בבית המשפט המחוזי **חדל"ת 17156-10-19**

בתל-אביב- יפו **בקשה מס' 113**

21/04/2020
בקשה 113 בתיק 17156-10-19
שו' איריס לושי-עבודי

החלטה

1. יש להגיש עותק כרוך ומדוגל של המסמך למזכירות.

2. על פניו נראה כי יש טעם בדברי הנאמנים. שעה שמתבררת הבקשה בעניין מחיקת הודעת צד ג' כלפי גינדי בתביעה האזרחית בת.א. 15963-11-16 בפני בית-המשפט שם, ובשים לב כי המבקשת שטחה טענותיה בהליך האזרחי שעתיד להכריע בבקשה, הרי שספק אם יש מקום לדון בעניין זה במקביל גם בבית-המשפט של חדלות הפירעון.

מכל מקום, ניתנת לבקשת זכות תשובה עד ליום 24.5.20.

מעקב מזכירות.

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

ובעניין: **תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2019** (להלן: "התקנות")

ובעניין: **א. דורי בניה בע"מ ח.פ. 513611683** (להלן: "החברה")

ובעניין: **עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים של החברה**

ע"י ב"כ ארז דוידוביץ ו/או
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 מזל 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

ובעניין: **ו. גולד פתרונות הנדסיים לבנייה בע"מ ח.פ. 513905968**

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר גרינברג ו/או אסתי לזרוב- זלצמן
מרח' הגביש 3, כפר סבא 4442209
טל': 09-7673888, פקס: 09-7678028

המבקשת

ובעניין: **גינדי החזקות פרוייקט המשתלה בע"מ ח.פ. 514412253**

ע"י ב"כ עוה"ד שלום גולדבלט ו/או אהוד גינדס ואח'
מרח' דרך מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), רמת-גן 5268102
טל': 03-7549933, פקס: 03-7549934

גינדי

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

הממונה

תגובת הנאמנים

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 12.4.20, מתכבדים הנאמנים להציג בזאת בפני בית המשפט הנכבד את תגובתם לבקשת וי. גולד פתרונות הנדסיים לבנייה בע"מ לביטול ההחלטה בדבר אישור ההסדר עם קבוצת גינדי.

כמפורט להלן, מדובר ב"מהומה רבה על לא מאומה". אין שום בסיס או שחר לטענות המבקשת על איזו זכות שלה שנפגעה, אין רגלים לטרוניות שלה על איזו "יד אחת" שנעשתה מאחורי גבה כאילו היא בכלל צד רלוונטי להסדר (היא ממש לא), ועל אחת כמה וכמה שאין שום בסיס ושחר לטענותיה החצופות בדבר "הסתרה" של מידע מבית המשפט הנכבד. מדובר בבקשה המנוסחת בלשון בוטה ופוגענית המתיימרת לעורר סערה של תשומת לב, שבבסיסה, כמוסבר להלן, בסך הכל רצון של המבקשת לזכות באיזה "ערך מטרד" שאולי ייצר לה עדיפות (שאין לה) כנושה הטוענת לחוב השנוי במחלוקת, שטרם נבדק, ואם קיים מהווה לכל היותר חוב בלתי מובטח של החברה.

כמובהר להלן, כל שהסכימו וביקשו הנאמנים מבית משפט נכבד זה הוא סמכות **<u>לבקש</u>** למחוק הודעת צד ג' בתיק התלוי ועומד מול המבקשת בפני מותב אחר ושההליכים בו בכלל בהקפאה בשל הליכי חדלות הפירעון. אם היו או יש למבקשת טענות נגד הבקשה, הרי שהמקום להעלות אותן הן במסגרת תגובה סדורה בפני אותו מותב שבפניו הוגשה הבקשה - כפי שהמבקשת גם עשתה בפועל. במסגרת הבקשה דנן היא מתיימרת לפתוח בהליך כפול ומיותר שבו היא עותרת **למנוע מהנאמנים בכלל את עצם הבקשה** להסיר הודעת צד ג' בהליך השני - עתירה תמוהה שברור כשמש שאין לה שום בסיס או היגיון.

מיותר לציין, אך נציין זאת מראש, כי אם המבקשת כל-כך חפצה (היום או בעבר) לנהל הליך משפטי נגד גינדי, לא הנאמנים מנעו ממנה לעשות כן, ומן הסתם דלתות בתי המשפט האזרחיים ממילא פתוחות בפניה, ואין שום טעם ענייני להטריח את בית משפט של חדלות פירעון או הנאמנים בעילות התביעה שיש לה או אין לה כלפי גינדי.

לאור הנימוקים לעיל ולהלן יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את הבקשה ולחייב את המבקשת בהוצאות.

<u>להלן פרטי התגובה</u>:

1. מבין מאות ההליכים והליכי הביניים שנוהלו על-ידי החברה לפני כניסתה להליכי חדלות פירעון, החברה היתה הנתבעת בתביעה שהגישה המבקשת כאן, חברת וי. גולד פתרונות הנדסיים לבנייה בע"מ, נגד החברה ביום 7.11.2016 בבית משפט השלום בפתח-תקוה, במסגרת 15963-11-16 (להלן: "**התיק האזרחי**"). הגם שנושא התיק האזרחי ההוא אינו רלוונטי לבקשה שבכותרת, נציין כי המבקשת, שהיא התובעת שם, טוענת שהחברה (א. דורי בניה) שכרה ממנה ציוד ונותרה חייבת לה סכומים שאותם היא תבעה. המבקשת טענה כי הציוד שימש לביצוע עבודות של החברה בפרויקט שהחברה ביצעה בשכונת המשתלה בתל-אביב על-פי הסכם עם חברת גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ.

   בגדרי התיק האזרחי הנ"ל, ביום 16.1.17, הגישה החברה הודעת צד ג' נגד גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ (להלן: "**הודעת צד ג**").

2. ההליך האמור תלוי ועומד בפני כב' בית משפט השלום בפתח תקוה, וכמתחייב מהוראות החוק וצו הפתיחה בהליכי חדלות הפירעון, ההליכים בתביעה האזרחית מעוכבים ככל ההליכים שניהלו נושים ו/או טוענים לנשייה נגד החברה.

3. נציין כי בהינתן הוראות חוק חדלות פירעון ועיכוב ההליכים נגד החברה, המבקשת, כאחרים הטוענים לנשייה, הגישה תביעת חוב אשר תידון בשעתה, וגם היא אינה נושא הדיון כאן.

4. ביום 23.3.2020 הגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד בקשה לאישור הסדר עם כל החברות בקבוצת גינדי (בקשה 102). כמפורש בהסדר ובבקשה לאישור ההסדר, מדובר בהסדר רחב מימדים, בעל משמעויות מהותיות ביותר בהיקף של מיליוני ש"ח על קופת הנושים ועל תיק חדלות הפירעון, ועניינו בהסדרת כל המחלוקות התלויות ועומדות בין החברה לבין קבוצת גינדי (ובין צדדים אלה בלבד) בכל הפרויקטים.

לנוחיות בית המשפט הנכבד נצרף כנספח 1 לבקשה זו העתק של ההסדר האמור.

<u>נספח 1</u>

כפי שניתן לראות בקלות, נושא ההסדר עם קבוצת גינדי אינו המבקשת, לא התבקש בו כל סעד כלפי המבקשת, לא התבקשה פגיעה בזכויות המבקשת, ההסדר לא עוסק במבקשת, ויותר מכל: הרוב המוחלט של העניינים הנדונים בהסדר כלל אינם קשורים למבקשת אפילו בעקיפין. בהסדר גם נכתב במפורש שוב ושוב שהוא רק בין הצדדים לו (ראה לדוגמא סעיפים 9.4, 10.1, 12.8 בהסדר). יתירה מזו. לא רק שההסדר אינו נוגע לזכויות המבקשת בכלל, אלא שלמבקשת טענות לנשייה מאוד ספציפית בחברה בקשר עם ציוד שהושכר לפי הטענה לשימוש בפרויקט אחד בלבד. הנגיעה היחידה שלה טוענת המבקשת עוסקת אך ורק בהליך התלוי ועומד במסגרת התביעה האזרחית שהיא הגישה בשנת 2016. הא ותו לא.

על רקע הדברים הנ"ל, ועוד לפני שנמשיך בהתייחסות לבקשה, ברור מאליו, שהגשת בקשה לביטול כל ההסדר בין החברה לבין גינדי (על כל המשמעויות הכרוכות בכך) בהקשר של הטענה הנקודתית של המבקשת, שבכלל אינה צד להסדר, והוא לא מחייב או מזכה אותה, נעדרת כל היגיון, בלתי מקובלת וברור שגם הוגשה בחוסר תום-לב מוחלט. בקשה זו, גם אם לא הוגשה בזדון, הרי שהוגשה מתוך חוסר אכפתיות מוחלט לנזקים הכבדים שהיא יכולה לגרום והכל ללא שום אבק של זכות, כשהמבקשת יודעת שהיא עותרת לבטל הסדר שהיא בכלל אינה צד לו.

5. ובכן על מה כל המהומה? בסעיף 4.8.4 הוסכם בין הנאמנים לבין גינדי, כי בהינתן הסדר הפשרה בין הצדדים, החברה **תגיש בקשה** לדחיית הודעת צד ג' שהגישה נגד גינדי בגדר ת.א. 15963-11-16 (ראה סעיף 4.8.4 להסדר). נהפוך ונהפוך במשפט הזה ולא נמצא בו דבר וחצי דבר חוץ מהסכמה לגיטימית בין החברה-הנתבעת לבין צד ג' **<u>להגיש בקשה</u>** מוסכמת לדחיית הודעת צד ג'.

מיותר לציין, כי בית המשפט הנכבד לא התבקש להתערב בזכויות המבקשת, לא התבקש להורות למבקשת דבר, לא התבקש לטפל בתביעה האזרחית (שבכלל מוקפאת בשל הליך חדלות הפירעון), וגם לא לקבוע כל ממצא או קביעה או לשלול איזו זכות של המבקשת, אלא **אך רק לאשר לנאמנים <u>להגיש בקשה</u>** בגדרי התביעה האזרחית אשר תידון שם לפי הכללים הרגילים.

6. ביום 29.3.2020 אישר בית המשפט הנכבד את ההסדר בין החברה והנאמנים לבין גינדי, ובהתאם הגישו החברה וגינדי, בגדרי התביעה האזרחית, **<u>בקשה</u>** לדחות את הודעת צד ג' הנ"ל.

7. ביום 5.4.20 הגישה המבקשת תגובה לבקשה הנ"ל (בגדרי התביעה האזרחית), וכב' בית המשפט בפתח תקוה הורה על תגובת החברה וגינדי עד ליום 3.5.20 (להלן: "**ההחלטה בתיק האזרחי**").

העתק ההחלטה בתיק האזרחי מיום 9.4.20 מצורף כנספח 2 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

<u>נספח 2</u>

8. כמתחייב מההחלטה הנ"ל, טענות המבקשת כתובעת על הזכות שלה (?!) למנוע פשרה בין הנתבע לבין צד ג' (טענות חסרות כל שחר לטעמנו, אך בכל מקרה אין עניינן כאן) ידונו בפני המותב המוסמך שבפניו הוגשה הבקשה לדחיית הודעת צד ג'. נדגיש, כי אם המותב בתביעה האזרחית יחליט שאינו מאשר את דחיית הודעת צד ג', אזי הודעת צד ג' לא תדחה, אולם אין בכך כדי לחייב את הנאמנים לנהל הליך נגד גינדי, אין בדבר כדי ליצור כל זכות למבקשת, אין בכך כדי להחיות את התביעה האזרחית שההליכים בה בכלל בהקפאה נוכח הליכי חדלות הפירעון, ובעיקר: לא יהיה בתוצאה כזו (היינו אי-קבלת הבקשה לדחות הודעת צד ג' שם) כדי להשפיע על ההסדר בין החברה לבין גינדי, נספח 1 לעיל. נזכיר שוב, כי בהסדר שאושר הוסכם רק על הגשת בקשה – דבר שנעשה.

9. על רקע העובדות הנ"ל ייקל לראות, כי הבקשה שבכותרת מיותרת לחלוטין: הנאמנים קיבלו סמכות מבית המשפט הנכבד **להגיש בקשה** לדחיית הודעת צד ג' נגד גינדי בהליך המתנהל בפני מותב האחר, הבקשה הוגשה בגדרי התביעה האחרת, המבקשת מסרה שם תגובה מפורטת, וטענותיה נגד דחיית הודעת צד ג' ידונו שם. כאמור, ביום 9.4.20 נתן כב' בית המשפט בפתח תקוה את ההחלטה בתיק האזרחי המורה לנאמנים ולגינדי להגיב על טענות המבקשת שם בהקשר של דחיית הודעת צד ג', ובעוד הליך זה תלוי שם.... ביום 10.4.2020 פנתה המבקשת לבית משפט נכבד זה, והפעם היא מבקשת לבטל את ההחלטה המאשרת את ההסדר בין החברה לבין גינדי. במסגרת הבקשה שבכותרת המבקשת מנסה לגרור גם את בית המשפט הנכבד לדון בטענותיה (שאותן כבר טענה בתגובה בהליך האחר) האם נכון או לא נכון לדחות את הודעת צד ג' כמבוקש שם. מצער ביותר שהמבקשת אפילו לא טרחה להדגיש וליידע את בית המשפט הנכבד בצורה ברורה, כי במסגרת הבקשה דנן היא מתיימרת בעצם לפתוח הליך מיותר כפול לנושא התלוי ועומד בתביעה האחרת, הגם שהיא מעתיקה לגוף הבקשה טענות שלה שנטענו (וממתינות לתגובה) בגדרי ההליך ההוא.

10. הנה כי כן, ההכרזות הקשות של המבקשת אודות "עיוות דין ופגיעה בזכויות הדיוניות המהותיות ונזקים כספיים" הן הבל מוחלט. לא רק שלמבקשת לא נגרם שום עיוות דין, אלא שטענותיה (הלא-נכונות) תלויות ועומדות ותתבררנה בפני המותב בתביעה האזרחית כסידרן. שום פגיעה לא היתה בזכויות דיוניות שלה. להיפך. הבקשה שבכותרת היא בקשת סרק טורדנית, שכל תכליתה הוא לייצר דיון כפול ומיותר בטענות שממילא נמצאות בסמכות הערכאה הדיונית הדנה בתביעה האזרחית. גם שום פגיעה או אבק של פגיעה בזכויות מהותיות אין ולא היתה פה. הנאמנים קיבלו סמכות להגיש בקשה פרוצדוראלית של הסרה בהסכמה של הודעת צד ג', ואיש לא עתר ולא עסק בכלל בזכויות מהותיות כלשהן של המבקשת, ככל שבכלל קיימות. גם הטענה על "נזקים כספיים" היא המצאה פרי הדמיון בלבד, שהרי התביעה האחרת מוקפאת לפי הוראות החוק והצו לפתיחה בהליכים, וכל עוד בית המשפט הנכבד לא הורה אחרת, התביעה האזרחית בכלל לא מתנהלת ולא תתקדם. איזה אינטרס כלכלי יש בכלל לעמידה על אי-דחיית הודעת צד ג' בתביעה מוקפאת?!

כמובן שמדובר בטענות סרק חסרות שחר שנטענו בידיעה שאינן אמת כדי לייצר רושם של דחיפות וכרקע להטחת האשמות השווא בנאמנים שמגיעות אח"כ בגוף הבקשה.

11. מיותר להוסיף פה – אם כבר עסקינן ב"מהות" - שהמבקשת עצמה בחרה שלא להגיש מעולם תביעה נגד גינדי, הגם שאיש לא מנע ממנה לעשות כן. בנסיבות אלה, בכלל לא מובן, אם כמדומה המבקשת מחפשת לייצר לעצמה ערך מטרד מול גינדי (שהרי לנאמנים היא הגישה תביעת חוב בהליך חדלות הפירעון), מדוע היא גוררת את הנאמנים ואת בית המשפט הנכבד לעסוק בתביעה האחרת בכלל, ומדוע היא סבורה שהיא רשאית לנהל על אותן טענות הליכים כפולים בשתי ערכאות... ועדין לא להגיש בעצמה תביעה נגד גינדי. ודוק.

12. כדי שלא לעייף את בית המשפט הנכבד בתגובה ארוכה מדיי, יחסכו הנאמנים מבית המשפט הנכבד את התייחסותם המפורטת לכל אחת ואחת מההשתלחויות של המבקשת ובאי-כוחה בנאמנים. חכמינו אמרו "דרך ארץ קדמה לתורה". לצערנו כאן: לא תורה ולא דרך ארץ, לא מהות ולא פרוצדורה. אוסף בלתי-נדלה של טענות ללא קשר למציאות הנטענות בסגנון ובדרך שספק אם עומדים בכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין.

13. למעלה מן הצורך נזכיר, כי למבקשת הטוענת לזכויות נשייה בחברה חדלת פירעון התלויות ועומדות בגדרי הליך משפטי אחר, אין כל מעמד בבקשה למתן הוראות שמגישים בעלי תפקיד לבית המשפט שמינה אותם בנוגע לבקשת ביניים שברצונם להגיש בגדרי ההליך האחר (בדיוק כפי שלמבקשת אין זכות טיעון בישיבת הנהלה של חברה בעלת כושר פירעון הדנה בדרכי הטיפול במשפטי באותו הליך). העובדה שבעלי תפקיד מטעם בית המשפט נדרשים לקבל סמכויות מבית המשפט שמינה אותם, אינה מצמיחה יש-מאין זכויות לצדדים שלישיים, וודאי שלא מקנה להם זכות עמידה למנוע הגשת בקשות לגיטימיות שיעמדו לדיון בהליך מסודר שבו שמורה להם זכות טיעון.

14. ההסדר בין החברה והנאמנים לבין גינדי הוא בין צדדים אלה בלבד, והדברים הובהרו היטב במספר מקומות בהסדר ובבקשה לאישור ההסדר. ההסדר לא עסק במבקשת, לא נגע בענייניה, לא עסק בזכויותיה (ככל שקיימות), ואפילו לא התיימר לקבוע כל קביעות הנוגעות לניהולו של ההליך האחר שבכלל מוקפא. בנסיבות אלה ברור שכל הטענות הקושרות בין ההסדר שהמבקשת אינה צד לו לבין זכויות מהותיות של המבקשת – אינן מחוברות למציאות.

גם הניסיון לייחס לנאמנים "הסתרה" או "הטעיה" מעליבות רק את המבקשת עצמה, שהרי ברור ששרבוב המבקשת כאילו היתה איזה צד להסדר, היה בדמיונה בלבד. כאמור, טענות המבקשת ו/או רצונה שהודעת צד ג' של החברה נגד גינדי לא תידחה, אינן בכלל רלוונטיות להסדר ולא נדונו במסגרתו. כפי שבית המשפט הנכבד נוכח, לא רק שזכויות טיעון של המבקשת לא נפגעו, אלא שהיא טענה את טענותיה בפני הערכאה הרלוונטית בתגובה לבקשה שהוגשה, ובכל זאת מצאה לנכון להביאן שוב בפני מותב זה, במעטה של כתב טענות נגד הנאמנים.

על-פי הדין, למבקשת אין כל זכות טיעון ו/או מעמד למנוע מהנאמנים **<u>לבקש</u>** מהמותב המנהל את ההליך האחר למחוק הודעת צד ג' נגד מישהו אחר, וההתיימרות של המבקשת למנוע את עצם הבקשה אינה במקומה, בלשון המעטה, וודאי מפיו של מי שמתיימר לשמור על זכויות.

15. גם הפירוט הרב על תכתובת שניהלה המבקשת מול מתמחה של עו"ד הס אינן מוסיפות לכבודה ואינן ראויות בכלל להתייחסות. אין בין הדברים לבין התבשיל שמנסה המבקשת לייצר מהם דבר וחצי דבר, והקשר בינם לבין ביטול ההסדר, שוב, לא קיים.

16. שאלת הזכות להפסקת הודעת צד ג' שהגישה החברה בשנת 2017 נגד גינדי אינה חלק מההסדר (להבדיל מעצם הגשת הבקשה), והינה שאלה תלויה ועומדת לדיון בתביעה האחרת – שם המבקשת טענה את טענותיה שידונו בהתאם להחלטה בתביעה האזרחית.

מכל מקום ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, סבורים הנאמנים שנכון להבהיר גם את הדברים הבאים:

הגשת הודעת צד ג' בתביעה אזרחית הינה פררוגטיבה של הנתבע לפי שיקול דעתו (כל עוד נושא הודעת צד ג' עומד בכללים הקבועים בתקנות), ונוגע ליחסים שבין הנתבע לבין אותו צד ג', להבדיל מעילות תביעה בין התובע לבין הנתבע המהוות נושא התובענה המקורית (קיים יוצא מן הכלל בהקשר של תביעת ביטוח שלגביו המבקשת הציגה אסמכתאות שאינן קשורות לעניין). תובע הסבור שקיים גורם נוסף שהוא צד ראוי להליך רשאי להגיש תביעה נגד אותו גורם נוסף או לבקש לצרפו להליך הקיים. כך או כך, וזאת יטענו הנאמנים בהקשר של הבקשה בתביעה האזרחית, המבקשת-כתובעת אינה רשאית לחייב את הנאמנים לנהל מלחמה מיותרת נגד צד ג' שמולו המבקשת כבר הסדירה את ענייניה מבלי לפגוע בכל טענה או זכות של המבקשת. זאת בדיוק כפי שהיתה רשאית מלכתחילה שלא להגיש את הודעת צד ג' נגד אותו צד ג', והתובעת לא היתה יכולה לחייבה בכך.

17. כך או כך, הבקשה שבכותרת ראויה לדחייה, תוך חיוב המבקשת בהוצאות. בפסיקת ההוצאות מתבקש בית המשפט הנכבד לקחת בחשבון את העובדה שעסקינן בהליך מיותר לחלוטין שמייצר כפל דיונים אסור, שבו נטענות טענות שאינן-נכונות, ללא אבק של זכות משפטית, והכל בלשון בוטה, תוך הטחת האשמות כוזבות וחסרות שחר (אפילו את נגיף הקורונה הצליחה המבקשת לשרבב לבקשה, וטוב שבכך לא האשימה את הנאמנים). בקשה כזו ובסגנון כזה ראויה לפסיקת הוצאות שתשקפנה את מורת רוחו של בית המשפט הנכבד מהשחתת זמן מיותרת בבקשות סרק ומהתנסחויות בסגנון כזה.

עופר שפירא, עו"ד

איתי הס, עו"ד

נאמנים

של א. דורי בניה בע"מ

(בחדלות פירעון)

תל אביב, היום 20 באפריל, 2020.

רשימת נספחים

נספח מס'	פירוט
1	הסדר החברה עם כל החברות בקבוצת גינדי
2	החלטה בתיק האזרחי מיום 9.4.20

נספח 1

הסדר החברה עם כל החברות בקבוצת גינדי

הסכם פשרה וסילוקין

שנערך ונחתם ביום 23 בחודש מרץ, 2020

(מותנה באישור בית המשפט בתיק חדל"ת 19-10-17156)

בין

א. דורי בניה בע"מ (בהליכי חדלות פירעון), ח.פ. 51-266034-1

(להלן: "**החברה**")

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

(להלן: "**הנאמנים**")

ממשרד שפירא ושות'

מרכז עזריאלי 5, תל אביב, 67025

טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996

וממשרד עוה"ד אגמון ושות'

ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, תל אביב

טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666

לבין

1. **גינדי מגדלי הלאום בע"מ (ח.פ. 514046556)**
2. **גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ (ח.פ. 513814954)**
3. **גינדי החזקות פרוייקט המשתלה בע"מ (ח.פ. 514412253)**
4. **ג'י.אל.איי גינדי ביניינים בע"מ (ח.פ. 513729590)**
5. **גינדי ישראל 2010 בע"מ (ח.פ. 514427251)**
6. **ג'י.אל.איי גינדי החזקות רמת גן (שותפות מוגבלת מס' 550211049)**

מרחוב הרצל 65 ראשון לציון, 7526725

(יחד ולחוד להלן: "**גינדי**")

כולן ע"י ב"כ עוה"ד שלום גולדבלט ו/או אהוד גינדס ו/או הראל יריב ו/או רהב עין-דר ו/או ליאת צרפתי שלום ו/או איל בן זקן ו/או ניצן נחמני ו/או דניאל טבקוב סדן ו/או קרן מימון ו/או מור לוי ו/או ליהיא יבלונקה ו/או אורלי אביחצירה-ארואס ו/או נוי שפלר ו/או ליאת עסקרי

מרח' דרך מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), רמת-גן 5268102

טל': 03-7549933, פקס: 03-7549934

הואיל ובין החברה לבין גינדי נחתמו חוזי התקשרות לביצוע פרויקטים שונים בהם שימשה החברה כקבלן מבצע;

ל"ג

והואיל: ובין החברה לבין גינדי קיימות מחלוקות כספיות, הנוגעות לפרויקטים בהם שימשה החברה קבלן מבצע, שחלקן מפורט בתביעות שהוגשו בת.א 4032-08-16 (להלן: "**תביעת גינדי- החברה**") ובת.א. 14420-05-17 (להלן: "**תביעת גינדי המשתלה וגינדי OAK**");

והואיל: ובגין הפרוייקטים ישנן טענות ותביעות של צדדי ג' כנגד החברה ו/או גינדי בקשר לליקויי בנייה, בדק, איחורים במסירה וכיוצ"ב;

והואיל: וביום 10.10.2019 הגישה החברה בקשה לפתיחת הליכים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח- 2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") (חדל"ת 17156-10-19 - להלן: "**תיק החדל"ת**");

והואיל: וביום 27.10.2019 הורה כב' בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על מינוי הנאמנים כנאמנים זמניים לחברה;

והואיל: וביום 08.12.2019 ניתן כנגד החברה צו לפתיחת הליכים בהתאם לסעיף 18 (א) לחוק חדלות פירעון והנאמנים מונו כנאמנים קבועים להחברה;

והואיל: וביום 28.11.2019 גינדי הגישה לידי הנאמנים תביעת חוב נגד החברה על סך של 222,039,357 ₪ (להלן: "**תביעת החוב**");

והואיל: והמחלוקות בין גינדי לבין החברה קיבלו ביטוי ראשוני בדוח הנאמנים מיום 02.12.2019 (להלן: "**דו"ח הנאמנים**");

והואיל: ובית המשפט הנכבד של חדל"ת הנחה את הנאמנים, בין השאר, לבחון קיום הסדרים עם היזמים ומזמיני העבודה, שיכול ויסללו את הדרך לשיקומה של החברה ו/או להסדר נושים כולל בעניינה (החלטה מיום 08.12.2019, פסקה 29);

והואיל: והצדדים מבקשים להסדיר באופן סופי, מלא ומוחלט את המחלוקות ביניהם באופן ענייני ותכליתי, ולהביא לסילוק ומיצוי סופי ומוחלט של כל הטענות ההדדיות של הצדדים ו/או מי מטעמם בקשר לפרויקטים ובכלל, לרבות לטענות המפורטות בתביעת גינדי-החברה, בדו"ח הנאמנים ובתביעת החוב, והכל כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם, כדלקמן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא להסכם הפשרה והצהרות הצדדים במסגרתו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים הוספו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לשם פרשנות הסכם הפשרה.

1.3. הצדדים מצהירים כי אין בהתקשרותם בהסכם פשרה זה משום הודאה מצד מי מהם או מטעמם בטענה או דרישה כלשהי של משנהו או של צד ג', לרבות אלו שנטענו בכתבי הטענות שהוגשו במסגרת תביעת גינדי-החברה או בטענות שהועלו בתביעת החוב ו/או בדוח הנאמנים ו/או בדיונים שהתקיימו בבית המשפט או במסגרת אחרת.

1.4. הסכמות הצדדים במסגרת הסכם זה הושגו והוסכמו כמקשה אחת ומתוך הנחה, כוונה והסכמה שהסכם זה כולו יאושר על-ידי בית המשפט ללא מחיקות, תיקונים או שינויים. במקרה של אי-אישור הסכם זה כולו על כל סעיפיו וחלקיו כמקשה אחת, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל, ולא ישמש כראיה בהליך משפטי כלשהו.

1.5. למונחים הבאים בהסכם זה תינתן הפרשנות המופיעה לצידם, כדלקמן:

"גינדי השופטים"	גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ;
"גינדי הלאום"	גינדי מגדלי הלאום בע"מ;
"גינדי המשתלה"	גינדי החזקות פרוייקט המשתלה בע"מ;
"גינדי OAK"	ג'י.אל.איי גינדי ביניינים בע"מ;
"גינדי ישראל"	גינדי ישראל 2010 בע"מ;
"פרויקט הלאום"	פרויקט שיזמה גינדי הלאום להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 4 בנייני מגורים ו- 230 יחידות מגורים בראשון לציון;
"פרויקט השופטים"	פרויקט שיזמה גינדי השופטים להקמת בניין מגורים בן 37 יחידות מגורים בתל אביב;
"פרויקט המשתלה"	פרויקט שיזמה גינדי המשתלה להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 232 יחידות מגורים ב-11 בניינים בשכונת המשתלה בתל אביב;
"פרויקט OAK"	פרויקט שיזמה גינדי OAK להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, בניין מגורים בו 64 יחידות מגורים ברמת השרון;
"פרויקט וויז'ן"	פרויקט שיזמה גינדי ישראל להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 3 בנייני מגורים ו-98 יחידות מגורים ברחובות;
"פרוייקט הייטס"	פרויקט שיזמה גינדי (באמצעות שותפות מטעמה) להקמת שני מגדלי מגורים ברמת גן, הכוללים 204 יחידות מגורים;

"הפרויקטים"	פרויקט השופטים, פרויקט הלאום, פרויקט המשתלה, פרויקט OAK, פרויקט וויזין ופרויקט הייטס;

2. <u>פרויקט מגדל השופטים (תל-אביב)</u>

2.1. ביום 24.10.2006 נחתם מסמך עקרונות בין גינדי השופטים לבין החברה לשם הקמת פרויקט השופטים, הכולל בניין מגורים בן 37 יחידות מגורים בתל אביב (להלן: "**הסכם השופטים**"). מדובר ב"הסכם פאושלי" לפיו התחייבה החברה לבצע את הפרויקט, למסור אותו במועד מוסכם וליתן בגינו בדק לרוכשי הדירות על פי חוק המכר דירות. ביום 14.12.08 נחתם פרוטוקול הסכמות וביום 5.2.13 נחתמה תוספת לחוזה המקורי.

2.2. לטענת גינדי השופטים, החברה הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם השופטים וזאת כמפורט (בין השאר) בכתב התביעה ובכתבי בית הדין, לרבות בתצהירי עדות ראשית מטעם גינדי, שהוגשו בתביעת גינדי-החברה (תיק בית המשפט ת.א. 16-08-4032).

2.3. בגין פרויקט השופטים הוגשה כנגד החברה ו/או גינדי השופטים תביעה בסך של כ-65 מליון ₪, בין השאר, בקשר לליקויים בביצוע ועל פי חוק המכר דירות (ת.א. 18-11-5930 בבית המשפט המחוזי מרכז, בפני כב' השופט סגן הנשיא יעקב שינמן – להלן: "**תביעת השופטים**"). כמו כן, לטענת גינדי, גינדי חשופה לטענות ותביעות עתידיות נוספות.

2.4. לטענת גינדי השופטים, מערך ההסכמים בין הצדדים קובע, שהחברה קיבלה על עצמה אחריות בלעדית כלפי רוכשי הדירות, בין היתר, בקשר עם כל ההתחייבויות החלות על "מוכר" לפי חוק המכר לביצוע העבודות, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק. לפיכך, החברה הינה האחראית הבלעדית לכל נזק או דרישה או תביעה של רוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים בגין הפרת התחייבויות או הוראות שחלות עליה בהסכם השופטים (לרבות בגין טיב העבודות, בדק ואיחורים במסירה) והיא מחויבת לפצות ולשפות את גינדי השופטים בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו ויגרמו לה (לרבות הוצאות משפטיות) כתוצאה מתביעות ו/או דרישות כאמור.

2.5. לטענת גינדי השופטים, סך הנזקים בגין התנהלות החברה בפרויקט השופטים (חובות ונזקים קיימים ומותנים, כאלו שהתגבשו ושטרם התגבשו) מסתכם לסך של כ- 81 מיליון ₪ (כמפורט בכתב תביעת גינדי-החברה ובתביעת החוב (פרק א').

2.6. להבטחת התחייבויות החברה בגין פרויקט השופטים, גינדי השופטים אוחזת בערבות בדק בסך של 5,177,930 ₪ שהנפיקה חברת כלל (להלן: "**ערבות השופטים**").

2.7. לטענת החברה, היא זכאית להשבת ערבות הבדק וכספים שמומשו מערבות, וזאת כמתואר בדו"ח הנאמנים (סעיף 144 לדוח הנאמנים).

2.8. לטענת גינדי השופטים, החברה אחראית לטפל ולשאת בעלות תשלומי בדק עתיידים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

2.9. <u>הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט השופטים</u>:

לאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים, כמו גם הזמן והמשאבים שידרשו לניהולם, הסכימו הצדדים על פשרה, כדלקמן:

2.9.1. <u>תשלום יתרת התמורה</u> – לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות גינדי כלפי החברה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם השופטים ו/או כל מקור אחר, ומבלי להודות בשום טענה, תביעה או דרישה, תשלם גינדי לחברה סכום של 500,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין. הצדדים מסכימים כי סכום זה משקף חשבון מלא וסופי בגין המגיע לחברה על חשבון תמורת ביצוע פרויקט השופטים על פי הסכם השופטים, וכולל כל טענות תביעות או דרישות של החברה בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

2.9.2. <u>תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי</u> – החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי השופטים פניות, תיעוד ותיקי דיירים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט השופטים. הפניית המידע תתבצע, ככל שניתן, מיד ובסמוך לקבלת התלונה ו/או הדרישה וזאת על מנת שגינדי השופטים תוכל לפעול במהירות ועל פי שיקול דעתה לטיפול ו/או מענה בתלונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לגינדי השופטים כי הנאמנים נכנסו לתפקידם ביום 27.10.19 ואין בידיהם בהכרח תיעוד ו/או רישום מלא של תלונות ו/או מידע כאמור. מובהר בזאת כי החברה תצא ידי חובתה בכל הנוגע לסעיף זה בשיתוף פעולה של הנאמנים והעברה לידי גינדי השופטים של כל מידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר.

2.9.3. <u>המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט השופטים</u> - החברה ממחה לגינדי השופטים את כל זכויותיה לרבות זכות תביעה ו/או זכות לפירות התביעה כלפי חברות הביטוח השונות ו/או קבלני משנה וספקים, שעבדו, סיפקו מוצרים ו/או נתנו שירותים בקשר לפרויקטים השופטים לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחריות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

2.9.4. <u>ייצוג בתביעות של צדדי ג' כנגד גינדי השופטים</u> - גינדי השופטים תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי השופטים בקשר עם פרויקט השופטים. הצדדים יגישו בקשה בהסכמה למחיקת החברה מתביעת השופטים, וזאת מבלי שיהיה במחיקה כדי לפגוע בזכויות החברה ו/או גינדי ו/או כדי להוות חוזה לטובת התובעים בתביעת השופטים ו/או צד ג' כלשהו. מבלי לגרוע מן האמור, גינדי לא תחזור אל החברה או אל קופת הנאמנים בכל תביעה או דרישה הקשורה בתביעת השופטים.

2.9.5. <u>ערבות בדק</u> – גינדי השופטים תחלט, כפיצוי בגין נזקיה, סך 4,677,000 ₪ מתוך ערבות השופטים בסך של 5,177,000 ₪. יתרת ערבות השופטים (בסך 500,000 ₪) תבוטל, תוחזר לידי מנפיקת הערבות, ולא תחולט.

2.9.6. <u>סילוק תביעות</u> – בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, הסכם זה מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או מי מטעמם וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקט השופטים ובכל ענין הקשור להסכם השופטים. בכלל זאת מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור לעיל, החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט השופטים, ובכלל זאת מוותרת גינדי השופטים על כל טענה, תביעה או דרישה הכלולה בתביעת גינדי-החברה ו/או בקשר עם תביעת השופטים ו/או בתביעת החוב. למען הסר ספק, הסדר פשרה וסילוקין זה לא יחשב כחוזה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפנים משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי השופטים.

3. <u>פרויקט הלאום (ראשון לציון)</u>

3.1. ביום 5.7.2011 נחתם הסכם בין גינדי הלאום לבין החברה לשם הקמת חלק מפרויקט מגדלי הלאום הכולל, בין היתר, 4 בנייני מגורים ו- 230 יחידות מגורים בראשון לציון (להלן: "**הסכם הלאום**"). מדובר ב"הסכם פאושלי" לפיו התחייבה החברה לבצע את הפרויקט, למסור אותו במועד מוסכם וליתן בגינו בדק לרוכשי הדירות על פי חוק המכר דירות. לאורך חיי הפרויקט נחתמו על ידי הצדדים מספר תוספות והסכמים נוספים בגין פרויקט הלאום.

3.2. לטענת גינדי הלאום, החברה הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם הלאום וזאת כמפורט (בין השאר) בכתב התביעה ובכתבי בית הדין, לרבות בתצהירי עדות ראשית מטעם גינדי, שהוגשו בתביעת גינדי-החברה (תיק בית המשפט ת.א. 4032-08-16).

3.3. בגין פרויקט הלאום הוגשו כנגד החברה ו/או גינדי הלאום תביעות בקשר לליקויים בביצוע, בדק ואיחורים במסירה, בין השאר, על פי חוק המכר דירות. כמו כן, גינדי הלאום חשופה לטענות ותביעות עתידיות נוספות. לטענת גינדי הלאום, החברה הינה האחראית הבלעדית לכל נזק או דרישה או תביעה של רוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים בגין הפרת התחייבויות או הוראות שחלות עליה בהסכם מגדלי הלאום (לרבות בגין טיב העבודות, בדק ואיחורים במסירה) והיא מחויבת לפצות ולשפות את גינדי הלאום בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו ויגרמו לה (לרבות הוצאות משפטיות) כתוצאה מתביעות ו/או דרישות כאמור.

3.4. לטענת גינדי הלאום, סך הנזקים הכספיים, שנגרמו לה, בגין התנהלות החברה בפרויקט הלאום (חובות ונזקים קיימים ומותנים, כאלו שהתגבשו ושטרם התגבשו) מסתכם לסך של כ- 41.2 מיליון ₪ (כמפורט בפרק א' לתביעת החוב).

3.5. להבטחת התחייבויות החברה בגין פרויקט הלאום, גינדי אוחזת בערבות בדק בסך של 8,202,420 ₪, שהונפקה על ידי חברת מנורה (להלן: "**ערבות הלאום**").

3.6. לטענת החברה, יש לאכוף את התוספת להסכם בפרוייקט הלאום מיום 17.12.15 אותו גינדי הפרה, וגינדי מנועה מלהעלות טענות אותן מעלה כעת. כמו כן החברה טוענת, כי גינדי חייבת

לה בגין פרויקט הלאום כ- 5.138 מיליון ₪, מחוייבת בהשבת ערבות הבדק, כי היה על גינדי לשחרר ערבויות שהופקדו על-ידי החברה לטובת עיריית ראשון לציון בגין תעודת הגמר של הפרוייקט, וכן להשיב כספים שמומשו מערבות, וזאת כמתואר בדוח הנאמנים (סעיפים 156- 163).

3.7. לטענת גינדי הלאום, החברה אחראית לטפל ולשאת בעלות תשלומי בדק עתיידים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

3.8. <u>הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט הלאום</u>:

לאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים, כמו גם הזמן והמשאבים שידרשו לניהולם, ולעובדה שבפרויקט זה ניתנו בפועל שירותי בדק, הסכימו הצדדים על פשרה, כדלקמן:

3.8.1. <u>תשלום יתרת התמורה</u> – לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות גינדי כלפי החברה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם הלאום ו/או כל מקור אחר, ומבלי להודות בשום טענה, תביעה או דרישה, תשלם גינדי לחברה סכום של 1,800,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין. הצדדים מסכימים כי סכום זה משקף חשבון מלא וסופי בגין המגיע לחברה על חשבון תמורת ביצוע פרויקט הלאום על פי הסכם הלאום, וכולל כל טענות תביעות או דרישות של החברה בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

3.8.2. <u>תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי</u> – החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי הלאום פניות, תיעוד ותיקי דיירים והסכמי השינויים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט הלאום. הפניית המידע תתבצע, ככל שניתן, מיד ובסמוך לקבלת התלונה ו/או הדרישה וזאת על מנת שגינדי הלאום תוכל לפעול במהירות ועל פי שיקול דעתה לטיפול ו/או מענה בתלונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לגינדי הלאום כי הנאמנים נכנסו לתפקידם ביום 27.10.19 ואין בידיהם בהכרח תיעוד ו/או רישום מלא של תלונות ו/או מידע כאמור. מובהר בזאת כי החברה תצא ידי חובתה בכל הנוגע לסעיף זה בשיתוף פעולה של הנאמנים והעברה לידי גינדי הלאום של כל מידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר.

3.8.3. <u>המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט הלאום</u> - החברה ממחה לגינדי הלאום את כל זכויותיה לרבות זכויות תביעה ו/או זכויות לפירות התביעה כלפי חברות הביטוח ו/או קבלני משנה וספקים, שעבדו, סיפקו מוצרים ו/או נתנו שירותים בקשר לפרויקטים הלאום לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחריות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

3.8.4. <u>ייצוג בתביעות של צדדי ג' כנגד גינדי</u> - גינדי הלאום תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי הלאום בקשר עם פרויקט הלאום. בכל מקרה קופת הנאמנים לא תישא בכל תשלום נוסף בקשר עם

תביעות אלה וגינדי לא תחזור לקופת הנאמנים בכל דרישה או תביעה בקשר פרויקט זה.

3.8.5. <u>ערבות בדק</u> - גינדי הלאום תבטל, תשחרר ותשיב לחברה (לידי הנאמנים) את ערבות הלאום בסך כ- 8,202,420 ₪ ביחד עם מכתב שחרור, שמופנה לחברת מנורה. כמו כן גינדי תפעל לשחרר ערבויות בנקאיות שהפקידה החברה בעיריית ראשון לציון בקשר עם תעודת גמר לפרויקט (ערבות שמספרה 069679/00021 מיום 09.02.2015 ע"ס 400,000 ₪ משוכה על ידי בנק הפועלים ; ערבות שמספרה 069679/00022 מיום 09.02.2015 ע"ס 400,000 ₪ משוכה על ידי בנק הפועלים ; ערבות שמספרה 0063-0002/6-0508-30-39/183000 מיום 19.05.2014 ע"ס 150,000 ₪ משוכה על ידי בנק איגוד ; ערבות שמספרה 0002/6-0508-3-43/018700-0062 מיום 19.05.2014 ע"ס 150,000 ₪ משוכה על ידי בנק איגוד) (להלן: "**ערבויות ראשל"צ**"). במידה וערבויות ראשל"צ (או מי מהן) לא ישוחררו עד ליום 31.08.2020, גינדי תעמיד לטובת הבנקים הנ"ל ערבות פיננסית או אחרת, לשביעות רצון הבנקים הנ"ל, להבטחת תשלום מלוא סכום ערבויות ראשל"צ ובאופן שהחברה תשוחרר מהתחייבותה הפיננסיות בקשר עם ערבויות ראשל"צ. במידה וערבויות ראשל"צ יחולטו (כולן או חלקן, במלוא סכומן או בחלקו) על ידי עיריית ראשון לציון, גינדי תשלם לנאמנים את הסכומים שחולטו והנאמנים יעבירו לבנק/ים המושך/כים הנ"ל את הסכום שחולט. מובהר, כי אין באמור לעיל משום נטילת התחייבות של גינדי לקיום התחייבויות דורי בעניין ההיתר ומדובר אך ורק בהתחייבות פיננסית לתשלום/שיפוי.

3.8.6. <u>סילוק תביעות</u> – בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, הסכם זה מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או מי מטעמם וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקט הלאום. בכלל זאת מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור לעיל, החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט הלאום, ובכלל זאת מוותרת גינדי הלאום על כל טענה, תביעה או דרישה הכלולה בתביעת גינדי-החברה ו/או בתביעת החוב. בכלל זאת מוסכם בזאת כי החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט הלאום, לרבות כל טענה, חבות, דרישה או תביעה המבוססים על פסקי-דין ו/או פסקי דין מותנים שניתנו(לרבות ת.א. 16-09-16822, ת.א. , ת.א. 17-02-44112, ת.א. 17-07-39771, ת.א. 18-09-11388, ת.א. 12-41718-18, ת.א. 19-05-9772, ת.א. 19-08-31552) וגינדי הלאום מוותרת בזאת על כל טענה, תביעה או דרישה שלה כלפי החברה בקשר עם הליכים אלה אך זאת מבלי לגרוע מהמחאת הזכות כאמור בסעיף 3.8.3. גינדי לא תממש כל פסק דין כנגד דורי בגין פרוייקט הלאום חרף פסקי דין מותנים שניתנו לזכותה, לא תגיש בגינם כל תביעת חוב, וכמו כן מתחייבת שלא לחזור אל החברה ו/או אל קופת הנאמנים בכל תביעה או טענה הנוגעת להליכים אלה, מובהר כי גינדי תוכל לעשות שימוש בפסק הדין המותנה ובהמחאת הזכות במסגרת הסכם זה, על מנת להמשיך הליכי צד ד' במסגרת אותם תיקים. למען הסר ספק, הסדר פשרה וסילוקין זה לא יחשב כחוזה

לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפנים משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי הלאום.

4. <u>פרויקט המשתלה (תל-אביב)</u>

4.1. ביום 04.08.2013 נחתם הסכם בין גינדי המשתלה לבין החברה לשם הקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 232 יחידות מגורים ב-11 בניינים בשכונת המשתלה בתל אביב (להלן: **הסכם המשתלה**"). מדובר ב"הסכם פאושלי" לפיו התחייבה החברה לבצע את הפרויקט, למסור אותו במועד מוסכם וליתן בגינו בדק לרוכשי הדירות על פי חוק המכר דירות. לאורך תקופת הפרויקט חתמו הצדדים על תוספות והסכמים נוספים בקשר לפרויקט זה.

4.2. לטענת גינדי המשתלה, החברה הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם המשתלה וזאת כמפורט (בין השאר) בכתב התביעה ובכתבי בית הדין, לרבות בתצהירי עדות ראשית מטעם גינדי, שהוגשו בתביעת גינדי-החברה (תיק בית המשפט המחוזי בת.א. 16-08-4032) ובתביעת גינדי המשתלה (תיק בית משפט השלום בת.א. 17-05-14420), ובכלל זה בקשר עם צו הפסקת עבודה שניתן לפרויקט המשתלה ובעניין פלישה לשטח סמוך.

4.3. בגין פרויקט המשתלה הוגשו כנגד החברה ו/או גינדי המשתלה תביעות של רוכשי דירות, בין השאר, בקשר לליקויים בביצוע, בדק ואיחורים במסירה ועל פי חוק המכר דירות. כמו כן, גינדי חשופה לטענות ותביעות עתידיות נוספות.

4.4. לטענת גינדי המשתלה, מערך ההסכמים בין הצדדים קובע, שהחברה קיבלה על עצמה אחריות בלעדית כלפי רוכשי הדירות, בין היתר, בקשר עם כל ההתחייבויות החלות על "מוכר" לפי חוק המכר לביצוע העבודות, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק. לפיכך, החברה הינה האחראית הבלעדית לכל נזק או דרישה או תביעה של רוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים בגין הפרת התחייבויות או הוראות שחלות עליה בהסכם המשתלה (לרבות בגין טיב העבודות, בדק ואיחורים במסירה) והיא מחויבת לפצות ולשפות את גינדי המשתלה בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו ויגרמו לה (לרבות הוצאות משפטיות) כתוצאה מתביעות ו/או דרישות כאמור.

4.5. לטענת גינדי המשתלה, סך הנזקים בגין התנהלות החברה בפרויקט המשתלה (חובות ונזקים קיימים ומותנים, כאלו שהתגבשו ושטרם התגבשו) מסתכם לסך של כ- 37 מיליון ₪ (כמפורט בכתב תביעת גינדי-החברה ובתביעת החוב (פרק א').

4.6. לטענת החברה, היא זכאית לאכוף על גינדי המשתלה את הסכם ההיפרדות לרבות קיומו של הליך הבוררות הנקוב בסעיף 8 להסכם מיום 2.2.16 (לעניין יישוב המחלוקות האחרות בפרוייקט), לפיו על גינדי המשתלה לשאת בכל התשלומים בקשר עם הפרוייקט החל מיום 1.1.16, לחייב את גינדי המשתלה לשלם סך של 583,740 ש"ח (כולל מע"מ) בגין שימוש במנוף, עלויות אי הקטנת ערבות, עלויות פרמיית ביטוח ועלויות הארכת תוקף הערבויות, כ-200 אלף ש"ח (רובם כספים שכבר שולמו על ידי החברה- בגין שיפוי בגין כל התביעות כנגד החברה בפרוייקט המשתלה), לחייב את גינדי לשלם סך של כ- 579 אלף ₪ בגין תשלומים נוספים לאחר הגשת התביעה, להשיב את הכספים שחולטו על ידי גינדי המשתלה, החזר בגין

עלויות נוספות שנבעו מהפרות גינדי בסך כ-50 אלף ₪ וכספים נוספים ששולמו לאחר הגשת כתב התביעה המתוקן, וזאת כמתואר בדוח הנאמנים (סעיף 169- 172 לדוח הנאמנים).

4.7. לטענת גינדי המשתלה, החברה אחראית לטפל ולשאת בעלות תשלומי בדק עתיידים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

4.8. <u>הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט המשתלה</u>:

לאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים, כמו גם הזמן והמשאבים שידרשו לניהולם, הסכימו הצדדים על פשרה, כדלקמן:

4.8.1. <u>תשלום יתרת התמורה</u> – לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות גינדי כלפי החברה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם המשתלה ו/או כל מקור אחר, ומבלי להודות בשום טענה, תביעה או דרישה, תשלם גינדי לחברה סכום של 2,500,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין. הצדדים מסכימים כי סכום זה משקף חשבון מלא וסופי בגין המגיע לחברה על חשבון תמורת ביצוע פרויקט המשתלה על פי הסכם המשתלה, וכולל כל טענות תביעות או דרישות של החברה בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

4.8.2. <u>תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי המשתלה</u>- החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי המשתלה פניות, תיעוד ותיקי דיירים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט המשתלה. הפניית המידע תתבצע, ככל שניתן, מיד ובסמוך לקבלת התלונה ו/או הדרישה וזאת על מנת שגינדי המשתלה ונוכל לפעול במהירות ועל פי שיקול דעתה לטיפול ו/או מענה בתלונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לגינדי המשתלה כי הנאמנים נכנסו לתפקידם ביום 27.10.19 ואין בידיהם בהכרח תיעוד ו/או רישום מלא של תלונות ו/או מידע כאמור. מובהר בזאת כי החברה תצא ידי חובתה בכל הנוגע לסעיף זה בשיתוף פעולה של הנאמנים והעברה לידי גינדי המשתלה של כל מידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר.

4.8.3. <u>המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט המשתלה</u> - החברה ממחה לגינדי המשתלה את כל זכויותיה לרבות זכויות לתבוע ו/או להנות במפירות התביעה כלפי חברות הביטוח ו/או קבלני משנה וספקים, שעבדו, סיפקו מוצרים ו/או נתנו שירותים בקשר לפרויקטים המשתלה לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחריות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

4.8.4. <u>ייצוג בתביעות כנגד גינדי המשתלה</u> - גינדי המשתלה תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי המשתלה בקשר עם פרויקט המשתלה.

4.8.5. החברה תגיש בקשה מוסכמת לדחיית ההודעות לצד שלישי שהגישה כנגד גינדי בתיקים שלהלן ללא צו להוצאות: ת.א. 15963-11-16 וי. גולד פתרונות הנדסיים

לבניה בע"מ נ' דורי בנייה בע"מ וכן בתיק ת.א. 53288-05-17 י.א. מעוף ניהול ואחזקות בע"מ נ' א. דורי בניה בע"מ.

4.8.6. <u>סילוק תביעות</u> - בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, הסכם זה מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או מי מטעמם וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקט המשתלה לרבות בכל הנוגע לת.א. 4032-08-16, החברה וגינדי יגישו בקשה לדחייה הדדית של התביעה והתביעה שכנגד ללא צו להוצאות ולהשבת האגרות ששולמו. בכלל זאת מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור לעיל, החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט המשתלה, ובכלל זאת מוותרת גינדי המשתלה על כל טענה, תביעה או דרישה הכלולה בתביעת גינדי-החברה ו/או התביעה ת.א. 14420-05-17 גינדי נ' א. דורי (להלן: "**תביעת המשתלה**") ו/או בתביעת החוב. למען הסר ספק, הסדר פשרה וסילוקין זה לא יחשב כחוזה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפנים משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי המשתלה.

4.8.7. בתוך שבעה ימים מיום אישור הסכם זה על-ידי בית המשפט תוגש בקשה בהסכמה לדחיית תביעת המשתלה ללא צו להוצאות ותוך השבת אגרות לצדדים (ככל שהדבר ניתן על פי דין).

5. <u>פרויקט OAK (רמת השרון)</u>

5.1. ביום 06.08.2013 נחתם הסכם בין גינדי OAK לבין החברה לשם הקמת פרויקט OAK הכולל, בין היתר, בניין מגורים בו 64 יחידות מגורים ברמת השרון (להלן: "**הסכם OAK**"). מדובר ב"הסכם פאושלי" לפיו התחייבה החברה לבצע את הפרויקט, למסור אותו במועד מוסכם וליתן בגינו בדק לרוכשי הדירות על פי חוק המכר דירות.

5.2. לטענת גינדי OAK, החברה הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם OAK וזאת כמפורט (בין השאר) בכתב התביעה ובכתבי בית הדין, לרבות בתצהירי עדות ראשית מטעם גינדי, שהוגשו בתביעת גינדי-החברה (תיק בית המשפט ת.א. 4032-08-16) ובתביעת גינדי OAK (תיק בית משפט השלום בת.א. 14420-05-17), ובכלל זה בקשר עם צו הפסקת עבודה שניתן לפרויקט OAK.

5.3. בגין פרויקט OAK הוגשו כנגד החברה ו/או גינדי OAK תביעות של רוכשי דירות, בין השאר, בקשר לליקויים בביצוע, בדק ואיחורים במסירה ועל פי חוק המכר דירות. כמו כן, גינדי חשופה לטענות ותביעות עתידיות נוספות.

5.4. לטענת גינדי OAK, מערך ההסכמים בין הצדדים קובע, שהחברה קיבלה על עצמה אחריות בלעדית כלפי רוכשי הדירות, בין היתר, בקשר עם כל ההתחייבויות החלות על "מוכר" לפי חוק המכר לביצוע העבודות, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק. לפיכך, החברה הינה האחראית הבלעדית לכל נזק או דרישה או תביעה של רוכשי

הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים בגין הפרת התחייבויות או הוראות שחלות עליה בהסכם OAK (לרבות בגין טיב העבודות, בדק ואיחורים במסירה) והיא מחויבת לפצות ולשפות את גינדי OAK בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו ויגרמו לה (לרבות הוצאות משפטיות) כתוצאה מתביעות ו/או דרישות כאמור.

5.5. לטענת גינדי OAK, סך הנזקים בגין התנהלות החברה בפרויקט OAK (חובות ונזקים קיימים ומותנים, כאלו שהתגבשו ושטרם התגבשו) מסתכם לסך של כ-42 מיליון ₪ (כמפורט בכתב תביעת גינדי-החברה ובתביעת החוב (פרק א').

5.6. לטענת החברה, היא זכאית לאכוף על גינדי OAK את הסכם ההיפרדות לרבות נשיאה של גינדי OAK בכל התשלומים בקשר עם הפרוייקט החל מיום 1.1.16, כ- 423 אלף ש"ח (כולל מע"מ) נכון למועד הגשת התביעה הראשונית- בגין כל מה ששילמה החברה לקבלנים וספקים בגין ינואר 2016, כ-150 אלף ש"ח (רובם כספים שכבר שולמו על ידי החברה- בגין שיפוי בגין כל התביעות כנגד החברה בפרוייקט OAK), כ- 135 אלף ש"ח בגין השבת עלויות ביטוח, חידוש ערבויות, תקבולי ביטוח להם זכאית החברה ושהגיעו לגינדי OAK וכן תשלומים בגין מנוף, השבת הערבויות שחולטו בסך של כ- 4 מיליון ש"ח וכן החזר בגין עלויות נוספות שנבעו מהפרות גינדי בסך כ-50 אלף ₪, וכספים נוספים ששולמו לאחר הגשת כתב התביעה המתוקן, וזאת כמתואר בדוח הנאמנים (סעיף 169- 172 לדוח הנאמנים).

5.7. לטענת גינדי OAK, החברה אחראית לטפל ולשאת בעלות תשלומי בדק עתיידים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

5.8. <u>הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט OAK</u>:

לאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים, כמו גם הזמן והמשאבים שידרשו לניהולם, הסכימו הצדדים על פשרה, כדלקמן:

5.8.1. <u>תשלום יתרת התמורה</u> – לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות גינדי כלפי החברה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם OAK ו/או כל מקור אחר, ומבלי להודות בשום טענה, תביעה או דרישה, תשלם גינדי לחברה סכום של 2,500,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין. הצדדים מסכימים כי סכום זה משקף חשבון מלא וסופי בגין המגיע לחברה על חשבון תמורת ביצוע פרויקט OAK על פי הסכם OAK, וכולל כל טענות תביעות או דרישות של החברה בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

5.8.2. <u>תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי OAK</u> – החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי OAK פניות, תיעוד ותיקי דיירים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט OAK. הפניית המידע תתבצע, ככל שניתן, מיד ובסמוך לקבלת התלונה ו/או הדרישה וזאת על מנת שגינדי OAK תוכל לפעול במהירות ועל פי שיקול דעתה לטיפול ו/או מענה בתלונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לגינדי OAK כי הנאמנים נכנסו לתפקידם ביום 27.10.19 ואין בידיהם בהכרח תיעוד ו/או רישום מלא של תלונות ו/או מידע כאמור. מובהר בזאת כי החברה תצא ידי חובתה בכל הנוגע לסעיף זה בשיתוף פעולה של הנאמנים והעברה לידי גינדי OAK של כל מידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר.

5.8.3. <u>המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט OAK</u> - החברה ממחה לגינדי OAK את כל זכויותיה לרבות זכויות התביעה ו/או זכות להנות מפירות התביעה כלפי חברות הביטוח ו/או קבלני משנה וספקים, שעבדו, סיפקו מוצרים ו/או נתנו שירותים בקשר לפרויקטים OAK לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחריות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

5.8.4. <u>ייצוג בתביעות כנגד גינדי OAK</u> - גינדי OAK תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי OAK בקשר עם פרויקט OAK. מבלי לגרוע מן האמור, גינדי לא תחזור אל החברה או אל קופת הנאמנים בכל תביעה או דרישה הקשורה בתביעות אלה.

5.8.5. <u>סילוק תביעות</u> - בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, הסכם זה מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או מי מטעמם וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקט OAK.בכלל זאת מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור לעיל, החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט OAK, ובכלל זאת מוותרת גינדי OAK על כל טענה, תביעה או דרישה הכלולה בתביעת גינדי-החברה ו/או במסגרת ת"א 72007-01-18 ו/או בתביעת החוב. למען הסר ספק, הסדר פשרה וסילוקין זה לא יחשב כחוזה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפנים משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי OAK.

6. <u>פרויקט וויז'ן (רחובות)</u>

6.1. ביום 05.02.2013 נחתם הסכם בין גינדי ישראל לבין החברה לשם הקמת פרויקט "vision" (להלן: "**הסכם וויז'ן**") הכולל, בין היתר, 3 בנייני מגורים ו-98 יחידות מגורים ברחובות. במסגרת ההסכם מסרה גינדי לחברה את "הביצוע, הניהול והתיאום של העבודות" לשם הקמת הפרויקט. מדובר ב"הסכם פאושלי" לפיו התחייבה החברה לבצע את הפרויקט, למסור אותו במועד מוסכם וליתן בגינו בדק לרוכשי הדירות על פי חוק המכר דירות.

6.2. לטענת גינדי ישראל, החברה הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם וויז'ן, הפרויקט נמסר באיחור ניכר, איכות הביצוע ירודה, החברה לא תיקנה את ליקוי הבדק בדירות ובשטחים הציבוריים, ועוד. לטענת גינדי ישראל, החברה אחראית לנזקים שנגרמו כתוצאה מהתארכות הפרויקט (ובכלל זה החזר על תשלום ערבויות חוק מכר, החזר פיצויים ששולמו לרוכשים בגין איחורי מסירה, החזר הוצאות תקורה) ולתשלום פיצוי כספי מוסכם בסך של כ- 5.7 מליון ₪.

6.3. בגין פרויקט וויזין מחזיקה גינדי ערבויות ביצוע, שהונפקה על ידי בנק מרכנתיל, בסך של 3,187,034 ₪ (ריאלי) (להלן: "**ערבויות וויזין**").

6.4. לטענת החברה היא זכאית לקבל מגינדי סך של 3.2 מיליון ₪ בגין תוספות להסכם פאושלי, כ- 2.2 מיליון ₪ בגין חריגים, להשבת ערבות ביצוע והשבת חילוט בסך של כ- 100 אלף ₪ (כמפורט בסעיף 151 לדוח הנאמנים).

6.5. לטענת גינדי, החברה אחראית לטפל ולשאת בעלות תשלומי בדק עתיידים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

6.6. <u>הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט וויזין</u>:

לאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים, כמו גם הזמן והמשאבים שידרשו לניהולם, הסכימו הצדדים על פשרה, כדלקמן:

6.6.1. <u>תשלום יתרת התמורה</u> – לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות גינדי כלפי החברה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם וויזין ו/או כל מקור אחר, ומבלי להודות בשום טענה, תביעה או דרישה, תשלם גינדי לחברה סכום של 700,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין. הצדדים מסכימים כי סכום זה משקף חשבון מלא וסופי בגין המגיע לחברה על חשבון תמורת ביצוע פרויקט וויזין על פי הסכם וויזין, וכולל כל טענות תביעות או דרישות של החברה בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

6.6.2. <u>תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי</u> – החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי וויזין פניות, תיעוד ותיקי דיירים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט וויזין. הפניית המידע תתבצע, ככל שניתן, מיד ובסמוך לקבלת התלונה ו/או הדרישה וזאת על מנת שגינדי וויזין תוכל לפעול במהירות ועל פי שיקול דעתה לטיפול ו/או מענה בתלונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לגינדי וויזין כי הנאמנים נכנסו לתפקידם ביום 27.10.19 ואין בידיהם בהכרח תיעוד ו/או רישום מלא של תלונות ו/או מידע כאמור. מובהר בזאת כי החברה תצא ידי חובתה בכל הנוגע לסעיף זה בשיתוף פעולה של הנאמנים והעברה לידי גינדי וויזין של כל מידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר.

6.6.3. <u>המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט וויזין</u> - החברה ממחה לגינדי וויזין את כל זכויותיה לרבות זכויות התביעה ו/או זכות לפירות התביעה כלפי חברות הביטוח ו/או קבלני משנה וספקים, שעבדו, סיפקו מוצרים ו/או נתנו שירותים בקשר לפרויקטים וויזין לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחריות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

6.6.4. <u>ייצוג בתביעות כנגד גינדי וויזין</u> - גינדי וויזין תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי וויזין בקשר עם פרויקט

וויז'ן. מבלי לגרוע מן האמור, גינדי לא תחזור אל החברה או אל קופת הנאמנים בכל תביעה או דרישה הקשורה בתביעות אלה.

6.6.5. <u>ערבויות בדק</u> – גינדי וויז'ן תחלט, כפיצוי סופי מלא ומוחלט בגין נזקיה ובגין כל טענה, תביעה או דרישה בנוגע לפרויקט זה, סך של 1,200,000 ₪ מתוך ערבויות וויז'ן בסך 3,187,000 ₪. יתרת ערבויות וויז'ן (בסך 1,987,000 ₪) תבוטל, תוחזר לידי מנפיק הערבות, ולא תחולט.

6.6.6. <u>סילוק תביעות</u> - בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, הסכם זה מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או מי מטעמם וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקט וויז'ן. בכלל זאת מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור לעיל, החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט וויז'ן (לרבות בת.א. 66536-09-16, , ת.א 25520-07-17 ,ת.א. 8445-02-18, ת.א. 55356-03-18, בת.א. 2520-01-17 ו/או כל עניין הנוגע להליכים אלה). בכלל זאת מוותרת גינדי וויז'ן על כל טענה, תביעה או דרישה הכלולה בתביעת גינדי-החברה ו/או בתביעת החוב ו/או בתביעות הנ"ל ו/או כל עילה אחרת בקשר עם תביעות דיירים בנוגע לפרויקט ויז'ן. כמו כן גינדי לא תפעל לממש פסקי דין כנגד החברה אך תוכל לעשות שימוש בפסק הדין המותנה ובהמחאת הזכות במסגרת הסכם זה כנגד צדדי ד' ותוכל להמשיך בהליכי צד ד' במסגרת אותם תיקים, ובלבד שתביעות כאמור לא יחזרו אל החברה ו/או אל קופת הנאמנים. למען הסר ספק, הסדר פשרה וסילוקין זה לא יחשב כחוזה לטובת צד שלישי ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד שלישי שאינו צד להסדר זה. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהמחאת הזכות האמורה בסעיף 6.6.3 לעיל. הסכם זה נעשה לפנים משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי וויז'ן.

7. <u>פרויקט הייטס (רמת גן)</u>

7.1. בין גינדי (באמצעות שותפות מטעמה, להלן: "**גינדי הייטס**") לבין החברה נחתם הסכם להקמת שני מגדלי מגורים ברמת גן, הכוללים 204 יחידות מגורים (להלן: "**הסכם הייטס**"). במסגרת ההסכם מסרה גינדי הייטס לחברה את "הביצוע, הניהול והתיאום של העבודות" לשם הקמת הפרויקט. מדובר ב"הסכם פאושלי" לפיו התחייבה החברה לבצע את הפרויקט, למסור אותו במועד מוסכם וליתן בגינו בדק לרוכשי הדירות על פי חוק המכר דירות.

7.2. בגין פרויקט הייטס הוגשו כנגד החברה ו/או גינדי הייטס תביעות בקשר לליקויים בביצוע, בדק ואיחורים במסירה, בין השאר, על פי חוק המכר דירות. כמו כן, גינדי הייטס חשופה לטענות ותביעות עתידיות נוספות. לטענת גינדי הייטס, החברה הינה האחראית הבלעדית לכל נזק או דרישה או תביעה של רוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים בגין הפרת התחייבויות או הוראות שחלות עליה בהסכם הייטס (לרבות בגין טיב העבודות, בדק ואיחורים במסירה) והיא מחויבת לפצות ולשפות את גינדי הייטס בגין כל הנזקים ו/או

ההוצאות שנגרמו ויגרמו לה (לרבות הוצאות משפטיות) כתוצאה מתביעות ו/או דרישות כאמור.

7.3. לטענת גינדי הייטס, החברה אחראית לטפל ולשאת בעלות תשלומי בדק עתיידים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

7.4. לטענת החברה היא זכאית לקבלת כספים המעוכבים על ידי גינדי בסך של 234 אלף ש"ח (כולל מע"מ).

7.5. <u>הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט הייטס</u>:

לאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים, כמו גם הזמן והמשאבים שידרשו לניהולם, הסכימו הצדדים על פשרה, כדלקמן:

7.5.1. <u>תשלום יתרת התמורה</u> – לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות גינדי כלפי החברה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם הייטס ו/או כל מקור אחר, ומבלי להודות בשום טענה, תביעה או דרישה, תשלם גינדי לחברה סכום של 200,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין. הצדדים מסכימים כי סכום זה משקף חשבון מלא וסופי בגין המגיע לחברה על חשבון תמורת ביצוע פרויקט הייטס על פי הסכם הייטס, וכולל כל טענות תביעות או דרישות של החברה בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

7.5.2. <u>תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי</u> - החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי הייטס פניות, תיעוד ותיקי דיירים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט הייטס. הפניית המידע תתבצע, ככל שניתן, מיד ובסמוך לקבלת התלונה ו/או הדרישה וזאת על מנת שגינדי הייטס תוכל לפעול במהירות ועל פי שיקול דעתה לטיפול ו/או מענה בתלונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לגינדי הייטס כי הנאמנים נכנסו לתפקידם ביום 27.10.19 ואין בידיהם בהכרח תיעוד ו/או רישום מלא של תלונות ו/או מידע כאמור. מובהר בזאת כי החברה תצא ידי חובתה בכל הנוגע לסעיף זה בשיתוף פעולה של הנאמנים והעברה לידי גינדי הייטס של כל מידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר.

7.5.3. <u>המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט הייטס</u> - החברה ממחה לגינדי הייטס את כל זכויותיה לרבות זכות התביעה ו/או זכות לפירות התביעה כלפי חברות הביטוח ו/או קבלני משנה וספקים, שעבדו, סיפקו מוצרים ו/או נתנו שירותים בקשר לפרויקטים הייטס לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחריות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

7.5.4. <u>ייצוג בתביעות כנגד גינדי הייטס</u> - גינדי הייטס תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי הייטס בקשר עם פרויקט

הייטס, לרבות ת.א. (ת"א) 39361-05-17. מבלי לגרוע מן האמור, גינדי לא תחזור אל החברה או אל קופת הנאמנים בכל תביעה או דרישה הקשורה בתביעות אלה.

7.5.5. <u>סילוק תביעות</u> – בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, הסכם זה מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או מי מטעמם וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקט הייטס. בכלל זאת מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור לעיל, החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט הייטס, ובכלל זאת מוותרת גינדי הייטס על כל טענה, תביעה או דרישה הכלולה בתביעת גינדי-החברה ו/או בתביעת החוב. למען הסר ספק, הסדר פשרה וסילוקין זה לא יחשב כחוזה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפנים משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי הייטס.

8. <u>ויתור מצד גינדי על תביעת החוב</u>

8.1. הסדר זה מהווה סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל טענות, תביעות ודרישות גינדי נגד החברה מכל מין וסוג שהוא.

8.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כחלק מהסכם פשרה זה, גינדי מוותרת על תביעת החוב, שהוגשה על ידה לנאמני החברה, בסך כולל של 222,039,357 ₪, כמו גם על תביעות ודרישות כספיות בקשר עם תקופת הפעלת החברה על ידי הנאמנים.

גינדי תנהל ותסדיר על חשבונה הליכים משפטיים התלויים ועומדים ו/או שיוגשו נגד גינדי, ככל שיוגשו, בנוגע לפרויקטים נשוא הסדר זה. כמו כן גינדי והחברה לא יחזרו ו/או תגשנה תביעות כספיות האחת כנגד רעותה, וגינדי לא תגיש תביעת חוב במסגרת תיק חדלות הפירעון של החברה. כמו כן גינדי והחברה לא יגישו הודעות צד ג' האחת כנגד רעותה בקשר עם תביעות אחרות ו/או נוספות שיוגשו נגדה, ככל שיוגשו, בכל עניין שהוא. מבלי לגרוע מן האמור, גינדי לא תחזור אל החברה או אל קופת הנאמנים בכל תביעה או דרישה הקשורה בתביעות שהוגשו ו/או יוגשו נגדה בכל עניין שהוא. הסכם זה מסדיר באופן סופי בין הצדדים לו בדרך של פשרה כל עניין הנוגע לפרויקטים, בין אם הוצג בהסכם זה במפורש ובין אם לאו.

9. <u>תשלום הפרשי תמורה בפשרה</u>

9.1. בהתאם למפורט לעיל, כחלק בלתי נפרד מהסכם פשרה זה, מבלי להודות בטענה כלשהי, לצורכי פשרה בלבד ולפנים משורת הדין, גינדי תשלם לקופת הנאמנים בתוך 30 ימים מיום אישור בית המשפט כאמור בסעיף 11 להלן, את הסכומים שנקבעו בסעיפים 2.9.1, 3.8.1, 4.8.1, 5.8.1, 6.6.1 ו-7.5.1 לעיל בסכום כולל של 8,200,000 ₪, בצירוף מע"מ. סכום הפשרה הנ"ל הנו תשלום חד פעמי בגין גמר חשבון סופי ומוחלט בין הצדדים.

9.2. כמו כן, גינדי משחררת ומשיבה לחברה (לידי הנאמנים) את ערבות הלאום 8,202,420 ₪, חלק מערבות השופטים בסך של 500,000 ₪, חלק מערבויות וויזין בסך 1,987,000 ₪, וכן

ערבויות ראשל"צ בסך כולל של 1,184,229 ₪ כאמור לעיל; ובסה"כ ישוחררו ויבוטלו ערבויות ביצוע/בדק בסך 11,873,649 ₪.

9.3. הסכם פשרה זה הינו לסילוק טענות מלא ומוחלט בין הצדדים, לרבות כל טענות תביעות או דרישות של גינדי ו/או החברה מכל מין וסוג שהוא, זה כלפי זה בלבד, לרבות בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקטים נשוא הסכם זה (לרבות בגין שינויים ותוספות), ובגין כל יתר הטענות הכספיות של גינדי ו/או החברה כפי שפורטו במסגרת תביעת גינדי-החברה, וכן בגין כל טענה בדבר נזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג שהוא. יובהר, כי בכפוף לביצועו המלא של הסכם זה, הסכם פשרה זה משקף באופן מלא את מצב הזכויות הנכון והמלא בין הצדדים, והצדדים חוזרים בהם מכל טענה, תביעה או דרישה אחרת ו/או נוספת שהעלו זה כלפי זה, ואך ורק בין הצדדים הישירים להסדר זה, בקשר עם הפרויקטים נשוא הסדר זה.

9.4. להסרת ספק, הצדדים להסכם זה אינם מתכוונים ולא הסכימו לוותר על זכויות ו/או טענות כנגד צדדים שלישיים כלשהם, אין בהסכם זה משום חוזה לטובת צד ג' כלשהו. בכלל זאת אין באמור בהסכם זה כדי להכיר או להודות בטענות כלפי צד שלישי כלשהו ו/או כדי ליצור זכות לצד שלישי כלשהו ו/או להוות ויתור ו/או לשחרר מאחריות כלשהי נושאי משרה ו/או בעלי מניות של החברה כלפי החברה ו/או כלפי קופת הנאמנים.

10. <u>ויתור תביעות וסילוק טענות מלא</u>

10.1. הסכם זה מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי מניות ו/או מנהלים בגינדי ו/או הנאמנים ו/או קופת הנאמנות וכן ויתור הדדי וסופי על כל דרישות, טענות ותביעות שלהם זה כלפי זה. הצדדים מצהירים באופן בלתי חוזר, סופי ומוחלט, כי בכפוף לביצועו של הסכם זה אין ו/או לא תהיינה להם טענה ו/או תביעה כנגד הצד שכנגד, וכי הם מוותרים בזאת על כל הדרישות ו/או הטענות ו/או התביעות מכל מין וסוג שהוא אשר יש להם ו/או היו להם ו/או יהיו להם זה כלפי זה בכל עניין שהוא הנוגע לפרויקטים האמורים בהסכם זה לרבות בקשר עם חובות עבר ו/או תביעת החוב ו/או תביעות בדק ו/או הוצאות הפעלה ו/או דרישות שיפוי ו/או חילוטי ערבויות ו/או תביעת גינדי-החברה ו/או תביעת השופטים ו/או כל הליך אחר התלוי ועומד בין הצדדים בעד כריתת הסכם זה, והכל בין אם הזכויות, עילות, טענות, דרישות ותביעות כאמור הוסדרו (במלואן או בחלקן) במסגרת הסדר זה ובין אם לאו, בין אם הן ידועות במועד הסדר זה ובין אם לאו, בין אם ננקטו לגביהן הליכים משפטיים או אחרים ובין אם לאו. כתב הסילוקין הנו כלפי כל חברה מקבוצת גינדי או הקשורה אליה.

להסרת ספק, אין באמור בהסכם זה כדי להוות ויתור ו/או לשחרר מאחריות כלשהי נושאי משרה ו/או בעלי מניות של החברה כלפי החברה ו/או כלפי קופת הנאמנים.

10.2. מבלי לגרוע מן האמור, גינדי תטפל בעצמה ועל חשבונה בכל דבר ועניין הנוגע לליקויי בניה ו/או תיקוני בדק ו/או רישום זכויות ו/או כל טענה, תביעה או דרישה אחרת הנוגעת להסכמים ו/או הפרויקטים הנ"ל, לרבות טענות, תביעות או דרישות של רוכשי יחידות בפרויקטים. ידוע לגינדי שהחברה ו/או הנאמנים לא יספקו כל שירותי בדק ו/או רישום ו/או

כל שירות אחר לפרויקטים נשוא הסכם זה או בקשר אליהם, בין במסגרת הסדר נושים לחברה, ככל שיתגבש ויאושר, ובין בכל מסגרת אחרת, ואין ולא תהיה לגינדי כל טענה, תביעה או דרישה נגד הנאמנים ו/או החברה בקשר לכך. מבלי לגרוע מן האמור, גינדי תערך לשם קבלת הודעות מדיירים בפרויקטים ולטיפול בהן כך שדיירים ו/או תביעות כאמור לא יחזרו אל החברה ובכל מקרה החברה ו/או הנאמנים לא יידרשו לטפל ו/או לקבל ו/או להיות צד לכל טענות, תביעות או דרישות בנוגע לאיזה מן הפרויקטים הנזכרים לעיל.

אם וככל שתוגש נגד גינדי תביעה הנוגעת לפרויקטים הנ"ל ו/או איזה מהם ו/או לליקויי בניה ו/או פגמים ו/או כל עניין אחר, גינדי לא תגיש הודעות צד ג' נגד החברה ו/או תביעת חוב במסגרת תיק החדל"ת. הסכם זה משקף הסדר פשרה וסילוקין סופי בכל עניין הנוגע לפרויקטים, לרבות בקשר עם טענות קיימות ו/או אפשריות באשר לפגמים ו/או ליקויי בניה.

10.3 בתוך 7 ימים מיום אישור הסכם זה על ידי כב' בית המשפט, תוגש בקשה מוסכמת לדחייה הדדית של תביעת גינדי-החברה (דחיית כתב התביעה ושל כתב התביעה שכנגד), וזאת ללא צו להוצאות ובקשה להשבת אגרות לצד ששילם אותן והשבת ערובות שהופקדו על יד הצד שהפקיד.

10.4 בתוך 7 ימים מיום אישור הסכם זה על ידי בית המשפט, תוגש בקשה מוסכמת לדחיית התביעה שהוגשו במסגרת תביעת גינדי המשתלה וגינדי OAK בבית משפט השלום בתל אביב בת.א. 14420-05-17 וזאת ללא צו להוצאות ובקשה להשבת אגרות לצד ששילם אותן והשבת ערובות שהופקדו על ידי הצד שהפקיד.

10.5 למען הסדר הטוב מובהר בזאת כי התקשרות הנאמנים בהסדר זה הינה במסגרת תפקידם כנאמנים של החברה, וכל התחייבות הנזכרת לעיל בנוגע להמצאת מידע או מסמכים על-ידם הינה אך ורק בנוגע למידע ומסמכים הנמצאים בידיהם בפועל. להסרת ספק, הנאמנים אינם צד אישי להסכם זה (פרט לעניין סילוק סופי מלא ומוחלט של טענות, תביעות או דרישות), והם לא ישאו בכל אחריות אישית מכל מין וסוג שהוא בקשר עם ביצועו של הסכם זה.

11. <u>תנאי מתלה</u>

11.1 הסכם זה מותנה באישור בית המשפט בתיק חדל"ת. לכשיתקבל אישורו של בית המשפט, כאמור לעיל, יכנס ההסכם לתוקף.

11.2 מיד לאחר חתימתו הצדדים על הסכם זה, יפנו הנאמנים לבית המשפט בבקשה לאישור ההסכם ומתן תוקף של פסק דין לתוכנו.

12. <u>שונות</u>

12.1 כל החיובים וההתחייבויות הקבועים בהסכם זה (התחייבות לתשלום, לחילוט/שחרור ערבות, למחיקה/דחיית תביעות והליכים וכיוצ"ב) יבוצעו בתוך 7 ימים ממועד אישור בית המשפט להסכם זה, וזאת למעט תשלום של גינדי בהתאם לסעיף 9.1, אשר יתבצע בתוך 30 יום מאישור בית המשפט להסכם זה.

12.2. החברה ו/או הנאמנים ינחו את נושאי המשרה ו/או יועצים בעבר ובהווה ו/או כל גורם רלוונטי מטעמה, לשתף פעולה בצורה מלאה עם גינדי בכל הנוגע להגנה על טענותיה במסגרת הליכים משפטיים הנוגעים לפרוייקטים.

12.3. כל המחאה של זכויות כלפי צד ג' מאת החברה לגינדי (לרבות זכויות תביעה ו/או ליהנות מפירות תביעה ו/או כלפי חברות ביטוח ו/או קבלני משנה ו/או ספקים) לא יהיה בה כדי להטיל על הנאמנים ו/או על קופת הנאמנות חובות ו/או התחייבויות כלשהן (לרבות הגדלת תביעת חוב קיימת). מוסכם כי לא תומחה לגינדי כל זכות אם עצם ההמחאה תיצור חיוב לחברה ו/או לקופת הנאמנים.

12.4. ככל שקיימים תובענה ו/או הודעת צד ג' (שאין בה פסק דין מותנה) ו/או הליך אחר נוסף שהוגש על ידי גינדי נגד החברה ו/או החברה כנגד גינדי ולא פורט לעיל, מוסכם כי האמור לעיל יחול גם עליו, והצדדים יפעלו להגשת בקשה למחיקה ו/או דחייה (בהתאם למקרה הספציפי) של ההליך האמור בהסכמה וללא צו להוצאות. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, גינדי מוותרת בזאת ולא תפעל נגד החברה ו/או קופת הנאמנים לביצוע כל פסק דין ו/או פסק דין מותנה ככל שניתנו או ינתנו לטובת גינדי בהליכים כלשהם, וכמו כן לא תגיש תביעת חוב בגין פסקי דין ו/או פסקי דין מותנים כאמור.

12.5. להסרת ספק מובהר בזאת, כי הנאמנים לא הציגו ואינם מציגים בפני גינדי כל מצג בנושא הפרויקטים הנ"ל ו/או בנוגע לטענות ו/או תלונות של דיירים בפרויקטים או איזה מהם ו/או כל מצג עובדתי או משפטי אחר. התקשרות גינדי בהסכם זה נעשית במצבם של הפרויקטים ושל העבודות בהם כפי שהם ובמקום שהם (***as is where is***) ללא כל אחריות נוספת מצד הנאמנים ו/או מי מטעמם בנוגע לעניין כלשהו הנוגע לפרויקטים פרט לאמור לעיל במפורש.

12.6. סכומים שגינדי התחייבה לשלם לחברה לפי הסכם זה לא יקוזזו ולא יעוכבו וגינדי לא תנכה מתוך הסכומים האמורים כל סכום, וזאת גם אם וככל שיהיו לה כל טענות, תביעות או דרישות כלפי החברה ו/או כלפי הנאמנים. גינדי מוותרת בזאת במפורש על זכויות קיזוז ועיכבון בקשר עם הסכם זה.

12.7. הסכם זה משקף וממצה את כל ההסכמות הנוספות בין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל מצג, הבטחה או סיכום אחר ביניהם שאינם חתומים על ידי הצדדים. ההסכמות השונות שבהסכם זה מהוות מקשה אחת ולא ניתן להפרידן או לאשר ו/או לדחות רק חלק מהן.

12.8. למען הסר ספק, הסכם זה לא יחשב כחוזה לטובת צד שלישי ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. מבלי לגרוע מן האמור מובהר בזאת באופן מפורש כי הסכם זה לא נועד לשחרר ו/או להוות ויתור כלפי מי מנושאי המשרה ו/או בעלי מניות של החברה כלפי החברה. כמו כן, ויתורים ו/או פטורים שניתנו על-ידי הצדדים במסגרת הסדר זה הינם לצורכי פשרה בין הצדדים להסדר זה בלבד, ואין בהם כל הסכמה ו/או כוונה לפטור אדם או תאגיד כלשהו (שאינו צד להסדר זה) מאחריות ו/או התחייבות ו/או חוב מכל מין וסוג שהוא.

12.9. הסכם זה נעשה לפנים משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' ובמסגרת הסדר פיוס ופשרה בלבד.

12.10. כל שינוי, תיקון או תוספת להסכם זה וכל סטייה ממנו לא יהיו ברי תוקף, אלא אם כן נערכו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

12.11. התחייבויות כל אחד מהצדדים להסכם זה וההסכמות השונות להן הסכים כל אחד מהצדדים, לרבות הסכמה לוותר על טענות, נעשו כנגד ובתמורה להתחייבויות שנטלו שאר הצדדים בהסדר פשרה זה. צד לא יוכל לקזז או לנכות סכום כלשהו מן הסכומים שעליו לשלם לפי הסדר פשרה זה או מן הסכומים שבהם עליו לשאת לפי הסדר פשרה זה. הצדדים מוותרים על זכותם לבטל הסכם זה במקרה של הפרה (ויעמדו להם שאר הסעדים הקבועים בדין במקרה של הפרה).

12.12. לבית המשפט המחוזי תל אביב תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל סכסוך שיתעורר ביחס להסכם זה ו/או בכל שאלה הנוגעת לפרשנותו. הצדדים מסכימים בזאת כי במקרה של מחלוקת כל אחד מן הצדדים יהיה רשאי לפנות לבית המשפט במסגרת תיק החדל"ית במסגרת בקשה למתן הוראות, וזאת ללא צורך בהגשת תביעה או פתיחת הליך נפרד.

12.13. הודעה צד לחוזה למשנהו תעשה בכתב, על פי הכתובות שבמבוא לחוזה זה, במסירה אישית או בדואר רשום ביחד עם משלוח העתק בדוא"ל. הודעה שתישלח כאמור בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אהוד גינדס, עו"ד
Ehud Gindes, Adv.
דרך מנחם בגין 7 (בית גמרק ספורט) רמת גן 52521
טל. 03-7569933 פקס. 03-7569934

גינדי

באמצעות ב"כ עו"ד אהוד גינדס

א. דורי בניה בע"מ (בהליכי חדלות פירעון)

באמצעות הנאמנים

עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס

נספח 2

החלטה בתיק האזרחי מיום 9.4.20

החלטה 09/04/2020
תיק 15963-11-16
שו' עדנה יוסף-קוזין

הנאמנים וצד ג' יגישו תשובה ותגובה לבקשה והתגובה של התובעת עד 3.5.2020.
ת"פ 5.5.2020.

בבית משפט השלום

בפתח תקווה

התובעת: וי.גולד פתרונות הנדסיים לבנייה בע"מ (ח.פ 513905968)
ע"י ב"כ עוה"ד אמיר גרינברג ו/או אסתי לזרוב- זלצמן
מרח' הגביש 3, כפר סבא 4442209
(טל. 09-7673888, פקס. 09-7678028)

הנתבעת: א.דורי בנייה בע"מ (ח.פ 512660341)
ע"י ב"כ עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים של החברה
ע"י משרד עוה"ד שפירא ושות'
ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל – אביב, 67025
טל. 03-7766999 פקס. 037766996
וע"י מרד עוה"ד אגמון ושות'
ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98(קומה 47),תל-אביב, 6789141
(טל. 03-6078607 פקס. 03-6078666)

צד ג': **גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ** (ח.פ. 514412253)
ע"י ב"כ עוה"ד אהוד גינדס ו/או איל בן זקן
ממשרד גולדבלט גינדס יריב – עורכי דין
דרך מנחם בגין 7 (בית גבור ספורט), רמת גן 5268102
טלפון : 03-7549933 פקס. 03-7549934

בקשה ותגובה בהולים מטעם התובעת

בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות את בקשה מס' 49 שכותרה "הודעה ובקשה בהסכמה מטעם הצדדים לדחיית הודעת צד ג'" ולחילופין להשהות ולעכב את החלטתו בבקשה הנ"ל עד למתן לאחר שבית המשפט המחוזי הדין בתיק החדל"ת יכריע בבקשת התובעת (שתוגש בימים הקרובים) לביטול החלטתו שניתנה במעמד צד אחד בקשר עם אישור הסכם הפשרה בין התובעת לבין צד ג'.

העתק החלטת בית המשפט המחוזי בתיק החדל"ת מיום 29.3.20 מצורף בזה.

כבר בפתח הדברים יודגש, כי הבקשה דנן מוגשת בתמצית, שכן היא מוגשת באופן בהול עקב ניסיונם של הנתבעת ושל צד ג' להטעות את בית המשפט הנכבד ולבצע "מחטף" לתובעת, ובדיוק באותו האופן שבו פעלו הנ"ל בפני בית המשפט המחוזי בתיק החדל"ת- היינו מבלי לאפשר לתובעת ליתן את עמדתה ותגובתה לבקשה ותוך שלילת זכויותיה הדיוניות והמהותיות של התובעת.

התובעת תוסיף ותטען, כי לנוכח קוצר הזמן ולנוכח ניסיונות אלו לבצע "מחטף" נוסף כאמור - ובמיוחד לנוכח כותרתה המטעה של הבקשה לפיה הבקשה נחזית להיות בהסכמה של כל הצדדים, נאלצת התובעת להעלות בפני בית המשפט הנכבד את טענותיה באופן בהול ובקצרה תוך שהתובעת שומרת על זכותה לפרט את טענותיה לעניין זה.

התובעת תטען, כי אין כל ספק שהנתבעת וצד ג' עושות יד אחת כנגד התובעת תוך גרימת עוול לתובעת ותוך פגיעה מהותיות בזכויותיה הדיונית והמהותיות של התובעת, וכל זאת בתקופה של מצב חירום בכלל המשק ובעולם, בגין נגיף הקורונה, ובתקופה שעליה חלות **תקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד)**(להלן – "**תקנות החירום**"), התשנ"א – 1991 (שתחולתן מיום 16.3.20 ואילך) ואשר לפיהן בתקופת החירום ידונו אך מקרים דחופים (שהעניין הנדון אינו נמנה עליהם) ולא נמנים המועדים, תקופה שבה מושבת חלק ניכר מהמשק בישראל ועל פי הוראות הממשלה נדרשים עובדים שלא לצאת למקומות עבודתם.

התובעת תבהיר כבר עתה, כי בהתאם לדין הרי שעומדים לרשותה 30 ימים להגשת בקשה לביטול החלטה שניתנה במעמד צד אחד (היא ההחלטה לאישור הסכם פשרה בבית המשפט המחוזי) ומועד זה ממילא טרם חלף. על אחת כמה וכמה שלנוכח תקנות החירום האמורות, טרם החל להימנות המועד להגשת הבקשה לביטול ההחלטה במעמד צד אחד. מבלי לפגוע באמור, התובעת תבהיר כי היא פועלת להגשת הבקשה לבית המשפט המחוזי בהקדם, אשר תוגש כאמור בימים הקרובים.

<u>להלן נימוקי הבקשה:</u>

1. ביום 30.3.20 נודע לתובעת – להפתעתה הרבה – כי הנתבעת באמצעות הנאמנים וצד ג' הגיעו ביניהם להסכם פשרה – אשר אושר על ידי בית המשפט המחוזי – לפיו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יעתרו לבית המשפט הנכבד בבקשה לדחות את הודעת צד ג' בתיק דנן.

2. הבקשה לאישור הסכם הפשרה הוגשה על ידי הנתבעת (באמצעות הנאמנים) ועל ידי צד ג' ומבלי שהתובעת היתה צד לבקשה ואף מבלי שניתנה לתובעת להגיש עמדתה לבית המשפט המחוזי בתיק החדל"ת לבקשה הנ"ל.

3. זאת ועוד, אף שבטרם להגשת הבקשה ובטרם למתן ההחלטה המאשרת את ההסכם פנתה ב"כ התובעת לנאמנים (באמצעות נציג מטעמם, הן בכתב והן בשיחות טלפוניות, בקשר עם קבלת עמדת הנאמנים בעניין המשך ההליכים בתיק לנוכח קיומה של הודעת צד ג') הרי שהנאמנים בהתנהלות חסרת תום לב ובניגוד לכללים החלים עליהם כפקידי בית המשפט נמנעו מלהמציא את הבקשה לתגובת התובעת ואף הסתירו את קיומה של הבקשה מהתובעת.

ויודגש, בשיחה טלפונית ובתכתובת דואר אלקטרוני שנוהלו בין ב"כ התובעת לבין נציג מטעם הנאמנים ביום 26.3.20 (היינו לאחר הגשת הבקשה לאישור הסכם פשרה לבית המשפט המחוזי וכ- 4 ימים בטרם מתן ההחלטה המאשרת את ההסכם) חזרה ב"כ המבקשת על בקשתה לקבל את עמדת הנאמנים להמשך ניהול ההליכים בתיק דנן לאור קיומה של הודעת צד ג'. ואולם, הנאמנים הסתירו מהתובעת את דבר הגשת הבקשה לאישור הסכם פשרה (בקשה שבה עתרו לדחיית הודעת צד ג' ללא קבלת עמדת התבועת כאמור), לא מסרו לב"כ התובעת את דבר הגשת הבקשה הנ"ל ורק לאחר שבית המשפט המחוזי אישר את ההסכם טרחו הנאמנים ליידע בכך את ב"כ התובעת.

4. התובעת תוסיף ותטען, כי במסגרת הבקשה לאישור הסכם פשרה זרו בעלי התפקיד וצד ג' חול בעיניי בית המשפט המחוזי, כאשר נמנעו מלהסב את תשומת ליבו של בית המשפט המחוזי במסגרת הבקשה להוראה הנוגעת להליך דנן לפיו ההליך יידחה – וזאת בהעדר עמדת התבועת לעניין זה. וזאת בשים לב לעובדה כי במסגרת הבקשה לאישור הסכם שהוגשה לבית המשפט המחוזי נטען על ידי הנאמנים, כי צד ג' מתחייב לנהל ו/או להסדיר את ההליכים המשפטיים התלויים ועומדים. ואולם, לעניין ההליך התלוי ועומד בפני בית המשפט הנכבד בתיק דנן הרי שלא נעשה כל ניסיון לנהל ו/או להסדיר את ההליך אלא שהצדדים הגיעו להסכמה חד צדדית ביניהם כי ההליך ידחה, וזאת תוך "שרבוב" ההוראה כלאחר יד במסגרת הסכם ארוך ומפורט.

5. מטעמים אלו ואחרים פועלת התובעת, כאמור, להגשת הבקשה לביטול החלטה במעד צד אחד לבית המשפט המחוזי בתיק החדל"ת.

<u>התובעת הינה "בעל דין הנוגע בדבר" לעניין מחיקת ו/או דחיית הודעת צד ג' ולא ניתן למחוק ו/או לדחות את ההודעה ללא צורך בהסכמתה וללא קבלת עמדתה</u>

6. בעניין בש"א (ת"א) 1531/04 **יעקב ג'ק קאופמן נ' רז -גל חברה לבנין בע"מ** (פורסם בנבו 18.3.04) נקבע על ידי בית המשפט המחוזי, כי תובע הינו בעל דין הנוגע בדבר מחיקת הודעת צד ג' ולכן בקשה בהסכמה למחיקת הודעת צד ג' חייבת להיות גם בהסכמת התובע, ולא יכולה להתקבל בהסכמת הנתבע וצד ג' בלבד וללא קבלת עמדתו והסכמתו של התובע. עוד נפסק באותו עניין:

"אומנם בדר"כ האינטרס לצרף לתביעה צד ג' הוא של הנתבע ולא של התובע, וזאת כדי שיוכל להשית על צד ג' את שיוטל עליו בפסק הדין. עם זאת, ברי כי התובע הוא צד לתביעה ובעל דין הנובע בדבר, שהרי לעיתים נתקל התובע בקשיים בעת הניסיון להיפרע מהנתבע, ולכן יש אינטרס מובהק בצירוף צד ג' לתביעה. צירוף זה נועד, במקרים מסוימים, גם למנוע מצב בו תוגש תביעה נפרדת של התובע נגד צד ג', ובכך לסרבל את הדין.

מנסיבות המקרה עולה כי אם תזכה המבקשת בתביעה שכנגד נגד המשיבה, ייתכן והיא לא תוכל להיפרע ממנה, ואז יהא עליה להיפרע מהפניקס. הגיון ברי ושכל ישר מלמדים כי אינטרס המשיבה הוא כי המבקשת תיפרע מהפניקס (צד ג') ולא ממנה במקרה בו תפסיד בתביעה שכנגד, ולכן בקשתה של המשיבה למחיקת ההודעה לפניקס תמוהה בעיניי..."

כמו כן, בית המשפט המחוזי קבע, כי צד ג' הינו צד הכרחי ודרוש בתיק וכי רק לאחר שקילה זהירה של נסיבות מיוחדות ניתן יהיה למחוק את ההודעה שניתנה לה, מה שלא נעשה באותו עניין. בית המשפט הנכבד קבע כי:

"מדברים אלה אנו למדים כי המשיבה <u>הטעתה</u> את בית המשפט בכך שיצרה את הרושם כי הבקשה מוגשת על דעת ובהסכמת <u>כל הצדדים להליך, כולל המבקשת</u>, בעוד שבפועל היא כלל לא המציאה את הבקשה למבקשת, כפי שדורשת <u>תקנה 241 (ב)</u>, ויצרה בפני בית המשפט את הרושם המטעה כי המבקשת מסכימה ושותפה מלאה לבקשה. עצם הטעיית בית המשפט נלמדת גם לאור העובדה שבדר"כ נוטה בית המשפט, בטרם הוא מחליט בבקשה, להפנות אותה לתגובת הצד שכנגד, מה שלא נעשה במקרה דנן, עת קבעתי בהחלטה ביום 10.12.03: " **כמבוקש. הודעה לצד ג' של חב' רז- גל כנגד צד ג' מס' 7- הפיניקס הישראלי נמחקה ללא צו להוצאות** ".

בעצם הטעיית בית המשפט נהגה המשיבה בחוסר תום לב מופגן, שהרי ברור ונהיר כי הסכמת צדדים ביחס למחיקת הודעת צד ג', תתקבל בברכה ע"י צד ג', ולכן דרושה לכך <u>הסכמת כל הצדדים, ובייחוד התובע והנתבע</u>.

סוף דבר

לאור האמור אני מוצאת לנכון לקבל את הבקשה במלואה. המשיבה נהגה בחוסר תום לב בכך שלא המציאה את הבקשה בדבר מחיקת ההודעה לצד ג' למבקשת, כפי שדורשות התקנות, ובאותה עת הטעתה את בית המשפט וגרמה לו לחניח כי המבקשת שותפה מלאה לבקשה.

אני קובעת כי החלטתי מיום 10.12.03 בטלה, וההודעה לצד ג' של חב' רז-גל כנגד צד ג'- הפניקס הישראלי <u>לא בטלה</u>, אלא ממשיכה לעמוד על תוקפה".

7. הנה כי כן, **התובעת תטען כי היא צד הכרחי ודרוש בכל הנוגע להודעת צד ג' ולא ניתן למחוק - ועל אחת כמה וכמה שלא ניתן לדחות - את הודעת צד ג' באופן חד צדדי וללא קבלת עמדתה והסכמתה של התובעת. בנסיבות אלו, הגשת בקשה לאישור הסכם הפשרה לבית המשפט המחוזי הנכבד – מבלי לקבל את עמדת התובעת וממילא מבלי שהתובעת הגישה עמדתה ו/או את תגובתה - מהווה התנהלות בחוסר תום לב מצד בעלי התפקיד וצד ג', בניגוד לדין ובה בעת מהווה הטעייה של בית המשפט המחוזי הנכבד.** התובעת תטען, כי די בנימוק זה כדי להביא לביטול ההחלטה הנוגעת אליה.

8. התובעת תטען כי השיקולים שפורטו בפסק הדין בעניין רז גל הנ"ל - ואשר בעטיים ביטל בית המשפט המחוזי את ההחלטה למחוק את הודעת צד ג' - יפים גם לענייננו! שהרי גם בענייננו יש לתובעת אינטרס מובהק בהשארת הודעת צד ג' על כנה לנוכח הליכי החדל"ת בהם מצויה הנתבעת והקשיים להיפרע מאת הנתבעת.

9. ויודגש, בענייננו בית המשפט המחוזי הנכבד בתיק החדל"ת נתן בהחלטתו לאישור הסכם הפשרה את דעתו לכך שהסכם הפשרה נותן מענה לתביעות האזרחיות המנוהלות כאמור בהחלטה. ואולם, בפועל הסכם הפשרה לא נותן כל מענה לתביעה של התובעת דנן התלויה ועומדת ולהודעת צד ג' כאמור. ברי כי הסכמה חד צדדית של הנתבעת (באמצעות בעלי התפקיד) ושל צד ג' לעתור לדחיית התביעה – תוך התעלמות מזכויותיה הדיוניות והמהותיות של התובעת ומבלי לאפשר לה ליתן תגובה לכך – אין בהם כדי ליתן מענה להליך המתנהל בפני בית המשט הנכבד ויש בה כדי לגרום לעוול ולנזקים לתובעת.

10. התובעת תטען כי להודעת צד ג' השלכה דיונית ומהותית על יחסיהם של התובעת והצד השלישי ועל יחסיהם של הנתבע והצד השלישי. **משצורף צד שלישי להליך, נוצר הליך החובק את כולם - את הנתבע המקורי ואת הצד השלישי - ולא ניתן לפטור את הצד השלישי על סמך הסכמה בינו לבין הנתבעת.**

11. כאמור, התובעת פועלת להגשת בקשה לביטול החלטת בית המשפט המחוזי הנכבד מיום 29.3.20 בהקדם האפשרי ולנוכח הנסיבות המיוחד הקיימות. התובעת תעדכן את בית המשפט הנכבד על החלטת בית המשפט המחוזי לאחר הגשת הבקשה.

12. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כאמור ברישא של בקשה זו – לדחות את הבקשה למחיקת הודעת צד ג' ולחילופין לעכב את ההחלטה בבקשה הנ"ל עד למתן החלטת בית המשפט המחוזי הנכבד בתיק החדל"ת.

אסתי לורוב זלצמן, עו"ד
ב"כ התובעת

בבית המשפט המחוזי

29/03/2020 פסק דין

בקשה 102 בתיק 17156-10-19

ש' איריס לושי-עבודי

מנימוקי הבקשה, בהינתן שיקול הדעת של הנאמנים וההבהרה שניתנה על-ידם, ולאור הסכמת הממונה; ובשים לב לתמורה שיש בהסדר הפשרה לקופת הנושים הן על דרך קבלת כספי החברה לה זכאית מגינדי והן על דרך ביטול תביעת החוב של גינדי לצד צמצום תביעות הבנקים, ומאחר ויש בהסדר הפשרה כדי לספק מענה וטיפול לפרויקטים השונים שהיו באחריות החברה ואף לתביעות האזרחיות המנוהלות נגדה , אני מאשרת את הסכם הפשרה.

ניתן בזאת תוקף של פסק-דין להסכמות הצדדים.

המזכירות תשלח העתק פסק-הדין לצדדים ותסגור את הבקשה.

בבית המשפט המחוזי

23/03/2020 החלטה

בקשה 102 בתיק 17156-10-19

ש' איריס לושי-עבודי

בקשה לאישור הסדר פשרה הבאה לעיון.

בטרם תוערב הבקשה לעמדת הממונה, יואילו הנאמנים להבהיר ליבי בדעתם להבטיח את התחייבויות הבנק המפורטות בסעיף 24.4 לבקשה, ולהשיב את תשובתם בתוך 5 ימים.

מרכז עזריאלי (קומה 27), תל-אביב, 67025

טל: 03-7766999; פקס: 03-7766669

בית המשפט המחוזי

תיק: 17156-10-19

בקשה מס' ___

בפני: כבי' השופטת

איריס לושי - עבודי

תגובת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

הממונה מתכבד ליתן תגובתו, כדלקמן:

לאחר עיון בבקשה ובהבהרות, ולאור שיקול דעת המוקנה לנאמנים, כמו גם מכלול טעמי היעילות הפרוצדוראלית והעניינית אשר הובאו בבקשה, לממונה אין התנגדות לאישור הסדר פשרה כמבוקש.

20.3.20

אילן כריל, עו"ד

בא-כוח הממונה

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידים

עו"י בייכ רוני הירשטוך ו/או אימל כהן ואח'

מרחי השלושה 2א, תל אביב

טל': 08-6264575; פקס: 02-6467575

הממונה

הודעה ובקשה לאישור הסדר פשרה