

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

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

ובעניין: 1. קרן אקספו בע"מ, ח.פ. 514819291

2. קרן אקספו פלטינום בע"מ, ח.פ. 515108959

3. עו"ד גבריאל רובנבך (כנאמן עבור מלווים אחרים)

ע"י ב"כ עו"ד חגי אולמן ו/או נועה סולומון ו/או שחר גרשון

משרד יהודה רוה ושות', עורכי דין

מרחוב לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב 6713412

טל': 03-5620303; פקס: 03-5618558

"המבקשים"

- נ ג ד -

ובעניין: אלדד יוסף פרי, ת.ז. 034043653

מרח' אגמיה 8, רחובות

"החייב"

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

מרח' השלושה 2, תל אביב

"הממונה"

טל': 073-3923222; פקס': 02-6467551

בקשת נושה

למתן צו פתיחת הליכים

המבקשים, קרן אקספו בע"מ, קרן אקספו פלטינום בע"מ, ועו"ד גבריאל רובנבך (כנאמן עבור מלווים אחרים), מתכבדים בזאת לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה למתן צו פתיחת הליכים בעניינו של החייב, בהיותו חדל פרעון.

המבקשים הנם נושים של החייב בסכום של כ- 198 מיליון ₪ שהגיע מועד פרעונו, ולא נפרע.

בקשה זו לפתיחת הליכים כנגד החייב, מוגשת במקביל להליכים שנקטו על ידי המבקשים כנגד חברות בשליטת החייב, למימוש בטחונות שונים שהועמדו על ידם לזכות המבקשים. בשלב זה, ההליכים כנגד החברות שבשליטת החייב, הוקפאו, עקב צו הקפאת ההליכים שניתן על ידי בית המשפט המחוזי מרכז, ולחברות בשליטת החייב. בין היתר, בשל כך (אך לא רק), מוגשת בקשה זו.

נציין כי המבקשים מתנגדים להקפאת ההליכים לחברות שבשליטת החייב ומבקשים את ביטולה ביחס לנכסים המשועבדים לזכותם. בנסיבות תיק זה וכפי שיפורט בהרחבה להלן, ברור כי גם אם וכאשר, יוסר עיכוב ההליכים למימוש הבטחונות, לא תהא מניעה מהמשך ניהול הליכי חדלות הפרעון כנגד החייב, בפני בית המשפט הנכבד.

למבקשים זכות מובהקת, לפנות, במקביל לנקיטת הליכי מימוש שעבוד, גם לכיסו של החייב עצמו – שהנו חייב כאמור, ביחד ולחוד, בכל החוב למבקשים, ובנסיבות בהן החייב חדל פרעון, לפתוח בהליכי חדלות פרעון כנגדו. זאת על מנת שלא יתאפשר לחייב להבריח נכסים כאשר קיים חשד ממשי, כמדווח על ידי הנאמנים שמונו לחברות שבשליטת החייב, כי כך נעשה בחברות בשליטתו ועל מנת שמימוש נכסי החייב, יהיה בהם כדי לצמצם את החוב העצום בסך מאות מיליוני ₪ של החייב והחברות שבשליטת החייב, למבקשים ובהתאמה צמצום הנזקים שיגרמו לבעלי הזכויות בפרויקטים נשוא ההלוואות.

ואלו נימוקי הבקשה:

הצדדים לבקשה

1. המבקשות 1-2, קרן אקספו בע"מ, ח.פ. 514819291 ו-קרן אקספו פלטינוס בע"מ, ח.פ. 515108959 (להלן: "המבקשת 1" ו-"המבקשת 2", בהתאמה), הן קרנות מימון פיננסי העוסקות במתן אשראי למטרות שונות.
2. המבקש 3, עו"ד גבריאלי רובנבך (כנאמן עבור מלווים אחרים) (להלן: "המבקש 3"), משמש כנאמן עבור מלווים נוספים.
3. החייב, מר אלדד יוסף פרי, ת.ז. 034043653 (לעיל ולהלן: "החייב"), התקשר עם המבקשים בהסכמי ההלוואה בקשר לשלושה פרויקטים: פרויקט המכונה "פרי פלייס" ברחובות; פרויקט המכונה "פרי בטס" בלוד; ופרויקט המכונה "פרי ארט" בבת ים. ההלוואות הועמדו, בעיקר, לצורך מימון השלמת רכישת הנכסים על ידי חברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (בהפעלה זמנית), ח.פ. 515272078 (להלן: "פרי אסטרטגיות") שבניהולו הבלעדי ובבעלותו (בשרשור).
4. החייב הינו לווה על פי הסכמי ההלוואה יחד עם החברות בניהולו וחייב בכל ההלוואות ביחד ולחוד עם יתר הלווים (פרי אסטרטגיות בע"מ ופרי נדל"ן בע"מ).
5. חוב החייב למבקשים, נכון ליום 11.10.20, עומד על סך של 198,643,000 ₪.

חוב החייב בקשר לפרויקט "פרי פלייס" ברחובות

6. בין המבקשת 1 לבין החייב וכן פרי אסטרטגיות ואלדד פרי נדל"ן בע"מ (בהפעלה זמנית), ח.פ. 514474634 (להלן: "פרי נדל"ן"), להלן יחדיו: "החייב והחברות שבשליטתו", נחתם ביום 14.9.17, הסכם הלוואה, לפיו הועמדה לחייב ולחברות בשליטתו, הלוואה בסך של 72,500,000 ₪, בקשר לפרויקט הידוע כפרויקט פרי פלייס ברחובות (להלן: "פרויקט פרי פלייס").
7. ביום 13.11.18 נחתם בין המבקשת 1 לבין החייב והחברות בשליטתו, הסכם הלוואה נוסף, לפיו הועמדה לחייב ולחברות בשליטתו, הלוואה נוספת בסך של 55,000,000 ₪ בקשר לפרויקט פרי פלייס.
 1. עותק מהסכם ההלוואה מיום 14.9.17, מצ"ב כנספח 1.
 2. עותק מהסכם ההלוואה מיום 13.11.18, מצ"ב כנספח 2.
 3. עותק מתוספות מס' 1-2 להסכמי ההלוואה, מצ"ב כנספח 3.

8. **חבות החייב על פי הסכמי ההלוואה, הנה כאמור, יחד ולחוד עם החברות שבשליטת החייב** (ראה סעיף 4.27, 4.28 להסכמי ההלוואה, בהתאמה).
9. על פי הסכמי ההלוואה, היה על החייב והחברות בשליטתו לפרוע את מלוא ההלוואות למבקשים, עד ליום **11.5.20** (ראה סעיף 3 לתוספת להסכם ההלוואה מיום 13.11.18).
10. בסמוך למועד פרעון ההלוואות, פנו החייב והחברות שבשליטתו למבקשים, בבקשה להאריך את המועד לפרעון ההלוואות.
11. ביום 11.5.20 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה, על פיה, לפני משורת הדין, הוארך המועד לפרעון ההלוואות **עד ליום 12.8.20**, תוך שהובהר שאין בהארכה הנ"ל בכדי להוות ויתור או מחילה על הפרת התחייבויות החייב והחברות שבשליטתו עובר לחתימת התוספת. עוד נקבע כי ככל שהחייב והחברות שבשליטתו יעמדו בתנאים אשר נקבעו בתוספת¹, תנתן להן ארכה נוספת עד ליום 12.11.20.
- 12.8.20** החייב והחברות שבשליטתו, לא עמדו בתנאים כאמור ובהתאם, **מועד פרעון ההלוואות חל ביום 12.8.20** עותק מהתוספת להסכם ההלוואה מיום 11.5.20, מצ"ב **כנספח 4**.
12. על אף שהמועד לפרעון ההלוואות חלף, החייב והחברות שבשליטתו – **לא פרעו את ההלוואות**. עותק מכתבי התראה שנשלחו לחייב ולחברות שבשליטתו, מצ"ב **כנספח 5**.
13. החייב והחברות שבשליטתו אף פיגרו פעם אחר פעם בתשלום הריבית על חשבון ההלוואות. כך, לאחרונה, לא שולמה הריבית בגין חודש יוני וחודש יולי 2020, בסך של מעל 2.2 מיליון ₪ בגין ריבית בלבד. למותר לציין כי על פי הסכמי ההלוואה, נושאות ההלוואות ריבית פיגורים, בגין הפרת הסכמי ההלוואות (אף בחודשים אוגוסט-אוקטובר, לא שולמה ריבית כלל ועל כן סך הפיגור שנצבר לחובת החייב הינו גבוה אף יותר).
14. בחודש אוגוסט 2020 אף הוטלו על המקרקעין **עיקולים** במסגרת תיקי הוצאה לפועל המתנהלים כנגד פרי אסטרטגיות.
- עותק מנסח הטאבו של המקרקעין נשוא פרויקט פרי פלייס רחובות, מצ"ב **כנספח 6**.
15. סך חוב החייב כלפי המבקשים בקשר עם הפרויקט הנ"ל, עומד על סך של 134,221,000 ₪ נכון ליום 11.10.20.

הלוואות לחייב בקשר לפרויקט "פרי בסט" בלוד

16. בין המבקשים לבין החייב והחברות שבשליטתו, נחתם ביום 14.4.19 הסכם ההלוואה, לפיו הועמדה הלוואה לחייב ולחברות בשליטתו **בסך של 39,275,300 ₪** בקשר לפרויקט פרי בסט בלוד (להלן: **"פרויקט פרי בסט"**).

עותק מהסכם ההלוואה מיום 14.4.19, מצ"ב **כנספח 7**.

¹ אלו עיקרי התנאים שנקבעו בתוספת מיום 11.5.20: עריכת וחתימת הסכם השיתוף שבין המתמחים במקרקעין, על ידי כל בעלי המקרקעין; חתימת הסכם למכירת זכויות לבניית 3,000 מ"ר שטחי מסחר, תוך שסך שלא יפחת מ-9 מיליון ₪ מהתמורה יועבר למבקשים לכיסוי תשלומי ריבית ו/או קרן, ובתמורה והרוכש ישתתף עם הלווים בהוצאות הדיפון, החפירה ואגרות הבניה בגין חלקו בבניית שטח המסחר; חתימת חוזה לבניית ומכירת 4,700 מ"ר של שטחי משרדים וכן כ-140 חניות במקרקעין עם המוסד לביטוח לאומי; הסרת עיקולים הרשומים על המקרקעין; מכירת יחידות מעונות נוספות, וכו'.

עותק מתוספות מס' 1-3 להסכם ההלוואה, מצ"ב **כנספח 8**.

17. **חבות החייב על פי הסכמי ההלוואה, הנה כאמור, יחד ולחוד** עם החברות שבשליטת החייב (ראה סעיף 4.27 להסכם ההלוואה).

18. על פי הסכמי ההלוואה, היה על החייב והחברות שבשליטתו לשלם ריבית חודשית ולפרוע את מלוא ההלוואה בתוך 12 חודשים מהמועד הקובע, קרי עד ליום **10.4.20** (ראה סעיף 6.1 להסכם ההלוואה מיום 14.4.19). לחייב ולחברות שבשליטתו, ניתנה אופציה להאריך את תקופת ההלוואה ב-12 חודשים נוספים בתנאי שהם יפרעו בתום 12 חודשים הראשונים שמן המועד הקובע סך שלא יפחת מ-10,000,000 ₪ על חשבון קרן ההלוואה.

19. בסמוך למועד פרעון ההלוואות, פנו החייב והחברות שבשליטתו למבקשים, בבקשה להאריך את המועד לפרעון ההלוואה, בין היתר, לאור משבר הקורונה, מבלי לפרוע את הסך שלא יפחת מ-10,000,000 ₪ על חשבון קרן ההלוואה בתום 12 החודשים הראשונים.

20. ביום 31.3.20, נחתמה תוספת מס' 3 להסכם ההלוואה, על פיה, לפני משורת הדין, הוארך המועד לפרעון ההלוואות עד ליום 10.4.21, זאת תוך שהובהר כי תנאי לארכה כאמור הינו עמידת החייב והחברות שבשליטתו בתנאי הסכמי ההלוואה וקיום כל החיובים וכל התשלומים המגיעים מהם, במלואם ובמועדם.

21. **החייב והחברות שבשליטתו הפרו את הסכם ההלוואה**, שילמו רק חלק מהריבית והפרשי ההצמדה בגין חודש מאי 2020 ולא שילמו הריבית והפרשי ההצמדה בגין חודשים יוני ויולי 2020, כך שנוצר פיגור בסך של 733,534 ₪.

22. **ביום 12.8.20 הודיעו המבקשים לחייב ולחברות בשליטתו על העמדת יתרת ההלוואה לפירעון מיידי בהיעדר תיקון מלוא הפרות לא מאוחר מ-14 ימים ממועד משלוח הודעתם.**

23. לא זו בלבד שההפרה לא תוקנה, אלא שאף הריבית והפרשי ההצמדה בגין חודש אוגוסט ואילך, לא שולמה.

24. **בהתאם, עמדה ההלוואה לפרעון מיידי.**

עותק מכתב שנשלח לחייב ולחברות שבשליטתו מיום 12.8.20, מצ"ב **כנספח 9**.

25. למותר לציין כי על פי הסכמי ההלוואה, נושאת ההלוואה ריבית פיגורים בגין הפרת הסכמי ההלוואה וכן עתיד לחול עדכון בשיעורי הריבית בהתאם לאמור בתוספת מס' 3 להסכם ההלוואה.

26. סך החוב כלפי המבקשים בקשר עם הפרויקט הנ"ל, עומד על סך של 41,132,000 ₪ נכון ליום 11.10.20.

הלוואות המבקשים לחייב בקשר לפרויקט "פרי ארט", בבת ים

27. על פי הסכם ההלוואה מיום 11.6.18, הועמדה על ידי המבקשים, בין היתר, לחייב ולחברות בשליטתו ולחברים נוספים במסגרת קבוצת רכישה, הלוואה **בסך של 18,000,000 ₪** בקשר לפרויקט המצוי ברחוב בלפור 7 בעיר בת ים (להלן: "פרויקט פרי ארט").

כמו כן נחתמה תוספת להסכם ההלוואה, במסגרתה העמידו המבקשים ללווים הנ"ל הלוואה נוספת של **3,776,790 ₪**.

- עוֹתֵק מֵהֶסְכֵם הַהֲלוּאָה מִיּוֹם 11.6.18, מִצ"ב **כְּנִסְפָּח 10**.
- עוֹתֵק מִתּוֹסֶפֶת מִס' 1 לְהֶסְכֵם הַהֲלוּאָה, מִצ"ב **כְּנִסְפָּח 11**.
28. **אֵף כָּאן, חֲבוֹת הַחַיִּיב עַל פִּי הַסְכְּמֵי הַהֲלוּאָה, הֵנָּה כְּאִמּוֹר, יַחַד וְלַחֲדוֹ** (רֹאֵה סְעִיף 4.33 לְהֶסְכֵם הַהֲלוּאָה).
29. עַל פִּי הַסְכְּמֵי הַהֲלוּאָה, הִיָּה עַל הַחַיִּיב וְהַחֲבֵרוֹת שְׁבִשְׁלִיטָתוֹ, לְפָרֹעַ אֶת מְלוֹא הַהֲלוּאָוֹת עַד לְיוֹם 11.6.20 (רֹאֵה סְעִיף 7 לְהֶסְכֵם הַהֲלוּאָה וְסְעִיף 4.2 לְתוֹסֶפֶת מִס' 1 לְהֶסְכֵם הַהֲלוּאָה).
30. עַל אֵף שֶׁהֻמְעַד לְפָרְעוֹן הַהֲלוּאָוֹת חֲלָף, הַחַיִּיב וְהַחֲבֵרוֹת שְׁבִשְׁלִיטָתוֹ – **לֹא פָרְעוּ אֶת הַהֲלוּאָוֹת** (לְמַעַט סְכּוֹם זָנִיחַ שֶׁל כ' – 250 א' שֶׁ שְׁהוּעֵבֵר בְּיוֹם 14.7.20 עַל חֲשׁוֹן רִיבִית).
- עוֹתֵק מִמִּכְתָּב הַהֲתֵרָאָה מִיּוֹם 16.6.20, מִצ"ב **כְּנִסְפָּח 12**.
31. לְמוֹתֵר לְצִיָּין כִּי עַל פִּי הַסְכְּמֵי הַהֲלוּאָה, הַהֲלוּאָה נוֹשֵׂאת רִיבִית פִּיגוֹרִים בְּגִין הַפְרַת הַסְכְּמֵי הַהֲלוּאָה.
32. בְּנוֹסֵף, בַּחֹדֶשׁ אוֹגוֹסֶט שָׁנָה זוֹ, הוֹטַל עַל הַמְקַרְקָעִין עִקְוֹל בְּמִסְגֶּרֶת תִּיק הוֹצָאָה לְפֹעֵל הַמִּתְנַהֵל כְּנֶגֶד חֲבֵרוֹת בְּשִׁלְטַת הַחַיִּיב וְכֵן נִרְשְׁמוּ עִקְוֹלִים וְהַעֲרוֹת מִכּוֹחַ פְּקוּדַת הַמַּסִּים גְּבִיָּה.
- עוֹתֵק מִנִּסְחַ טֵאָבוּ בְּמִסְגֶּרֶתוֹ מִפּוֹרְטִים הַעִקְוֹלִים, מִצ"ב **כְּנִסְפָּח 13**.
33. זֹאת וְעוֹד, מַעִיּוֹן בְּנִסְחַ הַטֵּאָבוּ עוֹלָה כִּי בּוֹצְעוּ עֲסָקָאוֹת לְלֹא אִישׁוֹר הַמְבַקְשִׁים וְכִי פְרִי אֲסֵטְרָטִיגוֹת הַתִּימָרָה לְמַכּוֹר זְכוּיוֹת בְּפִרוּיִקֵט, הַמְשׁוּעֵבְדוֹת לְטוֹבַת הַמְבַקְשִׁים, לְצַדְדִים שְׁלִישִׁים (עַל אֵף הַשְּׁעֵבּוּד לְטוֹבַת הַמְבַקְשִׁים, מְבַלִּי לְפָנוֹת לְמְבַקְשִׁים וּמְבַלִּי לְקַבֵּל אֶת אִישׁוֹרִם כְּמוֹבֵן). מְדוּבֵר בַּהֲפָרָה נוֹסֶפֶת וִיסוּדִית שֶׁל הַהֲתַחֲיִיבוּיוֹת בְּמִסְגֶּרֶת הַסְכֵם הַהֲלוּאָה (רֹאֵה, בֵּין הֵיטֵר, סְעִיפִים 4.14, 4.22 לְהֶסְכֵם הַהֲלוּאָה).
34. סֵךְ הַחֹב כְּלִפִּי הַמְבַקְשִׁים בְּקֶשֶׁר עִם הַפְּרוּיִקֵט הַנִּי"ל, עוֹמֵד עַל סֵךְ שֶׁל 23,290,000 ש"ח נִכּוֹן לְיוֹם 11.10.20.
35. סֵה"כ חוֹב הַחַיִּיב וְהַחֲבֵרוֹת בְּשִׁלְטָתוֹ לְמְבַקְשִׁים בְּגִין הַהֲלוּאָוֹת כּוֹלֵן, עוֹמֵד כְּאִמּוֹר עַל סֵךְ כּוֹלֵל שֶׁל 198,643,000 ש"ח. בְּגִין כֹּל הַחֹב הַאִמּוֹר, חֲבוֹת הַחַיִּיב לְמְבַקְשִׁים הֵנָּה בִּיחַד וְלַחֲדוֹ עִם הַחֲבֵרוֹת שְׁבִשְׁלִיטָתוֹ.
- כֹּל הַסְכְּמֵי הַהֲלוּאָוֹת הוֹפְרוּ, כֹּל הַהֲלוּאָוֹת הוֹעֲמָדוּ לְפָרְעוֹן מִיָּדִי וְכוֹלֵן לֹא נִפְרְעוּ עַל יָדֵי הַחַיִּיב.**

הַלִּיכֵי חֲדָלוֹת הַפִּירְעוֹן שֶׁנִּפְתְּחוּ בְּעִנְיָנָן שֶׁל קְבוּצַת חֲבֵרוֹת שְׁבִשְׁלִיטַת הַחַיִּיב

36. בְּיוֹם 8.9.20 נִפְתַּח בְּבֵית הַמְשַׁפֵּט הַמְּחֻזָּזִי מִרְכֵּז, הַלִּיךְ חֲדָלוֹת פִּירְעוֹן בְּעִנְיָנָה שֶׁל חֲבֵרַת קְבוּצַת אֶלְדָד פְּרִי בַע"מ (בְּהַפְעֵלָה זְמַנִּית), ח.פ. 514911080 (לְהֵלֵךְ: "קְבוּצַת פְּרִי") בְּמִסְגֶּרֶת תִּיק חֲדָלִית 17837-09-20, לְבַקְשַׁת נוֹשָׂה לֹו חַיִּיבַת קְבוּצַת פְּרִי כ' – 218 מִלִּיוֹן ש"ח (לְהֵלֵךְ: "תִּיק הַחֲדָלִית הַמִּתְנַהֵל בְּעִנְיָנָה שֶׁל קְבוּצַת פְּרִי"). הַחַיִּיב הֵינּוּ בְּעַל הַשְּׁלִיטָה וְהַדִּירְקָטוֹר הַיַּחֲדִיד בְּקְבוּצַת פְּרִי.
- עוֹתֵק הַבְּקָשָׁה לְמַתָּן צוֹ פְּתִיחַת הַלִּיכִים נֶגֶד קְבוּצַת פְּרִי (לְלֹא נִסְפָּחִיהָ), מִצ"ב **כְּנִסְפָּח 14**.
37. בְּיוֹם 10.9.20 בְּהַעֲדָר הַתְּנַגְדוֹת מִטַּעֲמוֹ שֶׁל הַחַיִּיב וְקְבוּצַת פְּרִי, מִיָּנָה בֵּית הַמְשַׁפֵּט הַמוֹסַמֵךְ אֶת עו"ד אַהוּד גִּינְדָס וְעו"ד גּוֹנֵן קֶסֶטְנַבְאוּם כְּנִאֲמָנִים לְקְבוּצַת פְּרִי (לְהֵלֵךְ: "הַנִּאֲמָנִים").
38. לְמוֹתֵר לְצִיָּין כִּי אֵף הַלִּיכֵי חֲדָלוֹת פְּרְעוֹן נֶגֶד יֵתֵר הַלוּוִים בְּהַסְכְּמֵי הַלוּאָה – חֲבֵרוֹת בְּשִׁלְטָתוֹ שֶׁל אֶלְדָד פְּרִי, מֵהוּוֹת עִילָה לְהַעֲמַדַת כֹּלֵל הַחוֹבוֹת שֶׁל הַחַיִּיב לְפָרְעוֹן מִיָּדִי. רֹאֵה בְּעִנְיָן זֶה הוֹרָאת סְעִיף 12.1.9

בהסכם ההלוואה בפרויקט פרי פלייס מיום 14.9.17 (צורף כנספח 1 לעיל), במסגרתו נקבע כי מינוי נאמן ו/או בעל תפקיד אחר, זמני או קבוע לאחד מיחידיו הלווה – מהווה עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי (ראה בעניין זה גם סעיף 12.1.9 בהסכם ההלוואה בפרויקט פרי בסט מיום 14.4.19, צורף כנספח 7 לעיל, וסעיף 13.1.9 להסכם ההלוואה בפרויקט פרי ארט מיום 11.6.18, צורף כנספח 10 לעיל).

39. ביום 17.9.20 ניתן לבקשת הנאמנים צו פתיחת הליכים במעמד צד אחד, גם לחברות הבנות של קבוצת פרי וביניהם פרי אסטרטגיות והנאמנים מונו גם לגביהן (להלן יחדיו: "קבוצת החברות").

חדלות פירעונו של החייב

40. סעיף 110(א)(1) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק"), מגדיר "חזקת חדלות פירעון":

"הנושה מסר ליחיד דרישה לתשלום חוב שסכומו עולה על 75,228 שקלים חדשים, כשהוא ערוך לפי טופס שקבע השר, ובה ציין כי אם לא ישולם החוב במועד הנקוב בדרישה, ככוונתו להגיש בקשה לפתיחת הליכים, והחוב לא שולם בתוך 45 ימים ממועד מסירת הדרישה, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(א) אין מחלוקת בתום לב על החוב ואין ליחיד זכות קיזוז או עילה אחרת שיש בה כדי להצדיק את אי-תשלום החוב;

(ב) הנושה הגיש את הבקשה לצו לפתיחת הליכים בתוך שלושה חודשים מהמועד שמסר ליחיד את דרישת התשלום".

41. בענייננו, חוב החייב למבקשים עומד על סך כולל של כ-198 מיליון ₪.

42. המבקשים דרשו את פירעון החוב מהחייב בהתאם לדרישת סעיף 110(א)(1)(ב) לחוק - לפני למעלה מ-45 ימים ובמסגרת שלושת החודשים שקדמו להגשת הבקשה דנן.

ראה בעניין זה:

עותק ממכתב התראה מיום 11.8.20 בעניין חלק מחובותיו של החייב, מצ"ב כנספח 15.

עותק ממכתב התראה מיום 12.8.20 בעניין חלק מחובותיו של החייב, מצ"ב כנספח 16.

עותק ממכתב התראה מיום 16.6.20 בעניין חלק מחובותיו של החייב, מצ"ב כנספח 17.

43. קיימת אפוא חזקה מובהקת לחדלות פרעונו של החייב על פי הדין.

44. יתרה מכך, אף ביחס למבחנים שנקבעו בדין בענין חדלות הפרעון של החייב, ברור כי החייב הנו חדל פרעון.

45. במסגרת סעיף 2 לחוק נקבע מהי חדלות פרעון:

"חדלות פירעון היא מצב כלכלי שבו חייב אינו יכול לשלם את חובותיו במועד, בין אם מועד פירעונם הגיע ובין אם לאו, או שהתחייבויות החייב, לרבות התחייבויות עתידיות ומותנות שלו, עולות על שווי נכסיו".

46. בתוך כך, אימץ המחוקק את שני המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט לאורך השנים לבחינת חדלות פירעון – המבחן המאזני והמבחן התזרימי.

47. ראה בעניין זה, ע"א 8263/16 אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ נ' עו"ד איתן ארז, פסי' 50-51 לפסק דינו של השופט מינץ (פורסם בנבו, 19.03.2018):

"מקובלת ההבחנה בין שני סוגים של מבחנים – המבחן התזרימי והמבחן המאזני. המבחן התזרימי (המכונה גם "מבחן הנזילות" או "מבחן חדלות הפירעון המסחרית") מתמקד ביכולת פירעונה של החברה בנקודת זמן מסוימת, שהיא נקודת הזמן שבה נדרש פירעון חובותיה. כאשר נבחנת עמידה במבחן זה, השאלה העיקרית שנשאלת היא, האם מסוגלת החברה לקיים את התחייבויותיה במועדן (ראו: דוד האן דיני חדלות פירעון 132 (2009) (להלן: האן)). המבחן התזרימי מתאפיין בוודאות וביציבות מסוימת, שכן נדרשת בחינת מצב הדברים בזמן נתון, בהתייחס למסגרת מצומצמת יחסית של שאלות עובדתיות – האם החברה מצליחה לעמוד בהתחייבויותיה מבחינת תזרים המזומנים הנתון בידיה. מן העבר השני, המבחן המאזני נחשב למבחן כולל יותר, ובמסגרתו נבחנים סך נכסי החברה וכלל משאביה, בהשוואה למכלול התחייבויותיה. הנחת היסוד שבבסיס מבחן זה היא, כי נכסי החברה עשויים לשמש כבסיס לקיום ההתחייבויות השונות, בהתעלם ממימד הזמן, היינו מהזמן שיידרש לצורך מימוש הנכסים, ומהיתכנות מימושם (האן, עמ' 130-131)".

(ההדגשות בבקשה זו, אינן במקור – ח.א.)

48. ביחס לאופן יישום המבחן התזרימי והמבחן המאזני, ראה ניתוח כב' הנשיא אורנשטיין במסגרת חדל"ת (מחוזי ת"א) 8847-12-19 אורתם סהר הנדסה בע"מ נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, פסי' 9 להחלטה (פורסם בנבו, 8.12.2019):

"דומני שאין חולק, לרבות החברות עצמן על היותן חדלות פירעון לפי הגדרת החוק. כעולה מהבקשה, מהמסמכים שהוצגו ומיתר כתבי הטענות שהוגשו לרבות עמדות הנושים, עולה שהיקף ההתחייבות של החברות הוא ניכר ומסתכם לשיטת החברות בעשרות מיליוני ₪, מבלי להביא בחשבון את מלוא חובות העבר. זאת לעומת צפי הכנסות, תקבולים אשר חלקם אינם וודאיים בסכום נמוך במידה לא מבוטלת מהחובות. שעה שהחברות מודות שאינן יכולות לעמוד בהתחייבויותיהן השוטפות וכעולה מהמסמכים השונים, הן עונות על הגדרת חדלות פירעון מהבחינה התזרימית. סבורני שגם מהבחינה המאזנית עונות החברות על הגדרת חדלות פירעון שכן מהנתונים שצוינו לעיל עולה שאין בנכסי החברות כדי לשרת את כלל החובות".

49. באשר למבחן התזרימי, העובדות מדברות בעד עצמן. החייב לא פרע את חובותיו במועד, גם לאחר שקיבל התראות בקשר לכך מאת המבקשים. בגין כלל החברות שבשליטת החייב, נפתחו הליכי חדלות פירעון וניתנו צווים בהתאם ומונו נאמנים לחברות אלו. גם מבחינת השכל הישר – מובן וברור כי החייב הנו חדל פירעון תזרימית, שכן אין ברשותו אמצעים נזילים בסכום אשר עולה על חובותיו כלפי המבקשים שהגיע מועד פרעונם – סכום עתק של קרוב ל- 200 מיליון ₪.

50. באשר למבחן המאזני, היקף חובותיו של החייב עצום ועולה לסך של מאות מיליוני ₪ למבקשים (מעבר לחובותיו האחרים לנושים שונים).

החברות שבשליטת החייב – הסכימו להליכי חדלות הפירעון שננקטו נגדן, לאחר שנפתחו נגדן הליכי חדלות פרעון בגין חובות בסך של מאות מיליוני ₪.

51. ואכן, נקבע על ידי הנאמנים שמונו על ידי בית המשפט (במסגרת סעיף 5 לדוח שהוגש מטעמם וצורף כנספח 18 להלן), כי החברות בשליטת החייב הינן חדלות פירעון, כאמור בדוח מטעמם :

“[...] עסקינן בקבוצת חברות שהינן חדלות פירעון, קבוצת החברות איננה יכולה לשלם את חובותיה השוטפים, ולא יכולה לשלם סכומי עתק שהוטלו עליה במסגרת פסקי דין ודרישות של מממנים (חברות אשראי חוץ בנקאים) להעמיד את המימון לפירעון מידי. למעשה אין בידי קבוצת החברות מזומנים אפילו למימון פעולות בסיסיות ביותר שכן כל תזרים המזומנים שלהם עוקל במסגרת תביעות תלויות ועומדות ותיקי הוצל"פ”.

עותק מדוח הנאמנים מיום 5.10.20 (להלן: “דוח הנאמנים”), מצ”ב כנספח 18.

52. מעבר לחובות עצומים אלו, לחברות בשליטת החייב, קיימים עוד מאות נושים רבים, חברים בקבוצות רכישה אשר שילמו סכומי עתק לחברות בשליטת החייב וככל הנראה סכומי עתק מכספים אלו אינם בנמצא כיום. ראה בעניין זה, כדוגמא בלבד, בקשת הצטרפות להליכי חדלות הפירעון שהוגשה ע”י עו”ד יונגר (ללא נספחיה), במסגרתה אף נטען כי הועמדו ערבויות אישיות מטעם החייב, מצ”ב כנספח 19.

53. באשר לשווי נכסיו האישיים של החייב, על פי הידוע למבקשים, החייב אינו בעל נכסים בהיקף מתאים לפרוע ולו חלק מהחוב הכולל כלפי המבקשים, וזאת מעבר לחובותיו הנוספים לנושיו.

54. הנסיבות שלפנינו אינן מותירות אפוא כל מקום לספק, כי החייב מצוי בחדלות פירעון רחבת היקף, באופן שאינו מאפשר לו לפרוע ולו חלק מחובותיו לנושים.

בטחונות שהועמדו למבקשים על ידי חברות בשליטתו של החייב

55. בהתאם להסכמי ההלוואות, הועמדו לזכות המבקשים, בטחונות שונים ובכלל זה, שעבוד ראשון על זכויות החברות שבשליטתו של החייב במקרקעין בפרויקטים השונים. לעומת יתר הלווים, החייב עצמו לא העמיד בטחונות להבטחת פרעון חובותיו.

56. המבקשים פעלו כמובן להגשת בקשות למימוש השעבודים בפרויקטים אלו במסגרת תיקי פרי”ק -25510-09-20, 29952-09-20, 52359-09-20. בשלב זה, ההליכים כנגד חברות בקבוצת פרי הוקפאו, עקב צו הקפאת ההליכים לקבוצת פרי וליתר החברות בשליטת החייב.

57. יאמר מייד, המבקשים מתנגדים התנגדות נחרצת להקפאת ההליכים ומבקשים את ביטולה ביחס לנכסים המשועבדים לזכותם. אלא שבנסיבות תיק זה ברור כי אין בעצם הגשת הבקשות למימוש השעבודים כל עילה לעיכוב בניהול מקביל של פתיחת הליכי חדלות פרעון כנגד החייב כאן.

58. ראשית, הליכי המימוש שננקטו על ידי המבקשים, הוקפאו כאמור בשל הליך ההבראה המתנהל בעניינן של קבוצת החברות, באופן אשר מונע מהמבקשים הלכה למעשה, לממש את הנכסים אשר שועבדו לזכותם. החייב עצמו כבעל השליטה והמנהל בחברות שבשליטת החייב, נתן הסכמתו להקפאת ההליכים. גם לאחר פתיחת תיקי הקפאת ההליכים, החייב עצמו תומך כמובן בהמשך הקפאת ההליכים גורפת, גם זו הכוללת את השעבודים לזכות המבקשים.

59. משכך, ודאי כי החייב יהא מנוע מלטעון כאן בבית המשפט שידון בחדלות פרעונו האישית כי בשל אותם בטחונות, יש לעכב פתיחתו של תיק חדלות הפרעון בעניינו.

60. יתרה מכך, כאמור, החברות בשליטת החייב, הנן חדלות פרעון.
61. באשר לפרויקטים המשועבדים שתוארו אף לעיל, **שווי זכויות החברות שבשליטת החייב, בפרויקטים נשוא ההלוואות (הזכויות הנתרות שלא נמכרו לחברי קבוצות רכישה), נמוך משמעותית מגובה החובות המובטחים ואין בהן כמובן די כי לפרוע את החובות המובטחים.**
- כך עולה אף מדוח הנאמנים. לדוגמא – בפרויקט לוד, חוב החייב (והחברות בשליטתו) כמדווח על ידי הנאמנים הנו כ – 39 מיליון בעוד שנכסי החברות בשליטת החייב המשועבדים למבקשים הנם יתרת זכויות בקרקע ל – 25 יחידות ששווים נמוך משמעותית באופן מובהק מהחוב המובטח (סעיף 66 לדו"ח). כך גם באשר לפרויקט בבת ים בו כמדווח על ידי הנאמנים, נותרה רק יחידה אחת בבעלות קבוצת פרי ואילו החוב המובטח המדווח על ידי הנאמנים הנו 21.6 מ' ש"ח (סעיף 70 לדו"ח הנאמנים).
62. **ברור כי מעבר לזכויות אלו בפרויקטים האמורים, כלל זכויות חברי קבוצות הרכישה, משועבדות לזכות המבקשים, אך אין אלו זכויות של החייב ואף לא של החברות בשליטתו.** מכאן שלצורך פרעון החובות למבקשים, ייתכן ועלולים להגרם נזקים מהותיים ליתר בעלי הזכויות בפרויקטים אשר אף זכויותיהם משועבדות לזכות המבקשים.
63. בנסיבות אלו, ברור כי קיימת למבקשים זכות מובהקת, לפנות, במקביל לנקיטת הליכי מימוש שעבוד, גם לכיסו של החייב עצמו – שהנו חייב כאמור, ביחד ולחוד, בכל החוב למבקשים ובנסיבות בהן החייב חדל פרעון, לפתוח בהליכי חדלות פרעון כנגדו, זאת על מנת שלא יתאפשר לחייב להבריש נכסים כפי שנעשה בחברות בשליטתו וכמדווח על ידי הנאמנים ועל מנת שמימוש נכסי החייב, יהיה בהם כדי לצמצם את חוב החברות שבשליטת אלדד פרי, למבקשים ובהתאמה צמצום הנזקים שיגרמו לבעלי הזכויות בפרויקטים נשוא ההלוואות.
64. בהקשר זה נדגיש כי אין לחייב כל זכות קנויה לא על פי הסכמי ההלוואה ולא על פי הדין, לפיהם יבוצעו קודם הליכים למימוש שעבוד על זכויות חברות בשליטתו של החייב ורק בסיומם ינקטו המהלכים על פי הדין לגביית חוב החייב למבקשים. במיוחד נכון הדבר כאשר הבטחונות לזכות המבקשים הנם בטחונות שאינם של החייב.
- כך נקבע, בין היתר, בהסכמי ההלוואה (סעיפים 13.1, 13.1 ו-14.1, בהסכמי ההלוואה שנחתמו ביחס לפרויקט רחובות, לוד ובת ים, בהתאמה):

”במקרה בו התקיימו עילות להעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל, תהא אקספו רשאית לנקוט בכל האמצעים החוקיים שתמצא לנכון כדי לגבות את הסכומים המגיעים לה, לרבות בדרך של מימוש הבטוחות, בשלמות ו/או בחלקים ולעשות שימוש בפדיון לסילוק ההלוואה.”

כך, בין היתר, קובע סעיף 23 למסמכי השעבוד בקשר לפרויקט פרי פלייס ברחובות כפי שנחתמו על ידי החייב:

”בקררת מקרה מהמנויים להלן (במסמך זה: ”מקרה הפרה”) יהיה אקספו רשאי להעמיד לפרעון מיידי את הסכומים המובטחים או כל חלק מהם כפי שיבחר לפי שיקול דעתו, לרבות יתרתם הבלתי מסולקת של כל הלוואה ו/או אשראי מכל מין או סוג שהוא, גם אם טרם הגיע מועד פרעונם. הריבית עליהם וכל יתר הסכומים שיגיעו לאקספו על פי מסמך זה ו/או כל הסכם אחר, ובכלל זה יתרת סכום הערבויות אשר תוציא אקספו לטובת צדדים שלישיים לבקשת הלווה ו/או הממשכנים. כן יהיה אקספו רשאי לגבות את הסכומים

המובטחים ו/או לממש את הרכוש המשועבד, בכל האמצעים הניתנים על פי כל דין ו/או על פי מסמך זה ו/או על פי ההסכמים האחרים, כולם או חלקם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ו/או ביתר זכויות אקספו, יהיה רשאי אקספו לפעול כאמור, בין היתר, על ידי מינוי של כונס ו/או מנהל עסקים ו/או מנהל מיוחד של הלווה ו/או הממשכנים ו/או של נכסיהם, כולם או מקצתם, כולם זמניים או קבועים".

וכן נקבע בסעיף 28.5 במסמכי השעבוד, כי:

"במקרה של פשיטת רגל או פרוק של הלווה, לפי המקרה, או סידורים דומים, אקספו יהיה רשאי לתבוע בנושה בפשיטת הרגל או בפרוק, לפי הענין, בהתאם למלוא סכום החוב מבלי להביא בחשבון מה ששולם ו/או מה שישולם לאקספו ע"י הממשכנים ו/או ע"י כל אדם אחר של כל או חלק מהסכומים שהממשכנים אחראים להם [...]".

65. המבקשים זכאים אפוא לנקוט בכל פעולה משפטית העומדת לזכותם לפי שיקול דעתם ולפי סדר אותו יבחרו ולרבות בכל הקשור לפעולות למימוש שעבודים ו/או נקיטת הליכים משפטיים כנגד הלווה ולרבות מנהל מיוחד ללווה, במסגרת הליכי חדלות פרעון כנגד החייב, כמבוקש במסגרת בקשה זו.

66. בנוסף נזכיר כי בידי המבקשים אין כל שעבוד על נכסי החייב עצמו (מעבר ליחידות שבבעלות החברות שבשליטתו) וגם בשל כך, ברור כי אין למבקשים כל מניעה מלנקוט הליכי גבייה, מימוש וחדלות פרעון כנגד החייב עצמו, אשר כאמור, חייב, ביחד ולחוד, בגין כל החוב למבקשים וזאת בד בבד עם הליכי גבייה אל מול יתר הלווים.

67. בנסיבות אלו עצם קיום הבטחונות לזכות המבקשים ואף לא הבקשות למימושם, אינו מונע פתיחת הליכי חדלות פרעון כנגד החייב, מתן צו פתיחת הליכים בעניינו וסעדים זמניים להגנה על זכויות נושיו.

68. מעבר לכל האמור, בנסיבות שתוארו, כאמור, אין כל ספק כי החייב הנו חדל פרעון הן על פי המבחן התזרימי והן על פי המבחן המאזני. היקף החובות של החברות בשליטתו של החייב, מהן נגזר במשרין היקף חובותיו העצום לנושיו, הנו קיצוני ומובהק ומחייב אפוא פתיחת הליכי חדלות פרעון נגד החייב, מינוי נאמן לנכסיו, מניעת כל הברחת נכסים עתידית, וחקירה וביטול כל הברחת נכסים ו/או העדפת נושים אישית שביצע החייב עובר לפתיחת הליכים אלו.

69. ואכן, על פי הדין, גם בנסיבות בהן חייב שעבד נכסיו (ואין כך הדבר בענייננו) ואפילו מצב בו נכסיו המשועבדים עולים על חובותיו, רשאי הנושה המובטח לפתוח בהליכי חדלות פרעון כנגד החייב בנסיבות המתאימות לכך.

ראה, בין היתר, פש"ר (מחוזי חי') 1822-03-15, *Tenida anstalt* נ' גדי זאבי (פורסם בנבו, 29.7.2015), שם נקבע כדלקמן:

"בנסיבות כאלה, אין די באמירה, כי קיים לנושה יתרון בנקיטה בהליך פשיטת רגל אל מול הפגיעה בזכויות החייב, הצפויה להיגרם כתוצאה מנקיטה בהליך פשיטת רגל. ואכן, בנסיבות, בהן ללא יעלה בידי הנושה להצביע על יתרון מהותי, חובת תום הלב וחוק כבוד יסוד האדם וחירותו גוברים על הזכות הנובעת לנושה מכוח דיני פשיטת הרגל. בנסיבות אלה, ראוי שהנושה יקדים ויממש את השעבודים שהועמדו לזכותו, ורק במידה ולא יהיה בהם לכסות את חובו של החייב, יינקטו הליכי פשיטת רגל כנגד החייב"

70. במקרה דנן, בשל מהלכי החייב עצמו, ניתן צו הקפאת הליכים לחברות בשליטתו ואין באפשרות המבקשים בשלב זה לפעול למימוש השעבודים ופרעון החוב ועל כן קיים "היתרון המהותי" בנקיטת הליכי חדלות פרעון כמבוקש.

עותק צו הקפאת ההליכים בעניינה של קבוצת פרי מיום 10.9.20, ובעניין יתר החברות בשליטת החייב, מיום 17.9.20, מצ"ב **בנספח 20**.

בנוסף, עצם נקיטת פתיחת הליכי חדלות הפרעון נגד החייב, מחוייב המציאות ומהווה "יתרון מהותי" למבקשים בפרט ולכלל נושי החייב בכלל. שהרי ללא מיצוי זכויות כנגד החייב, יגרם נזק כבד ביותר לנושי החייב ובמיוחד כשקיים חשד ממשי להברחת נכסי החייב בלא שינתן צו המונע זאת בדחיפות במסגרת הליכים אלו.

71. נדגיש - הליך חדלות הפרעון בענין קבוצת החברות בשליטת החייב, כורך בחובו אלפי נושים ופרויקטים רבים. ברור לחלוטין כי הוא עתיד לארוך זמן רב מאוד. מובן מאליו כי נדרשים כבר עתה ואין להמתין, צווים זמניים ולרבות צו כינוס נכסים זמני וצו איסור דיספוזיציה גורף ביחס לנכסי החייב אשר ימנע מהחייב להבריח נכסים ולהקטין את היקף הנכסים שיעמוד לזכות נושיו הרבים מאוד.

גם עיתוי הצווים הזמניים הנו קריטי, לשם בחינה בדיעבד של פעולות להעדפת נושים ו/או להברחת נכסים.

72. מובן כי אין בבקשה זו בכדי למצות את כלל טענות המבקשים ו/או לפרט את כל הפרות החייב את הסכמי ההלוואה בגינן הועמדו חובות החייב לפרעון מידי. המבקשים שומרים על זכותם להוסיף נתונים נוספים ו/או לערוך תיקונים בבקשה, על פי הצורך. אין באי אזכור הפרה כלשהי בכדי להוות ויתור או הסכמה לה. כמו כן, נדגיש כמובן מאליו כי אין בבקשה זו בכדי לגרוע מזכות המבקשים לממש את מלוא הבטחונות שהועמדו לזכותם להבטחת פרעון החובות כלפיהם, פעולות בהן ימשיכו המבקשים במקביל לבקשה זו.

לבקשה מצורף תצהירו של מר אברהם דויטש, לתמיכה בעובדותיה.

אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על פתיחת הליכי חדלות פרעון כנגד החייב אלדד פרי, ועל מתן צווים זמניים בהתאם לבקשה למתן סעדים זמניים המוגשת במקביל להגשת בקשה זו.

היום, 12 אוקטובר, 2020,


שחר גרשון, עו"ד


נועה סולומון, עו"ד


חגי אולמן, עו"ד

יהודה רוה ושות', עורכי דין
ב"כ המבקשים

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

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

ובעניין: 1. קרן אקספו בע"מ, ח.פ. 514819291

2. קרן אקספו פלטינוס בע"מ, ח.פ. 515108959

3. עו"ד גבריאל רובנבך (כנאמן עבור מלווים אחרים)

ע"י ב"כ עו"ד חגי אולמן ו/או נועה סולומון ו/או שחר גרשון

משרד יהודה רזה ושות', עורכי דין

מרחוב לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב 6713412

טל': 03-5620303; פקס: 03-5618558

"המבקשים"

- נ ג ד -

ובעניין: אלדד יוסף פרי, ת.ז. 034043653

מרח' אגמיה 8, רחובות

"החייב"

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

מרח' השלושה 2, תל אביב

"הממונה"

טל': 073-3923222; פקס': 02-6467551

תצהיר

אני הח"מ, אבי דויטש ת.ז. 058237330, מצהיר בזה כי כל העובדות שציינתי בדקשה למתן צו פתיחת הליכים כנגד החייב, הן אמת.


אבי דויטש

גבריאל רובנבך, עו"ד

מ.ר. 22084

מנחס בגין 52, ת"א 6713701

אני הח"מ, מאשר בזאת כי ביום 11/10/2020 חתם מר אבי דויטש על תצהיר זה בפני לאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן.

גבריאל רובנבך, עו"ד

מ.ר. 22084

מנחס בגין 52, ת"א 6713701