

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 דחופה

למתן סעדים זמניים

למינוי נאמן זמני ומתן צו לאיסור דיספוזיציה על נכסי החייב

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 דחופה למתן צווים זמניים בעניינו של החייב (כהגדרתו להלן), על פי סמכויותיו בסעיף 119 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק"), כדלקמן:

א. צו אשר יאסור על החייב לבצע דיספוזיציות מכל מין וסוג בכל נכסיו, כספיו וזכויותיו מכל מין וסוג, בארץ ובחו"ל.

ב. למנות נאמן זמני מטעם בית המשפט הנכבד לצורך איתור ושמירה על נכסי החייב ולהסמיכו לרשום את צווי איסור הדיספוזיציה שיתנו על פי סעיף א' לעיל, בכל מרשם רלוונטי ואצל כל גוף המחזיק בכספיו, נכסיו וזכויות החייב.

בקשה זו מוגשת במקביל לבקשה למתן צו פתיחה בהליכים כנגד החייב.

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 גבריאל 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 בסט**" **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 הלוואה מיום 14.9.17, מצ"ב **כנספת 1**.
 2. עותק מהסכם הלוואה מיום 13.11.18, מצ"ב **כנספת 2**.
 3. עותק מתוספות מס' 1-2 להסכמי הלוואה, מצ"ב **כנספת 3**.
8. **חבות החייב על פי הסכמי הלוואה, הנה כאמור, יחד ולחוד עם החברות שבשליטת החייב** (ראה סעיף 4.27, 4.28 להסכמי הלוואה, בהתאמה).
9. על פי הסכמי הלוואה, היה על החייב והחברות בשליטתו לפרוע את מלוא ההלוואות למבקשים, עד ליום **11.5.20** (ראה סעיף 3 לתוספת להסכם הלוואה 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 הלוואה, על פיה, לפנים 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

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**.

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 4.22 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.

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'.

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 ובמועד.
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 שבשליטתו 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 ₪**.
- עותק מהסכם ההלוואה מיום 11.6.18, מצ"ב **כנספח 10**.
- עותק מתוספת מס' 1 להסכם ההלוואה, מצ"ב **כנספח 11**.
28. **אף כאן, חבות החייב על פי הסכמי ההלוואה, הנה כאמור, יחד ולחוד** (ראה סעיף 4.33 להסכם ההלוואה).
29. על פי הסכמי ההלוואה, היה על החייב והחברות שבשליטתו, לפרוע את מלוא ההלוואות עד ליום 11.6.20 (ראה סעיף 7 להסכם ההלוואה וסעיף 4.2 לתוספת מס' 1 להסכם ההלוואה).
30. על אף שהמועד לפרעון ההלוואות חלף, החייב והחברות שבשליטתו – **לא פרעו את ההלוואות** (למעט סכום זניח של כ- 250 א' ₪ שהועבר ביום 14.7.20 על חשבון ריבית).

עותק ממכתב ההתראה מיום 16.6.20, מצ"ב **כנספח 12**.

31. למותר לציין כי על פי הסכמי ההלוואה, ההלוואה נושאת ריבית פיגורים בגין הפרת הסכמי ההלוואה.
 32. בנוסף, בחודש אוגוסט שנה זו, הוטל על המקרקעין עיקול במסגרת תיק הוצאה לפועל המתנהל כנגד חברות בשליטת החייב וכן נרשמו עיקולים והערות מכוח פקודת המסים גביה.

עותק מנסח טאבו במסגרתו מפורטים העיקולים, מצ"ב **כנספח 13**.

33. זאת ועוד, מעיון בנסח הטאבו עולה כי בוצעו עסקאות ללא אישור המבקשים וכי פרי אסטרטגיות התימרה למכור זכויות בפרויקט, המשועבדות לטובת המבקשים, לצדדים שלישיים (על אף השעבוד לטובת המבקשים, מבלי לפנות למבקשים ומבלי לקבל את אישורם כמובן). מדובר בהפרה נוספת ויסודית של ההתחייבויות במסגרת הסכם ההלוואה (ראה, בין היתר, סעיפים 4.14, 4.22 להסכם ההלוואה).

34. סך החוב כלפי המבקשים בקשר עם הפרויקט הנ"ל, עומד על סך של 23,290,000 ₪ נכון ליום 11.10.20.
 35. סה"כ חוב החייב והחברות בשליטתו למבקשים בגין ההלוואות כולן, עומד כאמור על סך כולל של 198,643,000 ₪. בגין כל החוב האמור, חבות החייב למבקשים הנה ביחד ולחוד עם החברות שבשליטתו.

כל הסכמי ההלוואות הופרו, כל ההלוואות הועמדו לפרעון מידי וכולן לא נפרעו על ידי החייב.

הליכי חדלות הפירעון שנפתחו בעניינן של קבוצת חברות שבשליטת החייב

36. ביום 8.9.20 נפתח בבית המשפט המחוזי מרכז, הליך חדלות פירעון בעניינה של חברת קבוצת אלדד פרי בע"מ (בהפעלה זמנית), ח.פ. 514911080 (להלן: "**קבוצת פרי**") במסגרת תיק חדל"ת 17837-09-20, לבקשת נושה לו חייבת קבוצת פרי כ- 218 מיליון ₪ (להלן: "**תיק החדל"ת המתנהל בעניינה של קבוצת פרי**"). החייב הינו בעל השליטה והדירקטור היחיד בקבוצת פרי.

עותק הבקשה למתן צו פתיחת הליכים נגד קבוצת פרי (ללא נספחיה), מצ"ב **כנספח 14**.

37. ביום 10.9.20 בהעדר התנגדות מטעמו של החייב וקבוצת פרי, מינה בית המשפט המוסמך את עו"ד אהוד גינדס ועו"ד גונן קסטנבאום כנאמנים לקבוצת פרי (להלן: "**הנאמנים**").

38. למותר לציין כי אף הליכי חדלות פרעון נגד יתר הלווים בהסכמי הלוואה – חברות בשליטתו של אלדד פרי, מהוות עילה להעמדת כלל החובות של החייב לפרעון מידי. ראה בעניין זה הוראת סעיף 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 מיחיד 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, 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, כוונתו 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 כנספת 15.

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

עותק ממכתב התראה מיום 16.6.20 בעניין חלק מחובותיו של החייב, מצ"ב כנספת 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 פירעונו הגיע ובין אם לאו, או שהתחייבויות החייב, לרבות התחייבויות עתידיות ומותנות שלו, עלולות 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, פס' 51-50 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, פס' 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).

החברות שבשליטת החייב – הסכימו להליכי חדלות הפירעון שננקטו נגדן, לאחר שנפתחו נגדן הליכי חדלות פירעון 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 נמצא 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 פר"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 פירעון כנגד החייב כאן.
58. ראשית, הליכי המימוש שנקטו 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 פירעונו האישית כי בשל אותם בטחונות, יש לעכב פתיחתו של תיק חדלות הפירעון בעניינו.
60. יתרה מכך, כאמור, החברות בשליטת החייב, הן חדלות פירעון.
61. באשר לפרויקטים המשועבדים שתוארו אף לעיל, **שווי זכויות החברות שבשליטת החייב, בפרויקטים נשוא ההלוואות (הזכויות הנותרות 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 ששוים 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 (סעיף 70 לדו"ח הנאמנים).

62. ברור כי מעבר לזכויות אלו כל הזכויות בפרויקטים האמורים, כלל זכויות חברי קבוצות הרכישה, משועבדות לזכות המבקשים, אך אין אלו זכויות של החברות בשליטתן. 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 להבריא 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:

”בקרות 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 כנושה 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 אותנו 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 נוסיו.
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 הדיון, 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"י) 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 **כנספח 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 כינוס נכסים זמני וצו איסור דיספוזיציה גורף ביחס לנכסי החייב אשר ימנע מהחייב להבריא 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.

מתן סעדים זמניים כנגד החייב

72. במסגרת הבקשה למתן צו פתיחה בהליכים, שהוגשה כנגד קבוצת פרי, נטען כי החייב הינו "הרוח החיה בחברה, בעל השליטה והדירקטור היחיד בה". כמפורט לעיל, החייב הנו לווה ביחד ולחוד לגבי סכומי עתק מסך חובותיהם של החברות בשליטתו כלפי המבקשים. זאת מעבר לטענות חלק מנושיו הנוספים ביחס לקיומן של ערבויות אישיות לחובות נוספים של קבוצת פרי והחברות בשליטתו (ראו נספח 19 לעיל).

73. במסגרת הדוח שהוגש מטעם הנאמנים שמונו לקבוצת החברות (צורף כנספח 18 לעיל, בסעיף 127), עולה כי מבדיקות ראשוניות שנערכו על ידם, "בפרק זמן של כ-3 חודשים לפני שניתנו צווי פתיחת ההליכים בתיק שבכותרת, שילמו החברות בקבוצת פרי עבור חובות עבר לנושים סך של עשרות מיליוני ₪ ונושים שונים אף מימשו עיקולים במאות אלפי ₪".

74. במסגרת דוח הנאמנים אף הועלה חשש כי "התשלומים (כולל העיקולים שמומשו ע"י נושים) שבוצעו או חלקם, נעשו תוך העדפת נושה אחד על פני האחר ונעשו מתוך שיקולים פסולים שיש בהם לפגוע בטובת כלל הנושים של הקבוצה" (ראה סעיף 128 לדוח הנאמנים).

75. לא זו אף זו, אלא שכפי שדווח על ידי הנאמנים: "[...] בחלק מפעולות אלו עולה חשד שמא מדובר בפעולות שנעשו כדי ליתן העדפה לנושה אחד על פני אחר. כך למשל, קבוצת פרי קיבלה החזר כספי מבעלים של קרקע בגין עסקה שבוטלה באחד הפרויקטים בסך של מיליוני ₪ ואת השיקים שקיבלה סחרה לנושה רגיל של הקבוצה בגין חוב עבר" (סעיף 132 לדוח הנאמנים).

76. יתרה מכך, במסגרת דוח הנאמנים הוצג כי בוצעו פעולות נוספות, כגון רישום יחידות דיור לזכות נושים אחדים כנגד קיזוז חובות (מבלי לדווח לרשויות המס למיטב ידיעת הנאמנים בשלב מקדמי זה) (סעיף 133 לדוח הנאמנים), והובהר כי הנאמנים יוסיפו לערוך בדיקות מעמיקות של כלל הפעולות שבוצעו ובהתאם לממצאים, תוגשנה בקשות מתאימות על ידם.

77. בהתאם לסעיף 119 לחוק, נקבע כי עד למתן צו פתיחת הליכים, בית המשפט הנכבד רשאי ליתן צו המורה על איסור דיספוזיציה בנכסי החייב, לבקשת נושה, אם שוכנע בית המשפט הנכבד כי קיימות ראיות לכאורה שמתקיימים התנאים למתן צו פתיחת הליכים.

78. בפסיקת בתי המשפט נקבע זה מכבר כי הסעד הזמני אשר התבקש על ידי המבקשים, יינתן בהתקיימם של שני תנאים:

78.1. קיום בסיס לכאורה למעשה פשיטת רגל.

78.2. דחיפות במתן הצו על מנת למנוע ביצוע פעולות בלתי הפוכות.

ראה בעניין זה דברי כב' הנשיא, אורנשטיין בפר"ק (מחוזי ת"א) 13400-06-16 ע.ב.א. לוגיסטיק פיננסים בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי, פס' 15 להחלטה (פורסם בנבו, 3.7.2016):

"סבורני כי לעת הזו אין מקום ליתן סעד של כונס נכסים או מנהל מיוחד לנכסי בעל השליטה וניתן להסתפק לעת הזו במינוי כונס נכסים זמני לנכסיו, וזאת לפי סעיף 21(א) לפקודת פשיטת הרגל לאמור:

"משהוגשה הבקשה רשאי בית המשפט אם נוכח שיש צורך לעשות כן להגנת הנכסים, למנות את הכונס הרשמי, או אדם מתאים אחר, עוד לפני מתן צו הכינוס, להיות כונס זמני של נכסי החייב או חלק מהם ולהורות לו להחזיק באותם נכסים מיד".

לאחרונה התייחסתי לעניין זה ואפנה לפר"ק (ת"א) 59196-02-16 אור סיטי נדל"ן קבוצת ענבל אור בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (פורסם בנבו, 5.4.16) בפסקה 20.3:

"ככלל, בית המשפט מורה על כינוס נכסים זמני במסגרת הליכי פשיטת רגל רק משהוכח קיום בסיס לכאורה למעשה פשיטת רגל לפי סעיף 5 לפקודת פשיטת הרגל ובנוסף שקיימת דחיפות במתן הצו על מנת למנוע ביצוע פעולות בלתי הפיכות. סעיף 21(א) לפקודת פשיטת הרגל מורה כי משהוגשה בקשת כינוס רשאי בית המשפט ליתן צו כינוס נכסים זמני אם נוכח שיש צורך לעשות כן לשם הגנה על נכסים".

79. מובן כי בנסיבות בהן הובהר שהחייב הינו "הרוח החיה" בקבוצת החברות, כל פעולות החברות בשליטתו של החייב נעשו תחת הנחיותיו והוראותיו הברורות של החייב כמנהלן וכבעל השליטה בהן.

80. בנסיבות אלו, ומקום בו החייב הוא זה שלמעשה לכאורה ביצע את המעשים שנבדקו ופורטו כאמור לעיל, על ידי הנאמנים (כזכור, החייב הוא הרוח החיה בקבוצת החברות), **קיים חשש ממשי וברור כי אותו החייב ממש, פעל ופועל באופן דומה בכל הנוגע לנכסיו האישיים, באופן המחייב (לכל הפחות) מתן צו איסור דיספוזיציה זמני בעניינם, כמו גם מינוי בעל תפקיד מטעם בית המשפט הנכבד, אשר יפעל על מנת לאתר ולכנס את כלל נכסי החייב ומימושם על פי הסדרי הנשייה הקבועים בדין.**

וראה גם פר"ק (מחוזי ת"א) 59196-02-16 אור סיטי נדל"ן קבוצת ענבל אור בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי, פס' 20.3 להחלטה (פורסם בנבו, 5.4.2016):

"ביישום לענייננו; בעלת השליטה ערבה לחלק ניכר מהחובות העצומים של החברות הגם שלא טרחה להמציא פירוט של מצבת החובות שלגביהם ניתנה ערובתה. אמנם נטען שהיא בעלת נכסים רבים בשווי כספי ניכר אך לא ניתן פירוט של אלה, לרבות שווים וזמינותם. משכך לא ניתן להתעלם מהחשש שבעלת השליטה לא תוכל לפרוע את מלוא חובותיה ובהינתן הקשיים של החברות לשרת את חובותיהן כמפורט לעיל. כאמור, בעלת השליטה מכרה בעת שהייתה תלויה ועומדת בקשת פירוק נגד החברה זכות ליחידה שבבעלותה בפרויקט "מציצים" לנרקיס וזאת בתמורה להלוואה שניתנה על ידו מספר שבועות קודם לכן. ככל שיתברר שבעלת השליטה היא חדלת פירעון יש בכך משום העדפת נושים אסורה לפי סעיף 96 לפקודת פשיטת הרגל".

81. נדגיש – כאמור לעיל, חובות החייב כלפי המבקשים נאמדים במאות מיליוני ₪, כנגד קבוצת החברות שהייתה בשליטת החייב, מתנהלים הליכי חדלות פירעון ואף יש להניח, כי חלק לא מבוטל מנושי החייב, יבקשו להיפרע את מנכסיו האישיים, באופן אשר מחייב שמירה על נכסי החייב באופן בו הם יוכלו לעמוד לזכותם של נושיו, בהתאם להוראות הדין.

82. 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 מתן צווים זמניים על פי סמכויותיו בסעיף 119 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, כמפורט ברישא לבקשה דנן.

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 פלטינום בע"מ, ח.פ. 515108959

3. עו"ד גבריאלי 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

תצהיר

אני הח"מ, אבי דויטש, ת.ז. 058237330, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

- הנני משמש כמנכ"ל בקרן אקספו בע"מ.
- הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשה הדחופה למתן סעדים זמניים, למינוי נאמן זמני ומתן צו לאיסור דיספוזיציה על נכסי החייב.

הצדדים לבקשה

- המבקשות 1-2, קרן אקספו בע"מ, ח.פ. 514819291 ו-קרן אקספו פלטינום בע"מ, ח.פ. 515108959 (להלן: **"המבקשת 1"** ו-**"המבקשת 2"**, בהתאמה), הן קרנות מימון פיננסי העוסקות במתן אשראי למטרות שונות.
- המבקש 3, עו"ד גבריאלי רובנבך (כנאמן עבור מלווים אחרים) (להלן: **"המבקש 3"**), משמש כנאמן עבור מלווים נוספים.
- 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 בסט" 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"), אשר למיטב ידיעתי, בניהולו הבלעדי ובבעלותו (בשרשור).

6. החייב הינו לווה על פי הסכמי הלוואה יחד עם החברות בניהולו וחייב בכל הלוואות ביחד ולחוד עם יתר הלווים (פרי אסטרטגיות בע"מ ופרי נדל"ן בע"מ).

7. חוב החייב למבקשים, נכון ליום 11.10.20, עומד על סך של 198,643,000 ₪.

חוב החייב בקשר לפרויקט "פרי פלייס" ברחובות

8. 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").

9. 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.

עותק מהסכם הלוואה מיום 14.9.17, מצ"ב כנספח 1.

עותק מהסכם הלוואה מיום 13.11.18, מצ"ב כנספח 2.

עותק מתוספות מס' 1-2 להסכמי הלוואה, מצ"ב כנספח 3.

10. על פי עצה משפטית שקיבלתי, חבות החייב על פי הסכמי הלוואה, הנה כאמור, יחד ולחוד עם החברות שבשליטתו החייב (ראה סעיף 4.28, 4.27 להסכמי הלוואה, בהתאמה).

11. על פי הסכמי הלוואה, היה על החייב והחברות בשליטתו לפרוע את מלוא הלוואות למבקשים, עד ליום 11.5.20 (ראה סעיף 3 לתוספת להסכם הלוואה מיום 13.11.18).

12. בסמוך למועד פרעון הלוואות, פנו החייב והחברות שבשליטתו למבקשים, בבקשה להאריך את המועד לפרעון הלוואות.

13. ביום 11.5.20 נחתמה תוספת להסכם הלוואה, על פיה, לפני משורת הדין, הוארך המועד לפרעון הלוואות 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.

החייב והחברות שבשליטתו, לא עמדו בתנאים כאמור ובהתאם, מועד פרעון הלוואות חל ביום 12.8.20.

עותק מהתוספת להסכם הלוואה מיום 11.5.20, מצ"ב כנספח 4.

14. על אף שהמועד לפרעון הלוואות חלף, החייב והחברות שבשליטתו – לא פרעו את הלוואות.

עותק מכתבי התראה שנשלחו לחייב ולחברות שבשליטתו, מצ"ב כנספח 5.

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'.

15. 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).

16. כפי שעולה מנסח הטאבו, 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 כנספת 6.

17. 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

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

עותק מהסכם הלוואה מיום 14.4.19, מצ"ב כנספת 7.

עותק מתוספות מס' 1-3 להסכם הלוואה, מצ"ב כנספת 8.

19. על פי עצה משפטית שקיבלתי, חבות החייב על פי הסכמי הלוואה, הנה כאמור, יחד ולחוד עם החברות שבשליטת החייב (ראה סעיף 4.27 להסכם הלוואה).

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

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

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

23. החייב והחברות שבשליטתו הפרו את הסכם הלוואה, 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 ₪.

24. 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.

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

26. בהתאם, עמדה ההלוואה לפירעון מיידי.

עו"ת מכתב שנשלח לחייב ולחברות שבשליטתו מיום 12.8.20, מצ"ב כנספח 9.

27. 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.

28. 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

29. 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 ₪.

עו"ת מהסכם ההלוואה מיום 11.6.18, מצ"ב כנספח 10.

עו"ת מתוספת מס' 1 להסכם ההלוואה, מצ"ב כנספח 11.

30. על פי עצה משפטית שקיבלתי, אף כאן, חבות החייב על פי הסכמי ההלוואה, הנה כאמור, יחד ולחוד (ראה סעיף 4.33 להסכם ההלוואה).

31. על פי הסכמי ההלוואה, היה על החייב והחברות שבשליטתו, לפרוע את מלוא ההלוואות עד ליום 11.6.20 (ראה סעיף 7 להסכם ההלוואה וסעיף 4.2 לתוספת מס' 1 להסכם ההלוואה).

32. על אף שהמועד לפרעון ההלוואות חלף, החייב והחברות שבשליטתו – לא פרעו את ההלוואות (למעט סכום זניח של כ- 250 א' ₪ שהועבר ביום 14.7.20 על חשבון ריבית).

עו"ת ממכתב ההתראה מיום 16.6.20, מצ"ב כנספח 12.

33. למותר לציין כי על פי הסכמי ההלוואה, ההלוואה נושאת ריבית פיגורים בגין הפרת הסכמי ההלוואה.

34. בנוסף וכפי שעולה מנסח הטאבו, בחודש אוגוסט שנה זו, הוטל על המקרקעין עיקול במסגרת תיק הוצאה לפועל המתנהל כנגד חברות בשליטת החייב וכן נרשמו עיקולים והערות מכוח פקודת המסים גביה.

עו"ת מנסח טאבו במסגרתו מפורטים העיקולים, מצ"ב כנספח 13.

35. זאת ועוד, מעיון בנסח הטאבו עולה כי בוצעו עסקאות ללא אישור המבקשים וכי פרי אסטרטגיות התיימרה למכור זכויות בפרויקט, המשועבדות לטובת המבקשים, לצדדים שלישיים (על אף השעבוד לטובת המבקשים, מבלי לפנות למבקשים ומבלי לקבל את אישורם כמובן). על פי עצה משפטית

שקיבלתי, מדובר בהפרה נוספת ויסודית של ההתחייבויות במסגרת הסכם ההלוואה (ראה, בין היתר, סעיפים 4.14, 4.22 להסכם ההלוואה).

36. סך החוב כלפי המבקשים בקשר עם הפרויקט הנ"ל, עומד על סך של 23,290,000 ₪ נכון ליום 11.10.20.
37. סה"כ חוב החייב והחברות בשליטתו למבקשים בגין ההלוואות כולן, עומד כאמור על סך כולל של 198,643,000 ₪. בגין כל החוב האמור, חבות החייב למבקשים הנה ביחד ולחוד עם החברות שבשליטתו.

כל הסכמי ההלוואות הופרו, כל ההלוואות הועמדו לפרעון מידי וכולן לא נפרעו על ידי החייב.

הליכי חדלות הפירעון שנפתחו בעניינן של קבוצת חברות שבשליטת החייב

38. ביום 8.9.20 נפתח בבית המשפט המחוזי מרכז, הליך חדלות פירעון בעניינה של חברת קבוצת אלדד פרי בע"מ (בהפעלה זמנית), ח.פ. 514911080 (להלן: "קבוצת פרי") במסגרת תיק חדל"ת 17837-09-20, לבקשת נושה לו חייבת קבוצת פרי כ- 218 מיליון ₪ (להלן: "תיק החדל"ת המתנהל בעניינה של קבוצת פרי"). החייב הינו בעל השליטה והדירקטור היחיד בקבוצת פרי.

עותק הבקשה למתן צו פתיחת הליכים נגד קבוצת פרי (ללא נספחיה), מצ"ב **כנספח 14**.

39. ביום 10.9.20 בהעדר התנגדות מטעמו של החייב וקבוצת פרי, מינה בית המשפט המוסמך את עו"ד אהוד גינדס ועו"ד גונן קסטנבאום כנאמנים לקבוצת פרי (להלן: "הנאמנים").

40. על פי עצה משפטית שקיבלתי, למותר לציין כי אף הליכי חדלות פירעון נגד יתר הלוויים בהסכמי הלוואה – חברות בשליטתו של אלדד פרי, מהוות עילה להעמדת כלל החובות של החייב לפרעון מידי. ראה בעניין זה הוראת סעיף 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 לפרעון 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).

41. 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

42. על פי עצה משפטית שקיבלתי, סעיף 110(א)(1) לחוק, 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, כוונתו 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".

43. בענייננו, חוב החייב למבקשים עומד על סך כולל של כ-198 מיליון ₪.
44. 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 כנספת 15.
- עותק ממכתב התראה מיום 12.8.20 בעניין חלק מחובותיו של החייב, מצ"ב כנספת 16.
- עותק ממכתב התראה מיום 16.6.20 בעניין חלק מחובותיו של החייב, מצ"ב כנספת 17.
45. על פי עצה משפטית שקיבלתי, קיימת אפוא חזקה מובהקת לחדלות פרעונו של החייב על פי הדין.
46. יתרה מכך ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, אף ביחס למבחנים שנקבעו בדין בענין חדלות הפרעון של החייב, ברור כי החייב הנו חדל פרעון.
47. על פי עצה משפטית שקיבלתי, במסגרת סעיף 2 לחוק נקבע מהי חדלות פרעון:

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

48. בתוך כך ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, אימץ המחוקק את שני המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט לאורך השנים לבחינת חדלות פירעון – המבחן המאזני והמבחן התזרימי.
49. ראה בעניין זה, ע"א 8263/16 אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ נ' עו"ד איתן ארז, פס' 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.)

50. על פי עצה משפטית שקיבלתי, ביחס לאופן יישום המבחן התזרימי והמבחן המאזני, ראה ניתוח כבי הנשיא אורנשטיין במסגרת חדל"ת (מחוזי ת"א) 8847-12-19 **אורתם סהר הנדסה בע"מ נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי**, פס" 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".

51. על פי עצה משפטית שקיבלתי, **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 פרעון תזרימית, שכן אין ברשותו אמצעים נזילים בסכום אשר עולה על חובותיו כלפי המבקשים שהגיע מועד פרעונם – סכום עתק של קרוב ל-200 מיליון ₪.

52. על פי עצה משפטית שקיבלתי, **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 פירעון בגין חובות בסך של מאות מיליוני ₪.

53. 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**.

54. למיטב ידיעתי וכעולה מהמסמכים שהוגשו לבית המשפט במסגרת הליכי חדלות הפירעון, 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**.

55. 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.

56. על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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

57. 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.

58. 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.

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

60. ראשית, הליכי המימוש שנקטו 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.

61. משכך ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, 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.

62. יתרה מכך, כאמור, ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, החברות בשליטת החייב, הנן חדלות פרעון.

63. על פי עצה משפטית שקיבלתי, באשר לפרויקטים המשועבדים שתוארו אף לעיל, שווי זכויות החברות שבשליטת החייב, בפרויקטים נשוא ההלוואות (הזכויות הנותרות שלא נמכרו לחברי קבוצת 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 ששוים 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).

64. על פי עצה משפטית שקיבלתי, ברור כי מעבר לזכויות אלו כל הזכויות בפרויקטים האמורים, כלל זכויות חברי קבוצת 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.

65. על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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 להבריח נכסים כפי שנעשה בחברות בשליטתו וכמדוווח 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.

66. על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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:

”בקרות 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 כנושה 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 [...]”.

67. על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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.

68. בנוסף נזכיר כי בידי המבקשים אין כל שעבוד על נכסי החייב עצמו (מעבר ליחידות שבבעלות החברות שבשליטתו) וגם בשל כך ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, 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.

69. על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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.

70. מעבר לכל האמור, בנסיבות שתוארו, כאמור ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, 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.

71. על פי עצה משפטית שקיבלתי, אכן, 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"י) 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"

72. על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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 **כנספח 20**.

בנוסף, על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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.

73. על פי עצה משפטית שקיבלתי, 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 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.

מתן סעדים זמניים כנגד החייב

74. במסגרת הבקשה למתן צו פתיחה בהליכים, שהוגשה כנגד קבוצת פרי, נטען כי החייב הינו "הרוח החיה בחברה, בעל השליטה והדירקטור היחיד בה". כמפורט לעיל, החייב הנו לווה ביחד ולחוד לגבי סכומי עתק מסך חובותיהם של החברות בשליטתו כלפי המבקשים. זאת מעבר לטענות חלק מנושיו הנוספים ביחס לקיומן של ערבויות אישיות לחובות נוספים של קבוצת פרי והחברות בשליטתו (ראו נספח 19 לעיל).

75. במסגרת הדוח שהוגש מטעם הנאמנים שמונו לקבוצת החברות (צורף כנספח 18 לעיל, בסעיף 127), עולה כי מבדיקות ראשוניות שנערכו על ידם, "בפרק זמן של כ-3 חודשים לפני שניתנו צווי פתיחת ההליכים בתיק שבכותרת, שילמו החברות בקבוצת פרי עבור חובות עבר לנושים סך של עשרות מיליוני ₪ ונושים שונים אף מימשו עיקולים במאות אלפי ₪.

76. במסגרת דוח הנאמנים אף הועלה חשש כי "התשלומים (כולל העיקולים שמומשו ע"י נושים) שבוצעו או חלקם, נעשו תוך העדפת נושה אחד על פני האחר ונעשו מתוך שיקולים פסולים שיש בהם לפגוע בטובת כלל הנושים של הקבוצה" (ראה סעיף 128 לדוח הנאמנים).

77. לא זו אף זו, אלא שכפי שדווח על ידי הנאמנים: "[...] בחלק מפעולות אלו עולה חשד שמא מדובר בפעולות שנעשו כדי ליתן העדפה לנושה אחד על פני אחר. כך למשל, קבוצת פרי קיבלה החזר כספי מבעלים של קרקע בגין עסקה שבוטלה באחד הפרויקטים בסך של מיליוני ₪ ואת השיקים שקיבלה סחרה לנושה רגיל של הקבוצה בגין חוב עבר" (סעיף 132 לדוח הנאמנים).

78. יתרה מכך, במסגרת דוח הנאמנים הוצג כי בוצעו פעולות נוספות, כגון רישום יחידות דיור לזכות נושים אחדים כנגד קיזוז חובות (מבלי לדווח לרשויות המס למיטב ידיעת הנאמנים בשלב מקדמי זה) (סעיף 133 לדוח הנאמנים), והובהר כי הנאמנים יוסיפו לערוך בדיקות מעמיקות של כלל הפעולות שבוצעו ובהתאם לממצאים, תוגשנה בקשות מתאימות על ידם.

79. על פי עצה משפטית שקיבלתי, בהתאם לסעיף 119 לחוק, נקבע כי עד למתן צו פתיחת הליכים, בית המשפט הנכבד רשאי ליתן צו המורה על איסור דיספוזיציה בנכסי החייב, לבקשת נושה, אם שוכנע בית המשפט הנכבד כי קיימות ראיות לכאורה שמתקיימים התנאים למתן צו פתיחת הליכים.

80. על פי עצה משפטית שקיבלתי, בפסיקת בתי המשפט נקבע זה מכבר כי הסעד הזמני אשר התבקש על ידי המבקשים, יינתן בהתקיימם של שני תנאים:

80.1. קיום בסיס לכאורה למעשה פשיטת רגל.

80.2. דחיפות במתן הצו על מנת למנוע ביצוע פעולות בלתי הפוכות.

ראה בעניין זה דברי כב' הנשיא, אורנשטיין בפר"ק (מחוזי ת"א) 13400-06-16 ע.ב.א. לוגיסטיק פיננסים בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי, פס' 15 להחלטה (פורסם בנבו, 3.7.2016):

"סבורני כי לעת הזו אין מקום ליתן סעד של כונס נכסים או מנהל מיוחד לנכסי בעל השליטה וניתן להסתפק לעת הזו במינוי כונס נכסים זמני לנכסיו, וזאת לפי סעיף 21(א) לפקודת פשיטת הרגל לאמור:

"משהוגשה הבקשה רשאי בית המשפט אם נוכח שיש צורך לעשות כן להגנת הנכסים, למנות את הכונס הרשמי, או אדם מתאים אחר, עוד לפני מתן צו הכינוס, להיות כונס זמני של נכסי החייב או חלק מהם ולהורות לו להחזיק באותם נכסים מיד".

לאחרונה התייחסתי לעניין זה ואפנה לפר"ק (ת"א) 59196-02-16 אור סיטי נדל"ן קבוצת ענבל אור בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (פורסם בנבו, 5.4.16) בפסקה 20.3:

"ככלל, בית המשפט מורה על כינוס נכסים זמני במסגרת הליכי פשיטת רגל רק משהוכח קיום בסיס לכאורה למעשה פשיטת רגל לפי סעיף 5 לפקודת פשיטת הרגל ובנוסף שקיימת דחיפות במתן הצו על מנת למנוע ביצוע פעולות בלתי הפיכות. סעיף 21(א) לפקודת פשיטת הרגל מורה כי משהוגשה בקשת כינוס רשאי בית המשפט ליתן צו כינוס נכסים זמני אם נוכח שיש צורך לעשות כן לשם הגנה על נכסים".

81. על פי עצה משפטית שקיבלתי, מובן כי בנסיבות בהן הובהר שהחייב הינו "הרוח החיה" בקבוצת החברות, כל פעולות החברות בשליטתו של החייב נעשו תחת הנחיותיו והוראותיו הברורות של החייב כמנהלן וכבעל השליטה בהן.

82. על פי עצה משפטית שקיבלתי, בנסיבות אלו, ומקום בו החייב הוא זה שלמעשה לכאורה ביצע את המעשים שנבדקו ופורטו כאמור לעיל, על ידי הנאמנים (כזכור, החייב הוא הרוח החיה בקבוצת החברות), קיים חשש ממשי וברור כי אותו החייב ממש, פעל ופועל באופן דומה בכל הנוגע לנכסיו האישיים, באופן המחייב (לכל הפחות) מתן צו איסור דיספוזיציה זמני בעניינם, כמו גם מינוי בעל תפקיד מטעם בית המשפט הנכבד, אשר יפעל על מנת לאתר ולכנס את כלל נכסי החייב ומימושם על פי הסדרי הנשייה הקבועים בדיון.

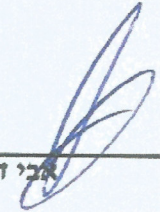
וראה גם פר"ק (מחוזי ת"א) 59196-02-16 אור סיטי נדל"ן קבוצת ענבל אור בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי, פס' 20.3 להחלטה (פורסם בנבו, 5.4.2016):

"ביישום לעניינינו; בעלת השליטה ערבה לחלק ניכר מהחובות העצומים של החברות הגם שלא טרחה להמציא פירוט של מצבת החובות שלגביהם ניתנה ערובתה. אמנם נטען שהיא בעלת נכסים רבים בשווי כספי ניכר אך לא ניתן פירוט של אלה, לרבות שווים וזמינותם. משכך לא ניתן להתעלם מהחשש שבעלת השליטה לא תוכל לפרוע את מלוא חובותיה ובהינתן הקשיים של החברות לשרת את חובותיהן כמפורט לעיל. כאמור, בעלת השליטה מכרה בעת שהייתה תלויה ועומדת בקשת פירוק נגד החברה זכות ליחידה שבבעלותה בפרויקט "מציצים" לנרקיס וזאת בתמורה להלוואה שניתנה על ידו מספר שבועות קודם לכן. ככל שיתברר שבעלת השליטה היא חדלת פירעון יש בכך משום העדפת נושים אסורה לפי סעיף 96 לפקודת פשיטת הרגל".

83. נדגיש – כאמור לעיל, חובות החייב כלפי המבקשים נאמדים במאות מיליוני ₪, כנגד קבוצת החברות שהייתה בשליטת החייב, מתנהלים הליכי חדלות פירעון ואף יש להניח, על פי עצה משפטית שקיבלתי,

כי חלק לא מבוטל מנושי החייב, יבקשו להיפרע את מנכסיו האישיים, באופן אשר מחייב שמירה על נכסי החייב באופן בו הם יוכלו לעמוד לזכותם של נושיו, בהתאם להוראות הדין.

84. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.



אבי דויטש

גבריאל רובנבך, עו"ד
מ.ר. 22084
מנחם בגין 52, ת"א 6713701

א י ש ו ר

אני הח"מ, מנחם בגין 52, ת"א 6713701, מאשר בזאת כי ביום 11/10/20 חתם מר אבי דויטש על תצהיר זה בפני לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן.

גבריאל רובנבך, עו"ד
מ.ר. 22084
מנחם בגין 52, ת"א 6713701
עו"ד
