

**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -
יום שלישי 03 דצמבר 2019
'ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח

מספר בקשה (رقم الطلب): 67

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה**مُصادقة على تسجيل طلب**

ניתן אישור כי ביום (تصادق بهذا أنه في يوم) 03/12/2019 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قدم طلب من نوع): הגשת דו"ח בקשה של משיב 29 דו"ח מס' 1 מטעם הנאמנים הזמניים

בתיק (بضيفة) חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח' .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 67 .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.

בעניין:

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק")

ובעניין:

תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019 (להלן: "התקנות")

ובעניין:

א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341

מרח' ירושלים 34, רעננה

(להלן: "החברה")

ובעניין:

עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים הזמניים של החברה

ע"י ב"כ יולה דומנסקי ו/או ארז דויד ואח'

ממשרד עוה"ד שפירא ושות'

ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025

טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996

דוא"ל: info@oshapira.com

וע"י ב"כ עוה"ד מוזל מרו ו/או נסי אנג'ל-כץ ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 (קומה 47), תל-אביב, 6789141

טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666

דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

הנאמנים הזמניים

ובעניין:

הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידים

ע"י ב"כ רוני הירשנזון ו/או אייל כהן ואח'

מרח' השלושה 2א, תל אביב

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

דו"ח מס' 1 מטעם הנאמנים הזמניים

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19, מתכבדים הנאמנים הזמניים להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד דו"ח ראשון בעניינה של חברת א. דורי בנייה בע"מ (בהקפאת הליכים)(להלן: "החברה").

לאור האמור בדו"ח זה יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה לפי סעיף 3 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, ולהפוך את הסעדים הזמניים שניתנו לסעדים קבועים, וכן ליתן סעדים נוספים כמפורט בסעיפים 459 ו-462 להלן.

תוכן העניינים

3.....	א. מבוא
5.....	ב. רקע עובדתי
6.....	ג. רום גבס
9.....	ד. דוראד
13.....	ה. קבוצת לוזון
16.....	ו. הקפאת ההליכים הזמנית ופעולות הנאמנים הזמניים
23.....	ז. הליכי ביניים ובקשות למתן הוראות שהוגשו
25.....	ח. פרויקטים
26.....	I. מגדלי הארבעה
38.....	II. גינדי הייטס
39.....	III. גינדי השופטים
40.....	IV. גינדי ויז'ן
42.....	V. גינדי מגדלי הלאום
44.....	VI. גינדי המשתלה
46.....	VII. גינדי OAK
49.....	VIII. בר כוכבא
51.....	IX. מגדל מאייר
54.....	X. מגדלי תל-אביב
56.....	XI. מגדלי הצעירים
60.....	XII. מטרופוליס
61.....	XIII. סוטין
62.....	XIV. ב.ס.ר צמרת
63.....	XV. נווה צדק
64.....	XVI. BLUE
65.....	XVII. גימל החדשה
66.....	XVIII. רסקו
67.....	XIX. שרביב
68.....	XX. רמז
68.....	XXI. ברלין 5
69.....	XXII. הרב קוק
69.....	XXIII. מגדל W
70.....	XXIV. הולילנד פארק
70.....	XXV. Sea View
71.....	XXVI. היכל התרבות
71.....	XXVII. יבנה הירוקה
73.....	ט. תביעות חוב
76.....	י. ערבויות בנקאיות
83.....	יא. נכסים ומקורות אפשריים להפעלת החברה וגיבוש הסדר נושים
85.....	יב. פירוק או שיקום כלכלי ?
87.....	יג. סיכום

א. מ ב ו א

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341, היא חברה ותיקה ביותר העוסקת זה שנים רבות בניהול וביצוע של עבודות בניה ("קבלן מבצע") בפרויקטים קבלניים בישראל.
2. ביום 25.9.19 הגישה קבלנית משנה של החברה, חברת י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ (להלן: "קורמן"), בקשה למתן צו לפתיחת הליכים לפי החוק, ובמסגרתו עתרה למתן צו לפירוק החברה (תיק חדל"ת 60447-09-19 – להלן: "בקשת הפירוק").
3. ביום 10.10.19 הגישה החברה, במסגרת ההליך שבכותרת, בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, הכוללת בין היתר עתירה לסעדים זמניים ובין היתר הקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים (להלן: "הבקשה להקפאת הליכים").
4. ביום 10.10.19 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צווים ארעיים האוסרים לפתוח בהליכי גבייה של חובות עבר נגד החברה או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו, בהתאם לסעיפים 20(א)(3) ו-29(1) לחוק. כמו כן הורה בית המשפט הנכבד על איסור דיספוזיציה מכל סוג שהוא בנכסי החברה ואיסור ביצוע פעולה שאינה במהלך עסקים הרגיל של החברה ללא קבלת אישורו של בית המשפט הנכבד. במסגרת הצו האמור הורה בית המשפט הנכבד גם על עיכוב הליכי מימוש או חילוט ערבויות שניתנו על ידי החברה לטובת צדדי ג' להבטחת התחייבויותיה כלפיהם.
5. לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה בית המשפט הנכבד ביום 27.10.19 על הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו בהחלטה מיום 10.10.19, קבע סעדים זמניים נוספים כמפורט בהחלטה, ומינה את הח"מ, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס כנאמנים זמניים לחברה.
- בהחלטתו קבע בית המשפט הנכבד סמכויות לנאמנים, ובין היתר הורה כי במסגרת תפקידם "יבחנו, בין היתר, את מצב עבודות הבדק והביצוע של החברה, הערבויות השונות הקשורות בפעילות, המקורות העומדים לרשותה ומצבת החובות של החברה, יתחקו אחר נכסיה, יבחנו את הסיווג הקבלני של החברה ואת ההפסדים הצבורים שלה והאם ניתן לעשות בהם שימוש לטובת הנושים", ועוד.
- העתק ההחלטה מצורף כנספח 1 לדו"ח זה לנוחיות בית המשפט הנכבד.

נספח 1

6. בהמשך להחלטה, ועל פי בקשת הנאמנים, ניתנה על-ידי בית המשפט הנכבד ביום 29.10.19 פסיקתא המפרטת סמכויות לנאמנים, ובעקבות בקשה שהוגשה ניתנה ביום 12.11.19 הבהרה לפסיקתא.
- העתק הפסיקתא מיום 29.10.19 והעתק ההחלטה מיום 12.11.19 מצורפים כנספחים 2-3 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 2-3

7. דו"ח זה מוגש בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, נספח 1 לעיל, ולהחלטה נוספת שניתנה (מצורפת כנספח 4) ביום 24.11.19 שבה נקבעו (בעקבות פניות נושים) מועדים מתוקנים להגשת תביעות חוב "ראשוניות" ולהגשת דו"ח הנאמנים.

נספח 4

8. כמתואר בהרחבה להלן, עסקינן בחברה שהיא חדלת פירעון באופן מובהק; החברה אינה יכולה לשלם את חובותיה השוטפים, ולא כל שכן אינה יכולה לשלם סכומי עתק שהוטלו עליה במסגרת פסקי דין מחייבים (בין היתר כמפורט בבקשת הפירוק). למעשה אין בידי החברה מזומנים אפילו למימון פעולות בסיסיות ביותר שכן

כל תזרים המזומנים שלה עוקל במסגרת תביעות תלויות ועומדות, מזה חודשים (לפחות) היא נסמכת על הזרמות שוטפות מחברת-האם, וכשלעצמה אין בידיה נכסים כדי לכסות את ההתחייבויות והתביעות הרבות ממנה, אם אלה יעמדו בעינן. נזכיר כי החברה עצמה הודתה בחדלות הפירעון שלה במסגרת בקשתה לפתיחת הליכים מיום 10.10.19 (ראה בין היתר סעיפים 46, 47 ו-58).

יצוין, כי לטענת הנהלת החברה לחברה קיימות זכויות תביעה וגבייה בסכומי עתק, וכן יש בידיה טענות מעולות להתמודד עם תביעות סרק מנופחות שהופנו ומופנות נגדה, אלא שעיקול כל תזרים המזומנים של החברה יוצר מצב של שיתוק מוחלט, חוסר אפשרות לעמוד על זכויותיה – סיטואציה אשר כשלעצמה יוצרת ומעמיקה חדלות פירעון, שאולי ניתן למנוע.

9. הצגת "השורה התחתונה" בהגדרות משפטיות או במספרים של היקף התחייבויות מול נכסים אינה משקפת באופן נאות ומספק את התמונה המלאה בנוגע לחברה ולאפשרויות הפעולה כאן: במסגרת דו"ח זה נביא בפני בית המשפט הנכבד פרטים רבים על פרויקטים של החברה, התחייבויות, נכסים, זכויות מול צדדים שלישיים, ערבויות, תביעות חוב "ראשוניות" שהוגשו, הליכים משפטיים וכיוצא ב. ברור שכל הנתונים והפרטים דלהלן הם לפי מיטב המידע שנאסף על-ידי הנאמנים בתקופה הקצרה שחלפה מאז מינויים, כולם כפופים לבדיקה, וחלקם עשוי להיות בהחלט שנוי במחלוקת (והנאמנים זמינים לקבל הערות הצדדים השונים והצגת הנתונים כדי לאמתם באופן מדויק)... אולם התמונה הכוללת המתקבלת כבר בשלב זה היא זו:

חברה ותיקה ביותר שעיקר הפרויקטים שלה בוצע באמצעות התקשרות עם יזמים מצד אחד ועם קבלני משנה לביצוע העבודות מצד שני, בהתקשרויות (back-to-back) שהיו אמורות להותיר בידי החברה רווח קבלני מקובל. בניהול סביר של החברה כמובן שהרווח הקבלני יכול היה להיות קטן או אפסי, וניתן היה אף להבין צבירת הפסדים בהיקף מסוים בפרויקט מסוים. אולם "בגדול" ניתן היה לצפות שהרווח המוחלט של טענות-אמת מצד מזמיני עבודות יטופל או יוסדר על-ידי קבלני המשנה שביצעו בפועל את העבודות או יתבע מהם במהלך תקופת האחריות הקבועות בחוק לטיפול בליקויים ובבדק. כמו כן ניתן היה לצפות שבמועדים המופיעים בחוזים והמקובלים בענף יוחזרו ערבויות בנקאיות.

10. אלא שבפועל כך נראה מייד, עסקינן בחברה הנמצאת במצב של "מלחמת עולם" של כולם מול כולם: יזמים שעיקבו ומעכבים תשלומים שאין חולק שהיו צריכים לשלם, יזמים המחזיקים במשך שנים רבות ערבויות שלכאורה לא היו אמורות בכלל להיות כבר בידיהם, תביעות בסכומי עתק נגד החברה גם מצד יזמים וגם מצד קבלני משנה, טענות על ליקויים ובדק שלא ברור כיצד מתיישבות עם תקופת האחריות והבדק הקבועות בחוק, וכאילו לא די בכך גם טענות ותביעות מצד החברה-האם של החברה (קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ - להלן: "**קבוצת לוזון**") ומצד חברה-אחות של החברה, חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "**רום גבס**") שחלק מנושאי המשרה בהן הינם גם נושאי משרה בחברה.

11. כפי שנסביר להלן, ההיקף העצום של התחייבויות החברה נכון להיום, וסימני השאלה הרבים הנוגעים להיקף נכסיה, הינם בין היתר פועל יוצא של מערבולת עסקית מורכבת וקשיים עסקיים וכלכליים אמיתיים, ביחד עם נושים שכנראה ניצלו ומתיימרים להמשיך לנצל את חולשת החברה, יחסים בעייתיים וכוחניים של הקבוצה מול צדדים שלישיים שבאו לידי ביטוי במספר עצום של הליכים משפטיים, והנהלה המורכבת מנושאי משרה שנאמנותם לתאגידים אחרים או לבעלי השליטה נבחנת על בסיס יום-יומי.

12. על כל הנ"ל נרחיב להלן, אולם מסקנת הנאמנים הזמניים ברורה: יהיה זה בלתי סביר מבחינת כלל הנושים, מבחינת החברה ואפילו מבחינת מערכת המשפט, שלא להפעיל את החברה כ"עסק חי" לתקופה מסוימת לפחות, במהלכה יבחנו הנאמנים ויסדירו את יחסי החברה עם המזמינים השונים בצורה רצינית ועניינית (ללא מורא ההליכים המשפטיים המנופחים שיפורטו להלן, וללא חנק העיקולים ששללו מהחברה את כל תזרים המזומנים שלה), יפוזר העשן המשפטי הרב האופף את החברה באמצעות בחינה אמיתית של זכויות החברה והתחייבויותיה

מול מזמיני עבודה ובמקביל זכויותיה (הניתנות לאכיפה ו/או המחאה) מול קבלני משנה שביצעו בפועל את רוב העבודות בפרויקטים של החברה. במסגרת זו יבחנו זכויות המזמינים להחזיק בערבויות הבנקאיות (חלקם מנופפים ומאיימים גם היום בחילוץ למרות שעצם זכותם זו שנויה במחלוקת). כמו כן יוכלו הנאמנים, לאחר הרגעת הרוחות ועשיית סדר בזכויות וההתחייבויות, לבדוק אפשרות של מכירת החברה באופן שהרוכש ייקח על עצמו את עבודות הבדק שיידרשו בעתיד ויוכל ליהנות מהפסדים ומסיווג קבלני של החברה המהווים נכסים שלה. כל זאת במטרה להציע הסדר נושים אשר יכלול טיפול בליקויים ובדק שבאמת באחריות החברה (להבדיל מתביעות מסוימות של צדדים שלישיים הנראות על-פניהן כמנופחות וחסרות שחר), הורדה משמעותית ביותר של היקף חובות החברה נוכח שחרור ערבויות - שיעמידו את החברה ונושיה במצב מיטבי.

13. הדו"ח להלן מציג חדלות פירעון של חברה בהיקף בלתי שגרתי לחלוטין, המצריך ראייה כוללת ופתרון קולקטיבי שאותו ניתן להציע וליישם לפי החוק. במצב הדברים הקיים, אם יימנע מן החברה לעמוד על זכויותיה מול צדדים שלישיים ו/או אם יותר למחזיקי ערבויות בנקאיות לנופף ב"אוטונומיות הערבות הבנקאית" כדי לגרוף שלא כדין סכומי עתק ללא כל בסיס ושחר, אשר לא תהיה יכולת כלכלית או מקצועית לתבוע מהם וספק אם יהיה ממי לתבוע - כל אלה יובילו לעוול, חוסר צדק ונזקים כבדים ביותר ובלתי הפיכים לכלל נושי החברה. חוק חדלות פירעון נועד למנוע תרחישים מעין אלה והעניק בידי בית המשפט הנכבד סמכויות רחבות וכלי עבודה מגוונים, כדי לוודא פיתרון קולקטיבי צודק, הגון, חוקי, השומר על זכויות כלל הצדדים.

14. בהתאם לאמור לעיל נפרט להלן (בתמצות רב ככל הניתן) את הפעולות שבוצעו ואת המידע הרב שנאסף על-ידי הנאמנים במהלך התקופה שחלפה ממינויים, וננסה להתייחס (לפחות כמענה ראשוני) לשאלות הרבות שעלו בעת הדיון בבקשת הפירוק ובבקשת ההקפאה. בסיומם של דברים, ולאחר ניתוח מקצועי אובייקטיבי של מצב הדברים, יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה ולהפוך את הסעדים הזמניים שניתנו לסעדים קבועים.

בתוך כך יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי כל הכספים שנתפסו והיו כפופים ביום הגשת בקשת הפירוק לעיקולים – יועברו לאלתר לקופת הנאמנים (כשכל טענות צדדים שלישיים בנוגע לכספים אלה תתבררנה במסגרת הליכי חדלות הפירעון). כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי מחזיקי ערבויות בנקאיות שהוציאה החברה יימנעו עד להחלטה אחרת מחילוט הערבויות, וכי תנאי לחילוט יהיה אישור מוקדם של בית המשפט הנכבד במסגרת הליך שבו תינתן לנאמנים ההזדמנות לבדוק ולהתייחס לעצם זכותם של המחזיקים להחזיק בערבות ו/או להיפרע ממנה.

ב. רקע עובדתי

15. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), הוקמה והתאגדה בישראל בחודש יולי 1998 על-ידי החברה-האם שלה, קבוצת א. דורי (להלן: "**קבוצת דורי**") כדי לשמש הזרוע הביצועית של קבוצת דורי הותיקה, והפכה במשך השנים לאחת מחברות הבניה הגדולות והמובילות בישראל.

העתק נסח החברה מרישומי רשם החברות מצורף כנספח 5 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 5

16. במשך השנים פעלה החברה יחד עם חברות נוספות בקבוצה במגוון תחומי פיתוח נדל"ן ובניה בארץ. עיקר פעילותה של החברה היה כקבלן מבצע עבור מגוון גדול של לקוחות במגזר הפרטי והציבורי בישראל, כשזו מרכזת, במשך השנים, מיזמים בשווי מיליארדי דולרים. כמו כן, ביצעה החברה עבודות גמר בהתאם לדרישות לקוחות הקבוצה.

בין הפרויקטים שנוהלו על ידי החברה ניתן למצוא מגדלי יוקרה – מגדלי צמרת (אקירוב), מגדל YOO, מגדל השופטים, מגדל האופרה, מגדלי ב.ס.ר. בצמרת, מגדל מאייר, מגדל נווה צדק; מיזמי מגורים – מגדלי תל-אביב, מגדלי הלאום בראשון לציון, צמרת הנשיאים בהוד השרון, גן הפקאן ברחובות; בתי מלון – מלון שרטון סיטי טאוור, דן אילת, הולידיי אין אילת; משרדים ומרכזים מסחריים – מגדלי הארבעה, מגדלי טיוטה, מגדל גיבור ספורט, קניון הזהב, בנין תיאטראות ישראל בהרצליה, מתחם YES PLANET בראשון לציון, מתחם G צמרות; מיזמים מיוחדים של בניה ציבורית – אצטדיון נתניה, הקמת תחנת כוח באשקלון (דוראד); וכן הקמת מבנים ובסיסים ברחבי הארץ לשימוש צה"ל – חיל האוויר והקשר, ולחיל המודיעין בעבור חיל ההנדסה האמריקאי.

17. החברה מחזיקה בסיווג קבלני מסוג 5 בקבוצת סיווג ג', שהוא הסיווג הקבלני הגבוה ביותר בענף הבנייה לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988.

18. בשנת 1993 הונפקה קבוצת דורי למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

19. בשנת 2008 בוצע ארגון מחדש בקבוצת דורי. במסגרת הארגון מחדש, רוכזו כל פעילות קבלנות הביצוע של קבוצת דורי תחת החברה.

20. בשנת 2010 הונפקו גם מניות החברה לציבור, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

21. בין השנים 2008–2011 קבוצת דורי הייתה בשליטתם המשותפת של מר אורי דורי ז"ל וקבוצת גזית גלוב (להלן: "גזית"), אחת מקבוצות הנדל"ן הגדולות והחזקות בישראל. בשנת 2011 הפכה גזית לבעלת השליטה היחידה בקבוצת דורי.

22. בשנת 2014 התגלתה סטייה באומדני המיזמים של החברה, דבר שהותיר "בור" של מאות מיליוני ₪ במאזני החברה. בבדיקה שנעשתה בשעתו הסתבר, כי הדו"חות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2014 לא שיקפו את מצב החברה לאשורו כשסכום הסטייה נטו שיקף מחיקה של כ-441 מיליון ₪ מהון החברה. גילוי זה חייב תיקון של הדוחות הכספיים. לאחר תיקון הדוחות לרבעון השני בנוסף לתיקון אומדנים שנערך עבור דוחות כספיים לרבעון הראשון לשנת 2014, נתגלה כי הסטייה עומדת על 480 מיליון ₪. לצד הגילוי נערכה הצגה מחדש של הדוחות הכספיים ("Restatement"), באופן שתיקן למפרע את הדוחות הכספיים של החברה ושל הקבוצה.

23. לאחר הגילוי, החלה בעלת השליטה בקבוצת דורי, גזית, להזרים כספים לדורי בניה. על-פי המידע שנמסר לנאמנים, בין השנים 2014 ל-2016 הוזרמו מגזית לחברה מעל ל-700 מיליון ₪, לשם עמידה בהתחייבויותיה לספקים ולמזמינים, השלמת המיזמים בהם היתרה מעורבת, ופירעון אגרות החוב שהנפיקה לציבור.

24. בינואר 2016 מכרה גזית את השליטה בקבוצת דורי לחברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "לוזון נכסים"), בתמורה לסך של 10 מיליון ₪ (כך הוצג לנאמנים אך טרם נבדק). לאחר העסקה שונה שמה של קבוצת דורי לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ.

25. מאז חילופי בעלי השליטה בה, החברה לא נטלה על עצמה פרויקטים חדשים למעט שני פרויקטים שיזמה הקבוצה, ואשר אף אותם החברה לא ביצעה בסופו של דבר. חילופי השליטה הביאו ל"רעידת אדמה" ביחסי החברה עם גורמים שונים, ובכללם בנקים וגופים פיננסיים שמימנו את פעילות החברה, יזמים, ספקים וקבלני משנה. במשך תקופה קצרה יחסית עזבו את החברה מנהלים ועובדים חשובים, כמו כן החברה צמצמה בהדרגה את מצבת העובדים שלה - אירועים שהקטינו עוד יותר את יכולתה העסקית-הטכנית לעמוד גם בהתחייבויות שאינן כספיות.

26. לפי מידע שנמסר לנאמנים, בחודש מרץ 2016 התקשרה החברה בהסכם קצוב בזמן לשנה אחת, עם חברת דניה סיבוס בע"מ במסגרתו תמורת תשלום של למעלה מ-10 מיליון ₪ התחייבה דניה סיבוס להשלים שלושה מיזמים בביצוע החברה וכן לספק שירותי בדק לכל מיזמי החברה. לפי טענת קבוצת לוזון, מהלך זה נעשה כדי לעזור

לדיירים ולא להשאים ללא שירותי בדק, וכן כדי לאפשר לחברה לסיים את מהלכי ההתאוששות שבסופם הוקמה מחלקת בדק עצמאית. על-פי הטענה, בשנת 2017 חזרה החברה באמצעות מחלקת הבדק העצמאית להעניק שירותים ללקוחותיה באופן ישיר. לטענת החברה, השבת שירותי הבדק לחברה היטיבה עם החברה ועם הלקוחות כשהחברה הצליחה לצמצם את הקריאות השונות מטעם הדיירים ולהשלים את מסירת המיזמים אשר היו באותה עת בביצוע.

27. בעקבות שינויים אירגוניים שונים שבוצעו בקבוצה התרכזה החברה בשנים האחרונות בביצוע עבודות קבלנות בלבד, לאחר מכן בביצוע עבודות קבלנות עבור החברה-האם, קבוצת לוזון, ובמהלך השנה האחרונה לא התקשרה בפרויקטים חדשים גם עם קבוצת לוזון. יודגש, כי חלק מנושאי המשרה בחברה כיהנו ו/או מכהנים גם היום כנושאי משרה בקבוצת לוזון ו/או בחברה-אחות של החברה, חברת רום גבס.

28. נציין כי בחודש יולי 2016 החברה ביצעה "מיזוג משולש הופכי" שבמסגרתו קבוצת לוזון הפכה להיות המחזיקה של הבלעדית של מניות החברה, ומניות החברה נמחקו מהמסחר בבורסה.

29. מכל מקום, המערבולת העסקית המתוארת לעיל הביאה כמובן לחששות רבים יותר אצל מזמיני עבודות, שגרמה לכך שאלה נמנעו מלשחרר כספים וערבויות בהתאם לתנאי החוזים מחשש שלא יוכלו להיפרע מן החברה, ובמספר מקרים שאליהם נתייחס להלן, ניסיונות החברה לאכוף את החוזים ולגבות את המגיע לה, הביאו את המזמינים להוצאת דרישות לחילוט הערבויות. בדו"חותיה הכספיים של החברה לשנת 2018 נכללה הערת "עסק חיי".

30. כפי שניתן לראות, מאז חילופי השליטה בחברה, מחלוקות רבות ביותר בין החברה (ואולי יש לומר: הקבוצה) לבין צדדים שלישיים לא הוסדרו בהידברות והסכמה אלא הפכו לסכסוכים משפטיים, וכעובדה מאז הועברה השליטה נפתחו נגד החברה ועל-ידה עשרות רבות של הליכים משפטיים שרק הגדילו את חששות השחקנים בשוק מפני קריסה של החברה, שהביאו להתנהלות קשה ועקשנית יותר מול החברה.

31. במספר מקרים נפתחו הליכים משפטיים והוגשו בקשות עיקול כמפורט להלן, אשר בפועל – כל אחד תפס כפי יכולתו - עיקלו את כל תזרים המזומנים של החברה עד שלחברה לא נותרו כל אמצעים כספיים לפעול. מאותו מועד ואילך (ואולי אף לפני כן) עסקינן בחברה שאין לה כל יכולת עצמאית לקיים את התחייבויותיה וכל קיומה נותר תלוי בהזרמות של קבוצת לוזון ובביצוע עבודות עבור החברה על-ידי חברת רום-גבס. יובהר, כי ערב מינוי הנאמנים, אפילו שכרם של שלושת העובדים שנותרו בחברה (שנים מהם חולקים את זמנם עם רום גבס) נותר תלוי בהזרמה מאת קבוצת לוזון שאילו לא כן לא היתה לחברה כל יכולת תזרימית לשלם אפילו סכומים אלה.

32. ביום 19.8.2019 ניתן פסק דין לטובת קורמן, שלפיו נדרשה דורי לשלם סך של 1,185,156 ₪. משלא שולם החוב ואף לא הוסדר, הגישה קורמן ביום 25.9.2019 את בקשת הפירוק הנ"ל ובכך נפתחו הליכי חדלות הפירעון שבכותרת.

ג. רום גבס

33. חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, ח.פ. 512476938, היא חברה פרטית שהתאגדה בישראל ועוסקת בביצוע עבודות גמר ומערכות וכן עבודות בניה הכוללות את שלב השלד בפרויקטים אקסקלוסיביים. עד חודש אפריל 2018 כל (100%) מניותיה של רום גבס היו בבעלות והחזקה בלעדית של החברה.

העתק נסח רום גבס מרשם החברות מצורף כנספח 6 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 6

34. רום גבס מחזיקה 50.1% מהונה המונפק של אינובייט בע"מ, ח.פ. 513075523, חברה פרטית העוסקת בתכנון, אספקה והתקנה של מוצרי גמר לנכסים עסקיים ופרטיים ובביצוע התאמות ושינויים של חללים פנימיים קיימים (להלן: "אינובייט").

35. להבדיל מהחברה, אשר עסקיה מקרטעים זה מכבר, רום גבס חברה יציבה ורווחית, ומייצרת עם אינובייט תזרים מזומנים משמעותי קבוע מזה שנים. בהתאם לדו"חות הכספיים של קבוצת לוזון, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לרום גבס רווחים ראויים לחלוקה, לפי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, בסך כ-107 מיליון ₪.

36. ביום 29.11.15 התקשרה החברה בהסכם עם החברה-האם שלה, קבוצת א. דורי בע"מ (כיום קבוצת לוזון), שלפיו התחייבה קבוצת דורי להעמיד לחברה מסגרת אשראי בהיקף של 60 מיליון ₪, כנגד שעבוד מניות רום גבס לטובת הקבוצה. באותו הסכם קיבלה החברה מקבוצת דורי אופציית מכירה (PUT) שנקבע כי תהיה ניתנת למימוש עד 30.6.16, ולפיה החברה תהיה רשאית לחייב את קבוצת דורי לרכוש מהחברה את מלוא החזקותיה במניות רום גבס במחיר מימוש של 106 מיליון ₪ (להלן: "אופציית המכירה").

עוד נקבע בהסכם בין הצדדים, כי אם החברה תממש את אופציית המכירה, הרי שבמשך תקופה של 24 חודשים ממועד המכירה תהיה לחברה אופציית רכישה (CALL) לרכוש בחזרה את מניות רום גבס, תמורת מחיר המימוש בניכוי כל סכומי הדיבידנדים שיתקבלו עד אותו מועד אצל קבוצת דורי ובתוספת ריבית שנקבעה שם.

העתק הסכם ההלוואה והאופציה מצורף כנספח 7 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. העתק הסכם השעבוד מיום 24.12.2015 מצורף כנספח 8.

נספחים 7-8

37. כפי שניתן לראות בתנאי העסקה הנ"ל שפורסמו, העמדת אשראי על-ידי קבוצת דורי לחברה היתה ללא ריבית וללא הצמדה, בכפוף לאישורה של קבוצת דורי; במקרה של מימוש האופציה תחשב היתרה הבלתי מסולקת של אשראי כמקדמה על חשבון התמורה לרכישת המניות; עד למימוש השעבוד רשאית החברה למכור אחזקותיה, לשעבדן (בכפוף לסילוק ההלוואה).

בין התנאים למימוש האופציה על ידי קבוצת דורי היתה ההתחייבות לסילוק התחייבויותיה של רום-גבס כלפי החברה וצדדים שלישיים, לרבות ערבויות. כאמור שם, על-פי תנאי האופציה היה על קבוצת לוזון להיכנס בנעלי החברה בכל הקשור לערבויות רום גבס.

38. ביום 11.4.2016, לאחר העברת השליטה בקבוצת דורי ללוזון, מומשה אופציית המכירה על ידי החברה. כך הפכה רום גבס מחברת בת של דורי בניה, לחברה אחות של החברה המוחזקת אף היא על-ידי קבוצת לוזון. לצורך מימוש האופציה הגיעו הצדדים להסכמה לפיה קבוצת לוזון תוותר על הדרישה להסרת ערבויות מרום גבס, והחברה תוותר ערבה להתחייבויות רום-גבס, כאשר קבוצת לוזון לא תידרש להיכנס בנעליה.

נציין, כי מאז חודש מאי 2016 הדירקטורים בחברה (ה"ה עמוס לוזון וליה לוזון) מכהנים גם כדירקטורים ברום גבס.

39. לפי מידע ומסמכים שנמסרו לנאמנים, מחיר המימוש בגין רכישת מניות רום גבס שולם באופן הבא: 60,000,000 ₪ כנגד אשראי הבלתי מסולק (מחיר רכישת האופציה, כאמור לעיל), 41,000,000 ₪ שולמו מתוך סכומים שהועברו לקבוצת לוזון על ידי גזית, ו-5,000,000 ₪ דיבידנד שחולק לדורי על ידי רום-גבס, והועמד כאשראי לטובת החברה. אשראי זה נפרע מתוך יתרת התמורה ששולמה בסך של 41,000,000 ₪.

העתק מסמך "הסכמות בקשר עם השלמת עסקת רום גבס" מיום 29.3.2016 מצורף כנספח 9 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 9

בפני הנאמנים לא הוצגו עד היום ראיות להעברות בפועל של סכומים לקופת החברה בעקבות העסקה, כך שמדובר במידע שטרם נבדק.

40. כחלוף 24 חודשים ממועד המכירה, ביום 11.4.2018, פקעה אופציית הרכישה שעמדה לטובת החברה לרכישת מניות רום-גבס בחזרה מהקבוצה.

41. בזמן שחלף מאז מינוי הנאמנים, כמובן שלא היה סיפק בידם לבחון את נסיבות מימוש אופציית המכירה וטעמיה, וככל הנראה יהיה נכון לעשות במסגרת הליכי חדלות הפירעון.

42. למען הסדר הטוב נציין, כי בחודש אפריל 2018 מכרה החברה את זכויותיה במקרקעין בפרויקט המיועד לבניית משרדים לחברת אינובייט (מוחזקת ע"י רום גבס) תמורת סך של 5.9 מיליון ₪. הנאמנים יעמיקו בדיקתם גם בנוגע לעסקה זו והתמורה שהיתה אמורה להיות משולמת במסגרתה.

43. בכל הנוגע ליחסי החברה עם רום גבס, נציין, כי בחודשים האחרונים לפני הגשת בקשת הפירוק, בוצעו בחברה תהליכי צמצום והתייעלות, שבמהלכם רבים מן העובדים פוטרו או הועברו לעבוד בחברה האחות רום גבס, תוך השארת מטה הנהלה מצומצם ביותר. מהלכים אלה רוקנו את החברה מאפשרות טכנית לקיים התחייבויות מסוימות שלה בעצמה, להבדיל מבאמצעות רום גבס או צדדים שלישיים.

יושם אל לב, כי בחלוף הזמן, כל נושאי המשרה בחברה כיהנו במקביל בחברות אחרות בקבוצה, וכך נכון לקרוא את ההסכמות וההסכמים המוצגים בין החברות בקבוצה לפחות משנת 2016 ואילך.

44. לפי מידע שנמסר לנאמנים, בעקבות אי-יכולתה התזרימית והטכנית של החברה לעמוד בהתחייבויותיה, הוסכם בין החברה לבין רום גבס כי רום גבס תחל מחודש אפריל 2019 להעניק שירותי בדק למיזמי החברה בעלות של $Cost+7\%$. יודגש, כי הנאמנים לא מצאו כל הסבר כלכלי לתנאי התקשרות הזו ו/או כל מקור כספי זמין שממנו ניתן היה לצפות שהחברה תוכל לשלם את עלות שירותי הבדק שהיא "רוכשת" מרום גבס.

45. במסגרת בקשת ההקפאה דווח כי החברה חייבת לרום גבס סך 35.4 מיליון ש"ח (ראה דו"ח בדבר נכסי החברה וחובותיה (טופס 1 לתוספת לתקנות)- נספח 9 (ח') לבקשה), כספים אשר חלקם מובטחים בשעבוד ממרץ 2019. לאחר מינוי הנאמנים התקבל בידיהם מכתב מאת ב"כ קבוצת לוזון בין היתר גם בנושא לחובות כלפי רום גבס בסך של 43 מיליון ש"ח. במסגרת תביעת החוב של רום גבס נטען לחובות של כ-43 מיליון ש"ח הכוללים חוב מובטח נטען של כ-10.7 מיליון ש"ח וכן חובות מותנים בסך של כ-31.7 מיליון ש"ח. מכתב זה מצורף כנספח 10 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 10

46. מיותר לציין כי מארג היחסים בין קבוצת לוזון, החברה ורום גבס, ייבדק במסגרת הליכים אלה, ולצורך כך התבקשה בין היתר העסקה של רואה חשבון בשירות הנאמנים (בקשה 55).

ד. דוראד

47. דוראד אנרגיה בע"מ (להלן: "דוראד") הינה הבעלים והמפעילה של תחנת כוח פרטית לייצור והספקה של חשמל, בעיקר על בסיס גז טבעי, באזור אשקלון (להלן: "תחנת הכח"). 18.75% ממניות דוראד מוחזקות על-ידי א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "דורי אנרגיה") שהיא חברה ש-50% ממניותיה בבעלות קבוצת לוזון.

48. בשנת 2002 התקשרה דוראד עם חברת וודגרוף (Wood Group) האמריקאית באמצעות GTS POWER SOLUTIONS LTD (להלן: "GTS") שנבחרה לשמש קבלן ההקמה של תחנת הכוח. וודגרוף התקשרה עם קבוצת א. דורי בע"מ בהסכם להקמת תחנת הכוח. תמורת החוזה שנקבעה בין הצדדים עמדה על סך של 62 מיליון דולר.

49. לטענת קבוצת לוזון, ההסכם לביצוע הפרויקט נערך בין GTS לבין קבוצת דורי, כאשר החברה שימשה כקבלן משנה של קבוצת דורי בהתאם להסכם מיום 08.09.2011, בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, בשיטת Back to Back, לפיו החברה תקבל תמורה בעד אבני דרך שנקבעו בהסכם עם קבלת התמורה ע"י היזם בעבור אותה אבן דרך אצל קבוצת דורי.

50. הצדדים הסתכסכו, ובשנת 2013 הגישו החברה וקבוצת דורי תביעה נגד וודגרוף בסך של 55 מיליון דולר בקשר לשירותי ביצוע והנדסה אזרחית שביצעו במסגרת פרויקט תחנת הכוח, וסילוק ידן של החברות מאתר הפרויקט שלטענתן היה בלתי-מוצדק ונעשה שלא כדין.

51. אגב, הקמת תחנת הכוח הסתיימה באפריל 2014, והיא החלה לפעול כחודש לאחר מכן, עם רישיון ייצור ואספקה לתקופה של 20 שנה.

52. בעיצומם של הליכים המשפטיים, בוצעו חילופי שליטה בקבוצת דורי, כאשר קבוצת דורי והחברות המוחזקות על ידה נרכשו על ידי קבוצת לוזון.

53. נכון לכתובת שורות אלה, קבוצת לוזון באמצעות דורי אנרגיה עדין מחזיקה בחלק ממניות דוראד.

54. ההליכים המשפטיים בין החברה וקבוצת דורי לבין וודגרוף נמשכו שנים ארוכות והתנהלו בלונדון, כאשר נטען שעלות ניהולם הגיעה לכ-20 מיליון ₪. בחודש יולי 2017 דווח כי המועד למתן פסק הבוררות נקבע לחודש ינואר 2018, אלא שלמרות הסתמכות החברה בספרים על קבלת כספים בהיקף של כ-67 מיליון ₪ כתוצאה מההליך, מתן פסק הבוררות נדחה, ופסק הבוררות חלקי ניתן ביום 27 ביוני 2018. פסק הבוררות המלא ניתן רק בנובמבר 2018.

55. לטענת החברה נפסקו לטובתה סכומים גבוהים יותר מאשר להם ציפתה. עוד טוענת החברה, כי על אף פסק הבוררות החלקי מחודש יולי 2018, שילם קבלן ההקמה רק לאחר אישור פסק הבוררות בחודש אוקטובר, וגם אז שילם סכומים חסרים ואת יתר התשלומים העביר מעת לעת. כך נוצר מצב, שהעמיק את המצוקה התזרימית של החברה.

56. כך או כך – לפי המידע שהוצג לנאמנים – בפסק הבוררות החלקי נפסק לטובת החברה וקבוצת לוזון סך של כ-12.8 מיליון דולר, בתוספת הפרשי הצמדה ריבית הסכמית וריבית פיגורים עמד הסכום על סך של כ-16 מיליון דולר. בחודש נובמבר 2018 התקבל פסק הבוררות סופי, בו נפסק לטובת החברה וקבוצת לוזון סכום נוסף של כ-4 מיליון דולר כהחזר הוצאות, ובסך הכל 20 מיליון דולר.

העתק פסק הבוררות החלקי ופסק הבוררות הסופי מצורפים כנספח 11 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 11

57. לטענת החברה כפי שעלה במסגרת בקשת ההקפאה, מתוך הסכומים כאמור קיזזה קבוצת לוזון סך של כ-1.59 מיליון דולר וסך של 1.3 מיליון ₪ (7 מיליון ₪) בגין הסכומים שהגיעו לה, לטענתה, כפי שיפורט בהמשך

58. לטענת החברה, הסכומים כאמור שולמו לה רק לאחר הפעלת לחץ על GTS, באופן בו קיבלה הסכומים שנפסקו לטובתה בתשלומים, באופן הבא :

58.1. פעימה ראשונה – **14,113,621 דולר** (אוקטובר 2018) בהתאם להסדר דיוני בתא"ק 1465-08-13 ותא"ק 21685-04-14 שקיבל תוקף של החלטה ביום 27.09.2016 :

58.1.1. סך 11,237,315 דולר (קרן) יועברו לידי קבוצת לוזון.

58.1.2. סך של 7,168,120 ₪ השווים לסך של 2,011,257 דולר לפי שער דולר של 3.5640 נכון ליום 16.09.2018 ישולמו לחברת נתיבים דרום בהתאם לעיקול שהטילה על זכויות החברה

המוחזקות בידי GTS, במסגרת הוצאה לפועל למימוש פסק דין שניתן בת"א 29431-09-13.

במסגרת הליכי הערעור של החברה בבית המשפט העליון בע"א 3314/18 הגיעו הצדדים לפשרה בדיון מיום 26.06.2019, לפיה נתיבים דרום תשיב לחברה סך של 1.3 מיליון ₪ שהועברו לידי קבוצת לוזון. לטענת החברה הכספים הועברו אליה מהקבוצה.

58.1.3. סך של 3,083,033 ₪ יוחזקו בידי GTS לטובת עיקול זמני בת"א 27502-05-17 פיינטוך נ' א. דורי בנייה, השווים לערך של 865,049 דולר לפי שער דולר של 3.5640 נכון ליום 16.09.2018.

לטענת החברה, עקב הליכים שנקטה הוקטן סכום עיקול שהוטלו על זכויותיה ב-GTS לסך של 1.3 מיליון ₪, כאשר סך של 1.8 מיליון ₪ הושב לחברה, והיתרה עדיין מוחזקת בידי GTS.

לגבי יתרת כספים שהיו באותה עת בחשבון GTS ועוקלו לטובת החברה וקבוצת לוזון להבטחת ביצוע פסק הדין (בסך של 12,631,641 דולר) הוסכם שיוחזקו בידי GTS עד להחלטה אחרת.

העתק ההסדר הדיוני בתא"ק 1465-08-13 ותא"ק 21685-04-14 מצורף כנספח 12 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 12

לטענת החברה, מתוך הכספים שהיו אמורים להגיע לידיה מקבוצת לוזון שולמו חלק מחובותיה : סך של 10 מיליון ₪ שולמו לחברת רום- גבס שבאותה עת לטענת החברה עמדה יתרת חובה שלה כלפי רום גבס על סך של 40 מיליון ₪ בחו"ז בין החברות ; יתרת הסכום שולמה לבנקים וספקים שעמדה כלפיהם יתרת חובה.

58.2. פעימה שנייה (דצמבר 2018) - בהתאם לפסק הדין סופי נפסק לטובת החברה וקבוצת לוזון סכום נוסף של 4.2 מיליון דולר נוספים, ונטען כי הכספים כאמור הועברו לקבוצת לוזון, שפעלה להשתמש בהם לכיסוי התחייבויות החברה כלפי בנקים, ספקים, קבלני משנה ותשלום פסק דין שניתנו כנגד החברה. טענה זו טרם גובתה במסמכים.

58.3. פעימה שלישית (אפריל 2019) - לעמדת החברה שולם מתוך סכום זה סך של 2 מיליון דולר לקבוצת לוזון, אשר שילמה סך של כ-400,000 דולר למשרד עוה"ד גורניצקי ושות' עבור הייצוג המשפטי וכנגד סך של 1.59 מיליון דולר ביצעה חברת לוזון קיזוז כנגד חובות החברה כלפיה. הבסיס המשפטי לפעולה זו טרם נבדק.

58.4. תשלומי מע"מ – בסך של כ-10 מיליון ₪ - לטענת החברה, סוגיית המע"מ לא התבררה במסגרת פסק הבוררות. החברה סברה כי יש להוסיף על הסכומים שנפסקו מע"מ, וכך פעלה במסגרת חשבוניות המס שהפיקה ושילמה המע"מ בגינן. הצדדים פנו לרשויות המס בשאלת המע"מ ונפסק כי הסכומים כאמור אינם חייבים במע"מ. החברה קיבלה החזר בסך של 10 מיליון ₪ ממע"מ, באמצעותו שילמה חובה לבנק הפועלים.

58.5. פיקדון : בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, וכפי שהוצהר על ידי בדו"ח הכספי לשנת 2018, נוכח הצטברותן של הוצאות המשפטיות הסכימה קבוצת לוזון להשתתף בהוצאות אלה בסך של 1 מיליון ₪.

כמו כן, פעלה החברה להמחות לקבוצת לוזון את מלוא זכויותיה בסכום פיקדון בסך של 2.5 מיליון ₪ אשר הופקד על ידה בקופת בית המשפט, בתמורה לתשלום במזומן בסך של 2.5 מיליון ₪ בהתאם להסכם מיום 27.06.2017.

לטענת החברה, עם קבלת פסק הבוררות פעלה חברת האם לקבל לידה סכום הפיקדון שהופקד על ידי החברה, בהתאם להסכם המחאת הזכות, ושחרר לטובתה סך של 1.3 מיליון ₪. יתרת זכויות החברה בסך 1.2 מיליון ₪ בפיקדון בית המשפט, עוקלו לטובת צד ג'.

59. לבקשת הח"מ הועבר על ידי החברה, קובץ המפרט את השימושים שנעשו בתמורה, וכן העתק כרססת הנהלת חשבונות.

העתק קובץ פירוט תקבולי דוראד מצורף כנספח 13 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 13

60. לטענת קבוצת לוזון, כל התשלומים בוצעו לידי קבוצת לוזון, שהיתה הזכאית לתקבולים כאמור, בהתאם להסכם המקורי בין GTS לבין קבוצת דורי, לפיו התשלומים בעבור הפרויקט ישולמו לידי הקבוצה.

יוער בעניין זה, כי במסגרת ההליכים דנן (ראה תגובתם להצעת ההסדר שהגישה החברה) טוענים התובעים בת"א 32905-01-17 והתובעים בת"א 27502-05-17, כי במסגרת ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים בעבר הצהירה החברה כי קבוצת לוזון הייתה זכאית לשיעור של 7% בלבד מכל סכום שייפסק לטובתה בהליך, כאשר החברה הייתה זכאית לשיעור של 93% מכל סכום שייפסק.

לטענת התובעים הנ"ל, בהתאם לכל המצגים, הד"וחות הכספיים והדיווחים שפורסמו על ידי החברה הזכויות הנובעות מפסק הדין שייכות לחברה ולא לקבוצת לוזון. **נושאים אלה ואחרים יבדקו על ידי הנאמנים לאחר מתן צו לפתיחת הליכים בתיק זה.**

61. יודגש, כי נכון לכתיבת שורות אלה, הועברו לידי הנאמנים מסמכים חלקיים בלבד לעניין זכויות החברה בפרויקט דוראד, וטרם מוצו בדיקות הנאמנים בשאלת הזכויות והחובות בין החברה לבין קבוצת לוזון בפרויקט, לרבות הבסיס המשפטי ו/או הכלכלי לקיומו שנטען שבוצע.

בין היתר טרם ניתנה תשובה לשאלה המתבקשת, הכיצד זה דווקא בפרויקט זה בו נותרו יתרות זכות משמעותיות לטובת הקבלן המבצע הופיעה קבוצת לוזון כקבלן המבצע, ומדוע נכרת עימה חוזה כקבלן מבצע בעת שהוצג לנאמנים שככלל קבוצת לוזון עסקה רק ביזמות והחברה היא זו שעסקה בביצוע.

62. עד למתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה, ננקטו כנגד החברה **מספר הליכים משפטיים** בנוגע לפרויקט דוראד, כמפורט להלן:

מספר הליך	צדדים	סכום התביעה	סטטוס ההליך
ת"א 66032-03-17	בסו תחזוקה ופרויקטים בע"מ נ' א. דורי	716,226 ₪	התקיימה ישיבת מהו"ת, במהלכה הוסכם על קיום הליך גישור בין הצדדים. במסגרת הליך הגישור הוסכם על הקפאת ההליך בבית המשפט לתקופה של 3 חודשים, עד למתן פסק הבוררות בהליך שבין החברה לבין מזמינת העבודה. נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית. קד"מ לאחר תצהירים קבוע ליום 10.12.2019.
ת"א 11183-04-17	שמעון שטרית מתכות בע"מ נ' א. דורי	232,409 ₪	הוכחות נקבעו לחודש דצמבר 2019
ת"א 34941-12-18	ת.מ טלעדן נ' א. דורי	2,316,717 ₪	הוגש כתב הגנה
ת"א 62290-10-13	כור מתכת נגד דורי בניה ודורי קבוצה	14,990,906 ₪	ביום 09.09.2019 ניתן פסק דין על סך של 2.75 מיליון ₪ לטובת התובעת.

ת"א 46859-07-16	אדלטק אחזקות בע"מ נ' א.דורי	15,250,000 ₪	תביעה בגין הסכם תיווך- הוגשו סיכומים. לטובת התובעת ניתנה התחייבות של קבוצת לוזון לפיה, תהא אחראית לביצוע התשלום על פי פסק הדין בתיק כשיינתן, עד לסכום של 3.1 מליון דולר, והתחייבות זו קבלה תוקף של החלטה.
-----------------	-----------------------------	--------------	---

63. יושם אל לב כי בסעיף 61 לבקשת ההקפאה מוזכרים **תקבולים המגיעים לחברה מתביעה נגד חברת נתיבים דרום בקשר עם פרויקט דוראד** – סכומים שקבוצת לוזון טוענת שהיו אמורים להתקבל בידיה והיא הביעה נכונות להעבירם לחברה אם הצעתה להסדר תתקבל. הנאמנים יבדקו גם נושא זה לאחר מתן הצו לפתיחה בהליכים.

64. נכון למועד הגשת הדו"ח הוגשו לנאמנים ארבע תביעות חוב הקשורות לנושא דוראד, כמפורט להלן:

שם הנושה	סכום התביעה	הערות
בסו תחזוקה ופרויקטים בע"מ	817,132 ₪	קבלן משנה /ספק
שמעון שטרית מתכות בע"מ	244,333.65 ₪	קבלן משנה /ספק
כור מתכת בע"מ (בפירוק)	3,217,500 ₪	קבלן משנה /ספק
אדלטק אחזקות בע"מ נ' א.דורי	15,250,000 ₪	תביעה בגין הסכם תיווך.

ה. קבוצת לוזון

65. כאמור למעלה, בחודש ינואר 2016 נמכרה השליטה בבעלת השליטה של החברה (ששמה אז היה קבוצת א' דורי בע"מ) ללוזון נכסים, ושמה של בעלת השליטה שונה לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ.

בזמן הקצר שחלף מאז מינוי הנאמנים טרם היה סיפק בידי הנאמנים לבדוק את תנאי העסקה ההיא, ואילו חובות, אם בכלל, נותרו לחברה כלפי קבוצת לוזון ממועדים שלפני העסקה.

66. בחודש יולי 2016 ביצעה קבוצת לוזון מהלך של "מיזוג משולש הופכין", מנייתיה של החברה נמחקו מן המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, והיא הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת לוזון.

67. בהתאם לדו"חות הכספיים של קבוצת לוזון, קבוצת לוזון היתה ערבה לאשראי שקיבלה החברה מבנק לאומי לישראל בע"מ ואשר שימש את החברה לשם העמדת ערבויות בפרויקטים מסוימים. ביום 31.12.18 עמד סכום ניצול הערבויות הנ"ל על סך של 8.2 מיליון ₪.

68. אין חולק שבמשך חודשים ארוכים (לפחות) עובר לבקשת הפירוק לחברה לא היתה יכולת תזרימית לנהל את עסקיה ולעמוד בהתחייבותיה השוטפות. חלק ניכר מהפעולות הכספיות של החברה בוצעו באמצעות כספים שהועברו מאת קבוצת לוזון ולפי שיקול דעתה. כמו כן חלק מנושאי המשרה בחברה הם נושאי משרה בקבוצת לוזון ו/או רום גבס, וחלק מפעולות ומשימות של החברה בוצעו בפועל על-ידי קבוצת לוזון ו/או רום גבס או עובדים שלהן עבור החברה או בשמה. מנגד, ראוי לציין מיד, כי ניתן לזהות פעולות שונות שבהן בוצעו עסקאות ו/או העברות ו/או קיזוזים ו/או פעולות שונות בין-חברתיות (ראה למשל סעיפים 57-59 בנושא דוראד, סעיפים 39-45 בנושא רכישת רום-גבס ועוד).

69. לאחר מינויים כנאמנים זמניים ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, פנו הנאמנים אל קבוצת לוזון בבקשה להעביר לידי הנאמנים סך של 4,501,195 ₪ אשר הוחזק בקבוצת לוזון מכח צו עיקול שניתן בהליך ת.א 32905-

17-01. נציין כי במסגרת אותו הליך אישרה קבוצת לוזון את זכותה של החברה בכספים האמורים ואת החזקת הכספים מכח צו העיקול.

70. בתשובה לפנייה הנ"ל השיבה קבוצת לוזון לנאמנים כי היא עומדת על שורת טענות ביחס לכספים המעוכבים בידה לטובת החברה מכוח העיקול הזמני הנ"ל, כמו גם על טענותיה ביחס לכספים בסך של 1.1 מיליון ₪ המוחזקים בידי גזברות בית המשפט במסגרת הליך ת.א 21685-04-14 וסך של 1.3 מיליון ₪ המוחזקים בידי GTS.

71. במקביל לפנייתה לנאמנים הזמניים, פנתה קבוצת לוזון לגזברות בית המשפט בדרישה שלא להעביר את הכספים המוחזקים בידה בסך 1.1 מיליון ₪ במסגרת הליך ת.א 21685-04-14 לידי הנאמנים, וזאת בשל טענותיה של קבוצת לוזון לזכויות בכספים הנ"ל.

72. ככל הנראה עקב פניית קבוצת לוזון ועל אף צו בית המשפט הנכבד בבקשה 50 מיום 8.11.2019 להעברת סך של 760,848 ₪ לידי הנאמנים, גזברות בית המשפט טרם העבירה הכספים כאמור. יובהר כי הנאמנים פונים בעניין לגזברות על בסיס יומי, ונענים כי הדבר נמצא "בבחינה משפטית".

73. באופן זה, מבקשת קבוצת לוזון לעכב כספים בסך של כ-6.9 מיליון ₪, תוך צמצום יכולותיה של החברה לתפקד, ולפעול להשלמת העבודות הנדרשות להקטנת ערבויותיה. למותר לציין כי הדבר עלול לגרום נזק אדיר לחברה ולנושיה.

74. כפי שעמד על כך בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 27.10.2019, להערכת החברה היקף עבודות ההשלמה הנדרש עומד על סך של כ-10 מיליון ₪ (שורות 13–16 בעמוד 29 להחלטה). סכום הכספים מעוקלים שמבקשת קבוצת לוזון לסכל מימושם מהווה שיעור של כ-70% מהסכום הנדרש לביצוע העבודות.

75. טענותיה של קבוצת לוזון נטענו באופן כללי, תוך הפנייה למסמכים חלקיים אשר אין בהם ללמד דבר על זכויותיה. מעבר להתייחסות לגופן של טענות (אשר לא תמוצה במסגרת הדו"ח) ייאמר כבר עתה, כי לשיטת הנאמנים, קבוצת לוזון מנועה ומושתקת מלהעלות טענות אלה, וזאת בשל עמדתה כפי שהובעה במסגרת בקשת החברה למתן צו פתיחת הליכים, ובדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.10.2019, והכל כפי שיפורט בהמשך.

76. כאמור למעלה, ביום 10.10.2019 הגישה החברה בקשה למתן צו פתיחת הליכים בעניינה (בקשת ההקפאה). בקשה זו והצעת הסדר נושים שצורפה לה נתמכו בהצעת בעלת השליטה, קבוצת לוזון, להעניק "תרומת בעלים" שתכליתה מתן שירותים במסגרת שירותי בדיק והשלמת פרויקט והפחתת התחייבויות החברה לבנק הבינלאומי, וזאת מבלי שיש בצד תרומת הבעלים הזרמת כספים לחברה.

77. במסגרת בקשתה למתן צו הקפאת הליכים, הצהירו החברה וקבוצת לוזון הדעת כי הזכויות הכספיות של החברה אשר מעוקלות בידי המחזיקים השונים, בסך של כ-16.2 מיליון ₪, לרבות הזכויות המגיעות לחברה מקבוצת לוזון, הם רכושה של החברה, ולא נטען על ידי קבוצת לוזון ולו בדוחק כי זכויות אלה או חלקן שייכות ו/או מגיעות לבעלת השליטה. ההתייחסות לכספים המעוקלים ככספי החברה מופיעה לא פחות מ-14 (!) פעמים בבקשה, וזכויותיה הנטענות של קבוצת לוזון בכספים אלה לא מוזכרת ולו במילה (ר': עמ' 5 פסקאות 2,6,9 עמ' 7 סעיפים ב ו-ה' לצווים המבוקשים, עמ' 16 סעיף 26.2, עמ' 20–21 סעיפים 46–47, עמ' 25 סעיף 71–76, עמ' 26 סעיף 78.2.1, עמ' 30 סעיף 81.2) ולשם הדוגמא:

"26.2. [...] החל משנת 2017 הוגשו נגד החברה רצף של תביעות (למעט תביעת אחת שהוגשה בשלהי שנת 2015) מטעם קבוצת של בעלי דירות בפרויקט, אליהן נלוו עיקולים זמניים בסכומי עתק של כ-20 מיליון ₪, כאשר בפועל נתפסו ועוקלו כספים

בסך של למעלה מ-16 מיליון שקלים- סכומים אשר היו אמורים לשמש את פעילותה של השוטפת של החברה.

[...] מהאמור לעיל, יוצא כי במהלך תקופה קצרה נגרע סך של כ-32 מיליון ₪ מתזרים המזומנים של החברה, בגין חילוטי הערבויות והעיקולים, וזאת בנוסף לקשיים בגביית תקבולים המגיעים לחברה ממזמינים אחרים בשל החשש מפעולות כוחניות של אותם מזמינים וחילוטי ערבויות בלתי מוצדקים נוספים, באופן אשר הכביד מאוד על ניסיון הבראתה של החברה והיווה מכשול משמעותי בשיקומה."

(עמ' 16 לבקשה סעיף 26)

78. ושם בהמשך בסעיף 46 לבקשה:

"[...] נכון למועד זה, סך הכספים שמעוכבים בידי נושי החברה ומעקליה (מלבד ערבויות) עומד על 16,200,000 ₪. משכך, אין בידי החברה מקורות תזרימיים עצמאיים שיאפשרו את המשך תפקודה השוטף"

(עמ' 21 לבקשה).

79. לא זו אף זאת, החברה וקבוצת לוזון עתרו לקבלת אותו סעד ממש אותו העניק בית המשפט הנכבד בפסקה 83.6 להחלטתו מיום 27.10.2019, בדבר העברת הכספים המעוקלים לידי הנאמנים הזמניים, ובלשונה:

"ב. להורות כי כל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים בחשבונות הבנק המנוהלים על שם החברה אצל הבנקים, לרבות כספים מעוכבים בבנקים ו/או אצל מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית לחשבון הנאמנות שייפתח על ידי הנאמנים וייחשב לכל דבר ועניין תקבול של קופת ההקפאה.

[...]

ה. להורות מכוח סעיף 29(א) לחוק חדלות פירעון, כ במסגרת הקפאת הליכים לא יוטל כל עיקול ואם הוטל - יוסר כל עיקול, על הכספים ו/או זכויות ו/או נכסים אחרים של החברה, אצל החברה ו/או צדדים שלישיים, כך שיתאפשר לנאמנים הזמניים לגבות את הכספים המגיעים לחברה מכל מקור שהוא"

(עמ' 7 לבקשה סעיפים ב ו-ה לצווים המבוקשים).

80. היינו, אף לשיטת קבוצת לוזון הזכויות בכספים המעוקלים שייכות לחברה.

81. הצהרותיה של החברה, כמו גם בעלת השליטה בה לעניין זכויותיה הכספיות של החברה בכספים המעוקלים נשזרו לאורך כל הבקשה, תוך שהחברה ובעלת השליטה מאשרות כי המקורות להסדר המוצע מתבססים בין היתר על אותם כספים מעוקלים. בין היתר:

"78.2 מקורות ההסדר

כלל חובות העבר לנושים ייפרעו אך ורק ממקורות ההסדר שיפורטו להלן:

78.2.1 תמורות שתתקבלנה בחברה לאחר מועד צו פתיחת ההליכים, בגין פרויקטים שהושלמו לפני מתן הצו, אשר הוטלו עליהן עיקולים במסגרת הליכים משפטיים נגד החברה בסך כולל מוערך של כ-16.2 מיליון ₪."

82. אין ולא יכול להיות חולק, כי הזכויות בכספים המעוקלים הן של החברה, ואין לקבוצת לוזון כל זכויות בהן, הן בהתאם להצהרות החברה והן בהתאם לעמדת קבוצת לוזון כפי שבאה לידי ביטוי בבקשת ההקפאה ובהמשך במסגרת הדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.10.2019. מיותר לציין, שגם הודעות שנתנה קבוצת לוזון במסגרת הליכי אישור העיקול מבהירות שאין לא כל זכויות בכספים וכמובן שהיא אינה יכולה לייצר זכויות כאלה בדיעבד בשל הליכי חדלות פירעון (וודאי שלא כ"עונש" לבית המשפט הנכבד או לנושים על כך שהצעתה להסדר לא התקבלה).

83. התנגדותה של קבוצת לוזון להעביר את הכספים המעוקלים לידי הנאמנים לאחר שטענה את שטענה במסגרת הבקשה והדיון בפני בית המשפט הנכבד עולה לכדי חוסר תום לב, ולכל הפחות, לטעמם של הנאמנים מנועה קבוצת לוזון ומושתקת לטעון לכל זכות בכספים המעוקלים, מכח כלל ההשתק השיפוטי:

"ההלכה היא שבעל דין אשר טען טענה עובדתית מושתק מלטעון טענה הפוכה בגדר הליך אחר או בגדר אותו ההליך. כלל זה, הידוע כ"השתק שיפוטי" נובע מחובתו של בעל הדין לפעול בתום לב. הוא חל אף כאשר מדובר בפעולות משפטיות הקודמות להליך המשפטי"

(פר"ק 6314/09 (י-ם) עו"ד עמית לדרמן, מנהל מיוחד של ישיבת טעלו בישראל (ע"ר) נ' רשם העמותות (ניתן ביום 27.11.2016) פורסם בנבו).

84. במסגרת צו לפתיחת הליכים סבורים הנאמנים כי נכון שיחודד הצו המופנה למחזיקים להעביר את הכספים שהיו כפופים לעיקול לקופת הנאמנים, ובאופן ספציפי להדגיש את חובתה של קבוצת לוזון להעביר את הכספים כמסר לעיל.

85. למען הסדר הטוב יצוין כי במכתבים שהתקבלו בידי הנאמנים מאת ב"כ קבוצת לוזון (אשר למרבה האירוניה ייצג את החברה בדיון ביום 27.10.19), קבוצת לוזון טוענת הלכה למעשה לקדימות על זכויות ונכסים מהותיים ביותר של החברה. בשלב זה טענות קבוצת לוזון טרם נבדקו. כמו כן טרם נבדקה מערכת הנהלת החשבונות והעברות שבוצעו בין החברות בקבוצה ובמיוחד בין קבוצת לוזון לבין החברה וכן תשלומים שביצעה החברה (בעת שנוהלה בפועל על ידי קבוצת לוזון או נושאי משרה שהם גם נושאי משרה בקבוצת לוזון) לטובת גורמים מסוימים שלטובתם היו ערבויות של קבוצת לוזון או שהקבוצה ראתה לנכון לפרוע את החובות כלפיהם. כך או כך ברור שלא תהיה סבירות בהפניית משאבים של החברה לצורך שחרור כספים או נכסים... לידי קבוצת לוזון.

86. כאמור, מארג היחסים בין קבוצת לוזון, החברה ורום גבס, ייבדק על ידי הנאמנים במסגרת הליכים אלה.

ו. הקפאת ההליכים הזמנית ופעולות הנאמנים במסגרתה

87. כאמור, ביום 27.10.19 הורה בית המשפט הנכבד על שורה של סעדים זמניים בקשר עם החברה, ובין היתר מינה את הח"מ כנאמנים זמניים לחברה.

88. פעילות החברה עד מועד מתן הצו היתה ממשרדי קבוצת לוזון ברחוב ירושלים 34 ברעננה. בפגישות שערכו הנאמנים הזמניים במשרדי החברה עם מינויים, נמסר להם, כי לחברה אין נכסים מוחשיים מהותיים, וכי שטחי המשרדים היו בשכירות הקבוצה ולא החברה, וכי החברה השתמשה לפעילותה בשני חדרים (!) במשרדי רום גבס. היינו, החברה כיום אינה קשורה בכל חוזה שכירות.

89. בפעילותם בימים שלאחר מתן הצו ובהתאם לצווים שניתנו, הנאמנים פעלו לתפיסת מחשבים ומסמכים של החברה. יצוין כי הנאמנים זכו לשיתוף פעולה מלא מעובדי החברה, בין צוותי הנאמנים לבין עובדים ועובדים לשעבר התקיימו עשרות רבות של שיחות ופגישות, ומידע שהתבקש הוכן והועבר.

90. מיד עם מתן הצו פעלו הנאמנים הזמניים ביחד עם צוותים מורחבים ממשרדיהם למתן הודעות מתאימות לרשויות, בנקים וצדדים שונים הקשורים לפעילותה. כמו כן החלו הנאמנים מיד לאסוף חומר ומידע רב ככל האפשר, בין היתר כדי לעשות סדר ולייצר סדרי עדיפויות בקידום המשימות שעליהן הורה בית המשפט הנכבד בהחלטתו.

91. בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד הנאמנים הודיעו על דבר מינויים ועל מועד להגשת תביעות חוב, הן באמצעות הודעות לצדדים לתיק ולנושים מהותיים והן באמצעות פרסום מודעות בעיתונות. העתקי הפרסומים שבוצעו מצורפים כנספח 14 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 14

92. בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד הגישו הנאמנים בקשה לפסיקתא, ופסיקתא ניתנה ונחתמה (כאמור לעיל) ביום 29.10.19 (ראה נספחים 4-2 לעיל).

93. כמו כן פעלו הנאמנים לקבלת הצעות למתן שירותי הנהלת חשבונות וליווי כלכלי של הנאמנים. ביום 11.11.19 הגישו הנאמנים בקשה להתקשרות עם רו"ח לשם ביצוע הנה"ח וסיוע בבדיקות כלכליות וחשבונאיות העולות בתיק זה (בקשה 55). בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד קיבלו הנאמנים הצעות נוספות בכתב שהוצגו בפני בית המשפט הנכבד. בית המשפט הנכבד טרם נתן החלטה בעניין זה.

94. במקביל, והחל מיום מינויים פעלו הנאמנים לבירור סוגיות שהוצגו כדחופות בכל הנוגע לפעילות החברה, ובמיוחד נושא עבודות האיטום בפרויקט הארבעה ועבודות בדק באותו פרויקט (כאמור בסעיף 83.3 להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19) – עניין שאליו נתייחס להלן.

95. הנאמנים פתחו ומנהלים חשבון בנק לחברה ובפניותיהם לצדדים שלישיים התבקשו מחזיקים להעביר לחשבון הנאמנים כספים המגיעים לחברה. פרטים על הדרישות השונות מפורטים בדו"ח זה. העובדות דוברות בעד עצמן; נכון להיום בקופת הנאמנים 13,261.35 ש"ח בלבד שמקורו בהחזר ערבון בגין הליך שניהלה החברה בבית המשפט העליון. למרות פניות, תזכורות ותכתובות עניפות, עד כה טרם הועברו סכומים נוספים.

96. ביטוח

96.1. נושא הביטוח הוא נושא מרכזי ביותר בתיקי חדלות פירעון שבהם נדרשת או נבחנת הפעלת התאגיד, קל וחומר בחברה בענף הבניה, קל וחומר כנדרשים פתרונות לליקויי בניה, וקל וחומר בן בנו של קל וחומר כשנטענות טענות בדבר נזקים העלולים להיגרם כתוצאה ממעשים או מחדלים של החברה בפרויקטים השונים. כמתחייב ממצב דברים זה פעלו בעלי התפקיד בעדיפות עליונה לוודא מראש כי קיימים כיסויים ביטוחיים נאותים שאינם שנויים במחלוקת לחברה ולנאמנים.

96.2. בפניות שנעשו בנושא הביטוח מייד לאחר מתן הצו נמסר לנאמנים כי פוליסות הביטוח של החברה נעשו במשותף ביחד עם חברות אחרות בקבוצה. כמו כן נאמר בעל-פה כי הפוליסות מבטחות את החברה ומי מטעמה. למניעת תקלות, והואיל ובביטוח עסקי, הנאמנים ביקשו לוודא שניתנה הודעה מתאימה לביטוח על הצווים הזמניים שניתנו על-ידי בית המשפט הנכבד, וכן ביקשו לקבל אישור בכתב מאת חברת הביטוח שלפיה הפוליסות בתוקף והחברה בהקפאת הליכים הינה מבטחת וכן לצרף במפורש את הנאמנים כמבוטחים נוספים בפוליסות. מובן שהבהרות אלה דרושות כדי לוודא שלא תהיה

מחלוקת בדיעבד על היקפי הכיסוי, וכן כדי להבטיח שבמקרה ביטוח חברות הביטוח לא יחזרו אל... הנאמנים.

96.3. פניות לחברות הביטוח השונות – הנאמנים הזמניים פעלו להסדרת הביטוח של החברה ושל הנאמנים הזמניים עצמם במסגרת הליך זה באמצעות סוכנות הביטוח של החברה ואף במישרין, הן בגין הליכים משפטיים קיימים והן בגין כיסוי לאירועים שטרם נפתח הליך משפטי בגינם, כמפורט בדוגמאות להלן:

96.3.1. בגין חלק מהאירועים חברת הביטוח הרלוונטית, כדוגמת הפניקס חברה לביטוח בגין התביעה הייצוגית של הריסטייטמנט, הודיע כי קיים כיסוי מלא ואין צורך לבצע תשלום נוסף, לא בגין השתתפות עצמית ולא בגין השתתפות בגין שכר עורכי הדין.

96.3.2. איילון חברה לביטוח בע"מ, בקשר עם פרויקט הארבעה, טרם נתנה אישור סופי בדבר הכיסוי הביטוחי שצפוי לכסות את עלויות התיקונים הידועות נכון למועד זה כפי שהוגשו לבית המשפט הנכבד (במסגרת הודעת ההבהרה מטעם הנאמנים מיום 14.11.19 - בקשה מס' 56). עיקר המחלוקת נסובה סביב טענת חברת איילון כי יש לנכות השתתפות עצמית בגין כל אחד ממקרי הביטוח והמרפסות, טענה אשר מוכחשת נמרצות על ידי הנאמנים הזמניים (ועולה גם מן המסמכים שהוצגו לנאמנים הזמניים) אשר פועלים לכך שההשתתפות העצמית של קופת הנאמנים הזמניים תהיה מינימלית.

96.3.3. הנאמנים הזמניים פנו לקבוצת לוזון על מנת לוודא כי הכיסוי הביטוחי יושת גם על החברה בהקפאת ההליכים וגם על הנאמנים מפאת דרישת הביטוח (דרישה יחידה) אולם נתקלו בדרישות בלתי סבירות (שמנוגדות אף לדין) להשתתפות של הנאמנים הזמניים בחובות עבר של החברה כלפי קבוצת לוזון כתנאי לכיסוי האמור. דרישה זו, בסך של כ-100 אלף ש"ח הוכחשה נמרצות על ידי הנאמנים הזמניים אשר פועלים להסרת המכשול הנ"ל שמונע כל פעולה של החברה בהקפאת ההליכים למזעור הנזקים לחברה ולנושים.

96.3.4. לאחר עשרות תכתובות ושיחות של הנאמנים הזמניים עם קבוצת לוזון, סוכנות הביטוח פלתורס וחברת איילון, ניתן לבסוף אישורה של קבוצת לוזון לכיסוי של החברה והנאמנים הזמניים תחת פוליסת הביטוח והנאמנים פעלו באופן מיידי על מנת לדאוג לחיתום הפוליסה מול סוכנות הביטוח.

97. עובדים

97.1. על-פי דיווחי החברה, נכון ליום מועד מתן הצו החברה העסיקה 13 עובדים, כאשר מתוכם 8 עובדים בפחות מ-25% משרה, 2 עובדים ב-50% משרה ו-3 עובדים ב-70% ויותר משרה (היועץ המשפטי, מנהל החשבונות ואחראית הבדק).

רשימה של העובדים שעבדו בשירות החברה כפי שהוצגה בפני הנאמנים מצורפת כנספח 15 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 15

97.2. בפועל, משפטית, לפי המידע שנמסר לנאמנים, ביום מינוי הנאמנים רק שלושה עובדים נחשבו כעובדים של החברה (בעלי הסכם העסקה עם החברה להבדיל מהסכמי העסקה בתאגידים אחרים בקבוצה עם הסכמים בין-חברתיים בנושא להתחשבות בין החברות: עו"ד רן כהן-ניסן המכהן כיועץ משפטי של

החברה (ויוחס בין החברות כעובד 70% עבור החברה), גב' מורן בן דור שכיחנה כמנהלת של מחלקת הבדק, ומר איתן איגר שכיחן כמנהל חשבונות.

97.3. עם מתן צו לפתיחת הליכים בתיק זה ימליצו הנאמנים ויבקשו אישור להמשך העסקת היועץ המשפטי של החברה בהיקף של 50% משרה (לפי החלק היחסי של שכרו והתנאים להם היה זכאי עד מועד מתן הצו). וכן אישור להמשך העסקת מנהל חשבונות של החברה (לפי החלק היחסי של שכרו והתנאים להם היה זכאי עד מועד מתן הצו). שני עובדים אלה מחזיקים בידיהם ידע רב ביותר בנוגע למערכת הסבוכה של ההתחשבוניות וההליכים של החברה וצדדים שלישיים, עלות העסקתם בהיקף הנ"ל נראה על-פניו סביר ומוצדק לאין-שיעור ביחס לתרומה שתהיה לנושים מעבודתם עד להודעה חדשה.

98. כספים הכפופים לעיקולים

98.1. על-פי מידע שהוצג לבית המשפט הנכבד במסגרת בקשת ההקפאה, ובהתאם למידע ומסמכים שנמסר לנאמנים, לחברה זכויות כספיות בסך של 16,300,000 ₪, המעוכבים בשל עיקולים זמניים שהטילו התובעים השונים בפרויקט מגדלי הצעירים, כדלקמן:

שם המחזיק	סכום
1. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	4,500,000 ₪
2. גזברות בית המשפט	2,300,000 ₪
3. ג'י טי אס פאור סולושנס לימיטד Wood Group Turbine Services Holdings Ltd	1,300,000 ₪
4. קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה וקבוצת חג'י' מגדלי הארבעה	3,500,000 ₪
5. הפניקס חברה לביטוח בע"מ	1,100,000 ₪
6. AIG חברה לביטוח בע"מ	900,000 ₪
7. נציגות מגדלי תל אביב	2,700,000 ₪
סה"כ	16,300,000 ₪

98.2. עם מינויים פנו הנאמנים למחזיקים השונים, בדרישה להעברת הכספים המוחזקים בידי מעקלים, לידי הנאמנים. להבנת הנאמנים, בהינתן החלטת בית המשפט הנכבד בדבר חדלות הפירעון של החברה, ובשים לב לכך שבשלב זה נותרה לדיון אך השאלה האם ינתן צו לפתיחת הליכים לפירוק החברה או לשיקומה, הרי כך או כך ברור שעל המחזיקים השונים להעביר את הכספים המוחזקים בידיהם לידי הנאמנים.

98.3. במענה לדרישת הנאמנים, המעקלים וקבוצת לוזון העלו טענות שונות ביחס לזכויותיהם בכספים כאמור, טענות שנטענו בעלמא תוך צירוף מסמכים חלקיים שאין בהם ללמד דבר על זכויותיהם הנטענות.

98.4. ככל הנדרש בנקודה זו נבקש להזכיר, כי הטלת עיקול זמני לפי תקנות סדרי הדין האזרחי אינה יוצרת קדימות, עדיפות, או כל זכות מהותית אחרת למעקל בנכסי החברה; העיקול הוא סעד דיוני בלבד שבא לייחד נכס מסוים לצורכי הוצאה לפועל ולמנוע מבעל הנכס לעשות בו עסקאות. הלכה זו סוכמה יפה על-ידי פרופ' לרנר (ש' לרנר, **שיעבוד נכסי חברה** (הוצאת בורסי תשנ"ז-1996) 245), כך:

"העיקול בארץ הוא פעולה חד צדדית ביוזמת הנושה ויש לו השלכות דיוניות בלבד. עיקול הוא פעולה משפטית המופנית נגד בעליו של נכס או מחזיק בו, אשר באה להגביל את הסחרות של הנכס ואת יכולת השימוש בו, באופן שהמעקל יוכל להיפרע ממנו עבור חוב המגיע לו. העיקול מהווה סעד דיוני בלבד, אשר בא למנוע את בעל הנכס או המחזיק בו מלסכל את פירעון החוב על ידי הברחת הנכס או העברת הזכויות בו לאחרים... במשפט הישראלי העיקול איננו סוג של בטוחה. משום כך, אם הפך החייב לחדל פירעון לפני מימושו של הנכס המעוקל, המעקל איננו עדיף על שאר הנושים הלא מובטחים של החייב..."

הלכה זו ידועה ומקובלת מימים ימימה ומהווה מושכלת יסוד בדיני חדלות פירעון (ראה בין היתר בר"ע 178/70 בוקר נ. חבר' אנגלו-ישראלית לניהול ואחריות בע"מ, פ"ד כה(2) 121, 132; ע"א 584/81 כונס הנכסים הרשמי נ. עו"ד קלמן קרני ואח', פ"ד לו(3) 747, 750; ע"א 542/85 המועצה הישראלית לייצור ושיווק כותנה בע"מ נ. אתא חברה לטקסטיל בע"מ ואח', פ"ד מב(4) 559).

98.5. מיותר להוסיף, ועל כך עוד נרחיב להלן, כי מטרת חוק חדלות פירעון היתה לשפר ולעדכן את הכלים שבידי בית המשפט הנכבד ובעלי התפקיד לשיקום והגדלת יכולת ההחזר של תאגידים בקשיים. בנתון זה ברור שמינוי בעלי תפקיד לחברה במסגרת הליכי חדלות פירעון יוצר כשלעצמו הליך קולקטיבי המחייב ומזכה את כל נושי החברה, ובהתאם לדין נכון וצודק לאפשר לבעלי התפקיד לכוון את כל הכספים, הנכסים והזכויות של החברה, לרבות אלה שעד היום הוחזקו בידי מחזיקיהם מכח צווי עיקול זמניים.

98.6. ביום 1.11.19, בעקבות פניית הנאמנים למחזיקי הכספים המעוקלים של החברה, הגישו התובעים בת"א 32905-01-17 והתובעים בת"א 27502-05-17 בקשה לעצירת העברת הכספים המעוקלים לידי הנאמנים (בקשה 50).

98.7. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, הגישו הנאמנים ביום 5.11.19 את תגובתם לבקשה, וביום 7.11.19 הגישו המבקשים את תשובתם לתגובה. ביום 7.11.19 הגיש הממונה עמדתו לבקשה.

נוכח חשיבות העניין מצורף כנספח 16 לדו"ח זה העתק תגובת הנאמנים לבקשה 50, אשר תוכנה הולם גם התייחסות לעמדות של בעלי עיקולים אחרים, ובית המשפט הנכבד מתבקש לראות בתגובה חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

נספח 16

98.8. ביום 8.11.19 קבע בית המשפט הנכבד כי מבלי להכריע לגופה של הבקשה ועל סמך תשובת-הסכמת המבקשים ועמדת הממונה, כי בשלב זה יועבר לידי הנאמנים סך של 760,848 ש"ח שעוקל במזכירות בית המשפט הנכבד.

98.9. כאמור למעלה, חרף החלטת בית המשפט הנכבד מיום 8.11.2019 לשחרור סך של 760,848 ₪ (בקשה 40) אשר מוחזקים בגזברות בית המשפט, הסכום האמור טרם שוחרר לידי הנאמנים עד עצם היום הזה. בפניית הנאמנים למזכירות נמסר כי ביצוע החלטת בית המשפט הנכבד התעכב בשל פנייה שקיבלה

המזכירות מקבוצת לוזון (!) בדרישה שלא לבצע את הצו (בהקשר זה ראה בין היתר סעיפים 7172 עד 83 לעיל באשר לעמדת קבוצת לוזון ופעולות שביצעה לסיכול ההחלטה).

98.10. יובהר כי לא נהיר לנאמנים כיצד יתכן שמזכירות בית המשפט הנכבד אינה מבצעת החלטה ברורה של בית המשפט הנכבד, אולם עד כה לא התקבלה תשובה פורמלית, החלטת בית המשפט הנכבד לא בוצעה, והנאמנים פונים בעניין לגזברות על בסיס יומי, ונענים כי הדבר נמצא "בבחינה משפטית".

98.11. אין כל חולק כי במצב הנוכחי, אין לחברה יכולת לפרוע את חובותיה, ומאז מועד מינויים פועלים הנאמנים הזמניים לבחון כל חלופה, בה תתאפשר השאת התמורה לנושיה של החברה, תוך הפחתת חביותיה השונות. מטרת העל של ההליך שלפנינו היא השאת התמורה העתידית עבור הנושים. כך גם ברור לכל, כי על מנת שיכולו הנאמנים הזמניים לפעול למיצוי מיטבי של זכויות הנושים והגדלת תשואתם העתידית, עליהם לפעול להקטנת התחייבויות החברה ולהגדלת היקף נכסיה.

98.12. העיקולים המוטלים על זכויות החברה – החולשים על כלל המקורות התזרימיים הקיימים לחברה – גוררים שיתוק מלא של הנאמנים הזמניים בהפעלתה, וכפועל יוצא מסכלים כל אפשרות פעולה לטובת קופת הנושים.

98.13. מצב הדברים הוא שככל ולא יועברו לקופתם הכספים המעוקלים, אין לנאמנים הזמניים כרגע שום יכולת להפעיל את החברה מבלי להגדיל את התחייבויותיה – אף לא בהיקפים מינימליים ואף לא לצורך ביצוע פעולות הכרחיות הדרושות במסגרת ההליך.

98.14. מאידך גיסא, ככל שיועברו הכספים המעוקלים לקופת הנאמנים, תתאפשר הפעלה מצומצמת של החברה, אשר עשויה להביא לשיפור משמעותי של מצב הנושים משני היבטים: ראשית, בהתאם להערכות אנשי המקצוע מטעם החברה, עשוי שימוש בחלק מן הכספים המעוקלים לאפשר הקטנה משמעותית של התחייבויותיה, בדמות תיקון ליקויי בדק וצמצום ערבויות בהיקף ניכר; ושנית, ניתן יהיה לעשות שימוש בחלק נוסף מסכום הכספים המעוקלים על מנת למצות את פוטנציאל הגביה של החברה, וכן להשלים את ההליכים המשפטיים העשויים להניב הכנסות לקופתה.

99. טיפול בהליכים משפטיים

99.1. בהתאם למידע שנמסר לידי הנאמנים, במועד מינוי הנאמנים היתה החברה צד ללא פחות מאשר 109 הליכים משפטיים. רובם המוחלט של ההליכים המשפטיים נמצאים בטיפול עורכי דין חיצוניים.

רשימת ההליכים המשפטיים כפי שהתקבלה מהנהלת החברה מצורפת כנספח 17 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 17

99.2. הנאמנים הזמניים פועלים בימים אלו לבחינת תיקים אלו אל מול עוה"ד המטפלים (בצד החברה ובצד השני), פעלו ופועלים ליידוע הערכאות השונות ובמקרה הצורך יבקשו את אישור בית המשפט הנכבד להמשיך את ההתקשרות עימם על בסיס הצעת מחיר עדכנית.

99.3. מיותר לציין כי הנושא של חלק מההליכים המשפטיים הוא תביעות של החברה כלפי יזמים ומזמיני עבודה החייבים לחברה סכומי עתק ו/או הליכים שנועדו לאכף ולעמוד על זכויות החברה. כמובן שקיימת חשיבות גדולה ביותר לעמידה על זכויות החברה וידוא שכניסתה להליכי חדלות פירעון לא תפגע בזכויות החברה באותם הליכים, והנאמנים עומדים בקשר עם עורכי-הדין המטפלים. ראוי לציין כי נגד החברה מתנהלת תובענה ייצוגית הנמצאת בהליכי פשרה מתקדמים (ת"צ (תל-אביב) 57346-07-

14, ת"צ (תל-אביב) 55750-07-14, ת"צ (תל-אביב) 56158-07-14, ת"צ (תל-אביב) 58065-07-14, ת"צ (תל-אביב) 18998-07-14, וכן הליך מנהלי בפני מותב האכיפה המנהלי לפי חוק ניירות ערך, אשר עומד אף הוא בפני סיום.

99.4. חשוב להעיר, כי בהינתן המספר העצום של ההליכים המנוהלים במקביל, ונוכח ההכרח לבדוק הן את תוכנם המהותי של ההליכים, מצבם וסיכוייהם והן את טיב ההתקשרות שבין החברה לבין עוה"ד המייצגים (בין היתר כדי לוודא שהנאמנים יוכלו לשלם את שכה"ט במקומות שניתנה התחייבות שאינה מותנית הצלחה) – עסקינן במלאכה מורכבת ביותר אשר הנאמנים נמצאים בעיצומה וכמובן טרם הסתיימה.

100. אתר אינטרנט

100.1. הנאמנים מודעים לרצון הלגיטימי של צדדים שלישיים רבים ביותר להתעדכן על מצב הדברים, לרבות צדדים המנועים או מתקשים לקבל את העדכונים במישרין ממערכת נט המשפט. הנאמנים מתייחסים בסבלנות למאות הפניות אליהם בעניין זה.

100.2. כדי להקל על הצדדים השונים ולאפשר מעקב שוטף אחר ההליכים המהותיים בתיק פתחו הנאמנים עמוד אינטרנט שמאפשר למתעניינים המעוניינים בכך לפנות לאתר כחלופה למשרדי הנאמנים [\(https://oshapira.com/he/assets/dori/\)](https://oshapira.com/he/assets/dori/).

בכוונת הנאמנים לעדכן את האתר בהחלטות מהותיות כדי לאפשר מעקב, קריאה והורדה של מסמכים ללא קושי.

101. פעילות הנאמנים מיום מינויים מאופיינת בעשרות רבות של פגישות ושיחות עם גורמים רבים ביותר הקשורים או שהיו קשורים בפעילות החברה ורלוונטיים לביצוע המשימות הרבות שבפני הנאמנים. בין היתר נפגשו הנאמנים עם הנהלת קבוצת לוזון, הנהלת רום גבס, נציגי בנקים וגופים מממנים, נציגי יזמים, מזמיני עבודה ואחרים. כמו כן מטפלים הנאמנים על בסיס יום-יומי באין-ספור פניות של גורמים המבקשים לברר ולקדם את ענייניהם מול החברה – פניות הנענות על-ידי הנאמנים תוך יצירת סדרי עדיפויות בצד ניסיון לרתום את כל הגורמים הרלוונטיים למסגרת סדורה שתשרת את כל הצדדים.

102. חשוב להעיר, כי צדדים שונים, ובמיוחד גורמים המחזיקים נכסים, כספים ואולי אף מידע על החברה, משתהים בהעברתם לידי הנאמנים, כנראה בין היתר מחמת המצב המשפטי ה"חדש" בעקבות כניסתו לתוקף של חוק חדלות פירעון, והעדר הבהירות אצל אותם גורמים באשר לסטאטוס החברה בתקופת הסעדים הזמניים. יתירה מזו. אי הבהירות הנוגעת למהותם של ההליכים הזמניים וסטאטוס החברה בתקופה זו משודר גם בהחלטות שהתקבלו על-ידי מותבים מסויימים בבתי המשפט בהליכים הרבים המתנהלים בשם החברה (כמפורט לעיל) – החלטות אשר חלק מהן לא הסתפקו בפסיקתא אודות הקפאת ההליכים וחייבו מתן הודעות, הסברים ועדכונים בהמשך.

103. בנקודה זו ניתן להזכיר בהערת אגב, כי גם שלב הסעדים הזמניים בחוק חדלות פירעון נועד לייצר הליך קולקטיבי סדור, ובמסגרת הליכי חדלות פירעון לכל דבר ועניין, בדיוק כפי שהיה המצב המשפטי בעת מתן צו פירוק זמני לפי החוק הישן. אדרבה. במסגרת הסעדים הזמניים התכוון המחוקק להגדיל את ארגז הכלים של בית המשפט הנכבד בטיפול בחברות כושלות על-ידי מתן אפשרות להחיל מיידית את הכללים החלים בדיני חדלות פירעון גם במצב שבו עדין תלויה ועומדת השאלה האם פני החברה לפירוק או לשיקום. בהתאם, צו

בדבר סעדים זמניים לפי חוק חדלות פירעון יוצר משטר קולקטיבי חדש שבו בעלי התפקיד מוסמכים לכוונס ולאסוף את נכסי החברה, וצדדים שלישיים (ובכל הכבוד – גם ערכאות המשפט האחרות) אמורים לכבד את צווי בית המשפט של חדלות פירעון ולקיימם, להבדיל משיבה על הגדר והמתנה לצווים קבועים. דברים אלה נכונים שבעתיים במקרה דנן שבו כלל לא היתה מחלוקת בדבר חדלות הפירעון של החברה, החלטת בית המשפט הנכבד והפסיקתא מדברות ברורות בעד עצמן, והשאלה היחידה העומדת לדיון באיזה נתיב של הליכי חדלות פירעון החברה תמשיך את דרכה.

104. מכל מקום - הנאמנים סבורים כי מתן צו לפתיחת הליכים יפיג את אי-הבהירות ויאפשר פעילות חלקה יותר של הנאמנים, ובמיוחד פשטות בכל הנוגע לאיתור וכינוס נכסים של החברה, לרבות העברה של כספים של החברה לקופת הנאמנים.

ז. הליכי ביניים ובקשות למתן הוראות

105. במהלך התקופה שחלפה מיום מינויים, טיפלו הנאמנים בין היתר גם בהליכי ביניים ובקשות שונות, ובין היתר אלה:

106. **בקשה מס' 47:**

106.1. ביום 29.10.19 הגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד בקשה לחתימה על פסיקתא, במסגרתה, התבקש בית המשפט הנכבד בין היתר "להבהיר בפסיקתא כי ניתן גם הסעד הזמני הקבוע בסעיף 20(א)(3) לחוק בדבר הקפאת הליכים נגד החברה. זאת כדי למנוע תקלות ואי בהירויות בכל הנוגע לסטאטוס המשפטי של החברה וההליכים האחרים נגדה". ביום 29.10.19 נחתמה פסיקתא בדבר סמכויות הנאמנים הזמניים (להלן: "**הפסיקתא**").

106.2. ביום 6.11.19 הגישו גינדי מגדלי הלאום בע"מ, גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ, גינדי החזקות פרוייקט המשתלה בע"מ וגיי.אל.איי גינדי בניינים בע"מ (להלן: "**גינדי**") בקשה לתיקון הפסיקתא (להלן: "**בקשת גינדי**").

106.3. ביום 13.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים תגובה לבקשה וביום 15.11.19 הגישה גינדי תשובה לתגובה לבקשה לעיון מחדש פסיקתא.

106.4. ביום 19.11.19 וביום 20.11.19 הגישו שותפי קבוצת הרכישה "בסר ביבנה הירוקה" בקשה להצטרף לבקשת גינדי ולהארכת מועד להגשת תביעת חוב (בקשה מס' 47).

106.5. ביום 21.11.19 הגיש הממונה עמדתו ביחס לבקשת גינדי. עמדת הממונה, שהעתקה מצורף לדו"ח זה כנספח 18, ניתנה לאחר התייעצות עם הנאמנים ותוך ניסיון לקדם פיתרון הגיוני שיאפשר הצגתו של דו"ח זה תוך שמירה על זכויות הצדדים השונים.

נספח 18

106.6. ביום 24.11.19 קיבל בית המשפט הנכבד את המלצת הממונה והנאמנים, וקבע כי המועד להגשת תביעות החוב יוארך עד ליום 1.12.19 ודו"ח הנאמנים הזמניים יוגש עד ליום 2.12.19 ובשל סד הזמנים הדחוק אושר מתווה הגשת תביעות החוב במתכונת ראשונית. כמו כן נקבע כי הנאמנים הזמניים והממונה ידאגו לפרסום ההחלטה – פרסום שבוצע כאמור לעיל.

107. רע"א 7708/19 מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ נ. א.דורי בניה בע"מ

107.1. ביום 20.11.19 הומצאה לנאמנים הזמניים בקשת רשות ערעור שהוגשה על ידי מטרופוליס בקשר עם הצו הזמני שהוציא בית המשפט הנכבד בקשר עם עיכוב חילוט של הערבויות הבנקאיות בקשר עם הערבויות הבנקאיות המוחזקות על ידי מטרופוליס. טרם נמסרה לנאמנים החלטה בבקשה זו.

107.2. בהינתן מועד הדיון בצו לפתיחת הליכים הקבוע ליום 5.12.2019, ובהינתן שממילא במועד זה כב' בית המשפט צפוי ליתן החלטה המחליפה את הסעדים הזמניים, הנאמנים אינם בטוחים שהיה או יהיה טעם לדון בבר"ע האמורה לאחר מתן צו קבוע.

108. בקשה מס' 48

108.1. ביום 31.10.19 הגישה אדלטק אחזקות (2006) בע"מ (להלן: "אדלטק") בקשה לביטול הוראה בפסיקתה ולחלופין החרגת ההליך המשפטי המנוהל על ידה מצו הקפאת ההליכים (להלן: "בקשת אדלטק").

העתק הבקשה מצורף כנספח 19 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 19

108.2. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד הגישו הנאמנים ביום 7.11.19 את תגובתם לבקשה, וביום 10.11.19 הגישה אדלטק תשובה לתגובה. ביום 11.11.19 הגיש הממונה את עמדתו בבקשה.

העתקי התגובות מצורפים כנספחים 20-22 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 20-22

108.3. ביום 12.11.19 דחה בית המשפט הנכבד את בקשת אדלטק. בהמשך לכך קבע בית המשפט הנכבד, בין היתר, כי בשים לב למצב אליו נקלעה החברה כמפורט בהחלטה מיום 27.10.19 ולאור המספר הרב של ההליכים המשפטיים המתנהלים נגד החברה, ועל מנת לאפשר לנאמנים הזמניים לבחון הליכים אלו על מנת לגבש עמדה סדורה בשאלת גורלה של החברה במסגרת הליכי חדלות פירעונה, לא יהיה ניתן לפתוח או להמשיך בכל ההליך משפטי נגד החברה בהתאם להוראות סעיף 29(5) לחוק אשר חל מכוח סעיף 20(א)(3).

109. רע"א 7818/19 אדלטק אחזקות (2006) בע"מ נ. א.דורי בניה בע"מ

109.1. ביום 25.11.19 הומצאה לנאמנים הזמניים בקשת רשות ערעור שהוגשה על ידי אדלטק בקשר עם קביעת בית המשפט הנכבד לעיכוב ההליכים הנ"ל. טרם נמסרה לנאמנים החלטה בבקשה זו.

109.2. בהינתן מועד הדיון בצו לפתיחת הליכים הקבוע ליום 5.12.2019, ובהינתן שממילא במועד זה כב' בית המשפט צפוי ליתן החלטה המחליפה את הסעדים הזמניים, הנאמנים אינם בטוחים שהיה או יהיה טעם לדון בבר"ע האמורה לאחר מתן צו קבוע.

110. בקשות מס' 51, 56 ו-66

110.1. ביום 3.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים דו"ח ובקשה למתן הוראות (בעניין פרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב) (בקשה 51) במסגרתו התייחסו לנושא האיטום בפרויקט החברה במגדלי הארבעה בתל אביב ולעבודות הבדק שבאחריות החברה אשר מצריכות טיפול דחוף בפרויקט זה.

110.2. בעקבות החלטת בית המשפט הנכבד מיום 4.11.19 ביום 11.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים דו"ח בקשר לפרויקט מגדלי הארבעה ובקשה לאישור מתווה לביצוע העבודות הנדרשות (בקשה מס' 56).

ביום 12.11.19 הגישה קבוצת חגיג את תגובתה לעמדת הנאמנים. ביום 14.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים תשובה והבהרה (בקשר למתווה המוצע לביצוע העבודות הדחופות בפרויקט מגדלי הארבעה).

110.3. ביום 17.11.19 הגיש הממונה את עמדתו. ביום 18.11.19 קבע בית המשפט הנכבד כי אין מניעה לפעול בהתאם למתווה. נכון למועד זה טרם ניתן אישור על ידי חברת הביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כאמור.

110.4. ביום 2.12.19 הגישה קבוצת חגיג בקשה נוספת בעניין הנ"ל (בקשה 66). בהתאם להחלטות שניתנו לעיל, הנאמנים פועלים ולנסות ולהסדיר את הדברים ככל הניתן ללא צורך בהתדיינות נוספת.

ח. פרויקטים

111. על מנת "לעשות סדר" במארג האינטרסים, הזכויות והחובות הנתענים בתיק זה, נציג בפני בית המשפט הנכבד להלן את הפרויקטים השונים של החברה שלגביהם קיימות התחשבנויות או טענות פתוחות. נבחר מראש, כי מדובר בסקירה שהיא פרי איסוף מידע ראשוני, חלק מהמידע נלמד מכתבי טענות וחלק אחר ממידע ומסמכים ממקורות שונים, כך שכל האמור כפוף לבדיקה ואין לראות בדברים משום הכרה בחובות או בטענות או משום גיבוש עמדה סופית כלשהי. מטרת פרק זה היא הצגת האירועים והדמויות המרכיבים את התיק, ולא לפסוק או לקבוע עמדה ספציפית כלשהי.

112. מבלי לגרוע מן הפירוט דלהלן, תופנה תשומת לב בית המשפט הנכבד לשני אלמנטים מעניינים ביותר בסקירה דלהלן:

113. האחד הוא קיומם של "שחקנים חוזרים" בצד המזמין, היינו גורמים אשר מצד אחד משמיעים היום בדיעבד טענות כבדות והגישו לאחר שנים תביעות בסכומי עתק המגיעים לשיעור מהותי חריג ביותר מהיקף הפרויקט, בה בעת שניתן לראות להלן שאותם גורמים או חברות קשורות איתם הזמינו מהחברה והתקשרו עימה בפרויקטים אחרים לביצוע עבודות דומות. במבט-על קשה מאוד שלא לתהות על האותנטיות של טענות לביצוע ירוד וכושל מצד החברה עד כדי הגשת תביעות בהיקפים של עשרות מיליוני ₪ ונזקים כבדים וכו'... כשבמקביל ניכר שאותם מזמינים או גורמים קשורים באותה קבוצה המשיכו לכרות עם החברה חוזי ביצוע נוספים לשירותים דומים ובכל זאת הסתמכו על החברה וביצועיה בפרויקטים נוספים. מבלי להביע עמדה קונקרטית מותר להניח ולתהות מראש, שאם מזמין עבודה באמת סופג נזקים וחווה ליקויים, תקלות והפסדים, הרי ניתן היה לצפות שיעמוד על זכויותיו ויפסיק את ההתקשרות עם אותו קבלן, וודאי שלא יתקשר עם אותו קבלן "כושל" שוב ושוב (וראו להלן לעתים שוב ושוב) בחוזי ביצוע על עוד ועוד פרויקטים. ודוק.

114. אלמנט נוסף הראוי לתשומת לב, הוא מועד הגמר של הפרויקטים השונים, שלעתים הוא לפני שנים רבות ביותר, שנים שלעתים חלפו ללא כל תביעות מהותיות, ולמרות זאת בחלק ניכר ביותר של הפרויקטים עדין קיימות ערבויות ביצוע וערבויות בדק – זמן רב מאוד לאחר המועד המקורי שהוסכם בין הצדדים על השבתן וביטולן. חלוף הזמן הזה הוא וודאי "נסיבות מיוחדות" בהקשר של רצונם של מזמינים מסוימים לדרוש פתאום היום חילוט ערבויות בנקאיות, מה גם שהעדר דרישות חילוט לאורך שנים ו/או סירוב להשיב ערבויות שהיו אמורות להיות מוחזרות עלול לעורר חשש למרמה או לפחות חוסר תום-לב קיצוני מצד הטוען.

א. פרויקט מגדלי הארבעה

115. פרויקט "מגדלי הארבעה" הוא פרויקט שיזמה קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' הארבעה") לבניית שני בניינים ברח' הארבעה בתל אביב.

116. חגי' הארבעה וקבוצת הרכישה, בעלת הזכויות במגרש מס' 9 עפ"י תוכנית מתאר תא/300, המהווה חלק מחלקות 1 בגוש 701 ו-32 בגוש 7459 המצויים ברח' הארבעה 28 ת"א (להלן: "קבוצת הרכישה"), חתמו על הסכם שיתוף בו חילקו את המגרש, כך שלחגי' הארבעה יוחד חלקו הצפוני של המגרש ולקבוצת הרכישה יוחד חלקו הדרומי.

117. ביום 31.5.11 חתמה קבוצת הרכישה על הסכם בניה עם החברה על מנת שזו תשמש כקבלן ראשי להקמת מגדל משרדים A על חלקה במגרש הדרומי (להלן: "ההסכם המקורי של מגדל A").

העתק ההסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 23 לדו"ח זה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 23

118. ביום 31.5.11, חתמה חגי' הארבעה על הסכם בניה עם החברה על מנת שהחברה תשמש כקבלן ראשי להקמת מגדל משרדים B על חלקה במגרש הצפוני (להלן: "ההסכם המקורי של מגדל B").

העתק ההסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 24 לדו"ח זה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 24

119. החברה התחייבה לבנות 32 קומות בכל אחד מהמגדלים, וכן קומות נוספות ככל שתאושר בקשת המזמין להגדלת הקומות במגדל. בפועל, במגדל B נבנו 34 קומות ובמגדל A 38 קומות.

120. התמורה בגין בניית כל אחד מהמגדלים עפ"י ההסכמים המקוריים של המגדלים עמדה על סך של 175,587,020 ₪ בתוספת מע"מ.

121. תקופת הבניה על פי ההסכמים המקוריים נקבעה ל-42 חודשים, אשר מניינה חל ממועד קבלת צו התחלת עבודה אשר ניתן בפועל ביום 12.7.11. כמו כן, החברה התחייבה להציג תעודת גמר לא יאוחר מ-12 חודשים לאחר קבלת טופס 4. בפועל טופס 4 למגדל A ניתן ביום 16.7.17 וטופס 4 למגדל B ניתן ביום 16.7.17 (תעודות גמר טרם התקבלו בגין שני המגדלים).

122. עפ"י ההסכמים המקוריים של שני המגדלים החברה התחייבה להמציא ערבות ביצוע הן לחגי' הארבעה והן לקבוצת הרכישה בסך של 20,368,094 ₪ כ"א. בהסכמים נקבע כי ערבות הביצוע תונפק תחילה עד תום 12 חודשים ממועד השלמת הבניה הצפויה, אך תישאר בתוקף עד לסיום בניית הבניין, מסירתו, קבלת טופס 4 ותעודת גמר ומסירת כל היחידות במגדל. כמו כן, בהסכם נקבעו תנאים לפיהם רשאית החברה להפחית את סכום הערבות.

123. תמצית האירועים המרכזיים בחיי הפרויקט :

123.1. ביחס למגדל B נחתמו 6 תוספות להסכם המקורי וביחס למגדל A נחתמו 5 תוספות להסכם המקורי, כאשר, כפי שנמסר לנאמנים מהחברה, ביחס למגדל A לא נחתמה התוספת השלישית, כך שהתוספת הקיימות הן: 1,2,4,5,6.

123.2. התוספת הראשונה והתוספת השנייה של שני המגדלים זהות בתוכן. התוספת הראשונה נחתמה בחודש יוני 2011 הואיל ולאחר חתימת ההסכם המקורי גילו הצדדים כי נדרשים שינויים והשלמות להסכמם.

והתוספת השנייה נחתמה ביום 28.2.12. בתוספת השנייה נקבע כי החברה תמסור את החניונים בפרויקט לאחר שהונפק בגינם טופס 4, עד לא יאוחר מיום 1.1.14 + 45 יום גרייס.

העתקי תוספות 1-2 להסכם המקורי של מגדל B מצורפים כנספחים 25-26 (בהתאמה) לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 25-26

העתקי תוספות 1-2 להסכם המקורי של מגדל A מצורפים כנספחים 27-28 (בהתאמה) לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 28-27

123.3. הואיל והחל ממועד חתימת התוספת השנייה ואילך נוצר שוני בהתנהלות מול שני המגדלים התיאור שלהלן יבוצע תוך הפרדה בין שני המגדלים:

מגדל B (המגדל הצפוני)

123.4. ביום 11.7.12 נחתמה ביחס למגדל B בלבד תוספת שלישית להסכם המקורי. בתוספת זו שונה בין היתר לוח התשלומים. כמו כן, נקבע בתוספת השלישית כי ערבות הביצוע שעל פי ההסכם המקורי עמדה על 20,368,094 ₪, תעמוד על סך של 10,184,047 ₪ וכי עד להמצאת היתר הבניה ותחילת העבודה בפועל תעמוד ערבות הביצוע על סך של 5,092,026 ₪.

העתק התוספת השלישית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 29 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 29

123.5. ביום 14.10.13 נחתמה התוספת הרביעית ביחס למגדל B במסגרתה הוסכם לנייד בניית 2 קומות ממגדל B למגדל A כך שמגדל B יעמוד על 30 קומות ולא 32 וכי המגדל ייבנה בהתאם לתכניות המעודכנות. עוד נקבע כי החברה תהיה רשאית להקטין את ערבות הביצוע ואת אישורי הביטוח בהתאמה ובאופן פרופורציונלי.

העתק התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 30 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 30

123.6. ביום 9.12.15 נחתמה התוספת החמישית ביחס למגדל B הואיל וחגי' הארבעה קיבלה היתר בניה למגדל B במסגרתו ניתן לבנות עד 35 קומות, המהווה תוספת של 5,700 מ"ר. לפיכך, הוסכם כי יתווסף לתמורה לחברה סך של 3,740 ₪ למ"ר בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 18.9 להסכם, ובסה"כ 21,318,000 ₪ בתוספת מע"מ. בהתאם לכך, התחייבה החברה להגדיל את ערבות הביצוע ואת אישור הביטוח בהתאם ובאופן פרופורציונלי.

העתק התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 31 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 31

123.7. בשל טענות הצדדים האחד כלפי משנהו, בחודש מאי 2016 חתמו הצדדים על תוספת שישית להסכם. כפי שיפורט בהרחבה להלן, בתוספת השישית נקבעה בין היתר תוספת לתשלום בגין עבודות חריגות

ושינויים שהתבקשו וכן נקבעה דחייה במועד קבלת טופס 4 למגדל B עד ליום 31.12.16. בפועל הבנין נמסר ביום 16.5.17.

העתק התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 32 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 32

123.8. עפ"י התוספת השישית התמורה הפאושלית שהייתה עדכנית נכון למועד חתימת התוספת השישית עמדה על סך של 188,593,725 ₪, זאת חלף התמורה הנקובה בסעיף 11.1 להסכם המקורי.

123.9. עוד נקבע בתוספת השישית כי בנוסף לתמורה הפאושלית, חגי' הארבעה תשלם לחברה סך של 19,178,082 ₪ בתוספת מע"מ, צמוד למדד. סך התמורה הפאושלית וסך התוספת לעיל הוגדרו בתוספת השישית כ"תמורה הפאושלית החדשה", אשר עמדה על סך של 207,771,807 ₪.

123.10. בסעיף 2.5 לתוספת השישית קובע כי **התמורה הפאושלית החדשה הינה בגין ביצוע מלוא העבודות ואינה ניתנת לקיזוז מכל סיבה שהיא**, למעט כמפורט בתוספת.

123.11. בסעיף 2.6 לתוספת השישית נקבע כי לתמורה הפאושלית החדשה יתווספו הסכומים המפורטים להלן:

123.11.1. סך של 2,226,739 ₪ בתוספת מע"מ עבור שדרוג מעליות חניון ומעליות מגדלים, או כל סכום אחר מופחת שתורה חגי' הארבעה במידה וקיבלה הצעה עדיפה.

123.11.2. סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין בניית גשר כקומפלט, או כל סכום אחר מופחת שתורה חגי' הארבעה במידה וקיבלה הצעה עדיפה אצל ספק אחר.

123.12. כן נקבע כי התמורה הפאושלית החדשה אינה כוללת התחשבנות חיוב/זיכוי בין הצדדים בגין בינוי ועיצוב הלובי ולובי קומה 14, וכן בגין חריגי אלומיניום ועבודות הפיתוח. הוסכם כי עד ליום 31.5.16 ישלימו הצדדים את ההתחשבנות וכלל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם בנוגע לכך, יכריע בעניין המפקח והכרעתו תהיה סופית.

123.13. החברה התחייבה לקבל טופס 4 כדין לאכלוס בנין B במפוצל מהלובי ומבנין A עד ליום 31.12.16. כמו כן, החברה התחייבה לגרום לכך שיתקבל טופס 4 ללובי ולמסור את העבודות בבנין ולסיים את תיקון הרג'קטים בלובי לא יאוחר מיום 31.7.17. הוסכם כי לחברה יינתן חודש גרייס עבור תיקון הרג'קטים בלובי. בפועל טופס 4 ללובי התקבל בחודש יולי 2019.

123.14. בסעיף 5 לתוספת השישית נקבעו סעיפי פיצויים מוסכמים. כך, הוסכם בסעי' 5.1 לתוספת השישית כי החברה תישא בכל דרישה ו/או תביעה שתופנה כנגד חגי' הארבעה ע"י הדיירים, עד לסך של 2 מיליון ₪, ובלבד שדרישה זו שולמה בפועל ע"י חגי' הארבעה, בכפוף לאישור תשלום, זאת אף אם החברה עמדה בהתחייבויותיה והשלימה את המגדל וקיבלה טופס 4 במועד הקבוע.

123.15. בסעיף 5.2 לתוספת השישית נקבע כי ככל שהחברה לא תעמוד במועד לקבלת טופס 4 לבנין B ויתקבל טופס 4 לאחר 31.12.16, נוסף על הפיצוי הקבוע בסעי' 5.1 לתוספת השישית, בסך של 2 מיליון ₪, החברה תשלם ותפצה את חגי' הארבעה בכל סכום בהתאם לגובה הפיצויים שתידרש חגי' הארבעה לשלם בהתאם לגובה הפיצויים שנדרשה חגי' הארבעה לשלם לדיירים עפ"י ההסכמים בין חגי' הארבעה לדיירים.

- 123.16. בסעי' 5.3 לתוספת השישית נקבע כי לחג'ג' הארבעה תעמוד הזכות לקזז את התשלום הנ"ל לרוכשים מתוך כספי החברה המצויים אצל חג'ג' הארבעה ו/או מהערבות הבנקאית שבידי חג'ג' הארבעה.
- 123.17. התוספת השישית נחתמה כנגד ויתור הדדי בלתי חוזר ו"סופי בהחלט" של כל דרישה, טענה או תביעה של מי מהצדדים כלפי משנהו, לרבות טענה לזכאות לתשלום ו/או לקיזוז כנטען בנספח א' לתוספת, למעט בקשר לטיב ביצוע העבודות והשלמתן ולמעט בנסיבות המזכות את חג'ג' הארבעה בפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 5 לתוספת.
- 123.18. **יושם אל לב, כי חג'ג' הארבעה התחייבה בסעיף 6.3 לתוספת לא לקזז ולא לנכות מהתמורות המגיעות לחברה עפ"י ההסכם ו/או התוספות להסכם, אף אם יהיו לה טענות כנגד החברה, וזאת עד לבירור כל המחלוקות בין הצדדים, ככל שתהיינה, במסגרת הליך הבוררות הקבוע בסעיף 7 לתוספת השישית.**
- 123.19. עוד הובהר כי הוויתור של חג'ג' הארבעה בכל הנוגע לזכות הקיזוז הנ"ל לא תחול במקרה המפורט בסעיף 5 לתוספת השישית וכי פניה לבורר לא תעכב את הפיצוי הקבוע בסעיף 5 לתוספת.
- 123.20. בסעיף 6.6 לתוספת השישית נקבע כי אין בתוספת השישית כדי לגרוע מזכותה של חג'ג' הארבעה לפעול לחילוט הערבות הבנקאית על פי ההוראות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה בו החברה לא עמדה בהתחייבותיה על פי ההסכם על תוספותיו.
- 123.21. בסעיף 7 לתוספת השישית נקבע סעיף בוררות, לפיו כל מחלוקת בין הצדדים תתברר בפני איג'ג' גיא גבע כבורר יחיד.
- 124. הליכים משפטיים בין הצדדים להסכם הבניה ביחס למגדל B**
- 124.1. בעקבות מחלוקות בין הצדדים, בין היתר בשל מסירת הפרויקט באיחור, התנהל הליך גישור בפני חברת וקסמן גוברין גבע בע"מ, באמצעות מר גיא גבע. במסגרת הליך הגישור הגיעו הצדדים להסכמות בנושאים שהיו שנויים במחלוקת למעט המחלוקות הבאות (להלן: "**הסכם הגישור**"):
- 124.1.1. מחלוקת הקשורה לקבלן המשנה של דורי לבין מנורה, שנקבע כי זו תמשיך לידון במסגרת הליך גישור;
- 124.1.2. מחלוקת בנושא מכתב אסף מור (מנכ"ל החברה לשעבר) מכוחו התחייבה דורי לבצע עבודות נוספות בסך של 2 מיליון ₪ (להלן: "**מכתב אסף מור**");
- 124.1.3. מחלוקת ביחס לקנסות בשל איחורים במסירת הפרויקט;
- 124.1.4. מחלוקת ביחס לסוגית ערבות הביצוע שמסרה החברה ומועד תפוגתה.
- כן הוסכם כי על חג'ג' הארבעה לשלם לדורי סך של 3,912,019 ₪ וכי בכל הקשור למחלוקת בדבר איחורים במסירה (מספר 3 לעיל) הצדדים הסכימו כי המחלוקת בעניין זה מסתכמת בטווח שבין 0 ₪ לבין 8,440,566 ₪ והיא כוללת את כלל המחלוקות הקשורות במועד המסירה לרבות קנסות חוזיים, תשלומים ששולמו לרוכשים, תקורות וכיו"ב.
- העתק הסכם הגישור ביחס למגדל B מצורף כנספח 33 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 33

- 124.2. הנושאים שנותרו במחלוקת ולא נסגרו בהליך הגישור, הועברו למסלול של בוררות בהתאם לקבוע בסעיף 7 לתוספת השישית, זאת על בסיס המידע שנמסר למר גיא גבע במהלך הגישור.

124.3. כך, ביום 3.10.19 ניתן פסק בוררות ביניים בנוגע לשתיים מתוך המחלוקות שנותרו במחלוקת: בעניין מחלוקת בעניין קנסות בגין איחורים במסירה קבע הבורר כי החברה תישא בקנסות בסך של 3,781,493 ₪, זאת בנוסף לפיצוי בסך של 2 מיליון ₪ עליו הסכימו הצדדים במסגרת התוספת השישית. העתק פסק בוררות מיום 3.10.19 מצורף כנספח 34 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 34

124.4. מהנתונים והמסמכים הנ"ל עולה לכאורה, כי למעשה נקבע בפסק בוררות הביניים כי החשבון הסופי לטובת החברה יעמוד על סך של 130,526 ₪.

124.5. ביחס לערבויות הביצוע של דורי שהוחזקו ע"י חגי' הארבעה בסכום כולל של 11,431,150 ₪ נומינלי וכ- 13.5 מיליון ₪ משוערך לאותה עת, נקבע כי הערבויות **יומרו** בערבויות המפורטות להלן:

124.5.1. ערבות בדק בסך של 3,000,000 ₪ תפחת ביום 30.6.20 לסך של 1,000,000 ₪ ותעמוד בתוקף עד ליום 30.6.22 ולאחר מכן תפקע.

124.5.2. ערבות אוטונומית בסך של 500,000 ₪ להבטחת השלמת התחייבויות החברה המפורטות בכתב היעדר תביעות של החברה מול מגדל A. בהקשר זה נקבע כי ככל שלא תשלים החברה את התחייבויותיה בתוך 90 ימים, תהיה רשאית חגי' הארבעה לקזז כל סכום לצורך השלמת התחייבויות החברה. עם השלמת התחייבויות החברה, תושב לידי החברה הערבות.

124.5.3. ערבות אוטונומית בסך של 2,000,000 ₪ תיוותר בידי חגי' הארבעה עד למתן פסק בוררות בנושא מכתב אסף מור, ועד להבטחת ביצוע הפסק. ככל שיקבע בפסק הבוררות בעניין זה כי החברה חייבת בתשלום לחגי' הארבעה, תושב הערבות לדורי.

124.5.4. ערבות אוטונומית בסך של 1,500,000 ₪ עד להשלמת ההליכים המשפטיים שבין מנורה לבין חגי' הארבעה כפי שיפורט להלן, לרבות במסגרת הליך הגישור. בעניין זה הובהר בפסק הביניים כי ככל וחגי' הארבעה תידרש לבצע תשלום גבוה מסכום הערבות למנורה, חגי' הארבעה תהיה רשאית לעשות שימוש בערבות הנוספת המוחזקת בידיה לצורך השלמת הסכום החסר.

124.6. ביחס למחלוקת בנושא מנורה, התקיימו מס' ישיבות גישור, כאשר הישיבה האחרונה שנקבעה לא התקיימה בשל כניסת החברה להליכי חדלות פירעון.

124.7. בנושא מכתב אסף מור, ניתן ביום 7.10.19 פסק בוררות מוסכם ע"י הבורר מר גיא גבע. בהתאם לפסק הבוררות, חגי' הארבעה תהיה זכאית לתמורה הנקובה במכתב אסף מור, בסך של 2 מיליון ₪ (לפני מע"מ).

העתק פסק בוררות הביניים מיום 7.10.19 מצורף כנספח 35 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 35

124.8. יצוין כי על אף הקבוע בפסקי הבוררות, חגי' הארבעה לא המירה את הערבויות שהופחתו וסך כל הערבויות המוחזקות בידי חגי' הארבעה, בסך של 6,339,126 ₪ (סך של 7,584,461 ₪ משוערך), הינן ערבויות ביצוע אשר בתוקף עד לסוף חודש יולי 2020.

124.9. חגיגי הארבעה לא קיימה את חלקה בפסק הבוררות ולא העבירה לחברה סך של 130,526 ₪, מנגד החברה לא העבירה לחגיגי הארבעה את הסך של 2 מיליון ₪ אותם עליה לשלם לחגיגי בהתאם לפסק הבוררות.

מגדל A (המגדל הדרומי)

124.10. כאמור, ביחס למגדל A נחתם הסכם זהה בתוכנו ובהתחייבויותיו להסכם המקורי של מגדל B. כמו כן, התוספת הראשונה והתוספת השנייה להסכמים של כל בנין, זהות גם הן בתוכן. כפי שנמסר לנאמנים מהחברה, ביחס למגדל A לא נחתמה תוספת שלישית.

124.11. בתוספת הרביעית להסכם נקבע כי המגדל ייבנה בגובה של 34 קומות ולא 32 קומות כפי שנקבע בהסכם המקורי.

העתק התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 36 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 36

124.12. בהתאם לכך הוסכם בתוספת הרביעית כי עבור 2 הקומות הנוספות תשולם תוספת תשלום לחברה בהתאם לסעיף 18.9 להסכם. כן נקבע כי החברה תגדיל את ערבות הביצוע ואת אישורי הביטוח בהתאמה ובאופן פרופורציונלי.

124.13. ביום 9.12.15 נחתמה התוספת החמישית בין הצדדים הואיל וקבוצת הרכישה קיבלה היתר בניה למגדל A במסגרתו ניתן לבנות עד 38 קומות, המהווה תוספת של 4,604 מ"ר. לפיכך, הוסכם כי יתווסף לתמורה לחברה סך של 3,740 ₪ למ"ר בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 18.9 להסכם, ובסה"כ 17,219,322 ₪ בתוספת מע"מ.

העתק התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 37 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 37

124.14. ביום 24.5.16 נחתמה התוספת השישית בקשר עם מגדל A. כפי שיפורט בהרחבה להלן, בתוספת השישית נקבעה בין היתר תוספת לתשלום בגין עבודות חריגות ושינויים שהתבקשו וכן נקבעה דחייה במועד קבלת טופס 4 למגדל A עד ליום 31.12.16 + 60 יום גרייס. בפועל טופס 4 לבניין ניתן ביום 16.7.17.

העתק התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 38 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 38

124.15. עפ"י התוספת השישית התמורה הפאושלית שהייתה עדכנית נכון למועד חתימת התוספת השישית עמדה על סך של 201,337,182 ₪, זאת חלף התמורה הנקובה בסעיף 11.1 להסכם המקורי.

124.16. עוד נקבע בתוספת השישית כי בנוסף לתמורה הפאושלית, קבוצת הרכישה תשלם לחברה סך של 20,821,918 ₪ בתוספת מע"מ, צמוד למדד. סך התמורה הפאושלית וסך התוספת לעיל הוגדרו בתוספת השישית כ"תמורה הפאושלית החדשה", אשר עמדה על סך של 222,159,100 ₪.

124.17. סעיף 2.5 לתוספת השישית קובע כי התמורה הפאושלית החדשה הינה בגין ביצוע מלוא העבודות **ואינה ניתנת לקיזוז מכל סיבה שהיא**, למעט כמפורט בתוספת, והיא כוללת את השלמת כל העבודות שאושרו ועוכבו ולא בוצעו בקומות החניון וכן את כל העבודות ו/או דרישות מאת כל קבלני המשנה בפרויקט.

124.18. בסעיף 2.6 לתוספת השישית נקבע כי לתמורה הפאושלית החדשה יתווספו הסכומים המפורטים להלן:

124.18.1. סך של 2,412,300 ₪ בתוספת מע"מ עבור שדרוג מעליות חניון ומעליות מגדלים, או כל סכום אחר מופחת שתורה קבוצת הרכישה במידה וקיבלה הצעה עדיפה.

124.18.2. סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין בניית גשר כקומפלט, או כל סכום אחר מופחת שתורה קבוצת הרכישה במידה וקיבלה הצעה עדיפה אצל ספק אחר. נקבע כי סכום זה ישולם ע"י חגי' הארבעה.

124.19. כן נקבע כי התמורה הפאושלית החדשה אינה כוללת התחשבנות חיוב/זיכוי בין הצדדים בגין בינוי ועיצוב הלובי ולובי קומה 14, וכן בגין חריגי אלומיניום ועבודות הפיתוח. הוסכם כי עד ליום 31.5.16 ישלימו הצדדים את ההתחשבנות וככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם בנוגע לכך, יכריע בעניין המפקח והכרעתו תהיה סופית.

124.20. החברה התחייבה לקבל טופס 4 כדין לאכלוס בנין A במפוצל מהלובי ומבנין B עד ליום 31.12.16. כן הוסכם כי לחברה יינתנו 60 יום גרייס על המועד לקבלת טופס 4 למגדל A. בפועל טופס 4 ניתן ביום 16.7.17.

124.21. החברה התחייבה לגרום לכך שיתקבל טופס 4 ללובי ולמסור את העבודות בבנין ולסיים את תיקון הרג'קטים בלובי לא יאוחר מיום 31.7.17. הוסכם כי לחברה ינתן חודש גרייס עבור תיקון הרג'קטים בלובי. טופס 4 ללובי ניתן בפועל ביולי 2019.

124.22. בסעיף 5.1 נקבע כי ככל שהחברה לא תעמוד במועד לקבלת טופס 4 לבנין A ויתקבל טופס 4 לאחר 28.2.17, מכל סיבה שהיא, החברה תשלם ותפצה את קבוצת הרכישה בפיצוי מוסכם סך של 80 ₪ למ"ר ברוטו ו/או כל חלק ממנו בגין השטחים שלא נמסרו עד המועד שנדחה, לתקופה שתחל במועד הנדחה ועד למועד מסירת היחידות, בהתאם לחישוב השטחים ע"י המפקח והכרעתו תהיה סופית אף אם יתקיים הליך בוררות בין הצדדים בהתאם לסעיף 7 לתוספת השישית.

124.23. בסעיף 5.3 לתוספת השישית נקבע כי לקבוצת הרכישה תעמוד הזכות לקזז את התשלום הנ"ל מהחברה מתוך כספי החברה המצויים אצל קבוצת הרכישה ו/או מהערבות הבנקאית שבידי החברה.

124.24. כן נקבע כי להבטחת מלוא התחייבויות החברה, לרבות תשלום הפיצוי המוסכם הנ"ל, הערבויות המצויות בידי קבוצת הרכישה, יוותרו בידיה ולא יופחתו בשום צורה עד לקבלת טופס 4, השלמת העבודות ומסירת היחידות.

124.25. התוספת השישית נחתמה כנגד ויתור הדדי בלתי חוזר ו"סופי בהחלט" של כל דרישה, טענה או תביעה של מי מהצדדים כלפי משנהו, לרבות טענה לזכאות לתשלום ו/או לקיזוז כנטען בנספח א' לתוספת, למעט בקשר לטיב ביצוע העבודות והשלמתן ולמעט בנסיבות המזכות את חגי' הארבעה בפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 5 לתוספת.

124.26. קבוצת הרכישה התחייבה בסעיף 6.3 לתוספת לא לקזז ולא לנכות מהתמורות המגיעות לחברה עפ"י ההסכם ו/או התוספות להסכם, אף אם יהיו לה טענות כנגד החברה, וזאת עד לבירור כל המחלוקות בין הצדדים, ככל שתהיינה, במסגרת הליך הבוררות הקבוע בסעיף 7 לתוספת השישית.

124.27. כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.3 הנ"ל, הוסכם כי קב' הרכישה לא תקזז מהחברה כספים בגין דרישות מפרטיות לפי ההסכם שהוחלט לא לבצע.

124.28. הובהר כי הוויתור של קבוצת הרכישה בכל הנוגע לזכות הקיזוז הנ"ל לא תחול במקרה המפורט בסעיף 5 לתוספת השישית וכי פניה לבורר לא תעכב את הפיצוי הקבוע בסעיף 5 לתוספת.

124.29. בסעיף 6.6 לתוספת השישית נקבע כי אין בתוספת כדי לגרוע מזכותה של קב' הרכישה לפעול לחילוט הערבות הבנקאית על פי ההוראות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה בו החברה לא עמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם על תוספותיו.

124.30. בסעיף 7 נקבע סעי' בוררות, לפיו כל מחלוקת בין הצדדים תתברר בפני אינג' גיא גבע כבור יחיד.

125. הליכים משפטיים בין הצדדים להסכם הבניה ביחס למגדל A

125.1. בעקבות מחלוקות בין הצדדים, בין היתר בקשר לסוג הערבות שבידי קבוצת הרכישה ולגובהה, וכן בקשר להליכי הוצאת טופס 4 ללובי, הצדדים מינו את מר גיא גבע לשמש כבורר במחלוקות שהתגלו בין הצדדים, בהתאם לסעיף 7 לתוספת השישית.

125.2. בנוסף לכך, ומבלי לגרוע מתפקידו כבורר בקשר עם יתר המחלוקות בין הצדדים, הוחלט כי מר גיא גבע ישמש תחילה כמגשר בין הצדדים.

125.3. בעקבות הליך הגישור שהתנהל בין הצדדים, ביום 19.6.19 נחתם הסכם ביחס למגדל A (להלן: "**ההסכם מיום 19.6.19**").

העתק ההסכם מיום 19.6.19 מצורף כנספח 39 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 39

125.4. במסגרת ההסכם מיום 19.6.19 הוסכם להעמיד את ערבות הבדק על סך של 3 מיליון ₪, צמודים למדד. הוסכם כי ערבות הבדק תבטיח גם את התחייבויות החברה המפורטות בהסכם בעניין מנורה מיום 6.9.18 (כפי שיפורט להלן) בין החברה לבין חגי' הארבעה וקבוצת הרכישה.

125.5. לאור תביעת מנורה (ה"פ 22483-07-18) שהוגשה נגד החברה ונגד קבוצת הרכישה ע"י מנורה איזו אהרון בע"מ, הוסכם בהסכם הגישור כי בכל מקרה בו תחויב קבוצת הרכישה לשלם למנורה במסגרת התביעה סך העולה על 1 מיליון ₪, ומאחר שערבות הבדק נועדה להבטיח גם את תביעת מנורה, החברה התחייבה בהסכם בהתחייבות בלתי חוזרת להמציא לקבוצת הרכישה תוך 7 ימים ערבות נוספת בסך שיידרש להשלמה עד לגובה סך הערבות המינימלית, כלומר לסך של 2 מיליון ₪.

125.6. כמו כן הובהר בסעיף 4 להסכם כי קבוצת הרכישה תוכל לחלט את ערבות הבדק ו/או את הערבות הנוספת, גם לטובת כל סכום שייפסק נגדה במסגרת תביעת מנורה, וזאת רק לאחר קבלת פס"ד חלוט ללא קשר לגובהו.

125.7. כן הוסכם, כי כל והחברה לא תמציא את הערבות הנוספת במועדה, תהיה קב' הרכישה רשאית לחלט את מלוא ערבות הבדק לצורך התשלום למנורה ולהשאיר את היתרה בידיה, זאת מבלי לגרוע מאחריות דורי על פי מטרת הערבות ותיקוני בדק ויתר הוראות ההסכם.

125.8. עוד נקבע כי ערבות הבדק והערבות הנוספת יעמדו בתוקפן לכל הפחות לתקופה של שנה וחצי, דהיינו עד ליום 31.12.20 וכי על אף תקופת הערבות, ערבות הבדק והערבות הנוספת יוארכו מעת לעת עד לקבלת פס"ד חלוט בתביעת מנורה או עד לקיום החברה את הוראות ההסכם לפי המאוחר.

125.9. עפ"י סעיף 7 להסכם הגישור, עם תום תקופת הערבות על הארכותיה ולאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט- מגדל A והלובי, וכן לאחר קבלת פס"ד חלוט בתביעת מנורה, ככל שתיוותר בידי קבוצת הרכישה ערבות הבדק ו/או הערבות הנוספת, תושב יתרת ערבות הבדק ו/או הערבות הנוספת לידי החברה.

125.10. ביום 26.9.19 חתמה החברה על כתב היעדר תביעות, לפיו החשבון הסופי של החברה בגין כל העבודות שבוצעו במגדל A עומד על סך של **245,208,061** ₪ בצירוף מע"מ. העתק כתב היעדר תביעות מיום 26.9.19 מצורף כנספח 40 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 40

125.11. על פי כתב היעדר התביעות הסכום הנוטר לתשלום ע"י קב' הרכישה לטובת דורי עומד על סך של 460,059 ₪ בצירוף מע"מ. סכום זה לא שולם לחברה. כמו כן, התחייבה החברה להשלים את העבודות המפורטות בנספח א' לכתב העדר התביעות.

125.12. החברה אישרה כי ככל שלא תשלים את העבודות המפורטות, קבוצת הרכישה תהיה רשאית בכפוף למתן התראה של 7 ימים להשלים את העבודות בעצמה ולחלט את ערבות הבדק המצויה בידם עד לגובה העלויות. יצוין כי במסגרת כתב היעדר התביעות לא צוין מועד לביצוע העבודות.

126. הליכים משפטיים ביחס לשני המגדלים בעניין מנורה איזו אהרון בע"מ (לעיל ולהלן: "מנורה")

126.1. בין החברה לבין מנורה נחתם ביום 28.11.12 הסכם פאושלי לבניית מערכות אינסטלציה, מיזוג, חשמל ועוד.

126.2. בשל פניה של מנורה לחברה, לפיה דרשה מנורה לקבל תשלום ישירות מחג' הארבעה ומקבוצת הרכישה בגין העבודות בשני המגדלים, נחתמו בין הצדדים ביום 13.6.16 וביום 26.6.16 מסמכי המחאת זכות, לפיהם הסכום הסופי שנוטר לתשלום למנורה ע"י החברה, ישולמו למנורה ישירות ע"י חג' הארבעה וקבוצת הרכישה, בהתאמה ולא ע"י החברה.

העתק מסמכי המחאת זכות מיום 13.6.16 ומיום 26.6.16 מצורפים כנספחים 41 לדוח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 41

126.3. בהתאם למסמכי המחאת הזכות נקבע כי חג' הארבעה וקבוצת הרכישה ישלמו ישירות למנורה אך ורק מתוך, ועל חשבון, הכספים המגיעים לדורי, וזאת עד לגובה יתרת התמורה הפאושלית ויתרת תמורת החריגים הנ"ל.

126.4. הואיל ועל פי ההסכם המקורי בין החברה לבין מנורה, לחברה יש זכות עכבון בסך של 5% מתוך הסכום המגיע מהחברה למנורה, אזי מכל חשבון שאושר מנורה שולמו לה בפועל 95%, כאשר העיכבון נותר בידי דורי עד לחשבון הסופי, ובהתאם לערכו ייקבע האם כספים אלה נשארים אצל דורי או ישולמו למנורה.

126.5. בעקבות זאת, הוגשה ע"י מנורה המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי בת"א (ה"פ 22483-07-18), במסגרתה התבקש ביהמ"ש להצהיר כי הסכם ההמחאה מיום 13.6.16 והתוספת להסכם מיום 26.6.16, חלים גם על כספי העיכבון שבהסכם בין מנורה לבין החברה וכי על חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה להותיר ברשותן את מלוא יתרת התמורה החוזית המגיעה למנורה בקשר לביצוע העבודות בפרויקט מגדלי הארבעה על פי הסכם המחאה זכות מנורה, לרבות כספי העיכבון ולא להעביר תשלומים לידי החברה.

126.6. יצוין כי תביעה זו הופנתה להליך של גישור, כאשר התקיימו מס' ישיבות גישור אולם הישיבה האחרונה אשר הייתה קבועה לסוף חודש אוקטובר 2019 בוטלה לאור כניסתה של החברה להליכי חדלות פירעון.

126.7. בעקבות הגשת המרצת הפתיחה, נחתם ביום 6.9.18 הסכם בין החברה לבין חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה, במסגרתו הוסכם כי ככל שבמסגרת המרצת הפתיחה יתקבלו טענות מנורה וייקבע כי היה על חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה לשמור כספים כלשהם עבור מנורה או לשלם למנורה, או ככל שתוגש תביעה כספית נגד חג'י הארבעה או קבוצת הרכישה מכוח הסכמי ההמחאה וייפסק סכום כלשהו כנגדן, או אם יוטלו עיקולים כלשהם עליהן, **אזי חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה יהיו רשאיות לגבות ו/או לחלט את מלוא הסכומים שייפסקו לטובת מנורה מתוך הערבויות הבנקאיות שנמסרו ע"י החברה להבטחת ביצוע העבודות, זאת ללא כל תנאי ומבלי שהחברה תוכל להתנגד לחילוט כספים אלה מהערבויות הבנקאיות ומבלי שהחברה תעלה כל טענה נגד החילוט לרבות טענות קיזוז או הפחתה.**

העתק ההסכם מיום 6.9.18 מצורף כנספח 42 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 42

127. לפי מיטב בדיקת הנאמנים תלויות ועומדות בקשר לפרויקט זה ערבויות כדלקמן:

127.1. ערבות ביצוע על סך של 1,000,000 ₪ נומינלי (1,118,370 ₪ משוערך), אשר הונפקה ע"י בנק לאומי (ערבות צולבת עם קבוצת לוזון). הערבות הונפקה ביום 28.6.11 לטובת מנהל מקרקעי ישראל ביחס לשני המגדלים בפרויקט הארבעה. הערבות אמורה להיות מוחזקת עד חצי שנה לאחר לקבלת תעודות גמר בשני המגדלים, שטרם התקבלו.

127.2. ערבות ביצוע על סך של 5,092,023 ₪ נומינלי (6,092,362 ₪), אשר הונפקה ביום 17.9.13 ביחס למגדל B ע"י בנק אגוד ומוחזקת בידי עו"ד יצחק חג'י עבור חג'י הארבעה. הערבות מוחזקת בהתאם להוראות פסק בוררות ביניים מיום 3.10.19. עפ"י פסק הבוררות הערבות הייתה אמורה להיות מומרת לערבות בדק, אולם בפועל הופחתה אך נותרה כערבות ביצוע.

127.3. ערבות ביצוע על סך של 1,247,103 ₪ נומינלי (1,492,099 ₪ משוערך), אשר הונפקה ביום 12.1.16 ע"י בנק הפועלים ומוחזקת בידי עו"ד יצחק חג'י. הערבות מוחזקת בהתאם להוראות פסק בוררות ביניים מיום 3.10.19, עד לסיום ההליכים בעניין מנורה. עפ"י פסק הבוררות הערבות הייתה אמורה להיות מומרת לערבות בדק, אולם בפועל הופחתה אך נותרה כערבות ביצוע.

127.4. ערבות ביצוע על סך של 2,509,607 ₪ נומינלי (משוערך 3,002,625 ₪) אשר הונפקה ביום 17.10.13 ע"י בנק הפועלים ומוחזקת בידי עו"ד יצחק חגיג'. הערבות מוחזקת בהתאם להסכם גישור ביחס למגדל A מיום 19.6.19. עפ"י ההסכם הערבות הייתה אמורה להיות מומרת לערבות בדק, אולם בפועל הופחתה אך נותרה כערבות ביצוע.

128. טענות קיימות לבדק:

128.1. כפי שנמסר לנאמנים מהחברה, לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה. השלמת התחייבויות החברה בפרויקט הארבעה כוללת השלמת עבודות ביצוע, טיפול ברג'קטים וטיפול בהוצאת תעודת גמר.

128.2. כמו כן, המזמינים דרשו לטפל בכשלים באיטום במרפסות המגדלים אשר גרמו לנזילות ולדליפות וכן לתקן את נזקי הדליפות במשרדים שניזוקו כתוצאה מהדליפות. הנאמנים פנו לחברת הביטוח על מנת שהאירוע יוכר כאירוע ביטוחי ולפי מידע שנמסר לנאמנים, חברת הביטוח אכן הכירה בכיסוי הביטוחי (קיימת מחלוקת בשאלה האם מדובר באירוע אחד או במקבץ של אירועים – פרשנות המשפיעה בעיקר על שאלת היקף ההשתתפות העצמית של החברה בנזק).

128.3. כפי שפורט בפני בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה מס' 56, ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 18.11.19, ימונה גורם מקצועי אובייקטיבי מוסכם לצורך הכרעה במחלוקות מקצועיות בין הצדדים ביחס להיקף וטיב העבודות הנדרשות, וככל שלא תהיה הסכמה בין הצדדים ימונה גורם כזה ע"י ביהמ"ש הנכבד, כאשר ביהמ"ש הנכבד הציע לבחון את זהותו של איג' ספיבק.

129. הליכים משפטיים נוספים:

129.1. ת"א 18-06-18086 מחסני קירור ויבולים נ' קב' חג'ג' וא. דורי בניה בע"מ - תביעה שהוגשה ע"ס 4.5 מיליון ₪ בטענות לאובדן שכירות, ירידת ערך, שימוש בזיקת הנאה ואובדן הנאה בשימוש בנכס המצוי סמוך למגדלי הארבעה, בטענה לפגיעה מבניית הפרויקט לאורך תקופת הבניה.

129.2. ת"א 18-10-72001 אדלר איטום מבנים בע"מ נ' א. דורי בניה - תביעה שהוגשה ע"ס 383,900 ₪ ע"י קבלן משנה שביצע עבודת הזרקות בחניונים עבור דורי. ביום 15.9.19 ניתן פס"ד דין על מלוא סכום התביעה בצירוף הוצאות (סה"כ - 410,486.75 ₪).

130. עיקול סך 3.5 מיליון ₪ המגיע לחברה

130.1. בינואר 2017 הוגשה תביעה לביהמ"ש המחוזי בת"א ע"י שפילמן ואח' (להלן: "התובעים") נגד החברה בצירוף בקשה לעיקולים זמניים (ת"א 17-01-32905).

130.2. ביום 15.1.17 התקבלה החלטת ביהמ"ש לפיה ניתן צו עיקול על סך של 8,891,633 ₪ אשר חל על קב' מחזיקים, קבוצת הרכישה ועל חגיג' הארבעה, המחזיקים ומבצעים את פרויקט הארבעה.

130.3. החברה עתרה לביהמ"ש בבקשה לביטול צו העיקול וביום 16.2.17 דחה ביהמ"ש את עתירת דורי והותיר את צו העיקול על כנו.

130.4. ביום 22.2.17 במסגרת בע"ק 17-02-46177 הגישו התובעים בקשה לאישור העיקול, בין היתר כנגד המחזיקים.

130.5. המחזיקים הצהירו כי על אף ההסכמים עם החברה, החברה אינה מבצעת בפועל את הפרויקט במשך תקופה של שנה וחצי, אלא קבלני משנה שונים מטעמה, בהובלת דניה סיבוס, ולפיכך הכספים שאמורים היו להיות משולמים לחברה, למעשה שולמו לקבלני המשנה מטעמה. לטענת החברה, טענות אלה אינן נכונות, ובפועל דניה סיבוס פעלה כקבלן משנה של דורי בניה, המזמין שילם לחברה והחברה שילמה לדניה סיבוס. לטענת החברה, דניה סיבוס לא קיבלה כסף מהמזמין!

130.6. בסופו של יום המחזיקים והתובעים הגיעו להסכמה לפיה המחזיקים יפקידו סך של 3,500,000 ₪ לטובת התובעים והחברה נתנה את הסכמתה להמחאת זכות לטובת התובעים. יודגש, כי בסעיף 8 להסכם מיום 6.3.17 שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בקשר עם העיקול נקבע כי ככל וצו העיקול יפקע, ההסכם יפקע גם הוא וסכום הפשרה בסך של 3.5 מיליון ₪ ישולם לחברה במלואו. לפיכך נחתם הסכם פשרה במרץ 2017, בו נקבע כי המחזיקים יפקידו כספים כמפורט להלן

130.7. לפיכך נחתם הסכם פשרה במרץ 2017, בו נקבע כי המחזיקים יפקידו כספים כמפורט להלן:

130.7.1. קבוצת הרכישה תפקיד סך של 1,821,917 ₪.

130.7.2. חגי' הארבעה תפקיד סך של 1,678,083 ₪.

130.8. תוך 7 ימים מחתימת הסכם הפשרה התחייב עו"ד יצחק חגי' לפתוח חשבון נאמנות וניתנה לו הוראה לפיה סכום הפשרה יוחזק בחשבון הנאמנות כל עוד צו העיקול כלפי המחזיקים יהיה בתוקף, עד שיינתן פס"ד בתובענה.

130.9. סכום הפשרה הוחזק בחשבון הנאמנות באופן שיאפשר לחגי' הארבעה ולקבוצת הרכישה להעביר כל תשלום על פי הסכמי הבניה עם החברה על תוספותיהם ישירות לחברה ללא כל הגבלה או דרישה מצד התובעים ומבלי הדבר ייחשב להפרת צו העיקול.

130.10. ביום 8.3.17 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה בין הצדדים.

העתק הסכם הפשרה בין הצדדים והחלטת ביהמ"ש מיום 8.3.17 הנותנת לפשרה תוקף של פס"ד, מצורפים כנספח 43 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 43

העתק הסכם מיום 6.3.17 שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בקשר עם העיקול מצורף כנספח 44 לדו"ח ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 44

131. עיקול נוסף הקשור לפרויקט הזה:

131.1. במסגרת תביעת פיינטוך נ' א. דורי בניה בע"מ ת.א. 27502-05-17 (מחוזי ת"א) עוקל סך נוסף של 1.2 מיליון ₪ מהתקבולים המגיעים לדורי בניה במסגרת פרויקט הארבעה. קבוצת הרכישה הפקידה את הכספים האמורים בקופת בית המשפט (בע"ק 27652-06-17). יצוין כי הסכם זה לא אושר ע"י החברה ולא הוצג בפניה.

132. תביעות חוב שהוגשו בקשר לפרויקט זה:

132.1. ביום 18.11.19 הוגשה תביעת חוב ביחס למגדל B ע"י חגי' הארבעה על סך של 4,131,117 ₪ בצירוף מע"מ וכן תביעה מותנית בסך של 20,680,515 ₪. זאת בגין הפרת הסכמים שנחתמו עם החברה ונזקים

שנגרמו כתוצאה מהפרה זו. בתביעת החוב נטענת גם זכות קיזוז ולחילוט הערבויות. יודגש כי הטענות בתביעת חוב זה הוכחו בעבר על ידי החברה.

132.2. ביום 18.11.19 הוגשה תביעת חוב ביחס למגדל A ע"י קבוצת הרכישה על סך של 2,010,297 ₪ בצירוף מע"מ ותביעה מותנית בסך של 20,140,458 ₪ בצירוף מע"מ. זאת בגין הפרת הסכמים שנחתמו עם החברה ונזקים שנגרמו כתוצאה מהפרה זו. בתביעת החוב נטענת גם זכות קיזוז ולחילוט הערבויות. יודגש כי הטענות בתביעת חוב זה הוכחו בעבר על ידי החברה.

II. גינדי הייטס

133. פרויקט "גינדי הייטס" הוא פרויקט שיזמה חברת ג'י. אל. איי. גינדי החזקות רמת גן שותפות מוגבלת מס' 550211049 (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית שני בניינים ובהם סה"כ 192 יחידות דיור ברח' הגלעד 4/היוזמה 3 ברמת גן.

134. ביום 24.10.06 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 13.3.11.

העתק החוזה המקורי של גינדי הייטס מצורף כנספח 45 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 45

135. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 139,400,000 ש"ח (סכום של 200 אלף ₪ נותר מעוכב בידי גינדי ולא שולם מעולם). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסכום של 10,470,000 ₪ וערבויות בדק בסכום של 6,980,000 ₪.

136. העבודות בפרויקט זה נמסרו במאי 2010.

137. לטענת החברה היא זכאית לקבל מגינדי סכום של 200 אלף ש"ח בהתאם למסמך העדר התביעות כלפי גינדי עליו חתמה החברה ביום 20.9.11 בקשר עם לפרויקט זה.

העתק מסמך העדר תביעות כלפי גינדי מיום 20.9.11 מצורף כנספח 46 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 46

138. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

138.1. ת.א. 17-05-39361 בבית המשפט המחוזי בתל אביב (בפני כב' השופט דורון חסדאי) - תביעת ליקויים על ידי נציגות הדיירים בסך של כ-6 מיליון ש"ח. בהליך זה החברה מיוצגת יחד עם גינדי. בשלב זה מונה מומחה בית משפט שטרם הגיש חוות דעת.

138.2. יצוין כי בבדיקת הנאמנים טרם נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרויקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשפות את החברה בגין כל חיוב כאמור.

139. לפי מיטב בירורי הנאמנים, למועד זה גינדי לא מחזיקה בקשר עם פרויקט זה ערבויות.

140. פרויקט "גינדי השופטים" הוא פרויקט שיזמה חברת גינדי החזקות דירות מפוארות 2006 בע"מ (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית בניין ובהם סה"כ 37 יחידות דיור ברח' שאול המלך 1 בתל אביב.

141. ביום 24.10.06 חתמה גינדי על הסכם עקרונות עם החברה שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 15.5.10. חשוב לציין שלאור תוספות ושינויים המועדים שהיו אמורות להימסר הדירות היו בשלהי 2011 ואמצע 2012. ביום 14.12.08 נחתם פרוטוקול הסכמות וביום 5.2.13 נחתמה תוספת לחוזה המקורי (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי").

העתק החוזה המקורי של גינדי השופטים והתוספות הנ"ל מצורף כנספח 47 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 47

142. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ-95 מיליון ש"ח (לפני תוספות בגין שינויים).

143. העבודות בפרויקט זה נמסרו למזמין במאי 2011 (טופס 4 התקבל ביום 27.2.11 ותעודת גמר התקבלה ביום 22.5.13).

144. נכון ליום 30.11.19, שמונה וחצי שנים שנים לאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

144.1. לטענת גינדי, היא זכאית לקבל מהחברה כ-16 מיליון ש"ח בגין מחדלה של החברה לתקן את הליקויים בפרויקט ומששלל פניותיה של גינדי לתיקון ההפרה הושבו ריקם, לחלופין בשל הפרה יסודית של לוחות הזמנים בהסכם ויצירת מניעה במסירת העבודות..

144.2. לטענת החברה היא זכאית להשבת הערבויות, השבת החילוטים וכן כספים בגין התחייבויות גינדי.

145. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

145.1. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – בהליך זה בו פתחה החברה ובגין פרויקט זה תבעה החברה השבה של הערבויות שהחזיקה גינדי בניגוד להסכמות הצדדים בקשר עם הפרויקט. חשוב לציין שבעקבות הגשת התביעה יום למחרת פנתה גינדי בבקשה לחילוט של 7 ערבויות בנקאיות אשר חרף ניסיונות משפטיים למנוע את החילוטים 500 אלף ש"ח מתוך הערבויות (לאחר הגשת התביעה) אכן חולטו.

העתק החלטות בית המשפט הנכבד בנוגע לחילוט מצורפות כנספח 48 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 48

145.2. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – במסגרת תביעה שכנגד תבעה גינדי מהחברה בגין פרויקט זה סך של 16,150,000 ש"ח וכן סעדים הצהרתיים וסעדי אכיפה כדלקמן:

145.2.1. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם השופטים.

145.2.2. סעד הצהרתי כי החברה אחראית ותישא כל נזק, דרישה או תביעה שתהיה לרוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים וכי תישא ותטפל בכל התביעות ותשפה את גינדי בגין כל הנזקים בתביעה.

145.2.3. סעד של אכיפה למסירת פרוטוקולים שתוקנו כל הליקויים.

145.2.4. פיצוי כספי בסך של 16,150,000 ש"ח.

יצוין כי בבדיקת הנאמנים לא נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרויקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות נגד החברה נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשלם את בגין הנזקים ו/או לשפות את החברה בגין חיוב כאמור.

145.3. ת.א. 5930-11-18 בבית המשפט המחוזי מרכז (בפני כב' השופט סגן הנשיא יעקב שינמן) - תביעת נציגות דיירים על סך כ-65 מיליון ש"ח הוגשה כנגד החברה וגינדי בגין בין היתר ליקויים נטענים בשטחים ציבוריים והחברה מיוצגת בהליך זה יחד עם גינדי. החברה וגינדי הגישו הודעות צד ג' כנגד קבלני המשנה, לרבות יועץ האלומיניום, קבלן אלומיניום, קבלן איטום, קבלן בריכה, קבלן חשמל חכם, קבלן צלונים וכד'. כמו כן, ההודעה לצדדים שלישיים הוגשה גם כנגד הנציגות, חלק מהדיירים (אשר ביצעו שינויים בדירותיהם מבלי לקבל את האישורים הנדרשים לכך) ואיילון חברה לביטוח, בטענה כי על אף שהעבודות ואנשי המקצוע בוטחו בפוליסות מקיפות, היא סירבה לקחת את התביעה הנ"ל תחת אחריותה וטיפול. כתב שיפוי של החברה לגינדי נחתם בפרויקט זה על רקע הודעת גינדי כי כתב שיפוי זה לא יחול על נושאים המצויים באחריות גינדי והחלטת בית המשפט המחוזי המעגנת זאת. כמו כן, יצוין כי כתב השיפוי האמור נחתם בעקבות דרישת חילוט ערבות של גינדי.

145.4. נכון למועד זה, גינדי עדין מחזיקה בקשר עם פרויקט זה ערבויות בדק בסכום של 5,177,930 ₪ (בערכים ריאליים ובהתאם לתביעת החוב). בהקשר זה יצוין, כי בחוזה המקורי (אשר ביצע שימוש בהסכם גינדי הייטס) לרבות תוספותיו הוסכם בעניין ערבויות ביום 5.2.15 היה על גינדי להפחית את הערבויות ל- 3,230,000 ש"ח ועד ליום 5.2.16 היה על גינדי להשיב את הערבויות במלואן.

עד מועד זה חילטה גינדי סך של כ-500 אלף ש"ח ערבויות בגין פרוייקט זה.

העתק רשימת הערבויות שחולטו בפרוייקט השופטים מצורף כנספח 49 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 49

IV. גינדי ויזן

146. פרויקט "גינדי vision" (ויזן) הוא פרויקט שיוזמה חברת גינדי ישראל 2010 בע"מ (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית שלושה בניינים ובהם סה"כ 98 יחידות דיור ברחוב יהודית בירק ברחובות.

147. ביום 5.2.13 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 31.5.15. תוספת להסכם נחתמה ביום 17.12.13. העתק החוזה המקורי של גינדי ויזן והתוספת הנ"ל מצורף (ללא נספחיו) כנספח 50 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 50

148. בהתאם למידע שהוצע לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ-67,000,000 ש"ח (כ-3.3 מיליון ש"ח טרם שולמו וסכום של 100,000 ₪ חולט על ידי גינדי). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסכום של 4,187,500 ₪.

149. העבודות בפרויקט זה נמסרו למזמין בתחילת ספטמבר 2015 (טופס 4 התקבל ביום 31.8.15).

150. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, הגיעה החברה לטענתה להסכמות עם גינדי בדצמבר 2015 אשר לא נחתמו כמפורט להלן (להלן: "**הסכמות פרויקט ויז'ן**").

151. נכון ליום 30.11.19, 4.5 שנים לאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

151.1. לטענת גינדי, היא זכאית לקבל מהחברה פרויקט ללא עיכובים וברמת ביצוע טובה. לטענת גינדי החברה לא התמידה בביצוע העבודות בפרויקט בשקידה וקצב העבודות היה איטי מהקבוע. כמו כן, לטענת גינדי החברה לא השלימה את מסירת היחידות במועד הקבוע ולא תיקנה את הליקויים במועד הנדרש. לטענת גינדי קיים פיצוי מוסכם בסך שלא יפחת מ-5.7 מיליון ש"ח. כמו כן לטענת גינדי הבדק בדירות לא מבוצע כנדרש. כמו כן טוענת גינדי נגד החברה במסגרת הליך משפטי באמצעות הודעת צד ג' לנזקים ולחבויות ספציפיים.

151.2. לטענת החברה היא זכאית לתנאים שהוסכמו אולם לא נחתמו בתוספת להסכם ויז'ן כמפורט להלן:

151.2.1. סך של כ-3.2 מיליון ש"ח, כאשר כ-1 מיליון ₪ בגין תוספות לפאושלי והתייקרויות ו-כ-2.2 מיליון ש"ח בגין חריגים (כאשר הדרישה המקורית עמדה על למעלה מ-10 מיליון ש"ח).

151.2.2. העדר תביעות וויתור על איחורים.

151.2.3. השבת ערבות הביצוע בסך של 3 מיליון ₪ (בנק מרכזית).

151.2.4. העברת סכומי ביטוח שלא שולמו לחברה בגין 3 אירועים – בהתאם למידע שנמסר לנאמנים הזמניים עד מועד זה התקבלו בידי גינדי כ-100 אלף ₪.

151.2.5. השבת חילוט בסך של כ-100 אלף ש"ח.

152. לפי מיטב בדיקת הנאמנים בקשר לפרויקט זה מחזיקה גינדי **ערבות ביצוע בסכום של 3,187,034 ₪** (במונחים ריאליים בהתאם לתביעת החוב של גינדי).

בהקשר זה יצוין כי בחוזה המקורי הוסכם בעניין ערבויות הביצוע, כי עם גמר עבודות הביצוע ומסירת הפרויקט לידי גינדי, גינדי הייתה אמורה להשיב את ערבויות הביצוע כנגד קבלת ערבויות בדק.

153. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

153.1. **ת.א. 17-01-2520 בבית משפט השלום בתל-אביב-יפו** (כבוד השופט דורון חסדאי)- תביעת צו עשה מטעם נציגות הדיירים לביצוע תיקונים הוגשה כנגד גינדי. הודעת צד ג' הוגשה ע"י גינדי נגד החברה והחברה הגישה הודעה לצד ד' כנגד קבלני משנה שונים. החברה מיוצגת בהליכים אלה ביחד עם גינדי.

153.2. ת.א. 66536-09-17, ת.א. 2520-01-17, ת.א. 25520-07-17, ת.א. 8445-02-18, ת.א. 55356-03-18, ת.א. 57831-12-18 ו- ת.א. 36628-05-19 בבית משפט השלום בתל אביב יפו- המדובר ב-7 תביעות לפיצויים מטעם בעלי דירות בפרויקט כנגד גינדי והחברה בסך של כ-1.5 מיליון ₪.

V. גינדי פרויקט הלאום

154. פרויקט "גינדי מגדלי הלאום" הוא פרויקט שיזמה חברת גינדי מגדלי הלאום (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית ארבעה ובהם סה"כ 230 יחידות דיור ברח' ישראל גלילי בראשון לציון.

155. ביום 5.7.11 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 4.12.13 (בתוספת חודשיים של גרייס) לשני הבניינים הנמוכים (5 ו-6), 4.4.14 (בתוספת חודשיים של גרייס) לבניין מס' 4 ו-14.4.14 (בתוספת חודשיים של גרייס) לבניין מס' 7. בהמשך לחוזה הביצוע חתמה החברה על 5 תוספות לחוזה הביצוע וניתנו מס' פקודות שינויים (להלן בפרק זה יקראו יחדיו: "**החוזה המקורי**").

העתק החוזה המקורי של גינדי מגדלי הלאום והתוספות מצורף (ללא נספחים) כנספח 51 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 51

156. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 157 מיליון ש"ח (סכום של כ-4.3 מיליון ₪ נותר מעוכב בידי גינדי ולא שולם מעולם). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסכום של כ-12 מיליון ש"ח ₪ וערבויות בדק בסכום של כ-8 מיליון ש"ח ₪.

157. בניינים 5 ו-6 בפרויקט זה נמסרו למזמין במאי 2014 (טופס 4 התקבל ביום 25.5.14). בהמשך במאי 2015 נמסרו למזמין בניינים 4 ו-7 בפרויקט זה במאי 2015 (טופס 4 התקבל ביום 25.5.15).

158. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, חתמו גינדי והחברה ביום 17.12.15 וביום 2.2.16 על תוספות לחוזה המקורי בפרויקט מגדלי הלאום.

159. כפי שניתן לראות, לכאורה לאחר התוספת מיום 17.12.15 הייתה אמורה גינדי לשלם כספים נוספים ולהיות מנועה מלהעלות טענות רבות אותן היא מנסה לטעון היום.

160. במסגרת כתב תביעה שכנגד מיום 1.1.2017, הודיעה גינדי על ביטול התוספות מימים 17.12.15 ו-2.2.16.

161. נכון ליום 30.11.19, 4.5 ו-5.5 שנים (בהתאמה) לאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

161.1. לטענת גינדי, היא זכאית לקבל מהחברה סך של כ-24 מיליון ש"ח בצירוף סעדים הצהרתיים.

161.2. לטענת החברה, היא זכאית לקבל מגינדי כ-5.1 מיליון ש"ח ואמורים להשיב לה ערבות ביצוע בסך משוערך של כ-8.2 מיליון ₪.

162. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

162.1. ת.א. 16-08-4032 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – במסגרת הליך זה בו פתחה החברה תבעה החברה בגין פרויקט זה השבת ערבות הביצוע בסך משוערך של כ- 8.2 מיליון ₪ (ערבות בדק ע"ס כ- 8 מיליון ₪ (מנורה מבטחים) + ערבות לעיריית ראש"צ להבטחת תעודת גמר ע"ס 1 מיליון ₪ (חצי מיליון ש"ח בבנק הפועלים וחצי מיליון ש"ח בבנק אגוד).

162.2. ת.א. 16-08-4032 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – תביעה שכנגד בה תבעה גינדי מהחברה בגין פרויקט זה סך של כ-24 מיליון ש"ח בצירוף סעדים הצהרתיים כמפורט להלן:

162.2.1. סעד של השבה של 5,133,208 ש"ח בגין ביטול התוספת להסכם הלאום.

162.2.2. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם הלאום.

162.2.3. סעד הצהרתי כי החברה אחראית ותישא כל נזק, דרישה או תביעה שתהיה לרוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים וכי תישא ותטפל בכל התביעות ותשפה את גינדי בגין כל הנזקים בתביעה.

162.2.4. סעד של אכיפה למסירת פרוטוקולים שתוקנו כל הליקויים.

162.2.5. צו עשה למסירת דירות יפית טל.

162.2.6. פיצוי כספי בסך של 18,681,066 ש"ח בין היתר בגין פיצוי מוסכם לטענת גינדי למניעה במסירת העבודות, הפרות יסודיות, הוצאות ועלויות תקורה ועלויות השלמת עבודות.

162.3. ת.א. 16-10-27849 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופט נפתלי שילה) - תביעה שהגישה נציגות דיירים בניין 7 בסך של כ-6 מיליון ש"ח וכן דרישה לצו עשה לתיקוני חיפוי חיצוני בשווי של 8 מיליון ש"ח. גינדי הגישה בהליך זה הודעת צד ג' נגד החברה והחברה מיוצגת בהליך זה יחד עם גינדי. החברה הגישה הודעת צד ד כנגד התובעים וכנגד קבלני משנה שונים (התובעים עצמם, ע.ס.ר מערכות בע"מ, יהונתן שרביט, נובק בע"מ, תירוש פרויקטים בע"מ).

162.4. 11 תביעות בגין ליקויים על ידי דיירים (במסגרת ת.א. 16-09-16822, ת.א. 16-09-22103, ת.א. 17-01-89, ת.א. 17-02-44112, ת.א. 17-06-7706, ת.א. 17-07-39771, ת.א. 18-12-63894, ת.א. 18-11-11388, 17-09-09, ת.א. 18-12-41718, ת.א. 19-05-9772, ת.א. 19-08-31552) בסך של כ-3 מיליון ש"ח. במסגרת הליכים אלו החברה מיוצגת עם גינדי. גינדי והחברה הגישו בחלק מהליכים אלו הודעות צד ג' נגד קבלנים וספקי משנה.

163. לפי מיטב בדיקת הנאמנים תלויות ועומדות בקשר לפרויקט זה ערבויות כדלקמן:

163.1. עיריית ראשון לציון מחזיקה בקשר עם פרויקט זה ערבויות בגין תעודת גמר בסכום של 1 מיליון ש"ח ₪, וזאת למרות שלטענת החברה המכשול היחיד המונע הוצאת תעודת גמר נעוץ בסיבות הנוגעות לגינדי ו/או מי מטעמה בלבד ואינו תלוי בחברה אשר ביצעה את כל המוטל עליה בעניין זה.

163.2. בידי גינדי ערבות בדק בסכום של כ-8,202,420 ₪ (במונחים ריאליים בהתאם לתביעת החוב של גינדי). בהקשר זה יצוין, כי בחוזה המקורי הוסכם בעניין ערבויות בדק, כי הערבות תופחת לכמחצית מסכומה לאחר שנה וחודשיים ממועד מסירת הפרויקט. כמו כן הוסכם כי בחלוף 4 שנים ממועד מסירת הפרויקט הערבות תוחזר במלואה (ראה סעיף 10.3.3 לחוזה המקורי). חשוב לציין כי לאחר

הגשת התביעה נגד גינדי ועד למועד זה חילטה גינדי סך של כ- 190 אלף ש"ח בגין ערבויות עבור פרויקט זה.

העתק רשימת הערבויות שחולטו בפרוייקט גינדי הלאום מצורף כנספח 52 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 52

VI. גינדי המשתלה

164. פרויקט "גינדי המשתלה" הוא פרויקט שיזמה חברת גינדי החזקות פרויקט המשתלה (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית 11 בניינים ובהם סה"כ 232 יחידות דיור ברח' משה וילנסקי בתל אביב.

165. ביום 4.8.13 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרוייקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 2.1.16 עבור מגרשים 25 ו-25א) ו- 25.5.16 עבור מגרש 27.

העתק החוזה המקורי של גינדי המשתלה מצורף כנספח 53 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 53

166. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרוייקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 155 מיליון ש"ח (ללא חריגים שאושרו בהמשך). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע אשר חולטו על ידי גינדי בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

167. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, חתמו גינדי והחברה ביום 2.2.16 על הסכם העדר תביעות, סיום התקשרות ויציאה מהאתר, לרבות תניית בוררות (ראה סעיף 8 להסכם מיום 2.2.16) – הסכם שהעתקו מצורף כנספח 54 לדו"ח זה (להלן: "הסכם היפרדות מיום 2.2.16").

העתק ההסכם מיום 2.2.16 מצורף כנספח 54 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 54

168. העבודות בפרוייקט זה נמסרו למזמין ביום 2.2.16 והמשך הפרוייקט היה אמור להתנהל על ידי גינדי ו/או מי מטעמה. כפי שניתן לראות, לכאורה לאחר הסכם ההיפרדות מיום 2.2.16 היו אמורות להיות מופחתות הערבויות והחברה הייתה אמור לקבל את יתרת התמורה שלה היא זכאית.

169. לטענת החברה, גינדי לא עמדו בהסכם זה ובמהלך חודש מרץ 2016 אף הודיעו על ביטול הסכם ההיפרדות. החברה הגישה בחודש אוגוסט 2016 תביעה במסגרתה ביקשה בין היתר סעד של אכיפת ההסכם, ובתגובה להגשת התביעה חילטה גינדי את מלוא הערבויות שהיו מוחזקות בידה – אותן ערבויות שהיו אמורות בחלקן לחזור לחברה עוד בחודש פברואר 2016 והיתרה בטווח של שנתיים לאחר מכן.

170. נכון ליום 30.11.19, 3.5 שנים לאחר החתימה על ההסכם מיום 2.2.16 ולאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

170.1. לטענת גינדי, במסגרת תביעת החוב נדרש לשירותי בדק סך של כ-4 מיליון ש"ח.

- 170.2. לטענת החברה בגין פרויקט המשתלה בקשר עם חילוטם קבלני משנה וספקים (בגין חשבון ינואר 2016) היא זכאית לקבל מגינדי סך של כ-13.25 מיליון ש"ח כמפורט להלן בצירוף סעדים הצהרתיים:
- 170.2.1. כ-500 אלף ש"ח נכון למועד הגשת התביעה- בגין כל מה ששילמה החברה לקבלנים וספקים בגין ינואר 2016.
- 170.2.2. כ-250 אלף ש"ח (רובם כספים שכבר שולמו על ידי החברה- בגין שיפוי בגין כל התביעות כנגד החברה פרויקט המשתלה.
- 170.2.3. השבת עלויות ביטוח וערבות ומנוף.
- 170.2.4. השבת הערבויות שחולטו בסך של כ-12 מיליון ש"ח (בגין פרויקט המשתלה).

171. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

- 171.1. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) - תביעת החברה נגד גינדי בקשר עם פרויקט המשתלה בה תובעת החברה:
- 171.1.1. להצהיר כי גינדי ביטלו את ההסכם מיום 2.2.16 שלא כדין.
- 171.1.2. לאכוף על גינדי את הסכם ההפרדות לרבות קיומו של הליך הבוררות הנקוב בסוף 8 להסכם מיום 2.2.16.
- 171.1.3. להצהיר כי על גינדי לשאת בכל התשלומים בקשר עם הפרויקט החל מיום 1.1.16.
- 171.1.4. לחייב את גינדי לשלם סך של 350 אלף ש"ח (כולל מע"מ).
- 171.1.5. לחייב את גינדי לשלם סך של 583,740 ש"ח (כולל מע"מ) בגין שימוש במנוף, עלויות אי הקטנת ערבות, עלויות פרמיית ביטוח ועלויות הארכת תוקף הערבויות.
- 171.1.6. לחייב את גינדי לשלם סך של כ-500 אלף ₪ בגין תשלומים נוספים לאחר הגשת התביעה.
- 171.1.7. לחייב פניה להליך בוררות במסגרתו יידונו שאר טענותיה של החברה כאשר הבורר מוגבל לפסוק בטווח שבין 0 ל-2 מיליון ₪ (לטובת החברה).
- 171.2. בתביעה שכנגד שהגישה גינדי נגד החברה במסגרת אותו הליך ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי)- תובעת גינדי בנוגע לפרויקט זה:
- 171.2.1. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם המשתלה וההסכם מיום 2.2.16.
- 171.2.2. כי הודעת הביטול הייתה כדין.
- 171.2.3. כי גינדי רשאית לחלט את הערבות שניתנה על ידה.
- 171.2.4. כי החברה אחראית לכלל הנוקמים, התביעות והדרישות בקשר עם הפרויקט.
- 171.2.5. צו עשה לשלם את הפיצויים לרוכשים בגין איחור במסירה.
- 171.2.6. פיצוי כספי בסך כולל של 35,993,306 ש"ח.

יצוין כי בבדיקת הנאמנים לא נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרויקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות נגד החברה נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשפות את החברה בגין חיוב כאמור.

171.3. ת.א. 17-05-14420 גינדי נ' א. דורי (בפני כב' השופט אבי שליו) – תביעת גינדי בגין הוצאות וריביות בקשר עם הצווים לעיכוב חילוט בסך של כ- 386 אלף ₪.

171.4. ת.א. 16-11-15963 בבית משפט השלום בפתח תקווה (בפני כב' השופטת עדנה יוסף-קוזין) – תביעת קבלן משנה בשם וי. גולד (שהגיש תביעת חוב) בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח (במסגרת) בגין ציוד שלא הושב וכן דמי שכירות. החברה הגישה הודעת צד ג' כנגד גינדי. מצוי בשלב התצהירים.

171.5. ת.א. 15-11-47526 בבית משפט השלום בתל אביב (בפני כב' השופטת הילה גזית) – תביעת קבלן משנה בשם בנפשי תעשיות אלמיניום כאשר החברה הגישה תביעה שכנגד בסך של כ-400 אלף ש"ח. המדובר באירועים באחריות של החברה בלבד והם קודמים להסכם ההפרדות.

172. בנוגע לפרויקט זה תדרש התייחסות לנושא הערבויות כדלקמן:

172.1. לטענת החברה גינדי ביצעה חילוט של ערבויות הביצוע חרף התנגדויות החברה והעובדה שבמועד מסירת העבודות היה עליה בכלל להחליף את ערבויות הבדק לסך של 5,000,000 ₪. כמו כן חילוט הערבויות נעשה באופן מנוגד להסכמות הצדדים. כמו כן חילוט הערבויות בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח נעשה באופן מנוגד להסכמות הצדדים.

העתק רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט המשתלה מצורף כנספח 55 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 55

172.2. בהתאם לסעיף 4 להסכם ההפרדות מיום 2.2.16 (נספח 52 לעיל) ערבויות הביצוע היו אמורות להיות מוחלפות לסך של 2,500,000 ש"ח בתוך 12 חודשים ממועד מסירת העבודות והיו אמורות להבטיח את קיום התחייבויות כלפי קבלני המשנה והספקים החל מיום 1.1.16 וכן רק את הבדק בגין שלד ואבן.

173. לפי מיטב בדיקת הנאמנים גינדי אינה מחזיקה ערבויות נוספות בקשר לפרויקט זה.

מכל מקום נדרשת בדיקה בנוגע לחילוט ערבויות שהוצאו בהסכם להסכם המקורי בפרויקט זה, ואשר נטען כי חולטו שלא כדין ו/או בזמן שלגינדי לא היתה זכות להחזיק בערבויות ו/או לממשן.

גינדי OAK .VII

174. פרויקט "גינדי OAK" הוא פרויקט שיזמה חברת ג'י אל איי גינדי בניינים בע"מ (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית בניין ובו סה"כ 64 יחידות דיור ברח' יבנה ברמת השרון.

175. ביום 4.8.13 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. החברה למעשה החליפה את הקבלן המבצע הקודם של הפרויקט שהיה דניה סיבוס. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 30.8.15.

העתק החוזה המקורי של OAK והתוספת מצורף כנספח 56 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

176. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 76.2 מיליון ש"ח. כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסך של כ-4 מיליון ש"ח אשר חולטו על ידי גינדי כמפורט להלן.

177. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, חתמו גינדי והחברה ביום 2.2.16 על הסכם ההפרדות אשר הסדיר את זכויות וחובות הצדדים בקשר עם הפרויקט.

178. העבודות בפרויקט זה נמסרו למזמין ביום 2.2.16 והמשך הפרויקט היה אמור להתנהל על ידי גינדי ו/או מי מטעמה. כפי שניתן לראות, לכאורה לאחר הסכם ההסכם מיום 2.2.16 היו אמורות להיות מופחתות הערבויות והחברה הייתה אמור לקבל את יתרת התמורה שלה היא זכאית.

179. לטענת החברה, גינדי לא עמדו בהסכם זה ובמהלך חודש מרץ 2016 אף הודיעו על ביטול הסכם ההפרדות. החברה הגישה בחודש אוגוסט 2016 תביעה במסגרתה ביקשה בין היתר סעד של אכיפת ההסכם, ובתגובה להגשת התביעה חילטה גינדי את מלוא הערבויות שהיו מוחזקות בידה – אותן ערבויות שהיו אמורות בחלקן לחזור לחברה עוד בחודש פברואר 2016 והיתרה בטווח של שנתיים לאחר מכן.

180. נכון ליום 30.11.19, 3.5 שנים לאחר החתימה על ההסכם מיום 2.2.16 ולאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

180.1. לטענת גינדי, היא זכאית לשירותי בדק ובמסגרת החוב ציינה גינדי כי נדרש לשירותי בדק סך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

180.2. לטענת החברה בגין פרוייקט המשתלה ופרוייקט OAK בקשר עם חילוטם קבלני משנה וספקים (בגין חשבון ינואר 2016) היא זכאית לקבל מגינדי סך של כ-5 מיליון ש"ח:

180.2.1. כ-350 אלף ש"ח נכון למועד הגשת התביעה- בגין כל מה ששילמה החברה לקבלנים וספקים בגין ינואר 2016.

180.2.2. כ-150 אלף ש"ח (רובם כספים שכבר שולמו על ידי החברה- בגין שיפוי בגין כל התביעות כנגד החברה בפרוייקט OAK).

180.2.3. השבת עלויות ביטוח וערבות ומנוף.

180.2.4. השבת הערבויות שחולטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

180.2.5. לחייב את גינדי לשלם סך של כ-500 אלף ₪ בגין תשלומים נוספים לאחר הגשת התביעה.

181. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

181.1. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – תביעה

שהוגשה על-ידי החברה בקשר עם פרוייקט OAK תבעה החברה:

181.1.1. להצהיר כי גינדי ביטלה את ההסכם מיום 2.2.16 שלא כדין.

181.1.2. לאכוף על גינדי את הסכם ההיפרדות לרבות קיומו של הליך הבוררות הנקוב בסיף 8 להסכם מיום 2.2.16.

181.1.3. להצהיר כי על גינדי לשאת בכל התשלומים בקשר עם הפרוייקט החל מיום 1.1.16.

181.1.4. לחייב את גינדי לשלם סך של כ-350 אלף ש"ח (כולל מע"מ).

181.1.5. לחייב את גינדי לשלם סך של 135,247 ₪ (כולל מע"מ) (עלויות בגין אי הקטנת ערבויות, הארכת ערבויות, חלק יחסי בביטוח ונזקי שריפה).

181.2. **ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו** (בפני כב' השופטת אברהמי) – בתביעה שכנגד שהגישה גינדי בעניין פרויקט זה תובעת גינדי:

181.2.1. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם OAK וההסכם מיום 2.2.16.

181.2.2. כי הודעת הביטול הייתה כדין.

181.2.3. כי גינדי רשאית לחלט את הערבות שניתנה על ידה.

181.2.4. כי החברה אחראית לכלל הנזקים, התביעות והדרישות בקשר עם הפרוייקט.

181.2.5. צו עשה לשלם את הפיצויים לרוכשים בגין איחור במסירה.

181.2.6. פיצוי כספי בסך כולל של 25,667,561 ש"ח.

181.2.7. לחייב את גינדי לשלם סך של 135,247 ש"ח (כולל מע"מ) בגין תקבולי ביטוח נזקי שריפה דירה מס' 50, עלויות אי הקטנת ערבות, עלויות פרמיית ביטוח ועלויות הארכת תוקף הערבויות.

יצוין כי בבדיקת הנאמנים לא נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרוייקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות של גינדי כנגד החברה נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשפות את החברה בגין חיוב כאמור.

181.3. **ת"א 72007-01-18 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (כב' השופט חסדאי)** – תביעת דיירים של משפחת לויטר בסך של כ-5 מיליון ש"ח. החברה מיוצגת בהליך זה ביחד עם גינדי. במסגרת הליך זה מיוחס לחברה חוב של כ-700 אלף ש"ח כאשר ככלל והחברה תזכה בתביעה כנגד גינדי, הסכום המלא של התביעה יושם על גינדי.

182. **לפי מיטב בדיקת הנאמנים גינדי אינה מחזיקה ערבויות נוספות בקשר לפרוייקט זה.** עם זאת בנוגע לפרוייקט זה תדרש התייחסות לנושא הערבויות כדלקמן:

182.1. לטענת החברה גינדי ביצעה חילוט של ערבויות הביצוע חרף התנגדויות החברה ולמרות העובדה שבמועד מסירת העבודות היה עליה בכלל להחליף את ערבויות הבדק לסך של 3,500,000 ₪. כמו כן נטען כי חילוט הערבויות בסך של כ-4 מיליון ש"ח נעשה באופן מנוגד להסכמות הצדדים.

רשימת הערבויות בגין פרויקט OAK שחולטו מצורפת כנספח 57 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 57

182.2. יצוין כי בהתאם לסעיף 4 להסכם ההיפרדות מיום 2.2.16 (נספח 54 לעיל) ערבויות הביצוע היו אמורות להיות מוחלפות לסך של 1,500,000 ש"ח בתוך 12 חודשים ממועד מסירת העבודות והיו אמורות

להבטיח את קיום התחייבויות כלפי קבלני המשנה והספקים החל מיום 1.1.16 וכן רק את הבדק בגין שלד ואבן.

VIII. פרויקט בר כוכבא

183. פרויקט בר כוכבא הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה. הסכם הבנייה עם החברה נחתם באמצעות הנציגות החוקית של הקבוצה, עליה נמנו ה"ה עידו חגיג, גבריאל מגנזי וניר אנגיל (להלן בפרויקט זה: "המזמין"). יצוין כי החברה הייתה אחת מבעלי הזכויות המקרקעין וזאת עד למכירת חלקה בשנת 2018.

184. ביום 28.7.2010, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה "פאושלי" לבניית הפרויקט, הכולל בניין משרדים ומסחר ברחוב בר כוכבא 4 בעיר בני ברק (חלקה 145 בגוש 6196).

העתק ההסכם בגין פרויקט בר כוכבא מצורף כנספח 58 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 58

185. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 70,500,000 ₪ לפני מע"מ והתייקרויות, וכן תשלום נוסף בסך 8,121,534 ₪ לפני מע"מ והתייקרויות בגין אופציה לבניית שתי קומות נוספות (האופציה מומשה).

186. תקופת הבניה על פי ההסכם – 26 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: 21.10.2010; תאריך מסירה חוזי מקורי: 1.1.2013; טופס 4 לאספקת שירותים ניתן ביום 20.2.2014; טופס 4 לכניסת דיירים ניתן בחודש אפריל 2017.

187. על פי טענת החברה, התנהלות המזמין סיכלה את יכולת החברה לעמוד בלוח הזמנים המקורי, וזאת בין היתר עקב שינויי תכנון מהותיים, לרבות הוספת שתי קומות, שינוי ייעוד של קומות אחרות ויצירת עיכובים נוספים.

188. על רקע דברים אלה ובהמשך לטענות הדדיות בין הצדדים בעניין (לרבות טענות החברה בעניין תשלומים שלא שולמו במועד), חתמו הצדדים ביום 19.2.2014 על תוספת להסכם במסגרתה נקבע:

188.1. החברה התחייבה להשלים את העבודות התלויות בה ולפעול להוצאת טופס 4. במסגרת ההסכם הוחרגו עבודות התלויות במזמין, לרבות חיבור קבוע של הבניין לרשת החשמל.

188.2. המזמין התחייב לשלם את התמורה החוזית באופן שוטף, ולהשיב לחברה 600,000 ₪ אותם שילמה החברה, עבור המזמין ולבקשתו, לקבלן שנשכר לביצוע עבודות זכוכית בלובי הבניין.

188.3. הצדדים הסכימו על מנגנון גישור במקרה של התגלעות מחלוקות נוספות ביניהם.

189. לטענת החברה, על אף שעמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם (לרבות התוספת לו) והשלימה את עבודות הבנייה באופן אשר אפשר הוצאת טופס 4 לאספקת שירותים (אך לא לאכלוס), הפר המזמין את התחייבויותיו – ולא שילם לחברה את הכספים המגיעים לה. המזמין אף סירב לבקשת החברה לפנות להליך גישור בהתאם לקבוע בתוספת להסכם.

190. יצוין, כי החברה השלימה את העבודות התלויות בה עוד בחודש אוקטובר 2014. השלמת התחייבויות החברה על פי ההסכם נתמכה הן בחוות דעת מקצועית שהוכנה לבקשת החברה בעניין והן על ידי מפקח בנייה מטעם המזמין¹.

¹ לאחר השלמת הבנייה, החברה ביצעה תיקוני ליקויים ורג'קטים עד לחודש פברואר 2015.

191. לטענת החברה, המניעה היחידה לקבלת טופס 4 ולאכלוס הבניין היתה טמונה בבעיה תכנונית – באחריות המזמין – אשר מנעה את חיבור הבניין לרשת החשמל. רק בחודש אפריל 2017 השלים המזמין את דרישות חברת החשמל וניתן טופס 4 לאכלוס.

192. יצוין, כי בחודש נובמבר 2014, עם סיום התחייבויותיה על פי ההסכם, הוציאה החברה למזמין חשבון סופי על סך של 50,585,829 ₪, בתוספת מע"מ. חשבון זה טרם שולם עד עצם היום הזה.

193. בקשר עם פרויקט זה תלוי ועומד הליך משפטי - ת"א 5232-04-15 א. דורי בניה בע"מ נ' עידו'ס גרופ בע"מ ואח' :

193.1. בחודש אפריל 2015 הגישה החברה תביעה על סך של 65,155,716 ₪ (כולל מע"מ, הצמדה וריבית), כנגד קבוצת הרכישה (שהחברה נמנית עליה) וכן כנגד חברי הנציגות של הקבוצה (המזמין). החברה טענה לתשלום כספים המגיעים לה בגין הקמת הפרויקט וכן לתשלום פיצוי בגין התארכות משך ביצוע הפרויקט מטעמים הנוצצים במזמין.

193.2. בחודש ספטמבר 2015, עם הגשת כתב הגנה, הגיש המזמין תביעה שכנגד על סך של 100,000,000 ₪. בכתב ההגנה טען המזמין, כי האחריות לעיכובים בהשלמת הפרויקט מוטלת על החברה ועל כן אין היא זכאית לתשלום; בתביעה שכנגד טען המזמין לאיחור של 21 חודשים בהשלמת העבודות המקום לו זכות לפיצויים.

193.3. לאחר הגשת כתבי הטענות, פנו הצדדים – בהמלצתו של המותב הדן בתיק – לגישור, אך זה כשל. ההליך מצוי כעת בשלב של הגשת ראיות ותצהירי עדות ראשית (טרם הוגשו), אך הוקפא במסגרת מפתחת ההליך דן.

194. בקשר עם פרויקט זה הוגשה לנאמנים ביום 18.11.2019 תביעת חוב על סך של 126,531,539 ₪, בטענה להפרת הסכם הבנייה של הפרויקט ולנזקים שנגרמו כתוצאה מהפרה זו. בתביעה נטענים ראשי הנזק הבאים: פיצוי מוסכם בשל איחור במסירה – 114,426,456 ₪; החזר הוצאות – 500,000 ₪; אובדן הכנסות משכירות – 4,044,800 ₪; עלויות התאמת רשת החשמל – 6,000,000 ₪; השלמת עבודות – 1,560,283 ₪; תביעת חוב מותנית בגין תיקון ליקויים (קיימים ועתידיים).

195. לפי מיטב בדיקת הנאמנים תלויות ועומדות בקשר לפרויקט זה ערבויות כדלקמן:

195.1. ערבות טיב (בדק) על סך של 1,000,000 ₪ (נומינלי) ו- 1,227,504 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רוס גבס (ערבות צולבת).

יודגש, כי על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה לשוב במלואה לידי החברה.²

195.2. הבטחת אשראי על סך של 350,000 ₪ (נומינלי) ו- 355,611 ₪ (משוער), אשר הועמדה על באמצעות בנק אגוד, לטובת הפקדת ערובה להבטחת הוצאות בהליך המשפטי.

יצוין, כי במסגרת תביעת החוב שהוגשה, צוין במפורש כי בכוונת המזמין לחלט את הערבות מיד עם פקיעת הסעד הזמני.

196. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

² הערבות היתה אמורה לשוב תוך 3 שנים ממועד מסירת הפרויקט. מכיוון שהחברה מסרה את הפרויקט (לרבות הוצאת טופס 4 לאספקת שירותים) בשנת 2014 ומניעת אכלוסו בעת הזו נעוצה בהתנהלות ובאחריות המזמין – לשיטת החברה הערבות היתה אמורה לשוב בשנת 2017.

197. לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בין היתר בקשר עם הפרויקט :

197.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 50,585,829 ₪ בתוספת מע"מ, הפרשי ריבית והצמדה – נכון למועד התשלום בפועל.

197.2. השבת הערבות, בתוספת של פיצוי בגין תשלומי החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין.

IX. מגדל מאייר

198. פרויקט מגדל מאייר הוא פרויקט שיזמה חברת ברגרואין רזידינטיאל בע"מ ואשר הובל על ידי קבוצת חגי'ג'. האחזקות בפרויקט (נכון ליום החתימה עם החברה) היו כדלקמן : 50% בידי עמוס פיקל ; 25% בידי ליאור כהן ; 25% בידי קבוצת חגי'ג'.

199. ביום 10.11.2010, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) לבניית פרויקט "מאייר ברוטשילד", הכולל מגדל מגורים בן 32 קומות ו-110 דירות, פסאז' מסחרי ומבנה משרדים ברחוב רוטשילד 36, אלנבי 111 בעיר תל אביב (חלקות מס' 45 ו-46 בגוש 6937).

העתק ההסכם בגין פרויקט מאייר מצורף כנספח 59 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 59

200. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 232,500,000 ₪.

201. תקופת הבניה על פי ההסכם – 30 חודשי עבודה קלנדריים : תאריך תחילת הבניה : 10.1.2011 ; תאריך מסירה חוזי מקורי : 02.07.2013 ; תאריך מסירה חוזי מקורי (לאחר תוספת 5 קומות) : 2.9.2013 ; תאריך מסירה ע"פ תוספת להסכם (מיום 1.1.2013) : 23.2.2014 ; טופס 4 הוצא בפועל ביום 16.7.2015.

202. על פי טענת החברה, התנהלות המזמין סיכלה את יכולת החברה לעמוד בלוח הזמנים המקורי, וזאת בין היתר נוכח שינויי תכנון מהותיים ותכופים (עד כדי שינוי הפרוגרמה המקורית) ועיכוב במסירת תוכניות. מכיוון שמדובר בפרויקט מסוג פאושלי, התנהלות זו פגעה בחברה שבעתים – הן ברווחיה הצפויים מהפרויקט והן ביכולתה לעמוד במועדי המסירה על פי ההסכמים.

203. על רקע דברים אלה, נחתמה בינואר 2013 תוספת להסכם, במסגרתה סוכם על ויתור תביעות הדדי בקשר ללוחות הזמנים של הפרויקט, וכן סוכם מועד מסירה לחודש פברואר 2014.

204. אלא, שגם לאחר החתימה על התוספת נתקלה החברה בקשיים מצד המזמין בדמות עיכובים ושינויים, אשר סיכלו שוב את יכולת החברה לעמוד בלוח הזמנים אשר נקבע בתוספת.

205. בחודש מרץ 2015 העבירה החברה למזמין בקשה לארכה נוספת למסירת הפרויקט, במסגרתה נימקה את הסיבות (שאינן בשליטתה), אשר הובילו לעיכוב הנוסף במסירה – בקשה זו לא נענתה באופן ענייני על ידי המזמין והצדדים לא הגיעו להסכמות בעניינה. לבסוף, בחודש יולי 2015 ניתן טופס 4 לפרויקט והחלו להתבצע מסירות במגדל.

206. בחודש ספטמבר 2015 העבירה החברה חשבון אחרון בפרויקט על סך של כ-100 מיליון שקלים. המזמין מצידו הכחיש את החשבון וסירב לשלמו.

207. נוכח המחלוקות, באו הצדדים בדברים והסכימו כי המזמין ישלם לחברה 6 מיליון שקלים מדי חודש, וזאת עד לסיכום החשבון הסופי בין הצדדים. ואכן, בהמשך לכך, סוכמה בין הצדדים פשרה בע"פ לפיה המזמין ישלם 12.5 מיליון שקלים⁴ שישולמו ישירות לקבלני משנה בדרך של המחאת זכויות. עוד הוסכם כי הבטחות וניהול הקבלנים יעברו ליום.

208. על בסיס הסכמה זו, ניהלה דורי משא ומתן עם כ-30 קבלני משנה בפרויקט, כאשר עם רובם הגיעה להסכמות בכתב.⁵ אלא שבחודש מאי 2016 חזר בו המזמין מההסכמות: ביקש לשמש אך כ"צינור" להעברת הכספים וסירב להעביר את האחריות לבדק לידי קבלני המשנה (מכוח ההסכמה על המחאת הזכויות).

209. בסופו של יום, שילם המזמין 6.5 מיליון שקלים (מתוך 12.5 מיליון שקלים) על דרך של המחאת זכויות ל-7 קבלני המשנה בסך הכל. אי לכך, על מנת לנסות ולצמצם חשיפות מצד קבלני המשנה הנותרים, שילמה החברה מכיסה את החובות לחלק מקבלני המשנה – דבר אשר לא מנע פתיחת הליכים משפטיים כנגד החברה והמזמין.

210. לטענת החברה חוב המזמין לחברה בעניין זה עומד על סך של כ-6 מיליון שקלים.

211. לטענת החברה, הוגשה לחברה חוות דעת של מומחה לפיה במסגרת החשבון הסופי זכאית החברה לכ-40 מיליון שקלים בגין חשבון פאושלי וחריגים מאושרים, ועוד כ-60 מיליון שקלים בגין חריגים שלא אושרו, התארכות ביצוע וכד'. מנגד, למזמין טענות בגין איחורים והשלמות שונות שעשה בפרויקט בסך של כ-100 מיליון שקלים. כפי שיפורט להלן, בעניין טענות הדדיות אלה נערך הליך גישור, אך לא נפתחו הליכים בערכאות.

212. יצוין, כי נוסף לאמור, הוצג בפני הנאמנים כי למזמין טענות כנגד החברה בנוגע לעבודות האלומיניום שבוצעו בפרויקט. מנגד, לחברה טענות רבות בעניין ובין היתר: כי בחירת קבלן המשנה לביצוע עבודות האלומיניום נעשתה על ידי המזמין; כי זכויותיו וחובותיו הוסבו למזמין כמתואר לעיל; כי מקורם של ליקויי האלומיניום הנטענים בתכנון ולא בביצוע; ועוד.

213. בחודש מרץ 2016 יצאה החברה מהפרויקט, וחברת רום גבס נכנסה להשלמת עבודות ותיקוני פרוטוקולים. למיטב ידיעת החברה, רום גבס עבדה כשנה בפרויקט ומעולם לא קיבלה תשלום בפועל – לא מהחברה ולא מהמזמין.⁶

214. עוד יצוין, כי לחברה מגיעים תקבולי ביטוח בסך של למעלה מחצי מיליון שקלים בגין תביעות ביטוח שהגישה החברה על תיקונים שביצעה ונאלצה לשלם. כספי הביטוח התקבלו אצל המזמין במטרה לשמש כ"צינור" להעברת הכספים לחברה, אך בפועל כספים אלו טרם הועברו לחברה.

חוב המזמין לחברה בעניין זה עומד על סך של כחצי מיליון שקלים וטרם שולם לחברה.

215. יוער, כי עקב ריבוי טענות הצדדים בקשר עם הפרויקט ודרישות כספיות הדדיות רבות, אין בידי הנאמנים בעת הזו יכולת להעריך את השלכות הדברים על קופת הנאמנות.

216. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

216.1. לא קיימים הליכים משפטיים תלויים מול המזמין.

216.2. עם זאת, החברה והמזמין החלו בהליך גישור אצל כבוד המגשר אבי זמיר.

⁴ לאחר קיזוז מוסכם (לצורכי פשרה) של כ-10 מיליון שקלים בגין איחורים במסירה.

⁵ על דרך של הסכם משולש בין החברה, המזמין וקבלן המשנה.

⁶ בגין עבודות אלה הגישה רום גבס ביום 6.11.2017 חשבון על סך 2,374,556 ₪ לחברה

התקיימו שתי ישיבות גישור, כאשר הישיבה השלישית (וככל הנראה – המכרעת) אשר נקבעה לתחילת ספטמבר, נדחתה ע"י המזמין. בטרם הספיקו הצדדים לתאם מועד חדש לישיבת הגישור, הוגשה בקשת קורמן לפירוק החברה ומיד לאחר מכן שלח המזמין לחברה מכתב אודות כוונתו לחילוט הערבות. הנאמנים הזמניים יעמיקו ויבחנו את הצורך בהמשך הליך זה.

216.3. הליכים משפטיים תלויים מול קבלני משנה:

מספר הליך	צדדים	סכום התביעה	סטטוס ההליך
ת"א-44496-08 16	י.ב. קורמן בע"מ נ' א. דורי בניה בע"מ	2,518,504 ₪	ניתן פס"ד לזכות התובע ע"ס 1.1 מיליון ₪
ת"א-45053-02 18	אברבך פרקטים וחפויים בע"מ נ' א. דורי; ברגרואין	316,492 ₪	הוגשו תצהירים; בוטל מועד הוכחות נוכח כניסת החברה להקפאת הליכים.

217. תביעת חוב שהוגשה במסגרת ההליך דנן:

217.1. ביום 14.11.2019 הגישה ברגרואין לנאמנים תביעת חוב על סך של 291,158,992 ₪, בטענה להפרת הסכם הבנייה של פרויקט מאייר ולנזקים שנגרמו כתוצאה מהפרה זו.

217.2. בתביעה נטענים ראשי הנזק הבאים: עלויות השלמות הפרויקט – 36,000,000 ₪ (לפני מע"מ); פיצוי חוזי בגין איחור במסירה – 255,158,992 ₪; תביעת חוב מותנית (לא מוערכת) בגין השלמת עבודות ותיקון ליקויים עתידיים. כאמור לעיל, לחברה טענות נגדיות.

218. לפי מיטב בדיקת הנאמנים בקשר לפרויקט זה תלויה ועומדת הערבות כדלקמן:

218.1. ערבות ביצוע שהונפקה ע"י בנק דיסקונט על סך של 26,100,000 ₪ (נומינלי) ו- 31,031,157 ₪ (משוער). הערבות הוחזקה אצל ברגרואין והוסבה בתאריך ביום 27.6.13 לבנק לאומי.

218.2. על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה לשוב במלואה לידי החברה: בחודש יולי 2015 היתה אמורה ערבות הביצוע להיות מוסבת לערבות בדק, ובהתאם לקטון לסכום של 13,050,000 ₪; בחודש יולי 2018 היתה אמורה ערבות הבדק לשוב במלואה לידי החברה.

219. עד מועד מינוי הנאמנים לא התקבלו בחברה טענות לבדק.

220. טענות החברה לזכויות בפרויקט

לפי המידע שנאסף על-ידי הנאמנים, החברה זכאית בקשר לפרויקט זה בין היתר:

220.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בהתאם להסכם השפרה – בסך של 6.5 מיליון שקלים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

220.2. השבת הערבות, בתוספת של 1,690,653 ₪ ששילמה החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין.

220.3. תקבולי ביטוח בסך של כחצי מיליון שקלים שהתקבלו אצל המזמין בגין תביעות ביטוח.

X. מגדלי תל אביב

221. פרויקט מגדל תל אביב הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה אף הוא בניהולה של קבוצת חגי'. ביום 12.10.2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) לבניית הפרויקט, הכולל 2 מגדלי מגורים. בניינים C ו-D בני 33 קומות הכוללים 112 יחידות דיור כל אחד ואפשרות להוספת 2 קומות מגורים בנות 8 יחידות דיור לכל בניין

בכפוף להיתרים, ברחוב תוצרת הארץ 7 בעיר תל אביב (חלק מחלקה 145, חלקות מס' 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094).

העתק ההסכם בגין פרויקט מגדלי תל אביב מצורף כנספח 60 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 60

222. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 66,500,000 ₪ לכל בניין ובסך הכול 133,000,000 ₪ (קרו). תוספת בונוס בסך של 500,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל בניין, אם יסיים הקבלן את הפרויקט תוך 30 חודשים ממועד צו התחלת עבודה.

223. תקופת הבניה שנקבעה בהסכם המקורי: 30 חודשים ממועד צו התחלת עבודה תאריך תחילת הבניה.

223.1. **בניין C:** תאריך צו תחילת עבודה 25.10.2010; תאריך מסירה עפ"י חוזה + הארכות מאושרות: 25.03.2013; תאריך מסירה בפועל יוני 2014; טופס 4 הוצא בפועל ביום 11.02.2014.

223.2. **בניין D:** תאריך צו תחילת עבודה 29.03.2011; תאריך מסירה עפ"י חוזה + הארכות מאושרות: 29.11.2013; תאריך מסירה בפועל מרץ 2015; טופס 4 הוצא בפועל ביום 25.01.2015.

224. החברה השלימה את הפרויקט והוחזרו כל הערבויות שניתנו עבור הפרויקט. עם זאת, בין החברה לבין הדיירים התגלעו מחלוקות בשל טענות לאיחור במסירה. כפי שיפורט בהמשך כנגד החברה מתנהלים מספר הליכים משפטיים שעניין הפרות חוזיות בשל איחור במסירה.

225. החברה הגישה חשבון סופי למזמינים כמפורט להלן:

225.1. **בניין C** – יתרת התשלום לחברה היא בסך של 1 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, שאינה שנויה במחלוקת. לטענת החברה סכום זה אמור להיות משולם עם מתן תעודת גמר לבניין, אך בשל חריגות בנייה שעשו הדיירים לא ניתן להוציא תעודת גמר. הודעה בנושא נמסרה לוועד.

225.2. **בניין D** – יתרת התשלום לחברה היא בסך של 2.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. במסגרת הליכים משפטיים שמתנהלים כנגד החברה, נתן הוועד הודעת מחזיק לפיה הוא מחזיק בזכויות כספיות של החברה בסך של 2.7 מיליון ₪.

226. כאמור לעיל, בקשר לפרויקט זה מתנהלים כנגד החברה מספר הליכים משפטיים שעניינם תביעות לקבלת פיצויים מוסכמים עקב איחורים במסירה בהתאם לחוזה:

מספר הליך	צדדים	סכום התביעה	סטטוס ההליך
23304-11-15	בר לבב ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ	₪ 6,917,696	התקיימו 2 ישיבות הוכחות, היו קבועות עוד שתי ישיבות לדצמבר 2019
32905-01-17	שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ ⁷	₪ 11,974,696	סיכומים
27502-05-17	אורי פיינטוך נ' א. דורי בניה בע"מ		
60559-07-17	וירניק ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ	₪ 7,936,465	הוגשו תצהירים, ממתין להוכחות.
53414-01-18	גנסיין	₪ 376,000	ממתין להגשת תצהירים מטעם החברה.

⁷ בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 15.11.2017 אוחדו שני ההליכים.

227. על פי טענת החברה, האיחורים במסירת הפרויקט נבעו מסיבות שלא היו בשליטתה והצדיקו את הארכת משך ביצוע הפרויקט עד למועד המסירה בפועל, הן בהתאם לחוזה והן בהתאם להלכה לפיה, אין למנות בגדר התקופה בה קבלן חייב לבנות את פרק הזמן שבו לא היה היתר בנייה ואסור היה על פי דין להתקדם בבנייה, וכמפורט להלן:

227.1. **מימוש אופציה לתוספת 2 קומות מגורים** - בהסכם הבניה נכתב כי קיים הסכם בין מזמיני העבודה ובין חברת "מבני תעשייה 42 בע"מ" ("מבני תעשייה"), במסגרתו העניקו המזמינים לחברת מבני תעשייה, זכות להגיש בקשה להקלה לתוספת 8 יח"ד בשתי קומות ("אופציית מבני תעשייה"). לטענת החברה, סוכם, כי אם מבני תעשייה תבקש לממש את האופציה, היא תודיע על כך עד ולא יאוחר מסיום שלד הבניין, עד לשלוש קומות מתחת למיקום יחידות אלה (דהיינו, עד לבניית תקרת קומה 26) ואם כך יקרה, תהיה החברה זכאית לארכה בת 60 ימים נוספים ללוח הזמנים של הפרויקט. לטענת החברה, היתר הבנייה למימוש האופציה ניתן ביום 05.04.2012 לבניין C וביום 19.04.2012 לבניין D.

227.2. **היתר בנייה לשינויים בקומה 33** - החברה התבקשה לבצע שינויים בקומה 33 של כל מגדל, באופן בו יפוצלו שני פנטהאוזים בקומה 33 ל-4 יחידות דיור. ביום 09.07.2013 נמסר לחברה היתר בנייה של בניין C, וביום 13.08.2013 נמסר לחברה היתר בנייה לשינויים של בניין D.

227.3. **הארכות מוסכמות מטעם הפיקוח** - לטענת החברה הפיקוח מטעם המזמינים אישר הארכת משך תקופת הביצוע ב-45 יום. לטענת החברה בהתאם להסכמות כאמור הוארך משך ביצוע עד ליום 09.08.2013 לבניין C ועד ליום 12.01.2014 לבניין D.

228. בכל ההליכים המפורטים לעיל, החברה יוצגה עד מינוי הנאמנים ע"י עו"ד דוד חמו, ממשרד עוה"ד מ. פירון ושות'. בהתאם למידע שנמסר לנאמנים ממייצגיה של החברה, בהתבסס על הלכה בע"א 4162/02 **רנדור בע"מ נ' דרור מהנדסים (1990) בע"מ** (29.03.2004 פורסם בנבו), עוה"ד העריכו כי יותר סביר מאשר לא, כי התביעות כנגד החברה יידחו.

229. במסגרת ההליכים המפורטים לעיל, הטילו התובעים עיקולים זמניים על זכויות החברה בסך כולל של 16,300,000 ₪ כמפורט להלן:

שם מחזיק	שם התובע בהליך	סכום
קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	בר לבב, שפילמן ופיינטוך	4,500,000 ₪
קבוצת חגיגי מגדלי הארבעה בע"מ + קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה	שפילמן	3,500,000 ₪
קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה	פיינטוך	1,200,000 ₪
גזברות בתי המשפט	שפילמן, גנסיין	1,100,000 ₪
חברות ביטוח (AIG + הפניקס)	בר לבב	2,000,000 ₪
נציגות מגדלי תל אביב מגדל D	שפילמן, פיינטוך, וירניק	2,700,000 ₪
GTS	פיינטוך	1,300,000 ₪
סה"כ		16,300,000

230. בכל הנוגע לטיפול בעיקולים ולמעמד העיקולים בהליכי חדלות פירעון מופנית תשומת לב בית המשפט הנכבד בין היתר גם לסעיפים 99 ו-452 בדו"ח זה.

231. כנגד החברה הוגשו תביעות חוב של התובעים השונים בקשר לפרויקט, כמפורט להלן :

שם הנושה	סכום	הערות
מיכאל בר לבב ו-33 אח'	6,206,634 ₪	פיצויים מוסכמים בגין איחור במסירה
שפילמן שלומית ו-80 אח'	14,254,500 ₪	פיצויים מוסכמים בגין איחור במסירה
נציגות הבית המשותף רח' תוצרת הארץ 9 תל אביב	3,615,359 ₪	ליקויי בנייה
לטענת הנושים הם מחזיקים בזכויות החברה בסך של 1,000,000 ₪		

232. טענות החברה לזכויות בפרויקט :

לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם פרויקט מגדלי תל אביב:

232.1. **בניין C** - סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 1 מיליון שקלים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

232.2. **בניין D** - סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 2.8 מיליון שקלים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

XI. מגדלי הצעירים

233. פרויקט מגדלי הצעירים הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה בהובלת קבוצת חגיג'.

234. ביום 30.08.2011 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) להקמת בניין למגורים ולמסחר אשר יכלול שני אגפים המחוברים ביניהם בשתי קומות מגורים נפרדות, הכוללים 486 יחידות דיור על פני 41 קומות מגורים באגף אחד ו-35 קומות באגף השני, 6 קומות מסחר מעל 5 קומות מרתף במקרקעין הידועים כמגרש 600 חלקה 404 בגוש 6110 וכן גוש 6110 חלקות 34, 383 ו-405, בעיר תל אביב.

העתק ההסכם בגין פרויקט מגדלי הצעירים מצורף כנספח 61 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 61

235. תמורת החוזה על פי ההסכם מקורי עמדה על סך של 325,464,834 ₪. במסגרת התוספת להסכם בנייה מחודש מרץ 2015 סוכם כי תמורת החוזה תעמוד על סך של 350,000,000 ₪.

236. תקופת הבניה על פי ההסכם – 46 חודשים ממועד צו תחילת עבודה + 2 חודשי ארכה ; צו התחלת עבודה ניתן ביום 30.04.2011 ; תאריך מסירה חוזי מקורי עמד על 30.04.2016 ; תאריך המסירה הווארך ליום 30.06.2018 בהתאם לתוספת להסכם מחודש מרץ 2015.

237. הפרויקט לא הושלם על ידי החברה. בחודש מרץ 2016 החברה יוצאת מהאתר והמזמין מכניס מטעמו את דניה סיבוס.

238. על פי טענת החברה, היזם דרש שהחברה תתקשר עם קבלן משנה להשפלת מי תהום בשם סמט. החברה חתמה עימו על הסכם קבלן משנה נפרד. שיטת ההשפלה שנבחרה על ידי הקבלן הייתה החדרת המים השאובים חזרה לתוך הקרקע.

239. לטענת החברה, מספר ימים לאחר חתימת התוספת, בחודש מרץ 2015, אירע אירוע פריצת מי תהום אשר הוביל להצפת האתר בהיקף נרחב. רק לאחר מספר חודשים של שאיבות לא פוסקות ואינספור גורמים מעורבים בפרשה כולל ביטוח, מומחים וכד', הצליחו להפסיק את ההצפה.

240. לטענת החברה, בסוף שנת 2015 התנהל דין ודברים ארוך בין החברה ובין היזם, שביקש מבחינתו לחזור ולהחדיר המים השאובים חזרה לתוך הקרקע, החברה סירבה לכך בשל הסיכון שהיה טמון בכך לעתידו של הפרויקט וחשש מהעדר כיסוי ביטוחי במקרה כזה (נזק צפוי).

241. בחודש ינואר 2016 התרחשו חילופי שליטה בחברת האם של החברה. בחודש מרץ 2016 החברה יוצאת מהאתר והמזמין מכניס מטעמו את דניה סיבוס. לטענת החברה, היציאה מהאתר נעשתה בהסכמת המזמין, אולם הסכמה כאמור לא עוגנה בכתב.

242. לטענת החברה, אושרו חשבוניות לתשלום בסך של 2.2 מיליון ₪ לתקופה שבין מרץ 2015 ועד ספטמבר 2015.

243. החברה הגישה חשבוניות לתשלום לאחר חודש ספטמבר 2015, אך אלא לא נבדקו על ידי הפיקוח או המזמין, כמפורט להלן:

חודש ביצוע	מועד תשלום חוזי	מס' חשבון	סכום מוגש לפני מע"מ
אוק-15	15/12/2015	40	3,772,856 ₪
נוב-15	15/01/2016	41	5,772,056 ₪
דצמ-15	15/02/2016	42	1,995,356 ₪
ינו-16	15/03/2016	43	2,159,349 ₪
פבר-16	15/04/2016	44	261,619 ₪
		סה"כ	10,188,380 ₪

244. עקב פריצת מי התהום, מתנהלים הליכים משפטיים שונים בגין נזקים שלטענת הצדדים נגרמו להם, כפי שיפורט בהמשך.

245. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

245.1. ת.א. (מחוזי מרכז) 38454-03-17 א. דורי בניה בע"מ נ' כלל חברה לביטוח ואח':

בחודש מרס 2017 הגישה החברה תביעה לבית המשפט כנגד חברת הביטוח וסמט קבלן ההשפלה בסך של כ-32 מיליון ש"ח בגין כל הנזקים שנגרמו באתר הפרויקט נוכח אירוע ההצפה, לרבות לעניין דרישת תשלום רשות המים לשנת 2015. חברת הביטוח הגישה הודעות לצדדים שלישיים נגד קבלן ההשפלה, רשות המים וחברת הניהול. בשנת 2018 הגישה החברה בקשה לתיקון כתב התביעה כך ששכומה יוגדל לסך של 40 מיליון ש"ח וכן לצירוף נתבעים נוספים.

לפי מיטב בירורי הנאמנים, טרם ניתנה החלטה בבקשה זו.

245.2. ת.א. 64909-12-17 ליאור כהן ואח' נ' א. דורי בניה ואח':

ביום 31.12.2017 הגישה קבוצת הרכישה באמצעות הנציגות תביעה ע"ס של 206,000,000 ₪ בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז כנגד 7 נתבעים א. דורי, smet groundwater technics - קבלן המשנה, כלל, אן אר די, רשות המים ו-Zurich plc - חברת ביטוח זרה. בחודש יוני 2018 הגישה החברה כתב הגנה בהליך זה וכן הודעה לצדדים שלישיים, שהינם כל הנתבעים בהליך וחברת הפיקוח. הודעת צד ג' הוגבלה לסכום של 20 מיליון ש"ח לצרכי אגרה.

בשנת 2018 אוחדו תביעת החברה נגד חברת הביטוח כלל בהליך ת.א 38454-03-17 ותביעת המזמין נגד החברה בהליך ת.א 64909-12-17.

עד כה הוגש כתב הגנה להודעה לצד ג'. טרם נקבע דיון.

245.3. עח"ק 68872-11-16 ועח"ק 53938-03-18 – עררים בגין חיובי בהיטלי הפקה לשנים 2015-2016

245.3.1. בחודש אוגוסט 2016 הוציאה רשות המים לחברה דרישת תשלום היטל הפקה לשנת 2015 בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בגין הזרמת מי התהום שפרצו באתר. כן הטילה רשות המים עיקולים על חשבונות של החברה אצל צדדים שלישיים בסכום ההיטל האמור. בחודש נובמבר 2016 הגישה החברה ערר כנגד חיוב זה (במסגרת הליך עח"ק 68872-11-16).

245.3.2. לאחר הטלת עיקולים והגשת בקשה לצו מניעה מטעם החברה, בשנת 2017 הגיעו הצדדים להסכמה, אשר תוקפה הוארך במאי 2018 (כנגד תשלום נוסף בסך של 90,000 ₪), כי כנגד הפקדת פיקדון על ידי החברה בסך של 1 מיליון ש"ח, שיוחזר במידה שהעררים יתקבלו, העיקולים האמורים יוסרו למשך שנה או עד סוף ההליך לפי המוקדם.

245.3.3. בחודש דצמבר 2017 הוציאה רשות המים לחברה דרישת תשלום נוספת בגין היטל הפקה לשנת 2016 בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. החברה הגישה עררים על דרישות החוב האמורות לבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית הדין לענייני מים (במסגרת הליך עח"ק 53938-03-18). בהתאם להחלטת בית הדין שני הליכי הערר אוחדו.

245.3.4. לבקשת החברה, בחודש דצמבר 2018 קבע בית המשפט כי ההסדר האמור לעניין העיקולים יוארך עד לסיום ההוכחות או עד להחלטה חדשה לפי המאוחר. לאחר ההוכחות ביקשה רשות המים פעם נוספת לחדש את העיקולים, ולאחר צו מניעה נוסף נתן בית הדין צו מניעה עד לקבלת פסק דין בתיק.

245.3.5. בחודש מרס 2019 התקיים הליך הוכחות. הסיכומים הוגשו.

245.3.6. יצוין, כי בחודש מרס 2017 הורה בית הדין לרשות המים להפנות את דרישת התשלום בגין שנת 2015 גם לגורמים נוספים בפרויקט - בעלי הקרקע, קבלן ההשפלה וחברת הניהול. הגורמים האמורים הגישו בקשה לביטול החיוב בטענת היעדר סמכות בית הדין לענייני מים. בחודש יוני 2018 ניתן פסק דין חלקי הנעתר לדרישות הגורמים הנוספים למחיקתם מן ההליך.

245.3.7. נכון להיום: התיק ממתין לפסק דין.

245.4. ת.א 65397-12-18 גולן ואח' נ' ב.ס.ט בנייה בע"מ

בחודש דצמבר 2018 הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז תביעה נוספת על-ידי נציגות קבוצת הרכישה שהינה מזמין העבודה בפרויקט השכן (פרויקט רסיטל), בסך של 40 מיליון ש"ח, נגד החברה ונתבעים נוספים – הכוללים את קבלן ההשפלה, חברת הביטוח, ויועצים מטעם המזמין בפרויקט השכן. יודגש, כי החברה כלל לא שימשה הקבלן המבצע בפרויקט השכן. הוגש כתב הגנה, טרם נקבע דיון.

245.5. ת.א. 14778-02-17 אריאל גבאי נ' א. דורי בנייה בע"מ

תביעה חוזית ע"ס של 1,641,853 ₪ ע"י קבלן משנה במסגרת פרויקט מגדלי הצעירים, על סמך 4 חשבונות מאושרים. ממתין לדיוני הוכחות.

246. נכון למועד הגשת הדו"ח הוגשה כנגד החברה רק תביעת חוב אחת בקשר לפרויקט, כמפורט להלן:

שם הנושה	סכום	הערות
קבוצת הרכישה- מגדלי הצעירים	206,711,388 ₪	נזקים והפרות חוזיות

247. ערבויות:

על אף יציאתה המוסכמת של החברה מהפרויקט בשנת 2016 נותרו בידי המזמין וצדדים שלישיים ערבויות בנקאיות שטרם הושבו לחברה, כפי שיפורט להלן:

המנפיק	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	תאריך סיום עדכני	משוערך
מזרחי	עיריית תל אביב	הבטחת אשראי	29.09.2011	31.12.2019	111,000 ₪
בינלאומי	עיריית תל אביב ⁸	ביצוע	18.03.2013	10.01.2020	300,000 ₪
כלל ביטוח	עו"ד יצחק חגי' עבור קבוצת הרכישה	ביצוע	06.06.2013	10.03.2020	3,173,479 ₪

248. לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם הפרויקט:

248.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 12,388,380 ₪, מהם סך של 2.2 מיליון ₪ בגין חשבונות מאושרים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

248.2. תביעת ביטוח בסך של 32 מיליון ₪ (הבקשה לתיקון סכום התביעה לסך של 40,000,000 ₪ טרם הוכרעה).

248.3. הודעות צד ג' על סך של 20,000,000 ₪.

248.4. פיקדון בסך של 1 מיליון ₪ שהופקד בהליכי ערר של רשות המים.

⁸ בערבות צולבת עם רום גבס

XII. פרויקט מטרופוליס

249. פרויקט מטרופוליס הוא פרויקט שיזמה חברת מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ, במסגרתו חתמה מטרופוליס על הסכם בנייה עם חברת נופים פרויקטים בע"מ.
250. ביום 17.2.2015 התקשרו הצדדים (מטרופוליס ונופים) בהסכם בנייה לפרויקט תמ"א 38/2, הכולל הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים למגורים ברחוב המעלות 6-8 בגבעתיים.
251. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 35,800,000 ₪.
252. תקופת הבניה על פי ההסכם – 22 חודשי עבודה קלנדריים. החברה יצאה מהפרויקט בשנת 2016.
253. כאמור, פרויקט מטרופוליס נחתם תחילה בין מטרופוליס לנופים. לאחר מכן, התקשרה החברה עם נופים בהסכם לביצוע משותף של הפרויקט, במסגרת שותפות "נופים-דורי".
254. כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מאת גורמים בחברה, החברה החלה בביצוע הפרויקט, אך בשנת 2016 (לאחר רכישת החברה על ידי עמוס לוזון), החליטו הצדדים לפרק את השותפות – בע"פ וללא עריכת הסכם כתוב בעניין.
255. עוד נמסר לנאמנים הזמניים, כי במסגרת פירוק השותפות הסכימו הצדדים כך: החברה תחדל מביצוע הפרויקט, כאשר כלל האחריות להמשך הביצוע (וכפועל יוצא, לאחריות ולבדק), יוטלו על נופים; החברה תמשיך להעמיד את הערבות בפרויקט, כאשר עם סיומו תוסב ערבות הביצוע לערבות בדק וחברת נופים תשלם את כלל החובות הפתוחים לקבלני המשנה ולספקים.
256. חברת נופים לא עמדה בהתחייבותיה על פי ההסכם – לא שילמה את מלוא החשבוניות, אינה מבצעת תיקוני ליקויים ואינה לוקחת אחריות על הבדק.
257. יצוין כי מטרופוליס רואה בחברה כאחראית לתיקון הליקויים בפרויקט ולמתן שירותי הבדק, כאשר בחודש יולי 2019 אף נעשה ניסיון לחלט את הערבות שהעמידה החברה לטובת הפרויקט וזאת בגין אי תיקון הליקויים והיעדר מתן שירותי בדק.
258. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

258.1 ת"א 20891-01-18 א. דורי בניה בע"מ נ' נופים פרויקטים בע"מ ואח' :

ביום 9.1.2018 הגישה החברה תביעה על סך של 4,588,343 ₪ כנגד חברת נופים שעניינה הפרת התחייבויות החברה ובעליה במסגרת הסכמת הצדדים לפירוק השותפות "דורי נופים". במסגרת התביעה דורשת החברה מהנתבעים פיצוי כספי וצווי עשה שיורו לנתבעים לבצע כל פעולה אשר נדרשת לשם סיום השותפות ביניהם.

עם הגשת כתב ההגנה, הגישו הנתבעים תביעה שכנגד על סך של 3,000,00 ₪ בטענה לנזקים שגרמה החברה לנופים במסגרת השותפות.

טרם הוגשו תצהירים בהליך והוא הוקפא בעקבות פתיחת ההליך דנן.

258.2 ת"א 46144-11-17 נוריאלי ייצור והשכרות בע"מ נ' א. דורי בע"מ ונופים פרויקטים בע"מ :

תביעה כספית בסדר דין מקוצר על סך של 132,126 ₪ שעניינה חוב לתשלום בגין ציוד שסיפקה התובעת לנתבעות בפרויקטים שונים. ניתן פסק דין על סך של 70,000 ₪ לתשלום עד ליום 15.6.2020.

258.3. רע"א 7708/19 מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ נ' א. דורי בניה ואח' :

בקשת רשות ערעור שהוגשה על החלטת בית המשפט הנכבד בתיק דנן על הקפאת מימוש או חילוט הערבות הבנקאית האוטונומית שהנפיק בנק הפועלים לבקשת החברה למטרופוליס לפי ההסכם בפרויקט זה.

259. בקשר עם הפרויקט הנ"ל מחזיק המזמין **ערבות ביצוע על סך של 2,268,897 ₪** (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק הפועלים. לטענת החברה, על חברת נופים להיכנס בנעליה בכל הקשור לפרויקט, לרבות הסבת הערבות על שמה של חברת נופים.

260. מבקשת רשות הערעור עולה, כי בכוונת המזמין לחלט את הערבות מיד עם פקיעת הסעד הזמני.

261. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XIII. פרויקט סוטין

262. פרויקט סוטין הוא פרויקט שיזמה חברת נוה שוסטר בע"מ.

263. ביום 4.7.2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל מגדל מגורים ברחוב סוטין 20 בתל-אביב (חלקה 646 בגוש 6217).

264. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 99,128,471 ₪.

265. תקופת הבניה על פי ההסכם – 34 חודשי עבודה קלנדריים. טופס 4 לאכלוס הוצא בחודש מאי 2015.

266. החברה השלימה את ביצוע הפרויקט לרבות מסירתו בשנת 2015.

267. קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לחשבון סופי על סך של כ-14 מיליון שקלים, אותו הגישה החברה למזמין. בתוך כך, לטענת החברה חוב זה עומד, לכל הפחות, על סך של כ-6.8 מיליון שקלים, וזאת בהתבסס על חוות דעת של מעריך חיצוני ובלתי תלוי אליו פנתה.⁹

268. הצדדים החלו באו בדברים ביניהם בניסיון לפתור את המחלוקות, אך המגעים לא נשאו פרי.

269. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים :

ת"א 12587-09-18 שפרן נ' א. דורי בניה בע"מ :

ביום 7.10.2018 התקבלה בחברה על סך של 1,031,602 ₪ בגין ליקויי בנייה ואיחור מסירת הדירה. החברה הגישה כתב הגנה, במסגרתו הכחישה את הנטען בכתב התביעה. עוד טענה החברה, כי טענות התובעת מופרכות לליקויים מופרכות ומוגזמות, וכי על פי חוות דעת מומחה מטעמה עלות התיקונים מוערכת בכך של כ-18,000 ₪.

⁹ יצוין כי הנאמנים הזמניים טרם ראו את חוות הדעת והדברים מובאים על מנת להציג לבית המשפט הנכבד תמונה בהירה ככל הניתן. הנאמנים הזמניים שומרים על זכויותיהם בעניין זה, ואין באמור בכדי למצות ו/או לגרוע מטענותיהם בעניין (לרבות קבלת חוות דעת נוספת) לכשיבדק על ידם הנושא לעומק.

270. בקשר עם פרויקט זה הפקידה החברה בידי המזמין **ערבות טיב (בדק) על סך של 1,838,274 ₪** (משוערד), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רום גבס (ערבות צולבת).

271. טענות קיימות לבדק: קיימת קריאה פתוחה אחת לבדק אשר עלות הטיפול בה הוערכה על ידי החברה בסך של 15,385 ₪.

272. לטענת החברה, קיים חוב למזמין עבור חשבון סופי בסכום של כ- 14 מיליון שקלים. בתוך כך, אוחזת החברה בחוות דעת של מעריך בלתי תלוי, לפיה חוב המזמין לפי החשבון הסופי עומד, לכל הפחות, על סך של כ-6.8 מיליון שקלים.¹⁰

XIV. פרויקט ב.ס.ר. בצמרת

273. פרויקט ב.ס.ר. בצמרת הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה, אשר יוצגה על ידי נציגותה החוקית.

274. בחודש יוני 2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל מגדל מגורים בן 28 קומות ובו 146 יח"ד, ברחוב ניסים אלוני 11 בתל-אביב (חלקה 722 בגוש 6108).

275. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 128,000,018 ₪.

276. תקופת הבניה על פי ההסכם – 47 חודשי עבודה קלנדריים. אישור אכלוס הוצאה בחודש אפריל 2015.

277. הפרויקט הושלם ונמסר. אישור אכלוס ניתן בחודש אפריל 2015.

278. **בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:**

ת"א 69310-09-16 א. דורי בניה בע"מ נ' ורידיס – איכות הסביבה – אנרגיה ושירותים בע"מ ואח':

תביעה על סך של 6,544,562 ₪ אשר הגישה החברה נגד חברת ורידיס – אשר שימשה כקבלן משנה בפרויקט, וכנגד חברת איילון – המבטחת בפרויקט, בגין רשלנות בעת ביצוע עבודות בפרויקט אשר גרמו לנזקים רבים. במסגרת ההליך, הגישה ורידיס כתב תביעה שכנגד על סך של 7,349,831 ₪ כנגד החברה, בגין חוב עבור עבודות שביצעה כקבלן משנה בפרויקט.

במסגרת ניהול ההליך פנו הצדדים לגישור, אשר טרם הסתיים והוקפא נוכח הצווים הזמניים בתיק דנן.

279. ביום 18.11.2019 הוגשה תביעת חוב על ידי חברת ורידיס בגובה סכום התביעה שכנגד ובאותו עניין.

280. **הגם שפרויקט זה הסתיים זה מכבר, המזמינה עדין מחזיקה בערבויות דלהלן:**

המנפיק	החייב	בבטוחה	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	יתרה משעורכת
מנורה מבטחים	דורי בניה	רום גבס	קבוצת הרכישה ב.ס.ר. בצמרת 5 – חניונים ומרתף	טיב	1.7.2015	125,291 ₪
מנורה מבטחים	דורי בניה	רום גבס	ב.ס.ר. בצמרת – מגרש 6	טיב	1.7.2015	250,584 ₪
מנורה מבטחים	דורי בניה	רום גבס	ב.ס.ר. צמרת 5	טיב	1.7.2015	125,291 ₪

¹⁰ כאמור, החברה באמצעות הנאמנים הזמניים שומרים על טענותיהם בעניין לרבות, אך לא רק, קבלת חוות דעת נוספת.

281. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

282. לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם הפרויקט:

283. 6,544,562 ₪ עבור תשלום שהוציאה החברה על מנת לתקן ליקויים שמקורם ברשלנות חברת ורידיס – בגין טענות אליה מתקיים הליך משפטי (המפורט לעיל).

XV. פרויקט נווה צדק

284. פרויקט נווה צדק הוא פרויקט שיזמה חברת נווה צדק על הים קורפ.

285. בחודש אפריל 2008, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל הקמת 152 יח"ד במגדל מגורים ברחוב נווה צדק בעיר תל-אביב.

286. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 64,400,000 ש"ח.

287. תקופת הבניה שהוסכמה בהסכם המקורי עמדה על 38 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבניה: 19.5.2008; תאריך מסירה חוזי מקורי: יולי 2011. אישור אכלוס הוצא בחודש ספטמבר 2015.

288. לאחר תחילת העבודה על הפרויקט, הורחב הפרויקט לבניית בניין נוסף בן 7 קומות, הכולל 19 יח"ד. במסגרת עבודות אלה, התחייבה החברה, במעמד של קבלן ראשי, לבצע את כל עבודות החפירה והדיפון, עבודות השלד ואת כל עבודות הבניה והפיתוח בפרויקט.

289. בשנת 2012 קיבל המזמין היתר להקמת בניין נוסף, ולפיכך נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם הביצוע המסדירה את עבודת החברה גם בבניין זה.

290. אלא, שכבר בסמוך לתחילת הפרויקט התגלעו מחלוקות רבות בין הצדדים, שעיקרן טענות לעיכובים – כאשר כל צד טוען כי העיכוב הוא בעטיו של הצד השני. בנוסף, התגלעו מחלוקות ביחס לטיב ואופי ביצוע העבודות, כאשר בהקשר זה טענה החברה, בין היתר, כי המזמין פעל הן בכובע של קבלן, בכך שהזמין וביצע את חלק מהעבודות הקבלניות בעצמו.

291. ביום 20.1.2016 נחתמה תוספת להסכם אשר הסדירה את מחלוקות העבר בין הצדדים וקבעה הוראות ביחס להמשך התנהלות הצדדים בעתיד. למרות ההסכמות, המשיכו להתקיים מחלוקות בין הצדדים (כספיות בעיקר).

292. לבסוף פנו הצדדים לגישור בעניין – אך זה נכשל. משכך, ובהתאם לתניית הבוררות הקבועה בהסכם, הסכימו הצדדים לפנות להליך בוררות – אך עד שלב זה לא הצליחו להגיע להסכמה על זהות הבורר.

293. בקשר עם פרויקט זה תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

293.1. ת.א. 8867-09-15 א. דורי בניה בע"מ נ' הראל חברה לביטוח: תביעת ביטוח על סך של 3,306,160 ₪ שהגישה החברה בגין הצפה בחניונים תוך כדי ביצוע, אשר נגרמה כתוצאה מעליית מי תהום. התביעה הוקפאה בשל ההליך דן בשלב שלאחר הגשת התצהירים.

293.2. לא קיימים הליכים משפטיים פתוחים בין החברה למזמין ולא הוגשה תביעת חוב בעניין, אך התקיימו כאמור מגעים לקיום הליך הבוררות.

294. על אף יציאת החברה מהפרויקט נותרו בידי המזמין וצדדים שלישיים **ערבויות בנקאיות שטרם הושבו לחברה, לא הוסבו לערבויות בדק וגם לא הוקטנו, כדלקמן :**

המנפיק	הנערב	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	יתרה משעורכת
כלל ביטוח	דורי בניה	נווה צדק על הים קורפ	ביצוע	24.9.2008	11,285,662 ₪
אוצר החייל	רום גבס	נווה צדק על הים קורפ ו/או בנק לאומי	ביצוע	17.7.2012	3,554,460 ₪
אוצר החייל	רום גבס	נווה צדק על הים קורפ ו/או בנק לאומי	ביצוע	24.7.2012	2,061,587 ₪

295. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

296. **לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם הפרויקט :**

296.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט – בסך של 2,466,489 ₪ בתוספת מע"מ, הפרשי ריבית והצמדה – נכון למועד התשלום בפועל.

296.2. השבת הערבות, בתוספת של פיצוי בגין תשלומי החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין.

296.3. נטילת אחריות של היזם בסך של 2.1 מיליון שקלים בגין דרישות פתוחות של קבלני משנה בפרויקט (ככל שיעשו פניות של קבלני המשנה לקבלת הכספים).

296.4. תגמולי ביטוח (ככל שיתקבלו) בדרישות ו/או תביעות ביטוח פתוחות הקשורות בפרויקט.

פרויקט Blue .XVI

297. פרויקט **Blue** הוא פרויקט שיזמו ארבע קבוצות רכישה לבניית שישה מגדלים בקרבת הים בצפון העיר תל אביב, באמצעות נציגויותיהן החוקיות.

297.1. **בניינים 1-2 :** ביום 2.12.2010 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד כ"א, וביום 3.6.2013 נחתמה תוספת להסכם ; טופס 4 לבניינים אלה הוצא בחודש יוני 2013 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 127,630,000 ₪.

297.2. **בניינים 3-4 :** בחודש ספטמבר 2011 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד כ"א, וביום 2.1.2014 נחתמה תוספת להסכם ; טופס 4 הוצא לבניינים אלה בחודש יולי 2015 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 133,632,100 ₪.

297.3. **בניין 5 :** ביום 10.10.2012 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד. ביום 17.12.2012 נחתמה תוספת שנייה להסכם, וביום 2.1.2014 נחתמה תוספת שלישית להסכם ; טופס 4 הוצא לבניין בחודש ינואר 2016 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 67,085,660 ₪.

297.4. **בניין 6 :** ביום 9.6.2013 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד. ביום 2.1.2014 נחתמה תוספת להסכם ; טופס 4 הוצא לבניין אלה בחודש ינואר 2016 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 66,818,845 ₪.

298. לאחר מסירת החזקה בבניינים בחודש נובמבר 2016, התקבלו בחברה טענות בנוגע לליקויים בשטחים הציבוריים בפרויקט.

299. לאחר מגעים שניהלה החברה עם נציגויות הדיירים, ביום 14.8.2017 נחתמה תוספת להסכם עם נציגויות בניינים 3-6, במסגרתה הוסכם כי ערבות הבדק שהועמדה לטובת בניינים 3-4 תופחת למיליון שקלים, כאשר היתרה תועמד לטובת עמידת החברה בתנאי התוספת להסכם (תיקון ליקויים ובדק).

300. החברה החלה בתיקונים הנדרשים על פי התוספת להסכם, אך עד למועד זה לא השלימה את מלוא התיקונים הנדרשים.

301. בקשר עם פרויקט זה תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

301.1. ת"א 4580-08-15 אפרים והלינה מאיר נ' א. דורי בניה בע"מ ואח': ביום 6.8.2015 הגישו התובעים תביעה על סך של 1,023,950 ₪ כנגד החברה בגין ליקויים נטענים בדירתם. עם הגשת כתב הגנה טעמה, הגישה החברה כתב תביעה שכנגד על סך של 418,163 ₪ בגין עבודות נוספות שבוצעו בדירת התובעים ובגין דמי ניהול ששולמו על ידי החברה במקום התובעים.

על הצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית, אשר לאחריהם קבוע דיון קדם משפט על בסיס התצהירים.

301.2. ת"א 31440-06-18 אברהם אילן נ' א. דורי בניה בע"מ: ביום 19.6.2018 הגיש התובע תביעה על סך של 45,000 ₪ בגין טענות לרטיבות וליקויים בריצוף השיש בדירתו (ביום 14.4.2019 תיקן התובע את תביעתו לסך של 177,674 ₪). החברה הגישה כתב הגנה בו דחתה את טענות התובע.

המותב בתיק מינה מומחה מטעמו וכן נקבע דיון קדם משפט לחודש נובמבר 2019.

302. בקשר לפרויקט זה לא הוגשו תביעות חוב, אך ביום 26.11.2019 התקבלה אצל הנאמנים פניית ב"כ בניינים 6-3 בבקשה לסיום הטיפול בליקויים ולהארכת הערבות.

303. גם במקרה זה, על אף שהפרויקט הסתיים זה מכבד נותרו **ערבויות בנקאיות שטרם הושבו לחברה** כדלקמן:

המנפיק	החייב	מוטב הערבות	סוג הערבות	תאריך הנפקה	יתרה משעורכת
מזרחי	דורי בניה	קבוצת הרכישה Blue (בניינים 3-4)	טיב	14.8.2012	1,177,830 ₪
שטר חוב	דורי בניה	נציגות הדיירים (בניינים 1-2)	טיב	15.10.2017	799,174 ₪

304. יצוין שבקשר לפרויקט זה קיימות 9 קריאות פתוחות לבדק, שאת עלותן העריכה החברה בסך של 77,455 ₪.

XVII. פרויקט גימל החדשה

305. פרויקט גימל החדשה הוא פרויקט שיזמו חברת שיכון ובינוי וחברת אפריקה-ישראל.

306. בחודש יוני 2009 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית 3 בניינים, אשר כוללים בסך הכל 132 יח"ד בשכונת רמת אביב בעיר תל-אביב (חלקות: 480, 481 וחלק מחלקה 499 – בגוש 6632).

307. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 119,000,000 ₪.

308. **תקופת הבניה על פי ההסכם** – 29 חודשי עבודה קלנדריים : תאריך תחילת הבניה : חודש יולי 2009 ; טופס 4 הוצא בחודש יולי 2012.

309. החברה השלימה את העבודות בפרויקט, אך כפי שיפורט להלן, קיימים הליכים משפטיים בקשר עם הפרויקט וכן ערבויות תלויות ועומדות.

310. **נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים :**

ת"א 18-05-14465 נציגות הבית המשותף ברח' אליהו ברלין 9, 11 ו-13 נ' שיכון ובינוי נדל"ן ואח'

ביום 13.5.2018 הוגשה תביעה על סך של 1,525,452 ₪ נגד המזמין והחברה, בגין טענות לליקויים ברכוש המשותף בשלושת הבניינים. החברה הגישה כתב הגנה במסגרתו הכחישה את רוב טענות התביעה, וכן צירפה חוות דעת לפיה עלותם המוערכת של תיקון הליקויים הרלוונטיים מצטברת לסך של כ- 85,000 ₪.

לאחר הגשת כתבי בי-דין בהליך, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור, אשר טרם נשא פרי. יצוין, כי על פי גורמים בחברה, הוסכם בין החברה והמזמין כי ככל שתתקבל התביעה, המזמין יישא ב-70% והחברה תישא ב-30%.

311. בקשר לפרויקט זה לא הוגשו לנאמנים תביעות חוב במועד שנקבע.

312. על אף שהפרויקט הסתיים זה מכבד נותרה **ערבות בנקאיות שטרם הושבה לחברה** : ערבות טיב (בדק) על סך של 290,162 ₪ (משוערך), אשר הועמדה באמצעות בנק דיסקונט. ערבות זו הונפקה על ידי קבוצת לוזון על שם החברה, וזאת עקב סירוב הבנק להנפיקה ישירות לחברה. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי קבוצת לוזון (ערבות צולבת).

על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה להתבטל ולחזור במלואה לידי החברה.

313. קיימות 8 קריאות פתוחות לבדק אשר עלות טיפולן הוערכה על ידי החברה בסך של 17,850 ₪.

XVIII. פרויקט רסקו

314. פרויקט רסקו ברמת אילן, הוא פרויקט שיזמה קבוצת אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ.

315. ביום 24.01.2013 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) להקמת בניין למגורים בן 16 קומות הכולל 86 יחידות דיור, קומה מעל שני מרתפי חנייה וקומת קרקע, במקרקעין הידועים כגוש 6185 חלקות 373 ו-384 ברחוב השקד 10 בגבעת שמואל.

316. **הפרויקט הושלם והדירות נמסרו לדיירים.**

317. תקופת הבניה על פי ההסכם – 25 חודשים ממועד הנקוב צו תחילת עבודה + 90 יום "גרייס" ; צו התחלת עבודה : 18.02.2013 ; תאריך מסירה חוזי מקורי : יוני 2015 ; תאריך מסירה בפועל חודש יוני 2015 ; טופס 4 ניתן ביום 09.09.2015.

318. על פי טענת החברה, הפרויקט הושלם במועד. בחודש יולי 2019 הוחלפו בין הצדדים תוספת להסכם, במסגרתה ביקשו הצדדים להסדיר הקטנת הערבויות ובהמשך ביטולן. הוסכם על מתווה בו הערבות תופחת לסך של 3 מיליון ₪ 12 חודשים מחתימת ההסכם ולאחר 12 חודשים נוספים עוד שנה 1.5 מ' וביטול הערבות לאחר שנתיים, ככל שהחברה תעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסכמים בין הצדדים, ובכפוף להשלמת רשימת עבודות ששוויה נאמד בסך של כ-550,000 ₪.

319. לטענת החברה, העבודות היו קרובות לסיום אך אז הדיירים העלו טענות חדשות שלא היו בהסכם. בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי נספח התיקונים - החברה חתמה על נספח אך הצד השני העביר נספח אחר עם תוספות שלא היו מקובלת על החברה.

320. נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:

15693-02-18 (מחוזי מרכז) מירב ואלון יהלום נגד רסקו: תביעות דיירים נגד המזמין בסך של 150,000 ₪. בהתאם לכתבי שיפוי מחזיק המזמין בערבויות בנקאיות שמסרה החברה.

321. על אף יציאת החברה מהפרויקט בשנת 2016, ולמרות הוראות ההסכם בין הצדדים, הערבות הבנקאית דלהלן טרם הושבה לחברה:

המנפיק	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	תאריך סיום עדכני	משוערך
בינלאומי	אוסוף השקעות ופיתוח בע"מ ¹¹	טיב	04.03.2013	01.09.2020	1,501,313 ₪

XIX. פרויקט שרביב

322. פרויקט שרביב הוא פרויקט שיזמה חברת שרביב בע"מ.

323. ביום 25.7.2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל בניית שני בניינים בני 18 קומות כ"א, הכוללים יחדיו 128 יח"ד בעיר הוד השרון (חלקות 90, 149, 152, 153, 155 בגוש 6407).

324. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 85,500,000 ₪.

325. תקופת הבניה על פי ההסכם – 40 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: 1.3.11 (שלב ב'); תאריך מסירה חוזי מקורי: 1.9.14; טופס 4 הוצא לבניין א' הוצא בחודש דצמבר 2013 ולבניין ב' בחודש אפריל 2014.

326. הפרויקט הושלם על ידי החברה ונמסר במלואו.

327. נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:

327.1. ת"א 48261-03-17 בלק נ' שרביב ואח':

תביעת דיירים על סך של 94,448 ₪ בגין ליקויים שהחברה נתבעת בגינם החברה הגישה כתב הגנה בו הכחישה את הנטען בכתב התביעה.

327.2. ת"א 58058-01-18 יואב עדי שרם נ' שרביב ואח':

תביעת דיירים על סך של 165,307 ₪ בגין ליקויים שהחברה נתבעת בגינם. החברה הגישה כתב הגנה בו הכחישה את הנטען בכתב התביעה.

328. ביום 14.11.2019 הגישה חברת שרביב לנאמנים תביעת חוב על סך של 7,500,000 ₪ בגין ליקויים בפרויקט והיעדר מתן שירותי בדק נאותים, העולים לכדי הפרת ההסכמים בין הצדדים.

סכום התביעה משקף לטענת התובעת פיצוי חוזי מוסכם אותו קבעו הצדדים בזכרון דברים שחתמו בחודש יוני 2016, שם נקבע כי היעדר הפרת מצד החברה תקים לשרביב זכות לפיצוי חוזי מוסכם כאמור.

¹¹ בערבות צולבת עם רום גבס

329. בקשר לפרויקט זה מוחזקת עדין ערבות טיב (בדק) על סך של 3,641,168 ₪ (משוערך), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רוס גבס (ערבות צולבת). לטענת החברה, על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה לשוב לידי החברה, ולמצער יש להפחיתה.
330. ממידע שנמסר מהחברה קיימות 71 קריאות פתוחות לביצוע בדק ותיקון ליקויים אשר עלות הטיפול בהן מוערכת על ידי החברה בסך של 348,938 ₪.

XX. פרויקט רמז

331. פרויקט רמז הוא פרויקט אשר נחתם מול 16 יזמים, אשר שמם מופיע בנספח להסכם.
332. בחודש מרץ 2009 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל בניין בן 30 קומות ו-60 יח"ד ברחוב רמז, פינת רחוב ארלוזורוב 101 בעיר תל-אביב (חלקה 1263 בגוש 6213).
333. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 146,000,000 ₪.
334. תקופת הבניה על פי ההסכם – 30 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: דצמבר 2009; תאריך מסירה חוזי מקורי: יוני 2012; טופס 4 הוצא בחודש ספטמבר 2012.
335. **החברה סיימה את הפרויקט ואף הוצאה תעודת גמר לפרויקט ביום 18.9.2014.**
336. לא קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים ולא הוגשו תביעות חוב בעניין.
337. למרות שחלפו שנים רבות מאז סיום הפרויקט, הערבות הבנקאית דלהלן טרם הושבה לחברה: ערבות טיב (בדק) על סך של 1,842,750 ₪ (משוערך), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים עבור יזמי הפרויקט (החתומים על ההסכם). כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רוס גבס (ערבות צולבת). על פי בדיקה ראשונית של הנאמנים, לפי ההסכם, תוקף הערבות היא לעשר שנים (אשר טרם חלפו).
338. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXI. פרויקט ברלין 5

339. ביום 27.3.2011 התקשרה החברה עם בעלי זכויות בבניין 27 בהסכם פאושלי להקמת בניין ובו 38 יח"ד ברחוב אליהו ברלין 5 בתל אביב (חלקה 486 בגוש 6632).
340. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 33,300,000 ₪.
341. תקופת הבניה על פי ההסכם – 20 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: מאי 2011; תאריך מסירה חוזי מקורי: דצמבר 2013; טופס 4 הוצא באוגוסט 2013.
342. החברה השלימה את ביצוע הפרויקט, אף לטענתה לא ניתן להוציא תעודת גמר עקב שינויים שביצעו דיירים בבניין על דעת עצמם ובחריגה מתנאי ההיתר. החברה העבירה למזמין את המסמכים הנדרשים להוצאת תעודת הגמר על מנת שיפעל להוצאת התעודה באופן עצמאי.
343. לא קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים ולא הוגשו תביעות חוב בעניין.

344. למרות שחלפו שנים רבות מאז סיום הפרויקט, הערבות הבנקאית דלהלן טרם הושבה לחברה: ערבות ביצוע על סך של 40,354 ₪ (משוער), עבור עיריית תל אביב – להבטחת הוצאת תעודת גמר, אשר הועמדה באמצעות בנק אגוד. לטענת החברה, יש להשיב את הערבות העומדת לטובת הוצאת תעודת הגמר, באשר היעדר היכולת להוצאתה טמונה בהתנהגות דיירי הבניין.

345. בקשר לפרויקט זה קיימות 14 קריאות פתוחות בחברה לבדק ותיקון ליקויים, אשר עלותן מוערכת על-ידי החברה בכ- 40,000 ₪.

XXII. פרויקט הרב קוק

346. פרויקט הרב קוק הוא פרויקט שיזמה חברת אפריקה-ישראל בע"מ.

347. בחודש ספטמבר 2009, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל בניין מגורים בשילוב שטח למסחר ומלונאות ברחוב הרב קוק 7 בירושלים (חלקה 96 בגוש 30050).

348. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 72,00,000 ש"ח.

349. תקופת הבניה על פי ההסכם – 29 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבניה: יוני 2010; תאריך מסירה חוזי מקורי: נובמבר 2012; טופס 4 הוצא בחודש אפריל 2013.

350. הפרויקט הושלם ונמסר בשנת 2012 ואף הוצאה תעודת גמר ביום 29.4.2013.

351. נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:

ת"א 38588-08-15 מייזלס נ' א. דורי בניה בע"מ: תביעה שהגיש דייר בגין ליקויים. ניתן פסק דין על סך של כ- 80,000 ₪ אשר טרם שולם ע"י החברה.

352. לא הוגשו תביעות חוב בקשר עם הפרויקט.

353. גם במקרה זה, למרות שמדובר בפרויקט שהושלם לפני שנים רבות, עדין לא הושבה ערבות טיב (בדק) על סך של 1,345,888 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רום גבס (ערבות צולבת).

354. קיים דוח בדק שהוציאה החברה וכן מספר קריאות פתוחות הדורשות התייחסות וטיפול. הערכות החברה לעלות הטיפול בליקויים ובבדק הקיימים עומדות על סך של 205,168 ₪.

XXIII. פרויקט מגדל W

355. ביום 22.1.2007 התקשרה החברה עם קבוצת רכישה (באמצעות חברת קנדה-ישראל) בהסכם בנייה פאושלי להקמת בניין הכולל 186 יח"ד בתל אביב (חלקה 730 בגוש 6108).

356. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 245,000,000 ₪ + תוספות.

357. **החברה השלימה את הפרויקט במלואו והוא נמסר בשנת 2010.**

358. לא קיימים הליכים משפטיים הקשורים בפרויקט ולא הוגשו תביעות חוב בעניינו.

359. הגם שמדובר בפרויקט שנמסר לפני שנים רבות, ולמרות התנאים המחייבים לפי החוזה החזרה של הערבות וביטולה, עדין מוחזקת ערבות ביצוע על סך של 300,00 ₪ (נומינלי) ו- 329,721 ₪ (משוערד), אשר הועמדה באמצעות הבנק הבינלאומי לטובת עיריית תל אביב, שמטרתה הבטחת הוצאת תעודת גמר. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רום גבס (ערבות צולבת).

לטענת החברה, יש להשיב את הערבות לחברה, באשר המניעות להוצאת תעודת הגמר אינו תלוי בחברה, אלא נעוץ בשינויים וחריגות שביצעו דיירי הבניין באופן עצמאי ובחריגה מהיתר. לטענתה, החברה פנתה לקנדה-ישראל (יוזמת קבוצת הרכישה) ולנציגות הבניין מספר פעמים בניסיון למצוא פתרון להוצאת תעודת הגמר – אך ללא הועיל.

360. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXIV. פרויקט הולילנד פארק

361. פרויקט הולילנד הוא פרויקט שיוזמה חברת הולילנד פארק בע"מ בעיר ירושלים.

362. ביום 8.3.2005 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית בניין מספר 12 בפרויקט הולילנד פארק, וביום 24.7.2007 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה נוסף, לבניית שני בניינים נוספים (16-17) בפרויקט.

363. תמורת החוזה על פי ההסכם לבניית בניין 12 עמדה על סך של 38,600,000, ותמורת החוזה לבניית בניינים 17-16 עמדה על סך של 95,172,831 ₪ (ביחד).

364. בניין 12 נמסר בשנת 2007 ובניינים 16-17 נמסרו בשנת 2009.

365. לא קיימים הליכים תלויים ועומדים הקשורים בפרויקט ולא הוגשו תביעות חוב בעניין.

366. לא קיימות ערבויות אוטונומיות בפרויקט, אך קיימים שני שטרי חוב עליהם חתומה החברה:

366.1. שטר חוב עבור בדק על סך של 1,142,366 ₪ (נומינלי) ו- 1,668,904 ₪ (משוערד) – עבור בניין 12.

366.2. שטר חוב עבור בדק על סך של 1,482,500 ₪ (נומינלי) ו- 1,768,149 ₪ (משוערד) – עבור בניין 16.

תוקפם על פי תנאי השטר, עד ליום 1.6.2020 ויום 1.7.2020 (בהתאמה).

367. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXV. פרויקט Sea View

368. פרויקט Sea View הוא פרויקט שיוזמו בעלי הזכויות במקרקעין, באמצעות חברי הנציגות החוקית.

369. ביום 18.8.2011 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל שני מבני משרדים במפגש הרחובות המנופים והסדנאות באזור התעשייה בהרצליה (חלקות 27-28 בגוש 6592).

370. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של כ-85,000,000 ₪.

371. תקופת הבניה על פי ההסכם – 21 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: אוגוסט 2011; תאריך מסירה חוזי מקורי: מאי 2011; טופס 4 הוצא בחודש דצמבר 2013.

372. הפרויקט הושלם ונמסר בשנת 2014, אך קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לאחריות לליקויי איטום הקיימים בפרויקט. לטענת החברה, מדובר בבעיה תכנונית – באחריות המזמין, ולא בבעיה ביצועית – באחריות הקבלן (החברה). מחלוקת זו מונעת את השבת יתרת הערבות שהועמדה לטובת הפרויקט.

373. לטענת גורמים בחברה, נעשו ניסיונות ליישוב המחלוקת ולהשבת הערבות, אך ללא הצלחה.

374. ביום 24.11.2019 הגיש המזמין תביעת חוב על סך של 550,000 ₪ בגין עלויות תיקון ליקויי איטום הקיימים בפרויקט. במסגרת תביעת החוב מצוין, כי חלק מהחוב הינו חוב מובטח במסגרת ערבות אוטונומית העומדת לטובת המזמין.

375. הגם שמדובר בפרויקט שנמסר לפני שנים רבות, ולמרות התנאים המחייבים לפי החוזה החזרה של הערבות וביטולה, עדין מוחזקת ערבות טיב (בדק) על סך של 428,984 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק מזרחי-טפחות. לטענת החברה, העברות היתה אמורה לשוב לחברה, אך היא מוחזקת עקב מחלוקות בין הצדדים.

376. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXVI. פרויקט היכל התרבות

377. מכרז לשיפוץ היכל התרבות אליו ניגשה החברה עבור חברת רום גבס, וזאת לאור דרישת המכרז לסיווג קבלני גובה שעמד לרשות החברה. הלכה למעשה, הפרויקט בוצע במלואו על ידי חברת רום גבס, ללא כל מעורבות של החברה בעניין.

378. על פי גורמים בחברה, בין החברה לחברת רום גבס לא נחתם הסכם המסדיר את יחסיהם במסגרת הפרויקט, ולטענת רום גבס כלל ההסכמות נעשו בעל-פה.

379. בכוונת הנאמנים הזמניים להידרש לעניין, ולבחון את העברת מלוא האחריות בפרויקט לידי חברת רום גבס, לרבות הסבת הערבות על שמה.

380. לא קיימים הליכים משפטיים או תביעות חוב כנגד החברה בעניין זה.

381. בקשר לפרויקט זה מוחזקת ערבות טיב על סך של 814,342 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק מזרחי להבטחת הפרויקט, אשר **מבוצע על ידי רום גבס**.

כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מאת גורמים בחברה, בימים אלה מתבצעות עבודות בפרויקט אשר בסופן אמורה הערבות לקטון באופן משמעותי לכדי עשרות אלפי שקלים. מכל מקום, כאמור לעיל, בכוונת הנאמנים לבחון העברת האחריות בפרויקט לחברת רום גבס, לרבות הוצאת ערבות על ידה חלק הערבות הנ"ל שהוצאה על-ידי החברה.

382. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXVII. פרויקט יבנה הירוקה

383. פרויקט יבנה הירוקה הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה באמצעות נציגותם החוקית.

384. ביום 8.11.2011 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה פאושלי לבניית הפרויקט, הכולל 10 בנייני מגורים בני 5 ו-9 קומות, ובהם 270 יח"ד ברחוב הנמל בעיר יבנה (מגרשים 204-205, 311-313 בגוש 3514).

385. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 128,290,016 ₪.

386. **תקופת הבניה על פי ההסכם** – 20-25 חודשי עבודה קלנדריים (תלוי בניין): תאריך תחילת הבנייה: דצמבר 2011; טפסי 4 הוצאו בין החודשים ינואר 2014 – יוני 2015 (תלוי בניין).

387. על פי טענת החברה, בחודש אפריל 2017 נחתם וסולם גמר חשבון. במקביל הוסבה ערבות הביצוע לערבות בדק והוקטנה בהתאם. עוד במסגרת אותו הסכם, הוצמדה תקופת ערבות הבדק לשנתיים, וזאת בהתאם לתנאי ההסכם העיקרי בין הצדדים (קרי, הערבות היתה צריכה לשוב לידי החברה).

388. בהמשך לקריאות בדק שהתקבלו במשרדי החברה, בחודש אפריל 2019, נכנסה חברת רוס גבס לביצוע תיקוני ליקויים שונים בפרויקט (לפי הסכם של Cost+7).¹²

389. הואיל ולטענת החברה תקופת החזקת הערבות תמה, ובהינתן שעלות תיקון טענות הבדק נמוכות מגובה הערבות, נטען כי החברה ניסתה לבוא בדברים עם נציגות הקבוצה במטרה להשיב לה את הערבות. אלא שבינתיים הוגשה בקשת הפירוק בתיק זה, והמגעים בעניין הוקפאו.

390. **נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:**

ת"א 12082-07-18 לוי (היורשת) נ' א. דורי בניה בע"מ ואח':

תביעה על סך של 121,934 ₪ אשר הוגשה נגד החברה ונגד ב.ס.ר. ישראל נדל"ן בע"מ בגין ליקויי בנייה בדירת המגורים שרכשו התובעים בפרויקט, ובגין ירידת ערך הנובעת מליקויים אלה.

בחודש ינואר 2019 הגישה החברה כתב הגנה טעמה, במסגרתו הכחישה החברה את הטענות לירידת ערך וכן צירפה אליו חוות דעת מומחה הקובעת כי בנכס קיימים ליקויי בנייה זניחים שעלות תיקונם מגיעה לסך של 12,000 ₪.

בחודש יולי 2019 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו מינה המותב הדן בתיק מומחה מטעמו לבדיקת טענות התביעה. דיון קדם משפט נוסף תוכנן להתקיים לאחר פתיחת ההליך דן ונדחה בהתאם.

391. ביום 1.12.2019 הוגשה לנאמנים **תביעת חוב על סך של 3,289,137 ₪**, בגין ליקויים בפרויקט ואיכות ירודה של ביצוע הבדק בפרויקט.¹³ יצוין, כי במסגרת תביעת החוב כותבים התובעים כי הם טרם התגבשו כלל נזקיהם, וכי המדובר בתביעת חוב מותנית אשר ייתכן ותגדל בהמשך.

בתביעה נטענים ראשי הנזק הבאים: עלות תיקון הליקויים בפרויקט – 2,066,688 ₪; תביעת חוב של אחת מדיירות הפרויקט – 731,387 ₪; 15% תקורה על פי תנאי ההסכם – 491,062 ₪.

392. הגם שמדובר בפרויקט שנמסר לפני שנים רבות, ולמרות שלפי תנאי החוזה היה על המזמין להחזיר את הערבות ולבטלה זה מכבר, עדין מוחזקת בידי המזמין ערבות טיב (בדק) על סך של 4,230,765 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק מזרחי.

393. בחברה קיימות 45 קריאות פתוחות לביצוע בדק ותיקון ליקויים, אשר עלות הטיפול בהן מוערכת בסך של 255,940 ₪.

394. **ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו עבור החברה מטעם קבלני המשנה**

¹² יצוין כי ממועד פתיחת ההליך דן חדלה חברת רוס גבס בביצוע בדק עבור החברה.

¹³ במסגרת תביעת החוב הוגשה תביעה חוב נפרדת של אחת מדיירות הפרויקט על סך 731,387 ₪ בגין נזק וליקויים בדירתה – אשר נכללה בסך הכולל הנתבע בתביעת החוב.

394.1. בנוסף לערבויות אשר החברה העמידה לטובת מזמיני הפרויקטים השונים, אליהן נתייחס להלן, בידי החברה ערבויות אשר הועמדו לטובתה מטעם קבלני משנה איתם התקשרה לביצוע הפרויקטים השונים.

394.2. ערבויות אלה הועמדו על מנת להבטיח את ביצוע עבודת קבלני המשנה בפרויקטים השונים וכן על מנת להבטיח מתן שירותי תיקונים במסגרת האחריות ותקופת הבדק מאותם קבלני משנה – והכל בהתאם להסכמים אשר נחתמו עמם.

394.3. לטובת החברה עומדות כ-140 ערבויות בתוקף, בכ-28 פרויקטים ובסך כולל של 15,103,631 ₪.

394.4. כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מטעם גורמים בחברה וכן מעיון במסמכים שונים – ערבויות אלה מוחזקות בהתאם להסכמי הביצוע אשר נחתמו עם קבלני המשנה ו/או במקרים בהן קיימות מחלוקות עם קבלני משנה באשר לאחריותם בגין ליקויים שהתגלו בעבודות אותן ביצעו.

394.5. בכוונת הנאמנים הזמניים להידרש לערבויות אלה בהקדם ולבחון את טיבן, כמו גם את אחריות קבלני המשנה – מעמידי הערבויות – לליקויים ולטענות בדק אשר קיימות אצל החברה.

ט. תביעות חוב

395. במסגרת החלטתו מיום 27.10.2019 (סעיף 83.2) הורה בית המשפט הנכבד לנאמנים הזמניים לבחון את מצבת החובות של החברה.

396. ביום 29.10.2019 חתם בית המשפט הנכבד על פסיקתא, המשקפת את החלטת המינוי ומפרטת את סמכויות הנאמנים הזמניים. לבקשת הנאמנים, ועל מנת לאפשר הצגת מצבת חובות אמינה ככל האפשר, נקבע בפסיקתא כי מועד הגשת תביעות החוב יהיה עד ליום 15.11.2019. כן נקבע, כי על הנאמנים הזמניים לפרסם מודעה בעיתונות על אודות מועד זה.

397. ביום 3.11.2019 התפרסמה מודעה כאמור, הכוללת את תאריך הגשת תביעות החוב בשני עיתונים כלכליים, The Marker ו-גלובס, ובעיתון יומי אחד, מעריב הבוקר.

העתק המודעות מצורף כנספח 62 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 62

398. בעקבות הפרסום הוגשו למשרדי הנאמנים הזמניים תביעות חוב על ידי הטוענים להיותם נושים של החברה. יצוין כי הנאמנים הנחו את הנושים להגיש את תביעות החוב למשרדם באופן פיזי או אלקטרוני, וזאת בשל העובדה כי לא ניתן לעת עתה, כל עוד לא ניתן צו לפתיחת הליכים, להגיש את תביעות החוב באופן מקוון דרך אתר המרשתת של הממונה.

399. נושים מסוימים פנו בבקשה להאריך את המועד להגשת תביעות חוב, מנימוקים שונים. הנאמנים הזמניים אפשרו לנושים אלה להגיש את תביעת החוב מטעמם עד ליום 21.11.2019. המועד נקבע בשל הצורך לקבל תמונה מלאה ככל האפשר על מצבת חובות החברה טרם הגשת דוח הנאמנים אשר היה קבוע באותה העת ליום 26.10.2019.

400. כאמור למעלה, במסגרת בקשה 47 (בקשה לעיון מחדש בפסיקתא שהוגשה על ידי קבוצת גינדי), ולאור האמור בתגובת הממונה לה ובהסכמת הנאמנים הזמניים, קבע בית המשפט הנכבד בהחלטה מיום 24.11.2019 כי

מועד הגשת תביעות החוב ידחה ליום 1.12.2019. בהתאם להחלטה פרסמו הנאמנים ביום 25.11.2019 מודעה נוספת בעיתונות בדבר דחיית מועד הגשת תביעות החוב.

העתק מפרסום המודעה בעיתונים מצורף כנספח 63 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 63

401. במסגרת ההחלטה מיום 24.11.2019, נקבע, בהתאם למתווה שהוצע על-ידי הממונה והוסכם על הנאמנים הזמניים, כי תביעות החוב יסווגו כ-"תביעות חוב ראשוניות" שתכליתן סיפוק תמונה כללית לגבי היקף חובתיה של דורי בנייה. נקבע כי לכל נושה שמורה הזכות להגיש מסמכים, אסמכתאות וכל שיידרש להם על מנת לתמוך בתביעת החוב כדבעי. כמו כן, נקבע שנושה שלא הגיש תביעת חוב ראשונית בתום לב, לא תפגע זכותו להגיש תביעת חוב בהתאם לדין.

402. עד ליום 1.12.2019 הוגשו למשרדי הנאמנים הזמניים 71 תביעות חוב בהיקף כולל של 1,320,232,778 ₪, הכוללים תביעות חוב בסך של 85,916,934 ₪ שהוגשו ע"י מנפיקי הערבויות הבנקאיות בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו וטרם חולטו, ותביעות חוב בסך של 96,121,109 ₪ בגין חובות מותנים אחרים, הנובעים מהסכמים ו/או הליכים משפטיים שהחברה צד להם.

העתק גיליון המפרט את תביעות החוב שהוגשו מצורף כנספח 64 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 64

403. לח"מ הוגשו תביעות חוב חופפות בעניין הערבויות הבנקאיות על ידי מנפיקי ערבויות הבנקאיות מצד אחד, ועל ידי מוטבי הערבות הבנקאית מהצד השני, כמוטבים.

404. את מצבת הנשייה ניתן לחלק לפי החלוקה הבאה :

404.1. נושים מובטחים – 7, מתוכן 4 בנקים, קבוצת לוזון, רוס גבס וקבלן משנה, בהיקף כולל של **169,347,976 ₪** (מהן סך של 19,062,704 ₪ בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו וטרם חולטו (ויש כנגדן בטוחות), וסך של 53,650,136 ₪ חובות מותנים). ₪.

404.2. נושים בדין קדימה – תביעת חוב של 2 רשויות המדינה, ו-3 תביעות חוב של עובדים, בהיקף כולל של **12,233,959 ₪**.

404.3. נושים כלליים – 60 תביעות חוב, בהיקף כולל של **1,138,650,843 ₪**, כאשר חלק מחובות אלה מותנים, וחלקם מגובה בערבויות בנקאיות שטרם חולטו, ומהווים למעשה חובות מובטחים.

405. **יודגש, כי מדובר בתביעות חוב שהוגשו אך טרם נבחנו או נבדקו. איזכור המספרים המופיעים לעיל אין בו משום הכרה או הסכמה לאמור בתביעות החוב או משום קבלה של כל חלק מהן.**

406. מתוך כלל תביעות החוב שהוגשו למשרדי הנאמנים הזמניים, 38 הן תביעות חוב של ספקים (קבלני משנה/קבלנים מבצעים/משכרי ציוד/נותני שירות לחברה), בסך כולל של 123,048,409 ₪; 8 תביעות חוב של מנפיקי ערבויות וספקי אשראי, בסך כולל של 94,071,420 ₪; ו-17 תביעות חוב של דיירים, קבוצות רכישה ויזמי פרויקטים, בסך כולל של 1,010,166,607 ₪.

407. הנאמנים רואים לנכון להסב את תשומת לב בית המשפט הנכבד לשלוש תביעות חוב מתוך כלל תביעות החוב בסכום גבוה במיוחד. הראשונה היא תביעת החוב מטעם קבוצת הרכישה במגדלי הצעירים, בסך של 206,711,388 ₪. ביחס לנזקים הנטענים בתביעת חוב זו מנוהלת תביעה משפטית במסגרת ת"א (מחוז מרכז) 64909-12-17; תביעת החוב השנייה היא של יזם הפרויקט מאייר ברוטשילד, חב' ברגרואין רזידנציאל בע"מ, בסך של 291,158,995 ₪, הגם שזים זה (פרויקט המנוהל על-ידי קבוצת חגי') לא הגיש מעולם תביעה בבית

משפט. יצוין כי ברגרואין אף החזיקה בערבות בנקאית אוטונומית בסך של 30,577,884 ₪ (צמוד למדד, נכון למועד הגשת תביעת החוב), אשר הומחתה על ידי לבנק לאומי. תביעת החוב השלישית היא של קבוצת גינדי בסך של 222,039,357 ₪ בגין טענות כספיות שמתבררות בהליכים משפטיים שתלויים ועומדים ב-5 פרויקטים: ויזן, השופטים, משתלה OAK, הייטס והלאום, במסגרתם מחזיקה קבוצת גינדי בערבויות בנקאיות של החברה, בסכום משוערך של כ- 16,566,000 ₪.

408. מתוך כלל תביעות החוב, 11 תביעות חוב בהיקף של 254,102,379 ₪ נשענות על הליך משפטי שטרם הסתיים.

409. עוד יציינו הנאמנים הזמניים, כי הוגשו תביעות חוב מטעם רשות המיסים, בסך של 11,769,230 ₪ בגין החזר תשלומי מע"מ (לפי "הלכת קלאב-מרקט"), ומטעם המרכז לגביית קנסות – רשות האכיפה והגבייה, בסך של 11,700,117 ₪, בגין אגרות מים (בגין טענה זו מנוהלים הליכים בפני בית הדין למים בחיפה – 21066/16 ; 662017/18).

410. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, נציין כי עובר למתן הצו היו לחברה מסגרות אשראי שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים וחברות ביטוח, הכוללות אשראי כספי וכן ערבויות (ובכלל זה ערבויות מכרז, ערבויות ביצוע, ערבויות טיב וערבויות כנגד קבלת מקדמה ממזמין העבודות), אשר החברה נדרשת להמציא לצדדים שלישיים בגין התחייבויותיה כלפיהם במסגרת פעילותה.

411. בהתאם לדו"ח הכספי של קבוצת לוזון, היקף האשראי הכספי שניתן לחברה עמד ביום 12.3.19 על סך 18.8 מיליון ₪ מתוכו 5.6 מיליון ₪ בערבות רוס גבס, ועוד ערבויות בסכום כולל של 130.9 מיליון ₪, מתוכם ערבויות בערבות של קבוצת לוזון בהיקף של כ-8.2 מיליון ₪ (בנק לאומי) וערבויות בערבות רוס גבס בהיקף של 32.1 מיליון ₪.

412. נכון למועד הגשת הדו"ח הוגשו נגד החברה, תביעות חוב בערבות קבוצת לוזון ו/או רוס גבס, כמפורט להלן:

שם הנושה	סכום	הערות
בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	6,910,383 ₪	לטענת הבנק בנוסף לחובותיה "הישירים" החברה ערבה לחובות רוס-גבס בסך של 34,818,603 ₪.
בנק לאומי לישראל בע"מ	9,640,147 ₪	לטענת הבנק סך של 8,519,558 ₪ מהחוב הוא בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו לבקשת רוס גבס לטובת צדדים שלישיים. לטענת הבנק, חבות זו של החברה היא מכוח ערבות מתמדת מוגבלת בסכום של 48,000,000 ₪ שנתנה החברה להבטחת התחייבויות רוס גבס.
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	6,648,712 ₪	ערבות לא מוגבלת בסכום של רוס גבס.
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	255,053 ₪ וערבויות בנקאיות בסך של 18,559,173 ₪ שטרם חולטו	כל החובות הן בערבות של רוס-גבס בהתאם להסכם מיום 11.01.2010.
אדלטק אחזקות (2006) בע"מ	15,250,000 ₪	במסגרת ת"א 46859-07-16, ניתנה התחייבות של קבוצת לוזון לפיה תהא אחראית לביצוע התשלום על פי פסק הדין בתיק כשיינתן, עד לסכום של 3.1 מיליון דולר, והתחייבות זו קבלה תוקף של החלטה.

413. יצוין, כי קבוצת לוזון וחב' רוס גבס הגישו לנאמנים תביעות חוב בהיקף של 118,571,612 ₪ במעמד נשייה מובטחת. מתוך סכום זה 64,921,476 ₪ נטען כחוב רגיל, ו-53,650,136 ₪ הוצג כחוב מותנה. סכום החוב שנטען כי מובטח מכוח שעבודים ואג"ח הוא 26,547,798 ₪.

י. ערבויות בנקאיות

414. אחד הנושאים המרכזיים אשר ההחלטה בהם תאפשר או תסכל את הצלחתו של הליך זה הוא נושא הערבויות שהוציאה החברה במסגרת ההתקשרויות שלה לביצוע הפרויקטים השונים כמתואר לעיל. כאמור, החברה סיימה את כלל עבודות הביצוע בפרויקטים הקיימים ואינה קשורה עוד בהסכמי ביצוע חדשים. חלק מהפרויקטים הסתיימו ונמסרו לפני שנים, ובכל זאת ערבויות בנקאיות בסכומי עתק שהוציאה החברה מוחזקות על ידי צדדים שונים – חלקם קיבלו בעבר דרישות להשיב את הערבויות ולא עשו כן.

415. בראש הדברים נבהיר, כי המידע המוצג להלן בעניין הערבויות מבוסס על דיווחים ומצגים שניתנו לנאמנים הזמניים על ידי אנשי החברה ועל מסמכים שנתפסו אצל הנאמנים הזמניים במחשבי החברה, וכן על מידע שהתקבל בפגישות שנערכו עם מנפיקי חלק מן הערבויות. ואולם, מצבן העובדתי והמשפטי של ערבויות רבות הינו מורכב, ושנוי במחלוקת בין החברה לבין מחזיקי הערבות.

416. על כן, בנוסף למפורט בפרק ח' לעיל, ועל מנת להניח בפני בית המשפט הנכבד תשתית רחבה וברורה ככל הניתן, תוצג מצבת הערבויות להלן גם ממעוף הציפור, כאשר בכוונת הנאמנים לבחון את כלל טענות האוחזים, ובמידת הצורך אף להיפגש עם כל אחד ממחזיקי הערבויות על מנת לקבל תמונת מצב ברורה של הטענות העולות כנגד החברה, כדי לבחון את מידת הרלוונטיות של המשך שימור הערבות (לא כל שכן חילוטה), לנקוט בהליכים המשפטיים המתחייבים מכך, ולחלופין לנסות ולהגיע להסכמות באשר להשבת הערבות ולמצער להקטנתה.¹⁴

417. ערבויות החברה מחולקות לשני סוגים עיקריים:

417.1. **ערבות ביצוע** – ערבות אשר ניתנת על מנת להבטיח את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט ואת עבודות השלד במסגרתו.

417.2. **ערבות טיב** (בדק) – ערבות אשר ניתנת על מנת להבטיח את טיב העבודות הגמר בפרויקט ואת מתן שירות התיקונים בתקופת אחריות הבדק, המסופקת על ידי החברה החל ממועד מסירת הפרויקט לאכלוס, ועד לפרק זמן שנקבע בהסכם.

418. ככלל, על פי הסכמי הביצוע השונים בהם התקשרה החברה, הופקדה בידי היזם ערבות בנקאית בשיעור מסוים להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכם הביצוע – זו ערבות הביצוע, כאשר עם סיום פרויקט הביצוע ומסירתו – וכעקרון, עם תשלום החשבון הסופי – אמורה הערבות להיות מוסבת לערבות מסוג ערבות הבדק וכן לקטון לשיעורין עד ל-0 בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם הביצוע.

ערבות הבדק אמורה להיות מוחזקת אצל המוטב למספר שנים אחדות ממועד מסירת הדירות (בכפוף לתקופת האחריות על פי חוק המכר), וזאת להבטחת התחייבות החברה לתיקון ליקויי בדק שיכול ויתגלו בפרויקט במהלך אותה תקופה.

מיותר לציין שלמרות ההסכמות החוזיות, ערבויות אינן קטנות מעצמן אלא עומדות בעינן כל עוד לא חולטו או פקעו, ולפיכך גם במקרים שבהם הוסכם במפורש על הקטנת הערבות הבנקאית או החזרתה, היינו שעל המחזיק לאפשר החלפת הערבות בערבות בסכום קטן יותר ו/או להחזיר את הערבות שבידיו – "הקטנת הערבות" בפועל כמוסכם בהסכם מחייבת שיתוף פעולה מצד המחזיק והגינות שלו בביצוע ההסכם. מיותר לציין, ומבלי לקבוע עמדה בנושא מי מהמחזיקים כאן, שמחזיק בערבות החפץ להתעמר בקבלן שלו יכול טכנית לסרב לשתף פעולה עם הקטנת הערבות, להתעקש על השארת הערבות המקורית בידיו גם אם הוסכם אחרת

¹⁴ באשר לערבויות הנוגעות לפרויקטים מרכזיים המצויים במחלוקת משמעותית עם החברה – פירוט בעניינם מופיע בפרק העוסק בפירוט אודות אותם פרויקטים.

וגם אם יש בכך הפרה של ההסכם בין הצדדים, ובמקרים מסוימים יכול (טכנית) גם לדרוש חילוט הערבות גם אם אינו זכאי לכך לפי תנאי ההסכם.

419. את הערבויות הנפיקו בנקים (בינלאומי, אוצר החייל, מזרחי, אגוד, דיסקונט, הפועלים ומרכנתיל-דיסקונט) וחברות ביטוח (כלל ומנורה-מבטחים). ערבויות אלה הועמדו לרוב ללא העמדת בטוחה כנגדם (למעט מספר ערבויות צולבות אשר יפורטו להלן), אך בכפוף להמחאת זכויות או שעבוד על תקבולים צפויים של החברה ותוך הגדלת האובליגו של החברה.

420. על פי גורמים שונים בחברה עמם נועדו הנאמנים, רוב רובן של הערבויות הגיעו כבר למועד סיומן על פי הסכם הביצוע או שהגיע מועדן להפיכתן מערבות ביצוע לערבות בדק, ובהתאם סכומי הערבויות היו אמורים לקטון באופן משמעותי (היינו הערבויות היו אמורות להתבטל ולחזור למנפיקים או להיות מוחלפות בערבויות קטנות יותר - אך פעולות אלה לא נעשו, אם עקב טענות שונות מצד מחזיקי הערבויות, ואם מחמת אי-עמידה של החברה על הקטנת הערבויות או ביטולן מחשש של החברה שעצם הבקשה יביא לחילוט מיידי של הערבות.

421. כפי שגם נטען בבקשת ההקפאה, המציאות אשר הוצגה בפני הנאמנים ע"י הנהלת החברה והקבוצה (וכן ע"י חלק ממנפיקי הערבויות) היא של שימוש שלא כדין בכוח המצוי בידי מחזיקי הערבות, באופן שמנע מן החברה לעמוד על זכויותיה ולנקוט בפעולות כלשהן כלפיהם, נוכח "בת הערובה" המוחזקת בידם. דמותה האוטונומית של הערבות, והיכולת (הטכנית). גם אם לעיתים אינה מבוססת משפטית) המסורה בידי האוחזים בה לפעול למימושה בכל רגע נתון, אילצו את החברה להגיע להחלטות ופשרות קשות גם בנסיבות בהן לא היתה לכך הצדקה (לטעמה), רק כדי שלא להיאלץ ולהתמודד המשמעותיות הנובעות מחילוט הערבות, על כל הנובע מכך.

422. בהקשר זה יצוין, כי למיטב ידיעת הנאמנים הזמניים, מתוך כלל הערבויות הקיימות, רק 2 ערבויות – בפרויקט רמז ובפרויקט סוטיין – הן ערבויות אשר מועד החזקתן להבטחת פעולות בדק על פי חוזה הביצוע טרם חלף – ויש מקום להשאירן על כן.

כאמור, יתר הערבויות שעודן רובצות לפתח החברה – או שמועד הבדק שכנגדן הועמדו כבר חלף (ומשכך, יש להשיב את הערבות, לעתים תוך ביצוע תיקונים נדרשים) או שהביצוע הושלם ויש להמיר את ערבות הביצוע לערבות ובדק, ובהתאם להקטינה באופן משמעותי.

423. בשיחות שקיימו הנאמנים עם הצדדים השונים נמסר כי למחזיקי הערבות השונים טענות שונות בנוגע לליקויים הדורשים התייחסות במסגרת אחריות החברה לבדק, ואשר מהווים את הבסיס לטענות המחזיקים לאי שחרור ו/או אי הקטנת הערבות. מנגד, לחברה טענות טובות כנגד חלק מדרישות אלה – הן באשר לסוג התיקונים הנטענים, שאינם חלק מאחריות הבדק; והן באשר למועד בו נטענו, לאחר המועד האחרון להגשת ליקויים על פי ההסכם. בכוונת הנאמנים הזמניים לבחון טענות אלה ולהכריע בהן בהמשך.

424. סך כל ערבויות שהוצאו עבור החברה :

על פי מידע שבידי הנאמנים הזמניים, נכון למועד כתיבת הדוח, יתרת הערבויות שהעמידה החברה עומדת על סך של 94,219,029 ₪ (נומינלי), אשר יתרתן המשווערכת היא **110,444,292** ₪. מתוך סכום זה : ערבויות הביצוע עומדות על סך של 58,197,625 ₪ (נומינלי) וסך של 68,927,260 ₪ (משוערך) ; ערבויות הבדק עומדות על סך של 34,560,404 ₪ (נומינלי) וסך משוערך של 40,020,077 ₪ ; וערבויות להבטחת אשראי עומדות על סך של 1,461,000 ₪ (נומינלי) וסך של 1,496,955 ₪ (משוערך).

העתק הערבויות הבנקאיות שהנפיקה החברה מצורף כנספח 65 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

425. עם זאת, נתח משמעותי של למעלה מחצי מסכום הערבויות מוחזק במסגרת מספר פרויקטים ספציפיים המצויים בהליכים משפטיים שונים (ראו לעניין זה הרחבה בפרק _ לדוח זה):

ערבויות שניתנו עבור חברת גינדי		
שם הפרויקט	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
השופטים	טיב	5,177,929 ₪
מגדלי הלאום	טיב	8,202,333 ₪
גן הפקאן	ביצוע	3,176,486 ₪
הליכים משפטיים	הבטחת אשראי	706,269 ₪
		17,263,017 ₪

ערבויות שניתנו עבור חברת חג'ג'		
שם הפרויקט	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
מגדלי הצעירים	ביצוע	3,173,479 ₪
מגדלי הארבעה	ביצוע	10,587,086 ₪
Sea View	טיב	428,984 ₪
		14,189,549 ₪

בפרויקט מגדל מאייר: ערבות על סך של 31,031,157 ₪ (משוערך).

426. יצוין, כי בקשר לכל אחת מערבויות הנ"ל לחברה טענות טובות, לרבות טענות לזכויות לקבלת תמורה עבור עבודות שבוצעו, וכן טענות בדבר סיומה של תקופת הבדק, קל וחומר תקופת הביצוע (היינו שלמחזיקים כלל אין זכות להחזיק בערבויות וקל וחומר שאין להם זכות להשתמש בהן), ועל המחזיקים חלה חובה להשיב או להפחית את הערבויות כמוסבר לעיל (לכל היותר, בחלק מן המקרים, בכפוף לביצוע תיקוני בדק – שבבדיקה ראשונית, נראה כי עלותן אינה קרובה לגובה הערבויות).

427. ערבויות כנגד הוצאת תעודת גמר:

מבין הערבויות הנ"ל, ערבויות בסך כ-1.8 מיליון שקלים ניתנו לשם הבטחת הוצאת תעודת גמר בסיום העבודות. לטענת גורמים בחברה, בכל הפרויקטים בהם עדיין קיימת ערבות להבטחת הוצאת תעודת גמר, ניסתה החברה לפעול להוצאת תעודת גמר, אך לטענתה, נוכח שינויים וחריגות שביצעו דיירים באותם פרויקטים ו/או מעשים או מחדלים של המזמינים, מסרבות הרשויות הרלוונטיות להנפיק תעודות גמר.

ערבויות שניתנו כנגד הוצאת תעודת גמר		
שם הפרויקט	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
מגדל W	ביצוע	329,721 ₪
מגדלי הצעירים	ביצוע	300,000 ₪
מגדלי הלאום	טיב	860,154 ₪
מגדלי הלאום	הבטחת אשראי	324,076 ₪
		1,813,951 ₪

428. בעניין זה, בכוונת הנאמנים הזמניים לבוא בדברים עם מחזיקי הערבויות והרשויות הרלוונטיים. ככל שישתבר שהמניעות להוצאת תעודת הגמר אכן נעוצה בחריגות בנייה אצל דיירי הפרויקט ו/או בעניינים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בחריגה מההסכמים עמה - בכוונת הנאמנים לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה מתאימה.

מכל מקום, על פניו ובמסגרת הבדיקה הראשונית שביצעו הנאמנים – נראה כי אין הצדקה לחילוט ערבויות אלה ודינן לשוב לידי החברה.

מיותר לציין, שהתניית חילוט של ערבויות כאלה באישור בית המשפט אינה פוגעת בשום זכות של המחזיקים, בין היתר מכיוון שלמחזיקים אלה (לכאורה) אין כל זכות להחזיק בערבויות.

429. **ערבויות צולבות:**

לחלק מן הערבויות שהועמדו ניתנה בטוחה (ערבויות צולבות) באמצעות קבוצת לוזון ובאמצעות חברת רוס גבס.

ערבויות שהועמדו כנגדן בטוחות (צולבות)			
שם הפרויקט	בטוחה	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
מגדל W	רוס גבס	ביצוע	₪ 329,721
גימל החדשה	קבוצת לוזון	טיב	₪ 290,162
רמז	רוס גבס	טיב	₪ 1,842,750
הרב קוק	רוס גבס	טיב	₪ 1,345,888
ב.ס.ר. צמרת	רוס גבס	טיב	₪ 591,166
סוטין	רוס גבס	טיב	₪ 1,838,274
שרביב	רוס גבס	טיב	₪ 3,641,168
בר כוכבא	רוס גבס	טיב	₪ 1,227,504
מגדלי הצעירים	רוס גבס	ביצוע	₪ 300,000
מגדלי הארבעה	קבוצת לוזון	ביצוע	₪ 1,118,370
מגדלי הלאום	רוס גבס	טיב	₪ 8,202,333
רסקו	רוס גבס	טיב	₪ 1,501,313
המשתלה + OAK	רוס גבס	הבטחת אשראי	₪ 706,269
			₪ 22,934,918

430. כמפורט בדוח זה, הנאמנים הזמניים סבורים כי לאור חובת המחזיקים להקטין ו/או להשיב חלק גדול מן הערבויות, ובהינתן שישוחררו כספים מעוקלים אשר יאפשרו ביצוע בדק ותיקוני ליקויים, צמצום הערבויות הצולבות יכול שישפיע על הפחתת החובות המותנים הנטענים של החברה לקבוצת לוזון וחברת רוס גבס. כמו כן מתן אפשרות הולמת לנאמנים לבדוק את הדברים לגופם יאפשר בחינה של היקף הסיכון של קבוצת לוזון ו/או רוס גבס בהקשר לערבויות אלה ואולי יצדיק כשלעצמו תרומה מצידם לביצוע עבודות שיאפשרו גמר חשבון באותם פרויקטים לרבות שחרור הערבויות.

431. כך או כך – **בהינתן הנסיבות המיוחדות המתוארות לעיל, ועל מנת ליישם את מטרת חוק חדלות פירעון כקבוע בסעיף 1 שלו, מבוקש כי עם מתן צו לפתיחה בהליכים יורה בית המשפט הנכבד כי חילוט ערבויות שהוציאה החברה יחייב פנייה ואישור מראש מאת בית המשפט הנכבד.**

432. לנסיבות דנן מתאימים להפליא קביעות כב' בית המשפט העליון בע"א 3130/09 שובל הנדסה ובנין (1988) בע"מ נ' י.ש.מ.פ. חברה קבלנית לבנין בע"מ, פ"ד נח(3) 118, המשקפות את ההלכה המחייבת בעניין זה, שלפיה-

"חרף זאת מוכרים מצבים קיצוניים שבהם התרחשויות הקשורות בעיסקת היסוד עשויות להשפיע על הערבות חרף עצמאותה ולהביא למניעת מימושה, אפילו נתקיימו כל תנאיה. שניים הם החריגים המוכרים לעניין זה: חריג המירמה וחריג הנסיבות המיוחדות, העשויים להצדיק התערבות בעצמאותה של הערבות. מקום שהתנהגות המוטב המבקש את מימוש הערבות נגועה

במעשי מירמה חמורים כלפי הצד האחר לעיסקת היסוד, ניתן לחסום את מימוש הערבות כדי שלא יצא חוטא נשכר... חריג "הנסיבות המיוחדות" אינו מדבר בהכרח במקרי זיוף או מירמה, אולם מנגד, כדי להיכנס לגדרו אין די בקיום מחלוקת חוזית בין הצדדים לעיסקת היסוד (בר"ע 239/80 הנ"ל [9], בעמ' 336; ע"א 590/74 **חירם לנדאו עבודות עפר בע"מ נ' פיתוח מקורות מים בע"מ** [פורסם בבב] [14]). בגדר "נסיבות מיוחדות" עשויה לבוא התנהגות חמורה או שרירותית של המוטב בבואו לדרוש את חילוט הערבות (ע"א 340/78 **איליט בע"מ נ' אלקו חרושת אלקטרו מכנית ישראלית בע"מ** [15]) או "התנהגות המונעת בעליל משיקולים זרים, הפעלת לחץ או נקמנות" (פרשת **מושקוביץ** [11], בעמ' 452; ראה גם רע"א 222/87 **פיתוח כוכב יאיר אגודה שיתופית בע"מ נ' דביר ג.פ.ש. חברה לבנין ופיתוח בע"מ** [16]). כך הוא למשל מקום שהמוטב דורש מימוש ערבויות ביצוע שניתנו בקשר לעיסקת יסוד מקום שאישר בכתב לצד האחר את דבר סיום ביצוע העבודות, או כאשר דורש הוא את מימוש הערבויות כאשר חוסר תקפותה של עיסקת היסוד אינו מוטל בספק".

יודגש, כי הנאמנים אינם מציעים ליתן צו גורף המונע כליל חילוט ערבויות בנקאיות, אלא מוצע לקבוע כי חילוט ערבויות יחייב אך אישור מראש מאת בית המשפט הנכבד, על מנת שבנסיבות המיוחדות של העניין שבפנינו לא תסוכל תכליתו של ההליך כולו באמצעות שימוש לרעה שיעשו מחזיקים כדי לגרוף כספים שאינם מגיעים להם ו/או תוך שימוש בערבויות שבכלל לא היו אמורות להיות בידיהם וכיוצ"ב.

433. דברים אלה נכונים באופן מיוחד עת עסקינן בערבויות שנועדו להבטחת זכויות אשר נכון להיום שנויות לחלוטין במחלוקת (יושם אל לב כי בין הגורמים הדוחפים לחילוט ערבויות לבין החברה תלויים ועומדים הליכים משפטיים זה מכבר). ערבויות אלה נועדו והוסכמו מלכתחילה להיות בטוחה לקיום התחייבויות קונקרטיות, לגבי חלקן לפחות קיימים חוזים ברורים שלפיהם היה על המחזיקים להשיב את הערבויות זה מכבר, ומכל מקום הערבויות לא נועדו לשמש כמקור להתעשרות מחוץ לחוזה הקיים.

434. מנקודת מבט אובייקטיבית המחפשת את טובת הכלל ואת דרך המלך, בהינתן אומד דעת צדדים סבירים לחוזה קבלנות, יבקשו הנאמנים להציע בין היתר, כי חלוף תקופה ארוכה מאז שהסתיים פרויקט ללא צעדי חילוט – ראוי שייחשב לעתים כשלעצמו ל"נסיבות מיוחדות" שיגבילו את יכולתו של מחזיק ערבות לחלט אותה ללא אישור בית משפט בתקופת חדלות פירעון.

בהקשר זה נאמר מייד, כי אין חולק על חשיבות האוטונומיות של ערבויות בנקאיות, ובכלל זאת על שמירת זכותם של מחזיקי ערבויות אוטונומיות לחלטן באופן אוטונומי ובמנותק מ"עסקאות היסוד". כללים אלה חשובים לשמירה על חיי מסחר תקינים והגונים תוך שימוש באמצעי החשוב של ערבות בנקאית אוטונומית. אלא שנסיבות שבהן מחזיק ערבות מנצל לרעה את האוטונומיות של הערבות הבנקאית כשלעצמה כאמצעי סחיטה או לחץ על מוציא הערבות הוא בלתי נסבל לחלוטין, ומתן אפשרות לצד לחלט ערבות בנקאית ללא כל מגבלה בנסיבות הנחזות ככאלה שאינן כלל מתיישבות עם מטרתה המקורית של הערבות הבנקאית – היא בלתי מוצדקת לחלוטין, ובדיוק במקום זה נכון וצודק להגביל את הכלל החשוב הנ"ל. אדרבה. הבטחת חיי מסחר תקינים והגונים, לרבות הבטחת שימוש באמצעי החשוב של ערבות בנקאית אוטונומית, מחייב יצירת כללים משפטיים שיבטיחו שהוצאת ערבות לא תהפוך להיות מכת מוות כלכלית לכל מי שמוציא אותה ו/או אמצעי לעשיית עושר ולא במשפט תוך הסתמכות על חורבנו הכלכלי של מוציא הערבות.

צדדים לחוזה קבלנות חופשיים להחליט לפי אומד דעתם המקצועי וכושר המיקוח המסחרי שלהם על תנאים שונים, לרבות הנפקת ערבויות ביצוע וערבויות בדק. בין צדדים סבירים והוגנים קיימת הבנה כי השימוש באמצעים המשפטיים, לרבות הערבות הבנקאית, יהיה בתום-לב ובתקופה שמתאימה למוסכם. ברור אפוא, שנסיבות (כפי שאנו רואים במקרה החריג שלפנינו) שבהן מחזיקים מותירים בידיהם את הערבויות הבנקאיות

לאורך שנים רבות מעל ומעבר לכל מה שנחזה כסביר בשים לב למועד כריתת החוזה ומסירת הפרויקט, ולא תובעים דבר על בסיס הערבויות – נוצרות בכך נסיבות מיוחדות המצדיקות אישור בית משפט לחילוט הערבויות אם הוא מגיע לראשונה לאחר שנים דווקא בתקופת חדלות פירעון. כלל כזה אינו פוגע באוטונומיות הערבות הבנקאית או בחיי המסחר, אלא רק שומר על הגינותם.

435. עקרונות אלה אינם שונים מהכללים הרגילים המקובלים בישראל בהקשר של צווי מניעה זמניים. קיימות נסיבות שבהן צודק ונכון להגביל או למנוע שימוש בנכסים או בזכויות "אוטונומיות" בנסיבות שבהן הנזק שיגרם כתוצאה מאי ההגבלה או המניעה הוא עצום ביחס להגבלה או המניעה המוצעת, הפגיעה במחזיק היא מידתית ואינה עולה על הנדרש, ובכל מקרה בידי המחזיק בטוחה הולמת לזכויותיו.

436. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ברור שקביעת כלל המחייב החלטה של בית משפט של חדלות פירעון לשם חילוט של ערבויות בנקאיות של החברה לתקופה מוגבלת לא צפוי לגרום לכל נזק. זאת במיוחד על רקע העובדה שהפרויקטים של החברה הם פרויקטים שאינם מהתקופה האחרונה, וחלקם הסתיימו לפני שנים רבות. יושם אל לב כי אין מבוקש לשלול את זכויות מחזיקי הערבות ו/או את ההגנה הכלכלית העומדת לזכותם מכח הערבות, אלא רק לייצר מנגנון אשר בנסיבות המיוחדות של העניין יוודא שלא ייעשה שימוש לרעה בזכות החילוט, כפי שלמרבית הצער חוותה החברה כמתואר לעיל, ואף יותר מפעם אחת. קביעה כזו הולמת ומיישמת את ההלכה ברע"א 1084/04 פירון חברה להשקעות בע"מ נ' לוקי בניה ופיתוח בע"מ פ"ד נח(5) 535, שלפיה-

"על בית המשפט לשקול את הצורך להגן על מוסד הערבות, ומנגד לו – את הצורך למנוע מימוש ערבויות בידי מוטב הנגוע במרמה או בחוסר תום לב ואי הגינות בולטים".

437. איזון הגון של האינטרסים אף הוא מחייב באופן ברור פיתרון כמבוקש לעיל בהקשר של הערבויות הבנקאיות. התוצאה של התליית החילוט בהחלטה של בית משפט של חדלות פירעון עשויה להיות לכל היותר עיכוב קל בגביית ערבויות (אשר כאמור מוחזקות על ידי המחזיקים שנים רבות). מנגד חילוט שלא כדין יגרום לנזק בלתי הפיך לכלל הנושים, כאשר גביית הסכום שחולט עשויה להיות בעייתית ביותר מפאת חלוף השנים, מפאת האמצעים הכספיים של המחזיקים מול החברה, ופערי המידע בין המחזיקים לבין הנאמנים, וזאת עוד לפני שהגענו לסיכון הממשי והמוחשי שלא יהיה ביכולתם של מחלטי ערבויות להשיב את הסכומים שיחלטו – דבר שיתיר את החברה ונושיה בפני שוקת שבורה.

על כך עמד כב' הנשיא בהחלטתו בפ"ק (מחוזי ת"א) 16-10-22647 אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (פורסם בנבו, 03.04.2019):

"לכך אוסיף שכאשר נדרש מימוש של ערבות בהליכי חדלות פירעון, יש ליתן את הדעת לכך שעסקינן לרוב בבעלי תפקיד אשר נמצאים בחוסר ידע לעומת הנושה שמבקש לממש את הערבות הבנקאית".

(ראה גם רע"א 7067/17 יפת אל אל סי נ' אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ ואח', בסעיף 14 להחלטה; רע"א 3032/08 אפרים רייך נ' עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כמפרק זמני [פורסם בנבו - 02.09.2009])

מצב זה, שבו גורמים המחזיקים שנים רבות בערבויות, עצם ההחזקה שלהם עדין בערבויות מצריכה עיון, והנה רק עקב כניסתה של החברה להקפאת הליכים הם לפתע מבקשים בדחיפות לחלט את הערבויות – הוא מצב בלתי הוגן ועומד בסתירה מוחלטת לתכליתו של חוק חדלות פירעון ולמטרות המחייבות שהוגדרו בסעיף 1 לחוק.

נסיבות מיוחדות כאלה כבר הוכרו והוסברו כמצדיקות הגבלה של חילוט "אוטומטי" של ערבויות בנקאיות במסגרת הליכי חדלות פירעון גם ע"י בית המשפט הנכבד (מפי כב' נשיא בית המשפט, השופט אורנשטיין) בין

"עוד יש ליתן את הדעת שכאשר חברה נקלעת לקשיים עלול הדבר לאפשר לנושים לנצל את המצוקה שאליה נקלעה על מנת לממש ביטחונות שניתנו לה על ידי החברה הגם שאין הם זכאים לעשות כן ותוך ניצול הבוֹקָה וּמְבוֹלָקָה שבה נמצאת החברה והנחיתות שיש לבעלי התפקיד לעומת הצדדים האחרים. גם בהקשר זה יפים הדברים שנאמרו בספרם של אלשיך ואורבך, שם בעמ' 348: "...ההיקלעות להליך של חדלות פירעון עלולה להיות מנוצלת לרעה בידי בעלי ערבויות בנקאיות אוטונומיות שינסו לנסות לערוך 'דיג עילות' כדי לחלט את הערבויות בתקווה כי לא יאלצו להשיב, בסופו של דבר, את אשר נטלו. זאת, תוך כדי ניצול חוזקו ותחולתו הגורפת של עקרון העצמאות של הערבות".

משכך, שומה על בית-המשפט שדן בהליכי חדלות הפירעון להקפיד ביתר שאת על הליך המימוש וזכות המוטב לחלט את הערבות הבנקאית, גם מתוך חשש של ניצול הליך חדלות הפירעון על ידי הנושים. לכך יש להוסיף את קביעת בית-המשפט העליון שלפיה מאחר שבעלי התפקיד נמצאים בנחיתות אינפורמטיבית יש לעתים להקל בנדרש מהם לעומת בעלי דין כגון בנטל הראיה (ראו למשל: רע"א 3032/08 אפרים רייך נ' עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כמפרק זמני (2.9.2009)). לטעמי ההלכה האמורה ישימה גם בנסיבות המקרה שלפניי, שבו הנאמנים נאלצו להתמודד עם דרישה לחילוט ערבויות שניתנו לטובת מזמין, שהתברר כי היא מושתתת על אדנים רעועים."

438. תוצאה זו של הגבלת חילוטן של ערבויות בנקאיות בנסיבות המקרה שלפנינו מתיישב היטב עם עיקרון תום הלב שהינו עיקרון-על בשיטת המשפט בישראל. עסקינן בערבויות שניתנו לפני שנים רבות ועל בסיס הסכמות חוזיות בנסיבות שונות בעליל. עובדה היא שהערבויות הקיימות לא חולטו עד תחילת הליכי חדלות הפירעון, כך שנכון לאותו מועד לא היתה כל "דחיפות" או צורך אמיתי בחילוטן. מתן אפשרות למחזיקים בערבויות לנצל לרעה את מצבה של החברה לשם עשיית עושר ולא במשפט – הוא בלתי הוגן וחסר תום-לב בעליל.

439. למעשה, מחזיקי הערבויות הנם נושים של החברה, שלזכותם בטוחה חזקה בדמות ערבות של צד שלישי. דהיינו, מבחינה מהותית, מדובר בנושים מובטחים. לטעמם של הנאמנים, דינם של האוחזים בערבות אינו צריך להיות שונה מדינם של נושים מובטחים אחרים כאשר החייב נכנס להליכי חדלות פירעון קולקטיביים – אין פוגעים בטיב ובתוקף הבטוחה, אך בהחלט ניתן ואף מוצדק, בנסיבות בהן הדבר נדרש, להגביל את יכולת המימוש של הבטוחה. בעניין זה הלך חוק חדלות פירעון כברת דרך מהדין הקודם, וקבע מפורשות כי נושה מובטח לא יוכל לממש את בטוחתו באופן עצמאי ובמנותק מההליך הקולקטיבי. הדברים יפים במיוחד כאשר מדובר בחברה אשר ניתן כלפיה צו פתיחת הליכים המורה על הפעלתה – במצב כזה, וכדי להשיא את התמורה לציבור הנושים בכללותו, קובע החוק שנושה מובטח לא יוכל לממש את בטוחתו ללא אישור בית המשפט, אשר ינתן רק בתנאים מסוימים (ר' בעניין זה סעיפים 245, 252, 254 לחוק).

ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו עבור החברה מטעם קבלני המשנה

412. בנוסף לערבויות אשר החברה העמידה לטובת מזמיני הפרויקטים השונים, עומדות לרשות החברה ערבויות אשר הועמדו לטובתה מטעם קבלני משנה איתם התקשרה לביצוע הפרויקטים השונים.

413. ערבויות אלה הועמדו על מנת להבטיח את ביצוע עבודת קבלני המשנה בפרויקטים השונים וכן על מנת להבטיח מתן שירותי תיקונים במסגרת האחריות ותקופת הבדק מאותם קבלני משנה – והכל בהתאם להסכמים אשר נחתמו עמם.

414. לטובת החברה עומדות כ-140 ערבויות בתוקף, בכ-28 פרויקטים ובסך כולל של 15,103,631 ₪.

415. כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מטעם גורמים בחברה וכן מעיון במסמכים שונים – ערבויות אלה מוחזקות בהתאם להסכמי הביצוע אשר נחתמו עם קבלני המשנה ו/או במקרים בהן קיימות מחלוקות עם קבלני משנה באשר לאחריותם בגין ליקויים שהתגלו בעבודות אותן ביצעו.

416. בכוונת הנאמנים הזמניים להידרש לערבויות אלה בהקדם ולבחון את טיבן, כמו גם את אחריות קבלני המשנה – מעמידי הערבויות – לליקויים ולטענות בדק אשר קיימות אצל החברה.

העתק ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת החברה מטעם קבלני המשנה מצורף כנספח 66 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 66

יא. נכסים ומקורות להפעלת החברה ולהסדר נושים

440. כפי שניתן לראות בתיאור דלעיל, עסקינן באירוע שבו צדדים רבים ביותר, טענות רבות ביותר, ובעניינים מסוימים הנסתר אולי רב מן הנגלה. מכל מקום, סקירת מצבה של החברה לפי מיטב המידע ומסמכים שסקרו הנאמנים עד כה (מידע שאינו ממצה וכולו כפוף לבדיקות רבות נוספות), מעלה קיומם של נכסים מהותיים היכולים לשמש למימון פעילות של החברה בהיקף מדוד ולהסדר נושים שיהיה לטובת כלל נושי החברה לאחר בחינת החובות האמיתיים ואולי הגעה להסדרים ספציפיים עם חלק או כל היזמים הקשורים בפרויקטים הנ"ל. בהקשר זה יהיה נכון להתייחס בין היתר לנכסים דלהלן:

441. כספים מעוקלים

441.1. בהתאם למידע ולמסמכים שהוצגו על ידי החברה, לחברה זכויות כספיות בסך של 16,300,000 ₪, המעוכבים בשל עיקולים זמניים שהטילו התובעים השונים בפרויקט מגדלי הצעירים (ראה סעיפים 99 ו-230 לעיל).

441.2. כמוסבר בהרחבה למעלה, על-פי הדין כספים אלה אמורים לעבור לקופת הנאמנים, וישמשו מקור לפעילות הנאמנים ולהסדר נושים ככל שיושג.

442. גבייה וזכויות מול צדדים שלישיים

442.1. לטענות החברה, יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקטים השונים ואשר טרם שולמה לה, עומדת על סך של כ-65 מיליון ₪. לטענת החברה, חלקם הארי של החשבוניות לתשלום הינם חשבוניות סופיים, שאינם שנויים במחלוקת.

פירוט זכויות אלה ביחס לכל פרויקט מופיעה בפרק ח' לעיל.

442.2. הנאמנים מודעים לכך שצדדים שלישיים ו/או יזמים של אותם פרויקטים עשויים לטעון לקדימות ו/או לזכות לביצוע סעדים עצמיים ביחס לסכומים האמורים. עם זאת, בהינתן עוצמת הטענות ההדדית בין החברה לבין היזמים השונים, ובמיוחד בשים לב לתקופות הארוכות שחלפו בין מועדי המסירה של רוב הפרויקטים לבין מועד תחילתם של הליכים אלה (כשבכל הזמן הזה סעדים עצמיים כאמור לא בוצעו ביחס לכספים הנ"ל), יהיה נכון לקבוע בצו לפתיחת הליכים כי נושים של החברה יהיו מנועים לתקופה קצובה מלבצע סעדים עצמיים – פעולות שלא ניתן יהיה לפרשן אלא כנסיונות בדיעבד לסכל את מטרת הצו ומטרת החוק.

442.3. בכלל הנ"ל יהיה נכון לאפשר בדיקה של יתרות שהגיעו ו/או מגיעות לחברה בעקבות ההליכים המשפטיים שהתקיימו בנושא דוראד ואשר לא הגיעו לחברה למרות הפסק (ראה סעיפים __ לעיל).

443. סיווג קבלני

443.1. בהתאם למידע באתר רשם הקבלנים לחברה סיווג קבלני מסוג ג'5 שהינו הסיווג הגבוה ביותר האפשרי.

443.2. ראוי לציין שאין מדובר בנכס סחיר והשימוש בו מותנה ברכישת הבעלות בחברה ועמידה בתנאים רגולטוריים נוספים. עם זאת, בנתון של שיתוף פעולה מתאים ומתן צו לפתיחת הליכים לשיקום החברה, הנכס יישאר בידי החברה ותינתן לנאמנים ההזדמנות לנסות ולאתר משקיע שיוכל לרכוש את החברה במסגרת הסדר נושים תוך מתן ביטוי לסיווג הקבלני של החברה.

444. הפסדים צבורים

444.1. בהתאם למידע שנמסר לנאמנים (וטעון בדיקה ואימות) לחברה הפסדי מס בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח.

444.2. גם בהקשר זה ראוי לציין שאין מדובר בנכס סחיר והשימוש בו מותנה בהפעלת החברה ו/או מיזוג שלה עם חברה בעלת עסק דומה ועמידה בתנאים נוספים שנקבעו בפסיקה.

444.3. עם זאת, בנתון של שיתוף פעולה מתאים ומתן צו לפתיחת הליכים לשיקום החברה, הנכס יישאר בידי החברה ותינתן לנאמנים ההזדמנות לנסות ולאתר משקיע שיוכל לרכוש את החברה במסגרת הסדר נושים תוך מתן ביטוי להטבות המס שינבעו למשקיע בהפעלת החברה בהינתן ההפסדים הצבורים הנ"ל.

445. מקורות נוספים

445.1. במניין מקורות ההסדר סבורים הנאמנים שיהיה נכון לאפשר להם לשאת ולתת עם הצדדים השונים, אשר לחלק ניכר מהם עלולים להיגרם נזקים קשים ביותר כתוצאה מפירוק החברה. צדדים אלה, חלקם אפילו טוענים לנשייה בסכומים ניכרים, עשויים להסכים – והנאמנים סבורים שיהיה מקום לאפשר להם לשקול – לתרומה מסוימת להסדר כולל, שתאפשר להם למנוע נזקים כבדים הרבה יותר.

445.2. כדוגמא בלבד יצינו הנאמנים, מבלי לפגוע בכל רעיון או אפשרות אחרת, כי בתרחיש של הסדרים לגבי פרויקטים מסוימים, נכון היה לבנקים או גופים מממנים שהוציאו ערבויות (רובם נושים לא מובטחים או שבטוחותיהם לא יכסו את סכומי הערבויות) לשקול הסכמה לתרומת סכומים מסוימים המהווים שיעור קטן מתוך אותן ערבויות ושיאפשרו הסדר, מאשר קריסה ופירוק שעלולים לגרור חילוט וגבייה של אותן ערבויות.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיה נכון לאפשר לנאמנים גם לבדוק ולהציג מסקנות לאחר בדיקה של נושאים נוספים אליהם התייחסנו לעיל, ואשר יתכן שיש בהם זכויות נוספות לחברה:

446. זכויות במקרקעין

- 446.1. כאמור למעלה, עד לחודש אפריל 2018 החברה היתה בעלים של מקרקעין
- 446.2. בחודש אפריל 2018 מכרה החברה זכויותיה במקרקעין בפרויקט המיועד לבניית משרדים, לחברת אינובייט (מוחזקת ע"י רום גבס) תמורת סך של 5.9 מיליון ₪. הנאמנים יעמיקו בדיקתם בנוגע לעסקה.

447. ציוד בנייה

- 447.1. בהתאם לאמור בדו"חות הכספיים, בחודש מרץ 2016 התקשרה החברה עם חב' דניה סיבוס בהסכם שירותי ניהול קצר טווח של שנה, בקשר לפרויקטים מסוימים של החברה, וכן למכירת ציוד.
- 447.2. כפי שהוצג שם, בחודש אוגוסט 2016 נחתמה תוספת להסכם, בה סוכם כי התמורה בגין ציוד הבנייה תעמוד על סך של 12 מיליון ₪, כאשר התמורה תשולם באמצעות קיזוז מהחשבונות השוטפים.
- 447.3. הנאמנים טרם חקרו את טעמיה של עסקה זו, התמורות שהוסכמו במסגרתה ו/או האם ובאיזה אופן שולמו. ככל שקיימות זכויות לחברה ו/או לזכות נושיה יוכלו הנושים ליהנות גם מהם.

יב. פירוק או שיקום כלכלי?

448. בהינתן המחלוקת שנדונה בפני בית המשפט הנכבד בדיון ביום 27.10.19, יבקשו הנאמנים לשוב ולהזכיר את כוונת המחוקק בחוק חדלות פירעון. להבדיל מדברי חקיקה רבים אחרים, במקרה זה ראה המחוקק לנכון להבהיר מראש את מטרת החוק באופן שמחייב דרך פרשנות מתאימה לסעיפי החוק השונים, כדלקמן:

"חוק זה נועד להסדיר את פירעון חובותיו של חייב שהוא יחיד או תאגיד, הנמצא או העלול להימצא במצב של חדלות פירעון, במטרה –

(1) להביא ככל האפשר לשיקומו הכלכלי של החייב;

(2) להשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים;

(3) לקדם את שילובו מחדש של חייב שהוא יחיד במרקם החיים הכלכליים."

מטרות אלה נועדו להבהיר מצב חוקי חדש, שבו הגעה להסדר מוסכם עדיפה על פני הליכי גבייה דווקניים, והצדדים ובית המשפט הנכבד מצטווים על ידי המחוקק להביא למטרות אלה "ככל האפשר".

449. בסעיף 58(ב) לחוק הבהיר המחוקק להסרת ספק כי "שיקום כלכלי של תאגיד יכול שיהיה באמצעות תכנית לשיקום כלכלי, בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד בלא תכניות כאמור, או בשילוב ביניהן". היינו, המחוקק לא התכוון חלילה לצמצם את האפשרויות העומדות לרשות בית משפט של חדלות פירעון בבחירה רק בין הבראה לבין פירוק (כפי שטענו צדדים מסוימים בפני בית המשפט הנכבד בדיון ביום 27.10.19), אלא איפשר במפורש להציג בפני בית המשפט הנכבד תוכנית "שיקום כלכלי בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד".

450. מיותר להוסיף, כי גם לולא הבהרה זו, למקרה כוונת המחוקק ודברי ההסבר להצעת החוק, מטרתו של חוק חדלות פירעון היתה להרחיב ולשפר את ארגז הכלים של בתי המשפט ובעלי התפקיד בטיפול בתאגידים שנכנסו

למצב של חדלות פירעון על מנת לקדם הסדרים שישיאו את שיעור החוב שייפרע לנושים, וחלילה לא התכון להגביל או למנוע כלים שהיו בידי בתי המשפט קודם לכן.

451. אגב, וכפי שעלה גם בדיונים בהצעת החוק, בהינתן שבישראל חלק ניכר ביותר מהליכי השיקום והסדרי החוב כרוכים במכירת עסקי התאגיד לצד שלישי, וברובם המוחלט של ההסדרים (אם לא בכולם) נמכרים עסקי החברה או מועברות מניותיה או נכנס משקיע – ברור כשמש כי אם תמנע האפשרות ליתן צו פתיחת הליכים לצורך הצגת הסדר נושים בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד כמוצע כאן, למעשה ייסתם הגולל על אפשרות השגת הסדרים בחלק ניכר ביותר מתיקי חדלות הפירעון בישראל – בהיפוך מוחלט מכוונת המחוקק ומלשונו המפורשת של החוק.

452. במקרה דנן, ועל בסיס המידע והמסמכים ששרקו הנאמנים עד כה ומוצגים בתמצית במסגרת דו"ח זה, קיימת לכאורה היתכנות והצדקה רבה ליתן צו לפתיחת הליכים לשם שיקומו של התאגיד בדרך של מכירת פעילותו העסקית ביחד עם הסדר נושים ש"עושה סדר" בהיקף התביעות והטענות של הצדדים השונים כלפי התאגיד כמצבו היום.

453. מתן צו לפירוק החברה עלול לגרור מימוש של ערבויות בנקאיות בהיקף של מאות מליוני ₪ בעת שספק רב בעיני הנאמנים לפי המידע הקיים אם יש בכלל בסיס חוקי או עסקי לגבייה כזו. לעומת זאת בתרחיש של צו לפתיחת הליכים שמשמעו שיקום, ובהינתן הפסיקה הקיימת ביחד עם חוק חדלות פירעון החדש, ניתן ונכון יהיה ליתן צו זמני שיתנה מימוש של ערבויות בנקאיות באישור מוקדם של בית המשפט – דבר שיאפשר לנאמנים לברר בצורה עניינית את טיב זכויותיהם של המחזיקים בכלל להחזיק בערבויות ו/או לממש אותן, וכן יאפשר ניהול מו"מ בתום-לב על אפשרויות הסדר נושים.

454. לטעמם של הנאמנים, בהנחה שלאור האמור בסעיף 29(4) לחוק יוזרמו לקופת הנאמנים הסכומים המעוקלים, מתקיימות דרישות סעיף 23 במלואן: קיים מקור מימון להוצאות הכרוכות בהפעלה; הפעלת התאגיד לא תגרום נזק לנושים, שכן אין היא כרוכה בפעילות העלולה ליצור חובות חדשים; וקיים סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד. בענייננו, "שיקום התאגיד" עשוי ללבוש צורה של מכירת פעילות החברה והשליטה בה, בהתאם לחלופה המוזכרת בסעיף 58(ב) לחוק.

455. במסגרת זו, יפעלו הנאמנים לבחינת היתכנות מכירת השליטה בחברה, ולגיבוש המתווה למכירתה. במקביל לכך, יפעלו הנאמנים לגיבוש הערכה מבוססת של היקפי הגביה הריאליים, הערכת סיכויי התביעות המשפטיות שמנהלת החברה ואשר מתנהלים כנגדה, והיקף הנשייה. בהתברר כלל נתונים אלה, ניתן יהיה להציג מתווה שיקום או "תכנית לשיקום כלכלי" כאמור בסימן ג' לפרק ז' בחלק ב' לחוק, אשר תתבסס על מכירת פעילות החברה והשליטה בה ומימוש יתרת נכסיה, והצגתה לאישור הנושים ובית המשפט.

456. שיקול חשוב ביותר בשקילת דרך הפעולה הינה נכסים וזכויות של החברה שעלולים לרדת לטימיון עם מתן צו פירוק ובהגדרה להקטין את כושר ההחזר של החברה לנושיה. בין יתר הנכסים העלולים להישלל מהחברה ניתן למנות:

456.1. הפסדים צבורים

456.2. סיווג קבלני

456.3. זכויות ביטוח

457. מיותר לציין שמדובר בנכסים מהותיים ביותר אשר קיומם או העדרם עלול כשלעצמו לשנות בצורה משמעותית ביותר את כושר ההחזר של החובות שיאושרו. בכל הכבוד, דומה שאין היום שיקול מהותי שיצדיק מתן צו לפירוק שיסכן את נכסים מהותיים אלה.

458. עוד שיקול אשר מוביל לעבר מתן צו פתיחת הליכים המורה על הפעלת התאגיד נוגע לסוגיית הסעדים העצמיים. כאמור לעיל, הנאמנים סבורים כי בעת הזו יש לאפשר בחינה מעמיקה של יחסי התאגיד ונושיו, ולצורך כך יש לייצר אקלים מתאים, שאינו מושפע מלחצים ומפעולות חד צדדיות. בדיוק לשם כך נכללו בחוק הוראות סעיפים 245, 252 ו-254 לחוק המוזכרות לעיל, ואשר מונעות בסיטואציה כזו ביצוע פעולות כמימוש עצמי של בטוחות, ושימוש בזכות העיכבון.

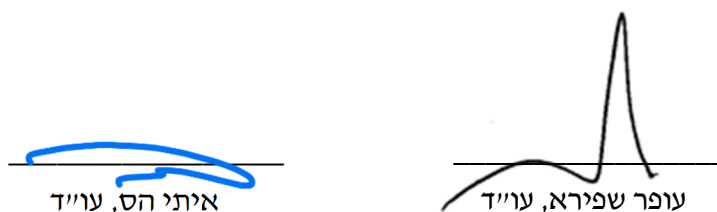
459. לטעמם של הנאמנים הזמניים, יש מקום כי במסגרת הצו יורה בית המשפט על איסור נקיטה בסעדים זמניים ע"י צד כלשהו ללא אישור מוקדם של בית המשפט לכך – הן בנוגע למימוש בטוחות, הן בנוגע לחילוט ערבויות, והן בנוגע לשימוש ב"זכויות מיוחדות" של הנושים, כהגדרת מונח זה בחוק – טענת עיכבון וקיצוץ.

יג. סיכום

460. מן המקובץ לעיל עולה, איפוא, כי עסקינן באירוע רב-נפגעים – חברה הנמצאת במצב של חדלות פירעון מובהקת, עם מצבת נשייה בהיקף של מאות מיליוני ₪, אולם עם סימני שאלה רבים ביותר באשר להיקף החובות האמיתיות והבלתי-נמנע שלה והיקף הזכויות שלה שאינו ניתן לבירור תחת חרב חילוטי ערבויות ותביעות בסכומי עתק.

461. לפי מיטב הבנת הנאמנים בהתבסס על המידע שנאסף עד כה, ניתן להפעיל את החברה כ"עסק-חי" במתכונת מצומצמת שתאפשר מתן מענה וטיפול מקצועי בפרויקטים השונים וכן בדיקת זכויותיהם האמיתיות של מזמיני עבודות אל מול התחייבויותיהם על-פי ההסכמים הקיימים ועל פי הדין, והכל תוך שימוש במשאבים וכספים של החברה המוחזקים היום בידי קומץ נושים. הפעלה כזו, אשר במסגרתה ניתן יהיה גם למכור את החברה, תיישם באופן מיטבי את האינטרסים של נושי החברה, תגדיל את יכולת ההחזר של החברה באלפי מונים, ותהווה "שיקום כלכלי" כמובנו בחוק חדלות פירעון.

462. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה ולהפוך את הסעדים הזמניים שניתנו לסעדים קבועים. בתוך כך יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי כל הכספים שנתפסו והיו כפופים ביום הגשת בקשת הפירוק לעיקולים – יועברו לאלתר לקופת הנאמנים (כשכל טענות צדדים שלישיים בנוגע לכספים אלה תתבררנה במסגרת הליכי חדלות הפירעון). כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי מחזיקי ערבויות בנקאיות שהוציאה החברה יימנעו עד להחלטה אחרת מחילוט הערבויות, וכי תנאי לחילוט יהיה אישור מוקדם של בית המשפט הנכבד במסגרת הליך שבו תינתן לנאמנים ההזדמנות לבדוק ולהתייחס לעצם זכותם של המחזיקים להחזיק בערבות ו/או להיפרע ממנה. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד, כמוסבר לעיל, לאסור במסגרת הצו על שימוש בסעדים עצמיים מצד נושי החברה, אלא באישור מראש מאת בית המשפט הנכבד.



איתי הס, עו"ד

עופר שפירא, עו"ד

נאמנים זמניים
של א. דורי בניה בע"מ
(בהקפאת הליכים)

תל אביב, היום 2 בדצמבר, 2019.

רשימת נספחים

נספח מס'	פירוט	עמוד
1	ההחלטה מיום 27.10.19	2
2	הפסיקתא מיום 29.10.19	39
3	ההחלטה מיום 12.11.19	43
4	ההחלטה מיום 24.11.2019	45
5	נסח החברה מרישומי רשם החברות	47
6	נסח רום גבס מרשם החברות	58
7	הסכם ההלוואה והאופציה	63
8	הסכם השעבוד מיום 24.12.2015	69
9	מסמך "הסכמות בקשר עם השלמת עסקת רום גבס" מיום 29.3.2016	75
10	מכתב מאת ב"כ קבוצת לוזון בנושא לחובות כלפי רום גבס	78
11	פסק הבוררות	83
12	פסה"ד הנותן תוקף להסדר הדיוני דוראד	404
13	קובץ פירוט תקבולי דוראד	407
14	הפרסומים שבוצעו	410
15	רשימה של העובדים שעבדו בשירות החברה כפי שהוצגה בפני הנאמנים	416
16	תגובת הנאמנים מיום 5.11.19	419
17	רשימת ההליכים המשפטיים כפי שהתקבלה מהנהלת החברה	433
18	עמדת הממונה מיום 21.11.19	436
19	בקשת אדלטק מיום 31.10.19	438
20	תגובת הנאמנים מיום 07.11.2019	451
21	תשובת אדלטק לתגובה 10.11.2019	458
22	תגובת הממונה מיום 11.11.2019	463
23	ההסכם המקורי של מגדל A	465
24	ההסכם המקורי של מגדל B	526
25	תוספת 1 להסכם המקורי של מגדל B	586
26	תוספת 2 להסכם המקורי של מגדל B	588
27	תוספת 1 להסכם המקורי של מגדל A	592
28	תוספת 2 להסכם המקורי של מגדל A	595
29	התוספת השלישית להסכם המקורי של מגדל B	599
30	התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל B	611
31	התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל B	614

616	התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל B	32
628	הסכם הגישור ביחס למגדל B	33
630	פסק בורות הביניים מיום 3.10.19	34
633	פסק בורות מיום 7.10.19	35
635	התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל A	36
638	התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל A	37
641	התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל A	38
651	ההסכם מיום 19.6.19	39
655	כתב היעדר תביעות מיום 26.9.19	40
658	מסמכי המחאת זכות מיום 13.6.16 ומיום 26.6.16	41
667	ההסכם מיום 6.9.18	42
670	הסכם הפשרה בין הצדדים והחלטת ביהמ"ש מיום 8.3.17 הנותנת לפשרה תוקף של פס"ד	43
676	הסכם מיום 6.3.17 שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בקשר עם העיקול	44
483	החוזה המקורי של גינדי הייטס	45
746	מסמך העדר תביעות כלפי גינדי מיום 20.9.11	46
748	החוזה המקורי של גינדי השופטים והתוספות	47
757	החלטות בית המשפט הנכבד בנוגע לחילוט	48
782	רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט השופטים	49
784	החוזה המקורי של גינדי ויז'ן והתוספת	50
849	החוזה המקורי של גינדי מגדלי הלאום והתוספות	51
918	רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט הלאום	52
920	החוזה המקורי של גינדי המשתלה	53
985	הסכם ההיפרדות מיום 2.2.16	54
990	רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט המשתלה	55
992	החוזה המקורי של גינדי OAK והתוספת	56
1059	רשימת הערבויות בגין פרויקט OAK שחולטו	57
1061	ההסכם בגין פרויקט בר כוכבא	58
1116	ההסכם בגין פרויקט מאייר	59
1191	ההסכם בגין פרויקט מגדלי תל אביב	60
1252	ההסכם בגין פרויקט מגדלי הצעירים	61
1336	המודעות מיום 3.11.19	62
1340	פרסום המודעה בעיתונים מיום 25.11.19	63
1344	גיליון המפרט את תביעות החוב שהוגשו	64

1348	גיליון הערבויות הבנקאיות שהנפיקה החברה	65
1350	גיליון ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת החברה מטעם קבלני המשנה	66