



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
חדל"ת 8795-09-23 מגדלי בי 2 בע"מ - ח.פ. 512909581 נ' ממונה על חדלות פירעון –
מחוז תל אביב
חדל"ת 8745-09-23 מגדלי בי בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
חדל"ת 8733-09-23 מגדלי קרוולה בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ואח' נ' א.ר.א.ב. בונוס בע"מ
ואח'

8 לאפריל 2024

לפני כב' השופטת נועה גרוסמן

1

פסק דין

2

3 1. פסק דין זה ניתן בבקשה מספר 112 בשילובה עם בקשה מספר 126, ובעקבות בקשה 139.

4

5 2. לפני בקשת 23 בעלי דירות בבית המשותף ברח' שינקין 44, גבעתיים הידוע כגוש 6166
6 חלקה 56, בבניין 24 דירות.

7 המבקשים (שייקראו להלן גם: "בעלי הדירות"), חתמו עם רום כנרת נכסים והשקעות
8 בע"מ (בחדל"ת) המשיבה 1 (להלן: "החברה") בשנת 2021 על הסכם לביצוע התחדשות
9 עירונית מסוג תמ"א 38/2 (ההסכם צורף כנספח 2 לבקשה).

10 בהתאם, בעקבות ההסכם, רשמה החברה הערות אזהרה על דירות המבקשים והציבה שלט
11 בחזית הבית.

12 בחודש אוגוסט 2023 נפתחו בעניין החברה הליכי חדל"ת במסגרת התיקים שבכותרת.

13 לא למותר לציין, כי נרשם צו מניעה בנסח המקרקעין של הבית המשותף ובעקבותיו גם
14 הערות לטובת רשות המסים, בקשר עם חובות החברה כלפיה.

15 מונו נאמנים לחברה, עוה"ד גינדס ומילוא אשר הגישו דו"ח בתאריך 26.9.2023 וממנו
16 עולה, כי הם בוחנים אפשרות למכור את הפרויקט ליזם חלופי.

17

18 3. המשיבים התנגדו לפעולה זו ואינם מוכנים שהפרויקט יימכר ליזם חלופי. הם עותרים
19 למחיקת הערות האזהרה והצווים שניתנו בקשר עם החברה ביחס לבית המשותף שלהם.

20

21 4. נדרשו עמדות הנאמנים והממונה.

22 הנאמנים והממונה כל אחד מהם בנפרד, הביעו את הסכמתם לבקשה.

23 הנאמנים הצביעו על כך שלא קיימת יריבות בין דיירי הבית המשותף לבין הנאמנים. יחד

24 עם זאת, הנאמנים מציינים כי בחנו את היתכנות הפרויקט ומכירתו ליזם חלופי אך הגיעו

25 לכלל מסקנה שהדבר אינו מעשי מבחינות שונות. על כן, נתנו הסכמתם כי ההסכם בין

26



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 44036-08-23 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
חדל"ת 8795-09-23 מגדלי בי 2 בע"מ - ח.פ. 512909581 נ' ממונה על חדלות פירעון –
מחוז תל אביב
חדל"ת 8745-09-23 מגדלי בי בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
חדל"ת 8733-09-23 מגדלי קרוולה בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב
חדל"ת 49310-08-23 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ואח' נ' א.ר.א.ב. בונוס בע"מ
ואח'

8 לאפריל 2024

לפני כב' השופטת נועה גרוסמן

- 1
- 2
- 3 החברה לבין המבקשים יבוטל, כי יינתן המורה על מחיקת הערות שנרשמו לטובת החברה
- 4 ועל ההערות בדבר כניסתה להליכי חדלות פירעון וכל הנובע מזה.
- 5
- 6 הנאמנים סבורים, כי אין להשית עליהם עלויות נוספות מעבר לכך וכי כל העלויות הנוגעות
- 7 לפירוק השלט וכוי שהמבקשים ביקשו להשית על קופת הכינוס, אינן אלא בבחינת חוב עבר
- 8 המצריך הגשת תביעת חוב כדין.
- 9
- 10 5. בין לבין, הגישו אוריה יזמות בע"מ, אטלס פיננסיים ע.מ., גשם יזמות ובנייה בע"מ
- 11 ואופקים יזמות והשקעות בע"מ (כל החברות הללו ביחד ייקראו להלן: "המשקיע") בקשה
- 12 ביום 4.3.2024 לעכב את ההחלטה בבקשת המבקשים עד להכרעה בבקשה מספר 123 שכן
- 13 המשקיע מוכן ליטול על עצמו לקבל את הפרויקט ולרכוש את הזכויות בו במסגרת הסדר
- 14 נושים כולל.
- 15
- 16 6. המבקשים נדרשו להתייחס לבקשת המשקיע והביעו את התנגדותם לעיכוב הכרעה
- 17 בבקשתם עד להכרעה בבקשה הכוללת של המשקיע.
- 18
- 19 7. להשלמת התמונה אציין כי נדרשה גם תגובת הממונה אשר צידד בעמדת הנאמנים
- 20 והמבקשים. הממונה סבר כי אין מקום לעכב את ההחלטה בבקשה מספר 112 עד להכרעה
- 21 בבקשה מספר 123.
- 22
- 23 8. כיוון שעל זכויות החברה בפרויקט הבית המשותף של המבקשים, נרשמו הערות גם לטובת
- 24 רשות המסים לאחר מתן הצו לפתיחת הליכים, נדרשה גם עמדת רשות המסים.
- 25
- 26 9. עמדת רשות המסים בוששה לבוא. עד מועד כתיבת שורות אלה, לא הביעה רשות המסים
- 27 את עמדתה.
- 28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-08-44036 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 חדל"ת 23-09-8795 מגדלי בי 2 בע"מ - ח.פ. 512909581 נ' ממונה על חדלות פירעון –
 מחוז תל אביב
 חדל"ת 23-09-8745 מגדלי בי בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 חדל"ת 23-09-8733 מגדלי קרוולה בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב
 חדל"ת 23-08-49310 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ואח' נ' א.ר.א.ב. בונוס בע"מ
 ואח'

8 לאפריל 2024

לפני כב' השופטת נועה גרוסמן

- 1
 2 בהחלטתי מיום 11.3.2024 בבקשה מס' 112, הוריתי על קבלת עמדת רשות המיסים
 3 לבקשה. ציינתי בסעיף 2 שם, כי "במידה ועמדת רשות המיסים לא תוגש תוך 10 ימים
 4 כנדרש, היא תיחשב כמסכימה לבקשה".
 5 לפי רישומי מערכת נט המשפט, ההחלטה דוורה לקשות המיסים ביום 14.3.2024.
 6 לפי נספחי בקשה 139 שהגיש ב"כ המבקשים עו"ד אודי ויסבאום, ההחלטה נמסרה כדין
 7 ברשות המיסים גם ביום 18.3.2024.
 8
 9 על כן, משלא הוגשה עמדתה של רשות המיסים עד כה, והמועד חלף, יש לראותה כמסכימה
 10 לבקשה.
 11
 12 10. לאחר שכלל ההתייחסות לנושא הבקשה הונחו לנגד עיני, אני מחליטה להורות כמבוקש
 13 לבקשה. אינני רואה מקום לחייב את בעלי הדירות המבקשים, להתקשר עם יזם חלופי
 14 לאחר שהיזם המקורי עמו התקשרו – החברה – כשל ונקלע להליכי חדלות פירעון. מן
 15 הבקשה ומהתגובות שהוגשו אליה עולה כי הפרויקט לא התקדם באופן ממשי לאחר ביצוע
 16 ההתקשרות ולמעשה בנקודת הזמן הנוכחית, מכירת הפרויקט ליזם חלופי אינה מועילה
 17 רבות לקופת הכינוס ועשויה לפגוע באוטונומיה של בעלי הדירות ובאופן ההתקשרות שלהם
 18 עם יזם אחר.
 19 למשקל המשמעותי שיש להיתן לעמדת בעלי הדירות, אני מפנה להחלטת כב' השופטת
 20 עירית ויינברג-נוטוביץ מבית המשפט המחוזי מרכז בחדל"ת 22-05-47077 (תיק מוביל)
 21 **נן קבוצת בכר נדל"ן בע"מ ואח' נ' הממונה לחדלות פירעון** (מיום 4.5.2023) שם ניתן משקל
 22 מהותי לעמדת בעלי הזכויות.
 23
 24 כב' השופטת ר. רוני במסגרת ע"א 3563/23 א.לוי **השקעות ובניין בע"מ נ' נן קבוצת בכר**
 25 **נדל"ן בע"מ ואח'** (מיום 30.5.2023) דחתה בקשה לעיכוב ביצוע, בין השאר מתוך הצורך
 26 להעדיף את עמדת בעלי הדירות.
 27
 28 11. לא בכדי, הן הנאמנים והן הממונה, צידדו בעמדת בעלי הדירות.
 29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-08-44036 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 חדל"ת 23-09-8795 מגדלי בי 2 בע"מ - ח.פ. 512909581 נ' ממונה על חדלות פירעון –
 מחוז תל אביב
 חדל"ת 23-09-8745 מגדלי בי בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 חדל"ת 23-09-8733 מגדלי קרוולה בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב
 חדל"ת 23-08-49310 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ואח' נ' א.ר.א.ב. בונוס בע"מ
 ואח'

8 לאפריל 2024

לפני כב' השופטת נועה גרוסמן

1

2

3 12. ביחס לבקשת המשקיע שלא להכריע בבקשה שכן בדעתו להשקיע ברכישת החברה על מגוון
 4 הפרויקטים שהיו תחת ידה, לרבות הפרויקט המתייחס לבית המשותף ברח' שינקין 44,
 5 גבעתיים, נושא זה נפתר עם מתן החלטתי מיום 4.4.2024 בבקשה 2024, שם נדחתה בקשת
 6 המשקיע לגופה.

7

8

9

10 13. אתייחס עתה לעמדת המבקשים בעלי הדירות, כי האחריות הפיזית והכלכלית לביצוע
 11 הפעולות הנחוצות לביטול ההסכם, לרבות מחיקת הערות האזהרה ופירוק השלט, רובצות
 12 על הנאמנים.

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

סיכום :

14. אשר על כן, אני מחליטה להיעתר לבקשות 112, 126, 139, באופן המפורט דלקמן :

א. ההסכם אשר נחתם בין בעלי הדירות המבקשים, לבין החברה המשיבה 1 לעניין
 פרויקט תמ"א 38/2 מיום 21.7.2021 בטל בזה.

ב. הערות האזהרה הרשומות לטובת החברה וכל הקשור אליה אשר נרשמו בנסח
 המקרקעין של הבית המשותף – יימחקו בזה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 23-08-44036 יקר ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 חדל"ת 23-09-8795 מגדלי בי 2 בע"מ - ח.פ. 512909581 נ' ממונה על חדלות פירעון –
 מחוז תל אביב
 חדל"ת 23-09-8745 מגדלי בי בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
 חדל"ת 23-09-8733 מגדלי קרוולה בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב
 חדל"ת 23-08-49310 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ואח' נ' א.ר.א.ב. בונוס בע"מ
 ואח'

8 לאפריל 2024

לפני כב' השופטת נועה גרוסמן

1

2

3

ג. השלט בדבר ביצוע פרויקט התחדשות עירונית שהוצב ע"י החברה בחזות הבית

4

יפורק ויפונה. בעלויות הפירוק יישאו המבקשים.

5

6

ד. צו המניעה שנרשם מכוח הליכי חדלות הפירעון ע"י הנאמנים בעניינה של החברה

7

על הבית המשותף נשוא הבקשה, בלשכת רישום המקרקעין יימחק בזה. כפועל

8

יוצא יימחקו גם כל ההערות שנרשמו על החברה בנסח המקרקעין, ע"י רשות

9

המיסים.

10

11

15. במעמד זה אחתום על הפסיקתא שצורפה לבקשה 139.

12

כל צד יישא בהוצאותיו בבקשה זו.

13

14

15

המזכירות תדוור פסק דין זה לצדדים.

16

17

ניתן היום, כ"ט אדר ב' תשפ"ד, 08 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.

18

נועה גרוסמן, שופטת

19

20