

1

1

בתי המשפט

בש"א 8587/09	בית המשפט המחוזי בירושלים	בפני:	כבוד השופט יוסף שפירא
בש"א 9784/09			
בפס"ר 4302/07			

בעניין:	1. אלומות מ.ג. הנדסה בע"מ 2. אלומות מ.ג. ניהול וייזום בע"מ 3. אלומות שקמים בע"מ	החברות בהקפאת הליכים
ובעניין:	1. גיל מסטיי 2. שמעון (מוני) מידני ע"י עו"ד דורון לנגה	המנהלים
בעניין:	יעקב אמסטר עו"ד נאמן בהקפאת ההליכים	הנאמן
ובעניין:	יעקב לנגה, מנהל מיוחד לבדיקת תביעות חוב	המנהל המיוחד
ובעניין:	אאורה ייזום נדל"ן (ישראל) בע"מ ע"י עו"ד איתן ארז	אאורה
ובעניין:	שמואל זלניק ע"י עוה"ד ניצה פוזנר ממשרד ת. צדוק ושות'	זלניק
ובעניין:	שי בן-ציון ליכטמן ת.ז. 027704881 ע"י עו"ד מ. אסטרייכר	ליכטמן
ובעניין:	1. עליזה ואהוד אולמרט ע"י עוה"ד ערן באלניט ממשרד מ. זליגמן ושות' 2. איזי יוסף ואן ג'קובס גוטוויק ע"י עוה"ד יפה פונד ושות'	הרוכשים
	3. ברוך ורחל ורטנטל ע"י עוה"ד רוני כהן	הכנ"ר
	כונס הנכסים הרשמי ע"י עוה"ד ציפי דרמר	

החלטה

לפני בקשת הנאמן לאשר את ההסדר המוצע לגבי "מתחם כרמיה" במסגרת המיזמים נשוא הקפאת ההליכים לגבי אגד קבוצת אלומות.

אקדמות מילין

"חדלות פירעון היא מצב כלכלי המציב בעיות ואתגרים לא פשוטים למערכת המשפט. אישיות משפטית הנתונה בנסיבות כלכליות של חדלות פירעון (להלן: החייב), ולה משאבים כלכליים מוגזים ומוגבלים, נאלצת להתמודד עם התחייבויות רבות. הרכוב של החייב בהווה ובעתיד (ככל שניתן לצפותו ולהונו) הוא האמצעי הכלכלי היחיד לקיום התחייבויותיו כלפי נושיו. נכסי החייב וכושר ייצור ההכנסות שלו הם, ואפס זולתם, המקורות שיש לו לצורך פעילותו בין בתחום הצריכה, בין להוצאות השוטפות, ובין, כאמור, לקיום התחייבויות כלפי נושיו."

(דוד האן, דיני חדלות פירעון, הוצאה לאור של לשכת עוה"ד, 2009, שם, 3). (להלן: "האן").

אלה הם דברי הפתיחה של המחבר לתיאור מצב של חדלות פירעון של אדם או תאגיד.

1. דיני חדלות פירעון מהווים מסגרת כללית להבראת תאגיד או לחיסולו, שבגדרם יבואו לידי ביטוי הגנה על אינטרסים של קבוצות שונות. פתיחת הליכים בעניינו של התאגיד יכול שתהא מטעם נושה או מטעם התאגיד עצמו או בעלי שליטה בו, ויכול שיהיו מופנים כלפי נכס מסוים או כלפי התאגיד על כלל נכסיו.

בתוך המסגרת הכוללת ישנם וריאנטים שונים, ונקיטת צעד זה או אחר, תלוי בעיקר במיחות הנושים ובמהות הנכסים.

עיקר ההליכים לעניין תאגידים הינם כינוס נכסים, בין בהליך במסגרת תקנות סדר הדין האזרחי, תשכ"ג-1963 (להלן: "תקנות סד"א"), נקיטת הליכי אכיפת זכויות על-פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 (להלן: "פקודת החברות"), הליכי פירוק על-פי פקודת החברות, והליכי הקפאת הליכים על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

2. ההליך שלפניי נפתח במסלול של "הקפאת הליכים" בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, משניתן צו הקפאת ההליכים ביום 1.11.07. במהלך הליך זה, הוגשה ביום 14.1.08 בקשה להסדר נושים, ולאחר תיקונים מספר הובא לדיון ואושר על ידי ביום 14.8.08.

הנה כי כן, צו הקפאת ההליכים בא למנוע "מהומות נושים" ופגיעה בנכסי החברה, והינו מתווה לגיבוש הסדר נושים ואכיפתו, או הליך הבראה.

מכאן אף ההגבלה של תשעה חודשים, שמטרתה לאפשר השלמת ייצובה של החברה ולהעמידה במצב שניתן לקיימה או למוכרה כעסק חי.

כך, אם אושר הסדר נושים במסגרת ההליך, בין כללי ובין פרטני, הרי שביצועו יכול להתארך או להתקצר בהתאם לאופי הפעילות, תחום פעילות החברה ופרמטרים נוספים. הסדר נושים יכול שיצליח בחלקו. כך במקרה שלפנינו שמדובר בו בחברה יזמית שהיו לה מספר

פרויקטים, וכעולה מדוח הנאמן לא כולם צלחו.

מכל מקום, בכל מקרה ומקרה ישנם וקטורים המושכים לכיוונים נוגדים, שכן מטבע הדברים לנושה מובטח ונושה בדין קדימה עדיף פירוק על-פני הליך הקפאת הליכים בו יש לו חשש שבית-המשפט ישקול לקיים איזון בין נושים ויגיע לפיתרון הכולל בחובו "צדק חלוקתי".

יחד עם זאת, במקרה שלפניי קוימו אסיפות נושים, והסדר הנושים המוצע אושר באסיפות לסוגיהן, ובית-המשפט אישר כבר חלק מן ההסדר (פרויקט רמה).

אישור הסדר נושים אינו בבחינת נקודת אל-חזור, ובדרך יכולים לקרות אירועים או שינויים שיצריכו שינוי המצב.

בספרם של ו' אלשיך וג' אורבך, הקפאת הליכים – הלכה למעשה, הוצאה לאור של לשכת עורכי הדין תשס"ה-2005 (להלן: "אלשיך ואורבך"), נאמר:

"בניגוד למה שניתן לסבור, החלטת בית המשפט שאישרה את הסדר הנושים ודחתה את ההתנגדויות (אם היו כאלו), אינה בגדר "סוף פסוק" או סיומו המוצלח של ההליך. מבחינות רבות אין עסקינן אלא בנקודת ביניים חשובה. כזו, המסדירה את היחסים בין החברה לבין נושיה, ומעבירה את החברה מהשלב הראשון והקריטי של הקפאת הליכים אל השלב הארוך (ולא פעם – סבוך לא פחות) של שיקום תוך כדי חזרה לפעולה בשוק הסולבנטי. בשלב זה תעמוד למבחן השאלה, אם ההתייעלות, השקעות ההון ושאר צעדי הייצוב, שנעשו בחברה בתקופה הקודמת, יאפשרו לה לשוב ולתפקד כעסק סולבנטי ורווחי. בחלק מן ההסדרים מוטלים על החברה בשלב זה, עדיין, חובות מתמשכים מושא ההסדר. כך, למשל, דרישה לעמוד בתשלום חודשי קבוע או הפרשת חלק מרווחיה לטובת קופת ההסדר" (שם, 197).

כך בתום כל שלב יש לבדוק אם אכן יש הצדקה להמשך הקפאת הליכים, וכן אם יש מקום להמשיך בהסדר הנושים שאושר.

בהשלכה לעולם הרפואה – האם מצבו של החולה השתפר אם לא? האם זקוק הוא לשינוי המתווה התרופתי שקיבל? או האם יש להעבירו מ"חדר המיון" ל"מחלקה" (הרלוונטית)?

הנה כי כן קשה ליתן הגדרה מראש של מצב התאגיד שהחל בהקפאת הליכים, ויש לבדוק כל מקרה ומקרה במצב זה או אחר. משמעות הדבר שאישור הסדר נושים אינו בהכרח מבטל את הקפאת הליכים.

מכל מקום, גם אם יטען הטוען (ראו להלן לעניין התנגדות ליכטמן) כי משחלפו 9 חודשים המוקצבים להקפאת הליכים הרי שאין מעמד לנאמן לבקש את האמור בבקשה, הרי שבאין בקשה לפירוק תלויה ועומדת, הרי שהחברה יכולה להגיע להסדר עם נושיה המובטחים אף לגבי פרויקט זה בנפרד, מה גם שלא הוגשה התנגדות כלשהי על ידי נושה כלשהו.

הודעת נאמן כי מבקש הוא להורות על ביטול הקפאת הליכים אינה בעלמא, חרף אישור הסדר הנושים והתקדמותו, אשר יש לכך השלכה, שכן:

"משלב זה ואילך מוסרת מהחברה גם ההגנה הפרושה עליה בעת הקפאת הליכים. ראשית: בכל הנוגע לסכסוכים וחובות עתידיים של החברה, ניתן לנקוט כנגד את כל סוגי הליכים (לרבות הליכי הוצאה לפועל והגשת בקשות חדשות לפירוק) בלא הגבלה מיוחדת. שנית: אין היא נהנית עוד מליוויו והגנתו הצמודה של בית המשפט של חדלות פירעון, כולל השימוש בכלי היעיל והמהיר לבירור מחלוקות בדרך של בקשה למתן הוראות" (אלשיך ואורבך, שם, 499).

תתכנה השלכות נוספות כגון אלה הנוגעות להוצאות ההקפאה, אולם לא נרחיב את היריעה בסוגיה זו.

מכל מקום, במצב דברים זה, יש צורך במעבר ממצב של "הקפאת הליכים" למצב של "פירוק" – במקרה שהסדר הנושים לא הספיק להביא את החברה להבראה, דהיינו שמעתה תהא היא סולבנטית – שלמעשה זה המצב הטבעי שאליו היא אמורה להגיע. כמפורט להלן, משאישרתי את הסדר הנושים קודם לסיום הקפאת ההליכים, הרי שמדובר עתה רק בביצועו.

יחד עם זאת, יש לעבור פרוזדור, ולעיתים לא קצר, בין שני מצבים אלה על-מנת שלא ליצור מצב של אי-ודאות משפטית לגבי מצבה ומעמדה של החברה.

הפועל היוצא מן האמור הינו, כפי שהעירו בדיון ובצדק, נציגת הכנ"ר עו"ד א' כהן-וידל, ועו"ד נ' פוזנר, ב"כ זלניק, כי משביקש הנאמן לעבור לשלב של פירוק, הרי שזה הכיוון להמשך סיום קיומה של החברה, וכי יש לנקוט עתה בהליכים המתבקשים מהוראות הפקודה בדבר ההליכים הפורמאליים למתן צו פירוק, דהיינו פרסומים וקיום דיון בבקשה הפירוק. באין בקשה לפרוק מטעם נושה, יעשה כן הכנ"ר, תוך 45 יום.

4. בסעיף 212 לדוח הנאמן אכן התבקש בית-המשפט ליתן צו לפירוק החברה ולמנות את כונס הנכסים הרשמי כמפרק זמני עד למינוי מפרק קבוע שייבחר באסיפות הנושים.

כן ביקש הנאמן למנותו לבצע את הסדר הנושים כמנהל המיוחד של החברה לצורך השלמת הבנייה ומימוש הנכסים, בהתאם להסדרים הספציפיים כפי שפורט בדוח הנאמן (שם, 212(ג)).

עיקרי דו"ח הנאמן

5. במסגרת התיק העיקרי התנהלו בבית-המשפט כ-50 תיקי בקשות אשר הוגשו על-ידי הנאמן, רוכשי הדירות, נושים בזכות קדימה, נושים מובטחים ושאינן מובטחים, בהם נדונו סוגיות שונות.

בתיק זה מדובר בקבוצת חברת אלומות שעסקה בעיקר בייזום פרויקטים יוקרתיים בירושלים לאוכלוסיה אמידה מהארץ ומחו"ל. החברה התמחתה בביצוע פרויקטים הדורשים רמה הנדסית גבוהה, לרבות בתחום של שימוש ושיחזור מבנים.

עיקר הרווחים מהפרויקטים שהחברה ניהלה נבעו מקידום תכניות לשינוי תב"ע קיימות, השבחות של ההיתרים התכנוניים, והגדלת אחוזי בנייה.

בהעדר הון עצמי משמעותי למימון הפרויקטים פנו מנהליה ל"גורמים חוץ בנקאיים" אשר העמידו הלוואות בריביות גבוהות וכנגד מתן ערבויות אישיות של מנהלי החברה ובטוחות שונות ויוצאות דופן בשוק ההון המקומי.

בסופו של יום החברה נקלעה לקשיים כלכליים ובין השאר, לטענתה, לאחר הקפאת הטיפול בענייניה בוועדות המקומיות והמחוזיות בעקבות הפרשה הידועה כ"פרשת הבית ברחוב כרמיה" (בית בו בני הזוג אולמרט רכשו דירה).

6. קשייה הכלכליים של החברה נבעו בין היתר מהגורמים הבאים:

א. עלויות המימון של הפרויקטים חרגו מהתקציבים שהוערכו והוקצו להשלמת הפרויקטים.

ב. מלווים ונושים שונים קצו במתן ארכות לפירעון החיובים כלפיהם ודרשו את פירעון חובם לאלתר, גם על דרך מימוש הביטחונות.

ג. רוכשי הדירות בפרויקטים דרשו לבטל את חוזה המכר ולהשיב להם את הכספים ששולמו לחברה בצירוף פיצויים.

הנאמן, לדבריו, נתקל בקשיים רבים בבדיקותיו ובין השאר מאחר שבמסגרת חקירת המשטרה בפרשת "הבית ברחוב כרמיה" המשטרה החרימה את כל המסמכים וחומרי המחשב ממשרדי החברה, ממשרדי הגב' מיכל דלה פרגולה, האדריכלית אשר מלווה פרויקטים שונים של החברות, ואף החרימה את כל המסמכים הרלוונטיים בעיריית ירושלים.

תיקים שונים הקשורים לפרויקטים של החברה "נעלמו" מארכיב העירייה, דבר שגרם לעיכובים מיותרים ואילץ את הנאמן לפעול ל"שיחזור" התיקים על-מנת שניתן יהיה להתקדם ולקבל את האישורים וההיתרים השונים הדרושים להשלמת הבנייה.

7. כן התברר לנאמן, כי מנהלי החברה יצרו מערכת סבוכה של חובות, התחייבויות ושעבודים, ומבדיקת הנשייה המגוונת המופיעה בצמוד לנכסי החברה, ברשם החברות, רשם המקרקעין ורשם המשכונות, עלה כי קיימים סוגים שונים של נושים אשר נחזו להיות נושים מובטחים.

ישנם נושים שרשמו משכון ברשם המשכונות או ברשם החברות על נכס מקרקעין בו משפטית ומעשית אין מניעה לרשום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, וכן מקרים אחרים בהם נרשמו שעבודים צולבים או משלימים או מתווספים כאשר לא התקבלה, וככל הנראה גם לא התבקשה, הסכמת הנושה המובטח הרשום הראשון.

לאחר שהצעת ההסדר אושרה ברוב הדרוש על-פי דין בכל אסיפות הנושים לסוגיהם השונים הגיש הנאמן לבית-המשפט בקשה לאשר את הסדר הנושים וליתן לו תוקף של פסק-דין (בש"א 3510/08).

הוגשו התנגדויות רבות בהן הועלו טענות מטענות שונות ובין היתר, כנגד בדיקת תביעות החוב, סיווגן של האסיפות, ומעמדם של הנושים השונים.

לאחר דיון בהתנגדויות ובתגובות השונות אישרתי ביום 14.8.09 את הצעת הנאמן להסדר הנושים.

הצעת הסדר הנושים נערכה לאור הפסיקה לפיה כל עוד עומד ההסדר בתנאי הדין, וכל עוד משתכנע בית-המשפט כי רוב רובם של הנושים זוכים לתמורה העולה על מה שעתידיים הם לקבל בהליכי פירוק יש להפעיל על בסיס מדיניות שיפוטית קיומם של הסדרי נושים על-פני פנייה לאפיקי פירוק הגורמים לקריסת חברות, על כל המשתמע מכך, לרבות שקילת שיקולי "צדק חלוקתי".

ביום 25/10/09 הגיש הנאמן בקשה מתוקנת למתן הוראות, אישור מכר וחלוקת התמורה בפרויקט, זאת לאחר שהנאמן הגיע להסדרים באופן שהערעורים על החלטות המנהל המיוחד יצטמצמו וייתכנו הליכים במטרה לבצע ההסדר בהקדם.

להלן עיקרון של ההסדר המוצע:

מדובר כאמור בפרוייקט הנמצא ברחוב כרמיה בירושלים והידוע כגוש 3001 חלקה 25 ת"ח 1,2,3,4,5,6,7 (להלן: "הנכס") במסגרתו יימכרו כל זכויות חברת אלומות מ.ג. הנדסה בע"מ בנכס (להלן "החברה") לחברת אחוזות כרמיה בע"מ 513371658 (חברה של קבוצת משקיעים אשר מר גוטוויק, הרוכש מס' 2 נמנה על בעלי מניותיה – להלן "הקונה") תמורת סך של \$5,600,000 בצרף מע"מ וזאת בהתאם לתנאי הסכם המכר המצ"ב (להלן: "הסכם המכר") והתמורה תחולק בין הרוכשים, בעלי השעבודים השונים בנכס, רשויות המס, הנושים בזכות קדימה וכלל הנושים הבלתי מובטחים של החברה.

בבקשתו הנאמן עותר לבית המשפט להורות כדלקמן:

8. א. שזכויות החברה בנכס יימכרו בהתאם לתנאי הסכם המכר, בשלמותם, במצבם הפיזי החוקי התכנוני ההנדסי והמשפטי הקיים (as is) כשהם נקיים מכל חוב, עיקול, שעבוד ו/או זכות אחרת לטובת צד ג', בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, התשכ"ח-1968.

ב. לחברה המשכנת, עמידה חברה לאומית לשיכון בע"מ (להלן: "החברה המשכנת") ו/או לרשם המקרקעין בירושלים (להלן "רשם המקרקעין" ו/או לרשם החברות (להלן "רשם החברות") ו/או לרשם המשכונות (להלן: "רשם המשכונות") למחוק את כל ההערות ו/או השעבודים ו/או העיקולים הרשומים על הנכס, לרשום על זכויות החברה בנכס הערות ו/או שעבודים ו/או משכונים לטובת הקונה, לרשום את זכויות החברה בנכס על שמה ובהמשך לכך לרשום את זכויות החברה בנכס על שמו של הקונה.

ג. כי מתוך כספי התמורה ישולם סך של \$ 30,000 לידי מר שי בן – ציון ליכטמן, בכפוף למחיקת תיק בש"א 7853/09 אשר נפתח על ידו נגד החברה (בת.א. 3104/09) ובכפוף לכך שמר ליכטמן יחתום על כתב התחייבות וויתור על טענות כנגד החברה ו/או הפועלים בשמה.

ד. כי מתוך כספי התמורה יושבו כספים לרוכשים, בהתאם להוראות הסכם המכר, בתנאים ובסכומים המפורטים להלן:

(1) סך של 6,573,301 ₪ לה"ה עליזה ואהוד אולמרט (הרוכשים מס' 1) בכפוף לכך שה"ה אולמרט יחתמו על הסכם לביטול עסקת רכישת הדירה מהחברה וויתור על טענות נגד החברה ו/או הפועלים בשמה.

(2) סך של \$ 750,000 (2,781,750 ₪) לה"ה איזי יוסף ואן ג'קובס גוטוויק (הרוכשים מס' 2) בכפוף לכך שה"ה גוטוויק יחתמו על הסכם לביטול עסקת רכישת הדירה מהחברה וויתור על טענות נגד החברה ו/או הפועלים בשמה.

(3) סך של 666,650 ₪ לה"ה ברוך ורחל ורטנטל (הרוכשים מס' 3) בכפוף לכך שה"ה רוטנטל יחתמו על הסכם לביטול עסקת רכישת הדירה מהחברה וויתור על טענות נגד החברה ו/או הפועלים בשמה.

ה. וכן כי הכספים שהרוכשים שילמו לרשויות המס בתשלומי "מס רכישה" יושבו לרוכשים ששולמו לרשויות המס כתשלומי מע"מ בגין החוזים עם הרוכשים יושבו לחברה וישמשו לתשלום דיבידנדים לכלל הנושים, בהתאם לדין.

ו. כן להורות כי מתוך כספי התמורה ישולמו לנושים המובטחים בנכס הסכומים הבאים:

(1) סך של \$ 900,000 לחברת אאורה ייזום נדלן (ישראל) בע"מ בכפוף לכך שאאורה מוותרת על כל טענותיה נגד החברה ו/או נגד כל נושה אחר בכל הקשור לנכס ברחוב כרמיה.

(2) סך של \$ 750,000 למר זלניק בכפוף לכך שילניק מוותר על כל טענותיו נגד החברה ו/או נגד כל נושה אחר בכל הקשור לנכס ברחוב כרמיה.

ז. להורות כי כל הסכומים המפורטים בבקשה זו ישולמו בש"ח בהתאמה לסכומי התמורה שישולמו עי הקונה והסכומים שיתקבלו ממכירת הנכס יופקדו בחשבון הנאמנות של נאמן בהתאם להוראות שיקבל הנאמן מהרוכשים ומהנושים השונים, כל אחד באופן יחסי לסכומים המיועדים אליו עפ"י הוראות ההסכם ועפ"י הוראות בקשה זו.

ח. להורות כי מתוך כספי החלוקה לרוכשים ולנושים המובטחים ינוכה שכ"ט הנאמן בשיעור

של 5% בצירוף מע"מ, זאת מבלי לגרוע מזכותו של הנאמן לבקש שכ"ט נוסף בגין מאמץ מיוחד.

ט. להורות כי לאחר תשלומי המיסים ותשלומי החובה תחולק יתרת התמורה בין כלל נושי החברה, בהתאם להוראות הסכם המכר ובהתאם לסדר הקדימויות שבדין. עפ"י המתווה המוצע, והנושים המובטחים ורוכשי הדירות מוותרים זה לזה מחלקם ויוצא שסך כל הסכומים אשר ישולמו לנושים המובטחים ולרוכשי הדירות יהיה **בסכומים נמוכים יותר מהסכומים אשר ישולמו להם במידה ומתווה זה לא יאושר והנכס ימכר בהליך "קלאסי" של פירוק/כינוס.**

9. הבטוחות שניתנו לאאורה ולזלניק באו להבטיח את הכספים שהם העמידו לחברה לצורך פעילותה השוטפת ואין להם זכויות קנייניות בנכס.

ואכן, תביעות החוב של חברת אאורה ושל מר זלניק נבדקו ע"י עו"ד יעקב לנגה, המנהל המיוחד, ועל פי החלטתו, **"במירוץ שבין אאורה לבין זלניק, בסוגית הנושה המובטח – הנני פוסק כי חב' אאורה בע"מ, קודמת לנושה מובטח בנכסי קבוצת אלומות על פני זלניק".** החלטתי בערעור זלניק, כפי שצומצם, ניתנת בד בבד עם החלטה זו.

על פי המתווה המוצע, הנושים המובטחים ורוכשי הדירות מוותרים זה לזה מחלקם, כך יוצא שסך כל הסכומים אשר ישולמו לנושים המובטחים ולרוכשי הדירות יהיה **בסכומים הנמוכים יותר מהסכומים אשר ישולמו להם במידה ומתווה זה לא יאושר והנכס ימכר בהליך "קלאסי" של פירוק/כינוס, כמפורט להלן.**

הסכום אשר אושר לחברת אאורה ע"י עו"ד יעקב לנגה, המנהל המיוחד, עמד על סך של **13,344,861 ₪** במסגרת ההליכים שהתנהלו בקשר למכירת מניותיה של חב' אלומות בקעה אשר הוחזקו ע"י חברת אלומות מ.ג. ניהול ויזום בע"מ, הסכימה אאורה לצמצם את סכום נשייתה לסך של כ- **5,000,000 ₪** (6,000,000 ₪ הפחתה מהחוב ו- 2,500,000 ₪ מתמורת המניות).

על אף האמור, במסגרת המתווה המוצע חברת אאורה תקבל סך של **900,000 \$** כנגד וויתור על כל טענותיה נגד החברה ו/או נגד כל נושה אחר בכל הקשור לנכס ברחוב כרמיה.

עפ"י "דו"ח המנהל המיוחד ביחס לתביעות החוב – תיקון יוני 2009" אשר הוגש ע"י המנהל המיוחד לבית המשפט ביום 14.6.09 סכום תביעת החוב המאושרת למר זלניק בנכס "כרמיה" עומד על סך של **3,748,544 \$** קרן בתוספת ריבית הסכמית עד ליום 1.11.07 (מועד מתן צו הקפאת ההליכים).

על אף הנאמר, במסגרת המתווה המוצע ביחס לפרויקט כרמיה מר זלניק יקבל סך של **750,000 \$** כנגד וויתור על כל טענותיו נגד החברה ו/או נגד כל נושה אחר בכל הקשור לנכס ברחוב כרמיה לרבות מחיקת הערעור שהוגש על ידו על החלטת המנהל המיוחד ביחס לפרויקט כרמיה.

סכום תביעת החוב של ה"ה עליזה ואהוד אולמרט (הרוכשים מס' 1) עומד נכון ליום 18.10.09 ע"ס של **7,303,668 ₪**. על אף האמור, במסגרת המתווה המוצע ה"ה עליזה ואהוד אולמרט יקבלו סך של **6,573,301 ₪**.

מכאן שלצורך הצלחת ההסדר ומימושו המידי, ה"ה אולמרט, **במעמדם כנושים מובטחים** (התחייבויות לרישום משכנתא, משכונות וערבויות אישיות), **מוותרים על 10% מהחוב המובטח.**

10. על זכויות החברה בנכס נרשמו משכונות לטובת ה"ה גוטוויק ומאחר ומדובר ב"רוכשי דירה" הזכאים לקבל את הדירה, ובמקרה דן החברה החליטה שלא להמשיך את הבניה, רוכשי הדירה זכאים להשבת כספם בצירוף ריבית והצמדה והם קודמים לכלל הנושים שאינם מובטחים.

סכום תביעת החוב של ה"ה איזי יוסף ואן ג'קובס גוטוויק (הרוכשים מס' 2) עומד נכון ליום 18.10.09

ע"ס של כ – 5,000,000 ₪.

על אף האמור, במסגרת המתווה המוצע ולצורך הצלחת ההסדר ומימושו המיידית, ה"ה גוטוויק יקבלו סך של \$ 750,000 (2,781,750 ש"ח).

על זכויות החברה בנכס לא נרשם משכון לטובת ה"ה ורטנטל ואולם מאחר ומדובר ב"רוכשי דירה" הזכאים לקבל את הדירה, ובמקרה דנן החברה החליטה שלא להמשיך את הבניה, רוכשי הדירה זכאים להשבת כספם בצירוף ריבית והצמדה והם קודמים לכלל הנושים שאינם מובטחים.

סכום תביעת החוב של ה"ה ברוך ורחל ורטנטל (הרוכשים מס' 3) עומד ע"ס של 833,312.05 ₪. על אף הנאמר, במסגרת המתווה המוצע ה"ה ברוך ורחל ורטנטל (הרוכשים מס' 3) יקבלו סך של 666,650 ₪, דהיינו: לצורך הצלחת ההסדר ומימושו המיידית, יופחת סך של 20% מהחוב לה"ה ורטנטל.

יתרה מכך, כפי שעולה מהשמאות שנערכה על ידי מר חזקיה העצני, שמאי המקרקעין (נספח "2") ערכו של הנכס בהליך מימוש מהיר של פירוק או כינוס עומד ע"ס של כ – 16,400,000 ₪ כולל מע"מ ובמימוש מהיר ע"ס של 13,500,000 ₪ כולל מע"מ בעוד שבמתווה המוצע בבקשה זו, הקונה (הרוכש מס' 2) כחלק מקבוצת משקיעים) ישלם לחברה סך של \$ 5,600,000.

טיעוני המתייצבים

11. עו"ד ארז, ב"כ אאורה טען, כי כבר בתחילת הדרך התריע כי לא תהיה תקומה לנושים ולחברה ממתן צו הקפאת הליכים וכי סופה יהא פירוק. אכן עו"ד ארז היה עקבי בתחזיותיו, ואולם הצעד הקל ביותר במצב של חדלות פירעון הינו מסלול הפירוק, ומשכך נעשה הרי שבדיעבד קשה לדעת מה היה קורה "אילו", ונמצא בבחינת "חכמים לאחר מעשה".

אין מחלוקת על כך שלא תמיד הקפאת הליכים מצליחה, וכבר בעבר בית-המשפט העליון עמד על כך. כבי' השופט ד' לוי עמד על כך בע"א 359/88 סולל בונה בע"מ נ' ד"ר י' נאמן כונס ומפרק של כוכב השומרון עמנואל בע"מ (בכינוס נכסים), פ"ד מה(3) 862, מציין:

"אין לך בהליכי פירוק של חברה החלטה פשוטה, החלטית ומהירה מאשר מתן צו לפירוקה של החברה, אולם קיצורי דרך במקרים כאלה לעתים קרובות מחטיאים את המטרה. במקום להושיע ככל שניתן את הנושים ולהעמיד עסק כלכלי על רגליו ולשקמו לטובת הנושים, ציבור העובדים והחברה בכללותה, עלולים, מתוך חיפזון יתר, למוטט סופית שלא בהכרח ישות כלכלית ולהמיט על כלל הנושים, ובעיקר על נושים לא מובטחים, הפסדים כספיים או אובדן כל השקעתם בחברה. הסדר פשרה סביר ומאוזן, המקובל על מרבית הנושים, עדיף ברוב המקרים על פירוק כפוי, שאולי ייטיב עם נושה זה או אחר וברוב המקרים רק ייתן ביזו תיאורטית עמדת מיקוח טובה יותר להשגת יתרונות לעצמו, אך ירע את מצבם של הרבים שלא מבוטחים ולא על דעתם. מובן, שהסדר כזה יכול להתאשר רק אם מתקיימים התנאים המוקדמים הנדרשים על-פי הוראות סעיף 233 הנ"ל, ואם השתכנע בית המשפט, לאחר שמיעת השגות, ככל שישנן, כי ההסדר הרצוי לרוב המיוחס של הנושים הוא אכן מיטיב עם הכלל ולפחות עם רוב רובו" (שם, פסקה 8 ב).

ובהמשך:

"אכן מקובל עלי כעיקרון, שנושים שהם צדדים להסדר כנ"ל מצפים לקבל על-פי תכנית ההסדר לא פחות משהיו מקבלים בפירוק, וכך ראוי שיהיה. אם מתברר, כי ההסדר הוא כה חסר תועלת עד שנושים לא יזכו על פיו לפחות למה שהיו זוכים בהליכי פירוק רגילים, כי אז אין לאשר הסדר כזה. ההסדר חייב להיות סביר

והוגן, כך שיהא בו כדי להועיל לציבור הנושים בכללותו ולא למובטחים בלבד. אין לסבול הסדר שירע עד כדי כך את מצבם של הנושים, כולם או חלקם, עד שכאמור לא יזכו אף לאותה טובת הנאה מזערית שאפשר שהיו זוכים לה אילו הליכי הפירוק היו מתקיימים כסדרם (ראה 'י' בהט, דיני הבראת חברות (בורסי, תשמ"ט) 148). מאידך גיסא, אם אין הדברים כך, ועדיין רוב רובם של הנושים יוצאים נשכרים, ולא במעט, מההסדר, ראוי לשקול אותו בחיוב, בבחינת ה"רע במיעוטו" (שם, פסקה 9).

כך ראו ע"א 9555/02 זידאן נ' ברית פיקוח לקואופרציה החקלאית העובדת בע"מ (אתר נבו) (1.9.04).

12. אין זאת שבתי המשפט של פירוק אינם ערים לקשיים שבדרך, אולם הנטייה הינה שלא להחמיץ אפשרות של שיקום והבראה. עומדת על כך כב' השופטת א' פרוקצ'יה בע"א 10233/04 – עיריית יהוד נ' י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ, תק-על 2006(1), 1432, בציננה:

"בעוד שבעבר, הדרך המקובלת לפיתרון בעיותיה של חברה כושלת היתה לפרקה ולחסלה, כיום במידה רבה מופעל בנסיבות מתאימות הליך שיקום תאגיד המצוי בקשיים, אשר נועד לאפשר לו להתאושש ולעמוד שוב על רגליו. התפתחויות חברתיות וכלכליות בעידן המודרני הביאו לשינוי מהותי בהתייחסות מדינות המערב לחברה הכושלת, וגברה ההכרה כי יש למצות דרכי הבראה במקום לחסל את התאגיד, מקום שיש סיכוי להעלותו על פסים יצרניים וכלכליים ולמנוע נזק למעורבים הישירים בפעילותו – ציבור הנושים, העובדים, ובעלי המניות. בחלק ממדיניות המערב נחקקו חוקים מפורטים בנושא שיקומן והבראתן של חברות, שהמובילה בהן היא ארצות הברית. במקומנו טרם נחקק הסדר סטטוטורי מקיף בנושא זה, אך לפי שעה נעשה שימוש במנגנונים של פשרה או הסדר נושים, הנותנים בידי בית המשפט כלים יעילים לבנות הסדרי שקום שהוכיחו את הצלחתם עם השנים (ע"א 6010/99 עו"ד דוד ששון נ' כונס הנכסים רשמי, פד"י נו(1) 385, עמוד 389) (שם, פסקה 12).

ובהמשך:

"על הסדר כזה חלות נורמות חוזיות, סטטוטוריות, ושיפוטיות, והוא מחייב שמירה על כללי הגינות בסיסיים כלפי כל הנוגעים בדבר (ע"א 3254/99 שיכון עובדים בע"מ נ' טש"ת, דינים עליון נז, עמ' 24; ע"א 359 סולל בונה נ' ד"ר יעקב נאמן, פד"י מה(3) 862; ע"א 6418/93 בנק לאומי נ' גפני, פד"י מט(2) 685; ע"א 456/84 ורשבסקי נ' נופים, פד"י לח(3) 471, 475; א. חביב-סגל, דיני חברות לאחר חוק החברות החדש, כרך ב', 2004, עמ' 207" (שם, פסקה 12).

(על אימוץ גישה זו ראו אלשיך ואורבך, שם, 126).

המקרה דנן אינו המקרה השכיח של מיעוט נושים מובטחים מול נושים בלתי-מובטחים רבים, אלא ההפך.

ההסדר שאושר באסיפות הנושים התבסס על השווי הכספי של הבטוחות ומתן הגנה הולמת למחזיקיהן.

13. ההגנה ההולמת הינה חיונית לקיום עיקרון הוודאות המשפטית וקיום דיני הבטוחות אל מול דיני חדלות הפירעון, יחד עם זאת תמיד יכול להיווצר מצב בו בית-משפט מאשר הסדר נושים בניגוד לרצונו של נושה מובטח.

ד"ר א' חביב סגל במאמרה אודות זכויות בעלי שעבדים בשיקום חברות, עיוני משפט טו תשנ"ב 263; דיני חברות לאחר חוק החברות החדש (הוצאות אל טק 1999), מציננה:

"זכותו של בעל השעבוד שונה מבחינה זו מזכויות קנייניות אחרות: זיקתו בנכס מוגבלת לשווי החוב הידוע לכל וניתן להערכה אובייקטיבית. אין לנושה המובטח זיקה קניינית בנכס מעבר לשווי זה, ומרגע שנפרע החוב, זכאי בעליו של הנכס לשוב ולתפוס בו את הבעלות המלאה... כל עוד מבטיח השקם לנושים המובטחים מקורות, פירעון לחובותיהם לפי השווי האובייקטיבי של בטוחותיהם המקוריות, אין למנוע ממנו את השימוש בנכסי החברה לטובת בעלי הזיקה השיורית: קרי, לביצוע השיקום, לטובת מכלול הנושים האחרים".

(ראו גם רע"א 7125/00 עו"ד רבינוביץ נ' רוסטום שלבאנה, פ"ד נו(3) 507).

במהלך הדיון בבקשה המתוקנת שנערך ביום 4.11.09, ולאור השינוי בשער הדולר, הסכים הנאמן כי הסכום של 900,000 דולר, המיועד לאאורה, יחושב לפי שער 4 ₪ לדולר.

14. כמו כן נדונה התנגדותו של מר בן ציון ליכטמן (להלן "ליכטמן") שהוגשה למעשה במסגרת בש"א 9784/09 (ת.א. 3104/09) ואתייחס אליה להלן.

טענתו הינה, כי הוא היה בעל דירה בבית בכרמיה אשר הזכויות בה רשומות בחברת עמידר. ביום 2.8.09 חתם אביו המנוח של ליכטמן על הסכם עם אלומות לפיו הוא מוכר לה את הדירה ואף מסר בידיה יפוי כח בלתי חוזר. התשלום האחרון שהיה הוא אמור לקבל בסך 30,000 דולר לא בוצע. ליכטמן ניסה, לדבריו להגיע להסדר עם הנאמן באופן שימנע הצורך בביטול ההסכם (בחודש ספטמבר 2007), וכשזה לא עלה יפה הודיע ביום 17.11.08 לחברה על ביטול ההסכם.

הנאמן טוען כי יש לדחות ההתנגדות מן הטעמים הבאים:

- א. ליכטמן ישן על זכויותיו ובמשך 5 שנים לא עשה דבר.
- ב. ליכטמן לא הגיש הוכחת חוב, ואף לא הגיש בקשה להארכת מועד.
- ג. לא ניתן לבטל ההסכם לאחר מתן צו הקפאת ההליכים.
- ד. ליכטמן מחזיק בידיו את מלוא התמורה למעט סך \$ 30,000 ואין זה מידתי לבטל העסקה נשוא בקשה זו וההסדר בגין סכום כה פעוט יחסי להיקף העסקה.

נראה בעיני כי אכן אין מקום כלל לקבל את ההתנגדות מן הטעמים הנ"ל. מכל מקום לאור אישור ההסדר המוצע, יחזיק הנאמן סכום של \$ 30,000 טרם חלוקתו, עד למתן החלטה או פסק דין בהליך העיקרי שהוגש על ידי ליכטמן, או מתן החלטה אחרת אם ההליך הנ"ל יתארך.

לאחר שאאורה מקבלת את הסכום המבוקש על ידה, והסכמת זלניק וה"ה גונטוויניק, ישנה למעשה הסכמה כללית להסדר המוצע ואין מניעה לאשרו, וכך אני מורה.

אני ממנה את הנאמן עו"ד יעקב אמסטר כנאמן לביצוע ההסכם וככונס נכסים לנכס זה למטרה זו.

צווים פורמאליים ככל הנחוץ להינתן.

ניתנה היום כ"ב בחשוון, תש"ע (9 בנובמבר 2009) בהעדר הצדדים.

יוסף שפירא - שופט