

החלטה	ו' טבת תשפ"א, 21/12/2020 בקשה 167 בתיק 17156-10-19 ש' איריס לושי-עבודי (להלן: "התקנות")	בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי
	1. יש להגיש עותק כרוך ומדוגל של הבקשה למזכירות. 2. מועבר לתגובת רום גבס שתוגש עד ליום 17.1.21.	ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי
	מסירה אישית ומעקב תגובה על-ידי הנאמנים. 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: <a href="mailto:info@oshapira.com">info@oshapira.com</a>	ובעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון) ח.פ. 512660341 (להלן: "החברה") עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, ע"י ב"כ רן קרן ו/או אורית ספיבק

וע"י ב"כ עוה"ד מזל מרו ו/או נסי אנגיל-כץ ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

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

טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666

דוא"ל: [itay@agmon-law.co.il](mailto:itay@agmon-law.co.il)

הנאמנים

ובעניין: נווה צדק על הים קורפ. חברה זרה 560023681

ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ ח.פ. 512531203 שותפות לא רשומה

באמצעות ב"כ עו"ד ניצה פוזנר ואח'

ממשרד עוה"ד יעקב סלומון, ליפשיץ ושות'

מרח' החילזון 6, רמת גן, 5213602

טל: 03-5757712; פקס: 03-5757725

השותפות

ובעניין: רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ

ח.פ. 512476938

מרח' ירושלים 34, רעננה, 43501

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר ברטוב ו/או שמרית מלמן ו/או לירון ספיר

ממשרד עוה"ד שמעונוב ושות'

מרח' הארבעה 30, תל-אביב, 6473926

טל: 03-6111000; פקס: 03-6133355

רום גבס

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

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

מרח' השלושה 2א, תל אביב

טלפון: 08-6264575; פקס: 02-6467575

הממונה

## הודעה ובקשה לאישור הסדר פשרה

(פרויקט "נווה צדק על היס")

נאמני החברה, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, מתכבדים לדווח לבית המשפט הנכבד כי הגיעו עם השותפות נווה צדק על היס קורפ. חברה זרה 560023681 ו-צ.מ.ח.מרמן בע"מ ח.פ. 512531203 (שותפות לא רשומה – להלן: "השותפות"), להסדר פשרה וסילוקין שהעתקו מצורף **כנספת 1** לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (להלן: "ההסדר"). בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר את ההסדר, ליתן לו תוקף של פסק דין, וכן להסמיך את הנאמנים לבצע את כל הפעולות המוסכמות בו.

אלה נימוקי הבקשה:

### א. מבוא

1. הפרויקט נשוא הבקשה דנא הוא מעין "מיקרו-קוסמוס" של סיפור קריסתה של החברה א. דורי בניה בע"מ (כיום בהליכי חדלות פירעון). כמפורט להלן, מדובר בפרויקט שהחל לפני 12 שנים בהתקשרות של החברה, שהיתה אז בשיא יוקרתה המקצועית, עם יזמיות של פרויקט שהיה נראה אז (והאמת שגם היום) מיוחד ביותר של מגדל מגורים גבוה במיקום בלתי שגרתי בשכונת נווה צדק בתל אביב. והנה (גם) בפרויקט זה חברו יחד מחלוקות רבות ביותר עם המזמינה ועם קבלני משנה, תקלות חיצוניות (שהתגלגלו לתביעות משפטיות ותביעות ביטוח), מערכת הסכמים שחלקה מעורר שאלות, ומציאות שבה במשך שנים רבות הצדדים מתכתשים על טענות הדדיות שסופן אינו נראה באופק.
2. גם פה, כמו בפרקים אחרים בסיפורה של החברה, מחזיקות המזמינות ערביות בנקאיות בסכומים משמעותיים ביותר, וזאת בעת שלצדדים טענות רבות המשתרעות על-פני תקופה ארוכה ביותר שבה היתה תחלופה משמעותית ביותר של כח אדם בפרויקט, חילופי שליטה והנהלות בחברה, מינוי והחלפה של קבלני משנה, מעורבות של חברות קשורות, מעורבות של חברת דניה סיבוס ועוד - פרטים שיהפכו את הבירור העובדתי והמשפטי של הסוגיות השונות ליקר, מורכב ובעיקר קשה לצפייה מראש.
3. גם פה, כמו מקרים אחרים שבהם עסק בית המשפט הנכבד בתיק זה, אין מדובר בתקלות שזה עתה באו לעולם, אלא בפרויקט שהופיע ברשימת הפרויקטים של החברה כשהתגלתה בה לראשונה חדלות הפירעון בשנת 2014, וניתן היה לסווגו כ"בעייתית" כבר אז גם לפני חילופי השליטה בחברה בתחילת שנת 2016. גם פה חילופי השליטה לא הביאו לכל מזור או מענה למצב שהיה בעייתי ומורכב עוד קודם לכן (ונוכח חקירת הנאמנים נסתפק בתיאור זהיר זה).



4. ההסדר שאישורו מבוקש בזאת הוא הסדר שנועד להסדיר בדרך של פשרה את כל המחלוקות שבין השותפות לבין החברה וקופת הנאמנים. כמפורט להלן מדובר בהסדר שיש בו הפחתה משמעותית ביותר של חוב מקופת הנאמנים, גבייה מיידית של כספים לקופת החברה בגין תמורה המגיעה לחברה, ביחד עם שחרור ערבויות בסכום גדול, וכן שחרור החברה מכבלי הפרויקט, מאחריות הבדק ומטענות נוספות בעתיד. להבנת הנאמנים, מדובר בהסדר של פשרה שמגשים את מטרת המחוקק של השאת קופת הנושים בדרך של הסדר.

5. עובר להגשתו של הסדר זה הגישה חברת רום גבס לבית המשפט הנכבד "בקשה להשבת ערבויות רום גבס המוחזקות שלא כדין" (בקשה מס' 160). אין זה המקום לדון בשאלה מה הביא את חברת רום גבס, לאחר 8 שנים שבה ערבויותיה מבטיחות התחייבויות בפרויקט זה, לפתוח בהליך לשחרורן (אם כל האמור שם נכון – מדוע לא הוגשה הבקשה בעת שהחברה נשלטה על-ידי רום גבס ובעת שנטען שרום גבס מממנת את פעילות החברה?). בקשה זו אינה עוסקת בטענות רום גבס, והסדר זה אינו פוגע בזכויות רום גבס, ככל שיש לה זכויות כנטען על-ידה. אם רום גבס תרצה, היא רשאית לנסות לפתוח בהליכים משפטיים לבירור טענותיה ו/או להמשיך ולהתכתש עם השותפות בנושאים השונים שהיא מעלה, ככל הנראה בהליך אחר ו/או בפני מותב אחר. אולם ההסדר פתוח ומאפשר גם הצטרפות של רום גבס, אם רום גבס תרצה בכך, ובמקרה כזה יהיה בהסדר גם לסיים את המחלוקות גם בטענות רום גבס ונגדה בכל הנוגע לפרויקט זה.

## **ב. תמצית הרקע העובדתי**

6. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהליך חדלות פירעון), עסקה במשך שנים רבות בניהול וביצוע של עבודות בניה ("קבלן מבצע") בפרויקטים קבלניים בישראל.

7. 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.

8. בחודש אפריל 2008 התקשרה החברה בהסכם עם השותפות, שעניינו בין היתר מתן שירותי בניה על ידי החברה (כקבלן) לשותפות (כמזמין) בקשר עם בניית פרויקט "נווה צדק על היס" שיזמה השותפות ברחוב התבור פינת רחוב אלחנן (חלקה 107 גוש 7227 וחלקה 84 גוש 7228) בשכונת נווה צדק בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), במסגרתו התחייבה החברה כלפי השותפות לבצע את העבודות כהגדרתן באותו הסכם על נספחיו ותוספותיו (להלן: "ההסכם המקורי").

העתק ההסכם המקורי מצורף כנספח 2 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה. העתק העמוד מאתר האינטרנט של החברה המתאר את הפרויקט מצורף כנספח 3 לבקשה זו.

### **נספחים 2-3**

9. בשנת 2012 הסכימו הצדדים על תוספת להסכם המקורי בדבר הקמת בניין נוסף (בניין C) בפרויקט, שכללה התחייבות לביצוע עבודות נוספות על ידי החברה בפרויקט (להלן: "תוספת 2012").

10. להבטחת התחייבויות החברה כלפי השותפות נמסרו לידי השותפות ערבויות בנקאיות בסכום נומינלי של 13,838,470 ₪ המגיעות ערב הסדר זה לכ-16,901,709 ₪, כמפורט להלן (להלן: "הערבויות הבנקאיות"):

10.1. ערבות שהונפקה ביום 28.9.2008 על-ידי כלל חברה לביטוח בע"מ על סך 8,940,470 ₪;

10.2. ערבות שהונפקה ביום 17.7.2012 ע"י בנק אוצר החייל בע"מ על סך 3,100,000 ₪;

10.3. ערבות שהונפקה ע"י בנק אוצר החייל בע"מ ביום 24.7.12 על סך 1,798,000 ₪;

נציין, כי הערבויות המפורטות בסעיפים 10.2 ו-10.3 לעיל (להלן: "ערבויות אוצר החייל") הונפקו לבקשתה של רום גבס ומחשבונה בשנת 2012, בעת שרום גבס היתה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

העתקים של הערבויות הבנקאיות מצורפים כנספחים 5, 6 ו-7 (בהתאמה) לבקשה זו וכחלק בלתי נפרד הימנה.

#### נספחים 5-7

11. בחודש מרץ 2013 חתמו החברה והשותפות על סיכום דברים נוסף (להלן: "סיכום 2013"). בחודש ינואר 2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם המקורי (להלן: "תוספת 2016").

העתקים של סיכום 2013 ותוספת 2016 מצורפים כנספחים 8 ו-9 (בהתאמה) לבקשה זו וכחלק בלתי נפרד הימנה.

#### נספחים 8-9

12. במהלך השנים לא היתה מחלוקת בין הצדדים על כך שלחברה מגיעים מאת השותפות סכומים נוספים בגין תמורה שלא שולמה לחברה על-פי הסכם הביצוע (החברה טענה שסכום החוב הוא 2,466,489 ₪, בצירוף מע"מ, ואילו והשותפות הודתה בחוב בסכום כולל של כ-2 מיליון ₪, בצירוף מע"מ, נכון לחודש ינואר 2016).

עם זאת, השותפות עיכבה את תשלום יתרת התמורה עקב טענות שלה בנוגע לעבודות שלטענתה היה על החברה ו/או מי מטעמה לבצע ולא בוצעו ו/או בוצעו בצורה לקויה וכן טענות שונות בדבר אחריות בדק שלא קוימה על ידי החברה ובדבר נזקים כספיים שנגרמו לשותפות בשל אי-קיום התחייבויותיה של החברה על-פי הדין ועל-פי הסכם הביצוע. כמו כן לשותפות היו טענות רבות ביותר בנוגע לאחריות הבדק אשר לטענתה לא טופלו, ואשר לטענתה גררו הוצאות נוספות וחיובים נוספים לפי הדין ו/או הסכם הביצוע.

13. במהלך שנת 2016 הודיעה החברה לשותפות כי שירותי הבדק ינתנו באמצעות חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה-סיבוס"), ואין חולק כי החברה גם התקשרה עם דניה-סיבוס ביום 17.3.2016 בחוזה שלפיו דניה-סיבוס אכן נטלה על עצמה לבצע את עבודות הבדק עבור המזמינה בפרויקט זה, וזאת כנגד התחייבויות החברה שעליה גם ניתנה ערבות (מוגבלת בסכום) של קבוצת א. דורי בע"מ, ח.צ. 52003966-0 (בשמה היום קבוצת עמוס לוזון בע"מ).

העתק של הסכם דניה סיבוס מצורף כנספח 10 לבקשה זו וכחלק בלתי נפרד הימנה.

#### נספח 10

אלא שבהמשך הדרך הודיעה דניה-סיבוס לשותפות כי ההתקשרות בין דניה-סיבוס לבין החברה פסקה.

נעיר במאמר מוסגר, כי אילו היה על הצדדים לנהל הליכים משפטיים לקביעת היקפי אחריות לנוזקים הנטענים, הרי שבין היתר היתה נדרשת תשובה לשאלה שטרם הובהרה, הכיצד זה נכנסה דניה-סיבוס לתמונה, קיבלה תמורה (משמעותית מאוד), יצאה מן התמונה, איך זה שלא נתבעה או נדרשה ליתן אחריות לעבודתה (ככל שהיתה), מה בדיוק היקף אחריותה כלפי החברה ו/או כלפי המזמינה ו/או כלפי דיירים של הפרויקט בכל הנוגע לליקויים או אי-ביצוע עבודות על-ידה, ועוד.

14. בחודש מאי 2018 הצדדים פנו להליכי גישור בפני עוה"ד גדעון סלעית. הליך הגישור לא צלח. מו"מ בין הצדדים בדבר פנייה משותפות לבוררות אף הוא לא נשא פרי לאור כניסתה של החברה להליכי חדלות פירעון.



15. אין חולק על כך שבשנת 2019 צומצם כח האדם בחברה למספר זעום של עובדים כשלחברה כשלעצמה לא היתה יכולת ביצוע עבודות בניה ולא היה מימון לביצוע או התנהלות שוטפת כלשהי, והפעילות של החברה בוצעה באמצעות כח אדם ומימון של רום גבס. בהקשר זה נפנה את תשומת לב בית המשפט להצהרת החברה במסגרת הבקשה להקפאת הליכים (שאומתה באמצעות תצהירים של נושאי משרה בקבוצה שהצהירו בפה מלא) שרום גבס היא זו שביצעה את שירותי הבדק של החברה ולדידה גם חייבה את החברה בספריה בגין עבודות אלה, ובין היתר בפרויקט נשוא בקשה זו.

במאמר מוסגר נעיר כבר כאן, כי בהינתן הצהרותיה של רום גבס בעצמה בפני בית משפט נכבד זה ובהליך זה על כך שהיא קיבלה על עצמה בשנת 2019 את ביצוע עבודות הבדק בפרויקטים של החברה, לא ברור כלל על שום מה ולמה סברה רום גבס לנסות להביא לשחרר ערבויות בנקאיות שהוצאו לבקשתה להבטחת ההתחייבויות כלפי השותפות, וזאת על בסיס האמתלה שהיא כביכול "מעולם לא ביצעה עבודות בפרויקט נווה צדק" (ההדגשות במקור – הח.מ.).

16. 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 19-09-60447 – להלן: "בקשת הפירוק").

17. 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").

18. לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה ביום 27.10.19 בית משפט הנכבד על הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו בהחלטה מיום 10.10.19, קבע סעדים זמניים נוספים כמפורט בהחלטה, ומינה את הח"מ, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס כנאמנים זמניים לחברה.

19. עם מינויים של הנאמנים לתפקידם כנאמנים זמניים, הסתברו העומק של חדלות הפירעון של החברה והמורכבות של המלחמות שאליהן נקלעה החברה בכל אחד מהפרויקטים בהם היתה מעורבת. דיווח מקיף על עוצמת המשבר ועומק חדלות הפירעון של החברה הוצג בפני בית המשפט הנכבד בין היתר בדו"ח הנאמנים שהוגש ביום 2.12.19 במסגרת בקשה 67 בתיק זה (להלן: "דו"ח הנאמנים"), ובית המשפט הנכבד מופנה אל הפירוט שם.

20. ביום 17.11.19 הגישה השותפות לידי הנאמנים תביעת חוב על סך 16,901,709 ₪ - סך של 10,307,905 ₪ בגין הוצאות אשר הוצאו בפועל ע"י השותפות<sup>1</sup> והיתרה בסך של 6,593,804 ₪ בגין הוצאות עתידיות<sup>2</sup> (להלן בהתאמה: "תביעת החוב" ו-"ההוצאות העתידיות").

21. ביום 8.12.2019 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה, מתן צו הקפאת הליכים ומינוי הח"מ כנאמנים לחברה (להלן: "הצו לפתיחת הליכים"). כמו כן נקבעו הוראות שונות הנוגעות לסמכויות הנאמנים ופעולות הנדרשות מאת צדדים שלישיים.

22. לאחר מינוי הנאמנים אספו הנאמנים חומר רב ביותר ממשרדי החברה ומחשביה, עברו ובדקו מסמכים ומידע רב ביותר. בנוגע לפרויקט זה הנאמנים אף העבירו לקבוצת לוזון ולרום גבס העתק של תביעת החוב וביקשו התייחסות מפורטת של הנהלת החברה לשעבר ושל תאגידים אלה לטענות הכלולות בתביעת החוב. התייחסות כאמור ניתנה באופן נפרד ומפורט, אמנם ללא תצהירים של נושאי משרה כמבוקש, אולם בצירוף מסמכים נוספים שהקבוצה ורום גבס בחרו להציג.

<sup>1</sup> הוצאות שעודכנו במכתב עדכון לנאמנים מיום 17.6.2020 וסכומן הכולל למועד המכתב הוא: 11,351,363 ₪.  
<sup>2</sup> והיתרה המותאמת בסך של 5,550,346 ₪.

## ג. רום גבס

23. בטרם נמשיך ראוי להזכיר, שחברת 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 השלב בפרויקטים אקסקלוסיביים. **עד חודש אפריל 2016 כל (100%) מניותיה של רום גבס היו בבעלות והחזקה בלעדית של החברה.** העתק נסח רום גבס מרשם החברות מצורף כנספח 11 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

### נספח 11

24. מצאנו לנכון להתעכב על בירור מעמדה של רום גבס בפרויקט דן, שכן נראה שלא בכדי רום גבס ניסתה להקדים והגישה בקשה נפרדת (בקשה 160) לשחרר את ערבויות אוצר החייל ולנסות להתרחק מאחריות בכל הנוגע לטענות השותפות בנוגע לעבודות, ליקויים, פגמים ואחריות בדק.

כאמור בראש הדברים, תכליתה של בקשה זו של הנאמנים **אינה** לדון במעמדה של רום גבס ובזכויותיה או חובותיה, שהרי זו תמצא מן הסתם את הפורום להציג את הדברים ולהעמידם לדיון, אם תבחר שלא להצטרף להסדר הפשרה המוצע כאן. אולם קיימת חשיבות להבהרה, כי לפחות על-פני הדברים, טענות רום גבס נראות לכאורה כבלתי מתיישבות עם המציאות, או לפחות מטילות עליה נטל כבד של הוכחת טענותיה.

25. בכל הנוגע לפרויקט נשוא הדיון כאן, אין חולק שנחתם בשלהי שנת 2011 הסכם מפורט ביותר שלפיו רום גבס קיבלה על עצמה את ביצוע עבודות הגמר בפרויקט ולמעשה קיבלה על עצמה כלפי השותפות המזמינה וכלפי החברה התחייבויות לביצוע, השלמה ובדק של עבודות. בהתאם לאמור בהסכם עב-כרס זה, טענות של השותפות בנוגע לעבודות הנזכרות שם - מקומן בהחלט מול רום גבס, שהרי במסמכים אלה לכאורה (וכל עוד לא הוכח אחרת) רום גבס קיבלה על עצמה את **מלוא האחריות** כלפי השותפות המזמינה על כל המשתמע מכך.

העתק הסכם קבלנות המשנה של החברה אם רום גבס בנוגע לפרויקט דן מצורף כנספח 12 לדו"ח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

### נספח 12

26. נציין כי במסגרת בקשה 160 טוענת רום גבס עוד כי ערבויות אוצר החייל הוצאו בהקשר של הסכם קבלנות המשנה הנ"ל. אולם לטענתה (ככל שירדנו לסוף דעתה) ההסכם לא נכרת ו"בסופו של דבר קיבלה רום גבס הודעה כי היא לא מבצעת את הפרויקט..." (סעיף 16 לבקשה 160). רום גבס לא העבירה אל הנאמנים מעולם העתק של אותה "הודעה" כך שכמובן לא ניתן להתייחס לדברים בשלב זה. אולם רק נסב את תשומת הלב ללוחות הזמנים שאינם מתיישבים עם הטענה, שהרי רום גבס התקשרה עם החברה בהסכם הנ"ל בנוגע לעבודות בפרויקט בחודש נובמבר 2011, ואילו ערבויות אוצר החייל הונפקו רק כ-8 חודשים לאחר מכן בחודש יולי 2012. היינו, גם אם הסכם קבלנות המשנה היה נחתם רק כהצעה במכרז שנדחתה, הרי שהערבות הוצאה לכאורה זמן רב לאחר מכן (היינו לכאורה ללא קשר ל"הצעה במכרז" שנטען שנדחתה. מיותר להוסיף את מה שנראה כברור מאליו מנספח 12 החתום גם על ידי החברה כהסכם, ואינו נחזה על-פניו כהצעה במכרז (במכרז רק המציע חותם על מסמכי ההצעה בעת ניהול המכרז, והניצע מוסיף חתימתו רק לאחר ההכרזה על הזוכה שאז יחתום הניצע על ההסכם עם הזוכה...).

כך או כך – בשים לב למועד הנפקת ערבויות אוצר החייל, ובאין חולק על כך שמעולם רום גבס ו/או החברה לא עוררו את הטענות האלה וזאת במשך למעלה משמונה שנים לאחר שהערבות הוצאה ונמסרה (התיישנות!) – קשה להתייחס ברצינות לטענות רום גבס שיש לה כביכול זכות להעלות טענה כלשהי בעניין זה כעת.

27. עוד מצאנו לנכון להזכיר (גם לרום גבס), כי בתקופה הרלוונטית להוצאת ערבויות אוצר החייל, רום גבס היתה בבעלות מלאה של החברה, וכעובדה ידוע שנכח קיומם של יחסי חברה-אם-חברה-בת – החברה (דורי) הוציאה

לא פעם ערבויות (או בטחונות לערבויות) לטובת פרויקטים של רום גבס, ורום גבס הוציאה לא פעם ערבויות (או בטחונות לערבויות) לטובת פרויקטים של החברה. עד כדי כך הגיעו הדברים כך שבסוף שנת 2015 הגיע היקף הערבויות ההדדיות האלה לסכום של עשרות מיליוני ₪.

28. בהקשר זה נזכיר, כי עם מינוי הנאמנים הוצג להם כי 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, שהיום ידוע שהיה בכלל חוליה אחת-מיני-רבות במימון שהעמידה גזית גלוב (ולא קבוצת דורי) בעת שהחברה היתה חדלת פירעון באופן מובהק, קיבלה החברה מקבוצת דורי (לכאורה) אופציית מכירה (PUT) שנקבע כי תהיה ניתנת למימוש עד 30.6.16, ולפיה החברה תהיה רשאית לחייב את קבוצת דורי לרכוש מהחברה את מלוא אחזקותיה במניות רום גבס במחיר מימוש של 106 מיליון ₪ (להלן: "אופציית המכירה"). עוד נקבע בהסכם שהוצג 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 וכן הסכם שעבוד מיום 24.12.2015 (ערב מכירת השליטה בחברה) צורפו בשעתו לדו"ח הנאמנים ומצורפים כאן שוב כנספחים 13 ו-14 (בהתאמה) לבקשה זו.

#### **נספחים 13-14**

29. ומדוע בכלל נטריח את בית המשפט הנכבד בסיפור זה? רק לשם הסבת תשומת הלב לכך שבין 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.

30. ביום 11.4.2016, לאחר העברת השליטה בקבוצת דורי ללוזון, הודיעה החברה כי מומשה אופציית המכירה על ידי החברה. כך הפכה רום גבס מחברת בת של דורי בניה, לחברה אחות של החברה המוחזקת אף על-ידי קבוצת לוזון. עוד נטען, כי 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. העתק מסמך "הסכמות בקשר עם השלמת עסקת רום גבס" מיום 29.3.2016 שהוצג בהקשר הנ"ל מצורף כנספח 15 לבקשה זו כחלק בלתי נפרד הימנה.

#### **נספח 15**

31. נציין, כי מאז חודש מאי 2016 הדירקטורים בחברה (ה"ה עמוס לוזון וליה לוזון) מכהנים גם כדירקטורים ברום גבס...

32. במילים אחרות, מבלי לגרוע מכל זכויות, טענות ותביעות של הנאמנים והחברה בכל הנוגע לעסקה הנ"ל שבה נגרעה רום גבס מנכסי החברה (עניין שעדין מצוי בחקירה), בעת רכישת השליטה בחברה קבוצת לוזון ידעה והכירה היטב את נושא הערבויות ההדדיות הנ"ל, ובכלל זאת ידעה (ומעולם לא טענה נגד תוקפן) על ערבויות אוצר החייל דן. ולא רק זאת, אלא שלכאורה במועד "מימוש האופציה" הנ"ל כנטען - קיומן של ערבויות אוצר החייל "נלקח בחשבון" בעת שהיו גם התחייבויות דומות בסכומי עתק של החברה בנוגע לפרויקטים של רום גבס שהיתה חברה בת שלה.

33. גם מטעם הזה, הניסיון של רום גבס בבקשה 160 לתלוש איזה עמוד מתוך ספר דברי הימים של החברה כדי להציג את הדברים באופן חלקי שיציג אותה כבעלת איזה "זכויות" השנויות לחלוטין במחלוקת – ראוי להילקח בעירבון מוגבל ביותר.

34. בנוסף על הדברים הנ"ל נוסף, כי אין חולק שלפחות מתחילת שנת 2016 חלק מנושאי המשרה בחברה כיהנו ו/או מכהנים גם היום כנושאי משרה בקבוצת לוזון ו/או בחברת רום גבס.

יתירה מזו. כמפורט לעיל וכפי שהוצג בפני בית המשפט הנכבד על-ידי המצהירים מטעם החברה במסגרת הבקשה להקפאת הליכים: בהתנהלות של חברת רום גבס והחברה בשנת 2019 ספק אם בכלל ניתן לזהות הפרדה תאגידית כלשהי בין שתי אושיות משפטיות אלה. מכל מקום ערב כניסתה של החברה להליכי חדלות פירעון דיווחה החברה בעצמה (ביחד עם בעלת השליטה) כי נושאי המשרה שלה היו גם נושאי משרה בחברה-האם ו/או רום גבס, ולשם ההבהרה מנכ"ל החברה בעצמו היה מנכ"ל רום גבס במקביל לתפקידו כמנכ"ל החברה (דורי).

35. במצב דברים זה, וללא כל קשר לבקשה 160 ולתוכנה, נראה על-פניו, כי הצדק היה מחייב שבמקרה של חילוט ערבויות בגין הפרויקט נשוא בקשה זו, היו ערבויות אוצר החייל דווקא מחולטות ראשונות, שכן ממילא במקרה של גבייה של כספים כלשהם מהחברה על-ידי השותפות בנסיבות המתוארות לעיל, היתה לחברה עילת תביעה נגד רום גבס כמתואר לעיל.

#### ד. המחלוקות הנוגעות לפרויקט "נווה צדק על הים"

36. כמפורט לעיל בדו"ח הנאמנים (סעיפים 284-296), המחלוקות בין החברה לבין השותפות החלו זמן רב מאוד (שנים) לפני תחילת הליכי חדלות הפירעון של החברה בתיק זה. לאחר מינוי הנאמנים הגישה השותפות תביעת חוב על סך 16,901,709 ₪, והודיעה שבכוונתה לממש את כל הערבויות שבידיה להטבת נזיקה.

37. קצרה כאן היריעה מלהכיל ולהציג במלואם את כל פרטי הטענות ההדדיות הרבות שבין הצדדים כאן. כפי שבית המשפט הנכבד גם רואה מסיפור הרקע, מדובר בפרשה שהחלה תחת ממלכה אחת והמשיכה לממלכה אחרת, אנשים וגורמים רלוונטיים בשני הצדדים התחלפו, והכל על פני תקופת זמן ארוכה ביותר.

לטענת השותפות, למרות מצגי החברה ובעלי השליטה כי נושא אחריות הבדק יטופל באמצעות הקמת מחלקת בדק בתוך החברה - נותרה השותפות ללא כתובת אצל החברה או מי מטעמה לטיפול בתביעות וטענות על ליקויים ואחריות בדק. לפיכך טענה השותפות כי נאלצה לפעול לביצוע תיקונים ולהסדרת הדרישות בעצמה, והשותפות טוענת שבשל כך היא זכאית לקבל גם החזר מלא בגין ההוצאות שהוציאה, גם זכאית לדרוש כיסוי כספי בגין השלמת עבודות, בגין ביצוע מחודש של ליקויים ובגין אחריות בדק שלא תוקנה, וכן כיסוי מלא של תביעות דיירים בפרויקט, הכל בצירוף תקורות והוצאות משפטיות.

38. לעומתה טוענת הנהלתה הקודמת של החברה ובעלת השליטה בה (ולאחרונה גם רום גבס), כי תחשיבים שביצעה השותפות ועומדים בבסיס תביעת החוב שלה אינה משקפים את המציאות, החברה הכחישה את טענות השותפות בדבר תשלום סכומים במקום החברה ו/או לשם ביצוע עבודות שתמורתן שולמה לחברה, וטוענה כי היה על השותפות להתנהל מול קבלני משנה בעמידה על תיקון ליקויי בניה ככל שהיו או שיהיו. החברה טוענת כי השותפות לא היתה ואינה רשאית לקזז סכומים שהגיעו ומגיעים לחברה כהפרשי תמורה כנגד טענות שיש לה, ככל שיש לה, כלפי קבלני משנה בנוגע לליקויים בעבודות ו/או שירותים שביצעו. השותפות חולקת על טענות אלה.





39. באשר לדרישות השותפות בנושא לאחריות הבדק ולנוזקים הנטענים, החברה טוענת כי תביעת החוב כוללת סכומים שהינם מוטעים (לא נכונים), לא בוצעו פניות מתאימות לחברה לצורך תיקון הליקויים הנטענים ו/או מדובר בפניה בקשר לדירות שאינן באחריות החברה ו/או שהיה חסר פירוט שיוכיח את אחריותה של החברה לנוזק הנטען ו/או שהן מהוות "מיחזור" של טענות מתוך תקווה שנחיתות המידע המובנית של הנאמנים תסייע בידה להוציא כספים שלא כדין. החברה גם טוענת שבפרויקט עבדו קבלני משנה במישרין מול השותפות ו/או קבלני משנה שעבדו בשירותה של החברה אך התחייבויותיהם הומחו לשותפות כמזמינה.

40. לטענת רום גבס והנהלתה הקודמת של החברה, במסגרת תוספת 2016 הוסכם כי החברה תשלם את העבודות בפרויקט, השותפות תשלם לחברה את העלויות הישירות של החברה באתר לרבות אך לא רק את צוות האתר ועלויות קבלני המשנה, אשר החוזים ותנאי ההתקשרות עמם אושרו על ידי השותפות בכתב עובר למועד חתימת התוספת מינואר 2016 והכל בהתאם לחשבונות שיוצגו לשותפות ויאושרו על ידה בכתב, והכל באופן בו התנהלו הצדדים החל מחודש אוגוסט 2014 (סעיף 2.3.1 לתוספת מינואר 2016), השותפות תשלם סך של 7 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (סעיף 3.1 לתוספת מינואר 2016) וכן הערבויות הבנקאיות יוחלפו לשתי ערבויות בדק חדשות ע"ס כולל של 13 מיליון ₪. לפיכך על השותפות לשלם לחברה סכומים שנותרו לתשלום כדלקמן: (1) יתרת חוב שהוסכמה בין הצדדים במסגרת התוספת מינואר 2016 בסך 2,466,489 ש"ח; (2) סך חצי מיליון ₪ ששילמה החברה עבור הארכת הערבויות שלא כדין; (3) נטילת אחריות של השותפות בגין סך של 2.1 מיליון ₪ דרישות פתוחות של קבלני משנה בפרויקט (ככל שייעשו פניות של הקבלנים האמורים לקבל הכספים) (4) הסכמה כי תגמולי הביטוח בדרישות/תביעות פתוחות בפרויקט שייכים לחברה והתחייבות לחתום על כל מסמך רלוונטי שיועבר מעת לעת בעניין זה).

גם טענות אלה הוכחו מכל וכל על-ידי השותפות, וזו טענה, בין היתר שאחריות החברה לתקופת הבדק והאחריות, היא בנוסף לאחריות קבלני המשנה והספקים ולא במקום, והחברה הפרה גם התחייבותה זו.

41. כל זאת עוד לפני שהגענו לכך שלטענת רום גבס לשותפות אין זכות לגבות את ערבויות אוצר החייל, וזאת בין היתר מהטעם שערבויות אלה נועדו רק להבטיח הסכם לביצוע עבודות גמר, בעוד שלטענת רום גבס השותפות טוענת לחובות מכח הסכם ביצוע שאינו כולל עבודות גמר.

יצוין, כי השותפות דחתה מכל וכל את עמדת רום גבס, וזאת בין מהטעם שלטענתה לא רק שדורי התחייבה להיות אחראית לעבודות הגמר, אלא שרום גבס עצמה התקשרה בהסכם לביצוע עבודות גמר בפרויקט ונטלה על עצמה את כל התחייבויות דורי הנוגעות לעבודות הגמר מתוך הסכם הביצוע, ובין מהטעם שמדובר בערבות שהוצאה להבטחת כל התחייבויות הקבלן. השותפות טוענת שטענותיה של רום גבס שלפיהן כביכול החברה לא היתה אמורה לבצע עבודות גמר- הן טענות שאינן רלוונטיות בהקשר של ערבות בנקאית אוטונומית, מה גם שאינן עומדות במבחן המציאות.

42. לכל הצדדים הנוגעים בדבר עוד טענות רבות ביותר, והאמור לעיל משקף את עיקרי הדברים אשר הוצגו על-ידי שני הצדדים בפירוט רב. וכל זאת אך ורק בנוגע לאירועים וליקויים שנטענו עד היום. לטענת השותפות, הפרשה טרם הסתיימה, אחריות הבדק לטענתה עדין לא תמה, כך שלטענתה עשויות לבוא עוד טענות ודרישות נוספות.

43. באופן תיאורטי לחלוטין, כפי שכתבנו גם במקרים אחרים, כמובן שניתן להיערך ולנהל שרשרת הליכים משפטיים בין הצדדים לשם בירור מדויק ומעמיק של כל טענותיהם מבראשית ועד היום. לשם כך יידרשו הצדדים ובית המשפט הנכבד לשכור שירותים של מומחים לבדיקת הדירות והשטחים המשותפים, ההוצאות, הטענות, הזכויות, הודעות צד שלישי נגד קבלני המשנה והתמודדות עם טענות של השותפות ואולי של עשרות דיירים וספקים ועוד,

והכל במטרה להביא להפחתת החוב הנתבע. במקביל, ניתן תיאורטית לנהל הליך משפטי נגד חילוט הערבויות הבנקאיות, ואם כל טענות הנגד יוכחו ויתקבלו - בסופו של יום חלק מהערבויות לא יחולט.

אלא שניהול הליכים משפטיים כאמור ידרוש סיוע משמעותי ביותר מצדדים שלישיים אשר לא ידוע אם יסייעו ועד כמה, עדויות של עדים שונים שיהיה צורך לאתר ולתחקר, וכן שירות של מומחים אשר עלותם לכל הצדדים המעורבים תהיה עצומה וספק אם תצדיק את ההוצאה בשים לב להיקף הכספים שבקופה ביחס להיקף החוב הנתבע. מיותר להזכיר, שניהול הליכים כאלה לוקח שנים, שבהן נושים תמימים של החברה לא יוכלו להיפרע. היינו שגם בתוצאה מיטבית של הליכים כאלה – ייקח שנים רבות עד שניתן יהיה להגיע לתוצאה המיוחלת.

יתירה מזו. נוכח כללי חדלות הפירעון, מובן שכל העלויות הקשורות בבחינה ו"מלחמה" בטענות השותפות והדיירים בפרויקט יבוא על חשבון הערבויות ממילא, שהרי אין היגיון ולא ניתן משפטית לחייב נושים אחרים של החברה להשתתף בעלויות פרויקט זה. דהיינו, גם בתרחיש "אופטימי" חלק מהערבויות יחולט ממילא לצורכי ניהול ההליכים המשפטיים עצמם.

44. האלטרנטיבה ה"קיצונית" הינה "שב ואל תעשה". אם החברה לא תנהל הליכים משפטיים ולא תתנגד לחילוט הערבויות, תלויה ועומדת תביעת חוב בלתי מובטח בהיקף של כ-17 מיליון ש"ח, אשר תבדק לגופה, ואם תתקבל במלואה ישולם כנגדה החלק היחסי (פארי-פסו) מהסכום שיעמוד לחלוקה לנושים לא-מובטחים. כמובן שבחלוף הזמן ואם תהיינה תביעות נוספות או עלויות נוספות, התביעה עלולה גם לגדול. כפי שניתן לראות, במסגרת הסדר ניתן להקטין את החוב כאן ועכשיו בצורה משמעותית ביותר, וזאת ללא הליכים משפטיים, ללא הוצאות.

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

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

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

## ה. עיקרי ההסדר המוצע

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

**48.1. תשלום יתרת התמורה -** לשם סילוק, סופי, מלא ומוחלט של כל התחייבויות השותפות כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם תשלום התמורה על-פי הסכם הביצוע, לרבות באמצעות קבלני משנה ו/או ספקים ו/או עבודות לרבות שינויים ותוספות בפרויקט, השותפות תשלם לקופת הנאמנים את יתרת התמורה המגיעה לחברה בסכום של 2 מיליון ₪, בצירוף מע"מ כדין. סכום זה ישולם לקופת הנאמנים בתוך 14 יום מיום אישור ההסדר ללא כל תנאי, ללא קיזוז וללא עיכוב.

**48.2. אחריות בדק מוגבלת -** טענות של השותפות לאחר חתימת הסכם זה בדבר אחריות בדק - תוגבלנה לאחריות בדק מוגבלת בסכום מצטבר כולל של 1.5 מיליון ₪ בלבד ולזמן של 24 חודשים בלבד ממועד אישור הסדר זה על-ידי בית המשפט הנכבד (להלן: **"תקופת ערבות הבדק"**).

"אחריות הבדק המוגבלת" הוגדרה בהסדר כעלות הישירה הדרושה לשם ביצוע העבודות ו/או תיקון ליקויים ו/או טענות שנכללו בגדר סכום עתידי עפ"י תביעת החוב, אשר קיימים בפועל וטרם תוקנו, ואשר על-פי הדין והסכם הביצוע השותפות זכאית לתבוע את ביצועם ו/או תיקונם מהחברה בשים לב למהות הטענה, למועד גילוי הפגם או הליקוי, לעלות תיקונו בפועל בידי בעל מקצוע סביר, ובשים לב לשאלת חובת החברה לתקן את הליקוי במועד שבו הועלה.

כדי למנוע הליכי לטיגציה ארוכים ויקרים בנוגע לאחריות הבדק, מוסכם כי שאלת קיומה ו/או היקפה של אחריות הבדק המוגבלת בנוגע לכל טענה, תביעה או דרישה, תוכרע באמצעות מנגנון מקצועי על ידי המומחה שזהותו כבר אושרה בתיק זה על ידי בית המשפט הנכבד, השמאי בועז פת (חברת היי ריסק בע"מ), וזאת כמומחה מוסכם (להלן: **"המומחה"**). כל תלונה לגבי בדק תופנה לשמאי אשר יהיה מוסמך לברר באופן יעיל ומהיר את טענות הצדדים לגביה, לאשר או לדחות אותה.

במסגרת אישור הסדר זה בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על מינוי המומחה כמומחה מכריע שלו תהיה סמכות ההכרעה המקצועית הסופית בכל שאלה הנוגעת לקיומה של אחריות בדק ו/או היקפה הכספי. הכרעת השמאי תהיה הכרעה מקצועית כמומחה מטעם בית המשפט וכל קביעה שלו תחייב את הצדדים להסדר זה כאילו הוסכמה על ידם במסגרת הסדר זה (ללא זכות ערעור או השגה). השמאי ינמק בקצרה את קביעתו. שכר השמאי ועלות התיקון של ליקויי הבניה שתיקונם יאושר בכתב על-ידי המומחה - ישולמו מתוך ערבויות הבדק בלבד.

**48.3. שחרור רוב סכום הערבויות הבנקאיות -** במקום דרישתה לחילוט מלוא סכום הערבויות הבנקאיות בסך של כמעט 17 מיליון ש"ח, השותפות תחלט, כפיצוי מלא, סופי ומוחלט בגין כל ראשי הנזק והתביעות הכלולים בתביעת החוב סכום של 6 מיליון ₪ בלבד מתוך הערבויות הבנקאיות (להלן: **"סכום החילוט"**).

ערבויות בסכום נוסף (ערך להיום) של 1.5 מיליון ₪ (להלן: **"ערבויות בדק"**) יישארו בתוקף למשך 24 חודשים ממועד אישור ההסדר ויבטיחו אך ורק את אחריות הבדק המוגבלת כהגדרתה לעיל. ערבויות אלה לא יוארכו ויפקעו מאליהן לאחר 24 חודשים כאמור.

כל יתר הערבויות הבנקאיות (בסכום כולל של כ-9.5 מיליון ₪ ישוחררו ויבוטלו לגמרי). מיותר להבהיר כי אם לא ימצאו תביעות בדק מוצדקות הרי שלאחר חלוף 24 חודשים ישוחררו גם ערבויות הבדק, דהיינו ישוחררו בסך הכל 12 מיליון ₪ מתוך כ-17 מיליון ₪ ערבויות ללא כל דרישה נוספת!

**48.4. ויתור של השותפות על רוב תביעת החוב שהגישה -** אישור ההסדר מעמיד את הסכום המקסימלי הכולל של תביעת החוב בנוגע לפרויקט זה על פחות ממחצית מהסכום שנתבע, והשותפות לא תתבע כל סכומים נוספים מעבר לסכומים שיגבו מתוך הערבויות הבנקאיות כאמור בהסדר.



במסגרת ההסדר השותפות מוותרת על כל יתר הטענות, ולא תהיה לקופת הנאמנים כל הוצאה, הפסד או תביעה נוספת הקשורה בפרויקט זה.

נבהיר כי בכל תרחיש אחר, לרבות תרחיש של השארת נושא האחריות בגין הפרויקט "פתוחה", הרי שבנוסף לסיכון של חילוט מידי של כל הערבות, אם תגענה תביעות דיירים בסכומים גדולים יותר, גם אלה יפלו על קופת הנאמנים. ההסדר כולל לא רק ויתור אלא גם תיחום של הסיכון לגדרי ערבויות הבדק בלבד.

48.5 **ויתור מצד שותפות על טענות וזכויות בנושא בדק ואחריות** – ביצוע ההסדר יביא לסיום סופי ומלא של כל מחויבויות של החברה בנושאי בדק, ליקויי בניה, אחריות וכיוצא"ב, לרבות כל הוצאות, הפסדים והליכים ארוכים בקשר לפרויקט שותפות על חוסר הוודאות הקשור בו. היינו, ההסדר מבטיח לא רק הסדרה וסיום מלא של התחשבות כספית מול שותפות ומפחית את היקף תביעות החוב בגין פרויקט זה, אלא גם מסיר מן החברה נטל של מציאת פיתרון לטענות וזכויות בנושא בדק ואחריות בפרויקט זה.

48.6 **תיעוד תלונות והעברת מידע מהחברה לשותפות** – במסגרת ההסדר החברה תעביר לשותפות את כל המידע והמסמכים שהגיעו לחברה מאת דיירים בפרויקט (במסגרת ההסדר הובהר כי הנאמנים יצאו ידי חובתם בכל הנוגע לסעיף זה בהעברת המידע הנמצא ברשות הנאמנים ו/או שיקבלו מאת הנהלת החברה לשעבר ו/או נקיטה בהליכים משפטיים נגד צדדים שלישיים שבידיהם המידע ככל שאלה לא ישתפו פעולה).

48.7 **ביטוח וערבויות צד ג'** - זכויות לתקבולי הביטוח והזכות להיפרע מאת צדדים שלישיים בגין התחייבויות שלהם בנוגע למקרי ביטוח ו/או על-פי פוליסות ביטוח בנוגע לעבודות שבוצעו בפרויקט, בנוגע לטענות הכלולות בתביעות החוב ו/או בקשר לפרויקט הינן של החברה בלבד וכל תגמולי ביטוח כאמור יכללו במסת נכסי החברה וישולמו לקופת הנאמנים בלבד. השותפות ו/או מי מטעמה ישתפו פעולה באופן מלא עם הנאמנים ו/או מי מטעמם, ככל שיידרש שיתוף פעולה, לשם אכיפת זכויות החברה כלפי צדדים שלישיים ו/או מבטחים וכל מידע או נתונים המצויים בידי השותפות יימסרו לנאמנים.

48.8 **ערבויות קבלני משנה בפרויקט** שהונפקו לטובת החברה כמפורט ברשימה סגורה כנספח להסדר - יבוטלו וישוחררו בתוך 7 ימים מיום אישור בית המשפט להסדר. בכך יוסדר גם עניינם של ספקים של החברה הממתניים לשחרור ערבויות שלהם זה מספר שנים.

48.9 **ייצוג בתביעות של צדדי ג' כנגד החברה והשותפות** - השותפות תנהל בעצמה ועל חשבונה את הליכי ההגנה בתביעות, שיוגשו ו/או הוגשו כנגד השותפות בקשר עם הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או טענה של השותפות לגופו של עניין. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מהקפאת ההליכים נגד החברה ומאלי-היכולת לפתוח ו/או לנהל הליכים משפטיים נגד החברה נוכח הליכי חדלות הפירעון.

השותפות לא תחזור ו/או תגיש תביעות כספיות ו/או תביעת חוב במסגרת תיק חדלות הפירעון של החברה, ולא תגיש הודעות צד ג' נגד החברה בקשר עם תביעות אחרות ו/או נוספות שיוגשו נגדה, ככל שיוגשו, בכל עניין שהוא.

48.10 **סילוק סופי של תביעות** בין החברה לבין השותפות מהווה כתב סילוקין הדדי ומחלט בין הצדדים להסדר (השותפות, החברה והנאמנים) וכן ויתור הדדי וסופי על דרישות, טענות ותביעות בין צדדים אלה בקשר לפרויקט.



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

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

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

50. כמוסבר לעיל, אישור ההסדר כרוך בויתורים משמעותיים מכל אחד מן הצדדים המעורבים. אולם ביצוע ההסדר ישרת את כלל נושי החברה באופן מיטבי, וישחרר הן את הצדדים והן מותבים בתי משפט מעיסוק אין-סופי בהליכים משפטיים שסופם מי ישרנו, ותוצאתם עבור כל הצדדים בלתי ידועה (נזכיר, כי שחרור מהליכים משפטיים משמעו חיסכון של מאות אלפי שקלים (לפחות) של שכ"ט והוצאות משפטיות שהיה על החברה לשלם כדי לנהל את ההליכים, וזאת ללא קשר לתוצאתם הבלתי ידועה. כמפורט בדו"ח הנאמנים, עם פתיחת הליכי חדלות הפירעון בתיק זה, הוגשו על-ידי נושים של החברה תביעות חוב בהיקף עצום של **1,363,551,672** ש"ח, וזאת במקביל ללא פחות מ-130 הליכים משפטיים בנוגע כמעט לכל הפרויקטים שתוארו בדו"ח.

51. ההיקף העצום של ההליכים המשפטיים, תביעות החוב, הפרויקטים השונים, כמות הצדדים המעורבים, כמות היחידות (או היקף השטחים) שלגביהם נטענים טענות על ליקויים, מחייב ראייה מערכתית וניהול התיק בצורה מושכלת במטרה להביא להשגת מטרות הליכי חדלות הפירעון כפי שהוגדרו על ידי המחוקק **בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018**, ובהקשר של כלל הנושים: "להשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים" (סעיף 21) (לחוק).

52. עמידה של כל צד על מלוא טענותיו ודרישתו למיצוי הליכים משפטיים על כל אבק של זכות – יביא לכך שהצדדים השונים יבלו שנים רבות בבתי המשפט, ולמרבה הצער רובם כנראה יתאכזבו בסופו של דבר מהתוצאות (פשיטא שזכייה של נושה לא-מובטח בהליכים ארוכים רק תביא אותו לפסק דין, אך לא תביא לפירעון בפועל כל עוד לא יהיו בקופה כספים בסכומים משמעותיים לכיסוי היקף החובות הנטען).

53. ההסדר המתואר לעיל מאזן באופן נאות בין הסיכונים והסיכויים של הצדדים לתיק זה, ואישור ההסדר יביא את קופת הנאמנים לתוצאה מיטבית, שבה גם נגבים סכומים משמעותיים לקופה, גם החוב קטן משמעותית, וגם מוסדר אחת ולתמיד, ובדרך של שיקום והסדר, אחד הפרויקטים הנמשכים ביותר בדברי הימים של חברת א' דורי בניה בע"מ.

## 1. הסדר אפשרי עם רום גבס

54. כאמור לעיל, בהינתן מעורבותה של רום גבס בפרויקט זה, לרבות התקשרותה בהסכם לביצוע קבלנות משנה ולרבות הודעותיה בשנת 2019 כי היא תבצע את עבודות הבדק, ונוכח יתר הנימוקים והאסמכתאות המפורטים לעיל בהקשר זה, הרי שבהעדר הסדר ובהעדר נימוקים כבדי משקל אחרים, סברו הנאמנים כי מן הדין ומן הצדק היה שבכל חילוט ערבויות יוקדמו ויחולטו ערבויות שהעמידה רום גבס במסגרת פרויקט זה (היינו חילוט ערבויות אוצר החייל לפני ערבות שהעמידה כלל).

55. מכל מקום, אם ניתן היה להביא במסגרת הליך זה להסדר הכולל את כל הצדדים לו, כולל רום גבס, הרי שניתן היה להציע ולאשר הסדר שבו כל האמור בנושא הערבויות יחול "פרי-פסו" בין הערבויות השונות, כך שכל אחד מהצדדים נהנה מהקטנת הסיכון עליו וקבלת וודאות וסופיות בדיון. זאת, כמובן, בהנחה שאכן ניתן להביא בכך לסיום מלא וסופי של המחלוקות בנושאים דלעיל, ללא "זנבות" או ניסיונות נוספים לשיפור עמדות של מי מהצדדים.

56. לאחרונה הגישה רום גבס לבית המשפט הנכבד בקשה שבה עתרה לקבוע כי לשותפות אין זכות לחלט את ערבויות אוצר החייל שהעמידה רום גבס כמפורט לעיל (בקשה 160). השותפות הודיעה שהיא חולקת מכל וכל על טענה זו, ויובהר כי גם הנאמנים אינם סבורים שיש לכך הצדקה עניינית כלשהי, ובכל מקרה מוטל על רום גבס נטל כבד ביותר שאותו תצטרך להרים ולשכנע את המותב שידון בטענותיה (ועל פניו אין מדובר בנושא הקשור להליכי חדלות הפירעון, וודאי שלא לאחר אישורו של ההסדר נשוא בקשה זו).

57. כך או כך - הואיל וזכותה של רום גבס לטעון את טענותיה כמפורט במסגרת בקשה 160 (המוכחות מכל וכל) ו/או כל טענות אחרות ולבררן בפני בית המשפט המוסמך, ובהינתן שלא ניתן לכפות על רום גבס הסדר של פשרה ו/או סילוק טענות, הרי שאם רום גבס תעמוד על טענותיה - מבוקש שההסדר נשוא בקשה זו לא יחול על רום גבס לשום דבר ולשום עניין (לא לטוב ולא לרע). כמו כן לא יוסדר במסגרת הסדר זה כל עניין הנוגע לערבויות אוצר החייל אשר עומדות וימשיכו לעמוד במלוא תוקפן עד לחילוטן או שחרורן לפי העניין כאילו הסכם זה לא היה.

כידוע, השותפות הודיעה על דרישתה לחלט את הערבויות הבנקאיות ובכללן את ערבויות אוצר החייל. בכפוף לאישורו של ההסדר נשוא בקשה זו, החברה ו/או הנאמנים לא יתנגדו לחילוט ערבויות בנק אוצר החייל על-ידי השותפות ו/או לגביית חובות הנטענים על ידי השותפות באמצעות חילוט ערבויות אוצר החייל. הנאמנים מסכימים לכך שמטרת הערבויות הבנקאיות היתה והינה להבטיח את התחייבויות החברה על פי הסכם הביצוע ועל פי הדין.

58. ככל שרום גבס תסכים במועד הקבוע בהסדר להיכלל בהסדר, ובכלל זאת לחזור בה מכל טענה, תביעה או דרישה הנוגעת לפרויקט, היינו, שבכפוף לאמור בהסדר זה כולל פסקה זו - לא תהיינה לה כל התנגדויות, טענות, תביעות או דרישות בנוגע לערבויות ו/או כל טענות אחרות כלפי השותפות ו/או כלפי החברה ו/או הנאמנים (כולל ויתור מלא על טענותיה במסגרת בקשה 160 הנ"ל): כל האמור לעיל בסעיפים 48.2 ו-48.3: **Error! Reference source not found.** לעיל לגבי הערבויות הבנקאיות יחול על כל הערבויות הבנקאיות במידה שווה ובאופן יחסי (פרו-ראטה), במובן זה שחלק יחסי תואם מכל ערבות יחולט, חלק יחסי תואם מכל ערבות יופקד להבטחת אחריות הבדק המוגבלת וחלק יחסי תואם ישוחרר (חלוקה פרי פסו בהתאם לסכומי הערבויות).

59. כדי להבטיח וודאות ויעילות של אישור ההסדר, הוסכם, כי הסכמה של רום גבס להיכלל בהסדר זה, תינתן בדרך של הודעה בכתב שלה בדבר הסכמתה הבלתי-מסויגת (ללא תנאי וללא יוצא מן הכלל) לאמור בפסקה 3.5.2 להסדר, והכל לא יאוחר מתוך 7 ימים מיום הגשת בקשה לאישור הסדר זה על-ידי בית המשפט. במקרה שלא יתקבל אישור בכתב כאמור מאת רום גבס במועד האמור, הדבר ייחשב מבחינת הצדדים להסדר כאי-הסכמה שלה להסדר,



וכאמור ההסדר יעמוד בעינו וניתן לביצוע בשלמותו, ובית המשפט הנכבד מתבקש לאשרו, והכל מבלי לפגוע בכל טענה, תביעה או דרישה של רוס גבס ו/או של הצדדים האחרים כלפי רוס גבס.

## ז. סיכום

60. כפי שבית המשפט הנכבד נוכח זה מכבר, עסקינן בתיק מורכב ביותר, אשר נכון להיום הוגשו בו תביעות חוב בסכום עתק כולל של כ-1.3 מיליארד ₪, וזאת בנוסף לכמות עצומה של הליכים משפטיים אשר ניהולם במקביל לא רק נראה כמאתגר טכנית, אלא גם כרוך בהוצאות משמעותיות אשר ספק אם יחזירו את עצמן במבחן התוצאה. כמו כן קיימת חשיבות רבה ביותר בריכוז מאמצים לחקירה ודרישה לשם איתור נכסים וזכויות נוספות.

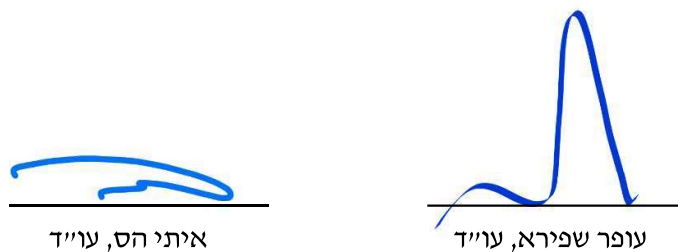
61. ההסדר נספח 1 לעיל מסדיר באופן מלא, סופי ומוחלט את יחסי החברה עם השותפות, מסלק באופן סופי כל טענות, תביעות או דרישות הדדיות בין הצדדים בכל הקשור והנוגע לפרויקט שבכותרת, להביא לשחרור של רוב סכום הערבויות הבנקאיות – דבר שאינו מובן מאליו בנסיבות המתוארות לעיל, וזאת ביחד עם מתן פתרון לדיירי הפרויקט בכל הנוגע לאחריות בדק. בנוסף, ההסדר כולל גם ויתור של חלק משמעותי מתוך תביעת החוב של השותפות והסדרה של תביעות נוספות בהיקף כולל של מיליוני ₪ ואף בכך משרת את כלל הנושים של החברה.

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

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

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

בגדר זה מתבקש בית המשפט הנכבד למנות את המומחה בועז פת (מחברת היי ריסק) כמומחה מטעם בית המשפט הנכבד שסמכויותיו תהיינה כאמור בסעיף 3.3 להסדר.



נאמנים

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

תל אביב, היום 20 בדצמבר, 2020.

## רשימת נספחים

עמוד	פירוט	נספח מס'
17	הסדר הפשרה	1
31	ההסכם הראשון מאפריל 2008	2
435	עמוד מאתר האינטרנט של החברה המתאר את הפרויקט	3
437	ערבות כלל חברה לביטוח בע"מ מיום 28.9.2008	5
439	ערבות בנק אוצר החייל בע"מ מיום 17.7.2012	6
442	ערבות בנק אוצר החייל בע"מ מיום 24.7.12	7
445	סיכום בין הצדדים מיום 4.3.13	8
449	תוספת להסכם מיום 20.1.16	9
454	הסכם דניה סיבוס	10
482	נסח חברת רום גבס מרשם החברות	11
488	הסכם קבלנות המשנה בין החברה לבין רום גבס בנוגע לפרויקט	12
692	הסכם ההלוואה והאופציה	13
698	הסכם השעבוד מיום 24.12.15	14
704	מסמך "הסכמות בקשר עם השלמת עסקת רום גבס" מיום 29.3.2016	15

