



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

	בעניין:	חוק החברות התשנ"ט-1999
<u>החוק</u>	בעניין:	1. בנק ירושלים בע"מ ח.צ. 520025636 2. איילון חברה לביטוח בע"מ ח.צ. 520030677 ע"י ב"כ עו"ד ד"ר גלעד וקסלמן ועו"ד שגיא לוק
<u>גורמי המימון</u>	ובעניין:	גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ח.פ. 513973461
<u>החברה/ החייבת</u>	ובעניין:	אביה בן אלחנן
<u>דירקטור ובעל מניות</u>	ובעניין:	אהרון כהן ע"י ב"כ עו"ד אלעזר טננבוים
<u>דירקטור ובעל מניות</u>	ובעניין:	בעלי הדירות בבניין ברח' קורקידי 20 ו- 22 ת"א ע"י ב"כ עו"ד אביב טסה ועו"ד עמיעד גולדברגר
<u>בעלי הדירות</u>	ובעניין:	רוכשי הדירות בבניין ברח' קורקידי 20 ו- 22 ת"א ע"י ב"כ עו"ד שי בר ניר ועו"ד שחר בן פרז
<u>רוכשי הדירות והמבקשים</u>	ובעניין:	בחדל"ת 57578-11-24
<u>הממונה</u>		הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

החלטה

1

2

3

כללי:

4

1. ראשיתו של ההליך בתיק פר"ק 30215-07-24 (להלן: "תיק הפר"ק") שהגישו גורמי המימון עוד ביום 11.7.2024 לאכיפה ומימוש שעבודים קבועים ומינוי כונס נכסים בקשר עם פרויקט ביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ (תמ"א 38/1) בנכס המצוי ברח' קורקידי 20 ו-22 תל-אביב (להלן: "הפרויקט").

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

המשכו של ההליך בדיון במעמד הצדדים שהתקיים ביום 6.10.2024 (להלן: "הדיון הקודם") ובו נעשו ניסיונות להגיע להבנות על דעת כל הצדדים. להסכמות שהושגו בדיון ניתן תוקף של החלטה, אך משהחלטה לא מומשה והמצב נותר בעינו נקבע דיון נוסף במעמד הצדדים ליום 2.12.2024. בסמוך לכך החליטו רוכשי הדירות בפרויקט, שהתייצבו גם לדיון הקודם, להגיש בקשה נפרדת מטעמם לפתיחת הליכים בעניינה של החברה ולמינוי נאמן אובייקטיבי וזהו תיק חדל"ת 57578-11-22 (להלן: "תיק החדל"ת"). זוהי המסגרת הדיונית שלפני.

תיק הפר"ק:

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

2. כמפורט בבקשה הפותחת, ביום 21.8.2017 נחתם בין גורמי המימון ובין החברה הסכם למתן שירותי מימון לפוליסות חוק מכר בקשר עם הפרויקט, זאת לאחר שביום 5.7.2012 נחתמו הסכמתי התמ"א בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין. העתק הסכם הליווי הבנקאי צורף כנספח 1. שעבוד קבוע לטובת גורמי המימון נוצר ביום 21.8.2017 ונרשם אצל רשם החברות ביום 24.9.2017, צורף כנספח 2. הפרויקט אמור לכלול עבודות שיפוץ וחיזוק במבנה הקיים בין שני אגפים בעלי 16 יחידות דיור בכל אגף ובסה"כ 32 יחידות, וכן תוספת של 22 יחידות חדשות ובכלל זה הוספת 23 חניות שיוצמדו ליחידות החדשות וכן 36 מחסנים, מהם 32 יוצמדו ליחידות הקיימות ו-4 ליחידות החדשות וכן מרחבים מוגנים ומרפסות שמש לכל אחת מהיחידות הקיימות. על פי הסכם הליווי, העבודה הייתה אמורה להסתיים עד קבלת טופס 4 - יום 15.5.2019.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

- 1
- 2 100% מהדירות החדשות, דהיינו 22 דירות כבר נמכרו לרוכשים. לפי גורמי המימון, רוכשי
- 3 הדירות טרם שילמו את מלוא התמורה לפי הסכמי המכר ונכון למועד הגשת תיק הפר"ק
- 4 הם חייבים סך כולל של 13.5 מיליון ₪.
- 5
- 6 על פי דוחות הפיקוח הרי נכון למועד הגשת תיק הפר"ק, הפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים
- 7 של 82.3% ביצוע. ברם, מזה תקופה ארוכה שהפרויקט סובל מעיכובים ופיגורים
- 8 משמעותיים בלוחות הזמנים.
- 9 בין היתר טוענים גורמי המימון, כי הדבר נובע מסכסוך חריף בין בעלי המניות בחברה מר
- 10 אביה בן אלחנן מצד אחד ומר אהרון כהן מצד שני.
- 11 בעלי המניות בחברה לא ראו עין בעין. רוכשי הדירות לא שילמו את יתרת התמורה.
- 12 בנסיבות אלה אין מקורות מימון להשלמת הבנייה ועבודות הבנייה נעצרו לחלוטין.
- 13
- 14 הפיגורים המשמעותיים בלוח הזמנים, החריגה נטענת מתקציב הפרויקט והסכסוך בין
- 15 בעלי המניות הוביל לטענת גורמי המימון לעצירה מוחלטת של עבודות הבניה והעדר
- 16 מקורות מימון מספיקים להשלמתה.
- 17
- 18 כמפורט בבקשה הפותחת של תיק הפר"ק, מאחר והחברה ובעלי מניותיה לא עמדו
- 19 בהתחייבויות, הפרויקט תקוע. הבניה לא התקדמה. לכך יש להוסיף את חובות החברה
- 20 לבנק בסך של 300,000 ₪ בגין העמדת אשראי, את החשיפה לפוליסות חוק המכר שהעמידה
- 21 איילון ואת דרישת מימוש מותנה של ערבות ביצוע ששיגרו בעלי הזכויות. ביו לבין אף פקע
- 22 תוקפו של היתר הבנייה בפרויקט.
- 23
- 24 כל זה הביא את גורמי המימון להגשת תיק הפר"ק במסגרתו גורמי המימון עותרים להורות
- 25 על אכיפה ומימוש השעבודים הקבועים מדרגה ראשונה שנוצרו לטובתם ביום 26.9.2017
- 26 ונרשמו כדין בקשר עם הפרויקט.
- 27 גורמי המימון מציעים שתי חלופות:
- 28 א. מימוש הנכסים המשועבדים ע"י כונס הנכסים מטעם גורמי המימון בדרך של
- 29 מכירת כל זכויות הבנייה הנוספות בפרויקט לצד שלישי שישלים את הבנייה
- 30 וימכור את יחידות הדיור. במהלך זה יושבו הכספים ששילמו בעלי הדירות
- 31 המובטחים בפוליסות ביטוח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

- 1 ב. השלמת הפרויקט ע"י כונס נכסים מטעם גורמי המימון בדרך של התקשרות עם
2 קבלן בנייה לצורך השלמת הפרויקט.
3 גורמי המימון מתנים חלופה זו בכך שרוכשי הדירות יפקידו בקופה סך של 13.5
4 מיליון ₪ שישמשו למימון השלמת הבנייה ומדגישים כי רוכשי הדירות לא יוכלו
5 לקזז מן התשלומים שהם חייבים בגין איחור במסירה.
6
7 8. גורמי המימון הציעו תחילה כי עו"ד ד"ר וקסלמן בא כוחם ב"כ גורמי המימון הוא זה
8 שישמש ככונס נכסים על הפרויקט. בישיבת יום 2.12.2024 הציע עו"ד ד"ר וקסלמן חלופה
9 נוספת והיא עו"ד יניב דינוביץ ממשרדו, אשר נמנה על רשימת הנאמנים המוצעים ע"י
10 הממונה בתיקים אחרים.
11

תיק החדל"ת:

- 12
13
14 9. רוכשי הדירות בחרו לפתוח תיק חדל"ת ביום 24.11.2024 ממש בסמוך למועד הדיון השני
15 שנקבע בתיק הפר"ק, ליום 2.12.2024.
16 עובר לפתיחת תיק החדל"ת פעלו רוכשי הדירות במסגרת תיק הפר"ק.
17 כבר ביום 8.8.2024 הגישו הרוכשים את עמדתם לתיק הפר"ק, כאשר במסגרת זו התנגדו
18 לבקשת גורמי המימון לאכיפה ומימוש שעבודים קבועים ומינוי כונס נכסים, ועתרו
19 לחילופין למנות כונס נכסים זמני מכוח **תקנה 111 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-**
20 **2018**. לצורך השלמת הפרויקט, אשר גם לפי עמדתם מצוי לקראת סופו.
21 רוכשי הדירות התייצבו גם לדיון הקודם שנקבע בתיק הפר"ק והשמיעו שם את דברם.
22
23 10. כאמור, לקראת הישיבה ביום 2.12.2024 פעלו הרוכשים להגשת תיק החדל"ת ובו העלו
24 בלבוש המתאים לבקשה לצו פתיחת הליכים את טענותיהם מול החברה, גורמי המימון,
25 מר אביה בן-אלחנן וכלל הנוגעים בסיטואציה. הם חזרו על הטענות כי החברה לא עמדה
26 בלוח הזמנים לביצוע העבודות ומסירת הדירות, כי הקבלן המבצע בפרויקט וכן מנהלי
27 העבודה והספקים התחלפו כמה וכמה פעמים עד שתוקף היתר הבנייה לפרויקט פג.
28 לטענתם, פעלו לטענתם למצוא פתרונות להשלמת הפרויקט ע"י קבלנים שונים ואף הציגו
29 לגורמי המימון מחיר להשלמת הפרויקט, אך נדחו.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל'ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

11. רוכשי הדירות מפרטים פסקי דין שניתנו כנגד החברה בעניינם של כלל הרוכשים ובהם
יצחק ובלה מיכאלוב, טלי ומשה מורדו, אילנה ומשיח פריוב. פסקי הדין הללו צורפו
כנספחים לבקשה לפתיחת הליכים ועולה מהם כי ניתנו כנגד החברה, כאשר כנגד מר בן
אלחנן ניתן פס"ד בהעדר הגנה (במאמר מוסגר יוער כי מר בן אלחנן היה בשירות מילואים
פעיל בתפקיד של סמח"ט חטיבת אלכסנדרוני בעזה ולאחר מכן בלבנון החל מיום
7.10.2023). פסקי הדין נסובים בעיקר על איחורים בביצוע העבודות ומסירת הדירות.
פסקי הדין מהווים את התשתית לטענות הרוכשים בתיק החדל'ת, כי הם מהווים נושים
לגיטימיים של החברה ואף של מר בן אלחנן בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק.

12. בישיבת יום 2.12.2024 הביעו הרוכשים חוסר אמון ביכולתו של מר בן אלחנן להשלים את
הבנייה ואף העלו הביעו חוסר אמון כלפי גורמי המימון, כאשר לעמדתם אין למנות בעל
תפקיד מטעמם (ראו דברי עו"ד בר-ניר בעמ' 17 לפרוטוקול ש' 12 – 27).
הרוכשים עותרים צו לפתיחת הליכים ומינוי בעל תפקיד אובייקטיבי שיבחן גם את
התנהלות גורמי המימון.
כאמור, בדיון הקודם בתיק הפר"ק עתרו למינוי כונס נכסים שלא מטעם גורמי המימון. אז
השליכו ייבם על תקנה 111 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 ועתה השליכו
ייבם על מנגנון פתיחת הליכים הקבוע בחוק חדלות פירעון.

13. יצוין, כי הרוכשים לא השלימו את מלוא התמורה בגין הדירות החדשות שרכשו ולפי עמדת
גורמי המימון עליהם להוסיף סך של 13.5 מיליון ₪. גורמי המימון ציינו, כי סכום זה ישמש
לצורך השלמת הבנייה.
הרוכשים לעומת זאת, מתנגדים לעמדת גורמי המימון כי עליהם להוסיף סכום זה לקופת
הפרויקט לאלתר וסבורים, כי גורמי המימון הם אלה שצריכים להציע את המימון הראשוני
לצורך התנעת הליכי הבנייה.

בעלי הדירות:

14. בעלי הדירות תיארו מצב קשה של מגורים באתר בנייה המהווה סכנה של ממש.
אכן, באתר פרצה שריפה ביום 26.1.2024 לאחר הדיון הקודם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

- 1 מדו"ח הכבאות שצורף לעיוני למדתי, כי השריפה פרצה משום שיש דירות ריקות כתוצאה
2 מהליכי השיפוץ המתמשכים ואנשים שונים נכנסים לשם ומעשנים חומרים שונים, תוך
3 שימוש ב"אש גלויה".
- 4 עוד עלה מדו"ח הכבאות כי הדליקה התפשטה במהירות "בחסות חומר בעירה של משטחי
5 עץ הפיגומים".
- 6 מכאן, יש ממש בעמדתם של בעלי הדירות כי המצב בבנייני הפרויקט אינו תקין.
- 7
- 8 בעלי הדירות טוענים, כי החברה מצויה בהפרה יסודית כלפיהם. החברה איחרה שנים רבות .15
9 במועד המוסכם לסיום הפרויקט, לא פיצתה אותם בגין האיחור ועוד. לבעלי הדירות גם
10 טענות רבות כנגד גורמי המימון בגין התנהלותם בפרויקט. הכל כפי שפורט על ידם בעמדות
11 אותן הגישו לבית המשפט החל מיום 16.7.2024 ואילך.
- 12 בעלי הדירות מבקשים למצוא פתרון במצב הקיים בו הם מתגוררים באתר בנייה מסכן
13 חיים, כך לשיטתם. דבר שהתגלה כתואם למציאות עקב השריפה מיום 26.10.2024.
- 14 בעלי הדירות טוענים כי ניסו להגיע למתווה מוסכם אך הדבר כשל, גם עקב התנהלותם של
15 גורמי המימון וגם עקב התנהלותם של רוכשי הדירות החדשות.
- 16 מאמצייהם של בעלי הדירות מול גורמי המימון ומול בן אלחנן שפעל כנציג החברה - לא
17 צלחו. בעלי הדירות מבקשים לנקוט בדרך היעילה והמהירה ביותר לקדם את הפרויקט
18 לסיומו, למנות קבלן חלופי לפי ההצעות שקיבלו גורמי המימון, לחדש את הביטוח על
19 המבנה ולקדם את הבנייה.
- 20 לעמדתם, הגורם היחיד שנהנה מדחיות הפרויקט הם גורמי המימון הממשיכים לחייב את
21 קופת הפרויקט בריביות ועמלות בלתי סבירות וזאת אף על פי שהם אחד הגורמים
22 להתארכות הבנייה.
- 23 בה בשעה, הם סובלים לטענתם קשות מהמצב בשטח ובין השאר מבעיות בטיחות חמורות,
24 ערמות זבל ופסולת, מזיקים, ביוב פתוח ועוד מרעין בישין הממררים את חייהם.
- 25
- 26 בעלי הדירות אינם מתנגדים עקרונית לעצם הבקשה ולצורך במינוי כונס נכסים להשלמת .16
27 הפרויקט. אולם, הם מצביעים על כך שמכירת הזכויות בפרויקט לגורם אחר כלומר ליזם
28 חלופי כמוצע בחלופה הראשונה בבקשת גורמי המימון, לא תוכל לעמוד ותיצור סרבול
29 ועיכוב נוסף בהליכי הבנייה. בעלי הדירות הסכימו עקרונית לחלופה השנייה של מינוי כונס
30 נכסים אשר ישלים את הפרויקט, אך זאת גם בתנאי כי בשלב הראשון ולפני כל פעולה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

1 אחרת יקציבו ויממנו גורמי המימון את המימון הנדרש לצורך ניקוי האתר והשלמת כל
2 העבודות הנדרשות בדירות של בעלי הדירות באופן שיאפשר להם חיים ראויים.
3
4 17. עוד הביעו בעלי הדירות, התנגדות למינוי של עו"ד וקסלמן ב"כ גורמי המימון ככונס
5 הנכסים בפרויקט. הם מדגישים, כי ההתנגדות אינה לגופו של איש, אלא מחמת שהוא
6 מייצג את גורמי המימון. לטעמם של בעלי הדירות, סיום הפרויקט אינו בראש מעייניהם
7 של גורמי המימון ולא מצבם של בעלי הדירות אשר חיים במשך שנים באתר בנייה מסכן
8 חיים.

9
10 18. בעלי הדירות מוסיפים, כי נכון להיום אין די מקורות בחשבון הליווי לצורך מימון והשלמת
11 הפרויקט, אולם הם תולים את האחריות לכך בגורמי המימון עצמם. בעלי הדירות כמו
12 הרוכשים החדשים נאלצו לתבוע את החברה לקבלת פיצוי בגין האיחורים בהשלמת
13 העבודות בדירות ומסירת הדירות החדשות, אך לאור מצבה של החברה לא ידוע האם יזכו
14 לקבל את הפיצוי המגיע להם בפועל. אמנם, לפי עמדת גורמי המימון על הרוכשים להוסיף
15 סך של 13.5 מיליון ₪ וסכום זה אמור לשמש להשלמת הפרויקט. מעבר לכך שהרוכשים
16 כרגע אינם מעוניינים להוסיף כספים, הרי בעלי הדירות מטילים ספק בכך שהסכום של
17 13.5 מיליון ₪ יספיק להשלמת הבנייה.

18
19 19. בעלי הדירות עותרים לכך שגורמי המימון יפסיקו לחייב את קופת הליווי בעמלות וריביות
20 או בהוצאות הנוגעות לבעלי התפקידים מטעמם.
21

עמדת בעל המניות מר בן-אלחנן:

22
23
24 20. מר בן אלחנן נמצא בשירות מילואים בתפקיד בכיר בצבא מאז יום 7.10.2023.
25 בישיבת יום 6.10.2024 היה מיוצג בהתנדבות מטעם חברת אלכסנדרוני שם שירת מר בן
26 אלחנן (ראו עמ' 2 לפרוטוקול ש' 11-17).
27 לישיבת יום 2.12.2024 התייצב מר בן אלחנן בעצמו. דיבר מדם ליבו והסביר, כי ביצע את
28 העבודות באתר כקבלן ולדבריו עשה הכל כמו שצריך למרות שאיש לא שיתף עמו פעולה
29 (ראו עמ' 12 לפרוטוקול ש' 27 עד עמ' 13 ש' 28).
30 שם תיאר את הפעולות שביצע עבור הפרויקט, תוך שהוא מוותר על שכרו ואף מגיע
31 להפסדים בגין הפרויקט. מר בן אלחנן הביע נכונות לעבוד בפרויקט למען השלמתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

עמדת בעל המניות מר אהרון כהן:

21. מר אהרון כהן בעל המניות השני בחברה הודיע עוד ביום 4.8.2024, כי למרבה הצער קיימים חילוקי דעות שלא ניתנים לגישור בינו לבין מר בן אלחנן. עוד הביע מר כהן הסכמה למינוי כונס נכסים, ולא התנגד למינוי של ב"כ גורמי המימון עו"ד וקסלמן, אך ציין כי יש לבחון את מהלכי גורמי המימון עצמם ולפיכך יש למנות כונס נכסים ניטרלי נוסף יחד עמו.

הכרעה:

שלילת חלופה א' שהציעו גורמי המימון:

22. לאחר שנשמעו עמדות כלל הצדדים בשתי ישיבות, המסקנה המתבקשת היא כי הפרויקט תקוע. זמן רב שאינו מקודם. ניסיונות להגיע להבנות ולקדם אותו בעקבות ישיבת יום 6.10.2024 לא צלחו. גורמי המימון בחרו שלא לקדם את ההסכמות ונתלו בשריפה שפרצה במקום כתירוץ לכך. גורמי המימון כאמור הציעו שתי חלופות, האחת מכירת הפרויקט ליזם צד ג' והשנייה מינוי בעל תפקיד מטעמן שיקדם את הפרויקט. חלופה א' לא באה בחשבון, באופן מעשי לאחר שכל הדירות בפרויקט כבר נמכרו, הרי אף צד ג' בר דעת לא יכניס את ראשו לפרויקט כושל, כאשר אין סיכוי לרווח ולמכר הדירות. החלופה היחידה שנותרה היא אפוא חלופה ב' – מינוי בעל תפקיד שיסייע לקידום הפרויקט.

הצורך במימון:

23. כדי להניע את הפרויקט מחדש, דרוש בראש ובראשונה מימון. כל בעל תפקיד שיתמנה לא יוכל לעשות קסמים בהעדר תשתית כלכלית. מניין יגיע המימון? האם גורמי המימון יכניסו יד לכיס כפי שביקשו בעלי הדירות ורוכשי הדירות? האם יעצרו את הריביות שהן ממשיכות לגבות על הפרויקט? (כאן המקום לציין כי נראה שזו זכותן על פי מערך ההסכמים שנחתם).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל'ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

1 האם רוכשי הדירות יעתרו להוסיף סך של 13.5 מיליון ₪ כפי שביקשו גורמי המימון? כאשר
2 יש לקחת בחשבון שרוכשי הדירות כבר שמו כספם על "קרן הצבי" וקשה לדרוש מהם
3 להוסיף כסף לפרויקט כושל.
4

אכיפת שעבוד או צו פתיחת הליכים?

5
6
7 24. הבקשות המונחות לפני הן : בקשה אחת לאכיפת שעבודים – במסגרת תיק הפר"ק, כאשר
8 במקרה זה יש למנות בעל תפקיד מטעם בעלות השעבוד. בקשה שניה לצו פתיחת הליכים
9 - מטעם רוכשי הדירות הטוענים להיות נושי החברה כאשר במקרה זה יש למנות בעל
10 תפקיד אובייקטיבי שיוצע ע"י הממונה.
11 הדרישה למינוי בעל תפקיד אובייקטיבי משתלבת עם עמדות הגורמים המעורבים כי יש
12 לבחון גם את התנהלות גורמי המימון בתיק זה.
13

14 25. אבהיר לאלתר, כי כל בעל תפקיד שיתמנה לא יוכל להוציא את העגלה מן הבוץ ללא מימון.
15 מינוי בעל תפקיד כשלעצמו לא יקים את הבניין. על הצדדים להיות מודעים לכך.
16 בית המשפט יכול להעניק לצדדים סעד משפטי. אך את הסעד המעשי, קרי את המימון,
17 עליהם להשיג בכוחות עצמם.
18

19 26. לאחר שאני בוחנת את המצב, אני מחליטה להעניק את הבכורה לגורמי המימון ולמנות
20 כונס נכסים מטעמן לאכיפת השעבודים הקבועים. זוהי דרך המלך ואין לסטות ממנה.
21 זכותם של בעלי השעבוד הקבוע גוברת.

22 ההסכם הליזוי הבנקאי צורף **נספח 1** לבקשה בתיק הפר"ק. **נספח 2** לאותה בקשה הינו
23 הסכם השעבוד הקבוע אשר נוצר ביום 21.8.2017 ונרשם במישרין אצל רשם החברות ביום
24 24.9.2017. נספחים אלה מעגנים את מעמדם של גורמי המימון על פני בעלי עניין אחרים
25 בפרויקט.

26 אעיר, כי גם מנספח 1 לבקשה בתיק החדל'ת לפתיחת הליכים, הלוא הוא נסח הרישום של
27 החברה, עולה כי גורמי המימון מחזיקות בשעבוד קבוע הרשום לטובתן אצל רשם החברות.
28

29 27. אשר לטענות רוכשי הדירות כפי שמצאו ביטוי בתיק החדל'ת, להיותם נושים של החברה
30 לפי פסקי דין, הזכאים למתן צו לפתיחת הליכים ובדרך זו למנות כונס נכסים אובייקטיבי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל'ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

- 1 מטעמם, בנפרד או אולי לצד כונס הנכסים מטעמי המימון - אני מוצאת כי טענות אלה לא
2 תוכלנה לעמוד מול השעבוד הקבוע בו מחזיקות גורמי המימון.
3
- 4 28. טענות רוכשי הדירות, בכל הכבוד, לא תוכלנה להחליף את מעמד העל שיש לבעלות שעבוד
5 בפרויקט תמ"א שכשל.
6 אם לא נאמר כן, ימצאו גורמי המימון בכל פרויקט תמ"א שהוא את עצמם נסוגים מפני
7 טענות של רוכשי דירות. והרי, בכל פרויקט תמ"א שכשל ישנם רוכשים שלהם טענות
8 כרימון כלפי החברה שנכשלה ולא עמדה בהתחייבויות כלפיה. אם נפרוץ את הגדר ונתיר
9 לאותם רוכשים לגבור על זכויות גורמי מימון, כך שימונה בעל תפקיד מטעמם של הרוכשים
10 במקום או בצד בעל תפקיד מטעם גורמי המימון, הדבר עלול להשפיע באופן ישיר על שוק
11 האשראי ועל נכונות של גורמי מימון להעמיד אשראי לפרויקטים מסוג זה.
12 בעצם הנכונות של כל גורם מימוני באשר הוא להעמיד אשראי לפרויקט מסוג זה, טבוע
13 רצונו של הגורם המימוני לשלוט על התהליך ולהבטיח את השקעתו. גם כאשר העניינים
14 צולחים והפרויקט מושלם ללא דופי אך בעיקר כאשר העניינים מסתבכים ויש צורך במימון
15 בעל תפקיד.
16 הרוכשים בענייננו ביקשו לפעול תחילה בדרך של מינוי כונס נכסים לפי תקנה 111 לתקנות
17 סדר הדין האזרחי תשע"ט-2018, מאוחר יותר פנו לדרך של מינוי נאמן בצו פתיחת הליכים
18 לפי חוק חדלות פירעון. בשתי הדרכים אין לאפשר לרוכשים להלך.
19 גם אם אין מחלוקת על מעמדם כנושים של החברה (וכפי שטען מר בן-אלחנן בענייננו עשויה
20 להתעורר מחלוקת כזו, לפחות לגבי פסק הדין האישי נגדו). בכל אופן מעמדם הינו כשל
21 נושים רגילים וככאלה הם נסוגים מפני גורמי המימון האוחזות בשעבוד קבוע לטובתן.
22 לעניין זה ראו והשוו :
23 פר"ק (מחוזי תל-אביב) 9307-10-22 בנק לאומי לישראל נ' גיבוי איתן בע"מ (סג"נ השופט
24 ברנר מיום 22.10.2022) שם פסקאות 24 – 25.
25
- 26 29. אציין כי לא מעט היסוס מלווה מסקנה זו, שכן כאמור על התנהלותן של גורמי המימון
27 נמתחה ביקורת הן ע"י הרוכשים והן ע"י בעלי הדירות. אף אנוכי סברתי כי התנהלותן
28 לאחר הדיון הקודם אינה מיטבית. כאשר התכחשו להסכמות שהושגו ביגע באותו מעמד,
29 ונתלו בשריפה שפרצה במקום כאמתלה לכך. גם הביטוח על המבנה לא חודש לאחר הדיון
30 הקודם ועד עצם היום הזה. יחד עם זאת, גורמי המימון הן המחזיקות בשעבוד קבוע.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

1 הפרויקט תקוע זמן רב בין השאר עקב חילוקי דעות. שני בעלי תפקיד שיתנגחו ביניהם
2 וישרתו אינטרסים שונים, לא יועילו לשיקום הפרויקט. אמירה זו היא כמובן משנית
3 לזכותן המשפטית העודפת של בעלות השעבוד הקבוע, גורמי המימון. אולם, ברמה
4 המעשית גם לכך יש חשיבות.

5
6 30. זאת ועוד, כפי שציינתי בפתח הכרעתי, כל בעל תפקיד שהוא ולא משנה מי, לא יוכל לקדם
7 את הפרויקט ללא אמצעי מימון. אחת היא מטעם מי ימונה בעל התפקיד. המפתח לשיקום
8 הפרויקט והשלמת הבנייה הוא המימון ולא זהותו של בעל התפקיד. בהקשר זה לא ראיתי
9 להפוך ולטלטל את סדרי הדין ואת העדיפות המשפטית הנוגעת לבעל השעבוד הקבוע,
10 במינויו של בעל תפקיד נוסף.

11
12 31. לסיכום פרק זה, אני קובעת, כי בקשתם של רוכשי הדירות למתן צו פתיחת הליכים בתיק
13 החדל"ת נדחית.
14 אני מעניקה את הבכורה לבקשתן של גורמי המימון בתיק הפר"ק ומחליטה להורות על
15 אכיפה ומימוש השעבודים הקבועים העומדים לטובתם במסגרת תיק זה.

16
17

זהותו של בעל התפקיד:

18
19
20 32. כפועל יוצא מן האמור בפרק הקודם, בעל התפקיד שימונה יהא כמקובל, מי שפועל מטעם
21 גורמי המימון בעלות השעבוד הקבוע.
22 יוער, כי גם מר בן-אלחנן וגם רוכשי הדירות, ובעלי הדירות הקיימים, לא שללו באופן אישי
23 את מינויו של עו"ד ד"ר וקסלמן אשר ייצג את בעלות השעבוד בהליך שלפני. השלילה נבעה
24 מכך שהוא מייצג את גורמי המימון.

25 אולם, משהוענקה הבכורה בהליך הנוכחי לגורמי המימון, אני רואה לנכון כי בעל התפקיד
26 יהיה מי שהומלץ על ידם.
27 ראו לעניין זה:

28 החלטתי בפר"ק (מחוזי תל אביב) 9823-10-22 מגדלור קרן השקעות בעסקים נ' טי. סי.
29 אם סחר בינלאומי בע"מ (23.11.2022) שם פסקאות 35-36.

30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

- 1 34. עוד יצוין כי ב"כ הממונה נכחה בישיבת יום 2.12.2024 (בעקבות הבקשה לצו פתיחת
2 הליכים) היא לא ראתה לנכון להמליץ על מינוי בעל תפקיד מטעם הממונה וסברה, שיש
3 לקדם את ההליך במישור של אכיפת שעבודים. למען הסדר, נקבה בשמות של בעלי תפקיד
4 פוטנציאליים מטעם הממונה (עמ' 20 לפרוטוקול ש' 2 – 6).
5
6 35. באותה ישיבה ציין עו"ד ד"ר וקסלמן כי עו"ד יניב דינוביץ ממשרדו, אותו משרד המייצג
7 את גורמי המימון, משמש גם כבעל תפקיד מומלץ אצל הממונה (עמ' 19 לפרוטוקול ש' 32
8 – 33).
9
10 36. אם כך, לאחר ששקלתי וכדי להפיש את דעתם של כלל המעורבים, כך שהגורם שימונה יהא
11 מי שנמצא כשיר להתמנות כנאמן ומופיע ברשימה של הפרקליטים המומלצים ע"י הממונה
12 מצד אחד, אך לשמור על הסדר הנכון והוא כי בעל התפקיד שימונה יהא מטעם גורמי
13 המימון מצד שני, אני מחליטה למנות כבעל תפקיד בתיק זה את **עו"ד יניב דינוביץ**.
14 אין ספק בליבי, כי בעל התפקיד שימונה ידאג לשמור על כלל האינטרסים של הצדדים
15 המעורבים ביושרה ובהוגנות כמצופה מבעל תפקיד.
16 אני חוזרת ומזכירה, כי גם בעל התפקיד לא יוכל לעשות קסמים בהעדר מימון כספי.
17
18 37. בעל התפקיד יפקיד התחייבות עצמית לכל נזק בסך של 200,000 ₪ ולאחר מכן ייכנס המינוי
19 לתוקף.
20

סיכום:

- 21
22
23 38. מן המקובץ לעיל, אני קובעת כדלקמן:
24
25 א. אין חולק כי הפרויקט תקוע זמן רב.
26
27 ב. כדי לקדמו אני בוחרת בחלופה של מינוי בעל תפקיד מטעם גורמי המימון, הלא
28 היא חלופה ב' בבקשה שהוגשה בתיק הפר"ק. חלופה א' שם אינה ישימה ונדחית
29 בזה.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

- 1 ג. אני דוחה את הבקשה בתיק החדל"ת למתן צו פתיחת הליכים כנגד החברה בשלב
2 הנוכחי. אני מוצאת כי מדובר בבקשה מלאכותית שנועדה להביא למינוי גורם
3 מטעם הטוענים לנשיה, כדי לשלוט בזהות בעל התפקיד שימונה בפרויקט. הבקשה
4 לצו פתיחת הליכים שהוגשה לצורך מטרה זו אינה מקובלת עלי ומזווית זו אני
5 מורה על דחייתה.
- 6 עם זאת יודגש כי אין באמור כדי למנוע מנושי החברה להגיש תביעות חוב כנגד
7 החברה בבוא העת, במידה והם אוחזים בפסקי דין חלוטים.
- 8 עם זאת, יובהר כי החברה המטרה העליונה היא השלמת הפרויקט. זכויות הנושים
9 כמובן אינן מאוינות, אך זכויות גורמי המימון בעלות השעבוד הקבוע הן הגוברות.
10
- 11 ד. אני מחליטה למנות כבעל תפקיד את עו"ד יניב דינוביץ' ממשדד הרצוג פוקס נאמן,
12 המשדד המייצג גם את גורמי המימון. עם זאת עו"ד יניב דינוביץ' נמצא ברשימת
13 הנאמנים של הממונה על כל המשתמע מזה.
14 הנאמן יפקיד התחייבות עצמית בסך של 200,000 ₪.
15
- 16 ה. בעל התפקיד ייקח בחשבון את הצורך הדחוף בביטוח המבנה. עוד ייקח בחשבון
17 את בקשתם של בעלי הדירות הקיימות כפי שמצא ביטוי בפרוטוקול ישיבת יום
18 2.12.2024 (עמ' 19 ש' 26 – 29) לנקות את השטח ולמנוע סכנה לדיירים המתגוררים
19 במקום. יצוין כי ההסכמות שגובשו בדיון הקודם מיום 6.10.2024 כללו רכיב זה
20 אגב חילוט מתוך ערבות הביצוע (ראו עמ' 9 לפרוטוקול ש' 18 – 24).
21
- 22 ו. לא ראיתי מקום לפסוק הוצאות בהליך זה לחובת מי מן הצדדים. אני ערה למצב
23 העגום שנקלעו כלל הנוגעים בדבר ומביעה תקווה כי מינוי בעל התפקיד והשגת
24 מימון ראוי יועילו להשלמת הפרויקט.
25
- 26 ז. הנאמן עו"ד דינוביץ' יגיש דו"ח ראשוני תוך 30 יום.
27
- 28 ניתנה היום, ח' כסלו תשפ"ה, 09 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.
29

נועה גרוסמן, שופטת

30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

חדל"ת 57578-11-24 מיכאלוב ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'

9 לדצמבר 2024

1