

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: שרביב בע"מ
ח.פ. 510150634
מרח' טשרניחובסקי 25, חיפה, 3101502
ע"י ב"כ אורי שילה ואח'
משד' המגינים 35 (קומה 4), חיפה, 3133602
טל: 04-8535656; פקס: 04-8534545

שרביב

- 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

(פרויקט "השרון העליון" בהוד השרון)

נאמני החברה, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, וחברת שרביב בע"מ מתכבדים להביא בזאת בפני בית המשפט בקשה בהסכמה לאישור הסדר פשרה בין החברה לבין שרביב – 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.

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 יתר הפרויקטים שביצעה, החברה קיבלה על עצמה בשנת 2010 לבצע פרויקט "השרון העליון" שיזמה חברת שרביב בע"מ לבניית שני בניינים בני 18 קומות כ"א, הכוללים 128 יח"ד ברח' גולדה 8-10 בהוד השרון (חלקות 90, 149, 152, 153, 155 בגוש 6407). תמורת העבודות עמדה על סך 85,500,000 ש"ח. בשלהי שנת 2012 חתמו הצדדים על תוספת להסכם שעסקה בעיקר בלוח הזמנים לסיום העבודות (להלן: "**ההסכם**").
- העתק הסכם לביצוע עבודות קבלניות מיום 25.7.10 וכן תוספת להסכם מיום 31.12.12 מצורפים כנספחים 2 ו-3 לבקשה זו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

נספחים 2 ו-3

4. להבטחת מילוי התחייבויותיה על-פי ההסכם מסרה החברה לשרביב ערבות בנקאית אוטונומית שהונפקה על ידי מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "**מנורה**"). תוקפה של הערבות הבנקאית הוארך מעת לעת, ולימים סכומה הופחת ל-3 מיליון ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים החל ממדד פברואר 2010 (הסכום המשוערך להיום הוא כ-3,657,082 ש"ח) (להלן: "**הערבות**").
- נציין, כי לפי מיטב ידיעת הנאמנים, הערבות הוצאה לבקשת החברה וחברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "**רום גבס**"), היינו שבמקרה של חילוט הערבות רשאית מנורה לחזור לרום גבס ולגבות ממנה את סכום הערבות.
5. אין חולק כי הפרויקט בוצע על-ידי החברה, והדירות נמסרו לדיירים. אלא שכמו שבפרויקטים רבים אחרים של החברה, נותרו מאחור מזמינה (שרביב) ודיירים רבים שטוענים טענות שונות רבות הנוגעות בעיקר לליקויים בבניה. יצוין, שרוב הטענות הועלו על הכתב בצורה של תלונות ומכתבים (הנאמנים אינם סבורים שיש בידם תמונה ממצה של כל הטענות שהועברו לחברה לפני

קריסתה), וחלקן בדרך של תביעות משפטיות שהוגשו לכב' בית משפט השלום בתל אביב במסגרת ת"א 48261-03-17 בלק נ' שרביב ואח' ו-ת"א 58058-01-18 יואב עדי שרם נ' שרביב ואח' (תביעה נוספת הסתיימה בפשרה עובר לתחילת הליכי חדלות הפירעון).

6. ביום 14.6.2016 חתמו החברה ושרביב על זכרון דברים שנועד להסדיר את המחלוקות שהיו ביניהם באותה עת. במסגרת מסמך זה הוסכם בין היתר כי אם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה, יהיה עליה לשלם לשרביב פיצוי מוסכם בסך 7.5 מיליון ₪, וזאת בנוסף לכל סעד או תרופה העומדים לשרביב מכח ההסכם ועל פי כל דין.

העתק זכרון הדברים מיום 14.6.16 מצורף כנספח 4 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 4

7. 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").

8. 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").

בין יתר התגובות שהוגשו לבקשה להקפאת הליכים, הגישה גם שרביב התנגדות שתוכנה דיבר בעד עצמו (ראה שם).

9. 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.

10. 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. דיווח מקיף על עוצמת המשבר ועומק חדלות הפירעון של החברה הוצג בפני בית המשפט הנכבד בין היתר בדו"ח הנאמנים שהוגש ביום 2.12.19 במסגרת בקשה 67 בתיק זה (להלן: "דו"ח הנאמנים"), ובית המשפט הנכבד מופנה אל הפירוט שם.

11. 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.

12. 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. מנגד, בקופת הנאמנים, למרות כל ההליכים המשפטיים שהתנהלו עד היום, סך של כ-5 מיליון ₪ בלבד.

13. 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).

14. 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).

15. 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".

16. 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.

ב. המחלוקות הנוגעות לפרויקט שרביב

17. כמפורט בדו"ח הנאמנים (סעיפים 322-330), המחלוקות בין החברה לבין שרביב החלו זמן רב מאוד (שנים) לפני תחילת הליכי חדלות הפירעון של החברה, וחלקן הגיע לביור משפטי. לאחר מינוי הנאמנים הגישה שרביב תביעת חוב על סך 7,500,000 ₪ (להלן: "**תביעת החוב**"), והודיעה שבכוונתה לממש את הערבות שבידיה להטבת נזקיה.

18. בינתיים, גם ניתנו פסקי דין בשתי התביעות המשפטיות שהיו תלויות ועומדות נגד שרביב, ושרביב נדרשה לשלם סכום כולל של כ-155 אלף ₪. לטענת שרביב היא קיבלה פניות מעשרות דיירים נוספים הדורשים ביצוע מידי של תיקון ליקויי בנייה בדירות וברכוש משותף, ולטענתה היא חשופה לטענות ותביעות עתידיות נוספות וסכומי הפיצוי ועלויות ניהול התביעות יעלו על סכום הערבות המוחזקת בידה.

19. לטענת שרביב, לפי ההסכמים בין הצדדים, החברה קיבלה על עצמה אחריות כלפי רוכשי הדירות, בין היתר, בקשר עם כל ההתחייבויות החלות על מוכר, לרבות התחייבות לבצע עבודות, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, ובכלל זאת תיקון ליקויים, אחריות ובדק לפי חוק המכר (דירות),

תשל"ג-1973. לפיכך, טוענת שרביב, 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 (לרבות בגין טיב העבודות, בדק ואיחורים במסירה) והיא מחויבת לפצות ולשפות את שרביב בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו ויגרמו לה (לרבות הוצאות משפטיות) כתוצאה מתביעות ו/או דרישות כאמור.

לטענת שרביב, סך הנזקים בגין התנהלות החברה בפרויקט (חובות ונזקים קיימים ומותנים, כאלו שהתגבשו ושטרם התגבשו) מסתכם לסך 7,500,000 ש"ח (כמפורט בין היתר בתביעת החוב ובתביעות המשפטיות). הסכום האמור משקף לטענת שרביב סכום פיצוי מוסכם שהיא זכאית לקבל מאת החברה גם ללא הוכחת כל נזק.

20. באופן תיאורטי לחלוטין, כמובן שניתן היה לשכור שירותים של מומחה לבדיקת 128 הדירות והשטחים המשותפים, ולנהל הליכים משפטיים נגד שרביב ונגד הדיירים בפרויקט במטרה להביא להפחתת החוב הנתבע כחוב בלתי-מובטח (בסכום של 7,500,000 ₪), לנהל במקביל הליך משפטי נגד חילוט הערבות הבנקאית, ואם כל טענות הנגד יוכחו ויתקבלו - בסופו של יום חלק מהערבות לא יחולט (כאמור, לגבי חלק ניתנו כבר פסקי דין).

אלא שניהול הליכים משפטיים כאמור ידרוש 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 ביחס להיקף החוב הנתבע.

יתירה מזו. נוכח כללי חדלות הפירעון, מובן שכל העלויות הקשורות בבחינה ו"מלחמה" בטענות שרביב והדיירים בפרויקט יבוא על חשבון הערבות ממילא, אין היגיון ולא ניתן לחייב נושים אחרים של החברה להשתתף בעלויות פרויקט זה שכל התביעות בגינו הינן כחצי אחוז מההיקף הכולל של תביעות החוב שהוגשו בתיק. דהיינו, גם בתרחיש "אופטימי" חלק מהערבות יחולט ממילא לצורכי ניהול ההליך המשפטי עצמו.

21. האלטרנטיבה ה"קיצונית" הינה "שב ואל תעשה". אם החברה לא תנהל הליכים משפטיים ולא תתנגד לחילוט הערבות, תלויה ועומדת תביעת חוב בלתי מובטח בהיקף של 7,500,000 ₪, אשר תבדק לגופה, ואם תתקבל במלואה ישולם כנגדה החלק היחסי (פארי-פסו) מהסכום שיעמוד לחלוקה לנושים לא-מובטחים. כמובן שבחלוף הזמן ואם תהיינה תביעות נוספות או עלויות נוספות, התביעה עלולה גם לגדול.

בתרחיש כזה הגורם העיקרי שעשוי "להיפגע" ביחס לתרחיש ה"אופטימי" הטוב ביותר של אי-חילוט הערבות הבנקאית, הוא חברת רום גבס שהוצג לנאמנים שנושאת באחריות כלפי מנורה לפירעון החוב שיווצר במנורה כתוצאה מחילוט הערבות הבנקאית.

היינו, בתרחיש כאמור ("שב ואל תעשה"), הערבות הבנקאית (כ-3.7 מיליון ₪) תחולט לטובת שרביב, מנורה תגבה את סכום הערבות מרום גבס, ואז רום גבס תתבע מקופת הנאמנים כחוב בלתי מובטח את הסכום שחולט, ושרביב תתבע מקופת הנאמנים כחוב בלתי מובטח את סכום תביעת החוב המקורית (7.5 מיליון ₪) פחות הסכום שחולט. בכל מקרה הקופה נותרה עם סכום כולל של תביעות חוב לא מובטחות של 7.5 מיליון ₪ בגין פרויקט זה.

מיותר להבהיר, בכל הכבוד לכל המעורבים, שמבחינת קופת הנאמנים, אין שום הבדל בין מצב שבו שרביב תובעת סכום פלוני כחוב בלתי מובטח, או ששרביב תגבה אותו סכום בדיוק מצד ג' (מנורה או רום גבס) ואותו צד ג' יתבע אותו סכום בדיוק כחוב בלתי מובטח.

22. על רקע מצב הדברים הזה, שלפיו רום גבס היא הגורם היחיד שעלול להיפגע מממוש הערבות הבנקאית, הציעו הנאמנים (בחלופה שנבחנה במקביל להסדר להלן) לקדם הסדר שלפיו רום גבס תקבל על עצמה את כל האחריות על ביצוע עבודות התיקונים בפרויקט כנגד הסכמה של שרביב להימנע מחילוט הערבות הבנקאית לתקופה שתקבע, והחברה (דורי) תצא מן התמונה בהקשר של טיפול בעבודות הלקויים והבדק. ברור שאם היקף הליקויים בפועל יהיה קטן ו/או יתוקן על ידי רום גבס – רום גבס תצא נשכרת בכך שסכום קטן יותר מסכום הערבות הבנקאית יחולט, כך שיש לה (לבד) אינטרס בכך.

אין חולק שרום גבס היא חברה שמומחיותה הוא ביצוע עבודות גמר בפרויקטים, לרבות שירותי תיקון ליקויים ובדק, ובמסגרת בקשת ההקפאה רום גבס אפילו הציעה לבצע את התיקונים בפרויקטים. כפי שהוצג לנאמנים, במספר פרויקטים גם עובר להקפאת ההליכים רום גבס היא זו שביצעה בפועל את תיקון הליקויים, ובהינתן היקף כח האדם שעבד בחברה (להבדיל מחברות אחרות בקבוצה במועד הקפאת ההליכים) אפשר אפילו להניח כי בתרחיש תיאורטי שלא היו נפתחים הליכי חדלות פירעון, הביצוע בפועל של עבודות תיקון היה מתבצע באמצעות צוות רום גבס (או על-ידי גורמים חיצוניים) ולו מן הסיבה שבמועד חדלות הפירעון בחברה עצמה לא עבד כל צוות ביצוע (להבדיל מעו"ד במשרה חלקית, מנהל חשבונות ועובדת שירות לקוחות).

מכל מקום הצעה זו של הנאמנים **לא התקבלה** וירדה מהפרק.

23. בנסיבות אלה, ובהינתן האינטרס של כלל הנושים, מובא בזאת לאישור בית המשפט הנכבד הסדר אשר נועד להסדיר באופן מלא, סופי ומוחלט את יחסי החברה עם שרביב (ובין צדדים אלה בלבד), לסגור באופן סופי את כל הקשור והנוגע לפרויקט הני"ל בין החברה והנאמנים לבין שרביב, להביא לויתור על טענות מצד שרביב בדבר חובות של החברה בהיקף של מיליוני ש"ח, להביא לשחרור חלק מסכום הערבות הבנקאית, וכל זאת ביחד עם מתן פתרון לדיירי הפרויקט בכל הנוגע לאחריות בדק.

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 שרביב, 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 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

26. לאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים ובהיקף המאבקים וההליכים המשפטיים שיידרשו להתייחסות לטענות השונות של הצדדים הרבים המעורבים (שרביב, דיירים, חברה, רום גבס, מנורה), כמו גם הזמן והמשאבים שיידרשו לניהולם, הסכימו הנאמנים ושרביב על פשרה, שעיקריה הינם כדלקמן:

26.1. **ויתור של שרביב על רוב תביעת החוב שהגישה ועל חלק מהערבות** – אישור ההסדר מעמיד את הסכום המקסימלי הכולל של תביעות החוב בנוגע לפרויקט זה על 90% מסכום הערבות הקיימת, היינו בכל המקרה החוב המקסימלי הנתבע על-ידי שרביב ויגבה מתוך מימוש הערבות הוא 90% מסכום הערבות (כ-3.29 מיליון ₪) בלבד. שרביב מוותרת על תביעת חוב בסכום של 7.5 מיליון ₪, ועל כל יתר הטענות, ולא תהיה לקופת הנאמנים כל הוצאה, הפסד או תביעה נוספת הקשורה בפרויקט זה (הנאמנים מניחים שמנורה תתבע את הסכום שחולט כחוב בלתי-מובטח מהחברה או שתגבה את הסכום מרום גבס שתוכל להגיש בגינו תביעת חוב בלתי מובטחת בתיק חדלות הפירעון שלא יעלה על הסכום שחולט).

נבהיר כי בכל תרחיש אחר, לרבות תרחיש של השארת נושא האחריות בגין הפרויקט "פתוחה", הרי שבנוסף לסיכון של חילוט מיידי של כל הערבות שרביב תובעת בנוסף חוב של 4.2 מיליון ₪ נוספים כמפורט בתביעת החוב, ואם תגענה תביעות דיירים בסכומים גדולים יותר, גם אלה יפלו על קופת הנאמנים. ההסדר כולל לא רק ויתור אלא גם תיחום של הסיכון לפחות ממחצית תביעת החוב הקיימת.

26.2. **שחרור חלק מסכום הערבות** – בנוסף על האמור לעיל, שרביב תשחרר ותחזיר 10% מסכום הערבות (כ-370 א' ₪).

26.3. **ויתור מצד שרביב 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 לפרויקט שרביב על חוסר הוודאות הקשור בו. היינו, ההסדר מבטיח לא רק הסדרה וסיום מלא של התחשבות כספית מול שרביב ומפחית את היקף תביעות החוב בגין פרויקט זה, אלא גם מסיר מן החברה נטל של מציאת פיתרון לטענות וזכויות בנושא בדק ואחריות בפרויקט זה.

26.4. **תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לשרביב** – במסגרת ההסדר החברה תעביר לשרביב את כל המידע והמסמכים שהגיעו לחברה מאת דיירים בפרויקט (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).

26.5. **ייצוג בתביעות של צדדי ג' כנגד החברה ושרביב** - שרביב תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות השונות, שהוגשו ו/או יוגשו כנגד שרביב בקשר עם הפרויקט, וזאת מבלי שיהיה במחיקה כדי לפגוע בזכויות החברה ו/או שרביב 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, שרביב תנהל ותסדיר על חשבונה הליכים משפטיים התלויים ועומדים ו/או שיוגשו נגד שרביב ו/או החברה, ככל שיוגשו, בנוגע לפרויקט נשוא ההסדר. כמו כן שרביב 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.

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

26.7. **סילוק סופי של תביעות בין החברה לבין שרביב** מהווה כתב סילוקין הדדי מלא ומוחלט בין הצדדים וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין הצדדים בקשר לפרויקט.

למען הסר ספק הוסכם במפורש כי ההסדר המצורף לא נועד להיות ולא 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.

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 רום גבס ו/או גזית ו/או כלפי נושאי משרה או עובדים של החברה.

27. 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.**

28. 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 בתי משפט מעיסוק אין-סופי בהליכים משפטיים שסופם מי ישרונו, ותוצאתם עבור כל הצדדים בלתי ידועה (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

29. כפי שבית המשפט הנכבד נוכח זה מכבר, עסקינן בתיק מורכב ביותר, אשר נכון להיום הוגשו בו תביעות חוב בסכום עתק כולל של כ-1.3 מיליארד ₪, 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.

30. ההסדר נספח 1 לעיל מסדיר באופן מלא, סופי ומוחלט את יחסי החברה עם שרביב, מסלק באופן סופי כל טענות, תביעות או דרישות הדדיות בין הצדדים בכל הקשור והנוגע לפרויקט שרביב, להביא לשחרור של חלק מערבות בנקאית שאינו מובן מאליו בנסיבות המתוארות לעיל, וזאת ביחד עם מתן פתרון לדיירי הפרויקט בכל הנוגע לאחריות בדק. בנוסף, ההסדר כולל גם ויתור של תביעת החוב של שרביב והסדרה של תביעות נוספות בהיקף כולל של 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 בפרויקט, ומבטיח לכל הצדדים המעורבים וודאות ביחס לזכויות הצדדים בלוח זמנים יעיל ומהיר.

חשוב לציין, כי הסדרת נושא האחריות והבדק בנוגע לפרויקט נשוא ההסדר (128 יחידות) והורדת נטל זה מהחברה, משפר את סיכוייה של החברה ואפשרותה לטפל (במסגרת הסדר נושים) בבירור והסדרת תביעות אחריות ובדק בפרויקטים אחרים.

31. במצב הדברים הקיים, האינטרס הקולקטיבי של נושי החברה הוא אישור ההסדר 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, ומקרבת את החברה ונושיה לאפשרות של שיקום כלכלי כמובנו בחוק.

32. 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.

33. מן הדין ומן הצדק להיעתק למבוקש.


איתי הס, עו"ד


עופר שפירא, עו"ד

נאמנים

של א. דורי בניה בע"מ

(בחדלות פירעון)

תל אביב, היום 27 באפריל, 2020.