

בבית המשפט המחוזי

חדל"ת 17156-10-19

בתל-אביב-יפו

בקשה מס' _____

בפני כב' השופטת

איריס לושי - עבודי

- ובעניין: 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: 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. גי.אל.איי גינדי ביניינים בע"מ ח.פ. 513729590
5. גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251
6. גי.אל.איי גינדי החזקות רמת גן שותפות מוגבלת מס' 550211049
- מרחוב הרצל 65 ראשון לציון, 7526725
- כולן ע"י כולן 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 תאגידיים

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

מרח' השלושה 2א, תל אביב

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

הממונה

הודעה ובקשה לאישור הסדר פשרה

נאמני החברה, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, ביחד עם החברות בקבוצת גינדי כמפורט לעיל, מתכבדים להביא בזאת בפני בית המשפט בקשה בהסכמה לאישור הסדר פשרה בין החברה לבין כל החברות בקבוצת גינדי – הסדר 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 להסמיך את הנאמנים לבצע את כל הפעולות המוסכמות בו.

כמו כן ובהינתן שתקבולים שיתקבלו לפי ההסדר בקשר עם הפרויקטים OAK והמשתלה משועבדים בשעבוד ספציפי לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ושתקבולים שיתקבלו בקשר עם הפרויקט ויזין (רחובות) משועבדים בשעבוד ספציפי לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לנאמנים לפרוע לבנקים אלה חובות (כמפורט בסעיף 24.4 להלן) מתוך סכומים שיתקבלו מפרויקטים אלה, כנגד ויתור מצד בנקים אלה על יתרת חובות החברה כלפיהם בקשר עם הפרויקטים OAK, משתלה ו-ויזין (רחובות).

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. במשך השנים פעלה החברה יחד עם חברות נוספות בקבוצה במגוון תחומי פיתוח נדל"ן ובניה בארץ. עיקר פעילותה של החברה היה כקבלן מבצע עבור מגוון גדול של לקוחות במגזר הפרטי והציבורי בישראל, כשזו מרכזת, במשך השנים, מיזמים בשווי מיליארדי דולרים. כמו כן, ביצעה החברה עבודות גמר בהתאם לדרישות לקוחות הקבוצה.
3. בין השנים 2008–2011 קבוצת דורי הייתה בשליטתם המשותפת של מר אורי דורי ז"ל וקבוצת גזית גלוב (להלן: "גזית"), אחת מקבוצות הנדל"ן הגדולות והחזקות בישראל. בשנת 2011 הפכה גזית לבעלת השליטה היחידה בקבוצת דורי.
4. בינואר 2016 מכרה גזית את השליטה בקבוצת דורי לחברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "לוזון נכסים"), בתמורה לסך של 10 מיליון ₪ (כך הוצג לנאמנים אך טרם נבדק). לאחר העסקה שונה שמה של קבוצת דורי לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ.
5. מאז חילופי בעלי השליטה בה, החברה לא נטלה על עצמה פרויקטים חדשים למעט שני פרויקטים שיזמה הקבוצה, ואשר אף אותם החברה לא ביצעה בסופו של דבר. חילופי השליטה הביאו ל"רעידת אדמה" ביחסי החברה עם גורמים שונים, ובכללם בנקים וגופים פיננסיים שמימנו את פעילות החברה, יזמים, ספקים וקבלני משנה. במשך תקופה קצרה יחסית עזבו את החברה מנהלים ועובדים חשובים, כמו כן החברה צמצמה בהדרגה את מצבת העובדים שלה - אירועים שהקטינו עוד יותר את יכולתה העסקית-הטכנית לעמוד גם בהתחייבויות שאינן כספיות.

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. עם מינויים של הנאמנים לתפקידם כנאמנים זמניים, הסתברו העומק של חדלות הפירעון של החברה והמורכבות של המלחמות שאליהן נקלעה החברה בכל אחד מהפרויקטים בהם היתה מעורבת. כפי שדווח לבית המשפט הנכבד, בפני הנאמנים התגלה מצב של "מלחמת עולם" של כולם מול כולם: יזמים שעיקבו ומעכבים תשלומים שלכאורה היו צריכים לשלם, יזמים המחזיקים במשך שנים רבות ערבויות שנטען שלא היו אמורות בכלל להיות כבר בידיהם, תביעות בסכומי עתק נגד החברה גם מצד יזמים וגם מצד קבלני משנה, טענות בסכומי עתק על ליקויים ובדק, וכאילו לא די בכך גם טענות ותביעות מצד החברה-האם של החברה (קבוצת לוזון) ומצד חברה-אחות של החברה, חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס") שחלק מנושאי המשרה בהן הינם גם נושאי משרה בחברה.
10. 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.
11. כמפורט בדו"ח הנאמנים מיום 2.12.19 (בגדרי בקשה 67), נגד החברה תלויות ועומדות תביעות חוב בהיקף של 1,363,551,672 ₪, וזאת במקביל ללא פחות מ-130 הליכים משפטיים בנוגע כמעט לכל הפרויקטים שתוארו בדו"ח. מנגד, בקופת הנאמנים, למרות כל ההליכים המשפטיים שהתנהלו עד היום, סך של כ-4 מיליון ₪ בלבד.
12. בה בעת, כפי שבית המשפט הנכבד יכול להיווכח גם ממספר הבקשות המוגשות לתיק, חלק מהגורמים המעורבים אינם חוסכים בהוצאות ובנייר וממטירים על הנאמנים ללא הרף מכתבים, דרישות ובקשות ללא כל התייחסות (או אכפתיות) לאינטרס הכללי. מיותר להוסיף, והדבר הובהר בפירוט רב בשיחות רבות ביותר שקיימו הנאמנים במהלך התקופה, שעמידה 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.

14. 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.

ב. המחלוקות העמוקות בין החברה לבין קבוצת גינדי

15. על רקע המקום הרב שתפסה מערכת היחסים בין החברה לבין קבוצת גינדי במסגרת בקשת החברה להקפאת הליכים, דומה שאין לנו אלא להפנות את כבי' בית המשפט לפירוט העובדתי ושלל הטענות המשפטיות שנכללו בבקשת ההקפאה, המייצגות לפחות את היקף טענות החברה נגד החברות בקבוצת גינדי במועד הפתיחה בהליכי חדלות הפירעון דנן (לצורך הנוחות בלבד, נכנה להלן את כל החברות המשיבות ביחד ולחוד בשם "גינדי", הגם שהתקשרויות חוזיות עם החברה נעשו בכל פרויקט בדרך כלל באמצעות חברה ייעודית בקבוצה, ולצורכי התיאור העובדתי אין צורך להכנס לשאלת היחסים הפנימיים בין החברות). כפי שניתן לקרוא בבקשת החברה להקפאת הליכים, לטענת החברה, גינדי נותרה חייבת לחברה סכומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים, נטען כי חילטה שלא כדין ערבויות בנקאיות, וכן עילות תביעה נוספות של החברה נגד גינדי (ומדובר ברשימה חלקית ולא ממצה).

16. מנגד, וכפי שניתן לקרוא בפירוט שם, עובר להליכי חדלות הפירעון הוגשו נגד החברה תביעות בסכומי עתק בגין מעשים ומחדלים הקשורים לפרויקטים השונים שיזמה גינדי, וזאת הן על-ידי גינדי, הן על-ידי לקוחות (דיירים) והן על-ידי ספקים שביצעו עבודות שונות בפרויקטים של החברה וטוענים שלא קיבלו את כספם. אם ספרנו נכון, מספר ההליכים המשפטיים התלויים ועומדים נכון להיום בקשר עם פרויקטים של גינדי הוא לא פחות מ-18 הליכים שונים, ואף זאת לאחר שחלק מההליכים המשפטיים הסתיימו בפסק-דין או פסק-דין חלקי נגד החברה אשר החברה אינה מסוגלת לבצע מחמת חדלות פירעון שלה.

17. בנוסף, במסגרת הליכי חדלות פירעון אלה הגישה גינדי תביעת חוב בסך **222,039,357** ₪ (להלן: "תביעת החוב"). תביעת החוב כוללת טענות רבות ביותר, המתייחסות לתקופה ארוכה ביותר של פעילות החברה, חלק בתקופת הניהול של קבוצת לוזון, אך חלקה נוגע גם להתחייבויות שונות שהחברה קיבלה על עצמה (לכאורה) בתקופה שקדמה לכך.

18. באופן תיאורטי לחלוטין, כמובן שניתן לשלוח את הנאמנים להקים "צבא" לשם כניסה למלחמת העולם הנ"ל שבה כולם נלחמים עם כולם. למעשה, בתקשורת שהיתה עם חלק ממנפיקי הערבויות בפרויקטים הנ"ל היה נשמע כי זו אפילו היתה ציפייתם. אלא שכמובן שציפייה כזו אינה קשורה למציאות התיק דנן:

ראשית, לגבי חלק מההליכים המשפטיים הרבים הנ"ל, ככל שיתנהלו, יידרש סיוע משמעותי ביותר מצדדים שלישיים אשר לא ידוע אם יסייעו ועד כמה, עדויות של עדים שונים שיהיה צורך לאתר

ולתחקר, וכן שירות של מומחים אשר עלותם לכל הצדדים המעורבים תהיה עצומה וספק אם תצדיק את ההוצאה בשים לב להיקף הכספים שבקופה.

שנית, ולא פחות חשוב מכך: 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 וכיוצ"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, ולפחות חלק מן הנושים נראה שהפנימו את העיקרון וניהלו עם הנאמנים מו"מ כדי לקדם הסדרים פרטניים שיישמו אותם.

19. על רקע הדברים הנ"ל, מובא בזאת לאישור בית המשפט הנכבד הסדר אשר נועד להסדיר באופן מלא, סופי ומוחלט את יחסי החברה עם גינדי, לסגור באופן סופי את כל הקשור והנוגע לכל הפרויקטים שיזמה גינדי כמפורט להלן, להביא לגבייה של סכומים משמעותיים ביותר לקופת הנאמנות, להביא לשחרור חלקי של ערבויות בנקאיות בסכומים משמעותיים ביותר (ככל שניתן בפרויקטים לפי מצבם), וזאת ביחד עם מתן פיתרון לדיירי הפרויקטים השונים בכל הנוגע לאחריות בדק. כפי שיובהר להלן, ההסדר לא רק שמביא גבייה משמעותית לקופת הנאמנים לטובת כלל הנושים, אלא שההסדר כולל גם ויתור של תביעת החוב של גינדי והסדרה של תביעות נוספות בהיקף כולל של מאות מיליוני ₪ (!) ואף בכך משרת את כלל הנושים של החברה.

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

21. במודל זה, אכן כל אחד מהצדדים מתבקש לזנוח חלק מטענותיו בנוגע לפרויקט הספציפי ולוותר על מקצת תאוותו. 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.

ג. עיקרי ההסדר המוצע

22. כאמור, החברה שימשה קבלן מבצע בשורה ארוכה של פרויקטים של חברות בקבוצת גינדי, ובין היתר בפרויקטים הבאים שבגינם נותרו מחלוקות עמוקות בין הצדדים כמפורט לעיל ולהלן (להלן: "הפרויקטים"):

22.1. **פרויקט השופטים** - פרויקט שיזמה חברת גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ להקמת בניין מגורים בן 37 יחידות מגורים בתל אביב;

22.2. **פרויקט הלאום** - פרויקט שיזמה חברת גינדי מגדלי הלאום בע"מ להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 4 בנייני מגורים ו-230 יחידות מגורים בראשון לציון;

22.3. **פרויקט המשתלה** - פרויקט שיזמה חברת גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 232 יחידות מגורים ב-11 בניינים בשכונת המשתלה בתל אביב;

22.4. **פרויקט OAK** - פרויקט שיזמה חברת גי.אל.איי גינדי בניינים בע"מ להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, בניין מגורים בו 64 יחידות מגורים ברמת השרון;

22.5. **פרויקט וויזן** - פרויקט שיזמה חברת גינדי ישראל 2010 בע"מ להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 3 בנייני מגורים ו-98 יחידות מגורים ברחובות;

22.6. **פרויקט הייטס** - פרויקט שיזמה גינדי (באמצעות שותפות מטעמה) להקמת שני מגדלי מגורים ברמת גן, הכוללים 204 יחידות מגורים;

23. ההסדר שאישורו מבוקש בזאת, נועד להסדיר באופן סופי, מלא ומוחלט את כל המחלוקות בין הצדדים באופן ענייני ותכליתי, ולהביא לסילוק ומיצוי סופי ומוחלט של כל הטענות ההדדיות של הצדדים ו/או מי מטעמם בקשר לפרויקטים ובכלל, לרבות טענות שפורטו בתביעות ההדדיות שהוגשו במסגרת ת.א 4032-08-16 (להלן: "**תביעת גינדי המשתלה וגינדי OAK**"), בדו"ח הנאמנים ובתביעת החוב, ובכל יתר ההליכים המשפטיים הרבים-ביותר שפורטו בהסדר גופו.

24. 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:

24.1. **תשלום יתרות תמורה בחלק מהפרויקטים** - לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות גינדי כלפי החברה בקשר עם תשלומי התמורה בחלק מהפרויקטים, ומבלי להודות בשום טענה, תביעה או דרישה, גינדי תשלם לחברה סכום כולל של **8,200,000 ₪**, בצירוף מע"מ כדין המשקף חשבון מלא וסופי בגין המגיע לחברה על חשבון תמורת ביצוע הפרויקטים המפורטים בהסדר (בגין כל פרויקטים שבהם הוסכם על תשלום יתרת תמורה – הוסכם על סכום ספציפי כמפורט בהסדר), כשכל אחד מן הסכומים שאליהם הגיעו הצדדים לצורכי פשרה כולל כל טענות תביעות או דרישות של החברה בקשר עם הפרשי תמורה המגיעים לחברה בגין ביצוע הפרויקטים, לרבות בגין שינויים ותוספות. הסכומים המוסכמים כאמור לעיל ישולמו לקופת הנאמנים ללא כל קיזוז, עיכוב או ניכוי בתוך 30 ימים מיום אישור בית המשפט להסדר.

24.2. **שחרור ערבויות בנקאיות** – בנוסף על האמור לעיל, גינדי תשחרר ותחזיר לידי הנאמנים ערבויות בנקאיות בסכום כולל של **11,873,549 ₪**.

חשוב להדגיש, כי אין מדובר בשחרור טכני של ערבויות בנקאיות שבו רק הבנק המנפיק יוצא נשכר והחוב הנטען כלפי מחזיק הערבות עומד בעינו. אלא מדובר בהפחתה אמיתית של סיכון מהחברה, שכן ביטול הערבויות מבוצע במסגרת הסדר שאינו יוצר חוב מקביל לגורם כלשהו. להיפך. במקרה זה מופחת גם סכום הערבויות (ועימו חלקים מתביעות

החוב המותנות שהגישו הבנקים מנפיקי הערבויות) וגם החוב כלפי המזמין שנטען כי מובטח בערבות, כך שיתר הנושים נהנים גם מזה וגם מזה.

24.3. **ויתור של גינדי על תביעת החוב** – ההסדר כולל ויתור מלא, סופי ומוחלט מצד גינדי על תביעת חוב שהגישו כל החברות בקבוצת גינדי בסכום עתק של 222,039,357 ₪ - ויתור אשר כשלעצמו משרת את יתר נושי החברה בהיותו כשלעצמו כשישית מהיקף תביעות החוב שהוגשו נגד החברה במסגרת תיק זה.

24.4. **ויתור של שני בנקים על חלק מהחוב** – בד בבד עם ניהול המו"מ עם קבוצת גינדי, ניהלו הנאמנים גם מו"מ עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ("הבנק הבינלאומי") שהוא נושה מובטח בעל שעבודים ספציפיים בין היתר על התקבולים המגיעים לחברה מפרויקטים OAK ומשתלה. הבנק הבינלאומי נאות להסכים שבכפוף לפירעון הלוואה שהסתכמה ביום 11.3.20 בסך כ-3.4 מיליון ₪ - הבנק יוותר ולא יתבע מקופת הנאמנים פירעון הלוואה נוספת שהגיעה באותו מועד לכ-516 א' ₪, ותביעת החוב שהגיש הבנק תופחת בהתאם.

כמו כן, בד בבד עם ניהול המו"מ הני"ל ניהלו הנאמנים גם מו"מ עם בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("בנק מרכנתיל") שהוא נושה מובטח בעל שעבודים ספציפיים בין היתר על התקבולים המגיעים לחברה מפרויקט ויזין ברחובות. בנק מרכנתיל נאות להסכים שבכפוף להעברת התקבולים שיתקבלו מגינדי בהתאם להסדר הני"ל בקשר עם פרויקט ויזין (700,000 ₪) הבנק יוותר ולא יתבע מקופת הנאמנים פירעון של יתרת החוב בגין פרויקט זה בסך של 500 א' ₪, ותביעת החוב שהגיש הבנק תופחת בהתאם.

במילים אחרות, ביצוע ההסדר יביא לויתור מלא, סופי ומוחלט מצד הבנק הבינלאומי ומצד בנק מרכנתיל על חלק מתביעות חוב שהגישו בסכום כולל של כ-1,016,000 ₪ נוספים מהיקף תביעות החוב שהוגשו נגד החברה במסגרת תיק זה. יובהר כי בנקים אלה לא יתבעו את החובות האמורים מקופת הנאמנים (גם לא כחובות בלתי-מובטחים).

24.5. **ויתור מצד גינדי על טענות וזכויות בנושא בדק ואחריות** – ביצוע ההסדר יביא לסיום סופי ומלא של כל מחויבויות של החברה בנושאי בדק, ליקויי בניה, אחריות וכיוצא"ב, לרבות כל הוצאות, הפסדים והליכים ארוכים בקשר לפרויקטים של גינדי, על חוסר הוודאות הקשורים בהם.

24.6. **תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי** - החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי פניות, תיעוד ותיקי דיירים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרויקט. בהקשר זה הובהר בין הצדדים, כי הנאמנים נכנסו לתפקידם ביום 27.10.19 ואין בידיהם בהכרח תיעוד ו/או רישום מלא של תלונות ו/או מידע כאמור. לפיכך הוסכם, שהחברה תצא ידי חובתה בכל הנוגע לסעיף זה בשיתוף פעולה של הנאמנים והעברה לידי גינדי של כל מידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר. מובהר כי הנאמנים לא הציגו ואינם מציגים לגינדי כל מצג בנושא טענות ו/או תלונות של דיירים בפרויקט.

24.7. **המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט** - החברה תמחה לגינדי את כל זכויותיה כלפי קבלני משנה וספקים, שעבדו, סיפקו מוצרים ו/או נתנו שירותים בקשר לפרויקטים לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחריות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

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) תעשה בכפוף לכך שלא יהיה בהמחאה כדי להטיל על הנאמנים ו/או על קופת הנאמנות חובות או התחייבויות כלשהן (לרבות הגדלת תביעת חוב קיימת). בהתאם, גינדי תוכל לבחור את ההתקשרויות שתוצא לקבל בהמחאה כאמור, בכפוף להסכמת הצדדים כי לא תומחה לגינדי כל זכות אם עצם ההמחאה תיצור חיוב לחברה ו/או לקופת הנאמנים.

24.8. **ייצוג בתביעות של צדדי ג' כנגד החברה וגינדי** - גינדי תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי בקשר עם הפרויקטים, וזאת מבלי שיהיה במחיקה כדי לפגוע בזכויות החברה ו/או גינדי ו/או כדי להוות חוזה לטובת התובעים בתביעת החוב ו/או צד ג' כלשהו. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מהקפאת ההליכים נגד החברה ומאי-היכולת לפתוח ו/או לנהל הליכים משפטיים נגד החברה נוכח הליכי חדלות הפירעון.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, גינדי תנהל ותסדיר על חשבונה הליכים משפטיים התלויים ועומדים ו/או שיוגשו נגד גינדי ו/או החברה, ככל שיוגשו, בנוגע לפרויקטים נשוא ההסדר. כמו כן גינדי לא תחזור ו/או תגיש תביעות כספיות ו/או תביעת חוב במסגרת תיק חדלות הפירעון של החברה, ולא תגיש הודעות צד ג' נגד החברה בקשר עם תביעות אחרות ו/או נוספות שיוגשו נגדה, ככל שיוגשו, בכל עניין שהוא. הסכם זה מסדיר באופן סופי בין הצדדים לו בדרך של פשרה כל עניין הנוגע לפרויקטים, בין אם הוצג בהסדר במפורש ובין אם לאו.

24.9. **הגבלת אחריות הבדק של החברה** – גינדי לוקחת על עצמה את הטיפול באחריות הבדק ובכלל זאת את הביצוע כל עבודות הנדרשות ו/או שידרשו, ככל שנדרשות או שידרשו, לפי ההסכמים ו/או לפי כל דין בקשר עם הפרויקטים. עם ביצוע ההסדר וכאמור בו – תביעת החוב תמחק, גינדי לא תתבע ולא תגבה מקופת הנאמנים כל סכום נוסף מעבר לאמור במפורש בהסדר.

24.10. **סילוק סופי של תביעות** בין החברה לבין גינדי - ההסדר מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקטים.

למען הסר ספק הוסכם במפורש כי ההסדר המצורף לא נועד להיות ולא יחשב כחוזה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפני משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט.

עוד הודגש והוסכם במפורש, כי ההסדר לא נועד להיות ויתור ו/או לשחרר מאחריות כלשהי נושאי משרה ו/או בעלי מניות של החברה כלפי החברה ו/או כלפי קופת הנאמנים. בכלל זאת מובהר במפורש כי ההסדר אינו משחרר מאחריות ואין בו שום סוג של ויתור כלפי קבוצת לוזון ו/או כלפי רוס גבס ו/או גזית ו/או כלפי נושאי משרה או עובדים של החברה.

25. 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.**

26. 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 רבים ביותר של בתי משפט מעיסוק אין-סופי במספר עצום של הליכים משפטיים שסופם מי ישורנו, ותוצאתם עבור כל הצדדים בלתי ידועה.

בהקשר זה נציין, כי עיון ברשימה העצומה של ההליכים המשפטיים הנזכרים בהסדר, שמהם ומנושאייהם משתחררת החברה במסגרת ההסדר, יבהיר כי רכיב זה כשלעצמו (היינו השחרור 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.

27. מיותר להוסיף, כי עבור כלל נושי החברה מדובר בהישג משמעותי ביותר, הן ברמת תקבולים בסכומים משמעותיים ביותר לקופת הנאמנים, הן ברמת הורדה משמעותית של גובה החובות (הן מצד גינדי והן מצד מנפיקי הערבויות שישתחררו), הן בהקשר של שחרור קופת הנאמנים מהוצאות בנושא אחריות ובדק בפרויקטים של גינדי והן ברמת הוודאות ויעילות ההליך כולו.

ד. סיכום

28. כפי שבית המשפט הנכבד נוכח זה מכבר, עסקין בתיק מורכב ביותר, אשר נכון להיום הוגשו בו תביעות חוב בסכום עתק כולל של כ-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.

29. ההסדר נספח 1 לעיל מסדיר באופן מלא, סופי ומוחלט את יחסי החברה עם כל החברות בקבוצת גינדי, מסלק באופן סופי כל טענות, תביעות או דרישות הדדיות בין הצדדים בכל הקשור והנוגע לשישה פרויקטים גדולים ומורכבים ביותר, להביא לגבייה של סכומים משמעותיים ביותר לקופת הנאמנות (ככל שניתן בפרויקטים לפי מצבם), להביא לשחרור של ערבויות בנקאיות בסכומים משמעותיים (ככל שניתן בפרויקטים לפי מצבם), וזאת ביחד עם מתן פתרון לדיירי הפרויקטים

השוניים בכל הנוגע לאחריות בדק. בנוסף, ההסדר כולל גם ויתור של תביעת החוב של גינדי והסדרה של תביעות נוספות בהיקף כולל של מאות מיליוני ₪ 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 בפרויקטים של גינדי, ומבטיח לכל הצדדים המעורבים וודאות ביחס לזכויות הצדדים בלוח זמנים יעיל ומהיר.

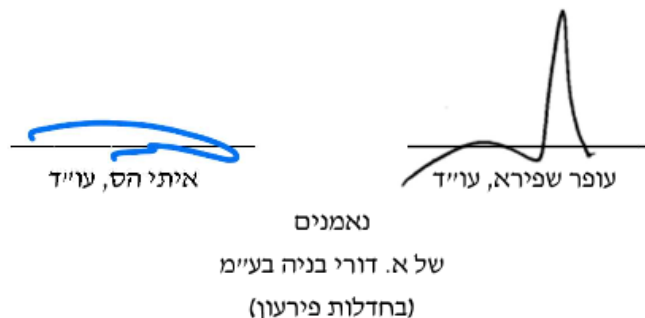
חשוב לציין, כי הסדרת נושא האחריות והבדק בנוגע לפרויקטים נשוא ההסדר והורדת נטל כבד זה מהחברה, משפר את סיכוייה של החברה ואפשרותה לטפל (במסגרת הסדר נושים) בביור והסדרת תביעות אחריות ובדק בפרויקטים אחרים.

30. במצב הדברים הקיים, האינטרס הקולקטיבי של נושי החברה הוא אישור הסדרים 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 הפרויקטים נשוא ההסדר, תעמיד את החברה במצב טוב יותר במידה ניכרת, ומקרבת את החברה ונושיה לאפשרות של שיקום כלכלי כמובנו בחוק.

31. 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.

כמו כן, ובהינתן שתקבולים שיתקבלו לפי ההסדר בקשר עם הפרויקטים OAK, המשתלה ו-ויזין משועבדים בשעבודים ספציפיים לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ולטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לנאמנים לפרוע לבנקים אלה חובות (כמפורט בסעיף 24.4 לעיל) מתוך סכומים שיתקבלו מפרויקטים אלה, כנגד ויתור מצד בנקים אלה על יתרת חובות החברה כלפיהם בקשר עם הפרויקטים OAK, משתלה ו-ויזין (רחובות).

32. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.



תל אביב, היום 23 במרץ, 2020.

הסכם פשרה וסילוקין

שנערך ונחתם ביום 23 בחודש מרץ, 2020
(מותנה באישור בית המשפט בתיק חדל"ת 17156-10-19)

בין

א. דורי בניה בע"מ (בהליכי חדלות פירעון), ח.פ. 1-266034-51
(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. גי.אל.איי גינדי בניינים בע"מ (ח.פ. 513729590)
5. גינדי ישראל 2010 בע"מ (ח.פ. 514427251)
6. גי.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-ארוזאס ו/או נוי שפירא 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 חוזה התקשרות לביצוע פרויקטים שונים בהם שימשה החברה כקבלן
מבצע;

- והואיל:** ובין החברה לבין גינדי קיימות מחלוקות כספיות, הנוגעות לפרויקטים בהם שימשה החברה קבלן מבצע, שחלקן מפורט בתביעות שהוגשו בת.א 16-08-4032 (להלן: "תביעת גינדי-החברה") ובת.א. 17-05-14420 (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 19-10-17156 - 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 לחברה;
- 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. **כללי**
 - 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 החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ ;	"גינדי השופטים"
גינדי מגדלי הלאום בע"מ ;	"גינדי הלאום"
גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ ;	"גינדי המשתלה"
גי.אל.איי גינדי בניינים בע"מ ;	"גינדי OAK"
גינדי ישראל 2010 בע"מ ;	"גינדי ישראל"
פרויקט שיזמה גינדי הלאום להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 4 בנייני מגורים ו- 230 יחידות מגורים בראשון לציון ;	"פרויקט הלאום"
פרויקט שיזמה גינדי השופטים להקמת בניין מגורים בן 37 יחידות מגורים בתל אביב ;	"פרויקט השופטים"
פרויקט שיזמה גינדי המשתלה להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 232 יחידות מגורים ב-11 בניינים בשכונת המשתלה בתל אביב ;	"פרויקט המשתלה"
פרויקט שיזמה גינדי OAK להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, בניין מגורים בו 64 יחידות מגורים ברמת השרון ;	"פרויקט OAK"
פרויקט שיזמה גינדי ישראל להקמת פרויקט מגורים הכולל, בין היתר, 3 בנייני מגורים ו-98 יחידות מגורים ברחובות ;	"פרויקט וויזין"
פרויקט שיזמה גינדי (באמצעות שותפות מטעמה) להקמת שני מגדלי מגורים ברמת גן, הכוללים 204 יחידות מגורים ;	"פרויקט הייטס"

"הפרויקטים"

פרויקט השופטים, פרויקט הלאום, פרויקט
המשתלה, פרויקט OAK, פרויקט וויזן ופרויקט
הייטס;

2. פרויקט מגדל השופטים (תל-אביב)

- 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. 4032-08-16).
- 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. 5930-11-18 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 הוצאות 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 קימים 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 אוזרות 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 עתידיים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

2.9. הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט השופטים: .2.9

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. תשלום יתרת התמורה – 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. תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי – 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. המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט השופטים - החברה ממחאת 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. ייצוג בתביעות של צדדי ג' כנגד גינדי השופטים - 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. ערבות בדק – גינדי השופטים תחלט, כפיצוי בגין נזיקה, 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. סילוק תביעות – 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 כחווה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפני משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי השופטים.

3. פרויקט הלאום (ראשון לציון)

- 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 קימים 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 בפרויקט 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 ש"ח, 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 עתידיים, ככל שיהיו כאלה בפרוייקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

3.8. הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרוייקט הלאום:

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

3.8.1. תשלום יתרת התמורה – 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 ש"ח, 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 הפרוייקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

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

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 תלוניות 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. המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרוייקט הלאום - 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 לפרוייקטים הלאום לטובת החברה, לרבות זכויות בקשר לאחרייות, לבדק, לתיקון ליקויים, לטיב המוצר וכיוצ"ב.

3.8.4. ייצוג בתביעות של צדדי ג' כנגד גינדי - 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. ערבות בדק - 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 מיום 183000/39-30-0508-0002/6 מיום 19.05.2014 ע"ס 150,000 ₪ משוכה על ידי בנק איגוד; ערבות שמספרה 0062-018700/43-3-0508-0002/6 מיום 19.05.2014 ע"ס 150,000 ₪ משוכה על ידי בנק איגוד) (להלן: "ערבויות ראשלי"צ"). במידה וערבויות ראשלי"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 מלא סכום ערבויות ראשלי"צ ובאופן שהחברה תשוחרר מהתחייבותה הפיננסיות בקשר עם ערבויות ראשלי"צ. במידה וערבויות ראשלי"צ יחולטו (כולן או חלקן, במלוא סכומן או בחלקן) על ידי עיריית ראשון לציון, גינדי תשלם לנאמנים את הסכומים שחולטו והנאמנים יעבירו לבנקים 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. סילוק תביעות – 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. 17-02-44112, ת.א. 17-07-39771, ת.א. 18-09-11388, ת.א. 12-12-41718, 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 פרויקט 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 די במסגרת אותם תיקים. למען חסר ספק, הסדר פשרה וסילוקין זה לא יחשב כחווה

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

4. פרויקט המשתלה (תל-אביב)

- 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 הנוקים ו/או ההוצאות שנגרמו ויגרמו לה (לרבות הוצאות משפטיות) כתוצאה מתביעות ו/או דרישות כאמור.
- 4.5 לטענת גינדי המשתלה, סך הנוקים בגין התנהלות החברה בפרויקט המשתלה (חובות ונזקים קימים 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 עתידיים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

4.8. הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט המשתלה:

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. תשלום יתרת התמורה – 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. תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי המשתלה - 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 תוכל 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. המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט המשתלה - 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. ייצוג בתביעות כנגד גינדי המשתלה - 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. סילוק תביעות - 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 מותרת 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 כחווה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפני 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. פרויקט OAK (רמת השרון)

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 קימים 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 עתידיים, ככל שהיו כאלה בפרוייקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).

5.8. הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרוייקט OAK:

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. תשלום יתרת התמורה – 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 הפרוייקט, לרבות בגין שינויים ותוספות.

5.8.2. תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי OAK – החברה (באמצעות הנאמנים) תמסור לגינדי OAK פניות, תיעוד ותיקי דיירים, של דיירים שפנו או יפנו בעניינים שונים בקשר לפרוייקט 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 תלויות 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. המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט OAK - 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 וכיוצא"ב.

5.8.4. ייצוג בתביעות כנגד גינדי OAK - 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. סילוק תביעות - 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 מותרת 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 כחווה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. הסכם זה נעשה לפני משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי OAK.

6. פרויקט וויז'ן (רחובות)

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 לנוקים 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 עתידיים, ככל שיהיו כאלה בפרויקט (כמפורט בפרק ד' לתביעת החוב).
- 6.6. הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט וויזין:
- 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. תשלום יתרת התמורה – 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. תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי – 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. המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט וויזין - 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 וכיוצא ב.
- 6.6.4. ייצוג בתביעות כנגד גינדי וויזין - גינדי וויזין תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד גינדי וויזין בקשר עם פרויקט

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

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

6.6.6. סילוק תביעות - 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 וויזין. בכלל זאת מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור לעיל, החברה ו/או קופת הנאמנים יהיו משוחררים מכל טענה, חבות, דרישה או תביעה בנוגע לפרויקט וויזין (לרבות בת.א. 16-09-66536, ת.א. 17-07-25520, ת.א. 18-02-8445, ת.א. 18-03-55356, בת.א. 17-01-2520 ו/או כל עניין הנוגע להליכים אלה). בכלל זאת מוותרת גינדי וויזין 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 וויזין. 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 כחווה 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 לפני משורת הדין ומבלי שכל צד מודה ו/או מאשר אי אילו מטענות משנהו ו/או מטענות צד ג' בקשר לפרויקט גינדי וויזין.

7. פרויקט הייטס (רמת גן)

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 עתידיים, 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. הסדר הפשרה והסילוקין בקשר לפרויקט הייטס :

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. תשלום יתרת התמורה – 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 ש"ח, 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. תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לגינדי - 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. המחאת זכויות כנגד קבלני משנה של החברה בפרויקט הייטס - 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 וכיוצא ב.

7.5.4. ייצוג בתביעות כנגד גינדי הייטס - 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. סילוק תביעות – 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 כחובה 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. ויתור מצד גינדי על תביעת החוב

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. תשלום הפרשי תמורה בפשרה

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 ראשלי"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. ויתור תביעות וסילוק טענות מלא

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 חילוט 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 חדלית. 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 הנוכרת 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. תנאי מתלה

11.1 הסכם זה מותנה באישור בית המשפט בתיק חדלית. 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. שונות


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' (שאינן 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 הפרוייקטים הנ"ל ו/או בנוגע לטענות ו/או תלונות של דיירים בפרוייקטים או איזה מהם ו/או כל מצג עובדתי או משפטי אחר. התקשרות גינדי בהסכם זה נעשית במצבם של הפרוייקטים 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 לפרוייקטים 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 ועיכובן 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 כחווה 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 לפני 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 החדלית 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 כנתקבלת 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


 א. דורי בניה בע"מ (בהליכי חדלות פירעון)
 באמצעות הנאמנים
 עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס

אהוד גינדס, עו"ד
 Ehud Gindes, Adv.
 רח' מנחם בנין 7 (בית גמול ספורט) רמת השרון 51521
 טל. 03-7549933. פקס. 03-7549934
 גינדי
 באמצעות ב"כ עו"ד אהוד גינדס