

בקשה מס' ___

דוח הנאמנים הזב לעיוני.

בפני כב' השופטת איריס לוש-עבודי

אכן נראה כי מאז ניתנה החלטתי מיום 8.12.19 במסגרתה ניתן צו לפתיחת הליכים והפעלה זמנית בעניינה של החברה, נקטו הנאמנים בפעולות רבות וניכר כי הושקע על-ידם מאמץ רב אשר יש בו כדי לסייע לנושי החברה, לרבות גיבוש הסכמות והסדרים עם חלק מהנושים באופן שישיש בו כדי לצמצם את מצבת חובות, צמצום הערבויות הבנקאיות, גביית יתרות כספים המגיעים לחברה, הסדרת כיסוי הביטוח, בדיקת סטטוס פרויקטים שעדיין באחריות החברה, מיפוי ההליכים המשפטיים בעניינה של החברה, משא ומתן עם רוכשים פוטנציאליים לרכישת החברה, ובפרט ניסיונות לגיבוש הסדרים פרטיים לצד הסדר כללי עם נושי החברה.

מאחר ועל-פי הנטען בדוח הנאמנים מקיימים מגעים מתקדמים עם מספר רוכשים פוטנציאליים לרכישת חלק מהפרויקטים שבניהול החברה, ואשר מטבע הדברים ובשל מצב החירום ששורר במדינה, מגעים אלו טרם הבשילו לכדי הסכמות סופיות, אני סבורה כי יש לאפשר לנאמנים להמשיך ולפעול הן בניסיונות למכירת רכוש ופעילות החברה והן בניסיון לגיבוש הסדרים פרטיים עם חלק מנושיה.

לצורך כך, אני מורה על הארכת הצווים הקיימים שניתנו החלטתי מיום 8.12.19 למשך 3 חודשים נוספים מהיום, במסגרתם פועלים הנאמנים ממילא גם היום (סעיף 24 לדוח).

בתום תקופה זו ובהתאם להתפתחויות השונות עליהם ידווחו הנאמנים, תיבחן בקשת הנאמנים כאמור בסעיפים 14 ו-52 לדוח.

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

דוח נוסף מטעם הנאמנים יוגש בעוד 3 חודשים או בהתאם להתפתחויות.

טל: 03-7766999, פקס: 03-7766996

דוא"ל: info@oshapira.com

המזכירות תעדכן ותעקוב.

ועי"י ב"כ עוה"ד מזל מרו ו/או נסי אנגיל-כץ ואחי

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: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידים

עי"י ב"כ רוני הירשנזון ו/או אייל כהן ואחי

מרח' השלושה 2א, תל אביב

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

הממונה

דו"ח מס' 4 מטעם הנאמנים

בהמשך להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 7.3.2020 ומיום 22.3.2020, מתכבדים נאמני החברה, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד דו"ח נוסף על סטאטוס ההליכים כדלקמן:

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. ביום 25.9.19 הגישה קבלנית משנה של החברה, חברת יב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ (להלן: "קורמן"), בקשה למתן צו לפתיחת הליכים לפי החוק, ובמסגרתו עתרה למתן צו לפירוק החברה (תיק חדל"ת 60447-09-19 – להלן: "בקשת הפירוק")

3. ביום 10.10.19 הגישה החברה בקשה למתן צו לפתיחת הליכים שכללה 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.
4. ביום 27.10.19, לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה בית המשפט 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.
5. 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.
- בסעיף 25 להחלטתו הנ"ל הורה בית המשפט הנכבד לנאמנים, בין היתר, להגיש "...את חוות-דעתם בנוגע לשווי פעילות החברה ונכסיה, מידע קונקרטי בדבר רוכשים המעוניינים ברכישת פעילות או נכסים אלה (במידת הצורך יצוין גובה ההצעה באופן חסוי), וכן כל מידע אחר אשר יש בו כדי לבסס קיומו של סיכוי סביר לשיקומה הכלכלי של החברה".
6. כפי שדווח לבית המשפט הנכבד, וכדי ליצור תשתית שתאפשר גיבוש תכנית שיקום לחברה, 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, הכל כמפורט בדו"ח הנאמנים מיום 2.12.19 (בגדרי בקשה 67).
7. במקביל, ובהתאם להוראות בית המשפט הנכבד, הנאמנים פרסמו הזמנות לאיתור משקיע ו/או רוכש לחברה או לפעילותה באופן שיאפשר הסדר ארוך טווח ופתרון מיטבי לסוגיות ליקויים ובדק המטרידה נושים רבים של החברה. גם על כך נפרט להלן.
8. בתחילת חודש מרץ 2020 הוציא משרד הבריאות הוראות ומגבלות שונות כחלק ממערך ההתגוננות מפני מגפת הקורונה.
9. בהוראות ראש הממשלה ומשרד הבריאות שפורסמו ביום 15.3.2020 נקבעו מגבלות מחמירות, אשר באו לידי ביטוי בין היתר ביום 17.3.2020 **בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש – הגבלת פעילות), התש"פ-2020**. עדכון לתקנות אלה נכנס לתוקף 25.3.2020 (ראה <https://www.gov.il/BlobFolder/news/emergency-reulations-2020/he/emergency-reulations-2020-activity-restriction.pdf>).
- כחלק מההיערכות הנ"ל פרסם גם שר המשפטים ביום 15.3.2020 צו בהתאם **לתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), התשנ"א-1991**. ביום 22.3.2020 הוּאָרַךְ הצו עד ליום 16.4.2020 [https://www.israelbar.org.il/uploadFiles/coronavirus_implementation_of_stipulations_over_courts_update_230320](https://www.israelbar.org.il/uploadFiles/coronavirus_implementation_of_stipulations_over_courts_update_230320.pdf) (.pdf).
10. כפי שהודיעו הנאמנים לבית המשפט הנכבד (וכפי שניתן לראות בהתנהלות בתיק זה), הנאמנים רואים את עצמם מחויבים למועדים הנקבעים על-ידי בית המשפט הנכבד בתיק זה, וזאת ללא קשר למצב החירום. משרדי הנאמנים עובדים באופן מלא ומותאם למצב המיוחד במשק, ועושים כל שניתן כדי למנוע כל עיכוב או דחיה בטיפול בעניינים השונים בתיק זה.
11. עם זאת, נוכח המגבלות הנוצרות על בעלי עסקים רבים, הצורך של רבים מהם לשנות סדרי עדיפויות ולהתרכז בהתמודדות עם אירועים אחרים ועם הוראות הרשויות בדבר התנהלות הציבור והעסקים עקב מגפת הקורונה,

מספר מו"מ ואירועים מהותיים הקשורים לצדדים שלישיים מתעכבים על-ידי צדדים אחרים מסיבות אובייקטיביות למרות מאמצי הנאמנים להשלימם במועד.

12. כמפורט להלן, עד כה הוגש ואושר הסדר אחד (עם קבוצת גינדי) הכולל הסדרה מלאה של שישה פרויקטים משמעותיים ביותר של החברה, אשר היו נושא להליכים משפטיים רבים ביותר. הסדר זה כולל בין היתר תשלום משמעותי לקופת הנאמנים והפחתה של מאות מיליוני ₪ מהיקף החובות של החברה כלפי נושיה.

מספר הסדרים המבוססים על עקרונות דומים נמצאים במו"מ בימים אלה, והנאמנים עושים כל מאמץ להשלימם בהקדם. כמו כן מתנהל מו"מ לגבי אפשרות רכישה של מניות החברה שתכלול גם ביצוע עבודות בדק, ואף לנושא זה נתייחס להלן, תוך מתן פרטים נוספים בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 12.2.2020. בנסיבות הקיימות, להבנת הנאמנים קיים יותר מסיכוי סביר לשיקום כלכלי של החברה וקיימת חשיבות קריטית להארכת כל הצווים כדי לאפשר לנאמנים לקדם ולהשלים את הסדרת הדברים – במקומות שניתן – בהתאם לתוכנית.

13. יצוין, כי הנאמנים וצוותיהם עובדים מסביב לשעון כדי לקדם הסדרים והסכמים כדוגמת הנ"ל ומציאת פתרונות לכלל הנושים. כל זאת בצד בקשות והליכים רבים ביותר המוגשים על ידי נושים ספציפיים המנסים בכל דרך לקדם לעצמם פתרונות אינדיבידואלים, על חשבון זמנם וכספם של כלל נושי החברה, ואין לנאמנים אלא להצטער על כך. כפי שהבהירו הנאמנים בתגובות לבקשות שונות שהוגשו בתיק זה, תכלית צו פתיחת הליכים היא בין היתר יצירת פסק-זמן בהליכים משפטיים כדי לאפשר לבעלי התפקיד לגבש ולקדם טיפול בכלל הנושים ולחתור לפיתרון קולקטיבי. כמו כן הקצאת משאבי זמן וכסף לטיפול בפניות ספציפיות בשלב זה יוצרת העדפת נושים בלתי הוגנת ומעודדת חריגה מכללי חדלות הפירעון והפרעה להשאת ערך הקופה, בהיפוך מתכליתו של החוק.

כך או כך, ההליכים לקידום של הסדרים ספציפיים מתקדמים באופן משמעותי, וזאת במקביל למו"מ שיאפשר הצעת הסדר בין החברה לכלל נושיה.

14. בנסיבות הקיימות, ובהינתן צווי החירום המתוארים לעיל, הנאמנים סבורים כי יתכן שצווי החירום הנ"ל כשלעצמם יוצרים הארכות מועדים אוטומטיות שאינן דורשות צווים נוספים. מכל מקום, כדי למנוע ספקות או תקלות, ולאור המפורט בדו"ח זה ובמכלול דיווחי הנאמנים, מבוקש בזאת ליתן צו להפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי עפ"י סעיף 23(א)(1) לחוק, ולכל הפחות להאריך את תוקפם של כלל הצווים שניתנו בצו לפתיחת הליכים ב-60 ימים נוספים (לפחות).

ב. פעילות הנאמנים לגיבוש הסדרים פרטניים

15. כפי שהוצג בפירוט בדו"ח הראשון, 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. נזכיר, שמדובר בהליכים הנוגעים במישרין ובעקיפין לפרויקטים המכילים יחד מאות רבות (לפחות) של יחידות, עשרות רבות של ספקים, מזמינים וצדדים שלישיים שונים – כל אחד עולם ומלואו. ניהולם של ההליכים המשפטיים כרוך באלפי שעות עבודה של בתי משפט בכל רחבי הארץ, תשלום סכומי עתק לעורכי-דין של הצדדים הרבים המייצגים, ובזמן ארוך מאוד של התדיינות משפטית, וכל זאת עוד לפני הבהרת המשמעויות של תוצאות ההליכים המשפטיים הקיימים על צדדים שלישיים.

יתירה מזו. בירור חלק משמעותי ביותר של הטענות המושמעות על ידי נושים לא-מובטחים הן טענות הדורשות בדיקות פרטניות של מומחה – בדיקות שעלותן המצטברת תהיה עצומה אך כשלעצמה לא יהיה בה כדי להגדיל את מקורות החלוקה אלא רק להיפך.

16. נציין, כאמור בדו"ח הנאמנים, כי ערב תחילת הליכי חדלות הפירעון החברה טענה כי מזמיני עבודה ו/או צדדים שלישיים חייבים לה סכומים בהיקף של כ-65 מיליון ₪ - רובם הפרשי תשלומים שהחברה טענה שמגיעים לחברה כתמורה בגין עבודות שבוצעו והושלמו.

17. בנוסף, עם מתן צו לפתיחת ההליכים החזיקו נושים של החברה בערבויות בנקאיות בסך של כ-94 מיליון ש"ח (נומינלי), אשר יתרתן המשווערכת להיום עולה על **111 מיליון ₪**. החברה מחזיקה כ-140 ערבויות שנמסרו לה על-ידי קבלני משנה בכ-28 פרויקטים ובסך כולל של 15,103,631 ₪. ערבויות אלה לא שוחררו עד לבדיקה או הסדרה של הנושאים הנוגעים אליהם בפרויקטים הרלוונטיים.

18. כפי שביט המשפט הנכבד כבר נוכח בעצמו, רובם המוחלט של הצדדים הנ"ל – מזמיני עבודה, מחזיקי ערבויות, מנפיקי ערבויות, ספקים, דיירים ונושים אחרים - נחושים ובטוחים בעמדותיהם, וחלקם נכונים "ללכת עד הסוף" בהוכחת צדקתם, לעתים תוך התעלמות מוחלטת מכך שטענותיהם עשויות להיות שנויות במחלוקת, מהזמן הארוך-מאוד שייקח מיצוי ההליכים המשפטיים, ואף מכך שגם אם יצלחו את ההליכים המשפטיים – "ניצחון" כזה עשוי להיות עבורם "ניצחון פירוס" שבו התוצאה מהצלחת הטענות תהיה רק תביעות עתק של דיירים וצדדים שלישיים נגדם או נגד קופת הנאמנים, ובסופו של דבר יזכו אם בכלל לגבייה מועטה מקופת הנאמנים.

19. ברוב המוחלט של הפרויקטים עומדים זה מול זה למעשה לפחות שלושה צדדים שכל אחד מהם (בטוח בצדקתו) עומד על שלו: **מזמין** הדורש טיפול בליקויי בניה ובדק וטוען לנזקים, **חברה** הטוענת להפרשי תמורה או סכומים אחרים המגיעים לה מהיום, ו**מנפיק ערבויות** המבקש להשתחרר מערבותו ומעדיף שלא תחולט. כל אחד אומר "יכולה שלי".

המלצת הנאמנים לכל הצדדים הינה שמוטב להגיע להסדר קונקרטי לגבי כל פרויקט על בסיס מתווה שבו כל אחד מהצדדים יוותר על חלק מתאוותו תמורת וודאות על היתר. בהעדר הסכמה כמובן שכל צד רשאי לעמוד על זכויותיו המשפטיות במגבלות של דיני חדלות הפירעון. כך או כך, לאיש מן הצדדים אין טעם לצפות שהנאמנים יאפשרו שימוש במקורות המיועדים לכלל הנושים על מנת לקדם או להיטיב עם נושה ספציפי או קבוצה ספציפית של נושים או פרויקט ספציפי. כפי שהדגישו הנאמנים לא אחת, למרות הלחצים הכבדים ביותר המופעלים על ידי צדדים שונים בתיק זה, הנאמנים פועלים בצורה מסודרת ושקולה, ובכפוף להוראות כבי' בית המשפט יקפידו לנהוג בשוויון ובנאמנות תוך שמירה על עקרון ההליך הקולקטיבי ותוך ראיית טובתם של כלל הנושים במאוחד.

20. בהתאם לאמור לעיל, בחודשים האחרונים הנאמנים מנהלים מגעים לגיבוש הסדרים כאמור, ומקדישים לנושא זה זמן רב ואת מיטב מרצם. מהותם של ניסיונות הסדר אלה הנה הסדרה כוללת של יחסי החברה כלפי היזמים והדיירים בכל אחד מהפרויקטים השונים, באופן שימצה את זכויות וטענות הצדדים באופן סופי וכולל, הן במסגרת ההליכים המשפטיים הפרטניים אשר התנהלו ביניהם ערב פתיחת ההליך, הן במסגרת הליך חדלות הפירעון ותביעות החוב, והן אלה הנוגעים לחילוט או שחרור ערבויות אוטונומיות. ערך משמעותי נוסף הטמון בהסדרים אלה, הנו הסדרה או צמצום בהסכמה של הטענות הנוגעות לאחריות בדק או ליקויי בניה כלשהם, ויצירת וודאות ביחס לזכויות הצדדים בלוח זמנים יעיל ומהיר יחסית.

במודל זה, אכן מוצע שכל אחד משלושת הצדדים יזנח חלק מטענותיו בנוגע לפרויקט הספציפי ויוותר 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.

21. הסדר בנוגע לשישה פרויקטים של חברות בקבוצת גינדי

- 21.1. מערכת היחסים המורכבת בין החברה לבין החברות בקבוצת גינדי תוארה בהרחבה בבקשת ההקפאה ובדו"ח הנאמנים (ראה בין היתר בחלק ח' פרקים II עד VII). כפי שניתן לקרוא שם בפירוט, עובר לתחילת הליכי חדלות הפירעון ביצעה החברה שישה פרויקטים עבור חברות בקבוצת גינדי – פרויקטים שכל אחד מהם הוליד סדרה של מחלוקות בסכומי עתק ותביעות משפטיות בהיקף עצום.
- 21.2. כאמור, 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.
- 21.3. לאחר מו"מ ארוך על בסיס המתווה הנ"ל ולאחר שטענות ועמדות הצדדים נשקלו לעומק וביסודיות, ובשים לב לסיכונים ולסיכויים הכרוכים בהליכים השונים, כמו גם הזמן והמשאבים שידרשו לניהולם, הסכימו הצדדים על פשרה אשר הוגשה לאישורו של בית המשפט הנכבד ביום 23.3.2020 (בקשה מס' 102). לאחר קבלת תגובת הממונה, אשר לא התנגד לאישור ההסדר, אישר בית המשפט הנכבד את ההסדר ביום 29.3.2020, ונתן לו תוקף של פסק דין.
- 21.4. עיקרי הפשרה שקיבלה תוקף של פסק דין, הינם כדלקמן:
- 21.4.1. **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.
- 21.4.2. **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.
- 21.4.3. **ויתור של גינדי על תביעת החוב** – ההסדר כולל ויתור מלא, סופי ומוחלט מצד גינדי על תביעת חוב שהגישה 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.
- 21.4.4. **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' ₪.

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

במילים אחרות, ביצוע ההסדר יביא לויתור מלא, סופי ומוחלט מצד הבנק הבינלאומי ומצד בנק מרכזית 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).

21.4.5. **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 וכיוצ"ב, לרבות כל הוצאות, הפסדים והליכים ארוכים בקשר לפרויקטים של גינדי, על חוסר הוודאות הקשורים בהם. משמעות הדברים היא שבכל הסדר עתידי (ראה להלן) החברה משוחררת מטיפול בשישה הפרויקטים נשוא ההסדר הנ"ל – פרויקטים אשר אין חולק שהיו שורש לטענות רבות ומורכבות ביותר בנושא של בדק ואחריות בקשר למאות יחידות (!).

21.4.6. **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.

21.4.7. **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.

ההמחאה 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 להסכמת הצדדים כי לא תומחה לגינדי כל זכות אם עצם ההמחאה תיצור חיוב לחברה ו/או לקופת הנאמנים.

21.4.8. **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 תלויים 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 תביעות 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.

21.4.9. **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.

21.4.10. **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 לא נועד להיות ולא יחשב כחוזה לטובת צד ג' ושום הוראה הכלולה בו לא תקנה זכות תביעה כלשהי לצד ג'. ההסדר בין הנאמנים לבין גינדי 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 הובהר 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.

21.5. כפי שהוסבר בהרחבה בגדרי בקשה 102, ההגעה להסדר הני"ל כמובן שהייתה כרוכה 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 ישרונו, ותוצאתם עבור כל הצדדים בלתי ידועה.

21.6. 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.

21.7. 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.

21.8. כאמור, ביום 29.3.2020 אישר בית המשפט הנכבד את ההסדר הני"ל ונתן לו תוקף של פסק דין.

22. נכון להיום הנאמנים במו"מ מתקדם מול מספר יזמים ביחס לכ-9 פרויקטים נוספים בהם הייתה החברה מעורבת. חלק מהמשאים ומתנים נמצאים בשלב מתקדם ביותר, ואילולא משבר הקורונה כנראה שכבר היו מוגשים לאישור בית המשפט הנכבד. כאמור למעלה, הנאמנים מקדישים למו"מ זמן רב ביותר, ופועלים כמיטב יכולתם להוביל הסדרים פרטניים נוספים בהתאם למתווה שלעיל. נדגיש, כי חלק מההסדרים הנדונים הם בעלי משמעות מהותית ביותר על כלל הנושים וסגירתם, וקל וחומר סגירה מצטברת של כולם, תשיא את הדיבידנד הצפוי ליתר הנושים לאין-הכר.

ככל שיבשילו מגעים מתקדמים אלה לכדי להסכמים סופיים, יהיה בכך כדי להפחית במידה משמעותית את סכומי החובות הנטענים, להזרים סכומים לא מבוטלים לקופת הנאמנים, ולייתר את הצורך בעשרות התדיינויות משפטיות והכרעות בתביעות חוב.

23. במלוא הזהירות המתבקשת, הנאמנים סבורים כי השלמת המו"מ וגיבוש הסכמים כאמור בהחלט אפשרית, והם מצפים שהסכמים כאמור יוגשו לאישור במהלך החודש הקרוב (מן הסתם יהיה נכון שלא לספור את פגרת הפסח בהקשר זה, למרות שמשרדי הנאמנים ימשיכו בעבודה וזמינים לקידום המו"מ הנ"ל גם בחול המועד). כך או כך, במצב הקיים הנאמנים סבורים כי קיים סיכוי גבוה לצמצום משמעותי הן של היקף חובות החברה, והן של ליקויי הבדק הדורשים התייחסות, באופן אשר ישפר משמעותית את הדיבידנד שיוכל להשתלם ליתר הנושים במסגרת של הסדר.

24. מיותר להוסיף שהצווים הקיימים, בדיוק כפי תכליתו של החוק, מסייעים מאוד לקידום ההסדרים והאינטרסים של כלל הנושים בתיק. בדיוק כפי שבקשות ההחרגה המוגשות מפריעות לתהליך ומחבלות בו.

25. למען הסר ספק יודגש, כי שיקול הדעת אם להצטרף להסדרים פרטניים תמיד שמור לצדדים הנוגעים בדבר, ואין כל חובה על מי מן הנושים להצטרף להסדר או להסכים למתווה קונקרטי כלשהו. כמפורט להלן, הנאמנים מייצרים במקביל מתווה שישירת את כלל הנושים והטוענים ויאפשר פתרון הולם ומתאים לדיני חדלות פירעון גם עבור אלה שלא יצטרפו להסדרים פרטניים, ויעמדו על בירור זכויותיהם עד תום (ראה להלן).

26. כפי שאמרנו כבר בעבר, ככל שירבו ההסדרים הקונקרטיים כך קטן היקף שירותי הבדק שיידרשו במסגרת ההסדר ויקל את יישומו. בנוסף, הנאמנים מצפים שההסדרים הספציפיים יקטינו במידה משמעותית ביותר את היקף החובות, יקטינו במידה משמעותית ביותר את היקף ההוצאות שבה תידרש קופת הנושים לשאת, ובהתאם תתאפשר חלוקה של דיבידנדים בסכומים משמעותיים ביותר לכלל הנושים. מהלכים אלה מגדילים בצורה משמעותית ביותר את סיכויי הסדר נושים בתיק זה ומגדילים לאין-ערוך את שיעור החזר הצפוי לנושים.

ג. ביטוח

27. נושא הביטוח הוא נושא מרכזי ביותר בתיקי חדלות פירעון שבהם נדרשת או נבחנת הפעלת תאגיד, קל וחומר בחברה בענף הבניה, קל וחומר כשנדרשים פתרונות לתביעות בגין ליקויי בניה, וקל וחומר בן בנו של קל וחומר כשנטענות טענות בדבר נזקים שנגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים של החברה בפרויקטים השונים. כמתחייב ממצב דברים זה פעלו הנאמנים לוודא מראש כי קיימים כיסויים ביטוחיים נאותים שאינם שנויים במחלוקת לחברה ולנאמנים. כמו כן ביקשו הנאמנים לפעול להארכת הפוליסות כדי לקדם אפשרות של הפעלת החברה ופעילות של צוותים מטעם החברה באתרים השונים.

28. בנוסף, רובן המוחלט של תביעות החוב שהתקבלו בידי הנאמנים עוסק בתקלות, ליקויים ואירועים החוסים או שעשויים לחסות תחת פוליסות הביטוח של החברה. הנאמנים פעלו לשם קידום הטיפול בתביעות אלה.

29. כפי שדווח לבית המשפט הנכבד, הנאמנים זכו בדרך כלל לשיתוף פעולה מן הגורמים השונים הקשורים לנושא הביטוח. אלא שבכל הנוגע לאיילון חברה לביטוח בע"מ (להלן: "איילון"), הרי שהמידע והתשובות שניתנו על ידה היו חסרות וחלקיות – מצב שהותיר הן את הנאמנים והן את סוכנות הביטוח המנוסה-ביותר המטפלת בחברה (פלתורס) במצב של חוסר וודאות בלתי סביר. דיווח ראשון בהקשר זה נמסר לבית המשפט הנכבד בסעיף 96 לדו"ח הנאמנים (בקשה 67).

30. כפי שדווח לבית המשפט הנכבד, קבוצת לוזון, משיקוליה, פעלה למניעת המשך תוקף פוליסות הביטוח של החברה באיילון (בדרך של גריעתה מרשימת המבוטחים), וגם ממנה לא זכו הנאמנים לכל שיתוף פעולה, בלשון המעטה. משיחה עם ב"כ איילון ניתן היה להבין כי איילון רואה בקבוצת לוזון כבעלת פוליסות הביטוח של החברה (עד היום לא הובהר על מה מבוססת טענה זו), ולטענת איילון קבוצת לוזון ביקשה לגרוע את החברה מפוליסות אלה.

31. כדרך פעולה זו, כך נהגה איילון בכל הנוגע לבקשה של הנאמנים (באמצעות סוכנות הביטוח) לפעול להארכת תקופת פוליסות הביטוח הקיימות של החברה באיילון - פוליסות אשר נמסר לנאמנים בשעתו כי עמדו לפקוע ביום 29 בפברואר, 2020. הנאמנים עמדו בקשר בעניין זה עם נציגי סוכנות פלתורס במספר הזדמנויות, וכן שוחחו בעניין עם ב"כ המבטחת, אולם ללא הועיל.

יודגש, כי בקשת הנאמנים בהקשר זה היתה בקשה פשוטה ביותר, להאריך את תקופת הביטוח הקיים, כפי שהוא, על הפרויקטים הקיימים והמוכרים, באותם תנאים, מבלי להתחיל כל פרויקט חדש או עניין חדש. אלא שאפילו בקשה זו לא זכתה לכל התייחסות בכתב, חיובית, שלילית או בכלל, מאת איילון ו/או מאת מי מטעמה, למעט תשובה מעורפלת שניתנה ולפיה איילון לא תאריך את הביטוח... מחמת התנגדות או אי-הסכמה של קבוצת לוזון.

32. בהתקרב המועד הנ"ל לפקיעת פוליסות הביטוח, ובהעדר תשובה מאת איילון באשר להארכת התוקף (פרט לתשובה השלילית שנמסרה בעל-פה ובאקראי כאמור לעיל), ועל מנת שלא להיוותר ללא אפשרות למצות את הכיסוי הביטוחי ביחס למקרים הרלוונטיים, מסרו הנאמנים לאיילון הודעה בכתב על כל מקרי הביטוח הידועים להם, ובכלל זאת על כל הדרישות שהתקבלו אצל הנאמנים לאחרונה בנוגע לכל הפרויקטים הקיימים ודרשו מחברת הביטוח לכסות את הסכומים הנתבעים בסכום של עד 1,252,112,051 ₪ (מובן שבכל מקרה של נזק מבוטח שאינו נובע מהתנהלות חברת הביטוח קיים גבול לכיסוי ביטוחי שאיילון כמבטחת תעמוד עליו). למכתב זה צרפו הנאמנים טבלה המפרטת את סכומי התביעות, הרקע העובדתי לכל תביעה, פירוט מלא של הנזקים הנתבעים וסכום הנזק הכולל בכל פרויקט. כמו כן צורף גם דיסק שעליו העתקים של כל התביעות המפורטות על נספחיהן.

33. לאחר שגם דרישה זו לא נענתה בטיפול או לפחות בקבלת ההודעה על מקרי הביטוח, פנו הנאמנים לבית המשפט הנכבד ביום 27.2.2020 בבקשה דחופה להורות לאיילון לבדוק ולהשיב עניינית ובמועד שיקבע בית המשפט הנכבד, להיקף אחריותה לנזקים מבוטחים הנתבעים על ידי נושים של החברה בתשובה למכתבי הדרישה ששלחו הנאמנים לאיילון (בקשה מס 96). במסגרת אותה בקשה עתרו הנאמנים כסעד זמני דחוף - להורות על הארכה זמנית של תוקף פוליסות הביטוח הקיימות של החברה בכל הנוגע לתביעות הנזכרות במכתבי הדרישה הנ"ל עד למועד שיוורה בית המשפט הנכבד, באופן שאם בית המשפט הנכבד יקבע (בניגוד לעמדת הנאמנים) כי נדרשים הליכים פרוצדוראליים או אחרים לצורך קבלת כספי הביטוח לפי הפוליסות הקיימות ונכון ליום 29.2.2020 – איילון לא תוכל לטעון כי פרוצדורות אלה לא קוימו בטרם הסתיימה תקופת הביטוח. בנוסף, ולגופו של עניין, התבקש בית המשפט הנכבד לחייב את איילון לשלם לקופת הנאמנים את תגמולי הביטוח המגיעים לפי כל הפוליסות הקיימות, בצירוף פיצוי מלא בגין נזקים שנגרמו בשל מעשים ומחדלים של איילון שיקבעו גם הם בהחלטת בית המשפט הנכבד ובנוהל שיקבע.

34. ביום 27.2.2020 נעתר בית המשפט הנכבד לבקשה להוצאת צווים ארעיים נגד איילון, ובכלל זאת הוראה על הארכת תוקף פוליסות הביטוח של החברה בחברת איילון עד להחלטה אחרת.

35. בעקבות הוצאת הצווים על-ידי בית המשפט הנכבד, קיימו הנאמנים שיחות עם ב"כ איילון על יתר חלקי הבקשה ודרישות הנאמנים, ובסופו של דבר הושגה התחייבות איילון לבדוק את התביעות הקיימות ולטפל בהן – הכל בהתאם להסדר מפורט שנחתם עם איילון והוגש לאישור בית המשפט הנכבד ביום 8.3.2020.

36. ביום 9.3.2020 אישר בית המשפט הנכבד את הסכמת הצדדים במסגרת ההסדר המוסכם הנ"ל ונתן לה תוקף של החלטה כמבוקש.

ד. הליכי מכר והסדר נושים

37. החברה נשוא הליכים אלה הוקמה והתאגדה בישראל בחודש יולי 1998 כדי לשמש הזרוע הביצועית של קבוצת דורי הוותיקה, והפכה במשך השנים לאחת מחברות הבניה הגדולות והמובילות בישראל. החברה מתזיקה בסיווג קבלני מסוג 5 בקבוצת סיווג ג', שהוא הסיווג הקבלני הגבוה ביותר בענף הבנייה לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988.

38. עם כניסתה של החברה להליכי חדלות פירעון (ותקופה ארוכה לפני כן) עיקר עיסוקה של החברה היה בטיפול בהשלמות ותיקונים של ליקויי בנייה וכן טיפול באחריות בדק לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וההסכמים שעליהם חתמה.

39. בהמשך לבקשת הנאמנים ולהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 5.1.2020 (בקשה מס' 75), הנאמנים פועלים זה מכבר לאיתור רוכש או משקיע פוטנציאלי שיהפוך לבעלים של כל מניית החברה, תוך העמדת משאבים מתאימים שיאפשרו לקדם הסדר נושים לפי העקרונות דלהלן (בהמשך להחלטה מיום 12.2.2020 נפרט את הדברים תוך הוספת הבהרות כמבוקש):

39.1. במסגרת ההסדר יהיה המציע לבעלים של 100% ממניות החברה על כל המשתמע מכך, תמורת תשלום תמורה בסכום שייקבע.

39.2. ההסדר יציע שירותי בדק¹ לכל הפרויקטים שלא יוסדרו בהסדרים ספציפיים.

בהקשר זה נזכיר כי לפי המתווה הנדון בהקשר של ההסדרים הספציפיים, המזמינים יטפלו בעצמם בכל נושא אחריות הבדק בפרויקטים נשוא ההסדרים הספציפיים. היינו הפשרה כוללת סילוק סופי של טענות או דרישות כלפי החברה בהקשר של קבלת הודעות בגין דרישות בדק, בדיקה או תיקון ליקויים וכיוצא"ב. החברה לא תידרש אפוא לספק שירותי בדק בפרויקטים שהוסדרו בהסדרים ספציפיים.

מקור מימון לביצוע עבודות הבדק בפרויקטים שלא יוסדרו באופן ספציפי יהיה אחד מבין אלה:

(1) אם העבודה הנדרשת מכוסה בפוליסת ביטוח, תשלום העלות מתוך הכיסוי הביטוחי; או-

(2) אם יזם הפרויקט מחזיק בערבות בנקאית להבטחת עבודות הבדק - ישולמו העלויות על מתוך מקור זה עד גובה הערבות הבנקאית שנועדה לצורך כך; או-

(3) במקרים האחרים, היינו במקרה שהדייר/מזמין זכאי לשירותי בדק שאינם מכוסים בפוליסת הביטוח ואינו מחזיק בערבות בנקאית להבטחת ביצוע עבודות כאלה (או שהתביעות עלולות על סכום הערבות הבנקאית/או הביטוח (לפי העניין), ישלמו מזמיני העבודה את עלות התיקון לחברה על בסיס מחירון מקובל שיקבע ויאושר מראש כחלק מן ההסדר והוצאות ממשיות אלה יהיו חובות (בלתי מובטחים) של החברה כלפי הגורם המשלם או זה שישא בעלות העבודות.

¹ הכוונה לשירות של תיקון אי-התאמות כאמור בסעיפים 14(1)-(5) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (וסעיפים אלה בלבד) הכל בכפוף למוגבלות ולתנאים הקבועים למתן שירותים כאמור בדין ובפסיקה, וכן בשים לב, בין היתר למועד הפנייה, מהות אי-ההתאמה הנטענת והחווה עליו היא נסמכת.

39.3. על מנת לשמור על מקצועיות ההחלטות בדבר זכאות לשירותי בדיק, מחיר השירות, לוח זמנים לביצוע, ולוודא יעילות מירבית של התהליך, ההחלטה בדבר הזכאות לשירותי בדיק, כמו גם קביעת המחיר המתאים לשירותי הבדיק הנדרשים בכל מקרה, ימסרו למהנדס בניין שימונה על-ידי כבי בית המשפט במסגרת ההסדר (להלן: "המומחה") ובהקשר זה יוצע, בין היתר, להחיל את הכללים הבאים:

39.3.1. לפני ביצוע כל עבודות לתיקון במסגרת שירותי בדיק החברה תפנה למומחה, ותקבל מראש ובכתב את אישורו לביצוע העבודות והיקפן. אישור המומחה יהווה תנאי לביצוע עבודות על ידי החברה, ולא תבוצע כל התחשבות בין הצדדים בגין עבודות שיבוצעו ללא אישור מראש ובכתב מאת המומחה ו/או עבודות שיבוצעו מעבר להיקף שיאושר בכתב ומראש על ידי המומחה.

39.3.2. הכרעת המומחה בנוגע לאחריות החברה בקשר עם שירותי בדיק תהיה סופית ותחייב את החברה, את הנאמנים, את מזמיני העבודה ואת הזכאים לכל דבר ועניין כהכרעה של מומחה ולא כבורר (ללא זכות ערעור), ותחייב את הצדדים כאילו הוסכמה עליהם מלכתחילה.

39.3.3. כדי להבטיח עבודה יעילה של המומחה ושל ביצוע עבודות הבדיק, עלויות העסקת המומחה ישולמו על ידי היזם בכל פרויקט שישתמש בשירות, אולם ימומנו בסופו של דבר בדיוק לפי האפשרויות שתוארו לעיל:

(1) אם היזם מחזיק בערבות בנקאית – היזם יהיה רשאי לגבות את הסכום שישלם בפועל בגין שירותי הבדיק מתוך הערבות הבנקאית המוחזקת על-ידו ונועדה להבטחת שירותי הבדיק באותו פרויקט בלבד (בכל מקרה הכוונה היא שיישמר העיקרון שבו נושים בפרויקט אחד אינם מסבסדים נושים של פרויקט אחר).

(2) ככל שלפי בדיקת המומחה שירותי בדיק מסוימים מכוסים על ידי ביטוח כמפורט לעיל – עלות שירותי הבדיק תכוסה מתוך הביטוח.

(3) ככל שלפי בדיקת המומחה שירותי בדיק מסוימים מכוסים על ידי אחריות של קבלני משנה - תפנה החברה דרישת ביצוע לקבלני המשנה לפי העניין. במקרה של ביצוע בפועל של עבודות או שירותים על-ידי קבלן משנה, החברה תהיה זכאית לתשלום בשיעור מוסכם מתוך עלות ביצוע העבודות שבוצעו על ידי קבלני משנה (העלות תחושב על בסיס "מחירון דקל"), לכיסוי עליות הנהלה וכלליות.

נציין כי במקרה שאף אחת מהאפשרויות הנ"ל לא תהיה ישימה, הרי שהיזם יעמוד ממילא בברירת המחדל הקבועה בחוק, ולפיה היזם כמוכר דירה מספק שירותי בדיק לדיריים. כאמור, בכפוף לזכויות היזם לפי החוק ולפי ההסכם עם החברה, היזם יוכל לתבוע כל סכום ששילם על חשבונו כתביעת חוב בלתי-מובטחת מקופת הנאמנים.

39.3.4. החברה תודיע לנאמנים אחת לרבעון על שירותי בדיק שנבדקו על-ידה, באמצעות דיווח שיכלול זכות הפונים/הזכאים, זיהוי הנכס/הדירה, מהות אי-ההתאמה שנטענה, החלטת המומחה, ואופן הטיפול על ידי החברה. הפירוט יכלול גם את הסכום שנדרש ושולם בקשר עם כל שירות.

39.4. כאמור, חובות העבר של החברה (לרבות תביעות חוב המבוססות על הוצאות בגין שירותי בדיק שלא ימומנו מתוך ערבויות בנקאיות ו/או תביעות ביטוח כאמור לעיל), יוסדרו במסגרת הסדר נושים. כמו כן יקבעו במסגרת ההסדר זכויות ונכסים שלא יכללו בעסקה עם המציע (היינו שיישארו למרות העסקה אצל הנאמנים), ובכללן זכויות תביעה כלפי נושאי משרה, צדדים קשורים וצדדים שלישיים.

בין היתר, הרוכש לא יהיה זכאי לכספים, הזכויות והנכסים שיוחרגו מהעסקה במסגרת הסדר הנושים, ובהם מזומנים ושווי מזומנים כפי שהיו בידי החברה ו/או הנאמנים במועד הסגירה; כל זכות לתמורה ו/או תשלומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה בגין עבודות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה עד ליום הסגירה; כל זכות לפיצוי ו/או שיפוי בגין נזקים ו/או הוצאות שנגרמו לחברה ו/או שהחברה הוציאה ו/או תוציא עד ליום הסגירה; כל זכויות תביעה, הכספיות והאחרות, של החברה כלפי אדם או תאגיד כלשהו, לרבות נושאי משרה ו/או צדדים קשורים ו/או דירקטורים ו/או בעלי השליטה, לרבות כל טענה, תביעה או דרישה במסגרת הליכים משפטיים ו/או הליכי הוצאה לפועל, השגות לרשויות המס, וכיו"ב, שעילתן עד למועד אישור העסקה, וכן כל זכות להגשת תביעה משפטית או לנקיטת הליכי גבייה על-ידי החברה (בלי קשר למועד הגשתה), שעילתה בתקופה שעד למועד אישור העסקה, למעט זכויות והטבות מס באשר הן; כל זכויות החברה מכוח פוליסות ביטוח ו/או תביעות ביטוח קיימות נכון למועד הצעה זו וכל תביעת ביטוח או זכות לתביעת ביטוח של החברה (בלי קשר למועד פתיחתה) שעילתן בתקופה שעד למועד אישור העסקה, וכן זכויות החברה ועובדיה כלפי ביטוחי מנהלים, קופות וכיוצא באלה. כל אלה ישמשו כמקור נוסף ללכיסוי הוצאות ההפעלה, כיסוי הוצאות ההסדר ופירעון חובות החברה לנושי החברה.

40. בידי הנאמנים טיוטה של הצעה קונקרטית שטרם נחתמה, ובהקשר זה מתנהל מו"מ. כמו כן אצל הנאמנים התקבלו פניות של גורמים נוספים המתעניינים ברכישת החברה בתנאים הני"ל, אך לא קודמו עד כה. היערכות המשק כנגד מגפת הקורונה גורמת למתעניינים אחרים "לשבת על הגדר", והנאמנים סבורים שנכון לאפשר מיצוי האפשרויות תוך התחשבות בנסיבות המיוחדות ביותר שבהן נמצא המשק בימים אלה. כאמור למעלה, הנאמנים פועלים ויעשו בכל מקרה כל מאמץ להביא בפני בית המשפט הנכבד הצעה לאישור שאליה ניתן יהיה להתייחס באופן ספציפי.

41. בהקשר זה הנאמנים מוצאים לנכון לציין, כי באופן טבעי, ככל שירבו ההסדרים הספציפיים הכוללים סילוק טענות ותביעות מצד יזמים ו/או מזמיני עבודה בין היתר בכל הנוגע לשירותי בדיק, כך יקטן ויתוחם היקף שירותי הבדיק שיידרשו במסגרת ההסדר, וכך ייקל להגיע להסדר כזה וגדלים הסיכויים לאישורו.

ה. גביית כספים שהיו כפופים לעיקולים זמניים

42. נושא נוסף שעדין תובע זמן רב מאוד במסגרת הליכי חדלות הפירעון דנן, הוא נושא גביית כספים של החברה שהוחזקו עד צו הפתיחה בהליכים בידי מחזיקים מכח צווי עיקול זמניים. הגם שנושא זה מוסדר כדבעי בחוק, והגם שהחוק בהקשר זה ידוע מימים ימימה, גם כחלוף שלושה חודשים מאז צו בית המשפט הנכבד בדבר העברת הכספים לידי הנאמנים – חלק מהמחזיקים טרם עשו כן.

43. כמפורט בדו"ח הנאמנים מס' 1, עובר להליכים בתיק זה הוטלו עיקולים זמניים על כספים של וזכויות כספיות של החברה בסך של 16,300,000 ₪. סכומים אלה עוכבו בשל עיקולים זמניים שהטילו התובעים השונים במסגרת תביעות כספיות שהוגשו בגין פרויקט מגדלי הצעירים, כדלקמן:

שם המחזיק	סכום
1. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	₪ 4,500,000
2. גזברות בית המשפט	₪ 2,300,000
3. גיי טי אס פאור סולושנס לימיטד	₪ 1,300,000
Wood Group Turbine Services Holdings Ltd	

4.	קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה	3,500,000 ₪
5.	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	1,100,000 ₪
6.	AIG חברה לביטוח בע"מ	900,000 ₪
7.	נציגות מגדלי תל אביב	2,700,000 ₪
	סה"כ	16,300,000 ₪

44. כזכור, בסעיף 33 להחלטה מיום 8.12.2019 בדבר פתיחה בהליכים נתן בית המשפט הנכבד את דעתו על נושא זה והורה בין היתר, כי-

"סעיף 29(4) לחוק קובע כי עם מתן צו לפתיחת הליכים: 'לא יהיה ניתן להטיל עיקול על נכס מנכסי קופת הנשייה; עיקול שהוטל על נכס כאמור לפני מתן הצו לפתיחת הליכים, למעט עיקול שדינו כדין משכון לפי סעיף 12א לפקודת המסים (גבייה) – בטל'. דברים אלה ברורים והם אף תואמים את הדין שקדם לחקיקת החוק בנוגע למיקומם של עיקולים זמניים במערך סדרי הנשייה של חברה בחולות-פירעון.
[...]

34. בנסיבות אלה אני מורה על ביטול העיקולים שהוטלו על כספי החברה ועל העברת כספים אלה לידי הנאמנים"

בקשת רשות ערעור שהוגשה על החלטת בית המשפט בעניין זה במסגרת ע"א 8364/19, נדחתה על ידי בית המשפט העליון בהחלטה מיום 6.1.20 בה נקבע כי דינם של אותם כספים להגיע לקופת הנאמנים, כאמור בהחלטת בית המשפט הנכבד.

45. למרבה הצער, למרות הוראות ברורות מאת בית המשפט הנכבד, הטיפול בנושא זה טרם מוצה.

46. מבין המחזיקים הני"ל, מחזיקים מס' 2, 3 ו-6 העבירו לקופת הנאמנים את הכספים שהחזיקו, חלק הועבר לאחר הליכים משפטיים מול מעקלים ו/או מחזיקים וחלק דרש תכתובות ו/או פניה נוספת לבית המשפט הנכבד ובסופו של דבר התקבל בפועל. בכל הנוגע למחזיק מס' 4 - הנאמנים מקווים שהדבר יבוא על פתרונו בקרוב.

47. מחזיקים 1 ו-7 נמנעו מלקיים את החלטות בית המשפט הנכבד, ואף סירבו לבצע את ההחלטות לאחר דרישות נוספות מהנאמנים. כנגד מחזיקים אלה תלויות בקשות לפי פקודת בזיון בית המשפט, ואין לנאמנים אלא לקוות שמחזיקים אלה יתנו את הדין על הפרת צווי בית המשפט הנכבד ועל הטרחה הבלתי-נסבלת שהם גורמים ביודעין גם לבית המשפט הנכבד וגם לנאמנים.

1. סיכום

48. כעולה מן הפירוט דלעיל, במהלך התקופה האחרונה חלה התקדמות משמעותית ביותר בקידום הסדרים ספציפיים שחשיבותם קריטית לצרכי השאת הדיבידנד לכלל נושי החברה והגעה להסדר נושים, והסדר בנוגע לשישה פרויקטים משמעותיים ביותר כבר נחתם ואושר על ידי בית המשפט הנכבד. כמו כן הובהר כי אפשרות למכירת החברה אינה בגדר תקווה או משאלה אלא מתנהל מו"מ קונקרטי שאם יושלם בהצלחה ניתן יהיה להציע הסדר נושים שיכלול לא רק הסדרת חובות קיימים אלא גם פיתרון פרקטי הכולל המשך פעילות של החברה במתן שירותי בדק.

49. במצב דברים זה האינטרס הקולקטיבי של נושי החברה הוא מתן הזדמנות לנאמנים להגיע להסדרים כמפורט לעיל, כדי להקטין במידת האפשר את היקף התביעות התלויות ועומדות, להגדיל את מאסת הנכסים, ולהקטין את היקף ההוצאות הצפוי. הסדר נושים נראה בנקודת זמן זו בר השגה, והנאמנים מבקשים לאפשר את השגת המטרה באמצעות הארכת הצווים כמפורט לעיל.

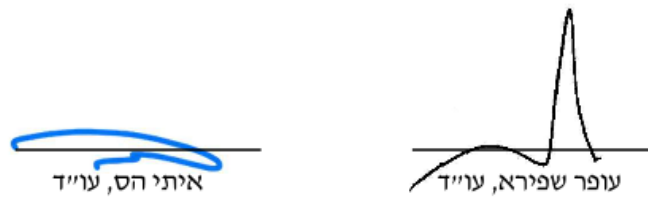
50. דו"ח זה אינו מתיימר לסכם את כל עבודת הנאמנים בתקופה שחלפה מאז הגשת הדו"ח הקודם. יודגש, כי הנאמנים מנהלים במקביל חקירות, מטפלים במתן התייחסות לפניות של צדדים שונים, להחלטות של ערכאות אחרות, וכמובן ניהול הליכים מול נושים המבקשים להוציא את עצמם מן הכלל ולנצל את המצב לשיפור מעמדם או מצבם המשפטי.

51. בהתייחסות ללוחות הזמנים מתבקש בית המשפט הנכבד לקחת בחשבון שלמרות עבודה מאומצת ביותר של הנאמנים על צוותיהם, קיימים בימים אלה אילוצים חסרי תקדים במשק המעכבים התקדמות טיפול בנושאים מסוימים שאינם קשורים בפעילות הנאמנים או במצב רגיל כלשהו.

כמו כן, בהינתן צווי החירום המתוארים בסעיף 9 לעיל, הנאמנים סבורים כי יתכן שהצווים הנ"ל כשלעצמם יוצרים הארכות מועדים אוטומטיות שאינן דורשות צווים נוספים, ומבחינה פרוצדוראלית יתכן שהצווים עומדים בעינם בכל מקרה עד תום מצב החירום הנ"ל (היינו נכון להיום לפחות עד יום 16.4.2020).

52. כך או כך, העובדות המתוארות לעיל מראות שקיים סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד, בדרך של מכירת פעילותו העסקית בשילוב עם הסדר נושים.

53. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו להפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי כאמור בסעיף 23(א)(1) לחוק, להאריך את תוקפם של הצווים שנקבעו בצו לפתיחת הליכים עד להחלטה אחרת, וכן להורות לנאמנים להגיש דו"ח מעדכן בתוך 60 יום מהיום.



נאמנים

של א. דורי בניה בע"מ
(בחדלות פירעון)

תל אביב, היום 29 במרץ, 2020.