

בבית המשפט המחוזי

בתל-אביב-יפו

חדל"ת 17156-10-19

בקשה מס' _____

בפני כב' השופטת

איריס לושי - עבדי

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 (בהליך חדלות פירעון) ח.פ. 512660341 (להלן: "החברה")

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

ע"י ב"כ 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 מזל מרו ו/או נסי אנגיל-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: **ברגרואין רזידנטיאל בע"מ, תאגיד זר מס' 560024184**

באמצעות ב"כ משרד גיסין ושות'

ובאמצעות ב"כ משרד חגי', בוכניק, וינשטיין ושות'

מרח' הארבעה 30 תל-אביב, 6473926

טל: 03-6081733; פקס: 03-6081732

ברגרואין

ובעניין: **הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידיים**

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

מרח' השלושה 2א, תל אביב

הממונה

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

הודעה ובקשה בהסכמה לאישור הסדר פשרה

נאמני החברה, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, וחברת ברגרואין רזידנטאל בע"מ (להלן: "**ברגרואין**"), מתכבדים להודיע בזאת לבית המשפט הנכבד כי הגיעו להסדר פשרה בכל הנוגע לפרויקט מגדל מאייר בשד' רוטשילד בתל-אביב ובנוגע לכל התביעות והטענות ההדדיות בין החברה לבין ברגרואין בנוגע לפרויקט זה, הכל כמפורט בהסדר המצורף **כנספח 1** לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (להלן: "**ההסדר**").

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר את ההסדר, ליתן לו תוקף של פסק דין, וכן להסמיק את הנאמנים לבצע את כל הפעולות המוסכמות בו.

אלה נימוקי הבקשה:

א. רקע

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון) ח.פ. 512660341, היא חברה העוסקת בניהול וביצוע של עבודות בניה ("קבלן מבצע") בפרויקטים קבלניים בישראל.

2. בין יתר הפרויקטים שביצעה, החברה שימשה קבלן מבצע בפרויקט שיזמה ברגרואין להקמת פרויקט מגורים הכולל מגדל מגורים בן 32 קומות ו-110 דירות, פסאז' מסחרי ומבנה משרדים ברחוב רוטשילד 36 (חלקות מס' 45 ו-46 בגוש 6937) בתל-אביב (להלן: "**הפרויקט**") ובין החברה לבין ברגרואין נחתם ביום 10.11.2010 הסכם לביצוע עבודות בניה על-ידי החברה בפרויקט (להלן: "**ההסכם**").

העתק הסכם לביצוע עבודות קבלניות מיום 10.11.10 וכן תוספת להסכם מיום 1.1.13 מצורפים כנספחים 2 ו-3 לבקשה זו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

נספחים 2 ו-3

3. להבטחת מילוי התחייבויותיה על-פי ההסכם מסרה החברה לברגרואין ביום 24.1.11 ערבות בנקאית אוטונומית שהוצאה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "**בנק דיסקונט**") על סך 26,100,000 ש"ח. ערבות זו, שערכה הנוכחי הוא כ-31 מיליון ש"ח, הוסבה ביום 27.6.2013 ע"י ברגרואין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בהסכמת הצדדים ובהתאם להוראותיה (להלן: "**הערבות הבנקאית**").

העתק הערבות הבנקאית וכתב ההסבה מצורפים כנספח 4 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 4

4. כמו בפרויקטים רבים אחרים של החברה, גם כאן נותרו מאחור מזמינה (חברת ברגרואין), דיירים רבים וקבלני משנה שטוענים טענות שונות רבות ביותר נגד החברה, בסכומים המצטברים למאות מיליוני ש"ח (!), ובין היתר טענות על איחורים בביצוע, טענות על ליקויי בניה, אחריות בדק, חובות שנותרו לתשלום ועוד. מנגד, כמפורט להלן, לחברה היו טענות שונות נגד ברגרואין, ובין היתר טענה שבשנת 2015 הגיעה להסכמה עם ברגרואין על יציאתה של החברה מהפרויקט, ולטענתה נותרו לברגרואין חובות כלפיה בגין תמורה אשר לא שולמה ואשר לברגרואין היה אסור לעכבם ו/או לקזזם גם אם היו או יהיו לה טענות נגד החברה.

5. נוכח עוצמת המחלוקת בין הצדדים, החברה וברגורואין החלו בשעתו בהליך גישור בפני כב' השופט (בדימוס) אבי זמיר, אך הגישור הופסק בעקבות תחילת הליכי חדלות הפירעון בתיק זה.
6. 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").
7. ביום 10.10.19 הגישה החברה בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, הכוללת עתירה לסעדים זמניים ובין היתר הקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים (להלן: "הבקשה להקפאת הליכים"). בית המשפט הנכבד העניק שורה של סעדים זמניים עד לקיום דיון בבקשה.
8. לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה ביום 27.10.19 בית משפט הנכבד 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.
9. ביום 8.12.2019 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה, מתן צו הקפאת הליכים ומינוי הח"מ כנאמנים לחברה (להלן: "הצו לפתיחת הליכים"). כמו כן נקבעו הוראות שונות הנוגעות לסמכויות הנאמנים ופעולות הנדרשות מאת צדדים שלישיים.
10. כמפורט בדו"ח הנאמנים, עם פתיחת הליכי חדלות הפירעון בתיק זה, הוגשו על-ידי נושים של החברה תביעות חוב בהיקף עצום של **1,363,551,672** ₪, וזאת במקביל ללא פחות מ-130 הליכים משפטיים בנוגע כמעט לכל הפרויקטים שתוארו בדו"ח.
11. כפי שהוסבר על ידי הנאמנים בדו"ח ובבקשות שונות שהוגשו מאז מינויים, ההיקף העצום של ההליכים המשפטיים, תביעות החוב, הפרויקטים השונים, כמות הצדדים המעורבים, כמות היחידות (או היקף השטחים) שלגביהם נטענים טענות על ליקויים, מחייב ראייה מערכתית וניהול התיק בצורה מושכלת במטרה להביא להשגת מטרות הליכי חדלות הפירעון כפי שהוגדרו על ידי המחוקק **בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018**, ובהקשר של כלל הנושים: "להשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים" (סעיף 1(2) לחוק).
12. עמידה של כל צד על מלוא טענותיו ודרישתו למיצוי הליכים משפטיים על כל אבק של זכות – יביא לכך שהצדדים השונים יבלו שנים רבות בבתי המשפט, ולמרבה הצער רובם כנראה יתאכזבו בסופו של דבר מהתוצאות (פשיטא שזכייה של נושה לא-מובטח בהליכים ארוכים רק תביא אותו לפסק דין, אך לא תביא לפירעון בפועל כל עוד לא יהיו בקופה כספים בסכומים משמעותיים לכיסוי היקף החובות הנטען).
13. יתירה מזו. בירור חלק משמעותי ביותר של הטענות המושמעות על ידי נושים לא-מובטחים הן טענות הדורשות בדיקות פרטניות של מומחה - בדיקות שיועילו אולי לשם בירור תביעות של נושים מסוימים, אך עלותן המצטברת תהיה עצומה וכמובן שלא יהיה בה כדי להגדיל את מקורות החלוקה לכלל הנושים אלא רק להיפך. מיותר להוסיף שכנגד כל הזמנה לנאמנים לשכור שירותים של מומחה לבדוק את אלפי (!) היחידות שכעת נטענות לגביהן טענות, נדרש לשאול מייד: מי יממן את שירותי המומחה המדובר? כללי חדלות הפירעון אוסרים העדפה של נושה אחד על-פני רעהו, ובהתאם ברור שלא ניתן להשתמש במקורות השייכים לכלל הנושים על מנת לשפר (אולי) את

סיכוייו של נושה פלוני להקטין את נזקיו. מנגד, הנאמנים דרוכים לוודא שכניסת החברה להליכי חדלות פירעון לא הביאה צדדים שונים להרעיף תביעות חוב בסכומי עתק בהיתן ש"הנייר סובל את הכל".

14. בהתאמה לדילמות המורכבות והמוכרות בתיק זה, הנאמנים השקיעו ומשקיעים זמן רב ביותר בניסיון להגיע להסדרים פרטניים בקשר עם פרויקטים של החברה, וזאת על מנת להביא ככל הניתן לגביית סכומים לקופת הנאמנים, בד בבד עם הפחתה של סכומי החוב הנתבעים ומציאת פתרון לטענות בדבר ליקויים ובדק.

15. כפי שניתן היה לקרוא בבקשת ההקפאה שהגישה החברה, וכפי שניתן לקרוא בהרחבה גם בדו"ח הנאמנים, הפרויקט נשוא בקשה זו הוא אחת מההסתבכויות הגדולות והמשמעותיות של קבוצת דורי בשנות פעילותה האחרונות. כמפורט להלן, בין הצדדים טענות הדדיות שונות ורבות ביותר בהיקף של עשרות מיליוני ₪ ויותר מכך, המגיעות שנים רבות לאחור, קשורות לגורמים שמזה שנים אינם עובדים בחברה ואינם קשורים אליה, ומתייחסות להיקף תביעות וטענות אשר עצם בדיקתן כרוך בהוצאות עתק אשר עשויות להסתבר כ"כסף טוב אחרי כסף רע".

ב. המחלוקות העמוקות בין החברה לבין ברגרואין

16. כאמור, הסכם הביצוע נחתם בין ברגרואין כמזמינה לבין החברה כקבלן ביצוע ביום 10.11.2010. בחודש ינואר 2013 חתמו הצדדים על תוספת להסכם.

17. לטענת ברגרואין, החברה הפרה הפרות יסודיות את התחייבויותיה על פי הסכם הביצוע ובגין נגרמו לה נזקים ו/או זכאות לפיצויים, כמפורט בתביעת החוב שהוגשה לנאמנים מטעם ברגרואין ביום 14.11.19 על סך של 291,158,992 ₪ (להלן: "תביעת החוב"). בכלל זה טוענת ברגרואין, כי היא זכאית לקבל מהחברה סך של כ-36 מיליון ₪ (נומינאלי) בגין עבודות שלא בוצעו על ידי החברה ושהתמורה בגין שולמה לחברה; וכן בנוסף היא זכאית לקבל מהחברה סך של למעלה מ-20 מיליון ₪ נוספים אשר שילמה, במקום החברה, לקבלני משנה וספקים לשם השלמת הפרויקט, ואשר אמורים היו להיות משולמים על ידי החברה. עוד ובנוסף טוענת ברגרואין, כי היא זכאית גם לפיצוי מוסכם בהתאם להוראת הסכם הביצוע בגין איחורים ו/או על פי חוק המכר דירות, כי החברה הפרה את התחייבויותיה למתן שירותי אחריות ותיקונים לתקופת הבדק והאחריות, כי היא חשופה לטענות ותביעות עתידיות נוספות מאת דיירים ו/או ספקים, וכן נגרמו לה עוד נזקים והוצאות נוספות שהנם באחריות החברה אותם נאלצה לשאת ברגרואין, והכל כמפורט בהרחבה בתביעת החוב.

עוד טוענת ברגרואין כי לפי הדו"ח והחשבון האחרון של המפקח, שלטענתה הוא הסמכות המכריעה בקשר לטענות ודרישות לפי הסכם הביצוע, נכון למועד עזיבת החברה את הפרויקט נותרה החברה חייבת לה עשרות מיליוני ₪ (לא כולל פיצויים בגין איחורים, עלויות השלמת הפרויקט, תיקונים, ליקויים, מתן אחריות לתקופת הבדק והאחריות ועוד). טענות אלה הוכחו מכל וכל על-ידי החברה.

18. לטענת החברה, תחשיבים שביצעה ברגרואין ועומדים בבסיס תביעת החוב שלה אינה משקפים את המציאות, החברה הכחישה את טענות ברגרואין בדבר תשלום סכומים במקום החברה ו/או לשם ביצוע עבודות שתמורתן שולמה לחברה, וטענה כי על ברגרואין להתנהל מול קבלני משנה בעמידה על תיקון ליקויי בניה ככל שהיו או שיהיו. החברה טענה כי ברגרואין לא היתה ואינה רשאית לקזז סכומים שהגיעו ומגיעים לחברה כהפרשי תמורה כנגד טענות שיש לה, ככל שיש לה, כלפי קבלני משנה בנוגע לליקויים בעבודות ו/או שירותים שביצעו. ברגרואין חולקת על טענות אלה.

19. כפי שהוזכר בדו"ח הנאמנים, לטענת החברה, בחודש דצמבר 2015 הצדדים הגיעו להסדר פשרה שבו הוסכם כי דורי תצא מהפרויקט תוך וויתור הדדי על טענות כספיות ביחס לתקופת הבניה והתמורה, ובמסגרתו הוסכם שברגרואין תשלם סך של 12 מיליון ₪ ישירות לקבלני המשנה והספקים, בהתאם לרשימה שתעביר החברה, וזאת עבור השלמת כל העבודות בפרויקט עד להוצאת תעודת גמר. עוד טוענת החברה כי ברגרואין שילמה סכומים לחלק מקבלני המשנה, אולם חלק מהסכומים שהתחייבה לשלם – לא שילמה כלל. לפיכך היה על ברגרואין לשלם לחברה סכומים שנוותרו לתשלום כדלקמן: (1) יתרת חוב שהוסכמה בין הצדדים במסגרת ההסדר מיום 5.12.15 בסך 6.5 מיליון ₪ - סכום שהגיע ביום 11.11.18 לסך 7,605,669 ש"ח; (2) סך 1,690,653 ₪ ששילמה החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין; (3) תקבולי ביטוח בסך של כחצי מיליון ש"ח שהתקבלו אצל ברגרואין בגין תביעות ביטוח של החברה.

גם טענות אלה מוכחות מכל וכל על-ידי ברגרואין. ברגרואין טוענת, בין היתר, שהסכם נטען כאמור לא נכרת ולא נחתם, ובכל מקרה אחריות החברה לתקופת הבדק והאחריות, היא בנוסף לאחריות קבלני המשנה והספקים ולא במקום, והחברה הפרה גם התחייבותה זו.

20. עוד נזכיר, כי החברה טענה עוד, כי עובר להסכם הני"ל משנת 2015 ברגרואין נותרה חייבת לה סך של כ-100 מיליון ש"ח, כאשר מתוכו סך של כ-40 מיליון ש"ח היו בגין חשבון פאושלי וחריגים שלטענה אושרו, ועוד סך של כ-60 מיליון ש"ח בגין חריגים שלא אושרו למרות שהיה צריך לאשרם, התארכות ביצוע שלא היתה באחריות החברה וכיוצא בזה. החברה טענה כי אילולא ההסדר בין הצדדים משנת 2015 היה על ברגרואין לשלם לחברה סכומים אלה שאותם לא שילמה.

גם טענות אלה הוכחו מכל וכל על-ידי ברגרואין, אשר טוענת בין היתר כי מדובר בטענות שאינן משקפות את המציאות, ובין היתר הפנתה לחשבון הסופי של המפקח ולהסכמים שבין הצדדים המפריכים לטענתה את כל טענות החברה.

21. חשוב לציין, כי למרות הזמן הרב (מאוד) שהנאמנים הקדישו לחקר העניין, כמו גם חיפושים בחומר שנתפס בחברה ותקשורת עם הנהלת החברה לשעבר, עד היום לא נמצאה איזו "ראיית זהב" המוכיחה את הנטען, ויש להניח שבירור הטענות ההדדיות ייקח שנים ויעלה הון רב. בשים לב לגלגולי החברה וניהולה כמתואר בדו"ח הנאמנים, מיותר להוסיף, כי הנאמנים נמצאים בנחיתות קשה ביותר מבחינת יכולת השגה והצגה של ראיות, ובמיוחד כשמבוקש להוכיח טענות נגד מסמכים בכתב. נזכיר, כי בתחילת שנת 2016 השתנתה הבעלות על מניות החברה, בעלת השליטה הוחלפה, לאחר מכן כמעט כל עובדי החברה התפטרו או פוטרו.

22. במצב דברים זה, ככל שיתנהלו הליכים, יידרש סיוע משמעותי ביותר מצדדים שלישיים אשר לא ידוע אם יסייעו ועד כמה (חלקם היו מעורבים בפרשיות דומות שגם בהן נטענו טענות דומות),

עדויות של עדים שונים שיהיה צורך לאתר ולתחקר, וכן שירות של מומחים אשר עלותם לכל הצדדים המעורבים תהיה עצומה וספק אם תצדיק את ההוצאה.

בהקשר זה נזכיר, כי הנאמנים אינם רשאים לקחת מקורות שהינם על חשבון נושים מסוימים כדי לשפר את מעמדו של נושה ספציפי בפרויקט אחר או של קבוצת נושים ספציפיים. במילים אחרות: בתוך הכאוס של טענות, תביעות, דרישות, הליכים משפטיים, דרישות חילוט וכיוצא"ב, הנאמנים פועלים בצורה מסודרת ושקולה, ולא ישתמשו במקור כספי המהווה נכס של כלל הנושים כדי להיטיב נושה ספציפי או קבוצה ספציפית של נושים. עקרון זה, שהינו בסיסי בהליכי חדלות פירעון, מנחה את פעילות הנאמנים בכל החזיתות, וכמובן גם כאן, כאשר החובות הנתבעים מן החברה במסגרת הפרויקט מגיעים לכ-300 מיליון ₪ ונוגעים לפחות לעשרות רבות של פרטים ואינטראקציות מלפני שנים רבות.

23. על רקע הדברים הנ"ל, מובא בזאת לאישור בית המשפט הנכבד הסדר אשר נועד להסדיר באופן מלא, סופי ומוחלט את יחסי החברה עם ברגרואין, לסגור באופן סופי את כל הקשור והנוגע לפרויקט שיזמה ברגרואין כמפורט להלן, להביא ייתכן לגבייה של סכום משמעותי ביותר לקופת הנאמנות, וזאת ביחד עם מתן פיתרון לדיירי הפרויקט בכל הנוגע לאחריות בדק. כפי שיובהר להלן, ההסדר לא רק שמביא פוטנציאל גבייה משמעותית לקופת הנאמנים לטובת כלל הנושים, אלא שההסדר כולל גם ויתור על רובה המוחלט של תביעת החוב של ברגרואין והסדרה של תביעות פוטנציאליות נוספות בהיקף כולל של מאות מיליוני ₪ (!) ואף בכך משרת את כלל הנושים של החברה.

24. בנוסף, כמפורט להלן, ההסדר המצורף משחרר את החברה מכל פעילות ו/או הוצאה ו/או הליכים משפטיים הקשורים באחריות בדק או ליקויי בניה בפרויקט של ברגרואין, ומבטיח לכל הצדדים המעורבים וודאות ביחס לזכויות הצדדים בלוח זמנים יעיל ומהיר.

25. במודל זה, אכן כל אחד מהצדדים מתבקש לזנוח חלק מטענותיו בנוגע לפרויקט דגן ולוותר על מקצת תאוותו (או יותר מכך). אולם מנגד מובטחת לצדדים וודאות, יעילות ובהירות בנוגע להיקף הזכויות והחובות, תוך צמצום העלויות המיותרות הכרוכות במינוי מומחים וניהול הליכים משפטיים ארוכים ומתישים שלא ייצרו ערך מוסף שיוכל לכסות על עלותם הרבה.

26. למען הסדר הטוב נציין, כי לבנק דיסקונט היו טענות שונות נגד זכותו של בנק לאומי לחלט את הערבות הבנקאית, והניסיונות להסדיר את המחלוקת בדרך של פשרה – לא צלחו. נבהיר כי ההסדר המצורף הוא רק בין הצדדים לו (היינו החברה והנאמנים מצד אחד וברגרואין מצד שני), ואם הבנק יבחר להעלות טענות כנגד החילוט – אלה יוכרעו על-ידי בית המשפט הנכבד, וזאת מבלי לגרוע מתוקפו המחייב של הסדר הפשרה המצורף אשר מבוקש לאשרו גם אם הבנק יבחר לנהל הליך משפטי בנוגע לערבות.

בהקשר זה רק נציין כי אין מחלוקת על כך שהערבות הבנקאית ניתנה כדין ובמהלך העסקים הרגיל של כל הצדדים כערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התחייבויות החברה כלפי ברגרואין, לרבות אחריות החברה לתקופות הבדק והאחריות, וכי החובות הנתבעים על ידי ברגרואין הם כמעט פי 10 מסכום הערבות.

ג. עיקרי ההסדר המוצע

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

27.1. הפחתת תביעת החוב של ברגרואין - תביעת החוב תתוקן באופן שתוגבל בכל מקרה, ומכל

עילה שהיא, לסכום של 40 מיליון ש"ח בלבד. סכום זה לא יוגדל כתוצאה מהליכים משפטיים תלויים ועומדים ו/או שיוגשו בעתיד נגד ברגרואין על-ידי צדדים שלישיים. כמו כן מוסכם כי הנאמנים יאשרו את תביעת החוב המתוקנת על מלוא סכום החוב המופחת בסך של 40 מיליון ש"ח (להלן: "החוב המאושר").

בכפוף לאמור לעיל, ברגרואין חוזרת בה מיתרת תביעת החוב (היינו אינה תובעת כל סכום מעבר לסכום החוב המאושר), וכן מצהירה ומאשרת גם כי אין ולא יהיו לה, והיא מוותרת בזאת, על כל טענות, תביעות או דרישות כספיות בקשר עם תקופת הפעלת החברה על ידי הנאמנים.

ברגרואין ו/או מי מטעמה ו/או בנק לאומי הודיעו שבשעתו כבר דרשו את חילוט הערבות הבנקאית, והם עומדים על חילוט הערבות הבנקאית במלואה, וכחלק מהסדר זה הנאמנים אינם מתנגדים לחילוט לשם גביית החוב המאושר. בגין כל סכום שיחולט מהערבות הבנקאית תנפיק ברגרואין לחברה חשבונית מס כדין. יתרת סכום החוב המאושר לאחר חילוט הערבות יהיה חוב בלתי-מובטח של החברה כלפי ברגרואין.

27.2. תשלום יתרת התמורה – לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות ברגרואין כלפי

החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם הביצוע, לרבות באמצעות קבלני משנה ו/או ספקים ו/או עבודות לרבות שינויים ותוספות בפרויקט ו/או הסכם הפשרה כאמור בסעיף 19 לעיל, תשלם ברגרואין לקופת הנאמנים סכום של 5,200,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין (להלן: "יתרת התמורה"). בכפוף לתנאי ההסדר, החברה לא תתבע סכומים נוספים שטענה שמגיעים לה. כמו כן, בכפוף לאמור בסעיף Error! Reference source not found. להסכם, ולצורכי פשרה, ברגרואין מתחייבת שלא לקזז את יתרת התמורה המגיעה לחברה כנגד הסכום המאושר ו/או דרישות כספיות שיש לה בגין ליקויי בנייה קיימים או עתידיים.

יתרת התמורה תשולם על-ידי ברגרואין לחברה 14 ימים לאחר שיתקבלו בפועל בידי ברגרואין ו/או בנק לאומי כספים מחילוט הערבות הבנקאית, וזאת ללא קשר לסכומים שיתקבלו בפועל בידי ברגרואין (ובלבד שברגרואין לא תשלם סכום העולה על הסכום שגבתה בפועל מחילוט הערבות הבנקאית).

27.3. ויתור מצד ברגרואין על טענות וזכויות בנושא בדק ואחריות – ביצוע ההסדר יביא לסיום

סופי ומלא של כל מחויבויות של החברה בנושאי בדק, ליקויי בנייה, אחריות וכיוצא"ב, לרבות כל הוצאות, הפסדים והליכים ארוכים בקשר לפרויקט על חוסר הוודאות הקשור בו. היינו, ההסדר מבטיח לא רק הסדרה וסיום מלא של התחשבויות כספיות מול ברגרואין ומפחית את

היקף תביעות החוב בגין פרויקט זה, אלא גם מסיר מן החברה נטל של מציאת פיתרון לטענות וזכויות בנושא בדק ואחריות בפרויקט זה.

27.4. **ביטוח וערבויות צד ג'** - הצדדים ישתפו פעולה זה עם זה על מנת להיפרע מאת צדדים שלישיים בגין התחייבויות שלהם בנוגע לפרויקט נשוא הסדר זה. בכלל זאת כל אחד מן הצדדים יאכוף את זכויותיו, ככל שקיימות, מתוך ערבויות בנקאיות שהוצאו על-ידי קבלני משנה שעבדו בפרויקט ו/או על-פי פוליסות ביטוח בנוגע לעבודות שבוצעו בפרויקט, בנוגע לטענות הכלולות בתביעת החוב ו/או בקשר לפרויקט. מוסכם בזאת כי כל סכום שיתקבל בידי מי מן הצדדים מיום חתימת הסדר זה ואילך, כתוצאה ממימוש ערבויות קבלני משנה ו/או מימוש זכויות ביטוח כאמור, יתחלק בין הצדדים (לאחר כיסוי הוצאות המימוש) בחלקים שווים.

סעיף זה מבטיח שהצדדים להסדר יפנו את מאמצייהם להטבת הנזקים מצדדים שלישיים במקום לכלות את זמנם במחלוקות בינם לבין עצמם שרק יעצימו את הנזקים. אם תביעות אלה יצלחו, היקף הסכומים שיגבו לקופת הנאמנים יגדל במידה משמעותית, ולחברה תפתח הדרך להיטיב את נזקיה בגין פרויקט זה – תוצאה אשר החברה והנאמנים יתקשו להשיגה בלא הסדר.

27.5. **תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לברגרוואין** – החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לברגרוואין פניות, תיעוד ותיקי דיירים של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט ו/או מידע ומסמכים שידרשו לשם ניהול הליכים שמתנהלים או שיתנהלו בין ברגרוואין לבין צדדים שלישיים בקשר לפרויקט, מבלי להטיל על ברגרוואין חובה או אחריות כלשהי (במסגרת ההסדר הובהר כי הנאמנים יצאו ידי חובתם בכל הנוגע לסעיף זה בהעברת המידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר ו/או נקיטה בהליכים משפטיים נגד צדדים שלישיים שבידיהם המידע ככל שאלה לא ישתפו פעולה).

27.6. **תביעות של צדדי ג' כנגד החברה וברגרוואין** - ברגרוואין תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד ברגרוואין בקשר עם הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או טענה של ברגרוואין לגופו של עניין.

ברגרוואין לא תחזור ו/או תגיש תביעות כספיות ו/או תביעת חוב במסגרת תיק חדלות הפירעון של החברה, למעט תביעת החוב בגין סכום החוב המופחת. כמו כן ברגרוואין לא תגיש הודעות צד ג' נגד החברה בקשר עם תביעות אחרות ו/או נוספות שיוגשו נגדה, ככל שיוגשו, בכל עניין שהוא. האמור לעיל יחול גם על החברה כלפי ברגרוואין, ביחס לתביעות שיוגשו כנגד החברה בקשר לפרויקט. ההסדר המצורף מסדיר ומסיים באופן סופי בין הצדדים לו בדרך של פשרה כל עניין הנוגע לפרויקט, בין אם הוצג בהסדר במפורש ובין אם לאו.

27.7. **מחיקת הודעות צד ג' -** בתוך 7 ימים מיום אישור הסכם זה על ידי כב' בית המשפט יגישו הצדדים (החברה וברגרוואין) הודעות מוסכמות למחיקת הודעות צד ג' שהוגשו, וזאת ללא צו להוצאות.

27.8. הגבלת אחריות הבדק של החברה והמחאת זכויות החברה לברגרוואין - ברגרוואין לוקחת על עצמה, במקום החברה, את הטיפול באחריות הבדק ו/או ליקויי בניה ו/או תיקוני בדק ו/או רישום זכויות ובכלל זאת את הביצוע של כל עבודות הנדרשות ו/או שידרוש, ככל שנדרשות או שידרוש, לפי הסכם הביצוע ו/או לפי כל דין בקשר עם הפרויקט, בהגבלת סכום זה לסכום החוב המאושר, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של ברגרוואין לחזור בתביעות שיפוי לקבלני משנה ו/או ספקים ו/או חברות ביטוח בקשר לפרויקט, לרבות מכוח זכויות ישירות של החברה ו/או מי מטעמה כלפי הספקים וקבלני המשנה בקשר עם התחייבויותיהם לבצע תיקונים ו/או לאחריות ובדק, אשר הומחו במסגרת ההסדר לידיה של ברגרוואין בהמחאה שלמה ובלתי חוזרת (בכפוף להתחשבות בין הצדדים כאמור בסעיף 27.4 לעיל). ברגרוואין תוכל לתבוע מקבלני משנה, ספקים וחברות ביטוח שהתקשרו בהסכמים או חבות בכל דרך אחרת לחברה, בקשר עם הפרויקט כל זכות שהחברה היתה זכאית לקבל וכל חובה שהחברה היתה זכאית לדרוש מהם בין בביצוע ובין שהזכות היא כספית. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי להטיל על ברגרוואין כל אחריות ו/או חוב ו/או חובה ו/או התחייבות, בין קיימת ובין עתידית, בין כספית ובין אחרת, בין במישרין ובין בעקיפין, של החברה כלפי צדדים שלישיים (למעט כאמור בסעיף 27.4 לעיל).

27.9. במסגרת ההסדר הוסכם בין היתר כי בכל מקרה ברגרוואין לא תחזור אל הנאמנים ו/או אל החברה ו/או אל קופת הנאמנות (ואף לא תגיש תביעת חוב מתוקנת) אף אם הוצאותיה בגין ביצוע עבודות בדק יעלו על סכום החוב המאושר ו/או מכל סיבה אחרת. היינו ההסדר סוגר גם את דיונים עתידיים בין הצדדים וההגבלה לסכום החוב המופחת חלה גם על תביעות עתידיות.

ידוע לברגרוואין שהחברה ו/או הנאמנים לא יספקו כל שירותי בדק ו/או רישום ו/או כל שירות אחר לפרויקט נשוא הסכם זה או בקשר אליהם, בין במסגרת הסדר נושים לחברה, ככל שיתגבש ויאושר, ובין בכל מסגרת אחרת, ואין ולא תהיה לברגרוואין כל טענה, תביעה או דרישה נגד הנאמנים ו/או החברה בקשר לכך.

27.10. **סילוק סופי של תביעות** - ההסדר המצורף מהווה, בכפוף למילוי כל תנאיו, כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים ו/או מי מטעמם לרבות כנגד נושאי משרה או בעלי מניות של ברגרוואין ו/או הנאמנים וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים ו/או כל דבר ועניין נוסף בקשר להסכם הביצוע והפרויקט, לרבות עבודות שבוצעו באמצעות קבלני משנה/ספקים של החברה. בכלל זאת הוסכם כי בכפוף לתנאי ההסדר, החברה ו/או הנאמנים ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט, בין בגין התקופה שקדמה לצו פתיחת ההליכים ובין בגין התקופה שלאחר מכן, ובכלל זאת ברגרוואין וויתרה על כל טענה, תביעה או דרישה הכלולה בתביעת החוב פרט לסכום החוב המופחת כאמור לעיל.

הצדדים הבהירו במפורש כי אין בהסדר שנחתם לצורכי פשרה בין הצדדים לו בלבד, כדי להוות ויתור כלפי עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי מניות של החברה ו/או כדי לפגוע בכל טענה, תביעה או דרישה של החברה כלפי עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי מניות של החברה ו/או קבלני משנה ו/או חברות ביטוח ו/או כלפי כל צד ג' אחר כלשהו.

28. יובהר, כי האמור לעיל נועד רק לשקף נקודות עיקריות בהסדר המוצע ולא את פרטי ההסדר, ומובהר בזאת שנוסח ההסדר הוא הנוסח המצורף אשר מוסכם ומבוקש לאשרו כמקשה אחת בלבד. עוד הוסכם כי **אם ההסדר לא יאושר כמקשה אחת, הרי שאין ולא יהיה תוקף להסכמת הצדדים, ההסדר יהיה בטל ומבוטל ואין להציגו ולא ישמש כראיה בהליך משפטי כלשהו.**

29. כמוסבר לעיל, אישור ההסדר כרוך בויתורים משמעותיים מכל אחד מן הצדדים המעורבים. אולם ביצוע ההסדר ישרת את כלל נושי החברה באופן מיטבי, וישחרר הן את הצדדים והן מותבים של בתי משפט מעיסוק אין-סופי בהליכים משפטיים שסופם מי יישורנו, ותוצאתם עבור כל הצדדים בלתי ידועה. בהקשר זה נזכיר, כי שחרור מהליכים משפטיים משמעו חיסכון של מאות אלפי שקלים (לפחות) של שכ"ט והוצאות משפטיות שהיה על החברה לשלם כדי לנהל את ההליכים, וזאת ללא קשר לתוצאתם הבלתי ידועה.

ד. סיכום

30. כפי שבית המשפט הנכבד נוכח זה מכבר, עסקינן בתיק מורכב ביותר, אשר נכון להיום הוגשו בו תביעות חוב בסכום עתק כולל של למעלה מ-1.3 מיליארד ש"ח, וזאת בנוסף לכמות עצומה של הליכים משפטיים אשר ניהולם במקביל לא רק נראה כמאתגר טכנית, אלא גם כרוך בהוצאות משמעותיות אשר ספק אם יחזירו את עצמן במבחן התוצאה. נכון להיום בידי החברה נכסים מועטים ביותר, חלקם תלוי בקיומו ובאישורו של הסדר נושים, ואחרים כרוכים בניהול חקירות ותביעות מול צדדים שלישיים. כמו כן קיימת חשיבות רבה ביותר בריכוז מאמצים לחקירה ודרישה לשם איתור נכסים וזכויות נוספות.

31. ההסדר נספח 1 לעיל מסדיר באופן מלא, סופי ומוחלט את יחסי החברה עם ברגרואין, מסלק באופן סופי כל טענות, תביעות או דרישות הדדיות בין הצדדים בכל הקשור והנוגע לפרויקט, להביא לגבייה של סכומים משמעותיים ביותר לקופת הנאמנות, וזאת ביחד עם מתן פתרון לדיירי הפרויקט השונים בכל הנוגע לאחריות בדק. בנוסף, ההסדר כולל גם ויתור של למעלה מ-80% מתביעת החוב של ברגרואין והסדרה של תביעות פוטנציאליות נוספות בהיקף אפשרי של מאות מיליוני ש"ח ואף בכך משרת את כלל הנושים של החברה.

זאת ועוד. כפי שניתן לראות, ההסדר משחרר את החברה מכל פעילות ו/או הוצאה ו/או הליכים משפטיים הקשורים באחריות בדק או ליקויי בניה בפרויקט של ברגרואין, ומבטיח לכל הצדדים המעורבים וודאות ביחס לזכויות הצדדים בלוח זמנים יעיל ומהיר.

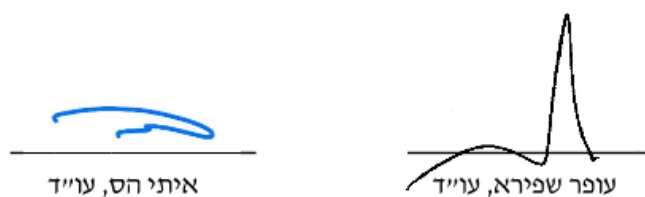
חשוב לציין, כי הסדרת נושא האחריות והבדק בנוגע לפרויקט נשוא ההסדר והורדת נטל כבד זה מהחברה, משפר את סיכוייה של החברה ואפשרותה לטפל (במסגרת הסדר נושים) בבירור והסדרת תביעות אחריות ובדק בפרויקטים אחרים.

כמו כן ההסדר מאפשר ריכוז מאמצים ומתן סיכוי אמיתי לגביית חובות המגיעים לחברה מצדדים שלישיים – גבייה שבתרחיש אלטרנטיבי היתה בעייתית ביותר מחמת קשיי הוכחה, השגת ראיות ועדים רלוונטיים ופעילות מול הנהלת הפרויקט ודייריו.

32. במצב הדברים הקיים, האינטרס הקולקטיבי של נושי החברה הוא אישור הסדר כמפורט לעיל, כדי להקטין במידת האפשר את היקף התביעות התלויות ועומדות, להגדיל את מאסת הנכסים, ולהקטין את היקף ההוצאות הצפוי. כמוסבר לעיל, התוצאה שתתקבל מאישור ההסדר הנ"ל וביצועו משיאה באופן מיטבי את שיעור החוב שיפרע לנושים בקשר עם הפרויקט נשוא ההסדר, תעמיד את החברה במצב טוב יותר במידה ניכרת, ומקרבת את החברה ונושיה לאפשרות של שיקום כלכלי כמובנו בחוק.

33. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את ההסדר נספח 1 לעיל, ליתן לו תוקף של פסק דין, וכן להסמיך את הנאמנים לבצע את כל הפעולות המוסכמות בו.

34. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.



נאמנים
של א. דורי בניה בע"מ
(בחדלות פירעון)

תל אביב, היום 17 ביוני, 2020.