

בעניין:

1. יסודות נדלן ופיתוח מאסטר ב + ג שותפות מוגבלת מס' 540292745

2. איילון חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520030677

ע"י ב"כ עוה"ד חגי אולמן ו/או נועה סולומון
ממשרד יהודה רוח ושות', עורכי דין
מרחוב לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב 6713412
טל': 03-5620303; פקס: 03-5618558

"המבקשות"

ובעניין:

בעלי הדירות ורוכשי הדירות מרח' הפרדסים 3, הרצליה

"בעלי ורוכשי הדירות"

ע"י ב"כ עוה"ד עמית הורוביץ
ממשרד עמית הורוביץ ושות' עורכי דין
מרחוב מנחם בגין 12, רמת גן 5270001
טל': 03-6122111; פקס: 03-6122119

- נ ג ד -

ובעניין:

הפרדסים 3 הרצליה בע"מ ח.פ. 514846674

מרח' גונן 15, פתח תקווה

"החברה" או "המשיבה"

בקשה דחופה למימוש שעבודים קבועים ומינוי כונס נכסים **ובקשה לאישור מתווה מוסכם עם בעלי ורוכשי הדירות** **להשלמת הפרויקט**

מוגשת בזאת בקשה דחופה למימוש שעבודים קבועים ולמינוי כונס נכסים על זכויות חברת הפרדסים 3 הרצליה בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "המשיבה") במקרקעין ובפרויקט אשר נבנה על ידה ברח' הפרדסים 3 הרצליה, הידוע כגוש 6538 חלקה 527 (להלן: "המקרקעין" להלן: "הפרויקט"), במימון המבקשות במסגרת ליווי פיננסי סגור.

כפי שיתואר להלן, המשיבה מפרה את התחייבויותיה כלפי המבקשות ואף כלפי רוכשי ובעלי הדירות בפרויקט ונמצאת **בפיגור עצום** בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקט – אותו התחייבה להשלים עד לחודש מרץ 2023!! תוך שמזה תקופה ממושכת, לא מתקיימות למעשה עבודות בפרויקט, אלא עבודות מינוריות בלבד, אם בכלל.

ענייננו בפרויקט תמ"א 38/2 אשר במסגרתו בוצעה הריסה של הבניין שהיה קיים על המקרקעין, והקמה של בניין חדש.

המבקשות העמידו מימון, ערבויות ופוליסות לפי חוק המכר בקשר לפרויקט, ולטובתן משועבדות מלוא זכויות החברה בקשר לפרויקט בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, לרבות משכנתא על המקרקעין.

החברה התחייבה להשלים את הפרויקט, לפרוץ את מלוא האשראי ולבטל את הערבויות והפוליסות לפני זמן ממושך ביותר, אולם מפרה התחייבות זו ברגל גסה.

בנוסף, קיימות הפרות נוספות אשר יפורטו להלן.

בהתאם להוראות הסכם המימון ומסמכי השעבוד – קיימת עילה מובהקת למימוש השעבודים ולמינוי כונס נכסים מטעם המבקשות – אשר יפעל לשם פרעון החובות המובטחים, כמפורט להלן.

הן הדיירים הותיקים בפרויקט אשר דירותיהם נהרסו והן הרוכשים החדשים, משועים לקבלת דירותיהם מזה תקופה ממושכת, אולם העבודות אינן מתקדמות באופן כלשהו.

בין המבקשות לבין בעלי ורוכשי הדירות בפרויקט, גובש מתווה מוסכם אשר כפוף לאישור בית המשפט הנכבד, ויביא להשלמת הפרויקט ולצמצום נזקי כל הצדדים המעורבים.

בקשה זו מוגשת בהסכמת כלל רוכשי הדירות והדיירים הותיקים בפרויקט.

ביהמ"ש הנכבד מתבקש להורות כדלקמן:

1. להורות על מימוש השעבודים הקבועים הרשומים לטובת המבקשות, על נכסי וזכויות החברה המפורטים להלן ועל מימוש המשכנתא הרשומה על המקרקעין (להלן: "השעבודים").
2. למנות את עו"ד חגי אולמן ככונס נכסים לשם מימוש השעבודים, אשר תהיינה לו הסמכויות שיפורטו להלן וכל סמכות נוספת שתקבע על ידי בית המשפט הנכבד.
3. ואלו הנכסים, אשר שועבדו לטובת המבקשות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה (לעיל ולהלן: "הנכסים") ואשר בית המשפט מתבקש להורות על מימושם כאמור:

3.1. כל זכויות החברה במקרקעין הידועים כגוש 6538 חלקה 527 ברח' הפרדסים 3 הרצליה (להלן: "המקרקעין") ובפרויקט הבנוי עליהם (להלן: "הפרויקט") לרבות כל ציוד וחומרים המצויים בפרויקט, זכויות כלפי יועצים, מתכננים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים שונים, זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי הדירות, זכויות לקבלת החזרי מס בקשר לפרויקט, זכויות ביטוח וכל זכות נוספת כקבוע במסמכי השעבודים.

3.2. כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט - חשבון מס' 049167 בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 475.

4. להורות כי לכונס הנכסים יוקנו כל הסמכויות הנתונות על פי מסמכי השעבוד ועל פי כל דין, לרבות, בשלב זה, הסמכויות הבאות:

- 4.1. תפיסת הנכסים ו/או הפרויקט וניהולם;
- 4.2. פינוי וסילוק ידם של פולשים, אם קיימים בפרויקט וכן של כל אדם ו/או גורם אחר;
- 4.3. ביצוע כל פעולה לשם שמירה על הפרויקט והגנה עליו, לרבות ביטוח;

- 4.4. בדיקת מצב הפרויקט לרבות מבחינה כספית ביצועית ותכנונית, בדיקת הסכמים שבין המשיבה לבין גורמים שלישיים בקשר לפרויקט;
- 4.5. בדיקת מצב הפרויקט מול כל גורם שהוא, לרבות יועצים, מתכננים, רשויות, עיריות, מכבי אש, חברת החשמל, מעבדות, מכוני בדיקות וכל גורם נוסף;
- 4.6. קבלת כל המסמכים ו/או המידע בקשר לפרויקט, לרבות נתונים מהנהלת החשבונות של המשיבה ותיקי הרוכשים, תוצאות של בדיקות מעבדה, תכניות, אישורים, תעודות אחריות, הסכמים עם נותני שירותים וקבלני משנה לרבות מאת המשיבה ו/או מנהליה ו/או בעלי מניותיה ו/או יועציה ו/או נותני שירותים למשיבה וכן מכל רשות שהיא לרבות עיריות, רשות המסים, וכל גורם אחר;
- 4.7. גביית יתרת התמורה מרוכשי הדירות בפרויקט;
- 4.8. לפעול לקבלת הצעות מקבלנים ומספקים או נותני שירותים נדרשים נוספים ולגיבוש תקציב הפרויקט, אשר יובא לאישור בית המשפט;
- 4.9. ניהול חשבון הפרויקט ולהיות בעל ההרשאה לפעול בחשבון הפרויקט.
5. להורות למשיבה ולכל מי מטעמה ובכלל זה בעל השליטה במשיבה, מנהליה, עובדיה, יועציה המשפטיים ורואי החשבון שלה, לשתף פעולה עם כונס הנכסים ולהמציא ולגלות לכונס הנכסים כל מידע ו/או פרט ו/או נתון ולמסור לידו ו/או למי מטעמו כל מסמך שיידרש על ידי כונס הנכסים על פי שקול דעתו, לצורך הפעלת סמכויותיו.
6. להורות למשיבה לבל תבוצע כל דיספוזיציה על ידה ו/או על ידי מי מטעמה בנכסים ו/או בפרויקט ולבל תוענק על ידה לאחר זכות כלשהי בנכסים ו/או בפרויקט ולבל יועבר כל מסמך הנוגע לפרויקט.
7. להורות כי כונס הנכסים יהא מוסמך לפעול בחשבון הפרויקט ובקשר לפרויקט, על אף כל עיקול שהוטל ו/או יוטל בגין חובות המשיבה.
8. ליתן לכונס הנכסים כל סמכות ו/או הוראה אחרת ו/או נוספת וכן ליתן כל סעד אחר ו/או נוסף כפי שימצא לנכון בית המשפט הנכבד.
9. לאשר את המתווה המצ"ב **כנספת 1**, אשר הוסכם בין המבקשות לבין רוכשי הדירות והדיירים הותיקים בקשר להשלמת הפרויקט, כפי שיתואר להלן.
10. לאשר את הנספחים למתווה המצ"ב **כנספת 2** ובהם הסכמות לגבי שני רוכשים ספציפיים אשר מוסכמות על כלל הרוכשים והדיירים הותיקים.

ואלו נימוקי הבקשה

הצדדים

11. המבקשת 1, יסודות נדלן ופיתוח מאסטר ב + ג, הינה שותפות מוגבלת, העוסקת במימון פרויקטי בניה למגורים, במסגרת של ליווי פיננסי סגור לפרויקט.
12. המבקשת 2, איילון חברה לביטוח בע"מ, הנה חברת ביטוח, אשר מנפיקה, בין היתר, פוליסות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן: "**חוק המכר**") וערבויות נוספות, כנדרש במסגרת הפרויקט הרלוונטי.
13. המבקשות, יחד (להלן גם: "**בעלות המשכנתא**"), מעניקות שירותי מימון וליווי פיננסי להקמת מגוון פרויקטים למגורים בישראל.
14. חברת הפרדסים 3 הרצליה בע"מ (לעיל ולהלן: "**החברה**" או: "**המשיבה**"), הנה חברה פרטית רשומה בישראל אשר התקשרה בהסכמים עם בעלי הדירות במקרקעין לצורך ביצוע פרויקט ע"פ תמ"א 38/2. עותק תדפיס רשם החברות של המשיבה, מצ"ב **כנספת 3**.

הפרויקט - כללי

15. הפרויקט נשוא הבקשה, הנו פרויקט המבוצע על ידי המשיבה בהתאם לתמ"א 38/2, קרי, הריסת המבנה הישן, והקמת בניין חדש תחתיו, אשר כולל זכויות בניה נוספות.
16. על פי הסכמים עם בעלי הדירות במקרקעין (להלן: "**הדיירים הותיקים**"), התחייבה המשיבה לבצע את הפרויקט בדרך של הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש כך שלאחר הקמתו יכלול דירות שייועדו לששת הדיירים הותיקים וכן דירות נוספות שימכרו על ידי החברה.
17. במסגרת זו, הוענקו למשיבה זכויות לבניית 13 יחידות דיור חדשות, אשר תהיינה בבעלות המשיבה והמשיבה רשאית למכרן לצדדים שלישיים (להלן: "**הדירות החדשות**"). סה"כ נבנו 19 יח"ד בפרויקט.

הסכם המימון והשעבודים לטובת המבקשות

18. בין המשיבה לבין המבקשות, נחתם הסכם למתן אשראי כספי, פוליסות חוק מכר וערבויות, במתכונת של ליווי פיננסי סגור (להלן: "**הסכם המימון**"), לצורך מימון הקמת הפרויקט.
- עותק מהסכם המימון מיום 12.12.19, מצ"ב **כנספת 4**.

19. במסגרת הסכם המימון, הסכימו המבקשות להעניק למשיבה אשראי כספי, פוליסות על פי חוק המכר וערבויות נוספות, לצורך הקמת הפרויקט ומכירת יחידות הדיור, בסכומים הקבועים בהסכם המימון. המשיבה התחייבה, בין היתר, לעמוד בקצב התקדמות הבניה כמפורט בהסכם המימון, לעמוד בקצב מכירת דירות ובמועד להשלמת הפרויקט וכן, לפרוע את החובות המובטחים, לרבות ביטול כלל הערבויות והפוליסות, עד למועד שנקבע בהסכם המימון. עוד התחייבה המשיבה כי עלויות הפרויקט, לרבות כל רכיב שלהן, לא יחרגו מהמפורט בדוח האפס לפרויקט.

20. מלוא זכויות המשיבה בקשר למקרקעין והפרויקט, לרבות זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ולרבות כלל הזכויות בחשבון הפרויקט, זכויות כלפי רשויות המס להחזר כספים וזכויות מפוליסות ביטוח, משועבדות לטובת המבקשות בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, להבטחת פרעון חובות המשיבה בקשר לפרויקט.

21. למותר לציין כי מדובר בנכסים ספציפיים לרבות מקרקעין ספציפיים וחשבון פרויקט בשליטת המבקשות, אשר מלוא תקבולי הפרויקט מופקדים בו – הכל במסגרת ליווי פיננסי סגור.

עותק אגרת החוב לשעבוד מלוא הזכויות בפרויקט וחשבון הפרויקט, ותעודת רישום שעבוד, מצ"ב כנספח 5.

22. כמו כן, נרשמה לטובת המבקשות משכנתא על מלוא זכויות הדיירים הותיקים במקרקעין. בנוסף רשומים שעבודים נוספים לטובת המבקשות, אשר מימושם אינו מתבקש כעת וזאת מבלי לגרוע מכל זכות.

עותק שטר המשכנתא, מצ"ב כנספח 6.

עותק נסח המקרקעין, מצ"ב כנספח 7.

מצבו הנוכחי של הפרויקט

23. הפרויקט מצוי במצב של כ – 90% ביצוע, אולם טרם הושלם, ונדרשות עבודות גמר רבות בדירות ובשטחים הציבוריים בעלות של מיליוני שקלים, אשר כפי שיפורט להלן, אינן מבוצעות מזה תקופה ארוכה.

24. כלל הדירות החדשות נמכרו על ידי החברה ל 13 משפחות, תוך שהחברה התחייבה למסור את החזקה בדירה בשנת 2023 (למעט דירה אחת שלגביה ההתחייבות היא לשנת 2024).

החובות המובטחים

25. נכון ליום 12.6.25, החובות המובטחים למבקשות עומד על סך של 58,708,576 ₪ בהתאם לפירוט כדלקמן:

25.1. סך של 195,000 ש"ח בגין אשראי כספי

25.2. סך של 538,306 ש"ח בגין פרמיות עבור פוליסות חוק מכר

25.3. סך של 257,548 ש"ח בגין ערבויות

25.4. סך של 57,717,714 ש"ח בגין פוליסות חוק מכר

26. לצורך פרעון החובות המובטחים, לרבות ביטול הערבויות והפוליסות, יש להביא להשלמת הפרויקט, השלמה אשר כרוכה בהשקעה כספית של מיליוני שקלים, וכאשר המשיבה מצויה בהפרות מהותיות של התחייבויותיה, כמפורט להלן.

הפרת הוראות הסכם המימון

מועד השלמת הבניה ומועד פרעון האשראי והערבויות

27. על פי סעיף 5.3 לנספח א' להסכם המימון, המשיבה התחייבה להשלים את הפרויקט, לרבות קבלת טופס 4 והחזרת הערבויות שהועמדו לה על ידי המבקשות כאשר הן מבוטלות – בתוך 30 חודשים ממועד תחילת הבניה כהגדרתו בהסכם, קרי **עד 13.7.2023**.

28. על פי סעיף 7.1.3.4 לנספח א' להסכם המימון, התחייבה החברה להשיב את הפוליסות והערבויות שהונפקו לדיירים הותיקים עד ליום **13.7.2023**.

29. על אף שמועדים אלו חלפו לפני קרוב למשנתיים, הפרויקט לא הושלם, החובות המובטחים לא נפרעו, ולמעשה מזה תקופה ממושכת לא חלה כל התקדמות בפרויקט, לא מבוצעות עבודות כלל למעט (לעיתים) עבודות מינוריות למראית עין בלבד. יודגש – המשיבה ניסתה מעת לעת להציג מצג לפיו מבוצעות עבודות, אולם בסיורים שנערכו בשטח – התברר כי לא נעשה דבר, ומכל מקום ודאי שלא הושלם הפרויקט, והמצב רחוק מכך.

30. למותר לציין כי העיכוב בהשלמת הפרויקט וקבלת טופס 4 ותעודת גמר, גורר גם לעיכוב בביטול פוליסות חוק המכר שהוצאו לרוכשי הדירות.

חריגה תקציבית צפויה

31. התקציב שטרם נוצל לצורך השלמת הפרויקט (על אף שלא קיימת כל זכות לנצלו לאור ההפרות), עומד על סך של כ – 2,000,000 ש"ח, אולם לפי הערכת המבקשות, עלות השלמת הפרויקט תהא גבוהה מכך משמעותית. על פי הוראות הסכם המימון במצב דברים זה, על המשיבה לממן את החריגה התקציבית ממקורותיה, אולם לאור התנהלותה וההפרה היסודית של התחייבויותיה על פי הסכם המימון, לא ניתן לצפות כי המשיבה תעמיד את הכספים הנדרשים לצורך כך.

הפרת ההתחייבות להפקיד את מלוא התמורה מרוכשי הדירות בחשבון הפרויקט

32. במסגרת גיבוש המתווה עם רוכשי הדירות והדיירים הותיקים, התברר כי בניגוד מוחלט להתחייבותה של המשיבה בהסכם המימון, המשיבה גבתה כספים מרוכשי הדירות שלא באמצעות שוברי התשלום המחויבים על פי חוק, וכך, כספים ששולמו על ידי רוכשי דירות לא הופקדו בחשבון הפרויקט המשועבד כנדרש, הרוכשים לא קיבלו עבורם בטוחה על פי חוק, והם אינם מוכרים כחלק מהתמורה ששולמה על ידי אותם רוכשים.

33. מדובר בהפרה יסודית וחמורה, הן של הוראות הסכם המימון, והן של הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן: "חוק המכר").

34. ראה למשל סעיפים 11.2, 11.3 להסכם המימון אשר קובעים במפורש כי כל התקבולים מרוכשי הדירות יופקדו אך ורק באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט.

פקיעת תוקף היתר הבניה

35. בניגוד להתחייבויות המשיבה לפיהן בכל עת יהיה היתר בניה בתוקף לפרויקט, תוקף היתר הבניה לפרויקט, פקע ביום 29.10.2024 והוא אינו בתוקף במועד זה. פקיעת תוקף ההיתר הנה הפרה של הסכם המימון על פי סעיף 16.24 להסכם המימון.

העתק מהיתר הבניה לפרויקט, מצ"ב **כנספת 8**.

הטלת עיקולים על חשבון הפרויקט המשועבד

36. בחשבון הפרויקט המשועבד, הוטל עיקול על זכויות החברה.

עותק עיקול שהוטל כאמור, מצ"ב **כנספת 9**.

37. על פי סעיף 16.9 להסכם המימון, הטלת עיקולים על הנכסים המשועבדים, מהווה הפרה של הסכם המימון.

הפרת ההתחייבות להמציא דוחות פיקוח

38. המשיבה מפרה את התחייבותיה להמציא למבקשות דוחות פיקוח.

39. כך, על פי סעיף 9.1 להסכם המימון, התחייבה המשיבה להמציא למבקשות דוחות פיקוח עתיים בתום כל חודש מתחילת ביצוע עבודות הקמת הפרויקט. למרות זאת, דוח הפיקוח האחרון שהומצא למבקשות הוא מיום 31.7.24, ועל אף פניות למשיבה, לא הומצאו דוחות נוספים.

40. יצוין כי על אף התראה שנשלחה למשיבה בדבר הפרת הסכם המימון כמפורט לעיל, ההפרה לא תוקנה, העבודות לא חודשו, דוחות פיקוח לא הומצאו והעיקולים לא הוסרו.

עותק מכתב המבקשות, מצ"ב **כנספת 10**.

עותק תשובה מאת המשיבה וכן תכתובת נוספת, מצ"ב **כנספת 11**. למותר לציין כי על אף שבמכתב מטעם המשיבה מחודש ינואר 2025 צוין כי דוח פיקוח יומצא באמצע חודש ינואר 25 וכי לוז להשלמת העבודות וקבלת טופס 4 ישלח בתוך 7 ימים, דוח פיקוח לא הומצא, המשיבה לא עמדה בלוח הזמנים שצוין במייל נוסף מטעמה, ובחלוף חצי שנה ממועד המכתב, לא הושלם הפרויקט ואף לא חלה בו התקדמות כלשהי.

הצורך במינוי כונס נכסים

41. הפרויקט נמצא במבוי סתום – **שכן מזה זמן רב ביותר לא קיימת כל התקדמות בהשלמתו, ולמעשה נראה כי המשיבה זנחה את הפרויקט הלכה למעשה.**

42. המשיבה נמצאת בהפרה ממושכת ביותר של לוחות הזמנים להשלמת הפרויקט, וזאת תוך גרימת נזקים הן למבקשות – הנושות המובטחות והן לרוכשי הדירות והדיירים הותיקים אשר ממתנינים לדירותיהם זמן ממושך ביותר.

43. לאור הנסיבות שתוארו, ברי כי ללא מינוי כונס נכסים, לא יושלם הפרויקט, לא יפרעו החובות המובטחים ולא ימסרו הדירות לרוכשים ולדיירים.

44. בנסיבות אלו, אין מנוס ממינוי כונס נכסים מטעם המבקשות אשר יקבל את הסמכויות בקשר לפרויקט ויפעל בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד לצורך השלמתו, ובהתאם למתווה שיפורט להלן.

התשתית המשפטית למינוי כונס הנכסים

45. בנסיבות המתוארות בבקשה זו, קמה למבקשות זכות מובהקת למימוש המשכנתא והשעבודים הרשומים לטובתן, בהתאם להוראות אגרת החוב שנחתמו על ידי המשיבה ובהתאם להוראות שטר המשכנתא.

46. לעיל תוארו שלל הפרות המשיבה את הוראות הסכם המימון (כאשר אין בכך בכדי למצות).

47. על פי סעיף 17 להסכם המימון, בכל מקרה של הפרה, יהיו המבקשות זכאיות בין היתר, לפעול למימוש בטחונות הפרויקט, בכל דרך שימצאו לנכון ולרבות באמצעות מינוי כונס נכסים ותפיסת הפרויקט.

48. בענין זה, ראה בין היתר ספרו של המלומד א. וולובסקי, "כונס נכסים בדיני החברה" מהדורה שניה 2004, 65:

"מינוי כונס נכסים יעשה כדבר שבשיגרה, מתוך חובת הצדק, וללא הפעלת שיקול דעת מטעם בית המשפט, באותם המקרים בהם קיימת הפרה מוכחת של הוראה מפורשת באיגרת החוב".

וכן ראה רע"א 401/09 שאול מוסקוביץ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (פורסם בנבו):

"כלל הוא כי נושה מובטח שבידו שעבוד קנייני להבטחת חובו יכול להיפרע את החוב באמצעות מימוש הנכס המושעבד במנותק מהליכים אחרים, לרבות הליכי פשיטת רגל..."

וכן ראה ע"א 8044/13 ששון לוי נ' שיכון ובינוי נדל"ן השקעות בע"מ (פורסם בנבו):

"נקודת המוצא לדיונו הינה כי נושה מובטח שמחזיק בידו שעבוד קנייני להבטחת חובו רשאי להיפרע מהחייב במישרין באמצעות מימוש הנכס המושעבד, והוא אינו תלוי בנושים אחרים או בהליכים אחרים..."

49. קמה אם כן, זכותן של המבקשות, לממש את השעבודי שלזכותן ולמנות כונס נכסים.

מתווה מוסכם בין בעלות המשכנתא לבין הרוכשים והדיירים הותיקים להשלמת הפרויקט

50. כאמור, החברה הפרה את התחייבותיה הן כלפי המבקשות והן כלפי רוכשי הדירות והדיירים הותיקים, ולא השלימה את הפרויקט.

51. בין המבקשות לבין הרוכשים והדיירים נוהל דין ודברים ממושך על מנת לגבש את הפתרון המיטבי אשר יאפשר את השלמת הפרויקט.

52. מאחר והצדדים מעריכים כי סך המקורות בפרויקט, קרי, יתרת התמורה מרוכשי הדירות שהנה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, תהא נמוכה מסך השימושים הנדרשים לצורך השלמת הפרויקט, ומאחר והרוכשים אינם מעוניינים לשלם את מלוא התמורה באופן מיידי, נדרש פתרון הן בהיבט המימוני והן בהיבט התקציבי.

53. לאחר דין ודברים ממושך, הושגו ההסכמות, אשר עיקריהן יפורטו להלן (מובן כי המתווה עצמו (נספח 1 לעיל הוא המחייב) :

53.1. מטרת המתווה הנו חידוש העבודות בפרויקט תוך זמן קצר ככל שניתן, השלמת הפרויקט תוך צמצום הנזקים לרוכשים ולדיירים וזאת מבלי לגרום לנזקים לבעלות המשכנתא, אשר מוכנות להירתם להשלמת הפרויקט ולהעמיד מימון, הכל בהתאם להוראות המתווה.

53.2. עו"ד חגי אולמן ימונה, באישור בית המשפט הנכבד, ככונס נכסים לצורך חידוש העבודות. כונס הנכסים יפעל לגיבוש תקציב נדרש להשלמת הפרויקט, לרבות קבלת הצעות מחיר מקבלנים. התקציב יכלול את כל העלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט, לרבות סעיף בצ"מ, עלויות מימון, פירעון מלוא החובות המובטחים, עלויות רישום בית משותף, שכר טרחת כונס הנכסים על פי דין וכיוצ"ב (להלן: "התקציב").

53.3. רוכשי הדירות ישלמו את מלוא יתרת התמורה המגיעה מהם על פי הסכמי המכר בהתאם למפורט בנספח 3 למתווה (ובתוספת מעמ על פי הדין בשיעור 18%) וללא כל קיזוז או הפחתה, ובתוספת הצמדה למדד כקבוע בהסכם המכר עד למועד התשלום בפועל של כל תשלום.

53.4. ככל שבהתאם לתקציב שיגובש יתברר כי סכום יתרת התמורה לא יספיק לשם כיסוי כלל העלויות הנכללות בתקציב (וכך מעריכים הצדדים), ישולם על ידי הרוכשים ועל ידי הדיירים הותיקים (בנוסף ליתרת התמורה) הסכום החסר לצורך כיסוי כלל העלויות הנכללות בתקציב או על פי כל תקציב מעודכן אם יתברר כי נדרשים שינויים, וזאת בהתאם למנגנון חלוקה ביניהם אשר הוסכם במתווה.

53.5. מאחר והרוכשים והדיירים מבקשים שלא לשלם את מלוא יתרת התמורה ואת מלוא סכום ההשתתפות באופן מיידי, בעלות המשכנתא נתנו הסכמתן להעמיד לחברה באמצעות כונס הנכסים, מימון לצורך השלמת הפרויקט במעמד של הוצאות כינוס, עד לתשלום מלוא יתרת התמורה וסכום ההשתתפות על ידי הרוכשים והדיירים.

53.6. המימון יועמד בריבית מופחתת בשיעור של פריים + 0.75% לשנה.

- 53.7. מלוא החובות המובטחים הקיימים כיום לרבות כל ריבית שתצטבר עליהם ומלוא המימון שיועמד במסגרת המתווה כולל כל ריבית וכן עמלות ופרמיות המגיעות על פי הסכם המימון, יפרעו באמצעות תשלום יתרת התמורה וסכום ההשתתפות, כתנאי למסירת הדירות.
- 53.8. סכום ההשתתפות החל על כל רוכש או דייר, ימסר לרוכשים והדיירים במועד הגשת התקציב לאישור בית המשפט.
- 53.9. לרוכשים והדיירים עומדת זכות להודיע כי אינם רוצים להצטרף למתווה השלמת הפרויקט ולשלם את סכום ההשתתפות. במקרה כזה, יבוטל הסכם המכר עם אותו רוכש, או ימומש השעבוד על הדירה במקרה של דייר ותיק, והדירה תמכר על ידי כונס הנכסים לצד ג'. מתוך התמורה נטו שתתקבל, יושב לרוכש או לדייר מלוא הסכום הנקוב בפוליסת חוק המכר המוחזקת על ידו. אם הדירה לא תמכר תוך 4 חודשים מהמועד שבו יאשר בית המשפט את העמדתה למכירה, ישולם סכום הפוליסה תוך 15 יום כנגד חתימה על מסמכי הביטול הנדרשים. על אף האמור, ככל שיותר מ – 3 דיירים או רוכשים לא יצטרפו למתווה, המועד ישתנה מ – 4 חודשים ל – 6 חודשים (במסגרת שלושת הדיירים/רוכשים האמורים נכללות גם 2 משפחות אשר לגביהם הושג הסדר ספציפי, כך שהשינוי במועד יחול אם דייר/רוכש אחד נוסף יבקש שלא להצטרף למתווה).
- 53.10. במקרה של הגדלת סכום ההשתתפות, קיימת אפשרות נוספת לרוכשים ולדיירים הותיקים לוותר על זכותם בדירה, בתנאים הקבועים במתווה.
- 53.11. ערבויות שאינן פוליסות חוק מכר אשר הועמדו לטובת הדיירים הותיקים יתבטלו עם אישור בית המשפט למתווה.
- 53.12. לגבי שתי משפחות מבין הרוכשים, נחתמו הסכמים פרטניים במסגרת נספח למתווה, אשר אושרו על ידי כלל הרוכשים והדיירים הותיקים ואשר מותנים אף הם באישור בית המשפט הנכבד, לפיהם, בשל נסיבות מיוחדות של אותם רוכשים, הם מבקשים לבטל את ההסכמים בינם לבין החברה ולקבל את הסכום המובטח בפוליסות חוק המכר ללא תלות בסכום ההשתתפות שיקבע, ובמועד אשר אינו תלוי בגיבוש התקציב. הסכמים אלו הנם לפני משורת הדין ועל אף שלא קיימת זכות לקבל את כספי הפוליסות. מאחר והקדמת התשלום עבור משפחות אלו מעמיסה עלות מימון נוספת על הפרויקט, הוסכם כי הרוכשים ישאו בעלות המימון הנוסף המוערכת, וככל שתהא עלות נוספת מעבר לזו שהוערכה, זו תושת על הפרויקט, תחווה חלק מהתקציב ותפרע על ידי הרוכשים והדיירים הותיקים במסגרת סכום ההשתתפות או סכום ההשתתפות המוגדל כתנאי למסירת הדירה.
54. המתווה מבוסס על העדפתם הברורה של הרוכשים והדיירים לקבל את הדירות ולפעול להשלמת הפרויקט, בין היתר לאור עלייה משמעותית מוערכת בשווי הדירות והנזק אשר ייגרם להם לו הפרויקט לא יושלם. המתווה מבוסס על כך כי הרוכשים והדיירים הותיקים נושאים בכל עלויות השלמת הפרויקט ופרעון החובות המובטחים, במודל של מעין "קבוצת רכישה", כך שהסיכונים בקשר לעלויות הבניה, חלים עליהם במלואם. מאידך, בעלות המשכנתא מעמידות מימון בריבית מופחתת, על מנת שהרוכשים והדיירים לא יאלצו לשלם את מלוא הכספים באופן מיידי, וכן מתאפשר לרוכשים / דיירים

שלא יחפצו לשאת בסכום ההשתתפות, לצאת מהפרויקט תוך העמדת מימון נוסף על ידי בעלות המשכנתא לצורך תשלום לאותם רוכשים / דיירים כקבוע במתווה. מלוא המימון שיועמד, יפרע על ידי הדיירים והרוכשים, כתנאי למסירת הדירות.

55. המתווה יאפשר את השלמת הפרויקט, מסירת הדירות לרוכשים והדיירים, ואת פרעון מלוא החובות המובטחים והמימון שיועמד – כך שיצומצמו הנזקים לכלל הגורמים המעורבים, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או טענה נוספת כנגד החברה ובעלי מניותיה.

סמכות בית המשפט

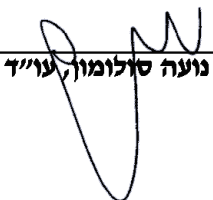
56. לבית משפט נכבד זה הסמכות לדון בבקשה, לאור מהותה ואופי הסעד המבוקש, ולאור כתובתה הרשומה של החברה.

57. מובהר כי אין בבקשה זו, בכדי למצות את כלל טענות המבקשות ו/או לפרט את כל הפרות המשיבה את הסכם המימון. אין באי אזכור הפרה כלשהי מצד המשיבה, בכדי להוות ויתור או הסכמה לה. אין בבקשה זו כדי לגרוע מכל זכות כנגד הערבים לחוב ו/או מכל טענה נוספת.

58. הבקשה מוגשת בהסכמת ב"כ הרוכשים והדיירים הותיקים. עותק ההסכמה מצ"ב **כנספת 12**.

אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש במסגרת בקשה זו.

לבקשה מצורף תצהיר לתמיכה בעובדותיה.


נועה סולומון, עו"ד

יהודה רוה ושות', עורכי דין
ב"כ המבקשות


חגי אולמן, עו"ד

בעניין:

1. יסודות נדלן ופיתוח מאסטר ב + ג שותפות מוגבלת מס' 540292745
2. איילון חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520030677

ע"י ב"כ עוה"ד חגי אולמן ו/או נועה סולומון
ממשרד יהודה רוח ושות', עורכי דין
מרחוב לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב 6713412
טל': 03-5620303; פקס: 03-5618558

"המבקשות"

ובעניין:

בעלי הדירות ורוכשי הדירות מרח' הפרדסים 3, הרצליה

"בעלי ורוכשי הדירות"

ע"י ב"כ עוה"ד עמית הורוביץ
ממשרד עמית הורוביץ ושות' עורכי דין
מרחוב מנחם בגין 12, רמת גן 5270001
טל': 03-6122111; פקס: 03-6122119

- נ ג ד -

ובעניין:

הפרדסים 3 הרצליה בע"מ ח.פ. 514846674

מרח' גונן 15, פתח תקווה

"החברה" או "המשיבה"

תצהיר

אני הח"מ, מקסים טודר, עו"ד, בעל ת.ז מס' 306593948 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כמנהל תפעול ואשראים מיוחדים במבקשת - יסודות נדלן ופיתוח מאסטר ב + ג שותפות מוגבלת.
2. הנני עושה תצהירי זה לבקשה הדחופה למימוש שעבודים ומינוי כונס נכסים ולאישור מתווה מוסכם עם בעלי ורוכשי הדירות להשלמת הפרויקט, בקשר למקרקעין והפרויקט אשר נבנה על ידי חברת הפרדסים 3 הרצליה בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "המשיבה") ברח' הפרדסים 3 הרצליה, הידוע כגוש 6538 חלקה 527 (להלן: "המקרקעין" להלן: "הפרויקט"),
3. המשיבה מפרה את התחייבויותיה כלפי המבקשות ואף כלפי רוכשי ובעלי הדירות בפרויקט ונמצאת **בפיגור עצום** בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקט – אותו התחייבה להשלים עד לחודש מרץ 2023!!
תוך שמזה תקופה ממושכת, לא מתקיימות למעשה עבודות בפרויקט, אלא עבודות מינוריות בלבד, אם בכלל.
4. ענייננו בפרויקט תמ"א 38/2 אשר במסגרתו בוצעה הריסה של הבניין שהיה קיים על המקרקעין, והקמה של בניין חדש.

5. המבקשות העמידו מימון, ערבויות ופוליסות לפי חוק המכר בקשר לפרויקט, ולטובתן משועבדות מלוא זכויות החברה בקשר לפרויקט בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, לרבות משכנתא על המקרקעין. החברה התחייבה להשלים את הפרויקט, לפרוע את מלוא האשראי ולבטל את הערבויות והפוליסות לפני זמן ממושך ביותר, אולם מפרה התחייבות זו ברגל גסה. בנוסף, קיימות הפרות נוספות אשר יפורטו להלן.

6. על פי עצה משפטית שקיבלתי, בהתאם להוראות הסכם המימון ומסמכי השעבוד – קיימת עילה מובהקת למימוש השעבודים ולמינוי כונס נכסים מטעם המבקשות – אשר יפעל לשם פרעון החובות המובטחים, כמפורט להלן.

7. בין המבקשות לבין בעלי ורוכשי הדירות בפרויקט, גובש מתווה מוסכם אשר כפוף לאישור בית המשפט הנכבד, ויביא להשלמת הפרויקט ולצמצום נזקי כל הצדדים המעורבים.

עותק המתווה מצ"ב כנספת 1.

נספחים למתווה מצ"ב כנספת 2.

הצדדים

8. המבקשת 1, יסודות נדלן ופיתוח מאסטר ב + ג, הינה שותפות מוגבלת, העוסקת במימון פרויקטי בניה למגורים, במסגרת של ליווי פיננסי סגור לפרויקט.

9. המבקשת 2, איילון חברה לביטוח בע"מ, הנה חברה ביטוח, אשר מנפיקה, בין היתר, פוליסות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן: "**חוק המכר**") וערבויות נוספות, כנדרש במסגרת הפרויקט הרלוונטי.

10. המבקשות, יחד (להלן גם: "**בעלות המשכנתא**"), מעניקות שירותי מימון וליווי פיננסי לחקמת מגוון פרויקטים למגורים בישראל.

11. חברת הפרדסים 3 הרצליה בע"מ (לעיל ולהלן: "**החברה**" או: "**המשיבה**"), הנה חברה פרטית רשומה בישראל אשר התקשרה בהסכמים עם בעלי הדירות במקרקעין לצורך ביצוע פרויקט ע"פ תמ"א 38/2.

עותק תדפיס רשם החברות של המשיבה, מצ"ב כנספת 3.

הפרויקט - כללי

12. הפרויקט נשוא הבקשה, הנו פרויקט המבוצע על ידי המשיבה בהתאם לתמ"א 38/2, קרי, הריסת המבנה הישן, והקמת בניין חדש תחתיו, אשר כולל זכויות בניה נוספות.

13. על פי הסכמים עם בעלי הדירות במקרקעין (להלן: "**הדיירים הותיקים**"), התחייבה המשיבה לבצע את הפרויקט בדרך של הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש כך שלאחר הקמתו יכלול דירות שייועדו לששת הדיירים הותיקים וכן דירות נוספות שימכרו על ידי החברה.

14. במסגרת זו, הוענקו למשיבה זכויות לבניית 13 יחידות דיור חדשות, אשר תהיינה בבעלות המשיבה והמשיבה רשאית למכרן לצדדים שלישיים (להלן: "**הדירות החדשות**"). סה"כ נבנו 19 יחיד בפרויקט.

הסכם המימון והשעבודים לטובת המבקשות

15. בין המשיבה לבין המבקשות, נחתם הסכם למתן אשראי כספי, פוליסות חוק מכר וערבויות, במתכונת של ליווי פיננסי סגור (להלן: "**הסכם המימון**"), לצורך מימון הקמת הפרויקט.

עותק מהסכם המימון מיום 12.12.19, מצ"ב **כנספח 4**.

16. במסגרת הסכם המימון, הסכימו המבקשות להעניק למשיבה אשראי כספי, פוליסות על פי חוק המכר וערבויות נוספות, לצורך הקמת הפרויקט ומכירת יחידות הדיור, בסכומים הקבועים בהסכם המימון. המשיבה התחייבה, בין היתר, לעמוד בקצב התקדמות הבניה כמפורט בהסכם המימון, לעמוד בקצב מכירת דירות ובמועד להשלמת הפרויקט וכן, לפרוע את החובות המובטחים, לרבות ביטול כלל הערבויות והפוליסות, עד למועד שנקבע בהסכם המימון. עוד התחייבה המשיבה כי עלויות הפרויקט, לרבות כל רכיב שלהן, לא יחרגו מהמפורט בדוח האפס לפרויקט.

17. מלוא זכויות המשיבה בקשר למקרקעין והפרויקט, לרבות זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ולרבות כלל הזכויות בחשבון הפרויקט, זכויות כלפי רשויות המס להחזר כספים וזכויות מפוליסות ביטוח, משועבדות לטובת המבקשות בשעבודים קבועים ראשונים בדרגה, להבטחת פרעון חובות המשיבה בקשר לפרויקט.

18. למותר לציין כי מדובר בנכסים ספציפיים לרבות מקרקעין ספציפיים וחשבון פרויקט בשליטת המבקשות, אשר מלוא תקבולי הפרויקט מופקדים בו – הכל במסגרת ליווי פיננסי סגור.

עותק אגרת החוב לשעבוד מלוא הזכויות בפרויקט וחשבון הפרויקט, ותעודת רישום שעבוד, מצ"ב

כנספח 5

19. כמו כן, נרשמה לטובת המבקשות משכנתא על מלוא זכויות הדיירים הותיקים במקרקעין. בנוסף רשומים שעבודים נוספים לטובת המבקשות, אשר מימושם אינו מתבקש כעת וזאת מבלי לגרוע מכל זכות.

עותק שטר המשכנתא, מצ"ב **כנספח 6**.

עותק נסח המקרקעין, מצ"ב **כנספח 7**.

מצבו הנוכחי של הפרויקט

20. הפרויקט מצוי במצב של כ – 90% ביצוע, אולם טרם הושלם, ונדרשות עבודות גמר רבות בדירות ובשטחים הציבוריים בעלות של מיליוני שקלים, אשר כפי שיפורט להלן, אינן מבוצעות מזה תקופה ארוכה.

21. כלל הדירות החדשות נמכרו על ידי החברה ל 13 משפחות, תוך שהחברה התחייבה למסור את החזקה בדירה בשנת **2023** (למעט דירה אחת שלגביה ההתחייבות היא לשנת 2024).

החובות המובטחים

22. נכון ליום 12.6.25, החובות המובטחים למבקשות עומד על סך של **58,708,576 ₪** בהתאם לפירוט כדלקמן:

22.1. סך של **195,000 ש"ח** בגין אשראי כספי

22.2. סך של **538,306 ש"ח** בגין פרמיות עבור פוליסות חוק מכר

22.3. סך של **257,548 ש"ח** בגין ערבויות

22.4. סך של **57,717,714 ש"ח** בגין פוליסות חוק מכר

23. לצורך פרעון החובות המובטחים, לרבות ביטול הערבויות והפוליסות, יש להביא להשלמת הפרויקט, השלמה אשר כרוכה בהשקעה כספית של מיליוני שקלים, וכאשר המשיבה מצויה בהפרות מהותיות של התחייבויותיה, כמפורט להלן.

הפרת הוראות הסכם המימון

מועד השלמת הבניה ומועד פרעון האשראי והערבויות

24. על פי סעיף 5.3 לנספח א' להסכם המימון, המשיבה התחייבה להשלים את הפרויקט, לרבות קבלת טופס 4 והחזרת הערבויות שהועמדו לה על ידי המבקשות כאשר הן מבוטלות – בתוך 30 חודשים ממועד תחילת הבניה כהגדרתו בהסכם, קרי **עד 13.7.2023**.

25. על פי סעיף 7.1.3.4 לנספח א' להסכם המימון, התחייבה החברה להשיב את הפוליסות והערבויות שהונפקו לדיירים הותיקים עד ליום **13.7.2023**.

26. על אף שמועדים אלו חלפו לפני קרוב לשנתיים, הפרויקט לא הושלם, החובות המובטחים לא נפרעו, ולמעשה מזה תקופה ממושכת לא חלה כל התקדמות בפרויקט, לא מבוצעות עבודות כלל למעט (לעיתים) עבודות מינוריות למראית עין בלבד. יודגש – המשיבה ניסתה מעת לעת להציג מצג לפיו מבוצעות עבודות, אולם בסיורים שנערכו בשטח – התברר כי לא נעשה דבר, ומכל מקום ודאי שלא הושלם הפרויקט, והמצב רחוק מכך.

27. למותר לציין כי העיכוב בהשלמת הפרויקט וקבלת טופס 4 ותעודת גמר, גורם גם לעיכוב בביטול פוליסות חוק המכר שהוצאו לרוכשי הדירות.

חריגה תקציבית צפויה

28. התקציב שטרם נוצל לצורך השלמת הפרויקט (על אף שלא קיימת כל זכות לנצלו לאור החפירות), עומד על סך של כ – 2,000,000 ש"ח, אולם לפי הערכת המבקשות, עלות השלמת הפרויקט תהא גבוהה מכך משמעותית. על פי הוראות הסכם המימון במצב דברים זה, על המשיבה לממן את החריגה התקציבית ממקורותיה, אולם לאור התנהלותה וההפרה היסודית של התחייבויותיה על פי הסכם המימון, לא ניתן לצפות כי המשיבה תעמיד את הכספים הנדרשים לצורך כך.

הפרת ההתחייבות להפקיד את מלוא התמורה מרוכשי הדירות בחשבון הפרויקט

29. במסגרת גיבוש המתווה עם רוכשי הדירות והדיירים הותיקים, התברר כי בניגוד מוחלט להתחייבותה של המשיבה בהסכם המימון, המשיבה גבתה כספים מרוכשי הדירות שלא באמצעות שוברי התשלום המחויבים על פי חוק, וכך, כספים ששולמו על ידי רוכשי דירות לא הופקדו בחשבון הפרויקט המשועבד כנדרש, הרוכשים לא קיבלו עבורם בטוחה על פי חוק, והם אינם מוכרים כחלק מהתמורה ששולמה על ידי אותם רוכשים.

30. מדובר בהפרה יסודית וחמורה, הן של הוראות הסכם המימון, והן של הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן: "חוק המכר").

31. ראה למשל סעיפים 11.2, 11.3 להסכם המימון אשר קובעים במפורש כי כל התקבולים מרוכשי הדירות יופקדו אך ורק באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט.

פקיעת תוקף היתר הבניה

32. בניגוד להתחייבויות המשיבה לפיהן בכל עת יהיה היתר בניה בתוקף לפרויקט, תוקף היתר הבניה לפרויקט, פקע ביום 29.10.2024 והוא אינו בתוקף במועד זה. פקיעת תוקף ההיתר חנה הפרה של הסכם המימון על פי סעיף 16.24 להסכם המימון.

העתק מהיתר הבניה לפרויקט, מצ"ב **כנספח 8**.

הטלת עיקולים על חשבון הפרויקט המשועבד

33. בחשבון הפרויקט המשועבד, הוטל עיקול על זכויות החברה.

עותק עיקול שהוטל מכאמור, מצ"ב **כנספח 9**.

34. על פי סעיף 16.9 להסכם המימון, הטלת עיקולים על הנכסים המשועבדים, מהווה הפרה של הסכם המימון.

הפרת ההתחייבות להמציא דוחות פיקוח

35. המשיבה מפרה את התחייבויותיה להמציא למבקשות דוחות פיקוח.

36. כך, על פי סעיף 9.1. להסכם המימון, התחייבה המשיבה להמציא למבקשות דוחות פיקוח עתיים בתום כל חודש מתחילת ביצוע עבודות הקמת הפרויקט. למרות זאת, דוח הפיקוח האחרון שהומצא למבקשות הוא מיום 31.7.24, ועל אף פניות למשיבה, לא הומצאו דוחות נוספים.

37. יצוין כי על אף התראה שנשלחה למשיבה בדבר הפרות הסכם המימון כמפורט לעיל, ההפרה לא תוקנה, העבודות לא חודשו, דוחות פיקוח לא הומצאו והעיקולים לא הוסרו.

עו"ת מכתב המבקשות, מצ"ב **כנספח 10**.

עו"ת תשובה מאת המשיבה וכן תכתובת נוספת, מצ"ב **כנספח 11**. למותר לציין כי על אף שבמכתב מטעם המשיבה מחודש ינואר 2025 צוין כי דוח פיקוח יומצא באמצע חודש ינואר 25 וכי לזו להשלמת העבודות וקבלת טופס 4 ישלח בתוך 7 ימים, דוח פיקוח לא הומצא, המשיבה לא עמדה בלוח הזמנים שצוין במייל נוסף מטעמה, ובחלוף חצי שנה ממועד המכתב, לא הושלם הפרויקט ואף לא חלה בו התקדמות כלשהי.

הצורך במינוי כונס נכסים

38. הפרויקט נמצא במבוי סתום – **שכן מזה זמן רב ביותר לא קיימת כל התקדמות בהשלמתו, ולמעשה נראה כי המשיבה זנחה את הפרויקט הלכה למעשה.**

39. המשיבה נמצאת בהפרה ממושכת ביותר של לוחות הזמנים להשלמת הפרויקט, וזאת תוך גרימת נזקים הן למבקשות – הנושות המובטחות והן לרוכשי הדירות והדיירים הותיקים אשר ממתינים לדירותיהם זמן ממושך ביותר.

40. **לאור הנסיבות שתוארו, ברי כי ללא מינוי כונס נכסים, לא יושלם הפרויקט, לא יפרעו החובות המובטחים ולא ימסרו הדירות לרוכשים ולדיירים.**

41. בנסיבות אלו, על פי עצה משפטית שקיבלתי, אין מנוס ממינוי כונס נכסים מטעם המבקשות אשר יקבל את הסמכויות בקשר לפרויקט ויפעל בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד לצורך השלמתו, ובהתאם למתווה שיפורט להלן.

42. הבקשה מוגשת בהסכמת ב"כ הרוכשים והדיירים הותיקים. עו"ת ההסכמה מצ"ב **כנספח 12**.

43. זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



מקסים טוור

אישור

אני הח"מ, עו"ד רונית טודר מאשר כי ביום 22/6/2025, הופיע בפני מר מקס טודר המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתי אותו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהיר זה בפניי.

עו"ד רונית טודר
מ.ר. 23148
גורדון 15, רחובות

עו"ד