

מועד ההגשה: 11/05/2020 20:07
מספר תיק: 17156-10-19
סוג מסמך: תגובה/תשובה
מספר אסמכתא למעקב: 1714603

**על המגיש לשמור את מספר האסמכתא לשם קבלת מידע אודותיו
המסמך הועבר לבדיקת מזכירות.**

- אם יאושר, יתויק בתיק ותאריך ההגשה החוקי יחושב לפי תאריך ההגשה בפועל ולא לפי תאריך האישור. כמו כן, יופק אישור שיוצג בתיקיית תיק נייר.
- אם לא יאושר, תשלח למגיש הודעה על כך. המסמך שנדחה יוצג בתיקיית תיק נייר

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 (בהליך חדלות פירעון) ח.פ. 512660341 (להלן: "החברה")

ובעניין:

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

ע"י ב"כ 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 ו/או נסי אנג'ל-כץ ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 (קומה 47), תל-אביב, 6789141

טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666

דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

הנאמנים/המבקשים

ובעניין:

נציגות קבוצת הרכישה מגדלי תל אביב - ה"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא

ע"י ב"כ עוה"ד אורי פיינטוך

משד' הרצל 1, בניין יוניטרייד אשדוד 77454

טל: 08-8650091; פקס: 08-8650049

המשיבה

ובעניין:

הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידים

ע"י ב"כ רוני הירשנזון ו/או אייל כהן ואח'

מרח' השלושה 2א, תל אביב

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

הממונה

תשובת הנאמנים לתגובת הנציגות

לבקשה לפי פקודת בזיון בית המשפט

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 23.03.2020 מתכבדים הנאמנים להגיש תשובתם לתגובת המשיבה, נציגות קבוצת הרכישה מגדלי תל אביב – ה"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא (להלן: "הנציגות"), לבקשה לחיוב המשיבה לפי פקודת ביזיון בית המשפט, כמפורט להלן:

במסגרת החלטות מפורשות וחלטות שניתנו על-ידי בית משפט נכבד זה, המבוססות על הוראות סטטוטוריות ברורות, נדרשה המשיבה להעביר זה מכבר לקופת הנאמנים את הכספים שהחזיקה בידיה עובר להליכי חדלות הפירעון מכח צווי עיקול זמניים שהוטלו אצלה כמחזיקה לבקשת התובעים במסגרת ת.א. (ת"א) 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בנייה בע"מ, ת.א. (ת"א) 27502-05-17 פיינטוך ואח' נ' א. דורי בנייה בע"מ, ות.א. 60559-07-17 וירניק ואח' נ' א. דורי בנייה בע"מ, והמשיבה מסרבת לעשות כן.

לפתחו של בית המשפט, עומדות עובדות פשוטות, קיומן של הוראות סטטוטוריות והחלטות מפורשות וחלטות המטילות חובה על המשיבה לפעול לקיומן, והיא מסרבת לעשות כן.

כפי שיפורט בגוף התשובה, המסגרת של בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט, תכליתה כפיית ציות על ממרה החלטות וצווי בית המשפט. אין בהליכים לפי הפקודה להוות עיון חוזר או ערעור על החלטות חלוטות. לא ניתן לקבל, טענות בעל דין הממרה ביוזעין בזדון החלטות בית המשפט, לאחר שכל טענותיו נדחו על ידי שתי ערכאות, הזדמנות נוספת להתחיל את הדיון מחדש, בניגוד לעקרונות סופיות הדיון המהווים השתק ומניעה כלפיי המשיבה.

לא רק שהמשיבה מנועה ומושתקת, הפרת הצו על-ידי המשיבה היא כה בוטה ומתמשכת שראוי כי בית המשפט יורה על אמצעים מיידיים כנגד המשיבה ויכוף עליה ציות בקנס על אתר.

תגובת המשיבה לא מגלה שום טענה שראויה בכלל לדיון. המשיבה אינה חולקת על העובדה כי נמסרו לידיה החלטות בית משפט נכבד זה והחלטות בית המשפט העליון ברע"א 8364/19 מיום 06.01.2020. המשיבה אינה טוענת כי הייתה מניעה לקיום החלטת בית המשפט או כי אין ביכולתה לקיימה. להיפך – אין מחלוקת כי בידי המשיבה הייתה היכולת לבצע את החלטת בית המשפט מיום 08.12.2019 למן היום הראשון ועודנה יש ביכולתה לקיימה, אך במקום זאת, החליטה לעשות דין לעצמה בשל טענות מופרכות שאין להן כל עיגון בדיון, באופן אשר אילץ הן את הנאמנים והן בית המשפט לבזבז זמן יקר, משאבים ומאמצים רבים בהליכי סרק.

המשיבה הינה מחזיקה בהתאם לתקנות סדר הדין אזרחי, התשמ"ד-1984, מכוח צו עיקול זמני, ובהתאם למעמדה, על המשיבה מוטלות חובה אחת: למסור הודעה בדבר הנכסים המוחזקים בידיה ולשמור אותם בידיה עד להחלטה אחרת (תקנה 376 לתקנות סדר הדין האזרחי). ממועד שניתנה הודעתה ואושר העיקולים הזמניים במלוא סכום הודעתה קרי, 2,714,000 ₪, אין למשיבה כל מעמד נוסף, וכל טענותיה דינן להדיחות על הסף.

הפרות הצו על-ידי המשיבה, חמורות שבעתיים לאור מעמדה כמחזיקה שאין לה כל עילה תביעה כלפיי החברה ו/או הנאמנים, "וכל עניינה מצטמצם להחזקת של כספים.." (פסקה 7.1 לתגובת המשיבה), המחליטה ביוזעין ובזדון להמרות החלטות מפורשות שניתנו בעניינה, לאחר שעניינה נידון שוב ושוב בבית המשפט הנכבד אם במסגרת בקשה 50 ואם במסגרת בקשה 70, ואף בפני ערכאת הערעור, ונדחו טענותיה.

במקרה דנן, הצו שמתבקשת אכיפתו הוא החלטת בית המשפט המורה למשיבה להעביר לידי הנאמנים הכספים המוחזקים בידיה בסך של 2,714,000 ₪, וזאת לאחר הסעדים שהתבקשו על ידי התובעים בתביעת שפילמן ופיינטוך, אליהם הצטרפה המשיבה, למנוע העברת הכספים לידי הנאמנים נדחו. כעת ולאחר שנדחו טענותיה, מעלה המשיבה טענה חדשה באופן ציני וחסר תום לב תוך ניצול לרעה של המשפט, לפיה כי כספים אלה "קוזזו" על ידי כבר "בשלהי שנת 2018", מעבר לעובדה כי טענת המשיבה אינה אמת בלשון המעטה, האם באמת מצפה המשיבה כי

בית המשפט יקבל טענתה שהיא "נזכרה בדיעבד" שקופתה ריקה, לאחר שנוהלו בקשר לכספים אלה דיונים חוזרים ונשנים, בהתאם להצהרותיה כי אלה עודנם מוחזקים בידיה. יש להוקיע חוסר תום לב המשיבה וניסיונה הפסול להימנע מקיום החלטות בית המשפט, בטענות מופרכות שאין להן כל בסיס. ייאמר כבר עתה, כי גם בחינת טענות המשיבה לגופן מביאה למסקנה, כי לא עומדות לה טנות קיזוז הן בהתאם להצהרותיה בהיעדר חוב, הן בהתאם לדין לפיו לא ניתן לקיזז כספים מעוקלים, והן בהתאם להוראות תקנה 377 לתקנות סדר הדין האזרחי לפיהן אין בידי המשיבה לחזור מהודעות מחזיק שנתנה.

בית המשפט הנכבד מתבקש להפעיל סמכותו בהתאם לפקודת בזיון בית המשפט אף ביחס לחברי המשיבה. בהתאם להלכה לבית המשפט הסמכות לכפות ציות בהתאם לפקודת בזיון על חברי המשיבה באופן אישי, בלבד שיוכח כי מעשיהם ומחדליהם מביאים להפרה. כפי שיפורט בגוף התשובה, 2 מחברי המשיבה נמנים על התובעים בתביעת שפילמן ופיינטוך והם אשר מממרים ביוזעין ובזדון החלטות בית המשפט, על אף שהשגותיהם (על שני כובעיהם כתובעים וכמחזיקים) על החלטת בית המשפט הנכבד מיום 08.12.2019 נדחו בהחלטת בית המשפט העליון ברע"א 8364/19. על כן, סבורים הנאמנים כי יש הצדקה של ממש לכופ בקנס את חברי הנציגות בהתאם לפקודת בזיון בית משפט, שאלה פרטיהם:

1. רו"ח מיטל אסא ת.ז. 27104579
2. עו"ד אורי פיינטוך ת.ז. 0009309725
3. יואל מרינוב ת.ז. 000982462

אלה נימוקי התשובה :

1. בראש הדברים נדגיש: החלטת בית המשפט הנכבד, שתוכנה מדבר בעד עצמו, הפכה לחלוטה וסופית. בנסיבות אלה תוכן טענות המשיבה בכלל אינו רלוונטי, שכן חל בהקשר זה גם השתק עילה (המונע מן המשיבה מלהעלות כל טענה נוספת בעניין שכבר נדון והוכרע) וגם השתק פלוגתא (במובן שגם אם המשיבה "נזכרה" כביכול באיזו טענה שהיא סבורה שהיא היתה יכולה לטעון ב"סיבוב קודם" ונמנעה מלטעון – הרי היא מושתקת מלהעלות גם טענה כזו), וממילא על המשיבה לבצע את העברת הכספים לקופת הנאמנים, והכל כפי שיפורט להלן.
2. המשיבה, פעם אחר פעם, עושה דין לעצמה ומפרה את הוראותיו המפורשת של בית המשפט המורות על העברת הכספים המעוקלים לידי הנאמנים. הוראות אשר ניתנו על-ידי שתי ערכאות, כשהמשיבה ובדגש על חבריה מפרים ביוזעין ובזדון החלטות בית המשפט. יודגש, כי ההחלטות ניתנו לקבוצה מצומצמת ביותר של מחזיקים, שהמשיבה בתוכם, המשיבה לא ערערה על ההחלטות והן הפכו לסופיות וחלוטות, ובהקשר זה חל מעשה בית-דין על כל היבטיו: השתק פלוגתא והשתק עילה. במילים אחרות: לא רק שמדובר בהחלטות מחייבות לכל דבר ועניין, אלא שהמשיבה אינה רשאית לפתוח את הדיון בהן מחדש, וודאי שלא באמצעות ביזוי ההחלטות והמתנה לבקשה מצד הנאמנים לפי פקודת בזיון בית המשפט.

א. התקיימו התנאים לחיוב המשיבה לפי פקודת בזיון בית המשפט

3. סעיף 6(1) לפקודת בזיון בית המשפט קובע:

"בית המשפט העליון, בית משפט מיוחד שנתכונן עפ"י סעיף 55 של דבר המלך במועצה על ארץ ישראל, 1922, בית המשפט המחוזי ובית משפט השלום, תהא להם הסמכות לכופ

אדם בקנס או במאסר לציית לכל צו שניתן על ידם והמצוה לעשות איזה מעשה או האוסר לעשות כל מעשה."

4. כאמור, במסגרת צו לפתיחת הליכים מיום 08.12.2019 בית המשפט הנכבד הורה מפורשות לכלל המחזיקים, לרבות המשיבה להעביר את הכספים לידי הנאמנים, כדלקמן:

"הוראות נוספות - ביטול עיקולים זמניים

32. כאמור לעיל, הנאמנים מסרו כי לחברה כספים בסך של 16,300,000 ₪, המעוכבים בשל עיקולים זמניים שהטילו תובעים שונים ב"פרויקט הצעירים".

33. סעיף 429(4) לחוק קובע כי עם מתן צו לפתיחת הליכים, "לא יהיה ניתן להטיל עיקול על נכס מנכסי קופת הנשייה; עיקול שהוטל על נכס כאמור לפני מתן הצו לפתיחת הליכים, למעט עיקול שדינו כדין משכון לפי סעיף 12א לפקודת המסים (גבייה) - בטל".

דברים אלה ברורים והם אף תואמים את הדין שקדם לחקיקת החוק בנוגע למיקומם של עיקולים זמניים במערך סדרי הנשייה של חברה בחדלות-פירעון. ראו גם דברי ההסבר לסעיף 429(4) לחוק, לפיהם:

ההליך הרביעי המוקפא עם מתן הצו לפתיחת הליכים הוא הליך להטלת עיקול על נכס מנכסי קופת הנשייה (פסקה 4)). עיקול הוא סעד דיוני שנועד להבטיח כי בעל הנכס לא יבצע דיספוזיציות בנכס, אשר עלולות למנוע מהנושה להיפרע מהחייב. עם מתן הצו לפתיחת הליכים מכונסים כל נכסי החייב בידי הנאמן, תחת פיקוח בית המשפט, לשם פירעון חובות החייב. לכן החל משלב זה אין כל צורך בעיקולים. מאותו הטעם, מוצע לקבוע כי גם עיקולים שהוטלו על נכסי החייב עובר למתן הצו לפתיחת הליכים, יתבטלו עם מתן הצו.

[הצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016, בעמ' 627 (ה"ח 1027, 2.3.2016)].

34. בנסיבות אלה אני מורה על ביטול העיקולים שהוטלו על כספי החברה ועל העברת כספים אלה לידי הנאמנים."

5. החלטה שהמשיבה נמנעת מלקיים עד עצם היום הזה וממשיכה לבזות את הוראות בית המשפט.

6. בתגובת המשיבה לא נמנו כל טעמים שיש בהם להוות מניעה לקיום החלטת בית המשפט, אם כי להיפך – במסגרת תגובת המשיבה, ניתנה הודאתה בדבר הפרות החלטות בית המשפט הנכבד, תוך שהיא עומדת על דעתה שלא לקיימן, **וממרה ביוזעין ובזדון** את החלטת בית המשפט. על כן, התקיימו התנאים לחיובה לפי פקודת בזיון בית המשפט.

המשיבה אינה חולקת על העובדה כי במסגרת החלטתו של בית המשפט הנכבד מיום 08.12.2019 ניתנה הוראה בדבר ביטול העיקולים והעברת הכספים לידי הנאמנים וכלשונה: **"וידגש, המשיבה אינה חולקת על העבודה כי בוטלו העיקולים שהוטלו כנגד החברה"** (פסקה 7.2 לתגובת המשיבה).

המשיבה אף אינה חולקת על העובדה כי ערעור שהוגש על החלטת בית המשפט הנכבד להורות על העברת הכספים לידי הנאמנים, נדחה בהחלטה מיום 06.01.2020 ברע"א 8364/19 (ראה : פסקה 25 לתגובת המשיבה).

7. עזות המצח של המשיבה כי היא תואיל בטובה למלא אחר החלטת בית המשפט, רק בכפוף לקבלת הזמנה, היא חוצפה שאין כדוגמתה. תכלית הדיון בבקשה בהתאם לפקודת בזיון, היא כפיית ציות כלפיי הממרה ולתת טעם מדוע לא יכפה בית המשפט ציות להחלטה בקנס או מאסר. הפעלת סמכותו של בית המשפט אינה כפופה לקיום דיון ואין תכליתה לתת בידי הממרה תקופת חסד לקיום ההחלטה שהופרה, במקרים בהם הפרה כה חמורה ובטוה רשאי בית המשפט אף להפעיל סמכותו על אתר.

8. ציות בעלי דין להחלטות שיפוטיות, אינו מהווה אינטרס צר רק של בעל דין, אם כי אינטרס ציבורי מן המעלה הראשונה. כפי שעמד על כך בית הנכבד בע"פ 2595/13 רחל סופר נ' ארז איתן, עו"ד (29.09.2014) פורסם בנבו):

"יודגש: הציות להחלטות שיפוטיות עומד בבסיס הקיום של המערכת השיפוטית. אין מדובר באינטרס של בעל הדין שלטובתו ניתנה ההחלטה השיפוטית בלבד, אלא עסקינן באינטרס ציבורי מן המעלה הראשונה. לא בכדי נאמר כי "החובה לקיים צו של בית משפט יש להתייחס אליה כערך בפני עצמו" (ע"פ 4603/90 גבירצמן נ' מדינת ישראל, פ"ד מז(2) 529, 555 (1993)). אי לכך, לא ניתן ולא ראוי להתעלם ממצב בו בעל דין מפר החלטות שיפוטיות, כשיש בידו לקיימן (ולו באופן חלקי)."

9. המשיבה אינה טוענת כי הייתה מניעה לקיום החלטת בית המשפט או כי אין ביכולתה לקיימה. בידי המשיבה הייתה היכולת לבצע את החלטת בית המשפט מיום 08.12.2019 למן היום הראשון ועודנה יש ביכולתה לקיימה, אך במקום זאת, החליטה לעשות דין לעצמה בשל טענות מופרכות שאין להן כל עיגון בדיון, באופן אשר אילץ הן את הנאמנים והן בית המשפט לבזבז זמן יקר, משאבים ומאמצים רבים בהליכי סרק.

10. כפי שיפורט להלן, הפרת הצו על-ידי המשיבה נעשתה באופן בוטה, והתנהלותה בהליך כמו גם המסקנה המשתמעת מתגובתה כי אין בדעתה לקיים החלטת בית המשפט, מצדיקים לכופ המשיבה בקנס על אתר בהתאם לסעיף 6(1) לפקודת בזיון בית משפט, כפי שעמד על כך בית המשפט העליון בע"פ 5177/03 שמואל מור נ' דנציגר - משק פרחים "דן" (04.04.2004, פורסם בנבו):

"לדעתי, האפשרות להטיל סנקציה של קנס שתוקפו מיידי עולה בקנה אחד עם תכליתו (האזרחית) של סעיף 6 לפקודת בזיון בית המשפט, הנוגעת לאכיפה יעילה של צווי בית-המשפט. [...] העובדה כי מפר צו בית-משפט ידע כי אין להטיל עליו סנקציה מיידי, תפגע קשות בהיותו של כלי הביזיון מרתיע ותפגע באפקטיביות האכיפתית שלו. היא יכולה לעודד זלזול בצווי בית-המשפט. חשש זה אינו חשש ערטילאי או חדש, למרבה הצער (ראו דין וחשבון של הוועדה לתיקון דיני אי-ציות לצווי בית משפט (להלן – ועדת הרנון [17]), בעמ' 2). על רקע זה אין להבין את הליכי הביזיון האזרחי כמי שנוגעים רק לצדדים המתדיינים, אלא גם לחברה כולה יש אינטרס מהותי ביותר בכיבוד הוראותיו (ראו Nicholls v. Nicholls (1996) [10], at p. 326). על-כן הטלת קנס על אתר יכולה לשכנע את המפר הוראות של בית-המשפט כי המשך אי-הציות להוראה השיפוטית אינה כדאית (פרשת ויטקו [5], בעמ' 106-107)."

11. טענות המשיבה לפיהן אין בהחלטות בית המשפט לחיובה, כי היא אינה צד להליך, אין להן כל בסיס הן בהתאם לתכליות שעומדות בבסיס הליכי חדלות פירעון והן בהתאם לעובדות כפי שעמדו לפני בית המשפט הנכבד. כאשר גם לעניין זה יובהר, כי בהתאם לסמכות בית המשפט מכוח פקודת בזיון בית המשפט, רשאי הוא לכופ ציות אף על צד "זר" שמעשיו או מחדליו הם המביאים להפרת הצו, ובלבד שידע על אודות הצו, כך שגם אם נקבל עמדת המשיבה (המוכחשת), די בהודאתה כי אינה חולקת הצו כמו גם העובדה כי יש בידה לבצע החלטת בית המשפט ולהפסיק את ההפרה, לחיובה בהתאם לפקודת בזיון בית המשפט:

"סעיף 6 לפקודה מעניק לבית-המשפט כוח לכופ ציות לצו. המקרה הרגיל לשימוש בכוח זה הוא באכיפת הצו על מי שהוא צד לו. אך נראה לי, כמו לשופט זוסמן בהמ' 306/50, כי על-פי לשונות, אין סעיף 6 מצומצם למקרה זה בלבד. ציות לצו ניתן לכופ גם בנקיטת אמצעים כלפי אדם שאינו החייב על-פי הצו, אך שמעשיו או מחדליו הם המביאים להפרת הצו [...]"

מהו המצב הנפשי הנדרש מ"זר" המובא לדין בגין ביזיון "אזרחי". מחד גיסא, זר שאינו יודע על קיומו של הצו השיפוטי, אין להביאו לדין בגין ביזיון על הפרתו. ידיעה קונסטרוקטיבית אינה מספקת. מאידך גיסא, אין כל סיבה שלא להטיל אחריות על זר למרות שהצו לא נמסר לו. אכן, הגישה הראויה היא, כי המצב הנפשי הנדרש מהזר – כמו המצב הנפשי הנדרש ממי שהצו עצמו חל עליו – הוא מודעות בפועל על דבר קיום הצו השיפוטי, תוכנו, והפרתו. "ע"א 371/78 מוניות הדר לוד בע"מ נ' אמיל ביטון (24.06.1980), פורסם בנבו) (להלן: "עניין מוניות הדר לוד").

ראה בנוסף: בש"פ 2137/16 פלונית נ' פלוני, פסקאות כב-כד לפסק דינו של המשנה לנשיאה א' רובינשטיין (בתוארו אז) (20.03.2017, פורסם בנבו).

12. לאחר הגשת תגובתה, נראה כי אין חולק שהמשיבה ממרה ביודעין ובזדון החלטות בית המשפט. ההפרות של המשיבה הן בוטות ומתמשכות, כך שיש טעם של ממש לנקוט כנגד המשיבה אמצעים מיידיים ולכופ אותה בקנס, רק על בסיס תגובתה וללא צורך קיום דיון בטענותיה. תכלית בקשה לפי פקודת בזיון בית המשפט הינה לאכוף על הממרה קיום החלטות בית המשפט במהירות האפשרית, ורשאי בית המשפט להורות על סנקציות מיידיות כלפי הממרה, כפי שעולה בעניינה של המשיבה.

13. הליכי חדלות פירעון הינם הליכים קולקטיביים המחייבים את כלל נושי התאגיד (כמו גם צדדים שלישיים), וכלל זה הינו אחת מאבני היסוד של דיני חדלות פירעון. קל וחומר החלטה בעלת פועל קולקטיבי וכללי כמו צו הקפאת הליכים, סעדים זמניים בהליכי חדלות פירעון ו/או צו לפתיחת הליכים. כל אלה ברור שאינם מצריכים "הזמנה מיוחדת" או דיון פרטי לכל נושה ונושה, וודאי החלטות בנושא גורלם של מעוקלים שיש בהם יישום של הוראות חוק מפורשות.

14. בית המשפט נתן בהחלטתו לצו לפתיחת הליכים הוראה מפורשת כלפי מחזיקים, איתם נמנית המשיבה. אף בהיעדר החלטה שיפוטית, הוראות החוק הן אשר מטילות עליה חובה לפעול להעברת הכספים השייכים לחברה ומוחזקים בידם לידי הנאמנים, בהתאם לתכליות הליכי חדלות פירעון ומשטר הגבייה הקולקטיבי. המשיבה לא נדרשת "להזמנה מיוחדת".

15. מושכלות יסוד בהליכי חדלות פירעון, עניינן כינוס נכסי התאגיד וחלוקתם בין נושיו בהתאם להוראות הדין ובדרך היעילה, השוויונית והצודקת ביותר. בהתאם לתכליות כאמור, קובעות הוראות החוק כי עם מתן צו לפתיחת הליכים, המהווה סעד הצהרתי הכולל בחובו סעדים אופרטיביים המופנים כלפי כולי עלמא, מתחיל משטר גבייה קולקטיבי. להבטחת קיומן של תכליות אלה קבע המחוקק הוראות שונות, ובין היתר סעדים להקפאת הליכים במסגרת צו לפתיחת הליכים וכינוס נכסי קופת הנשייה.

16. תכלית הוראות אלה באה להבטיח שני עקרונות ברורים: האחד, מתן אפשרות לתאגיד ולנאמנים לרכז מאמצים בהליך קולקטיבי שישרת את שיקומו של התאגיד והשאת הפירעון לכלל נושי התאגיד; השני, להבטיח דיון במאוחד ועל בסיס של שוויון ויישום אחיד של דיני חדלות הפירעון על כל נושי התאגיד.

17. כפי שעמדו על כך הנאמנים בעבר, במסגרת בקשה 73, הדברים צריכים להיות חד משמעיים: החלטות של כב' בית המשפט בשבתו כבית משפט של חדלות פירעון – ובמיוחד צו לפתיחת הליכים – מחייבות את כל העולם כהחלטות הקובעות סטאטוס, וזאת להבדיל מדיון פרטני בין צדדים ספציפיים בלבד. צו לפתיחת הליכים יוצר מסגרת קניינית חדשה שהיא קולקטיבית ואינה מותלית בהחלטות פרטניות או החלטות-המשך על-ידי ערכאות אחרות או בפני מותבים אחרים שבהם התנהלו תביעות או הליכי גבייה נגד התאגיד חדל-הפירעון.

עקרון יסוד זה בדיני חדלות פירעון נקבע בפתח החוק בצורה בהירה (סעיף 3(א)):

"הוכרז, בצו, כי חייב הוא חדל פירעון וכי ייפתחו לגביו הליכי חדלות פירעון לפי חוק זה (בחוק זה – צו לפתיחת הליכים), יוסדרו יחסיו של החייב עם נושיו, במאוחד, בהתאם להוראות לפי חוק זה, עד לסיום הליכי חדלות הפירעון".

(ההדגשות שלנו, כמובן – הח"מ)

18. החוק אינו מצפה שלאחר צו לפתיחת הליכים יהיה צורך לנהל הליך פרטני מול כל נושה או צד ג' בנפרד, או שכל מחזיק יתפלפל ספציפית בנוגע לאופן ביצוע הצו, אלא קובע הוראות ברורות שמאפשרות לנאמן לכנוס את כל נכסי החייב ומחייב כל מי שמחזיק נכסים של החייב להעבירם מיידית לידי הנאמן (ראה בין היתר הוראות סעיפים 224–225 לחוק). בנושא עיקולים והליכי גבייה שלא הושלמו נקבעו כזכור הוראות ברורות שאינן דורשת הסברים או "הזמנות מיוחדות" וכלשונן:

29. הקפאת הליכים נגד התאגיד משמעה כי –

(1) לא יהיה ניתן לפתוח הליכי גבייה של חובות עבר נגד התאגיד או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו; לעניין זה, יראו הליך גבייה כהליך שהושלם, לגבי נכסים – בקבלת מלוא התמורה בעד מכירתם בידי הנושה, ולגבי עיקול חוב – בתשלום החוב לנושה;

[...]

(4) לא יהיה ניתן להטיל עיקול על נכס מנכסי קופת הנשייה; עיקול שהוטל על נכס כאמור לפני מתן הצו לפתיחת הליכים, למעט עיקול שדינו כדין משכון לפי סעיף 12א לפקודת המסים (גבייה) – בטל;

ובהמשך בסעיף 218 לחוק:

"נתפס נכס של החייב במסגרת הליך גבייה ובמועד מתן הצו לפתיחת הליכים טרם התקבלה בידי הנושה מלוא התמורה בעד מכירתו, יחולו הוראות אלה :

(1) אם הנכס טרם נמכר – ייכלל הנכס בנכסי קופת הנשייה וההוצאות שהוצאו לתפיסתו ומכירתו יהיו שעבוד ראשון על הנכס ;

(2) אם הנכס נמכר – תיכלל התמורה שהתקבלה ממכירתו, לאחר ניכוי ההוצאות שהוצאו לתפיסתו ולמכירתו, בנכסי קופת הנשייה."

19. כללים אלה אינם חדשים בהליכי חדלות פירעון ועמדו בבסיס תכליות הקבועות בפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג-1983, ופקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1981, לפיהן במועד תחילת הליכי חדלות פירעון מוגדרים נכסי קופת הנשייה שיעמדו לחלוקה. תחת הגדרה כאמור, נכללים כספים החוסים תחת צווי עיקול.

20. בהינתן צו לפתיחת הליכים על-ידי בית המשפט ביום 08.12.2019 חלה חובה סטטוטורית על המשיבה לפעול להעברת הכספים, מבלי שיהיה צורך בסעד פרטני. במקרה דנן, בית המשפט הנכבד התייחס באופן מפורש לכך בפסקאות 33–35 להחלטתו מיום 08.12.2019, וזאת, לאחר קיום דיונים במעמד הצדדים, ונתן הוראה מפורשת כלפי מחזיקים, איתם נמנית המשיבה, לפעול להעברת הכספים השייכים לחברה ומוחזקים בידם לידי הנאמנים.

21. כאמור לעיל, המשיבה אינה חולקת על העובדה כי במסגרת החלטתו של בית המשפט הנכבד מיום 08.12.2019 ניתנה הוראה בדבר ביטול העיקולים והעברת הכספים לידי הנאמנים וכלשונה: **"וידגש, המשיבה אינה חולקת על העבודה כי בוטלו העיקולים שהוטלו כנגד החברה"** (פסקה 7.2 לתגובת המשיבה).

22. אלא שלשיטתה, אין בהחלטות בית המשפט הנכבד לחייבה כי לא הייתה צד להליך. בעניין זה יבקשו הנאמנים להבהיר כי המשיבה הייתה צד להליך מתחילתו, ויש לדחות נסיונה הפסול להימנע מלקיים החלטות בית המשפט בטענות מופרכות שאין להן בסיס. המשיבה ידעה גם ידעה על אודות ההחלטות המופנות אליה, ובחרה להתעלם ולבזות החלטות בית המשפט. בוודאי שאין בידי אורגניה, הלא הם חברי המשיבה רו"ח מיטל אסא ועו"ד אורי פיינטוך להתכחש להוראות בית המשפט ולבזותן. ידיעת אורגניה יש בהן לשלול טענותיה.

ב. יש הצדקה לכופ המשיבה קנס על אתר

23. כאמור בעניין מוניות הדר לוד, תנאי לאכיפת ציות בהתאם לפקודת בזיון בית המשפט היא מודעות בפועל של הממרה לקיום הצו השיפוטי, תוכנו והפרתו. במקרה, דנן מודעות המשיבה אינה שנויה במחלוקת, ותהא זו בראש ובראשונה פעולתם של חברי המשיבה, אשר תקבע האם המשיבה מקיימת את הצו או מפרה אותו. כפי שיפורט להלן, במסגרת ההליכים בפני בית המשפט הנכבד היו המשיבה וחבריה צד להליך כך ששיש לראות במשיבה כמי שממרה ביודעין ובדון החלטות בית המשפט, באופן המצדיק נקיטת אמצעים מיידים כנגד המשיבה וחיובה בקנס על אתר.

24. המשיבה המונה 3 חברים : רו"ח מיטל אסא, עו"ד אורי פיינטוך ומר יואל מרינוב, ומהווה הנציגות הרשמית של קבוצת הרכישה במגדל D, אשר התקשרה יחד עם קבוצת רכישה נוספת ביום 12.10.2010 עם החברה בהסכם בנייה להקמת שני מגדלי מגורים - בניינים C ו-D ברחוב תוצרת הארץ 7, תל אביב, בפרויקט המכונה "מגדלי תל אביב" (להלן: **"הפרויקט"**).

25. הנציגות היא אשר הייתה אמונה על ריכוז הגבייה מקבוצת הרכישה במגדל D לצורך תשלום הכספים המגיעים לחברה בפרויקט.

26. כאמור בבקשת הנאמנים, עקב מחלוקות בין הדיירים לבין החברה הגישו קבוצות דיירים בשעתו מספר תביעות כנגד החברה, ולצד תביעתם הגישו בקשות להטלת עיקולים זמניים אצל המשיבה. במסגרת ת.א. (ת"א) 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בנייה בע"מ, ת.א. (ת"א) 27502-05-17 פיינטוך ואח' נ' א. דורי בנייה בע"מ ות.א. 60559-07-17 וירניק ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ.

יוער לעניין זה, כי ביחס לשני ההליכים הראשונים, תביעת שפילמן ופיינטוך, נמנים כתובעים גם 2 מחברי המשיבה יחד עם בני זוגם בכובעים כדיירים: מיטל וטל אסא תובעים מס' 58-59 בכתב התביעה המאוחד אורי וחיה פיינטוך תובעים מס' 64-65 בכתב התביעה המאוחד.

העתק כתב התביעה המאוחד עם שמות התובעים מצ"ב כנספח 1 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 1

27. ביום 22.10.2019 הוגשה תגובת התובעים בתביעת פיינטוך (ת.א. (ת"א) 27502-05-17) ותביעת שפילמן (ת.א. (ת"א) 32905-01-17) לבקשת החברה למתן צו לפתיחת הליכים. הבקשה הוגשה בצירוף תצהירו של עו"ד אורי פיינטוך חבר במשיבה, שם הצהיר כי תצהירו מוגש הן בכובעו כתובע והן בכובעו כחברה במשיבה.

1. הנני עושה תצהירי זה, בתמיכה לתשובה לבקשת א. דורי בע"מ (להלן: 'החברה' או 'דורי בניה') למתן צו לפתיחת הליכים וצו הקפאת הליכים במסגרת הליך חדל"ת -17156-10-19 המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: 'הבקשה') מטעם המשיבים -11 לבקשה.

2. המשיבים 10 ו-11 הינם 81 תובעים המצויים בשלב הסיכומים בתביעות שהוגשו על ידינו כנגד החברה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בגין פיצוי מוסכם על איחורים בבניית דירותנו בפרויקט בסך של כ-12 מיליון ₪ ואשר להבטחת גביית תביעתנו אנחנו מחזיקים בעיקולים על הכספים של החברה (להלן: "המשיבים").

3. אני ובת זוגי חוה פיינטוך חלק ממהמשיבים, זכאים להירשם כבעלי זכויות בדירה מס' 87 במגדל D בפרויקט "מגדלי תל אביב" (להלן ולעיל: "הפרויקט") ברחוב תוצרת הארץ 9, תל אביב.

4. אני עו"ד והנני חבר בנציגות שנבחרה לטפל בשם התובעים בהליכים המשפטיים כנגד החברה"

העתק תצהירו של עו"ד אורי פיינטוך מיום 20.10.2019 (ללא נספחים) מצ"ב כנספח 1 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 2

28. כאמור בבקשת הנאמנים, בסמוך לאחר מינויים בהחלטה מיום 27.10.2019, פנו הנאמנים (הזמניים אז) אל המשיבה ודרשו את העברת הכספים נשוא העיקולים לחשבון הנאמנות. כמו כן, התקיימה פגישה בנושא זה עם ב"כ מבקשי העיקולים שמכוחם נתפסו הכספים בידי המשיבה. המשיבה לא קיימה את האמור ולא העבירה את הכספים או כל חלק מהם.

העתק פניית הנאמנים למשיבה מיום 31.10.2019 מצ"ב כנספח 3 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 3

29. בתגובה לפניית הנאמנים למשיבה, נקטו התובעים בבקשה לעצירת העברת הכספים המעוקלים (בקשה 50), אשר גם אליה צורפה המשיבה כצד וקיבלה לידה דרישת הנאמנים להעברת הכספים המעוקלים לידם, ואף בשלב זה נמנעה מלמלא אחר דרישת הנאמנים מבלי שיש מצדה כל דרישה או טענה כי הכספים נשוא הבקשה או חלקם מוקנים לה, אם מכוח טענת קיזוז ואם מכוח כל עילה אחרת.

העתק בקשה לעצירת כספים מעוקלים (בקשה 50) מצ"ב כנספח 4 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 4

30. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, נדרשו הנושים להגיש תביעות חוב עוד טרם הדיון שנקבע ליום 05.12.2019, דיון שעל קיומו ניתנו הודעות ובוצעו פרסומים בהתאם לדיון ולהחלטת בית המשפט הנכבד. **בהקשר זה יודגש, כי המשיבה לא הגישה תביעת חוב ולא טענה כלפיי החברה לכל חוב כלפיה.**

31. ביום 05.12.2019, שהיה קבוע לשמיעת הבקשה למתן צו פתיחת הליכים, ובין היתר דרישת הנאמנים לביטול עיקולים והעברת הכספים המעוקלים, הגישו קבוצת התובעים בתביעת פיינטוך ותביעת שפילמן בקשה למתן הוראות לעניין הכספים המעוקלים לטובתם ובין היתר הכספים המוחזקים על-ידי המשיבה, בטענה כי הכספים כאמור עומדים ליזכות התובעים מכוח זכויות שונות (בקשה 70). **המשיבה צורפה כצד לבקשה.** לא רק שהמשיבה צורפה כצד לבקשה אלא שתצהיר לתמיכה בטענות עובדתיות של התובעים, נערך על-ידי רו"ח מיטל אסא, חברת המשיבה על שני כובעיה כתובעת וכחברה במשיבה.

1. הנני רו"ח בהשכלתי ואחת מחברי נציגות קבוצת הרכישה אשר זכאים להירשם כבעלי זכויות בפרויקט מגדלי תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 תל אביב (מגדל D) (להלן: "הפרויקט") ברחוב תוצרת הארץ 9, תל אביב. כמו כן אני ובן זוגי טל אסא זכאים להירשם כבעלי הזכויות בדירה מס' 8.
2. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה לבקשה למתן הוראות וסעד זמני אשר מוגשת בשם שפילמן ועוד 80 אח' (להלן: 'המבקשים') במסגרת הליך חדל"ת 17156-10-19 המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: 'הבקשה').
3. המבקשים מצויים בשלב הסיכומים בתביעות שהגישו כנגד א. דורי בנייה בע"מ (להלן: 'החברה') בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בגין פיצויים מוסכמים בסך של כ- 12 מיליון ₪ בגין בהשלמת העבודות בפרויקט ומסירת דירות המבקשים ע"י החברה במשך כנשה וחצי, וְ ואשר להבטחת גביית תביעתנו הוטלו עיקולים שונים אצל מחזיקים שונים".

העתק תצהירה של גבי מיטל אסא בבקשה 70 מצ"ב כנספח 5 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 5

בזיון החלטת בית המשפט מיום 08.12.2019

32. לאחר הדיון הני"ל שהתקיים במעמד כל הצדדים, הורה בית המשפט הנכבד ביום 08.12.2019 על מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה, מתן צו הקפאת הליכים ומינוי הח"מ כנאמנים לחברה.
33. במסגרת הצו לפתיחת הליכים מיום 08.12.2019 בית המשפט הנכבד הורה מפורשות לכלל המחזיקים, לרבות המשיבה, להעביר את הכספים לידי הנאמנים. החלטה שהמשיבה נמנעת מלקיים עד עצם היום הזה ולבזות את הוראות בית המשפט.
34. בנקודה זאת, ניתן להבין כי אין חולק כי המשיבה ידעה על אודות הצו המופנה, ובוודאי שיש בידיעת אורגניה לשלול טענותיה. ויודגש, כי לצורך אכיפת החלטת בית המשפט בהתאם לפקודת בזיון בית המשפט הן נגד המשיבה והן נגד אורגניה די בידיעת ופעולות אורגניה לחיובם בהתאם.
35. הוראות החוק כמו גם הוראותיו המפורשות של בית המשפט הנכבד הינן ברורות ואינן דורשות עוד פרשנות או דיונים נוספים, הדבר נכון ביתר שאת עת עסקינן במשיבה שהינה בגדר "מחזיקה" בלבד, ועל המשיבה לפעול לקיומן של הוראות הדין והחלטות בית המשפט ללא כל התניה.

והביזיון נמשך:

36. על החלטת בית המשפט הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון במסגרת רע"א 8364/19. בד בבד עם בקשת רשות הערעור, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע החלטת בית המשפט. תצהיר לתמיכה בטענות עובדתיות של התובעים, נערך על-ידי רו"ח מיטל אסא מנהלת המשיבה על שני כובעיה כתובעת וכחברה במשיבה.

"הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשה לעיכוב ביצוע שמוגשת בד בבד עם בקשת רשות ערעור לחילופין ערעור בעקבות ההחלטה שניתנה ע"י בית משפט קמא ביום 08.12.2019 (כב' השופטת איריס לוי עבדי) במסגרת חדל"ת 17156-10-19 (להלן: 'ההחלטה'). העתק ההחלטה מצ"ב כנספח 'א' ובקשת רשות הערעור (ללא נספחים) ולחילופין ערעור, מצ"ב כנספח 'ב'.

- 1. הנני רו"ח בהשכלתי ואחת מחברי נציגות קבוצת הרכישה אשר זכאים להירשם כבעלי זכויות בפרויקט מגדלי תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 תל אביב (מגדל D) (להלן: "הפרויקט") ברחוב תוצרת הארץ 9, תל אביב. כמו כן אני ובן זוגי טל אסא זכאים להירשם כבעלי הזכויות בדירה מס' 8.**
- 2. המבקשים הם 81 תובעים (להלן: 'המבקשים') המהווים נושים מובטחים של החברה נוכח כספי הנאמנות המוחזקים עבורנו בידי מחזיקים 3-6 (להלן: "המחזיקים") כמו גם נוכח המחאת זכות, זכויות קיזוז, ניכוי ועכבון.**

העתק תצהירה של גב' מיטל אסא בבקשה לעיכוב ביצוע בבית המשפט העליון מצ"ב כנספח 6 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 6

37. הבקשה לעיכוב ביצוע נדחתה על-ידי בית המשפט העליון בהחלטה מיום 17.12.2019 ונקבע כי "אין מקום לעיכוב ביצוע ההחלטה לעת הזאת." מיותר לציין, כי גם במועד זה לא קיימה המשיבה את החלטות בית המשפט.

העתק החלטת בית המשפט העליון מיום 17.12.2019 מצ"ב כנספח 7 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 7

והביזיון נמשך עוד

38. להליך במסגרת בקשת רשות הערעור לבית המשפט העליון צורפה המשיבה כצד ויוצגה ע"י עו"ד אורי פיינטוך. במסגרת תגובתה לא טענה המשיבה לחוב כלפיה, והיא ביקשה לחזק עמדת התובעים.

העתק עמדת המשיבה לבקשת רשות הערעור העליון מצ"ב כנספח 8 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 8

39. טענות המשיבה נדחו בהחלטת בית המשפט העליון מיום 06.01.2020, וגם במועד זה לא השכילה המשיבה למלא אחר החלטות בית המשפט (נספח 4 לבקשת הנאמנים לחיוב המשיבה לפי פקודת בזיון בית המשפט).

40. ניסיונה של המשיבה "להתחכם" בפסקה 25 לתגובתה, ולטעון כי אין בהחלטת בית המשפט העליון מיום 06.01.2020 כל הוראה המורה לה להעביר כספים, וכל אשר נקבע בהחלטה הוא דחיית בקשת רשות הערעור, היא לא פחות ממקוממת וחסרת תום לב באופן מובהק. טענותיה, כפי שבאות לידי ביטוי בתגובתה לבקשה לפי פקודת בזיון בית המשפט, עמדו לפני בית המשפט העליון, וכפי שנכתב בהחלטת בית המשפט העליון בפסקה 3 להחלטתו:

"9. משיבה 3, נציגות הרוכשים הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במגדל D בפרויקט, הצטרפה לטענת המבקשים. משיבה 3 הדגישה כי סך של 1 מיליון ש"ח כלל אינו מצוי בידיה, אלא מדובר בכספים שמועד תשלומם טרם הגיע, שכן תשלומם מותנה בפעולות שעל החברה לבצע וטרם בוצעו, לפיכך בשלב זה ברור כי בית המשפט אינו יכול להורות על העברת הסכום האמור. באשר לסכום של כ-1.714 מיליון ש"ח, סכום המהווה את התשלום האחרון עבור עבודות שהחברה ביצעה, הצטרפה משיבה 3 לטענת המבקשים כי יש להורות על קיזוז הסכום.

שם בהמשך דחה בית המשפט טענות המשיבה ונקבע שאין מקום לעכב העברת הכספים לידי הנאמנים:

13. [...]. העיקרון על פיו עיקול אינו יוצר נשיה מובטחת, בא לידי ביטוי גם במסגרת סעיף 29(4) לחוק (בצירוף סעיף 25(א)(3) לחוק), הקובע כי עם מתן צו פתיחת הליכים, עיקולים שהוטלו על נכסי החברה (או היחיד) – בטלים.

14. בענייננו, בית המשפט קבע, בגדרי החלטה על מתן צו פתיחת הליכים נגד החברה, כי אין מקום לעכב את העברת הכספים "המעוקלים", אשר נטען כי הוחרגו מנכסי החברה, לנאמנים. [...]. מכאן אפוא, כי הנחת היסוד של בית המשפט המחוזי, על פיה דינם של אותם סכומים להגיע לקופת הנאמנים, אינה חורגת מהדין."

העתק החלטת בית המשפט העליון מיום 06.01.2020 מצ"ב כנספח 9 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 9

41. על כן, המשיבה מנועה ומושתקת מלעלות כל טענה בעניין, והיא נדרשה למלא אחר החלטת בית המשפט ללא כל סייג. אף אם היה ניתן ליחס למשיבה ספק ידיעה על אודות אי קיום החלטת בית המשפט הנכבד מיום 08.12.2019,

הרי שעמדתה כפי שבאה בבקשת הרשות והחלטת בית המשפט העליון, שוללות לחלוטין טענותיה, ולא נותר ספק כי המשיבה ממרה ביוזעין ובזדון את החלטת בית המשפט.

והביזיון נמשך עוד ועוד

42. על אף החלטות מפורשות של שתי ערכאות, המשיבה המשיכה לבזות החלטות בית המשפט ונמנעה מלקיימן. ביום 03.02.2020 פנו הנאמנים למשיבה והתרו בה לקיים החלטות בית המשפט טרם פנייה לבית המשפט בהמשפט בהתאם לפקודת בזיון בית המשפט, וגם במועד זה החליטה המשיבה שלא לקיים החלטות בית המשפט. ובהתאם לזאת פנו הנאמנים בבקשה לחיוב המשיבה לפי פקודת בזיון בית המשפט (נספח 5 לבקשת הנאמנים לחיוב המשיבה לפי פקודת בזיון בית המשפט).

העתק מכתב התראה מיום 03.02.2020 מצ"ב כנספח 10 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 10

43. כפי שנוכח לראות בית המשפט, לא רק שהמשיבה הייתה צד להליכי חדלות פירעון אלא שהמשיבה נקטה צד פעיל בהליך והייתה צד לכל בקשה שעסקה בכספים המוחזקים בידה, אם במסגרת בקשה 50, אם במסגרת בקשה 70 ואם במסגרת הליכי ערעור על החלטת בית המשפט מיום 08.12.2019, במסגרתה ניתנה בידי המשיבה הוראה מפורשת להעביר את הכספים המעוקלים לידי הנאמנים.

44. טענות המשיבה, כי לא הייתה צד להליך אינן נכונות בלשון המעטה, ואף אם היה ממש בטענותיה, בוודאי שניתן ליחס לה ידיעה ממשית בשל העובדה שאורגניה ידעו על אודות ההליך, עובדה שאינה שנויה במחלוקת אף בהתאם לעמדתה.

45. ניתן היה לצפות, שלאחר שניתנה לצדדים הרלוונטיים זכות טיעון בנושא כספי העיקולים, ובמיוחד כאשר מבקשי העיקול (איתם נמנים 2 מאורגניה של המשיבה: ר"ח מיטל אסא ועו"ד אורי פיינטוך) ביקשו לערער על ההחלטה וכב' בית המשפט העליון דחה את הערעור – לפחות אז תבוצע ההחלטה, והסכומים יועברו מיידית לקופת הנאמנים. אלא שלא כך היה. כאמור לעיל, המשיבה לא העבירה את הסכומים נשוא העיקול או כל חלק מהם לידי הנאמנים עד עצם היום הזה.

46. בתגובת המשיבה לא נמנו כל טעמים שיש בהן להוות מניעה לקיום החלטת בית המשפט, והתקיימו התנאים לחיובה לפי פקודת בזיון בית המשפט.

47. נדגיש שוב, כי החלטת בית המשפט שתוכנה מדבר בעד עצמו, הפכה לחלוטה וסופית. בנסיבות אלה תוכן טענות המשיבה בכלל אינן רלוונטי, שכן חל בהקשר זה גם השתק עילה (המונע מן המשיבה מלהעלות כל טענה נוספת בעניין שכבר נדון והוכרע) וגם השתק פלוגתא (במובן שגם אם המשיבה "נזכרה" כביכול באיזו טענה שהיא סבורה שהיא היתה יכולה לטעון ב"סיבוב קודם" ונמנעה מלטעון – הרי היא מושתקת מלהעלות גם טענה כזו), וממילא על המשיבה לבצע את העברת הכספים לקופת הנאמנים.

48. ויודגש, בכל ההליכים שנוהלו על-ידי התובעים, בתמיכת המשיבה על-ידי חבריה, עו"ד אורי פיינטוך ור"ח מיטל אסא, כולל בפני בית המשפט העליון, הבסיס לטענות התובעים היה החשש של התובעים והמשיבה מהנזק שייגרם לתובעים כתוצאה מהצו, שמשמעו העברת הכספים מהנציגות לנאמנים. אחרי שמוצו ההליכים וניתנו החלטות מפורשות שעל המשיבה לציית להם, היא מסרבת לקיימן.

49. הניתן לעלות על הדעת כי מחזיקה שנצטוותה להעביר הכספים המוחזקים בידה תעלה טענות משוללות יסוד לאחר שהביעה עמדתה כי אלה מוחזקים בידה כי היא נזכרה לבצע קיזוז רטורואקטיבי? בוודאי שלא! בהתאם להצהרתה בהליך, יש לראות את המשיבה כי מי שעודנה מחזיקה בכספים, וככל שנעשתה כל פעולה בניגוד לצווי עיקול, יהיו המשיבה ואורגניה חשופים בגין כל נזק שנגרם מפעולתם כאמור, והנאמנים שומרים על עצמם הזכות לפעול בהתאם.

50. בהקשר זה נזכיר, כי על-פי הדין בישראל, מי שניתן נגדו צו להעברת כספים או תשלומם אינו רשאי להודיע על "קיזוז" הכספים נשוא ההחלטה כנגד תביעות כספיות שיש לו, ובפרט שאלה שנויות במחלוקת, להבדיל מחוב פסוק בפסק דין סופי (רע"א 5336/06 עו"ד גיל פרמינגר נ. עיריית חיפה (פורסם בנבו, 25.03.2007); ע"ר - 42341-03-17 פלוני נ' אלמונית (פורסם בנבו, 24.05.17) ועוד).

51. בהינתן צו לפתיחת הליכים שחייב את המשיבה להעביר את הסכומים שהחזיקה על-פי הודאתה מכח צווי עיקול זמניים, ולאחר דיון, הורה בית המשפט הנכבד על העברתם לידי הנאמנים. המשיבה אינה יכולה להתגונן נגד אכיפת ההחלטה בטענה ש"קיזוז" את הסכומים שהצטוותה להעביר נגד חובות שהיו לטענתה לחברה. בהקשר זה חשוב להדגיש כי החובות שלטענתה קוזזו אינם חובות החברה כלפייה אם כי חובות מול צד שלישי. חובות שהינם שנויים במחלוקת ותלויים ועומדים בהליכים משפטיים שטרם הסתיימו.

חובתה של המשיבה לבצע את הצו היא חובה מוחלטת, והיא יכולה להעלות כל טענות שיש לה לאחר מכן ובנפרד, להבדיל מעשיית דין עצמית וביזיון בית המשפט באי-קיום ההחלטה.

52. יודגש, כי לפי הפסיקה הנ"ל, משמעות הדברים אינה בירור בדיעבד של טענת הקיזוז וגם לא הפרת פסק הדין או ההחלטה, אלא אכיפת פסק הדין או ההחלטה כפי שהם, ובכל מקרה טענות בדבר חוב נגדי לא יוכלו לשמש אסמכתא להפרה של פסק דין או צו שיפוטי (ראה עוד גם דוד בר-אופיר הוצאה לפועל – הליכים והלכות 280–282 פרק ז פס' 103 (מהדורה שביעית, 2016), 280–282; עש"א (ת"א) 1874-08 קשת ניקוי יבש בע"מ נ' אומגה טיפולי טקסטיל תעשייתיים (1978) בע"מ (פורסם בנבו, 19.09.2010); רע"צ (נת' 28600-07-16 נציגות הבית המשותף היו"ר הנה ויצר נ' הדר בוכריץ (פורסם בנבו, 13.11.2016) ועוד).

53. דברים אלה שהינם ברורים מאליהם בנוגע לטענות קיזוז הנטענות מחוץ להליכי חדלות פירעון, נכונים שבעתיים עת שעסקינן בטענת "קיזוז" הנטענת כלפי נאמנים של תאגיד שניתן נגדו צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון. בהקשר זה, לא רק שהמשיבה אינה יכולה להימנע מקיום ההחלטה באמצעות טענת "קיזוז" שנויה במחלוקת, אלא שהיא בכלל אינה רשאית לבצע קיזוז חובות נטענים מול צד שלישי אשר גם הם אינם ברי קיזוז בהיותם מותנים ובלתי קצובים, כנגד צו שיפוטי המורה לה להעביר סכום קצוב וספציפי המוחזק על-ידה והוקנה לנאמנים בהחלטה סופית. מיותר להבהיר, כי אין מדובר פה אפילו בין אותם צדדים לעניין סעיף הקיזוז, ופשיטא שלא ניתן לקזז חיוב של המשיבה ובוודאי שלא חובות מול צד שלישי כלפי קופת הנאמנות כנגד טענות של המשיבה נגד החברה לגבי חובות עבר שנויים במחלוקת.

54. לדאובנם הרב של הנאמנים הם נאלצים לפנות בבקשות חוזרות ונשנות כלפי המחזיקים השונים אשר מסרבים לפעול בהתאם להוראות הדין והחלטות מפורשות של בית המשפט הנכבד. זוהי הבקשה השלישית המוגשת על-ידי הנאמנים כלפי המחזיקים השונים, המסרבים להפנים משמעות הליכי חדלות פירעון של החברה.

55. תגובת המשיבה אינה אלא ניסיון ציני של חברי המשיבה, לייצר מחלוקת מלאכותית לעיכוב הכספים בידה בניגוד לדין ובהיעדר עילה, תוך ניצול לרעה של הליכי משפט, וזאת לטובת אינטרס אישי של חברי הנציגות, בטענות

מופרכות לאחר שהשגותיהם (בשני כובעיהם – כתובעים וכמחזיקים) על החלטת בית המשפט הנכבד מיום 08.12.2019, נדחו בהחלטת בית המשפט העליון ברע"א 8364/19.

56. כפי שנוכח לראות בית המשפט הנכבד, מעשיהם ומחדליהם של חברי המשיבה הם העומדים מאחורי סירובה של המשיבה למלא אחר החלטת בית המשפט. בהתאם להלכה בעניין מוניות הדר לוד, רשאי בית המשפט לכוף ציות על חברי המשיבה אם מעשיהם או מחדליהם מביאים להפרות הצו על ידי המשיבה:

“על כן, כאשר צו שיפוטי מופנה כלפי תאגיד, תהא זו בראש ובראשונה, פעולתם של האורגנים אשר תקבע אם התאגיד מקיים את הצו או מפר אותו. אם ברצוננו להשיג את המטרה החקיקתית העומדת ביסוד הוראת סעיף 6 לפקודה, עלינו לקבוע כי האורגנים של התאגיד, אשר במעשיהם או במחדליהם, מביאים לידי כך כי התאגיד לא יבצע בעתיד צו שיפוטי המחייבו כדיון, מבצעים בהתנהגותם זו ביזיון “אזרחי”, כאמור בסעיף 6 לפקודה.” (פסקה 10(א) לפסק הדין).

57. כל טענותיה וגרירת הרגליים של המשיבה תכילתן אחת, והיא קידום עניינם הפרטי של התובעים בתביעת שפילמן ותביעת פיינטוך, איתם נמנים 2 מתוך 3 חברי הנציגות.

58. בהקשר זה יודגש, כי החלטת בית המשפט מיום 08.12.2019 המורה על ביטול העיקולים והעברת הכספים לידי הנאמנים כוונה כנגד המשיבה על מנת שתפעל להעברת הכספים, והיא הפעולה הנדרשת שעל המשיבה לקיים בהתאם להחלטת בית המשפט, כאשר אורגניה הם אחראים לביצוע החלטת בית המשפט בפועל, ובנסיבות בהן ידעו על אודות הצו ופעלו להכשילו, רשאי בית המשפט להפעיל את הסמכויות המוקנות לו בהתאם לפקודת ביזיון בית המשפט אף נגד חבריה.

59. סיכומם של דברים הם, כי אין בטענות המשיבה להוות טעם לעיכוב הכספים בידה, ודי בעובדות שפורטו לעיל לחיוב המשיבה בהתאם לפקודת ביזיון בית המשפט, ולכוף המשיבה וחבריה, יחד ולחוד, בקנס על אתר.

60. למען הזהירות יתייחסו הנאמנים אף לטענותיה הנוספות של המשיבה, היינו בדבר זכות “קיצוץ” שכביכול הפעילה - טענה שגם אם ניתן היה להעלותה (והנאמנים לא מסכימים לפתיחת הדיון בנושא זה מחדש) הרי נכון וצודק היה לדחותה בשתי ידיים. טרם יידרשו לטענת המשיבה לקיצוץ, סבורים הנאמנים כי יש לעמוד על מעמדה של המשיבה כמחזיקה, בדגש על חובותיה.

ג. חובותיה של המשיבה כמחזיקה

61. במסגרת תגובתה, מעלה המשיבה שלל טענות משוללות יסוד, אשר כולן נדונו והוכרעו עוד טרם כניסת החברה להליכי חדלות פירעון, ונקבע כי הכספים המוחזקים בידי המשיבה והשיכים לחברה עומדים על מלוא הסכום המוחזק בידי המשיבה, קרי בסך של 2,714,000 ₪.

62. על-ידי המשיבה ניתנו 3 הודעות מחזיק בקשר ל-3 הליכים משפטיים שונים, במסגרת ת.א. (ת”א) 32905-01-17 שפילמן ואח’ נ’ א. דורי בנייה בע”מ, ת.א. (ת”א) 27502-05-17 פיינטוך ואח’ נ’ א. דורי בנייה בע”מ ות.א. 60559-07-17 וירניק ואח’ נ’ א. דורי בנייה בע”מ.

העתק הודעות המחזיק שניתנו על ידי המשיבה מצ"ב כנספח 11 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 11

63. כך, שהכספים המוחזקים בידי המשיבה הם מכוח עיקולים זמניים מכוח תקנות 374–383 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. תקנות אלה אינן מקנות למעקל כל זכות מהותית או קניינית בכספים, וכל תכליתן לאפשר שימור של הכספים ומניעת דיספוזיציה בהן אשר עשויה להקשות על ביצוע פסק הדין, לכשיינתן.

64. כאמור בבקשת הנאמנים לחיוב המשיבה, מעמדה של המשיבה בכל הליכים המשפטיים שנוהלו בקשר לפרויקט היה בכובעה כמחזיקה בלבד. עובדה שמאשרת המשיבה בפסקה 7.1 לתגובתה: "...אין המשיבה, משאינה אלא נציגות בעלי הדירות הדירות בבנין D, כרוכה כלל באותן תביעות, וכל עניינה מצטמצם להחזקתם של כספים..".

65. חובותיה של המשיבה כמחזיקה בהתאם לצווי עיקול זמניים מסתכמות במתן הודעה על הנכסים המוחזקים בידה ושמירתם, ותו לא.

66. כאמור לעיל, במסגרת הליכים משפטיים שונים ניתנו על ידי המשיבה מספר הודעות מחזיק, כאשר הודעת המחזיק הראשונה ניתנה על ידי המשיבה במסגרת בת.א. (ת"א) 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ, בהתאם לבקשה לעיקולים זמניים שהגישו התובעים בד בבד עם התביעה.

העתק הבקשה לעיקולים זמני מיום 15.01.2017 מצ"ב כנספח 12 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 12

67. במסגרת הליך זה, הכריע בית המשפט הן בשאלת הבעלות בכספים והן בגובה סכום הכספים המוחזקים, בידי המשיבה.

68. ביום 01.02.2017 קיים בית המשפט דיון הוכחות בבקשה של החברה לביטול עיקולים זמניים. מטעם התובעים נחקרה רו"ח מיטל אסא, כחברת הנציגות. במסגרת חקירתה אישרה רו"ח אסא, כי טרם נקיטת הליכים על-ידי התובעים אישרה הנציגות לשלם לדורי סכום של 2,714,000 ₪ תוך 30 יום, אם לא יתקבל צו שמורה אחרת:

"ש. היית שותפה להחלטת הוועד לשלם תוך 30 יום לדורי

ת. כן אני מפרידה בין עצם היותי חברת נציגות ומחזיקה כסף של 122 רוכשים לבין היותי תובעת פרטית. לא הוגן היה אילו הייתי טוענת אחרת." (עמ' 13 לפרוטוקול ש'15-12).

העתק העמ' הרלוונטים מפרוטוקול הדיון מיום 01.02.2017 מצ"ב כנספח 13 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 13

69. את העובדות שעולות בחקירתה של רו"ח מיטל אסא אישרה הנציגות בפסקאות 10–12 לתשובתה לבקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (נספח 8 לתשובת הנאמנים).

70. בהמשך לבקשת התובעים בשפילמן לאשר העיקולים הזמניים ולאחר קיום דיון הוכחות ביום 01.02.2017, הכריע בית המשפט בבקשה לאישור עיקולים זמניים בסך של 8,891,633 ₪ בהחלטה מיום 16.02.2017 ואשר סכום העיקולים, כאשר הובהר שהנכסים המעוקלים, לרבות הזכויות המוחזקות בידי המשיבה הם קניינה של החברה:

"אלמנט נוסף אותו יש לבחון בעת הטלת עיקולים, הוא אלמנט ההכבדה.

**האם בבוא היום, יכבד על מבקשי העיקול לבצע את פסק הדין במידה והעיקול לא יינתן?
הרעיון הנעוץ בבסיס אלמנט זה, הוא ההכרה בזכותו הקניינית של הנעקל, לשמור על
רכושו ולא להגביל את זכותו לעשות בו שימוש.**

**סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו עוסק בשמירה על הקניין.
אין ספק כי הרכוש המעוקל שייך לנעקל. כל עוד לא ניתן פסק הדין והעיקול הופך בר
מימוש, פוגעת הטלתו בזכותו של הנעקל לעשות בו שימוש חופשי.**

העתק החלטת בית המשפט בת"א 17-01-32905 מיום 16.02.2017 מצ"ב כנספח 14 לתשובה זו מהווה חלק בלתי
נפרד הימנה.

נספח 14

71. באשר לסכום הכספים המוחזק בידי המשיבה, כבר בשנת 2017 העלתה המשיבה טענתה כי חלק מסכום המוחזק
בידה מותנה בתעודת גמר, וזאת בתגובה לבקשת החברה לביטול צווי עיקול שתפסו ביתר. בית המשפט דחה
טענות המשיבה והכריע ביום 06.04.2017 כי סך הכספים המוחזק בידי המשיבה עומד על סך של 2,714,000 ₪.
לאור טענות המשיבה בעניין זה, סבורים הנאמנים כי יש להביא הכרעת בית המשפט בעניין זה בשלמותה, וכלהלך:

"המשך בעיקול העצמי אצל המשיבים.

**באשר להיקף סכום העיקול העצמי שנתפס אצל המשיבים, מטילי העיקול עצמם, קיימת
מחלוקת.**

**המשיבים טוענים, כי נתפס בידיהם רק סך של 1,714,000 ₪ באשר הסך של 1,000,000
₪ הנוספים מותנה בקבלת תעודת גמר לפרויקט שלא ניתנה עדיין.**

**לעומת זאת, המבקשת גורסת, כי יש לראות את הסכום שנתפס בידי המשיבים כסכום
של 2,714,000 ₪ כולו, שכן זהו הסכום שמצא ביטוי בהודעתם של בעלי הזכויות במגדל
D בתיק בית המשפט מיום 2.2.17.**

**אני סבורה, כי יש לראות את הכספים שנתפסו אצל המשיבים מטילי העיקול לפי הסכום
הגבוה ולא הסכום הנמוך.**

**אמנם, מדובר בזכות עתידית לקבלת כספים. אומנם טרם ניתנה תעודת גמר ולפיכך זכותה
של המבקשת לקבלת הסך הנוסף של 1,000,000 ₪ טרם התגבשה ואמנם על פי ההלכה
המשפטית הנוהגת אין להחיל עיקול על זכות שטרם באה לעולם.**

**במישור זה אינני קוראת לתוך הלכת רע"א 10826/05 אדר גלוב בע"מ נ' בנק הדואר ניתן
ביום 25.5.08 [פורסם בנבן], את שהמבקשת מוצאת שם.**

כבוד השופט רובינשטיין בפסקה 9 לפסק דינו, קבע שם כי:

**'מצינו, איפוא, כי התחקות אחר תכלית העיקול על פי תקנות סדר הדין האזרחי אל מול
תכליתו על פי חוקי ההוצאה לפועל מובילה אל המסקנה, כי צו עיקול על פי תקנות סדר
הדין האזרחי "לוכד" אך את הנכסים ביום הוצאתו....**

ותקנה 374 דהיום המדברת ב"נכסים של המשיב שברשותו, ברשות המבקש או ברשות מחזיק" לשון זו מתייחסת למצב דברים קיים, ואין היא מתייחסת לחוב או זכות הנולדים לאחר המועד הרלבנטי'.

אולם, בענייננו, המשיבים גילו דעתם כי זכות זו לקבלת הסך הנוסף של 1,000,000 ₪ נחזית בעיניהם כזכות העומדת למבקשת. כך על פי תשובתם צו העיקול מיום 2.2.17 וכך על פי העדויות שנשמעו לפני בבקשה להסרת העיקול. ראו דברי רו"ח מיטל אסא מטעם המשיבים מטילי העיקול בפרוטוקול ישיבת יום 1.2.17 עמ' 11 ש' 29-33.

משכך, בעת שהמשיבים דכאן עצמם גילו דעתם בהזדמנויות שונות, כי מבחינתם הסכום שנתפס אצלם על פי צו העיקול עומד על 2,714,000 ₪, לא יוכלו להתכחש לכך עתה.

המשיבים אמנם מתפלמסים עם המבקשת, בנוגע למועד הוצאת תעודת הגמר והזכאות לכספים עתה או בהמשך. אך כך או כך ברי, כי מבחינת המשיבים סכום זה שמור בידם עבור המבקשת והעיקול העצמי שהוטל לבקשתם אצלם, מבטיח בעיניהם את מלוא הסכום.

אני קובעת אפוא כי הסכום שנתפס אצל המשיבים בעיקול העצמי עומד על סך 2,714,000 ₪ על פי הודעות העבר."

העתק החלטת בית המשפט בת"א 32905-01-17 מיום 06.04.2017 מצ"ב כנספח 15 לתשובה זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 15

72. המשיבה לא פעלה להגיש כל השגה על החלטת בית המשפט לפיה הכספים המעוקלים שייכים לחברה ואף לא לעניין סכום הכספים השייך לחברה.

73. על קביעות בית המשפט מיום 06.04.2017 חזר המותב בת"א 60559-07-17 ודחה טענותיה של המשיבה לעניין זה ונקבע כי צו העיקול כלפיי המשיבה יחול על מלוא הסכום המוחזק בידה בסך של 2,714,000 ₪:

"5. יחד עם זאת, לאור ההודעה המפורשת של המבקשים כי בחשבון מצוי סך של 1,714,000 ₪ המגיע לדורי וככל שדורי תמציא תעודת גמר, יגיע לה עוד 1 מיליון ₪, אזי שקיימת הודאת בעל דין מפורשת מטעם המבקשים, כי בחשבון יש סך של 2,714,000 ₪ אשר מיועד לדורי.

6. המבקשים לא יכולים להתכחש לתגובות שהגישו בהליכים השונים ושבהם הצהירו כי אכן הסך הנ"ל מיועד לדורי. מכאן, שאין פגם בהתנהלות התובעים אשר הגישו בקשה לעיקול על החשבון. משהמבקשים הצהירו בהליכים משפטיים אחרים כי הם מחזיקים בכספים המגיעים לדורי, יכולים היו התובעים לראות בהם מחזיקים."

74. טענות המשיבה בתגובתה, לפיה החלטת בית המשפט מיום 01.07.2018 בוטלה במסגרת הליכי ערעור, אינה מדויקת. במסגרת הליכי ערעור בהם נקטה המשיבה בע"ר 44177-07-18 היא לא השיגה על קביעת בית משפט כי

הכספים שייכים לחברה ולא על גובה סכום העיקול, וכל השגתה בעניין זה התייחסה למי הוא המחזיק הנכון שאליו יופה צו העיקול, חשבון הנציגות או הנציגות עצמה.

75. כחלק מהסכמות הצדדים שהתגבשו במסגרת הליכי ערעור, ביקשה המשיבה לבטל את העיקול בחשבון הבנק של הנציגות, והוסכם באופן מפורש כי החלטת בית המשפט מיום 01.07.2018 המאשרת עיקול בחשבון המשיבה בבנק מזרחי תבוטל, ויתרת הכספים שעליהם הוטל עיקול כנגד דורי בהתאם להחלטות שיפוטיות שניתנו, יוטלו על זכויות ונכסים אחרים של דורי ולא על כספים נוספים בחשבון (ראה: נספח 2 לבקשת הנאמנים לחיוב המשיבה לפי פקודת בזיון בית המשפט).

76. כך או כך, טענות המשיבה לעניין סכום הכספים המוחזקים בידה הוכרעו מכבר בהחלטה מיום 06.04.2017, בת"א 32905-01-17 ואין בהליכים מאוחרים או טענות המועלות בדיעבד שנים מאוחר יותר, לשנות מקביעת בית המשפט שהפכה לחלוטה לפני יותר מ-3 שנים.

77. בהתאם להודאת המחזיקה שאושרה על ידי מספר מותבים בהליכים שונים, אין למשיבה כל אפשרות מעשית לחזור בה (ראה תקנה 377 לתקנות סדר הדין האזרחי). בוודאי שאין למשיבה לחזור מהודעת מחזיק שניתנה על ידה בגדרי הליך זה, וזאת לאחר שניתנה החלטה מפורשת המורה לה להעביר הכספים המוחזקים בידה, בהתאם להצהרותיה לידי הנאמנים.

78. ברור הוא כי האינטרס עומד בסיס סירובה של המשיבה הוא טענות התובעים בתביעת שפילמן ופיינטוך, אשר 2 מחבריה הם נמנים על התובעים שם. אלא שבאינטרס המשיבה וקרבתה למי מהמעקלים אין להוות כל טעם להפר חובותיה כמחזיקה ואינם נותנים בידה כל עילה לפעול בניגוד להוראות הדין ולהיות מוציאה לפועל של הליכים משפטיים אשר טרם הוכרעו, והכל על מנת לקדם אינטרס הפרטי של חברי המשיבה כתובעים. כפי שעמד על כך בית המשפט בבג"ץ 375/66 עיריית נהריה נ' יו"ר משרד ההוצאה לפועל, חיפה ו-עמליה בינט (25.05.1967) פורסם בנבו: **"צד ג' אינו חייב, ואף אינו רשאי, ליטול לעצמו את תפקיד יושב-ראש ההוצאה לפועל ולחלק את הכסף שבידו בין הנושים-המעקלים השונים."**

על צד ג' המקבל צו עיקול מוטלת החובה לפעול בתום לב, וככל שיהיה בפעולותיו לגרום נזק, חשוף הוא לסיכון בדבר חיובו האישי [ראה לעניין זה: רע"א 1016/08 ע.א.מ. קונדוס בע"מ נ' אגס ירוק מסחר ושירותים בע"מ (14.01.2010) פורסם בנבו]; רע"א 467/99 קל בניין בע"מ נ' עבד יזבק בע"מ (31.05.2000) פורסם בנבו].

79. במסגרת טענת המשיבה כי התיימרה לבצע קיזוז בניגוד לדין עולה החשש כי המשיבה פועלת להעביר לידי התובעים הסכמים המוחזקים, תוך שהיא והחליטה לשמש כמוציאה לפועל של פסק דין שטרם בא לעולם (תביעת התובעים תלויה ועומדת וטרם הוכרה כל זכות מהותית, וחוב הנטען הינו לכל היותר חוב מותנה שאינו בר קיזוז), וזאת בניגוד לחובותיה כמחזיקה, באופן המרוקן מתוכן צווי עיקול שהוטלו אצל המשיבה.

בעניין זה, יבקשו הנאמנים להבהיר כי הם שומרים על מלוא טענותיהם לחיוב המשיבה ואורגניה בנזקים שנגרמו ו/או יגרמו לחברה בשל מעשיהם, וליתר דיוק מחדליהם.

ד. לא ניתן לקזז כספים מעוקלים

80. במסגרת תגובתה, לא רק שהמשיבה "מצניעה" עובדות מהותיות מבית המשפט הנכבד בדבר הכרעות שיפוטיות שדנו בזכויותיה והכריעו כי לראותה כמי שמחזיקה בסך של 2,714,000 ₪, אלא מגיעה עד כדי הטעיית בית

המשפט הנכבד במכוון ותוך ניצול לרעה של הליכים משפטיים שונים. במסגרת תגובתה הגדילה לטעון לראשונה כי פעלה לבצע קיזוז בשלהי שנת 2018. טענות שאינן אמת, בלשון המעטה, ועומדות בסתירה לכל הצהרותיה בפני בית משפט נכבד זה.

81. לא זו אף זו, תגובת המשיבה הפוכה מכל ההליכים שנוהלו על ידי התובעים (בהובלת חברי המשיבה ה"ה אסא ופיינטוד), כולל הליך הערעור בבית המשפט העליון. אלו התבססו על אותו "החשש" שהכספים יעברו לקופת הנאמנים ועל זעקת החמאס שנשמעה בגין הנזק שיגרם לתובעים מהעברת הכספים לידי הנאמנים. רק לאחר שניתנו צווים אליהם המשיבה מחויבת לציית, היא אינה פועלת בהתאם ומחכה לבקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט. אז, ורק אז, "נזכרת" המשיבה לטעון בתגובתה כי למעשה אין כלל כספים מעוקלים ואלו קוזזו באמצעות קיזוז נסתר שעל אודותיו לא גילו לאיש.

82. לא ניתן להלוס ולקבל התנהלות של בעל דין הממרה ביודעין ובזדון החלטות בית המשפט, תוך העלאת טענות בדיעבד שאין בהם להוות כל טעם הצדקה להפרה, אשר גם בחינת טענות המשיבה לגופן מביאה למסקנה כי יש לדחותן על הסף.

83. כפי שעמד על כך בית המשפט בהחלטת מיום 08.12.2019 לא הונחה בפני הבית המשפט כל תשתית ראייתית או משפטית שיש בה לתמוך בטענות הקיזוז של התובעים :

"אשר לבקשה מס' 70 של קבוצות תובעים שונות, בה נטען כי לקבוצות תובעים אלה זכויות קיזוז ועיכבון על כספים שעוקלו לטובתם, הרי שכבר עתה ייאמר כי בבקשה זו אין כל ממש בכל הנוגע לכספים המעוקלים כשלעצמם. שכן, כאמור, זכות העיקול הינה זכות דיונית בלבד והמבקשים שם לא הניחו בבקשתם כל תשתית לעצם האפשרות המשפטית לעכב או לקזז כספים מעוקלים, ודאי שלא בנסיבות של חדלות-פירעון." (פסקה 35 להחלטה).

84. תשתית זאת אף לא הונחה על ידי המשיבה בפני הנאמנים על אף החלטתו של בית המשפט. במסגרת תגובתה הועלו טענות עובדתיות הסותרות הצהרותיה והחלטות משפטיות חלוטות שהכירעו פעם אחר פעם בזכותיה והפכו לחלוטות עוד טרם כניסת החברה להליכי חדלות פירעון.

85. כפי שיפורט להלן, טענות המשיבה לא רק שאינן עומדות בתנאי קיזוז מכח הוראות חוק חדלות פירעון, טענותיה אינן עומדות אף בתנאי קיזוז הקבועים בסעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

86. הוראות סעיפים 255–256 לחוק שעניינם קיזוז, מונים תנאים מצטברים שעל נושה לעמוד בהם, ודי באי התקיימות אחד מהתנאים לשלול זכות קיזוז :

255. נושה רשאי לקזז **חובעבר שהחייב חב לו** כנגד חובעבר שהוא חב לחייב, כערכם במועד

מתן הצו לפתיחת הליכים, ולהגיש תביעת חוב על היתרה, בהתקיים אחד מאלה :

(1) חובות החייב והנושה כרוכים זה בזה ;

(2) נטילת חובות הדדיים וההסתמכות על זכות הקיזוז הן חלק ממהלך עסקיו הרגיל של החייב או הנושה, וחוב העבר שהנושה מבקש לקזז נוצר במסגרת עסקיו ההדדיים עם החייב ;

(3) החובות ניתנים לקיזוז לפי חוק קיזוז מסים, התש"ס-1980, או לפי סעיפים 312 או 315

לחוק הביטוח הלאומי.

הודעה על זכות קיזוז

256. נושה בעל זכות קיזוז יודיע לנאמן על קיום הזכות או ביצועה בתוך 30 ימים מהמועד

שבו נודע לו על מתן הצו לפתיחת הליכים; השר יקבע הוראות לעניין הפרטים שייכללו

בהודעת הקיזוז והמסמכים שיש לצרף אליה.

87. בהתאם להוראות החוק, הן בהתאם לדין הכללי מכוח חוק החוזים והן בהתאם לדין מכוח חוק חדלות פירעון, תנאי בסיסי לטענות קיזוז הוא עיקרון הדדיות של חיובים כספיים הדדיים וקצובים, שאינו מתקיים פה בהיעדר חוב כלפי המשיבה.

88. בהתאם להצהרת המשיבה בתגובתה, לא היה ואין לחברה כל חוב כלפייה, וכל עניינה בהליכים המשפטיים שנקטו הדיירים נגד החברה מצטמצם **"להחזקתם של כספים..."**.

89. יודגש, כי המשיבה לא הגישה תביעת חוב ולא טענה כי קיים כל חוב של החברה כלפייה. אם אין חוב ולא היה קיים חוב, כיצד בוצע הקיזוז הנטען? לא ברור.

90. כמו כן, תנאי לדיון בטענות נושה לקיזוז הוא מתן הודעה בתוך 30 יום ממועד מתן צו לפתיחת הליכים על קיומה של הזכות או ביצועה. מיותר לציין כי הודעה כזאת לא ניתנה על ידי המשיבה לא בתוך 30 יום ולא בחלוף כמעט חמישה חודשים ממתן צו לפתיחת הליכים. כך שלא רק שאין בידי המשיבה כל זכות קיזוז, טענת המשיבה כי היא פעלה לבצע קיזוז עוד "בשלהי שנת 2018", עומדת בסתירה לכל הודעת המחזיק שניתנה על-ידה בתביעת שפילמן ותביעת פיינטוך, ובוודאי להודעת מחזיק האחרונה שניתנה על ידה בסוף שנת 2018, במסגרת הדיון מיום 11.10.2018 במסגרת ע"ר 44-177-07-18 **אסא ואח' נ' וירניק ואח'** (נספח 2 לבקשת הנאמנים לחיוב המשיבה לפי פקודת בזיון בית המשפט).

91. עיון בתגובת המשיבה, מעלה כי את טענתה לזכות הקיזוז סומכת המשיבה על מכתב של ב"כ התובעים בתביעת שפילמן מיום 04.01.2017 עוד טרם הוגשה התביעה (נספח 2 לתגובת המשיבה).

92. טענת המשיבה לקיזוז מכח המסמך כאמור מועלית לראשונה במסגרת תגובת המשיבה, ולא הועלתה ולו בדוחק קודם לכן. חמור מכך, טענות המשיבה **ביחס לאותו מסמך בדיוק**, ניתנו במסגרת תשובתה לבקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. שם הצהירה המשיבה כי לא ביצעה כל פעולת קיזוז על אף דרישת התובעים, מחשש לנקיטת הליכים אישיים כנגד האורגנים של המשיבה, וזאת עד לקבלת צו מתאים מבית המשפט:

"10. ביום 04.01.2017 התקבל אצל המשיבה מכתב מטעם חלק מהמבקשים, לפיו התבקשה המשיבה 'לקזז את הכספים שמגיעים, לכאורה, לקבלן [החברה, הח"מ] ר' סעיף 4 למכתב בו נכתב כך:

4. בהתאם להוראות הסכם הבנייה (סעיפים 26-27) מרשיי מבקשים לקזז את הכספים שמגיעים, לכאורה, לקבלן עקב המפורט במכתבנו.
העתק מכתב המבקשים אשר נשלח למשיבה 3 ביום 4.1.2017 מצ"ב לתשובה זו כנספח 1
11. לצד זאת, ונוכח האיומים שהשמיעו נציגיה של החברה, לרבות כי הם יתבעו ברמה האישית את אורגנים במשיבה 3, הודיעה הנציגות כי בדעתם לעכב העברת הכספים לתקופה של 30 ימים. במקביל הודיעה המשיבה למבקשים (כאמור חלקם באותה עת) כי

פרק הזמן האמור הוא כדי לאפשר למבקשים לקבל צו מתאים מבית המשפט האוסר עליהם להעביר את הכספים.

12. ואכן המבקשים הגישו תביעה לבית המשפט בצירוף בקשה לעיקולים זמניים ובקשתם התקבלה [...]"

(ראה: פסקאות 10–12 לתשובת המשיבה לבקשת רשות ערעור נספח 8 לתשובת הנאמנים. מכתב מיום 04.01.2017 צורף כנספח 1 לתשובת המשיבה).

93. המשיבה עושה שימוש ציני בהליכים השונים שהתנהלו בעניינה, תוך הסתרת עובדות מהותיות מבית המשפט, כך שביחס לאותו מסמך ניתנה כבר עמדת המשיבה כי לא פעלה לבצע כל פעולת קיזוז מחשש לנקיטת הליכים כנגד האורגנים במשיבה, כך שבהתאם להודעות מחזיק של המשיבה אושרו העיקולים הזמניים בהיעדר כל הודעה על קיומם של חובות כלפי המשיבה, מהווים אלה פסקי דין ביחס למשיבה (ראה: ע"א 636/83 ש' חסיד בע"מ נ' מועצה אזורית גליל תחתון (24.12.1985 פורסם בנבו); רע"א 2158/92 קליאוט נ' בנק הפועלים (09.07.1992 פורסם בנבו), ועל כן מתקיים עיקרון סופיות הדיון לפיו לא תשמע המשיבה ביחס להחלטות חלוטות.

94. הגם שלגופה של טענה, אין במכתב התובעים להוות כל הודעת קיזוז ולכל היותר מהווה הוא מכתב דרישה של צד שלישי. כך שמתוך הפרטים והטענות שמסרה המשיבה בתגובתה, לא ניתן להבין כי ניתנה או נמסרה כל הודעת קיזוז על-ידי המשיבה או בוצע אומדן כלשהו לטענותיה הכספיות ובוודאי שלא ניתן להבין מתי בדיוק לטענתה בוצע הקיזוז הנטען. מיותר להזכיר שטענת קיזוז, אפילו במקום שניתן לטעון אותה כטענת הגנה בדיון, חייבת להיטען בצורה מפורטת בצירוף אסמכתאות מלאות (לא די לציין אמירות כלליות ללא אסמכתאות כפי שעשתה המשיבה בתגובתה כאן).

95. יודגש, אף אם נניח לרגע כי המשיבה התיימרה לבצע קיזוז כטענתה בשלהי שנת 2018, אפשרות זאת לא הייתה קיימת לאחר שהוטלו אצלה צווי עיקול. במקרה דנן, ביחס למשיבה ניתנו 3 צווי עיקול בין השנים 2017–2018 (נספח 11 לתשובת הנאמנים).

96. בהתאם לטענות המשיבה, החלטתה לפעול לקיזוז "בשלהי שנת 2018" התגבשה לאחר שהוטלו עיקולים על זכויות החברה, עוד בינואר 2017 עת הוגשה תביעת שפילמן, "תפסו" צווי העיקול סכום מלוא הכספים המוחזקים בידי המשיבה, ובהיעדר הודעה על חובות קיימים במסגרת אישור העיקול, כאשר גם טענתה כי חלק מהסכום שתפס צו עיקול נדחה בהחלטה מיום 06.04.2017. בנסיבות בהן "תפסו" צווי העיקול סכום מלוא הכספים המוחזקים בידי המשיבה, זכויות המשיבה לפעול בכספים המוחזקים בידה היו כפופות לצווי העיקול, ולא היה בידי המשיבה לבצע כל פעולה הנוגדת את מהות העיקול, לשנות את מהות העיקול וליצוק זכויות שלא היו קיימות לה ערב העיקול. כפי שעמד על כך בית המשפט הנכבד בע"א 4360/90 משה בר חן נ' יוסף אברהם כוכבי (פורסם בנבו, 1.4.1993):

"משהוטל עיקול, אין בעל הזכויות המעוקלות ואין המחזיקה חופשיים לעשות בן שינויים שאינם מתיישבים עם מהותו של עיקול, שכן העיקול מהווה מחסום משפטי, שמטרתו למנוע מבעל הזכויות או מהמחזיקה מלסכל את פרעון החוב. הם אינם רשאים לרוקן את הזכויות כולן או מקצתן מתוכן, כשם שאינם רשאים להבריח את הזכויות, כולן או חלקן, לאחרים (ראה: ע"א 743/81 בנק ברקליס דיסקונט נ' רוזנבוים ואח' [6], בעמ' 71; ע"א 533/87 ארגון מושבי הפועל מזרחי בע"מ נ' ולך ואח' [7], בעמ' 872–873). משהוטל העיקול הזמני על זכויות המערערות על-פי ההסכם עם המחזיקה, לא היו המערערות

**והמחזיקה רשאיות להפחית מהתמורה הכספית המוסכמת, אף לא להביא לשינויים
אחרים בתוכן החוזה, המטילים על המערערת התחייבויות שלא לקחה על עצמה כלפי
המחזיקה או הפוגעים בזכויותיה כלפיה או ממעיטים מהן.**

97. המשיבה אינה חולקת על העובדה כי בד בבד עם תביעת שפילמן בינואר 2017 הוטל צו עיקול על מלוא הכספים המוחזקים בידה, ואף בהמשך ניתנו על ידה 2 הודעות מחזיק נוספות בקשר להליכים נוספים. אלא שלטענתה, אין נפקות להודעת מחזיק שניתנו על ידה, כי באותה עת תפקדה החברה כרגיל וכיום שנוכחה המשיבה כי החברה הבריחה 70 מיליון ₪ שהתקבלו בפסק דין דוראד היא החליטה לקזז הסכומים על דעתה. בשים לב לנוזקים שגרמה החברה לתובעים בגין האיחורים בפרוייקט (פסקה 16 לתגובתה).

מעבר לעובדה כי טענת המשיבה שבוצע קיזוז נטען אינה אמת, והכספים עודנם מוחזקים בידי המשיבה, הרי שאין בנזקיו של צד שלישי להוות בסיס לטענת קיזוז, הגם שלגופה של טענה לא רשאית המשיבה לחזור בה מהודאות המחזיק שניתנו על ידה בהתאם לתקנה 377 לתקנות סדר הדין האזרחי ואושרו בפסקי דין חלוטים.

לכך יש להוסיף, העובדה כי טענות המשיבה כי לא הייתה ערה למצבה הכלכלי של החברה והברחות נכסים הנטענות בתגובתה, עומדות בסתירה לטענות התובעים בבקשה להטלת עיקולים זמניים (ראה : נספח 12 לתשובת הנאמנים ; כן ראה בנוסף : חקירת רו"ח מיטל אסא בדיון מיום 01.02.2017 עמ' 2–5 בנספח 13 לתשובת הנאמנים).

98. כפי שיווכח בית המשפט, טענת המשיבה כי ביצעה קיזוז, אינה אמת, וזו בלשון המעטה ועומדות בסתירה לכל הצהרותיה בפני בית משפט נכבד זה כי עודנה מחזיקה בסכום של 2,714,000 ₪ :

98.1. בתצהירו של עו"ד פיינטוך כחבר במשיבה מיום 20.10.2019 בתשובה לבקשת החברה למתן צו לפתיחת הליכים (נספח 2 לתשובת הנאמנים) הצהיר עו"ד פיינטוך בפסקה 30 כך :

”30. עם הגשת התביעה הראשונה הוגשה גם בקשה להטלת עיקולים זמניים על מלוא סכום התובענה אצל מס' מחזיקים, בין היתר אצל קבוצת לוזון. ביום 15.1.2017 הורה בית המשפט (כב' הרשמת נ. גרוסמן) על מתן צו עיקול זמני בגין מלוא הפיצוי המוסכם. בקשת החברה לביטול צו עיקול נדחתה בהחלטה מיום 16.2.2017, וגם ערעור שהוגש ע"י החברה (ע"ר 7845-03-17) נדחה ע"י ביהמ"ש (כב' השופטת ש. דותן) ביום 30.7.2018 תוך חיוב החברה בהוצאות משפט.”

בהקשר זה יצוין, כי ההחלטות אליהן מפנה עו"ד פיינטוך בתצהירו, הן החלטות בית המשפט בת.א. (ת"א) 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ, אשר הכריעו בשאלת הזכויות בכספים ונקבע כי הסכום לו זכאית החברה הוא מלוא הכספים המוחזקים בידי המשיבה בסך 2,714,000 ₪. תוך שהוא מפנה בתצהירו להחלטה מיום 16.02.2017 (נספח יא' לתצהירו) והחלטה בערעור מיום 30.07.2017 בע"ר (ת"א) 7845-03-17 על החלטות בית המשפט מיום 16.02.2017 ומיום 06.04.2017 (נספח יב' לתצהירו).

לתשומת לב בית המשפט כי אותו מצהיר, עו"ד פיינטוך, הוא המייצג של המשיבה בבקשה שבכותרת, וכמייצגה מבקש הוא לטעון בשם המשיבה הצהרות הסותרות תצהיר שהוא עצמו מסר לבית המשפט הנכבד.

98.2. במסגרת בקשה 70, הצהירה רו"ח מיטל אסא, חברת הנציגות לעניין הכספים שעדיין מוחזקים בידי הנציגות (נספח 5 לתשובת הנאמנים) :

"המשיבה 3- היא נציגות קבוצת הרכישה של בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט אשר כ-50 מהדיירים במגדל זה הינם המבקשים. הנציגות הנ"ל מחזיקה סכום של כ-2.714 מיליון ₪".

98.3. על הצהרה כאמור חזרה, רו"ח מיטל אסא בבקשה לעיכוב ביצוע לבית המשפט העליון (נספח 6 לתשובת הנאמנים).

98.4. במסגרת תשובת המשיבה לבקשת רשות ערעור הודיעה המשיבה כי הכספים עודנם מוחזקים בידה (ראה פסקאות 17–18 לתשובת המשיבה לבקשת רשות ערעור נספח 8 לתשובת הנאמנים).

99. למעלה מן הצורך, והגם שבדברים הנ"ל די כדי לדחות את האמור בתגובתה של המשיבה ולחייבה לציית לצווי בית המשפט הנכבד, נזכיר, כי גם לגופו של עניין – כל פעולה שהמשיבה התיימרה לעשות לאחר הטלת העיקולים הזמניים בניגוד למהות העיקולים וסכומי צווי העיקול אין להן תוקף, ויש לראותן כפעולות שנעשו בחוסר תום לב וניסיון להברחת נכסי החברה.

100. הפרשנות שהמשיבה מציעה לבית המשפט הנכבד לאמץ לא רק שאינה נכונה משפטית, אלא גם חסרת כל היגיון: המשיבה טוענת למעשה כי למרות צו העיקול היא היתה רשאית כביכול לסעדים עצמיים בנוגע לכספים שעוקלו אצלה והיא אישרה את כפיפותם לעיקולים. ברור שטענה כזו היא בלתי סבירה, שהרי אם היתה אפשרות חוקית כזו, כל מחזיק היה יכול "לסחור" בנושא העיקול עם צדדים שלישיים לאחר הטלת העיקול וכך לאיין את העיקול מכל תוכן. כמובן שאפשרות כזו אינה קיימת בדין הישראלי, ומעת שהוטל העיקול הרי הכספים נשוא העיקול אינם יכולים לשמש עוד נושא לכל דיספוזיציה, וודאי שלא פעולת קיזוז.

כך נפסק בין היתר בע"א 1226/90 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' הסתדרות הרבנים דאמריקה ואח'** (פורסם בנבו, 15.1.1995) שם דן כב' בית המשפט העליון בשאלת האפשרות לבצע קיזוז של כספים הכפופים לצו עיקול, ובעניין זה נפסק כי מחזיק אינו יכול לבצע קיזוז של כספים המעוקלים אצלו כמחזיק:

"סיווג הקיזוז כהוראה הקובעת את דרכי פירעון החובות ההדדיים תוך אצילת כוחו של החייב לנושהו לסלק את חיובו כלפיו, יביא למסקנה כי כוח הקיזוז של הנושה נובע מכוחו של החייב לסלק את חיובו. לכן צו העיקול, האוסר על ה"אוצל" לסלק את חיובו, שולל אף את כוחותיו של ה"נאצל" לסלק חוב זה בדרך של קיזוז. על-פי סיווג זה על זכות הקיזוז לסגת מפני צו העיקול"

בהתאם לזאת, נפסק באותו עניין כי הסכום "שתפס" צו העיקול אך טרם אושר במועד צו הפירוק יוקנה למפרק:

"סעיף 357 לפקודת החברות קובע כי:

"(א) נושה שפתח בהליכי הוצאה לפועל נגד טובין או מקרקעין של חברה, לרבות עיקול חוב המגיע לה, לא יוכל ליהנות מההוצאה לפועל לעומת המפרק אלא אם כן השלים אותה לפני תחילת הפירוק.

(ב) לענין סעיף זה-

(1) השלמתה של הוצאה לפועל היא...ובעיקול חוב – בקבלת החוב'

סעיף זה נועד לתחום את קו הגבול בין זכויות המפרק לבין זכויותיו של נושה, שהחל בהליכי הוצאה לפועל נגד נכסי החברה (לעניין משמעותו של הסעיף ראה ע"א 697/87, רע"א 96/87 [8]).

ג. לנוכח הוראתו של סעיף 357 הנ"ל, לא היה בית המשפט המחוזי יכול לאשר את העיקול, משום שקודם לכן הגשה כבר בקשת הפירוק; והמשיבה אינה יכולה להמשיך בהליכי הוצאה לפועל לעומת המפרק (הוא המשיב 3). אשר-על-כן, המפרק זכאי לקבל את הכספים שהעיקול 'תפס' אותם (ראה סעיף 305 לפקודת החברות)."

במילים אחרות, גם אם היה מקום לפתוח מחדש את הדיון בשאלת זכויותיה של המשיבה לבצע קיזוז של הכספים שהצטוותה להעביר לידי הנאמנים (וכאמור, הנאמנים סבורים שאין מקום לפתיחת דיון זה מחדש לאחר שניתנו כבר החלטות), הרי לא היה בכך כדי להועיל למשיבה, ולפי הדין ממילא המשיבה לא היתה רשאית לקזז סכומים הכפופים לעיקול.

101. כפי שניתן להבין, אין כל עיגון בדין לטענות המשיבה, ויש להוקיע ניסיונות המשיבה כמו גם מחזיקים נוספים המנסים לנצל הליכי חדלות פירעון של החברה ולטעון לזכויות יתר עקב כניסת החברה לחדלות פירעון, זכויות שלא היו קיימות להם ערב ההליך.

102. צו לפתיחת הליכים נועד לאפשר שיקום של תאגיד ולסייע לתאגיד ולנאמן למלא את תפקידם להגשמת תכלית ההליכים, הכוללים בין היתר הליך קולקטיבי וחלוקה שוויונית בין נושים לא-מובטחים. צו לפתיחת הליכים כשלעצמו, בהגדרה, לא נועד להעשיר או לשפר את מצבם של בעלי עניין, נושים או צדדים שלישיים, או להעמידם במצב קנייני או דיוני טוב יותר מהמצב שבו היו ערב פתיחת הליכי חדלות הפירעון.

ה. סוף דבר

103. הנה כי כן, כב' בית המשפט הורה לכל המחזיקים שפורטו ברשימה שהיתה חלק מדו"ח הנאמנים, ובכללם המשיבה, להעביר את הכספים שהוחזקו על ידם מכח צווי עיקול. החלטות בית המשפט הנכבד ניתנו במסגרת הליכים שהמשיבה היתה צד להם, ואם היתה לה טענה, הרי היתה יכולה לטעון אותה לפני מתן ההחלטות, ואף אחריהם במסגרת הליכי ערעור אך לא לאחר שהפכו לחלטות וסופיות.

104. בכל הנוגע לכספים נשוא הבקשה דנא, בפני הנאמנים לא עומדת כל טענה ו/או תביעה ו/או הליך משפטי בו נקטה המשיבה כלפיי החברה, וסירובה נובע מטעמים זרים שתכליתן אינטרס המשיבה לשמר הכספים בידה לטובת צדדים שלישיים שהיא חפצה בעיקרם.

105. כמפורט לעיל, גם אמתלות שונות שהזכירה המשיבה בתגובתה להצדקה בדיעבד של אי-קיום החלטות בית המשפט הנכבד – חסרות בסיס משפטי, ובכל מקרה אינן יכולות לגבור או לבטל צו שיפוטי שהפך לחלוט.

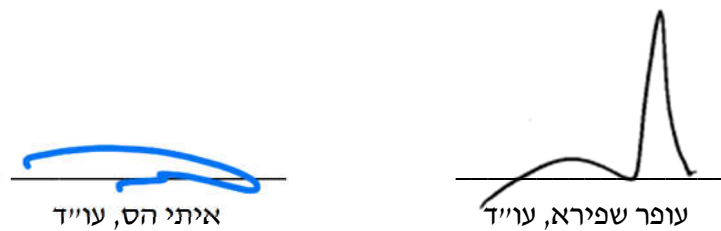
106. מכל הטעמים שפורטו בבקשה והן בתשובת הנאמנים יתבקש בית המשפט לכופ על המשיבה ביצוע החלטות בית המשפט באמצעות קנס, תוך חיובה בהוצאות הבקשה.

107. בשקילת נושא ההוצאות יתבקש בית המשפט הנכבד לקחת בחשבון את היקף העבודה העצום שנדרש לשם התייחסות לטענות המשיבה שהועלו בהיעדר כל תשתית ראייתית ומשפטית לטענותיה, במספר הזדמנויות שונות,

וזאת לאחר שניתנה הוראה מפורשת כי יש לבססן בראיות ובתשתית משפטית. כך שמדובר בטענות שכבר נדונו בווריאציות כאלה או אחרות בבקשות קודמות שהוגשו לתיק, תוך כילוי זמן שיפוטי יקר ומשאבים.

עוד יש לקחת בחשבון מעמדה של המשיבה מחזיקה, שהחליטה לעשות דין לעצמה ולשמש כמוציאה לפועל של צדדים שלישיים, תוך ביזוי הוראותיו המפורשות של בית המשפט נכבד זה ואף הוראותיה של ערכאת הערעור.

כך שמעבר לחיובה של המשיבה בהתאם לפקודת ביזיון בית המשפט, יתבקש בית המשפט להטיל על המשיבה הוצאות לדוגמא, שיהיה בהן להלוס הזמן והמשאבים שמקדישים הנאמנים כמו גם בית המשפט לבקשות חוזרות ונשנות, באותו עניין.



נאמנים

של א. דורי בניה בע"מ
(בחדלות פירעון)

תל אביב, 12 במאי, 2020.

כרך נספחים 1 מתוך 2

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק כתב התביעה המאוחד עם שמות התובעים	3
2	העתק תצהירו של עו"ד אורי פיינטוך מיום 20.10.2019	16
3	העתק פניית הנאמנים למשיבה מיום 31.10.2019	28
4	העתק בקשה לעצירת כספים מעוקלים (בקשה 50)	31
5	העתק תצהירה של גב' מיטל אסא בבקשה 70	36
6	העתק תצהירה של גב' מיטל אסא בבקשה לעיכוב ביצוע בבית המשפט העליון	44
7	העתק החלטת בית המשפט העליון מיום 17.12.2019	54
8	העתק עמדת המשיבה לבקשת רשות הערעור העליון	57
9	העתק החלטת בית המשפט העליון מיום 06.01.2020	84
10	העתק מכתב התראה מיום 03.02.2020	92

נספח 1

**העתק כתב התביעה המאוחד עם
שמות התובעים**

עמ' 3

בפני כבוד השופטת לימור ביבי

בעניין:

1. שפילמן שלומית, ת.ז. 52164514
2. עטר אבשלום, ת.ז. 52021557
3. עטר רונית שרה, ת.ז. 52778438
4. שלו חיים, ת.ז. 5051974
5. שלו שושנה, ת.ז. 32002030
6. יואל מרדכי, ת.ז. 56418726
7. יואל זהבה, ת.ז. 58749706
8. שכטר עמית, ת.ז. 68985225
9. שכטר יהודית, ת.ז. 11953767
10. רוטמן רמי, ת.ז. 57279077
11. רוטמן עירית, ת.ז. 57247447
12. אתי דנה גת, ת.ז. 33717562
13. יובל גת, ת.ז. 25659079
14. אברהם קסטרו, ת.ז. 57753782
15. ענת קסטרו, ת.ז. 58834672
16. קציר נאוה, ת.ז. 52895745
17. יוני מרום, ת.ז. 40530818
18. יצחק מנשה, ת.ז. 027856558
19. חגית מנשה, 28630366
20. אדטו אהרון, ת.ז. 54008818
21. אדטו מרים, ת.ז. 50271303
22. אברהם אביב, ת.ז. 51699858
23. אילה אביב, ת.ז. 55139802
24. יואל ארד, ת.ז. 54310446
25. שירי קנובל טוויג, ת.ז. 25350810
26. שגיא טוויג, 32184475
27. ענת שטרן, ת.ז. 50903806
28. יהושע שטרן, ת.ז. 30437222
29. רוברט מור, ת.ז. 12331542
30. חיה מור, ת.ז. 55551196
31. ביבס יוסף, ת.ז. 55042857
32. דבורה ינקלביץ, ת.ז. 51929354
33. אלחנן ינקלביץ, ת.ז. 50404524
34. איתי יפה, ת.ז. 3804473
35. שאול גליקסברג, ת.ז. 57082539
36. ישראל רז, ת.ז. 58879008
37. אודי קריב, ת.ז. 58879008
38. נטלי קריב, ת.ז. 27717206
39. אס.אר.רוטשס ניהול השקעות בע"מ, ח.פ. 514310317
40. שרון בן פורת, ת.ז. 37610607
41. יצחק אסיא, ת.ז. 57653511
42. לילי אסיא, ת.ז. 24215212
43. שושנה ברקוביץ, ת.ז. 55480511
44. זורז' ברקוביץ, ת.ז. 67850859
45. יפעת אדרי, ת.ז. 32291387
46. אברהם אדרי, ת.ז. 53385261
47. אביב חגית, ת.ז. 58465576

48. אביב עופר, ת.ז. 57509879
49. גל לוי, ת.ז. 38359428
50. יוליה לוי, ת.ז. 306301061
51. כפיר דהאן, ת.ז. 33392564
52. אסתר יטאח, ת.ז. 63174940
53. דוד מאור, ת.ז. 30220115
54. ענת גרציאני קאפח, ת.ז. 40348211
55. ניקולאי מנשרוב, ת.ז. 311889406
56. מאיה מנשרוב, ת.ז. 303446207
57. אורן חן, ת.ז. 23988942
58. מיטל אסא, ת.ז. 27104579
59. טל אסא, ת.ז. 22940027
60. נמרוד דמיאן, ת.ז. 28599165
61. עידית דמיאן, ת.ז. 27368836
62. שי חומסקי, ת.ז. 32175366
63. עינב קבאלה, ת.ז. 35973924
64. אורי פיינטוך, ת.ז. 009309725
65. חוה פיינטוך, ת.ז. 047990148
66. אייל יוגב, ת.ז. 040471971
67. שני יוגב כץ, ת.ז. 066423195
68. לירון גז, ת.ז. 304972987
69. מאיר בראב, ת.ז. 054867882
70. איתמר בר טוב, ת.ז. 571293129
71. סיגלית בר טוב, ת.ז. 58661448
72. עמוס מאור, ת.ז. 058670787
73. יצחק סברי, ת.ז. 056372667
74. טל צבי מסר, ת.ז. 300157799
75. עידו מסר, ת.ז. 201665692
76. נמרוד מסר, ת.ז. 31392205
77. אורי אלמוגי, ת.ז. 007286156
78. קטרינה רות אלמוגי, ת.ז. 026694687
79. תמר קורנרייך, ת.ז. 301175006
80. יוסף יהושע ימין, ת.ז. 050487537
81. רוזה ימין, ת.ז. 062699459

כולם באמצעות משרד עו"ד איתמר כהן ושות'
מגדלי מידטאון קומה 38
דרך מנחם בגין 144א', תל אביב 6492102
טל: 03-6092221 ; פקס: 03-6092226

-התובעים-

- נ ג ד -

א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 512660341
באמצעות עו"ד דוד חמו ו/או מתן יאס ו/או אח'
ממשרד עוה"ד מ. פירון ושות'
רחוב השלושה 2, תל אביב, 6706054
טל: 03-7540000 ; פקס: 03-7540011

-הנתבעת-

- נ ג ד -

מבני תעשייה בע"מ, ח.צ. 520024126
 באמצעות עו"ד נעה פייט ו/או אבי ארגואטי ואח'
 ממושרד עוה"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות'
 רחוב תובל 5, תל אביב, 6789717
 טל: 03-6235000 ; פקס: 6235005

-הצד השלישי-

מהות התובענה: כספית בסך 11,974,668 ₪

כתב תביעה מתוקן

א. פתח דבר

1. התובעים התקשרו עם הנתבעת בהסכם שירותי בנייה בשיטת Turn Key Project (עד מפתח ואחריות כוללת) (להלן: "**הסכם הבנייה**"). במסגרת הסכם הבנייה, התחייבה הנתבעת ללוח זמנים לסיום הבנייה ומסירת הדירות לתובעים. דא עקא, בפועל הנתבעת הפרה את הסכם הבנייה באופן יסודי, בוטה ומתמשך, ומסרה את הדירות לתובעים באיחור של **כשנה וחצי**.

2. במסגרת הסכם הבנייה נקבע, **במפורש**, כי איחור בהשלמת הפרויקט ומסירת הדירות **יזכה את התובעים בפיצוי מוסכם (חודשי), בשים לב לתקופת האיחור וגודל הדירה, זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לרשות התובעים**. באופן מצער, הנתבעת בחרה להפר את הסכם הבנייה, תוך שהיא גורמת לתובעים נזקים כבדי משקל.

3. במשך כשנה וחצי הנתבעת איחרה במועד מסירת הדירות, אולם את הפיצוי המוסכם היא לא ראתה לשלם, הגם הסכם מפורט, ברור ומפורש שנחתם לאחר מו"מ ממושך. למעלה מכך, גם תוך כדי עיצומן של עבודות הבנייה, בחרה הנתבעת להציג לתובעים, מצגים, הודות מועד המסירה המשוער. בעוד התובעים מכלכלים צעדיהם (בהתאם למצגי השווא של הנתבעת), בפועל הנתבעת מסרה להם את החזקה בדירות באיחור של כשנה וחצי, תוך שנזקיהם רק הלכו וגדלו.

ב. הצדדים

4. התובעים רכשו, יחד עם אחרים, במסגרת של קבוצת רכישה, מאת חברת מבני תעשייה בע"מ (להלן: "**מבני תעשייה**" או "**המוכרת**") את הזכויות במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ 7 – 9 בתל אביב הידועים גם כגוש 7093 חלקה 549 (להלן: "**המקרקעין**").

5. בשנת 2010 התקשרו התובעים, יחד עם אחרים, עם הנתבעת בהסכם הבנייה, לפיו הנתבעת תבצע במלואו ובשלמות, לרבות אחריות לטיב הביצוע, את הפרויקט המכונה "**מגדלי תל אביב C ו-D**" (להלן: "**הפרויקט**").

6. התובעים (להלן ביחד ו/או לחוד לפי העניין: "**התובעים**") הם למעשה 38 בתי אב אשר זכאים להירשם, יחד עם אחרים, כבעלי הזכויות ב-**מגדל D**.

7. הנתבעת, א. דורי בניה בע"מ (להלן: "**הנתבעת**" או "**הקבלן**"), התאגדה כחברה פרטית, ובשנת 2010 נרשמה למסחר בבורסה כחברה ציבורית. במהלך המחצית השנייה של שנת 2016 הפכה להיות חברת בת פרטית שכל מניותיה מוחזקות ע"י קבוצת עמוס לוזון וזמות ואנרגיה בע"מ.

העתק דוח רשם החברות, מצ"ב **כנספת 1**

ג. הסכם הבנייה

8. ביום 12.10.2010 התקשרו התובעים, בצירוף יתר הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במגדלי C ו-D, עם הנתבעת בהסכם בנייה בשיטת Turn Key Project (עד מפתח ואחריות כוללת) לבניית הפרויקט המכונה "מגדלי תל אביב C ו-D" (לעיל ולהלן: "הסכם הבנייה").
9. מדובר בבנייה של שני מגדלים בני 30 קומות מגורים, 112 יחידות דיור בכל מגדל, מעל 4 קומות מרתפים (חניות), מחסנים ומתקנים טכניים). יחד עם זאת, במסגרת הסכם הבנייה צוין כי יתכן ובשלב מאוחר יותר, תתקבל "הקלה" מאת הוועדה המקומית לתוספת שתי קומות (סה"כ עוד 8 יחידות), היינו סה"כ 32 קומות למגורים.
10. במסגרת הסכם הבנייה התחייבה הנתבעת להשלים את העבודות תוך 30 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה. ואולם, ככל ותתקבל הקלה לבניית עוד 2 קומות נוספות, הוסכם כי תינתן לחברה ארכה של 60 ימים נוספים (ראו סעיף 10.10 להסכם הבנייה).
11. הוספת שתי קומות מגורים נוספות מקורה בהתחייבות קודמת של התובעים ואח' כלפי בעלי המקרקעין דאז (מבני תעשייה אשר מכרה את המקרקעין לתובעים ואח' אשר קידמה את הליכי התכנון מול עיריית תל אביב והוועדה המקומית). למעשה, בעקבות הליכי התכנון שיזמה מבני תעשייה, כבר במעמד חתימת ההסכם הבנייה עם הנתבעת כבר היה היתר בנייה למגדל C ובאשר למגדל D כבר נעשו עבודות ביסוס ושלד במפלס התת קרקעי ולמעשה כבר נבנו 7 קומות (4 קומות מרתפים ועוד שלוש קומות למגורים במצב של שלד) ועוד עבודות חלקיות של איטום, גמר ומערכות אינסטלציה וכיו"ב (ראו למשל: הצהרות הקבלן בסעיף 4.12 להסכם הבנייה).
12. כמו כן, הוסכם עם הנתבעת כי התמורה בגין ביצוע הפרויקט תהיה 'פאושליט' ובסך של 66,500,000 ₪ (במילים: שישים ושישה מיליון וחמש מאות אלף ₪) בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, ועל מנת ליתן תמריץ לנתבעת אף הוסכם, כי ככל והיא תשלים את העבודות במועד, היא תהיה זכאית לבונוס בסך של 500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין (ראו: סעיף 11 להסכם הבנייה).
13. עוד הוסכם, כי במקרה ותאשר הוועדה המקומית את החקלה שביקשה מבני תעשייה כמפורט לעיל, ישולם לנתבעת עוד סך של 593,750 ₪ לכל יחידת דיור (ראו: הגדרת הפרויקט וסעיף 11 להסכם הבנייה).

העתק מהסכם הבנייה מיום 12.10.2010, מצ"ב כנספח 2

ג.1 לוח הזמנים להשלמת העבודות על-ידי הנתבעת

14. לנוחות בית המשפט נביא חלק מסעיפי הסכם הבנייה הרלוונטיים לתובענה דנא.
 15. בסעיף 10.1 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:
- "הקבלן יעלה על המגרש ויתחיל בבניית הפרויקט וכל מגדל, לפי העניין, עם מתן צו התחלת עבודות, בו יקבע כי מועד התחלת העבודות יהא לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה (להלן – "צו התחלת עבודה"). הקבלן מתחייב להמשיך ולסיים את ביצוע העבודות כאמור בסעיף 10.2 להלן ולפי לוח הזמנים המצורף כנספח ד' 1 להסכם (בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים). למען הסר ספק יובהר בזאת כי הקבלן יקבל צו התחלת עבודה בנפרד לכל מגדל ואין כל מחויבות של המזמין למסרם לקבלן יחדיו. הקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות כל צו התחלת

עבודה שיקבל, ולא תעמוד לקבלן כל דרישה ו/או תביעה כאם ימסרו לו צווי התחלת עבודה מכל קבוצה בנפרד או במועדים שונים.

16. בנספח ד'1 להסכם שכותרתו "לוח זמנים כללי לביצוע העבודות D+C" הוסכם כדלקמן:

1. תקופת ביצוע העבודות בבניין, לרבות עבודות הפיתוח שלל הפרויקט תהיה בת 30 חודשים, אשר מניינה יחל ממועד מתן צו התחלת עבודה, כהגדרתו בסעיף 10.1 להסכם הבנייה.

2. עם החתימה על הסכם זה מגיש הקבלן לוח זמנים מפורט שעל פיו יתנהלו הפעילות באתר

3. מוסכם כי לוח הזמנים הכללי לביצוע העבודות ע"י הקבלן יהיה כדלהלן:

...גמר מסירת הדירות – 30 חודשים."

17. בסעיף 10.2 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"עבודות הבנייה יסתיימו והפרויקט על כל חלקיו יושלם ויתקבל טופס 4 מעיריית תל אביב באחריות הקבלן, עד ולא יאוחר מאשר בתוך 30 (שלושים) חודשים מיום מסירת צו התחלת העבודות לקבלן בגין כל אחד מהמגדלים. הקבלן מתחייב שלושה (3) חודשים טרם המועד המשווער לסיום העבודות ליתן הודעה בכתב לבעלים ולעו"ד בדבר המטלות החלות על המזמין וטרם בוצעו ובלבד שתן קשורות באופן ישיר להוצאת טופס 4."

18. בסעיף 10.3 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הפרויקט על דירותיו יימסר לבעלים לא יאוחר מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 דלעיל כשהמגדלים והדירות גמורים ומושלמים, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ומסביב לבניין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות, וכמפורט בסעיף 20 להלן."

19. בסעיף 10.5 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הקבלן מצהיר כי לוח הזמנים נקבע לאחר אומדן זהיר וכי הוא כולל גם את הזמן הדרוש בגין שינויים צפויים המקובלים בבניית בניין מהסוג האמור לרבות צפי לשינויי תכנון-פנים ע"י הדיירים, ימי גשם, ו/או תנאי אקלים מיוחדים, שבתות חגים ומועדים, הפסקות ו/או עיכובים מכל מין וסוג שהם. למען מניעת ספקות, מצהיר ומאשר הקבלן, כי נימוקים הכרוכים במצב של מהומות ו/או אינתיפאדה, סגר שלם או חלקי, אי סדרים, שביתות והשבתות בשטחים הנתונים למרות צה"ל או בשטחי מדינת ישראל, מגבלות על תנועת עובדים ו/או קשיים בגיוס עובדים ו/או מחסור בעובדים ו/או אי קבלת רישיונות להעסקת עובדים זרים, נלקחו על ידו בחשבון בלוח הזמנים ולא יצדיקו כל בקשה להארכת מועד כאמור."

20. כמו כן וכמפורט לעיל, במסגרת הסכם הבנייה נקבע כי יתכן ובשלב מאוחר יותר, תתקבל "הקלה" מאת הוועדה המקומית בתל אביב לתוספת שתי קומות (סה"כ עוד 8 יחידות). במקרה כזה, וככל והעירייה תאשר את מתן ההקלה, הסכימו הצדדים על ארכה בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט ב-60 ימים נוספים. וכך נקבע בסעיף 10.10 להסכם הבנייה:

"לוח הזמנים המפורט יתוקן ויעודכן מעת לעת לפי דרישת המפקח ובהתאם להתקדמות העבודות. מוצהר ומוסכם בזאת כי התיקונים ועדכוני בלוח הזמנים לא יתפרשו בשום מקרה כמאריכים את התקופה הנקובה לביצוע העבודות ו/או את המועדים הקבועים לביצוע השלבים העיקריים של העבודות או כמשנים את לוח הזמנים הכללי ו/או המפורט ו/או כפוטרים את הקבלן מחובתו לבצע את העבודות על פיהן."

מוסכם בזאת על הצדדים כי במדיה ותבקש מבני תעשייה לממש את זכותה לקבל 8 יח"ד נוספות באיזה מהמגדלים, כאמור בהגדרת הפרויקט בסעיף 1.5 לעיל, והיא תודיע על כך עד ולא יאוחר מסיום כל מגדל ברמת שלד עד לשלוש קומות מתחת למיקום יחידות אלו (דהיינו עד תקרת קומה 26), תחול הארכה בלוח הזמנים הכללי של הפרויקט בת 60 ימים. הצדדים מסכימים כי הארכה כאמור הינה סבירה והגיונית במסגרת לוח הזמנים הכללי של הפרויקט. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי ההארכה כאמור בלוח הזמנים הכללי של הפרויקט תחול אך ורק לגבי אותו מגדל בו ביקשה מבני תעשייה לממש זכותה, ככל והיא לא עשתה כן, לגבי שני המגדלים במאוחד."

21. למען ההגיונות יצוין, כי במהלך העבודות התבקשה הנתבעת לבצע עבודות נוספות בגין הקמת מועדון דיירים, פיתוח שצ"פ וכיו"ב. בהתאם לזאת, אושר לה, ע"י נציגות הקבוצה, וגם זאת לפני משורת הדין, ארכה של עוד 45 ימים. ויודגש, זאת הארכה היחידה שניתנה לנתבעת ומעבר לכך, לא אושרה לנתבעת שום ארכה, לא על-ידי המפקח מטעם הבעלים ולא על-ידי הנציגות כמתחייב מהסכם הבנייה.

ג.2. היתרי בנייה וצו התחלת עבודה

22. ביום 13.3.2011 ניתן היתר בנייה לבניית מגדל D.

העתק מהיתר הבנייה מיום 13.3.2011, מצ"ב לכתב התביעה כנספח 3 ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

23. למחרת, ביום 14.3.2011 נשלח אל הנתבעת צו התחלת עבודה כאמור בסעיף 10 להסכם הבנייה. כמפורט בהסכם הבנייה ובצו התחלת העבודות, על הנתבעת היה להשלים את העבודות ולמסור את הדירות לתובעים עד ולא יאוחר מיום 29.9.2013 (30 חודשים).

העתק מצו התחלת עבודה שנשלח אל הנתבעת ביום 14.3.2011, מצ"ב כנספח 4

24. היות וביום 19.4.2012 ניתן היתר להוספת 2 קומות נוספות ניתנה לנתבעת ארכה של עוד 60 ימים נוספים.

העתק מהיתר הבנייה, מיום 19.4.2012 מצ"ב כנספח 5

25. כמו כן, ועקב ביצוע העבודות בגין בניית מועדון דיירים כמפורט לעיל ניתנה לנתבעת ארכה נוספת של עוד 45 ימים. לסיכומו של עניין, לנתבעת עמדו 33.5 חודשים להשלמת הפרויקט ומסירת הדירות. דהיינו עד ולא יאוחר מיום 15.1.2014.

ג.3. האיחור במסירה ו'תרופות' בהתאם להסכם הבנייה

26. דא עקא, רק ביום 3.3.2015 ניתן אישור על-ידי הוועדה המקומית לאכלוס הבניין ולמעשה הנתבעת החלה למסור דירות בפרויקט באיחור של כשנה וחצי מעבר למועד הקבוע בהסכם הבנייה.

העתק מתעודת אכלוס מיום 3.3.2015, מצ"ב כנספח 6

העתק מאסמכתאות על מועד מסירת הדירות ליחיד התובעים, מצ"ב כנספח 7

27. התנהלות הנתבעת, מהווה הפרה יסודית, בוטה ומתמשכת של הסכם הבנייה. התנהלות שהסבה לתובעים נזקים כבדי משקל. יפים לכאן הדברים שנפסקו לאחרונה ע"י בית המשפט העליון ברע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספיס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, ניתן ביום 21.2.2016):

"מועד מסירתה של הדירה, לאחר שזו כשרה וערוכה למגורים, הוא אחד הנתונים הקריטיים ביותר מבחינתו של רוכש הדירה. איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה."

28. זאת ועוד, במשך תקופה ארוכה, בחרה הנתבעת לשלוח את התובעים בלך ושוב, תוך שהיא מציגה בפניהם מציג שווא על מועד המסירה הצפוי. כך למשל, הנתבעת מסרה לתובעים, בין היתר באמצעות חברת פיקוח ששכרו התובעים, כי הדירות ימסרו להם בינואר (2014), אח"כ שונה מועד המסירה לחודשים מרץ-אפריל (2014), לאחר מכן לחודשים יולי-אוגוסט (2014) ולאחר מכן בספטמבר ואז אוקטובר (2014) וכך הלאה עד לחודש מרץ 2015 – ורק אז החלה הנתבעת לבצע מסירה של דירות (ראשונות) בפרויקט.

העתק מדו"חות פיקוח של גרויסמן הנדסה בע"מ, מתאריכים: 4.3.2013, 28.11.2013, 4.2.2014, 3.4.2014, 2.7.2014, ו-31.7.2014 מצ"ב **כנסת 8**

29. כפי שעולה מדו"חות הפיקוח, לא די בכך שהנתבעת לא עמדה במועדים הקבועים בהסכם הבנייה, אלא הנתבעת פעלה ברשלנות, תוך הצגת מצגי שווא בפני התובעים, לגבי מועד השלמת העבודות. בשל מצגי השווא של הנתבעת כלכלו התובעים את צעדיהם בהתאם, תוך שנוקיהם רק הלכו וגדלו. כך למשל:

29.1. חלק מהתובעים ציפו לעבור להתגורר בדירות עם בני משפחותיהם כאשר ילדים וטף נרשמו מבעוד מועד, למסגרות חינוך באזור הפרויקט, כאשר בני המשפחה נאלצו לחזור ולהסיע אותם הלוך ושוב; חלקם נאלצו לנסוע מרחק רב למקום עבודתם, לימודים וכיו"ב; חלקם מכרו דירות והתחייבו לפנותן בשים לב להתחייבות הנתבעת אך למעשה הועמדו בפני שוקת שבורה תוך שהם נאלצים לשאת בהוצאות כבדות, הן למימון הלוואות שנטלו והן לתשלום דמי שכירות למקום מגורים חלופי; חלקם נותרו להתגורר בדירות מטעמם כאשר בנתיים 'המשפחה גדלה' והם נאלצו להתגורר בצפיפות עד לקבלת הדירה; חלקם נאלצו לעבור למקום מגורים חלופי, כאשר נגרמים להם הוצאות מיותרות בגין הובלה, הצורך באחסון רהיטים, אובדן זמן עבודה יקר ועוגמת ומפח נפש מתמשכים על פני תקופה של כשנה וחצי.

29.2. חלקם של התובעים רכשו את הדירות למטרות השקעה. לאור האיחור בהשלמת הבנייה נאלצו אלו לשאת בתשלומי המשכנתא, מבלי שהדירות מניבות להם דמי שכירות כאשר הם נושאים באופן עצמאי בתשלומי המשכנתא הגבוהים כאשר במקביל הנתבעת לא ראתה לשלם להם את הפיצוי המוסכם, כמפורט להלן. חלקם נאלצו לבטל או לדחות עסקאות, חלקם נטלו הלוואות שונות ונקלעו לקשיים כלכליים ותזרימיים, תוך שכל בני המשפחה נקלעו למתח וחרדה במשך תקופה ארוכה.

29.3. יתרה מזאת, גם כאשר נמסרו הדירות לתובעים חלקן נמסרו במצב שהן רחוקות מלהיות ראויות למגורים, תוך שאף חסרים בהן כלים סניטריים, כאשר עוד יש בהן פסולת בנייה ועוד כיו"ב. למעשה, גם לאחר מועד המסירה בפועל, נדרשו לעיתים חודשים כדי להתאים את הדירה לאמור בהסכמים.

30. התובעים ואח' פנו, באמצעות נציגות קבוצת הרכישה, אל הנתבעת בזמן אמת, תוך שהם מתריעים על הנזקים שנגרמים להם כתוצאה מהעיכוב במסירת הדירות, אשר כאמור הלכו והתעצמו בשל מצגיה (השווא) של הנתבעת. הלכה למעשה, בעוד הנתבעת דאגה להציג בפני התובעים ואח' מצגים שונים – בשטח היא בחרה 'לגרור רגליים' ולבצע את הפרויקט בעצלתיים (לשון עדינה).

העתק מתכתובת דוא"ל בין נציגות קבוצת הרכישה לבין מנכ"ל הנתבעת דאז מיום 19.10.2014 – 25.10.2014, מצ"ב **כנסת 9**

31. בסעיף 26 להסכם הבנייה שכותרתו "תרופות בגין הפרת ההסכם" נקבע כדלקמן:

"מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת הדירות לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו – ישלם הקבלן לבעלים בהתאם לגודל הדירות סך השווה ל-500 \$ (חמש מאות דולר של ארה"ב) לכל חדר או חלק ממנו, בגין כל דירה, לכל חודש איחור, בהתאם לשערו היציג של דולר ארה"ב ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשונים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לבעלים ו/או ללקוח, סך בשקלים השווה ל-1000 \$ (אלף דולר ארה"ב) לכל חדר, או חלק ממנו, בגין כל דירה, לכל חודש איחור נוסף. סכומים אלו נקבעו בהסכמת הצדדים כדמי שכירות ראויים מבלי שיהיה צורך להוכיחם, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד

העומד לרשותם של הבעלים על פי הסכם זה ועל פי הדין, אולם סכומים אלה אם שולמו בפועל ילקחו בחשבון בעת קביעת הפיצוי הכללי ו/או הפיצוי המוסכם.

...
"המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שיגיע לקבלן בכל עת או לגבות מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15 לעיל.

בנוסף למותנה בהסכם זה ובמיוחד בסעיפים 23 – 25 לעיל מוסכם על הצדדים כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א- 1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה על פי ההסכם ונספחיו. המזמין יהיה רשאי לנכות כל סכום שיגיע לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר שדרש מהקבלן דרישה מוקדמת של 14 (ארבעה עשר) ימים לשלם את הסכום הנ"ל והקבלן לא נענה לדרישה הנ"ל. תשלום פיצויים או ביצוע ניכויים ו/או גבייתם, אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

התרופות והסעדים העומדים לצדדים עפ"י הסכם זה, לא יגרעו מתרופות וסעדים העומדים להם לפי כל דין."

32. כמפורט בהסכם הבנייה, במקרה של איחור במסירה על הנתבעת לשלם לתובעים פיצוי מוסכם בשים לב למספר החדרים של כל דירה, וכן בשים לב למשך האיחור. כמו כן, וכמפורט בהסכם הבנייה סכום הפיצוי המוסכם נועד לשקף את דמי השכירות הראויים, וזאת מבלי לגרוע מכל נזק אחר שנגרם לתובעים. דרישה לתשלום שנשלחה אל הנתבעת זכתה למענה לקוני כי העובדות נלמדות משל הנתבעת אינה יודעת כי סיימה את הפרויקט באיחור.

העתק ממכתב התראה שנשלח אל הנתבעת מיום 4.1.2016, ומכתב תשובה מאת ב"כ מיום 10.1.2017, מצ"ב כנספח 10

33. מטעמי נוחות, ריכזנו את הנתונים בטבלה, בהתאם למספר התובעים, מס' הדירה, מספר החדרים בדירה, מועד המסירה של הדירה, משך האיחור (בחודשים) לכל בית אב וסך הפיצוי המוסכם (נומינלי) שהייבת הנתבעת לכל אחד מהתובעים. בנוסף, היות והחברה לא ראתה לשלם לתובעים את הפיצוי המוסכם בזמן אמת, בוצע ע"י רות' תחשיב בהתאם לקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדת, של סך הפיצוי המוסכם, לכל בית אב, החל מיום הזכאות בפועל לקבלת הפיצוי המוסכם ועד ליום 1.1.2017 ו-עד ליום 24.4.2017 בהתאמה לתובענה הרלוונטית (תובעים 1 – 63 במסגרת ת"א 32905-01-17 ותובעים 64 – 81 במסגרת ת"א 27502-05-17).

העתק מתחשיב הפיצוי המוסכם של יחידי התובעים (בשתי התובענות), מצ"ב כנספח 11

ד. הסכמי שינויים – דינם בטלות ואין לתת להם כל משקל

34. למען הסדר הטוב יצוין, כי בסמוך להתחלת העבודות, פעלו נציגים מטעמה של הנתבעת להחתים חלק מיחידי התובעים על הסכם, לכאורה, שכתרתו 'הסכם הזמנת שינויים ותוספת לדירה', לפיו ידחה מועד המסירה בשל שינויים והתאמות שנעשו בדירות עקב ביצוע השינויים ובשל כך הדייר לא יהיה זכאי לפיצוי או סעד וכיו"ב בגין דחיית מועד מסירת החזקה בשל כך (להלן: "הסכמי השינויים").

היות ומדובר בחוזה אחיד, העתק מדוגמא (אחת) של הסכם השינויים, מצ"ב כנספח 12

35. כפי שיפורט להלן, מדובר במעשה אשר בוצע במחטף חסר תום לב אשר לא רק עומד בניגוד מפורש לקבוע בהסכם הבנייה, אלא מדובר בחוזה אחיד, המכיל תנאים מקפחים ותניות פטור, על כל המשתמע מכך. לאור הטעמים המפורטים להלן, לא כל שכן משקלם המצטבר, מבוקש מביהמ"ש הנכבד שלא לתת להסכמי השינויים כל משקל. ונפרט:

36. ראשית, סעיף 10.12 להסכם הבנייה קובע במפורש כדלקמן:

"השלמת או סיום עבודות הבנייה לצורך סעיף זה תהא כאשר הקבלן ישלים את הביצוע הבנייה כולה, לרבות בכל הכרוך בהפעלת המעלית ועבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ובחצרות, בהתאם למפרטים ולתוכניות, כשהבניין גמור וראוי למגורים, לאחר שנתקבלו אישורי כל הרשויות לאכלוס, בכלל זה טופס 4 ותעודת גמר, וכשהבניין מחובר כדין לכל המערכות, החניות שמישות ולרבות כאמור בסעיף 20 להלן וביתר הוראות ההסכם זה."

37. הלכה למעשה, עד למועד זה לא השלימה הנתבעת את מלוא העבודות בשטחים הציבוריים והמשותפים ואף טרם נתקבלה תעודת גמר כמתחייב מהסכם הבנייה. יתרה מזאת, טרם התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 21 להסכם הבנייה ובכלל זאת טרם הוצאה לנתבעת "תעודת השלמה" כמתחייב בהסכם הבנייה. משכך, טרם התקיים התנאי של "השלמת העבודות" כך שלכאורה יכלו התובעים להגיש תובענה על איחור בהשלמת העבודות שעולה עשרות מונים מן המבוקש בתובענה.

38. שנית, יובהר כי לא מדובר בהסכמה מאוחרת לכאורה להסכם הבנייה. מדובר למעשה, בטופס הזמנת שינויים, שכולו חוזה אחד, שנוסח באופן בלעדי על-ידי נציגיה של הנתבעת (בעניין זה אף קיימת הודאת בעל דין; ראו עדותו של עו"ד כהן ניסן בעמ' 24, שו 13 – 32 לפרו'). חלק מהתובעים ביקשו לבצע שינויים והתאמות בדירה, דבר שכית במחזותינו. במסגרת הסכם הבנייה הצדדים אף התייחסו במפורש לתהליך הנדרש כאשר הנתבעת תידרש לשינויים, תוך שהודגש בהסכם הבנייה, פעם אחר פעם, כי אין בבקשה לביצוע שינויים על-ידי הבעלים כדי לדחות את לוח השלמת העבודות ומסירת הדירות לבעלים, אלא אם יתקבלו אישורים מפורשים מראש ובכתב ע"י נציגות הבעלים, המפקח ועו"ד של הבעלים.

39. אישורים כאלה מעולם לא ניתנו ויש לדחות את ניסיונה של הנתבעת, שכולו בוצע במחטף חסר תום לב, להיבנות מכך. לנוחות בית המשפט הנכבד נביא את הסעיפים הרלוונטיים מהסכם הבנייה אשר כאמור סותרים חזיתית את הוראות הסכמי השינויים.

39.1. בסעיף 10.5 להסכם הבנייה (רישא) נקבע כדלקמן:

"הקבלן מצהיר כי לוח הזמנים נקבע לאחר אומדן זהיר וכי הוא כולל גם את הזמן הדרוש בגין שינויים צפויים המקובלים בבניית בניין מהסוג האמור לרבות צפי לשינויי תכנון-פנים ע"י הדיירים, ימי גשם, ו/או תנאי אקלים מיוחדים, שבתות חגים ומועדים, הפסקות ו/או עיכובים מכל מין וסוג שהם.

39.2. יתרה מזאת, בסעיף 18 להסכם הבנייה שכותרתו "שינויים תוספות וזיכויים" הוסכם כדלקמן:

בסעיף 18.1. להסכם הבנייה נקבע כי:

"הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת היחידות לבעלים"

בסעיף 18.2. להסכם הבנייה נקבע כי:

"מוסכם בזאת, כי הקבלן לא יהיה רשאי לעכב ו/או להשהות ו/או להפסיק את ביצוע העבודות ו/או את ביצוע העבודה נשוא הוראת הביצוע ו/או את ביצוע השינוי נשוא פקודת השינויים, בכל מקרה שבו תתגלה מחלוקת כלשהי בינו לבין המפקח או בינו לבין המזמין בכל עניין הקשור להוראת הביצוע ו/או השינוי הנ"ל, והוא יהיה חייב לבצע ולהשלים את העבודה ו/או את הוראת הביצוע ו/או את השינוי בהתאם ללוח הזמנים של ההסכם, בהגדרתו בסעיף 10 להסכם זה, ו/או לפי הוראות המפקח כאמור בהוראת הביצוע או בפקודת השינויים, לפי העניין, ללא כל ערעור ו/או סייג, וזאת אף אם טרם אישר המפקח כי הוראת הביצוע הנ"ל מהווה "פקודת שינויים" ו/או אף אם בדק ואישר המפקח את חשבון החריגים, שהגיש הקבלן למפקח"

בסעיף 18.3. להסכם הבנייה נקבע כי:

"בנוסף מובהר בזאת, כי כל עבודה שיש עימה עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט תקבל את אישורו מראש ובכתב של המפקח..."

"הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת הדירות לבעלים"

"על אף האמור לא יבוצעו שינויים לאחר ביצוע אותו שלב רלבנטי אלא באישור המפקח, עו"ד נציג הבעלים, לפי העניין, מראש ובכתב. אושר שינוי כאמור, יקבע המפקח את שיעור האיחור במסירה בעקבות השינוי וקביעתו בעניין זה תהא מכרעת."

בסעיף 18.6 להסכם הבנייה נקבע כי:

"...כי לא יהיה בביצוע שינויים ו/או תוספות כאמור, כדי לעכב ו/או לפגוע בלוח הזמנים הקבוע בפרויקט"

בסעיף 18.7.8 להסכם הבנייה נקבע כי:

"ביצוע שינויים שיהיה כרוך בדחיית מועד מסירת הבניין ו/או הדירות, יחייב אישורים בכתב ומראש של נציג המזמין והמפקח, לרבות משך העיכוב."

39.3. הנה כי כן, לוח הזמנים שהתחייבה לו הנתבעת, כלל התחייבויות מפורשת לביצוע שינויים פנימיים בדירות, כאשר הוסכם במפורש כי כל דחייה במועד מסירת הדירות מחייבת אישור מראש ובכתב של המפקח, עו"ד ונציגות הבעלים. אישורים כאלה מעולם לא ניתנו – ומשכך ניסיונה של הנתבעת לבצע מחטף חסר תום לב ולהחתים חלק מיחיד התובעים – הינו חסר תוקף.

39.4. יתרה מזאת, בסעיף 31.9 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הצדדים מצהירים כי הסכם זה מבטא את מלוא התחייבויותיהם בקשר לנשוא ההסכם, וכל ויתור, תיקון או שינוי של כל תנאי מתנאיו לא יהיה תקף – אלא אם כן אושר במפורש מראש ובכתב על ידי הצד השני."

40. **שלישית**, בניגוד מפורש להסכם הבנייה, הנתבעת התנתה את ביצוע השינויים כתנאי לחתימה על המסמך כאמור יהיו היקף השינויים אשר יהיו – כאשר אין כל יחס פרופורציונאלי בין השינויים המבוקשים לבין מועד הדחייה במסירה. יתרה מזאת, באופן אירוני, גם דיירים ששילמו לנתבעת תשלום של אלפי שקלים בודדים, או אפילו קיבלו זיכוי מאת הנתבעת (כלומר, הנתבעת אף נדרשה לבצע פחות עבודות) – נדרשו, כתנאי לביצוע אותם שינויים, לחתום על הסכמי השינויים, לדחייה של שלושה חודשים במועד המסירה או לאחר קבלת טופס 4 ראשוני לבניין.

41. **רביעית**, הוראות סעיפים 5, 6 ו-14 להסכמי השינויים הם בבחינת תנאים מקפחים בחוזה אחיד ובכלל זאת בגדר תניות פטור גורפות. יתרה מזאת, בהתאם להוראות סעיף 4 (סעיפי משנה: 1, 2, 3, 4, 6, 6א, 8 ו-12) לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 (להלן: "**חוק החוזים האחידים**") חזקה כי מדובר בתנאים מקפחים, על כל המשתמע מכך.

42. הדברים נכונים ביתר שאת, כאשר בנספח השינויים לא מצוין מועד מפורש למסירה, או מועד כלשהו להוצאת טופס 4, ולא כל שכן, כאשר הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגי שווא, פעם אחר פעם, בקשר למועד המסירה הצפוי (ראו המפורט להלן, סעיפים 28 – 30 לעיל).

43. יפים לכאן הדברים שנפסקו ע"י בית המשפט העליון ברע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספיס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, ניתן ביום 21.2.2016), עמ' 11:

"סעיף 6(א) לחוזה המכר שלפנינו כולל הסכמה לכך שכל שינוי או תוספת אשר הוסכם כי יבוצעו בדירה יביאו לדחייה של המועד החוזי למסירת הדירה "למשך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים, ולפחות לתקופה של 60 יום". הסעיף אינו קובע מועד מסירה חדש, אלא מקנה למעשה למשיבה את האפשרות לקבוע את מועד המסירה. על-פי האמור בסעיף, כל בקשה לשינוי בדירה תאפשר למשיבה לדחות את המועד למסירת הדירה לכל הפחות בחודשיים. בקביעתו של מועד זה המשיבה אינה כפופה לשום הגבלה, לבד מ"משך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים". נקל לראות כי נושא זה מצוי לחלוטין בשליטתה של המשיבה, ולא ניתן לראות בו משום קביעת מועד קונקרטי חדש או קביעה של משך זמן קצוב שבו יידחה מועד המסירה. לא פחות חשוב מכך: הרוכש אינו יכול להסיק מהאמור בסעיף זה מתי הדירה עתידה להימסר לחזקתו, ולא יכול לתכנן את צעדיו כראוי. אם כן, במהותו, סעיף זה מקנה למשיבה פטור מחבות בגין אי-עמידה במועד המסירה המוסכם, מבלי להגדיר מועד מסירה נדחה".

44. יתרה מזאת, בית משפט העליון קבע כבר בעבר, כי תניות בחוזה אחיד המקנות לקבלנים כוח בלתי מוגבל לדחות את מועד המסירה ייחשבו לתניות מקפחות. כך למשל, בע"א 85/449 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין בע"מ, פ"ד מג(1) (183) (1989) עמ' 190 נקבע כי:

"קביעת מועד המסירה של דירה לפרק זמן בלתי מוגבל ובלתי מתוחם וידוע מראש כופה על הצד השני אי-ודאות מכבידה ביותר, שהיא בלתי מוצדקת בנסיבות העניין. באופן כזה לא נקבע, למעשה, מועד למסירת הדירה, שהרי פרק הזמן שבתוכו תתבצע המסירה יכול להיות גם נקודת זמן כלשהי על פני תקופה ארוכה ביותר, על-פי שיקול-דעתו החד-צדדי של הספק. במצב דברים זה שרדי המתקשר השני במצב של אי-ידיעה לגבי נתון מרכזי בהתקשרות, דבר המונע ממנו בצורה מוחלטת את ההיערכות לקראת קבלת הדירה שרכש, הן מבחינת מכירתה של דירה קודמת והן מכל בחינה אחרת שהיא"

45. חמישית, הגם שדי בטענות אלו כדי לאיין כל ניסיון לטעון כי הוסכם, לכאורה, על דחייה במועד המסירה, עם חלק מיחיד התובעים, במסגרת פרשת הראיות כל משפחה תתייחס במסגרת תצהירים מטעמה לעניין נסיבותיה האישיות ותהליך הזמנת השינויים שנעשה אצל נציגי הנתבעת. ביהמ"ש הנכבד יוכל להתרשם מעדויות רבות על התנהלותה של הנתבעת, אשר במקרים רבים אף נציגיה איימו שהשינויים לא יבוצעו אם אותם הדיירים לא יחתמו על אותו טופס הזמנת השינויים. ביהמ"ש הנכבד אף יוכל להתרשם כי אין כל קשר לבין מועד סיום העבודות וקבלת טופס 4 לאכלוס לבין עבודות שינויים שנעשו על-ידי הנתבעת – בדיוק כפי שאף הוסכם במפורש במסגרת הסכם הבנייה.

46. שישית, לחילופין ולמען הזהירות בלבד, התובעים יטענו כי גם אם ביהמ"ש הנכבד יקבל (חלילה) בסופו של יום את טענת הנתבעת הרי שלכל היותר מועד המסירה נדחה (לפי המאוחר) למועד קבלת טופס 4 ראשוני. טופס 4 ראשוני (ללא אכלוס) ניתן ביום 18.6.2013 ומשכך לכל היותר נגרעו 5 חודשים מתחשיב הפיצוי של חלק מהתובעים בלבד (הרי חלק מהתובעים בכלל לא חתמו על הסכמי השינויים) ועל הנתבעת לשאת בתשלום פיצוי מוסכם על פני תקופה של כשנה, בהתאם למועד המסירה של כל אחד מיחיד התובעים.

העתק מטופס 4 (ללא אכלוס) מיום 18.6.2013, מצ"ב כנספח 13

ה. הנזקים והסעדים

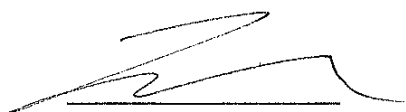
47. אשר על כן, ובשים לב למפורט לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד כדלקמן:

47.1. להורות לנתבעת לשלם לתובעים סך של 11,974,668 ש"ח בגין הפיצוי המוסכם כקבוע בהסכם הבנייה. כמו כן, בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכום המשוערך (כמפורט בתחשיבים המצ"ב כנספח 11), זאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין החל מיום הגשת כל אחת מהתובעות ועד ליום התשלום בפועל.

47.2. יצוין, כי ליחידי התובעים טענות כלפי הנתבעת בכל הקשור לתיקון ליקויים בדירות וברכוש המשותף. היות ותקופת הבדק טרם נסתיימה יחידי התובעים פועלים ו/או יפעלו כלפי הנתבעת באופן פרטני, וככל ויהיה צורך בכך תוגש על-ידם תובענה מתאימה. לפיכך מובהר כי אין בהגשת התובענה דנא כדי למנוע מהתובעים לעתור בעתיד, לקבלת כל סעד, בכל הקשור לתקופות הבדק והאחריות הכלל כמתחייב מהסכם הבנייה וכקבוע בחוק המכר (הדירות). מטעמי זהירות בלבד, מבוקש צו לפיצול סעדים, הגם שלכל אחד מיחידי התובעים קיימת זכות תביעה כספית עצמאית, בסכום המצוי בסמכותו של בית משפט השלום, ובכל מקרה רק לאחר שנוקיו יתגבשו במלואם.

48. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתובענה.

49. כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות משפט ריאליות, בצירוף שכ"ט עו"ד ומע"מ כדין.



איתמר כהן, עו"ד
משרד עו"ד איתמר כהן ושות'
ב"כ התובעים

היום: 8 במאי, 2018

נספח 2

**העתק תצהירו של עו"ד אורי
פיינטוך מיום 20.10.2019**

עמ' 16

תצהיר

אני הח"מ, עו"ד אורי פיינטוך, נושא ת.ז. 009309725, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה, בתמיכה לתשובה לבקשת א. דורי בניה בע"מ (להלן: "החברה" או "דורי בניה") למתן צו פתיחת הליכים וצו הקפאת הליכים וזאת במסגרת הליך חדל"ת 17156-10-19 המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "הבקשה") מטעם המשיבים 10-11 לבקשה.
2. המשיבים 10 ו 11 הינם 81 תובעים המצויים בשלב הסיכומים בתביעות שהוגשו על ידינו כנגד החברה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בגין פיצוי חוזי מוסכם על איחורים בבניית דירותינו בפרויקט, בסך של כ 12 מיליון ₪ ואשר להבטחת גביית תביעתנו, אנו מחזיקים בעיקולים על כספים של החברה (להלן: "המשיבים").
3. אני ובת זוגי חוה פיינטוך, חלק מהמשיבים, זכאים להירשם כבעלי הזכויות בדירה מס' 87, במגדל D בפרויקט "מגדלי תל אביב" (להלן ולעיל: "הפרויקט") ברחוב תוצרת הארץ 9, תל אביב.
4. אני עו"ד והנני חבר בנציגות שנבחרה לטפל בשם התובעים בהליכים המשפטיים כנגד החברה.

מבוא בקצירת האומר

5. בקשה זו של החברה, הינה סופו של מהלך ציני ומתוחכם של חברת קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "קבוצת לוזון") והעומד בראשה איש העסקים עמוס לוזון. לאחר שעמוס לוזון רכש את השליטה בקבוצת לוזון ובאמצעותה בחברה, בנויד עדשים, ביצע לוזון שורה של מעשים שעיקרם, מחד, ריכוז כל הנכסים בעלי השווי ומניבי ההכנסות בקבוצת לוזון – היא חברת האם, ומאידך, הותרת החברה עם כל הצרות והנכסים הבעייתיים בחברה. עתה הוא מבקש להשלים את המשימה באמצעות "סגירה שקטה", ללא חקירות ובדיקות של התנהלותו וללא כאבי ראש. לכך אסור להסכים.
6. במסגרת מהלכים מתוחכמים ושיטתיים אלו של עמוס לוזון לריקון החברה מכל נכסיה הטובים והותרתה עם הנכסים הבעייתיים, העבירה קבוצת לוזון את מלוא האחזקות של החברה בחברת רוס גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ – **חברה מוצלחת בעלת מוניטין רב ורווחית מאוד** (להלן: "רוס גבס") מבעלות החברה לבעלותה של חברת האם – קבוצת לוזון, בעסקה בעייתית, הדורשת חקירה מעמיקה. כך גם, החברה "מכרה" בנסיבות מחשידות את מלוא הציוד ההנדסי של החברה, לחברת דניה סיבוס בתמורה של כ- 10 מיליון ₪ שכלל לא שולמה לחברה במזומן אלא באמצעות התחשבנויות כאלו ואחרות, כאשר במקביל החברה העבירה לאותה דניה סיבוס, שלושה פרויקטים לניהולה ובאותה עת, דניה סיבוס פעלה בצוותא עם אותה קבוצת לוזון, בין היתר, בהגשת הצעות משותפות במכרזים לביצוע פרויקטים של בנייה רחבי היקף. כך גם, כעולה מהבקשה עצמה, אך בחודשים האחרונים ועל אף מצבה של החברה אשר היה ידוע היטב לחברת האם, החברה רשמה לטובת חברת האם שעבודים בסכומים של עשרות מיליוני ₪. בנוסף, התבצעו פעולות בעייתיות נוספות ביחסים בין החברה לקבוצת לוזון המחייבות חקירה ובדיקה מעמיקה.

7. אם לא די במעשים אלו, הרי גולת הכותרת של מעשי הברחת נכסים אלו וריקון החברה מנכסים ומכספים השייכים לה, נעשו על ידי עמוס לוזון וקבוצת לוזון לפני פחות משנה, עת הבריו מהחברה כ- 70 מיליון ₪ שהתקבלו כתוצאה מתביעה שניהלו החברות במסגרת הליך בוררות. על אף שעיקרם המוחלט (93%) של כספים אלו שייכים לחברה, ועל אף הזהירות שהזהיר בית משפט נכבד זה (כב' השופטת לוי עובדי שלא בכובעה בבית משפט לחדלות פירעון) את נושאי המשרה בטרם יועברו הכספים, הועברו מלוא הכספים לחברת האם – קבוצת לוזון. מובן כי ככל שעשרות מיליוני ₪ אלו השייכים לחברה, היו נותרים בקופתה ספק רב אם הייתה החברה נקלעת למצבה היום ובכלל זאת נדרשת להליך של הקפאת הליכים.

8. לעניין זה חשיבות רבה ועל כן נרחיב בעניין הברחת הכספים מהחברה לקבוצת לוזון כבר עתה. כפי שמאשרת החברה בסעיף 27 לבקשה, החברה וקבוצת לוזון הגישו תביעה משותפת כנגד קבלן ההקמה של פרויקט הקמת תחנת הכח דוראד – חברת GTS. תביעה זו התבררה במסגרת הליך בוררות בינלאומי. יאמר כבר עתה כי במסגרת הליכי העיקול בהם נקטו המשיבים 10 ו- 11 כנגד החברה בת.א 27502-05-17, העיד יועצה המשפטי של החברה עו"ד רן כהן ניסן (המצהיר מטעם החברה גם בבקשה דנן) (עמ' 22 לפרוטוקול הדיון מיום 14.7.2017) כי חברת האם – קבוצת לוזון זכאית רק ל 7% מהסכום שיפסק ומתוך כך ברור כי החברה זכאית ל 93% מהסכום. העתק הקטע הרלוונטי מפרוטוקול הדיון מצ"ב כנספת "א" לתשובה.

9. כך גם כפי שנכתב בבקשה עצמה (סעיף 27 לבקשה), בדיווחיה הכספיים, רשמה החברה כנוכס, כבר במחצית 2018 - הכנסה לקבל של 67 מיליון ₪ בגין תביעה זו. ואם לא די בכך, קבוצת לוזון בעצמה דיווחה לציבור במסגרת דו"ח שנתי (מבוקר ע"י רוי"ח) שפורסם במערכת ההודעות של הבורסה לניירות ערך ביום 23.3.2017 (להלן: "הדו"ח הכספיים") כי חברת דורי בניה – החברה, היא זאת שצפויה לקבל עשרות מיליוני דולרים במסגרת ההליכים כנגד GTS. עמדה זו של החברה, לפיה היא זכאית לקבל את מרביתם המוחלטת של הכספים מהבוררות, חזרה עוד פעמים רבות במסגרת מסמכים משפטיים רבים ועדויות. העתק מהעמודים הרלוונטיים לדו"ח הכספי שהגישה קבוצת לוזון לבורסה, מצ"ב כנספת "ב".

10. ביום 4.7.2018 פורסם באמצעי התקשורת ובסמוך לכך פרסמה קבוצת לוזון במערכת ההודעות לבורסה כי ניתן פסק בוררות חלקי בסכסוך שבין GTS לבין דורי בניה וקבוצת לוזון, לפיו זכו האחרונים בסכום של כ-12.8 מיליון דולר (לפני ריביות, הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכיו"ב) וכי פסק בוררות סופי יינתן בעוד מספר חודשים. העתק מהדיווח שפורסם במערכת הבורסה ביום 4.7.2018, מצ"ב כנספת "ג".

11. זמן קצר לאחר מכן ביקשו החברה וקבוצת לוזון מבית המשפט נכבד זה, במסגרת ההליכים שמתנהלים בין "קבוצת לוזון" ו- "דורי בניה" לבין GTS (ת"א 21685-04-14 ו-תא"ק 1465-08-13), לייתן תוקף של החלטה ל"הסדר דיוני" שנערך ביניהם אשר לפיו GTS תעביר את מלוא הסכום שנפסק לטובת החברות בהיקף מצטבר של כ-20 מיליון דולר לחברת האם - קבוצת לוזון מבלי להעביר פרוטה לדורי בניה (ס' 6 להסדר הדיוני) וזאת בניגוד מוחלט לכל ההצהרות אשר ניתנו קודם לכן, על ידי החברה (לרבות במסגרת עדות בבית המשפט), וקבוצת לוזון (בדיווחים שפרסמה לציבור בבורסה) לפיהן מרביתם המוחלטת של הכספים שייכים לחברה. העתק ההסדר הדיוני שנחתם בין הצדדים שם, מצ"ב כנספת "ד".

12. המשיבים 10 ו- 11 פנו לבית משפט בניסיון למנוע את הברחת הכספים, אלא שנוכח טענות החברה וקבוצת לוזון כאילו אין החברה מצויה בחדלות פירעון ואף לא בסביבת חדלות פירעון, אישר בית משפט

נכבד זה את העברת הכספים אך תוך שליחת מסר ברור כי על נושאי המשרה של החברה לבדוק היטב את העברת הכספים ויתכן כי בחלוף הזמן יתברר כי העברת הכספים הייתה מנוגדת לדין.

13. הינה מה שכתב בית משפט נכבד זה (כב' השופט לוי עבודי) בהחלטתו מיום 20.9.2018 בת"א 21685-14-04 ו-תא"ק 1465-08-13 בשעה שאישר את העברת הכספים:

"יצוין כי למיטב ידיעתו של בית-משפט זה, בפסק הבוררות נפסקו הסכומים שנקבעו בו לשתי התובעות בצוותא-חדא, ללא הבחנה ביניהן (ס' 1 להחלטה)

"אכן, אין זאת מן הנמנע – ואינני מביעה כל דעה בעניין זה – כי קיים צדק בטענות התובעים לפיהן יתכן בסופו של יום ייקבע כי העברת חלק מכספי פסק-הבוררות לתובעת 1 (חברת האם קבוצת לוזון י.) נעשתה שלא כדין" (ס' 5 להחלטה)

"אני סבורה כי התביעות שבפניי והבקשה לאישור ההסדר הדיוני אינן מהוות את המסגרת המתאימה לדון בטענות הרחבות יותר של המבקשים וכי למבקשים אין כל מעמד במסגרת תביעות ובקשות אלו" (ס' 5 פס' שנייה).

"למותר לציין כי אין בהחלטתי זו כדי להביע כל עמדה באשר ליחסים המשפטיים בין התובעת 1 לתובעת 2 וביחס לשאלה אם ההסדר הדיוני נעשה כדין או שלא כדין. חזקה על התובעות כי ישקלו היטב את צעדיהן בהקשר זה, לבל יימצא בעתיד כי ההסדר הדיוני נעשה שלא כדין, על כל ההשלכות הנובעות מכך.

העתק מהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 3.10.2018, מצ"ב כנספח "ה".

14. והינה אשר יגורנו בא לנו. מספר חודשים לאחר הברחת הכספים עומדת החברה אשר ויתרה על כ- 70 מיליון ₪ השייכים לה והבריחה אותם לחברת האם ומבקשת צו פתיחת הליכים ובקשות לסעדים זמניים. ברור ונעלה מכל ספק כי באם הכספים אשר על פי הצהרת החברה בדוחות הכספיים שלה ועל פי עדותו של היועץ המשפטי שלה שייכים ברובם המוחלט לחברה, היו מועברים לחברה ולא לחברת האם כחלק מהברחת הנכסים, לא היתה מצוייה החברה כיום במצבה ולא היה כל צורך בהגשת הבקשות על פי חוק חדלות פירעון.

15. הינה כי כן, לאחר שעמוס לוזון באמצעות קבוצת לוזון ובליווי צמוד של ייעוץ משפטי פנימי – המצהיר דכאן עו"ד רן כהן ניסן ויעוץ משפטי חיצוני – משרד שמענוב ועו"ד אמיר בריטוב המבקש להתמנות כנאמן (המלווים בהתאם לכתוב בבקשה (עמ' 7 סעיף א') את החברות מאז רכש עמוס לוזון את השליטה בהן), השלימו את ריקון פעילותה של החברה, ריקון נכסיה והשלימו את הברחת כל כספי התביעה שהתקבלו בבוררות בסך של כ- 70 מיליון ₪ לחברת האם, מבקשת לפתע החברה בשיתוף חברת האם, צו פתיחת הליכים וסעדים זמניים למיניהם והכל במטרה להביא ל"סגירה שקטה" – "סגירה" אשר בהתאם לתוכנית החברות תהווה השלמה של פעולות הברחת הנכסים והכספים, ללא חקירות, ללא בדיקות וללא כאב ראש, ותוך שהיועץ המשפטי של חברת האם והחברה אשר ליווה את כל המהלכים הפסולים של ריקון החברה מנכסיה והברחת הכספים, הוא אשר ישמש כנאמן מטעם בית המשפט וינהל את הסגירה השקטה. לכך אין לתת יד!!!!

16. מיד לאחר קבלת ההחלטה אשר אפשרה את העברת הכספים ועל אף אזהרותיו של בית המשפט הנכבד ו"עצתו" כי החברה וקבוצת לוזון ישקלו את צעדיהן בעניין זה, הגישה החברה בקשה לחתימה על פסיקתא לצורך שחרור הכספים המעוקלים והעברתם לקבוצת לוזון וזו נחתמה על ידי בית המשפט. בהמשך ועם קבלת פסקי בוררות משלימים וסופים, המשיכו החברה וקבוצת לוזון לבקש מבית המשפט פסיקות נוספות ובסופו של יום הועברו מ GTS לקבוצת לוזון, תוך הברחת הכספים מהחברה, הסכומים הבאים:

- א. ביום 4.10.2018 העבירה החברה כ 11 מיליון דולר לקבוצת לוזון.
- ב. ביום 23.12.2018 העבירה החברה כ 5 מיליון דולר לקבוצת לוזון.
- ג. ביום 2.4.2019 העבירה החברה כ 1.5 מיליון דולר לקבוצת לוזון. בין לבין הועברו עוד כ 5.2 מיליון דולר לצדדים שלישיים.

17. בהמשך לביצוע ההעברה הראשונה, ביום 8.10.2018 פנה עו"ד איתמר כהן בא כוחינו בתביעה כנגד החברה, לנושאי המשרה בחברה, אזכר את החלטת בית המשפט הנ"ל והבהיר להם, כי מדובר בהברחת נכסים שמרוקנת את החברה כליל מנכסיה, תוך ביצוע העדפת נושים פסולה ולמצער, פירעון לחברת האם שהיא נושה נדחה ואחרונה ולחלופין חלוקת דיבידנד לחברת האם (קבוצת לוזון), מבלי שהתקיימו התנאים הקבועים בדין. כן הזכיר ב"כ המבקשים כי כבר קיימות החלטות שיפוטיות המאשרות כי מצבה הכלכלי של החברה אינו מן המשובחים, וזאת בלשון המעטה ועל כן שב ודרש מהם למנוע את העברת הכספים.

18. ביום 24.10.2018 ב"כ החברה, עו"ד ברטוב, השיב לעו"ד כהן באלו המילים:

"החברה אכן פועלת תחת ההנחה כי יהיה בידה לפרוע את ההתחייבויות וזאת בהתאם לנתונים שנמצאים בידה ובהתבסס על הנחות תזרים שהדירקטוריון מצא אותן סבירות. כל עוד זה המצב הרי שאין עסקינן בהעדפת נושים שחלה רק בנוגע לחברות חדלות פירעון ואף לא לחברות בסביבת חדלות פירעון אך הן אינן כאלו". העתק מכתבו של ב"כ המבקשים מיום 8.10.2018 ותשובת ב"כ החברה מצ"ב כנספח "ו".

19. ביום 3.4.2019 ולאחר שהושלמה הברחת הכספים שהיו אמורים להגיע לחברה מפסק הבוררות החלקי ולאחר שהתקבל פסק בוררות משלים לפיו על GTS היה לשלם לחברה במצטבר סכומים של כ 20 מיליון דולר, פנה עו"ד כהן פעם נוספת לחברה ולנושאי המשרה בה, פירט את הברחות הכספים שביצעה החברה וכן את העובדה כי נוספה לדוחותיה הכספיים של החברה "הערת עסק חיי". עו"ד כהן אף טען כי נושאי המשרה בחברה ממשיכים בריקון החברה מנכסיה, גם באמצעות העברת פעילותה לחברת דניה סיבוס, אותה חברה לה "נמכר" ציוד הבניה תמורת 10 מיליון ₪ (שמעולם לא שולמו לחברה) וזאת במסגרת הסכם תמורה לכשעצמו.

20. במכתבו של ב"כ החברה, עו"ד ברטוב, מיום 4.4.2019 דחה עו"ד בר טוב, את טענות המשיבים 10 ו 11 וחזר על טענותיו ממכתבו מיום 24.10.18 לפיהן אין החברה חדלת פירעון. העתק מכתבו של ב"כ המבקשים מיום 3.4.2019 ותשובת עו"ד ברטוב מצ"ב כנספח "ז".

21. לסיום פרק מבוא זה, נבחר שוב. בניגוד לרושם אותם מנסה החברה ליצור בבקשה כאילו חברת האם – קבוצת לוזון הזרימה לחברה כ 800 מיליון ₪ ותמכה בחברה כל העת, הרי ההזרמה העיקרית אם לא היחידה של כספים מחברת האם לחברה, בסך של למעלה מ 700 מיליון ₪ נעשתה על ידי בעלת המניות הקודמת בחברת האם, קבוצת גזית גלוב ובטרים קיבלה קבוצת לוזון את השליטה בחברות. הזרמות אלו אשר נעשו משקולים שונים אשר אין כאן המקום להיכנס אליהן, אינן קשורות בכל צורה שהיא לקבוצת לוזון ולעומד בראשה עמוס לוזון.

22. כפי שעולה מהאמור דלעיל, ממועד השתלטותו של לוזון על חברת האם, לא רק שלא הוזרמו כספים, אלא חברת האם רוקנה את החברה מנכסיה ומכספיה אשר הגיעו לה, תוך ריכוז כל הנכסים הטובים ובעלי השווי והברחת כל הכספים לחברת האם, והותרת החברה לגסוס. יודגש כי אפילו אם נקבל את טענת החברה כפי שהיא כתובה בבקשה (סעיף 59 לבקשה) לפיה "נכון למועד הגשת בקשה זו הוזרמו לחברה על ידי בעלת השליטה ועל ידי רום גבס סך של כ 66.5 מיליוני ₪", הרי כפי שהוכח, חברת האם הבריחה לטובתה את כספי החברה בבוררות בסך של כ 70 מיליון ₪ וזאת מלבד הברחת נכסים אחרים שיש לחקור כגון העברת השליטה בחברת רום גבס "מכירת" הצידוד ההנדסי של החברה, הוצאתה של החברה מלא פחות מחמישה פרויקטים בעיצומם של ביצוע תוך היגררות לסכסוכים משפטיים רחבי היקף, ועוד באופן המוכיח באופן מפורש כי קבוצת לוזון לא רק שלא תרמה דבר לחברה אלא רק "חלבה" אותה. יתרה מזאת, מעט הפרויקטים שעוד נותרו בביצוע החברה (אותם ביצעה עבור חברת האם) הופסקו והועברו לידי אותה אחת - דניה סיבוס.

23. כעת, ולאחר שחברת האם רוקנה את החברה מכל פעילות, הבריחה את כל נכסיה והסיטה את כל משאביה לחברות קשורות, היא מבקשת "סגירה שקטה". בלי חקירות ובלי כאב ראש. מי שיבצע את אותה סגירה שקטה, כך מציעה החברה, הוא אותו עו"ד ברטוב שטען בשם נושאי המשרה בחברה כי אין שום בעיה עם ריקון החברה מכל נכסיה, ובכלל זה הוא שאך לפני מספר חודשים הגן על פעולות נושאי המשרה וטען כי אין בעיה להעביר כ-70 מיליון ₪ לחברת האם. כעת הוא טוען בשם אותם נושאי המשרה, כי מצבה של החברה קשה מזה שנים רבות!!!!

עמדת המשיבים בתמצית ביחס לסעדים המתבקשים בבקשה

לאור מצבה של החברה, מצב אליו הגיעה החברה כאמור לעיל בתמצית, נוכח המעשים של קבוצת לוזון והעומד בראשה, מצב עליו התריעו המשיבים במסגרת בקשות העיקול אשר הגישו במסגרת ההליכים המשפטיים אותם הם מנהלים כנגד החברה. בקשות אשר התקבלו על ידי בתי המשפט ואשר גם ערעורים של החברה אשר הוגשו כנגדם נדחו באופן מוחלט, מוכנים המשיבים – נושים של החברה, אשר סכום נשייתם הסופי יקבע בחודשים הקרובים בפסק דין שיינתן בבית המשפט המחוזי, למתן הסעדים הבאים בהתייחס לבקשת החברה:

א. המשיבים מסכימים למתן צו פתיחת הליכים ובלבד שמימון כל פעילות החברה יוטל באופן בלעדי על חברת האם - קבוצת לוזון. כפי שפורט לעיל, המדובר בבחינת החזר ראשוני של מעט מהכספים אותם גזלה קבוצת לוזון מהחברה. עוד מותנית הסכמת המשיבים, בכך שיינתנו לנאמן או נאמנים שימונו, סמכויות חקירה ובדיקה רחבות כבר ממועד מינויים וזאת במטרה להביא להחזר כספים ונכסים אשר נגזלו מהחברה.

ב. המשיבים מסכימים למתן צו איסור דיספוזיציה לנכסי החברה ולמתן צו אשר ימנע את חילוט הערבויות הבנקאיות ללא אישור מוקדם של בית המשפט הנכבד.

ג. בהתאם להלכות ברורות שנקבעו על ידי בתי המשפט כמו גם הוראות החוק, נוכח המעורבות והליווי השוטף מזה שנים אותו נתן משרד עו"ד שמענוב בו משמש עו"ד ברטוב כשותף בכיר ומעורבות אינטנסיבית של עו"ד בר טוב ביעוץ משפטי שוטף לחברות ולנושאי המשרה בה, לא כל שכן נוכח המעשים הפסולים שנעשו על ידי החברות ונושאי המשרה כפי שתוארו לעיל בתמצית ואשר עו"ד ברטוב אישר אותם והגן עליהם בשם החברה, המשיבים מתנגדים נחרצות למינוי של עו"ד ברטוב כנאמן.

המשיבים יבקשו למנות כנאמן, את עו"ד יצחק יונגר בא כוחם בהליך זה (אשר נבחר אך נוכח ניסיונו וכישוריו הטובים בהליכי חדלות פירעון) ואשר לא ייצג אותם קודם לכן בכל הליך שהוא. לעו"ד יונגר ניסיון רב כבעל תפקיד בהליכי חדלות פירעון הכוללים הפעלת חברות ובמקביל בביצוע חקירות וקיים יתרון בכך שהמידע הרב שנאסף על ידי המשיבים בנוגע לפעולות הברחת הנכסים והכספים במהלך השנים מאז השתלטות לוזון על החברות, הועבר לידי, באופן שהכניסה לתפקיד תהיה מהירה וקלה יותר. המשיבים, גם הם סבורים שיש למנות נאמן נוסף כך שבכל מקרה נוכח העובדה כי יש להמשיך בהפעלת החברה ובמקביל לקיים את הבדיקות והחקירות, ימונו שני נאמנים.

ד. המשיבים מתנגדים לעיכוב ההליכים המשפטיים אותם מנהלת החברה. דווקא נוכח דברי החברה בבקשה לפיהם המדובר בתביעות מורכבות בהיקף של מאות מיליוני ₪ אשר מרביתן מצויות בשלבים מתקדמים של ניהול ההליכים בבתי משפט ודווקא נוכח טענת החברה כי בהתאם לניסיונה, פסקי הדין שיינתנו יפחיתו את סכומי התביעה באופן משמעותי, יש להמשיך ולהביא לסיום את כל ההליכים שנפתחו עד עתה וזאת בכדי להעמיד את מצבת החובות בצורה המדויקת ביותר. ברור כי הכרעה בתביעות מורכבות אלו, אשר רובן מצוי בשלב ההוכחות, יהיה נכון יותר במסגרת הליכים משפטיים ולא על ידי נאמן.

ה. המשיבים מתנגדים באופן נחרץ, לביטול העיקולים שהוטלו על כספים המגיעים לחברה, לא כל שכן בשלב מוקדם זה. כפי שיפורט בהמשך, אין כל נחיצות בכספים אלו לצורך פעילות החברה בתקופת המתן הצו (לא כל שכן שכפי שנטען לעיל, על חברת האם לממן את החברה בתקופה זו ולו כהחזר ראשוני על הכספים אותם הבריחה ולקחה מהחברה) ומנגד אין כל חשש כי כספים אלו "ייעלמו" או יפגעו. בנוסף, בשלב זה כלל לא ברור האם החברה הינה חדלת פירעון ברמה המאזנית ולא בכדי אין אמירה כזו בבקשת החברה עצמה. יתכן מאוד כי לאחר שתקבע מצבת החובות הסופית של החברה מחד ומאידך יוחזרו לה הכספים והנכסים שנגזלו ממנה על ידי חברת האם ואחרים, יתברר כי לחברה יש מספיק כספים ונכסים לשלם את מלוא חובותיה ועל כן לא יהיה כל בסיס לביטול העיקולים שנעשו בעמל רב להבטחת גביית הכספים בתביעות. עוד חשוב לציין כי למשיבים 10 ו 11 זכויות רחבות מעבר לעיקולים לרבות המחאות זכות לטובתם מצדדים שלישיים, כספים מופקדים ועוד ועל כן בכל מקרה יש לדון בשאלת העיקולים והזכויות הנוספות של המשיבים 10 ו 11 באופן פרטני ולא בצורה גורפת כמתבקש על ידי החברה בשלב מוקדם זה. כפי שיובהר בהמשך, לאורך כל הדרך התנגדה החברה באופן נחרץ לעיקולים, ניסתה לבטלם ואף הגישה ערעורים שנדחו על כל החלטה למתן צו עיקול. ניסיונות אלו כשלו לחלוטין וברור כי אין ליתן עתה פרס לחברה בצורה של ביטול העיקולים בצורה גורפת.

ו. המשיבים מתנגדים ל"תוכנית ההסדר" שהוצגה, ככל שניתן לקרוא כלל למה שנכתב תוכנית הסדר. לעמדת המשיבים, רק לאחר מינוי הנאמנים וביצוע הבדיקות הנדרשות ניתן יהיה להביא ולבחון בצורה ראויה הצעה להסדר.

רקע ומעמדם של המשיבים 10 ו 11 בנושאים ובעלי עניין בבקשה

24. המשיבים (ובהם אני) יחד עם אחרים רכשו במסגרת של קבוצת רכישה, את הזכויות במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ 7 – 9 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). לצורך בניית הבניינים ודירותיהם, בשנת 2010 התקשרו חברי קבוצת הרכישה, עם החברה בהסכם הבנייה, בשיטת **Turn Key Project** לבניית הפרויקט המכונה "מגדלי תל אביב C ו-D" (להלן: "הסכם הבנייה" או "הפרויקט" בהתאמה). בהסכם הבנייה התחייבה החברה ללוח זמנים לסיום הבנייה.
25. בהסכם הבנייה נקבע כי ככל והחברה תאחר בהשלמת הפרויקט היא תשלם **פיצוי מוסכם** לכל דירה. בסופו של יום, החברה הפרה את הסכם הבנייה ומסרה את הדירות, בשני המגדלים, באיחור של כשנה וחצי.
26. ביום 15.1.2017 הגישו כ-38 משפחות (המשיבים 10) ממגדל D תביעה כנגד החברה בסך של כ-8.9 מיליון ₪ (ת"א 32905-01-17 **שפילמן ועוד 62 אח' נ' א. דורי בנייה בע"מ**) בגין איחור בהשלמת ומסירת הדירות בפרויקט (להלן: "התביעה הראשונה"). העתק כתב התביעה ללא נספחים מצ"ב **כנספה "ח"**.
27. ביום 14.5.2017 הגשנו אני ועוד 10 משפחות (המשיבים 11) ממגדל D תביעה כנגד החברה בסך של כ-3.1 מיליון ₪ (ת"א 27502-05-17 **פיינטוך ועוד 17 אח' נ' א. דורי בנייה בע"מ**) גם הן, בגין איחור בהשלמת ומסירת הדירות בפרויקט (להלן: "התביעה השנייה") העתק כתב התביעה ללא נספחים מצ"ב **כנספה "ט"**.
28. בהתאם להחלטת בית המשפט שדן בשתי התביעות, אוחדו שתי התביעות ונוהלו בהליך אחד. להלן יכונה שתי התביעות: "**תביעות המשיבים**". נוכח קיומו של הפיצוי המוסכם וחוזקן של טענות המבקשים, אף הוסכם כי החברה היא זאת שתפתח בהבאת הראיות. התביעה כיום מצויה בשלב הסופי, לאחר שהתקיימו כ-6 ישיבות הוכחות בהן נחקרו עשרות עדים ובהם מומחים מטעם שני הצדדים. בסיום ההוכחות הורה כב' השופט ג. גונטובניק הדן בתיקים המאוחדים, לדורי בנייה להגיש את סיכומיה **עד לסוף חודש זה** – 31.10.19. בהתאם ללוח הזמנים עליו הורה בית המשפט צפוי פסק הדין להינתן בחודשים הקרובים. העתק הפרוטוקול המורה על מועדי הגשת הסיכומים מצ"ב **כנספה "י"**.
29. לאור ההליכים המשפטיים המתקדמים המתנהלים על ידי המשיבים 10 ו 11 כנגד החברה ובהתאם להגדרות "נושה" ו "חוב" בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון, המשיבים הינם נושים בעלי חוב של החברה.
30. עם הגשת התביעה הראשונה הוגשה גם בקשה לעיקולים זמניים על מלוא סכום התובענה אצל מס' מחזיקים, בין היתר אצל קבוצת לוזון. ביום 15.1.2017 הורה ביהמ"ש (כב' הרשמת נ. גרוסמן) על מתן צו עיקול זמני בגין מלוא הפיצוי המוסכם. בקשת החברה לביטול צו העיקול נדחתה ביום 16.2.2017 וגם ערעור שהוגש ע"י החברה (ע"ר 7845-03-17) נדחה ע"י ביהמ"ש (כב' השופטת ש. דותן) ביום 30.7.2018 תוך חיוב החברה בהוצאות משפט. העתק מהחלטת בית המשפט מיום 16.2.2017, אשר דחתה את עתירתה של דורי לביטול צו העיקול מצ"ב **כנספה "יא"**. העתק מפסק דין שניתן ע"י ערכאת הערעור ביום 30.7.2017, מצ"ב **כנספה "יב"**.
31. גם עם הגשת התביעה השנייה, הוגשה בקשה לעיקולים זמניים על מלוא סכום התביעה אצל מס' מחזיקים, וביניהם אצל GTS, ממנה החברה הייתה זכאית לקבלת עשרות מיליוני שקלים עם קבלת פסק

בוררות. כספים אלו אף עוקלו מראש ע"י דורי בעצמה כדי להבטיח את ביצוע פס"ד. בית המשפט (כב' הרשמת י. בלכר) הורה על מתן צו עיקול זמני בגין מלוא הפיצוי המוסכם.

32. החברה כדרכה עתרה גם לביטול צו העיקול שניתן במסגרת התביעה השנייה. במסגרת זאת אף נטען ע"י נושאי משרה בכירים בחברה, בתצהיר שהוגש לביהמ"ש, כי החברה צפויה לקבל עשרות מיליוני דולרים עם מתן הכרעה בבוררות שמתקיימת עם GTS ומשכך אין מקום להטיל עליה עיקולים. גם בסיכומים שהוגשו ע"י החברה נטען כי החברה צפויה לקבל סכומים משמעותיים אלו, זאת בהסתמך על עדותו בביהמ"ש של היועץ המשפטי של החברה (נספח "א" לעיל), כי דורי בניה זכאית לקבל את עיקר הכספים ואילו חלקה של קבוצת לוזון הוא זניח (שבעה אחוז). בנוסף, כך נטען על ידי דורי בניה:

"25. סיכום ראוי לסוגיית ההכבדה ניתן לראות בעדות סמנכ"ל הכספים של הנתבעת לפיה לו החברה הייתה במצב של חדלות פירעון או במצב קשה שלא תוכל לפרוע את התחייבויותיה, ראוי החשבון היו מכניסים הערת "עסק חי" בדו"ח הכספי (עמ' 17 ש' - 30-32) זאת לא עשו ראוי החשבון והם אף לא כללו בדו"ח הכספי כל הסתייגות, ונכתב שם כי "דירקטוריון הנהלת החברה מעריכים בסבירות גבוהה כי החברה תוכל לנהל את צורכי תזרים המזומנים שלה וזאת על מנת לעמוד בפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין"

33. ביום 30.7.2017 דחה בית המשפט (כב' הרשמת י. בלכר) בהחלטה מנומקת את עתירתה של דורי לביטול צו העיקול והעיקולים נותרו על כנם, תוך חיוב דורי בהוצאות משפט. העתק מההחלטה מיום 30.7.2017 מצ"ב כנספח "יג".

34. מהחלטות בתי המשפט במסגרת הליכי העיקול, עולה בצורה ברורה ביותר כי הגשת הבקשה כעת על ידי החברה מהווה חוסר תום לב מוחלט, כאשר כל העת וכל עוד לא השלימו קבוצת לוזון והחברה את הברחת כספי הבוררות מהחברה לחברת האם, טענו החברות כי מצבן הכספי מצוין ואין כל חשש כי החברה תימצא עצמה בחדלות פירעון. עתה וללא שאירע כל אירוע מיוחד, ורק מהטעם שהברחת הנכסים והכספים מהחברה לחברת האם הושלמו, מגישה החברה לפתע את הבקשה וזאת כאמור לאחר שחודשים ספורים קודם להגשת הבקשה ובמשך שנים בהן לא חלו כל תמורות משמעותיות במצבה הכלכלי של החברה, התכחשה החברה לחדלות פירעונה, הבריחה נכסים וכעת בלית ברירה, היא מספרת אודות מצבה הכלכלי האמיתי. בהקשר זה ראוי לציין, כי כאשר הוגשה כנגד החברה בקשת פירוק קודמת לפני למעלה ומשעה שבאותה עת, טרם הושלמה הברחת כספי הבוררות מהחברה לחברת האם, דאגה החברה לשלם מייד את החוב מושא בקשת הפירוק כך שיביא לביטול הליך הפירוק שאחרת וככל שהיה מתמנה בעל תפקיד כבר באותה עת, לא היתה מתאפשרת לקבוצת לוזון הברחת הכספים שהגיעו מ GTS מהחברה.

35. והינה על אף מצב כלכלי וכספי זה, אשר בוודאי שלא חל בו שום שיפור, מחליטה החברה בתודשים אוקטובר 2018 עד אפריל 2019, להעביר את מלוא הסכום בו זכו החברות בבוררות בסך מצטבר של כ 70 מיליון ₪ לקבוצת לוזון ועל אף שמרביתו המוחלטת (לכל הפחות 93%) שייך לחברה, לא להותיר לחברה ולו פרוטה אחת.

הברחות נכסים/העדפות נושים נוספות על ידי החברה

36. במסגרת הבקשה, מפרטת החברה כי היא התקשרה בהסכם עם דניה סיבוס, לפיו היא העבירה לניהול שלוש פרויקטים. עם זאת, החברה לא גילתה כי, "מכרה" בעסקה חשודה לדניה סיבוס את ציוד הבניה של החברה תמורת 10 מיליון ₪. כאשר ניתן צו העיקול ע"י כב' השופטת פלינר באפריל 2016, כלל צו העיקול את כספי התמורה שעתידה היתה החברה לקבל מדניה סיבוס בגין מכירת הציוד. דא עקא, חודשים ספורים לאחר מכן, נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם, לפיה דמי הניהול שזכאית לקבל דניה סיבוס יכולים להיות מקוזזים מתשלום התמורה בגין מכירת הציוד. התנהלות תמוהה זו של החברה מחייבת בדיקה מעמיקה על ידי בעל תפקיד נייטרלי.

37. נושא נוסף שאוזכר בבקשה הוא מימוש אופציית ה Put שהוענקה לחברה ומכירת מלוא האחזקות בחברת רום גבס לחברת האם. המדובר בעסקה חריגה עם חברת האם, אשר גם היא מחייבת בדיקה מעמיקה על ידי בעל תפקיד נייטרלי.

38. במסגרת הבקשה, (סעיף 62 לבקשה) וללא כל בוושה או מורא, מפרטת החברה כי על אף מצבה של החברה בחודש אפריל 2019, רשמה החברה שעבודים שונים לטובת קבוצת לוזון וחברת רום גבס ואף על סמך שעבוד זה קיבלה חברת האם, לפני כל נושה אחר, סכום מצטבר של 7 מיליון ₪ (סעיף 63 לבקשה) וזאת כמובן מעבר להברחה של 70 מיליון ₪ כספי הבוררות אשר הוברחו מהחברה לחברת האם. אם זו לא העדפת נושים, לא נדע העדפת נושים מהי.

39. ויודגש, בעוד חברת האם מעבירה מהחברה אליה כ-70 מיליון שקל ובעוד היא מפסיקה את ההתקשרות עימה בשני פרויקטים שמצויים בביצוע עבור אותה חברת האם (שאף עוברים לביצועה של אותה דנה סיבוס), היא עוד דואגת לרשום שעבודים לטובתה ובתוך כך "הופכת" את החברה לריקה מנכסים ובמקביל הופכת את חברת האם לנושה מובטח (במקום נושה נדחה ואחרון).

המשך ניהול התביעות של המבקשים כנגד החברה

40. כמבוקש במבוא לבקשה זו, כנגד החברה מנהלים אני והמשיבים שתי תביעות שאוחדו, מראשית שנת 2017 (ת"א 32905-01-17 ו-ת"א 27502-05-17). תביעות אלו מצויות בשלב הסופי, כאשר כל שנותר הוא הגשת סיכומיה של החברה בתוך מספר ימים. מדובר בתביעות בסכומים של 12 מיליון ₪, במסגרתן העלו הצדדים שלל טענות, אשר בחלקן גם נתמכו בחוות דעת מומחים ואת כולן כבר שמע בית המשפט הדין בתביעות הנ"ל ולמעשה כל שנותר הוא להכריע בהן. מובן כי זהו האופן היעיל ביותר להכרעה בתביעות, חלף הכרעתן ע"י בעל תפקיד במסגרת תביעות חוב.

41. כמו כן, ובשים לב לעובדה כי החברה סבורה כי מרבית התביעות יסתיימו בסכומים זניחים ביחס להיקף התביעות שיש נגדה, הרי שגם מטעם זה נכון יהיה להמתין חודשים ספורים עד למתן פס"ד שכן אז גם יובהר היקף החוב המדויק של החברה כלפי המבקשים ובהתאמה לכך, ככל וכך יפסק, כפי שנטען ע"י החברה, יופחתו העיקולים בהתאמה.

42. משכך, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי בהתאם לסעיף 29(5) לחוק חדלות פירעון ימשיכו התביעות שהגישו המבקשים כנגד החברה, להתנהל כסדרן.

זהות הנאמן

43. במסגרת הבקשה, מבקשת דורי בניה כי ב"כ, עו"ד ברטוב, ימונה כנאמן משותף תוך שלעמדתה הדבר יועיל, ישפר ויטיב עם הנושים בתקופת הקפאת ההליכים. ולא היא.

44. כאמור לעיל, משרד שמענונו בו משמש עו"ד ברטוב כשותף בכיר ועו"ד ברטוב מעצמו, מעידים בבקשה, כי הם מלווים ליווי שוטף את החברה ואת חברת האם מאז קיבל עמוס לוזון את השליטה בחברות (עמ' 7 סעיף א' לבקשה). בנוסף ורק לאחרונה עו"ד ברטוב מייצג את חברת האם בין היתר בתביעה שהוגשה נגדה על ידי כור מתכת בע"מ (ת"א 19-07-14909 כור מתכת בע"מ ואח' נ' א.דורי בניה בע"מ ואח'). כפי שפורט לעיל בכל הנוגע להברחת כספי הבוררות בסך של כ 70 מיליון ₪ מהחברה לחברת האם, ייעץ וייצג עו"ד ברטוב לחברה ולנושאי המשרה שלה והוא שהשיב לכל אזהרות ופניות המשיבים 10 ו 11 לנושאי המשרה בחברה ולחברה עצמה שלא להעביר את הכספים לחברת האם. כאמור לעיל, התנהלות חמורה זו של החברה ונושאי המשרה שלה, נעשתה בליווי וייעוץ שוטף של עו"ד ברטוב (תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד למכתביו של עו"ד ברטוב שצורפו לעיל). במצב דברים זה, ברור שאין אפשרות למנות את עו"ד ברטוב המצוי בניגוד עניינים אינהרנטי כנאמן.

45. בית המשפט הנכבד למנות את עו"ד יצחק יונגר כנאמן לחברה, בשים לב לניסיונו הרב של עו"ד יונגר בהליכי חדלות פירעון מסוג זה, לבקאות שלו בענייניה של החברה, לתועלת הרבה שתצמח לכלל נושי החברה ממינוי שכן בידי המבקשים מצוי מידע נוסף אשר עשוי להעשיר את קופת החברה.

46. כמו כן, לנאמן שימונה יש להעניק סמכויות חקירה רחבות, לרבות כלפי חברת האם ונושאי המשרה בה ומובן כי אך נאמן נטול היכרות קודמת ואו ניגוד ענייניים מכל סוג שהוא, יכול לבצע תפקיד זה באופן מיטבי.

מימון תקופת הקפאת ההליכים

47. כאמור לעיל בכל הנוגע להתייחסות המשיבים לסעדים המתבקשים על ידי החברה, המשיבים מסכימים כאמור כי יינתן צו פתיחת הליכים וכי תיבחן האפשרות לשיקום החברה וזאת בתנאי שמימון החברה בתקופה שלמן מתן הצו, תהיה באמצעות כספים שתעביר קבוצת לוזון לקופת הנאמנים שימונו והמשך ביצוע כל תיקוני הבדק על ידי חברת רום גבס. משעה שעיקר ההוצאות להפעלה הינה מימון המשך ההליכים המשפטיים בהם מעורבת החברה ומשעה שבהתאם לנטען בבקשה, החברה הוציאה בשנה שעברה כ 6 מיליון ₪ על כלל הוצאותיה המשפטיות, ברור כי מימון תקופת ההקפאה הינו בסכום נמוך יותר בצורה ניכרת כאשר הליכים אלו ברובם מצויים בסופם. כך או כך, חברת האם מחויבת במימון סכומים אלו ולו כהתחלת ההחזר של סכומי העתק שהבריחה מהחברה ובתוך כך גם הכספים שנפסקו בבוררות רק לפני כשנה בסך של כ 70 מיליון ₪.

המשך ההליכים המשפטיים להם החברה צד ואי ביטול העיקולים שהוטלו במסגרת התביעות

48. כפי שהובהר לעיל, תביעות המשיבים הינם תביעות מורכבות אשר הושלם בהם הליך שמיעת הראיות לאחר שהתקיימו מספר רב של ישיבות, נשמעו עשרות עדים ובהם שני מומחים מקצועיים. בהתאם להחלטת בית המשפט הדין בתביעות, על החברה להגיש את סיכומיה עד ליום 31.10.19 ואזי יוגשו סיכומי המשיבים. בהתאם ללוח הזמנים שקבע בית המשפט, פסק הדין אמור להינתן בתוך מספר קצר של

חודשים. בנסיבות אלו, ברור כי קיימת עדיפות להכרעת התביעות על ידי בית המשפט שדן בהן על מנת שתתקבל הכרעה מדויקת ומהירה ככל האפשר בתביעות מורכבות אלו.

49. אשר לסעד שהתבקש לביטול כל העיקולים. ראשית יאמר, כי אין כל דחיפות בשחרור כספים אלו, שכן כאמור לעיל, ההוצאות שידרשו לתקופת מתן הצו אינן גבוהות כלל וכן מתבקש בית המשפט כאמור להתנות את מתן הצו בכך שקבוצת האם אשר לקחה עשרות מיליוני ₪ מהחברה אך לאחרונה תהא זו אשר מממנת את קופת הנאמנים.

50. מעבר לכך, בשלב זה לא ברור כלל האם החברה הינה תדלת פירעון מבחינה מאזנית, או שלאחר קביעת מצבת חובותיה וגביית כל הכספים להם היא זכאית ובעיקר מחברת האם – קבוצת לוזון, יתכן מאוד שהחברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה. ככל שהדבר יהיה כך או אפילו בקירוב לכך ברור כי לא יהיה כל בסיס לביטול העיקולים. בכל מקרה ברור כי בשלב מוקדם זה, אין כל נחיצות ואין כל בסיס לביטול העיקולים אשר הושגו על ידי המשיבים בעמל רב ועל אף התנגדויות חוזרות ונשנות של החברה, התנגדויות אשר נדחו בהחלטות חלוטות, לרבות במסגרת ערעורים אותם הגישה החברה. המדובר בנושא מורכב, שיהיה על בעלי התפקיד לברור לעומק לרבות בחינת התביעות, השלב בו הן מצויות, סוג העיקולים שהתקבלו וכד' וברור כי רק לאחר בירור פרטני שכזה על ידי בעלי התפקיד ומתן אפשרות למשיבים להביא את עמדתם ניתן יהיה לקבל החלטה מושכלת.

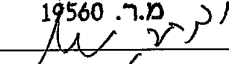
51. עוד חשוב לציין כי למשיבים זכויות רחבות מעבר לעיקולים לרבות המחאות זכות לטובתם מצדדים שלישיים, כספים מופקדים בקופת בית המשפט ועוד.. ועל כן בכל מקרה יש לדון בשאלת העיקולים והזכויות הנוספות של המשיבים באופן פרטני ולא בצורה גורפת כמתבקש על ידי החברה בשלב מוקדם זה. כפי שנטען לעיל, לאורך כל הדרך התנגדה החברה באופן נחרץ לעיקולים, ניסתה לבטלם ואף הגישה ערעורים על כל החלטה למתן צו עיקול. ניסיונות אלו כשלו לחלוטין וברור כי אין ליתן עתה "פרס" לחברה בצורה של ביטול העיקולים בצורה גורפת. לא יעלה על הדעת שהחברה וקבוצת לוזון אשר הביאו באמצעות ריקון החברה מנכסים וכספים של עשרות מיליוני ש"ח, למצבה ולהגשת הבקשה, יהנו כך פתאום מביטול כל העיקולים בהם נלחמו כל העת, ללא בסיס.

זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי – אמת.


אורי פיינטוך

אישור

אני מאשר כי ביום 20.10.2019, הופיע בפני, יצחק יונגר, עו"ד מדרך מנחם בגין 144א', תל אביב, מר אורי פיינטוך, נושא ת.ז. 009309725 ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

יצחק יונגר, עו"ד
מ.ר. 19560

יצחק יונגר, עו"ד

נספח 3

העתק פניית הנאמנים למשיבה
מיום 31.10.2019

עמ' 28

א. דורי בנייה בע"מ (בהקפאת הליכים)

ח.פ. 512660341

(בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו – חדל"ת 17156-10-19)

באמצעות הנאמנים הזמניים

עו"ד איתי הס

יגאל אלון 98, 6789141

טל': 03-6078607 ; פקס: 03-6078666

itay@agmon-law.co.il

עו"ד עופר שפירא

מרכז עזריאלי 5, תל-אביב, 67025

טל': 03-7766999 ; פקס: 03-7766996

ofer@oshapira.com

יום חמישי 31 אוקטובר 2019

לכבוד

נציגות מגדלי תל אביב מגדל D

באמצעות ב"כ עוה"ד איתמר כהן

באמצעות פקס: 03-6092226

טל': 03-6092221

א.ג.נ.,

הנדון: א. דורי בנייה בע"מ (בהקפאת הליכים) (להלן: "החברה")

1. ביום 27.10.19 הורה כב' בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (כב' השופטת איריס לושי-עבודי) במסגרת חדל"ת (ת"א) 17156-10-19 (להלן: "**בית המשפט**"), על הקפאת הליכים זמנית לחברה ומתן צווים זמניים בהתאם לסעיפים 20(א) ו-29(1) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**").

2. כן, הורה בית המשפט על מינויים של הח"מ, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, כנאמנים זמניים לחברה. העתק הפסיקתא מצורף כנספח 1 למכתבנו זה.

נספח 1

3. בין יתר הוראותיו קבע בית המשפט הנכבד כי כספים המעוכבים לטובת החברה, לרבות בשל רישום עיקול על נכסי החברה, יועברו לחשבון הנאמנות כמפורט בהרחבה בסעיפים 3.5, 4 ו-5 לפסיקתא.
4. בהתאם למידע שנמסר לח"מ מרשתת מחזיקה בזכויות כספיות השייכות לחברה בסך של כ-2,700,000 ש"ח, שמקורם בעיקולים ברישום שהוטלו על זכויות החברה.
5. על כן, ובהתאם להוראות בית המשפט הנכבד נדרשים להעביר באופן מיידי לידי הח"מ את כל הכספים המעוכבים בידכם או בידי מרשתת, באמצעות העברתם לחשבון נאמנות שפרטיו להלן:

חשבון מס' 162565846

סניף: אשדוד עסקים (4)

בנק: דיסקונט (11)

ע"ש: עופר שפירא ואיתי הס, נאמנים זמניים

6. כמו כן, ככל שיגיעו לידיך כספים העומדים לזכות החברה ואמורים להתקבל בידי החברה, הינך מתבקש להעבירם לחשבון הנאמנים שפרטיו צוינו לעיל.

בכבוד רב ובברכה,
איתי הס, עו"ד
עופר שפירא, עו"ד
נאמנים זמניים
של א. דורי בנייה בע"מ (בהקפאת הליכים)

נספח 4

**העתק בקשה לעצירת כספים
מעוקלים (בקשה 50)**

עמ' 31

חדל"ת 17156-10-19
בפני כב' השופטת א. לוי עבדי

בבית משפט המחוזי
בתל אביב-יפו

בעניין:	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	חוק חדלות פירעון
ובעניין:	תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, ת"ת 02/11/2019	החלטה
ובעניין:	1. שפילמן שולמית ועוד 62 אח' (התובע) 2. אורי פיינטוך ועוד 17 אח' (התובעים) המשיבים 10-11 ע"י ב"כ עוה"ד, יצחק פרידמן, יונגר ושות' – עורכי דין מדרד מנחם בגין 144, תל אביב (מגדל טלפון: 03-6114977; פקסימיליה: 03-6114978)	בקשה 50 בתיק 17156-10-19
ובעניין:	א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 512660341 ע"י ב"כ עוה"ד אמיר ברטוב ו/או שמר מרח' הארבעה 30, תל אביב טלפון: 03-6111000; פקסימיליה: 03-6133355	ש"א איריס לוי-עבדי
ובעניין:	עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפק ע"י ב"כ ממושרד עופר שפירא ושות' ממרכז עזריאלי 5, תל אביב טלפון: 03-7766999; פקס: 03-116996	מסירה אישית על ידי המבקשים.

"החברה" או "דורי בניה"

ד"ר כנאמנים זמניים של החברה

הנאמנים הזמניים

- נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא בחשבון בנק 500903, סניף 477 בבנק מזרחי טפחות
- נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אמיר עמר, רועי אילני, עידו יהודה חגג וגיר אנגל בחשבון בנק בקשר עם הפרויקט ברחוב הארבעה 28 תל אביב
- קבוצת חג' מגדלי הארבעה בע"מ, ח.פ. 514559046
שניהם באמצעות משרד עו"ד חג' בוכניק ויינשטיין ושות'
דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101
טל: 03-6081733; פקס: 03-6081732
- קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, ח.פ. 520039660
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
- גיי טי אס פאוור סולושנס לימיטד
- Wood Group Turbine Services Holdings LTD
שניהם באמצעות משרד עוה"ד נשיץ ברנדס אמיר ושות'
רחוב תובל 5, ת"א
- מדינת ישראל – גזברות בתי המשפט
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים

המחזיקים

הממונה

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי
מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054

בקשה דחופה ביותר לעצירת העברת הכספים המעוקלים **לטובת המבקשים ע"י הנאמנים הזמניים**

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.2019 (להלן: "ההחלטה"); לחתימת הפסיקתה שהגישו הנאמנים לחתימת בית המשפט הנכבד (בקשה מס' 47); להחלטת בית המשפט מאתמול (31.10.2019) בבקשה מס' 49 שהגישו הנאמנים הזמניים, מתכבדים המבקשים לפנות בבקשה דחופה לבית המשפט הנכבד, לפיה מתבקש **בית המשפט הנכבד להורות ולהבהיר לנאמנים ולמחזיקים 1-7 כי הכספים שנתפסו, בין היתר במסגרת עיקולים, שהוטלו על נכסי וכספי החברה במסגרת ת"א 32905-01-17 ו-ת"א 27502-05-17, נותרו בשלב זה, (ובל עוד לא תהיה החלטה אחרת מפורשת של בית המשפט הנכבד בעניין העיקולים) על כנם וכי אין להעביר את הכספים המעוקלים לחשבון הנאמנות.**

ואלה נימוקי הבקשה:

1. יאמר כבר בראשית הדברים, כי בקשה זו נועדה לעצור את השימוש (המנוגד בכל הכבוד לנאמנים, להחלטות בית המשפט הנכבד) אותו מנסים לעשות הנאמנים בפסיקתה אשר נחתמה על ידי בית המשפט הנכבד, לביטול כל העיקולים הזמניים וזאת בניגוד להחלטות מפורשות של בית המשפט הנכבד, אשר החליט בשלב זה ועד לבירור של המצב שלא לבטל את העיקולים הזמניים.
2. כזכור, ביקשה החברה במסגרת בקשתה צו לפי יבוטלו כל העיקולים הזמניים אשר הוטלו. המבקשים התנגדו נחרצות לסעד זה, בית המשפט הנכבד אף דן באריכות בעניין במהלך הדיון אשר התקיים בפניו ואף הביע את עמדתו לפיה אין בכוונתו בשלב מוקדם זה של ההליך ובטרם יתברר "כיוון" ההליך, לבטל את העיקולים.
3. בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד אשר מינה את הנאמנים הזמניים, הגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד פסיקתה לחתימה, וזו נחתמה על ידי בית המשפט הנכבד ביום 29.10.2019 ללא קבלת תגובות הצדדים.
4. במסגרת סעיף 5 לפסיקתה שהוגשה לחתימת בית המשפט הנכבד (בקשה מס' 47), נכתב כי:

"הנני מורה כי כל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים הזמניים (27.10.2019) בחשבוניות 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". [ההדגשה של הח"מ]

5. אלא מאי, ועל אף החלטתו הברורה של בית המשפט הנכבד, בהמשך מפורש להלך הדברים שגם נאמרו בדיון, לפיה אין כל כוונה מצד בית המשפט הנכבד בשלב זה להורות על ביטול העיקולים, שלחו הנאמנים הזמניים מכתב אל עו"ד איתמר כהן (הח"מ וב"כ של המבקשים בהליכים שבכותרת), המצי"ב **כנספח "א"** ובו נדרשה נציגות קבוצת הרכישה על ידי הנאמנים הזמניים להעביר לחשבון הנאמנות שפתחו הנאמנים הזמניים, את הכספים המעוקלים, בהם היא מחזיקה.

(כפי שיפורט להלן, הנאמנים הזמניים גם נתפסו לכלל טעות כאשר ציינו שמדובר בכספים שמקורם בעיקולים ברישום שהוטלו על זכויות החברה. לא כך הם פני הדברים).

6. בהמשך גם פנו הנאמנים הזמניים לגזברות בית המשפט וביקשו את העברת הכספים המעוקלים לחשבון

הנאמנות הנ"ל.

7. נוכח הבקשה "הטכנית" לכאורה אשר הוגשה על ידי הנאמנים לגזירות בית המשפט, הורה בית המשפט הנכבד אתמול (31.10.2019) בבקשה מס' 49 לנאמנים הזמניים להגיש בקשה מתאימה וסגרה את הבקשה (מהחלטה זו שלעצמה עולה כי אף ביהמ"ש הנכבד אינו סבור כי הוא הורה על ביטול העיקולים ועל העברת הכספים לחשבון הנאמנות שפתחו הנאמנים הזמניים).

8. בנסיבות אלו, יש למבקשים יותר מיסוד סביר להניח כי הנאמנים הזמניים שיגרו דרישות דומות לכל המחזיקים המפורטים לעיל ואלה עלולים להעביר, בכל רגע, את הכספים לחשבון הנאמנות שפתחו הנאמנים ולמעשה לבטל את העיקולים – חרף העובדה כי ביטולם של העיקולים אינו תואם את ההחלטה (ובהתאם לזאת את הוראות הפסיקתא מיום 29.10.2019) וכן אינו תואם את דבריו הברורים של בית המשפט הנכבד בדיון שהתקיים ביום 23.10.2019.

9. במצב דברים זה ובטרם יגרם למבקשים נזק בלתי הפיך, לפיו בין היתר חלק מהמחזיקים, ימלאו אחר דרישת הנאמנים מבוקש כי ינתן צו כמבוקש בדחיפות.

10. כפי שיוסבר בתמצית, דרישת הנאמנים איננה עולה בקנה אחד עם ההחלטה ולמעשה היא סותרת הן את אשר גילה דעתו בית המשפט הנכבד במהלך הדיון שהתקיים ביום 23.10.2019 והן את ההחלטה. ונסביר.

11. ראשית, סעיף 83.6 להחלטה תחילתו "בכל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי נאמנים.... לרבות אצל כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה..." כלומר, אין מדובר על הכספים שנתפסו בעיקולים שניתנו זה מכבר, אלא ההחלטה מתייחסת על עיקולים שיוטלו על כספים עתידיים או תקבולים שיתקבלו להם תהא החברה זכאית, החל ממועד מינוי הנאמנים הזמניים.

12. כאמור, זו הייתה גם דעתו של בית המשפט הנכבד במהלך הדיון שהתקיים בבקשת החברה ביום 23.10.2019 (הדברים אף נאמרו מספר פעמים).

13. שנית, צריך לזכור שהבקשה לביטול העיקולים נדרשה הן במסגרת הסעדים הזמניים שהתבקשו (ראו: עמ' 7 לבקשה סעיף ב') וכן במסגרת הבקשה למתן צו להקפאת הליכים. יתרה מזאת, במהלך הדיון, החברה אף התנתה את הבקשה, בין היתר, בביטול העיקולים. אולם כידוע ביהמ"ש דחה פוזיטיבית את הבקשה מצד החברה ואף מתח ביקורת על העובדה שהועמדו התנאים כאמור, כתנאי להסדר. בשלב מסוים אף החברה עצמה הסתייגה מהדרישה האמורה והסכימה להותרת העיקולים למשך 30 ימים (ראו עמ' 7 שו' 21-23 לפרוטוקול הדיון)

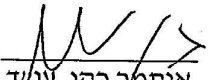
14. שלישית, במסגרת ההחלטה אף הטעים בית המשפט הנכבד כי חלק מהמטרות שלשמן מונו הנאמנים הזמניים הינו לצורך בירור המקורות העומדים לרשות החברה ובכלל זאת בדיקה של העיקולים שהוטלו על כספי החברה ועוד (ראו בעמ' 30 להחלטה סעיף ג'). משכך נדמה כי הנאמנים הזמניים נחפזו יתר על המידה ובמיוחד כאשר גם בית המשפט הנכבד אף הותיר לנאמנים הזמניים את האפשרות להגיע להסדר שונה ומשופר עם בעלי השליטה.

15. רביעית, תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד כי ממילא, כפי שנכתב במסגרת תשובת המבקשים (המשיבים 11-12) לבקשה לצו פתיחת הליכים, זכויות המבקשים בעיקולים שהוטלו רחבות יותר מעיקולים זמניים ובחלקם מדובר בהמחאות זכויות לטובת המבקשים, בחלקם מדובר בעיקולים על כספים שהפקידה החברה

בקופת בית המשפט, בחלקם קיימות לנציגות המבקשים זכויות קיזוז, ניכוי ועיכבון בכספים שמוחזקים אצלם ועוד כיו"ב, זאת בלי קשר לעיקולים. כך גם, חלק מהכספים המצויים אצל הנציגות מותנים בהוצאת תעודת גמר לפרויקט מגדלי תל אביב, אולם החברה טרם הוציאה תעודת גמר ומשכך ממילא אין מדובר בכספים של החברה.

16. בנסיבות אלו, ומעבר לעובדה שדרישות הנאמנים הזמניים אינה עולה בקנה אחד עם החלטות בית המשפט הנכבד, ממילא יש לדון בשאלת העיקולים והזכויות הנוספות של המבקשים באופן פרטני. זכויות אלו של המבקשים מחייבות ליבון ובירור עובדתי ומשפטי ואין מקום לעשות כן בחופזה, במסגרת פסיקתה, תוך פגיעה בזכויותיהם של המבקשים.

17. על יסוד האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש במבוא לבקשה זו.


איתמר כהן, עו"ד
משרד עו"ד איתמר כהן


ישי מאירסדורף, עו"ד
יצחק ינגר, עו"ד
פרידמן, ינגר ושות', עורכי דין

ב"כ המשיבים 10 ו 11

41111620

נספח 5

**העתק תצהירה של גב' מיטל
אסא בבקשה 70**

עמ' 36

תצהיר

אני הח"מ, מיטל אסא, נושאת ת.ז. 27104579, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אחיה צפויה לעונשים חקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. הנני רואה בהשכלתי ואחת מחברי נציגות קבוצת הרכישה אשר זכאים להירשם כבעלי הזכויות בפרויקט מגדלי תל אביב ברחוב תוצרת הארץ 9 תל אביב (מגדל D) (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, אני ובן זוגי טל אסא, זכאים להירשם כבעלי הזכויות בדירה מס' 8.
2. הנני עושה תצהירי זה, בתמיכה לבקשה למתן הוראות וסעד זמני אשר מוגשת על-ידי שפילמן ועוד 80 ואח' (להלן: "המבקשים") במסגרת הליך חדל'ית 17156-10-19 המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "הבקשה").
3. המבקשים מצויים בשלב הסיכומים בתביעות שהוגשו כנגד א. דורי בנייה בע"מ (להלן: "החברה") בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בגין פיצויים מוסכמים בסך של כ-12 מיליון ₪ בגין איחורים בהשלמת העבודות בפרויקט ומסירת דירות המבקשים ע"י החברה במשך כשנה וחצי, ואשר להבטחת גביית תביעתנו, הוטלו עיקולים שונים אצל מחזיקים שונים.
4. במסגרת התביעה אותה מנהלים המבקשים כנגד החברה בבית משפט הנכבד (כ"ב השופט ג. גונטבינק), הגישו המבקשים 2 תביעות כספיות אשר הדין בהן אוחז.
5. במסגרת התביעות הגישו המבקשים בקשות לעיקולים זמניים, אשר אושרו בסכום מצטבר (קרן בלבד) של 11,974,668 ₪. העילה העומדת בבסיס התביעה הינה פיצוי מוסכם לו זכאים המבקשים בהתאם להסכם חבניה עם החברה וזאת נוכח איחוריה של החברה בהשלמת פרויקט "מגדלי תל אביב" ומסירת דירותיהם של המבקשים במגדל D באיחור של כשנה וחצי (להלן: "הפרויקט").
6. נוכח העובדה כי שתי התובעות עוררו שאלות עובדתיות ומשפטיות זהות, אותה הדיון בתובענה הראשונה והשנייה (להלן יכונה יחד: "התביעה"). כעת, ולאחר שנתקיימו שישה דיוני הוכחות ולאחר שנשמעו עשרות עדים, לרבות מומחים מטעם השני הצדדים, עומדת התביעה בפני הכרעה בפני ביהמ"ש בפני מתנהל התיק לאחר שב"ב החברה (משרד עו"ד פירון ושות') אף הודיעו לביהמ"ש הן בתביעה כל הסיכומים מטעם החברה מוכנים להגשה.
7. וביתר פירוט, במסגרת ת"א 32905-01-17 נשפילמן ועוד 38 אח' נ' א. דורי בנייה בע"מ) ניתן ביום 15.1.2017 צו עיקול על מלוא סכום התובענה, הינו בסך של 8,891,665 ₪ (להלן: "התובענה הראשונה") ואילו במסגרת ת"א 27502-05-17 פיינטוך ועוד 17 אח' נ' א. דורי בנייה בע"מ) ניתן ביום 14.5.2017 צו עיקול על מלוא סכום התובענה, היינו בסך של 3,083,033 ₪ (להלן: "התובענה השנייה"). בקשות החברה לביטול העיקולים נדחו, לרבות לאחר ערעורים, תוך חיוב החברה בהוצאות משפט.
8. כאמור לעיל, במסגרת כל תביעה שהוגשה ונוכח חששם של המבקשים מהכבדה על ביצוע פסק הדין בתביעה, בנוסף לסעדים עצמיים של קיזוז, ניכוי ועיכוב אשר בוצעו והטלת עיקולים אצל מס' מחזיקים על מלוא סכום התביעה, ניתנו למבקשים "הגנות משמעותיות" מעבר לעיקולים – בדמות המחאות זכות

והפקדת כספים בנאמנות לטובת המבקשים. על מנת לחבין את רלוונטיות טענות המבקשים להלן נפרט בקצרה את הרקע להמחאות הזכות והפקדת הכספים בנאמנות בידי המחזיקים שבכותרת:

• **המחזיקה 1** – היא נציגות קבוצת הרכישה של בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט אשר כ-50 משפחות מהדיירים במגדל זה הינם המבקשים. הנציגות הינן, שאני אחת מחבריה, מחזיקה סכום של כ-1.714 מיליון ₪. כ-1.714 מיליון ₪ הינו סכום החשבון הסופי בעבודות אותן ביצעה החברה ועוד כ-1 מיליון ₪ הינו תשלום המותנה בהוצאת תעודת גמר למגדל D. דא עקא, עד למועד זה לא הוצאה תעודת גמר ומשכך החברה אינה זכאית ל-1 מיליון ₪ האמורים; כפי שיפורט להלן, המבקשים הודיעו זה מכבר על קיוזו ועיכבון של כל הסכומים המגיעים להם על פי התביעה מכל סכום העומד לכאורה לזכות החברה. בנסיבות אלו, ובהתאם ליעוץ משפטי שקיבלנו העיקול שהוטל היה אך למען הזהירות.

• **המחזיקות 2 ו-3** – המחזיקה 2 היא נציגות קבוצת הרכישה במגדל הדרומי והמחזיקה 3 היא בעלת הזכויות במגדל הצפוני, בפרויקט מגדלי הארבעה (להלן יכינו יחד: "קבוצת חגי' ו-"פרויקט מגדלי הארבעה" – בהתאמה). החברה התקשרה בהסכם בנייה עם קבוצת חגי' לטובת ביצוע פרויקט מגדלי הארבעה כנגד תשלום מצטבר של מאות מיליוני שקלים. משכך, הטילו המבקשים, בתובענה הראשונה, עיקולים בהיקף של כ-8.9 מיליון ₪ אצל קבוצת חגי' ואילו המבקשים בתובענה השנייה, הטילו עיקול בסך של כ-3.1 מיליון ₪ אצל קבוצת חגי'. בהתאם להסכמות בין המבקשים, המחזיקים והחברה, כיום, חלף העיקולים שהוטלו, סך של 3.5 מיליון ₪ מוחזק בנאמנות עבור המבקשים בחשבון נאמנות שנפתח ע"י עו"ד יצחק חגי' המשמש כנאמן כאשר לפי הסכם הפרשה שקיבל תוקף של פסק דין ביום 8.3.2017.

• **המחזיקה 4** – היא גזברות בית המשפט אשר מחזיקה, בנאמנות עבור המבקשים, סכום של 1.2 מיליון ₪ מכוח הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין במסגרת בע"ק 27652-06-17.

9. כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, ובשים לב להסכמים (שקיבלו תוקף של פסי"ד) שהתגבשו בין המבקשים והחברה וכן עם חלק מהמחזיקים – חרי שסך כולל של 7,414,000 ₪ (קרן) (להלן: "הסכום המובטח") מוחרג מנכסית של החברה ותוא שייך למבקשים גם במקרה של חדלות פירעון של החברה, זאת כמובן מבלי לגרוע מזכויות המבקשים לקבל את יתרת הסכומים שיפסקו לטובתם בהתאם לסדר הנשייה הקבוע הדין.

להלן יפורטו זכויות המבקשים בסכום המובטח אצל המחזיקים

זכויות הקיוזו והעיכבון העומדת למבקשים מתוך הכספים המופקדים בידי הנציגות (המחזיקה 1)

10. במסגרת התובענה הראשונה הטילו המבקשים למען הזהירות עיקול (עצמי) אצל נציגות בעלי הזכויות במגדל "D" (להלן: "הנציגות"). במסגרת הודעה למחזיק שהוגשה ע"י הנציגות לבית המשפט נמסר כי לחברה קיימת יתרת תשלום של 1,714,000 ₪. עוד הודיעה הנציגות, כי ככל והחברה הייתה החברה מוציאה תעודת גמר לפרויקט, קיים תשלום נוסף של 1 מיליון ₪. נכון למועד זה טרם הוציאה החברה תעודת גמר ולכן חסך של המיליון ₪ שייך לכלל חברי קבוצת הרכישה (לא רק למבקשים). בהערת אגב יצוין כי במסגרת תביעה חוב שהגישו המבקשים לנאמנים הם עתרו, בין היתר לחייב את החברה בהוצאת תעודת גמר לפרויקט.

11. כאמור לעיל, ובהתאם להסכם הבניה שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במגדל D (ובניהם המבקשים) ובהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי עומדות להם תרופות של ניכוי, עיכוב וקיצוץ אל מול חובותיה של החברה והמבקשים חוזרים ומודיעים, כפי שגם טענו לאורך כל הדרך כבר מראשית ההליכים כנגד החברה, על שימוש בסעדים עצמיים אלו וכעת מודיעים המבקשים זאת בהתאם לסעיף 255 לחוק תדלות פירעון אשר מותקן או נוחזק ביד המחזיקה 1- לנחות בית המשפט יפנו המבקשים לסעיפים 27-26 להסכם הבניה הנ"ל, הקובעים, בדלקמן:

27" קיצוץ ועיכוב

27.1 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למזמין עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה רשאי לקצוץ כל סכום המגיע לו מן הקבלן ו/או מי מטעמו, בין מכת הסכם זה מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה, לפי הסכם זה שהוא קצוב מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קיצוץ כאמור יבוצע לרבות מהתמורה ו/או מהבטחות, בכל מקרה אשר בו לפי שיקול דעתו המוחלט של המזמין או המפקח, הפר הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלני משנה, המתכננים וכו', אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבויותיו בתקופת הבניה ועד להשלמת הפרויקט וביצוע תיקונים בבנין לאחר השלמת הפרויקט כאמור בהסכם זה לעיל.

27.2 הקבלן אינו זכאי לקצוץ כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהבנק ו/או מהמזמין על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או על פי כל עסקה אחר שנעשתה ביניהם, מכל סכום המגיע למזמין ממנו.

27.3 למזמין תהא זכות עכבון לרבות על פי כל דין על כל נכס ו/או ציוד ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או מערכות של הקבלן ו/או מי מטעמו, אשר ביד המזמין ו/או בחזקתו, וזאת להבטחת פרעון כל חיוב החל על הקבלן ו/או כל מי מטעמו, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

27.4 הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עכבון שהיא, ככל ותהיה לו ו/או לכל מי מטעמו, בכל הקשור לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצע ו/או יבצע במסגרת הפרויקט, ובכל הקשור למבנים ו/או לחומרים ו/או לציוד ו/או למסמכים, אשר שימשו ישמשו אותו לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והכל על אף האמור ו/או המשתמע בהסכם זה ועל אף האמור בכל דין, כמו-כן, מתחייב הקבלן להחתים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכוב שלהם, מבלי שיהא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכוב, אלמלא חתמו.

27.5 הוראות סעיף 27 זה לעיל, אינן גורעות מזכותו של המזמין לגבות סכומים כאמור מהקבלן בכל דרך אחרת, לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

12. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע כי סך של 2,714,000 ₪ על פירותיו אינו חלק מנכסי החברה.

זכות הנאמנות של המבקשים אצל המחזיקות 2-3 והמחאת הזכות שניתנה להם ע"י החברה

13. במסגרת התובענה הראשונה ונכח חששם של המבקשים מהכבדה על גביית סכום פסק הדין בתביעה, ניתן צו עיקול על מלוא סכום הפיצוי המוסכם (כ- 8.9 מיליון ₪) אצל קבוצת חגי' כהגדרתה לעיל.

14. קבוצת חגי' השיבה לצו העיקול כי אין בידם נכסים/כספים של החברה. מאחר ומדובר בתשובה שאינה מדויקת, בלשון המעטה, הגישו המבקשים בתובענה הראשונה, בקשה לאישור העיקול (בע"ק-46177-02-17) בין היתר כנגד קבוצת חגי'.

העתק צו העיקול למחזיקים 2-3 מצ"ב כנספח "1"; העתק תשובת קבוצת חגי' לצו העיקול, מצ"ב כנספח "2"; העתק הבקשה לאישור עיקול (ללא נספחים), מצ"ב כנספח "3";

15. בעקבות זאת החלה להתקיים הדיברות בין הצדדים כאשר בין היתר נטען ע"י קבוצת חגי' כי הטלת עיקול בסכום של כ-9 מיליון ש"ח שו כמות כשיתוק הפרויקט במגדלי הארבעה תוך גרימת נזקים כבדים גם לצדדים שלישיים. למעשה, לאחר שנפתח חליץ בקשת אישור העיקול, פנו עוה"ד יצחק חגי' ביחד עם עו"ד אחרים ממושרד חגי' ביקשו להגיע עימנו בדחיפות להסדר שיאפשר את המשך התשלומים לחברה / קבלני משנה מטעמה לטובת השלמת העבודות בפרויקט במגדלי הארבעה.

16. לאחר דין ודברים שהתקיים בין הצדדים, הגיעו המבקשים, החברה וקבוצת חגי' להסכמה, למיה החברה תמחה בדרך של המחאת זכות למבקשים (התובעים בתיא 17-01-32905) סך של 3.5 מיליון ש"ח מתוך הכספים לחם היא זכאית מקבוצת חגי'. כספים אלו יצאו מדי החברה עם המחאתם למבקשים ובכלל זה במצב של חדלות פירעון, כאשר מנגד אפשרו המבקשים לחברה ולקבוצת חגי' להמשיך בביצוע פרויקט מגדלי הארבעה כסדרו ללא עיקולים בסכום מצטבר של כ-9 מיליון ש"ח.

17. למעשה מדובר במעין הסכם "מסתרי" מצד אחד המבקשים – ויתור על עיקול בסך של כ-9 מיליון ש"ח כנגד המחאת זכות מצידה של החברה בסך של 3.5 מיליון ש"ח.

18. זאת ועוד, במסגרת הסכם הפשרה, המבקשים לא הסתפקו בהמחאת זכות ודרשו כי המחאת הזכות אף תבוצע בפועל כאשר כ-3.5 מיליון ש"ח יופקדו בידיו של עו"ד יצחק חגי', בנאמנות כאשר הנהנה הוא בא מוחנו עו"ד איתמר כהן, ב"כ המבקשים בתביעה (..) "ניתנת להסכמה בכתב של דורי להמחאת זכות לטובתם של התובעים, סך של 3,500,000 ש"ח בחשבון נאמנות" (להלן: "הסכם הפשרה עם חגי'"). למען הסר ספק, החברה אישרה את הסכם הפשרה עם חגי' וחתמה עליו.

19. הסכם הפשרה עם חגי' קיבל תוקף של פסק דין ביום 8.3.2017 והכספים במסגרתו הופקדו בנאמנות אצל הנאמן בחשבון בנק נפרד המנוהל ע"י הנאמן לצורך ייחוד הכספים למבקשים במקרה של חדלות פירעון (להלן: "כספי הנאמנות").

20. כאמור לעיל בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, ומעבר לכך שמדובר בהמחאת זכות (למבקשים הם בבחינת נושה מובטח בקשר לכך), מובהר כי כספי הנאמנות אינם חלק מנכסיה של החברה.

21. בענייננו, הסכם הפשרה עם קבוצת חגי' קובע באופן מפורש כי מטרת כספי הנאמנות הינה תשלום סכום פסק הדין. העתק הסכם הפשרה עם קבוצת חגי' מצ"ב כנספח "4"; העתק מסמכי פתיחת חשבון הנאמנות והצהרת הנהלה מצ"ב כנספח "5";

22. בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, כמי שהייתה גם בזמן אמת מוערבת בכך יחד עם יתרה חברי הנציגות של המבקשים, הסכם הפשרה נועד להבטיח את כספם של המבקשים במצב של חדלות פירעון, שהרי נוכח המחאת הזכות שניתנה למבקשים, המחאת זכות אשר הוציאה מידי החברה (עוד בחודש מרץ 2017) סך של 3.5 מיליון ש"ח וזה הומחה למבקשים כך שממילא אין מדובר בכספים שהם חלק מנכסי החברה, מעבר לכך, לצורך הגנה נוספת על כספי הנאמנות, אלו הופקדו בחשבון נאמנות המנוהל ע"י הנאמן ואשר הדרך היחידה להוצאת הכספים מידינו היא ע"י דחיית התביעה.

23. מאחר ובעת חתימת הסכם הפשרה עם חגי' היה ערעור תלוי ועומד מצד החברה בעניין העיקולים, ניתנה לחברה, במסגרת הסכם הפשרה עם חגי', הזדמנות להוציא את כספי הנאמנות לבטל את העיקולים בדרך זו ואולם ערעורה של החברה נדחה בפסק דין מנומק תוך חיובה בחוצאות, כך שאפשרות ביטול העיקולים ע"י החברה חלפה לה מן העולם.

24. כאמור לעיל, ההסכמות של המבקשים עם החברה ועם המחזיקים 2-3 נעשו לבקשתם לאחר שהופעל מצד המחזיקים לחץ כבד על המבקשים, ועל מנת לאפשר את המשכו חתקין של ביצוע הפרויקט במגדלי הארבעה, לרבות ביצוע תשלומים לספקים וקבלנו משנה על פי הסכם הבניה של קבוצת חגי' עם החברה. ראו לעניין זה את סעיף 9 להסכם הפשרה עם קבוצת חגי' :

9. "מיד עם קבלת תוקף של פס"ד ע"י ביהמ"ש להסכם זה, יהיו המחזיקים ושא"ם וחופשיים להעביר כל תשלום על פי הסכם הבניה עם דורי על כל תוספותיו, ישירות לדורי ו/או לכל גורם אחר בהתאם להחייבות של דורי, ללא כל הגבלה ו/או מניעה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד התובעים, ומבלי שהדבר ייחשב להפרת צו העיקול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהחייבות המחזיקים להעביר לחשבון הנאמנות את סכום הפשרה עד ולא יאוחר מיום 30.6.17 כאמור בסעיף 1 לעיל או במועד מוקדם יותר כמפורט בסעיף 2 לעיל."

25. לפיכך, נוכח המחאת הזכות שבוצעה ובהתאם לפסיקה שלעיל, בהתאם למטרת הנאמנות וכוונת הצדדים בעת הפקדת כספי הנאמנות, מתבקש בית המשפט לקבוע כי סך של 3.5 מיליון ₪ על פירותיו, אינו חלק מנכסי החברה והוא נועד להבטיח את תשלום סכום פסק הדין שיינתן בתביעה.

הפקדת הכספים בנאמנות אצל גזברות בית המשפט – הפיכת המבקשים לנושים מובטחים

26. כאמור לעיל, גם במסגרת התובענה השנייה ניתן צו עיקול על נכסי החברה בסך כולל של 3,083,033 ₪, בין היתר אצל קבוצת חגי'.

27. קבוצת חגי' השיבה לצו העיקול כי אין בידם נכסים/כספים של החברה. נוכח תשובת זו הגישו המבקשים גם בתובענה השנייה, בקשה לאישור העיקול (ב"ע 17-06-27652) בין היתר כנגד קבוצת חגי'.

28. גם הפעם, במסגרת הבקשה לאישור עיקול החל להתנהל דין ודברים בין הצדדים. קבוצת חגי' ביקשה להגיע להסדר פרטני עם המבקשים, שכן, בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתו, בקשה לאישור עיקול, משמעה "פתיחת חזית" נפרדת מול המחזיק וככל ויתגלה כי קבוצת חגי' הפרה את צו העיקול היא תחויב לשלם עצמאית את מלוא סכום העיקול.

29. על כל פנים, במסגרת מגעי הפשרה שניהלו הצדדים הם עמדו על כך כי ככל והם מוותרים על היקף סכום העיקול כנגד המחזיקות 2 – 3 (ולצורך כך הם למעשה נדרשים להמשיך לנהל את הבקשה לאישור עיקול נגד מחזיקים נוספים) יופקד עבורם סכום בנאמנות וכי אותו סכום ייוחד רק למבקשים במקרה של חדלות פירעון של החברה.

30. ואכן בין המבקשים בתובענה השנייה לבין המחזיקות 2 – 3 נחתם הסכם פשרה, לפיו המחזיקה 2 (קבוצת הרכישה), תפקיד בנאמנות בגזברות בית המשפט (המחזיקה 4) עבור המבקשים סך של 1.2 מיליון ₪ (להלן: "הסכם הפשרה עם קבוצת הרכישה").

31. הסכם הפשרה עם קבוצת הרכישה קיבל תוקף של פסק דין ביום 23.11.2017 והמתחיקה 2 אכן פעלה להפקיד את הסכום כאמור בגזברות בית המשפט בהתאם לפסק הדין. העתק מהסכם הפשרה בצירוף פסק הדין מצ"ב כנספת "6"; העתק מאסמכתא בגין הפקדה מצ"ב כנספת "7";

32. בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, הפקדת הכספים בקופת בית המשפט יוצרת טאמנות כלפי המבקשים ומעלה את מעמדם למעמד של נושים מובטחים. בהתאם לכך, אותם כספים שמופקדים בקופת בית המשפט אינם חלק מנכסיה של חברת.

33. לעניין מטרת הנאמנות, ראו את הוראות הסכם הפשרה הקבועות באופן מפורש כי המדובר בכספים אשר ישוחררו עם מתן פסק דין לפיו התובעים זכאים לכספי הנאמנות:

"2. סכום הפשרה יוחזק בקופת בית המשפט, והוא ישוחרר בהתאם לאמור להלן:

2.1. ככל שהתובענה תתקבל ויפסק כי סכום הפשרה מגיע לתובעים תעביר גזברות ביהמ"ש מיד את סכום הפשרה לב"ב התובעים, עו"ד איתמר כהן בהתאם לפרטי חשבון נאמנות שיועברו על-ידו עם מתן פס"ד בתובענה בהגדרתה לעיל ו/או חתימת התובעים על הסכם פשרה עם דורי"

34. לפיכך, נוכח הנאמנות שבוצעה בהתאם לפסיקה שלעיל, ובשים לב למטרת הנאמנות וכוונת הצדדים בעת הפקדת כספי הנאמנות, מתבקש בית המשפט לקבוע כי סך של 1.2 מיליון ש"ח על פירותיו, אינו חלק מנכסיה החברה והוא נועד להבטיח את תשלום סכום פסק הדין שיינתן בתביעה.

הצורך המידי במתן שעד זמני עד להכרעה סופית בבקשה

35. כאמור בפתיח לטובת המבקשים קיימים עיקולים על כספי החברה בסכום מצטבר של כ-12 מיליון ש"ח בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי בהתאם לדיון עם מתן צו עיכוב הליכים עתידים העיקולים הנ"ל להתבטל.

36. כמו כן, וכפי שפורט לעיל מתוך סכום זה, סך של כ-7.4 מיליון הינו סכום שהוחרג מנכסיה של החברה בהתאם להוראות הדין (כאמור בגין טענות קיוזו, ניכוי ועיכוב, המחאות זכות ונאמנות) כך שכספים אלו שייכים ומיוחדים אך ורק למבקשים.

37. נוכח העובדה כי בקשה זו עניינה רק בסך של כ-7.4 ש"ח בלבד מתוך כ-12 מיליון ש"ח אשר עוקלו לטובת המבקשים, (ככל שיבוטלו העיקולים), הרי שבנוסף לסך של 760,000 ש"ח אשר כבר לגביו ניתנה הסכמת המבקשים לשחררו לטובת הנאמנים ביום 7.11.2019 (בקשת מס' 50 בתיק זה), יועברו לקופת הנאמנים סך נוסף של כ-4.5 מיליון ש"ח ובסה"כ כ-5.3 מיליון ש"ח. אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי המדובר בסכום המספיק (מעל ומעבר) לפעילות החברה בתקופת שעד להכרעה סופית בבקשת המבקשים.

38. עד למועד זה עיכבו הנאמנים את ההכרעה בתביעה, על אף שלא נדרש מהם מאומה לעניין זה וסיכומי החברה מוכנים להגשת תוך שחדבר מוסיף וגורם למבקשים ולחברה לנזקים.

39. בנוסף, הכספים נשוא בקשה זו מוחזקים כולם בידי הנאמן או בידי גזברות בית המשפט או בחשבון בנק של הנציגות. בענייננו, לא רק שאין מקום בהתאם לדיון להוצאת כספים אלו מידי הגורמים הרלוונטיים, אלא הוצאת הכספים הנ"ל מהגורמים המחזיקים בהם והעברתם לידי הנאמנים הזמניים בטרם תוכרע

הבקשה, עלולה לפגוע בזכותם של המבקשים בסכום המובטח או עלול לפגוע בבסיס טענותיהם ולפיקד
גורם למבקשים נזק בלתי הפיך.

40. אם כן, במצב בו ממילא הסכום המובטח אינו נדרש להפעלת החברה כעת, וממילא גם לא ניתן לעשות בו
שימוש בטרם תוכרע הבקשה, הרי שהוצאת הסכום המובטח מהנאמן ו/או גזירות בית המשפט ו/או
חשבון הנציגות, יכול רק להסב נזק למבקשים ולטענותיהם מבלי שתהא תועלת כלשהי לנאמנים ומובן כי
אין בכך כל טעם בהוצאת כספי נאמנות ו/או כספים שקיימת לגבם טענת קיזוז ו/או עיכבון בטרם תוכרע
הבקשה דנא, כאשר נכון למועד זה - הכספים אינם חלק מנכסי החברה.

41. כך או אחרת, וככל והנאמנים מתנגדים לבקשה, חרף טענותיהם של המבקשים, מבוקש לאפשר למבקשים
לקיים בירור עובדתי מסודר לרבות חקירות של כל הגורמים הרלוונטיים (ב"כ החברה, הנאמן מר יצחק
חגיגי, נציגות קבוצת הרכישה וכל עד אחר שיש בו לשפוך אור על האמור).

42. זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי - אמת.



מיטל אסא

אישור

אני מאשר כי ביום 5.12.2019, תופיעה בפני, אורית ישראל, עו"ד גבי מיטל אסא, נושאת ת.ז. 27104579 ולאחר
שהוחרתית כי עליך להצהיר את האמת וכי תהא צפויה לעושים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את
נכונות תצהירך דלעיל וחתמה עליו בפני.

~~אורית ישראל, עו"ד~~
מ.ר. 27713, עו"ד

נספח 6

**העתק תצהירה של גב' מיטל
אסא בבקשה לעיכוב ביצוע
בבית המשפט העליון**

עמ' 44

תצהיר

אני הח"מ, מיטל אסא, נושאת ת.ז. 27104579, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה, בתמיכה לבקשה לעיכוב ביצוע שמוגשת, בד בבד עם בקשת רשות ערעור ולחילופין ערעור, בעקבות ההחלטה שניתנה ע"י בית המשפט קמא ביום 8.12.2019 (כב' השופטת איריס לוי עבודי) במסגרת חדל"ת 17156-10-19 (להלן: "ההחלטה"). העתק ההחלטה, מצ"ב כנספח "א" ובקשת רשות הערעור (ללא נספחים) ולחילופין ערעור, מצ"ב כנספח "ב".

1. הנני רו"ח בהשכלתי ואחת מחברי נציגות קבוצת הרכישה אשר זכאים להירשם כבעלי הזכויות בפרויקט מגדלי תל אביב ברחוב תוצרת הארץ 9 תל אביב (מגדל D) (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, אני ובן זוגי טל אסא, זכאים להירשם כבעלי הזכויות בדירה מס' 8.
2. המבקשים הינם 81 תובעים (להלן: "המבקשים") המהווים נושים מובטחים של החברה נוכח כספי נאמנות המוחזקים עבורנו אצל המשיבים 3-6 (להלן: "המחזיקים") כמו גם נוכח המתאות זכות, זכויות קיזוז, ניכוי ועיכוב.

העובדות

3. במסגרת תביעה אותה מנהלים המבקשים כנגד החברה בבית משפט המחוזי בת"א (כב' השופט ג. גונטובניק), הגישו המבקשים בקשות לעיקולים זמניים בסכום מצטבר (קרן בלבד) של 11,974,668 ₪. העילה העומדת בבסיס התביעה הינה פיצוי מוסכם לו זכאים המבקשים בהתאם להסכם הבניה שנחתם עם החברה וזאת נוכח איחורה של החברה בהשלמת פרויקט "מגדלי תל אביב" ומסירת דירותיהם של המבקשים במגדל D באיחור של כשנה וחצי (להלן: "הפרויקט").
4. וביתר פירוט, במסגרת ת"א 32905-01-17 (שפילמן ועוד 38 אח' נ' א. דורי בנייה בע"מ) ניתן ביום 15.1.2017 צו עיקול על מלוא סכום התובענה, הינו בסך של 8,891,665 ₪ (להלן: "התובענה הראשונה") ואילו במסגרת ת"א 27502-05-17 (פיינטוך ועוד 17 אח' נ' א. דורי בנייה בע"מ) ניתן ביום 14.5.2017 צו עיקול על מלוא סכום התובענה, היינו בסך 3,083,033 ₪ (להלן: "התובענה השנייה"). בקשות החברה לביטול העיקולים נדחו, לרבות לאחר ערעורים, תוך חיוב החברה בהוצאות משפט.
5. נוכח העובדה כי שתי התובענות עוררו שאלות עובדתיות ומשפטיות זהות, אוחד הדיון בתובענה הראשונה והשנייה (להלן יכונו יחד: "התביעה"). במסגרת ההליכים בפני ביהמ"ש קמא התקיימו לא פחות מ-6 דיוני הוכחות ונשמעו עדים מומחים מטעם שני הצדדים. הבירור העובדתי הסתיים והתביעה למעשה מצויה בשלב הסיכומים. כפי שיפורט להלן, ערב הגשת סיכומי החברה (ונוכח טענותיהם של המבקשים כי טענות ההגנה של החברה היו מסוג 'הודאה והדחה' הוסכם כי החברה תפתח בהגשת הראיות ובהתאם לזאת גם עליה היה להגיש סיכומים מטעמה) ניתן צו לעיכוב הליכים כנגד החברה.
6. על כל פנים, וכמפורט במתיח, במסגרת התביעה שהוגשה ונוכח חששם של המבקשים מהכבדה על ביצוע פסק הדין בתביעה כאמור, זאת מבלי לגרוע מזכותם של המבקשים לסעדים עצמיים של קיזוז, ניכוי

ועיכבון אשר בוצעו, הוטלו עיקולים אצל מס' מחזיקים על מלוא סכום התביעה. כמו כן, ובמסגרת בקשות לאישור עיקול שנפתחו ע"י המבקשים כנגד מס' מחזיקים, הושגו הסכמות עם אותם המחזיקים והחברה לפיהן יינתנו למבקשים "הגנות משמעותיות" – בדמות **המחאות זכות, והפקדת כספים בנאמנות לטובת המבקשים (בידי נאמן ובגזברות בית המשפט)**. על מנת להבין את רלוונטיות טענות המבקשים להלן נפרט בקצרה את הרקע להמחאות הזכות והפקדת הכספים בנאמנות בידי המחזיקים שבכותרת:

• **המשיבה 3** – היא נציגות קבוצת הרכישה של בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט אשר כ-50 משפחות מהדיירים במגדל זה הינם המבקשים. הנציגות הני"ל מחזיקה סכום של כ-2.714 מיליון ₪. כ-1.714 מיליון ₪ הינו סכום החשבון הסופי בעבודות אותן ביצעה החברה ועוד כ-1 מיליון ₪ הינו תשלום המותנה בהוצאת תעודת גמר למגדל D. דא עקא, עד למועד זה לא הוצאה תעודת גמר ומשכך החברה אינה זכאית ל-1 מיליון ₪ האמורים;

• **המשיבות 4-5** – המשיבה 4 היא נציגות קבוצת הרכישה במגדל הדרומי והמשיבה 5 היא בעלת הזכויות במגדל הצפוני, בפרויקט מגדלי הארבעה (להלן יכונה יחד: **"קבוצת חג' ו-פרויקט מגדלי הארבעה"** – בהתאמה). החברה התקשרה בהסכם בנייה עם קבוצת חג' לטובת ביצוע פרויקט מגדלי הארבעה כנגד תשלום מצטבר של מאות מיליוני שקלים. משכך, הטילו המבקשים, בתובענה הראשונה, עיקולים בהיקף של כ-8.9 מיליון ₪ אצל קבוצת חג' ואילו המבקשים בתובענה השנייה, הטילו עיקול בסך של כ-3.1 מיליון ₪ אצל קבוצת חג'. בהתאם להסכמות בין המבקשים, המחזיקים והחברה, כיום, חלף העיקולים שהוטלו, סך של 3.5 מיליון ₪ מוחזק בנאמנות עבור המבקשים **בחשבון נאמנות שנפתח ע"י עו"ד יצחק חג' המשמש כנאמן לפי הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין ביום 8.3.2017**.

• **המשיבה 6** – היא גזברות בית המשפט אשר מחזיקה, **בנאמנות עבור המבקשים**, סכום של 1.2 מיליון ₪ מכוח הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין במסגרת בע"ק 27652-06-17.

להלן יפורטו זכויות המבקשים בסכום המובטח אצל המחזיקים

זכויות הקיזוז והעיכבון העומדת למבקשים מתוך הכספים המופקדים בידי הנציגות (המשיבה 3)

7. במסגרת התובענה הראשונה הטילו המבקשים למען הזהירות עיקול (עצמי) אצל נציגות בעלי הזכויות במגדל "D" (להלן: **"הנציגות"**). במסגרת הודעה למחזיק שהוגשה ע"י הנציגות לבית המשפט נמסר כי לחברה קיימת יתרת תשלום של 1,714,000 ₪. עוד הודיעה הנציגות, כי ככל והחברה היתה מוציאה תעודת גמר לפרויקט, קיים תשלום נוסף של 1 מיליון ₪. נכון למועד זה טרם הוציאה החברה תעודת גמר ולכן הסך של המיליון ₪ שייך לכלל חברי קבוצת הרכישה **(לא רק למבקשים)**. בהערת אגב אציין כי במסגרת תביעה חוב שהגישו המבקשים לנאמנים הם עתרו, בין היתר לחייב את החברה בהוצאת תעודת גמר לפרויקט.

8. כאמור לעיל, ובהתאם להסכם הבניה שנחתם ביו החברה לבעלי הזכויות במגדל D (ובניהם המבקשים) עומדות להם תרופות של ניכוי, עיכבון וקיזוז אל מול חובותיה של החברה והמבקשים חזרו והודיעו, כפי שגם טענו לאורך כל הדרך כבר מראשית ההליכים כנגד החברה, על שימוש בסעדים עצמיים אלו. יתרה

מזאת, המבקשים חזרו והודיעו בפני ביהמ"ש קמא וכעת כי בהתאם לסעיף 255 לחוק חדלות פירעון אשר מוחזק או יוחזק בידי המשיבה 3.

9. לנוחות בית המשפט להלן הפניה לסעיפים 26-27 להסכם הבניה הנ"ל, הקובעים כדלקמן:

27" קיזוז ועיכבון

27.1 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למזמין עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מן הקבלן ו/או מי מטעמו, בין מכת הסכם זה מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה, לפי הסכם זה שהוא קצוב מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קיזוז כאמור יבוצע לרבות מהתמורה ו/או מהבטוחות, בכל מקרה אשר בו לפי שיקול דעתו המוחלט של המזמין או המפקח, הפר הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלני משנה, המתכננים וכו', אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבויותיו בתקופת הבניה ועד להשלמת הפרויקט וביצוע תיקונים בבנין לאחר השלמת הפרויקט כאמור בהסכם זה לעיל.

27.2 הקבלן אינו זכאי לקזז כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהבנק ו/או מהמזמין על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או על פי כל עסקה אחר שנעשתה ביניהם, מכל סכום המגיע למזמין ממנו.

27.3 למזמין תהא זכות עכבון לרבות על פי כל דין על כל נכס ו/או ציוד ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או מערכות של הקבלן ו/או מי מטעמו, אשר בידי המזמין ו/או בחזקתו, וזאת להבטחת פרעון כל חיוב החל על הקבלן ו/או כל מי מטעמו, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

27.4 הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עכבון שהיא, ככל ותהיה לו ו/או לכל מי מטעמו, בכל הקשור לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצע ו/או יבצע במסגרת הפרויקט, ובכל הקשור למבנים ו/או לחומרים ו/או לציוד ו/או למסמכים, אשר שימשו/ יישמשו אותו לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והכל על אף האמור ו/או המשתמע בהסכם זה ועל אף האמור בכל דין. כמו-כן, מתחייב הקבלן להחתים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכבון שלהם, מבלי שיהא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכבון, אלמלא חתמו.

27.5 הוראות סעיף 27 זה לעיל, אינן גורעות מזכותו של המזמין לגבות סכומים כאמור מהקבלן בכל דרך אחרת, לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין."

10. לאור האמור לעיל, התבקש בית המשפט קמא לקבוע כי סך של 2,714,000 ₪ על פירותיו אינו חלק מנכסי החברה.

הפקדת הכספים בנאמנות אצל המשיבות 4 – 5 והמחאת הזכות שניתנה להם ע"י החברה - הפיקת המבקשים לנושים מובטחים

11. במסגרת התובענה הראשונה ונוכח חששם של המבקשים מהכבדה על גביית סכום פסק הדין בתביעה, ניתן צו עיקול על מלוא סכום הפיצוי המוסכם (כ- 8.9 מיליון ₪) אצל קבוצת חגי' כהגדרתה לעיל.

12. קבוצת חגי' השיבה לצו העיקול כי אין בידם נכסים/כספים של החברה. מאחר ומדובר בתשובה שאינה מדויקת, בלשון המעטה, הגישו המבקשים בתובענה הראשונה, בקשה לאישור העיקול (בע"ק - 46177-02-17) בין היתר כנגד קבוצת חגי'.

[העתק צו העיקול למחזיקים 2-3 צורפה לבקשה, כנספח "1"; העתק תשובת קבוצת חגי'

לצו העיקול, צורפה לבקשה, **כנספח "2"**; העתק הבקשה לאישור עיקול (ללא נספחים),
צורפה לבקשה, **כנספח "3"**

13. בעקבות זאת החלה להתקיים הידברות בין הצדדים כאשר בין היתר נטען ע"י קבוצת חגי' כי הטלת עיקול בסכום של כ-9 מיליון ₪ כמוה כשיתוק הפרויקט במגדלי הארבעה תוך גרימת נזקים כבדים גם לצדדים שלישיים. למעשה, לאחר שנפתח הליך בקשת אישור העיקול, פנו עו"ד יצחק חגי' ביחד עם עו"ד אחרים ממשרד חגי' ביקשו להגיע בדחיפות להסדר שיאפשר את המשך התשלומים לחברה / קבלני משנה מטעמה לטובת השלמת העבודות בפרויקט במגדלי הארבעה.

14. לאחר דין ודברים שהתקיים בין הצדדים, הגיעו המבקשים, החברה וקבוצת חגי' להסכמה, **לפיה החברה תמחה בדרך של המחאות זכות** למבקשים (התובעים) בת"א 32905-01-17 סך של 3.5 מיליון ₪ מתוך הכספים להם היא זכאית מקבוצת חגי'. בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, כספים אלו יצאו מידי החברה עם המחאות למבקשים ובכלל זה במצב של חדלות פירעון, כאשר מנגד אפשרו המבקשים לחברה ולקבוצת חגי' להמשיך בביצוע פרויקט מגדלי הארבעה כסדרו ללא עיקולים בסכום מצטבר של כ-9 מיליון ₪.

15. למעשה מדובר במעין הסכם "מסחרי" מצד אחד המבקשים – ויתור על עיקול בסך של כ-9 מיליון ₪ כנגד המחאות זכות מצידה של החברה בסך של 3.5 מיליון ₪.

16. זאת ועוד, במסגרת הסכם הפשרה, המבקשים לא הסתפקו בהמחאות זכות ודרשו כי המחאות הזכות אף **תבוצע בפועל** כאשר כ-3.5 מיליון ₪ יופקדו בידיו של עו"ד יצחק חגי', בנאמנות כאשר הנהנה הוא עו"ד איתמר כהן, ב"כ המבקשים בתביעה (...)**"ניתנה הסכמה בכתב של דורי להמחאות זכות לטובתם של התובעים, סך של 3,500,000 ₪ בחשבון נאמנות"**... (להלן: **"הסכם הפשרה עם חגי'"**). למען הסר ספק, החברה אישרה את הסכם הפשרה עם חגי' וחתמה עליו.

17. הסכם הפשרה עם חגי' קיבל תוקף של פסק דין ביום 8.3.2017 והכספים במסגרתו הופקדו בנאמנות אצל הנאמן בחשבון בנק נפרד המנוהל ע"י הנאמן לצורך ייחוד הכספים למבקשים במקרה של חדלות פירעון (להלן: **"כספי הנאמנות"**).

18. בענייננו, וכך גם טענו המבקשים בפני ביהמ"ש קמא, כי הסכם הפשרה עם קבוצת חגי' קובע באופן מפורש כי מטרת כספי הנאמנות הינה תשלום סכום פסק הדין.

העתק הסכם הפשרה עם קבוצת חגי' צורף לבקשה, **כנספח "4"**; העתק מסמכי פתיחת חשבון הנאמנות והצהרת הנהנה צורפו לבקשה **כנספח "5"**;

19. הסכם הפשרה נועד להבטיח את כספם של המבקשים במצב של חדלות פירעון, שהרי נוכח המחאות הזכות שניתנה למבקשים, המחאות זכות אשר הוציאה מידי החברה (עוד בחודש מרץ 2017) סך של 3.5 מיליון ₪ וזה הומחה למבקשים כך שממילא אין מדובר בכספים שהם חלק מנכסי החברה. מעבר לכך, לצורך הגנה נוספת על כספי הנאמנות, אלו הופקדו בחשבון נאמנות המנוהל ע"י הנאמן, כאשר הנהנה הוא עו"ד איתמר כהן, ב"כ המבקשים בתביעה, ואשר הדרך היחידה להוצאת הכספים מידי הנאמן היא ע"י דחיית התביעה. מאחר ובעת חתימת הסכם הפשרה עם חגי' היה ערעור תלוי ועומד מצד החברה בעניין העיקולים, ניתנה לחברה, במסגרת הסכם הפשרה עם חגי', הזדמנות להוציא את כספי הנאמנות לבטל

את העיקולים בדרך זו ואולם ערעורה של החברה נדחה בפסק דין מנומק תוך חיובה בהוצאות, כך שאפשרות ביטול העיקולים ע"י החברה חלפה לה מן העולם.

20. כאמור לעיל, ההסכמות של המבקשים עם החברה ועם המשיבות 4-5 נעשו לבקשתם לאחר שהופעל מצד המחזיקים לחץ כבד על המבקשים, ועל מנת לאפשר את המשכו התקין של ביצוע הפרויקט במגדלי הארבעה, לרבות ביצוע תשלומים לספקים וקבלני משנה על פי הסכם הבניה של קבוצת חגי' עם החברה. ראו לעניין זה את סעיף 9 להסכם הפשרה עם קבוצת חגי' :

9. "מיד עם קבלת תוקף של פס"ד ע"י ביהמ"ש להסכם זה, יהיו המחזיקים רשאים וחופשיים להעביר כל תשלום על פי הסכם הבניה עם דורי על כל תוספותיו, ישירות לדורי ו/או לכל גורם אחר בהתאם להנחייתו של דורי, ללא כל הגבלה ו/או מניעה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד התובעים, ומבלי שהדבר ייחשב להפרת צו העיקול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות המחזיקים להעביר לחשבון הנאמנות את סכום הפשרה עד ולא יאוחר מיום 30.6.17 כאמור בסעיף 1 לעיל או במועד מוקדם יותר כמפורט בסעיף 2 לעיל."

21. לפיכך, בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, ונוכח המחאת הזכות שבוצעה ובהתאם לפסיקה שלעיל, בהתאם למטרת הנאמנות וכוונת הצדדים בעת הפקדת כספי הנאמנות, התבקש בית המשפט קמא לקבוע כי סך של 3.5 מיליון ₪ על פירותיו, אינו חלק מנכסי החברה והוא נועד להבטיח את תשלום סכום פסק הדין שיינתן בתביעה.

הפקדת הכספים בנאמנות אצל גזברות בית המשפט – הפיכת המבקשים לנושים מובטחים

22. כאמור לעיל, גם במסגרת התובענה השנייה ניתן צו עיקול על נכסי החברה בסך כולל של 3,083,033 ₪, בין היתר אצל קבוצת חגי'.

23. קבוצת חגי' השיבה לצו העיקול כי אין בידם נכסים/כספים של החברה. נוכח תשובה זו הגישו המבקשים גם בתובענה השנייה, בקשה לאישור העיקול (בע"ק 27652-06-17) בין היתר כנגד קבוצת חגי'.

24. גם הפעם, במסגרת הבקשה לאישור עיקול החל להתנהל דין ודברים בין הצדדים. קבוצת חגי' ביקשה להגיע להסדר פרטי עם המבקשים, שכן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי, בקשה לאישור עיקול, משמעה "פתיחת חזית" נפרדת מול המחזיק וככל ויתגלה כי קבוצת חגי' הפרה את צו העיקול היא תחויב לשלם עצמאית את מלוא סכום העיקול.

25. על כל פנים, במסגרת מגעי הפשרה שניהלו הצדדים הם עמדו על כך כי ככל והם מוותרים על היקף סכום העיקול כנגד המחזיקות 2 – 3 (ולצורך כך הם למעשה נדרשים להמשיך לנהל את הבקשה לאישור עיקול נגד מחזיקים נוספים) יופקד עבורם סכום בנאמנות וכי אותו סכום ייוחד רק למבקשים במקרה של חדלות פירעון של החברה.

26. ואכן בין המבקשים בתובענה השנייה לבין המשיבות 4 – 5 נחתם הסכם פשרה, לפיו המשיבה 4 (קבוצת הרכישה), תפקיד בנאמנות בגזברות בית המשפט (המשיבה 6) עבור המבקשים סך של 1.2 מיליון ₪ (להלן: "הסכם הפשרה עם קבוצת הרכישה").

27. הסכם הפשרה עם קבוצת הרכישה קיבל תוקף של פסק דין ביום 23.11.2017 המשיבה 4 אכן פעלה להפקיד את הסכום כאמור בגזברות בית המשפט בהתאם לפסק הדין.

העתק מהסכם הפשרה בצירוף פסק הדין צורפה לבקשה, כנספח "6"; העתק מאסמכתא בגין הפקדה צורפה לבקשה, כנספח "7";

28. כפי שטענו המערערים בפני ביהמ"ש קמא, הפקדת הכספים בקופת בית המשפט יוצרת נאמנות כלפי המבקשים ומעלה את מעמדם למעמד של נושים מובטחים. בהתאם לכך, אותם כספים שמופקדים בקופת בית המשפט אינם חלק מנכסיה של חברה. לעניין מטרת הנאמנות, ראו את הוראות הסכם הפשרה הקבועות באופן מפורש כי המדובר בכספים אשר ישוחררו עם מתן פסק דין לפיו התובעים זכאים לכספי הנאמנות:

"2. סכום הפשרה יוחזק בקופת בית המשפט, והוא ישוחרר בהתאם לאמור להלן:

2.1 ככל שהתובענה תתקבל ויפסק כי סכום הפשרה מגיע לתובעים תעביר גזברות ביהמ"ש מיד את סכום הפשרה לב"כ התובעים, עו"ד איתמר כהן בהתאם לפרטי חשבון נאמנות שיועברו על-ידו עם מתן פס"ד בתובענה כהגדרתה לעיל ו/או חתימת התובעים על הסכם פשרה עם דורי"

29. לפיכך, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, נוכח הנאמנות שבוצעה ובשים לב למטרת הנאמנות וכוונת הצדדים בעת הפקדת כספי הנאמנות, התבקש בית המשפט קמא לקבוע כי סך של 1.2 מיליון ₪ על פירותיו, אינו חלק מנכסי החברה והוא נועד להבטיח את תשלום סכום פסק הדין שיינתן בתביעה.

30. לסיכום, בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, בהתאם לקבוע בדין ובשים לב להסכמים (שקיבלו תוקף של פסק דין) שהתגבשו בין המבקשים והחברה וכן עם המשיבים 4 - 6 ובשים לב לזכויות הקיזוז והעיכובן שיש למבקשים כלפי החברה, הרי שסך כולל של 7,414,000 ₪ (קרו) מוחרג מנכסיה של החברה והוא שייך למבקשים גם במקרה של חדלות פירעון של החברה, זאת כמובן מבלי לגרוע מזכויות המבקשים לקבל את יתרת הסכומים שיפסקו לטובתם בהתאם לסדר הנשייה הקבוע הדין.

ההליכים בתמצית בפני בית המשפט קמא

31. כאמור, המבקשים המשיכו לנהל את התביעה כנגד החברה בבית המשפט המחוזי, ובכלל זה התקיימו 6 דיוני הוכחות ונשמעו עדים מומחים מטעם שני הצדדים.

32. ערב מועד הגשת סיכומי החברה בתביעת המבקשים, הוגשה כנגד החברה בקשה לפירוק והחברה מצידה הגישה בקשה להקפאת הליכים ועימה שורה של סעדים זמניים.

33. לאחר שהתקיים דיון בבקשה נדחתה בקשת החברה וביהמ"ש קמא מינה נאמנים זמניים, תוך שבינתיים ניתנו סעדים זמניים שונים, בין היתר עוכבה הגשת סיכומי החברה, זאת הגם פניותיהם הרבות של המבקשים אל הנאמנים.

34. לאחר שהוגש דו"ח ראשוני מטעם הנאמנים, קבע בית המשפט קמא דיון בבקשה למתן צו פתיחת הליכים ליום 5.12.2019.

35. עוד בטרם הדיון הני"ל, ולאחר שניסיונות הידברות שלך באי כוחנו עם הנאמנים בעניין הסכום המובטח לא צלחו, הגישו המבקשים לבית המשפט קמא את הבקשה כהגדרתה לעיל, שכאמור שעניינה זכויותיהם של המבקשים בסכום המובטח.

36. בעקבות זאת התבקש ביהמ"ש קמא לקבוע כי סך של 7,414,000 ₪ על פירותיו (לעיל ולהלן): **"הסכום המובטח"**, המופקד בידי המחזיקים לטובת המבקשים, אינו חלק מנכסי החברה ואין להעבירו לקופת המשיבים 1 אף ככל שיבוטלו העיקולים במסגרת צו פתיחת הליכים. כמו כן, במסגרת הבקשה אף התבקש סעד זמני עד להכרעה בבקשה.

37. לאחר הדיון, ביום 5.12.2019 ניתנה החלטת בית המשפט קמא, לפיה הנאמנים ישיבו להחלטה בתוך 7 ימים (להלן: **"ההחלטה הראשונה"**). העתק ההחלטה הראשונה מצ"ב **כנספת "ד"**.

38. ביום 8.9.2019 ניתנה ההחלטה במסגרתה ניתן ע"י ביהמ"ש קמא צו פתיחת הליכים לחברה, תוך שבית המשפט קמא דחה את הבקשה מבלי לדון בה, באלו המילים:

"34. בנסיבות אלה אני מורה על ביטול העיקולים שהוטלו על כספי החברה ועל העברת כספים אלה לידי הנאמנים.

35. אשר לבקשה מס' 70 של קבוצות תובעים שונות בה נטען כי לקבוצות תובעים אלה זכויות קיזוז ועיכבון על כספים שעוקלו לטובתם הרי שכבר עתה ייאמר כי בבקשה זו אין כל ממש בכל הנוגע לכספים המעוקלים כשלעצמם. שכן כאמור זכות העיקול הינה זכות דיונית בלבד והמבקשים שם לא הניחו בבקשתם כל תשתית לעצם האפשרות המשפטית לעכב או לקזז כספים מעוקלים, ודאי שלא בנסיבות של חדלות-פירעון.

לפיכך אני דוחה כבר עתה בקשה זו, ככל שיש בה כדי לעכב את העברת הכספים לנאמנים, ומורה לנאמנים לדון עם המבקשים שם בעניין זכויות העיכבון והקיזוז הגטענות ולעדכן את בית-המשפט בעניין זה במסגרת העדכונים בנוגע ליתר התביעות התלויות ועומדות נגד החברה"
[ההדגשה של הח"מ]

39. כמפורט בהרחבה בערעור שמוגש ע"י המבקשים בבד בבד עם הבקשה דנא, החלטת בית המשפט קמא, ניתנה ללא כל בירור עובדתי, ללא הנמקה ולמעשה ביהמ"ש קמא דחה את בקשת המבקשים כלאחר יד.

40. במצב דברים זה, לא נותרה למבקשים כל ברירה אלא לבקש את התערבותו של בית המשפט הנכבד ובכלל זאת לבקש מביהמ"ש להורות ליתן צו לעיכוב ביצוע עד להכרעה בערעור.

המבקשים לא יוכלו להשיב את המצב לקדמותו ויגרם להם נזק בלתי הפיך

41. כאמור בפתיח לטובת המבקשים קיימים עיקולים על כספי החברה בסכום מצטבר של כ-12 מיליון ₪ בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי, ובהתאם להוראות סעיף 25 לחוק עם מתן צו עיכוב הליכים כפי שנקבע בהחלטה העיקולים הנ"ל בוטלו ועל כך אין למבקשים כל טענה.

42. ואולם, סך של כ-7.4 מיליון הינו סכום שהוחרג מנכסיה של החברה בהתאם להוראות הדין (כאמור בגין טענות קיזוז, ניכוי ועיכבון, המחאת זכות ונאמנות) **כך שכספים אלו שייכים ומיוחדים אך ורק למבקשים.**

43. נוכח העובדה כי בקשה זו עניינה רק בסך של כ-7.4 מיליון ₪ בלבד מתוך כ-12 מיליון ₪. **למבקשים זכויות קניין של ממש בכספים אלו (קיזוז, עיכבון, נאמנות והמחאת זכות) מעבר לעיקולים אשר בוטלו.**

44. בנסיבות אלו ואכן נוכח ביטול העיקולים הזמניים יועברו לקופת הנאמנים סך של 4.6 מיליון ₪ רק מעיקולים שנקטו בהם המבקשים. כמו כן, אזכיר וכפי שעולה מהחלטת ביהמ"ש קמא, הוטלו כנגד החברה עיקולים נוספים ע"י נושים אחרים בעוד סך של 4.3 מיליון ₪. דהיינו, עם ביטול העיקולים ע"י

ביהמ"ש קמא ואף אם יעוכבו הכספים בהתאם לבקשה דנן, עתידים לעבור לחשבון הנאמנים, סד מצטבר של כ-8.9 מיליון ₪. בכל הכבוד, אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי לעמדת הנאמנים עצמם בהתאם לתוכנית ההפעלה שהוגשה על ידם לבית המשפט, המדובר בסכום המספיק (מעל ומעבר) להפעלתה של החברה ע"י הנאמנים עד להכרעה סופית בערעור.

45. כמו כן, עובר לבקשה דנא פנו הנאמנים אל נציגות קבוצת הרכישה בבקשה להעביר את הכספים לחשבון הנאמנות של החברה. העתק דרישת הנאמנים מיום 9.12.2019 מצ"ב כנספת "ה"

46. מנגד, בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי ולמיטב אמונתי, העברה כאמור עשויה לגרום למבקשים נזק בלתי הפיך, מכמה טעמים. ראשית, עצם העברת הכספים לידי הנאמנים מרוקנת מתוכן את הוראות הנאמנות בהתאם להסכמי הפשרה שנחתמו עם קבוצת ח'גי' והחברה. הסכמים שקיבלו תוקף של פסי"ד כאמור. שנית, העברת הכספים לנאמנים מאיינת את זכותם של המבקשים לסעד עצמי שכן בהסכם הבנייה שנחתם עם החברה מצוין ברחל בתך הקטנה כי למבקשים זכויות קיזוז, ניכוי ועיכבון. בכל הכבוד, כל בסיס להחלטת בית המשפט קמא המבטלת ללא כל נימוק את זכותם של המבקשים לסעדים עצמיים שמוגדרים בדין כזכויות קניין שעומדים לרשות המבקשים. בהקשר זה, גם החלטת ביהמ"ש קמא אינה בהירה שכן מצד אחד היא מורה לנאמנים לדון עם המבקשים בטענות אלו ומצד שני היא אינה את זכותם של המבקשים לטעון לקיזוז עיכבון וכו' (ועל כך פורט בהרחבה בפרק נימוקי הערעור) שלשית, יש חשש של ממש שהנאמנים עשויים לעשות שימוש בסכום המובטח לצרכיה של החברה או לכלול אותו על חשבון הוצאות התפעול / פירוק של החברה, ובכך ירדו זכויותיהם של המבקשים בסכום המובטח ירדו לטימיון.

47. בנוסף, הכספים נשוא בקשה זו, מוחזקים כולם בידי הנאמנים (עו"ד יצחק חגי' וגזברות בית המשפט) או בחשבון בנק של הנציגות. בענייננו, לא רק שאין מקום בהתאם לדין להוצאת כספים אלו מידי הגורמים הרלוונטיים, אלא הוצאת הכספים הנ"ל מהגורמים המחזיקים בהם והעברתם לידי הנאמנים הזמניים בטרם תוכרע הבקשה, עלולה לפגוע בזכותם של המבקשים בסכום המובטח או עלול לפגוע בבסיס טענותיהם ולפיכך יגרם למבקשים נזק בלתי הפיך.

48. לאור האמור, בענייננו, אי מתן צו המעכב את ביצוע כמבוקש יגרום למבקשים בהכרח, נזק בלתי הפיך, באופן בו יהא זה בלתי אפשרי להחזיר את המצב לקדמותו, היה ויזכו המבקשים בערעור ולמעשה זה ירוקן מתוכנו. לעומת זאת, עיכוב ביצוע חלק מההחלטה כאמור לעיל לא יגרום למשיבים 1 – 3 לכל נזק.

49. ויודגש, במצב בו ממילא הסכום המובטח אינו הכרחי להפעלתה של החברה כעת, שכן ישנם מקורות משמעותיים בסך מצטבר של כ-9 מיליון ₪ לטובת החברה, וכאשר עצם הוצאת הסכום המובטח מהנאמנים או מהנציגות עשוי לפגוע קשות בטענות המבקשים כי הסכום המובטח מוקנה אך ורק להם, הרי שהוצאת הסכום המובטח מהנאמן ו/או גזברות בית המשפט ו/או חשבון הנציגות, יסב נזק של ממש למבקשים. ויודגש, טענת המבקשים היא – מדובר בכספים שאינם חלק מנכסי החברה.

50. זאת ועוד, גם קבוצת חגי' – המחזיקה 5, ביקשה מביהמ"ש קמא לאפשר לה להגיב לבקשה בפני ביהמ"ש קמא (בהיותה משיבים לבקשה) וכך גם ציין ביהמ"ש קמא בתום הדיון שנערך ביום 5.12.2019. דברים אלו אף קיבלו ביטוי בבקשה שהגישה קבוצת חגי', אולם ביהמ"ש פטר את עצמו מלדון בטענות הצדדים תוך שהוא מפנה להחלטתו מיום 8.12.2019 (נשוא הערעור דנא).

51. כמו כן, ועובר להגשת הבקשה דנא, הודיע ב"כ קבוצת חגי' כי מבוקש לצרפם כמשיבים לערעור, שכן לעמדתם הכספים מושא הבקשה בבית משפט קמא אינם אמורים לעבור לנאמנים של דורי, בין היתר הואיל והם כספי נאמנות. עוד ציין כי מקום בו העיקולים בוטלו כספים אלה צריכים להיות מוחזרים אל קבוצת חגי'.

העתק מהבקשה שהוגשה ע"י קבוצת חגי' לבית המשפט קמא בצירוף החלטות בית המשפט קמא מיום 9.12.2019 מצ"ב **כנספח ו'** ; הודעת דוא"ל מיום 10.12.2019 מבי"כ קבוצת חגי' מצ"ב **כנספח ז'".**

52. דברים אלו מדגישים את הצורך הבהול בהתערבותו של ביהמ"ש נכבד זה שמא תיווצר "תאונה משפטית" בין זכויות המבקשים בכספי הנאמנות מול קבוצת חגי' מזה, לבין זכויות המבקשים בכספי הנאמנות מול החברה, מזה, לבין זכויות קבוצת חגי' בכספי הנאמנות מול הנאמנים מזה.

53. זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי – אמת.

מיטל אסא

אי שור

אני מאשר כי ביום 16.12.2019, הופיעה בפני, ע"ד גב' מיטל אסא, נושא ת.ז. 27104579, ולאחר שההרתיה כי עליה להצהיר את האמת וכי תחא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות תצהירה דלעיל וחתמה עליו בפני.

יבון חיבמי, עו"ד
מ.ר. 74148
עו"ד

נספח 7

**העתק החלטת בית המשפט
העליון מיום 17.12.2019**

עמ' 54

www.nevo.co.il

רעא 8364/19 שפילמן שולמית ו-62 אח' נ' א.דורי בניה בע"מ

בית המשפט העליון

רע"א 8364/19

לפני:

כבוד השופט ד' מינץ

המבקשים:

1. שפילמן שולמית ו-62 אח'
2. אורי פיינטוך ו-17 אח'

נגד

המשיבים:

1. עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים של א.דורי בניה בע"מ
2. א.דורי בניה בע"מ
3. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אורי פיינטוך ואח'
4. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אמיר עמר ואח'
5. קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ
6. מדינת ישראל – גזברות בתי המשפט
7. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו מיום 8.12.2019 בחדל"ת 17156-10-19; בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה

חקיקה שאושרה:

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984](#)

החלטה

-

הבקשה לרשות ערעור מצריכה תשובה. המשיבים יגישו את תשובותיהם עד ליום 24.12.2019. על נוסח התשובות יחולו הוראותיה של תקנה 406(ב) [לתקנות סדר הדין האזרחי](#), תשמ"ד-1984 (להלן: התקנות). התשובות תוגשנה במקביל, הן לבית משפט זה והן במישרין למבקשים. בתשובות תיכלל התייחסות לאפשרות שבית המשפט יבקש לפעול על-פי סמכותו לפי תקנה 410 לתקנות. העדר התייחסות כמוהו כהסכמה. אי-הגשת תשובה במועד כמוהו כאי התייחסות, על הכרוך בכך.

--- סוף עמוד 2 ---

אין מקום לעיכוב ביצוע ההחלטה לעת הזאת. חזקה על הנאמנים שיפעלו בשום שכל ולא יגרמו לכל נזק בלתי הפיך.

ש ו פ ט

... ניתנה היום, י"ט בכסלו

התש"ף (17.12.2019).

רח 19083640_N02.docx
מרכז מידע, טלי 077-2703333 * ; אתר אינטרנט, <http://supreme.court.gov.il>

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

ד' מינץ 54678313-8364/19

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

רעא 8364/19 שפילמן שולמית ו-62 אח' נ' א.דורי בניה בע"מ

www.nevo.co.il

-

נספח 8

העתק עמדת המשיבה לבקשת רשות הערעור העליון

עמ' 57

רע"א 8364/19

בבית משפט העליון
בירושלים

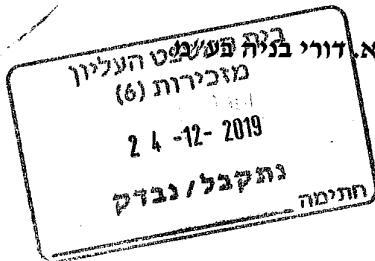
בעניין:

1. שפילמן שולמית ועוד 62 אח' (התובעים בת"א 17-01-32905)
 2. אורי פיינטוך ועוד 17 אח' (התובעים בת"א 17-05-27502)
- באמצעות ב"כ עו"ד, יצחק יונגר ו/או ישי מאירסדורף
פרידמן, יונגר ושות' – עורכי דין
מדרך מנחם בגין 144, תל אביב (מגדל מידטאון קומה 38)
טלפון: 03-6114977; פקסימיליה: 03-6114978

המבקשים

נ-ג-ד

ובעניין:



1. עו"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים של א. דורי בניה בע"מ (דורי בניה בע"מ) מזכירות (6) ותקבל/נבדק חתימה
ע"י ב"כ ממושרד עופר שפירא ושות'
ממרכז עזריאלי 5, תל אביב
טלפון: 03-7766999; פקס: 03-116996
- וע"י ב"כ ממושרד אגמון ושות'
מרחוב יגאל אלון 98, תל אביב
טלפון: 03-6072222; פקס: 03-6078666

החברה

2. א. דורי בניה בע"מ (תחת צו פתיחת הליכים)

3. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא

ע"י ה"ה עו"ד אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא

4. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אמיר עמר, רועי אילני, עידו יהודה חג'ג' וניר אנגל בקשר עם הפרויקט ברחוב הארבעה 28 תל אביב

5. קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, ח.פ. 514559046
שניהם באמצעות הנאמן עו"ד יצחק חג'ג'
דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101
טל: 03-6081733; פקס: 03-6081732

6. מדינת ישראל – גזברות בתי המשפט
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים

המשיבים 4-6 המחזיקים

ובעניין:

הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי
מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054

הממונה

תשובת המשיבה 3 לבקשת רשות ערעור

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 17.12.2019 מתכבדת המשיבה 3, נציגות חברי קבוצת הרכישה של בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט מגדלי תל אביב, ה"ה עו"ד אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא (להלן: "המשיבה 3" או "הנציגות"), להגיש את תשובתה לבקשת רשות ערעור ולחלופין הודעת ערעור" אשר הוגשה מטעם שפילמן שולמית ועוד 62 אח' ואורי פיינטוך ועוד 17 אח' (להלן: "הבקשה" ו-"המבקשים", בהתאמה).

כבר בפתח הדברים נבקש להבהיר, כי זו הפעם הראשונה למעשה בו מתבקשת התייחסותה של המשיבה 3 מאז נפתחו הליכים בעניין חדלות פירעונה של החברה. למעשה, והגם שמסגרת הבקשה שהוגשה ע"י המבקשים לבית משפט קמא צוינה המשיבה 3 "כמשיבה" – בית משפט קמא, במסגרת שתי החלטות שונות, לא ביקש את תשובתה של המשיבה 3 לבקשה כמקובל ובתוך כך ביהמ"ש קמא לא נתן למשיבה 3 כל הזדמנות לטעון את טענותיה. הינה כי כן, עד למועד זה לא ניתן למשיבה 3 יומה בבית המשפט, זאת הגם שביהמ"ש קמא הורה למבקשים להעביר כספים שבכלל מוחזקים ושייכים למשיבה 3.

בנסיבות אלו, ובכל הכבוד הראוי, ברור שהחלטתו של ביהמ"ש קמא לוקה בכשלים של ממש ומשכך וכפי שיפורט להלן, המשיבה 3 סבורה כי יש לבטל את ההחלטה שניתנה ע"י ביהמ"ש קמא ולהורות לביהמ"ש קמא לדון ולהכריע בבקשה לאחר שתינתן למשיבה 3 הזדמנות להציג את טענותיה וראיותיה בצורה מסודרת כמקובל.

הערה: כל ההדגשות בציטוטים שלהלן הוספו, אלא אם נאמר מפורשות אחרת.

ואלה נימוקי התשובה:

יאמר כבר בראשית הדברים, כי בניגוד לעמדת הנאמנים, לפיה עם ביטול העיקולים נוכח מתן צו פתיחת ההליכים ומשנדחתה בקשת המבקשים לעכב את העברת הכספים, על המשיבה 3 להעביר לנאמנים את הכספים המוחזקים בידיהם, עמדת המשיבה 3 הינה כי בלא קשר לעיקולים אשר הוטלו ובוטלו על הכספים המוחזקים בידה, אין בידה כספים השייכים לחברה וזאת הן נוכח הפעלת סעדים עצמיים של קיזוז ניכוי ועיכבון (לגבי סך של כ 1.7 מיליון ₪) והן מהטעם שלגבי סכום של 1 מיליון ₪, טרם התקיים כלל התנאי המתלה לתשלומי (קבלת תעודת גמר) במצב דברים זה, טעה בית המשפט קמא וטועים הנאמנים אשר דורשים את העברת הכספים המוחזקים בידי הנציגות.

העובדות

1. המשיבה 3 היא הנציגות של רוכשים הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במגדל D ברח' תוצרת הארץ 9 בתל באביב (להלן: "מגדל D")
2. ביום 12.10.2010 נחתם ע"י המשיבה 3 (בשם חברי קבוצת הרכישה) לבין החברה הסכם בניה במתכונת של עד מפתח ואחריות כוללת לביצוע פרויקט המכונה: "מגדלי תל אביב C + D" (להלן: "הסכם הבניה"; "הפרויקט").
3. במסגרת הסכם הבניה ולאחר כל הארכות שניתנו לחברה היה על החברה להשלים את ביצוע כל העבודות במגדל D לרבות מסירת הדירות לכל רוכשי הדירות עד ולא יאוחר מיום 15.1.2014.
4. ואולם, רק ביום 3.3.2015, כשנה וחצי לאחר המועד האחרון הקבוע בהסכם הבניה ניתן טופס 4 לאכלוס מגדל D וחברה רק החלה בתהליך למסירת הדירות שנעשה לשיעורין לאורך זמן. למעשה, חלק לא מבוטל של בעלי הזכויות, קיבלו את החזקה בדירה רק בחודשים יוני או יולי 2015 וגם אז הדירות היו רחוקות מלהיות ראיות למסירה.
5. וכך נקבע במסגרת סעיפים 26 ו-27 להסכם הבניה לעניין הפיצוי בגין איחורים במסירה וזכותם של הרוכשים לסעדים עצמיים:

"26 תרופות בגין הפרת הסכם:

26.1. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת הדירות לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו – ישלם הקבלן לבעלים בהתאם לגודל הדירות סך בש"ח השווה ל- \$ 500 (חמש מאות דולר של ארה"ב) לכל חדר או חלק ממנו, בגין כל דירה, למעט חודש איחור, בהתאם לשערו היציג של דולר ארה"ב

ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשוניים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לבעלים ו/או ללקוח, סך בשקלים השווה ל- \$ 1,000 (אלף דולר של ארה"ב) לכל חדר, או חלק ממנו, בגין כל דירה, לכל חודש איחור נוסף. סכומים אלה נקבעו בהסכמת הצדדים כדמי שכירות ראויים מבלי שיהיה צורך להוכיחם, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד העומד לרשותם של הבעלים על פי הסכם זה ועל פי הדין, אולם סכומים אלה אם שולמו בפועל יילקחו בחשבון בעת קביעת הפיצוי הכללי ו/או הפיצוי המוסכם.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי הסכומים הנקובים לעיל ישולמו עד לתחילת מסירת הדירות, לחשבון הבנק של כל קבוצה בנפרד ולאחר תחילת מסירת הדירות לכל אחד מיחיד המזמין אשר טרם נמסרה לו דירתו ועומדת לו הזכות לקבלת הפיצוי הנקוב בסעיף זה לעיל.

בנוסף לאמור לעיל, ישא הקבלת בעלות חודשית קבועה בשיעור של- 100,000 ₪ בגין כל חודש אחור בגים הוצאות ניהול ופיקוח של המזמין באתר.

במזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שגייע לקבלן בעל עת או לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15 לעיל.

בנוסף למוותנה בהסכם זה ובמיוחד בסעיפים 23-25 לעיל מוסכם על הצדדים כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970. אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה על פי ההסכם ונספחיו. המזמין יהיה רשאי לנכות כל סכום שגייע לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר שדרש מהקבלן דאשה מוקדמת של 14 (ארבעה עשר) ימים לשלם את הסכום הנ"ל והקבלן לא נענה לדרישה הנ"ל. תשלום פיצויים או ביצוע ניכויים ו/או גבייתם, אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

התרופות והסעדים העומדים לצדדים עפ"י הסכם זה, לא יגרעו מתרופות וסעדים העומדים להם לפי כל דין.

27" קיזוז ועיכבון

27.1 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למזמין עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מן הקבלן ו/או מי מטעמו, בין מכח הסכם זה מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה, לפי הסכם זה שהוא קצוב מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קיזוז כאמור יבוצע לרבות מהתמורה ו/או מהבטוחות, בכל מקרה אשר בו לפי שיקול דעתו המוחלט של המזמין או המפקח, הפר הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלני משנה, המתכננים וכו', אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבויותיו בתקופת הבניה ועד להשלמת הפרויקט וביצוע תיקונים בבנין לאחר השלמת הפרויקט כאמור בהסכם זה לעיל.

27.2 הקבלן אינו זכאי לקזז כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהבנק ו/או מהמזמין על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או על פי כל עסקה אחר שנעשתה ביניהם, מכל סכום המגיע למזמין ממנו.

27.3 למזמין תהא זכות עכבון לרבות על פי כל דין על כל נכס ו/או ציוד ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או מערכות של הקבלן ו/או מי מטעמו, אשר בידי המזמין ו/או בחזקתו, וזאת להבטחת פרעון כל חיוב החל על הקבלן ו/או כל מי מטעמו, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

27.4 הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עכבון שהיא, ככל ותהיה לו ו/או לכל מי מטעמו, בכל הקשור לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצע ו/או יבצע במסגרת הפרויקט, ובכל הקשור למבנים ו/או לחומרים ו/או לציוד ו/או למסמכים, אשר שימשו/ יישמשו

אותו לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והכל על אף האמור ו/או המשתמע בהסכם זה ועל אף האמור בכל דין. כמו-כן, מתחייב הקבלן להחתים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכבון שלהם, מבלי שיהא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכבון, אלמלא חתמו.

27.5 הוראות סעיף 27 זה לעיל, אינן גורעות מזכותו של המזמין לגבות סכומים כאמור מהקבלן בכל דרך אחרת, לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין."

6. נוכח האיחור במסירת הדירות כאמור לעיל ולאור הוראות הסכם הבנייה שצוטטו לעיל, כבר בשנת 2014 עמדה למבקשים, וכן ליתר קבוצת הרכישה, אשר מיוצגים על ידי המשיבה 3, תרופות של ניכוי, עיכבון וקיצוץ למול חובותיהם של חברי קבוצת הרוכשים לחברה.

7. באופן מצער, גם לאחר שנמסרו הדירות לחברי הקבוצה נדרשה החברה על ידי הרוכשים והנציגות לבצע עוד עבודות רבות להם התחייבה החברה בהתאם להסכם הבנייה. למעשה במשך קרוב לשנתיים, פנתה המשיבה 3 לחברה בבקשות שונות להשלמת העבודות במגדל D ובכלל זאת להשלים את עבודות הפיתוח. אולם, החברה דחתה פניות אלו בלך ושוב.

8. למעשה גם בתחילת שנת 2017 (ועובר להגשת התביעה הראשונה כהגדרתה לעיל) טרם השלימה החברה את מלוא העבודות בשטחים הציבוריים והמשותפים וגם זאת לאחר שהמשיבה 3 פעלה חלף המשיבה לבצע עבודות שונות במגדל חלף החברה.

9. בסמוך לכך, התלו להתארגן עשרות משפחות במגדל D בהגשת תביעה כנגד החברה לתשלום פיצוי מוסכם בגין איחור במסירה של העבודות.

10. ביום 4.1.2017 התקבל אצל המשיבה 3 מכתב מטעם חלק מהמבקשים, לפיו התבקשה המשיבה 3 "לקזז את הכספים שמגיעים, לכאורה, לקבלן [החברה, הח"מ]" ר' סעיף 4 למכתב בו נכתב כך:

4. בהתאם להוראות הסכם הבנייה (סעיפים 26 ו-27) מרשיי מבקשים לקזז את הכספים שמגיעים, לכאורה, לקבלן, עקב המפורט במכתבנו.

העתק ממכתב המבקשים אשר נשלח למשיבה 3 ביום 4.1.2017 מצ"ב לתשובה זו כנספח 1

11. לצד זאת, ונוכח איומים שהשמיעו נציגיה של החברה, כלפי המשיבה 3 לרבות כי הם יתבעו ברמה האישית את האורגנים במשיבה 3, הודיעה הנציגות כי בדעתם לעכב את העברת הכספים לתקופה של 30 ימים. במקביל הודיעה המשיבה 3 למבקשים (כאמור חלקם באותה העת) כי פרק הזמן האמור הוא כדי לאפשר למבקשים לקבל צו מתאים מבית המשפט האוסר עליהם להעביר את הכספים.

12. ואכן המבקשים הגישו תביעה לבית המשפט בצירוף בקשה לעיקולים זמניים ובקשתם התקבלה (ת"א 32905-01-17 שפילמן ועוד 62 אח' – להלן: "התביעה הראשונה"). בקשה לביטול העיקול שהגישה החברה נדחתה וגם ערעור שהגישה החברה נדחה תוך חיוב החברה בהוצאות. בהמשך, אף הוגשה תביעה נוספת כנגד החברה בצירוף בקשה לעיקולים זמניים וגם בקשתם התקבלה (ת"א 27502-05-17 – להלן: "התביעה השנייה"). בקשה שהגישה החברה לביטול העיקול נדחתה אף היא תוך חיוב החברה בהוצאות

13. בהמשך ונוכח העובדה כי מדובר בסוגיות משפטיות ועובדתיות זהות אוחד הדיון בתביעות (וכיום ולאחר שהתקיימו שישה דיוני הוכחות בפני ביהמ"ש קמא (כב' השופט גרשון גונטובניק) הם ממתניים להגשת סיכומים מצידה של החברה.

14. על כל פנים במהלך שנת 2017 הגישו בעלי דירות נוספים בפרויקט (חלקם בעלי דירות במגדל C וחלקם בעלי דירות במגדל D) תובענה נוספת כנגד החברה בסך של כ-7 בגין איחור במסירה (ת"א 60559-07-17 וירניק עוד 45 אח'). במסגרת זאת ניתן ע"י ביהמ"ש צו עיקול על כספים המצויים בחשבון הבנק של הנציגות. זה המקום לציין כי בין בעלי הזכויות במגדל C ובין בעלי הזכויות במגדל D קיימת הפרדה משפטית ופיננסית מלאה. כך למשל, לכל מגדל קיים הסכם שיתוף משלו, לכל מגדל מונתה נציגות משל עצמה, גם במסגרת הסכם הבנייה התחייבה החברה כלפי כל מגדל בנפרד (ראו: סעיף 2 להסכם הבנייה), כל מגדל אף פתח חשבון בנק לצורך ביצוע תשלומים מתאימים במסגרת הפרויקט ועוד כיו"ב.

15. בעקבות זאת, ולרבות לאחר הליכים משפטיים שהתקיימו בין הצדדים שם, הודיעה המשיבה 3 כלפי אותם בעלי זכויות במגדל C במענה לצו העיקול כי "אין כספים לעיקול". דהיינו, עמדת המשיבה 3 הייתה, בזמן אמת, כי לאור זכויות הקיזוז והעיקבון של בעלי הזכויות במגדל D היא כי אין כספים היכולים לשמש נושים אחרים ובכלל זאת לאיין את זכויותיהם של הרוכשים לקיזוז, עיקבון כו'.

16. זאת ועוד, ולאחר נושאי המשרה בדורי נתנו ידם לכך כי עשרות מיליוני דולרים שהייתה זכאית לקבל החברה במסגרת פסק בורות שניתן ע"י ICC יועברו לידי חברת האם של דורי (קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה) ולאחר שגם מגעים לפשרה עם החברה לא נשאו פרי, הוחלט גם ע"י המשיבה 3 לרבות לאחר שהתקיימה אסיפה לעשות שימוש בזכות הקיזוז והעיקבון הכול בהתאם לקבוע בסעיף 27 להסכם הבנייה. ומכאן לגופו של עניין:

הכספים המצויים בידי המשיבה 3

17. סכום של 1,000,000 ₪: בהתאם להסכם הבנייה על המשיבה 3 לשלם לחברה את התשלום האחרון בסך של 1 מיליון ₪, רק לאחר ובכפוף להוצאת תעודת גמר למגדל D. עד למועד זה לא הוציאה החברה תעודת גמר למגדל כך שהחברה אינה זכאית לתשלום זה. יובהר, כי בשלב זה אין המדובר בכספים המגיעים לחברה ואשר "מוחזקים" אצל המשיבה 3 אלא מדובר בכספים שמועד תשלומם טרם הגיע, שכן הם תשלומם המותנים בפעולות שעל החברה לבצע וטרם בוצעו. לפיכך, ובשלב זה ברור כי בית המשפט אינו יכול להורות על העברת הסכום האמור. מדובר בכספים ששייכים לכלל חברי קבוצת הרכישה (לא רק למבקשים) ואשר החברה כלל אינה זכאית להם בשלב זה וזאת ללא כל קשר לעיקולים ו/או לביטולם.

העתק מהעמ' הראשונים של הסכם הבנייה וכן נספח התמורה, מצ"ב כנספח 2 [הסכם הבנייה מחזיק כ-200 עמודים על מנת שלא להעמיס על ביהמ"ש הנכבד צורפו רק העמודים הרלוונטיים]

18. סכום של 1,714,000 ₪: סכום זה מהווה את התשלום האחרון עבור העבודות אותן ביצעה החברה (בניגוד לסכום של ה- 1,000,000 המהווה כאמור תשלום לעבודות אותן טרם ביצעה החברה), ואשר כאמור, ובהעדר תשלום ע"י החברה בגין האיחור המסירה, התליטה המשיבה 3 להצטרף גם להודעתם של המבקשים ולהורות על קיזוז הסכום האמור בהתאם להוראות הסכם הבנייה.

19. זאת ועוד, סעיף 255 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "החוק") מורה כדלקמן:

"קיצוץ"

255. נושה רשאי לקצוץ חוב עבר שהחייב חב לו כנגד חוב עבר שהוא חב לחייב, כערכם במועד מתן הצו לפתיחת הליכים, ולהגיש תביעת חוב על היתרה, בהתקיים אחד מאלה:

- (1) חובות החייב והנושה כרוכים זה בזה;
- (2) נטילת חובות הדדיים וההסתמכות על זכות הקיצוץ הן חלק ממהלך עסקיו הרגיל של החייב או הנושה, וחוב העבר שהנושה מבקש לקצוץ נוצר במסגרת עסקיו ההדדיים עם החייב;
- (3) החובות ניתנים לקיצוץ לפי חוק קיצוץ מסים, התש"ס-1980, או לפי סעיפים 312 או 315 לחוק הביטוח הלאומי.

20. בנסיבות בעניינו, גם החלופה הקבועה בסעיף 255(1) וגם החלופה הקבועה בסעיף 255(2) מתקיימות.

21. כמו כן, בסעיף 256 לחוק נקבע כדלקמן:

הודעה על זכות קיצוץ

256. נושה בעל זכות קיצוץ יודיע לנאמן על קיום הזכות או ביצועה בתוך 30 ימים מהמועד שבו נודע לו על מתן הצו לפתיחת הליכים; השר יקבע הוראות לעניין הפרטים שייכללו בהודעת הקיצוץ והמסמכים שיש לצרף אליה.

22. בנסיבות אלו, והגם שכבר המשיבה 3 החליטה לעשות שימוש בזכות הקיצוץ שעומדת לרשותה, לרבות כל סכום שיגיע למשיבה, המשיבה 3 חוזרת ומודיעה על זכותה (וידגש צו פתיחת ההליכים כנגד החברה ניתן לפני כשבועיים).

התייחסות המשיבה 3 לתקנה 410 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "התקנות")

23. כאמור בפתיח לתשובה זו, תשובה זו היא למעשה הפעם הראשונה שבה מתבקשת המשיבה 3 להגיש את עמדתה מאז נכנסה החברה להליכי חדלות פירעון.

24. וידגש, הגם שהמשיבה 3 צורפה כצד לבקשה שהגישו המבקשים בפני ביהמ"ש קמא, המשיבה 3 לא התבקשה ע"י ביהמ"ש הנכבד להגיש תשובה לבקשה. למעשה, החלטה שניתנה ע"י בית משפט קמא מהווה לכאורה החלטה אופרטיבית על כספים שמצויים בידיה של המשיבה 3, זאת מבלי שניתנה לנציגות כל הזדמנות לטעון את טענותיה (לא בכתב ולא בע"פ) או להציג את ראיותיה וכיו"ב;

25. במצב דברים זה, ועם כל הרצון הטוב לייעל את בירור הבקשה שבכותרת המשיבה 3 אינה יכולה להסכים כי ביהמ"ש הנכבד יעשה שימוש בסמכותו בהתאם לתקנה 410 לתקנות, שכן היה (וחלילה) תדחה הבקשה, ימנע, פעם נוספת, מאת המשיבה 3 יומה בבית המשפט ולמעשה התקבלה החלטה בכספים שמצויים בחשבון הנציגות מבלי שהתקיים כל הליך מסודר של בירור עובדתי או משפטי במכלול טענותיה של המשיבה 3. יחד עם זאת, ככל וביהמ"ש נכבד יורה על ביטול ההחלטה של ביהמ"ש קמא במובן זה תוך שיינתנו הוראות מתאימות לבית משפט קמא לדון בבקשה ובכלל זאת כי יינתן למשיבה 3 אפשרות להציג את עמדתה בפני ביהמ"ש קמא כמקובל – המשיבה 3 מסכימה כי ביהמ"ש הנכבד יעשה שימוש בסמכותו

בהתאם לתקנה 410 לתקנות.

סיכום

26. התשובה מוגשת בהסכמתם ועל דעתם של יתר חברי הנציגות.

27. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו.

אורי פיינשטוד, עו"ד

היום, 24 בדצמבר, 2019

נספח 1

4 ינואר, 2017

לכבוד
מר יצחק חגיגי, עו"ד
משרד עו"ד חגיגי בוכניק ויינשטיין ושות'
דרך מנחם בגין 132
תל אביב

לכבוד
ח"ה מיטל אסא, יואל מרינוב ואורי פיינטוך
חברי נציגות מגדל D – פרויקט מגדלי תל אביב
רחוב תוצרת הארץ 9
תל אביב

בדואר רשום ובפקס: 03-6081732

בדואר רשום ובדוא"ל

ח.ג.,

א.ג.ג.,

הנדון: דרישה לקיזוז הכספים שמצויים בח"ן 500903, סניף 407, בנק מזרחי טפחות ודרישה לחילוט ערבות ביצוע – בהתאם להסכם בנייה מיום 12.10.2010 (להלן: "הסכם הבנייה")

מרשיי כ-36 בתי אב במגדל D בפרויקט "מגדלי תל אביב" מילאו ידי לפנות אליכם כדלקמן:

1. בהמשך לשיחות שקיים הח"מ עם הגב' מיטל אסא, נמסר לי כי בח"ן הקבוצה מצויים כספים (מיליוני שקלים) שהעביר הבנק המלווה לחשבון שבכותרת לטובת תשלום לקבלן א. דורי בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"). בהמשך למס' פניות בעבר, מרשיי מבקשים לדעת, בדחיפות, מהו הסכום המדויק שעל הקבוצה לשלם לקבלן.
2. כמו כן, הגב' אסא מסרה לח"מ כי הקבלן דרש כי הכספים ישולמו לו ואף נקבעה פגישה בין חברי הנציגות לנציגי הקבלן בשבוע השני לחודש ינואר. כפי שכבר מסרתי לגב' אסא מרשיי מתנגדים מכל וכל, כי הנציגות ואו כל גורם אחר מטעם הקבוצה ישלמו סכום כלשהו לקבלן.
3. מעבר לפניות רבות שנשלחו אל הקבלן במרוצת הזמן לתשלום הפיצוי המוסכם, מצ"ב מכתב התראה שנשלח על-ידי משרדנו אל הקבלן.
4. בהתאם לחוראות הסכם הבנייה (סעיפים 26 ו-27) מרשיי מבקשים לקזז את הכספים שמגיעים, לכאורה, לקבלן, עקב המפורט במכתבנו.
5. כמו כן, מרשיי פנו מספר פעמים בבקשה, (הן לגב' אסא והן לעו"ד של הקבוצה) לקבל העתק מערבות הביצוע כמפורט בסעיף 15 להסכם הבנייה. דא עקא, עד למועד זה לא קיבלנו העתק הימנה. כל שנמסר לנו ע"י הגב' אסא שתוקף הערבות הינו עד ליום 31.1.2017. מרשיי מבקשים, שוב, לקבל, בדחיפות, העתק מהערבות.

6. עקב המפורט במכתבנו, מרשיי מבקשים שתפעלו לחלט את הערבות הכל בהתאם לאמור בסעיפים 26 ו-27 לחסכם הבנייה.
7. מרשיי מבקשים להדגיש, כי אינם ביריבות (חלילה) עם חברי הנציגות ו/או עם עו"ד של הקבוצה. יחד עם זאת, למרשיי נגרמו נזקים במיליוני שקלים וחם לא יעמזו יענני בפתחי כדי להגן על זכויותיהם. כמי שפועלים כשלוחים ונציגים מטעמם של מרשיי, אנו מצפים שתפעלו, בהתאם להוראות הסכם הבנייה.
8. מובן, כי אין באמור במכתבי זה (או בחסר בו) כדי לגרוע מכל טענה שעומדת לרשות מרשיי ו/או כדי להוות ויתור או הודאה מצידם.

בכבוד רב,
איתמר כהן, עו"ד

העתק: לקוח

4 ינואר, 2017

לכבוד
א. דורי בנייה בע"מ
מרחוב ירושלים 34,
רעננה 4310801

בדואר רשום ובפקס: 09-9705454

א.ג.נ.,

הנדון: התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים

מרשיי כ-36 בתי אב במגדל D בפרויקט "מגדלי תל אביב" מילאו ידי לפנות אליכם כדלקמן:

1. ביום 12.10.2010 התקשרו עימכם מרשיי, יחד עם אחרים, בהסכם בנייה בשיטת Turn Key Project (עד מפתח ואחריות כוללת) לבניית הפרויקט המכונה "מגדלי תל אביב C ו-D" (להלן: "הסכם הבנייה").

2. בסעיף 10.1 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הקבלן יעלה על המגרש ויתחיל בבניית הפרויקט וכל מגדל, לפי העניין, עם מתן צו התחלת עבודות, בו יקבע כי מועד התחלת העבודות יהא לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה (להלן – "צו התחלת עבודה"). הקבלן מתחייב להמשיך ולסיים את ביצוע העבודות כאמור בסעיף 10.2 להלן ולפי לוח הזמנים המצורף כנספח ד'1 להסכם (בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים). למען הסר ספק יובהר בזאת כי הקבלן יקבל צו התחלת עבודה בנפרד לכל מגדל ואין כל מחויבות של המזמין למסרם לקבלן יחדיו. הקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות כל צו התחלת עבודה שיקבל, ולא תעמוד לקבלן כל דרישה ו/או תביעה כאם ימסרו לו צווי התחלת עבודה מכל קבוצה בנפרד או במועדים שונים.

3. כנספח ד'1 להסכם שכותרתו "לוח זמנים כללי לביצוע העבודות D+C" הוסכם כדלקמן:

1. תקופת ביצוע העבודות בבניין, לרבות עבודות הפיתוח שלל הפרויקט תהיה בת 30 חודשים, אשר מניינה יחל ממועד מתן צו התחלת עבודה, כהגדרתו בסעיף 10.1 להסכם הבנייה.

2. עם החתימה על הסכם זה מגיש הקבלן לוח זמנים מפורט שעל פיו יתנהלו הפעילות באתר

3. מוסכם כי לוח הזמנים הכללי לביצוע העבודות ע"י הקבלן יהיה כדלהלן:

...גמר מסירת הדירות – 30 חודשים.

4. בסעיף 10.3 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הפרויקט על זירותיו יימסר לבעלים לא יאוחר מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 דלעיל כשהמגדלים והדירות גמורים ומושלמים, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ומסביב לבניין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות, וכמפורט בסעיף 20 להלן."

5. בסעיף 10.5 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הקבלן מצהיר כי לוח הזמנים נקבע לאחר אומדן זהיר וכי הוא כולל גם את הזמן הדרוש בגין שינויים צפויים המקובלים בבניית בניין מהסוג האמור לרבות צפי לשינויי תכנון-פנים ע"י הדיירים, ימי גשם, ו/או תנאי אקלים מיוחדים, שבתות חגים ומועדים, הפסקות ו/או עיכובים מכל מין וסוג שהם. למען מניעת ספקות, מצהיר ומאשר הקבלן, כי נימוקים הכרוכים במצב של מהומות ו/או אינתיפאדה, סגר שלם או חלקי, אי סדרים, שביתות והשבתות בשטחים הנתונים למרות צה"ל או בשטחי מדינת ישראל, מגבלות על תנועת עובדים ו/או קשיים בגיוס עובדים ו/או מחסור בעובדים ו/או אי קבלת רישיונות להעסקת עובדים זרים, נלקחו על ידו בחשבון בלוח הזמנים ולא יצדיקו כל בקשה להארכת מועד כאמור."

6. במסגרת הסכם הבנייה צוין כי יתכן ובשלב מאוחר יותר, תתקבל "הקלה" מאת הוועדה המקומית בתל אביב לתוספת שתי קומות (סה"כ עוד 8 יחידות). במקרה כזה, ואכן תאושר ההקלה, הוסכם על הארכה בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט ב-60 ימים נוספים (ראו סעיף 10.10 להסכם הבנייה).
7. לסיכומו של עניין, החברה התחייבה להשלים את העבודות תוך 30 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה. ואולם, ככל ותתקבל הקלה לבניית עוד 2 קומות, הוסכם במסגרת הסכם הבנייה כי תינתן לחברה ארכה של 60 ימים נוספים. דהיינו, סה"כ 32 חודשים להשלמת הפרויקט.
8. ביום 13.3.2011 ניתן היתר בנייה לבניית מגדל D ולמחרת, נשלח אל החברה צו התחלת עבודה כאמור בסעיף 10 להסכם הבנייה.
9. בהתאם להסכם הבנייה ובהתאם לקבוע בצו התחלת עבודה על החברה היה להשלים את העבודות ולמסור את הדירות למרשי עד ולא יאוחר מיום 29.9.2013 (30 חודשים). כמו כן, ביום 19.4.2012 ניתן היתר להוספת 2 קומות נוספות. כך שלמעשה על החברה היה להשלים את העבודות עד ולא יאוחר מיום 30.11.2013.
10. דא עקא, רק ביום 3.3.2015 ניתן אישור על-ידי הוועדה המקומית לאכלוס הבניין ולמעשה החברה מסרה את הדירות למרשיי באיחור של כשנה וחצי מעבר למועד הקבוע בהסכם הבנייה.
11. התנהלות החברה, מהווה הפרה יסודית, בוטה ומתמשכת שהסבה למרשיי נזקים כבדי משקל. למעלה מכך, במשך תקופה ארוכה, החברה שלחה את מרשיי בלך ושוב, תוך שהיא מציגה בפניהם מצגי שווא על מועד המסירה הצפוי. כך למשל, החברה מסרה למרשיי כי הדירות ימסרו להם בינואר (2014), אח"כ שונה מועד המסירה לחודשים מרץ-אפריל (2014), לאחר מכן לחודשים יולי-אוגוסט (2014) ולאחר מכן בספטמבר ואז אוקטובר (2014) וכך הלאה עד לחודש מרץ 2015 – ורק אז החלה החברה לבצע מסירה של הדירות בפרויקט.
12. יתרה מזאת, נוכח מצגיה (השווא) של החברה לכללו מרשיי את צעדיהם בהתאם, תוך שנוקיהם רק חלכו וגדלו. כך למשל:

12.1 חלק ממרשיי ציפו לעבור להתגורר בדירות עם בני משפחותיהם כאשר ילדים וטף נרשמו מבעוד מועד, למסגרות חינוך באזור הפרויקט, כאשר בני המשפחה נאלצו לחזור ולהסיע אותם הלך ושוב; חלק ממרשיי ובני משפחתם נאלצו לנסוע מרחק רב למקום עבודתם, לימודים וכיו"ב; אחרים מכרו דירות והתחייבו לפנותן בשים לב להתחייבות החברה אך למעשה הועמדו בפני שוקת שבורה תוך שהם נאלצים לשאת בהוצאות כבדות, הן למימון הלוואות שנטלו והן לתשלום דמי שכירות למקום מגורים חלופי; חלקם נותרו להתגורר בדירות מטעמם כאשר בנתיים 'המשפחה גדלה' והם נאלצו להתגורר בצפיפות עד לקבלת הדירה; חלקם נאלצו לעבור למקום מגורים חלופי, כאשר נגרמים להן הוצאות מיותרות בגין הובלה, הצורך באחסון רהיטים, אובדן זמן עבודה יקר ועוגמת נפש מתמשכים על פני תקופה של כשנה וחצי.

12.2 בנוסף, חלק ממרשיי רכשו את הדירות למטרות השקעה. לאור האיחור בהשלמת הבניה נאלצו אלו לשאת בתשלומי המשכנתא, מבלי שהדירות מגיבות להם דמי שכירות כאשר הם נושאים באופן עצמאי בתשלומי המשכנתא הגבוהים כאשר במקביל החברה לא ראתה לשלם להם את הפיצוי המוסכם. חלקם נאלצו לבטל או לדחות עסקאות, חלקם נטלו הלוואות שונות ונקלעו לקשיים כלכליים ותזרימיים, תוך שכל בני המשפחה נקלעו למתח וחרדה במשך תקופה ארוכה.

12.3 גם כאשר נמסרו הדירות למרשיי חלקן נמסרו במצב שהן רחוקות מלהיות ראויות למגורים, תוך שאף חסרים בהם כלים סניטריים, כאשר עוד קיימת בהן פסולת בנייה ועוד כיו"ב. למעשה, גם לאחר מועד המסירה בפועל, נדרשו לעיתים חודשים כדי להתאים את הדירה לאמור בהסכמים.

13 בסעיף 26 להסכם הבנייה שכותרתו "תרופות בגין הפרת ההסכם" נקבע כדלקמן:

"מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת הדירות לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו – ישלם הקבלן לבעלים בהתאם לגודל הדירות סך השווה ל-500 \$ (חמש מאות דולר של ארה"ב) לכל חדר או חלק ממנו, בגין כל דירה, לכל חודש איחור, בהתאם לשערו היציג של דולר ארה"ב ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשונים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לבעלים ו/או ללקוח, סך בשקלים השווה ל-1000 \$ (אלף דולר ארה"ב) לכל חדר, או חלק ממנו, בגין כל דירה, לכל חודש איחור נוסף. סכומים אלו נקבעו בהסכמת הצדדים בדמי שכירות ראויים מבלי שיהיה צורך להוכיחם, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד העומד לרשותם של הבעלים על פי הסכם זה ועל פי חזין, אולם סכומים אלה אם שולמו בפועל ילקחו בחשבון בעת קביעת הפיצוי הכללי ו/או הפיצוי המוסכם."

"המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שיגיע לקבלן בכל עת או לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15 לעיל. בנוסף למונתנה בהסכם זה ובמיוחד בסעיפים 23 – 25 לעיל מוסכם על הצדדים כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה על פי ההסכם ונספחיו. המזמין יהיה רשאי לנכות כל סכום שיגיע לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר שדרש מהקבלן דרישה מוקדמת של 14 (ארבעה עשר) ימים לשלם את הסכום הנ"ל והקבלן לא נענה לדרישה הנ"ל. תשלום פיצויים או ביצוע ניכויים ו/או גבייתם, אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה."

התרופות והסעדים העומדים לצדדים עפ"י הסכם זה, לא יגרעו מתרופות וסעדים העומדים להם לפי כל דין."

14. כמפורט בהסכם הבנייה, במקרה של איחור במסירה על החברה לשלם למרשיי פיצוי מוסכם בשים לב למספר החדרים של כל דירה, וכן בשים לב למשך האיחור. כמו כן, וכמפורט בהסכם הבנייה סכום הפיצוי המוסכם נועד לשקף את דמי השכירות הראויים, וזאת מבלי לגרוע מכל נזק אחר שנגרם למרשיי.

15. מטעמי נוחות, ריכזנו את הנתונים בטבלה, בהתאם לבתי האב, מס' הדירה, מועד המסירה של הדירה, מספר החדרים בדירה, משך האיחור לכל בית אב, סך הפיצוי המוסכם (נומינל) שחייבת החברה לכל אחד ממרשיי. בנוסף, היות והחברה לא ראתה לשלם למרשיי את הפיצוי המוסכם בזמן אמת, בוצע תחשיב בהתאם לקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה של סך הפיצוי המוסכם, לכל בית אב, החל מיום הזכאות בפועל לכל תשלום עד ליום 1.1.2017.

העתק מהטבלה מצ"ב למכתבנו זה

16. אשר על כן, החברה נדרשת לפעול כדלקמן:

16.1. לשלם למרשיי סך כולל של 9,833,284 ש"ח בגין הפיצוי המוסכם הכול כמפורט בהסכם הבנייה.

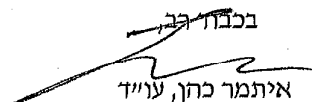
16.2. לשלם לכל בית אב, עוד סך של 25,000 ₪ בגין נזקים שנגרמו להם כמפורט בסעיף 12 למכתבנו.

סה"כ עוד 900,000 ₪.

17. היה והחברה לא תעשה כן, תוך 7 ימים ממועד מכתבנו זה, מרשיי מילאו ידי לאחוז נגדכם בכל האמצעים החוקיים שעומדים לרשותם.

18. התראה נוספת לא תישלח.

19. מובן, כי אין באמור במכתבי זה (או בחסר בו) כדי לגרוע מכל טענה שעומדת לרשות מרשיי ו/או כדי להוות ויתור או הודאה מצידם.

בכבוד רב,

איתמר כהן, עו"ד

העתקים:

משרד עו"ד חג' בוכניק ויינשטיין ושות'
נציגות דיירים
לקוח

תחשיב דיררים - מגדל D פיצוי מוסכם

סך הפיצוי לפי חוק פסיקות ריביות והצמדה	סך הפיצוי המיוחס (בומינאלי)	מספר תקופות האיוור (בחדשים)	מספר חודשים	פרטוקול מסירה ליום	בעלי הזכויות	תובעים מס דירה
336,620	15,950	320,670	5	26/06/2015	שיפולן שלומית	67 1
304,164	14,873	289,292	5	07/05/2015	עטר אבשלום עטר רותית שרה	79 2
306,163	14,941	291,223	5	10/05/2015	שלו חיים שלו שושנה	112 3
214,956	10,877	204,079	4	15/03/2015	יואל מרדכי יואל זהבה	53 4
273,541	13,778	259,763	5	22/03/2015	שכטר עמית שכטר יהודית	118 5
298,819	14,690	284,129	5	29/04/2015	רוטמן רמי רוטמן עירית	38 6
271,464	13,700	257,764	5	19/03/2015	איתי דנה גת יובל גת	43 7
279,761	14,011	265,750	5	01/04/2015	אברהם קסטרו ענת קסטרו	31 8
242,798	11,880	230,918	4	06/05/2015	קציר נאוה	37 9
284,525	14,181	270,345	5	08/04/2015	יוני מרזם	74 10
270,772	13,674	257,098	5	18/03/2015	יצחק מנשה הגית מנשה	2 11
289,290	14,351	274,940	5	15/04/2015	אדט אהרון אדט מרים	62 12
280,441	14,035	266,406	5	02/04/2015	אברהם אביב אילה אביב	46 13
237,966	11,713	226,253	4	27/04/2015	יואל ארד	89 14

עמוד 1

תחשיב דיירים - מגדל D פיצוי מוסכם

275,618	13,856	261,762	15.77	5	25/03/2015	שירי קובל טוויג שגיא טוויג	3	15
296,777	14,617	282,160	16.83	5	26/04/2015	ענת שטרן יהושע שטרן	102	16
269,387	13,622	255,765	15.48	5	16/03/2015	רברט מור חיה מור	91	17
343,816	16,175	327,640	19.20	5	07/07/2015	ביבס יוסף	99	18
276,311	13,882	262,428	15.81	5	26/03/2015	מירי רוזין פלג יאר פלג	16	19
213,294	10,814	202,480	15.34	4	12/03/2015	דבורה ינקלביץ אלחנן ינקלביץ	13	20
223,264	11,189	212,075	15.94	4	30/03/2015	איתי יפה	17	21
239,600	11,772	227,828	16.96	4	30/04/2015	שאול גליסקברג ישראל רז	77	22
271,464	13,700	257,764	15.57	5	19/03/2015	אורי קריב נטלי קריב	106	23
274,234	13,804	260,429	15.71	5	23/03/2015	א.א.ר רוטש ניהול השקעות בע"מ	84	24
343,816	16,175	327,640	19.20	5	07/07/2015	שרון בן פורת	20	25
229,798	11,422	218,376	16.36	4	12/04/2015	יצחק אסיא לילי אסיא	33	26
234,155	11,577	222,577	16.63	4	20/04/2015	שושנה ברקוביץ זורי רקוביץ	81	27
308,162	15,009	293,154	17.39	5	13/05/2015	יפעת אדרי אברהם אדרי	114	28
275,618	13,856	261,762	15.77	5	25/03/2015	אביב חגית אביב עופר	71	29

תחשיב דירויים - מגדל D פיצוי מוסכם

279,761	14,011	265,750	16.00	5	01/04/2015	גל לוי יוליה לוי	28	30
214,956	10,877	204,079	15.44	4	15/03/2015	כפיר דהאן	57	31
297,458	14,642	282,816	16.86	5	27/04/2015	אסתר יסאח	74	32
276,095	12,972	263,122	19.26	4	09/07/2015	דוד מאור	101	33
222,710	11,168	211,542	15.90	4	29/03/2015	ענת גרציאני קאפח	41	34
273,541	13,778	259,763	15.67	5	22/03/2015	ניקולאי מנשרוב מאיה מנשרוב	23	35
302,165	14,805	287,360	17.09	5	04/05/2015	אורן חן	86	36

9,833,284 486,380 9,346,904

סה"כ

נספח 2

פרויקט "מגדלי תל אביב C+D"

חלקות

145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093

וחלקה 10 בגוש 7094

על פי תוכניות מפורטות מספר א' ו- 2225

רחוב תוצרת הארץ 7 תל אביב

הסכם בנייה

12 באוקטובר 2010

אדריכל בנין בע"מ

הסכם בניה

פרויקט "מגדלי תל אביב C+D"

תוכן עניינים

עמוד	כותרת הסעיף	סעיף
7	כללי והגדרות	1
11	העסקה	2
11	הצהרות הבעלים	3
12	הצהרות הקבלן	4
16	התחייבויות הבעלים	5
17	התחייבויות הקבלן	6
18	עובדי הקבלן וטוחלי בטיחות	
21	חיבור למים	
21	אספקת חשמל	
22	מדידות	
23	פינוי פסולת העפר	
23	הכנת האתר לביצוע העבודות	
26	מעמד הקבלן ואחריותו	7
29	תוכניות ומסמכים	8
31	מפרטים	
32	מוצר שונה ערך	
33	ניחול יומן העבודה	
33	סיב החומרים והעבודה	9
36	לוח זמנים	10
38	התמורה	11
42	מפקח על בניית המגדלים מטעם הבעלים	12
43	מפקח על בניית המגדלים מטעם הבנק	13

א. דורי בניה בע"מ

3
נוסח סופי לחתימה

44	חוצאות מיסים ותשלומים אחרים	14
44	בטוחות לקיום החסכם	15
45	ביטוחי הקבלן ו/או המגדל	16
45	חסבה שיעבוד והעברת שליטה	17
46	שינויים תוספות וזיכויים	18
49	קבלני משנה	19
49	שירותי קבלן ראשי	20
50	מסירת תבנין	21
53	אחריות הקבלן לאחר גמר בניית תבנין	22
54	ביטול החסכם	23
55	חפצה יסודית	24
55	סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדי	25
56	תרופות בגין חפרת החסכם	26
57	קיוון ועיכבון	27
57	העדר יחסי עובד מעביד	28
58	שמירת סודיות	29
58	חבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה	30
58	כללי	31
59	כתובות הצדדים	32

אדוני בואו בעיני
מח
פ

רשימת נספחים

הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, לרבות כל נספח אשר צורף, או יצורף
בהסכמת הצדדים
סימון הנספח שם הנספח מספר עמוד

(לכל מגיל נספח משלו ומסומן כמספר הנספח והאות C או D)

נספח "א"	"1א" - תוכנית הגשה (גרמושקה) (מצורף)
	"2א" - רשימת תוכניות ברמת מכרז לרבות התוכניות של כל יועץ/מתכנן בתחומן (מצורף)
	"3א" - היתר/ביטול של הפרויקט (יצורף עם קבלתו)
	"4א" - היתרי שינויים (יצורפו עם קבלתם)
נספח "ב"	"1ב" - מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (מצורף)
	"2ב" - מפרט טכני מיוחד (מצורף)
	"3ב" - מפרט טכני משלים
	"4ב" - המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת תוועדה חב"ן משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, משרד הבינוי והשיכון מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, על כל פרקיו, במהדורות האחרונה נכון למועד תתימת הסכם זה (לא מצורף)
	"5ב" - תנאים מיוחדים
נספח "ג"	לוח תשלומים לקבלן (מצורף)
נספח "ד"	"1ד" - לוח זמנים כללי מחייב למועד המסירת ושלבי ביצוע לביצוע העבודות (מצורף)
	"2ד" - לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע (יצורף בעתיד להסכם)
נספח "ה"	מערכי בדיקות של עבודות הפרויקט (מצורף)
נספח "ו"	"1ו" - נוסח ערבות ביצוע (מצורף)
	"2ו" - נוסח ערבות בדק (מצורף)
	"3ו" - נוסח כתב הסבה של הערבות (מצורף)
	"4ו" - נוסח כתב שיפוי (מצורף)
נספח "ז"	כתב אחריות הקבלן כלפי הבעלים לתיקוני בדק (מצורף)
נספח "ח"	מחירון שינויי דיירים (מצורף)
נספח "ט"	"1ט" - נוסח תעודת השלמה/בדק לירות הפרויקט (מצורף)
	"2ט" - נוסח תעודת השלמה לשטחים הציבוריים בפרויקט
נספח "י"	כתב העדר תביעות מאת הקבלן (מצורף)
נספח "יא"	נוהל אמצעי בטיחות לעבודת בחום ולמניעת אש (מצורף)
נספח "יב"	רשימת יחיד קבוצת C ורשימת יחיד קבוצת D (מצורף)
נספח "יג"	"1ג" - נספח ביטוח (מצורף)
	"2ג" - נוסח אישור ביטוח (מצורף)
	"3ג" - נוסח אישור ביטוח "חבות המוצר" (מצורף)
נספח "יד"	רשימת יועצים ומתכננים של הפרויקט (מצורף)
נספח "טו"	כתב ויתור הקבלן (מצורף)

א. יורי בניה בע"מ

5
נוסח סופי לחתימה

פרוטוקול ואישור ע"י ד בדבר בעלי זכויות חתימה בקבלן (מצורף)
העזק מרשיון הקבלן
נוהל שינוי דיירים

נספח "טז"
נספח "יז"
נספח "יח"

א. דורי בניה בע"מ

הסכם בניה

"מגדלי תל אביב C+D"

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 12 בחודש אוקטובר שנת 2010

הזכאים להירשם כבעלי הזכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 והמהווים חלק מהמגרש המיוחד הידוע כ"מגדלי תל אביב" ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל מגורים C (בצד הדרום מזרחי של המגרש המיוחד) על פי תוכניות בנין ערים מפורטות 2225/א ו-2225/ב.

באמצעות חברי הנציגות החוקית הי"ח:

1. חי גאליס ת.ז. 38312880

2. אמיר נחשוני ת.ז. 55265771

3. מנחם פינקלשטיין ת.ז. 025123902

(כל הזכאים לעיל יקראו לחלן ביחד ולחוד: "קבוצת C")

הזכאים להירשם כבעלי הזכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 והמהווים חלק מהמגרש המיוחד הידוע כ"מגדלי תל אביב" ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל מגורים D (בצד הדרום מערבי של המגרש המיוחד) על פי תוכניות בנין ערים מפורטות 2225/א ו-2225/ב.

באמצעות חברי הנציגות החוקית הי"ח:

1. יואל מרינוב ת.ז. 982462

2. מיטל אסא ת.ז. 27104579

3. שאול גליקסברג ת.ז. 57082539

(כל הזכאים לעיל יקראו לחלן ביחד ולחוד: "קבוצת D")

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד תג"י, בוכניק, ויינשטיין ושות', ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב (קבוצת C וקבוצת D יקראו במאוחד לחלן - "תמזמין" ו/או "הבעלים")

מאד אחד.

א. דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51

קבלן רשום נושא רישון מספר 26352

מרחוב ירושלים 34, רעננה.

טלפון: 09-9705555, פקסימילית: 09-9705333

ע"י מורשי החתימה המצורפים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמם:

מר אסף מור ת.ז. 024444515 ומר אופיר גרינברג ת.ז. 28763001

(לחלן - "הקבלן")

מהצד השני.

הואיל (1): והמזמין מורכב משתי קבוצות יחידים, קבוצת C וקבוצת D, הזכאיות להירשם כבעלות הזכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 והמהווים חלק מהמגרש המיוחד הידוע כ"מגדלי תל אביב" ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל מגורים C (בצד הדרום מזרחי של המגרש המיוחד) לקבוצת C ולהקמת מגדל המגורים D (בצד הדרום מערבי של המגרש המיוחד) לקבוצת D, על פי תוכניות בנין ערים מפורטות, 2225/א ו-2225/ב, לרבות מכוח הסכם שנחתם ביניהם, כשהחלקים של כל אחד מיחיד קבוצת C במקרקעין הם כמפורט בנספח יב' 1 המצ"ב לצד שמו, וכשהחלקים של כל אחד מיחיד קבוצת D במקרקעין הם כמפורט בנספח יב' 2 המצ"ב לצד שמו;

א. דורי בניה בע"מ

נספח ג' - לוח תשלומים לקבלו לכל אחד מהמגדלים בנפרד

[להסכם בנייה מיום 10/ / בין הזכאים להירשם כבעלי הזכויות בחלק מהמקרקעין הידועים בחלקות 145 (בחלק), 146, 148, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 והמהווים חלק מהמגרש המיועד הידוע כ"מגדלי תל אביב" ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת כל אחד מהמגדלים בנפרד (בצד הדרום מזרחי של המגרש המיועד) לבין א. דורי בניה בע"מ, (ח.מ. 1-266034-51) (להלן - "הסכם הבניה")]

מידוט לוח תשלומים לכל מגדל מגורים בנפרד.

1.	עם גמר כל העבודות לרבות עבודות שלד גימור ומערכות ולרבות עבודות השינויים וההתאמה בקומות התת קרקעיות הקיימות	4 קומות X 0.5%	2%
2.	עם גמר כל העבודות לרבות עבודות שלד גימור ומערכות ולרבות עבודות השינויים וההתאמה בקומות העל קרקעיות הקיימות	2 קומות X 1.0%	2.0%
3.	עם גמר יציקות רצפות המגדל למי 33 קומות X 1.0%	33 קומות X 1.0%	33.0%
4.	עם גמר יציקת מפלסים טכניים עליונים		2.0%
5.	עם גמר כל עבודות השלד		3.0%
6.	עם גמר כל עבודות האיטום כולל תיקון/השלמה של האיטום בקומת הקרקע ועל גג קיים +6 (פיתוח)		1.0%
7.	עם גמר עבודות הנגרות		2.0%
8.	עם גמר עבודות המסגרות		1.5%
9.	עם גמר הרכבת המטבחיים כולל המשטחים והחריפי שבין תאריכות		2.0%
10.	עם גמר חריפי המבנה		5.0%
11.	עם גמר ביצוע עבודות בניה וגבס		2.0%
12.	עם גמר עבודות הטיח		0.5%
13.	עם גמר עבודות ריצוף וחריפי - אספקה בנפרד והרכבת		5.5%
14.	עם גמר עבודות אלומיניום		11.0%
15.	עם גמר עבודות הצבע		1.0%
16.	עם גמר הרכבת אביזרים וכלים סניטריים		3.0%
17.	עם גמר עבודות חשמל		5.0%
18.	עם גמר עבודות מיזוג אוויר		5.0%
19.	עם גמר עבודות לוביים קומתיים		
20.	כולל המתקנים האלקטרומכניים עם גמר ביצוע לובי כניסה		1.0%
21.	כולל המתקנים האלקטרומכניים עם גמר חרכבת המעליות		0.5%
21.	עם גמר עבודות פיתוח		2.5%
22.	עם קבלת טופס 4		1.0%
23.	עם מסירת הדירות לדיירים/למזמין		3.0%
24.	עם אישור חשבון סופי		3.5%
25.	עם קבלת תעודת גמר		0.5%
			1.5%
			100%

א. דורי בניה בע"מ

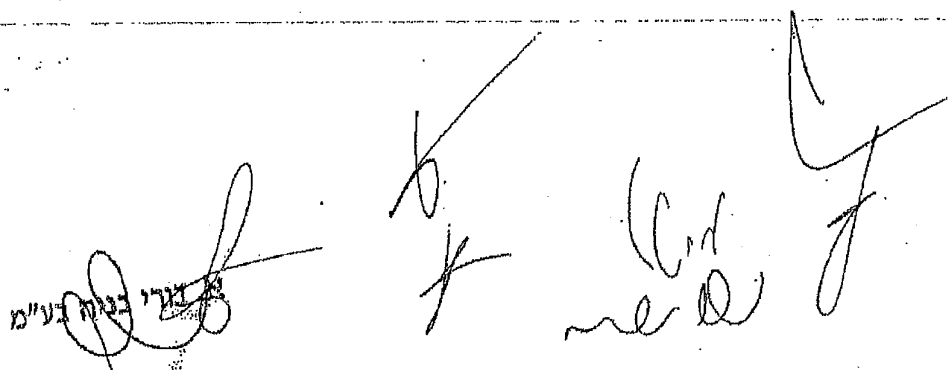
סמ"כ:

לחלן פירוט לוח תשלומים לתוספת 2 קומות מגורים (בכל מגדל מגורים בנפרד).

42.0%	1. עם גמר יציקות רצפות הבטון
2.0%	2. עם גמר עבודות הנגרות-
1.5%	3. עם גמר עבודות המסגרות-
	4. עם גמר הרכבת המטבחים כולל המשטחים
3.0%	והחיפוי שבין הארונות-
6.0%	5. עם גמר חיפוי המבנה
4.5%	6. עם גמר ביצוע עבודות בניה וגבס
0.5%	7. עם גמר עבודות הטיח-
6.5%	8. עם גמר עבודות ריצוף וחיפוי- אספקה בנפרד והרכבה.
11.0%	9. עם גמר עבודות אלומיניום -
1.0%	10. עם גמר עבודות הצבע -
2.0%	11. עם גמר הרכבת אביזרים וכלים סניטריים -
5.0%	12. עם גמר עבודות חשמל -
5.0%	13. עם גמר עבודות מיווג אויר-
	14. עם גמר עבודות לוביים קומתיים
1.5%	כולל חמתקנים האלקטרומכניים
3.0%	15. עם קבלת טופס 4 -
3.5%	16. עם מסירת הדירות לדיירים/למזמין -
0.5%	17. עם אישור חשבון סופי -
1.5%	18. עם קבלת תעודת גמר -
100%	סה"כ:

הערות:

החלטת השלבים או תלמי שלבים לצורך תשלום חשבוניות הקבלן, בקביעת המפקח בלבד.
ככלל שלבי התשלום לעבודות חשונות לפי קומות יעשה לפי חלקם היחסי באחוז התשלום הכולל.
סעיף התשלום בעת מסירת הדירות לרוכשי הדירות ובהעדרם למזמין, מתייחס רק לחליך המסירה, כל חליכי הביקורות המקדמיות והחכמה למסירה לרוכש/מזמין משולמים במסגרת השלמות סעיפי העבודה עצמם.



נספח 9

**העתק החלטת בית המשפט
העליון מיום 06.01.2020**

עמ' 84



בבית המשפט העליון

רע"א 8364/19

לפני :

כבוד השופט ד' מינץ

המבקשים :

1. שפילמן שולמית ו-62 אח'
2. אורי פיינטוך ו-17 אח'

נ ג ד

המשיבים :

1. עו"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים של א.דורי בניה בע"מ
2. א.דורי בניה בע"מ
3. נציגות חברי קבוצת הרכישה, אורי פיינטוך ואח'
4. נציגות חברי קבוצת הרכישה, אמיר עמר ואח'
5. קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ
6. מדינת ישראל – גזברות בתי המשפט
7. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת א' לושי-עבודי) בתיק חדל"ת 17156-10-19 מיום 8.12.2019

בשם המבקשים :

עו"ד יצחק יונגר ; עו"ד ישי מאירסדורף

בשם משיבים 1-2 :

עו"ד עופר שפירא ; עו"ד איתי הס

בשם משיבה 3 :

עו"ד אורי פיינטוך

בשם משיבות 4-5 :

עו"ד חן בוכניק ; עו"ד עלא דיאב

בשם משיבה 6 :

עו"ד מרווה בז'ה

בשם משיב 7 :

עו"ד מיכל דלומי ; עו"ד רועי נירון

החלטה

לפני בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת א' לושי-עבודי) בתיק חדל"ת 17156-10-19 מיום 8.12.2019. במסגרת ההחלטה ניתן צו פתיחת הליכים לחברת א.דורי בנייה בע"מ (להלן: החברה), ובית המשפט הורה על ביטול העיקולים שהוטלו על כספי החברה, ובכלל זה על העברת כספים המוחזקים

בידי משיבה 3 וכספים המוחזקים בידי משיבים 4-6 בנאמנות עבור המבקשים, לקופת הנאמנים.

הרקע לבקשה

1. בין המבקשים לחברה נחתם הסכם לבניית פרויקט "מגדלי תל אביב" (להלן: הפרויקט), במסגרתו התחייבה החברה לבצע את הבניה ולמסור את הדירות בפרויקט לידיהם. המבקשים, אשר טענו כי החברה הפרה את ההסכם באופן יסודי משהתעכבה השלמת הפרויקט ומסירת הדירות ועל כן הם זכאים לפיצוי מוסכם בהתאם להסכם, הגישו נגדה תביעות כספיות בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו שהדיון בהן אוחד. הסכום הכולל של התביעות הועמד על כ-12 מיליון ש"ח (כ-8.9 מיליון ש"ח במסגרת ת"א 32905-01-17 וכ-3.1 מיליון ש"ח במסגרת ת"א 27502-05-17) (להלן יכוננו יחדיו: התביעות)).

2. נוכח הקשיים הכלכליים אליהם נקלעה החברה, התבקש בית המשפט במסגרת התביעות להטיל עיקולים זמניים על כספי החברה או נכסיה, השייכים או המגיעים לה, בגובה הפיצוי המוסכם שנתבע. לאחר שהוצאו צווי העיקול, הודיעה משיבה 3, נציגות קבוצת הרכישה של בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט (כאשר חלק מבעלי זכויות אלה נמנים על המבקשים במסגרת הבקשה שלפני) כי מצוי בידה סכום של כ-1.714 מיליון ש"ח המגיע לחברה, ועוד כ-1 מיליון ש"ח אשר מותנה בהוצאת תעודת גמר למגדל (אשר טרם הוצאה). על כספים אלה הוטל עיקול "עצמי".

3. כמו כן אותרו סכומים נוספים שאמורים להגיע לידי החברה ממשיבות 4 ו-5 (אשר יכוננו ביחד להלן: קבוצת חג'ג'), נציגות קבוצת הרכישה ובעלת הזכויות בפרויקט אחר, פרויקט מגדלי הארבעה, לגביה התקשרה החברה עם קבוצת חג'ג' בהסכם, ואשר עמד לקראת סיום. לאחר דין ודברים עם קבוצת חג'ג', ולאחר שנפתח הליך בעניין זה בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (בע"ק 41677-02-17), הגיעו מבקשים 1 וקבוצת חג'ג' להסכמה לפיה החברה תמחה למבקשים 1 סך של 3.5 מיליון ש"ח מתוך הכספים להם היא זכאית לקבל מקבוצת חג'ג'. עוד הוסכם שהכספים יופקדו בפועל בחשבון נאמנות מיוחד שייפתח על ידי עו"ד יצחק חג'ג' (להלן: עו"ד חג'ג'), עד למתן פסק דין בתביעה. ביום 8.3.2017 הסכמת הצדדים קיבלה תוקף של פסק דין, ובהתאם הופקדו הכספים בחשבון נאמנות המנוהל על ידי עו"ד חג'ג'.

4. גם בעניינם של מבקשים 2 נוהל משא ומתן עם קבוצת חג'ג', ונפתח הליך נפרד בעניין בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (בע"ק 27652-06-17). לבסוף הגיעו

מבקשים 2 וקבוצת חג'ג' להסכמה על פיה משיבה 4 (נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט מגדלי הארבעה) תפקיד בנאמנות, בגזברות בית במשפט סך של 1.2 מיליון ש"ח עבור מבקשים 2. גם להסכמה זו ניתן תוקף של פסק דין ביום 23.11.2017 והכספים הופקדו בגזברות בית המשפט.

סכומים אלה, המצטברים לסך כולל של כ-7.5 מיליון ש"ח, עומדים במוקד הבקשה. לטענת המבקשים מדובר בסכומים אשר הוחרגו מנכסיה של החברה ועל כן שייכים הם למבקשים גם במקרה שבו נקלעת החברה להליכי חדלות פירעון, כפי שאירע בענייננו.

5. ואכן, ביום 10.10.2019 הגישה החברה בקשה למתן צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: החוק). בהחלטתו מיום 27.10.2019, בית המשפט המחוזי דחה הסדר נושים שהציעה החברה, ומינה לחברה נאמנים זמניים אשר הוטל עליהם לבחון את מצבה של החברה בטרם מתן צו לפתיחת הליכים (משיבים 1 אשר ייקראו להלן: הנאמנים).

6. ביום 5.12.2019 הגישו המבקשים לבית המשפט המחוזי "בקשה למתן הוראות בעניין זכויות המבקשים אצל המחזיקים מכוח המחאת הזכות; כספי נאמנות; זכויות קיזוז ועיכבון". במסגרת בקשה זו נטען כי הזכויות בכספי ההפקדה אצל עו"ד חג'ג' וכספי ההפקדה בגזברות בית המשפט הומחו למבקשים ויצאו מידי החברה, בכדי להבטיח את תשלום התביעות במקרה שהחברה תגיע לחדלות פירעון. על כן, בית המשפט נתבקש לקבוע כי כספים מופקדים אלו, בסך של 3.5 מיליון ש"ח המופקדים אצל עו"ד חג'ג' ו-1.2 מיליון ש"ח המופקדים אצל גזברות בית המשפט – סך הכל 4.7 מיליון ש"ח – אינם חלק מנכסי החברה, כך שגם אם יבוטלו העיקולים שהוטלו על החברה במסגרת הליך חדלות הפירעון, לא יועברו כספים אלה לקופת הנאמנים. באשר לכספי העיקול העצמי, המבקשים טענו כי בהתאם להסכם הבניה בין החברה לבין בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט (ובניהם המבקשים) עומדות להם תרופות של ניכוי, עיכבון וקיזוז אל מול חובותיה של החברה. מכאן, התבקש לקבוע כי גם הסכום אשר בידי משיבה 3 אינו חלק מנכסי החברה ואין להעבירו לידי הנאמנים. בית המשפט הורה לנאמנים להגיב לבקשה זו תוך 7 ימים.

7. בטרם הוגשה תגובת הנאמנים לבקשת המבקשים, ניתן על ידי בית המשפט המחוזי ביום 8.12.2019 צו לפתיחת הליכים לחברה. בגדרי ההחלטה, בית המשפט הורה על ביטול העיקולים שהוטלו על החברה ועל העברת הכספים לידי הנאמנים. בקשר

לבקשת המבקשים, בית המשפט קבע כי לא הונחה כל תשתית לקיומה של זכות לעכב או לקזז כספים מעוקלים, וודאי לא בנסיבות של חדלות פירעון. לפיכך דחה בית המשפט את הבקשה לעכב את העברת הכספים לנאמנים, והורה לנאמנים לדון עם המבקשים בעניין זכויות העיכבון והקיזוז הנטענות ולעדכן את בית המשפט בעניין זה.

מכאן נולדה הבקשה שלפני.

תמצית טענות הצדדים

8. המבקשים הלינו על החלטת בית המשפט המורה על העברת הסכומים האמורים לקופת הנאמנים, תוך דחיית בקשתם ללא דיון. החלטת בית המשפט אינה מנמקת מדוע נדחו טענותיהם בעניין הכספים המופקדים, וזאת ללא שקיים בית המשפט כל בירור עובדתי או משפטי בעניין זה. המבקשים עמדו על כך שהפקדת הכספים בסך של 4.7 מיליון ש"ח בנאמנות אצל עו"ד חג'ג' ובגזברות בית המשפט הקנתה להם מעמד של נושה מובטח. כספים אלה, על פי הטענה, אינם עוד חלק מנכסיה של החברה, שכן הם נועדו להבטיח את תשלום סכום פסק הדין שיינתן בתביעות שהוגשו. כמו כן חזרו המבקשים על הטענה כי עומדת להם זכות קיזוז של 2.714 מיליון ש"ח, ובקשתם בעניין זה הוגשה בהתבסס על תשתית עובדתית ומשפטית מפורטת. עוד נטען כי טעה בית המשפט המחוזי כאשר נתן את החלטתו הדוחה את הבקשה בטרם קבלת תגובת הנאמנים לה, על אף שהעביר אותה לקבלת תגובה מספר ימים קודם לכן.

9. משיבה 3, נציגות הרוכשים הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במגדל D בפרויקט, הצטרפה לטענת המבקשים. משיבה 3 הדגישה כי סך של 1 מיליון ש"ח כלל אינו מצוי בידה, אלא מדובר בכספים שמועד תשלומם טרם הגיע, שכן תשלומם מותנה בפעולות שעל החברה לבצע וטרם בוצעו, לפיכך בשלב זה ברור כי בית המשפט אינו יכול להורות על העברת הסכום האמור. באשר לסכום של כ-1.714 מיליון ש"ח, סכום המהווה את התשלום האחרון עבור עבודות שהחברה ביצעה, הצטרפה משיבה 3 לטענת המבקשים כי יש להורות על קיזוז הסכום.

10. משיבות 4 ו-5, קבוצת חג'ג', הצטרפו גם הן לעמדת המבקשות. לשיטתן, כספים שהופקדו בנאמנות למטרה מוגדרת דינם להיות מוחרגים ממכסת הנכסים של חברה שנמצאת בהליכי חדלות פירעון. הודגש כי בהסכמי הפשרה בין המבקשים למשיבות 4 ו-5 נקבע כי ככל שהעיקולים יוסרו או שהתביעות ידחו, הכספים המופקדים יוחזרו לידיהן. על כן, הכספים המופקדים אינם ומעולם לא היו שייכים לחברה. כמו כן הן טענו

כי זכות הטיעון שלהן נפגעה הואיל והחלטת בית המשפט המחוזי ניתנה מבלי שנשמעה עמדתן על אף שביקשו להשמיעה.

11. מנגד, לעמדת הנאמנים יש לדחות את הבקשה. לטענת הנאמנים, המבקשים מתיימרים להעלות לדיון את מעמדם בסדרי הנשייה של החברה, מבלי שהם הוכיחו או אף הציגו כל ראיה לזכות עודפת כלשהי. המבקשים אף לא טרחו לפעול בדרך שהורה להם בית המשפט המחוזי להוכחת טענותיהם. אדרבה, עצם הגשת הבקשה מהווה שימוש לרעה בהליכי משפט. כל שהורה בית המשפט הוא כי יש להעביר את הכספים לקופת הנאמנים, לאחר מכן יוכלו המבקשים לטעון ולהציג ראיות לעניין מעמדם של הכספים לפני הנאמנים ולאחר מכן לפנות לבית המשפט המחוזי. עצם העברת הכספים לחשבון הנאמנים הפועלים בהתאם להוראות בית המשפט המחוזי אינה מסכנת את עניינם של המבקשים, והמבקשים גם לא הבהירו כיצד החלטה זו כשלעצמה פוגעת בהם. גם לגופו של עניין, טענות המבקשים כי יש לראות בעיקולים הזמניים שהוטלו לטובתם, במסגרת סעד זמני, ככאלה שהופכים אותם לנושים מובטחים, עומדת בסתירה לדיון ולעקרונות יסוד בהליכי חדלות פירעון.

12. משיב 7, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (להלן: הממונה), סבור כי יש להורות על השבת התיק לבית המשפט המחוזי לצורך דיון בטענות המבקשים אשר נראה כי לא נידונו כדבעי. זאת שעה שהמבקשים הבהירו כי טענותיהם ביחס לסכום המוחרג אינן נובעות מצווי העיקול שהוטלו לטובתם על כספים אלה, כי אם מכוח הגנות אחרות: המחאת זכויות, קיזוז והפקדת כספים בידי נאמן ובקופת בית המשפט. טענות אלה, מבלי שהביע הממונה עמדה לגופו של עניין, טענות דיון. לחלופין, סבור הממונה כי יש לסווג את ההליך כערעור בזכות. זאת, ככל שיחליט בית המשפט כי ההחלטה באה בגדר סעיף 349(א)(1) לחוק, על פיו קיים ערעור בזכות על החלטה למתן צו לפתיחת הליכים. גם אם מדובר ביחידה דיונית נפרדת, הרי שלעמדת הממונה יש לפרש את החלטת בית המשפט המחוזי ככזו המורה על העברה של הסכום המוחרג ולפיכך מביאה לסיום טענות המבקשים בעניין, באופן המקים להם זכות ערעור.

דיון והכרעה

13. לאחר עיון בבקשה, בנספחיה ובתשובות המשיבים הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות.

נקודת המוצא היא כי העיקול הוא כלי דיוני בלבד, כאשר הטלת עיקול כשלעצמה איננה מקנה זכות מהותית בנכס המעוקל, ואין בה כדי לשעבד את הנכס

לטובת המעקל (ע"א 189/95 בנק אוצר החייל בע"מ נ' אהרנוב, פ"ד נג(4) 199, 234 (1999); רע"א 8522/13 המוסד לביטוח לאומי נ' שחר, פסקה 13 (7.9.2016); רע"א 7342/18 א. דורי בניה בע"מ נ' בר לבב, פסקה 21 (3.12.2018)). ההליכים אותם נקטו המבקשים – הליכי עיקול זמני על פי תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 – נועדו לשמר ולהקפיא את המצב הקיים עד להכרעה בהליך האזרחי ולהבטיח את ביצועו היעיל של פסק הדין כשיינתן (ע"א 1167/01 עיריית ראשון לציון נ' בנק הפועלים בע"מ, פ"ד ס(3) 553, 565 (2005)). העיקרון על פיו עיקול אינו יוצר נשיה מובטחת, בא לידי ביטוי גם במסגרת סעיף 29(4) לחוק (בצירוף סעיף 25(א)(3) לחוק), הקובע כי עם מתן צו פתיחת הליכים, עיקולים שהוטלו על נכסי החברה (או היחיד) – בטלים.

14. בענייננו, בית המשפט קבע, בגדרי החלטה על מתן צו פתיחת הליכים נגד החברה, כי אין מקום לעכב את העברת הכספים "המעוקלים", אשר נטען כי הוחרגו מנכסי החברה, לנאמנים. וכך קבע בית המשפט המחוזי (פסקה 35 להחלטה):

"אשר לבקשה מס' 70 של קבוצות תובעים שונות, בה נטען כי לקבוצות תובעים אלה זכויות קיזוז ועיכבון על כספים שעוקלו לטובתם, הרי שכבר עתה ייאמר כי בבקשה זו אין כל ממש בכל הנוגע לכספים המעוקלים כשלעצמם. שכן, כאמור, זכות העיקול הינה זכות דיונית בלבד והמבקשים שם לא הניחו בבקשתם כל תשתית לעצם האפשרות המשפטית לעכב או לקזז כספים מעוקלים, ודאי שלא בנסיבות של חדלות-פירעון.

לפיכך אני דוחה כבר עתה בקשה זו, ככל שיש בה כדי לעכב את העברת הכספים לנאמנים, ומורה לנאמנים לדון עם המבקשים שם בעניין זכויות העיכבון והקיזוז הנטענות ולעדכן את בית-המשפט בעניין זה במסגרת העדכונים בנוגע ליתר התביעות התלויות ועומדות נגד החברה."

כל שקבע בית המשפט המחוזי הוא, כי אין מקום לעכב את העברת הכספים לקופת הנאמנים. ויודגש, כי גם לשיטת המבקשים, זכויותיהם ב"סכומים המובטחים" כפי שהם מכונים על ידם, ואשר לשיטתם הוחרגו מנכסי החברה, התגבשו כתוצאה מצווי עיקול זמני שהוטלו במסגרת תובענה אזרחית. טענת המבקשים, אשר לה מצטרף הממונה, כי ההגנות להן טוענים המבקשים (מכוח המחאת זכות, קיזוז והפקדת כספים בנאמנות) מנותקות מצווי עיקול ואינן נובעות ממנו, אינה מדויקת. פשיטא, כי אם לא היה ניתן צו עיקול זמני לא היו קמות למבקשים זכויות כלשהן באותם "סכומים מובטחים". מכאן אפוא, כי הנחת היסוד של בית המשפט המחוזי, על פיה דינם של אותם סכומים להגיע לקופת הנאמנים, אינה חורגת מהדין.

15. אמנם, אף כי זכויותיהם הנטענות של המבקשים ב"סכומים המובטחים" מקורם בצו עיקול, טענתם כי מצבם המשפטי השתנה והם הפכו לנושים מובטחים טעונה בירור. אך גם בכך לא נפלה טעות בידי בית המשפט המחוזי, אשר הורה כאמור כי הנאמנים ידונו עם המבקשים בעניין הזכויות הנטענות ויעדכנו את בית המשפט בעניין זה. בנסיבות העניין, שעה שכל שהורה בית המשפט הוא על בירור ובדיקת הסוגיות העומדות על הפרק על ידי הנטענים, אין מדובר בהחלטה המקימה כל הצדקה למתן רשות ערעור. גם אם משמעות הדבר כי ההכרעה בנושא גורלם של אותם סכומים נדחתה לזמן מה, אין מדובר ב"נזק" המצדיק כשלעצמו מתן רשות ערעור (וראו לאחרונה: רע"א 7708/19 מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ נ' א. דורי בע"מ, פסקה 11 (2.1.2020)).

16. בשולי הדברים יצוין כי בתשובת הממונה נטען כי היה מקום לסווג את ההליך כערעור בזכות. עם זאת, שעה שטענות המבקשים לא הוכרעו באופן ענייני, ואף הובהר כי טענות אלו יתבררו לאחר דין ודברים עם הנאמנים, אינני רואה כיצד ניתן לומר כי מדובר בהחלטה סופית המסיימת את ההכרעה בנושא. עוד יצוין כי ההחלטה אינה באה בגדר סעיף 349(א)(1) לחוק המורה כי החלטה בבקשה לצו לפתיחת הליכים ניתנת לערעור לפני בית משפט זה. ברי כי זכות הערעור אותה מקנה הסעיף הינה בקשר לעצם מתן הצו לפתיחת הליכים (או דחיית הבקשה למתן צו כאמור) ולא ביחס לסוגיות הנלוות הכרוכות בהוצאת הצו.

הבקשה נדחתה אפוא. המבקשים יישאו ביחד ולחוד בהוצאות הנאמנים בסך של 10,000 ש"ח.

ניתנה היום, ט' בטבת התש"ף (6.1.2020).

ש ו פ ט

נספח 10

העתק מכתב התראה מיום

03.02.2020

עמ' 92

טופס העברת פקסימיליה

אם החומר לא נתקבל בשלמותו אנא התקשרו לטלפון 03-6078607 / 02-5607607

אל: ה"ה אורי פייטמן, יטל מירק וטל ואלא
פקס: 08-8650049
טלפון: 08-8666855
מאת: עוז איתי הם ונצ' עמר סג"ל
תאריך: 3/2/2020
מספר עמודים (לא כולל דף זה): 4

נמסרה הודעה על משלוח פקס ביום: 3/2/2020 בשעה: 12:21

קבלת הפקס אושרה ע"י: טל
שם המודיע וחתימתו: אורי

תל אביב
דן הכרן
אורי רוזנברג *
איל ד. מאמ
ינה גוש גוטשטיין
ישראל גוטמן עמדיה
אהוד אורד
אמיר גולדברג
גלית פליישר אברהמי
דור סברנסקי
אורי שורק
דניאל סקל
רן שלום
ד"ר איתי הם
מתן מרדור
אסתר סוכסי פירסטטר
מירב עבאדי
אשר ולינגר
ישי נ. איצקוביץ
יפעת צפירי
גילי ברוקס-רוח
דן אדר
יונתן קרית
ענת שרקי
אדי אשכנזי
יגאל יוסף
מעין אביטובל
דנה חן
אסף דגניר
אליז עזיאל
סער רוזמן
תום כהנא
אליזה דרן
גלעד יניב
רם שחורי
רן פלדר
מזל מר
דנה פריד
רוני מוזובניק
ינון ברקת
יערה בן הרש
אלומה צדיק
נורית דרומי
מירב יונג
תני סדור
מתי גולדברג
אביתר שדה
גל אהוב ציון
אוריח סקופ דין
זוהר ארדיסנט
נסי אנגל כץ
טלי אשר אלומות
קין קפלן
טל ברקת
מעין מרים כרן
ליז כהנא
מתן דסקל
דניאל ארבל
אלעד רבין
רעות ישראלשולי
ענבל סונברג
דורין איפרון
עדי יז
מיכל ניב
אבינדב פרויס
איראל קנובל
ליאור רווח
גלי בירצוויץ
גל חמו
עטר מור
גל קוית
רוני גזית
עשור ויצמן
רבקה בסקין צפירי
דן סמולנסקי

א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון)

ח.פ. 512660341

(בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו – חדל"ת 17156-10-19)

באמצעות הנאמנים

עו"ד איתי הס

יגאל אלון 98, 6789141

טל': 03-6078607; פקס: 03-6078666

itav@agmon-law.co.il

עו"ד עופר שפירא

מרכז עזריאלי 5, תל-אביב, 67025

טל': 03-7766999; פקס: 03-7766996

ofer@oshapira.com

יום שני 03 פברואר 2020

לכבוד

ה"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא

נציגות מגדלי תל אביב מגדל D

ע"י ב"כ עוה"ד אורי פיינטוך

באמצעות פקס: 08-8650049

טל': 08-8666855

ח.נ.

הנדון: א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון) (להלן: "החברה") - מכתב התראה טרם נקיטת הליכים לפי פקודת ביזיון בית המשפט

1. ראו נא במצורף מכתב שנשלח לעו"ד איתמר כהן ויצחק יונגר אשר ציינו שאינם מייצגים אתכם. העתק פניית הנאמנים מיום 9.12.19 מצורף **בנספח 1** למכתבנו זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. נא טיפולכם בהעברת הכספים בדחיפות וזאת עד ליום 9.2.20 לחשבון נאמנות שפרטיו להלן:

חשבון מס' 162565846

סניף: אשדוד עסקים (4)

בנק: דיסקונט (11)

ע"ש: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים) עו"ד עופר שפירא ואיתי הס

3. ככל שלא תפעלו לעשות כן, הנאמנים שומרים לעצמם הזכות לפעול בכל אמצעים העומדים לרשותם על פי דין, לרבות חיובכם בהתאם לפקודת ביזיון בית משפט.
4. **תשומת ליבכם, כי התראה נוספת לא תישלח.**
5. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בכל זכות או טענה של החברה ו/או הנאמנים - טענות וזכויות הנשמרות במלואן.

בכבוד רב ובברכה,



עופר שפירא, עו"ד איתי הס, עו"ד

נאמנים

של א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון)

ברך נספחים 2 מתוך 2

מס'	שם הנספח	עמ'
11	העתק הודעות המחזיק שניתנו על ידי המשיבה	96
12	העתק הבקשה לעיקולים זמני מיום 15.01.2017	104
13	העתק העמ' הרלוונטים מפרוטוקול הדיון מיום 01.02.2017	122
14	העתק החלטת בית המשפט בת"א 32905-01-17 מיום 16.02.2017	124
15	העתק החלטת בית המשפט בת"א 32905-01-17 מיום 06.04.2017	136

נספח 11

**העתק הודעות המחזיק שניתנו
על ידי המשיבה**

עמ' 96

בעניין שבין: שולמית שפילמן ו-62 אחרים
ע"י ב"כ עו"ד איתמר כהן
ממגדל משה אביב (קומה 53)
רחוב זיבוטניסקי 7, רמת גן 5252007
טל: 03-6092221; פקס: 03-6092226

המבקשים;

נגד

חב' א. דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-51-266034
ע"י ב"כ מ. פירון ושות' עורכי דין ונוטריונים
מרח' השלושה 2, תל אביב 6706054
טל: 03-7540000; פקס: 03-7540011

המשיבה;

נגד

הזכאים להירשם כבעלי הזכויות
במקרקעין הידועים כחלקה 549 בגוש 7093
במתחם הידוע כ"מגדלי ת"א, מגדל D"
ברחוב תוצרת הארץ 9, תל אביב
באמצעות חברי הנציגות החוקית, ה"ה:
1. אורי פיינטוך ת.ז. 009309725
2. יואל מרינוב ת.ז. 000982462
3. מיטל אסא ת.ז. 27104579
ע"י ב"כ חגי' בוכניק ויינשטיין ושות' משרד עורכי דין
מרח' מנחם בגין 132 תל אביב, המגדל העגול קומה 32
טלפון: 03-6081733; פקס: 03-6081732

המחזיקים;

תגובת המחזיקים לצו לעיקול כספי

1. נכון למועד הגשת תגובה זו, מודיעים בזאת המחזיקים כי בחשבון המחזיקים, הרשום על שם חברי הנציגות החוקית של המחזיקים, מצוי סך של 1,714,000 ₪ (כול מע"מ), העומדים לזכות המשיבה.
2. יובהר, כי ככל שהמשיבה תמציא תעודות גמר במועדים כפי שסוכם עמה, תהא זכאית המשיבה לסך נוסף ומעבר לסך האמור בסעיף 1 לעיל, של 1,000,000 ₪ (כולל מע"מ).

ליאור פונקלשטיין, עו"ד
ב"כ המחזיקה

בעניין שבין :
אורי פיינטוך ועוד 17 אחרים
ע"י ב"כ עו"ד איתמר כהן
ממגדל משה אביב (קומה 53)
רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
טל : 03-6092221 ; פקס : 03-6092226

המבקשים :

נגד

חב' א. דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51
ע"י ב"כ מ. פירון ושות' עורכי דין ונוטריונים
מרח' השלושה 2, תל אביב 6706054
טל : 03-7540000 ; פקס : 03-7540011

המשיבה :

נגד

הזכאים להירשם כבעלי הזכויות
במקרקעין הידועים כחלקה 549 בגוש 7093
במתחם הידוע כ"מגדלי ת"א, מגדל D"
ברחוב תוצרת הארץ 9, תל אביב
באמצעות חברי הנציגות החוקית, ה"ה :
1. אורי פיינטוך ת.ז. 009309725
2. יואל מרינוב ת.ז. 000982462
3. מיטל אסא ת.ז. 27104579
ע"י ב"כ חגי' בוכניק ויינשטיין ושות' משרד עורכי דין
מרח' מנחם בגין 132 תל אביב, המגדל העגול קומה 32
טלפון : 03-6081733 ; פקס : 03-6081732

המחזיקים :

תגובת המחזיקים לצו לעיקול כספי

המחזיקים מתכבדים להשיב להודעה למחזיק בקשר לצו העיקול שניתן ביום 17.09.17 צו מס' 01870463 כס כדלקמן :

1. בחשבון המחזיקים, הרשום על שם חברי הנציגות החוקית של המחזיקים, מצוי סך של 1,714,000 ₪ (כולל מע"מ), העומדים לזכות המשיבה.
2. ככל שהמשיבה תמציא תעודת גמר במועדים כפי שסוכמו עמה, תהא זכאית המשיבה לסך נוסף ומעבר לסך האמור בסעיף 1 לעיל, של 1,000,000 ₪ (כולל מע"מ).
3. על הכספים הנ"ל קיים עיקול קודם עד לסכום בגובה של 8,891,633 ₪, שהוטל במסגרת ת.א. 32905-01-17.



אבי וינשטיין, עו"ד
ב"כ המחזיקים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

11 אוקטובר 2018

לפני כבוד השופטת רחל ברקאי

ע"ר 18-07-44177 אסא ואח' נ' וירניק ואח'

המערערים

1. מיטל אסא

2. אורי פיינטוך

3. יואל מרינוב

נגד

המשיבים

רן וירניק ו-45 אח'

נוכחים:

ב"כ המערערים עו"ד איתמר כהן, עו"ד אסף לוי

ב"כ המשיבים עו"ד תמיר שנהב ועו"ד פז לברן

ב"כ דורי עו"ד רן כהן ניסן

פרוטוקול

עו"ד כהן: אנחנו סבורים שהעיקול, כמו שהוא, בוצע על חש' בנק של שניים שהם מסוכסכים.

כמו כן אבקש שבית המשפט לא ישמע את טיעוני דורי כי לא הוגשו עיקרי טיעון מטעמם.

הדבר המהותי שאנחנו טוענים, ולא ראיתי גם בעיקרי הטיעון של מבקשי העיקול, כלומר הם לא

אומרים מה ההבדל, איך הם נפגעים מבחינת עיקול אצל הנציגות להבדיל מהבנק.

לשאלת בית המשפט מדוע עיקל הבנק את החש' של המערערים על אף שקיבל הודעת עיקול על כספי

דורי, אני משיב כי הבנק קיבל צו עיקול על מס' חש' של מרשיי. הבנק לא נכנס למחלוקת

שבין הצדדים ולכן כשבאנו אל הבנק בטענות, הוא הפנה אותנו לבית המשפט.

המצהיר מטעם דורי אמר בבית משפט קמא שהחוב לדורי של הקבוצה D הוא 3.4 מיליון ₪.

גם אם נניח שזה נכון, הרי שבהסדר שעשו הצדדים בפני בית משפט קמא, העיקול היה על 4 מיליון

ש"ח במקור, כלומר 3 מיליון ש"ח בהתאם להסכמה הדינית לפי סעיף 79א', והבנק עיקל 4 מיליון

שח, כאשר דורי בעצמה אומרת שהחוב הוא 3.4 מיליון.

זה החשבון שלנו הנציגות. אין חש' נוסף. הבנק כשרואה צו עיקול עם מס' חשבון והוא סוגר את

החשבון.

אנחנו אומרים שהעיקול לא יכול להתבצע מבחינת סדרי דין.

אני סבור שהפרוצדורה משליכה על המהות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

11 אוקטובר 2018

לפני כבוד השופטת רחל ברקאי

ע"ר 44177-07-18 אסא ואח' נ' וירניק ואח'

1 חלק ממי שמייצג חברי זה בנין C, והם טענו את זה בבקשה לביטול עיקול ובסיכומים ואין התייחסות
2 לזה.
3 כל קבוצת נפרדת בפני עצמה, יש הסכם שיתוף לכל אחד וחש' בנק לכל אחד וזכויות לכל אחד, כלפי
4 דורי במישורים שונים, וזכויות קניין מבחינת תרופות.
5 אנחנו גם הגשנו 2 תביעות, סה"כ כ 12 מיליון ₪ בשתי תביעות שאוחדו.
6 חבריי לקחו את ההחלטה שקיבלתי בפני השופטת גרוסמן, ועשינו עיקול עצמי אצל הנציגות. לא
7 בחשבון, אלא אצל הנציגות. כלומר שלחנו צווי עיקול לנציגות. הנציגות מחזיקה 1.7 מיליון ₪. בבנק
8 יש 4 מיליון שח. העיקול שתפס אצל דורי הוא 1.7, ואמרנו שיש עוד מיליון ₪ שאם דורי תעשה תעודת
9 גמר, כך שיש כמעט 4 מיליון ₪ בחשבון והסברנו גם למה.
10 הנציגות מחזיקה בסכום של 4 מיליון ₪. החשבון הוא חש' של קבוצה ולא חש' ליוני בנקאי, ומהחש'
11 שילמו כספים של מיליונים, אגרות עורכי דין ועוד.
12 מה שקורה הוא שאנחנו עושים עיקול בחש' בנק לצד ג' שלא חייב אגורה. אני חושב שזה מהות.
13 בתשובה לבית המשפט, קיבלנו צו עיקול על 1.7 מיליון ₪ ועל 1 מיליון ₪, מ 15.1.17, ואחכ היה צו
14 עיקול נוסף שלדעתי ב 13.6 או קצת מאוחר יותר, על התביעה השניה. לגבי העיקול כאן, נודע לנו
15 בחודש מרץ. הבעיה היא אחרת, זו לא פרוצדורה אלא זו מהות שבמהות, כי כאשר אותו בן אדם אומר
16 שיש התחייבות של דורי לשלם פיצויים של מיליונים, ואני לא יכול מחר לגעת בכסף הזה כי יש עיקול.
17 על החשבון הזה אין עוד מעקלים נוספים. העיקול שלנו הוא לא בחשבון, אלא העיקול שלנו הוא אצל
18 הנציגות, שהיא יודעת עכשיו שהיא לא יכולה להעביר את הכסף לדורי. אם מחר דורי נכנס לחדלות
19 פירעון, אני לא יכול לקחת כלום כי יש עיקול. אני לא יכול לגעת בכסף כי העיקול הוא בחש' הבנק
20 ולא אצל הנציגות.
21 יושבים 3 נציגים, אותם מערערים שכאן, ואומרים – יש לי צו של בית משפט שאוסר עלי להעביר כסף
22 לדורי. העיקול שחבריי עשו הוא עיקול בחש' הבנק. זאת אומרת, בנק הפועלים המחזיק כרגע בכסף,
23 סגר לי את החשבון ואומר לי - אדוני הכסף הזה מעוקל.
24 רציתי לחקור את האנשים ולא היו תצהירים. אין כזה דבר בשום בית משפט. מתקין התקנות אמר
25 תעשו עיקול אצל מחזיק, ואני אומר שכאשר עושים עיקול בחש' אצל צד ג', אני לא יכול להתגונן.
26 כשעושים עיקול בחש' בנק, היום יש דירוגי אשראי וכו', ויש לזה השלכה, כי יש לזכור שהאנשים
27 האלה לא חייבים כסף לאף אחד ופתאום יש להם עיקול בחש'.
28 כשאנחנו הגשנו בקשה לביטול עיקול, היה מצופה שיגישו תשובה עם תצהיר, ולא היה כזה דבר, ויתרו
29 על תצהיר וויתרו על חקירה.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

11 אוקטובר 2018

לפני כבוד השופטת רחל ברקאי

ע"ר 44177-07-18 אסא ואח' נ' וירניק ואח'

- 1 עו"ד שנהב: חברי בחר שלא צריך לצרף את הבנק, ואני חושב שזה לא רלוונטי, הרי מה שחברי
2 מבקש זה לחזור בחזרה לבית המשפט קמא. גם בתגובת חברי לתשובה לגבי העיקולים, אמר חברי
3 מפורשות שאם היינו מגישים את הצו מחדש כלפי הנציגות, אז היינו מקבלים תשובה שאין כספים
4 לעיקול.
5 חברי העלה טענות בעלמא לגבי כספים, ואמר בית המשפט כי יתכן שבסופו של יום הסכום שהדיירים
6 יצטרכו לשלם לדורי יהיה נמוך יותר והם יצטרכו להגיש בקשה להפחית את העיקולים. איפה
7 המערערים נפגעו פה? גם אין מחלוקת לגבי ה 2.7 מיליון.
8
9 עו"ד כהן: לגבי 2.7 מיליון ש"ח, ובדיוק אותה 'הודעת בעל דין' שחברי מדבר עליה, אנחנו נתנו להם
10 אותה ואמרנו תראו ככה עשינו את העיקולים וככה השבנו לבית המשפט, וכתבתי להם מיד אחרי
11 שהם ישבו אצלי, תגישו את הבקשה כך (מצטט)..
12 אין מחלוקת לגבי הסכום של 2.7 מיליון ₪.
13 מפנה לנספח 6 למוצג 1.
14
15 עו"ד שנהב: אנחנו לא רוצים להרע את מצבנו. חברי אומר לגבי התובעים בבנין D שזה בסדר, ולגבי
16 התובעים בבנין C הוא אומר שלא, ואני אומר שלזה אנחנו לא נסכים. אם אלה כספים שהיו של דורי,
17 מותר לבנין C לעקל אותם.
18
19 עו"ד כהן ניסן: אני משמש כיועץ המשפטי של חב' דורי בניה. אנחנו בתקי זה בחילופי עורכי דין ולכן
20 לא הוגשה תגובה, אבל אבקש להשמיע את דבריה של החב'. שוכחים שהכסף הזה שייך לדורי בניה,
21 וצריך להבטיח שבסופו של יום, במידה והתביעה תדחה, הכסף הזה שייך לנו. צריך להיות חש' ליווי.
22 שהקבוצה תצהיר שהיא לא מתכוונת לרוקן את החשבון ושהיא מתכוונת להשאיר 2.7 מיליון ₪.
23
24
25
26
27
28
29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

11 אוקטובר 2018

לפני כבוד השופטת רחל ברקאי

ע"ר 18-07-44177 אסא ואח' נ' וירניק ואח'

לאחר הפסקה

ב"כ הצדדים (למעט ב"כ חב' דורי): בהמלצת בית המשפט, הגענו להסכמה כדלקמן:

1. החלטת כב' הרשם מיום 1.7.18 נשוא הערעור, המאשרת את העיקול על חשבון המערערים, מס' 500903 בבנק מזרחי טפחות, סניף 477 – מבוטלת, למעט הסיפא לסעיף 18 להחלטה ולפיה יתרת הכספים שעליהם הוטל עיקול כנגד א. דורי בניה בע"מ, בהתאם להחלטות שיפוטיות שניתנו, יוטלו על נכסים נוספים של חב' דורי ולא על כספים נוספים בחשבון.
2. ניתן בזאת צו עיקול אצל המערערים, המשמשים כנציגות בנין מגדל D, על סך 2.714 מיליון ₪ על נכסיה של חב' א. דורי בניה בע"מ.
3. המערערים מוסרים בזאת הודעת מחזיק כדלקמן:
 - א. כי בחש' הנציגות הרשום על שם חברי הנציגות החוקית של בעלי הזכויות מגדל D, הי"ה מיטל אסא, אורי פיינטוך ויואל מרינוב, מצוי סך של 1,714,000 ₪ (כולל מע"מ), העומדים לזכות חב' א. דורי בניה בע"מ.
 - ב. ככל ש-א. דורי בניה בע"מ תמציא תעודת גמר במועדים כפי שסוכמו עמה, תהא זכאית א. דורי בניה בע"מ לסך נוסף של 1 מיליון ₪ (כולל מע"מ).
 - ג. על הכספים הנ"ל קיימים עיקולים קודמים במסגרת ת.א. 32905-01-17 ו-ת.א. 27502-05-17 לטובת בעלי הזכויות במגדלי D.
 - ד. לגבי דיירי בנין C, חלק מהמשיבים לערעור, תשובת הנציגות הינה כי אין כספים לעיקול.
4. לבעלי הזכויות, המשיבים, במגדל C, עומדת הזכות לנקוט בהליך של בקשה לאישור עיקול, בתוך 30 יום מהיום, ביחס להודעת המערערים כפי שמובאת לעיל.
5. כל צד ישא בהוצאותיו.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

11 אוקטובר 2018

לפני כבוד השופטת רחל ברקאי

ע"ר 18-07-44177 אסא ואח' נ' וירניק ואח'

1 עו"ד כהן ניסן: אבקש לציין כי ההסדר נעשה שלא בהסכמת החב' ואין בו כדי לגרוע מזכויות וטענות
2 החברה, שאם התביעה תדחה, שלא יתפרש שאנחנו הסכמנו לעיקול.
3
4

פסק דין

5
6
7 אני מאשרת את ההסדר ונותנת לו תוקף של פסק דין.
8
9 אין צו להוצאות.

10
11 אשר לעמדת חב' דורי, הרי שזו לא הגישה הודעת ערעור על החלטת כב' הרשם וגם לא הגישה עיקרי
12 טיעון בהליך הנדון, ועל כן אינני רואה לנכון להתייחס לעמדתה, כפי שבאה בפני.

13
14
15
16 ניתנה והודעה היום ב' חשוון תשע"ט, 11/10/2018 במעמד הנוכחים.
17

רחל ברקאי, שופטת

18
19
20
21
22

הוקלד על ידי אתי פרידמן

נספח 12

העתק הבקשה לעיקולים זמני
מיום 15.01.2017

עמ' 104

בבית משפט המחוזי
בתל אביב-יפו

בעניין:

ת.א.

1. שפילמן שלומית, ת.ז. 52164514
2. עטר אבשלום, ת.ז. 52021557
3. עטר רונית שרה, ת.ז. 52778438
4. שלו חיים, ת.ז. 5051974
5. שלו שושנה, ת.ז. 32002030
6. יואל מרדכי, ת.ז. 56418726
7. יואל זהבה, ת.ז. 58749706
8. שכטר עמית, ת.ז. 68985225
9. שכטר יהודית, ת.ז. 11953767
10. רוטמן רמי, ת.ז. 57279077
11. רוטמן עירית, ת.ז. 57247447
12. אתי דנה גת, ת.ז. 33717562
13. יובל גת, ת.ז. 25659079
14. אברהם קסטרו, ת.ז. 57753782
15. ענת קסטרו, ת.ז. 58834672
16. קציר נאוה, ת.ז. 52895745
17. יוני מרום, ת.ז. 40530818
18. יצחק מנשה, ת.ז. 027856558
19. חגית מנשה, ת.ז. 28630366
20. אדטו אהרון, ת.ז. 54008818
21. אדטו מרים, ת.ז. 50271303
22. אברהם אביב, ת.ז. 51699858
23. אילה אביב, ת.ז. 55139802
24. יואל ארד, ת.ז. 54310446
25. שירי קנובל טוויג, ת.ז. 25350810
26. שגיא טוויג, ת.ז. 32184475
27. ענת שטרן, ת.ז. 50903806
28. יהושע שטרן, ת.ז. 30437222
29. רוברט מור, ת.ז. 12331542
30. חיה מור, ת.ז. 55551196
31. ביבס יוסף, ת.ז. 55042857
32. דבורה ינקלביץ, ת.ז. 51929354
33. אלחנן ינקלביץ, ת.ז. 50404524
34. איתי יפה, ת.ז. 3804473
35. שאול גליקסברג, ת.ז. 57082539
36. ישראל רז, ת.ז. 58879008
37. אודי קריב, ת.ז. 58879008
38. נטלי קריב, ת.ז. 27717206
39. אס.אר.רוטשם ניהול השקעות בע"מ, ח.פ. 514310317
40. שרון בן פורת, ת.ז. 37610607
41. יצחק אסיא, ת.ז. 57653511
42. לילי אסיא, ת.ז. 24215212
43. שושנה ברקוביץ, ת.ז. 55480511
44. זורז' ברקוביץ, ת.ז. 67850859

45. יפעת אדרי, ת.ז. 32291387
46. אברהם אדרי, ת.ז. 53385261
47. אביב חגית, ת.ז. 58465576
48. אביב עופר, ת.ז. 57509879
49. גל לוי, ת.ז. 38359428
50. יוליה לוי, ת.ז. 306301061
51. כפיר דהאן, ת.ז. 33392564
52. אסתר יטאח, ת.ז. 63174940
53. דוד מאור, ת.ז. 30220115
54. ענת גרציאני קאפה, ת.ז. 40348211
55. ניקולאי מנשרוב, ת.ז. 311889406
56. מאיה מנשרוב, ת.ז. 303446207
57. אורן חן, ת.ז. 23988942
58. מיטל אסא, ת.ז. 27104579
59. טל אסא, ת.ז. 22940027
60. נמרוד דמיון, ת.ז. 28599165
61. עידית דמיון, ת.ז. 27368836
62. שי חומסקי, ת.ז. 32175366
63. עינב קבאלה, ת.ז. 35973924

כולם באמצעות משרד עו"ד איתמר כהן ושות'
מגדל משה אביב (קומה 53)
רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
טל: 03-6092221 ; פקס: 03-6092226

-המבקשים-
-התובעים-

- נ ג ד -

א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 512660341
מרחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
טל: 09-9705555 ; פקס: 09-9705454

-המשיבה-
-הנתבעת-

- נ ג ד -

1. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא
בחשבון בנק 500903, סניף 477 בבנק מזרחי טפחות
אצל משרד עו"ד חגי' בוכניק ויינשטיין ושות'
דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101
2. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אמיר עמר, רועי אילני, עידו יהודה חג וניר
אנגל בחשבון בנק בקשר עם הפרויקט ברחוב הארבעה 28, תל אביב (להלן:
"פרויקט מגדלי הארבעה")
אצל משרד עו"ד חגי' בוכניק ויינשטיין ושות'
דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101
3. קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, ח.פ. 514559046
דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101

4. א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 512660341
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
5. ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512198490
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
6. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, ח.פ. 520039660
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
7. א. דורי יזום בע"מ, ח.פ. 513762567
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
8. רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, ח.פ. 512476938
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
9. דניה סיבוס בע"מ, ח.פ. 512569237
רחוב יוני נתניהו 1, אור יהודה 6037601
10. בנק הפועלים בע"מ - סניף ראשי
שד' רוטשילד 50, תל אביב
11. בנק מזרחי טפחות - סניף ראשי
רחוב אלנבי 105, תל אביב
12. הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ - סניף ראשי
שד' רוטשילד 42, תל אביב
13. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ - סניף ראשי
רחוב אלנבי 103, תל אביב
14. בנק איגוד לישראל בע"מ - סניף ראשי
רחוב אחוזות בית 6 - 8, תל אביב
15. גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251
רחוב הרצל 65, ראשל"צ 7526725
16. גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ, ח.פ. 514412253
רחוב הרצל 65, ראשל"צ 7526725
17. גי. אל. אי. גינדי בניינים בע"מ, ח.פ. 513729590
רחוב הרצל 65, ראשל"צ 7526725

-המתזיקים-

בקשה להטלת עיקולים זמניים במעמד צד אחד

בית המשפט הנכבד מתבקש, במעמד צד אחד, להפעיל את סמכותו על פי תקנה 374 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ("התקנות") ולהורות על הטלת עיקול זמני, בסכום של 9,841,635 ש"ח על כל הכספים, ערבויות, פיקדונות, שטרות, מענקים או כל סכום כסף אחר, מיטלטלין, ו/או כל נכס אחר מכל מקור או סוג שהוא או על זכויות, השוייכים או המגיעים למשיבה או עומדים לזכותה או התקבלו, או עתידים להתקבל אצלה, ו/או אצל המתזיקים, ו/או אצל מי מטעמם, לרבות שיגיעו לידיהם מי מהם בעתיד, וזאת על מנת להבטיח את ביצועו של פסק הדין לבשתתקבל תביעת המבקשים (להלן: "התובענה העיקרית").

בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבה בהוצאות הבקשה דגא בצירוף שכר טרחת עו"ד ומע"מ כדיון.

ואלו נימוקי הבקשה:

א. פתח דבר

1. המבקשים התקשרו עם המשיבה בהסכם שירותי בנייה בשיטת Turn Key Project (עד מפתח ואחריות כוללת) (להלן: "הסכם הבנייה"). במסגרת הסכם הבנייה, התחייבה המשיבה ללוח זמנים לסיום הבנייה ומסירת הדירות למבקשים. דא עקא, בפועל המשיבה הפרה את הסכם הבנייה באופן יסודי, בוטה ומתמשך, ומסרה את הדירות לתובעים באיחור של כשנה וחצי.

2. במסגרת הסכם הבנייה נקבע, במפורש, כי איחור בהשלמת הפרויקט ומסירת הדירות יזכה את המבקשים בפיצוי מוסכם (חודשי), בשים לב לתקופת האיחור וגודל הדירה, זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לרשות המבקשים. באופן מצער, המשיבה בחרה לחפר את הסכם הבנייה, תוך שהיא גורמת למבקשים נזקים כבדי משקל.

3. במשך כשנה וחצי איחרה המשיבה במועד מסירת הדירות, אולם את הפיצוי המוסכם היא לא ראתה לשלם, הגם הסכם מפורט, ברור ומפורש שנחתם לאחר מ"מ ממושך. למעלה מכך, גם תוך כדי עיצומן של עבודות הבנייה, בחרה המשיבה להציג למבקשים, מצגים, הודות מועד המסירה המשווער. בעוד המבקשים מכלכלים צעדיהם (בהתאם למצגי השווא של המשיבה), בפועל המשיבה מסרה להם את התזקה בדירות באיחור של כשנה וחצי, תוך שנוקיהם רק הלכו וגדלו.

4. בד בבד עם הבקשה דנא, מוגשת לביהמ"ש הנכבד תובענה על סך 9,841,635 ש"ח (קרן בלבד). התובענה דנא עילתה חובות והסעד העיקרי הנדרש בה הוא קבלת פיצוי מוסכם (סכום קצוב) בהתאם להסכם הבנייה אשר נחתם בין הצדדים. כמו כן, קיימות ראיות למכביר, לרבות מזמן אמת, לפיה המשיבה הפרה את הסכם הבנייה. כך למשל, הסכם הבנייה וצו תחילת העבודה קובעים במפורש את מועד השלמת הפרויקט ומסירת הדירות. אולם בפועל, הדירות נמסרו לתובעים באיחור של כשנה וחצי (ראו: נספח 7 לכתב התביעה). כמו כן, נערך באמצעות ר"ח תחשיב מסודר המפרט את הפיצוי המוסכם לכל אחד מיחיד התובעים בשים לב לקבוע בהסכם הבנייה (ראו: נספח 11 לכתב התביעה).

העתק מכתב התביעה, על נספחיו, מצ"ב נספח א'

5. כמו כן, וכפי שיפורט להלן, מצבה הכלכלי של המשיבה, הינו בכי רע ואי מתן צו עיקול כמבוקש יכביד מאוד על ביצוע פס"ד. בהתאם לדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2016, כפי שנערך על-ידי ר"ח מטעמה של המשיבה ופורסם במערכת ההודעות של הבורסה לניירות ערך ביום 30.11.2016, המשיבה מצויה בקשיים כלכליים כבדי משקל ונראה כי היא עומדת בפני חדלות פירעון. כך למשל, המשיבה מצויה בהפסדים של עשרות מיליונים, וזאת רק בתקופה של תשעה חודשים בשנת 2016, היא ויתרה על פרויקטים, בנקים מסרבים להעניק לה אשראי, היא צמצמה את כוח האדם שלה באופן ניכר, היא התרוקנה מנכסיה תוך שהיא פועלת להברית נכסים באמצעות חברות קשורות ואו בעלת השליטה, תלויות ועומדות נגדה תביעות במאות מיליוני שקלים ועוד כיו"ב.

6. יתרה מזאת, רק לאחרונה קבע ביהמ"ש נכבד זה (כבוד השופטת ח. פלינר), לאחר שהתקיים דיון בפניו ותצדדים נחקרו, על הטלת עיקולים זמניים כנגד המשיבה בסך של 4,500,000 ₪, תוך שנקבע כדלקמן:

"דומה כי לא יכולה להיות מסקנה אחרת אלא שהמשיבה נמצאת בקשיים כלכליים רציניים ; המשיבה מוכרת את נכסיה על מנת להחייכל ; למעשה למעט אותו נכס גדל"ן קטן ומשועבר, נפרדה המשיבה מכל נכסה אך כעת עוד ניתן לשים יד על התמורה – כל זאת לא ניתן יהא לעשות בסיום התובענה המתבררת. מכאן שחששם של המבקשים בדבר הברחה והכבדה מוצק ואיתן ועולה מחקירת אנשי המשיבה בעצמם, ולא מפרסומים או מכחבות בעיתון"

7. בנסיבות העניין, אי מתן צו עיקול כמבוקש ישנה את מצבם לרעה של המבקשים, תוך הכבדה רצינית על ביצוע פסק דין אשר תעמיד את המבקשים בפני שוקת שבורה ולמעשה לכשיינתן פס"ד בתובענה העיקרית הוא יהפוך ללאות מתה'.

ב. הצדדים

8. המבקשים רכשו, יחד עם אחרים, במסגרת של קבוצת רכישה, מאת חברת מבני תעשיה בע"מ (להלן: "מבני תעשיה" או "המוכרת") את הזכויות במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ 7 – 9 בתל אביב הידועים גם כגוש 7093 חלקה 549 (להלן: "המקרקעין").

9. בשנת 2010 התקשרו המבקשים, יחד עם אחרים, עם המשיבה בהסכם הבנייה, לפיו המשיבה תבצע במלואו ובשלמות, לרבות אחריות לטיב הביצוע, את הפרויקט המכונה "מגדלי תל אביב C ו-D" (להלן: "הפרויקט").

10. המבקשים (להלן ביחד ואז לחוד לפי העניין: "המבקשים") הם למעשה 38 בתי אב אשר זכאים להירשם, יחד עם אחרים, כבעלי הזכויות ב-מגדל D.

11. המשיבה, א. דורי בניה בע"מ (להלן: "המשיבה" או "הקבלן"), התאגדה כחברה פרטית, ובשנת 2010 נרשמה למסחר בבורסה כחברה ציבורית. במהלך המחצית השנייה של שנת 2016 הפכה להיות חברת בת פרטית שכל מניותיה מוחזקות ע"י קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ.

העתק דוח רשם החברות, מצ"ב לכתב התביעה **כנספת 1** ומהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה דנא

12. המחזיקים מצויים בקשר מסחר שונים עם הנתבעת.

ג. הסכם הבנייה

13. ביום 12.10.2010 התקשרו המבקשים, בצירוף יתר הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במגדלי C ו-D, עם המשיבה בהסכם בנייה בשיטת Turn Key Project (עד מפתח ואחריות כוללת) לבניית הפרויקט המכונה "מגדלי תל אביב C ו-D" (לעיל ולהלן: "הסכם הבנייה").

14. מדובר בבנייה של שני מגדלים בני 30 קומות מגורים, 112 יחידות דיור בכל מגדל, מעל 4 קומות מרתפים (חניות, מחסנים ומתקנים טכניים). יחד עם זאת, במסגרת הסכם הבנייה צוין כי יתכן ובשלב מאוחר יותר,

תתקבל "הקלה" מאת הוועדה המקומית לתוספת שתי קומות (סה"כ עוד 8 יחידות), היינו סה"כ 32 קומות למגורים.

15. במסגרת הסכם הבנייה התחייבה המשיבה להשלים את העבודות תוך 30 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה. ואולם, ככל ותתקבל הקלה לבניית עוד 2 קומות נוספות, הוסכם כי תינתן לחברה ארכה של 60 ימים נוספים (ראו סעיף 10.10 להסכם הבנייה).

16. הוספת שתי קומות מגורים נוספות מקורה בהתחייבות קודמת של המבקשים ואח' כלפי בעלי המקרקעין דאז (מבני תעשיה אשר מכרה את המקרקעין לתובעים ואח' אשר קידמה את הליכי התכנון מול עיריית תל אביב והוועדה המקומית). למעשה, בעקבות הליכי התכנון שיוזמה מבני תעשיה, כבר במעמד חתימת ההסכם הבנייה עם המשיבה כבר היה היתר בנייה למגדל C ובאשר למגדל D כבר נעשו עבודות ביסוס ושלב במפלס התת קרקעי ולמעשה כבר נבנו 7 קומות (4 קומות מרתפים ועוד שלוש קומות למגורים במצב של שלד) ועוד עבודות חלקיות של איטום, גמר ומערכות אינסטלציה וכיו"ב (ראו למשל: הצהרות הקבלן בסעיף 4.12 להסכם הבנייה).

17. כמו כן, הוסכם עם המשיבה כי התמורה בגין ביצוע הפרויקט תהיה 'פאושלית' ובסך של 66,500,000 ₪ (במילים: שישים ושישה מיליון וחמש מאות אלף ₪) בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, ועל מנת ליתן תמריץ למשיבה אף הוסכם, כי ככל והיא תשלים את העבודות במועד, היא תהיה זכאית לבונוס בסך של 500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין (ראו: סעיף 11 להסכם הבנייה).

18. עוד הוסכם, כי במקרה ותאשר הוועדה המקומית את ההקלה שביקשה מבני תעשייה כמפורט לעיל, ישולם לנתבעת עוד סך של 593,750 ₪ לכל יחידת דיור (ראו: הגדרת הפרויקט וסעיף 11 להסכם).

העתק מהסכם הבנייה מיום 12.10.2010, מצ"ב לכתב התביעה כנספת 2 ומהוות חלק נפרד מהבקשה דנא

ג.1 לוח הזמנים להשלמת העבודות על-ידי המשיבה

19. לנוחות בית המשפט נביא חלק מסעיפי הסכם הבנייה הרלוונטיים לתובענה דנא.

20. בסעיף 10.1 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הקבלן יעלה על המגרש ויתחיל בבניית הפרויקט וכל מגדל, לפי העניין, עם מתן צו התחלת עבודה, בו יקבע כי מועד התחלת העבודות יהא לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה (להלן – "צו התחלת עבודה"). הקבלן מתחייב להמשיך ולסיים את ביצוע העבודות כאמור בסעיף 10.2 להלן ולפי לוח הזמנים המצורף כנספת ד'1 להסכם (בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים). למען הסר ספק יובהר בזאת כי הקבלן יקבל צו התחלת עבודה בנפרד לכל מגדל ואין כל מחויבות של המזמין למסרם לקבלן יחידו. הקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות כל צו התחלת עבודה שיקבל, ולא תעמוד לקבלן כל דרישה ו/או תביעה כאם ימסרו לו צווי התחלת עבודה מכל קבוצה בנפרד או במועדים שונים.

21. בנספת ד'1 להסכם שכותרתו "לוח זמנים כללי לביצוע העבודות D+C" הוסכם כדלקמן:

1" תקופת ביצוע העבודות בבניין, לרבות עבודות הפיתוח שלל הפרויקט תהיה בת 30 חודשים, אשר מניינה יחל ממועד מתן צו התחלת עבודה, כהגדרתו בסעיף 10.1 להסכם הבנייה.

2. עם החתימה על הסכם זה מגיש הקבלן לוח זמנים מפורט שעל פיו יתנהלו הפעילות באתר

3. מוסכם כי לוח הזמנים הכללי לביצוע העבודות ע"י הקבלן יהיה כדלהלן:

...גמר מסירת הדירות – 30 חודשים.

22. בסעיף 10.2 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"עבודות הבנייה יסתיימו והפרויקט על כל חלקיו יושלם ויתקבל טופס 4 מעיריית תל אביב באחריות הקבלן, עד ולא יאוחר מאשר בתוך 30 (שלושים) חודשים מיום מסירת צו התחלת העבודות לקבלן בגין כל אחד מהמגדלים. הקבלן מתחייב שלושה (3) חודשים טרם המועד המשוער לסיום העבודות ליתן הודעה בכתב לבעלים ולעו"ד בדבר המטלות החלות על המזמין וטרם בוצעו ובלבד שהן קשורות באופן ישיר להוצאת טופס 4."

23. בסעיף 10.3 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הפרויקט על דירותיו יימסר לבעלים לא יאוחר מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 זלעיל כשהמגדלים והדירות גמורים ומושלמים, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ומסביב לבניין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות, וכמפורט בסעיף 20 להלן."

24. בסעיף 10.5 להסכם הבנייה נקבע כדלקמן:

"הקבלן מצהיר כי לוח הזמנים נקבע לאחר אומדן זהיר וכי הוא כולל גם את הזמן הדרוש בגין שינויים צפויים המקובלים בבניית בניין מהסוג האמור לרבות צפי לשינויי תכנון-פנים ע"י הדיירים, ימי גשם, ו/או תנאי אקלים מיוחדים, שבתות חגים ומועדים, הפסקות ו/או עיכובים מכל מין וסוג שהם. למען מניעת ספקות, מצהיר ומאשר הקבלן, כי נימוקים הכרוכים במצב של מהומות ו/או אינתיפאדה, סגר שלם או חלקי, אי סדרים, שביתות והשבתות בשטחים הנתונים למרות צה"ל או בשטחי מדינת ישראל, מגבלות על תנועת עובדים ו/או קשיים בגיוס עובדים ו/או מחסור בעובדים ו/או אי קבלת רישיונות להעסקת עובדים זרים, נלקחו על ידו בחשבון בלוח הזמנים ולא יצדיקו כל בקשה להארכת מועד כאמור."

25. כמו כן וכמפורט לעיל, במסגרת הסכם הבנייה נקבע כי יתכן ובשלב מאוחר יותר, תתקבל "הקלה" מאת הוועדה המקומית בתל אביב לתוספת שתי קומות (סה"כ עוד 8 יחידות). במקרה כזה, וככל והעירייה תאשר את מתן ההקלה, הסכימו הצדדים על ארכה בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט ב-60 ימים נוספים. וכך נקבע בסעיף 10.10 להסכם הבנייה:

"לוח הזמנים המפורט יתוקן ויעודכן מעת לעת לפי דרישת המפקח ובהתאם להתקדמות העבודות. מוצהר ומוסכם בזאת כי התיקונים ועדכוני בלוח הזמנים לא יתפרשו בשום מקרה כמאיימים את התקופה הנקובה לביצוע העבודות ו/או את המועדים הקבועים לביצוע השלבים העיקריים של העבודות או כמשנים את לוח הזמנים הכללי ו/או המפורט ו/או כפוטרים את הקבלן מחובתו לבצע את העבודות על פיהן."

מוסכם בזאת על הצדדים כי במדיה ותבקש מבני תעשייה לממש את זכותה לקבל 8 יח"ד נוספות באיזה מהמגדלים, כאמור בהגדרת הפרויקט בסעיף 1.5 לעיל, והיא תודיע על כך עד ולא יאוחר מסיום כל מגדל ברמת שלד עד לשלוש קומות מתחת למיקום יחידות אלו (דהיינו עד תקרת קומה 26), תחול הארכה בלוח הזמנים הכללי של הפרויקט בת 60 ימים. הצדדים מסכימים כי הארכה כאמור הינה סבירה והגיונית במסגרת לוח הזמנים הכללי של הפרויקט. למען הסד ספק יובהר בזאת, כי הארכה כאמור בלוח הזמנים הכללי של הפרויקט תחול אך ורק לגבי אותו מגדל בו ביקשה מבני תעשייה לממש זכותה, ככל והיא לא עשתה כן, לגבי שני המגדלים במאוחד."

26. למען ההגיונות יצוין, כי במהלך העבודות התבקשה המשיבה לבצע עבודות נוספות בגין הקמת מועדון דיירים, פיתוח שצ"פ וכיו"ב. בהתאם לזאת, אושר למשיבה, ע"י נציגות הקבוצה, וגם זאת, לפני משורת הדין, ארכה של עוד 45 ימים. ויודגש, זאת הארכה היחידה שניתנה למשיבה ומעבר לכך, לא אושרה למשיבה שום ארכה,

לא על-ידי המפקח מטעם הבעלים ולא על-ידי הנציגות כמתחייב מהסכם הבנייה. מותר לציין, שניסיונותיה של המשיבה להתאים חלק מיחיד התובעים על דחייה במועד המסירה בשל שינויים והתאמות שנעשו בדירות בוצעו במחטף חסר תום לב ובניגוד מפורש לקבוע בהסכם הבנייה (ראו למשל: סעיפים 10.5, 18.1, 18.3 ו-18.6 להסכם הבנייה).

2.2 תיתרי בנייה וצו התחלת עבודה

27. ביום 13.3.2011 ניתן היתר בנייה לבניית מגדל D.

העתק מהיתר הבנייה מיום 13.3.2011, מצ"ב לכתב התביעה כנספת 3 ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

28. למחרת, ביום 14.3.2011 נשלח אל המשיבה צו התחלת עבודה כאמור בסעיף 10 להסכם הבנייה. כמפורט בהסכם הבנייה ובצו התחלת העבודות, על המשיבה היה להשלים את העבודות ולמסור את הדירות לתובעים עד ולא יאוחר מיום 29.9.2013 (30 חודשים).

העתק מצו התחלת עבודה שנשלח אל המשיבה ביום 14.3.2011, מצ"ב לכתב התביעה כנספת 4 ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

29. חיות וביום 19.4.2012 ניתן היתר להוספת 2 קומות נוספות ניתנה למשיבה ארכה של עוד 60 ימים נוספים.

העתק מהיתר הבנייה, מיום 19.4.2012 מצ"ב לכתב התביעה כנספת 5 ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

30. כמו כן, ועקב ביצוע העבודות בגין בניית מועדון דיירים כמפורט לעילניתנה למשיבה ארכה נוספת של עוד 45 ימים. לסיכומי של עניין, למשיבה עמדו 33.5 חודשים להשלמת הפרויקט ומסירת הדירות. דהיינו עד ולא יאוחר מיום 15.1.2014.

3.1 האיחור במסירה ו'תרופות' בהתאם להסכם הבנייה

31. דא עקא, רק ביום 3.3.2015 ניתן אישור על-ידי הוועדה המקומית לאכלוס הבניין ולמעשה המשיבה החל למסור דירות בפרויקט באיחור של כשנה וחצי מעבר למועד הקבוע בהסכם הבנייה.

העתק מתעודת אכלוס מיום 3.3.2015, מצ"ב לכתב התביעה כנספת 6 ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

העתק מאסמכתאות על מועד מסירת הדירות ליחיד המבקשים, מצ"ב לכתב התביעה כנספת 7 ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

32. התנהלות המשיבה, מהווה הפרה יסודית, בוטה ומתמשכת של הסכם הבנייה. התנהלות שהסבה לתובעים נזקים כבדי משקל. יפים לכאן הדברים שנפסקו לאחרונה ע"י בית המשפט העליון ברע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספיס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, ניתן ביום 21.2.2016):

"מועד מסירתה של הדירה, לאחר שזו כשרה וערוכה למגורים, הוא אחד הנתונים הקריטיים ביותר מבחינתו של רוכש הדירה. איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה."

33. זאת ועוד, במשך תקופה ארוכה, בחרה המשיבה לשלוח את המבקשים בלך ושוב, תוך שהיא מציגה בפניהם מצגי שווא על מועד המסירה הצפוי. כך למשל, המשיבה מסרה לתובעים, בין היתר באמצעות חברת פיקוח ששכרו המבקשים, כי הדירות ימסרו להם בינואר (2014), אח"כ שונה מועד המסירה לחודשים מרץ-אפריל (2014), לאחר מכן לחודשים יולי-אוגוסט (2014) ולאחר מכן בספטמבר ואז אוקטובר (2014) וכך הלאה עד לחודש מרץ 2015 – ורק אז החלה המשיבה לבצע מסירה של דירות (ראשונות) בפרויקט.

העתק מדו"חות פיקוח של גרויסמן הנדסה בע"מ, מתאריכים: 4.3.2013, 28.11.2013, 4.2.2014, 3.4.2014, 2.7.2014, ו-31.7.2014 מציב לכתב התביעה **כנספת 8** ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

34. כפי שעולה מדו"חות הפיקוח, לא די בכך שהמשיבה לא עמדה במועדים הקבועים בהסכם הבנייה, אלא המשיבה פעלה ברשלנות, תוך הצגת מצגי שווא בפני המבקשים, לגבי מועד השלמת העבודות. בשל מצגי השווא של המשיבה כלכלו המבקשים את צעדיהם בהתאם, תוך שנוקיהם רק הלכו וגדלו. כך למשל:

34.1. חלק מהמבקשים ציפו לעבור להתגורר בדירות עם בני משפחותיהם כאשר ילדים וטף נרשמו מבעוד מועד, למסגרות חינוך באזור הפרויקט, כאשר בני המשפחה נאלצו לחזור ולהסיע אותם הלך ושוב; חלקם נאלצו לנסוע מרחק רב למקום עבודתם, לימודים וכיו"ב; חלקם מכרו דירות והתחייבו לפנותן בשים לב להתחייבות המשיבה אך למעשה הועמדו בפני שוקת שבורה תוך שהם נאלצים לשאת בהוצאות כבדות, הן למימון הלוואות שנטלו והן לתשלום דמי שכירות למקום מגורים חלופי; חלקם נותרו להתגורר בדירות מטעמם כאשר בנתיים 'המשפחה גדלה' והם נאלצו להתגורר בצפיפות עד לקבלת הדירה; חלקם נאלצו לעבור למקום מגורים חלופי, כאשר נגרמים להם הוצאות מיותרות בגין הובלה, הצורך באחסון רהיטים, אובדן זמן עבודה יקר ועוגמת ומפח נפש מתמשכים על פני תקופה של כשנה וחצי.

34.2. חלקם של המבקשים רכשו את הדירות למטרות השקעה. לאור האיחור בהשלמת הבניה נאלצו אלו לשאת בתשלומי המשכנתא, מבלי שהדירות מניבות להם דמי שכירות כאשר הם נושאים באופן עצמאי בתשלומי המשכנתא הגבוהים כאשר במקביל המשיבה לא ראתה לשלם להם את הפיצוי המוסכם, כמפורט להלן. חלקם נאלצו לבטל או לדחות עסקאות, חלקם נטלו הלוואות שונות ונקלעו לקשיים כלכליים ותזרימיים, תוך שכל בני המשפחה נקלעו למתח וחרדה במשך תקופה ארוכה.

34.3. יתרה מזאת, גם כאשר נמסרו הדירות לתובעים חלקן נמסרו במצב שהן רחוקות מלהיות ראויות למגורים, תוך שאף חסרים בהן כלים סניטריים, כאשר עוד יש בהן פסולת בנייה ועוד כיו"ב. למעשה, גם לאחר מועד המסירה בפועל, נדרשו לעיתים חודשים כדי להתאים את הדירה לאמור בהסכמים

35. כפי שניתן להיווכח המבקשים ואח' פנו, באמצעות נציגות קבוצת הרכישה, אל המשיבה בזמן אמת. המבקשים התריעו על הנוקים שנגרמים להם כתוצאה מהעיכוב במסירת הדירות, אשר כאמור הלכו והתעצמו בשל מצגיה (השווא) של המשיבה. הלכה למעשה, בעוד המשיבה דאגה להציג בפני התובעים ואח' מצגים שונים – בשטח היא בחרה 'לגרור רגליים' ולבצע את הפרויקט בעצלתיים (לשון עדינה).

העתק מתכתובת דוא"ל בין נציגות קבוצת הרכישה לבין מנכ"ל המשיבה דאז מיום 19.10.2014 – 25.10.2014, מציב **כנספת 9**

36. בסעיף 26 להסכם הבנייה שכותרתו "תרופות בגין הפרת ההסכם" נקבע כדלקמן:

"מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת הדירות לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו – ישלם הקבלן לבעלים בהתאם לגודל הדירות סך השווה ל- 500 \$ (חמש מאות דולר של ארה"ב) לכל חדר או חלק ממנו, בגין כל דירה, לכל חודש איחור, בהתאם לשערו היציג של דולר ארה"ב ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשונים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לבעלים ו/או ללקוח, סך בשקלים השווה ל- 1000 \$ (אלף דולר ארה"ב) לכל חדר, או חלק ממנו, בגין כל דירה, לכל חודש איחור נוסף. סכומים אלו נקבעו בהסכמת הצדדים כדמי שכירות ראויים מבלי שיהיה צורך להוכיחם, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד העומד לרשותם של הבעלים על פי הסכם זה ועל פי הדין, אולם סכומים אלה אם שולמו בפועל ילקחו בחשבון בעת קביעת הפיצוי הכללי ו/או הפיצוי המוסכם."

...
"המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שיגיע לקבלן בכל עת או לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15 לעיל."

בנוסף למונתה בהסכם זה ובמיוחד בסעיפים 23 – 25 לעיל מוסכם על הצדדים כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה על פי ההסכם ונספחיו. המזמין יהיה רשאי לנכות כל סכום שיגיע לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר שדרש מהקבלן דרישה מוקדמת של 14 (ארבעה עשר) ימים לשלם את הסכום הנ"ל והקבלן לא נענה לדרישה הנ"ל. תשלום פיצויים או ביצוע ניכויים ו/או גבייתם, אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

התרופות והסעדים העומדים לצדדים עפ"י הסכם זה, לא יגרעו מתרופות וסעדים העומדים להם לפי כל דין."

37. כמפורט בהסכם הבנייה, במקרה של איחור במסירה על המשיבה לשלם למבקשים פיצוי מוסכם בשים לב למספר החדרים של כל דירה, וכן בשים לב למשך האיחור. כמו כן, וכמפורט בהסכם הבנייה סכום הפיצוי תמוסכם נועד לשקף את דמי השכירות הראויים, וזאת מבלי לגרוע מכל נזק אחר שנגרם למבקשים. דרישה לתשלום שנשלחה אל המשיבה זכתה למענה לקוני כי העובדות נלמדות משל המשיבה אינה יודעת כי סיימה את הפרויקט באיחור.

העתק ממכתב התראה שנשלח אל המשיבה מיום 4.1.2016, ומכתב תשובה מאת ב"כ מיום 10.1.2017, מצ"ב לכתב התביעה **בנספח 10** ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

38. מטעמי נוחות, ריכזנו את הנתונים בטבלה, בהתאם למספר המבקשים, מסי הדירה, מספר החדרים בדירה, מועד המסירה של הדירה, משך האיחור (בחודשים) לכל בית אב וסך הפיצוי המוסכם (נומינלי) שחייבת המשיבה לכל אחד מהמבקשים. בנוסף, היות והחברה לא ראתה לשלם לתובעים את הפיצוי המוסכם בזמן אמת, בוצע ע"י רו"ח תחשיב בהתאם לקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, של סך הפיצוי המוסכם, לכל בית אב, החל מיום הזכאות בפועל לקבלת הפיצוי המוסכם ועד ליום 1.1.2017.

העתק מהתחשיב מצ"ב לכתב התביעה **בנספח 11** ומהווה חלק נפרד מהבקשה דנא

מס' תובע	מס' בית אב / מס' דירה	מס' חדרים	פרוטוקול מסירה מיום	משך האיחור (בחדשים)	סך הפיצוי המוסכם (נומניאלי)	סך הפיצוי המוסכם בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה
1	67	5	26.3.2015	14.33	236,255 ש"ח	248,148 ש"ח
3-2	79	5	7.5.2015	15.75	263,118 ₪	275,982 ₪
5-4	112	5	10.5.2015	15.85	265,049 ₪	277,980 ₪
7-6	53	4	15.3.2015	14	183,140 ש"ח	192,432 ₪
9-8	118	5	22.3.2015	14.23	233,589 ₪	245,382 ₪
11-10	38	5	29.4.2015	15.48	257,955 ₪	270,640 ₪
13-12	43	5	19.3.2015	14.13	231,590 ₪	243,307 ₪
15-14	31	5	1.4.2015	14.56	239,576 ₪	251,595
16	37	4	6.5.2015	15.71	209,979 ₪	220,253 ₪
17	74	5	8.4.2015	14.79	244,171 ₪	256,356 ₪
19-18	2	5	18.3.2015	14.10	230,924 ₪	242,615 ₪
21-20	62	5	15.4.2015	15.02	248,766 ₪	261,118 ₪
23-22	46	5	2.4.2015	14.59	240,233 ₪	252,275 ₪
24	89	4	27.4.2015	15.42	205,314 ₪	215,424 ₪

מס' תובע	מס' בית אב / מס' דירה	מס' חדרים	פרוטוקול מסירה מיום	משך האיחור (בחודשים)	סך הפיצוי המוסכם (נומינאלי)	סך הפיצוי המוסכם בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה
26 – 25	3	5	25.3.2015	14.33	₪ 235,588	₪ 247,457
28 – 27	102	5	26.4.2015	15.38	₪ 255,986	₪ 268,599
30 – 29	91	5	16.3.2015	14.03	₪ 229,592	₪ 241,232
31	99	5	7.7.2015	17.76	₪ 301,466	₪ 315,607
33 – 32	13	4	12.3.2015	13.90	₪ 181,541	₪ 190,772
34	17	4	30.3.2015	14.49	₪ 191,136	₪ 200,732
36 – 35	77	4	30.4.2015	15.52	₪ 206,889	₪ 217,056
38 – 37	106	5	19.3.2015	14.13	₪ 231,590	₪ 243,307
39	84	5	23.3.2015	14.26	₪ 234,256	₪ 246,073
40	20	5	7.7.2015	17.76	₪ 301,466	₪ 315,607
42 – 41	33	4	12.4.2015	14.92	₪ 197,437	₪ 207,262
44 – 43	81	4	20.4.2015	15.19	₪ 201,638	₪ 211,615
46 – 45	114	5	13.5.2015	15.95	₪ 266,980	₪ 249,978
48 – 47	71	5	25.3.2015	14.33	₪ 235,588	₪ 247,457

מס' תנוע	בית אב / מס' דירה	מס' חדרים	פרוטוקול מסירה מיום	משך האיחור (בחדשים)	סך הפיצוי המוסכם (נומניאלי)	סך הפיצוי המוסכם בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה
50-49	28	5	1.4.2015	14.56	₪ 239,576	₪ 251,595
51	57	4	15.3.2015	14	₪ 183,140	₪ 192,432
52	74	5	27.4.2015	15.42	₪ 256,643	₪ 269,280
53	101	4	9.7.2015	17.83	₪ 242,183	₪ 253,527
54	41	4	29.3.2015	14.46	₪ 190,603	₪ 200,179
56-55	23	5	22.3.2015	14.23	₪ 233,589	₪ 245,382
57	86	5	4.5.2015	15.65	₪ 261,187	₪ 273,984
59-58	8	5	23.3.2015	14.26	₪ 234,256	₪ 246,073
61-60	18	5	29.3.2015	14.46	₪ 238,253	₪ 250,223
63-62	7	5	19.4.2015	15.15	₪ 251,391	₪ 263,838
סה"כ	-	-	-	-	<u>₪ 8,891,635</u>	<u>₪ 9,332,772</u>

ד. מתן צו עיקול זמני

1.1. הבקשה עומדת בתנאים הנדרשים למתן צו עיקול זמני

39. העיקול הזמני המבוקש נחוץ לצורך הבטחת קיום פסק דין שיינתן כנגד המשיבה במסגרת התביעה העיקרית שהוגשה נגדה על סך 10-ב מיליון ₪ (קדן בלבד) [העתק מכתב התביעה צורף כנספח אי לבקשה].
40. בשים לב, לטענות לעיל ולחלן, ככל וביהמ"ש הנכבד לא ייעתר (חלילה) לבקשה, עלולים המבקשים למצוא עצמם בפני שוקת שבורה ופס"ד יהפוך הלכה למעשה "לאות מתה".
41. התנאים למתן צו עיקול זמני מוסדרים בתקנות 362 ו-374 לתקנות. משילוב שתי תקנות אלה עולות הדרישות הבאות: ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת התובענה, קיום חשש סביר שאי מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין, מאזן הנוחות והגשת הבקשה בתום לב.

2.2. סיכויי התביעה – גבוהים מאוד

42. יאמר מיד, למבקשים סיכויים מצוינים להצליח בתובענה, שכן בין הצדדים קיים הסכם בנייה ברור ומפורש אשר חופר על-ידי המשיבה. התובענה דנא עילתה חוזית והסעד העיקרי הנדרש בה הוא קבלת 'פיצוי מוסכם' (סכום קצוב הנסמך על ראיות בכתב) בהתאם להסכם הבנייה אשר נחתם בין הצדדים.
43. כמו כן, קיימות ראיות למכביר, לפיה המשיבה הפרה את הסכם הבנייה. כך למשל, הסכם הבנייה וצו תחילת העבודה קובעים במפורש את מועד השלמת הפרויקט ומסירת הדירות כאשר הדירות נמסרו לתובעים באיחור של כשנה וחצי (ראו : נספח 7 לכתב התביעה). כמו כן, נערך תחשיב מסודר ע"י רו"ח המפרט את הפיצוי המוסכם לכל אחד מיחיד התובעים זאת בהתבסס על הסכם הבנייה (ראו : נספח 11 לכתב התביעה).
44. בנוסף, קיימות אסמכתאות מזמן אמת (ראו : נספחים 8 ו-9 לכתב התביעה), לפיהן המשיבה מסרה למבקשים מצגי שווא בקשר למועד השלמת הבנייה, תוך שהיא גורמת להעצמת הנוקים שנגרמו למבקשים.
45. המבחן לקיומן של ראיות מהימנות לקיומה של עילת תביעה סוכם בספרו של אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה 10), בעמוד 912 באופן הבא:
- "השאלה הראשונה שיש לדון בה בבקשה לסעד זמני, נוגעת לטיב התביעה ולסיכוייה. לענין זה, די בכך שהוכח שהתביעה אינה טרדנית ושקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה. בשלב זה אין צורך לפסוק באורח סופי בדבר צדקתו של מי מהצדדים".
46. בנסיבות העניין, ברי כי מדובר בתובענה רצינית שסיכוייה גבוהים מאד.

3.3. אי מתן צו העיקול יכביד על ביצוע פסק הדין

47. בעניינו, קיים חשש סביר שאי מתן צו העיקול יכביד מאד על ביצוע פסק הדין שיינתן לטובת המבקשים בסיומו של החליף בתובענה העיקרית.

48. בהתאם לדו"ח רבעוני שלישי לשנת 2016, כפי שנערך על-ידי רוי"ח מטעמה של המשיבה ופורסם במערכת ההודעות בבורסה לניירות ערך ביום 30.11.2016 (להלן: "דו"ח הכספי") המשיבה מצויה בקשיים כלכליים כבדי משקל ויש חשש אמיתי שהיא עומדת בפני חדלות פירעון. כך למשל:

48.1. המשיבה מצויה בהפסדים של כ-34 מילוני שקלים וזאת רק בתקופה של תשעה חודשים נהסתיימה בספטמבר 2016; לנתבעת תזרים מזומנים שלילי במאות מילונים תוך שרו"ח מבקר של המשיבה נתן סימני אזהרה בעניין התזרים השלילי המתמשך של המשיבה וכן בעניין הגירעון בהון החוזר של המשיבה (ראו סעיף 2.6.2 לדו"ח הכספי); המשיבה מכרה את מניותיה בנוזל עדשים וביוני 2016 נמחקו מניותיה מהבורסה תוך שהיא חדלה מלהיות חברה ציבורית והפכה להיות חברה פרטית (ראו: סי' 2.6 לדו"ח הכספי);

48.2. זאת ועוד, המשיבה צמצמה את כוח האדם בצורה דרסטית - כ-35 עובדים לעומת מ-130 עובדים (ראו: סי' 5.7 לדו"ח הכספי); המשיבה נזקקה להזרמת הון במילונים מצד בעלי השליטה לאחר שבנק סירב להעמיד לה אשראי לקיום התחייבויותיה (ראו למשל: עמ' 43 לביאור הכספי); רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס"), שהייתה בבעלותה נמכרה לחברת האם כאשר הלכה למעשה התמורה שהייתה אמורה להתקבל בגינה הייתה בגדר החזר הלוואה של המשיבה לרום גבס (ראו: סי' 2.5 לדו"ח הכספי); המשיבה מכרה את ציוד הבנייה שלה לדניה סיבוס בע"מ (ראו סי' 5.2 לדו"ח הכספי).

48.3. כמו כן, "במהלך שנת 2016 היקף פעילותה של המשיבה הצטמצם באופן משמעותי..." (ראו: סי' 5.5 לדו"ח הכספי); המשיבה "יצאה" מפרויקטים רבים והעבירה אותן לצדדים שלישיים והכל בתקופה האחרונה (ראו למשל: סי' 5.3 ו-5.6 לדו"ח הכספי); המשיבה ויתרה על פרויקטים בראשלי"צ, גדרה וראש העין (במסגרת מכרזים "מחיר למשתכן") בשל העדר יכולת פיננסית כאשר אלו יבוצעו ע"י בעל השליטה בשותפות עם חברת דניה סיבוס בע"מ (ראו עמ' 29 – 30 לביאורים לדו"ח הכספי); כנגד המשיבה תלויים הליכים משפטיים בהיקף של כ-320 מיליון ₪ (ראו: סי' 30 לדו"ח הכספי);

העתק מדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2016, כפי שנערך על-ידי רוי"ח מטעמה של המשיבה ופורסם במערכת ההודעות של חבורה לניירות ערך ביום 30.11.2016, מצ"ב כנספת ב' לבקשת דנא ומהווה חלק נפרד הימנה

49. ואם באלו לא די, כמפורט לעיל, הסכם הבנייה שנחתם עם המשיבה כלל גם את בנייתו וחשלמתו של מגדל C בפרויקט. גם שם איחורה המשיבה באופן ניכר בהשלמת הפרויקט ועשרות רוכשים ממגדל C נאלצו להגיש תובענה כנגד המשיבה בגין איחור במסירת הדירות והשלמת הפרויקט, זאת בצירוף בקשה לעיקולים זמניים (ראו: ת"א 23304-11-15 בר לבב ואח"י נ"א. דורי בנייה בע"מ). בית המשפט הנכבד (כבוד השופטת ח. פלינר) הורה, לאחר שהתקיים דיון בפניו והצדדים נחקרו, על הטלת עיקולים זמניים כנגד המשיבה בסך של 4,500,000 ₪, תוך שנקבע כדלקמן:

"רומה כי לא יכולה להיות מסקנה אחרת אלא שהמשיבה נמצאת בקשיים כלכליים רציניים; המשיבה מוכרת את נכסיה על מנת להתייעל; למעשה למעט אותו נכס גדל"ן קטן ומשועבר, נפרדה המשיבה מכל נכסה אך כעת עוד ניתן לשים יד על התמורה – כל זאת לא ניתן יהא לעשות בסיום התובענה המתבררת. מכאן שתששם של המבקשים ברבר הברחה והכבדה מוצק ואיתן ועולה מחקירת אנשי המשיבה בעצמם ולא מפרסומים או מכתבות בעיתון"

העתק מהחלטת בית המשפט הנכבד (כבוד השופטת ת. פלינר) מיום 7.4.2016, מצ"ב כנספת ג' לבקשת דנא ומהווה חלק נפרד הימנה

50. הלכה למעשה, המשיבה מתנערת מהסכמים כתובים, תוך שהיא מצויה בקשיים כלכליים כבדי משקל. במקביל וכעולה מהדו"ח הכספי, היא מצויה בהפסדים כבדים, בנקים מסרבים להעניק לה אשראי, היא התרוקנה מנכסיה והיא אף פועלת להברית נכסים, באמצעות חברות קשורות ו/או בעלת השליטה. אף ביהמ"ש נכבד זה קבע באופן ברור וחד כי המשיבה מצויה בקשיים כלכליים רציניים ואף קיים חשש כבד בדבר הברחת נכסים.

51. זאת ועוד, סכום התביעה עומד על סך של כ-10 מיליון ש"ח, כאשר בעיקרו עומד על סכום קצוב, יש בכך משום טעם נוסף למתן צו עיקול כמבוקש, לא כל שכן, לאור קשייה הכלכליים של המשיבה (ראו למשל: רע"א 903/06 דלק חברת הדלק הישראלית נ' אטיאס [פורסם בנבו]).

52. התנהלות המשיבה לאורך הדרך מעידה כי צפויה למבקשים הכבדה יתרה. מתאימים לעניינו הדברים שנפסקו בת"א 602/97 מ.צ.פ. תעשיות בע"מ נ' ברוך מקל, תקדין מחוזי 2)97 (2596, בעמ' 2582:

"...הנה עברה תקופה של קרוב לשנה וחצי מאז סיום העבודות באתר והמשיבה לא מצאה זמן להתחשבן עם המבקשת. שלא לדבר על תשלום מה שתביא התחשבות זו. אם זהו בעל החוב שלה אין ספק שהמבקשת תסבול הכבדה יתרה בעתיד אם ינתן לזכותה פסק דין ללא צו עיקול זמני שיבטיח ביצועו."

53. לפיכך, וממכלול הנסיבות ברור אפוא, כי אי מתן צווי עיקול כמבוקש ישנה את מצבם לרעה של המבקשים, תוך הכבדה רצינית על ביצוע פסק דין אשר תעמיד את המבקשים בפני שוקת שבורה.

ד. מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובת התובעת

54. מאזן הנוחות במקרה זה נוטה בבירור לטובת המבקשים. אי מתן צו העיקול כמבוקש, יפגע ביכולתה של המבקשים לגבות את החוב מאת המשיבה. מדובר בחברה אשר עומדת בפני חדלות פירעון, ומהדו"חות הכספיים שלה עצמה קיימים אין סוף סימני אזהרה לכך, תוך שבמקביל המשיבה מתרוקנת מנכסיה ופועלת להברחת נכסים. כמו כן, הנזק שייגרם למשיבה מצטמצם בהקפאת המצב הקיים עד להכרעה בתביעה העיקרית, בעוד הנזק שייגרם למבקשים עלול להיות אובדן סיכוי כלשהו לגבות את הכספים שמגיעים להם בהתאם למוסכם.

55. זאת ועוד, במסגרת הסכם הבנייה הוסכם במפורש כי למבקשים קיימת כלפי המשיבה תרופות של ניכוי קיזוז ועיכוב. כך למשל בסעיף 26 להסכם הבנייה, שכותרתו "תרופות בגין הפרת הסכם" נקבע הפיצוי המוסכם לצד קביעה מפורשת כי:

"...המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שיגיע לקבלו בכל עת או לגבותו מהקבלו בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15 לעיל."

56. כמו כן, בסעיף 27 להסכם הבנייה שכותרתו "קיזוז ועיכוב" הוסכם כדלקמן:

"מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למזמין עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מן הקבלן ו/או מי מטעמו, בין מכוח הסכם זה מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה, לפי הסכם זה, שהוא קצוב ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קיזוז כאמור יבוצע לרבות מהתמורה ו/או מהבטוחות, ובכל מקרה אשר בו לפי שיקול דעתו המוחלט של המזמין או המפקח, הפך הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלני משנה, המתכננים וכו', אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבויותיו בתקופת הבנייה ועד להשלמת הפרויקט וביצוע תיקונים בבנין לאחר השלמת הפרויקט כאמור בהסכם זה לעיל."

57. במסגרת הבקשה דנא עותרים המבקשים, בין היתר לעקל את כספים שמגיעים למשיבה, לכאורה, אשר מצויים אצלם, באמצעות חשבון בנק שמתנהל ע"י נציגות קבוצת הרכישה (המחזיק 1). בהתאם להוראות הסכם הבנייה, רשאים המבקשים לנכות או לקזז את כספי התמורה בהתאם לסכומים שחבה להם המשיבה בשל הפרת הסכם הבנייה (וזאת מעבר לזכות העיכובן שעומדת לרשותם כמפורט בהסכם הבנייה). למען הזהירות, וכדי להימנע מנקיטת חליכים ע"י נושים אחרים, המבקשים עותרים לעקל את הכספים. מן המפורסמות, כי המבקשים רשאים לבצע "עיקול עצמי" (ראו למשל: רע"א 5169/93 בלוח נ' גילאור, פ"ד מח(2) 608).

5.7 הגשת הבקשה בתום לב

58. המשיבה מתנערת מהסכם ברור ומפורט שנחתם לאחר מו"מ ממושך. לויז' לסיום הפרויקט נקבע ברחל בתך הקטנה, תוך שהדירות נמסרו לרוכשים באיחור של כשנה וחצי, מבלי שהמשיבה רואה לשלם להם את הפיצוי המוסכם כמתחייב מהסכם הבנייה.

59. כך או אחרת, ולאור מצבה הכלכלי הקשה של המשיבה, תוך העובדה כי המשיבה פועלת להברית נכסים ובשים לב לסכום התובענה, אין מנוס מהגשת הבקשה דנא.

ה. סוף דבר

60. אשר על כן, מתבקש ביהמ"ש הנכבד ליתן צו לעיקול זמני כאמור ברישא הבקשה.

61. בקשה זו נתמכת בתצהיר מטעמה של הגב' מיטל אסא, רו"ח ומנהלת כספים ואחת מחברי הנציגות של קבוצת הרכישה. כמו כן, מצ"ב תצהיר מטעמו של רו"ח שאול גליקסברג אשר ערך את התחשיב הפיצוי המוסכם.

62. כמו כן, מצ"ב כתב התחייבות עצמית חתום ע"י נציגות מטעם המבקשים ומאומת כדין.

63. כן, מתבקש בית משפט נכבד זה להשית על המשיבה הוצאות הבקשה לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ כחוק.


איתמר כהן, עו"ד
משרד עו"ד איתמר כהן ושות'
ב"כ המבקשים

היום: 15 בינואר, 2017

נספח 13

**העתק העמ' הרלוונטים
מפרוטוקול הדיון מיום
01.02.2017**

עמ' 122



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

1 בפברואר 2017

ת"א 17-01-32905 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

- 1 ת. היינו צריכים להביא מהבית חצי מיליון ש"ח. זה לא היה ברור אותה עת שנצליח לממש.
- 2 הייתי צריכה לאסוף חססף מ־38 תובעים, לפתות חשבון בנק, לא היה ברור שנצליח להעמיד
- 3 את הערבויות לצורך ביצוע העיקול. הוא שאל אותי שאלה עניינית וענייתי לו
- 4 מפנה לחלק המסומן בצהוב בנספח 9 בבקשה לביטול, מי כתב משפט זה
- 5 אורי פיינטוך שהוא חבר בנציגות ועו"ד במקצועו.
- 6 העתק משפט זה ממיל ששלח לך
- 7 ת. כן. יכולה לחפש בטלפון שלי [מחפשת בטלפון]
- 8 ש. מי עוה"ד ששלח את ההתראה
- 9 עו"ד איתמר כהן
- 10 ש. שהוא אותה עת גם עורך הדין שלך
- 11 ת. כן
- 12 ש. היית שותפה להחלטת הוועד לשלם תוך 30 ימים לדורי
- 13 ת. כן. אני מפרידה בין עצם היותי חברת נציגות ומחזיקה כסף של 122 רוכשים, לבין היותי
- 14 תובעת פרטית. לא הוגן היה אילו הייתי טוענת אחרת. שש שנים עשיתי זאת וממשיכה לעשות
- 15 כן.
- 16 ש. מפנה לנספח 5 לתצהיר השני. למה לא צירפת את התכתובת המלאה
- 17 ת. אינני זוכרת אם לא צירפתי את התכתובת המלאה. מה שצירפתי הוא הרלוונטי. יכול להיות
- 18 שזה כל המייל.
- 19
- 20 **ב"כ המבקשים:**
- 21 מתנגד לשאלה שמטעה את העדה. המייל מופנה אלי מעו"ד פיינטוך אחד מחברי הנציגות, עם העתק
- 22 לשאר חברי הנציגות. בתשובה למכתב שנשלח על ידי לנציגות. זה מייל של העדה אלא של מישהו אחר.
- 23
- 24 **ב"כ המשיבה:**
- 25 מרגע שהעדה צירפה מסמך זה לתצהירה היא גם מסתמכת עליו. אני רשאי לחקור עליו ולבקש כלה
- 26 מסמכים הקשורים בו, וזכותי לדעתי צורפו מסמכים חסרים זכותי לראותם. לא צורף מכתב עו"ד
- 27 כהן עליו מגיב מר פיינטוך, והוא גם כנראה מאוזכר באותו מייל של אסא למר וקנין, אלא שאנו רואים
- 28 שכל החלק התחתון נמחק, רואים זאת עם קו. רואים גם שבשורת הנושא יש "השב". אני עומד על
- 29 זכותי לראות את המסמך.
- 30
- 31 ש. האם נכון שדוחות רבעוניים אינם מבוקרים אלא סקורים?
- 32 ת. נכון
- 33 ש. האם נכון שדוחות רבעוניים של המשיבה פומביים ומצויים במערכת המא"ה
- 34 ת. אני לא ראיתי

נספח 14

העתק החלטת בית המשפט בת"א

17-01-32905 מיום

16.02.2017

עמ' 124

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

16 פברואר 2017

ת"א 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

מספר בקשה: 2

לפני כבוד הרשמת נועה גרוסמן

מבקשים / תובעים 1. שלומית שפילמן ואח'
ע"י ב"כ עו"ד איתמר כהן

נגד

משיבה / נתבעת א. דורי בניה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דוד חמו ועו"ד גב' יסמין קונן

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 362](#)[חוק המכר \(דירות\), תשל"ג-1973](#)[חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו: סע' 3](#)

מיני-רציו:

* בית המשפט הטיל עיקולים זמניים על נכסי המשיבה, אשר בנתה פרויקט דירות עבור קבוצת רכישה, ונתבעה על ידם בגין איחור משמעותי במסירת הדירות.

* דיון אזרחי – סעדים זמניים – שיקולים בהענקתם

* דיון אזרחי – סעדים זמניים – עיקול זמני

.

בקשה להטלת עיקולים זמניים על נכסי המשיבה, אשר בנתה פרויקט דירות עבור קבוצת רכישה, ונתבעה על ידם בגין איחור משמעותי במסירת הדירות.

.

בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה ופסק:

סעד זמני יינתן אם שוכנע ביהמ"ש על בסיס ראיות מהימנות לכאורה בקיומה של עילת תביעה. ביהמ"ש ישקול גם את הנזק שייגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני, לעומת הנזק שייגרם למשיב או לצדדי ג' אם יינתן הסעד הזמני, וכן ישקול אם הבקשה הוגשה בתום לב ואם הסעד צודק וראוי בנסיבות העניין ואינו פוגע במידה העולה על הנדרש. במקרה דנן יש מקום להטלת העיקולים. המשיבה לא תוכל להתנער מהאחריות החוזית שנטלה על עצמה כלפי המבקשים והתחייבותה אינה פוקעת רק משום שהמבקשים

ביצעו את הרכישה במסגרת קבוצת רכישה. לצורך ההליך הנוכחי המבקשים ביססו את עמדתם באשר לאיחור משמעותי במסירה כאשר על פניו האחריות העיקרית לכך רובצת על שכמ המשיבה. מועד הגשת התביעה אינו מצביע על חוסר תום לב. לארגן קבוצת תובעים כה גדולה היא פרוצדורה אשר אורכת זמן ואין להשוותה להגשת תביעה של אדם בודד. מצבה הפיננסי של המשיבה אינו שפיר, מכאן הצורך להבטיח תביעה זו על דרך הטלת עיקולים. מאזן הנוחות פועל לטובת המבקשים שלא יאלצו להעביר כספים למשיבה בטרם תבורר זכאותם לפיצויים.

החלטה

לפני בקשה להטלת עיקולים שהוגשה ע"י המבקשים, על נכסיה של המשיבה.

רקע:

הבקשה להטלת עיקולים הוגשה ביום 15.1.17. המבקשים הינם 63 רוכשי דירות בפרויקט בשם "מגדלי תל-אביב C ו-D". מדובר ב- 38 בתי אב הזכאים להירשם יחד עם אחרים כבעלי הזכויות במגדל D. המבקשים והמשיבה התקשרו ביניהם בהסכם בניה, כאשר המבקשים היו למעשה קבוצת רכישה. במסגרת ההסכם התחייבה המשיבה לבנות את הדירות בפרויקט דנן. בבקשתם להטלת עיקולים טענו המבקשים כי הם זכאים להטלת עיקול על נכסי המשיבה אצל גורמים שונים על מלוא סכום התביעה בשיעור 9,841,635 ₪ קרן נכון למועד הגשת התביעה 15.1.17. לטענת המבקשים המשיבה הפרה את הסכם הבנייה ואיחרה באופן משמעותי במסירת הדירות לידיהם באופן המקנה לה פיצוי מוסכם בהתאם להסכם הבנייה אשר נחתם בין הצדדים. המבקשים מוסיפים כי מצבה הכלכלי של המשיבה הינו בכי רע, כך שהתקיים לדידם אלמנט ההכבדה אשר נדרש לצורך הטלת עיקול.

בהחלטתי מיום 15.1.17 נעתרתי למבוקש והוריתי על הטלת עיקול זמני אצל עשרה מחזיקים בכפוף להפקדת ערבויות. גובה העיקול הוגבל לסך של 8,891,633 ₪ שהוא סכום הפיצוי המוסכם של כל קבוצת המבקשים.

המבקשים עתרו לביטול העיקול בבקשה מיום 29.1.17. מצד הדין מהווה בקשה זו משום תגובה לבקשה להטלת עיקולים מיום 15.1.17. הוגשה תשובה לתגובה ודיון פרונטאלי התקיים במעמד הצדדים בישיבת יום 1.2.17. שם נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. ר"ח גב' מיטל אסא, שהיא גם חברת הנציגות שהקימה קבוצת הרכישה העידה מטעם המבקשים. מר רן כהן-ניסן, היועץ המשפטי של המשיבה וכן מר איתי וקנין סמנכ"ל הכספים של המשיבה העידו מטעמה. לאחר הגשת סיכומים בכתב, נפתחה הדרך להכרעה סופית ומסכמת בבקשה להטלת עיקולים.

המסגרת הנורמטיבית:

המסגרת הנורמטיבית להטלת עיקולים מצויה **בתקנה 362 לתסד"א תשמ"ד-1984**. במסגרת זו, על בית המשפט ליתן את הסעד המבוקש, אם שוכנע על בסיס ראיות מהימנות לכאורה בקיומה של עילת תביעה. בית המשפט ישקול בין השאר גם את הנזק שייגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני, לעומת הנזק שייגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני וכן נזק העשוי להיגרם לצדדי ג'. עוד על בית המשפט לבחון אם הבקשה הוגשה בתום לב ומתן הסעד צודק וראוי בנסיבות העניין ואינו פוגע במידה העולה על הנדרש. ראוי לציין כי נטל השכנוע בבקשה להטלת עיקולים מוטל על שכם מבקשי העיקול כפי שנקבע עוד בפסק הדין הקלאסי לעניין זה, **רע"א 8420/96 מרגליות נ' משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, פד"י נ"א 3 עמ' 789**.

אבחן את האלמנטים הנחוצים אחד לאחד.

קיומה של עילת תביעה:

המבקשים גרסו, כי הם רכשו במסגרת קבוצת רכישה זכויות במקרקעין והתקשרו עם המשיבה בהסכם בנייה לפיו תבנה המשיבה את הפרויקט מגדלי תל-אביב C ו-D. זהו ההסכם מיום 12.10.10. במסגרת ההסכם התחייבה המשיבה להשלים את העבודות תוך 30 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודה, אולם ככל ותתקבל הקלה לבניית שתי קומות נוספות הוסכם כי תינתן לחברה ארכה של 60 יום נוספים, כך לפי סעיף 10.10 להסכם. לוח הזמנים להשלמת העבודות נקבע בסעיף 10 האמור להסכם כאשר היה ברור לצדדים כי ניתן לתקנו ולעדכן מעת לעת לפי דרישת המפקח ובהתאם לקצב התקדמות העבודות. ברם, העדכונים והתיקונים בלוח הזמנים לא יתפרשו בשום מקרה כמאריכים את התקופה הנקובה לביצוע העבודות או משנים את לוח הזמנים הכללי. ביום 13.3.11 ניתן היתר בנייה למגדל D. ביום 9.4.12 ניתן היתר להוספת שתי קומות נוספות למגדל וניתנה למשיבה ארכה של 60 ימים נוספים. לשיטת המבקשים, למשיבה עמדו 33.5 חודשים להשלמת הפרויקט, כך שתאריך המסירה היה אמור להיות לא מאוחר מיום 15.1.14. רק ביום 3.3.15 ניתן אישור אכלוס ולכן טוענים המבקשים כי הדירות נמסרו להם באיחור משמעותי של כשנה וחצי. הדבר גרם לטענתם נזקים כמפורט בבקשה. הם נאלצו לשאת בעלויות נוספות למימון הלוואות שנטלו לתשלום דמי שכירות וכדומה. כמו כן הדירות, גם במועד המסירה, לא היו ראויות באופן מלא למגורים. המבקשים עותרים לקבלת פיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 26 להסכם הבנייה.

על כל חודש של איחור במסירת האיחור סך השווה ל- \$500 ארה"ב לכל חדר בגין כל דירה לכל חודש איחור, למשך 3 חודשים ולאחר מכן, סך בשקלים השווה ל- \$1,000 לכל חדר לכל חודש איחור נוסף.

המשיבה טוענת, כי עילת התביעה מוטלת בספק מן הנימוקים הבאים:

1. המבקשים אינם דיירים גרידא בפרויקט אלא מזמיני עבודה בהיותם חלק מקבוצת רכישה. על כן, כיזמים הם אינם רשאים לתבוע פיצויים מוסכמים ממנה.
2. המבקשים התחייבו בייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שלא להגיש תביעה בגין רכיבים מסוג זה. המשיבה מקישה זאת מייפוי כוח המצוי בידה לגבי בניין C. לא הוצג ייפוי הכוח לגבי הבניין הרלוונטי, בניין D.
3. המבקשים אינם רשאים להמשיך לתבוע פיצויים מוסכמים בגין איחור משום שלא ניתן לדרוש מהמשיבה לבצע בנייה ללא היתר. היתר הבנייה השלישי מיום 13.8.13 כלל שינויים מהותיים בשלד הבניין ועיכב את ביצוע העבודות.
4. המשיבה התעכבה במסירת הדירות בשל גורמים הנעוצים בצדדי ג' כגון אישורי חברת חשמל ועיריית תל-אביב ועל כן אין להשית עליה אחריות. המבקשים בהיותם קבוצת רכישה היו מודעים לכך היטב.
5. הפיצוי המוסכם שנקבע בחוזה גבוה ומופרז באופן בלתי סביר.

מעמדם של המבקשים כחברי קבוצת רכישה:

האם העובדה שהמבקשים מהווים קבוצת רכישה ולא קונים רגילים, משמיטה את זכותם לתבוע פיצויים מן המשיבה? הרעיון המרכזי מאחורי קבוצות רכישה הוא כי הקבוצות הופכות את הרוכשים למעין יזמים המלווים את הליך הבנייה ובחרים קבלני משנה. בכך הרוכשים חוסכים את מרכיב היזמות שמרוויחה חברת הבנייה ואף את רכיב המיסוי אשר נמוך יותר מאשר רכישת דירה מקבלן.

לכאורה, הרוכשים נכנסים בנעלי היזם, ככל שהדבר נוגע לאחריות ליקויי הבנייה ובעיות אחרות. האחריות לטיב הבנייה והתכנון מוטלת בכל זאת על הקבלנים שנשכרו ע"י חברי הקבוצה. בענייננו, העובדה שהמבקשים התאגדו במסגרת של קבוצת רכישה, עדיין אינה הופכת אותם לקבלנים במובן הקלאסי של הביטוי.

יזמותם מתבטאת בכך שקבוצת הרכישה, בעזרת הנציגים אכן מלווה את הפרויקט. ר"ח מיטל אסא שתצהירה תמך בבקשה היא חלק מקבוצת הנציגים. אולם, הם לא עוסקים בבנייה בפועל אלא

מסנכרנים בין קבלני הבנייה השונים. כך למשל שכרו את שירותיה של המשיבה אשר התחייבה כלפיהם בהסכם הבנייה.

המשיבה עצמה נטלה על עצמה בהסכם הבנייה האמור אחריות חוזית כלפיהם, ככל שהדבר נוגע לבניה גופה ולרבות מועד מסירת הדירות.

מכאן אני מוצאת ולו לצורך השלב הנוכחי שלפני, כי המשיבה לא תוכל להתנער מן האחריות החוזית אותה נטלה על עצמה כלפי המבקשים, בשלב הסכם הבנייה.

אילו אכן ראתה אותם כיזמים, שאינם זכאים לפיצוי בגין איחור, מדוע התחייבה כלפיהם בסעיף 10 להסכם המקורי?

התנהלותה בעת כריתת ההסכם מדברת בעד עצמה.

ההתחייבות החוזית שנטלה על עצמה, אינה פוקעת רק משום שהמבקשים ביצעו את הרכישה במסגרת קבוצת רכישה ולא במסגרת רכישה מקביל.

ראו [ע.א. 11125/08 קווי נדל"ן גינדי ירון בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות](#). ניתן ביום 27.1.11 ע"י הרכב השופטים נאור, דנציגר והנדל [פורסם בינבו].

השאלה המשפטית שנדונה שם היא מהותה הכלכלית של עסקת רכישה.

האם הרוכשים רכשו בתי מגורים מוגמרים או שמא לא רכשו אלא קרקע, עליה בנו את ביתם בעזרת ספקים שונים.

נקבע, כי שם העסקה או כינויה על ידי הצדדים לה, אינו מכריע את מהותה מבחינה מהותית. הרוכשים הודרו מהתהליך עד לסיום הבנייה ולמעשה הקמת בתי המגורים לא הייתה בשליטתם. הם רכשו מוצר מוגמר ולא היו עצמאים לבנות את הדירה כראות עיניהם.

על כן, גם בענייננו, אין לראות את המבקשים כיזמים וכמוכרי דירה לעניין אחריותם לפי [חוק המכר \(דירות\)](#) תשל"ג-1973.

המבחן המהותי להגדרת המבקשים כיזמים וכקבלנים לא התקיים כאן.

הם תיפקדו כרוכשים רגילים של דירות מוגמרות. רוכשים שהתאגדו בדרך ספציפית של קבוצה כדי להוזיל עלויות. הא ותו לא.

משכך, גם חוזית על פי הסכם הבנייה וגם מהותית על פי התנהלותם של המבקשים בפרויקט, לא ניתן לשלול מהם את הזכאות לתבוע פיצויים מוסכמים לפי ההסכם.

ייפוי הכוח הבלתי חוזר:

המשיבה ייחדה חשיבות לייפוי הכוח הבלתי חוזר שהוצג לגבי בניין C, סברה כי מסמך כאמור קיים גם לגבי בניין D ועל כן מנועים המבקשים מכוח ההתחייבות הכלולה בו, לתבוע בגין איחורים במסירה.

הפתרון הקל הוא כמובן לומר כי ייפוי הכוח הבלתי חוזר עליו נסמכת המשיבה לא הוצג לפני.

אכן, בעל דין המעלה טענה כלשהיא הוא זה החייב לגבותה ולתמוך אותה במסמכים.

המשיבה לא עשתה כן, אלא הציגה את ייפוי הכוח לגבי בניין C בלבד, והעלתה טענה כי המבקשים חייבים להציג את ייפוי הכוח ביוזמתם.

אינני מקבלת עמדה זו.

בעל דין הטוען טענה חשובה עבורו הוא זה אשר חייב לתמוך אותה בראיות.

ראו בחיבורו של המלומד קדמי "על הראיות", מהדורה משולבת ומעודכנת תש"ע – 2009 חלק רביעי, שם בעמ' 1758.

המשיבה לא הציגה את יפוי הכוח הרלוונטי לגבי בניין D עליו היא נסמכת. מחובתה ולא מחובת המבקשים היה להציגו. די בכך כדי להשמיט את הקרקע מתחת לטענה זו.

במישור המהותי אומר, כי גם אם היה מוצג יפוי כוח כאמור לגבי בניין D לא היה בכך כדי להפקיע את זכותם של המבקשים על פי הסכם הבנייה, אשר הכיל התייחסות מפורטת וספציפית לעניין האיחורים והוא גובר על ההערה הכללית ביפוי הכוח.

השוו: תביעתם של דיירי בניין C להטלת עיקולים בגין איחורים במסירה, שנענתה בחיוב בהחלטה מיום 4.7.16 בת.א. 23304-11-15.

סיבה מוצדקת לאיחור:

האם היתה למשיבה סיבה מוצדקת לאיחורים במסירה, באופן השולל את זכות התביעה של המבקשים?

המשיבה מצביעה על כך שהיתרי הבנייה שהוצאו האריכו את משך הבנייה ובמיוחד את היתר הבנייה השלישי שלא צורף ע"י המבקשים. לטענתה, היה מדובר בשינוי מהותי בחזית הבניין, תוספת של שתי קומות ולא רק שינויים פנימיים ומחיצות כפי שטענו המבקשים.

כמו כן, חברת החשמל, מחלקת כיבוי אש ועיריית תל-אביב וכן מבני תעשייה שהם צדדי ג' אשר אינם בשליטת המשיבה עיכבו מתן טופס אכלוס לפרויקט מסיבות שונות כגון השלמת מבני ציבור. גם השינוי בהשלמת מועדון הדיירים שהיה בשליטת המבקשים גרם לעיכוב.

מול טענות אלה של המשיבה, עומדת עמדת המבקשים שלא נתערעה. אין מחלוקת כי הדירות נמסרו במועד מאוחר מאשר ינואר 2014 הוא המועד המקורי אשר נקבע בהסכם הבנייה. גם הארכות השונות שניתנו למשיבה ע"י המבקשים, 60 יום לפי סעיף 10.10 להסכם באשר להיתר הבנייה השלישי שניתן וכן 45 יום בגין הזזת מועדון הדיירים מבניין C לבניין D, לא הצדיקו עיכוב כה משמעותי במסירת הדירות.

אשר לטענה כי העיכוב נבע מגורמים חיצוניים כגון רשויות העירייה, חברת החשמל ומבני תעשייה, יש לקחת בחשבון כי גופים אלה אינם מעכבים מתן אישורים סתם כך. האישורים ע"י צדדי ג' מוצאים בהתאם לקצב התקדמות הבנייה של הגורם המרכזי האחראי על ביצוע הפרויקט בשטח. בענייננו, היתה זו המשיבה.

משכך, טענות המשיבה כביכול העיכובים לא היו בשליטתה אלא נבעו מצדדי ג', אינן חוסמות את טענות המבקשים כלפיה, באשר לעיכוב המשמעותי במסירת הדירות לידיהם. וודאי לא בשלב ראשוני זה של הליך לסעד זמני ומבלי לשלול אפשרותה של המשיבה להעלות עניין זה כטענת הגנה בתיק לגופו.

בסוגית היתר הבנייה אעיר, כי אכן הוצאו שלושה היתרי בנייה לבניין זה כאשר ההיתר השלישי, לכאורה על פי עמדת המשיבה גרם לעיכוב. עם זאת, המשיבה עצמה הודתה כי המשיכה לבנות גם

בלי המתנה לקבלת ההיתר הפורמאלי. המשיבה אף התהדרה בכך שאילו לא היתה ממשיכה לבנות, היה האיחור משמעותי בהרבה.

מכל מקום, לצורך ההליך הנוכחי שלפני די אם נאמר שהמבקשים ביססו את עמדתם באשר לאיחור משמעותי במסירה כאשר על פני הדברים האחריות העיקרית לכך רובצת על שכם המשיבה. בכך התקיים האלמנט של הוכחת עילת תביעה טובה באמצעות ראיות מהימנות.

גובה הפיצוי:

התביעה מבוססת על שיעור הפיצויים המוסכמים אשר נקבעו בהסכם הבנייה. כאמור נקבע בסעיף 26 להסכם הבנייה, סכום של \$500 לחדר X שלושה חודשים ראשונים ולאחר מכן סכום של \$1,000 לחדר בגין תקופת האיחור. המשיבה גורסת עתה, כי מדובר בסכום מופרז שאיננו מידתי ואינו משקף את הנזקים האמיתיים שנגרמו, אם בכלל. נושא זה של היקף הפיצוי המוסכם והשאלה אם ראוי להפחיתו, ראוי לה שתתברר במשפט גופו. כבר נפסק כי בשלב דיוני זה, אין צורך לפסוק באופן סופי בדבר צדקתו של מי מהצדדים. הערכת סיכויי התביעה נעשית באופן לכאורי בלבד.

ראו: [רע"א 7139/96 טריגוב נ' טפחות בע"מ, פד"י נ"א \(2\) עמ' 661](#).

לצורך ההליך הנוכחי, די אם נאמר כי זו היתה ההתחייבות החוזית המקורית בין הצדדים. זה היה הסכום שהצדדים העריכו בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה. משכך, בשלב הנוכחי, טרם שמיעת עדויות סותרות, אין לבטל ביד קלה את משמעותו של החוזה החתום ע"י הצדדים. על פני הדברים, זהו המסמך המחייב לצורך הערכת הנזק ושווי הפיצוי. אציין, כי הצו הזמני מתבקש מלכתחילה על סכום גבוה יותר וסכומו הוגבל רק לסכום הפיצויים המוסכמים ולא מעבר לכך. המבקשים צרפו לבקשת העיקול טבלה שהעריכה את שווי הפיצוי המוסכם הנדרש על ידם לכל אחד ואחד מן המבקשים. התחשיב נתמך בתצהירו של רו"ח שאול גליקסברג אשר לא נחקר עליו כלל. ידם של המבקשים על העליונה גם במישור זה של סכום התביעה, המבוסס על שיעור הפיצויים המוסכמים.

שיהוי תום לב:

רכיב חשוב בהטלת עיקולים אשר פוגעים בזכותו הקניינית של הנעקל, היא סוגית תום הלב והשיהוי בהגשת הבקשה. האם המבקשים בעניינו פעלו בחוסר תום לב? האם הגישו בקשתם בשיהוי?

לנושא השיהוי, אכן יש להקדיש. עובדתית, הדירות היו אמורות להימסר על פי הסכם הבנייה בחודש ינואר 2014. הן נמסרו בראשית שנת 2015 והתביעה הוגשה בינואר 2017.

שוכנעתי מחקירתה של רו"ח גב' אסא בישיבת יום 4.2.17, כי התנהלותם של המבקשים לא היתה נגועה בחוסר תום לב. אומנם רו"ח אסא היותה חלק מנציגות הדיירים ואף ניהלה מו"מ עם המשיבה בשם הנציגות על סכומי פיצוי. אולם, בכך אין כדי להפקיע את תום ליבה הפרטני ולא את תום לבם של המבקשים כולם.

היא הסבירה בחקירתה היטב את המדרג (עמ' 12 לפרוטוקול מיום 1.2.17 ש' 28-31). הסברה כי לא היה פשוט לארגן קבוצת תובעים של 63 איש, 38 בתי אב אף הוא מקובל עלי. התארגנות כזו אורכת זמן. על כן, מועד הגשת התביעה אינו מצביע על חוסר תום לב אלא על הערכת המצב בסמוך לאחר הכניסה לבניין, קיום הידברות בין הדיירים וגיוס כוחות ומשאבים להגשת תביעה.

לארגן קבוצת תובעים כה גדולה היא פרוצדורה אשר אורכת זמן ואין להשוותה להגשת תביעה של אדם בודד.

מחקירתה של רו"ח אסא עלה, כי בינואר 2014 כל עוד הבניין לא היה גמור, העדיפו המבקשים ובצדק להמתין לקבלת הדירות ולא להיחפז בהגשת תביעות.

כאשר נמסרו הדירות בראשית 2015, עדיין נותרו עניינים לא בנויים ולא גמורים והמבקשים המתינו להתגבשותם כמו למשל: פיר האשפה, אינסטלציה, מעליות וכו'. (ראו עדותה בעמ' 11 לפרוטוקול מיום 1.2.17 ש' 29 עד עמ' 12 ש' 9).

אכן, התובענה לא הוגשה מייד עם ההפרה, אך כאמור למבקשים היו צידוקים ראויים למשך הזמן שארך עד הגשתה: הצורך להמתין להשלמת הבנייה; הצורך להמתין לתיקונים מצד המשיבה; הצורך לבחון את המצב העובדתי והמשפטי; הצורך לקבץ ולארגן את קבוצת התובעים;

משכך, אינני רואה במועד הגשת התביעה לבקשה לעיקולים זמניים ינואר 2017 כמועד המצביע על שיהוי המכשיל את הבקשה.

הכבדה על ביצוע פסק הדין ומאזן הנוחות :

אלמנט נוסף אותו יש לבחון בעת הטלת עיקולים, הוא אלמנט ההכבדה. האם בבוא היום, יכבד על מבקשי העיקול לבצע את פסק הדין במידה והעיקול לא יינתן? הרעיון הנעוץ בבסיס אלמנט זה, הוא ההכרה בזכותו הקניינית של הנעקל, לשמור על רכושו ולא להגביל את זכותו לעשות בו שימוש.

סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו עוסק בשמירה על הקניין.

אין ספק כי הרכוש המעוקל שייך לנעקל. כל עוד לא ניתן פסק הדין והעיקול הופך בר מימוש, פוגעת הטלתו בזכותו של הנעקל לעשות בו שימוש חופשי.

על כן, נקבע בדין ובפסיקה כי הטלת העיקול תיעשה רק במידה שמבקש העיקול יוכיח, כי אם לא יוטל העיקול המבוקש ייגרם לו נזק משמעותי בעתיד ויימנע ממנו לבצע את פסק הדין העשוי להינתן לטובתו.

תוחלת ההכבדה מצויה ברף הנמוך לעומת התוחלת הנדרשת ביתר הפרמטרים של הטלת עיקול זמני. אף תוחלת זו מחייבת ראיות מהימנות לכאורה ונבחנת על פי נסיבותיו המיוחדות של המקרה. מצב נפוץ של הכבדה הוא חשש מהברחת נכסים או ירידת הנפקל מנכסיו באופן שיכביד משמעותית על ביצוע פסק הדין.

ראו:

[רע"א 7513/06 גב ארי פיתוח והשקעות בע"מ נ' גייר, ניתן ביום 29.1.07 מפי כבוד השופט רובינשטיין \[פורסם בנבו\].](#)

[רע"א 6614/06 כפרית תעשיות \(1993\) בע"מ נ' lcc ניתן ביום 4.1.07 מפי כבוד השופט רובינשטיין \[פורסם בנבו\].](#)

הצדדים ייחדו חלק ניכר מהדיון לאלמנט ההכבדה. באשר המבקשים טענו למצב כלכלי גרוע ביותר של המשיבה ומנגד המשיבה טענה להתייעלות וליתונות פיננסית.

הובאו לעיוני החלטות שיפוטיות שניתנו גם בבית משפט זה בעניינה של המשיבה: החלטת כבוד השופטת פלינר מיום 7.4.16 [בת"א 23304-11-15](#). החלטת כבוד השופטת אברהמי מיום 11.7.16 [בת"א 5232-04-15](#). ברם, מצבה הכלכלי של המשיבה לא יילמד מכך, אלא מטיעונים מוצקים באשר לאיתנותה הכלכלית או חסרונה. המשיבה גרסה כי מצבה הכלכלי משופר ביותר ואף השתפר לעומת שנת 2016 עת ניתנו ההחלטות שאוזכרו לעיל.

לטענתה, הדוחות הכספיים ששימשו בסיס להחלטות הללו, התייחסו לשנת 2015 אך במהלך שנת 2016 חל שיפור דרמטי במצבה הפיננסי של המשיבה.

לשיטתה, היה על המבקשים ועל בית המשפט להסכים ולקבל את הדוח של שנת 2016 אותו ביקשה להציג במהלך הדיון ומבלי שצרפה אותו לתצהירי העדים מטעמה כנדרש וכמקובל, אלא ביקשה להגישם במסגרת חקירה חוזרת של עד מטעמה כאשר לא ניתן למבקשים ללמוד אותו ולהתייחס אליו מראש. לדבריה הנתונים בדו"ח האמור, שגם התפרסם ציבורית, תומכים בגרסה בדבר שיפור מצבה הכלכלי.

מעבר לכך, טענה המשיבה כי ביצעה מהלכים פורצי דרך שהטיבו מאוד את מצבה הכלכלי. כך למשל הפכה מחברה ציבורית לחברה פרטית, התייעלה, צמצמה את כוח האדם. היא אינה מצויה בחדלות פירעון וגם הטענות כביכול היא מצויה בהפסדים של 34 מליון ₪ לתקופה שבין ינואר לספטמבר 2016 אינה מבססת הכבדה ומתעלמת מכך שבתקופה הקודמת בשנת 2015 מצבה היה חמור פי כמה וכמה, (הפסדים של 180 מליון ₪).

כמו כן, שללה המשיבה את העמדה שהציגו המבקשים כביכול הבנקים מסרבים להעמיד לה אשראי כך שהיא נאלצת לפנות לגורמים חוץ בנקאיים. המשיבה טענה, כי מדובר בהתנהלות פיננסית ובשיקולים מסחריים בלבד.

לטענתה, גם השאלת ציוד לחברת בנייה אחרת (דניה סיבוס) אינה מציגה אותה באור שלילי ואינה מלמדת כפי שטוענים המבקשים על צמצום פעילות ויציאה מפרויקטים.

בקשר לתביעות התלויות ועומדות נגדה, ציינה המשיבה כי גם לה יש תביעות כנגד אחרים מזמיני עבודה ואפשר לומר כי התמונה מתאזנת. יש לה נכס כלכלי ברח' בר-כוכבא בבני-ברק למרות שבדרך כלל לחברות קבלניות להבדיל מחברות יזמיות, אין כלל וכלל נכסי נדל"ן.

במישור מצבה הכלכלי של המשיבה, אומר, כי אכן המשיבה נוקטת בצעדים לצורך צמצום התחייבויותיה ושיקום מצבה הכלכלי לעומת התקופה שחלפה. יחד עם זאת, אין לומר כי איתנותה הכספית של המשיבה היא כזו שיש להימנע מהטלת עיקול על נכסיה עקב כך. גם אם הצמצום בפעילותה הכלכלית בשנת 2016 נעשה כדבריה מסיבות ענייניות כדי לא ליטול על עצמה פרויקטים רבים מידי בהם לא תוכל לעמוד, הרי אין להכחיש כי המשיבה לא השלימה ביצוע של חמישה פרויקטים, והם הועברו לגורמים אחרים. כיום, נמצאת המשיבה בידיים פרטיות ולא ציבוריות.

היא מצויה בבעלות קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ועמוס לוזון השקעות ונכסים בע"מ. הן בעלות השליטה והנתבעת מבצעת עבור פרויקטים כהחלטה אסטרטגית. (ראו עדותו של סמנכ"ל הכספים מר איתי וקנין בעמ' 16 לפרוטוקול מיום 1.2.17 ש' 10-12). אלמנט זה מפחית את יכולותיה הפיננסיות של המשיבה כאשר הפרויקטים מבוצעים בשיטת מרווח אפס. המשיבה מכרה את חברת רוס גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ כדי לכסות הלוואה אותה נטלה. הדוחות הכספיים שהוצגו הצביעו על צמצום משמעותי בהכנסותיה ובנכסיה. הציפיות עליהן הצהירה המשיבה בדבר פרויקטים עתידיים שייכנסו לטיפול בהיקפים כספיים נכבדים, אכן מעוררות תקווה, אך עד שתתממשה יש לחיות לפי המצב הקיים. המצב הקיים הינו כאמור כי המשיבה צמצמה משמעותית את הפרויקטים הריווחיים שבניהולה ויצאה מהם. המשיבה אינה עושה שימוש בציד הנדסי שלה, ומשאילה אותו (במקרה הטוב) לחברה אחרת – דניה סיבוס. המשיבה מכרה חברה בשליטתה כדי להחזיר הלוואה. המשיבה הפכה מציבורית לפרטית והיא פועלת כיום תחת מוטת השליטה של החברות מחברת לוזון. המשיבה אינה בעלת נכסים משמעותיים מהם ניתן להיפרע למעט נכס בבני-ברק, המשועבד ואינו בעל משמעות כלכלית נזילה ומיידית.

מצבה הפיננסי אינו שפיר, כפי שעולה מהדוחות הכספיים שהוצגו ע"י שני הצדדים. גם הדו"ח שהמשיבה בקשה להציג מראה הפסדים כספיים, אפילו לשיטתה. משכך, הצורך להבטיח תביעה זו על דרך הטלת עיקולים, נחוצה ומוצדקת משפטית ועובדתית.

בשולי פרק זה אעיר, כי בין לבין התקבלו תשובות המחזיקים בצווי עיקול, ומסתבר כי העיקולים לא הניבו תועלת רבה למבקשים באשר רוב המחזיקים השיבו בשלילה לשאלה האם ברשותם כספים של המשיבה.

בפועל, עוקלו אצל מחזיקים חיצוניים סכומים זניחים וגם עליהם רובצים עיקולים לטובת אחרים. למעשה, הנכס המשמעותי ביותר שעוקל בהליך הנוכחי, הינו כספים המוחזקים ע"י המבקשים עצמם לצורך העברה למשיבה בשיעור של כארבעה מיליון ₪, כאשר מתוכם מכירים המבקשים ב- 2.7 מיליון ₪ כסכום ראוי להעברה למשיבה (עמ' 11 לפרוטוקול מיום 1.2.17 ש' 22-27). בסופו של דבר, עיקר התועלת שצמחה למבקשים מהעיקול דנן, הינו העיקול העצמי האמור.

עניין זה משליך גם על שאלת מאזן הנוחות. המשיבה גרסה כי ייגרם לה נזק עצום כתוצאה מהעיקול.

מסתבר כי העיקול לא הושת על נכסים משמעותיים כך שנוזק פיננסי ממשי אין כאן למשיבה. לעומת זאת, פועל מאזן הנוחות לטובת המבקשים שלא יאלצו להעביר כספים למשיבה בטרם תבורר זכאותם לפיצויים על פי כתב תביעה זה. המשיבה טענה עוד לנזקים לשמה הטוב אם יוטל העיקול, אך כעולה מתשובות המחזיקים, כבר רובצים עיקולים אחרים על כספים של המשיבה ולא ניתן לומר כי דווקא העיקול הנוכחי יערער את מאזן הנוחות.

סיכום:

מן המקובץ לעיל מתקבלת הבקשה להטלת עיקולים. העיקול שהוטל ביום 15.1.17 יישאר על כנו עד לגובה הסך של 8,891,636 ₪ סכום הפיצוי המוסכם כשהוא צמוד למדד הידוע ביום 15.1.17. העיקול יובטח בערבויות שנקצבו כפי שעודכנו בהחלטה מיום 16.1.17. כל צד ישא בהוצאותיו בהליך הנוכחי.

ניתנה היום בשבתי כרשמת, כ' שבט תשע"ז, 16 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.

נועה גרוסמן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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

נספח 15

העתק החלטת בית המשפט בת"א

32905-01-17 מיום

06.04.2017

עמ' 136



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

6 אפריל 2017

ת"א 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

1

מספר בקשה: 12

לפני כבוד הרשמת נועה גרוסמן

מבקשת א. דורי בניה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דוד חמו ועו"ד גב' קונן

נגד

משיבים אביב אברהם ואח'
ע"י ב"כ עו"ד איתמר כהן

2

החלטה

3

4

לפני בקשה לביטול צווי עיקול שלטענת המבקשת תפסו ביתר.

5

6

רקע:

7 ביום 15.1.17 הוריתי במעמד צד אחד על הטלת עיקול זמני, על נכסי המבקשת אצל מחזיקים שונים
8 כאשר סכום העיקול הוגבל לסך של 8,891,633 ₪.
9 לאחר דיון במעמד הצדדים, הושארה ההחלטה להטלת העיקולים על כנה וזאת ביום 16.2.17.
10 העיקולים הוטלו אצל עשרה מחזיקים שונים.
11 לאחר קבלת תשובות המחזיקים הסתבר, כי נתפסו הסכומים הבאים:

- 12 1. אצל בעלי הזכויות במגדל D, שהם המשיבים בבקשה הנוכחית ומטילי העיקול, כך שלמעשה
- 13 מדובר בעיקול עצמי – סך של 2,714,000 ₪ לטענת המבקשת, 1,714,000 ₪ לטענת המשיבים.
- 14 2. אצל המחזיקים קבוצת חגיג' – סך של 3,500,000 ₪ שיופקדו בחשבון נאמנות, לפי הסכם בתביעה
- 15 לאישור עיקול, ת.א. 46177-02-17.
- 16 3. אצל קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "קבוצת לוזון") – סך של 4,501,195 ₪.

17

18 לטענת המבקשת בחישוב אריתמטי פשוט מסתבר כי הסכום הכולל של הכספים שנתפסו אצל
19 המחזיקים השונים עולה על הסך של 8,891,633 ₪ עליהם הוטל העיקול.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

6 אפריל 2017

ת"א 17-01-32905 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

- 1 הסכום הכולל שנתפס הוא 10,715,195 ₪.
- 2 משכך יש לצמצם לשיטתה את סכום העיקול לסך של כ- 1,800,00 ₪ שהוטל ביתר.
- 3 **המצב המשפטי:**
- 4
- 5 אכן, בסיטואציה של הטלת עיקול זמני, יש לבצע איזון נאות בין זכותו של התובע להבטיח אפשרות
- 6 גביית סכום פסק הדין לכשיינתן לבין זכותו של הנתבע לעשות שימוש ברכושו ובקניינו, מה גם שפסק
- 7 הדין בתובענה טרם ניתן.
- 8
- 9 ראו דברי בית המשפט העליון, כבוד השופט סלים ג'ובראן בתיק רע"א 5509/06 יעקב גולני עו"ד נ'
- 10 חסיה קלרמן ואח', ניתן ביום 30.10.06 [פורסם בנבו]:
- 11
- 12 "העיקול בהליכי הוצאה לפועל, הינו אמצעי דיוני להבטחת גביית חובו של החייב, המגיע
- 13 בדיון לזוכה (ע"א 790/97 בנק המזרחי המאוחד נ' אברהם גדי, פ"ד נט(3) 697) שומה עלינו
- 14 לזכור, כי העיקול פוגע קשות בזכות הקניין של בעל הנכסים ומונע ממנו שימוש והנאה
- 15 בנכסים השייכים לו בדיון. פגיעה זו, המכבידה על החייב, קשה היא עוד יותר כאשר מדובר
- 16 בצד שלישי, אשר איננו מעורב ישירות בסכסוך שבין הצדדים".
- 17
- 18 וכן ראו הציטוט שם מספרו של המלומד דוד בר-אופיר "הוצאה לפועל הליכים והלכות" מהדורה
- 19 שישית, תיקון מספר 2 (2006) שם בעמ' 393-394. שם הוסבר כי עם כינונו של חוק היסוד: כבוד האדם
- 20 וחירותו, עלה משקלה הנורמטיבי של זכות הקניין לדרגה של זכות יסוד. בהטלת עיקול, גם כאשר
- 21 עסקינן בהליכי הוצאה לפועל, יש להקפיד שלא ייפגעו זכויות הקניין של צד שלישי שהוא שותפו של
- 22 החייב בבעלות בנכסים או של כל גורם אחר המוצא עצמו מעורב בהליכי הוצאה לפועל שעה שהוא
- 23 אינו חייב דבר.
- 24 קל וחומר בענייננו, כאשר העיקול שהוטל הינו עיקול זמני טרם מתן פסק הדין ולא בשלב של הוצאה
- 25 לפועל.
- 26 הווה אומר, יש לבחון עובדתית האם העיקול שהוטל כאן, תפס כספים ביתר.
- 27 במידה והתשובה חיובית, אכן יש לבטל את ההפרש.
- 28
- 29 **הכספים שנתפסו בעיקול:**
- 30 כאמור, נתפסו בעיקול כספים משלושה מקורות שונים.
- 31 אבחן אותם אחד לאחד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

6 אפריל 2017

ת"א 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

1
2 **תחילה, הסך שעוקל אצל קבוצת חגי'.**
3 אין מחלוקת כי קבוצת חגי' אוחדת בידיה סך של 3,500,000 ₪, והיא התחייבה להפקידם בחשבון
4 נאמנות, לפי הסכם הפרשה שהושג בדיון בתובענה לאישור עיקול, וזאת עד ליום 30.6.17.
5 במישור הפורמאלי נכון להיום עדיין לא הופקדו הכספים.
6 על כן לכאורה בקשה זו הקדימה את שעתה כל עוד לא הופקדו בפועל.
7 אך, למרות שכספים אלה טרם הופקדו, ניתן להניח במידה קרובה לוודאות, כי אכן יופקדו.
8 לפיכך לצורך ההליך הנוכחי, אני מחליטה לראות את הסך של 3,500,000 ₪ של קבוצת חגי' כמובטח
9 במלואו למשיבים על פי צו העיקול.
10
11 **המשך בעיקול העצמי אצל המשיבים.**
12 באשר להיקף סכום העיקול העצמי שנתפס אצל המשיבים, מטילי העיקול עצמם, קיימת מחלוקת.
13 המשיבים טוענים, כי נתפס בידיהם רק סך של 1,714,000 ₪ באשר הסך של 1,000,000 ₪ הנוספים
14 מותנה בקבלת תעודת גמר לפרויקט שלא ניתנה עדיין.
15 לעומת זאת, המבקשת גורסת, כי יש לראות את הסכום שנתפס בידי המשיבים כסכום של 2,714,000
16 ₪ כולו, שכן זהו הסכום שמצא ביטוי בהודעתם של בעלי הזכויות במגדל D בתיק בית המשפט מיום
17 2.2.17.
18
19 אני סבורה, כי יש לראות את הכספים שנתפסו אצל המשיבים מטילי העיקול לפי הסכום הגבוה ולא
20 הסכום הנמוך.
21 אמנם, מדובר בזכות עתידית לקבלת כספים. אומנם טרם ניתנה תעודת גמר ולפיכך זכותה של
22 המבקשת לקבלת הסך הנוסף של 1,000,000 ₪ טרם התגבשה ואמנם על פי ההלכה המשפטית הנוהגת
23 אין להחיל עיקול על זכות שטרם באה לעולם.
24 במישור זה אינני קוראת לתוך הלכת רע"א 10826/05 אדר גלוב בע"מ נ' בנק הדואר ניתן ביום 25.5.08
25 [פורסם בנבו], את שהמבקשת מוצאת שם.
26
27 כבוד השופט רובינשטיין בפסקה 9 לפסק דינו, קבע שם כי:
28
29 "מצינו, איפוא, כי התחקות אחר תכלית העיקול על פי תקנות סדר הדין האזרחי אל מול
30 תכליתו על פי חוקי ההוצאה לפועל מובילה אל המסקנה, כי צו עיקול על פי תקנות סדר הדין
31 האזרחי "לוכד" אך את הנכסים ביום הוצאתו....





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

6 אפריל 2017

ת"א 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

- 1 ותקנה 374 דהיום המדברת ב"נכסים של המשיב שברשותו, ברשות המבקש או ברשות
- 2 מחזיק" לשון זו מתייחסת למצב דברים קיים, ואין היא מתייחסת לחוב או זכות הנולדים
- 3 לאחר המועד הרלבנטי".
- 4
- 5 אולם, בענייננו, המשיבים גילו דעתם כי זכות זו לקבלת הסך הנוסף של 1,000,000 ₪ נחזית בעיניהם
- 6 בזכות העומדת למבקשת. כך על פי תשובתם צו העיקול מיום 2.2.17 וכך על פי העדויות שנשמעו לפני
- 7 בבקשה להסרת העיקול. ראו דברי רו"ח מיטל אסא מטעם המשיבים מטילי העיקול בפרוטוקול
- 8 ישיבת יום 1.2.17 עמ' 11 ש' 29-33.
- 9 משכך, בעת שהמשיבים דכאן עצמם גילו דעתם בהזדמנויות שונות, כי מבחינתם הסכום שנתפס
- 10 אצלם על פי צו העיקול עומד על 2,714,000 ₪, לא יוכלו להתכחש לכך עתה.
- 11
- 12 המשיבים אמנם מתפלמסים עם המבקשת, בנוגע למועד הוצאת תעודת הגמר והזכאות לכספים עתה
- 13 או בהמשך. אך כך או כך ברי, כי מבחינת המשיבים סכום זה שמור בידם עבור המבקשת והעיקול
- 14 העצמי שהוטל לבקשתם אצלם, מבטיח בעיניהם את מלוא הסכום.
- 15
- 16 אני קובעת אפוא כי הסכום שנתפס אצל המשיבים בעיקול העצמי עומד על סך 2,714,000 ₪ על פי
- 17 הודעות העבר.
- 18
- 19 **אסקור עתה את העיקול שנתפס אצל קבוצת לוזון, בעלת השליטה במבקשת.**
- 20 זהו המקור הכספי השלישי שנתפס בצו העיקול, בסך של 4,501,195 ₪.
- 21 במישור זה אינני מקבלת את טענת המשיבים, כי מאחר וקבוצת לוזון היא בעלת השליטה במבקשת,
- 22 קיים חשש שקבוצה זו תעשה מניפולציה בכספים ועל דרך של קיזוז או כל שיטה אחרת תגרע מסכום
- 23 זה בסופו של יום.
- 24 כזכור, רשימת המחזיקים שהוגשה בבקשה המקורית היתה ארוכה והעיקול הוגבל להטלה אצל עשרה
- 25 מחזיקים בלבד. זאת, כדי לשמור על זכות הקניין של המבקשת ברכושה נוכח העקרונות שהוסברו
- 26 לעיל.
- 27
- 28 מבין שורת המחזיקים הפוטנציאלים, בחרו מטילי העיקול המשיבים דכאן, להטיל את העיקול אצל
- 29 עשרה מחזיקים ובהם קבוצת לוזון.
- 30 משתמע מבחירתם זו, כי ידעו שזה מקור כספי אמין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

6 אפריל 2017

ת"א 32905-01-17 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

1 הטלת הדופי בקבוצת לוזון המקופלת בעמדתם לגבי מניפולציה בכספים, נטולת תשתית ראייתית
2 ואינני שועה אליה.
3 אין מקום לומר כי טיב הטלת העיקול אצל קבוצת לוזון נחות, משום שזו חשודה מראש במתן עדיפות
4 למבקשת ובהתחמקות עתידית מתחולת העיקול.
5
6 יחד עם זאת, ראינו כי הכספים אצל קבוצת לוזון לא עוקלו לטובת המבקשים דכאן בלבד. הכספים
7 המוחזקים אצל קבוצה זו הוטלו גם בהליך אחר שננקט ע"י בעלי הדירות בבניין C במסגרת ת.א.
8 23304-11-15.
9 הכספים שעוקלו ע"י בעלי הדירות בבניין C נותרו בידי קבוצת לוזון ולא הובטחו בלעדית לאותם
10 מעקלים.
11 גם העיקול שהוטל בענייננו, הוא עיקול נוסף המצטרף לעיקול של בעלי הדירות בבניין C ואינו מבטיח
12 פרטנית את זכויות בעלי הדירות בבניין D המשיבים דכאן.
13 בבוא היום אם וכאשר יינתנו פסקי דין, לטובת המעקלים השונים, על פי ההלכה המשפטית יחולקו
14 הכספים המעוקלים בידי המעקלים השונים לפי חלקו היחסי של כל מעקל.
15 התיאוריה שהציגו המשיבים בתגובתם, לפיה המעקל אשר פועל ביתר נמרצות לקבלת חלקו זוכה
16 לחלק גדול יותר מאשר מעקל אשר מסתפק בהטלת העיקול ומכאן ואילך אינו אקטיבי, היא תיאוריה
17 שאינה מתיישבת עם ההלכה המשפטית הנוהגת.
18 כל מעקל זוכה לחלק יחסי בכספים המעוקלים.
19 מכאן, שאם הסך של 4,501,195 ₪ שנתפס אצל קבוצת לוזון כאן, אינו מבטיח רק את זכויות המשיבים
20 המעקלים של בניין D, אלא מעקלים נוספים, לא יזכו המשיבים דכאן במלוא הסכום אלא בחלקו
21 היחסי.
22 על כן, כבר במצב הדיוני דהיום, כאשר על סכום זה רובץ עיקול קודם לטובת מגדל C, אין לומר כי
23 העיקול תפס כספים ביתר. הסכום של 4,501,195 ₪ ממילא צפוי להתחלק בין המעקלים השונים ולא
24 ניתן לדבר על מלוא הסכום.
25
26 ראיתי כי בהליך אחר, הוצע למחזיקה קבוצת לוזון להפקיד את הסך שנתפס על ידם בקופת בית
27 המשפט להבטחה ייחודית של המעקלים בבניין C והצעה זו נדחתה.
28 אילו דעתי המבקשת מציעה להפקיד בתיק הנוכחי בקופת בית המשפט, או בחשבון נאמנות נפרד כפי
29 שעשתה קבוצת חגי', את מלוא הסך שהיא טוענת שנתפס על ידה 4,501,195 ₪, בין במזומן ובין על





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

6 אפריל 2017

ת"א 17-01-32905 שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ

1 דרך של ערבות בנקאית הצמודה למדד, היה ניתן לראות בסכום זה כמובטח במלואו למשיבים
2 ולצמצם את העיקולים בהתאם.
3 אעיר בזהירות רבה, כי בסיטואציה של מתן ערבות בנקאית הצמודה למדד, או חשבון נאמנות נבדל
4 ומופרד, אפשר היה לצמצם במידת מה את הסכום המעוקל.
5 אולם כיוון שנושא זה אינו עומד על הפרק, יש לראות את הסך של 4,501,195 ₪ כסך הנתון לעיקולים
6 נוספים, ומשכך אינו מבטיח באופן מלא את זכויות המשיבים/מעקלים.
7
8 על כן אין לומר כי העיקול תפס ביתר.
9

סיכום:

10
11
12 מן המקובץ לעיל, אינני רואה את העיקול כעיקול שתפס ביתר, נוכח החשיפה של הסכום שנתפס בידי
13 קבוצת לוזון, לעיקול קודם של לדבר על עיקולים פוטנציאליים נוספים.
14 אשר על כן, העיקול לא תפס ביתר, והבקשה הנוכחית נדחית בזה.
15 כל צד ישא בהוצאותיו.
16

17
18 ניתנה היום בשבתי כרשמת, י' ניסן תשע"ז, 06 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.
19

20
21

נועה גרוסמן, שופטת

