



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

<p>2018 חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ח</p> <p><u>החוק</u></p> <p>חברי נציגות מגדל 5 בפרויקט Sea Tower:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שמואל וייס</li> <li>2. נעם גוזמן</li> <li>3. דוראל וינברג</li> <li>4. קרולינה נוביקוב</li> <li>5. 67 חברי קבוצת רכישה</li> </ol> <p><u>המבקשים</u> <u>בבקשה מספר 1</u></p>	<p>בעניין:</p> <p>בעניין:</p>
<p>1. פיצ'חדה תומר</p> <p>2. עזרא ששון</p> <p>3. עמית בר באמצעות יפוי כוח נוטריוני ליניב בר</p> <p>חברי נציגות מגדל 4 בפרוייקט Sea Tower ו-73 רוכשים אחרים</p> <p><u>המבקשים</u> <u>בבקשה מספר 3</u> <u>/ הנושים</u></p>	<p>ובעניין:</p> <p>ובעניין:</p>
<p>רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 512176611</p> <p><u>החברה</u></p> <p>מגדלי בי בע"מ ח.פ. 512176611</p> <p><u>מגדלי בי</u></p> <p>מגדלי קרוולה בע"מ ח.פ. 514969385</p> <p><u>מגדלי קרוולה</u></p>	<p>ובעניין:</p> <p>ובעניין:</p> <p>ובעניין:</p>
<p>בעל המניות <u>והערב</u></p> <p><u>הנאמן</u></p>	<p>ובעניין:</p> <p>עו"ד יהודה שרון שמואל</p>



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

### בנק דיסקונט לישראל בע"מ

#### הבנק

הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי  
הממונה

### החלטה

#### כללי:

- 1
- 2
- 3 1. כשופטת תורנית בפגרה, הובאו לפני בקשות למתן סעדים זמניים בעניינה של חברת רום
- 4 כנרת נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 51-2176611 (להלן: "החברה").
- 5 בד בבד, הועלה עניינן של חברות קשורות מגדלי בי בע"מ (להלן: "מגדלי בי") ומגדלי
- 6 קרוולה בע"מ (להלן: "מגדלי קרוולה").
- 7 בעל השליטה בחברות הינו מר אילן ששון (להלן: "ששון" ו/או "בעל השליטה").
- 8 עורך הדין, אשר לפי הנטען פעל מטעם החברה ומטעם ששון ומונה כנאמן על חשבון נאמנות
- 9 של החברה לתוכו הוזרמו כספים ממקורות שונים לרבות רוכשי דירות, הינו עו"ד יהודה
- 10 שרון שמואל מספר תעודת זהות 028749414 (להלן: "עו"ד יהודה").
- 11
- 12 2. ראשיתו של ההליך, בבקשה שהגישו מבקשים שונים חברי נציגות מגדל 5 בפרויקט Sea
- 13 Tower בבת-ים, המשקפים קבוצה של 73 בעלי זכויות בפרויקט שמקימה החברה.
- 14 בבקשה מיום 20.8.2023 התבקש צו איסור דיספוזיציה למניעת העברת כספי המבקשים
- 15 מחשבון הנאמנות לחשבון החברה עקב חדלות פירעונה. בקשה זמנית זו נסמכה לבקשה
- 16 למתן צו לפתיחת הליכים הלא היא הבקשה העיקרית.
- 17
- 18 3. ביום 21.8.2023 הגישו מבקשים נוספים חברי נציגות מגדל 4 בפרויקט Sea Tower בבת-
- 19 ים, המשקפים קבוצה של 73 בעלי זכויות בפרויקט שמקימה החברה. אלה עתרו בבקשה
- 20 למתן צו לפתיחת הליכים, לצורך שיקום החברה אליה נסמכה בקשה בהולה למינוי נאמן
- 21 זמני ולמתן צו איסור דיספוזיציה למניעת העברת כספי המבקשים מחשבון הנאמנות
- 22 לחשבון החברה עקב חדלות פירעונה.
- 23



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

4. בהחלטתי בבקשה הראשונה מיום 20.8.2023, הוריתי על מתן צו איסור דיספוזיציה  
 2 כמבוקש, בכפוף להפקדת ערבויות, והוריתי על קביעת דיון ליום 22.8.2023 לאחר שהודעה  
 3 תימסר לכלל הגורמים המעורבים ותינתן להם האפשרות להביע את עמדתם.  
 4 הבקשה השנייה מיום 21.8.2023, שנסמכה לבקשה הקודמת נקבעה אף היא לדיון ליום  
 5 22.8.2023. יצוין, כי הסעדים שנתבקשו בבקשה זו הכילו אלמנטים נוספים פרט לצו איסור  
 6 הדיספוזיציה. כגון : איסור ביצוע עסקאות בנכסי החברה ובכלל זה בחשבון הבנק של  
 7 החברה בבנק לאומי סניף דיזנגוף.  
 8  
 9 ביום 21.8.2023 הגישה גם החברה בקשה נפרדת מטעמה, מבקשים נוספים הינם החברות  
 10 הקשורות מגדלי בי, מגדלי קרוולה וכן בעל השליטה ששון. כל אלה ביקשו עיכוב הליכים  
 11 אישי כנגד הבעלים ששון וכן סעדים זמניים נוספים לשם גיבוש הסדר חוב לפי חלק " לחוק  
 12 חדלות פירעון ושיקום כלכלי התשע"ח-2018 (להלן: "החוק").  
 13 גם בקשה זו נקבעה לדיון ליום 22.8.2023.  
 14  
 15 6. במעמד הדיון התייצבו פרקליטים רבים, נושים של החברה, אשר חלקם למד על קיום  
 16 ההליך מאמצעי התקשורת (ראו דברי עו"ד מורצקי עמ' 11 לפרוטוקול ש' 16). האולם היה  
 17 מלא מפה לפה ברוכשים של דירות בפרויקטים השונים שיזמה החברה ופרקליטיהם וכן  
 18 גורמים מימוניים, בנקאיים וחוף בנקאיים. עוד התייצבו עובדים של החברה שאף הם נושי  
 19 החברה ופרקליטיהם, עיריית תל-אביב שהציגה עצמה כנושה של החברה ואף גורמים  
 20 המעורבים בפרויקטים נוספים של החברה שלא נזכרו בבקשות שהוגשו לפני : Sea Tower  
 21 3 ו-1 Sea Tower ו-2.  
 22  
 23  
 24 7. מטעם הממונה התייצבו עורכי-הדין בריל, גל-סתיו וקשפיץ.  
 25  
 26  
 27 **מצב החברה:**  
 28  
 29 8. מן הכתובים ומהטענות שנשמעו בדיון עלה, כי החברה שפעלה כיזמית לכל דבר, ארגנה  
 30 וניהלה קבוצות רכישה לבניית הפרויקט הענק שנקרא Sea Tower בשכונת פארק הים  
 31 בבת-ים על המקרקעין הידועים כגוש 5026, בחלקות שונות שכל אחת מהן ייעודית למגדל  
 32 אחר. בפרויקט כולו חמישה מגדלים. הבעלות בפרויקט מפוזרת בין מאות גורמים שכל  
 33 אחד מהם מחזיק שבריר בעלות בקרקע. על חלק מהנכסים רשומות הערות אזהרה בהיקף





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

- 1 של עשרות הערות. על פי הנטען, החברה פעלה כאמור כחברה יזמית לכל דבר, אך הציגה  
2 עצמה כמי שמארגנת קבוצת רכישה, דבר שהפטיר אותה מערבויות חוק המכר.  
3 החברה הופעלה ע"י יזם הנדל"ן ששון ושיווקה פרויקטים למגורים בקו החוף בעיר בת-ים  
4 על פי תכנית בניין עיר בי/140 בגוש 5026 הנ"ל. החברה הציעה רכישת מניה – זכות  
5 לדירה- בחברת פרויקט שתוקם. ההתקשרות עם היזם כפי שמתוארת בבקשה בעניין  
6 למגדל מספר 4, נעשתה במסגרת הסכם מייסדים בו הוגדרו הרוכשים כבעלי זכות לבעלי  
7 דירה רעיונית. הזכות הוגדרה היטב, לרבות מיקום הדירה וגודל הדירה בפרויקט העתידי.  
8 המקרקעין, עליהם היו עתידים להיבנות המגדלים בפרויקטים, נרכשו מחברת **מרחבי**  
9 **פיתוח בע"מ (בפירוק מרצון)** שהייתה באותה עת הבעלים הרשום במקרקעין לצד בעלים  
10 נוספים.  
11  
12 9. כל אחד מרוכשי הזכות לדירות, שילם סכומים שנעו בין 1.3 לבין שני מיליון ₪, תלוי בגודל  
13 הדירה, מיקומה ומועד רכישתה. כך על פי הנטען. בהתאם להסכמי ההתקשרות הופקדו  
14 הכספים בחשבון הנאמנות שהוחזק ע"י עו"ד יהודה אשר מונה כנאמן לניהול ושמירה על  
15 אותם הכספים עד לרישום הזכויות במקרקעין על שם בעלי הזכויות. בשלב ראשון היו  
16 אמורות להירשם הערות אזהרה על שמם בלשכת רישום המקרקעין. הנאמן הוסמך לאחר  
17 רישום אותן ההערות להעביר סכומי כסף לחברה. סך התמורה ששולמה ע"י המשתתפים  
18 בבניין מספר 4 עמד כבר בשלב הראשוני על סך של 32,940,000 ₪ (ראו סעיף 8 לבקשה זו).  
19 היקף נכבד של סכומים כאמור שולם גם ע"י המבקשים ביחס לרכישות שביצעו בבניין  
20 מספר 5.  
21  
22 10. שתי קבוצות המבקשים, גם ביחס לבניין 4 וגם ביחס לבניין 5, היו תמימי דעים כי בימים  
23 האחרונים החלה החברה במבצע רישום הערות אזהרה. הדבר לא נועד להיטיב עם  
24 הרוכשים אלא עם החברה. ביום 9.8.2023 נרשמו עשרות הערות אזהרה  
25 ע"י עו"ד בשם משה מרסל שהוגדר כעובד במשרדו של בעל השליטה ששון (סעיף 13 לבקשת  
26 נציגות מגדל מספר 5). המטרה של הרישום הסיטונאי של הערות האזהרה, שפי שמוסבר  
27 בשתי הבקשות, היה להפעיל את התנאי לפיו לאחר רישום הערות האזהרה ניתן יהיה  
28 לשחרר את הכספים מחשבון הנאמנות ולעשות בהם שימוש, תוך העברתם לחשבון החברה.  
29  
30 11. שתי קבוצות המבקשים מתארות, כל אחת מהן בבקשה שהגישו, כי עורך דין יהודה וכן  
31 ששון בעל השליטה אינם עוד בנמצא. ניתקו מגע ולא ניתן להשיגם.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

- 1 גם בכתובים וגם בעל פה בדיון נאמר, כי עו"ד יהודה ניתק מגע, דלתות משרדו סגורות ולא  
2 ניתן להשיגו טלפונית (עמ' 7 לפרוטוקול ש' 28 – 29, דברי עו"ד איתי גזית).
- 3 כמו כן, עולה מן הבקשות, בצורה ברורה ולא מוכחשת, כי ששון אינו בארץ עוד ועזב  
4 לדובאי. לטענת המבקשים, ששון עזב את הארץ כדי שלא לעמוד מול תוצאות מעשיו  
5 בפרויקטים דנן. לטענת פרקליטו בבקשה שהוגשה לפי פרק י' לעיכוב הליכים ושיקום  
6 החברה, ששון יצא מן הארץ לדובאי על מנת לחפש משקיעים שיסייעו בידו לקדם ולהקים  
7 את הפרויקט בכל זאת.
- 8
- 9 כד או כך, הן בעל השליטה והן עורך הדין יהודה שהיה מופקד על חשבון הנאמנות אינם  
10 זמינים. רוכשי הדירות מלאים טענות כרימון לגבי זכויותיהם שהופרו, אי קיום רישומים  
11 כדין המבטיחים את זכויותיהם אך לצד זאת נטילת כספם בסכומים גבוהים מעל למיליון  
12 ₪. גם העובדים השמיעו קולם וטענו להלנות שכר שונות בסכומים משמעותיים, נושים  
13 פיננסיים של החברה הצטרפו אף הם לטענות נגדה.
- 14 חשוב לציין כי הטענות שהועלו לא התייחסו רק לחובות שנצברו תוך כדי פעילות לגיטימית.  
15 למרבה הצער נשמעו גם טענות קשות על מעשי מירמה. מכירת אותה דירה בכפל, נטילת  
16 כספם של אזרחים תמימים ללא מנגנוני ביטחון בכסות של קבוצת רכישה, דבר שאיפשר  
17 על פי הנטען, להימנע מתשלומי מס רכישה ומס שבח במועד מצד אחד, אך מנע עיגון נכון  
18 ורישום מדויק של הזכויות שנרכשו מצד שני. דבר שפגע לטענת המבקשים השונים, בזכויות  
19 הרוכשים ואיפשר לטענתם ביצוע מכירות כפולות. ב"כ נציגות מגדל 4 הצביע גם על אחריות  
20 הנובעת מהסכם ההלוואה עם חברת קרדיטו (ראו הבקשה ודבריו דבריו לפרוטוקול בעמ'  
21 5 ש' 25 עד עמ' 6 ש' 5).
- 22
- 23 לאחר שניתן צו איסור הדיספוזיציה ביום 20.8.2023 והומצא לבנק דיסקונט התברר, כי  
24 חשבון הנאמנות כבר ריק מתוכן (ראו דברי עו"ד זעירא בפרוטוקול הדיון עמ' 3 ש' 33 עד  
25 עמ' 4 ש' 2).
- 26 עו"ד אנשל אף הוא טען כי הכספים נעלמו ליעד בלתי ידוע, ראו עמ' 5 לפרוטוקול ש' 13:  
27 **"איפה שאר הכסף? בפרויקט בודד אחד יש בור של 130 מיליון ₪. איפה הכספים**  
28 **אנחנו לא יודעים"**.
- 29 את הדברים אישרה ב"כ הבנק עו"ד ויתקון בעמ' 6 לפרוטוקול ש' 11 עד 16, כאשר אמרה:  
30 **"ניתן צו איסור דיספוזיציה שקיבלנו אתמול. לצערנו החשבון כבר היה ריק.**  
31 **מדובר על עשרות מיליונים שהיו אמורים להיות בחשבון הנאמנות..."** ובהמשך  
32 שם עמ' 6 ש' 15 – 16: **"החשבון כרגע ריק ואין בו כספים"**.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

- 1  
2 14. מסתבר, כי הבקשות הראשוניות למתן סעדים זמניים, היוו על פי הנטען את קצה הקרחון  
3 של פעילות מצד החברה, ששון ועו"ד יהודה, המצריכה ניטור ובקרה משמעותיים.  
4 הסעדים הזמניים שהתבקשו והוענקו לאלתר במעמד צד אחד של צו איסור דיספוזיציה,  
5 בטלים בשישים נוכח הפעילות המשמעותית הנדרשת כדי לעמוד לאשורו על המצב  
6 העובדתי והמשפטי בו מצויה החברה מול הרוכשים, תוך בדיקת המעורבות של ששון בעל  
7 השליטה ובחינת התנהלותו של עו"ד יהודה אשר היה אמור להיות אמון על חשבון  
8 הנאמנוחת.  
9  
10 15. כאן המקום לציין, כי פרט לבעל האינטרס המובהק כגון עובדים, נושים פיננסיים ואחרים  
11 ורוכשים של זכויות בפרויקט Sea Tower מגדלים 4 ו- 5 התייצבו לדיון והעלו טענות  
12 בעניינה של החברה, בעל השליטה ועו"ד יהודה גם נציגים של מגדלים 1, 2 ו- 3 בפרויקט  
13 Sea Tower וכן נציגים של פרויקטים נוספים בהם הייתה מעורבת החברה בערים נוספים,  
14 לאו דווקא בעיר בת-ים. ראו דברי עו"ד בן סימון בעמ' 9 לפרוטוקול ש' 10 – 22, עו"ד עדי  
15 חכמון בעמ' 9 לפרוטוקול ש' 25 – 26 וחובות נטענים כלפי עיריית תל-אביב כאשר מהלך  
16 החובות המתוארת אף הוא מטיל לכאורה צל על התנהלותה של החברה ובעל השליטה שבה  
17 (ראו דברי עו"ד מורצקי בעמ' 11 לפרוטוקול ש' 16 – 22).  
18  
19 16. לדיון לא הוזמן ומטבע הדברים לא התייצב, נציג של בנק לאומי בו התנהל חשבון החברה,  
20 ואף לא נציגים של גופים כאלה ואחרים בהם התנהלו חשבונותיו הפרטיים של ששון בעל  
21 השליטה.  
22  
23 17. עוד ראוי לציין, כי כחוט השני בדברי הפרקליטים המייצגים את רוכשי הדירה, עלה כי  
24 מדובר באזרחים מן השורה אשר מסרו את מיטב כספם, חסכונות עליהם עמלו כל חייהם  
25 כדי לרכוש לעצמם דירה בפרויקטים של החברה והם עשויים לפי הנטען, להימצא עתה  
26 בחוסר כל.  
27  
28 18. במעמד הדיון אף הוגש לפני פסק דינו של כב' השופט הבכיר בדימוס פרגו בתיק ו"ע (מחוזי  
29 ת"א) 28717-09-22 אשר ניתן בימים האחרונים. מכוחו הוטל על החברה עיצום כספי  
30 בשיעור 250,000 ₪ תוך שנקבעו שם קביעות חריפות ביחס להתנהלות החברה שלא הגנה  
31 כיאות על רוכשי הדירות ומכרה את הדירות במסגרת עיסקה יזמית למרות שהציגה עצמה  
32 כקבוצת רכישה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

1  
2 19. התמונה שהתקבלה מכל האמור היא, כי על פני הדברים, החברה נמצאת במצב בעייתי  
3 המצדיק בירור וניטור של גורם מקצועי אשר יבדוק אחד לאחד את ההתחייבויות השונות  
4 של החברה כלפי הרוכשים, יבדוק אם אין כפילויות במכירת הדירות, יעמוד על מצבה  
5 הכלכלי ועל האפשרויות שלה להשלים את הפרויקטים – אם בכלל – וכן את חובותיה כלפי  
6 הנושים השונים בין אם גופים פיננסיים, בין אם עובדים ובין אם רשויות מקומיות.  
7

### הסעדים העיקריים שהתבקשו:

8  
9  
10 20. כאמור, שלושת הבקשות העיקריות, שהעתירות לסעדים זמניים נסמכו עליהן, הן שתי  
11 בקשות לפתיחת הליכים כנגד החברה (של מגדלים 4 ו-5 של פרויקט Sea Tower) ועתירה  
12 אחת של החברה עצמה יחד עם שתי חברות נוספות מגדלי בי ומגדלי קרוולה וכן בעל  
13 השליטה להסדר לפי פרק י' תוך עיכוב הליכים כנגד בעל השליטה.  
14

15 21. לא למותר לציין, כי בקשות עיקריות מסוג זה מצריכות פרסום מראש, וקריאה לכל  
16 הנושים להתייצב ולומר את דברם. אומנם בישיבת יום 22.8.2023 האולם היה גדוש נושים  
17 מפה לפה, אולם חלקם הודיעו שהדיון נודע להם מאמצעי התקשורת ויתכן כי ישנם גורמים  
18 קשורים רבים שעדיין לא קיבלו הודעה על קיום ההליך. יש לפעול באחריות ולקיים דיון  
19 בבקשות עיקריות מסוג זה לאחר ביצוע פרסומים כדין.  
20

21 22. משכך, לא ראיתי מקום למתן סעדים עיקריים.  
22 לגבי הבקשות למתן צו לפתיחה בהליכים- די בציון העובדה שאנו מצויים בתקופת הפגרה.  
23 טרם בוצעו פרסומים כדין.  
24 לא נקבע דיון אלא בצו הזמני ולכן מטעם זה אין ליתן עדיין צו לפתיחה בהליכים.  
25

26 23. עם זאת, המצב כפי שתואר ונטען ע"י שלל קבוצות נושים שונות : ניתוק המגע מצד בעל  
27 השליטה ששון והעדר מענה מצד עורך הדין יהודה שפעל בחשבון הנאמנות, כמו גם  
28 החששות שהועלו למעשים חמורים ביותר מצד החברה ו/או בעל השליטה כגון מכירת  
29 דירות בכפל וחשיפת הרוכשים לסיטואציה בה מיליוני שקלים יצאו מכיסם ונעלמו מבלי  
30 שהושקעו בפרויקט, ללא ערבויות והגנות מתאימות, מצריך ומצדיק מתן סעדים זמניים.  
31 כל זאת כמובן, מבלי לקבוע מסמרות ורק על בסיס הנתונים הלכאוריים שהובאו לפני עד  
32 כה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

- 1  
2 24. אשר לבקשת בעל השליטה והחברות לעיכוב הליכים אישי נגדם, ומינוי מנהל הסדר לפי  
3 פרק י' לחוק, אני קובעת כי אין מקום לכך.  
4 מצב החברה כפי שתואר לפני בקליפת אגוז במהלך הדיון ובכתובים מעלה לכאורה, כי  
5 סיכויים להסדר כרגע אינם נראים לעין. הנושים שהתייצבו לדיון הביעו חוסר רצון מובהק  
6 להסדר. כפי שנראה עתה, נכון לעכשיו סיכויי ההסדר הם נמוכים עד אפסיים.  
7 כמו כן, מקובלות עלי עמדות הנושים השונים, לפיהן החברות ובעל השליטה הציגו בבקשה  
8 שהוגשה לגיבוש הסדר ועיכוב הליכים לפי פרק י' את חובות החברה באור ורוד שאינו תואם  
9 את המציאות. כך למשל - התעלמו מהחוב כלפי עיריית תל-אביב בשיעור נטען של 23 מיליון  
10 ש. הצהירו על סכום חוב לעובדים שהוא נמוך משמעותית מכפי סכום החוב שהעובדים  
11 טוענים לו, לא לקחו בחשבון את היקף הדרישה מצד רוכשי הדירות ועוד.  
12 בנסיבות אלה, רשימות הנושים הפוטנציאליים כפי שצורפה לאותה בקשה אינה מספקת  
13 ואינה עונה על דרישות הדיון. תכנית שיקום של ממש לא הוצעה, לא כזו המתייחסת לחובות  
14 ההיקפיים הרחבים של החברה ובעל השליטה ואף לא לאלה המצומצמים עליהם הודיעו  
15 בבקשה. יש לומר כי עו"ד בראונשטיין עצמו, בתום הדיון הכיר בכך שבקשה להסדר לפי  
16 פרק י' לא תוכל לעמוד (ראו עמ' 12 לפרוטוקול ש' 1 – 2) זאת בד בבד עם שחזר על בקשותיו  
17 לעיכוב הליכים אישי כנגד בעל השליטה מר ששון ועתירה למנוע חילוט ערבויות.  
18 למיזוי נושא הבקשה לפי פרק י' – במצב שתואר, אין מקום לשקול הסדר במצב החברה  
19 כפי שהוא ובהעדר הצעות ממשיות לפתרון. הפרחת סיסמאות כאילו נסיעת בעל השליטה  
20 לדובאי נועדה להשיג מימון, מבלי שיימסרו נתונים של ממש ביחס להיקפו של אותו מימון  
21 וזוהת המשקיע – לא תוכלנה לעמוד לעת הזו.  
22 אני דוחה אפוא את הבקשה להסדר לפי פרק י'.  
23  
24 25. אשר לבקשה לצו לפתיחת הליכים לפי פרק ד' לחוק, כלל הצדדים היו תמימי דעים כי יש  
25 מקום לכך, אולם כאמור, לא ראיתי מקום ליתן סעד כזה במסגרת דיון דחוף שנקבע בפגרה  
26 לצורך צווים זמניים, מבלי שבוצעו פרסומים כדיון.  
27  
28 **אני קובעת לדיון לפני בבקשות למתן צו לפתיחת הליכים ליום 19.9.2023 בשעה 09:00**  
29 כאשר עד אז יבוצעו הפרסומים וניתן יהיה לקדם את המהלך.  
30  
31  
32





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

1

2

### הסעדים הזמניים:

3

4

26. יש צורך להעניק סעדים זמניים, נוכח מצבה הנטען של החברה והצורך לשמור בשלב דיוני זה על זכויות המבקשים, כולל מבקשים שלא הגישו בקשות בכתב מראש אך התייצבו במעמד הדיון והשמיעו את דברם. לדוגמא עו"ד מילי וייס ורסנו (עמ' 11 לפרוטוקול ש' 7 – 13) וכן רוכשים ומוכרים שונים המיוצגים ע"י עוה"ד גיטליץ, גזית, גואטה, בלושטיין, עדי חכמון וכן המשפחות שרכשו דירות במגדלים 1, 2 ו- 3 של הפרויקט Sea Tower שקידמו החברה ובעל השליטה מיוצגים ע"י עוה"ד איליה ואביטן.  
משכך, ראיתי מקום ליתן סעדים זמניים לפי פרק ג' לחוק.

11

12

27. בכלל זה אני אוסרת על החברה לבצע עסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות לפי הוראות סעיף 19 לחוק.

13

14

15

28. מתוקף סמכותי לפי סעיף 20 (א)(1) לחוק, אני מורה כדלקמן:

16

17

א. ניתן צו לאיסור ביצוע עסקאות בנכסי החברה. אשר על כן, אני נותנת בזאת צו איסור דיספוזיציה על כלל נכסי החברה ובכלל זה צו לאיסור ביצוע פעולות בחשבון החברה בבנק לאומי סניף לב דיזנגוף מספר חשבון 3080012.

19

20

ב. אני אוסרת על עו"ד יהודה, האמור לשמש כנאמן בקבוצות הרוכשים השונות, שלא לבצע שום פעולה בחשבונות הפרויקט בו מופקדים כספי הרוכשים מכל מין וסוג שהוא.

22

23

ג. הצו הארעי לאיסור דיספוזיציה שניתן ביום 20.8.2023 יישאר על כנו ויהפוך לצו זמני. הערביות שהופקדו לצורך קיומו תוחזרנה לב"כ המבקשים שם.

24

25

ד. ניתן בזאת סעד זמני – צו למניעת חילוט ערביות שהועמדו ע"י החברה לטובת גורמים שונים כמבוקש ע"י החברה ובהסכמת הנושים עד שתתבהר התמונה ועל מנת למנוע קריסה מוחלטת מחמת מימוש ערביות על דרך של "חטוף כפי יכולתך". כל זאת בטרם ייכנס לעובי הקורה בעל תפקיד אשר יבדוק אחת לאחת את התחייבויות החברה, חובותיה וזכויותיה.

29

30

לסייג כי הצו בענין הערביות הבנקאיות מותנה בכך שהן לא תפקענה בזמן הקרוב.

31



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

### עיכוב הליכים אישי:

- 1  
2  
3 .29 החברה ובעל השליטה ביקשו להורות על עיכוב הליכים אישי כנגד בעל השליטה. מנגד,  
4 הנושים השונים השמיעו קולם בטענות כי יש למהר ולרדת לנכסים של בעל השליטה על  
5 מנת לספק מענה מסוים לצרכים הכלכליים של הנושים וכדי לסייע בקידום הפרויקטים.  
6 כל אלה הם נתונים אשר ראוי שייבדקו ע"י בעל התפקיד שימונה.  
7  
8 .30 לא ראיתי מקום להיתן צו עיכוב הליכים גורף כנגד בעל השליטה כפי שהתבקש ואני דוחה  
9 עתירה זו.  
10  
11 .31 יחד עם זאת, עו"ד בריל ב"כ הממונה ציין, כי מר ששון כבר נמצא בחו"ל ולא ייגרם נזק  
12 אם יינתן צו איסור דיספוזיציה על נכסיו דבר שלדברי ב"כ הממונה, עשוי לתת לו תמריץ  
13 לשוב ארצה כדי לשמוע את גרסתו ולקבל סיוע ממנה לתועלת ההליך כולו.  
14  
15 .32 חשוב לציין, שהיו גם נושים אשר סברו כי במצב הדברים הקיים יש מקום ליתן צו איסור  
16 דיספוזיציה ביחס לנכסי בעל השליטה ששון. זאת, שלא על מנת להיטיב עם ששון אלא  
17 לטענתם כדי למנוע ממנו או מבעלי עניין שיפעלו בשמו להעביר את הנכסים לצד ג' ובכך  
18 למנוע מקופת הנשייה העתידיה, להגיש בקשות להיפרע מאותם נכסים אישיים.  
19  
20 .33 בין מן הטעם שתכליתו להטיב עם בעל השליטה, ובין מן הטעם שתכליתו להטיב עם קופת  
21 הנשייה העתידיה, לבקשת הגורמים המעוניינים משני קצוות הקשת, ניתן בזאת צו איסור  
22 דיספוזיציה על נכסי בעל השליטה ששון באופן אישי, כמבוקש.  
23  
24 .34 לא בכתובים, אלא, במעמד הדיון עלתה התייחסות ובקשה כוללנית ביותר גם למתן צו  
25 איסור דיספוזיציה על נכסים הרשומים על שם רעייתו של בעל השליטה. התייחסות זו  
26 נזרקה לחלל האוויר מבלי ששמה ומספר תעודת הזהות של רעיית בעל השליטה נמסרו  
27 לפרוטוקול, מבלי שהיקף אותם נכסים היה ידוע ונקוב בשם. מבלי שרעייתו של בעל  
28 השליטה זומנה לדיון וניתנה לה האפשרות לומר את דברה.  
29 לבקשה כללית מעין זו אינני רואה מקום להיעתר. ככל שהמבקשים סבורים שהיה ממש  
30 בבקשה מעין זו עליהם להגישנה בכתב בצורה מנומקת ומפורשת, ולאפשר לרעה להשיב  
31 לה כדין.  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

1

2

### עיכוב יציאה מן הארץ:

3

4 35. בקשה נוספת שהועלתה בעל פה רק במעמד הדיון, הינה למתן צווי עיכוב יציאה מן הארץ

5

כנגד ששון בעל השליטה וכנגד עו"ד יהודה.

6

לגבי ששון, ברור ואף הוצהר בפירוש שהוא שוהה כעת בדובאי ואינו מצוי בארץ, אולם אם

7

יחזור יחול עליו צו עיכוב היציאה.

8

לגבי עו"ד יהודה, נאמר שהוא אינו בנמצא והועלתה השערה כי אף הוא יצא לחו"ל, אולם

9

הדבר אינו ידוע בודאות.

10

סעד זמני של עיכוב יציאה מן הארץ, לא הועלה בבקשות בגינן נקבעה ישיבת יום 22.8.2023.

11

עם זאת, התמונה הלכאורית שצוירה ע"י הנושים השונים, בבקשות ובדיון מיום 22.8.2023

12

היא שחורה משחור ביחס להתנהלות החברה, ששון ועו"ד יהודה.

13

חרף זאת, לא ראיתי בכך משום עילה למתן סנקציה של הגבלת זכות היסוד של חירות

14

התנועה, על דרך מתן צווים לעיכוב יציאה מן הארץ ללא בקשה מסודרת, ללא תצהיר

15

המפרט את הנסיבות וללא שניתנה למשיבים זכות התשובה.

16

טיעונים לפרוטוקול בעת דיון, אינם שקולים כנגד תצהיר כדין במיוחד כאשר עסקינן בסעד

17

שהוא בבחינת פגיעה בזכות יסוד וראו הוראות סעיף 6 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו:

18

"כל אדם חופשי לצאת מישראל".

19

משכך, לא ראיתי להפעיל את סמכותי לפי סעיף 284 לחוק ולהיעתר לבקשה לעיכוב

20

יציאתם של בעל השליטה ששון ושל עו"ד יהודה, על יסוד טיעונים בעל פה בלבד.

21

22

### מינוי בעל תפקיד:

23

24 36. אני מוצאת כי יש עילה לכאורה לפתיחה בהליכים מחמת חדלות פירעון תזרימית, משכך,

25

יש צורך דחוף במינוי בעל תפקיד.

26

אשר על כן, מתוקף סמכותי לפי סעיף 20 (א)(2) לחוק, אני רואה לנכון, עד לדיון בבקשות

27

לצו פתיחת ההליכים כנגד החברה, למנות נאמן זמני לשם הפעלתה וניהולה התקין של

28

החברה ושמירה על נכסיה.

29

30 37. ביחס לזהותו של בעל התפקיד: מרבית הנושים שהתייצבו לדיון המליצו פה אחד על מינוי

31

של עו"ד אהוד גינדס אשר רב לו כוחו וניסיונו בסיטואציות מורכבות של עסקאות מקרקעין



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

- 1 מעין אלה. לא למותר לציין, כי גם עו"ד אהוד גינדס נמנה על רשימת בעלי התפקיד  
2 המוכרים אצל הממונה. כשירותו לתפקיד אינה מוטלת בספק.  
3  
4 38. הממונה מצדו מסר כדין חמישה מועמדים מכובדים לא פחות (ראו דברי עו"ד בריל בעמ'  
5 13 לפרוטוקול ש' 2 – 16).  
6  
7 39. שררה תמימות דעים בין הפרקליטים שנכחו בדיון, כי נוכח המורכבות הרבה הצפויה  
8 בהליך, יש מקום למנות שני בעלי תפקיד. התעוררה השאלה, האם יש מקום לכך שבעל  
9 התפקיד האחד יהיה רו"ח והשני פרקליט.  
10 נראה כי במצב הקיים יש להעדיף מינוי של שני פרקליטים זה בצד זה, כאשר בעלי התפקיד  
11 שימונו יפנו לפי הצורך לקבלת שירותים של רו"ח מטעמם.  
12  
13 40. נוכח המורכבות הנדרשת, אני מחליטה למנות שני בעלי תפקיד, שיכחנו זה בצד זה.  
14 כל בעלי התפקיד שהוצעו, רובם ככולם, הינם מועמדים ראויים מהמעלה הראשונה בעלי  
15 שיעור קומה מקצועי וניסיון משפטי רב בהקשר של חברות חדלות פירעון.  
16 דעתי היא שיש לשלב בין אחד המועמדים המוצעים ע"י הממונה, כאשר כל אחד מהם בעל  
17 ניסיון מוכח ומוניטין בתחום המשפטי בכלל ובהסדרי חוב בפרט לבין המועמד הרצוי  
18 והמועדף ע"י כלל/מרבית הנושים שהתייצבו לשיבת יום 22.8.2023 שאף הוא מועמד ראוי  
19 בקיא ובעל ניסיון מוכח בהקשר של חברות חדלות פירעון.  
20  
21 41. משכך, אני ממנה לתפקיד נאמנים זמניים של החברה את עורכי הדין אהוד גינדס ושי  
22 מילוא.  
23 סמכויותיהם של הנאמנים הזמניים יהיו בהתאם להוראות סעיף 20(א)(2) לחוק.  
24 כמו כן ניתן בזאת צו איסור על ביצוע עסקאות חריגות וחלוקות בחברה;  
25 צו איסור ביצוע תשלומים לטובת בעלת השליטה בחברה או גורמים הקשורים אליה וצו  
26 איסור על פירעון חובות עבר של החברה וכן צו לשיתוף פעולה ככל שיידרש;  
27 בשלב זה אני רואה מקום למתן צו להקפאת הליכים כנגד החברה.  
28 הנאמנים הזמניים יקבלו לידיהם את הסמכויות הנתונות לאורגנים של החברה ולנושאי  
29 המשרה בה, כאמור בסעיף 43 לחוק. ככל שהנאמנים הזמניים יסברו כי נחוצה הרחבה של  
30 סמכויותיהם יגישו בקשה מתאימה לבית המשפט.  
31  
32 42. כל אחד מהנאמנים הזמניים יפקיד התחייבות עצמית בסך של 300,000 ₪.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

- 1  
2 43. המינוי הזמני יעמוד בתוקפו למשך 30 יום. במידת הצורך ניתן יהיה לבקש את הארכתו.  
3  
4 44. **דיון בבקשה לצו פתיחת הליכים יתקיים לפני ביום 19.9.2023 בשעה 09:00.**  
5  
6 45. עד ליום 18.9.2023 בשעה 11:00 יגישו הנאמנים הזמניים דו"ח ובו יפורטו את ממצאיהם  
7 והמלצותיהם בנוגע לחברה ובתוך כך גם ימליצו על החלופה המועדפת מבין שלושת  
8 החלופות האפשרויות לצורך הצו לפתיחה בהליכים (פירוק, הפעלה לצורך שיקום, הפעלה  
9 זמנית).

### סיכום:

- 10  
11  
12  
13 46. מן המקובץ לעיל, אני קובעת כדלקמן:  
14  
15 א. אין מקום לגיבוש הסדר חוב לפי פרק י" לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי  
16 התשע"ח-2018. עתירת החברה ובעל השליטה שלה בעניין זה נדחית.  
17  
18 ב. ניתנו סעדים זמניים בדמות צווי איסור דיספוזיציה על נכסי החברה ונכסיו  
19 האישיים של בעל השליטה כמפורט בהחלטה זו לעיל.  
20 הערבויות שניתנו בהתאם להחלטה מיום 20.8.2023 יוחזרו לערבים.  
21 לא ראיתי מקום להרחיב צווי איסור דיספוזיציה על נכסי רעייתו של בעל השליטה,  
22 בהעדר פירוט של שמה, מספר תעודת הזהות והנכסים המבוקשים, כמו גם הסבר  
23 מדוע נכסיה האישיים אמורים להיות כפופים לנכסי קופת הנשייה.  
24  
25 ג. לא ראיתי מקום ליתן צו עיכוב יציאה מן הארץ כנגד מר ששון בעל השליטה וכנגד  
26 עו"ד יהודה שמואל בהעדר בקשה בכתב נתמכת בתצהיר רק על יסוד אמירות  
27 שנאמרו בעל פה באולם בית המשפט. ככל שתוגש בקשה נתמכת בתצהיר כדין לפי  
28 סעיף 284 לחוק, היא תישקל לגופה.  
29  
30 ד. ניתן צו זמני למניעת חילוט ערבויות בנקאיות, (בכפוף לסייג שאין הן צפויות לפקוע  
31 בזמן הקרוב) ולהקפאת הליכים כנגד החברה.  
32





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל  
אביב ואח'

23 באוגוסט 2023

- 1 ה. אני מוצאת כי יש עילה לכאורה לפתיחה בהליכים מחמת חדלות פירעון תזרימית,  
2 משכך, יש צורך דחוף במינוי בעל תפקיד, ולכן יש מקום למינוי נאמן זמני.  
3  
4 ו. עורכי הדין אהוד גינדס ושי מילוא מתמנים כנאמנים זמניים על נכסי החברה  
5 בכפוף להפקדת התחייבות עצמית של כל אחד מהם בסך של 300,000 ₪.  
6 סמכויות הנאמנים כמפורט בהחלטה זו לעיל.  
7  
8 ז. הנאמנים הזמניים יגישו עד ליום 18.9.2023 שעה 11:00 דו"ח ראשוני עם המלצות  
9 בכל הנוגע למצב החברה.  
10  
11 ח. אני קובעת לדיון בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים בעניינה של החברה, ליום  
12 19.9.2023 בשעה 09:00.

13  
14  
15  
16 המזכירות תדוור החלטה זו לצדדים.

17  
18  
19 ניתנה היום, ו' אלול תשפ"ג, 23 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.

20  
21  
22  
  
נועה גרוסמן, שופטת

