



בבית המשפט העליון

רע"א 8316/22

לפני :

כבוד השופט ד' מינץ
כבוד השופט ע' גרוסקופף
כבוד השופטת ר' רונן

המבקשים :

1. אזרא אגא בבא
2. אסתר אגא בבא
3. לידה לובורמירסקי
4. ראיסה גרטשטיין
5. רומן דיאורדיצה
6. אנג'לה דיאורדיצה
7. אלכסנדר גייפמן
8. רעיסה (רעיה) גייפמן
9. סוזט לנדאו
10. יעקב אטאל
11. מירי אטאל
12. מאיר כהן
13. קני אסטינטס
14. עופר חבוב
15. חנה חבוב
16. גריגורי זטקובצקי
17. ליודמילה זטקובצקי
18. דניאל דריבנסקי
19. לנה דומב
20. איריס קקון
21. תהל קקון
22. שלום עדי
23. יוסף פיגלין
24. לסל קמינסקי
25. סימה קמינסקי
26. צליק גולדשטיין
27. יפית גולדשטיין
28. חנן זנטי
29. יוספה זנטי
30. גנאדי ברטל
31. נינה ברטל
32. סוזנה זהבי
33. מונה אבני
34. שרה עמית

- המשיבים :
1. מחאמיד תופיק - חברה לבניין ופיצוח בע"מ
 2. חסן מחמיד
 3. אברהים מחאמיד
 4. מחמוד מחאמיד
 5. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי מחוז חיפ
 6. עו"ד ארז חבר
 7. עו"ד ליאור מזור
 8. עו"ד רון חכים
 9. בנק הפועלים

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה
 בחדל"ת 36046-12-21 מיום 14.11.2022 שניתנה על ידי
 כב' השופטת ב' טאובר

- בשם המבקשים : עו"ד ביקי מוראד
- בשם המשיבים 4-1 : עו"ד חובב ביטון
 בשם המשיב 5 : עו"ד אסף ברקוביץ'
 בשם המשיבים 8-6 : עו"ד ארז חבר ; עו"ד רון חכים ; עו"ד ליאור מזור
 בשם המשיב 9 : עו"ד יניב אזרן ; עו"ד חן גבאי

פסק-דין

השופטת ר' רונן:

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' סגנית הנשיא ב' טאובר) מיום 14.11.2022 בחדל"ת 36046-12-21.

בתמצית יצוין כי ההליך המתנהל בבית משפט קמא הוא הליך חדלות פירעון בעניינה של המשיבה 1 – חברה לבנייה ופיתוח (להלן גם: החברה) – אשר המבקשים התקשרו עמה בהסכם לביצוע פרויקט "פינוי בינוי" (להלן: הפרויקט). בהחלטה נושא בקשת רשות הערעור נדחתה בקשת המבקשים להורות למשיבים 8-6 – הנאמנים של החברה בהליך חדלות הפירעון – לשלם להם מקופת ההסדר דמי שכירות עבור דיור חלופי (להלן גם: דמי השכירות) לתקופה שבין חודש מרץ 2022 ועד למסירת הדירות לידיהם; ולהורות למשיבים 8-6 למסור להם דו"ח מפורט באשר למצב הפרויקט, וצפי עדכני באשר למועד מסירת הדירות.

1. המבקשים הם בעלי דירות במקרקעין הנמצאים ברחוב יציאת אירופה בחיפה. ביום 20.12.2012 נערך ונחתם ביניהם לבין "מרחבי דיור בע"מ" (להלן: היזם הקודם) הסכם לביצוע פרויקט "פינוי-בינוי" במקרקעין, לפיו המבקשים יפנו את דירותיהם, וכשהפרויקט יושלם הם יהיו זכאים לדירות בו. בשלב מסוים בוטל ההסכם עם היזם הקודם, וביום 6.12.2016 חתמו המבקשים על הסכם הסבה (להלן: הסכם המכר) מכוחו נכנסה החברה לנעליו של היזם הקודם כחברה היוזמת הנוכחית של הפרויקט.

בהסכם המכר נקבע כי החברה תתקשר עם בנק מלווה אשר ייתן למבקשים ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: חוק המכר) בהתאם לדו"ח שמאי ביחס לשווי התמורה למבקשים, ובתנאי שגובה הערבות לא יפחת מסך של 700,000 ₪ לדירה. כן נקבע כי הערבות תכלול גם דמי שכירות אותם התחייבה החברה לשלם למבקשים למשך שנה אחת כפי שיפורט להלן; וכן את שווי התוספות שכל אחד מהמבקשים יבחר לדירתו ואת שווי העברת תכולת דירות המבקשים (להלן: הערבויות). בהמשך לכך, ביום 29.4.2018 נחתם בין החברה לבין המשיב 9 – בנק הפועלים (להלן: הבנק) – הסכם ליווי להעמדת אשראי על ידי הבנק לצורך הקמת הפרויקט (להלן: הסכם הליווי). בהתאם, נפתח חשבון ליווי על שם החברה אצל הבנק.

החברה התחייבה בהסכם המכר לשלם למבקשים סך של 3,000 ש"ח בכל חודש כדמי שכירות לדיור חלופי, וזאת עד למועד אכלוס המבקשים בדירותיהם החדשות, שנקבע לחודש מרץ 2021. כמו כן, התחייבה החברה לשלם למבקשים סך של 1,500 דולר עבור כל חודש איחור במסירה, וזאת בנוסף לדמי השכירות.

בסופו של דבר, החברה לא הצליחה לעמוד במועד המסירה שנקבע בהסכם המכר. לאחר שחלף המועד, היא הודיעה כי הדירות יימסרו למבקשים עד לחודש יוני 2022, תוך תשלום הפיצוי שנקבע בהסכם. חרף ההסכמות האמורות, החל מחודש ינואר 2022 הפסיקה החברה להעביר למבקשים את דמי השכירות וחדלה לשלם את כספי הפיצויים על האיחור במסירה.

2. ביום 16.12.2021 הגישה החברה יחד עם המשיבים 2-4 (הם בעלי המניות בחברה) בקשה לעיכוב הליכים לבית משפט קמא לצורך גיבוש הסדר חוב ומתן סעדים זמניים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, (תיקון מספר 4 – הוראת שעה), התשפ"א-

2021 (להלן: חוק חדלות פירעון (תיקון מספר 4)). באותו יום ניתן צו ארעי לעיכוב הליכים, שתוקפו הוארך על-ידי בית משפט קמא בהחלטות מימים 19.12.2021 ו-29.12.2021. בנוסף ניתן צו מניעה האוסר על ביצוע דיספוזיציות בנכסי החברה או ברכושה עד להחלטה אחרת; וצו האוסר על סילוק יד מאתרי העבודה של החברה. המשיבים 6-8 מונו למנהלי ההסדר (המשיבים 6-8 יכוננו להלן: הנאמנים).

יצוין כי בדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא ביום 29.12.2021, הצהירו הנאמנים כי 92% מהעבודות בפרויקט הושלמו, וכי בכוונתם להביא לסיום הפרויקט בהקדם האפשרי.

3. בסמוך לאחר מתן הצווים האמורים, הגישו המבקשים תביעת חוב מטעמם בגין האיחור של החברה במועד מסירת הדירות. בתביעת החוב תבעו המבקשים את הפיצוי המוסכם עבור האיחור במסירת הדירות בסך של 1,540,000 ₪ (לפי חישוב של 1,500 דולר לכל חודש איחור ובהנחה שהדירות אכן יימסרו בחודש יוני 2022), וכן תשלום דמי השכירות שלא שולמו להם במועד בסך של 396,000 ₪ (בחשוב של 3,000 ₪ לחודש, החל מחודש ינואר 2022 אז הפסיקה החברה להעביר לידיהם את התשלום, ועד לחודש יוני 2022). יצוין כבר עתה כי בהתאם לאמור בתשובת הנאמנים לבקשת רשות הערעור, רכיב תשלום דמי השכירות בתביעת החוב של המבקשים אושר במלואו.

4. ביום 13.1.2022 הגישו המבקשים לבית משפט קמא בקשה להחריג את הערבויות שניתנו להם על ידי הבנק בתמורה לשעבוד דירותיהם מהליך חדלות הפירעון או לחלופין מההחלטה על עיכוב ההליכים, כך שניתן יהיה להורות על חילוץ. בנוסף, הם ביקשו כי בית המשפט יורה לנאמנים או למשיב 5 – הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (להלן: הממונה), לשלם להם את דמי השכירות בדיוור החלופי לחודשים ינואר עד יוני 2022, בסך של 396,000 ₪. כן ביקשו המבקשים כי בית המשפט ייתן הוראות בנוגע לערבויות הבדק שהבנק התחייב להעניק להם לטענתם לאחר מועד מסירת הדירות, ושכעת לאור מצבה של החברה, לא ברור מה עלה בגורלן (בקשה זו תכונה להלן: הבקשה הראשונה).

בדיון מיום 8.2.2022, התנגדו החברה, הבנק, הנאמנים והממונה לבקשה הראשונה. בא-כוח החברה טען בדיון כי הבקשה הראשונה חוטאת לאינטרסים של המבקשים, שכן בהתאם להסכם המכר, חילוט הערבויות משמעו ויתור על הדירה.

בעקבות זאת, בתום הדיון הורה בית המשפט למבקשים לעדכן האם הם עומדים על בקשתם, וביום 17.2.2022 הודיעו המבקשים כי הם חוזרים בהם מהבקשה הראשונה.

5. ביום 14.2.2022 נחתם בין הנאמנים לבין הבנק הסכם להמשך ליווי הפרויקט על ידי הבנק (להלן: הסכם המשך הליווי). זאת, מתוך מטרה לאפשר את השלמת הפרויקט, ועל אף שלפי הנתונים שהיו מצויים בידי הבנק, החברה הפרה את הסכם הליווי בהפרות בוטות ויסודיות. הסכמת הבנק להמשך הליווי ניתנה בכפוף למספר תנאים. בין היתר הותנתה ההסכמה בכך שכל הכנסות והוצאות החברה מכל סוג בקשר עם השלמת הפרויקט יוסיפו להתנהל דרך חשבון הליווי בלבד כ"משק סגור"; וכן בכך שכל העודפים שייוותרו בחשבון הליווי, יועברו וייוזקפו במלואם אך ורק על חשבון חובותיה הנוספים של החברה כלפי הבנק על פי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק. הסכם המשך הליווי אושר על ידי בית משפט קמא ביום 14.2.2022.

6. ביום 7.2.2022 הגישו החברה ובעלי מניותיה לבית משפט קמא הצעת הסדר חוב מטעמם (להלן: הצעת ההסדר). בהצעת ההסדר הוסכם בין היתר כי הבנק ייפרע מעודפי הפרויקט הנאמדים בכ-23 מיליון ₪, תוך שבעלי המניות בחברה התחייבו כי העודף מהפרויקט לא יפחת מסך של 17.5 מיליון ₪. כן הוסכם בהצעת ההסדר כי טענותיהם של המבקשים או נציגיהם וכן של ספקים הקשורים לפרויקט, שנטענו במסגרת תביעות החוב בגין איחורים או ליקויים – דינן כנשייה במעמד רגיל שאינה מובטחת בערבות בנקאית או בבטוחה אחרת כלשהי.

עוד הוצע בהצעת ההסדר כי הנושים "הרגילים" (ובכלל זה המבקשים), ייפרעו מתוך היתרה שתיוותר בקופת ההסדר לאחר אישור הסדר החוב ובהתאם לסדר התשלומים שנקבע בהסדר. יתרה מזו, נקבע שערבויות חוק המכר שהוציא הבנק לטובת המבקשים בפרויקט ישוחררו בתוך 12 חודשים עם השלמתו של הפרויקט ומסירת הדירות לידי המבקשים וקבלת טפסי האיכלוס; וכן נקבע כי תקציב הפרויקט ינוהל בהתאם לדו"ח ליווי מפקח מטעם הבנק, כאשר מסגרות האשראי הקיימות בפרויקט יעמדו בעינן כ"פרויקט סגור" עד להשלמתו.

ביום 20.2.2022 כינסו הנאמנים אספות נושים לשם הצבעה על הצעת ההסדר. במועד זה התקיימו אספות נושים לפי סוג – נושים מובטחים; נושים בדין קדימה; נושים בעלי ערבויות אישיות; ונושים כלליים. המבקשים הצביעו בעד הצעת ההסדר. הבנק – שהוא נושה מובטח ונושה בעל ערבות אישית בחברה שהחוב כלפיו מהווה 67.4%

מנשיית קבוצת הנושים המובטחים ו-79.3% מנשיית קבוצת הנושים בעלי הערכות האישית בחברה – התנגד לה מלכתחילה, ולכן הצעת ההסדר לא עברה באסיפת הנושים המובטחים ובאסיפת הנושים בעלי ערכויות אישיות בחברה. בהמשך, בדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא ביום 7.3.2022, הסיר הבנק את התנגדותו בכפוף להסדרת סוגיית הוצאות ההליך. בהתאם לכך, ביום 13.3.2022 ניתן פסק דין שאישר את הסדר הנושים בעניינה של החברה (להלן: הסדר הנושים).

הבקשה נושא בקשת רשות הערעור

7. לאחר שאושר הסדר הנושים כאמור, הגישו המבקשים ביום 13.9.2022 לבית משפט קמא בקשה שכותרתה "הודעה על הפרת ההסדר כלפי המבקשים ובקשה דחופה ביותר למתן הוראות". בבקשה זו עתרו המבקשים כי בית המשפט יורה לנאמנים, לחברה או לבנק לשלם להם את דמי השכירות השוטפים החל מחודש מרץ 2022 ועד לחודש ספטמבר 2022 (מועד הגשת הבקשה) בסך של 396,000 ₪; וכן יקבע כי החל מחודש אוקטובר 2022 ישולמו למבקשים דמי השכירות באופן שוטף עד למסירת החזקה בדירות בפועל. נוסף על כך, ביקשו המבקשים כי בית המשפט יורה לנאמנים או לחברה להעביר לידיהם דו"ח מפורט באשר להתקדמות הפרויקט וצפי מועד המסירה (בקשה זאת תכונה להלן: הבקשה השנייה).

הבסיס להגשת הבקשה השנייה הוא בתמצית טענת המבקשים כי על החברה לשלם להם את דמי השכירות להם היא התחייבה בהסכם המכר. לטענתם, מאחר שהבנק נתן את הסכמתו לפתוח חשבון ליווי ייעודי לצורך סיום הפרויקט (במסגרת הסכם המשך הליווי), הרי שדמי השכירות השוטפים מהווים הוצאה שוטפת שיש להתייחס אליה כאל כל הוצאה לספק המשולמת לצורך השלמת הפרויקט. לגישתם, הבנק והנאמנים נכנסו לנעלי החברה לצורך ניהול הפרויקט, והם אלה שנושאים לכן בהוצאות השוטפות שלו ובכלל זה בדמי השכירות החלופיים להם זכאים המבקשים מכוח הסכם המכר. כמו כן נטען כי אי העברת דמי השכירות למבקשים מהווה הפרה של הסדר הנושים, וכן צבירת חוב שלא כדין לאחר אישורו.

המבקשים הוסיפו בבקשתם כי חרף התחייבות החברה בהסדר הנושים להשלים את הפרויקט עד לחודש אוקטובר 2022, אתר הבנייה עומד שומם זה זמן מה, ולא ניכרת בו כל פעילות המקדמת אותו לעבר סיום.

8. הנאמנים התנגדו לבקשה. בין היתר הם טענו כי מדובר בגלגול נוסף של הבקשה הראשונה, אותה כזכור ביקשו המבקשים למשוך ביום 17.2.2022. לגופם של דברים הם טענו כי דמי השכירות אותם דורשים המבקשים אינם מובטחים בערבויות שהועמדו להם על ידי הבנק. לכן, ומשמדובר בחוב "רגיל", היו צריכים המבקשים לתבוע אותו במסגרת תביעת החוב שהגישו מטעמם.

9. המבקשים הגישו, באישור בית משפט קמא, תשובה לתגובת הנאמנים. הם טענו בה כי העברת הדירות לחברה לצורך ביצוע הפרויקט מהווה בפועל הספקת שירות או מצרך חיוני ביותר לפרויקט, שהוא משמעותי לצורך שיקומו הכלכלי של התאגיד. משכך יש להחיל עליהם את הוראות סעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: חוק חדלות פירעון) ולהורות על המשך הספקת השירות או המצרך. יצוין כי טענה זו לא נטענה על ידי המבקשים בבקשה השנייה, והועלתה לראשונה בתשובתם לתגובת הנאמנים.

המבקשים הוסיפו וטענו כי החלטתם למשוך את הבקשה הראשונה נבעה מהצהרות הנאמנים בדיון מיום 8.2.2022, מהן הם הבינו כי דמי השכירות – בהיותם הוצאה שוטפת של הפרויקט ולאור פתיחת חשבון ליווי ייעודי לפרויקט – ישולמו להם למצער החל ממועד אישור הסדר הנושים.

כן נטען כי אין לבלבל בין תביעת החוב שהגישו המבקשים לבין הבקשה השנייה. בתביעת החוב תבעו המבקשים את הפיצויים על האיחור במסירת הדירה וכן חוב של שישה חודשי שכירות שלא שולמו להם (בין החודשים ינואר ליוני 2022). תשלומים אלה אכן מהווים לשיטת המבקשים "חוב עבר". עם זאת, בבקשה השנייה התבקש תשלום דמי השכירות בתקופה שבין מרץ 2022 (מועד אישור הסדר הנושים) ועד ספטמבר 2022 (מועד הגשת הבקשה השנייה). סכום זה אינו "חוב עבר", אלא הוצאות שוטפות של הפרויקט בהתאם לסעיף 73(א) לחוק חדלות פירעון. לכן, בהתאם לסעיף 231 לחוק חדלות פירעון, ממוקם חוב זה במקום השני בסדר פירעון החובות. יובהר כי גם טענה זו לעניין סעיף 73(א) לחוק חדלות פירעון נטענה על ידי המבקשים לראשונה במסגרת התשובה לתגובת הנאמנים (ולא עלתה במסגרת הבקשה השנייה).

החלטת בית משפט קמא

10. לאחר שביום 21.10.2022 התקיים דיון בבקשה השנייה, החליט בית משפט קמא ביום 14.11.2022 לדחות אותה.

בהחלטתו תחם בית המשפט את גדרי המחלוקת בין הצדדים, וקבע כי השאלה הניצבת בלב ההליך היא האם דמי השכירות ביחס לתקופה שלאחר אישור הסדר הנושים מהווים "חוב עבר" כמשמעו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון (שלגביו היה על המבקשים להגיש תביעת חוב); או שמא מדובר בהוצאה שוטפת של הפרויקט שעל הנאמנים לדאוג לפירעונה על דרך תשלום דמי השכירות השוטפים לידי המבקשים.

ראשית, בית המשפט קיבל את עמדת הנאמנים וקבע כי חוב דמי השכירות ביחס לתקופה שלאחר אישור הסדר הנושים מהווה חוב עבר. זאת מאחר שמדובר בחוב הנובע מהפרת התחייבות שהחברה התחייבה לה לפני מתן הצו לפתיחת הליכים, הפרה הנובעת מהיקלעות החברה להליכי חדלות פירעון.

בנוסף קבע בית המשפט כי גם בהנחה שלא מדובר בחוב עבר אלא בהוצאה שוטפת של הפרויקט, הרי שעל רקע בקשת המבקשים למשוך את הבקשה הראשונה בעניין תשלום דמי השכירות; בהעדר מסמך כלשהו המעגן את זכותם של המבקשים לתשלום דמי שכירות עבור התקופה הנטענת (לרבות העדר נוסח של ערבות ממנו ניתן ללמוד על קיומה של הוראה המזכה את המבקשים בתשלום דמי שכירות); ובהינתן העובדה שמדובר בפרויקט המתנהל כפרויקט "משק סגור" באמצעות חשבון ליווי ייעודי, כאשר ההכנסות וההוצאות של הפרויקט מתקבלות כולן לחשבון הליווי בלבד ואינן משרתות את יתר פעולות החברה – לא ניתן לקבל את בקשת המבקשים ולחייב את קופת ההסדר לשאת בסכומים כלשהם הנוגעים להוצאות הפרויקט, וזאת על חשבון יתר הנושים בחברה.

בית משפט קמא הוסיף וקבע כי עיון בפסק הדין מיום 13.3.2022 שאישר את הסדר הנושים, מעלה כי הסדר הנושים אושר רק לאחר שהבנק, שהוא נושה מובטח של החברה, הסיר את התנגדותו בכפוף להסדרת סוגיית הוצאות ההליך. היעדרות לבקשה בשלב זה תהווה למעשה סטייה מהתחייבות החברה כלפי הבנק במסגרת אישור הסדר הנושים, ותהווה העדפת נושים אסורה. בית המשפט הדגיש בהקשר זה כי חרף טענותיהם, המבקשים לא הצביעו על התחייבות כלשהי בהסדר הנושים לשאת בהוצאות השכירות שלהם מתוך קופת ההסדר.

11. באשר לטענת המבקשים לפיה הפרויקט אינו מתקדם, קבע בית משפט קמא כי המבקשים לא הצביעו על כל מסמך שיש בו כדי לבסס את הטענה להתחייבות במסגרת הסדר הנושים או מצד החברה והנאמנים באשר למועד מסירת הדירות. בהקשר זה ציין

בית המשפט כי לאור העובדה שלמעלה מ-90% מעבודות הבנייה בפרויקט הושלמו, חזקה כי הנאמנים יפעלו בהקדם להשלמת הפרויקט ולמסירת הדירות לידי המבקשים.

על החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור שבפניי.

טענות המבקשים

12. בבקשת רשות הערעור עותרים המבקשים כי בית המשפט יורה לנאמנים או לממונה להעביר לידיהם את התשלום עבור דמי השכירות החל מחודש מרץ 2022 ועד למתן ההחלטה בבקשת רשות הערעור דנן, וכן יורה כי דמי השכירות השוטפים החל ממועד מתן ההחלטה דכאן ועד למועד מסירת הדירות לידיהם ישולמו להם או לבא-כוחם ישירות. נוסף על כך עותרים המבקשים כי בית המשפט יורה לנאמנים או לחברה להעביר לידיהם, אחת לחודש, דו"ח מפורט וקריא באשר לקצב התקדמות הפרויקט.

המבקשים טוענים כי בית משפט קמא שגה בהגדירו את המחלוקת בין הצדדים כמחלוקת שבמרכזה השאלה האם דמי השכירות מהווים "חוב עבר" כהגדרתו בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון אם לאו. לשיטתם, הבקשה השנייה לא הוגשה בכובעם כנושים של החברה, אלא בכובעם כצד ג' להליך שקמה לו זכות מעצם אישור הסדר הנושים. זאת, היות והעברת דירות המבקשים לחברה לצורך ביצוע הפרויקט, כמו גם אי מימוש הערבויות הבנקאיות שניתנו להם, מהווה בפועל הספקה של שירות או מצרך חיוני ביותר לצורך הפרויקט, שהוא משמעותי ביותר עבור שיקומה הכלכלי של החברה וההליך בכלל. על כן לשיטתם יש להחיל על המקרה את הוראות סעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון.

עוד טוענים המבקשים כי על חוב דמי השכירות חלות אף הוראות סעיף 73(א) לחוק חדלות פירעון, הממקמות את החוב כלפיהם במקום השני בסדר הפירעון מקופת הנשייה, לאחר פירעון חובות מובטחים. לטענת המבקשים, בית משפט קמא כלל לא דן בטענה זו ולא בחן אותה.

כן נטען כי סעיף 44(א)(3) לחוק חדלות פירעון מקנה לבית המשפט שיקול דעת רחב לקבוע כי ישולם גם חוב עבר לנושה מסוג מסוים; וכן כי סעיף 319(ט) לחוק חדלות פירעון (תיקון מספר 4) מקנה לבית המשפט שיקול דעת רחב להעניק לבעל עניין סעד שייראה לו נכון בנסיבות העניין, אם מצא שעיקוב ההליכים עלול לפגוע בו פגיעה מהותית. לשיטת המבקשים, אי תשלום דמי השכירות מהווה עיוות דין חמור הפוגע

במבקשים כנותני שירות וכספק מהותי לקופת הנשייה. עוד נטען כי אי תשלום דמי השכירות השוטפים מהווה הפרה של הסדר הנושים וכן צבירת חוב חדש המקימים עילה לביטול ההליך.

המבקשים מוסיפים וטוענים כי לבית משפט של חדלות פירעון מסור שיקול דעת רחב ביותר, ומשכך עליו להפעיל גמישות בבחינת כל מקרה לגופו. בהקשר זה נטען כי הוראות סעיף 279 לחוק חדלות פירעון מקנות לבית משפט של חדלות פירעון סמכות רחבה ביותר של מעורבות בהליך חדלות פירעון, לרבות מעורבות משיקולי צדק. תכליתו היא להבטיח שבית המשפט לא ימצא עצמו "חסר סמכות" במקום שהצדק דורש את התערבותו.

באשר לקביעת בית משפט קמא לפיה הבקשה דנן מהווה חזרה על הבקשה הראשונה (שכזכור נמשכה לבקשתם), טוענים המבקשים כי הבקשה הראשונה הייתה להחרגת הערבויות הבנקאיות מהליך חדלות הפירעון, ואין בה כל נגיעה לבקשה השנייה העוסקת בחיוב הנאמנים לשלם להם את דמי השכירות כהוצאה שוטפת של הפרויקט.

כן יצוין כי המבקשים טוענים שעומדת להם זכות ערעור. זאת, משום שהחלטת בית משפט קמא היא לשיטתם "החלטה סופית". עם זאת, לשם הזהירות הגישו המבקשים את הבקשה כבקשת רשות ערעור.

טענות הנאמנים

13. הנאמנים מתנגדים לבקשת רשות הערעור. לשיטתם, בית משפט של חדלות פירעון הוא בעל מומחיות ייחודית המאפשרת לו לשקלל את מכלול השיקולים הצריכים לעניין, ולכן מסור לו שיקול דעת רחב. משכך, רק במקרים חריגים ביותר בהם נפל פגם מהותי בהחלטה תתערב ערכאת הערעור בהחלטותיו. המבקשים לא הצביעו על פגם כלשהו שנפל בהחלטת בית משפט קמא, לא כל שכן פגם מהותי.

הנאמנים טוענים כי משעה שהמבקשים הגישו תביעות חוב כנגד החברה שנכלל בהן רכיב לתשלום דמי השכירות לתקופה שלאחר פתיחת הליך חדלות הפירעון, הם למעשה סיווגו בעצמם את תשלום דמי השכירות בתוך תקופת הליך חדלות הפירעון כ"חוב עבר" (שהרי לא ניתן לתבוע הוצאות הליך או הוצאה שוטפת במסגרת תביעת חוב). לפיכך, טענת המבקשים לפיה יש לסווג את דמי השכירות כהוצאה שוטפת, סותרת

את הוראות הדין ומקימה מניעות והשתק כלפיהם, בפרט לאור העובדה שתביעת החוב שהגישו הוכרעה ורכיב תשלום דמי השכירות אושר במלואו.

14. כן טוענים הנאמנים כי העובדה שהמבקשים ביקשו למשוך את בקשתם הראשונה, מהווה למעשה ויתור מצדם על האפשרות של חילוט הערבויות וכן על תשלום דמי השכירות. ויתור זה, כך נטען, הוא חלק ממערכת של הסכמים והסדרים השלובים אלה באלה, אשר אפשרו את המשך ביצוע הפרויקט במטרה להביאו לכדי סיום תוך מסירת הדירות לידי המבקשים תוך פרק זמן קצר. לשיטת הנאמנים, הויתור מקים השתק ומונע מהמבקשים להעלות כעת טענה לתשלום דמי השכירות כהוצאה שוטפת.

בהקשר זה טענו הנאמנים כי ההסכמות שהושגו ביניהם לבין הבנק בהסכם המשך הליווי היו הכרחיות להשלמת הפרויקט, והובילו בפועל להמשך ביצוע עבודות הבנייה המצויות כיום בשלבים סופיים. אלמלא היו מושגות הסכמות אלה, גורלו של הפרויקט היה מוטל בספק. החלטתם של המבקשים למשוך את הבקשה הראשונה לאחר שעמדת הנאמנים הובהרה להם ולאחר שנודע להם על ההסכמות עם הבנק, הייתה מתוך ידיעה ברורה כי ההסכמות הללו יאפשרו להם לקבל את הדירות לידיהם. נטען כי המבקשים החליטו למשוך את הבקשה הראשונה בהתבסס על שקלול הרווח שירוויחו מקבלת הדירה החדשה בפרויקט, גם אם ללא תשלום דמי השכירות עד למועד מסירת הדירות, אל מול הרווח שבחילוט הערבויות.

הנאמנים הוסיפו וטענו כי מעיון בהסדר הנושים לא נמצא כל בסיס לטענת המבקשים לפיה הנאמנים יישאו בתשלום דמי השכירות. יתרה מכך, במסגרת הסכם המשך הליווי הוסכם כי העודפים מהפרויקט, ככל שיהיו, יועברו במלואם לבנק. חרף כל אלה, המבקשים תמכו בהסדר הנושים והצביעו בעדו.

עוד טוענים הנאמנים כי בקשת המבקשים הוגשה לאחר שתביעת החוב שהוגשה על ידיהם כבר הוכרעה, וסווגה על ידי הנאמנים כ"חוב עבר" באופן שיש בו כדי להשפיע על חלוקת הדיבידנדים להם יהיו זכאים המבקשים במסגרת חלוקה קולקטיבית ושוויונית. לפיכך, הגשת בקשת רשות הערעור מהווה למעשה ניסיון לזכות את המבקשים ביתרון בלתי הוגן שיפר את עיקרון החלוקה הקולקטיבית השוויונית. כמו כן, לאור הפגיעה המצומצמת יחסית שנגרמת למבקשים כתוצאה מאי תשלום דמי השכירות (משהם צפויים לקבל, בזמן הקרוב, דירה ששוויה עולה בהרבה על הדירה שנמסרה על ידיהם), אין מקום לשלם להם גם דמי שכירות. זאת מאחר שהדבר יעלה כדי פגיעה

בנושים האחרים שיצאו חסרים, ועקרון החלוקה הקולקטיבית והשוויונית בהליכי חדלות פירעון ייפגע.

15. הנאמנים אף טוענים כי יש לדחות את טענת המבקשים לפיה יש להחיל על בקשתם את הוראות סעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון. זאת, הן משום שלמבקשים כלל לא עמדה זכות לחלט את הערבויות לאור הצווים שניתנו על ידי בית משפט קמא בתחילת הליך חדלות הפירעון הכוללים עיכוב הליכי גבייה נגד החברה וחילוט ערבויות בנקאיות; והן משום שעמידה על בקשת חילוט הערבויות הייתה מביאה לכך שלמבקשים היו משולמים כספים בשווי הדירות שמסרו לידי החברה בתחילת הפרויקט (ולא בשווי הדירות לאחר השלמת הפרויקט). שווי זה נמוך משווי הדירות החדשות, ולכן קופת ההליך הייתה עשויה להרוויח ממימוש הדירות במחיר גבוה מסכום הערבויות שהיה מחולט. לפיכך, אין ממש בטענת המבקשים לפיה אי-חילוט הערבויות משמעותי לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד. כמו כן נטען כי לא ניתן לראות באי-חילוט ערבויות כ"שירות או מצרך", ועל כן כלל לא מתקיימים התנאים המנויים בסעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון.

16. באשר לדרישת המבקשים לקבל לידיהם דו"חות על קצב התקדמות הפרויקט, טוענים הנאמנים כי המבקשים לא הפנו לכל מקור לדרישה זו. הם הוסיפו כי הדרישה אינה מוצדקת שכן הנאמנים מעבירים לידי בית המשפט דו"חות שוטפים הנוגעים לניהול ההליך.

לעניין טענת המבקשים לפיה עומדת להם זכות ערעור על החלטת בית משפט קמא, טוענים הנאמנים כי אין בה ממש וכי דינה להידחות. זאת, משום שהחלטה שניתנת במסגרת "בקשה למתן הוראות" – בין אם הבקשה נדונה כהפרה של הסדר הנושים ובין אם היא נדונה כשאלה העקרונית של סיווג דמי השכירות – אינה נופלת לאף אחת מהחלופות המנויות בסעיף 349(א) לחוק חדלות פירעון, המגדיר את סוגי ההחלטות שייראו כפסק דין ושעליהן תהיה זכות לערער. לגישתם, החלטת בית משפט קמא היא בפירוש "החלטה אחרת" ועל כן הערעור עליה הוא ברשות בהתאם לסעיף 349(ב) לחוק חדלות פירעון.

טענות הממונה

17. הממונה מתנגד אף הוא לבקשת רשות הערעור. הוא טוען כי אין מקום לקבל את טענת המבקשים לעניין תחולת סעיף 78(א) לחוק חדלות הפירעון בעניינם, וזאת ממספר

טעמים: ראשית, משום שאין כל בסיס לטענה לפיה מסירת הדירות לצורך ביצוע הפרויקט היא בגדר "מצרך או שירות חיוני". לשיטתו מדובר ביישום מאולץ ומופרך של לשון החוק, ומכל מקום מדובר בפעולה שבוצעה בעבר ואינה רלוונטית נכון להיום.

שנית, משום שסימן ב' לפרק ז' בחוק חדלות פירעון, שכותרתו "הפעלת התאגיד" ושתחתיו נמצא סעיף 78(א), עוסק באופן ספציפי בתקופה של הפעלת התאגיד מתחילת הליך חדלות הפירעון ועד לאישור תכנית השיקום, קרי עד לאישור הסדר הנושים על ידי בית משפט קמא. לפיכך, מרגע גיבושו של הסדר נושים ואישורו על ידי בית המשפט, הסדר הנושים הוא שמסדיר ומעצב את היחסים בין החברה לבין יתר הצדדים הרלוונטיים. נטען כי בענייננו אין מחלוקת שהסדר הנושים כבר אושר, ולכן סעיף 78(א) אינו רלוונטי.

שלישית, משום שאין מחלוקת שהיחסים בין החברה לבין המבקשים מבוססים על הסכם המכר שקדם לכניסת החברה להליך חדלות פירעון. זאת, בעוד שסעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון עוסק במצבים בהם אין לחברה הסכם עם אותו צד ג', והחברה מבקשת באמצעות הנאמנים לחייב את אותו צד ג' להמשיך לספק לה שירות או מצרך.

באשר לטענת המבקשים לפיה דינם של דמי השכירות כדין הוצאות לקיום חיובי תאגיד בגין חוזה קיים בהתאם לסעיף 73(א) לחוק חדלות פירעון, טוען הממונה כי טענה זו עומדת בסתירה לטענת המבקשים לפיה הם מספקים שירות או מצרך חיוני. בנוסף טוען הממונה כי גם סעיף 73(א) לחוק חדלות פירעון מצוי תחת סימן ב' לפרק ז' בחוק חדלות פירעון, המתייחס כאמור לעיל לתקופה של הפעלת התאגיד עד לאישור הסדר הנושים.

18. הממונה מוסיף וטוען כי הסדר הנושים כפי שאושר על ידי בית משפט קמא בפסק הדין מיום 13.3.2022, מעצב מחדש את מערכת היחסים שבין החברה לבין נושיה, וזאת על אף האמור בחוזי עבר קיימים. כך עולה במפורש, לטענתו, מהוראות סעיף 89 לחוק חדלות פירעון הקובע כי "תכנית לשיקום כלכלי שאושרה לפי סימן זה מחייבת את התאגיד, את חברי התאגיד ואת הנושים".

כן מוסיף הממונה כי טענת המבקשים לפיה החברה הפרה את הסדר הנושים בכך שלא שילמה להם את דמי השכירות היא שגויה. זאת, משום שעיון בהסדר הנושים ובפסק הדין מיום 13.3.2022 שאישר אותו, מעלה כי אין בו סימוכין כלשהם לדרישה לשלם דמי שכירות במסגרת ההסדר עצמו. נראה אם כן שהמבקשים בטענתם מסתמכים על

התחייבות החברה לפי הסכם המכר, שנחתם טרם כניסת החברה להליך חדלות פירעון. בהקשר זה טוען הממונה כי נדמה שהסדר הנושים אמנם הסתמך על התשתית החוזית ההסכמית שהסדירה את היחסים בין המבקשים לבין החברה, וכי הסכם המכר מהווה את התשתית לחיוביה של החברה גם כיום לאחר אישור הסדר הנושים. יחד עם זאת, אישורו של ההסדר הביא לשינויים בחיוביה של החברה כלפי נושיה, באופן שיאפשר את שיקומה.

19. נוסף על כך, גם הממונה התייחס למשיכתה של הבקשה הראשונה. לשיטתו, בדיון שהתקיים בבקשה הראשונה יכלו המבקשים להבין כי עמדת הנאמנים היא כי הם אינם זכאים לתשלום דמי שכירות, והם אף הבינו כך בפועל ולכן ביקשו למחוק את הבקשה. חרף זאת, ועל אף הוראות סעיף 59 להסדר הנושים הקובעות כי חובות שיאושרו מטעם הדיירים – דינן כנשיה במעמד רגיל, הם החליטו להצביע בעד הסדר הנושים. מכאן ניתן להניח כי המבקשים שקלו את צעדיהם היטב ובחרו למחוק את הבקשה לתשלום דמי שכירות ולחילוט ערבויות, ואף הצביעו בעד הסדר הנושים, כשהם לוקחים בחשבון את הפסד דמי השכירות כ"מחיר" ראוי שעליהם לשלם כדי לאפשר את יישומו של הסדר הנושים.

טענות הבנק

20. לשיטת הבנק, בהגשת הבקשה השנייה מנסים המבקשים לשנות את שהוסכם בין הצדדים בקשר לליווי הבנקאי של הפרויקט, תוך שהם מנסים ליצור לעצמם עדיפות על פני נושים אחרים, בניגוד לתכליות שביסוד חוק חדלות פירעון.

לטענת הבנק, בהסכם הליווי וכן בהסכם המשך הליווי אין כל התחייבות מצדו להעמיד מימון או אשראי לחברה לטובת תשלום דמי שכירות למבקשים, וממילא עתירת המבקשים לתשלום דמי השכירות אינה יכולה להיות מופנית כלפיו. זאת מאחר שהוא אינו מוכן לשאת בהתחייבויות העבר של החברה כלפי המבקשים, לרבות בעניין דמי השכירות. בהקשר זה מוסיף הבנק ומציין כי במסגרת אישורים שנחתמו על ידי המבקשים כחלק ממכתב הכוונות שהוציא הבנק למבקשים במסגרת הסכם הליווי (להלן: מכתב הכוונות) נכתב בין היתר כי אין לבנק כל מחויבות בקשר לבניית הפרויקט והשלמתו, או בקשר לטיב הבניה או איכותה או לקיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות החברה כלפי המבקשים.

הבנק מוסיף וטוען כי החברה הפרה את התחייבויותיה כלפי הבנק וצברה חובות בסכומים אדירים. במצב זה, ברור כי לבנק יש חשיפה משמעותית מבחינת היקף הנשייה והסיכון שהוא נטל על עצמו בהמשך מימון הפרויקט. תשלום דמי השכירות למבקשים על ידי הנאמנים ומחשבון הליווי כמוהו כהעמקת ה"בור הכלכלי" של החברה והגדלת חובותיה כלפי הבנק וכלפי יתר הנושים.

21. באשר לטענת המבקשים לעניין תחולת סעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון על המקרה דנן, טוען הבנק ראשית, כי הערבויות שהוא העניק למבקשים הן ערבויות לפי חוק המכר. ככאלה הן לא נועדו להבטיח תשלום דמי שכירות או כל התחייבות אחרת של החברה כלפי המבקשים, אלא רק את קבלת הדירות. שנית, חילוט הערבויות אינו אפשרי מאחר שהמבקשים עתידים לקבל בקרוב את דירותיהם. לבסוף, נטען כי אי חילוט ערבויות אינו מהווה "מצרך או שירות חיוני", שכן כוונת המחוקק בעיגון סעיף זה בחוק חדלות פירעון הייתה לאספקה של שירותים או מוצרים הניתנים על ידי ספקי תשתיות כמו מים, חשמל וכו', הנחוצים לשיקום החברה ולהפעלתה כ"עסק חי".

22. הבנק מוסיף כי המבקשים מושתקים מלטעון שתשלום דמי השכירות מהווה הוצאה שוטפת של החברה, שכן הטענה הזאת נסתרה על ידיהם במספר פעולות: ראשית, העובדה שהם הגישו תביעת חוב כנגד החברה וכללו בגדרה חוב בגין דמי שכירות שוטפים; שנית, העובדה שהם הצביעו בעד הסדר הנושים כשבכל גלגוליו הוא מעולם לא כלל הוראה או תניה לתשלום דמי השכירות כהוצאה שוטפת של החברה; ושלישית, העובדה שבמסגרת בקשת רשות הערעור המבקשים עותרים לקבלת תשלום דמי השכירות מכוח סעיף 44(3) לחוק חדלות פירעון, המכיר בסמכות נאמן לפעול לתשלום חובות עבר באישור בית המשפט, עתירה שבעצמה מהווה הודאת בעל דין של המבקשים בכך שדמי השכירות מהווים אף לשיטתם חוב עבר.

טענות החברה ובעלי מניותיה (המשיבים 2-4)

23. החברה סומכת ידיה על קביעת בית משפט קמא לפיה גם אם חוב דמי השכירות אינו חוב עבר, אזי אין למבקשים כל ערבות המבטיחה את תשלומם. כן נטען כי המבקשים הצביעו בעד הסדר הנושים במסגרת ההליך הקולקטיבי, ולכן ניתן להניח שהם שקלו היטב את השיקולים הכלכליים ואף תמכו באישור הסדר הנושים.

דיון והכרעה

24. ראשית אתייחס לטענת המבקשים לפיה עומדת להם זכות ערעור, כיוון שלגישתם החלטת בית משפט קמא היא החלטה סופית.

כידוע, המבחן המקובל להבחנה בין פסק דין לבין החלטה אחרת בא לידי ביטוי בשאלה האם ההחלטה שניתנה סיימה את כירור המחלוקת שבין הצדדים. במקרים בהם ההחלטה הובילה לסיום הדיון בעניין כלשהו; נקבעו לחלוטין זכויות הצדדים; ולא נותר עוד לעשות דבר באשר לכירור המחלוקת – תסווג ההחלטה כפסק דין, והערעור עליה יהיה בזכות. בכל מקרה אחר – מדובר בהחלטה שהערעור עליה הוא ברשות (ראו חמי בן-נון וטל חבקין הערעור האזרחי 102 (מהדורה שלישית, 2012); רע"א 7213/12 שטיחים בסנטר ב.ש. בע"מ נ' אייס אוטודיפו בע"מ (10.12.2012); ע"א 2817/91 מימון נ' שמואלי, פ"ד מז(1) 152, 157 (1993); רע"א 6617/04 לוי נ' אבני מזרחי ביצוע עבודות בניה ואספקת חומרי בניין בע"מ, פסקה ד (4.8.2004)).

מבחן עזר נוסף שהשתרש בפסיקה להכרעה בין "החלטה אחרת" ל"פסק דין" הוא מבחן הסעד. לפי מבחן זה, ככל שניתן או נשלל סעד כלשהו בהחלטת בית המשפט, הרי שמדובר בפסק דין (ראו בש"מ 1059/11 אדס טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הועדה המקומית נתניה, פסקה 5 (29.5.2011)). בהקשר של הליכי חדלות פירעון המורכבים לרוב מ"יחידות דיוניות" העומדות בפני עצמן, נקבע כי כשמדובר בהחלטה הסותמת את הגולל על "יחידה דיונית" כזאת, הרי שהיא תסווג כפסק דין, גם אם ההליך בכללותו מוסיף להתנהל (ראו רע"א 2549/09 חברת אי. סי. אמ יצרני מיזוג אוויר בע"מ נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ, פסקה 5 (28.7.2010)).

25. כזכור, טענת הנאמנים היא שלמבקשים לא עומדת זכות ערעור מאחר שהחלטת בית משפט קמא ניתנה במסגרת בקשה למתן הוראות, ובקשה כזאת אינה נכללת ברשימה המופיעה בסעיף 349(א) לחוק חדלות פירעון, המונה את סוגי ההחלטות שייחשבו ל"פסק דין" לעניין הערעור. לכן לגישתם יש לראותה כהחלטה אחרת, עליה יש להגיש בקשת רשות לערעור.

אינני מקבלת טענה זו. זאת מאחר שנקבע זה מכבר שסעיף 349(א) לחוק חדלות פירעון אינו משנה את ההבחנה בין "פסק דין" לבין "החלטה אחרת", אלא מרחיב את מתן זכות הערעור גם לגבי החלטות שונות הנמנות בו (ראו בש"א 7064/18 אביר נ' אגיב, פסקה 6 (19.11.2018)), ואין בעצם העובדה שהחלטה מסוג מסוים אינה מנויה בסעיף כדי למנוע את סיווגה כ"פסק דין" לעניין הערעור עליה.

26. בענייננו, המבקשים טוענים כי החלטת בית משפט קמא היא "סופית". יחד עם זאת הם לא נימקו את הטענה באופן מפורט וברור. חרף האמור וגם בהעדר טענה קונקרטית של המבקשים לעניין זה, יש לבחון האם מדובר בערעור בזכות – שאם כן, על בית המשפט לתת בו החלטה במותב של שלושה שופטים.

להחלטת בית משפט קמא ישנם סממנים של פסק דין. זאת מאחר שהיא סתמה את הגולל על הסוגיה הספציפית של תשלום דמי השכירות למבקשים בתקופה שעד לקבלת החזקה בדירות. יחד עם זאת, אין מדובר ב"יחידה דיונית" נפרדת באופן מובהק – שכן זוהי סוגיה נלווית ושולית לסוגיית החוב הכולל של החברה כלפי המבקשים שהוסדר במסגרת הסדר הנושים. חרף זאת, ולאור העובדה שסוגיית דמי השכירות למבקשים הוכרעה באופן סופי במסגרת החלטת בית משפט קמא, החלטתי, ולו לשם הזהירות, לדון בבקשת רשות הערעור כבערעור, בהתאם לסמכותי מכוח תקנה 149(4) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

ומכאן לגופו של עניין.

27. כידוע, לא בנקל תתערב ערכאת הערעור בהחלטותיו של בית משפט של חדלות פירעון. זאת לאור מומחיותו הייחודית בתחומו; היכרותו העמוקה עם ההליך על כל שלביו ועם ה"נפשות הפועלות", ויכולתו להתרשם מהצדדים באופן בלתי אמצעי (ראו מיני רבים רע"א 8393/22 מרגי נ' עו"ד אביחי ורדי, פסקה 17 (17.1.2023) (להלן: עניין מרגי); רע"א 4406/19 בנק הפועלים בע"מ נ' עו"ד מור נרדיה ועו"ד עמית לדרמן – נאמנים, פסקה 17 (19.8.2018)). בית משפט של חדלות פירעון הוא בית המשפט שיכול לבחון את ההליך המתנהל בפניו ב"מבט על", על כל השיקולים והאינטרסים השונים הקשורים אליו (ראו ע"א 3069/17 משרד החינוך נ' עמותת גני חב"ד צפת (בפירוק), פסקה 19 (29.10.2017)). לכן ערכאת הערעור תתערב בשיקול דעתו רק במקרים חריגים בהם נפל פגם מהותי בהחלטה (ראו עניין מרגי, שם). כפי שאבהיר להלן, אני סבורה כי במקרה דנן לא מתקיימות נסיבות המצדיקות התערבות בשיקול דעתו של בית משפט קמא – הוא בית משפט של חדלות פירעון.

28. כזכור, בבקשתם טוענים המבקשים כי על הנאמנים והחברה לשלם להם את דמי השכירות. המבקשים תומכים את בקשתם בכמה טענות: (1) הטענה כי אי-תשלום דמי השכירות בהתאם להסכם המכר מהווה הפרה של הסדר הנושים; (2) הטענה כי דמי השכירות הם חלק מההוצאות השוטפות של ההליך בהתאם לסעיף 73(א) לחוק חדלות

פירעון; (3) הטענה כי דמי השכירות הם מצרך או שירות חיוני בהתאם לסעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון. אתייחס לטענות אלה אחת לאחת.

29. ההפרה הנטענת של הסדר הנושים – הסדר נושים הוא למעשה הסכם בין החברה לבין נושיה שתכליתו לאפשר את שיקומה של החברה ואת המשך חייה הכלכליים; והוא מהווה נקודת שיווי משקל ואיזון המבטאת את האינטרסים של הצדדים השונים להליך חדלות הפירעון (ראו והשוו רע"א 8797/08 א.י. א.ס. א.י. ייעוץ והכוונה בע"מ נ' פאוור, פסקה 21 (2.10.2013) (להלן: עניין א.י. א.ס. א.י.)). הסדר נושים מעצב מחדש, בהתאם לאמור בו, את מערכת היחסים שבין החברה לבין נושיה, תוך שהוא עשוי לערוך שינויים בחיובים של החברה במטרה לאפשר את שיקומה. הסדר נושים יכול לכלול גם הסדרים והתחייבויות שונים בין הנושים לבין צדדים שלישיים, כגון הנאמן על הליך חדלות הפירעון.

במקרה דנן, הסדר הנושים כלל כאמור התחייבויות והסכמות ספציפיות בין הבנק והנאמנים לבין הנושים לעניין השלמת פרויקט. לאור זאת, יש לדחות את טענתם של המבקשים לפיה הנאמנים והבנק נדרשים לפעול כדי למלא אחר כל התחייבויות החברה בהסכמים שהיא הייתה צד להם, משעה ש"נכנסו בנעליה" לעניין השלמת הפרויקט. מרגע חתימת הסדר הנושים ואישורו על ידי בית המשפט, מערך ההסכמות הגלום בו הוא החולש על מערכת היחסים שבין המבקשים לבין הנאמנים והבנק, והמבקשים יכולים לכן לפנות בדרישות לנאמנים ולבנק רק מכוחו. לפיכך, אף אם הבנק והנאמנים נכנסו בנעליה של החברה לעניין השלמת הפרויקט, אין משמעות הדבר שהם מחויבים לקיים את כלל התחייבויותיה הקודמות. אלמלא כן לא היה טעם בהליך חדלות הפירעון בכלל ובגיבושו של הסדר הנושים בפרט.

30. לאור האמור, כדי להוכיח את הטענה לפיה אי-תשלום דמי השכירות מהווה הפרה של הסכמות כלשהן בין הבנק לבין המבקשים (ולא רק הפרה של התחייבויות החברה בגינה היו יכולים המבקשים להגיש תביעת חוב), אין די בטענה שהבנק "נכנס בנעלי החברה" לעניין השלמת הפרויקט. כדי לבסס טענה זו היה על המבקשים להצביע על מקור כלשהו – בהסדר הנושים או בהתחייבות אחרת של הבנק כלפיהם – המעידה על כך שהבנק התחייב בעצמו בתשלום דמי השכירות. המבקשים לא עשו כן.

עיון במכתב הכוונות (שצורף לתגובת הבנק לבקשת רשות הערעור); בהסכם המשך הליווי, אשר המבקשים היו מודעים אליו כשאישרו את הסדר הנושים; ובהסדר הנושים עצמו – מעלה כי אין בהם כל התייחסות לעניין תשלום דמי השכירות; וממילא

אין בהם כל התחייבות של הבנק או של הנאמנים לשאת בתשלום דמי השכירות הנטענים.

למעשה, כעולה מהסכם המכר, הערבות הבנקאית היחידה שניתנה למבקשים היא ערבות בגין אי-מסירת הדירות לפי חוק המכר וערבות בגין דמי השכירות שהחברה התחייבה לשלם למבקשים לשונה הראשונה בלבד; בנוסף לכך, כעולה ממכתב הכוונות, הערבות נועדה להבטיח את זכויות המבקשים בדירה החדשה בלבד. במכתב הכוונות אין זכר לעניין דמי השכירות. למעשה, נכתב בו במפורש כי "לבנק אין כל אחריות או מחויבות כלפי [המבקשים] בקשר עם העמדת מימון לחברה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה, וכי כל הסכם שבין החברה והבנק אינם מקנים [למבקשים] זכויות כלשהן".

כמו כן, כעולה מהסכם המשך הליווי, כל ההכנסות וההוצאות של החברה בקשר עם השלמת הפרויקט יתנהלו דרך חשבון הליווי הייעודי, כשכל משיכה מחשבון זה תיעשה בכפוף לאישור הנאמנים והבנק. עוד עולה מהסכם המשך הליווי כי כל העודפים שייוותרו בחשבון הליווי, יועברו במלואם ויזקפו רק לחשבון חובותיה של החברה כלפי הבנק. כלומר, הסכם המשך הליווי כולל הסדרה של משיכת כספים מחשבון הליווי לספקים ולמבצעי עבודות לצורך השלמת הפרויקט – הוצאות אותן צפו החברה והבנק; אולם הוא אינו מתייחס כלל לתשלום דמי השכירות למבקשים כחלק מההוצאות להשלמת הפרויקט. גם הסדר הנושים אינו כולל כל התחייבות של הבנק לשאת בתשלומי דמי השכירות.

31. יתרה מכך, כזכור, המבקשים החליטו למשוך את הבקשה הראשונה, שגם בה הם דרשו תשלום של דמי השכירות כמו גם החרגה של הערבויות שניתנו להם. זאת בטענה שאלה נועדו לשמור על זכויות הדיירים המפונים, וכי זכויות אלה נפגעות באי-תשלום דמי השכירות. בדיון שהתקיים לפני בית משפט קמא בבקשה, הבהיר בא-כוחו של הבנק כי "הבנק גילה נכונות להירתם להשלמת בניית הפרויקט" וכי בשים לב למצב אליו נקלעה החברה, המבקשים אינם יכולים לדרוש מהבנק או מהנאמנים את דמי השכירות.

מכאן שהמבקשים משכו את הבקשה הראשונה לאחר שהובהר להם כי בכונות הבנק להיכנס בנעלי החברה רק לעניין השלמת הפרויקט ולא ביחס לכלל החיובים שנטלה על עצמה החברה בהסכם המכר. כמו כן, במועד בו נמשכה הבקשה, המבקשים אף ידעו על הצעת ההסדר שהוגשה לבית משפט קמא, בה כאמור לא נכללה כל התייחסות לתשלום דמי השכירות. לפיכך יש לראות במשיכת המבקשים את הבקשה הראשונה, כמו

גם בחתימתם על הסדר הנושים בהמשך, כהסכמה להמשיך ולנהל את הפרויקט במטרה להביאו לידי סיום תוך ויתור על קבלת דמי שכירות. זאת ככל הנראה מתוך הבנה שלאור חתימת הסכם המשך הליווי יבוא הפרויקט לידי סיום בתוך זמן לא רב באופן שיאפשר להם לקבל את הדירות המשודרגות עליהן הוסכם בהסכם המכר, תוך צמצום הנזק שלהם בהפסד דמי השכירות.

32. בהקשר זה מקובלת עליי טענת הנאמנים לפיה קבלת בקשת רשות הערעור דנן (קרי מתן הוראה לנאמנים ולבנק לשלם את דמי השכירות למבקשים), עשויה לפגוע במרקם הסבוך והעדין של ההסכמות שבין כל הצדדים להליך חדלות הפירעון – כלל הנושים והחברה – כפי שהן באו לידי ביטוי בהסדר הנושים וכפי שאושרו על-ידי בית משפט קמא. ההסכמות הללו הושגו כמקשה אחת והן שלובות ותלויות זו בזו. לפיכך, סטייה מהסדר הנושים כפי שהוא הוסכם על ידי הצדדים ואושר על ידי בית המשפט, עלולה לגרום לפגיעה בכלל האינטרסים הללו, ועשויות להיות לה אף השלכות על צדדים שלישיים.

כך, למשל, לאור העובדה שהמבקשים משכו את בקשתם עובר להצבעות על הסדר הנושים ביום 20.2.2022, היה יכול הבנק להניח, בטרם הצביע בעד ההסדר בכפוף להסדרת הוצאות ההליך, כי המבקשים אינם מתכוונים לבקש לחלט את הערבויות או לדרוש את תשלום דמי השכירות.

33. סיכומה של נקודה זו – בהיעדר התחייבות מצד הבנק או הנאמנים לשאת בתשלומי שכר הדירה, ומאחר שהסדר הנושים הוא שמגדיר ומעצב מחדש את החובות של החברה כלפי נושיה – אין לטענת המבקשים לפיה אי תשלום דמי השכירות מהווה הפרה של הסדר הנושים על מה לסמוך.

34. האם זכאים המבקשים לדמי השכירות מכוח סעיף 73(א) או סעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון? – לטעמי, גם סעיפים אלה אינם מקימים למבקשים זכות לקבל את דמי השכירות מהנאמנים או מהבנק, מאחר שהם רלוונטיים לתקופה שהחל מתחילת הליך חדלות הפירעון ועד לגיבוש ההסדר לשיקומו הכלכלי של התאגיד – בין אם באמצעות אישור הסדר חוב ותכנית לשיקום כלכלי ובין אם באמצעות מכירת התאגיד. תקופה זו איננה רלוונטית עוד בענייננו, משהסדר הנושים אושר זה מכבר.

כפי שטען הממונה, הסעיפים האמורים מצויים בסימן ב' לפרק ז' בחוק חדלות פירעון, ומתייחסים לאופן הפעלת התאגיד, כלומר להמשך פעילותו של התאגיד כ"עסק

פעיל" עד לשיקומו הכלכלי. הפעלת התאגיד נחוצה כיוון שגיבושו של מתווה לשיקום כלכלי של תאגיד עשוי להימשך זמן רב, ועצירה מוחלטת של פעילותו למשך פרק זמן זה, עלולה לסתום את הגולל על אפשרות שיקומו.

בדברי ההסבר להצעת חוק חדלות פירעון מצוין כי פרק ז', שכותרתו "הפעלת התאגיד ושיקומו הכלכלי" עוסק בכל הנושאים הנוגעים לשיקומו הכלכלי של התאגיד, החל מהפעלת התאגיד לצורך שיקומו הכלכלי (קרי; מהמועד שבו הוחלט שהתאגיד פונה לאפיק של שיקום ולא של פירוק) ו"עד לגיבושה של התכנית לשיקום כלכלי ואישורה או עד לשיקומו הכלכלי של התאגיד בדרך של מכירת פעילותו" (דברי ההסבר להצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016 (ה"ח הממשלה 1027) בעמ' 639) (להלן: דברי ההסבר).

משאין מחלוקת בין הצדדים על כך שהסדר הנושים – שהוא למעשה "תכנית לשיקום כלכלי" (כלשון החוק) – כבר גובש, התקבל על ידי הנושים ואושר על ידי בית המשפט, הרי שאין אנו מצויים עוד בשלב של "הפעלת התאגיד" כמשמעו בסימן ב' לפרק ז' לחוק חדלות פירעון. משכך, הסעיפים המנויים בו, לרבות סעיפים 73(א) ו-78(א) אינם רלוונטיים לענייננו.

לכן, אף לו ניתן היה להגיע למסקנה לפיה הסכם המכר הוא "חוזה קיים" (לפי סעיף 73(א) לחוק חדלות פירעון); או "הספקת שירות או מצרך חיוני" (לפי סעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון), לא היה עוד מקום לראותם ככאלה למצער מהמועד בו אושר הסדר הנושים, קרי; מחודש מרץ 2022. לכן יש לדחות את עמדת המבקשים בהקשר זה.

35. למעלה מן הצורך יוער כי אני סבורה, בהתייחס לטענות אודות תחולתו של סעיף 73(א) לחוק חדלות פירעון, כי לאחר שהבנק הסכים להסדר הנושים (באופן שאפשר כזכור את אישורו של הסדר זה בכל קבוצות הנשייה) בכפוף להסדרת סוגיית הוצאות ההליך, לא ניתן לסווג סוג נוסף של הוצאות כ"הוצאות הליך". הטעם לכך הוא שסיווג כזה יהווה סטייה מהתחייבות החברה כלפי הבנק במסגרת הסדר הנושים.

36. בכל הנוגע לסעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון, הרי שמעבר לאמור לעיל, התנאים שצריכים להתקיים כדי שבית המשפט יעשה שימוש בסמכות המסורה לו במסגרתו, אינם מתקיימים בענייננו.

ראשית, סעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון עוסק באפשרות של בית המשפט להורות לאדם המספק לתאגיד "שירות או מצרך חיוני שלא מכוח חוזה קיים" להמשיך ולספקו לתאגיד שנמצא בהליך חדלות פירעון בהתקיים תנאים מסוימים. בכלל זה, הסעיף מתייחס בפירוש לאדם המספק לתאגיד שירות או מצרך חיוני שלא מכוח חוזה קיים. בענייננו, אין חולק כי בין המבקשים לבין החברה נחתם חוזה – הוא הסכם המכר – זמן רב עובר לכניסת החברה להליכי חדלות פירעון. לפיכך לא מתקיים התנאי הבסיסי הדורש כי בין התאגיד לבין ספק השירות או המצרך לא יהיה חוזה תקף.

שנית, הסעיף מתייחס למצבים בהם ספק השירות או המצרך החיוני "מסרב להמשיך ולספק לתאגיד את השירות או המצרך החיוני מטעמים בלתי מוצדקים או מתנה את המשיך ההספקה בתנאים בלתי סבירים לעומת התנאים המקובלים בשוק" (ראו סעיף 78(א)(3) לחוק חדלות פירעון). ואולם, במקרה דנן המבקשים אינם מסרבים "להמשיך ולספק את השירות או המצרך" ואין לכן סיבה שבית המשפט יכפה עליהם לעשות כן.

כך, בהחלטתם למשוך את הבקשה הראשונה ויתרו המבקשים למעשה על חילוט הערבויות, ולכן לא ניתן לראותם כמי שמסרבים כיום "להמשיך ולספק לתאגיד את השירות או המצרך החיוני". ההיפך הוא הנכון – המבקשים עותרים כי בית המשפט יכפה עליהם את המשך "הספקת השירות", וזאת בשעה שהם אלה המבקשים שהיא תימשך.

לאור כל אלה אני סבורה כי גם דין טענות המבקשים לעניין סעיף 73(א) וסעיף 78(א) לחוק חדלות פירעון – להידחות.

37. נוסף על כל האמור לעיל, יש לציין גם כי ישנה חפיפה חלקית בין החודשים בגינם דורשים המבקשים את תשלום דמי השכירות בבקשה דנן – החל מחודש מרץ 2022 (מועד אישור הסדר הנושים) ועד למסירת החזקה בדירות; לבין החודשים שבגינם הוגשה תביעת החוב על ידי המבקשים (חודשים ינואר 2022 עד יוני 2022). מאחר שכפי שנטען בתגובת הנאמנים, תביעת החוב של המבקשים אושרה במלואה, ברור כי אין כל הצדקה לקבל את בקשת המבקשים דנן למצער ככל שהדבר נוגע לחודשים מרץ עד יוני 2022, שכן אין מקום לזכות אותם בתשלום כפול של דמי השכירות.

38. בטרם סיום אתייחס בקצרה גם לעתירת המבקשים שאורה לנאמנים להגיש להם דו"ח עיתי המציג את קצב התקדמות הפרויקט. אינני סבורה כי יש לקבל בקשה זו. זאת בעיקר משום שהנאמנים ממילא מגישים לבית המשפט דו"חות תקופתיים המפרטים את קצב התקדמות הליך חדלות הפירעון על כל הכרוך בו. בדו"חות אלה יש כדי לשפוך אור

על קצב התקדמות הפרויקט, ואין צורך לחייב את הנאמנים בהגשת דו"חות נוספים מעבר לכך.

סוף דבר

39. לאור כל האמור לעיל, אין מקום להתערב בהחלטתו של בית משפט קמא. זאת משום שהמבקשים לא הצביעו על כל התחייבות מצד הבנק או הנאמנים לשאת בהוצאות דמי השכירות אשר החברה התחייבה לשאת בהם; ומשום שהסדר הנושים – אשר המבקשים הצביעו בעדו ושאושר על ידי בית משפט קמא – אינו כולל כל התחייבות לעניין תשלום דמי השכירות המצדיקה את קבלת טענת המבקשים לפיה אי תשלום דמי השכירות מהווה הפרה שלו. כמו כן, סעיפים 73(א) ו-78(א) לחוק חדלות פירעון, עליהם ביקשו המבקשים להסתמך, אינם רלוונטיים לעניין הסכם המכר, משאין אנו נמצאים עוד בשלב של "הפעלת התאגיד".

40. משכך, בקשת רשות הערעור נדחית. המבקשים יישאו בהוצאות החברה ובעלי המניות שלה – המשיבים 2-4; הממונה; הנאמנים והבנק בסך 3,000 ₪ לכל אחד מהם.

ניתן היום, ג' בתמוז התשפ"ג (22.6.2023).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט