

31584 פר"ק 09-19

בית משפט המחוזי
באר שבע (61)

בבית המשפט המחוזי
באר שבע

12-08-2019

נשנה עט' קוו וויבויג

נתקבל / נבדק
חוק החברות התשנ"ט - 1999
הת"מ:

בעניין:

(להלן: "החוק")

דלנור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252

ובעניין:

ע"י ב"כ עוה"ד יריב שי ישינובסקי ואו רונן נאוי

ואו ליאור בן יוסף-לוי ואו הילה גולפור

מרחי לינקולן 20 תל אביב

טל': 03-7611611; פקסי': 03-7611655

(להלן: "המבקשת")

בנק לאומי לישראל בע"מ

ובעניין:

באמצעות עו"ד אילן שמעוני

ממשרד שמעוני ושות'

מדרך מנחם בגין 116, תל אביב

טל': 03-5200300; פקסי': 03-5200333

(להלן: "בנק לאומי" או "הנושה המובטח")

בנק מזרחי טפחות בע"מ

ובעניין:

מרחי קק"ל 1, באר שבע

טל': 076-8041441; פקסי': 076-8622843

(להלן: "בנק מזרחי")

1. אנואר אבו דחל, ת"ז 28331932

ובעניין:

משכונה 7, בית 190,

ת.ד. 5504, לקיה

2. מוחמד אבו דחל, ת"ז 200272508

משכונה 7, בית 185

ת.ד. 5504, לקיה

3. אחמד אבו דחל, ת"ז 032967119

משכונה 7, בית 185

ת.ד. 5504, לקיה

(להלן: "האחים")

הכונס הרשמי

ובעניין:

מרחי התקווה 4, באר-שבע

טל': 08-6264575; פקסי': 02-6467575

בקשה דחופה לכינוס אסיפות נושים

לפי סעיף 350 (א) לחוק החברות

(בהסכמת עובדי החברה ונושים מהותיים של החברה ובהתבסס על הסדר שגובש מול הנושה המובטח)

המבקשת מתכבדת לעתור לבית המשפט הנכבד בבקשה לאשר לה לכנס אסיפות נושים לשם דיון בהצעת הסדר וליתן את ההוראות הדרושות בעניין.

כבר בפתח הדברים יודגש, כי החברה אינה עותרת לסעד של הקפאת הליכים אלא מבקשת לכנס אסיפות נושים בעניינה על מנת לאשר הסדר נושים, שיש בו כדי לאפשר את הבראתה תוך שמירת המשך פעילותה כעסק חי ושמירת מקום עבודתם של 23 עובדיה.

בקשה זו גובשה בשיתוף פעולה עם עובדי החברה, בסיוע יועץ כלכלי, ומבוססת בין היתר על הסדר שגובש אל מול

הנושה המובטח ש 16/09/2019 כן, ההסדר המוצע זכה כבר לתמיכה ראשונית של מספר נושים מה החלטה

תיק 31584-09-19

ייאמר כבר עתה ש'שו' יעקב פרסקי' דחופה ביותר, שכן חוסר הודעות בעניינה מקשה על החברה להשיג

פרויקטים שמהווים הבקשה נקבעת בזאת ליום 23.9.19 בשעה 13:00.

כמו כן, הגם שחלק החברה תמציא עותק הבקשה במסירה אישית לכל הנושים שנשייתם עולה על

50,000 ש"ח וכן לכו"ר וזאת עד ליום 18.9.19. מעט של נושים (שהיקף חובם מגיע לכ- 5% מכלל חובות החברה) שהחלו לנקוט כנגד החברה

הליכים משפטיים

ככל והליכי החסד לא יתקדמו, הרי שלא מן הנמנע שנושים נוספים יאבדו את סבלנותם ויחלו לנקוט גם הם

בהליכים כנגד החברה (ע"מ שלא להיוותר קרחים מכאן ומכאן).

כן יודגש, כי יש בהצעת ההסדר כדי להבטיח לנושים, דיבידנד בשיעור גבוה יחסית, וכי מעבר לכך שההצעה מבטיחה

את פירעון מלוא החובות לנושים בעלי הבטוחות ולנושים בזין קדימה, במסגרת ההסדר מוצע דיבידנד בשיעור הנע

בין 50% לבין 60% לנושים הרגילים ובין 60%- 75% לנושים בעלי ערבויות אישיות.

לאור האמור לעיל ואשר יפורט בהרחבה להלן, והואיל ואין בסעדים המבוקשים בכדי לפגוע בגורם כלשהו, יתבקש

כבוד בית המשפט להיעתר לסעדים המבוקשים בבקשה דנא.

א. העתירות המבוקשות

לאור המפורט בבקשה זו, ולשם קידום הצעת ההסדר של החברה, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלהלן:

א. לאשר לחברה לכנס אסיפות נושים לשם דיון והצבעה על הסדר הנושים אשר המתווה שלו מפורט בבקשה

זו.

ב. להורות כי אסיפות הנושים ייערכו בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה, ולחילופין במועד שימצא לנכון כבי

בית המשפט להורות.

ג. להורות כי דבר כינוס אסיפות הנושים יפורסם בשני עיתונים אחד נפוץ יומי, והשני עיתון כלכלי, וכי עקב

לוח הזמנים הצפוף תשלח החברה, הזמנה פרטנית לכל נושה מהותי שלה.

- ד. להורות כי נוסח מלא של הסדר הנושים יועמד לרשות הנושים, וזאת לאחר חלוף המועד להגשת תביעות חוב ולפחות 9 ימים לפני מועד האסיפה המיועד.
- ה. להורות כי כל נושה המעוניין להשתתף ולהצביע באסיפות הנושים, חייב להגיש תביעת חוב ערוכה כדין ולמסור אותה לידי החברה, בתוך 21 יום ממועד אישור כבוד בית המשפט את הבקשה דנא, ככל שתאושר.
- ו. להורות כי נושי החברה שהינם בעלי ערבות אישית ידרשו לפרט את הערובות המצויות בידן ולהמציא אסמכתאות.
- ז. לקבוע כי נושה שלא יגיש תביעת חוב במועד, לא יהיה זכאי להשתתף בחלוקת דיבידנד במסגרת הליכי ההסדר ולא תעמוד לו כל טענה בקשר לחובות החברה כלפיו, לרבות כלפי הערבים לחובות הנ"ל.

נספחים לבקשה

בהתאם לתקנות 7(ב)1–(4) תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), תשס"ב–2002, מצורפים לבקשה זו המסמכים הנדרשים מהחברה ואלו הם:

- הצעה להסדר נושים בהתאם לסי' 350 לחוק החברות, מצ"ב ומסומן כנספת 1.
- העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה, מצ"ב ומסומן כנספת 2, וכן כל הנספחים הנלווים מצ"ב ומסומנים כנספת א.2–ז.2.
- העתק מהסכמים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן כנספת 3.
- העתק מהליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן כנספת 4.
- העתק מרשימת נושאי משרה בחברה, מצ"ב ומסומן כנספת 5.
- בנוסף, מעבר לנספחי החובה הנ"ל, מצורפים לבקשה זוג גם הנספחים הבאים:
- העתק מתעודת התאגדות של החברה, מצ"ב ומסומן כנספת 6.
- העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2015–2017, מצ"ב ומסומן כנספת 7.
- העתק מטיוטת ההסכם עם בנק לאומי - הנושה המובטח, מצ"ב ומסומן כנספת 8.
- העתק מעמדת העובדים לבקשת החברה לכינוס אסיפות נושים, מצ"ב ומסומן כנספת 9.

ב. רקע עובדתי

ב(1) רקע כללי

1. חברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ הינה חברת בנייה שהחלה פעילות בשנת 2013. החברה הוקמה ע"י מר אנואר אבו דחל, שהינו בעל מניותיה היחיד המנהל את החברה באמצעות שני אחיו, ה"ה מוחמד ואחמד אבו דחל (שלושת האחים יקראו יחד להלן: "האחים").
2. מר אנואר אבו דחל הינו קבלן בנייה משנת 2002, כאשר קודם להקמת החברה היה פעיל במסגרת חברה אחרת שפעלה בעיקר בבנייה במסגרת פרויקטי "בנה-ביתך" בעיר באר שבע.
3. משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ועיקר פעילותה בדרום הארץ. לחברה פרויקטים רבים שהושלמו ונמסרו בהצלחה בבאר שבע, אופקים, מועצה אזורית אשכול ודימונה וכן פרויקטים קיימים המצויים בשלבי ביצוע מתקדמים ביותר בבאר שבע ושדרות.

4. החברה הייתה לחלוצת פרויקטי פינני בינוי בבאר שבע והייתה הראשונה למסור בהצלחה דירות בפרויקט ראשון מסוג זה בבאר שבע כבר בשנת 2015.
5. במרוצת שנות פעילותה המעטות יחסית, צמחה החברה במהירות שיא ביחס לתחום זה עד כי בעת האחרונה, בתוך 5 שנות פעילות בלבד, זכתה ל**סיווג קבלני ג'-4** והינה מגלגלת **מחזוריים שנתיים של כ- 40 מיליון ₪**.
6. החברה מעסיקה 23 עובדים בתפקידים שונים, מרביתם מאזור הדרום, ובהם מנהלי פרויקטים, מהנדסי ביצוע, מנהלי עבודה מנהלי רכש וכספים, מנהלת חשבונות ועוד. מקצת מהעובדים הינם בעלי הכשרה מיוחדת כאמור (מהנדסים), אולם מרביתם אינם בעלי הכשרה מיוחדת ופרנסתם תלויה בהמשך פעילות החברה.
7. החברה והאחים אבו דחל נהנים ממוניטין מצוין בקרב קהל לקוחות החברה והפרויקטים שנמסרו על ידה זכו לשבחים ממקבלי הדירות והפרויקטים, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לרמת הבנייה ו/או טיב הבנייה. על לקוחות החברה נמנים גופים מוסדיים ופרטיים כאחד, ובכלל זה החברה הכלכלית של עיריית באר שבע והחברה הכלכלית של עיריית אופקים ודימונה ועוד.
- במהלך שנות פעילותה הקפידה החברה לעמוד בסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים בתחום, והינה ידועה ביכולת ביצוע גבוהה ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים לשם ביצוע העבודות. יצוין כי יכולות אלו של החברה נחשבות יוצאות דופן יחסית ומשכך זוכה החברה למוניטין רב בתחומה.
8. במסגרת פעילותה, עוסקת החברה בביצוע בניית בנייני מגורים, בתים פרטיים, בתי ספר, בנייני משרדים ועוד והכל משלב עליית הטרקטורים לקרקע ועד שלב מסירת המפתח.

ב(2) המשבר אליו נקלעה החברה

9. במהלך שנות פעילותה צברה החברה רווחים והציגה משנה לשנה גידול קבוע בשורת ההכנסות ובשורת הרווחים. כך לדוגמה, מחזורי החברה צמחו באופן עקבי במהלך השנים. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה הסתכמו **מחזורי החברה** לשנת 2014 בסך של 12.2 מיליון ₪, בשנת 2015 בסך של 14.8 מיליון ₪, בשנת 2016 בסך של 21.8 מיליון ₪, בשנת 2017 בסך של 26.6 מיליון ₪ ובשנת 2018 בסך של 28.4 מיליון ₪ (לפי דיווחי מע"מ).
10. מן הראוי להדגיש, כי בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, גידול זה בפעילותה הביא עימו לעלייה גם ברווחיותה כך שבשנת 2016 הסתכמו **רווחי החברה** (לאחר מיסים) בסך של 586,182 ₪ ובשנת 2017 בסך של 639,547 ₪.
11. אלא, שבאחרונה חוותה החברה קשיים תזרימיים אשר נבעו בעיקרם משלושה טעמים עיקריים: (1) צמיחה מהירה ללא הגדלת מימון שיתמוך בקצב הגידול; (2) עצירת תשלומים משני לקוחות גדולים (פרויקטים 2 ו-3 בטבלה שתפורט להלן), אשר גרמה לחודשים רבים של הוצאות ללא הכנסות מתאימות. יצוין, כי בעיות אלו באו לאחרונה על פתרון אולם לא היה בכך כדי לפצות על הגרעון שנוצר בתקופת הביניים; (3) עצירת עבודות בשני הפרויקטים הנ"ל, לפרקים קצרים (בשל קשיי מימון שנבעו מעצירת התשלומים דלעיל), אשר דחתה בהתאמה את התשלומים המהווים את רכיב הרווח מהפרויקט המתקבלים בסוף כל פרויקט.
12. בחינת טבלת הפרויקטים בהם קשורה החברה וצפי ההכנסות העתידי מפרויקטים אלו, בניכוי הוצאות צפויות לצרכי השלמת הפרויקטים, מלמדת, כי ככל ויתאפשר לחברה "שקט תעשייתי" לצורך השלמת הפרויקטים, תוכל החברה לגבות תקבולים בהיקף רב ולהביא בכך להקטנת חובות לנושה המובטח הודות לשחרור ערבויות

שניתנו על ידו. הדבר יביא עימו מיידית הקטנה של חלק ניכר מחוב החברה לנושה המובטח (ולבנק מזרחי) ובד בבד יגדיל את מסת הנכסים של החברה שאינם משועבדים כך שהחברה תוכל לעמוד בהסדר הנושים.

13. מכל מקום, לאור הקושי התזרימי המתואר לעיל אליו נקלעה החברה בחודשים האחרונים, הגיעה החברה לקצה גבול האשראי שהוענק על ידי בנק לאומי. בנסיבות אלו ולאור עיכובים בתשלומים מצד לקוחות החברה (תוך המשך העבודה בפרויקטים מצד החברה), שיקים רבים של החברה החלו לחזור בסמוך למועד הגשת בקשה זו וביום 14.8.2019 הודיע בנק לאומי כי הינו מעמיד לפירעון מידי את מלוא חוב החברה כלפיו, המסתכם לפי מכתבו בסך של כ-4,680,855 ₪.

העתק מכתב דרישת העמדת אשראי ששלח בנק לאומי לחברה ביום 14.8.19, מצ"ב **כנספת 10**.

14. כמו כן, לאחרונה, באופן טבעי, לנוכח הקשיים התזרימיים של החברה ואי כיבוד שיקים בהגיע זמן פירעונם, החלו ספקי החברה לאיים בנקיטת הליכים משפטיים.

15. לאור זאת, ולאחר בחינה של מצבה עם אנשי מקצוע, התברר כי אין מנוס אלא להגיע להסדר נושים כולל לחברה שיאפשר להשלים את הפרויקטים הפעילים וכן יאפשר להיענות להצעות לקבלת פרויקטים חדשים שעתידים לשמש לפירעון חובות החברה.

16. לאור האמון ממנו נהנית החברה ומנהליה, ולאחר שהובאו בידי הספקים המרכזיים הנתונים הרלוונטיים, נמנעו מרבית הספקים מלנקוט הליכים כנגד החברה והם נאותו ליתן לחברה אפשרות לגבש הסדר נושים בעניינה.

17. בשלב זה דומה שיש רק גורם אחד (שהיקף נשייתו מסתכמת בכמיליון ₪), אשר נוקט הליכים משפטיים כנגד החברה.

18. במצב עניינים זה מתקשה החברה להשלים את הפרויקטים אשר עתידים להניב לה רווחים משמעותיים כמתואר לעיל ואשר יאפשרו לה לשרת חובותיה.

19. מן הראוי להדגיש, כי ערב הגשת בקשה זו, פנתה החברה אל הנושה המובטח, בנק לאומי, מסרה נתונים אודות מצבה העדכני, והגיעה עימו לסיכום התואם את הסדר הנושים שיפורט להלן, ויאפשר את המשך פעילותה.

ידגש, כי במסגרת מתווה זה, הנושה המובטח, בנק לאומי אינו עומד על פירעון מידי של מלוא חוב החברה כלפיו, ובכפוף לעמידת החברה באבני דרך שסוכמו עימו (החזרת ערבויות בנקאיות לפי קצב מתוכנן), נתן הנושה המובטח את הסכמתו להמשך הפעילות.

ב(3) מצב החברה כיום וסטטוס הפרויקטים המבוצעים על ידה

20. כאמור לעיל, על אף הקשיים אותם חווה החברה, עדיין נהנית החברה ממוניטין מצוין בתחומה, וקיימים לקוחות רבים המעוניינים בשירותיה.

21. בשלב זה, קשורה החברה ב-3 פרויקטים עיקריים בהיקף כספי של כ-60 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), כאשר מצוקת האשראי וחוסר הוודאות בעניינה מונעים מהחברה לקחת על עצמה פרויקטים נוספים.

22. ייאמר כבר עתה, כי הפרויקטים הקיימים הינם רווחיים וחלקם מצויים בפני השלמה, וכי ככל והחברה תמשיך לעבוד בצורה מסודרת, פרויקטים אלו יכולים לשמש כבסיס איתן להסדר נושים, אשר יאפשר לחלק לנושה הרגילים בשיעור של כ-50% (לכל הפחות).

23. כמו כן יודגש, כי בפועל החברה השקיעה כבר משאבים גדולים בפרויקטים השונים שיפורטו להלן. לאור סוג ההתקשרויות של החברה עם לקוחותיה, אי השלמת העבודות תגרום לכך שהשקעות אלו ירדו לטמיון, שכן כנהוג בענף הבניה, החברה תהיה זכאית לקבלת עיקר התמורה בגין עבודתה (כמו גם שחרור הערבויות הבנקאיות), רק לאחר השלמת הפרויקטים.

24. למותר לציין, כי ככל והחברה לא תשלים את ביצוע הפרויקטים, לא רק שהחברה לא תהא זכאית לקבל את יתרת התמורה המגיעה לה, אלא שחובותיה יגדלו פלאים לנוכח מימוש הערבויות הבנקאיות והתביעות ממזמיני העבודה.

25. להלן יפורטו הפרויקטים השונים של החברה:

תיאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/עכבות	מועדי השלמה/מסירה והערות
1. פרויקט שריג בניית מגורים בן 25 יחידות דיר ברחוב שריג בביש	עמותת דיר בר השגה (קבוצת רכישה)	18,794,862	ימצוי בשלב אכלוס; הבניה הסתיימה, התקבל טופס 4 * נבנו 25 יחידות דיר, מתוכן 5 יחידות טרם נמסרו בשל מחלוקות מול דיירים. המפקח אישר מסירה. הוגש חשבון סופי.	2 מיליון ₪ (מתוכם 480,000 ₪ חשבוניות מאושרים ו - 960,000 ₪ עיכבון). עלות בדק כ- 100,000 ש"ח. יחד עם זאת, קיימת מחלוקת עם מספר דיירים הטוענים לאיחור במסירה ולזכות לקזז את תשלום התמורה.	1. ערבות בנקאית לבנק לאומי: 960,000 ₪. הערבות תופחת במחצית לאחר ביצוע המסירה; 2. עיכבון: 780,000 ₪.	השלמת מסירה - בתוך חודש. בדק - שנה ממסירה.
2. שכונת כלניות, ב"ש בניית 24 יחידות דיר (קוטגיים)	עמותת עתידנו באר שבע	21,788,000 ₪	פרויקטים 2 ו-3 נבנים יחד -	התקבל סך של 9.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.	1. ערבות בנקאית בנק מזרחי - 1,089,415 ש"ח; מחצית מהערבות הבנקאית תשתחרר עם ביצוע המסירה. יתרת הערבות תשאר כערבות בדק.	מועד מסירה לאחר הארכה בשל העיכוב בתשלום החוזי - 1.4.2020. בעל השליטה נדרש לרכוש דירה של דייר בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח, בשל חוסר יכולתה של הדיירת לעמוד בהסכם. נותר לשלם סך של כ - 1.6 מיליון ₪.
3. שכונת כלניות, ב"ש בניית 20 יחידות דיר (קוטגיים)	עמותת בונים עתיד בבאר שבע	19,212,000 ₪	הסתיימו עבודות שלד, קירות פיתוח וטיח חלקי - כ-60% מביצוע הבניה.	התקבל סך של 8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלות השלמת הפרויקטים (2 ו-3) יחד - 15 מיליון ש"ח. יתרת תשלום עבור רכישת דירה בפרויקט 3 (כמפורט בעמודת "הערות") - 1.6 מיליון ש"ח.	2. עיכבון (פרויקט 2) - 0.5 מיליון ש"ח. 3. עיכבון (פרויקט 3) - 425,000 ש"ח.	

¹ בשני הפרויקטים היה עיכוב בתשלום מצד מזמיני העבודה. לאור זאת נדחה מועד המסירה.

מועדי השלמה/מסירה והערות	ערבות/עכבות	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	סטטוס ביצוע	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	מזמין	תיאור	
		הרווח הצפוי מביצוע שני הפרויקטים (לא הנהלה וכלליות), כ- 6 מיליון ₪.					
בוצעה מסירה בסוף אוגוסט 18. מועד השלמת הבדק - בתקופה הקרובה.	נותרה ערבות בדק בבנק מזרחי, בסך 433,000 ש"ח. לאחר השלמת הבדק תשתחרר יתרת הערבות הבנקאית.			8,658,000 ₪	עריד עמיחי סעדה ושות'	רחוב ארלזרוב 15, באר שבע פרויקט תמ"א - 20 יחידות דיור	4.
מועד מסירה בתוך כחודש ימים (יתכנו עיכובים בשל החגים). בדק - בתום שנה מהמסירה.	1. ערבות בנקאית בבנק לאומי - 1.46 מיליון ש"ח. 2. עיכבון - 700,000 ש"ח. **הערבות הבנקאית (או מחצית מהעכבון ומחצית מהערבות הבנקאית) צפויה להשתחרר עד לחודש נובמבר 19. היתרה צפויה להשתחרר עם תום שנת הבדק.	730,000 ש"ח, בהתאם לחשבון סופי מאושר. מועד לתשלום: אמצע אוקטובר 2019.	ישנם 2 מבני מלתחות: בוצעה מסירה של המבנה הראשון; מסירה סופית של המבנה השני - במהלך החודש הקרוב.	13,613,100 ₪	חכ"ל ב"ש	מתחם הספורטק נחל באר שבע פרויקט הקמת מלתחות	5.
מועד מסירה צפוי - דצמבר 2019;	1. ערבות בנקאית בבנק לאומי - 560,000 ש"ח. **צפי הפחתת הערבות לבדק - עד ינואר 2020	לא צפויה יתרה מביצוע הפרויקט.	הסתיימה בניית מועדונים מתוך 3 מועדונים 2 הנוספים מצויים בשלב ביצוע עבודות שלד וגמר.	6,500,000 ₪	חכ"ל שדרות	בניית 5 מועדוני נוער	6.
ביה"ס אוכלס ביום 1.9.2017; הסתיימה תקופת בדק. מלוא התמורה תתקבל רק לאחר השלמת האישורים בגין החניון.		יתרת תמורה עבור בניית בית הספר - 754,000 ש"ח;	הסתיים ומאוכלס	5,850,000	אופקים חדשים	בניית בית ספר יסודי	7.

² הקבלן שביצע את העבודות של 3 המועדונים נטש את הביצוע והוחלף בקבלן אחר.

תיאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/ עכבות	מועדי השלמה/מסירה והערות
				יתרת תמורה עבור השלמת חניון – 190,000 ש"ח (ממתנינים לאישור מפקח מטעם מפעל הפיס). ** עלות המשך השקעה עבור השלמת הפרויקט – 300,000 ש"ח.		
8. פרויקט ארלוזורוב 46-48, באר שבע	יזמות		פרויקט הקמת בנייני דירות לסטודנטים על מקרקעין שנרכשו למטרה זו. יש צורך בשינוי תב"ע לשם הקמת הבניינים. בשלב זה על סמך פרויקטים דומים באזור נראה כי ניתן יהיה לשנות תב"ע כך שתאושר בניה של 64 יחידות דיור.	4 הדירות שעליהם יבוצע הפרויקט ניקנו תמורת כ- 8 מיליון ש"ח. עד כה שולם סך של כ- 6.8 מיליון ש"ח. יתרה לתשלום – 1.2 מיליון ש"ח בפרטת תשלומים. עם השלמת שינוי התב"ע (כמפורט בעמודי "הערות") ערך המגרשים יעלה בשיעור ניכר.		להערכת החברה לצורך שינוי התב"ע תדרש השקעה בסך של כמיליון נח ופרק הזמן הדרוש לשינוי התב"ע הינו כשנה.

26. כמו כן, מעבר לפרויקטים המתוארים לעיל, ביכולתה של החברה להיכנס לפרויקטים נוספים ואולם היא תוכל לעשות כן רק אם עתידה יתבהר. מעבר לכך, אף היום פונים לקוחות פוטנציאליים שונים לחברה ומעוניינים לשכור את שירותיה. ברם לנוכח הקשיים התזרימיים ועגנת חוסר הוודאות המרחפת מעליה, נאלצת החברה לדחות פניות רבות מחשש ש לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה.

27. מובן שלאחר שיתבהר מצבה המשפטי של החברה, ולאחר שתגובש תוכנית הבראה אשר כוללת התייחסות הן לסכומים שיוקצו לשם שירות חובות ההסדר והן לסכומים אשר יוקצו להמשך הפעילות השוטפת (על מנת ליצור הכנסות עתידיות שישרתו את הסדר הנושים), תוכל החברה לשוב ולקבל הצעות עבודה חדשות.

³ אחת מן הדירות נרכשה על ידי בעל השליטה באופן אישי מהמוכר (כמפורט בפרק ז' להלן).

ג. הצורך הדחוף בכינוס אסיפות ובאישור הסדר נושים בעניינה של החברה

28. כאמור לעיל, וכפי שיפורט להלן, המקור העיקרי שממנו ניתן יהיה לשרת את חובות החברה לנושיה בדין קדימה ולנושיה בדין רגיל (לרבות נושים בעלי ערבויות אישיות) הוא ההכנסות הרבות הצפויות מהשלמת הפרויקטים הקיימים ורווחים מביצוע פרויקטים עתידיים.
- שכן כלל רכושה של החברה (למעט שעבודים לבנק מזרחי ולמר אמיר איפרח) משועבד לטובת בנק לאומי, ובמקרה של חדלות פירעון ניתן לומר בוודאות כמעט מוחלטת שמימושו של אותו הרכוש ואותם הפיקדונות שבידי הבנק ישרת אך ורק את חובות החברה לבנק לאומי.
29. גם בנק מזרחי, הנושה המובטח הנוסף⁴, שהחוב כלפיו עומד על סך של כ-3.3 מיליון ש"ח, עלול לקבל רק חלק מזערי מחובו במקרה ובו החברה תפסיק באופן מיידי את פעילותה. בהתאם, קיימת תועלת רבה מהמשך פעילות החברה אשר יביא לגבייה אופטימאלית של התקבולים המשועבדים לטובתו לשם פירעון מלוא החוב כלפיו והותרת היתרה העודפת לנושים השונים.
30. יתר על כן, כפי שהוזכר לעיל, התרחיש המסתבר ביותר ממצב של קריסת החברה ועצירת פעילותה הינו שהגורמים החייבים לחברה כספים בתמורה לפרויקטים הפעילים כיום, לא רק שלא ישלמו את המגיע מהם לחברה בתרחיש של עצירת פעילות אם כי יעלו טענות לנזקים רבים שתסב להם עצירת הפעילות בסמוך לסיומה.
31. מאידך, כפי שהוסבר, ככל והחברה תשלים את הפרויקטים אשר הינם בתהליכי ביצוע מתקדמים, הינה צפויה לקבל סכומים נכבדים שיש בהם לאפשר הסדר נושים לטובת כלל נושי החברה ועובדיה.
32. ברם, לנוכח המצב אליו נקלעו החברה וההליכים המשפטיים אשר ננקטים על ידי חלק מנושיה ומחשקים את פעילותה ויכולותיה הכספיות, אין בידי החברה להמשיך ולבצע את הפרויקטים בצורה סדירה, אלא ככל ויהיה בידה להגיע להסדר עם נושיה.
33. לעניין זה יוער, כי חלק ניכר מנושי החברה מבין את מצב החברה ונמנע מלנקוט הליכים כנגדה מתוך הבנה שרק המשך פעילות יכול לאפשר לחברה (שנקלעה לקשיים בתום לב) לשלם חלק מחובותיה, וכי מוטב לאפשר את המשך פעילותן ולהגיע להסדר חוב כולל שיאפשר הסדר לכלל הנושים הרגילים, שלא צפויים לזכות בדבר בחלופת הפירוק.
34. ייאמר כבר עתה, כי בהתאם לכך, נושים מהותיים של החברה כבר מסרו את ברכתם לעיקרי ההסדר שהוצג בפניהם ויוצג בהרחבה להלן.
35. כך או אחרת, דומה כי ככל והחברה רוצה להגיע להסדר שיוכל לאפשר את פעילותה ואת הבראתה, הרי שיש צורך בהליכי הסדר נושים כהגדרתם בחוק, שיעשו בצורה שקופה ושוויונית (ויסירו חשש של הנושים שכל דאליים גבר), ואשר יוכלו לספק לחברה שקט תעשייתי.

⁴ לבנק מזרחי משכון על זכויות החברה לקבלת כספים מאת בונים עתיד בבאר שבע (ע"ר) 580589257 אשר יגיעו לחברה עפ"י ההסכם לביצוע עבודות הבנייה שנחתם בינה ובין החברה בחודש יוני 2018 (ר"י משכון מסי 15 בפלט רשם החברות שצורף לעיל כנספח "ב.2"). בנוסף, לטובת בנק מזרחי משכון על זכויות החברה לקבלת כספים מאת הרצל 124 שותפות מוגבלת שמספרה 550243760 בקשר עם חוזה שנחתם ביום 24.1.2018 (משכון מסי 13 בפלט רשם החברות של החברה שצורף כנספח "2" לעיל).

ד. עדיפות הסדר על פני הליכי פירוק

36. מהאמור לעיל עולה בצורה חד משמעית, כי את ערכה של החברה ניתן לשמר רק במצבה כ"עסק חי" ויצרני ותוצאה שכזו ניתן להשיג אך ורק באמצעות גיבוש הסדר נושים לחברה, שכן אין די בנכסי החברה ובהונה העצמי (גם לא לאחר תוספת ההון העצמי של בעלי המניות) כדי לשרת פירעון מלוא חובות החברה.
37. בכל מקרה אחר, שבו לא יאושר הסדר נושים, הרי שעתידיה של החברה הינו להליכי כינוס על ידי הנושה המבוטח וכן פירוקה המיידית.
38. בהליכים שכאלו (כינוס ופירוק) לא יזכו הנושים הרגילים לדיבידנד של ממש, מן הטעם שנכסיה המוחשיים של החברה משועבדים לבנק לאומי, וכן מן הטעם שהליכי חדלות פירעון יובילו בוודאות לאובדן הזכויות הכספיות בפרויקטים שהעבודה בהן טרם הושלמה.
39. לא זו אף זו, הפסקת פעילותה של החברה כעסק חי תגרום לחברה נזק כפול, שכן הדבר יגדיל את מצבת הנשייה של החברה מחד (בשל טענות שיעלו מזמייני העבודות ביחס לנוקים שייגרמו להם כתוצאה מנטישת אתרי העבודות) ואף תגרום לקושי ממשי לגביית חובות מלקוחות אלו מאידך (בשל טענות קיזוז שיועלו על ידם).
40. כמו כן, הניסיון מלמד שהפסקת פעילות החברה כעסק חי, תקשה בכל מקרה על האפשרות לגבות חובות מלקוחותיה בשל טענות שונות של אי התאמה ודרישה לתיקונים (הואיל ולא ניתן לבצע תיקונים או לבדוק טענות לקוחות כשהחברה אינן פעילה).
41. אם לא די בכך, מתן צו פירוק לחברה יביא למצב שבו כל עובדי החברה (23 במספר), אשר מרביתם תושבי הנגב (אזור הסובל ממילא ממחסור במקומות תעסוקה), יאבדו על אתר את מקום עבודתם, בתקופה שאינה מן הנחות בעבור ציבור מחפשי העבודה בתחום הבנייה בישראל. בהקשר זה כבר נקבע, כי:

"ככל שהחברה מעסיקה עובדים מקומיים רבים יותר, אשר אינם נמנים עם בעלי המניות או עם מקורביהם, כך גדל האינטרס הציבורי להבריאה ולמנוע ממספר גדול של עובדים... מלהיפלט אל מעגל האבטלה."

הקפאת הליכים – הלכה למעשה, בעמ' 66.

42. מנגד, כפי שתואר לעיל, ככל שתאושר הצעת ההסדר לחברה תוכל החברה לפעול הן להשלמת הפרויקטים והן לגביית חובות לקוחות וניסיון לאיתור והתקשרות בפרויקטים נוספים, כך התמורה שניתן לחלק לנושים תגדל.
43. לסיכום פרק זה יפים דברי כב' השופט ד' לוי בע"א 359/88 סולל בונה בע"מ נ' ד"ר י' נאמן כונס ומפרק של א. כוכב השומרון עמנואל בע"מ (1991), מה (3) 862 (פורסם בנבו) שעמד על העיקרון שלפיו עדיף הסדר נושים ושיקום חברה על פני פירוקה:

"אין לך בהליכי פירוק של חברה החלטה פשוטה, החלטית ומהירה מאשר מתן צו לפירוקה של החברה, אולם קיצורי דרך במקרים כאלה לעתים קרובות מחטיאים את המטרה. במקום להושיע ככל שניתן את הנושים ולהעמיד עסק כלכלי על רגליו ולשקמו לטובת הנושים, ציבור העובדים והחברה בכללותה, עלולים, מתוך חיפזון יתר, למוטט סופית שלא בהכרח ישות כלכלית ולהמיט על כלל הנושים, ובעיקר על נושים לא מובטחים, הפסדים כספיים או אובדן כל השקעתם בחברה. הסדר פשרה סביר ומאוזן, המקובל על מרבית הנושים, עדיף ברוב המקרים על פירוק כפוי, שאולי ייטיב עם נושה זה או אחר וברוב המקרים רק ייתן בידו תיאורטית עמדת מיקוח טובה

יותר להשגת יתרונות לעצמו, אך ירע את מצבם של הרבים שלא מטובתם ולא על דעתם."

44. לאור האמור לעיל, ברי שהיעתרות לבקשה זו והמשך הפעלת התברה כעסק חי, אגב ניסיון לאשר הסדר נושים, יוכל לשרת את כל הדמויות הרלוונטיות הנוגעות בתברה ובהן כלל נושי התברה, עובדיה וקהל לקוחותיה.

ה. נכסי החברה וחובותיה

45. כאמור לעיל, החברה זכאית לקבל תמורה מהפרויקטים השונים שהינה מבצעת כמפורט בטבלה לעיל. יחד עם זאת, התקבולים מהפרויקטים השונים, גם בגין אלו שבוצעו בגינם כבר עבודה רבה, מותנית בהשלמת הפרויקטים.

46. יוער, כי לצורך פרויקט ארלוזורוב (המפורט בטבלת הפרויקטים לעיל) התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 3 דירות. ערך הדירות, שלא במסגרת הפרויקט (וככל ולא תשונה התביעה) הינו נמוך ומסתכם בסך כולל של 3.8 מיליון ש"ח בלבד.

העתק חוות הדעת שמאית, מצ"ב כנספח 11.

47. בנוסף, בבעלות החברה משרד ברח' יד ושם 15/2 בבאר שבע. ערך המשרד על פי חוות דעת שמאית עומד על סך של 1.1 מיליון ש"ח.

העתק הסכם המכר של המשרד וחוות דעת שמאית, מצ"ב כנספח 12.

ה(1) חובות החברה

נושים מובטחים

48. לחברה חוב של כ- 4.5 מיליוני ₪ לבנק לאומי (המגובה בחלקו בפיקדונות) האוחז בשעבודים ספציפיים וכן שעבוד צף, אשר יש בהם כדי להבטיח מעל ממלוא גובה החובות כלפיו;

49. לחברה חוב של כ- 3.3 מיליון ₪ לבנק מזרחי (המגובה בחלקו בפיקדונות) האוחז אף הוא בשעבודים ספציפיים על רכבי החברה וחוזי בניה של החברה.

50. לחברה שעבוד נוסף למר אמיר איפרח, על התקבולים המגיעים לחברה על פי הסכם בניית שני מועדוני נוער בעיר שדרות (מתוך פרויקט מסי 6 בטבלה לעיל). שעבוד זה נוצר לנוכח הסכמה שנערכה עם מר יפרח לפיו הוא ישלים את ביצוע 2 המועדונים הנזכרים לעיל על חשבונו ובתמורה יהיה זכאי לקבלת התמורה המגיעה בגין כך.

נושים בדיון קדימה

51. לחברה חובות לרשויות המסתכמים בכ- 800,000 ₪;

52. סך חובות החברה לעובדיה (לרבות בעת סיום יחסי עובד מעביד) נאמדים בכ- 650,000 ₪;

נושים רגילים

53. סך חוב החברה לנושים הרגילים עומד על סך של כ- 18,151,000 ₪. בעניין זה יצוין כי מרבית הנושים הרגילים אוחזים גם בערבויות אישיות של מי מהאחים ו/או כל האחים (כ-70%).

נ. עקרונות הסדר הנושים המוצע

54. במהלך התקופה האחרונה שקדה החברה על גיבוש הסדר נושים לטובת כלל הנושים.
55. בסופם של המגעים דומה שעלה בידי החברה לגבש הסדר שיש בו כדי לתת מענה ממשי לכלל נושי החברה (ואשר עדיף לעין שיעור על האלטרנטיבה של פירוק החברה).
56. הסדר הנושים ותוכנית הפעלת החברה בתקופת הסדר הנושים (ככל ויאושר) נבנו תוך הנחות שמרניות בדבר הרווח והתקבולים הצפויים מהשלמת הפרויקטים, בסיוע רו"ח אלון פרדקין ורו"ח יהודה אנגלנדר, המתמחים בהסדרי נושים ועל בסיס נתוני החברה.
57. הסדר הנושים מבוסס על התמורה שעתידה החברה לקבל מביצוע הפרויקטים והמשך פעילותה השוטפת וכן מתרומת בעלים מצד האחים.
58. למותר לציין, כי כאמור לעיל, השלמת הפרויקטים תביא גם להקטנת ההתחייבויות של החברה לנושים המובטחים.
59. במסגרת הסדר הנושים תחלק החברה דיבידנד בשיעורים הבאים:
- 59.1 נושים מובטחים – 100 אחוז מהחוב (לפי הסכמות ספציפיות);
- 59.2 עובדים – 100% מהחוב שיפרע במהלך העסקים הרגיל;
- 59.3 נושים בדין קדימה – 100% מהחוב;
- 59.4 נושים רגילים בעלי ערבות אישית – 60% עד 75% מהחוב;
- 59.5 נושים רגילים ללא ערבויות אישיות – 50% עד 60% מהחוב;
60. בהתאם להצעת ההסדר, התשלום לנושים המובטחים ישולם לפי סיכומים ספציפיים שיושגו למולם. לעניין זה יוזכר, כי בפועל הגיעה החברה להסדר עם הנושה המובטח העיקרי שלה, בנק לאומי, הכולל את פירעון החוב הכספי לבנק כנגד קיזוז פקדונות וחסכוניות, וכן פריסה של החזר הערבויות הבנקאיות לתקופה של 3 שנים, מה שיאפשר לחברה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה. והכל כמופרט בהסדר הספציפי אל מול בנק לאומי (ראה נספח 7). מן הראוי עוד לציין, כי יתכן עוד שינוי, לבקשת החברה, בדרך פריסת החזר הערבויות.
61. התשלום לנושים בדין קדימה יבוצע לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד אישור ההסדר, באמצעות תשלומים חודשיים שווים.
62. התשלום לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות והתשלום לנושים הרגילים יבוצע לכל היותר בתוך 60 חודשים, בתשלומים רבעוניים שווים.
- יחד עם זאת, לפי הצעת ההסדר, ככל ויתממשו תחזיות החברה בדבר התשלומים והרווח הצפוי מפרויקטים שונים (כמפורט להלן), יוקדמו התשלומים וכן יגדל שיעור הדיבידנד בצורה ניכרת.
- הקדמת התשלומים – בהתאם להצעת ההסדר, מחצית מהרווח אשר יתקבל, ככל ויתקבל, מהשלמת שלושת הפרויקטים המוזכרים בטבלת הפרויקטים לעיל (שני פרויקטי כלנית ופרויקט שריג), תשמש לשם הקדמת התשלומים לנושים בדין קדימה, לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות ולנושים הרגילים, באופן שיביא לקיצור תקופת הפירעון לקבוצות נושים אלו בהתאם.

הגדלת שיעור הדיבידנד - הצעת ההסדר קובעת שיעור דיבידנד מינימאלי לנושים בעלי ערבויות ולנושים הרגילים (60% ו- 50% בהתאמה). ברם, ככל ותאושר התביע בפרויקט ארלוזורוב ופרויקט זה יניב רווח מעבר לסכום ההשקעה בו, יתווסף הרווח ככל שיהיה לצורך חלוקה לנושים עד לגובה תקרת הדיבידנד המקסימלי המפורט לעיל.

ז. תרומת הבעלים להסדר

63. עוד בטרם הגשת הבקשה הזרימו האחים סכומים נכבדים לחברה וכיום הם עומדים ביתרות זכות של כ- 3.4 מיליון ₪.

64. שלושת האחים הינם הרוח החיה בחברה והם הגורמים המהותיים לצורך המשך קידום הפרויקטים של החברה וגביית הכספים המגיעים לה. מר אנואר אבו-דחל משמש כבעלים הרשום של החברה; מר מוחמד אבו-דחל משמש כסמנכ"ל הכספים של החברה ומר אחמד אבו-דחל משמש כמנכ"ל החברה.

65. במסגרת הסדר הנושים מתחייבים האחים, להעמיד לטובת החברה את זכויותיו של מר אנואר אבו-דחל הן בדירה ברח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע (גוש 100622 / חלקה 33/2) בפרויקט "כלניות", והן את זכויותיו במגרש ברחוב ארלוזורוב 46/2, באר שבע (גוש 38026 / חלקה 45/2) בפרויקט "ארלוזורוב 46-48".

66. בנוסף, האחים יסכימו להדחיית חובם, ויעמידו עצמם לרשות החברה וימשיכו לעבוד בה עד לתום תקופת ההסדר. לאחר השלמת ההסדר, יופטרו האחים מערבותם לחברה.

ח. סיכום ועתירה

67. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה ולעתירות המפורטות בפרק א' לבקשה.

68. בקשה זו נתמכת בתצהירו של מר אנואר אבו אחמד.


ליאור בן-יוסף לוי, עו"ד


יריב שי ישינובסקי, עו"ד
ב"כ החברה לצורך גיבוש הסדר הנושים


רון נאוי, עו"ד
ב"כ החברה והאחים

תצהיר

אני החתום מטה, **אנואר אבו דחל**, ת"ז 28331932, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כבעל המניות היחיד בחברת דלנור הנדסה ופרויקטים (להלן: "החברה") ועושה תצהירי זה כתצהיר לתמיכה בבקשה לכינוס אסיפות נושים לפי סעיף 350(א) לחוק החברות (להלן: "הבקשה") המוגשת בד בבד לתצהירי זה על ידי החברה לבית משפט נכבד זה.
2. כל הנטען בתצהירי זה, הינו בידיעתי האישית, כאשר הטענות המשפטיות הינן עפ"י יעוץ משפטי שקיבלתי.

א. רקע עובדתי

(1) רקע כללי

3. חברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ הינה חברת בנייה שהחלה פעילות בשנת 2013. החברה הוקמה על ידי, והנני בעל מניותיה היחיד המנהל את החברה באמצעות שני אחיי, ה"ה מוחמד ואחמד אבו דחל (שלושת האחים יקראו יחד להלן: "האחים").
4. אני משמש כקבלן בנייה משנת 2002, כאשר קודם להקמת החברה הייתי פעיל במסגרת חברה אחרת שפעלה בעיקר בבנייה במסגרת פרויקטי "בנה-ביתך" בעיר באר שבע.
5. משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ועיקר פעילותה בדרום הארץ. לחברה פרויקטים רבים שהושלמו ונמסרו בהצלחה בבאר שבע, אופקים, מועצה אזורית אשכול ודימונה וכן פרויקטים קיימים המצויים בשלבי ביצוע מתקדמים ביותר בבאר שבע ושדרות.
6. החברה הייתה לחלוצת פרויקטי פינוי בינוי בבאר שבע והייתה הראשונה למסור בהצלחה דירות בפרויקט ראשון מסוג זה בבאר שבע כבר בשנת 2015.
7. במרוצת שנות פעילותה המעטות יחסית, צמחה החברה במהירות שיא ביחס לתחום זה עד כי בעת האחרונה, בתוך 5 שנות פעילות בלבד, זכתה לסיווג **קבלני ג'-4** והינה מגלגלת **מחזוריים שנתיים של כ- 40 מיליון ₪**.
8. החברה מעסיקה 23 עובדים בתפקידים שונים, מרביתם מאזור הדרום, ובהם מנהלי פרויקטים, מהנדסי ביצוע, מנהלי עבודה מנהלי רכש וכספים, מנהלת חשבונות ועוד. מקצת מהעובדים הינם בעלי הכשרה מיוחדת כאמור (מהנדסים), אולם מרביתם אינם בעלי הכשרה מיוחדת ופרנסתם תלויה בהמשך פעילות החברה.
9. החברה והאחים אבו דחל נהנים ממוניטין מצוין בקרב קהל לקוחות החברה והפרויקטים שנמסרו על ידה זכו לשבחים ממקבלי הדירות והפרויקטים, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לרמת הבנייה ו/או טיב הבנייה. על לקוחות החברה נמנים גופים מוסדיים ופרטיים כאחד, ובכלל זה החברה הכלכלית של עיריית באר שבע והחברה הכלכלית של עיריית אופקים ודימונה ועוד.
10. במהלך שנות פעילותה הקפידה החברה לעמוד בסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים בתחום, והינה ידועה ביכולת ביצוע גבוהה ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים לשם ביצוע העבודות. יצוין כי יכולות אלו של החברה נחשבות יוצאות דופן יחסית ומשכך זוכה החברה למוניטין רב בתחומה.
11. במסגרת פעילותה, עוסקת החברה בביצוע בניית בנייני מגורים, בתים פרטיים, בתי ספר, בנייני משרדים ועוד והכל משלב עליית הטרקטורים לקרקע ועד שלב מסירת המפתח.

