



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 יולי 2016

ה"פ 33852-07-16 לירון בן נון נ' דוד לוי

לפני: כב' השופטת, ד"ר מיכל אגמון-גונן

המבקשת: 1. לירון בן נון
ע"י ב"כ עוה"ד יגאל קווה ושלמה מנחם

נגד

המשיבים: 1. דוד לוי
2. אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ

החלטה

לפניי בקשה להורות על מינוי כונס נכסים זמני על 4% ממניותיה הלא משועבדות של המשיבה 2, אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ (להלן: **המשיבה** או **אורבן**), בחברת "מיזמים" אחזקות הרברט סמואל בע"מ (להלן: **חברת האחזקות**).

המבקשת, גבי לירון בן-נון (להלן: **המבקשת**), היא עורכת דין בהכשרתה. המשיב 1 דוד לוי (ובשמו הקודם דוד דגמי, להלן: **המשיב**), הינו יזם נדל"ן. המשיבה, אורבן, היא חברה העוסקת במיזמי נדל"ן, שנוסדה ע"י המשיב ביום 24.3.10.

לטענת המבקשת היא שימשה בזמנו כיועצת משפטית של אורבן (באמצעות משרד אדלר שחר ושות') כשהמשיב פנה אליה והציע לה להשקיע בפרויקט נדל"ן שהוא מקדם באמצעות אורבן.

לטענת המבקשת היא הלוותה לנתבעים סכום של מיליון שקלים לשם קידום פרויקט נדל"ן ברחבי הרברט סמואל בתל אביב. כנגד הלוואה התחייבו המשיבים כי תהיה זכאית ל-2% מרווחי הפרוייקט, וכי יוקצו לה מניות בחברה הרלבנטית בכמות שתשקף את זכותה זו.

ההסכם בין הצדדים נחתם ביום 13.10.10, במסגרתו העניקה המבקשת למשיב הלוואה בסכום של ארבע מאות אלף שקלים, לצורך מימון עסקת אופציה ביחס לבעלות על המקרקעין. עוד סוכם כי אם העסקה תמומש תהיה המבקשת זכאית ל-4% מכל רווח שתניב העסקה. זאת, בנוסף להשבת הלוואה לידי המבקשת. בעת עריכת ההסכם המכר שמה של המשיבה היה ד.ד. מיזמים 2010 בע"מ (שמה שונה לשם הנוכחי ביום 6.5.15).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 יולי 2016

ה"פ 33852-07-16 לירון בן נון נ' דוד לוי

הפרוייקט התקדם והמשיב הציע למבקשת להוסיף ולקחת בו חלק. לצורך כך חתמו הצדדים על נספח להסכם ביום 30.3.11, ובמסגרתו הלוותה המבקשת למשיבים סכום הוסף של שש מאות אלף שקלים. בנספח להסכם נקבע כי המבקשת תהיה זכאית להמיר את ההלוואה שנתנה כולה או חלקה בהשקעה בפרוייקט, כשתהיה זכאית לאחוז מרווחי הפרוייקט בגין כל 500,000 ₪ שהלוותה למשיבים, ובסה"כ 2%. נקבע כי במקרה של המרת ההלוואה בהשקעה, יוקצו למבקשת מניות בחברה המחזיקה בפרוייקט או בחברת אחזקות שתחזיק בחברת הפרוייקט. במקרה כזה ההלוואה תחשב כהלוואת בעלים בחברה, ותושב מהכספים הראשונים שניתן יהיה לחלק.

המבקשת טוענת כי כבר ביום 7.7.14 אישרה עו"ד ריקי שחר, ב"כ המשיבים כי למבקשת צריכות להיות מוקצות מניות בשיעור של 4% בחברת האחזקות.

המבקשת טוענת כי החל באפריל 2011, היינו לאורך חמש השנים האחרונות, פנתה מפעם לפעם לעו"ד שחר בעניין הקצאת המניות אך נענתה כי טרם בשלו התנאים לכך. לאור העובדה שמדובר בפניות שנערכו במהלך חמש שנים, נראה כי המבקשת קיבלה הבהרה זו. מכל מקום המבקשת לא הציגה כל טענה שלה מזמן אמת בהקשר זה.

המבקשת טוענת כי נודע לה (לא מצוין באיזה אופן הובא הדבר לידיעתה ומתי) כי בין חברת הפרוייקט בה מחזיקה אורבן, לבין חברה בשם טאונבנבלט אחזקות בע"מ נחתם הסכם למכירת זכויות חברת הפרוייקט בסכום של 167 מיליוני שקלים. צורף הסכם (נספח 7 לבקשה) שאינו נושא תאריך, אך נערך, על פי האמור בו בשנת 2016. ביום 5.6.16 פנו באי כוחה של המבקשת למשיבים בבקשה כי ההפרה תתוקן והמניות יוקצו לה. במסגרת זו (המכתב צורף כנספח 8 לבקשה) נאמר כי למבקשת נודע על ההסכם לאחרונה. היינו, לפני יוני 2016. המבקשת מציינת כי למיטב ידיעתה מולאו התנאים המתלים בהסכם המכר, אך גם לגבי עניין זה אינה מפרטת מתי נודע לה ובאיזה אופן.

מכל מקום, לטענת המבקשת מכתב באי כוחה לא נענה, אך ביום 4.7.16 התקיימה ישיבה בין באי כוח הצדדים על מנת לנסות ולמצוא פתרון, אך הדבר לא עלה בידם. עוד העלתה המבקשת טענות לעניין שיק בטחון שלא הופקד כנדרש. מכאן הבקשה שלפניי.

לא מצאתי ליתן סעד זמני במעמד צד אחד בשים לב לעובדה שבמשך חמש שנים מתדיינים הצדדים בנוגע להקצאת המניות, ועל כן נראה, ולו לכאורה, כי לצד שכנגד יש טעמים מדוע לא הגיעה העת להקצאת המניות, טעמים שהמבקשת קיבלה במשך מספר שנים, או לכל הפחות לא טענה כנגדם בזמן אמת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 יולי 2016

ה"פ 33852-07-16 לירון בן נון נ' דוד לוי

בנוסף, ההסכם בין חברת הפרוייקט לחברת טאונבנבלט, נכרת (אם אכן נכרת) לכל המאוחר במאי 2016, וגם אז לא אצה המבקשת הדרך לפעול בעניין זה, ומכאן שאין דחיפות בדבר.

לאור האמור, תמציא המבקשת את הבקשה למשיבים עד ליום 19.7.16. המבקשים רשאים להשיב לבקשה עד ליום 26.7.16.

לאור העובדה שמדובר בפגרת בתי המשפט, תועבר התגובה לפני שופט/ת תורן/ית.

ד"ר מיכל אגמון-גונן, שופטת