



חברת בנייה המבקשת הקפאת הליכים, צריכה להאיץ את הבנייה בפרויקטים הקיימים

בדבר הערך הנמוך והריאלי של נכסיה אינן נכונות.

< בעלי השליטה צריכים להפריך טענות שהועלו נגדם: העברת כספים למשפחותיהם במאות אלפי שקלים או מסירת דירות תוך ויתור על תביעות כנגד רוכשים אשר לא שילמו את מלוא חובם לנידר.

לפיכך, נידר חייבת לעבור תחילה את מחסום נקיין הכפיים ולהתמודד עם הפעולות הנדרשות ממנה במצבה הנוכחי, שהוא סימפטום של משבר הנדל"ן. אם לא כן, יקרה לה מה קרה לחפציבה, הנתונה הן בחקירה של המפרק והן בחקירה משטרתית, חקירות הכרוכות בעלויות גבוהות ובסיכון לצלילה למועדון החברות שבפירוק.

### הגורמים למשבר

משבר הנדל"ן פוקד כיום את העולם המערבי כולו והבנקים למשכנתאות מצמצמים את אוכ"ל לוסיות הזכאים לקבלת משכנתאות לעומדים בשני תנאים יכולת פירעון חודשית וערך הנכס עצמו. עד למשבר הנדל"ן בכלל וקריסת חפצי-בה בפרט, שמו הבנקים דגש יותר על ערך הנכס

**ח** אז משבר חפציבה, דומה שחלה החרמרה בדרישות תום הלב, דיוק בנתוני יכולות החברה ונקיונה מתרמיות, שעה שחברות פונות לבית בבקשה להקפאת הליכים. בתי המשפט נזהרים שבעתיים ואינם מאשרים הקפאת הליכים, אלא אם החברה עברה את מחסום ניקיון כפיה, עמדה בכל תנאי פירוט מצבה כנדרש בתקנות וגם אז ניתנים צווי הקפאת הליכים במשורה.

הדבר בא לידי ביטוי בטיפול בחברת הבנייה נידר. בית המשפט דרש מן החברה ונאמניה לענות על שורה ארוכה של שאלות.

< נידר פנתה לעזרת בית המשפט רק בדקה ה-90 ולא ברור מדוע חיכתה עד שהודיעה, כי אין ביכולתה לעמוד בהתחייבויות למחזיקי אג"ח סדרה א' (בקשות להקפאת הליכים חשוב להגיש כשהחברה עדיין שורדת, אחרת נוצר הרושם שהחברה הסתירה את מצבה או שיכולת הניהול שלה ירודה).

< אם נכונה טענת הבעלים שנמנעו מלמשוך דמי ניהול בסך 7 מיליון שקל – ודאי ניתן להשיב לחברה סכומי עתק מדמי ניהול שמשכו קודם לכן. יש להבין מהו היקף המשיכות בשנים האחרונות וכיצד נקבע.

< נידר צריכה להראות שהטענה כאילו בשנתיים האחרונות הפסיקה לבנות אינן נכונות, או שמתוכנן המשך בנייה בהיקף המצדיק הקפאת הליכים.

< נידר צריכה להראות שהטענות נגדה

# זה לא מקפאי אוטומטי

[בתי המשפט מחמירים מאז](#)

[פרשת חפציבה בדרישות](#)

[המוצבות לחברות המבקשות](#)

[הקפאת הליכים. המקרה של](#)

[נידר מהווה דוגמא מוחשית](#)

[/ עו"ד ישי בית-און](#)

הכותב מתמחה בשיקום חברות בישראל ובחול"ל ושותף בפירמה הבינלאומית L.A.W.

# מקפיא אוטומטי

לכונסי נכסים שונים, דבר שיקשה על הבראת החברה בצורת ריכוזית.

לנסות ולהשיב לבנקים כמה שיותר ערבויות חוק מכר, בכדי להקטין את האובליגו שמהווה גם הוכחה לטיב ביצוע הבנייה ומקצועיות.

ל הקמת אתר אינטרנט המעדכן את הציבור בזמן אמת בנוגע לתהליך.

ל השבת אמון הספקים תוך כדי התהליך.

שתי הדרכים העיקריות, הנזרות מפעילות מיידית זו, ואשר יכולות להציל את נידר מפירוקה, הן ארגון מחדש או איתור משקיע פיננסי או רוכש לחברה כולה. בכל אחת משתי הדרכים, יש להשיג הסדר נושים מגובש שיעבור את אישור הנושים המצביעים לפחות ב-75% מהחובות וב-50% מקולות המצביעים באסיפות הנושים.

## קלאבמרקט כחשל

לחברת קלאבמרקט, שנקלעה לקשיי נזילות חמורים מאוד, התארגנות מחדש לא היתה מועילה לה. היא ניצלה מפירוק בזכות העובדה שנמצא לה קונה (שופרסל) בזמן קצר ובמחיר גבוה, לאחר פרסום הזמנות להציע הצעות בפיקוח בית המשפט.

הצלת חברה הנתונה בהקפאת הליכים מחייבת שיתוף פעולה מלא ורצון טוב של כל הנושים ובעיקר הבנקים, העובדים והרשויות. הללו ישתפו פעולה אם ישתכנעו שיש עתיד לחברה, ושהנתונים המוצגים להם הם אמיתיים ומציאותיים. נידר עדיין לא הרימה נטל הוכחת זה.

שיתוף פעולה כזה וגיבוש תוכנית מושי-כלת, מוסכמת ומזורזת מהווים בסיס הכרחי ל"הרמת השלטר". שהרי באותה מידה שלנו שים יש הכוח להציל את נידר, יש להם היכולת להביא לפירוקה.

מי שאמור לנווט את התהליך כולו הוא הנאמן. במקרים רבים לא מצליח הנאמן (ולא תמיד זה בכלל אפשרי) לגבש תוכנית יצירתית שמשיבת לבת הסדר משפטי ומבנה עסקי-כלכלי. במצב כזה החברה מתדרדרת לכיוון הליכי פירוק ודחיית הקפאת הליכים. במקרים כאלה נוהגים בתי המשפט לציין, שהקפאת הליכים איננה תחליף לפירוק אלא שלב אחד לפני פירוק, שלב שאיננו מיועד להיות פירוק דה-לוקס.

אך אם נידר תעמוד בתנאים שצויינו, היא תוכל להשתקם ולחזור לפעילות למרות משבר הנדל"ן. ///



שתי הדרכים העיקריות, הנזרות מפעילות מיידית זו, ואשר יכולות להציל את נידר מפירוקה, הן ארגון מחדש או איתור משקיע פיננסי או רוכש לחברה כולה. בכל אחת משתי הדרכים, יש להשיג הסדר נושים מגובש שיעבור את אישור הנושים המצביעים לפחות ב-75% מהחובות וב-50% מקולות המצביעים באסיפות הנושים

ותוך כדי כך הוכחה, שעקומת התזרים נוסקת. צמצום ההלוואות החוץ-בנקאות, שהריבית עליהם מכבידה ולמעשה מקטינה את סיכויי הצמיחה.

טיפול מידי בביטול צווי עיקול המעכבים קבלת כספים מרוכשי הדירות (במקרה של נידר: 9 מיליון שקל).

בדיקת יכולות מימוש מהיר של הקרקעות שבבעלות נידר, הנטענים להיות שווי ערך ל-300 מיליון שקל.

צמצום מערכת הניהול, ובמקביל כניסה למו"מ מהיר ופומבי לאיתור מציעים לרכישת החברה או להשקעה בה.

החזרת החברה לבורסה לשם מסחר במניותיה.

לנסות ולהימנע מפיצול נכסי נידר

ופחות על מבחן יכולת החזר לטווח ארוך. התוצאה המיידית של הצמצום הנוכחי בהיקף האוכלוסייה המסוגלת לקבל משכנתא ממוסדות פיננסיים היא האטה בפעילות חברות הבנייה, הניזונות מהמשכנתאות ומהיקף האוכלוסייה הממומנת. חברות אלו, שברובן ממונפות, עלולות להיקלע לקשיי נזילות ולהגיע למצב המחייב צמצום בהוצאות לצד אגרסיביות בגביית תשלומים.

נידר היתה אחת מהסנוניות הראשונות שנכנסו למצוקה כזו. היא נקלעה לחנק תזרימי וגייסה לעזרתה את סעיף החוק המאפשר לקבל סעד של פסק זמן להתארגנות מחדש לשם מציאת פתרון תזרימי.

המחוקק בישראל, כמו במדינות מתוקנות דוגמת ארה"ב והאיחוד האירופי, בא להגן על חברות שנכנסות למשבר כספי זמני, ובלבד שלא מדובר בתרמית מנהלים או ב"שאיבת" מקורות האשראי של אותה חברה למטרות זרות לעסקיה. מגמה זו גוברת בכל רחבי העולם, וכך למשל חוקקה סין בשנת 2007 חוקי חדלות פירעון מתוקנים ונאורים.

## הפעולות הנדרשות

אם תצליח נידר לעבור את מחסום ניקיון כפיה ולקבל צו המשך להקפאת הליכים נגדה, היא תצטרך לנצל את פסק הזמן המבוקש ובתוך חודשים ספורים בלבד, עליה לנקוט בכל הפעולות הבאות:

ל שכנוע הנושים המובטחים באמינות פריסת תשלומים מחודשת וביכולת הפירעון, למרות המשבר אליו נקלעה.

ל קיצוץ במשאבי כוח האדם וניסיון להגיע להסדר זמני עם העובדים לתשלום שכר מופחת.

ל הסדר פריסה והפחתת מיסים והיטלים אל מול הרשויות המקומיות.

ל ויתור של בעלי השליטה על החובות כלפיהם (במקרה של נידר מדובר על חוב נטען של 30 מיליון שקל). ויתור איננו מספיק ובית המשפט לרוב דורש תרומה כספית מבעלי השליטה, כהוכחה לכך שהם עצמם מאמינים בשיקום החברה.

ל מימוש נכסים מכבידים וצמצום מידי של הנזקים מפרויקטים מפסידים.

ל קבלת אישורים מיוחדים, לפי הצורך, לתגבור בעובדים מקצועיים זרים.

ל האצת הבנייה בפרויקטים קיימים