

החלטה	12/02/2020	
17156-10-19 חדל"ת	בקשה 91 בתיק 17156-10-19	בבית המשפט
בקשה מס'	שו' איריס לושי-עבודי	בתל-אביב-
<u>בפני כב' השופטת איריס לושי-עבודי</u>	הדוח הובא לעיוני.	
לאחר עיון בדוח נראה על פניו, כי בפרק הזמן המבוקש על-ידי הנאמנים להארכת הצווים שניתנו בהחלטת מיום 8.12.19, יש כדאי לסייע בהן בצמצום היקף הנשייה של החברה והן בניסיון למכירת החברה, וזאת לצד גיבוש הסדר נושים בעניינה. כל זאת באופן שאינו שולל את האפשרות לשיקומה, במתכונת של מכירת הפעילות העסקית של החברה (כפי שקבעתי בהחלטתי מיום 8.12.19, פסקה 17).	בעניין:	ובעניין:
אף שמדבר במתווה כללי בלבד בשלב זה יצוין, כי בדוח קיימים מספר עניינים המצריכים הבהרות נוספות וביניהם, בין היתר ובאופן בלתי ממצה האמור בסעיפים 21.2, 48.2, 48.5, 48.9.	ובעניין:	ובעניין:
מכל מקום, ומאחר ובבקשת הנאמנים להחיל על החברה את הוראות סעיף 23(א)(1) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, בשונה מהוראת סעיף 24 לחוק זה כפי שקבעתי בהחלטתי מיום 8.12.19, נדרשת עמדת הממונה שתוגש עד ליום 23.2.20.		
ממשרד עוה"ד שפירא ושות' בשלב זה מורה על הארכת הצווים שנקבעו בהחלטתי מיום 8.12.19 וזאת עד להכרעה בבקשה דנן.	טל: 03-7766999 ; פקס: 03-7766996	
מסירה אישית ומעקב תגובה על-ידי הנאמנים.	דוא"ל: info@ushapira.com	
ועיי ב"כ עוה"ד מזל מרו ו/או נסי אנגיל-כץ ואחי	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	<u>הנאמנים</u>	
הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידיים	ובעניין:	
ע"י רוני הירשנזון ו/או אייל כהן ואחי	מרח' השלושה 2א, תל אביב	
טל: 08-6264575 ; פקס: 02-6467575	<u>הממונה</u>	

## דו"ח עדכון מטעם הנאמנים

בהמשך להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 8.12.19 ומיום 8.1.20, מתכבדים נאמני החברה, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד דו"ח מעדכן כדלקמן:

### א. רקע

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון) ח.פ. 512660341, היא חברה העוסקת בניהול וביצוע של עבודות בניה ("קבלן מבצע") בפרויקטים קבלניים בישראל.
2. ביום 25.9.19 הגישה קבלנית משנה של החברה, חברת יב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ (להלן: "קורמן"), בקשה למתן צו לפתיחת הליכים לפי החוק, ובמסגרתו עתרה למתן צו לפירוק החברה (תיק חדל"ת 60447-09-19 – להלן: "בקשת הפירוק")

3. ביום 10.10.19 הגישה החברה בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, הכוללת עתירה לסעדים זמניים ובין היתר הקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים (להלן: "הבקשה להקפאת הליכים"). בית המשפט הנכבד העניק שורה של סעדים זמניים עד לקיום דיון בבקשה.
4. לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה ביום 27.10.19 בית משפט הנכבד על הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו בהחלטה מיום 10.10.19, קבע סעדים זמניים נוספים כמפורט בהחלטה, ומינה את הח"מ, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס כנאמנים זמניים לחברה.
5. ביום 8.12.2019 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה, מתן צו הקפאת הליכים ומינוי הח"מ כנאמנים לחברה (להלן: "הצו לפתיחת הליכים"). כמו כן נקבעו הוראות שונות הנוגעות לסמכויות הנאמנים ופעולות הנדרשות מאת צדדים שלישיים.
- בסעיף 25 להחלטתו הנ"ל הורה בית המשפט הנכבד לנאמנים להגיש "את חוות-דעתם בנוגע לשווי פעילות החברה ונכסיה, מידע קונקרטי בדבר רוכשים המעוניינים ברכישת פעילות או נכסים אלה (במידת הצורך יצוין גובה ההצעה באופן חסוי), וכן כל מידע אחר אשר יש בו כדי לבסס קיומו של סיכוי סביר לשיקומה הכלכלי של החברה".**
6. בהתאם, וכדי ליצור תשתית שתאפשר גיבוש תכנית שיקום לחברה, הנאמנים השקיעו ומשקיעים זמן רב ביותר בניסיון להגיע להסדרים פרטניים בקשר עם פרויקטים של החברה, וזאת על מנת להביא ככל הניתן לגביית סכומים לקופת הנאמנים, בד בבד עם הפחתה של סכומי החוב הנתבעים ומציאת פתרון לטענות בדבר ליקויים ובדק, הכל כמפורט בדו"ח הנאמנים מיום 2.12.19 (בגדרי בקשה 67).
7. במקביל, פנו הנאמנים לאיתור משקיע ו/או רוכש לחברה או לפעילותה באופן שיאפשר הסדר ארוך טווח ופתרון מיטבי לסוגיות ליקויים ובדק המטרידה נושים רבים של החברה.
8. כמפורט להלן, הגם שמאז הצו לפתיחת הליכים חלה התקדמות רבה ביותר, ודומה שהיום רבו הסיכויים ליישום תוכנית שיקום לחברה על-פי המתווה המפורט להלן, בכל הנוגע לרוב המוחלט של הפרויקטים המו"מ עדין בעיצומו, וכמו כן מתנהל מו"מ לגבי אפשרות רכישה של מניות החברה שתכלול גם ביצוע עבודות בדק. מכל מקום, להבנת הנאמנים קיים יותר מסיכוי סביר לשיקום כלכלי של החברה, והנאמנים מעריכים כי בתוך כ-30 יום יוכלו להציג את המתווה במלואו.
9. בהתאם לאמור להלן יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו להפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי, כאמור בסעיף 23(א)(1) לחוק, להאריך את תוקפם של הצווים שניתנו בצו לפתיחת הליכים, כדי לאפשר לנאמנים למצות את הדיונים ולהציג את הדברים במלואם בתוך 30 יום כאמור לעיל.

## **ב. פעילות הנאמנים לגיבוש הסדרים פרטניים**

10. כעולה מדו"ח הנאמנים, ניהול משא ומתן עם גורמים רבים ובנושאים מורכבים כמפורט שם כרוך בזמן ודורש יצירתיות רבה. מאז מינויים עמלים הנאמנים למציאת פתרונות מוסכמים, ככל הניתן, ובהקדם האפשרי. כפי שהוצג בפירוט בדו"ח הראשון, נגד החברה תלויות ועומדות תביעות חוב בהיקף של 1,363,551,672 ש"ח, וזאת במקביל ללא פחות מ-130 הליכים משפטיים בנוגע כמעט לכל הפרויקטים שתוארו בדו"ח. כפי שבית המשפט הנכבד יכול להיווכח גם ממספר הבקשות המוגשות לתיק, חלק מהגורמים המעורבים אינם חוסכים בהוצאות ובנייר וממטירים על הנאמנים ללא הרף מכתבים, דרישות ובקשות ללא כל התייחסות (או אכפתיות) לאינטרס הכלכלי. מיותר להוסיף, והדבר הובהר בפירוט רב בשיחות רבות ביותר שקיימו הנאמנים במהלך התקופה,

שעמידה של כל צד על מלוא טענותיו ודרישתו למיצוי הליכים משפטיים על כל אבק של זכות – יביא לכך שהצדדים השונים יבלו שנים רבות בבתי המשפט, ולמרבה הצער רובם כנראה יתאכזבו בסופו של דבר מהתוצאות (פשיטא שזכייה של נושה לא-מובטח בהליכים ארוכים רק תביא אותו לפסק דין, אך לא תביא לפירעון בפועל כל עוד לא יהיו בקופה כספים בסכומים משמעותיים לכיסוי היקף החובות הנטען).

יתירה מזו. בירור חלק משמעותי ביותר של הטענות המושמעות על ידי נושים לא-מובטחים הן טענות הדורשות בדיקות פרטניות של מומחה – בדיקות שעלותן המצטברת תהיה עצומה אך כלשעצמה לא יהיה בה כדי להגדיל את מקורות החלוקה אלא רק להיפך.

11. שיקול משמעותי ביותר שהצדדים נדרשים וידרשו לקחת בחשבון הינו העובדה שלא קיים חיבור טבעי בין רוב הפרויקטים או בין הנושים של פרויקטים שונים. היינו, בעת שכל צד "קרוב אצל עצמו" ומבקש בחיפז סעד מן החברה, הנאמנים אינם רשאים לקחת מקורות שהינם על חשבון נושים מסוימים כדי לשפר את מעמדו של נושה ספציפי בפרויקט אחר או של קבוצת נושים ספציפיים. במילים אחרות: בתוך הכאוס של טענות, תביעות, דרישות, הליכים משפטיים, דרישות חילוט וכיוצא"ב, הנאמנים פועלים בצורה מסודרת ושקולה, ולא ישתמשו במקור כספי המהווה נכס של כלל הנושים כדי להיטיב נושה ספציפי או קבוצה ספציפית של נושים. עקרון זה, שהינו כה בסיסי בהליכי חדלות פירעון, מנחה את פעילות הנאמנים בכל החזיתות, ולפחות חלק מן הנושים נראה שהפנימו את העיקרון ומנהלים עם הנאמנים מו"מ כדי להשיג הסדרים פרטניים שיישמו אותו.

12. בהתאם לאמור לעיל, בשבועות האחרונים מנהלים הנאמנים מגעים לגיבוש הסדר מול מספר רב צדדים במקביל. מהותם של ניסיונות הסדר אלה הנה הסדרה כוללת של יחסי החברה כלפי היזמים והדיירים בכל אחד מהפרויקטים השונים, באופן שימצה את זכויות וטענות הצדדים באופן סופי וכולל, הן במסגרת ההליכים המשפטיים הפרטניים אשר התנהלו ביניהם ערב פתיחת ההליך, הן במסגרת הליך חדלות הפירעון ותביעות החוב, והן אלה הנוגעים לחילוט או שחרור ערבויות אוטונומיות. ערך משמעותי נוסף הטמון בהסדרים אלה, הנו הסדרה או צמצום בהסכמה של הטענות הנוגעות לאחריות בדק או ליקויי בניה כלשהם, ויצירת וודאות ביחס לזכויות הצדדים בלוח זמנים יעיל ומהיר יחסית.

במודל זה, אכן כל אחד מהצדדים מתבקש לזנוח חלק מטענותיו בנוגע לפרויקט הספציפי ולוותר על מקצת תאוותו. אולם מנגד מובטחת לצדדים וודאות, יעילות ובהירות בנוגע להיקף הזכויות והחובות, תוך צמצום העלויות המיותרות הכרוכות במינוי מומחים וניהול הליכים משפטיים ארוכים ומתישים שלא ייצרו ערך מוסף שיוכל לכסות על עלותם הרבה.

13. נכון להיום הנאמנים במו"מ מתקדם מול מספר יזמים ביחס לכ-15 פרויקטים שונים בהם הייתה החברה מעורבת. ככל שיבשילו מגעים מתקדמים אלה לכדי להסכמים סופיים, יהיה בכך כדי להפחית במידה משמעותית את סכומי החובות הנטענים, להזרים סכומים לא מבוטלים לקופת הנאמנים, וליתר את הצורך בעשרות התדיינויות משפטיות והכרעות בתביעות חוב.

14. במלוא הזהירות המתבקשת, הנאמנים סבורים כי השלמת המו"מ וגיבוש הסכמים כאמור בהחלט אפשרית, והם מצפים שהסכמים כאמור יוגשו לאישור במהלך 30 הימים הקרובים. לאור זאת, לעמדת הנאמנים גברה הסבירות לצמצום משמעותי הן של היקף חובות החברה, והן של ליקויי הבדק הדורשים התייחסות, באופן אשר יאפשר יצירת תשתית לגיבוש הסדר נושים ומימוש של נכסי החברה, כמפורט להלן.

15. למען הסר ספק יודגש, כי שיקול הדעת אם להצטרף להסדרים פרטניים תמיד שמור לצדדים לו, ואין כל חובה על מי מן הצדדים להצטרף להסדר או להסכים למתווה קונקרטי כלשהו. כמפורט להלן, הנאמנים מייצרים במקביל מתווה שישירת את כלל הנושים והטוענים ויאפשר פתרון הולם ומתאים לדיני חדלות פירעון גם עבור אלה שלא יצטרפו להסדרים פרטניים, ויעמדו על בירור זכויותיהם עד תום.

16. מכל מקום, ככל שירבו ההסדרים הקונקרטיים, הנאמנים מקווים שיהיה בכך כדי להקטין במידה משמעותית ביותר את היקף החובות, להקטין במידה משמעותית ביותר את היקף ההוצאות שבה תידרש קופת הנושים לשאת, ובהתאם לתאפשר חלוקה של דיבידנדים בסכומים משמעותיים ביותר לכלל הנושים.

## **ג. הליכי מכר**

17. החברה נשוא הליכים אלה הוקמה והתאגדה בישראל בחודש יולי 1998 כדי לשמש הזרוע הביצועית של קבוצת דורי הוותיקה, והפכה במשך השנים לאחת מחברות הבניה הגדולות והמובילות בישראל. החברה מחזיקה בסיווג קבלני מסוג 5 בקבוצת סיווג ג', שהוא הסיווג הקבלני הגבוה ביותר בענף הבנייה לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988.

18. במשך השנים פעלה החברה יחד עם חברות נוספות בקבוצה במגוון תחומי פיתוח נדל"ן ובניה בארץ. עיקר פעילותה של החברה היה כקבלן מבצע עבור מגוון גדול של לקוחות במגזר הפרטי והציבורי בישראל, כשזו מרכזת, במשך השנים, מיזמים בשווי מיליארדי דולרים. כמו כן, ביצעה החברה עבודות גמר בהתאם לדרישות לקוחות הקבוצה. בין הפרויקטים שנוהלו על ידי החברה ניתן למצוא מגדלי יוקרה – מגדלי צמרת (אקירוב), מגדל 700, מגדל השופטים, מגדל האופרה, מגדלי ב.ס.ר. בצמרת, מגדל מאיר, מגדל נווה צדק; מיזמי מגורים – מגדלי תל-אביב, מגדלי הלאום בראשון לציון, צמרת הנשיאים בהוד השרון, גן הפקאן ברחובות; בתי מלון – מלון שרתון סיטי טאוור, דן אילת, הולידיי אין אילת; משרדים ומרכזים מסחריים – מגדלי הארבעה, מגדלי טיוטה, מגדל גיבור ספורט, קניון הזהב, בנין תיאטראות ישראל בהרצליה, מתחם YES PLANET בראשון לציון, מתחם G צמרות; מיזמים מיוחדים של בניה ציבורית – אצטדיון נתניה, הקמת תחנת כוח באשקלון (דוראד); וכן הקמת מבנים ובסיסים ברחבי הארץ לשימוש צה"ל – חיל האוויר והקשר, ולחיל המודיעין בעבור חיל ההנדסה האמריקאי.

19. ביום 18.12.19 פנו הנאמנים לבית המשפט הנכבד בבקשה למתן הוראות בדבר אופן ניהול המכירה (בקשה מס' 75). כפי שפורט בדו"חות קודמים, מטרת ההליך הינה לאתר גורם לו יוקצו במסגרת הסדר 100% ממניות החברה לשם המשך הפעלתה כעסק-חי בכפוף להסדר נושים.

20. לאחר מספר הבהרות שהתבקשו וניתנו על ידי הנאמנים, ביום 5.1.20 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד בדבר אישור פרסום הזמנה להציע הצעות, ובהתאם פורסמה הזמנה להגשת הצעות ביום 8.1.20 אשר קצבה את המועד להגשת הצעות עד ולא יאוחר מיום 23.1.20. במקביל, דחה בית המשפט הנכבד את מועד הגשת דו"ח זה.

העתק המודעה שפורסמה ביום 8.1.20 מצורף כנספח 1 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

## **נספח 1**

21. נכון להיום מתנהלים מו"מ עם מציעים פוטנציאליים, שמחמת רגישות העניין יעדיפו הנאמנים שלא לפרט את הדברים עד שהמו"מ ימוצה. עקרונות העסקה הנדונה, כמפורט לעיל, הינם בין היתר כדלקמן:

21.1. במסגרת ההסדר יהיה המציע לבעלים של 100% ממניות החברה על כל המשתמע מכך.

21.2. בכפוף להוראות שיקבעו בהסדר, החברה תציע ותבצע שירותי בדיק לכל הפרויקטים שלא יוסדרו בהסדרים ספציפיים.

מקור מימון לביצוע עבודות הבדיק יהיה אחד משלוש אפשרויות: במידה והעבודה הנדרשת מכוסה בפוליסת ביטוח, תשולם העלות מתוך הכיסוי הביטוחי; במידה ויזם הפרויקט מחזיק בערבות

בנקאית מתאימה - ישולמו העלויות על מתוך מקור זה; במקרים האחרים, ישלמו מזמיני העבודה את עלות התיקון לחברה על בסיס מחירון מקובל שיקבע ויאושר מראש.

21.3. חובות העבר של החברה יוסדרו במסגרת הסדר נושים. כמו כן יקבעו במסגרת ההסדר זכויות ונכסים שלא יכללו בעסקה, ובכללן זכויות תביעה כלפי נושאי משרה, צדדים קשורים וצדדים שלישיים.

21.4. הרוכש לא יהיה זכאי לכספים, הזכויות והנכסים שיוחרגו מהעסקה במסגרת הסדר הנושים, ובהם מזומנים ושווי מזומנים כפי שהיו בידי החברה ו/או הנאמנים במועד הסגירה; כל זכות לתמורה ו/או תשלומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה בגין עבודות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה עד ליום הסגירה; כל זכות לפיצוי ו/או שיפוי בגין נזקים ו/או הוצאות שנגרמו לחברה ו/או שהחברה הוציאה ו/או תוציאה עד ליום הסגירה; כל זכויות תביעה, הכספיות והאחרות, של החברה כלפי אדם או תאגיד כלשהו, לרבות נושאי משרה ו/או צדדים קשורים ו/או דירקטורים ו/או בעלי השליטה, לרבות כל טענה, תביעה או דרישה במסגרת הליכים משפטיים ו/או הליכי הוצאה לפועל, השגות לרשויות המס, וכיו"ב, שעילתן עד למועד אישור העסקה, וכן כל זכות להגשת תביעה משפטית או לנקיטת הליכי גבייה על-ידי החברה (בלי קשר למועד הגשתה), שעילתה בתקופה שעד למועד אישור העסקה, למעט זכויות והטבות מס באשר הן; כל זכויות החברה מכוח פוליסות ביטוח ו/או תביעות ביטוח קיימות נכון למועד הצעה זו וכל תביעת ביטוח או זכות לתביעת ביטוח של החברה (בלי קשר למועד פתיחתה) שעילתן בתקופה שעד למועד אישור העסקה, וכן זכויות החברה ועובדיה כלפי ביטוחי מנהלים, קופות וכיוצא באלה. כל אלה ישמשו כמקור נוסף ללכיסוי הוצאות ההפעלה, כיסוי הוצאות ההסדר ופירעון חובות החברה לנושי החברה.

22. בהיתן שמו"מ כאמור תלוי ועומד, הנאמנים סבורים, מבקשים ומציעים להימנע מפירוט נוסף, ולאפשר לנאמנים למצות כל מו"מ כדי להביא בפני בית המשפט הנכבד בהקדם האפשרי עסקה קונקרטית לאישור.

#### ד. גביית כספים שהיו כפופים לעיקולים זמניים

23. כמפורט בדו"ח הנאמנים מס' 1, עובר להליכים בתיק זה הוטלו עיקולים זמניים על כספים של זכויות כספיות של החברה בסך של 16,300,000 ₪. סכומים אלה עוכבו בשל עיקולים זמניים שהטילו התובעים השונים בפרויקט מגדלי הצעירים, כדלקמן:

שם המחזיק	סכום
1. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	4,500,000 ₪
2. גזברות בית המשפט	2,300,000 ₪
3. גיי טי אס פאור סולושנס לימיטד Wood Group Turbine Services Holdings Ltd	1,300,000 ₪
4. קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה	3,500,000 ₪
5. הפניקס חברה לביטוח בע"מ	1,100,000 ₪
6. חברה לביטוח בע"מ AIG	900,000 ₪
7. נציגות מגדלי תל אביב	2,700,000 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>16,300,000 ₪</b>

24. בהחלטתו בדבר פתיחה בהליכים נתן בית המשפט הנכבד את דעתו על נושא זה והורה בין היתר, כי-

”33. סעיף 29(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 בחללות- פירעון. [...]

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

25. בקשת רשות ערעור שהוגשה על החלטת בית המשפט בעניין זה במסגרת ע"א 8364/19, נדחתה על ידי בית המשפט העליון בהחלטה מיום 6.1.20 בה נקבע כי דינם של אותם כספים להגיע לקופת הנאמנים, כאמור בהחלטת בית המשפט הנכבד.

העתק ההחלטה ברע"א 8364/19 מיום 6.1.20 מצורף כנספח 2 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

## **נספח 2**

26. למרבה הצער, למרות הוראות ברורות מאת בית המשפט הנכבד, הטיפול בנושא זה טרם מוצה. כפי שצינו הנאמנים בהודעות קודמות, חלק מהכספים אכן הועבר כמצוות בית המשפט הנכבד על-ידי המחזיקים לקופת הנאמנים, חלק הועבר לאחר הליכים משפטיים מול מעקלים ו/או מחזיקים וחלק מוצג כב"תהליכי העברה” הגם שטרם התקבל בפועל.

27. עד כה ולמרות מאמצים רבים ביותר התקבל בקופת הנאמנים סכום כולל של 4,000,040 ₪ בלבד.

28. מבלי לגרוע מהמאמצים וההשקעה הרבה שנדרשו ועודם נדרשים, למרבה הצער, לצורך אכיפת החלטות בית המשפט הנכבד בעניין זה (ובעניין זה שלחו הנאמנים התראה לפני נקיטה בהליכים לפי פקודת ביזיון בתי המשפט, ככל שלא יועברו הכספים בהקדם), ברור שהכספים האמורים מהווים מקור חשוב ביותר לכל פעילות ו/או הסדר.

## **ה. הליכים בנושא ערבויות בנקאיות**

29. כפי שבית המשפט יכול להיווכח מעיון בתיק בית המשפט הנכבד, אנרגיה רבה ביותר – ולא בצדק – מוקדשת נכון להיום לדיון בנושא הערבויות הבנקאיות ובעיקר לנושא דרישות כספיות שבנקים שהינם נושים של החברה העלו בקשר עם הארכת הערבויות.

30. בעניין זה נזכיר כי בעת הדיון בפני בית המשפט הנכבד בנושא הפתיחה בהליכים, עתרו הנאמנים לקבל צו מאת בית המשפט הנכבד שימנע חילוט של ערבויות בנקאיות לתקופה מסוימת. כפי שניתן לקרוא לעיל – צו בית המשפט הנכבד אכן הועיל והביא את הצדדים הרבים לנהל מו"מ הגיוני וענייני, וכאמור הנאמנים מצפים שניתן יהיה לסכם הסדרים קונקרטיים במהלך 30 הימים הקרובים. באותו דיון הוצע כי ערבויות בנקאיות יוארכו באופן אוטומטי באופן שקופת הנאמנות לא תידרש לשאת בכל עלות בשל כך.

31. נציין מראש, כי בהינתן צו הקפאת הליכים וצו זמני למניעת חילוט של ערבויות בנקאיות, ספק רב אם יש צורך בפעולה כלשהי של "הארכה" של ערבות בנקאית, ועוד יותר מכך ספק רב אם יש מקום לחיוב בתשלום כלשהו מצידו של מנפיק הערבות. אולם הנאמנים סברו אז, וסבורים גם היום, שהדיון בנושא זה מיותר בשלב זה.

בשים לב לכך שמטרת עצירת החילוט של הערבויות היתה ניסיון למצוא פיתרון כולל במסגרת הליך קולקטיבי העשוי לשרת את כלל הנושים כולל מנפיקי הערבויות, היה נראה נכון וצודק במקרה קונקרטי זה, ומבלי שהדבר יחשב כאיזה "תקדים" למקרים אחרים, שמנפיקי הערבויות לא ידרשו מקופת הנאמנים כל תשלום בגין הארכת תוקף הערבויות, גם אם הוא נדרש.

32. ביום 26.12.19 הגישה נציגות הדיירים בפרויקט "BLUE תל אביב" בקשה למתן הוראות בקשר עם הארכת ערבויות בפרויקט (בקשה מס' 77). לבקשה זו הוגשו תגובות ובקשות הצטרפות מטעם חלק ניכר ביותר של מנפיקי הערבויות בתיק זה, רובם ככולם כמובן שאינם קשורים לפרויקט הנדון בבקשה. אם הנאמנים ירדו לדעתם של הבנקים-המבקשים, הבנקים ראו בסוגיה "סוגיה עקרונית" ולפיכך יזמו דיון בנושא התשלומים שהם דורשים – הליך זה עדין תלוי ועומד.

העתק בקשת נציגות הדיירים בפרויקט "BLUE תל אביב" מיום 26.12.19 מצורף כנספח 3 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

### נספח 3

33. יצוין כי עד היום רוב מנפיקי הערבויות שדרשו מן הנאמנים לשלם מתוך קופת הנאמנות תשלומים שונים בקשר עם הארכת הערבויות, לא פירטו את הסכומים הנדרשים על ידם ו/או את המקור המשפטי לדרישת התשלום מהנאמנים.

34. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 23.1.20 נדרשו הבנקים שהגישו בקשות במסגרת בקשה 77 שבכותרת למסור פירוט מלא בדבר העמלות שהם מבקשים לחייב את קופת הנאמנים, ונקבע, כי הנאמנים ימסרו את תגובתם לבקשות (במאוחד) בתוך 14 לאחר שהבנקים ימסרו את פירוט הסכומים המבוקשים – המהווים נתבך מרכזי ביותר בדיון שבו מבוקש לחייב את הקופה לשלם סכומים אלה. עד כה רק שני בנקים הגישו הודעה המציינת את הסכום המבוקש, ואף הם ציינו סכומים, ללא פירוט המקור המשפטי לחיוב (בנק אחר שלח מכתב מאת בא כוחו ונמנע מלהגיש הודעה לתיק).

העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 23.1.20 (בקשה מס' 77) מצורף כנספח 4 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

### נספח 4

35. בהקשר זה הזכירו הנאמנים את עקרונות היסוד בדיני חדלות פירעון לכלל הנושים, ובין היתר (כאמור בסעיף 11 לעיל), הנאמנים לא ישתמשו במקור כספי המהווה נכס של כלל הנושים כדי להיטיב נושה ספציפי או קבוצה ספציפית של נושים. מיותר להוסיף שאיש ממנפיקי הערבויות לא נימק משפטית מדוע יוטל על כלל הנושים לשלם למנפיק הערבות על משהו, האם מדובר בהוצאה הכרחית למנפיק הערבות (או שמא מקור הכנסה), ומדוע – לטענת הגורם המבקש – בנסיבות תיק זה לא יהיה נכון **מבחינת קופת הנושים** שמנפיק הערבות ישלם את סכומה (היינו שהערבות תחולט) במקום להאריכה.

העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 5.2.20 (בקשה מס' 77) מצורף כנספח 5 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

### נספח 5

36. בשולי הדברים יציינו הנאמנים, כי גישת חלק ממנפיקי הערבות נמצאה על-ידי הנאמנים תמוהה ביותר, בלשון המעטה, כאשר אותם מנפיקי ערבויות סרבו לחלוטין להשתתף במו"מ כלשהו על הסדר בפרויקטים שבהם הונפקו הערבויות שלהם, ובכלל זאת סירבו להכיר במצב שבו קופת הנושים תקבל ערך מוסף כלשהו מאותו פרויקט. משמעות הדברים לגבי אותם מנפיקים, היא שהם לכאורה דורשים מכלל הנושים לשלם להם

תשלומים בגין הארכת ערבויות, אולם לקופת הנושים אין שום סיכוי מבחינתם לקבל דבר או חצי דבר כנגד הוצאה זו, כך שהגורם היחיד שירוויח מהארכת הערבות במקרים הקונקרטיים האמורים הוא מנפיק הערבות.

37. הנאמנים הציעו ומציעים לכל מנפיקי הערבויות למשוך בעת הזו את בקשותיהם מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויות ובטענות צד כלשהו. נסיבות תיק זה (ולפחות נסיבות הערבויות נשוא הבקשות הרבות שהוגשו פה) אינן כאלה שמלמדות או ילמדו בהכרח על תיקים אחרים ממילא, ומוצע להימנע בשלב זה מדיון לגופן של הבקשות מבלי שיהיה בכך כל תקדים, הגם שבכל מקרה לא ישולם מקופת הנאמנים בתיק זה כל סכום בקשר עם הארכת ערבויות.

38. בהינתן המו"מ הקונקרטיים המתנהלים כאמור לעיל, מקווים הנאמנים שלא יהיה צורך בבירור והכרעה בסוגיות הנ"ל. עם זאת, עד היום הושקעו ומושקעות בעניין שעות עבודה רבות ביותר, ובין היתר נערכו בעניין זה גם פגישות ושיחות רבות וזאת מעבר לכתבי בי-דין הרבים שהוגשו לתיק בית המשפט הנכבד.

## 1. חקירות

39. בעת קריסתה של החברה חשבון הבנק של החברה היה ריק לחלוטין, לחברה עצמה לא היה תזרים מזומנים שאיפשר אפילו תשלום שכר לעובדים ו/או תשלומי חובה או תשלומים הכרחיים אחרים (לגבי אלה נטען שמומנו בשוטרף לפני הקריסה על-ידי קבוצת לוזון), אין ולא היו לחברה בעת קריסתה כמעט כל נכסים מוחשיים, כספים מסוימים ששייכים לה עוקלו זה מכבר בעיקולים זמניים במסגרת תביעות מסוימות שהגישו צדדים שלישיים (ולגבי חלקם קיימות טענות שונות של צדדים שלישיים, כולל קבוצת לוזון) ומנגד כנגד החברה תלויות ועומדות תביעות חוב בסכום העולה על 1.3 מיליארד ₪! שלגבי חלקן גם תלויות ועומדות תביעות משפטיות.

40. משמעות הדברים בנקודת זמן זו, הינה, כי גם אם ימומשו באופן מושכל ביותר הנכסים המסוימים שעליהם הצביעה החברה במסגרת הבקשה להקפאת הליכים, מדובר בכיסוי (בתרחיש אופטימי) של חלק מזערי-ביותר מתוך החובות הנטענים של החברה כלפי נושיה, והותרת נושים המחזיקים בתביעות בסכום של לפחות מאות מיליוני ₪! כשידיהם על ראשם.

41. מצב דברים זה מחייב לפחות חקירה ודרישה, ובין היתר (לא רק) בנושאים אלה:

41.1. נסיבות ו/או גורמים שהובילו לחדלות הפירעון של החברה;

41.2. אחריותם של נושאי משרה ו/או בעלי תפקידים ו/או בעלי עניין לקריסה ו/או לחובות החברה ו/או חלקם;

41.3. שאלת קיומם של נכסים וזכויות שנמסרו ו/או מוחזקים בידי צדדים שלישיים כלשהם;

41.4. עסקאות שונות שאולי נעשו שלא כדין בנכסים ו/או זכויות של החברה או עסקאות שדין בטלות או הדחייה;

41.5. פעולות שבוצעו, ככל שבוצעו (או מחדלים) על-ידי צדדים קשורים ו/או צדדים שלישיים בנוגע לחברה ו/או רכושה ו/או נכסיה ואשר גרמו ו/או העמיקו את חדלות הפירעון של החברה;

42. ביום 15.1.20 פנו הנאמנים לבית המשפט הנכבד בבקשה לקבל לקבוע לנאמנים סמכויות חקירה בהתאם לסעיפים 51 ו-281 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018. כמו כן התבקש בית המשפט הנכבד לקבוע את נוסחת חישוב שכ"ט הנאמנים בקשר עם פירות החקירה ככל שיהיו ויגבו בפועל (בקשה מס' 85).



העתק הבקשה למתן הוראות מיום 15.1.20 (בקשה מס' 85) מצורף כנספח 6 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

#### **נספח 6**

43. כאמור בבקשה 85 הנ"ל, הנאמנים אינם מתיימרים להטיל דופי באף אדם או תאגיד, בין אם קשור ובין אם היה קשור או שלא היה קשור בחברה ו/או בנכסיה, אלא רק מבקשים להצביע על העובדה שחדלות פירעון עמוקה ומובהקת בהיקף כזה, בבחינת "צניחה חופשית" מאיגרא רמא לבירא עמיקתא, מחייבת לפחות בירור, חקירה ודרישה, וזאת בין אם בירור, חקירה ודרישה כאלה יביאו לביסוס או הגשה של תביעות או הליכים משפטיים כלשהם, ובין אם לאו.

44. ביום 16.1.20 הורה בית המשפט הנכבד כמבוקש בכל הנוגע לעתירה לעניין סמכויות חקירה של הנאמנים, וכן קבע כי יש להעביר את הבקשה לנושי החברה שיהיו רשאים להגיש את תגובתם במועד שקבע.

העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 16.1.20 (בקשה מס' 85) מצורף כנספח 7 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

#### **נספח 7**

45. עד כה הגישו תגובתם לבקשה 9 נושים שהינם בנקים מנפיקי ערבויות (המנהלים במקביל הליכים מול הנאמנים בנוגע לתשלום שהם דורשים על הארכת ערבויות) וכן בעלת השליטה. כל המגיבים ביקשו להותיר את שכר הנאמנים מעורפל בשלב זה. יושם אל לב, כי חלק מהמתנגדים לקביעת שכר הנאמנים טוענים במקביל לזכויות-יתר מסוימות ביחס לנכסי החברה, וחלקם מצפים וטוענים כי הערבויות שהנפיקו אמורות בכלל להשתחרר כך שלא יהיו בכלל נושים של החברה...

46. נושא שכר הנאמנים בגין פירות החקירה עדין תלוי ועומד. מטעמים טכניים הכרוכים בעיקר בצורך להידרש לבקשות אחרות ועניינים בהולים בתיק זה, תשובת הנאמנים טרם נמסרה ותמסר בימים הקרובים.

#### **2. הסדר נושים אפשרי**

47. כאמור למעלה, בהחלטתו מיום 8.12.19 הורה בית המשפט הנכבד לנאמנים למסור לבית המשפט הנכבד את חוות דעתם בדבר הסיכוי לשיקום החברה. כפי שפורט באותה החלטה, וכאמור במפורש בחוק, שיקום חברה יכול שיהיה בכל דרך של הסדר נושים בין החברה לבין נושיה (ראה סעיף 58(ב) לחוק).

48. בהתאם לאמור לעיל, והגם שהדברים נמצאים במו"מ, הנאמנים סבורים שקיים סיכוי טוב לאישורו של הסדר נושים שיאפשר שיקום של החברה, וזאת בין היתר על בסיס קווי המתאר דלהלן:

48.1. במסגרת ההסדר יועברו או יוקצו לרוכש מניות של החברה שיהוו 100% של ההון המוקצה של החברה בכפוף להסדר.

48.2. בכפוף להוראות ההסדר, בתקופה שתחל ביום סגירת העסקה ועד למועד שיוסכם בהסדר, החברה תספק לזכאים לכך על-פי החוזים הקיימים ועל-פי הדין שירות של תיקון אי-התאמות כאמור בסעיפים 4(1)-(5) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (וסעיפים אלה בלבד), הכל בכפוף למגבלות ולתנאים הקבועים בדין ובפסיקה, בשים לב בין היתר למועד הפנייה ומהות אי-ההתאמה הנטענת (להלן: "שירותי הבדק"). שירותי הבדק יכללו בין היתר קבלת הודעות מיזמים ו/או דיירים לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בדיקתן, ומענה להודעות אלה כנדרש לפי החוק ו/או ההסכמים הקיימים ו/או לפי המקובל.

"החוזים הקיימים", משמעם, חוזים שעליהם חתמה החברה ומחייבים את החברה ומפורטים בדו"ח הנאמנים (בקשה 67) מיום 3.12.19, למעט חוזים בגין פרויקטים שבגינם יאשר בית המשפט הסדרים ספציפיים כמפורט לעיל, ועליהם יתנו הנאמנים לרוכש הודעה בכתב.

48.3. במסגרת הסדר הנושים ימונה על-ידי כב' בית המשפט מהנדס בניין כמומחה לאישור זכאותם של זכאים לשירותי בדק והיקפה (להלן: "המומחה"). לפני ביצוע כל עבודות לתיקון במסגרת שירותי בדק החברה תפנה למומחה, ותקבל מראש ובכתב את אישורו לביצוע העבודות והיקפן. אישור המומחה יהווה תנאי לביצוע עבודות על ידי החברה, ולא תבוצע כל התחשבות בין הצדדים בגין עבודות שיבוצעו ללא אישור מראש ובכתב מאת המומחה ו/או עבודות שיבוצעו מעבר להיקף שיאושר בכתב ומראש על ידי המומחה.

48.4. הכרעת המומחה בנוגע לאחריות החברה בקשר עם שירותי בדק תהיה סופית ותחייב את החברה, את הנאמנים, את מזמיני העבודה ואת הזכאים לכל דבר ועניין כהכרעה של מומחה ולא כבורר (ללא זכות ערעור), ותחייב את הצדדים כאילו הוסכמה עליהם מלכתחילה.

48.5. עלויות העסקת המומחה ישולמו על ידי היזם בכל פרויקט שישתמש בשירות. במקרה שהיזם מחזיק בערבות בנקאית – היזם יהיה רשאי לגבות את הסכום שישלם בפועל מתוך הערבות הבנקאית המוחזקת בקשר עם אותו פרויקט. בכל מקרה הכוונה היא שישמור העיקרון שבו נושים בפרויקט אחד אינם מסבסדים נושים של פרויקט אחר.

48.6. ככל שלפי בדיקת המומחה שירותי בדק מסוימים מכוסים על ידי ביטוח – תפנה החברה דרישות לכיסוי העלות על-ידי הביטוח, ותגבה את העלות של כל עבודות ו/או שירותים המכוסים על ידי הביטוח – מתוך הביטוח.

48.7. ככל שלפי בדיקת המומחה שירותי בדק מסוימים מכוסים על ידי אחריות של קבלני משנה - תפנה החברה דרישת ביצוע לקבלני המשנה לפי העניין. במקרה של ביצוע בפועל של עבודות או שירותים על-ידי קבלן משנה, החברה תהיה זכאית לתשלום בשיעור מוסכם מתוך עלות ביצוע העבודות שבוצעו על ידי קבלני משנה (העלות תחושב לפי "מחירון דקל"), לכיסוי עלויות הנהלה וכלליות.

48.8. החברה תודיע לנאמנים אחת לרבעון על שירותי בדק שנבדקו על-ידה, באמצעות דיווח שיכלול זכות הפונים/הזכאים, זיהוי הנכס/הדירה, מהות אי-ההתאמה שנטענה, החלטת המומחה, ואופן הטיפול על ידי החברה. הפירוט יכלול גם את הסכום שנדרש ושולם בקשר עם כל שירות.

48.9. בכפוף למוסכם לעיל בנוגע לשירותי בדק, כל יתר התחייבויות החברה ו/או חובותיה ו/או כל זכויות תביעה נגד החברה מכל מין וסוג שהוא, לרבות קנסות מנהליים ועונשיים שעילתם לפני מועד הסגירה, ככל שיחולו או יוטלו ולא יבוטלו, יוסדרו במסגרת הסדר הנושים ומתוך קופת ההסדר.

48.10. הסדר הנושים יכלול סעיף ויתור סופי, מלא ומוחלט על כל טענה, תביעה או דרישה של מי מנושי החברה כלפי החברה, וכן הוראה שכל זכויות נושי החברה בגין עילות שעד ליום סגירת העסקה (כולל חובות מותנים או עתידיים באותו מועד), לרבות כל התביעות נשוא תביעות חוב שהוגשו ו/או יוגשו ו/או שניתן להגיש במסגרת תיק זה, למעט שירותי בדק כאמור לעיל, יוסדרו אך ורק בהתאם להסדר הנושים ומתוך מקורות ההסדר.

48.11. הכספים, הזכויות והנכסים הבאים יוחרגו במסגרת הסדר הנושים מתוך העסקה, למציע לא תהיה כל זכות בנוגע לזכויות ונכסים אלה, הם ינוהלו ויופעלו על-ידי הנאמנים בלבד, ויהוו חלק בלתי נפרד ממקורות הסדר הנושים (להלן: "הנכסים שאינם חלק מהעסקה"):

- 48.11.1. מזומנים ושווי מזומנים כפי שיהיו בידי החברה ובחשבונות הבנק של החברה ו/או הנאמנים במועד הסגירה - היינו, העסקה תתבצע על בסיס "Cash Free Debt Free" למועד ההשלמה.
- 48.11.2. "שווי מזומנים", לרבות ממסרים דחויים ושיקים לגבייה, כספים ומקדמות מלקוחות, וכן כספים ותקבולים מחברות כרטיסי אשראי, בגין מכירות שבוצעו או שירותים שניתנו על-ידי החברה עד למועד ההשלמה.
- 48.11.3. כל זכות לתמורה ו/או תשלומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה בגין עבודות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה עד ליום הסגירה של העסקה נשוא הצעה זו.
- 48.11.4. כל זכות לפיצוי ו/או שיפוי בגין נזקים ו/או הוצאות שנגרמו לחברה ו/או שהחברה הוציאה ו/או תוציא עד ליום הסגירה של העסקה נשוא הצעה זו.
- 48.11.5. כל זכויות תביעה, הכספיות והאחרות, של החברה כלפי אדם או תאגיד כלשהו, לרבות נושאי משרה ו/או צדדים קשורים ו/או דירקטורים ו/או בעלי השליטה, לרבות כל טענה, תביעה או דרישה במסגרת הליכים משפטיים ו/או הליכי הוצאה לפועל, השגות לרשויות המס, וכיו"ב, שעילתן עד למועד אישור העסקה, וכן כל זכות להגשת תביעה משפטית או לנקיטת הליכי גבייה על-ידי החברה (בלי קשר למועד הגשתה), שעילתה בתקופה שעד למועד אישור העסקה, למעט זכויות והטבות מס באשר הן.
- 48.11.6. כל זכויות החברה מכוח פוליסות ביטוח ו/או תביעות ביטוח קיימות נכון למועד הצעה זו וכל תביעת ביטוח או זכות לתביעת ביטוח של החברה (בלי קשר למועד פתיחתה) שעילתן בתקופה שעד למועד אישור העסקה, וכן זכויות החברה ועובדיה כלפי ביטוחי מנהלים, קופות וכיוצא באלה.
- 48.12. במסגרת אישור הסדר הנושים יומחו כל הנכסים שאינם כלולים בעסקה לניהולם ולחזקתם הבלעדית של הנאמנים. ככל שיידרש, במועד סגירת העסקה תחתום החברה על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, לצורך המחאה שלמה מלאה, מוחלטת ובלתי חוזרת של הזכויות בקשר עם כל הנכסים שאינם כלולים בעסקה על כל פירותיהם מכל מין וסוג שהוא. הנכסים שאינם כלולים בעסקה ישמרו בידי הנאמנים ו/או ימומשו על-ידם לפי שיקול דעתם ו/או לפי הוראות בית המשפט, וישמשו אותם כמקור נוסף לכיסוי הוצאות ההפעלה, כיסוי הוצאות ההסדר ופירעון חובות החברה לנושי החברה.
- 48.13. הנאמנים יהיו רשאים לפתוח בשם החברה הליכים משפטיים לשם עמידה על כל זכויות תביעה ו/או כל זכות אחרת של החברה ו/או הליכי גבייה ו/או אכיפה בקשר עם הנכסים שאינם כלולים בעסקה. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחתם ו/או ניהולם של הליכים משפטיים כאמור ישולמו מתוך קופת הנאמנים וכל פירות הליכים משפטיים ו/או הליכי גבייה כאמור יועברו לקופת הנאמנים.
- 48.14. מקורות ההסדר כמפורט לעיל ישמשו בידי הנאמנים לפירעון חובות החברה כלפי נושיה בהתאם למצבת החובות המעודכנת שתהיה לאחר השגת ההסדרים הפרטניים כמפורט לעיל. כאמור, ציפיית הנאמנים הינה כי ההסדרים הפרטניים יביאו לא רק להגדלת קופת הנאמנים אלא גם להפחתת היקפי החוב הנתבעים.
49. להסרת ספק מודגש, כי האמור לעיל אינו משקף את הוראות ההסדר המוצע ואינו ממצה את כל הוראות ההסדר, אלא רק כדי לשקף לבית המשפט הנכבד קווים כלליים בלבד להסדר אפשרי שיאפשר שיקום של החברה באופן המתיישב עם דיני חדלות הפירעון תוך מתן מענה לאינטרסים הרבים והשונים בתיק זה.

50. כאמור למעלה, הנאמנים סבורים כי הארכת הצווים לתקופה של 30 יום נוספים תאפשר להם למצות את המו"מ בין הגורמים השונים, להגיע להסדרים קונקרטיים, לקבל הצעות מחייבות לרכישת החברה, ולהציע לכלל הנושים הסדר נושים על בסיס קווי היסוד דלעיל.

#### ח. סיכום

51. כפי שבית המשפט הנכבד נוכח זה מכבר, עסקינן בתיק מורכב ביותר, אשר נכון להיום הוגשו בו תביעות חוב בסכום עתק כולל של כ-1.3 מיליארד ₪. נכון להיום בידי החברה נכסים מועטים ביותר, חלקם תלוי בקיומו ובאישורו של הסדר נושים, ואחרים כרוכים בניהול תביעות מול צדדים שלישיים. כמו כן קיימת חשיבות רבה ביותר בריכוז מאמצים לחקירה ודרישה לשם איתור נכסים וזכויות נוספות.

52. במצב דברים זה האינטרס הקולקטיבי של נושי החברה הוא מתן הזדמנות לנאמנים להגיע להסדרים כמפורט לעיל, כדי להקטין במידת האפשר את היקף התביעות התלויות ועומדות, להגדיל את מאסת הנכסים, ולהקטין את היקף ההוצאות הצפוי. הסדר נושים נראה בנקודת זמן זו בר השגה, והנאמנים מבקשים לאפשר את השגת המטרה באמצעות הארכת הצווים כמפורט לעיל.

53. דו"ח זה אינו מתיימר לסכם את כל עבודת הנאמנים בתקופה שחלפה מאז מינויים. יודגש, כי הנאמנים מנהלים במקביל התכתבויות, הליכים משפטיים, שיחות, פגישות ותקשורת בכל דרך אפשרית עם גורמים רבים ובמקביל, וכן מתייחסים לבקשות רבות ביותר המוגשות לבית המשפט הנכבד. כמו כן נדרשו הנאמנים למספר בקשות רשות ערעור שהוגשו על החלטות בית המשפט הנכבד – כל הבקשות נדחו ודיווחים על כך נמסרו בנפרד.

54. כמפורט לעיל, הנאמנים נמצאים במו"מ מתקדם להסדרת הדברים בנוגע לרבים מן הפרויקטים, ובמקביל פועלים לבניית מתווה של הסדר שיספק פתרון גם לאותם צדדים שלא יגיעו להסדר. בנסיבות אלה תנאי סעיף 23(א)(1) מתקיימים במלואם. להערכת הנאמנים, קיים סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד, בדרך של מכירת פעילותו העסקית בשילוב עם הסדר נושים.

55. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו להפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי כאמור בסעיף 23(א)(1) לחוק, להאריך את תוקפם של הצווים שנקבעו בצו לפתיחת הליכים עד להחלטה אחרת, וכן להורות לנאמנים להגיש דו"ח מעדכן בתוך 30 יום מהיום.



נאמנים

של א. דורי בניה בע"מ  
(בחדלות פירעון)

תל אביב, היום 11 בפברואר, 2020.

רשימת נספחים

עמוד	פירוט	נספח מס'
14	המודעה שפורסמה ביום 8.1.20	1
17	ההחלטה ברע"א 8364/19 מיום 6.1.20	2
25	בקשת נציגות הדיירים בפרוייקט "BLUE תל אביב" מיום 26.12.19	3
55	החלטת בית המשפט הנכבד מיום 23.1.20 (בקשה מס' 77)	4
59	החלטת בית המשפט הנכבד מיום 5.2.20 (בקשה מס' 77)	5
63	הבקשה למתן הוראות מיום 15.1.20 (בקשה מס' 85)	6
76	החלטת בית המשפט הנכבד מיום 16.1.20 (בקשה מס' 85)	7

# **נספח 1**

## **המודעה שפורסמה ביום 8.1.20**



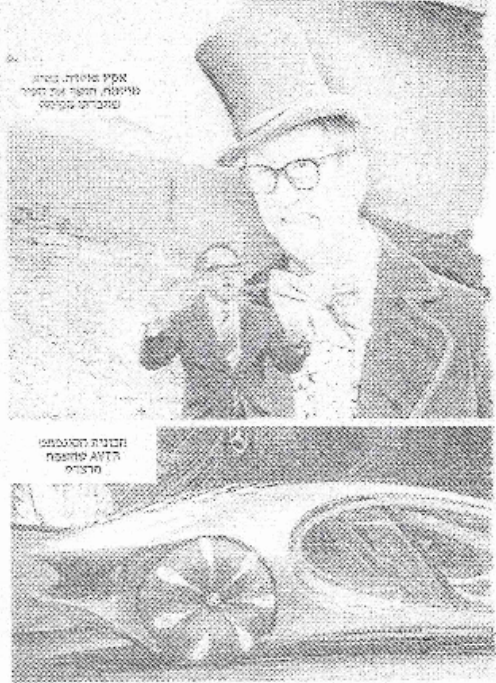
עיר העתיד של טויוטה

דורו יצחק ארבעה שני סמיניק  
מייצרת את פולין 'אשר לידי ערס  
במקום זהה עסקו הזר ברינת

עיר העתיד של טויוטה  
במסגרת ימינו הצעירים  
הנערים נבחרו להכנה

עריכת סגריטוב

למסגרת ארבעים לימודים לעסקי אזור  
מקומה על ידי ארבעה שנים, נט  
הפיק היחידים הנכונים על המסגרת



אפק סגריטוב מנצח  
מיצירת התורה על העיר  
במסגרת הסמינר

החברת החדשה  
החדשה AVIVA  
החדשה

Source: Camp, CARACA, Business, etc. source

התורה והציוע הצענה לרבישות מריות /או כעילות /או נכסים  
של א רוד בניה בע"מ (בהחלטת פיקוח)

בהנחה להחלטת בית המשפט המתורה בעל אביו יורו (כפי שהוסטת אריות לושי עבודת החיוב  
ערוחד עברי שמורה אריות הם וחקקו 'ההאמפטי' בנפרדים כמאמרים על חרית או דורו בניה

- 1. בחננים להחלטת בית המשפט המתורה בעל אביו יורו (כפי שהוסטת אריות לושי עבודת החיוב ערוחד עברי שמורה אריות הם וחקקו 'ההאמפטי' בנפרדים כמאמרים על חרית או דורו בניה כעיוס ח.ב. (בהחלטת פיקוח) 512660343 ולחקקו 'החברות' פוסקים בראת העניין להחלטת מרות החברה ואר נרבישות פניעות הוא מכסים של החברה, והכל בכפוף להסדר ערשים מרות לחברה (להלן 'החמכר')
- 2. החברה עוסקת בניהול הביצוע של עבודת בניה בפריקטים קבועים, ובין חותר בכניעות תקומים בגודל פרויקטים השונים.
- 3. בכפוף להסדר ערשים שיוצע לנשי החברה, המבקר ירשע במצבו כפי שהוא ובמקום כפי שהוא ולא הסתמכות על מצג הוא הצהרה כלשהם מטעם האנשים הוא מי מטעמם הוא כל כל שליש אחר הקשור עם האנשים. האחריות לכדויקת כל הנתונים בקשר עם הנכסים, לרבות הנתונים המשפטיים, הכלכליים, העסקיים והמספטיים, הנוגעת על המצב בכלד ועל השנוט, ללא כל השגרות לקבלת שיפור מאת האנשים הוא מי מטעמם הוא מכל כד שליש כשהוא הקשור עם האנשים הוא עם החברה.
- 4. הלשנה ונגענה במסירה אישית לרדי האנשים - עניין צעיר שפורא ונודע אינו חס, למשרד שמיאר חשונה, מרשע וערואלי 5 (המדל הברוכס), קופנה 27, תל-אביב, או משרד אגרון חשונה /דוגמנת החתן חשונה, ונאל אלא 88, מגדל אלקטרה, קומה 47, ויל-אביב, הואה עד ליום 23.1.2020 בשעה 17.00.
- 5. הצענה ונגענה במסירה חיות להורה באתר https://oshapira.com/fo/assets/dor או בכל טח אחר שמושר מראש על ידי החיוב וכלול את פרטי המצב וכתובים המתחייבים של הצענה לשאלות או בירוים מנושאים טכניים הנוגעים לרדי הגשת הצענה ונקו לפנות לעירי ארז דרז, משרד שמיאר חשונה, באגטענות דוראל oshapira.com או למר אבנר סלינס, משרד אגרון חשונה, דרכנה, חחקן חשונה, באגטענות ויראיל oshapira.com או למר אבנר סלינס, משרד אגרון חשונה.
- 7. המצב יורש לרדי להצטרף ערבות נבוקאית אינטרמוט ובכתי מותנית, הנוגעת לחיוב על-מי דרישה לבקורות חיות על סך 10% מנחה הצענה, שיוקם לשלושה חודשים לפחות סמועד על-ידי החיים כמיצח מוסכם וחוקר מראש אם המצב יוריד בן מהצעה ואו אם הצעת המצב תתקבל והמצב לא יקיים את ההתחייבות הכללית בהצעה במלואן ובמועד.
- 8. הלימה זו אינה מכרז ולא יחול עליה דיני המכרזים.
- 9. החיים שומרים לעצמם את הזכות להחל מיום בכל שלב עם כל מצב צעיר במודר הוא לשנות את תנאי ההתקשרות וזכן כדי המשא ומתן, מבלי להודיע ליתר המצעים הוא לקיים והמותר בין המצעים או חלקם הוא לותר על התחרות והוא לפנות בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתם המלער והמתוכנן וללא חנכה. כנו כן, חיים אינם מתחייבים לקבל את הצעה הבונה ביותר או כל הצעה שחיא יתר לשנות מעת לעת את הרכב הנכסים הנוגעים לשכירה בתנאים שריוקל ועם הכללור.
- 10. המכרז מכרז שאמור בית המשפט המתורה בעל אביו ומהדאיות, וכן על סגלכל כל האגרות הדורשים על פי דין.

עניין צעיר שפוליא נאמרים של א דורו בניה בע"מ (בהחלטת פיקוח)

למסגרת ארבעה שנים של תורה בניה  
הצענה והנהלת תורה בניה  
ביום על כמות העסק תורה בניה  
עבר אר חית הנוכח הממונת

1. בחננים להחלטת בית המשפט המתורה בעל אביו יורו (כפי שהוסטת אריות לושי עבודת החיוב ערוחד עברי שמורה אריות הם וחקקו 'ההאמפטי' בנפרדים כמאמרים על חרית או דורו בניה כעיוס ח.ב. (בהחלטת פיקוח) 512660343 ולחקקו 'החברות' פוסקים בראת העניין להחלטת מרות החברה ואר נרבישות פניעות הוא מכסים של החברה, והכל בכפוף להסדר ערשים מרות לחברה (להלן 'החמכר')

הרבנה מוגד בריאות דיגיטלית

בראות דיגיטלית הוא סדר ערשים  
האונק סמף על ידי התפתחות מכ  
דאי ובינה לשלמות לוחסן חרית  
הכלל יסמך על צף הרשא והרש  
הכול על הרשא מנחה חיקוק יסוד  
הכול על הרשא מנחה חיקוק יסוד  
הכול על הרשא מנחה חיקוק יסוד

החיים שומרים לעצמם את הזכות להחל מיום בכל שלב עם כל מצב צעיר במודר הוא לשנות את תנאי ההתקשרות וזכן כדי המשא ומתן, מבלי להודיע ליתר המצעים הוא לקיים והמותר בין המצעים או חלקם הוא לותר על התחרות והוא לפנות בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתם המלער והמתוכנן וללא חנכה. כנו כן, חיים אינם מתחייבים לקבל את הצעה הבונה ביותר או כל הצעה שחיא יתר לשנות מעת לעת את הרכב הנכסים הנוגעים לשכירה בתנאים שריוקל ועם הכללור.



## **נספח 2**

**ההחלטה ברע"א 8364/19 מיום 6.1.20**



## 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. 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 17-01-32905 וכ-3.1 מיליון ש"ח במסגרת ת"א 17-05-27502) (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, לגביו 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 17-02-41677), 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 שיפתח 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 17-06-27652). 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 (וביניהם 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. בגדר 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 העיכוב והקיצוז 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 קיצוז 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 קיצוז הסכום.

10. משיבות 4 ו-5, קבוצת חג'ג', הצטרפו גם הן לעמדת המבקשות. לשיטתן, כספים שהופקדו בנאמנות למטרה מוגדרת דינם להיות מוחזרים 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 לדין 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, טעונות 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 ולפיקך מביאה לסיום טענות המבקשים בעניין, באופן המקיים 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' אהרונוב, 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 ולהקפיד 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 קבוצת תובעים שונות, בה נטען כי לקבוצת 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 נדחית אפוא. המבקשים יישאו ביחד ולחוד בהוצאות הנאמנים בסך של 10,000 ש"ח.

ניתנה היום, ט' בטבת התש"ף (6.1.2020).

ש פ ט



## **נספח 3**

**בקשת נציגות הדיירים בפרוייקט  
"BLUE תל אביב" מיום 26.12.19**

המבקשת:	נציגות הדיירים בבניינים 3-6 פרויקט "BLUE תל אביב" ע"י ב"כ עוה"ד עדו אורלנסקי ואו שני סדוף-פרל ואו שני שלמה ממשרד אורלנסקי, איזנברג, מוזסון ושות', עורכי-דין מד"ר ששת הימים 30 (מגדל צימפיון), בני ברק, 5120261 טל': 03-7323888 ; פקס': 03-7323887
בעניין:	1. א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון) <u>החברה</u>
ובעניין:	3. בנק מזרחי טפחות בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד דורון אריאל ואח' מרחי זיבוטינסקי 7, רמת גן 52520 טל': 03-6116730 ; פקס': 03-6116731 <u>מנפיק הערבות</u>
ובעניין:	4. עו"ד עופר שפירא ממרכז עזריאלי 5, תל אביב טל': 03-7766999 ; פקס': 03-7766996 דוא"ל: info@oshapira.com 5. עו"ד איתי הס מייגאל אלון 98, תל אביב טל': 03-6078607 ; פקס': 03-6078666 דוא"ל: itay@agmon-law.co.il <u>הנאמנים</u>
ובעניין:	6. הממונה לענייני חדלות פירעון – מחוז תל אביב מרחי השלושה 2, תל אביב טל': 08-6264575 ; פרס': 02-6467575 דוא"ל: kanar-uv@justice.gov.il <u>הממונה</u>

## בקשה למתן הוראות להארכת תוקף ערבות בנקאית ולמתן צו ארעי להארכת הערבות עד להחלטה חלוטה בבקשה זו

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי תוקף הערבות הבנקאית האוטונומית (להלן: "הערבות") אשר ניתנה מטעם מנפיק הערבות, בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "מנפיק הערבות"), אותה מחזיקה המבקשת לצורך הבטחת קיום התחייבויותיה של החברה, ואשר פגה ביום 16.1.2020, יוארך בשנה וזאת עד ליום 15.1.2021. לחילופין ונכון לעכשיו, לצרכי זהירות בלבד, בית המשפט הנכבד מתבקש להתיר את חילוט הערבות, על אחר. העתק הערבות מצ"ב כנספח 1 לבקשה.

כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו ארעי במעמד צד אחד (וזאת בשל לוח הזמנים הקצר עד לפקיעת הערבות) לפיו תוקפה של הערבות הבנקאית יוארך עד להחלטה חלוטה בבקשה זו להארכת הערבות ולחילופין לחילוט.

## ואלו נימוקי הבקשה:

### א. פתח דבר

1. בהחלטתו מיום 8.12.2019 הורה בית המשפט הנכבד כדלקמן:  
"30. לפיכך, אני מורה על המשך עיכוב חילוט הערבויות למשך 60 יום נוספים מהיום.  
31. אף בתום פרק זמן זה של 60 ימים, ולמעט אם הנאמנים יגיעו להסכמות אחרות, לא יותר חילוט "אוטומטי" של הערבויות, אלא באישור בית-משפט זה בלבד. כך, שמחזיקי הערבויות יהיו רשאים לפנות לבית-משפט זה בבקשות מתאימות לאישור חילוט הערבויות ואלו ייבחנו לגופן".
2. אולם, תוקפה של הערבות הבנקאית אותה מחזיקה המבקשת כדן, פג במהלך אותם 60 ימים אשר במסגרתם הורה בית המשפט הנכבד כי חילוט הערבויות יעוכב. לפיכך, במסגרת בקשה זאת יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על הארכת הערבות בשנה נוספת.
3. הגם שהמבקשת ניסתה למנוע הגשת בקשה זאת לבית המשפט הנכבד (וזאת באמצעות פנייה מוקדמת למנפיק הערבות) הרי שלאור תשובתו של זה האחרון, אשר עומדת בניגוד לעמדתו שנאמרה בדיון האחרון שהתקיים ביום 5.12.2019 בבית משפט נכבד זה, לא נותרה למבקשת כל ברירה אלא לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה שבכותרת.
4. יתרה מכך ובהתאם לפסיקה הרלוונטית שתפורט להלן, במסגרת בקשה זאת מבוקש סעד חלופי, לפיו הערבות תחולט כבר עתה וזאת, לצרכי זהירות בלבד.
5. בית המשפט הנכבד מתבקש לדון בבקשה זו בדחיפות וליתן החלטתו במועד המוקדם ליום 16.1.2020 (מועד פקיעת הערבות) וזאת בכדי למנוע מצב שבו ככל ולא ינתן הסעד, הערבות תפקע מאליה. כבר עתה יאמר כי ברי שזאת לא הייתה כוונת הצדדים בעת החתימה על ההסכם וזאת אינה מטרתה של הערבות הבנקאית האוטונומית שניתנה למבקשת והרציונאל אותו היא משרתת.
6. כמו כן ועל אתר, הואיל ונותרו כעשרים ימים בלבד עד למועד שבו לכאורה פוקעת הערבות (16.1.2020) יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו ארעי להארכת תוקפה של הערבות וזאת עד למתן החלטה חלוטה בבקשה זו.

### ב. העובדות הרלוונטיות

7. המבקשת, נציגות הדיירים בבניינים 3-6 פרויקט "BLUE תל אביב", הינה נציגות קבוצת רכישה אשר התקשרה בשלושה הסכמים נפרדים, מחודש ספטמבר 2011 (בניינים 3 ו-4), מיום 10.10.2012 (בניין 5) ומיום 9.6.2013 (בניין 6) עם החברה. במסגרת ההסכמים התחייבה החברה להקים את בניינים 3-6, כקבלן ראשי, בפרויקט "BLUE תל אביב" המצוי ברח' יוניצמן בתל אביב והידוע גם כגוש 7224 חלקה 9 (לשעבר חלק מחלקה 1) (להלן: "ההסכמים", "הבניינים" ו-"הפרויקט" בהתאמה).
- \* עותק מההסכמים הומצא לבית המשפט הנכבד במסגרת בקשה מס' 64 אשר הוגשה מטעם המבקשת ואינו מצורף כנספח לבקשה זאת בשנית על מנת שלא להכביד על בית המשפט הנכבד בניירת מיותרת.

8. במסגרת ההסכמים התחייבה החברה, בין היתר, ליתן שירותי בדיק ואחריות, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשלי"ג-1973 ו"לתקן כל פגם, קלקול או נזק וכן כל סטייה ו/או חריגה מהוראות המפרט ומהוראות הסכם זה... שיתגלו בכל הנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, והכל למשך תקופות הבדיק והאחריות" (סעיף 36.2 להסכמים).
9. לצורך הבטחת האמור, התחייבה החברה להמציא לרשות המבקשת ערבות בנקאית אוטונומית אשר תבטיח את ביצוע תיקוני הבדיק.
10. לאחר מסירת החזקה בפרויקט ונוכח ליקויים רבים שהתגלו ברכוש המשותף בפרויקט, הגיעה המבקשת, ביום 17.7.2019, לידי הסכם נוסף, בעניין זה, מול החברה (להלן: "ההסכם הנוסף"). במסגרת ההסכם הנוסף נקבע כדלקמן:
- 10.1. ערבויות הבדיק יצומצמו במחצית;
- 10.2. החברה התחייבה להשלים את ביצוע מלוא התיקונים הידועים בפרויקט כמפורט בנספח ג' לאותו הסכם נוסף (להלן: "נספח הליקויים");
- 10.3. כאשר יגיעו הצדדים לידי פתרון למחלוקת בעניין ליקוי במגרש הטניס, המפורט אף הוא בנספח הליקויים, תצומצמה ערבות הבדיק לסך של מיליון (1,000,000) ₪;
- 10.4. עם השלמת התיקונים המופיעים בנספח ג', המבקשת תבטל את ערבות הבדיק ותמסור תחתה שטר חוב בסך 660,000 ₪;
- 10.5. הווי אומר, תוקף הערבות הבנקאית (על הסכום המצומצם של 1 מיליון ₪) הוארך על-ידי הצדדים בהסכמה;
- העתק ההסכם הנוסף על נספחיו (כולל נספח הליקויים) מצ"ב **נספח 2** לבקשה.
11. החברה החלה בביצוע התיקונים והצדדים אף הגיעו לידי הסכמה בכל הנוגע לפתרון הליקוי במגרש הטניס (כך שגובה ערבות הבדיק עומד, נכון למועד כתיבת שורות אלה, על סך של 1,000,000 ₪). אך, בשל כניסתה של החברה להליך חדלות הפרעון שבכותרת, חדלה לחלוטין מביצוע התיקונים על פי התחייבויותיה.
12. כבר עתה יאמר, ולמעלה מן הצורך כי נותרו עוד עבודות בדיק ואחריות רבות הואיל ובפרויקט קיימות אי התאמות וליקויי בניה מרובים. המבקשת שוקדת בימים אלו על קבלת חוות דעת מתאימות לפירוט רשימת הליקויים ואלו יועברו לנאמנים לצורך טיפול בליקויים או לתשלום ערכם.
13. במאמר מוסגר יצוין כי הגם שעל גבי הערבות מצוין כי האחרונה הינה להבטחת התחייבויות החברה כלפי בניינים 3 ו-4, הרי שעניין זה נעשה מטעמים פרוצדוראליים מול הבנק ולאור בקשתה של החברה. **החברה אישרה, בכתב, כי הערבות נועדה להבטיח את התחייבותה של החברה כלפי כל ארבעת הבניינים.**
- העתק אישור החברה מצ"ב **נספח 3** לבקשה.
14. במסגרת הדיון שהתקיים ביום 5.12.2019, הח"מ הבחיר כי הערבות בה מחזיקה המבקשת תקפה רק לעוד תקופה של כחודש וחצי, ועל כן התבקשה הצהרה מטעם המוסדות הפיננסיים לפיה אלו יאריכו את הערבויות באופן אוטומטי [עמ' 28 שורות 25-29 לפרוטוקול הדיון מיום 5.12.2019].

15. בתגובה לכך, טען ב"כ מנפיק הערבות, במסגרת הדיון כי "**בפרשת אורתם כב' הנשיא נתן החלטה שהערבות היתה בתוקף לפני מועד ההחלטה, הערבות מוארכת אוטומטית**" [עמ' 28 שורות 31-32 לפרוטוקול הדיון מיום 5.12.2019].

16. לאחר הדיון, ביום 8.12.2019, ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד במסגרתה ניתן צו לפתיחת הליכים כנגד החברה. כמו כן, במסגרת החלטה זו הורה בית המשפט הנכבד על עיכוב חילוט הערבויות ל-60 יום, קרי עד ליום 8.2.2020, ופסק כי גם לאחר חלוף 60 הימים, חילוט הערבות נתון לאישור בית המשפט הנכבד.

בית המשפט הנכבד לא התייחס בהחלטתו לערבויות שתוקפן פוקע במהלך תקופת 60 הימים ולא הורה במסגרת החלטתו על הארכה אוטומטית כפי שהתבקש בדיון על ידי ב"כ המבקשת.

17. מכיוון שכאמור, הערבות אותה מחזיקה המבקשת עתידה לפקוע במסגרת התקופה האמורה, ביום 16.1.2020, פנתה המבקשת, ביום 12.12.2019, למנפיק הערבות וביקשה כי יאריך את הערבות בשנה נוספת, עד ליום 15.1.2021. זאת על מנת שזכויותיה לא יפגעו ועל מנת שלא לרוקן מתוכן את הערבות.

העתק מכתב המבקשת מיום 12.12.2019 למנפיק הערבות וכן מכתב התזכורת מיום 23.12.2019 מצ"ב **כנספח 4** לבקשה.

18. ביום 24.12.2019 השיב מנפיק הערבות לפניית המבקשת וטען, **בניגוד לעמדתו כפי שעלתה במסגרת הדיון שנערך ביום 5.12.2019**, כי בהעדר החלטה שיפוטית מטעם בית המשפט הנכבד, מנפיק הערבות מנוע מלהאריך את תוקף הערבות בה מחזיקה המבקשת.

העתק תשובת מנפיק הערבות מיום 24.12.2019 מצ"ב **כנספח 5** לבקשה.

19. לפיכך, ובלית ברירה, מוגשת הבקשה שבכותרת וזאת על מנת שזכויותיה של המבקשת לא יפגעו, כבר עתה.

20. לחלופין, לצרכי זהירות בלבד ובשל סירוב מנפיק הערבות להאריך את תוקף הערבות, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על חילוט הערבות על אתר.

#### **ג. המסגרת הנורמטיבית**

21. על מעמדה של ערבות בנקאית אוטונומית נכתב רבות בפסיקה. כידוע, ערבות בנקאית אוטונומית מהווה חיוב עצמאי הניתן למימוש ללא תלות בעסקת היסוד. בעניין זה יפים הדברים שנפסקו ברע"א 4778/16 יפה נוף **תחבורה תשתיות ובניה בע"מ נ' עו"ד דורית לוי-שילר בתפקידה כנאמנת** (פורסם בנבו, 10.7.2016) כהאי לישנא:

**"ערבות בנקאית אוטונומית מהווה חיוב עצמאי הניתן למימוש על-ידי המוטב ללא תלות בעסקת היסוד. תכליתו של עיקרון זה - המאפשר מימוש מהיר ויעיל של בספי הערבות באופן שמגביר את הוודאות והיציבות בהיי המסחר - היא שחרורו של המוטב מן הצורך לנהל הליכים משפטיים בקשר לעסקת היסוד** (ראו: רע"א 2502/13 האחים שגראוי ייוזם ובנייה בע"מ נ' גינדי החוקות דירות יוקרה בע"מ, [פורסם בנבו] פסקאות 6-7 (14.4.2013); רע"א 5054/13 אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ נ' עיריית טבריה, [פורסם בנבו] פסקה 5 (8.9.2013))."

22. במסגרת הליך פרק (תי"א) 22647-10-16 אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (פורסם בנבו, 23.7.2017) (להלן: "עניין אורתם סהר") דן בית המשפט הנכבד בבקשה לחילוט הערבות ומנגד, בבקשה לביטולה, וקבע כי אין בעיכוב חילוט ערבות כדי לפגוע בתקופה, כדלקמן:

*"19. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ונספחיהם, שמעתי את הצדדים ושקלתי את טענותיהם הגעתי לידי מסקנה שיש מקום בנסיבות המקרה המיוחד לעכב את מימוש הערבויות לזמן קצר, על מנת לאפשר לנאמנים לבחון את זכות יפת למימוש וגיבוש עמדה מושכלת. זאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מתוקף הערבות, מעמדה והחשיבות בשמירה על האוטונומיה של ערבויות בנקאיות כבטוחה ואפרט;"*

23. באותו העניין, עניין אורתם סהר, דן בית המשפט הנכבד גם בבקשה לחילוט ערבות לאחר שנטען כי תקופה פקע. בית המשפט הנכבד קבע כי המועד הרלוונטי להגשת בקשה לחילוט ערבות יש ויעשה כל עת שהערבות תקפה ובקשה זאת, גם היא מוקפאת, יחד עם יתר הליך הקפאת ההליכים, כהאי לישנא:

*"הסוגיה הראשונה לה אני נדרש היא תוקף הערבות ומועד מימושה וזאת לאור טענת המשיבים שלפיה המבקשת דרשה את חילוט הערבות לאחר שפקע תוקפה.*

*בהינתן העובדות שנסקרו לעיל, דעתי הינה שהערבות הבנקאית תקפה ומשכך אין מניעה מבחינה זו בידי המבקשת לפעול למימושה, ואבהיר;*

*המבקשת דרשה את מימוש הערבות הבנקאית כבר ביום 19.10.16, בעת שאין חולק שהערבות הבנקאית הייתה בתוקף שכן זו פקעה רק ביום 31.8.17. צו הקפאת ההליכים שניתן ביום 26.10.16 אמנם עיכב את מימוש הנכסים של החברות ובגדר זאת הוא חל במפורש גם על מימוש ערבויות בנקאיות, אך זאת רק לתקופת הקפאת ההליכים. עם סיום תקופת ההקפאה ביום 6.12.16, סר העיכוב על מימוש נכסי החברות ובגדר זאת גם על הבקשה שהגישה המבקשת לממש את הערבות. המבקשת לא נדרשה להגיש מחדש בקשה למימוש הערבות שכן הבקשה המקורית עמדה בתוקף והיא רק עוכבה לתקופת הקפאת ההליכים. לא ניתן לזקוף לחובת המבקשת שלא הגישה בקשה נוספת בתוך תקופת תוקף הערבות, מניעות מלממשה ואין לראות בה כמי שאיחר בדרישת המימוש.*

*משכך, לפנינו ערבות תקפה" (פורסם בנבו, 3.4.2019).*

## ד. סוף דבר


24. הנה כי כן, נוכח החלטת בית המשפט הנכבד מיום 8.12.2019 הרי שללא הארכת הערבות כמבוקש, הערבות בה מחזיקה המבקשת כדיון, מאבדת מכוחה וממעמדה כערבות אוטונומית. במצב דברים זה, המבקשת עומדת בפני שוקת שבורה, עת הערבות בה היא מחזיקה פגה במהלך תקופת הקפאת ההליכים ומרוקנת, לחלוטין, את מטרתה של הערבות מתוכן.

25. לפיכך, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות למנפיק הערבות להאריך את תוקף הערבות עד ליום 15.1.2021.

26. לחלופין, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על חילוט הערבות כבר עתה ולמצער, לראות בבקשה זאת בבקשה לחילוט הערבות אשר הוגשה במועד.

27. בקשה זאת נתמכת בתצהירו של מר עקיבא טיברג, נציג המבקשת.

28. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.



עוז אורלנסקי, עו"ד  
שני סדוף-פרל, עו"ד  
אורלנסקי, איזנברג, מוזסון ושות', עורכי-דין  
ב"כ המבקשת

## תצהיר

אני הח"מ, מר עקיבא טיברג, נושא ת.ז. שמספרו 50608330, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצחיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתצהיר תמיכה לבקשה למתן הוראות להארכת תוקף ערבות בנקאית ולמתן צו ארעי להארת הערבות עד לחלטת חלוטת בבקשה (להלן: "הבקשה") מטעם נציגות הדיירים בבניינים 3-6 פרויקט "BLUE תל אביב" במסגרת הליך חדל"ת 10-19-17156 המתנהל בבית המשפט המחוזי התל אביב בעניינה של א. דורי בניה בע"מ המצויה בהליך חדלות פירעון (להלן: "החברה").

2. הנני אחד מבעלי הדירות בפרויקט "BLUE תל אביב" (להלן: "הפרויקט") והנני מייצג את נציגות הדיירים בניינים 3-6 בפרויקט (להלן: "הנציגות").

3. במסגרת הבקשה בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי תוקף הערבות הבנקאית האוטונומית (להלן: "הערבות") אשר ניתנה מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "מנפיק הערבות"), אותה מחזיקה הנציגות לצורך הבטחת קיום התחייבויותיה של החברה, ואשר פגת ביום 16.1.2020, יוארך בשנה וזאת עד ליום 15.1.2021.

לחילופין ונכון לעכשיו, לצרכי זהירות בלבד, בית המשפט הנכבד מתבקש להתיר את חילוט הערבות, על אחר. העתק הערבות מצ"ב כנספת 1 לתצהירי.

### א. פתח דבר

4. תוקפה של הערבות תבנקאית אותה מחזיקה הנציגות כדיון, פג במהלך אותם 60 ימים אשר במסגרתם הורה בית המשפט הנכבד כי חילוט הערבות יעוכב וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 8.12.2019. לפיכך, במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט הנכבד לחזור על הארכת הערבות בשנה נוספת.

5. חנם שחנציגות ניסתה למנוע את הגשת הבקשה לבית המשפט הנכבד (וזאת באמצעות פנייה מוקדמת למנפיק הערבות) הרי שלאור תשובתו של זה האחרון, אשר עומדת בניגוד לעמדתו שנאמרה בדיון האחרון שהתקיים ביום 5.12.2019 בבית משפט נכבד זה, בהתאם לייעוץ משפטי שניתן לי, לא נותרה לנציגות כל ברירה אלא לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה.

6. יתרה מכך ובהתאם לייעוץ משפטי שניתן לי, במסגרת הבקשה מבוקש סעד חלופי, לפיו הערבות תחולט כבר עתה וזאת, לצרכי זהירות בלבד.

### ב. העובדות הרלוונטיות

7. נציגות הדיירים בבניינים 3-6 פרויקט "BLUE תל אביב", הינה נציגות קבוצת רכישה אשר התקשרה בשלושה הסכמים נפרדים, מחודש ספטמבר 2011 (בניינים 3 ו-4), מיום 10.10.2012 (בניין 5) ומיום 9.6.2013 (בניין 6) עם החברה. במסגרת ההסכמים התחייבה החברה להקים את בניינים 3-6, כקבלן ראשי, בפרויקט, כהגדרתו לעיל, המצוי ברח' יוניצמן בתל אביב והידוע גם כגוש 7224 חלקה 9 (לשעבר חלק מחלקה 1) (להלן: "ההסכמים" ו-"הבניינים" בחתאמח).



עותק מהחשכמים צורף לבקשה שהוגשה לבית המשפט הנכבד ואינו מצורף כנספח לתצהירי זה על מנת שלא להכביד על בית המשפט הנכבד בניירת מיותרת.

8. במסגרת החשכמים התחייבה החברה, בין היתר, ליתן שירותי בדיק ואחריות, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ו"לתקן כל מגם, קלקול או נזק וכן כל סטייה ו/או חריגה מהוראות המפרט ומהוראות הסכם זה... שיתגלו בכל הנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, והכל למשך תקומת הבדק והאחריות" (סעיף 36.2 לחשכמים).

9. לצורך הבטחת האמור, התחייבה החברה להמציא לרשות הנציגות ערבות בנקאית אוטונומית אשר תבטיח את ביצוע תיקוני הבדק.

10. לאחר מסירת החזקה בפרויקט ונוכח ליקויים רבים שהתגלו ברכוש המשותף בפרויקט, הגיעה הנציגות, ביום 17.7.2019, לידי הסכם נוסף, בעניין זה, מול החברה (להלן: "ההסכם הנוסף"). במסגרת ההסכם הנוסף נקבע כדלקמן:

10.1. ערבויות הבדק יוצמצמו במחצית;

10.2. החברה התחייבה להשלים את ביצוע מלוא התיקונים הידועים בפרויקט כמפורט בנספח ג' לאותו הסכם נוסף (להלן: "נספח הליקויים");

10.3. כאשר יגיעו הצדדים לידי פתרון למחלוקת בעניין ליקוי במגרש הטניס, המפורט אף הוא בנספח הליקויים, תצומצמה ערבות הבדק לסך של מיליון (1,000,000) ₪;

10.4. עם השלמת התיקונים המופיעים בנספח ג', המבקשות תבטל את ערבות הבדק ותמסור תחתה שטר חוב בסך 660,000 ₪;

10.5. חווי אומר, תוקף הערבות הנקאית (על הסכום המצומצם של 1 מליון ₪) הוארך על-ידי הצדדים בחשכמה;

העתק ההסכם הנוסף על נספחיו (כולל נספח הליקויים) מצוייב כנספח 2 לתצהירי.

11. החברה החלה בביצוע התיקונים והצדדים אף הגיעו לידי הסכמה בכל הנוגע לפתרון הליקוי במגרש הטניס (כך שגובה ערבות הבדק עומד, נכון למועד כתיבת שורות אלה, על סך של 1,000,000 ₪). אך, בשל כניסתה של החברה לחליף חדלות פרעון, חדלה לחלוטין מביצוע התיקונים על פי התחייבויותיה.

12. כבר עתה יאמר, ולמעלה מן הצורך כי נותרו עוד עבודות בדיק ואחריות רבות הואיל ובפרויקט קיימות אי התאמות וליקויי בניה מרובים. הנציגות שוקדת בימים אלו על קבלת חוות דעת מתאימות לפירוט רשימת הליקויים ואלו יועברו לנאמנים לצורך טיפול בליקויים או לתשלום ערכם.

13. במאמר מוסגר יצוין כי הגם שעל גבי הערבות מצוין כי האחרונה הינה לתבטח התחייבויות החברה כלפי בניינים 3 ו-4, הרי שעניין זה נעשה מטעמים פרוצדוראליים מול הבנק ולאור בקשתה של החברה. החברה אישרה, בכתב, כי הערבות נועדה להבטיח את התחייבותה של החברה כלפי כל ארבעת הבניינים.

העתק אישור החברה מצוייב כנספח 3 לתצהירי.

14. הערבות אותה מחזיקה הנציגות עתידה לפקוע במסגרת התקופה הקבועה בהחלטת בית המשפט (60 ימים), ביום 16.1.2020. לכן, ביום 12.12.2019 פנתה הנציגות למנפיק הערבות וביקשה כי יאריך את הערבות בשנה נוספת, עד ליום 15.1.2021. זאת על מנת שזכויותיה לא יפגעו ועל מנת שלא לרוקן מתוכן את הערבות.

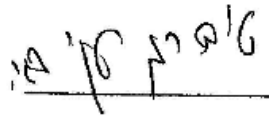
העתק מכתב הנציגות מיום 12.12.2019 למנפיק הערבות וכן מכתב התזכורת מיום 23.12.2019 מצ"ב **כנספה 4** לתצהירי.

15. ביום 24.12.2019 השיב מנפיק הערבות לפניית הנציגות וטען כי בהעדר החלטה שיפוטית מטעם בית המשפט, מנפיק הערבות מנוע מלהאריך את תוקף הערבות בה מחזיקה הנציגות.

העתק תשובת מנפיק הערבות מיום 24.12.2019 מצ"ב **כנספה 5** לתצהירי.

16. לפיכך, ובלית ברירה, מוגשת הבקשה וזאת על מנת שזכויותיה של הנציגות לא יפגעו, כבר עתה.

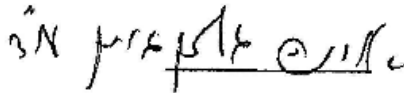
וחו שמי, זוהי חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.



חתימת המצהיר

אישור

הנני הח"מ, עו"ד אלון גונן, מאשר כי ביום 26.12.2019 הופיע בפני, מר עקיבא טיברג, אשר הזדהה באמצעות ת.ז. מס' 50608330, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפניי.



חתימת עו"ד

אורנה גלון גונן, עו"ד  
מ.ר. 34234

## תוכן העניינים

<u>מספר</u>	<u>שם הנספח</u>
1	העתק הערבות
2	העתק ההסכם הנוסף על נספחיו (כולל נספח הליקויים)
3	העתק אישור החברה
4	העתק מכתב המבקשות מיום 12.12.2019 למנפיק הערבות וכן מכתב התזכורת מיום 23.12.2019
5	העתק תשובת מנפיק הערבות מיום 24.12.2019

**נספח 1**

**העתק הערבות**

# מזרחי טפחות MIZRAHI TEFAHOT

1588560

תאריך: 10/09/2019

שעה: 16:05

סניף: 424 א.ת כפר סבא

**ל כ ב ו ת**

נציגות קבוצת הרוכסים של הגרש מס' 2  
פרויקט BLUE בניינים 3+4  
אצל חברת קאסטרי על הים בט"מ

כותרה: שוקר 14  
שוכב: הרצליה

אסמכתא: 576824 - 701

**כתב הארכה מספר 08**

א.נ. הנדון: כתב הערבות מספר 24102545 מיום 14/08/2012 (להלן "כתב הערבות")  
בסכום של 1,000,000.00 ש"ח \*\*\*  
שהוארך לאחורונה בכתב הארכה מס' 7 מיום 16/01/2019 בתוקף עד 16/01/2020.

לבקשה:  
א.דירי בניה בע"מ \*\*\*\*\*

אנו מתכננים להודיעכם כי כתב הערבות שבנדון מוקטן בזה לטכנת של  
1,000,000.00 ש"ח ומוארך בזאת על ידנו עד ליום 16/01/2020  
ועד ככלל (להלן: "היום הקובע").

כל זרישה על פי כתב הערבות צריכה להימסר במשרדי הסניף האישי לא יאוחר  
מיום הקובע. זרישה שתגיע לפני האמור לאחר היום הקובע לא תיענה. לאחר היום  
הקובע יהיה כתב הערבות בטל לטכנת ויפקע מאליו.

למעט האמור לעיל בכתב זה, כל יתר תנאי הערבות ישארז ללא שינוי.

*מנהל סניף כפר סבא*  
מנהל סניף כפר סבא  
מנהל סניף כפר סבא

בכבוד רב,  
בנק מזרחי טפחות בע"מ  
סניף א.ת כפר סבא  
כפר סבא  
החני"ש 13

*מנהל סניף כפר סבא*  
מנהל סניף כפר סבא  
מנהל סניף כפר סבא

*יעקב לוזון*  
מנהל סניף כפר סבא

תאריך	סכום	מס' הארכה	מס' חז' חוד'	מס' סדר	מס' סט	ענף הצמדח	הפ	ב
16/09/2019	1,000,000.00	08	16/01/2020	34407545	576824-701	424	02	90
ענף	סכום	זמ"פ	הארכ	חז' חוד'	הצ	סדר	סט	ענף הצמדח
02	00	00	00	00	00	00	00	00

לוחט (576824) - 701

**נספח 2**

**העתק ההסכם הנוסף על נספחיו  
(כולל נספח הליקויים)**

## הסכם

אשר נחתם ביום 17 בחודש יולי בשנת 2019

בין:

**נציגות הדיירים בבניינים 3-6 בפרויקט "BLUE תל אביב"**

**בשם כל בעלי הזכויות בבניינים 3-6 בפרויקט**

אצל חברת קאנטרי על היס בע"מ

רח' המנופים 2, הרצליה

(להלן: "המוזמין")

לבין:

**א. דורי בניה בע"מ ח.פ. 512660341**

מרחוב ירושלים 34, רעננה

טל': 09-9705541

(להלן: "הקבלן")

- הואיל** ובין הקבלן לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 9 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7224 ברח' יוניצמן בתל אביב, נחתמו מספר הסכמים ותוספות בקשר עם הקמת בניינים 3-6 בפרויקט "BLUE תל אביב" (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכמים");
- והואיל** ובהתאם להוראות ההסכמים, מחזיק המוזמין בערבויות בדק (להלן: "ערבויות הבדק"), וזאת לחבטחת התחייבויות הבדק של הקבלן כאמור בהסכמים;
- והואיל** וערבויות הבדק אמורות להתבטל ולשוב לחברה עד ליום 31.10.2019;
- והואיל:** והוסכם בין הקבלן לבין המוזמין להחליף את ערבויות הבדק בשטר חוב, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה;

### לפיכך מוסכם, מותנה ומוצהר בין הצדדים, כדלהלן:

1. המבוא להסכם זו, והנספחים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו (לעיל ולהלן: "הסכם זה").
2. במועד חתימת הסכם זה תצומצמנה כל ערבויות הבדק במחצית, והמוזמין מתחייב להודיע על כך לבנקים הרלוונטיים בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
3. עם חתימת הסכם זה וכנגד הקטנת הערבות כאמור בסעיף 2 לעיל, מתחייב הקבלן להשלים את ביצוע התיקונים בפרויקט כמפורט ב**נספח ג'** להסכם זה, וזאת לא יאוחר מיום 20.10.2019.
4. לאור חילוקי דעות בין הצדדים בקשר לליקוי הנטען במגרש הטניס המופיע בנספח ג, מוסכם בין הצדדים כדלקמן:
  - 4.1. הצדדים יידברו ביניהם ישירות במטרה להגיע להסכמה בנוגע לדרך פתרון המתלוקות ובמידת הצורך מינוי צד שלישי לבחינת הטענה והסמכתו להכרעה במתלוקות זו.
  - 4.2. מוסכם בין הצדדים כי מיד עם גיבוש פתרון למחלוקת – בין אם בדרך של הסכמה הדדית באשר לדרך הטיפול והחבות, אם בכלל, ובין אם בדרך של קבלת הכרעתו של צד שלישי שיוסמך להכריע במחלוקת, יוקטנו ערבויות הבדק לסך של 1 מיליון ₪, והמוזמין מתחייב להודיע על כך לבנקים הרלוונטיים בתוך 3 ימים ממועד זה.
5. עם השלמת התיקונים המפורטים בנספח ג' לעיל, מתחייב המוזמין לבטל את יחרת הערבויות ובמסגרת כך להעביר לבנק הרלוונטי הודעות על ביטול ערבויות הבדק בנוסח המצורף כנספח א'.

7092837

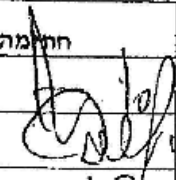
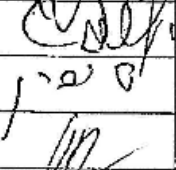

0-39-8968961

להסכם זה, וכן לשתף פעולה ולחתום באופן מיידי על כל מסמך נלווה ו/או נוסף שהבנק ידרוש לצורך ביטול הערבויות בהתאם לאמור לעיל. המזמין מודיע בזאת כי הגורם המוסמך לאשר בשמו את התיקונים הינו מר עקיבא טיברג.

6. באשר לנוילות בחגיונים (הנזכרות בנספח ג), מוסכם כי במהלך חורף 2019-20 יערכו הצדדים סיור במקומות הרלוונטיים ובחינת המשך טיפול בנוילות, במידת הצורך.
7. בכפוף להשבת ערבויות הבדק לידי הקבלן כאמור, ימסור הקבלן למזמין שטר חוב בנוסח המצורף **בנספח ב'** להסכם זה, בסך של 660,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה בהתאם למדד הידוע במועד חתימת הסכם זה, אשר יעמוד בתוקף לתקופה של 7 שנים נוספות ממועד חתימת הסכם זה.
8. למען הסר ספק, מובהר כי פרט לאמור בהסכם זה, כל התחייבויות הקבלן על פי ההסכמים והדין בכל הנוגע לאחריותו וחובותיו בתקופות האחריות והבדק – חלות במלואן.
9. הסכם זה לא ניתן לשינוי ו/או לתיקון, אלא בהסכמת הצדדים שתיומן בכתב בלבד.
10. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות ההסכמים, יתולו הוראות הסכם זה, וכי כל יתר הוראות ההסכם הראשי ככל שלא שונו בהסכם זה, יתולו על הצדדים ותהיינה תקפות לכל דבר ועניין.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

המזמין:

חתימה	ת.ז.	שם	בניין
	7092934	מר עקיבא טיברג	3
	060790161	מר עקיבא טיברג	4
ס' יעין מן	50608332	ס' יעין מן	5
	012833422	מר עקיבא טיברג	6

א. דורי בניה בע"מ



נספח א'

לכבוד  
בנק מזרחי טפחות בע"מ  
התע"ש 13,  
כפר סבא

במסירה אישית

הנדון: ערבות מס' 24102545 ע"ש א. דורי בניה בע"מ

שלום רב,

1. בתאריך 14.08.2012 לבקשת א. דורי בניה בע"מ הנפקתם לטובתנו לערבות אשר בנדון.
2. תוקף עדכני של הערבות - 15.01.2020.
3. אנו מתזירים לכם את הערבות ונותנים בזאת את הסכמתנו הסופית ובלתי חוזרת לביטול מידי של הערבות. אין לנו ולא תחיה כל טענה /או דרישה על פי ערבות זו.

מצ"ב:

- כתב ערבות מקורי בתוקף עד 15.01.2014
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 15.01.2015
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 15.01.2016
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 15.01.2017
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 15.01.2018
- מכתבכם מיום 1.11.2017 בדבר הקטנת קרן הערבות לסך ₪ 3,282,600
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 15.01.2019
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 15.01.2020

בברכה,

נציגות הבניינים 3+4, פרויקט BLUE



סמל / 8/17  
10-10

במסירה אישית

הנדון: ערבות מס' 1-720-0670-00-001965-0000003 (מספר ישן 3-118641-00-0670-00-1-654) ע"ש א.  
דורי בניה בע"מ

שלום רב,

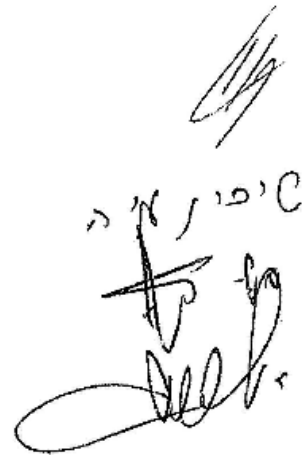
4. בתאריך 04.03.2013 לבקשת א. דורי בניה בע"מ הנפקתם לטובתנו לערבות אשר בנדון/
5. תוקף עדכני של הערבות - 31.05.2020.
6. אנו מחזירים לכם את הערבות ונתנים בזאת את הסכמתנו הסופית ובלתי חוזרת לביטול מיידי של הערבות.  
אין לנו ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה על פי ערבות זו.

מצ"ב:

- כתב ערבות מקורי בתוקף עד 31.05.2014
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 31.05.2015
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 31.05.2016
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 31.05.2017
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 31.05.2018
- מכתבכם מיום 04.10.2017 בדבר הקטנת קרן הערבות לסך 1,621,650 ₪
- מקור כתב הארכת הערבות עד ליום 31.05.2019

בברכה,

נציגות בניין 5, (מגרש מס' 2), פרויקט BLUE



Handwritten signature and stamp, likely representing the issuer of the bond.

נספח ב'

שטר חוב בשקלים חדשים - צמוד מדד תשומות הבנייה

שנערך ברעננה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2019 על סך 660,000 ש"ח

אני, א. דורי בניה בע"מ, מתחייבת בזה לשלם לנציגות הדיירים בפרויקט "BLUE" בניינים 3-6 (בשם כל בעלי הזכויות בבניינים 3-6 בפרויקט), סך של 660,000 ש"ח (שש מאות ושישים אלף שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בנייה למגורים בהתאם למדד בסיס לפי הפירוט כדלהלן; וזאת בקשר לתוספת מיום \_\_\_\_\_ למרץ 2019 שנחתמה בקשר עם פרויקט BLUE בניינים 3-6 בין א. דורי בניה בע"מ לבין נציגות הדיירים בפרויקט "BLUE" בניינים 3-6 (בשם כל בעלי הזכויות בבניינים 3-6 בפרויקט), וככל והתחייבויות אלה תופרנה.

**מקום קבלת התמורה:** משרדה הרשום של א. דורי בניה בע"מ כפי שיהיה מעת לעת.

סכום שטר חוב זה צמוד "למדד" כמפורט להלן :-

"מדד" - משמעו, מדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

כבסיס לחישוב הפרשי ההצמדה ישמש המדד שפורסם ביום 15.3.2019 ושעמד על \_\_\_\_\_ נקודות, ("המדד הבסיסי"), לעומת המדד האחרון שיהיה ידוע ביום מימוש הערבות ("המדד הידוע").

על פי פקודת השטרות, אם יחול זמן הפרעון של השטר ככתבו, ביום שאינו יום עסקים, יראוהו חל ובר פרעון ביום העסקים הראשון שלאחריו.

הסמכות המקומית הייחודית לדון בכל סכסוך נשוא שטר חוב זה מסורה לבתי המשפט המוסמכים בתל-אביב-יפו בלבד.

תוקפו של שטר חוב זה - 7 (שבע) שנים מיום חתימתו.

**חתימות ופרטי עושי השטר:**

א. דורי בניה בע"מ

שם

512660341

מספר ת.ז. / ת.פ.

ירושלים 34 רעננה

כתובת

09-9705555

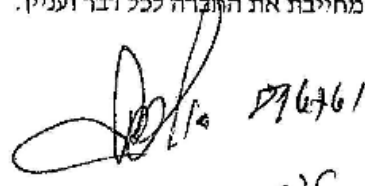
טלפון

חתימה

אישור:



אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי הגורמים המוסמכים בחברה חתמו בפניי על שטר חוב זה וכי חתימתם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

עו"ד, \_\_\_\_\_

  
ג'סי (א"י)

נסח 2

ליקויים - בנינים 3-6		מחלקת התחזוקה	מחלקת הביטחון	שם הבדל
עמודי דרי (חלק נכבד מהסעיפים שנרשם לידם יסופל - הטיפול נעשה לפנים משורת הדין) זמני לפשרה ובניסיון לסגור את הפרשה.	יסופל	איוס/צבע	חדירת מים ביציאה לגגות	גגות 3,4,5,6
	יסופל	מזה מתפלסות	יציאת בטון שבורה/סדוקה	חדרי משאבות 3,4,5,6
	יסופל	לוצר חודשי	פירוק ריצוף קיים עקב נזילה בנין מס 5	מינס 2-מי שתייה
	יסופל	צביעת קירות	בנינים 3-6	מינס 2-מי מזגנים
	יסופל	הזרקות/תקנות צבע	רטיבות /חדירת מים מברכות אקולוגיות/ פריטות/תקרת טיט	מפלס מינס 1,2
	יסופל	מחלקת - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	תקרת צנרת ביטוח/יציאה מתחתון	3,4,5,6
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	גורם נזק לגגות תוכנים (קורות)	
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	סדקים/אפוקסי מתקן	מגרש טניס
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	טיח מתקלף/סדקים	קירות כביסה למתחם
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	החליפת דלת	הספא
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	היה בשימוש הקבלן	מחסן-מפלס מינס 2
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	ה. אשפה מילה מצנרת שחודרת למחסן דיר דירה 58 - איצק מרנס	כללי
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	מילה מהצנרת , המילה קרוב לשפה	בנין 5
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	מילה מצנרת שחודרת למחסן	בנין 6
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	מילה מצנרת שחודרת למחסן	מחסן 195
	יסופל	מחלקת - מנהל קומ - מתקן לפתרון בסעיף 3 להסכם	מילה מצנרת שחודרת למחסן	


  
 104766 / 2017
   
 4
   
 10/11/17
   


31

**נספח 3**

**העתק אישור החברה**

## Adv. shani shlomo

מאת:  
נשלח:  
אל:  
עותק:  
נושא:

<Ran Cohen Nissan <rancn@dori.co.il  
יום רביעי 28 אוגוסט 2019 19:28  
Lital Halevy  
Reut Hadar  
RE: בלו - החלת הערבות המופחתת גם על בניינים 5-6

היי,  
אנחנו מאשרים.  
אנא העבירי אליי במקביל את הפנייה לבנק.  
תודה

רן כהן גיסן, עו"ד  
יועץ משפטי  
**ד.א.דורי**  
צ'יף ברוקר



[www.dori.co.il](http://www.dori.co.il) | Tel: 09-9705541 | Fax: 09-9705454



From: Lital Halevy <Lital.Halevy@goldfarb.com>  
Sent: Wednesday, August 28, 2019 1:32 PM  
To: Ran Cohen Nissan <rancn@dori.co.il>  
Cc: Reut Hadar <Reut.Hadar@goldfarb.com>  
Subject: בלו - הדלת הערבות המופחתת גם על בניינים 5-6

רן שלום רב,

בעקבות ההסכמה להפחית את הערבות לכל ארבעת בניינים 3-6 ל-1,000,000 ש"ח בסה"כ, בכוונתנו להעביר לבנק בקשה להפחתת הערבות הקיימת (מצ"ב צילומה) של בניינים 3-4 לסכום המופחת (במקום להנפיק ערבות חדשה ולבטל את הישנה). מאחר והערבות מתייחסת רק לבניינים 3-4 נא אישורך בחוזר כי הערבות המופחתת ע"ס 1,000,000 ש"ח תחול גם על התחייבויות דורי כלפי בניינים 5-6 ולא רק על בניינים 3-4, כך שבסה"כ היא תחול על בניינים 3-6. לאחר אישורך נעביר את בקשת ההפחתה לבנק.

בברכה,  
ליטל

ליטל הלוי | עורכת דין  
גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין  
מגדל אמפא, רחוב יגאל אלון 98, תל אביב 6789141  
טלפון: 03-6089784 | פקס: 03-6089135  
[Lital.Halevy@goldfarb.com](mailto:Lital.Halevy@goldfarb.com) | [www.goldfarb.com](http://www.goldfarb.com)

תקשורת דואר אלקטרוני אינה מאובטחת והיא עשויה להכיל ירחסים שונים או להיות שגויה או מטעה בשל האפשרות לחדור אליה, לשנותה, לעוותה או לפגוע בה בדרך אחרת. כל הבוחר לקיים עימנו תקשורת דואר אלקטרוני, מוחזק כמודע לסיכונים אלה וכמסכים להם.  
דואר אלקטרוני זה וכל צרופה לו מיועדים לנמען המופיע לעיל, ועשויים להכיל מידע הנתון לחיסיון עו"ד-לקוח, לחיסיון אחר או להסדר סודיות אחר. אם אינך הנמען האמור, אנו מבקשים להודיעך כי כל העברה, הפצה או העתקה של המידע האמור אסורה בהחלט. אם קיבלת דואר זה בשוגג, אנא מחק אותו ממערכת המחשב שלך ושלח לנו הודעה בדואר אלקטרוני חוזר. תודה רבה.

**נספח 4**

**העתק מכתב המבקשת מיום  
12.12.2019 למנפיק הערבות וכן  
מכתב התזכורת מיום 23.12.2019**

Edo Orlansky, Adv.  
Elad Eisenberg, Adv.  
Ronen Mozeson, Adv. \*  
Yoav Many, Adv. \*\*  
Igal Kaldes, Adv.  
Toni Yamin, Adv.  
Hagay Haviv, Adv.  
Shani Sedoff-Perel, Adv.  
Yevgeni Leibman, Adv.  
Arnon Golan, Adv.  
Maayan Gedalov, Adv. \*  
Natali Rozenberg, Adv.  
Nir Sokolovski, Adv.  
Shani Shlomo, Adv.

Shirly Tomer, Adv. \*\*\*

\* BA Economy

\*\* MBA Business Management

\*\*\* Counsel

ע"ד עזר אורלנסקי  
ע"ד אלעד איזנברג  
ע"ד רוני מוזסון \*  
ע"ד יואב מני \*\*  
ע"ד יגאל קלדס  
ע"ד טוני ימין  
ע"ד הגי חביב  
ע"ד שני סדוף-פרל  
ע"ד יבגני לייבמן  
ע"ד ארנון גולן  
ע"ד מעיין גדלוב \*  
ע"ד נטלי רוזנברג  
ע"ד ניר סוקולובסקי  
ע"ד שני שלמה  
ע"ד שירלי תומר \*\*\*

\* BA כלכלה

\*\* MBA מנהל עסקים

\*\*\* יועצת

12 דצמבר, 2019

באמצעות פקס: 03-6116731

לכבוד  
מר דורון אריאל, ע"ד  
מרחי זיבוטינסקי 7,  
רמת גן

ח.נ.

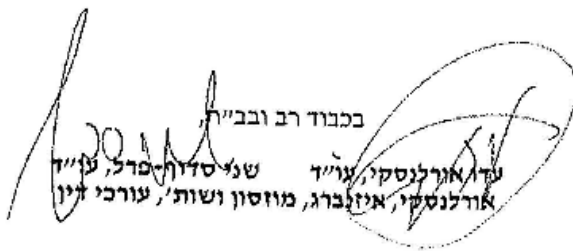
**הנדון: חברת א. דורי בניה בע"מ (בהליכי חדלות פירעון) - נציגות הדיירים בבניינים 3-6  
בפרויקט "Blue Tel Aviv" - כתב ערבות 24102545**

בשם מרשתנו, נציגות הדיירים בבניינים 3-6 בפרויקט "Blue Tel Aviv" (להלן: "הפרויקט"), הרינו מתכבדים לפנות אליך כדלקמן:

1. מרשתנו מחזיקה כדן בערבות בנקאית אוטונומית שמספרה 24102545 על סך של 1,000,000 ₪ מיום 10.9.2019. הערבות ניתנה על ידי מרשך, בנק מזרחי טפחות בע"מ, מכוח הסכם בו התקשרה מרשתנו עם חברת א. דורי בע"מ (להלן: "החברה") בנוגע להבטחת עבודות הבדק בפרויקט.
2. מועד פקיעת הערבות, בהתאם למצוין על גביה, הינו יום 16.1.2020. העתק הערבות מצ"ב **כנספת 1** למכתבנו זה.
3. כידוע, החברה נכנסה להליכי חדלות פירעון במסגרת הליך חדל"ת (ת"א) 17156-10-19 המתנהל בבית המשפט תמחוזי בתל-אביב (להלן: "ההליך"), אשר גם מרשך חינו צד לו.
4. ביום 8.12.2019 נתן בית המשפט הדין בהליך צו לפתיחת הליכים במסגרתו נקבע כי חילוט הערבויות בהן מחזיקים נושיה של החברה, וביניהם גם מרשתנו, יעוכב ב-60 ימים.
5. במעמד הדיון בהליך שנערך ביום 5.12.2019, ציינת לפרוטוקול כי בפרשת אורתם סתר ניתנה החלטה לפיה "הערבות מוארכת אוטומטית" (עמ' 28 ש' 32 לפרוטוקול הדיון מיום 5.12.2019).



6. לפיכך ולנוכח החלטת בית המשפט אשר האריך את צו עיכוב חילוט הערבויות (בכפוף לאמור בהחלטה), מרשתך מתבקשת אפוא להאריך את תוקפה של הערבות בה מחזיקה מרשתנו וזאת בשנה נוספת, קרי, עד ליום 15.1.2021.
7. אודה לאישורך בחזור לאמור.
8. למען הסדר הטוב, יובהר כי אין במת שנאמר /או לא נאמר במכתבנו זה בכדי לגרוע /או להפחית /או לוותר על כל טענה /או דרישה /או סעד /או זכות העשויים לעמוד למרשתנו /או למי מיחידה לפי כל דין.

בכבוד רב ובב"ח  
  
 ע"ד אורלנסקי, עו"ד שני סדור-סדרל, עו"ד  
 אורלנסקי, איזנברג, מוזסון ושות', עורכי דין

העתק:  
 נאמני חבי א. דורי בנייה בע"מ – עו"ד איתי הס ועו"ד עופר שפירא  
 לקוח

**מזרחי טפוחות וטפוחות והחלזון**

1588560

תאריך: 10/09/2019

שעה: 16:05

סניף: 424 א.ת. כפר סבא

לכבוד

נציגות קבוצת הרוכשים של מגרש מס' 2  
פרויקט BLUE בניינים 3x4  
אצל חברת קאנטרי על היס בני"ב

אסמכתא: 576824 - 701

כתובת: שנקר 14  
ישוב: הרצליה

כתב הארכה מספר 08

א.נ.  
הנדון: כתב ערכות מספר 24102545 מיום 14/08/2012 (להלן "כתב ערכות")  
במכרם של 00\*\*3,282,600 ש"ח.  
שהוארך לאחורונה בכתב הארכה מס' 7 מיום 15/01/2019 בתוקף עד 15/01/2020.

לבקשה:  
א.נ.ד.ר בניה בע"מ  
אנו מתבצרים להודיעכם כי כתב הערכות שכווננו עוקטן בזה לשכוח של  
16/01/2020 00\*\*1,000,000 ש"ח ושהוארך כזאת על ידנו עד ליום 16/01/2020  
ועד בכלל ולהלן: "היום הקובע").

כל דרישה על פי כתב הערכות צריכה להיטפל במשרדי הסניף המ"מ לא יאוחר  
מיום הקובע. דרישה שתגיע למען האמור לאחר היום הקובע לא תיענה. לאחר היום  
הקובע יהיה כתב הערכות בטל ובכונטל ויפקע מאליו.  
למעט האמור לעיל בכתב זה, כל יתר תנאי הערכות ישארנו ללא שינוי.

בכבוד רב,  
בנק מזרחי טפוחות בע"מ  
סניף א.ת. כפר סבא  
התע"ש 13  
כפר סבא  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון

9	כ	הפ	מס	ערך וזכאה	הפ	מס	מסד	הצ	החז	חאר	זח"פ	16/01/2020	08	3,000,000.00	10/09/2019
														סכום	עד
				424	576824	701				24102545				33109	22 90 02

תחילת כעל חסכות/מניה  
תחילת כעל חסכות/מניה

יעקב לחון  
מנמל מרחב שרון

מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון  
מנהל חשבון

Edo Orlansky, Adv.  
Elad Eisenberg, Adv.  
Ronen Mozeson, Adv. \*  
Yoav Many, Adv. \*\*  
Igal Kal'des, Adv.  
Toni Yamin, Adv.  
Hagay Haviv, Adv.  
Shani Sedoff-Perel, Adv.  
Yevgeni Leibman, Adv.  
Arnon Golan, Adv.  
Maayan Gedalov, Adv. \*  
Natali Rozenberg, Adv.  
Nir Sokolovski, Adv.  
Shani Shlomo, Adv.

Shirly Tomer, Adv. \*\*\*

\* BA Economy  
\*\* MBA Business Management  
\*\*\* Counsel

עו"ד עדו אורלנסקי  
עו"ד אלעד איזנברג  
עו"ד רונן מוזסון \*  
עו"ד יואב מני \*\*  
עו"ד יגאל קלדס  
עו"ד טוני ימין  
עו"ד חגי הביב  
עו"ד שני סדוף-פרל  
עו"ד יבגני לייבמן  
עו"ד ארנון גולן  
עו"ד מעיין גדלוב \*  
עו"ד נטלי רוזנברג  
עו"ד ניר סוקולובסקי  
עו"ד שני שלמה  
עו"ד שירלי תומר \*\*\*

\* BA כלכלה  
\*\* MBA מנהל עסקים  
\*\*\* יועצת

23 דצמבר, 2019

באמצעות פקס: 03-6116731

לכבוד  
מר דורון אריאל, עו"ד  
מרח' ז'בוטינסקי 7,  
רמת גן

ח.נ.

הנדון: חברת א. דורי בניה בע"מ (בהליכי חדלות פירעון) - נציגות הדיירים בבניינים 3-6

בפרויקט "Blue Tel Aviv" - כתב ערבות 24102545

תזכורת

מכתבנו מיום 12.12.2019

בשם מרשתנו, נציגות הדיירים בבניינים 3-6 בפרויקט "Blue Tel Aviv", הרינו מתכבדים לפנות אליך במכתב תזכורת זה כדלקמן:

1. מכתבנו שבסימוכין לא זכה להתייחסות כלשהי.
2. ככל שלא תוגש התייחסות כלשהי מצידך וזאת תוך 3 ימים ממועד משלוח מכתבנו זה, לא תיוותר בידנו כל ברירה אלא לפנות בפנייה מתאימה לבית המשפט בעניין הארכת הערבות וזאת לאור המועד שבו פוקע כתב הערבות (יום 16.1.2020).
3. אין במה שנאמר ו/או לא נאמר במכתבנו זה כדי להוות ויתור על כל טענה ו/או דרישה ו/או סעד העומדים למרשתנו לפי כל דין.

בכבוד רב ובב"ח  
עדו אורלנסקי, עו"ד  
שני סדוף-פרל, עו"ד  
אורלנסקי, איזנברג, מוזסון ושות', עורכי דין

העתק:  
נאמני חב' א. דורי בנייה בע"מ – עו"ד איתי הס ועו"ד עופר שמירא  
לקוח

**נספח 5**

**העתק תשובת מנפיק הערבות מיום  
24.12.2019**



דורון אריאל ושות'  
משרד עורכי דין

תאריך: 24/12/2019

Doron Ariel, Adv.  
Yael Ariel, Adv.  
Rotem Maduel, Adv.  
Elad Ben-Yoram, Adv.  
Tzvia Masterman, P, Adv.  
Rakefet Segal, Adv.  
Yuval Schatz, Adv.  
Tom Karin, Adv.  
Yakov Sharbat, Adv.  
Anat Cohen, Adv.  
Eran Danan, Adv.  
Yehonatan Levi, Adv.  
Liz Hadad, Adv.  
Einat Schmidt, Adv.  
Klil Usha, Adv.  
Rotem Gamliel, Adv.  
Tal Barbi, Adv.  
Shira Lapidot Hala, Adv.  
Oriel Kalef, Adv.

דורון אריאל, עו"ד  
יעל אריאל, עו"ד  
רותם מדואל, עו"ד  
אלעד בן-יורם, עו"ד  
צביה מסטרמן פרוץ, עו"ד  
רקפת סגל, עו"ד  
יובל שץ, עו"ד  
תום קרין, עו"ד  
יעקב שרבוט, עו"ד  
ענת כהן, עו"ד  
ערן דנון, עו"ד  
יהונתן לוי, עו"ד  
ליז חדד, עו"ד  
עינת שמידט, עו"ד  
כליל אושה, עו"ד  
רותם גמליאל, עו"ד  
טל ברבי, עו"ד  
שירה לפידות חלה, עו"ד  
אוריאל כלף, עו"ד

באמצעות פקסימיליה: 03-7323887 (טל' לאישור: 03-7323888)

לכבוד

אורלנסקי, איזנברג, מוזנסון ושות', ב"כ קבוצת נציגות הדיירים בבניינים 3-6 בפרויקט "blue tel aviv"  
דרך ששת הימים, מגדל צ'מפיון, בני ברק 5120261

ח.נ.

הנדון: ערבות בנקאית מס' 24102545 בקשר עם פרויקט "blue tel aviv" (להלן, בהתאמה: "הערבות" ו-"הפרויקט")  
סימוכין: מכתבכם מיום 12.12.2019

בשם מרשי, בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק"), ובהמשך למכתבכם אשר בסימוכין, הריני מתכבד לפנות אליכם בדבריש הבאים, כדלקמן:

1. ביום 18.12.2019, הבנק קיבל לידיו את בקשתכם להארכת תוקפה של הערבות כך שזו תעמוד בתוקפה עד ליום 15.1.2021 (להלן: "בקשת ההארכה").
2. כידוע, ביום 22.10.2019 הגישה חברות א. דורי בנייה בע"מ (להלן: "החברה"), אשר לבקשתה הופקה הערבות אשר בנדון, בקשה לצו פתיחת הליכים ומתן צו הקפאת הליכים בעניינה לבית המשפט המחוזי בעיר תל אביב - יפו.

מגדל משה אביב - שער העיר - קומה 45  
ז'בוטינסקי 7 - רמת גן - 52520  
7 Jabotinsky St. Ramat-Gan 52520, Israel  
פקס: 03-6116731; טל: 03-6116730  
doron@doronariel-law.co.il

הודעה זו נעדה למטען המפורט לעיל בלבד, והיא כוללת מידע הכמוף לחיסיון עו"ד-לכוח שהינו סודי על-פי דין. אם החיטה זו לא נערה אליך, היך מתבקש להודיע על כך מיידיית לנשדדנו ולהשיב את החומרים ששלחתי אליך ותודתנו על כך נמנה לך מראשו כל פרסום, הפעה, העתקה ו/או כל שימוש אחר בחומרים אלו, הינם אסורים על פי דין.



דורון ארבל ושית' - משרד עורכי דין

3. ביום 8.12.2019 ניתנה החלטת בית המשפט במסגרתה ניתן צו הקפאת הליכים לנכסיה של החברה למשך 60 ימים, וכן נקבע על ידי בית המשפט כי הצו כאמור יחול גם על הערבויות אשר הוצאו על ידי המערכת הבנקאית לבקשת החברה.
4. לאור צו הקפאת ההליכים אשר ניתן בעניינה של הערבות כאמור, הרי שבשלב זה בהעדר הוראה שיפוטית הבנק מנוע בשלב זה מלעשות כל שינוי בתנאי הערבות.
5. למען הסדר הטוב, אין באמור לעיל או בחסר הימנו, כדי להוות חודאה בגטען במסגרת הבקשה ואו כדי למצות את זכויות ואו את טענות הבנק ואו כדי לגרוע מכל זכות ואו טעד העומדים לזכות הבנק והמשמרים במלואם.

בכבוד רב ובשית,  
  
דורון ארבל, עו"ד

העתק: עוה"ד איתי הס ועופר שמרא - נאמני החברה.

- 2 -

מגדל משה אביב - שער העיר - קומה 45  
ז'בוטינסקי 7 - רמת גן - 52520  
Moshe Aviv Tower - City Gate - 45<sup>th</sup> Floor  
7 Jabotinsky St. - Ramat Gan 52520  
טל: 03-6116730 | פקס: 03-6116731  
[doron@doronarbel-law.co.il](mailto:doron@doronarbel-law.co.il)

**נספח 4**

**החלטת בית המשפט הנכבד מיום  
23.1.20 (בקשה מס' 77)**

חדל"ת 17156-10-19

בקשה מס' 77

בפני כב' השופטת איריס לוי-עבודי

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

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

ובעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון), ח.פ. 512660341 (להלן: "החברה")

ובעניין: עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפ  
 ע"י ב"כ עוה"ד ארז דויד ואח'  
 ממושרד עוה"ד שפירא ושות'  
 ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 5)  
 טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996  
 דוא"ל: [info@oshapira.com](mailto:info@oshapira.com)  
 וע"י ב"כ עוה"ד מוזל מרו ו/או נסי אנגיל-כץ ואח'  
 ממושרד עוה"ד אגמון ושות'  
 ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 (קומה 47), תל-אביב, 6789141  
 טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666  
 דוא"ל: [itav@agmon-law.co.il](mailto:itav@agmon-law.co.il)

23/01/2020 של החברה  
 החלטה  
 בקשה 77 בתיק 17156-10-19  
 שו' איריס לוי-עבודי  
 מורה ומבוקש בסעיפים 1 ו-2 לבקשה.

הנאמנים

ובעניין: נציגות הדיירים בבניינים 3-6 בפרויקט "BLUE תל-אביב"

ע"י ב"כ עוה"ד עדו אורלינסקי ו/או שני סדוף-פרל ו/או אח'  
 ממושרד אורלינסקי איזנברג מוזסון ושות' – עורכי דין  
 מדרך ששת הימים 30 (מגדל צ'מפיון) בני ברק  
 טל: 03-7323888; פקס: 03-7323887

המבקשת

ובעניין: בנק מזרחי טפחות בע"מ

ע"י עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ואח'  
 מרח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן  
 מגדל משה אביב, שער העיר, קומה 45  
 טל: 03-6116730; פקס: 03-6116731

בנק מזרחי

ובעניין: בנק הפועלים בע"מ

ע"י ב"כ אמיר פלמר ו/אביתר קרמר  
 רח' מצדה 7, מגדל ב.ס.ר 4 (קומה 36) בני ברק, 5126112  
 טל: 03-3730630; פקס: 03-3730650

בנק הפועלים

ובעניין: בנק דיסקונט לישראל בע"מ



ע"י ב"כ חנית נוב ואח'  
רח' מנורת המאור 2, תל-אביב 6744830  
טל: 03-5441411; פקס: 03-5448488

**בנק דיסקונט**

**ובעניין: בנק לאומי לישראל בע"מ**

ע"י ב"כ אורי גאון ואח'  
רח' מנחם בגין 52 (מגדל סונול), תל אביב 6713701  
טל: 03-6368888; פקס: 03-6368889

**בנק דיסקונט**

**ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידים**

ע"י ב"כ רוני הירשנזון /או אייל כהן ואח'  
מרח' השלושה 2א, תל אביב  
טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

**הממונה**

## **בקשה להארכת מועד להגשת תגובת הנאמנים**

**(בנושא "עמלות" הערבויות הבנקאיות)**

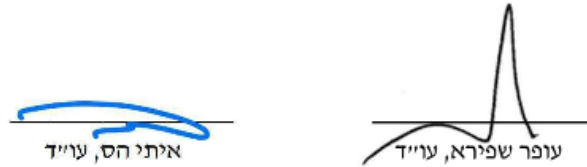
לבקשה שבכותרת צורפה גם בקשה מסי' 86 שהגיש בנק הפועלים וכמו כן הוגשו בימים האחרונים בקשות הצטרפות נוספות מטעם בנק לאומי לישראל בע"מ (בקשה מסי' 77 מיום 23.1.20) ומטעם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (בקשה מסי' 77 מיום 22.1.20). בשים לב לאמור להלן, ובהינתן צירופן של צדדים נוספים ובקשות נוספות מתבקש כבוד בית המשפט כדלקמן:

1. להורות לכל אחד מהבנקים המבקשים לפרט את סכום ה"עמלות" שהוא מבקש לחייב את הקופה בגין הערבויות נשוא בקשתו.
2. להאריך את המועד להגשת תגובת הנאמנים לבקשות, כך שהנאמנים יגישו תגובה מאוחדת 14 יום לאחר שיוגשו התוננים על ידי הבנקים המבקשים.

**אלה נימוקי הבקשה:**

1. הבקשה שבכותרת (בקשה מסי' 77) הוגשה ביום 9.1.20 ועסקה באופן נקודתי בערבויות ספציפיות שהנפיק בנק מזרחי טפחות בע"מ בקשר עם פרויקט "BLUE תל-אביב".
2. ביום 16.1.20 הגיש בנק הפועלים בע"מ בקשה נפרדת (בקשה מסי' 86) בנושא ערבויות בנקאיות שהנפיק בנק הפועלים. כב' בית המשפט הורה על סריקת הבקשה לבקשה מסי' 77, והורה על העברת ההחלטה לתגובת הנאמנים.
3. ביום 22.1.20 הגיש בנק דיסקונט לישראל בע"מ בקשה להצטרף להליך הני"ל, וביום 23.1.20 הגיש גם בנק לאומי לישראל בע"מ בקשה להצטרף להליך.
4. יושם אל לב כי בבקשות השונות עותרים הבנקים להשית על קופת הנאמנים "עמלות" אולם איש מן הפונים לא פירט מה סכום ה"עמלות" שכל אחד מהבנקים המבקשים עותר שקופת הנאמנים תשלם לו בגין הארכת הערבות. ברור שסכום ה"עמלה" המבוקשת הוא פרט חשוב בכל דיון הנוגע לחיוב המבוקש.

5. בהינתן עובדת הצטרפותם של בנקים נוספים להליך סבורים הנאמנים כי יהיה נכון לאפשר ארכה של 14 ימים, בין היתר על מנת להידבר עם הבנקים המבקשים ולבדוק שמא ניתן להגיע להסדר מוסכם אשר יחסוך את הצורך בדיון והכרעה של בית המשפט הנכבד.
6. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש בכותרת הבקשה.
7. מן הדין ומן הצדק להעתר למבוקש.



נאמנים

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

תל אביב, היום, 23 בינואר, 2020.

**נספח 5**

**החלטת בית המשפט הנכבד מיום  
5.2.20 (בקשה מס' 77)**

חדל"ת 17156-10-19

בקשה מס' 77

בפני כב' השופטת איריס לושי-עבודי

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

05 החלטה  
17156-10-19 בת"ק  
17156-10-19 בקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019 (להלן: "התקנות")

ובעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון), ח.פ. 512660341 (להלן: "החברה")

בנק הפועלים מהיום.  
 יעו עמדתם בנוגע לבקשה עד ולא  
 15:220 זככל שעמדתם הינה  
 ור הבקשה יפרטו את גובה

ע"י ב"כ עוה"ד 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@osnapira.com](mailto:info@osnapira.com)

וע"י ב"כ עוה"ד מיל מרו ו/או נסי אנגיל-כץ ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

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

טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666

דוא"ל: [itay@agmon-law.co.il](mailto:itay@agmon-law.co.il)הנאמנים

ובעניין: נציגות הדיירים בבניינים 3-6 בפרויקט "BLUE תל-אביב"

ע"י ב"כ עוה"ד עדו אורלינסקי ו/או שני סדוף-פרל ו/או אח'

ממשרד אורלינסקי איזנברג מוזסון ושות' – עורכי דין

מדרך ששת הימים 30 (מגדל צ'ימפיון) בני ברק

טל: 03-7323888; פקס: 03-7323887

המבקשת

ובעניין: בנק מזרחי טפחות בע"מ

ע"י עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ואח'

מרח' זיבוטינסקי 7, רמת גן

מגדל משה אביב, שער העיר, קומה 45

טל: 03-6116730; פקס: 03-6116731

בנק מזרחי

<u>בנק הפועלים</u>	<p><b>ובעניין: בנק הפועלים בע"מ</b></p> <p>ע"י ב"כ אמיר פלמר ו/אביתר קרמר  רח' מצדה 7, מגדל ב.ס.ר 4 (קומה 36) בני ברק, 5126112  טל: 03-3730630; פקס: 03-3730650</p>
<u>בנק דיסקונט</u>	<p><b>ובעניין: בנק דיסקונט לישראל בע"מ</b></p> <p>ע"י ב"כ חנית נוב ואח'  רח' מנורת המאור 2, תל-אביב 6744830  טל: 03-5441411; פקס: 03-5448488</p>
<u>בנק לאומי</u>	<p><b>ובעניין: בנק לאומי לישראל בע"מ</b></p> <p>ע"י ב"כ אורי גאון ואח'  רח' מנחם בגין 52 (מגדל סונול), תל אביב 6713701  טל: 03-6368888; פקס: 03-6368889</p>
<u>בנק מרכנתיל</u>	<p><b>ובעניין: בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ</b></p> <p>ע"י ב"כ עוה"ד לוי טילר, נרדיה, הר צבי, ברא"ז ושות'  מדרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105  טל: 03-5272164; פקס: 03-5272166</p>
<u>בנק אגוד</u>	<p><b>ובעניין: בנק אגוד לישראל בע"מ</b></p> <p>ע"י ב"כ ישראל בכר ואח'  מדרך מנחם בגין 125, תל אביב 67012  טל: 03-5755522; פקס: 03-5755527</p>
<u>הממונה</u>	<p><b>ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידיים</b></p> <p>ע"י ב"כ רוני הירשנזון ואו אייל כהן ואח'  מרח' השלושה 2א, תל אביב  טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575</p>

## הודעה מטעם הנאמנים ותזכורת לגבי סדרי הדין

(בנושא דיון בבקשות מנפיקי ערבויות לחיובי "עמלות")

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 23.1.20 נדרשו הבנקים שהגישו בקשות במסגרת בקשה 77 שבכותרת למסור פירוט מלא בדבר העמלות שהם מבקשים לחייב את קופת הנאמנים, ונקבע, כי הנאמנים ימסרו את תגובתם לבקשות (במאוחד) בתוך 14 לאחר שהבנקים ימסרו את פירוט הסכומים המבוקשים – המהווים נתבך מרכזי ביותר בדיון שבו מבוקש לחייב את הקופה לשלם סכומים אלה. עד כה רק בנק אחד הגיש הודעה המציינת את הסכום המבוקש, ואף הוא ציין סכום, ללא פירוט המקור המשפטי לחיוב ודרך חישובו (בנק אחר שלח מכתב מאת בא כוחו ונמנע מלהגיש הודעה לתיק).

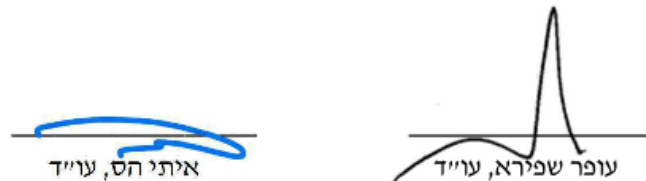
**יצוין כי הנאמנים הציעו ומציעים לכל הבנקים הנ"ל למשוך בעת הזו את בקשותיהם מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויות ובטענות צד כלשהו, תוך שהובהר כי בנסיבות תיק זה, ומבלי שיהיה בכך כל תקדים, בכל מקרה לא ישולם מקופת הנאמנים בתיק זה כל סכום בקשר עם הארכת ערבויות.**

הנאמנים יעירו כי לא ברור מה טעם מצא בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "מרכנתיל") בשלב זה ובדיעבד להגיש בקשה חדשה, בה לא צוין בכלל הסכום שהוא מבקש לחייב את קופת הנושים, וזאת הגם שהנאמנים לא פנו אל מרכנתיל בבקשה להאריך את הערבויות או לקבלת כל שירות אחר. בנק מרכנתיל הגיש בקשה שאינה מכילה כל נימוקים משפטיים או הסבר כלשהו מדוע, אפילו לגישת מרכנתיל, יוטל על כלל הנושים לשלם לבנק מרכנתיל על משהו, האם מדובר בהוצאה הכרחית למרכנתיל (או שמא מקור הכנסה), ומדוע – לטענת מרכנתיל המבקש – בנסיבות תיק זה לא יהיה נכון מבחינת קופת הנושים שמרכנתיל ישלם את סכום הערבויות במקום להאריך.

בקשה כזו לכאורה אפילו אינה עונה על הנדרש לשם דיון בבקשה לפי תקנות סדרי הדין האזרחי, מה גם שייקל הנאמנים להתייחס למבוקש אם רק ידעו מה בדיוק מבוקש ולמה.

**כאמור למעלה, הנאמנים הציעו ומציעים לכל מנפיקי הערבויות למשוך בעת הזו את בקשותיהם מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויות ובטענות צד כלשהו. נסיבות תיק זה (ולפחות נסיבות הערבויות נשוא הבקשות הרבות שהוגשו פה) אינן כאלה שמלמדות או ילמדו בהכרח על תיקים אחרים ממילא, ומוצע להימנע בשלב זה מדיון לגופן של הבקשות מבלי שיהיה בכך כל תקדים, הגם שבכל מקרה לא ישולם מקופת הנאמנים בתיק זה כל סכום בקשר עם הארכת ערבויות.**

כך או כך, למניעת ספק בנוגע לסדרי הדין, יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע מועד לבנקים המבקשים להודיע את עמדתם בנוגע להמשך הדיון בבקשה, ואם מבקשים את המשך הדיון יואילו עד המועד האמור לפרט את גובה העמלות שהם מבקשים לחייב. אם מנפיקי הערבויות יחפצו בדיון בבקשה, הרי שכאמור בהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 23.1.20, הנאמנים ימסרו את תגובתם בתוך 14 ימים לאחר המועד שבו יגישו הבנקים את הפירוט המבוקש כך.



נאמנים

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

תל אביב, היום, 5 בפברואר, 2020.

## **נספח 6**

**הבקשה למתן הוראות מיום 15.1.20  
(בקשה מס' 85)**



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

יום רביעי 15 ינואר 2020

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

מספר בקשה (רִמּוּם הַבִּקְשָׁה): 85

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

**אישור על פתיחת בקשה**

**مُصَادَقَةٌ عَلَى تَسْجِيلِ طَلِب**

ניתן אישור כי ביום (מֻסָּדָק בְּהַذَا אֲנֵהּ בְּיוֹם) 15/01/2020 בשעה (בַּלְּסָעָה) 18:19 הוגשה בקשה מסוג (פִּדְמ טַלִּב מִן נֹוֶע): בקשה למתן הוראות בכל הנוגע למילוי תפקידו שלו (הנאמן) או להפעלת סמכויותיו בקשה של משיב 30 בקשה למתן הוראות בעניין חקירות והליכי גבייה נגד נושאי משרה או צדדים שלישיים וקביעת שכר טרחת הנאמנים

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

מספר הבקשה הוא (רִמּוּם הַבִּקְשָׁה הוּא): 85.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مَرَاةٍ لِّلْمَحْكَمَةِ اَلْمُتَعَلِّقَةِ فِي الطَّلِب عَلَيْكَ اَنْ تَذَكَّر رَقْم الطَّلِب.



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](mailto:info@oshapira.com)

וע"י ב"כ עוה"ד מזל מרו ו/או נסי אנגיל-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](mailto:itay@agmon-law.co.il)

#### הנאמנים

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידיים

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

מרח' השלושה 2א, תל אביב

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

#### הממונה

## בקשה למתן הוראות

(בעניין חקירות והליכי גבייה נגד נושאי משרה או צדדים שלישיים וקביעת שכר טרחת הנאמנים)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת כדלקמן:

א. לקבוע לנאמנים סמכויות חקירה בהתאם לסעיפים 51 ו-281 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018. מבלי לגרוע מכלליות האמור יתבקש בית המשפט הנכבד להורות, כאמור בסעיף 282 לחוק, כי מי שיוזמן לבירור או לחקירה בפני הנאמנים – יתייצב בפניהם, ומי שנדרש למסור נכס, מסמך או מידע – ימסרם לנאמנים.

יובהר, כי הנאמנים לא יפתחו בכל הליך נגד נושאי משרה ו/או בעלי תפקיד ו/או צדדים שלישיים אלא בכפוף לאישור מראש מאת בית המשפט הנכבד.

ב. בתוך כך בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לקבוע כי שכר הנאמנים בגין החקירות ו/או ניהול תביעה ו/או הליכי גבייה נגד נושאי משרה לשעבר בחברה ו/או צדדים שלישיים יהיה שווה ל-20% (בצירוף מע"מ) מכל סכום שהנאמנים יגבו בפועל כתוצאה מחקירות ו/או הליכים כאמור, ולא פחות מסך 150,000 ₪ (בצירוף מע"מ).

**הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי הסכים למבוקש בעתירה א' דלעיל ויבקש לטעון בנפרד בנוגע לשכר הטרחה.**

### **אלה נימוקי הבקשה:**

#### **א. רקע עובדתי**

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון), הוקמה והתאגדה בישראל בחודש יולי 1998 על-ידי החברה-האם שלה, קבוצת א. דורי (בשמה דאז) כדי לשמש הזרוע הביצועית של קבוצת דורי הוותיקה, והפכה במשך השנים לאחת מחברות הבניה הגדולות והמובילות בישראל.
2. במשך השנים פעלה החברה יחד עם חברות נוספות בקבוצה במגוון תחומי פיתוח נדל"ן ובניה בארץ. עיקר פעילותה של החברה היה כקבלן מבצע עבור מגוון גדול של לקוחות במגזר הפרטי והציבורי בישראל, כשזו מרכזת, במשך השנים, מיזמים בשווי מיליארדי דולרים. כמו כן, ביצעה החברה עבודות גמר בהתאם לדרישות לקוחות הקבוצה.
3. בשנת 2008 בוצע ארגון מחדש בקבוצת דורי. במסגרת הארגון מחדש, רוכזו כל פעילות קבלנות הביצוע של קבוצת דורי תחת החברה.
4. בשנת 2010 הונפקו מניות החברה לציבור, ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
5. בין השנים 2008–2011 קבוצת דורי הייתה בשליטתם המשותפת של מר אורי דורי ז"ל וקבוצת גזית גלוב (להלן: "גזית"), שהיתה בשעתה אחת מקבוצות הנדל"ן הגדולות והחזקות בישראל. בשנת 2011 הפכה גזית לבעלת השליטה היחידה בקבוצת דורי.
6. בשנת 2014 הודיעה הקבוצה כי התגלתה (כלשונה) "סטייה" באומדני המיזמים של החברה, דבר שהותיר "בור" של מאות מיליוני ₪ במאזני החברה. בבדיקה שנעשתה בשעתו הסתבר, כי הדו"חות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2014 לא שיקפו את מצב החברה לאשורו כשסכום הסטייה נטו שיקף מחיקה של כ-441 מיליון ₪ מהון החברה. גילוי זה חייב תיקון של הדוחות הכספיים. לאחר תיקון הדוחות לרבעון השני בנוסף לתיקון אומדנים שנערך עבור דוחות כספיים לרבעון הראשון לשנת 2014, נטען כי ה"סטייה" עמדה על 480 מיליון ₪. לצד הגילוי נערכה הצגה מחדש של הדוחות הכספיים ("Restatement"), באופן שתיקן למפרע את הדו"חות הכספיים של החברה ושל הקבוצה.
- מקורות ה"סטייה" האמורה, לרבות הגורמים שהביאו לצורך למחוק את הסכומים הנ"ל ממאזני החברה, לא פורסמו ואינם ידועים לנאמנים.
7. כפי שניתן לקרוא בבקשות קודמות שהוגשו בתיק שבכותרת, לאחר הגילוי הנ"ל, נטען כי גזית, בעלת השליטה בקבוצת דורי, החלה להזרים כספים לדורי בניה כדי לכסות צורכי מזומנים שלה. על-פי המידע שנמסר לנאמנים וטרם נבדק, בין השנים 2014 ל-2016 הוזרמו מגזית לחברה מעל ל-700 מיליון ₪ לשם עמידה

בהתחייבויותיה לספקים ולמזמינים, השלמת המיזמים בהם היתרה מעורבת, ופירעון אגרות החוב שהנפיקה לציבור.

8. בינואר 2016 מכרה גזית את השליטה בקבוצת דורי לחברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**לוזון נכסים**"). בפני הנאמנים טרם הוצגו מסמכי העסקה הני"ל, אולם נטען כי מדובר בעסקה שבמסגרתה שילמה חברה בבעלות מר עמוס לוזון לגזית סכום של כ-10 מיליון ₪ (גם מידע זה טרם נבדק). לאחר העסקה שונה שמה של קבוצת דורי לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ.

9. מאז חילופי בעלי השליטה בה, החברה לא נטלה על עצמה פרויקטים חדשים למעט שני פרויקטים שיזמה הקבוצה, ואשר אף אותם החברה לא ביצעה בסופו של דבר. כפי שניתן לקרוא בדו"ח מפורט שהגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד ביום 3.12.19 (בקשה 67 - להלן: "**דו"ח הנאמנים**"), רוב או כל הפרויקטים שבהם היתה מעורבת החברה ובגינם הוגשו לנאמנים תביעות חוב הם פרויקטים שאליהם נכנסה החברה עובר להעברת השליטה בה.

10. תשומת לב בית המשפט הנכבד תופנה בין היתר גם לפרקים ג' ו-ד' בדו"ח הנאמנים בדבר עסקאות ופעולות שונות שנעשו בהקשר של פרויקט דוראד וחברת רום-גבס, אשר כשלעצמן לא הובהרו לנאמנים וכפי שנאמר שם מצריכות בדיקה מעמיקה.

11. ביום 25.9.19 הגישה קבלנית משנה של החברה, חברת י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ (להלן: "**קורמן**"), בקשה למתן צו לפתיחת הליכים לפי החוק, ובמסגרתו עתרה למתן צו לפירוק החברה (תיק חדל"ית 60447-09-19 - להלן: "**בקשת הפירוק**"). זאת, בעקבות פסק דין שניתן נגד החברה לטובת קורמן, ואשר לא היו בידי החברה אמצעים כספיים לעמוד בפסק הדין.

12. ביום 10.10.19 הגישה החברה, במסגרת ההליך שבכותרת, בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, הכוללת בין היתר עתירה לסעדים זמניים ובין היתר הקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים (להלן: "**הבקשה להקפאת הליכים**"). הבקשה להקפאת הליכים נחתמה על ידי ב"כ קבוצת לוזון, וצורפו לה תצהירים חתומים על-ידי היועץ המשפטי של החברה ועל ידי מנהל הכספים של קבוצת לוזון.

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

14. כאמור, ביום 3.12.19 הגישו הנאמנים הזמניים דו"ח מפורט לבית המשפט הנכבד (בקשה 67). כדי שלא להאריך בדברים מתבקש בית המשפט הנכבד לראות בדו"ח האמור כחלק בלתי נפרד מנימוקי בקשה זו.

15. ביום 5.12.19 קיים בית המשפט הנכבד דיון במעמד הצדדים - דיון שעל קיומו ניתנו הודעות ובוצעו פרסומים בהתאם לדין ולהחלטת בית המשפט הנכבד.

16. לאחר דיון שהתקיים במעמד כל הצדדים, הורה בית המשפט הנכבד ביום 8.12.19 על מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה, מתן צו הקפאת הליכים ומינוי הח"מ כנאמנים לחברה.

17. למען הסדר הטוב יצוין, כי בעת תחילת הליכי חדלות הפירעון של החברה כל מניות החברה מוחזקות בידי קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "**קבוצת לוזון**"), והדירקטורים בחברה עד לתחילת הליכי חדלות הפירעון היו גם דירקטורים ובעלי עניין בקבוצת לוזון. אין חולק כי עד לקריסתה החברה נוהלה בפועל על-ידי קבוצת לוזון וחלק ניכר מעובדיה אפילו הועסקו במקביל (חלקם אפילו בעיקר) בקבוצת לוזון או בחברות-בת אחרות שלה.

18. מכל מקום, כאמור למעלה, בשלב זה לא ידוע לנאמנים, ועניין זה כשלעצמו מחייב חקירה ודרישה, מתי החלה חדלות הפירעון של החברה, ובהקשר זה ברור שעצם קיומה של עסקה להעברת שליטה בחברה אינו מנקה מאחריות (ככל שהיתה ו/או שקיימת) נושאי משרה ו/או בעלי עניין ו/או צדדים שלישיים שהיו קשורים לעניין לפני העברת השליטה.

## **ב. המסגרת המשפטית**

19. כפי שניתן לקרוא מדוייח הנאמנים (כמו גם מבקשת ההקפאה שהגישה החברה עצמה), בעת קריסתה של החברה חשבון הבנק של החברה היה ריק לחלוטין, לחברה עצמה לא היה תזרים מזומנים שאיפשר אפילו תשלום שכר לעובדים ו/או תשלומי חובה או תשלומים הכרחיים אחרים (לגבי אלה נטען שמומנו בשוטף לפני הקריסה על-ידי קבוצת לוזון), אין ולא היו לחברה בעת קריסתה כמעט כל נכסים מוחשיים, כספים מסוימים ששייכים לה עוקלו זה מכבר בעיקולים זמניים במסגרת תביעות מסוימות שהגישו צדדים שלישיים (ולגבי חלקם קיימות טענות שונות של צדדים שלישיים, כולל קבוצת לוזון) ומנגד כנגד החברה תלויות ועומדות **תביעות חוב בסכום העולה על 1.3 מיליארד ₪!** שלגבי חלקן גם תלויות ועומדות תביעות משפטיות.

משמעות הדברים בנקודת זמן זו, הינה, כי גם אם ימומשו באופן מושכל ביותר הנכסים המסוימים שעליהם הצביעה החברה במסגרת הבקשה להקפאת הליכים, מדובר בכיסוי (בתרחיש אופטימי) של חלק מזערי-ביותר מתוך החובות הנטענים של החברה כלפי נושיה, והותרת נושים המחזיקים בתביעות בסכום לפחות מאות מיליוני ₪! כשידיהם על ראשם.

20. מצב דברים זה מחייב לפחות חקירה ודרישה, ובין היתר (לא רק) בנושאים אלה:

20.1. נסיבות ו/או גורמים שהובילו לחדלות הפירעון של החברה;

20.2. אחריותם של נושאי משרה ו/או בעלי תפקידים ו/או בעלי עניין לקריסה ו/או לחובות החברה ו/או חלקם;

20.3. שאלת קיומם של נכסים וזכויות שנמסרו ו/או מוחזקים בידי צדדים שלישיים כלשהם;

20.4. עסקאות שונות שאולי נעשו שלא כדין בנכסים ו/או זכויות של החברה או עסקאות שדין בטלות או הדחייה;

20.5. פעולות שבוצעו, ככל שבוצעו (או מחדלים) על-ידי צדדים קשורים ו/או צדדים שלישיים בנוגע לחברה ו/או רכושה ו/או נכסיה ואשר גרמו ו/או העמיקו את חדלות הפירעון של החברה;

21. יודגש, כי הנאמנים אינם מתיימרים להטיל דופי באף אדם או תאגיד, בין אם קשור ובין אם היה קשור או שלא היה קשור בחברה ו/או בנכסיה, אלא רק מבקשים להצביע על העובדה שחדלות פירעון עמוקה ומובהקת בהיקף כזה, בבחינת "צניחה חופשית" מאיגרא רמא לבירא עמיקתא, מחייבת לפחות בירור, חקירה ודרישה, וזאת בין אם בירור, חקירה ודרישה כאלה יביאו לביסוס או הגשה של תביעות או הליכים משפטיים כלשהם, ובין אם לאו.

22. להבנת הנאמנים, מלאכת כינוס הנכסים של החברה הנמצאת במסגרת סמכויותיהם, כמו גם ההתמודדות עם תביעות וטענות שונות של צדדים קשורים ו/או צדדים שלישיים, מחייבים ביצוע לאלתר של חקירות ובדיקות שונות אשר יאפשרו לנאמנים לקבל תמונה מלאה, שלמה, אמיתית ומדויקת, להבדיל מהתמודדות נפרדת

ופרטנית עם שאלות וסוגיות, אשר יתכן שהינן חלק ממארג כולל של נסיבות שיש להסתכל עליו גם במבט-על כולל ומלא.

23. יודגש, כי בפני הנאמנים מונחות לטיפול ו/או התייחסות עשרות רבות של פניות, הליכים משפטיים, טענות ותביעות חוב אשר לפחות לגבי חלקם נראה כי קשור בצורה כלשהי לנושאי החקירות הנדרשות דלעיל. במצב דברים זה קיים הכרח ודחיפות גדולה ביותר בהתחלה מיידית של פעולות בדיקה וחקירה, לרבות הקנייה של סמכויות לזמן עדים ולהורות על העברת מסמכים בהתאם לקבוע בחוק, כדי להבטיח מסירת מידע שלם, מלא ומדויק, כדי שהנאמנים יוכלו לבצע את תפקידם בצורה יעילה ומיטבית.

24. חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, מעניק סמכויות חקירה "אוטומטיות" לנאמנים כמפורט בין היתר בסעיפים 46-49 לחוק. עם זאת, הסמכויות האמורות מנוסחות בצורה כללית, וכן עולה מלשון החוק כי קיימות סמכויות נוספות שבית המשפט הנכבד ו/או הממונה רשאים להאציל לנאמנים כדי לבצע חקירות מקיפות ומעמיקות בנושאים השונים הקשורים לניהול התאגיד עובר להליכי חדלות הפירעון, אחריות נושאי משרה וצדדים שלישיים לקריסת התאגיד, בירור זכויות התאגיד בנכסים, זכויות וכספים שהגיעו ו/או מוחזקים בידי צדדים שלישיים ועוד.

25. בהקשר זה, סעיף 281 לחוק שכותרתו "חקירה בבית המשפט" קובע כדלקמן :

- "(א) היה לבית המשפט יסוד סביר להניח כי ברשותו של אדם מידע בדבר נכסיו, הוצאותיו, חובותיו, התחייבויותיו או נושיו של חייב שמתנהלים לגבי הליכי חדלות פירעון או בדבר התנהלותו הכלכלית, או כי אדם מחזיק בנכס או במסמך של חייב כאמור או חב לו חוב, רשאי הוא לצוות על אותו אדם להתייצב לפניו לחקירה, אם סבר כי החקירה דרושה לשם הליכי חדלות הפירעון; סמכויות החקירה לפי סעיף קטן זה יהיו נתונות לבית המשפט גם לגבי החייב.**
- (ב) בית המשפט יזהיר את הנחקר לפני חקירתו, בלשון המובנת לו, כי עליו להעיד את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן; הנחקר ישיב כי הבין את האזהרה וכי הוא מתחייב לעשות כן.**
- (ג) בית המשפט רשאי להציג לנחקר כל שאלה שתיראה לו; על הנחקר להשיב על כל שאלה ששאל בית המשפט.**
- (ד) בית המשפט רשאי לבצע את החקירות באמצעות הנאמן, באופן ובתנאים שיורה.**
- (ה) חקירה שבוצעה באמצעות הנאמן לפי סעיף קטן (ד), תתועד בפרוטוקול שיימסר לנחקר, ואולם הנאמן רשאי, אם מצא כי הדבר דרוש לחקירה, לדחות את מסירת הפרוטוקול עד לסיום החקירות הנוגעות להליכי חדלות הפירעון."**

26. סעיף 282 לחוק שכותרתו צו זימון או מסירה קובע שבית המשפט רשאי, מיוזמתו, לבקשת הנאמן או לבקשת הממונה, לתת צו-

- "(1) המורה למי שזומן לבירור או לחקירה לפני הממונה או הנאמן – להתייצב לפני הממונה, הנאמן או בית המשפט;**
- (2) המורה למי שנדרש למסור נכס, מסמך או מידע לנאמן או לממונה – למסור לנאמן, לממונה או לבית המשפט או להתייצב לפני מי מהם.**

27. נזכיר, כי בהתאם לפסיקתא שנחתמה על ידי בית המשפט הנכבד מיום 29.10.19 לנאמנים הסמכות "לדרוש ולקבל מכל אדם ו/או רשות ו/או צד ג' כלשהו כל נכס, מידע, מסמכים, חשבונות, דו"חות כספיים ו/או כל מידע הנוגע הנוגע הנוגעים לדעתם לנכסי החברה ועסקיה, וכן לדרוש ממי שהיה נושא משרה בחברה כל מידע הדרשות לשם מילוי תפקידם של הנאמנים, ובכלל זה להגיש לנאמנים דו"ח על מצב עסקי החברה, כפי שיוורו הנאמנים". הנאמנים סבורים כי יישום נכון ומלא של סמכויות אלה מחייב מתן סמכויות חקירה שיאפשרו לנאמנים להזמין צדדים לחקירה לפי סעיף 281 לחוק על כל המשתמע מכך.

28. הגם שהדברים ברורים, ידועים, ומהווים אבן יסוד בהליכי חדלות פירעון, נזכיר כי הדין והפסיקה בישראל הכירו זה מכבר בחשיבות המרכזית שיש במתן סמכויות רחבות בידי בעלי תפקיד לברר ולחקור את ענייני החברה ו/או נכסיה, ומקור הסמכות הינה ברצון לאפשר לבעל התפקיד בהליכי חדלות פירעון למצות את זכותו לנסות ולמקסם את מאסת נכסי הגורם חדל הפירעון. לעניין זה, יפים הדברים מפסק הדין בעניין בשי"א (ת"א) 17287/07 עו"ד יורם חגיבי נ' אגודת ש"י מידידי ויז'ניץ מחו"ל (פורסם בנבו, 15.1.2009), בעמ' 5:

**"זכותו של הנאמן לדרוש מידע רלוונטי לעסקי החייב ולניהול הליך פשיטת הרגל, אינו מוסדר בסעיף אחד, אלא בשורה של סעיפים בפקודת פשיטת הרגל; ... הרי שעסקינן בסמכות רחבה מאד, עד כדי כך שהיא יכולה לגבור אף על הזכות לאי-הפללה, ומקור הסמכות הינה ברצון לאפשר לבעל התפקיד בהליכי חדלות פירעון למצות את זכותו לנסות ולמקסם את מסת נכסי הגוף חדל הפירעון, תוך שמוקנה לו כלי רב-עוצמה שנועד לגבור על נחיתותו האינהרנטית במידע, יחסית לחייב או למנהלי החברה חדלת הפירעון, למקורביהם ולצדדי ג' לגביהם עולה חשד כי נטלו מנכסיהם שלא כדין טרם הקריסה. זאת, במיוחד כאשר החייב או מנהלי החברה שקרסה אינם ששים לשתף פעולה, ועושים בפועל יד אחת – בין אם במוצהר או במשתמע - עם הגופים החשודים שנטלו מנכסיהם שלא כדין; מצב, אשר למרבה הצער אינו נדיר כלל ועיקר בהליכי חדלות פירעון."**

(ראה גם רע"א 129/17 עו"ד אלון ריחני, נאמן על נכסי החייב נ' צבי סטריקובסקי (פורסם בנבו, 07.04.2017); בע"א 1211/96 עו"ד כהן, מפרק אדאקום טכנולוגיות בע"מ נ' נשיונל קונסלטנטס, פ"ד (נב) 481(1) (1998), ועוד).

29. מעבר לכך, בתי המשפט הכירו גם בחשיבות הברורה למתן סמכויות לבעל התפקיד לחקור גם צד הנראה מלכתחילה "זר" להליך (היינו שאינו נושה, בעל עניין, נושא משרה וכיוצ"ב). ראה בין היתר פש"ר (מחוזי ת"א) 3000-08 עו"ד איתן ארז נ' אמבלייז בע"מ (פורסם בנבו, 07.09.2010), בעמ' 7:

**"סיכומה של נקודה זו; לא זו בלבד, כי החברה אינה צד זר גרידא, אף לא כזה המחזיק בידו "במקרה" מידע אודות עסקי החייב (קרי, שייכת לקבוצה הרביעית שמנה בית המשפט העליון). החברה קשורה בטבורה לחייב, וזאת במגוון קשרים המשתרגים היטב ולעומק אל תוך שלוש הקבוצות המצויות במוקד סמכויות החקירה של בעל תפקיד, ואשר לגביהן הלכה פסוקה היא כי סמכויותיו לחקור ולגלות מסמכים רחבות ביותר, חורגות אך ורק משחזור מידע, ועשויות להתפרש על פני כל פרק הנמצא מועיל ונחוץ להגשמת האינטרס הציבורי. זאת, כאשר איזון האינטרסים נוטה, באורח משמעותי, לטובת בעל התפקיד."**

30. כך גם קבע בית המשפט הנכבד בין היתר גם פש"ר (מחוזי ת"א) 39238-03-12 מלכיאל שרבט נ' עו"ד ארז חבר (פורסם בנבו, 03.09.2014), כי בעל התפקיד זכאי לחקור אודות הזכויות להן זכאי החייב, וכי היקף סמכויותיו וזכויותיו של בעל התפקיד לקבלת מידע אף רחבה מזכותו של החייב בעצמו:

**"האם המנהל המיוחד מוגבל בבקשה שכן הוא בא ב"נעלי החייב"?**

**דומה כי השימוש במטבע הלשון שהמנהל המיוחד "בא בנעלי החייב" גרמה למשיבים להיתפס לכלל טעות שלפיה קיימת זהות מוחלטת בין החייב לבין בעל התפקיד, ולא כך היא.**

**אין בעובדה שבעל התפקיד בא בנעלי החייב כדי לתחום את סמכויותיו של המנהל המיוחד ותפקידו, משל היה מדובר באותה ישות. אמנם ככלל, לבעל תפקיד המשמש כחליפו של החייב אין יותר ממה שיש לחייב, אך בהחלט יש לו סמכויות נוספות ובין אלה קבלת "נכסי מידע", מכוח היותו זרועו הארוכה של בית המשפט וכמפורט בהוראות החוק המצוינות לעיל, כמו גם בפסיקת בית המשפט העליון בעניין נשיונל קונסלטנטס.**

**אדגיש; בעוד שלחייב קיים בדרך כלל אינטרס אחד מול החברה או צדדים אחרים כפי שטענו המשיבים ביחס לזכות לקבלת מידע מכוח חוק החברות, הרי שלמנהל המיוחד מגוון אינטרסים שאינם מוגבלים לשרת את רצונו וטובתו של החייב. ככל שהמנהל המיוחד סבור שיש מקום לקבלת מידע מצדדים שלישיים באשר לזכויות החייב מחמת שהדבר נועד להגשמת תפקידו, ייטה בית המשפט לאפשר לו לקבלו וככל שהדבר אכן מתחייב לצורך כך ואין בו פגיעה שלא לצורך בצד השלישי. מטרת גילוי המסמכים היא לבחון האם קופחה זכותו של החייב בנכסי הצד השלישי, ובמקרה שלפנינו, החברה ומכוחה זכות הנושים להיפרע הימנה, בהיותה מקור כספי לפירעון חובות החייב לנושיו. משכך, לא ראיתי לקבל את טענת המשיבים שלפיה מאחר והמנהל המיוחד נכנס לנעלי החייב, הוא מוגבל רק לאותו מידע שחוק החברות מקנה לחייב בהיותו בעל מניות מיעוט בחברה.**

**הדברים מקבלים משנה תוקף מקום בו דיני חדלות הפירעון הנזכרים לעיל, מאפשרים לבעל התפקיד לקבל מידע מגורמים שונים, גם אם לחייב עצמו אין זכות זה או דומה. לשון אחרת, המנהל המיוחד זכאי למידע לא כחליפו של החייב אלא מכוח היותו זרועו הארוכה של בית המשפט, ובהיותו נאמן לנכסי החייב ונציגם של הנושים שפועלים כעת תחת משטר קיבוצי."**

(גם בעניין זה ראה ע"א 1211/96 הני"ל).

31. כאמור למעלה, פסיקה זו, שקדמה לחוק חדלות פירעון, מהווה רק דוגמא והסבר להלכה ידועה ומושרשת בהליכי חדלות בישראל מזה שנות דור בדבר חשיבות מתן סמכויות חקירה בידי בעלי תפקיד בהליכי חדלות פירעון. זאת, כמובן, מבלי לפגוע בכך שמאז תחילת חוק חדלות פירעון לבית המשפט הנכבד סמכות בחוק לצוות על ביצוע חקירות כמפורט בחוק וכמבוקש בכותרת בקשה זו.

32. הדברים דלעיל מקבלים אך משנה תוקף עת עסקינן בחדלות פירעון מובהקת, עמוקה ובהיקפים אדירים כמו במקרה דנן, ובמיוחד כשחדלות הפירעון מלווה בתביעות בסכומים של מאות מיליוני ₪ של צדדים שלישיים ואף בטענות לחובות בסכומי עתק כלפי בעלת השליטה בחברה ובחברות קשורות לה. תביעות ונסיבות אלה מעוררות לכל הפחות תהיות רבות כל-כך שמצדיקות באופן מובהק מתן סמכויות חקירה ברורות לביצוע

חקירות מקיפות שיאפשרו לבית המשפט הנכבד ולממונה לקבל תמונה מלאה, שלמה מדויקת ומייצגת של היקף נכסי החברה והתחייבויותיה והיקף אחריותם של צדדים קשורים ו/או בלתי קשורים להליכי חדלות הפירעון.

33. כמוסבר לעיל, במקרה דנן קיימת חשיבות יתירה לא רק לעצם ניהול החקירה, והפעלת שיקול דעת לגבי הגשת תביעות מטעם בעלי התפקיד, אלא קיימת חשיבות גבוהה ביותר להתחיל בחקירות ולבצען בהקדם האפשרי, ולגבי עניינים מסוימים בטרם ה"סוסים יברחו מהאורווה".

### ג. קביעת שכר טרחה המבוסס על הצלחה באחוזים מתוך גבייה בפועל

34. הגם שנושא שכר טרחת בעלי התפקיד נדחק לעתים לשולי ההליך או לסופו, כאשר עסקינן בחקירות בקנה מידה כנדרש פה ובצורך שעשוי להיות להגשת תביעות ו/או ניהול הליכים משפטיים בהתאם לממצאי החקירות, שכר טרחת בעלי התפקיד הוא נושא שנכון וצודק להתייחס אליו מלכתחילה.

35. בידוע הוא שדרך המלך שנקבעה בתקנות לפסיקת שכ"ט הינה בגין "מימוש" ו/או "ניהול", כמפורט בתקנות החברות (כללים בדבר מינוי כונסי נכסים ומפרקים ושכרם), תשמ"א-1981 (להלן: "תקנות השכר"). אלא שזה מכבר נפסק – והדבר גם ברור עניינית – שנוסחאות השכר שנקבעו לעניין ניהול או מימושם של נכסים נועדו לטפל בנכסים קיימים ו/או שהגיעו לגוף חדל הפירעון ביום הפירוק או הקריסה, להבדיל מזכויות תביעה הדורשות עבודת איתור וחקירה שתוצאותיה לא ברורות, הגשה וניהול של תביעות משפטיות ולאחר מכן הליכי גבייה.

36. בקשה זו כמובן שאינה מתייחסת לשכ"ט בגין מימוש נכסים מוחשיים ו/או זמינים למימוש וגבייה, ככל שבכלל קיימים כאלה בחברה בה עסקינן. במקרה שלפנינו, השוואת היקף החובות הנתבעים אל מול הנכסים שהוצהרו על ידי החברה וקבוצת לוזון במסגרת בקשת ההקפאה, מציג פער בלתי-נתפס (לכאורה) של למעלה ממיליארד (!) ₪ בין הנכסים האמורים לחובות הנתבעים. היינו, בידי בעלי התפקיד **לא קיימים** נכסים זמינים מעבר לאלה שהוצהרו (שגם לגבי חלקם כאמור נטושות מחלוקות שונות). במצב הדברים הקיים, ככל שבמסגרת חקירות יתגלו נכסים ו/או זכויות ו/או זכויות תביעה נוספות והנאמנים יצליחו לגבותם בפועל, צודק ונכון לקבוע שכר שישקף את היקף המאמצים, הטרחה, הצוותים שיידרשו ואת חוסר הוודאות, בקביעה מראש של שכר טרחה, על בסיס הצלחה ובחישוב המבוסס על גבייה בפועל.

37. גם במקרה שלפנינו ברור שמוטלת על הנאמנים עבודה רבה, ומולה קיימת אי וודאות בכל הנוגע לתוצאות החקירה, ואם תוגשנה תביעות – מה יהיו תוצאות התביעות ואם ניתן יהיה לגבות מן הנתבעים סכומים כלשהם. לצורך כך יהיה על בעלי התפקיד להירתם להליכים, להעסיק עובדים ממשרדיהם ולנהל הליכים היכולים להימשך שנים. בהינתן הגורמים השונים הנדרשים לחקירה, ניתן להניח לאור ניסיון העבר בתיקים אחרים, כי גורמים אלה עשויים להצטייד במיטב עוה"ד ובצוותי הגנה משומנים, שבלשון המעטה לא יחסכו טרחה ומשימות מצוותי הנאמנים.

38. על חשיבות הקביעה מראש של שכ"ט בעלי תפקיד בביצוע חקירות ותביעות עמד בית משפט נכבד זה פעמים רבות, ובין היתר בפש"ר (ת"א) 3000-08 **אלי רייפמן נ' כונס הנכסים הרשמי** (פורסם בנבו, 9.2.14). כבר באותו מקרה פסק בית המשפט הנכבד, כי מוטב שענייני שכר טרחה למשימות אלה **יוסדרו מראש**, בין היתר על מנת למנוע טענות והתדיינות ממושכת בדיעבד על שיעור השכר, או בלשונו של בית המשפט הנכבד שם (עמ' 10):



"לטעמי, פסיקת שכר בדיעבד מוקשית, שכן רצוי ועדיף שהשכר יקבע מראש, במידת האפשר, ועוד בטרם ביצוע העבודה, ובכך גם לחסוך התדיינות ממושכת בדיעבד באשר לשכר המיוחד.

...

אוסף שקביעת שכר מראש אינה נוף חריג בהליכי פשיטת רגל. לא אחת מתבקש בית המשפט של חדלות הפירעון לאשר שכר טרחה עבור טיפול בתביעה שתוגש על ידי בעל תפקיד או מי מטעמו, ולרוב באחוזים מהתוצאה. כך, בעודי דן בבקשה זו, הונחה לפניי בקשה של מנהל מיוחד בהליך פשיטת רגל (פש"ר 12-12-47882, [פורסם בנבו] בקשה 26), לאשר הגשת תביעה נגד צד ג' בבית הדין לעבודה לקבלת כספים שלעמדת בעל התפקיד מגיעים לחייב מאותו צד ג'. במסגרת הבקשה האמורה, התבקשתי גם לאשר את שכר הטרחה עבור הטיפול בתביעה, וזאת בתשלום מקדמה בסך של 12,000 ₪ ובנוסף ישולם 20% בצירוף מע"מ מכל סכום שייפסק בבית הדין לטובת החייב או המנהל המיוחד. וזו רק דוגמא."

39. חוק חדלות פירעון אינו מטפל באופן ישיר בקביעת שכר טרחה לנאמנים (המחוקק הותיר נושא זה למחוקק המשנה). אולם למרות זאת נקבע במפורש בחוק שבגין פעולות חקירה יקבע שכר טרחה מראש, תוך שניתנו גם לבית המשפט הנכבד ולממונה סמכויות לקביעת שכר בגין ביצוע חקירות ודרישות בנוסף על שכר בעלי התפקיד בגין ביצוע המשימות האחרות (ראה סעיף 278(ג) לחוק) – הסדר המבהיר כשלעצמו את החשיבות הרבה שראה המחוקק שעצם ביצוען של חקירות בעקבות הליכי חדלות פירעון.

40. נציין, כי בתי המשפט חזרו וקבעו פעמים רבות תגמול לבעלי התפקיד בהיקף של 20% מהיקף הגבייה בגין ביצוע חקירות וניהול תביעות והליכים משפטיים בעקבותיהם. שיעור זה נפסק הן בבית משפט נכבד זה והן בבתי משפט אחרים ברחבי הארץ.

41. כך לדוגמא בתיק פרי"ק (חיי) 15-08-40673 בעניין **חיון מחשבים** פסק כב' בית המשפט המחוזי בחיפה לבעלי התפקיד שכ"ט בשיעור של 20% (בצירוף מע"מ) מהגבייה בפועל מפירות חקירות ותביעות שיוגשו, וכן מינימום של 100,000 ₪ (בצירוף מע"מ). כך נפסק שם גם בעניין **פרידריך** (פרי"ק 17-03-35488 החלטה מסי' 23 מיום 15.4.2018).

42. תשומת הלב תופנה גם לתיק אגרקסקו (פרי"ק 11-09-16956 **חברת אגרקסקו חברה לייצור חקלאי**), במסגרתו **אישר בית המשפט הנכבד את המלצת הכנ"ר לשכ"ט לבעלי התפקיד בשיעור של 21%** מסך הגבייה שתתקבל כתוצאה מניהול הליכים משפטיים שבכוונת המפרקים להגיש בשם החברה ובין השאר כנגד המדינה בסך של כ-500,000,000 ₪.

43. בתיק **קמור** (פרי"ק 13-05-42647 קמור בע"מ ואח') ניתנה הסכמת הכנ"ר (הוגשה כחסויה) לתשלום שכ"ט בשיעור של 20% לבעלי התפקיד שם.

44. בתיק **חבס השקעות** (פרי"ק 13-10-5937 חבס השקעות (1960) בע"מ ואח') אושר לבעלי התפקיד ועו"ד שייצגו אותם בתביעה שהוגשה בשם שכ"ט בשיעור של 20%.

45. בתיק **פרינטלייף** (בשי"א 305/01 בתיק פשי"ר 1210/01) אושר שכ"ט של 20% במסגרת החלטת בית משפט נכבד זה ביום 29.4.01 ואף אושר תשלום מינימום בסך של 20,000 דולר אשר שולם ללא קשר להיקף המימוש ומראש.

46. בתיק **בטרפלייס** (פרי"ק 13-05-48555 בטר פלייס ישראל (ח.ת) 2009 בע"מ) אישר בית המשפט המחוזי-לוד (כב' השופט שילה) לבעלי התפקיד שכר טרחה בשיעור שינוע בין 19-21% מהסכום שייפסק בתביעה שהגישו נגד בעלי החברה (החלטה מיום 16.6.16).

47. בהחלטתו של בית המשפט הנכבד (כב' הנשיא, השופט איתן אורנשטיין) מיום 27.3.17 בתיק 12-01-29379 **דוראה השקעות ופיתוח בע"מ (בפירוק)** (בקשה מס' 48) פסק בית המשפט הנכבד שכי"ט בשיעור של 20% מהסכומים שייגבו בפועל לקופת הפירוק כתוצאה מניהול הליכים משפטיים בתיק וגביית כספים לקופת הפירוק בהתאם.

48. כך נפסק על ידי בית המשפט הנכבד (כב' השופט חגי ברנר) ביום 27.3.16 בתיק 12-06-13098 **י. טיטלבאום השקעות בע"מ** (בקשה מס' 13) – גם במקרה זה שכי"ט בשיעור של 20% מהסכומים שייגבו בפועל לקופת הכינוס.

49. גם בהחלטתו של בית המשפט הנכבד (כב' הנשיא, השופט איתן אורנשטיין) מיום 5.8.18 בתיק 17-01-10337 **הראל אחזקות- מועדון הכדורגל הפועל תל אביב בע"מ** (בקשה מס' 39) קבע בית המשפט הנכבד שכר טרחה של 20%.

50. ניתן אפוא לסכם כי בהתאם לפסיקת בתי המשפט, במקרים שנדרשת מלאכת חקירה והגשת תביעות (להבדיל מפעולות ניהול או מימוש נכסים קיימים) צודק ונכון להגדיר ולאשר מראש לבעלי התפקיד שכר טרחה בשיעור של 20% מהסכום שייגבה על פי הגביה בפועל. נוסחה זו משקפת שכר הנובע רק מהצלחה שממנה נהנים כלל הנושים, וכך הולמת את הציפייה מאת בעלי התפקיד להגדיל את קופת הנשייה ככל האפשר.

51. אין ספק כי במקרה דנא ידרשו מאמצים גדולים ביותר כדי לאתר ולגבות כספים, נכסים וזכויות לקופת הנאמנים. בנסיבות אלה חשוב וצודק לקבוע מראש שכר שייקח בחשבון את העבודה המשמעותית-ביותר הנדרשת, היצירתית והמקצועיות המבוקשת בגישה לחומר ועיבודו, הצורך לייצר אינטרקציה במקביל מול גורמים רבים ובהיקף גדול מאוד, הן בשלב החקירה, האיתור והבדיקה, והן בשלב של ניהול ההליכים המשפטיים ככל שיהיו, והכל תוך אי-וודאות מוחלטת בשאלת היכולת לייצר באמת מקורות לגבייה של נכסים או כספים לקופת הנאמנים.

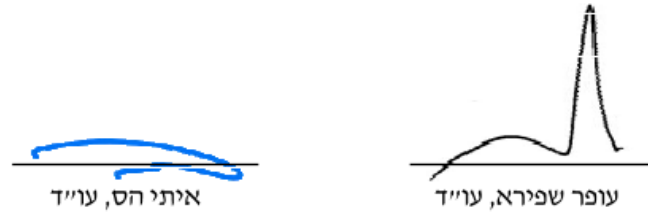
52. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ומהאסמכתאות שצוטטו לעיל, ברי שבענייננו, מדובר בתיק חדלות פירעון הדורש חקירות בהיקף נרחב ובנסיבות קשות החורגות באופן ניכר אפילו מהמקרים שאוזכרו לעיל אשר כבודם במקומם מונח.

53. אשר על כן ומבלי לפגוע בכל זכות המוקנית לנאמנים לפי החוק, יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע לנאמנים סמכויות חקירה בהתאם לסעיפים 51 ו-281 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018. מבלי לגרוע מכלליות האמור יתבקש בית המשפט הנכבד להורות, כאמור בסעיף 282 לחוק, כי מי שיוזמן לביור או לחקירה בפני הנאמנים – יתייצב בפניהם, ומי שנדרש למסור נכס, מסמך או מידע – ימסרם לנאמנים. כמוצאה בראש הדברים, הנאמנים לא יפתחו בכל הליך נגד נושאי משרה ו/או בעלי תפקיד ו/או צדדים שלישיים אלא בכפוף לאישור מראש מאת בית המשפט הנכבד.

54. כמו כן מתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע כי שכר הנאמנים בגין החקירות ו/או ניהול תביעה ו/או הליכי גבייה נגד נושאי משרה לשעבר בחברה ו/או צדדים שלישיים יהיה שווה ל-20% (בצירוף מע"מ) מכל סכום שהנאמנים יגבו בפועל כתוצאה מחקירות ו/או הליכים כאמור, ולא פחות מסך 150,000 ₪ (בצירוף מע"מ) שייגבו ראשוניים מסכומים שייגבו לקופת הנאמנים.

55. טיוטה של בקשה זו הועברה לפני הגשתה לממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי לצורך קבלת הסכמת הממונה הן לעצם מתן הסמכויות המבוקשות (כולל האצלת סמכויות הממונה לפי סעיפים 271 ו-278(ג) לחוק) והן לגבי שכר הטרחה המבוקש. הממונה אישר את הסכמתו לעתירות הכלולות בסעיף א' בכותרת הבקשה ויבקש לטעון בנפרד בשאלת שכר הטרחה.

56. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.



נאמנים

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

תל-אביב, היום 15 לחודש ינואר, 2020.

**נספח 7**

**החלטת בית המשפט הנכבד מיום  
16.1.20 (בקשה מס' 85)**

החלטה 27156-10-19

מס' 10000000000000000000

בקשה מס' \_\_\_\_\_

הבקשה הובאה לעיון  
בנוכחות אביב - 10

באשר לסעד א' - בפסיקתא שנחתמה על-ידי ביום 29.10.19 ניתנו לנאמנים סמכויות חקירה רחבות בנוגע לנכסי החברה, עסקיה, מידע הקשור לחברה ולחשבונותיה וכיו"ב. עוד ניתנו לנאמנים סמכויות לדרוש מכל אדם, לרבות נושאי המשרה החברה, מידע הקשור לחברה ונכסיה (סעיפים 6-3.5 לפסיקתא).

בהתחשב באמור בדוח הנאמנים מיום 3.12.19, ולאור האמור בבקשה ובשיים לב להחלטתי מיום 27.10.2019 (סעיפים 68(ו) ו-77), ובהתחשב בכך שכנגד החברה תלויות ועומדות תביעות חוב בסך העולה על 1.3 מיליארד ש"ח ומנגד קופת החברה דלה, ובהתחשב בצורך בביורו הסיבות שהובילו לקריסתה הכלכלית של החברה כפי שאירע, ולאור הסכמת הממונה, אני נעתרת לבקשה ומורה על הרחבת סמכויות החקירה של הנאמנים בהתאם להוראות סעיפים 51, 281 ו-282 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק"). יובהר כי הרחבת סמכויות זו הינה כללית אשר נועדה לאפשר לנאמנים לפעול לזימון צדדים שלישיים וכל גורם רלוונטי לחקירה בפניהם ובהתאם לשיקול דעתם.  
ובעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון), ח.פ. 512660341 (להלן: "החברה")

בבוא העת ובמידת הצורך, ככל שייתקלו הנאמנים בקשיים בביצוע האמור לעיל, יעתרו בעלי התפקיד בבקשה מתאימה, ספציפית ומפורטת בהתאם להוראת סעיף 281 לחוק וזו תישקל בהתאם.

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

באשר לסעד ב' - הבקשה תועבר לעמדת הממונה שתוגש עד ליום 6.2.20.

כמו כן, הבקשה תועבר לידיעת נושאי החברה אשר יהיו רשאים להגיש תגובתם לבקשה זאת עד ליום 23.1.20.

ממשרד עוה"ד שפירא ושות'  
ממרכז עזריאל 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025

מסירה אישית ומעקב תגובה על-ידי הנאמנים.

הנאמנים ישמרו את אישורי המסירה; פקס: 03-7766996

דוא"ל: [info@oshapira.com](mailto:info@oshapira.com)

ועיי ביכ עוה"ד מזל מרו ו/או נסי אנגיל-כץ ואחי

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](mailto:itay@agmon-law.co.il)

הנאמנים

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידיים

עיי ביכ רוני הירשנזון ו/או אייל כהן ואחי

מרחי השלושה 2א, תל אביב

טל': 08-6264575; פקס: 02-6467575

הממונה

## בקשה למתן הוראות

(בעניין חקירות והליכי גבייה נגד נושאי משרה או צדדים שלישיים וקביעת שכר טרחת הנאמנים)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת כדלקמן:

א. לקבוע לנאמנים סמכויות חקירה בהתאם לסעיפים 51 ו-281 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018. מבלי לגרוע מכלליות האמור יתבקש בית המשפט הנכבד להורות, כאמור בסעיף 282 לחוק, כי מי שיוזמן לביורו או לחקירה בפני הנאמנים – יתייצב בפניהם, ומי שנדרש למסור נכס, מסמך או מידע – ימסרם לנאמנים.