

**בתי המשפט****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בית המשפט המחוזי בירושלים****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא****בעניין: עו"ד אמסטר יעקב****המבקש****נ ג ד**

1. כונס הנכסים הרשמי - מחוז י-ם
2. אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ
3. מסטיי גיל
4. סמואל זלניק
5. עו"ד לנגה דורון
6. מידני שמעון מוני
7. עו"ד לנגה יעקב
8. אהוד ועליזה אולמרט
9. איזי יוסף גונטובניק ואן ג'ייקובס גונטו
10. ליכטמן שי בן-ציון
11. ברוך ורחל ורטנטל

**המשיבים****נוכחים:**

המבקש ובא כוחו עו"ד שמואל זוסמן  
 ב"כ המשיבה 2 עו"ד איתן ארז ועו"ד מוטי מיכאלי  
 ב"כ המשיב 4 עו"ד יניב דיין ועו"ד ניצה פוזנר  
 המשיב 5 בעצמו  
 ב"כ המשיב 8 עו"ד אבי סויצקי  
 ב"כ המשיב 9 עו"ד ניר גרוסמן  
 ב"כ המשיב 10 עו"ד אסטרייכר  
 עו"ד יעקב לנגה – המנהל המיוחד לבדיקת תביעות החוב  
 ב"כ הכנ"ר עו"ד גרדל

**פרוטוקול****המבקש:**

מונחת בפני בית המשפט בקשה למתן הוראות לאשר מתווה למימוש של הנכס ברח' כרמייה. אני יכול לומר כך, למיטב זכרוני התגובות היחידות שהוגשו למתווה

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא**

המוצע היה התייחסות של אאורה באמצעות עו"ד איתן ארז. 85% מההתייחסות הזו לא ראוייה לתגובה בבית המשפט.

לגופה של ההתייחסות, מעבר למה שכתוב שם, אומר עו"ד איתן ארז כי ההבטחה לא הייתה 900 אלף דולר אלא 3.6 מיליון ש. הסכום הזה הוא סכום נטו, ממנו לא יופחתו עלויות, הוצאות, נאמנות וכו'. למיטב זכרוני אלא ההסתייגויות לגופו של עניין ולגביהן אני לא רוצה להיכנס לעימות עובדתי. אם השאלה תעמוד בסופו של דבר עם זה לפי 4 או לפי שער יציג, שייקבע לפי 4 ומלבד שלא אצטרך להתעמת במישור העובדתי.

ההתנגדות שנייה נחרצת הייתה של עו"ד אסטרייכר, שם מדובר באיזה הליך שבו נטען שחברת אלומות לא השלימה איזושהי עסקה מלפני חמש שנים שנשאר לה סדר גודל של חוב של \$30,000, במשך חמש שנים זה לא הפריע לאף אחד ורק לפני מס' חודשים התעורר מישהו בבקשה לבטל עסקה זו בגין חוב של 30 אלף דולר. העניין הזה עומד כבקשה עצמאית של בפני בית המשפט. אם ההתנגדות שלו נובעת משום שהוא זכאי לבטל את העסקה אז יש מקום לדון בהתנגדות היום, אם זו שאלה כספית בית המשפט יורה מהו המתווה שיונח בצד לטובת אותו מוכר.

אני אומר כך, עילת הביטול זו עילה שהיא לא חיה לנצח, עילת הביטול על פי חוק החוזים עומדת בתוך זמן סביר מהיום. אנו הגשנו תגובה לעניין זה מאוד ארוכה ומפורטת ויש בה התייחסות למצב המשפטי, עברו חמש שנים, הם ישנו והעילה התבטלה והשאלה היא מהו גובה הכסף. זה בוודאי אי אפשר לקיים את העסקה כולה של 5.6 מיליון דולר בתוספת מע"מ עם מתווה מאוד מורכב שבדם ויזע ניתן היה להשיג אותו, מעבר לכל העקיצות למיניהם כולם שיתפו פעולה על מנת להגיע למתווה זה. הדבר הזה תקוע לנו כמו עצם משום שאם טענת עילת הביטול קיימת אז אני לא יכול למכור את הנכס. לכן אם אפשר להכריע אפשר להכריע בעניין עילת הביטול והשאלה הכספית תישאר בצד.

**עו"ד ארז:**

04/11/2009

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא**

אני מבקש לדון במסגרת של הדיון. באיזה תיק אנחנו? בתיק פירוק? בתיק כינוס נכסים? פעם אחת ולתמיד, אחרי שנתיים, אני רוצה להבין יש הקפאת הליכים, אין הקפאת הליכים, יש מפרק זמני או שאין, אני מבקש הכרעה בנושא זה אחרי שנתיים. מה תפקידו של עו"ד אמסטר פה? עד כמה שאני מבין בדיני פירוק, הקפאת הליכים היא לתשעה חודשים, נגמר הסיפור. אם היו אומרים לי כי אושר ההסדר אני שואל מה תוכן ההסדר לגבי מרשתי. אנו מתנגדים לבקשה אז מבחינתנו אין הסדר. אני חושב שהמצב הנכון הוא שהקפאת ההליכים הסתיימה, אין הסכמה, יש להורות על פירוק ולהורות על כונס נכסים לכל נושא.

לגופו של עניין, לגבי כרמייה אנו הגשנו בקשה סדורה לפני יותר משנה למנות אותי לכונס נכסים, אין מחלוקת כי אאורה היא נושה מובטח, אנו מחכים כבר שנתיים לכספנו, אנו אכן הסכמנו לפני חצי שנה שאם כל ההליך יהיה מהיר אז נקבל 3.6 מיליון ₪ באופן מידי. אנו הסכמנו לפני שנה לוותר על נשייה בשישה מיליון ₪ שאומר לי כל הזמן הלקוח כי בינתיים לא קיבל כלום. אני אומר כי בנקודה זו, ממש בלב כבד, אנו מוכנים לקבל עכשיו 3.6 מיליון ₪ באופן מידי, ללא שום ניכוי, עניין שכרו של המבקש לא ענייננו, אנו לא צריכים לממן זאת. שיגיש בקשה לכני"ר, אנו לא מתעסקים בזה. אנו היינו מוכנים לקבל 3.6 מיליון ₪ ובזה לחסב או להמחות את הבטוחה שלנו ולכן וויתרנו אז על נשייה בעוד שישה מיליון ₪, כאשר המנהל המיוחד יעקב לנדה הכיר בנו, וזאת על מנת לקבל מהר את הכסף. עברו שנתיים, לא קיבלנו שקל, ועכשיו אנו נדרשים לעוד כל מיני וויתורים ומשיכות. אני מבקש כי חברת אאורה תקבל באופן מידי 6.1 מיליון ₪ כפי שהובטח לנו, אם נקבל באופן מידי את הכסף לא אעמוד על השאלות העקרוניות.

**עו"ד סויצקי:**

לאור דברי חברי עו"ד ארז, מרשיי בעיקרון מסכימים למתווה העסקה ותומכים בה. הבעיה היא, שלקוחי הם הרוכשים המובטחים שלטובתם רשומה משכנתא, כך שכל צעד שהוא רוצה לעשות ברור שהלקוחות שלי גוברים עליו. הבעיה שאם הוא

**בתי המשפט****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בית המשפט המחוזי בירושלים****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא**

מבקש את הכסף כולו בפעם אחת זה דבר שלא מקובל עליי, אני מסכים למתווה העסקה שהנאמן ערך והתשלומים שם מתחלקים לשניים, לא יכול להיות שמישהו יקבל כסף לפני לקוחותיי.

**עו"ד אסטרייכר:**

אני הגשתי התנגדות לקיום ההליך כי זה אינו הליך נכון באין פירוק. ההסדר עצמו מנכס לעצמו נכס לא שלו לצורך ההסדר. הלקוח שלי הוא בעל דירה במקום על פי הרישום ופנקסי המקרקעין והחוזה שבזמנו לפיו הוא מכר את הדירה לאלומות הוטל עוד לפני שנכנסה החברה להקפאת הליכים. הלקוח שלי הוא הבעלים של הנכס הזה, דירה קטנה בבניין ברח' כרמייה, על זה הגשתי דחייה. יש לו זכות קניינית בנכס זה, והם לא יכולים לקחת נכס שלי ולמכור אותו למישהו אחר ולשים את הכסף בצד עד שבית המשפט יכריע בכל הדבר הזה. יש הליך וההליך הזה עדיין לא מוצה, עד שהליך זה לא ימוצה סופית, לגבי הבעלות בדירה זו. אין שום טענת שיהוי, הבקשה נמצאת בבש"א אחרת בפני בית המשפט, עד שבסוף תמו כל הקיצים ביטלנו את ההסכם. זה נעשה הכל לפני הקפאת ההליכים כאשר החברה נכנסה להקפאת הליכים הנכס לא היה שלה. ההליך פה לא יכול להתקיים בצורה כזו.

**עו"ד לנגה:**

אין לי מה להוסיף.

**עו"ד פוזנר:**

אנו מסכימים לביצוע ההסדר. אני רוצה לחדד זלניק שומר על זכויותיו כלפי צדדים שלישיים.

**בתי המשפט****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בית המשפט המחוזי בירושלים****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא****עו"ד גרוסמן:**

אנו גם כן מסכימים להליך. עברו שנים רבות מאז שהנכס נרכש ואין סיבה להעלות את בית המשפט בדיונים תיאורטיים שכבר נדונו בעבר על מנת לבחור מי הכונס, הפיתרון מוסכם כרגע על רוכשי הדירות וגם על חלק מן הנושים, אנו מבקשים מבית המשפט לאשר את ההסדר.

**המבקש:**

ראשית, מעבר לטיעון הפורמאלי של עו"ד ארז, אולי מתוך תקווה אולי מתוך אמונה אני רוצה להאמין כי ניתנה הסכמה אלא אם כן יש הסתייגות אחת. כי 2.5 מיליון שקלים מונחים ומחכים להכרעת בית המשפט, הם מופקדים בנאמנות, יש קביעה נכון לרגע זה שחברת אאורה זכאית להם אבל זה יש ערעור ובית המשפט צריך להכריע. זה לא משהו שבגלל ההליך זה מתעכב. דבר שני, לגבי 3.6 מיליון ש"ח, זה הסכום שמוצע, מוצג או מיועד לחברת אאורה, אבל לפי המתווה המוצג, עם כל הקשיים, אבל הנכס הזה שאומרים הבית בכרמייה, אני חושב שכולם יודעים ומבינים את תגובת השרשרת בכל מקום שאתה הולך, בכל רשות שאתה הולך, למינוח הזה הבית בכרמייה, למתווה זה ישנם תשלומים שמונתים באירועים מסויימים שבמסגרתם חברת אאורה תקבל את הסכום שלה כפי שהתקדמו כל הנושים על פי הסדר המוסכם שווה בשווה בין כולם במועדים על פי הוראות ההסכם בהתקיים כל אותם תנאים או אבני דרך שצריכים להתקיים בביצוע הסדר זה. ההסדר קשה, מורכב ומסובך, ומה שיפה בו הוא כי נושים מובטחים וויתרו, נוצרה קונסטלציה כי בגלל המיוחדות של שיתוף הפעולה יש סיכוי שנושים שאינם מובטחים אולי ייהנו, אני לא יודע מאיזה סכום בדיוק, אבל לפחות אלמלא הדרך הזו נושים רגילים לא היו מקבלים אגורה.

גם בעניין בקע, אלמלא אותה דרך עסקת המניות והיינו מבצעים את העסקה בדרך הרגילה של מכירת הנכס, שעו"ד ארז הגה, ותרם לנושים לחברת אאורה, הביא אותנו למצב שחברת אאורה ראתה שקל אחד, אם תזכה בערעור. הנושה המובטח

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא**

אאורה הוא נושה מובטח לעודפים, אחרי שכל המובטחים יקבלו את חלקיהם, אז ובכל שישאר אאורה תקבל כמובטח. יחד עם זאת, בהגינותם הרבה, של כל האחרים, הגיעו כולם להסכמה לוותר כך שכולם יחלקו את הסכום וכך נשחרר לכולם את הכסף ובניין כרמייה יעטוף חג בבית ישראל.

אאורה תקבל חצי בערך בתוך 14 יום מאישור ההסדר ואת החצי השני ביום שכרמייה יירשם על שם חברת אלומות.

עו"ד רוני כהן, אשר מייצג את הדייר השלישי, לא נמצא כאן, כל החומר הומצא לו, הועבר לו בכל האמצעים הטכנולוגיים הקיימים, הוא לא נמצא כאן אז הוא לא כאן. יכולה להתקבל החלטה גם בהיעדרו.

לגבי עו"ד אסטרייכר, הוא לא דק פורתא באומרו כי הודעת הביטול נשלחה לפני ההקפאה, ההודעה הראשונה נשלחה שנה ושבעיים לאחר תחילת ההקפאה התעוררו חברי ומר אסטרייכר. זה כתוב באופן מפורש בבקשה שלו. זה זוטות שזה כבר 4 שנים לאחר העסקה, הם נזכרו לבטל, הם ניהלו מו"מ עם אלומות בכל הזמן. אף פסק דין אני לא מכיר. אני מסכים לעכב את כל העסקה הזו, שאדון אסטרייכר ישים ערבות בנקאית לבצע את העסקה.

ההצעה היא הצעה בסכום ראוי שעולה לפחות ב-40% על השמאות המעודכנת הנמצאת נכון לרגע זה. אני מצהיר בפני בית המשפט שבמשך השנה האחרונה לפחות היו לנו עשרות פניות של כל מיני אנשים וגופים וחברות ומתעניינים למיניהם שהתעניינו בנכס זה ובסופו של דבר כאשר התגבשה עסקה זו היא עסקה במישור של בית המשפט הזה כאן בירושלים הוא אולי מוביל את העיקרון ויש ללכת איתו הלאה. אני חושב שמתוהה זה נותן תמונה לצדק חלוקתי ראוי.

אני מבקש לאשר את המתווה ולתת לנו לצאת עם כרמייה לדרך.

**עו"ד ארז:**

מר זלניק אמור לקבל כסף מכרמייה, אני מאוד מבקש לסגור את העניין של בקע.

**בתי המשפט****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בית המשפט המחוזי בירושלים****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא****עו"ד סויצקי:**

ביקשתי מהנאמן שכל הסכומים בבקשה יהיו שקליים, וזו על מנת שלא תיהיה בעיה עם הפרשים בשער הדולר.

**עו"ד גרדל:**

אני רוצה להתייחס לנושא חלוקת הכספים שהציע הנאמן. הנאמן בבקשתו שמציע לחלק את הכספים בין הנושים המובטחים לבין רוכשי הדירות אשר לדעתו אמנם במעמד של נושים מובטחים למרות שמבחינה חוקית אינם כאלה. אני סבורה כי פני הדברים אינם כאלה. ככל שהיינו בהליך של הסדר שהמתווה היה מאושר על ידי כל הנושים והובא בפניהם להצבעה אז מבחינתנו לא הייתה בעיה, הבעיה היא שעל פי דיני הפירוק אין הצדקה שנושים רגילים אחרים ייפגעו. מה שיקרה בהליך של כרמייה נושים מסויימים יקבלו כספים, ואם היה במסגרת של פירוק היה מתחלק כל הכסף עם כל הנושים. יש לי בעייתיות בנושא זה.

**עו"ד זוסמן:**

אין נושים רגילים לכרמייה. הנאמן סבור כי רוכשי דירות אינם נושים רגילים, הם נושים מובטחים שאמורים לקבל חזרה את הכסף אם הפרוייקט לא יוצא לפועל. רוכש דירה שמקבל הערת אזהרה והחברה נכנסת לפירוק או כינוס יש פסיקה שאומרת שיש לו זכות לקבל את הדירה, אלא אם כן החברה החליטה כי מדובר בנכס מכביד ואז מוכרים לצד שלישי ואז גם יש פסיקה שאומרת, שאם בונים באותו מתווה אז יש תנאים שאולי הרוכש עדיין זכאי לקבל את הדירה. אבל אם מוכרים לצד ג' והחברה יוצאת לגמרי מן התמונה, ברור כי רוכש הדירה לא יכול לטעון שהוא מתרפד את העסקה כולה אלא הוא זכאי לקבל את הכסף + ריבית והצמדה.

**בתי המשפט****בש"א 9784/09****בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07****תאריך: 4.11.09****בית המשפט המחוזי בירושלים****בפני: כבוד השופט יוסף שפירא****עו"ד פוזנר:**

מכיוון שאני מבלה בשנתיים האחרונות בתיק חפציבה, עמדת הכני"ר בתיק חפציבה היא 180 מעלות לעמדתו כפי שהיא פה. כאשר בתיק חפציבה הכני"ר בית המשפט נתן לרוכשים מעמד מיוחד ולא יכול להיות שהעמדה תשתנה בהתאם לנושא הדין. זה גוף כני"ר שיש לו סמכויות על פי דין ואם הוא מגבש עמדה ונושא אותה בחצוצרות בתיק אחד באותו בית משפט הוא לא יכול להגיד משהו אחר בבית משפט זה.

**עו"ד גרדל:**

הנסיבות בחפציבה הן שונות בתכלית ואני לא אכנס לכך כעת כי אנו לא נמצאים בתיק זה כרגע. מכל מקום, אני סבורה כי יש להגדיר את המסגרת שאנו דנים בה משום שיש לה השפעה על אופן חלוקת הכספים. ככל שהנושים לא יבקשו את פירוק החברה הכונס ייעשה כן.

**עו"ד אסטרייכר:**

לגבי הנכס, אם אדם שקנה שם דירה רשם לעצמו הערת אזהרה הוא נחשב נושא מובטח, לטענתם אני עדיין הבעלים הרשומים. ייפוי כוח לא קיבלו, חזקה בדירה לא קיבלו, מרשיי עדיין נמצאים בדירה.

**המבקש:**

בהסכמת הרוכש, עלתה שאלה של שערי הדולר. אני מבקש לתקן ולהשלים לתוך הבקשה כי בכל מקרה שער הדולר לצורך הרכישה, שער הדולר הוא גם זה שמקבע שלפי אותו שער גם אשלם, הוא 1 דולר לא פחות מ-3.8.





**בתי המשפט**

**בש"א 9784/09**  
**בתיק עיקרי: פש"ר 4302/07**

**בית המשפט המחוזי בירושלים**

**תאריך: 4.11.09**

**בפני: כבוד השופט יוסף שפירא**

**החלטה**

נדחה לעיון ולמתן החלטה שתישלח לצדדים בדואר.

ניתנה היום י"ז בחשון, תש"ע (4 בנובמבר 2009) במעמד הצדדים.

---

**יוסף שפירא – שופט**

הוקלף ע"י: אלינה