



## בית המשפט המחוזי בחיפה

19/03/2013

פר"ק 51003-11-12 א.ב. השקעות  
ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ  
ואח' נ' טרבליסי ואח'

מספר בקשה (رقم الطلب): 32  
טלפון מרכז מידע: 077-2703333

### אישור על פתיחת בקשה مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) 19 מרץ 2013 בשעה (بالساعة) 13:21 הוגשה בקשה מסוג (قُدِّم طلب من نوع): מתן הוראות בקשה של מבקש 1 מתן הוראות בחיק (بقضية) פר"ק 51003-11-12 א.ב. השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ ואח' נ' טרבליסי ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 32.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.  
كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.

הקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999

בעניין:

א.ב. השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ (בהקפאת הליכים)

ובעניין:

קל בנין בע"מ (בהקפאת הליכים)

קל בנין טרמק בע"מ (בהקפאת הליכים)

מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים)

אלונית בניה ופיתוח בע"מ (בהקפאת הליכים)

להלן בצוותא - קבוצת קל

בנין (בהקפאת הליכים)

רו"ח גבי טרבלסי - הנאמן על קבוצת קל בנין (בהקפאת הליכים)

ובעניין:

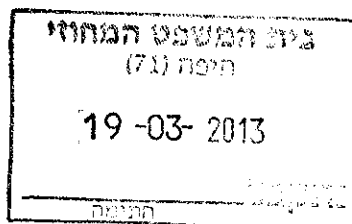
ע"י ב"כ רון רוגין - עורכי דין

שדי פל-ים 2 (חלונות הסיטי - בנין ברוש)

חיפה 33095

טלי: 04-8650698 ; פקס: 04-8650706

ו/או



ע"י ב"כ ליפא מאיר ושות'

רח' ויצמן 2,

בית אמות השקעות

תל אביב 64239

טלי: 03-6070690 ; פקס: 03-6070645

להלן - הנאמן

משה אוקנין

ובעניין:

רח' שוהם 5/11 מגדל העמק

טלי: 050-6545777

רזית ויובל כהן

רח' תדהר 20/14 מגדל העמק

טלי: 052-6091744

אורית ורן יצחק הרוש

רח' קיצנית 17 מגדל העמק

טלי: 054-6829696

**רוית וניסן אדרי**

רח' עצמון 2/14 ת.ד. 409

מגדל העמק

טל': 052-4700848

**מירב ומוטי בן שלוש**

רח' נורית 10/6 תא חלוקה 3006

מגדל העמק

טל': 04-6444064

**גלינה ואלכסנדר קוזנצוב**

רח' החצב 14 א' דירה 3

נצרת עלית

טל': 052-8024000

**להלן בצוותא - הדיירים**

**מינהל מקרקעי ישראל**

**ובענין:**

באמצעות פרקליטות מחוז חיפה

שד' פל-ים 15א'

ת.ד. 550

חיפה 31004

טל': 04-8634005/6/7/8 ; פקס : 04-8634011

**להלן - המינהל**

**משרד הבינוי והשיכון**

**ובענין:**

רח' קלרמון גאנו 3

קריית הממשלה, מזרח ירושלים

טל': 02-5847211 ; פקס : 02-5822114

**להלן - משרד הבינוי והשיכון**

**בנק הפועלים בע"מ**

**ובענין:**

ע"י ב"כ עו"ד אלונה בומגרטרן

רח' תובל 5

תל אביב 67898

טל': 03-6235000 ; פקס : 03-6235005

**להלן - בנק הפועלים**

ובענין:

**בנק ירושלים בע"מ**

רח' הרברט סמואל 2

ירושלים 3463201

טל': 076-8095050 ; פקס: 076-8095950

להלן – בנק ירושלים

ובענין:

**בנק לאומי לישראל בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד י' סלומון, ליפשיץ ושות'

שד' המגינים 64

חיפה 31002

טל': 04-8535231 ; פקס: 04-8557038

להלן - בנק לאומי

ובענין:

**כונס הנכסים הרשמי**

ע"י ב"כ עו"ד א' רון

שד' פל-ים 15 א'

חיפה 33095

טל': 04-8633757 ; פקס: 02-6462502

הלן - הכנ"ר

### בקשה למתן הוראות

(אישור לפרסום הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויותיה של מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים)  
בפרויקט מגורים במגדל העמק)

### הסעדים המבוקשים

1. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר לנאמן על קבוצת קל בנין (בהקפאת הליכים) רו"ח גבי טרבלסי, (להלן – הנאמן) לפרסם הזמנה לציבור להציע הצעות לרכישת זכויותיה של מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים) (להלן - מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים)) להקמת 6 יחידות דיור צמודות קרקע על שטח של 925 מ"ר לערך ברחוב נחל צבי 106, מגדל העמק (להלן - הנכס) במסגרת השלב השלישי והאחרון בפרויקט המגורים המכונה 'כפר החורש', אשר פרטי זיהויו הינם גוש: 17820 ; חלקה: 22 (בשלמות) (להלן – הפרויקט). (יצוין, כי מדובר בפרטי זיהוי מעודכנים ; בטרם ביצוע הליך האיחוד והחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) פרטי הזיהוי של מקרקעין אלה היו גוש: 17727 ; חלקות 3 ו- 5 (בחלקן) ; מגרש מספר 260 כהגדרתו בתכנית המפורטת מס' ג/במ/271) בנוסח המוצע על ידי הנאמן והמצורף כנספח 1 לבקשה זו.

נוסח ההזמנה להציע הצעות לרכישת הזכויות שאישורה מבוקש במסגרת בקשה זו מצ"ב כנספת 1 לבקשה זו.

נוסח חוזה מכר מוצע, המהווה הסכם מסגרת לעיונם של המציעים, מצ"ב כנספח 2 לבקשה זו.

יודגש, כי נוסח חוזה המכר המוסכם והסופי יובא לאישורו של בית המשפט טרם חתימתו, במסגרת בקשה לאישור ביצוע העסקה.

### התשתית העובדתית

2. ביום ה-6 בפברואר 2002 נחתם הסכם פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - **המינהל**) מן הצד האחד ומעלה יפה נוף בע"מ (היום, מעלה יפה נוף בע"מ (בהקפאת הליכים)) (להלן - **מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים)**); מן הצד השני (להלן - **הסכם הפיתוח**).

3. בהתאם להסכם הפיתוח הוקנו למעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים), בין היתר, הזכויות להקמת שלושים ושתיים (32) יחידות מגורים על קרקע בבעלות המינהל בשטח של 4,889 מ"ר לערך.

העתק הסכם הפיתוח, מצ"ב כנספח 3 לבקשה זו.

4. בהתאם לתנאי המכרז מכוחו נחתם הסכם הפיתוח (מכרז מספר צפ/2011/229), וכתנאי מוקדם לחתימה על הסכם הפיתוח, היה על מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) לחתום על הסכם עם משרד הבינוי והשיכון.

אכן, ב-8 בינואר 2002 נכרת הסכם 'חוזה בנייה והשלמת הפיתוח במגדל העמק' בין משרד הבינוי והשיכון, מן הצד האחד, ומעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים), מן הצד השני (להלן - **הסכם התשתיות**). הסכם התשתיות קבע, בין היתר, כי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) תבצע עבודות פיתוח ותשתית מסוימות במקרקעין שפרטיהם צוינו בסעיף 1 לבקשה זו.

העתק הסכם התשתיות, מצ"ב כנספח 4 לבקשה זו.

5. הסכם התשתיות קבע כי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) תפקיד ערבויות בנקאיות להבטחת ההתחייבויות הקיימות בהסכם זה. נכון למועד הגשת בקשה זו, נותרו שתי ערבויות בנקאיות שהונפקו על ידי בנק ירושלים בע"מ בסך כולל של כ- 100,000 ₪ שנועדו להבטיח את ביצוע ההתחייבויות, לרבות תיקוני נזקים שיגרמו מביצוע עבודות על ידי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים).

העתק הערבויות הבנקאיות בסכומן המקורי מצ"ב כנספח 5 לבקשה זו.

6. הצדדים להסכם הפיתוח, היינו, המינהל ומעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) חתמו ביום ה-3 באוגוסט 2011 על תוספת להסכם הפיתוח (להלן - **התוספת להסכם הפיתוח**). התוספת להסכם הפיתוח עיגנה את הארכת תקופת הפיתוח עד ליום ה-1 באוקטובר 2013; את הארכת תקופת החכירה עד ליום ה-18 בדצמבר 2009; את המועדים להשלמת שלבי הבניה; את המועד להשלמת בניית יחידות הדירור עד ליום ה-1 באוקטובר 2013; ואת התמורה בגין דמי שימוש שנתיים מהוונים.

העתק התוספת להסכם הפיתוח מצ"ב כנספח 6 לבקשה זו.

7. במהלך התקופה שלאחר כריתת הסכם הפיתוח וטרם מועד מתן צו הקפאת ההליכים לקבוצת קל בנין (בהקפאת הליכים) נבנו, נמכרו ונמסרו לרוכשי הדירות על ידי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) שש עשרה (16) יחידות דיור על הקרקע נשוא הסכם הפיתוח (והתוספת להסכם הפיתוח).

שני השלבים הראשונים של הפרויקט הושלמו.

8. במסגרת השלב השלישי (והאחרון) של הפרויקט, אמורה היתה מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) למצות את הזכויות שהוקנו לה מכח הסכם הפיתוח (והתוספת להסכם הפיתוח); ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק נתנה ביום ה-20 במאי 2012 היתר בניה (היתר מספר 20110195; להלן – **היתר הבניה**) להקמת 2 מבנים טוריים תלת משפחתיים, ובסך הכל - 6 יחידות דיור, במקום כמות יחידות המגורים כמתוכנן.

היתר הבניה עומד בתוקפו למשך שלוש שנים מיום נתינתו; היתר הבניה קובע תנאי על פיו אכלוס שש יחידות הדיור כפוף לסיום שלב ההפקדה של תכנית מפורטת המשנה את תוכנית המתאר המקומית הקיימת (מח/מק/6/271) בכל הנוגע למיצוי זכויות הבניה במקרקעין.

העתק ההיתר, מצ"ב כנספח 7 לבקשה זו; העתק התחייבותה של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) מיום ה-17 במאי 2012 בענין סיום הליך הפקדת התוכנית, בהתאם לתנאי בהיתר הבניה, מצ"ב כנספח 8 לבקשה זו.

### מכר הזכויות לדיירים

9. בשים לב לזכויותיה של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) בהתאם להסכם הפיתוח והתוספת להסכם הפיתוח; ובשים לב להיתר הבניה, מכרה מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) את 6 יחידות הדיור למגורים נשוא הנכס לדיירים (פרטי הדיירים מפורטים בכותרת בקשה זו).

מפורטים בזאת מועדי הסכמי המכר עם הדיירים:

| מועד תשלום תשלומים | מועד תשלום             |
|--------------------|------------------------|
| 22 באפריל 2012     | רוית ויובל כהן         |
| 22 באפריל 2012     | מירב ומוטי בן שלוש     |
| 1 במאי 2012        | אורית ורן הרוש         |
| 23 במאי 2012       | משה אוקנין             |
| 23 במאי 2012       | גלינה ואלכסנדר קוזנצוב |
| 10 באוקטובר 2012   | רוית וניסן אדרי        |

10. בהסכמים למכר יחידות הדיור שנחתמו בין כל אחד מן הדיירים לבין מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) סוכם, כי מועד מסירת יחידת הדיור הינו תוך 18 חודשים ממועד קבלת היתר בניה או מחתימת הסכם המכר על פי המאוחר מבין השניים; בהתאם המועד למסירת יחידת הדיור הראשונה שנמכרה הינו במהלך חודש אוקטובר 2013 (יצוין, כי הסכם המכר קובע 'ארכת חסד' של 60 ימים).

11. במחצית השניה של שנת 2012 החלה מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים), בהתאם להיתר הבניה, בהקמת 6 יחידות הדיור (אשר, כאמור, נמכרו לדיירים).

נכון למועד הגשת בקשה זו, בוצעו עבודות הקשורות בשלד המבנה בכל יחידות הדיור; ובטור אחד של יחידות דיור (ובסך הכל - 3 יחידות דיור) אף הושלמה יציקת התקרה של הקומה הראשונה. הבניה בנכס הופסקה, פרט לעבודות שנדרשו מטעמי בטיחות ובוצעו באמצעות הנאמן, מיד לאחר מתן צו הקפאת ההליכים.

### **חשבון הליווי הפיננסי ורישום משכונות**

12. הבניה בנכס נעשית במסגרת חשבון ליווי סגור המנוהל בבנק הפועלים בע"מ (להלן - **בנק הפועלים**).

כל הכספים אשר שולמו על ידי הדיירים הופקדו בחשבון הליווי (פרט לתשלום אחד על סך של 10,000 ₪), וכנגד כספים אלו הנפיק בנק הפועלים ערביות בנקאיות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן - **הערבויות הקיימות**).

13. לטובת בנק הפועלים קיים, בין היתר, שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות לקבלת כספים מהדיירים, על כל התקבולים שמקורם בכספי הדיירים וכן על חשבון הליווי.

בהתאם, צורף בנק הפועלים כמשיב לבקשה זו.

14. בנוסף, מבירור שערך הנאמן עלה, כי בוצעו הדיווחים הנדרשים למיסוי מקרקעין.

### **עמדת הנאמן - הצורך במכר הנכס והשלמת הבניה בדחיפות**

15. עם כניסתו לתפקיד, קיבץ הנאמן את הנתונים הכספיים והביצועיים הקשורים לנכס על מנת לגבש תוכנית שתאפשר עמידה נאותה, ככל שניתן, בהתחייבויותיה לדיירים ותשיא את התמורה לנושי הקבוצה. תוכנית זו גובשה בתיאום עם נציגי בנק הפועלים.

16. נציגי בנק הפועלים מסרו את הסכמתם העקרונית למכירת הנכס. יחד עם זאת, הסכמת בנק הפועלים לעסקת מכר עם רוכש תינתן, בין היתר, בכפוף לקבלת הסכמת כל הדיירים להחלפת וביטול הערבויות הבנקאיות הקיימות.

17. לאור כל אלה גיבש הנאמן את דעתו על פיה מן הראוי למכור את הנכס לקבלן בעל ניסיון ורישום סיווג קבלני על פי דין, על מנת שהלה יטול על עצמו את מלוא התחייבויותיה של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) בקשר לנכס, לרבות ההתחייבויות כלפי הדיירים, כלפי המינהל וכלפי משרד הבינוי והשיכון.

18. הטעמים העומדים ביסוד החלטת הנאמן הם אלו:

(א) העדר אפשרות של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) להמשיך להשקיע בפרויקט: בנסיבות אשר נוצרו, אין בידי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) להתחייב להשלים את בניית יחידות הדיוור בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכמי ההתקשרות מול הדיירים, מול המינהל ומול משרד הבינוי והשיכון.

בנוסף, הנאמן בדעה, כי רוכש ראוי, יהיה בעל יכולת עדיפה, בנסיבות הענין, לבצע את העבודות הן בהיבט של העלויות (לאור התנהלותם של ספקים וקבלני משנה בהתקשרות עם חברה בהקפאת הליכים); הן בהיבט הניהולי - לאור העובדה שהעבודות בוצעו, הלכה למעשה על ידי חברת האם של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) – קל בנין בע"מ (בהקפאת הליכים) אשר חלק נכבד מהגורמים הניהוליים שלה אינם מועסקים עוד; והן בהיבט של זמינות ויעילות.

(ב) שמירה על זכויות הדיירים והתחשבות ברצונם: חוסר הודאות באשר לעתידה של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים), והרצון להבטיח את זכויותיהם של הדיירים ולמזער את הפגיעה בהם, מחייב העברת הפרויקט לידי גורם בעל מומחיות בתחום הבניה למגורים, שתהיה בידי האפשרות למלא את כל ההתחייבויות כלפי הגורמים השונים המעורבים.

(ג) שימוש בכספי התמורה לצורך הליך ההבראה והליכי הסדר עם נושי קבוצת קל בנין (בהקפאת הליכים): לאור מחויבויותיו של הנאמן כלפי הנושים של קבוצת קל בנין (בהקפאת הליכים), המתווה של מכירת הזכויות בנכס יאפשר את מיצוי זכויות הנושים מבלי שיפגעו זכויות הדיירים, בעוד שהחלופה של השלמת הבניה על ידי מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים), גם אם היא אפשרית (וספק רב אם כך), עלולה להיות על חשבון הנושים של הקבוצה, תוך הארכה מיותרת של הליך ההבראה והשיקום.

(ד) תקופת בדק ותיקונים: לאור הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 בדבר החובות החלות בתקופת הבדק והאחריות לביצוע תיקונים בממכר; ובשים לב לחוסר הודאות בדבר עתידה של הקבוצה, נדמה, כי ראוי, יעיל והוגן כלפי הדיירים להפקיד את המשך ביצוע העבודות בנכס בידי גורם אחר אשר תהיה בידי האפשרות להשלים את ההתחייבויות בצורה מלאה.

## סיכום

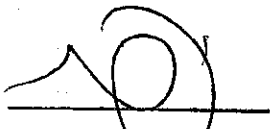
19. על רקע המפורט בבקשה זו, ובפרט לאור העובדה כי יחידות הדיוור נמכרו, ויש לנקוט בכל הצעדים הדרושים לשמירה על זכויות הדיירים, עמדת הנאמן היא, כי יש לנקוט לאתר בהליכים של מימוש זכויותיה של מעלה יפה נוף (בהקפאת הליכים) בפרויקט.

מכירת הזכויות כאמור תאפשר את המשך ביצוע הפרויקט חלכה למעשה ובכך תמנע פגיעה בדיירים בד בבד עם חיתרונוות שיצמחו עם מכירת הזכויות והזרמת כספים לקופת הנושים.

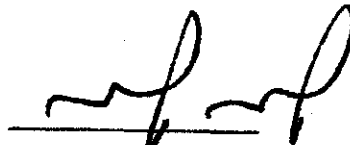
20. בנסיבות אלה, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לנאמן פרסום חזמנה לציבור להציע הצעות למכירת זכויותיה של מעלה יפה נוף (בחקפאת הליכים) בנכס כמפורט ברישא של בקשה זו.

חיפה, ה-19 במרץ 2013

ח' בניסן תשע"ג



יפעת שקדי-לש, עו"ד



רון רוגין, עו"ד

ב"כ הנאמן על קבוצת קל בנין (בחקפאת הליכים)