



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1

מספר בקשה: 66

לפני כבוד השופטת הרשמת נועה גרוסמן

מבקשות / תובעות 1. קואופ צפון אגודה צרכנית שיתופית
2. צמרת מוריה (חיפה) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד רוזובסקי, סגל ועמרם

נגד

משיבים / נתבעים 1. אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ
2. אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ
3. גבי אדרי
ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר כהן, מחרז ורובינשטיין

החלטה

2

3 האם ראוי להטיל עיקול על נכסי המשיבים להבטחת ביצוע פסק הדין, ככל ויינתן לטובת המבקשות
4 בתובענה שהגישו נגדם בתיק זה? זוהי הסוגיה המונחת להכרעה לפני בבקשה זו.

5

6

רקע:

7

8 התביעה הוגשה ביום 15.2.16 ועניינה הוגדר כתביעה כספית על סכום של 22,041,036 ₪.

8

9 המבקשות ציינו בכתב התביעה, כי זוהי תביעה לאכיפת הסכם על פיו רכשו המשיבים מן המבקשת 2
10 את זכויותיה בנכס מקרקעין, בכפוף להסכם קומבינציה עליו חתמה המבקשת 2 עם גוף ושמו פרטם
11 אורנים בע"מ (להלן: "פרתם") בקשר עם הנכס.

11

12 בין פרטם לבין המבקשת 1 מתקיימים קשרי בעלות.

12

13 המבקשות הוסיפו כי תשלום יתרת התמורה בגין הנכס התעכב עד אשר יובהר מצב מימוש הסכם
14 הקומבינציה.

13

14

15 במהלך השנים, אכן נעשו ניסיונות שונים לקיים מו"מ במטרה להביא לביטולו של הסכם הקומבינציה.
16 אולם, ניסיונות אלו לא צלחו וההסכם נותר בעינו.

14

15

16 במצב זה כך טוענות המבקשות בכתב התביעה, לא מתקיימת עוד סיבה לעיכוב תשלום יתרת התמורה
17 בגין הנכס ועל המשיבים לשלם את יתרת חובם.

15



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

- 1 המשיבות מוסיפות, כי נוכח רצונה של משיבה 2 להשלים את הליך פירוקה ולמשוך ידה מן הנכס,
2 המחתה המשיבה 2 למשיבה 1 את זכויותיה מכוח ההסכם לפיו רכשו המשיבים את הזכויות בנכס
3 ומכאן ואילך המשיבה 1 רשאית לפעול בכוחות עצמה למימוש ההסכם.
4
5 ביום 6.9.17 כשנה וחצי לאחר הגשת התביעה, הגישו המבקשות את בקשה 66 בתיק: בקשה דחופה
6 למתן צו עיקול זמני במעמד צד אחד בלבד.
7 בהחלטתי מיום 7.9.17 הוריתי על עיקול נכסי המשיבים כאשר העיקול מוגבל לסכום התביעה צמוד
8 למדד הידוע ביום הטלת העיקול.
9 העיקול הוטל רק על הנכסים שפורטו בסעיפים ב' ו' לבקשה.
10 העיקול לא הוטל על נכסים שפורטו בסעיף א' לבקשה שהם כספים הנמצאים בידי מוסדות בנקאיים:
11 "בכל אחד מסניפיהם בישראל לרבות כספים המצויים בחשבונות עו"ש, חסכון, ני"ע ולרבות זכות
12 למשיכת יתר".
13 ציינתי בהחלטתי מיום 7.9.17 כי העיקול על הנכסים שנוכרו בעתירה א' לא הוטל "מתוך מידתיות
14 ומתוך שיקולי אשראי שאפשר כי קיימים בעניינם של המשיבים".
15 יחד עם זאת, הוטל עיקול על הנכסים הבאים:
16
17 **"על כל כספי הפיצוי שהגיעו או שיגיעו למשיבה מאת המחזיקה 8, בהתאם לפסק בוררות**
18 **במסגרתו חויבה המחזיקה 8 לשלם למשיבה פיצוי בסך 17 מיליון ₪;**
19
20 **על דמי השכירות אשר משולמים ו/או ישולמו למשיבה על ידי המחזיקה 9 בגין מבנה**
21 **הסופרמרקט בנכס אורנים, כהגדרתו להלן, ובגין כל נכס אחר אשר המחזיקה 9 שוכרת מן**
22 **המשיבה;**
23
24 **על כל זכות מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכויות עתידיות, של המשיבה במקרקעין הידועים**
25 **כגוש 13109 חלקה 56, ועל כל זכות של המשיבה ביחס למקרקעין אלה;**
26
27 **על כל זכות מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכויות עתידיות, של המשיבה במקרקעין הידועים**
28 **כגוש 13182 חלקות 5 ו-7, ועל כל זכות של המשיבה ביחס למקרקעין אלה;**
29
30 **על כל זכות מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכויות עתידיות, של המשיבה במקרקעין הידועים**
31 **כגוש 13183 חלקה 8, ועל כל זכות של המשיבה ביחס למקרקעין אלה;"**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 גם זו רשימת נכסים מכובדת, אשר יש בה כדי להבטיח את זכויות המבקשות לפי פסק הדין, אם יינתן
2 לטובתן. מנגד, גם לאחר הימנעות ממתן הצו שהתבקש בעתירה א', עשויה להיות בכך הכבדה על
3 פעילות מסחרית של המשיבים או מי מהם.

4
5 אחר הדברים האלה, הגישו המשיבים במסגרת בקשה 75 בתיק, בקשה לביטול צו עיקול.
6 הלכה פסוקה היא כי מקום בו מוגשת בקשה לביטול עיקול, נפתח ומתחדש הדיון מלכתחילה בבקשה
7 להטלתו. כפועל יוצא, משמעות העניין היא כי הנטל מוטל על שמו של מבקשי העיקול ולא על שכמו
8 של מבקשי הביטול.
9 ראו:

10 רע"א 8420/96 מרגליות נ' משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ פ"ד נא (3) עמ' 789. שם בעמ'
11 799.

12 בש"א 4459/94 סלמונוב נ' שרבני, פ"ד מט(3) 479, עמ' 482-483.

13
14 משכך, יוגדרו בהחלטה זו להלן התובעות, שהן מבקשות הטלת העיקול כ"מבקשות" ולא כ"משיבות".
15 הנתבעים, שהם מבקשי ביטול העיקול יוגדרו בהחלטה זו להלן כ"משיבים" ולא כ"מבקשים".

16

17 פקיעת העיקול:

18 תחילה יש לסלק נושא פרוצדוראלי שהעלו המשיבים בבקשתם לביטול עיקול.
19 המשיבים טענו כי צו העיקול מיום 7.9.17 לא נכנס לתוקפו ולחילופין פקע.

20 בכך נסמכו על הוראות התקנה 367(ב) ו-370 לתסד"א תשמ"ד-1984.

21 לשיטתם העתק הערבויות שנקצבו בהחלטה מיום 7.9.17 לא הומצא לידם. גם צו העיקול לא הומצא
22 במסירה אישית אלא באמצעות הדואר האלקטרוני.

23 בכך רואים הם משום עילה לקבוע כי צו העיקול מעולם לא היה תקף ולחילופין כי פקע.

24 טענת סף זו, הועלתה אומנם בכתבי טענותיהם של הצדדים אך הם לא נתנו לה משקל מהותי והרבו
25 בטענות לגוף הבקשות עצמן, ולא בכדי.

26 גם הדיון ביום 5.11.17 התקיים מבלי שהוענק משקל לטענה זו כטענת סף החוסמת את הדיון בבקשה,
27 אף זאת לא בכדי.

28 מקובלת עלי עמדת המבקשות בטענותיהן שלא נסתר, כי בקשת העיקול הומצאה לב"כ המשיבים
29 ביום 11.9.17 וכי צו העיקול הומצא לב"כ המשיבים ביום 12.9.17.

30 הערבויות הומצאו ביום 13.9.17.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 במישור זה אף הוגש תצהירו של עו"ד ליויאן סגל וזאת במצורף לתשובה לבקשה שהגישו המבקשות
2 לביטול צו העיקול. זהו תצהיר שנערך ונחתם ביום 2.11.17. בחקירה שהתקיימה בישיבת יום 5.11.17,
3 נחקר עו"ד סגל על תצהירו, אך לא על תצהיר זה. הדברים מדברים עד עצמם.
4 אני מקבלת את עמדת המבקשות כי המשיבים קיבלו דיווח בזמן אמת על צו העיקול וכל הכרוך בו
5 ולפיכך נדחות הטענות המקדמיות באשר לאי כניסת צו העיקול לתוקף ו/או לפקיעתו.
6
7 מכאן, אפנה להכרעה בבקשה גופה.

המסגרת הנורמטיבית:

10 לצורך הטלת עיקול זמני, החיקוקים הרלוונטיים הינן הוראות התקנות 362, 374 לתסד"א תשמ"ד-
11 1984.
12 זהו לשונה של תקנה 362:

"בקשה לסעד זמני

15 362. (א) הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תובענה, רשאי בית המשפט
16 ליתן את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מהימנות
17 לכאורה בקיומה של עילת התובענה ובקיום התנאים המפורטים
18 בהוראות המיוחדות בפרק זה, הנוגעים לסעד הזמני המבוקש.
19 (ב) בהחלטתו בדבר מתן הסעד הזמני, סוג הסעד, היקפו ותנאיו, לרבות
20 לענין הערובה שעל המבקש להמציא, יביא בית המשפט בחשבון, בין
21 השאר, שיקולים אלה:
22 (1) הנזק שייגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק
23 שייגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק שעלול להיגרם
24 למחזיק או לאדם אחר;
25 (2) אם הבקשה הוגשה בתום לב ומתן הסעד צודק וראוי בנסיבות
26 הענין, ואינו פוגע במידה העולה על הנדרש".

27 זהו לשונה של תקנה 374:

"צו עיקול זמני

28 374. (א) לא יינתן צו עיקול זמני אלא בתובענה לסכום כסף; ואולם בתובענה לדבר
29 שבעין רשאי בית המשפט או הרשם לצוות על עיקול הנכס הנתבע.
30 (ב) בית המשפט או הרשם רשאי לתת צו עיקול זמני על נכסים של המשיב
31 שברשותו, ברשות המבקש או ברשות מחזיק, בכפוף להוראות סימן א',
32 ואם שוכנע על בסיס ראיות מהימנות לכאורה כי קיים חשש סביר שאי
33 מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין.
34 (ג) אין לעקל נכס הפטור מעיקול אותה שעה.
35 (ד) הומר נכס שעוקל בערובה של המשיב, יחולו על הערובה הוראות סימן
36 זה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

- 1 האלמנטים הנחוצים לצורך בחינת סוגית העקול הזמני הינם כדלקמן:
2
3 א. קיימות ראיות מהימנות לכאורה לביסוס התובענה.
4 ב. מאזן הנוחות ובכלל זה יסוד ההכבדה.
5
6 ראו:
7 החלטת כב' השופט מינץ אשר ניתנה ברע"א 7076/17 פלוני נ' פלוני, (פורסם במאגרים, 22.10.17.
8
9 קיימים כמובן אלמנטים נוספים הנשקלים במסגרת שני הענפים העיקריים שפורטו לעיל. כגון:
10 מאזן הנוחות, תום הלב והחשוב במיוחד בנסיבות תיק זה נושא השיהוי.
11 ראו:
12 בספרו של המלומד יואל פרייליך, "סעדים זמניים ומיידיים במשפט העיסקי", הוצאת רונן
13 התשע"ג-2013 שם בעמ' 43-45.
14
15 אבחן עתה כיצד מוצאים האלמנטים הללו ביטוי בענייננו.
16
17 **ראיות מהימנות לכאורה:**
18 תובענה זו אשר הוגשה בשנת 2016, ואשר לצורך הבטחתה הוטל העיקול ביום 7.9.17 נעוצה בהסכמים
19 משנים עברו.
20 כמפורט בכתבי טענותיהן של המבקשות, השתלשלות העניינים היתה כדלקמן:
21 ביום 26.11.1996 חתמה המבקשת 2 (להלן: "האגודה") על הסכם קומבינציה במסגרתו מכרה האגודה
22 יחד עם ההסתדרות לפרתם 55% מזכויות החכירה שלהם במקרקעין ששיטחתם 3,825 מ"ר המצויים
23 ברח' קלר פינת הברושים חיפה והידועים כחלקה 62 בגוש 10909 ("נכס אורנים") ואת הזכות ל- 55%
24 מכל שטח מבונה שייבנה בנכס ומן הזכויות הנובעות ממנו.
25 בתמורה, פרתם התחייבה לבנות בנכס בניין הכולל חנות סופרמרקט ולמסור לאגודה ולהסתדרות
26 45% מן השטחים הבנויים בבניין ומן הזכויות בחלקה, באופן בו ההסתדרות זכאית ל- 55%
27 מהשטחים והאגודה ל- 45% מהשטחים. הסכם זה ייקרא להלן: "הסכם הקומבינציה".
28 ביום 3.2.2002 נחתם בין האגודה לבין המשיבות 1 ו- 2 שתי חברות מקבוצת אדרי-אל ישראל הסכם,
29 אשר במסגרתו רכשו המשיבות 1 ו- 2 מן האגודה נכסים רבים ובהם זכויות החכירה שלה בנכס
30 אורנים.
31 בשנת 2006 המשיבות 1 ו- 2 העבירו למשיב 3 את הזכויות בנכס אורנים ומשכך החליך הנוכחי ננקט
32 גם כלפיו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

- 1 ההסכם מיום 3.2.2002 הוגדר ע"י המבקשות כ"הסכם המימוש" וכך יוגדר להלן גם בהחלטה זו.
2 זהו ההסכם שלצורך מימושו הוגשה התובענה הנוכחית.
3 המבקשות מדגישות, כי ההסכם דנן אינו מכיל התחייבות בקשר להסכם הקומבינציה. במסגרתו
4 התחייבו המשיבות 1 ו-2 ובהמשך גם המשיב 3 מכוח ההמחאה, לרכוש את נכס אורנים במצבו כמות
5 שהוא – as is.
6 המשיבים התחייבו לשלם בגין נכסים אורנים תמורה בסך של 3,464,886 דולר ארה"ב. כמו כן
7 התחייבו המשיבים לשאת ב- 40% מהתשלומים אשר היה על האגודה לשאת בהם בגין הסכם
8 הקומבינציה ולרבות תשלומי מסים.
9 כיצד הגענו למצב בו ההסכם שנחתם בשנת 2002, ומעוגן ביסודות של ההסכם קודם משנת 1996, מגיע
10 לדיון משפטי לראשונה בשנת 2016 ?
11 האם העובדה שהבקשה להטלת עיקול הוגשה לקראת סוף שנת 2017, וכבר אנו ניצבים בפתחה של
12 שנת 2018 יש בה כדי להשפיע על קביעת עמדות בנוגע להחלת צו העיקול ?
13
14 המבקשות איתנות בדעתן, כי הן הוכיחו קיומן של טענות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה
15 וכי השנים שחלפו אינן גורעות כהוא זה מקיומה של עילה זו.
16 לדבריהן, בפועל למרות שהתמורה בהסכם נקבעה על סך של 3,464,886 דולר ארה"ב, שילמו המשיבים
17 סכום בשקלים השווה ל- 5,396,000 ₪ בלבד ולא יספו.
18 במעמד חתימת ההסכם המימוש שילמו המשיבים בגין הנכס סך של 2,244,000 ₪ בהמשך הוסיפו סכום
19 נוסף כפי שיפורט להלן.
20 לאחר ההסכם המימוש בשנת 2002 נחתם בין הצדדים ההסכם נוסף. זהו ההסכם מיום 11.2.03 שעניינו
21 תיקון ההסכם מימוש האופציה (להלן: "ההסכם התיקון").
22 סעיף 12 להסכם התיקון קבע תנאים ומועדים חדשים לתשלום היתרה.
23 הצדדים אף פנו לבוררות שנערכה לפני בוררים ר"ח יוסי מייזלס ועו"ד אליעד שחם גם בנוגע לנכס
24 נשוא התובענה.
25 הבוררים פסקו בעניינו של נכס זה:
26 **"נכס אורנים, כבר לא עומד בשאלה אם הומצאו אישורים אם לאו, או שאלה זו אינה עומדת**
27 **בדד, אם כי קיימת השאלה אם מדובר בנכס אותו מסוגלות (לפחות מבחינה משפטית)**
28 **התובעות למכור לצד שלישי, כולו ו/או חלקו. ניכר, מכתבי הטענות, כי אף לא אחד מהצדדים**
29 **מסוגל ליתן היום את התשובה לשאלה זו, ועל כל פנים הלכה למעשה עסקה זו מעוכבת כיום**
30 **ואינה משולמת".**
31 ראו: נספח 3 לבקשה מספר 75 לביטול העיקול.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

- 1 המשיבה 1 אדרי-אל נכסים ישראל בע"מ פנתה ביום 24.12.06 במכתב לאגודה וטענה כי למרות שחלפו
2 עשר שנים ממועד כריתת הסכם הקומבינציה וארבע שנים מכריתת מועד המימוש, לא נעשה דבר
3 לקידום רכיב הקומבינציה בהסכם וכפועל יוצא הסכם הקומבינציה אינו בר מימוש.
4 כיוון שההסכמה לתשלום סכום גבוה כל כך בהסכם המימוש, נעשה לשיטת המשיבות, רק מתוך
5 האפשרות הנעוצה בהסכם הקומבינציה, הודיעה המשיבה 1 באותו מכתב כי אין סיבה לתשלום סכום
6 כה גבוה וכי היא מעוניינת לפתוח במו"מ בדבר עדכון סכום התמורה בקשר לנכס.
7 מכתב תשובה מיום 25.12.06 דחה עמדה זו של המשיבה 1.
8 המשיבים טוענים, כי חרף האמור התקבלה החלטה משותפת של המבקשות והמשיבים גם יחד, לפעול
9 לביטול הסכם הקומבינציה מול פרתם וכפועל יוצא להביא לביטול רכיב הקומבינציה בהסכם.
10 הוסכם בין הצדדים, כי המשיבה 1 תשלם לאגודה את שווי הנכס בנטרול רכיב הקומבינציה וכי תשלום
11 רכיב הקומבינציה יעשה רק הבהרת שאלת יכולת המימוש של הסכם הקומבינציה.
12 כפועל יוצא, במהלך שנת 2007 שילמה המשיבה 1 תשלומים שונים לידי האגודה בקשר לנכס עד
13 להשלמת הסכום הכולל של 5,612,000 ₪ בצרוף מע"מ, כאשר לשיטת המשיבים סכום זה משקף את
14 זכויות האגודה בנכס ללא רכיב הקומבינציה.
15 הצדדים שיתפו פעולה לצורך ביטול הסכם הקומבינציה. עד כדי כך שההסתדרות אשר היתה צד
16 מהותי ועיקרי להסכם הקומבינציה, בהיותה בעלת 55% מהזכויות בנכס, הודיעה לפרתם על ביטול
17 הסכם הקומבינציה.
18 גם המשיבה 2 אדרי-אל יזום ופיתוח בע"מ הודיעה לפרתם ביום 18.3.12 על ביטול הסכם עסקת
19 הקומבינציה. מכאן עולה כי שתי החברות חתומות על הסכם הקומבינציה שהן גם חוכרות המקרקעין
20 עליו ניצב הנכס, הודיעו על ביטולו.
21 הדבר נעשה בהסכמה הדדית בין כל הנוגעים לדבר, וכפי שהמשיבות מצביעות על כך גם בכתב התביעה
22 סעיפים 29-31, אין מחלוקת כי באותו שלב פעלו המבקשות בשיתוף פעולה מלא עם המשיבים לצורך
23 ביטול הסכם הקומבינציה.
24 ברם, ביום 3.9.13 נחתם הסכם לפיו המחתה האגודה את זכויותיה לפי הסכם המימוש בקשר לנכס
25 לידי המבקשת 1 בכפוף לתנאים מתלים.
26 ביום 26.1.16 ניתנה הודעת האגודה על חזרתם מהודעתה על ביטול הסכם הקומבינציה אותה מסרה
27 4 שנים לפני כן ביום 13.8.12.
28 בסמוך לכך בחודש פברואר 2016 הוגשה התובענה הנוכחית אשר במסגרתה ניתן העיקול נשוא ההליך
29 שלפני.
30 לכל אחד מן הצדדים, פרשנות שונה לסיטואציה שפורטה לעיל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 מבקשות העיקול, הלא הן התובעות, טוענות, כי המסגרת העובדתית הזו מהווה תשתית לקיומן של
2 ראיות מהימנות לכאורה להוכחת התביעה.
3 הן מבקשות לפשט את המצב ולהגדירו באופן בו ברי כי המשיבים רכשו מהאגודה זכויות מקרקעין
4 במצבם as is והתחייבו לשלם תמורה ברורה ומפורשת, כאשר בהסכם משנת 2002 לא נכלל רכיב
5 תמורה נפרד בגין זכויות הקומבינציה אלא תמורה עבור הקרקע.
6 מאחר והמשיבים לא שילמו את מלוא התמורה החוזית עליה הוסכם אלא סך של 5,396,000 ₪ בלבד,
7 זכאיות המבקשות לשיטתן, ליתרת התמורה כמובן כשהיא צמודה למדד ונושאת ריבית.
8 כך תפח סכום של 3,464,886 דולר ארה"ב שעמד ביום כריתת ההסכם על סכום של 16,215,666.5 ₪
9 לפי חישוב שער יציג של 4.68 ₪ לדולר והגיע לסכום תביעה של 22,041,036 ₪.
10 המבקשות אף הסכימו כי לאורך תקופה, האגודה היתה מעוניינת בביטול הסכם הקומבינציה בשל
11 חיובי המס שהסכם זה יצר ובין הצדדים התנהל מו"מ ארוך לצורך כך.
12 ברם, מו"מ זה מעולם לא השלים לכלל הסכם מחייב וטיטות ההסכמים לא נחתמו.
13 מסיבות שונות, כאשר האגודה הבינה כי לא ניתן לבטל את הסכם הקומבינציה בהסכמה, כך טוענות
14 המבקשות, היא הודיעה על ביטולו באופן חד צדדי. אולם מאוחר יותר חזרה בה מהודעת ביטול זו.
15 הודעת הביטול נדחתה מכל וכל ע"י פרתם, שבעל השליטה בה הוא גם בעל השליטה במבקשת 1, מר
16 יגאל אהובי.
17 המבקשות טוענות, כי האגודה מעולם לא התחייבה לפני המשיבים כי התמורה בגין נכס אורנים
18 תופחת או כי הסכם הקומבינציה יבוטל.
19 לשיטתן, כל שהסכימה לו האגודה הוא כי תשלום יתרת התמורה תעוכב אך לא תבוטל עד אשר יתברר
20 האם ניתן לבטל את הסכם הקומבינציה בהסכמה. הא ותו לא.
21 אומנם אין מחלוקת, כך טוענות המבקשות, כי לאורך השנים נעשו ניסיונות להגיע להסכמות בין כל
22 הצדדים, שהיו אמורות לכלול בין היתר גם ביטול הסכם הקומבינציה ועדכון התמורה.
23 אלא, שהצדדים מעולם לא הגיעו להסכמות כאמור. על כן משלא הסתייע הדבר האגודה היתה זכאית
24 לחזור בה מהודעת הביטול שנתנה באופן חד צדדי ולהשיב על כנו את החוזה המקורי שאכיפתו נדרשת
25 עתה.
26 משכך, טוענות המבקשות כי חוזה הקומבינציה המקורי לא בוטל; הוא עודנו בתוקף; אכיפתו נדרשת
27 במסגרת התביעה העיקרית אשר לצורך הבטחתה יש צורך בהטלת צו עיקול;
28 עוד מוסיפות המבקשות כי טענות המשיבים במישור זה, מהוות טענות "הודאה והדחה" המטילות
29 את הנטל על שכמם של המשיבים.
30 המשיבים לעומת זאת גורסים, כי יש בהתנהלות זו כדי ללמד על אי קיומן של טענות מהימנות לכאורה
31 לקיומה של עילת תביעה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 מדובר בהסכם קומבינציה משנת 1996 שבוטל על ידי האגודה מול פרתם בשנת 2012, לאחר
2 שההסתדרות ביטלה אותו עוד בשנת 2009.
3 ההסכם שאכיפתו מתבקשת כאן הינו משנת 2002, ועד לחודש פברואר 2016 לא הוגשה תביעה
4 לאכיפתו.
5 המשיבים סבורים, כי הביטול שבוצע ע"י האגודה ביום 18.3.12 מהווה הודיה בדבר העדר זכותה
6 לדרוש את רכיב הקומבינציה.
7 מפנה היא למכתבו של מפרק האגודה עו"ד גושן, נספח 8 לבקשת הביטול. בו נאמר, כי האגודה ניהלה
8 מו"מ עם אדרי-אל והגיעה עימה להסכמה לביטול עסקת הקומבינציה ואף להסכמה ביחס לתמורה
9 המגיעה לאגודה עבור הנכס ללא זכויות הקומבינציה – בגובה 5,389,000 ₪ שהוא הסכום שכבר שולם
10 בפועל לקופת האגודה. (ראו סעיף 30 לנספח 8 שם).
11 לא זו אף זו, מפרק האגודה עצמו ציין בסעיף 4 לדוח נספח 8 לבקשת הביטול, כי אין מנוס מהגשת
12 פסק דין הצהרתי בדבר ביטול הסכם הקומבינציה ותביעה כספית בגין נזקי האגודה.
13 מכאן, גורסים המשיבים, כי לא רק שהאגודה מסרה ולא רק פעמיים הודעות בעל דין בדבר רכיב
14 ביטול רכיב הקומבינציה בהסכם המימוש, אלא שהאגודה הודתה כי גם אם הסכם הקומבינציה לא
15 היה בטל ומבוטל, הרי ממילא טרם הגיע המועד לרכיב הקומבינציה בתמורה, שכן לפי הסכמה קודמת
16 מועד התשלום יעשה במועד מימוש הזכויות על פי הסכם הקומבינציה ואפילו היום בשנת 2017,
17 עשרים ואחת שנה לאחר שנחתם הסכם הקומבינציה, רחוקה הדרך ממימושו.
18 משכך, טוענים המשיבים כי הסכם הקומבינציה הוא מבחינת "אות מתה" ותמורת החוזה כפי
19 שהשתנה במרוצת השנים, כבר שולמה על ידם במלואו.
20 המשיבים מציעים תיאוריה, כי ככל הנראה חל שינוי חד צדדי באינטרסים של האגודה שהוביל לאיזון
21 ההסכם בינה לבין המשיבים בדבר ביטול עסקת הסכם הקומבינציה מול פרתם.
22 שינוי חד צדדי זה הוא זה שגרם לטענתם, להתעוררות התביעה הנוכחית. מקץ שנים
23 המשיבים מפנים אצבע מאשימה כלפי מר אחובי שהוא בעל אינטרסים בפרתם וכפי שנטען גם בעל
24 אינטרסים במבקשת 1 וזו הסיבה לשינוי הגישה. בעניין זה, טוענים הם גם לחוסר תום לב מצד
25 המבקשות בהגשת הבקשה לעיקולים ובכלל.
26 עניין זה נושא לפרק נפרד, אך דומני כי טענות אלה שהועלו בבקשת הביטול מס' 75 בתיק, לא זכו
27 להבלטה מספקת בזמן הדיון.
28 ממילא בידנו די נתונים כדי לערער את יסוד הראיות המהימנות לכאורה הנחוץ לצורך הטלת עיקול,
29 גם ללא עיסוק בעניין תום הלב או חסרונו.
30 במישור זה שמורות לצדדים טענותיהם להמשך הדרך (ראו סעיפים 126 – 134 לבקשה לביטול מס'
31 75, וכן סעיפים 126 – 134 לתצהירו של מר גבריאאל אדרי, התומך בה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

- 1 המשיבים טוענים, כי אכיפת ההסכם משנת 2002 לא תהיה צודקת בנסיבות העניין ולא ניתן להתעלם
2 מכך שחיובם יביא לכך שהם ישלמו עבור תמורה שלא יקבלו – ביטול הסכם הקומבינציה.
3 עוד הם טוענים, כי לא ניתן להתעלם מן המהלכים שהתנהלו מאז שנת 2002 עד שנת 2016 כולל ביטולי
4 החוזים והשינויים שחלו בעמדות הצדדים מעת לעת.
5
6 פירטתי לעיל בהרחבה את המסגרת העובדתית, כדי לתמוך במסקנתי שאכן רובך נטל כבד על שכמם
7 של התובעים/מבקשי העיקול.
8 אין המדובר בתובענה פשוטה כפי שהם מבקשים להציג.
9 אין זו עסקה של בעלי דין שחתמו ביניהם על חוזה לרכישת נכס כמות שהוא – as is – והרוכשים
10 מבקשים להתנער מחבותם זו זמן קצר לאחר מכן.
11 מדובר בעסקה מורכבת שנקמה בין כמה צדדים החל משנת 2002. העסקה מסתמכת בין השאר על
12 הסכם הקומבינציה משנת 1996.
13 העסקה החלה להתבצע אך לא הושלמה ולא יצאה מן הכוח אל הפועל מאז שנת 2002 ועד היום.
14 מכתבי הטענות של שני הצדדים בהליך הנוכחי עולה, כי חלו שינויים רבים עובדתיים בשטח.
15 שינויים חלו גם בזהות הצדדים.
16 בוצעו המחאות זכות שונות כגון: הצטרפותה של המבקשת 1, הצטרפותו של המשיב 3 וכדומה.
17 עוד חלו שינויים ביחס של בעלי הדין הישירים לכל נושא החוזה ומימוש.
18 למשל האגודה, שצידדה בביטול הסכם הקומבינציה עד כדי כך ששלחה הודעת ביטול חד צדדית,
19 וכחלוף ארבע שנים ממועד משלוח הודעת הביטול חזרה בה ממנה.
20 הטענות שהעלו המשיבים הן בכתב הגנתם והן בדיון לפני, כי השינויים שחלו במרוצת השנים
21 בהסכמות בין הצדדים משליכות על החוזה משנת 2002 באופן שביצעו הפשטני נתון לסימני שאלה,
22 ראויות להיבחן לגופן. אכן, אי ביצועו של חוזה הקומבינציה במשך עשרים ואחת שנה, וביטולו במהלך
23 השנים גם על-ידי ההסתדרות וגם על-ידי האגודה, הוא עניין שיש לבחון בהליכי משפט. אני מקבלת
24 את גרסתו של מר אדרי (בסעיף 118 לתצהירו) כי זו אינה עסקה טרייה העומדת על הפרק, וחלו בה
25 שינויים במרוצת השנים. כל זה מעיב על מעמדן של המבקשות בשלב דיוני ראשוני זה, של הטלת
26 עיקול.
27
28 המבקשים שבים וטוענים כי מדובר בחוזה פשוט לרכישת נכס as is.
29 נשאלת השאלה: אם כך הוא הדבר, מדוע הוגשה תביעה זו רק בשנת 2016 ?
30 מדוע לא הוגשה התביעה בשנת 2006 ? או אפילו במועד מוקדם יותר ?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 העובדה שהמבקשות עצמן המתינו בהגשת התביעה, עדיין אינה שוללת את קיומה כתביעה ברת תוקף,
2 אך יש בה כדי להציב זרקור על הצורך לבחון היטב גם את טענות התביעה וגם את טענות ההגנה בהליך
3 העיקרי.
4 לצורך רכיב הראיות המהימנות לקיומה של תביעה, אכן הציגו המבקשות סדרת חוזים.
5 אך אי אפשר להתעלם מכך שמול החוזים הללו הציגו גם המשיבים רשימת מסמכים מכובדת שיש בה
6 כדי לבסס קיומה של הגנה יציבה וגרסה נוגדת.
7 חלוף הזמן עד הגשת התביעה, אף הוא ניצב איתן לימין גרסת המשיבים ולמצער לצורך לבדקה כדבעי
8 בהליכי משפט.
9 ודוק:
10 אמנם בדיקת התנאי הראשון, קיומן של ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה נעשה
11 באורח לכאורי בלבד, ואין היא אמורה לשקף עמדה נחרצת לגבי סיכויי התביעה העיקרית (רע"א
12 6994/00 בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ נ' אמר, פ"ד (נו1) 529).
13 בענייננו, אמנם אין לומר כי התביעה מסופקת. התביעה ראויה להתברר לגופה.
14 אך יחד עם זאת, בשלב הטלת העיקול, יש לבחון תביעה זו בזהירות הראויה.
15 התביעה טעונה הוכחה משמעותית. הנטל הרובץ על שכם המבקשות אינו קל.
16 לצורך ההליך שלפני ביססו המשיבים את עמדתם כי אומנם נחתם חוזה בשנת 2002, אך החוזה
17 השתנה באופן מהותי במרוצת השנים שחלפו.
18 הטענה שהעלה מר אדרי בחקירתו לפני בישיבת יום 5.11.17, כי במהלך השנים 2005-2012 הושגה
19 הבנה בין עו"ד גושן מפרק האגודה בדבר ביטול הסכם הקומבינציה אינה טענה מופרכת. המבקשות
20 אומנם מבטלות אותה ביד קלה, אולם הנסיבות עצמן מוכיחות כי התקיים מו"מ ממושך לביטול
21 הסכם הקומבינציה. בכך תומכים גם המסמכים שצורפו ע"י שני הצדדים ובעיקר בעובדה שלא
22 התקיימו כל ניסיונות אכיפה של ההסכם משנת 2002 עד לעת האחרונה. (ראו עמ' 23 לפרוטוקול ש'
23 12 עד עמ' 24 ש' 14).
24 ראוי לציין עוד, כי על פי הוראות סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, זכות הקניין היא זכות
25 חוקתית. בזכות זו אין לפגוע במידה העולה על הנדרש.
26 כאשר הליך חוזי מדשדש בעצלתיים משנת 2002 ועד שנת 2016, יש רגליים לסברה, כי נעשו הסכמות
27 בעל פה במרוצת השנים ששינו את תוקפו ואת מהותו. בנסיבות אלה, אין לפגוע בזכות הקניין של
28 המשיבים אפילו לא באופן זמני על דרך של הטלת צו עיקול, מבלי שבירור טיבן של הזכויות משנת
29 2002 והאופן בו הן נתפשות היום יעמוד לבירור בהליכי המשפט גופם.
30
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

שיהוי:

- 1
2 עניין זה מביאני לנושא השיהוי.
3 החובה שלא להשתהות בפנייה לערכאות בבקשה לסעד זמני, נעוצה בעצם מהותו של הסעד;
4 על המבקש סעד זמני מוטלת החובה לשכנע את בית המשפט בנסיבות שיש בהן להצדיק את
5 ההתערבות המוקדמת טרם מתן פסק דין ומבקש אשר השהה את בקשתו אינו יוצא ידי חובה זו
6 והשיהוי עלול לסתור את טענות המבקש לדחיפות וחיוניות הסעד הזמני.
7
8 יש לכך אף משמעות לצורך בחינת השאלה האם מתן הסעד הזמני צודק וראוי בנסיבות העניין ראו
9 בספרו של המלומד אורי גורן, "סוגיות בסדר דין אזרחי" מהדורה 12, 2015 שם בעמ' 866-867.
10
11 יפים לענייננו הדברים שאמר כב' השופט גרוניס (כתוארו אז) בתיק רע"א 920/05 חסין אש תעשיות
12 בע"מ נ' קוניאל אנטוניו (ישראל) בע"מ (ניתנה ביום 28.3.05, פורסמה במאגרים), שם פסקה 3:
13
14 "אף בהינתן שיקולים אלה, פרק הזמן שחלף מאז נתגלה החשד האמור ועד
15 שהוגשה הבקשה לסעד זמני - שנה תמימה - הינו משמעותי ביותר. על המבקש
16 סעד זמני מוטלת חובה לשכנע את בית המשפט בדוחק הנסיבות, שיש בו כדי
17 להצדיק התערבות שיפוטית עוד בטרם בירור התביעה וקביעת זכויות הצדדים.
18 מבקש המתמהמה יתר על המידה בהגשת בקשתו סותר בכך את טענתו, שהצו
19 חיוני ושנתינתו אינה סובלת דיחוי (ע"א 5240/92 חלמיש חברה ממשלתית עירונית
20 לשיקום הדיור בת"א-יפו בע"מ נ' אשרז עיבוד נתונים בע"מ, פ"ד מז(1) 50, 45; רע"א
21 8113/00 שפר נ' תרבות לעם (1995) בע"מ, פ"ד נה(4) 433, 444-445). סבור אני, כי
22 אלו הם פני הדברים במקרה שבפנינו. טענת המבקשת בדבר ההכרח הקיים במתן
23 סעד להגנה על זכויותיה באורח בהול, אינה עולה בקנה אחד עם העובדה שהיא
24 שקטה על שמריה במשך תקופה כה ארוכה".
25
26 הגשת תביעה בשנת 2016 על אירועים שראשיתם בשנת 2002, מהווה שיהוי משמעותי.
27 המשיבים העלו בכתבי טענותיהם גם רמיזה להתיישנות וגרסו כי רק עקב זהות הפרקליטים המייצגים
28 לא הוגשה בקשה כזו בעבר.
29 כשלעצמי הייתי נזהרת מלומר כי יש כאן התיישנות, שכן אם החוזה השתנה תוך כדי תנועה כפי
30 שהמשיבים עצמם טוענים, ממילא התקיימו כאן לכאורה גם לשיטת המשיבים, הוראות סעיף 6 לחוק
31 ההתיישנות תשי"ח-1958 אשר לפיה המועד בו תתחיל להימנות תקופת ההתיישנות הוא מן המועד
32 בו נולדה עילת התובענה. ככל שהחוזה משתנה עילת התובענה משתנה עמו.
33 ברם, ללא ספק קיים כאן שיהוי ניכר, שיש בו כדי להביא לערעור מעמדן המוצק של המבקשות גם אם
34 לא כתובעות – עניין זה ישקל בתיק העיקרי - אזי כמטילות עיקול.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 ברי כי אין דינו של גוף המגיש תביעת אכיפה בסמוך לאחר כריתת החוזה ו/או ההפרה הנטענת, לבין
2 מעמדו של גוף הממתין למעלה מעשור ומחצה כדי להגיש תביעה כזו.
3 המבקשים השכילו להפנות להחלטתי בת.א. (כלכלית) 70444-01-17 קמור נ' דניאל חי ברנר (ניתן ביום
4 28.7.17 פורסם בנבו) בנושא השיהוי.
5 אין הנידון דומה לראיה. שם היה צורך שתביעת המפרקים תבשיל ותתגבש.
6 כאן, לכאורה התביעה היתה מגובשת על יסוד חוזה שנכרת לרכישת נכס as is. תביעה פשוטה לטענת
7 המבקשים. אם התביעה היא כה פשוטה מדוע לא הוגשה זה מכבר? פשיטא שהיה כאן שינוי, ואף
8 שיהוי אשר פועל לחובת המבקשים. שיהוי אשר משליך על הבקשה להטלת עיקול במישור של הגבלת
9 זכות הקניין של המשיבים, והטלת עיקול על נכסיהם בשלב דינוי זה בו התביעה טרם נשקלה והוכחה.
10
11 אלמנט נוסף שמעלה השיהוי בהגשת התובענה הוא סכום התביעה.
12 ראינו כי סכום התביעה נכון למועד הגשתה, וזהו הסכום ממנו נגזר צו העיקול הזמני המבוקש, עומד
13 על סך של 22,041,036 ₪.
14 זהו סכום העסקה לטענת המבקשות, כאשר מסכום זה עוד מפחיתים סכום של 5,396,000 ₪ אשר
15 שילמו המשיבים למבקשות או מי מהן, בעשור הקודם.
16
17 והנה, סכום העסקה המקורי מיום כריתת החוזה 3.9.02, עמד על סכום של 3,464,886 דולר ארה"ב.
18 בתרגום לשקלים עמד סכום זה ביום כריתת ההסכם על סכום של 16,215,666.5 ₪ לפי חישוב שער
19 יציג של 4.68 ₪ לדולר. אם נפחית מסכום זה את הסכום של 5,396,000 ₪ שכבר שולמו על-חשבון
20 העסקה, אנו מגיעים לסכום של 10,819,666 ₪.
21 הווה אומר: התביעה הכפילה עצמה במרוצת השנים.
22 על פני הדברים, זהו נזק תוצאתי נוסף של השיהוי שהשתחו המבקשות/התובעות בהגשת התביעה.
23 ככל שהדבר נוגע לשלב הנוכחי של הטלת עיקולים, זהו נתון שיש לקחת בחשבון.
24 המשיבות טוענות כי דרישת המבקשות להוספת ריבית והצמדה ממועד כריתת הסכם הקומבינציה
25 משנת 1996 או לחלופין, ממועד כריתת הסכם המימוש היא מופרכת נוכח ההתפתחויות שהיו במרוצת
26 השנים, ובהן העדר דרישה לתשלום רכיב הקומבינציה כל התקופה, ואף ביטול הסכם הקומבינציה
27 על-ידי האגודה (ראו סעיף 136 לתצהירו של מר אדרי).
28 שינוי והתפחת סכום התביעה לעומת סכום החוזה המקורי והריביות הנדרשות, טעון בירור בהליכי
29 משפט. ברי כי בשלב דיון זה אין לומר כי התביעה מתערערת ונשמטת כתוצאה מכך, אך יחד עם זאת,
30 לצורך השלב הדינוי הנוכחי של הטלת עיקול, תומך האלמנט האמור בגישת המשיבות ומעמעם את
31 עמדת המבקשות בהטלת העיקול.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 השיהוי הנטען, נעוץ בעיקר בעצם הגשת התובענה בפברואר 2016.
2 המשיבים הצביעו על כך שגם הגשת הבקשה לעיקולים זמניים רק בחודש ספטמבר 2017, כשנה וחצי
3 לאחר הגשת התובענה, מהווה שיהוי.
4 לכך היה מענה בפי המבקשות אשר הצביעו, לשיטתן על התדרדרות משמעותית ביכולתן הכלכלית של
5 המשיבות 1-2.
6 עניין זה מביאני לדיון ביסוד השני הנחוץ לצורך הטלת עיקולים זמניים, הלא הוא יסוד ההכבדה.

יסוד ההכבדה:

9 יסוד ההכבדה הוא יסוד מהותי בהטלת עיקולים זמניים ובהענקת סעד זמני בכלל, לפיו מוטלים
10 עיקולים המונעים בעל דין מעשיית שימוש ברכושו, כדי למנוע הכבדה בביצוע פסק הדין, אם וכאשר
11 יינתן.
12 ביסוד זה שוקל בית המשפט גם שיקולי מאזן נוחות בין עמדתו של הצד שלטובתו מוטלים העיקולים
13 לבין טובתו של הצד שעל נכסיו הם מוטלים. יסוד ההכבדה הוא אחד היסודות המנויים בהוראות
14 תקנה 362(א)(2) לתסד"א, תשמ"ד-1984, כיסוד מהותי לצורך הענקת סעד זמני.
15 יחד עם זאת, שנינו כי תוחלת ההכבדה שיש להוכיח בדברי הבקשה לעיקול זמני, היא הנמוכה ביותר
16 לעומת תוחלת ההכבדה של סעדים זמניים אחרים.
17 ראו:
18 בספרו של המלומד דודי שוורץ "סדר דין אזרחי, חידושים תהליכים ומגמות" תשס"ז שם
19 בעמ' 429-431.

20
21 במקרה שלפני, טוענות המבקשות כי המשיבים מצויים בקשיים כלכליים שהלכו והחמירו לאחרונה.
22 לכן, לגרסתן קיים חשש ממשי שלא יהיה בידי המשיבים אמצעים מספיקים כדי להבטיח את תשלום
23 פסק הדין לכשייפסק, וכי אם לא יינתן צו העיקול הזמני המבוקש, עלולות המבקשות למצוא את עצמן
24 בסופו של יום, עומדות מול שוקת שבורה.
25 המבקשות פירטו בבקשה להטלת עיקול ובתצהירו של עו"ד ליוויאן סגל מיום 5.9.17, שצורף כנספח
26 וכתמיכה לבקשת העיקול, את ההתדרדרות הנטענת במצב המשיבה 1 אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ.
27 לטענת המצהיר, עו"ד סגל, בסעיף 3 לתצהירו, המשיבה 1 מצויה בקשיים כלכליים משמעותיים ואינה
28 יכולה לפרוע את חובה למחזיקי האג"ח אשר עומד על סכום של כ- 102,000,000 ש"ח כולל ריבית.
29 לתמיכה בטענה זו, צירף עו"ד סגל לתצהירו את נספחים 13 ו-14 בדבר דיווחי המשיבה על אי פירעון
30 חובה למחזיקי האג"ח, רלוונטיים לתאריך 29.8.17.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 עו"ד סגל צירף עוד לתצהירו העתק דוח רבעון שני של המשיבה 1 לשנת 2017, כנספח 15, ואסופת
2 כתבות כלכליות שפורסמו בעניינה, כנספח 16. הדוח הכספי של המשיבה לשנת 2016 אף הוא צורף,
3 כנספח 17.
4 עו"ד סגל ציין עוד בתצהירו כי בעקבות מצבה של המשיבה 1 אל מול מחזיקי אגרות החוב, הודיעה
5 חברת הדרוג "מעלות" על הורדת דרוג אג"ח סדרה "ב" של המשיבה לדירוג D. עליה זו בסיכון
6 האשראי, אף היא מוליכה לטענת המבקשות לחיזוק חשש ההכבדה (ראו סעיפים 6 – 8 לתצהירו של
7 עו"ד סגל מיום 5.9.17).
8 יתרה מכך, על-פי דוח הרבעון השני של המשיבה 1 לשנת 2017, הרי היא פועלת תחת אזהרת "עסק
9 חיי" (סעיף 33 לנספח 15).
10 גם תזרים המזומנים של המשיבה 1 לפעילות שוטפת מעיד לטענת המבקשות (בסעיף 11 לתצהירו של
11 עו"ד סגל) על מצבה הכלכלי הרעוע של המשיבה 1.
12 נכון ליום 31.12.16 הציגה המשיבה 1 תזרים מזומנים שלילי בגובה 7,836,000 ₪, בדומה גם לדוח
13 הרבעון השני לשנת 2017, הציגה המשיבה תזרים מזומנים שלילי בגובה 7,283,000 ₪.
14 המבקשות טוענות עוד, כי על נכסי המשיבה מרשם החברות חלים שעבודים (ראו דוח רשם החברות
15 – נספח 19, סעיף 12 לתצהירו של עו"ד סגל).
16 במנותק מכך שכמעט על כל נכסיה של חברה בע"מ הפעילה בישראל ובכלל חלים שיעבודים, טוענות
17 המבקשות כי זוהי אינדיקציה נוספת למצב כלכלי רעוע.
18 המבקשות טענו כי מיד כאשר נודעו להן עובדות מהותיות אלה על ההתדרדרות במצבה הכלכלי של
19 המשיבה 1, התעורר הצורך המידי והדחוף בעיקול הזמני נשוא הבקשה עד להכרעה בתובענה, וכדי
20 להבטיח את פירעון פסק הדין כשיינתן.
21
22 ברי כי המשיבים לא ראו עין בעין את הסיטואציה.
23 לשיטתם, הפרסומים שצירפו המבקשות הינם מחודשי יולי-אוגוסט 2017, ואם סברו המבקשות כי
24 הסכנה האורבת להן כתוצאה מכך היא כה חמורה, כך הן טוענות, מדוע לא הגישו את בקשתן
25 לעיקולים מיד עם פגרת הקיץ?
26 במישור זה אומר, כי בעניין נקודתי זה אני מצדדת דווקא עם המבקשות.
27 עצם העובדה שהמבקשות נחשפו לפרסומים בחודשי יולי-אוגוסט 2017, אינה מחייבת הגשת בקשה
28 בהולה ומיידית, באשר יש צורך לעבד את הנתונים ולהבין את משמעותם.
29 לכן הגשת הבקשה בראשית חודש ספטמבר 2017 גם על יסוד דוחות ומסמכים מחודשי יולי-אוגוסט
30 2017, כשלעצמה, אינה מהווה שיהוי.
31 יחד עם זאת, המשיבים טוענים כי מצבן הכלכלי אינו כה גרוע כפי שנטען על-ידי המבקשות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

- 1 נטען כי המשיבה 1 אינה עומדת בפירעון חובה לבעלי האג"ח שלה, כי היא מצויה בקשיים כלכליים
2 שהוחמרו לאחרונה, וכן סכום התובענה הינו גבוה משמעותית, ומצדיק כשלעצמו, הטלת עיקול.
3
4 המשיבים סבורים כי מדובר בטיעונים שהם מגדירים "תיאורי אווירה".
5
6 אשר למצב בין בעלי האג"ח לבין המבקשת 1, נטען בסעיף 173 לתצהירו של מר אדרי, כי במשך שנים
7 ארוכות מתנהלת המבקשת 1 מול בעלי האג"ח שלה, תוך שהם מגיעים להסכמות והבנות מפעם לפעם,
8 ואף כך המצב בנקודת הזמן הנוכחית, כאשר ברגעים אלה ממש מתנהל משא ומתן עם נציגות בעלי
9 האג"ח למתן אורכה נוספת לתשלום החוב על בסיס מתווה שנדון בין הנהלת המבקשת 1 לבין נאמן
10 מחזיקי האג"ח ואף אושר על ידו, ומובא לאישור המחזיקים.
11
12 ביום 21.11.17 במסגרת בקשה מס' 69, הגישו המשיבים (מבקשי ביטול צו העיקול הזמני) הודעה כי
13 אושר מתווה ההסדר עם מחזיקי האג"ח, כאשר מעל ל- 99% הצביעו בעד ההסדר, תוקן שטר
14 המהימנות ושוגר דיווח מיידי בהתאם. עוד צוין שם, כי התשלום שנקבע ליום 10.1.18 בהיקף של
15 11,000,000 ₪ נסמך על כספי הנכס שעל פירותיו הוטל העיקול.
16 על כך באה תגובה מידית של מבקשות העיקול, ובה ביקשו לסלק את ההודעה על הסף, שכן היא
17 מוסיפה נתונים עובדתיים שלא הועלו בידי בית המשפט בשלב בו התקיים הדיון בבקשה (5.11.17).
18 הניסיון שנערך על ידי, לקבוע מועד דיון נוסף כדי להכליל הודעה זו במסגרת הראיות לא עלה יפה עקב
19 לוח הזמנים העמוס של הצדדים עצמם. לפיכך, אין לי אלא לומר כי הודעה זו, למרות שהיא ברת
20 איתור במדיה אינטרנטית ואחרת, כפי שאותרו ההודעות הקודמות, אכן אינה מהווה נתון עובדתי
21 שעל בית המשפט לשקול בדונו בבקשה זו.
22
23 ברם, הצהרתו של מר גבריאל אדרי בתצהיר כי לא חל שינוי במצב בין בעלי האג"ח ובין המבקשת 1,
24 לא נתעברה בחקירה נגדית בישיבת יום 5.11.17 (ראו עמ' 26 לפרוטוקול, בין השורות 11 – 25; וכן
25 עמ' 27 לפרוטוקול, שורה 1).
26
27 המשיבים, בשקיפות מלאה, טענו כי לא חל שינוי במצב הכלכלי של המבקשת 1 ובכלל, מזה שנים. לא
28 מדובר בנתון חדש ומסעיר שהתגלה למבקשות זה עתה.
29 כנגד הכתבות העדכניות לכאורה שהמבקשות צירפו לתצהיריהן כאסמכתא להתדרדרות הכלכלית
30 הפתאומית של המשיבים, צירפו המשיבים כתבות שכנגד (אלה נספחים 21 לבקשה לביטול העיקולים,
31 מס' 75), סדרת כתבות מעיתונים כלכליים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 כך למשל:
2 ידיעה מאתר "דה מרקר" מתאריך 10.6.13 שכותרתה: "אדרי-אל לא עומדת בתשלום החוב; בעלי
3 האג"ח: "נפרק את החברה";
4 ידיעה מאתר "כלכליסט" מתאריך 8.6.15: "אדרי-אל שוב לא עומדת בתשלומי האג"ח "מסיבות
5 טכניות";
6 ידיעה מאתר "גלובס" מתאריך 13.4.17: "אדרי-אל מנסה למכור את קניון שמונה סנטר כדי לפרוע
7 אג"ח".
8
9 עולה מכאן, כי טענות המבקשות כביכול ההתדרדרות הכלכלית של המשיבים היא קיצונית,
10 פתאומית, נעשתה זמן קצר לפני הטלת העיקול הזמני, ובאופן שחייב את הטלתו, אינן מדויקות.
11 ידיעות כאמור, ודו"חות כפי שהמבקשות צירפו לבקשתן להטלת עיקולים, התפרסמו זה מכבר ואף
12 לפני שנים. ראינו כי הידיעה הראשונה היתה משנת 2013. המשיבים באופן בו הם מתפעלים את
13 החברות מתנהלים מאירוע לאירוע, ובכל זאת, החברות ממשיכות להיות פעילות משפטית ואף
14 כלכלית. הצגת המצב בו הן שהויות, כמצב קיצון שנתהווה רק לאחרונה, ומצדיק את "סגירת הברז"
15 והטלת העיקול על נכסיהם כדי להבטיח תביעה זו, אינו הולם את המציאות בשטח.
16 ראינו כי המשיבים מצליחים להתנהל מול בעלי האג"ח ולשמר את פעילות החברות.
17 מר אדרי העיד לפנינו ביום 5.11.17 כי צפוי הסדר עם בעלי האג"ח, בדומה להסדרים שכבר נכרתו עימם
18 בעבר. אילו היה ניתן לחזור להודעה מיום 21.11.17 ולהצביע על קיומה כהודעה המהווה חלק מחומר
19 הראיות, היה ניתן לבחון האם הסדר, כאמור, אכן הוסדר, אם לאו.
20 כך או כך, ברי כי התנהלות המשיבות 1-2 מול בעלי האג"ח, עליה הצביעו המבקשות כעילה מיידית
21 להטלת צו עיקול אינה נדירה, פתאומית וחריגה. זוהי כמעט שגרה הנמשכת כמה שנים, מתעוררת
22 ונכבית מעת לעת. בכל זאת החברות-המשיבות 1 ו-2 מצליחות לשמר עצמן, ולהמשיך בפעילותן
23 הכלכלית.
24 בהקשר זה אעיר, כי כל טענות המבקשות בעניין המצב הכלכלי הרעוע אכן התייחס למשיבה 1 בלבד.
25 לא נשמעו התייחסויות בנוגע למצב הכלכלי הרעוע של המשיבה 2 או של המשיב 3.
26
27 לאחר שראינו כי לא כצעקתה, וכי המצב הכלכלי של המשיבים אינו מצוי על סף תהום כפי שציירו
28 המבקשות בבקשתן להטלת העיקול, וכי מצב זה הוא מצב הנמשך בהצלחה מזה שנים, ובכל זאת,
29 מדובר בחברות פעילות, לכאורה די היה בכך כדי להסיר את יסוד ההכבדה ומאזן הנוחות מעל סדר
30 היום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 אם בשנים קודמות לא נרעשו המבקשות מאותו מצב כלכלי עצמו, ולא נחפזו בהגשת תביעה ועיקולים,
2 אין סיבה אמיתית לנקוט בכך דווקא היום. במיוחד כאשר מדובר, כאמור, בעיקולים שיש בהם כדי
3 להגביל את זכות הקניין של המשיבים או מי מהם באופן שאינו עולה בקנה אחד עם סעיף 3 לחוק
4 יסוד: כבוד האדם וחירותו.

5
6 מעבר לכך, אוסיף ואומר כי בענייננו, דווקא המצב הכלכלי הקשה לכאורה, עליו מצביעות המבקשות,
7 היא הנותנת שיש להיזהר בהטלת העיקולים.

8 כאשר התביעה עצמה טעונה הוכחה מעמיקה ומשמעותית, הטלת עיקולים על נכסי נתבעים שמצבם
9 קשה, הוא בעייתי ביותר. הרי עיקולים אשר כאלה עשויים לשתק פעילות כלכלית של חברה, באופן
10 בו לא תוכל לקום עוד ממנו. המשיבים לא הסתירו לאורך הדיונים כי אכן עשויים להיגרם נזקים בלתי
11 הפיכים אם יישאר העיקול על כנו. הם לא ייפו את מצבם הכלכלי, אלא הציגו אותו כמות שהוא.
12 הנזקים שייגרמו למשיבה 1 ולמבקשים שלישיים, ככל ולא יבוטל העיקול, יהיו כלשונם: "אדירים
13 ובלתי הפיכים" (ראו סעיפים 182 – 190 לבקשה מס' 75 לביטול העיקולים).

14 המשיבה 1 הינה חברה ציבורית, וככל והצו יישאר על כנו, יהיה בכך כדי לפגוע באמון שרוחשים לה
15 צדדים שלישיים, וייגרמו לה נזקים בלתי הפיכים.

16 גם הנכסים שעוקלו משועבדים למחזיקי האג"ח, כך שדווקא הותרת העיקול על כנו, תכביד על
17 המשיבה 1 ועל ביצוע פסק הדין, אם וככל וינתן בעתיד לטובת המבקשות.

18 זאת ועוד, הותרת העיקול על כנו יימנע מן המשיבה 1 לשלם סך של 10,000,000 ₪ לבעלי האג"ח שלה
19 עד ליום 31.12.17 (ראו סעיף 186 לבקשה מס' 75 לביטול העיקולים).

20
21 בהקשר זה אביא מ דברי כב' השופטת הרשמת (כתוארה אז) עינת רביד בת"א (מחוזי תל-אביב-יפו)
22 1576-07 אפיקי נדל"ן בצפון בע"מ ואח' נ' אדרי-אל ישראל בע"מ, ניתנה ביום 25.5.15 (פורסמה
23 במאגרים):
24

25 "במקרה זה, עיקול נכסי החברה הציבורית דווקא בשעה שמצבה אינו מהמשופרים,
26 במיוחד בכל הנוגע לדמי השכירות, שהם כספים מזומנים הנכנסים לקופה, עלול לפגוע
27 בה, ולא רק בשל הפרסום, אלא גם ב של עצם העיקול של כסף מזומן, שיכול למנוע
28 פעילות עסקית ועמידה בהתחייבויות של החברה הציבורית, ובכך לפגוע בנושים אחרים
29 של החברה הציבורית, כגון מחזיקי האג"ח, וזאת בשלב מוקדם שבו התובעות טרם
30 הוכיחו את תביעתן.

31 לכן, במכלול השיקולים, גם כאשר יסוד ההכבדה עומד לתובעות, הרי שלנוכח מאזן
32 הנוחות ובהתחשב במכלול השיקולים שפורטו לעיל, אני דוחה את הבקשה".

33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14160-02-16 אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' אדרי-אל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ ואח'
18 לדצמבר 2017

1 בשיקולי מאזן הנוחות והנזק, נראה כי מאזן זה נוטה דווקא לטובת המשיבים ולא לטובת המבקשות.
2 הנזק שייגרם למשיבים עשוי להיות קטלני ובלתי הפיך. כפועל יוצא, התדרדרות זו של המשיבים אשר
3 עשויה להיגרם כתוצאה מהשארית העיקול על כנו, לא תועיל גם למבקשות.
4 אם חששן של המבקשות הוא כי בבוא היום הן עשויות לעמוד מול שוקת שבורה, הרי חשש זה דווקא
5 מתעצם כתוצאה מהישארות העיקול על כנו, ולא כתוצאה מביטולו. מתן אפשרות למשיבים להמשיך
6 בחיי מסחר תקינים ללא עול של עיקולים בתביעה ששורשיה נעוצים בעבר, והיא טעונה בירור מקיף
7 לגופה, יפעל אפוא גם לטובת המבקשות.

8
9 די היה בכך כדי להגיע לנקודת הסיום של ההחלטה.
10 אוסיף עוד מספר מילים בהתייחס לסכום התביעה.
11 אכן, כפי שגרסו המבקשות, הלכה פסוקה היא כי סכום התביעה מהווה אף הוא רכיב ראוי אשר יש
12 בו כשלעצמו כדי להצדיק הטלת עיקול.
13 ברם, כפי שכבר ציינתי בהחלטה זו בפרק השיהוי לעיל, סכום התביעה תפח במרוצת השנים באופן
14 משמעותי. אילו היינו בוחנים את סכום התביעה באספקלריית אמת, היה סכומה פחות כדי מחצית
15 ואף למטה מכך.
16 עדיין הסכום שנותר הוא מכובד, כ- 10,000,000 ₪, אך אין המדובר בסך של 22,041,036 ₪.
17 העצמת והתפחת סכום התביעה רובצת לכאורה לפתחן של המבקשות, שלא עמדו באופן מידי על
18 מיצוי זכויותיהן לפי ההסכם, אי אז בפתח המילניום ולא לפתחם של המשיבים.
19 שיקולי צדק ויושר גורמים לכך שסכום התביעה הנדון לא יהווה אפוא אינדיקציה במקרה שלפנינו.

20
21 **סיכום:**
22 מן המקובץ לעיל, אני קובעת כדלקמן:

- 23 1. צו העיקול הזמני שהוטל על נכסי המשיבים בהחלטתי מיום 7.9.17 – בטל בזה.
- 24 2. אני מחייבת את המבקשות בתשלום הוצאות הדיון שנגרמו למשיבים, ללא קשר לתוצאות
- 25 בסכום העיקרי, בסך כולל של 8,000 ₪.

26
27 ניתנה היום, ל' כסלו תשע"ח, 18 דצמבר 2017, בהעדר הצדדים.
28

נועה גרוסמן, שופטת

29
30