

מיזמי התחדשות עירונית שנקלעו להליכי חדלות פירעון

עדכון לקוחות – מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית ומחלקת חדלות פירעון - אוגוסט 2023

לקוחות יקרים,

מחלקת חדלות פירעון ומחלקת הנדל"ן במשרדנו מתכבדות להביא לידיעתכם מספר החלטות חשובות שניתנו לאחרונה בנושאי התחדשות עירונית והליכי חדלות פירעון.

- תשלומים ששילמו רוכשים מעבר לקצב התקדמות הבנייה לא יזכו למעמד נשייה מובטחת בהליכי חדלות פירעון, על אף הערות האזהרה שנרשמו לטובת הרוכשים.
פר"ק (מחוזי ת"א) 40516-02-21 חכם ואח' נ' מפרק לחברת דרך התאנה בע"מ (בפירוק) ואח' (26.6.2023).

עניינו של פסק הדין בפרויקט התחדשות עירונית במתכונת של תמ"א 38 במסלול חיזוק ובנייה ברמת גן במסגרתו רכשו 10 רוכשים, דירות שהיו אמורות להיבנות בפרויקט על ידי החברה היזמית. לצורך הבטחת קיום העסקה, נרשמו לטובת הרוכשים הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. לימים ובטרם הסתיימו הליכי הבנייה, נקלעה החברה היזמית להליכי חדלות פירעון, וביום 18.7.2018 ניתן לה צו פירוק.

לאחר שלא עלה בידו של המפרק להשלים את הפרויקט באמצעות מימון הרוכשים, עתר המפרק לבית המשפט בבקשה שעניינה ביטול הסכמי המכר שנכרתו עם הרוכשים ומחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובתם. בפסק דינו משנת 2019 נעתר בית המשפט המחוזי (כב' השופטת א' לוי-עבודי) לבקשת המפרק והורה על ביטול הסכמי המכר ומחיקת הערות האזהרה. באשר לכספים ששולמו על ידי הרוכשים נקבע כי על האחרונים להגיש תביעות חוב למפרק ואלו יוכרעו בהתאם להוראות הדין. ערעור על פסק הדין נדחה על ידי בית המשפט העליון בשנת 2020 (ע"א 459/20).

בהתאם לכך, הגישו הרוכשים תביעות חוב למפרק. במסגרת הכרעותיו הכיר המפרק בנשייתם של הרוכשים בנכסי החברה, אולם בנוגע למעמד הנשייה קבע כי תשלומים ששילמו הרוכשים מעבר לקצב התקדמות הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975 (להלן: "תקנות המכר") – לא יזכו למעמד נשייה מובטחת בהליכי חדלות פירעון, זאת על אף הערות האזהרה שנרשמו לטובתם. עוד קבע המפרק כי מאחר שבמועד מתן צו הפירוק לחברה, שיעורי השלמת הפרויקט עמדו על 60%, נכון הוא להכיר בתשלומים ששילמו הרוכשים כתשלומים מובטחים בשיעור זה של 60%. אשר ליתר התשלומים (דהיינו, התשלומים ששולמו ביתר ביחס לקצב התקדמות הבנייה על פי תקנות המכר) – נקבע כי אלו יוכרו במעמד נשייה רגילה.

חלק מהרוכשים ערערו על הכרעותיו של המפרק בטענה כי משניתנו להם הערות אזהרה, הרי שבהתאם לפסיקה בעניין **רייכמן** (ע"א 3042/19), יש לראותם כנושים מובטחים על מלוא הכספים ששולמו על ידם.

בפסק דינו מיום 26.6.2023 דחה בית המשפט המחוזי את ערעורי הרוכשים, בין היתר בשל כך שהרוכשים שילמו חלק נכבד מהתמורה עוד בטרם נחתמו הסכמי המכר. יתרה מזו, באותם הסכמים סוכם כי עד לקבלת הדירה ישלמו הרוכשים 40% משיעור התמורה בלבד. בנוסף נקבע כי, בהתאם להוראות תקנות המכר והפסיקה אשר דנה בהוראות אלו, רישום הערת אזהרה אינו מבטיח במלואו את כספם של הרוכשים, ככל שהתשלומים ששילמו לא נעשו בהתאם לקצב התקדמות הבנייה המפורטת בתוספת לתקנות אלו. לא כל שכן, נקבע כי הכרה בנשייתם המובטחת של הרוכשים על כלל התשלומים ששולמו על ידם, תיעשה על חשבון רוכשים אחרים שכן פעלו בהתאם להוראות הדין ושילמו בהתאם לקצב הבנייה. הדבר מנוגד לעיקרון השוויון שבין הנושים בהליכי חדלות פירעון.

התוצאה שאליה הגיע בית המשפט בפסק הדין מחדדת את חשיבות העמידה על קבלת הבטוחה המתאימה ביותר מבחינת רוכשי הדירות. בנסיבות פסק הדין, הכספים שהשקיעו הרוכשים היו מובטחים טוב יותר באמצעות ערבות בנקאית, שכן כמוטבי הערבות מלוא סכום הערבות היה "מוגן" מפעולות המפרק, זאת ללא קשר לגובה הסכום ששולם ביחס למלוא התמורה וללא תלות בקצב התקדמות הבנייה. עם זאת יצוין, כי כאשר האינטרס של רוכש הדירה הוא דווקא בהשלמת

בנייתה ולא במזעור הסיכון של כספי השקעתו – תיתכן גישה שונה לגבי הבטוחה העדיפה. בכל מקרה, כאשר הבטוחה הניתנת היא הערת אזהרה – ההצמדות להוראות תקנות המכר היא קריטית.

• המחאת זכויות פרויקט התחדשות עירונית שנקלע להליכי חדלות פירעון ליזם חדש, חרף סירובם

של בעלי הדירות

חדלת 47077-05-22 (מחוזי מרכז) עו"ד עמית פינס נ' בעלי הזכויות בפרויקט ברחוב הרא"ה 277, רמת גן (4.5.2023)

עניינה של ההחלטה בחברה יזמית שעסקה בייזום ובניית פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית. לימים נקלעה החברה להליכי חדלות פירעון ובמסגרת ההליך ביקש הנאמן שמונה לה למכור ליזם חיצוני 10 פרויקטים שהיו בניהולה של החברה ואשר ביצועם טרם החל. באחד הפרויקטים, שתוכנן להתבצע במתכונת של תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש, התנגדו בעלי הדירות להתקשרות עם היזם המוצע בטענה כי אין להם כל היכרות עימו או אמון בו ובחוסנו הכלכלי. תחת זאת ביקשו בעלי הדירות להתקשר עם יזם אחר מטעמם. מנגד, סבר הנאמן, כי בהתאם להוראת סעיף 75 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון") ניתן להורות על המחאת הזכויות בפרויקט על אף סירוב בעלי הדירות. לבסוף, הגיעו הנאמן והיזם שהוצע על ידי בעלי הדירות להסכמה לפיה ישלם האחרון סך של 2.25 מיליון ₪ לנאמן אשר יוחזקו על ידו עד להכרעה בטענות היזם הראשון בנוגע לפיצוי אותו דרש. היזם הראשון שהסכים לרכוש את כל 10 הפרויקטים התנגד להסכמות.

בהחלטת בית המשפט המחוזי (כב' השופטת ע' וינברג-נוטוביץ) מיום 4.5.2023, אושרו הסכמות הנאמן והיזם שהוצע על ידי בעלי הדירות. לצד זאת ומעבר לדרוש קבע בית המשפט כי ספק בעיניו אם אכן ניתן לכפות על בעלי הדירות להתקשר עם יזם שלא נבחר על ידם כפי שהתבקש על ידי הנאמן, זאת בשים לב לאופי ההתקשרות הדורשת יחסי אמון מיוחדים ושיתוף פעולה ממושך. עוד נקבע כי יש לבחון האם מדובר בחוזה למתן שירות אישי כמשמעותו בסעיף 71(ג) לחוק חדלות פירעון וכן להידרש ליתר נסיבות המקרה, לרבות טענות בעלי הדירות כי ההסכם שנכרת בינם לבין החברה חדלת הפירעון בוטל לאחר שהאחרונה לא עמדה בתנאי מתלה שנקבע - קבלת היתר הבנייה.

בקשה לעיכוב ביצוע נדחתה בהחלטת בית המשפט העליון ביום 30.5.2023 (ע"א 3563/23).

בהקשר זה נבקש לציין, כי בחינת שאלת מעמדם של בעלי הדירות בבחירת היזם החדש צריכה להיבחן בין היתר בהתאם להוראת סעיף 68 לחוק חדלות פירעון. סעיף זה מגביל את כוחו של צד לבטל חוזה קיים בו נקשר בעבר עם חדל הפירעון אף אם סוכם בין הצדדים בחוזה כי היקלעות לחדלות פירעון מביאה לבטלותו או מקנה זכות לביטולו. למעשה, הוראת הסעיף מורה כי תניה זו חסרת תוקף במסגרת הפעלת התאגיד ושיקומו הכלכלי. במצב דברים זה, יתכן שיש לראות בהסכם שנכרת עם בעלי הדירות כנכס של החברה היזמית שנקלעה לחדלות פירעון. עוד יש להניח שזהו הנכס היחיד ברשותה אשר בעל ערך, ממנו יהיו הנושים רשאים להיפרע.

שיתוף הפעולה של מחלקות הנדל"ן וחדלות הפירעון במשרדנו בסוגיות נדל"ניות בכלל, ובהתחדשות עירונית בפרט, מתרחב, בפרט בעת האחרונה ועל כך ראינו לנכון להביא בפניכם מזכר משותף זה.

מחלקת חדלות פירעון במשרדנו מתמחה בשלל הליכי חדלות פירעון וביניהם שיקום כלכלי לחברות ויחידים, הסדרי חוב, פירוק ואכיפות שעבודים ועוד. צוות המחלקה מלווה לקוחות עסקיים גדולים, ביניהן חברות ציבוריות או פרטיות, בין היתר בתחומי הנדל"ן וההתחדשות העירונית.

ראש המחלקה עו"ד ד"ר איתי הס ממונה לעיתים קרובות על ידי בית המשפט כבעל תפקיד בתיקי חדלות פירעון מורכבים.

למחלקת הנדל"ן במשרדנו ניסיון והתמחות מיוחדים בתחום ההתחדשות העירונית ("פינוי בינוי", תמ"א 38 ו"עיבוי") והיא מעניקה שירותים משפטיים הכוללים היבטי תכנון ובניה ואת כל הנוגע והכרוך בהתקשרויות בין בעלי הדירות ליזם, הרשויות השונות ובהוצאה לפועל של

הפרויקטים. את תחום ההתחדשות העירונית במשרדנו מוביל עו"ד ישי איציקוביץ, שהינו בין החלוצים והמובילים בזירה זו.

נשמח לעמוד לשירותכם בכל עת.

האמור לעיל מובא לידע כללי בלבד, ואין בו לכדי להוות ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי.

עו"ד ישי איציקוביץ, שותף

ראש מחלקת עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית

ishai@agmon-law.co.il



עו"ד איתי הס, שותף

ראש מחלקת חדלות פירעון

itay@agmon-law.co.il



עו"ד ציפי מנור

מחלקת עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית

tzippy@agmon-law.co.il

