



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ואח'
חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

בעניין:	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ח 2018
<u>החוק</u>	
בעניין:	ר. צברי פיתוח והשקעות (2008) בע"מ ח.פ. 514209717 בהליכי חדל"פ בתיק 72159-07-23
<u>חברת ר.צברי</u>	
ובעניין:	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 514957596 בהליכי חדל"פ בתיק 24066-10-23
<u>חברת צברים</u>	
	צברי רון עמי ז"ל בהליכי חדל"פ בתיק 28313-03-23
<u>רון צברי</u>	
	הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי
<u>הממונה</u>	
	אילן חזני עו"ד - נאמן לחייב צברי רון עמי ז"ל
<u>הנאמן ליחיד</u>	
	ארז חבר עו"ד – נאמן לחברת ר.צברי וחברת צברים
<u>הנאמן לחברות</u>	
	חגי אולמן עו"ד – כונס נכסים לנושות המובטחות
<u>כונס הנכסים</u>	
	אמות מידה בע"מ ח.פ. 513069500
<u>אמות מידה</u>	
	יסודות ב' נדל"ן ופתוח שותפות מוגבלת בע"מ ח.פ. 550274807
<u>יסודות ב'</u>	
	איילון חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520030677
<u>איילון ביטוח</u>	
	96 הדיירים בפרויקט "יאפא"
<u>הדיירים</u>	
	102 רוכשי הדירות בפרויקט "יאפא"
<u>הרוכשים</u>	



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

החלטה

כללי:

1

2

3 1. החלטה זו נוגעת לפרויקט "יאפא" פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א) רחב היקף ביפו.
 4 ההחלטה ניתנת ומתייחסת במאוחד לבקשות 23, 28, 30, 35, 70, 74, 76, 78, 79 ו-80.
 5 התקיימו שני דיונים באותו עניין לפני מותב זה בתאריכים 11.12.2023 ו-7.1.2024.
 6 בעלי דין שלא הגישו עמדות בכתב הוזמנו לטעון בעל-פה בדיונים. אכן, רבים הופיעו וטענו
 7 לפני בית-המשפט גם מבלי שעמדתם תוגש בכתב. החלטה זו תכריע גם בעניינם.

8

9

רקע:

10

11 2. פרויקט יאפא הובל ע"י חברת **צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ** (חדל"ת) ח.פ.
 12 514957596 (להלן: "צברים").
 13 ביום 18.10.2023 מונה עו"ד ארז חבר כנאמן זמני לצברים במסגרת תיק חדל"ת 24066-10-
 14 23. ביום 1.11.2023 ניתן צו להליכי חדלות פירעון כנגד צברים.
 15 בד בבד, הוגשה בקשה במסגרת תיק חדל"ת 72159-07-23 לפתיחת הליכי חדלות פירעון
 16 ע"י הנושה אמות מידה בע"מ, בעניינה של חברת **ר.צברי פיתוח והשקעות (2008) בע"מ**
 17 (להלן: "צברי").
 18 ביום 6.11.2023 ניתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד צברי ועו"ד ארז חבר מונה
 19 כנאמן גם בעניינה של חברה זו.
 20 צברים הינה חברת בת של צברי, ו-100% מהון המניות המונפק שלה הינן בבעלות צברי.
 21 מר רון צברי ז"ל שהלך לעולמו בראשית חודש אוקטובר 2023, שימש כדירקטור יחיד הן
 22 בצברים והן בצברי. מניותיה של צברי היו מצויות בבעלותו של המנוח בשיעור של 100%.
 23 צברים וצברי ייקראו להלן לשם הנוחיות: "החברות".

24

25 3. להשלמת התמונה יצוין, כי יסודות ב' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת (להלן: "יסודות")
 26 ואיילון חברה לביטוח בע"מ (להלן: "איילון") שתי החברות ביחד ייקראו להלן: "הנושות",
 27 הגישו במסגרת פר"ק 39287-08-23 בקשה דחופה ומוסכמת למימוש שעבודים קבועים
 28 ומינוי כונס נכסים בגין פרויקט "יאפא" בקשר עם התחייבויות צברים כלפיה. שכן, הנושות





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-10-24066 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 23-08-39287 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 23-07-72159 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1 הן אלה שהעניקו אשראים לצברים לצורך קידום הפרויקט. במסגרת זו, מלוא זכויותיה
 2 של צברים ביחס לפרויקט שועבדו בשעבוד קבוע לנושות.
 3 בתאריך 25.8.2023 מונה עו"ד חגי אולמן ב"כ הנושות המובטחות ככונס נכסים, לצורך
 4 הבטחת זכויותיהן של הנושות בפרויקט דגן ובמימוש השעבוד הקבוע, ככל ויידרש.
 5
 6 4. בהחלטתי מיום 1.11.2023 במסגרת בקשה מספר 8, הוריתי על איחוד הדיון בין התיקים.
 7 עו"ד ארז חבר הנאמן בתיקי החדל"ת, ועו"ד חגי אולמן כונס הנכסים בתיק הפר"ק ייקראו
 8 להלן ולשם הנוחיות: "בעלי התפקיד".

פרויקטים של חברת צברים:

- 9
 10
 11
 12 5. מן הדו"ח הראשון שהגיש הנאמן ביום 9.11.2023 (בקשה 23) עלה, כי נכון למועד צו פתיחת
 13 הליכים בעניינה של צברים, הייתה חברה זו מעורבת בהקמתם של שלושה פרויקטים
 14 גדולים של התחדשות עירונית כדלקמן:
 15
 16 "פרויקט יאפא ברח' קורט טוכולסקי ביפו, בן ששה בנייני מגורים.
 17 פרויקט היובל בירושלים, בן חמישה בנייני מגורים.
 18 פרויקט עצמאות 49 בת-ים".
 19
 20 6. עניינה של החלטה זו נסב על פרויקט יאפא.
 21 הנאמן וכונס הנכסים, שני בעלי התפקיד משלבים ידיים בפעילות לצורך הפרויקט.
 22
 23 7. במסגרת זו פעלו בעלי התפקיד לגיבוש מתווה להשלמת פרויקט יאפא אשר כולל במידה
 24 מסוימת גם התייחסות למקורות מימון נוספים. כגון, מימוש בית המגורים בבעלות רעייתו
 25 של בעל השליטה בלבד; מקורות כספיים העשויים להגיע מפרויקט הציונות בירושלים;
 26 דרישות מאת רוכשי דירות בפרויקט יאפא.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-10-24066 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 23-08-39287 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 23-07-72159 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

פרויקט יאפא:

- 1
2
3 פרויקט יאפא הינו הפרויקט העיקרי של צברים. זהו פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38)
4 הכולל שיפוץ ועיבוי של ששה בנייני מגורים קיימים הכוללים 96 יחידות דיור (16 יחידות
5 בכל בניין) הבנויים על חלקות 182, 184, 185 בגוש 7000 ביפו.
6 על פי זכויות הבנייה בפרויקט והסכם התמ"א זכאית צברים לבנות 18 יחידות חדשות בכל
7 בניין ובסה"כ 108 יחידות חדשות שיתווספו ל- 96 היחידות הקיימות. עד כה מכרה צברים
8 102 דירות.
9
10 הנושות טענו במסגרת פר"ק 23-08-39287 (להלן: "תיק הפר"ק") כי צברים הפרה את
11 ההתחייבויות הנוגעות לפרויקט יאפא, לא עמדה בתקציב שנקבע להשלמתו ולא העמידה
12 את הכספים הנדרשים ממקורותיה להשלמת הפרויקט ולכיסוי הגירעון בו כפי שנקבע
13 בהסכם ובמסמכי השיעבוד ביניהם. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 4.9.2023 אושרה
14 בקשת כונס הנכסים לפעול להשלמת שלד הבנייה תוך המשך התקשרות עם ספקים
15 וקבלנים נדרשים בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
16
17 ה.עבודות בפרויקט יאפא נעצרו, לפי הודעת בעלי התפקיד מיום 5.1.2024 בבקשה 76
18 ממצבור של טעמים ולרבות מלחמת "חרבות ברזל" כאשר רק לאחרונה ניתן צו מינהלי של
19 עיריית תל-אביב המאפשר השלמת העבודות, אך זאת אך ורק ע"י עובדים בעלי תעודות
20 זהות ישראלים או עובדים זרים.
21 לפרויקט תקורות בסכומים משמעותיים אשר נשארות בעיני גם ללא התקדמות בעבודות
22 הבנייה בפרויקט. כגון שכירות משרדים באתר הפרויקט, שכירות מנופים וכדומה.
23
24 לאור כל זאת, בעלי התפקיד שואפים לחדש את העבודות בפרויקט יאפא במלואן בהקדם
25 וככל שניתן. בעלי התפקיד הציעו מתווה כולל ביחס לפרויקט כולו, כאשר לעמדתם
26 המתווה מכיל התייחסות הן לזכויות בעלי הדירות הקיימות, הן לזכויות הרוכשים והן
27 לאלמנטים הכלכליים הנדרשים לצורך קידום הפרויקט עד להשלמה מלאה.
28 בעלי התפקיד בחנו שתי חלופות מרכזיות: הראשונה, מכירת הזכויות המשועבדות לצד
29 שלישי. השנייה, חלופת השלמת הפרויקט באמצעות בעלי תפקיד.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1 בעלי התפקיד ציינו, כי הפתרון הראשון של מכירת הזכויות לצד ג', מעוגנת בזכויות הנושות
 2 הן מכוח השעבוד שרשמו לטובתן והן מכוח התחייבויות הרוכשים עצמם במסגרת הסכמי
 3 הרכישה (סעיף 2).
 4 עם זאת, בעלי התפקיד הזמינו חוות דעת שמאית של גבי' עדינה גרינברג מיום 14.9.2023
 5 (השלמה) שצורפה כנספח 4 לבקשה מיום 5.1.2024. ממנה עולה, כי מחיר המכירה של כלל
 6 הדירות בפרויקט כשהן גמורות ועומדות על תילן, הינו כ- 316 מיליון ₪ כולל מע"מ בעוד
 7 ששווי הדירות הנוכחי הינו כ- 196 מיליון ₪ כולל מע"מ. בהפחתת ערך דירות המלאי שטרם
 8 נמכרו שווי הדירות הינו בסך כ- 290 מיליון ₪.
 9 בעלי התפקיד סברו כי חלופה זו של מכירת הזכויות לצד ג' תוך ביטול כל הסכמי הרכישה
 10 עם הרוכשים, אכן תאפשר את השלמת הפרויקט ועשויה אף להותיר כספים לא רק לנושות
 11 המובטחות אלא גם לנושים רגילים. ברם בד בבד, חובות החברה לנושיה יגדלו בסכום
 12 משמעותי בגין הנזק שייגרם לרוכשים עקב הביטול. חלופה זו אף תגרום לטענתם נזק כבד
 13 לדיירי הפרויקט אשר גרים היום באתר בנייה, על כל המשתמע מכך, וכל עיכוב נוסף
 14 בהשלמת העבודות, אם בכלל יושלמו, יחריף את נזקם.
 15
 16 12. משכך, סומכים בעלי התפקיד את ידם על המתווה אשר יאפשר את השלמת הפרויקט
 17 באמצעותם, חרף הסיכונים. בעלי התפקיד קיימו פגישות רבות בקשר לאפשרות השלמת
 18 הפרויקט עם שלל גורמים, ראו סעיף 22 לבקשה מיום 5.1.2024. בעלי התפקיד ערכו מתווה
 19 אשר התבסס על התקציב שערכה השמאית גרינברג. העמדת מימון נדרש בהיקף של עשרות
 20 מיליוני ₪ בתנאי ריבית מופחתת בשיעור פריים פלוס 1%, מימוש בטחונות חיצוניים ככל
 21 הניתן באמצעות בעלי התפקיד, פיצוי בגין יתרת החוב המובטח הנובע ממימוש המתווה
 22 אשר ישולם לרוכשי הדירות ו-ויתור הדיירים הקיימים על תשלום פיצוי בגין איחור וסיום
 23 הפרויקט והתחייבותם שלא לממש את הערבויות לביצוע שהועמדו להם.
 24 בעלי התפקיד ערים לכך, כי הפתרון רחוק מלהיות אידיאלי, אך לטעמם הוא מציב את
 25 הרוכשים והדיירים במצב טוב פי כמה מחלופת מימוש הפרויקט.
 26
 27 **מתווה השלמת הפרויקט:**
 28
 29 13. בעלי התפקיד מציעים לממש את הביטחונות החיצוניים שהועמדו לזכות הנושות,
 30 כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1 א. מימוש או פדיון דירת המגורים בסביון, שהינה בבעלות רעייתו של בעל השליטה
 2 בצברים המשועבדת לטובת הנושות המובטחות בסכום של 15 מיליון ₪. הבטוחה
 3 חיצונית לתיק. בהחלטתי מיום 11.12.2023 בבקשה מספר 32, אישרתי את פתיחת
 4 תיק הוצל"פ למימוש הבטוחה האמורה.
 5
 6 ב. זכויות צברים על פי הסכם התמ"א בינה לבין בעלי דירות בבניין ברח' העצמאות
 7 בבת-ים. בעלי התפקיד מנהלים מו"מ למכר הדירות בבניין ומעריכים כי סך
 8 התמורה ברוטו הצפויה בגין מימוש הזכויות הינה 2.9 מיליון ₪.
 9
 10 ג. זכויות מכספים - ככל ויוותרו - בפרויקט המבוצע ע"י צברים בשיתוף אבני דרך
 11 ברח' הציונות בירושלים. בשלב זה בעלי התפקיד לא נקבו בסך העודפים המשוער
 12 שיוותר בפרויקט הציונות, אשר עודנו מצוי בעיצומו.
 13 במסגרת בקשה מספר 34 ניתן אישור עקרוני להסכם בין בעלי התפקיד לבין חברת
 14 אבני דרך בעניין זה, אולם במסגרת בקשה מספר 72 ביקשו בעלי הדירות מרח'י
 15 הציונות בירושלים, כי קולם יישמע ביחס לבקשת בעלי התפקיד להשתמש
 16 בכספים של קופת הפרויקט שלהם לצורך פרויקט יאפא. הם הביעו התנגדות לכך
 17 ואף התייצבו והשמיעו קולם בעניין זה בישיבות יום 11.12.2023 ו- 7.1.2024.
 18 הבקשה נשלחה לעמדת בעלי התפקיד ובזמן כתיבת שורות אלה, עודנה תלויה
 19 ועומדת.
 20
 21 ד. בחינת האפשרות לכיסוי ביטוחי. נושא זה לא פורט בבקשה שלפני.
 22
 23 14. בעלי התפקיד מוכנים ליטול עליהם את השלמת הפרויקט ומסירת הדירות לרוכשים
 24 בהתאם להסכמי המכר על כל המשתמע מזה. לרבות שינוי רוכשים, שדרוגים והשלמת
 25 העבודות בדירות הדיירים הקיימים על פי הסכם התמ"א בהתאם לתקציב שהוצב בדו"ח
 26 השמאית גרינברג.
 27 בעלי התפקיד בחנו את האפשרות להתקשר עם קבלן מפתח להשלמת הפרויקט בפיקוחם
 28 הצמוד של בעלי התפקיד או עם חברת אבני דרך. בעלי התפקיד העריכו צפי ראשוני
 29 להשלמת הפרויקט – כ-15 חודשים ממועד חידוש העבודות לאחר אישור המתווה.
 30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ואח'
חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

15. לפי המתווה המוצע, לצורך השלמת הפרויקט הנושות המובטחות יעמידו לבעלי התפקיד מימון ככל הנדרש על פי התקציב, בריבית פריים פלוס 1% לשנה במעמד הוצאות כינוס. בד בבד, הרוכשים ישלמו באמצעות חשבון הפרויקט את מלוא יתרת התמורה המגיעה מהם על פי הסכם הרכישה, בתוספת הצמדה וריבית הסכמית בהתאם למועדים והשיעורים הקבועים בהסכם המכר. פירוט התשלומים צורף כנספח 6 לבקשה מספר 76. עם זאת, בנוסף ליתרת התמורה הרוכשים ישלמו לבעלי התפקיד בהתאם להוראות שיתקבלו מהם את הסכום הדרוש לשם כיסוי הגירעון בפרויקט יאפא – דהיינו הפער בין מקורות המתווה בתוספת התמורה שתתקבל למימוש הבטוחות החיצוניות, לבין השימושים שידרשו בפועל להשלמת הפרויקט בסכום משוער של 36.3 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. כל אחד מן הרוכשים לפי חלקו היחסי ועל פי עליית הערך הריאלית של כל דירה בין מועד הרכישה של הדירה לבין שוויה על פי דו"ח השמאית.
16. בתוך 21 יום ממתן אישור בית המשפט למתווה ישלחו בעלי התפקיד לכל אחד מן הרוכשים את שיעור השתתפותו בגירעון, בהתאם לנוסחה המפורטת ב-ה"ש 5 סעיף 30.10 לבקשה מספר 76. הסכום עצמו עדיין לא ננקב בהצעת המתווה, לטענת בעלי התפקיד בישיבת יום 7.1.2024 – לא בכדי. לאחר שהרוכשים יקבלו את שיעור השתתפותם בגירעון, הם יהיו רשאים לחתום על מסמך הצטרפות למתווה. נוסח המסמך צורף כנספח 7 לבקשה מספר 76. רוכש שלא ימסור מסמך הצטרפות חתום על ידו לבעלי התפקיד בתוך 30 יום מקבלת שיעור ההשתתפות - תימכר דירתו ע"י בעלי התפקיד לצד ג' באישור בית המשפט, כאשר סכום התמורה נטו שיתקבל עבור הדירה ישמש להשבה לאותו רוכש של סכומי התשלומים בגינם הופקה לאותו רוכש ערבות חוק המכר, כל זאת כנגד ויתור על הזכויות בדירה. הסכומים המגיעים לרוכש בגין הערבות ישולמו תוך ששה חודשים ממועד הודעת הרוכש על אי הצטרפות למתווה, או בתום המועד למסירת הודעה כאמור.
17. בעלי התפקיד מבהירים, כי במקרה שרוכש בוחר שלא להצטרף למתווה אך יוכיח להם כי חתם על הסכם מכר לרכישת דירה אחרת והוא זקוק לכספי מימוש הערבות הבנקאית באופן מיידי, תישקל בקשתו של אותו רוכש ספציפי להקדמת התשלום מכוח חילוט הערבות הבנקאית העומדת לזכותו על פי ההסכם אותו חתם לרכישת הדירה החדשה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ואח'
חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

18. בעלי התפקיד מדגישים למען הסר כל ספק, כי לפי המתווה המוצע על ידם הרוכש יקבל את הסכומים המגיעים לו בגין מימוש הערבות הבנקאית לאחר שיחתום על כל מסמך שיידרש לרבות ביחס לביטול עסקת המכר שחתם עם צברים.
- ההשתתפות בגירעון תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה הידוע במועד אישור המתווה ותשולם תוך 180 יום ממועד אישור המתווה ע"י בית המשפט לחשבון הפרויקט.
19. במסגרת המתווה מבקשים המציעים לעקר את החשש שיקשה על מי מן הרוכשים לקבל מימון לצורך השלמת סכום ההשתתפות תוך כדי ביצוע הפרויקט. בסעיף 30.16 למתווה הם מציעים אפשרות למימון ביניים לאותם רוכשים בתנאים המפורטים שם.
- עם זאת, רוכש שלא יעמוד בתשלומים בגין הגירעון או לא יעמוד בהשבת סכום מימון הביניים אותו ייטול, יוסמכו בעלי התפקיד להודיע לרוכש על ביטול הסכם הרכישה.
- אציין, כי לטעמי דבר זה צריך להיות לאחר קבלת אישור בית המשפט לביטול ההסכם. דבר שאינו מופיע במתווה המקורי.
20. במסגרת המתווה, ניתנה אפשרות לפעימה נוספת להשתתפות בגירעון – פעימה שנייה. ראו סעיף 30.22 שם. בעלי התפקיד יודיעו לכל רוכש תוך 14 יום ממסירת הודעה לבית המשפט על פעימת השתתפות נוספת ככל שתידרש. הפעימה השנייה תשולם ע"י הרוכשים תוך 60 יום מיום ההודעה. הנושה יסודות תעמיד מימון ביניים לשיעורי המימון ככל שיידרש בתנאי סעיף 30.17 למתווה המוצע. רוכש שלא ירצה או לא יוכל לעמוד בפעימה נוספת, יהיה רשאי להודיע בכתב, כי הוא מבקש לוותר על זכויותיו בפרויקט. במקרה זה יועבר הדבר לאישור בית המשפט והדירה תימכר ע"י בעלי התפקיד לצדדי ג'. סכום המכירה נטו לאחר הוצאות המכר תשמש תחילה לפירעון סכום ההשתתפות והפעימה הנוספת. מתוך היתרה יושבו לרוכש הסכומים המשוערכים בגינם הופקה ערבות חוק המכר בתוספת הצמדה, אשר הרוכש שילם לחשבון הפרויקט.
21. ביחס לדירות הקיימות, מודיעים בעלי התפקיד כי במסגרת המתווה יושלמו העבודות הנדרשות על פי הסכם התמ"א. במסגרת תקציב הפרויקט ישולם גם שכר טירחת המפקח מטעם הדיירים.
- לאחר שטופס 4 יתקבל לפרויקט, יבוטלו כל ערבויות הביצוע בקשר לפרויקט ובעלי הדירות לא יוכלו לקבל פיצוי בגין איחור סיום הפרויקט. עם זאת, יהיו בעלי הדירות הקיימות רשאים להגיש תביעת חוב כנגד צברים בגין האיחור האמור.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-10-24066 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
פר"ק 23-08-39287 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ואח'
חדל"ת 23-07-72159 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1
- 2 בעלי התפקיד מדגישים, כי התקציב שצורף לבקשתם אינו כולל שירותי בדיק לפרויקט
- 3 לאחר שהדירות יימסרו לרוכשים ולדיירים הקיימים. ההתחייבויות שלהם בסעיף 30.24
- 4 היא אמורפית משהו: "בעלי התפקיד יעשו מאמץ לפעול לקבלת שירות בדיק לדירות
- 5 מקבלני משנה המבצעים ו/או שיבצעו עבודות בפרויקט וכן יבחנו אפשרות לשכירת
- 6 שירותי בדיק".
- 7
- 8 הרוכשים יהיו רשאים למנות מפקח מטעמם, שישתתף בישיבות ויחווה דעתו בכל הדרוש
- 9 לקיום הוראות המתווה והשלמת הדירות. עוד הודגש, כי אין במתווה כדי לגרוע מזכותו
- 10 הפרטנית של כל רוכש למכור את זכויותו בפרויקט או להמחותם לצד ג' אך זאת רק לאחר
- 11 שיחלפו ששה חודשים מתום המועד לחתימה על מסמך ההשתתפות במסגרתו תיחתם
- 12 ההסכמה. כל רוכש חלופי ייכנס בנעליו של הרוכש המקורי מבחינת ההתחייבויות כלפי
- 13 בעלי התפקיד במתווה, בכל דבר ועניין.
- 14
- 15 בעלי התפקיד גורסים, כי המתווה המוצע על ידם, החלופה השנייה, עדיפה וממקסמת את
- 16 זכויות כלל המעורבים בנסיבות העניין. המתווה הושג מול משרדי עורכי הדין יריב שי
- 17 ישינובסקי ואוריאל זעירא המייצגים כ- 52 רוכשים, דהיינו כ- 60% מכלל הרוכשים.
- 18
- 19
- 20 **עמדות / התנגדויות רוכשים:**
- 21
- 22 המתווה שהוצע ע"י בעלי התפקיד גובש כאמור בהסכמת ב"כ 52 רוכשים. עם זאת,
- 23 בפרויקט נכון להיום ישנם 102 רוכשים, דהיינו ישנם 50 רוכשים שלא היו חלק מהמתווה
- 24 וחלקם הביעו את עמדותיהם בנפרד.
- 25
- 26 יצוין כי יש רוכשים אשר הגישו התנגדויות בכתב למתווה וראו בעניין זה בקשות קודמות
- 27 שהוגשו לפני ישיבת יום 11.12.2023 וכן הצהרותיהם בפרוטוקול אותו דיון.
- 28 לאחר שהוגש המתווה המתוקן במסגרת בקשה 76 היו רוכשים שהיה סיפק בידם להגיש
- 29 עמדות בכתב ראו לדוגמא בקשות 72, 79, 80 (רוכשת זו חזרה בה מההתנגדות בהודעה
- 30 מיום 8.1.2024) ו- 81.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1 כמו כן, הובעו התנגדויות בעל-פה של רוכשים שונים למתווה המתוקן המוצע.
 2 ראו בפרוטוקול ישיבת יום 7.1.2024 דברי עו"ד רחל אדרי חולתא עמ' 24 לפרוטוקול ש' 23
 3 – 30, דברי עו"ד קוגן שם עמ' 25 ש' 7 – 15, דברי עו"ד זהבי שם עמ' 25 ש' 21-23, דברי
 4 עו"ד קליר עמ' 26 ש' 1 עד עמ' 27 ש' 8, דברי עו"ד סיני עמ' 27 ש' 19 – 25, דברי עו"ד ענתר
 5 עמ' 27 ש' 18 – 32, דברי עו"ד קוגן בשנית עמ' 25 ש' 7 – 15, ובשלישית עמ' 35 ש' 1 – 8,
 6 דברי הרוכש מר פריינברג אלי עמ' 35 ש' 13 – 15, דברי הרוכש מר שטר שלמה עמ' 36 ש' 2
 7 – 6.
 8
 9 27. מן הטיעונים שנשמעו מפי הרוכשים המתנגדים למתווה, עולות ההתנגדויות הבאות:
 10
 11 א. **ערבויות חוק המכר** – אותם רוכשים מתנגדים לכך שערבויות חוק המכר יחולטו
 12 לידיהם במדורג ובתנאי סעיף 30.12 למתווה, כלומר רק תוך ששה חודשים ממועד
 13 הודעה בדבר אי הצטרפות למתווה או בתום המועד למסירת הודעה כאמור או עם
 14 קבלת תקבולים ממכר דירתו לצד ג', לפי המוקדם. הרוכשים עומדים על זכותם
 15 לקבל את תמורת ערבויות חוק המכר עם דרישה, לפי המועד הנקוב בערבויות.
 16
 17 ב. **השלמת הגירעון** – חלק מן הרוכשים הלינו על כך, שהשלמת הגירעון כולה מוטלת
 18 על שכמם של הרוכשים, ללא דרישת השתתפות כספית מבעלי הדירות הקיימות.
 19
 20 ג. **סכום השלמת הגירעון** – המתנגדים קובלים על כך שסכום השלמת הגירעון אינו
 21 ידוע להם בשלב בו הם נדרשים ליתן את הסכמתם למתווה. לפי סעיף 30.10
 22 ההשתתפות בגירעון תחולק בין רוכשים באופן יחסי על פי עליית הערך הריאלית
 23 של כל דירה, בין מועד הרכישה של הדירה לבין שווי הדירה על פי דו"ח השמאית.
 24 ברם, לפי סעיף 30.11 למתווה רק תוך 21 יום מאישור המתווה ע"י בית המשפט
 25 יימסר לכל אחד מן הרוכשים אישור השתתפותו בגירעון לפי אותה נוסחה. הם
 26 קובלים על כך ששיעור ההשתתפות לא נמסר להם מראש כתנאי להסכמתם
 27 למתווה, אלא רק לאחר אישורו.
 28
 29 ד. **מע"מ** – חלק מהרוכשים הלינו על כך שנושא החזר המע"מ לא הוסדר במתווה
 30 המוצע.
 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

1 ה. **פעימה שנייה** - לפי המתווה המוצע, הרוכשים יידרשו להשלים את סכום הגירעון
 2 בפעימה ראשונה תוך 180 יום מאישור המתווה כמפורט בסעיף 30.15 שם.
 3 לפי המתווה, ייתכן ויהיה צורך לבצע השלמה כספית נוספת – פעימה שנייה של
 4 השלמת תשלומים ע"י הרוכשים כמפורט בסעיפים 30.21 ו- 30.22 למתווה. היו
 5 רוכשים שסברו כי ייתכן ויש צורך להוסיף גם פעימה שלישית.

7 ו. **מועד מסירת הדירות** – לפי סעיף 30.3 הצפי הראשוני להשלמת הפרויקט הינו 15
 8 חודשים ממועד חידוש העבודות לאחר אישור המתווה. עם זאת, אין התחייבות
 9 וודאית וברורה למועד המסירה. המועד של 15 חודש הנ"ל שננקב במתווה מסויג
 10 בכל כך הרבה סייגים, עד שאין בו כל וודאות.

12 ז. **העדר שירותי בדיק לפרויקט** – לפי סעיף 30.24 למתווה, התקציב שהוצע אינו
 13 כולל שירותי בדיק לפרויקט לאחר מסירת דירות הן לדיירים והן לרוכשים. אומנם
 14 צוין שם שבעלי התפקיד "ייעשו מאמץ" ויבחנו אפשרות לרכישת שירותי בדיק,
 15 יתכן שבתוספת תשלום. אך התחייבות של ממש אין שם.

התנגדויות / עמדות הדיירים הקיימים:

19 28. הדיירים הקיימים בפרויקט הינם בעלי הזכויות בקרקע, 96 יחידות דיור במספר.
 20 הדיירים הקיימים הביעו את עמדתם ביחס למתווה הקודם עובר לשיבת יום 11.12.2023
 21 ואף במהלכה. חלקם היו מיוצגים אז וחלקם האחר נטלו ייצוג עובר לשיבת יום 7.1.2024.
 22 היו שהגישו עמדות בכתב ביחס למתווים למשל בקשות 50, 51, 57 שהוגשו לפני שיבת יום
 23 11.12.2023. גם לפני שיבת יום 7.1.2024 הוגשו עמדות בכתב מטעם בעלי דירות כגון
 24 בקשה 74 מיום 4.1.2024 המפרטת ומתארת את מצב הדירות הקיימות בפרויקט : רטיבות,
 25 חדירת מי גשמים, בטון גלוי, חוטי חשמל חשופים, מדרגות שבורות ועוד.
 26 עוד ראו בקשה 75 גם כן מיום 7.1.2024.
 27 שם צוין כי בעלי הדירות מבקשים לבחון את השלכות המתווה על זכויותיהם הקנייניות
 28 ולפעול לתיקון ליקויים ונזקים שנוצרו בדירותיהם כתוצאה מעבודות הפרויקט. בד בבד
 29 ציינו שם כי הם בעלי אינטרס מובהק בקידום הפרויקט וסיומו בהיותם מתגוררים באתר
 30 בנייה הלכה למעשה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1
 2 29. הדיירים הקיימים אף התייצבו לשתי הישיבות והשמיעו בקול ברור את עמדתם.
 3 כך בישיבת יום 11.12.2023 :
 4 דברי עו"ד ברגיל עמ' 6 לפרוטוקול ש' 1-4, עו"ד גבי' בועז עמ' 6 לפרוטוקול ש' 7 – 30, גבי'
 5 הדס מלכה הכהן עמ' 11 לפרוטוקול ש' 6 עד עמ' 12 ש' 26, מר דוד יצחקוב עמ' 13 ש' 19 –
 6 23, עו"ד איריס הכהן עמ' 14 ש' 7 – 10, גבי' שירן רביבו עמ' 14 ש' 12 – 13.
 7
 8 כך בישיבת יום 7.1.2024 :
 9 דברי עו"ד עוז רהב עמ' 24 לפרוטוקול ש' 7 – 21, גבי' הדס מלכה הכהן עמ' 28 לפרוטוקול
 10 ש' 13 עד עמ' 29 ש' 2.
 11
 12 30. מדברי הדיירים הקיימים ניתן למצוא את התלוונות הבאות :
 13
 14 א. **תקלות וליקויים בחללים הציבוריים של הבניינים** – לטענות הדיירים הקיימים
 15 הם חיים באתר בנייה, בתנאים לא תנאים וסובלים משלל פגמים בחללים
 16 הציבוריים של הבניינים הנובעים בין השאר מכך שהעבודות באתר הופסקו.
 17
 18 ב. **תקלות וליקויים שלא תוקנו בקשר עם הדירות עצמן** - לאו דווקא בחללים
 19 הציבוריים. למשל תלונת מר יצחקוב על דוד שמש תקול בדירתו, בישיבת יום
 20 7.1.2024.
 21
 22 ג. **מועד סיום העבודות** - אינו נראה באופן. בהתקשרות המקורית עם צברים הוגדר
 23 מועד שאינו רלוונטי עוד היום.
 24
 25 ד. **העדר פיקוח מטעם הדיירים הקיימים** – לא הוסבר כיצד והאם יבוצע הפיקוח על
 26 השלמת העבודות בדירות הקיימות ובשטחים הציבוריים שסביבן. המתווה שהוצע
 27 כולל התייחסות רק למפקח מטעם הרוכשים.
 28 נושא הפיקוח אומנם עלה בישיבת יום 11.12.2023 אך הדיירים לא חזרו על כך
 29 בהמשך הדרך. עם זאת מאחר והנושא הועלה על ידם, יש ליתן עליו את הדעת.
 30 בכלל זה, ניתן למצוא התייחסות גם לנושא שנת הבדק.
 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

1 ה. **ביטול ערבויות ביצוע** – לפי סעיף 30.23 למתווה המוצע, הרי עם קבלת טופס 4
 2 לפרויקט יבוטלו כל ערבויות הביצוע בקשר אליו. בעלי הדירות הקיימות לא יקבלו
 3 פיצוי בגין איחור בסיום הפרויקט. אולם, יהיו רשאים להגיש תביעת חוב כנגד
 4 צברים. בזהירות אומר, כי הצפי לקבלת פיצוי כספי בתביעת חוב שכזו אינו רב.
 5

דיון והכרעה בטענות הרוכשים:

6
 7
 8 31. כאשר אני בוחנת את טענות הרוכשים, אני מוצאת, מתוך שבע הטענות שפורטו בסעיף 27
 9 להחלטה זו לעיל, כי ניתן לשלול שש מתוכן. אלה הן הטענות המפורטות בס"ק ב' – ז' שם.
 10 אפרט אחת לאחת.

11
 12 32. **העדר השתתפות הדיירים הקיימים בהשלמת הגירעון** - ביחס לתלונת הרוכשים, כי
 13 השלמת הגירעון מוטלת כולה על שכמם, מבלי שתהיה כל השתתפות של הדיירים הקיימים
 14 אומר, כי אין לשכוח את מעמדם של הדיירים הקיימים כבעלי זכויות בקרקע. זאת לעומת
 15 הרוכשים. הסכמת הדיירים הקיימים לביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית הייתה תנאי
 16 בל יעבור. בלעדי הסכמתם שניתנה בתנאים לפיהם לא רק שלא יצטרכו להוסיף דבר אלא
 17 גם יקבלו הטבה משמעותית של הנכס הקיים שלהם, לא הייתה העיסקה יוצאת לפועל
 18 והרוכשים לא היו יכולים לרכוש מאומה.
 19 עוד אין לשכוח, כי בשונה ממצבם של הרוכשים, הדיירים הקיימים מתגוררים בדירות.
 20 במצב רעוע אומנם, אך הדירות קיימות. לעומת זאת, לרוכשים יש חוזה חתום אך כרגע אין
 21 דירה.
 22

23 33. אלמנט נוסף אותו יש לקחת בחשבון, הוא מצבם הכלכלי הרעוע של בעלי הדירות הקיימות.
 24 כפי שתיארה עו"ד גב' בועז המייצגת כ- 32 בעלי דירות קיימות, בישיבת יום 11.12.2023,
 25 שם בעמ' 6 ש' 9 – 12: "בעלי הדירות הם בעלי הקרקע, הם דיירים שהיו בעבר שיכונים
 26 של חלמיש... מדובר על קרקע בין גבול יפו בת-ים, אנשים קשיי יום, אוכלוסייה מבוגרת
 27 ונמצאים רק חלק ממי שיכלו להגיע, מדובר באנשים נכים, מבוגרים ואינם יכולים לצאת
 28 תמיד מבתם... " בהמשך שם ש' 15 – 18: "... אין מי שישמע אותם באתר הבנייה ויסייע,
 29 הם מרגישים שהם שקופים ונמצאים בתוך סכסוך ענק של כסף שעה שהם בעלי הזכויות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ואח'
חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1 כאשר חתמו בעלי הדירות ובעלי הקרקע על הסכמי המימון, הובטח להם כי הקרן תדאג
2 להשלמת הפרויקט...".
- 3 הדברים מדברים בעד עצמם. מדובר בבעלי הקרקע; ללא הסכמתם הפרויקט לא יצלח;
4 הובטח בשעתם כי לא ישלמו מאומה ואף ישיבחו את מצבם; מצבם הכלכלי בכי רע;
5 מכל הסיבות הללו, מקובלת עלי עמדת בעלי התפקיד, כי אין לצפות מבעלי הדירות
6 הקיימות לשאת בתוספת כספית כלשהי בגין הגירעון. מן הדין ומן הצדק כי רק הרוכשים
7 הם שיישאו בכך.
- 8
- 9 **אשר לסכום השלמת הגירעון** - שאינו ידוע בשלב זה וייוודע לרוכשים רק תוך 21 יום מיום
10 המתווה – דבר זה נעשה על דעת בעלי התפקיד מצד אחד ומייצגי 52 הדירות של הרוכשים
11 מצד שני. בישיבת יום 7.1.2024 טענו הפרקליטים כי נערכה מלאכת איזון והפתרון הטוב
12 ביותר לטעמם שלא לנקוב בסכום עתה. מכל מקום, יוענק לרוכשים פרק זמן של 30 יום
13 לאחר קבלת הסכם חתום, במהלכו יוכלו לבחון את האפשרויות שלהם ולבחור האם
14 להצטרף למתווה אם לאו.
- 15 ראו דברי עו"ד ישינובסקי בעמ' 31 לפרוטוקול מיום 7.1.2024 ש' 20 – 23.
- 16 כלומר, אי נקיבה בסכום השלמת הגירעון במצב הנוכחי, נעשה בכוונת מכוון כדי למנוע
17 סכסוכים מיותר בשלב ראשוני זה. ברם, זכויותיהם של הרוכשים לא ייפגעו ועדיין יוקצב
18 להם פרק זמן של 30 יום כדי להחליט האם ברצונם להשתתף במתווה בתוספת הסכום דן,
19 אם לאו.
- 20 זהו שיקול הדעת של בעלי התפקיד מצד אחד ובי"כ 52 רוכשים מצד שני. לא ראיתי להתערב
21 בכך.
- 22
- 23 **אשר לנושא המע"מ – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ג-**
24 **1973** מבטיח השבה של כספים ששילמו רוכשים, אך אינו מבטיח השבה של רכיב המע"מ.
25 בכל הכבוד הראוי, גם זה עניין של מו"מ. הרוכשים לא העלו דרישה כזו והיא אינה מופיעה
26 בהסכם המקורי שכרתו לרכישת הזכויות בדירה מול צברים, כאשר הפרויקט נראה איתן.
27 כיום, בעלי התפקיד מונו להציל את הפרויקט שקרס. הטענה להשבת המע"מ אינה מקובלת
28 עליהם וזו זכותם.
- 29 טענת הרוכשים בעניין המע"מ אינה מהווה בעיני מחסום לאישור המתווה.
- 30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-10-24066 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 23-08-39287 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 23-07-72159 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

35. **מועד מסירת הדירות אינו וודאי** - אכן במתווה נקוב פרק זמן של 15 חודש, אך הוא כפוף לסייגים רבים וללא כל התחייבות.
- עם זאת אני מוצאת כי כאשר מדובר בהשלמת פרויקט ע"י בעלי תפקיד, כאשר החברה מולה התקשרו הרוכשים בהתחייבות המקורית קרסה ונקלעה לחדלות פירעון. עמדתם הזוהירה של בעלי התפקיד ביחס למועד השלמת הפרויקט, סבירה בנסיבות העניין. רבים הם המשתנים העשויים להשפיע על מועד השלמת הפרויקט. לא רק גורמים כלל ארציים כגון מאורעות חריגים – מגפה, מלחמה וכדומה, אלא גם גורמים הקשורים עם התנהלות בפרויקטים שקרסו. בכלל זה הצורך לבצע התקשרויות חדשות, להפיס דעתם של נושים קיימים, נושא ערבויות וחילוטן וכדומה. בעלי התפקיד אינם יכולים להציע וודאות במועד המסירה אלא רק הערכה משוערת. רוכש שדעתו אינה נוחה מכך, אינו מחויב להתקשר במתווה המוצע.
- עו"ד זעירא ב"כ 52 הרוכשים שעמל על גיבוש המתווה יחד עם עו"ד שי- ישינובסקי, אמר מפורשות בישיבת 7.1.2024 עמ' 30 לפרוטוקול ש' 28 עד עמ' 31 ש' 11, כי המתווה הינו מלאכה עדינה של איזונים ובלמים: **"לאחר שערכנו את מלאכת האיזון הזאת ויתרנו על נקודות נכונות שהועלו פה, אז מרבית הרוכשים שאנו מייצגים הסכימו למתווה המשופר. מי מביניהם שלא מסכים יכול היה לפרוש מהקבוצה..."**
- בעלי התפקיד, לא היו הגורם המקורי שהתחייב מול הרוכשים. הם נכנסו לתמונה לאחר שצברים – הגורם המקורי – קרסה. הם מתאמצים לחלץ את העגלה מן הבוץ, ולהציע לרוכשים בכל זאת דירה מוגמרת ולא השבה כספית בתנאי הצמדה.
- אין ספק כי אם יעלה הדבר בידם, הרוכשים ישיבחו את השקעתם הכלכלית. רוכשים שישכמו לקחת את הסיכון של העדר וודאות במועד המסירה, ככל הנראה ירוויחו. גם זה עניין של מו"מ ובכך אין בדעתי להתערב.
36. **מספר הפעילות** - במתווה המוצע הועלתה פעימה אחת של השלמת גירעון, עם אופציה לפעימה שנייה. היו שסברו כי אפשר להוסיף פעימה שלישית.
- מדובר בעניין של מו"מ ולא בקביעות עקרוניות. ככל שזהו המתווה שגובש אין בדעתי להתערב בו.
37. **העדר שירותי בדיק לפרויקט** - אכן העדר הבדק בולט במתווה. האמירות בנוגע לבדק מעורפלות. למעשה אין במתווה הבטחה לבדק ואין בו אחריות לטיב הבנייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-10-24066 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 23-08-39287 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 23-07-72159 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

1 ספק בעיני אם בעלי התפקיד, שלא היו הגורם המקורי מולו התקשרו הרוכשים, אמורים
 2 להתחייב עבורם על נושא הבדק. אומנם חובת הבדק היא חובה קוגנטית בהתאם להוראות
 3 חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, אולם, אחריות זו חלה על "המוכר" כמובנו של ביטוי זה
 4 בסעיף 1 לחוק:

5 **"מוכר – מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר**
 6 **על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה,**
 7 **על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא**
 8 **בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה";**
 9

10 בעלי התפקיד בענייננו אינם בגדר "מוכר דירה". צברים, החברה שקרסה, היא זו שמכרה
 11 את הדירות לרוכשים, 102 במספר נכון לעת הזו ולא בעלי התפקיד. לפיכך, למרות
 12 שהפריקט מצוי במצב שלד ועיקר הבנייה עוד לפנינו, אין לראות את בעלי התפקיד כמי
 13 שחלה עליהם ההתחייבות המקורית לדאוג לבדק הדירות.
 14 על כן אינני מוצאת ממש גם בהתנגדות זו של הרוכשים.

15 בשולי קביעתי זו אוסיף, כי עם ריבוי הליכי התמ"א, ובפרט אלה שקורסים, יתכן שהגיעה
 16 השעה לשקול תיקון להוראות החקיקה הרלוונטיות ולהתייחס גם למצב בו הפריקט
 17 מושלם כמעט מראשית דרכו ע"י בעלי תפקיד ולא ע"י החברה המקורית עמה התקשרו
 18 הרוכשים. דבר שיש לו השלכות רבות גם מבחינת נכונותם של בעלי תפקיד ליטול על עצמם
 19 אחריות לבדק וגם מבחינת עלויות כלכליות.

20 אך, במצב החקיקה הנוכחי ועם כל ההבנה לרכיב חשוב זה שנעדר מההתחייבות המחודשת
 21 כלפי הרוכשים במתווה המוצע, ובכלל, אין בידי לקבל טענה זו.

22
 23 לאחר שכל זאת נאמר ונשללו שישה מתוך שבעה טיעונים שהעלו המתנגדים, אפנה לטיעון .38

24 החשוב מכל, המכריע, שיש בו כדי למוטט את המתווה על רוכשי.
 25 כוונתי היא למדרג שהוצב בהוראות סעיף 12.30 למתווה בדבר פירעון ערביות חוק המכר.
 26 המתנגדים הביעו התנגדות עזה לכך שזכויותיהם על פי הערביות שנמסרו לידיהם יסוננו,
 27 יידחו ויותנו בתנאים.

28 אכן, לא זו תכלית הערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
 29 תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

30 תכלית החקיקה היא כי קבלן הבונה דירה יש מאין, ימסור לקונה ערבות בנקאית להבטחת
 31 הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

1 הדבר נועד להבטיח את זכויות הקונה במקרה כבענייננו.

2
 3 ראו סעיף 1(2) לחוק המכר (דירות) שזו לשונו:

4
 5 **2. הבטחת כספי הקונה**

6 לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים
 7 מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 8 (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים
 9 ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף
 10 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או
 11 זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על
 12 הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים,
 13 צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר
 14 או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה
 15 מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו
 16 לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על בנקים,
 17 רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית".

18
 19 39. מכאן, בכל הכבוד הראוי שאין ממש בטענות שהעלה בעל התפקיד הנאמן עו"ד חבר, כביכול
 20 עם מתן צו פתיחת הליכים לחברות צברי וצברים, ממילא פקע תוקף הערבויות, שאין
 21 ערבויות אוטונומיות והן נסוגות לפני הוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי התשע"ח-
 22 2018 (עמ' 33 לפרוטוקול מיום 7.1.2024 ש' 14 – 23).
 23 ערבויות חוק המכר ניתנות ע"י גורם פיננסי ולא ע"י החברה שקרסה. הקפאת ההליכים
 24 כנגד החברה אינה מכוונת כלפי ערבות מעין זו. המימוש הערבות ננקט כנגד הגורם הפיננסי
 25 ולא כנגדה.
 26 ערבויות לפי חוק המכר (דירות) נועדו בדיוק למצב שנוצר בענייננו, בו החברה הקבלנית
 27 צברים נקלעה להליכי חדלות פירעון ואין ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הרוכשים.
 28 הערבויות אינן מוקפאות ואינן בטלות עם מתן צו פתיחת הליכים. להיפך, בדיוק אז נוצר
 29 הצורך בגבייתן.
 30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-10-24066 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
פר"ק 23-08-39287 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ואח'
חדל"ת 23-07-72159 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1 40. אני אומנם רואה בחיוב ובהבנה מלאה את טענות בעלי התפקיד, כי ההתניות שנעשו
2 במתווה לגבי מועדי פירעון ערביות חוק המכר שבידי הרוכשים אינן מגוריות ואינן פוגעות
3 באופן מהותי בזכויות הרוכשים לקבל את תמורת הערביות, אלא אך מאריכות את המועד
4 לתקופה של ששה חודשים ואף פחות מזה. זאת במקום המועד המקורי הנקוב בערביות
5 שהוא 30 יום. ראו דברי עו"ד חבר הנאמן על דחיית המועדים של פירעון הערביות לפי
6 המתווה המוצע, עמ' 33 לפרוטוקול ישיבת יום 7.1.2024 ש' 17 עד עמ' 24 ש' 5.
7 יפים לכך דבריו ההולמים של עו"ד אולמן כונס הנכסים בעמ' 29 לפרוטוקול ש' 5:
8 "זה מסוג המקרים שלא הכל אפשר, הארוע הזה הוא מלאכה מורכבת".
9
- 10 41. הגיונם של הדברים כי דחיית המועדים עליה סיכמו בעלי התפקיד עם ב"כ המשיב 2
11 הרוכשים אכן סבירה על פניה ותאפשר השלמת הפרויקט. יחד עם זאת, אינני רואה
12 אפשרות לכפות או לאכוף את המתווה על רוכשים שאינם מסכימים לכך.
13 דחיית מועדי מימוש הערביות, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק המכר (דירות). אלה
14 הן ערביות קונגנטיות המקנות למוטבים זכויות חוזיות וחוקיות גם יחד. רוכש שאינו
15 מסכים, רשאי לעמוד על זכויותיו, ובית המשפט אינו מוסמך לחייב אותו לעשות כן.
16
- 17 42. אשר על כן, כלל התנאים במתווה שגובש ע"י בעלי התפקיד מול 52 רוכשי הדירות, הם אכן
18 מאוזנים וסבירים בעיני מן הזווית של הרוכשים. לא בכדי גם הממונה הביע הסכמה
19 למתווה. יחד עם זאת, בגלל אלמנט ההתניה על אופן מימוש ערביות חוק המכר (דירות)
20 שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות החוק, לא אוכל לאכוף את המתווה על רוכשים שלא
21 יסכימו לו.
22
- 23 43. לפיכך, אני מאשרת את המתווה המוצע בבקשה מספר 76 רק ככל והדברים נוגעים
24 לרוכשים שהסכימו לו מפורשות, מדובר ב- 52 רוכשים, אליהם הצטרפה ביום 8.1.2024
25 גם רוכשת נוספת יעל לוי שרגא (בקשה 82). סה"כ 53 רוכשים.
26 אשר ליתר הרוכשים – 49 במספר – הם זכאים לממש את ערביות חוק המכר המוחזקות
27 בידיהם ולצאת מן הפרויקט תוך החזרת הזכויות בדירה אותה רכשו לידי בעלי התפקיד
28 שיוכלו למכור אותה בשוק החופשי לאחר מימוש הערביות.
29
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

דיון והכרעה בטענות בעלי הדירות הקיימות:

- 1
 2
 3 44. טענות בעלי הדירות הקיימות נוגעות בעיקר למצב אליו נקלע הפרויקט, כאשר העבודות
 4 אינן מתקדמות והם מתגוררים לטענתם בתנאים קשים ב"אתר בנייה". הטענות הועלו הן
 5 ביחס לשטחים הציבוריים והן ביחס לפני הדירות.
 6 גם מועד סיום העבודות אינו נראה באופן.
 7 על כך אומר, כי אכן הפרויקט נקלע לקשיים. הדבר ברור ומובן מאליו. בעלי התפקיד התמנו
 8 כדי לפתור את הבעיות והם עמלים לעשות כן ולצורך כך הציעו את המתווה.
 9 טענות הדיירים הקיימים במישור זה, אינן מכוונות כלפי המתווה. אלא כלפי המצב הקשה
 10 שנוצר עקב התמוטטותה של צברים. את המצב באים בעלי התפקיד לפתור במסגרת
 11 המתווה – חידוש הבנייה. פתרון שיהיה לתועלת כלל המעורבים לרבות הדיירים הקיימים.
 12
 13 45. גם בנושא הפיקוח הדעת נותנת, כי כאשר עבודות הבנייה יחודשו בליווי מפקח, הרי המפקח
 14 דן ייקח תחת אחריותו גם את העבודות הנוגעות לדיירים הקיימים.
 15 הכל בהתאם למוסכם בראשית הדרך, עוד בהתקשרות בין הדיירים לבין צברים.
 16
 17 46. **ביחס לביטול ערבויות הביצוע לפי סעיף 30.23 למתווה** : בכל הכבוד הראוי, סמכותי אינה
 18 מגעת כדי אישור של סעיף כזה במסגרת המתווה. מדובר בערבויות ביצוע שהופקו לטובת
 19 הדיירים הקיימים.
 20 ביטולן הוא אקט חוזי שצריך להיעשות בהסכמה מול כל דייר ודייר באופן פרטני.
 21 המתווה גובש ע"י מייצגי רוכשים מול בעלי התפקיד ועמדתם של הדיירים הקיימים לגביו
 22 לא נשמעה עובר לגיבושו.
 23 ראו : דברי הדיירת הדס מלכה הכהן, פרוטוקול ישיבת יום 7.1.2024 עמ' 28
 24 ש' 13-14 ; דברי הדייר שלמה שטר בעמ' 35 שם, ש' 25-26 ;
 25 יתר על כן, צוי פתיחת ההליכים/מימוש שעבוד ניתנו בעניין חברת צברים. היא מושא
 26 חדלות הפרעון ועליה נפרשת סמכותי. לעומת זאת, ערבויות הביצוע הנידונות, הוצאו
 27 לטובת הדיירים הקיימים ע"י גורם פיננסי שאינו צברים. חובת פרעון הערבויות חלה על
 28 מנפיק הערבויות שהוא צד ג'.
 29 משכך, לא ראיתי לנכון לאשר סעיף זה במסגרת המתווה. יש להשמיטו. על בעלי התפקיד
 30 לבוא בדברים עם כל אחד מן הדיירים ולקבל את הסכמתו לסעיף ביטול ערבויות הביצוע.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
 בע"מ ואח'
 חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
 חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

1

2

מסקנות:

3

4

47. מן המקובץ לעיל, אני קובעת כדלקמן:

5

החלופה השנייה שהציעו בעלי התפקיד, של השלמת הבנייה באמצעותם, אכן עדיפה על

6

החלופה הראשונה של מכר הזכויות בפרויקט לצד ג'.

7

המתווה שגיבשו הנאמנים, בחלקו הגדול, עשוי לפתור את הקשיים שהתעוררו עקב קריסת

8

חברת צברים ועשוי לאפשר את השלמת פרויקט יאפא לשביעות רצון.

9

כלומר: קבלת מפתח וטופס 4 לרוכשים החדשים, שיפוץ והתחדשות הבניין והדירות של

10

הדיירים הקיימים.

11

ברם, המתווה טעון הסכמה ולא ניתן לכפותו על הרוכשים.

12

53 הרוכשים שהסכימו, רשאים להיכנס למתווה בשים לב למכלול הנתונים שהועלו

13

בפניהם, גם במסגרת החלטה זו.

14

רוכשים שלא הסכימו למתווה, רשאים לדרוש מימוש ערביות חוק המכר שהם אוחזים

15

בידיהם, ולהשיב את הזכויות בדירה שרכשו לבעלי התפקיד.

16

מתעוררת השאלה:

17

האם מימוש מסיבי של ערביות חוק מכר ע"י 49 רוכשים חדשים שנכון לעכשיו ממאנים

18

להצטרף למתווה, עשוי להכשיל את המתווה ואת חידוש העבודות בפרויקט?

19

זהו נעלם שאינו בידיעתנו כרגע, בעלי התפקיד ישקלו בדעתם וייתכן שהדבר גם ישפיע על

20

הצורך לחדד ולשנות תנאים מסוימים במתווה.

21

22

48. ביחס לדיירים הקיימים, המתווה לא גובש יחד עימם, אך כמובן שחידוש הבנייה בפרויקט

23

עד להשלמתו, יסייע להם ויפתור את החלק הארי של הבעיות עליהן הלינו לפני. עם זאת,

24

החלק של ביטול ערביות הביצוע במסגרת המתווה, ללא נטילת הסכמה פרטנית מכל דייר

25

הוא בעייתי ואינני רואה לנכון לאשרו.

26

27

סיכום:

28

29

49. לסיכום הנושא, המתווה יאושר ככל שהוא מהווה הסכמה חוזית בין בעלי התפקיד לבין

30

הרוכשים שיבקשו להצטרף למתווה. רוכשים שלא יחפצו להצטרף למתווה, יהיו רשאים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 24066-10-23 טל ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
פר"ק 39287-08-23 איילון חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ואח'
חדל"ת 72159-07-23 אמות מידה - יזום קידום וניהול פרויקטים בע"מ נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'

10 לינואר 2024

- 1 לממש את ערבויות חוק המכר שבידיהם ולהשיב את הזכויות בדירה שרכשו לידי בעלי
2 התפקיד.
3
4 אשר לדיירים הקיימים, המתווה משפיע על זכויותיהם אך אינו כובל אותם. יש לקחת
5 בחשבון שוויתור על ערבויות ביצוע אינו יכול להיעשות בדרך של כפייה במתווה, ללא קבלת
6 הסכמה פרטנית של כל דייר ודייר.
7
8 50. בעלי התפקיד, וכלל הנוגעים בדבר, יבחנו את המשך ההתנהלות בהתאם לדברים שנקבעו
9 בהחלטה זו ויודיעו לבית המשפט תוך 20 יום.
10 במידת הצורך יוגשו בקשות מתאימות למתן הוראות.
11
12
13 כל צד יישא בהוצאותיו.
14
15 המזכירות תדוור החלטה זו לצדדים.

16 ניתנה היום, כ"ט טבת תשפ"ד, 10 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.

17
18
19
20

נועה גרוסמן, שופטת

