



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49

בעניין:

חוק החברות, תשנ"ט-1999  
פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983  
פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980

ובעניין:

1. אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור
2. גריני סיטי בע"מ
3. מרום סיטי בע"מ
4. אור בקונגרס בע"מ
5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ
6. אליענה אור בע"מ
7. מציצים נדל"ן בע"מ
8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ

### החברות

ובעניין:

ענבל אור-גרינפלד  
ע"י ב"כ עו"ד אוריאל זעירא

### בעלת השליטה

ובעניין:

עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק זמני לחברות  
ובתפקידו ככונס נכסים זמני לנכסי החייבת ענבל אור  
ע"י ב"כ עוה"ד יואב בן פורת /או אטי אברהמי-ארז

### המפרק הזמני

ובעניין:

1. בנק מזרחי טפחות בע"מ  
על-ידי ב"כ עו"ד עמית פינס
2. רשות המיסים – היחידה לפירוקים, כינוסים וגבייה  
ע"י ב"כ עו"ד יעל נווה /או אורית רם
3. עובדי חב' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור  
ע"י ב"כ עו"ד חיות גרינברג
4. שלמה נרקיס
5. יוסי דינה
6. קבוצת הרוכשים בפרויקט "אור בשדרה" בשד' הילד 3 בר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד מימון אביטן
7. עזגד שלמה וקבוצה של 104 רוכשים בפרויקט ז'בוטינסקי 104 ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד אלון פלס /או גל אראל
8. קבוצת רוכשים בפרויקט ז'בוטינסקי 102 ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד גיא נוף
9. בעלי הקרקע ברח' ז'בוטינסקי 74 פינת שד' הילד ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד מנחם גרון
10. קבוצת הרוכשים בפרויקט אלוף הניצחון 20 ר"ג  
ע"י ב"כ אביזר גרואר ועו"ד רבקה אורמן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

11. חב' גלובל לנדמרק בע"מ – בעלת קרקע בפרויקט אלוף הניצחון בר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד גיל נבו
12. נציגות הרוכשים בפרויקט "השניים" רח' ארלוזורוב 13 ב' ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד עדי בראונשטיין
13. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות – רח' חורגין 3-5 ר"ג
14. נציגות הרוכשים בפרויקט צ'לנוב 6  
ע"י ב"כ עו"ד אילן שרקון, עו"ד בן עמי, עו"ד אשר ואח'
15. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות רח' חורגין 3-5 ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד יגאל דורון ואו בת אל כהן ואח'
16. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות – רח' חורגין 3-5 ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד אביחי ורדי
17. בעלי קרקע בפרויקט אור בעטרות – רח' חורגין 3-5 ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד עודד מור
18. בעלי קרקע בפרויקט אור בעטרות – רח' חורגין 3-5 ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד פנינה פריצקי ואח'
19. חברת קנית ניהול השקעות וניהול  
ע"י ב"כ עו"ד גיל צבע
20. רוכשי זכויות בפרויקט הירדן 91-93 ר"ג  
ע"י ב"כ כפיר אוליאל
21. רוכשי זכויות בבנין ברח' הושע 18 בת"א  
ע"י ב"כ עו"ד עופר שפירא
22. עופר (רפאל) לוזון  
ע"י ב"כ עו"ד גיא קינן ועו"ד אייל רוזן
23. הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
24. נציגות הרוכשים בפרויקט "פוריה 5" ת"א  
ע"י ב"כ עו"ד גדעון גולדשטיין
25. קבוצת רוכשים בפרויקט הירדן 91-93, בפרויקט חורגין, בפרויקט  
הדר, בפרויקט פועלי הרכבת ובפרויקט חבית ציון  
ע"י ב"כ עו"ד יעל בועז
26. נציגות רוכשים בפרויקט "אור על הפארק" ברח' אחד העם 16 ר"ג  
ע"י ב"כ עו"ד מאיה הלר
27. בנק לאומי לישראל בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אלון מגן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

28. סיבוני סיסיליה ואח'  
ע"י ב"כ עו"ד מימון אביטן

29. נציגות רוכשים "אור על הפארק"  
ע"י ב"כ עו"ד יובל ברכה

### הנושים המהותיים

כונס הנכסים הרשמי  
ע"י ב"כ עו"ד אילן בריל

ובעניין:

### הכנ"ר

### פסק דין

#### 1. כללי

מושא פסק הדין הינו מתן צווי פירוק לקבוצת החברות שבכותרת (להלן: "קבוצת החברות") ומתן צו כינוס נכסים לנכסי הגב' ענבל אור, בעלת השליטה של קבוצת החברות (להלן: "בעלת השליטה") (קבוצת החברות ובעלת השליטה כל אלה להלן: "המשיבות").

#### 2. רקע

קבוצת החברות נמנית על אשכול חברות שמוחזק על ידי בעלת השליטה, כאשר עיקר עיסוקן הוא ייזום וארגון של קבוצות רכישה בתחום הנדל"ן למגורים, פעילות שתחילתה בשנת 2005. החברה המרכזית שבהן היא "אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ" (להלן: "חברת אור סיטי"). לקבוצה מספר פרויקטים בייזום בשלבים שונים באזור גוש דן כמפורט בהמשך.

בעת האחרונה נקלעה קבוצת החברות לקשיים כלכליים. על רקע זה, ננקטו בעניינה מספר הליכי חדלות פירעון ובין אלה: בקשת נושה לפירוק חברת אור סיטי (פר"ק 59196-02-16); בקשת נושה לפירוק חברת "מרום סיטי בע"מ" (פר"ק 44375-03-16); בקשת נושה למתן צו הקפאת הליכים לחברת אור סיטי (פר"ק 45006-03-16); בקשת נושה למתן צו כינוס לנכסי בעלת השליטה והכרזתה פושטת רגל (פש"ר 29664-03-16); בקשת הקפאת הליכים מטעם המשיבות (פר"ק 54284-03-16).

בהמשך נפתחו הליכי פירוק נגד חברות נוספות שבקבוצה ובהן: "חברת גריני סיטי בע"מ" (פר"ק 59095-05-16); "חברת אור בקונגרס בע"מ" (פר"ק 59038-05-16); "חברת מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ" (פר"ק 58991-05-16); "חברת אליענה אור בע"מ" (פר"ק 59124-05-16); "חברת מציצים נדל"ן בע"מ" (פר"ק 59016-05-16); "אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ" (פר"ק 59067-05-16).

בקשות הפירוק דלעיל יכוננו להלן: "בקשות הפירוק".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 לצד הליכים אלו נקט נושה מובטח של המשיבות, בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי"),  
2 מספר הליכים לאכיפת שעבודים ספציפיים שניתנו לטובתו: פר"ק 31452-04-16 מימוש דירה ברחוב  
3 נווה יהושע ברמת גן; פר"ק 31464-04-16 מימוש דירה ברחוב בן אליעזר ברמת גן; פר"ק 31465-04-  
4 16 מימוש דירה ברחוב הל"ה בגבעתיים; פר"ק 31522-04-16 מימוש דירה ברחוב ריינס בגבעתיים.

5  
6 בכלל ההליכים האמורים הוגשו עשרות בקשות מבקשות שונות ותקצר היריעה מלפרטם ולהזכירם.  
7 אציין שבחלק מן ההליכים ניתנו סעדים זמניים, נדונו והוכרעו בקשות ביניים ואציין בתמצית רק את  
8 אלה שדרושים להכרעתי.

9  
10 הקפאת הליכים; פירוק זמני; כינוס נכסים זמני  
11 ביום 24.3.16 ניתן על ידי צו הקפאת הליכים לקבוצת החברות שתחולתו הורחבה כך שחל גם על בעלת  
12 השליטה באופן אישי ומהטעמים שבהחלטה. זאת לאחר שסברתי שיש לבוא לקראת החברות וליתן  
13 בידן אפשרות למצות חלופה של הסדר על פני פירוק, ובהינתן שבמועד מתן ההחלטה טרם התבהרה  
14 התמונה העובדתית המלאה.

15  
16 בגדר צו הקפאת ההליכים מיניתי את עו"ד איתן ארז כנאמן בהקפאת הליכים והסמכתי אותו לפעול  
17 בשם החברות ולהתחקות אחר רכושן. כן הוריתי לעו"ד ארז להגיש דו"ח על אודות מצבה של קבוצת  
18 החברות ובכלל זה הסיכויים לגיבוש והצלחת הסדר נושים. אדגיש שעו"ד ארז לא ייצג מי מהצדדים  
19 המעורבים (להלן: "הנאמן").

20  
21 דו"ח ראשוני מפורט ונתמך באסמכתאות הוגש ביום 31.3.16 (להלן: "דו"ח הנאמן"), ובסיוע משרד  
22 רואי החשבון RSM שיף, הזנפרץ ושות' (להלן: "רו"ח שיף"). בדו"ח הנאמן הצטיירה תמונה עגומה  
23 שלפיה נפלו פגמים חמורים בדרך התנהלותן של המשיבות ואשר אליהם התייחסתי בהרחבה  
24 בהחלטתי מיום 4.5.16.

25  
26 על מנת שלא להלאות לא אחזור על הדברים ואסתפק בעיקרי הדברים: כספי רוכשים שולמו לחשבון  
27 כללי במקום לחשבון נאמנות ייעודי לכל פרויקט; הכספים שימשו למטרות זרות כגון מימון צולב של  
28 פרויקטים באופן פירמידאלי לצד מימון פעילות שוטפת; החברה התנהלה בדרך של ביצוע "הזמנות  
29 יתר" (over booking); מכירת זכויות מעבר למצב התכנוני הקיים; החברה רשמה הערות אזהרה  
30 לטובת רוכשים בכפל ועוד.

31  
32 ביחס לבעלת השליטה; התברר שזו משכה מחשבונות קבוצת החברות כספים במאות אלפי ₪ לצרכים  
33 פרטיים, כגון שכר דירה עבור מגוריה ומגורי בני משפחה, תשלומים לנושים פרטיים וכיוצא באלה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 בנוסף, התגלו ליקויים מהותיים בדוחות הכספיים של קבוצת החברות: בדו"ח הכספי המבוקר של  
2 חברת אור סיטי לשנת 2014 נרשם סך של 18 מיליון ₪ כמלאי שטחי מסחר על סמך תביעה שהוגש,  
3 אך בפועל התברר שתביעה כאמור כלל לא הוגשה וממילא לא היה מקום לזקוף בדו"ח הכספי המבוקר  
4 של החברה את סכום התביעה שלא הוגשה כאמור, כמלאי קיים; זקיפת רווחי שערך נדל"ן במיליוני  
5 ₪ למרות שבניית הפרויקטים היתה רק בתחילתה; העברה רישומית ממלאי בהקמה לנדל"ן להשקעה  
6 ללא הצדקה; לפי חוות הדעת של רו"ח שיף קבוצת לחברות יש הון עצמי שלילי בסך 10.4 מיליון ₪.

7  
8 הנאמן סקר בפירוט רב את הפרויקטים שקבוצת החברות מעורבת בהם והגיע למסקנה חד משמעית  
9 שסיכויי התממשות הפרויקטים קלושים; קבוצת החברות חייבת עשרות מיליוני ₪ לרוכשים שביטלו  
10 עסקאות; לקבוצת החברות יש התחייבויות לבעלי קרקע בפרויקטים השונים בסך של כ-142 מיליון  
11 ₪ שהקבוצה נדרשה לשלם עד ליום 31.5.16, כאשר לא למותר לציין שהתשלומים לא בוצעו במועד  
12 או בכלל.

13  
14 נוכח ממצאי הדו"ח, סבר הנאמן שהחברות חדלות פירעון ושאינן תוחלת להקפאת הליכים וגיבוש  
15 הסדר נושים. משכך המליץ הנאמן על פירוק החברות ולצד זאת עתר למתן צו כינוס נכסים לנכסי  
16 בעלת השליטה.

17  
18 ביום 5.4.16 ועל יסוד ממצאי דו"ח הנאמן, שאמנם הוכחו על ידי המשיבות אך לא נסתרו בראיות,  
19 ולאחר שקיימתי דיון במעמד הצדדים, דחיתי את הבקשה להקפאת הליכים. משכך צו הקפאת  
20 ההליכים בוטל וניתנו על ידי צווי פירוק זמניים לקבוצת החברות שבכותרת וצו כינוס נכסים זמני  
21 לנכסי בעלת השליטה (להלן: "ההחלטה מיום 5.4.16").

22  
23 הנאמן בהקפאת הליכים, עו"ד ארז, מונה למפרק זמני לחברות ולכונס נכסים זמני לנכסי בעלת  
24 השליטה (להלן: "בעל התפקיד"). הסמכתי את בעל התפקיד לפעול לגיבוש הסדר פרטני, במידת  
25 האפשר לכל פרויקט ומתוך מטרה לצמצם את הנזק לרוכשים ולנושים. עוד הוריתי לו לבוא בדברים  
26 עם נציגי הקבוצות בפרויקטים השונים על מנת להגיע למתווה בר מימוש לתועלת הרוכשים והנושים.  
27 כן הסמכתי את בעל התפקיד לתפוס ולהתחקות אחר רכושה של בעלת השליטה.

### מכירה כפולה של דירה בפרויקט "מציצים"

28  
29 הליך נוסף שדרוש לענייננו הוא פסק דין שניתן על ידי ביום 7.6.16 (בקשה 14; תיק פש"ר 29664-03-16),  
30 שהרקע לו הוא עסקאות נוגדות במקרקעין שנעשו לכאורה על ידי בעלת השליטה (להלן: "פסק  
31 הדין בעניין מציצים").

32  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פט"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 ביום 3.3.16 מכרה בעלת השליטה את זכותה ליחידה רעיונית בפרויקט "מגדל מציצים" שעתיד  
2 להיבנות ברחוב הושע 18 בתל-אביב למר עופר לוזון (להלן: "לוזון"), לאחר שיום קודם לכן מכרה את  
3 אותה זכות למר שלמה נרקיס (להלן: "נרקיס"). ביום המכירה לוזון העביר לחשבונה הפרטי של בעלת  
4 השליטה סך של 3 מיליון ₪ על חשבון התמורה, ובמקביל נרשמה הערת אזהרה לטובת נרקיס (להלן:  
5 "המכירה הכפולה").

6  
7 הבקשה מושא פסק הדין בעניין מציצים הוגשה על ידי מרבית בעלי הזכויות בפרויקט שטענו שאם  
8 הבניה לא תתחיל בהקדם, אזי היתר הבניה יפקע וכתוצאה מכך השקעותיהם בפרויקט ירדו לטמיון.  
9 כן נטען שהבנק המלווה סירב להעניק ליווי בנקאי בטרם יוסדרו הזכויות של המעורבים במכירה  
10 הכפולה וכל עוד בעלת השליטה מעורבת בפרויקט. נוכח טעמים אלו עתרו בעלי הזכויות להסדיר את  
11 הזכויות האמורות תוך הוצאת בעלת השליטה מהפרויקט על מנת לפעול למימוש ובטרם יפקע היתר  
12 הבניה.

13  
14 בפסק הדין אושר הסדר גישור שלפיו עסקת המכר עם נרקיס תישאר בתוקף בכפוף למספר תנאים  
15 ובהם: נרקיס ישלם ללוזון סך של 2.25 מיליון ₪; ההפרש שבין התמורה שלו לזון שילם לבעלת  
16 השליטה, קרי 3 מיליון ₪, לבין הפיצוי שקיבל מנרקיס, יישאר חוב בר תביעה כלפי בעלת השליטה;  
17 שמירת טענות לוזון כלפי בעלת השליטה; ויתור על טענות לוזון ביחס לממכר. כן הוסדרה סוגיית  
18 המימון הנדרש להוצאת הפרויקט אל הפועל ומשכך לכאורה הוסרה המניעה מקידום פרויקט זה.  
19 אוסיף שהסדר הגישור הסיר מכשול מהותי בסלילת הדרך להוצאת פרויקט לפועל.

### 3. בקשות הפירוק

20  
21 הליכי הפירוק נפתחו כאמור ביחס לכל אחת מהחברות שבכותרת כמפורט להלן:

22  
23  
24 חברת אור סיטי (פר"ק 59196-02-16); הבקשה הוגשה על ידי מר אברהם וולך שטען כי ביטל הסכם  
25 עם החברה שלא השיבה לו את המקדמה הכספית ששילם לה. לבקשה הצטרפו נושים נוספים שכל  
26 אחד מהם לא קיבל את חזרה את הכסף ששילם לחברה הגם שביטל כדין את הסכם המכר עמה.

27  
28 חברת מרום סיטי (פר"ק 44375-03-16); הבקשה הוגשה על ידי שלוש משפחות שרכשו זכויות  
29 בפרויקט ברחוב חורגין, שילמו סכומים ניכרים, ביטלו את העסקאות אך לא קיבלו את כספן בחזרה  
30 או שהמחאות שניתנו להן על ידי החברה ומטעמה חוללו. בנוסף נטען שהזכויות שרכשו בפרויקט  
31 נמכרו על ידי החברה לצדדי ג' וזאת עוד בטרם הוסדר ביטול העסקה עמם וקבלת הכספים ששילמו  
32 לחברה. כך התברר שבפרויקט נמכרו זכויות ליחידות דיור ל-70 רוכשים למרות שזכויות הבנייה  
33 מאפשרות בניית 50 יחידות לכל היותר. גם לבקשה זו הצטרפו נושים נוספים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 החברות: "גריני סיטי בע"מ" (פר"ק 59095-05-16); "אור בקונגרס בע"מ" (פר"ק 59038-05-16);  
2 "מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ" (פר"ק 58991-05-16); "אליענה אור בע"מ" (פר"ק 59124-05-16);  
3 "מציצים נדל"ן בע"מ" (פר"ק 59016-05-16); "אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ" (פר"ק  
4 59067-05-16); בקשות הפירוק נגד חברות אלו הוגשו על ידי בעל התפקיד ובהתאם להחלטה מיום  
5 5.4.16, בהמשך לצווי הפירוק הזמניים של החברות ועל יסוד ממצאי דו"ח הנאמן.

6  
7 הבקשות דלעיל מושתתות על עילת פירוק שקבועה בסעיף 257(4) לפקודת החברות [נוסח חדש],  
8 התשמ"ג-1983 (להלן: "פקודת החברות"), שעניינה חדלות פירעון; חלק מהבקשות אף נסמך על עילת  
9 הפירוק של "מן הצדק והיושר" שקבועה בסעיף 5(5) לפקודת החברות וזאת נוכח התנהלותן הלקויה  
10 של החברות וכמפורט בהמשך.

11 מהבקשות עולה שהפירוק הוא הכרחי לשם השלמת כל אחד ואחר מהפרויקטים ומציאת פתרון  
12 למאות הרוכשים והקטנת היקף החובות ולמצער הפסקת גדילתם.

#### 4. בקשה לפשיטת רגל וכינוס נכסי בעלת השליטה

15 הבקשה לכינוס נכסי בעלת השליטה והכרזתה פושטת רגל הוגשה על ידי לוזון. הבקשה מושתתת על  
16 קיומו של מעשה פשיטת רגל לפי החלופה שבסעיף 15(1) לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-  
17 1980 (להלן: "פקודת פשיטת הרגל"). לוזון סבור שהמכירה הכפולה מהווה העברת מרמה, כמו גם  
18 שהמכירה הקודמת לנרקיס של אותה הדירה מהווה העדפת נושים אסורה מצד בעלת השליטה,  
19 שהעדיפה את פירעון החוב לנרקיס על פני נושיה האחרים.

20  
21 בעל התפקיד עותר אף הוא למתן צו כינוס לנכסי בעלת השליטה. בהקשר זה הצביע עו"ד ארז על כך  
22 שהמכירה הכפולה נעשתה בעת שתלויים ועומדים נגד בעלת השליטה הליכי חדלות פירעון. דהיינו  
23 נעשה מעשה פשיטת רגל במהלך הליך חדלות הפירעון. בנוסף הצביע בעל התפקיד על התנהלותה  
24 הבעייתית של בעלת השליטה, בין היתר בפעולות הבאות: הברחת נכסי מקרקעין ומיטלטלין; אי גילוי  
25 נכסים; יצירת חובות נוספים כאשר תלויים ועומדים הליכי חדלות פירעון נגדה; כמו גם העדר שיתוף  
26 פעולה עם בעל התפקיד.

#### 5. התנגדות החברות ובעלת השליטה

29 המשיבות מתנגדות הן לבקשות הפירוק הן לבקשה למתן צו כינוס נכסי בעלת השליטה. ההתנגדות  
30 מבוססת בין היתר על דו"ח כלכלי שנערך על ידי רו"ח יואב סומך (להלן בהתאמה: "סומך" ו-"דו"ח  
31 סומך"). אקדים ואציין שדו"ח סומך מבוסס בין היתר על שמאויות שנערכו על ידי השמאי חיים  
32 מסילתי (להלן: "מסילתי" או "שמאויות מסילתי").

33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

#### התנגדות לבקשות הפירוק;

1  
2 טעם ההתנגדות העיקרי שבפי הקבוצה הוא שקבוצת החברות אינה חדלת פירעון בהיבט המאזני של  
3 כלל התחייבויותיה לעומת כלל נכסיה. בהקשר זה נטען שלפי דו"ח סומך, נמצאת קבוצת החברות  
4 במאזן חיובי של 7 מיליון ₪. קבוצת החברות מאשרת שקיים קושי בפירעון התשלומים, קרי, מבחינה  
5 תזרימית, אך לדידה קיימת הצעה של משקיע שתוכל לפתור את בעיית התשלומים. המשיבות טוענות  
6 שמתן צווי פירוק יביא להשמדת ערך בסך של כ-40 עד 70 מיליון שקלים.

7  
8 ביום 13.7.16 הגיש סומך הודעת עדכון לדו"ח שבגדרה ציין כי המשיבות נמצאות במאזן חיובי של כ-  
9 1.121 מיליון ₪ בלבד וזאת נוכח התחייבויות נוספות שעליהן נודע לו מאז הגשת הדו"ח ביום 5.7.16.

10  
11 בפתח עדותו של סומך בדיון ביום 25.7.16, עדכן סומך שנוכח מידע חדש שהתגלה לו מאז הגשת  
12 העדכון, יש לתקן שוב את ממצאיו, כך שהחברות נמצאות לדבריו במאזן חיובי של 1.094 מיליון ₪  
13 בלבד.

14  
15 במסגרת התנגדותן עתרו המשיבות ליתן בידן שהות לגבש הסדר נושים שיהיה מקובל על כלל הנושים;  
16 לאפשר בידן למצוא משקיע שיחלץ את קבוצת החברות מהמצוקה התזרימית שאליה נקלעה; להעביר  
17 את הליכי הפירוק להליך של הסדר נושים ובאופן שימנע את מחיקת הערך האמורה.

18  
19 עוד נטען שמחמת סד הזמנים לא עלה בידי הקבוצה להגיש דו"ח מלא ושלם ומשכך התבקשה ארכה  
20 להגשתו, בהינתן שמדובר בשמאוויות לכ-20 נכסים, והצורך כלשון התגובה ב: "הקלדת אלפי פעולות  
21 יומן"; "השלמת פיגורים של שנה וחצי בתיאומי בנקים"; הגשת תגובות בבקשות שתלויות ועומדות  
22 ועוד.

#### התנגדות לבקשה למתן צו כינוס נכסים לנכסי בעלת השליטה;

23  
24 בעלת השליטה מעלה שלושה טעמי התנגדות עיקריים למתן צו כינוס נכסים: ראשית, לפי דו"ח סומך  
25 נמצאת בעלת השליטה במאזן חיובי של 33.5 מיליון ₪ ומשכך היא לא חדלת פירעון; שנית, לא נעשה  
26 פשיטת רגל המאפשר נקיטה בהליך פשיטת רגל נגדה כמתחייב לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת פשיטת  
27 הרגל; שלישית, גם אם נעשה מעשה פשיטת רגל במכירה הכפולה של מציצים, אזי ההסדר שאושר  
28 בפסק הדין בעניין מציצים, ריפא את המחדל, ובכך נשמט המסד מתחת למעשה פשיטת הרגל הנטען.  
29

#### תצהיר בעלת השליטה;

30  
31 בבוקר הדיון שנקבע לבידור הבקשות, ביום 13.7.16, הגישה בעלת השליטה תצהיר עב כרס ולו  
32 נספחים המשתרעים על פני 4 קלסרים. במסגרת התצהיר חזרה בעלת השליטה על טעמי ההתנגדות  
33





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 הן לבקשות הפירוק והן לבקשה למתן צו לכינוס נכסיה. לתצהיר צורפו 57 נספחים שכללו בין היתר:  
2 שמאויות לפרויקטים ולנכסי המשיבות; הסכמי שיווק לרוכשים; הסכמי מכר עם בעלי קרקע; פירוט  
3 ערבויות; ועוד.

4  
5 בתצהירה מפנה בעלת השליטה לטעויות שונות שנפלו בעמדתו של בעל התפקיד וכאמור בהמשך. עוד  
6 סקרה בעלת השליטה בהרחבה את הפרויקטים השונים.

7  
8 אוסיף שתצהירה של בעלת השליטה שימש, הלכה למעשה, ככתב תשובה לעמדות שהגישו בעל  
9 התפקיד והנושים בתשובה להתנגדות המשיבות וזאת מבלי שנתבקשה רשות או זכות שבדין לעשות  
10 כן. משכך, שומה היה עליי להתעלם מתצהיר זה. לפנים משורת הדין אתייחס גם לאמור בו כאשר  
11 אדגיש שמדובר בהתנהלות דיונית פסולה שחזרה על עצמה בבקשות נוספות שנדרשתי להן, ובין אלה:  
12 בבירור בקשה 33 בתיק פר"ק 59196-02-16 לסילוק ידה מהדירה ברחוב הלי"ה בגבעתיים. אציין  
13 שבעלת השליטה הגישה בערב הדיון באותו עניין כתב תשובה, ללא נטילת רשות או זכות שבדין לעשות  
14 כן, ובהחלטה מיום 8.5.16 הבעתי את הסתייגותי מהתנהלות דיונית זו (בפסקה 11). בערב הדיון  
15 בבקשות שנקבע ליום 25.7.16 הגישו המשיבות באמצעות מערכת נט המשפט בשעה 23:33 חוות דעת  
16 של גרפולוגית מיום 21.7.16 וחוות דעת של בדיקת פוליגרף שנערכה לבעלת השליטה מיום 19.7.16,  
17 הגם שניתן היה להגיש את אלה קודם לשעות הספורות של הדיון ובאופן שהקשה על בירור הבקשות.

### 6. עמדת בעל התפקיד

18  
19 בעל התפקיד תומך בקבלת הבקשות ומכחיש את ממצאי דו"ח סומך; נטען שאין מקום לייחס משקל  
20 לדו"ח סומך ממספר טעמים ובין אלה: הדו"ח נסמך על שמאויות מסילתי שאינן מהימנות; קיימים  
21 פערים ניכרים בין שמאויות מסילתי לבין שמאויות מטעם בעל התפקיד שצורפו לתשובתו להתנגדות  
22 המשיבות; דו"ח סומך מבוסס על מאזני החברות והדוחות הכספיים אולם אלה לוקים בכשלים  
23 חמורים; הדו"ח מתבסס גם על חוות דעתו של עו"ד מזרחי בעניין החוב למע"מ שאינו מתיישב עם  
24 עמדת הרשויות.

25  
26 עוד נטען שדו"ח סומך נוקט במבחן המאזני תוך שמתעלם מסוגיית המימון המידי הדרוש להשלמת  
27 הפרויקטים בסך של כ-110 מיליון ₪; המשיבות לא הצביעו על מקור מימון כלשהו; החשיפה בגין  
28 ההליכים של רשויות המס הועמדה על סך של 6 מיליון ₪, בעוד שבדיונים שהתקיימו בבית המשפט  
29 ציינו נציגי רשויות המס שמדובר בסכומים של כ-17 מיליון ₪.

30  
31 לעמדת בעל התפקיד נמצאות המשיבות בחדלות פירעון מובהקת. בהקשר זה נטען לגירעון בסך של כ-  
32 56 מיליון ₪, חובות אישיים של בעלת השליטה בהיקף של כ-20 מיליון ₪; בעלת השליטה התעלמה  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 מערבויות אישיות שנתנה לרוכשים בהיקף של כ-10 מיליון ₪ בעוד שדו"ח סומך העמיד רכיב זה על  
2 סך של 1.6 מיליון ₪ בלבד; משכך נפלה שגגה במסקנותיו ומכל מקום כאמור הדו"ח מבוסס על נתונים  
3 שאינם משקפים את המציאות הכלכלית והמשפטית.

4 בגדר תשובתו סקר בעל התפקיד את כלל הפרויקטים והנכסים שנכללו בדו"ח סומך ואעמוד על כך  
5 בהמשך הדברים.

### עמדת הנושים ועובדי הקבוצה

7  
8  
9 חלק ניכר מנושי המשיבות תומך בבקשות הפירוק והכינוס, והם אף הצטרפו לבקשות תוך שהצביעו  
10 על מצבת נשייתם. בין אלה:

#### רשות המסים;

11  
12 רשות המסים תומכת בקבלת הבקשות ומעריכה שנשייתה תעמוד על כ-20 מיליון ₪.

#### עובדי התברות;

13  
14  
15  
16 העובדים תומכים בבקשות הפירוק ובמתן צו כינוס לנכסי בעלת השליטה. העובדים מפנים לכך  
17 שהמשיבות הגישו בתיק הקפאת ההליכים הצעת הסדר, אולם כשלו בעמידה בו. העובדים מדגישים  
18 שהם לא קיבלו משכורות מחודש מרץ 2016 ואילך, וכי החוב כלפיהם עומד על כ-1 מיליון ₪.

#### בנק מזרחי הנושה המובטח;

19  
20  
21 הבנק סבור שהמשיבות חדלות פירעון; אין כל תוחלת במציאת משקיע; יש להעדיף את עמדת בעל  
22 התפקיד בהינתן שזה מונה כגורם ניטרלי מטעם בית המשפט; אין מכשיר משפטי שיאפשר להשיג את  
23 התוצאות המוצגות בדו"ח סומך. הבנק בדעה שבעלת השליטה אינה מהימנה שכן פעלה במרמה פעם  
24 אחר פעם במכירה הכפולה של הדירה בפרויקט מציצים, המכירה של הדירה בריינס, טענת בעלות  
25 מופרכת בדירה בל"ה ועוד.

#### שלמה נרקיס;

26  
27  
28 נרקיס תומך בבקשות הפירוק ובבקשה לכינוס נכסי בעלת השליטה. החוב כלפיו מושתת על הסכמי  
29 הלוואה מהמועדים 5.11.15; 16.12.15; 23.2.16, ומסתכם בסך של 6,235,050 ₪, אך אין לו איזכור  
30 בדו"ח סומך. נרקיס מפנה לכך שבנק ישראל הטיל הגבלה חמורה על חשבונות הבנק של חברת אור  
31 סיטי שתקפה עד לחודש אפריל 2018, ומשכך לדידו אין אפשרות מעשית להחזר חובות ללא הליך  
32 פירוק.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 16-02-59196 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק 16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 45 רוכשים בפרויקט "חיבת ציון" ובפרויקט "הירדן 91-93" ברמת גן;  
2 למשיבות חוב נטען לרוכשים אלה שנובע מביטול עסקאות שבגינן הם זכאים להחזר המקדמה  
3 ששולמה בסך של כ-100,000 ₪ לכל אחד, ובסך כולל של כ-4.5 מיליון ₪. אציין שלחלק מהרוכשים  
4 ערבויות אישיות של בעלת השליטה. לטענתם, יש להבחין בינם לבין יתר נושי המשיבות בפרויקטים  
5 השונים שכן הם נדרשו לשלם את דמי הקדימה עוד בטרם נחתם הסכם עם בעלי הקרקע הרלוונטיים.  
6 בהקשר זה מפנים הרוכשים גם לעמדת בעלי הקרקע של פרויקט "הירדן 91-93" מיום 20.3.16 שלפיה  
7 אין למשיבות כל זכויות בקרקע ולא יהיו להן כל זכויות, כך שאין היתכנות למימוש הפרויקט. אציין  
8 שחלק מהרוכשים מוכנים ליתן בידי המשיבות שהות בת 3 חודשים נוספים לגיבוש הסדר כולל שיהיה  
9 מוסכם עליהם שבגדרו יובטח לרוכשים החזר של מלוא כספם. ככל שלא יושג הסדר כאמור, הרוכשים  
10 תומכים בבקשות הפירוק ובבקשת הכינוס לנכסי בעלת השליטה.

11  
12 משפחת סיבוני;  
13 משפחת סיבוני התומכת בבקשות הפירוק וכינוס הנכסים, היא נושה במשיבות בסך של 1,720,000 ₪  
14 ובידה ערבות אישית של בעלת השליטה. לעמדת הנושה נמכרו לה זכויות בשני פרויקטים: "שדרות  
15 הילד" ו"הירדן 91-93". לאחר הסכם הרכישה התברר לה שעל חלק מהזכויות שנרכשו נרשמו הערות  
16 אזהרה לטובת רוכשים קודמים שביטלו עסקאות באותן זכויות, דבר שמנע רישום הערת אזהרה  
17 לטובתה. כספי המקדמה ששולמו הועברו לחשבון כללי של המשיבות חלף הפקדתו לחשבון נאמנות  
18 ייעודי, ואין כספים להשיב את שמגיע.

19  
20 105 רוכשים פרויקט "ז'בוטינסקי 104";  
21 הרוכשים כופרים בתוכנו של דו"ח סומך ובהקשר זה טענו: דו"ח סומך מבוסס על "דו"ח התקדמות"  
22 שכלל לא מוכר לרוכשים; הדו"ח נסמך על דיון שנערך בוועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן, אולם  
23 דיון כזה כלל לא נערך. הדו"ח מטעה שכן הקרקע מושא הפרויקט לא נמצאת בבעלות המשיבות  
24 ומשכך הן לא זכאיות להירשם כבעלות הקרקע; ממילא העסקה בוטלה מחמת הפרה של המשיבות,  
25 כאשר יש עודף ניכר של רוכשים לעומת מספר יחידות הדיור שניתן לבנות לפי המצב התכנוני הקיים,  
26 והרוכשים הגישו בקשה למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת המשיבות על הקרקע. על יסוד  
27 טעמים אלו הרוכשים תומכים בבקשות הפירוק.

28  
29 קבוצת רוכשים בפרויקט "אור על הפארק";  
30 הרוכשים הודיעו על תמיכתם בבקשות הפירוק, כאשר לעמדתם רק מינוי מפרק יאפשר הבאת  
31 הפרויקט לידי השלמה.

32  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 16-02-59196 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק 16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 נציגות הרוכשים בפרויקט "אור בשדרה";  
2 הנציגות תומכת בבקשות הפירוק. בתשובת הנציגות להתנגדות נטען: למשיבות אין זכויות בקרקע  
3 מושא פרויקט זה הואיל ואלה נמכרו לרוכשים בתמורה לסך של 58 מיליון ₪; נוכח התנהלות  
4 המשיבות נדרשו הרוכשים לגייס הון נוסף בסך של 13 מיליון ₪; המצב התכנוני מאפשר בניית 74  
5 יחידות בעוד שבפועל מכרו המשיבות זכויות ל-111 יחידות; הערכת המשיבות באשר לעלויות  
6 הדרושות להשלמת הפרויקט מוערכות בחסר; ערך הקרקע נמוך בכ-30 מיליון ₪ מהערכת המשיבות  
7 וממילא לא ניתן להביאה בחשבון נכסי המשיבות.

8  
9 בעלי הקרקע בפרויקט "אור בשדרה" (שדרות הילד 3 רמת גן);  
10 לעמדת בעלי הקרקע של פרויקט "אור בשדרה", נמצאות המשיבות בהפרה יסודית של ההסכם עמם  
11 ואף הצביעו על שגגות עובדתיות שנפלו בתצהיר וכמפורט בהמשך.

12  
13 עמדת הכנ"ר 8.  
14 הכנ"ר תומך בבקשות הפירוק ובבקשה למתן צו כינוס לנכסי בעלת השליטה.

15  
16 לעמדת הכנ"ר קיים קושי בהערכת שווי נכסי המשיבות נוכח הטענות לזכויות נוגדות בנכסים; יש  
17 להסתייג משמאויות מסילתי; יש צורך במימון מיידי בעשרות מיליוני ₪ כדי לקדם פרויקטים, אך  
18 כזה אין. הכנ"ר מפנה להלכה הפסוקה בדבר יישום המבחן התזרימי לעניין חדלות פירעון שנקבע  
19 בע"א 577/74 בנק ארץ-ישראל בריטניה נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד כט(2) 6 (1975) (להלן:  
20 "עניין בנק ארץ-ישראל בריטניה").

21  
22 עוד נטען שהחברות התנהלו תוך עירוב נכסים בין החברות לבין עצמן ובין החברות לבין בעלת השליטה  
23 וגם טעם זה תומך לעמדת הכנ"ר בקבלת הבקשות.

24  
25 נטען שאם יינתן צו כינוס, עדיין פתוחה בפני בעלת השליטה הדרך להציע הסדר נושים לפי סעיף 33  
26 לפקודת פשיטת הרגל, ומשכך עסקינן בהליכים הפיכים.

27  
28 בשולי דבריו הדגיש ב"כ הכנ"ר שהמסד לפעילותן של חברות שעוסקות בייזום קבוצות רכישה הוא  
29 המוניטין והאמון שרוכשים להן. אלו אינם קיימים במצב הקיים נוכח משבר האמון התהומי ואובדן  
30 האמון במשיבות ומשכך אין מנוס מהפעלתן אלא באמצעות בעל תפקיד מטעם בית המשפט.

31  
32  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 16-02-59196 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

#### 9. הדיון בבקשות

1  
2 מצאתי לנכון לפרט את השתלשלות האירועים בקשר לבירור הבקשות ועל מנת להביא לידיעת הקורא,  
3 שבאתי לפני ולפנים לקראת המשיבות, במתן ארכות להמצאת עמדתן, לרבות לשם הגשת חוות דעת  
4 מומחים. בגדר זאת אף, דחיתי את מועדי הדיונים לבקשתן, והכל על מנת שיהיה להן יומן בבית  
5 המשפט, כמו גם למצוא משקיע שיוכל לחלץ את החברות מהמצוקה הכספית שאליה נקלעו. הדבר  
6 נעשה חרף התנגדות בעל התפקיד והנושים שטוענים שדחיית בירור בקשות הפירווק והכינוס, מעכבת  
7 הכרעה בגורל עניינם של מאות רוכשים ותוך שהנוזק הולך וגדל ככל שנמשך העיכוב.  
8  
9 הדיון המקורי בבקשות הפירווק נקבע ליום 29.5.16 והדיון בבקשה למתן צו לכינוס נכסי בעלת  
10 השליטה נקבע ליום 1.6.16. ביום 19.5.16 הגישו המשיבות בקשה לדחיית מועדי הדיון. המשיבות טענו  
11 שהן עומלות על הכנת דו"ח כלכלי לביסוס התנגדותן שיושתת על "בדיקה חשבונאית מקיפה, על  
12 שמאיות ועל חוות דעת מומחה" ומשכך דרושה להן שהות נוספת להשלמתו. ביום 26.5.16 נעתרתי  
13 לבקשה ודחיתי את מועד הדיון בכלל הבקשות ליום 13.7.16. לצד זאת נתתי בידי המשיבות שהות עד  
14 ליום 3.7.16 להגשת הדו"ח הכלכלי מטעמן. בהמשך, שוב הגישו המשיבות בקשה להארכת המועד  
15 להגשת הדו"ח הכלכלי. ביום 28.6.16 נעתרתי לבקשתן, לפנים משורת הדין, והארכת את המועד עד  
16 ליום 5.7.16 וזאת בהינתן מועד הדיון. כל זאת תוך התנגדות בעל התפקיד והנושים. הדו"ח הכלכלי  
17 הוגש לבסוף רק ביום 5.7.16 יחד עם התנגדות המשיבות ותוך שצוין שאין במה שהוגש, כדי למצות  
18 את כלל טענות המשיבות. ביום 10.7.16 הגיש בעל התפקיד את עמדתו להתנגדות וסמוך לאחר מכן  
19 הגישו נושים רבים נוספים גם כן את עמדתם.  
20  
21 ביום 12.7.16 הגישו המשיבות בקשה לדחיית מועד הדיון בבקשות שנקבע כאמור ליום 13.7.16.  
22 בבקשה זו טענו המשיבות שבתשובות שהוגשו להתנגדות הועלו טיעונים שזכרם לא בא בכתבי הטענות  
23 הקודמים. משכך, המשיבות עתרו לדחיית מועד הדיון בשבוע ימים על מנת שיהיה בידן סיפק ליתן  
24 מענה ענייני לטענות החדשות שעלו, ובהינתן ההיקפים הניכרים של התשובות שהוגשו להתנגדות לא  
25 כל שכן.  
26  
27 ביום 13.7.16 התקיים דיון במעמד הצדדים. בפתח הדיון התברר שבבוקר אותו יום, הגישה בעלת  
28 השליטה כאמור את התצהיר ונספחיו המשתרעים על פני 4 קלסרים עבי כרס, שטרם הובאו לעיונו של  
29 בית המשפט כמו גם לעיונם של בעל התפקיד והנושים. המשיבות שוב עתרו לדחיית הדיון למספר  
30 שבועות, על מנת שיוכלו להיערך לדיון כדבעי ותוך שטענו שהן נמצאות במשא ומתן עם משקיע וכן  
31 שהן פנו לקבלת חוות דעת גרפולוג ביחס לכתבי הערבות שצורפו לעמדת בעל התפקיד להתנגדות וגם  
32 מטעמים אלו סברו שיש להיעתר לבקשתן לדחיית מועד הדיון. שוב באתי לקראת המשיבות והדיון  
33 נדחה ליום 25.7.16, ושוב התבקשה דחייתו על ידי המשיבות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 16-02-59196 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 בערב הדיון הגישה בעלת השליטה בשעה 22:36 בקשה נוספת לדחיית מועד הדיון למשך שבוע ימים  
2 וזאת בשל מצבה הרפואי כעולה מאישור רפואי שצורף לבקשתה. עם הגעת הבקשה לעיוני הוריתי  
3 שעל כל העדים להתייצב לדיון ולמעט העדים שבידם אישור רפואי כדון. בפתח הדיון, שאלו התייצבה  
4 בעלת השליטה, הודיע בעל התפקיד שהוא מוותר על חקירתה של בעלת השליטה על תצהירה, ומשכך  
5 אין מניעה לקיים את הדיון וכך היה. אציין שבמהלך הדיון, שבו הייתה בעלת השליטה מעורבת ואף  
6 התפרצה למהלכו מדי פעם, עתרה האחרונה להיחקר על תצהירה. בעל התפקיד שב וחזר שאינו מבקש  
7 לחקור אותה ומשכך לא נדרשה החקירה, מה גם שהחקירה לא התיישבה עם האישור הרפואי שהוגש  
8 מטעם בעלת השליטה ערב הדיון.

9  
10 סופו של דבר, ביום 25.7.16 התקיים דיון ממושך בבקשות שבמסגרתו נחקרו העדים מטעם שני  
11 הצדדים: רו"ח יואב סומך; השמאי חיים מסילתי; רו"ח יעקב גרינברג; עו"ד מימון אביטן; מר שלמה  
12 נרקיס; מר עופר לוזון. לאחר הדיון סיכמו הצדדים את טענותיהם.

### 10. מצב הפרויקטים

14 לשם ההכרעה במחלוקות, אסקור בתמצית את מצב הפרויקטים.

15  
16  
17 אקדים ואציין שבהחלטתי מיום 5.4.16 התייחסתי למצב הפרויקטים כאינדיקציה לתוחלת של הליך  
18 הקפאת הליכים. מסקירה זו, שהצביעה רק על חלק מהבעיות המהותיות, עלה שבכל הפרויקטים  
19 קיימים קשיים שמעיבים על סיכויי התממשותם ובאופן שמאין כל סיכוי להסדר. אדגיש שהמשיבות  
20 לא סתרו מסקנה זו או נתנו לה מענה ענייני. ודוק, מיום מתן החלטה זו ועד היום דומה שהבעיות  
21 בפרויקטים אך החרפו. אמחיש;

### 22 בקשות תלויות ועומדות בקשר לפרויקטים השונים;

23  
24 מאז מתן ההחלטה מיום 5.4.16 ועד למועד מתן החלטה זו הוגשו בקשות רבות ביחס לפרויקטים  
25 שמבססות את עמדת בעלי התפקיד בדבר הקשיים המהותיים במימוש והשלמת הפרויקטים. בין  
26 אלה:

27  
28 בקשה 56 בתיק פר"ק 16-02-59196; בבקשה זו עתרו נציגי קבוצת הרכישה בפרויקט "השניים" ברמת  
29 גן לממש את חלקה של בעלת השליטה בפרויקט נוכח הפרות יסודיות מצד המשיבות ובהתאם  
30 להוראות הסכם השיתוף. נוכח התנגדות המשיבות ובעלת השליטה, עוכב בירור הבקשה עד להכרעה  
31 בבקשת הפירוק.

32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 בקשה 52 בתיק פש"ר 29664-03-16; בבקשה זו עתרו במשותף בעל התפקיד ונציגי הרוכשים בפרויקט  
2 "אור על הפארק" למימוש זכויות המשיבות בפרויקט וזאת נוכח הפרות יסודיות מצדן ובהתאם  
3 להוראות הסכם השיתוף. נוכח התנגדות המשיבות ובעלת השליטה, עוכב גם בירור הבקשה עד  
4 להכרעה בבקשת הפירוק.

5  
6 בקשה 60 בתיק פר"ק 59196-02-16; בבקשה זו עתרו רוכשים בפרויקט "אלוף הניצחון" לקבלת עזרתו  
7 של בית המשפט בהבאת פרויקט זה לידי השלמה הואיל והמשיבות נמצאות בהפרה מול בעלת הקרקע,  
8 חברת "גלובל לנדמרק בע"מ", וכן נוכח העובדה שכספים ששילמו למשיבות לא הועברו לבעלת  
9 הקרקע ולמעשה "נעלמו", ומשכך אין ביכולתם בשלב זה להשלים את הפרויקט ללא סיועו של בית  
10 המשפט.

11  
12 בקשה 62 בתיק פר"ק 59196-02-16; בקשה זו עניינה אישור הסכם פשרה בעניין מכירת חלקן של  
13 המשיבות בנכס ברחוב בוגרשוב 50 בתל-אביב. אציין שהרקע להסכם הפשרה הוא הליך לפירוק שיתוף  
14 שנקטה בו חברת "לופוס השקעות (1996) בע"מ" (להלן: "חברת לופוס") אשר רכשה את הנכס  
15 במשותף עם המשיבות וזאת נוכח טענות קשות על הפרות מצד המשיבות. בקשה זו תלויה ועומדת עד  
16 לאחר הכרעה בגורל בקשות הפירוק וכינוס הנכסים.

17  
18 בקשה 64 בתיק פר"ק 59196-02-16; בבקשה זו עתרו נציגי הרוכשים ובעלי הקרקע בפרויקט  
19 "זיבוטינסקי 104" להורות על מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת המשיבות על הקרקע מושא  
20 הפרויקט וזאת נוכח הפרות יסודיות מצד המשיבות. גם בקשה זו תלויה ועומדת עד לאחר הכרעה  
21 בגורל בקשות הפירוק וכינוס הנכסים.

### סקירת הפרויקטים;

22  
23 "אור בעטרות" (רחוב חורגין 3-5, רמת גן); הפרויקט נמצא בגירעון אף לשיטת המשיבות וכעולה מו"ח  
24 סומך, שכן יש לשלם לבעלי הקרקע סך של 5.4 מיליון ₪ ולרוכשים שביטלו עסקאות יש להשיב סך  
25 של 3.6 מיליון ₪. בעל התפקיד מצביע על כך שהמצב התכנוני מאפשר בניית 42 יחידות דיור בלבד  
26 בעוד שבפועל נמכרו 58 יחידות ואין וודאות באשר לאפשרות ההגדלה. אדגיש שחלק מבעלי הקרקע  
27 הודיעו על ביטול ההסכמים, נוכח הפרות מצד המשיבות באי העברת יתרת התשלום. משכך, היתכנות  
28 הפרויקט מוטלת בספק רב.

29  
30  
31 "אור בשדרה" (שדרות הילד 3, רמת גן); נמכרו יחידות בהיקף ניכר מעל ומעבר למספר היחידות  
32 שמאושרות לבנייה, לפי המצב התכנוני הקיים. אבהיר שגם התוכנית שהוגשה להגדלת מספר היחידות  
33 אינה מגיעה למספר יחידות שכבר נמכרו; קיימת מחלוקת באשר לנשיאה בעלויות של ערבות הביצוע



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 להבטחת בניית יחידות הדיור לבעלי הקרקע, המשיבות בדעה שחברי הקבוצה צריכים לשאת בעלות  
2 זו ואילו חברי הקבוצה בדעה שהמשיבות צריכות לשאת בעלות האמורה, כאשר מדובר בערבויות  
3 בהיקף של כ-10 מיליון ₪. גם לפי דו"ח סמוך יש להשיב כספים בגין ביטולי עסקאות בסך של כ-5.3  
4 מיליון ₪, וזאת בנוסף לעלויות ההשלמה נדרשות בסך 3.5 מיליון ₪, בצד חוב למיסוי מקרקעין בסך  
5 של כ-1.1 מיליון ₪. בעלי הקרקע חילטו פיצוי מוסכם בסך 200,000 ₪.

6  
7 "אלוף הניצחון" (רחוב אלוף הניצחון 20, רמת גן); המשיבות נמצאות בהפרה יסודית כלפי בעל  
8 הקרקע; המשיבות קיבלו מהרוכשים סך של 10 מיליון ₪, אך העבירו לבעלי הקרקע סך של 1.7 מיליון  
9 ₪ בלבד; יש להחזיר לרוכשים שביטלו את ההסכמים סך של 3.7 מיליון ₪; להשלמת העסקה יש  
10 להעמיד מימון מיידי בסך של כ-13 מיליון ₪. אוסיף שאף לעמדת סומך עסקינן בפרויקט שיוצר גירעון  
11 בסך של כ-11.4 מיליון ₪.

12  
13 "פועלי הרכבת" (רחוב הרכבת 25, גבעתיים); ההסכם עם בעלי הקרקע בוטל בשל אי עמידה בתנאי  
14 התשלום; המשיבות חויבו בפסק דין בפשרה לשלם פיצוי לבעלי הקרקע שהופחת מסכום ההשבה בגין  
15 הביטול. המשיבות טוענות לעודף תזרימי בסך 1.65 מיליון ₪ בעוד שבטבלה המסכמת שצורפה לדו"ח  
16 סומך כנספח א' מצוין עודף של 1.269 מיליון ₪ בלבד, אך לנוכח הביטול עם בעלי הקרקע, הפרויקט  
17 כלל אינו ישים.

18  
19 "צ'לנוב" (רחוב צ'לנוב 6, תל אביב); למשיבות אין זכויות בפרויקט; עם זאת, על המשיבות להחזיר  
20 לרוכשים שביטלו את ההתקשרות סך של כ-1.6 מיליון ₪.

21  
22 "ז'בוטינסקי 104-102" (רחוב ז'בוטינסקי 104-102, רמת גן); בעלי הקרקע הודיעו על ביטול העסקה  
23 נוכח הפרה יסודית של המשיבות באי העברת יתרת התמורה בסך של 46 מיליון ₪ בתוספת מע"מ;  
24 נמכרו יחידות בהיקף ניכר מעבר למצב התכנוני; אמנם נטען שקיימת היתכנות ממשית להגדיל בצורה  
25 משמעותית את מספר היחידות אך הדבר אינו מתיישב עם פרוטוקול הדיון מיום 20.3.16 בפורום  
26 תכנון בעיריית רמת גן, מוצג מב/3, שבו צוין מפורשות: "אין באמור לעיל בכדי לחייב את הוועדה  
27 המקומית לאשר את המבוקש". קרי, לפרויקט זה אין היתכנות ממשית ודאית. היתכנות הפרויקט  
28 מוטלת בספק גם נוכח ביטול ההתקשרות על ידי בעלי הקרקע נוכח ההפרה.

29  
30 "אור בירדן" (רחוב הירדן 93-91, רמת גן); אין הסכם עם בעלי הקרקע; מכירות בהיקף כפול  
31 מההיתכנות התכנונית; יש להשיב לרוכשים את דמי הקדימה בסך של כ-11.3 מיליון ₪ שכן הפרויקט  
32 לא ימומש, בהעדר הסכם עם בעלי הקרקע ואין וודאות שכזה ייחתם, לא כל שכן, לעת הזו הסבירות  
33 לכך קלושה.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 "השניים" (רחוב ארלוזורוב 13, רמת גן); בנק ירושלים שנותן את הלווי הבנקאי לפרויקט, הודיע  
2 שהוא מפסיק את הלווי; המשיבות טוענות לזכות לדמי תיווך בסך 3.7 מיליון ₪ כמו גם זכות לשתי  
3 יחידות, כאשר לעמדת חברי הקבוצה יש לממש את זכויות המשיבות בפרויקט, נוכח ההפרות על ידן  
4 של הסכמי ההתקשרות; קיימת גם טענה של מר יוסף גרשון שלפיה המשיבות מכרו לו את אחת  
5 מהיחידות שהן זכאיות להן. בשלב זה עוכב בירור הבקשות השונות ביחס לפרויקט זה עד להכרעה  
6 בבקשות דנן.

7  
8 "הקונגרס" (רחוב הירדן 86-88, רמת גן); לכאורה המשיבות איבדו את זכאותן לדמי ניהול ופיקוח  
9 נוכח הפסקת פעילותן.

10  
11 אציין שבנוסף קיימים כשלים בפרויקטים נוספים שבהם מעורבות המשיבות, כגון "פוריה" ולכך  
12 אתייחס בהמשך הדברים.

13

14 **11. דיון והכרעה**  
15 במסגרת ההכרעה, יש ליתן את הדעת גם לזיקה והשפעה של פרויקט אחד על משנהו וכן על חברה  
16 אחת שבקבוצה שמשפיעה על האחרות. בנוסף יהיה לבחון את מצבה של בעלת השליטה וקיום מעשה  
17 פשיטת רגל.

18

19 **12. כשלים בדו"ח סומך**

20 סבורני שאין חולק שהחברות אינן יכולות לעמוד בהתחייבויות השוטפות שלהן, הנאמדות בעשרות  
21 מיליוני שקלים ובהעדר כספים לפרוע את המגיע. משכך, מבחינה תזרימית הן מצויות בחדלות פירעון.  
22 לכך נוסיף את הקשיים שבהם מצויים הפרויקטים השונים כנסקר לעיל, ונדגיש את הצורך הדחוף  
23 במימון על מנת להציל לפחות חלק מהפרויקטים, לצמצם את היקף החובות לנושים השונים ועוד, ככל  
24 שאין משקיע. כל אלה מחייבים לכאורה את המסקנה שאין מנוס אלא להורות על פירוק החברות.

25

26 משכך, יש מקום לבחון האם עלה בידי המשיבות לסתור את מסכת הראיות שהוצגו על ידי בעל  
27 התפקיד והנושים בדבר חדלות הפירעון והעדר היתכנות לעמידה בהתחייבויות.

28

29 הואיל ולא ניתן לסמוך על הדוחות הכספיים המבוקרים של החברות נוכח הכשלים שבאלה, וזאת אף  
30 לעמדת המשיבות עצמן, אבחן תחילה את דו"ח סומך שמהווה את המסד להתנגדות המשיבות. לאחר  
31 שעיינתי בדו"ח, שמעתי את חקירתו של סומך בבית המשפט, ואת סיכומי הטענות, הגעתי לכלל  
32 מסקנה שהדו"ח מבוסס על הנחות יסוד ומסד נתונים שגויים, מתעלם מאסמכתאות חיוניות ועוד, כך  
33 שלא ניתן לייחס לו משקל ממשי. ואצביע על עיקרם:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 סוגיית המימון וחדלות פירעון תזרימית;  
2 בטרם אציג את הכשלים לגוף הדו"ח אפתח דווקא במה שנעדר מהדו"ח. שכן, ב"נעלם" האמור יש  
3 כדי להעיב על מידת הרלוונטיות של הדו"ח לענייננו. אסביר;  
4

5 סומך בחר בדו"ח לבחון את מצב החברות מבחינה מאזנית ועל יסוד הערכות הפרויקטים כגמורים,  
6 ותוך התעלמות מבעיות משפטיות מהותיות. קרי, אין בדו"ח סומך בחינה של מקורות מימון אפשריים  
7 על מנת שניתן יהיה להגיע למסקנה שלפיה המשיבות נמצאות ביתרת נכסים על התחייבויות.  
8

9 בהקשר זה אפנה לאמור בעמוד 4 לדו"ח תחת הכותרת "מטרות הדו"ח" שלפיו הוא נועד:  
10 "א) לבחון לאור מכלול המסמכים, המידע והייעוץ המקצועי שקיבלתי את מצב עסקיה של  
11 קבוצת החברות בהיבט המאזני, דהיינו מצבת נכסים וזכויות לעומת התחייבויות..."  
12 (ההדגשה אינה במקור – א.א.)  
13

14 הנחות יסוד טעונות בירור;  
15 בפתח הדו"ח (עמ' 5-7) מוצגות הנחות היסוד שעל בסיסן נערך הדו"ח. בין אלה: שווי הנכסים חושב  
16 לפי שווי הנכס הנבחן כמוגמר; הסכמי השיתוף מסדירים את הבעייתיות שנובעת מההתנהלות בדרך  
17 של מכירת יתר (over booking).  
18

19 אין בידי לקבל את הנחות יסוד אלו שכן הן אינן מתיישבות עם המציאות. יתרה מכך, יש בהנחות יסוד  
20 אלו, כשלעצמן, כדי לשמוט את המסד תחת מסקנות הדו"ח כולו. אסביר;  
21

22 באשר לבחינת שווי הנכסים לפי שווי מוגמר; עסקינן בפרויקטים רבים ומורכבים שבחלקם כלל לא  
23 נערך הסכם מכר עם בעל הקרקע, כגון פרויקט "הירדן 91-93" שהוצג כבעל פוטנציאל להצפת ערך של  
24 38 מיליון ש"ח, בעוד שאין כלל הסכם עם בעל הקרקע ולמעשה למשיבות אין זכויות בפרויקט; בחלק  
25 אחר מהפרויקטים, הסכם המכר עם בעלי הקרקע הופר באופן יסודי, בחלקם אף בוטל. כך שאין הלכה  
26 למעשה פרויקטים בעלי היתכנות; בחלק מהפרויקטים אין היתכנות לפרויקט נוכח הזכויות  
27 התכנוניות של הקרקע; בחלקם יידרש הון עצמי ניכר של עשרות מיליונים לשם השלמת הפרויקטים,  
28 אך לא הוצגו מקורות לשם מימון הדרוש לביצוע הפרויקטים. משכך, ברי שהנחת יסוד זו, קרי, חישוב  
29 הנכס כמוגמר, הינה בבחינת "הנחת המבוקש" שאינה עומדת במבחן המציאות הכלכלית. הנחת יסוד  
30 זו מלמדת שלפנינו דו"ח שאמנם מציג משאלת לב, אולם לא ניתן לראות בו משום דו"ח כלכלי המשקף  
31 את המצב הכלכלי-משפטי לאשורו.  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 זאת ועוד; סומך לא נדרש ולא בדק את כל מסד הנתונים האמור שיש בו כדי לשמוט את הנחות היסוד  
2 שעל אלה מושתת הדו"ח. די בכך שאין היתכנות של חלק מהפרויקטים, בין שבוטלו על ידי הבעלים  
3 ובין שהרוכשים טוענים שהזכויות בקרקע שייכות להם וכאמור בסקירת הפרויקטים דלעיל, כדי  
4 לאיין את המסד של הדו"ח.  
5

### המצב המשפטי של הזכויות בפרויקטים

6  
7 סומך אף אישר בחקירתו שהוא לא נדרש למצב המשפטי של הזכויות בנכסים ובפרויקטים ונסמך על  
8 הנתונים שנמסרו לו בשמאות ועל ידי בעלת השליטה ומי מטעמה. כאמור, קיים כשל מהותי במידע  
9 בהינתן הבעייתיות שעליה לעיל. כדוגמא להמחשה אציין את טענת בעלי הקרקע של "ז'בוטינסקי-104  
10 102", לביטול ההתקשרות מחמת הפרה על ידי המשיבות. עסקינן בפרויקט מהותי שככל שאין לו  
11 היתכנות, אזי משפיע הדבר באופן מהותי על המאזן של החברות. לא כל שכן, יש להשיב סכומים  
12 ניכרים לרוכשים. וזה רק כשל אחד מני רבים במסד הנתונים.  
13

### מכירות ביתר

14  
15 הנחת יסוד נוספת היא שהבעייתיות הנובעת ממכירת יתר (over booking) מוסדרת בהסכמי השיתוף  
16 עצמם. גם הנחת יסוד זו אין בידי לקבל. מדובר בהנחת יסוד מיתממת שכן לחלק ניכר מהרוכשים יש  
17 טענות קשות ביחס למכירת יתר, כאשר בפועל שילמו כספים בסכומים ניכרים על סמך מצגי שווא  
18 לטענתם ובהקשר זה הוגשו תביעות רבות וכן תלויות ועומדות בקשות שונות וכמפורט לעיל. ברי  
19 שמדובר במחלוקות קשות שלא ניתן לפתור אותן על ידי הפנייה להסכמי השיתוף ומכל מקום הנחת  
20 יסוד זו לגישת סומך נכונה לשני פרויקטים בלבד. לכן, גם הנחת יסוד זו מחלישה את מסקנות הדו"ח.  
21

### העדר התייחסות לחובות של החברות

22  
23 רו"ח סומך בחר שלא ליתן דעתו למצבת התביעות נגד החברות שמגיעה לסך של עשרות מיליוני  
24 שקלים. אפנה לדברי סומך בחקירתו (עמ' 32 שורה 14):

25 "יש תביעות תלויות ועומדות נגד החברה. לא הבאת בחשבון תביעות של החברה  
26 ותביעות נגד החברה.

27 ת. נכון.

28 ש. זה לא חשוב לדעתך, האם לא חשוב לקבל חו"ד משפטית באשר להיתכנות תביעות

29 נגד החברה, ותביעות של החברה לצורך הערכת השווי.

30 ת. היו מס' תביעות גדולות.

31 ש. זה לא רלבנטי

32 ת. בדקנו ושאלנו אבל לא קיבלנו חו"ד משפטית.



## בית המשפט המחזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

- 1 ש. למה לא קיבלתם? אם אתה אומר לי שזה חשוב וזה משפיע, למה לא עמדת שתקבל  
2 חו"ד משפטית באשר להיתכנות התביעות שעומדות נגד החברה.  
3 ת. אנחנו עשינו מאזנים של החברה  
4 ש. גם בדו"חות מבוקרים יש חו"ד משפטית שמגבה את הדו"ח הכספי המבוקר.  
5 ת. נכון".  
6 (ההדגשות אינן במקור – א.א.)  
7  
8 אזכיר שלעמדת המפרק ועל יסוד אסמכתאות, היקף הסכומים הנתבעים מהחברות וכן אלה שמצויים  
9 בהליכי הוצאה לפועל מסתכמים בעשרות מיליוני שקלים.  
10  
11 סבורני שחובה הייתה על המומחה להצטייד בחוות דעת משפטית באשר לתביעות נגד החברות ונגד  
12 בעלת השליטה, כמתחייב בעת בחינת מצב כלכלי. קל וחומר נכון הדבר בהינתן ההיקף העצום של  
13 החובות, של סכומי הגבייה שננקטו בהוצאה לפועל, שיש בכל אלה השפעה מהותית על מצב החברות.  
14 רו"ח סומך שאישר את חשיבות קבלת חוות דעת משפטית כאמור, אך לא נתן הסבר ענייני לכך שחוות  
15 דעת כאמור לא ניתנה לו, ומכאן בעייתיות מהותית בחוות דעתו.  
16  
17 הסתמכות על דוחות מבוקרים של החברות;  
18 כאמור בפתח הדו"ח אזי זה מבוסס בין היתר על הדוחות הכספיים ומאזני החברות. ציינתי לעיל  
19 כשלים בדוחות הכספיים של החברות ושאר פורטו בהחלטה מיום 5.4.16 ותוך שהבהרתי את  
20 הבעייתיות שבהסתמכות על הדוחות האמורים.  
21  
22 סומך אישר בחקירתו שיש קושי להסתמך על הדוחות וכאמור בתשובותיו לשאלות בית המשפט (עמ'  
23 44 ש' 21):  
24 ש" אתה נסמכת על הדו"חות הכספיים המבוקרים של החברות.  
25 ת. בהסתייגויות גדולות מאד.  
26 ש. למה? תסביר.  
27 ת. הדו"ח המבוקר הוא מ – 31.12.14, היו שם הרבה מאד נכסים ובהרבה מאד כסף  
28 שאני לא הבאתי בחשבון.  
29 ש. למה?  
30 ת. הלכנו לחומרה וראינו שרוה"ח הקודמים רשמו נכסים שבעינינו הם לא נכסים  
31 כנראה ברי מימוש או שיש בהם ממש. יש חשבונית שיצאה לאיזה שהיא חברה  
32 סכום מאד גבוה.  
33 ש. כמה?



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

- 1 ת. נדמה לי 4.5 מיליון שקל לגבי מגדלי הצעירים. יש נכסים שנרשמו לגבי תביעות  
2 כספיות שלא היה צריך להביא את זה בחשבון. ניסינו לעשות דו"ח שמשקף את  
3 מצב החברה. היינו שמרנים בנקודה זו.  
4 ש. אתה מסתייג מחווה"ד של רוה"ח אתה אומר בין היתר – אמרת חשבונית, עכשיו  
5 אתה אומר שלא הבאת בחשבון תביעה שהביא בחשבון, למה עשית את זה?  
6 ת. משום שהנכסים הללו בעניננו זה לא נכסים שאפשר לגבות בזמן הקרוב, אלה  
7 נכסים שנמצאים בספרי החברה יותר משנה. ניסינו ללכת על נכסים אמיתיים.  
8 ש. ממה עוד הסתייגת?  
9 ת. אני כבר לא זוכר. אנחנו בנינו מאזן חדש. פנינו לרוה"ח ניסינו להבין ממה נובעים  
10 היתרות האלה, ולמיטב זכרוני לא ממש קיבלנו שיתוף פעולה מלא.  
11 ש. הבחנת שנעשה שיערוך של נכסים?  
12 ת. כן. חלק מהשערוכים התבססו על הערכות שמאי חלק לא, היה נושא שכלל סכום  
13 כולל מע"מ ואנחנו תקנו את זה בהתאם לחוק".  
14 (ההדגשות אינן במקור – א.א.).  
15  
16 משכך, לא מובן מדוע בחר סומך להסתמך בחוות דעתו על הדוחות הכספים, ולמצער מדוע לא  
17 בחר להסתייג מאלה במפורש בחוות הדעת, ורק בחקירה הנגדית אישר את הבעייתיות שבדוחות.  
18 מכאן קושי נוסף במתן משקל לחוות דעת סומך שנסמכה על הדוחות האמורים.  
19  
20 תימוכין למסקנה ניתן למצוא גם בדבריו של רו"ח גרינברג שנשכר על ידי המשיבות ובעלת  
21 השליטה לשם בחינה ועדכון של ספרי החשבונות של החברות. בדבריו התייחס רו"ח גרינברג למצב  
22 הנהלת החשבונות של החברות באומרו (עמ' 53 ש' 14):  
23 "ש. התבקשת לבצע עדכון של הנה"ח.  
24 ת. כן.  
25 ש. זאת אומרת אתה ביקשת לרשום בהנה"ח פעולות שלא נרשמו?  
26 ת. אבקש להגיד איך קיבלנו את הנה"ח, הנה"ח הגיעה כמו בפומפי, לא ראינו מסמך,  
27 הנה"ח נעצרה בחטף, לא קיבלנו מסמכים, לא היו התאמות בנקים. הנה"ח כולה –  
28 אני אומר בזהירות – הייתה מבלגנת ביותר.  
29 ש. כמה זמן לא בוצעו התאמות בנקים?  
30 ת. אין מושג כזה כמה זמן, נכון לתאריך 2.3.16 בערך או 3.3.16 לא נערכו התאמות בנק.  
31 ש. התאמות הבנקים שלא נערכו לא נערכו לתקופה קודמת, גם בתקופה של ינואר  
32 פברואר 2016.  
33 ת. התאמות הן בין מה שבספרים לבין מה שיש בבנקים, זה מ – 2.3 אחורה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

- 1 ש. האם יכול להיות שבהנה"ח לא נרשמו אלפי פעולות במשך הרבה זמן?  
 2 ת. אני לא יכול להגיד שלא נרשמו אלפי פעולות, אני יכול להגיד שהנה"ח הייתה  
 3 מעורבת בין החברות וזו הייתה עבודת אימים לעבור על הנה"ח של כל חברה  
 4 וחברה, זו הייתה עבודת פרד".  
 5 (ההדגשות אינן במקור – א.א.)  
 6  
 7 דהיינו, גם לעמדת בעלי המקצוע מטעם המשיבות לא ניתן לייחס לדוחות הכספיים והנהלת  
 8 החשבונות כל משקל שהוא. גם בכך יש כדי להעיד על עוצמת הכשל שבהתבססות על הדוחות  
 9 הכספיים ומאזני החברות.  
 10  
 11 יתרה מכך; בתשובתו להתנגדות המשיבות, הצביע בעל התפקיד על נתונים רבים שלא הובאו  
 12 בחשבון במסגרת חוות דעת סומך, ובין אלה: חוב בגין מס חברות בסך של כ-573,000 ₪; העדר  
 13 זכות של המשיבות ביחידות בפרויקט חורגין שגורמת להפחתת סך של כ-800,000 ₪ מהמאזן;  
 14 העדר זכות בנכס ברחוב פוריה שמחייבת הפחתה של כ-974,000 ₪ מהמאזן; עלויות מימון ועוד.  
 15 ביחס לבעלת השליטה נטען שנלקחו בחשבון נכסים שלא ניתן להביאם במאזן נכסי בעלת השליטה  
 16 כגון דירות או זכויות לדירות שנמכרו זה מכבר. בין היתר מפנה בעל התפקיד לזכויות בדירות  
 17 בפרויקט מציצים שנמכרו, המגרש בבאר שבע שרכישתו, לטענת בעלת השליטה עצמה, לא  
 18 הושלמה ועוד. לעמדת בעל התפקיד סך ההפחותות שיש לבצע ממאזן סומך ביחס לבעלת השליטה  
 19 מגיע כדי סך של כ-20 מיליון ₪.  
 20  
 21 כשלים מהותיים נוספים בדו"ח סומך;  
 22 בדוח הביא סומך בחשבון זכות של בעלת השליטה בדירה בפרויקט מציצים. מסתבר שהדירה  
 23 נמכרה זה מכבר לה"ה בן עמוס ומלוא התמורה עבורה כבר שולמה (מוצג מב/2). משכך, לא היה  
 24 מקום להביאה בחשבון מצבת הנכסים ויש לגרוע אותה הימנו. הדבר משפיע במידה לא מבוטלת  
 25 על מצבת הנכסים.  
 26  
 27 בנוסף, לא היה מקום שרו"ח סומך יביא בחשבון את פרויקט "הירדן 91-93", שכן עסקינן  
 28 בפרויקט שהקרקע כלל לא נרכשה על ידי החברה ושבעלי הקרקע הודיעו שאין בכוונתם להתקשר  
 29 עם החברה, וחרף זאת ניתן לו פוטנציאל לערך של 38 מיליון ₪ !!! בדומה, לא היה מקום להכליל  
 30 את פרויקט "פועלי הרכבת" בדו"ח, שכן ההסכם עם בעלי הקרקע בוטל והביטול אושר.  
 31  
 32  
 33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

- 1 סתירה בין הסולבנטיות כעמדת סומך לבין מצבן בפועל;  
2 מסקנת סומך כאמור הינה שעסקינן במשיבות סולבנטיות. עם זאת, כאשר עומת סומך עם  
3 העובדה שהמשיבות נאלצו ליטול הלוואות חוץ בנקאיות בריבית בשיעור של כ-140% לשנה, לא  
4 היה בפיו הסבר (עמ' 21 ש' 19):
- 5 ש. האם ידוע לך שהמקדמה בסך 7.5 מיליון ₪ ששולמה על ידי החברה בז'בוטינסקי  
6 104 נלקחה בהלוואה ממר שלי נרקיס.  
7 ת. כן. זה ידוע לי, וזה מופיע בספרים.  
8 ש. האם ידוע לך שבגין אותה הלוואה החברה התחייבה לשלם לא רק את הקרן של 7.5  
9 אלא עוד 2.5 מיליון ₪ ריבית בתוך מס' חודשים.  
10 ת. לא ידוע לי.  
11 לשאלת בימ"ש:  
12 זה לא נראה לי סביר כלכלית.  
13 ש. אנחנו אומרים שיש הסכם שאומר שניתנה הלוואה בסכום כזה, וריבית בסכום  
14 מסוים, אם אשכול החברות בחוסן כלכלי איך זה מסתדר שהוא נזקק להלוואה  
15 בתנאים קשים.  
16 ת. מתי שזה קרה הייתה בעיה תזרימית.  
17 ש. מה הייתה בעיה לממש אז נכס.  
18 ת. לא ידוע, לא ניהלתי את החברה."  
19 (ההדגשות אינן במקור – א.א.)  
20  
21 העדר הסבר לכך שחברות שאמורות להיות סולבנטיות לעמדת המומחה, נדרשות להלוואות בריבית  
22 נשך לדבריו, מצביעה על כשל במסקנת המומחה. זאת בנוסף לכך שהמומחה לא נחשף כלל לכך  
23 שהחברה נדרשה לריבית האמורה, הגם שהיה מודע לעצם ההלוואה.  
24  
25 הגשת עדכונים לדו"ח והעדר עבודה סדורה;  
26 דומה שהדו"ח הוכן בחיפזון, ללא בדיקה נוספת ובאופן שחייב עדכונים ותיקונים ואבהיר:  
27 דו"ח סומך הוגש ביום 5.7.16. לאחר מכן התבקשו תיקונים. הראשון ביום 13.7.16, והשני בפתח הדיון  
28 מיום 25.7.16. סומך ציין שהובא לידיעתו מידע חדש, ללמדנו שהדו"ח נעשה על סמך מסד בלתי מספק  
29 ואדנים רעועים. לא כל שכן עסקינן בעדכונים מהותיים באשר לעודף הנכסים. בדוח המקורי הייתה  
30 היתרה 7.354 מיליון ₪; בהמשך היתרה עודכנה לסך של 1.121 מיליון ₪; ועוד בהמשך עודכן פעם  
31 נוספת 1.094 מיליון ₪.  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 תימוכין נוספים לכך ניתן למצוא גם בדבריו של סומך שמצא טעות בולטת בדוח בנוגע לייחוס חובות  
2 מיסוי, באמרו בפתח החקירה:

3 **"הערה חשובה: חוב שנרשם בדוח כחוב מיסוי מקרקעין בשדרות הילד על סך של 1.1 מ' ש"**  
4 **הינו למעשה חוב בגין מס חברות של חברת גריני סיטי ואינו שייך לפרויקט אלא לחברת**  
5 **גריני סיטי".**

6 (ההדגשה במקור – א.א.)

7

8

### הסתמכות על שמאוויות מסילתי;

9 הדו"ח מבוסס על שמאוויות מסילתי. כפי שאראה בהמשך גם בשמאוויות מסילתי קיימים כשלים  
10 מהותיים. לכן, בכך שהדו"ח התבסס על שמאוויות מסילתי, שמהוות אדנים רעועים כשלעצמם, יש  
11 כדי להפחית ממשקל המסקנות שבדו"ח.

12

13

### נסיבות הכנת הדו"ח;

14 אדגיש שלא נעלמו מעיניי נסיבות הכנת הדו"ח וסד הזמנים שבו המשיבות כמו גם סומך עצמו, היו  
15 נתונים. משכך, איני מטיל דופי בכישוריו של סומך. עם זאת, אין בנסיבות עריכת הדו"ח כדי להצדיק  
16 את הכשלים שהוצגו לעיל ומשכך סבורני שלא ניתן בנסיבות שלפניי לייחס לדו"ח משקל של ממש.

17

18

### 13. כשלים בשמאוויות מסילתי

19 דו"ח סומך מבוסס כאמור על שמאוויות שנערכו לחלק מנכסי המשיבות.

20

21 מסתייג אני מנכונות מסקנות השמאוויות ממגוון טעמים שחלקם צוינו על ידי בעל התפקיד, הכנ"ר  
22 וחלק מהנושים. בין הטעמים: השמאוויות נערכו לפי הנחות יסוד שלא נבחנו כגון מצב משפטי של  
23 הנכסים; לא נבחנו הזכויות התכנוניות עם הגורמים שעוסקים בתכנון לרבות מטעם החברות;  
24 השמאוויות אינן מתיישבות עם שמאוויות קיימות; נערכו שמאוויות לנכסים לא רלוונטיים שלמשיבות  
25 אין בהם זכויות; אין התייחסות לעלויות הכרוכות במימוש והשלמת הנכסים. וביתר פירוט:

26

27

### שמאוויות נגדיות;

28 בעל התפקיד צירף לתשובתו שמאוויות נגדיות לנכסי החברות ושמצביעות על שווי מופחת לעומת זה  
29 שמצא השמאי מסילתי. להמחשה: זכות בפרויקט "מגדלי הצעירים" הוערכה על ידי מסילתי בסך של  
30 3,860,000 ₪, בעוד שלפי השמאות שערך אינג' יוסף זרניצקי השווי הוערך בסך של 2,309,000 ₪ בלבד;  
31 מסילתי העריך את הנכס בפוריה בסך של 3,250,000 ₪ בעוד ששמאות שנערכה על ידי השמאית עדינה  
32 גרינברג ממשרד גרינברג אולפינר ושות' העריכה את אותו נכס בסך של 2,670,000 ₪ בלבד;

33





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 16-02-59196 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

הנחות יסוד;

בהצהרה שבסיפת השמאיות מצהיר מסילתי כדלקמן (וראו כדוגמה: עמ' 14 לנספח 36 לתצהיר בעלת השליטה):

"הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין פרטי בנכסים וכי מסמך זה נערך על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית ועל בסיס הנחות העבודה שנמסרו לי. המסמך אינו מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית. הח"מ אינו מודד מוסמך ולכן יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו למצב בפועל".

(ההדגשה אינה במקור – א.א.)

כפי שעלה בחקירת מסילתי בבית המשפט, אזי הנחות יסוד נמסרו לו מפי בעלת השליטה ששכרה את שירותיו. בין אלה: בחינת שווי הנכס כגמור וזמין היום; מצב הזכויות הקנייניות והמשפטיות; ועוד.

אפנה לדברי מסילתי בחקירתו בבית המשפט (עמ' 46 ש' 24):

ש. בתמצית שהגשת כתוב "בעלות לפי ענבל אור" – למעלה – זאת אומרת אתה יצאת

מהנחה שהיא הבעלים

ת. שהיא בעלת מלוא הזכויות, זה מה שהיא אמרה לי.

ש. פרויקט הצעירים – אני מדבר על השמאות המלאה – נספח 30 לתצהיר המשלים –

אתה עשית שמאות לפי מצב הדירות כגמורות, נכון?

ת. כן.

ש. האם ידוע לך שהפרויקט יהיה גמור הכי מוקדם ב – 2020.

ת. יכול להיות. לא בדקתי את העניין, התייחסתי לנכס כאילו הוא גמור וזמין היום.

ש. אתה כותב לגבי הדירות "לא הוצג בפני מסמך קנייני עדכני שהזכויות .... שייכות

לענבל אור"

ת. כן. את הקילופים צריכים לעשות רוה"ח ועוה"ד.

ש. אתה לא צריך לבדוק מי בעל הנכס.

ת. לא בדקתי.

ש. גם בהושע 18 המציצים לא בדקת מי הבעלים של הדירות.

ת. אכן לא בדקתי.

ש. אתה הגדרת גם בתמצית הנכסים גם את הנכס בבאר שבע, זה נספח 33 לתצהיר המשלים.

ת. נכון.

ש. כתבת הבעלים של הנכסים הינה גב' ענבל אור.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 שוב בהנחה שענבל אור היא הבעלים של הנכסים, לא בדקתי את ההנחה בשום  
2

נכס".

3 (ההדגשה אינה במקור – א.א.)  
4

ואקשה:

5 התברר שהזכויות בנכסים רבים אינן של החברות, וכמפורט בהרחבה לעיל. משכך, הסתמכות על דברי  
6 בעלת השליטה באשר לזכויות בנכסים, שעה שהתברר שאינם משקפים את הדברים כהוויתם, מאיינת  
7 את היכולת להסתמך על ממצאי השמאות. הצבעתי לעיל על מספר נכסים שאין לחברה זכויות בהם  
8 ולמצער שקיימת מחלוקת משפטית מהותית באשר לזכויות. משכך, לא היה מקום לשקלל את כל אלה  
9 בשווי ההערכה של הנכסים.  
10

11 עוד אפנה לכך שהזכויות במגדלי הצעירים הוקנו לבנותיה הקטינות של בעלת השליטה. משכך, ספק  
12 אם היה מקום כלל להביא נכסים אלה בחשבון, שכן עסקינן בנכסים שהזכויות בהן שייכות לקטינות  
13 ושנדרש אישור בית המשפט למכירתן וספק אם כזה יינתן. גם זאת היה צריך לשקלל בהערכת השווי.  
14

15 כשל נוסף הינו במצב של הפרויקטים. השמאי נסמך גם בהקשר זה על דבריה של בעלת השליטה  
16 והתברר שאלה אינם מדויקים בלשון המעטה. כך פרויקט מגדלי הצעירים הני"ל, נמצא בראשיתו ולכן  
17 הבאת הנכסים בשמאות כגמורים שגויה.  
18

19 בעייתיות נוספת עולה מהטבלה המסכמת של חוות דעת מסילתי בגדרה אותם נכסים חושבו בכפל  
20 כגון הדירה במגדל הטייסים (סעיפים 5 ו-24 לטבלה); הכללת השטח המסחרי בפרויקט "ז'בוטינסקי  
21 104-102" בכל אחד משני הפרויקטים בנפרד חרף העובדה שמדובר באותו נכס; הסתמכות על ליווי  
22 בנקאי של בנק ירושלים בפרויקט "השניים" על אף שהבנק הודיע על סירובו למתן אשראי לחברת אור  
23 סיטי או לבעלת השליטה בפרויקט זה.  
24

אי-בדיקת היתכנות אדריכלית;

26 חלק ניכר מהפרויקטים מצוי כידוע בהתהוות כאשר יש צורך בשינוי היקף הזכויות, שהיא מלאכה  
27 סבוכה שתלויה באישורי רשויות והיתכנותה ממושכת ולא וודאית. בנסיבות אלה, שומה היה על  
28 השמאי לפנות לגורמים שמטפלים מטעם החברות בשיפור הזכויות, אך כזאת לא נעשה. אפנה לדבריו  
29 בחקירה (עמ' 49 ש' 18):  
30

"לשאלת בית המשפט:

31 ש. האם לא ראית לנכון לבוא בדברים עם משרד האדריכלים שמטפל בפרויקט על מנת  
32 לקבל מהם נתונים באשר לשטחים, עקרונות ההמרה, וההיתכנות של תוספת  
33 יחידות דיור.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק 16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

#### 15. אשכול חברות

לא ראיתי טעם בעריכת דיון נפרד לכל חברה בהינתן כאמור שהן מבוססות על אותה מסכת ראיות, ומשכך אדון להלן בכלל החברות כמכלול אחד. אציין בהקשר זה שגם המשיבות התייחסו לחברות כאל מכלול אחד ולראיה דו"ח סומך ערך "מאזן מאוחד" לכלל החברות בקבוצה. בהמשך הדברים אראה ביתר פירוט כיצד החברות התנהלו תוך עירוב נכסים מובהק.

#### 16. פירוק – ההלכה

המסגרת הנורמטיבית שמסדירה את העילות לפירוק נמצאת בסעיף 257 לפקודת החברות:

"בית המשפט רשאי לפרק חברה בהתקיים אחת מאלה:

...

(4) החברה היתה לחדלת-פרעון;

(5) בית המשפט סבור שמן הצדק והיושר הוא שהחברה תפורק."

סעיף 258 לפקודת החברות קובע חזקות חדלות פירעון. החזקה שרלוונטית לענייננו קבועה בסעיף 258(3):

"רואים חברה כחדלת-פרעון בהתקיים אחת מאלה:

...

(3) הוכח להנחת דעתו של בית המשפט, לאחר שהביא בחשבון את חביוותיה המותנות והעתידות, שאין ביכלתה של החברה לשלם את חובותיה."

בהקשר זה יפים דבריו של בית המשפט העליון בעניין ע"א 1938/11 מגדל הזוהר לבנין בע"מ נ' גוב גיא בע"מ, בפסקה 23 (פורסם בנבו, 1.12.11):

"...בית המשפט אינו נדרש בשלב מתן צו הפירוק לוודאות באשר לחוסר יכולתה של החברה לפרוע את חובותיה. דווקא, במקרה הנוכחי רמת הראיות לחוסר יכולת הפירעון של החברה גבוהה ביותר, ונתמכת אף בהודעות המערערת עצמה בשלבים שונים של ההליך (יצוין כי הודעות אלו מהוות בפני עצמן ראיה לכאורה לחדלות פרעונה של החברה, ראו ע"א 138/79 תומר מוצרי עור בע"מ נ' לוינסקי, פ"ד לה(1) 409 (1980)). במאמר מוסגר יצוין כי יש ממש בטענות המשיבים כי הבחינה לחדלות פירעונה של החברה אינה על בסיס מסת הנכסים הכוללת שלה, כי אם על בסיס תזרים המזומנים שלה, ויכולתה לפרוע בפועל את חובותיה (ראו ע"א 577/74 בנק ארץ-ישראל בריטניה נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד כט(2) 6 (1975); ע"פ 173/75 מדינת ישראל נ' בן-ציון פ"ד לה(1) 119 (1975) וכן כהן, 113-117)..."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 משכך, ההלכה הפסוקה מורה שאין צורך בוודאות מוחלטת ודי ברמת ראיות גבוהה ביותר ככל  
2 שקיומה של זו הוכח.  
3

### 17. בחירת חדלות הפירעון: על המבחן המאזני, המבחן התזרימי ומה שביניהם

4 בין הצדדים מחלוקת באשר למבחן חדלות הפירעון שאותו יש להחיל בנסיבות המקרה, האם את  
5 המבחן התזרימי או שמא המבחן המאזני. שאלה זו של מי מבין המבחנים יש להעדיף, ניצבת בליבת  
6 דיני חדלות פירעון שכן ההכרעה בה פותחת את ההליך או סוגרת אותו ומשליכה על כל כולו.  
7 ער אני לכך שעל המדוכה עומדת הצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016, ה"ח  
8 הממשלה 1027 (פורסמה ביום 2.3.16) (להלן: "הצעת החוק"). בסעיף 2 להצעת החוק נקבע ששאלת  
9 חדלות הפירעון תקבע לפי המבחן התזרימי וכלשון ההוראה:

10 "חדלות פירעון היא מצב כלכלי של חייב שבו חייב אינו יכול לשלם את חובותיו במועדם".  
11 (ההדגשה אינה במקור - א.א.)

12 קרי, הועדף המבחן התזרימי, נזנח המבחן המאזני והוגבל שיקול הדעת של בית המשפט.  
13

14 לגישתי, אין זה נכון להגביל את שאלת חדלות הפירעון למבחן אחד, וטוב יהיה שההכרעה תתקבל על  
15 פי המבחן ההולם את נסיבות המקרה שמונח לפתחו של בית המשפט. במקרה מסוים נכון יהיה לעשות  
16 שימוש במבחן התזרימי ובאחר לפי המבחן המאזני ותוך השארת שיקול הדעת לבית המשפט למכלול  
17 הנסיבות ובחירת מגוון ממצאים שהובאו לפניו. בכך יוכל בית המשפט להגיע למסקנה מושכלת, נכונה,  
18 ועדיפה לכלל הגורמים המעורבים, בעלי השליטה והנושים, ואבאר השקפתי:  
19

20 ככלל, חדלות פירעון היא מבחן עובדתי של העדר יכולת לעמוד בהתחייבות כלפי הנושים. היטיב לתאר  
21 זאת פרופ' האן בספרו, דוד האן דיני חדלות פירעון (2009) בעמוד 128 (להלן: "האן):

22 "[ש]המשמעות הפשוטה של המונח "חדלות פירעון" היא נסיבות שבהן אישיות משפטית  
23 אינה יכולה לפרוע את חובותיה לנושיה. בשורשה, חדלות פירעון אינה מצב משפטי, אלא

24 מצב כלכלי שהחייב נתון בו. ההתייחסות אל חייב כאל חדל פירעון מעידה על מצבו הכלכלי  
25 העובדתי..."

26 (ההדגשה במקור - א.א.)  
27

28 האן סבור שאין נפקא מינה באשר לנסיבות ההיקלעות למצב זה, ודי בהיעדר היכולת לשלם חובות  
29 מחד גיסא, וריבוי נושים מאידך גיסא (האן, בעמ' 129).  
30  
31  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 גם פרופ' צפורה כהן בדעה שחדלות פירעון היא קביעה עובדתית, להבדיל מקביעה משפטית (צפורה  
2 כהן פירוק חברות (2000) בעמוד 116) ולגישתה:

3 "הקביעה בדבר חוסר יכולת הפירעון של חברה היא קביעה עובדתית, שניתן להוכיחה  
4 בדרכים שונות".

5  
6 שותף אני לגישה זו וכמות שציינתי בהחלטתי בפר"ק 29186-05-16 שלמה כהנא ובניו (2002) בע"מ  
7 נ' קובני, בפסקה 21 (פורסם בנבו, 3.7.16) (להלן: "עניין אדמה"):

8 "...מושכלת יסוד היא שהליך חדלות פירעון עוסק בשאלות קונקרטיות של כושר פירעון  
9 כאשר בשלב הראשוני אין עוסקים בשאלות של סיבתיות או אשמה..."

10  
11 באשר למבחן התזרימי האן בדעה (האן, בעמוד 132):

12 "[ש]מבחן הנזילות, או בשמו הנרדף מבחן חדלות הפירעון המסחרית, אינו נדרש לבחינת  
13 מכלול נכסיה והתחייבויותיה של אישיות משפטית. מבחן זה מתמקד בממד הזמן  
14 והשפעותיו על קיום התחייבויות כלפי נושים. עמדת המוצא שלו היא שהתחייבות היא  
15 תלוית זמן. קיים מועד נקוב לפירעון החוב. יכולת הפירעון נמדדת נכון לשעה היעודה שבה  
16 החוב טעון פירעון..."

17 (ההדגשה אינה במקור – א.א.)

18  
19 באשר למבחן המאזני האן בדעה (האן, בעמוד 130):

20 "[ש]המבחן המאזני פירושו בחינה והשוואה כספית בין שווי נכסי החייב מזה ושווי  
21 התחייבויותיו מזה. המבחן המאזני בוחן למעשה אם ערך הונו העצמי של החייב הוא חיובי  
22 או שלילי..."

23  
24 ראה גם: עניין בנק ארץ-ישראל בריטניה, בעמודים 9-11; ע"פ 173/75 מדינת ישראל נ' בן-ציון פ"ד  
25 (1) 119, 129-130 (1975).

26  
27 ודוק, מעבר לכך שעסקינן בשאלות כלכליות שבעובדה, אזי יש ליתן את הדעת גם לכך שעסקינן בתחום  
28 דינמי בעל מורכבות ייחודית ואין זה נכון לקבוע מסמרות נוקשות ולהגביל את שיקול הדעת למבחן  
29 צר זה או אחר. אפנה בהקשר זה לדברי כב' השופט מינץ בפר"ק 26836-07-14 הרמטיק נאמנות (1975)  
30 בע"מ נ' חברת דואר ישראל בע"מ, בפסקה 51 (פורסם בנבו, 4.9.14) (להלן: "עניין רשות הדואר"):  
31 "...תחום זה של חדלות פירעון, הקפאת הליכים והבראת חברות הינו תחום דינמי ומתפתח  
32 דורש מתן מענה למכלול שאלות ובעיות מורכבות אשר המציאות כופה על בית המשפט



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

- 1 למצוא להן פתרונות שלא תמיד המחוקק יכול היה ליתן עליהן את הדעת מראש. המציאות  
2 בתחום זה עולה על כל דמיון".
- 3
- 4 לא מן הנמנע שבמקרה פלוני יהיה מקום להעדיף את המבחן התזרימי ואילו במקרה פלוני נכון יהיה  
5 להתבסס על מבחן מאזני.
- 6
- 7 סבורני שהגבלת שיקול הדעת למבחן אחד בלבד, עלולה להביא לתוצאה בעייתית, לא צודקת, לא  
8 נכונה ושעלולה להסב נזק שלא לצורך, הן לגוף חדל הפירעון, הן לבעלי השליטה אם עסקינן בתאגיד,  
9 ולא פחות חשוב לנושים, זאת לאור היתרונות ונוכח החסרונות שטמונים בכל אחד מן המבחנים,  
10 ואדגים דברי:
- 11
- 12 המבחן התזרימי אינו מביא בחשבון ככלל את הנושים העתידיים שכן לפניו נבחנת מסגרת צרה של  
13 עמידה במועד הפירעון. לכן, ככל שבמועד המוסכם לא נפרע החוב, משמע שקיימת עילת חדלות פירעון  
14 וניתן יהיה להורות על פירוק התאגיד אם עסקינן בחברה או עמותה, או צו כינוס נכסים במקרה של  
15 בן אנוש. בכך טמון חשש לפגיעה שלא כדיון, שכן אם קיימת היתכנות לכך שאי התשלום במועד נבע  
16 ממצוקה זמנית ולא מחמת מצב קבוע, לא יהיה זה נכון ליתן צו חדלות פירעון. במיוחד נכון הדבר  
17 בהינתן המשמעות של צו חדלות פירעון, שככל שיתברר בעתיד שאכן עסקינן במצב רגעי של בעיית  
18 תזרים, הגרון כבר הונף ויהיה קשה ביותר לבטל את הליך חדלות הפירעון. סבורני שבנסיבות אלה,  
19 הכרזה על פירוק או פשיטת רגל, שהינו לרוב מהלך בלתי הפיך, תגרום לפגיעה בלתי מידתית, ולטעמי  
20 לא נכונה בכל הצדדים המעורבים, בין אם מדובר בתאגיד שמצוי בקשיי נזילות זמנית, או אדם שנכנס  
21 למצוקה כספית רגעית והן בנושיהם. עסקינן בבחינה צרה של אי ביצוע תשלום במועד נתון, במקום  
22 בראייה רחבה כוללת של היתכנות לשרת את החובות בפרק זמן סביר.
- 23
- 24 דוגמא נוספת לקושי הטמון בבלעדיות של המבחן התזרימי הינו חשש להעדפת נושים פסולה. לעניין  
25 זה אדגים שגם אם ברגע הנתון משולמים החובות כסדרם, אזי בעתיד הנראה לעין אלה לא ישולמו.  
26 במצב דברים זה, התשלום לנושים שמועד פירעון החוב כלפיהם מבוצע כסדרו מהווה פגיעה ושלא  
27 בצדק בנושים שמועד הפירעון כלפיהם טרם הגיע. בהינתן מסד עובדתי זה, נכון יהיה להפקיד את  
28 הכספים בנאמנות, לעכב את התשלום לנושים קצרי הטווח, וככל שתרחיש חדלות הפירעון יתממש,  
29 לחלק את הכספים שבנאמנות בין כלל הנושים לפי סדרי הנשייה, וייתכן שגם תוך התחשבות בנושים  
30 קצרי טווח לעומת ארוכי טווח.
- 31
- 32 המחשה לצורך שבהותרת שיקול דעת לבית המשפט ניתן לראות בפרשת אי. די. בי. (פרק (ת"א) - 36681-04-13  
33 אי די בי חברה לפיתוח בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ (פורסם בנבו, 9.6.13)) (להלן: "עניין אי.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 די. בי. באותו מקרה עתרו הנושים ארוכי הטווח לבית המשפט שיימנע את התשלום לנושים קצרי  
2 הטווח, בהינתן החשש שלא יהיה בקופת החברה די כדי לחלק את מלוא המגיע לכלל נושיה. הגם  
3 שבאותה עת היו בקופה כספים לתשלום לנושים קצרי הטווח, סברתי, על יסוד מגוון ממצאים שלא  
4 ניתן לשלול תרחיש שלפיו בעתיד הקרוב תקלע החברה למצב שבו לא תוכל לשלם את חובותיה ומשכך  
5 הוריתי על עיכוב התשלום והפקדתו בנאמנות. לימים הסתבר שאכן היה בסיס לחשש האמור. ככל  
6 שהמבחן התזרימי היה שולט, לא הייתה אפשרות של בית המשפט להושיט סעד לנושים ארוכי הטווח.

7  
8 אוסיף שבית המשפט העליון הכיר בצורך זה תוך שהוא מפנה לעניין רשות הדואר וכן לעניין אי. די.  
9 בי. לאמור (ע"א 3791/15 סינרגי כבלים בע"מ נ' חבר, בפסקה 8 (פורסם בנבו, 19.4.16) (להלן: "עניין  
10 סינרגי")):

11 "...המציאות מלמדת כי ייתכנו מקרים והמקרה שבפנינו יוכיח, בהם ממנה בית המשפט  
12 בעלי תפקיד בהליכים בהם נתון התאגיד ב"אזור חדלות הפירעון" (zone of insolvency),  
13 ועוד בטרם ניתן צו להקפאת הליכים או לפירוק החברה..."

14  
15 לאור האמור, סבורני שיש לראות בשני המבחנים האמורים כלים שיש להותירם בארגז הכלים של  
16 בית המשפט. כאשר בנסיבות מקרה פלוני המבחן התזרימי יהיה המבחן הרלוונטי, ובנסיבות מקרה  
17 אלמוני המבחן המאזני יהיה הרלוונטי. שומה יהיה על בית המשפט להתאים את הכלי המשפטי  
18 שבארגז הכלים לנסיבות הכלכליות שהובאו לפתחו. רק כך תוגשם תכליתם של דיני חדלות הפירעון.  
19 לא נשכח שגם קיימת זיקה בין שני המבחנים. לעניין זה, לא ניתן לשלול שאם החברה לא עומדת  
20 במבחן התזרימי, אך מצבה איתן לפי המבחן המאזני, יידחה הראשון לעומת האחרון. לעומת זאת,  
21 ככל שקיימת בעייתיות עוצמתית במבחן התזרימי, שלפיה לא משולמים כספים במידה משמעותית  
22 ונצפה קושי למציאת מקורות כספיים לצורך התשלום, אזי גם אם לפי המבחן המאזני לאותה עת  
23 החברה סולבנטית, אזי יש להניח שהבעיה התזרימית תגרום להרעה בנכסי החברה ותשפיע גם על  
24 שוויה המאזני.

25  
26 המקרה שלפניי מדגים היטב את הבעייתיות שהצגתי. כך, בעלת השליטה טענה בתחילת ההליכים  
27 שהחברות הינן סולבנטיות, הגם שלא עמדו בתשלומים וזאת לטענתה נוכח חקירות מע"מ והחלטת  
28 הבנק לעצור את האשראים. לו היה המבחן התזרימי היחיד שקובע, אזי היה מקום ליתן לאתגר צו  
29 חדלות פירעון. סברתי שמן הראוי ליתן לבעלת השליטה ולחברות את יומם ולהוכיח לבית המשפט  
30 שעסקין במצוקה זמנית נוכח הנסיבות הנטענות. בכך, התאפשר לחברות ולבעלת השליטה להציג  
31 לבית המשפט את מכלול הראיות ולשכנעו שעדיף להימנע מפירוק.

32





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 אוסיף שמניסיוני בתיקי חדלות פירעון, מגיעות לפתחי חדשות לבקרים בקשות למתן צווי פירוק או  
2 למתן צווים לכינוס נכסים של יחידים, מחמת שתשלום שאינו שנוי במחלוקת לא שולם במועד  
3 המוסכם. ככלל, בית המשפט נמנע רק על יסוד טעם זה להוציא צווי פירוק או צו כינוס נכסים ובודק  
4 את המכלול, קרי, האם הגוף הנתבע יכול לעמוד בהתחייבות כלפי הנושה מגיש הבקשה או שמא נגזר  
5 עליו הליך פירוק או כינוס נכסים. הראייה של בית המשפט היא רחבה וזאת גם לתועלת ציבור הנושים  
6 ותוך בחינה שבמקרים רבים, דווקא הימנעות ממתן צווים דרסטיים אלה תאפשר לנושים לקבל החזר  
7 גבוה יותר של חובם, לעומת במצב של חדלות פירעון.

8  
9 מודע אני לעמדתם של המצדדים ביישום בלעדי של המבחן התזרימי, שכן היא תגרום לטעמים  
10 ליציבות, קרי, שעה שלא משולם חוב במועד, משמע הגוף חדל פירעון. חולק אני על עמדה זו, ולטעמי  
11 דווקא הגזירה של יישום המבחן התזרימי עלולה לגרום לחוסר ודאות ואבהיר: כאשר בית המשפט  
12 יידרש ליתן צו חדלות פירעון לגוף שלא פרע חובו במועד, אך הוכח לו שהגוף יוכל לפרוע את החוב  
13 האמור בטווח נראה לעין, אזי על מנת להגיע לתוצאה ראויה ומאוזנת יאלץ בית המשפט להידרש  
14 לפתרונות מאולצים, עקיפים ושאינם סדורים. הדבר יצור כאוס ואי ודאות בדיני חדלות פירעון וטוב  
15 יהיה אם הדבר ימנע מראש.

16  
17 מודע אני גם לטענה שניתן לקבוע מראש במסגרת הלוואות את ההתניות הפיננסיות, את זכות הנושה  
18 לבקש חדלות פירעון, ככל שהחייב לא עמד בהתניות הפיננסיות במועדן. ולכן לשיטת המעדיפים את  
19 המבחן התזרימי, נכון יהיה לקבוע שזהו המבחן שראוי ליישמו. תשובתי לכך היא שלא נכון יהיה  
20 לקבוע הוראה בחוק שנסמכת על התניות פיננסיות שכן אלה מוסדרות בין נושים מתוחכמים לבין  
21 התאגיד אך לא כאשר מדובר בנושה קטן. זאת ועוד, גם התניות פיננסיות אינן חזות הכל, וניתן  
22 להעלות על הדעת מקרים שבהם תקום זכות לנושה מתוחכם לבקש חדלות פירעון, גם אם טרם הגיע  
23 המועד לעשות כן לפי ההתניה הפיננסית (ראה עניין אי. די בי.).

24  
25 ער אני לתיקון שבהצעת החוק שלפיו חדלות פירעון היא אם לא שולם החוב תוך 90 ימים וראה הצעה  
26 לתיקון סעיפים 2 ו-9 להצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016 מיום 4.7.16 (מחלקת  
27 ייעוץ וחקיקה, כלכלי – פיסקאלי; סימוכין 803-99-2016-065998). אך לטעמי אין בכך כדי להוות  
28 מזור לבעיות שהצבתי לעיל ואבהיר. קביעה שהבחינה התזרימית תיבדק לאורך 90 יום ממועד  
29 התשלום, היא ראייה צרה ולא נכונה. לעניין זה אדגיש שגם הערת עסק חי, שעל המבקר לציין בדוחות  
30 המבוקרים של התאגיד, מתייחסת לשנה אחת לפחות. לכן, מה רבותה במגבלה של 90 יום בלבד? אין  
31 לאבן הבוחן המקרית של 90 יום כל נפקות, היא לא מאזנת כראוי בין העמדות השונות ולא תאפשר  
32 קבלת תמונה מלאה של פני הדברים.

33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 עוד ראיתי להדגיש שמבחני חדלות הפירעון שקבועים בפקודת החברות, הוכיחו את עצמם במהלך  
2 השנים ולעניות דעתי, נכון יהיה להותירם ולא לשנותם. לכן קורא אני למנסחי החוק, להותיר על כנו  
3 את חזקות חדלות הפירעון הקיימות שבפקודת החברות ובמיוחד את זו שמנוייה בסעיף 258 (5)  
4 לפקודת החברות, שלפיה יש להוכיח לבית המשפט שהחברה לא תוכל לשרת את חובותיה לאחר  
5 שהובאו בחשבון כלל חבויותיה, הקיימות והעתידיות. זו הגדרה רחבה, הנותנת אפשרות לבחינה  
6 מעמיקה וסדורה של הדברים, ומשאירה לשיקול דעת בית המשפט את בחינת היישום על נסיבות  
7 המקרה כמות שהוכחו לפניו. בכך גם ניתן יהיה לאזן נכונה בין האינטרסים השונים של החברה ובעלי  
8 השליטה שלה מצד אחד, לבין האינטרסים של הנושים מבקשי חדלות הפירעון מצד שני.

9  
10 אוסיף שנכון יהיה גם להותיר את עילת חדלות הפירעון הקבועה בסעיף 257(5) לפקודה, שלפיה מוסמך  
11 בית המשפט לפרק חברה, אם סבר שנכון לעשות כן בנסיבות המקרה ועל כך בהמשך הדברים.

12  
13 בשולי הסעיף, אך לא בשולי הדברים; קביעה בחוק שתגביל יישום רק של המבחן התזרימי, תהפוך  
14 את בית המשפט לטכנוקרט שיפעל בצורה טכנית יבשה, ויכריע גורלות של רבים רק על סמך שאלה  
15 אחת ויחידה: האם ביום נתון שבו לא עמד פלוני בתשלום או שהתאגיד לא שילם תשלום שעליו לשלם,  
16 יש כדי להוציא נגדו צו חדלות פירעון, צו שיגרום לגלגול של כדור שלג שלא ניתן לעצרו? או שמא נכון  
17 יהיה לבחון את המכלול ובכפוף לכך יהיה מקום להוציא אם לאו את צו חדלות הפירעון.

18  
19 כהערת סיום אעיר שדבריי דלעיל נכונים מכח קל וחומר בכל הקשור לבעלי דין שנמצאים ב"אזור  
20 חדלות פירעון". אפנה בהקשר זה: עניין סינרג'י, בפסקה 8; פר"ק (ת"א) 44348-04-16 רזניק פז נבו  
21 נאמנויות בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי, בפסקה 7 (פורסם בנבו, 25.4.16); עניין רשות הדואר,  
22 בפסקה 46; עניין אי. די. בי., בפסקה 5.

23  
24 מן הכלל אל הפרט;

25  
26 **חדלות פירעון של החברות** 18.  
27 **חדלות פירעון תזרימית**;

28 דומני שאין מחלוקת על כך שהחברות אינן עומדות בתשלומים לפי מועד פירעונם ובסכומים ניכרים.  
29 משמע, לפי המבחן התזרימי קיימת חדלות פירעון המבססת את מתן צווי הפירוק. אמנם קיימות  
30 מחלוקת באשר לנסיבות שהובילו לחדלות הפירעון, אולם אין בכך נפקא מינה לעניין עצם חדלות  
31 הפירעון ודוק, גם אם סבורה בעלת השליטה שיש לתלות את הקולר למצוקה התזרימית העמוקה  
32 שאליה נקלעה בנושה מסוים, והכוונה לבנק, אין בכך כדי לאיין את עצם עובדת היות החברות חדלת  
33 פירעון לפי המבחן התזרימי.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 אפנה בהקשר זה לאמור בעמוד 3 לבקשת הקפאת ההליכים שהגישה חברת אור סיטי ושלפיו:  
2 "מצב דברים זה יצר אירוע תזרימי חסר תקדים, שאין ביכולתה של החברה לעמוד בו, בו  
3 אין מנוס מהגשת בקשה להקפאת הליכים..."

4 (ההדגשה לא במקור-א.א.)

5  
6 עוד אפנה לעדות סומך שאישר בחקירתו במפורש (עמ' 19 ש' 13):

7 "...יש בעיה תזרימית, אין ויכוח על זה. ברור".

8  
9 וכן (עמ' 30 ש' 4):

10 "ש. אתה אומר שבחורגין יש גרעון של 7.6 מיליון ₪ מאיפה החברה יכולה לשלם, כל

11 הדירות מכורות, יש 7 הערות אזהרה?

12 ת. אם יהיה משקיע ואם יהיה כסף, כרגע מבחינה תזרימית אין אפשרות לשלם".

13 (ההדגשה אינה במקור – א.א.)

14  
15 לסיכום נקודה זו אפנה גם לדברי ב"כ הכנ"ר שלפיהם (עמ' 93 ש' 6):

16 "לא יכולה להיות מחלוקת שלמעשה החובות של החייבת – לא יפרעו היום".

17  
18 הנה כי כן אין מחלוקת שהמשיבות חדלות פירעון מבחינה תזרימית, קרי, אין ביכולתן לעמוד  
19 בהתחייבויותיהן במועדן. בהקשר זה אדגיש שעסקינן בהתחייבויות מיידיות, בהיקפים ניכרים, בסך  
20 מינימלי של כ-110 מיליון ₪. וזאת גם לעמדת סומך וכמפורט בסעיף 125 לתשובת בעל התפקיד  
21 להתנגדות המשיבות.

22  
23 משכך, הוכחה קיומה של עילת פירוק בשל חדלות פירעון תזרימית באופן שקם המסד לפי מבחן זה  
24 למתן צווי פירוק לקבוצת החברות שבכותרת בהתאם להלכה הפסוקה.

25  
26 סבורני שניתן להסתפק במקרה שלפניי במבחן התזרימי וזאת נוכח עוצמתו של זה בנסיבות שהוכחו  
27 ואבחיר. עסקינן כאמור בבעיה תזרימית בסכום עצום, שאין לחברות מקור לגייסו ולו בחלקו הארי.  
28 כלומר, לפנינו בעיה תזרימית בהיקף ניכר למשך זמן רב ולא אירוע נקודתי. גם בעתיד הנראה לעין לא  
29 נצפים מקורות שיספקו את החמצן שלו זקוקות החברות באופן נואש. פירטתי לעיל ובהרחבה את  
30 צרכי החברות לתזרים נוכח גל הביטולים של העסקאות, השבת כספים והמשך התשלומים לבעלי  
31 הקרקע וכן לעובדים. ככל שאלה לא ישולמו, תוחרף עוצמת ההפרות והסיכוי למזער נזקים יצטמצם.  
32 ממילא ישליך הדבר גם על המבחן המאזני, שכן החברות תאבדנה מרכושן נוכח ביטולי ההתקשרויות,  
33 תגדלנה את מצבת הנשייה נוכח ההפרות ועוד.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 לא התעלמתי מטענת המשיבות לכך שקיימת היתכנות של משקיע שיזרים את הכספים הדרושים, אך  
2 לא ראיתי בטענה כל ממש. עסקינן בטענה בעלמא ששבה ועולה מזה חודשים ומבלי שעלה בידי אלה  
3 להמציא אסמכתאות ממשיות בדבר קיומו של משקיע שיזרים כספים לחברות ויחלץ אותן מהמצוקות  
4 הכספיות הקשות שבהן הן מצויות.

5

6 מעבר לדרוש; הואיל והמשיבות טוענות שחרף היותן חדלות פירעון מבחינה תזרימית, אזי מבחינה  
7 מאזינית הן סולבנטיות, וכעולה לעמדתן מדו"ח סומך, אבחן להלן גם את מצבן המאזני.

8

9

#### חדלות פירעון מאזינית;

10 כאמור בדברי ב"כ המשיבות בדיון (עמ' 84 ש' 11) אזי לעמדתו המבחן הקובע לבחינת חדלות פירעון  
11 הוא המבחן המאזני ולא התזרימי ובהקשר זה הוא מפנה להחלטתי מיום 2.3.16 שבגדרה דחיתי  
12 בקשה לפירוק זמני של חברת אור סיטי, הואיל ולא הוכחה באותו מועד חדלות פירעון מאזינית אלא  
13 חדלות פירעון תזרימית בלבד. על כן לעמדתו הואיל ולפי דו"ח סומך המשיבות סולבנטיות, אין מקום  
14 לקבלת הבקשות.

15

16 סקרתי לעיל בהרחבה את הכשלים שעולים מדו"ח סומך ולא אחזור על הדברים. נוכח כשלים אלו  
17 הגעתי לכלל דעה שלא ניתן להסתמך על דו"ח סומך ויש להעדיף את ממצאי בעל התפקיד, שהינו גורם  
18 אובייקטיבי שמונה על ידי בית המשפט ואשר לעמדתו החברות נמצאות בגרעון מאזני של כ-56 מיליון  
19 ₪ וכאמור בסעיף 129 לתשובתו להתנגדות המשיבות. קרי, החברות חדלות פירעון מבחינה מאזינית.

20

21 יתרה מכך; גם אם מתייחסים לתמונה שעולה מדו"ח סומך כאפשרות מסתברת, שומה ליתן את הדעת  
22 למידת הממשות של היתכנותה וזאת על ידי בחינת צד הנכסים של המאזן. וביתר פירוט;

23

24 כאמור לעיל דו"ח סומך הינו דו"ח מאזני שבחן את שווי נכסי המשיבות, זכויות בנכסים או זכויות  
25 בפרויקטים וכיוצא באלה. כאמור בדו"ח סומך נלקחו בחשבון נכסי המשיבות שלא היה מקום לכלול.  
26 אדגיש בהקשר זה שחלק ניכר מנכסי המשיבות משועבד לבנק אשר נקט כאמור לעיל הליכים למימוש  
27 הבטוחות שבידיו. לכך יש להוסיף שהובאו בחשבון נכסים שאינם מצויים עוד ברשות המשיבות כמו  
28 גם נכסים שנעדרו כל אפשרות מעשית למימוש כגון פרויקט זיבוטינסקי, הדירה בפרויקט מציצים  
29 שנמכרה לה"ה בן עמוס ועוד.

30

31 עוד אזכיר שדו"ח סומך מתבסס על שווי הנכסים כמוגמרים, בעוד שבפועל מדובר בחזון אוטופי ולא  
32 מציאותי. כפי שציין בעל התפקיד, לצורך השלמת הפרויקטים יש צורך להעמיד מימון מיידי בסך של  
33 כ- 110 מיליון ₪. המשיבות לא הרימו את הנטל להוכיח שמקורות כאמור קיימים או למצער



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק 59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 אפשריים. אדרבה, כישלון המשיבות להביא הצעה ממשית להשקעה במשך חודשים רבים מאז פתיחת  
2 ההליכים מעידה שאין בכוחן לעשות כן.

3  
4 ניתן להיווכח על חדלות הפירעון של המשיבות בכך שהתקשו לגייס סך של 1 מיליון ₪ שנדרשו לשלם  
5 לחברת "גלובל לנדמרק בע"מ" שהינה בעלת הקרקע בפרויקט אלוף הניצחון. על מנת לשלם סכום זה,  
6 שאינו גבוה ביחס לכלל חובות קבוצת החבות, ביצעה בעלת השליטה מכירה כפולה של נכס מנכסיה  
7 הפרטיים. הדעת נותנת שאם מאזן החברה שיקף את השווים שניתנו על ידי המומחה, לא היה לה  
8 קושי לממש נכס או לשעבדו על מנת לקבל את הסכום האמור ולא להסתבך במכירה כפולה של נכס.

9  
10 מעל ומעבר; גם מאזן סומך מגלה חוסר סולבנטיות של החברות. לעמדתו המעודכנת של סומך,  
11 נמצאות המשיבות במאזן חיובי של כ-1 מיליון ₪. חישוב זה התבסס בין היתר על הפרשה של כ-6  
12 מיליון ₪ בגין חוב למע"מ שלגביו תלוי ועומד הליך שבו נקטה רשות המסים (מע"מ). ב"כ רשות  
13 המסים הודיע בדיון ביום 25.7.16 שבנוסף לשומה שכבר הוצאה בסך של כ-4 מיליון ₪, אזי רשות  
14 המסים צפויה להוציא שומה נוספת בסך של כ-20 מיליון ₪. ברי שיש בכך השפעה מהותית על מצבת  
15 נכסיה והתחייבויותיה של החברה, ובאופן שמשליך על הדוח. לכך נוסיף את שנאמר בפרק הקודם  
16 שלפיו לא נלקחו בחשבון הפרשות לתביעות נגד החברות, לרבות הליכי הוצאה לפועל נגדן בסכומים  
17 של עשרות מיליוני שקלים ועוד.

18  
19 נוכח מכלול האמור לעיל מסקנתי היא שהמשיבות חדלות פירעון גם בהיבט המאזני.

20  
21 מן הדין ומן הצדק לפרק את החברות ועל יסוד טעמים נוספים .19

22 קיימים אדנים נוספים למסקנה שלפיה אין מנוס אלא להורות על פירוק החברות. לאלה ניתן למצוא  
23 את העיגון הדרוש לחדלות הפירעון, בעילה שבסעיף (5)257 לפקודת החברות, שלפיה "מן הדין ומן  
24 הצדק" להורות על פירוק חברה. עילה זו משמשת לאותם מקרים שבהם יש מקום להורות על פירוק  
25 חברה ושלא מחמת חדלות פירעונה. בין המקרים ניתן למנות: מצב של מבוא סתום בחברה (Dead  
26 Lock); ניצול לרעה של התאגיד; חוסר תום לב; העדר הגינות; צרכי החברה ועוד. ניתן לעמוד על  
27 החשיבות של עילה זו וכן למצוא דוגמאות נוספות ליישומה בדבריו של כב' השופט (כתארו אז)  
28 רובינשטיין בע"א 877/07 סיגל גפן ואחר' נ' ג'ירוטק השקעות בע"מ, (פורסם, בנבו, 2.9.10).

29  
30 ביישום לענייננו;

31 עסקינן באשכול חברות שעסקו בייזום של ארגון קבוצות רכישה, בדרך של קניית זכויות בנכסים,  
32 השבחתם ושוקם לחברי הקבוצה. על יזם כאמור להקפיד קלה כחמורה בכספים שקיבל מהרוכשים



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 הפוטנציאלים, להפקידם בחשבון נאמנות נפרד ולעשות שימוש בכספים שבחשבון אך ורק לצרכי  
2 הפרויקט הייעודי. דא עקא, בפועל לא הייתה הפרדה בין הכספים של כל פרויקט. כספי הרוכשים  
3 נכנסו למאגר כספים כללי שממנו נמשכו לצרכים של פרויקטים אחרים. משכך, כאשר נוצר חוסר  
4 כספי בפרויקט פלוני, נעשה שימוש בכספי רוכשים שיועדו לפרויקט אחר, על מנת להשלים את החוסר  
5 האמור ותוך הפרה ופגיעה ברוכשים האמורים. דוגמא לכשל זה הוא "פרויקט בבלי", שגרם להפסד  
6 כספי ניכר של כ-18 מיליון ₪, שכוסה מכספי רוכשים בפרויקטים אחרים שטרם התממשו ובכך נפגעו  
7 שלא בצדק רוכשים של אותם פרויקטים. אפנה לדברי סומך בחקירתו (עמ' 23 ש' 17):

8 "אני ראיתי בספרים ממה שאני ראיתי פרויקט בבלי יצר חור של התזרים של 17, 18

9 מיליון, זה מה שראיתי. אני לא יודע מאיפה החור הזה כוסה, ברור שזה בא ממקורות אחרים

10 בחברה..."

11 (ההדגשות אינן במקור – א.א.)

12

13 כפתור ופרח, מסתבר שהחברות לא בחלו לקחת כספים של רוכשים מפרויקטים שונים ולעשות בהם  
14 שימוש לצורך החוב הניכר שנוצר בפרויקט בבלי, תוך פגיעה קשה בציבור ניכר של רוכשים, ועל לא  
15 עוול בכפס.

16

17 ככלל, שרר בחברות אי סדר בכספים וכעולה בין היתר מעדות רו"ח גרינברג שאישר בחקירתו (עמ' 54  
18 ש' 6):

19 "אני לא יכול להגיד שלא נרשמו אלפי פעולות, אני יכול להגיד שהנה"ח הייתה מעורבבת

20 בין החברות וזו הייתה עבודת אימים לעבור על הנה"ח של כל חברה וחברה, זו הייתה עבודת

21 פרד"ח."

22 (ההדגשה אינה במקור – א.א.)

23

24 ובהמשך דבריו (עמ' 55 ש' 7):

25 "ש. אתה יכול לאשר שהכספים לא הופקדו בנאמנות אלא לחשבון כללי של החברה?

26 ת. חשבון בנק זה חשבון כללי של החברה.

27 ש. נתת מכתב לענבל אור ב- 6.6.16 נספח 53 לתצהיר שלה, מציג לך את המסמך, לגבי

28 שדרות הילד – יש פה 4 שמות אתה כותב במכתב שהכספים נפרעו ברובם בחשבון

29 אור סיטי (מצטט מהמסמך).

30 ת. אני רואה.

31 ש. למה אתה מתכוון "כספים ברובם נפרעו" איפה האחרים?

32 ת. אענה טיפה באריכות על השאלה הזו, קיבלתי את הדו"ח של המפרק הזמני, הדו"ח

33 הראשון, בעמוד 22 כותב המפרק שיש כמה וכמה לקוחות זיירים ששילמו כספים



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 וענבל אור לקחה את הכספים האלה לכיסה, הסכום הכללי בעמוד 22 ו- 23 מסתכם  
2 ב - 6 מיליון ו- 96 ₪, אני אומר שמהו צריך להיות עם כיסים רחבים כדי שיכנס  
3 6 מיליון שקל, התבקשתי לבדוק האם הכוונה שבא משהו והביא לדוגמא - אלון דן  
4 765,000 ₪ שילם לכיסה, ויש אחרי זה 800,000 ואנחנו בדקנו ומצאנו שהסכום הזה  
5 הופקד בבנק. בחשבון של אור סיטי.

6 ש. הפרויקט הזה הוא של גריני סיטי ולא של אור סיטי.

7 ת. מזכיר שאמרתי קודם שהנה"ח שאמרתי שקיבלנו, זה היה מאד מבולגן, והרבה  
8 דברים ששייכים לגריני סיטי נרשם באור סיטי. היה ערבוב בין החברות".

9 (ההדגשות אינן במקור - א.א.)

10  
11 מן האמור לעיל, שנאמר כאמור מפי בעל מקצוע מטעם המשיבות, סבורני שלא יכול להיות חולק  
12 שהחברות התנהלו תוך עירוב בין נכסיהן.

13  
14 באשר לעירוב בין פעילות החברות, אפנה לדברים שאמרתי לאחרונה אשר יפים גם לענייננו (עניין  
15 אדמה, בפסקה 11):

16 "ממכלול האמור מצטיירת תמונה של עירוב בכלל הפעילות הפיננסית של החברות.  
17 המסקנה היא שלפנינו אשכול חברות המצוי בשליטה של אותו בעלים ואשר בוצעה בו  
18 פעילות פיננסית ענפה של העברת כספים מחברה אחת לרעותה...במקרים מסוג זה נקבע  
19 שניתן להרים את מסך ההתאגדות ולייחס לחברה אחת את חובות רעותה ואפנה לרע"א  
20 510/00 ת. רשף (1990) בע"מ נ' ענבר, פ"ד נד(2) 712 (2000). זהו המקרה בענייננו".

21  
22 ב"כ המשיבות טען שהיו חשבונות נאמנות נפרדים לכל פרויקט, אך הדבר אינו מתיישב עם הדברים  
23 כהוויתם וכעולה מבדיקת ספרי החשבונות של החברה, ומכך שאין כספים בחשבונות שהיו אמורים  
24 להיות בהם, אם אכן הייתה הפקדה של כספי הרוכשים לחשבונות נפרדים. כאשר נשאל ב"כ המשיבות  
25 שוב על כך, השיב שרק במקרה שטרם נרכשו המקרקעין, לא הופקדו כספי הרוכשים של אותו פרויקט  
26 עתידי בחשבון נפרד (עמ' 91 שורה 13) ואקשה. מה הטעם שלא להפקיד כספי רוכשים פוטנציאלים  
27 של פרויקט שהקרקע שלו טרם נרכשה בחשבון הכללי של החברה ולא בחשבון ייעודי? אדרבה, חובה  
28 היה להפקידם בחשבון נפרד למקרה ובסופו של דבר הקרקע לא תירכש, ועל החברה יהיה להשיב  
29 לרוכשים את כספם וכמות שאירע בפרויקט "אור בירדן".

30  
31 כשל נוסף הינו במשיכות של בעלת השליטה לצרכים פרטיים, ובין אלה לגרוש שלה, לעניינים אישיים  
32 ועוד. מדובר בכספים שהופקדו בנאמנות להבטחת התחייבויות כלפי רוכשים. לא היה מקום להשתמש  
33 בכספים האמורים שלא למטרה שלשמה נועדו. אין בידי לקבל את הטענה שדי בחיוב הכרטיס של



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 בעלת השליטה שכן אין עסקינן בכספים של החברות, שמאפשר משיכות לבעל שליטה אלא כספי  
2 לקוחות שלא מן הנמנע שיהיה צורך להשיב להם את כספם וכמות שהחברות התחייבו לעשות במקרה  
3 ולא ישופרו זכויות הבניה.

4  
5 התנהלות בעייתית נוספת הינה הצגת הנתונים בדוחות הכספים המבוקרים של החברות. עמדתי לעיל  
6 על כך שהחברות הציגו נתונים שלא משקפים את המצב לאשורו. כך הוצג בספרים שערך של הנכסים  
7 בעשרות מיליוני ₪, שכביכול הם גמורים שעה שנמצאים רק בשלבים שונים של בנייה וחלקם עוד  
8 בטרם תחילתה, כמו גם מוצגת הכנסה מתביעה בגין פרויקט בבלי שכלל לא הוגשה. כשל זה מבסס  
9 את המסקנה שלא ניתן לסמוך על נתוני החברות כמו גם שאין לאפשר את המשך התנהלותם על ידי  
10 בעלת השליטה. אין בידי לקבל את הטענה שלפיה הדוחות נערכו על ידי משרד רואי חשבון חיצוני,  
11 שכן בעלת השליטה אמורה לדעת היטב שהדוחות אינם משקפים את המציאות, כגון אי הגשת תביעה  
12 בגין פרויקט בבלי הגם שהוערכה בספרים בעשרות מיליוני ₪, שיערוך נכסים הגם שטרם נבנו, העברת  
13 מלאי בהקמה לנדל"ן להשקעה ועוד. זהו מידע שאמור להימצא בידיעת בעלת השליטה ושומה היה  
14 עליה לוודא שהדוח משקף את הדברים כהווייתם.

15  
16 ככל שנדרש אני לטעמים נוספים אציין בקצרה את המכירה הכפולה של הדירה בפרויקט מציצים;  
17 את הטענה בדבר בבעלות בדירה ברחוב הל"ה בגבעתיים הגם שבספרים היא רשומה בבעלות אחת  
18 החברות וכך הוצגה בדיווחים לרשויות; מכירת דירה ברחוב ריינס ששייכת לבעלת השליטה חרף  
19 היותה משועבדת ושהמקדמה ששולמה לבעלת השליטה עולה על סכום החוב לבנק שלטובתו שעבוד  
20 על הדירה.

21  
22 מקבל אני את גישתם של המנויים לעיל שלא ניתן לסמוך על בעלת השליטה ולהותיר בידיה את  
23 המושכות של ניהול עסקי החברות.

### 20. פירוק - מסקנות

26 על יסוד הדיון דלעיל הגעתי לכלל דעה שבמקרה שלפניי הוכח שעסקינן באשכול חברות חדל פירעון  
27 הן בהיבט מאזני הן בהיבט תזרימי.

28  
29 משכך, הונח המסד למתן צווי פירוק.

30  
31  
32  
33





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

#### 21. צו כינוס נכסים - המסגרת הנורמטיבית

1  
2 בקשת פשיטת הרגל נסובה על העדפת מרמה שנעשתה על ידי המשיבה במכירת דירה בפרויקט  
3 "מציצים" ללוזון, שעה שסמוך לפני כן היא נמכרה לנרקיס, להבטחת פירעון ההלוואה שהעמיד  
4 לחברות.  
5

6 לעניין זה נקבע בסעיף 5 לפקודת פשיטת הרגל שמעשה פשיטת רגל הוא אחד מאלה:

7 "מעשה פשיטת רגל הוא לחייב, אם עשה או נעשתה לו אחת מאלה:

8 (1) בישראל או במקום אחר –

- 9 (א) נתן נכס מנכסיו מתנת מרמה או העבירו העברת מרמה;  
10 (ב) העביר או שעבד נכס מנכסיו העברה או שעבוד, שאילו נעשו כשהוא מוכרז פושט  
11 רגל היו בטלים משום העדפת מרמה לפי כל דין תקף אותה שעה;..."

12  
13 תנאי להגשת בקשת פשיטת רגל לפי הוראת (3)7 לפקודת פשיטת הרגל הוא:

14 "לא יוכל נושה להגיש בקשת פשיטת רגל נגד חייב אלא אם נתקיימו כל אלה:

15 ...

16 (3) מעשה פשיטת הרגל שעליו מסתמכת הבקשה אירע תוך שלושה חדשים לפני

17 הגשתה..."

18  
19 אין חולק שהמכירה לנרקיס נעשתה פחות משלושה חודשים ממועד הגשת בקשת פשיטת הרגל ומשכך  
20 הבקשה עומדת בדרישת סעיף (3)7 לפקודת פשיטת הרגל.  
21

#### 22. מעשה פשיטת רגל

23 ב"כ המשיבות טוען שדין הבקשה להימחק על הסף שכן לגישתו בית המשפט נוטה שלא ליתן צו כינוס  
24 נכסים על סמך מעשה פשיטת רגל של העברת מרמה, לפי חלופת סעיף (1)5 לפקודת פשיטת הרגל. אין  
25 בידי לקבל את הטענה. אמנם מדובר בחלופה של מעשה פשיטת רגל שהיא פחות שכיחה לעומת  
26 החלופות האחרות, אולם אין בכך כדי לאיין את יישומה במקרה מתאים. בתי המשפט עשו לא אחת  
27 שימוש בחלופה של מעשה פשיטת רגל, מחמת העדפת מרמה ואפנה כדוגמא לע"א 2975/09 בנק לאומי  
28 לישראל בע"מ נ' דראל (פורסם בבנו, 22.12.10) (להלן: "עניין דראל"). אציין שבעניין דראל ניתן צו  
29 כינוס נכסים על יסוד החלופה של סעיף (1)5 לפקודת פשיטת הרגל, כאשר שבאותה פרשה החייב מכר  
30 נכס במהלך מו"מ שניהל עם הבנק להסדיר את חובותיו והמו"מ התבסס בין היתר על הנכס שנמכר.  
31 נוכח התנהלות זו נמצא כי מכירת הנכס היתה העברת מרמה שמקימה מסד למעשה פשיטת רגל, לפי  
32 החלופה האמורה ובהתאם ניתן צו כינוס.  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 העברת מרמה;  
2 לעמדת בעלת השליטה, הסדר הגישור בין הצדדים לעניין מכירת דירת מציצים "הכשיר" את המכירה  
3 הכפולה ובכך, לעמדתה, נשטט המסד לבקשת פשיטת הרגל. דין הטענה להידחות. יש להבחין בין  
4 מעשה פשיטת הרגל לבין אירועים שמאוחרים לו, שכן עסקינן בשני אירועים משפטיים ועובדתיים  
5 נפרדים. העובדה שהצדדים לסכסוך הגיעו להסדר במחלוקת שנוצרה כתוצאה מהעדפת המרמה אינה  
6 מאיינת את ההעדפה הפסולה ואינה מרפאה את המחדל של החייב. לא כל שכן, בעלת השליטה אינה  
7 צד לפשרה ואף התנגדה לה בתוקף, ומשכך גם קיימת בידה מניעות לטעון לתוקפה של הפשרה  
8 ולהתכסות בה כטעם להסרת בקשת פשיטת הרגל.  
9  
10 בעלת השליטה מוסיפה וטוענת שלוון ויתר על כל טענה נגדה לאור הסדר הפשרה, ובהעדר חוב אין  
11 בסיס להליך פשיטת הרגל. גם טענה זו נעדרת בסיס שכן לוון לא קיבל במסגרת הסדר הפשרה את  
12 כל כספו והוא שמר על זכותו לתבוע מבעלת השליטה את יתרת המגיע שמסתכם בכ-750,000 ₪ בערכי  
13 קרן וכאמור גם בעדותו בדיון. אפנה גם לסעיף 2.7 להסדר הגישור שלפיו **"אין באמור בהסדר זה כדי**  
14 **למצות את כלל טענותיו ו/או תביעותיו של עופר לוון כנגד החייבת...**". הסדר הגישור אף קבע  
15 מפורשות שיתרת החוב של בעלת השליטה ללוון יוותר בגדר חוב בר תביעה בהליך פשיטת הרגל.  
16  
17 טענה נוספת של בעלת השליטה היא שכלל לא מדובר במכירה כפולה ומשכך לא מדובר בהעברת  
18 מרמה. גרסתה של בעלת השליטה בהקשר זה היא שהמכר לנרקיס היה מכר מותנה בלבד. אפנה  
19 לאמור בסעיף 19(ה) לתצהיר בעלת השליטה:  
20 **"נרקיס הפעיל עלי לחצים אדירים, כפי שהוא יודע לעשות, לתת לו את ההתחייבות הזו.**  
21 **בנוסף, הוא טען בפני כי מדובר בבטוחה בלבד, שתעמוד בתוקף רק אם החברות יכנס**  
22 **לפירוק. אולם במידה ודיון יסתיים בכך שלא יינתן צו פירוק – הוא יחזיר את הניירות כפי**  
23 **שקיבל".**  
24 (ההדגשות במקור – א.א.).  
25 הגם שבהמשך התצהיר, בסעיף 19(ח) לו נאמר על ידה:  
26 **"בדיעבד הסתבר כי חתמתי על הסכם מכר..."**  
27  
28 לאחר שנתתי דעתי למסמכים ולעדויות ותוך שמודע אני שבעלת השליטה לא נחקרה על תצהירה,  
29 מתקשה אני לקבל את גרסתה ודוק.  
30  
31 טענת בעלת השליטה שלפיה הוסכם בינה לבין נרקיס שהדירה נמכרת לו על תנאי כאמור, אינה  
32 מרפאה את מחדלה כלפי לוון. שומה היה עליה לידע את לוון על התנאי האמור, ולא להעלים הימנו  
33 את העובדה שהדירה נמכרה לנרקיס באופן מותנה וזאת אף אם היא סבורה שהתנאי לא התקיים ואין



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 מניעה למכור את הדירה ללוזון. אפנה לסעיף 23 לתצהיר לוזון שצורף בתמיכה לבקשתו למתן צו  
2 כינוס לנכסי בעלת השליטה, שלא נסתר בחקירתו:

3 "בערב של אותו יום (יום חמישי) הוציא עו"ד שאשו, באמצעות האינטרנט, נסח טאבו של  
4 שתי חלקות במקרקעין (חלקות 84 ו-85), והבחין לתדהמתו, כי באותו יום ממש, ביום  
5 3.3.16, נרשמו לטובת המשיב – 2 [נרקיס – א.א.] הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק  
6 המקרקעין על כל אחת מהחלקות".

7  
8 ודוק, על בעלת השליטה היתה מוטלת חובה ליידע את לוזון על אודות העסקה הקודמת עם נרקיס,  
9 שכן, יש בעסקה הקודמת כדי להשפיע על זכויותיו של לוזון בממכר.

10  
11 בנוסף התברר שהייתה הטעיה מצד בעלת השליטה כלפי לוזון בעת ששלחה לו אסמכתא על העברה  
12 בנקאית כביכול בסך 2.7 מיליון ₪ שנחזתה כהעברה שביצעה בעלת השליטה ללוזון, אולם בפועל  
13 התברר שאסמכתא זו שייכת להעברה כספית אחרת שאינה רלוונטית ללוזון. אפנה בהקשר זה לדברי  
14 ב"כ לוזון בדיון מיום 5.6.16 בהסדר הגישור מושא פסק הדין בעניין מציצים (עמ' 12 ש' 26):

15 "לגבי הטענה שההסכם עם לוזון בוטל, פירטנו בתשובה שלנו את התרמית שהיא ביצעה.  
16 אני הייתי מעורב בזה באופן אישי. החייבת שלחה פקס עם אישור העברה של 2.7 מיליון ₪  
17 מבנק דיסקונט והיא הטעתה אותי".

18 (ההדגשה אינה במקור – א.א.)

19  
20 ממכלול האמור עולה שההתקשרות עם לוזון לוותה בהטעיות ומרמה מצד בעלת השליטה, בין על דרך  
21 המחדל, בכך שלא יידעה את לוזון על אודות העסקה עם נרקיס שעה ששומה היה עליה לעשות כן;  
22 ובין באופן פעיל כאשר שלחה אישור העברה כוזב במטרה להטעות.

23  
24 זה המקום להפנות לדברי כב' השופט רובינשטיין בעניין דראל (פסקה כ"ב):  
25 "...במהלך המשא ומתן מכר המשיב נכסים אלה, במכתב המשיב מיום 10.1.08, המתייחס

26 לטיוטת ההסכם מיום 31.12.07 צוין, כי הדרישה להתחייבות החייבים להימנע ממימוש  
27 נכסי המקרקעין בתקופת ההסדר - ביחס לנכסים נשוא הערעור - ראויה לדיון נוסף; לא  
28 צוין דבר וחצי דבר באשר למכירת הנכס. קשה להלום התנהלות זו, שכן אם לא ביקש  
29 להבריא את הנכסים, מדוע לא הודיע לבנק כי מכרם?..."

30  
31 סבורני שדברים אלה יפים לענייננו מכוח קל וחומר. בית המשפט העליון מצא דופי בהתנהלות חייב  
32 אשר פעל להסתיר התנהלות פסולה מצדו בדיעבד, קרי לאחר שהחל המו"מ. בענייננו לעומת זאת  
33 עסקינן בהסתרת עובדה מהותית שנוצרה עוד טרם תחילת המו"מ.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 16-02-59196 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר 16-03-29664; פר"ק 16-03-44375; פר"ק 16-05-59095; פר"ק 16-05-59124; פר"ק 16-05-59016; פר"ק 16-05-58991; פר"ק 16-05-59038; פר"ק 16-05-59067

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 בכל אלה יש משום מעשי מרמה המקימים את המסד הנדרש למעשה פשיטת רגל לפי חלופת סעיף  
2  
3 (1)5(א) לפקודת פשיטת הרגל.

#### העדפת נושים;

5 גם מעשה פשיטת רגל לפי חלופת סעיף (1)5(ב) נעשה בענייננו, וכפי שאראה להלן הדברים עולים גם  
6 מעמדת בעלת השליטה. אסביר;

8 גרסת בעלת השליטה היא שהמכר לנרקיס היה מכר מותנה שנועד להבטיח את כספי ההשקעה  
9 שהעביר נרקיס לפרויקט "אלוף הניצחון" בסך 7.5 מיליון ₪, ומשכך לא מדובר לטענתה במכירה  
10 כפולה. כך מתארת בעלת השליטה בסעיף 19(ג) לתצהירה את השתלשלות העניינים:  
11 "מר נרקיס נכנס לחדר המדרגות, ואמר לי כי אני הולכת עכשיו לדיון בנושא פירוק החברה,  
12 והוא חושש לכספי ההשקעה שנתן לי בעבר (בסכום של 7.5 מיליון ₪ השקעה בפרויקט  
13 ז'בוטינסקי). על כן, הוא ביקש כי אחתום לו על בטוחה עבור נכס פרטי שלי, הפנטהאוז  
14 בהושע".  
15 (ההדגשה במקור – א.א.)

17 על גרסה זו חזרה המבקשת בהזדמנויות נוספות ובאופן עקבי. דא עקא, גם גרסת בעלת השליטה  
18 מעידה על מעשה פשיטת רגל.

20 מהות העסקה עם נרקיס היא עסקת משכון, קרי מתן בטוחה להבטחת קיומו של חיוב כספי. אפנה  
21 להגדרת המונח משכון בסעיף 1(א) לחוק המשכון, התשכ"ז-1967 לאמור:  
22 "מישכון הוא שעבוד נכס כערובה לחיוב; הוא מזכה את הנושה להיפרע מהמשכון אם לא  
23 סולק החיוב".  
24

25 ודוק, משכון כאמור שניתן לנושה במהלך הליך חדלות פירעון בטל נוכח הוראת סעיף 98(א) לפקודת  
26 פשיטת הרגל שקובע:

27 "מי שאינו יכול לפרוע מכספו את חובותיו כשמגיע זמן פרעונם, וכדי לתת עדיפות לנושה  
28 פלוני או למי שערב לחובו או מתוך אילוץ או שידול שלא כדין מצד אותו נושה או מטעמו הוא  
29 מעביר נכס או משעבדו, או משלם כסף, או נוטל על עצמו התחייבות, או נוקט הליך משפטי  
30 או נכנע לו, לטובת הנושה או נאמנו, ועל סמך בקשת פשיטת רגל שהוגשה תוך שלושה  
31 חדשים מיום שעשה כן הוכרז פושט רגל, יראו את מעשהו כמעשה מרמה ויהיה בטל כלפי  
32 הנאמן".  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 הנה כי כן, גם לגרסת בעלת השליטה עסקינן בשיפור מעמד נושה בסדר הנשייה באופן שמנוגד  
2 להוראות החוק. בענייננו כאמור נרקיס הפך מנושה רגיל לנושה בעל בטוחה ועל כן אילו הדבר היה  
3 נעשה בעת שבעלת השליטה היתה מוכרזת פושטת רגל אזי פעולה זו היתה בטלה.  
4

5 זאת ועוד; לגרסת בעלת השליטה חתימתה על ההסכם נעשתה תחת לחץ שהופעל עליה. אולם, אין  
6 בכך כדי לשנות ממסקנת. הוראת סעיף 98(א) לפקודת פשיטת הרגל הינה ברורה וכוללת בגדרה  
7 מצבים בהם ניתנה עדיפות מתוך "אילוץ או שידול". קרי, לא נדרשת כוונה סובייקטיבית מצדו של  
8 החייב, ודי בפעולה שנעשתה תוך אילוץ או שידול כדי שזו תוגדר כפעולת מרמה.  
9

10 ודוק, ההלכה הפסוקה מורה שיש צורך בהוכחת כוונת ההעדפה ושזו תהיה המטרה הדומיננטית (ע"א  
11 5709/99 לוינ' נ' שילר, פ"ד נה(4) 925, 940 (2001)). בענייננו סבורני שלא יכול להיות חולק בדבר כוונת  
12 ההעדפה מצד בעלת השליטה. שכן, זו חתמה על ההסכם שנועד ליתן בידי נרקיס בטוחה לקיום  
13 התחייבויות בעלת השליטה כלפיו. גם לגרסתה של בעלת השליטה תכלית הסכם זה היתה ליתן בידי  
14 נרקיס בטוחה. משכך, עסקינן בכוונת העדפה.  
15

16 משכך, מתקיימת החלופה שקבועה בסעיף 5(1)(ב) לפקודת פשיטת הרגל. הנה כי כן, בעלת השליטה  
17 שעבדה נכס מנכסיה שאופן שלו הדבר היה נעשה לאחר שהוכרזה אזי זה היה בטל לפי סעיף 98  
18 לפקודת פשיטת הרגל ומשכך נעשה מעשה פשיטת רגל.  
19

### חדלות פירעון של המשיבה;

21 כאמור בהתנגדותה אזי בעלת השליטה טוענת שבהיבט האישי היא סולבנטית. אין בידי לקבל את  
22 עמדתה האמורה שכן הוכח שבעלת השליטה חדלת פירעון גם בהיבט האישי. גם בטעם זה יש כדי  
23 להעצים את הצורך במתן צו כינוס לנכסיה.  
24

25 בהקשר זה אציין שבעלת השליטה חתמה על ערבויות אישיות לטובת רוכשים בהיקפים ניכרים של  
26 מיליוני שקלים. אמנם בעלת השליטה טענה שחלק מהערבויות אינן נושאות את חתימה ואלה זויפו  
27 ונעדרות תוקף. בהקשר זה אף הגישה בעלת השליטה חוות דעת גרפולוגית ובנסיבות הבעייתיות  
28 שתוארו לעיל. סבורני שגם אם היה מקום לקבל את טענת זיוף הערבויות אזי לא היה בכך כדי לקבוע  
29 שבעלת השליטה סולבנטית וזאת נוכח היקף הערבויות שהציג בעל התפקיד בתשובתו להתנגדות  
30 המשיבות. בהקשר זה עסקינן בבעלת שליטה שחתומה על ערבויות אישיות כלפי כ-71 רוכשים בהיקף  
31 של כ-10 מיליון ₪, וכנחזה מכתבי ערבויות אישיות שחתומות על-ידה שנתפסו במשרדי החברות.  
32 בחוות דעת גרפולוגית שהוגשה מטעם בעלת השליטה נטען שחתומות בעלת השליטה על חלק  
33 מהערבויות האמורות זויפו וכן נטען שממילא חלקן פקע. מקובלת עלי עמדתו של בעל התפקיד שהדעת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 נותנת כי קיים קושי בטענה, שכן לא סביר שמספר כה רב של אנשים שונים זייפו את חתימתה של  
2 בעלת השליטה על הערבות שניתנה להם על ידה. אוסיף שגם אם נגרע את אותן ערבויות שנטען  
3 שחתימות בעלת השליטה על אלה מזויפות, עדיין נותרו ערבויות בהיקף ניכר ביותר.  
4

5 בעלת השליטה לא המציאה ראיות באשר ליכולת כספית לפרוע את התחייבויותיה הניכרות כלפי  
6 נושיה. פרט לאמירות בעלמא באשר לעושרה האישי, לא הובאו אסמכתאות מהימנות. לא זו בלבד,  
7 היא הגישה טפסי 5 לא שלמים והתבררו בהם אי דיוקים מהותיים כגון זכויותיה במגרש בבאר שבע.  
8 הימנעותה של בעלת השליטה למסור דווח מלא ומהימן, מגובה באסמכתאות עומדת כנגדה.  
9

10 זאת ועוד; אף חובות זניחים כגון הוצאות משפט בסך 15,000 ₪ שבהם חויבה בעלת השליטה, לא  
11 שולמו.  
12

### מהימנות בעלת השליטה;

14 מתקשה אני ליתן אמון בגרסתה של בעלת השליטה, הגם שלא נחקרה על תצהירה האחרון וזאת  
15 ממגוון טעמים.  
16

17 בעלת השליטה אישרה בחתימת ידה דוחות כספיים של חברות תוך שהיא מודעת לכך שאינם נכונים;  
18 ביצעה מכירה כפולה תוך שנטלה מלווון 3 מיליון ₪ מבלי ליידע אותו על העסקה הקודמת עם נרקיס,  
19 בין אם עסקינן במכר או במכר מותנה כגרסתה שכן שומה היה עליה לגלות ללווון על עצם קיומה יהא  
20 כינויה אשר יהא; מכירת הדירה בריינס וקבלת מקדמה בסכום העולה על גובה השעבוד לבנק; מכירת  
21 הדירה ללווון בתמורה לסך של 7.5 מיליון ₪ כאשר לעמדתה עסקינן בדירה ששוויה גבוה מ-18 מיליון  
22 ₪; בעלת השליטה הסתירה את העובדה שקיבלה את מלוא התמורה עבור מכירת דירה בפרויקט  
23 "מציצים" וכעולה ממוצג מב/2, אישור שנחזה להיות חתום על ידי בעלת השליטה ולפיו היא מאשרת  
24 לרוכשת ה"ה בן עמוס שמלוא כספי התמורה עבור מכירת הדירה התקבלו בידיה ובסך של 2.15 מיליון  
25 ₪. אוסיף שחתימה אף מאושרת על ידי עורך דין.  
26

27 אפנה גם לסתירות בתצהירי בעלת השליטה. כך בתצהיר שצורף להתנגדות בעלת השליטה לבקשה  
28 למתן צו כינוס לנכסיה הצהירה בעלת השליטה כדלקמן (סעיף 48):  
29 "אחזור ואדגיש כי הדירה לא ניתנה כ'בטוחה' למר נרקיס".  
30

31 לעומת זאת, בתצהיר שהוגש כמענה לתשובת בעל התפקיד לדו"ח סומך הצהירה:  
32 "על כן, הוא ביקש כי אחתום לו על בטוחה עבור נכס פרטי שלי, הפנטהאוז בהושע...".  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

- 1 משכך, לפנינו שני תצהירים סותרים של בעלת השליטה וגם בכך יש כדי לפגום במהימנותה.  
2  
3 בעלת השליטה הגישה בהליך דנן שני נוסחים שונים בתכלית של טופס 5, שבגדרו עליה להצהיר על  
4 כלל התחייבויותיה ונכסיה. להמחשת הפער אציין שבנוסח הראשון צוינו תכשיטים בשווי 2.5 מיליון  
5 ש"ח ואילו בטופס השני התכשיטים כלל לא נזכרו. גם בכך יש כדי להעיב על מהימנותה. אמנם ב"כ  
6 המשיבות טען בסיכומיו שהתיקון נעשה ברשות בית המשפט (עמ' 89 ש' 21), אולם אין בכך כדי לרפא  
7 את הפער האמור, שכן לא נדרש ידע או ייעוץ משפטי בשביל לכלול תכשיטים בשווי מיליוני ש"ח בתצהיר  
8 המפרט את כלל הנכסים.  
9  
10 זאת ועוד; התנהלות בעלת השליטה בהליכים דנן מעידים גם כן על חוסר מהימנות לצד חוסר התוחלת  
11 שבהותרת השליטה בידיה ואמחיש: בקשות דחייה שהוגשו פעם אחר פעם באמתלות שונות; חוסר  
12 שיתוף פעולה מובהק עם בעל התפקיד; הברחת נכסים והסתרתם כאשר בין אלה הנכס בבאר שבע,  
13 הדירות במגדל הטייסים שנרשמו על שם בנותיה של בעלת השליטה והחברה שרשומה בארצות  
14 הברית; עשיית שימוש בכספי החברות לצרכיה האישיים; ניסיון למכירת תכשיטים בחנות "פדני"  
15 בקניון רמת אביב במהלך ההליך; משכון תכשיטים ללא תיאום עם בעל התפקיד; פלישה לדירה של  
16 חברת "אליענה אור" (בקשה 33; תיק פר"ק 59196-02-16); מסירת מידע מטעה לסומך ולמסילתי  
17 ביתס לזכויותיה בנכסים; ניסיון להשיג אשראי במרמה מבנק מזרחי על יסוד צילום מסך שממנו נחזה  
18 לכאורה כי בעלת השליטה חשבון בבנק יו-בנק שנמצא ביתרה חיובית של כ-28 מיליון ש"ח, כאשר בפועל  
19 התברר שלא כך הוא.  
20  
21 אפנה גם לאמור בהחלטתי מיום 8.5.16 בבקשה לסילוק ידה של בעלת השליטה מדירה של חברת  
22 "אליענה אור" (בקשה 33; פר"ק 59196-02-16). בהחלטה זו פירטתי בהרחבה מדוע לא היה בידי לקבל  
23 את גרסת בעלת השליטה בהינתן שזו נטענה בעלמא, בניגוד למסמכים וללא אמינות תוך שהצבעתי  
24 על כשלים מהותיים בגרסתה.  
25  
26 אציין שב"כ המשיבות טען בסיכומיו (עמ' 90 ש' 14) שאין מקום ליתן צו כינוס נכסים הואיל והנושים  
27 לא יקבלו יותר מחובם ככל שיינתן צו כאמור לעומת מצב שבו לא יינתן הצו. טענה זו יש לדחות מכל  
28 וכל. קבלת עמדה זו פירושה שלעולם לא יינתנו צווי כינוס נכסים ולמעשה היא מנוגדת לכל מושכלת  
29 יסוד שבדיני חדלות פירעון.  
30  
31  
32  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 **23. כינוס נכסים - מסקנה**

2 בנסיבות המקרה הוכח שעסקינן בחייבת במובן סעיף 2 לפקודת פשיטת הרגל. כן הוכח שנעשו מספר  
3 מעשי פשיטת רגל. משכך, המבקשים הניחו את המסד למתן צו כינוס נכסים לנכסי בעלת השליטה  
4 כנדרש בסעיף 7 לפקודת פשיטת הרגל.  
5

6 **24. היתכנות הסדר נושים**

7 בסיכומיו עתר ב"כ המשיבות ליתן שהות על מנת למצוא משקיע (עמ' 87 ש' 11):  
8 "עו"ד ארז שואל מה יהיה אם ההתנגדות תתקבל, אני לא מחזיר את הגלגל אחורה, אבל  
9 יינתן זמן להמצאת הסדר נושים, לא יכולתי להגיש בקשה לפרסם בעיתונות, לא יכולתי  
10 לכנס את הנושים ולפגוע במפרק. אם ההתנגדות תתקבל ואם יינתן צו פירוק מותנה,  
11 שבמשך שלושה חודשים לא אוכל להצליח בהסדר נושים, בתחילת הדיון נכח עו"ד עם 5  
12 מיליון ₪ בנאמנות. אותו משקיע, המציע, הוא מציע לרכוש את החברה את מניותיה".  
13

14 מהתמונה שהצטיירה לפני בית המשפט עולה שאין תוחלת למציאת משקיע וכאמור לעיל.  
15

16 זאת ועוד; ב"כ המשיבות הציע הסדר הנושים שמבוסס על מכירת פרויקט ז'בוטינסקי (עמ' 85 ש' 1).  
17 אולם, כאמור בדברי ב"כ קבוצת הרכישה בפרויקט זה (עמ' 92 ש' 7), אזי למשיבות אין זכויות  
18 בפרויקט האמור. משכך, ברי שפרויקט זה אינו של המשיבות למוכרן ולכן לא יכול להוות מסד להסדר  
19 נושים בר תוקף.  
20

21 יתרה מכך; ב"כ המשיבות טען שיש באולם שני מציעים שנתנו המחאות לפקודת בית המשפט  
22 בסכומים של מיליוני ₪. מצופה שלו היתה בהצעות האמורות ולו קורטוב של היתכנות אזי ההצעות  
23 היו מוגשות לעיונו של בית המשפט זה מכבר וכנדרש. בהינתן שאלה לא הוגשו כאמור אזי הן נותרו  
24 בגדר טענות בעלמא.  
25

26 מאז פתיחת הליכי חדלות הפירעון בעניינן של המשיבות, אלה חוזרות וטוענות לקיומם של משקיעים  
27 כאלה ואחרים המעוניינים ברכישת החברות על זכויותיהן וחובותיהן. אפנה למשל לאמור בבקשה  
28 להקפאת הליכים שהגישו המשיבות שלפיו:

29 "יצוין כי בימים האחרונים נעשו אל הקבוצה פניות מצד נמספר גורמים רציניים המעוניינים  
30 לרכוש את נכסי החברה /או חלק מהם, לרבות משקיעים המעוניינים להשקיע בקבוצה..."  
31

32 ולאמור בסעיף 23 לתצהיר בעלת השליטה שצורף לתשובת החברה בתיק הקפאת ההליכים מיום  
33

1.4.16:





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 "...בשבועות ובימים האחרונים נעשו מספר פניות מצד משקיעים פוטנציאליים, בעלי הון  
2 וגופים שונים, אשר הביעו עניין רב ורצינות לגבי האפשרות של רכישת פעילות החברות  
3 והפרויקטים במכלול (ולא בנפרד)..."

4 (ההדגשה במקור – א.א.)

5  
6 כן אפנה לדברי ב"כ המשיבות בדיון מיום 25.7.16 (עמ' 87 ש' 14):  
7 "...בתחילת הדיון נכח עו"ד עם 5 מיליון ₪ בנאמנות. אותו משקיע, המציע, הוא מציע  
8 לרכוש את החברה את מניותיה".

9  
10 ודוק, הדעת נותנת שככל שהיה משקיע רציני כאמור שמפקיד כספים בהיקף ניכר בחשבונות נאמנות,  
11 היה עולה בידי ב"כ המשיבות להוכיח בנקל את רצינותה של ההצעה האמורה אך כזאת לא נעשה.  
12  
13 נוסף על כך טענו המשיבות שהן נמצאות במגע עם בנקים אשר ייכנסו בנעליו של בנק מזרחי ואפנה  
14 לאמור בסעיף 53 לתצהיר בעלת השליטה מיום 24.3.16 שצורף להתנגדותה לבקשה למתן צו כינוס  
15 לנכסיה:

16 "אציין, כי בימים אלה ממש מתגבשת הצעה עם תאגיד בנקאי אחר אשר יקדים סכומים  
17 להם אני זכאית מפרויקטים נדל"ן אחרים שאינם קשורים להליך זה, ויעמיד אותם לרשותי  
18 על מנת שאשיב את כספי ההשקעה למר נרקיס, וזה האחרון יסיר את הערת האזהרה  
19 הרשומה על הנכס, תוך התחייבות של המבקש לשלם את יתרת הכספים עבור הדירה שרכש  
20 ובכך ישלים הוא את עסקת המכר. אבהיר כי אני ממתינה למכתב כוונת [כך במקור – א.א.]  
21 מהתאגיד הבנקאי האחר ואגיש אותו לעיונו של בית המשפט הנכבד ברגע שאקבל אותו  
22 לידיי. בכל מקרה בקשת הכינוס קבוע ליוני השנה, וצו איסור דיספוזיציה ניתן. אני מאמינה  
23 באמונה שלמה, כי המצב שהנוצר יוסדר".

24 (ההדגשות אינן במקור – א.א.)

25  
26 דא עקא, טענות אלה התגלו כעורבא פרת, שכן עד מתן הכרעה זו, ולאחר חלוף זמן ממושך לא  
27 התקבלה כל הצעה או מכתב כוונות מכל בנק שהוא אשר מוכן להציע מימון לבעלת השליטה או  
28 לחברות שבבעלותה. למעשה, מאז פתיחת הליכי חדלות הפירעון בחודש פברואר 2016 ועד עתה טרם  
29 הוגשה לעיונו של בית המשפט ולו הצעה קונקרטית אחת בת תוקף. סבורני שגם בכך יש כדי ללמד על  
30 מצבן העגום של המשיבות, שכן, הדעת נותנת שאם מצבן היה שפיר כנטען על ידן אזי גורמים עסקיים  
31 היו מעוניינים לנצל את ההזדמנות העסקית. אולם, כאמור, במשך 5 חודשים לא נמצא ולו משקיע  
32 אחד רציני.  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 אציין בהקשר זה שבעת כתיבת פסק הדין, הוגשה הודעה על ידי בעלת השליטה בדבר כינוס וולנטרי  
2 של נושיה ביום 31.7.16 לשם הגעה להסדר נושים וכן בדבר קיומו של משקיע. הישיבה האמורה לא  
3 מכונסת באישור בית המשפט ועסקינן ביוזמה של בעלת השליטה שאינה מגובה בהחלטה שיפוטית.  
4 איני רואה צורך להידרש לעניין וכל עוד לא תעשה בעלת השליטה פעולות של העדפת נושים פסולה.  
5 איני רואה מניעה שבעלת השליטה תבוא בדברים עם כלל נושיה, ותציע להם הסדר ובכפוף לכך  
6 שהסדר כאמור יובא לאישור בית המשפט במתכונת שקבועה בפקודת פשיטת הרגל.  
7

8 לשלמות התמונה אוסיף שלהודעה האמורה צורף העתק צילומי של המחאה לפקודת בית המשפט בסך  
9 של 6,154,200 ₪, שניתנה על ידי משקיע לכאורה שמוכן להשקיע סך של כ- 61.5 מיליון ₪ בפרויקט  
10 זיבוטינסקי, כאשר ההמחאה צורפה להוכחת רצינות ההצעה. בהודעה נאמר כי ההמחאה לא הופקדה  
11 נוכח השביתה במזכירות בית המשפט. דא עקא, מהודעה דחופה שהגיש ב"כ הבנק בתגובה להודעת  
12 בעלת השליטה הסתבר כי עסקינן בהמחאה שבוטלה באותו יום שבו הגישה בעלת השליטה את  
13 הודעתה ומכל מקום למשיבות אין זכויות בפרויקט זיבוטינסקי ולכן ממילא הצעת המשקיע אינה  
14 רלוונטית. עם זאת, בתצהיר תשובה שהוריתי לבעלת השליטה להגיש היא ציינה שלא ידעה על ביטול  
15 ההמחאה בעת הגשת ההודעה.  
16

### התנגדות נושים;

17 מושכלת יסוד היא שתנאי בלעדיו אין הסדר נושים הוא הסכמת הנושים. במקרה שלפניי כלל הנושים  
18 שהגישו עמדתם לבית המשפט התנגדו לכל הצעת ההסדר. כלל הנושים עמדו על קבלת הבקשות.  
19 דהיינו גם מטעם זה אין כל היתכנות לעריכת הסדר נושים.  
20  
21

### 25. טעמים נוספים להיעתרות לבקשות

22 מעבר לטעמים עליהם עמדתי לעיל, שדי בהם כדי לקבל את הבקשות, סבורני שישנם טעמים נוספים  
23 שמעצימים את הצורך בקבלת הבקשות. בין אלה:  
24  
25

### העדר תוחלת לפעילות עתידית;

26 בעל התפקיד בסיכומיו טען ובצדק שכיום אין למשיבות כל פעילות; העובדים פוטרו; אין למשיבות  
27 משרדים; אין בנק מממן ועוד. משכך, לא ברור מהי הפעילות אליה מתכוון ב"כ המשיבות בטענתו  
28 שהמשיבות תוכלנה לבצע ככל שהבקשות לא תתקבלנה. ודי בהקשר זה לתהות: האם המשיבות  
29 ישווקו פרויקטים חדשים? מניין המשיבות תממנה את פעילותן? מהם המקורות להשבת החובות שיש  
30 לפרוע לאלתר כגון חוב לעובדים בסך של 1 מיליון ₪? האם יש קהל יעד שיסתכן ברכישת דירות  
31 מהחברות נוכח הפרסומים השליליים בכלי התקשורת על החברות, על אודות הליכי חדלות הפירעון  
32 והכשלים שבהתנהלותן?  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 סבורני שיש בדברים אלו כדי להצביע על היעדר תוחלת להמשך פעילות של המשיבות למצער  
2 במתכונתן הנוכחית.

3  
4 באשר להיעדר יכולת לקבל מימון אפנה לדברי סומך בחקירתו (עמ' 28 ש' 9):

5 "ש. האם ידוע לך שבנק ירושלים הודיע שהוא לא מוכן לתת אשראי בפרויקט הזה ולא  
6 לאור סיטי ולענבל אור.

7 ת. אני מניח שכל פרויקט של ענבל אור אני מניח שיש בעיה בליווי מניסיוני בתחום.  
8 אני ליוויתי את אחת מקבוצות הרכישה הגדולות – בצענו עבודה לתפארת, במהלך  
9 תהליך הבניה היו בעיות עם הרוכשים, אנשים נתקעו, השלמנו את הפרויקט,  
10 ניהלנו מו"מ עם הבנק. כאן גב' אור היא בכובע של רוכש, גם בארלוזורוב. הבנק  
11 עוצר ושואל שאלות ורוצה פתרונות.

### לשאלת בי"מ"ש:

12 ש. אמרת שכל פרויקט של ענבל אור תהיה בעיה.  
13 ת. לא הובנתי, אני מבקש להסביר. התכוונתי שבמצב שבו רוכש נתקע עם בעיה של  
14 חדלות פירעון או של כינוס זמני או קבוע....  
15 ש. יש הודעה של בנק ירושלים בפרויקט השניים שהוא מסרב לתת ליווי.  
16 ת. אני מבין שזה קשור לבעיה שהתעוררה.  
17 ש. איפה?  
18 ת. עם גב' אור".

19  
20  
21 אובדן אמון במשיבות;

22 זאת ועוד; גם אם נצא מנקודת הנחה שבקשות הפירוק תידחינה עדיין לחברות אין כל תוחלת להמשך  
23 פעילות נוכח אובדן האמון של הנושים. גם הכנ"ר הדגיש סוגיה זו בעמדתו וכעולה מדברי בי"כ הכנ"ר  
24 בדיון מיום 25.7.16 שהובאו לעיל.

25  
26 סבורני שיש ממש בטענה זו וגם בכך יש כדי לחזק את קבלת הבקשות שמונחות לפתחי. אדגיש  
27 שהתמונה שהצטיירה לבית המשפט היא משבר אמון תהומי במשיבות.

28  
29 תביעות והליכי הוצאה לפועל תלויים ועומדים;

30 כאמור בסיכומי בעל התפקיד, נוכח מתן הצווים הזמניים עוכבו תביעות תלויות ועומדות כמו גם  
31 הליכי הוצאה לפועל נגד המשיבות בהיקף של כ-40 מיליון ₪ כאשר לחברה אין כל יכולת תזרימית  
32 וכלל חובותיה מגיעים כדי סך של כ-240 מיליון ₪. משכך, ככל שהבקשות מושא החלטה זו לא  
33 תתקבלנה אזי פירוש הדבר שיוסר העיכוב מההליכים האמורים. הדעת נותנת שהמשיבות לא תוכלנה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 להתמודד עם נשייה זו ופירוש הדבר שממילא הן תשובנה להליך חדלות פירעון כך או אחרת. במילים  
2 אחרות, אין כל טעם לדחות את הבקשות כעת הואיל ולמשיבות אין כל יכולת כלכלית להתמודד עם  
3 ההליכים שיתנהלו נגדה ככל שהבקשות שלפניי תדחנה.

### הצורך בהתחקות אחר רכוש וכספים;

4  
5  
6 קיים בנסיבות המקרה שלפניי צורך לבצע פעולות לשם התחקות אחר רכוש המשיבות וכספים  
7 שהועברו אליה. שכן כאמור כספים שהועברו על ידי רוכשים לטובת פרויקטים ייעודיים מצאו את  
8 דרכם למחוזות רחוקים. משכך, קיים צורך ממשי לבצע חקירות בהקדם.

### ביטול צווי חדלות הפירעון;

9  
10  
11 על פי הוראת סעיף 33 לפקודת פשיטת הרגל אזי חייב שניתן נגדו צו כינוס נכסים וטרם הוכרז פושט  
12 רגל רשאי להגיש הצעה להסדר נושים. על כן, צודק ב"כ הכנ"ר שעסקינן בהליכים הפיכים וכאמור  
13 בסיכומיו (עמ' 93 ש' 15) ולכן גם טעם זה תומך בקבלת הבקשות. משכך, לא ראיתי ממש בטענת ב"כ  
14 המשיבות שלפיה היעדרות לבקשה תימנע הגעה להסדר.

### סוף דבר .26

15  
16  
17 בית המשפט נדרש למתן צווי פירוק לקבוצת החברות של בעלת השליטה, ענבל אור וכן למתן צו לכינוס  
18 נכסיה.

19  
20 סקרתי בהכרעה בהרחבה את מצב קבוצת החברות ואת הפרויקטים השונים. ניתחתי את המצב  
21 הכספי של החברות ושל בעלת השליטה, ובדקתי את קיומה של עילת חדלות פירעון לפי המבחנים  
22 שקבועים בפקודת החברות ובהלכות הפסוקות. כן בדקתי קיומו של מעשה פשיטת רגל על ידי בעלת  
23 השליטה וכקבוע בפקודת פשיטת הרגל.

24  
25 בהקשר זה הרחבתי ובחנתי האם החברות סולבנטיות כעמדת בעלת השליטה והעברתי אותן הן תחת  
26 המבחן התזרימי והן תחת המבחן המאזני, זאת נוכח חילוקי הדעות שבין הצדדים באשר לתחולת  
27 המבחן ההולם בנסיבות המקרה. ראיתי לנכון להתייחס לחלות המבחן התזרימי שכן זה נקבע שישלוט  
28 בכף במסגרת "הצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016". הבעתי את הסתייגותי  
29 מהבחירה האמורה ומהטעמים שציינתי בהרחבה בהכרעה. הדגשתי שנכון יהיה להותיר את ההגדרה  
30 הקיימת, שמאפשרת שימוש במי מהמבחנים האמורים, תוך הותרת שיקול הדעת לבית המשפט  
31 ליישום המבחן המתאים לבחינת חדלות פירעון של תאגיד ושל פרט, לצד כלים נוספים. חוששני שככל  
32 שיותר המבחן התזרימי הצר לבדו, עלול הדבר לגרום לעוות דין, לכאוס כלכלי ומשפטי. לטעמי גם



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
29664-03-16; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
59016-05-16; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 לא יהיה בהותרת המבחן התזרימי כדי ליצור את הוודאות שלה טוענים מצדדי המבחן האמור וטעמי  
2 לכל אלה צוינו בפסק הדין.

3  
4 ביישום המבחנים האמורים על נסיבות המקרה, הגעתי לידי מסקנה שהחברות נמצאות במצב של  
5 חדלות פירעון ומשכך דין בקשות הפירוק להתקבל. נימוקי פורטו בהרחבה בפסק הדין ובין אלה:  
6 חובות ניכרים של קבוצת החברות לנושיהן והעדר כספים בקופה לפרוע את החובות העצומים בעשרות  
7 מיליוני שקלים; ביטולי רכישות קרקע; ביטול עסקאות עם רוכשים וחובת השבת כספיהם; הסתייגות  
8 מדו"ח רו"ח סומך שהוגש מטעם החברות ונוכח כשלים שנמצאו בו; בעייתיות בשמאוויות שהגישו  
9 החברות באמצעות השמאי מסילתי שעליו נסמך גם דו"ח סומך.

10  
11 הוספתי טעמים שיש בהם לתמוך במתן צווי פירוק, מעבר לתוצאת מבחני חדלות הפירעון ועל יסוד  
12 עילת הפירוק של "מן הדין ומן הצדק", שגם לגביה טוב יהיה אם תוותר במסגרת הצעת החוק. אלה  
13 צוינו בפסק הדין ובגדרם התייחסתי לכשלים שהתגלו בדוחות הכספים של החברה; בעייתיות  
14 בהתנהלות הכספית של החברות ובין היתר בעירוב הכספים שבין הפרויקטים השונים; כשלים  
15 בהיתכנות מימוש הפרויקטים; אבדן האמון ועוד.

16  
17 עמדתי גם על היעדר התוחלת של מציאת משקיע ותרחיש של הסדר נושים. במסגרת זו הצבעתי על כך  
18 שכלל נושי בעלת השליטה מתנגדים להסדר וכן פירטתי את הניסיונות של בעלת השליטה למציאת  
19 משקיע, אשר כולם העלו חרס. הדוגמה האחרונה בהקשר זה התרחשה במהלך כתיבת פסק הדין,  
20 בשעה שבעלת השליטה הגישה הודעה על מציאת משקיע שהמציא המחאה בנקאית בסך של 6,154,200  
21 ש"ח להוכחת רצינותו. בהמשך התברר מעמדת ב"כ הבנק כי עסקינן בהמחאה שבוטלה באותו יום בו  
22 הוגשה לבית המשפט, כאשר לגרסת בעלת השליטה היא לא ידעה לטענתה על ביטול המחאה. ממילא  
23 הצעת אותו משקיע מבוססת על פרויקט ז'בוטינסקי שלמשיבות אין בו זכויות ומשכך אין לפנינו הצעה  
24 מבוססת. מכל מקום וכמות שהבהרתי בפסק הדין, ככל שבעתיד יתברר שקיים מסד להסדר נושים,  
25 אין מניעה לכנס את הנושים ולאשרו וכקבוע בסעיף 350 לחוק החברות שלפיו גם אם חברה נקלעת  
26 להליכי פירוק אפשר להגיע להסדר נושים במסגרת הפירוק.

27  
28 על יסוד כל אלה, באתי לידי מסקנה שאין מנוס אלא להורות על פירוק החברות.

29  
30 פירוק החברות;

31 על יסוד מכלול הטעמים שעליהם עמדתי לעיל, ולאחר שהודעה על דבר בקשות הפירוק פורסמה כדין  
32 והומצאה תעודה מאת הרשם לפי תקנה 7 לתקנות החברות (פירוק) התשמ"ז-1987, ולאחר דחיית  
33 ההתנגדויות, ניתן בזאת צו פירוק לכל אחת מן החברות שבכותרת ולפיו:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1. החברות הנ"ל תפורקנה בידי בית משפט על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ופקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983.
2. כונס הנכסים הרשמי בתל אביב ידאג לכינוס אסיפות נושים לעניין החברה שבפירוק.
3. כונס הנכסים הרשמי בתל אביב יהיה המפרק הזמני של החברה, וזאת עד להכרעת אסיפת הנושים לזהותו של המפרק הקבוע.
4. נושאי המשרה בחברה יתייצבו מיד עם קבלת צו הפירוק במשרד הכונס הרשמי בתל-אביב, וזאת כדי למסור כל מידע שיידרש בנוגע לעסקי החברה. כן, יתייצבו המנהלים לחקירה במשרדי הכנ"ר בכל עת, לפי דרישתו.
5. עו"ד איתן ארז מתמנה כמנהל מיוחד והתחייבות שהפקיד בעת מינויו כמפרק זמני תשמש גם לעניין זה.

### כינוס נכסים;

לשם מתן צו כינוס לנכסי בעלת השליטה, בחנתי את מעשה פשיטת הרגל המיוחס לה על ידי לוזון בדבר הברחת נכסים כמו גם העדפה אסורה של נושים במכירת הדירה בפרויקט "מציצים", שנמכרה קודם לכן לנרקיס ומבלי לידע אותו על כך. לא ראיתי לקבל את עמדת בעלת השליטה, שהסדר הגישור מאיין את מעשה פשיטת הרגל, שכן לא זו בלבד שהיא התנגדה להסדר הגישור אלא שאין בו כדי לרפא את עוצמת הפגם שדבק בה בעת שמכרה את הדירה ללוזון, לקחה הימנו מקדמה במיליוני שקלים ולא גילתה לו שהדירה נמכרה לנרקיס סמוך לפני כן. גם אם סברה בעלת השליטה שלפי המוסכם בינה לבין נרקיס והמוכחש על ידו, המכירה לא נכנסה לתוקף, חובה הייתה עליה לגלות את דבר המכירה ללוזון ועל מנת לאפשר לו לשקול האם הוא מוכן לרכוש את הדירה בנסיבות הקיימות ולהסתכן, וכמות שהתברר בדיעבד. הבהרתי שאין בהסדר הגישור לאיין את מעשה פשיטת הרגל שכן עדיין נותר חוב ללוזון במאות אלפי ₪ שבעלת השליטה חייבת לו ובהעדר מקורות לפרוע אותו.

בהקשר זה הרחבתי באשר למצבת החובות הניכרת של בעלת השליטה, לרבות בגין ערבויות אישיות לכ-71 רוכשים בהיקף של כ-10 מיליון ₪, ותוך שאני ער לטענתה הנתמכת בחוות דעת גרפולוגית שחתימותיה על חלק מהערבויות זויפו. אוסיף שבעלת השליטה נמנעה מטעמיה לחשוף את מלוא רכושה ונכסיה, מסרה מידע חלקי ומטעה ושוכנעתי שאין ביכולתה לפרוע את חובותיה. לכל אלה יש להוסיף את הסממנים שצינתי באשר להעדר מהימנותה של בעלת השליטה כגון הנתונים השגויים בדוחות המבוקרים של החברות; שימוש בכספי הרוכשים לצרכיה האישיים; פלישה לדירה שבבעלות אחת החברות; מכירה בכפל של דירת מציצים; הצגת שווי של דירה אחרת בפרויקט "מציצים" שמסתבר שנמכרה לאחר והתמורה שולמה במלואה; כשלים במכירת דירה ברחוב ריינס, אי הקפדה על כך שכספי רוכשים יופקדו בנאמנות ייעודית להם, ועוד.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 עוד נתתי דעתי להיתכנות הסדר נושים ומציאת משקיע, אך לא ראיתי באלה ממש, וכל עוד לא יונחו  
2 לפני בית המשפט הצעות קונקרטיות מגובות באסמכתאות פיננסיות מהימנות שניתן יהיה לבסס על  
3 אלה הצעת הסדר ראויה.

4  
5 לצד כל אלה, הבאתי בחשבון את הפגיעה בנושים הרבים שיש לעשות הכל כדי למזער את הנזקים  
6 שכבר נגרמו להם, ואלה הולכים וגדלים. ניתן יהיה במסגרת הליכי הפירוק וכינוס הנכסים להגיע  
7 להסדרים פרטניים בפרויקטים השונים, להקטין את הנזקים ולסייע לנושים.

8  
9 מסקנה חשובה שמתבקשת מנסיבות המקרה הינה שטוב ייעשה אם המחוקק יתערב בהסדרת ענייני  
10 של קבוצות רכישה ועל מנת שתופעות מעין אלה לא תחזורנה על עצמן. כוונתי בין היתר לכך שכספי  
11 פרויקט יופקדו בנאמנות, וייקבע מנגנון שיבטיח שהכספים ישמשו רק לצרכיו של אותו פרויקט, ולא  
12 ניתן יהיה לעשות בהם שימוש למטרות אחרות. עוד יש להבטיח שכל עוד לא נרכשה הקרקע מושא  
13 הפרויקט, ניתן יהיה להשיב את כספי חברי קבוצת הרכישה שיופקדו עד אז בחשבון נאמנות. עניין  
14 נוסף שיש לתת לו את הדעת הוא זהות מארגן קבוצת הרכישה, או היזם של הקבוצה, שכן יש לבחון  
15 את כישוריו, יכולותיו לשמש ככזה, בצד למהימנותו. ער אני לכך שמנגנוני פיקוח כאמור כרוכים מן  
16 הסתם בעלויות שאותן רוצים לחסוך במסגרת התארגנות קבוצת רכישה, אך ההפסד הצפוי עלול  
17 לעלות על הרווח במקרים רבים, ועל מנת "שלא יצא שכרו בהפסדו".

18  
19 על יסוד מכלול הטעמים דלעיל הגעתי לכלל דעה שיש ליתן צו לכינוס נכסי בעלת השליטה. משכך אני  
20 מורה כדלקמן:

- 21
- 22 1. ניתן בזאת צו לכינוס נכסי בעלת השליטה (להלן: "החייבת").
- 23
- 24 2. הכני"ר מתמנה להיות כונס נכסיו של החייבת.
- 25
- 26 3. כל ההליכים המשפטיים, לרבות הליכי הוצאה לפועל כנגד החייבת, יעוכבו.
- 27
- 28 4. החייבת תשלם תשלום חודשי בסך של 5,000 ש"ח לקופת פשיטת הרגל, החל מיום 10.8.16
- 29 ובראשון לכל חודש עוקב. לאחר חקירת החייבת על ידי בעל התפקיד, ייבחן סכום התשלום
- 30 החודשי שעל החייבת לשלם לקופת פשיטת הרגל.
- 31



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'; פש"ר  
16-03-29664; פר"ק 44375-03-16; פר"ק 59095-05-16; פר"ק 59124-05-16; פר"ק  
16-05-59016; פר"ק 58991-05-16; פר"ק 59038-05-16; פר"ק 59067-05-16

### לפני כב' השופט איתן אורנשטיין, נשיא

1 על החייבת להגיש תוך 14 יום דו"ח לכנ"ר על מצב נכסיה, הכנסותיה, הוצאותיה וחובותיה  
2 על פי דין. כמו כן, תגיש החייבת לכנ"ר דו"ח חודשי על הכנסותיה והוצאותיה במועדים  
3 שיקבעו ע"י הכנ"ר.  
4

5 6. מוצא בזה עיכוב יציאה מן הארץ נגד החייבת.  
6

7 7. החייבת תתייצב במשרדי הכנ"ר, בכל עת שתידרש לכך, לצורך חקירה.  
8

9 8. הכנ"ר יכנס בהקדם אסיפת נושים בעניין החייבת.  
10

11 9. עו"ד איתן ארז מתמנה כמנהל מיוחד וההתחייבות שהפקיד בעת מינויו ככונס נכסים זמני  
12 תשמש גם לעניין זה.  
13

14 10. החייבת תמציא העתק החלטה זאת לכלל נושיה וכן לתיקי ההוצאה לפועל.  
15

16 11. תסקיר בעל התפקיד יוגש 14 יום קודם לדיון בהכרזת החייבת פושטת רגל.  
17

18 12. המזכירות תקבע דיון להכרזת פשיטת רגל לפי היומן ותשלח את ההזמנה לצדדים.  
19

20 המזכירות תסרוק את פסק הדין בכל אחד מהתיקים שבכותרת.  
21

22 ניתן היום, כ"ו תמוז תשע"ו, 1 אוגוסט 2016, במעמד הצדדים.  
23  
24

25 איתן אורנשטיין, נשיא  
26