

**09/בתי המשפט**פש"ר 4302/07
בש"א 8587/09בית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: 08/09/2009

לפני: כב' השופט יוסף שפירא

בעניין: 1. אלומות מ.ג. הנדסה בע"מ ח.פ. 8-337165-51 החברות
2. אלומות מ.ג. ניהול וייזום בע"מ
3. אלומות שקמים בע"מ

בעניין 1. גיל מסטיי
2. שמעון (מידני) המנהלים

ובעניין יעקב אמסטר, עו"ד, נאמן בהקפאת ההליכים המבקש

נ ג ד

כונס הנכסים הרשמי ואח' המשיבים

נוכחים:

1 עו"ד אמסטר נאמן, עו"ד שמואל זוסמן
2 עו"ד דורון לנגה ב"כ המבקשים
3 המנהל המיוחד – עו"ד יעקב לנגה
4 עו"ד איתן ארז ומוטי מיכאלי - ב"כ אאורה
5 עו"ד איריס כהן וידל ב"כ הכנר
6 עו"ד טיקטינסקי ב"כ בנק אדנים
7 עו"ד אשר קניגסברג ב"כ חברת שרתון ומשפחת איתן ושוחטמן
8 עו"ד אלי מרדכי – ב"כ לאון פרויקט רמה
9 עו"ד ניצה פוזנר ועו"ד יניב דיין ב"כ זלניק
10 עו"ד סילבר ב"כ שוכהלטר
11 עו"ד דויטש ב"כ שמש
12 עו"ד ניר אמודעי ועו"ד נדב אולגן ב"כ אלומות בקעה, דייוויד בלימן, בהל
13 אסדן, ו-BLIMAN HOLDINGS
14 עו"ד זלי יפה ועו"ד ניר גרוסמן באי כוח גונטובניק ויעקובוביץ
15 עו"ד זיוה בראשי ב"כ גורלין
16 עו"ד יהודה אלרם, בשם עצמו
17 עו"ד אבי סויצקי - בשם עליזה ואהוד אולמרט
18 עו"ד גינצבורג יצחק בשם עליזה פורת
19 עו"ד חשין בשם דניאלה גולן וכרמלה סידיס

פרוטוקולעו"ד אמסטר:

22 אנו עומדים בדיון בדו"ח סיכום/סיום שהוגש על ידי המנהל המיוחד, או הנאמן לביצוע
23 הסדר הנושים של חברת אלומות. בצער רב נאלץ הנאמן להודות שההסדר אינו בר ביצוע.
24 פרשת אלומות עלתה לדיון בבית המשפט הזה בקיץ 2007 הולידה החלטה שלעניות דעתי

**09/בתי המשפט****פש"ר 4302/07
בש"א 8587/09****בית המשפט המחוזי בירושלים****תאריך: 08/09/2009****לפני: כב' השופט יוסף שפירא**

1 תשמש אבן דרך בנושא הקפאות הליכים, בשל תפיסה חדשה מאוד שהביאה. העובדה שלא
2 יצאה לפועל לא מלמדת על חוסר ההיגיון וחוסר הצדק או הטעות המשפטית, אם יש כזו.
3 יחד עם זאת, לעתים התנהלות הינה תולדה של תופעות חיצוניות לא צפויות שמתרחשות,
4 וזה מה שקרה במקרה דנן. די אם נזכיר את המשבר העולמי הכללי. מרכז הרעש של
5 המשבר היה דווקא בנכסים מהסוג בהן עסקה חברת אלומות. מגורים שנפגעו ברמות של
6 עד 20%, פרויקטי מגורי-יוקרה נפגעו ברמה עד 50%. גם קצב ההתאוששות הפוך –
7 המגורים הרגילים התאוששו הרבה יותר מהר, בעוד שמגורי היוקרה מדשדשים עד היום.
8 ברקע המשבר נוסף את המשבר היהודי שחלק ניכר מהגורמים הרלוונטיים לפרויקטים
9 הספציפיים הללו בדרך זו או אחרת היו קשורים גם לשם. למעשה מצאנו את עצמנו עם
10 מצב בלתי אפשרי להגשים את ההסדר, שהיה מבוסס ביסודו או בעיקרו בשימור או
11 בעלייה של שווי הנכסים נשוא העניין.
12 יחד עם זאת אני יודע לפחות על אדם אחד באולם שחושב שההסדר אינו נכון מבחינה
13 משפטית, ולא היה צריך לשרוד עד היום ואני עדיין חולק על דעתו. סבורני שמן הראוי –
14 ויהא זה אף צודק – אם בית המשפט ילך כברת דרך אחת נוספת, אני מודע שמבחינה
15 משפטית יש בכך בעיה. אבל גם בחפיצה יש קושי מבחינה משפטית. אינני סבור שמי
16 שעוסק בתחום יכול לתת הסבר משפטי ומבוסס. אינני חושב שההסדר כל כך רחוק ומנוכר
17 לענייני חפיצה.
18 הפרוצדורה היא כזו, שכשמודיע נאמן בהסדר שההסדר אינו בר ביצוע, בדרך כלל ברקע
19 נמצאת בקשת פירוק, ואין לנו אחת שכזו במקרה דנן. בית המשפט צריך למנות בשלב
20 ראשון מפרק זמני, פותחים הליכי פירוק, וככל הנראה סעיף 19 לפקודת פשיטת הרגל,
21 זכורה לי התבטאות של הגברת אלשיך, שאמרה שאין יצור כזה, ולמחרת נתנה החלטה
22 הקפאה גם לגבי בעלי השליטה.
23 אנו נמצאים בתקופת ביניים, משום שכרגע אין בקשת פירוק התלויה ועומדת לפשיטת
24 רגל, ואני מניח שתגיע אחת שכזו וכל ההליכים יתקיימו. אבל, אולי בתוך תקופת הביניים,
25 אולי לא במסגרת תוואי ההסדר שהוצע לבית המשפט, אבל בוודאי טוב יותר לכלל הנושים
26 מתוצאות של פירוק, עומדות על הפרק מספר אופציות של עסקאות שניתן להשלים אותן.
27 עסקה אחת כזו כבר אושרה על ידי בית המשפט ברמה, היא עוד כפופה להתנגדויות ואף

**09/בתי המשפט****פ"ש"ר 4302/07
ב"ש"א 8587/09****בית המשפט המחוזי בירושלים****תאריך: 08/09/2009****לפני: כב' השופט יוסף שפירא**

1 הוגשה התנגדות אחת. ניתן לדון בה ולהשלים את העסקה של רמה. בד בבד ישנה עסקה
2 מגובשת ומבושלת בכרמייה, יש אפילו שיק בנקאי להבטחת רצינות העסקה, שצריך
3 להשלים ולגבש, כך שבראש ובראשונה תעבור את אישור הכ"ר. ההסדר יביא מזור ופתרון
4 להרבה מאוד שאלות ובעיות משפטיות וטעונות אחרות, בין הרבה מאוד נושים. בסופו של
5 דבר היא תשרת את הנושים הלא מובטחים. במידה והחברה תיכנס קודם לכן להליכי
6 פירוק, בית המשפט ינהג עפ"י הכללים המסורתיים והמרובעים של תנאי הפירוק. לכן
7 מונחת בקשתי בפני בית המשפט, בקשה שאומרת שבתקופת הביניים – שיקצוב בית
8 המשפט – יאפשרו להשלים את העסקאות במתווה שהוא למעשה "מעין הקפאה".
9 אינני יודע להפנות בדיוק במקרים כאלה ואחרים את בית המשפט ליכולת ולסמכויות
10 ולשיקול הדעת שיש לו גם בהליכים מסוג זה. כשאשתמש בשסתומים היסטוריים של
11 סמכות טבועה ושיקול דעת רחב, וכולי. כשזה משרת בסופו של דבר את האינטרס של יותר
12 אנשים, נושים ומוכים, סבורני כי זו הדרך העדיפה.
13 במסגרת הדו"ח ציינתי שמן הראוי, וזה דווקא כן נהוג ומקובל שלתקופת הביניים עד
14 שיתגבשו הליכי הפירוק ימונה הנאמן כמנהל מיוחד לצד הכ"ר. באותם דברים שניתן
15 יהיה להגשים ולהשלים בפרק זמן קצר נעשה את הדברים. לאחר מכן, ככל שיישארו
16 דברים, אסקור בקצרה את העניין ובית המשפט יתן את ההוראות המתאימות.
17 אם בית המשפט אישר את רמה, והמקבילה שלו באילת עוד תלוי ועומד, פטרסון כבר
18 מאחורינו ונמכר על ידי הבנק, ציפורי הוחרג כבר מזמן לטובת משרדו של אברמן. בקעה
19 גם נמכר מזמן מה גם שלא היה בתוך ההקפאה. נותר על הפרק כרמייה הגדול, שלגביו יש
20 הסדר פרט לנקודות קטנות המצויות בשוליים, וכן שני פרויקטים קטנים – האחד ברחוב
21 טבריה והאחר בזכרון טוביה. זה מה שנשאר מכל הפרשה הגדולה והעצומה של אלומות.
22 קיים פרויקט אחד החל במסגרת ההקפאה בגלל הבעלים, ברחוב הרב ברלין, שגם לגביו
23 לא אחטא לאמת אם אומר ששם המצב קרוב מאוד להסדר בין הנושים לגבי אופן השלמת
24 הפרויקט כך שיתחלקו בדרך ממוקסמת מהתוצאות העסקיות של הבניין. בכך למעשה
25 סקרנו את כל מה שיש באלומות.

**09/בתי המשפט**

פ"ש"ר 4302/07
ב"ש"א 8587/09

בית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: 08/09/2009

לפני: כב' השופט יוסף שפירא

1 לכן אני מבקש מבית המשפט הנכבד לאשר את הדו"ח ולקבוע את מה שביקשנו – את
2 המינוי להגשמה, לקצוב זמן את פרויקט כרמיה, ובהתחשב בעובדה שיש לנו שיק ביד. אני
3 מבקש לשמור על זכותי, ככל שיש לי, להשיב למי שיעלה טענות אלה או אחרות.

4
5

עו"ד ארז:

6 מה שאמר חברי אמרתי בזמן אמיתי. אנו נמצאים שנתיים לאחר המקרה. אמרתי זאת
7 באסיפות נושים ביולי 2007. גם פה בדיון שהיה בפני בית המשפט הנכבד באוגוסט 2008
8 טענתי כן. לא יהיה הסדר – ההסדר לא יחזיק מים והנושים לא יקבלו שקל. כן טענתי
9 שאסיפות הנושים היו בלתי חוקיות. אין לתת הפטר לבעלי החברה והגשתי ערעור לבית
10 המשפט העליון שקבוע ביום 02.12.09. באשר יגורנו בא לנו. הנזק שנגרם בשנתיים אלו
11 מזה שהנכסים לא נמכרו הוא עצום ואין מי שישא בו. המשבר העולמי עבר, מחירי הדירות
12 בתל אביב עלו ואינני יודע על איזה משבר מדבר חברי.
13 בכל הקפאות ההליכים היום, כשאנשים מבקשים הפטר, קיימים שני סוגי דיבידנדים.
14 אדם לא יקבל הפטר תמורת עבודה. חברתי מתנגדת באופן מוחלט למתן הפטר לבעלי
15 השליטה.

16 חברי טען כי לא הוגשה בקשת פירוק. אני מבקש להפנות לסעיף 212 ב דו"ח ולבקשה.
17 אומר שם חברי שלאור האמור לעיל יתבקש בית המשפט להטיל צו פירוק על החברה. זו
18 בקשה מטעם החברה. מכל מקום, הואיל והקפאת ההליכים שבקה חיים, הגיע הזמן לנהוג
19 בתיק לפי החוק הכללי. נושה מובטח זכאי לממש את בטוחתו לפי החוק הכללי. אני מבקש
20 למנות אותי ככונס נכסים לכל זכויות אלומות בפרוייקט כרמייה המשועבדות לאורה.
21 נאמר לי שימתבשלת ברקעי עסקה. אני אשמח לכך. נכון לרגע זה לא ראינו דבר, פרט
22 לכוונות ומילים. אם אמונה ככונס וייתנו כסף נסיים את הפרשה. את מי למנות כמפרק
23 זמני יקבע בית המשפט. אנו עומדים על שני דברים – שלא יהיה הפטר למנהלים, ושנתמנה
24 ככונסים לזכויות בכרמייה.

25
26

עו"ד אבי סויצקי:

27 אולמרט הם נושים מובטחים בפרוייקט הזה, וקודמים ללקוחותיו של עו"ד ארז. אנו
28 סומכים ידינו על עו"ד אמסטר העושה עבודתו נאמנה, וגורסים כי יש לתת הזדמנות

**09/בתי המשפט**

פ"ש"ר 4302/07
בש"א 8587/09

בית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: 08/09/2009

לפני: כב' השופט יוסף שפירא

1 להוציא את העסקה אל הפועל. כל שלי ידוע לגבי הבקשה של עו"ד ארז להתמנות ככונס
2 נכסים, בהחלטה שניתנה הוא לא התמנה.

3
4 עו"ד ארז:

5 אנו מכירים בזכויות בעלי הדירה.

6
7 עו"ד ע.חשין:

8 אני מייצג את הנושים המובטחים בפרויקט אילת. קראתי בזמנו את ההסדר בצורה זו או
9 אחרת. יחסינו לנושא ההסדר השתנה מפעם לפעם, אך היום אני יכול לומר שאנחנו
10 כנושים מובטחים, הכוונה שיש לנו משכנתאות על הקרקע. אם היינו מקבלים את כספינו
11 חזרה, אנו מוכנים לצאת ולתת למפרק להמשיך בדרכו.

12
13 עו"ד מרדכי:

14 אני מייצג את לאון בפרויקט רמה. אם אין הקפאת הליכים ובקשת פירוק, מה בדיוק
15 ההליך היום?

16
17 עו"ד וידל-כהן, ב"כ הכנ"ר:

18 לאור דו"ח הנאמן נתן בית המשפט החלטה מיום 12.07.09, לפיה הואיל והתקופה של
19 תשעת החודשים של הקפאת ההליכים חלפה, והצו היה בתוקף עד ליום 31.07.09, בית
20 המשפט אינו מאריך את צו ההקפאה והחל מתאריך זה ניתן צו לפירוק החברה.
21 למעשה, אנו נמצאים כדי לשמור על רצף בהליכי חדות הפירעון. כרגע אנו נמצאים
22 במסגרת של פירוק זמני, עד לבקשת פירוק מסודרת ודיון בבקשה.
23 הנאמן ביקש להתמנות כמנהל מיוחד ובית המשפט אישר את הפירוקים הזמניים.

24
25 עו"ד דורון לנגה:

26 עם כל הכבוד, ההחלטה שחברתי מציינת טעות במקורה. הקפאת ההליכים נסתיימה
27 מזמן, ביום שבית המשפט הנכבד אישר את ההסדר- אין יותר הקפאה. הוראותיו קובעות
28 שבין השאר לא יהיו הליכים. אבל היום אין הליכים, יש הסדר שאושר על ידי בית המשפט,

**09/בתי המשפט****פש"ר 4302/07**
בש"א 8587/09**בית המשפט המחוזי בירושלים****תאריך: 08/09/2009****לפני: כב' השופט יוסף שפירא**

1 והוגשה בקשה לבטל את ההסדר. עיכוב ההליכים אינו מכוח הקפאת ההליכים אלא מכוח
2 שבית המשפט אישר. לכן הנאמן הגיש בקשה לבטל את ההסדר.
3 הקפאת ההליכים על פי דין חלה עד לתקופת הזמן הזו. כלומר, עד לשלב שהעניין עובר
4 להליך רגיל, כלומר פירוק או לא, או שהולכים להסדר. כשהנאמן ביקש לבטל את ההקפאה
5 הוא ככל הנראה התכוון להסדר.
6 צר לי שאנחנו כאן מבחינת היכולת לממש את ההסדר. אני כן סבור כי הסיבה לאי מימוש
7 ההסדר היא אובייקטיבית ולא סובייקטיבית. היא קשורה בנסיבות הכלליות. אני לא
8 חושב שהיינו יכולים לצפות זאת. לא ראינו שזה מה שהולך לקרות לפי המצב הכלכלי.
9 היום אני כן חושב שציר הזמן עושה טוב עם ההסדר ועם הסיכוי לנושים הרגילים לראות
10 משהו. אם היום נממש נכסים ספציפיים – כל מימוש ספציפי מקטין את הנשייה. נושים
11 יצאו (בלשון עתיד) מה-pull אם הפרוייקט ימומש. התוצאה היא שלא ייגרם ולא נגרם נזק
12 מעצם העובדה שאנו נמצאים באותו שלב ביניים. נכון, חובתנו של עו"ד אמסטר להודיע על
13 המצב לבית המשפט, אבל אין לבית המשפט חובה לתת היום צווי פירוק. הוא יכול לבוא
14 היום ולבטל את ההסדר והוא יכול לא. לא שמעתי עד שקמתי מישהו שבא ומבהיר מישהו
15 שאומר מה הנזק שייגרם לו לפחות עד שימומשו הנכסים שהיום מנסים או כמעט
16 מצליחים לממש אותם, מה יקרה אם נמשך את אותה תקופת ביניים, או שנבטל את
17 ההסדר, ונגיע למצב שהוא לשיטתי בלתי נסבל, של כל הזאבים שהתנפלו על הנכסים ועל
18 המנהלים בניסיון לתפוס משהו.
19 כשאני מדבר על ביטול ההסדר אני מתכוון לכך שאנו נמצאים היום במצב שאם ההסדר
20 לא יבוטל הנכסים ימשיכו להיות ממומשים וכן לשיטתי או לא לשיטת עו"ד ארז, עם
21 השיקום בכלכלה ניתן יהיה להביא משקיעים נוספים כפי שיש התחייבות מפורשת של
22 המנהלים בהצעת ההסדר. ייתכן שההסדר שרוב הנושים הסכימו לו יהיה מימוש. בינתיים
23 לא יהיה שום נזק. אבל, אם בית המשפט יבטל, הרי שההסדר יבוטל מהיום והלאה. נוצר
24 מצב שבו עיכוב משום מה לא יהיה, ומאידך אין שום דבר אחר. אינני מסכים עם מה
25 שאמרה ב"כ הכני"ר שאנו בסוג של פירוק זמני, אין צו לפירוק זמני. כיום יש הסדר. אם
26 נבטל אותו לא יהיה לו תחליף, ותיאורטית הסולבנטיות תקום לתחייה, כשהחברות
27 הצהירו על חוסר סולבנטיות. לכן, לשיטתי, בית המשפט צריך לאפשר במסגרת הליך

**09/בתי המשפט**

פ"ר 4302/07
בש"א 8587/09

בית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: 08/09/2009

לפני: כב' השופט יוסף שפירא

1 ההסדר הקיים כיום מחד לנאמן לסיים מימוש נכסים, ומאידך לאפשר לנושים – אם יש
2 כאלה המעוניינים – להגיש בקשות פירוק. הרי לא הגישו עד היום. יהיה נושה שיבקש
3 פירוק – נדון במקרה שלו. להעביר חמישה גופים משפטיים למצב של אין – בלי הקפאה
4 וכלום, משפטית זה אינו ראוי. לשיטתי יש להשאיר את העניין כמו שהוא היום. באותה
5 תקופה המנהלים ינסו לראות אם הם מסוגלים לגבש איזה שהוא מקור לעמידה בהסדר
6 ואז נדון בזה, ובמקביל על בית המשפט להתיר למי שרוצה לנקוט בהליכים – מול בית
7 משפט זה – לדון בכך.

8 לגבי המנהלים – הרי שהבקשה לא הייתה ולא עומדת כיום להפטר. הבקשה הייתה
9 במימוש ההסדר ולאחר קיומו, כשבקימו יש תרומה משמעותית וגם כספית של המנהלים
10 לתת להם הפטר. זה אינו הנושא לדיון.
11 סוף דבר, אבקש שלא לשנות כלום ולאפשר את ההסדר משני הכיוונים.

12
13

עו"ד גינצבורג:

14 בסעיף 115 לדו"ח מבקש הנאמן למכור את פרויקט רמה ב5,200 מיליון + מע"מ ולהעביר
15 \$900,000 לחברת שרתון וניצ'רט. אנו מתנגדים לעניין.
16 אטען לגבי חלוקת הכספים. אבקש לציין שבהתאם להחלטה מיום 20.04.09 בשלב שעו"ד
17 אמסטר היה נאמן להסדר, אנו עומדים על כך שיתקיים דיון ושיחולקו הכספים. אני
18 מצטרף לדעת חברי, עו"ד מרדכי, שאיננו מבינים איזו בקשה הוגשה. האם רוצים בקשת
19 פירוק, סיום הסדר, הקפאת הליכים? לא הוגשה בקשה כזו. הקפאת ההליכים הסתיימה.
20 לא ייתכן שנשמע שיש כל מיני קונסטלציות משפטיות שלא שמעתי עליהם. ברגע
21 שהסתיימה בקשת הקפאת הליכים מי שרוצה שיגיש בקשת פירוק.

22
23

עו"ד מרדכי:

24 בית המשפט אישר בהיעדר התנגדות את המכר בפרויקט רמה. הגשנו התנגדות, ככל
25 הנראה מעודף תיקים בית המשפט לא ראה את הבקשה שלנו.
26 ההחלטה ניתנה באוגוסט, שאין כבר הקפאת הליכים. באיזו מסגרת אושרה ההחלטה?
27 מדובר בנושא מהותי ולא טכני. השתנו האחוזים בעשרות אחוזים בנחלאות. יש קונה
28 שמוכנה להציע סכום הרבה יותר גבוה מהסכום שמציע עו"ד פרץ. אם בסופו של דבר

**09/בתי המשפט****פש"ר 4302/07
בש"א 8587/09****בית המשפט המחוזי בירושלים****תאריך: 08/09/2009****לפני: כב' השופט יוסף שפירא**

1 יתקבל סכום שיאפשר לנושים הלא מובטחים לא נצטרך להילחם עם חברת שרתון על
2 תוקף המשכנתא שלה. הבקשה הוגשה עוד במרץ. הייתה הצעה נוספת של לקוחות שהביא
3 עו"ד לנגה על סכום הרבה יותר גבוה. הנסיבות השתנו ויש לבדוק זאת שוב. ההחלטה לא
4 הייתה במסגרת חוקית, ואין תוקף לאישור המכר. מהותית עדיין לא שולמה תמורה. ברגע
5 שיש קונה שמציע הרבה יותר יש לקבלו.
6 לעניין תוקף המשכנתא, בית המשפט אמר שיקבע על כך דיון נוסף. אינני בטוח שההליך
7 הנכון לבדוק את תוקף המשכנתא הינו במסגרת התיק הזה. טענו באמצעות עו"ד זלוסמן
8 שבדיקת תוקף המשכנתא מצריכה שמיעת ראיות. מתגלות טענות מסמרות שיער. אנו
9 מקבלים מכתב מעו"ד זוסמן המבקש מאיתנו לשלוח להם את חומר הראיות כדי שיוכלו
10 להחליט. אני סבור שהיה מדובר בשגגה. הסכמנו להסדר הנושים. אמרנו שנקבל את כל
11 התמורה, ולא עשינו כלום. המצב בלתי אפשרי.
12 לסיכום, נבקש שיהיה דיון נפרד בנושא תוקף המשכנתא. בנוגע לאישור הסכם המכר,
13 נבקש לבטל את האישור שניתן בהתאם להתייחסות להתנגדות שלנו ובעקבות השינוי
14 המהותי בנדלן, ובהתחשב בקונה המציעה סכום הרבה יותר גבוה.

15
16 **עו"ד קניגסברג בשם כונס נכסים רמה ומלון שרתון:**

17 הועלו טענות מטעם בעלי הערות אזהרה במגרש רמה. בעקבות הטענות ביקש עו"ד
18 אמסטר שכל הצדדים יעבירו אליו את טענותיהם בכתב, והוא ייתן הכרעה. זאת בהמשך
19 להחלטת בית המשפט הנכבד. עדיין לא ניתנה החלטה, ואני מניח שתינתן בימים
20 הקרובים. מרגע שיינתן צו פירוק, מרגע שנגמרה הקפאת ההליכים, יבוטל ההסדר. חברת
21 שרתון כנושה מובטחת שפתחה תיק הוצאה לפועל, מונה כונס נכסים למימוש הנכס,
22 רשאית לקחת את המגרש ולהחזיר את התיק לדיון בפני לשכת הוצאה לפועל בתל אביב
23 כפי שנעשה בשני מגרשים נוספים בתיק זה. על אף האמור, ולאור העבודה שעשה הנאמן
24 והעובדה שקיימת עסקה שאושרה אמנם לאחר סיום הקפאת ההליכים – היינו מוכנים
25 להשאיר את הדיון במגרש בפני בית משפט נכבד זה, ולתת לעו"ד אמסטר להכריע בתגובות
26 שהגישו הצדדים. זה לא יהיה לטווח ששוק הנדל"ן יתעורר. עברה כבר שנה. פרק הזמן בו

**09/בתי המשפט**

פ"ש"ר 4302/07
בש"א 8587/09

בית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: 08/09/2009

לפני: כב' השופט יוסף שפירא

1 הכספים צריכים לעבור הוא תוך שבועיים מהיום, לאחר שתינתן החלטה של הנאמן. ככל
2 שהעניין יתעכב נעמוד על זכותנו להעביר את הפרויקט להוצאה לפועל בתל אביב.

3
4

עו"ד טיקטינסקי:

5 אני טוען רק כדי למנוע קשיים טכניים בהמשך. בעניין פטרסון, עו"ד רוזנבלט ממשרדי
6 מכר את הפרויקט לאחר שקיבל אישור מההוצאה לפועל במסגרת ההוצל"פ ולאחר שקיבל
7 אישור מבית המשפט. יש חוסר בהירות לגבי הסטטוס של התיק, אם הוא בהקפאת
8 הליכים, אם ייכנס לפירוק אם לאו. העסקה שלנו הושלמה זה יורה, הכל הושב למי שצריך
9 להשיב, וכל שנתר הוא להגיש לראש ההוצל"פ דו"ח עם העתק לבית המשפט ולבקש צו
10 פורמאלי לפי 34 א. אני מבקש שכל עיכוב, אם יהיה וככל שיהיה, לא יעצור את סיום
11 ההליך שלנו. אני מבקש שהדבר יינתן במפורש כדי למנוע "פינג-פונג" בין בתי המשפט
12 והמוסדות השונים.

13
14

עו"ד פוזנר:

15 זו אינה הפעם הראשונה שיישום הסדרי נושים לא עולה יפה. פונה בעל התפקיד לבית
16 המשפט, בית המשפט מורה על תקופת מעבר בה יימשך עיכוב ההליכים כדי למנוע
17 אנדרלמוסיה, לאום על מכסה החברה. צדקה ב"כ הכנ"ר שהזכירה לכולם. בית המשפט
18 הנכבד בחר להורות על תקופת פירוק. אין צו פירוק זמני, יש בקשה לפירוק. מיום שמוגשת
19 בקשת פירוק זה מועד ייחוס אחורה לתקופה רלוונטית. כרגע זה לא משנה כי תקופת האי
20 סולבנטיות היא רטרואקטיבית, מאוקטובר 2007. במקרה שיינתן צו פירוק, וזה תנאי
21 מהותי, הכנ"ר מפרק זמני במשמעותו הסטטוטורית. תחתיו יתמנה מנהל מיוחד. כרגע בית
22 המשפט בחר למנות את הכנ"ר כמפרק זמני לאור בקשת הנאמן להסדר הנושים. זהו הליך
23 מקובל, מסודר ועו"ד אמסטר דאג שלא תהיה אנדרלמוסיה ובית המשפט נעתר לבקשתו.
24 באשר להמשך הליכי הוצל"פ – אני מזכירה את הלכת גרבש. משיש הליך בבית המשפט
25 המחוזי, שעניינו חדלות פירעון כל הליך הוצל"פ הינו בפיקוח בית המשפט, גם אם ירצו
26 חבריי ללכת להוצל"פ בפרויקט רמה, זה צריך לעבור דרך בית המשפט.
27 בנוגע לבקשתו של עו"ד ארז להתמנות ככונס נכסים – הרי שביקש כבר להתמנות ככונס
28 נכסים בפרויקט אלומות בקעה. תשובתנו לאותה בקשה הייתה שמשרנו זלניק טוען

**09/בתי המשפט****פ"ש"ר 4302/07
ב"ש"א 8587/09****בית המשפט המחוזי בירושלים****תאריך: 08/09/2009****לפני: כב' השופט יוסף שפירא**

1 למעמד נושה מובטח. המנהל המיוחד עדכן אותי, עו"ד יעקוב לנגה קבע בהכרעתו שזלניק
2 אינו נושה מובטח. על הכרעה זו הוגש בינואר 2009 ערעור. עברנו תיקונים הלוך וחזור.
3 כרגע, בשלב הנוכחי הליך הערעור מצוי לפני תשובתו של עו"ד יעקב לנגה. אני מניחה
4 שלאחר מכן יהיה בהכרעת בית המשפט. מאחר שכך, יפים הדברים גם למקרה זה.
5 בנסיבות בהן ייקבע שמר זלניק הוא נושה מובטח באופן טבעי נהיה מצופים לבקש
6 להתמנות ככונסים. יחד עם זאת, סבורתני למרות אפשרות זו, שראוי לאפשר לעו"ד
7 אמסטר למצות את המהלך מתוך זה שהוא מצוי בעיצומו. כמובן שהיינו רוצים להבין מהו
8 המהלך, כי בשלב זה כל שאנו יודעים הוא בחזקת אמירות חלקיות, ואני מבינה שהדברים
9 עדיין לא גובשו עד תומם. זה לא אומר שאנו מסכימים לכך מראש, אך יש לתת את
10 ההזדמנות להשלים את המהלך.

11
12**עו"ד אמסטר:**

13 כפי שניתן לראות, אם עניינו של עו"ד ארז כנושה מובטח בכרמייה היה מוסדר, בעצם כל
14 מי שנמצא כאן אדיש לשאלת הפירוק, ההסדר או ההקפאה. במלים אחרות, אצה לעו"ד
15 ארז הדרך להוכיח את שצפה מראש. מעבר לכך, אילו היה מרשו מקבל (כפי שבעסקת
16 כרמייה המתגבשת) הוא אכן יקבל את מה שסוכם איתו, נמצא את עצמנו בדיון בשאלת
17 רמה, וכל היתר מבחינתם – 'בואו נממש את המכירות אחד לאחד, ונסיים בדרך של
18 מימוש מסודר ומוסדר כזה, כי זה לטובת כולם'. אכן יש ויכוח בין אדון לנגה לבין הכניר
19 בעניין ההגדרה המשפטית, אך במהות זה לא מפריע לאף אחד.
20 לעניין רמה, שם כל ברמה נשמע. זה צורם אף יותר פה. רמה נמכרה ב-5.2 מיליון ש"ח שהם
21 \$1,350,000. עם האמירה היומרתית 'יש לנו מציע שהוא עוד בודק', אם הוא לא בדק, איך
22 הוא מציע. האנשים הנמצאים באולם בית המשפט שבעים, עיפים ורצוצים. עסקת רמה
23 הינה הטובה מבין כלום שהיה במשך תקופה ארוכה מאוד, ואני בטוח שחלק מהנוכחים
24 לא רוצים שאתייחס להצעה האלטרנטיבית שלא יצאה אל הפועל. ההבטחה שלהם עומד
25 על 1.2 מיליון \$. במאבק לא קטן של הנאמן הם הסכימו, בגלל ספקות אלו ואחרים,
26 להמתין ולהפחית את הנשייה המובטחת מ-1.2 מיליון \$ ל-\$900,000.

**09/בת המשפט**

פ"ר 4302/07
ב"א 8587/09

בית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: 08/09/2009

לפני: כב' השופט יוסף שפירא

1 השאלה אם \$1.2 מיליון יעמדו על הפרק, אז באופן וודאי, טוטאלי ומוחלט האנשים כאן
2 לא יראו שקל אחד מההבטחות שלהם. לא יישאר כלום מהמכירה. לעומת זאת, הם
3 מבקשים היום לבוא ולמנוע את ההסכמה של \$900,000 על טענות שבבסיסן מסוכנות. אני
4 מסכים עם עו"ד מרדכי, זה לא מתאים לדיון בבקשה. בעצם החלוקה הקיימת במכיר
5 הקיים הם עושים שירות דוב ללקוח שלהם בכך שהם מונעים אותו.
6 לגופו של עניין אני סבור שיש לקצוב זמן כדי להוכיח את עסקת כרמייה, לתת את פרק
7 הזמן הראוי כדי להשלים אותה, ולא צריך הרבה זמן. אני מוכן לקחת על עצמי את
8 האחריות להציג את טיוטת ההסדר תוך 15 יום לכל חבריי. אני מקווה שמבחינה משפטית
9 בית המשפט ימצא דרך לאשר אותה ואז נפתור את גל ההתנגדות הכבד ביותר להסדר.
10 בתוך אלומות לא יישאר כלום.

11

12

עו"ד ארז:

13 אני נמצא פה רק מסיבה אחת – להביא כסף לקליינט שלי. שבענו מדחיות, ופרק הזמן
14 הארוך בו מתנהלת התביעה. צריך לקבוע זמן לעניין כרמיה. לגבי העניין של 2.5 מיליון ש,
15 הנמצאים בידי עו"ד אמסטר, אני מבקש שתתקבל החלטה בנושא.

16

17

החלטה

נדחה לעיון ולמתן החלטה לרבות קביעת מועדים לגבי הפרויקטים הספציפיים והודעה
על כך תישלח לצדדים.

ניתנה היום י"ט באלול, תשס"ט (8 בספטמבר 2009) במעמד הצדדים.

18

19 יוסף שפירא - שופט

20

21

053פ004302/07 שני פוזיילוב