



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'
בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'
בקשה מס' 7

בקשה מס' 97

לפני כבוד השופט הבכיר חגי ברנר

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

ובעניין: 1. מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ (ח"פ 3-51-334942)

החברות

2. מ. רודניצקי בע"מ (ח"פ 2-51-416797)

ובעניין: אמיר פלמר, עו"ד, בתפקידו כנאמן לחברות

הנאמן

ל ע צ מ ו

ובעניין: הדיירים מרח' הירשפלד 29 בראשון-לציון

דיירי הירשפלד

ע"י ב"כ עוה"ד משה קורמן

ובעניין: הדיירים מרח' קפלינסקי 32 בראשון-לציון

דיירי קפלינסקי

ע"י ב"כ עוה"ד יעקב זליקוביץ'

ובעניין: חי ארט כהן אחזקות בע"מ (ח"פ 1-51-530595)

המציעה

ע"י ב"כ עוה"ד טל מתוק

ובעניין: גרניט-מור גיוס הון ראשל"צ בע"מ (ח"פ 2-51-676035)

הנושה המובטחת

ע"י ב"כ עוה"ד טל בנסון, עוה"ד דור אמסטר ועוה"ד שגיא נתן

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

הממונה

ע"י ב"כ עוה"ד מורין אופיר

ה ח ל ט ה

בעניין דו"ח ובקשה דחופה לאישור מכר זכויות החברות בפרויקט תמ"א 38/1 ברחובות
הירשפלד 29 וקפלינסקי 32 בראשון לציון **מיום** 10.6.2025

מבוא

- לפניי בקשת הנאמן של החברות מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ (להלן: "מור") ומ.ר. רודניצקי בע"מ (להלן: "רודניצקי") לאישור מכר הזכויות שלהן בשני פרויקטים של תמ"א 38/1 בעיר ראשון לציון.



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.י.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

2. מור ורודניצקי הן חברות קשורות המצויות בהליכי חדלות פירעון תחת צו הפעלה זמנית. מור היא בעלת הזכויות לביצוע פרויקט מסוג חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) ביחס לבנין ברחוב הירשפלד 29 בראשון לציון ואילו רודניצקי היא בעלת הזכויות לביצוע פרויקט דומה ביחס לבנין ברחוב קפלינסקי 32 בראשון לציון.
3. בעקבות קריסתן הכלכלית של מור ורודניצקי **(להלן ביחד: "החברות")**, שחובותיהן נאמדים בשלב זה בכ- 80 מיליון ₪, פרסם הנאמן הזמנה לקבלת הצעות לביצוע הפרוייקטים במקומן. תחילה הוגשה לו הצעה בודדת של מציעה בשם בסיס הנדסה בע"מ **(להלן: "בסיס הנדסה")** שהציעה לרכוש את זכויותיהן של החברות תמורת סך של 750,000 ₪. בחלוף זמן מה הוגשה הצעה נוספת, של מציעה בשם חי ארט כהן אחזקות בע"מ **(להלן: "חי ארט")**, אשר הציעה לרכוש את הזכויות תמורת סך של 2,700,000 ₪.
4. הנאמן ביקש לקבל את עמדת הדיירים בשני הבניינים **(להלן: "הדיירים")**, והללו הודיעו לו על תמיכתם בהצעה הנמוכה יותר, הלא היא הצעתה של בסיס הנדסה.
5. הנאמן סבור שיש לאשר את ההצעה הגבוהה יותר, היא הצעתה של חי ארט, משום שהיא משיאה ערך רב יותר לנושי החברות, בהינתן העובדה שהיא גבוהה כמעט פי ארבעה מההצעה האחרת. גם הנושה המובטחת של החברות – גרניט מור גיוס הון ראשל"צ **(להלן: "גרניט")**, תומכת באישור ההצעה של חי ארט.
6. מכאן הבקשה שלפניי, אליה צירף הנאמן את מכתבם של באי כח הדיירים, בו פורטו הטעמים שבגינם מתנגדים הדיירים לאישור הצעתה של חי ארט. יודגש כי הדיירים לא הגישו תגובה משל עצמם, וממילא לא תמכו בתצהיר את טענותיהם העובדתיות.
7. בקצירת האומר, הדיירים מטילים ספק באיתנות הפיננסית של חי ארט וביכולת המקצועית שלה לבצע את הפרוייקטים, משום שמדובר בחברה יזמית ולא בקבלן מבצע. בנוסף, מסויר שערכו חברי הנציגות של הדיירים בפרוייקטים אחרים שביצעה חי ארט הם התרשמו לרעה מאיכות בניה נמוכה, מקיומם של מפגעי בטיחות שונים ומתלונות של בעלי הדירות. לעומת זאת, כך טוענים הדיירים, בסיס הנדסה זכתה לדרוג פיננסי גבוה ומדובר בחברה קבלנית ולא בחברה יזמית. לבסיס הנדסה יש נסיון בשורה של פרויקטים בעיר ראשון לציון והיא מתכוונת לבצע את הפרוייקטים בליווי פיננסי של בנק ירושלים, שעה שחי ארט לא סיפקה מידע אודות הליווי הבנקאי. הדיירים מציינים כי הם כבר חוו על בשרם קריסה של שני יזמים וכעת הם מבקשים וודאות ובטחון באשר לזהותו של היזם או הקבלן אליו יועבר הפרוייקט. במסגרת השלמת טיעונים בעל פה נטען לראשונה על ידי הדיירים כי למור כלל לא מוקנית



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.י.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

הזכות לביצוע הפרוייקט ברחוב הירשפלד 29, מטעמים כאלה ואחרים שעניינם אי החתמה של כלל הדיירים על המערכת ההסכמית הנדרשת.

8. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (להלן: "הממונה") תומך בעמדתם של הדיירים וסבור שיש לאמץ דווקא את ההצעה הנמוכה יותר של בסיס הנדסה, משום שיש ליתן משקל משמעותי לעמדתם של הדיירים ואין לכפות עליהם יזם שאינו לרוחם. זאת, משום שמדובר בפרוייקט נדל"ן שכרוך בבניה שתימשך זמן רב ולכן ישנה חשיבות רבה ליחסי אמון בין בעלי הדירות לבין הקבלן המבצע. בנוסף, לא מדובר בשיקום "אמיתי" של החברות אלא במכירה של פרוייקטים, ולכן יש ליתן משקל גבוה יותר לעמדתם של הדיירים.

9. הבקשה נקבעה לדיון באולם והצדדים השלימו טיעוניהם, תוך הצגת שלל מסמכים שאמורים לתמוך בטענותיהם האחד כנגד רעהו, לרבות צילומים של בניינים אחרים שבנו הנוגעים בדבר, רשימת הליכים משפטיים תלויים ועומדים (כולל הליכים פליליים) נגד בסיס הנדסה וכרטסות הנהלת החשבונות של מור המוכיחות את היקף השקעתה בפרוייקטים שבמחלוקת.

דיון והכרעה

10. לאחר עיון בטיעוני הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי יש להיעתר לבקשת הנאמן.

11. סעיף 75 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון" או "החוק") שכותרתו "המחאת זכויות וחבויות לפי חוזה קיים", קובע:

"(א) על אף האמור בחוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, ובכפוף להוראות סעיפים 61 עד 63, בית המשפט רשאי לאשר המחאת זכויות וחבויות של תאגיד בהפעלה לנמחה שיאשר, גם אם נקבעה בחוזה הקיים הוראה המונעת המחאה כאמור, ולעניין המחאת חבות – גם בלא הסכמת הצד השני לחוזה, ובלבד שההמחאה דרושה לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד או להשאת שיעור החוב שייפרע לנושים ואין בה כדי לפגוע בצד השני לחוזה.

(ב) בית המשפט רשאי לקבוע תנאים להמחאה לפי סעיף זה, לרבות דרכים להבטחת קיום החיובים שהומחו, בידי הנמחה, ובכלל זה מתן ערובה."

מכאן שבמקרים מתאימים בהם מדובר בתאגיד הפועל תחת צו הפעלה, בית המשפט רשאי לכפות על צד לחוזה את העברת זכויותיו וחבויותיו של התאגיד לידיו של תאגיד אחר, וזאת אפילו כאשר החוזה המקורי אוסר על המחאה כזו. התנאי לכך הוא שמדובר בחוזה קיים, קרי, שעדיין עומד בתוקפו; שההמחאה דרושה לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד או להשאת



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מ"ר (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

שיעור החוב שייפרע לנושים; ולבסוף, שאין בכך כדי לפגוע בצד האחר (ראו גם חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 5813-11-22 עד העצם אקספרס בע"מ נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי בפסקה 16 (נבו 7.12.2022)).

12. הוראת סעיף 75 לחוק חדלות פירעון נועדה לשרת שתיים מתכליותיו המוצהרות של חוק חדלות פירעון, קרי, השאת שיעור החוב שייפרע לנושים ושיקומו הכלכלי של התאגיד (ראה סעיף 1 לחוק). לשם השגת תכליות אלה קובע החוק הסדרים מרחיקי לכת בכל הנוגע לתאגידים שניתן לגביהם צו הפעלה לשם שיקומם הכלכלי או אפילו צו להפעלה זמנית בלבד, כמו במקרה דנן. בין השאר, החוק מאפשר המחאת זכויות וחבויות של תאגיד בהפעלה לצד שלישי, גם אם נקבעה בחוזה הוראה המונעת המחאה כאמור, ובלבד שהמחאה דרושה לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד או לשם השאת שיעור החוב שייפרע לנושים, ואין בה כדי לפגוע בצד השני לחוזה. כלומר, המחוקק מוכן אפילו לנקוט בצעד מרחיק לכת של התערבות בתניות חוזיות קיימות, האוסרות על המחאת זכויות וחבויות בלא הסכמתו של הצד השני, ולאפשר המחאה כזו על אפו וחמתו של הצד האחר לחוזה, והכל על מנת לשרת את התכליות של שיקום כלכלי והשאת שיעור החוב שייפרע לנושים. קל וחומר שהמחוקק מאפשר המחאה כזו מקום שהחוזה המקורי איננו אוסר על כך, כמו במקרה דנן.

13. יחד עם זאת, המחוקק ביקש לאזן בין האינטרס של נושי התאגיד לבין האינטרס של בעל החוזה שמנגד, ונקודת האיזון נמצאה באמצעות קביעת הנוסחה לפיה אין לאפשר פגיעה בצד השני לחוזה. יתר על כן, סעיף 75(ב) לחוק חדלות פירעון קובע כי בית המשפט רשאי לקבוע תנאים להמחאה לפי סעיף 75(א), לרבות דרכים להבטחת קיום החיובים שהומחו, ובכלל זה מתן ערובה. זהו ביטוי נוסף לרצונו של המחוקק לאזן בין האינטרס של נושי התאגיד לבין זה של הצד השני לחוזה, בבחינת "זה נהנה וזה אינו חסר" (ראו גם חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 26076-02-20 עו"ד ישראל בכר, נאמן לחברת עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ (בהפעלה זמנית) נ' בשיר ובניו בע"מ בפסקה 16 (נבו 15.4.2020)).

14. במקרה דנן אין חולק על כך שהמחאת הזכויות של החברות בפרוייקטים לטובת חי ארט דרושה לשם השאת שיעור החוב שייפרע לנושים, שהרי היא תניב לקופת הנשייה סך של 2,700,000 ₪, בעוד שהצעתה של בסיס הנדסה מסתכמת בסך של 750,000 ₪ בלבד. סלע המחלוקת נעוץ בשאלת קיומו של התנאי הנוסף להפעלת מנגנון הכפייה, קרי, האם יש בהמחאה כדי לפגוע בצד השני לחוזה, הלא הם הדיירים.

15. נקודת המוצא היא שהרף הראייתי הנדרש לשם הוכחת פגיעה בצד השני לחוזה איננו מזערני (ע"א 4706/24 רומולד טכנולוגיות בע"מ נ' רוי"ח עליזה שרון בפסקה 20 (נבו 22.9.2024)).





בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.י.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

במקרה דנן, חרף טענותיהם של הדיירים, לא הונחה בפניי תשתית ראייתית מספקת שעל יסודה ניתן לקבוע כי המחאת הזכויות והחבויות של החברות אל חי ארט יש בה כדי לפגוע בדיירים. לענין זה, לא די בכך שאחד הדיירים טרח וצילם ליקויי בניה בבניינים אותם בנתה חי ארט, לצד צילום בניינים ללא ליקויים אותם בנתה בסיס הנדסה. גם לא די בכך שאותו דייר שמע דברי ביקורת מבעלי דירות כאלה ואחרים בקשר לבניינים שבנתה חי ארט, לעומת דברי שבח ששמע בקשר לבסיס הנדסה. לא כך מניחים תשתית ראייתית להכרעות במחלוקות מסוג זה.

16. ודוק. השאלה שצריכה להישאל אינה האם מבחינתם של הדיירים עדיף היה שהנאמן יבחר בהצעתה של בסיס הנדסה, אלא האם בחירתו של הנאמן בהצעתה של חי ארט, היא כשלעצמה, יש בה כדי לפגוע בדיירים. כלומר, ההשוואה צריכה להיעשות ביחס להסכמים הקיימים שיש לדיירים עם החברות, והאם ניתן להצביע על פגיעה שתיגרם לדיירים ביחס אליהם בעקבות המחאת הזכויות והחבויות לזים אחר. המחוקק ביקש למנוע פגיעה בצד השני לחוזה ביחס לזכויותיו לפי החוזה הקיים, ולא לשדרג את מעמדו של הצד השני כך שיזכה כעת בחוזה טוב יותר לעומת מה שהיה לו בעבר.

17. מכל מקום, וכפי שנראה כעת, לגופו של ענין הציג הנאמן מענה מניח את הדעת לכל הטענות וההשגות שיש לדיירים ביחס להצעתה של חי ארט.

18. נטען כלפי הנאמן כי חי ארט היא חברה יזמית ולכן יש להעדיף על פניה את הצעתה הנמוכה של בסיס הנדסה שהיא חברה קבלנית, אלא שבצדק השיב על כך הנאמן כי גם החברות עימן התקשרו הדיירים מלכתחילה בהסכמי עיבוי וחיזוק היו חברות יזמיות ולא חברות קבלניות. על כן לא מדובר בשינוי מצב לרעה מבחינת הדיירים.

19. עוד נטען כלפי הנאמן כי חי ארט נעדרת נסיון מקצועי בפרוייקטים מסוג זה, אלא שהנאמן בדק ומצא שחי ארט היא יזמית העומדת מאחורי לא פחות מ-14 פרוייקטים של בניה, חלקם פרוייקטים דומים מסוג תמ"א 38/1 שבוצעו בעיר ראשון לציון.

20. נטען כי חי ארט לא הציגה את מקורות המימון שלה, אלא שלקראת הדיון באולם צירפה חי ארט אישור המעיד על יכולתה להשיג ליווי פיננסי ולהעמיד ערבויות בהתאם להסכמים עליהם חתמו הדיירים וכן פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות החדשות.

21. במהלך הדיון טענו הדיירים כי החברות כמעט ולא השקיעו דבר בקידום של הפרוייקטים ולכן אין שום סיבה לאפשר לנאמן לקטוף באמצעות מכר הפרוייקטים, פירות של השקעה



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.ז.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

שלא נעשתה. טענה זו דינה להידחות, משום שהוצגה כרטסת הנהלת החשבונות של החברות, ממנה עולה כי בקשר עם קידום הפרוייקט של הבנין ברחוב הירשפלד 29 הושקע עד כה סכום עתק של 1,056,546 ₪ ובקשר עם הבנין ברחוב קפלינסקי הושקע עד כה סכום של 941,926 ₪.

22. הועלתה במהלך הדיון טענה של הדיירים באשר לתוקף ההסכמים בקשר עם הבנין ברחוב הירשפלד 29. מדובר בטענה שהועלתה על פה, מבלי שמי מהדיירים נקט עד כה פעולה משפטית כלשהי בקשר לכך. מכל מקום, דינה של טענה זו להתברר מחוץ לגדרו של הליך זה. המחאת הזכויות, אם תאושר, היא המחאת זכויות קיימות של החברות ולא זכויות שאינן קיימות, בבחינת מכירת הפרוייקטים "As Is", כאשר הקונה נוטל על עצמו את הסיכון שמא בעתיד יתברר שהזכויות שרכש כלל אינן קיימות. על כן, אם מי מהדיירים סבור שלא עומדת לחברת מור זכות בקשר עם הפרוייקט, הוא רשאי לפעול בהליך משפטי חיצוני לשם הכרעה בטענה זו.

23. אכן, כפי שטענו הדיירים והממונה, לא מדובר במכירת נכס "רגיל" של החברות, אלא במכר של זכויות כלפי צד שלישי (הדיירים) בקשר לפרוייקט של חיזוק ועיבוי. מטבע הדברים, בפרוייקט מעין זה של שיפוץ מבנה קיים בזמן שהדיירים מתגוררים בו, נדרשת מידה רבה של שיתוף פעולה הדדי בין הקבלן המבצע (או היזם) לבין דיירי הבנין, ונדרשת גם מידה לא מבוטלת של אמון דו צדדי ורצון טוב. למרבה הצער נראה שאלו לא קיימים, לפחות לא לעת הזו.

24. יתר על כן, בהחלט יש מקום ליתן משקל מסויים להעדפותיהם של בעלי דירות בפרוייקטים מסוג זה, וזאת משני טעמים לפחות. ראשית, משום שהם עלולים להיות הנפגעים הישירים במקרה של מסירת העבודות לקבלן כושל, וכידוע, פגיעתם של ליקויי בניה עלולה להיות רעה במיוחד; ושנית, בכך תיגרם לבעלי הדירות פגיעה נוספת מעבר לזו שכבר ספגו עם קריסתו הכלכלית של היזם הראשון, בבחינת "כָּאֵשׁ יָנוּס אִישׁ מִפְּנֵי הָאֵרִי וּפָגְעוּ הַדָּב וּבָא הַבֵּית וְסִמָּךְ יָדוֹ עַל הַקִּיר וְנִשְׁכָּו הַנֶּחֱשׁ" (עמוס ה' י"ט).

25. עוד ראוי להזכיר כי השיקול של השאת ערך לנושים איננו חזות הכל, ולעתים הוא נסוג מפני שיקולים חשובים לא פחות (חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 43223-01-25 עו"ד ארז חבר נ' קבוצת עזריאלי בע"מ בפסקה 10 (נבו 10.3.2025); חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 26076-02-20 עו"ד ישראל בכר, נאמן לחברת עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ (בהפעלה זמנית) נ' בשיר ובניו בע"מ, בפסקה 22 (נבו 15.04.2020)).



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.י.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

וכפי שנפסק בפר"ק (מחוזי נצי') 24919-09-19 גבי בן-גלים חברה לבניין בע"מ נ' כונס
הנכסים הרשמי בפסקה 9 (נבו 9.1.2020):

"כאשר מדובר באישור מכר זכויות בפרויקט להריסת ובניית דירות מגורים כבענייננו, על
הנאמנים ובית המשפט לשקול לא רק את התמורה שעתיד הרוכש הפוטנציאלי לשלם
לקופת הנאמנים, אלא על הנאמנים ועל בית המשפט להביא בין שיקוליהם גם את רצונם
ואת העדפותיהם של בעלי הזכויות, שזכויותיהם תלויות בביצוע העבודות על ידי אותו רוכש
פוטנציאלי. בהקשר זה יש לציין, כי המחאת זכויות וחובות החברה לרוכש הפוטנציאלי
מהווה התערבות גסה בחופש החוזים, וכפיית קבלן או חברה על בעלי הזכויות בנכס, שהם
לא בחרו בהם. על כן, ואף שהחוק מתיר התערבות מעין זו, על הנאמנים ובית המשפט לשקול
בכובד ראש את רצונם ואת העדפותיהם של בעלי הזכויות. מקום שבית המשפט מגיע
למסקנה, כי הנאמנים לא נתנו משקל ראוי לעמדת בעלי הזכויות ולרצונותיהם לפני שחתמו
על ההסכם מול המציע הזוכה המובא לאישורו של בית המשפט, לא יאשר בית המשפט את
ההסכם, ויבחן בעצמו אם הייתה הצדקה להעדיף אותו מציע על פני החברה או הקבלן
שבעלי הזכויות הביעו רצון להתקשר עמו. בין היתר יהא על בית המשפט לשקול את הפער
בין ההצעות השונות, וככל שהפער הוא גדול יותר ייטה בית המשפט לאשר את ההצעה
הגבוה ביותר על אף עמדת בעלי הזכויות וההפך הוא הנכון. כן ייתן בית המשפט את דעתו
למניעים העומדים בבסיס התנגדותם של בעלי הזכויות למציע הזוכה ואת המניעים
העומדים בבסיס העדפתם למציע אחר. ככל שבית המשפט יסבור, כי עמדת בעלי הדירות
והעדפותיהם מקורה בחוסר תום לב או במניעים ובשיקולים זרים, ידחה בית המשפט את
עמדתם גם אם הפער בין ההצעות אינו גבוה ואינו מצדיק ברגיל התעלמות מרצונם ומעמדתם
של בעלי הזכויות." (כב' השופט ע' טאהא) (ההדגשה אינה במקור).

26. מאידך, אין להשלים עם מצב בו מוענקת לדיירים זכות וטו, פשוטו כמשמעו, על זהותו של
היזם או הקבלן אליו יומחו הזכויות של היזם שכשל. במה דברים אמורים- במקרה כמו
בענייננו, כאשר הדיירים מבקשים לסכל הצעה שתשיא לקופת הנושים סכום לא מבוטל של
2,700,000 ₪, ומעדיפים על פניה הצעה בסכום זעום של 750,000 ₪ בלבד, הרי שאם תתקבל
עמדתם, הם גוזרים בכך על גורמי המימון נזק כבד.

27. לא רק שהקניית זכות וטו שכזו אינה מחוייבת על פי הדין, אלא שלצעד מעין זה עלולות להיות
השלכות כלכליות חמורות, שלא לומר הרסניות, החורגות בהרבה מהמקרה הפרטני. כך
למשל, אם גורמי המימון יווכחו לדעת כי בהעמידם מימון לפרוייקטים של חיזוק ועיבוי הם
שמים את כספם על קרן הצבי, שהרי במקרה של חדלות פירעון, הדיירים הם שיכריעו הלכה



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מ"ר (י.י.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

למעשה האם ההשקעה תוחזר לגורמי המימון אם לאו, עלול להיווצר קושי ניכר בקבלת מימון לפרוייקטים מסוג זה. ואם יושג בכל זאת מימון- הסיכון המוגבר יתומחר באמצעות ייקור הריבית שתחול על עסקאות הליווי.

28. תופעה פסולה נוספת שעלולה להתרחש אם תינתן לבעלי דירות זכות וטו בנוגע לזהות הקבלן אליו יועבר הפרוייקט היא של הבטחת טובות הנאה כאלה ואחרות על ידי המציע לבעלי הדירות, מעל ומתחת לשולחן, לרבות שדרוג המפרט של הפרוייקט, והכל מתחת לאפו של בעל התפקיד ורק על מנת שבבוא העת אותו מציע הוא שיזכה בתמיכתם של בעלי הדירות, תוך הטלת וטו על כל מציע אחר שלא ייטול חלק במהלך כזה. אמנם, במצב שבו עסקינן בקבלן סולבנטי אין כל פסול בכך שהקבלן יידרש לשדרג ולהשביח את הצעתו לטובת בעלי הדירות כדי שהצעתו תועדף על פני הצעתו של קבלן אחר, אך כאשר מדובר בקבלן חדל פירעון, אין לאפשר מצב שבו טובות ההנאה הכלכליות המוצעות לבעלי הדירות, באות בהכרח על חשבונם של הנושים. היטיב להמחיש זאת בא כוחה של חי ארט, שהבהיר כי מבחינתה של חי ארט אין כל מניעה לשדרג את המפרט המקורי שהובטח לדיירים בהתאם להסכמים שנכרתו בינם לבין החברות, אך במקרה כזה יש להפחית מהסך של 2,700,000 ₪ את שווי השדרוג. במילים אחרות, המציע מוכן, אם יידרש לכך, להעדיף את הדיירים על פני הנושים. מדובר איפוא במעין "משחק סכום אפס", שבו כל טובת הנאה עודפת לבעלי הדירות, באה בהכרח על חשבונם של הנושים. בהקשר זה נציין כי לטענת בא כוחה של גרניט, בשיחה טלפונית שקיים עם מנהלה של בסיס הנדסה נאמר לו שזו הציעה לדיירים מפרט משודרג ביחס לזה שהם זכאים לו על פי ההסכמים שנכרתו עם החברות. אם אכן כך הוא הדבר, יש בכך משום הסבר, חלקי לפחות, על מה ולמה הצעתה של בסיס הנדסה היתה נמוכה בהרבה מזו של חי ארט, שלא הבטיחה שדרוג דומה לדיירים. בהינתן העובדה שבסיס הנדסה לא טרחה לשלוח נציג מטעמה לדיון, כאילו הדבר איננו נוגע לה, לא ניתן היה לברר את אמיתות הטענה, וחבל.

29. בנוסף, לא ניתן להתעלם מן העובדה שהדיירים מגלים אדישות מוחלטת לנזקיהם של הנושים בכלל, ושל אלו שהעמידו את הליווי הפיננסי לפרוייקטים בפרט. כבר בפתח הדיון הוצגה עמדה של דיירי הבנין ברחוב הירשפלד 29, לפיה אם לא תיבחר הצעתה של בסיס הנדסה, הרי שמבחינת הדיירים עדיף שהפרוייקטים כלל לא יצאו אל הפועל. כלומר, מבחינתם, ניתן להוריד כליל לטמיון את השקעתו של מי שהעמיד מימון לפרוייקטים.

30. לא ניתן גם להתעלם מכך שכאשר הנאמן ביקש מבסיס הנדסה לשפר את הצעתה, הוא סורב בנימוק שבסיס הנדסה נדרשת במקביל לפרוע חובות עבר של החברות כלפי בעלי מקצוע שעבדו בפרוייקטים (כגון שכרם של מתכננים) בהיקף של מאות אלפי ₪, בטרם תוכל להתחיל



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.י.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'

בקשה מס' 7

בביצוע העבודות. כלומר, בסיס הנדסה מתכוונת לפרוע חובות של החברות שלא על פי סדרי הנשיה, ומכאן שההצעה שהגישה לנאמן היא הצעה המשקללת מראש תשלום לנושים שלא לפי סדרי הנשיה.

31. לביסוס העמדה לפיה אין לכפות על הדיירים חוזה שאיננו לרוחם, הממונה הפנה לחדל"ת 47077-05-22 עו"ד עמית פינס נ' בעלי הזכויות בפרויקט ברחוב הרא"ה 277, רמת גן בפסקה 25 (נבו 4.5.2023), אלא שבאותו ענין נקבע כי "לאור הסכמת הגורמים הרלבנטיים להצעת בית המשפט ובמיוחד הסכמתו של הנאמן, נראה כי אין עוד צורך להכריע בתחולת סעיף 75 לחוק חדלות פירעון." עוד הודגש שם כי הספקות בנוגע למנגנון הכפייה הן "מבלי להביע עמדה".

32. בנוסף הפנה הממונה לחדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון מחוז תל אביב ואח' בפסקה 10 (נבו 8.4.2024), שם נפסק כי "מן הבקשה ומהתגובות שהוגשו אליה עולה כי הפרויקט לא התקדם באופן ממשי לאחר ביצוע ההתקשרות ולמעשה בנקודת הזמן הנוכחית, מכירת הפרויקט ליזם חלופי אינה מועילה רבות לקופת הכינוס ועשויה לפגוע באוטונומיה של בעלי הדירות ובאופן ההתקשרות." (ההדגשה אינה במקור). ברם, כפי שראינו, בענינו מכירת הפרויקט לחי ארט צפוייה דווקא להשיא ערך רב לנושים.

33. סיכומו של דבר, ככלל, יש מקום ליתן משקל מסויים לרצונם ולהעדפותיהם של בעלי הדירות בפרוייקטים מסוג זה, אך אין המדובר בהקניית זכות וטו. כאשר קיים פער כספי גדול מאוד בין ההצעה שאותה בעלי הדירות פוסלים לעומת ההצעה אותה הם מעדיפים, ממש כמו במקרה דנן, שומה על בית המשפט לבחון היטב האם אכן ישנה הצדקה עניינית, מבוססת ונתמכת ראיות של ממש לאותה העדפה של בעלי הדירות, והאם אכן כפיית ההצעה הגבוהה יותר על בעלי הדירות, תגרום להם נזק ביחס להסכמים הקיימים.

34. במקרה דנן לא נמצא פגם בהחלטתו של הנאמן להעדיף את ההתקשרות עם חי ארט על פני ההתקשרות עם בסיס הנדסה. משכך, ניתן אישור כמבוקש למכירת הזכויות של החברות בפרוייקטים.

35. המזכירות תשלח את ההחלטה לצדדים.





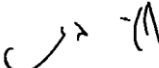
בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

14 ביולי 2025
י"ח בתמוז תשפ"ה

חדל"ת 59192-02-25 מור (י.י.) השקעות ואחזקות בע"מ ואח'
נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'
בקשה מס' 97

חדל"ת 2758-03-25 מ. רודניצקי בע"מ נ' הממונה על
הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ואח'
בקשה מס' 7

ניתנה היום, י"ח בתמוז תשפ"ה (14 ביולי 2025), בהעדר הצדדים.


חגי ברנר, שופט בכיר

