

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, ח.צ. 520039660

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר ברטוב ו/או שמרית מלמן ואח'

ממשרד עוה"ד שמענוב ושות'

ממגדלי הארבעה, רח' הארבעה 30 (מגדל דרומי) קומה 34

תל אביב, 6473926

טל': 03-6111000 ; פקס: 03-6133355

המבקשת

1. א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון)

ח.פ. 512660341 (להלן: "החברה")

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

ע"י ב"כ ארז דויד ו/או סהר אלמלך 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 אנג'ל-כץ ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 (קומה 47), תל-אביב, 6789141

טל': 03-6078607 ; פקס: 03-6078666

דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

3. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

המחלקה המשפטית- מחלקת ערעורים לעליון

מרחוב יפו 216, בית "שערי העיר", ירושלים 94383

טלפון: 02-5311711 פקסימיליה: 02-5311741

המשיבים

תגובת המשיבים 1-2 לבקשה לעיכוב ביצוע

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד (כבוד השופט עוזי פוגלמן) מיום 5.7.20, מתכבדים עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, המשיבים 2 (להלן: "הנאמנים") להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד את תגובתם ותגובת החברה, המשיבה 1, א. דורי בניה בע"מ (להלן: "החברה") לבקשה שהגישה בעלת השליטה בחברה, קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה

בע"מ (להלן: "בעלת השליטה"), לעיכוב ביצוע החלטת כב' בית משפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת איריס לוי-עבודי) מיום 28.6.20 במסגרת חדל"ת 17156-10-19 (להלן: "ההחלטה").

כמפורט בהרחבה להלן, עסקינן בבקשה שאין לה כל בסיס או הצדקה עובדתיים, משפטיים או מוסריים. בקשה זו של בעלת השליטה הממשיכה לעכב בידה כספים של החברה - ראויה לסילוק על הסף, ולחילופין לדחייה לגופה, תוך חיוב המבקשת, בעלת השליטה, בהוצאות משמעותיות. זאת, נוכח כל אחד מן הטעמים שיפורטו להלן, וקל וחומר מצירופם כולם יחד:

א. ההחלטה נשוא הערעור הינה החלטה לפי פקודת ביזיון בית המשפט אשר ניתנה בעקבות הפרה וביזיון של החלטה קודמת, אופרטיבית (להלן: "ההחלטה המקורית"), שבה הורה כב' בית המשפט קמא לקבוצת לוזון (ביחד עם אחרים) להעביר לידי החברה את הכספים נשוא ההליך. יודגש, כי ההחלטה המקורית ניתנה ביום 8.12.2019 במסגרת צו פתיחת הליכים נגד החברה. המבקשת, בעלת השליטה בחברה שהיתה צד להליך, לא הגישה עליה ערעור וההחלטה היא הפכה להיות חלוטה וסופית (ראה פירוט בהחלטה נשוא הערעור). הערעור שבכותרת הינו ערעור על החלטה שניתנה לפי פקודת ביזיון בית המשפט, היינו שלכל היותר ניתן היה לעתור במסגרתו לעכב את הסנקציות שהוטלו על המבקשת בשל ביזיון ההחלטה המקורית (שעליה לא הוגש ערעור), אולם ברור כשמש שלא ניתן לעתור לעכב ביצוע של ההחלטה המקורית, החלוטה, שעליה לא הוגש ערעור מעולם.

מיותר להוסיף, כי דיון בערעור על החלטה בדבר ביזיון בית משפט אינו מקום לערער על ההחלטה שאותה המבקשת ביצעה ביוזמה; למעשה, הפיכת הדיון בביזיון לדיון בערעור על ההחלטה הראשונה שמועד הערעור עליה חלף לפני כחצי שנה (!) תהיה בבחינת מתן פרס למעוולת, וזלזול בכל יתר הצדדים להחלטה המקורית שביצעו את ההחלטה כלשונה וללא צורך בהליכי ביזיון.

יושם אל לב, כי במסגרת בקשת עיכוב ביצוע המבקשת עותרת להעמיד את עצמה במצב טוב יותר מזה שהיתה ערב הדיון בבקשת הביזיון נשוא הערעור. היינו, כאילו הביזיון "שיפר" את מצבה. תוצאה כזו היא בלתי סבירה ובלתי הוגנת בעליל.

מיותר להוסיף כי בקשת "עיכוב ביצוע" של החלטה לפי פקודת ביזיון בית המשפט כמוה כבקשה להיתר להמשיך בביזיון. בעלת השליטה עותרת בעצם למנוע מהנאמנים וכלל הנושים לממש החלטה סופית שניתנה על ידי כב' בית המשפט קמא עוד בחודש דצמבר 2019 שעליה לא הוגש ערעור, וכן למנוע מהנאמנים וכלל הנושים כספים שניתנו החלטות ברורות על העברתם לידי הנאמנים, וזאת על בסיס טענות בעלמא של המבקשת. בקשה כזו ראויה לדחייה מכל וכל.

ב. ההחלטה נשוא הערעור הינה החלטה שבה המבקשת חויבה בהעברה של סכום כספי. בהיות הדיון נושא כספי גרידא, ברור לחלוטין שאין מקום לעיכוב ביצוע, אין כל חשש שלא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו, ולא בכדי המבקשת עצמה אינה מצליחה למנות בבקשתה כל עילה אמיתית המצדיקה חריגה מן ההלכה הנהוגה מימים ימימה שלפיה אין מקום לעיכוב ביצוע פסק דין כספי.

דברים אלה חזקים שבעתיים בהינתן שהמבקשת נדרשה להעביר לקופת הנאמנים, ומסרבת לבצע, הם כספים שאותם היא-עצמה מודה שהחזיקה במשך שנים (!) כמחזיקה תחת צווי עיקול שהיו בתוקף עד מתן ההחלטה המקורית בדבר העברתם לקופת הנאמנים. היינו, מדובר בכספים שאילולא ההחלטה ממילא אין ולא היתה למבקשת זכות להשתמש בהם. במובן זה, בקשת עיכוב הביצוע דנן היא חצופה מאין-כמוה, כיוון שלמעשה המבקשת עותרת להעמיד את עצמה במצב טוב יותר ממה שהיתה ערב פתיחת הליכי חדלות הפירעון, בבחינת "הרצחת וגם ירשת".

ג. זאת ועוד. ההחלטה נשוא הערעור חייבה את המבקשת להעביר סכום שהוחזק אצלה כמעוקל (והיא הודתה פעמים רבות ביותר בהחזקתה בו כמעוקל) לקופת הנאמנים, וזאת בהתאם לסעיף מפורש בחוק חדלות פירעון. מדובר בהעברה המתבקשת לפי החוק ולידי בעלי תפקיד המהווים ידו הארוכה של בית המשפט של חדלות פירעון. נזכיר, כי הנאמנים פועלים אך ורק בהתאם להוראות בית המשפט של חדלות פירעון, וממילא אין כל חשש שהסכום שיועבר יתכלה, יאבד או שלא ניתן יהיה להשיבו. ממילא גם לא קיים חשש רחוק שלא ניתן יהיה להחזיר את המצב לאחור, גם אם היה סיכוי משפטי כזה.

גם במבט-על המתייחס למאזן נוחיות ואינטרסים, אין כל היגיון להתיר למבקשת להחזיק בכספים שאינם שייכים לה, בהיפוך מהחלטה חלוטה של כב' בית המשפט קמא, לעומת הפקדתם לאלתר בקופת הנאמנים המפוקחת על-ידי בית משפט.

ד. לא זו אף זו. מדובר בערעור חסר סיכוי לחלוטין. למרבה הצער, אין זו הפעם הראשונה שצו בית המשפט הנכבד קמא, בדבר העברת כספי העיקולים לקופת הנאמנים, מגיע לדיון בפני בית משפט נכבד זה. תשומת לב בית המשפט הנכבד תופנה אל החלטה שנתן כבר בית משפט נכבד זה בבקשת עיכוב ביצוע שהוגשה על ההחלטה המקורית בדבר העברת הכספים נשוא אותו עיקול (בר"ע 8364/19); בית משפט נכבד זה (כב' השופט מינץ) דחה ביום 17.12.19 את בקשת עיכוב הביצוע ההיא, שהוגשה במסגרת בקשת רשות ערעור על ההחלטה המקורית, ועל ידי נושה של החברה. בהינתן החלטתו הקודמת של בית משפט נכבד זה במסגרת בר"ע 8364/19 הנ"ל, ראוי היה לומר קל וחומר על המבקשת דנא שהיא צד קרוב (בעלת השליטה בחברה) שאפילו לא טרחה לערער על ההחלטה המקורית, ומתיימרת להביא בחודש יולי לעיכוב ביצוע החלטה שניתנה בחודש דצמבר אשתקד, והכל במסגרת דיון בסנקציות על ביזיון בית המשפט.

ה. גם עובדתית מדובר בערעור שמבטא עזות מצח שאין כמוה מצד בעלת השליטה. כפי שיבהירו הנאמנים בהרחבה במסגרת הדיון בערעור, לא רק שהמבקשת לא ערערה ולא ביקשה לערער על ההחלטה המקורית שחייבה אותה להעביר את הכספים במסגרת צו הפתיחה בהליכים, אלא שמדובר בכספים שהמבקשת עצמה הצהירה בפני בית המשפט הנכבד קמא במספר הזדמנויות שהינם כספים של החברה ויועברו לידי בעלי התפקיד שימונו לה. כפי שיוכח, המבקשת הצהירה במפורש שמדובר בכספים המוחזקים מכח עיקולים והיא-עצמה עתרה ליתן צו שיורה על העברת כל הכספים נשוא העיקולים לידי בעלי התפקיד שימונו. סירובה של בעלת השליטה לעמוד מאחורי מצגיה-שלה וניסיונה לבנות מחדש מציאות דמיונית שבה ביצעה כביכול קיזוז רטרואקטיבי בכספים – הם ביזיון בית המשפט במלוא מובן המילה, בהינתן שיש בהם לכל הפחות ניסיון להטעיה של כב' בית המשפט של חדלות פירעון. גם בהקשר זה החלטת כב' בית המשפט קמא מדברת בעד עצמה.

ו. ולא פחות מכך: ההחלטה נשוא הערעור, בכל הכבוד, אינה החלטה תקדימית, חדשנית, או שמעוררת איזו סוגיה משפטית רחבה המצדיקה ערעור. מדובר בהחלטה קונקרטית הנשענת על תשתית עובדתית קונקרטית, מצגים שניתנו על ידי בעלת השליטה, ודיונים שהתקיימו בפני כב' בית המשפט קמא. יתירה מזו. תשומת הלב שבית המשפט הנכבד קמא איפשר למבקשת להגיש בקשה בדבר זכותה בכספים, כך שזכויותיה-הנטענות (והמוכחות מכל וכל) לא נפגעו, וככל שיש לה טענות וזכויות בכספים -אלה ידונו כמתחייב בהליכי חדלות פירעון במסגרת הליכי חדלות הפירעון. בנסיבות אלה אין ולא היה מקום לעשיית דין עצמית על ידי בעלת השליטה, לא היה מקום מצידה לבזות את ההחלטה המקורית, וקל וחומר שאין מקום לדון בערעור ההחלטה האוכפת על המבקשת לקיים את ההחלטה המקורית כפי שקיימו אותה יתר המחזיקים, בעוד שזכויותיה המהותיות, ככל שקיימות, יוכרעו בנפרד כפי שהורה כב' בית המשפט קמא.

כאמור, די היה בקיומו של אחד מהנימוקים דלעיל כדי להביא לדחיית הבקשה לעיכוב ביצוע. אולם קיומם המצטבר של כל הנימוקים דלעיל מוביל למסקנה כי מוטב היה לבקשת עיכוב הביצוע אילולא הוגשה.

כפי שבית המשפט הנכבד יראה להלן, עסקינן בבעלת שליטה בחברה חדלת פירעון, המבקשת לעצמה יחס מיוחד ומועדף לעומת כלל נושי החברה, ובעוד מחזיקים אחרים נדרשו באותה החלטה להעביר את כספי העיקולים ועשו זאת, בעלת השליטה מתיימרת להחזיק בכספים ולנהל התדיינויות ארוכות תוך השחתת זמנן של ערכאות המשפט ושל הנאמנים ללא הרף.

אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את בקשת עיכוב הביצוע, כמו גם את הערעור שבמסגרתו הוגשה, ולחייב את המבקשת בהוצאות הנאמנים, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ.

להלן התגובה:

א. רקע עובדתי

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341, היא חברה העוסקת בניהול וביצוע של עבודות בניה ("קבלן מבצע") בפרויקטים קבלניים בישראל.
 2. ביום 12.10.2010 התקשרה החברה עם קבוצת רכישה בהסכם בנייה להקמת שני מגדלי מגורים ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, בפרויקט המכונה "מגדלי תל אביב" (להלן: "הפרויקט").
 - בין החברה לבין הדיירים בפרויקט התגלעו מחלוקות בשל טענות הדיירים לאיחור במסירה, כאשר מנגד טענה החברה כי האיחורים במסירת הפרויקט נבעו מסיבות שלא היו בשליטתה והצדיקו את הארכת משך ביצוע הפרויקט עד למועד המסירה בפועל. עקב המחלוקות בין הצדדים הגישו חלק מהדיירים בפרויקט תביעות כנגד החברה בת"א 23304-11-15 **בר לבב ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ**, ת"א 32905-01-17 **שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ** ו-ת"א 27502-05-17 **אורי פיינטוך נ' א. דורי בניה בע"מ** שנדונו בפני כב' בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "תביעות הדיירים").
 3. במסגרת תביעות הדיירים הנ"ל הטילו התובעים שם בשנים 2016 ו-2017 עיקולים זמניים על זכויותיה של החברה אצל מחזיקים שונים בסך כולל של 16,300,000 ₪ (להלן: "כספי העיקולים"). בין המחזיקים היתה גם המבקשת (בעלת השליטה), אשר הודתה והודיעה בשעתה כי בהתאם לצווי העיקול היא מחזיקה ותחזיק בפקדון מיוחד ונפרד סך של 4,500,000 ₪ של החברה שנמצא אצלה.
 4. עוד טרם הוכרעו תביעות הדיירים, ובעוד העיקולים הנ"ל עודם תקפים, הגישה ביום 25.9.2019 חברת י.ב. קורמן ביצוע מערכות אינסטלציה (92) בע"מ, קבלנית משנה של החברה, בקשה למתן צו לפתיחת הליכים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק"), ובמסגרתה עתרה למתן צו לפירוק החברה (תיק חדל"ת 60447-09-19 – להלן: "בקשת הפירוק").
 5. 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"). הבקשה נחתמה על ידי ב"כ בעלת השליטה, וצורפו לה תצהירים חתומים על-ידי היועץ המשפטי של החברה ועל ידי מנהל הכספים של בעלת השליטה, היא המבקשת כאן.
- יושם אל לב, כי כבר במבוא לבקשה מנתה החברה כאחד "האירועים המרכזיים" שגרם לקריסתה את העיקולים הזמניים "שהוטלו על תקבולים שהחברה זכאית להם" במסגרת תביעות הדיירים הנ"ל (ראה עמוד 5 לבקשת

ההקפאה) וכן את העיכוב שהיה בשעתו במתן "פסק בוררות בינלאומי, שאמור היה להינתן בינואר 2018 ואשר צפוי היה לשלשל סכומים משמעותיים לקופת החברה, באופן אשר פגע משמעותית ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועד, והואיל לסחרור בכל הנוגע להמחאות החברה אשר ניתנו בהסתמך על קבלת כספים מכוחו" (ההדגשות כאן שלנו – הח"מ). כמפורט להלן, במסגרת הסעדים שהתבקשו בבקשת ההקפאה התבקש בית המשפט הנכבד להורות, בין היתר (ראה עתירה ב' שם), כי כספים המעוכבים בידי מחזיקים "בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית לחשבון הנאמנות שיפתח על ידי הנאמנים וייחשב לכל דבר ועניין תקבול של קופת ההקפאה". לא נכביר מילים בעניין זה, כיוון שעובדת היותם של כספי העיקולים של החברה וכי "היו אמורים לשמש את פעילותה השוטפת של החברה" שזורה לכל אורכה ורוחבה של בקשת החברה (ראה לדוגמא סעיפים 26.2, 57, 78.2.1, 81.2 לבקשת ההקפאה). בעל השליטה בחברה ובקבוצת לוזון (מר עמוס לוזון) ובא כח קבוצת לוזון חזרו על הדברים גם בדיון בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.10.19.

העתק הבקשה להקפאת הליכים (ללא נספחיה) והעתק פרוטוקול הדיון מיום 23.10.2019 מצורפים כנספחים 1 ו-2 לתגובה זו כחלק בלתי נפרד הימנה.

נספחים 1 ו-2

6. יושם אל לב, כי גם במסגרת הדיון שהתקיים בפני כב' בית המשפט קמא ביום 23.10.2019 הצהיר ב"כ המבקשת, כי אין למבקשת כל טענות ביחס לכספים המעוקלים ואלה כספים השייכים לכלל הנושים :

"אם ביהמ"ש לא מוכן לבטל את העיקולים על 16 מיליון אנו נמשוך את ההצעה שלנו. דינם של העיקולים נגזר חד משמעית ואני רוצה להסביר. ביהמ"ש יכול להורות על הגשת דוח תוך 30 יום ויכול ותוכנית ההסדר לא תאושר על ידי הנושים אז האלטרנטיבה תהיה פירוק. בשני המקרים העיקולים האלה נגזר דינם אחרת יש העדפת נושים. הכסף הזה לא מגיע אלינו. הוא כסף ששיך לכלל הנושים כך או כך."

מיותר לציין, כי בבקשת ההקפאה ו/או באיזה מן הדיונים שהתקיימו אחריה, המבקשת לא טענה מעולם כי ביצעה קיזוז של הסכומים, וגם ברור שהיא לא היתה יכולה לבצע קיזוז בעוד הכספים מעוקלים בידיה כמחזיקה. כפי שניתן לקרוא שוב ושוב, המבקשת עצמה הודיעה כי העבירה את הכספים לפיקדון נפרד עבור החברה והוא מוחזק בידיה מכח צווי העיקול.

7. לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה כב' בית משפט קמא ביום 27.10.19 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.

העתק ההחלטה מיום 27.10.19 מצורף כנספח 3 לתגובה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 3

יושם אל לב, כי כבר בהחלטתו זו מיום 27.10.19 הורה כב' בית המשפט קמא כדלקמן (סעיף 83.6 להחלטה) :

"כל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים הזמניים בחשבונות הבנק המנוהלים על שם החברה בבנקים השונים, לרבות כספים מעוכבים בבנקים ו/או אצל מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית לחשבון הנאמנות."

(ההדגשות כאן ולהלן אינן במקור – הח"מ)

על החלטה זו לא הוגש ערעור.

8. ביום 3.12.19 הגישו הנאמנים הזמניים דו"ח מפורט לבית המשפט קמא הנכבד (בקשה 67 - להלן: "דו"ח הנאמנים"). במסגרת דו"ח הנאמנים התבקש בית המשפט הנכבד, בין היתר, להורות על העברת כל הכספים שהוחזקו תחת העיקולים הזמניים, לידי הנאמנים.

העתק דו"ח הנאמנים מיום 3.12.19 (ללא נספחים) מצורף כנספח 4 לתגובה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 4

9. ביום 5.12.19 קיים בית המשפט הנכבד דיון במעמד הצדדים – דיון שעל קיומו ניתנו הודעות ובוצעו פרסומים בהתאם לדיון ולהחלטת בית המשפט הנכבד. גם בדיון עצמו נדונה חשיבותה של העברת כספי העיקולים שהוחזקו על-ידי המחזיקים השונים בהתאם להחלטות הנוגעות לעיקולים הזמניים, וניתנה לכל הצדדים, כולל המבקשת, זכות טיעון שגם נוצלה.

10. בהמשך לאותו דיון, ביום 8.12.2019, הורה בית המשפט הנכבד ביום 8.12.2019 על מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה, מתן צו הקפאת הליכים ומינוי הח"מ כנאמנים לחברה (להלן: "הצו לפתיחת הליכים") (נספח 1 לתגובה זו).

בין יתר הוראותיו, הורה בית המשפט הנכבד בפסקה 34 לצו לפתיחת הליכים, על ביטול העיקולים שהוטלו על כספי החברה ועל העברת כספים אלה לידי הנאמנים, כדלקמן:

"33. 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 בחדלות-פירעון.

[...]

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

העתק ההחלטה מיום 8.12.2019 מצורף כנספח 5 לתגובה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה. יושם אל לב, כי במסגרת החלטה זו מיום 8.12.2019 נדרשו כל המחזיקים בכספי העיקולים – ובכללם בעלת השליטה המבקשת כאן – להעביר את כספי העיקולים שבידיהם לידי הנאמנים (להלן: "ההחלטה המקורית").

נספח 5

11. יצוין כי התובעים בתביעות הדיירים הגישו בקשת רשות ערעור על ההחלטה המקורית בעניין העברת כל כספי העיקולים לידי הנאמנים (רע"א 8364/19), ובמסגרתה אף הגישו בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה המקורית. בית המשפט הנכבד דחה את בקשת עיכוב הביצוע על אתר, ובהחלטה מיום 17.12.19 קבע, כי-

"אין מקום לעיכוב ביצוע ההחלטה לעת הזאת. חזקה על הנאמנים שיפעלו בשום שכל ולא יגרמו לכל בלתי הפיך."

העתק ההחלטה מיום 17.12.2019 בדבר דחיית בקשת עיכוב הביצוע על כספי העיקולים מצורף כנספח 6 לתגובה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 6

12. ביום 6.1.2020 דחה בית משפט נכבד זה (כב' השופט ד' מינץ) את בקשת רשות הערעור שהגישו התובעים בתביעות הדיירים על ההחלטה המקורית בדבר העברת כל כספי העיקולים לקופת הנאמנים. תשומת לב בית המשפט הנכבד מופנית אל הדברים שנקבעו שם, אשר רובם לא רק שהולמים ומתאימים להפליא להליך שבפנינו, אלא שמדובר בהחלטה על אותו עניין ממש ואותם כספים ממש.

העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 6.1.2020 ברע"א 8364/19 מצורף כנספח 6 לתגובה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 6

13. למרות ההחלטות הברורות דלעיל, ולמרות התרעות שנשלחו אליה, דווקא בעלת השליטה, המבקשת כאן, סירבה לבצע את ההחלטה המקורית מיום 8.12.2019 בעניין העברת כספי העיקולים שבידיה לידי הנאמנים. לפיכך נאלצו הנאמנים להגיש נגדה בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט.

14. את הרקע העובדתי לבקשה דנא ניתן אפוא לסכם, כי במסגרת החלטות מפורשות וחלוטות שניתנו על-ידי בית משפט נכבד של חדלות פירעון, המבוססות על הוראות סטטוטוריות ברורות, נדרשה בעלת השליטה (המבקשת כאן) להעביר זה מכבר לקופת הנאמנים סך 4,501,195 ש"ח (בצירוף כל הפירות על סכום זה) שהחזיקה בידיה עובר להליכי חדלות הפירעון מכח צווי עיקול זמניים שהוטלו אצלה. בניגוד למחזיקים אחרים שביצעו את ההחלטה, ולמרות שביצוע הצווים היה נושא למספר הליכים משפטיים, כולל בפני כב' בית המשפט העליון, בעלת השליטה לא ביצעה את הצווים למרות שנדרשה לעשות כן. ההחלטה נשוא הערעור שבכותרת הינה החלטה שבה קבע כב' בית המשפט קמא כי בעלת השליטה ביזתה את ההחלטה המקורית, והורה לה לבצע את ההחלטה, תוך שקבע כי יוטלו עליה סנקציות אם לא תעשה כן עד למועד שנקבע בהחלטה.

ב. אין מקום לעכב את ביצוע ההחלטה המקורית (שעליה לא הוגש ערעור) במסגרת הליך ביניים בערעור על החלטה לפי פקודת ביזיון בית המשפט

15. בטרם נתייחס לטענות המבקשת בבקשתה, חשוב להדגיש, כי למרות שהערעור שבכותרת הוגש ביום 6.7.2020 על ההחלטה בדבר ביזיון בית המשפט על-ידי המבקשת, המבקשת מתיימרת בבקשתה לעתור לעיכוב ביצוע של ההחלטה המקורית מיום 8.12.2019 שבה הורה בית המשפט הנכבד קמא למבקשת ביחד עם יתר המחזיקים להעביר את כספי העיקולים לקופת הנאמנים. אלא שההחלטה המקורית הינה החלטה סופית וחלוטה, המערערת החמיצה את המועד להגשת ערעור עליה, ולא כל שכן שהחמיצה את המועד לעכב את ביצוע ההחלטה שהפכה זה מכבר לסופית וחלוטה.

16. תוצאת הערעור שלפנינו אינה יכולה להיות ערעור בפועל על ההחלטה המקורית מיום 8.12.2019 אשר המועד לערעור עליה חלף ביום 22.1.2020. מיותר להזכיר, שבית משפט נכבד זה הורה להלכה כי לא ניתן לחרוג מן המועדים הקבועים בתקנות לשם הגשת ערעור (ראה בין היתר ברע"א 133/88 מיכל תמיר ואח' נ' אביתר אילן ואח' (פורסם בנבו, 7.3.88); רע"א 641/12 ערן בן שמואל נ' פרופ' שלמה בן חיים (פורסם בנבו, 16.5.12); רע"א 7013/15 דונל יעקב נ' מועלם יחזקאל (פורסם בנבו, 22.10.2015)). תשומת הלב תופנה לכך שההלכות הנ"ל נקבעו כשהיה מדובר באיחורים קלים-יחסית, וודאי פעוטים ביחס לערעור דנן שכולו ניסיון של המבקשת לערער על ההחלטה המקורית מחודש דצמבר 2019, שעליה לא הגישה ערעור בעתו, וזאת בדרך של הפרת ההחלטה המקורית וביזויה. קיום דיון בערעור כזה ו/או עיכוב ביצוע ההחלטה המקורית בגדרו, משמעו מתן פרס על ביזיון בית המשפט, וכל זאת לפני שאפילו התקיים דיון בערעור.

17. למען הסדר הטוב נזכיר, כי בית משפט נכבד זה התייחס בכובד ראש לשיהוי בהגשת בקשות עיכוב ביצוע וראה בשיהוי אלמנט המסגיר כשלעצמו את חוסר הרצינות של הערעור ושל בקשת עיכוב הביצוע, ומהווה כשלעצמו נימוק משמעותי לסילוק הבקשה על הסף (ראה בין היתר רע"א 262/08 **נטו מלינדה סחר בע"מ נ' אריק גולדיאן** - פורסם בנבו, 27.01.2008). דברים אלה נכונים שבעתיים עת עסקינן בהחלטה שניתנה במקור בחודש דצמבר 2019, היינו שמועד הערעור עליה חלף לפני כחצי שנה, כשאותה החלטה מקורית בדבר העברת כספי העיקולים כבר היתה נושא למספר הליכים אחרים, וכל הזמן הזה המבקשת רק הפרה את הצו ולא טענה כל טענה, כפי שלא ביקשה לעכב את הביצוע ו/או לדון בטענות כלשהן שלה.

18. במסגרת ערעור על החלטה לפי פקודת ביזיון בית המשפט, רשאית המערערת, לכל היותר, לעתור לעכב את הסנקציות שהוטלו עליה בשל ביזיון ההחלטה המקורית (שעליה לא הוגש ערעור), אולם ברור כשמש שלא ניתן לעתור לעכב ביצוע של ההחלטה המקורית, החלוטה, שעליה לא הוגש ערעור מעולם.

19. נציין מיד, כי בקשת "עיכוב ביצוע" של החלטה לפי פקודת ביזיון בית המשפט כמוה כבקשה להיתר להמשיך בביזיון. בעלת השליטה עותרת בעצם למנוע מהנאמנים וכלל הנושים לממש החלטה סופית שניתנה על ידי כבי' בית המשפט קמא עוד בחודש דצמבר 2019 שעליה לא הוגש ערעור, וכן למנוע מהנאמנים וכלל הנושים כספים שניתנו החלטות ברורות על העברת לידי הנאמנים, וזאת על בסיס טענות בעלמא של המבקשת. בקשה כזו ראויה לדחייה מכל וכל.

כך או כך - דיון בערעור על החלטה בדבר ביזיון בית משפט אינו מקום לערער על ההחלטה שאותה המבקשת ביזתה ביודעין; למעשה, הפיכת הדיון בביזיון לדיון בערעור על ההחלטה הראשונה שמועד הערעור עליה חלף לפני כחצי שנה (!) תהיה בבחינת מתן פרס למעוולת, וזלזול בכל יתר הצדדים להחלטה המקורית שביצעו את ההחלטה כלשונה וללא צורך בהליכי ביזיון.

20. יושם אל לב, כי במסגרת בקשת עיכוב ביצוע המבקשת עותרת להעמיד את עצמה במצב טוב יותר מזה שהיתה ערב הדיון בבקשת הביזיון נשוא הערעור. היינו, כאילו הביזיון "שיפר" את מצבה. תוצאה כזו היא בלתי סבירה ובלתי הוגנת בעליל.

ג. אין מקום ליתן סעד של עיכוב ביצוע על החלטה כספית

21. ההחלטה נשוא הערעור הינה החלטה שבה המבקשת חויבה בתשלום סכום כספי. ככזו אין מקום ליתן סעד של עיכוב ביצוע, ובמיוחד כאשר גם המבקשת אינה מסוגלת להצביע על חשש כלשהו, וקל וחומר חשש ממשי, שלא תוכל להיפרע מקופת הנאמנים במקרה שתזכה בערעורה.

הלכה זו נקבעה ואושרה שוב ושוב על ידי בית משפט נכבד זה, כפי שנוסחו הדברים בין היתר בע"פ 7029/11 **ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות נ' חגור תעשיות בע"מ** (פורסם בנבו, 8.11.11), פסקה 6 להחלטה:

"הכלל הוא כי אין לעכב ביצועו של חיוב כספי אלא במקרים חריגים שבהם מצליח המבקש להראות כי אם לא יעוכב ביצוע פסק הדין עלול להיגרם לו נזק בלתי-הפיך היה והערעור יתקבל. בהקשר זה, על המבקש להראות כי קיים חשש ממשי שלא יוכל להיפרע מהמשיב אם יזכה בערעורו."

(ראה בין היתר גם ע"פ 8725/11 **אריה בן ארי נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ** (פורסם בנבו, 21.12.11), פסקה 12 לפסק הדין; רע"א 7682/05 **מאיר לוי נ' מנהל מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו: 2.11.06), פסקה 5 לפסק הדין; ראה גם ע"א 9296/03 **עזרא אהרונים נ' יוסף מנשה**, (פורסם בנבו, 30.12.03), בפסקה 3 לפסק הדין, על האסמכתאות הרבות המאוזכרות שם).

22. למען הסדר הטוב נזכיר, כי על אף שעסקינן בערעור שהוא הליך פלילי באופיו, נפסק להלכה זה מכבר, כי השיקולים המנחים לצורך הכרעה בבקשה דומים לשיקולים המנחים בבקשה לעיכוב ביצוע פסק דין אזרחי, וכוללים את **מאזן הנוחות וסיכויי הערעור**.

כך קבע בית משפט נכבד זה בע"פ 8725/11 הנ"ל בפסקה 9 לפסק הדין:

*"כידוע, על אף שהליך לפי פקודת בזיון בית-המשפט הינו הליך פלילי באופיו, השיקולים המנחים לצורך הכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע החלטה לפי הפקודה דומים לשיקולים המנחים בהכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע פסק דין אזרחי, ושניים הם: מאזן הנוחות וסיכויי הערעור (ראו: ע"פ 7029/11 **ועדת הזכאות לפי חוק יישום תוכנית ההתנתקות נ' חגור תעשיות בע"מ** (לא פורסמה, 8.11.11) [פורסם בנבו]; ע"פ 7291/10 **זועבי נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים** (לא פורסמה, 9.11.10) [פורסם בנבו]; ע"פ 7174/09 **רייפמן נ' עו"ד ארז** (לא פורסמה, 21.9.09) [פורסם בנבו])..."*

23. הלכה זו ראויה להיקרא בנשימה אחת עם הכלל בישראל שלפיו הגשת ערעור אינה מעכבת את ביצוע פסד הדין שעליו מערערים. נטל ההוכחה לצורך כך, אינו נטל קל שעל המבקש לעמוד בו, והמבקשת דן רחוקה מלהרימו. לענייננו יפים הדברים שנקבעו בע"א 9296/03 הנ"ל בפסקה 3 לפסק הדין:

"הכלל הוא כי יש לבצע את פסק-הדין עם נתינתו, והגשת ערעור אינה מעכבת את ביצוע פסק-הדין שעליו מערערים (תקנה 466 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984). לעניין זה נאמר, כי:

*"...צריך טעם מיוחד כדי שבית משפט לערעורים ימנע בעד מי שזכה בדין ליהנות מפרי הזכייה. לכן הגשת ערעור, כשהיא לעצמה, אינה מונעת בעד הזוכה להוציא לפועל את פסק הדין או לפעול על-פי פסק הדין בכל דרך אחרת. מי שמבקש כי בית המשפט לערעורים ימנע בעד הזוכה לפעול על-פי פסק הדין, ולו רק באופן זמני, נושא בנטל, ואין זה נטל קל, לתמוך את הבקשה בטעם טוב" (דברי השופט זמיר בבש"א 2966/96 **עטיה נ' עיריית תל-אביב-יפו** [1], בעמ' 671).*

*מקובל עלינו כי אין לסטות מכלל זה אלא אם מתקיימים תנאים אחדים: למבקש סיכויים טובים להצליח בערעור; יהיה קשה מאוד להשיב את המצב לקדמותו אם לא יעוכב הביצוע והערעור יתקבל; ביצועו המידי של פסק-הדין יגרום למבקש נזק שאינו ניתן לתיקון (ראו החלטותיי בע"א 4234/02 **דולב חברה לבטוח בע"מ נ' נאמן** [2] ובע"א 9512/02 **קופ"ח כללית נ' דאנה** [3] והאסמכתאות שם).*

24. בהיות הדיון נושא כספי גרידא, ברור לחלוטין שאין מקום לעיכוב ביצוע, אין כל חשש שלא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו, ולא בכדי המבקשת עצמה אינה מצליחה למנות בבקשתה כל עילה אמיתית המצדיקה חריגה מן ההלכה הנהוגה מימים ימימה שלפיה אין מקום לעיכוב ביצוע פסק דין כספי.

25. דברים אלה חזקים שבעתיים בהינתן שהכספים שהמבקשת נדרשה להעביר לקופת הנאמנים, ומסרבת לבצע, הם כספים שאותם היא-עצמה מודה שהחזיקה במשך שנים (!) כמחזיקה תחת צווי עיקול שהיו בתוקף עד מתן ההחלטה המקורית בדבר העברתם לקופת הנאמנים. היינו, מדובר בכספים שאילולא ההחלטה ממילא אין ולא היתה למבקשת זכות להשתמש בהם. במובן זה, בקשת עיכוב הביצוע דגן היא חצופה מאין-כמוה, כיוון שלמעשה המבקשת עותרת להעמיד את עצמה במצב טוב יותר ממה שהיתה ערב פתיחת הליכי חדלות הפירעון – עתירה שיש בה אי-צדק משווע כשנזכור שהמבקשת היא בעלת השליטה בחברה.

למען הסדר הטוב נעיר, כי הצעת המבקשת בסעיף 34 להפקיד את הכספים בידיה-שלה היא תמוהה וכמובן בלתי מקובלת. הצעה זו כמוה-בדיוק כאי-ביצוע ההחלטה המקורית והמשך ביזיון בית המשפט. זאת במיוחד בהינתן ההודאה בסעיף 19 לבקשה שלפיה הכספים כביכול "כבר קוזזו" (בעוד שלפי צווי העיקול המקוריים המבקשת התחייבה לשומרם בפיקדון נפרד).

ד. אין מקום לסעד של עיכוב ביצוע על החלטה בדבר העברת כספים לידי בעלי תפקיד הפועלים **בפיקוח בית המשפט של חדלות פירעון**

26. כאמור למעלה, במסגרת ההחלטה נשוא הערעור הורה כב' בית המשפט קמא למבקשת להעביר סכום שהוחזק אצלה כמעוקל (והיא הודתה פעמים רבות ביותר בהחזקתה בו כמעוקל) לקופת הנאמנים, וזאת בהתאם לסעיף מפורש בחוק חדלות פירעון. מדובר בהעברה המתבקשת לפי החוק ולידי בעלי תפקיד המהווים ידו הארוכה של בית המשפט של חדלות פירעון. נזכיר, כי הנאמנים פועלים אך ורק בהתאם להוראות בית המשפט של חדלות פירעון, וממילא אין כל חשש שהסכום שיועבר יתכלה, יאבד או שלא ניתן יהיה להשיבו. ממילא גם לא קיים חשש רחוק שלא ניתן יהיה להחזיר את המצב לאחור, גם אם היה סיכוי משפטי כזה (ראה בין היתר ע"א 6952/12 ביו.נ. אלון קלמנסון, עו"ד ואח' (פורסם בנבו, 7.1.2013), פסקה 15 לפסק הדין; ע"א 3744/18 פנחס פיגומים 88 בע"מ.נ. ברינקר ואח' (פורסם בנבו, 20.11.2018), פסקה 17 לפסק הדין; ע"א 868/10 ג'אבר פארס נ. עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כנאמן בהקפאת הליכים ואח' (פורסם בנבו, 7.11.2010). כפי שנפסק שם – בהעדר ראיה ברורה לסיכון הקיים בהעברת הסכום נשוא ההחלטה לידי הנאמנים, אין מקום ליתן צו עיכוב ביצוע של העברת כספים לקופת בעל תפקיד.

27. בנסיבות אלה מאזן הנוחות, אשר נקבע כמרכיב מרכזי בהחלטה בדבר עיכוב ביצוע, נוטה באופן מובהק לטובת בעלי התפקיד מטעם כב' בית המשפט של חדלות פירעון. אדרבה. דווקא הותרת הסכום נשוא ההחלטה המקורית בידי המבקשת אינו הגיוני ואינו הוגן, שכן הנאמנים חוששים שהמבקשת לא תשלם את הסכום האמור לידיהם. זאת לאחר שהיא כבר הוכיחה כי היא מפרה החלטות שיפוטיות באין מפריע. בהקשר זה נציין, כי בניגוד להצהרתה במסגרת תשובותיה לצווי העיקול הזמניים בדבר שמירת כספי העיקולים שברשותה בפיקדון נפרד ויעודי עבור החברה, המבקשת הודתה בפני כב' בית המשפט קמא כי היא העבירה את הסכום לקופתה והיא משתמשת בו.

במילים אחרות, במקרה שלפנינו לא קיים כל סיכון וברור שאם הערעור יתקבל לא תהיה כל בעיה להחזיר את הכספים מקופת הנאמנים למבקשת. קופת נאמנים בחדלות פירעון היא בטוחה וחסרת סיכון מבחינת המבקשת. לעומת זאת קיים חשש הפוך שאם המבקשת תמשיך להפר ולהימנע מקיום ההחלטה, סופו של דבר שהנאמנים וכלל נושי החברה יישארו וידיהם על ראשם, כשהמבקשת נהנית מעוולותיה ומביזיון החלטות שיפוטיות.

28. אין כל היגיון להתיר למבקשת להחזיק בכספים שאינם שייכים לה, בהיפוך מהחלטה חלוטה של כב' בית המשפט קמא, לעומת הפקדתם לאלתר בקופת הנאמנים המפוקחת על-ידי בית משפט.

29. אגב, יושם אל לב, כי המבקשת אינה טוענת (וודאי שלא מוכיחה) קיומו של סיכון לנזק או פגיעה בלתי הפיכה הצפויה במקרה שתקיים את ההחלטה כפי שקיימו מחזיקים אחרים בכספי עיקולים. לא זו בלבד, אלא שלבקשת עיכוב הביצוע אפילו לא צורף תצהיר, כך שאפילו טענותיה המעורפלות והכלליות הוצגו ללא כל תצהיר תומך ואין מקום להתייחס אליהן.

ה. סיכויי הערעור קלושים ביותר

30. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מדובר בערעור שהוא חסר סיכוי לחלוטין. החלטת כב' בית המשפט קמא נשוא הערעור היא החלטה סדורה ומנומקת, הנשענת על עובדות המקרה הקונקרטי המוכרות לערכאת הדיון, על הוראות חוק מפורשות ועל פסיקת בית משפט נכבד זה. טענות המבקשת תלויות על בלימה, ומתיימרות להציג בפני בית המשפט הנכבד את המציאות שלא כהווייתה.

31. נזכיר, כי בהחלטתו יישם בית המשפט הנכבד קמא את תכלית הקפאת ההליכים במסגרת צו לפתיחת הליכים שהיא בין השאר להבטיח שני עקרונות ברורים: האחד, מתן אפשרות לתאגיד ולנאמנים לרכז מאמצים בהליך קולקטיבי שישתתף את שיקומו של התאגיד והשאת הפירעון לכלל נושי התאגיד; השני, להבטיח דיון במאוחד ועל בסיס של שוויון ויישום אחיד של דיני חדלות הפירעון על כל נושי התאגיד. התנהלות המבקשת אינה אלא ניסיון לחתור תחת עקרונות הליכי חדלות הפירעון כדי לקבל לעצמה יחס מועדף ומיוחד, תוך עקיפת דיני הקדימה הקבועים בחוק וגם עקיפת הדרך הדיונית לדיון בטענות (ראה במפורש התייחסות כב' בית המשפט קמא לסירובה של המבקשת להפקיד את הכספים בידי הנאמנים תוך ניהול הליך לבירור זכויותיה).

32. הערעור שבכותרת מבוסס כולו טענות אשר נדחו ובצדק על-ידי כב' בית המשפט קמא בהיותן לכל היותר ניסיון של המבקשת לספק בדיעבד "הסברים" לאי-קיום החלטות בית המשפט הנכבד על-ידה - "הסברים" שאינם אלא חוכמות בדיעבד שאין מקום לשמוע אותן בכלל, **לא בהיבט הפרוצדוראלי** (בהיותן טיעונים בדיעבד המתייחסים להחלטות חלוטות ומפורשות שכבר ניתנו) **ולא בהיבט המהותי** (בהיות הטענות חסרות כל בסיס משפטי לגופן).

33. כפי שנרחיב במסגרת הדיון בערעור, **בהיבט הפרוצדוראלי**, אין כל שחר לטענה כאילו שנמנעה מן המבקשת איזו "זכות טיעון" ו/או "זכות העמידה בפני בית המשפט". לא זו בלבד שלמבקשת (מי אם לא למבקשת) ניתנה זכות עמידה מלאה בהליך שבו היא עצמה פתחה, באי-כוחה הם אלה שייצגו גם את החברה, אנשיה תמכו אותה בתצהיריהם, והיא לא רק שהופיעה והיתה מיוצגת אלא טענה בהרחבה בפני בית המשפט בנושאים שונים עובר למתן ההחלטות השונות שניתנו, לרבות בעת הדיון בצו לפתיחת הליכים. לא זו אף זו: לא רק שזכות הטיעון לא נמנעה מן המבקשת, אלא שהמבקשת ואנשיה טענו בפני בית המשפט הנכבד את ההיפך מהטענות שהם טוענים היום, ומן הראוי היה להשית על המבקשת ונציגיה סנקציות משמעותיות ביותר על עצם העלאה בדיעבד של טענות הסותרות את טענותיה-שלה בפני כב' בית המשפט הנכבד בשלבים מוקדמים יותר של הליך חדלות הפירעון נשוא ההחלטה.

34. כפי שניתן לקרוא מן הנספחים דלעיל, המבקשת עצמה טענה בפני כב' בית המשפט קמא כי הכספים נשוא הבקשה (אותם אלה שהיא מתיימרת לטעון עכשיו בדיעבד שבכלל קוזזו או שיש לה זכות קיזוז לגביהם) מהווים נכס של **החברה** ויוקנו לנאמן בהליכי חדלות פירעון. כפי שניתן לראות שם שחור-על-גבי-לבן, המבקשת לא רק טענה לבעלות של **החברה** בכספים אלא אף עתרה בעצמה ליתן צו בדבר העברת כספי העיקולים לידי בעלי התפקיד שימונו! תשומת לב בית המשפט תופנה בין היתר להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19, שם

הורה בית המשפט הנכבד, בין היתר (סעיף 83.6 להחלטה), כי "כספים מעוכבים בבנקים ו/או אצל מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית לחשבון הנאמנות." על החלטה זו המבקשת לא ערערה... אך גם לא ביצעה.

35. לא זו אף זו. במסגרת בקשה 67 (דו"ח הנאמנים) שהגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד קמא, התבקש כב' בית המשפט קמא, בין היתר, להורות כי כל הכספים שנתפסו והיו כפופים ביום הגשת בקשת הפירוק לעיקולים – יועברו לאלתר לקופת הנאמנים (כשכל טענות צדדים שלישיים בנוגע לכספים אלה תתבררנה במסגרת הליכי חדלות הפירעון). בהחלטה המקורית מיום 8.12.19, ולאחר דיון במעמד כל הצדדים כולל המבקשת, ולאחר שניתנה למבקשת זכות טיעון, הורה כב' בית המשפט קמא להעביר את הכספים לידי הנאמנים. גם על החלטה זו המבקשת לא ערערה. והנה, לאחר שביזתה והפרה את הצווים המפורשים בדבר העברת הכספים נשוא העיקולים לידי הנאמנים, היא מתלוננת על כך שכביכול לא ניתנה לה זכות טיעון בנושא זה. אם זה לא ביזיון בית המשפט הנכבד, יקשה עלינו לדמיין ביזיון מהו.

36. יתירה מזו. בהינתן שכב' בית המשפט קמא נתן שתי החלטות במסגרת הליך חדלות הפירעון בדבר העברת הכספים המוחזקים (גם) בידי המבקשת לקופת הנאמנים (ובשני דיונים שהתקיימו כאמור המבקשת הופיעה והיתה מיוצגת), ובהינתן שהמבקשת לא הגישה ערעור על ההחלטות וזמן הערעור חלף, פשיטא שהיה על המבקשת לבצע את ההחלטה, והנאמנים לא היו אמורים לפתוח הליך נוסף באותו עניין כדי לקבל אותה הוראה נגד המבקשת. המבקשת גם אינה רשאית לפתוח את הדיון מחדש בנושא שכבר נדון והוכרע, שמא הפעם היא תזכה לתוצאה שונה. ועל אחת כמה וכמה שהמבקשת אינה רשאית לפתוח את נושא ההחלטות שהפכו לסופיות, במסגרת דיון בביזיון בית המשפט.

37. ראוי להדגיש, כי גם אילו לא עסקין במי שהיתה צד ישיר לבקשות, לדיונים ולהחלטות המתוארות בפרק א' לתגובה זו, ברור שאין שום שחר לטענת המבקשת כאילו היה על כב' בית משפט של חדלות פירעון לקיים דיון נפרד ומחודש לגבי כל מחזיק לעניין סעיף 29 לחוק חדלות פירעון, וממילא ברור שטיעון זה שעליו נשענת כל בקשת המבקשת להצדקת סירובה לקיים החלטות – פשוט אינו נכון.

38. המבקשת, שמודעת לכך שהיא החמיצה את מועד הערעור על החלטה שהפכה לסופית זה מכבר, מנסה לכרוך בבקשת עיכוב הביצוע טענות הנוגעות ל"זכות קיזוז" הקיימת לה לטענתה (והמוכחשת מכל וכל), וזאת כדי להסיט את תשומת לב בית המשפט הנכבד מן העובדות הפשוטות הנוגעות להליך דנן, ומן המחלוקת הנקודתית והמצומצמת המונחת לפתחו: ניתנה החלטה ברורה שהמבקשת אינה מקיימת; המבקשת מנסה להפוך זאת כאילו יש כאן איזו "מחלוקת מהותית" שמצדיקה בירור לגופה טרם קיום החלטת בית המשפט קמא בדבר העברת הכספים. לכך אין להסכים.

39. גם **בהיבט המהותי**, טענות המבקשת (בחוכמה בדיעבד) הן טענות חסרות כל בסיס ושחר. בהתאם לקבוע בדיון, בהינתן צו לפתיחה בהליכים מוקנים כל נכסי התאגיד לנאמנים, ובכלל זאת מוקנים לנאמנים כל הכספים שהוחזקו בידי מחזיקים מכח צווי עיקול זמניים. בהופעתה בפני כב' בית המשפט קמא עתרה המבקשת להישמע בטענה יצירתית-ביותר, שלפיה, כביכול, עם מתן הצו לפתיחת הליכים ובמסגרתו ההוראה בדבר העברת הכספים נשוא העיקולים הזמניים לידי הנאמנים, נוצר איזה "רגע של הפקר" שבו כל אחד, כולל המבקשת, יכול היה לקחת וליטול את הכספים נשוא העיקולים הזמניים. לדמיונה של המבקשת, היה זמן כלשהו שבו לא היה עיקול זמני וגם לא היתה לנאמנים זכות בכספים, ובזמן דמיוני זה היא כביכול ביצעה קיזוז של חובות-נטענים שלה, אשר כמובן מעולם לא הוכחו, וקל וחומר שאינם מקנים לה כל זכות קיזוז. אלא, שכמובן שלא היה שום זמן שבו הכספים המעוקלים "הופקרו" וניתנו לקיזוז בידי המבקשת. כל זאת עוד בטרם הגענו להלכה הפסוקה שלפיה לא ניתן לקיזוז חוב בפקד דין כנגד טענות בדבר חיוב נגדי (גם אילו היה כזה – דבר המוכחש).

40. אין כל מחלוקת כי צו לפתיחת הליכים פותח הליך קולקטיבי, בו נסוגות זכויותיו של הנושה האינדיבידואלי מפני עקרון השוויון. עיקולים זמניים ו/או הליכי גבייה שטרם הושלמו מופסקים כך שהכספים המוחזקים בידי מחזיקים מכח צווי עיקול זמניים מהווים חלק מקופת הנשייה באשר הם. ברור כשמש, כי עם מתן צו לפתיחת הליכים מוקנים גם כספים נשוא עיקולים זמניים לידי הנאמנים, וממילא איש אינו רשאי לקזז אותם, לעכב אותם, או פשוט לקחת אותם לעצמו כמו שעותרת המבקשת לעשות כאן.

41. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הנאמנים יוסיפו ויזכירו, כי עובר להליכי חדלות הפירעון המבקשת החזיקה בכספים נשוא הבקשה בהתאם לצווי עיקול זמניים שניתנו ואושרו, ואילו ניתנו פסקי דין לטובת המעקלים באותם הליכים ללא הליכי חדלות פירעון היו הכספים נשוא הבקשה משולמים לנושים בעלי-העיקולים בלבד, ולא היתה למבקשת כל זכות לקזזם או לקבלם (ע"א 4360/90 **משה בר חן נ' יוסף אברהם כוכבי** (פורסם בנבו, 1.4.1993); רע"א 5336/06 **עו"ד גיל פרמינגר נ. עיריית חיפה** (פורסם בנבו, 25.3.2017); ע"ר 42341-03-17 **פלוגי נ' אלמונית** (פורסם בנבו, 24.05.17) ועוד).

ברור כשמש אפוא שכניסת החברה להליכי חדלות פירעון לא יצרה לבעלת השליטה זכויות שלא היו לה קודם, והניסיון של בעלת השליטה להתעשר מכניסתה של החברה להליכי חדלות פירעון ו/או מביטול העיקולים כמתחייב מצו הפתיחה בהליכים (ביטול שנועד רק לשם העברת הכספים לידי הנאמנים) היא חצופה וכמובן שחסרת כל בסיס משפטי.

דברים אלה חזקים שבעתיים עת עסקינן בכספים שהמבקשת עצמה הצהירה בפני בית המשפט הנכבד קמא במספר הזדמנויות שהינם כספים של החברה ויועברו לידי בעלי התפקיד שימונו לה. כפי שיוכח, המבקשת הצהירה במפורש שמדובר בכספים המוחזקים מכח עיקולים והיא-עצמה עתרה ליתן צו שיורה על העברת כל הכספים נשוא העיקולים לידי בעלי התפקיד שימונו. סירובה של בעלת השליטה לעמוד מאחורי מצגיה-שלה וניסיונה לבנות מחדש מציאות דמיונית שבה ביצעה כביכול קיזוז רטרואקטיבי בכספים – הם ביזיון בית המשפט במלוא מובן המילה, בהינתן שיש בהם לכל הפחות ניסיון להטעיה של כב' בית המשפט של חדלות פירעון. גם בהקשר זה החלטת כב' בית המשפט קמא מדברת בעד עצמה.

42. התנהלותה של המבקשת גורמת נזקים עצומים להליך, ולא ייתכן שהמבקשת תכלה משאבים וזמן שיפוטי יקר על עיכובים, שיבושים ואי-קיום החלטות שניתנו זה מכבר ועליהן לא ערערה.

43. חשוב לשוב ולהדגיש, כאמור למעלה, כי אין זו הפעם הראשונה שצו בית המשפט הנכבד קמא, בדבר העברת כספי העיקולים לקופת הנאמנים, מגיע לדיון בפני בית משפט נכבד זה. תשומת לב בית המשפט הנכבד תופנה אל החלטה שנתן כבר בית משפט נכבד זה בבקשת עיכוב ביצוע שהוגשה על ההחלטה המקורית בדבר העברת הכספים נשוא אותו עיקול (בר"ע 8364/19); בית משפט נכבד זה (כב' השופט מינץ) דחה ביום 17.12.19 את בקשת עיכוב הביצוע ההיא, שהוגשה במסגרת בקשת רשות ערעור על ההחלטה המקורית, ועל ידי נושה של החברה. בהינתן החלטתו הקודמת של בית משפט נכבד זה במסגרת בר"ע 8364/19 הנ"ל, ראוי היה לומר קל וחומר על המבקשת דנא שהיא צד קרוב (בעלת השליטה בחברה) שאפילו לא טרחה לערער על ההחלטה המקורית, ומתיימרת להביא בחודש יולי לעיכוב ביצוע החלטה שניתנה בחודש דצמבר אשתקד, והכל במסגרת דיון בסנקציות על ביזיון בית המשפט.

44. לדעת הנאמנים, החלת דין שונה או מעמד מועדף דווקא לבעלת השליטה, בבקשה זוהה, במצב משפטי זהה, לא תהיה הולמת את הליכי חדלות הפירעון ואת עקרון השוויון.

45. על הדברים הנ"ל ראוי להוסיף גם את זה: ההחלטה נשוא הערעור, בכל הכבוד, אינה החלטה תקדימית, חדשנית, או שמעוררת איזו סוגיה משפטית רחבה המצדיקה ערעור. מדובר בהחלטה קונקרטית הנשענת על תשתית

עובדתית קונקרטית, מצגים שניתנו על ידי בעלת השליטה, ודיונים שהתקיימו בפני כב' בית המשפט קמא. יתירה מזו. תשומת הלב שבית המשפט הנכבד קמא איפשר למבקשת להגיש בקשה בדבר זכותה בכספים, כך שזכויותיה-הנטענות (והמוכחות מכל וכל) לא נפגעו, וככל שיש לה טענות וזכויות בכספים - אלה ידונו כמתחייב בהליכי חדלות פירעון במסגרת הליכי חדלות הפירעון. בנסיבות אלה אין ולא היה מקום לעשיית דין עצמית על ידי בעלת השליטה, לא היה מקום מצידה לבזות את ההחלטה המקורית, וקל וחומר שאין מקום לדון בערעור על ההחלטה האוכפת על המבקשת לקיים את ההחלטה המקורית כפי שקיימו אותה מחזיקים אחרים. כפי שכבר הסברנו למעלה, בית המשפט הנכבד כבר התייחס לעניין כספי העיקולים דנא במסגרת ההחלטה מיום 6.1.2020 שבה דחה את בקשת רשות הערעור שהגישו המעקלים (רע"א 8364/19), והדברים שנקבעו שם מתאימים להפליא גם להליך דנן (ראה סעיף 15 של ההחלטה):

"בנסיבות העניין, שעה שכל שהורה בית המשפט הוא על בירור ובדיקת הסוגיות העומדות על הפרק על ידי הנתענים, אין מדובר בהחלטה המקימה כל הצדקה למתן רשות ערעור. גם אם משמעות הדבר כי ההכרעה בנושא גורלם של אותם סכומים נדחתה לזמן מה, אין מדובר ב"נזק" המצדיק כשלעצמו מתן רשות ערעור (וראו לאחרונה: רע"א 7708/19 מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ נ' א. דורי בע"מ, פסקה 11 (2.1.2020))."

1. סיכום

46. מן המקובץ לעיל עולה איפוא, כי המבקשת היא בעלת שליטה בחברה חדלת פירעון, המבקשת לעצמה יחס מיוחד ומועדף לעומת כלל נושי החברה, כשהיא מפרה ביודעין החלטה חלוטה וסופית של כב' בית המשפט קמא שהורה לה עוד בחודש דצמבר 2019 להעביר את כספי העיקולים שבידיה לידי הנאמנים, והיא נמנעה ביודעין מלעשות כן. בעוד מחזיקים אחרים נדרשו באותה החלטה להעביר את כספי העיקולים ועשו זאת, ולמרות שגם בית משפט נכבד זה התייחס כבר לכספי העיקולים דנן והורה על העברתם זה מכבר לקופת הנאמנים, בעלת השליטה מתיימרת להחזיק בכספים ולנהל התדיינויות ארוכות תוך השחתת זמן של ערכאות המשפט ושל הנאמנים ללא הרף.

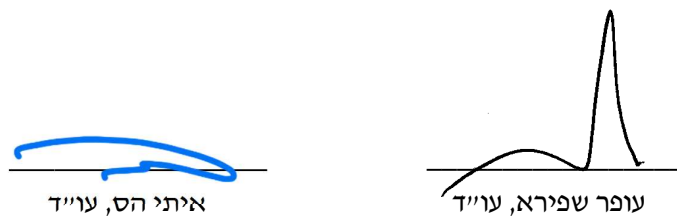
47. אין מקום ליתן סעד של עיכוב ביצוע. אין בבקשה כל נימוק המצדיק זאת, ובחינת מאזן הנוחות מחייבת באופן מובהק דחייה של הבקשה.

48. החלטת כב' בית המשפט קמא נשוא הערעור היא החלטה סדורה ומנומקת, הנשענת על עובדות המקרה הקונקרטי המוכרות לערכאת הדיון, על הוראות חוק מפורשות ועל פסיקת בית משפט נכבד זה. טענות המבקשת תלויות על בלימה, ומתיימרות להציג בפני בית המשפט הנכבד את המציאות שלא כהווייתה.

49. כמפורט לעיל, במסגרת ערעור על החלטה לפי פקודת ביזיון בית המשפט, המבקשת אינה יכולה להביא לשינוי ההחלטה המקורית שאותה ביזתה, ואינה יכולה להשתמש בהליכי ביזיון בית המשפט כדי להאריך מועד לערעור על ההחלטה המקורית שעליה לא ערערה וזו הפכה לסופית וחלוטה. גם מאזן האינטרסים נוטה בבירור לטובת שמירת הכספים בקופת הנאמנים. זאת במיוחד לאור העובדה שעסקינן בפסק דין כספי, שכלל אין מקום לעכב את ביצועו, וקל וחומר כשמדובר בהעברת כספים לקופת נאמנים המנוהלת על-ידי בעלי תפקיד בפקוח בית המשפט. ראוי גם להזכיר שסיכויי הערעור כאן קלושים ביותר, וכפי שהורה בית המשפט הנכבד בעניין אחר (דומה) כלל אין מקום להגשת ערעור כשלפי ההחלטה עצמה נשוא הערעור ניתנה למבקשת הזדמנות להביא את טענותיה לדיון מסודר והכרעה לפי דיני חדלות הפירעון. לשם כך אין צורך ואין צדק בעיכוב ביצוע ההחלטה.

50. כאמור, די היה בקיומו של אחד מהנימוקים דלעיל כדי להביא לדחיית הבקשה לעיכוב ביצוע. אולם קיומם המצטבר של כל הנימוקים דלעיל מוביל למסקנה כי מן הדין ומן הצדק לדחות את בקשת עיכוב הביצוע תוך חיוב המבקשת בהוצאות משמעותיות.

51. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את בקשת עיכוב הביצוע, כמו גם את הערעור שבמסגרתו הוגשה, ולחייב את המבקשת בהוצאות הנאמנים, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ.



נאמנים

של א. דורי בניה בע"מ
(בחדלות פירעון)

תל אביב, 6 ביולי, 2020.

רשימת נספחים

נספח מס'	פירוט	עמוד
1	הבקשה להקפאת הליכים (ללא נספחיה) בחדל"ת 17156-10-19	17
2	פרוטוקול הדיון מיום 23.10.2019 בחדל"ת 17156-10-19	70
3	ההחלטה מיום 27.10.19 בחדל"ת 17156-10-19	87
4	דו"ח הנאמנים מיום 3.12.19 (ללא נספחיו) בחדל"ת 17156-10-19	124
5	ההחלטה מיום 8.12.2019 בחדל"ת 17156-10-19	215
6	ההחלטה מיום 17.12.2019 בדבר דחיית בקשת עיכוב הביצוע על כספי העיקולים ברע"א 8364/19	233
7	החלטת בית המשפט הנכבד מיום 6.1.2020 ברע"א 8364/19	235

נספח 1

**הבקשה להקפאת הליכים (ללא
נספחיה) בחדל"ת 19-10-17156**

בית המשפט המחוזי בחל אביב - יפו
א. דורי בניה בע"מ נ"ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'
חדל"ת 17156-10-19
סוג עניין: לבקשת תאגיד
תאריך פתיחה: 10 אוקטובר 2019
רמת חסיכון: פתוח לציבור

**בבית המשפט המחוזי
בחל אביב-יפו**

בבית המשפט המחוזי בחל אביב-יפו
קבוע לדיון ליום 23.10.2019 בשעה 10:30

חוק חדלות פירעון
תקנות חדלות פירעון

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

ובעניין: א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 1-51-266034
ע"י ב"כ עוה"ד אמיר ברטוב ואו שמרית מלמן ואו לירון
ספיר ממשד שמוענוב ושות' - עורכי דין
רחוב הארבעה 30, תל אביב
טלפון: 03-6111000; פקסימיליה: 03-6133355

"החברה" או "דורי בניה"
(המבקשת)

ובעניין: י.ב. קורמן - מערכות אינסטלציה (92) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אליעד שחם ואו גיל-עד הלר
ואו מיוראל קופרמן ואו שירי חן
משד' פל-ים 2, חיפה, 33905
טל': 04-8699390; פקס: 04-8699391

(המבקשת בחליץ חדל"ת 19-09-60447)

ובעניין: בנק הפועלים בע"מ
מרח' מנחם בגין 23, תל אביב

ובעניין: בנק לאומי לישראל בע"מ
מרח' יהודה הלוי 35, תל אביב

ובעניין: בנק מזרחי טפחות בע"מ
מרח' זבוטינסקי 7, רמת גן

ובעניין: בנק דיסקונט לישראל בע"מ
מרח' יהודה הלוי 23, תל אביב

ובעניין: בנק איגוד לישראל בע"מ
מרח' אחוזת בית 6-8, תל אביב

ובעניין: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
משד' רוטשילד 42, תל-אביב

ובעניין: בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
מדרך מנחם בגין 125, תל אביב

ובעניין: כלל חברה לביטוח בע"מ
רח' ראול ולנברג 36, תל אביב יפו

ובעניין: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
ז'בוטינסקי 23, רמת גן

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי
רחוב השלושה 2, תל-אביב, 6706054
טלפון: 03-6899695; פקסימיליה: 03-6899278

הממונה

בקשה למתן צו לפתיחת הליכים מטעם החברה ובחובה - בקשה דחופה למתן

סעדים זמניים עד מתן צו פתיחת ההליכים ובהם, צו איסור דיספוזיציה,

לרבות בדרך של מימוש או פירעון ערבויות בנקאיות

ובקשה להקפאת הליכים וצו לכינוס אסיפות נושים

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 7.10.2019, אשר ניתנה בקשר עם תגובת החברה, א.דורי בניה בע"מ (להלן: "דורי בניה" או "החברה"), לבקשת חברת י.ב. קורמן - מערכות אינסטלציה (92) בע"מ - נושה של החברה (להלן: "קורמן") למתן צו לפתיחת הליכים - הליך חדל"ת 19-09-60447 (להלן: "בקשת הנושה"), במסגרתה עתרה החברה בבקשה למתן סעדים זמניים, ביניהם צו איסור דיספוזיציה לרבות בדרך של מימוש ו/או חילוט ערבויות בנקאיות המוחזקות בידי מזמיני עבודות ו/או צדדים שלישיים וכן, למתן הקפאת הליכים ולמתן צו לכינוס אסיפות נושים (להלן: "התגובה"), מתכבדת החברה לעתור בפני בית המשפט הנכבד בהליך חדש ונפרד לכלל הסעדים ולצווים שהתבקשו במסגרת התגובה.

כפי שתראה להלן החברה במסגרת בקשה זו, בנסיבות הייחודיות הנוגעות לחברה ולכלל נושיה, ובשים לב לנוק האדיר שעשוי להיגרם לכלל הנושים מעצם הגשת בקשת הנושה ועד מועד הדיון בשתי הבקשות (בקשת הנושה ובקשת החברה), הקבוע בפני בית המשפט הנכבד ליום 23.10.2019 מבלי שינתנו בד בבד סעדים זמניים ובראשם - **צו האוסר על ביצוע כל דיספוזיציה, בין במישרין ובין בעקיפים, בנכסי החברה, לרבות בדרך של מימוש או פירעון ערבויות בנקאיות שהונפקו לטובת לקוחות או מזמיני עבודות של החברה ו/או צדדים שלישיים להבטחת התחייבויותיה של החברה**, קיים יתרון מובהק לאפשר את המשך הפעלתה של החברה באמצעות נאמנים ולצד זאת להורות על הקפאת ההליכים נגד החברה ובהמשך, על כינוס אסיפות נושים לצורך דיון בהצעת הסדר הנושים המצורפת ומסומנת **נספח 1** לבקשה זו.

לפיכך, בד בבד במסגרת בקשה זו, עותרת בזאת החברה למתן סעדים זמניים במעמד צד אחד, בין היתר, על פי הוראות סעיף 20 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון") כדלקמן:

■ צו האוסר על ביצוע כל דיספוזיציה בנכסי החברה, ללא אישור בית המשפט, לרבות בדרך של מימוש או פירעון ערבויות בנקאיות שהונפקו עבור מזמיני עבודות של החברה או צדדים שלישיים להבטחת התחייבויותיה של החברה.

דחיפות וחשיבות מתן סעד זה כבר עתה ובמעמד צד אחד, נובע, בין היתר, לנוכח החשש הכבד כי עד מועד הדיון הקבוע בפני בית המשפט הנכבד ליום 23.10.2019, יפעלו הגורמים המחזיקים בערבויות בנקאיות לחילוט הערבויות ובכך תעמוד בסכנה האפשרות לגיבוש פתרון לכלל נושי החברה בדרך של הצעת ההסדר המוצגת ומצורפת נספח 1 לבקשה זו. מנגד, בבחינת מאזן הנוחות לא צפוי להיגרם למי מנושי החברה כל נזק כתוצאה ממתן הצו המבוקש, בשלב זה לפרק זמן קצר בן כשבועיים ימים בלבד (עד מועד הדיון בבקשות).

בפרט, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על עיכוב חילוט ערבות בנקאית מס' 01-5057-670-199 שהונפקה על ידי בנק דיסקונט לישראל עבור יזמית פרויקט מגדל מאייר, חברת ברגרואין רזידנטל בע"מ (להלן: "ברגרואין"), שסכומה המשוער עומד על כ-31 מיליון ₪, וזאת נוכח הודעת ברגרואין, שהתקבלה במשרדי החברה ביום 25.9.2019 בשעות אחר הצהריים, בדבר כוונתה לחלט את הערבות המוחזקת בידיה. העתק כתב הערבות המקורי והודעה בדבר הסבת הערבות, מצ"ב ומסומנים **נספח 2**.

יצוין, כי בהתאם להסכם בין החברה לבין ברגרואין מוקנית לחברה התראה מראש בת 7 ימים בטרם ניתן יהיה לפעול לחילוט הערבות. עוד יובהר, כי הערבות האמורה חוסבה על ידי ברגרואין לידי בנק לאומי לישראל בע"מ וחילוטה כפוף לפניית בנק לאומי לבנק מנפיק הערבות. על כן, בשים לב לחלוף המועדים

ממועד ההתראה בדבר כוונת החילוט, קיים חשש גדול כי עד מועד הדיון תשלח על ידי בנק לאומי דרישה לחילוט הערבות, אם זו לא בוצעה עד מועד כתיבת שורות אלה.

גם מבחינת ברגרואין מאזן הנוחות נוטה לטובת עיכוב חילוט הערבות. כפי שיתואר בבקשה זו מדובר בפרויקט אשר נמסר זה מכבר לידי המזמינה ורוכשי הדירות, בין החברה לבין ברגרואין התנהל הליך גישור ארוך שבעיצומו וככל הנראה נוכח הגשת בקשת הנושה (ששימש קבלן בפרויקט עצמו), נשלחה אל החברה ההודעה בדבר כוונת החילוט. טענותיה של ברגרואין כלפי החברה הינן טענות כספיות (מוכחשות) ולא מדובר בחילוט ערבות לצורך קבלת כספים לביצוע עבודות דחופות וקריטיות בפרויקט.

■ צו לפיו עד מועד ההכרעה בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים, אשר עתידה להידון בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.10.2019, לא ניתן יהיה להמשיך או לפתוח בכל הליך משפטי נגד החברה וכי הצו יחול על נושי החברה מכל סוג.

לאחר שיתקיים דיון בבקשה למתן צו פתיחת ההליכים ובשים לב לנימוקי תגובה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את הסעדים המפורטים בבקשה זו ובכללם כינוס אסיפות לאישור הסדר נושים לחברה.

ואלה נימוקי התגובה:

א. פתח דבר

זהו מקרה חריג, מיוחד ויוצא דופן.

לחריגותו שתתואר להלן, השפעה מכרעת על ניתובו של הליך זה למסלול של הסדר נושים וזאת חלף סעד פירוק החברה שהתבקש במסגרת בקשת הנושה, ויש בו להצדיק את הסעדים המבוקשים להלן.

כפי שעולה מהעובדות שיפורטו בבקשה זו, מתווה של פירוק החברה משמעו נזק בלתי הפיך לכלל נושי החברה, אשר ניתן יהיה לצמצמו באופן משמעותי, תוך הקטנת מצבת הנשייה הקיימת, ככל שיתקבל המתווה המוצע במסגרת תגובה ובקשה זו.

עד לפני שנים מספר היתה החברה אחת מקבלני הביצוע הגדולים בישראל, אשר בנתה וחקימה עשרות פרויקטים מורכבים וגדולים, העסיקה מאות עובדים ועבדה בהיקפי מאזן של מיליארדי שקלים. עד שנת 2016 היתה החברה ציבורית ומניותיה נסחרו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בשווי של מאות מיליוני ₪. רשימה חלקית של הפרויקטים שבנתה החברה כוללת מגדלי יוקרה, וביניהם - מגדלי צמרת - אקירוב, מגדל YOO, מגדל השופטים, מגדל האופרה, מגדלי ב.ס.ר בצמרת, מגדל מאיר, מגדל נווה צדק; פרויקטים רבים למגורים וביניהם - מגדלי תל אביב, מגדלי הלאום בראשלי"צ, צמרת הנשיאים בהוד השרון, גן הפקאן ברחובות; בתי מלון - מלון שרתון סיטי טאוור, מלון דן אילת, מלון הולידיי אין אילת; משרדים ומרכזים מסחריים - מגדלי הארבעה, מגדלי טויוטה, מגדל גיבור ספורט, קניון הזהב, בנין תיאטראות ישראל בהרצליה, מתחם YES PLANET בראשון לציון, מתחם G צמרות וכן פרויקטים מיוחדים של בניה ציבורית - אצטדיון נתניה, הקמת תחנת כוח באשקלון (דוראד), והקמת מבנים ובסיסים ברתבי הארץ לשימוש חיל תאוויר, חיל הקשר וחיל המודיעין עבור חיל ההנדסה האמריקאי.

בשנת 2014 התגלתה סטייה באומדני הפרויקטים של החברה שלמעשה הותירה "בור" של מאות מיליוני ₪ במאזני החברה והסתבר שדוחותיה הכספיים אינם משקפים את מצבה הכספי לאשורו, דבר שחייב "ריסטייטמנט" של הדוחות הכספיים.

כתוצאה מגילוי זה והמשמעויות המהותיות שלו על מצבה הכספי של החברה, הפכת למעשה דורי בניה, בסמוך לאחר הגילוי, לחברה חדלת פירעון בפני עצמה ועמדה בפני קריסה מהדהדת שעשויה היתה להותיר אלפי רוכשי דירות, מאות ספקים, ומאות מיליוני שקלים של נשייה בסיכון עצום.

למזלה של החברה, של נושיה הרבים ורוכשי הדירות הרבים, החברה נשלטה באותה תקופה על ידי קבוצת גזית גלוב (להלן: "גזית גלוב"), אחת מקבוצות הנדל"ן הגדולות והחזקות בישראל, ולולא זו החליטה לתמוך בחברה ולהזרים בתקופה שבין שנת 2014 לשנת 2016 סכום אדיר של מעל 700 מיליון ₪ - הדבר היה מביא לידי אחד מאירועי חדלות הפירעון הקשים, המורכבים והגדולים ביותר בהיסטוריה של מדינת ישראל - ואין כאן שום הפרזה. בזכות תמיכה זו של בעלת השליטה דאז, הצליחה החברה להשלים פרויקטים רבים, לעמוד בהתחייבויותיה לספקים ולמזמינים, למסור אלפי יחידות דיור לידי דיירים, לפרוע את מלוא אגרות החוב שהנפיקה לציבור, לצמצם התחייבויות פיננסיות לבנקים ולתאגידים מממנים, ולצד זאת לבצע מהלכי בקרה מקיפים וצעדי הבראה והתייעלות. **אין כל ספק שתמיכתה של גזית גלוב בחברה הצילה רבים מאוד מאסון כלכלי כבד.**

למרות המאמצים האדירים, כאמור, החברה לא הצליחה לצאת מכלל סכנה והפסדיה השוטפים, הגם שצומצמו מאוד, המשיכו להיערם ולהכביד על פעילותה.

בינואר 2016, מסיבות שיתוארו להלן, החליטה גזית גלוב שדי לה בצרותיה של החברה, ומכרה את השליטה בבעלת השליטה בה (קבוצת א.דורי בע"מ - בשמה דאז) (להלן: "קבוצת דורי") לחברה בבעלות איש העסקים עמוס לוזון, במהלך בזק שהפתיע רבים בשוק ההון, בידעה שלא תשיב את השקעתה העצומה בקבוצה בכללותה. במהלך חד נותק חקשר בין קבוצת דורי לגזית גלוב והדבר גרם לזעזוע נוסף, נוכח תשנותיהם של נושי החברה ושל קבוצת דורי, ובהם מתזיקי אגרות החוב שלה, להיוותר מול שוקת שבורה במקרה בו יופסק זרם התמיכה האדיר של גזית גלוב (שכונתה "הדוד מאמריקה" בזכות עסקיה הנרחבים בצפון אמריקה מתד, ו"תמיכתה" בחברה מאידך).

עם רכישת השליטה בקבוצת דורי, אשר שינתה שמה לאחר הרכישה לקבוצת עמוס לוזון וזמון ואנרגיה בע"מ (להלן: "קבוצת לוזון" או "בעלת השליטה"), החליט גם עמוס לוזון, מתוך אמונה אמיתית כי קיימת היתכנות להתאוששותה הפיננסית של החברה ולהפיכתה לזרוע ביצועית חזקה ואיתנה, שלא לנתק את דורי בניה מבעלת השליטה בה ולהותירה לגורלה. ואכן, קבוצת לוזון המשיכה להוביל שורת מהלכים נרחבת לשם שיפור מצבה הפיננסי של החברה (שהיה בעייתי, בלשון המעטה), ובכללם: (1) צמצום משמעותי של היקף העבודות המבוצעות על ידי החברה בעיקר עבור צדדים שלישיים, כך שזו תפעל, בסופו של דבר, רק לצורך ביצוע פרויקטים של הקבוצה; (2) צמצום משמעותי של כוח האדם וביצוע שינויים בהנהלת החברה; (3) מימוש אופציית המכר שהוענקה לחברה על ידי קבוצת לוזון, במסגרתה מכרה לקבוצת לוזון את מלוא האחזקות ברום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס") (מהלך שהחל עוד בתקופת גזית גלוב והושלם במהלך שנת 2016); (4) מחיקת מניות החברה ממסחר בבורסה והפיכתה לחברה פרטית בבעלות קבוצת לוזון ותמיכה בחברה בעשרות מיליוני ש"ח; (5) הסכם קצוב בזמן, בעלות של למעלה מ-10 מיליוני ₪, של שנה, עם חברת דניה סיבוס בע"מ במסגרתו נשכרו שירותיה לסיום שלושה פרויקטים בביצוע החברה וכן למתן שירותי בדק לכל דיירי הפרויקטים הרבים של החברה.

בעקבות מהלכים אלה, נרשמה התאוששות מסוימת במצבה הפיננסי של החברה ודיירי הפרויקטים לא נפגעו. דא עקא, שבאופן פרדוקסלי, בד בבד עם הליכי השיקום האמורים, החברה נקלעה למבול של תביעות והליכים משפטיים כנגדה. בתוך אותו גל של הליכים משפטיים כאמור, ניתן למנות מספר אירועים מרכזיים, אשר היתה להם השפעה מהותית לרעה על יכולת ההישרדות של החברה שהבולטים ביניהם:

i. חילוט ערבות בסך 16 מיליון ₪ על ידי חברות מקבוצת גינדי החזקות בע"מ (להלן: "גינדי"), שנעשה בתגובה לתביעה שהגישה החברה נגד גינדי, בגין הפרות חוזיות של גינדי כלפי החברה במספר פרויקטים,

ולטענת החברה נעשה ללא כל צידוק ובחוסר תום לב תוך ניצול לרעה של כוחה של גינדי והיותה של הערבות אוטונומית הניתנת למימוש במנותק מעסקת היסוד (ניתוק שנוצל, כאמור, לרעה על ידי גינדי);

ii. רצף תביעות אשר הוגשו כנגד החברה, מטעם קבוצות של בעלי דירות בפרויקט מגדלי תל אביב, אליהן נלוו עיקולים זמניים בסכומי עתק של כ-20 מיליון ₪, כאשר בפועל נתפסו בפועל כספים בסך של למעלה מ-16 מיליון ש"ח.

iii. העדר תשלום של סכומים מהותיים בגין פרויקטים בביצוע של החברה כגון פרויקט מגדל מאייר מחד והחזקה של ערבויות בנקאיות בהיקף מהותי של עשרות מיליוני שקלים כבנות ערובה וכקלף מיקוח לאי ביצוע תשלומים אלה בתואנות שווא כוזבות, תוך הרתעת החברה מלהגיש תביעות לתשלום עבור עבודות שביצעה פן תחולט הערבות (כמקרה גינדי).

בד בבד, וכפי שיפורט להלן בהרחבה, פסק בוררות בינלאומי, שאמור היה להינתן בינואר 2018 ואשר צפוי היה לשלשל סכומים משמעותיים לקופת החברה, התעכב בתודשים רבים (הן מתן הפסק עצמו והן משך הזמן הארוך לביצוע והשלמת הגבייה), באופן אשר פגע משמעותית ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועד, והוביל לסתור בכל הנוגע להמחאות של החברה אשר ניתנו בהסתמך על קבלת הכספים מכותו.

תוצאת הדברים היא שגם לאחר העברת השליטה בקבוצת דורי לידי חברה בשליטת עמוס לוזון נדרשה בעלת השליטה לתמוך בחברה בעשרות מיליוני שקלים נוספים וזאת באמצעות הלוואות בעלים ישירות וכן ביצוע עבודות קבלן משנה לחברה, באמצעות חברה אחת – רום גבס, תוך מתן תנאי אשראי לחברה שיאפשרו לה להתנהל.

ברם, הפגיעה במוניטין של החברה יחד עם שרשרת חילוטי הערבויות והעיקולים שהוטלו על תקבולים שהחברה זכאית להם, היתה קשה מכדי לאפשר לה להמשיך ולתפקד כחברת ביצוע בעלת תיות משל עצמה שיש ביכולתה לקבל פרויקטים חדשים ולהתנהל בדומה לחברות ביצוע אחרות בענף.

כך למשל, החברה נטלה על עצמה את ביצועם של שני פרויקטים של קבוצת לוזון (כאשר בתחילה נחתמו רק הסכמי דיפון וחפירה ובהמשך גם הסכמי ביצוע). למרבה הצער, המוניטין של החברה בשוק נפגע באופן כה אנוש, עד אשר לא התאפשר לה להתקשר עם קבלני משנה וספקים. משהבינה החברה כי אין כל היתכנות להמשיך פעילותה בתחום הביצוע - בוטלו גם ההסכמים האמורים, ולמעשה החל מחודש מרץ 2019 החברה נותרה נטולת כל פעילות ביצוע חדשה.

לאור כל האמור, בחודשים האחרונים בוצעו בחברה הליכי צמצום והתייעלות, במסגרתם פוטרו או הועברו לחברה האחות, רום גבס, מרבית עובדי החברה, תוך הותרת מספר מועט של עובדי מטה נדרשים בהנהלת החברה. במסגרת זו, נוכח צמצום כוח האדם, צמצום שטחי משרדים והקטנה כוללת של הוצאות הנהלה וכלליות ועל מנת לאפשר לחברה להמשיך ולעמוד בהתחייבויותיה כלפי מזמינים, כמו גם על מנת להבטיח שהערבויות הבנקאיות לא יחולטו, הוסכם בין החברה לבין רום גבס, כי החל מחודש אפריל 2019, רום גבס תעניק שירותי בדק לפרויקטים של החברה, בתמורה לתשלום 7% cost+ (אשר מעולם לא שולם בפועל על ידי החברה).

בשים לב לכך, כי חלקה הארי של פעילות החברה הינו לטובת השבת הערבויות הבנקאיות שתונפקו לחבטות התחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים, לצמצום האשראי שניתן לה על ידי הבנקים וחברות הביטוח ולניהול הליכים משפטיים לטובת קבלת כספים מעוכבים, ושעה שאין לחברה פרויקטים חדשים, התווספה לדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2018 הערת עסק חי, וזו רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה עד היום.

בשל הירידה החדה בפעילותה והפגיעה הקשה במוניטין שלה חווה החברה על גבה באופן דרמטי את הפעלת הכח העודף של מזמיני העבודות מחזיקי ערבויות בנקאיות. חברות בניה מוחזקות כ"בנות ערובה" בידי מזמיני

הפרויקטים. היוזמים מעכבים בידיהם את התמורה לה החברה הקבלנית זכאית, מסרבים לשחרר או להקטין את הערבויות הבנקאיות המוחזקות על ידיהם, ומחזיקים כך את החברה הקבלנית כבולת לכל גחמה ולכל תיקון נדרש במשך שנים ארוכות תוך שהחברה הקבלנית חוששת לנקוט בהליכים משפטיים נגד המזמינים לצורך גביית סכומים להם היא זכאית, שכן האיום מפני חילוט הערבויות הבנקאיות על ידי המזמינים מרחף כל העת כחרב מעל ראשה, ובה בעת נדרשת כל העת להמשיך ולהעניק שירותי בדק למזמיני העבודות ולדיירי הפרויקטים.

מלכוד זה, בו מצויה החברה, בא לידי ביטוי בצורתו המובהקת ביותר בתביעה שהגישה החברה בחודש אוגוסט 2016 נגד גינדי, ואשר הובילה לחילוטן הטקטי וחסר ההצדקה של ערבויות שניתנו לחבטות שני פרויקטים שביצעה החברה עבור גינדי - יום אחד בלבד לאחר הגשת התביעה - בסך אדיר של 16 מיליון ₪ (!).

שיאה של התדרדרות החברה הינו בהגשת בקשת קורמן לצו פתיחת הליכים ולפירוק החברה. מהלך אשר עלול בנקל להוביל לידי חילוט לא מוצדק של ערבויות בנקאיות שמופקדות בידי צדדים שלישיים בסכומים הנאמדים בלמעלה מ-100 מיליון שקלים !!!

ואכן, בו ביום בו הוגשה בקשת הנושה, התקבלה אצל החברה הודעה מטעם מזמינת פרויקט מאייר (שדבר הגשת הבקשה נודע לה, ככל הנראה, על ידי קורמן שנתנה שירותים בפרויקט זה) על כוונתה לפעול לחילוט ערבות בנקאית בסך של כ-31 מיליון ₪ וזאת חרף העובדה כי הצדדים מצויים בעיצומו של הליך גישור ויישוב מחלוקות, למעלה מ-4 שנים ממועד מסירת הפרויקט וקבלת טופס 14, וחרף העובדה כי לחברה טענות כבדות משקל ביחס לזכאותה לתמורות נוספות הנאמדות במיליוני שקלים רבים.

העתק מכתב המזמינה וממכתב התשובה של החברה מיום 27.9.2019, מצ"ב ומסומנים נספח 3.

כבר בפתח הדברים יאמר - גם אחרי הסכומים האדירים שהוזרמו על ידי בעלת השליטה לחברה, היא עדיין נכונה להמשיך ולקחת אחריות על תיקוני הבדק בכל הפרויקטים של החברה, על מנת להקטין את מצבת הנשייה של החברה באמצעות השבת הערבויות הבנקאיות שהונפקו עבור מזמיני הפרויקטים על ידי הבנקים והתאגידים הפיננסיים הנוספים. אולם החברה טבורה, כי מניסיון העבר המר, מטרה זו תתאפשר אך ורק באמצעות מינוי בעלי תפקיד, אשר ירכזו את ההתנהלות מול חייבים ומזמינים לגביית סכומים בסך עשרות מיליוני שקלים להם החברה זכאית, בד בבד עם בירור טענות צדדים שלישיים וההליכים התלויים ועומדים כיום נגד החברה, בהליך של תביעות חוב וגביש מצבת חובות "אמיתית" של החברה.

היעתרות לסעדים המבוקשים להלן, לצד הליכי גביה יעילים שרק בעלי תפקיד יוכלו לבצע, עשויה, להערכת החברה, להביא להשבת כל הערבויות הבנקאיות ולתשלום מלוא החובות האמיתיים שנותרו כלפי נושי החברה, תוך חלוקה שוויונית ביניהם. רק באופן זה יתאפשר לחברה לסיים את דרכה באופן מיטבי לרווחת נושיה להבדיל מהליך פירוק, אשר במסגרתו מרבית הנושים יוותרו בפני שוקת שבורה.

מדובר אפוא במקרה ייחודי בו מתבקש בית המשפט הנכבד לגלות יצירתיות ולתמוך במסלול אלטרנטיבי לפירוק החברה בדרך של בחירה בחלופה המוצעת על ידי בעלת השליטה בחברה, שהוכיחה, לאורך השנים, עמידה מופתית מאחורי חברה בת שנקלעה לקשיים ולא הפקירה את נושיה לגורלם.

לאור כל המפורט לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו לפתיחת הליכים ובמסגרתו יורה בית המשפט הנכבד, חלף בקשת הנושה, על הקפאת הליכים נגד החברה, לתקופה בת 90 ימים או עד למתן החלטה אחרת, כמפורט בסעיף 29 לחוק חדלות פירעון וכן על הליך לאישור הצעת ההסדר המוצעת על ידי בעלת השליטה, שמשמעותה הפעלה מצומצמת של החברה לצורך השלמת תיקון ליקויי הבדק בפרויקטים והכל כמפורט בהרחבה בהצעת ההסדר המצורפת כנספח 1 לבקשה זו.

בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן את הצווים המפורטים להלן:

- א. להורות על מינויו של עו"ד אמיר ברטוב לתפקיד נאמן ליישום חלוקת הפירעון של החברה ולצידו נאמן נוסף שימונה על ידי בית המשפט (להלן: "הנאמנים"), אשר ייטלו את סמכויות הפיקוח והניהול מידי דירקטוריון והנהלת החברה, תוך הסתייעות בנושאי משרה רלוונטיים בחברה, ככל שימצאו לנכון.
- משרד שמעוננו ושות' מלווה את קבוצת לוזון באופן שוטף מאז רכישתה על ידי מר עמוס לוזון, בעיקר ביחסיה מול שוק ההון, אולם גם בנושאים שקשורים לחברה עצמה. כפי שיובהר להלן, מדובר במקרה מיוחד במינו שבו בעלת השליטה "החזיקה בחיים" את החברה במשך כ-6 שנים תוך השקעה אדירה המסתכמת לסכום פנטסטי של כ-800 מיליון ₪! והצילה את נושיה ורוכשי הדירות בפרויקטים בביצוע החברה מקריסה רבתי. זאת ועוד, ההסדר המוצע מבוסס רובו ככולו על תמיכה מלאה של בעלת השליטה בין באמצעותה ובין באמצעות חברה אחות, תוך נטילת התחייבויותיה של החברה בכל הקשור למתן שירותי בדיק בפרויקטים ועל המשך שיתוף הפעולה של גורמים בחברה בכל הקשור לבירור החליכים המשפטיים הרבים התלויים ועומדים בעניינה של החברה, לרבות הליכים לגביית כספים משמעותיים ממזמינים. כל אלה מצדיקים מינוי של בעל תפקיד לבקשת בעלת השליטה שסומכת ידיה עליו שיממש את תוכניתה ומכיר היטב את פעילות החברה, נכסיה והתחייבויותיה כמוצע בבקשה זו ושיתוף הפעולה עימו יהיה אפקטיבי וללא חשש מצד החברה.
- על מנת להסיר כל חשש לניגוד עניינים בין ענייני החברה לענייני בעלת השליטה בת, מוצע כי לצד בעל התפקיד המוצע על ידי החברה, ימונה בעל תפקיד נוסף על ידי בית המשפט שאין לו זיקה לבעלת השליטה ובידיו יהיו נתונות באופן בלעדי הסמכויות וההחלטות בכל הנוגע לניגודי עניינים בין בעלת השליטה לחברה, ככל שיהיו כאלו לרבות בדיקות שיבקש לבצע, אם וכאשר יבקש זאת, ביחס להתנהלות העבר של החברה.
- באופן המוצע ייתנו נושי החברה מכל העולמות - תמיכה ושיתוף פעולה של בעלת השליטה ושימוש בידע שנצבר בעניין זה על ידי בעל התפקיד המוצע על ידיה וטיפול בכל ניגוד עניינים אפשרי על ידי בעל תפקיד נוסף שתחום זה יהיה באחריותו הבלעדית.**
- ב. להורות כי כל תקבול שיתקבל החל ממועד מינוי הנאמנים בחשבונות הבנק המנוחלים על שם החברה אצל הבנקים, לרבות כספים מעוכבים בבנקים ו/או אצל מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית לחשבון הנאמנות שייפתח על ידי הנאמנים וייחשב לכל דבר ועניין תקבול של קופת ההקפאה.
- ג. לאשר לנאמנים לפתוח חשבון נאמנות על שםם לצורך פעילות החברה בתקופת הקפאת החליכים - בו לנאמנים תהיה זכות חתימה, ואשר ישמש לריכוז תקבולים ותשלומים לנושים במסגרת חסדר הנושים.
- ד. להורות כי כל אשראי חדש שינתן לחברה וישמש להפעלתה בתקופת הקפאת החליכים יקבל מעמד מועדף של הוצאות הבראה, כמשמעות מונח זה על פי הדין, ויפרע ע"י החברה לפני כל תשלום אחר למי מבין הנושים (בגין חובות שהתגבשו עד למועד הצו לפתיחת החליכים).
- ה. להורות מכוח סעיף 29(א) לחוק חדלות פירעון, כי במסגרת הקפאת החליכים לא יוטל כל עיקול ואם הוטל - יוסר כל עיקול, על הכספים ו/או זכויות ו/או נכסים אחרים של החברה, אצל החברה ו/או אצל צדדים שלישיים, כך שיתאפשר לנאמנים לגבות את הכספים המגיעים לחברה מכל מקור שהוא.

- ו. להורות כי כל פעולה בשם החברה, לרבות כל חתימה בשמה על שיקים, שטרות, חוזים, התחייבויות מכל סוג וכל הוצאה כספית, יחייבו את חתימת הנאמנים, וכי חוראות תשלום ושיקים לחיוב חשבונה של החברה, שלא בחתימת הנאמנים, יסורבו.
- ז. להורות כי ממועד מתן צו לפתיחת הליכים לא יבוצע כל סעד עצמי - מכל מין וסוג שהוא - על ידי מי מנושי החברה לרבות (ומבלי לפגוע בכלליות הדברים) סילוק יד, תפיסת נכסים, קיזוז, המחאת חוב, ניכוי ממחיר, או עכבון על אילו מנכסי החברה, אלא באישור בית משפט.
- ח. להורות כי ממועד מתן צו לפתיחת הליכים לא תחולט כל ערבות בנקאית שהוציא תאגיד בנקאי ו/או חברת ביטוח לטובת לקוח/מזמין עבודה של החברה או כל צד שלישי אחר, אלא באישורו של בית המשפט הנכבד¹ וכן כי לא יגבון על ידי תאגידים אלה עמלות בגין הארכת תוקף הערבויות הבנקאיות.
- ט. להורות על כינוס אסיפות נושים של החברה, אשר תכונסנה ותנוהלנה על ידי הנאמנים, לשם הבאת הצעת הסדר הנושים המצורפת כנספח 1 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה לצורך הצבעה בפניהן. דבר מתן צו כינוס אסיפות הנושים יפורסם ע"י הנאמנים, על פי ובהתאם להוראות בית המשפט הנכבד.

עוד מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מתן הסעדים הזמניים הבאים וזאת במעמד צד אחד ועוד בטרם הדיון בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים (שיוותרו בתוקפם עד החלטה אחרת של בית המשפט):

- א. ליתן צו לפיו עד מועד ההכרעה בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים, לא ניתן יהיה להמשיך או לפתוח בכל הליך משפטי נגד החברה וכי הצו יחול על נושי החברה מכל סוג.
- ב. להורות כי לא תעשה כל דיספוזיציה בנכסי החברה ללא אישור בית המשפט, עד מועד הדיון בבקשה.
- ג. להורות כי לא תחולט כל ערבות בנקאית שהוציא תאגיד בנקאי ו/או חברת ביטוח לטובת לקוח/מזמין עבודה של החברה או כל צד שלישי אחר.

ואלה נימוקי התגובה והבקשה בהרחבה:

ב. הרקע העובדתי

1.1. קריסתה הפתאומית של החברה והשלכותיה/תמיכת בעלת השליטה הקודמת בחברה

¹ באשר לסעד הנוגע לעיכוב זמני של מימוש ערבויות בנקאיות - ישנה חשיבות רבה לכך שיינתן צו זה על ידי בית המשפט הנכבד. במקובל בענף ביצוע הבניה הוצאו להבטחת התחייבויותיה של החברה, במסגרת הפרויקטים השונים ערבויות בנקאיות מסוגים שונים. נכון למועד הגשת הבקשה עומד הסכום המשוער של הערבויות על כ- 104 מיליון ₪ (כ- 89 מיליון ₪ נומינלי). המצב הנוכחי עלול להיות "הזדמנות פז" לגורמים השונים לפעול לחילוט הערבויות, אף אם אין לכך כל צידוק מבחינה חוזית או על פי דין, כהשפעה מיידיית של בקשה זו למתן צו הקפאת הליכים לחברה. עיכוב חילוט הערבויות הבנקאיות, כמבוקש לעיל, יעניק לנאמן המוצע פרק זמן נדרש לגיבוש פתרון כולל לחברה בדרך של אישור הסדר נושים. אין בעיכוב קצר זה כדי לפגוע במי ממוטבי הערבויות, כאשר ככל שתוקפה של ערבות כזו או אחרת יהיה עתיד לפקוע במהלך תקופת העיכוב או סמוך לאחריה, הרי שתוקף הערבות יוארך מיידיית בחסכמת הנאמן המוצע למשך הזמן הדרוש, וכי אם במקרה ספציפי צפויה, מסיבה כלשהי, פגיעה מהותית במוטב הערבות, הרי שהוא יפנה בבקשה מתאימה לבית המשפט הנכבד ובקשתו תיבחן לגופה.

1. החברה הנה חברה פרטית, בבעלות מלאה של קבוצת לוזון, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך החל משנת 1993, המצויה, החל מחודש ינואר 2016, בשליטתו של מר עמוס לוזון (להלן: "לוזון"), באמצעות חברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ.
2. קבוצת לוזון (ובשמה הקודם - קבוצת א.דורי בע"מ), נוסדה בשנת 1961, והיתה אחת מחברות ייזום הנדל"ן והבניה הגדולות והמשפיעות בארץ. הקבוצה וחברות הבת שלה, ביניהן דורי בניה, פעלו בטווח רחב של תחומי פיתוח נדל"ן ובניה בישראל ובח"ל וכן בתחום תשתיות האנרגיה (להלן יחד: "הקבוצה").
3. החברה שימשה, לרבות באמצעות חברות הבנות שלה, כקבלן מבצע עבור מגוון גדול של לקוחות במגזר הפרטי והציבורי של המשק הישראלי וזו ריכזה תחת ידיה, במרוצת השנים, פרויקטים בשווי מיליארדי שקלים. כך, החברה שימשה קבלן מבצע של פרויקטים רחבי היקף כגון מגדלי האופרה, מגדלי אקירוב ומגדלי המגורים בפארק צמרת בתל אביב ואלה רק דוגמאות ספורות.
4. בין השנים 2008-2011 הקבוצה הייתה מצויה בשליטתם המשותפת של מר אורי דורי ז"ל וחברת גזית גלוב. בשנת 2011 גזית גלוב הפכה לבעלת השליטה הבלעדית בקבוצה. בשנת 2008, תקופה ארוכה לפני רכישת השליטה בקבוצה על ידי מר לוזון, בוצע רה ארגון בקבוצה, במסגרתו רוכזה פעילות קבלנות הביצוע של הקבוצה תחת דורי בניה. בשנת 2010 הונפקה דורי בניה לציבור והפכה להיות חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
5. קודם לרכישת הקבוצה על ידי לוזון, החברה היוותה הזרוע המרכזית של פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הביצוע - וביצעה פרויקטים קבלניים רחבי היקף ומורכבים בישראל ובהם, הקמת מגדלי יוקרה למגורים, משרדים, מרכזים מסחריים ומבני ציבור וכן ביצוע עבודות גמר כהתאם לדרישות לקוחות הקבוצה.
6. החברה שימשה בהתקשרויותיה עם יזמים ובהם גם בעלת השליטה בקבוצה, כקבלן ראשי "עד גמר מפתח" בין בחוזים פאושליים (קרי: מחיר קבוע עד לתום הפרויקט) ובין בחוזים על פי כתבי כמויות. החברה מחזיקה בסיווג הקבלני הגבוה ביותר - סיווג ג-5 בענף הבניה הראשי, בסכום בלתי מוגבל.²
7. יצוין כבר כעת, בהסכמי הביצוע עבור הקבוצה, להבדיל מיזמים אחרים, לא נדרשה החברה להעמיד ערבות ביצוע ואו ערבות בדק; ותשלום מחקבוצה לחברה בוצע על פי קצב התקדמות הבניה ואילו ביחס לחובת בדק היה על החברה להעניק שירותים ואחריות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") ובכלל זה לעמוד בתשלום פיצויים במקרה של איחור במסירת הדירות.
8. ביתר הפרויקטים בביצוע החברה וכהוג בהסכמים מסוג זה הועמדו לטובת יזמים ומזמיני עבודות ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הביצוע. ערבויות אלה הועמדו לטובת החברה על ידי בנקים וגופים פיננסיים אחרים, כנגד אשראי בנקאי שקיבלה החברה לטובת הנפקת הערבויות הללו וחלקן כנגד רישום שעבודים על נכסי החברה.
9. מעת לעת נדרשה בעלת השליטה ואו חברות אחרות בקבוצה להעמיד להבטחת התחייבויות החברה גם ערבויות מטעמן, בין ערבויות שהונפקו מחשבוניותיהן להבטחת התחייבויות החברה כלפי מזמינים על פי הסכם הביצוע ובין בדרך של מתן "ערבויות צולבות" כלפי הגוף הפיננסי אשר העמיד את הערבות כחלק ממסגרת האשראי של החברה, לעמוד בכל התחייבויות החברה בקשר לערבות זו, ככל שהחברה לא תעמוד בה.

² יצוין כי נכון למועד זה, ולנוכח צמצום מצבת כוח האדם בחברה, על פניו נראה כי החברה אינה עומדת בתנאים הנדרשים לצורך הותרת הסיווג הקבלני על כנו.

2. מציאת פתרונות מהותיים באומדני הכנסות החברה - הצורך בהזרמות סכומים משמעותיים לחברה על ידי בעלת השליטה, קודם לרכישת השליטה על ידי לוזון:

10. במהלך שנת 2014, וכחלק מהליך הכנת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנה זו, ביצעה החברה בדיקה כוללת ועדכון של אומדני העלויות וההכנסות הצפויות בפרויקטים שונים שלה.
11. תוצאות הבדיקה הצביעו על סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות הצפויות של פרויקטים שונים בביצוע החברה, אשר היקפם הכולל באותה עת הסתכם לסך של כ-5 מיליארד ש"ח, לעומת האומדנים שהיו קיימים בידה עד אותו מועד, בסכום נטו המשקף מחיקה של כ-441 מיליון ₪ מהון החברה. עוד נמצא כי חלק מסכום הסטייה באומדנים היה צריך לבוא לידי ביטוי בדו"חות קודמים של החברה [החל מהרבעון הרביעי של שנת 2012].
12. תיקון האומדנים, כאמור, בצירוף תיקון אומדנים שנערך עבור דוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2014, הסתכם בקרוב ל-480 מיליון ₪. כלומר, התגלה בתברה "בור" בסך של כחצי מיליארד שקלים וחלל עוד הרבה קודם לרכישת השליטה בחברה על ידי לוזון.
13. בשים לב לפערים המהותיים באומדני החברה, מונתה על ידי דירקטוריון החברה ועדה מיוחדת אשר קיבלה החלטה על מינוי בודק חיצוני בלתי תלוי לביצוע בדיקה של הסטייה באומדנים והגורמים לה.
14. בחודש מרץ 2015 הגיש הבודק החיצוני, רו"ח מיכאל ארד, את דו"ח הבדיקה לדירקטוריון החברה [דוח הבדיקה דווח על ידי החברה בדיווח מיידי ביום 12.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-049492) וכן על ידי בעלת השליטה].
15. בדו"ח הבדיקה הוצגו הכשלים שאותרו על ידי הבודק החיצוני וצוותו בהתנהלות החברה אשר הובילו לפער מהותי באומדני ההכנסות, תוך מתן המלצות לתיקון חליקויים שעלו בעתיד. ביניהן, שיפור מנגנון הבקרה התקציבית בפרויקטים של החברה, הצמדות לתקינה חשבונאית בכל הקשור בחכרה בהכנסות, עלויות בלתי צפויות בפרויקטים כגון תמריצים והפרשות לבדק, אשר להן השפעה רבה על תוצאות החברה והמלצות נוספות הקשורות עם ההתנהלות הארגונית השוטפת.
- בין לבין כבר נקטה החברה בשורה רחבה של פעולות אשר נועדו לתקן את החולשות והליקויים שזיהתה החברה בבקורות הפנימיות שלה, אשר עלו בקנה אחד עם חלק ניכר מהמלצות דו"ח הבודק.
16. לצד זאת ונוכח גילוי הסטייה באומדנים, נערכה הצגה מחדש ("Restatement") של הדוחות הכספיים של החברה ושל הקבוצה, באופן שתיקן למפרע את הסטייה באומדנים. כתוצאה מכך, חל קיטון משמעותי בהון העצמי של החברה, אשר דרש ביצוע מהלכים חיוניים שונים לשם חיזוק מבנה ההון והתזרים של החברה. לקבוצה, כשלעצמה, לא הייתה כל יכולת עצמאית לתמוך בחברה, וכדי לעשות כן היא נזקקה לתמיכה של בעלת השליטה בה (דאז) - גזית גלוב, אשר הינה אחת מקבוצות הנדל"ן הגדולות בישראל ומחזיקה בפעילות נדל"ן אדירה בארץ וברחבי העולם ובמיוחד בצפון אמריקה.
17. בנוסף, במהלך שנת 2015, ספגה החברה הפחתות ניכרות בסכומי החשבונות הסופיים במספר פרויקטים, כנגד התחייבויות של מזמיני העבודות להיעדר תביעות ולטובת הקטנת ערבויות הביצוע שהוחזקו באותו הזמן בידי המזמינים. הפחתות ניכרות אלה, הגם שיתכן שמנעו עיכוב סכומים להם זכאית החברה עבור גמר החשבון ונקיטת הליכים משפטיים ארוכים אשר היו מסבים לה הוצאות נוספות, הרי שבטווח הקצר היתה לכך השפעה על הכנסות החברה מהפרויקטים ועל רווחיותה של החברה.

18. כתוצאה מכל האמור קיבלה בעלת השליטה דאז, קבוצת גזית גלוב, החלטת עקרונית לתמוך בחברה באופן שבו עד להעברת השליטה בקבוצה לידי לוזון, הזרימה גזית גלוב לחברה - דרך בעלת השליטה הישירה בה, קבוצת דורי (היום קבוצת לוזון) כספים בסכום פנטסטי שאינו פחות מ- 731,100,000 ₪! מרבית הזרמות הכספים הומרו לשטרי הון, אשר נחותים לחובות הקבוצה כלפי נושיה.

19. השקעת העתק של גזית גלוב בחברה הצילה את החברה מקריסה מיידית, ומנעה בכך את אחד האירועים הקשים ביותר של חדלות פירעון וקריסה כלכלית מאז קום המדינה בכלל ובענף הקבלנות בפרט.

בעת ההיא, החברה הייתה אחת מחברות הביצוע הגדולות ביותר בישראל שתחת אחריותה עשרות פרויקטים בהיקף עצום. לצורך המחשה, היקף הפרויקטים שהיו בביצועה של דורי בעת ההיא היה כפול מההיקף שבו מצאה את עצמה קבוצת חברות דומה, קבוצת אורתס הנדסה, בעת שהגישה בקשה להקפאת הליכים.

באותה עת היו אלפי רוכשי דירות ומשרדים תלויים בהשלמת הפרויקטים על ידי החברה ומאזנה סולו כלל התחייבויות בסכום של כ-307 מיליון ש"ח ובנוסף ערבויות בנקאיות בסכום כולל של 277 מיליון ש"ח.

נקל לשער מה היו מימדי הנזק לולא החלטתה של גזית גלוב לתמוך בחברה במאות מיליוני ₪.

היה צורך בסכום עתק של למעלה מ-700 מיליון ₪ שהוזרם לחברה בתוך פחות משנתיים! על מנת לכסות את ה"בור" שנגלה בפעילותה ויש לברך את גזית גלוב שביצעה השקעה אדירה זו שרובה ככולה ירדה לה לטמיון. אין זה מובן מאליה כלל וכלל.

20. לאחר שביצעה את ההשקעה העצומה ביקשה גזית גלוב לבצע מהלך של הפיכת הקבוצה לחברה פרטית וזאת על מנת שניתן יהיה לטפל באופן "שקט יותר" ודיסקרטי בצרותיה מבלי שכותרת תרדוף כותרת כתוצאה מהחובה לדווח דיווחים לציבור. על כן, בשלהי שנת 2015, פרסמה גזית גלוב הצעת רכש למניות הציבור בחברה. ברם, הצעת הרכש טורפדה במהלך עיון שבוצע על ידי שותף של הקבוצה בחברת דוראד אנרגיה בע"מ, שנתבע באותה העת על ידי הקבוצה בתביעת ענק, באמצעות רכישת חבילת מניות שנרכשה על מנת להתנגד להצעת הרכש והכל בניסיון להפעיל לחץ פסול על גזית גלוב לוותר על התביעה שהוגשה נגדו.

כפועל יוצא מכך, צנת שווי מניות הקבוצה בעקבות כשלון הצעת הרכש והשלים צניחה של כ-75% בשנים 2014 ועד 2016 (כאשר במהלך שבוע אחד ערך המניה צנח בכ-60%).

זה היה הקס ששבר את גב הגמל - במצב דברים זה, גם בעלת השליטה בקבוצה דאז, גזית גלוב הגדולה והמבוססת, הרימה ידיים בקשר לקבוצה כולה ובכלל זה - גם ביחס לחברה ובתחילת שנת 2016 היא מכרה את מניות השליטה בקבוצה במהלך בזק ובסכום זניח, מבחינתה, לחברה בשליטת עמוס לוזון.

3.3. העברת השליטה בחברה במהלך בזק לקבוצת לוזון והליכי ההבראה שבוצעו בחברה לאחר העברת השליטה לקבוצת לוזון

21. אם כן, בחברה התגלה "בור" תקציבי עצום ממדים וללא תמיכה הונית מאסיבית של גזית גלוב, כאמור לעיל, החברה הייתה מתדרדרת בוודאות להליכי חדלות פירעון ולקריסה כלכלית מהדהדת. ברם, גם סכומי העתק שהזרימה גזית גלוב לחברה באמצעות הקבוצה, לא הביאו את החברה לחוף מבטחים ולמעשה הופסקו, כאמור, בטרם מוצו עד תוכם, בנסיבות שתוארו לעיל.

³ נכון למועד כתיבת תגובה זו לטובת בעלת השליטה רשומים שטרי הון צמיתים בסך כולל של כ-388 מיליון ₪.

22. עם רכישת השליטה בקבוצה על ידי לוזון, הובילה הקבוצה, בניחולו של לוזון, מהלכים רבים ונרחבים על מנת לשפר את מצבה הכלכלי של החברה, תוך התמודדות עם חקשיים התזרימיים אליהם נקלעה החברה עוד קודם לרכישת השליטה. כל אותן הפעולות ננקטו מתוך אמונה כי ניתן יהיה להביא לידי שיקומה הפיננסי של החברה. תפורטנה להלן עיקר פעולות החברות שננקטו בחברה לאחר העברת השליטה בה לקבוצת לוזון:

22.1. הליך מיזוג משולש הופכי, אשר הוביל להפיכתה של החברה לפרטית:

- 22.1.1. בסוף חודש יולי 2016 הושלם מיזוג בין החברה לבין חברת יעד בשליטתה המלאה של קבוצת לוזון, במסגרתו נמחקו מניותיה של החברה מן המסחר בבורסה לניירות ערך והיא הפכה לחברה פרטית.
- 22.1.2. בהתאם לכך חדלה החברה מלהיות "תאגיד מדווח" ו-"חברה ציבורית" כמשמעות מונחים אלו על פי חוק ניירות ערך, תתשכ"ח-1968 וחוק החברות (בהתאמה).
- 22.1.3. שינוי הסטטוס של החברה הביא להפחתת ניכרת בהוצאות הנהלה וכלליות שנבעו מהיותה חברה ציבורית והדבר גם אפשר התמודדות טובה יותר עם המצב שנוצר בחברה.

22.2. הזרמת כספים בסכומים ניכרים לחברה -

- 22.2.1. החל ממועד רכישת החברה ע"י לוזון ועד מועד הגשת בקשה זו הזרימה קבוצת לוזון, בעצמה ו/או באמצעות רוס גבס, סך של עשרות מיליוני שקלים לטובת החברה, לשם תשלום הוצאותיה השוטפות ומילוי התחייבויותיה.
- הזרמות הכספים נעשו בשתי צורות עיקריות – הלוואות בעלים של קבוצת לוזון לחברה ומתן שירותי ביצוע ובדק על ידי רוס גבס, החברה האחות, כקבלן משנה של החברה, בתנאי אשראי נוחים לחברה, אשראי שלמעשה לא נגבה עד מועד הגשת בקשה זו.
- והכל, כאמור, מעבר להזרמות בסכומים הנאמדים בלמעלה מ-700 מיליון ש"ח, שביצעה הקבוצה בעת שהייתה בשליטתה של גזית גלוב.
- יצוין בהקשר זה כי כל אשראי חדש שניתן החל מסוף חודש מרץ 2019 כפוף לשעבודים שנרשמו לטובת בעלת השליטה ורוס גבס להבטחת אשראי חדש כאמור.

22.3. השלמת עבודות והשבת ערבויות -

- 22.3.1. כפי שפורט לעיל, חלק ניכר מהתחייבויותיה הפיננסיות של החברה מגולם באותן ערבויות בנקאיות שהועמדו לטובת הלקוחות על חשבון אשראי החברה.
- 22.3.2. השבת ערבויות אלו והקטנת יתרת החוב מחייבת את השלמת עבודות הביצוע כדבעי, במקרה של ערבות ביצוע ולחילופין טיפול בליקויי בדק ו/או חלוף תקופת הבדק על פי ההסכמים הקבלניים ועל פי דין, במקרה של ערבות טיב.
- 22.3.3. כנהוג, מזמיני עבודות מחזיקים את החברות הקבלניות כבנות ערובה ומסרבים לפעול על פי הוראות ההסכמים שנחתמו מולם בכל הקשור להסבת ערבויות ביצוע לערבויות בדק

וכפועל יוצא מכך חפתת הערבויות ושחרור ערבויות הבדק בתום תקופת הבדק על פי ההסכם.

22.3.4. עם זאת, החברה פעלה החל ממועד רכישת השליטה על ידי לוזון (וכיום, באמצעות רוס גבס), באופן שוטף ונמרץ להשלמת כלל העבודות ותיקון הליקויים הנדרש והכל על מנת להשיב את כלל הערבויות הבנקאיות שהופקדו בידי המזמינים.

22.3.5. חשיבותה של הצלחת החברה בהשבת הערבויות אינה מסתכמת במישור היחסים שבין החברה לבין הבנקים, אלא יש לה משמעות כבדה ביחס להוצאות השוטפות החלות על החברה לטובת "תמיכה" במערך הערבויות. כך לדוגמא, רק העלות של העמלות שנגבו על ידי מנפיקי הערבויות השונים בגין הארכת תוקפן של הערבויות הבנקאיות בשנתיים האחרונות עומדת על סך של כ-5.4 מיליון ₪!!!

22.3.6. עלויות ביצוע עבודות הבדק ובתוך כך עלויות שכר שקשורות לבדק, ממועד העברת השליטה ועד הגשת בקשה זו [במהלך כ-3 וחצי שנים], מבלי לכלול את הסכומים אשר יש לשלם לרוס גבס בגין ביצוע העבודות החל ממועד חתימת ההסכם בין החברה לבניה, הסתכמו בכ-35 מיליון ₪. אלו חובילו לתוצאה שסך הערבויות הבנקאיות שהונפקו לטובת החברה הופחת בסך כולל של כ-173 מיליון ₪!

כך שנכון למועד הגשת הבקשה סך הערבויות הבנקאיות הנומינלי שטרם הושב לידי החברה הופחת בצורה משמעותית ועומד על כ-89 מיליון ₪ [היתרה המשוערכת נכון למועד זה עומדת על סך כ-104 מיליון ₪].

22.4. צמצום משמעותי בהיקף הכללי של העבודות המבוצעות על ידי החברה -

22.4.1. בחודש פברואר 2016, לאחר רכישת השליטה ע"י לוזון, הפסיקה החברה בהסכמה את העבודות במספר פרויקטים מהותיים שהיו בביצועה. כתוצאה מהאמור, ההיקף הכללי של העבודות המבוצעות על-ידי החברה צומצם באופן משמעותי.

22.4.2. על מנת למזער את החשיפה ואת ההתחייבויות כלפי נושים, קיבלה החברה עם רכישת השליטה על ידי לוזון, החלטה שלא ליטול על עצמה, בשלב המידי, ביצוע פרויקטים נוספים עבור מזמינים חיצוניים, אלא לבצע פרויקטים רק עבור בעלת השליטה.

22.4.3. אסטרטגיה כלכלית זו, ננקטה כחלק ממהלכי השיקום והייצוב, באופן אשר אפשר לחברה למקד את מירב מאמציה ומשאביה בהשלמת פרויקטים והתחייבויות, לצד השבת ערבויות, וכחלק ממגמת האיוון בה נקטה החברה תחת שליטת לוזון, ולמעשה מעת גילוי הסטייה באומדני הפרויקטים שזעזע באופן ניכר את פעילותה של קבוצת דורי כולה.

נקיטה באסטרטגיה זו נבעה גם מהביטחון אשר גלום בהתקשרות עם בעלת השליטה, ובכלל זה, וודאות ביחס לקבלת התמורות לתן זכאית החברה והיעדר הצורך בהנפקת ערבויות חדשות שיכבידו על מסגרות האשראי ומטבע הדברים היתה מובילה להגדלת החשיפה הפיננסית בה הייתה החברה מצויה ממילא.

22.5. צמצום משמעותי בהיקף העובדים המועסקים בחברה ושינוי בהנהלתה, מטעמי התייעלות ועל מנת להתאים את מצבת העובדים לירידה בהיקפי הפעילות של החברה

- 22.5.1 בעת רכישת הקבוצה, בתחילת שנת 2016 עיי לוזון, הועסקו בחברה כ-230 עובדים.
- 22.5.2 מטעמי התייעלות וכדי להתאים את מצבת העובדים לירידה בהיקפי הפעילות של החברה, נקטה החברה במהלך של צמצום מצבת העובדים שלה. לצד זאת, התווספו גם התפטרות יוזמות מצד עובדיה.

22.6. מימוש אופציית מכר רוס גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ -

ביום 11.4.2016 הושלמה על ידי החברה והקבוצה עסקה לרכישת מניות רוס גבס שהוחזקו עד אותה העת על ידי החברה בידי הקבוצה (יסודה של העסקה הנו באופציית PUT שהעניקה קבוצת לוזון לחברה בנובמבר 2015, עוד בתקופת השליטה בחברה על ידי גזית גלוב). בתמורה למניות רוס גבס הוזרם לחברה סך של 106 מיליון ₪.

22.7. הסכם דניה סיבוס -

- 22.7.1 בחודש מרץ 2016, זמן קצר לאחר רכישת השליטה בקבוצה על ידי לוזון ובהמשך לפעולות שננקטו על ידי החברה להתמודדות עם האתגרים שעמדו בפניה, התקשרה החברה בהסכם שירותי ניהול קצר טווח לתקופה מוגבלת של 12 חודשים לקבלת שירותי ניהול ובדק בפרויקטים והשלמת ביצוע של מספר פרויקטים של החברה על ידי חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"). כן כלל ההסכם, בין היתר, גם השלמת ביצוע של שלושה פרויקטים מתנהלים של החברה וכן כלל ההסכם האמור מנגנון של מכירת ציוד של החברה לדניה.
- 22.7.2 הוצאת שירותי הבדק והשלמת ביצוע העבודות מחוץ לחברה בדרך של מיכור תוך, נעשתה מתוך דאגה לדיירים ולטובתם, על מנת להבטיח סטנדרט שירות גבוה ולא להותירם ללא שירותי בדק וטיפול שוטפים, תוך מתן שירות לחברה להשלים את פעילות ההתייעלות עד להקמת מחלקת בדק עצמאית חדשה כמו גם מחלקת ביצוע.
- 22.7.3 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 הצדדים הגיעו להסכמה עקרונית לפיה תקופת מתן שירותי הבדק של דניה לחברה תמשך עד סוף חודש מאי 2017. בהתאם, החל מחודש יוני 2017 חזרה החברה להעניק שירותי בדק ללקוחותיה ישירות על-ידי והשבת פרויקט לביצוע עצמאי (לאחר ששני הפרויקטים הנוספים שהועברו לדניה הסתיימו).
- 22.7.4 השבת שירותי הבדק לחברה היטיבה עם החברה ועם לקוחותיה, החברה הצליחה להתמודד בהצלחה עם הקריאות השונות ועלה בידה לצמצמן באופן משמעותי וכן השלימה את ביצוע מסירות כלל הפרויקטים שהיו עד אותה העת בביצוע.
23. ואכן, הפעולות המפורטות לעיל הצליחו להביא לשיפור במצבה הכלכלי של החברה. כך, בדו"חות שפורסמו בשנים 2016 ו-2017 לא נמצאה סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות הצפויות של פרויקטים שונים של החברה, לראשונה מאז הרבעון השני של שנת 2014. בדו"חות שנת 2017 החברה אף עברה לרווח גולמי חיובי.

24. אלא, שכפי שיתואר להלן, גם פעולות אלה לא הצליחו להוציא את החברה מכלל סכנה.

**4.ב. קשייה הנוכחיים של החברה – החזקת ערבויות בנקאיות כ"בנות ערובה" בידי המזמינים;
הליכים משפטיים ממושכים; עיקולים על נכסי החברה ועיכוב סכומים משמעותיים מתמורת
ביצוע העבודות בידי מזמינים**

25. באופן אבסורדי ממש, דווקא פעולות ההבראה בהן נקטה החברה, הובילו לגל מחודש ומואץ של הליכים משפטיים כנגד החברה. כך, בשנת 2017 חל גידול של כ- 291 מיליון ש"ח בהיקף ההליכים המשפטיים בהם הייתה מעורבת החברה, לעומת שנת 2016, ואלה עמדו על סך של כ-830 מיליון ש"ח. יוער, כי מדובר בלמעלה ממאתיים הליכים משפטיים שהחברה ניהלה.

למותר לציין כי ניהול הליכים משפטיים בהיקף כזה משמעו הוצאות משפטיות אדירות של מיליוני שקלים בשנה ובכלל זה הוצאות בגין שכר טרחת עורכי דין, מומחים, אגרות וכיוצ"ב. נכון למועד זה, כנגד החברה מנוהלות מעל 100 תובענות אזרחיות, בסכום כולל של כ-640 מיליון ש"ח. כבר עתה יצוין, כי להערכת החברה המבוססת על ניסיון העבר והערכות יועציה המשפטיות (והדבר הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בדין), תוצאות הליכים אלה בסיומם יהיו נמוכות בצורה דרמטית מהסך הכולל של התובענות התלויות ועומדות נגד החברה וכי יש לאמוד את התביעות הללו לא במאות מיליוני ש"ח אלא בעשרות מיליוני ש"ח.

26. ניתן למנות מספר אירועים משמעותיים, אשר היוו גורם מכריע לכושף הישרדותה של החברה ולמצבה המתואר:

26.1. **האירוע הראשון**, תחילתו בתביעה שהגישה החברה כנגד גינדי, בגין כספים לחם זכאית החברה ואשר עוכבו שלא כדין בידי גינדי. הגשת התביעה הובילה לחילוץ הטקטי וחסר ההצדקה של ערבויות אשר ניתנו להבטחת שני פרויקטים שביצעה החברה עבור גינדי, בסך אדיר של 16 מיליון ש"ח (!), **יום לאחר הגשת התביעה.**

יצוין, כי הפרויקטים אשר בקשר אליהם חולטו הערבויות - פרויקט oak ופרויקט המשתלה, אלה פרויקטים אשר ביום 02.02.2016 נחתם הסכם היפרדות בין דורי בניה לגינדי, אשר בעקבותיו יצאה דורי בניה מהפרויקטים עוד באותו החודש. במסגרת ההסכם נקבע כי על גינדי להקטין את הערבויות המוחזקות בידה ב-50% עד ליום 15.2.2016, וכי בהמשך תבוצע הפחתה הדרגתית נוספת עד להשבתן. עוד הוסכם, כי הערבויות נועדו להבטיח אך ורק שלד ואבן בשני הפרויקטים. כמו כן, ההסכם קבע מנגנון בוררות ליישוב המחלוקות ביתס לפרויקטים בטווח שבין 0 ל-2 מיליון ש"ח לטובת החברה, לכל אחד מהפרויקטים. עוד נקבע בהסכם, כי גינדי תישא בכל עלויות הביצוע לחודש ינואר 2016 ותשלם אותם ישירות לקבלני המשנה.

בחודש מרץ 2016, לאחר שהחברה יצאה מהפרויקטים, הודיעה גינדי לחברה, בחוסר תוס לב, על ביטול ההסכם. בעקבות הודעה זו, ולאחר שכשלו כל ניסיונות החברה במשך מספר חודשים להגיע להסכמות עם גינדי, הגישה החברה בחודש אוגוסט 2016 תביעה במסגרתה התבקש, בין היתר, סעד של אכיפת ההסכם. לא רק שגינדי הפרה את התחייבויותיה להקטין את הערבויות כאמור לעיל, וכן את התחייבויותיה לשלם לקבלני המשנה, וסירבה לקיים את מנגנון הבוררות שנקבע, אלא שבתגובה לתביעה שהגישה החברה לאכיפת ההסכם - **יום לאחר הגשתה** - גינדי חילטה את הערבויות בסכומן המלא, בסך של 16 מיליון ש"ח. יצוין, כי לאור מעמד הערבות כערבות בנקאית אוטונומית וההלכות המוכרות בעניין, בית המשפט דחה את בקשת החברה למתן צו מניעה כנגד חילוט הערבות.

להשלמת התמונה יצוין כי לאחר החילוט האמור פנתה החברה לגינדי וביקשה לקבל חשבונית מס כנגד החילוט האמור, דבר אשר היה עשוי להקטין במעט את נזקי החברה שכן החברה יכלה להתקזז מול הרשויות על רכיב המע"מ. גינדי דחתה גם בקשה זו של החברה. זאת ועוד, לאחר חילוט הערבויות האמור, גינדי הגישה תביעה נוספת ע"ס כ- 760,000 ₪ בגין הוצאות וריביות כביכול שנגרמו לה כתוצאה מהעיכוב בקבלת הכספים (הזמן שבין הגשת הבקשה לצו מניעה ועד החילוט בפועל) (להלן: **"תביעת נזקי צו המניעה"**). הגשת תביעה זו מנעה מהחברה לקבל בחזרה אפילו את הערבויות שהעמידה כבטחון לצו מניעה ארעי שקיבלה בגין אותו החליק, ובכך נגרם חסרון כיס נוסף לחברה בסך של 350 אלפי שקלים נוספים. רק לאחר התערבות בית המשפט הקטינה גינדי את סכום תביעת נזקי צו המניעה לכ- 360 אלפי שקלים, אך זו המשיכה בסירובה לשחרר את הערבויות שהופקדו בקופת בית המשפט כבטחון לאותו צו מניעה ארעי שפקע מזמן כאמור.

להתנהלות זו של גינדי ביחס לפרויקטים oak והמשתלה מצטרף ניצול לרעה של כוחה של גינדי כמי שמחזיקה בערבויות בנקאיות אוטונומיות נוספות להבטחת התחייבויות החברה במסגרת בפרויקטים נוספים שבוצעו על ידה, עליה נעמוד בהמשך.

26.2. **האירוע השני** נוגע לפרויקט מגדלי תל אביב, שני מגדלים הכוללים 122 יח"ד בכל אחד מהם, אשר בוצע על ידי החברה עבור קבוצת רכישה בניהולה של קבוצת חגג. הפרויקטים נמסרו ואוכלסו בשנים 2014-2015.

התל משנת 2017 הוגשו נגד החברה רצף של תביעות (למעט תביעה אחת שהוגשה בשלהי שנת 2015) מטעם קבוצות של בעלי דירות בפרויקט, אליהן נלוו עיקולים זמניים בסכומי עתק של כ-20 מיליון ₪, כאשר בפועל נתפסו ועוקלו כספים **בסך של למעלה מ-16 מיליון שקלים – סכומים אשר היו אמורים לשמש את פעילותה השוטפת של החברה.**

26.3. **האירוע השלישי** נוגע להתנהלות של מספר מזמינים המסרבים לשלם לחברה חובות בסכומים של עשרות מיליוני שקלים מחד ומחזיקים ערבויות בנקאיות בסכומים של עשרות מיליוני שקלים שלא כדין ובניגוד להסכמים מאידך, תוך ניצול לרעה של מעמדן העצמאי של הערבויות הבנקאיות והיותן מנותקות מעסקת היסוד - עובדה אשר יש בה לגרום למזמין שאינו מתנהל בהוגנות לנצל את הדבר לרעה).

מהאמור לעיל יוצא, כי במהלך תקופה קצרה נגרע סך של כ-32 מיליון ש"ח מתזרימים המזומנים של החברה, בגין חילוטי הערבויות והעיקולים, וזאת בנוסף לקשיים בגביית תקבולים המגיעים לחברה ממזמינים אחרים בשל החשש מפעולות כוחניות של אותם מזמינים וחילוטי ערבויות בלתי מוצדקים נוספים, באופן אשר הכביד מאוד על ניסיון הבראתה של החברה והיווה מכשול משמעותי בשיקומה.

27. מקרה נוסף אשר העמיק את המצוקה התזרימית של החברה נוגע להליך הבוררות שניהלה החברה בלונדון בקשר לשירותי ביצוע והנדסה אזרחית שביצעה במסגרת פרויקט תחנת הכוח דוראד.

החברה וקבוצת לוזון הגישו, בשנת 2013, תביעה ע"ס 55 מיליון דולר כנגד קבלן ההקמה של הפרויקט, במסגרת הליך בוררות בינלאומית שהתנהל בלונדון, לשם קבלת תמורת שירותי הביצוע בפרויקט לה היתה זכאית קבוצת לוזון כקבלן ראשי והחברה שימשה בו כקבלן משנה. לאחר הליך ארוך ומייגע, שהתנהל במשך שנים בלונדון, ועלויות ניהולו נאמדו בלמעלה מ-20 מיליון שקלים, ולאחר שביוולי 2017 הושלם הליך ההוכחות, קיבלו החברה וקבוצת לוזון בשלהי שנת 2017 הודעה מהמוסד לבוררות, לפיה פסק הבוררות אמור להתקבל עד לסוף חודש ינואר 2018.

להשלמת התמונה יצוין, כי לחברה היה נכס לקבל בספרים בסך של 67 מיליון ₪ בגין תביעה זו. לאור הודעה זו, החברה הסתמכה בתזרים המזומנים החזוי שלה (לראשונה במסגרת הדוחות הכספיים שלה בדוח הכספי לשנת 2017) על כך שחלל ממתצית 2018 הכספים הללו יתקבלו בידי החברה.

דא עקא, שהמוסד לבוררות דחה מעת לעת את מתן פסק הבוררות, כאשר התקבל, לבסוף, פסק בוררות חלקי רק ביום 3.7.2018 ופסק בוררות סופי ומלא רק בנובמבר 2018. יוער, כי לטובת החברה אף נפסקו סכומים גבוהים יותר מהנכס שנרשם בספרי החברה.

לא זו אף זו, למרות שפסק הבוררות החלקי התקבל כבר בחודש יולי 2018 כאמור, הרי שקבלן ההקמה סירב לשלם לקבוצת לוזון ולחברה את הסכום שנפסק לחובתו, ושילם בפועל, באופן חלקי, רק בחודש אוקטובר 2018, ורק לאחר שהחברה נקטה בהליך לאישור פסק הבוררות. יתרת התשלומים שולמו מעת לעת, כאשר התשלום האחרון שולם רק בחודש מאי 2019 (להשלמת התמונה יצוין כי נותר עיקול על סך של 1.3 מיליון ₪ אצל מזמין העבודה אשר טרם שולם).

העיכוב המשמעותי בתשלום פסק הבוררות בעניין דוראד הביא, אפוא, להעמקת המצוקה התזרימית של החברה, דחייה חוזרת ונשנית של תשלומים לקבלני משנה וספקים (לרבות ביטולי שיקים) ולהפסדים כבדים כתוצאה מכך שלא היה באפשרות החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

28. בהתאם לאסטרטגיה בה נקטה החברה, במהלך השנים 2017-2018 שבה החברה לקחת על עצמה הן את ניהול הפרויקטים הקיימים והן את ניהול מחלקת בדק. כמו כן, החברה התקשרה בהסכמים עם הקבוצה לביצועם של שני פרויקטים חדשים (תחילה נחתמו רק הסכמי חפירה ודיפון, ובהמשך הסכמי ביצוע – ביחס לשני פרויקטים של בעלת השליטה - גני תקווה שלב ב' ויהוד). יודגש, כי התקשרויות אלו מול בעלת השליטה היו בתנאים מסחריים טובים עבור החברה, תוך העדר חשיפה מבחינת הנפקת ערבויות בנקאיות וכמובן בטחון בקבלת התשלומים המגיעים לה במועד.

29. דא עקא, שלנוכח הקשיים המשמעותיים איתם התמודדה החברה באותה העת, אשר לא אפשרו לה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי קבלני משנה וספקים במועד, בין היתר לנוכח דחיית מתן פסק הבוררות בעניין דוראד ובביצוע התשלומים מכוחו כאמור לעיל, המוניטין של החברה נפגע באופן מהותי, והאמון של קבלני המשנה והספקים בה - ירד לטימיון, ואלה סירבו לחוסיף ולעבוד עמה, או שהציבו תנאי תשלום ואו מחירים אשר קבלן ביצוע לא מסוגל לעמוד בהם. בצער רב, החברה נוכחה להבין כי אין היתכנות להמשך האפיק הביצועי של החברה, ומשכך גם שני ההסכמים החדשים שנחתמו מול בעלת השליטה - בוטלו בהסכמת.

30. לחברה טענות מוצקות וכבדות משקל כנגד מזמנים, אשר מחד מעכבים בידם כספים להם זכאית החברה, ומאידך, מסרבים לשחרר ואו להקטין ערבויות, כל זאת, בשעה שהחברה מוסיפה להעניק להם שירותי בדק. אולם, בעקבות החשש מכך שחילוט ערבויות נוספות יוביל לקריסתה המיידית של החברה, זו האחרונה נמנעת מלנקוט בחליכים משפטיים לצורך גביית סכומים להם היא זכאית.

31. לדוגמא - המזמינה של פרויקט מגדל מאייר (שנמסר כבר בשנת 2014), אשר מסרבת לשלם לחברה חובות בסדר גודל של מיליוני שקלים רבים מחד ומחזיקה ערבות בנקאית בסכום של כ-31 מיליון ₪ (שהוסבה לטובת בנק לאומי), אשר בניגוד להסכם הביצוע לא הוסבה לערבות בדק ומשמשת מעת לעת כחרב מאיימת על החברה פן תעז לתבוע את זכויותיה; פרויקט נווה צדק, אשר הושלם בתחילת 2016, בידי המזמין מוחזקות ערבויות ביצוע בסך כולל של 17 מיליון שקלים ובנוסף, מעוכבת בידי תמורה בסך של כ-2.5 מיליון ₪ לזכות החברה (מרביתה כלל לא שנויה במחלוקת), כאשר המועדים על פי הסכם הביצוע להקטנת ערבות הביצוע שניתנה על פיו והסבתה לערבות בדק חלפו זה מכבר; דוגמא נוספת היא פרויקט גן הפקאן ברחובות, פרויקט נוסף בייזום גינדי, אשר הושלם כבר בשנת 2015 - גינדי מחזיקה בערבות ביצוע בסך של 3 מיליון ₪, ומעכבת בידיה סכומים נכבדים נוספים - במיליוני ש"ח - אשר החברה זכאית להם, מתוכם אפילו כספי ביטוח שהתקבלו אצל גינדי - כצינור בלבד - כהחזר על תיקונים שביצעה בפועל דורי, ולמרות זאת גינדי סירבה לשחררם לדורי.

32. זאת ועוד, כידוע היטב בענף קבלנות הבניה ומוכר לבתי המשפט השונים שעסקו בעשורים האחרונים בהליכי חדלות פירעון של חברות מסוג זה, החובות המהותיים של חברות מסוג זה הינם חובות מותגים כלפי מוסדות פיננסיים אשר העמידו לחברות מסגרות אשראי לטובת הנפקת ערבויות בנקאיות למזמיני העבודות השונים ולצדדים שלישיים על פי ובהתאם להסכמי הביצוע.

המזמינים מחזיקים בערבויות בנקאיות אלה כבנות ערובה - הרבה מעבר למועדים הקבועים בהסכמי הביצוע להתזקתן ומשתמשים בכוח זה ובנקז הבלתי הפיך שחילוט ערבויות בסדרי גודל של מיליוני שקלים עשויים להסב לחברות כקלף מיקוח לדרישות שונות מהחברה הקבלנית, כאלה שאינן מצויות בתכולת העבודה ו/או באחריות החברה הקבלנית וכאמצעי לדחיית תשלום חשבונות סופיים וזריגים.

33. כפי שנפרט להלן, פעילות החברה בתקופת האחרונה (כולל בימים האחרונים) מתמצית בעבודה אינטנסיבית מול מזמיני הפרויקטים השונים להשבת הערבויות הבנקאיות תוך מתן שירותי תיקונים לליקויי בדק בפרויקטים השונים, השלמת עבודות בפרויקט האחרון אותו מבצעת החברה - פרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב (להלן: "מגדלי הארבעה"), ובניחול ההליכים המשפטיים שננקטים נגד החברה.

נוכח היות הפעולות למתן שירותי בדק והשבת הערבויות ליבת הפעילות של החברה, נביא להלן פירוט של הערבויות הבנקאיות המוחזקות נכון למועד זה בידי מזמיני הפרויקטים וצדדים שלישיים והקשיים אשר חווה החברה בהשבת ערבויות אלה לידי הבנקים והקטנת החובות המותגים. לאחר מכן, נעמוד בקצרה על סטטוס העבודות בפרויקט מגדלי הארבעה.

ב.4.א. ערבויות בנקאיות אוטונומיות כבנות ערובה וקלף מיקוח בידי מזמיני הפרויקטים -

34. נכון למועד כתיבת תגובה זו, החברה סיימה את כלל עבודות הביצוע בפרויקטים הקיימים ולא התקשרה מזה זמן רב בהסכמי ביצוע חדשים. פעילותה של החברה מתמצה, אפוא, במתן שירותי בדק והשלמת תיקון הליקויים בפרויקטים לטובת השבת הערבויות הבנקאיות, לצד ניחול הליכים משפטיים ומהלכי גבייה של תקבולים מפרויקטים קיימים.

35. ככלל על פי הסכמי הביצוע השונים, מפקידה החברה הקבלנית בידי היזם ערבות בנקאית בשיעור מסוים להבטחת התחייבויות החברה הקבלנית על פי הסכם הביצוע. עם סיום ביצוע הפרויקט ומסירתו ובד בבד עם תשלום החשבון הסופי, מופחתת הערבות הבנקאית בשיעור מסוים על פי הוראות הסכם הביצוע תוך המרתה

⁴ לחברה ולרום גבס טענות נוספות ביחס לזכותו של המזמין להחזיק מלכתחילה בחלק מהערבויות הבנקאיות האמורות ואין באמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע בטענות אלה.

לערבות בדק/ערבות טיב. ערבות זו מוחזקת בידי מזמין הפרויקט בדרך כלל למשך שנתיים עד שלוש שנים ממועד מסירת הדירות, להבטחת התחייבויות החברה הקבלנית לתיקון ליקויי בדק שיתגלו בפרויקט והכל בהתאם ובכפוף לתקופות האחריות המוגדרות בתוספת לחוק המכר.

36. בפועל, המזמינים נוהגים בערבות הבנקאית האוטונומית המוחזקת בידם – ערבויות במיליוני שקלים – כקלף מיקוח מול החברה. המזמינים אינם משלמים את התמורות המגיעות לחברה על פי הסכמי הביצוע, לא מסבים את הערבויות לערבויות בדק ומסרבים להקטין את סכומן כקבוע בחסכם ואם עשו זאת – ממשיכים להחזיק בערבויות הבדק עד אין קץ, וזאת על אף שהחברה מיצתה וביצעה את כלל התיקונים על פי אחריות הבדק.

37. נוכח זאת, נאלצות חברות קבלניות וכך גם החברה, להיענות לתכתיבי המזמינים ולחילופין ליטול את הסיכון בחילוט הערבות אל מול ניהול הליכים משפטיים נגד המזמינים בגין הסכומים והתקבולים המעוכבים כאשר חלק מסכום התביעה מורכב מן הסכומים שחולטו שלא כדין על ידי מזמין הפרויקט.

38. דרך פעולה זו ננקטה וממשיכה להינקט על ידי חברות מקבוצת גינדי – מזמינות פרויקטים "גן הפקאן" ו"מגדלי הלאוס", לצד התנהלות כוחנית ודורסנית בכל הקשור לדרישות לביצוע תיקון ליקויים בפרויקטים והכל – בעוד החברה פעלה ופועלת למתן שירותי בדק ומענה לרוכשי הדירות בפרויקטים בכל הנוגע לליקויים המצויים באחריותה וזאת על אף המחלוקות בין הצדדים.

39. כך, בעיצומו של ההליך המשפטי שננקט על ידי החברה בעניין פרויקט oak ופרויקט המשתלה ולאחר חילוט ערבויות בנקאיות בסך כולל של 16 מיליון שקלים, שהוחזקו בידי גינדי על פי הסכם ביצוע הפרויקטים האמורים, החלה גינדי בהתערבות בוטה בניהול הבדק בשאר הפרויקטים בייזומה, אשר הקשתה בצורה משמעותית על עבודתה השוטפת של החברה במתן פתרונות לליקויים וגרמה לנזקים רבים. כך לדוגמא, נודע לחברה כי נציגי גינדי יזמו פניות אל דיירי הפרויקטים על מנת להתסיסם נגד החברה (בעוד שמנגד בחברה התקבלו חוות דעת טובות והודעות המבטאות שביעות רצון של דיירי הפרויקטים מהשירות שניתן על ידי החברה).

בד בבד החלה גינדי לפעול לחילוט הערבויות הבנקאיות שמוחזקות בידיה להבטחת התחייבויות החברה בפרויקטים האמורים טיפין טיפין, וזאת ככל הנראה מנקודת ההנחה שהחברה לא תנקוט בהליך משפטי להתנגדות לחילוט בסכומים קטנים יחסית, שכן העלויות המשפטיות הכרוכות כמעט ומשתוות בכך לגובה החילוט המבוקש. נוכח ביצוע חילוט ערבויות טיפין טיפין ועל מנת לפתור את המחלוקות יזמה החברה בסוף שנת 2018 פגישה עם נציגי גינדי על מנת לגבש מתווה מוסכם אשר מחד, יבטיח את המשך מתן שירותי הבדק על ידי החברה לטובת דיירי הפרויקטים ומנגד, יפתור את המחלוקות הקיימות בין החברה לבין גינדי ביחס לפרויקטים האמורים ובכלל זה הכספים המעוכבים בידי גינדי בגין עבודות החברה בפרויקטים והקטנת והסבת הערבויות הבנקאיות לערבויות בדק, וימנע את המשך חילוטן לשיעורין על ידי גינדי. במסגרת פגישה זו הוצעו על ידי החברה פתרונות רבים כגון – יצירת קופה משותפת לתשלום לקבלני משנה בפרויקטים כך שכנגד כל סכום שיופקד על ידי גינדי בקופה יופקד סכום זהה על ידי החברה, תוך הסכמה של דורי כי מכל סכום שיפסק לטובתה בעתיד יקוּזזו הסכומים שיופקדו על ידי גינדי; הצעה לפיה כל סכום שיופקד ע"י גינדי יקוּזז מסכומים עתידיים שיפסקו לטובת החברה במסגרת פסק דין, וככל שלא יפסקו לטובתה (למרות שהחברה לא סבורה כך, ורק בכדי להפיס את דעתה של גינדי), הרי שגינדי תוכל לחלט מתוך הערבות המוחזקות בידה ודורי מתחייבת מראש שלא תתנגד לחילוט. גינדי סירבה לכל פתרון אשר הוצע על ידי דורי ואף סיכום הפגישה שנשלח אל החברה לקח באי דיוקים בלשון המעטה.

העתק סיכום הפגישה מיום 28.12.2018, התייחסות היועץ משפטי של החברה לסיכום הפגישה 9 והתכתבויות הצדדים לאחר מכן, מצ"ב ומסומנים נספח 4.

40. משגינדי הוסיפה לפעול לחילוט חלקי של הערבויות הבנקאיות והמשיכה התעמרותה בחברה, נעשתה בחודש יולי 2019 פניה נוספת אל גינדי בדרישה לחדול לאלתר מפעולות אלה, אשר עשויות בסופו של יום לגרום לקריסתה של החברה ובקשה לפעול יחד עם החברה ליישוב המחלוקות בפרויקטים האמורים בתום לב ובאופן הגון. במענה לדרישה זו דחתה גינדי כחרגלה מכל וכל את טענות החברה ולא חדלה מהתנהלותה.

העתק פניה מיום 1.7.2019 ותשובת בא כוח גינדי מיום 14.7.2019, מצ"ב ומסומנות נספח 5.

41. רק לאחר שנשלחו המכתבים וביתר שאת בימים האחרונים שלאחר הגשת בקשת הנושה נאותה גינדי לנהל מ"מ משמעותי עם החברה להשבת חלק ניכר מהכספים שהיא חבה לה ולהשבת חלק ניכר מהערבויות שהיא מחזיקה. שינוי גישה זה מוסבר על ידי החברה במכתבים שהוחלפו ובחשש המוצדק של גינדי לכך שהתנהלותה תעמוד לביקורת של בעל תפקיד ובית המשפט בהליכי חדלות פירעון. ברם, מדובר היה בהצעות שהינן בבחינת "מעט מדי ומאוחר מדי".

42. סוג נוסף של ערבויות מעוכבות המצטברות לסכומים משמעותיים הינן ערבויות שהחברה הנפיקה להבטחת תעודת גמר בפרויקטים, אשר מעוכבות משך שנים בשל חריגות בנייה של דיירים אשר לא מאפשרות את הוצאת תעודת הגמר. כך, לדוגמא, ערבויות לטובת עיריית ראשון לציון בסך של כמיליון ש"ח בקשר עם פרויקט מגדלי הלאום מוחזקות ואינה משוחררת לנוכח סירוב העירייה להעניק תעודת גמר בשל חריגות בנייה של דיירים. פניותיה של החברה לגינדי, היזמית בפרויקט, לא מועילות.

43. על מנת שתהא בפני בית המשפט הנכבד התמונה המלאה והשלמה ביחס לפרויקטים בטיפול של החברה והתנהלות המזמינים ובשים לב לכך כי עסקינן בליבת הפעילות של החברה, מצורפת כנספח טבלה המרכזת את הערבויות הבנקאיות המוחזקות בידי מזמיני הפרויקטים וצדדים שלישיים ופירוט ביחס לסטטוס הפרויקט והתנהלות מול המזמינים השונים ומסומנות נספח 6.

44. אם כן, הסיטואציה אליה נקלעה החברה מול יזמית פרויקט מגדל מאיר, אשר בו ביום בו הוגשה הבקשה למתן צו פתיחת הליכים הודיעה על כוונתה לפעול לחילוט ערבות בסכומים של עשרות מיליוני שקלים, בשילוב עם רשימת הערבויות והתנהלות המזמינים אשר הוצגה לעיל ופורטה בטבלה המצורפת נספח 6, מבטאת את הכוח העודף המוקנה למזמינים ולנוק חסר הפרופורציה שעשוי להגרם ככל שתתקבל בקשת הנושה במסלול של פירוק החברה שתוביל לחילוט ערבויות בסך של למעלה מ-100 מיליון ₪, ללא כל הצדק.

45. יתרה מכך, העיכוב בהשבת הערבויות או תפחתן והסבתן לערבויות בדק מסב לחברה עלויות משמעותיות נוספות בגין חיוב עמלות הארכת תוקף הערבויות משנה לשנה, אשר החברה נדרשה ועודנה נדרשת לשלם לכל אותם גופים פיננסיים שהנפיקו את הערבויות - עמלות המסתכמות במיליוני ₪ בשנה. עוד יצוין, כי הקושי האמור בהשבת הערבויות, דבר אשר לא תלוי בחברה, הוביל למשבר אמון קשה של החברה מול אותם גופים פיננסיים ופגיעה במוניטין שלה, ואלה מסרבים מצידם להעניק לדורי בניה אשראי חדש מכל סוג שהוא.

46. הנה כי כן, ריבוי ההליכים המשפטיים נגד החברה, העלויות המשפטיות המשמעותיות בצידם, עיקולים המוטלים על נכסי החברה כחלק מההליכים המשפטיים וחילוט ערבויות בנקאיות על ידי המזמינים, נוסף על האתגרים הרבים הקיימים בפני החברה - מתן שירותי בדק שוטפים בפרויקטים והתנהלות מול מזמינים המעכבים ביצוע תשלומים לחברה והשבת ערבויות בנקאיות, מהווים מכשול משמעותי ומכביד על תפקודה של החברה. לצורך המחשה בלבד סך כל ההוצאות המשפטיות לשנים 2017 ועד היום עמד על כ-6 מיליון ₪.

נכון למועד זה, סך הכספים שמעוכבים בידי נושי החברה ומעקליה (מלבד ערבויות) עומד על 16,200,000 ₪. משכך, אין בידי החברה מקורות תזרימיים עצמאיים שיאפשרו את המשך תפקודה השוטף.

47. אין חולק כי החברה מצויה במבוי סתום ואין באפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, לרבות תשלום פסק הדין מושא בקשת הפירוק. אולם, כפי שנראה להלן, בפני בית המשפט הנכבד מונחת אלטרנטיבה להליך פירוק, אשר יהא בה כדי להיטיב עם נושי החברה ולמנוע נזקים אדירים שהינם בלתי נמנעים כתוצאה מפירוק החברה, בייחוד כשעסקינן בחברה קבלנית.

ב.4. ב. פרויקט מגדלי הארבעה - סטטוס ביצוע והעבודות אשר נותרו להשלמת התחייבויות החברה

48. פרויקט "מגדלי הארבעה" הינו פרויקט להקמת צמד מגדלי משרדים בני 34 ו-38 קומות ברח' הארבעה בתל אביב, אשר החל אכלוסו בתחילת שנת 2018. לנוכח העובדה שבהתאם להסכם הביצוע על החברה למסור את המשרדים כשהם ב"רמת מעטפת", הרי שתבדק שהתבנה מתבקשת לבצע לאחר איכלוס ומסירת הפרויקט מצומצם ביותר ומתמקד בעיקר בשטחים הציבוריים של הפרויקט.

49. נכון למועד הגשת תגובה זו, השלמת התחייבויות החברה בפרויקט זה כוללות השלמת עבודות ביצוע, טיפול בריג'קטים וטיפול בהוצאת תעודת גמר. עוד יצוין, כי החברה זכאית לקבל סכומים נוספים בסך של כ-590 אלפי ₪, שנועדו להשלמת עבודות אלה וישולמו בכפוף לחתימה על כתב ויתור על תביעות נגד המזמינה.

50. סוג נוסף של עבודות שנדרשת החברה לבצע הינו טיפול בכשלים באיטום במרפסות המגדלים, שהתגלו בסמוך לאכלוס הפרויקט והובילו לנזילות ודליפות. יצוין, כי חלק מהנזקים שנגרמו כתוצאה מהנזילות כאמור, הינם נזקים במשרדים עצמם הממוקמים תחת המרפסות.

51. עם גילוי הכשלים החלה החברה בפעולות לטובת איתור מקור הבעיות ופנתה לשם כך למומחי איטום ואנשי מקצוע רבים. בסופו של יום, אותר מקור הכשל. החברה החלה לפעול על פי מתווה שהוצע על ידי מומחה באיטום אשר שכרה את שירותיו.

52. תיקון הכשל באיטום דורש פעולות מקיפות ומורכבות בעלויות משמעותיות, הכוללות בין היתר, פירוק של ריצוף העץ ("דק") במרפסות, ביצוע איטום מחדש של המרפסת והתקנת של ריצוף חדש חלף הריצוף אשר ניזוק כתוצאה מההצפות והדליפות במרפסות. בנוסף, נדרשת החברה לבצע תיקון של נזקי הדליפות במשרדים שניזוקו. על מנת להבין את היקף העבודות הנדרשות יצוין כי שטחי המרפסות הינם בסדר גודל של כ-2000 מ"ר.

53. עד מועד כתיבת תגובה זו ביצעה החברה קרוב למחצית מעבודות האיטום, החברה מעריכה את יתרת העבודות הנדרשות, בשלב זה, בסך של עד 2 מיליון ₪ נוספים.

54. בד בבד עם ביצוע העבודות פנתה החברה אל חברת הביטוח איילון, מבטחת העבודות הקבלניות בביצוע החברה, בתביעת ביטוח לכיסוי הנזקים שנגרמו בעקבות הכשלים שהתגלו באיטום. החברה ניהלה בתקופה האחרונה דין ודברים ממושך מול חברת הביטוח, במסגרת זאת נמסר לחברה, מסוכנת הביטוח כי על פניו נראה בשלב זה כי האירוע יוכר כאירוע ביטוח שיקנה לחברה שיפוי בגין העבודות שיבוצעו לתיקון הנזקים.

55. כפי שיפורט להלן בפרק ד' העוסק בהצעת ההסדר, כחלק מתורמת הבעלים אשר מציעה בעלת השליטה לתעניק במסגרת הסדר הנושים ובכפוף לאישור הצעת ההסדר כלשונה ולתנאים המפורטים בה בקשר עם תקבולי הפרויקט ותקבולי הביטוח, מוכנה בעלת השליטה להמשיך את ביצוע העבודות ולטפל בנזקי האיטום.

ג.4.ג. הליכי צמצום והתייעלות נוספים ופתרון למתן שירותי בדק בהעדר מקורות תזרימיים עצמאיים

56. בשים לב למצבה הכספי של החברה, בוצעו בחברה בחודשים האחרונים הליכי צמצום והתייעלות נוספים במסגרתם פוטרו מרבית עובדי החברה תוך הותרת מספר מועט של עובדי מטה נדרשים בהנהלת החברה או העברת עובדים אלה לחברה האחות, רוס גבס, והיא זו שמשלמת את שכרם. במסגרת זו, נוכח צמצום כוח האדם ועל מנת לאפשר לחברה להמשיך ולעמוד בהתחייבויותיה כלפי מזמינים ועל מנת להבטיח שערבויות הבנקאיות לא יחולטו, החלה בחודש אפריל 2019 רוס גבס ליתן שירותי בדק בפרויקטים, חלק ביצוע השירותים על ידי החברה, בתמורה לתשלום $cost+7\%$, אשר לא שולמו בפועל על ידי החברה.

נדגיש, בהעדר מענה לטיפול בבדק באמצעות רוס גבס היתה צפויה דורי להיות חשופה לחילוט ערבויות בנקאיות בסכומים של למעלה מ-100 מיליון ₪ (!!!), מדובר בתרומה נוספת של בעלת השליטה אשר כאמור עשתה מעל ומעבר על מנת להבטיח את עמידת החברה בהתחייבויותיה ובצעד נוסף שננקט לטובת רוכשי הדירות ומזמיני הפרויקטים.

57. מצב דברים זה - חוסר ההוגנות של מזמיני העבודות, המחזיקים בערבויות הבנקאיות של החברה כבנות ערובה, עיכובי העברת התמורות בגין חשבוניות סופיים ומאבקים משפטיים בלתי נגמרים, במסגרתם מוטלים על נכסי החברה עיקולים, מוביל לתוצאה כי הסיוע האדיר והעצום שניתן לחברה עד כה על ידי בעלת השליטה, צעדי התייעלות והזרמת מאות מיליוני שקלים לחברה, אין בהם די.

58. בחודשים האחרונים לא מצויים בחברה מקורות תזרימיים פנויים לטובת מימון פעילותה השוטפת. מסיבה זו אין בידי החברה לעמוד בתשלום פסקי דין שנפסקו כנגדה, ביניהם פסק הדין מושא בקשת הפירוק שניתן בחודש אוגוסט 2019.

ג.4.ד. תמיכת בעלת השליטה ורוס גבס בחברה

59. בהעדר מקורות תזרימיים לטובת הפעילות השוטפת של החברה וניתול ההליכים המשפטיים כאמור לעיל, נרתמו בעלת השליטה ורוס גבס, המוחזקות במלואה על ידי בעלת השליטה, להעמיד לחברה מעת לעת סכומים נדרשים, בין בדרך של הזרמות כספים ומתן הלוואות בעלים ובין באמצעות מתן שירותים על ידי רוס גבס בפרויקטים השונים כמפורט לעיל. **נכון למועד הגשת בקשה זו הוזרמו לחברה על ידי בעלת השליטה ועל ידי רוס גבס סך של כ-66.5 מיליוני שקלים (!).**

60. למותר לציין, כי יכולותיה ומשאביה של הקבוצה אינם בלתי מוגבלים, שהרי אין בידה להזרים כספים באופן שיוביל לערעור מצבה הפיננסי תוך העמדה בסיכון של נושיה שלה. מגבלות ההזרמה בפניהן עומדת קבוצת לוזון מובהקות אף ביתר שאת מן הטעם כי עסקינן בחברה ציבורית שיש לה בעלי מניות מהציבור ומחזיקי אגרות חוב מהציבור שחלו לה מאות מיליוני ש"ח.

61. משכך, ולאחר שכבר הוזרם לחברה סך של כ-10 מיליון ₪ על ידי בעלת השליטה, וכן סך של כ-36 מיליון ₪ על ידי רוס גבס, הסכימה בעלת השליטה להעמיד לחברה סכומים נוספים, כמקדמה בהסתמך על תקבולים צפויים משני הליכים משפטיים שהיו אמורים להתקבל בידה עבור החברה (יתרת תקבולי פסק הדין בחליץ דוראד ותקבול מפסק דין נוסף הקשור עם פרויקט זה בתביעה נגד חברת נתיבים דרום), וזאת בהתבסס על זכות הקיזוז שעומדת לה ביחס לסכומים אלה.

62. בנוסף, קיבלו בסוף חודש מרץ 2019 בעלת השליטה ורום גבס החלטה כי כל אשראי חדש שיועמד לטובת החברה יובטח בשעבוד על כל הזכויות, התשלומים, התקבולים וסכומי השיפוי והפיצוי שהחברה תהא זכאית להם מאילון חברה לביטוח בגין תביעות ביטוחיות מסוימות וכן מכל הסכומים והזכויות שמגיעים לחברה מכוח תביעה שהוגשה כנגד גינדי בגין הפרות חוזיות במספר פרויקטים. ביום 27.3.2019 נחתמו מסמכי השעבוד, וביום 10.4.2019 נרשם השעבוד ברשם החברות.

63. לאחר רישום השעבוד, התקבלו בידי בעלת השליטה שני הסכומים הצפויים לזכותה של החברה - אחד בסך 1.509 מיליון דולר והשני בסך של 1.3 מיליון ₪. סכומים אלה, המסתכמים לסך של כ-7 מיליון ₪ קוזזו על ידי בעלת השליטה בגין חובות החברה כלפיה עד מועד זה.

בדמשך ולאחר ביצוע הקיזוז, הורמה בעלת השליטה לחברה אשראי נוסף, אשר חוסה תחת השעבוד, בסך כולל של כ-12.8 מיליון ₪.

64. כמו כן ולאחר רישום השעבוד, העמידה רום גבס אשראי חדש לטובת החברה בסך כולל של כ-6 מיליון ₪, במעמד נשייה מובטחת, וזאת בין היתר בדרך של מתן שירותי בדיק לפרויקטים של החברה, בנוסף לאשראי שהיה קיים לפני רישום השעבוד בסכומים של עשרות מיליוני ש"ח שניתנו על ידי רום גבס לחברה.

65. בשנים לב לסכומים הניכרים שהוזרמו לחברה על ידי בעלת השליטה ורום גבס, ובחינתן המבוי הסתום אליו נקלעה החברה, החליטה בעלת השליטה כי תהיה מוכנה להמשיך ולתמוך בחברה ובתחייבויותיה רק בדרך של הסדר נושים כולל המתבסס על תוכנית ההסדר המוצעת כלשונה ובכפוף למתן כלל הסעדים והצווים המבוקשים לעיל. לחלק תוצג תוכנית ההסדר המוצעת על ידי בעלת השליטה וקודם לכן נציג את הרכב הנשייה של החברה.

ג. מצבת הנשייה של החברה:

66. מצבת התחייבויות המוערכת של החברה, נכון למועד זה, הינה כמפורט להלן:

66.1. נושים מובטחים –

66.1.1. חבות מותנית כלפי תאגידים פיננסיים בגין מסגרת ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת מזמינים וצדדים שלישיים, כנגדן נרשמו שעבודים - כ-16 מיליון ₪.

יצוין כי השעבודים אשר נרשמו לטובת הבנקים מנפיקי הערבויות הינם שעבודים ספציפיים על תקבולים מפרויקטים בגינם הונפקה הערבות הספציפית. במרבית הפרויקטים לא נותרה כל תמורה לתשלום לידי החברה. מכאן, שחלק גדול מהבטוחות העומדות כנגד מסגרת הערבויות הבנקאיות לעיל אינן בעלות ערך משמעותי, אם בכלל.

66.1.2. נושים מובטחים נוספים – סך כולל של כ-23 מיליון ₪.

66.1.2.1. חוב בגין אשראי בנקאי לבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "הבנק הבינלאומי") - סך כ-4.5 מיליון ₪. מדובר ביתרת חוב בגין הלוואה שניתנה לחברה על ידי הבנק הבינלאומי על מנת שיהא בידי החברה לעמוד בתלוט הערבויות שבוצע על ידי גינדי בקשר עם פרויקט oak ופרויקט המשתלה - ערבויות

⁵ רשימה מפורטת של הנושים מצורפת לדו"ח על נכסים ותחייבויות של החברה, נספח 8 לבקשה.

אשר הונפקו על ידי הבנק. הלוואה זו נפרסה לתשלומים חודשיים בסך 125 אלף ₪ וכנגדה עומדות לבנק הבינלאומי שתי בטוחות - (1) שעבוד על תקבולים שיתקבלו בידי החברה מפרויקטים oak והמשתלה, במסגרת שעבוד שנרשם לטובת הבנק במועד הנפקת הערבויות הבנקאיות (2) ערבות רום גבס. יצוין כי חלק מהסדר הפריסה כלל מחילה בסך תצי מיליון שקלים ככל שהחברה תעמוד בתשלומי הפריסה כסדרם (לחלף: "החוב לבנק הבינלאומי").

66.1.2.2. יתרת החוב המובטח בסך כ- 18 מיליון ₪ הינה כלפי בעלת השליטה ורום גבס, כמפורט בפרק ב.4.ד לעיל.

66.2. נושים בדין קדימה - כ-127 אלף ₪ - חוב בגין ארנונה לעיריית רעננה בסך כ-62 אלף ₪ וחובות ניכויים למוסד לביטוח לאומי בגין השנים 2014-2015 בסך כ-65 אלף ₪, כפועל יוצא מזרישה שהתקבלה בחברה במהלך חודש ספטמבר 2019.

66.3. נושים כלליים -

66.3.1. חבות מותנית כלפי מוסדות פיננסיים בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת מזמינים וצדדים שלישיים - כ-83 מיליון ₪.

66.3.2. חובות נוספים - ספקים, קבלני משנה, חובות בנקאיים נוספים וחובות לא מובטחים כלפי קבוצת לוזון ורום גבס - כ-81 מיליון ₪.

66.3.3. חובות מותנים בגין הליכים משפטיים תלויים ועומדים - בסך כ-640 מיליון ₪. יוער כי חלק מהסכומים הנתבעים חופפים לסכום החובות לספקים וקבלנים שזכר בסעיף 66.3.2 לעיל.

כחלק ממידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות והערכות עתידיות, ובהן על ניסיון העבר של החברה והערכות יועציה המשפטיות, ניהול נכון ויעיל של ההליכים המשפטיים צפוי להוביל לכך שהחובות האמיתיים של החברה יהיו נמוכים דרמטית מסכומי התביעות התלויות ועומדות נגד החברה.

יוער כי החובות שצוינו לעיל בגין מסגרות הערבויות של החברה הינם בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו מחשבונית החברה ו/או עבורה. להבדיל מחיובים של קבוצת לוזון ו/או רום גבס בהיותן ערבות להתחייבויות החברה, אשר לא נלקחו בחשבון במסגרת סקירת מצבת הנשייה המפורטת לעיל.

ד. עדיפות המתווה המוצע על פני פירוק החברה:

67. כפי שעולה מהאמור לעיל, החליכים המשפטיים המורכבים שנקטו נגד החברה ועיכוב התמורות אשר החברה זכאית לקבל בגין ביצוע עבודות ממזמיני הפרויקטים אינם מאפשרים לחברה להמשיך ולעמוד בהתחייבויותיה למתן שירותי בדיק בפרויקטים וכפועל יוצא מכך להשיב את הערבויות הבנקאיות שהונפקו עבורה על ידי מוסדות פיננסיים שונים ובכך, להקטין את מסגרות האשראי שניתנו לה עד איפוסן.

68. בהתאם להוראת סעיף 23 חוק חדלות פירעון, עת מוגשת בפני בית המשפט בקשה להורות על צו לפתיחת הליכים, בידי בית המשפט הנכבד לנתב את הליך חדלות הפירעון לשני מסלולים חלופיים – האחד, להורות על הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי בהתקיים מספר תנאים מצטברים (1) סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד; (2) אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים; (3) קיומם של אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד והשני, להורות על פירוק התאגיד.

יצוין כי חוק חדלות פירעון הציב את השיקום הכלכלי כתכלית מרכזית אותה הוא שואף לקדם על פני הליכי פירוק וחיסול, וגם למגמה זו יש ליתן משקל בעת החלטה בדבר המסלול הנכון אשר יש לנווט בו את החברה לאחר מתן צו לפתיחת ההליכים.

69. בבקשת הנושה עתרה קורמן בפני בית המשפט הנכבד להורות על צו פתיחת הליכים לשם פירוק החברה בהתבסס על סעיף 10(4) לחוק חדלות פירעון, מאחר שפסק הדין אשר ניתן לטובתה נגד החברה ביום 19.8.2019 טרם שולם.

70. כפי שיפורט להלן, המתווה המוצע נועד לאפשר לחברה להשלים את כלל התחייבויותיה כלפי מזמיני הפרויקטים וכפועל יוצא מכך כלפי רוכשי הדירות בפרויקטים השונים. באופן זה, תתאפשר השבת כלל הערבויות הבנקאיות המופקדות בידי צדדים שלישיים לצורך הבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הביצוע ובכך תצומצם מצבת הנשייה של החברה באופן מהותי.

71. מתווה זה אומנם איננו בגדר הליך שיקום וחבראה "קלאסי". מדובר אפוא במתווה "סגירה שקטה" של החברה, במסגרתו תופעל החברה במתכונת מצומצמת, לשם השלמת תיקוני הבדק להם מחויבת החברה על פי דין, בכפוף להסכמים שיחתמו בין הנאמנים, המזמינים ובעלת השליטה בין בעצמה ובין באמצעות רוס גבס, אשר תעניק את שירותי הבדק חלף החברה. הפעלה מצומצמת זו, לצד בירור כלל ההליכים המשפטיים שהחברה צד להם, גביה יעילה של הכספים המעוכבים בידי מזמינים ומיצוי זכויות החברה על ידי הנאמנים, תאפשר חלוקה הוגנת ושוויונית של הנכסים בין כלל נושי החברה.

72. כפי שנראה בתוכנית ההפעלה המצורפת לבקשה זו, לא קיים חשש שהפעלה במתכונת המוצעת תסב נזק לאיזה מנושי החברה וכן קיימים אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלה וזאת לנוכח העובדה כי שירותי הבדק, המהווים את פעילות החברה, יינתנו כתרומת בעלים באמצעות בעלת השליטה או רוס גבס ומאחר שנוכח הקפאת ההליכים ישוחררו לקופת הנאמנים סכומים ניכרים המעוקלים בידי צדדים שלישיים.

73. החברה מעריכה כי ככל שיאושר ההסדר המוצע, ישוחררו כספי החברה המעוקלים, יגבו באופן יעיל על ידי הנאמנים הכספים להם זכאית החברה ויוסר החשש מחילוט חסר הצדקה של הערבויות הבנקאיות, יהא בידי החברה לפרוע חלק ניכר מהתחייבויותיה וחובותיה האמיתיות כלפי הנושים וזאת להבדיל מתוצאתו של הליך פירוק.

74. מנגד - ככל שלא יאושר ההסדר המוצע ובית המשפט הנכבד ייעתר לבקשת הנושה במסלול של פירוק החברה, התוצאה תהא באופן כמעט ודאי חילוטן של כלל הערבויות הבנקאיות שהונפקו להבטחת התחייבויות החברה בהיקף משוערך של כ-104 מיליון ש"ח. כפועל יוצא מכך תגדל הנשייה בחברה בסכומים אדירים וזאת בנוסף לחובות החברה נכון למועד זה הנאמדים בכ-105 מיליון שקלים, לא כולל חובות בגין הליכים משפטיים תלויים ועומדים נגד החברה. פירוק החברה אף יוביל לקשיים אדירים בגביית התקבולים המגיעים לחברה בגין פרויקטים שבוצעו על ידה ועלול לגרום לאובדן ערך משמעותי הנאמד בעשרות מיליוני שקלים.

75. אם כן, תוצאה של הליך פירוק בנסיבות בענייננו, עשויה לגרום לנזקים כבדים כלפי הנושים, מזמיני העבודות ובהמשך ישיר אליהם - הדיירים הנסמכים על התחייבויות החברה. להערכת החברה, הליך הפירוק עשוי להיות מורכב וארוך, רווי בהליכים משפטיים ובהתחשב בהיקף ההתחייבויות הגבוה, לא צפוי יהיה להניב לנושים הכלליים של החברה דיבידנד משמעותי, אם בכלל.

למעשה, תוצאה של פירוק החברה, אשר תוביל כאמור לחילוט הערבויות הבנקאיות המוחזקות בידי המזמינים, משמעה כי החוטא יצא נשכר. קרי, הנהנים העיקריים מתוצאה זו יהיו דווקא מחזיקי הערבויות ומזמיני העבודות - בדיוק אותם הגורמים אשר גררו והובילו את החברה למצב בו היא נמצאת היום.

76. משכך, נראה כי המתווה המוצע על ידי החברה ובעלת השליטה הכולל צמצום משמעותי של התחייבויות החברה וחובותיה המותנים, תוך חילוץ סכומים מעוכבים ומעוקלים על ידי מזמיני עבודות וצדדים שלישיים במקביל להליך מסודר של בחינת התביעות של נושי החברות באמצעות בעלי תפקיד, הינה האופציה אשר תמוער את הפגיעה בנושי החברה באופן מהותי.

77. בנסיבות המפורטות לעיל, לא יכול להיות חולק כי בנסיבות בענייננו, קיימת עדיפות למתווה המוצע במסגרת בקשה זו על פני פירוק החברה.

78. להלן יפורטו עקרונות ההסדר המוצע [נוסח מלא של הצעת ההסדר צורף וסומן נספח 1 לבקשה]:

78.1. ההסדר ימצא את זכויות הנושים כלפי החברה בגין חובות עבר. עם אישור הסדר הנושים על ידי בית המשפט, ובכפוף לביצועו, יהיה בכך משום סילוק כל הטענות ואו התביעות ואו דרישות הנושים כלפי החברה ומתן הפטר סופי, כך שהחברה תהיהפטורה מחובות עבר.

78.2. מקורות ההסדר:

▪ כלל חובות העבר לנושים ייפרעו אך ורק ממקורות ההסדר שיפורטו להלן:

78.2.1. תמורות שתקבלנה בחברה לאחר מועד מתן צו פתיחת ההליכים, בגין פרויקטים שהושלמו לפני מתן הצו, אשר הוטלו עליהן עיקולים במסגרת הליכים משפטיים נגד החברה בסך כולל מוערך של כ- 16.2 מיליון ₪.

78.2.2. חובות מזמינים וצדדים שלישיים כלפי החברה בגין עבודות שבוצעו ולא שולמו אשר בספרי החברה מוערכים בסך כולל של כ- 64 מיליון ₪.

יצוין כי הסכום אינו כולל תביעות ביטוח בגין נזקים בפרויקטים המצויות בשלבים שונים של טיפול משפטי בסך כולל של כ- 35 מיליון ₪ והתקבולים הצפויים בגין אינם ניתנים להערכה.

78.2.3. תמורות נוספות שתקבלנה בחברה לאחר מתן צו פתיחת ההליכים אשר אינן מפורטות בסכומים לעיל.

▪ יצוין כי כמפורט בהצעת ההסדר ובסעיף 78.3 להלן, בעלת השליטה תעמיד תרומת בעלים באופן שבו ימשיכו להינתן בפרויקטים השונים שירותים לתיקון ליקויי בדק, בין באמצעותה ובין באמצעות רוס גבס [בכפוף לחתימת הסכמים עם המזמינים לאחר אישור ההסדר], אשר צפויה

להפחית את סך הנשייה המותנית בגין מסגרת הערבויות שהועמדה לחברה ומוחזקות בידי המזמינים השונים.

בנוסף, כאמור בסעיף 78.3.2 להלן, ייטלו בעלת השליטה ו/או רוס גבס על עצמן את המשך פירעון החוב לבנק הבינלאומי בתנאי החלואה הקיימת ויכנסו לנעלי הבנק הבינלאומי בשעבודים שנוצרו לטובתו על תקבולי גינדי באופן שיביא להפחתת החוב של הבנק בחצי מיליון ₪ כפי שהוסכם.

78.3 תרומת בעלים:

78.3.1 מתן שירותי בדק בפרויקטים והשלמת עבודות בפרויקט מגדלי הארבעה -

78.3.1.1. לטובת גיבושו של הסדר הנושים והבטחת השלמתו, כמו גם על מנת למזער את הפגיעה ברוכשי הדירות, במזמיני הפרויקטים וביתר הנושים של החברה, תעניק קבוצת לוזון, בין בעצמה ובין באמצעות רוס גבס כתרומת בעלים, שירותי בדק בפרויקטים לגביהם הונפקו לחבטות התחייבויות החברה ערבויות ביצוע וערבויות בדק, חלף החברה.

רשימת הפרויקטים אשר נכללים תחת התחייבויות החברות הקשורות למתן שירותי בדק צורפה וסומנה נספח א' להצעת ההסדר, נספח 1 לתגובה זו.

78.3.1.2. יודגש, מתן שירותי הבדק בפרויקטים הנכללים תחת נספח א' להצעת ההסדר, הינו תיקון ליקויים בפועל על פי ובהתאם לתקופות האחריות המוגדרות בתוספת לחוק המכר וכפוף לכריתת הסכמים משולשים פרטניים בין הנאמנים, המזמינים וקבוצת לוזון בשמה או בשם רוס גבס.

78.3.1.3. למען הסר ספק אין בתרומת הבעלים משום נטילת התחייבויות החברה כלפי מזמיני הפרויקטים על פי הסכמי הביצוע ותיקון הליקויים יתבצע אך ורק בהתאם ועל פי התוספת לחוק המכר ותקופות האחריות הקבועות בה וההסכמים שיכרתו בהתאם לסעיף 78:3:1:2 לעיל.

78.3.1.4. כמו כן, ההתחייבות למתן שירותי בדק הינה בגין ביצוע תיקון ליקויים בפועל ואיננה התחייבות לשיפוי מזמינים בגין הוצאות שהוצאו על ידם חלף החברה, שיפוי בגין הליכים משפטיים וכל חיוב אחר ואין בתרומת הבעלים ובנטילת האחריות לתיקון הליקויים בפרויקטים כדי התחייבות לנטילת אחריות כספית, ככל שאיזו מן הערבויות בגין הפרויקטים המפורטים בנספח א' להצעת ההסדר תחולטנה, למעט הערבויות הצולבות הספציפיות שניתנו בידי המוסדות הפיננסיים על ידי קבוצת לוזון ו/או רוס גבס עובר למתן הצו לפתיחת ההליכים.

78.3.1.5. ביחס לפרויקט מגדלי הארבעה, נכונה בעלת השליטה ליטול על עצמה את השלמת העבודות בפרויקט, טיפול בהוצאת תעודת גמר, טיפול בריג'וקטים ובליקויי הבדק וכן את עבודות איטום המרפסות, כמפורט בפרק ב.4 לעיל.

ההסכמה לתרומת הבעלים בדרך של ביצוע השלמת העבודות בפרויקט, תהא כפופה להעברת יתרת התקבולים לה זכאית החברה מהמזמינה בסך כולל כ-530 אלף ₪ לידי בעלת השליטה לטובת מימון ביצוע העבודות. יודגש, הכספים המוחזקים בידי מזמינת הפרויקט ישולמו לידי החברה אך ורק בכפוף להתחייבות לביצוע העבודות האמורות ותתיימרה על העדר תביעות כלפיה. ככל שעבודות אלה לא יושלמו לא רק שתקבולים אלה יוותרו בידי המזמינה, אלא שקיים סיכון ממשי לחילוט יתרת הערבויות הבנקאיות המוחזקות בידי המזמינה ולהגדלת מצבת הנשייה המובטחת.

בנוסף, **ההסכמה לתרומת בעלים בדרך של ביצוע תיקוני האיטום הנדרשים במרפסות** כפופה לכך כי ההוצאות בגין התיקונים כאמור יחשבו במעמד של הוצאות הקפאה, וישולמו לבעלת השליטה ו/או רוס גבס לפני כל חוב אחר מתקבולי הביטוח שתהא זכאית להם החברה בגין אירוע ביטוחי זה, כמפורט בפרק ב.4.ב.

78.3.2. תרומה נוספת של בעלת השליטה וחברת רוס גבס הינה נטילת האחריות על פירעון החוב לבנק הבינלאומי בסך כ-4.5 מיליון ₪. כנגד התחייבות זו תומחה לידי בעלת השליטה וחברת רוס גבס לאחר סילוק מלוא החוב כלפי הבנק, הבטוחה שנרשמה לטובת הבנק הבינלאומי להבטחת התחייבויות החברה על פי ההלוואה - שעבוד תקבולי פרויקט oak ופרויקט המשתלח. באופן זה תופחת מצבת הנשייה המובטחת של החברה בסכומים משמעותיים וכן ישמר סכום המחילה אותו נאות הבנק להפחית מסכום ההלוואה, נוכח העמידה בפריסת התשלומים.

78.3.3. זאת ועוד, כתרומת בעלים נוספת ובכפוף לאישור הצעת הסדר זו כלשונה ומתן הסעדים המבוקשים במסגרת בקשה זו נאותה בעלת השליטה לנהל משא ומתן ביחס להפחתת החוב המובטח כלפיה, וזאת ביחס לתקבולי החברה אשר קוּוּזו על ידה כנגד חובות החברה כלפיה בסך של כ-7 מיליון ₪.

78.4. בשים לב לכך לערכה של תרומת הבעלים במתן שירותי בדיק בפרויקטים והשלמת העבודות במגדלי הארבעה, ומאחר שזו מתבצעת בעיקר להבטחת השבת כלל הערבויות הבנקאיות לידי התאגידים הפיננסיים והבנקים, החל ממועד צו פתיחת ההליכים לא תגבה על ידי הבנקים והגופים הפיננסיים מנפיקי הערבויות הבנקאיות שהונפקו להבטחת התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים כל עמלה או חיוב בגין הארכת תוקפן של הערבויות הבנקאיות.

רשימת הערבויות הבנקאיות אשר הונפקו עבור צדדים שלישיים מצ"ב ומסומנת **נספח 7**.

78.5 **שיעור דיבידנד מוערך -**

78.5.1 **שיעור הדיבידנד לנושים המובטחים -**

ממצבת הנשייה שתוארה לעיל החובות המובטחים של החברה מורכבים משלושה סוגי נושים -

(1) תאגידים פיננסיים בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו להבטחת התחייבויות החברה וכנגדן נרשמו שעבודים על תקבולים ספציפיים בגין אותם פרויקטים שהערבות הונפקה עבורם. כפי שצוין לעיל, לחלק ניכר מהשעבודים האמורים אין ערך כלל. בנוסף, המדובר בחובות מותנים שכן בעלת השליטה או רוס גבס ימשיכו על פי התחייבותן להעניק שירותי תיקוני בדק בכלל הפרויקטים (סך של כ-16 מיליון ₪).

(2) החוב לבנק הבינלאומי - במסגרת הצעת ההסדר התחייבו בעלת השליטה ורוס גבס ליטול אחריות על המשך תשלומי החלואה, כנגד המחאת השעבוד הרשום לטובת הבנק על תקבולים שיתקבלו מתביעת גינדי בתום תשלומי החלואה (סך של כ-4.5 מיליון ₪).

(3) חובות מובטחים אחרים בגין מתן אשראי שניתן לחברה על ידי בעלת השליטה ורוס גבס כמפורט בפרק 4.4. כנגד שעבודים שנרשמו על תקבולים מתביעת גינדי ותקבולים שעתידים להתקבל בידי החברה מתביעות ביטוח מאת חברת הביטוח איילון.

אם כן, להערכת החוב בגדר מידע צופה פני עתיד, הרי שמצבת הנשייה המובטחת אשר תשולם על ידי קופת ההסדר צפויה לעמוד על פחות ממחצית מסכום הנשייה המובטחת שתוארה לעיל וזאת בין היתר נוכח נכוונות בעלת השליטה לנחל משא ומתן ביחס לחלק מסוים מהחוב המובטח כלפיה (ראה סעיף 78.3.3 לעיל).

78.5.2. חובות העבר בדין קדימה של החברה ישולמו בשיעור של 100%, בכפוף לבדיקת תביעות החוב על ידי הנאמנים.

78.5.3. שיעור חדיבדנד לנושים הכלליים - גם החובות הכלליים של החברה מורכבים ברובם מחובות מותנים - חובות נטענים במסגרת הליכים משפטיים שננקטו נגד החברה.

כאמור לעיל, במסגרת מידע צופה פני עתיד, מעריכה החברה על בסיס ניסיון העבר והפרקטיקה הנוהגת, כמו גם על בסיס הערכות יועציה המשפטיים המטפלים בהליכים המשפטיים התלויים ועומדים נגד החברה, החובות האמיתיים של החברה חנים נמוכים משמעותית מן הסכום הכולל של התביעות.

בהינתן זאת ובגדר הערכה בלבד, ככל שהצעת ההסדר תתקבל בידי הנושים ונוכח תרומת הבעלים בדמות מתן שירותי הבדק יהא בידיה לפרוע את מרבית החובות האמיתיים שלה, באמצעות ניהול יעיל של גביית התקבולים המגיעים לחברה על ידי בעלי התפקיד ובירור התביעות והחובות הנטענים של החברה במסגרת הליך של תביעות חוב.

ה. תוכנית ההפעלה לתקופת הקפאת ההליכים

79. לאחר שהוקטנה מאוד פעילותה של החברה אין החברה נושאת בהוצאות תפעול משמעותיות. לאור תרומתה המוצעת של בעלת השליטה בביצוע עבודות הבדק, על פי וכמפורט בהצעת ההסדר, עיקר פעילות החברה תהא בניהול ההליכים המשפטיים באמצעות המטה המצומצם הנוכחי של החברה ואין כל ספק שמדובר בהוצאה הכרחית שבעלי תפקיד היו מוציאים גם בהליך הפירוק.

80. תחת הנחות אלה הוכן אומדן ראשוני של תחזית תזרים מזומנים של החברה לתקופה שהחל ממועד הגשת תגובה זו ועד 31.12.2019, על יסוד ההנחה המגולמת בבקשה זו לפיה יתבקש אישור של הצעת הסדר הנושים המצורפת לבקשה זו, בתוך מועדים קצרי טווח ונכונות בעלת השליטה באמצעות רוס גבס ליתן שירותי תיקונים לליקויי בדיק, על פי דין ותנאי האחריות הקבועים בחוק המכר כתרומת בעלים לתקופת ההפעלה ובכפוף לחתימת הסכמים משולשים עם בעלי התפקיד שימונו על ידי בית המשפט הנכבד.

81. תכנית ההפעלה מתבססת על הנחות המוצא הבאות:

81.1. החברה תמשיך לקבל שירותי בדיק מבעלת השליטה באמצעות רוס גבס ללא תמורה, כתרומת בעלים, כמפורט בסעיף 78.3 לעיל. התחייבות זו אינה כוללת השלמת עבודות ותיקונים בפרויקט הארבעה, אשר תבוצע על ידי בעלת השליטה בכפוף לאישור הצעת ההסדר ולתנאים המפורטים בסעיף 78.3.1.5 לעיל.

81.2. ההכנסות המגיעות לחברה ישולמו במועדן ויוסרו העיקולים שהוטלו על נכסי החברה.

81.3. לא יגבו עמלות על ידי הבנקים בגין הארכת ערבויות בנקאיות.

81.4. המשך קבלת שירותים מעובדי המטה המצומצם של החברה לתקופה ראשונית - עד מועד כינוס אסיפות הנושים או החלטה אחרת של הנאמנים לצמצום ו/או ויתור על מי מהעובדים. התעסקה תהא בדרך של קבלת שירותי ניהול מרום גבס.

תוכנית הפעלה לתקופה בת 90 ימים ותוצאות חזויות, מצ"ב ומסומן נספח 8.

ו. מתן הסעדים והצווים המבוקשים לאלתר:

82. במסגרת בקשה זו מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן שני סוגים של סעדים וצווים -

82.1. סעדים זמניים שמבוקש ליתן במעמד צד אחד עד מועד הדיון שנקבע בבקשת החברה ובקשת הנושה ליום 23.10.2019, שמטרתם הקפאת המצב הקיים ואיסור דיספוזיציה בנכסי החברה ובכלל זה סעד זמני בדבר איסור חילוט ו/או מימוש ערבויות בנקאיות שהונפקו לטובת צדדים שלישיים.

יצוין, כי הדיון בבקשות הוקדם בהחלטת בית המשפט הנכבד ועתיד להתקיים מיד לאחר חג הסוכות, כאשר בטווח זמנים זה חלה פגרת בית המשפט. אי מתן הצווים הללו באופן מיידי ובמעמד צד אחד לאלתר עשוי לחזק את חילוט ערבויות ולביצוע סעדים עצמיים, כאשר פרק הזמן שעתיד לחלוף עד לדיון ובמהלכו פגרת בית המשפט יקשו מאוד על החברה להתגונן כנגדם. חילוט ערבויות וסעדים עצמיים לא יאפשר התכנות להסדר ולהפעלה כמוצע בבקשה זו עוד בטרם נדון הדבר בפני בית המשפט והדבר יוביל לכך שלא יהיה מנוס מפירוק החברה והנוק לנושים יהיה עצום.

82.2. סעדים וצווים שמבוקש ליתן לאחר מועד הדיון ועד מועד אישור הסדר הנושים נוכח בקשת החברה למתן צו להקפאת הליכים וצו לכינוס אסיפות נושים.

83. פרק ג' לחלק ב' לחוק חדלות פירעון קובע את המסגרת המשפטית למתן סעדים זמניים והגבלות עד מועד מתן צו פתיחת ההליכים.

84. בהתאם לסעיף 20(ב) לחוק חדלות פירעון, השיקולים אשר על בית המשפט לשקול בבואו לדון בבקשה למתן סעדים זמניים הינם בין השאר: את הנזק שייגרם למבקש ולשאר בעלי העניין בהליך אם לא ייתן הסעד הזמני לעומת הנזק שייגרם למשיב ולשאר בעלי העניין בהליך אם הסעד הזמני יינתן; אם הבקשה הוגשה בתום לב ואם מתן הסעד צודק וראוי בנסיבות העניין, ואינו פוגע במידה העולה על הנדרש.
- עוד מוקנית לבית המשפט הנכבד סמכות על פי סעיף 21 לחוק חדלות פירעון להורות על מתן סעדים זמניים במעמד צד אחד, ככל ששוכנע, על בסיס ראיות מהימנות לכאורה, כי יש חשש סביר שהשהית הדיון בבקשה למתן סעדים זמניים עד לקיומו במעמד הצדדים תסכל את מתן הסעד או תגרום למבקש נזק חמור.
85. בעניינינו - לא צפוי להיגרם כל נזק למחזיקי הערבות ולכל צד קשור אחר ממתן הצווים הארעיים המבוקשים עד מועד הדיון בבקשה אם ינתנו במעמד צד אחד - (1) צו לפיו עד מועד הדיון בבקשת הנושה ובקשת החברה למתן צו לפתיחת הליכים, לא ניתן יהיה להמשיך או לפתוח בכל הליך משפטי נגד החברה (2) צו איסור דיספוזיציה בנכסי החברה ללא אישור בית המשפט לרבות צו לאיסור חילוט ואו מימוש כל ערבות בנקאית שהוציא תאגיד בנקאי ואו חברת ביטוח לטובת לקוח/מזמין עבודה של החברה או כל צד שלישי אחר.
- ההיפך - צווים אלה נועדו להבטיח את זכויות כלל נושי החברה, ימנעו פעולות של העדפת נושים, מימוש או הוצאת נכסים שלא כדין ואת היתכנות הצעת ההסדר המובאת במסגרת בקשה זו. מנגד, מחזיקי הערבויות הבנקאיות ימשיכו להחזיק בערבויות אלה כבטוחה לכל טענת שתהיה להם בעניינם - מתן הצו הזמני לא יאיון את הערבות המוחזקת בידיהם.
86. יתרה מכך, מדובר בתקופה קצרה ביותר של כשבועיים ימים בלבד במהלכם חגים ופגרת בית המשפט. הנזק מעיכוב של שבועיים ימים הינו אפסי מבחינת מחזיקי הערבויות. זאת ועוד, כאמור בבקשה זו סטטוס מרבית הפרויקטים, למעט פרויקט מגדלי הארבעה (אשר גם ביצעו הסתיים זה מכבר ונותרו בו מספר עבודות השלמה, כמפורט לעיל), הינו בשלב האחריות לתיקון ליקויי בדק ותיקונים אלה נמשכים ומבוצעים על ידי בעלת השליטה.
- אם כן, כל חילוט של ערבות לא נועד כדי לבצע עבודות כלשהן או שנועד על מנת לאפשר למזמין לעשות שימוש בכספים כדי לבצע עבודות או תיקונים נחוצים שלא מבוצעים על ידי החברה באמצעות בעלת השליטה בה. מדובר בחילוט ערבויות שיתבקש אך ורק עבור טענות כספיות על הפרות עבר (שמוכחות מכל וכל).
87. יודגש, לא מדובר כאן בעניין תיאורטי. כמתואר לעיל, קיים איום קונקרטי ומוחשי לחילוט ערבות בסכום של למעלה מ-30 מיליון ₪. עסקינן בחילוט לא מוצדק בעליל שהתבקש במפתיע בעיצומו של הליך גישור, ככל הנראה עם היוודע דבר הגשת בקשת הנושה והכל כאמור בתכתובת שבין הצדדים המצורפת לבקשה זו כנספח 3. על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה זו למנוע מיידית את חילוט של ערבות זו שאם תחולט עלולה להוביל אחריה מבול של חילוטי ערבויות שישתמו את הגולל לבקשת הקפאת ההליכים וההסדר מטעם החברה.
88. בכל הנוגע לחילוט ערבויות בנקאיות בנסיבות של חדלות-פירעון נקבע זה מכבר, כי על בית המשפט לנהוג זהירות יתרה מחשש שמא הליכי חדלות-הפירעון ינוצלו על-ידי הנושים לצורך חילוט ערבויות שלא כדין.
- יפח לעניין זה קביעתו של כב' הנשיא אורנשטיין בפ"ק (ת"א) 29930-08-14 צ. לנדאו קבלנות והנדסה בע"מ נ' בונס הנכסים הרשמי [פורסם בנבו, 9.7.15], כדלקמן:

"עוד יש ליתן את הדעת שכאשר חברה נקלעת לקשיים עלול הדבר לאפשר לנושים לנצל את המצוקה שאליה נקלעה על מנת לממש ביטחונות שניתנו לה על ידי החברה הגם שאין הם זכאים לעשות כן ותוך ניצול הבוקה ומבולקה שבה נמצאת החברה והנחיתות שיש לבעלי התפקיד לעומת הצדדים האחרים. גם בהקשר זה יפים הדברים שנאמרו בספרם של אלשיך ואורבך, שם בעמ' 348:

'...ההיקלעות להליך של חדלות פירעון עלולה להיות מנוצלת לרעה בידי בעלי ערבויות בנקאיות אוטונומיות שינסו לנסות לערוך "דיג עילות" כדי לחלט את הערבויות בתקווה כי לא יאלצו להשיב, בסופו של דבר, את אשר נטלו. זאת, תוך כדי ניצול חוזקו ותחולתו הגורפת של עקרון העצמאות של הערבות'.

משכך, שומה על בית המשפט שדן בהליכי חדלות הפירעון להקפיד ביתר שאת על חליך המימוש וזכות המוטב לחלט את הערבות הבנקאית, גם מתוך חשש של ניצול הליך חדלות הפירעון על ידי הנושים. לכך יש להוסיף את קביעת בית המשפט העליון שלפיה מאחר שבעלי התפקיד נמצאים בנחיתות אינפורמטיבית יש לעתים להקל בנדרש מהם לעומת בעלי דין כגון בנטל הראיה (ראו למשל: רע"א 3032/08 אפרים רייך נ' עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כמפרק זמני [פורסם בנבו] (02.09.2009)). לטעמי ההלכה האמורה ישימה גם בנסיבות המקרה שלפניי, שבו הנאמנים נאלצו להתמודד עם דרישה לחילוט ערבויות שניתנו לטובת מזמין, שהתברר כי היא מושתתת על אדנים רעועים".

89. אם כן - בנסיבות שבענייננו ובשים לב לגישת בתי המשפט בהליכי חדלות פירעון ובפרט, חברות קבלניות ליתן, למצער בשלב ראשוני, סעד זמני בדמות של עיכוב חילוט ערבויות בנקאיות [לעניין זה ראה גם חליך פרי"ק 22647-10-16 אורתם סהר תשתיות ובניה נגד הכונס הרשמי ואח' (החלטה מיום 19.10.2019)], מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מתן הסעדים הזמניים המבוקשים, ובראשם על עיכוב חילוט הערבויות הבנקאיות.

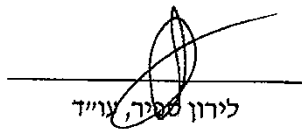
רשימת המסמכים המצורפת לבקשה בהתאם להוראות תקנות חדלות פירעון:

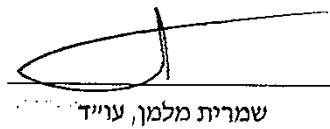
- א. דו"ח בדבר נכסי החברה וחובותיה (טופס 1 לתוספת לתקנות) – נספח 9
- ב. דו"ח רשם החברות של החברה – נספח 10
- ג. רשימת נושאי המשרה בחברה נכון למועד הגשת הבקשה ורשימות נושאי המשרה שעזבו בשנה שקדמה למועד הגשת הבקשה – נספח 11
- ד. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2017-2018 – נספח 12

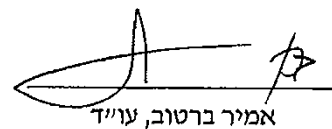
ז. סיכום:

90. לאור כל המפורט לעיל בבקשה זו, בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת ליתן סעדים זמניים באופן מיידי ובמעמד צד אחד כמבוקש ולאחר דיון להורות על מתן צו לפתיחת הליכים, במתווה של חסדר, תוך מתן כלל הסעדים המבוקשים בגדרה והכל כמפורט ברישת בקשה זו.

91. בקשה זו נתמכת בתצהירו של עו"ד רן כהן ניסן, היועץ המשפטי של החברה וכן בתצהירו של רו"ח אלון חבר, סמנכ"ל הכספים של קבוצת לוזון. יצוין, כי לנוכח הדחיפות בהגשת הבקשה ובהינתן הימצאו של רו"ח חבר בחו"ל בימים אלה, מצורף עותק לא מאומת מתצהירו. עותק מאומת כדין יוגש לבית המשפט הנכבד מיד עם שובו ארצה.


לירון ספקר, עו"ד


שמרית מלמן, עו"ד


אמיר ברטוב, עו"ד

שמעונב ושות', עורכי דין
ב"כ החברה

חיום, תל אביב, 10 אוקטובר 2019

תצהיר

אני הח"מ, רן כהן ניסן, עו"ד, נושא ת.ז. 040849796, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לתגובת א. דורי בניה בע"מ לבקשה למתן צו לפתיחת הליכים שהוגשה כנגדה ביום 25.9.2019 על ידי י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ לבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת הליך חדלית 60447-09-19 (להלן בהתאמה: "תגובת החברה" "החברה" ו-"הבקשה").
2. הנני משמש כיועץ משפטי פנימי בחברה, והעובדות המפורטות בתצהירי זה ידועות לי מידיעה אישית ואו למיטב ידיעתי ואו בהתאם לכירור ובדיקה ועיון במסמכים המצורפים לתגובה ואו לעצה משפטית שקיבלתי.

א. הרקע העובדתי

1. א. קריסת הפתאומית של החברה והשלכותיה/תמיכת בעלת השליטה הקודמת בחברה

3. החברה הנה חברה פרטית, בבעלות מלאה של עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "בעלת השליטה" או "קבוצת לוזון"), חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך החל משנת 1993, המצויה, החל מהודש ינואר 2016, בשליטתו של מר עמוס לוזון (להלן: "לוזון"), באמצעות חברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ.
1. קבוצת לוזון (ובשמה הקודם - קבוצת א. דורי בע"מ), נוסדה בשנת 1961, והיתה אחת מחברות יזום הנדל"ן (הבניה הגדולות והמשפיעות בארץ). הקבוצה וחברות חברת שלה, ביניהן דורי בניה, פעלו בטווח רחב של תחומי פיתוח נדל"ן ובניה בישראל ובחול"ל וכן בתחום תשתיות האנרגיה (להלן יחד: "חברות").
2. החברה שימשה, לרבות באמצעות חברות הבנות שלה, כקבלן מבצע עבור מגוון גדול של לקוחות במגזר הפרטי והציבורי של המשק הישראלי וזו ריכזה תחת ידיה, במרוצת השנים, פרויקטים בשווי מיליארדי שקלים. כך, החברה שימשה קבלן מבצע של פרויקטים רחבי היקף כגון מגדלי האופרה, מגדלי אקירוב ומגדלי המגורים בפארק צמרת בתל אביב ואלה רק דוגמאות ספורות.
3. בין השנים 2008-2011 הקבוצה היתה מצויה בשליטתם המשותפת של מר אורי דורי ז"ל וחברת גזית גלוב. בשנת 2011 גזית גלוב הפכה לבעלת השליטה הבלעדית בקבוצה. בשנת 2008, תקופה ארוכה לפני רכישת השליטה בקבוצה על ידי מר לוזון, בוצע רה ארגון בקבוצה, במסגרתו ריכזה פעילות קבלנות הביצוע של הקבוצה תחת דורי בניה. בשנת 2010 הונפקה דורי בניה לציבור והפכה להיות חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
4. קודם לרכישת הקבוצה על ידי לוזון, החברה היוותה הזרוע המרכזית של פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הביצוע - וביצעה פרויקטים קבלניים רחבי היקף ומורכבים בישראל ובהם, הקמת מגדלי יוקרה למגורים, משרדים, מרכזים מסחריים ומבני ציבור וכן ביצוע עבודות גמר בהתאם לדרישות לקוחות הקבוצה.
5. החברה שימשה בהתקשרויותיה עם זממים ובהם גם בעלת השליטה בקבוצה, כקבלן ראשי "עד גמר מפתח" בין בחוזים פאושליים (קרי: מחיר קבוע עד לתום הפרויקט) ובין בחוזים על פי כתבי כמויות. החברה מחזיקה בסיווג חקבלני הגבוה ביותר - סיווג ג-5 בענף הבניה הראשי, בסכום בלתי מוגבל.

¹ צפון כי נכון למועד זה, ולנוכח צמצום מצבת כוח האדם בחברה, על פניו נראה כי החברה אינה עומדת בתנאים הנדרשים לצורך הותרת הסיווג חקבלני על כנו.

6. יצוין כבר כעת, בהסכמי הביצוע עבור קבוצת לוזון, להבדיל מיזמים אחרים, לא נדרשה החברה להעמיד ערבות ביצוע ואו ערבות בדיק; התשלום מקבוצת לוזון לחברה בוצע על פי קצב התקדמות הבניה ואילו ביחס לחובת בדיק היה על החברה להעניק שירותים ואחריות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") ובכלל זה לעמוד בתשלום פיצויים במקרה של איחור במסירת הדירות.
 7. ביתר הפרויקטים בביצוע החברה וכנהוג בהסכמים מסוג זה תועמדו לטובת יזמים ומזמיני עבודות ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הביצוע. ערבויות אלה הועמדו לטובת החברה על ידי בנקים וגופים פיננסיים אחרים, כנגד אשראי בנקאי שקיבלה החברה לטובת הנפקת הערבויות הללו וחלקן כנגד רישום שעבודים על נכסי החברה.
 8. מעת לעת נדרשה בעלת השליטה ואו חברות אחרות בקבוצת להעמיד להבטחת התחייבויות החברה גם ערבויות מטעמן, בין ערבויות שהונפקו מחשבוניותיהן להבטחת התחייבויות החברה כלפי מזמינים על פי הסכם הביצוע ובין בדרך של מתן "ערבויות צולבות" כלפי הגוף הפיננסי אשר העמיד את הערבות כחלק ממסגרת האשראי של החברה, לעמוד בכל התחייבויות החברה בקשר לערבות זו, ככל שהחברה לא תעמוד בה.
- א.2. מציאת פערים מהותיים באומדני הכנסות החברה - הצורך בחזרמות סכומים משמעותיים לחברה על ידי בעלת השליטה, קודם לרכישת השליטה על ידי לוזון:**
9. במהלך שנת 2014, וכחלק מהליך הכנת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת זו, ביצעה החברה בדיקה כוללת ועדכון של אומדני העלויות וההכנסות הצפויות בפרויקטים שונים שלה.
 10. תוצאות הבדיקה הצביעו על סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות הצפויות של פרויקטים שונים בביצוע החברה, אשר היקפם הכולל באותה עת הסתכם לסך של כ-5 מיליארד ש"ח, לעומת האומדנים שהיו קיימים בידה עד אותו מועד, בסכום נטו המשקף מחיקה של כ-441 מיליון ₪ מחוץ החברה. עוד נמצא כי חלק מסכום הסטייה באומדנים היה צריך לבוא לידי ביטוי בדו"חות קודמים של החברה (החל מהרבעון הרביעי של שנת 2012).
 11. תיקון האומדנים, כאמור, בצירוף תיקון אומדנים שנערך עבור דוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2014, הסתכם בקרוב ל-480 מיליון ₪. כלומר, התגלה בחברה "בור" בסך של כחצי מיליארד שקלים (הכל עוד הרבה קודם לרכישת השליטה בחברה על ידי לוזון).
 12. בשים לב לפערים המהותיים באומדני החברה, מונתה על ידי דירקטוריון החברה ועדה מיוחדת אשר קיבלה החלטה על מינוי בודק חיצוני בלתי תלוי לביצוע בדיקה של הסטייה באומדנים והגורמים לה.
 13. בחודש מרץ 2015 הגיש הבודק החיצוני, רו"ח מיכאל ארד, את דו"ח הבדיקה לדירקטוריון החברה (דוח הבדיקה דווח על ידי החברה בדיווח מיידי ביום 12.3.2015 (מסי אסמכתא: 01-049492-2015) וכן על ידי בעלת השליטה).
 14. בדו"ח הבדיקה הוצגו הכשלים שאותרו על ידי הבודק החיצוני וצוותו בהתנהלות החברה אשר הובילו לפער מהותי באומדני ההכנסות, תוך מתן המלצות לתיקון הליקויים שעלו בעתיד. ביניהן, שיפור מנגנון הבקרה התקציבית בפרויקטים של החברה, הצמדות לתקינה חשבונאית בכל הקשור בהכרה בהכנסות, עלויות בלתי צפויות בפרויקטים כגון תמריצים ופרשות לבדק, אשר להן השפעה רבה על תוצאות החברה והמלצות נוספות חקשורות עם ההתנהלות הארגונית השוטפת.
- בין לבין כבר נקטה החברה בשורה רחבה של פעולות אשר נועדו לתקן את החולשות והליקויים שהתגלו בחברה בבקורות חפנימיות שלה, אשר עלו בקנה אחד עם חלק ניכר מהמלצות דו"ח הבודק.

15. לצד זאת ונוכח גילויי הסטייה באומדנים, נערכה הצגה מחדש ("Restatement") של הדוחות הכספיים של החברה ושל הקבוצה, באופן שתיקן למפרע את הסטייה באומדנים. כתוצאה מכך, חל קיטון משמעותי בהון העצמי של החברה, אשר דרש ביצוע מהלכים חינוניים שונים לשם חיזוק מבנה ההון והתזרים של החברה. לקבוצה, כשלעצמה, לא הייתה כל יכולת עצמאית לתמוך בחברה, וכדי לעשות כן היא נזקקה לתמיכה של בעלת השליטה בה (דאז) - גזית גלוב, אשר הינה אחת מקבוצות הנדלין הגדולות בישראל ומחזיקה בפעילות נדלין אדירה בארץ וברחבי העולם ובמיוחד בצפון אמריקה.

16. בנוסף, במהלך שנת 2015, ספגה החברה הפחתות ניכרות בסכומי החשבוניות הסופיים במספר פרויקטים, כנגד התחייבויות של מזמיני העבודות להיעדר תביעות ולטובת הקטנת ערבויות הביצוע שהותזקו באותו הזמן בידי המזמינים. הפחתות ניכרות אלה, הגם שייטכן שמנעו עיכוב סכומים להם וזאת החברה עבור גמר החשבון ונקיטת חליכים משפטיים ארוכים אשר היו מסבים לה הוצאות נוספות, הרי שבטווח הקצר היתה לכך השפעה על הכנסות החברה מהפרויקטים ועל רווחיותה של החברה.

17. כתוצאה מכל האמור קיבלה בעלת השליטה דאז, קבוצת גזית גלוב, החלטה עקרונית לתמוך בחברה באופן שבו עד להעברת השליטה בקבוצה לידי לוזון, הזרימה גזית גלוב לחברה - דרך בעלת השליטה הישירה בה, קבוצת דורי (היום קבוצת לוזון) כספים בסכום פנטסטי שאינו פחות מ- 731,100,000 ₪! מרבית הורמות הכספים הומרו לשטרי הון, אשר נוחתים לחובות הקבוצה כלפינושית.

18. השקעת העתק של גזית גלוב בחברה הצילה את החברה מקריסה מיידית, ומנעה בכך את אחד האירועים הקשים ביותר של חדלות פירעון וקריסה כלכלית מאז קום המדינה בכלל ובענף הקבלנות בפרט.

בעת ההיא, החברה הייתה אחת מחברות הביצוע הגדולות ביותר בישראל שתחת אחריותה עשרות פרויקטים בהיקף עצום. לצורך המחשה, כפי שנמסר לי, היקף הפרויקטים שהיו בביצועה של דורי בעת ההיא היה כפול מההיקף שבו מצאה את עצמה קבוצת חברות דומה, קבוצת אורתם הנדסה, בעת שהגיש בקשה לחקפאת חליכים.

באותה עת היו אלפי רוכשי דירות ומשרדים תלויים בהשלמת הפרויקטים על ידי החברה ומאזן סולו כלל התחייבויות בסכום של כ-307 מיליון ש"ח ובנוסף ערבויות בנקאיות בסכום כולל של 277 מיליון ש"ח.

נקל לשער מה היו מימדי הנזק לולא החלטתה של גזית גלוב לתמוך בחברה במאות מיליוני ₪.

היה צורך בסכום עתק של למעלה מ-700 מיליון ₪ שחזרם לחברה בתוך פחות משנתיים! על מנת לכסות את ח"בור" שנגלת בפעילותה ויש לבדד את גזית גלוב שביצעה השקעת אדירה זו שרובה ככולה ירדה לח לטמיון. אין זה מובן מאליו כלל וכלל.

² נכון למועד כתיבת תגובה זו לטובת בעלת השליטה רשומים שטרי הון צמיתים בסך כולל של כ-388 מיליון ₪.

19. לאחר שביצעה את החשקעה העצומה ביקשה גזית גלוב לבצע מחלף של הפיכת הקבוצה לחברה פרטית וזאת על מנת שניתן יהיה לטפל באופן "שקט יותר" ודיסקרטי בצרותיה מבלי שכותרת תרדוף כותרת. כתוצאה מהחובה לדווח דיווחים לציבור. על כן, בשלהי שנת 2015, פרטמה גזית גלוב הצעת רכש למניות הציבור בקבוצת לוזון (וזאת לאחר שמספר הצעות רכש בקשר לחברה לא צלחו). ברם, הצעת הרכש טורפדה במחלף ענין שבוצע על ידי שותף של קבוצת לוזון בחברת דוראד אנרגיה בע"מ, שנתבע באותה העת על ידי הקבוצה בתביעת ענק, באמצעות רכישת חבילת מניות שנרכשה על מנת להתנגד להצעת הרכש והכלל בניסיון להפעיל לחץ פסול על גזית גלוב לוותר על התביעה שהוגשה נגדו.

כפועל יוצא מכך, צנח שווי מניות הקבוצה בעקבות כשלון הצעת הרכש וחשלים צניחה של כ-75% בשנים 2014 ועד 2016 (כאשר במהלך שבוע אחד ערך המניה צנח בכ-60%).

זה היה הקס ששבר את גב הגמל - במצב דברים זה, גם בעלת השליטה בקבוצה דאז, גזית גלוב תגדלה והמבוטסת, הרימה ידיים בקשר לקבוצה כולה ובכלל זה - גם ביתס לחברה ובתחילת שנת 2016 היא מכרה את מניות השליטה בקבוצה במהלך בוק ובסכום זניח, מבחינתה, לחברה בשליטת עמוס לוזון.

א.3. העברת השליטה בחברה במהלך בוק לקבוצת לוזון וחליכי ההבראה שבוצעו בחברה לאחר העברת השליטה לקבוצת לוזון

20. אם כן, בחברה התגלה "בור" תקציבי עצום ממדים וללא תמיכה הוגית מאסיבית של גזית גלוב, כאמור לעיל, החברה הייתה מתדרדרת בוודאות לחליכי חדלות פירעון ולקריסה כלכלית מחדהדת. ברם, גם סכומי העתק שהזרימה גזית גלוב לחברה באמצעות קבוצת לוזון, לא הביאו את החברה לחוף מבטחים ולמעשה הופסקו, כאמור, בטרם מוצו עד תוכם, בנסיבות שתוארו לעיל.

21. עם רכישת השליטה בקבוצה על ידי לוזון, הובילה קבוצת לוזון, בניהולו של לוזון, מהלכים רבים ונרחבים על מנת לשפר את מצבה הכלכלי של החברה, תוך התמודדות עם תקשיים התזרימיים אליהם נקלעת החברה עוד קודם לרכישת השליטה. כל אותן הפעולות ננקטו מתוך אמונה כי ניתן יהיה להביא לידי שיקומה הפיננסי של החברה. תפורטנה להלן עיקר פעולות ההבראה שנקטו בחברה לאחר העברת השליטה בת לקבוצת לוזון:

21.1. חליך מיזוג משולש הופכי, אשר הוביל להפיכתה של החברה לפרטית:

21.1.1. בסוף חודש יולי 2016 הושלם מיזוג בין החברה לבין חברת יעד בשליטתה המלאה של קבוצת לוזון, במסגרתו נמחקו מניותיה של החברה מן המסחר בבורסה לניירות ערך והיא הפכה לחברה פרטית.

21.1.2. בהתאם לכך חדלה החברה מלהיות "תאגיד מדורח" ו- "חברה ציבורית" כמשמעות מונחים אלו על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וחוק החברות (בהתאמה).

21.1.3. שינוי הסטטוס של החברה הביא להפחתת ניכרת בהוצאות הנהלה וכלליות שנבעו מחינתה חברה ציבורית והדבר גם אפשר התמודדות טובה יותר עם המצב שנתר בחברה.

21.2. הזרמת כספים בסכומים ניכרים לחברה

21.2.1. החל ממועד רכישת החברה ע"י לוזון ועד מועד הגשת בקשה זו הזרימה קבוצת לוזון, בעצמה ו/או באמצעות רום גבס, סך של עשרות מיליוני שקלים לטובת החברה, לשם תשלום הוצאותיה השוטפות ומילוי התחייבויותיה.

חזרמות הכספים נעשו בשתי צורות עיקריות – הלוואות בעלים של קבוצת לוזון לחברה ומתן שירותי ביצוע ובדק על ידי ד"ר גבס, החברה האחות, לקבלן משנה של החברה, בתנאי אשראי נוחים לחברה, אשראי שלמעשה לא נגבה עד מועד הגשת בקשת זו.

וחכל, כאמור, מעבר להזרמות בסכומים הנאמדים בלמעלה מ-700 מיליון ש"ח, שביצעה הקבוצה בעת שהייתה בשליטתה של גזית גלוב.

יצוין בהקשר זה כי כל אשראי חדש שניתן החל מסוף חודש מרץ 2019 כפוף לשעבודים שנרשמו לטובת בעלת השליטה ורוס גבס לחברות אשראי חדש כאמור.

21.3. השלמת עבודות והשבת ערבויות -

21.3.1. כפי שפורט לעיל, חלק ניכר מהתחייבויותיה הפיננסיות של החברה מגולם באותן ערבויות בנקאיות שהועמדו לטובת הלקוחות על חשבון אשראי החברה.

21.3.2. השבת ערבויות אלו והקטנת יתרת החוב מחייבת את השלמת עבודות הביצוע כדי, במקרה של ערבות ביצוע ולחילופין טיפול בליקויי בדק ו/או חלוף תקופת הבדק על פי ההסכמים הקבלניים ועל פי דין, במקרה של ערבות טיב.

21.3.3. כנחוג, מזמיני עבודות מחזיקים את החברות הקבלניות כבנות ערובה ומסרבים לפעול על פי הוראות ההסכמים שנחתמו מולם בכל הקשור להשבת ערבויות ביצוע לערבויות בדק וכפועל יוצא מכך הפחתת הערבויות ושחרור ערבויות הבדק בתום תקופת הבדק על פי ההסכמים.

21.3.4. עם זאת, החברה פעלה החל ממועד רכישת השליטה על ידי לוזון (וכיום, באמצעות רוס גבס), באופן שוטף ונמרץ להשלמת כלל העבודות ותיקון הליקויים הנדרש והכל על מנת להשיב את כלל הערבויות הבנקאיות שהופקדו בידי המזמינים.

21.3.5. חשיבותה של הצלחת החברה בהשבת הערבויות אינה מסתכמת במישור היחסים שבין החברה לבין הבנקים, אלא יש לה משמעות כבדה ביחס להוצאות השוטפות החלות על החברה לטובת "תמיכה" במערך הערבויות. כך לדוגמא, רק העלות של העמלות שנגבו על ידי מנפיקי הערבויות השונים בגין הארכת תוקפן של הערבויות הבנקאיות בשנתיים האחרונות עומדת על סך של כ-5.4 מיליון ₪!!!

21.3.6. עלויות ביצוע עבודות הבדק ובתוך כך עלויות שכר שקשורות לבדק, ממועד העברת השליטה ועד הגשת בקשה זו [במהלך כ-3 וחצי שנים], מבלי לכלול את הסכומים אשר יש לשלם לרוס גבס בגין ביצוע העבודות החל ממועד חתימת ההסכם בין החברה לבניה, הסתכמו בכ-35 מיליון ₪. אלו הובילו לתוצאה שסך הערבויות הבנקאיות שהונפקו לטובת החברה הופחת בסך כולל של כ-173 מיליון ₪!

כך שנכון למועד הגשת הבקשה סך הערבויות הבנקאיות הנומינלי שטרם חושב לידי החברה הופחת בצורה משמעותית ועומד על כ-89 מיליון ₪ [היתרה המשוערכת נכון למועד זה עומדת על סך כ-104 מיליון ₪].

21.4. צמצום משמעותי בהיקף הכללי של העבודות המבוצעות על ידי החברה -

- 21.4.1. בחודש פברואר 2016, לאחר רכישת השליטה ע"י לוזון, הפסיקה החברה בהסכמת את העבודות במספר פרויקטים מהותיים שהיו בביצועה. כתוצאה מתאמור, החיקף הכללי של העבודות המבוצעות על-ידי החברה צומצם באופן משמעותי.
- 21.4.2. על מנת למזער את החשיפה ואת ההתחייבויות כלפי נושים, קיבלה החברה עם רכישת השליטה על ידי לוזון, החלטה שלא ליטול על עצמה, בשלב המיידני, ביצוע פרויקטים נוספים עבור מזמינים חיצוניים, אלא לבצע פרויקטים רק עבור בעלת השליטה.
- 21.4.3. אסטרטגיה כלכלית זו, ננקטה כחלק ממחלכי השיקום והייצוב, באופן אשר אפשר לחברה למקד את מירב מאמציה ומשאביה בהשלמת פרויקטים והתחייבויות, לצד השבת ערבויות, וכתלק ממגמת האיזון בה נקטה החברה תחת שליטת לוזון, ולמעשה מעת גילוי הסטייה באומדני הפרויקטים שזעזע באופן ניכר את פעילותה של קבוצת דורי כולה.
- נקיטה באסטרטגיה זו נבעה גם מהביטחון אשר גלום בהתקשרות עם בעלת השליטה, ובכלל זה, וודאות ביחס לקבלת התמורות לחן זכאית החברה והיעדר הצורך בהנפקת ערבויות חדשות שיכבדו על מסגרות האשראי ומטבע הדברים היתה מובילה להגדלת החשיפה הפיננסית בה הייתה החברה מצויה ממילא.

21.5. צמצום משמעותי בהיקף העובדים המועסקים בחברת ושינוי בהנהלתה, מטעמי התייעלות ועל מנת להתאים את מצבת העובדים לירידה בהיקפי הפעילות של החברה

- 21.5.1. בעת רכישת הקבוצה, בתחילת שנת 2016 ע"י לוזון, הועסקו בחברה כ-230 עובדים.
- 21.5.2. מטעמי התייעלות וכדי להתאים את מצבת העובדים לירידה בהיקפי הפעילות של החברה, נקטה החברה במהלך של צמצום מצבת העובדים שלה. לצד זאת, התווספו גם התפטרות יוזמות מצד עובדיה.

21.6. מימוש אופציית מכר רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ -

ביום 11.4.2016 הושלמה על ידי החברה והקבוצה עסקה לרכישת מניות רום גבס שהוחזקו עד אותה חעת על ידי החברה בידי הקבוצה (יסודה של העסקה חנו באופציית PUT שהעניקה קבוצת לוזון לחברה בנובמבר 2015, עוד בתקופת השליטה בחברה על ידי גזית גלוב). בתמורה למניות רום גבס חוזרם לחברה סך של 106 מיליון ₪.

21.7. הסכם דניה סיבוס -

21.7.1. בחודש מרץ 2016, זמן קצר לאחר רכישת השליטה בקבוצה על ידי לוזון ובהמשך לפעולות שננקטו על ידי החברה להתמודדות עם האתגרים שעמדו בפניה, התקשרה החברה בהסכם שירותי ניהול קצר טווח לתקופה מוגבלת של 12 חודשים לקבלת שירותי ניהול ובדק בפרויקטים והשלמת ביצוע של מספר פרויקטים של החברה על ידי חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"). כן כלל ההסכם, בין היתר, גם השלמת ביצועם של שלושה

פרויקטים מתנהלים של החברה וכן כלל החסכם האמור מנגנון של מכירת ציוד של החברה לדניה.

21.7.2. הוצאת שירותי הבדק והשלמת ביצוע העבודות מחוץ לחברה בדרך של מיכור חוץ, מעשת מתוך דאגה לדיירים ולטובתם, על מנת להבטיח סטנדרט שירות גבוה ולא לחתורם ללא שירותי בדק וטיפול שוטפים, תוך מתן שהות לחברה להשלים את פעילות התחייבות עד לחקמת מחלקת בדק עצמאית חדשה כמו גם מחלקת ביצוע.

21.7.3. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 הצדדים הגיעו לחסכמת עקרונית לפיה תקופת מתן שירותי הבדק של דניה לחברה תמשך עד סוף חודש מאי 2017. בהתאם, החל מחודש יוני 2017 חזרה החברה להעניק שירותי בדק ללקוחותיה ישירות על-ידה והשבת פרויקט לביצוע עצמאי (לאחר ששני הפרויקטים הנוספים שהועברו לדניה הסתיימו).

21.7.4. השבת שירותי הבדק לחברה היטיבה עם החברה ועם לקוחותיה, החברה הצליחה להתמודד בהצלחה עם הקריאות השונות ועלה בידה לצמצמן באופן משמעותי וכן השלימה את ביצוע מסירות כלל הפרויקטים שהיו עד אותה העת בביצוע.

22. ואכן, הפעולות המפורטות לעיל הצליחו להביא לשיפור במצבה הכלכלי של החברה. כך, בדו"חות שפורסמו בשנים 2016 ו-2017 לא נמצאה סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות הצפויות של פרויקטים שונים של החברה, לראשונה מאז הרבעון השני של שנת 2014. בדו"חות שנת 2017 החברה אף עברה לרווח גולמי חיובי.

23. אלא, שכפי שיתואר להלן, גם פעולות אלה לא הצליחו להוציא את החברה מכלל סכנה.

**4. קשייה הנוכחיים של החברה – החזקת ערבויות בנקאיות כ"בנות ערובה" בידי המזמינים;
הליכים משפטיים ממושכים; עיקולים על נכסי החברה ועיכוב סכומים משמעותיים מותמורת
ביצוע העבודות בידי מזמינים**

24. באופן אבסורדי ממש, דווקא פעולות ההבראה בהן נקטה החברה, תובילו לגל מחודש ומואץ של הליכים משפטיים כנגד החברה. כך, בשנת 2017 חל גידול של כ- 291 מיליון ש"ח בהיקף התליכים המשפטיים בהם הייתה מעורבת החברה, לעומת שנת 2016, ואלה עמדו על סך של כ-830 מיליון ש"ח. יוער, כי מדובר בלמעלה ממאתיים הליכים משפטיים שהחברה ניהלה.

למותר לציין כי ניחול הליכים משפטיים בהיקף כזה משמעו הוצאות משפטיות אדירות של מיליוני שקלים בשנה ובכלל זה הוצאות בגין שכר טרחת עורכי דין, מומחים, אגרות וכיוצ"ב. נכון למועד זה, כנגד החברה מנוהלות מעל 100 תובענות אזרחיות, בסכום כולל של כ-640 מיליון ש"ח. כבר עתה יצוין, כי להערכת החברה המבוססת על ניסיון העבר והערכות יועציה המשפטיות (והדבר הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בדין), תוצאות הליכים אלה בסיומם יהיו נמוכות בצורה דרמטית מהסך הכולל של התובענות התלויות ועומדות נגד החברה וכי יש לאמוד את התביעות הללו לא במאות מיליוני ש"ח אלא בעשרות מיליוני ש"ח.

25. ניתן למנות מספר אירועים משמעותיים, אשר היוו גורם מכריע לכושר הישרדותה של החברה (למצבה המתואר:

25.1. **האירוע הראשון**, תחילתו בתביעה שהגישה החברה כנגד גינדי, בגין כספים לחם זכאית החברה ואשר עוכבו שלא כדין בידי גינדי. הגשת התביעה הובילה לחילוטן הטקטי וחסר החצדקה של ערבויות אשר ניתנו להבטחת שני פרויקטים שביצעה החברה עבור גינדי, בסך אדיר של 16 מיליון ₪ (!), יום לאחר הגשת התביעה.

יצוין, כי הפרויקטים אשר בקשר אליהם חולטו הערבויות - פרויקט oak ופרויקט חמשתלה, אלה פרויקטים אשר ביום 02.02.2016 נחתם הסכם היפרדות בין דורי בניה לגינדי, אשר בעקבותיו יצאה דורי בניה מהפרויקטים עוד באותו החודש. במסגרת ההסכם נקבע כי על גינדי להקטין את הערבויות המותזקות בידה ב-50% עד ליום 15.2.2016, וכי בהמשך תבוצע הפחתה הדרגתית נוספת עד להשבתן. עוד הוסכם, כי הערבויות נועדו להבטיח אך ורק שלד ואבן בשני הפרויקטים. כמו כן, ההסכם קבע מנגנון בוררות ליישוב המחלוקות ביחס לפרויקטים בטווח שבין 0 ל-2 מיליון ₪ לטובת החברה, לכל אחד מהפרויקטים. עוד נקבע בהסכם, כי גינדי תישא בכל עלויות הביצוע לחודש ינואר 2016 ותשלם אותם ישירות לקבלני המשנה.

בחודש מרץ 2016, לאחר שהחברה יצאה מהפרויקטים, הודיעה גינדי לחברה, בחוסר תום לב, על ביטול ההסכם. בעקבות הודעה זו, ולאחר שכשלו כל ניסיונות החברה במשך מספר חודשים להגיע להסכמות עם גינדי, הגישה החברה בחודש אוגוסט 2016 תביעה במסגרתה התבקש, בין היתר, סעד של אכיפת ההסכם. לא רק שגינדי הפרה את התחייבויותיה להקטין את הערבויות כאמור לעיל, וכן את התחייבויותיה לשלם לקבלני המשנה, וסירבה לקיים את מנגנון הבוררות שנקבע, אלא שבתגובה לתביעה שהגישה החברה לאכיפת ההסכם - יום לאחר הגשתה - גינדי חילטה את הערבויות בסכומן המלא, בסך של 16 מיליון ₪. יצוין, כי לאור מעמד הערבות כערבות בנקאית אוטונומית ותחלכות המזכרות בעניין, בית המשפט דחה את בקשת החברה למתן צו מניעה כנגד חילוט הערבות.

להשלמת התמונה יצוין כי לאחר החילוט האמור פנתה החברה לגינדי וביקשה לקבל חשבונית מס כנגד החילוט האמור, דבר אשר היה עשוי להקטין במעט את נזקי החברה שכן החברה יכלה להתקזז מול הרשויות על רכיב המע"מ. גינדי דחתה גם בקשה זו של החברה. זאת ועוד, לאחר חילוט הערבויות האמור, גינדי הגישה תביעה נוספת ע"ס כ- 760,000 ₪ בגין הוצאות וריביות כביכול שנגרמו לה כתוצאה מהעיכוב בקבלת הכספים (הזמן שבין הגשת הבקשה לצו מניעה ועד חילוט שפועל) (להלן: "תביעת נזקי צו המניעה"). הגשת תביעה זו מנעה מחברה לקבל בחזרה אפילו את הערבויות שהעמידה כבטחון לצו מניעה ארעי שקיבלה בגין אותו החליק, ובכך נגרם חסרון כס נוסף לחברה בסך של 350 אלפי שקלים נוספים. רק לאחר התערבות בית המשפט הקטינה גינדי את סכום תביעת נזקי צו המניעה לכ- 360 אלפי שקלים, אך זו המשיכה בסירובה לשחרר את הערבויות שהופקדו בקופת בית המשפט כבטחון לאותו צו מניעה ארעי שפקע מזמן כאמור.

להתנהלות זו של גינדי ביחס לפרויקטים oak והמשתלה מצטרף ניצול לרעה של כוחה של גינדי כמי שמחזיקה בערבויות בנקאיות אוטונומיות נוספות להבטחת התחייבויות החברה במסגרת בפרויקטים נוספים שבוצעו על ידה, עליה נעמוד בהמשך.

25.2. **האירוע השני** נוגע לפרויקט מגדלי תל אביב, שני מגדלים הכוללים 122 יח"ד בכל אחד מהם, אשר בוצע על ידי החברה עבור קבוצת רכישה בניהולה של קבוצת חגלי. הפרויקטים נמסרו ואוכלטו בשנים 2014-2015.

החל משנת 2017 הוגשו נגד החברה רצף של תביעות ולמעט תביעה אחת שהוגשה בשלהי שנת 2015) מטעם קבוצות של בעלי דירות בפרויקט, אליהן נלוו עיקולים זמניים בסכומי עתק של כ-20 מיליון ₪, כאשר בפועל נתפסו ועוקלו כספים בסך של למעלה מ-16 מיליון שקלים – סכומים אשר היו אמורים לשמש את פעילותה השוטפת של החברה.

25.3. תאירוע השלישי נוגע להתנהלות של מספר מזמינים חסרבים לשלם לחברה חובות בסכומים של עשרות מיליוני שקלים מחד ומחזיקים ערבויות בנקאיות בסכומים של עשרות מיליוני שקלים שלא כדין ובניגוד להסכמים מאידך, תוך ניצול לרעה של מעמדן העצמאי של הערבויות הבנקאיות וחיתון מנותקות מעסקת היסוד - עובדה אשר יש בה לגרום למזמין שאינו מתנהל בהוגנות לנצל את הדבר לרעה).

מתאמור לעיל יוצא, כי במהלך תקופת קצרה נגרע סך של כ-32 מיליון ש"ח מתזרים המזומנים של החברה בגין חילוט הערבויות והעיקולים, וזאת בנוסף לקשיים בגביית תקבולים המגיעים לחברה ממזמינים אחרים בשל החשש מפעולות כותניות של אותם מזמינים וחילוט ערבויות בלתי מוצדקים נוספים, באופן אשר הכביד מאוד על ניסיון הבראתה של החברה והיווה מכשול משמעותי בשיקומה.

26. מקרה נוסף אשר העמיק את המצוקה התזרימית של החברה נוגע להליך הבוררות שניהלח החברה בלונדון בקשר לשירותי ביצוע והנדסה אזרחית שביצעה במסגרת פרויקט תחנת הכוח דוראד.

החברה וקבוצת לוזון הגישו, בשנת 2013, תביעה ע"ס 55 מיליון דולר כנגד קבלן החקמה של הפרויקט, במסגרת הליך בוררות בינלאומית שהתנהל בלונדון, לשם קבלת תמורת שירותי הביצוע בפרויקט לה היתה זכאית קבוצת לוזון כקבלן ראשי והחברה שימשה בו כקבלן משנה. לאחר הליך ארוך ומייגע, שהתנהל במשך שנים בלונדון, ועלויות ניהולו נאמדו בלמעלה מ-20 מיליון שקלים, ולאחר שביוני 2017 הושלם הליך ההוכחות, קיבלו החברה וקבוצת לוזון בשלהי שנת 2017 חודעה מהמוסד לבוררות, לפיה פסק הבוררות אמור להתקבל עד לסוף חודש ינואר 2018.

להשלמת התמונה יצוין, כי לחברה היה נכס לקבל בספרים בסך של 67 מיליון ₪ בגין תביעה זו. לאור חודעה זו, החברה הסתמכה בתזרים המזומנים החזוי שלה (לראשונה במסגרת הדוחות הכספיים שלה בדוח הכספי לשנת 2017) על כך שהחל ממחצית 2018 הכספים הללו יתקבלו בידי החברה.

דא עקא, שחמוסד לבוררות דחה מעת לעת את מתן פסק הבוררות, כאשר התקבל, לבסוף, פסק בוררות חלקי רק ביום 3.7.2018 ופסק בוררות סופי ומלא רק בנובמבר 2018. ועוד, כי לטובת החברה אף נפסקו סכומים גבוהים יותר מהנכס שנרשם בספרי החברה.

לא זו אף זו, למרות שפסק הבוררות החלקי התקבל כבר בחודש יולי 2018 כאמור, הרי שקבלן החקמה סירב לשלם לקבוצת לוזון ולחברה את הסכום שנפסק לחובתו, ושילם בפועל, באופן חלקי, רק בחודש אוקטובר 2018, ורק לאחר שהחברה נקטה בהליך לאישור פסק הבוררות. יתרה התשלומים שולמו מעת לעת, כאשר התשלום האחרון שולם רק בחודש מאי 2019 (להשלמת התמונה יצוין כי נותר עיקול על סך של 1.3 מיליון ₪ אצל מזמין העבודה אשר טרם שולם).

העיכוב המשמעותי בתשלום פסק הבוררות בעניין דוראד הביא, אפוא, להעמקת המצוקה התזרימית של החברה, דחיית תזירת ונשנית של תשלומים לקבלני משנה וספקים (לרבות ביטולי שיקים) ולהפסדים כבדים כתוצאה מכך שלא היה באפשרות החברה לעמוד בהתחייבויותיה במתעד.

27. בהתאם לאסטרטגיה בה נקטה החברה, במהלך השנים 2017-2018 שבה החברה לקחת על עצמה הן את ניהול הפרויקטים הקיימים והן את ניהול מחלקת בדק. כמו כן, החברה התקשרה בהסכמים עם קבוצת לוזון לביצועם של שני פרויקטים חדשים (תחילה נחתמו רק הסכמי הפירה ודיפון, ובתמשך הסכמי ביצוע – ביחס לשני פרויקטים של בעלת השליטה - גני תקווה שלב ב' ויהוד). יודגש, כי התקשרויות אלו מול בעלת השליטה היו בתנאים מסחריים טובים עבור החברה, תוך העדר חשיפה מבחינת הנפקת ערבויות בנקאיות וכמובן בטחון בקבלת התשלומים המגיעים לה במועד.

28. דא עקא, שלנוכח הקשיים המשמעותיים איתם התמודדה החברה באותה העת, אשר לא אפשרו לה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי קבלני משנה וספקים במועד, בין היתר לנוכח דחיית מתן פסק הבוררות בעניין דוראד ובביצוע התשלומים מכוחו כאמור לעיל, המוניטין של החברה נפגע באופן מהותי, והאמון של קבלני המשנה והספקים בה - ירד לטימיון, ואלה סירבו לחסוף ולעבוד עמה, או שהציבו תנאי תשלום ואו מחירים אשר קבלן ביצוע לא מסוגל לעמוד בהם. בצער רב, החברה נוכחה לתבין כי אין היתכנות להמשך האפיק הביצועי של החברה, ומשכך גם שני ההסכמים החדשים שנחתמו מול בעלת השליטה - בוטלו בהסכמה.

29. לחברה טענות מוצקות וכבדות משקל כנגד מזמנים, אשר מחד מעכבים בידם כספים לחם וזכאית החברה, ומאידך, מסרבים לשחרר ואו להקטין ערבויות, כל זאת, בשעה שהחברה מוסיפה להעניק לחם שירותי בדק. אולם, בעקבות החשש מכך שחילוט ערבויות נוספות יוביל לקריסתה המיידית של החברה, זו האחרונה נמנעת מלקוט בחליכים משפטיים לצורך גביית סכומים להם היא זכאית.

30. לדוגמא - המזמינה של פרויקט מגדל מאיר (שטופס 4 לפרויקט התקבל כבר בשנת 2015), אשר מסרבת לשלם לחברה חובות בסדר גודל של מיליוני שקלים רבים מחד ומחזיקה ערבות בנקאית בסכום של כ-31 מיליון ₪ (שהוסבה לטובת בנק לאומי), אשר בניגוד להסכם הביצוע לא הוסבה לערבות בדק ומשמשת מעת לעת כחרב מאיימת על החברה פן תעז לתבוע את זכויותיה; פרויקט נווה צדק, אשר הושלם בתחילת 2016, בידי המזמין מוחזקות ערבויות ביצוע בסך כולל של 17 מיליון שקלים ובנוסף, מעוכבת בידיו תמורה בסך של כ-2.5 מיליון ₪ לזכות החברה (מרביתה כלל לא שויה במחלוקת), כאשר המועדים על פי הסכם הביצוע להקטנת ערבות הביצוע שניתנה על פיו והסבתה לערבות בדק חלפו זה מכבר; דוגמא נוספת היא פרויקט גן הפקאן ברחובות, הביצוע שניתנה על פיו והסבתה לערבות בדק חלפו זה מכבר; דוגמא נוספת היא פרויקט גן הפקאן ברחובות, פרויקט נוסף בייזום גינדי, אשר הושלם כבר בשנת 2015 - גינדי מחזיקה בערבות ביצוע בסך של 3 מיליון ₪, ומעכבת בידיו סכומים נכבדים נוספים - במיליוני ש"ח - אשר החברה זכאית להם, מתוכם אפילו כספי ביטוח שהתקבלו אצל גינדי - כצינור בלבד - כחוזר על תיקונים שביצעה בפועל דורי, ולמרות זאת גינדי סירבה לשחררם לדורי.

31. זאת ועוד, כידוע היטב בענף קבלנות הבניה ומוכר לבתי המשפט השונים שעסקו בעשורים האחרונים בהליכי חדלות פירעון של חברות מסוג זה, החובות המהותיים של חברות מסוג זה הינם חובות מותנים כלפי מוסדות פיננסיים אשר העמידו לחברות מסגרות אשראי לטובת הנפקת ערבויות בנקאיות למזמיני העבודות השונים ולצדדים שלישיים על פי ובחתאם להסכמי הביצוע.

³ לחברה ולרום גבס טענות נוספות ביחס לזכותו של המזמין להחזיק מלכתחילה בחלק מהערבויות הבנקאיות האמורות ואין כאמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע בטענות אלה.

המזמינים מחזיקים בערבויות בנקאיות אלה כבנות ערובה - הרבה מעבר למועדים הקבועים בהסכמי הביצוע להחזקתן ומשתמשים בכוח זה ובנוק הבלתי הפיך שחילוט ערבויות בסדרי גודל של מיליוני שקלים עשויים להטב לתברות כקלף מיקוח לדרישות שונות מהחברה הקבלנית, כאלה שאינן מצויות בתכולת העבודה ואו באחריות החברה הקבלנית וכאמצעי לדחיית תשלום חשבונות סופיים וחריגים.

32. כפי שפורט במסגרת תגובת החברה, פעילות החברה בתקופת האחרונה (כולל בימים האחרונים) מתמצית בעבודה אינטנסיבית מול מזמיני הפרויקטים השונים לחשבת הערבויות הבנקאיות תוך מתן שירותי תיקונים לליקויי בדק בפרויקטים השונים, השלמת עבודות בפרויקט האחרון אותו מבצעת החברה - פרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב (להלן: "מגדלי הארבעה"), ובניהול החליכים המשפטיים שננקטים נגד החברה.

4.א. ערבויות בנקאיות אוטונומיות כבנות ערובה וקלף מיקוח בידי מזמיני הפרויקטים -

33. נכון למועד כתיבת תצהירי זה, החברה סיימה את כלל עבודות הביצוע בפרויקטים חקיימים ולא התקשרה מזה זמן רב בהסכמי ביצוע חדשים. פעילותה של החברה מתמצה, אפוא, במתן שירותי בדק והשלמת תיקון חלקיקים בפרויקטים לטובת השבת הערבויות הבנקאיות, לצד ניהול חליכים משפטיים ומחלכי גבייה של תקבולים מפרויקטים קיימים.
34. ככלל על פי הסכמי הביצוע השונים, מפקידה החברה הקבלנית בידי היות ערבות בנקאית בשיעור מסוים להבטחת התחייבויות החברה הקבלנית על פי הסכם הביצוע. עם סיום ביצוע הפרויקט ומסירתו ובד בבד עם תשלום החשבון הסופי, מופחתת הערבות הבנקאית בשיעור מסוים על פי הוראות הסכם הביצוע תוך חמרתה לערבות בדק/ערבות טיב. ערבות זו מוחזקת בידי מזמין הפרויקט בדרך כלל למשך שנתיים עד שלוש שנים ממועד מסירת הדירות, להבטחת התחייבויות החברה הקבלנית לתיקון ליקויי בדק שיתגלו בפרויקט והכל בהתאם ובכפוף לתקופות האחריות המוגדרות בתוספת לחוק המכר.
35. בפועל, המזמינים נוהגים בערבות הבנקאיות האוטונומיות המוחזקות בידם – ערבויות במיליוני שקלים – כקלף מיקוח מול החברה. המזמינים אינם משלמים את התמורות המגיעות לחברה על פי הסכמי הביצוע, לא מסבים את הערבויות לערבויות בדק ומסרבים להקטין את סכומן קבוע בהסכם ואם עשו זאת – ממשיכים להחזיק בערבויות הבדק עד אין קץ, וזאת על אף שהחברה מיצתה וביצעה את כלל התיקונים על פי אחריות הבדק.
36. נוכח זאת, נאלצות חברות קבלניות וכך גם החברה, להיענות לתכתיבי המזמינים ולחילופין ליטול את הסיכון בחילוט הערבות אל מול ניהול חליכים משפטיים נגד המזמינים בגין הסכומים ותקבולים המעוכבים כאשר חלק מסכום התביעה מורכב מן הסכומים שחולטו שלא כדין על ידי מזמין הפרויקט.
37. דרך פעולה זו ננקטה וממשיכה להינקט על ידי חברות מקבוצת גינדי - מזמינות פרויקטים "גן הפקאן" ו"מגדלי הלאום", לצד התנהלות כוחנית ודורסנית בכל הקשור לדרישות לביצוע תיקון ליקויים בפרויקטים והכל - בעוד החברה פעלה ופועלת למתן שירותי בדק ומענה לרוכשי הדירות בפרויקטים בכל הנוגע לליקויים המצויים באחריותה וזאת על אף המחלוקות בין הצדדים.
38. כך, בעיצומו של ההליך המשפטי שננקט על ידי החברה בעניין פרויקט oak ופרויקט המשתלה ולאחר חילוט ערבויות בנקאיות בסך כולל של 16 מיליון שקלים, שהוחזקו בידי גינדי על פי הסכם ביצוע הפרויקטים האמורים, החלה גינדי בהתערבות בוטה בניהול הבדק בשאר הפרויקטים בייזומה, אשר הקשתה בצורה משמעותית על עבודתה השוטפת של החברה במתן פתרונות לליקויים וגרמת לנזקים רבים. כך לדוגמא, נודע לחברה כי נציגי גינדי יזמו פניות אל דיירי הפרויקטים על מנת להתסיסם נגד החברה (בעוד שמנגד בחברה התקבלו חוות דעת טובות וחודעות המבטאות שביעות רצון של דיירי הפרויקטים מהשירות שניתן על ידי החברה).
39. בד בבד החלה גינדי לפעול לחילוט הערבויות הבנקאיות שמוחזקות בידיה להבטחת התחייבויות החברה בפרויקטים האמורים טיפין טיפין, וזאת ככל הנראה מנקודת ההנחה שהחברה לא תנקוט בחליך משפטי להתנגדות לחילוט בסכומים קטנים יחסית, שכן העלויות המשפטיות הכרוכות כמעט ומשתנות בכך לגובה החילוט המבוקש.

נוכח ביצוע חילוט ערבויות טיפין וטיפין ועל מנת לפתור את המחלוקות יזמה החברה בסוף שנת 2018 פגישה עם נציגי גינדי על מנת לגבש מתווה מוסכם אשר מחד, יבטיח את המשך מתן שירותי הבדק על ידי החברה לטובת דיירי הפרויקטים ומנגד, יפתור את המחלוקות הקיימות בין החברה לבין גינדי ביחס לפרויקטים האמורים ובכלל זה הכספים המעוכבים בידי גינדי בגין עבודות החברה בפרויקטים ותקטנת וחסיבת הערבויות הבנקאיות לערבויות בדק, וימנע את המשך חילוטן לשיעורין על ידי גינדי. במסגרת פגישה זו הוצעו על ידי החברה פתרונות רבים כגון - יצירת קופה משותפת לתשלום לקבלני משנה בפרויקטים כך שסכום כל סכום שיופקד על ידי גינדי בקופה יופקד סכום זה על ידי החברה, תוך הסכמה של דורי כי מכל סכום שיפסק לטובתה בעתיד יקוזזו מסכומים שיופקדו על ידי גינדי; הצעה לפיה כל סכום שיופקד ע"י גינדי יקוזז מסכומים עתידיים שיפסקו לטובת החברה במסגרת פסק דין, וככל שלא יפסקו לטובתה (למרות שהחברה לא סבורה כך, ורק בכדי להפיק את דעתה של גינדי), הרי שגינדי תוכל לחלט מתוך הערבות המוחזקות בידיה ודורי מתחייבת מראש שלא תתנגד לחילוט. גינדי סירבה לכל פתרון אשר הוצע על ידי דורי ואף סיכום הפגישה שנשלח אל החברה לקח באי דיוקים בלשון המעטה.

העתק סיכום הפגישה מיום 28.12.2018, התייחסות היועץ משפטי של החברה לסיכום הפגישה מיום 9.1.2019 והתכתבויות הצדדים לאחר מכן, מצ"ב ומסומנים נספח 3 לתגובה זו.

40. משגינדי הוסיפה לפעול לחילוט חלקי של הערבויות הבנקאיות והמשיכה התעמרותה בחברה, נעשתה בחודש יולי 2019 פניה נוספת אל גינדי בדרישה לחזול לאלתר מפעולות אלה, אשר עשויות בסופו של יום לגרום לקריסתה של החברה ובקשה לפעול יחד עם החברה ליישוב המחלוקות בפרויקטים האמורים בתום לב ובאופן הוגן. במענה לדרישה זו דחתה גינדי כהרגל מכל וכל את טענות החברה ולא חדלה מהתנהלותה.

העתק פניה מיום 1.7.2019 ותשובת בא כוח גינדי מיום 14.7.2019, מצ"ב ומסומנות נספח 4 לתגובה זו.

41. רק לאחר שנשלחו המכתבים וביתר שאת בימים האחרונים שלאחר חגגות בקשת הפירוק נאותה גינדי לנהל מו"מ משמעותי עם החברה לחשבת חלק ניכר מהכספים שהיא חבה לה ולהשבת חלק ניכר מהערבויות שהיא מחזיקה. שינוי גישה זה מוסבר על ידי החברה במכתבים שהותלפו ובחשש המוצדק של גינדי לכך שהתנהלותה תעמוד לביקורת של בעל תפקיד ובית המשפט בהליכי חדלות פירעון. ברם, מדובר היה בהצעות שהינן בבחינת "מעט מדי ומאוחר מדי".

42. סוג נוסף של ערבויות מעוכבות המצטברות לסכומים משמעותיים הינן ערבויות שהחברה הנפיקה לחבטחת תעודות גמר בפרויקטים, אשר מעוכבות משך שנים בשל חריגות בנייה של דיירים אשר לא מאפשרות את הוצאת תעודת הגמר. כך, לדוגמא, ערבויות לטובת עיריית ראשון לציון בסך של כמיליון ש"ח בקשר עם פרויקט מגדלי הלאום מוחזקות ואינה משוחררת לנוכח סירוב העירייה להעניק תעודות גמר בשל חריגות בנייה של דיירים. פניותיה של החברה לגינדי, היזמית בפרויקט, לא מועילות.

43. על מנת שתהא בפני בית המשפט הנכבד התמונה המלאה והשלמה ביחס לפרויקטים בטיפול של החברה והתנהלות המזמינים ובשים לב לכך כי עסקינן בליבת הפעילות של החברה, מצורפת כנספח טבלת המרכזת את הערבויות הבנקאיות המוחזקות בידי מזמיני הפרויקטים וצדדים שלישיים ופירוט ביחס לסטטוס הפרויקט והתנהלות מול המזמינים השונים ומסומנת נספח 5.

44. אם כן, הסיטואציה אליה נקלעה החברה מול יזמית פרויקט מגדל מאייר, אשר בו ביום בו הוגשה הבקשה למתן צו פתיחת חליכים הודיעה על כוונתה לפעול לחילוט ערבות בסכומים של עשרות מיליוני שקלים, בשילוב עם רשימת הערבויות וההתנהלות המזמינים אשר הוצגה לעיל ופורטה בטבלה המצורפת נספח 5, מבטאת את תכוח העודף המוקנה למזמינים ולנוק חסר הפרופורציה שעשוי להגרם ככל שתתקבל הבקשה לחזרות על פירוק החברה שתוביל לחילוט ערבויות בסך של למעלה מ-100 מיליון ₪, ללא כל הצדק.

45. יתרה מכך, העיכוב בחשבת הערבויות או הפחתתן והסתבתן לערבויות בדק מסב לחברה עלויות משמעותיות נוספות בגין חיוב עמלות הארכת תוקף הערבויות משנה לשנה, אשר החברה נדרשת ועודנה נדרשת לשלם לכל אותם גופים פיננסיים שתנפיקו את הערבויות - עמלות המסתכמות במיליוני ₪ בשנה. עוד יצוין, כי הקושי תאמור בחשבת הערבויות, דבר אשר לא תלוי בחברה, הוביל למשבר אמון קשה של החברה מול אותם גופים פיננסיים ופגיעה במוניטין שלה, ואלה מסרבים מצידם להעניק לדורי בניה אשראי חדש מכל סוג שהוא.

46. הנה כי כן, ריבוי החליכים המשפטיים נגד החברה, העלויות המשפטיות המשמעותיות בצידם, עיקולים המוטלים על נכסי החברה כחלק מהחליכים המשפטיים וחילוט ערבויות בנקאיות על ידי המזמינים, נוסף על האתגרים הרבים הקיימים בפני החברה - מתן שירותי בדק שוטפים בפרויקטים והתנהלות מול מזמינים המעכבים ביצוע תשלומים לחברה והשבת ערבויות בנקאיות, מהווים מכשול משמעותי ומכביד על תפקודה של החברה. לצורך המחשה בלבד סך כל ההוצאות המשפטיות לשנים 2017 ועד היום עמד על כ-6 מיליון ₪.

נכון למועד זה, סך הכספים שמעוכבים בידי נושי החברה ומעקליה (מלבד ערבויות) עומד על 16,200,000 ₪. משכך, אין בידי החברה מקורות תזרימיים עצמאיים שיאפשרו את המשך תפקודה השוטף.

47. אין חולק כי החברה מצויה במבוי סתום ואין באפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, לרבות תשלום פסק הדין מושא בקשת הפירוק. אולם, כפי שחראתה החברה במסגרת הבקשה, בפני בית המשפט הנכבד מונחת אלטרנטיבה לחליץ פירוק, אשר יתא בה כדי להיטיב עם נושי החברה ולמנוע נזקים אדירים שהינם בלתי נמנעים כתוצאה מפירוק החברה, בייחוד כשעסקין בחברה קבלנית.

א.4. ב. פרויקט מגדלי הארבעה - סטטוס ביצוע והעבודות אשר נותרו להשלמת התחייבויות החברה

48. פרויקט "מגדלי הארבעה" הינו פרויקט להקמת צמד מגדלי משרדים בני 34 ו-38 קומות ברח' הארבעה בתל אביב, אשר החל אכלוסו בתחילת שנת 2018. לנוכח העובדה שבחתאם להסכם הביצוע על החברה למסור את המשרדים כשהם ב"רמת מעטפת", הרי שהבדק שהחברה מתבקשת לבצע לאחר איכלוס ומסירת הפרויקט מצומצם ביותר ומתמקד בעיקר בשטחים הציבוריים של הפרויקט.

49. נכון למועד הגשת תגובה זו, השלמת התחייבויות החברה בפרויקט זה כוללות השלמת עבודות ביצוע, טיפול בריגיקטים וטיפול בהוצאת תעודת גמר. עוד יצוין, כי החברה זכאית לקבל סכומים נוספים בסך של כ-590 אלפי ₪, שנועדו להשלמת עבודות אלה וישולמו בכפוף לחתימה על כתב ויתור על תביעות נגד המזמינה.

50. סוג נוסף של עבודות שנדרשת החברה לבצע הינו טיפול בכשלים באיטום במרפסות המגדלים, שהתגלו בסמוך לאכלוס הפרויקט והובילו לנזילות ודליפות. יצוין, כי חלק מהנזקים שנגרמו כתוצאה מהנזילות כאמור, הינם נזקים במשרדים עצמם הממוקמים תחת המרפסות.

51. עם גילוי הכשלים החלה החברה בפעולות לטובת איתור מקור הבעיות ופנתה לשם כך למומחי איטום ואנשי מקצוע רבים. בסופו של יום, אותר מקור הכשל. החברה החלה לפעול על פי מתווה שהוצע על ידי מומחה באיטום אשר שכרה את שירותיו.

52. תיקון חכשל באיטום דורש פעולות מקיפות ומורכבות בעלויות משמעותיות, הכוללות בין היתר, פירוק של ריצוף תעץ ("ידק") במרפסות, ביצוע איטום מחדש של המרפסת והתקנה של ריצוף חדש חלף הריצוף אשר ניוק כתוצאה מהחצפות והדליפות במרפסות. בנוסף, נדרשת החברה לכצע תיקון של נזקי הדליפות במשרדים שניזוקו. על מנת להבין את היקף העבודות הנדרשות יצוין כי שטחי המרפסות הינם בסדר גודל של כ-2000 מ"ר.

53. נכון למועד עריכת תצהירי זה, ביצעה החברה קרוב למחצית מעבודות האיטום, החברה מעריכה את יתרת העבודות הנדרשות, בשלב זה, בסך של עד 2 מיליון ₪ נוספים.

54. בד בבד עם ביצוע העבודות פנתה החברה אל חברת הביטוח איילון, מבטחת העבודות הקבלניות בביצוע החברה, בתביעת ביטוח לכיסוי הנזקים שנגרמו בעקבות הכשלים שהתגלו באיטום. החברה ניהלת בתקופה האחרונה דין ודברים ממושך מול חברת הביטוח, במסגרת זאת נמסר לחברה, מסוכנות הביטוח כי האירוע יוכר כאירוע ביטוח שיקנה לחברה שיפוי בגין העבודות שיבוצעו לתיקון הנזקים.

א.4.ג. הליכי צמצום והתייעלות נוספים ופתרון למתן שירותי בדיק בהעדר מקורות תזרימיים עצמאיים

55. בשים לב למצבה הכספי של החברה, בוצעו בחברה בחודשים האחרונים הליכי צמצום והתייעלות נוספים במסגרתם פוטרו מרבית עובדי החברה תוך חותרת מספר מועט של עובדי מטה נדרשים בהנהלת החברה או העברת עובדים אלה לחברת האחות, רום גבס, והיא זו שמשלמת את שכרם. במסגרת זו, נוכח צמצום כוח האדם ועל מנת לאפשר לחברה להמשיך ולעמוד בהתחייבויותיה כלפי מזמינים ועל מנת להבטיח שערבויות הבנקאיות לא יחולטו, החלה בחודש אפריל 2019 רום גבס ליתן שירותי בדיק בפרויקטים, חלף ביצוע השירותים על ידי החברה, בתמורה לתשלום $cost+7\%$, אשר לא שולמו בפועל על ידי החברה.

אדגיש, בהעדר מענה לטיפול בבדיק באמצעות רום גבס היתה צפויה דורי לחיות חשופה לחילוטני ערבויות בנקאיות. בסכומים של למעלה מ-100 מיליון ₪ (111), מדובר בתרומה נוספת של בעלת השליטה אשר כאמור עשתה מעל ומעבר על מנת להבטיח את עמידת החברה בהתחייבויותיה (בצעד נוסף שננקט לטובת רוכשי הדירות ומזמיני הפרויקטים).

56. מצב דברים זה - חוסר ההוגנות של מזמיני העבודות, המחזיקים בערבויות הבנקאיות של החברה כבנות ערובה, עיכובי העברת התמורות בגין חשבונות סופיים ומאבקים משפטיים בלתי נגמרים, במסגרתם מוטלים על נכסי החברה עיקולים, מוביל לתוצאה כי הסיוע האדיר והעצום שניתן לחברה עד כה על ידי בעלת השליטה, צעדי ההתייעלות והזרמת מאות מיליוני שקלים לחברה, אין בהם די.

57. בחודשיים האחרונים אין לחברה מקורות תזרימיים פנויים לטובת מימון פעילותה השוטפת ומסיבה זו אין בידי החברה לעמוד בתשלום פסקי דין שנפסקו כנגדה, ביניהם פסק חדין מושא בקשת הפירוק שניתן בחודש אוגוסט 2019.

ב. עדיפות המתווה המוצע על פני פירוק החברה:

58. כפי שעולה מהאמור לעיל, תהליכים המשפטיים המורכבים שננקטו נגד החברה ועיכוב התמורות אשר החברה זכאית לקבל בגין ביצוע עבודות ממזמיני הפרויקטים אינם מאפשרים לחברה להמשיך ולעמוד בהתחייבויותיה למתן שירותי בדיק בפרויקטים וכפועל יוצא מכך לחשיב את הערבויות הבנקאיות שהונפקו עברה על ידי מוסדות פיננסיים שונים ובכך, להקטין את מסגרות האשראי שניתנו לה עד איפוסן.

59. במסגרת בקשה זו עתרה המבקשת בפני בית המשפט הנכבד להורות על צו פתיחת הליכים לשם פירוק החברה בהתבסס על סעיף 4(10) לחוק חדלות פירעון, מאחר שפסק הדין אשר ניתן לטובתה נגד החברה ביום 19.8.2019 טרם שולם.

60. כפי שפורט בהרחבה במסגרת תגובת החברה והצעת ההסדר שצורפה כנספח לת, המתוות המוצע על ידי החברה ובעלת השליטה נועד לאפשר לחברה להשלים את כלל התחייבויותיה כלפי מזמיני הפרויקטים וכפועל יוצא מכך כלפי רוכשי הדירות בפרויקטים השונים. באופן זה, תתאפשר השבת כלל הערבויות הבנקאיות המופקדות בידי צדדים שלישיים לצורך הבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הביצוע ובכך תצומצם מצבת הנשייה של החברה באופן מהותי.

61. מתוות זה אומנם איננו בגדר הליך שיקום וחברא "קלאסי". מדובר אפוא במתווה "סגירה שקטה" של החברה, במסגרתה תופעל החברה במתכונת מצומצמת, לשם השלמת תיקוני הבדק להם מחויבת החברה על פי דין, בכפוף לחסכמים שיחתמו בין הנאמנים, המזמינים ובעלת השליטה בין בעצמה ובין באמצעות רוס גבס, אשר תעניק את שירותי הבדק חלף החברה. הפעלה מצומצמת זו, לצד בירור כלל ההליכים המשפטיים שהחברה צד להם, גביה יעילה של הכספים המעוכבים בידי מזמינים ומיצוי זכויות החברה על ידי הנאמנים, תאפשר חלוקה חוגנת ושוויונית של הנכסים בין כלל נושי החברה.

62. כפי שעולה מתכנית ההפעלה המצורפת לתגובת החברה, לא קיים חשש שהפעלה במתכונת המוצעת תסב נזק לאיזה מנושי החברה וכן קיימים אמצעים למימון החוצאות הכרוכות בהפעלה וזאת לנוכח העובדה כי שירותי הבדק, המהווים את פעילות החברה, יינתנו כתרומת בעלים באמצעות בעלת השליטה או רוס גבס ומאחר שנוכח הקפאת ההליכים ישוחררו לקופת הנאמנים סכומים ניכרים המעוקלים בידי צדדים שלישיים.

63. החברה מעריכה כי ככל שאושר ההסדר המוצע, ישוחררו כספי החברה המעוקלים, יגבן באופן יעיל על ידי הנאמנים הכספים להם זכאית החברה ויוסר החשש מחילוט חסר הצדקת של הערבויות הבנקאיות, יחא בידי החברה לפרוע חלק ניכר מהתחייבויותיה וחובותיה האמיתיים כלפי חנושים וזאת להבדיל מתוצאתו של הליך פירוק.

64. מנגד - ככל שלא יאושר ההסדר המוצע ובית המשפט הנכבד ייעתר לבקשה לפירוק החברה, תוצאה תהא באופן כמעט ודאי חילוטן של כלל הערבויות הבנקאיות שהונפקו להבטחת התחייבויות החברה בחיקוף משוער של כ-104 מיליון ש. כפועל יוצא מכך תגדל הנשייה בחברה בסכומים אדירים וזאת בנוסף לחובות החברה נכון למועד זה הנאמדים בכ-105 מיליוני שקלים, לא כולל חובות בגין הליכים משפטיים תלויים ועומדים נגד החברה. פירוק החברה אף יוביל לקשיים אדירים בגביית התקבולים המגיעים לחברה בגין פרויקטים שבוצעו על ידה ועלול לגרום לאובדן ערך משמעותי הנאמד בעשרות מיליוני שקלים.

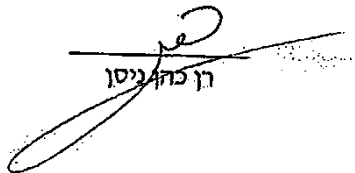
65. אם כן, תוצאה של הליך פירוק בנסיבות בענייננו, עשויה לגרום לנזקים כבדים כלפי חנושים, מזמיני העבודות ובהמשך ישיר אליהם - חדיירים חסמכים על התחייבויות החברה. להערכת החברה, הליך הפירוק עשוי להיות מורכב וארוך, רווי בהליכים משפטיים ובהתחשב בחיקף ההתחייבויות הגבוה, לא צפוי יהיה להניב לנושים הכלליים של החברה דיבידנד משמעותי, אם בכלל.

למעשה, תוצאה של פירוק החברה, אשר תוביל כאמור לחילוט הערבויות הבנקאיות המוחזקות בידי המזמינים, משמעה כי החוטא יצא נשכר. קרי, הנהנים העיקריים מתוצאה זו יהיו דווקא מחזיקי הערבויות ומזמיני העבודות - בדיוק אותם הגורמים אשר גררו והובילו את החברה למצב בו היא נמצאת היום.

66. משכך, נראה כי המתווה המוצע על ידי החברה ובעלת השליטה הכולל צמצום משמעותי של התחייבויות החברה וחובותיה המותנים, תוך תילוץ סכומים מעוכבים ומעוקלים על ידי מזמיני עבודות וצדדים שלישיים במקביל להליך מסודר של בחינת התביעות של נושי החברות באמצעות בעלי תפקיד, הינה האופציה אשר תמזער את הפגיעה בנושי החברה באופן מהותי.

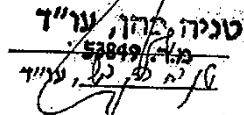
67. בנסיבות המפורטות לעיל, לא יכול להיות חולק כי בנסיבות בענייננו, קיימת עדיפות למתווה המוצע במסגרת בקשה זו על פני פירוק החברה.

68. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי לעיל - אמת.


רון כהן ניסן

אישור

אני הח"מ, אלי כהן, בל, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 7.10.19, הופיע בפניי מר רן כהן ניסן, עו"ד, המוכר לי אישית, ולאחר שחזרתיו כי עליו לומר אמת, ואם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפניי על תצהירו זה.


טניה כהן, עו"ד
מ.י. 57849/19
כ"ב, כסלו, תש"פ

תצהיר

אני הח"מ, אלון חבר, נושא ת.ז. 028863595, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

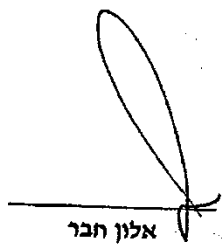
1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לתגובת א. דורי בניה בע"מ לבקשה למתן צו לפתיחת הליכים שהוגשה כנגדה ביום 25.9.2019 על ידי י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ לבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת הליך חדל"ת 60447-09-19 (להלן בהתאמה: "תגובת החברה" ו-"הבקשה").
2. הנני משמש כמנהל חכספים בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "קבוצת לוזון" או "בעלת השליטה").
3. החברה הינה חברה פרטית, בבעלותה המלאה של קבוצת לוזון, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך החל משנת 1993, המצויה, החל מחודש ינואר 2016, בשליטתו של מר עמוס לוזון, באמצעות חברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ.
4. במהלך השנים נרתמו בעלת השליטה וחברת האחות, רוס גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רוס גבס"), המחזיקת אף היא במלואה על ידי בעלת השליטה, להעמיד לחברה מעת לעת סכומים נדרשים, בין בדרך של הזרמות כספים ומתן הלוואות בעלים ובין באמצעות מתן שירותים על ידי רוס גבס בפרויקטים השונים כמפורט בהרחבה בתגובת החברה, וזאת לנוכח העדר מקורות תזרימיים שנדרשו לטובת הפעילות השוטפת של החברה וניהול ההליכים המשפטיים שהחברה צד להם.
- נכון למועד הגשת בקשה זו הוזרמו לחברה בסך הכל על ידי בעלת השליטה ועל ידי רוס גבס סך של כ-66.5 מיליוני שקלים (!).
5. למותר לציין, כי יכולותיה ומשאביה של הקבוצה אינם בלתי מוגבלים, שהרי אין בידיה להזרים כספים באופן שיוביל לערעור מצבה הפיננסי תוך העמדה בסיכון של נושיה שלה. מגבלות ההזרמה בפניהן עומדת קבוצת לוזון מובהקות אף ביתר שאת מן הטעם כי עסקינן בחברה ציבורית שיש לה בעלי מניות מהציבור ומחזיקי אגרות חוב מהציבור שהלוו לה מאות מיליוני ש"ח.
6. משכך, ולאחר שכבר הוזרם לחברה סך של כ-10 מיליון ₪ על ידי בעלת השליטה, וכן סך של כ-36 מיליון ₪ על ידי רוס גבס, הסכימה בעלת השליטה להעמיד לחברה סכומים נוספים, כמקדמה בהסתמך על תקבולים צפויים משני הליכים משפטיים שהיו אמורים להתקבל בידיה עבור החברה (יתרת תקבולי פסק הדין בהליך דוראד ותקבול מפסק דין נוסף הקשור עם פרויקט זה בתביעה נגד חברת נתיבים דרום), וזאת בהתבסס על זכות הקיזוז שעומדת לה ביחס לסכומים אלה.
7. בנוסף, קיבלו בסוף חודש מרץ 2019 בעלת השליטה ורוס גבס החלטה כי כל אשראי חדש שיועמד לטובת החברה יובטח בשעבוד על כל הזכויות, התשלומים, התקבולים וסכומי השיפוי והפיצוי שהחברה תהא זכאית להם מאילון חברה לביטוח בגין תביעות ביטוחיות מסוימות וכן מכל הסכומים והזכויות שמגיעים לחברה מכוח תביעה שהוגשה כנגד גינדי בגין הפרות חוזיות במספר פרויקטים. ביום 27.3.2019 נחתמו מסמכי השעבוד, וביום 10.4.2019 נרשם השעבוד ברשם החברות.
8. לאחר רישום השעבוד, התקבלו בידי בעלת השליטה שני הסכומים הצפויים לזכותה של החברה - אחד בסך 1.509 מיליון דולר והשני בסך של 1.3 מיליון ₪. סכומים אלה, המסתכמים לסך של כ-7 מיליון ₪ קוזזו על ידי בעלת השליטה בגין חובות החברה כלפיה עד מועד זה.

9. בהמשך ולאחר ביצוע הקיזוז, תזרימה בעלת השליטה לחברה אשראי נוסף, אשר תוסה תחת השעבוד, בסך כולל של כ-12.8 מיליון ₪.

10. כמו כן ולאחר רישום השעבוד, העמידה רוס גבס אשראי חדש לטובת החברה בסך כולל של כ-6 מיליון ₪ וזאת בין היתר בדרך של מתן שירותי בדק לפרויקטים של החברה, בנוסף לאשראי שהיה קיים לפני רישום השעבוד בסכומים של עשרות מיליוני ש"ח שניתנו על ידי רוס גבס לחברה.

11. בשים לב לסכומים הניכרים שהוזרמו לחברה על ידי בעלת השליטה ורוס גבס, ובהינתן המבוי חסתום אליו נקלעה החברה, החליטה בעלת השליטה כי תהיה מוכנה להמשיך ולתמוך בחברה ובהתחייבויותיה רק בדרך של הסדר נושים כולל המתבסס על תוכנית ההסדר המוצעת כלשונה ובכפוף למתן כלל הסעדים והצווים המבוקשים במסגרת התגובה והצעת ההסדר המצורפת כנספת לה.

12. זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


אלון חבר

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפניי מר אלון חבר, המוכר לי אישית, ולאחר שחזרתיו כי עליו לומר אמת, ואם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפניי על תצהירו זה.

עו"ד, _____

נספח 2

**פרוטוקול הדיון מיום 23.10.2019
בחדל"ת 17156-10-19**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -
ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018
ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ט – 2019

ובעניין: א. דורי בניה בע"מ

החברה/המבקשת

ובעניין: 1. י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ

2. בנק הפועלים בע"מ

3. בנק לאומי לישראל בע"מ

4. בנק מזרחי טפחות בע"מ

5. בנק דיסקונט לישראל בע"מ

6. בנק אגוד לישראל בע"מ

7. בנק הבינלאומי הראשון בע"מ

8. כלל חברה לביטוח בע"מ

9. מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

נוכחים:

ב"כ דורי בניה – עוה"ד אמיר ברטוב, שמרית מלמן ולירון ספיר

ב"כ חב' ברגרואין – עוה"ד גיא גיסין, עידן דנינו ורפאל כץ

מטעם בנק דיסקונט – עוה"ד חנית נוב ושני גרינברג

מטעם בנק מרכנתיל דיסקונט – עו"ד מור נרדיה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -
ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

- 1
- 2 מטעם י.ב. קורמן – עו"ד אליעד שחם
- 3 מר יחיעם קורמן
- 4 מטעם 81 דיירים ממגדלי ת"א – עוה"ד יצחק יונגר ואיתמר כהן
- 5 מטעם שינדלר נחשת מעלות בע"מ – עו"ד אלי שימלביץ
- 6 מטעם דיירים פרויקט רמז ת"א – עו"ד דנית רימון
- 7 מטעם אדלטק אחזקות 2006 בע"מ – עוה"ד יאיר לדר וצחי קנצר
- 8 מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ – עוה"ד דורון אריאל, אלעד בן יורם ורותם גמליאל
- 9 מטעם מטרופוליס- עוה"ד רענן קליר ופנחס ברטל
- 10 מטעם מנורה איזו אהרון – עוה"ד אבי שרף וירדן הילל
- 11 מטעם בנק לאומי עוה"ד אורי גאון, יאיר ליבוביץ וטום קופר
- 12 מטעם מיכאל בר לבב ו- 33 אח' – עו"ד נעמה ארליך
- 13 מטעם בנק הבינלאומי – עו"ד טלי וורמברנד
- 14 מטעם בנק הפועלים – עוה"ד אמיר פלמר ואביתר קרמר
- 15 מטעם גינדי – עו"ד אהוד גינדס
- 16 מטעם כלל חב' לביטוח – עו"ד אלונה בומרגטן
- 17 מטעם אפריקה ישראל מגורים בע"מ – עו"ד גולדפלד הילה
- 18 מטעם היכל התרבות וקבוצת הרכישה בסר ביבנה הירוקה באמצעות נציגות הקבוצה – עו"ד ניר
- 19 סברוב
- 20 מטעם בנק איגוד לישראל בע"מ – עוה"ד ישראל בכר ונופר סהר
- 21 מטעם שרביב – נושה – עוה"ד אורי שילה וליאור שטרנברג
- 22 מטעם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ – עו"ד רועי גרוס
- 23 מר לוזון
- 24 מטעם חג'ג' וקבוצת הרכישה – עו"ד חן בוכניק
- 25 מטעם וי. גולד פתרונות הנדסים לבניה בע"מ – עו"ד אסתי לזרוב זלצמן
- 26 מטעם הכנ"ר – עו"ד רוני הירשזון
- 27
- 28

פרוטוקול



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

החלטה

מטעמי יעילות, התיק בתיק חדל'ת 17156-10-19 יתקיים במסגרת התיק הנוכחי.

ניתנה והודעה היום כ"ד תשרי תש"פ, 23/10/2019 במעמד הנוכחים.

Handwritten signature

איריס לוי-עבודי, שופטת

בית המשפט:

לאחר שנשמעו דברי בית המשפט באריכות שלא לפרוטוקול, ובין היתר הועלו תהיות בנוגע להסדר ולתרומת הבעלים שבית המשפט בשלב זה לא ראה בה תרומה של ממש, וכן ביחס לכך שלכאורה מדובר בהסדר גרעוני אשר בנוסף לכך הוא מבוסס גם על ביטול עיקולים שיתכן ואין זה השלב המתאים לאפשר זאת כעת או בכלל, מתבקש ב"כ החברה להשיב לשאלות אשר לא כולם מפורטות כרגע בפרוטוקול.

עו"ד בר טוב: אני רוצה להתחיל באיזה שהוא מבט על. אני רוצה שנבין את הסיטואציה איך אנחנו רואים. מה שביהמ"ש מדבר עליו זה קצה הקרחון סוף התהליך הארוך שנקרא לזה הצלה או הבראה של דורי בניה תחת מצב של חדלות פרעון עמוק. אני אסביר. בקומה שבין דורי בניה לבין בעלת השליטה שזה לוזון קבוצה לשעבר, כל הכסף הגיע. זה שזה הגיע מלמעלה זה לא משנה את העובדה שבסופו של יום מי שהשקיע בדורי בניה זה בעלת השליטה בה זה דורי קבוצה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 מה שבאתי להגיד שאנחנו באירוע שבו יש הוכחה גדולה לתמיכה מסיבית שאני לא בטוח שיש לה
2 אח ורע של בעלת השליטה בהתחלה שנשלטה על ידי גזיטוב ובהמשך למר לוזון. אני באתי לומר
3 שאי אפשר לנתק את זה מכל התרומה שהיתה עד לרגע זה וגם ברגע זה על פי התוכנית המוצעת של
4 בעלת השליטה הנוכחית יש תוכנית שיש בה המשך ויש עדיין תרומה נכבדה ואני תיכף אפרט. אנחנו
5 חשבנו שזה כן מקרה מיוחד משום שיש גם מסר שיכול לבוא מביהמ"ש שבה ואומר במקרה שבו
6 אני נוכח לדעת שבה הגיע חברה לסוף והגיע כמעט לסוף בזכות תמיכה גדולה בה בין השנים
7 שנתמכה על ידי מר גזיטוב עדיין מצטבר בסכומים גדולים והגיעה לבימה"ש בסוף דרכה, יש מסר
8 מביהמ"ש במקרים כאלה הוא רוצה לעודד הישנות של מקרים כאלה, שבסופו של דבר לא מגיע
9 לביהמ"ש בשלב מוקדם יותר, אני רוצה לעודד את המקרים האלה ואני רוצה לתת את בעלת
10 השליטה את האפשרות לסיים את המהלך תחת בית המשפט. פתחתי בזה כי כאן אנחנו רואים את
11 הייחוד של המקרה. זה לא מקרה השכיח בו חברה מגיעה יש לה בעלת שליטה הרבה פעמים שאבה
12 כספים לרוב אלה הטענות, לרוב אין את התמיכה המסיבית, והחברה נכנסה להליך של חדלות
13 פרעון, כאן אנחנו במקרה שונה עם השקעה מסיבית. זרימת הכספים היתה חד כיוונית לא דו
14 סטרית.

15 אין לנו בעיה עם השאלות שביהמ"ש מעלה. מי שצריך לבדוק מוזמן לבדוק וגם הצענו למנות מישהו
16 שיבדוק את השאלות האלה. אנחנו לא בורחים מהם. כי לדעתנו העובדות שימצאו זרימה חד סטרית
17 של כסף שגרמה להקטנת נזקים. זה לא הנקודה. העובדות לא שנויות במחלוקת על זרימת הכספים
18 איפה היתה דורי בניה ב- 2014 ואיפה היא היום וצריך להצדיע על מה שעשה בעל השליטה לגבי
19 חברה שהיתה במצב כטסטרופלי.

20 **לשאלת ביהמ"ש:** כשמדובר על העברת כספים חד צדדית האם קיזוז של 7 מיליון ש"ח שהחברה
21 עשתה, זה נקרא הזרמה חד צדדית?

22 אני משיב: אכן נעשה קיזוז, מדובר על חובות הדדים ואחרי הקיזוז הזה נעשו עוד הזרמות כספים.
23 בסיכום הכולל אין מצב של קיזוז קבוצה חייבת כסף לדורי בניה, הפוך הוא המצב ובסכומים אדירים.
24 לאור הנתונים האלה צריך לברך על זה, בנוסף צריך לברך על זה שבעלת השליטה ממשיכה להיות
25 מוכנה לתמוך בחברה ולתת לה תרומה נוספת כדי לייצר הליך כאן של אלטרנטיבה של פירוק. אני
26 מעריך את זה בעשרות מיליוני שקלים תוספת תמורה לנושים ואני אסביר.

27 נכון להיום בזכות התמיכה שניתנה לה היא אכן השלימה את כל הפרויקטים שהיא היתה אחראית
28 עליהם. נשאר כמו שכתוב בבקשה להשלים את איטום המרפסות כל יתר הפרויקטים נמסרו זה
29 מכבר לדיירים. אין היום דייר אחד שלא קיבל מפתח.

30 הפרויקטים אכן הסתיימו ונמסרו. מה נשאר לבצע מבחינת דורי בניה? זה לבצע בדק. הבדק הזה
31 מוערך על ידי הקבוצה בין מיליונים רבים לבין מספרים דו ספרתיים של מיליונים. בדק זה כמו





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 מסטיק. הוא גמיש. מחר בבוקר יכול להיות פיצוץ ויש תוספת. כרגע אנחנו מעריכים את זה
2 במילונים שקלים של בדק באזור 10 מיליון מוערך. אגב אנחנו מקווים שזה יהיה פחות. יש הערכה
3 שאנחנו בהחלט מקווים פחות. יש פה לקיחת אחריות על ביצוע עבודות הבדק מוערך כרגע בסדר
4 גודל של 10 מיליון ש, הלוואי שזה יהיה מיליון. בדק זה עניין של המון שנים של אחריות ומסטיק
5 והוא יכול להשתנות משעה לשעה. בהרבה פרויקטים נשאר בדק.
6 בין הגשת הבקשה לדיון פה הגיעו דרישות בדק, יש מגדל שופטים שנמסר לפני 7 שנים שעכשיו
7 הגיעה תביעה על ליקויים שלכאורה יש אחריות על ביצוע של זה בסכומים מאוד גדולים. הערכה
8 גסה זה 10 מיליון. ברור שאם לא ינתנו שירותי בדק יהיה תירוץ מאוד למחזיקי הערבויות לחלט
9 את הערבויות כמובן כמיטב יכולתם. ולא מעט פעמים קריאות הבדק מגיעות בגלל שמחזיקים את
10 הערבות כבת ערובה וגם אם הן לא מוצדקות הדברים חייבים להיעשות. כי החברה נמצאת בעמדת
11 חולשה. עד הרגע האחרון נעשו כל המאמצים כפי שחובה של כל חברה להמשיך את הפעילות שלה
12 ללא צורך להגיע לביהמ"ש להקטין ולהחזיר ערבויות בנקאיות להקטין חובות ואכן הוקטנו ערבויות
13 והוחזרו חובות. אין שום בעיה. ביהמ"ש יקבל את כל הנתונים ויראה את ההקטנת ההתחייבויות
14 בצורה מאוד מסיבית וגם מהתקופה שלפני כן.
15 לשאלת ביהמ"ש האם הבדק כבר שולם על ידי הדיירים שרכשו את הדירות? אני משיב: יש מערכת
16 יחסים חוזית נפרדת שבו יזם מוכר דירות, הדייר משלם תמורה לדירה והיא כוללת את קבלת
17 הדירה ולזה שהיא תקינה לפי המפרט. הוא משלם תמורה מלאה ליזם. היזם מתקשר עם הסכם
18 ביצוע עם הקבלן. הקבלן דורי בניה קיבלה תמורה עבור התחייבויות שיש לה על פי החוזה. אבל כמו
19 שקורה בהרבה מקרים הקבלן קורס, איננו יכול לבצע את התחייבויותיו. מה עושה היזם מחלק את
20 הערבות שניתנה לו. במקרה הזה יש גם טענות שהקבלן לא שילם את מלוא התמורה. זה הטענה
21 העיקרית פה. יש הרבה מאוד כסף שחייבים היזמים על העבודות של דורי. דורי טוענת שלא קיבלה
22 את כל התמורה אבל אין נפקא מינה לצורך הענין. הקופה תקבל את הכסף. כבר שילמו את התמורה
23 אבל זה עולם חדלות הפרעון, הצד השני קרס. חדלות הפרעון המשמעות שלה היא הפרה של
24 התחייבויות כתוצאה מקריסתה. גם בפרויקט המשתלה זה ככה. בפרויקט בר כוכבא בכל
25 הפרויקטים לטענת דורי חייבים לה הרבה מאוד כסף.
26 לשאלת ביהמ"ש איך זה מתיישב עם השעבודים? אני משיב: גם אם מלוא התמורה היתה משולמת
27 זה לא רלבנטי לזה שהחברה קרסה. פה יש תרומה לבצע אותם והתרומה הזו מוערכת ב- 10 מיליון.
28 ההתחייבות איננה מוגבלת בסכום. זו התחייבות כללית לקחת על עצמנו את הבדק. זה כמו שאמרתי
29 רקמה פתוחה שקשה מאוד להעריך אותה.
30 לגבי הבנק הבינלאומי, רום גבס ערבה להתחייבויות דורי לבנק הבינלאומי. היא ערבה. נעשה הסדר.
31 החוב לבינלאומי נוצר מחילוט הערבות של גינדי. רום גבס ערבה להתחייבויות האלה. והיתה ערבה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 גם לפני כן. והתרומה, יש הסדר פריסה שחוסך חצי מיליון ₪. אם רוס גבס לא תעמוד בתשלומי
2 הבינלאומי יעמיד את החוב והבנק יש סיכוי בעיני מאוד טוב שיקבל את כספו מהתחייבויות שלו ואז
3 רוס גבס לא תשלם כלום. התרומה הוגדרה במפורש חצי מיליון ₪ חיסכון של מחילה לא מעבר לזה.
4 אני מקבל את מה שאני משלם אפילו בלי ריבית. מי שבפועל מימן את ה- 12 מיליון ששולמו עד כה
5 לבינלאומי זה היה רוס גבס, לא היה לדורי כסף לעשות את זה. אז לא ביקשתי להיכנס לנעלי של
6 הבינלאומי כי החוק מתיר את זה.
7 לגבי פרויקט הארבעה- יש עבודות איטום מנגד יש אפשרות טובה או סבירה לקבל החזר לא מלא
8 על ביצוע עבודות האלה מהביטוח. אין לנו עוד שיק מהביטוח ואין לנו מסמך מהביטוח שהוא אכן
9 מכיר בזה. מי שיחליט לעשות את הדבר הוא יעשה רק אם יהיה אישור מהביטוח. יש לנו התחייבות
10 לעשות את זה. אם הביטוח לא ישלם מסיבה של טענה כלשהי אז הסיכון שלנו. עולם הביצוע הוא
11 עולם הפכפך האיטום צריך לקחת אותו דחוף כי עוד מעט יתחילו גשמים. יש ליזם התחייבות.
12 במצטבר שלקוחים את התרומה אחת אחת יש תרומה נכבדה שבעיני מצטרפת לתרומה הכבירה
13 שנעשתה עד עכשיו, אני לא מנתק את זה אלא זה מצטרף, זה קצה הקרחון. יש פה תרומה שצריכה
14 להוביל לכך ויש עוד תרומה שווה בעיני המון כסף ואני אסביר.
15 לשאלת בית המשפט: מה היו החובות של חברת דורי? אני משיב: כ- 300 מיליון ₪ היו החובות של
16 דורי בניה בעת שנרכשה, היום סך החובות 120 מיליון ₪ מתוכם 65 מיליון לקבוצה. הערכת
17 היועצים המשפטיים של דורי היא שכאשר יתברר באמת מה חייבים לעומת מה שמגיע יכול להיות
18 מצב שכולם יקבלו את כספים, קרי אותם תביעות שיתקבלו שווים מיליונים.
19 נעשה פה מהלך שללא ספק הקטין נזקים אבל לא חיסל אותם לחלוטין עובדה שנמצאים פה נושים.
20 הוא לא קנה את דורי בניה הוא קנה את השליטה, לכן באיזה שהוא שלב שמו גבולות ותנאים
21 להמשך התמיכה שזה דבר לגיטמי וכל עוד אתה חושב שיש סיכוי ותוכל להקטין נזקים חובה עליך
22 להמשיך.
23 בסוף הגענו לנקודה שאין ביצוע יש בדק שרום גבס מנהלת אותו ומוכנה להמשיך לעשות אותו ויש
24 ערימה של זכויות משפטיות של החברה ונגד החברה. תביעות והגנות, ערימה גבוהה מאוד. בספו של
25 דבר להערכת החברה היא תוכל להגיע למצב שהיא לפחות מאזנת בהליכים מסודרים את התביעות
26 נגדה. שאיך אפשר לדעת מה נותנים לנושים, אפשר להציע לנושים הליך מיטבי למיצוי זכויותיהם
27 שבמקביל יש חיזוק ליכולת של לעמוד מול אלה שמחזיקים את הערבות. הערבויות הצולבות
28 עומדות על כ- 25 מיליון ₪ מתוך 100. רוב העבודות שנעשו לא באות בשביל להציל את הערבויות
29 הצולבות. לכן יש פה תרומה וביהמ"ש דביר על עיקולים, אי אפשר להסיר את העיקולים זה
30 אוטומטי. אם אין הסרת עיקולים אנחנו מסירים את הבקשה שלנו. מה שאפשר לקבל בפירוק אפשר
31 לקבל בהליך, אין פה פטור, הוצע בעל תפקיד שסמכותו העיקרית לבדוק את היחסים בין השליטה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -
ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבדי

1 לבין החברה ויבוא לביהמ"ש עם מה שהוא רוצה. אף אחד לא מנסה להסתיר שום דבר. לצד זה
2 הוצע מתכונת של תרומה ושיתוף פעולה הכרחי למימון הזכויות מדוע? עיקר הכספים הוא מול
3 הליכים ותביעות של אנשים שחייבים כסף. מדובר בחייבים טובים. ה- 65 מיליון שח יש סיכוי טוב
4 מאוד לגבות אותם. יש להם טענות נגד ברור. אם לא היה להם טענות נגד לא היינו פה. אמרתי
5 שבסופו של יום אנחנו מעריכים את הטענות שלנו באופן שמרני בסך הכל בסדר גודל של 65 מיליון
6 כנגד זה יש לנו התחייבויות. אם ביהמ"ש לא מוכן לבטל את העיקולים על 16 מיליון אנחנו נמשיך
7 את ההצעה שלנו. דינם של העיקולים נגזר חד משמעית ואני רוצה להסביר. ביהמ"ש יכול להורות
8 על הגשת דוח תוך 30 יום ויכול ותוכנית ההסדר לא תאושר על ידי הנושים אז האלטרנטיבה תהיה
9 פירוק. בשני המקרים העיקולים האלה נגזר דינם אחרת יש העדפת נושים. הכסף הזה לא מגיע
10 אלינו. הוא כסף ששיך לכלל הנושים כך או כך.

11 קודם כל הנושים יחליטו אם ההסדר טוב. אני רוצה להסביר שכך או כך דינם של העיקולים נגזר
12 להתבטל, אם ביהמ"ש לא יקבל אז אפשר לקבל את הבקשה ואז העיקולים מתבטלים אז בשביל
13 זה להפיל את הדבר הזה? אני מפנה לפרק ה' עיקול שהוטל לפני מתן צו בטל.
14 תוכנית ההפעלה איננה גרעונית ואני אסביר. גירעון נמדד לפי האלטרנטיבה של אותם הוצאות שהיו
15 מוצאות גם בהליך של פירוק. גם הליך פירוק איננו ניטול הוצאות. אני מעריך שכל מפרק שיתמנה
16 הדבר העיקרי שיהיה לו לעשות מלבד חקירות וכו', זה לגבות את הכסף הוא יצטרך סיוע מסיבי של
17 אנשי החברה לגביית הכסף, הם האנשים הם הידע, זה עובדים של החברה. התזה שלנו היא שכדי
18 למצות באופן מיטבי את הזכויות של החברה אתה צריך לעשות שימוש מסיבי, הוא יגיע להסכמות
19 באנשים שבדיוק נשאר בשביל זה. מי שחושב שהוא יזמין את האנשים לחקירה וככה יקבל את
20 העזרה שלהם פוגע בזכויות האלה. חד משמעית.

21 לשאלת ביהמ"ש האם אתה עומד על כך שאם לא יבוטלו העיקולים אז אין הצעה. אני משיב: אני
22 מסכים שלמשך 30 יום העיקולים משום מה ישארו למרות שאני חוזר ואומר שבכל תסריט הם
23 יבוטלו. אין תסריט אחר, לא יעזור כלום.
24 אני מפנה את ביהמ"ש לנתונים של הנושא השעבודים, לטבלה.

25
26 עו"ד יונגר: אני חייב לומר שכל הגישה פה של החברה היא גישה זוחה שבאמת לא מקומה בהליך
27 הזה. כל פעם מנסים להגיד תרומה ... יש פה לטעמנו הרבה מאוד כסף שהלך בצורה הפוכה. הנושא
28 של ה- 70 מיליון שהיו אצל הכרעת ביהמ"ש זה נושא שמבחינתנו אם הכסף היה פה לא היתה בעיה
29 תזרימית. העובדה זהו שאומרים הזרמנו כסף לאורך שנים, אנחנו לא רואים מה הגיע לחברה ומה
30 הלך לחברה. באה החברה ואומרת אני אתן תרומת בעלים, כרגע כל מה שצריך עכשיו זה להבטיח
31 שבמועד הזה בתקופת הביניים יהיה הפעלה שהיא לא גרעונית. במקום לבוא ולהגיד אין בעיה אנחנו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 ממנים את התקופה הזו כדי שיהיה לביהמ"ש תמונה ראשונית, אני אומר שגם בענין הזה החוק
2 החדש עשה לנו עבודה קלה. היום יש אפשרות לתת צו זמני שהנאמנים שיבדקו בתקופה ראשונית
3 של 30 יום. הגישה שאומרת שתרגמו מספיק זו גישה מקוממת.
4 לענין העיקולים, הבהרנו שהחברה עשתה כל הזמן מלחמות עולם, אמרו אנחנו במצב מצוין לא
5 צריך עיקולים אפשר להעביר כסף מלמעלה. אני רוצה לשמוע מתי החברה פתאום במצב של חדלות
6 פרעון.

7 החברה כרגע מה שהוא מבקש לעשות שאותם עיקולים שלא ביקשנו לגבות אותם, הוא מבקש
8 שהכסף הזה ישמש את ההפעלה השוטפת במקום התרומה של הבעלים. קודם כל אנחנו מדברים
9 על זה שאין צורך. מבקשים לשחרר ולעשות בזה שימוש. הדבר השני עומדת פה החברה ואני מאמין,
10 שאחרי שיבדק הכל ואחרי שילקחו הכספים ואחרי שיתבררו יכול להיות שהחברה לא חדלת פירעון
11 ואז יצטרכו לבדוק מה עושים עם העיקולים. יש את כל הנושא של רוס גבס חברה רווחית מאוד
12 שמחלקת דיבידנדים, כל הדברים האלה צריכים לבדוק. פה יש בעל שליטה חזק עשיר מאוד, שיכול
13 בוודאי לממן. מעבר לזה, יש גם זכויות מעבר לעיקולים, יש שם המחאות זכות יש כספים
14 שמופקדים, זה מסוג הדברים שבעל התפקיד צריך לבדוק.
15

16 **עו"ד ברטוב:** לשאלת ביהמ"ש: איזה נכסים יש לחברה? אני משיב: אנחנו קיבלנו פניות של
17 מתעניינים יש שני נכסים של החברה שלא ציינו, אחד, החברה מחזיקה סיווגים בלתי מוגבלים, יש
18 שני דברים שקשורים לשלד התאגידי שמי שמקבל אותו מקבל נכס נקי. שנית זה הפסדים צבורים
19 בסכום מדהים 800 מיליון. במצב כזה יכול להתווסף לקופה סכומים ממשקיע. זה יכול לענין מאוד.
20 זו אפשרות ריאלית נוספת. נעשו גם פניות אלינו, היו שאמרו אם הדבר יעמוד על הפרק הם בהחלט
21 מוכנים לשקול. לשאלת ביהמ"ש: על איזה בסיס ההפסדים? אני משיב: מהפעילות של החברה
22 במשך שנים. לא מקדמות שהיא שילמה. זה היה אבן על ראשה של הנפילה שהסתבך.
23

24 **ב"כ הכנ"ר:** מאחר וביהמ"ש ירד לרזולוציות של סעיפים ותתי סעיפים. אני מבקש ל חזור לענין
25 שבמאקרו. הראשונה הוא סוג ההליך במסגרת הצו לפתיחת הליכים והשניה שלרוב טרם העסיקה
26 את ביהמ"ש זהו בעל התפקיד בסוף ימונה נאמן.
27 ברמת המאקרו אין בבקשה שהונחה תוכנית שיקום אמיתית או תוכנית שיקום בכלל. הם אומרים
28 את זה. עסקינן בהסדר "הדממה". דבריו האחרונים של חברי עו"ד הרטוב זה הסדר מסוג אחר. מה
29 שחברי אומר וביהמ"ש לא צריך לקבל הכרעה אם רשויות המס יאשרו עסקה כזו. בבקשה מדובר
30 על הדממה. ומי שאין שיקום יש קושי משפטי לנקוט בהליך של הקפאה לצרכי הסדר. אני מפנה
31 לסעיף 23 לחוק. יש קשיים רבים שביהמ"ש עמד עליהם. כל מיני תנאים קשיחים שאנחנו עומדים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 על קיומם. למשל מינוי חברי כנאמן, המחאת העבודות לרום גבס אבל רק תחת מה שהחוק הרלבנטי
2 דורש ולא כפי שהסכמי המקור אולי דרשו. ובעצם הרושם מקריאת הבקשה הוא שהנהנים העיקרים
3 מהתוכנית המוצעת הם בעלת השליטה והבנקים. אני לא מזלזל באינטרס שהוא סופר לגיטימי גם
4 של הבנקים וגם של בעל השליטה שלא לכוף מבחינת הבנקים בתשלום הערבויות, ומבחינת בעל
5 השליטה מה התחייבויות, באינטרס הזה.....לגבי נושים אחרים לא נראה לפחות בעת הזו שאיזה
6 תשואה תצמח להם אם בכלל. מדובר ב- 81 מיליון ש"ח חובות לא כולל 600 מיליון ש"ח תביעות. אני
7 רוצה שמבחינה משפטית בנסיבות הללו בעצם ההליך שמה שהחברה רוצה לבצע הוא פירוק מפעיל
8 כאמור בסעיף 97-98 לחוק כדי ליטול את הויכוח, מול בעלי הערבויות. זה פעולות שגם נאמן בפירוק
9 יכול לבצע.

10 סוגית מתן צו לעיכוב חילוט בנקאית ומתן אפשרות לבעל התפקיד להגיש בקשה מתאימה בהקשר
11 זה, היא לא קיימת לא בחוק החדש ולא בחוק הישן. מבחינתנו זה רלבנטי לא פחות מכפי שהיה
12 לפני 15.9. אם היינו הולכים לפי סעיף 97 עדיין היתי מציע לביהמ"ש להותיר את הצו לפחות ל- 30
13 ולאפשר לבעל התפקיד לכלכל צעדיו.

14 אני חוזר לעניין הליך, הגם שעל פניו כפי שהצגתי את דעתי הכף נוטה לעולם הפירוק, אנחנו נציע
15 לביהמ"ש לשקול גם את האופציה שעל פי סעיף 24 לחוק היא גם קושרת אותי לשאלת זהות הנאמן
16 שימונה, אנחנו נתראה בביהמ"ש עם המלצות אולי יותר מגובשות, ואני חושב שהדבר אולי יקבל
17 משנה תוקף שדווקא בסיפא של דברי חברי עו"ד בר טוב נפתחה אופציה בכיוון אחר.

18 אין ספק שלפי סעיף 24 נדרש מימון. אני אתחיל בפן המספרי. אני חושב שצריך להפיג את הערפל.
19 העיקולים הם 16 מיליון ש"ח, לא צריך את כל ה- 16 מיליון לצורך ההפעלה. מה שצריך ל- 90 יום זה
20 400 אלף ש"ח לחודש. וזה מוביל אותי לפן הפרקטי. נניח שנעגל ל- 500 אלף לחודש. לגבי חצי מיליון
21 אני חושב שנדרש פתרון פרקטי גם מצב הנושים. במסגרת צו הקפאה וצו פירוק העיקולים כן
22 יבוטלו. אם חברי יגיד שהוא לא מוכן לתת 100 אלף שקל אז נדע.

23 אני מסכים עם העמדה של ביהמ"ש שיתכן ועל מנת להפיג חשש סביר שהפעלת התאגיד לא תפגע
24 בנושים יש מקום שבעל השליטה יממן א אותם העובדים למשך 3 חודשים או למשך 30 יום.

25 לגבי בעלי התפקיד. ביהמ"ש צודק בענין מינוי נאמן, הנוהל הוא להציע מועמדים ניטרלים, קשה
26 להגיע לרשימה של מועמדים שהם ניטרלים. מעבר לכך שזה נוהל שמחייב אותי ולא מחייבת את
27 חברי ולא את ביהמ"ש, אבל מבלי לגרוע מיכולתיו של עו"ד בר טוב, אני קראתי בעיון רב את מה
28 שכתב עו"ד יונגר על ההליכים שהתנהלו באולם ביהמ"ש. אני חושב שהדבר מאוד מקשה את
29 היכולת להסכים למינויו של עו"ד בר טוב ולכן בעיקר וזה הנוהל אני מבקש להציע רשימה של שישה
30 בעלי מקצוע, שלושה רו"ח ושלושה עו"ד. אני אמליץ למנות אחד ואחד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבדי

1 אני חושב שבחירת פרקליט עו"ד שכן יש לו גב משרדי עמוק מסוגל לטפל בזה, אבל ביהמ"ש ראה
2 במסגרת ההתנגדויות שאחת ההתנגדויות שחוזרות על עצמן זה ענין בדיקת ההתחשבנויות מול בעל
3 השליטה כל העניינים הללו כולל השאלות שביהמ"ש הפנה לחברי עו"ד ברטוב. למרות הקושי הרב
4 אני חושב שהצלחנו להגיע עם רשימה שאוחזים בשני הדיספלימות.
5 אני אבקש להמליץ על עו"ד אביתר קנולר, או עו"ד רמי יולס, או עו"ד איתי הס.
6 בסקאלת רו"ח אני אבקש להמליץ על רו"ח ועו"ד סיגל רכב רוזן, רו"ח אריאל אלפסי, ורו"ח יעקב
7 פסי.
8 כולם חתמו בפנינו תצהיר ניגוד עניינים.
9

10 עו"ד ברטוב: מי שיצטרך להחליט מה עושים בתקופת הביניים הזו כל נאמן שיהיה יוציא את
11 ההוצאות האלה בטח בתקופה הראשונה עד שהוא מתארגן ולא משנה באיזה הליך משום שהידע
12 נמצא בחברה. מדובר בשישה עובדים. יש בעיקר חשבונאות, בדק ומחלקה משפטית. אדון לוזון ולא
13 אף אחד ממשפחתו לא קיבלו שקל אחד. דבר שני, כל נאמן יבדוק מה הצורך בכל אחד מאותם
14 אנשים. אם ימצא לנכון שאין צורך אז פחות הוצאות. אבל אל זו הנקודה. הנקודה היא מי עושה
15 עכשיו עבודות בדק, מי עושה את עבודות האיטום כדי שלא יהיו עוד נזקים.
16 אני אומר שהתוכנית שהוגשה על ידי בעלי השליטה היא הרמונית, לא חובה לקבל כרגע את הסדר
17 הנושים כפי שהוצע. בעלי התפקיד יבחנו את המתכונת. אבל התוכנית בעיקרה שהחברה מופעלת
18 במתכונת שהוצעה עם עבודות בדק והכל צריכה להתקבל על ידי ביהמ"ש כולל הסרה של העיקולים.
19 לשאלת ביהמ"ש האם רום גבס תיתן שירותי בדק במהלך ה- 30 יום, אני משיב: שהכל תלוי. אני
20 לא יודע לענות.

21 אני אגיד משהו על בעל התפקיד. אני מודע לזה שאני בעמדת נחיתות מובהקת אני מודע לרוח
22 החדשה שנושבת בענין הזה. אני רוצה להגיד כמה דברים. הלקוח שלי רוצה שאני אהיה בעל תפקיד
23 ולכן אני אטען בענין הזה. אני סבור שאין ניגוד עניינים. המשרד שלנו מייעץ לקבוצת לוזון וגם לדורי
24 בניה. בכל מה שקשור לקבוצה אני בניגוד עניינים, לא הסתרנו, אבל השאלה האם זה מונע את
25 המתכונת שהצענו. המינוי שלנו הוא רק במתכונת בו מקבלים את הצעת החברה בתמיכתה בסיוע
26 שלה במתכונת שהוצעה, אנחנו בעל תפקיד שכדאי לחשוב על מינויו לבקשת החברה רק
27 בקונסטלציה שמתקבלת בקשתה גם אם היא נבדקת תוך 30 יום. וזאת מאחר התוכנית של בעל
28 השליטה כרוכה בסיכונים ובהוצאת כספים מצידה. אני חושב שזו זכותה של מי שמסכן את כספו
29 כסף חדש, זכותו לבקש משהו בעל מקצוע זה עדיין זכותו. כמו שיש בהליך בנצרת כאשר בנק
30 הסכים לממן את ההקפאה בתנאי שימונה בעל תפקיד שהוא דרש.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -
ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 שנית. החוק עצמו מאפשר גם לנושא משרה להיות בעל תפקיד ואין ניגוד אינטרסים והוא נותן את
2 האיזונים והבלמים. הוא אומר ימונה נושא משרה כבעל תפקיד בתנאי שימונה בעל תפקיד נוסף
3 שאמון וגם יפקח על פעילותו ואמון על ניגודי אינטרסים. אנחנו הצענו שימונה בעל תפקיד נוסף בכל
4 הממשקים שקשורים לבעל השליטה. מה שהצענו הוא מינוי לבקשת החברה כדי שהקופה תוכל
5 לזכות בשיתוף פעולה המירבית ובאמון המוחלט זה תחת התוכנית, כי זה בעל התפקיד, אותו אחד
6 יהיה גם זה שיהיה אחראי בלעדי בלי ניגודי אינטרסים לבדוק את מערכת היחסים ואת כל הדברים
7 הקשורים לחברה. צריך לקחת בחשבון את ההתנגדות שלהם. צריך להבין את המשמעות מי
8 שמתנגד לזה זה בסדר גמור ואולי הוא מתנגד בכלל לבקשה של החברה, זה בסדר. מי שמתנגד
9 לבקשה לשנו ולתוכנית שהציע החברה בוודאי יהיה בעל תפקיד אחר, אני טוען דבר אחד, אם
10 מתקבלת בקשת החברה ורוצים את התמיכה שלה יש טעם בזה שמי שמסכן את כספו יוכל....
11 זה לא איום של בעל השליטה זה אינטרס של בעל השליטה ששם את הכסף. אנחנו ערים לקושי
12 ולניגוד העניינים, מצביעים עליו בעצמנו באותה מתכונת דומה למינוי נושא לבעל תפקיד, והמחוקק
13 לא ראה בזה קושי, בפירוש החוק רואים בזה תועלת ברורה, ולצד התועלת הזו לא צריך לעבור
14 מבחן של אמון ניסינו לרפא את זה בהצעה של מינוי בעל תפקיד נוסף ויהיה אחראי בלעדי למגזר
15 הזה של בעל השליטה. אני לא אתעסק בזה. אני אומר את זה ברחל בתך הקטנה ככה זה. מנסה
16 לטעון שיהיה תועלת גם מפה ולא יחסר מפה, למה עושים את זה? כי מאמינים שזו הדרך, ואני אומר
17 יש דברים לאנשים שמתעסקים עם זה בפועל, יש הבדל ענק במקרה של בעלת תפקיד שמתמנה
18 לבקשת חברה שמכירה אותו שמכירה אותו ובעיקר בגלל מצבים שבעל שליטה מוכן להשקיע כסף,
19 אני מבין. אם הנושים חושבים שהתרומה איננה משמעותית ולכן כמו שאמר הכנ"ר זה בסדר גמור.
20 אני מציע וחושב שהתרומה מאוד משמעותית לנושים הרגילים גם לבנקים שמחזיקים ערבות.
21
22 עו"ד גיסין: בשלוש השנים האחרונות עובדים פה בעיקר על זמן, יש פה הליכים משפטיים, מי
23 שמנהל את ההליכים המשפטיים זה יועץ משפטי של החברה בשם רן שהמידע נמצא אצלו יותר
24 מאשר אצל חברי. עו"ד בר טוב לא פונקציה של החברה הוא פונקציה של בעל השליטה. יש טענות
25 שכתבנו אותם. יש בעיה כבדה אין טעם לחזור על הפרטים. זו תקלה אמיתית. בשלוש שנים
26 האחרונות החברה חדלת פרעון שמתנהלת במצב של נכסים יוצאים ונכסים נכנסים. צריך לבדוק
27 את זה. לא יכול להיות מצב שבעל השליטה באמצעות עורך דינו יקבל יכולת להחליט מי יבדוק
28 אותו. עם כל הכבוד, כולנו מתמנים כבעלי תפקיד. ההסבר האמיתי למה שאומר ההסדר, זה שהוא
29 מיועד לשרת שני גופים, האחד בעל השליטה והשני את הבנק. חייבים להפריד בין ערבות אוטונומית.
30 אני מפנה לפרק ד' 2 לבקשה שלנו.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 עו"ד קליר: אנחנו מטעם מטרופוליס אנחנו הגשנו התנגדות. היריב שלנו הוא אך ורק בנק הפועלים.
2 חברי ב"כ הכנ"ר אמר שלא החוק החדש ולא לפניו מאפשרים לתת צו שמעכב גם במסגרת חדלות
3 פרעון. חברי המשיך ואמר שהפסיקה צריכה לחול גם לחוק החדש. על פי הפסיקה הזו הריג הוא
4 שנותנים עיכוב של ערבות אנטומית. הבקשה כאן ניסתה לבוא בגדר אותו חריג על סמך תזה שהונחה
5 בפני ביהמ"ש שיש כאן ערבויות בדק רבות ועדיף לבצע את תיקוני הבדק מאשר לעמוד במצב שיהיה
6 חילוט ויהיו משפטים, הכל טוב ויפה אבל ללקוחה שלי זה לא נוגע.
7 הענין הוא כזה, הערבות שאנחנו קיבלנו היא ערבות מבנק פועלים, זה כתב התחייבות לשיפוי.
8 הערבות הזו ניתנה לנו בגין פרויקט שבו דורי כותב שנופים היתה שותפה שלה וביניהם החליטו
9 שיתנו לנו ערבות בנקאית וקיבלנו אותה. אין מחלוקת ואני אתנגד מראש להרחבה בענין הזה,
10 שהערבות צריכה להיות משולמת וכל התזה שאומרת שבעל התפקיד שימונה יבצע תיקון, אי אפשר
11 הנזק כבר נגרם, נאלצה לוותר על סכומים. כל התזה של תיקוני הבדק הוא לא רלבנטי אלינו. אנחנו
12 נמצאים במצב שיש לנו יריב שקוראים לו בנק הפועלים שהוא לא העלה טענה. הערבות שלנו לא
13 תעלה ולא תגרע ואף אחד לא טען אחרת. מי שהנפיק את הערבות זה הבנק. ביהמ"ש רוצה לקבל
14 דוח, לגבי אפילו לא טענו שבאתי בגדר התזה של תיקוני הבדק. אנחנו צריכים את הכסף הזה לקבל
15 שאין שום טענה נגד. מה שנטען שיש סכסוך עם נופים. לגבינו נבקש החלטה בענין הזה.
16

17 עו"ד שימלביץ: הבקשה הוגשה על ידי בעלת השליטה. למרשתי יש ניסיון של שנים עם התנהלות
18 מול בעל השליטה, המסקנה של מרשתי היא שאין אמון עם בעלת השליטה. כפי שצינו בתגובה שלנו
19 החוב כלפי מרשתי הוא 8 מיליון בבקשה כתוב 1.2 מיליון, יש פה סימן מדאיג ביותר. בעלת השליטה
20 מעורבת עד צוואר בהתנהלות של החברה. הדבר הראשון שעשתה זה להוציא נכס משמעותי חברת
21 רום גבס. לאחר שהחברה נקנתה כל הפעילות של החברה שלנו הועברה לבעלת השליטה. כמו
22 שאמרתי בעל השליטה מעורב עד צוואר ואין שום אפשרות שבעל השליטה יחזיק במושכות על
23 ההליך של חדל"פ. אם בעל השליטה רוצה להשקיע כספים לזה קוראים ערבויות והזרמת הון, לזה
24 לא נקרא הקפאת הליכים.
25

26 עו"ד בומגרטן: אני מייצגת את כלל, החברה חייבת 23 מיליון ש"ח בגין הערבויות ביצוע ובדק שכלל
27 הוציאה לבקשת החברה בקשר עם פרויקטים שונים. חלק מהן היו צריכות להיות כבר מוחזרות.
28 אני אל טוענת על הערבויות האוטונומיות. אני חושבת שצריך לבדוק, לי היתה הזכות להיות צד
29 בפסק דין לנדאו. ניתן פסק דין שקבע שלא היה מקום לחלט את הערבות. לא צריך לחלוט,
30 הערבויות נשארות, לאן אצה הדרך? הערבות ממשיכה להיות בתוקף. מה שאנחנו מבקשים זה לבדו
31 את הפרויקטים האם באמת יש מקום לחלט את הערבות, אולי צריך להחזיר את הערבות מזמן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 ומנצלים את מצב החברה. פעמים רבות היו חילוסים סתמים. אי אפשר לקבוע כבר בדיון הזה. חלק
2 מהערבויות היו צריכות להיות מוחזרות מזמן לכלל והן סתם מוחזקות בלי סיבה. אם בסופו של
3 יום התמונה שתהיה מונחת בפני ביהמ"ש שי לחלט ערבות אז ביהמ"ש יעשה כן, כל עוד התמונה
4 לא ברורה יש מקום לעצור את הערבויות כדי לקבל תמונה ברורה.

5
6 **עו"ד נוב:** אני מייצגת את בנק דיסקונט. הערבות שהוא הנפיק נדונה בבקשה של עו"ד בר טוב. יש
7 לנו עניין בערבות שהוסבה לחברת ברגוראין הערבות הזו נאמר בה מפורשות שמותר להסב אותה
8 פעם אחת בלבד ולא עוד. היא הוסבה כדין היא איננה עוד ברשות חב' ברגוראין. חברי עו"ד גיסין
9 אמר שהערבות היא כבר לא שלו. הערבות הזו אינה ערבות אטונומית מכיוון שהנוסח שלה מחייב
10 המצאת הצהרה לפי לא עמדו הצדדים בהתחייבויות שלהם, ומכיוון שכך יש ספק ניכר אם בכלל
11 היא נחשבת אטונומית. אני לא חושבת שהסוגיה הזו היא ענין לאולם של ביהמ"ש זה כרע. אני
12 חושבת שהדוגמא הזו מראה ביתר שאת כגון שבקשת החילוט ניתנה.. שאין בכלל חוב. כל הטענות
13 הללו ועוד רבות אחרות כגון חילוט בחוסר תום לב שחברת ברגוראין שלא זכאית לחלט אותה,
14 יודעים במכתב שנכתב יומיים לפני כן. כל הטענות הללו ועוד רבות טובות וכמותן ידונו ויבדקו בין
15 אם על ידי בעל התפקיד או בידי ביהמ"ש המוסמך. אבל הענין הזה מבהיר שלא כל הערבויות אולי
16 הן לא אטונומיות. הערבויות האלה לא בורחות וגם בעוד 30 או 60 יום לא יגרע מצבו של איש.

17
18 **עו"ד גיסין:** בנק דיסקונט מאריך את הערבות הזו באופן קבוע ועכשיו הוא טוען שהיא לא
19 אטונומית? בתגובה שלנו נתנו פירוט מלא בנושא ההסבה. ועסקת הבסיס של הערבות הזו היא
20 עסקת ברגוראין.

21
22 **עו"ד גאון:** אני מייצג את בנק לאומי, אנחנו הוצאנו את דרישת חילוט הערבות לבקשתה של
23 ברגוראין. הטענות שחברתי טוענת נגד תוקף הערבות וההסבה לא נשמעו עד עצם היום הזה.
24 הערבות הזו הוארכה לא פעם אחת. אני למדתי שחווה שלא קיים לא מאריכים אותו.

25
26 **עו"ד בוחניק:** אני רוצה לדבר על הערבות. לגבי החברה חגג ייזום היה הליך בוררות ניתן פסק
27 בוררות ב-7.10. יש חלק שמתייחס לבדק, יש חלק של השלמת התחייבויות ויש חלק שאומר 2 מיליון
28 ש אנחנו אמורים לקבל עכשיו ואם לא נקבל נוכל לחלט עכשיו. אין טענה של דורי ולא יכולה להיות
29 טענה. לכן אני מבקש להחריג.

30 לגבי הקבוצה, כפי שדורי טענו כאן יש עבודות שצריכים לבצע מחר הגשמים בפתח ויש בעיות איטום
31 שמעריכים אותם ב-2 מיליון. כאן אי אפשר לחכות. כמו שאמר מר לוזון אם לא יבצעו את העבודות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

1 עכשיו יש סכנה שמשרדים יוצפו. אני רוצה שלגבי הערבות הזו לא יהיה שום צו. אם העבודות לא
2 יבוצעו על ידי רום גבס ניקח קבלן אחר ונבצע את העבודות האלה. לכן נבקש להחריג את הערבות
3 הזו מכל החלטה שלא תהיה.

4

5 **עו"ד אריאל:** מהדברים הארוכים ששמעתי מחברי נשמע שהחברה זקוקה לפרק זמן ביניים שבו
6 יתבררו הדברים. שמעתי כאן שהדממה של פעילות חברה היא לא בהכרח הפעלה, ואני אציע פרשנות
7 אחרת. גם סיום של ביצוע של פרויקטים היא סוג של הפעלה, גם אם הבקשה הוגדרה כהדממה
8 שקטה של אותם פעילות שעדיין קיימות זה סוג של הפעלה. לכן אני חושב שיש לאפשר הפעלה
9 זמנית ולאפשר פרק זמן קצר להתדיינות פנימית כדי לבחון את התרומה הדרושה ו- 30 יום ל א
10 יסיקו. יכול להיות שהצעה של חברי לענין מינוי שלו כדי לסייע ואולי במינוי זמני. יש כאן המון
11 סוגיות שלא בהכרח ניתן להתגבר עליהם. צריך לבחון את הדברים לגופם. הסיכום צריך להיות כזה
12 שיש לתת להם זמן ויכול להיות שבמהלך הדברים כל אחד יסכים קצת לזוז.

13

14 **עו"ד סער:** אני מייצגת את בנק איגוד. הוא מנפיק הערבות שהועמדה לטובת קבוצת חגג. כפי
15 שצינו באמת נשלחה תגובה לבנק. אנחנו סבורים שדינה של הערבות הזו לא שונה משאר הערבויות,
16 כמו שהחברה הציעה לבצע עבודות ויכול ולא יהיה צורך בחילוט. כל הערבויות הבנקאיות בתוקף
17 הן שרירות וקיימות ולא אצה הדרך לחלט אותם.

18

19 **עו"ד בוכניק:** אצלנו חייבים לעשות את העבודות עכשיו.

20

21 **עו"ד נורדיה:** אני מיצג את בנק מרכנתיל שהחוב כלפיו עומד על 7 מיליון ₪ שמחציתה אמורה
22 היתה להפוך ערבות בדק. נדמה שהשיח באולם הזה בין מזמיני עבודות למנפיקי ערבויות מתעורר
23 הצורך במינוי בעל תפקיד שיבצע בדיקה בלתי תלויה יגיש מסקנותיו ונושא שיבקש לחלט ערבות
24 יצטרך להגיש בקשה לביהמ"ש.

25

26 **עו"ד גינדס:** נדמה לי שאין מחלוקת לגבי המתווה שביהמ"ש הולך לגביו. גם החברה שאמרה על
27 עצמה שהיא חדלת פרעון כנראה שחלופת הפירוק פחות טובה. צריך לזכור שיש ערבויות
28 אוטונומיות. החוק נחקק עכשיו, המחוקק ידע מה הוא עושה ובכל זאת בחר שלא להעניק סמכות
29 והדבר הוא ברור וחד חלק. החיוב של הערבות הבנקאית הוא אל חיוב של החברה. החלטה שמחייבת
30 את חילוט הערבויות היא מקעקעת.. אט אט בסיום הדיון אתה רואה את הבנקים קמים ומכרסמים
31 את האוטונומיה. רק החריג של החריג יכול לעכב אותם. עובדה שהחוק לא הסדיר את זה, זה הסדר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבודי

שלילי צריך להיות מאוד זהיר בלהחיל הלכות שהיו לפני החוק. אם היתי צריך למצוא נקודת איזון, לא שיוצא נגדם צו מניעה למנוע את החילוט אלא שהמזמינים יקחו 30 יום. לא נותנים צו מניעה בהליך שהוא נגד חברה. אנחנו מחזיקים בערבויות גדולות והיתה מתינות מצינו. אין לי כוונה לנקוט כרגע, למי שיש עיקול אין עדיפות. אם אני אשמע בענין הזה, אני חושב שהמזמינים צריכים לקחת על עצמם פרק זמן מסוים. אנחנו לא צריכים לקבל צו מניעה. אין שום סיבה להפוך את היוצרות.

עו"ד סברוב: לא הבנתי האם רום גבס מתכוונת לתת שירותים.

עו"ד ארליך: אנחנו מתנגדים להסרת העיקולים בשלב הזה.

עו"ד פלמר: בנושא הערבויות אנחנו חורשים בשדה חרוש. ההתנגדויות לצווי המניעה תמיד נשמעות. בתי המשפט המחוזיים תמיד נותנים את זה. יש פסיקה של ביהמ"ש העליון שם אפילו הורו להמציא חשבונות כדי שהנאמנים יוכלו להראות אם יש טענות חריגות. אני חושב שיש לתת אפשרות לבדוק. אני רוצה להפנות לכך שביהמ"ש יעשה שימוש בסעיף 24 שימנה נאמנים זמניים, שילוב סעיפים 24, 25, 29 מביאים לפקיעת העיקולים.

עו"ד קליר: טיעון שבא מפי בנק שאומר שצריך לבדוק דבר מה הוא טיעון שלא ראוי שישמע.

עו"ד ברטוב: לשאלת ביהמ"ש האם יש אישורי מסירה לכל הנושים המהותיים? אני משיב: שהואיל וההגדרה שנושה מהותי היא נושה שמחזיק מעל 70,000 ₪, היא הגדרה מופרכת, אני לא יכול להבטיח בלב שלם שכל מי שיש לו חוב של 75,000 ₪ קיבל את הבקשה. אני מצהיר שהנושים המהותיים שכל מי שמחזיק בערבות קיבל את הבקשה. אני מציג את אישורי המסירה.

מר עמוס לוזון: אני רוצה להשיב למספר דברים שנאמרו. למשל לענין עסקת רום גס שנמכרה מדורי בניה לקבוצת דורי העסקה נעשתה טרום רכישתי את החברה. היתה אופציה של שנתיים להשיב את העסקה חזרה. רום גבס נרכשה במחיר של 120 מיליון ₪ שילמה קבוצת לוזון לדורי בניה. אני שילמתי 106 מיליון. לכן שאמרתי שאני הזרמתי לתוך החברה 200 מיליון ₪ זה נובע מאותם 120 מיליון ועוד 70-60 מיליון ₪ שהזרימה רום גבס וקבוצת לוזון.

מאז שרכשתי את החברה בינואר 16, בתוכה היתה דורי בניה עם חובות של 2 מיליארד שקל. אלה היו החובות של קבוצת דורי. מתוכם החובות של דורי בניה כולל ערבויות בנקאיות כ- 700 מיליון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 אוקטובר 2019

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן -

ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לוי-עבדי

1 מהם 350 מיליון ₪ ערבויות שנותרו 100 מיליון ובמהלך 3.5 שנים החזרנו לבנקים בכסף או בגין
2 בצמצום ערבויות החזרנו 250 מיליון ₪ ופרענו חובות של 200 מיליון. לגבי כספים של גי.טי.אס, לא
3 רק ש- 93 אחוז מכל הסכום שהתקבל עבר לדורי בניה, אלא מעבר לאותם 93 אחוז קבוצת לוזון
4 העבירה למעלה מ- 20 מיליון ₪ לאחר שהועברו עוד 20 מיליון וכל אחד יכול לבוא ולראות.
5 יתרה מכך במשך קרוב לארבע שנים אני מטפל בחברה דורי בניה מעולם לא קיבלתי שקל שכר לא
6 ארוחת צהריים. במשך למעלה משנה אח שלי יעקב לוזון שימש למעלה משנה כמנכ"ל דורי בניה ולפני
7 כן כסמנכ"ל מעולם לא קיבל שקל שכר, למרות שאושר לו 80 אלף ₪. מה שמשפחת לוזון תרמו
8 לדורי בניה אף אחד לא תרם ולא יתרום. אם לוקחים את תרומת גזית נתרמו לתוך החברה למעל
9 מ- 80 מיליון. היתה עסקה שהופצה והובהרה אם היתה למישהו התנגדות יכל להתנגד לכך.
10 כיוון שאני מנהל חברה ציבורית והחברה שתומכת היא חברה ציבורית זה לא החלטות שאני יכול
11 לקבל לכן כל פעם כדי לתמוך בעוד מיליון היתי צריך אישור של דירקטוריון, וכל תמיכה היה אישור
12 הדירקטוריון. אנחנו כבר בדוחות השנתיים הצבענו על הערת עסק חי כולם ראו את זה וזה לא היה
13 משהו חדש.
14 האוירה פה קצת התבלבלה. אני עושה טובה לנושים שהצעתי את ההסדר הזה. אלמלא המלצת
15 עו"ד ברטוב בא לבקשת הפירוק, החברה הולכת לפירוק, נגאלתי מיסורי, מהזרמת מיליוני שקלים,
16 נגאלתי מזה שכל רבעון אני מזרים כספים. כולם מוזמנים לשאול שאלות. אני צח וטהור כשלג. אני
17 רק תרמתי רק נתתי, הקדשתי מזמני היקר. יש לי עסקים לפני דורי ויש לי עסקים אחרי דורי. דורי
18 לא מעניינת אותי. עשיתי עסקה השקעתי ממרצי מכוחי ומאוני.
19

החלטה

החלטתי תשלח לצדדים.

ניתנה והודעה היום כ"ד תשרי תש"פ, 23/10/2019 במעמד הנוכחים.

איריס לוי-עבדי, שופטת

הוקלד על ידי סיגלית אליהו

נספח 3

**ההחלטה מיום 27.10.19 בחדל"ת
17156-10-19**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

בעניין:	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019
ובעניין:	1. א. דורי בניה בע"מ 2. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ על-ידי באי-כוחם עוה"ד אמיר ברטוב, שמרית מלמן ולירון ספיר
	<u>החברה וקבוצת לוזון</u>
ובעניין:	י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד אליעד שחם
	<u>מבקשת הפירוק</u>
ובעניין:	1. בנק הפועלים בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד אמיר פלמר ואביתר קרמר
ובעניין:	2. בנק לאומי לישראל בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד אורי גאון, יאיר ליבוביץ וטום קופר
ובעניין:	3. בנק מזרחי טפחות בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד דורון אריאל, אלעד בן יורם ורותם גמליאל
ובעניין:	4. בנק דיסקונט לישראל בע"מ על-ידי באות-כוחו עוה"ד חנית נוב ושני גרינברג
ובעניין:	5. בנק אגוד לישראל בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד ישראל בכר ונופר סהר
ובעניין:	6. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ על-ידי בא-כוחו עו"ד מור נורדיה
ובעניין:	7. בנק הבינלאומי בע"מ על-ידי באת-כוחו עו"ד טלי וורמברנד
ובעניין:	8. כלל חברה לביטוח בע"מ על-ידי באת-כוחה עו"ד אלונה בומגרטרן
ובעניין:	9. מנורה מבטחים ביטוח בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד רועי גרוס
	<u>מנפיקי הערבויות</u>
ובעניין:	10. ברגרואין רזידנטיאל לימיטד על-ידי באי-כוחה עוה"ד גיא גיסין, עידן דנינו ורפאל כץ
ובעניין:	11. גינדי החזקות בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד אהוד גינדס
ובעניין:	12. קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד חן בוכניק
ובעניין:	13. אפריקה ישראל מגורים בע"מ על-ידי באת-כוחה עו"ד הילה גולדפלד
ובעניין:	14. מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ על-ידי באי-כוחה עוה"ד רענן קליר ופנחס ברטל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

- | | |
|--|----------|
| 15. שרביב בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחה עוה"ד אורי שילה וליאור שטרנברג | |
| 16. היכל התרבות בע"מ | ובעניין: |
| 17. שותפי קבוצת הרכישה ב.ס.ר ביבנה הירוקה | |
| על-ידי באי-כוחה עו"ד ניר סברוב | |
| 18. שינדלר נחושטן מעליות בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחה עו"ד אלי שימלביץ | |
| 19. אדלטק אחזקות 2006 בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחה עוה"ד יאיר לדר וצחי קנצר | |
| 20. מנורה איזו אהרון יזום ופיתוח בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי ב"כ עו"ד אבי שרף וירדן הילל | |
| 21. מיכאל בר לבב ואח' | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עו"ד גיורא ארדינסט ורן שפרינצק | |
| 22. אורי פיינטוך ואח' | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עו"ד יצחק יונגר ואיתמר כהן | |
| 23. וי. גולד פתרונות הנדסים לבניה בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באת-כוחה עו"ד אסתי לזרוב זלצמן | |
| 24. שולמית שפילמן ואח' | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עו"ד יצחק יונגר ואיתמר כהן | |
| 25. נווה צדק על הים קורפ | ובעניין: |
| על-ידי ב"כ עו"ד ניצה פוזנר | |
| 26. צ.מ.ח. המרמן בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי ב"כ עו"ד ניצה פוזנר | |
| 27. קבוצת הרוכשים בבר כוכבא | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עוה"ד חן בוכניק | |
| 28. מטעם דיירים פרויקט רמז ת"א | ובעניין: |
| על-ידי עו"ד דנית רימון | |
| 29. קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בתל-אביב | ובעניין: |
| וקבוצת רוכשי הזכויות ברחוב הארבעה | |
| על-ידי באי-כוחם עוה"ד חן בוכניק | |

נושים אחרים

הממונה לענייני חדלות פירעון – מחוז תל-אביב
ע"י באי-כוחו עו"ד רוני הירשנזון

הממונה

החלטה

- 1
- 2 1. בפניי בקשות למתן צו לפתיחת הליכים בעניינה של חברת א. דורי בניה בע"מ (להלן: "החברה")
- 3 מכוח חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

1
2 2. הבקשה הראשונה הוגשה על-ידי חברת י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ (תיק חדל'ת
3 19-09-60447), במסגרתה עתרה להורות על פירוקה של החברה בהתאם לסעיפים 9, 10(א) (4)
4 ו-18(א) לחוק (להלן: **"הבקשה לפירוק"**).

5
6 3. החברה, מצידה, הגישה התנגדות לבקשת הפירוק ובמקביל עתרה בבקשה מטעמה למתן צו
7 לפתיחת הליכים הכוללת סעד זמני להקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים (תיק חדל'ת
8 19-10-17156), (להלן: **"בקשת החברה"**).

9
10 במסגרת בקשתה, עתרה החברה עתרה למתן סעדים זמניים במעמד צד אחד אשר עניינם מניעת
11 חילוט ערבות בנקאית בסך 31 מיליון ₪ של בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: **"בנק**
12 **דיסקונט"**) לטובת חברת ברגרואין רזידנטיאל בע"מ (להלן: **"ברגרואין"**); עיכוב הליכים זמני
13 נגד החברה ואיסור דיספוזיציה בנכסיה.

רקע

14
15
16
17 4. על-פי הנטען בבקשת החברה, החברה הוקמה בשנת 2008 והחלה להיסחר בבורסה לניירות-
18 ערך בשנת 2010. החברה הינה אחת מחברות הבניה הגדולות בארץ, מחזיקה בסיווג קבלני גבוה
19 (אם כי צוין בהערת שוליים כי **"נכון למועד זה, ולנוכח צמצום מצבת כוח האדם בחברה, על**
20 **פניו נראה כי החברה אינה עומדת בתנאים הנדרשים לצורך הותרת הסיווג הקבלני על כנו"**)
21 והייתה אחראית על בניית פרויקטים רבים וגדולים בארץ, וביניהם: מגדלי צמרת - אקירוב,
22 מגדלי YOO, מגדל השופטים, מגדל האופרה, מגדלי תל-אביב, בית מלון שרתון סיטי טאוויר,
23 מלון דן אילת, מלון הולידי אין אילת, מגדלי הארבעה, קניון הזהב, בית גיבור ספורט, מתחם
24 יס פלאנט, הקמת תחנת הכוח באשקלון (דוראד) ועוד.

25
26 5. בעבר נשלטה החברה על-ידי קבוצת גזית גלוב, אשר תמכה בה בין השנים 2014-2016 באמצעות
27 הזרמת סך של למעלה מ-730 מיליון ₪, וזאת עקב מצוקה כספית אשר נבעה מסטייה באומדנים
28 בעלויות ובהכנסות החברה בהתאם לדוחותיה לשנים 2014-2015. סטייה זו גררה עדכון
29 הדוחות ומחיקת סך של 480 מיליון ₪ מן ההון העצמי של החברה.

30
31 6. בחודש ינואר 2016 נמכרה השליטה בבעלת השליטה של החברה (ששמה אז היה קבוצת א' דורי
32 בע"מ) למר עמוס לוזון (להלן: **"מר לוזון"**) ושמה שונה לקבוצת עמוס לוזון וזמון ואנרגיה בע"מ



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

1 (להלן: "בעלת השליטה" או "קבוצת לוזון"). בחודש יולי 2016 נמחקו מניותיה של החברה מן
2 המסחר בבורסה לניירות ערך והיא הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת לוזון.
3
4 7. על-פי הנטען בבקשת החברה, מטעמי התייעלות כלכלית ובשל חשש מצד נושי החברה שנבע
5 מהפסקת התמיכה בידי קבוצת גזית גלוב, ביצעה בעלת השליטה מספר שינויים בחברה,
6 וביניהם: צמצום עבודות המבוצעות על-ידי החברה עבור צדדים שלישיים, כך שהחברה תעסוק
7 בבניה בעיקר בפרויקטים של הקבוצה; צמצום בכוח-אדם ושינויים בהנהלת החברה; מימוש
8 אופציית המכר שניתנה לחברה על-ידי קבוצת לוזון, במסגרתה רכשה האחרונה את מלוא
9 אחזקות החברה בחברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס"), תמורת 106
10 מיליון ₪ (מהלך שאירע בחודש אפריל 2016); מחיקת מניות החברה מהמסחר בבורסה
11 לניירות-ערך והפיכתה לחברה פרטית בבעלות קבוצת לוזון ותמיכה בחברה בעשרות מיליוני
12 ₪; הסכם עם חברת דניה סיבוס בע"מ בהיקף של למעלה מ-10 מיליון ₪, במסגרתו נשכרו
13 שירותי האחרונה לסיום שלושה פרויקטים בביצוע החברה וכן למתן שירותי בדק לכל דיירי
14 הפרויקטים הרבים של החברה.
15
16 8. חרף המאמצים המתוארים, נטען בבקשת החברה כי אירעו בה מספר אירועים שהשפיעו רבות
17 על מצבה הפיננסי, וביניהם: חילוט ערבות בנקאית בסך של כ-16 מיליון ₪ על-ידי חברות
18 מקבוצת גינדי החזקות בע"מ (להלן: "גינדי"); רצף תביעות אשר הוגשו כנגד החברה מטעם
19 קבוצות של בעלי דירות בפרויקט מגדלי תל-אביב, במסגרתם הוטלו עיקולים זמניים בהיקף
20 של כ-20 מיליון ₪; וסירוב של ברגרואין לשלם לחברה עבור עבודות שבוצעו על-ידה בהיקף של
21 עשרות מיליוני ₪ בפרויקט מאייר רוטשילד מחד, והחזקה של ערבויות בנקאיות בהיקף מהותי
22 של עשרות מיליוני ₪ "כבנות ערובה וכקלף מיקוח לאי ביצוע תשלומים אלה בתואנות שווא
23 כוזבות, תוך הרתעת החברה מלהגיש תביעות לתשלום עבור עבודות שביצעה פן תחולט
24 הערבות".
25
26 בנוסף, נטען כי פסק בוררות בינלאומי שאמור היה להינתן בחודש ינואר 2018 ואשר היה צפוי
27 לפסוק לחברה סכומים משמעותיים התעכב למשך חודשים ארוכים, באופן שפגע משמעותית
28 ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועד והוביל לסחרור בכל הנוגע להמחאות של החברה
29 אשר ניתנו בהסתמך על קבלת הכספים מכוחו והעמקת המצוקה התזרימית של החברה.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

בשל אירועים אלה נדרשה קבוצת לוזון לתמוך בחברה בהיקף של עשרות מיליוני ₪, הן
באמצעות הלוואות בעלים והן באמצעות מתן שירותי ביצוע ובדק על ידי רוס גבס כקבלן משנה
של החברה.

עוד נטען כי מעת לעת נדרשה בעלת השליטה ו/או חברות אחרות בקבוצה להעמיד להבטחת
התחייבויות החברה גם ערבויות מטעמן, בין ערבויות שהונפקו מחשבוניותיהן להבטת
התחייבויות החברה כלפי מזמינים על פי הסכם הביצוע ובין בדרך של מתן "ערבויות צולבות"
כלפי הגוף הפיננסי אשר העמיד את הערבות כחלק ממסגרת האשראי של החברה, לעמוד בכל
התחייבויות החברה בקשר לערבות זו, ככל שהחברה לא תעמוד בה (להלן: "**הערבויות
הצולבות**").

עם זאת, הפגיעה במוניטין של החברה בצרוף שרשרת חילוטי ערבויות ועיקולים שהוטלו על
תקבולים שהחברה הייתה זכאית להם, הקשתה על תפקודה של החברה כחברת ביצוע.

עוד יצוין כי בשנת 2018 נרשמה בדוחות הכספיים של החברה הערת "עסק חיי".

9. לאור הקשיים שפורטו לעיל, החלה החברה לבצע בחודשים האחרונים הליכי צמצום
והתייעלות, במסגרתם פוטרו או הועברו לחברה האחות רוס גבס מרבית עובדי החברה, תוך
הותרת מספר מועט של עובדי מטה נדרשים בהנהלת החברה וכיו"ב.

10. מחודש מרץ 2019 ואילך חדלה החברה מביצוע פרויקטים ולמעשה נותר לה פרויקט אחד
בביצוע, במגדלי הארבעה בתל-אביב (להלן: "**פרויקט הארבעה**").

11. בחודש אפריל 2019 נקשרה החברה עם רוס גבס, שהינה כאמור חברה אחות, בהסכם לפיו רוס
גבס תעניק שירותי בדק לפרויקטים של החברה בעלות של 7%+cost.

12. לטענת החברה, היא נתונה ל"כוח עודף של מזמיני העבודות מחזיק ערבויות בנקאיות. חברות
בנייה מוחזקות 'כבנות ערובה' בידי מזמיני הפרוייקטים. היזמים מעכבים בידיהם את
התמורה לה החברה הקבלנית זכאית, מסרבים לשחרר או להקטין את הערבויות הבנקאיות
המוחזקות על ידיהם, ומחזיקים כך את החברה הקבלנית כבולה לכל גחמה ולכל תיקום נדרש
במשך שנים ארוכות תוך שהחברה הקבלנית חוששת לנקוט בהליכים משפטיים נגד
המזמינים לצורך גביית סכומים להם היא זכאית, שכן האיום בפני חילוט הערבויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

הבנקאיות על ידי המזמינים מרחף כל העת כחרב מעל ראשה, ובה בעת נדרשת כל העת
להמשיך ולהעניק שירותי בדר למזמיני העבודות ולדיירי הפרויקטים" (עמ' 6 לבקשת
החברה).

חובות החברה

13. על פי הנטען בבקשת החברה, לאחרונה חובות בהיקף של כ-204 מיליון ₪ ועוד חובות מותנים
בסך של כ-640 מיליון ₪, וזאת בהתאם לפירוט הבא:

13.1. חובות לנושים מובטחים – בסך של כ-40 מיליון ₪ בהתאם לפירוט הבא:

חבות מותנית לתאגידים פיננסיים בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת
מזמינים וצדדים שלישיים, כנגדן רשומים שעבודים על סך של כ-16 מיליון ₪.

החברה ציינה בהקשר זה כי השעבודים אשר נרשמו לטובת הבנקים מנפיקי הערבויות
הינם שעבודים ספציפיים על תקבולים מפרויקטים בגינם הונפקה הערבות הספציפית.
במרבית הפרויקטים לא נותרה כל תמורה לתשלום לידי החברה. מכאן שחלק גדול
מהבטוחות העומדות כנגד מסגרת הערבויות הבנקאיות לעיל אינן בעלות ערך משמעותי,
אם בכלל.

נושים מובטחים נוספים בסך כולל של כ-23 מיליון ₪ כמפורט להלן:

א. חוב בסך של כ-4.5 מיליון ₪ לבנק הבינלאומי הראשון בע"מ (להלן: **"החוב לבנק
הבינלאומי"**). מדובר ביתרת חוב בגין הלוואה שניתנה לחברה על-ידי הבנק
הבינלאומי על מנת שיהיה בידי החברה לעמוד בחילוט ערבויות שבוצע על-ידי גינדי
בקשר עם פרויקט Oak ופרויקט המשתלה – ערבויות שהונפקו על-ידי הבנק. הלוואה
זו נפרסה לתשלומים חודשיים בסך של 125,000 ₪ וכנגדה עומדות לבנק הבינלאומי
שתי בטוחות: (1) שעבוד על תקבולים שיתקבלו בידי החברה מפרויקט Oak ופרויקט
המשתלה (לא הובהר מתי נוצר שעבוד זה); (2) ערבות רום גבס. עוד צוין כי חלק
מהסדר הפריסה כלל מחילה של הבנק על סך של חצי מיליון ₪ ככל שהחברה תעמוד
בתשלומי הסדר הפריסה כסדרם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

ב. חוב מובטח בסך של כ-18 מיליון ₪ לבעלת השליטה ולרום גבס (מקור החוב פורט
לכאורה בפרק ב.4.ד. לבקשת החברה אך לא הובהר עד תום).

13.2. חובות לנושים בדין קדימה - בסך של כ-127,000 ₪ בגין ארנונה לעיריית רעננה וניכויים
למוסד לביטוח לאומי.

13.3. חובות לנושים אחרים, חלקם בדין רגיל – בסך של כ-164 מיליון ₪, על פי הפירוט הבא:

א. סך של 83 מיליון ₪ חבות מותנית כלפי מוסדות פיננסיים בגין ערבויות בנקאיות
אוטונומיות שהונפקו לטובת מזמינים וצדדים שלישיים.

ב. סך של 81 מיליון ₪ לספקים, קבלני משנה, חובות בנקאיים נוספים וחובות לא
מובטחים כלפי בעלת השליטה ורום גבס.

13.4. חובות מותנים – בסך של כ-640 מיליון ₪ - בגין 100 תביעות אזרחיות תלויות ועומדות
המתנהלות נגד החברה, כאשר חלק מהסכומים הנתבעים חופפים לסכומי החוב לספקים
ולקבלני משנה שנזכר לעיל.

בקשת החברה ומקורות ההסדר המוצע

14. על-פי בקשת החברה, זו מבקשת לבצע "סגירה שקטה" או "הדממת החברה" כלשונה, ובתוך
כך מבקשת לפעול במתכונת מצומצמת, לשם השלמת תיקוני הבדק להם מחויבת החברה על פי
דין באמצעות בעלת השליטה בהתאם להסכמים שיחתמו בין הנאמנים, המזמינים ובעלת
השליטה בין בעצמה ובין באמצעות רו"מ גבס, אשר תעניק את שירותי הבדק חלף החברה.

15. מקורות ההסדר הינן כדלקמן:

15.1. סך של כ-16.2 מיליון ₪ שיתקבל לידי החברה באמצעות ביטול עיקולים שהוטלו על כספי
החברה במסגרת תביעות של דיירי מגדלי תל-אביב (לא הובא פירוט של עיקולים אלה).

15.2. סך של כ-64 מיליון ₪ שיתקבלו באמצעות גביית חובות המגיעים לחברה ממזמינים
ומצדדים שלישיים בגין עבודות שבוצעו על-ידה ולא שולמו (בהקשר זה יצוין כי החברה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

לא הבהירה האם כנגד דרישות תשלום אלה עומדות טענות נגדיות לקיזוז או הליכים משפטיים כלשהם).

סכום זה אינו כולל תביעות ביטוח בגין נזקים בפרויקטים המצויות בשלבים שונים של טיפול משפטי בסך כולל של כ-35 מיליון ₪ והתקבולים בגינם אינם ניתנים להערכה. יתרה מזו וכפי שיפורט בהמשך חלק מתקבולים אלה משועבדים לבעלת השליטה.

15.3. תרומת בעלים בסכום שלא פורט בבקשת החברה, אשר תבוא לידי ביטוי בדברים הבאים :

א. ביצוע תיקוני ליקויי בדק בפרויקטים של החברה באמצעות רוס גבס, אשר היקפם לא פורט, הצפוי להפחית את סך הנשייה המותנית בגין מסגרת הערבויות שהועמדו לטובת החברה ומוחזקות בידי המזמינים השונים.

ב. השלמת עבודות בפרויקט הארבעה, לרבות טיפול בהוצאת תעודת גמר, טיפול בריג'קטים ובליקויי בדק וכן ביצוע עבודות איטום המרפסות. זאת ייעשה בכפוף להעברת 590,000 ₪ המגיעים לחברה מאת מזמינת העבודות לידי בעלת השליטה לטובת מימון ביצוע העבודות.

ג. פירעון החוב לבנק הבינלאומי בסך של כ-4.6 מיליון ₪, כאשר בעלת השליטה תיכנס לנעלי הבנק בשעבודים שנוצרו לטובתו על תקבולי גינדי באופן שיביא להפחתת החוב.

ד. ניהול משא-ומתן ביחס להפחתת החוב המובטח כלפי בעלת השליטה, וזאת ביחס לתקבולי החברה אשר קוזזו על ידה כנגד חובות החברה כלפיה בסך של כ-7 מיליון ₪.

16. עוד יצוין כי שיעור הדיבידנד הצפוי לחלוקה לנושי החברה במסגרת ההסדר לא הובהר עד תום, ומכל מקום, החברה לא נקבה במספרים או באחוזים לכל קבוצת נושים. וכך צוין בבקשת החברה ביחס לחובות לתאגידים פיננסיים, לבנק הבינלאומי וביחס לחובות מובטחים אחרים (סעיף 78.5.1 לבקשת החברה):

להערכת החוב בגדר מידע צופה פני עתיד, הרי שמצבת הנשייה המובטחת אשר תשולם על ידי קופת ההסדר צפויה לעמוד על פחות ממחצית מסכום הנשייה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

המובטחת שתוארה לעיל וזאת בין היתר נוכח נכונות בעלת השליטה לנהל משא
ומתן ביחס לחלק מסוים מהחוב המובטח כלפיה.

ביחס לנושים האחרים, צוין בגדר הערכה כללית בלבד כי (סעיף 78.5.3 לבקשת החברה):

ככל שהצעת ההסדר תתקבל בידי הנושים ונוכח תרומת הבעלים בדמות מתן
שירותי הבדק יהא בידיה לפרוע את מרבית החובות האמיתיים שלה, באמצעות
ניהול יעיל של גביית התקבולים המגיעים לחברה על ידי בעלי התפקיד ובירור
התביעות והחובות הנטענים של החברה במסגרת הליך של תביעות חוב.

17. החברה עתרה בבקשתה למספר סעדים זמניים ובהם מינויו של עו"ד אמיר ברטוב (להלן: "עו"ד
ברטוב") כנאמן לצד נאמן נוסף שימונה על-ידי בית-המשפט והקפאת הליכים זמנית בהתאם
לסעיף 20 לחוק, ובכלל זה איסור סעד עצמי על-ידי הנושים, לרבות איסור חילוט ערבויות. כן
עתרה החברה לכינוס אספות נושים לצורך הבאת הצעת ההסדר בפניהם.

הסעדים הזמניים

18. בהחלטתי מיום 10.10.2019 הוריתי על מתן צווים ארעיים, האוסרים לפתוח בהליכי גבייה של
חובות עבר נגד החברה או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו, בהתאם לסעיפים 20(א) ו-
29(1) לחוק; צו איסור דיספוזיציה על נכסי החברה מכל סוג שהוא ואיסור ביצוע פעולה שאינה
במהלך עסקים רגיל של החברה ללא קבלת אישור בית-המשפט, וכן צו לעיכוב הליכי מימוש
או חילוט ערבויות שניתנו על-ידי החברה לטובת צדדי ג' להבטחת התחייבויותיה כלפיהם
ובכלל זה הערבויות המפורטות בבקשת החברה (להלן: "הסעדים הזמניים").

עוד הוריתי בהחלטתי כי בקשת החברה תישמע במסגרת הדיון בבקשת הפירוק, כי על החברה
להמציא העתק הבקשה וההחלטה לכלל נושיה המהותיים ולכל אדם אשר עלול להיפגע ממתן
הסעדים הזמניים בהתאם להוראות תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019, וכי
תגובות הנושים יוגשו עד ליום 20.10.2019.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

תגובות הנושים

19. חלק נכבד מתגובותיהם של הנושים הוגשו בכתב טרם הדיון והתרכזו בטענות קונקרטיות הן לגוף בקשת החברה, על גווניהן השונים, והן למינויו של עו"ד ברטוב כנאמן מטעמה לחברה, בשל ניגוד עניינים.

נושים מובטחים – מנפיקי ערבויות (בעיקר בנקים)

20. הובאו בפניי תגובות מטעם בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים"), בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי-טפחות") ובנק איגוד לישראל בע"מ (להלן: "בנק איגוד"). מן התגובות עלה כי שלושת הבנקים תומכים עקרונית בבקשת החברה מבלי שיהיה בכך הסכמה מטעמם בנוגע לטענות המופיעות בה, אם כי מתנים את הסכמתם במספר תנאים כמפורט בכל אחת מן התגובות.

21. **בנק הפועלים** טען כי החוב כלפיו עומד על סך של כ-8 מיליון ₪ (מתוכו סך של כ-7.6 מיליון בגין ערבויות בנקאיות שהבנק הוציא לבקשת החברה). זכויותיו של הבנק מובטחות בשעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על זכויות החברה לקבלת תקבולים בפרויקט הארבעה.

הפועלים הביע הסכמתו למתן צו לפתיחת הליכים למשך 30 ימים בכפוף למספר תנאים, ובהם מינוי נאמן ניטרלי, הפעלה שאינה גרעונית (נטען כי ההפעלה המוצעת הינה גרעונית), גביית עמלות בגין הארכת ערבויות בנקאיות, אי-פגיעה במסת הנכסים של החברה ואי-נטילת כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים ללא כיסוי.

22. **בנק מזרחי-טפחות** טען כי חובה של החברה כלפיו עומד על מיליוני ₪, ונובע מערבויות בנקאיות שונות שהועמדו על-ידי הבנק עבור החברה לטובת גורמים שונים בהיקף של מיליוני שקלים, וכי זכויותיו מובטחות בשעבודים שונים כמפורט בתגובה.

הבנק היתנה את הסכמתו לבקשת החברה בכפוף לקבלת מספר הבהרות בנוגע לתרומת הבעלים המפורטת בסעיף 78.3 לבקשת החברה, וכן בכפוף להתחייבותם של הבעלים להמשיך ולשלם את העמלות הבנקאיות בגין הערבויות וכן ליטול אחריות ביחס לכל ערבות שתחולט אם וככל שתחולט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

23. **בנק איגוד** טען כי חובה של החברה כלפיו עומד על סך של כ-7 מיליון ₪, ונובע מערבויות ביצוע, ערבויות פורמאליות וערבויות פיננסיות לפרויקטים שונים. עוד נטען כי זכויותיו של הבנק מובטחות בשעבודים שונים על זכויות החברה לקבלת תקבולים מנציגות קבוצת הרוכשים של מגרשים 1-2 בפרויקט Blue.

הבנק הביע את הסכמתו לבקשת החברה לתקופה של 30 יום בלבד בכפוף לכך שההפעלה לא תהא גרעונית ובכפוף לכך שבנק איגוד לא יישא בהוצאות הליך ההקפאה, וזאת מתוך ראייה שיש לגבש הסדר נושים לחברה לטובת כלל נושיה.

הבנק הוסיף כי אינו מחווה את דעתו לגבי הסדר הנושים המוצע וציין כי זה ייבחן על-ידי הבנק לאחר שהנאמנים אשר ימונו על ידי בית-המשפט יגישו דוח אשר ילמד על מצב הדברים לאשורם, לרבות (אך לא רק) בחינת מצבת הנשייה של החברה כלפי נושיה, מקורות ההסדר המוצע, התכנות השלמת הבדק בפרויקטים וכיו"ב. עוד צוין על-ידי הבנק כי ביטול הצו לעיכוב חילוט הערבויות הבנקאיות עלול לסכל כל התכנות קיימת לגיבוש הסדר נושים לחברה.

24. בנוסף לכך, במהלך הדיון בפניי בבקשות נשמעה גם עמדת מנפיקי ערבויות נוספים, כפי שיפורט להלן.

המזמינים - נושים המחזיקים ערבויות בנקאית

25. מזמיני העבודות השונים, בעיקרם יזמי נדל"ן שונים, התנגדו לבקשת החברה.

26. **חברת חג' מגדלי הארבעה בע"מ** (להלן: "**חג' הארבעה**") וקבוצת הרוכשים הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בפרויקט הארבעה (להלן: "**קבוצת הרוכשים**") התנגדו לבקשת החברה.

המדובר בנושים בעלי זכויות במגרש ברחוב הארבעה 28 תל-אביב, אשר התקשרו עם החברה בהסכם בנייה על מנת שזו תשמש כקבלן ראשי להקמת מגדלי משרדים על המגרש. להבטחת קיום התחייבויותיה על-פי הסכמי הבנייה העמידה החברה לחג' הארבעה ולקבוצת הרוכשים ערבויות בנקאיות עצמאיות ואוטונומיות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

1 לטענת חג'י הארבעה וקבוצת הרוכשים, יש בפייה טענות כבדות-משקל בנוגע לסכומים
2 נכבדים ביותר המגיעים להם מהחברה מכוח הסכם הבנייה ו/או מכוח הדין, וזאת, בין היתר,
3 בשל איחורים בלוח הזמנים ובמסירה, תיקוני בדק ואחריות שלא בוצעו, הוצאות שהוצאו על
4 ידם בגין תשלום לקבלני משנה ובנוסף טענות בנוגע להתחייבות החברה להשלים עבודות בבניין
5 (איטום מרפסות, מרתפים, תיקון ליקויים ועוד), והכל שעה שטרם הוצאה לפרויקט תעודת
6 גמר.

7
8 על רקע טענות אלה פנו הצדדים להליך בוררות, וביום 7.10.2019 ניתן פסק בוררות המחייב את
9 החברה לשלם לחג'י הארבעה כ-2 מיליון ₪ באופן מיידי והקובע כי חג'י הארבעה רשאית
10 לחלט את הסכום מתוך הערבות הבנקאית. עוד נקבע בפסק הבוררות כי ערבות הבדק תעמוד
11 על סך של 3 מיליון ₪, וזאת עד ליום 30.6.2022, וכן ייוותרו על כן ערבויות אוטונומיות נוספות
12 שתשמשה להבטחת השלמת התחייבויות החברה.

13
14 קבוצת הרוכשים טענה כי בנוסף לכך יש בפיה טענות לנזקים ולפיצויים וכן טענות לשיפוי בשל
15 חשיפתה לתביעה מטעם מנורה איזו ופיתוח בע"מ, קבלן משנה של החברה (להלן: **"מנורה**
16 **איזו"**), בסכום של כ-3.5 מיליון ₪.

17
18 כאמור, נושים אלה מחזיקים בערבויות בנקאיות עצמאיות ואוטונומיות שנמסרו להם על-ידי
19 החברה על מנת להבטיח שיפוי בגין כל נזקים ועמידה בכל התחייבויות החברה כלפיהם,
20 כאשר על פי הנטען הם זכאים לחלט את הערבויות.

21
22 בהקשר לחילוט הערבויות נטען על-ידם כי מדובר בערבויות בנקאיות עצמאיות ואוטונומיות
23 ועל כן אין מקום להידרש לעסקת היסוד כתנאי למימושן או לחילוטן. עוד הודגש כי הערבויות
24 הבנקאיות כלל אינן נכס של החברה.

25
26 27. **ברגוראין**, אף היא נושה המחזיקה בערבות בנקאית, התנגדה לבקשת החברה. לטענתה, היא
27 הנושה המהותית ביותר של החברה, היקף החוב כלפיה עולה על 300 מיליוני ₪ והחברה
28 העמידה לטובתה ערבות בנקאית אוטונומית העומדת על סך כ-31 מיליון ₪ להבטחת
29 התחייבויותיה.

30
31 ברגוראין יזמה והקימה על מקרקעין שבבעלותה (ברחוב אלנבי פינת שדרות רוטשילד בתל-
32 אביב) מגדל מגורים בן 133 דירות, שטחי מסחר וקומות מרתף. ברגוראין חתמה עם החברה על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הסכם לבניית הפרויקט במלואו ובשלמותו על-ידי החברה, כאשר החברה נושאת באחריות מלאה ומוחלטת לביצוע עבודות, לטיב הבנייה והחומרים וכיו"ב. למרות זאת, נטען בתגובה, החברה לא עמדה בהתחייבויותיה לבנייה בהתאם להסכם, הפרה אותו הפרות בוטות ויסודיות, ובנתה את הפרויקט בקצב איטי תוך חריגה משמעותית מלוחות הזמנים. כתוצאה מכך ומאירועים נוספים שפורטו באריכות בתגובה, נאלצה ברגרואין להשלים את הפרויקט בכוחות עצמה ולטפל בעצמה בביצוע תיקונים בשל כשלים בבנייה, וכן בקבלת טפסי אכלוס (טופס 4) לחלקים נרחבים בפרויקט. לטענת ברגרואין, היא שילמה מכיסה שלה כ-13.8 מיליון ₪ ישירות לקבלנים, ספקים ויועצים, וסך נוסף של כ-5.4 מיליון ₪ ישירות לקבלני המשנה של החברה ועוד סך של כ-3.2 מיליון ₪ לצורך הוצאת מכתב אשראי שאמור היה להיות מושלם על-ידי החברה.

עוד נטען על-ידי ברגרואין כי מבדיקה שערכה בנוגע לתמורה החוזית המגיעה לחברה התברר כי שולמו לחברה ביתר מיליוני ₪, שכן התמורה החוזית עמדה על סך של כ-261 מיליון ₪ ובפועל שולם לחברה סך של כ-297 מיליון ₪, היינו מדובר בפער העומד על סך של כ-36 מיליון ₪.

בנוסף נטען כי בגין האיחורים במסירת הדירות, עומד הפיצוי המוסכם על סך של כ-170 מיליון ₪, ואילו בגין האיחורים במסירת השטח המסחרי והחניון עומד הפיצוי המוסכם על סך של כ-88 מיליון ₪. עוד נטען כי קיימים חובות נוספים בגין נזקים הקשורים בעמלות, ביטול עסקאות, תקורה וכיו"ב.

כאמור, ברגרואין התנגדה לבקשת החברה ולהסדר המוצע, בהיותו מבוסס על הנחות והערכות רבות ביחס להתרחשויות עתידיות, התלויות בצדדים שלישיים ובאירועים חיצוניים שלחברה אין כל שליטה לגביהם או יכולת להשפיע על התממשותם, וכן בשל כך שאין בו תכנית התייעלות כלשהי לחברה. כך, ההסדר אינו מציע תכנית פירעון סדורה לנושי החברה, אין בו למעשה תרומת בעלים אמיתית וכלל לא ברור מה הערך של הסדר כאמור לנושי החברה. החברה הפסיקה למעשה כל פעילות בנייה והלכה למעשה גם חדלה מפעילות עסקית של ממש ואין כל בסיס או היגיון עסקי להמשך קיומה העסקי, אף לא במסגרת תכנית הבראה. ברגרואין סברה אפוא כי יש מקום להורות על פירוקה של החברה.

28. **קבוצת הרוכשים בעלי הזכויות בפרויקט בר כוכבא 4 בבני ברק** התנגדה אף היא לבקשת החברה. קבוצה זו, שבינה לבין החברה נחתם הסכם בנייה להקמתו של פרויקט הכולל בניין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

משרדים, מחזיקה בערבות בנקאית אוטונומית בלתי-מוותנית שהוצאה על-ידי חברת מנורה מבטחים בע"מ להבטחת התחייבויותיה של החברה בהסכם הבנייה שנחתם בין הצדדים. סכום הערבות המקורי עמד על סך של כ-8 מיליון ₪ ולימים הוקטן והועמד על סך של 1 מיליון ₪. בספטמבר 2015 הגישה הקבוצה תביעה כספית בסך של 100 מיליון ₪ נגד החברה (ת"א 5232-04-15) בגין הפרות של ההסכם, עיכובים בבניית השלד, שימוש בחומרים לקויים, הפסקות בנייה וכיו"ב, ותביעה זו עדיין תלויה ועומדת בבית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו. עוד צוין כי החברה הגישה מטעמה תביעה על סך כ-65 מיליון ₪ נגד הקבוצה והצדדים פנו להליך גישור שהתנהל כשלוש שנים עד לסיומו ללא הצלחה בחודש אוגוסט 2019.

כעת מצויה התביעה האזרחית בשלב של הגשת תצהירי עדות ראשית והקבוצה ציינה כי בשל הליך הגישור לא פנתה בצעד חד-צדדי של חילוט הערבות.

29. **חברת היכל התרבות בע"מ** (להלן: "**היכל התרבות**"), אף היא נושה של החברה המחזיקה בערבות בנקאית על סך 170,000 ₪ שהועמדה על-ידי החברה להבטחת מילוי התחייבויותיה של רום גבס בנוגע לעבודות בינוי שונות שנעשו במבנה היכל התרבות. לטענת היכל התרבות, בין הצדדים נחתמו הסכמים אשר הסדירו תיקון ליקויים משמעותיים שהתגלו בביצוע עבודות במבנה היכל התרבות וכי עבודות אלה טרם הסתיימו ולפיכך טרם התמלאו התנאים להקטנת הערבות. מכאן ניתן ללמוד כי היכל התרבות התנתה את הסכמתה להסדר בהשלמת העבודות.

30. **נווה צדק על הים קורפ (חברה זרה) וחברת צמח המרמן בע"מ (שותפות נווה צדק)** - נושה של החברה המחזיקה בערבויות בנקאיות על סך של כ-16.9 מיליון ₪ להבטחת השלמת ביצוע התחייבויות החברה, לרבות עבודות בדק. נושה זו ציינה בהודעתה כי החברה לא השלימה את התחייבויותיה ולא הביעה עמדתה בכתב לבקשת החברה.

31. **שרביב בע"מ** (להלן: "**שרביב**") מחזיקה בערבות אוטונומית של חברת מנורה מבטחים בע"מ על סך של 3 מיליון ₪ בגין עבודות שביצעה החברה כקבלן של שרביב בפרויקט "הוד השרון-שרביב". שרביב התנגדה לבקשת החברה ככל שזו מתייחסת להקפאת ערבויות בנקאיות. שרביב ציינה כי היא אינה דורשת לחלט מיד את הערבות או חלק ממנה, ושומרת לעצמה את זכות החילוט למועד בו יתברר כי החברה אינה מקיימת את התחייבויותיה במועדן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

שרביב טענה בין היתר כי כוונת החברה להביא ל"סגירה שקטה" משמועתה חיסולה של החברה
וכי יש לראות בכך הודאה מפורשת של החברה כי אין לה כל כוונה לשקם את עסקיה ולקיימה
כעסק חי.

32. חברת מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ (להלן: "מטרופוליס") התנגדה לבקשת
החברה ככל שהיא נוגעת לעיכוב חילוט הערבות שהונפקה על-ידי בנק הפועלים בקשר לפרויקט
תמ"א 38/2 בגבעתיים. סכום הקרן של הערבות עומד על סך של כ-2.1 מיליון ₪, כאשר מדובר
בערבות בנקאית אוטונומית עצמאית.

לטענת מטרופוליס היא הזמינה ביצוע עבודות שונות בפרויקט הנ"ל מחברת נופים פרויקטים
בע"מ אשר שימשה שותפה של החברה באותו פרויקט (וכעת מצויה בסכסוך עימה), ונופים
הפרה את התחייבויותיה כלפיה בקשר עם הפרויקט. לטענתה, קיים חוב שאינו שנוי במחלוקת
שגובהו לא צוין בבקשת החברה, ומכל מקום, לטענת מטרופוליס על נופים לשלם לה סכומים
של מיליוני ₪.

לטענת מטרופוליס אין לעכב או למנוע את חילוט הערבות הבנקאית האוטונומית וזאת בשל
היותה ערבות עצמאית ויש לאפשר לה לחלט את הכספים המגיעים לה מהחברה, ללא קשר עם
הקפאת ההליכים המבוקשת.

נושים רגילים ונושים מותנים

33. שינדלר נחושטן מעליות בע"מ (להלן: "שינדלר"), אף היא נושה מהותית בחברה בסכום של
כ-7.5 מיליון ₪, התנגדה לבקשת החברה. מקור החוב לנושה זו נעוץ בעבודות שבוצעו על ידה
עבור החברה, ובגין אספקה והתקנה של כלל המעליות בפרויקט הארבעה. לטענת שינדלר,
החברה הציגה בבקשתה את חובה כלפי שינדלר כעומד על סך של כ-1.2 מיליון ₪ בלבד, שעה
שכאמור החוב עומד לטענת שינדלר על סך של כ-7.5 מיליון ₪. בכך יש משום סימן מדאיג לגבי
תקינות ונכונות התמונה שהוצגה על-ידי החברה בבקשתה ביחס למצבת חובותיה ובכלל.

שינדלר התנגדה לבקשת החברה שעה שההסדר המוצע במסגרתה אינו מציג הצעה קונקרטית
וברורה כלשהי לפתרון המצב ואף אינו מציג, כאמור, תמונת מצב שקופה וברורה של מצב
החברה והפרויקטים שלה ועל האופן בו יש בכוונת החברה להביא לפירעון החובות לנושיה.
שינדלר אף התנגדה למינויו של עו"ד ברטוב כנאמן לחברה בשל ניגוד עניינים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

34. **חברת אדלטק אחזקות (2006) בע"מ** (להלן: "**אדלטק**") התנגדה לבקשת החברה ככל שזו כוללת עיכוב הליכים אשר יהיה בו כדי לעכב בירורה של תובענה המנוהלת על ידה נגד החברה.

לטענת אדלטק, היא נושה מהותית של החברה שמחזיקה גם בהתחייבות של בעלת השליטה לתשלום חלק נכבד מחובה. אדלטק הגישה תביעה כספית נגד החברה על סך כ-15 מיליון ₪ בגין הפרה של הסכם בנייה (ת"א 46859-07-16), הליך ההוכחות בתיק הסתיים והצדדים ממתינים לפסק-דין. משכך, סבורה אדלטק כי אין מקום לעכב את ההליכים בתובענה ויש להחריג את ההליך בהתאם לסעיף 29(5) לחוק. עוד נטען בתגובה כי במסגרת הליך להטלת עיקול זמני שיזמה במסגרת התיק האזרחי הנ"ל, התחייבה בעלת השליטה כלפי אדלטק במישרין כי תהא אחראית לביצוע תשלום לידיה עד לסכום של 3.1 מיליון דולר (\$), וכי התחייבות זו קיבלה תוקף של החלטה.

עוד צוין בתגובה כי תצהיר שנמסר על-ידי מר לוזון במסגרת ההליכים בין החברה לבין אדלטק אינו מתיישב עם טענותיה של החברה בבקשתה בכל הנוגע לנסיבות קריסתה של החברה (ראו סעיפים 34 עד 43 לבקשת החברה), תוך שמתעורר חשש כבד כי בקשת החברה הוגשה ממניעים זרים שאין בינם ובין טובתה של החברה ולא כלום.

35. **קבוצת דיירים**, אשר הגישו תביעות נגד החברה בגין פרויקט מגדלי תל-אביב (**קבוצת שולמית שפילמן ועוד 62 אחרים** (התובעים בת"א 32905-01-17) **וקבוצת אורי פיינטוך ועוד 17 אחרים** (התובעים בת"א 27502-05-17)), התנגדו אף הן לבקשת החברה ולהסדר המוצע בנוסחו הנוכחי, אלא אם כן תקבל בעלת השליטה את התנאים השונים שפורטו בתגובה ויובאו להלן.

דיירים אלה הגישו תביעות לפיצוי מוסכם בגין איחורים בבניית דירותיהם במגדלי תל-אביב, בסך של כ-12 מיליון ₪, אשר בגין אף הוטלו עיקולים על כספים של החברה. תביעות אלה מצויות בשלב הסיכומים ומתנהלות בבית-המשפט המחוזי תל-אביב-יפו.

לטענת נושים אלה יש לדחות את בקשת החברה, המהווה - לטענתם - סופו של מהלך ציני ומתוחכם של בעלת השליטה והעומד בראשה, מר לוזון, אשר ביצעו שורה של מעשים שעיקרם ריכוז כל הנכסים בעלי השווי ומניבי ההכנסות בקבוצת לוזון, מחד, והותרתה של החברה עם כל הנכסים הבעייתיים והתביעות, מאידך. היינו, נטען כי בעלת השליטה ומי מטעמה פעלו לריקון החברה מכל נכסיה הטובים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

עוד נטען, כי גולת הכותרת של מעשי הברחת הנכסים וריקון החברה מנכסיה אירעה לפני פחות משנה, שעה שקבוצת לוזון ומר לוזון הבריחו מהחברה סך של כ-70 מיליון ₪ שהתקבלו כתוצאה מתביעה שניהלה החברה נגד מזמין עבודות בפרויקט דוראד (להלן: "GTS") במסגרת הליך בוררות באנגליה.

לטענת נושים אלה, על אף שמרבית הסכום שייך לחברה, ועל אף האזהרות שמותב זה (בשבתו בדין בת"א 21685-04-14, תא"ק 1465-08-13, בהחלטה מיום 3.10.2018) השמיע בעניין זה, הרי שמלוא הכספים הועברו הנ"ל לחברת האם באופן שהותיר את קופתה של החברה ריקה.

בין היתר נטען בתגובה כי קבוצת לוזון דיווחה בעצמה קודם לכן לציבור במסגרת הדוח השנתי של הקבוצה, כי החברה היא זו שצפויה לקבל עשרות מיליוני דולרים במסגרת ההליכים כנגד GTS.

למרות האמור לעיל, נושים אלה הודיעו כי הם מוכנים לכך שיינתן צו לפתיחת הליך נגד החברה, ובלבד שמימון כל פעילות החברה תוטל באופן בלעדי על בעלת השליטה, תוך הותרת צווי איסור דיספוזיציה וצווים למניעת חילוט ערבויות. בנוסף לכך התנגדו הנושים באופן נחרץ לעיכוב ההליכים המשפטיים שהחברה מנהלת וכן לביטול העיקולים שהוטלו על כספים המגיעים לחברה, למצער בשלב מוקדם זה. כמו כן התנגדו הנושים הנ"ל למינויו של עו"ד ברטוב בשל ניגוד עניינים, וזאת נוכח המעורבות והליווי השוטף שהעניק משרדו של עו"ד ברטוב מזה שנים לקבוצה, לחברה ולנושאי המשרה השונים. לטענת הנושים הנ"ל, החברות ונושאי המשרה ביצעו מעשים פסולים, אשר עו"ד ברטוב אישר אותם והגן עליהם בשם החברה ואשר אותם יש לבחון ולחקור.

36. **מנורה איזו** שימשה כאמור כקבלן משנה של החברה לביצוע מערכות בפרויקט הארבעה ונשייתה עומדת על סך של למעלה מ-3.6 מיליון ₪. מנורה איזו ביקשה להצטרף להליך, אך לא מסרה עמדתה בכתב.

37. **מיכאל בר לבב ו-33 אח'**, קבוצת רוכשי דירות במגדל C בפרויקט מגדלי תל-אביב, הגישה תביעה כספית נגד החברה על סך של כ-7 מיליון ₪. הקבוצה התנגדה לבקשת החברה ככל שזו כוללת עיכוב הליכים אשר יהיה בו כדי לעכב בירורה של התובענה וככל שהיא נוגעת לסעד הזמני שהתבקש בבקשה ועניינו ביטול העיקול שהוטל לטובתם במסגרת התובענה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

38. נושים נוספים שביקשו להצטרף לבקשת החברה ולא מסרו עמדתם לגביה הינם גינדי ושותפי קבוצת הרכישה ב.ס.ר. ביבנה הירוקה. כן הופיעו לדיון נושים נוספים שלא הגישו עמדתם ובהם: וי. גולד פתרונות הנדסיים לבניה בע"מ, נציגות מטעם 81 דיירים ממגדלי ת"א, נציגות מטעם דיירים פרויקט רמז ת"א.

הדיון בבקשות

39. ביום 23.10.2019 התקיים בפניי דיון מאוחד בבקשת הפירוק ובבקשת החברה, וזאת במעמד החברה, בעלת השליטה, מר לוזון, הבנקים, המזמינים ויתר הנושים, וכן בנוכחות בא-כוח הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (להלן: "הממונה").

40. בפתח הדיון נשמעו דברי בית-המשפט באריכות שלא לפרוטוקול, ובין היתר הועלו תהיות בנוגע להסדר ולתרומת בעלת השליטה, שבית-המשפט לא ראה בה בשלב זה תרומה של ממש, וכן ביחס לכך שלכאורה מדובר בהסדר גרעוני המבוסס בין היתר על ביטול עיקולים.

עמדת החברה ובעלת השליטה

41. בפתח דבריו טען עו"ד ברטוב, אשר ייצג בפניי למעשה הן את בעלת השליטה והן את החברה, כי ההסדר המוצע הנוכחי הינו סיומו של תהליך ממושך בו בעלות השליטה בהווה ובעבר הזרימו כספים רבים לחברה במטרה להבריאה, ודאגו להשלמת כל הפרויקטים שהחברה ביצעה. בנסיבות אלה טען עו"ד ברטוב כי יש לקרוא את ההסדר המוצע בהקשר רחב זה ולא רק כשלעצמו, וזאת על מנת לעודד בעלי שליטה אחרים לנהוג כך בעתיד ולא למשוך ידיהם מחברות בקשיים מיד עם היקלען לקשיים אלה.

42. בהמשך התבקש עו"ד ברטוב להתייחס לשאלות ולאי-בהירויות רבות שעלו מבקשת החברה. במסגרת זו התבררו ונטענו מפיו דברים בעלי משקל, שלא נזכרו קודם לכן בבקשת החברה:

א. חרף טענות בעלת השליטה בדבר הזרמת כספים "חד כיוונית" מקבוצת לוזון לחברה, הודה עו"ד ברטוב כי קבוצת לוזון ביצעה לאחרונה קיזוז לטובתה בסך של 7 מיליון ₪ מתקבולים שהגיעו לחברה, אך ציין כי "בסיכום הכולל אין מצב שלוזון קבוצה חייבת כסף לדורי בניה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הפוך הוא המצב ובסכומים אדירים" (עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 23.10.2019, שורות 23-20).

ב. אף שהחברה לא פירטה בבקשתה את ההיקף הצפוי של עלויות ביצוע עבודות הבדק, הרי שהיא מעריכה כי היקף עבודות הבדק שנותרו באחריותה עומד על כ-10 מיליון ₪ (עמ' 5, שורות 2-1). עוד העריכה החברה כי במסגרת עבודות האיטום הדרושות בפרויקט הארבעה קיימת אפשרות טובה כי החברה תזכה להחזר משמעותי מחברת הביטוח בגין ביצוע עבודות אלו (עמ' 6, שורות 7-8).

ג. גובה הערבויות הצולבות (אשר לא פורט בבקשת החברה) עומד על סך של כ-25 מיליון ₪ מתוך כלל ערבויות החברה בסך של כ-100 מיליון ₪ (עמ' 6, שורות 27-28).

ד. כאמור, מקורות ההסדר המוצע כוללים את זכותה של החברה לקבל כספים מצדדים שלישיים בהיקף של כ-65 מיליון ₪ בגין עבודות שבוצעו וטרם שולמו (בבקשת החברה צוין סכום של כ-64 מיליון ₪). ברם, הובהר כי לצדדים שלישיים המחזיקים בכספים אלו יש טענות בנוגע לקיומו של החוב באופן המעמיד בסימן שאלה את האפשרות לגבותם, אם כי החברה מעריכה כי יש לה סיכויי גבייה טובים (עמ' 7, שורות 3-4).

ה. לשאלת בית-המשפט ציין עו"ד ברטוב כי לחברה שני נכסים עיקריים אשר לא הוזכרו בבקשת החברה שלגביהם אף קיבלה החברה פניות ממתעניינים שונים: סיווגים קבלניים בלתי-מוגבלים וכן הפסדים צבורים בהיקף של 800 מיליון ₪ (עמ' 8, שורות 16-22).

43. עו"ד ברטוב הבהיר כי ככל שלא תתקבל הצעת בעלת השליטה במלואה ולא יועמדו לטובת ההפעלה הכספים המעוקלים לטובת דיירי מגדלי תל-אביב בסך של כ-16 מיליון ₪, הרי שבעלת השליטה תמשוך את בקשתה, לא תעמיד סכומים כלשהם לטובת החברה ולא בהכרח תהיה מוכנה לטפל באמצעות רום גבס בתיקוני בדק דחופים כגון ליקויי איטום הדורשים טיפול דחוף (עמ' 10, שורות 19-20). עו"ד ברטוב טען בהקשר זה כי דינם של העיקולים להתבטל אם החברה תיכנס להליך פירוק, כך שהכספים המעוקלים ממילא ישרתו במצב זה את כלל הנושים (עמ' 7, שורות 13-7).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

44. עוד יצוין כי בעלת השליטה לא הביעה כל הסכמה בדיון לאלו מן התנאים שדרשו הבנקים השונים (כמו גם לתנאים שהציגו הנושים השונים), כך שעל רקע זה יש לראות גם בבנקים כמי שאינם מסכימים להסדר המוצע.

עמדת הממונה

45. בא-כוח הממונה, עו"ד הירשנזון, סבר כי בקשת החברה אינה כוללת תכנית שיקום אמיתית של החברה או תכנית שיקום בכלל, וכי מדובר בהסדר "הדממה" של החברה, אשר מודה בפה מלא כי זוהי תוכניתה. בנסיבות אלה, בהן אין צפי לשיקומה של החברה, סבר בא-כוח הממונה כי קיים קושי משפטי ליתן צו לפתיחת הליכים למטרת הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי בהתאם לסעיף 23 לחוק. עוד צוין על-ידי בא-כוח הממונה כי הרושם העולה מקריאת בקשת החברה הינו כי הנהלים העיקריים מההסדר המוצע הם בעלת השליטה והבנקים וכי לעת הזו לפחות, לא ברור איזו תשואה תצמח לנושים האחרים, אם בכלל, וזאת בהתחשב בהיקף החובות העצום של החברה ובמצבה הכלכלי.

עם זאת, בא-כוח הממונה עמד על כך שלחברה ערבויות העומדות למימוש בהיקפים גדולים ובנסיבות אלה יש לאפשר בירור טענותיה של החברה מול מחזיקי הערבויות.

בא-כוח הממונה הטעים בהקשר זה כי סוגיית מתן צווים לעיכוב חילוט ערבויות בנקאיות ומתן אפשרות לבעל-התפקיד להגיש בקשות מתאימות בהקשר זה, אינה מופיעה בחוק ואף לא בחוק שקדם לו, וכי עד כה ניתנו צווים כאלה על-ידי בתי-המשפט במסגרת הקפאת הליכים.

46. בנסיבות אלה הציע בא-כוח הממונה שתי אלטרנטיבות משפטיות לטיפול במצב שנוצר :

א. ביצוע הבירור בעניין הערבויות על-ידי נאמן בדרך של פירוק-מפעיל כאמור בסעיף 97 לחוק. במקרה כזה יש להותיר על כנם את הסעדים הזמניים למשך 30 יום לפחות על מנת לאפשר לבעל התפקיד שימונה לכלכל צעדיו.

ב. על אף שבא-כוח הממונה סבר, כאמור, כי בנסיבות העניין הכף נוטה למתן צו לפתיחת הליכים לשם פירוקה של החברה, הרי שהוא הציע בסופו של יום לבית-המשפט לשקול גם את האופציה של מתן צו לפתיחת הליכים, תוך מינוי נאמן לחברה והפעלה זמנית של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

1 החברה לפי סעיף 24 לחוק. זאת, על מנת שהנאמן יציג בפני בית-המשפט המלצות מגובשות
2 יותר בכל הנוגע לערבויות הבנקאיות.

3
4 עם זאת, בא-כוח הממונה הדגיש כי השימוש בסעיף 24 לחוק לצורך הפעלה זמנית אינו חף
5 מקשיים וכי נדרש לכך מימון על מנת למנוע הפעלה גרעונית של החברה. בתוך כך, הוצע על
6 ידי בא-כוח הממונה לשקול "שחרור" חלק קטן יחסית מסכום העיקולים שהוטלו על
7 החברה, בסך של כחצי מיליון ₪, וזאת לצורך הפעלת החברה לתקופה קצרה. במקביל הציע
8 בא-כוח הממונה כי בעלת השליטה תזרים לקופת החברה סכום דומה אשר יאפשר תשלום
9 שכר לעובדים למשך 3 חודשים.

10
11 47. כבר עתה ייאמר כי למרות דברים אלה של בא-כוח הממונה, סירבה בעלת השליטה להעביר
12 סכום כלשהו מעבר לסכומים שהעבירה עד כה לטענתה לחברה.

13
14 48. אשר לזהות הנאמנים הזמניים, הרי שבא-כוח הממונה התנגד למינויו של עו"ד ברטוב עקב
15 ניגוד עניינים, והציע שישה שמות אחרים, שלושה מהם עורכי-דין ושלושה רואי-חשבון. כן הציע
16 בא-כוח הממונה כי לתפקיד ימונו שניים, האחד עורך-דין והשני רואה-חשבון.

טענות מטעם נושים נוספים

17
18
19
20 49. עוד נשמעו בדיון טענות באי-כוח מחזיקי ערבויות בנקאיות שונים ומנגד באי-כוח מנפיקי
21 הערבויות (לרבות כאלה שלא הגישו תגובות בכתב עובר לדיון).

22
23 בתמצית יצוין כי צדדים אלו השמיעו טענות סותרות בנוגע לאפשרות חילוט הערבויות
24 הבנקאיות המוחזקות בידי הגורמים השונים ונחלקו בשאלה אם מתקיימים החריגים המנויים
25 בפסיקה לפיהם ניתן לעכב את החילוט, וזאת חרף העובדה שבמהותה נהנית הערבות הבנקאית
26 האוטונומית מעקרון העצמאות. כך, למשל, טענה באת-כוח בנק דיסקונט כי הערבות
27 שברגרואין מבקשת לחלט הוסבה לבנק אחר ועל כן איננה מצויה עוד בידה של ברגרואין. כמו
28 כן נטען על-ידי באת-כוח הבנק כי כלל אין מדובר בערבות בנקאית אוטונומית, שכן לפי נוסחה
29 היא מחייבת את הצהרת הצדדים כי לא עמדו בהתחייבויותיהם (עמ' 13, שורות 6-11). מנגד,
30 טען בא-כוח ברגרואין כי בנק דיסקונט מנוע מלהעלות טענות מסוג זה שעה שהאריך את תוקף
31 הערבות מבלי לשנות את תנאי העסקה המקוריים (עמ' 13, שורות 18-20). כך גם טענה באת-
32 כוח כלל חברה לביטוח בע"מ כי חלק מן הערבויות מוחזקות בידי המחזיקים ללא הצדקה והיו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

צריכות להיות מוחזרות כבר למנפיקיהן וכי הדבר מצריך בדיקה מעמיקה תוך כדי עיכוב מימוש
הערבויות.

ככלל, במהלך הדיון הייתה בדרך כלל הסכמה בין מחזיקי הערבויות למנפיקיהן כי הנושאים
השונים צריכים להיבחן לגופם על-ידי הנאמנים להסדר וכי במרבית המקרים אין מדובר
בחילוט מיידי של ערבויות.

50. בנוסף, נשמעו טענות חג'י הארבעה בנוגע לצורך הדחוף בחילוט הערבות שבידיה לצורך השלמת
תיקוני הבדק הדחופים בטרם תחל עונת הגשמים, דבר אשר עלול להוביל להצפת המשרדים
ולנזק רב בפרויקט הארבעה (עמ' 13-14).

51. כן נשמעו טענות דיירים אשר לטובתם הוטלו עיקולים על כספי החברה, אשר התנגדו לבקשת
החברה, וכן טענות של ספקים וקבלני משנה.

דיון והכרעה

52. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ולאחר ששמעתי באריכות את הבהרות עו"ד ברטוב וכן את
דברי הנושים והממונה, אני סבורה כי במצב הדברים כיום אין ספק כי פני החברה הינם לפירוק
וכי יש לדחות את הסדר הנושים המוצע מטעמה. זאת, הואיל והסדר זה לוקה באי-בהירות
רבה, אינו כולל תרומת בעלים משמעותית ו"אמיתית", מציע הפעלה גרעונית של החברה על
חשבון נושיה, ולמעשה לאו הסדר הוא.

53. אף-על-פי-כן אני סבורה כי בנסיבותיו המיוחדות של מקרה זה - ולאור מטרת-העל של השאת
שיעור שיפרע לנושים (סעיף 1 לחוק) - יש מקום להאריך ב-30 ימים נוספים את תוקפם של
הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטתי מיום 10.10.2019, תוך מינוי נאמנים זמניים
לחברה, והכול כפי שיפורט להלן.

54. בפתח הדברים יש לציין כי זהו אחד התיקים הראשונים המתנהלים בהתאם לחוק חדלות-
הפירעון החדש, ודאי שבין המשמעותיים שבתיקים אלה. כך, שהצדדים - המיוצגים בפניי על-
ידי עידית עורכי-הדין בתחום חדלות-הפירעון - ואף הממונה ובית-המשפט צועדים את צעדיהם
הראשונים בין סעיפיו של חוק זה, ומוטלת על כולם החובה לעצב את המדיניות הנכונה על פיו
בזהירות ובשום שכל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

55. אדון אפוא בדברים על-פי סדרם.

דחיית ההסדר המוצע

56. סעיף 23(א)(1) לחוק קובע כי צו לפתיחת הליכים שמטרתו הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי יינתן אם בית-המשפט שוכנע כי מתקיימים כל אלה:

- (א) יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד;
- (ב) אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים;
- (ג) יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד;

57. כאמור, החברה פירטה את המקורות הבאים להסדר בסעיף 6 להסדר הנושים המוצע על ידה (נספח 1 לבקשת החברה):

6. מקורות ההסדר

- כלל חובות העבר לנושים ייפרעו אך ורק ממקורות ההסדר שיפורטו להלן:
- 6.1 תמורות שתתקבלנה בחברה לאחר מועד מתן צו פתיחת ההליכים, בגין פרויקטים שהושלמו לפני מתן הצו, אשר הוטלו עליהן עיקולים במסגרת הליכים משפטיים נגד החברה בסך כולל מוערך של כ-16.2 מיליון ₪.
- 6.2 חובות מזמינים וצדדים שלישיים כלפי החברה בגין עבודות שבוצעו ולא שולמו אשר בספרי החברה מוערכים בסך כולל של כ-64 מיליון ₪.
- יצוין כי הסכום אינו כולל תביעות ביטוח בגין נזקים בפרויקטים המצויות בשלבים שונים של טיפול משפטי בסך כולל של כ-35 מיליון ₪ והתקבולים הצפויים בגין אינם ניתנים להערכה.
- 6.3 תמורות נוספות שתתקבלנה בחברה לאחר מתן צו פתיחת ההליכים אשר אינן מפורטות בסכומים לעיל.
- 6.4 התחייבות קבוצת לוזון או רום גבס לנטילת אחריות על פירעון ההלוואה שניתנה על ידי הבנק בינלאומי בסך כולל של כ-4.5 מיליון ₪ ומתן שירותי בדק בפרויקטים השונים, בכפוף לחתימת הסכמים פרטניים עם מזמיני העבודות, עבודות המוערכות על ידי החברה במיליוני ₪.

58. עיון בהצעת מקורות זו מעלה כי היא לוקה באי-בהירות רבה.

כך, למשל, סעיף 6.2 לעיל – שהוא הסעיף המשמעותי ביותר מבין מקורות ההסדר – נוסח באופן לקוני ועמום ורק חלקו הובהר במהלך הדיון בפניי (אם כי בנספח ב' של נספח 9 לבקשת החברה הובאה טבלה המפרטת חובות אלה, שמהם אף נוכה סך של כ-11 מיליון ₪ כהפרשה בלתי-



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

ספציפית לחובות מסופקים). כך, לדוגמא, באשר לחלקו הראשון של הסעיף העוסק בחובות המזמינים וצדדים שלישיים כלפי החברה, המוערכים על ידה בסך של כ-64 מיליון ₪, לא הוסבר ולא צוין כלל בבקשת החברה אם חובות אלה מצויים במחלוקת בשל טענות צדדים שלישיים, אם לצדדים אלה טענות קיזוז וכיו"ב. אף במהלך הדיון עניין זה לא הובהר עד תום, אם כי צוין כי אכן קיימות טענות של המזמינים נגד חובות אלה. בהתאם לכך, וככל שחובות אלו אכן שרירים וקיימים, לא הובהר מהם סיכויי הגבייה של החובות אלה ועו"ד ברטוב רק השיב בעניין זה בדיון כי מדובר בגורמים בעלי יכולת כלכלית כך שסיכויי הגבייה גבוהים.

כך גם יש לתהות על החרגת תביעות הביטוח בסך של כ-35 מיליון ₪ מן ההסדר, כפי שצוין בחלק השני של סעיף 6.2 לעיל. אף בהקשר זה היה מקום לפרט תביעות אלה ואת ההסתברות לקבלת כספים מכוחן. אכן, ניתן לכאורה לטעון לזכות החברה כי החריגה תביעות אלה מטעמי שמרנות, אך עובדה זו אינה מספקת ועל החברה היה להתייחס בכל זאת לסיכויי הגבייה מכוחן של תביעות אלה. יתרה מכך, עיון בנספח ו' לנספח 9 לבקשת החברה (טבלת החובות המובטחים של החברה) העלה, בין היתר, כי החברה יצרה שעבוד לטובת בעלת השליטה על כלל התקבולים שעתידים להתקבל בחברה מתביעות ביטוח נגד חברת הביטוח איילון (שעבוד מס' 53) (ראו גם סעיף 78.5.1(3) לבקשת החברה), ועובדה זו מעוררת כמובן שאלות.

59. אשר לתרומת הבעלים המוצעת בהסדר המוצע, הדברים יובאו כלשונם:

7. תרומת בעלים -

7.1. מתן שירותי בדק בפרויקטים והשלמת עבודות בפרויקט מגדלי הארבעה -

7.1.1. לטובת גיבושו של הסדר הנושים והבטחת השלמתו, כמו גם על מנת למזער את הפגיעה ברוכשי הדירות, במזמיני הפרויקטים וביתר הנושים של החברה, תעניק קבוצת לוזון, בין בעצמה ובין באמצעות רום גבס כתרומת בעלים, שירותי בדק בפרויקטים לגביהם הונפקו להבטחת התחייבויות החברה ערבויות ביצוע וערבויות בדק, חלף החברה.

...

7.1.2. יודגש, מתן שירותי הבדק בפרויקטים הנכללים... הינו תיקון ליקויים בפועל על פי ובהתאם לתקופות האחריות המוגדרות בתוספת לחוק המכר וכפוף לכריתת הסכמים משולשים פרטניים בין הנאמנים, המזמינים וקבוצת לוזון בשמה או בשם רום גבס.

7.1.3. למען הסר ספק יובהר כי אין בתרומת הבעלים משום נטילת התחייבויות החברה כלפי מזמיני הפרויקטים על פי הסכמי הביצוע ותיקון הליקויים יתבצע אך ורק בהתאם ועל פי התוספת לחוק המכר ותקופות האחריות הקבועות בה וההסכמים שיכרתו בהתאם לסעיף 7.1.2 לעיל.

7.1.4. כמו כן, ההתחייבות למתן שירותי בדק הינה בגין ביצוע תיקון ליקויים בפועל ואיננה התחייבות לשיפוי מזמינים בגין הוצאות שהוצאו על ידם חלף החברה, שיפוי בגין הליכים משפטיים וכל חיוב אחר ואין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

בתרומת הבעלים ובנטילת האחריות לתיקון הליקויים בפרויקטים כדי התחייבות לנטילת אחריות כספית, ככל שאיזו מן הערבויות בגין הפרויקטים המפורטים בנספח א' תחולטנה, למעט הערבויות הצולבות הספציפיות שניתנו בידי המוסדות הפיננסיים על ידי קבוצת לוזון ו/או רום גבס עובר למתן הצו לפתיחת ההליכים.

7.1.5. ביחס לפרויקט מגדלי הארבעה, נכונה בעלת השליטה ליטול על עצמה את השלמת העבודות בפרויקט, טיפול בהוצאת תעודת גמר, טיפול בריג'קטים ובליקויי הבדק וכן את עבודות איטום המרפסות...

ההסכמה לתרומת הבעלים בדרך של ביצוע השלמת העבודות בפרויקט, תהא כפופה להעברת יתרת התקבולים לה זכאית החברה מהמזמינה בסך כולל של כ-590 אלף ₪ לידי בעלת השליטה לטובת מימון ביצוע העבודות. יודגש, הכספים המוחזקים בידי מזמינת הפרויקט ישולמו לידי החברה אך ורק בכפוף להתחייבות לביצוע העבודות האמורות וחתימה על היעדר תביעה כלפיה. ככל שעבודות אלה לא יושלמו לא רק שתקבולים אלה יוותרו בידי המזמינה, אלא שקיים סיכון ממשי לחילוט יתרת הערבויות הבנקאיות המוחזקות בידי המזמינה ולהגדלת מצבת הנשייה המובטחת. בנוסף, ההסכמה לתרומת בעלים בדרך של ביצוע תיקוני האיטום הנדרשים במרפסות כפופה לכך כי ההוצאות בגין התיקונים כאמור יחשבו במעמד של הוצאות הקפאה, וישולמו לבעלת השליטה ו/או רום גבס לפני כל חוב אחר מתקבולי הביטוח שתהא זכאית להם החברה בגין אירוע ביטוחי זה...

7.2. תרומה נוספת של בעלת השליטה וחברת רום גבס הינה נטילת האחריות על פירעון החוב לבנק הבינלאומי בסך 4.6 מיליון ₪. כנגד התחייבות זו תומחה לידי בעלת השליטה וחברת רום גבס לאחר סילוק מלוא החוב כלפי הבנק, הבטוחה שנרשמה לטובת הבנק הבינלאומי להבטחת התחייבויות החברה על פי ההלוואה – שעבוד תקבולי פרויקט oak ופרויקט המשתלה. באופן זה תופחת מצבת הנשייה המובטחת של החברה בסכומים משמעותיים וכן ישמר סכום המחילה אותו נאות הבנק להפחית מסכום ההלוואה, נוכח העמידה בפריסת התשלומים.

7.3. זאת ועוד, כתרומת בעלים נוספת ובכפוף לאישור הצעת הסדר זו כלשונה ומתן הסעדים המבוקשים במסגרת בקשה זו נאותה בעלת השליטה לנהל משא ומתן ביחס להפחתת החוב המובטח כלפיה, וזאת ביחס לתקבולי החברה אשר קוּזְזו על ידה כנגד חובות החברה כלפיה בסך של כ-7 מיליון ₪.

7.4. בשים לב לכך לערכה של תרומת הבעלים במתן שירותי בדק בפרויקטים והשלמת העבודות במגדלי הארבעה, הנאמד על ידי החברות הקשורות בסך של מיליוני שקלים, ומאחר שזו מתבצעת בעיקר להבטחת השבת כלל הערבויות הבנקאיות לידי התאגידים הפיננסיים והבנקים, החל ממועד צו פתיחת ההליכים לא תגבה על ידי הבנקים והגופים הפיננסיים מנפיקי הערבויות הבנקאיות שהונפקו להבטחת התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים כל עמלה או חיוב בגין הארכת תוקפן של הערבויות הבנקאיות.

60. למקרא סעיף זה ברור כי אין עסקין בתרומה משמעותית ו"אמיתית" של בעלת השליטה, שעה שזו מקבלת למעשה תמורה בגין "התרומה" אותה היא מעניקה לכאורה במסגרת ההסדר. תמורה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בקבלת יתרת התקבולים מפרויקט הארבעה בהיקף של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

590 אלף ₪; בקבלת מעמד של הוצאות הקפאה לתיקוני האיטום (לגביהם אף לא צוין, למשל, כי יבוצעו במחירי עלות או בדומה לכך); בהמחאת השעבוד שהוטל על תקבולי פרויקט Oak ופרויקט המשתלה וכיו"ב.

כך גם בנושא מתן שירותי הבדק, הרי שההיקף הצפוי של שירותים אלה לא פורט בבקשת החברה באופן המאפשר לאמוד כראוי את תרומת בעלת השליטה להסדר בעניין זה, ורק לשאלתי במהלך הדיון ניתנה הערכה מסוימת כאמור לעיל. זאת, שעה שבמהלך הדיון אף נשמעו טענות מצד הנוכחים באולם לפיהם היקף שירותי הבדק שנותר לחברה הינו זניח למעשה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, תמו או עומדות להסתיים שנות האחריות בפרויקטים השונים.

61. אשר להפעלה הגרעונית של החברה, הרי שמעצם טבעה ומצבה של החברה, המשך הפעלתה אינו אמור לייצר הכנסות כי אם בעיקר הוצאות תפעוליות הנאמדות בסך של כ-140 אלף ₪ לחודש (בסך הכול 420 אלף ₪ לשלושה חודשים), כאשר המימון המוצע לגירעון זה הינו באמצעות שחרור העיקולים על כספי החברה ולא באמצעות הכנסות כלשהן.

62. לכך יש להוסיף כי לא נפרסה בפניי מלוא התמונה ביחס להיקף חובותיה של החברה, וקיימות טענות סותרות של נושי החברה בנוגע לגובה החובות כלפיהם (ראו בהקשר זה, למשל, את טענות שינדלר). כמו כן, ההסדר המוצע אינו מציע דיבידנד ברור לכלל הנושים, למעט הנושים המובטחים, ולמעשה אינו מביא בשורה לנושים אשר יכולה להיבחן על ידם בכלים פשוטים.

63. מכלל האמור לעיל, ואף בהתחשב בעמדת בא-כוח הממונה והנושים השונים, אני סבורה כי יש לדחות את הסדר הנושים המוצע על-ידי החברה.

למסקנה זו יש להוסיף את העובדה כי במקרה זה מדובר בחברה המעסיקה מספר מצומצם של עובדים, השלימה כבר את הפרויקטים שבביצועה, רובם ככולם, וחדלה מביצוע פרויקטים נוספים עוד בחודש מרץ 2019 ואינה מפתחת פעילות חדשה. למעשה, מרבית פעילותה של החברה כיום מתמקדת במתן שירותי בדק ותיקונים בפרויקטים להם התחייבה, צמצום הערבויות הבנקאיות שניתנו למזמינים שונים, גביית חובות ובעיקר טיפול בתביעות משפטיות.

כך שאף בהסתכלות רחבה זו, לא קיימים במקרה זה שיקולים המחייבים מאמץ יוצא-דופן בניסיון להבריא ולשקם את החברה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

בהקשר זה יצוין כי אף לפי בקשת החברה עצמה, במקרה זה אין מדובר בבקשה שעניינה
הבראה "קלאסית" של החברה ושיקומה, אלא בבקשה שמטרתה כאמור להביא ל"סגירה
שקטה" של החברה ול"הדממתה", דהיינו לפירוקה. ראו גם סעיף 4 לחוק, בו הוגדר שיקום
כלכלי של תאגיד כ"שמירת עסקו של התאגיד כעסק חי".

64. יצוין כי במהלך הדיון הובהר לבעלת השליטה, לחברה ולמר לוזון כי ככל שההסדר ישופר באופן
משמעותי ניתן יהיה לשוב ולהציע אותו לנושים. אלא שהללו בחרו שלא לפסוע בדרך זו,
ולמעשה אף העדיפו לפסוע בכיוון ההפוך, כפי שעלה מדבריו של מר לוזון עצמו בפניי:

האווירה פה קצת התבלבלה. אני עושה טובה לנושים שהצעתי את ההסדר הזה.
אלמלא המלצת עו"ד ברטוב בא לבקשת הפירוק, החברה הולכת לפירוק,
נגאלתי מיסורי, מהזרמת מיליוני שקלים, נגאלתי מזה שכל רבעון אני מזרים
כספים. כולם מוזמנים לשאול שאלות. אני צח וטהור כשלג. אני רק תרמתי רק
נתתי, הקדשתי מזמני היקר. יש לי עסקים לפני דורי ויש לי עסקים אחרי דורי.
דורי לא מעניינת אותי...

[עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 23.10.2019, שורות 14-18].

משמעות דחיית ההסדר המוצע

65. לאור דחיית ההסדר המוצע על-ידי החברה, ובהעדר כל הצעה אחרת המונחת בפניי - ולנוכח
העובדה כי אין חולק על כך שהחברה נמצאת במצב של חדלות-פירעון לפי סעיף 2 לחוק (למצער
לפי המבחן התזרימי שבסעיף זה, אך לא נטען בפניי כי מצבה המאזני שונה ועל כל פנים, כאמור,
בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018 קיימת הערת "עסק חי"), ואף מונחת בפניי בקשה
לפירוקה שלא הוגשה לה התנגדות עניינית (למעט ההצעה האלטרנטיבית שיש לדחותה כאמור)
- ובהינתן תמימות הדעים ששררה למעשה במהלך הדיון בפניי ובתגובות בכתב, לרבות עמדת
הממונה - הרי שברור כי פני החברה לפירוק. במלים אחרות, ובהתבונן על המטרות שנקבעו
בסעיף 1, הרי שבמקרה זה חלה המטרה של השאת שיעור החוב שייפרע לנושים ולא דווקא
המטרה של שיקומה הכלכלי של החברה.

ראו גם סעיפים 46-47 לבקשת החברה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

נכון למועד זה, סך הכספים שמעוכבים בידי נושי החברה ומעקליה (מלבד ערבויות) עומד על 16,200,000 ₪. משכך אין בידי החברה מקורות תזרימיים עצמאיים שיאפשרו את המשך תפקודה השוטף. אין חולק כי החברה מצויה במבוי סתום ואין באפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, לרבות תשלום פסק הדין מושא בקשת הפירוק.

וכן סעיף 58 לבקשת החברה :

בחודשיים האחרונים לא מצויים בחברה מקורות תזרימיים פנויים לטובת מימון פעילותה השוטפת. מסיבה זו אין בידי החברה לעמוד בתשלום פסקי דין שנפסקו נגדה, ביניהם פסק הדין מושא בקשת הפירוק שניתן בחודש אוגוסט 2019.

כן ראו את הערת "העסק החי" שנרשמה בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.

66. בנסיבות אלה, יש לפעול לכאורה בהתאם לסעיף 18(א) לחוק, הקובע כי **"מצא בית-המשפט כי מתקיימים התנאים המנויים בסעיף 7 או 9, ייתן צו לפתיחת הליכים"**, ובהתאם לסעיף 23(א)(2) לחוק, אשר מכוחו יש ליתן צו לפתיחת הליכים לשם פירוקה של החברה.

67. עם זאת, במקרה זה צו כגון דא עשוי לגרור עמו הפעלה "אוטומטית" ואפשר שאף בלתי-מבוקרת ובלתי-מוצדקת של פעולות משפטיות, העלולות להגדיל את מצבת החובות של החברה, כאשר הכוונה בעיקר לחילוט ומימוש הערבויות הבנקאיות השונות הכרוכות בפעילות החברה. זאת, לא כל שכן שבפני בית-המשפט לא נמצא בשלב זה מידע מספיק אודות מצבה האמיתי של החברה, נכסיה, התחייבויותיה וערבויותיה, לרבות יחסיה עם בעלת השליטה ויתר קבוצת לוזון.

השוו לדבריו של כבוד השופט (כתוארו אז) ח' מלצר ברע"א 5990/08 ת.ג.י. בע"מ (בהקפאת הליכים) נ' בנק לאומי לישראל בע"מ ואח' (10.7.2008) :

סטטוס של פירוק (ואפילו פירוק מפעיל) עלול לעיתים להפעיל אוטומטית שורה של פעולות משפטיות כנגד החברה, ולגרור לנזק בלתי הפיך וחסר תקנה... מכאן, בהנחה שהבראת החברה נראית עדיין כאפשרית, אזי חרף הדמיון בין הקפאת ההליכים לבין פירוק מפעיל – עדיפה דרך כלל האפשרות הראשונה על פני זו האחרונה... ואכן, הנאמן מביע במקרה דנן חשש - שלא ניתן לבטלו - כי תחילת הליכי הפירוק יביאו לחילוט ערבויות בנקאיות בסכומים משמעותיים, כמו גם לניתוק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הקשרים המסחריים של החברה עם לקוחותיה וספקיה, ביוזמת האחרונים.
טעם זה מהווה שיקול – אף אם לא שיקול מכריע – בהמשך הקפאת ההליכים.

68. אשר-על-כן, אני סבורה כי בנסיבותיו המיוחדות של מקרה זה - ולאור מטרות-העל של השאת שיעור שייפרע לנושים (סעיף 1 לחוק) - יש מקום להאריך ב-30 ימים נוספים את תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטתי מיום 10.10.2019. זאת, תוך מינוי נאמנים זמניים לחברה, אשר יבחנו את מצבה של החברה, את הערבויות הקשורות בפעילותה, את הפרויקטים שנותרו באחריותה וכיו"ב – כל זאת מתוך שאיפה להפחית את הנזק לנושים.

בין היתר יבחנו הנאמנים הזמניים את העניינים הבאים :

א. אפשרות לפעול לביצוע עבודות בדק וביצוע מסוימות שיהיה בהן כדי להקטין את הערבויות הקשורות בפרויקטים ובכך להקטין את היקף החובות של החברה לנושיה ולהשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים. כאמור, היקפן של עבודות אלה הוערך במהלך הדיון בפניי בסך של כ-10 מיליון ₪.

ב. כפי שעלה מן התגובות בכתב ואף חודד במסגרת הדיון שהתקיים בפניי, בין המזמינים השונים לבין מנפיקי הערבויות הבנקאיות ניטשות מחלוקות בנוגע להתקיימות התנאים לחילוטן של הערבויות. ברור אפוא כי יש מקום לבחון ערבויות אלו בקפידה נוכח מצבה של החברה וכי נדרש להאריך את תוקף הצו לעיכוב מימוש או חילוט הערבויות הבנקאיות. השוו לדברי סגן-הנשיאה (כתוארו אז) א' אורנשטיין בפר"ק (מחוזי-ת"א) 29930-08-14 צ. לנדאו קבלנות והנדסה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (9.7.2015), בעמ' 16-17 :

עוד יש ליתן את הדעת שכאשר חברה נקלעת לקשיים עלול הדבר לאפשר לנושים לנצל את המצוקה שאליה נקלעה על מנת לממש ביטחונות שניתנו לה על ידי החברה הגם שאין הם זכאים לעשות כן ותוך ניצול הבוֹקָה וּמְבוֹלָקָה שבה נמצאת החברה והנחיתות שיש לבעלי התפקיד לעומת הצדדים האחרים. גם בהקשר זה יפים הדברים שנאמרו בספרם של אלשיך ואורבך, שם בעמ' 348: "...ההיקלעות להליך של חדלות פירעון עלולה להיות מנוצלת לרעה בידי בעלי ערבויות בנקאיות אוטונומיות שינסו לנסות לערוך 'דיג עילות' כדי לחלט את הערבויות בתקווה כי לא יאלצו להשיב, בסופו של דבר, את אשר נטלו. זאת, תוך כדי ניצול חוזקו ותחולתו הגורפת של עקרון העצמאות של הערבות".
משכך, שומה על בית-המשפט שדן בהליכי חדלות הפירעון להקפיד ביתר שאת על הליך המימוש וזכות המוטב לחלט את הערבות הבנקאית, גם מתוך חשש של ניצול הליך חדלות הפירעון על ידי הנושים. לכך יש להוסיף את קביעת בית-המשפט העליון שלפיה מאחר שבעלי התפקיד נמצאים בנחיתות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

אינפורמטיבית יש לעתים להקל בנדרש מהם לעומת בעלי דין כגון בנטל הראיה
(ראו למשל: רע"א 3032/08 אפרים רייך נ' עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כמפרק
זמני (2.9.2009)). לטעמי ההלכה האמורה ישימה גם בנסיבות המקרה שלפניי,
שבו הנאמנים נאלצו להתמודד עם דרישה לחילוט ערבויות שניתנו לטובת
מזמין, שהתברר כי היא מושתתת על אדנים רעועים.

כמו כן ועל אף כוחה של הערבות הבנקאית האוטונומית, שעליו אין חולק, נקבע בפסיקה
כי במסגרת הליכי חדלות-פירעון אין מניעה להורות על עיכוב חילוט הערבות ולו בשל פערי
מידע בנוגע להתקיימותם או אי-התקיימותם של החריגים המונעים את החילוט (ראו,
למשל, רע"א 7067/17 יפת אל אל סי נ' אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ ואח', בסעיף 14
להחלטה).

ג. בירור המקורות העומדים לרשות החברה, כגון העיקולים שהוטלו על כספי החברה, חובות
המזמינים והצדדים השלישיים, תביעות הביטוח וכיו"ב.

ד. בירור מצבת החובות המלאה של החברה, לרבות ההליכים התלויים ועומדים נגדה.

ה. בירור האפשרויות הקשורות בנכסי החברה שצוינו לראשונה בדיון בפניי – הסיווג הקבלני
וההפסדים הצבורים.

ו. בחינת השעבודים שיצרה החברה לטובת בעלת השליטה ואת כלל יחסיה של החברה עם
בעלת השליטה ויתר קבוצת לוזון, לרבות העברות כספים וכיו"ב.

69. ודוקו: כאמור, הנאמנים הזמניים יפעלו תחת ההנחה כי פני החברה לפירוק. ברם, אם ימצאו
לנכון הם רשאים לפעול גם בכיוונים אחרים במסגרת הזמן שיעמוד לרשותם, לרבות ניסיון
להשיג הסדר משופר עם בעלת השליטה.

70. ברם, בכך לא סגי, שכן השאלה המתעוררת היא מהי המסגרת הנורמטיבית הנכונה לקביעות
הני"ל תחת כנפי החוק החדש.

לעניין זה אעבור אפוא עתה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

המסגרת הנורמטיבית להותרת הסעדים הזמניים על כנס ומינוי נאמנים זמניים

71. כאמור, אני סבורה כי עובר למתן צו לפתיחת הליכים שעניינו פירוק החברה, יש ליצור מסגרת זמנית אשר תאפשר בעיקר את בירור טענותיה של החברה מול מחזיקי הערבויות הבנקאיות. כאמור, זו הייתה גם עמדתו של בא-כוח הממונה וכן של רבים ממחזיקי ומנפיקי הערבויות הבנקאיות.

72. **דרך אחת** להשגת אותה מסגרת זמנית הינה מינוי נאמן זמני בהתאם לסעיף 20 לחוק תוך הותרת הסעדים הזמניים על כנס ועיכוב לפי שעה של מתן צו לפתיחת הליכים בעניינה של החברה. וזו לשונו של סעיף 20(א) לחוק, הנכלל בפרק ג' לחלק השני של החוק, שעניינו **"הגבלות וסעדים זמניים עד למתן צו לפתיחת הליכים"**:

(א) הוגשה לבית-המשפט בקשה לצו לפתיחת הליכים, רשאי בית-המשפט, לבקשת התאגיד או נושה, לתת צו זמני המורה על אחד או יותר מאלה (בפרק זה – סעד זמני), אם שוכנע שיש ראיות לכאורה לכך שמתקיימים התנאים למתן צו לפתיחת הליכים כאמור בסעיף 18:

(1) איסור לבצע עסקאות מסוימות, סוג מסוים של עסקאות או חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, או התניית ביצוען של פעולות אלה באישור מאת בית-המשפט;

(2) מינוי נאמן זמני לשם הבטחת הפעלתו וניהולו התקין של התאגיד ושמירה על נכסיו; על מינוי נאמן זמני יחולו הוראות סימן א': מינוי נאמן, לפרק ו'; בית-המשפט יקבע את תפקידו וסמכויותיו של הנאמן הזמני; (3) איסור לפרוע את חובות העבר של התאגיד והקפאת הליכים נגד התאגיד; ניתן סעד זמני כאמור –

(א) ימנה בית-המשפט נאמן זמני לפי פסקה (2);

(ב) רשאי בית-המשפט להחיל את הוראות סימן ב': הפעלת התאגיד, לפרק ז', כולן או חלקן, לעניין הפעלת התאגיד;

(ג) יראו את מועד מתן הסעד הזמני, לעניין הליכי חדלות הפירעון של התאגיד, כמועד מתן הצו לפתיחת הליכים לגבי אותו תאגיד.

וראו גם סעיף 20(ג) לחוק הקובע כי "סעד זמני יינתן לתקופה שלא תעלה על 30 ימים; בית-המשפט רשאי, לאחר שמיעת הצדדים להליך, להאריך את התקופה האמורה לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 30 ימים".

73. שתי הדרכים הנוספות ליצירת המסגרת הזמנית הרצויה, אשר הוצעו במהלך הדיון בפניי על-ידי בא-כוח הממונה, מחייבות תחילה מתן צו לפתיחת הליכים לשם פירוק החברה מכוח סעיף 23(א)(2) לחוק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

הדרך השנייה הינה ביצוע הבירור בעניין הערבויות על-ידי נאמן בדרך של פירוק-מפעיל כאמור
בסעיף 97 לחוק:

(א) בית-המשפט רשאי להורות לנאמן להפעיל את התאגיד בפירוק, לתקופה
שיורה, ככל שהדבר דרוש לשם פירוקו או לשם השאת שיעור החוב שייפרע
לנושים.
(ב) על הפעלת התאגיד בפירוק יחולו הוראות סימן ב': הפעלת התאגיד, לפרק
ז', ואולם הסמכויות לפי הסימן האמור יופעלו רק ככל שהן דרושות לשם פירוק
התאגיד ובמידה שהן דרושות לפירוק.

והדרך השלישית הינה מתן צו לפתיחת הליכים, תוך מינוי נאמן לחברה והפעלה זמנית של
החברה לפי סעיף 24 לחוק, שזו לשונו:

(א) סבר בית-המשפט כי יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת
התאגיד וכי אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים, אך אין לפניו
המידע הדרוש כדי להחליט אם יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד,
יורה בצו לפתיחת הליכים על הפעלה זמנית של התאגיד שבמהלכה יגיש לו
הנאמן חוות דעת ראשונית לעניין סיכויי השיקום הכלכלי של התאגיד.
(ב) חוות דעתו הראשונית של הנאמן תוגש לבית-המשפט בתוך 30 ימים; השר
רשאי לקבוע את הפרטים שעל הנאמן לכלול בחוות דעתו.
(ג) בית-המשפט יחליט על הפעלת התאגיד או פירוקו בהקדם האפשרי לאחר
קבלת חוות דעתו הראשונית של הנאמן.

74. מבין שלוש דרכים אלה, ועל אף שפניה של החברה כאמור לפירוק, אני סבורה כי במקרה זה
הדרך הנכונה לפסוע בה בשלב זה הינה הדרך הראשונה, קרי מינוי נאמנים זמניים בהתאם
לסעיף 20(א)(2) לחוק תוך הותרת הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטת מיום 10.10.2019
על כנם ופעולת הנאמנים הזמניים "לשם הבטחת הפעלתו וניהולו התקין של התאגיד ושמירה
על נכסיו".

זאת, הואיל ושתי הדרכים הנוספות מחייבות, כאמור, מתן צו לפתיחת הליכים, שהוא הוא
הגורם העלול לגרור אחריו תגובת שרשרת "אוטומטית" ובלתי-מבוקרת.

השוו גם לרציונל של סעיף 18(ב) לחוק, בו נקבע כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

על אף האמור בסעיף קטן (א), בית-המשפט רשאי לדחות את הבקשה לצו
לפתיחת הליכים אם מצא כי מתן הצו כשלעצמו יפגע באפשרות להביא לשיקומו
הכלכלי של התאגיד; לעניין זה יבחן בית-המשפט, בין השאר, אם דחיית
הבקשה עלולה לפגוע בנושים וכן את יכולתו הכלכלית הכוללת של התאגיד.

כאמור, ייתכן שהפעולה לפי סעיף 20 לחוק מעוררת קושי משפטי מסוים לאור ההסכמה
הגורפת על כך שפניה של החברה לפירוק. ברם, בעניינו מתן צו לפתיחת הליכים תוך מינוי נאמן
לחברה והפעלה זמנית של החברה לפי סעיף 24 לחוק אינה דרך ראויה הואיל ולא הוצג בפניי
כי קיימים במקרה זה "אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד וכי אין חשש
סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים", כמצוות סעיף 24 לחוק.

זהות הנאמנים הזמניים

75. בבקשת החברה, כמו גם בדיון שהתקיים בפניי, ציין עו"ד ברטוב כי מרשותיו עומדות על מינויו
כנאמן בהסדר הנושים או לחילופין כנאמן זמני לחברה, והדבר אף הוצג למעשה כתנאי לשיתוף
פעולה מטעמה של החברה עם ההליך או עם בעל התפקיד שימונה.

עו"ד ברטוב הודה אמנם כי הוא מצוי בניגוד עניינים, בעיקר בכל הקשור לקבוצת לוזון, אך ציין
כי מדובר בדרישה לגיטימית של בעל שליטה המציע הסדר נושים, מסכן כספים נוספים ומעוניין
בעל תפקיד שיש לו בו אמון. עוד טען עו"ד ברטוב כי הדבר משרת למעשה את האינטרסים של
הנושים בהשגת שיתוף-פעולה מקסימלי מבעל השליטה, כי החוק מאפשר זאת, כי על מנת למתן
עניין זה הוצע למנות בעל תפקיד נוסף לצידו של עו"ד ברטוב אשר יעסוק בממשקים עם בעלת
השליטה וכי גישה דומה ננקטה גם בהליכים אחרים (עמ' 10-11 לפרוטוקול מיום 23.10.2019).

76. לאור העובדה כי דחיתי את ההסדר המוצע, הרי שממילא עיקר טיעונה של החברה בנוגע למינויו
של עו"ד ברטוב אינו רלוונטי עוד וכבר מן הטעם הזה אני סבורה כי יש לדחות בקשה זו.

77. עם זאת אציין, מעבר לדרוש, כי מדובר במקרה זה בניגוד עניינים מהותי ואני סבורה כי אין
למנות את עו"ד ברטוב לתפקיד וכי יש למנות אליו נאמן "ניטרלי", כפי שסברו גם בא-כוח
הממונה ומרבית הנושים שהופיעו בפניי. זאת, לאור מעורבותו של עו"ד ברטוב ביעוץ שוטף
למהלכים שביצעו בעלת השליטה, קבוצת לוזון והחברה בחודשים האחרונים ואף קודם לכן,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

אשר אין זאת מן הנמנע כי בעת ביצועם הייתה החברה נתונה בסביבת חדלות-פירעון באופן המצריך בדיקה מעמיקה של הנאמן שימונה.

ראו גם סעיף 33(ד) לחוק בו נקבע כי :

בית-המשפט לא ימנה לנאמן מי שעלול להימצא במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כנאמן לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו או של קרובו או של אדם אחר שיש לו עמו קשרים אישיים או כלכליים, ובכלל זה ניגוד עניינים הנובע מהתחייבות שנתן הנאמן לבעל עניין או לבא כוח של בעל עניין בהליכי חדלות הפירעון.

יובהר כי הוראות סעיף 33 לחוק חלות אף על מינוי נאמן זמני כפי שמורה סעיף 20(א)(2) לחוק (ראו גם דברי ההסבר להצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016, בעמ' 621 (ה"ח 1027, 2.3.2016).

78. כאן המקום להעיר כי יש להצר על האמירות שהושמעו על ידי עו"ד ברטוב במהלך הדיון בפני בדבר היעדר שיתוף פעולה מצד בעלת השליטה והחברה ככל שבא-כוחה לא ימונה כבעל תפקיד.

מובהר בזאת לכל הצדדים הנוגעים בדבר כי הינם מחויבים על-פי דין לשותף פעולה עם כל בעל תפקיד שימונה באופן מלא ורצוני ובתוך כך לספק כל מידע או מסמך שיש בידם אשר יסייע לשפוך אור על מצבה של החברה ולמזער את הנזק לנושים.

79. עוד אציין כי במקרה מורכב זה, ולאור היקף החובות של החברה וריבוי ההליכים והתביעות, אני מוצאת לנכון למנות שני בעלי-תפקיד ; ראו גם סעיף 33(ה) לחוק בו נקבע כי **"בית-המשפט רשאי למנות כמה נאמנים אם מצא כי הדבר דרוש בשל טעמים מיוחדים שיירשמו הנוגעים למורכבות ההליך"**. כן ייאמר כי במקרה זה, בו הנושאים העיקריים שעל הנאמנים לטפל בהם הינם נושאים משפטיים מובהקים ולא דווקא נושאים חשבונאיים וכלכליים, אני סבורה כי נכון למנות לתפקיד שני עורכי-דין ולא דווקא עורך-דין ורואה-חשבון בצוותא חדא.

80. מכלל האמור לעיל, ומבלי לפגוע בכישוריהם של יתר המועמדים שהוצעו על-ידי בא-כוח הממונה, אני מורה על מינויים של עו"ד **עופר שפירא** (ממרכז עזריאלי 5 ת"א) ועו"ד **איתי הס** (מיגאל אלון 98 ת"א) כנאמנים זמניים לחברה (להלן : **"הנאמנים הזמניים"**), כפוף להמצאת תצהירי אי-ניגוד עניינים ובכפוף להמצאת התחייבויות עצמיות על סך של 250,000 ₪ כל אחד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הוראות אופרטיביות לנאמנים הזמניים

81. מכלל האמור לעיל אני מורה על הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטתי מיום 10.10.2019, וזאת עד ליום 27.11.2019. יובהר כי סעדים זמניים אלה כוללים לעת עתה גם הקפאת מימוש או חילוט של ערבויות בנקאיות הקשורות לפעילות החברה.

82. הנאמנים הזמניים יפעלו לפרסום ההחלטה המורה על מינויים בהתאם להוראות החוק והתקנות רבות מסירת הודעה לרשם החברות בהתאם להוראות סעיף 40 לחוק.

83. סמכויות הנאמנים הזמניים

83.1. אני מסמיכה את הנאמנים הזמניים לתפוס את נכסי החברה, לנהלם, לשמרם ולבטחם. הנאמנים הזמניים יהיו רשאי להעסיק עובדים ולשכור שירותים (בכפוף לאישור בית-המשפט) וכן לבוא בדברים עם נושי החברה ולקוחותיה, נותני שירותים וכיו"ב.

83.2. כאמור, במסגרת תפקידם יבחנו הנאמנים הזמניים, בין היתר, את מצב עבודות הבדק והביצוע של החברה, הערבויות השונות הקשורות בפעילותה, המקורות העומדים לרשותה ומצבת החובות של החברה, יתחקו אחר נכסיה, יבחנו את הסיווג הקבלני של החברה ואת ההפסדים הצבורים שלה והאם ניתן לעשות בהם שימוש לטובת הנושים, יבדקו ויעריכו את ההליכים המשפטיים שהחברה מעורבת בהם ואת השעבודים שיצרה החברה לטובת בעלת השליטה כמו גם את כלל יחסיה של החברה עם בעלת השליטה ויתר קבוצת לוזון, לרבות העברות כספים וכיו"ב.

83.3. בנוסף, יתנו הנאמנים הזמניים עדיפות לבדיקה מיידית של הערבויות שהוצאו לטובת חג'י הארבעה ואת האפשרויות לביצוע עבודות האיטום בפרויקט הארבעה, ויגבשו עמדה תוך 7 ימים בשאלה אלו עבודות בדק שבאחריות החברה מצריכות טיפול דחוף מחשש לגרימת נזקים.

83.4. אני משעה את סמכויות הדירקטוריון של החברה ושל נושאי המשרה, לרבות של המנכ"ל, ובגדר זאת מושעית גם הסמכות לחתום בשם החברה ולהוציא לפועל כל פעולה בשם החברה או מטעמה. סמכויות הדירקטוריון ונושאי המשרה, לרבות זכויות החתימה בשם החברה, מוקנות לנאמנים הזמניים.

83.5. הנאמנים הזמניים יפעלו לפתיחת חשבון נאמנות על שם לצורך פעילות החברה בתקופת הקפאת ההליכים הזמנית (להלן: "**חשבון הנאמנות**"). לנאמנים הזמניים תהא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

זכות חתימה בחשבון והוא ישמש לריכוז תקבולים ותשלומים שונים שידרשו במהלך
תקופה זו - והכל בכפוף לאישור בית-המשפט.
83.6. כל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים הזמניים בחשבונו הבנק
המנוהלים על שם החברה בבנקים השונים, לרבות כספים מעוכבים בבנקים ו/או אצל
מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית
לחשבון הנאמנות.
83.7. כל פעולה בשם החברה, לרבות כל חתימה בשמה על שיקים, שטרות, חוזים,
התחייבויות מכל סוג וכל הוצאה כספית יחייבו את חתימת הנאמנים הזמניים והוראות
תשלום ושיקים לחיוב חשבונה של החברה שלא בחתימת הנאמנים הזמניים - יסורבו.
84. הנאמנים הזמניים יהיו רשאים להגיש פסיקתא מתאימה לחתימתי בכל הנוגע לסמכויותיהם.
85. הנאמנים הזמניים יגישו עד ליום 26.11.2019 דוח ובו התייחסות לכלל האמור לעיל
והמלצותיהם בנוגע להמשך ההליך.
86. הנאמנים הזמניים יהיו רשאי לפנות לבית-המשפט בכל בקשה שימצא לנכון.
המזכירות תשלח את ההחלטה בדחיפות לצדדים ותסרוק ההחלטה גם בתיק הפירוק (חדל"ת
19-09-60447).
ניתנה היום, כ"ח תשרי תש"פ, 27 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.


איריס לושי-עבודי, שופטת

נספח 4

**דו"ח הנאמנים מיום 3.12.19 (ללא
נספחים) בחדל"ת 17156-10-19**

בעניין:

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

ובעניין:

תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019 (להלן: "התקנות")

ובעניין:

א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341

מרח' ירושלים 34, רעננה

(להלן: "החברה")

ובעניין:

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

ע"י ב"כ יולה דומנסקי ו/או 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 אנג'ל-כץ ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 (קומה 47), תל-אביב, 6789141

טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666

דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

הנאמנים הזמניים

ובעניין:

הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחלקת תאגידים

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

מרח' השלושה 2א, תל אביב

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

דו"ח מס' 1 מטעם הנאמנים הזמניים

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19, מתכבדים הנאמנים הזמניים להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד דו"ח ראשון בעניינה של חברת א. דורי בנייה בע"מ (בהקפאת הליכים)(להלן: "החברה").

לאור האמור בדו"ח זה יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה לפי סעיף 3 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, ולהפוך את הסעדים הזמניים שניתנו לסעדים קבועים, וכן ליתן סעדים נוספים כמפורט בסעיפים 459 ו-462 להלן.

תוכן העניינים

3.....	א. מבוא
5.....	ב. רקע עובדתי
6.....	ג. רום גבס
9.....	ד. דוראד
13.....	ה. קבוצת לוזון
16.....	ו. הקפאת ההליכים הזמנית ופעולות הנאמנים הזמניים
23.....	ז. הליכי ביניים ובקשות למתן הוראות שהוגשו
25.....	ח. פרויקטים
26.....	I. מגדלי הארבעה
38.....	II. גינדי הייטס
39.....	III. גינדי השופטים
40.....	IV. גינדי ויז'ן
42.....	V. גינדי מגדלי הלאום
44.....	VI. גינדי המשתלה
46.....	VII. גינדי OAK
49.....	VIII. בר כוכבא
51.....	IX. מגדל מאייר
54.....	X. מגדלי תל-אביב
56.....	XI. מגדלי הצעירים
60.....	XII. מטרופוליס
61.....	XIII. סוטין
62.....	XIV. ב.ס.ר צמרת
63.....	XV. נווה צדק
64.....	XVI. BLUE
65.....	XVII. גימל החדשה
66.....	XVIII. רסקו
67.....	XIX. שרביב
68.....	XX. רמז
68.....	XXI. ברלין 5
69.....	XXII. הרב קוק
69.....	XXIII. מגדל W
70.....	XXIV. הולילנד פארק
70.....	XXV. Sea View
71.....	XXVI. היכל התרבות
71.....	XXVII. יבנה הירוקה
73.....	ט. תביעות חוב
76.....	י. ערבויות בנקאיות
83.....	יא. נכסים ומקורות אפשריים להפעלת החברה וגיבוש הסדר נושים
85.....	יב. פירוק או שיקום כלכלי ?
87.....	יג. סיכום

א. מ ב ו א

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341, היא חברה ותיקה ביותר העוסקת זה שנים רבות בניהול וביצוע של עבודות בניה ("קבלן מבצע") בפרויקטים קבלניים בישראל.
2. 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").
3. ביום 10.10.19 הגישה החברה, במסגרת ההליך שבכותרת, בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, הכוללת בין היתר עתירה לסעדים זמניים ובין היתר הקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים (להלן: "הבקשה להקפאת הליכים").
4. ביום 10.10.19 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צווים ארעיים האוסרים לפתוח בהליכי גבייה של חובות עבר נגד החברה או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו, בהתאם לסעיפים 20(א)(3) ו-29(1) לחוק. כמו כן הורה בית המשפט הנכבד על איסור דיספוזיציה מכל סוג שהוא בנכסי החברה ואיסור ביצוע פעולה שאינה במהלך עסקים הרגיל של החברה ללא קבלת אישורו של בית המשפט הנכבד. במסגרת הצו האמור הורה בית המשפט הנכבד גם על עיכוב הליכי מימוש או חילוט ערבויות שניתנו על ידי החברה לטובת צדדי ג' להבטחת התחייבויותיה כלפיהם.
5. לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה בית המשפט הנכבד ביום 27.10.19 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.
- בהחלטתו קבע בית המשפט הנכבד סמכויות לנאמנים, ובין היתר הורה כי במסגרת תפקידם "יבחנו, בין היתר, את מצב עבודות הבדק והביצוע של החברה, הערבויות השונות הקשורות בפעילות, המקורות העומדים לרשותה ומצבת החובות של החברה, יתחקו אחר נכסיה, יבחנו את הסיווג הקבלני של החברה ואת ההפסדים הצבורים שלה והאם ניתן לעשות בהם שימוש לטובת הנושים", ועוד.
- העתק ההחלטה מצורף כנספח 1 לדו"ח זה לנוחיות בית המשפט הנכבד.

נספח 1

6. בהמשך להחלטה, ועל פי בקשת הנאמנים, ניתנה על-ידי בית המשפט הנכבד ביום 29.10.19 פסיקתא המפרטת סמכויות לנאמנים, ובעקבות בקשה שהוגשה ניתנה ביום 12.11.19 הבהרה לפסיקתא.
- העתק הפסיקתא מיום 29.10.19 והעתק ההחלטה מיום 12.11.19 מצורפים כנספחים 2-3 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 2-3

7. דו"ח זה מוגש בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, נספח 1 לעיל, ולהחלטה נוספת שניתנה (מצורפת כנספח 4) ביום 24.11.19 שבה נקבעו (בעקבות פניות נושים) מועדים מתוקנים להגשת תביעות חוב "ראשוניות" ולהגשת דו"ח הנאמנים.

נספח 4

8. כמתואר בהרחבה להלן, עסקינן בחברה שהיא חדלת פירעון באופן מובהק; החברה אינה יכולה לשלם את חובותיה השוטפים, ולא כל שכן אינה יכולה לשלם סכומי עתק שהוטלו עליה במסגרת פסקי דין מחייבים (בין היתר כמפורט בבקשת הפירוק). למעשה אין בידי החברה מזומנים אפילו למימון פעולות בסיסיות ביותר שכן

כל תזרים המזומנים שלה עוקל במסגרת תביעות תלויות ועומדות, מזה חודשים (לפחות) היא נסמכת על הזרמות שוטפות מחברת-האם, וכשלעצמה אין בידיה נכסים כדי לכסות את ההתחייבויות והתביעות הרבות ממנה, אם אלה יעמדו בעין. נזכיר כי החברה עצמה הודתה בחדלות הפירעון שלה במסגרת בקשתה לפתיחת הליכים מיום 10.10.19 (ראה בין היתר סעיפים 46, 47 ו-58).

יצוין, כי לטענת הנהלת החברה לחברה קיימות זכויות תביעה וגבייה בסכומי עתק, וכן יש בידיה טענות מעולות להתמודד עם תביעות סרק מנופחות שהופנו ומופנות נגדה, אלא שעיקול כל תזרים המזומנים של החברה יוצר מצב של שיתוק מוחלט, חוסר אפשרות לעמוד על זכויותיה – סיטואציה אשר כשלעצמה יוצרת ומעמיקה חדלות פירעון, שאולי ניתן למנוע.

9. הצגת "השורה התחתונה" בהגדרות משפטיות או במספרים של היקף התחייבויות מול נכסים אינה משקפת באופן נאות ומספק את התמונה המלאה בנוגע לחברה ולאפשרויות הפעולה כאן: במסגרת דו"ח זה נביא בפני בית המשפט הנכבד פרטים רבים על פרויקטים של החברה, התחייבויות, נכסים, זכויות מול צדדים שלישיים, ערבויות, תביעות חוב "ראשוניות" שהוגשו, הליכים משפטיים וכיוצ"ב. ברור שכל הנתונים והפרטים דלהלן הם לפי מיטב המידע שנאסף על-ידי הנאמנים בתקופה הקצרה שחלפה מאז מינויים, כולם כפופים לבדיקה, וחלקם עשוי להיות בהחלט שנוי במחלוקת (והנאמנים זמינים לקבל הערות הצדדים השונים והצגת הנתונים כדי לאמתם באופן מדויק)... אולם התמונה הכוללת המתקבלת כבר בשלב זה היא זו:

חברה ותיקה ביותר שעיקר הפרויקטים שלה בוצע באמצעות התקשרות עם יזמים מצד אחד ועם קבלני משנה לביצוע העבודות מצד שני, בהתקשרויות (back-to-back) שהיו אמורות להותיר בידי החברה רווח קבלני מקובל. בניהול סביר של החברה כמובן שהרווח הקבלני יכול היה להיות קטן או אפסי, וניתן היה אף להבין צבירת הפסדים בהיקף מסוים בפרויקט מסוים. אולם "בגדול" ניתן היה לצפות שהרווח המוחלט של טענות-אמת מצד מזמיני עבודות יטופל או יוסדר על-ידי קבלני המשנה שביצעו בפועל את העבודות או יתבע מהם במהלך תקופת האחריות הקבועות בחוק לטיפול בליקויים ובבדק. כמו כן ניתן היה לצפות שבמועדים המופיעים בחוזים והמקובלים בענף יוחזרו ערבויות בנקאיות.

10. אלא שבפועל כך נראה מייד, עסקינן בחברה הנמצאת במצב של "מלחמת עולם" של כולם מול כולם: יזמים שעיקבו ומעכבים תשלומים שאין חולק שהיו צריכים לשלם, יזמים המחזיקים במשך שנים רבות ערבויות שלכאורה לא היו אמורות בכלל להיות כבר בידיהם, תביעות בסכומי עתק נגד החברה גם מצד יזמים וגם מצד קבלני משנה, טענות על ליקויים ובדק שלא ברור כיצד מתיישבות עם תקופת האחריות והבדק הקבועות בחוק, וכאילו לא די בכך גם טענות ותביעות מצד החברה-האם של החברה (קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ - להלן: "**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.

11. כפי שנסביר להלן, ההיקף העצום של התחייבויות החברה נכון להיום, וסימני השאלה הרבים הנוגעים להיקף נכסיה, הינם בין היתר פועל יוצא של מערבולת עסקית מורכבת וקשיים עסקיים וכלכליים אמיתיים, ביחד עם נושים שכנראה ניצלו ומתיימרים להמשיך לנצל את חולשת החברה, יחסים בעייתיים וכוחניים של הקבוצה מול צדדים שלישיים שבאו לידי ביטוי במספר עצום של הליכים משפטיים, והנהלה המורכבת מנושאי משרה שנאמנותם לתאגידים אחרים או לבעלי השליטה נבחנת על בסיס יום-יומי.

12. על כל הנ"ל נרחיב להלן, אולם מסקנת הנאמנים הזמניים ברורה: יהיה זה בלתי סביר מבחינת כלל הנושים, מבחינת החברה ואפילו מבחינת מערכת המשפט, שלא להפעיל את החברה כ"עסק חי" לתקופה מסוימת לפחות, במהלכה יבחנו הנאמנים ויסדירו את יחסי החברה עם המזמינים השונים בצורה רצינית ועניינית (ללא מורא ההליכים המשפטיים המנופחים שיפורטו להלן, וללא חנק העיקולים ששללו מהחברה את כל תזרים המזומנים שלה), יפוזר העשן המשפטי הרב האופף את החברה באמצעות בחינה אמיתית של זכויות החברה והתחייבויותיה

מול מזמיני עבודה ובמקביל זכויותיה (הניתנות לאכיפה ו/או המחאה) מול קבלני משנה שביצעו בפועל את רוב העבודות בפרויקטים של החברה. במסגרת זו יבחנו זכויות המזמינים להחזיק בערבויות הבנקאיות (חלקם מנופפים ומאיימים גם היום בחילוץ למרות שעצם זכותם זו שנויה במחלוקת). כמו כן יוכלו הנאמנים, לאחר הרגעת הרוחות ועשיית סדר בזכויות וההתחייבויות, לבדוק אפשרות של מכירת החברה באופן שהרוכש ייקח על עצמו את עבודות הבדק שיידרשו בעתיד ויוכל ליהנות מהפסדים ומסיווג קבלני של החברה המהווים נכסים שלה. כל זאת במטרה להציע הסדר נושים אשר יכלול טיפול בליקויים ובדק שבאמת באחריות החברה (להבדיל מתביעות מסוימות של צדדים שלישיים הנראות על-פניהן כמנופחות וחסרות שחר), הורדה משמעותית ביותר של היקף חובות החברה נוכח שחרור ערבויות - שיעמידו את החברה ונושיה במצב מיטבי.

13. הדו"ח להלן מציג חדלות פירעון של חברה בהיקף בלתי שגרתי לחלוטין, המצריך ראייה כוללת ופתרון קולקטיבי שאותו ניתן להציע וליישם לפי החוק. במצב הדברים הקיים, אם יימנע מן החברה לעמוד על זכויותיה מול צדדים שלישיים ו/או אם יותר למחזיקי ערבויות בנקאיות לנופף ב"אוטונומיות הערבות הבנקאית" כדי לגרוף שלא כדין סכומי עתק ללא כל בסיס ושחר, אשר לא תהיה יכולת כלכלית או מקצועית לתבוע מהם וספק אם יהיה ממי לתבוע - כל אלה יובילו לעוול, חוסר צדק ונזקים כבדים ביותר ובלתי הפיכים לכלל נושי החברה. חוק חדלות פירעון נועד למנוע תרחישים מעין אלה והעניק בידי בית המשפט הנכבד סמכויות רחבות וכלי עבודה מגוונים, כדי לוודא פיתרון קולקטיבי צודק, הגון, חוקי, השומר על זכויות כלל הצדדים.

14. בהתאם לאמור לעיל נפרט להלן (בתמצות רב ככל הניתן) את הפעולות שבוצעו ואת המידע הרב שנאסף על-ידי הנאמנים במהלך התקופה שחלפה ממינויים, וננסה להתייחס (לפחות כמענה ראשוני) לשאלות הרבות שעלו בעת הדיון בבקשת הפירוק ובבקשת ההקפאה. בסיומם של דברים, ולאחר ניתוח מקצועי אובייקטיבי של מצב הדברים, יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה ולהפוך את הסעדים הזמניים שניתנו לסעדים קבועים.

בתוך כך יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי כל הכספים שנתפסו והיו כפופים ביום הגשת בקשת הפירוק לעיקולים – יועברו לאלתר לקופת הנאמנים (כשכל טענות צדדים שלישיים בנוגע לכספים אלה תתבררנה במסגרת הליכי חדלות הפירעון). כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי מחזיקי ערבויות בנקאיות שהוציאה החברה יימנעו עד להחלטה אחרת מחילוט הערבויות, וכי תנאי לחילוט יהיה אישור מוקדם של בית המשפט הנכבד במסגרת הליך שבו תינתן לנאמנים ההזדמנות לבדוק ולהתייחס לעצם זכותם של המחזיקים להחזיק בערבות ו/או להיפרע ממנה.

ב. רקע עובדתי

15. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), הוקמה והתאגדה בישראל בחודש יולי 1998 על-ידי החברה-האם שלה, קבוצת א. דורי (להלן: "**קבוצת דורי**") כדי לשמש הזרוע הביצועית של קבוצת דורי הותיקה, והפכה במשך השנים לאחת מחברות הבניה הגדולות והמובילות בישראל.

העתק נסח החברה מרישומי רשם החברות מצורף כנספח 5 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 5

16. 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.

בין הפרויקטים שנוהלו על ידי החברה ניתן למצוא מגדלי יוקרה – מגדלי צמרת (אקירוב), מגדל YOO, מגדל השופטים, מגדל האופרה, מגדלי ב.ס.ר. בצמרת, מגדל מאייר, מגדל נווה צדק; מיזמי מגורים – מגדלי תל-אביב, מגדלי הלאום בראשון לציון, צמרת הנשיאים בהוד השרון, גן הפקאן ברחובות; בתי מלון – מלון שרטון סיטי טאוור, דן אילת, הולידיי אין אילת; משרדים ומרכזים מסחריים – מגדלי הארבעה, מגדלי טיוטה, מגדל גיבור ספורט, קניון הזהב, בנין תיאטרות ישראל בהרצליה, מתחם YES PLANET בראשון לציון, מתחם G צמרות; מיזמים מיוחדים של בניה ציבורית – אצטדיון נתניה, הקמת תחנת כוח באשקלון (דוראד); וכן הקמת מבנים ובסיסים ברחבי הארץ לשימוש צה"ל – חיל האוויר והקשר, ולחיל המודיעין בעבור חיל ההנדסה האמריקאי.

17. החברה מחזיקה 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.

18. בשנת 1993 הונפקה קבוצת דורי למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

19. בשנת 2008 בוצע ארגון מחדש בקבוצת דורי. במסגרת הארגון מחדש, רוכזו כל פעילות קבלנות הביצוע של קבוצת דורי תחת החברה.

20. בשנת 2010 הונפקו גם מניות החברה לציבור, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

21. 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.

22. בשנת 2014 התגלתה סטייה באומדני המיזמים של החברה, דבר שהותיר "בור" של מאות מיליוני ₪ במאזני החברה. בבדיקה שנעשתה בשעתו הסתבר, כי הדו"חות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2014 לא שיקפו את מצב החברה לאשורו כשסכום הסטייה נטו שיקף מחיקה של כ-441 מיליון ₪ מהון החברה. גילוי זה חייב תיקון של הדוחות הכספיים. לאחר תיקון הדוחות לרבעון השני בנוסף לתיקון אומדנים שנערך עבור דוחות כספיים לרבעון הראשון לשנת 2014, נתגלה כי הסטייה עומדת על 480 מיליון ₪. לצד הגילוי נערכה הצגה מחדש של הדוחות הכספיים ("Restatement"), באופן שתיקן למפרע את הדוחות הכספיים של החברה ושל הקבוצה.

23. לאחר הגילוי, החלה בעלת השליטה בקבוצת דורי, גזית, להזרים כספים לדורי בניה. על-פי המידע שנמסר לנאמנים, בין השנים 2014 ל-2016 הוזרמו מגזית לחברה מעל ל-700 מיליון ₪, לשם עמידה בהתחייבויותיה לספקים ולמזמינים, השלמת המיזמים בהם היתרה מעורבת, ופירעון אגרות החוב שהנפיקה לציבור.

24. 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.

25. 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.

26. לפי מידע שנמסר לנאמנים, בחודש מרץ 2016 התקשרה החברה בהסכם קצוב בזמן לשנה אחת, עם חברת דניה סיבוס בע"מ במסגרתו תמורת תשלום של למעלה מ-10 מיליון ₪ התחייבה דניה סיבוס להשלים שלושה מיזמים בביצוע החברה וכן לספק שירותי בדק לכל מיזמי החברה. לפי טענת קבוצת לוזון, מהלך זה נעשה כדי לעזור

לדיירים ולא להשאירם ללא שירותי בדק, וכן כדי לאפשר לחברה לסיים את מהלכי ההתאוששות שבסופם הוקמה מחלקת בדק עצמאית. על-פי הטענה, בשנת 2017 חזרה החברה באמצעות מחלקת הבדק העצמאית להעניק שירותים ללקוחותיה באופן ישיר. לטענת החברה, השבת שירותי הבדק לחברה היטיבה עם החברה ועם הלקוחות כשהחברה הצליחה לצמצם את הקריאות השונות מטעם הדיירים ולהשלים את מסירת המיזמים אשר היו באותה עת בביצוע.

27. בעקבות שינויים אירגוניים שונים שבוצעו בקבוצה התרכזה החברה בשנים האחרונות בביצוע עבודות קבלנות בלבד, לאחר מכן בביצוע עבודות קבלנות עבור החברה-האם, קבוצת לוזון, ובמהלך השנה האחרונה לא התקשרה בפרויקטים חדשים גם עם קבוצת לוזון. יודגש, כי חלק מנושאי המשרה בחברה כיהנו ו/או מכהנים גם היום כנושאי משרה בקבוצת לוזון ו/או בחברה-אחות של החברה, חברת רום גבס.

28. נציין כי בחודש יולי 2016 החברה ביצעה "מיזוג משולש הופכי" שבמסגרתו קבוצת לוזון הפכה להיות המחזיקה של הבלעדית של מניות החברה, ומניות החברה נמחקו מהמסחר בבורסה.

29. מכל מקום, המערבולת העסקית המתוארת לעיל הביאה כמובן לחששות רבים יותר אצל מזמיני עבודות, שגרמה לכך שאלה נמנעו מלשחרר כספים וערבויות בהתאם לתנאי החוזים מחשש שלא יוכלו להיפרע מן החברה, ובמספר מקרים שאליהם נתייחס להלן, ניסיונות החברה לאכוף את החוזים ולגבות את המגיע לה, הביאו את המזמינים להוצאת דרישות לחילוט הערבויות. בדו"חותיה הכספיים של החברה לשנת 2018 נכללה הערת "עסק חיי".

30. כפי שניתן לראות, מאז חילופי השליטה בחברה, מחלוקות רבות ביותר בין החברה (ואולי יש לומר: הקבוצה) לבין צדדים שלישיים לא הוסדרו בהידברות והסכמה אלא הפכו לסכסוכים משפטיים, וכעובדה מאז הועברה השליטה נפתחו נגד החברה ועל-ידה עשרות רבות של הליכים משפטיים שרק הגדילו את חששות השחקנים בשוק מפני קריסה של החברה, שהביאו להתנהלות קשה ועקשנית יותר מול החברה.

31. במספר מקרים נפתחו הליכים משפטיים והוגשו בקשות עיקול כמפורט להלן, אשר בפועל – כל אחד תפס כפי יכולתו - עיקלו את כל תזרים המזומנים של החברה עד שלחברה לא נותרו כל אמצעים כספיים לפעול. מאותו מועד ואילך (ואולי אף לפני כן) עסקינן בחברה שאין לה כל יכולת עצמאית לקיים את התחייבויותיה וכל קיומה נותר תלוי בהזרמות של קבוצת לוזון ובביצוע עבודות עבור החברה על-ידי חברת רום-גבס. יובהר, כי ערב מינוי הנאמנים, אפילו שכרם של שלושת העובדים שנותרו בחברה (שנים מהם חולקים את זמנם עם רום גבס) נותר תלוי בהזרמה מאת קבוצת לוזון שאילו לא כן לא היתה לחברה כל יכולת תזרימית לשלם אפילו סכומים אלה.

32. ביום 19.8.2019 ניתן פסק דין לטובת קורמן, שלפיו נדרשה דורי לשלם סך של 1,185,156 ₪. משלא שולם החוב ואף לא הוסדר, הגישה קורמן ביום 25.9.2019 את בקשת הפירוק הנ"ל ובכך נפתחו הליכי חדלות הפירעון שבכותרת.

ג. רום גבס

33. חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, ח.פ. 512476938, היא חברה פרטית שהתאגדה בישראל ועוסקת בביצוע עבודות גמר ומערכות וכן עבודות בניה הכוללות את שלב השלד בפרויקטים אקסקלוסיביים. עד חודש אפריל 2018 כל (100%) מניותיה של רום גבס היו בבעלות והחזקה בלעדית של החברה. העתק נסח רום גבס מרשם החברות מצורף כנספח 6 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 6

34. רום גבס מחזיקה 50.1% מהונה המונפק של אינובייט בע"מ, ח.פ. 513075523, חברה פרטית העוסקת בתכנון, אספקה והתקנה של מוצרי גמר לנכסים עסקיים ופרטיים ובביצוע התאמות ושינויים של חללים פנימיים קיימים (להלן: "אינובייט").

35. להבדיל מהחברה, אשר עסקיה מקרטעים זה מכבר, רום גבס חברה יציבה ורווחית, ומייצרת עם אינובייט תזרים מזומנים משמעותי קבוע מזה שנים. בהתאם לדו"חות הכספיים של קבוצת לוזון, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לרום גבס רווחים ראויים לחלוקה, לפי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, בסך כ-107 מיליון ₪.

36. ביום 29.11.15 התקשרה החברה בהסכם עם החברה-האם שלה, קבוצת א. דורי בע"מ (כיום קבוצת לוזון), שלפיו התחייבה קבוצת דורי להעמיד לחברה מסגרת אשראי בהיקף של 60 מיליון ₪, כנגד שעבוד מניות רום גבס לטובת הקבוצה. באותו הסכם קיבלה החברה מקבוצת דורי אופציית מכירה (PUT) שנקבע כי תהיה ניתנת למימוש עד 30.6.16, ולפיה החברה תהיה רשאית לחייב את קבוצת דורי לרכוש מהחברה את מלוא החזקותיה במניות רום גבס במחיר מימוש של 106 מיליון ₪ (להלן: "אופציית המכירה").

עוד נקבע בהסכם בין הצדדים, כי אם החברה תממש את אופציית המכירה, הרי שבמשך תקופה של 24 חודשים ממועד המכירה תהיה לחברה אופציית רכישה (CALL) לרכוש בחזרה את מניות רום גבס, תמורת מחיר המימוש בניכוי כל סכומי הדיבידנדים שיתקבלו עד אותו מועד אצל קבוצת דורי ובתוספת ריבית שנקבעה שם.

העתק הסכם ההלוואה והאופציה מצורף כנספח 7 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. העתק הסכם השעבוד מיום 24.12.2015 מצורף כנספח 8.

נספחים 7-8

37. כפי שניתן לראות בתנאי העסקה הנ"ל שפורסמו, העמדת אשראי על-ידי קבוצת דורי לחברה היתה ללא ריבית וללא הצמדה, בכפוף לאישורה של קבוצת דורי; במקרה של מימוש האופציה תחשב היתרה הבלתי מסולקת של אשראי כמקדמה על חשבון התמורה לרכישת המניות; עד למימוש השעבוד רשאית החברה למכור אחזקותיה, לשעבדן (בכפוף לסילוק ההלוואה).

בין התנאים למימוש האופציה על ידי קבוצת דורי היתה ההתחייבות לסילוק התחייבויותיה של רום-גבס כלפי החברה וצדדים שלישיים, לרבות ערבויות. כאמור שם, על-פי תנאי האופציה היה על קבוצת לוזון להיכנס בנעלי החברה בכל הקשור לערבויות רום גבס.

38. ביום 11.4.2016, לאחר העברת השליטה בקבוצת דורי ללוזון, מומשה אופציית המכירה על ידי החברה. כך הפכה רום גבס מחברת בת של דורי בניה, לחברה אחות של החברה המוחזקת אף היא על-ידי קבוצת לוזון. לצורך מימוש האופציה הגיעו הצדדים להסכמה לפיה קבוצת לוזון תוותר על הדרישה להסרת ערבויות מרום גבס, והחברה תוותר ערבה להתחייבויות רום-גבס, כאשר קבוצת לוזון לא תידרש להיכנס בנעליה.

נציין, כי מאז חודש מאי 2016 הדירקטורים בחברה (ה"ה עמוס לוזון וליה לוזון) מכהנים גם כדירקטורים ברום גבס.

39. לפי מידע ומסמכים שנמסרו לנאמנים, מחיר המימוש בגין רכישת מניות רום גבס שולם באופן הבא: 60,000,000 ₪ כנגד אשראי הבלתי מסולק (מחיר רכישת האופציה, כאמור לעיל), 41,000,000 ₪ שולמו מתוך סכומים שהועברו לקבוצת לוזון על ידי גזית, ו-5,000,000 ₪ דיבידנד שחולק לדורי על ידי רום-גבס, והועמד כאשראי לטובת החברה. אשראי זה נפרע מתוך יתרת התמורה ששולמה בסך של 41,000,000 ₪.

העתק מסמך "הסכמות בקשר עם השלמת עסקת רום גבס" מיום 29.3.2016 מצורף כנספח 9 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 9

בפני הנאמנים לא הוצגו עד היום ראיות להעברות בפועל של סכומים לקופת החברה בעקבות העסקה, כך שמדובר במידע שטרם נבדק.

40. כחלוף 24 חודשים ממועד המכירה, ביום 11.4.2018, פקעה אופציית הרכישה שעמדה לטובת החברה לרכישת מניות רום-גבס בחזרה מהקבוצה.

41. בזמן שחלף מאז מינוי הנאמנים, כמובן שלא היה סיפק בידם לבחון את נסיבות מימוש אופציית המכירה וטעמיה, וככל הנראה יהיה נכון לעשות במסגרת הליכי חדלות הפירעון.

42. למען הסדר הטוב נציין, כי בחודש אפריל 2018 מכרה החברה את זכויותיה במקרקעין בפרויקט המיועד לבניית משרדים לחברת אינובייט (מוחזקת ע"י רום גבס) תמורת סך של 5.9 מיליון ₪. הנאמנים יעמיקו בדיקתם גם בנוגע לעסקה זו והתמורה שהיתה אמורה להיות משולמת במסגרתה.

43. בכל הנוגע ליחסי החברה עם רום גבס, נציין, כי בחודשים האחרונים לפני הגשת בקשת הפירוק, בוצעו בחברה תהליכי צמצום והתייעלות, שבמהלכם רבים מן העובדים פוטרו או הועברו לעבוד בחברה האחות רום גבס, תוך השארת מטה הנהלה מצומצם ביותר. מהלכים אלה רוקנו את החברה מאפשרות טכנית לקיים התחייבויות מסוימות שלה בעצמה, להבדיל מבאמצעות רום גבס או צדדים שלישיים.

יושם אל לב, כי בחלוף הזמן, כל נושאי המשרה בחברה כיהנו במקביל בחברות אחרות בקבוצה, וכך נכון לקרוא את ההסכמות וההסכמים המוצגים בין החברות בקבוצה לפחות משנת 2016 ואילך.

44. לפי מידע שנמסר לנאמנים, בעקבות אי-יכולתה התזרימית והטכנית של החברה לעמוד בהתחייבויותיה, הוסכם בין החברה לבין רום גבס כי רום גבס תחל מחודש אפריל 2019 להעניק שירותי בדק למיזמי החברה בעלות של $Cost+7\%$. יודגש, כי הנאמנים לא מצאו כל הסבר כלכלי לתנאי התקשרות הזו ו/או כל מקור כספי זמין שממנו ניתן היה לצפות שהחברה תוכל לשלם את עלות שירותי הבדק שהיא "רוכשת" מרום גבס.

45. במסגרת בקשת ההקפאה דווח כי החברה חייבת לרום גבס סך 35.4 מיליון ש"ח (ראה דו"ח בדבר נכסי החברה וחובותיה (טופס 1 לתוספת לתקנות)- נספח 9 (ח') לבקשה), כספים אשר חלקם מובטחים בשעבוד ממרץ 2019. לאחר מינוי הנאמנים התקבל בידיהם מכתב מאת ב"כ קבוצת לוזון בין היתר גם בנושא לחובות כלפי רום גבס בסך של 43 מיליון ש"ח. במסגרת תביעת החוב של רום גבס נטען לחובות של כ-43 מיליון ש"ח הכוללים חוב מובטח נטען של כ-10.7 מיליון ש"ח וכן חובות מותנים בסך של כ-31.7 מיליון ש"ח. מכתב זה מצורף כנספח 10 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 10

46. מיותר לציין כי מארג היחסים בין קבוצת לוזון, החברה ורום גבס, ייבדק במסגרת הליכים אלה, ולצורך כך התבקשה בין היתר העסקה של רואה חשבון בשירות הנאמנים (בקשה 55).

ד. דוראד

47. דוראד אנרגיה בע"מ (להלן: "דוראד") הינה הבעלים והמפעילה של תחנת כוח פרטית לייצור והספקה של חשמל, בעיקר על בסיס גז טבעי, באזור אשקלון (להלן: "תחנת הכח"). 18.75% ממניות דוראד מוחזקות על-ידי א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "דורי אנרגיה") שהיא חברה ש-50% ממניותיה בבעלות קבוצת לוזון.

48. בשנת 2002 התקשרה דוראד עם חברת וודגרוף (Wood Group) האמריקאית באמצעות GTS POWER SOLUTIONS LTD (להלן: "GTS") שנבחרה לשמש קבלן ההקמה של תחנת הכוח. וודגרוף התקשרה עם קבוצת א. דורי בע"מ בהסכם להקמת תחנת הכוח. תמורת החוזה שנקבעה בין הצדדים עמדה על סך של 62 מיליון דולר.

49. לטענת קבוצת לוזון, ההסכם לביצוע הפרויקט נערך בין GTS לבין קבוצת דורי, כאשר החברה שימשה כקבלן משנה של קבוצת דורי בהתאם להסכם מיום 08.09.2011, בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, בשיטת Back to Back, לפיו החברה תקבל תמורה בעד אבני דרך שנקבעו בהסכם עם קבלת התמורה ע"י היזם בעבור אותה אבן דרך אצל קבוצת דורי.

50. הצדדים הסתכסכו, ובשנת 2013 הגישו החברה וקבוצת דורי תביעה נגד וודגרוף בסך של 55 מיליון דולר בקשר לשירותי ביצוע והנדסה אזרחית שביצעו במסגרת פרויקט תחנת הכוח, וסילוק ידן של החברות מאתר הפרויקט שלטענתן היה בלתי-מוצדק ונעשה שלא כדין.

51. אגב, הקמת תחנת הכוח הסתיימה באפריל 2014, והיא החלה לפעול כחודש לאחר מכן, עם רישיון ייצור ואספקה לתקופה של 20 שנה.

52. בעיצומם של הליכים המשפטיים, בוצעו חילופי שליטה בקבוצת דורי, כאשר קבוצת דורי והחברות המוחזקות על ידה נרכשו על ידי קבוצת לוזון.

53. נכון לכתיבת שורות אלה, קבוצת לוזון באמצעות דורי אנרגיה עדין מחזיקה בחלק ממניות דוראד.

54. ההליכים המשפטיים בין החברה וקבוצת דורי לבין וודגרוף נמשכו שנים ארוכות והתנהלו בלונדון, כאשר נטען שעלות ניהולם הגיעה לכ-20 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2017 דווח כי המועד למתן פסק הבוררות נקבע לחודש ינואר 2018, אלא שלמרות הסתמכות החברה בספרים על קבלת כספים בהיקף של כ-67 מיליון ש"ח כתוצאה מההליך, מתן פסק הבוררות נדחה, ופסק הבוררות חלקי ניתן ביום 27 ביוני 2018. פסק הבוררות המלא ניתן רק בנובמבר 2018.

55. לטענת החברה נפסקו לטובתה סכומים גבוהים יותר מאשר להם ציפתה. עוד טוענת החברה, כי על אף פסק הבוררות החלקי מחודש יולי 2018, שילם קבלן ההקמה רק לאחר אישור פסק הבוררות בחודש אוקטובר, וגם אז שילם סכומים חסרים ואת יתר התשלומים העביר מעת לעת. כך נוצר מצב, שהעמיק את המצוקה התזרימית של החברה.

56. כך או כך – לפי המידע שהוצג לנאמנים – בפסק הבוררות החלקי נפסק לטובת החברה וקבוצת לוזון סך של כ-12.8 מיליון דולר, בתוספת הפרשי הצמדה ריבית הסכמית וריבית פיגורים עמד הסכום על סך של כ-16 מיליון דולר. בחודש נובמבר 2018 התקבל פסק הבוררות סופי, בו נפסק לטובת החברה וקבוצת לוזון סכום נוסף של כ-4 מיליון דולר כהחזר הוצאות, ובסך הכל 20 מיליון דולר.

העתק פסק הבוררות החלקי ופסק הבוררות הסופי מצורפים כנספח 11 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 11

57. לטענת החברה כפי שעלה במסגרת בקשת ההקפאה, מתוך הסכומים כאמור קיזזה קבוצת לוזון סך של כ-1.59 מיליון דולר וסך של 1.3 מיליון ש"ח (7 מיליון ש"ח) בגין הסכומים שהגיעו לה, לטענתה, כפי שיפורט בהמשך

58. לטענת החברה, הסכומים כאמור שולמו לה רק לאחר הפעלת לחץ על GTS, באופן בו קיבלה הסכומים שנפסקו לטובתה בתשלומים, באופן הבא:

58.1. פעימה ראשונה – **14,113,621 דולר** (אוקטובר 2018) בהתאם להסדר דיוני בתא"ק 1465-08-13 ותא"ק 21685-04-14 שקיבל תוקף של החלטה ביום 27.09.2016 :

58.1.1. סך 11,237,315 דולר (קרן) יועברו לידי קבוצת לוזון.

58.1.2. סך של 7,168,120 ₪ השווים לסך של 2,011,257 דולר לפי שער דולר של 3.5640 נכון ליום 16.09.2018 ישולמו לחברת נתיבים דרום בהתאם לעיקול שהטילה על זכויות החברה המוחזקות בידי GTS, במסגרת הוצאה לפועל למימוש פסק דין שניתן בת"א 29431-09-13.

במסגרת הליכי הערעור של החברה בבית המשפט העליון בע"א 3314/18 הגיעו הצדדים לפשרה בדיון מיום 26.06.2019, לפיה נתיבים דרום תשיב לחברה סך של 1.3 מיליון ₪ שהועברו לידי קבוצת לוזון. לטענת החברה הכספים הועברו אליה מהקבוצה.

58.1.3. סך של 3,083,033 ₪ יוחזקו בידי GTS לטובת עיקול זמני בת"א 27502-05-17 פיינטוך נ' א. דורי בנייה, השווים לערך של 865,049 דולר לפי שער דולר של 3.5640 נכון ליום 16.09.2018.

לטענת החברה, עקב הליכים שנקטה הוקטן סכום עיקול שהוטלו על זכויותיה ב-GTS לסך של 1.3 מיליון ₪, כאשר סך של 1.8 מיליון ₪ הושב לחברה, והיתרה עדיין מוחזקת בידי GTS.

לגבי יתרת כספים שהיו באותה עת בחשבון GTS ועוקלו לטובת החברה וקבוצת לוזון להבטחת ביצוע פסק הדין (בסך של 12,631,641 דולר) הוסכם שיוחזקו בידי GTS עד להחלטה אחרת.

העתק ההסדר הדיוני בתא"ק 1465-08-13 ותא"ק 21685-04-14 מצורף כנספח 12 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 12

לטענת החברה, מתוך הכספים שהיו אמורים להגיע לידיה מקבוצת לוזון שולמו חלק מחובותיה: סך של 10 מיליון ₪ שולמו לחברת רום- גבס שבאותה עת לטענת החברה עמדה יתרת חובה שלה כלפי רום גבס על סך של 40 מיליון ₪ בחו"ז בין החברות; יתרת הסכום שולמה לבנקים וספקים שעמדה כלפיהם יתרת חובה.

58.2. פעימה שנייה (דצמבר 2018) - בהתאם לפסק הדין סופי נפסק לטובת החברה וקבוצת לוזון סכום נוסף של 4.2 מיליון דולר נוספים, ונטען כי הכספים כאמור הועברו לקבוצת לוזון, שפעלה להשתמש בהם לכיסוי התחייבויות החברה כלפי בנקים, ספקים, קבלני משנה ותשלום פסק דין שניתנו כנגד החברה. טענה זו טרם גובתה במסמכים.

58.3. פעימה שלישית (אפריל 2019) - לעמדת החברה שולם מתוך סכום זה סך של 2 מיליון דולר לקבוצת לוזון, אשר שילמה סך של כ-400,000 דולר למשרד עוה"ד גורניצקי ושות' עבור הייצוג המשפטי וכנגד סך של 1.59 מיליון דולר ביצעה חברת לוזון קיזוז כנגד חובות החברה כלפיה. הבסיס המשפטי לפעולה זו טרם נבדק.

58.4. תשלומי מע"מ – בסך של כ-10 מיליון ₪ - לטענת החברה, סוגיית המע"מ לא התבררה במסגרת פסק הבוררות. החברה סברה כי יש להוסיף על הסכומים שנפסקו מע"מ, וכך פעלה במסגרת חשבוניות המס שהפיקה ושילמה המע"מ בגינן. הצדדים פנו לרשויות המס בשאלת המע"מ ונפסק כי הסכומים כאמור אינם חייבים במע"מ. החברה קיבלה החזר בסך של 10 מיליון ₪ ממע"מ, באמצעותו שילמה חובה לבנק הפועלים.

58.5. פיקדון: בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, וכפי שהוצהר על ידיה בדו"ח הכספי לשנת 2018, נוכח הצטברותן של הוצאות המשפטיות הסכימה קבוצת לוזון להשתתף בהוצאות אלה בסך של 1 מיליון ₪.

כמו כן, פעלה החברה להמחות לקבוצת לוזון את מלוא זכויותיה בסכום פיקדון בסך של 2.5 מיליון ₪ אשר הופקד על ידה בקופת בית המשפט, בתמורה לתשלום במזומן בסך של 2.5 מיליון ₪ בהתאם להסכם מיום 27.06.2017.

לטענת החברה, עם קבלת פסק הבוררות פעלה חברת האם לקבל לידה סכום הפיקדון שהופקד על ידי החברה, בהתאם להסכם המחאת הזכות, ושחרר לטובתה סך של 1.3 מיליון ₪. יתרת זכויות החברה בסך 1.2 מיליון ₪ בפיקדון בית המשפט, עוקלו לטובת צד ג'.

59. לבקשת הח"מ הועבר על ידי החברה, קובץ המפרט את השימושים שנעשו בתמורה, וכן העתק כרטסת הנהלת חשבונות.

העתק קובץ פירוט תקבולי דוראד מצורף כנספח 13 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 13

60. לטענת קבוצת לוזון, כל התשלומים בוצעו לידי קבוצת לוזון, שהיתה הזכאית לתקבולים כאמור, בהתאם להסכם המקורי בין GTS לבין קבוצת דורי, לפיו התשלומים בעבור הפרויקט ישולמו לידי הקבוצה.

יוער בעניין זה, כי במסגרת ההליכים דנן (ראה תגובתם להצעת ההסדר שהגישה החברה) טוענים התובעים בת"א 32905-01-17 והתובעים בת"א 27502-05-17, כי במסגרת ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים בעבר הצהירה החברה כי קבוצת לוזון הייתה זכאית לשיעור של 7% בלבד מכל סכום שייפסק לטובתה בהליך, כאשר החברה הייתה זכאית לשיעור של 93% מכל סכום שייפסק.

לטענת התובעים הנ"ל, בהתאם לכל המצגים, הד"וחות הכספיים והדיווחים שפורסמו על ידי החברה הזכויות הנובעות מפסק הדין שייכות לחברה ולא לקבוצת לוזון. **נושאים אלה ואחרים יבדקו על ידי הנאמנים לאחר מתן צו לפתיחת הליכים בתיק זה.**

61. יודגש, כי נכון לכתיבת שורות אלה, הועברו לידי הנאמנים מסמכים חלקיים בלבד לעניין זכויות החברה בפרויקט דוראד, וטרם מוצו בדיקות הנאמנים בשאלת הזכויות והחובות בין החברה לבין קבוצת לוזון בפרויקט, לרבות הבסיס המשפטי ו/או הכלכלי לקיומו שנטען שבוצע.

בין היתר טרם ניתנה תשובה לשאלה המתבקשת, הכיצד זה דווקא בפרויקט זה בו נותרו יתרות זכות משמעותיות לטובת הקבלן המבצע הופיעה קבוצת לוזון כקבלן המבצע, ומדוע נכרת עימה חוזה כקבלן מבצע בעת שהוצג לנאמנים שככלל קבוצת לוזון עסקה רק ביזמות והחברה היא זו שעסקה בביצוע.

62. עד למתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה, ננקטו כנגד החברה **מספר הליכים משפטיים** בנוגע לפרויקט דוראד, כמפורט להלן:

מספר הליך	צדדים	סכום התביעה	סטטוס ההליך
ת"א 66032-03-17	בסו תחזוקה ופרויקטים בע"מ נ' א. דורי	716,226 ₪	התקיימה ישיבת מהו"ת, במהלכה הוסכם על קיום הליך גישור בין הצדדים. במסגרת הליך הגישור הוסכם על הקפאת ההליך בבית המשפט לתקופה של 3 חודשים, עד למתן פסק הבוררות בהליך שבין החברה לבין מזמינת העבודה. נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית. קד"מ לאחר תצהירים קבוע ליום 10.12.2019.
ת"א 11183-04-17	שמעון שטרית מתכות בע"מ נ' א. דורי	232,409 ₪	הוכחות נקבעו לחודש דצמבר 2019
ת"א 34941-12-18	ת.מ טלעדן נ' א. דורי	2,316,717 ₪	הוגש כתב הגנה
ת"א 62290-10-13	כור מתכת נגד דורי בניה ודורי קבוצה	14,990,906 ₪	ביום 09.09.2019 ניתן פסק דין על סך של 2.75 מיליון ₪ לטובת התובעת.

ת"א 46859-07-16	אדלטק אחזקות בע"מ נ' א.דורי	15,250,000 ₪	תביעה בגין הסכם תיווך- הוגשו סיכומים. לטובת התובעת ניתנה התחייבות של קבוצת לוזון לפיה, תהא אחראית לביצוע התשלום על פי פסק הדין בתיק כשיינתן, עד לסכום של 3.1 מליון דולר, והתחייבות זו קבלה תוקף של החלטה.
-----------------	-----------------------------	--------------	---

63. יושם אל לב כי בסעיף 61 לבקשת ההקפאה מוזכרים **תקבולים המגיעים לחברה מתביעה נגד חברת נתיבים דרום בקשר עם פרויקט דוראד** – סכומים שקבוצת לוזון טוענת שהיו אמורים להתקבל בידיה והיא הביעה נכונות להעבירם לחברה אם הצעתה להסדר תתקבל. הנאמנים יבדקו גם נושא זה לאחר מתן הצו לפתיחה בהליכים.

64. נכון למועד הגשת הדו"ח הוגשו לנאמנים ארבע תביעות חוב הקשורות לנושא דוראד, כמפורט להלן:

שם הנושה	סכום התביעה	הערות
בסו תחזוקה ופרויקטים בע"מ	817,132 ₪	קבלן משנה /ספק
שמעון שטרית מתכות בע"מ	244,333.65 ₪	קבלן משנה /ספק
כור מתכת בע"מ (בפירוק)	3,217,500 ₪	קבלן משנה /ספק
אדלטק אחזקות בע"מ נ' א.דורי	15,250,000 ₪	תביעה בגין הסכם תיווך.

ה. קבוצת לוזון

65. כאמור למעלה, בחודש ינואר 2016 נמכרה השליטה בבעלת השליטה של החברה (ששמה אז היה קבוצת א' דורי בע"מ) ללוזון נכסים, ושמה של בעלת השליטה שונה לקבוצת עמוס לוזון וזמות ואנרגיה בע"מ.

בזמן הקצר שחלף מאז מינוי הנאמנים טרם היה סיפק בידי הנאמנים לבדוק את תנאי העסקה ההיא, ואילו חובות, אם בכלל, נותרו לחברה כלפי קבוצת לוזון ממועדים שלפני העסקה.

66. בחודש יולי 2016 ביצעה קבוצת לוזון מהלך של "מיזוג משולש הופכין", מנייתיה של החברה נמחקו מן המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, והיא הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת לוזון.

67. בהתאם לדו"חות הכספיים של קבוצת לוזון, קבוצת לוזון היתה ערבה לאשראי שקיבלה החברה מבנק לאומי לישראל בע"מ ואשר שימש את החברה לשם העמדת ערבויות בפרויקטים מסוימים. ביום 31.12.18 עמד סכום ניצול הערבויות הנ"ל על סך של 8.2 מיליון ₪.

68. אין חולק שבמשך חודשים ארוכים (לפחות) עובר לבקשת הפירוק לחברה לא היתה יכולת תזרימית לנהל את עסקיה ולעמוד בהתחייבותיה השוטפות. חלק ניכר מהפעולות הכספיות של החברה בוצעו באמצעות כספים שהועברו מאת קבוצת לוזון ולפי שיקול דעתה. כמו כן חלק מנושאי המשרה בחברה הם נושאי משרה בקבוצת לוזון ו/או רום גבס, וחלק מפעולות ומשימות של החברה בוצעו בפועל על-ידי קבוצת לוזון ו/או רום גבס או עובדים שלהן עבור החברה או בשמה. מנגד, ראוי לציין מיד, כי ניתן לזהות פעולות שונות שבהן בוצעו עסקאות ו/או העברות ו/או קיזוזים ו/או פעולות שונות בין-חברתיות (ראה למשל סעיפים 57-59 בנושא דוראד, סעיפים 39-45 בנושא רכישת רום-גבס ועוד).

69. לאחר מינויים כנאמנים זמניים ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, פנו הנאמנים אל קבוצת לוזון בבקשה להעביר לידי הנאמנים סך של 4,501,195 ₪ אשר הוחזק בקבוצת לוזון מכח צו עיקול שניתן בהליך ת.א 32905-

17-01. נציין כי במסגרת אותו הליך אישרה קבוצת לוזון את זכותה של החברה בכספים האמורים ואת החזקת הכספים מכח צו העיקול.

70. בתשובה לפנייה הנ"ל השיבה קבוצת לוזון לנאמנים כי היא עומדת על שורת טענות ביחס לכספים המעוכבים בידה לטובת החברה מכוח העיקול הזמני הנ"ל, כמו גם על טענותיה ביחס לכספים בסך של 1.1 מיליון ₪ המוחזקים בידי גזברות בית המשפט במסגרת הליך ת.א 21685-04-14 וסך של 1.3 מיליון ₪ המוחזקים בידי GTS.

71. במקביל לפנייתה לנאמנים הזמניים, פנתה קבוצת לוזון לגזברות בית המשפט בדרישה שלא להעביר את הכספים המוחזקים בידה בסך 1.1 מיליון ₪ במסגרת הליך ת.א 21685-04-14 לידי הנאמנים, וזאת בשל טענותיה של קבוצת לוזון לזכויות בכספים הנ"ל.

72. ככל הנראה עקב פניית קבוצת לוזון ועל אף צו בית המשפט הנכבד בבקשה 50 מיום 8.11.2019 להעברת סך של 760,848 ₪ לידי הנאמנים, גזברות בית המשפט טרם העבירה הכספים כאמור. יובהר כי הנאמנים פונים בעניין לגזברות על בסיס יומי, ונענים כי הדבר נמצא "בבחינה משפטית".

73. באופן זה, מבקשת קבוצת לוזון לעכב כספים בסך של כ-6.9 מיליון ₪, תוך צמצום יכולותיה של החברה לתפקד, ולפעול להשלמת העבודות הנדרשות להקטנת ערבויותיה. למותר לציין כי הדבר עלול לגרום נזק אדיר לחברה ולנושיה.

74. כפי שעמד על כך בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 27.10.2019, להערכת החברה היקף עבודות ההשלמה הנדרש עומד על סך של כ-10 מיליון ₪ (שורות 13–16 בעמוד 29 להחלטה). סכום הכספים מעוקלים שמבקשת קבוצת לוזון לסכל מימושם מהווה שיעור של כ-70% מהסכום הנדרש לביצוע העבודות.

75. טענותיה של קבוצת לוזון נטענו באופן כללי, תוך הפנייה למסמכים חלקיים אשר אין בהם ללמד דבר על זכויותיה. מעבר להתייחסות לגופן של טענות (אשר לא תמוצה במסגרת הדו"ח) ייאמר כבר עתה, כי לשיטת הנאמנים, קבוצת לוזון מנועה ומושתקת מלהעלות טענות אלה, וזאת בשל עמדתה כפי שהובעה במסגרת בקשת החברה למתן צו פתיחת הליכים, ובדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.10.2019, והכל כפי שיפורט בהמשך.

76. כאמור למעלה, ביום 10.10.2019 הגישה החברה בקשה למתן צו פתיחת הליכים בעניינה (בקשת ההקפאה). בקשה זו והצעת הסדר נושים שצורפה לה נתמכו בהצעת בעלת השליטה, קבוצת לוזון, להעניק "תרומת בעלים" שתכליתה מתן שירותים במסגרת שירותי בדיק והשלמת פרויקט והפחתת התחייבויות החברה לבנק הבינלאומי, וזאת מבלי שיש בצד תרומת הבעלים הזרמת כספים לחברה.

77. במסגרת בקשתה למתן צו הקפאת הליכים, הצהירו החברה וקבוצת לוזון הדעת כי הזכויות הכספיות של החברה אשר מעוקלות בידי המחזיקים השונים, בסך של כ-16.2 מיליון ₪, לרבות הזכויות המגיעות לחברה מקבוצת לוזון, הם רכושה של החברה, ולא נטען על ידי קבוצת לוזון ולו בדוחק כי זכויות אלה או חלקן שייכות ו/או מגיעות לבעלת השליטה. ההתייחסות לכספים המעוקלים ככספי החברה מופיעה לא פחות מ-14 (!) פעמים בבקשה, וזכויותיה הנטענות של קבוצת לוזון בכספים אלה לא מוזכרת ולו במילה (ר': עמ' 5 פסקאות 2,6,9 עמ' 7 סעיפים ב ו-ה' לצווים המבוקשים, עמ' 16 סעיף 26.2, עמ' 20–21 סעיפים 46–47, עמ' 25 סעיף 71–76, עמ' 26 סעיף 78.2.1, עמ' 30 סעיף 81.2) ולשם הדוגמא:

"26.2. [..] החל משנת 2017 הוגשו נגד החברה רצף של תביעות (למעט תביעת אחת שהוגשה בשלהי שנת 2015) מטעם קבוצת של בעלי דירות בפרויקט, אליהן נלוו עיקולים זמניים בסכומי עתק של כ-20 מיליון ₪, כאשר בפועל נתפסו ועוקלו כספים

בסך של למעלה מ-16 מיליון שקלים- סכומים אשר היו אמורים לשמש את פעילותה של השוטפת של החברה.

[...] מהאמור לעיל, יוצא כי במהלך תקופה קצרה נגרע סך של כ-32 מיליון ₪ מתזרים המזומנים של החברה, בגין חילוטי הערבויות והעיקולים, וזאת בנוסף לקשיים בגביית תקבולים המגיעים לחברה ממזמינים אחרים בשל החשש מפעולות כוחניות של אותם מזמינים וחילוטי ערבויות בלתי מוצדקים נוספים, באופן אשר הכביד מאוד על ניסיון הבראתה של החברה והיווה מכשול משמעותי בשיקומה."

(עמ' 16 לבקשה סעיף 26)

78. ושם בהמשך בסעיף 46 לבקשה:

"[...] נכון למועד זה, סך הכספים שמעוכבים בידי נושי החברה ומעקליה (מלבד ערבויות) עומד על 16,200,000 ₪. משכך, אין בידי החברה מקורות תזרימיים עצמאיים שיאפשרו את המשך תפקודה השוטף"

(עמ' 21 לבקשה).

79. לא זו אף זאת, החברה וקבוצת לוזון עתרו לקבלת אותו סעד ממש אותו העניק בית המשפט הנכבד בפסקה 83.6 להחלטתו מיום 27.10.2019, בדבר העברת הכספים המעוקלים לידי הנאמנים הזמניים, ובלשונה:

"ב. להורות כי כל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים בחשבונות הבנק המנוהלים על שם החברה אצל הבנקים, לרבות כספים מעוכבים בבנקים ו/או אצל מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית לחשבון הנאמנות שייפתח על ידי הנאמנים וייחשב לכל דבר ועניין תקבול של קופת ההקפאה.

[...]

ה. להורות מכוח סעיף 29(א) לחוק חדלות פירעון, כ במסגרת הקפאת הליכים לא יוטל כל עיקול ואם הוטל - יוסר כל עיקול, על הכספים ו/או זכויות ו/או נכסים אחרים של החברה, אצל החברה ו/או צדדים שלישיים, כך שיתאפשר לנאמנים הזמניים לגבות את הכספים המגיעים לחברה מכל מקור שהוא"

(עמ' 7 לבקשה סעיפים ב ו-ה לצווים המבוקשים).

80. היינו, אף לשיטת קבוצת לוזון הזכויות בכספים המעוקלים שייכות לחברה.

81. הצהרותיה של החברה, כמו גם בעלת השליטה בה לעניין זכויותיה הכספיות של החברה בכספים המעוקלים נשזרו לאורך כל הבקשה, תוך שהחברה ובעלת השליטה מאשרות כי המקורות להסדר המוצע מתבססים בין היתר על אותם כספים מעוקלים. בין היתר:

"78.2 מקורות ההסדר

כלל חובות העבר לנושים ייפרעו אך ורק ממקורות ההסדר שיפורטו להלן:

78.2.1 תמורות שתתקבלנה בחברה לאחר מועד צו פתיחת ההליכים, בגין פרויקטים שהושלמו לפני מתן הצו, אשר הוטלו עליהן עיקולים במסגרת הליכים משפטיים נגד החברה בסך כולל מוערך של כ-16.2 מיליון ₪."

82. אין ולא יכול להיות חולק, כי הזכויות בכספים המעוקלים הן של החברה, ואין לקבוצת לוזון כל זכויות בהן, הן בהתאם להצהרות החברה והן בהתאם לעמדת קבוצת לוזון כפי שבאה לידי ביטוי בבקשת ההקפאה ובהמשך במסגרת הדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.10.2019. מיותר לציין, שגם הודעות שנתנה קבוצת לוזון במסגרת הליכי אישור העיקול מבהירות שאין לא כל זכויות בכספים וכמובן שהיא אינה יכולה לייצר זכויות כאלה בדיעבד בשל הליכי חדלות פירעון (וודאי שלא כ"עונש" לבית המשפט הנכבד או לנושים על כך שהצעתה להסדר לא התקבלה).

83. התנגדותה של קבוצת לוזון להעביר את הכספים המעוקלים לידי הנאמנים לאחר שטענה את שטענה במסגרת הבקשה והדיון בפני בית המשפט הנכבד עולה לכדי חוסר תום לב, ולכל הפחות, לטעמם של הנאמנים מנועה קבוצת לוזון ומושתקת לטעון לכל זכות בכספים המעוקלים, מכח כלל ההשתק השיפוטי:

"ההלכה היא שבעל דין אשר טען טענה עובדתית מושתק מלטעון טענה הפוכה בגדר הליך אחר או בגדר אותה ההליך. כלל זה, הידוע כ"השתק שיפוטי" נובע מחובתו של בעל הדין לפעול בתום לב. הוא חל אף כאשר מדובר בפעולות משפטיות הקודמות להליך המשפטי"

(פר"ק 6314/09 (י-ם) עו"ד עמית לדרמן, מנהל מיוחד של ישיבת טעלו בישראל (ע"ר) נ' רשם העמותות (ניתן ביום 27.11.2016) פורסם בנבו).

84. במסגרת צו לפתיחת הליכים סבורים הנאמנים כי נכון שיחודד הצו המופנה למחזיקים להעביר את הכספים שהיו כפופים לעיקול לקופת הנאמנים, ובאופן ספציפי להדגיש את חובתה של קבוצת לוזון להעביר את הכספים כמוסבר לעיל.

85. למען הסדר הטוב יצוין כי במכתבים שהתקבלו בידי הנאמנים מאת ב"כ קבוצת לוזון (אשר למרבה האירוניה ייצג את החברה בדיון ביום 27.10.19), קבוצת לוזון טוענת הלכה למעשה לקדימות על זכויות ונכסים מהותיים ביותר של החברה. בשלב זה טענות קבוצת לוזון טרם נבדקו. כמו כן טרם נבדקה מערכת הנהלת החשבונות והעברות שבוצעו בין החברות בקבוצה ובמיוחד בין קבוצת לוזון לבין החברה וכן תשלומים שביצעה החברה (בעת שנוהלה בפועל על ידי קבוצת לוזון או נושאי משרה שהם גם נושאי משרה בקבוצת לוזון) לטובת גורמים מסוימים שלטובתם היו ערבויות של קבוצת לוזון או שהקבוצה ראתה לנכון לפרוע את החובות כלפיהם. כך או כך ברור שלא תהיה סבירות בהפניית משאבים של החברה לצורך שחרור כספים או נכסים... לידי קבוצת לוזון.

86. כאמור, מארג היחסים בין קבוצת לוזון, החברה ורום גבס, ייבדק על ידי הנאמנים במסגרת הליכים אלה.

ו. הקפאת ההליכים הזמנית ופעולות הנאמנים במסגרתה

87. כאמור, ביום 27.10.19 הורה בית המשפט הנכבד על שורה של סעדים זמניים בקשר עם החברה, ובין היתר מינה את הח"מ כנאמנים זמניים לחברה.

88. פעילות החברה עד מועד מתן הצו היתה ממשרדי קבוצת לוזון ברחוב ירושלים 34 ברעננה. בפגישות שערכו הנאמנים הזמניים במשרדי החברה עם מינויים, נמסר להם, כי לחברה אין נכסים מוחשיים מהותיים, וכי שטחי המשרדים היו בשכירות הקבוצה ולא החברה, וכי החברה השתמשה לפעילותה בשני חדרים (!) במשרדי רום גבס. היינו, החברה כיום אינה קשורה בכל חוזה שכירות.

89. בפעילותם בימים שלאחר מתן הצו ובהתאם לצווים שניתנו, הנאמנים פעלו לתפיסת מחשבים ומסמכים של החברה. יצוין כי הנאמנים זכו לשיתוף פעולה מלא מעובדי החברה, בין צוותי הנאמנים לבין עובדים ועובדים לשעבר התקיימו עשרות רבות של שיחות ופגישות, ומידע שהתבקש הוכן והועבר.

90. מיד עם מתן הצו פעלו הנאמנים הזמניים ביחד עם צוותים מורחבים ממשרדיהם למתן הודעות מתאימות לרשויות, בנקים וצדדים שונים הקשורים לפעילותה. כמו כן החלו הנאמנים מיד לאסוף חומר ומידע רב ככל האפשר, בין היתר כדי לעשות סדר ולייצר סדרי עדיפויות בקידום המשימות שעליהן הורה בית המשפט הנכבד בהחלטתו.

91. בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד הנאמנים הודיעו על דבר מינויים ועל מועד להגשת תביעות חוב, הן באמצעות הודעות לצדדים לתיק ולנושים מהותיים והן באמצעות פרסום מודעות בעיתונות. העתקי הפרסומים שבוצעו מצורפים כנספח 14 לדו"ח זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 14

92. בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד הגישו הנאמנים בקשה לפסיקתא, ופסיקתא ניתנה ונחתמה (כאמור לעיל) ביום 29.10.19 (ראה נספחים 4-2 לעיל).

93. כמו כן פעלו הנאמנים לקבלת הצעות למתן שירותי הנהלת חשבונות וליווי כלכלי של הנאמנים. ביום 11.11.19 הגישו הנאמנים בקשה להתקשרות עם רו"ח לשם ביצוע הנה"ח וסיוע בבדיקות כלכליות וחשבונאיות העולות בתיק זה (בקשה 55). בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד קיבלו הנאמנים הצעות נוספות בכתב שהוצגו בפני בית המשפט הנכבד. בית המשפט הנכבד טרם נתן החלטה בעניין זה.

94. במקביל, והחל מיום מינויים פעלו הנאמנים לבירור סוגיות שהוצגו כדחופות בכל הנוגע לפעילות החברה, ובמיוחד נושא עבודות האיטום בפרויקט הארבעה ועבודות בדק באותו פרויקט (כאמור בסעיף 83.3 להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19) – עניין שאליו נתייחס להלן.

95. הנאמנים פתחו ומנהלים חשבון בנק לחברה ובפניותיהם לצדדים שלישיים התבקשו מחזיקים להעביר לחשבון הנאמנים כספים המגיעים לחברה. פרטים על הדרישות השונות מפורטים בדו"ח זה. העובדות דוברות בעד עצמן; נכון להיום בקופת הנאמנים 13,261.35 ש"ח בלבד שמקורו בהחזר ערבון בגין הליך שניהלה החברה בבית המשפט העליון. למרות פניות, תזכורות ותכתובות עניפות, עד כה טרם הועברו סכומים נוספים.

96. ביטוח

96.1. נושא הביטוח הוא נושא מרכזי ביותר בתיקי חדלות פירעון שבהם נדרשת או נבחנת הפעלת התאגיד, קל וחומר בחברה בענף הבניה, קל וחומר כנדרשים פתרונות לליקויי בניה, וקל וחומר בן בנו של קל וחומר כשנטענות טענות בדבר נזקים העלולים להיגרם כתוצאה ממעשים או מחדלים של החברה בפרויקטים השונים. כמתחייב ממצב דברים זה פעלו בעלי התפקיד בעדיפות עליונה לוודא מראש כי קיימים כיסויים ביטוחיים נאותים שאינם שנויים במחלוקת לחברה ולנאמנים.

96.2. בפניות שנעשו בנושא הביטוח מייד לאחר מתן הצו נמסר לנאמנים כי פוליסות הביטוח של החברה נעשו במשותף ביחד עם חברות אחרות בקבוצה. כמו כן נאמר בעל-פה כי הפוליסות מבטחות את החברה ומי מטעמה. למניעת תקלות, והואיל ובביטוח עסקי, הנאמנים ביקשו לוודא שניתנה הודעה מתאימה לביטוח על הצווים הזמניים שניתנו על-ידי בית המשפט הנכבד, וכן ביקשו לקבל אישור בכתב מאת חברת הביטוח שלפיה הפוליסות בתוקף והחברה בהקפאת הליכים הינה מבטחת וכן לצרף במפורש את הנאמנים כמבוטחים נוספים בפוליסות. מובן שהבהרות אלה דרושות כדי לוודא שלא תהיה

מחלוקת בדיעבד על היקפי הכיסוי, וכן כדי להבטיח שבמקרה ביטוח חברות הביטוח לא יחזרו אל... הנאמנים.

96.3. פניות לחברות הביטוח השונות – הנאמנים הזמניים פעלו להסדרת הביטוח של החברה ושל הנאמנים הזמניים עצמם במסגרת הליך זה באמצעות סוכנות הביטוח של החברה ואף במישרין, הן בגין הליכים משפטיים קיימים והן בגין כיסוי לאירועים שטרם נפתח הליך משפטי בגינם, כמפורט בדוגמאות להלן:

96.3.1. בגין חלק מהאירועים חברת הביטוח הרלוונטית, כדוגמת הפניקס חברה לביטוח בגין התביעה הייצוגית של הריסטייטמנט, הודיע כי קיים כיסוי מלא ואין צורך לבצע תשלום נוסף, לא בגין השתתפות עצמית ולא בגין השתתפות בגין שכר עורכי הדין.

96.3.2. איילון חברה לביטוח בע"מ, בקשר עם פרויקט הארבעה, טרם נתנה אישור סופי בדבר הכיסוי הביטוחי שצפוי לכסות את עלויות התיקונים הידועות נכון למועד זה כפי שהוגשו לבית המשפט הנכבד (במסגרת הודעת ההבהרה מטעם הנאמנים מיום 14.11.19 - בקשה מס' 56). עיקר המחלוקת נסובה סביב טענת חברת איילון כי יש לנכות השתתפות עצמית בגין כל אחד ממקרי הביטוח והמרפסות, טענה אשר מוכחשת נמרצות על ידי הנאמנים הזמניים (ועולה גם מן המסמכים שהוצגו לנאמנים הזמניים) אשר פועלים לכך שההשתתפות העצמית של קופת הנאמנים הזמניים תהיה מינימלית.

96.3.3. הנאמנים הזמניים פנו לקבוצת לוזון על מנת לוודא כי הכיסוי הביטוחי יושת גם על החברה בהקפאת ההליכים וגם על הנאמנים מפאת דרישת הביטוח (דרישה יחידה) אולם נתקלו בדרישות בלתי סבירות (שמנוגדות אף לדין) להשתתפות של הנאמנים הזמניים בחובות עבר של החברה כלפי קבוצת לוזון כתנאי לכיסוי האמור. דרישה זו, בסך של כ-100 אלף ש"ח הוכחשה נמרצות על ידי הנאמנים הזמניים אשר פועלים להסרת המכשול הנ"ל שמונע כל פעולה של החברה בהקפאת ההליכים למזעור הנזקים לחברה ולנושים.

96.3.4. לאחר עשרות תכתובות ושיחות של הנאמנים הזמניים עם קבוצת לוזון, סוכנות הביטוח פלתורס וחברת איילון, ניתן לבסוף אישורה של קבוצת לוזון לכיסוי של החברה והנאמנים הזמניים תחת פוליסת הביטוח והנאמנים פעלו באופן מיידי על מנת לדאוג לחיתום הפוליסה מול סוכנות הביטוח.

97. עובדים

97.1. על-פי דיווחי החברה, נכון ליום מועד מתן הצו החברה העסיקה 13 עובדים, כאשר מתוכם 8 עובדים בפחות מ-25% משרה, 2 עובדים ב-50% משרה ו-3 עובדים ב-70% ויותר משרה (היועץ המשפטי, מנהל החשבונות ואחראית הבדק).

רשימה של העובדים שעבדו בשירות החברה כפי שהוצגה בפני הנאמנים מצורפת כנספח 15 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 15

97.2. בפועל, משפטית, לפי המידע שנמסר לנאמנים, ביום מינוי הנאמנים רק שלושה עובדים נחשבו כעובדים של החברה (בעלי הסכם העסקה עם החברה להבדיל מהסכמי העסקה בתאגידים אחרים בקבוצה עם הסכמים בין-חברתיים בנושא להתחשבות בין החברות: עו"ד רן כהן-ניסן המכהן כיועץ משפטי של

החברה (ויוחס בין החברות כעובד 70% עבור החברה), גב' מורן בן דור שכיחנה כמנהלת של מחלקת הבדק, ומר איתן איגר שכיחן כמנהל חשבונות.

97.3. עם מתן צו לפתיחת הליכים בתיק זה ימליצו הנאמנים ויבקשו אישור להמשך העסקת היועץ המשפטי של החברה בהיקף של 50% משרה (לפי החלק היחסי של שכרו והתנאים להם היה זכאי עד מועד מתן הצו). וכן אישור להמשך העסקת מנהל חשבונות של החברה (לפי החלק היחסי של שכרו והתנאים להם היה זכאי עד מועד מתן הצו). שני עובדים אלה מחזיקים בידיהם ידע רב ביותר בנוגע למערכת הסבוכה של ההתחשבוניות וההליכים של החברה וצדדים שלישיים, עלות העסקתם בהיקף הנ"ל נראה על-פניו סביר ומוצדק לאין-שיעור ביחס לתרומה שתהיה לנושים מעבודתם עד להודעה חדשה.

98. כספים הכפופים לעיקולים

98.1. על-פי מידע שהוצג לבית המשפט הנכבד במסגרת בקשת ההקפאה, ובהתאם למידע ומסמכים שנמסר לנאמנים, לחברה זכויות כספיות בסך של 16,300,000 ₪, המעוכבים בשל עיקולים זמניים שהטילו התובעים השונים בפרויקט 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. ג'י טי אס פאור סולושנס לימיטד Wood Group Turbine Services Holdings Ltd	1,300,000 ₪
4. קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה וקבוצת חג'י' 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 ₪

98.2. עם מינויים פנו הנאמנים למחזיקים השונים, בדרישה להעברת הכספים המוחזקים בידי מעקלים, לידי הנאמנים. להבנת הנאמנים, בהינתן החלטת בית המשפט הנכבד בדבר חדלות הפירעון של החברה, ובשים לב לכך שבשלב זה נותרה לדיון אך השאלה האם ינתן צו לפתיחת הליכים לפירוק החברה או לשיקומה, הרי כך או כך ברור שעל המחזיקים השונים להעביר את הכספים המוחזקים בידיהם לידי הנאמנים.

98.3. במענה לדרישת הנאמנים, המעקלים וקבוצת לוזון העלו טענות שונות ביחס לזכויותיהם בכספים כאמור, טענות שנטענו בעלמא תוך צירוף מסמכים חלקיים שאין בהם ללמד דבר על זכויותיהם הנטענות.

98.4. ככל הנדרש בנקודה זו נבקש להזכיר, כי הטלת עיקול זמני לפי תקנות סדרי הדין האזרחי אינה יוצרת קדימות, עדיפות, או כל זכות מהותית אחרת למעקל בנכסי החברה; העיקול הוא סעד דיוני בלבד שבא לייחד נכס מסוים לצורכי הוצאה לפועל ולמנוע מבעל הנכס לעשות בו עסקאות. הלכה זו סוכמה יפה על-ידי פרופ' לרנר (ש' לרנר, **שיעבוד נכסי חברה** (הוצאת בורסי תשנ"ז-1996) 245), כך:

"העיקול בארץ הוא פעולה חד צדדית ביוזמת הנושה ויש לו השלכות דיוניות בלבד. עיקול הוא פעולה משפטית המופנית נגד בעליו של נכס או מחזיק בו, אשר באה להגביל את הסחרות של הנכס ואת יכולת השימוש בו, באופן שהמעקל יוכל להיפרע ממנו עבור חוב המגיע לו. העיקול מהווה סעד דיוני בלבד, אשר בא למנוע את בעל הנכס או המחזיק בו מלסכל את פירעון החוב על ידי הברחת הנכס או העברת הזכויות בו לאחרים... במשפט הישראלי העיקול איננו סוג של בטוחה. משום כך, אם הפך החייב לחדל פירעון לפני מימושו של הנכס המעוקל, המעקל איננו עדיף על שאר הנושים הלא מובטחים של החייב..."

הלכה זו ידועה ומקובלת מימים ימימה ומהווה מושכלת יסוד בדיני חדלות פירעון (ראה בין היתר בר"ע 178/70 בוקר נ. חבר' אנגלו-ישראלית לניהול ואחריות בע"מ, פ"ד כה(2) 121, 132; ע"א 584/81 כונס הנכסים הרשמי נ. עו"ד קלמן קרני ואח', פ"ד לו(3) 747, 750; ע"א 542/85 המועצה הישראלית לייצור ושיווק כותנה בע"מ נ. אתא חברה לטקסטיל בע"מ ואח', פ"ד מב(4) 559).

98.5. מיותר להוסיף, ועל כך עוד נרחיב להלן, כי מטרת חוק חדלות פירעון היתה לשפר ולעדכן את הכלים שבידי בית המשפט הנכבד ובעלי התפקיד לשיקום והגדלת יכולת ההחזר של תאגידים בקשיים. בנתון זה ברור שמינוי בעלי תפקיד לחברה במסגרת הליכי חדלות פירעון יוצר כשלעצמו הליך קולקטיבי המחייב ומזכה את כל נושי החברה, ובהתאם לדין נכון וצודק לאפשר לבעלי התפקיד לכוון את כל הכספים, הנכסים והזכויות של החברה, לרבות אלה שעד היום הוחזקו בידי מחזיקיהם מכח צווי עיקול זמניים.

98.6. ביום 1.11.19, בעקבות פניית הנאמנים למחזיקי הכספים המעוקלים של החברה, הגישו התובעים בת"א 32905-01-17 והתובעים בת"א 27502-05-17 בקשה לעצירת העברת הכספים המעוקלים לידי הנאמנים (בקשה 50).

98.7. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, הגישו הנאמנים ביום 5.11.19 את תגובתם לבקשה, וביום 7.11.19 הגישו המבקשים את תשובתם לתגובה. ביום 7.11.19 הגיש הממונה עמדתו לבקשה.

נוכח חשיבות העניין מצורף כנספח 16 לדו"ח זה העתק תגובת הנאמנים לבקשה 50, אשר תוכנה הולם גם התייחסות לעמדות של בעלי עיקולים אחרים, ובית המשפט הנכבד מתבקש לראות בתגובה חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

נספח 16

98.8. ביום 8.11.19 קבע בית המשפט הנכבד כי מבלי להכריע לגופה של הבקשה ועל סמך תשובת-הסכמת המבקשים ועמדת הממונה, כי בשלב זה יועבר לידי הנאמנים סך של 760,848 ש"ח שעוקל במזכירות בית המשפט הנכבד.

98.9. כאמור למעלה, חרף החלטת בית המשפט הנכבד מיום 8.11.2019 לשחרור סך של 760,848 ₪ (בקשה 40) אשר מוחזקים בגזברות בית המשפט, הסכום האמור טרם שוחרר לידי הנאמנים עד עצם היום הזה. בפניית הנאמנים למזכירות נמסר כי ביצוע החלטת בית המשפט הנכבד התעכב בשל פנייה שקיבלה

המזכירות מקבוצת לוזון (!) בדרישה שלא לבצע את הצו (בהקשר זה ראה בין היתר סעיפים 7172 עד 83 לעיל באשר לעמדת קבוצת לוזון ופעולות שביצעה לסיכול ההחלטה).

98.10. יובהר כי לא נהיר לנאמנים כיצד יתכן שמזכירות בית המשפט הנכבד אינה מבצעת החלטה ברורה של בית המשפט הנכבד, אולם עד כה לא התקבלה תשובה פורמלית, החלטת בית המשפט הנכבד לא בוצעה, והנאמנים פונים בעניין לגזברות על בסיס יומי, ונענים כי הדבר נמצא "בבחינה משפטית".

98.11. אין כל חולק כי במצב הנוכחי, אין לחברה יכולת לפרוע את חובותיה, ומאז מועד מינויים פועלים הנאמנים הזמניים לבחון כל חלופה, בה תתאפשר השאת התמורה לנושיה של החברה, תוך הפחתת חביותיה השונות. מטרת העל של ההליך שלפנינו היא השאת התמורה העתידית עבור הנושים. כך גם ברור לכל, כי על מנת שיכולו הנאמנים הזמניים לפעול למיצוי מיטבי של זכויות הנושים והגדלת תשואתם העתידית, עליהם לפעול להקטנת התחייבויות החברה ולהגדלת היקף נכסיה.

98.12. העיקולים המוטלים על זכויות החברה – החולשים על כלל המקורות התזרימיים הקיימים לחברה – גוררים שיתוק מלא של הנאמנים הזמניים בהפעלתה, וכפועל יוצא מסכלים כל אפשרות פעולה לטובת קופת הנושים.

98.13. מצב הדברים הוא שככל ולא יועברו לקופתם הכספים המעוקלים, אין לנאמנים הזמניים כרגע שום יכולת להפעיל את החברה מבלי להגדיל את התחייבויותיה – אף לא בהיקפים מינימליים ואף לא לצורך ביצוע פעולות הכרחיות הדרושות במסגרת ההליך.

98.14. מאידך גיסא, ככל שיועברו הכספים המעוקלים לקופת הנאמנים, תתאפשר הפעלה מצומצמת של החברה, אשר עשויה להביא לשיפור משמעותי של מצב הנושים משני היבטים: ראשית, בהתאם להערכות אנשי המקצוע מטעם החברה, עשוי שימוש בחלק מן הכספים המעוקלים לאפשר הקטנה משמעותית של התחייבויותיה, בדמות תיקון ליקויי בדק וצמצום ערבויות בהיקף ניכר; ושנית, ניתן יהיה לעשות שימוש בחלק נוסף מסכום הכספים המעוקלים על מנת למצות את פוטנציאל הגביה של החברה, וכן להשלים את ההליכים המשפטיים העשויים להניב הכנסות לקופתה.

99. טיפול בהליכים משפטיים

99.1. בהתאם למידע שנמסר לידי הנאמנים, במועד מינוי הנאמנים היתה החברה צד ללא פחות מאשר 109 הליכים משפטיים. רובם המוחלט של ההליכים המשפטיים נמצאים בטיפול עורכי דין חיצוניים.

רשימת ההליכים המשפטיים כפי שהתקבלה מהנהלת החברה מצורפת כנספח 17 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 17

99.2. הנאמנים הזמניים פועלים בימים אלו לבחינת תיקים אלו אל מול עוה"ד המטפלים (בצד החברה ובצד השני), פעלו ופועלים ליידוע הערכאות השונות ובמקרה הצורך יבקשו את אישור בית המשפט הנכבד להמשיך את ההתקשרות עימם על בסיס הצעת מחיר עדכנית.

99.3. מיותר לציין כי הנושא של חלק מההליכים המשפטיים הוא תביעות של החברה כלפי יזמים ומזמיני עבודה החייבים לחברה סכומי עתק ו/או הליכים שנועדו לאכף ולעמוד על זכויות החברה. כמובן שקיימת חשיבות גדולה ביותר לעמידה על זכויות החברה וידוא שכניסתה להליכי חדלות פירעון לא תפגע בזכויות החברה באותם הליכים, והנאמנים עומדים בקשר עם עורכי-הדין המטפלים. ראוי לציין כי נגד החברה מתנהלת תובענה ייצוגית הנמצאת בהליכי פשרה מתקדמים (ת"צ (תל-אביב) 57346-07-

14, ת"צ (תל-אביב) 55750-07-14, ת"צ (תל-אביב) 56158-07-14, ת"צ (תל-אביב) 58065-07-14, ת"צ (תל-אביב) 18998-07-14, וכן הליך מנהלי בפני מותב האכיפה המנהלי לפי חוק ניירות ערך, אשר עומד אף הוא בפני סיום.

99.4. חשוב להעיר, כי בהינתן המספר העצום של ההליכים המנוהלים במקביל, ונוכח ההכרח לבדוק הן את תוכנם המהותי של ההליכים, מצבם וסיכוייהם והן את טיב ההתקשרות שבין החברה לבין עוה"ד המייצגים (בין היתר כדי לוודא שהנאמנים יוכלו לשלם את שכה"ט במקומות שניתנה התחייבות שאינה מותנית הצלחה) – עסקינן במלאכה מורכבת ביותר אשר הנאמנים נמצאים בעיצומה וכמובן טרם הסתיימה.

100. אתר אינטרנט

100.1. הנאמנים מודעים לרצון הלגיטימי של צדדים שלישיים רבים ביותר להתעדכן על מצב הדברים, לרבות צדדים המנועים או מתקשים לקבל את העדכונים במישרין ממערכת נט המשפט. הנאמנים מתייחסים בסבלנות למאות הפניות אליהם בעניין זה.

100.2. כדי להקל על הצדדים השונים ולאפשר מעקב שוטף אחר ההליכים המהותיים בתיק פתחו הנאמנים עמוד אינטרנט שמאפשר למתעניינים המעוניינים בכך לפנות לאתר כחלופה למשרדי הנאמנים [\(https://oshapira.com/he/assets/dori/\)](https://oshapira.com/he/assets/dori/).

בכוונת הנאמנים לעדכן את האתר בהחלטות מהותיות כדי לאפשר מעקב, קריאה והורדה של מסמכים ללא קושי.

101. פעילות הנאמנים מיום מינויים מאופיינת בעשרות רבות של פגישות ושיחות עם גורמים רבים ביותר הקשורים או שהיו קשורים בפעילות החברה ורלוונטיים לביצוע המשימות הרבות שבפני הנאמנים. בין היתר נפגשו הנאמנים עם הנהלת קבוצת לוזון, הנהלת רום גבס, נציגי בנקים וגופים מממנים, נציגי יזמים, מזמיני עבודה ואחרים. כמו כן מטפלים הנאמנים על בסיס יום-יומי באין-ספור פניות של גורמים המבקשים לברר ולקדם את ענייניהם מול החברה – פניות הנענות על-ידי הנאמנים תוך יצירת סדרי עדיפויות בצד ניסיון לרתום את כל הגורמים הרלוונטיים למסגרת סדורה שתשרת את כל הצדדים.

102. חשוב להעיר, כי צדדים שונים, ובמיוחד גורמים המחזיקים נכסים, כספים ואולי אף מידע על החברה, משתהים בהעברתם לידי הנאמנים, כנראה בין היתר מחמת המצב המשפטי ה"חדש" בעקבות כניסתו לתוקף של חוק חדלות פירעון, והעדר הבהירות אצל אותם גורמים באשר לסטאטוס החברה בתקופת הסעדים הזמניים. יתירה מזו. אי הבהירות הנוגעת למהותם של ההליכים הזמניים וסטאטוס החברה בתקופה זו משודר גם בהחלטות שהתקבלו על-ידי מותבים מסויימים בבתי המשפט בהליכים הרבים המתנהלים בשם החברה (כמפורט לעיל) – החלטות אשר חלק מהן לא הסתפקו בפסיקתא אודות הקפאת ההליכים וחייבו מתן הודעות, הסברים ועדכונים בהמשך.

103. בנקודה זו ניתן להזכיר בהערת אגב, כי גם שלב הסעדים הזמניים בחוק חדלות פירעון נועד לייצר הליך קולקטיבי סדור, ובמסגרת הליכי חדלות פירעון לכל דבר ועניין, בדיוק כפי שהיה המצב המשפטי בעת מתן צו פירוק זמני לפי החוק הישן. אדרבה. במסגרת הסעדים הזמניים התכוון המחוקק להגדיל את ארגז הכלים של בית המשפט הנכבד בטיפול בחברות כושלות על-ידי מתן אפשרות להחיל מיידית את הכללים החלים בדיני חדלות פירעון גם במצב שבו עדין תלויה ועומדת השאלה האם פני החברה לפירוק או לשיקום. בהתאם, צו

בדבר סעדים זמניים לפי חוק חדלות פירעון יוצר משטר קולקטיבי חדש שבו בעלי התפקיד מוסמכים לכוונס ולאסוף את נכסי החברה, וצדדים שלישיים (ובכל הכבוד – גם ערכאות המשפט האחרות) אמורים לכבד את צווי בית המשפט של חדלות פירעון ולקיימם, להבדיל משיבה על הגדר והמתנה לצווים קבועים. דברים אלה נכונים שבעתיים במקרה דנן שבו כלל לא היתה מחלוקת בדבר חדלות הפירעון של החברה, החלטת בית המשפט הנכבד והפסיקתא מדברות ברורות בעד עצמן, והשאלה היחידה העומדת לדיון באיזה נתיב של הליכי חדלות פירעון החברה תמשיך את דרכה.

104. מכל מקום - הנאמנים סבורים כי מתן צו לפתיחת הליכים יפיג את אי-הבהירות ויאפשר פעילות חלקה יותר של הנאמנים, ובמיוחד פשטות בכל הנוגע לאיתור וכינוס נכסים של החברה, לרבות העברה של כספים של החברה לקופת הנאמנים.

ז. הליכי ביניים ובקשות למתן הוראות

105. במהלך התקופה שחלפה מיום מינויים, טיפלו הנאמנים בין היתר גם בהליכי ביניים ובקשות שונות, ובין היתר אלה:

106. **בקשה מס' 47:**

106.1. ביום 29.10.19 הגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד בקשה לחתימה על פסיקתא, במסגרתה, התבקש בית המשפט הנכבד בין היתר "להבהיר בפסיקתא כי ניתן גם הסעד הזמני הקבוע בסעיף 20(א)(3) לחוק בדבר הקפאת הליכים נגד החברה. זאת כדי למנוע תקלות ואי בהירויות בכל הנוגע לסטאטוס המשפטי של החברה וההליכים האחרים נגדה". ביום 29.10.19 נחתמה פסיקתא בדבר סמכויות הנאמנים הזמניים (להלן: "**הפסיקתא**").

106.2. ביום 6.11.19 הגישו גינדי מגדלי הלאום בע"מ, גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ, גינדי החזקות פרוייקט המשתלה בע"מ וגיי.אל.איי גינדי בניינים בע"מ (להלן: "**גינדי**") בקשה לתיקון הפסיקתא (להלן: "**בקשת גינדי**").

106.3. ביום 13.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים תגובה לבקשה וביום 15.11.19 הגישה גינדי תשובה לתגובה לבקשה לעיון מחדש פסיקתא.

106.4. ביום 19.11.19 וביום 20.11.19 הגישו שותפי קבוצת הרכישה "בסר ביבנה הירוקה" בקשה להצטרף לבקשת גינדי ולהארכת מועד להגשת תביעת חוב (בקשה מס' 47).

106.5. ביום 21.11.19 הגיש הממונה עמדתו ביחס לבקשת גינדי. עמדת הממונה, שהעתקה מצורף לדו"ח זה כנספח 18, ניתנה לאחר התייעצות עם הנאמנים ותוך ניסיון לקדם פיתרון הגיוני שיאפשר הצגתו של דו"ח זה תוך שמירה על זכויות הצדדים השונים.

נספח 18

106.6. ביום 24.11.19 קיבל בית המשפט הנכבד את המלצת הממונה והנאמנים, וקבע כי המועד להגשת תביעות החוב יוארך עד ליום 1.12.19 ודו"ח הנאמנים הזמניים יוגש עד ליום 2.12.19 ובשל סד הזמנים הדחוק אושר מתווה הגשת תביעות החוב במתכונת ראשונית. כמו כן נקבע כי הנאמנים הזמניים והממונה ידאגו לפרסום ההחלטה – פרסום שבוצע כאמור לעיל.

107. רע"א 7708/19 מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ נ. א.דורי בניה בע"מ

107.1. ביום 20.11.19 הומצאה לנאמנים הזמניים בקשת רשות ערעור שהוגשה על ידי מטרופוליס בקשר עם הצו הזמני שהוציא בית המשפט הנכבד בקשר עם עיכוב חילוט של הערבויות הבנקאיות בקשר עם הערבויות הבנקאיות המוחזקות על ידי מטרופוליס. טרם נמסרה לנאמנים החלטה בבקשה זו.

107.2. בהינתן מועד הדיון בצו לפתיחת הליכים הקבוע ליום 5.12.2019, ובהינתן שממילא במועד זה כב' בית המשפט צפוי ליתן החלטה המחליפה את הסעדים הזמניים, הנאמנים אינם בטוחים שהיה או יהיה טעם לדון בבר"ע האמורה לאחר מתן צו קבוע.

108. בקשה מס' 48

108.1. ביום 31.10.19 הגישה אדלטק אחזקות (2006) בע"מ (להלן: "אדלטק") בקשה לביטול הוראה בפסיקתה ולחלופין החרגת ההליך המשפטי המנוהל על ידה מצו הקפאת ההליכים (להלן: "בקשת אדלטק").

העתק הבקשה מצורף כנספח 19 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 19

108.2. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד הגישו הנאמנים ביום 7.11.19 את תגובתם לבקשה, וביום 10.11.19 הגישה אדלטק תשובה לתגובה. ביום 11.11.19 הגיש הממונה את עמדתו בבקשה.

העתקי התגובות מצורפים כנספחים 20-22 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 20-22

108.3. ביום 12.11.19 דחה בית המשפט הנכבד את בקשת אדלטק. בהמשך לכך קבע בית המשפט הנכבד, בין היתר, כי בשים לב למצב אליו נקלעה החברה כמפורט בהחלטה מיום 27.10.19 ולאור המספר הרב של ההליכים המשפטיים המתנהלים נגד החברה, ועל מנת לאפשר לנאמנים הזמניים לבחון הליכים אלו על מנת לגבש עמדה סדורה בשאלת גורלה של החברה במסגרת הליכי חדלות פירעונה, לא יהיה ניתן לפתוח או להמשיך בכל ההליך משפטי נגד החברה בהתאם להוראות סעיף 29(5) לחוק אשר חל מכוח סעיף 20(א)(3).

109. רע"א 7818/19 אדלטק אחזקות (2006) בע"מ נ. א.דורי בניה בע"מ

109.1. ביום 25.11.19 הומצאה לנאמנים הזמניים בקשת רשות ערעור שהוגשה על ידי אדלטק בקשר עם קביעת בית המשפט הנכבד לעיכוב ההליכים הנ"ל. טרם נמסרה לנאמנים החלטה בבקשה זו.

109.2. בהינתן מועד הדיון בצו לפתיחת הליכים הקבוע ליום 5.12.2019, ובהינתן שממילא במועד זה כב' בית המשפט צפוי ליתן החלטה המחליפה את הסעדים הזמניים, הנאמנים אינם בטוחים שהיה או יהיה טעם לדון בבר"ע האמורה לאחר מתן צו קבוע.

110. בקשות מס' 51, 56 ו-66

110.1. ביום 3.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים דו"ח ובקשה למתן הוראות (בעניין פרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב) (בקשה 51) במסגרתו התייחסו לנושא האיטום בפרויקט החברה במגדלי הארבעה בתל אביב ולעבודות הבדק שבאחריות החברה אשר מצריכות טיפול דחוף בפרויקט זה.

110.2. בעקבות החלטת בית המשפט הנכבד מיום 4.11.19 ביום 11.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים דו"ח בקשר לפרויקט מגדלי הארבעה ובקשה לאישור מתווה לביצוע העבודות הנדרשות (בקשה מס' 56).

ביום 12.11.19 הגישה קבוצת חגיג את תגובתה לעמדת הנאמנים. ביום 14.11.19 הגישו הנאמנים הזמניים תשובה והבהרה (בקשר למתווה המוצע לביצוע העבודות הדחופות בפרויקט מגדלי הארבעה).

110.3. ביום 17.11.19 הגיש הממונה את עמדתו. ביום 18.11.19 קבע בית המשפט הנכבד כי אין מניעה לפעול בהתאם למתווה. נכון למועד זה טרם ניתן אישור על ידי חברת הביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כאמור.

110.4. ביום 2.12.19 הגישה קבוצת חגיג בקשה נוספת בעניין הנ"ל (בקשה 66). בהתאם להחלטות שניתנו לעיל, הנאמנים פועלים ולנסות ולהסדיר את הדברים ככל הניתן ללא צורך בהתדיינות נוספת.

ח. פרויקטים

111. על מנת "לעשות סדר" במארג האינטרסים, הזכויות והחובות הנטענים בתיק זה, נציג בפני בית המשפט הנכבד להלן את הפרויקטים השונים של החברה שלגביהם קיימות התחשבנויות או טענות פתוחות. נבחר מראש, כי מדובר בסקירה שהיא פרי איסוף מידע ראשוני, חלק מהמידע נלמד מכתבי טענות וחלק אחר ממידע ומסמכים ממקורות שונים, כך שכל האמור כפוף לבדיקה ואין לראות בדברים משום הכרה בחובות או בטענות או משום גיבוש עמדה סופית כלשהי. מטרת פרק זה היא הצגת האירועים והדמויות המרכיבים את התיק, ולא לפסוק או לקבוע עמדה ספציפית כלשהי.

112. מבלי לגרוע מן הפירוט דלהלן, תופנה תשומת לב בית המשפט הנכבד לשני אלמנטים מעניינים ביותר בסקירה דלהלן:

113. האחד הוא קיומם של "שחקנים חוזרים" בצד המזמין, היינו גורמים אשר מצד אחד משמיעים היום בדיעבד טענות כבדות והגישו לאחר שנים תביעות בסכומי עתק המגיעים לשיעור מהותי חריג ביותר מהיקף הפרויקט, בה בעת שניתן לראות להלן שאותם גורמים או חברות קשורות איתם הזמינו מהחברה והתקשרו עימה בפרויקטים אחרים לביצוע עבודות דומות. במבט-על קשה מאוד שלא לתהות על האותנטיות של טענות לביצוע ירוד וכושל מצד החברה עד כדי הגשת תביעות בהיקפים של עשרות מיליוני ₪ ונזקים כבדים וכו'... כשבמקביל ניכר שאותם מזמינים או גורמים קשורים באותה קבוצה המשיכו לכרות עם החברה חוזי ביצוע נוספים לשירותים דומים ובכל זאת הסתמכו על החברה וביצועיה בפרויקטים נוספים. מבלי להביע עמדה קונקרטית מותר להניח ולתהות מראש, שאם מזמין עבודה באמת סופג נזקים וחווה ליקויים, תקלות והפסדים, הרי ניתן היה לצפות שיעמוד על זכויותיו ויפסיק את ההתקשרות עם אותו קבלן, וודאי שלא יתקשר עם אותו קבלן "כושל" שוב ושוב (וראו להלן לעתים שוב ושוב) בחוזי ביצוע על עוד ועוד פרויקטים. ודוק.

114. אלמנט נוסף הראוי לתשומת לב, הוא מועד הגמר של הפרויקטים השונים, שלעתים הוא לפני שנים רבות ביותר, שנים שלעתים חלפו ללא כל תביעות מהותיות, ולמרות זאת בחלק ניכר ביותר של הפרויקטים עדין קיימות ערבויות ביצוע וערבויות בדק – זמן רב מאוד לאחר המועד המקורי שהוסכם בין הצדדים על השבתן וביטולן. חלוף הזמן הזה הוא וודאי "נסיבות מיוחדות" בהקשר של רצונם של מזמינים מסוימים לדרוש פתאום היום חילוט ערבויות בנקאיות, מה גם שהעדר דרישות חילוט לאורך שנים ו/או סירוב להשיב ערבויות שהיו אמורות להיות מוחזרות עלול לעורר חשש למרמה או לפחות חוסר תום-לב קיצוני מצד הטוען.

115. פרויקט "מגדלי הארבעה" הוא פרויקט שיזמה קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' הארבעה") לבניית שני בניינים ברח' הארבעה בתל אביב.

116. חגי' הארבעה וקבוצת הרכישה, בעלת הזכויות במגרש מס' 9 עפ"י תוכנית מתאר תא/300, המהווה חלק מחלקות 1 בגוש 701 ו-32 בגוש 7459 המצויים ברח' הארבעה 28 ת"א (להלן: "קבוצת הרכישה"), חתמו על הסכם שיתוף בו חילקו את המגרש, כך שלחגי' הארבעה יוחד חלקו הצפוני של המגרש ולקבוצת הרכישה יוחד חלקו הדרומי.

117. ביום 31.5.11 חתמה קבוצת הרכישה על הסכם בניה עם החברה על מנת שזו תשמש כקבלן ראשי להקמת מגדל משרדים A על חלקה במגרש הדרומי (להלן: "ההסכם המקורי של מגדל A").

העתק ההסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 23 לדו"ח זה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 23

118. ביום 31.5.11, חתמה חגי' הארבעה על הסכם בניה עם החברה על מנת שהחברה תשמש כקבלן ראשי להקמת מגדל משרדים B על חלקה במגרש הצפוני (להלן: "ההסכם המקורי של מגדל B").

העתק ההסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 24 לדו"ח זה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 24

119. החברה התחייבה לבנות 32 קומות בכל אחד מהמגדלים, וכן קומות נוספות ככל שתאושר בקשת המזמין להגדלת הקומות במגדל. בפועל, במגדל B נבנו 34 קומות ובמגדל A 38 קומות.

120. התמורה בגין בניית כל אחד מהמגדלים עפ"י ההסכמים המקוריים של המגדלים עמדה על סך של 175,587,020 ש"ח בתוספת מע"מ.

121. תקופת הבניה על פי ההסכמים המקוריים נקבעה ל-42 חודשים, אשר מניינה חל ממועד קבלת צו התחלת עבודה אשר ניתן בפועל ביום 12.7.11. כמו כן, החברה התחייבה להציג תעודת גמר לא יאוחר מ-12 חודשים לאחר קבלת טופס 4. בפועל טופס 4 למגדל A ניתן ביום 16.7.17 וטופס 4 למגדל B ניתן ביום 16.7.17 (תעודות גמר טרם התקבלו בגין שני המגדלים).

122. עפ"י ההסכמים המקוריים של שני המגדלים החברה התחייבה להמציא ערבות ביצוע הן לחגי' הארבעה והן לקבוצת הרכישה בסך של 20,368,094 ש"ח. בהסכמים נקבע כי ערבות הביצוע תונפק תחילה עד תום 12 חודשים ממועד השלמת הבניה הצפויה, אך תישאר בתוקף עד לסיום בניית הבניין, מסירתו, קבלת טופס 4 ותעודת גמר ומסירת כל היחידות במגדל. כמו כן, בהסכם נקבעו תנאים לפיהם רשאית החברה להפחית את סכום הערבות.

123. תמצית האירועים המרכזיים בחיי הפרויקט :

123.1. ביחס למגדל B נחתמו 6 תוספות להסכם המקורי וביחס למגדל A נחתמו 5 תוספות להסכם המקורי, כאשר, כפי שנמסר לנאמנים מהחברה, ביחס למגדל A לא נחתמה התוספת השלישית, כך שהתוספת הקיימות הן: 1,2,4,5,6.

123.2. התוספת הראשונה והתוספת השנייה של שני המגדלים זהות בתוכן. התוספת הראשונה נחתמה בחודש יוני 2011 הואיל ולאחר חתימת ההסכם המקורי גילו הצדדים כי נדרשים שינויים והשלמות להסכמם.

והתוספת השנייה נחתמה ביום 28.2.12. בתוספת השנייה נקבע כי החברה תמסור את החניונים בפרויקט לאחר שהונפק בגינם טופס 4, עד לא יאוחר מיום 1.1.14 + 45 יום גרייס.

העתקי תוספות 1-2 להסכם המקורי של מגדל B מצורפים כנספחים 25-26 (בהתאמה) לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 25-26

העתקי תוספות 1-2 להסכם המקורי של מגדל A מצורפים כנספחים 27-28 (בהתאמה) לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספחים 28-27

123.3. הואיל והחל ממועד חתימת התוספת השנייה ואילך נוצר שוני בהתנהלות מול שני המגדלים התיאור שלהלן יבוצע תוך הפרדה בין שני המגדלים:

מגדל B (המגדל הצפוני)

123.4. ביום 11.7.12 נחתמה ביחס למגדל B בלבד תוספת שלישית להסכם המקורי. בתוספת זו שונה בין היתר לוח התשלומים. כמו כן, נקבע בתוספת השלישית כי ערבות הביצוע שעל פי ההסכם המקורי עמדה על 20,368,094 ₪, תעמוד על סך של 10,184,047 ₪ וכי עד להמצאת היתר הבניה ותחילת העבודה בפועל תעמוד ערבות הביצוע על סך של 5,092,026 ₪.

העתק התוספת השלישית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 29 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 29

123.5. ביום 14.10.13 נחתמה התוספת הרביעית ביחס למגדל B במסגרתה הוסכם לנייד בניית 2 קומות ממגדל B למגדל A כך שמגדל B יעמוד על 30 קומות ולא 32 וכי המגדל ייבנה בהתאם לתכניות המעודכנות. עוד נקבע כי החברה תהיה רשאית להקטין את ערבות הביצוע ואת אישורי הביטוח בהתאמה ובאופן פרופורציונלי.

העתק התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 30 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 30

123.6. ביום 9.12.15 נחתמה התוספת החמישית ביחס למגדל B הואיל וחגי' הארבעה קיבלה היתר בניה למגדל B במסגרתו ניתן לבנות עד 35 קומות, המהווה תוספת של 5,700 מ"ר. לפיכך, הוסכם כי יתווסף לתמורה לחברה סך של 3,740 ₪ למ"ר בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 18.9 להסכם, ובסה"כ 21,318,000 ₪ בתוספת מע"מ. בהתאם לכך, התחייבה החברה להגדיל את ערבות הביצוע ואת אישור הביטוח בהתאם ובאופן פרופורציונלי.

העתק התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 31 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 31

123.7. בשל טענות הצדדים האחד כלפי משנהו, בחודש מאי 2016 חתמו הצדדים על תוספת שישית להסכם. כפי שיפורט בהרחבה להלן, בתוספת השישית נקבעה בין היתר תוספת לתשלום בגין עבודות חריגות

ושינויים שהתבקשו וכן נקבעה דחייה במועד קבלת טופס 4 למגדל B עד ליום 31.12.16. בפועל הבנין נמסר ביום 16.5.17.

העתק התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל B מצורף כנספח 32 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 32

123.8. עפ"י התוספת השישית התמורה הפאושלית שהייתה עדכנית נכון למועד חתימת התוספת השישית עמדה על סך של 188,593,725 ₪, זאת חלק התמורה הנקובה בסעיף 11.1 להסכם המקורי.

123.9. עוד נקבע בתוספת השישית כי בנוסף לתמורה הפאושלית, חגי' הארבעה תשלם לחברה סך של 19,178,082 ₪ בתוספת מע"מ, צמוד למדד. סך התמורה הפאושלית וסך התוספת לעיל הוגדרו בתוספת השישית כ"תמורה הפאושלית החדשה", אשר עמדה על סך של 207,771,807 ₪.

123.10. בסעיף 2.5 לתוספת השישית קובע כי **התמורה הפאושלית החדשה הינה בגין ביצוע מלוא העבודות ואינה ניתנת לקיזוז מכל סיבה שהיא**, למעט כמפורט בתוספת.

123.11. בסעיף 2.6 לתוספת השישית נקבע כי לתמורה הפאושלית החדשה יתווספו הסכומים המפורטים להלן:

123.11.1. סך של 2,226,739 ₪ בתוספת מע"מ עבור שדרוג מעליות חניון ומעליות מגדלים, או כל סכום אחר מופחת שתורה חגי' הארבעה במידה וקיבלה הצעה עדיפה.

123.11.2. סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין בניית גשר כקומפלט, או כל סכום אחר מופחת שתורה חגי' הארבעה במידה וקיבלה הצעה עדיפה אצל ספק אחר.

123.12. כן נקבע כי התמורה הפאושלית החדשה אינה כוללת התחשבנות חיוב/זיכוי בין הצדדים בגין בינוי ועיצוב הלובי ולובי קומה 14, וכן בגין חריגי אלומיניום ועבודות הפיתוח. הוסכם כי עד ליום 31.5.16 ישלימו הצדדים את ההתחשבנות וככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם בנוגע לכך, יכריע בעניין המפקח והכרעתו תהיה סופית.

123.13. החברה התחייבה לקבל טופס 4 כדין לאכלוס בנין B במפוצל מהלובי ומבנין A עד ליום 31.12.16. כמו כן, החברה התחייבה לגרום לכך שיתקבל טופס 4 ללובי ולמסור את העבודות בבנין ולסיים את תיקון הרג'קטים בלובי לא יאוחר מיום 31.7.17. הוסכם כי לחברה יינתן חודש גרייס עבור תיקון הרג'קטים בלובי. בפועל טופס 4 ללובי התקבל בחודש יולי 2019.

123.14. בסעיף 5 לתוספת השישית נקבעו סעיפי פיצויים מוסכמים. כך, הוסכם בסעי' 5.1 לתוספת השישית כי החברה תישא בכל דרישה ו/או תביעה שתופנה כנגד חגי' הארבעה ע"י הדיירים, עד לסך של 2 מיליון ₪, ובלבד שדרישה זו שולמה בפועל ע"י חגי' הארבעה, בכפוף לאישור תשלום, זאת אף אם החברה עמדה בהתחייבויותיה והשלימה את המגדל וקיבלה טופס 4 במועד הקבוע.

123.15. בסעיף 5.2 לתוספת השישית נקבע כי ככל שהחברה לא תעמוד במועד לקבלת טופס 4 לבנין B ויתקבל טופס 4 לאחר 31.12.16, נוסף על הפיצוי הקבוע בסעי' 5.1 לתוספת השישית, בסך של 2 מיליון ₪, החברה תשלם ותפצה את חגי' הארבעה בכל סכום בהתאם לגובה הפיצויים שתידרש חגי' הארבעה לשלם בהתאם לגובה הפיצויים שנדרשה חגי' הארבעה לשלם לדיירים עפ"י ההסכמים בין חגי' הארבעה לדיירים.

123.16. בסעי' 5.3 לתוספת השישית נקבע כי לחג'ג' הארבעה תעמוד הזכות לקזז את התשלום הנ"ל לרוכשים מתוך כספי החברה המצויים אצל חג'ג' הארבעה ו/או מהערבות הבנקאית שבידי חג'ג' הארבעה.

123.17. התוספת השישית נחתמה כנגד ויתור הדדי בלתי חוזר ו"סופי בהחלט" של כל דרישה, טענה או תביעה של מי מהצדדים כלפי משנהו, לרבות טענה לזכאות לתשלום ו/או לקיזוז כנטען בנספח א' לתוספת, למעט בקשר לטיב ביצוע העבודות והשלמתן ולמעט בנסיבות המזכות את חג'ג' הארבעה בפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 5 לתוספת.

123.18. **יושם אל לב, כי חג'ג' הארבעה התחייבה בסעיף 6.3 לתוספת לא לקזז ולא לנכות מהתמורות המגיעות לחברה עפ"י ההסכם ו/או התוספות להסכם, אף אם יהיו לה טענות כנגד החברה, וזאת עד לבירור כל המחלוקות בין הצדדים, ככל שתהיינה, במסגרת הליך הבוררות הקבוע בסעיף 7 לתוספת השישית.**

123.19. עוד הובהר כי הוויתור של חג'ג' הארבעה בכל הנוגע לזכות הקיזוז הנ"ל לא תחול במקרה המפורט בסעיף 5 לתוספת השישית וכי פניה לבורר לא תעכב את הפיצוי הקבוע בסעיף 5 לתוספת.

123.20. בסעיף 6.6 לתוספת השישית נקבע כי אין בתוספת השישית כדי לגרוע מזכותה של חג'ג' הארבעה לפעול לחילוט הערבות הבנקאית על פי ההוראות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה בו החברה לא עמדה בהתחייבותיה על פי ההסכם על תוספותיו.

123.21. בסעיף 7 לתוספת השישית נקבע סעיף בוררות, לפיו כל מחלוקת בין הצדדים תתברר בפני איג'ג' גיא גבע כבורר יחיד.

124. הליכים משפטיים בין הצדדים להסכם הבניה ביחס למגדל B

124.1. בעקבות מחלוקות בין הצדדים, בין היתר בשל מסירת הפרויקט באיחור, התנהל הליך גישור בפני חברת וקסמן גוברין גבע בע"מ, באמצעות מר גיא גבע. במסגרת הליך הגישור הגיעו הצדדים להסכמות בנושאים שהיו שנויים במחלוקת למעט המחלוקות הבאות (להלן: "**הסכם הגישור**"):

124.1.1. מחלוקת הקשורה לקבלן המשנה של דורי לבין מנורה, שנקבע כי זו תמשיך לידון במסגרת הליך גישור;

124.1.2. מחלוקת בנושא מכתב אסף מור (מנכ"ל החברה לשעבר) מכוחו התחייבה דורי לבצע עבודות נוספות בסך של 2 מיליון ₪ (להלן: "**מכתב אסף מור**");

124.1.3. מחלוקת ביחס לקנסות בשל איחורים במסירת הפרויקט;

124.1.4. מחלוקת ביחס לסוגית ערבות הביצוע שמסרה החברה ומועד תפוגתה.

כן הוסכם כי על חג'ג' הארבעה לשלם לדורי סך של 3,912,019 ₪ וכי בכל הקשור למחלוקת בדבר איחורים במסירה (מספר 3 לעיל) הצדדים הסכימו כי המחלוקת בעניין זה מסתכמת בטווח שבין 0 ₪ לבין 8,440,566 ₪ והיא כוללת את כלל המחלוקות הקשורות במועד המסירה לרבות קנסות חוזיים, תשלומים ששולמו לרוכשים, תקורות וכיו"ב.

העתק הסכם הגישור ביחס למגדל B מצורף כנספח 33 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 33

124.2. הנושאים שנותרו במחלוקת ולא נסגרו בהליך הגישור, הועברו למסלול של בוררות בהתאם לקבוע בסעיף 7 לתוספת השישית, זאת על בסיס המידע שנמסר למר גיא גבע במהלך הגישור.

124.3. כך, ביום 3.10.19 ניתן פסק בוררות ביניים בנוגע לשתיים מתוך המחלוקות שנותרו במחלוקת: בעניין מחלוקת בעניין קנסות בגין איחורים במסירה קבע הבורר כי החברה תישא בקנסות בסך של 3,781,493 ₪, זאת בנוסף לפיצוי בסך של 2 מיליון ₪ עליו הסכימו הצדדים במסגרת התוספת השישית. העתק פסק בוררות מיום 3.10.19 מצורף כנספח 34 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 34

124.4. מהנתונים והמסמכים הנ"ל עולה לכאורה, כי למעשה נקבע בפסק בוררות הביניים כי החשבון הסופי לטובת החברה יעמוד על סך של 130,526 ₪.

124.5. ביחס לערבויות הביצוע של דורי שהוחזקו ע"י חגי' הארבעה בסכום כולל של 11,431,150 ₪ נומינלי וכ- 13.5 מיליון ₪ משוערך לאותה עת, נקבע כי הערבויות **יומרו** בערבויות המפורטות להלן:

124.5.1. ערבות בדק בסך של 3,000,000 ₪ תפחת ביום 30.6.20 לסך של 1,000,000 ₪ ותעמוד בתוקף עד ליום 30.6.22 ולאחר מכן תפקע.

124.5.2. ערבות אוטונומית בסך של 500,000 ₪ להבטחת השלמת התחייבויות החברה המפורטות בכתב היעדר תביעות של החברה מול מגדל A. בהקשר זה נקבע כי ככל שלא תשלים החברה את התחייבויותיה בתוך 90 ימים, תהיה רשאית חגי' הארבעה לקזז כל סכום לצורך השלמת התחייבויות החברה. עם השלמת התחייבויות החברה, תושב לידי החברה הערבות.

124.5.3. ערבות אוטונומית בסך של 2,000,000 ₪ תיוותר בידי חגי' הארבעה עד למתן פסק בוררות בנושא מכתב אסף מור, ועד להבטחת ביצוע הפסק. ככל שיקבע בפסק הבוררות בעניין זה כי החברה חייבת בתשלום לחגי' הארבעה, תושב הערבות לדורי.

124.5.4. ערבות אוטונומית בסך של 1,500,000 ₪ עד להשלמת ההליכים המשפטיים שבין מנורה לבין חגי' הארבעה כפי שיפורט להלן, לרבות במסגרת הליך הגישור. בעניין זה הובהר בפסק הביניים כי ככל וחגי' הארבעה תידרש לבצע תשלום גבוה מסכום הערבות למנורה, חגי' הארבעה תהיה רשאית לעשות שימוש בערבות הנוספת המוחזקת בידיה לצורך השלמת הסכום החסר.

124.6. ביחס למחלוקת בנושא מנורה, התקיימו מס' ישיבות גישור, כאשר הישיבה האחרונה שנקבעה לא התקיימה בשל כניסת החברה להליכי חדלות פירעון.

124.7. בנושא מכתב אסף מור, ניתן ביום 7.10.19 פסק בוררות מוסכם ע"י הבורר מר גיא גבע. בהתאם לפסק הבוררות, חגי' הארבעה תהיה זכאית לתמורה הנקובה במכתב אסף מור, בסך של 2 מיליון ₪ (לפני מע"מ).

העתק פסק בוררות הביניים מיום 7.10.19 מצורף כנספח 35 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 35

124.8. יצוין כי על אף הקבוע בפסקי הבוררות, חגי' הארבעה לא המירה את הערבויות שהופחתו וסך כל הערבויות המוחזקות בידי חגי' הארבעה, בסך של 6,339,126 ₪ (סך של 7,584,461 ₪ משוערך), הינן ערבויות ביצוע אשר בתוקף עד לסוף חודש יולי 2020.

124.9. חגיגי הארבעה לא קיימה את חלקה בפסק הבוררות ולא העבירה לחברה סך של 130,526 ₪, מנגד החברה לא העבירה לחגיגי הארבעה את הסך של 2 מיליון ₪ אותם עליה לשלם לחגיגי בהתאם לפסק הבוררות.

מגדל A (המגדל הדרומי)

124.10. כאמור, ביחס למגדל A נחתם הסכם זהה בתוכנו ובהתחייבויותיו להסכם המקורי של מגדל B. כמו כן, התוספת הראשונה והתוספת השנייה להסכמים של כל בנין, זהות גם הן בתוכן. כפי שנמסר לנאמנים מהחברה, ביחס למגדל A לא נחתמה תוספת שלישית.

124.11. בתוספת הרביעית להסכם נקבע כי המגדל ייבנה בגובה של 34 קומות ולא 32 קומות כפי שנקבע בהסכם המקורי.

העתק התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 36 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 36

124.12. בהתאם לכך הוסכם בתוספת הרביעית כי עבור 2 הקומות הנוספות תשולם תוספת תשלום לחברה בהתאם לסעיף 18.9 להסכם. כן נקבע כי החברה תגדיל את ערבות הביצוע ואת אישורי הביטוח בהתאמה ובאופן פרופורציונלי.

124.13. ביום 9.12.15 נחתמה התוספת החמישית בין הצדדים הואיל וקבוצת הרכישה קיבלה היתר בניה למגדל A במסגרתו ניתן לבנות עד 38 קומות, המהווה תוספת של 4,604 מ"ר. לפיכך, הוסכם כי יתווסף לתמורה לחברה סך של 3,740 ₪ למ"ר בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 18.9 להסכם, ובסה"כ 17,219,322 ₪ בתוספת מע"מ.

העתק התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 37 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 37

124.14. ביום 24.5.16 נחתמה התוספת השישית בקשר עם מגדל A. כפי שיפורט בהרחבה להלן, בתוספת השישית נקבעה בין היתר תוספת לתשלום בגין עבודות חריגות ושינויים שהתבקשו וכן נקבעה דחייה במועד קבלת טופס 4 למגדל A עד ליום 31.12.16 + 60 יום גרייס. בפועל טופס 4 לבניין ניתן ביום 16.7.17.

העתק התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל A מצורף כנספח 38 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 38

124.15. עפ"י התוספת השישית התמורה הפאושלית שהייתה עדכנית נכון למועד חתימת התוספת השישית עמדה על סך של 201,337,182 ₪, זאת חלף התמורה הנקובה בסעיף 11.1 להסכם המקורי.

124.16. עוד נקבע בתוספת השישית כי בנוסף לתמורה הפאושלית, קבוצת הרכישה תשלם לחברה סך של 20,821,918 ₪ בתוספת מע"מ, צמוד למדד. סך התמורה הפאושלית וסך התוספת לעיל הוגדרו בתוספת השישית כ"תמורה הפאושלית החדשה", אשר עמדה על סך של 222,159,100 ₪.

124.17. סעיף 2.5 לתוספת השישית קובע כי התמורה הפאושלית החדשה הינה בגין ביצוע מלוא העבודות **ואינה ניתנת לקיזוז מכל סיבה שהיא**, למעט כמפורט בתוספת, והיא כוללת את השלמת כל העבודות שאושרו ועוכבו ולא בוצעו בקומות החניון וכן את כל העבודות ו/או דרישות מאת כל קבלני המשנה בפרויקט.

124.18. בסעיף 2.6 לתוספת השישית נקבע כי לתמורה הפאושלית החדשה יתווספו הסכומים המפורטים להלן:

124.18.1. סך של 2,412,300 ₪ בתוספת מע"מ עבור שדרוג מעליות חניון ומעליות מגדלים, או כל סכום אחר מופחת שתורה קבוצת הרכישה במידה וקיבלה הצעה עדיפה.

124.18.2. סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין בניית גשר כקומפלט, או כל סכום אחר מופחת שתורה קבוצת הרכישה במידה וקיבלה הצעה עדיפה אצל ספק אחר. נקבע כי סכום זה ישולם ע"י חגי' הארבעה.

124.19. כן נקבע כי התמורה הפאושלית החדשה אינה כוללת התחשבנות חיוב/זיכוי בין הצדדים בגין בינוי ועיצוב הלובי ולובי קומה 14, וכן בגין חריגי אלומיניום ועבודות הפיתוח. הוסכם כי עד ליום 31.5.16 ישלימו הצדדים את ההתחשבנות וככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם בנוגע לכך, יכריע בעניין המפקח והכרעתו תהיה סופית.

124.20. החברה התחייבה לקבל טופס 4 כדין לאכלוס בנין A במפוצל מהלובי ומבנין B עד ליום 31.12.16. כן הוסכם כי לחברה יינתנו 60 יום גרייס על המועד לקבלת טופס 4 למגדל A. בפועל טופס 4 ניתן ביום 16.7.17.

124.21. החברה התחייבה לגרום לכך שיתקבל טופס 4 ללובי ולמסור את העבודות בבנין ולסיים את תיקון הרג'קטים בלובי לא יאוחר מיום 31.7.17. הוסכם כי לחברה ינתן חודש גרייס עבור תיקון הרג'קטים בלובי. טופס 4 ללובי ניתן בפועל ביולי 2019.

124.22. בסעיף 5.1 נקבע כי ככל שהחברה לא תעמוד במועד לקבלת טופס 4 לבנין A ויתקבל טופס 4 לאחר 28.2.17, מכל סיבה שהיא, החברה תשלם ותפצה את קבוצת הרכישה בפיצוי מוסכם סך של 80 ₪ למ"ר ברוטו ו/או כל חלק ממנו בגין השטחים שלא נמסרו עד המועד שנדחה, לתקופה שתחל במועד הנדחה ועד למועד מסירת היחידות, בהתאם לחישוב השטחים ע"י המפקח והכרעתו תהיה סופית אף אם יתקיים הליך בוררות בין הצדדים בהתאם לסעיף 7 לתוספת השישית.

124.23. בסעיף 5.3 לתוספת השישית נקבע כי לקבוצת הרכישה תעמוד הזכות לקזז את התשלום הנ"ל מהחברה מתוך כספי החברה המצויים אצל קבוצת הרכישה ו/או **מהערבות הבנקאית שבידי החברה**.

124.24. כן נקבע כי להבטחת מלוא התחייבויות החברה, לרבות תשלום הפיצוי המוסכם הנ"ל, הערבויות המצויות בידי קבוצת הרכישה, יוותרו בידה ולא יופחתו בשום צורה עד לקבלת טופס 4, השלמת העבודות ומסירת היחידות.

124.25. התוספת השישית נחתמה כנגד ויתור הדדי בלתי חוזר ו"סופי בהחלט" של כל דרישה, טענה או תביעה של מי מהצדדים כלפי משנהו, לרבות טענה לזכאות לתשלום ו/או לקיזוז כנטען בנספח א' לתוספת, למעט בקשר לטיב ביצוע העבודות והשלמתן ולמעט בנסיבות המזכות את חגי' הארבעה בפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 5 לתוספת.

124.26. קבוצת הרכישה התחייבה בסעיף 6.3 לתוספת לא לקזז ולא לנכות מהתמורות המגיעות לחברה ע"י ההסכם ו/או התוספות להסכם, אף אם יהיו לה טענות כנגד החברה, וזאת עד לבירור כל המחלוקות בין הצדדים, ככל שתהיינה, במסגרת הליך הבוררות הקבוע בסעיף 7 לתוספת השישית.

124.27. כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.3 הנ"ל, הוסכם כי קב' הרכישה לא תקזז מהחברה כספים בגין דרישות מפרטיות לפי ההסכם שהוחלט לא לבצע.

124.28. הובהר כי הוויתור של קבוצת הרכישה בכל הנוגע לזכות הקיזוז הנ"ל לא תחול במקרה המפורט בסעיף 5 לתוספת השישית וכי פניה לבורר לא תעכב את הפיצוי הקבוע בסעיף 5 לתוספת.

124.29. בסעיף 6.6 לתוספת השישית נקבע כי אין בתוספת כדי לגרוע מזכותה של קב' הרכישה לפעול לחילוט הערבות הבנקאית על פי ההוראות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה בו החברה לא עמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם על תוספותיו.

124.30. בסעיף 7 נקבע סעי' בוררות, לפיו כל מחלוקת בין הצדדים תתברר בפני אינג' גיא גבע כבור יחיד.

125. הליכים משפטיים בין הצדדים להסכם הבניה ביחס למגדל A

125.1. בעקבות מחלוקות בין הצדדים, בין היתר בקשר לסוג הערבות שבידי קבוצת הרכישה ולגובהה, וכן בקשר להליכי הוצאת טופס 4 ללובי, הצדדים מינו את מר גיא גבע לשמש כבורר במחלוקות שהתגלו בין הצדדים, בהתאם לסעיף 7 לתוספת השישית.

125.2. בנוסף לכך, ומבלי לגרוע מתפקידו כבורר בקשר עם יתר המחלוקות בין הצדדים, הוחלט כי מר גיא גבע ישמש תחילה כמגשר בין הצדדים.

125.3. בעקבות הליך הגישור שהתנהל בין הצדדים, ביום 19.6.19 נחתם הסכם ביחס למגדל A (להלן: "**ההסכם מיום 19.6.19**").

העתק ההסכם מיום 19.6.19 מצורף כנספח 39 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 39

125.4. במסגרת ההסכם מיום 19.6.19 הוסכם להעמיד את ערבות הבדק על סך של 3 מיליון ₪, צמודים למדד. הוסכם כי ערבות הבדק תבטיח גם את התחייבויות החברה המפורטות בהסכם בעניין מנורה מיום 6.9.18 (כפי שיפורט להלן) בין החברה לבין חגי' הארבעה וקבוצת הרכישה.

125.5. לאור תביעת מנורה (ה"פ 22483-07-18) שהוגשה נגד החברה ונגד קבוצת הרכישה ע"י מנורה איזו אהרון בע"מ, הוסכם בהסכם הגישור כי בכל מקרה בו תחויב קבוצת הרכישה לשלם למנורה במסגרת התביעה סך העולה על 1 מיליון ₪, ומאחר שערבות הבדק נועדה להבטיח גם את תביעת מנורה, החברה התחייבה בהסכם בהתחייבות בלתי חוזרת להמציא לקבוצת הרכישה תוך 7 ימים ערבות נוספת בסך שיידרש להשלמה עד לגובה סך הערבות המינימלית, כלומר לסך של 2 מיליון ₪.

125.6. כמו כן הובהר בסעיף 4 להסכם כי קבוצת הרכישה תוכל לחלט את ערבות הבדק ו/או את הערבות הנוספת, גם לטובת כל סכום שייפסק נגדה במסגרת תביעת מנורה, וזאת רק לאחר קבלת פס"ד חלוט ללא קשר לגובהו.

125.7. כן הוסכם, כי כל והחברה לא תמציא את הערבות הנוספת במועדה, תהיה קב' הרכישה רשאית לחלט את מלוא ערבות הבדק לצורך התשלום למנורה ולהשאיר את היתרה בידיה, זאת מבלי לגרוע מאחריות דורי על פי מטרת הערבות ותיקוני בדק ויתר הוראות ההסכם.

125.8. עוד נקבע כי ערבות הבדק והערבות הנוספת יעמדו בתוקפן לכל הפחות לתקופה של שנה וחצי, דהיינו עד ליום 31.12.20 וכי על אף תקופת הערבות, ערבות הבדק והערבות הנוספת יוארכו מעת לעת עד לקבלת פס"ד חלוט בתביעת מנורה או עד לקיום החברה את הוראות ההסכם לפי המאוחר.

125.9. עפ"י סעיף 7 להסכם הגישור, עם תום תקופת הערבות על הארכותיה ולאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט- מגדל A והלובי, וכן לאחר קבלת פס"ד חלוט בתביעת מנורה, ככל שתיוותר בידי קבוצת הרכישה ערבות הבדק ו/או הערבות הנוספת, תושב יתרת ערבות הבדק ו/או הערבות הנוספת לידי החברה.

125.10. ביום 26.9.19 חתמה החברה על כתב היעדר תביעות, לפיו החשבון הסופי של החברה בגין כל העבודות שבוצעו במגדל A עומד על סך של **245,208,061** ₪ בצירוף מע"מ. העתק כתב היעדר תביעות מיום 26.9.19 מצורף כנספח 40 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 40

125.11. על פי כתב היעדר התביעות הסכום הנוטר לתשלום ע"י קב' הרכישה לטובת דורי עומד על סך של 460,059 ₪ בצירוף מע"מ. סכום זה לא שולם לחברה. כמו כן, התחייבה החברה להשלים את העבודות המפורטות בנספח א' לכתב העדר התביעות.

125.12. החברה אישרה כי ככל שלא תשלים את העבודות המפורטות, קבוצת הרכישה תהיה רשאית בכפוף למתן התראה של 7 ימים להשלים את העבודות בעצמה ולחלט את ערבות הבדק המצויה בידם עד לגובה העלויות. יצוין כי במסגרת כתב היעדר התביעות לא צוין מועד לביצוע העבודות.

126. הליכים משפטיים ביחס לשני המגדלים בעניין מנורה איזו אהרון בע"מ (לעיל ולהלן: "מנורה")

126.1. בין החברה לבין מנורה נחתם ביום 28.11.12 הסכם פאושלי לבניית מערכות אינסטלציה, מיזוג, חשמל ועוד.

126.2. בשל פניה של מנורה לחברה, לפיה דרשה מנורה לקבל תשלום ישירות מחג'י הארבעה ומקבוצת הרכישה בגין העבודות בשני המגדלים, נחתמו בין הצדדים ביום 13.6.16 וביום 26.6.16 מסמכי המחאת זכות, לפיהם הסכום הסופי שנוטר לתשלום למנורה ע"י החברה, ישולמו למנורה ישירות ע"י חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה, בהתאמה ולא ע"י החברה.

העתק מסמכי המחאת זכות מיום 13.6.16 ומיום 26.6.16 מצורפים כנספחים 41 לדוח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 41

126.3. בהתאם למסמכי המחאת הזכות נקבע כי חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה ישלמו ישירות למנורה אך ורק מתוך, ועל חשבון, הכספים המגיעים לדורי, וזאת עד לגובה יתרת התמורה הפאושלית ויתרת תמורת החריגים הנ"ל.

126.4. הואיל ועל פי ההסכם המקורי בין החברה לבין מנורה, לחברה יש זכות עכבון בסך של 5% מתוך הסכום המגיע מהחברה למנורה, אזי מכל חשבון שאושר מנורה שולמו לה בפועל 95%, כאשר העיכבון נותר בידי דורי עד לחשבון הסופי, ובהתאם לערכו ייקבע האם כספים אלה נשארים אצל דורי או ישולמו למנורה.

126.5. בעקבות זאת, הוגשה ע"י מנורה המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי בת"א (ה"פ 22483-07-18), במסגרתה התבקש ביהמ"ש להצהיר כי הסכם ההמחאה מיום 13.6.16 והתוספת להסכם מיום 26.6.16, חלים גם על כספי העיכבון שבהסכם בין מנורה לבין החברה וכי על חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה להותיר ברשותן את מלוא יתרת התמורה החוזית המגיעה למנורה בקשר לביצוע העבודות בפרויקט מגדלי הארבעה על פי הסכם המחאה זכות מנורה, לרבות כספי העיכבון ולא להעביר תשלומים לידי החברה.

126.6. יצוין כי תביעה זו הופנתה להליך של גישור, כאשר התקיימו מס' ישיבות גישור אולם הישיבה האחרונה אשר הייתה קבועה לסוף חודש אוקטובר 2019 בוטלה לאור כניסתה של החברה להליכי חדלות פירעון.

126.7. בעקבות הגשת המרצת הפתיחה, נחתם ביום 6.9.18 הסכם בין החברה לבין חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה, במסגרתו הוסכם כי ככל שבמסגרת המרצת הפתיחה יתקבלו טענות מנורה וייקבע כי היה על חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה לשמור כספים כלשהם עבור מנורה או לשלם למנורה, או ככל שתוגש תביעה כספית נגד חג'י הארבעה או קבוצת הרכישה מכוח הסכמי ההמחאה וייפסק סכום כלשהו כנגדן, או אם יוטלו עיקולים כלשהם עליהן, אזי חג'י הארבעה וקבוצת הרכישה יהיו רשאיות לגבות ו/או לחלט את מלוא הסכומים שייפסקו לטובת מנורה מתוך הערבויות הבנקאיות שנמסרו ע"י החברה להבטחת ביצוע העבודות, זאת ללא כל תנאי ומבלי שהחברה תוכל להתנגד לחילוט כספים אלה מהערבויות הבנקאיות ומבלי שהחברה תעלה כל טענה נגד החילוט לרבות טענות קיזוז או הפחתה.

העתק ההסכם מיום 6.9.18 מצורף כנספח 42 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 42

127. לפי מיטב בדיקת הנאמנים תלויות ועומדות בקשר לפרויקט זה ערבויות כדלקמן:

127.1. ערבות ביצוע על סך של 1,000,000 ₪ נומינלי (1,118,370 ₪ משוערך), אשר הונפקה ע"י בנק לאומי (ערבות צולבת עם קבוצת לוזון). הערבות הונפקה ביום 28.6.11 לטובת מנהל מקרקעי ישראל ביחס לשני המגדלים בפרויקט הארבעה. הערבות אמורה להיות מוחזקת עד חצי שנה לאחר לקבלת תעודות גמר בשני המגדלים, שטרם התקבלו.

127.2. ערבות ביצוע על סך של 5,092,023 ₪ נומינלי (6,092,362 ₪), אשר הונפקה ביום 17.9.13 ביחס למגדל B ע"י בנק אגוד ומוחזקת בידי עו"ד יצחק חג'י עבור חג'י הארבעה. הערבות מוחזקת בהתאם להוראות פסק בוררות ביניים מיום 3.10.19. עפ"י פסק הבוררות הערבות הייתה אמורה להיות מומרת לערבות בדק, אולם בפועל הופחתה אך נותרה כערבות ביצוע.

127.3. ערבות ביצוע על סך של 1,247,103 ₪ נומינלי (1,492,099 ₪ משוערך), אשר הונפקה ביום 12.1.16 ע"י בנק הפועלים ומוחזקת בידי עו"ד יצחק חג'י. הערבות מוחזקת בהתאם להוראות פסק בוררות ביניים מיום 3.10.19, עד לסיום ההליכים בעניין מנורה. עפ"י פסק הבוררות הערבות הייתה אמורה להיות מומרת לערבות בדק, אולם בפועל הופחתה אך נותרה כערבות ביצוע.

127.4. ערבות ביצוע על סך של 2,509,607 ₪ נומינלי (משוערך 3,002,625 ₪) אשר הונפקה ביום 17.10.13 ע"י בנק הפועלים ומוחזקת בידי עו"ד יצחק חגיג'. הערבות מוחזקת בהתאם להסכם גישור ביחס למגדל A מיום 19.6.19. עפ"י ההסכם הערבות הייתה אמורה להיות מומרת לערבות בדק, אולם בפועל הופחתה אך נותרה כערבות ביצוע.

128. טענות קיימות לבדק:

128.1. כפי שנמסר לנאמנים מהחברה, לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה. השלמת התחייבויות החברה בפרויקט הארבעה כוללת השלמת עבודות ביצוע, טיפול בג'קטים וטיפול בהוצאת תעודת גמר.

128.2. כמו כן, המזמינים דרשו לטפל בכשלים באיטום במרפסות המגדלים אשר גרמו לנזילות ולדליפות וכן לתקן את נזקי הדליפות במשרדים שניזוקו כתוצאה מהדליפות. הנאמנים פנו לחברת הביטוח על מנת שהאירוע יוכר כאירוע ביטוחי ולפי מידע שנמסר לנאמנים, חברת הביטוח אכן הכירה בכיסוי הביטוחי (קיימת מחלוקת בשאלה האם מדובר באירוע אחד או במקבץ של אירועים – פרשנות המשפיעה בעיקר על שאלת היקף ההשתתפות העצמית של החברה בנזק).

128.3. כפי שפורט בפני בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה מס' 56, ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 18.11.19, ימונה גורם מקצועי אובייקטיבי מוסכם לצורך הכרעה במחלוקות מקצועיות בין הצדדים ביחס להיקף וטיב העבודות הנדרשות, וככל שלא תהיה הסכמה בין הצדדים ימונה גורם כזה ע"י ביהמ"ש הנכבד, כאשר ביהמ"ש הנכבד הציע לבחון את זהותו של איג' ספיבק.

129. הליכים משפטיים נוספים:

129.1. ת"א 18-06-17/18086 מחסני קירור ויבולים נ' קב' חגיג' וא. דורי בניה בע"מ - תביעה שהוגשה ע"ס 4.5 מיליון ₪ בטענות לאובדן שכירות, ירידת ערך, שימוש בזיקת הנאה ואובדן הנאה בשימוש בנכס המצוי סמוך למגדלי הארבעה, בטענה לפגיעה מבניית הפרויקט לאורך תקופת הבניה.

129.2. ת"א 18-10-17/72001 אדלר איטום מבנים בע"מ נ' א. דורי בניה - תביעה שהוגשה ע"ס 383,900 ₪ ע"י קבלן משנה שביצע עבודת הזרקות בחניונים עבור דורי. ביום 15.9.19 ניתן פס"ד דין על מלוא סכום התביעה בצירוף הוצאות (סה"כ - 410,486.75 ₪).

130. עיקול סך 3.5 מיליון ₪ המגיע לחברה

130.1. בינואר 2017 הוגשה תביעה לביהמ"ש המחוזי בת"א ע"י שפילמן ואח' (להלן: "התובעים") נגד החברה בצירוף בקשה לעיקולים זמניים (ת"א 17-01-32905).

130.2. ביום 15.1.17 התקבלה החלטת ביהמ"ש לפיה ניתן צו עיקול על סך של 8,891,633 ₪ אשר חל על קב' מחזיקים, קבוצת הרכישה ועל חגיג' הארבעה, המחזיקים ומבצעים את פרויקט הארבעה.

130.3. החברה עתרה לביהמ"ש בבקשה לביטול צו העיקול וביום 16.2.17 דחה ביהמ"ש את עתירת דורי והותיר את צו העיקול על כנו.

130.4. ביום 22.2.17 במסגרת בע"ק 17-02-46177 הגישו התובעים בקשה לאישור העיקול, בין היתר כנגד המחזיקים.

130.5. המחזיקים הצהירו כי על אף ההסכמים עם החברה, החברה אינה מבצעת בפועל את הפרויקט במשך תקופה של שנה וחצי, אלא קבלני משנה שונים מטעמה, בהובלת דניה סיבוס, ולפיכך הכספים שאמורים היו להיות משולמים לחברה, למעשה שולמו לקבלני המשנה מטעמה. לטענת החברה, טענות אלה אינן נכונות, ובפועל דניה סיבוס פעלה כקבלן משנה של דורי בניה, המזמין שילם לחברה והחברה שילמה לדניה סיבוס. לטענת החברה, דניה סיבוס לא קיבלה כסף מהמזמין!

130.6. בסופו של יום המחזיקים והתובעים הגיעו להסכמה לפיה המחזיקים יפקידו סך של 3,500,000 ₪ לטובת התובעים והחברה נתנה את הסכמתה להמחאת זכות לטובת התובעים. יודגש, כי בסעיף 8 להסכם מיום 6.3.17 שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בקשר עם העיקול נקבע כי ככל וצו העיקול יפקע, ההסכם יפקע גם הוא וסכום הפשרה בסך של 3.5 מיליון ₪ ישולם לחברה במלואו. לפיכך נחתם הסכם פשרה במרץ 2017, בו נקבע כי המחזיקים יפקידו כספים כמפורט להלן

130.7. לפיכך נחתם הסכם פשרה במרץ 2017, בו נקבע כי המחזיקים יפקידו כספים כמפורט להלן:

130.7.1. קבוצת הרכישה תפקיד סך של 1,821,917 ₪.

130.7.2. חגי' הארבעה תפקיד סך של 1,678,083 ₪.

130.8. תוך 7 ימים מחתימת הסכם הפשרה התחייב עו"ד יצחק חגי' לפתוח חשבון נאמנות וניתנה לו הוראה לפיה סכום הפשרה יוחזק בחשבון הנאמנות כל עוד צו העיקול כלפי המחזיקים יהיה בתוקף, עד שיינתן פס"ד בתובענה.

130.9. סכום הפשרה הוחזק בחשבון הנאמנות באופן שיאפשר לחגי' הארבעה ולקבוצת הרכישה להעביר כל תשלום על פי הסכמי הבניה עם החברה על תוספותיהם ישירות לחברה ללא כל הגבלה או דרישה מצד התובעים ומבלי הדבר ייחשב להפרת צו העיקול.

130.10. ביום 8.3.17 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה בין הצדדים.

העתק הסכם הפשרה בין הצדדים והחלטת ביהמ"ש מיום 8.3.17 הנותנת לפשרה תוקף של פס"ד, מצורפים כנספח 43 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 43

העתק הסכם מיום 6.3.17 שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בקשר עם העיקול מצורף כנספח 44 לדו"ח ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 44

131. עיקול נוסף הקשור לפרויקט הזה:

131.1. במסגרת תביעת פיינטוך נ' א. דורי בניה בע"מ ת.א. 27502-05-17 (מחוזי ת"א) עוקל סך נוסף של 1.2 מיליון ₪ מהתקבולים המגיעים לדורי בניה במסגרת פרויקט הארבעה. קבוצת הרכישה הפקידה את הכספים האמורים בקופת בית המשפט (בע"ק 27652-06-17). יצוין כי הסכם זה לא אושר ע"י החברה ולא הוצג בפניה.

132. תביעות חוב שהוגשו בקשר לפרויקט זה:

132.1. ביום 18.11.19 הוגשה תביעת חוב ביחס למגדל B ע"י חגי' הארבעה על סך של 4,131,117 ₪ בצירוף מע"מ וכן תביעה מותנית בסך של 20,680,515 ₪. זאת בגין הפרת הסכמים שנחתמו עם החברה ונזקים

שנגרמו כתוצאה מהפרה זו. בתביעת החוב נטענת גם זכות קיזוז ולחילוט הערבויות. יודגש כי הטענות בתביעת חוב זה הוכחו בעבר על ידי החברה.

132.2. ביום 18.11.19 הוגשה תביעת חוב ביחס למגדל A ע"י קבוצת הרכישה על סך של 2,010,297 ₪ בצירוף מע"מ ותביעה מותנית בסך של 20,140,458 ₪ בצירוף מע"מ. זאת בגין הפרת הסכמים שנחתמו עם החברה ונזקים שנגרמו כתוצאה מהפרה זו. בתביעת החוב נטענת גם זכות קיזוז ולחילוט הערבויות. יודגש כי הטענות בתביעת חוב זה הוכחו בעבר על ידי החברה.

II. גינדי הייטס

133. פרויקט "גינדי הייטס" הוא פרויקט שיזמה חברת ג'י. אל. איי. גינדי החזקות רמת גן שותפות מוגבלת מס' 550211049 (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית שני בניינים ובהם סה"כ 192 יחידות דיור ברח' הגלעד 4/היוזמה 3 ברמת גן.

134. ביום 24.10.06 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 13.3.11. העתק החוזה המקורי של גינדי הייטס מצורף כנספח 45 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 45

135. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 139,400,000 ש"ח (סכום של 200 אלף ₪ נותר מעוכב בידי גינדי ולא שולם מעולם). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסכום של 10,470,000 ₪ וערבויות בדק בסכום של 6,980,000 ₪.

136. העבודות בפרויקט זה נמסרו במאי 2010.

137. לטענת החברה היא זכאית לקבל מגינדי סכום של 200 אלף ש"ח בהתאם למסמך העדר התביעות כלפי גינדי עליו חתמה החברה ביום 20.9.11 בקשר עם לפרויקט זה.

העתק מסמך העדר תביעות כלפי גינדי מיום 20.9.11 מצורף כנספח 46 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 46

138. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

138.1. ת.א. 17-05-39361 בבית המשפט המחוזי בתל אביב (בפני כב' השופט דורון חסדאי) - תביעת ליקויים על ידי נציגות הדיירים בסך של כ-6 מיליון ש"ח. בהליך זה החברה מיוצגת יחד עם גינדי. בשלב זה מונה מומחה בית משפט שטרם הגיש חוות דעת.

138.2. יצוין כי בבדיקת הנאמנים טרם נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרויקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשפות את החברה בגין כל חיוב כאמור.

139. לפי מיטב בירורי הנאמנים, למועד זה גינדי לא מחזיקה בקשר עם פרויקט זה ערבויות.

140. פרויקט "גינדי השופטים" הוא פרויקט שיזמה חברת גינדי החזקות דירות מפוארות 2006 בע"מ (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית בניין ובהם סה"כ 37 יחידות דיור ברח' שאול המלך 1 בתל אביב.

141. ביום 24.10.06 חתמה גינדי על הסכם עקרונות עם החברה שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 15.5.10. חשוב לציין שלאור תוספות ושינויים המועדים שהיו אמורות להימסר הדירות היו בשלהי 2011 ואמצע 2012. ביום 14.12.08 נחתם פרוטוקול הסכמות וביום 5.2.13 נחתמה תוספת לחוזה המקורי (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי").

העתק החוזה המקורי של גינדי השופטים והתוספות הנ"ל מצורף כנספח 47 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 47

142. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ-95 מיליון ש"ח (לפני תוספות בגין שינויים).

143. העבודות בפרויקט זה נמסרו למזמין במאי 2011 (טופס 4 התקבל ביום 27.2.11 ותעודת גמר התקבלה ביום 22.5.13).

144. נכון ליום 30.11.19, שמונה וחצי שנים שנים לאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

144.1. לטענת גינדי, היא זכאית לקבל מהחברה כ-16 מיליון ש"ח בגין מחדלה של החברה לתקן את הליקויים בפרויקט ומששלל פניותיה של גינדי לתיקון ההפרה הושבו ריקם, לחלופין בשל הפרה יסודית של לוחות הזמנים בהסכם ויצירת מניעה במסירת העבודות..

144.2. לטענת החברה היא זכאית להשבת הערבויות, השבת החילוטים וכן כספים בגין התחייבויות גינדי.

145. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

145.1. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – בהליך זה בו פתחה החברה ובגין פרויקט זה תבעה החברה השבה של הערבויות שהחזיקה גינדי בניגוד להסכמות הצדדים בקשר עם הפרויקט. חשוב לציין שבעקבות הגשת התביעה יום למחרת פנתה גינדי בבקשה לחילוט של 7 ערבויות בנקאיות אשר חרף ניסיונות משפטיים למנוע את החילוטים 500 אלף ש"ח מתוך הערבויות (לאחר הגשת התביעה) אכן חולטו.

העתק החלטות בית המשפט הנכבד בנוגע לחילוט מצורפות כנספח 48 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 48

145.2. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – במסגרת תביעה שכנגד תבעה גינדי מהחברה בגין פרויקט זה סך של 16,150,000 ש"ח וכן סעדים הצהרתיים וסעדי אכיפה כדלקמן:

145.2.1. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם השופטים.

145.2.2. סעד הצהרתי כי החברה אחראית ותישא כל נזק, דרישה או תביעה שתהיה לרוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים וכי תישא ותטפל בכל התביעות ותשפה את גינדי בגין כל הנזקים בתביעה.

145.2.3. סעד של אכיפה למסירת פרוטוקולים שתוקנו כל הליקויים.

145.2.4. פיצוי כספי בסך של 16,150,000 ש"ח.

יצוין כי בבדיקת הנאמנים לא נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרויקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות נגד החברה נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשלם את בגין הנזקים ו/או לשפות את החברה בגין חיוב כאמור.

145.3. ת.א. 5930-11-18 בבית המשפט המחוזי מרכז (בפני כב' השופט סגן הנשיא יעקב שינמן) - תביעת נציגות דיירים על סך כ-65 מיליון ש"ח הוגשה כנגד החברה וגינדי בגין בין היתר ליקויים נטענים בשטחים ציבוריים והחברה מיוצגת בהליך זה יחד עם גינדי. החברה וגינדי הגישו הודעות צד ג' כנגד קבלני המשנה, לרבות יועץ האלומיניום, קבלן אלומיניום, קבלן איטום, קבלן בריכה, קבלן חשמל חכם, קבלן צלונים וכד'. כמו כן, ההודעה לצדדים שלישיים הוגשה גם כנגד הנציגות, חלק מהדיירים (אשר ביצעו שינויים בדירותיהם מבלי לקבל את האישורים הנדרשים לכך) ואיילון חברה לביטוח, בטענה כי על אף שהעבודות ואנשי המקצוע בוטחו בפוליסות מקיפות, היא סירבה לקחת את התביעה הנ"ל תחת אחריותה וטיפול. כתב שיפוי של החברה לגינדי נחתם בפרויקט זה על רקע הודעת גינדי כי כתב שיפוי זה לא יחול על נושאים המצויים באחריות גינדי והחלטת בית המשפט המחוזי המעגנת זאת. כמו כן, יצוין כי כתב השיפוי האמור נחתם בעקבות דרישת חילוט ערבות של גינדי.

145.4. נכון למועד זה, גינדי עדין מחזיקה בקשר עם פרויקט זה ערבויות בדק בסכום של 5,177,930 ₪ (בערכים ריאליים ובהתאם לתביעת החוב). בהקשר זה יצוין, כי בחוזה המקורי (אשר ביצע שימוש בהסכם גינדי הייטס) לרבות תוספותיו הוסכם בעניין ערבויות ביום 5.2.15 היה על גינדי להפחית את הערבויות ל- 3,230,000 ש"ח ועד ליום 5.2.16 היה על גינדי להשיב את הערבויות במלואן.

עד מועד זה חילטה גינדי סך של כ-500 אלף ש"ח ערבויות בגין פרוייקט זה.

העתק רשימת הערבויות שחולטו בפרוייקט השופטים מצורף כנספח 49 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 49

IV. גינדי ויזן

146. פרויקט "גינדי vision" (ויזן) הוא פרויקט שיזמה חברת גינדי ישראל 2010 בע"מ (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית שלושה בניינים ובהם סה"כ 98 יחידות דיור ברחוב יהודית בירק ברחובות.

147. ביום 5.2.13 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 31.5.15. תוספת להסכם נחתמה ביום 17.12.13. העתק החוזה המקורי של גינדי ויזן והתוספת הנ"ל מצורף (ללא נספחיו) כנספח 50 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 50

148. בהתאם למידע שהוצע לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ-67,000,000 ש"ח (כ-3.3 מיליון ש"ח טרם שולמו וסכום של 100,000 ₪ חולט על ידי גינדי). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסכום של 4,187,500 ₪.

149. העבודות בפרויקט זה נמסרו למזמין בתחילת ספטמבר 2015 (טופס 4 התקבל ביום 31.8.15).

150. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, הגיעה החברה לטענתה להסכמות עם גינדי בדצמבר 2015 אשר לא נחתמו כמפורט להלן (להלן: "**הסכמות פרויקט ויז'ן**").

151. נכון ליום 30.11.19, 4.5 שנים לאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

151.1. לטענת גינדי, היא זכאית לקבל מהחברה פרויקט ללא עיכובים וברמת ביצוע טובה. לטענת גינדי החברה לא התמידה בביצוע העבודות בפרויקט בשקידה וקצב העבודות היה איטי מהקבוע. כמו כן, לטענת גינדי החברה לא השלימה את מסירת היחידות במועד הקבוע ולא תיקנה את הליקויים במועד הנדרש. לטענת גינדי קיים פיצוי מוסכם בסך שלא יפחת מ-5.7 מיליון ש"ח. כמו כן לטענת גינדי הבדק בדירות לא מבוצע כנדרש. כמו כן טוענת גינדי נגד החברה במסגרת הליך משפטי באמצעות הודעת צד ג' לנזקים ולחבויות ספציפיים.

151.2. לטענת החברה היא זכאית לתנאים שהוסכמו אולם לא נחתמו בתוספת להסכם ויז'ן כמפורט להלן:

151.2.1. סך של כ-3.2 מיליון ש"ח, כאשר כ-1 מיליון ₪ בגין תוספות לפאושלי והתייקרויות ו-כ-

2.2 מיליון ש"ח בגין חריגים (כאשר הדרישה המקורית עמדה על למעלה מ-10 מיליון ש"ח).

151.2.2. העדר תביעות וויתור על איחורים.

151.2.3. השבת ערבות הביצוע בסך של 3 מיליון ₪ (בנק מרכנתיל).

151.2.4. העברת סכומי ביטוח שלא שולמו לחברה בגין 3 אירועים – בהתאם למידע שנמסר לנאמנים הזמניים עד מועד זה התקבלו בידי גינדי כ-100 אלף ₪.

151.2.5. השבת חילוט בסך של כ-100 אלף ש"ח.

152. לפי מיטב בדיקת הנאמנים בקשר לפרויקט זה מחזיקה גינדי **ערבות ביצוע בסכום של 3,187,034 ₪** (במונחים ריאליים בהתאם לתביעת החוב של גינדי).

בהקשר זה יצוין כי בחוזה המקורי הוסכם בעניין ערבויות הביצוע, כי עם גמר עבודות הביצוע ומסירת הפרויקט לידי גינדי, גינדי הייתה אמורה להשיב את ערבויות הביצוע כנגד קבלת ערבויות בדק.

153. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

153.1. **ת.א. 17-01-2520 בבית משפט השלום בתל-אביב-יפו** (כבוד השופט דורון חסדאי)- תביעת צו עשה

מטעם נציגות הדיירים לביצוע תיקונים הוגשה כנגד גינדי. הודעת צד ג' הוגשה ע"י גינדי נגד החברה והחברה הגישה הודעה לצד ד' כנגד קבלני משנה שונים. החברה מיוצגת בהליכים אלה ביחד עם גינדי.

153.2. ת.א. 66536-09-17, ת.א. 2520-01-17, ת.א. 25520-07-17, ת.א. 8445-02-18, ת.א. 55356-03-18, ת.א. 57831-12-18 ו- ת.א. 36628-05-19 בבית משפט השלום בתל אביב יפו- המדובר ב-7 תביעות לפיצויים מטעם בעלי דירות בפרויקט כנגד גינדי והחברה בסך של כ-1.5 מיליון ₪.

V. גינדי פרויקט הלאום

154. פרויקט "גינדי מגדלי הלאום" הוא פרויקט שיזמה חברת גינדי מגדלי הלאום (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית ארבעה ובהם סה"כ 230 יחידות דיור ברח' ישראל גלילי בראשון לציון.

155. ביום 5.7.11 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 4.12.13 (בתוספת חודשיים של גרייס) לשני הבניינים הנמוכים (5 ו-6), 4.4.14 (בתוספת חודשיים של גרייס) לבניין מס' 4 ו-14.4.14 (בתוספת חודשיים של גרייס) לבניין מס' 7. בהמשך לחוזה הביצוע חתמה החברה על 5 תוספות לחוזה הביצוע וניתנו מס' פקודות שינויים (להלן בפרק זה יקראו יחדיו: "החוזה המקורי").

העתק החוזה המקורי של גינדי מגדלי הלאום והתוספות מצורף (ללא נספחים) כנספח 51 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 51

156. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 157 מיליון ש"ח (סכום של כ-4.3 מיליון ₪ נותר מעוכב בידי גינדי ולא שולם מעולם). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסכום של כ-12 מיליון ש"ח ו-12 ערבויות בדק בסכום של כ-8 מיליון ש"ח.

157. בניינים 5 ו-6 בפרויקט זה נמסרו למזמין במאי 2014 (טופס 4 התקבל ביום 25.5.14). בהמשך במאי 2015 נמסרו למזמין בניינים 4 ו-7 בפרויקט זה במאי 2015 (טופס 4 התקבל ביום 25.5.15).

158. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, חתמו גינדי והחברה ביום 17.12.15 וביום 2.2.16 על תוספות לחוזה המקורי בפרויקט מגדלי הלאום.

159. כפי שניתן לראות, לכאורה לאחר התוספת מיום 17.12.15 הייתה אמורה גינדי לשלם כספים נוספים ולהיות מנועה מלהעלות טענות רבות אותן היא מנסה לטעון היום.

160. במסגרת כתב תביעה שכנגד מיום 1.1.2017, הודיעה גינדי על ביטול התוספות מימים 17.12.15 ו-2.2.16.

161. נכון ליום 30.11.19, 4.5 ו-5.5 שנים (בהתאמה) לאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

161.1. לטענת גינדי, היא זכאית לקבל מהחברה סך של כ-24 מיליון ש"ח בצירוף סעדים הצהרתיים.

161.2. לטענת החברה, היא זכאית לקבל מגינדי כ-5.1 מיליון ש"ח ואמורים להשיב לה ערבות ביצוע בסך משוערך של כ-8.2 מיליון ₪.

162. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

162.1. **ת.א. 16-08-4032 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו** (בפני כב' השופטת אברהמי) – במסגרת הליך זה בו פתחה החברה תבעה החברה בגין פרויקט זה השבת ערבות הביצוע בסך משוערך של כ- 8.2 מיליון ₪ (ערבות בדק ע"ס כ- 8 מיליון ₪ (מנורה מבטחים) + ערבות לעיריית ראש"צ להבטחת תעודת גמר ע"ס 1 מיליון ₪ (חצי מיליון ש"ח בבנק הפועלים וחצי מיליון ש"ח בבנק אגוד).

162.2. **ת.א. 16-08-4032 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו** (בפני כב' השופטת אברהמי) – תביעה שכנגד בה תבעה גינדי מהחברה בגין פרויקט זה סך של כ-24 מיליון ש"ח בצירוף סעדים הצהרתיים כמפורט להלן:

162.2.1. סעד של השבה של 5,133,208 ש"ח בגין ביטול התוספת להסכם הלאום.

162.2.2. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם הלאום.

162.2.3. סעד הצהרתי כי החברה אחראית ותישא כל נזק, דרישה או תביעה שתהיה לרוכשי הדירות ו/או הרשויות ו/או צדדים שלישיים וכי תישא ותטפל בכל התביעות ותשפה את גינדי בגין כל הנזקים בתביעה.

162.2.4. סעד של אכיפה למסירת פרוטוקולים שתוקנו כל הליקויים.

162.2.5. צו עשה למסירת דירות יפית טל.

162.2.6. פיצוי כספי בסך של 18,681,066 ש"ח בין היתר בגין פיצוי מוסכם לטענת גינדי למניעה במסירת העבודות, הפרות יסודיות, הוצאות ועלויות תקורה ועלויות השלמת עבודות.

162.3. **ת.א. 16-10-27849 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו** (בפני כב' השופט נפתלי שילה) - תביעה שהגישה נציגות דיירים בניין 7 בסך של כ-6 מיליון ש"ח וכן דרישה לצו עשה לתיקוני חיפוי חיצוני בשווי של 8 מיליון ש"ח. גינדי הגישה בהליך זה הודעת צד ג' נגד החברה והחברה מיוצגת בהליך זה יחד עם גינדי. החברה הגישה הודעת צד ד כנגד התובעים וכנגד קבלני משנה שונים (התובעים עצמם, ע.ס.ר מערכות בע"מ, יהונתן שרביט, נובק בע"מ, תירוש פרויקטים בע"מ).

162.4. 11 תביעות בגין ליקויים על ידי דיירים (במסגרת ת.א. 16-09-16822, ת.א. 16-09-22103, ת.א. 17-01-89, ת.א. 17-02-44112, ת.א. 17-06-7706, ת.א. 17-07-39771, ת.א. 18-12-63894, ת.א. 18-12-11388, 09-18, ת.א. 18-12-41718, ת.א. 19-05-9772, ת.א. 19-08-31552) בסך של כ-3 מיליון ש"ח. במסגרת הליכים אלו החברה מיוצגת עם גינדי. גינדי והחברה הגישו בחלק מהליכים אלו הודעות צד ג' נגד קבלנים וספקי משנה.

163. לפי מיטב בדיקת הנאמנים תלויות ועומדות בקשר לפרויקט זה ערבויות כדלקמן:

163.1. עיריית ראשון לציון מחזיקה בקשר עם פרויקט זה ערבויות בגין תעודת גמר בסכום של 1 מיליון ש"ח ₪, וזאת למרות שלטענת החברה המכשול היחיד המונע הוצאת תעודת גמר נעוץ בסיבות הנוגעות לגינדי ו/או מי מטעמה בלבד ואינו תלוי בחברה אשר ביצעה את כל המוטל עליה בעניין זה.

163.2. בידי גינדי ערבות בדק בסכום של כ-8,202,420 ₪ (במונחים ריאליים בהתאם לתביעת החוב של גינדי). בהקשר זה יצוין, כי בחוזה המקורי הוסכם בעניין ערבויות בדק, כי הערבות תופחת לכמחצית מסכומה לאחר שנה וחודשיים ממועד מסירת הפרויקט. כמו כן הוסכם כי בחלוף 4 שנים ממועד מסירת הפרויקט הערבות תוחזר במלואה (ראה סעיף 10.3.3 לחוזה המקורי). חשוב לציין כי לאחר

הגשת התביעה נגד גינדי ועד למועד זה חילטה גינדי סך של כ- 190 אלף ש"ח בגין ערבויות עבור פרויקט זה.

העתק רשימת הערבויות שחולטו בפרוייקט גינדי הלאום מצורף כנספח 52 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 52

גינדי המשתלה .VI

164. פרויקט "גינדי המשתלה" הוא פרויקט שיזמה חברת גינדי החזקות פרויקט המשתלה (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית 11 בניינים ובהם סה"כ 232 יחידות דיור ברח' משה וילנסקי בתל אביב.

165. ביום 4.8.13 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרוייקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 2.1.16 עבור מגרשים 25 ו-25א) ו- 25.5.16 עבור מגרש 27.

העתק החוזה המקורי של גינדי המשתלה מצורף כנספח 53 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 53

166. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרוייקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 155 מיליון ש"ח (ללא חריגים שאושרו בהמשך). כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע אשר חולטו על ידי גינדי בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

167. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, חתמו גינדי והחברה ביום 2.2.16 על הסכם העדר תביעות, סיום התקשרות ויציאה מהאתר, לרבות תניית בוררות (ראה סעיף 8 להסכם מיום 2.2.16) – הסכם שהעתקו מצורף כנספח 54 לדו"ח זה (להלן: "הסכם היפרדות מיום 2.2.16").

העתק ההסכם מיום 2.2.16 מצורף כנספח 54 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 54

168. העבודות בפרוייקט זה נמסרו למזמין ביום 2.2.16 והמשך הפרוייקט היה אמור להתנהל על ידי גינדי ו/או מי מטעמה. כפי שניתן לראות, לכאורה לאחר הסכם ההיפרדות מיום 2.2.16 היו אמורות להיות מופחתות הערבויות והחברה הייתה אמור לקבל את יתרת התמורה שלה היא זכאית.

169. לטענת החברה, גינדי לא עמדו בהסכם זה ובמהלך חודש מרץ 2016 אף הודיעו על ביטול הסכם ההיפרדות. החברה הגישה בחודש אוגוסט 2016 תביעה במסגרתה ביקשה בין היתר סעד של אכיפת ההסכם, ובתגובה להגשת התביעה חילטה גינדי את מלוא הערבויות שהיו מוחזקות בידה – אותן ערבויות שהיו אמורות בחלקן לחזור לחברה עוד בחודש פברואר 2016 והיתרה בטווח של שנתיים לאחר מכן.

170. נכון ליום 30.11.19, 3.5 שנים לאחר החתימה על ההסכם מיום 2.2.16 ולאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

170.1. לטענת גינדי, במסגרת תביעת החוב נדרש לשירותי בדק סך של כ-4 מיליון ש"ח.

- 170.2. לטענת החברה בגין פרויקט המשתלה בקשר עם חילוטם קבלני משנה וספקים (בגין חשבון ינואר 2016) היא זכאית לקבל מגינדי סך של כ-13.25 מיליון ש"ח כמפורט להלן בצירוף סעדים הצהרתיים:
- 170.2.1. כ-500 אלף ש"ח נכון למועד הגשת התביעה- בגין כל מה ששילמה החברה לקבלנים וספקים בגין ינואר 2016.
- 170.2.2. כ-250 אלף ש"ח (רובם כספים שכבר שולמו על ידי החברה- בגין שיפוי בגין כל התביעות כנגד החברה פרויקט המשתלה.
- 170.2.3. השבת עלויות ביטוח וערבות ומנוף.
- 170.2.4. השבת הערבויות שחולטו בסך של כ-12 מיליון ש"ח (בגין פרויקט המשתלה).

171. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

- 171.1. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) - תביעת החברה נגד גינדי בקשר עם פרויקט המשתלה בה תובעת החברה:
- 171.1.1. להצהיר כי גינדי ביטלו את ההסכם מיום 2.2.16 שלא כדין.
- 171.1.2. לאכוף על גינדי את הסכם ההפרדות לרבות קיומו של הליך הבוררות הנקוב בסוף 8 להסכם מיום 2.2.16.
- 171.1.3. להצהיר כי על גינדי לשאת בכל התשלומים בקשר עם הפרויקט החל מיום 1.1.16.
- 171.1.4. לחייב את גינדי לשלם סך של 350 אלף ש"ח (כולל מע"מ).
- 171.1.5. לחייב את גינדי לשלם סך של 583,740 ש"ח (כולל מע"מ) בגין שימוש במנוף, עלויות אי הקטנת ערבות, עלויות פרמיית ביטוח ועלויות הארכת תוקף הערבויות.
- 171.1.6. לחייב את גינדי לשלם סך של כ-500 אלף ש"ח בגין תשלומים נוספים לאחר הגשת התביעה.
- 171.1.7. לחייב פניה להליך בוררות במסגרתו יידונו שאר טענותיה של החברה כאשר הבורר מוגבל לפסוק בטווח שבין 0 ל-2 מיליון ש"ח (לטובת החברה).
- 171.2. בתביעה שכנגד שהגישה גינדי נגד החברה במסגרת אותו הליך ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי)- תובעת גינדי בנוגע לפרויקט זה:
- 171.2.1. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם המשתלה וההסכם מיום 2.2.16.
- 171.2.2. כי הודעת הביטול הייתה כדין.
- 171.2.3. כי גינדי רשאית לחלט את הערבות שניתנה על ידה.
- 171.2.4. כי החברה אחראית לכלל הנוקמים, התביעות והדרישות בקשר עם הפרויקט.
- 171.2.5. צו עשה לשלם את הפיצויים לרוכשים בגין איחור במסירה.
- 171.2.6. פיצוי כספי בסך כולל של 35,993,306 ש"ח.

יצוין כי בבדיקת הנאמנים לא נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרויקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות נגד החברה נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשפות את החברה בגין חיוב כאמור.

171.3. ת.א. 17-05-14420 גינדי נ' א. דורי (בפני כב' השופט אבי שליו) – תביעת גינדי בגין הוצאות וריביות בקשר עם הצווים לעיכוב חילוט בסך של כ- 386 אלף ₪.

171.4. ת.א. 16-11-15963 בבית משפט השלום בפתח תקווה (בפני כב' השופטת עדנה יוסף-קוזין) – תביעת קבלן משנה בשם וי. גולד (שהגיש תביעת חוב) בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח (במסגרת) בגין ציוד שלא הושב וכן דמי שכירות. החברה הגישה הודעת צד ג' כנגד גינדי. מצוי בשלב התצהירים.

171.5. ת.א. 15-11-47526 בבית משפט השלום בתל אביב (בפני כב' השופטת הילה גזית) – תביעת קבלן משנה בשם בנפשי תעשיות אלמיניום כאשר החברה הגישה תביעה שכנגד בסך של כ- 400 אלף ש"ח. המדובר באירועים באחריות של החברה בלבד והם קודמים להסכם ההפרדות.

172. בנוגע לפרויקט זה תדרש התייחסות לנושא הערבויות כדלקמן:

172.1. לטענת החברה גינדי ביצעה חילוט של ערבויות הביצוע חרף התנגדויות החברה והעובדה שבמועד מסירת העבודות היה עליה בכלל להחליף את ערבויות הבדק לסך של 5,000,000 ₪. כמו כן חילוט הערבויות נעשה באופן מנוגד להסכמות הצדדים. כמו כן חילוט הערבויות בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח נעשה באופן מנוגד להסכמות הצדדים.

העתק רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט המשתלה מצורף כנספח 55 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 55

172.2. בהתאם לסעיף 4 להסכם ההפרדות מיום 2.2.16 (נספח 52 לעיל) ערבויות הביצוע היו אמורות להיות מוחלפות לסך של 2,500,000 ש"ח בתוך 12 חודשים ממועד מסירת העבודות והיו אמורות להבטיח את קיום התחייבויות כלפי קבלני המשנה והספקים החל מיום 1.1.16 וכן רק את הבדק בגין שלד ואבן.

173. לפי מיטב בדיקת הנאמנים גינדי אינה מחזיקה ערבויות נוספות בקשר לפרויקט זה.

מכל מקום נדרשת בדיקה בנוגע לחילוט ערבויות שהוצאו בהסכם להסכם המקורי בפרויקט זה, ואשר נטען כי חולטו שלא כדין ו/או בזמן שלגינדי לא היתה זכות להחזיק בערבויות ו/או לממשן.

גינדי OAK VII.

174. פרויקט "גינדי oak" הוא פרויקט שיזמה חברת ג'י אל איי גינדי בניינים בע"מ (להלן בפרק זה: "גינדי") לבניית בניין ובו סה"כ 64 יחידות דיור ברח' יבנה ברמת השרון.

175. ביום 4.8.13 חתמה גינדי על חוזה ביצוע עם החברה (להלן בפרק זה: "החוזה המקורי") שלפיו התחייבה החברה לבצע את עבודות הביצוע, הניהול והתיאום בפרויקט בכפוף לתנאים שסוכמו בין הצדדים באותו חוזה. החברה למעשה החליפה את הקבלן המבצע הקודם של הפרויקט שהיה דניה סיבוס. התאריך המקורי שהוסכם בין הצדדים למסירת העבודות היה 30.8.15.

העתק החוזה המקורי של OAK והתוספת מצורף כנספח 56 לדו"ח זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

176. בהתאם למידע שהוצג לנאמנים וטרם נבדק, במהלך ביצוע הפרויקט שולמו לחברה על חשבון התמורה סכומים המסתכמים בכ- 76.2 מיליון ש"ח. כמו כן במהלך ביצוע החוזה המקורי הוצאו על-ידי החברה ערבויות ביצוע בסך של כ-4 מיליון ש"ח אשר חולטו על ידי גינדי כמפורט להלן.

177. בעקבות מחלוקות שונות בין הצדדים, ולאחר מו"מ ביניהם, חתמו גינדי והחברה ביום 2.2.16 על הסכם ההפרדות אשר הסדיר את זכויות וחובות הצדדים בקשר עם הפרויקט.

178. העבודות בפרויקט זה נמסרו למזמין ביום 2.2.16 והמשך הפרויקט היה אמור להתנהל על ידי גינדי ו/או מי מטעמה. כפי שניתן לראות, לכאורה לאחר הסכם ההסכם מיום 2.2.16 היו אמורות להיות מופחתות הערבויות והחברה הייתה אמור לקבל את יתרת התמורה שלה היא זכאית.

179. לטענת החברה, גינדי לא עמדו בהסכם זה ובמהלך חודש מרץ 2016 אף הודיעו על ביטול הסכם ההפרדות. החברה הגישה בחודש אוגוסט 2016 תביעה במסגרתה ביקשה בין היתר סעד של אכיפת ההסכם, ובתגובה להגשת התביעה חילטה גינדי את מלוא הערבויות שהיו מוחזקות בידה – אותן ערבויות שהיו אמורות בחלקן לחזור לחברה עוד בחודש פברואר 2016 והיתרה בטווח של שנתיים לאחר מכן.

180. נכון ליום 30.11.19, 3.5 שנים לאחר החתימה על ההסכם מיום 2.2.16 ולאחר מסירת העבודות, קיימות טענות הדדיות שונות בין הצדדים, אשר תוכנן טרם נבדק על ידי הנאמנים וכמובן שלא ניתן בשלב זה להתייחס לטיב הטענות או סיכוייהן:

180.1. לטענת גינדי, היא זכאית לשירותי בדק ובמסגרת החוב ציינה גינדי כי נדרש לשירותי בדק סך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

180.2. לטענת החברה בגין פרוייקט המשתלה ופרוייקט OAK בקשר עם חילוטם קבלני משנה וספקים (בגין חשבון ינואר 2016) היא זכאית לקבל מגינדי סך של כ-5 מיליון ש"ח:

180.2.1. כ-350 אלף ש"ח נכון למועד הגשת התביעה- בגין כל מה ששילמה החברה לקבלנים וספקים בגין ינואר 2016.

180.2.2. כ-150 אלף ש"ח (רובם כספים שכבר שולמו על ידי החברה- בגין שיפוי בגין כל התביעות כנגד החברה בפרוייקט OAK).

180.2.3. השבת עלויות ביטוח וערבות ומנוף.

180.2.4. השבת הערבויות שחולטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

180.2.5. לחייב את גינדי לשלם סך של כ-500 אלף ₪ בגין תשלומים נוספים לאחר הגשת התביעה.

181. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

181.1. ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (בפני כב' השופטת אברהמי) – תביעה

שהוגשה על-ידי החברה בקשר עם פרוייקט OAK תבעה החברה:

181.1.1. להצהיר כי גינדי ביטלה את ההסכם מיום 2.2.16 שלא כדין.

181.1.2. לאכוף על גינדי את הסכם ההפרדות לרבות קיומו של הליך הבוררות הנקוב בסיף 8 להסכם מיום 2.2.16.

181.1.3. להצהיר כי על גינדי לשאת בכל התשלומים בקשר עם הפרוייקט החל מיום 1.1.16.

181.1.4. לחייב את גינדי לשלם סך של כ-350 אלף ש"ח (כולל מע"מ).

181.1.5. לחייב את גינדי לשלם סך של 135,247 ₪ (כולל מע"מ) (עלויות בגין אי הקטנת ערבויות, הארכת ערבויות, חלק יחסי בביטוח ונזקי שריפה).

181.2. **ת.א. 4032-08-16 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו** (בפני כב' השופטת אברהמי) – בתביעה שכנגד שהגישה גינדי בעניין פרויקט זה תובעת גינדי:

181.2.1. סעד הצהרתי כי החברה הפרה את הסכם OAK וההסכם מיום 2.2.16.

181.2.2. כי הודעת הביטול הייתה כדין.

181.2.3. כי גינדי רשאית לחלט את הערבות שניתנה על ידה.

181.2.4. כי החברה אחראית לכלל הנזקים, התביעות והדרישות בקשר עם הפרוייקט.

181.2.5. צו עשה לשלם את הפיצויים לרוכשים בגין איחור במסירה.

181.2.6. פיצוי כספי בסך כולל של 25,667,561 ש"ח.

181.2.7. לחייב את גינדי לשלם סך של 135,247 ש"ח (כולל מע"מ) בגין תקבולי ביטוח נזקי שריפה דירה מס' 50, עלויות אי הקטנת ערבות, עלויות פרמיית ביטוח ועלויות הארכת תוקף הערבויות.

יצוין כי בבדיקת הנאמנים לא נמצאו הודעות צד ג' לכל קבלני המשנה שביצעו מטעם החברה את העבודות בפרוייקט, למרות שלכאורה, אם יתברר שטענות מסוימות של גינדי כנגד החברה נכונות, הרי שעל קבלני המשנה שביצעו את העבודות לשפות את החברה בגין חיוב כאמור.

181.3. **ת"א 72007-01-18 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (כב' השופט חסדאי)** – תביעת דיירים של משפחת לויטר בסך של כ-5 מיליון ש"ח. החברה מיוצגת בהליך זה ביחד עם גינדי. במסגרת הליך זה מיוחס לחברה חוב של כ-700 אלף ש"ח כאשר ככלל והחברה תזכה בתביעה כנגד גינדי, הסכום המלא של התביעה יושם על גינדי.

182. **לפי מיטב בדיקת הנאמנים גינדי אינה מחזיקה ערבויות נוספות בקשר לפרוייקט זה.** עם זאת בנוגע לפרוייקט זה תדרש התייחסות לנושא הערבויות כדלקמן:

182.1. לטענת החברה גינדי ביצעה חילוט של ערבויות הביצוע חרף התנגדויות החברה ולמרות העובדה שבמועד מסירת העבודות היה עליה בכלל להחליף את ערבויות הבדק לסך של 3,500,000 ₪. כמו כן נטען כי חילוט הערבויות בסך של כ-4 מיליון ש"ח נעשה באופן מנוגד להסכמות הצדדים.

רשימת הערבויות בגין פרויקט OAK שחולטו מצורפת כנספח 57 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

נספח 57

182.2. יצוין כי בהתאם לסעיף 4 להסכם ההפרדות מיום 2.2.16 (נספח 54 לעיל) ערבויות הביצוע היו אמורות להיות מוחלפות לסך של 1,500,000 ש"ח בתוך 12 חודשים ממועד מסירת העבודות והיו אמורות

להבטיח את קיום התחייבויות כלפי קבלני המשנה והספקים החל מיום 1.1.16 וכן רק את הבדק בגין שלד ואבן.

VIII. פרויקט בר כוכבא

183. פרויקט בר כוכבא הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה. הסכם הבנייה עם החברה נחתם באמצעות הנציגות החוקית של הקבוצה, עליה נמנו ה"ה עידו חגיג, גבריאל מגנזי וניר אנגיל (להלן בפרויקט זה: "המזמין"). יצוין כי החברה הייתה אחת מבעלי הזכויות המקרקעין וזאת עד למכירת חלקה בשנת 2018.

184. ביום 28.7.2010, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה "פאושלי" לבניית הפרויקט, הכולל בניין משרדים ומסחר ברחוב בר כוכבא 4 בעיר בני ברק (חלקה 145 בגוש 6196).

העתק ההסכם בגין פרויקט בר כוכבא מצורף כנספח 58 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 58

185. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 70,500,000 ₪ לפני מע"מ והתייקרויות, וכן תשלום נוסף בסך 8,121,534 ₪ לפני מע"מ והתייקרויות בגין אופציה לבניית שתי קומות נוספות (האופציה מומשה).

186. תקופת הבניה על פי ההסכם – 26 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: 21.10.2010; תאריך מסירה חוזי מקורי: 1.1.2013; טופס 4 לאספקת שירותים ניתן ביום 20.2.2014; טופס 4 לכניסת דיירים ניתן בחודש אפריל 2017.

187. על פי טענת החברה, התנהלות המזמין סיכלה את יכולת החברה לעמוד בלוח הזמנים המקורי, וזאת בין היתר עקב שינויי תכנון מהותיים, לרבות הוספת שתי קומות, שינוי ייעוד של קומות אחרות ויצירת עיכובים נוספים.

188. על רקע דברים אלה ובהמשך לטענות הדדיות בין הצדדים בעניין (לרבות טענות החברה בעניין תשלומים שלא שולמו במועד), חתמו הצדדים ביום 19.2.2014 על תוספת להסכם במסגרתה נקבע:

188.1. החברה התחייבה להשלים את העבודות התלויות בה ולפעול להוצאת טופס 4. במסגרת ההסכם הוחרגו עבודות התלויות במזמין, לרבות חיבור קבוע של הבניין לרשת החשמל.

188.2. המזמין התחייב לשלם את התמורה החוזית באופן שוטף, ולהשיב לחברה 600,000 ₪ אותם שילמה החברה, עבור המזמין ולבקשתו, לקבלן שנשכר לביצוע עבודות זכוכית בלובי הבניין.

188.3. הצדדים הסכימו על מנגנון גישור במקרה של התגלעות מחלוקות נוספות ביניהם.

189. לטענת החברה, על אף שעמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם (לרבות התוספת לו) והשלימה את עבודות הבנייה באופן אשר אפשר הוצאת טופס 4 לאספקת שירותים (אך לא לאכלוס), הפר המזמין את התחייבויותיו – ולא שילם לחברה את הכספים המגיעים לה. המזמין אף סירב לבקשת החברה לפנות להליך גישור בהתאם לקבוע בתוספת להסכם.

190. יצוין, כי החברה השלימה את העבודות התלויות בה עוד בחודש אוקטובר 2014. השלמת התחייבויות החברה על פי ההסכם נתמכה הן בחוות דעת מקצועית שהוכנה לבקשת החברה בעניין והן על ידי מפקח בנייה מטעם המזמין¹.

¹ לאחר השלמת הבנייה, החברה ביצעה תיקוני ליקויים ורג'קטים עד לחודש פברואר 2015.

191. לטענת החברה, המניעה **היחידה** לקבלת טופס 4 ולאכלוס הבניין היתה טמונה **בבעיה תכנונית – באחריות המזמין** – אשר מנעה את חיבור הבניין לרשת החשמל. רק בחודש אפריל 2017 השלים המזמין את דרישות חברת החשמל וניתן טופס 4 לאכלוס.

192. יצוין, כי בחודש נובמבר 2014, עם סיום התחייבויותיה על פי ההסכם, הוציאה החברה למזמין חשבון סופי על סך של **50,585,829 ₪**, בתוספת מע"מ. חשבון זה טרם שולם עד עצם היום הזה.

193. בקשר עם פרויקט זה תלוי ועומד הליך משפטי - **ת"א 5232-04-15 א. דורי בניה בע"מ נ' עידו'ס גרופ בע"מ ואח'**:

193.1. בחודש אפריל 2015 הגישה החברה תביעה על סך של 65,155,716 ₪ (כולל מע"מ, הצמדה וריבית), כנגד קבוצת הרכישה (שהחברה נמנית עליה) וכן כנגד חברי הנציגות של הקבוצה (המזמין). החברה טענה לתשלום כספים המגיעים לה בגין הקמת הפרויקט וכן לתשלום פיצוי בגין התארכות משך ביצוע הפרויקט מטעמים הנוצצים במזמין.

193.2. בחודש ספטמבר 2015, עם הגשת כתב הגנה, הגיש המזמין תביעה שכנגד על סך של 100,000,000 ₪. בכתב ההגנה טען המזמין, כי האחריות לעיכובים בהשלמת הפרויקט מוטלת על החברה ועל כן אין היא זכאית לתשלום; בתביעה שכנגד טען המזמין לאיחור של 21 חודשים בהשלמת העבודות המקום לו זכות לפיצויים.

193.3. לאחר הגשת כתבי הטענות, פנו הצדדים – בהמלצתו של המותב הדן בתיק – לגישור, אך זה כשל. ההליך מצוי כעת בשלב של הגשת ראיות ותצהירי עדות ראשית (טרם הוגשו), אך הוקפא במסגרת מפתחת ההליך דן.

194. בקשר עם פרויקט זה הוגשה לנאמנים ביום 18.11.2019 תביעת חוב על סך של 126,531,539 ₪, בטענה להפרת הסכם הבנייה של הפרויקט ולנזקים שנגרמו כתוצאה מהפרה זו. בתביעה נטענים ראשי הנזק הבאים: פיצוי מוסכם בשל איחור במסירה – 114,426,456 ₪; החזר הוצאות – 500,000 ₪; אובדן הכנסות משכירות – 4,044,800 ₪; עלויות התאמת רשת החשמל – 6,000,000 ₪; השלמת עבודות – 1,560,283 ₪; תביעת חוב מותנית בגין תיקון ליקויים (קיימים ועתידיים).

195. לפי מיטב בדיקת הנאמנים תלויות ועומדות בקשר לפרויקט זה ערבויות כדלקמן:

195.1. ערבות טיב (בדק) על סך של 1,000,000 ₪ (נומינלי) ו- 1,227,504 ₪ (משוערד), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רוס גבס (ערבות צולבת).

יודגש, כי על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה **לשוב במלואה** לידי החברה.²

195.2. הבטחת אשראי על סך של 350,000 ₪ (נומינלי) ו- 355,611 ₪ (משוערד), אשר הועמדה על באמצעות בנק אגוד, לטובת הפקדת ערובה להבטחת הוצאות בהליך המשפטי.

יצוין, כי **במסגרת תביעת החוב שהוגשה, צוין במפורש כי בכוונת המזמין לחלט את הערבות מיד עם פקיעת הסעד הזמני.**

196. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

² הערבות היתה אמורה לשוב תוך 3 שנים ממועד מסירת הפרויקט. מכיוון שהחברה מסרה את הפרויקט (לרבות הוצאת טופס 4 לאספקת שירותים) בשנת 2014 ומניעת אכלוסו בעת הזו נעוצה בהתנהלות ובאחריות המזמין – לשיטת החברה הערבות היתה אמורה לשוב בשנת 2017.

197. לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בין היתר בקשר עם הפרויקט :

197.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 50,585,829 ₪ בתוספת מע"מ, הפרשי ריבית והצמדה – נכון למועד התשלום בפועל.

197.2. השבת הערבות, בתוספת של פיצוי בגין תשלומי החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין.

IX. מגדל מאייר

198. פרויקט מגדל מאייר הוא פרויקט שיזמה חברת ברגרואין רזידינטיאל בע"מ ואשר הובל על ידי קבוצת חגי'ג'. האחזקות בפרויקט (נכון ליום החתימה עם החברה) היו כדלקמן : 50% בידי עמוס פיקל ; 25% בידי ליאור כהן ; 25% בידי קבוצת חגי'ג'.

199. ביום 10.11.2010, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) לבניית פרויקט "מאייר ברוטשילד", הכולל מגדל מגורים בן 32 קומות ו-110 דירות, פסאז' מסחרי ומבנה משרדים ברחוב רוטשילד 36, אלנבי 111 בעיר תל אביב (חלקות מס' 45 ו-46 בגוש 6937).

העתק ההסכם בגין פרויקט מאייר מצורף כנספח 59 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 59

200. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 232,500,000 ₪.

201. תקופת הבניה על פי ההסכם – 30 חודשי עבודה קלנדריים : תאריך תחילת הבניה : 10.1.2011 ; תאריך מסירה חוזי מקורי : 02.07.2013 ; תאריך מסירה חוזי מקורי (לאחר תוספת 5 קומות) : 2.9.2013 ; תאריך מסירה ע"פ תוספת להסכם (מיום 1.1.2013) : 23.2.2014 ; טופס 4 הוצא בפועל ביום 16.7.2015.

202. על פי טענת החברה, התנהלות המזמין סיכלה את יכולת החברה לעמוד בלוח הזמנים המקורי, וזאת בין היתר נוכח שינויי תכנון מהותיים ותכופים (עד כדי שינוי הפרוגרמה המקורית) ועיכוב במסירת תוכניות. מכיוון שמדובר בפרויקט מסוג פאושלי, התנהלות זו פגעה בחברה שבעתים – הן ברווחיה הצפויים מהפרויקט והן ביכולתה לעמוד במועדי המסירה על פי ההסכמים.

203. על רקע דברים אלה, נחתמה בינואר 2013 תוספת להסכם, במסגרתה סוכם על ויתור תביעות הדדי בקשר ללוחות הזמנים של הפרויקט, וכן סוכם מועד מסירה לחודש פברואר 2014.

204. אלא, שגם לאחר החתימה על התוספת נתקלה החברה בקשיים מצד המזמין בדמות עיכובים ושינויים, אשר סיכלו שוב את יכולת החברה לעמוד בלוח הזמנים אשר נקבע בתוספת.

205. בחודש מרץ 2015 העבירה החברה למזמין בקשה לארכה נוספת למסירת הפרויקט, במסגרתה נימקה את הסיבות (שאינן בשליטתה), אשר הובילו לעיכוב הנוסף במסירה – בקשה זו לא נענתה באופן ענייני על ידי המזמין והצדדים לא הגיעו להסכמות בעניינה. לבסוף, בחודש יולי 2015 ניתן טופס 4 לפרויקט והחלו להתבצע מסירות במגדל.

206. בחודש ספטמבר 2015 העבירה החברה חשבון אחרון בפרויקט על סך של כ-100 מיליון שקלים. המזמין מצידו הכחיש את החשבון וסירב לשלמו.

207. נוכח המחלוקות, באו הצדדים בדברים והסכימו כי המזמין ישלם לחברה 6 מיליון שקלים מדי חודש, וזאת עד לסיכום החשבון הסופי בין הצדדים. ואכן, בהמשך לכך, סוכמה בין הצדדים פשרה בע"פ לפיה המזמין ישלם 12.5 מיליון שקלים⁴ שישולמו ישירות לקבלני משנה בדרך של המחאת זכויות. עוד הוסכם כי הבטחות וניהול הקבלנים יעברו ליום.

208. על בסיס הסכמה זו, ניהלה דורי משא ומתן עם כ-30 קבלני משנה בפרויקט, כאשר עם רובם הגיעה להסכמות בכתב.⁵ אלא שבחודש מאי 2016 חזר בו המזמין מההסכמות: ביקש לשמש אך כ"צינור" להעברת הכספים וסירב להעביר את האחריות לבדק לידי קבלני המשנה (מכוח ההסכמה על המחאת הזכויות).

209. בסופו של יום, שילם המזמין 6.5 מיליון שקלים (מתוך 12.5 מיליון שקלים) על דרך של המחאת זכויות ל-7 קבלני המשנה בסך הכל. אי לכך, על מנת לנסות ולצמצם חשיפות מצד קבלני המשנה הנותרים, שילמה החברה מכיסה את החובות לחלק מקבלני המשנה – דבר אשר לא מנע פתיחת הליכים משפטיים כנגד החברה והמזמין.

210. לטענת החברה חוב המזמין לחברה בעניין זה עומד על סך של כ-6 מיליון שקלים.

211. לטענת החברה, הוגשה לחברה חוות דעת של מומחה לפיה במסגרת החשבון הסופי זכאית החברה לכ-40 מיליון שקלים בגין חשבון פאושלי וחריגים מאושרים, ועוד כ-60 מיליון שקלים בגין חריגים שלא אושרו, התארכות ביצוע וכד'. מנגד, למזמין טענות בגין איחורים והשלמות שונות שעשה בפרויקט בסך של כ-100 מיליון שקלים. כפי שיפורט להלן, בעניין טענות הדדיות אלה נערך הליך גישור, אך לא נפתחו הליכים בערכאות.

212. יצוין, כי נוסף לאמור, הוצג בפני הנאמנים כי למזמין טענות כנגד החברה בנוגע לעבודות האלומיניום שבוצעו בפרויקט. מנגד, לחברה טענות רבות בעניין ובין היתר: כי בחירת קבלן המשנה לביצוע עבודות האלומיניום נעשתה על ידי המזמין; כי זכויותיו וחובותיו הוסבו למזמין כמתואר לעיל; כי מקורם של ליקויי האלומיניום הנטענים בתכנון ולא בביצוע; ועוד.

213. בחודש מרץ 2016 יצאה החברה מהפרויקט, וחברת רום גבס נכנסה להשלמת עבודות ותיקוני פרוטוקולים. למיטב ידיעת החברה, רום גבס עבדה כשנה בפרויקט ומעולם לא קיבלה תשלום בפועל – לא מהחברה ולא מהמזמין.⁶

214. עוד יצוין, כי לחברה מגיעים תקבולי ביטוח בסך של למעלה מחצי מיליון שקלים בגין תביעות ביטוח שהגישה החברה על תיקונים שביצעה ונאלצה לשלם. כספי הביטוח התקבלו אצל המזמין במטרה לשמש כ"צינור" להעברת הכספים לחברה, אך בפועל כספים אלו טרם הועברו לחברה.

חוב המזמין לחברה בעניין זה עומד על סך של כחצי מיליון שקלים וטרם שולם לחברה.

215. יוער, כי עקב ריבוי טענות הצדדים בקשר עם הפרויקט ודרישות כספיות הדדיות רבות, אין בידי הנאמנים בעת הזו יכולת להעריך את השלכות הדברים על קופת הנאמנות.

216. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

216.1. לא קיימים הליכים משפטיים תלויים מול המזמין.

216.2. עם זאת, החברה והמזמין החלו בהליך גישור אצל כבוד המגשר אבי זמיר.

⁴ לאחר קיזוז מוסכם (לצורכי פשרה) של כ-10 מיליון שקלים בגין איחורים במסירה.

⁵ על דרך של הסכם משולש בין החברה, המזמין וקבלן המשנה.

⁶ בגין עבודות אלה הגישה רום גבס ביום 6.11.2017 חשבון על סך 2,374,556 ₪ לחברה

התקיימו שתי ישיבות גישור, כאשר הישיבה השלישית (וככל הנראה – המכרעת) אשר נקבעה לתחילת ספטמבר, נדחתה ע"י המזמין. בטרם הספיקו הצדדים לתאם מועד חדש לישיבת הגישור, הוגשה בקשת קורמן לפירוק החברה ומיד לאחר מכן שלח המזמין לחברה מכתב אודות כוונתו לחילוט הערבות. הנאמנים הזמניים יעמיקו ויבחנו את הצורך בהמשך הליך זה.

216.3. הליכים משפטיים תלויים מול קבלני משנה:

מספר הליך	צדדים	סכום התביעה	סטטוס ההליך
ת"א-44496-08 16	י.ב. קורמן בע"מ נ' א. דורי בניה בע"מ	2,518,504 ₪	ניתן פס"ד לזכות התובע ע"ס 1.1 מיליון ₪
ת"א-45053-02 18	אברבך פרקטים וחפויים בע"מ נ' א. דורי; ברגרואין	316,492 ₪	הוגשו תצהירים; בוטל מועד הוכחות נוכח כניסת החברה להקפאת הליכים.

217. תביעת חוב שהוגשה במסגרת ההליך דנן:

217.1. ביום 14.11.2019 הגישה ברגרואין לנאמנים תביעת חוב על סך של 291,158,992 ₪, בטענה להפרת הסכם הבנייה של פרויקט מאייר ולנזקים שנגרמו כתוצאה מהפרה זו.

217.2. בתביעה נטענים ראשי הנזק הבאים: עלויות השלמות הפרויקט – 36,000,000 ₪ (לפני מע"מ); פיצוי חוזי בגין איחור במסירה – 255,158,992 ₪; תביעת חוב מותנית (לא מוערכת) בגין השלמת עבודות ותיקון ליקויים עתידיים. כאמור לעיל, לחברה טענות נגדיות.

218. לפי מיטב בדיקת הנאמנים בקשר לפרויקט זה תלויה ועומדת הערבות כדלקמן:

218.1. ערבות ביצוע שהונפקה ע"י בנק דיסקונט על סך של 26,100,000 ₪ (נומינלי) ו- 31,031,157 ₪ (משוער). הערבות הוחזקה אצל ברגרואין והוסבה בתאריך ביום 27.6.13 לבנק לאומי.

218.2. על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה לשוב במלואה לידי החברה: בחודש יולי 2015 היתה אמורה ערבות הביצוע להיות מוסבת לערבות בדק, ובהתאם לקטון לסכום של 13,050,000 ₪; בחודש יולי 2018 היתה אמורה ערבות הבדק לשוב במלואה לידי החברה.

219. עד מועד מינוי הנאמנים לא התקבלו בחברה טענות לבדק.

220. טענות החברה לזכויות בפרויקט

לפי המידע שנאסף על-ידי הנאמנים, החברה זכאית בקשר לפרויקט זה בין היתר:

220.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בהתאם להסכם השפרה – בסך של 6.5 מיליון שקלים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

220.2. השבת הערבות, בתוספת של 1,690,653 ₪ ששילמה החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין.

220.3. תקבולי ביטוח בסך של כחצי מיליון שקלים שהתקבלו אצל המזמין בגין תביעות ביטוח.

X. מגדלי תל אביב

221. פרויקט מגדל תל אביב הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה אף הוא בניהולה של קבוצת חגי'. ביום 12.10.2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) לבניית הפרויקט, הכולל 2 מגדלי מגורים. בניינים C ו-D בני 33 קומות הכוללים 112 יחידות דיור כל אחד ואפשרות להוספת 2 קומות מגורים בנות 8 יחידות דיור לכל בניין

בכפוף להיתרים, ברחוב תוצרת הארץ 7 בעיר תל אביב (חלק מחלקה 145, חלקות מס' 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094).

העתק ההסכם בגין פרויקט מגדלי תל אביב מצורף כנספח 60 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 60

222. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 66,500,000 ₪ לכל בניין ובסך הכול 133,000,000 ₪ (קרו). תוספת בונוס בסך של 500,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל בניין, אם יסיים הקבלן את הפרויקט תוך 30 חודשים ממועד צו התחלת עבודה.

223. תקופת הבניה שנקבעה בהסכם המקורי: 30 חודשים ממועד צו התחלת עבודה תאריך תחילת הבניה.

223.1. **בניין C:** תאריך צו תחילת עבודה 25.10.2010; תאריך מסירה עפ"י חוזה + הארכות מאושרות: 25.03.2013; תאריך מסירה בפועל יוני 2014; טופס 4 הוצא בפועל ביום 11.02.2014.

223.2. **בניין D:** תאריך צו תחילת עבודה 29.03.2011; תאריך מסירה עפ"י חוזה + הארכות מאושרות: 29.11.2013; תאריך מסירה בפועל מרץ 2015; טופס 4 הוצא בפועל ביום 25.01.2015.

224. החברה השלימה את הפרויקט והוחזרו כל הערבויות שניתנו עבור הפרויקט. עם זאת, בין החברה לבין הדיירים התגלעו מחלוקות בשל טענות לאיחור במסירה. כפי שיפורט בהמשך כנגד החברה מתנהלים מספר הליכים משפטיים שעניין הפרות חוזיות בשל איחור במסירה.

225. החברה הגישה חשבון סופי למזמינים כמפורט להלן:

225.1. **בניין C** – יתרת התשלום לחברה היא בסך של 1 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, שאינה שנויה במחלוקת. לטענת החברה סכום זה אמור להיות משולם עם מתן תעודת גמר לבניין, אך בשל חריגות בנייה שעשו הדיירים לא ניתן להוציא תעודת גמר. הודעה בנושא נמסרה לוועד.

225.2. **בניין D** – יתרת התשלום לחברה היא בסך של 2.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. במסגרת הליכים משפטיים שמתנהלים כנגד החברה, נתן הוועד הודעת מחזיק לפיה הוא מחזיק בזכויות כספיות של החברה בסך של 2.7 מיליון ₪.

226. כאמור לעיל, בקשר לפרויקט זה מתנהלים כנגד החברה מספר הליכים משפטיים שעניינם תביעות לקבלת פיצויים מוסכמים עקב איחורים במסירה בהתאם לחוזה:

מספר הליך	צדדים	סכום התביעה	סטטוס ההליך
23304-11-15	בר לבב ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ	₪ 6,917,696	התקיימו 2 ישיבות הוכחות, היו קבועות עוד שתי ישיבות לדצמבר 2019
32905-01-17	שפילמן ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ ⁷	₪ 11,974,696	סיכומים
27502-05-17	אורי פיינטוך נ' א. דורי בניה בע"מ		
60559-07-17	וירניק ואח' נ' א. דורי בניה בע"מ	₪ 7,936,465	הוגשו תצהירים, ממתין להוכחות.
53414-01-18	גנסי	₪ 376,000	ממתין להגשת תצהירים מטעם החברה.

⁷ בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 15.11.2017 אוחדו שני ההליכים.

227. על פי טענת החברה, האיחורים במסירת הפרויקט נבעו מסיבות שלא היו בשליטתה והצדיקו את הארכת משך ביצוע הפרויקט עד למועד המסירה בפועל, הן בהתאם לחוזה והן בהתאם להלכה לפיה, אין למנות בגדר התקופה בה קבלן חייב לבנות את פרק הזמן שבו לא היה היתר בנייה ואסור היה על פי דין להתקדם בבנייה, וכמפורט להלן:

227.1. **מימוש אופציה לתוספת 2 קומות מגורים** - בהסכם הבניה נכתב כי קיים הסכם בין מזמיני העבודה ובין חברת "מבני תעשייה 42 בע"מ" ("מבני תעשייה"), במסגרתו העניקו המזמינים לחברת מבני תעשייה, זכות להגיש בקשה להקלה לתוספת 8 יח"ד בשתי קומות ("אופציית מבני תעשייה"). לטענת החברה, סוכם, כי אם מבני תעשייה תבקש לממש את האופציה, היא תודיע על כך עד ולא יאוחר מסיום שלד הבניין, עד לשלוש קומות מתחת למיקום יחידות אלה (דהיינו, עד לבניית תקרת קומה 26) ואם כך יקרה, תהיה החברה זכאית לארכה בת 60 ימים נוספים ללוח הזמנים של הפרויקט. לטענת החברה, היתר הבנייה למימוש האופציה ניתן ביום 05.04.2012 לבניין C וביום 19.04.2012 לבניין D.

227.2. **היתר בנייה לשינויים בקומה 33** - החברה התבקשה לבצע שינויים בקומה 33 של כל מגדל, באופן בו יפוצלו שני פנטהאוזים בקומה 33 ל-4 יחידות דיור. ביום 09.07.2013 נמסר לחברה היתר בנייה של בניין C, וביום 13.08.2013 נמסר לחברה היתר בנייה לשינויים של בניין D.

227.3. **הארכות מוסכמות מטעם הפיקוח** - לטענת החברה הפיקוח מטעם המזמינים אישר הארכת משך תקופת הביצוע ב-45 יום. לטענת החברה בהתאם להסכמות כאמור הוארך משך ביצוע עד ליום 09.08.2013 לבניין C ועד ליום 12.01.2014 לבניין D.

228. בכל ההליכים המפורטים לעיל, החברה יוצגה עד מינוי הנאמנים ע"י עו"ד דוד חמו, ממשרד עוה"ד מ. פירון ושות'. בהתאם למידע שנמסר לנאמנים ממייצגיה של החברה, בהתבסס על הלכה בע"א 4162/02 **רנדור בע"מ נ' דרור מהנדסים (1990) בע"מ** (29.03.2004 פורסם בנבו), עוה"ד העריכו כי יותר סביר מאשר לא, כי התביעות כנגד החברה יידחו.

229. במסגרת ההליכים המפורטים לעיל, הטילו התובעים עיקולים זמניים על זכויות החברה בסך כולל של 16,300,000 ₪ כמפורט להלן:

שם מחזיק	שם התובע בהליך	סכום
קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	בר לבב, שפילמן ופיינטוך	4,500,000 ₪
קבוצת חגיגי מגדלי הארבעה בע"מ + קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה	שפילמן	3,500,000 ₪
קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה	פיינטוך	1,200,000 ₪
גזברות בתי המשפט	שפילמן, גנסיין	1,100,000 ₪
חברות ביטוח (AIG + הפניקס)	בר לבב	2,000,000 ₪
נציגות מגדלי תל אביב מגדל D	שפילמן, פיינטוך, וירניק	2,700,000 ₪
GTS	פיינטוך	1,300,000 ₪
סה"כ		16,300,000

230. בכל הנוגע לטיפול בעיקולים ולמעמד העיקולים בהליכי חדלות פירעון מופנית תשומת לב בית המשפט הנכבד בין היתר גם לסעיפים 99 ו-452 בדו"ח זה.

231. כנגד החברה הוגשו תביעות חוב של התובעים השונים בקשר לפרויקט, כמפורט להלן :

שם הנושה	סכום	הערות
מיכאל בר לבב ו-33 אח'	6,206,634 ₪	פיצויים מוסכמים בגין איחור במסירה
שפילמן שלומית ו-80 אח'	14,254,500 ₪	פיצויים מוסכמים בגין איחור במסירה
נציגות הבית המשותף רח' תוצרת הארץ 9 תל אביב	3,615,359 ₪	ליקויי בנייה
לטענת הנושים הם מחזיקים בזכויות החברה בסך של 1,000,000 ₪		

232. טענות החברה לזכויות בפרויקט :

לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם פרויקט מגדלי תל אביב:

232.1. **בניין C** - סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 1 מיליון שקלים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

232.2. **בניין D** - סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 2.8 מיליון שקלים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

XI. מגדלי הצעירים

233. פרויקט מגדלי הצעירים הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה בהובלת קבוצת חגיג'.

234. ביום 30.08.2011 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) להקמת בניין למגורים ולמסחר אשר יכלול שני אגפים המחוברים ביניהם בשתי קומות מגורים נפרדות, הכוללים 486 יחידות דיור על פני 41 קומות מגורים באגף אחד ו-35 קומות באגף השני, 6 קומות מסחר מעל 5 קומות מרתף במקרקעין הידועים כמגרש 600 חלקה 404 בגוש 6110 וכן גוש 6110 חלקות 34, 383 ו-405, בעיר תל אביב.

העתק ההסכם בגין פרויקט מגדלי הצעירים מצורף כנספח 61 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 61

235. תמורת החוזה על פי ההסכם מקורי עמדה על סך של 325,464,834 ₪. במסגרת התוספת להסכם בנייה מחודש מרץ 2015 סוכם כי תמורת החוזה תעמוד על סך של 350,000,000 ₪.

236. תקופת הבניה על פי ההסכם – 46 חודשים ממועד צו תחילת עבודה + 2 חודשי ארכה ; צו התחלת עבודה ניתן ביום 30.04.2011 ; תאריך מסירה חוזי מקורי עמד על 30.04.2016 ; תאריך המסירה הווארך ליום 30.06.2018 בהתאם לתוספת להסכם מחודש מרץ 2015.

237. הפרויקט לא הושלם על ידי החברה. בחודש מרץ 2016 החברה יוצאת מהאתר והמזמין מכניס מטעמו את דניה סיבוס.

238. על פי טענת החברה, היזם דרש שהחברה תתקשר עם קבלן משנה להשפלת מי תהום בשם סמט. החברה חתמה עימו על הסכם קבלן משנה נפרד. שיטת ההשפלה שנבחרה על ידי הקבלן הייתה החדרת המים השאובים חזרה לתוך הקרקע.

239. לטענת החברה, מספר ימים לאחר חתימת התוספת, בחודש מרץ 2015, אירע אירוע פריצת מי תהום אשר הוביל להצפת האתר בהיקף נרחב. רק לאחר מספר חודשים של שאיבות לא פוסקות ואינספור גורמים מעורבים בפרשה כולל ביטוח, מומחים וכד', הצליחו להפסיק את ההצפה.

240. לטענת החברה, בסוף שנת 2015 התנהל דין ודברים ארוך בין החברה ובין היזם, שביקש מבחינתו לחזור ולהחדיר המים השאובים חזרה לתוך הקרקע, החברה סירבה לכך בשל הסיכון שהיה טמון בכך לעתידו של הפרויקט וחשש מהעדר כיסוי ביטוחי במקרה כזה (נזק צפוי).

241. בחודש ינואר 2016 התרחשו חילופי שליטה בחברת האם של החברה. בחודש מרץ 2016 החברה יוצאת מהאתר והמזמין מכניס מטעמו את דניה סיבוס. לטענת החברה, היציאה מהאתר נעשתה בהסכמת המזמין, אולם הסכמה כאמור לא עוגנה בכתב.

242. לטענת החברה, אושרו חשבוניות לתשלום בסך של 2.2 מיליון ₪ לתקופה שבין מרץ 2015 ועד ספטמבר 2015.

243. החברה הגישה חשבוניות לתשלום לאחר חודש ספטמבר 2015, אך אלא לא נבדקו על ידי הפיקוח או המזמין, כמפורט להלן:

חודש ביצוע	מועד תשלום חוזי	מס' חשבון	סכום מוגש לפני מע"מ
אוק-15	15/12/2015	40	3,772,856 ₪
נוב-15	15/01/2016	41	5,772,056 ₪
דצמ-15	15/02/2016	42	1,995,356 ₪
ינו-16	15/03/2016	43	2,159,349 ₪
פבר-16	15/04/2016	44	261,619 ₪
		סה"כ	10,188,380 ₪

244. עקב פריצת מי התהום, מתנהלים הליכים משפטיים שונים בגין נזקים שלטענת הצדדים נגרמו להם, כפי שיפורט בהמשך.

245. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

245.1. ת.א. (מחוזי מרכז) 38454-03-17 א. דורי בניה בע"מ נ' כלל חברה לביטוח ואח':

בחודש מרס 2017 הגישה החברה תביעה לבית המשפט כנגד חברת הביטוח וסמט קבלן ההשפלה בסך של כ-32 מיליון ש"ח בגין כל הנזקים שנגרמו באתר הפרויקט נוכח אירוע ההצפה, לרבות לעניין דרישת תשלום רשות המים לשנת 2015. חברת הביטוח הגישה הודעות לצדדים שלישיים נגד קבלן ההשפלה, רשות המים וחברת הניהול. בשנת 2018 הגישה החברה בקשה לתיקון כתב התביעה כך ששכומה יוגדל לסך של 40 מיליון ש"ח וכן לצירוף נתבעים נוספים.

לפי מיטב בירורי הנאמנים, טרם ניתנה החלטה בבקשה זו.

245.2. ת.א. 64909-12-17 ליאור כהן ואח' נ' א. דורי בניה ואח':

ביום 31.12.2017 הגישה קבוצת הרכישה באמצעות הנציגות תביעה ע"ס של 206,000,000 ₪ בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז כנגד 7 נתבעים א. דורי, smet groundwater technics - קבלן המשנה, כלל, אן אר די, רשות המים ו-Zurich plc - חברת ביטוח זרה. בחודש יוני 2018 הגישה החברה כתב הגנה בהליך זה וכן הודעה לצדדים שלישיים, שהינם כל הנתבעים בהליך וחברת הפיקוח. הודעת צד ג' הוגבלה לסכום של 20 מיליון ש"ח לצרכי אגרה.

בשנת 2018 אוחדו תביעת החברה נגד חברת הביטוח כלל בהליך ת.א 38454-03-17 ותביעת המזמין נגד החברה בהליך ת.א 64909-12-17.

עד כה הוגש כתב הגנה להודעה לצד ג'. טרם נקבע דיון.

245.3. עח"ק 68872-11-16 ועח"ק 53938-03-18 – עררים בגין חיובי בהיטלי הפקה לשנים 2015-2016

245.3.1. בחודש אוגוסט 2016 הוציאה רשות המים לחברה דרישת תשלום היטל הפקה לשנת 2015 בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בגין הזרמת מי התהום שפרצו באתר. כן הטילה רשות המים עיקולים על חשבונות של החברה אצל צדדים שלישיים בסכום ההיטל האמור. בחודש נובמבר 2016 הגישה החברה ערר כנגד חיוב זה (במסגרת הליך עח"ק 68872-11-16).

245.3.2. לאחר הטלת עיקולים והגשת בקשה לצו מניעה מטעם החברה, בשנת 2017 הגיעו הצדדים להסכמה, אשר תוקפה הוארך במאי 2018 (כנגד תשלום נוסף בסך של 90,000 ₪), כי כנגד הפקדת פיקדון על ידי החברה בסך של 1 מיליון ש"ח, שיוחזר במידה שהעררים יתקבלו, העיקולים האמורים יוסרו למשך שנה או עד סוף ההליך לפי המוקדם.

245.3.3. בחודש דצמבר 2017 הוציאה רשות המים לחברה דרישת תשלום נוספת בגין היטל הפקה לשנת 2016 בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. החברה הגישה עררים על דרישות החוב האמורות לבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית הדין לענייני מים (במסגרת הליך עח"ק 53938-03-18). בהתאם להחלטת בית הדין שני הליכי הערר אוחדו.

245.3.4. לבקשת החברה, בחודש דצמבר 2018 קבע בית המשפט כי ההסדר האמור לעניין העיקולים יוארך עד לסיום ההוכחות או עד להחלטה חדשה לפי המאוחר. לאחר ההוכחות ביקשה רשות המים פעם נוספת לחדש את העיקולים, ולאחר צו מניעה נוסף נתן בית הדין צו מניעה עד לקבלת פסק דין בתיק.

245.3.5. בחודש מרס 2019 התקיים הליך הוכחות. הסיכומים הוגשו.

245.3.6. יצוין, כי בחודש מרס 2017 הורה בית הדין לרשות המים להפנות את דרישת התשלום בגין שנת 2015 גם לגורמים נוספים בפרויקט - בעלי הקרקע, קבלן ההשפלה וחברת הניהול. הגורמים האמורים הגישו בקשה לביטול החיוב בטענת היעדר סמכות בית הדין לענייני מים. בחודש יוני 2018 ניתן פסק דין חלקי הנעתר לדרישות הגורמים הנוספים למחיקתם מן ההליך.

245.3.7. נכון להיום: התיק ממתין לפסק דין.

245.4. ת.א 65397-12-18 גולן ואח' נ' ב.ס.ט בנייה בע"מ

בחודש דצמבר 2018 הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז תביעה נוספת על-ידי נציגות קבוצת הרכישה שהינה מזמין העבודה בפרויקט השכן (פרויקט רסיטל), בסך של 40 מיליון ש"ח, נגד החברה ונתבעים נוספים – הכוללים את קבלן ההשפלה, חברת הביטוח, ויועצים מטעם המזמין בפרויקט השכן. יודגש, כי החברה כלל לא שימשה הקבלן המבצע בפרויקט השכן. הוגש כתב הגנה, טרם נקבע דיון.

245.5. ת.א. 14778-02-17 אריאל גבאי נ' א. דורי בנייה בע"מ

תביעה חוזית ע"ס של 1,641,853 ₪ ע"י קבלן משנה במסגרת פרויקט מגדלי הצעירים, על סמך 4 חשבונות מאושרים. ממתין לדיוני הוכחות.

246. נכון למועד הגשת הדו"ח הוגשה כנגד החברה רק תביעת חוב אחת בקשר לפרויקט, כמפורט להלן:

שם הנושה	סכום	הערות
קבוצת הרכישה- מגדלי הצעירים	206,711,388 ₪	נזקים והפרות חוזיות

247. ערבויות:

על אף יציאתה המוסכמת של החברה מהפרויקט בשנת 2016 נותרו בידי המזמין וצדדים שלישיים ערבויות בנקאיות שטרם הושבו לחברה, כפי שיפורט להלן:

המנפיק	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	תאריך סיום עדכני	משוערך
מזרחי	עיריית תל אביב	הבטחת אשראי	29.09.2011	31.12.2019	111,000 ₪
בינלאומי	עיריית תל אביב ⁸	ביצוע	18.03.2013	10.01.2020	300,000 ₪
כלל ביטוח	עו"ד יצחק חגי' עבור קבוצת הרכישה	ביצוע	06.06.2013	10.03.2020	3,173,479 ₪

248. לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם הפרויקט:

248.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט בסך של 12,388,380 ₪, מהם סך של 2.2 מיליון ₪ בגין חשבונות מאושרים, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה נכון למועד התשלום בפועל.

248.2. תביעת ביטוח בסך של 32 מיליון ₪ (הבקשה לתיקון סכום התביעה לסך של 40,000,000 ₪ טרם הוכרעה).

248.3. הודעות צד ג' על סך של 20,000,000 ₪.

248.4. פיקדון בסך של 1 מיליון ₪ שהופקד בהליכי ערר של רשות המים.

⁸ בערבות צולבת עם רום גבס

XII. פרויקט מטרופוליס

249. פרויקט מטרופוליס הוא פרויקט שיזמה חברת מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ, במסגרתו חתמה מטרופוליס על הסכם בנייה עם חברת נופים פרויקטים בע"מ.
250. ביום 17.2.2015 התקשרו הצדדים (מטרופוליס ונופים) בהסכם בנייה לפרויקט תמ"א 38/2, הכולל הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים למגורים ברחוב המעלות 6-8 בגבעתיים.
251. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 35,800,000 ₪.
252. תקופת הבניה על פי ההסכם – 22 חודשי עבודה קלנדריים. החברה יצאה מהפרויקט בשנת 2016.
253. כאמור, פרויקט מטרופוליס נחתם תחילה בין מטרופוליס לנופים. לאחר מכן, התקשרה החברה עם נופים בהסכם לביצוע משותף של הפרויקט, במסגרת שותפות "נופים-דורי".
254. כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מאת גורמים בחברה, החברה החלה בביצוע הפרויקט, אך בשנת 2016 (לאחר רכישת החברה על ידי עמוס לוזון), החליטו הצדדים לפרק את השותפות – בע"פ וללא עריכת הסכם כתוב בעניין.
255. עוד נמסר לנאמנים הזמניים, כי במסגרת פירוק השותפות הסכימו הצדדים כך: החברה תחדל מביצוע הפרויקט, כאשר כלל האחריות להמשך הביצוע (וכפועל יוצא, לאחריות ולבדק), יוטלו על נופים; החברה תמשיך להעמיד את הערבות בפרויקט, כאשר עם סיומו תוסב ערבות הביצוע לערבות בדק וחברת נופים תשלם את כלל החובות הפתוחים לקבלני המשנה ולספקים.
256. חברת נופים לא עמדה בהתחייבותיה על פי ההסכם – לא שילמה את מלוא החשבונות, אינה מבצעת תיקוני ליקויים ואינה לוקחת אחריות על הבדק.
257. יצוין כי מטרופוליס רואה בחברה כאחראית לתיקון הליקויים בפרויקט ולמתן שירותי הבדק, כאשר בחודש יולי 2019 אף נעשה ניסיון לחלט את הערבות שהעמידה החברה לטובת הפרויקט וזאת בגין אי תיקון הליקויים והיעדר מתן שירותי בדק.
258. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

258.1 ת"א 20891-01-18 א. דורי בניה בע"מ נ' נופים פרויקטים בע"מ ואח' :

ביום 9.1.2018 הגישה החברה תביעה על סך של 4,588,343 ₪ כנגד חברת נופים שעניינה הפרת התחייבויות החברה ובעליה במסגרת הסכמת הצדדים לפירוק השותפות "דורי נופים". במסגרת התביעה דורשת החברה מהנתבעים פיצוי כספי וצווי עשה שיורו לנתבעים לבצע כל פעולה אשר נדרשת לשם סיום השותפות ביניהם.

עם הגשת כתב ההגנה, הגישו הנתבעים תביעה שכנגד על סך של 3,000,00 ₪ בטענה לנזקים שגרמה החברה לנופים במסגרת השותפות.

טרם הוגשו תצהירים בהליך והוא הוקפא בעקבות פתיחת ההליך דנן.

258.2 ת"א 46144-11-17 נוריאלי ייצור והשכרות בע"מ נ' א. דורי בע"מ ונופים פרויקטים בע"מ :

תביעה כספית בסדר דין מקוצר על סך של 132,126 ₪ שעניינה חוב לתשלום בגין ציוד שסיפקה התובעת לנתבעות בפרויקטים שונים. ניתן פסק דין על סך של 70,000 ₪ לתשלום עד ליום 15.6.2020.

258.3. רע"א 7708/19 מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ נ' א. דורי בניה ואח':

בקשת רשות ערעור שהוגשה על החלטת בית המשפט הנכבד בתיק דנן על הקפאת מימוש או חילוט הערבות הבנקאית האוטונומית שהנפיק בנק הפועלים לבקשת החברה למטרופוליס לפי ההסכם בפרויקט זה.

259. בקשר עם הפרויקט הנ"ל מחזיק המזמין **ערבות ביצוע על סך של 2,268,897 ₪** (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק הפועלים. לטענת החברה, על חברת נופים להיכנס בנעליה בכל הקשור לפרויקט, לרבות הסבת הערבות על שמה של חברת נופים.

260. מבקשת רשות הערעור עולה, כי בכוונת המזמין לחלט את הערבות מיד עם פקיעת הסעד הזמני.

261. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XIII. פרויקט סוטין

262. פרויקט סוטין הוא פרויקט שיזמה חברת נוה שוסטר בע"מ.

263. ביום 4.7.2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל מגדל מגורים ברחוב סוטין 20 בתל-אביב (חלקה 646 בגוש 6217).

264. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 99,128,471 ₪.

265. תקופת הבניה על פי ההסכם – 34 חודשי עבודה קלנדריים. טופס 4 לאכלוס הוצא בחודש מאי 2015.

266. החברה השלימה את ביצוע הפרויקט לרבות מסירתו בשנת 2015.

267. קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לחשבון סופי על סך של כ-14 מיליון שקלים, אותו הגישה החברה למזמין. בתוך כך, לטענת החברה חוב זה עומד, לכל הפחות, על סך של כ-6.8 מיליון שקלים, וזאת בהתבסס על חוות דעת של מעריך חיצוני ובלתי תלוי אליו פנתה.⁹

268. הצדדים החלו באו בדברים ביניהם בניסיון לפתור את המחלוקות, אך המגעים לא נשאו פרי.

269. בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

ת"א 12587-09-18 שפרן נ' א. דורי בניה בע"מ:

ביום 7.10.2018 התקבלה בחברה על סך של 1,031,602 ₪ בגין ליקויי בנייה ואיחור מסירת הדירה. החברה הגישה כתב הגנה, במסגרתו הכחישה את הנטען בכתב התביעה. עוד טענה החברה, כי טענות התובעת מופרכות לליקויים מופרכות ומוגזמות, וכי על פי חוות דעת מומחה מטעמה עלות התיקונים מוערכת בכך של כ-18,000 ₪.

⁹ יצוין כי הנאמנים הזמניים טרם ראו את חוות הדעת והדברים מובאים על מנת להציג לבית המשפט הנכבד תמונה בהירה ככל הניתן. הנאמנים הזמניים שומרים על זכויותיהם בעניין זה, ואין באמור בכדי למצות ו/או לגרוע מטענותיהם בעניין (לרבות קבלת חוות דעת נוספת) לכשיבדק על ידם הנושא לעומק.

270. בקשר עם פרויקט זה הפקידה החברה בידי המזמין **ערבות טיב (בדק) על סך של 1,838,274 ₪** (משוערד), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רום גבס (ערבות צולבת).

271. טענות קיימות לבדק: קיימת קריאה פתוחה אחת לבדק אשר עלות הטיפול בה הוערכה על ידי החברה בסך של 15,385 ₪.

272. לטענת החברה, קיים חוב למזמין עבור חשבון סופי בסכום של כ- 14 מיליון שקלים. בתוך כך, אוחזת החברה בחוות דעת של מעריך בלתי תלוי, לפיה חוב המזמין לפי החשבון הסופי עומד, לכל הפחות, על סך של כ-6.8 מיליון שקלים.¹⁰

XIV. פרויקט ב.ס.ר. בצמרת

273. פרויקט ב.ס.ר. בצמרת הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה, אשר יוצגה על ידי נציגותה החוקית.

274. בחודש יוני 2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל מגדל מגורים בן 28 קומות ובו 146 יח"ד, ברחוב ניסים אלוני 11 בתל-אביב (חלקה 722 בגוש 6108).

275. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 128,000,018 ₪.

276. תקופת הבניה על פי ההסכם – 47 חודשי עבודה קלנדריים. אישור אכלוס הוצאה בחודש אפריל 2015.

277. הפרויקט הושלם ונמסר. אישור אכלוס ניתן בחודש אפריל 2015.

278. **בקשר עם הפרויקט הנ"ל תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:**

ת"א 69310-09-16 א. דורי בניה בע"מ נ' ורידיס – איכות הסביבה – אנרגיה ושירותים בע"מ ואח' :

תביעה על סך של 6,544,562 ₪ אשר הגישה החברה נגד חברת ורידיס – אשר שימשה כקבלן משנה בפרויקט, וכנגד חברת איילון – המבטחת בפרויקט, בגין רשלנות בעת ביצוע עבודות בפרויקט אשר גרמו לנזקים רבים. במסגרת ההליך, הגישה ורידיס כתב תביעה שכנגד על סך של 7,349,831 ₪ כנגד החברה, בגין חוב עבור עבודות שביצעה כקבלן משנה בפרויקט.

במסגרת ניהול ההליך פנו הצדדים לגישור, אשר טרם הסתיים והוקפא נוכח הצווים הזמניים בתיק דנן.

279. ביום 18.11.2019 הוגשה תביעת חוב על ידי חברת ורידיס בגובה סכום התביעה שכנגד ובאותו עניין.

280. **הגם שפרויקט זה הסתיים זה מכבר, המזמינה עדין מחזיקה בערבויות דלהלן:**

המנפיק	החייב	בבטוחה	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	יתרה משעורכת
מנורה מבטחים	דורי בניה	רום גבס	קבוצת הרכישה ב.ס.ר. בצמרת 5 – חניונים ומרתף	טיב	1.7.2015	125,291 ₪
מנורה מבטחים	דורי בניה	רום גבס	ב.ס.ר. בצמרת – מגרש 6	טיב	1.7.2015	250,584 ₪
מנורה מבטחים	דורי בניה	רום גבס	ב.ס.ר. צמרת 5	טיב	1.7.2015	125,291 ₪

¹⁰ כאמור, החברה באמצעות הנאמנים הזמניים שומרים על טענותיהם בעניין לרבות, אך לא רק, קבלת חוות דעת נוספת.

281. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

282. לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם הפרויקט:

283. 6,544,562 ₪ עבור תשלום שהוציאה החברה על מנת לתקן ליקויים שמקורם ברשלנות חברת ורידיס – בגין טענות אליה מתקיים הליך משפטי (המפורט לעיל).

XV. פרויקט נווה צדק

284. פרויקט נווה צדק הוא פרויקט שיזמה חברת נווה צדק על הים קורפ.

285. בחודש אפריל 2008, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל הקמת 152 יח"ד במגדל מגורים ברחוב נווה צדק בעיר תל-אביב.

286. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 64,400,000 ש"ח.

287. תקופת הבניה שהוסכמה בהסכם המקורי עמדה על 38 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבניה: 19.5.2008; תאריך מסירה חוזי מקורי: יולי 2011. אישור אכלוס הוצא בחודש ספטמבר 2015.

288. לאחר תחילת העבודה על הפרויקט, הורחב הפרויקט לבניית בניין נוסף בן 7 קומות, הכולל 19 יח"ד. במסגרת עבודות אלה, התחייבה החברה, במעמד של קבלן ראשי, לבצע את כל עבודות החפירה והדיפון, עבודות השלד ואת כל עבודות הבניה והפיתוח בפרויקט.

289. בשנת 2012 קיבל המזמין היתר להקמת בניין נוסף, ולפיכך נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם הביצוע המסדירה את עבודת החברה גם בבניין זה.

290. אלא, שכבר בסמוך לתחילת הפרויקט התגלעו מחלוקות רבות בין הצדדים, שעיקרן טענות לעיכובים – כאשר כל צד טוען כי העיכוב הוא בעטיו של הצד השני. בנוסף, התגלעו מחלוקות ביחס לטיב ואופי ביצוע העבודות, כאשר בהקשר זה טענה החברה, בין היתר, כי המזמין פעל הן בכובע של קבלן, בכך שהזמין וביצע את חלק מהעבודות הקבלניות בעצמו.

291. ביום 20.1.2016 נחתמה תוספת להסכם אשר הסדירה את מחלוקות העבר בין הצדדים וקבעה הוראות ביחס להמשך התנהלות הצדדים בעתיד. למרות ההסכמות, המשיכו להתקיים מחלוקות בין הצדדים (כספיות בעיקר).

292. לבסוף פנו הצדדים לגישור בעניין – אך זה נכשל. משכך, ובהתאם לתניית הבוררות הקבועה בהסכם, הסכימו הצדדים לפנות להליך בוררות – אך עד שלב זה לא הצליחו להגיע להסכמה על זהות הבורר.

293. בקשר עם פרויקט זה תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

293.1. ת.א. 8867-09-15 א. דורי בניה בע"מ נ' **הראל חברה לביטוח**: תביעת ביטוח על סך של 3,306,160 ₪ שהגישה החברה בגין הצפה בחניונים תוך כדי ביצוע, אשר נגרמה כתוצאה מעליית מי תהום. התביעה הוקפאה בשל ההליך דן בשלב שלאחר הגשת התצהירים.

293.2. לא קיימים הליכים משפטיים פתוחים בין החברה למזמין ולא הוגשה תביעת חוב בעניין, אך התקיימו כאמור מגעים לקיום הליך הבוררות.

294. על אף יציאת החברה מהפרויקט נותרו בידי המזמין וצדדים שלישיים **ערבויות בנקאיות שטרם הושבו לחברה, לא הוסבו לערבויות בדק וגם לא הוקטנו, כדלקמן :**

המנפיק	הנערב	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	יתרה משעורכת
כלל ביטוח	דורי בניה	נווה צדק על הים קורפ	ביצוע	24.9.2008	11,285,662 ₪
אוצר החייל	רום גבס	נווה צדק על הים קורפ ו/או בנק לאומי	ביצוע	17.7.2012	3,554,460 ₪
אוצר החייל	רום גבס	נווה צדק על הים קורפ ו/או בנק לאומי	ביצוע	24.7.2012	2,061,587 ₪

295. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

296. **לטענת החברה, אלו הזכויות המגיעות לה בקשר עם הפרויקט :**

296.1. סכום יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקט – בסך של 2,466,489 ₪ בתוספת מע"מ, הפרשי ריבית והצמדה – נכון למועד התשלום בפועל.

296.2. השבת הערבות, בתוספת של פיצוי בגין תשלומי החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין.

296.3. נטילת אחריות של היזם בסך של 2.1 מיליון שקלים בגין דרישות פתוחות של קבלני משנה בפרויקט (ככל שיעשו פניות של קבלני המשנה לקבלת הכספים).

296.4. תגמולי ביטוח (ככל שיתקבלו) בדרישות ו/או תביעות ביטוח פתוחות הקשורות בפרויקט.

XVI. פרויקט Blue

297. פרויקט **Blue** הוא פרויקט שיזמו ארבע קבוצות רכישה לבניית שישה מגדלים בקרבת הים בצפון העיר תל אביב, באמצעות נציגויותיהן החוקיות.

297.1. **בניינים 1-2 :** ביום 2.12.2010 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד כ"א, וביום 3.6.2013 נחתמה תוספת להסכם ; טופס 4 לבניינים אלה הוצא בחודש יוני 2013 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 127,630,000 ₪.

297.2. **בניינים 3-4 :** בחודש ספטמבר 2011 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד כ"א, וביום 2.1.2014 נחתמה תוספת להסכם ; טופס 4 הוצא לבניינים אלה בחודש יולי 2015 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 133,632,100 ₪.

297.3. **בניין 5 :** ביום 10.10.2012 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד. ביום 17.12.2012 נחתמה תוספת שנייה להסכם, וביום 2.1.2014 נחתמה תוספת שלישית להסכם ; טופס 4 הוצא לבניין בחודש ינואר 2016 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 67,085,660 ₪.

297.4. **בניין 6 :** ביום 9.6.2013 התקשרו הצדדים בהסכם לבניית 50 יח"ד. ביום 2.1.2014 נחתמה תוספת להסכם ; טופס 4 הוצא לבניין אלה בחודש ינואר 2016 ; תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 66,818,845 ₪.

298. לאחר מסירת החזקה בבניינים בחודש נובמבר 2016, התקבלו בחברה טענות בנוגע לליקויים בשטחים הציבוריים בפרויקט.

299. לאחר מגעים שניהלה החברה עם נציגויות הדיירים, ביום 14.8.2017 נחתמה תוספת להסכם עם נציגויות בניינים 3-6, במסגרתה הוסכם כי ערבות הבדק שהועמדה לטובת בניינים 3-4 תופחת למיליון שקלים, כאשר היתרה תועמד לטובת עמידת החברה בתנאי התוספת להסכם (תיקון ליקויים ובדק).

300. החברה החלה בתיקונים הנדרשים על פי התוספת להסכם, אך עד למועד זה לא השלימה את מלוא התיקונים הנדרשים.

301. בקשר עם פרויקט זה תלויים ועומדים לנכון להיום ההליכים המשפטיים הבאים:

301.1. ת"א 4580-08-15 אפרים והלינה מאיר נ' א. דורי בניה בע"מ ואח': ביום 6.8.2015 הגישו התובעים תביעה על סך של 1,023,950 ₪ כנגד החברה בגין ליקויים נטענים בדירתם. עם הגשת כתב הגנה טעמה, הגישה החברה כתב תביעה שכנגד על סך של 418,163 ₪ בגין עבודות נוספות שבוצעו בדירת התובעים ובגין דמי ניהול ששולמו על ידי החברה במקום התובעים.

על הצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית, אשר לאחריהם קבוע דיון קדם משפט על בסיס התצהירים.

301.2. ת"א 31440-06-18 אברהם אילן נ' א. דורי בניה בע"מ: ביום 19.6.2018 הגיש התובע תביעה על סך של 45,000 ₪ בגין טענות לרטיבות וליקויים בריצוף השיש בדירתו (ביום 14.4.2019 תיקן התובע את תביעתו לסך של 177,674 ₪). החברה הגישה כתב הגנה בו דחתה את טענות התובע.

המותב בתיק מינה מומחה מטעמו וכן נקבע דיון קדם משפט לחודש נובמבר 2019.

302. בקשר לפרויקט זה לא הוגשו תביעות חוב, אך ביום 26.11.2019 התקבלה אצל הנאמנים פניית ב"כ בניינים 6-3 בבקשה לסיום הטיפול בליקויים ולהארכת הערבות.

303. גם במקרה זה, על אף שהפרויקט הסתיים זה מכבד נותרו **ערבויות בנקאיות שטרם הושבו לחברה** כדלקמן:

המנפיק	החייב	מוטב הערבות	סוג הערבות	תאריך הנפקה	יתרה משעורכת
מזרחי	דורי בניה	קבוצת הרכישה Blue (בניינים 3-4)	טיב	14.8.2012	1,177,830 ₪
שטר חוב	דורי בניה	נציגות הדיירים (בניינים 1-2)	טיב	15.10.2017	799,174 ₪

304. יצוין שבקשר לפרויקט זה קיימות 9 קריאות פתוחות לבדק, שאת עלותן העריכה החברה בסך של 77,455 ₪.

XVII. פרויקט גימל החדשה

305. פרויקט גימל החדשה הוא פרויקט שיזמו חברת שיכון ובינוי וחברת אפריקה-ישראל.

306. בחודש יוני 2009 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית 3 בניינים, אשר כוללים בסך הכל 132 יח"ד בשכונת רמת אביב בעיר תל-אביב (חלקות: 480, 481 וחלק מחלקה 499 – בגוש 6632).

307. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 119,000,000 ₪.

308. **תקופת הבניה על פי ההסכם** – 29 חודשי עבודה קלנדריים : תאריך תחילת הבניה : חודש יולי 2009 ; טופס 4 הוצא בחודש יולי 2012.

309. החברה השלימה את העבודות בפרויקט, אך כפי שיפורט להלן, קיימים הליכים משפטיים בקשר עם הפרויקט וכן ערבויות תלויות ועומדות.

310. **נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים :**

ת"א 18-05-14465 נציגות הבית המשותף ברח' אליהו ברלין 9, 11 ו-13 נ' שיכון ובינוי נדל"ן ואח'

ביום 13.5.2018 הוגשה תביעה על סך של 1,525,452 ₪ נגד המזמין והחברה, בגין טענות לליקויים ברכוש המשותף בשלושת הבניינים. החברה הגישה כתב הגנה במסגרתו הכחישה את רוב טענות התביעה, וכן צירפה חוות דעת לפיה עלותם המוערכת של תיקון הליקויים הרלוונטיים מצטברת לסך של כ- 85,000 ₪.

לאחר הגשת כתבי בי-דין בהליך, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור, אשר טרם נשא פרי. יצוין, כי על פי גורמים בחברה, הוסכם בין החברה והמזמין כי ככל שתתקבל התביעה, המזמין יישא ב-70% והחברה תישא ב-30%.

311. בקשר לפרויקט זה לא הוגשו לנאמנים תביעות חוב במועד שנקבע.

312. על אף שהפרויקט הסתיים זה מכבד נותרה **ערבות בנקאיות שטרם הושבה לחברה** : ערבות טיב (בדק) על סך של 290,162 ₪ (משוערך), אשר הועמדה באמצעות בנק דיסקונט. ערבות זו הונפקה על ידי קבוצת לוזון על שם החברה, וזאת עקב סירוב הבנק להנפיקה ישירות לחברה. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי קבוצת לוזון (ערבות צולבת).

על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה להתבטל ולחזור במלואה לידי החברה.

313. קיימות 8 קריאות פתוחות לבדק אשר עלות טיפולן הוערכה על ידי החברה בסך של 17,850 ₪.

XVIII. פרויקט רסקו

314. פרויקט רסקו ברמת אילן, הוא פרויקט שיזמה קבוצת אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ.

315. ביום 24.01.2013 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה (פאושלי) להקמת בניין למגורים בן 16 קומות הכולל 86 יחידות דיור, קומה מעל שני מרתפי חנייה וקומת קרקע, במקרקעין הידועים כגוש 6185 חלקות 373 ו-384 ברחוב השקד 10 בגבעת שמואל.

316. **הפרויקט הושלם והדירות נמסרו לדיירים.**

317. תקופת הבניה על פי ההסכם – 25 חודשים ממועד הנקוב צו תחילת עבודה + 90 יום "גרייס" ; צו התחלת עבודה : 18.02.2013 ; תאריך מסירה חוזי מקורי : יוני 2015 ; תאריך מסירה בפועל חודש יוני 2015 ; טופס 4 ניתן ביום 09.09.2015.

318. על פי טענת החברה, הפרויקט הושלם במועד. בחודש יולי 2019 הוחלפו בין הצדדים תוספת להסכם, במסגרתה ביקשו הצדדים להסדיר הקטנת הערבויות ובהמשך ביטולן. הוסכם על מתווה בו הערבות תופחת לסך של 3 מיליון ₪ 12 חודשים מחתימת ההסכם ולאחר 12 חודשים נוספים עוד שנה 1.5 מ' וביטול הערבות לאחר שנתיים, ככל שהחברה תעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסכמים בין הצדדים, ובכפוף להשלמת רשימת עבודות ששוויה נאמד בסך של כ-550,000 ₪.

319. לטענת החברה, העבודות היו קרובות לסיום אך אז הדיירים העלו טענות חדשות שלא היו בהסכם. בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי נספח התיקונים - החברה חתמה על נספח אך הצד השני העביר נספח אחר עם תוספות שלא היו מקובלת על החברה.

320. נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:

15693-02-18 (מחוזי מרכז) מירב ואלון יהלום נגד רסקו: תביעות דיירים נגד המזמין בסך של 150,000 ₪. בהתאם לכתבי שיפוי מחזיק המזמין בערבויות בנקאיות שמסרה החברה.

321. על אף יציאת החברה מהפרויקט בשנת 2016, ולמרות הוראות ההסכם בין הצדדים, הערבות הבנקאית דלהלן טרם הושבה לחברה:

המנפיק	שם המוטב	סוג הערבות	תאריך הנפקה	תאריך סיום עדכני	משוערך
בינלאומי	אוסוף השקעות ופיתוח בע"מ ¹¹	טיב	04.03.2013	01.09.2020	1,501,313 ₪

XIX. פרויקט שרביב

322. פרויקט שרביב הוא פרויקט שיזמה חברת שרביב בע"מ.

323. ביום 25.7.2010 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל בניית שני בניינים בני 18 קומות כ"א, הכוללים יחדיו 128 יח"ד בעיר הוד השרון (חלקות 90, 149, 152, 153, 155 בגוש 6407).

324. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 85,500,000 ₪.

325. תקופת הבניה על פי ההסכם – 40 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: 1.3.11 (שלב ב'); תאריך מסירה חוזי מקורי: 1.9.14; טופס 4 הוצא לבניין א' הוצא בחודש דצמבר 2013 ולבניין ב' בחודש אפריל 2014.

326. הפרויקט הושלם על ידי החברה ונמסר במלואו.

327. נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:

327.1. ת"א 48261-03-17 בלק נ' שרביב ואח':

תביעת דיירים על סך של 94,448 ₪ בגין ליקויים שהחברה נתבעת בגינם החברה הגישה כתב הגנה בו הכחישה את הנטען בכתב התביעה.

327.2. ת"א 58058-01-18 יואב עדי שרם נ' שרביב ואח':

תביעת דיירים על סך של 165,307 ₪ בגין ליקויים שהחברה נתבעת בגינם. החברה הגישה כתב הגנה בו הכחישה את הנטען בכתב התביעה.

328. ביום 14.11.2019 הגישה חברת שרביב לנאמנים תביעת חוב על סך של 7,500,000 ₪ בגין ליקויים בפרויקט והיעדר מתן שירותי בדק נאותים, העולים לכדי הפרת ההסכמים בין הצדדים.

סכום התביעה משקף לטענת התובעת פיצוי חוזי מוסכם אותו קבעו הצדדים בזכרון דברים שחתמו בחודש יוני 2016, שם נקבע כי היעדר הפרת מצד החברה תקים לשרביב זכות לפיצוי חוזי מוסכם כאמור.

¹¹ בערבות צולבת עם רום גבס

329. בקשר לפרויקט זה מוחזקת עדין ערבות טיב (בדק) על סך של 3,641,168 ₪ (משוערך), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רוס גבס (ערבות צולבת).
לטענת החברה, על פי ההסכמים הערבות היתה אמורה לשוב לידי החברה, ולמצער יש להפחיתה.
330. ממידע שנמסר מהחברה קיימות 71 קריאות פתוחות לביצוע בדק ותיקון ליקויים אשר עלות הטיפול בהן מוערכת על ידי החברה בסך של 348,938 ₪.

XX. פרויקט רמז

331. פרויקט רמז הוא פרויקט אשר נחתם מול 16 יזמים, אשר שמם מופיע בנספח להסכם.
332. בחודש מרץ 2009 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל בניין בן 30 קומות ו-60 יח"ד ברחוב רמז, פינת רחוב ארלוזורוב 101 בעיר תל-אביב (חלקה 1263 בגוש 6213).
333. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 146,000,000 ₪.
334. תקופת הבניה על פי ההסכם – 30 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: דצמבר 2009; תאריך מסירה חוזי מקורי: יוני 2012; טופס 4 הוצא בחודש ספטמבר 2012.
335. **החברה סיימה את הפרויקט ואף הוצאה תעודת גמר לפרויקט ביום 18.9.2014.**
336. לא קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים ולא הוגשו תביעות חוב בעניין.
337. למרות שחלפו שנים רבות מאז סיום הפרויקט, הערבות הבנקאית דלהלן טרם הושבה לחברה: ערבות טיב (בדק) על סך של 1,842,750 ₪ (משוערך), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים עבור יזמי הפרויקט (החתומים על ההסכם). כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רוס גבס (ערבות צולבת).
על פי בדיקה ראשונית של הנאמנים, לפי ההסכם, תוקף הערבות היא לעשר שנים (אשר טרם חלפו).
338. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXI. פרויקט ברלין 5

339. ביום 27.3.2011 התקשרה החברה עם בעלי זכויות בבניין 27 בהסכם פאושלי להקמת בניין ובו 38 יח"ד ברחוב אליהו ברלין 5 בתל אביב (חלקה 486 בגוש 6632).
340. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 33,300,000 ₪.
341. תקופת הבניה על פי ההסכם – 20 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: מאי 2011; תאריך מסירה חוזי מקורי: דצמבר 2013; טופס 4 הוצא באוגוסט 2013.
342. החברה השלימה את ביצוע הפרויקט, אף לטענתה לא ניתן להוציא תעודת גמר עקב שינויים שביצעו דיירים בבניין על דעת עצמם ובחריגה מתנאי ההיתר. החברה העבירה למזמין את המסמכים הנדרשים להוצאת תעודת הגמר על מנת שיפעל להוצאת התעודה באופן עצמאי.
343. לא קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים ולא הוגשו תביעות חוב בעניין.

344. למרות שחלפו שנים רבות מאז סיום הפרויקט, הערבות הבנקאית דלהלן טרם הושבה לחברה: ערבות ביצוע על סך של 40,354 ₪ (משוער), עבור עיריית תל אביב – להבטחת הוצאת תעודת גמר, אשר הועמדה באמצעות בנק אגוד. לטענת החברה, יש להשיב את הערבות העומדת לטובת הוצאת תעודת הגמר, באשר היעדר היכולת להוצאתה טמונה בהתנהגות דיירי הבניין.

345. בקשר לפרויקט זה קיימות 14 קריאות פתוחות בחברה לבדק ותיקון ליקויים, אשר עלותן מוערכת על-ידי החברה בכ- 40,000 ₪.

XXII. פרויקט הרב קוק

346. פרויקט הרב קוק הוא פרויקט שיזמה חברת אפריקה-ישראל בע"מ.

347. בחודש ספטמבר 2009, התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל בניין מגורים בשילוב שטח למסחר ומלונאות ברחוב הרב קוק 7 בירושלים (חלקה 96 בגוש 30050).

348. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 72,00,000 ש"ח.

349. תקופת הבניה על פי ההסכם – 29 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבניה: יוני 2010; תאריך מסירה חוזי מקורי: נובמבר 2012; טופס 4 הוצא בחודש אפריל 2013.

350. הפרויקט הושלם ונמסר בשנת 2012 ואף הוצאה תעודת גמר ביום 29.4.2013.

351. נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:

ת"א 38588-08-15 מייזלס נ' א. דורי בניה בע"מ: תביעה שהגיש דייר בגין ליקויים. ניתן פסק דין על סך של כ- 80,000 ₪ אשר טרם שולם ע"י החברה.

352. לא הוגשו תביעות חוב בקשר עם הפרויקט.

353. גם במקרה זה, למרות שמדובר בפרויקט שהושלם לפני שנים רבות, עדין לא הושבה ערבות טיב (בדק) על סך של 1,345,888 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות חברת הביטוח מנורה-מבטחים. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רום גבס (ערבות צולבת).

354. קיים דוח בדק שהוציאה החברה וכן מספר קריאות פתוחות הדורשות התייחסות וטיפול. הערכות החברה לעלות הטיפול בליקויים ובבדק הקיימים עומדות על סך של 205,168 ₪.

XXIII. פרויקט מגדל W

355. ביום 22.1.2007 התקשרה החברה עם קבוצת רכישה (באמצעות חברת קנדה-ישראל) בהסכם בנייה פאושלי להקמת בניין הכולל 186 יח"ד בתל אביב (חלקה 730 בגוש 6108).

356. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 245,000,000 ₪ + תוספות.

357. **החברה השלימה את הפרויקט במלואו והוא נמסר בשנת 2010.**

358. לא קיימים הליכים משפטיים הקשורים בפרויקט ולא הוגשו תביעות חוב בעניינו.

359. הגם שמדובר בפרויקט שנמסר לפני שנים רבות, ולמרות התנאים המחייבים לפי החוזה החזרה של הערבות וביטולה, עדין מוחזקת ערבות ביצוע על סך של 300,00 ₪ (נומינלי) ו- 329,721 ₪ (משוערד), אשר הועמדה באמצעות הבנק הבינלאומי לטובת עיריית תל אביב, שמטרתה הבטחת הוצאת תעודת גמר. כנגד ערבות זו הועמדה בטוחה על-ידי חברת רום גבס (ערבות צולבת).

לטענת החברה, יש להשיב את הערבות לחברה, באשר המניעות להוצאת תעודת הגמר אינו תלוי בחברה, אלא נעוץ בשינויים וחריגות שביצעו דיירי הבניין באופן עצמאי ובחריגה מהיתר. לטענתה, החברה פנתה לקנדה-ישראל (יוזמת קבוצת הרכישה) ולנציגות הבניין מספר פעמים בניסיון למצוא פתרון להוצאת תעודת הגמר – אך ללא הועיל.

360. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXIV. פרויקט הולילנד פארק

361. פרויקט הולילנד הוא פרויקט שיוזמה חברת הולילנד פארק בע"מ בעיר ירושלים.

362. ביום 8.3.2005 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית בניין מספר 12 בפרויקט הולילנד פארק, וביום 24.7.2007 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה נוסף, לבניית שני בניינים נוספים (16-17) בפרויקט.

363. תמורת החוזה על פי ההסכם לבניית בניין 12 עמדה על סך של 38,600,000, ותמורת החוזה לבניית בניינים 17-16 עמדה על סך של 95,172,831 ₪ (ביחד).

364. בניין 12 נמסר בשנת 2007 ובניינים 16-17 נמסרו בשנת 2009.

365. לא קיימים הליכים תלויים ועומדים הקשורים בפרויקט ולא הוגשו תביעות חוב בעניין.

366. לא קיימות ערבויות אוטונומיות בפרויקט, אך קיימים שני שטרי חוב עליהם חתומה החברה:

366.1. שטר חוב עבור בדק על סך של 1,142,366 ₪ (נומינלי) ו- 1,668,904 ₪ (משוערד) – עבור בניין 12.

366.2. שטר חוב עבור בדק על סך של 1,482,500 ₪ (נומינלי) ו- 1,768,149 ₪ (משוערד) – עבור בניין 16.

תוקפם על פי תנאי השטר, עד ליום 1.6.2020 ויום 1.7.2020 (בהתאמה).

367. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXV. פרויקט Sea View

368. פרויקט Sea View הוא פרויקט שיוזמו בעלי הזכויות במקרקעין, באמצעות חברי הנציגות החוקית.

369. ביום 18.8.2011 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה לבניית הפרויקט, הכולל שני מבני משרדים במפגש הרחובות המנופים והסדנאות באזור התעשייה בהרצליה (חלקות 27-28 בגוש 6592).

370. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של כ-85,000,000 ₪.

371. תקופת הבניה על פי ההסכם – 21 חודשי עבודה קלנדריים: תאריך תחילת הבנייה: אוגוסט 2011; תאריך מסירה חוזי מקורי: מאי 2011; טופס 4 הוצא בחודש דצמבר 2013.

372. הפרויקט הושלם ונמסר בשנת 2014, אך קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לאחריות לליקויי איטום הקיימים בפרויקט. לטענת החברה, מדובר בבעיה תכנונית – באחריות המזמין, ולא בבעיה ביצועית – באחריות הקבלן (החברה). מחלוקת זו מונעת את השבת יתרת הערבות שהועמדה לטובת הפרויקט.

373. לטענת גורמים בחברה, נעשו ניסיונות ליישוב המחלוקת ולהשבת הערבות, אך ללא הצלחה.

374. ביום 24.11.2019 הגיש המזמין תביעת חוב על סך של 550,000 ₪ בגין עלויות תיקון ליקויי איטום הקיימים בפרויקט. במסגרת תביעת החוב מצוין, כי חלק מהחוב הינו חוב מובטח במסגרת ערבות אוטונומית העומדת לטובת המזמין.

375. הגם שמדובר בפרויקט שנמסר לפני שנים רבות, ולמרות התנאים המחייבים לפי החוזה החזרה של הערבות וביטולה, עדין מוחזקת ערבות טיב (בדק) על סך של 428,984 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק מזרחי-טפחות. לטענת החברה, העברות היתה אמורה לשוב לחברה, אך היא מוחזקת עקב מחלוקות בין הצדדים.

376. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXVI. פרויקט היכל התרבות

377. מכרז לשיפוץ היכל התרבות אליו ניגשה החברה עבור חברת רום גבס, וזאת לאור דרישת המכרז לסיווג קבלני גובה שעמד לרשות החברה. הלכה למעשה, הפרויקט בוצע במלואו על ידי חברת רום גבס, ללא כל מעורבות של החברה בעניין.

378. על פי גורמים בחברה, בין החברה לחברת רום גבס לא נחתם הסכם המסדיר את יחסיהם במסגרת הפרויקט, ולטענת רום גבס כלל ההסכמות נעשו בעל-פה.

379. בכוונת הנאמנים הזמניים להידרש לעניין, ולבחון את העברת מלוא האחריות בפרויקט לידי חברת רום גבס, לרבות הסבת הערבות על שמה.

380. לא קיימים הליכים משפטיים או תביעות חוב כנגד החברה בעניין זה.

381. בקשר לפרויקט זה מוחזקת ערבות טיב על סך של 814,342 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק מזרחי להבטחת הפרויקט, אשר **מבוצע על ידי רום גבס**.

כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מאת גורמים בחברה, בימים אלה מתבצעות עבודות בפרויקט אשר בסופן אמורה הערבות לקטון באופן משמעותי לכדי עשרות אלפי שקלים. מכל מקום, כאמור לעיל, בכוונת הנאמנים לבחון העברת האחריות בפרויקט לחברת רום גבס, לרבות הוצאת ערבות על ידה חלק הערבות הנ"ל שהוצאה על-ידי החברה.

382. לא קיימות טענות לבדק אשר התקבלו במשרדי החברה עד למועד זה.

XXVII. פרויקט יבנה הירוקה

383. פרויקט יבנה הירוקה הוא פרויקט שיזמה קבוצת רכישה באמצעות נציגותם החוקית.

384. ביום 8.11.2011 התקשרו הצדדים בהסכם בנייה פאושלי לבניית הפרויקט, הכולל 10 בנייני מגורים בני 5 ו-9 קומות, ובהם 270 יח"ד ברחוב הנמל בעיר יבנה (מגרשים 204-205, 311-313 בגוש 3514).

385. תמורת החוזה על פי ההסכם עמדה על סך של 128,290,016 ₪.

386. **תקופת הבניה על פי ההסכם** – 20-25 חודשי עבודה קלנדריים (תלוי בניין): תאריך תחילת הבנייה: דצמבר 2011; טפסי 4 הוצאו בין החודשים ינואר 2014 – יוני 2015 (תלוי בניין).

387. על פי טענת החברה, בחודש אפריל 2017 נחתם וסולם גמר חשבון. במקביל הוסבה ערבות הביצוע לערבות בדק והוקטנה בהתאם. עוד במסגרת אותו הסכם, הוצמדה תקופת ערבות הבדק לשנתיים, וזאת בהתאם לתנאי ההסכם העיקרי בין הצדדים (קרי, הערבות היתה צריכה לשוב לידי החברה).

388. בהמשך לקריאות בדק שהתקבלו במשרדי החברה, בחודש אפריל 2019, נכנסה חברת רוס גבס לביצוע תיקוני ליקויים שונים בפרויקט (לפי הסכם של Cost+7).¹²

389. הואיל ולטענת החברה תקופת החזקת הערבות תמה, ובהינתן שעלות תיקון טענות הבדק נמוכות מגובה הערבות, נטען כי החברה ניסתה לבוא בדברים עם נציגות הקבוצה במטרה להשיב לה את הערבות. אלא שבנייתיים הוגשה בקשת הפירוק בתיק זה, והמגעים בעניין הוקפאו.

390. **נכון להיום תלויים בקשר עם פרויקט זה ההליכים המשפטיים הבאים:**

ת"א 12082-07-18 לוי (היורשת) נ' א. דורי בניה בע"מ ואח':

תביעה על סך של 121,934 ₪ אשר הוגשה נגד החברה ונגד ב.ס.ר. ישראל נדל"ן בע"מ בגין ליקויי בנייה בדירת המגורים שרכשו התובעים בפרויקט, ובגין ירידת ערך הנובעת מליקויים אלה.

בחודש ינואר 2019 הגישה החברה כתב הגנה טעמה, במסגרתו הכחישה החברה את הטענות לירידת ערך וכן צירפה אליו חוות דעת מומחה הקובעת כי בנכס קיימים ליקויי בנייה זניחים שעלות תיקונם מגיעה לסך של 12,000 ₪.

בחודש יולי 2019 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו מינה המותב הדן בתיק מומחה מטעמו לבדיקת טענות התביעה. דיון קדם משפט נוסף תוכנן להתקיים לאחר פתיחת ההליך דן ונדחה בהתאם.

391. ביום 1.12.2019 הוגשה לנאמנים **תביעת חוב על סך של 3,289,137 ₪**, בגין ליקויים בפרויקט ואיכות ירודה של ביצוע הבדק בפרויקט.¹³ יצוין, כי במסגרת תביעת החוב כותבים התובעים כי הם טרם התגבשו כלל נזיקיהם, וכי המדובר בתביעת חוב מותנית אשר ייתכן ותגדל בהמשך.

בתביעה נטענים ראשי הנזק הבאים: עלות תיקון הליקויים בפרויקט – 2,066,688 ₪; תביעת חוב של אחת מדיירות הפרויקט – 731,387 ₪; 15% תקורה על פי תנאי ההסכם – 491,062 ₪.

392. הגם שמדובר בפרויקט שנמסר לפני שנים רבות, ולמרות שלפי תנאי החוזה היה על המזמין להחזיר את הערבות ולבטלה זה מכבר, עדין מוחזקת בידי המזמין ערבות טיב (בדק) על סך של 4,230,765 ₪ (משוער), אשר הועמדה באמצעות בנק מזרחי.

393. בחברה קיימות 45 קריאות פתוחות לביצוע בדק ותיקון ליקויים, אשר עלות הטיפול בהן מוערכת בסך של 255,940 ₪.

394. **ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו עבור החברה מטעם קבלני המשנה**

¹² יצוין כי ממועד פתיחת ההליך דן חדלה חברת רוס גבס בביצוע בדק עבור החברה.

¹³ במסגרת תביעת החוב הוגשה תביעה חוב נפרדת של אחת מדיירות הפרויקט על סך 731,387 ₪ בגין נזק וליקויים בדירתה – אשר נכללה בסך הכולל הנתבע בתביעת החוב.

394.1. בנוסף לערבויות אשר החברה העמידה לטובת מזמיני הפרויקטים השונים, אליהן נתייחס להלן, בידי החברה ערבויות אשר הועמדו לטובתה מטעם קבלני משנה איתם התקשרה לביצוע הפרויקטים השונים.

394.2. ערבויות אלה הועמדו על מנת להבטיח את ביצוע עבודת קבלני המשנה בפרויקטים השונים וכן על מנת להבטיח מתן שירותי תיקונים במסגרת האחריות ותקופת הבדק מאותם קבלני משנה – והכל בהתאם להסכמים אשר נחתמו עמם.

394.3. לטובת החברה עומדות כ-140 ערבויות בתוקף, בכ-28 פרויקטים ובסך כולל של 15,103,631 ₪.

394.4. כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מטעם גורמים בחברה וכן מעיון במסמכים שונים – ערבויות אלה מוחזקות בהתאם להסכמי הביצוע אשר נחתמו עם קבלני המשנה ו/או במקרים בהן קיימות מחלוקות עם קבלני משנה באשר לאחריותם בגין ליקויים שהתגלו בעבודות אותן ביצעו.

394.5. בכוונת הנאמנים הזמניים להידרש לערבויות אלה בהקדם ולבחון את טיבן, כמו גם את אחריות קבלני המשנה – מעמידי הערבויות – לליקויים ולטענות בדק אשר קיימות אצל החברה.

ט. תביעות חוב

395. במסגרת החלטתו מיום 27.10.2019 (סעיף 83.2) הורה בית המשפט הנכבד לנאמנים הזמניים לבחון את מצבת החובות של החברה.

396. ביום 29.10.2019 חתם בית המשפט הנכבד על פסיקתא, המשקפת את החלטת המינוי ומפרטת את סמכויות הנאמנים הזמניים. לבקשת הנאמנים, ועל מנת לאפשר הצגת מצבת חובות אמינה ככל האפשר, נקבע בפסיקתא כי מועד הגשת תביעות החוב יהיה עד ליום 15.11.2019. כן נקבע, כי על הנאמנים הזמניים לפרסם מודעה בעיתונות על אודות מועד זה.

397. ביום 3.11.2019 התפרסמה מודעה כאמור, הכוללת את תאריך הגשת תביעות החוב בשני עיתונים כלכליים, The Marker ו-גלובס, ובעיתון יומי אחד, מעריב הבוקר.

העתק המודעות מצורף כנספח 62 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 62

398. בעקבות הפרסום הוגשו למשרדי הנאמנים הזמניים תביעות חוב על ידי הטוענים להיותם נושים של החברה. יצוין כי הנאמנים הנחו את הנושים להגיש את תביעות החוב למשרדם באופן פיזי או אלקטרוני, וזאת בשל העובדה כי לא ניתן לעת עתה, כל עוד לא ניתן צו לפתיחת הליכים, להגיש את תביעות החוב באופן מקוון דרך אתר המרשתת של הממונה.

399. נושים מסוימים פנו בבקשה להאריך את המועד להגשת תביעות חוב, מנימוקים שונים. הנאמנים הזמניים אפשרו לנושים אלה להגיש את תביעת החוב מטעמם עד ליום 21.11.2019. המועד נקבע בשל הצורך לקבל תמונה מלאה ככל האפשר על מצבת חובות החברה טרם הגשת דוח הנאמנים אשר היה קבוע באותה העת ליום 26.10.2019.

400. כאמור למעלה, במסגרת בקשה 47 (בקשה לעיון מחדש בפסיקתא שהוגשה על ידי קבוצת גינדי), ולאור האמור בתגובת הממונה לה ובהסכמת הנאמנים הזמניים, קבע בית המשפט הנכבד בהחלטה מיום 24.11.2019 כי

מועד הגשת תביעות החוב ידחה ליום 1.12.2019. בהתאם להחלטה פרסמו הנאמנים ביום 25.11.2019 מודעה נוספת בעיתונות בדבר דחיית מועד הגשת תביעות החוב.

העתק מפרסום המודעה בעיתונים מצורף כנספח 63 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 63

401. במסגרת ההחלטה מיום 24.11.2019, נקבע, בהתאם למתווה שהוצע על-ידי הממונה והוסכם על הנאמנים הזמניים, כי תביעות החוב יסווגו כ-"תביעות חוב ראשוניות" שתכליתן סיפוק תמונה כללית לגבי היקף חובתיה של דורי בנייה. נקבע כי לכל נושה שמורה הזכות להגיש מסמכים, אסמכתאות וכל שיידרש להם על מנת לתמוך בתביעת החוב כדבעי. כמו כן, נקבע שנושה שלא הגיש תביעת חוב ראשונית בתום לב, לא תפגע זכותו להגיש תביעת חוב בהתאם לדין.

402. עד ליום 1.12.2019 הוגשו למשרדי הנאמנים הזמניים 71 תביעות חוב בהיקף כולל של 1,320,232,778 ₪, הכוללים תביעות חוב בסך של 85,916,934 ₪ שהוגשו ע"י מנפיקי הערבויות הבנקאיות בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו וטרם חולטו, ותביעות חוב בסך של 96,121,109 ₪ בגין חובות מותנים אחרים, הנובעים מהסכמים ו/או הליכים משפטיים שהחברה צד להם.

העתק גיליון המפרט את תביעות החוב שהוגשו מצורף כנספח 64 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 64

403. לח"מ הוגשו תביעות חוב חופפות בעניין הערבויות הבנקאיות על ידי מנפיקי ערבויות הבנקאיות מצד אחד, ועל ידי מוטבי הערבות הבנקאית מהצד השני, כמוטבים.

404. את מצבת הנשייה ניתן לחלק לפי החלוקה הבאה :

404.1. נושים מובטחים – 7, מתוכן 4 בנקים, קבוצת לוזון, רוס גבס וקבלן משנה, בהיקף כולל של **169,347,976 ₪** (מהן סך של 19,062,704 ₪ בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו וטרם חולטו (ויש כנגדן בטוחות), וסך של 53,650,136 ₪ חובות מותנים). ₪.

404.2. נושים בדין קדימה – תביעת חוב של 2 רשויות המדינה, ו-3 תביעות חוב של עובדים, בהיקף כולל של 12,233,959 ₪.

404.3. נושים כלליים – 60 תביעות חוב, בהיקף כולל של **1,138,650,843 ₪**, כאשר חלק מחובות אלה מותנים, וחלקם מגובה בערבויות בנקאיות שטרם חולטו, ומהווים למעשה חובות מובטחים.

405. **יודגש, כי מדובר בתביעות חוב שהוגשו אך טרם נבחנו או נבדקו. איזכור המספרים המופיעים לעיל אין בו משום הכרה או הסכמה לאמור בתביעות החוב או משום קבלה של כל חלק מהן.**

406. מתוך כלל תביעות החוב שהוגשו למשרדי הנאמנים הזמניים, 38 הן תביעות חוב של ספקים (קבלני משנה/קבלנים מבצעים/משכרי ציוד/נותני שירות לחברה), בסך כולל של 123,048,409 ₪; 8 תביעות חוב של מנפיקי ערבויות וספקי אשראי, בסך כולל של 94,071,420 ₪; ו-17 תביעות חוב של דיירים, קבוצות רכישה ויזמי פרויקטים, בסך כולל של 1,010,166,607 ₪.

407. הנאמנים רואים לנכון להסב את תשומת לב בית המשפט הנכבד לשלוש תביעות חוב מתוך כלל תביעות החוב בסכום גבוה במיוחד. הראשונה היא תביעת החוב מטעם קבוצת הרכישה במגדלי הצעירים, בסך של 206,711,388 ₪. ביחס לנזקים הנטענים בתביעת חוב זו מנוהלת תביעה משפטית במסגרת ת"א (מחוז מרכז) 64909-12-17; תביעת החוב השנייה היא של יזם הפרויקט מאייר ברוטשילד, חב' ברגרואין רזידנציאל בע"מ, בסך של 291,158,995 ₪, הגם שזים זה (פרויקט המנוהל על-ידי קבוצת חגי') לא הגיש מעולם תביעה בבית

משפט. יצוין כי ברגרואין אף החזיקה בערבות בנקאית אוטונומית בסך של 30,577,884 ₪ (צמוד למדד, נכון למועד הגשת תביעת החוב), אשר הומחתה על ידי לבנק לאומי. תביעת החוב השלישית היא של קבוצת גינדי בסך של 222,039,357 ₪ בגין טענות כספיות שמתבררות בהליכים משפטיים שתלויים ועומדים ב-5 פרויקטים: ויזן, השופטים, משתלה OAK, הייטס והלאום, במסגרתם מחזיקה קבוצת גינדי בערבויות בנקאיות של החברה, בסכום משוערך של כ- 16,566,000 ₪.

408. מתוך כלל תביעות החוב, 11 תביעות חוב בהיקף של 254,102,379 ₪ נשענות על הליך משפטי שטרם הסתיים.

409. עוד יציינו הנאמנים הזמניים, כי הוגשו תביעות חוב מטעם רשות המיסים, בסך של 11,769,230 ₪ בגין החזר תשלומי מע"מ (לפי "הלכת קלאב-מרקט"), ומטעם המרכז לגביית קנסות – רשות האכיפה והגבייה, בסך של 11,700,117 ₪, בגין אגרות מים (בגין טענה זו מנוהלים הליכים בפני בית הדין למים בחיפה – 21066/16; 662017/18).

410. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, נציין כי עובר למתן הצו היו לחברה מסגרות אשראי שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים וחברות ביטוח, הכוללות אשראי כספי וכן ערבויות (ובכלל זה ערבויות מכרז, ערבויות ביצוע, ערבויות טיב וערבויות כנגד קבלת מקדמה ממזמין העבודות), אשר החברה נדרשת להמציא לצדדים שלישיים בגין התחייבויותיה כלפיהם במסגרת פעילותה.

411. בהתאם לדו"ח הכספי של קבוצת לוזון, היקף האשראי הכספי שניתן לחברה עמד ביום 12.3.19 על סך 18.8 מיליון ₪ מתוכו 5.6 מיליון ₪ בערבות רוס גבס, ועוד ערבויות בסכום כולל של 130.9 מיליון ₪, מתוכם ערבויות בערבות של קבוצת לוזון בהיקף של כ-8.2 מיליון ₪ (בנק לאומי) וערבויות בערבות רוס גבס בהיקף של 32.1 מיליון ₪.

412. נכון למועד הגשת הדו"ח הוגשו נגד החברה, תביעות חוב בערבות קבוצת לוזון ו/או רוס גבס, כמפורט להלן:

שם הנושה	סכום	הערות
בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	6,910,383 ₪	לטענת הבנק בנוסף לחובותיה "הישירים" החברה ערבה לחובות רוס-גבס בסך של 34,818,603 ₪.
בנק לאומי לישראל בע"מ	9,640,147 ₪	לטענת הבנק סך של 8,519,558 ₪ מהחוב הוא בגין ערבויות בנקאיות שהונפקו לבקשת רוס גבס לטובת צדדים שלישיים. לטענת הבנק, חבות זו של החברה היא מכוח ערבות מתמדת מוגבלת בסכום של 48,000,000 ₪ שנתנה החברה להבטחת התחייבויות רוס גבס.
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	6,648,712 ₪	ערבות לא מוגבלת בסכום של רוס גבס.
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	255,053 ₪ וערבויות בנקאיות בסך של 18,559,173 ₪ שטרם חולטו	כל החובות הן בערבות של רוס-גבס בהתאם להסכם מיום 11.01.2010.
אדלטק אחזקות (2006) בע"מ	15,250,000 ₪	במסגרת ת"א 46859-07-16, ניתנה התחייבות של קבוצת לוזון לפיה תהא אחראית לביצוע התשלום על פי פסק הדין בתיק כשיינתן, עד לסכום של 3.1 מיליון דולר, והתחייבות זו קבלה תוקף של החלטה.

413. יצוין, כי קבוצת לוזון וחב' רוס גבס הגישו לנאמנים תביעות חוב בהיקף של 118,571,612 ₪ במעמד נשייה מובטחת. מתוך סכום זה 64,921,476 ₪ נטען כחוב רגיל, ו-53,650,136 ₪ הוצג כחוב מותנה. סכום החוב שנטען כי מובטח מכוח שעבודים ואג"ח הוא 26,547,798 ₪.

י. ערבויות בנקאיות

414. אחד הנושאים המרכזיים אשר ההחלטה בהם תאפשר או תסכל את הצלחתו של הליך זה הוא נושא הערבויות שהוציאה החברה במסגרת ההתקשרויות שלה לביצוע הפרויקטים השונים כמתואר לעיל. כאמור, החברה סיימה את כלל עבודות הביצוע בפרויקטים הקיימים ואינה קשורה עוד בהסכמי ביצוע חדשים. חלק מהפרויקטים הסתיימו ונמסרו לפני שנים, ובכל זאת ערבויות בנקאיות בסכומי עתק שהוציאה החברה מוחזקות על ידי צדדים שונים – חלקם קיבלו בעבר דרישות להשיב את הערבויות ולא עשו כן.

415. בראש הדברים נבהיר, כי המידע המוצג להלן בעניין הערבויות מבוסס על דיווחים ומצגים שניתנו לנאמנים הזמניים על ידי אנשי החברה ועל מסמכים שנתפסו אצל הנאמנים הזמניים במחשבי החברה, וכן על מידע שהתקבל בפגישות שנערכו עם מנפיקי חלק מן הערבויות. ואולם, מצבן העובדתי והמשפטי של ערבויות רבות הינו מורכב, ושנוי במחלוקת בין החברה לבין מחזיקי הערבות.

416. על כן, בנוסף למפורט בפרק ח' לעיל, ועל מנת להניח בפני בית המשפט הנכבד תשתית רחבה וברורה ככל הניתן, תוצג מצבת הערבויות להלן גם ממעוף הציפור, כאשר בכוונת הנאמנים לבחון את כלל טענות האוחזים, ובמידת הצורך אף להיפגש עם כל אחד ממחזיקי הערבויות על מנת לקבל תמונת מצב ברורה של הטענות העולות כנגד החברה, כדי לבחון את מידת הרלוונטיות של המשך שימור הערבות (לא כל שכן חילוטה), לנקוט בהליכים המשפטיים המתחייבים מכך, ולחלופין לנסות ולהגיע להסכמות באשר להשבת הערבות ולמצער להקטנתה.¹⁴

417. ערבויות החברה מחולקות לשני סוגים עיקריים:

417.1. **ערבות ביצוע** – ערבות אשר ניתנת על מנת להבטיח את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט ואת עבודות השלד במסגרתו.

417.2. **ערבות טיב** (בדק) – ערבות אשר ניתנת על מנת להבטיח את טיב העבודות הגמר בפרויקט ואת מתן שירות התיקונים בתקופת אחריות הבדק, המסופקת על ידי החברה החל ממועד מסירת הפרויקט לאכלוס, ועד לפרק זמן שנקבע בהסכם.

418. ככלל, על פי הסכמי הביצוע השונים בהם התקשרה החברה, הופקדה בידי היזם ערבות בנקאית בשיעור מסוים להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכם הביצוע – זו ערבות הביצוע, כאשר עם סיום פרויקט הביצוע ומסירתו – וכעקרון, עם תשלום החשבון הסופי – אמורה הערבות להיות מוסבת לערבות מסוג ערבות הבדק וכן לקטון לשיעורין עד ל-0 בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם הביצוע.

ערבות הבדק אמורה להיות מוחזקת אצל המוטב למספר שנים אחדות ממועד מסירת הדירות (בכפוף לתקופת האחריות על פי חוק המכר), וזאת להבטחת התחייבות החברה לתיקון ליקויי בדק שיכול ויתגלו בפרויקט במהלך אותה תקופה.

מיותר לציין שלמרות ההסכמות החוזיות, ערבויות אינן קטנות מעצמן אלא עומדות בעין כל עוד לא חולטו או פקעו, ולפיכך גם במקרים שבהם הוסכם במפורש על הקטנת הערבות הבנקאית או החזרתה, היינו שעל המחזיק לאפשר החלפת הערבות בערבות בסכום קטן יותר ו/או להחזיר את הערבות שבידו – "הקטנת הערבות" בפועל כמוסכם בהסכם מחייבת שיתוף פעולה מצד המחזיק והגינות שלו בביצוע ההסכם. מיותר לציין, ומבלי לקבוע עמדה בנושא מי מהמחזיקים כאן, שמחזיק בערבות החפץ להתעמר בקבלן שלו יכול טכנית לסרב לשתף פעולה עם הקטנת הערבות, להתעקש על השארת הערבות המקורית בידו גם אם הוסכם אחרת

¹⁴ באשר לערבויות הנוגעות לפרויקטים מרכזיים המצויים במחלוקת משמעותית עם החברה – פירוט בעניינם מופיע בפרק העוסק בפירוט אודות אותם פרויקטים.

וגם אם יש בכך הפרה של ההסכם בין הצדדים, ובמקרים מסוימים יכול (טכנית) גם לדרוש חילוט הערבות גם אם אינו זכאי לכך לפי תנאי ההסכם.

419. את הערבויות הנפיקו בנקים (בינלאומי, אוצר החייל, מזרחי, אגוד, דיסקונט, הפועלים ומרכנתיל-דיסקונט) וחברות ביטוח (כלל ומנורה-מבטחים). ערבויות אלה הועמדו לרוב ללא העמדת בטוחה כנגדם (למעט מספר ערבויות צולבות אשר יפורטו להלן), אך בכפוף להמחאת זכויות או שעבוד על תקבולים צפויים של החברה ותוך הגדלת האובליגו של החברה.

420. על פי גורמים שונים בחברה עמם נועדו הנאמנים, רוב רובן של הערבויות הגיעו כבר למועד סיומן על פי הסכם הביצוע או שהגיע מועדן להפיכתן מערבות ביצוע לערבות בדק, ובהתאם סכומי הערבויות היו אמורים לקטון באופן משמעותי (היינו הערבויות היו אמורות להתבטל ולחזור למנפיקים או להיות מוחלפות בערבויות קטנות יותר - אך פעולות אלה לא נעשו, אם עקב טענות שונות מצד מחזיקי הערבויות, ואם מחמת אי-עמידה של החברה על הקטנת הערבויות או ביטולן מחשש של החברה שעצם הבקשה יביא לחילוט מיידי של הערבות).

421. כפי שגם נטען בבקשת ההקפאה, המציאות אשר הוצגה בפני הנאמנים ע"י הנהלת החברה והקבוצה (וכן ע"י חלק ממנפיקי הערבויות) היא של שימוש שלא כדין בכוח המצוי בידי מחזיקי הערבות, באופן שמנע מן החברה לעמוד על זכויותיה ולנקוט בפעולות כלשהן כלפיהם, נוכח "בת הערובה" המוחזקת בידם. דמותה האוטונומית של הערבות, והיכולת (הטכנית). גם אם לעיתים אינה מבוססת משפטית) המסורה בידי האוחזים בה לפעול למימושה בכל רגע נתון, אילצו את החברה להגיע להחלטות ופשרות קשות גם בנסיבות בהן לא היתה לכך הצדקה (לטעמה), רק כדי שלא להיאלץ ולהתמודד המשמעותיות הנובעות מחילוט הערבות, על כל הנובע מכך.

422. בהקשר זה יצוין, כי למיטב ידיעת הנאמנים הזמניים, מתוך כלל הערבויות הקיימות, רק 2 ערבויות – בפרויקט רמז ובפרויקט סוטיין – הן ערבויות אשר מועד החזקתן להבטחת פעולות בדק על פי חוזה הביצוע טרם חלף – ויש מקום להשאירן על כן.

כאמור, יתר הערבויות שעודן רובצות לפתח החברה – או שמועד הבדק שכנגדן הועמדו כבר חלף (ומשכך, יש להשיב את הערבות, לעתים תוך ביצוע תיקונים נדרשים) או שהביצוע הושלם ויש להמיר את ערבות הביצוע לערבות ובדק, ובהתאם להקטינה באופן משמעותי.

423. בשיחות שקיימו הנאמנים עם הצדדים השונים נמסר כי למחזיקי הערבות השונים טענות שונות בנוגע לליקויים הדורשים התייחסות במסגרת אחריות החברה לבדק, ואשר מהווים את הבסיס לטענות המחזיקים לאי שחרור ו/או אי הקטנת הערבות. מנגד, לחברה טענות טובות כנגד חלק מדרישות אלה – הן באשר לסוג התיקונים הנטענים, שאינם חלק מאחריות הבדק; והן באשר למועד בו נטענו, לאחר המועד האחרון להגשת ליקויים על פי ההסכם. בכוונת הנאמנים הזמניים לבחון טענות אלה ולהכריע בהן בהמשך.

424. סך כל ערבויות שהוצאו עבור החברה :

על פי מידע שבידי הנאמנים הזמניים, נכון למועד כתיבת הדוח, יתרת הערבויות שהעמידה החברה עומדת על סך של 94,219,029 ₪ (נומינלי), אשר יתרתן המשווערכת היא 110,444,292 ₪. מתוך סכום זה : ערבויות הביצוע עומדות על סך של 58,197,625 ₪ (נומינלי) וסך של 68,927,260 ₪ (משוערך); ערבויות הבדק עומדות על סך של 34,560,404 ₪ (נומינלי) וסך משוערך של 40,020,077 ₪; וערבויות להבטחת אשראי עומדות על סך של 1,461,000 ₪ (נומינלי) וסך של 1,496,955 ₪ (משוערך).

העתק הערבויות הבנקאיות שהנפיקה החברה מצורף כנספח 65 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 65

425. עם זאת, נתח משמעותי של למעלה מחצי מסכום הערבויות מוחזק במסגרת מספר פרויקטים ספציפיים המצויים בהליכים משפטיים שונים (ראו לעניין זה הרחבה בפרק _ לדוח זה):

ערבויות שניתנו עבור חברת גינדי		
שם הפרויקט	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
השופטים	טיב	5,177,929 ₪
מגדלי הלאום	טיב	8,202,333 ₪
גן הפקאן	ביצוע	3,176,486 ₪
הליכים משפטיים	הבטחת אשראי	706,269 ₪
		17,263,017 ₪

ערבויות שניתנו עבור חברת חג'ג'		
שם הפרויקט	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
מגדלי הצעירים	ביצוע	3,173,479 ₪
מגדלי הארבעה	ביצוע	10,587,086 ₪
Sea View	טיב	428,984 ₪
		14,189,549 ₪

בפרויקט מגדל מאייר: ערבות על סך של 31,031,157 ₪ (משוערך).

426. יצוין, כי בקשר לכל אחת מערבויות הנ"ל לחברה טענות טובות, לרבות טענות לזכויות לקבלת תמורה עבור עבודות שבוצעו, וכן טענות בדבר סיומה של תקופת הבדק, קל וחומר תקופת הביצוע (היינו שלמחזיקים כלל אין זכות להחזיק בערבויות וקל וחומר שאין להם זכות להשתמש בהן), ועל המחזיקים חלה חובה להשיב או להפחית את הערבויות כמוסבר לעיל (לכל היותר, בחלק מן המקרים, בכפוף לביצוע תיקוני בדק – שבבדיקה ראשונית, נראה כי עלותן אינה קרובה לגובה הערבויות).

427. ערבויות כנגד הוצאת תעודת גמר:

מבין הערבויות הנ"ל, ערבויות בסך כ-1.8 מיליון שקלים ניתנו לשם הבטחת הוצאת תעודת גמר בסיום העבודות. לטענת גורמים בחברה, בכל הפרויקטים בהם עדיין קיימת ערבות להבטחת הוצאת תעודת גמר, ניסתה החברה לפעול להוצאת תעודת גמר, אך לטענתה, נוכח שינויים וחריגות שביצעו דיירים באותם פרויקטים ו/או מעשים או מחדלים של המזמינים, מסרבות הרשויות הרלוונטיות להנפיק תעודות גמר.

ערבויות שניתנו כנגד הוצאת תעודת גמר		
שם הפרויקט	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
מגדל W	ביצוע	329,721 ₪
מגדלי הצעירים	ביצוע	300,000 ₪
מגדלי הלאום	טיב	860,154 ₪
מגדלי הלאום	הבטחת אשראי	324,076 ₪
		1,813,951 ₪

428. בעניין זה, בכוונת הנאמנים הזמניים לבוא בדברים עם מחזיקי הערבויות והרשויות הרלוונטיים. ככל שישתברר שהמניעות להוצאת תעודת הגמר אכן נעוצה בחריגות בנייה אצל דיירי הפרויקט ו/או בעניינים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בחריגה מההסכמים עמה - בכוונת הנאמנים לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה מתאימה.

מכל מקום, על פניו ובמסגרת הבדיקה הראשונית שביצעו הנאמנים – נראה כי אין הצדקה לחילוט ערבויות אלה ודינן לשוב לידי החברה.

מיותר לציין, שהתניית חילוט של ערבויות כאלה באישור בית המשפט אינה פוגעת בשום זכות של המחזיקים, בין היתר מכיוון שלמחזיקים אלה (לכאורה) אין כל זכות להחזיק בערבויות.

429. ערבויות צולבות:

לחלק מן הערבויות שהועמדו ניתנה בטוחה (ערבויות צולבות) באמצעות קבוצת לוזון ובאמצעות חברת רוס גבס.

ערבויות שהועמדו כנגדן בטוחות (צולבות)			
שם הפרויקט	בטוחה	סוג הערבות	סכום הערבות (משוערך)
מגדל W	רוס גבס	ביצוע	₪ 329,721
גימל החדשה	קבוצת לוזון	טיב	₪ 290,162
רמז	רוס גבס	טיב	₪ 1,842,750
הרב קוק	רוס גבס	טיב	₪ 1,345,888
ב.ס.ר. צמרת	רוס גבס	טיב	₪ 591,166
סוטין	רוס גבס	טיב	₪ 1,838,274
שרביב	רוס גבס	טיב	₪ 3,641,168
בר כוכבא	רוס גבס	טיב	₪ 1,227,504
מגדלי הצעירים	רוס גבס	ביצוע	₪ 300,000
מגדלי הארבעה	קבוצת לוזון	ביצוע	₪ 1,118,370
מגדלי הלאום	רוס גבס	טיב	₪ 8,202,333
רסקו	רוס גבס	טיב	₪ 1,501,313
המשתלה + OAK	רוס גבס	הבטחת אשראי	₪ 706,269
			₪ 22,934,918

430. כמפורט בדוח זה, הנאמנים הזמניים סבורים כי לאור חובת המחזיקים להקטין ו/או להשיב חלק גדול מן הערבויות, ובהינתן שישוחררו כספים מעוקלים אשר יאפשרו ביצוע בדק ותיקוני ליקויים, צמצום הערבויות הצולבות יכול שישפיע על הפחתת החובות המותנים הנטענים של החברה לקבוצת לוזון וחברת רוס גבס. כמו כן מתן אפשרות הולמת לנאמנים לבדוק את הדברים לגופם יאפשר בחינה של היקף הסיכון של קבוצת לוזון ו/או רוס גבס בהקשר לערבויות אלה ואולי יצדיק כשלעצמו תרומה מצידם לביצוע עבודות שיאפשרו גמר חשבון באותם פרויקטים לרבות שחרור הערבויות.

431. כך או כך – **בהינתן הנסיבות המיוחדות המתוארות לעיל, ועל מנת ליישם את מטרת חוק חדלות פירעון כקבוע בסעיף 1 שלו, מבוקש כי עם מתן צו לפתיחה בהליכים יורה בית המשפט הנכבד כי חילוט ערבויות שהוציאה החברה יחייב פנייה ואישור מראש מאת בית המשפט הנכבד.**

432. לנסיבות דנן מתאימים להפליא קביעות כב' בית המשפט העליון בע"א 3130/09 שובל הנדסה ובנין (1988) בע"מ נ' י.ש.מ.פ. חברה קבלנית לבנין בע"מ, פ"ד נח(3) 118, המשקפות את ההלכה המחייבת בעניין זה, שלפיה-

"חרף זאת מוכרים מצבים קיצוניים שבהם התרחשויות הקשורות בעיסקת היסוד עשויות להשפיע על הערבות חרף עצמאותה ולהביא למניעת מימושה, אפילו נתקיימו כל תנאיה. שניים הם החריגים המוכרים לעניין זה: חריג המירמה וחריג הנסיבות המיוחדות, העשויים להצדיק התערבות בעצמאותה של הערבות. מקום שהתנהגות המוטב המבקש את מימוש הערבות נגועה

במעשי מירמה חמורים כלפי הצד האחר לעיסקת היסוד, ניתן לחסום את מימוש הערבות כדי שלא יצא חוטא נשכר... חריג "הנסיבות המיוחדות" אינו מדבר בהכרח במקרי זיוף או מירמה, אולם מנגד, כדי להיכנס לגדרו אין די בקיום מחלוקת חוזית בין הצדדים לעיסקת היסוד (בר"ע 239/80 הנ"ל [9], בעמ' 336; ע"א 590/74 **חירם לנדאו עבודות עפר בע"מ נ' פיתוח מקורות מים בע"מ** [פורסם בבב] [14]). בגדר "נסיבות מיוחדות" עשויה לבוא התנהגות חמורה או שרירותיות של המוטב בבואו לדרוש את חילוט הערבות (ע"א 340/78 **איליט בע"מ נ' אלקו חרושת אלקטרו מכנית ישראלית בע"מ** [15]) או "התנהגות המונעת בעליל משיקולים זרים, הפעלת לחץ או נקמנות" (פרשת **מושקוביץ** [11], בעמ' 452; ראה גם רע"א 222/87 **פיתוח כוכב יאיר אגודה שיתופית בע"מ נ' דביר ג.פ.ש. חברה לבנין ופיתוח בע"מ** [16]). כך הוא למשל מקום שהמוטב דורש מימוש ערבויות ביצוע שניתנו בקשר לעיסקת יסוד מקום שאישר בכתב לצד האחר את דבר סיום ביצוע העבודות, או כאשר דורש הוא את מימוש הערבויות כאשר חוסר תקפותה של עיסקת היסוד אינו מוטל בספק".

יודגש, כי הנאמנים אינם מציעים ליתן צו גורף המונע כליל חילוט ערבויות בנקאיות, אלא מוצע לקבוע כי חילוט ערבויות יחייב אך אישור מראש מאת בית המשפט הנכבד, על מנת שבנסיבות המיוחדות של העניין שבפנינו לא תסוכל תכליתו של ההליך כולו באמצעות שימוש לרעה שיעשו מחזיקים כדי לגרוף כספים שאינם מגיעים להם ו/או תוך שימוש בערבויות שבכלל לא היו אמורות להיות בידיהם וכיוצ"ב.

433. דברים אלה נכונים באופן מיוחד עת עסקינן בערבויות שנועדו להבטחת זכויות אשר נכון להיום שנויות לחלוטין במחלוקת (יושם אל לב כי בין הגורמים הדוחפים לחילוט ערבויות לבין החברה תלויים ועומדים הליכים משפטיים זה מכבר). ערבויות אלה נועדו והוסכמו מלכתחילה להיות בטוחה לקיום התחייבויות קונקרטיות, לגבי חלקן לפחות קיימים חוזים ברורים שלפיהם היה על המחזיקים להשיב את הערבויות זה מכבר, ומכל מקום הערבויות לא נועדו לשמש כמקור להתעשרות מחוץ לחוזה הקיים.

434. מנקודת מבט אובייקטיבית המחפשת את טובת הכלל ואת דרך המלך, בהינתן אומד דעת צדדים סבירים לחוזה קבלנות, יבקשו הנאמנים להציע בין היתר, כי חלוף תקופה ארוכה מאז שהסתיים פרויקט ללא צעדי חילוט – ראוי שייחשב לעתים כשלעצמו ל"נסיבות מיוחדות" שיגבילו את יכולתו של מחזיק ערבות לחלט אותה ללא אישור בית משפט בתקופת חדלות פירעון.

בהקשר זה נאמר מייד, כי אין חולק על חשיבות האוטונומיות של ערבויות בנקאיות, ובכלל זאת על שמירת זכותם של מחזיקי ערבויות אוטונומיות לחלטן באופן אוטונומי ובמנותק מ"עסקאות היסוד". כללים אלה חשובים לשמירה על חיי מסחר תקינים והגונים תוך שימוש באמצעי החשוב של ערבות בנקאית אוטונומית. אלא שנסיבות שבהן מחזיק ערבות מנצל לרעה את האוטונומיות של הערבות הבנקאית כשלעצמה כאמצעי סחיטה או לחץ על מוציא הערבות הוא בלתי נסבל לחלוטין, ומתן אפשרות לצד לחלט ערבות בנקאית ללא כל מגבלה בנסיבות הנחזות ככאלה שאינן כלל מתיישבות עם מטרתה המקורית של הערבות הבנקאית – היא בלתי מוצדקת לחלוטין, ובדיוק במקום זה נכון וצודק להגביל את הכלל החשוב הנ"ל. אדרבה. הבטחת חיי מסחר תקינים והגונים, לרבות הבטחת שימוש באמצעי החשוב של ערבות בנקאית אוטונומית, מחייב יצירת כללים משפטיים שיבטיחו שהוצאת ערבות לא תהפוך להיות מכת מוות כלכלית לכל מי שמוציא אותה ו/או אמצעי לעשיית עושר ולא במשפט תוך הסתמכות על חורבנו הכלכלי של מוציא הערבות.

צדדים לחוזה קבלנות חופשיים להחליט לפי אומד דעתם המקצועי וכושר המיקוח המסחרי שלהם על תנאים שונים, לרבות הנפקת ערבויות ביצוע וערבויות בדק. בין צדדים סבירים והוגנים קיימת הבנה כי השימוש באמצעים המשפטיים, לרבות הערבות הבנקאית, יהיה בתום-לב ובתקופה שמתאימה למוסכם. ברור אפוא, שנסיבות (כפי שאנו רואים במקרה החריג שלפנינו) שבהן מחזיקים מותירים בידיהם את הערבויות הבנקאיות

לאורך שנים רבות מעל ומעבר לכל מה שנחזה כסביר בשים לב למועד כריתת החוזה ומסירת הפרויקט, ולא תובעים דבר על בסיס הערבויות – נוצרות בכך נסיבות מיוחדות המצדיקות אישור בית משפט לחילוט הערבויות אם הוא מגיע לראשונה לאחר שנים דווקא בתקופת חדלות הפירעון. כלל כזה אינו פוגע באוטונומיות הערבות הבנקאית או בחיי המסחר, אלא רק שומר על הגינותם.

435. עקרונות אלה אינם שונים מהכללים הרגילים המקובלים בישראל בהקשר של צווי מניעה זמניים. קיימות נסיבות שבהן צודק ונכון להגביל או למנוע שימוש בנכסים או בזכויות "אוטונומיות" בנסיבות שבהן הנזק שיגרם כתוצאה מאי ההגבלה או המניעה הוא עצום ביחס להגבלה או המניעה המוצעת, הפגיעה במחזיק היא מידתית ואינה עולה על הנדרש, ובכל מקרה בידי המחזיק בטוחה הולמת לזכויותיו.

436. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ברור שקביעת כלל המחייב החלטה של בית משפט של חדלות פירעון לשם חילוט של ערבויות בנקאיות של החברה לתקופה מוגבלת לא צפוי לגרום לכל נזק. זאת במיוחד על רקע העובדה שהפרויקטים של החברה הם פרויקטים שאינם מהתקופה האחרונה, וחלקם הסתיימו לפני שנים רבות. יושם אל לב כי אין מבוקש לשלול את זכויות מחזיקי הערבות ו/או את ההגנה הכלכלית העומדת לזכותם מכח הערבות, אלא רק לייצר מנגנון אשר בנסיבות המיוחדות של העניין יוודא שלא ייעשה שימוש לרעה בזכות החילוט, כפי שלמרבית הצער חוותה החברה כמתואר לעיל, ואף יותר מפעם אחת. קביעה כזו הולמת ומיישמת את ההלכה ברע"א 1084/04 פירון חברה להשקעות בע"מ נ' לוקי בניה ופיתוח בע"מ פ"ד נח(5) 535, שלפיה –

"על בית המשפט לשקול את הצורך להגן על מוסד הערבות, ומנגד לו – את הצורך למנוע מימוש ערבויות בידי מוטב הנגוע במרמה או בחוסר תום לב ואי הגינות בולטים".

437. איזון הגון של האינטרסים אף הוא מחייב באופן ברור פיתרון כמבוקש לעיל בהקשר של הערבויות הבנקאיות. התוצאה של התליית החילוט בהחלטה של בית משפט של חדלות פירעון עשויה להיות לכל היותר עיכוב קל בגביית ערבויות (אשר כאמור מוחזקות על ידי המחזיקים שנים רבות). מנגד חילוט שלא כדין יגרום לנזק בלתי הפיך לכלל הנושים, כאשר גביית הסכום שחולט עשויה להיות בעייתית ביותר מפאת חלוף השנים, מפאת האמצעים הכספיים של המחזיקים מול החברה, ופערי המידע בין המחזיקים לבין הנאמנים, וזאת עוד לפני שהגענו לסיכון הממשי והמוחשי שלא יהיה ביכולתם של מחלטי ערבויות להשיב את הסכומים שיחלטו – דבר שיתיר את החברה ונושיה בפני שוקת שבורה.

על כך עמד כב' הנשיא בהחלטתו בפ"ק (מחוזי ת"א) 16-10-22647 אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (פורסם בנבו, 03.04.2019):

"לכך אוסיף שכאשר נדרש מימוש של ערבות בהליכי חדלות פירעון, יש ליתן את הדעת לכך שעסקינן לרוב בבעלי תפקיד אשר נמצאים בחוסר ידע לעומת הנושה שמבקש לממש את הערבות הבנקאית".

(ראה גם רע"א 7067/17 יפת אל אל סי נ' אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ ואח', בסעיף 14 להחלטה; רע"א 3032/08 אפרים רייך נ' עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כמפרק זמני [פורסם בנבו - 02.09.2009])

מצב זה, שבו גורמים המחזיקים שנים רבות בערבויות, עצם ההחזקה שלהם עדין בערבויות מצריכה עיון, והנה רק עקב כניסתה של החברה להקפאת הליכים הם לפתע מבקשים בדחיפות לחלט את הערבויות – הוא מצב בלתי הוגן ועומד בסתירה מוחלטת לתכליתו של חוק חדלות פירעון ולמטרות המחייבות שהוגדרו בסעיף 1 לחוק.

נסיבות מיוחדות כאלה כבר הוכרו והוסברו כמצדיקות הגבלה של חילוט "אוטומטי" של ערבויות בנקאיות במסגרת הליכי חדלות פירעון גם ע"י בית המשפט הנכבד (מפי כב' נשיא בית המשפט, השופט אורנשטיין) בין

"עוד יש ליתן את הדעת שכאשר חברה נקלעת לקשיים עלול הדבר לאפשר לנושים לנצל את המצוקה שאליה נקלעה על מנת לממש ביטחונות שניתנו לה על ידי החברה הגם שאין הם זכאים לעשות כן ותוך ניצול הבוֹקָה וּמְבוֹלָקָה שבה נמצאת החברה והנחיות שיש לבעלי התפקיד לעומת הצדדים האחרים. גם בהקשר זה יפים הדברים שנאמרו בספרם של אלשיך ואורבך, שם בעמ' 348: "...ההיקלעות להליך של חדלות פירעון עלולה להיות מנוצלת לרעה בידי בעלי ערבויות בנקאיות אוטונומיות שינסו לנסות לערוך 'דיג עילות' כדי לחלט את הערבויות בתקווה כי לא יאלצו להשיב, בסופו של דבר, את אשר נטלו. זאת, תוך כדי ניצול חוזקו ותחולתו הגורפת של עקרון העצמאות של הערבות".

משכך, שומה על בית-המשפט שדן בהליכי חדלות הפירעון להקפיד ביתר שאת על הליך המימוש וזכות המוטב לחלט את הערבות הבנקאית, גם מתוך חשש של ניצול הליך חדלות הפירעון על ידי הנושים. לכך יש להוסיף את קביעת בית-המשפט העליון שלפיה מאחר שבעלי התפקיד נמצאים בנחיתות אינפורמטיבית יש לעתים להקל בנדרש מהם לעומת בעלי דין כגון בנטל הראיה (ראו למשל: רע"א 3032/08 אפרים רייך נ' עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כמפרק זמני (2.9.2009)). לטעמי ההלכה האמורה ישימה גם בנסיבות המקרה שלפניי, שבו הנאמנים נאלצו להתמודד עם דרישה לחילוט ערבויות שניתנו לטובת מזמין, שהתברר כי היא מושתתת על אדנים רעועים."

438. תוצאה זו של הגבלת חילוטן של ערבויות בנקאיות בנסיבות המקרה שלפנינו מתיישב היטב עם עיקרון תום הלב שהינו עיקרון-על בשיטת המשפט בישראל. עסקינן בערבויות שניתנו לפני שנים רבות ועל בסיס הסכמות חוזיות בנסיבות שונות בעליל. עובדה היא שהערבויות הקיימות לא חולטו עד תחילת הליכי חדלות הפירעון, כך שנכון לאותו מועד לא היתה כל "דחיפות" או צורך אמיתי בחילוטן. מתן אפשרות למחזיקים בערבויות לנצל לרעה את מצבה של החברה לשם עשיית עושר ולא במשפט – הוא בלתי הוגן וחסר תום-לב בעליל.

439. למעשה, מחזיקי הערבויות הנם נושים של החברה, שלזכותם בטוחה חזקה בדמות ערבות של צד שלישי. דהיינו, מבחינה מהותית, מדובר בנושים מובטחים. לטעמם של הנאמנים, דינם של האוחזים בערבות אינו צריך להיות שונה מדינם של נושים מובטחים אחרים כאשר החייב נכנס להליכי חדלות פירעון קולקטיביים – אין פוגעים בטיב ובתוקף הבטוחה, אך בהחלט ניתן ואף מוצדק, בנסיבות בהן הדבר נדרש, להגביל את יכולת המימוש של הבטוחה. בעניין זה הלך חוק חדלות פירעון כברת דרך מהדין הקודם, וקבע מפורשות כי נושה מובטח לא יוכל לממש את בטוחתו באופן עצמאי ובמנותק מההליך הקולקטיבי. הדברים יפים במיוחד כאשר מדובר בחברה אשר ניתן כלפיה צו פתיחת הליכים המורה על הפעלתה – במצב כזה, וכדי להשיא את התמורה לציבור הנושים בכללותו, קובע החוק שנושה מובטח לא יוכל לממש את בטוחתו ללא אישור בית המשפט, אשר ינתן רק בתנאים מסוימים (ר' בעניין זה סעיפים 245, 252, 254 לחוק).

ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו עבור החברה מטעם קבלני המשנה

412. בנוסף לערבויות אשר החברה העמידה לטובת מזמיני הפרויקטים השונים, עומדות לרשות החברה ערבויות אשר הועמדו לטובתה מטעם קבלני משנה איתם התקשרה לביצוע הפרויקטים השונים.

413. ערבויות אלה הועמדו על מנת להבטיח את ביצוע עבודת קבלני המשנה בפרויקטים השונים וכן על מנת להבטיח מתן שירותי תיקונים במסגרת האחריות ותקופת הבדק מאותם קבלני משנה – והכל בהתאם להסכמים אשר נחתמו עמם.

414. לטובת החברה עומדות כ-140 ערבויות בתוקף, בכ-28 פרויקטים ובסך כולל של 15,103,631 ₪.

415. כפי שנמסר לנאמנים הזמניים מטעם גורמים בחברה וכן מעיון במסמכים שונים – ערבויות אלה מוחזקות בהתאם להסכמי הביצוע אשר נחתמו עם קבלני המשנה ו/או במקרים בהן קיימות מחלוקות עם קבלני משנה באשר לאחריותם בגין ליקויים שהתגלו בעבודות אותן ביצעו.

416. בכוונת הנאמנים הזמניים להידרש לערבויות אלה בהקדם ולבחון את טיבן, כמו גם את אחריות קבלני המשנה – מעמידי הערבויות – לליקויים ולטענות בדק אשר קיימות אצל החברה.

העתק ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת החברה מטעם קבלני המשנה מצורף כנספח 66 לדו"ח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח 66

יא. נכסים ומקורות להפעלת החברה ולהסדר נושים

440. כפי שניתן לראות בתיאור דלעיל, עסקינן באירוע שבו צדדים רבים ביותר, טענות רבות ביותר, ובעניינים מסוימים הנסתר אולי רב מן הנגלה. מכל מקום, סקירת מצבה של החברה לפי מיטב המידע ומסמכים שסקרו הנאמנים עד כה (מידע שאינו ממצה וכולו כפוף לבדיקות רבות נוספות), מעלה קיומם של נכסים מהותיים היכולים לשמש למימון פעילות של החברה בהיקף מדוד ולהסדר נושים שיהיה לטובת כלל נושי החברה לאחר בחינת החובות האמיתיים ואולי הגעה להסדרים ספציפיים עם חלק או כל היזמים הקשורים בפרויקטים הנ"ל. בהקשר זה יהיה נכון להתייחס בין היתר לנכסים דלהלן:

441. כספים מעוקלים

441.1. בהתאם למידע ולמסמכים שהוצגו על ידי החברה, לחברה זכויות כספיות בסך של 16,300,000 ₪, המעוכבים בשל עיקולים זמניים שהטילו התובעים השונים בפרויקט מגדלי הצעירים (ראה סעיפים 99 ו-230 לעיל).

441.2. כמוסבר בהרחבה למעלה, על-פי הדין כספים אלה אמורים לעבור לקופת הנאמנים, וישמשו מקור לפעילות הנאמנים ולהסדר נושים ככל שיושג.

442. גבייה וזכויות מול צדדים שלישיים

442.1. לטענות החברה, יתרת החוב בגין העבודות שביצעה בפרויקטים השונים ואשר טרם שולמה לה, עומדת על סך של כ-65 מיליון ₪. לטענת החברה, חלקם הארי של החשבוניות לתשלום הינם חשבוניות סופיים, שאינם שנויים במחלוקת.

פירוט זכויות אלה ביחס לכל פרויקט מופיעה בפרק ח' לעיל.

442.2. הנאמנים מודעים לכך שצדדים שלישיים ו/או יזמים של אותם פרויקטים עשויים לטעון לקדימות ו/או לזכות לביצוע סעדים עצמיים ביחס לסכומים האמורים. עם זאת, בהינתן עוצמת הטענות ההדדית בין החברה לבין היזמים השונים, ובמיוחד בשים לב לתקופות הארוכות שחלפו בין מועדי המסירה של רוב הפרויקטים לבין מועד תחילתם של הליכים אלה (כשבכל הזמן הזה סעדים עצמיים כאמור לא בוצעו ביחס לכספים הנ"ל), יהיה נכון לקבוע בצו לפתיחת הליכים כי נושים של החברה יהיו מנועים לתקופה קצובה מלבצע סעדים עצמיים – פעולות שלא ניתן יהיה לפרשן אלא כנסיונות בדיעבד לסכל את מטרת הצו ומטרת החוק.

442.3. בכלל הנ"ל יהיה נכון לאפשר בדיקה של יתרות שהגיעו ו/או מגיעות לחברה בעקבות ההליכים המשפטיים שהתקיימו בנושא דוראד ואשר לא הגיעו לחברה למרות הפסק (ראה סעיפים __ לעיל).

443. סיווג קבלני

443.1. בהתאם למידע באתר רשם הקבלנים לחברה סיווג קבלני מסוג ג'5 שהינו הסיווג הגבוה ביותר האפשרי.

443.2. ראוי לציין שאין מדובר בנכס סחיר והשימוש בו מותנה ברכישת הבעלות בחברה ועמידה בתנאים רגולטוריים נוספים. עם זאת, בנתון של שיתוף פעולה מתאים ומתן צו לפתיחת הליכים לשיקום החברה, הנכס יישאר בידי החברה ותינתן לנאמנים ההזדמנות לנסות ולאתר משקיע שיוכל לרכוש את החברה במסגרת הסדר נושים תוך מתן ביטוי לסיווג הקבלני של החברה.

444. הפסדים צבורים

444.1. בהתאם למידע שנמסר לנאמנים (וטעון בדיקה ואימות) לחברה הפסדי מס בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח.

444.2. גם בהקשר זה ראוי לציין שאין מדובר בנכס סחיר והשימוש בו מותנה בהפעלת החברה ו/או מיזוג שלה עם חברה בעלת עסק דומה ועמידה בתנאים נוספים שנקבעו בפסיקה.

444.3. עם זאת, בנתון של שיתוף פעולה מתאים ומתן צו לפתיחת הליכים לשיקום החברה, הנכס יישאר בידי החברה ותינתן לנאמנים ההזדמנות לנסות ולאתר משקיע שיוכל לרכוש את החברה במסגרת הסדר נושים תוך מתן ביטוי להטבות המס שינבעו למשקיע בהפעלת החברה בהינתן ההפסדים הצבורים הנ"ל.

445. מקורות נוספים

445.1. במניין מקורות ההסדר סבורים הנאמנים שיהיה נכון לאפשר להם לשאת ולתת עם הצדדים השונים, אשר לחלק ניכר מהם עלולים להיגרם נזקים קשים ביותר כתוצאה מפירוק החברה. צדדים אלה, חלקם אפילו טוענים לנשייה בסכומים ניכרים, עשויים להסכים – והנאמנים סבורים שיהיה מקום לאפשר להם לשקול – לתרומה מסוימת להסדר כולל, שתאפשר להם למנוע נזקים כבדים הרבה יותר.

445.2. כדוגמא בלבד יצינו הנאמנים, מבלי לפגוע בכל רעיון או אפשרות אחרת, כי בתרחיש של הסדרים לגבי פרויקטים מסוימים, נכון היה לבנקים או גופים מממנים שהוציאו ערבויות (רובם נושים לא מובטחים או שבטוחותיהם לא יכסו את סכומי הערבויות) לשקול הסכמה לתרומת סכומים מסוימים המהווים שיעור קטן מתוך אותן ערבויות ושיאפשרו הסדר, מאשר קריסה ופירוק שעלולים לגרור חילוט וגבייה של אותן ערבויות.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיה נכון לאפשר לנאמנים גם לבדוק ולהציג מסקנות לאחר בדיקה של נושאים נוספים אליהם התייחסנו לעיל, ואשר יתכן שיש בהם זכויות נוספות לחברה:

446. זכויות במקרקעין

- 446.1. כאמור למעלה, עד לחודש אפריל 2018 החברה היתה בעלים של מקרקעין
- 446.2. בחודש אפריל 2018 מכרה החברה זכויותיה במקרקעין בפרויקט המיועד לבניית משרדים, לחברת אינובייט (מוחזקת ע"י רום גבס) תמורת סך של 5.9 מיליון ₪. הנאמנים יעמיקו בדיקתם בנוגע לעסקה.

447. ציוד בנייה

- 447.1. בהתאם לאמור בדו"חות הכספיים, בחודש מרץ 2016 התקשרה החברה עם חב' דניה סיבוס בהסכם שירותי ניהול קצר טווח של שנה, בקשר לפרויקטים מסוימים של החברה, וכן למכירת ציוד.
- 447.2. כפי שהוצג שם, בחודש אוגוסט 2016 נחתמה תוספת להסכם, בה סוכם כי התמורה בגין ציוד הבנייה תעמוד על סך של 12 מיליון ₪, כאשר התמורה תשולם באמצעות קיזוז מהחשבוניות השוטפים.
- 447.3. הנאמנים טרם חקרו את טעמיה של עסקה זו, התמורות שהוסכמו במסגרתה ו/או האם ובאיזה אופן שולמו. ככל שקיימות זכויות לחברה ו/או לזכות נושיה יוכלו הנושים ליהנות גם מהם.

יב. פירוק או שיקום כלכלי?

448. בהינתן המחלוקת שנדונה בפני בית המשפט הנכבד בדיון ביום 27.10.19, יבקשו הנאמנים לשוב ולהזכיר את כוונת המחוקק בחוק חדלות פירעון. להבדיל מדברי חקיקה רבים אחרים, במקרה זה ראה המחוקק לנכון להבהיר מראש את מטרת החוק באופן שמחייב דרך פרשנות מתאימה לסעיפי החוק השונים, כדלקמן:

"חוק זה נועד להסדיר את פירעון חובותיו של חייב שהוא יחיד או תאגיד, הנמצא או העלול להימצא במצב של חדלות פירעון, במטרה –

(1) להביא ככל האפשר לשיקומו הכלכלי של החייב;

(2) להשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים;

(3) לקדם את שילובו מחדש של חייב שהוא יחיד במרקם החיים הכלכליים."

מטרות אלה נועדו להבהיר מצב חוקי חדש, שבו הגעה להסדר מוסכם עדיפה על פני הליכי גבייה דווקניים, והצדדים ובית המשפט הנכבד מצטווים על ידי המחוקק להביא למטרות אלה "ככל האפשר".

449. בסעיף 58(ב) לחוק הבהיר המחוקק להסרת ספק כי "שיקום כלכלי של תאגיד יכול שיהיה באמצעות תכנית לשיקום כלכלי, בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד בלא תכניות כאמור, או בשילוב ביניהן". היינו, המחוקק לא התכוון חלילה לצמצם את האפשרויות העומדות לרשות בית משפט של חדלות פירעון בבחירה רק בין הבראה לבין פירוק (כפי שטענו צדדים מסוימים בפני בית המשפט הנכבד בדיון ביום 27.10.19), אלא איפשר במפורש להציג בפני בית המשפט הנכבד תוכנית "שיקום כלכלי בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד".

450. מיותר להוסיף, כי גם לולא הבהרה זו, למקרה כוונת המחוקק ודברי ההסבר להצעת החוק, מטרתו של חוק חדלות פירעון היתה להרחיב ולשפר את ארגז הכלים של בתי המשפט ובעלי התפקיד בטיפול בתאגידים שנכנסו

למצב של חדלות פירעון על מנת לקדם הסדרים שישיאו את שיעור החוב שייפרע לנושים, וחלילה לא התכון להגביל או למנוע כלים שהיו בידי בתי המשפט קודם לכן.

451. אגב, וכפי שעלה גם בדיונים בהצעת החוק, בהינתן שבישראל חלק ניכר ביותר מהליכי השיקום והסדרי החוב כרוכים במכירת עסקי התאגיד לצד שלישי, וברובם המוחלט של ההסדרים (אם לא בכולם) נמכרים עסקי החברה או מועברות מניותיה או נכנס משקיע – ברור כשמש כי אם תמנע האפשרות ליתן צו פתיחת הליכים לצורך הצגת הסדר נושים בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד כמוצע כאן, למעשה ייסתם הגולל על אפשרות השגת הסדרים בחלק ניכר ביותר מתיקי חדלות הפירעון בישראל – בהיפוך מוחלט מכוונת המחוקק ומלשונו המפורשת של החוק.

452. במקרה דנן, ועל בסיס המידע והמסמכים ששרקו הנאמנים עד כה ומוצגים בתמצית במסגרת דו"ח זה, קיימת לכאורה היתכנות והצדקה רבה ליתן צו לפתיחת הליכים לשם שיקומו של התאגיד בדרך של מכירת פעילותו העסקית ביחד עם הסדר נושים ש"עושה סדר" בהיקף התביעות והטענות של הצדדים השונים כלפי התאגיד כמצבו היום.

453. מתן צו לפירוק החברה עלול לגרור מימוש של ערבויות בנקאיות בהיקף של מאות מליוני ₪ בעת שספק רב בעיני הנאמנים לפי המידע הקיים אם יש בכלל בסיס חוקי או עסקי לגבייה כזו. לעומת זאת בתרחיש של צו לפתיחת הליכים שמשמעו שיקום, ובהינתן הפסיקה הקיימת ביחד עם חוק חדלות פירעון החדש, ניתן ונכון יהיה ליתן צו זמני שיתנה מימוש של ערבויות בנקאיות באישור מוקדם של בית המשפט – דבר שיאפשר לנאמנים לברר בצורה עניינית את טיב זכויותיהם של המחזיקים בכלל להחזיק בערבויות ו/או לממש אותן, וכן יאפשר ניהול מו"מ בתום-לב על אפשרויות הסדר נושים.

454. לטעמם של הנאמנים, בהנחה שלאור האמור בסעיף 29(4) לחוק יוזרמו לקופת הנאמנים הסכומים המעוקלים, מתקיימות דרישות סעיף 23 במלואן: קיים מקור מימון להוצאות הכרוכות בהפעלה; הפעלת התאגיד לא תגרום נזק לנושים, שכן אין היא כרוכה בפעילות העלולה ליצור חובות חדשים; וקיים סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד. בענייננו, "שיקום התאגיד" עשוי ללבוש צורה של מכירת פעילות החברה והשליטה בה, בהתאם לחלופה המוזכרת בסעיף 58(ב) לחוק.

455. במסגרת זו, יפעלו הנאמנים לבחינת היתכנות מכירת השליטה בחברה, ולגיבוש המתווה למכירתה. במקביל לכך, יפעלו הנאמנים לגיבוש הערכה מבוססת של היקפי הגביה הריאליים, הערכת סיכויי התביעות המשפטיות שמנהלת החברה ואשר מתנהלים כנגדה, והיקף הנשייה. בהתברר כלל נתונים אלה, ניתן יהיה להציג מתווה שיקום או "תכנית לשיקום כלכלי" כאמור בסימן ג' לפרק ז' בחלק ב' לחוק, אשר תתבסס על מכירת פעילות החברה והשליטה בה ומימוש יתרת נכסיה, והצגתה לאישור הנושים ובית המשפט.

456. שיקול חשוב ביותר בשקילת דרך הפעולה הינה נכסים וזכויות של החברה שעלולים לרדת לטימיון עם מתן צו פירוק ובהגדרה להקטין את כושר ההחזר של החברה לנושיה. בין יתר הנכסים העלולים להישלל מהחברה ניתן למנות:

456.1. הפסדים צבורים

456.2. סיווג קבלני

456.3. זכויות ביטוח

457. מיותר לציין שמדובר בנכסים מהותיים ביותר אשר קיומם או העדרם עלול כשלעצמו לשנות בצורה משמעותית ביותר את כושר ההחזר של החובות שיאושרו. בכל הכבוד, דומה שאין היום שיקול מהותי שיצדיק מתן צו לפירוק שיסכן את נכסים מהותיים אלה.

458. עוד שיקול אשר מוביל לעבר מתן צו פתיחת הליכים המורה על הפעלת התאגיד נוגע לסוגיית הסעדים העצמיים. כאמור לעיל, הנאמנים סבורים כי בעת הזו יש לאפשר בחינה מעמיקה של יחסי התאגיד ונושיו, ולצורך כך יש לייצר אקלים מתאים, שאינו מושפע מלחצים ומפעולות חד צדדיות. בדיוק לשם כך נכללו בחוק הוראות סעיפים 245, 252 ו-254 לחוק המוזכרות לעיל, ואשר מונעות בסיטואציה כזו ביצוע פעולות כמימוש עצמי של בטוחות, ושימוש בזכות העיכבון.

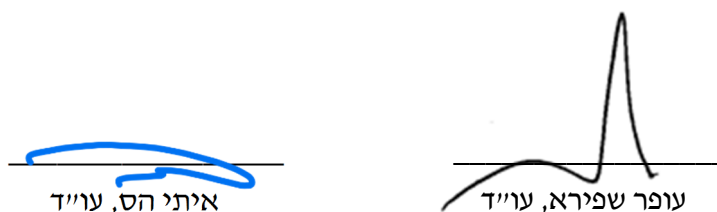
459. לטעמם של הנאמנים הזמניים, יש מקום כי במסגרת הצו יורה בית המשפט על איסור נקיטה בסעדים זמניים ע"י צד כלשהו ללא אישור מוקדם של בית המשפט לכך – הן בנוגע למימוש בטוחות, הן בנוגע לחילוט ערבויות, והן בנוגע לשימוש ב"זכויות מיוחדות" של הנושים, כהגדרת מונח זה בחוק – טענת עיכבון וקיצוץ.

יג. סיכום

460. מן המקובץ לעיל עולה, איפוא, כי עסקינן באירוע רב-נפגעים – חברה הנמצאת במצב של חדלות פירעון מובהקת, עם מצבת נשייה בהיקף של מאות מיליוני ₪, אולם עם סימני שאלה רבים ביותר באשר להיקף החובות האמיתיות והבלתי-נמנע שלה והיקף הזכויות שלה שאינו ניתן לבירור תחת חרב חילוטי ערבויות ותביעות בסכומי עתק.

461. לפי מיטב הבנת הנאמנים בהתבסס על המידע שנאסף עד כה, ניתן להפעיל את החברה כ"עסק-חי" במתכונת מצומצמת שתאפשר מתן מענה וטיפול מקצועי בפרויקטים השונים וכן בדיקת זכויותיהם האמיתיות של מזמיני עבודות אל מול התחייבויותיהם על-פי ההסכמים הקיימים ועל פי הדין, והכל תוך שימוש במשאבים וכספים של החברה המוחזקים היום בידי קומץ נושים. הפעלה כזו, אשר במסגרתה ניתן יהיה גם למכור את החברה, תיישם באופן מיטבי את האינטרסים של נושי החברה, תגדיל את יכולת ההחזר של החברה באלפי מונים, ותהווה "שיקום כלכלי" כמובנו בחוק חדלות פירעון.

462. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה ולהפוך את הסעדים הזמניים שניתנו לסעדים קבועים. בתוך כך יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי כל הכספים שנתפסו והיו כפופים ביום הגשת בקשת הפירוק לעיקולים – יועברו לאלתר לקופת הנאמנים (כשכל טענות צדדים שלישיים בנוגע לכספים אלה תתבררנה במסגרת הליכי חדלות הפירעון). כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי מחזיקי ערבויות בנקאיות שהוציאה החברה יימנעו עד להחלטה אחרת מחילוט הערבויות, וכי תנאי לחילוט יהיה אישור מוקדם של בית המשפט הנכבד במסגרת הליך שבו תינתן לנאמנים ההזדמנות לבדוק ולהתייחס לעצם זכותם של המחזיקים להחזיק בערבות ו/או להיפרע ממנה. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד, כמוסבר לעיל, לאסור במסגרת הצו על שימוש בסעדים עצמיים מצד נושי החברה, אלא באישור מראש מאת בית המשפט הנכבד.



איתי הס, עו"ד

עופר שפירא, עו"ד

נאמנים זמניים
של א. דורי בניה בע"מ
(בהקפאת הליכים)

תל אביב, היום 2 בדצמבר, 2019.

רשימת נספחים

נספח מס'	פירוט	עמוד
1	ההחלטה מיום 27.10.19	2
2	הפסיקתא מיום 29.10.19	39
3	ההחלטה מיום 12.11.19	43
4	ההחלטה מיום 24.11.2019	45
5	נסח החברה מרישומי רשם החברות	47
6	נסח רום גבס מרשם החברות	58
7	הסכם ההלוואה והאופציה	63
8	הסכם השעבוד מיום 24.12.2015	69
9	מסמך "הסכמות בקשר עם השלמת עסקת רום גבס" מיום 29.3.2016	75
10	מכתב מאת ב"כ קבוצת לוזון בנושא לחובות כלפי רום גבס	78
11	פסק הבוררות	83
12	פסה"ד הנותן תוקף להסדר הדיוני דוראד	404
13	קובץ פירוט תקבולי דוראד	407
14	הפרסומים שבוצעו	410
15	רשימה של העובדים שעבדו בשירות החברה כפי שהוצגה בפני הנאמנים	416
16	תגובת הנאמנים מיום 5.11.19	419
17	רשימת ההליכים המשפטיים כפי שהתקבלה מהנהלת החברה	433
18	עמדת הממונה מיום 21.11.19	436
19	בקשת אדלטק מיום 31.10.19	438
20	תגובת הנאמנים מיום 07.11.2019	451
21	תשובת אדלטק לתגובה 10.11.2019	458
22	תגובת הממונה מיום 11.11.2019	463
23	ההסכם המקורי של מגדל A	465
24	ההסכם המקורי של מגדל B	526
25	תוספת 1 להסכם המקורי של מגדל B	586
26	תוספת 2 להסכם המקורי של מגדל B	588
27	תוספת 1 להסכם המקורי של מגדל A	592
28	תוספת 2 להסכם המקורי של מגדל A	595
29	התוספת השלישית להסכם המקורי של מגדל B	599
30	התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל B	611
31	התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל B	614

616	התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל B	32
628	הסכם הגישור ביחס למגדל B	33
630	פסק בורות הביניים מיום 3.10.19	34
633	פסק בורות מיום 7.10.19	35
635	התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל A	36
638	התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל A	37
641	התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל A	38
651	ההסכם מיום 19.6.19	39
655	כתב היעדר תביעות מיום 26.9.19	40
658	מסמכי המחאת זכות מיום 13.6.16 ומיום 26.6.16	41
667	ההסכם מיום 6.9.18	42
670	הסכם הפשרה בין הצדדים והחלטת ביהמ"ש מיום 8.3.17 הנותנת לפשרה תוקף של פס"ד	43
676	הסכם מיום 6.3.17 שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בקשר עם העיקול	44
483	החוזה המקורי של גינדי הייטס	45
746	מסמך העדר תביעות כלפי גינדי מיום 20.9.11	46
748	החוזה המקורי של גינדי השופטים והתוספות	47
757	החלטות בית המשפט הנכבד בנוגע לחילוט	48
782	רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט השופטים	49
784	החוזה המקורי של גינדי ויז'ן והתוספת	50
849	החוזה המקורי של גינדי מגדלי הלאום והתוספות	51
918	רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט הלאום	52
920	החוזה המקורי של גינדי המשתלה	53
985	הסכם ההיפרדות מיום 2.2.16	54
990	רשימת הערבויות שחולטו בפרויקט המשתלה	55
992	החוזה המקורי של גינדי OAK והתוספת	56
1059	רשימת הערבויות בגין פרויקט OAK שחולטו	57
1061	ההסכם בגין פרויקט בר כוכבא	58
1116	ההסכם בגין פרויקט מאייר	59
1191	ההסכם בגין פרויקט מגדלי תל אביב	60
1252	ההסכם בגין פרויקט מגדלי הצעירים	61
1336	המודעות מיום 3.11.19	62
1340	פרסום המודעה בעיתונים מיום 25.11.19	63
1344	גיליון המפרט את תביעות החוב שהוגשו	64

1348	גיליון הערבויות הבנקאיות שהנפיקה החברה	65
1350	גיליון ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת החברה מטעם קבלני המשנה	66

נספח 5

**ההחלטה מיום 8.12.2019 בחדל"ת
17156-10-19**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

1

מספר בקשה: 67

לפני: כבוד השופטת איריס לושי-עבודי

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019

ובעניין: עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים
הזמניים לחברת א. דורי בניה בע"מ
הנאמנים הזמניים

ובעניין: 1. א. דורי בניה בע"מ
2. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
על-ידי באי-כוחם עוה"ד אמיר ברטוב, שמרית מלמן ולירון ספיר

החברה וקבוצת לוזון

ובעניין: י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ
על-ידי בא-כוחה עו"ד אליעד שחם
מבקשת הפירוק

ובעניין: 1. בנק הפועלים בע"מ
על-ידי באי-כוחו עוה"ד אמיר פלמר ואביתר קרמר
ובעניין: 2. בנק לאומי לישראל בע"מ
על-ידי באי-כוחו עוה"ד אורי גאון, יאיר ליבוביץ וטום קופר
ובעניין: 3. בנק מזרחי טפחות בע"מ
על-ידי באי-כוחו עוה"ד דורון אריאל, אלעד בן יורם ורותם גמליאל
ובעניין: 4. בנק דיסקונט לישראל בע"מ
על-ידי באות-כוחו עוה"ד חנית נוב ושני גרינברג
ובעניין: 5. בנק אגוד לישראל בע"מ
על-ידי באי-כוחו עוה"ד ישראל בכר ונופר סהר
ובעניין: 6. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
על-ידי בא-כוחו עו"ד מור נורדיה
ובעניין: 7. בנק הבינלאומי בע"מ
על-ידי באת-כוחו עו"ד טלי וורמברנד
ובעניין: 8. כלל חברה לביטוח בע"מ
על-ידי באת-כוחה עו"ד אלונה בומגרטרן
ובעניין: 9. מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
על-ידי בא-כוחה עו"ד רועי גרוס

מנפיקי הערבויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

- | | |
|--|----------|
| 10. ברגרואין רזידנטיאל לימיטד
על-ידי באי-כוחה עו"ד גיא גיסין, עידן דנינו ורפאל כץ | ובעניין: |
| 11. גינדי החזקות בע"מ
על-ידי בא-כוחה עו"ד אהוד גינדס | ובעניין: |
| 12. קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
על-ידי בא-כוחה עו"ד חן בוכניק | ובעניין: |
| 13. אפריקה ישראל מגורים בע"מ
על-ידי באת-כוחה עו"ד הילה גולדפלד | ובעניין: |
| 14. מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ
על-ידי באי-כוחה עו"ד רענן קליר ופנחס ברטל | ובעניין: |
| 15. שרביב בע"מ
על-ידי באי-כוחה עו"ד אורי שילה וליאור שטרנברג | ובעניין: |
| 16. היכל התרבות בע"מ
17. שותפי קבוצת הרכישה ב.ס.ר ביבנה הירוקה
על-ידי בא-כוחה עו"ד ניר סברוב | ובעניין: |
| 18. שינדלר נחושטן מעליות בע"מ
על-ידי בא-כוחה עו"ד אלי שימלביץ | ובעניין: |
| 19. אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
על-ידי באי-כוחה עו"ד יאיר לדר וצחי קנצר | ובעניין: |
| 20. מנורה איזו אהרון יזום ופיתוח בע"מ
על-ידי ב"כ עו"ד אבי שרף וירדן הילל | ובעניין: |
| 21. מיכאל בר לבב ואח'
על-ידי בא-כוחם עו"ד גיורא ארדינסט ורן שפרינצק | ובעניין: |
| 22. אורי פיינטוך ואח'
על-ידי בא-כוחם עו"ד יצחק יונגר ואיתמר כהן | ובעניין: |
| 23. וי. גולד פתרונות הנדסים לבניה בע"מ
על-ידי באת-כוחה עו"ד אסתי לזרוב זלצמן | ובעניין: |
| 24. שולמית שפילמן ואח'
על-ידי בא-כוחם עו"ד יצחק יונגר ואיתמר כהן | ובעניין: |
| 25. נווה צדק על הים קורפ
על-ידי ב"כ עו"ד ניצה פוזנר | ובעניין: |
| 26. צ.מ.ח. המרמן בע"מ
על-ידי ב"כ עו"ד ניצה פוזנר | ובעניין: |
| 27. קבוצת הרוכשים בבר כוכבא
על-ידי באי-כוחם עו"ד חן בוכניק | ובעניין: |
| 28. מטעם דיירים פרויקט רמז ת"א
על-ידי עו"ד דנית רימון | ובעניין: |
| 29. קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בתל-אביב
וקבוצת רוכשי הזכויות ברחוב הארבעה
על-ידי באי-כוחם עו"ד חן בוכניק | ובעניין: |

נושים אחרים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

ובעניין: **הממונה לענייני חדלות פירעון – מחוז תל-אביב**
ע"י בא-כוחו עו"ד רוני הירשנזון ועו"ד איל כהן
הממונה

החלטה

1. בפניי בקשת הנאמנים הזמניים לחברת א. דורי בניה בע"מ (להלן: "החברה") ליתן צו לפתיחת הליכים לחברה לצורך שיקומה הכלכלי, מכוח חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק").
2. בהחלטתי מיום 27.10.2019 דחיתי את בקשת החברה, אשר בשליטת קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ בבעלותו של מר עמוס לוזון, להקפאת הליכים ולהסדר נושים, והוריתי על מינויים של עורכי-הדין איתי הס ועופר שפירא כנאמנים זמניים לחברה (להלן: "הנאמנים הזמניים"), וזאת בהתאם לסעיף 20(א)(2) לחוק (להלן: "החלטתי מיום 27.10.2019").
- יצוין, כי על אף שלא הייתה בפניי מחלוקת כי החברה חדלת-פירעון, ולמרות שקבעתי בהחלטתי מיום 27.10.2019 כי פני החברה לפירוק, סברתי אותה עת כי יש להימנע מלהורות על מתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה, בין היתר משום שהוצאת צו כזה עלולה הייתה לגרור שורה של פעולות משפטיות "אוטומטיות" ובלתי-הפיכות.
- עוד קבעתי בהחלטה זו כי יש להותיר על כנם את הסעדים הזמניים שניתנו על ידי בהחלטתי מיום 10.10.2019 (להלן: "הסעדים הזמניים"), אשר כללו, בין היתר, הקפאת מימוש או חילוט ערבויות בנקאיות הקשורות לפעילות החברה.
3. בהתאם להחלטתי מיום 27.10.2019 הגישו הנאמנים הזמניים דוח ראשון (להלן: "הדוח"), מפורט ביותר, האוחז כמאה עמודים וצרופות בנות מאות עמודים. הדוח כולל רקע כללי בנוגע למצבה של החברה והסיבות לכך, פירוט הפרויקטים השונים של החברה (27 במספר), פירוט בנוגע לנושיה של החברה, ובכלל זה פירוט תביעות חוב שהוגשו על-ידי חלק מהם עד כה, פירוט התובענות השונות המתבררות בין החברה לגורמים שונים (למעלה מ-100 תובענות המתנהלות בבתי-משפט שונים בארץ, בחלקן החברה נתבעת ובחלקן תובעת), פירוט הערבויות הבנקאיות השונות (כ-40 במספר), וכן נכסים ומקורות אפשריים להפעלת החברה ולגיבוש הסדר נושים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הנאמנים הזמניים ציינו כי אין מחלוקת שמרבית פעילותה של החברה כיום מתמקדת במתן שירותי בדק ותיקונים בפרויקטים להם התחייבה, צמצום הערבויות הבנקאיות שהועמדו לטובת מזמינים שונים, גביית חובות ובעיקר טיפול בתביעות משפטיות.

הנאמנים הזמניים ציינו עוד כי החברה מצויה במצב מובהק של חדלות-פירעון, עם מצבת נשייה של מאות מיליוני ₪. ואולם, הנאמנים הזמניים הדגישו כי קיימים סימני שאלה רבים באשר להיקף החובות והזכויות האמיתיות של החברה, אשר אינו ניתן לבירור תחת חרב חילוטי ערבויות ותביעות בסכומי עתק; ובלשונם (סעיף 460 לדוח):

מדובר באירוע רב-נפגעים - חברה הנמצאת במצב של חדלות פירעון מובהקת, עם מצבת נשייה בהיקף של מאות מיליוני שקלים, אולם עם סימני שאלה רבים ביותר באשר להיקף החובות האמיתיות והבלתי-נמנע שלה והיקף הזכויות שלה שאינו ניתן לבירור תחת חרב חילוטי ערבויות ותביעות בסכומי עתק.

עוד ציינו הנאמנים הזמניים כי למיטב הבנתם, ובהתבסס על המידע שנאסף על ידם עד כה, ניתן להפעיל את החברה כ"עסק חיי" במתכונת מצומצמת שתאפשר מתן מענה וטיפול מקצועי בפרויקטים השונים (בעיקר תיקוני בדק). כן תאפשר הפעלה זו את בדיקת זכויותיהם של מזמיני העבודות מן החברה אל מול התחייבויותיהם על-פי ההסכמים הקיימים ועל-פי הדין, והכל תוך שימוש במשאבים וכספים של החברה המוחזקים כיום בידי חלק קטן מן הנושים. הפעלה כזו, אשר במסגרתה ניתן יהיה גם למכור את פעילות החברה, תיישם באופן מיטבי את האינטרסים של נושי החברה, תגדיל את יכולת ההחזר של החברה באלפי מונים, ותהווה "שיקום כלכלי" כמובנו בחוק.

4. הנאמנים הזמניים ציינו כי סקירת מצבה של החברה במסגרת הדוח נעשתה על בסיס המידע והמסמכים שהנאמנים הזמניים סרקו עד כה וכי מהדוח עולה כי קיימים נכסים מהותיים היכולים לשמש למימון פעילותה של החברה בהיקף מדוד ולגיבוש הסדר נושים שיהיה לטובת כלל נושי החברה. זאת, לאחר שתיעשה בחינה של החובות האמיתיים ואף יתאפשר לנאמנים הזמניים להגיע להסדרים ספציפיים עם חלק מהזימים בפרויקטים או עם כלל הזימים.

הנאמנים הזמניים מנו, בין היתר את הנכסים הבאים: כספים בסך של 16,300,000 ₪, המעוכבים בשל עיקולים זמניים שהטילו תובעים שונים ב"פרויקט הצעירים"; יתרת חוב בגין עבודות שביצעה החברה בפרויקטים שונים, העומדת על סך של כ-65 מיליון ₪ (כנגדן הועלו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

טענות קיזוז וכיו"ב – א.ל.ע.); הסיווג הקבלני הגבוה של החברה (יוער כי לא צוין שוויו הפוטנציאלי של סיווג זה וההיתכנות למכירתו); הפסדי המס הצבורים של החברה בסך של כ- 800 מיליון ₪; וזכויות הביטוח של החברה. כן צוין כי אף קיימת אפשרות כי חלק מהבנקים או הגופים המממנים, אשר העמידו ערבויות לחברה, ישקלו "לתרום" סכומים מסוימים מתוך אותן ערבויות, באופן שיאפשר הסדר אשר עדיף על קריסה ופירוק שעלולים לגרום לחילוט ולגבייה של אותן ערבויות.

עוד הזכירו הנאמנים הזמניים, כמקור אפשרי לקבלת כספים נוספים, את העובדה כי החברה מכרה זכויות שהיו בבעלותה במקרקעין בחודש אפריל 2018 בנסיבות שיש לברר, כמו גם עסקה אחרת שביצעה החברה בשנת 2016 למכירת ציוד הבניה שהיה בבעלותה לחברת דניה סיבוס.

5. בנסיבות אלה, עתרו הנאמנים הזמניים, כאמור, למתן צו לפתיחת הליכים נגד החברה וכן למתן צו אשר יהפוך את הסעדים הזמניים לסעדים קבועים.

6. אשר לאופי הצו לפתיחת הליכים, ציינו הנאמנים הזמניים, כאמור, כי יש להעדיף צו לפתיחת הליכים לשיקומה הכלכלי של החברה בראי סעיף 58(ב) לחוק, הקובע כי "שיקום כלכלי של תאגיד יכול שיהיה באמצעות תכנית לשיקום כלכלי, בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד בלא תכניות כאמור, או בשילוב ביניהן".

אמנם בשלב זה אין בידי הנאמנים הזמניים להציג תכנית, ברם, לשיטתם של הנאמנים, הגעה להסדר מוסכם עדיפה על פני הליכי גבייה דווקניים.

הדיון ביום 5.12.2019

7. בדיון שהתקיים בפניי ביום 5.12.2019 חזרו הנאמנים הזמניים על האמור בדוח.

8. הנאמנים הזמניים התבקשו להתייחס לחלופות האפשריות ולשאלה מדוע יש להעדיף צו לפתיחת הליכים לשיקומה של החברה, שעה שברור כי החברה חדלת-פירעון ושעה שלא הונחה בפניי תשתית לקיומו של סיכוי סביר לשיקומה של החברה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הנאמנים הזמניים חזרו על עמדתם לפיה מתקיימים במקרה זה שלושת התנאים הקבועים בסעיף 23(א)(1) לחוק, המאפשרים להורות על הפעלת החברה לשם שיקומה הכלכלי. בכל הנוגע לקיומו של התנאי הראשון, טענו הנאמנים הזמניים כי קיים סיכוי סביר לשיקומה של החברה, כי סיכוי זה נלמד מכך שלחברה נכסים הניתנים למכירה וכי קיימת התכנות לבוא בדברים עם נושים שונים לצורך צמצום הערבויות והשאת החוב לנושים.

בנוסף, נטען כי מתקיימים שני התנאים הנוספים הקבועים בסעיף, היינו כי אין חשש סביר שהפעלת החברה תפגע בנושים וכי יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת החברה.

9. הממונה, מצידו, סבר כי לא הוכח קיומו של סיכוי סביר לשיקומה של החברה וכי לכאורה יש מקום להורות על פירוקה או, למצער, על הפעלתה בפירוק בהתאם לסעיף 97 לחוק. הממונה הדגיש בהקשר זה כי צמצום הערבויות אפשרי גם תחת הפעלה בפירוק.

עם זאת, בהמשך הדיון העלה הממונה את האפשרות כי בנסיבות בהן טרם הובהר עד תום הסיכוי הסביר לשיקומה של החברה (ככל שהוא קיים) ניתן לפעול בהתאם לסעיף 24 לחוק ולהורות על מתן צו לפתיחת הליכים תוך הוראה על הפעלה זמנית של החברה לזמן קצוב, במהלכו יגישו הנאמנים הזמניים חוות-דעת ראשונית לעניין סיכויי השיקום הכלכלי של החברה.

10. הנושים, מצידם, לא חלקו על טענת הנאמנים הזמניים לפיה קיים סיכוי סביר לשיקומה של החברה. זאת, למעט שניים מהם, אשר טענו בעלמא כי אין סיכוי סביר כזה, אך לא הבהירו את עמדתם.

11. בא-כוח קבוצת לוזון תמך בעמדת הנאמנים הזמניים לפיה קיים סיכוי סביר לשיקומה של החברה והוסיף כי בבוקר הדיון שוחח עימו רוכש פוטנציאלי של הסיווג הקבלני של החברה, אותו היפנה לנאמנים הזמניים.

דיון והכרעה - מתן צו לפתיחת הליכים

12. בהמשך להחלטתי מיום 27.10.2019, ולאחר שעיינתי בדוח הנאמנים הזמניים ושמעתי את טענות הצדדים בדיון בפניי, ולאחר שהוכח כי החברה חדלת-פירעון, כי התקיימו התנאים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הקבועים בסעיפים 7 ו-9 לחוק ולא הוגשה כל התנגדות לבקשה, ניתן בזאת צו לפתיחת הליכים בהתאם לסעיף 18(א) לחוק.

בהקשר זה יצוין כי הנאמנים הזמניים עמדו במהלך הדיון בפניי על הצורך לפעול תחת צווים קבועים אשר ייצרו ודאות בנוגע לגורלה של החברה, ולו ודאות מסוימת בשלב זה, כפי שיתואר להלן.

תוכנו של הצו לפתיחת הליכים - הפעלה לשם שיקום כלכלי או פירוק

13. סעיף 23 לחוק קובע כי בצו לפתיחת הליכים רשאי בית-המשפט להורות על אחד משני אלו: הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי או פירוקו.

14. סעיף 23(א)(1) לחוק קובע כי צו לפתיחת הליכים שמטרתו הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי יינתן אם בית-המשפט שוכנע כי מתקיימים כל אלה:

- (א) יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד;
- (ב) אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים;
- (ג) יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד;

בהמשך לכך נקבע בסעיף 23(א)(2) לחוק כי אם בית-המשפט מצא כי לא מתקיים אחד משלושת התנאים האמורים, הרי שיש להורות על פירוקו של התאגיד.

15. בענייננו לא היה למעשה חולק כי אין חשש שהפעלת החברה, שכאמור פעילותה מצומצמת, חלק ניכר ממנה הוא למעשה פעילות משפטית ואין בה כדי ליצור חובות חדשים, תפגע בנושים. כמו כן אין חולק כי ככל שיינתן צו לפתיחת הליכים ויבוטלו העיקולים שהוטלו על כספים של החברה (על כך ראו להלן) יהיו בידי הנאמנים הזמניים די אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת החברה.

16. ברם, הקושי במקרה זה מתעורר בנוגע לסיכוי הסביר לשיקומה הכלכלי של החברה.

17. ראשית, כאמור, בסעיף 58(ב) לחוק אמנם נקבע כי שיקום כלכלי של תאגיד יכול שיהיה בדרך של מכירת פעילותו העסקית של התאגיד אף בלא תכנית לשיקום כלכלי. ברם, מבלי לטעת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

מסמרות, אני סבורה כי כוונת המחוקק בעניין זה הייתה למכירת פעילות של ממש של התאגיד תוך מקסום התמורה לנושים ושמירה על ערכים חברתיים נוספים כמו גם על הסביבה העסקית של החברה, היינו נושיה, עובדיה, לקוחותיה, ספקיה והציבור בכללותו. ראו סעיף 4 לחוק, בו הוגדר שיקום כלכלי של תאגיד כ"שמירת עסקו של התאגיד כעסק חי", והשוו גם לסעיף 86(ב) לחוק. למצער, כוונת המחוקק הינה להמשך הפעלת התאגיד באופן שיאפשר מכירת נכסים שונים שלו באופן מיטבי. השוו, למשל, לפר"ק (ת"א) 30790-02-18 הוניגמן ובניו בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (25.2.2018), בו אישר חברי סגן-הנשיא ח' ברנר - עובר לכניסת החוק לתוקפו - בקשה להקפאת הליכים של חברה חדלת-פירעון במטרה לאפשר את מכירת המלאי העסקי של החברה והמוניטין שלה בתנאי עסק חי תוך מקסום התמורה לנושים, הבטחת תעסוקה לעובדי החברה וספקיה ומניעת "התרחבות של מעגל הפגיעה אל גורמים נוספים הקשורים בפעילותה של החברה" (סעיף 13 להחלטה).

לעומת זאת, בענייננו, מדובר בחברה אשר כמעט ואין לה פעילות של ממש ו"הפעילות" אותה מציעים הנאמנים הזמניים למכור הינה למעשה נכסים "פאסיביים" לחלוטין בדמות סיווג קבלני, הפסדים צבורים, זכויות ביטוח וזכויות לקבלת כספים. למותר לציין בהקשר זה, כי אף בפירוק מתבצעת דרך קבע מכירה של נכסים "פאסיביים" כגון דא, כך שקשה להלום טענה כי מכירת נכסים אלה מחייבת דווקא צו לפתיחת הליכים שתוכנו הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי.

השוו גם לדברים שכתבתי בפסקה 63 להחלטתי מיום 27.10.2019 :

למסקנה זו יש להוסיף את העובדה כי במקרה זה מדובר בחברה המעסיקה מספר מצומצם של עובדים, השלימה כבר את הפרויקטים שבביצועה, רובם ככולם, וחדלה מביצוע פרויקטים נוספים עוד בחודש מרץ 2019 ואינה מפתחת פעילות חדשה. למעשה, מרבית פעילותה של החברה כיום מתמקדת במתן שירותי בדק ותיקונים בפרויקטים להם התחייבה, צמצום הערבויות הבנקאיות שניתנו למזמינים שונים, גביית חובות ובעיקר טיפול בתביעות משפטיות. כך שאף בהסתכלות רחבה זו, לא קיימים במקרה זה שיקולים המחייבים מאמץ יוצא-דופן בניסיון להבריא ולשקם את החברה. בהקשר זה יצוין כי אף לפי בקשת החברה עצמה, במקרה זה אין מדובר בבקשה שעניינה הבראה "קלאסית" של החברה ושיקומה, אלא בבקשה שמטרתה כאמור להביא ל"סגירה שקטה" של החברה ול"הדממתה", דהיינו לפירוקה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

18. **שנית** - וזה העיקר - לאחר שעיינתי בדוח הנאמנים הזמניים ושמעתי את עמדתם ואת עמדת הממונה והנושים, לא שוכנעתי לפי שעה כי קיים סיכוי סביר, ולמעשה סיכוי כלשהו, לשיקומה הכלכלי של החברה כמצוות סעיף 23(א)(1) לחוק.

אכן, אף אם נניח לטובת הנאמנים הזמניים כי שיקומה הכלכלי של החברה יכול שיהיה בדרך של מכירת נכסיה "הפאסיביים", הרי שבשלב זה לא הוצג בפניי על-ידי הנאמנים הזמניים מידע רלוונטי כלשהו בהקשר זה, כגון מידע בדבר שווי נכסי החברה והערכת הסיכויים למכירתם, זהות הרוכשים הפוטנציאליים של נכסים אלה וכיו"ב; לא כל שכן שלא הובאה בפניי ולו תחילת הצעה קונקרטית כלשהי לרכישת פעילות החברה. כך גם לא הובא בפניי מידע כלשהו המראה כי מכירת נכסי החברה במצב של הפעלה לשם שיקום כלכלי עדיפה על מכירתם במצב של פירוק או של הפעלה בפירוק ולא הוצגה בפניי כל תכנית לשיקום כלכלי, ולו תכנית ראשונית ביותר.

מכאן, שקשה עד בלתי-אפשרי להעריך בשלב זה את סבירותו של הסיכוי לשיקומה הכלכלי של החברה ובנסיבות אלה לא ניתן לתת צו לפתיחת הליכים שתוכנו הפעלת החברה לשם שיקומה הכלכלי.

בהקשר זה יצוין, כי אני ערה לעמדה שהושמעה על-ידי עו"ד שפירא לקראת סיומו של הדיון שהתקיים בפניי, לפיה ניתן ללמוד על קיומו של סיכוי סביר לשיקומה הכלכלי של החברה מן העובדה כי הרוב המכריע של הנושים (למעט שניים) לא כפר בקיומו של סיכוי כזה. ברם, לטעמי לא ניתן לקבוע קיומו של סיכוי סביר כזה על דרך השלילה, ואני סבורה כי על הנאמנים הזמניים מוטל נטל השכנוע להראותו באופן פוזיטיבי, ולו אף בדרגה קלה יחסית של שכנוע בשלב מוקדם זה.

ואף-על-פי-כן - עדיין לא פירוק

19. על אף המסקנה אליה הגעתי, הרי שמקובלת עלי עמדת הנאמנים הזמניים, לפיה טרם בשלה השעה להוציא לחברה צו לפתיחת הליכים לשם פירוקה וכי נדרש להם זמן נוסף לשם גיבוש ענייניה של החברה ומתן המלצות מדויקות לבית-המשפט, לרבות באשר לסיכוי הסביר לשיקומה הכלכלי של החברה; ובלשונם של הנאמנים הזמניים עצמם (סעיפים 9, 12 לדוח):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הצגת "השורה התחתונה" בהגדרות משפטיות או במספרים של היקף התחייבויות מול נכסים אינה משקפת באופן נאות ומספק את התמונה המלאה בנוגע לחברה ולאפשרויות הפעולה כאן.

... מסקנת הנאמנים הזמניים ברורה: יהיה זה בלתי סביר מבחינת כלל הנושים, מבחינת החברה ואפילו מבחינת מערכת המשפט, שלא להפעיל את החברה כ"עסק חי" לתקופה מסוימת לפחות, במהלכה יבחנו הנאמנים ויסדירו את יחסי החברה עם המזמינים השונים בצורה רצינית ועניינית (ללא מורא ההליכים המשפטיים המנופחים... וללא חנק העיקולים ששללו מהחברה את כל תזרים המזומנים שלה), יפוזר העשן המשפטי הרב האופף את החברה באמצעות בחינה אמיתית של זכויות החברה והתחייבויותיה מול מזמיני עבודה ובמקביל זכויותיה (הניתנות לאכיפה ו/או המחאה) מול קבלני משנה שביצעו בפועל את רוב העבודות בפרויקטים של החברה. במסגרת זו יבחנו זכויות המזמינים להחזיק בערבויות הבנקאיות... כמו כן יוכלו הנאמנים, לאחר הרגעת הרוחות ועשיית סדר בזכויות והתחייבויות, לבדוק אפשרות של מכירת החברה... כל זאת במטרה להציע הסדר נושים... הורדה משמעותית ביותר של היקף חובות החברה נוכח שחרור ערבויות - שיעמידו את החברה ונושיה במצב מיטבי.

וראו גם דברים שכתבתי בהחלטתי מיום 27.10.2019 (סעיף 67):

...במקרה זה צו כגון דא עשוי לגרור עמו הפעלה "אוטומטית" ואפשר שאף בלתי-מבוקרת ובלתי-מוצדקת של פעולות משפטיות, העלולות להגדיל את מצבת החובות של החברה, כאשר הכוונה בעיקר לחילוט ומימוש הערבויות הבנקאיות השונות הכרוכות בפעילות החברה. זאת, לא כל שכן שבפני בית-המשפט לא נמצא בשלב זה מידע מספיק אודות מצבה האמיתי של החברה, נכסיה, התחייבויותיה וערבויותיה, לרבות יחסיה עם בעלת השליטה ויתר קבוצת לוזון. השוו לדבריו של כבוד השופט (כתוארו אז) ח' מלצר ברע"א 5990/08 ת.ג.י. בע"מ (בהקפאת הליכים) נ' בנק לאומי לישראל בע"מ ואח' (10.7.2008):

סטטוס של פירוק (ואפילו פירוק מופעיל) עלול לעיתים להפעיל אוטומטית שורה של פעולות משפטיות כנגד החברה, ולגרור לנזק בלתי הפיך וחסר תקנה... מכאן, בהנחה שהבראת החברה נראית עדיין כאפשרית, אזי חרף הדמיון בין הקפאת ההליכים לבין פירוק מופעיל –עדיפה דרך כלל האפשרות הראשונה על פני זו האחרונה...

ואכן, הנאמן מביע במקרה דנן חשש - שלא ניתן לבטלו - כי תחילת הליכי הפירוק יביאו לחילוט ערבויות בנקאיות בסכומים משמעותיים, כמו גם לניתוק הקשרים המסחריים של החברה עם לקוחותיה וספקיה, ביוזמת האחרונים. טעם זה מהווה שיקול – אף אם לא שיקול מכריע – בהמשך הקפאת ההליכים.

20. במצב דברים מיוחד זה, החוק מאפשר לפעול באחת משתי הדרכים הבאות:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

האחת, ליתן צו לפתיחת הליכים לשם פירוקה של החברה כאמור בסעיף 23(א)(2) לחוק, ובהמשך לכך להורות על הפעלת החברה בפירוק, כאמור בסעיף 97 לחוק הקובע:

(א) בית-המשפט רשאי להורות לנאמן להפעיל את התאגיד בפירוק, לתקופה שיורה, ככל שהדבר דרוש לשם פירוקו או לשם השאת שיעור החוב שייפרע לנושים.
(ב) על הפעלת התאגיד בפירוק יחולו הוראות סימן ב': הפעלת התאגיד, לפרק ז', ואולם הסמכויות לפי הסימן האמור יופעלו רק ככל שהן דרושות לשם פירוק התאגיד ובמידה שהן דרושות לפירוק.

והשנייה, ליתן צו לפתיחת הליכים (לפי שעה ללא הגדרת תכליתו) תוך הפעלה זמנית של החברה כאמור בסעיף 24(א) לחוק, הקובע כי:

סבר בית המשפט כי יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד וכי אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים, אך אין לפניו המידע הדרוש כדי להחליט אם יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד, יורה בצו לפתיחת הליכים על הפעלה זמנית של התאגיד שבמהלכה יגיש לו הנאמן חוות דעת ראשונית לעניין סיכויי השיקום הכלכלי של התאגיד.

21. במקרה זה, לא השתנתה דעתי כי פני החברה לפירוק כאמור בהחלטתי מיום 27.10.2019, ודומני כי אף הנאמנים הזמניים אינם חולקים, למעשה, על עמדה זו וכי בתום ההליך לא תיוותר עוד דורי בניה במתכונת המוכרת לנו מזה שנים ואף לא תיוותר פעילותה תחת מסגרת אחרת, אלא נכסיה השונים של החברה יימכרו בצורה זו או אחרת.

בנסיבות אלה היה אפוא מקום לפעול על-פי הדרך הראשונה ולהורות על פירוקה של החברה תוך הפעלתה. בהקשר זה יש לציין כי דרך זו עודנה מאפשרת לשוב להליכי שיקום כלכלי של החברה ככל שתוצג תכנית קונקרטית אשר תאפשר זאת, שכן המחוקק איפשר לבצע "חישוב מסלול מחדש" בסעיף 98 לחוק הקובע כי:

הורה בית המשפט על פירוק התאגיד ומצא לאחר מכן כי יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי, כי יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד וכי אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים, יורה בצו על הפסקת הליכי הפירוק ועל הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

22. אף-על-פי-כן - ולאור מידת הזהירות הנדרשת כאן, העובדה כי לפי שעה לא ניתן לשלול לחלוטין את האפשרות כי קיים סיכוי סביר לשיקומה הכלכלי של החברה, עמדת הנאמנים הזמניים וכן עמדת הממונה בתום הדיון בפניי - אני סבורה כי יש להעדיף לפי שעה את הדרך השנייה, היינו מתן צו לפתיחת הליכים תוך הפעלה זמנית של החברה כאמור בסעיף 24(א) לחוק.

בהקשר זה יש לשים לב כי סעיף 24(א) לחוק מציב כתנאי להפעלתו שניים משלושת התנאים הקבועים בסעיף 23(א) לחוק ("אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים" וכן "יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד") – הלא הם אותם שני תנאים שקבעתי לעיל כי מתקיימים בענייננו.

ראו גם דברי ההסבר לסעיף 24 לחוק, לפיהם:

ההחלטה אם לנתב את התאגיד לפירוק או לשיקום היא אחת ההחלטות החשובות ביותר בהליכי חדלות פירעון. ואולם לעתים קבלת ההחלטה צריכה להסתמך על מידע שלא נמצא לפני בית המשפט במועד מתן הצו. במצב כזה, על בית המשפט ללמוד ולנתח את מצבו הכלכלי הכולל של התאגיד כדי לקבל החלטה מושכלת לגבי ההליך המתאים לו ולכך נדרש זמן נוסף. סעיף זה עוסק בסיטואציה זו.

הרציונל שבבסיס הוראת הסעיף המוצע הוא העדפה של הפעלת התאגיד על פני פירוקו כל זמן שלא ברור אם יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד. זאת כמובן בכפוף להבטחת עניינם של הנושים ושאר בעלי העניין בהליכים. הטעם לכך הוא כפול. ראשית כחלק מהתפיסה הרחבה שאותה מבקש החוק המוצע לקדם, של העדפת השיקום על פני הפירוק. טעם נוסף הוא החשש מכך שהפסקת פעילותו של התאגיד תגרום לנזק בלתי הפיך שלא יאפשר את שיקומו של התאגיד.

לכן מוצע לקבוע כי אם סבר בית המשפט כי מתקיימים התנאים המנויים בסעיף 23(א)(2) ו-(3) להצעת החוק, אך... לא נמצא לפניו מלוא המידע הדרוש כדי להחליט אם יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד, הוא יהיה רשאי להורות על הפעלה זמנית של התאגיד על ידי הנאמן. הנאמן יבחן את מצבו הכלכלי של התאגיד, ויגיש לבית המשפט חוות דעת ראשונית לגבי סיכויי השיקום הכלכלי של התאגיד שתאפשר לבית המשפט לקבל את ההחלטה בדבר הפעלת התאגיד או פירוקו.

[הצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016, בעמ' 624 (ה"ח 1027, 2.3.2016).]

צו לפתיחת הליכים - הוראות אופרטיביות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

23. עם מתן הצו לפתיחת הליכים יחולו הוראות סעיף 25 לחוק, ובין היתר ניתנות ההוראות הבאות:

א. הנאמנים הזמניים מתמנים בזאת כנאמנים קבועים לחברה, והערבות ששימשה את מינויים כנאמנים זמניים תשמש כערבותם גם לצורך מינוי זה. סמכויות הנאמנים הקבועות להלן הינן בנוסף לאלה שנקבעו בהחלטתי מיום 27.10.2019.

ב. נכסי קופת הנשייה יעמדו לפירעון חובות העבר של החברה והוצאות הליכי חדלות-הפירעון, בלבד.

ג. פירעון חובות העבר של החברה מנכסי קופת הנשייה ייעשה רק בהתאם להוראות החוק ובכפוף לאישור בית-המשפט.

ד. בהתאם להוראת סעיף 25(3) לחוק, אני מורה על הקפאת ההליכים המתנהלים נגד החברה לפי פרק ה' לחוק.

ה. כל גורם המנהל הליכים נגד החברה ומבקש להמשיך בהם, רשאי לפנות בבקשה מתאימה לבית-משפט זה וזו תועבר לתגובת הנאמנים אשר יבחנו כל מקרה לגופו. זאת, בשים לב לאמור בסעיף 29(5) לחוק, לפיו **"אישור כאמור יינתן אם מצא בית המשפט כי מתקיימים טעמים מיוחדים שיירשמו, הנוגעים לטבעו או מורכבותו של ההליך המשפטי או לניהולו היעיל, שבשלהם ראוי לנהל את ההליך המשפטי בנפרד מהליכי חדלות הפירעון"**.

ו. אני מאשרת לנאמנים להעסיק את היועץ המשפטי של החברה ואת מנהלת החשבונות שלה, ותגוש על כך בקשה מפורטת נפרדת, בנוגע להיקפי המשרה וגובה שכרם.

ז. הנאמנים יפרסמו הודעה בדבר מתן הצו בהתאם לטופס 4 לתוספת לתקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019, בשני עיתונים יומיים בעלי מוסף כלכלי או עיתונים כלכליים באופיים.

24. בנוסף לכך יוכלו הנאמנים להגיש - במידת הצורך - בקשות קונקרטיות להפעלת אמצעים שונים שנקבעו בפרק ז' לחוק שעניינו **"הפעלת התאגיד ושיקומו הכלכלי"**, וזאת בשים לב לאמור בסעיף 57(ב) לחוק לפיו **"הורה בית המשפט על הפעלה זמנית של התאגיד לפי סעיף 24, יקבע אילו הוראות לפי סימן ב': הפעלת התאגיד, יחולו לעניין ההפעלה, בהתחשב במידת נחיצותן להפעלה הזמנית"**.

25. בתוך 30 ימים יגישו הנאמנים את חוות-דעתם בנוגע לשווי פעילות החברה ונכסיה, מידע קונקרטי בדבר רוכשים המעוניינים ברכישת פעילות או נכסים אלה (במידת הצורך יצוין גובה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

ההצעה באופן חסוי), וכן כל מידע אחר אשר יש בו כדי לבסס קיומו של סיכוי סביר לשיקומה הכלכלי של החברה.

הוראות נוספות – חילוט ערבויות

26. כפי שצוין בהחלטתי מיום 27.10.2019, לחברה חבות מותנית לתאגידים פיננסיים בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת מזמינים וצדדים שלישיים (להלן ביחד: "הערבויות", ראו גם פרק י' לדוח המפרט את הערבויות השונות).

יצוין כי בסעיף 424 לדוח מסרו הנאמנים הזמניים כי על-פי המידע שבידיהם, נכון למועד כתיבת הדוח, עומדת יתרת הערבויות שהוצאו עבור החברה על סך של כ-94 מיליון ₪ (נומינלי) אשר יתרתן המשוערכת עומדת על סך של כ-110 מיליון ₪. מתוך סכום זה ערבויות הביצוע עומדות על סך של כ-58 מיליון ₪ (נומינלי) וסך של כ-69 מיליון ₪ (משוערך), ערבויות הבדק עומדות על סך של כ-35 מיליון ₪ (נומינלי) וסך של כ-40 מיליון ₪ (משוערך), וערבויות להבטחת אשראי העומדות על סך של כ-1.5 מיליון ₪.

27. עוד ציינתי בסעיף 68(ב) להחלטתי כי "על אף כוחה של הערבות הבנקאית האוטונומית, שעליו אין חולק, נקבע בפסיקה כי במסגרת הליכי חדלות-פירעון אין מניעה להורות על עיכוב חילוט הערבות ולו בשל פערי מידע בנוגע להתקיימותם או אי-התקיימותם של החריגים המונעים את החילוט (ראו, למשל, רע"א 7067/17 יפת אל אל סי נ' אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ ואח', בסעיף 14 להחלטה)".

28. בענייננו, לא יכולה להיות מחלוקת כי הנאמנים מצויים עדיין בנחיתות אינפורמטיבית ביחס לטענות שיכול ועומדות לזכות החברה בנוגע לאפשרות של חילוט הערבויות (כ-40 במספר) וכי פערי המידע הקיימים בין הצדדים השונים ויחסי הכוחות ששררו ביניהם עד כה לא איפשרו לפי שעה לנאמנים לגבש כדבעי את עמדתם בשאלה אם מתקיימים החריגים אשר יש בהם כדי למנוע את החילוט; ובלשונם של הנאמנים הזמניים: "עסקינן בחברה הנמצאת במצב של 'מלחמת עולם' של כולם מול כולם: יזמים שעיקבו ומעכבים תשלומים שאין חולק שהיו צריכים לשלם, יזמים המחזיקים במשך שנים רבות ערבויות שלכאורה לא היו אמורות בכלל להיות כבר בידיהם, תביעות בסכומי עתק נגד החברה גם מצד יזמים וגם מצד קבלני משנה, טענות על ליקויים ובדק שלא ברור כיצד מתיישבות עם תקופת האחריות והבדק הקבועות בחוק" (סעיף 10 לדוח).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

29. בנסיבות אלה, ושעה שהגה החברה נמצא עתה בידי הנאמנים, הפועלים נמרצות לבירור כלל התחייבויות החברה כפי שעולה מהדוח המפורט, אני סבורה כי יש להוסיף ולאפשר לנאמנים "פסק-זמן" קצר נוסף לצורך לימוד, התארגנות וניהול מגעים בעניין זה וכי במהלך תקופה זו יש להוסיף ולעכב את חילוט הערבויות.

כפי שצוין על-ידי בהחלטתי מיום 27.10.2019 (סעיף 67), "פסק זמן" זה מיועד למנוע "הפעלה אוטומטית" ואפשר שאף בלתי-מבוקרת ובלתי-מוצדקת של פעולות משפטיות, העלויות להגדיל את מצבת החובות של החברה, כאשר הכוונה בעיקר לחילוט ומימוש הערבויות הבנקאיות השונות הכרוכות בפעילות החברה. זאת, שעה שבפני בית-המשפט והנאמנים לא נמצא בשלב זה מידע מספיק אודות מצבה האמיתי של החברה, נכסיה, התחייבויותיה וערבויותיה, לרבות יחסיה עם בעלת השליטה ויתר קבוצת לוזון".

בנוסף לכך, ייתכן ויעלה בידי הנאמנים להגיש תכנית לשיקומה הכלכלי של החברה ובכלל זה להסדר נושים אשר יכלול גם הסדרים בנוגע לגובה הערבויות ותנאי חילוטן, כך שאף מן הטעם הזה יש לאפשר עיכוב החילוט.

30. לפיכך, אני מורה על המשך עיכוב חילוט הערבויות למשך 60 יום נוספים מהיום.

31. אף בתום פרק זמן זה של 60 ימים, ולמעט אם הנאמנים יגיעו להסכמות אחרות, לא יותר חילוט "אוטומטי" של הערבויות, אלא באישור בית-משפט זה בלבד. כך, שמחזיקי הערבויות יהיו רשאים לפנות לבית-משפט זה בבקשות מתאימות לאישור חילוט הערבויות ואלו ייבחנו לגופן.

מובהר בזאת כי אין משמעות קביעה זו כי הנטל בנוגע לקיומם של התנאים לחילוט הערבויות האוטונומיות יוטל על שכמם של מחזיקי הערבויות וכי ככל שהנאמנים יבקשו לטעון נגד החילוט יוטל עליהם הנטל להראות כי אין לעשות כן.

הוראות נוספות - ביטול עיקולים זמניים

32. כאמור לעיל, הנאמנים מסרו כי לחברה כספים בסך של 16,300,000 ₪, המעוכבים בשל עיקולים זמניים שהטילו תובעים שונים ב"פרויקט הצעירים".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

33. 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 בחדלות-פירעון. ראו גם דברי ההסבר לסעיף 29(4) לחוק, לפיהם:

ההליך הרביעי המוקפא עם מתן הצו לפתיחת הליכים הוא הליך להטלת עיקול על נכס מנכסי קופת הנשייה (פסקה 4)). עיקול הוא סעד דיוני שנועד להבטיח כי בעל הנכס לא יבצע דיספוזיציות בנכס, אשר עלולות למנוע מהנושה להיפרע מהחייב. עם מתן הצו לפתיחת הליכים מכונסים כל נכסי החייב בידי הנאמן, תחת פיקוח בית המשפט, לשם פירעון חובות החייב. לכן החל משלב זה אין כל צורך בעיקולים. מאותו הטעם, מוצע לקבוע כי גם עיקולים שהוטלו על נכסי החייב עובר למתן הצו לפתיחת הליכים, יתבטלו עם מתן הצו.

[הצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016, בעמ' 627 (ה"ח 1027, 2.3.2016)].

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

35. אשר לבקשה מס' 70 של קבוצות תובעים שונות, בה נטען כי לקבוצות תובעים אלה זכויות קיזוז ועיכבון על כספים שעוקלו לטובתם, הרי שכבר עתה ייאמר כי בבקשה זו אין כל ממש בכל הנוגע לכספים המעוקלים כשלעצמם. שכן, כאמור, זכות העיקול הינה זכות דיונית בלבד והמבקשים שם לא הניחו בבקשתם כל תשתית לעצם האפשרות המשפטית לעכב או לקזז כספים מעוקלים, ודאי שלא בנסיבות של חדלות-פירעון.

לפיכך אני דוחה כבר עתה בקשה זו, ככל שיש בה כדי לעכב את העברת הכספים לנאמנים, ומורה לנאמנים לדון עם המבקשים שם בעניין זכויות העיכבון והקיזוז הנטענות ולעדכן את בית-המשפט בעניין זה במסגרת העדכונים בנוגע ליתר התביעות התלויות ועומדות נגד החברה.

המזכירות תשלח את ההחלטה בדחיפות לנאמנים ולממונה ותסרוק ההחלטה גם בתיק הפירוק (חדל'ת 19-09-60447).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

1

2

הנאמנים יפרסמו את נוסח ההחלטה באתר האינטרנט שפתחו לטובת נושי החברה באופן מיידי.

3

4

5

ניתנה היום, י' כסלו תש"פ, 08 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.

6

איריס לוי-עבודי, שופטת

7

8

9

10

נספח 6

**ההחלטה מיום 17.12.2019 בדבר
דחיית בקשת עיכוב הביצוע על כספי
העיקולים ברע"א 8364/19**



בבית המשפט העליון

רע"א 8364/19

לפני: כבוד השופט ד' מינץ

המבקשים: 1. שפילמן שולמית ו-62 אח'
2. אורי פיינטוך ו-17 אח'

נ ג ד

המשיבים: 1. עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם
כנאמנים של א.דורי בניה בע"מ
2. א.דורי בניה בע"מ
3. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אורי פיינטוך
ואח'
4. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אמיר עמר
ואח'
5. קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ
6. מדינת ישראל – גזברות בתי המשפט
7. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי תל
אביב-יפו מיום 8.12.2019 בחדל"ת 17156-10-19; בקשה
לעיכוב ביצוע ההחלטה

החלטה

הבקשה לרשות ערעור מצריכה תשובה. המשיבים יגישו את תשובותיהם עד ליום
24.12.2019. על נוסח התשובות יחולו הוראותיה של תקנה 406(ב) לתקנות סדר הדין
האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: התקנות). התשובות תוגשנה במקביל, הן לבית משפט
זה והן במישרין למבקשים. בתשובות תיכלל התייחסות לאפשרות שבית המשפט יבקש
לפעול על-פי סמכותו לפי תקנה 410 לתקנות. העדר התייחסות כמוהו כהסכמה. אי-
הגשת תשובה במועד כמוה כאי התייחסות, על הכרוך בכך.

אין מקום לעיכוב ביצוע ההחלטה לעת הזאת. חזקה על הנאמנים שיפעלו בשום
שכל ולא יגרמו לכל נזק בלתי הפיך.

ניתנה היום, י"ט בכסלו התש"ף (17.12.2019).

ש ו פ ט

נספח 7

**החלטת בית המשפט הנכבד מיום
6.1.2020 ברע"א 8364/19**



בבית המשפט העליון

רע"א 8364/19

לפני : כבוד השופט ד' מינץ

המבקשים : 1. שפילמן שולמית ו-62 אח'
2. אורי פיינטוך ו-17 אח'

נ ג ד

המשיבים : 1. עו"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם
כנאמנים של א.דורי בניה בע"מ
2. א.דורי בניה בע"מ
3. נציגות חברי קבוצת הרכישה, אורי פיינטוך
ואח'
4. נציגות חברי קבוצת הרכישה, אמיר עמר ואח'
5. קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ
6. מדינת ישראל – גזברות בתי המשפט
7. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל
אביב-יפו (כב' השופטת א' לוי-עבודי) בתיק חדל"ת
17156-10-19 מיום 8.12.2019

בשם המבקשים :	עו"ד יצחק יונגר ; עו"ד ישי מאירסדורף
בשם משיבים 1-2 :	עו"ד עופר שפירא ; עו"ד איתי הס
בשם משיבה 3 :	עו"ד אורי פיינטוך
בשם משיבות 4-5 :	עו"ד חן בוכניק ; עו"ד עלא דיאב
בשם משיבה 6 :	עו"ד מרווה בז'ה
בשם משיב 7 :	עו"ד מיכל דלומי ; עו"ד רועי נירון

החלטה

לפני בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת א' לוי-עבודי) בתיק חדל"ת 17156-10-19 מיום 8.12.2019. במסגרת ההחלטה ניתן צו פתיחת הליכים לחברת א.דורי בנייה בע"מ (להלן: החברה), ובית המשפט הורה על ביטול העיקולים שהוטלו על כספי החברה, ובכלל זה על העברת כספים המוחזקים

בידי משיבה 3 וכספים המוחזקים בידי משיבים 4-6 בנאמנות עבור המבקשים, לקופת הנאמנים.

הרקע לבקשה

1. בין המבקשים לחברה נחתם הסכם לבניית פרויקט "מגדלי תל אביב" (להלן: הפרויקט), במסגרתו התחייבה החברה לבצע את הבניה ולמסור את הדירות בפרויקט לידיהם. המבקשים, אשר טענו כי החברה הפרה את ההסכם באופן יסודי משהתעכבה השלמת הפרויקט ומסירת הדירות ועל כן הם זכאים לפיצוי מוסכם בהתאם להסכם, הגישו נגדה תביעות כספיות בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו שהדיון בהן אוחד. הסכום הכולל של התביעות הועמד על כ-12 מיליון ש"ח (כ-8.9 מיליון ש"ח במסגרת ת"א 32905-01-17 וכ-3.1 מיליון ש"ח במסגרת ת"א 27502-05-17) (להלן יכוננו יחדיו: התביעות)).

2. נוכח הקשיים הכלכליים אליהם נקלעה החברה, התבקש בית המשפט במסגרת התביעות להטיל עיקולים זמניים על כספי החברה או נכסיה, השייכים או המגיעים לה, בגובה הפיצוי המוסכם שנתבע. לאחר שהוצאו צווי העיקול, הודיעה משיבה 3, נציגות קבוצת הרכישה של בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט (כאשר חלק מבעלי זכויות אלה נמנים על המבקשים במסגרת הבקשה שלפני) כי מצוי בידה סכום של כ-1.714 מיליון ש"ח המגיע לחברה, ועוד כ-1 מיליון ש"ח אשר מותנה בהוצאת תעודת גמר למגדל (אשר טרם הוצאה). על כספים אלה הוטל עיקול "עצמי".

3. כמו כן אותרו סכומים נוספים שאמורים להגיע לידי החברה ממשיבות 4 ו-5 (אשר יכוננו ביחד להלן: קבוצת חג'ג'), נציגות קבוצת הרכישה ובעלת הזכויות בפרויקט אחר, פרויקט מגדלי הארבעה, לגביו התקשרה החברה עם קבוצת חג'ג' בהסכם, ואשר עמד לקראת סיום. לאחר דין ודברים עם קבוצת חג'ג', ולאחר שנפתח הליך בעניין זה בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (בע"ק 41677-02-17), הגיעו מבקשים 1 וקבוצת חג'ג' להסכמה לפיה החברה תמחה למבקשים 1 סך של 3.5 מיליון ש"ח מתוך הכספים להם היא זכאית לקבל מקבוצת חג'ג'. עוד הוסכם שהכספים יופקדו בפועל בחשבון נאמנות מיוחד שייפתח על ידי עו"ד יצחק חג'ג' (להלן: עו"ד חג'ג'), עד למתן פסק דין בתביעה. ביום 8.3.2017 הסכמת הצדדים קיבלה תוקף של פסק דין, ובהתאם הופקדו הכספים בחשבון נאמנות המנוהל על ידי עו"ד חג'ג'.

4. גם בעניינם של מבקשים 2 נוהל משא ומתן עם קבוצת חג'ג', ונפתח הליך נפרד בעניין בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (בע"ק 27652-06-17). לבסוף הגיעו

מבקשים 2 וקבוצת חג'ג' להסכמה על פיה משיבה 4 (נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט מגדלי הארבעה) תפקיד בנאמנות, בגזברות בית במשפט סך של 1.2 מיליון ש"ח עבור מבקשים 2. גם להסכמה זו ניתן תוקף של פסק דין ביום 23.11.2017 והכספים הופקדו בגזברות בית המשפט.

סכומים אלה, המצטברים לסך כולל של כ-7.5 מיליון ש"ח, עומדים במוקד הבקשה. לטענת המבקשים מדובר בסכומים אשר הוחרגו מנכסיה של החברה ועל כן שייכים הם למבקשים גם במקרה שבו נקלעת החברה להליכי חדלות פירעון, כפי שאירע בענייננו.

5. ואכן, ביום 10.10.2019 הגישה החברה בקשה למתן צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: החוק). בהחלטתו מיום 27.10.2019, בית המשפט המחוזי דחה הסדר נושים שהציעה החברה, ומינה לחברה נאמנים זמניים אשר הוטל עליהם לבחון את מצבה של החברה בטרם מתן צו לפתיחת הליכים (משיבים 1 אשר ייקראו להלן: הנאמנים).

6. ביום 5.12.2019 הגישו המבקשים לבית המשפט המחוזי "בקשה למתן הוראות בעניין זכויות המבקשים אצל המחזיקים מכוח המחאת הזכות; כספי נאמנות; זכויות קיזוז ועיכבון". במסגרת בקשה זו נטען כי הזכויות בכספי ההפקדה אצל עו"ד חג'ג' וכספי ההפקדה בגזברות בית המשפט הומחו למבקשים ויצאו מידי החברה, בכדי להבטיח את תשלום התביעות במקרה שהחברה תגיע לחדלות פירעון. על כן, בית המשפט נתבקש לקבוע כי כספים מופקדים אלו, בסך של 3.5 מיליון ש"ח המופקדים אצל עו"ד חג'ג' ו-1.2 מיליון ש"ח המופקדים אצל גזברות בית המשפט – סך הכל 4.7 מיליון ש"ח – אינם חלק מנכסי החברה, כך שגם אם יבוטלו העיקולים שהוטלו על החברה במסגרת הליך חדלות הפירעון, לא יועברו כספים אלה לקופת הנאמנים. באשר לכספי העיקול העצמי, המבקשים טענו כי בהתאם להסכם הבניה בין החברה לבין בעלי הזכויות במגדל D בפרויקט (ובניהם המבקשים) עומדות להם תרופות של ניכוי, עיכבון וקיזוז אל מול חובותיה של החברה. מכאן, התבקש לקבוע כי גם הסכום אשר בידי משיבה 3 אינו חלק מנכסי החברה ואין להעבירו לידי הנאמנים. בית המשפט הורה לנאמנים להגיב לבקשה זו תוך 7 ימים.

7. בטרם הוגשה תגובת הנאמנים לבקשת המבקשים, ניתן על ידי בית המשפט המחוזי ביום 8.12.2019 צו לפתיחת הליכים לחברה. בגדרי ההחלטה, בית המשפט הורה על ביטול העיקולים שהוטלו על החברה ועל העברת הכספים לידי הנאמנים. בקשר

לבקשת המבקשים, בית המשפט קבע כי לא הונחה כל תשתית לקיומה של זכות לעכב או לקזז כספים מעוקלים, וודאי לא בנסיבות של חדלות פירעון. לפיכך דחה בית המשפט את הבקשה לעכב את העברת הכספים לנאמנים, והורה לנאמנים לדון עם המבקשים בעניין זכויות העיכבון והקיזוז הנטענות ולעדכן את בית המשפט בעניין זה.

מכאן נולדה הבקשה שלפני.

תמצית טענות הצדדים

8. המבקשים הלינו על החלטת בית המשפט המורה על העברת הסכומים האמורים לקופת הנאמנים, תוך דחיית בקשתם ללא דיון. החלטת בית המשפט אינה מנמקת מדוע נדחו טענותיהם בעניין הכספים המופקדים, וזאת ללא שקיים בית המשפט כל בירור עובדתי או משפטי בעניין זה. המבקשים עמדו על כך שהפקדת הכספים בסך של 4.7 מיליון ש"ח בנאמנות אצל עו"ד חג'ג' ובגזברות בית המשפט הקנתה להם מעמד של נושה מובטח. כספים אלה, על פי הטענה, אינם עוד חלק מנכסיה של החברה, שכן הם נועדו להבטיח את תשלום סכום פסק הדין שיינתן בתביעות שהוגשו. כמו כן חזרו המבקשים על הטענה כי עומדת להם זכות קיזוז של 2.714 מיליון ש"ח, ובקשתם בעניין זה הוגשה בהתבסס על תשתית עובדתית ומשפטית מפורטת. עוד נטען כי טעה בית המשפט המחוזי כאשר נתן את החלטתו הדוחה את הבקשה בטרם קבלת תגובת הנאמנים לה, על אף שהעביר אותה לקבלת תגובה מספר ימים קודם לכן.

9. משיבה 3, נציגות הרוכשים הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במגדל D בפרויקט, הצטרפה לטענת המבקשים. משיבה 3 הדגישה כי סך של 1 מיליון ש"ח כלל אינו מצוי בידה, אלא מדובר בכספים שמועד תשלומם טרם הגיע, שכן תשלומם מותנה בפעולות שעל החברה לבצע וטרם בוצעו, לפיכך בשלב זה ברור כי בית המשפט אינו יכול להורות על העברת הסכום האמור. באשר לסכום של כ-1.714 מיליון ש"ח, סכום המהווה את התשלום האחרון עבור עבודות שהחברה ביצעה, הצטרפה משיבה 3 לטענת המבקשים כי יש להורות על קיזוז הסכום.

10. משיבות 4 ו-5, קבוצת חג'ג', הצטרפו גם הן לעמדת המבקשות. לשיטתן, כספים שהופקדו בנאמנות למטרה מוגדרת דינם להיות מוחרגים ממכסת הנכסים של חברה שנמצאת בהליכי חדלות פירעון. הודגש כי בהסכמי הפשרה בין המבקשים למשיבות 4 ו-5 נקבע כי ככל שהעיקולים יוסרו או שהתביעות ידחו, הכספים המופקדים יוחזרו לידיהן. על כן, הכספים המופקדים אינם ומעולם לא היו שייכים לחברה. כמו כן הן טענו

כי זכות הטיעון שלהן נפגעה הואיל והחלטת בית המשפט המחוזי ניתנה מבלי שנשמעה עמדתן על אף שביקשו להשמיעה.

11. מנגד, לעמדת הנאמנים יש לדחות את הבקשה. לטענת הנאמנים, המבקשים מתיימרים להעלות לדיון את מעמדם בסדרי הנשייה של החברה, מבלי שהם הוכיחו או אף הציגו כל ראיה לזכות עודפת כלשהי. המבקשים אף לא טרחו לפעול בדרך שהורה להם בית המשפט המחוזי להוכחת טענותיהם. אדרבה, עצם הגשת הבקשה מהווה שימוש לרעה בהליכי משפט. כל שהורה בית המשפט הוא כי יש להעביר את הכספים לקופת הנאמנים, לאחר מכן יוכלו המבקשים לטעון ולהציג ראיות לעניין מעמדם של הכספים לפני הנאמנים ולאחר מכן לפנות לבית המשפט המחוזי. עצם העברת הכספים לחשבון הנאמנים הפועלים בהתאם להוראות בית המשפט המחוזי אינה מסכנת את עניינם של המבקשים, והמבקשים גם לא הבהירו כיצד החלטה זו כשלעצמה פוגעת בהם. גם לגופו של עניין, טענות המבקשים כי יש לראות בעיקולים הזמניים שהוטלו לטובתם, במסגרת סעד זמני, ככאלה שהופכים אותם לנושים מובטחים, עומדת בסתירה לדין ולעקרונות יסוד בהליכי חדלות פירעון.

12. משיב 7, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (להלן: הממונה), סבור כי יש להורות על השבת התיק לבית המשפט המחוזי לצורך דיון בטענות המבקשים אשר נראה כי לא נידונו כדבעי. זאת שעה שהמבקשים הבהירו כי טענותיהם ביחס לסכום המוחרג אינן נובעות מצווי העיקול שהוטלו לטובתם על כספים אלה, כי אם מכוח הגנות אחרות: המחאת זכויות, קיזוז והפקדת כספים בידי נאמן ובקופת בית המשפט. טענות אלה, מבלי שהביע הממונה עמדה לגופו של עניין, טעונות דיון. לחלופין, סבור הממונה כי יש לסווג את ההליך כערעור בזכות. זאת, ככל שיחליט בית המשפט כי ההחלטה באה בגדר סעיף 349(א)(1) לחוק, על פיו קיים ערעור בזכות על החלטה למתן צו לפתיחת הליכים. גם אם מדובר ביחידה דיונית נפרדת, הרי שלעמדת הממונה יש לפרש את החלטת בית המשפט המחוזי ככזו המורה על העברה של הסכום המוחרג ולפיכך מביאה לסיום טענות המבקשים בעניין, באופן המקים להם זכות ערעור.

דיון והכרעה

13. לאחר עיון בבקשה, בנספחיה ובתשובות המשיבים הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות.

נקודת המוצא היא כי העיקול הוא כלי דיוני בלבד, כאשר הטלת עיקול כשלעצמה איננה מקנה זכות מהותית בנכס המעוקל, ואין בה כדי לשעבד את הנכס

לטובת המעקל (ע"א 189/95 בנק אוצר החייל בע"מ נ' אהרנוב, פ"ד נג(4) 199, 234 (1999); רע"א 8522/13 המוסד לביטוח לאומי נ' שחר, פסקה 13 (7.9.2016); רע"א 7342/18 א. דורי בניה בע"מ נ' בר לבב, פסקה 21 (3.12.2018)). ההליכים אותם נקטו המבקשים – הליכי עיקול זמני על פי תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 – נועדו לשמר ולהקפיא את המצב הקיים עד להכרעה בהליך האזרחי ולהבטיח את ביצועו היעיל של פסק הדין כשיינתן (ע"א 1167/01 עיריית ראשון לציון נ' בנק הפועלים בע"מ, פ"ד ס(3) 553, 565 (2005)). העיקרון על פיו עיקול אינו יוצר נשיה מובטחת, בא לידי ביטוי גם במסגרת סעיף 29(4) לחוק (בצירוף סעיף 25(א)(3) לחוק), הקובע כי עם מתן צו פתיחת הליכים, עיקולים שהוטלו על נכסי החברה (או היחיד) – בטלים.

14. בענייננו, בית המשפט קבע, בגדרי החלטה על מתן צו פתיחת הליכים נגד החברה, כי אין מקום לעכב את העברת הכספים "המעוקלים", אשר נטען כי הוחרגו מנכסי החברה, לנאמנים. וכך קבע בית המשפט המחוזי (פסקה 35 להחלטה):

"אשר לבקשה מס' 70 של קבוצות תובעים שונות, בה נטען כי לקבוצות תובעים אלה זכויות קיזוז ועיכבון על כספים שעוקלו לטובתם, הרי שכבר עתה ייאמר כי בבקשה זו אין כל ממש בכל הנוגע לכספים המעוקלים כשלעצמם. שכן, כאמור, זכות העיקול הינה זכות דיונית בלבד והמבקשים שם לא הניחו בבקשתם כל תשתית לעצם האפשרות המשפטית לעכב או לקזז כספים מעוקלים, ודאי שלא בנסיבות של חדלות-פירעון.

לפיכך אני דוחה כבר עתה בקשה זו, ככל שיש בה כדי לעכב את העברת הכספים לנאמנים, ומורה לנאמנים לדון עם המבקשים שם בעניין זכויות העיכבון והקיזוז הנטענות ולעדכן את בית-המשפט בעניין זה במסגרת העדכונים בנוגע ליתר התביעות התלויות ועומדות נגד החברה."

כל שקבע בית המשפט המחוזי הוא, כי אין מקום לעכב את העברת הכספים לקופת הנאמנים. ויודגש, כי גם לשיטת המבקשים, זכויותיהם ב"סכומים המובטחים" כפי שהם מכוונים על ידם, ואשר לשיטתם הוחרגו מנכסי החברה, התגבשו כתוצאה מצווי עיקול זמני שהוטלו במסגרת תובענה אזרחית. טענת המבקשים, אשר לה מצטרף הממונה, כי ההגנות להן טוענים המבקשים (מכוח המחאת זכות, קיזוז והפקדת כספים בנאמנות) מנותקות מצווי עיקול ואינן נובעות ממנו, אינה מדויקת. פשיטא, כי אם לא היה ניתן צו עיקול זמני לא היו קמות למבקשים זכויות כלשהן באותם "סכומים מובטחים". מכאן אפוא, כי הנחת היסוד של בית המשפט המחוזי, על פיה דינם של אותם סכומים להגיע לקופת הנאמנים, אינה חורגת מהדין.

15. אמנם, אף כי זכויותיהם הנטענות של המבקשים ב"סכומים המובטחים" מקורם בצו עיקול, טענתם כי מצבם המשפטי השתנה והם הפכו לנושים מובטחים טעונה בירור. אך גם בכך לא נפלה טעות בידי בית המשפט המחוזי, אשר הורה כאמור כי הנאמנים ידונו עם המבקשים בעניין הזכויות הנטענות ויעדכנו את בית המשפט בעניין זה. בנסיבות העניין, שעה שכל שהורה בית המשפט הוא על בירור ובדיקת הסוגיות העומדות על הפרק על ידי הנטענים, אין מדובר בהחלטה המקימה כל הצדקה למתן רשות ערעור. גם אם משמעות הדבר כי ההכרעה בנושא גורלם של אותם סכומים נדחתה לזמן מה, אין מדובר ב"נזק" המצדיק כשלעצמו מתן רשות ערעור (וראו לאחרונה: רע"א 7708/19 מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ נ' א. דורי בע"מ, פסקה 11 (2.1.2020)).

16. בשולי הדברים יצוין כי בתשובת הממונה נטען כי היה מקום לסווג את ההליך כערעור בזכות. עם זאת, שעה שטענות המבקשים לא הוכרעו באופן ענייני, ואף הובהר כי טענות אלו יתבררו לאחר דין ודברים עם הנאמנים, אינני רואה כיצד ניתן לומר כי מדובר בהחלטה סופית המסיימת את ההכרעה בנושא. עוד יצוין כי ההחלטה אינה באה בגדר סעיף 349(א)(1) לחוק המורה כי החלטה בבקשה לצו לפתיחת הליכים ניתנת לערעור לפני בית משפט זה. ברי כי זכות הערעור אותה מקנה הסעיף הינה בקשר לעצם מתן הצו לפתיחת הליכים (או דחיית הבקשה למתן צו כאמור) ולא ביחס לסוגיות הנלוות הכרוכות בהוצאת הצו.

הבקשה נדחתה אפוא. המבקשים יישאו ביחד ולחוד בהוצאות הנאמנים בסך של 10,000 ש"ח.

ניתנה היום, ט' בטבת התש"ף (6.1.2020).

ש ו פ ט