

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו

בעניין:

1. וולת'סטון נדל"ן 75 שותפות מוגבלת, מס' 540285491
  2. וולת'סטון נדל"ן 77 שותפות מוגבלת, מס' 5402866101
  3. וולת'סטון נדל"ן 78 שותפות מוגבלת, מס' 540286135
  4. וולת'סטון נדל"ן בע"מ ח.פ. 515073518
- ע"י בכ"ע עוה"ד אליהו מלך ו/אורית הייפרמן ו/או שגיב ניר  
ו/או ענבל אלוני ו/או זאב לנדסמן ו/או אביעד כהן ו/או אביעד  
ביניה ו/או עומר עזאלדין  
מרחוב הבנקים 3, חיפה, 33034  
טל': 04-8600123, פקס: 04-8678830

המבקשות

-נגד-

1. איי. אי. די. תמ"א 570 בע"מ ח.פ. 515985869  
מרחוב השושן 7, בית שמש.
2. שופנהאואר ארתור יזמות בע"מ ח.פ. 515051548  
מרחק המכבים 17, פתח תקוה.
3. מזרחי רחל ת.ז. 056195923
4. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
5. אובודנקו איגור ת.ז. 312626625
6. אובודנקו לריסה ת.ז. 312626658
7. אובודנקו ויקטור ת.ז. 312626526
8. אובודנקו זויה ת.ז. 312626534
9. בן שטרית יעקב ת.ז. 061354031
10. בן שטרית ריימונד ת.ז. 067458299
11. בוזור אלי ת.ז. 011047198
12. בוזור ויקטור ת.ז. 011047206
13. קרן קיימת לישראל
14. מדינת ישראל/ משרד הבינוי
15. נתנאל אנז'לה ת.ז. 310285531
16. גברילוב ברוך ת.ז. 311064463
17. גברילוב ליזה ת.ז. 311064505
18. לוין ליאור ת.ז. 308582410
19. לוין טוביה סרגיי ת.ז. 310735162
20. סדיקוב דורה ת.ז. 309239465



21. יחיאלוב יוליה ת.ז. 307628461
22. מרדכייב יוסף ת.ז. 308921089
23. מרדכייב סבטלנה ת.ז. 308921154
24. דומטוב דוד – חי ת.ז. 11075652
25. דומטוב אבייבה רעיסה ת.ז. 11075660
26. מסלה דאניו ת.ז. 327327037
27. מסלה ניצוך ת.ז. 327327045
28. הדר אריאלה ת.ז. 022269500
29. צאצאשוילי לילי ת.ז. 11033099
30. צאצאשוילי פנחס צ.ז. 11033081
31. יעקב חנה ת.ז. 2694575
32. יעקב חנה ת.ז. 026945758
33. איסחקוב אלכס שלום ת.ז. 310952619
34. איסחקוב איזבלה ת.ז. 308586759
35. המשולם שמעון ת.ז. 050505502
36. המשולם סוזנה ת.ז. 079102166
37. יצחקי מלכה ת.ז. 011141546
38. לכטמן מיכאל ת.ז. 314369422
39. ברחורדורי פלורה ת.ז. 02673565
40. ברחורדורי יוסף ת.ז. 013111893
41. צימל גנאדי ת.ז. 011419546
42. צימל זינאידה ת.ז. 011419553

בעלי הזכויות בדירות הקיימות

43. עובדיה סולומון ת.ז. 310660972
44. עובדיה זויה ת.ז. 311064513
45. גברילוב ליזה ת.ז. 311064505
46. גברילוב ברוך חי ת.ז. 311064463
47. קלנדרוב יהודה ת.ז. 069869501
48. קלנדרוב לאה ליודמילה ת.ז. 011619137
49. קבלו מאיר מאור ת.ז. 203183249
50. קבלו פז ת.ז. 205664857
51. חסין רחל אורה ת.ז. 051677821
52. ניסנוב רומוב מרינה ת.ז. 312063829
53. רומוב ארתור ת.ז. 308602580
54. בוזגלו טל ת.ז. 204185664
55. עזרא בוזגלו הילה ת.ז. 204479570
56. מרקוז יסמאו ת.ז. 324578228
57. מולויה זינאש ת.ז. 327410700



58. בסלי לאה ת.ז. 316044387

59. בסלי אוראל ת.ז. 304840051

60. בן שושן טל ת.ז. 036849305

61. דובב גלעד ת.ז. 039674643

המשיבים 43-61 ע"י ב"כ עוה"ד יוסי סיידוף

מגולדברג את סיידוף – משרד עורכי דין

רחוב קויפמן 6, ת.ד. 50101, תל אביב

טל' 03-5108989 פקס' 03-5107060

62. כהן מלכה ת.ז. 009327149

63. כהן יעקב ת.ז. 004815429

שניהם מרחוב ההיסטדרות 157, חולון.

### רוכשי זירות

64. בנק מזרחי טפחות בע"מ

אבא הילל סילבר 13, לוד.

65. בנק הפועלים בע"מ

שדרות רוטשילד 50, תל אביב.

66. בנק לאומי למשכנתאות בע"מ

אבא הלל סילבר 3, לוד.

67. בנק אגוד לישראל בע"מ

אחוות בית 6, תל אביב -יפו

68. מגדל חברה לביטוח בע"מ

היצירה 2, קרית אריה, פתח תקוה.

### בנקים

## בקשה לאכיפת שעבודים צפים ושעבודים קבועים

### ולמינוי כונס נכסים קבוע

א. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת, לעשות שימוש בסמכותו על פי סעיף 194 לפקודת החברות [נוסח חדש], סעיף 17 לחוק המשכון תשכ"ז – 1967, סעיף 90 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, סעיף 75 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד – 1984 ועל פי כל דין, וליתן צו לאכיפת שעבודים צפים ושעבודים קבועים על זכויות ונכסי המשיבה מספר 1 - איי. אי. די. תמ"א 570 בע"מ (להלן: "איי. אי. די.") - המשועבדים למבקשות - בהתאם לאמור בבקשה זו להלן, על נספחיה, לרבות אגרות החוב, מסמכי השעבוד והסכמי הלוואה המצ"ב.

ב. כן יתבקש בית המשפט הנכבד למנות את עו"ד ארנון בן עמרם המשמש כיועץ המשפטי של המבקשות ככונס נכסים קבוע לזכויות ונכסי איי. אי. די. כמפורט להלן ולהקנות לו את מלוא הסמכויות המפורטות בבקשה זו ובכללן - הסמכויות לפעול למימוש הזכויות שהומחו לחברת

איי. אי. די. בנכס המקרקעין ברחוב המתמיד 4, 6, 8 בחולון (להלן: "המקרקעין") מחברת שופנהאואר ארתור יזמות בע"מ ח.פ. 515051548 (להלן: "שופנהאואר"), אשר הוקנו לחברת שופנהאואר על פי הסכם תמ"א 38/1 שנחתם בין חברת שופנהאואר לבין בעלי הזכויות במקרקעין ובקשר עמם.

• העתק נסח המקרקעין מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה - מסומן כנספח א'.

ג. לאור האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי, לכוונס הנכסים שימונה על ידי בית המשפט הנכבד, תהיינה, בין השאר, הסמכויות כדלקמן:

1. כל הסמכויות והזכויות שהומחו לחברת לאיי. אי. די. מחברת שופנהאואר, אשר הוקנו לחברת שופנהאואר בהתאם להסכם התמ"א שנכרת בין שופנהאואר לבין בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הסכם התמ"א").

2. כל הסמכויות הנדרשות לצורך השלמת פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ובניית תוספת לבניין ומכירת "דירות היזם", כהגדרתן בהסכם התמ"א (להלן: "פרויקט הבנייה"), לרבות הסמכויות שיפורטו להלן:

א. לתפוס ולקבל לרשותו ולחזקתו את הנכסים המשועבדים ולנהלם ככל הנדרש, עד להשלמת פרויקט הבנייה, מסירת הדירות לבעלי הדירות המקוריות ולרוכשי הדירות החדשות ותשלום הכספים המגיעים למבקשות על פי הסכמי ההלוואה, אגרות החוב, השעבודים והמשכונות דלהלן.

ב. להשלים את ביצוע העבודות להן התחייבה איי. אי. די. כלפי בעלי הדירות בהסכם התמ"א וכלפי רוכשי הדירות בהסכמי המכר, והכל, תוך אכיפת זכויותיה של איי. אי. די. על פי הסכם התמ"א והסכמי המכר כנ"ל, ככל שיידרש הדבר, לרבות קבלת תשלומים מרוכשי הדירות בפרויקט הבנייה, החזקת כספי התמורות כנ"ל, בחשבון שינוהל על ידו ועשיית שימוש בכספים הנ"ל לשם השלמת פרויקט הבנייה כנ"ל.

ג. להפעיל ולנהל את פרויקט הבנייה ולבצע כל פעולה נדרשת לשם בנייה, הפעלה, תחזוקה, ביטוח, וניהול פרויקט הבנייה, עד לקבלת טופס 4, טופס 5 ותיקון צו הבית המשותף - בעצמו ו/או באמצעות קבלן ו/או יועץ ו/או בעלי מקצוע מטעמו, אשר לפי דעתו דרושים לשם ביצוע תפקידו, לרבות התקשרות ו/או ביטול התקשרות עם יועצים, ספקים, קבלנים, נותני שירותים וגופים מממנים.

ד. לתפוס את כל ספרי ומסמכי איי. אי. די. הנוגעים לפרויקט הבנייה, לרבות תוכניות, שירטוטים ומסמכי הנהלת חשבונות, בכל מקום בו עשויים הם להימצא ובהעדר שיתוף פעולה מצד איי. אי. די., לעשות זאת בעצמו, תוך שימוש באמצעים סבירים בנסיבות הענין ו/או בעזרת שוטרים וכן למנוע מכל אדם כניסה, גישה ו/או פעילות, אשר יש או עלול להיות בהם, משום הפרעה למילוי תפקידו של כונס הנכסים.

ה. לנהל מו"מ עם רוכשי דירות חדשות, אשר ניבנו ו/או תיבנינה במסגרת פרויקט הבנייה ו/או מול גופים אשר ירצו לרכוש את הזכויות בפרויקט הבנייה, ככל שיהיו ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם כך, לרבות קבלת הצעות רכישה, פרסום וקידום מכירות ולהביא לאישור בית המשפט הנכבד, במידת הצורך, הצעות לרכישת דירות בפרויקט.



- ו. לדווח כחוק ובהתאם לצורך לרשויות המס, לממונה על חוק המכר (דירות) במשרד הבינוי והשיכון וללשכת רישום המקרקעין, בדבר עסקאות הקשורות בפרויקט הבנייה, לרבות מכר דירות חדשות שניבנו ו/או תיבנינה בפרויקט ולשלם לרשויות המס את חובות איי. אי. די. בנוגע לפרוייקט הבניה – ככל שיהיו כאלה.
  - ז. לפעול לקבלת כל היתר ו/או רשיון ו/או הרשאה הנדרשים לפרויקט הבנייה, ככל שידרשו.
  - ח. לבצע כל פעולה שתידרש לשם שמירה על הנכסים המשועבדים, לרבות נקיטה בכל הליך משפטי שיידרש לקידום פרויקט הבנייה והשלמתו ולקבל אשראי ו/או הלוואות בסכומים שיידרשו לשם מימון ביצוע תפקידיו, בתנאים שימצא לנכון ובכפוף לאישור בית המשפט.
  - ט. לקבל את כל הכספים המגיעים לאיי. אי. די. מרוכשי דירות בפרוייקט הבניה ו/או מחשבון הפרוייקט ו/או מתקבולי ביטוח ו/או מכל מקור אחר, בקשר עם פרויקט הבניה.
  - י. לשלם למבקשות מתוך כספי פרויקט הבניה את הכספים המגיעים להן בהתאם להסכמי ההלוואה, על תוספותיהם ולדאוג לחלוקת הכספים שיוותרו בקופת הפרוייקט, על פי דיני הקדימה.
  - יא. לנקוט בפעולות הנדרשות, לרבות בהליכים המשפטיים הנחוצים, כדי לקבל לידיו נכסים, לרבות כספים, המגיעים לאיי. אי. די., אשר נמסרו לצדדים שלישיים או התקבלו אצל צדדים שלישיים בניגוד להתחייבות איי. אי. די. כלפי המבקשות ולנקוט כלפי צדדים שלישיים בכל הליך, לרבות בהליכים המשפטיים שייראו לו מתאימים, לשם מימוש זכויות המבקשות בנוגע לנכסי איי. אי. די. וזכויותיה.
  - יב. לבטל כל התקשרות או הסכם של שופנהאואר עם ספקים, נותני שרותים, או כל צד שלישי אחר בקשר עם פרויקט הבניה ו/או זכויות איי. אי. די. על פי הסכם התמ"א וליצור הסכמים ו/או התקשרויות חדשות עמם ו/או עם אחרים.
  - יג. כל סמכות אחרת שתיראה לנכון לבית המשפט הנכבד, לשם מילוי תפקידו של כונס הנכסים.
- הכותרות וההדגשות בציטוטים בבקשה זו להלן, אינן במקור (אלא אם נאמר אחרת) והן נעשו לנוחיות הקריאה בלבד כך שאין בהן כדי להגביל ו/או לגרוע ו/או לפגוע מטענות המבקשות.

#### ואלה נימוקי הבקשה:

##### א. הצדדים להליך

1. המבקשות מספר 1-3 הן שותפויות מוגבלות, שעיסוקן – העמדת הלוואות ליזמים לשם ביצוע מיזמי תמ"א 38 בישראל.
2. המבקשת מספר 4 (להלן: **"ולת'סטון נדל"ן או "המבקשת 4"**), היא חברה פרטית הרשומה ופועלת כחוק בישראל והיא משמשת כשותף הכללי בכל השותפויות המוגבלות הנזכרות לעיל.



3. המשיבה מספר 1 - איי. אי. די. הינה חברה פרטית שעיסוקה בביצוע ויזום פרויקט הבנייה.
4. המשיבה מספר 2 – שופנהאואר הינה חברה פרטית שבמועדים הרלוונטיים לבקשה, עיסוקה היה בביצוע ויזום פרויקט הבנייה ועיסוקה הנוכחי אינו ידוע למבקשות.
- **העתק תדפיס רשם החברות ביחס לאיי. אי. די, מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה - מסומן כנספח ב'.**
- **העתק תדפיס רשם החברות ביחס לשופנהאואר, מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה - מסומן כנספח ג'.**
5. המשיבים 3-42 הם בעלי זכויות בדירות הקיימות.
6. המשיבים 43-63 הם רוכשי הדירות החדשות שהוקמו בפרוייקט הבניה.
7. המשיבים 64-70 הינם בנקים וחברת ביטוח שנתנו משכנתאות לחלק מהמשיבים – כמפורט בנסח המקרקעין נספח א' לעיל.

**ב. ההתקשרויות ויצירת ההתחייבויות בקשר עם פרויקט הבניה**

8. ביום 2.05.2013 נחתם בין בעלי הזכויות בנכס המקרקעין לבין שופנהאואר, הסכם התמ"א.
- **העתק הסכם התמ"א, מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה - מסומן כנספח ד'.**
9. ביום 14.12.2015 נערך ונחתם, בין וולתיסטון נדל"ן 22 שותפות מוגבלת מס' 550261861 (להלן: "שותפות 22") ווולתיסטון נדל"ן 25 שותפות מוגבלת מס' 550263172 (להלן: "שותפות 25") באמצעות המבקשת מספר 4, לבין שופנהאואר הסכם הלוואה, על פיו הסכימו שותפות 22 ושותפות 25 להלוות לשופנהאואר לבקשתה, כספים לשם מימון פרויקט הבניה ולשם החזרת הוצאות עבר - הכל כמפורט בהסכם הלוואה הנ"ל (להלן: "הסכם הלוואה").
- **העתק הסכם הלוואה, מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה - מסומן כנספח ה'.**
10. לאחר חתימת הסכם הלוואה, נחתמו 18 תוספות במועדים שונים.
- **העתק תוספות להסכם הלוואה, מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה - מסומן כנספח ו'.**
11. מאחר ולא היה באפשרות חברת שופנהאואר לפרוע את הלוואה שהועמדה לה ע"י שותפות 22 ושותפות 25 וחברת שופנהאואר הפרה את חיוביה על פי הסכם הלוואה, נערכה ונחתמה ביום 6.8.2019 תוספת נוספת להסכם הלוואה – היא תוספת 19 (להלן: "תוספת 19").
- **העתק מתוספת 19 להסכם הלוואה, מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה - מסומן כנספח ז'.**



12. בהתאם לתוספת 19, "ביום 18.3.19 חתם הזיום (חברת שופנהאואר – ש.ג.) עם חברת אמריקן ישראל פיתוח שופ בע"מ ח.פ. 515754398 (להלן: "אמריקן שופ") על תוספת להסכם ההלוואה מיום 21.12.17 אשר מהותו העברת כלל הסמכויות בפרוייקט מהיום לאמריקן שופ, בשל הפרת הזיום את ההסכם האמור, תוך שהזיום זבעל המניות ביום ימשיכו לשאת באחריות כלפי וולתיסטון והשותפיות, אך גם כי אמריקן שופ והנמחיית (חברת איי. אי. די. – ש.ג.) יהיו מחוייבות כלפי וולתיסטון והשותפיות..."

בהמשך חתמה שופנהאואר על מכתב הבהרה ולפיו המחאת הזכויות בפרוייקט בוצעה בהתאם להסכמים והסכמות שבין חברת שופנהאואר, אמריקן שופ ואיי. אי. די. וכן חברת אמריקן ישראל פיתוח ד.א.ק.י בע"מ ח.פ. 515717809 ומשמעותה כי ההמחאה/ העברת כלל הסמכויות בפרוייקט כאמור בוצעה ל איי. אי. די. אשר הינה חברת פרוייקט ייעודית לפרוייקט הנדון.

13. בהתאם לתוספת 19, נחתמה תוספת להסכם התמ"א בין שופנהאואר, בעלי הזכויות בפרוייקט, חברת עמידר ואיי. אי. די., אשר מהותה כניסת חברת איי. אי. די. בנעלי שופנהאואר בקשר לפרוייקט בכל דבר ועניין.

14. בהתאם לתוספת 19 פנו חברת איי. אי. די. ושופנהאואר למבקשות בבקשה להעמדת אשראי בסך 9,849,000 ₪ (להלן: "קרן תחלוף ההלוואה"), לשם פירעון ההלוואות שניתנו ע"י שותפות 22 ושותפות 25, כאשר המבקשות 1-3 תצטרפנה כצד להסכם ההלוואה ובאופן שלא יחול שינוי ביחס ליתר תנאי ההלוואה, למעט השינויים המפורטים במסגרת תוספת 19.

15. יצויין כי כתנאי להעמדת קרן תחלוף ההלוואה, המחזיקות שותפות 22 ושותפות 25 את מלוא זכויותיהן על פי הסכם ההלוואה, לטובת המבקשות 1-3.

16. בהתאם לאמור בתוספת 19, היה על איי. אי. די. לפרוע את קרן תחלוף ההלוואה, עד ליום 31.7.2021.

17. איי. אי. די. לא עמדה בהתחייבותה להחזיר ההלוואה במועד הנ"ל וסך החוב של איי. אי. די. למבקשות נכון ליום 7 בנובמבר 2021 עומד על סך 13,499,150 ₪.

• העתק תחשיב החוב, מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה ומסומן כנספח ח'.

#### ג. הבטחות להבטחת החזר החוב למבקשות

18. להבטחת קיום כל התחייבויות איי. אי. די. כלפי המבקשות, בהתאם להוראות תוספת 19 ולהוראות הסכם ההלוואה כנ"ל, - יצרה איי. אי. די. לטובת המבקשות, שיעבודים כמפורט בין השאר, בתדפיס רשם החברות "פרטי חברה כולל שיעבודים פעילים" שצורף לבקשה זו כנספח ב' לעיל.



שיעבודים אלה מצטרפים לשיעבודים הקיימים שנעשו ע"י שופנהאואר לטובת שותפות 22 ולטובת שותפות 25 (כמפורט, בין השאר בתדפיס רשם החברות "פרטי חברה כולל שיעבודים פעילים" שצורף לבקשה זו כנספח ג' לעיל), אשר בהתאם להוראות תוספת 19, נועדו להבטיח את זכויותיהן של שותפויות 22 ו- 25 הנ"ל וכן את החזר הלוואת התיחלוף מאיי. אי. די. למבקשות.

למען הנוחיות מפורטים להלן בתמצית פרטים עקריים בדבר חלק מהשיעבודים, כדלקמן:

**שיעבודים שעשתה שופנהאואר**

מספר	סוג	מהות	תיאור הנכס המשועבד	אסמכתא	לטובת
4	צף	הסכם	שיעבוד צף מדרגה שניה על מלוא זכויות הלווה ע"פ הסכם תמ"א מ- 22.12.2014 וכל תוספת לו בין הלווה לבין בעלי הזכויות בגוש 7126 חלקה 200 לרבות בגין כל זכות ביחידה הרישומית במקרקעין, לרבות הכנסות ותקבולים שיגיעו ללווה ע"פ הסכם התמ"א והתוספות לו, במישרין ובעקיפין, תקבולי ביטוח, כספי מכירת דירות חדשות שתיבננה בפרוייקט וכל תקבול אחר".	הסכם ההלוואה	וולת'סטון נדל"ן בע"מ
2	קבוע	הסכם	"שיעבוד קבוע מדרגה שניה על מלוא זכויות הלווה ע"פ הסכם תמ"א מ- 22.12.2014 וכל תוספת לו בין הלווה לבין בעלי הזכויות בגוש 7126 חלקה 200 לרבות בגין כל זכות ביחידה הרישומית במקרקעין, לרבות הכנסות ותקבולים שיגיעו ללווה ע"פ הסכם התמ"א והתוספות לו,	הסכם ההלוואה	וולת'סטון נדל"ן בע"מ





		במישרין ובעקיפין, תקבולי ביטוח, כספי מכירת דירות חדשות שתיבננה בפרוייקט וכל תקבול אחר".			
22 שותפות 25 שותפות	הסכס ההלוואה	שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל פוליסות הביטוח שנערכו ו/או יערכו בק"ע פרויקט התמ"א 38 במקרקעין הידועים כחלקה 200 בגוש 7126, ועל כל תקבול ביטוח. המלווים ייחשבו כמבוטחים לפי פוליסות ביטוח אלו."	הסכס	קבוע	7

• אישורים מספרי רשם החברות, בדבר שעבודים תקפים (העתקי תעודות רישום שיעבוד  
ופרטי השיעבודים ביחס לשיעבודים 4, 2 ו- 7 כנ"ל, מצורפים לבקשה זו כחלק בלתי נפרד  
ממנה ומסומנים כנספחים ט'1 – ט'3).

שיעבודים שעשתה איי. אי. די.

מספר	סוג	מהות	תיאור הנכס המשועבד	אסמכתא	לטובת
1	קבוע	אגרת חוב	" 1. שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה... על כל זכויות הלווה בפרוייקט לרבות ביחידה הרישומית הנפרדת שנרשמה, כמו גם על תקבולי ביטוח, כספי מכירת דירות הלווה שתיבננה וכן כל תקבול אחר בפרוייקט תמ"א 38/1 לבנייה ולמגורים במקרקעין הידועים כגוש 7126 חלקה 200 ברחוב	תוספת 19	שותפות 75 שותפות 77 שותפות 78



		המתמיד 4,6,8 בחולון..."		
--	--	-------------------------	--	--

20 יצויין כי במסגרת שיעבוד 1 שעשה חברת איי. אי. די. לטובת המבקשות, שועבדו גם מלוא הזכויות בחשבון הפרוייקט, פוליסות הביטוח, הון מניות חברת איי. אי. די., זכויות איי. אי. די. מכח הסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו עם קבלנים וכיוצ"ב.

• **אישור מספרי רשם החברות, בדבר שעבוד תקף (העתק תעודת רישום שיעבוד ביחס לשיעבוד מספר 1 פרטי השיעבוד ואיגרת החוב), מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה ומסומנים כנספח י'1.**

21. כמו כן נרשמה לטובת המבקשות 1-3 גם משכנתא על היחידה הרישומית אלה הוצמדו זכויות הבנייה שנוצלו לבניית הדירות החדשות בפרוייקט.

• **העתקי שטר משכנתא מצורף לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן כנספח יא'.**

**ד. הפרות איי. אי. די. את הסכמי ההלוואה**

22. איי. אי. די. לא פרעה את קרן תיחלוף ההלוואה אותה היה עליה לפרוע עד ליום 31.7.2021. ובכך הפרה בהפרה יסודית את הסכם ההלוואה.

23. בנוסף, איי. אי. די. נטשה את אתר הפרוייקט והפסיקה את ביצוע העבודות בפרוייקט בחודש אוגוסט 2021 לערך – פעולה המהווה אף היא הפרה יסודית של הסכם ההלוואה.

24. כמו כן הפרה איי. אי. די. את הסכם ההלוואה הפרות רבות ויסודיות הכוללות בנוסף להפרות שתוארו דלעיל, גם עריכת שינויים בבעלי השליטה בחברה ואף העברת כספים מחשבון הפרוייקט אל גורמים חיצוניים שאינם קשורים בו.

25. בהתאם לסעיף 4.3 להסכם ההלוואה, בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בסעיף 4.2 להסכם ההלוואה – מקרים הכוללים את הפרות שתוארו בסעיפים 21-23 לעיל, המבקשות "רשאות לנקוט בכל האמצעים וההליכים המשפטיים שתראה לנכון, לצורך מימוש השעבודים/ ו/או הבטוחות שהועמדו לטובתה על ידי היזם וכן לנקוט בכל פעולה... לרבות באמצעות מינוי עו"ד מטעם השותפות שימונה ככונס נכסים... וזאת מבלי שיהא הוא כפוף לקבלת הסכמה של היזם או צד שלישי כלשהו...."

26. בהתאם לתוספת 19 להסכם ההלוואה, הוראות הסכם ההלוואה חלות על חברת חברת איי. אי. די. ומשכך, הפרה חברת איי. אי. די. את הוראות הסכם ההלוואה באופן המאפשר למבקשות לממש את השיעבודים והבטוחות שהועמדו לטובתן באמצעות מינוי כונס נכסים מטעמן כנ"ל.

27. חובה של חברת איי. אי. די. למבקשות, אינו מוכחש על ידי חברת איי. אי. די. ואינו שנוי במחלוקת עמה, אך למרות זאת ולמרות פניות ודרישות כלפיה מצד המבקשות לא קיימה חברת איי. אי. די. את התחייבותיה ולא סילקה את חובה כלפי המבקשות, או כלפי מי מהן – כולו או חלקו.



28. ביום 22.8.2021 נשלח מכתב התראה מטעם המבקשות אל חברת איי. אי. די. באמצעות מר דברט אריה המשמש כדירקטור ובעל המניות בחברה וכן נשלח עותק מהמכתב לבא כח החברה עו"ד עידן שעשוע, אולם לא התקבלה תגובה כלשהי.

• **העתק מכתב התראה מיום 22.8.2021 מצורף לבקשה זו בחלק בלתי נפרד ממנה ומסומן כנספח יב'.**

29. המבקשות יחזרו ויטענו כי חברת איי. אי. די. לא פרעה את ההלוואות עד ליום 31.7.2021 כמוסכם וכפי שהתחייבה ולמען הזהירות ומבלי לגרוע מטענתן דלעיל יוסיפו ויטענו כי, גם אלמלא היה חולף המועד המוסכם לפירעון ההלוואות כנ"ל, הרי שהתקיימו התנאים המאפשרים למבקשות להעמיד את סכומי ההלוואות וההחזרים בגינן לפירעון מידי וזאת, בין השאר, עקב ההפרות השונות של הסכם ההלוואה כנ"ל לרבות הפסקת העבודה באתר הפרוייקט.

לפיכך, בנסיבות הענין, כמתואר לעיל ולהלן, זכאיות המבקשות לנקוט בהליכים לאכיפת התחייבויות חברת איי. אי. די. לרבות פירעון כל הסכומים המגיעים להן ממנה.

30. נוכח האמור לעיל ברי כי אין ביכולתה של חברת איי. אי. די. אף לעמוד גם בהתחייבויותיה כלפי בעלי הזכויות ורוכשי הדירות בפרוייקט הבניה ואין ביכולתה לקדם את פרוייקט הבנייה, אותו נטשה למעשה, על אחת כמה וכמה שאין ביכולתה להשלימו.

31. המבקשות דרשו כאמור מחברת איי. אי. די., לפרוע את כל ההלוואה ולהחזירה בצירוף הריבית המוסכמת, אולם ללא הועיל.

32. המבקשות יטענו כי המדובר בפרוייקט בנייה הכולל 41 יחידות דיור במסגרתו נבנות 17 יחידות דיור חדשות המתווספות ל- 24 היחידות הקיימות. בהתאם לנתונים שהועברו לשותפויות וולתיסטון נכון לחודש אפריל 2021, נמכרו בפרוייקט 12 יחידות חדשות (מתוך ה- 17 הקיימות), כאשר יתרת התשלומים שעל הרוכשים שרכשו את 12 הדירות החדשות עומד על סך של כ- 3.5 מיליון ₪.

הסכומים שצפויים להתקבל מדירות שלא נמכרו עומדים על כ- 8.5 מיליון ₪.

33. המבקשות יטענו כי ניתן לממן את המשך ביצוע הפרוייקט באמצעות קבלת כספי רוכשי הדירות שנמכרו ובאמצעות כספי הדירות שיימכרו, לחשבון ייעודי שייפתח לשם כך וכי, בהתאם לדו"ח אשר התקבל אצל המבקשות (נכון לחודש אפריל 2021), שיעור הביצוע של הבניה והגמרים בפרוייקט הבניה עולה על % 90 ונדרש סכום של כ- 1.5-2 מיליון ₪ על מנת לסיים הבנייה. לפיכך, קיימת כדאיות כלכלית להשלמת הבנייה ומכירת הדירות בדרך של מינוי כונס נכסים (וזאת מעבר לעובדה שיהיה בכך כדי להביא מזור לסבלם של רוכשי ובעלי הזכויות בדירות).

34. למותר לציין כי עם מינוי כונס נכסים וקבלת חוות דעת מטעם אנשי מקצוע שיפעלו בפרוייקט מטעמו, ניתן יהיה להעריך באופן מדוייק יותר את עלות העבודות שנותר לבצע בפרוייקט ופרק הזמן להשלמתן כמו גם את יתרת הכספים שניתן לקבל ממכירת דירות בפרוייקט.

ה. **הטיעון המשפטי**

35. התגבשה זכותן של המבקשות לממש את השיעבודים המפורטים בפרק ג' לבקשה זו לעיל.



36. .מפורט בבקשה זו לעיל, התקיימו האירועים והנסיבות אשר בקרות כל אחד מהם, על אחת כמה וכמה בקרות כולם במקביל כבענייננו וכפי שפורט לעיל (אי החזרת סכומי ההלוואה, הפסקת העבודה וכו'), רשאויות וזכאויות המבקשות לדרוש את פירעון חובות חברת איי. אי. די. כלפיהן ולעתור למינוי כונס נכסים לשם מימוש השיעבודים.
37. .בחינת ההלכות הפסוקות בעניין אכיפת שיעבודים ומינוי כונס נכסים, מעלה כי דין הבקשה להתקבל, כפי שניתן ללמוד, בין השאר, מן הדוגמאות הבאות:
- 37.1. .בתיק פשר (ת"א) 1276/07 הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ נ' ב"ח גריאטרי סיעודי פולק (1995) בע"מ (פורסם בנבו, 24.7.2007) נקבע כדלקמן:
- " במסגרת בקשה לאכיפת שיעבודים על הבנק להוכיח: א. קיומו של חוב; ב. קיומו של שעבוד תקף; ג. התקיימות התנאים לאכיפת השעבוד. משהוכחו שלושת התנאים הללו בענייננו, דין הבקשה להתקבל."
- 37.2. .בתיק בשא (חי') 12198/07 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' חפציבה (תמרבו) הולדינגז בע"מ (פורסם בנבו, 9.8.2007) נקבע כדלקמן:
- " כאשר קיים חוב המוכח לכאורה, כאשר מוצגים שיעבודים תקפים, והוכח כי התקיימו התנאים המצדיקים מינוי כונס נכסים, כבענייננו, יהיה שיקול דעתו של בית-המשפט לגבי מינוי הכונס מצומצם ביותר."
- 37.3. .לענין זה ראה גם:
- 37.3.1. .בש"א (ת"א) 12956/09 הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ נגד הפקות דפוס די. איי. (פורסם בנבו 11.8.2009).
- 37.3.2. .בש"א (ת"א) 10808/06 בנק הפועלים בע"מ נגד מגדליה חברה לבנין בע"מ (פורסם בנבו, 24.7.2006)
38. .נוכח כל אשר פורט לעיל, אין ספק כי במקרה דנן התקיימו כל התנאים לאכיפת השיעבודים לטובת המבקשות, כאשר החוב למבקשות הוכח כדבעי על ידי המבקשות ואיננו שנוי כלל במחלוקת, השיעבודים שנוצרו לטובת המבקשות תקפים והתנאים למימושם של השיעבודים התקיימו במלואם כנ"ל.
39. .מאז חודש אוגוסט 2021 אין כל התקדמות בפרוייקט הבנייה וסיום הפרוייקט אשר מצוי בשלב מתקדם ביותר אינו צפוי בעתיד הנראה לעין וכל עיכוב נוסף בהשלמת הפרוייקט פוגע פגיעה מצטברת בזכויות המבקשות כמו גם בזכויות בעלי ורוכשי הדירות בפרוייקט .
40. .בנסיבות הענין מינויו של עו"ד ארנון בן עמרם (המשמש כיועץ משפטי למבקשות) ככונס נכסים יבטיח, לא רק את האינטרסים של המבקשות במימוש השיעבודים, אלא גם את האינטרסים של כל המשיבים האחרים – בעלי ורוכשי הדירות בפרוייקט הבניה ובהיותו של כונס הנכסים "פקיד בית המשפט", גם את האינטרסים הלגיטימיים של כלל הגורמים המעורבים בפרוייקט הבנייה.



41. נוכח האמור לעיל ומאחר והמבקשות הוכיחו כי קיים חוב של חברת איי. אי. די, כלפיהן, כי נרשמו לטובתן שיעבודים תקפים וכי תנאי הסכם ההלוואה ותוספותיו ו/או אגרות החוב ושאר התנאים הרלוונטיים, מזכים את המבקשות במימוש השעבודים התקיימו - זכאיות המבקשות כי ימונה כונס נכסים למימוש השיעבודים שנוצרו לטובתן וכי יוקנו הסמכויות לשם כך כמבוקש בבקשה זו.

ו. סמכותו של בית המשפט לדון ולהכריע בבקשה

42. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית והסמכות המקומית לדון בבקשה לאור מהותה, עניינה והסעד המבוקש בה, לרבות הוראות סעיף 194 לפקודת החברות וכן לאור הוראת סעיף 11.2 להסכם ההלוואה לפיו "לבתי המשפט המוסמכים במחוז ונל אביב תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית, לדון בכל הקשור לתוקפו, תנאיו ו/או פרשנות הסכם זה ונספחיו."
43. בקשה זו נתמכת בתצהירו של מר ירון פיטארו יו"ר המבקשת מספר 4.
44. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.

אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע, לצוות ולהורות כמבוקש בסעיפים א' - ג', ברישא לבקשה זו, על סעיפי המשנה שם.

כן מתבקש בית המשפט הנכבד, לחייב את חברת איי. אי. די. בהוצאות המשפט ובשכר טרחת עורכי הדין באי כח המבקשות, בצירוף מע"מ כחוק.

  
אליהו מלך, עו"ד

  
שגיב ניר, עו"ד

אליהו מלך ושות' - חברת עורכי דין  
ב"כ המבקשות

