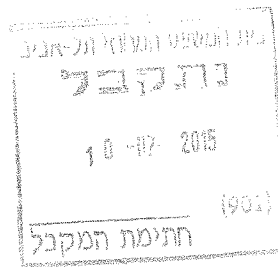


ת. פר"ק 16-02-59196, בקשה מס' 52
ת. פש"ר 16-03-29664
ת. פר"ק 16-03-44375
ת. פר"ק 16-05-59095
ת. פר"ק 16-05-59124
ת. פר"ק 16-05-59016
ת. פר"ק 16-05-58991
ת. פר"ק 16-05-59038
ת. פר"ק 16-05-59067



קבוע לדין ליום 13.7.16 שעה 11:30
בפני הנשיא, כב' השופט איתן אורנשטיין

בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

ובעניין: פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983 (להלן: "פק' החברות")

- ובעניין:
1. אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 8-370857-51 [בפירוק זמני]
 2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 8-395570-51 [בפירוק זמני]
 3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 2-414430-51 [בפירוק זמני]
 4. אור בקונגרס בע"מ, 5-500884-51 [בפירוק זמני]
 5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 3-518521-51 [בפירוק זמני]
 6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 2-431038-51 [בפירוק זמני]
 7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 2-414072-51 [בפירוק זמני]
 8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 2-461351-51 [בפירוק זמני]

ובעניין: ענבל אור-גרינפלד, ת.ז. 033017930 [בכינוס נכסים זמני] (להלן: "החברות")

ע"י ב"כ עו"ד עמית חדד ו/או ו/או תמר פולק
מרח' ויצמן 14, תל אביב 6423914
טל': 03-7181111; פקס: 03-7181112

וע"י ב"כ עו"ד אוריאל זעירא
מרח' הרקון 6, רמת גן 5252100
טל': 03-6006003; פקס: 03-6006004

(להלן: "החייבת")

ובעניין: עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק זמני לחברות

1. אור סיטי נדל"ן קבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 8-370857-51
2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 8-395570-51
3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 2-414430-51
4. אור בקונגרס בע"מ, 5-500884-51
5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 3-518521-51
6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 2-431038-51
7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 2-414072-51
8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 2-461351-51

ובתפקידו ככונס נכסים זמני לנכסי החייבת ענבל אור- גרינפלד

ע"י ב"כ עוה"ד יואב בן פורת ו/או אטי אברהמי-ארז
ו/או רז מנגל ו/או יואב רז ו/או רעות שחם ו/או אורטל אוסמן ו/או מור תורגימן
מדרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356
(מגדל לוינשטיין, קומה 13)
טל: 03-5669002; פקס: 03-5669001

(להלן: "המפרק הזמני")

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי

ע"י עו"ד אילון בריל
מרחה השלושה 2 תל אביב
טל: 03-6899695 פקס: 03-6899728

(להלן: "הכנ"ר")

ובעניין:

הנושים המהותיים:

1. בנק מזרחי טפחות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד עמית פינס
משרד עו"ד וקסלר-ברגמן ושות'
רח' יהודה הלוי 23, תל אביב
טל: 03-5119393, פקס: 03-5119394

2. רשות המיסים

היחידה לפירוקים, כינוסים וגבייה קשה באגף מכס ומע"מ

באמצעות עו"ד יעל נווה /או אורית רם
מרחה אבא הלל סילבר 18, בית הטרמינל 2, לוד
טל: 08-6833388, פקס: 08-6833380

3. עובדי חב' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור

ע"י ב"כ עו"ד חיות גרינברג
מרחה יגאל אלון 98, תל אביב
טל: 03-6090976, פקס: 03-6960486

4. שלמה נרקיס ת.ז. 055483549

5. יוסי דינה ת.ז. 052755030

6. קבוצת הרוכשים בפרויקט "אור בשדרה" בשד' הילד 3 ברמת גן

שלושתם ע"י ב"כ עוה"ד מימון אביטן
/או עזרא- ליאור כדורי /או דני רזניקוב /או גילת בנדר
מרחה ז'בוטינסקי 7 (מגדל משה אביב, קומה 53), ר"ג
טל: 03-7267400, פקס: 03-7267401

7. עזגד שלמה וקבוצה של 104 רוכשים בפרויקט ז'בוטינסקי 104 בר"ג

ע"י ב"כ עוה"ד אלון פלס /או גל אראל
מדרך מנחם בגין 7, רמת גן
טל: 03-5755228, פקס: 03-5755229

8. קבוצת רוכשים בפרויקט ז'בוטינסקי 102 בר"ג

ע"י ב"כ עוה"ד גיא נוף
מרחה דובנוב 10, תל אביב יפו, 6473209
טל: 03-7527555, פקס: 03-7527522

9. בעלי הקרקע ברח' ז'בוטינסקי 74 פינת שד' הילד בר"ג

ע"י ב"כ עו"ד מנחם גרון
רח' ההסתדרות 2 ד' פתח תקוה
טל: 03-9043018, פקס: 03-9130600

10. קבוצת רוכשים בפרויקט אלוף הניצחון 20 בר"ג

ע"י ב"כ עו"ד אביעזר גרואר
מרח' יזרעאל 20 שוהם
טל: 03-5232201, פקס: 03-5232205

וע"י ב"כ עו"ד רבקה אורמן
מרח' שמואל הנציב 24, נתניה
טל: 09-8611942, פקס: 09-8611943

11. חב' גלובל לנדמרק בע"מ- בעלת קרקע בפרויקט אלוף הניצחון בר"ג

ע"י עו"ד גיל נבו
מרח' זיבוטינסקי 7, ר"ג
טל: 03-5668665, פקס: 03-5667665

12. נציגות הרוכשים בפרויקט "השניים" רח' ארלוזורוב 13 ב' בר"ג

ע"י ב"כ עו"ד עדי בראונשטיין
משרד עו"ד חיים צדוק ושות'
רח' לינקולן 20, תל אביב
טל: 03-6254000, פקס: 03-6254040

13. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג

14. נציגות הרוכשים בפרויקט צ'לנוב 6

ע"י ב"כ עו"ד אילן שרקון
שרקון, בן עמי, אשר ושות' משרד עו"ד
מגדל V-Tower, בר כוכבא 23, בני ברק.
טלפון: 03-5662808, פקס: 03-5662801

15. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג

ע"י ב"כ עו"ד יגאל דורון ו/או בת אל כהן אח'
משד' שאול המלך 8, תל אביב
טל: 03-7556999, פקס: 03-7556998

16. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג

ע"י עו"ד אביחי ורדי
מרח' בן גוריון 2, מגדל בסר 1, רמת גן 52573
טל: 03-7526633, פקס: 03-7526888

17. בעלי קרקע בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג

ע"י עו"ד עודד מור
מדרך מנחם בגין 11, רמת גן
טל: 03-6120378, פקס: 03-6488854

18. בעלי קרקע בפרויקט אור בעטרות – רח' חורגין 3-5 ר"ג

ע"י עו"ד פנינה פריצקי ואח'
מרח' הרקון 4, בית בן-דב, ת.ד. 3336, רמת גן 52521
טל: 03-7512121, פקס: 03-7512233

19. חברת קניית ניהול השקעות וניהול

ע"י עו"ד גיל צבע
מרח' ה' באייר 64, תל אביב
טל: 03-5444115, פקס: 03-5444052

20. רוכשי זכויות בפרויקט הירדן 91-93 בר"ג

ע"י עו"ד כפיר אוליאל
מרח' ייגע כפיים 2, תל אביב
טל: 077-5530208

21. רוכשי זכויות בבניין ברח' הושע 18 בת"א

אצל עו"ד עופר שפירא
ממשרד עו"ד שפירא ושות'
מרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע, קומה 27, תל אביב
טל: 03-7766999, פקס: 03-7766999

22. עופר (רפאל) לוזון ת.ז. 036539486

ע"י ב"כ עוה"ד גיא קינן ואו אייל רוזן ואח'
רח' ביאליק 155, רמת גן
טל: 03-6138855, פקס: 03-6139966

23. הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

ע"י ב"כ ב.ג. מנח ושות' עורכי דין
משד' שאול המלך 37 בתל אביב
טל: 03-6096511, פקס: 03-6096098

24. נציגות הרוכשים בפרויקט "פוריה 5" בת"א

ע"י עו"ד גדעון גולדשטיין
פרל כהן צדק לצר ברץ, משרד עורכי דין
מרח' שנקר 5, הרצליה פיתוח
טל: 09-9728000, פקס: 09-9728001

25. קבוצת רוכשים בפרויקט הירדן 91-93, בפרויקט חורגין, בפרויקט הדר, בפרויקט פועלי הרכבת ובפרויקט חיבת ציון

ע"י עו"ד יעל בועז
מרח' המשביר 1, חולון
טל: 03-6709605, פקס: 03-6137670

26. נציגות רוכשים בפרויקט "אור על הפארק" ברח' אחד העם 16, ר"ג

ע"י עו"ד מאיר הלר
מרח' קרן היסוד 38, ירושלים 92149
טל: 02-5618845, פקס: 02-5618211

27. בנק לאומי לישראל בע"מ

ע"י עו"ד אלון מגן
מדרך אבא הלל 16, רמת גן 5250608
טל: 03-6103100, פקס: 03-6103111

תגובת המפרק הזמני והכונס הזמני להתנגדויות החייבת

לצו הפירוק הזמני ולצו הכינוס הזמני

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 5.7.16 מתכבד בזאת הח"מ, בתפקידו כמפרק זמני לקבוצת אור סיטי נדל"ן וככונס נכסים זמני לנכסי החייבת ענבל אור, להגיש את תגובתו המאוחדת הן ביחס להתנגדות החייבת לצו הכינוס הזמני והן ביחס להתנגדותה לצו פירוק הזמני.

יצוין כי במקביל להתנגדות זו, מוגש לבית המשפט הנכבד דו"ח מטעם הח"מ הסוקר את פעולות הח"מ וצוות משרדו בתקופה החל מיום 5.5.2016 ועד למועד הגשת הדו"ח.

הח"מ סבור כי לאור האמור בשלושת הדו"חות שהוגשו על ידו עד עתה (דו"ח אחד בכובעו כנאמן בהקפאת הליכים ושני דו"חות נוספים בכובעו כמפרק זמני וככונס נכסים זמני) ולאור האמור בתגובה זו, המסקנה המתבקשת הינה כי אין לקבל את טענותיה של החייבת ויש להורות באופן מידי על מתן צו פירוק קבוע לקבוצת החברות אור סיטי נדל"ן ועל צו כינוס נכסים קבוע לנכסי החייבת.

א. מבוא:

1. כבר בראשית תגובה זו יודגש כי לא מונחת בפני בית המשפט הנכבד ו/או הנושים שום הצעת הסדר מטעם החייבת ו/או קבוצת החברות. האמור בסעיף 8 להתנגדות החייבת לצו הפירוק הזמני לפיו היא עותרת להפוך את ההליך להסדר נושים, הינה מגוחכת, בין היתר משלא הונחה בפני בית המשפט הנכבד ו/או הנושים שום הצעה.
2. בהקשר זה יודגש כי התנגדויותיה של החייבת מוגשות לבית המשפט הנכבד לאחר פרק זמן קצר מאוד בו הייתה הקפאת הליכים הן ביחס לקבוצת החברות והן ביחס לחייבת, כאשר הליכי ההקפאה הופסקו והועברו למסלול של פירוק זמני וכינוס זמני עפ"י החלטת בית המשפט מיום 5.4.16. למותר לציין כי על החלטת בית המשפט הנכבד מיום 5.4.16 שהורתה על סיום הקפאת הליכים ועל מעבר להליך של פירוק זמני וכינוס זמני לא הוגש שום ערעור לבית המשפט העליון. עוד נזכיר כי במהלך הקפאת הליכים התחייבה החייבת להפקיד בקופת ההקפאה סך של 1.5 מיליון ש"ח, הפרה התחייבותה זו, ביקשה להפקיד 800 אש"ח בלבד וכך נצטוותה ובסופו של יום הפרה גם התחייבות זו ולא הפקידה ולו שקל אחד. (111 אש"ח הופקדו ממקור חיצוני). עוד הסתבר כי במהלך תקופת הקפאת הליכים מימשה החייבת תכשיטים במחיר היצף של \$ 63,000 במזומן וגם סכום זה לא הופקד בקופת הקפאת הליכים אלא בוזבז על ידה למטרותיה שלה. בכך יצרה החייבת הפעלה גירעונית בתקופת ההקפאה, הכל כמובן על חשבון הנושים.
3. עוד יוזכר, כי החייבת התנגדה אפילו לפינוי המשרדים במגדלי עזריאלי דבר שגרם לעיכוב נוסף. אילו הייתה מתקבלת התנגדות השרק של החייבת היו הנושים צריכים לממן כ- 100,000 ש"ח נוספים לחודש גם בגין התקופה מאפריל ועד יולי 2016. קופת הפירוק עדיין נאלצת לשלם חובות מעל 160,000 ש"ח בגין הפעלה גירעונית בתקופת ההקפאה לא כולל עובדים. אבל כפי שכב' בית המשפט יוכל לראות, עובדה חוזרת ונשנית כחוט השני בהתנהלות החייבת הינה, חוסר אכפתיות מוחלט להוצאות ולעלויות שהיא גורמת למאות נושים

וגורמים אחרים שהתנהלו סביבה. עובדה נוספת החוזרת כחוט השני בהתנהלות החייבת הינה, ניתוק מוחלט מהמציאות הכלכלית והמשפטית בה היא מצויה, ניתוק שלסיבותיו לא ניכנס כאן.

4. הערה חשובה נוספת הינה שהחייבת מתייחסת להחלטות של בית המשפט כאל המלצות בלבד, ואפילו במהלך תקופת הכינוס הזמני, לא בחלה בניסיונות לגבות לעצמה דמי שכירות מהנכס ברח' נווה יהושע בר"ג והדירה ברח' הסנה בר"ג וכן בביצוע עסקאות מחתרתיות במזומן בתכשיטיה היקרים. לח"מ ברור כי לחייבת יש מקורות כספיים סמויים ולהערכתו החייבת הוצאה מאז יום 1.3.16 מעל מיליון ₪ במזומן לצורך העסקת עורכי דין רבים, שלושה יועצי תקשורת, רואי חשבון רבים, שמאים, יועץ לניהול משברים, שתי עובדות זרות בביתה, מובילים להעברת דירה ועוד כהנה וכהנה. אין לח"מ ספק כי הכספים המזומנים שבידי החייבת הינם כספים שנגזלו מנושיה הרבים עובר לקריסת החברות. גם כאשר בית המשפט העליון מחייב את החייבת בהוצאות בסך 15,000 ₪, וגם כאשר בית משפט נכבד זה קובע כי מצופה מהחייבת לשלמן החייבת פשוט מתעלמת מההחלטות.

5. הערה חשובה שמבקש הח"מ להעיר הינה היעדר תצהיר מטעם החייבת להתנגדות למתן צו הפירוק. להבדיל מההתנגדות למתן צו כינוס נכסים, שם ניתן תצהיר "בג"צ" קצר של החייבת הרי שלהתנגדות למתן צו פירוק, לא צורף תצהיר מטעמה. די בכך כדי לדחות את התנגדותה של החייבת למתן צו הפירוק.

ועתה לגופו של עניין:

ב. שמאות בגין הנכסים:

6. למעשה שתי ההתנגדויות שהגישה החייבת מתבססות על "חוות דעת מומחה לעניין מצב עסקי הקבוצה ליום 31.3.2016" שערך רו"ח יואב סומך (להלן: "רו"ח סומך"). עיון בחוות דעת המומחה מגלה כי חוות הדעת מתבססת באופן משמעותי על שמאויות כלשהן שערך משרד השמאים (עו"ד) חיים מסילתי (להלן: "מר מסילתי"). והכל כמפורט בסעיף 3(ו) לחוה"ד: "כמו כן ובמיוחד לצורך הדוח נערכו שמאויות להערכת שווי הנכסים והזכויות לגבי שורה של נכסים ופרויקטים על ידי משרד שמאים (עו"ד) חיים מסילתי.."

7. לאור האמור לעיל, מצופה היה כי החייבת ו/או המומחה מטעמה יצרפו לחוה"ד את כל השמאויות המלאות שערך השמאי וזאת על מנת שניתן יהיה ללמוד על אופן עריכת השמאות, המסד להערכה, הבדיקות שביצע השמאי וכיו"ב. במקום זה כל מה שצורף הינם 2 עמודים מודפסים (ללא לוגו בכותרת העמוד!) ואשר כוללים טבלה המפרטת את הנתונים הללו: "כתובת הנכס" (אפילו אין פרטי גוש, חלקה), "מהות הנכס", "בעלות (לפי ענבל אור)" - משמע מהערה זו אנו למדים כי השמאי אפילו לא בדק את המצב המשפטי של הזכויות ו- "שווי הנכס - לא כולל מע"מ..". בסיום אותה טבלה ישנה הצהרה קצרה שמפאת חשיבותה שלא לומר "עמימותה" נצטט אותה במלואה:

"הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכסים וכי מסמך זה נערך על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית ועל בסיס הנחות העבודה שנמסרו לי. המסמך אינו מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית. הח"מ אינו מודד מוסמך ולכן יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו למצב בפועל."

8. זהו המסמך ואין בילתו. לא שמאות, לא חוות דעת ולא כלום. סתם פיסת נייר חסרת כל ערך!! על בסיס אותו מסמך שבכותרתו נכתב "תמצית נכסי קבוצת ענבל אור- 4.7.16". מבסס רו"ח סומך חוות דעת כלכלית שלמה אודות קבוצת החברות ומגיע למסקנות מרחיקות לכת שנעסוק בהן בהמשך תגובה זו. על אמינותו של רו"ח סומך נרחיב בהמשך.

ועתה נחזור למסמך:

9. האם פיסת נייר זו יכולה בכלל להיקרא חוות דעת/שמאות ערוכה כדין? היכן פרטי הנכס, תיאורו המפורט, המצב התכנוני של הנכס, המצב המשפטי של הנכס (ע"ש מי רשומות הזכויות וכיו"ב)?? מדוע לא פורטו העקרונות, הגורמים והשיקולים בבואו של השמאי לשום את שווי הזכויות?? האם נבדקו בכלל עסקאות דומות באותו אזור? כפי שנראה בהמשך העסקאות הדומות שכן נערכו הינם במחירים נמוכים בהרבה. על חוסר הרצינות של ה"נייר" הנ"ל מעידה יותר מהכל הצהרתו של השמאי שצוטטה לעיל לפיה השמאות נערכה "על בסיס הנחות העבודה שנמסרו לי" וכי התוספת לפיה "המסמך אינו מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית". די בכל האמור לעיל כדי להיווכח כי אין מדובר בחוות דעת כדין אלא בנייר חסר כל ערך משפטי שלא ברור מי ערך אותו (אין לוגו), ועל בסיס אלו מדדים בוצעו השומות. אף אם היה זה תמצית חוות דעת, מדוע לא צורפו חוות הדעת לכל נכס, כיצד יכול שמאי מקרקעין לשום זכות קניינית מבלי לערוך את החישובים המינימליים הנדרשים. לפיכך אין ליתן כל משקל למספרים המוצגים בטבלה.

10. נעיר כי גם במסגרת בקשה 14 בת. פש"ר 29664-03-16 שעסקה בסכסוך שבפרויקט המציצים ברח' הושע צירפה החייבת להתנגדותה "נייר עמדה ראשוני" של מר מסילתי כאשר בית משפט נכבד זה קבע בהחלטתו מיום 7.6.2016 באותו בקשה כך:

"המשיבה טוענת שלפי חוות דעת שמאי שנערכה לבקשתה שווי הממכר כמוגמר הוא 18 מיליון ש"ח... דא עקא, מעיון במסמך שכונה "חוות דעת" עולה שמדובר במכתב מיום 29.5.16 ולא בחוות דעת סדורה ומכל מקום גם לגופה אין ליתן משקל ממשי וזאת ממספר טעמים: ראשית לא מדובר בחוות דעת ערוכה כדין אלא במכתב בלבד שכותרתו "מסמך ראשוני- נייר עמדה, שווי זכויות במקבץ נכסים". שנית, בגוף המכתב מצוין ברחל בתך הקטנה שמדובר ב"אומדן ראשוני בלתי מחייב" וכן שלא נערכו בדיקות תכנוניות או קנייניות. שלישית, לא ברור מהו מסד להערכה האמורה."

11. הנה כי כן, גם במקרה הנ"ל, ראשית: אין מדובר בחוות דעת ערוכה כדין אלא במסמך שהודפס אף ללא לוגו. שנית, בגוף המסמך נכתב שאין מדובר כלל בחוות דעת משפטית וברור מקריאתו כי לא נערכו בדיקות תכנוניות או קנייניות אלא הוא נערך על פי הנחות עבודה שמסרה החייבת. שלישית, לא ברור מהו מסד הנתונים להערכה האמורה.

12. מר מסילתי העריך את שווי הנכסים ללא מע"מ אך הוסיף בכתב ידו "למעט דירות". אלא מאי, רו"ח סומך בחוות דעתו העדיף להתעלם מהעובדה ששווי הדירות עפ"י מר מסילתי הנו שווי כולל מע"מ ובכך הציג מצגי שווא שכן היה עליו לנטרל את רכיב המע"מ.

13. על המופרכות של שווי הנכסים שניתן באותו מסמך, יעידו הנתונים הללו שיובאו כדוגמה בלבד :

13.1. נכס מס' 2 בטבלה המוגדר ע"י השמאי כ"דירת מיני פנטהאוז" ברח' פוריה 5, תל אביב : ראשית על מנת לסבר את האוזן יצוין כי מדובר בפרויקט המצוי בשלבי שלד בלבד לקומת א' כאשר הקבלן טרם הגיע כלל לבנות את הדירה המדוברת. לגופו של עניין- אותה דירת מיני פנטהאוז הוערכה ע"י מר מסילתי כגמורה בסכום של 4,200,000 ₪ ועל ידי מר סומך בשווי 3,256,000 ₪. ואולם, לגבי אותה הדירה נערכה רק לפני שבועות ספורים שמאות לבקשת המפרק הזמני (שמאות שנערכה ע"י השמאית עדינה גרינברג ממשד גרינברג אולפניר ושות') בה הוערך שוויה של הזכות נכון להיום בסך של 2,670,000 ₪ כולל מע"מ (במכר מרצון ולא במימוש מהיר!). ייתכן ואצל השמאי מסילתי או אצל הגב' ענבל אור, זכות לדירה שתיבנה בעתיד שווה כמו דירה בנויה שכבר נבנתה...

עותק השמאות מיום 24.4.2016 כפי שנערכה ע"י הגב' עדינה גרינברג רצ"ב כנספח 1 לתגובה זו.

13.2. נכסים מס' 25-26 בטבלה המוגדרים ע"י השמאי כ"דירות 3 חדרים ברח' בגין 158 תל אביב-פרויקט מגדלי הצעירים" : ראשית, גם במקרה זה מן הראוי לציין כי אין מדובר בדירות בנויות אלא בפרויקט המצוי בשלבי הפירה בלבד ! על פי התחייבות החברה המבצעת דניה סיבוס, הבניין יימסר למגורים בשנת 2020!! שנית, מדובר בדירות אשר הזכויות בהן רשומות ע"ש בנותיה של החייבת ולא ע"י החייבת באופן אישי כפי שמצוין בטבלה. לגופו של עניין- אותן זכויות לדירות הוערכו ע"י מר מסילתי נכון להיום בסכומים של 3,600,000 ₪ ו- 3,860,000 ₪. ואולם, משמאות שנערכה לפני ימים ספורים ע"י אינג' יוסף זרניצקי הוערכו אותן זכויות בסכומים של 2,250,000 ₪ ו- 2,300,000 ₪ במכר מרצון ו- 2,000,000 ₪ ו- 2,050,000 ₪ במימוש מהיר.

עותק השמאות מיום 23.6.2016 כפי שנערכה ע"י אינג' יוסף זרניצקי רצ"ב כנספח 2 לתגובה זו.

13.3. יתרה מכך, בהתאם למידע שהתקבל במשרד הח"מ בימים אלה, עולה כי ביום 30.6.2016 נערך הליך התמחרות ושתי הזכויות לדירות הנ"ל נמכרו בפועל במחירים שלהלן: דירה 138, קומה 25 – 2,360,000 ₪ ודירה 152, קומה 27 – 2,350,000 ₪. הפערים האדירים בין הנתונים שפורטו בטבלה של מר מסילתי לבין חוות הדעת השמאית החיצונית והבלתי תלויה, כמו גם המחיר שהתקבל בפועל, מצביעים על המופרכות הבלתי נתפסת של הנתונים שניתנו ע"י מר מסילתי. מבוקש מכבי בית המשפט בהקשר זה להעביר למועצת שמאי המקרקעין החלטה מתאימה בעניין זה או להסמיך את הח"מ להגיש תלונה למועצת שמאי המקרקעין בגין להטוטיו של מר מסילתי.

13.4. נכסים מס' 16-17 בטבלה המוגדרים ע"י השמאי כ"דירות 3 חדרים" ברח' הושע 18 תל אביב : ראשית, גם במקרה הנ"ל מן הראוי לציין כי אין מדובר בדירות בנויות אלא בפרויקט אשר טרם החלו העבודות בשטח לגביו ! יותר מכך, יש להתפלל על כך שהזכויות לדירות הללו, נכללו בכלל במצבת נכסי קבוצת ענבל אור וזאת לאור העובדה כי הזכויות בדירות הללו, נמכרו כבר ע"י החייבת והכל כמפורט להלן :

13.4.1. דירה בקומה ה-4 אשר הזכויות להקמתה היו בבעלות ה"ה מישל דדוס ודפנה אברמוביץ' ששו (עדיין רשומים בטאבו כבעלי זכויות, בקרוב יושלם הליך העברת הזכויות ע"ש הרוכש החדש כפי שיפורט להלן). החייבת רכשה את הזכויות לדירה זו מבעלי הזכויות ביום 18.1.15, ומכרה אותו לקטי בן עמוס ביום 29.2.16 תמורת 2,150,000 ₪. מבדיקה שערך הח"מ עולה כי כל התמורה שולמה וכן כל תשלומי המיסים (שבח ורכישה) שולמו. **אגב, יש להתפלא הכיצד מוכרת החייבת את הזכות לדירה תמורת 2,150,000 ₪ כאשר לטענתה או לטענת מר מסילתי השווי כגמור הינו כ- 5,000,000 ₪ !!**

עווק ההסכם עם קטי בן עמוס רצ"ב כנספח 3 לתגובה זו.

13.4.2. אשר לדירה השנייה הרי שמדובר בדירה אשר הייתה בבעלות ה"ה שמעון וקלאודיה לב רן, שהם חלק מהיוצאים בפרויקט (לא ניתן לבנות את הדירה הנ"ל מאחר שלא התקיימו התנאים לקבלת היתר לבניית קומות 1 ו-2 אשר שוקו ע"י החייבת). החייבת רכשה את הזכויות בדירה זו ביום 7.1.14, וביום 10.11.15 חתמה מול יתר חברי הקבוצה על הסכם יוצאים במסגרתו היא מוותרת על הזכויות כנגד קבלת כספי פיצוי בהתאם לסיכום שהושג מול שאר היוצאים בפרויקט.

13.5. לאור האמור לעיל, הרי שאין כל רלוונטיות לשומה כביכול שנותן מר מסילתי לזכויות הללו. הח"מ תוהה האם מר מסילתי ביקר ב"דירות" טרם עריכת המסמך כמצופה משמאי מקרקעין והאם בדק את הזכויות הקנייניות לצורך הכנת השמאות ?? אין זאת אלא, שמר מסילתי הנו בעל מקצוע נוסף שנפל ברשתה של הגבי ענבל אור כפי שהולוכה שולל שורה ארוכה של עורכי דין ורואי חשבון שהתפתו לסכן עבורה את רישיונם ושם הטוב.

13.6. **נכס מס' 18 בטבלה המוגדר ע"י השמאי כ"דירת פנטהאוז" ברח' הושע 18 תל אביב:** כפי שצוין לעיל בסעיף הקודם, אין מדובר בדירות בנויות אלא בפרויקט אשר טרם החלו העבודות בשטח לגביו ! גם במקרה זה יש להתפלא על כך שהשמאי כלל את הדירה הנ"ל במצבת נכסי קבוצת ענבל אור נכון ליום 4.7.16 הואיל ובהסדר פשרה שאושר ע"י כבי ביהמ"ש ביום 7.6.16 במסגרת בקשה 14, נמכרה למעשה הדירה לנושה, מר שלמה נרקיס, כך שהיא איננה חלק ממצבת הנכסים של החייבת ואו קבוצת החברות. למותר לציין כי בהחלטה מיום 7.6.16 שצוטטה לעיל, קבע בית המשפט הנכבד בנוגע ל"שמאות" של מר מסילתי כי "אין בידי לקבל את טענת המשיבה ביחס לשווי הממכר". מדהים שאדם הקורא לעצמו שמאי מקרקעין איננו מבחין בין דירת פנטהאוז לבין זכות בקרקע.

13.7. **נכס מס' 22 בטבלה המוגדר ע"י השמאי כ"קרקע זמינה לבניה" ברח' הירדן 93-91 ברמת גן:** האמור בסעיף זה חושף בצורה מדהימה את חוסר המקצועיות והטעיית בית המשפט הנכבד עת נערכת שמאות לקרקע (תוך מתן שווי פנטסטי של 38 מיליון ₪ !!!) שלחייבת ואו קבוצת החברות שלה מעולם לא היו זכויות בה !!! באופן דומה יכול היה השמאי ליתן חוות דעת לפיה מגדל התצפית השלישי במגדל אייפל בפריז עם נוף מקסים לשער הניצחון מצוי בבעלות ענבל אור בטענה כי "החייבת מסרה" שיש לה זכויות בנכסים הללו. נזכיר כי אותה "קרקע זמינה לבניה" לדברי מר מסילתי הינה בפועל 2 בנייני מגורים בהם דרות 8 משפחות שהן בעלות הקרקע ומעולם לא חתמו על

הסכם מכר /הסכם תמ"א עם החייבת ו/או עם מי מהחברות בקבוצה !!! האם השמאי הנכבד ביקר "בקרקה הזמינה לבנייה" ?? האם השמאי הנכבד בדק את הזכויות הקנייניות ?? מה שיותר עצוב הוא שהמומחה, רו"ח סומך מסתמך בחוות דעתו על בסיס אותם נתונים שגויים בתכלית שלא לומר שקריים אודות אופציה של החברות בפרויקט !!! הנייר סובל הכל.

13.8. נכס מס' 23 בטבלה המוגדר ע"י השמאי כ"קרקה זמינה לבניה" ברח' פועלי הרכבת 25 גבעתיים:

ראשית, יובהר כי על "הקרקה הזמינה לבניה" עומד כיום בניין בו גרים דיירים. אולם מדובר כמובן בפרט שולי מבחינת השמאי שבוודאי שלא ביקר במקום. שנית, יודגש כי פרויקט זה לו ניתן ע"י מר מסילתי שווי של 15,000,000 ₪ (!!!) פשוט איננו רלוונטי עוד שכן ההסכם עם בעלי הקרקע בוטל לאחר שהחברה לא עמדה בתשלום הסכומים שנקבעו בו. אגב לידיעת מר מסילתי נספר כי הקרקע נמכרה ע"י בעלי הקרקע ביום 6.4.16 תמורת סכום של 11,500,000 ₪. עובדה זו מוכיחה שוב כי אין כל קשר בין המחירים בהם נקב מר מסילתי לבין ערך הנכסים בפועל.

13.9. נכס מס' 28 בטבלה המוגדר ע"י השמאי כ"מגרש" בבאר שבע: מעיון בסעיף 28 לטבלה יש להתפלא

על כך שהבעלות על המגרש רשומה ע"ש ענבל אור (כך נרשם בטבלה) וזאת כאשר אך לפני מס' ימים שלח בא כוחה של החייבת הודעת מייל למשרד הח"מ (בעקבות בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט שהוגשה נגד החייבת) בה הוא מציין ברחל בתך הקטנה כי "העסקה נחתמה אך לא יצאה לפועל" לאמור- אם העסקה לא יצאה לפועל, דהיינו ענבל אור לא רכשה את המגרש, מדוע מגרש זה נכלל במצבת נכסי קבוצת ענבל אור ו/או החייבת !!

העתק מהודעת המייל ששלח ב"כ החייבת למשרד הח"מ ביום 22.6.16 מצ"ב כנספח 4 לתגובה זו.

13.10. יתרה מכך, גם בטופס 5 שהגישה החייבת למשרד הח"מ לפני ימים ספורים, כללה החייבת את המגרש הנ"ל תחת נכסיה וזאת על אף שכאמור "העסקה לא יצאה לפועל"...

עותק טופס 5 כפי שהוגש למשרד הח"מ ביום 27.6.16 (על נספחיו) רצ"ב כנספח 5 לתגובה זו.

13.11. נכסים מס' 5 ו-24 בטבלה המוגדר ע"י השמאי כ"דירת פנטהאוז" בנווה יהושע 55 בר"ג: מעיון

בסעיף 5 לטבלה נראה כי לטענת מר מסילתי קיימת לחייבת באופן אישי דירת פנטהאוז בשווי 6 מיליון ₪. ראשית, אכן קיימת דירה בפרויקט מגדל הטייסים הרשומה ע"ש ענבל אור ועליה רובצת משכנתא עם יתרה לסילוק נכון ליום 6.7.16 בסך 2.346 מיליון ₪. לעניין שוויה של הדירה, סבור הח"מ כי עסקינן בסכום מופרז ביותר. המדהים מכל, כי מר מסילתי כלל דירה זאת פעמיים הן בסעיף 5 והן בסעיף 24 בטבלה ובכך ביצע רישום כפול של נכסים על מנת לנפח באופן מלאכותי את מצבת הנכסים של החייבת וקבוצת החברות. לא זו אף זו, גם החייבת טוענה בטופס 5 מטעמה כי יש בבעלותה רק נכס אחד בפרויקט זה. עובדה זאת של רישום כפול רק מאששת כי הטבלה שערך מר מסילתי איננה מתייחסת לנכסים אמיתיים וברור שנכסים אלו כלל לא נבדקו על ידו.

13.12. לא זו אף זו, מר מסילתי אף מייחס בטבלה שווי זכויות בנכסים במלואן לקבוצת החברות ולחייבת כאשר בנכסים מסוימים קבוצת החברות ו/או החייבת מחזיקים זכויות במשותף עם אחרים או ללא זכויות כלל. לדוגמא, פרויקט זיבוטינסקי נרשם שווי של 93 מיליון ₪ או שדי הילד 86.4 מיליון ₪ כאשר בפרויקטים אלו קבוצת החברות מחזיקות זכויות מעטות אולם מר מסילתי רשם זאת כזכויות מלאות של קבוצת ענבל אור.

14. הנה כי כן, די בדוגמאות שפורטו לעיל הנתמכות בין היתר בחוות דעת של מומחים חיצוניים וכיו"ב, כדי להביא למסקנה המתבקשת כי הטבלה שנערכה ע"י מר מסילתי ואשר בשום פנים ואופן לא ניתן להתייחס אליה כחוות דעת שמאית, הינה מסמך מופרך אשר כל קשר בינו לבין המציאות הינו מקרי בלבד.

15. מסמך זה שמהווה למעשה את היסודות לחוות הדעת של המומחה, רו"ח סומך, ממוטט לחלוטין את כל התחשיבים ו/או המסקנות שפורטו בחוות דעתו של רו"ח סומך.

16. על אף שדי באמור לעיל, כדי לדחות מכל וכל את התנגדויותיה של החייבת שקרסו כמגדל קלפים, נתייחס עתה למען הזהירות בלבד לחוות דעתו הכלכלית של רו"ח סומך.

ג. התייחסות לחוות דעתו הכלכלית של רו"ח סומך:

17. בפרק זה יתייחס המפרק הזמני לנתונים ולמסקנות רו"ח סומך. כאמור לעיל די בעובדה כי חוה"ד נסמכת על נתוני השמאי חיים מסילתי שהופרכו בפרק הקודם כדי להביא למסקנה כי חוה"ד המומחה שגויה מיסודה.

18. לפני שנתייחס לתוכן חוות דעתו יוער כי בעדות שנתן בעבר רו"ח סומך בבית משפט בתיק אחר [עב (ת"א) 7630/06 אינהורן אורי נ' בינאריק בע"מ, פורסם בבנו, 20.12.2009] קבע ביה"ד לעבודה כדלקמן ביחס לעדותו:

"...אנו סבורים כי אין לתת משקל לעדותו של רו"ח יואב סומך. מעדותו עלה כי לא היה בקיא בעסקי החברה. רו"ח סומך לא ידע עם איזה לקוחות פוטנציאליים נפגש התובע (ע' 22, ש' 1 - 20); לא הכיר את היקף פעילותו של התובע, אם כי אישר בעדותו כי התובע כן קיים פגישות עם לקוחות (ע' 22, ש' 21 - 23). כמו כן, לרו"ח סומך לא היה ידע בסיסי בתחומי הפעילות של החברה (ע' 22, ש' 24 - 25; ע' 23, ש' 1 - 2). כמו כן, רו"ח סומך לא ידע כי החברה חתמה על הסכם זיכיון להפצת התוכנה (ע' 23, ש' 16 - 18 לעומת עדותו של יהודה, ע' 30, ש' 17 - 18). לפיכך, אנו סבורים כי רו"ח סומך אינו יכול להעריך את רמתו המקצועית של התובע ואת בקיאותו ולקבוע אם התובע ביצע את המוטל עליו."

19. מעבר לכך, הרי שברקורד המקצועי שהוצג ע"י רו"ח סומך בפתח חוות דעתו, לא מצא הח"מ כל התייחסות לפעילות של רו"ח סומך בתחום הנדל"ן ו/או חדלות הפירעון בשנים האחרונות. לפי פירוט ניסיונו המקצועי

בהליכי חדלות פירעון, הרי שמשנת 2006 דהיינו ב- 10 השנים האחרונות, הוא לא כיהן כבעל תפקיד מטעם ביהמ"ש ו/או ליווה תיק פירוק כלשהו.

20. לעניין המסמכים והמידע עליהם מתבססת חווה"ד טוען רוה"ח סומך כי לא קיבל שיתוף פעולה כלשהוא מנושאי משרה בחברה עד ליום היקלעותה לפירוק זמני – עובדה שניתן להבין לאחר שהחייבת הטיחה האשמות בעיתונות בעובדיה כי הם אלו שאשמים במצב הנוכחי של החברה. אשר להערתו של רו"ח סומך כי שיתוף הפעולה ממשרד רוה"ח שטיינמץ עמינח היה מועט, הרי שיש להתפלא על כך שכן מדובר במשרד רוה"ח של החייבת ושל החברה מזה מספר שנים. נראה כי לאחר הביקורת שהוטחה בהם נוכח הדו"חות הכספיים שהוצגו בפני כב' ביהמ"ש, התעשתו במשרד רוה"ח שטיינמץ עמינח וביקשו "להוריד פרופיל" ולא להיאחז בקרנות המזבח. בהקשר זה יצוין כי מבחינתו של המפרק הזמני: **המפרק הזמני מסר כבר לפני למעלה מחודשיים עותק של שרת החברה לבאי כוחה של החייבת ואף איפשר לחייבת ו/או מי טעמה לצלם כל חומר שהיא מעוניינת בו ואשר נמצא בשליטתו**. יצוין כי לפני ימים ספורים בלבד נזכרה החייבת לבקש מהח"מ לצלם את תוכנם של מעל 120 קלטרים, אולם בסופו של דבר, חזרה בה מבקשתה וצילמה מסמכים בודדים בלבד.

21. עוד יש לציין כי רוה"ח סומך מציין כי במהלך עבודתו הוא הסתייע ב"חוות דעת של עו"ד מאיר מזרחי שהתקבלה בעבר על ידי החברה..". למיטב ידיעת הח"מ רשות המיסים שוללת את תוקפה של חוות הדעת מכל וכל (שניתנה רטרואקטיבית על עסקאות שבוצעו בעבר) כפי שיפורט להלן.

22. לעניין מטרות הדו"ח מציין רו"ח סומך כי אחד ממטרותיו הינה לגבש הסדר להשבת החובות לנושים בטווח זמן מינימלי- יצוין כי בפני בית המשפט הנכבד ו/או הנושים לא מונח שום הסדר כזה או אחר ולמעשה לא ידוע על שום נושה המסכים להצעה כזו או אחרת של החייבת !!! מעבר לכך לא מוצג שום מקור מימון להסדר או מימון לתקופת הפעלה כפי שיפורט בפרק נפרד להלן.

23. בפרק בו מציין רו"ח את "הנחות הבסיס בהצגת הנתונים" מציין רו"ח סומך כי הערכת שווי הנכסים מתבססת על שווי של הנכס "כנכס גמור". ראשית, יש להתפלא על הנחת בסיס זו ("טעות" בה חטאו זכור גם משרד רואי החשבון שטיינמץ עמינח בדו"חות הכספיים) בייחוד כאשר מרבית הפרויקטים אינם נמצאים כלל בשלבי בניה.

24. מעבר לאמור, הרי שחוות הדעת מתעלמת לחלוטין מסוגיית מימון הבניה. ברור כי נכס שיהיה בנוי בעוד 5 או 6 שנים, שוויו עולה על "זכות לדירה" כיום. יחד עם זאת על מנת להגיע למצב של נכס בנוי, יש צורך במימון מידי של עלויות בניה וכיו"ב כאשר בחוות הדעת, לא מצאנו כל התייחסות לסוגיית המימון הזו. סוגיה זו עלתה בדיונים בעניין פרויקט הושע (מציצים) כאשר זה היה אחד השיקולים לחתימת הסכם הפשרה במסגרתו תימכר הזכות כבר עתה כאשר הרוכש יהיה זה שיממן את עלויות הבניה. כמו שנאמר בסרט המיתולוגי "מציצים" ע"י השחקן מרדכי בן זאב ז"ל: "פה צריך רמונט, ורמונט עולה כסף. מי ישלם? בנון?"

25. באותו פרק בו מציין רוה"ח סומך את "הנחות הבסיס בהצגת הנתונים", מתייחס רו"ח סומך למכירות היתר (Over Booking). לדבריו של רוה"ח סומך בפרויקטים שנסקרו על ידו כאשר הוא מזכיר רק מספר פרויקטים, נקבע מנגנון למקרה שיידרש להפחית את מספר היחידות הדיור בפרויקט. בעניין זה יודגש כי לא המנגנון הוא הבעיה, אלא השבת הכספים! היכן אותם כספים שצריך להחזיר עכשיו לרוכשים שרכשו דירות שלא קיימות?! סעיף 4 טוען רוה"ח כי "סך ההחזרים הנדרשים מגיע לכ- 25 מיליון ש...". מבלי להתייחס עתה לסכום שצוין שלשית הח"מ הינו גבוה הרבה יותר, עולה השאלה המתבקשת- **היכן הכספים הללו?!** מדוע החייבת ו/או החברות עשו שימוש בכספים הללו?! זה הזמן גם להזכיר למר סומך שהמבחן חלולות פירעון הוא תזרימי ולא מאזני. אפילו אם באופן תיאורטי היה במאזן עודף נכסים (ולא כך הוא המצב), יש מקום לפירוק החברות כיוון שמבחינה תזרימית הן חלולות פירעון לפי כל קנה מידה.

26. בפתח דבריו של רו"ח סומך נכתב כי "מדובר בדוח דרמטי.... זו הפעם הראשונה מאז תחילת הפירוק שעבודה יסודית שכזו, בסדרי גודל שכאלה, נעשית ושיש נתונים בדוקים ומבוססים להציגם". הדבר הדרמטי היחיד הן ההודעות לתקשורת שמפיץ יועץ התקשורת של החייבת. יש כאן גם הודאה שכל פעילותה של החייבת והחברות עד כה נעשתה ללא בדיקה יסודית. לטענת רו"ח סומך, בתקופה זאת העמיד צוותו מערכת הנהלת חשבונות שלמה והשלים פיגורים של שנה וחצי והקלידו אלפי פעולות יומן. רו"ח סומך ממשיך ומציין כי עבד תחת אילוצים וחוסרים רבים במסמכים ואינפורמציה לרבות מסמכי התייעוד החיצוני של ספרי החברות. לאמור – רו"ח סומך מודה כי החברות לא נוהלו אלא התנהלו ויש לומר **ברשלנות וחוסר מקצועיות באופן שלא ניתן להסתמך על ספרי החברה. בוודאי מקום בו לא התקיימה מערכת הנהלת חשבונות מסודרת במשך שנה וחצי!**. מחד טוען מר סומך כי חוות דעתו נסמכת על נתונים בדוקים ומבוססים ומאידך טוען כי חסרים לו מסמכים רבים ונאלץ לשחזר ולבצע הערכה לנתונים רבים.

27. לחו"ד של רו"ח סומך לא צורפו ניירות העבודה לרבות פעולות היומן אשר נערכו ושוחזרו, מאזנים, כרטסות הנה"ח ולמצער דו"ח תזרים מזומנים. כך לא ניתן להתייחס באופן רציני לחוות דעת שהקורא איננו יכול לדעת על אילו נתונים נסמכת ולבחון את האותנטיות שלהם. בנסיבות אלה, האם ניתן לסמוך על סומך?

28. ודוק, בהיעדר דו"ח תזרים מזומנים אשר יציג את המימון הנדרש לביצוע כל העבודות הנדרשות על מנת לקבל את אותם תקבולים עתידיים הנוכחים בחוה"ד, לא ניתן להתייחס לכך באופן רציני ומקצועי בוודאי כאשר הוצאות המימון לא נרשמו בתלק מן ההוצאות הצפויות. מי יעמיד לקבוצת החברות את המימון הנדרש? פעם נוספת עושה החייבת שימוש באותו "המשקיע המושיע" אשר ישם את כספו לצורך מימון עסקאות (אשר ממילא מוטלות בספק) ואף אם כן תבוצע השקעה הרי שאותו משקיע יידרש להעמיד מימון לפיצוי לאותם נושים אשר כלולים ב-over booking שביצעה החייבת וזאת רק בכדי "להתניע" את הפרויקט. מיהו אותו משקיע אלמוני? אולי אותו משה סבח מאשקלון שהציג עצמו כמשה שחר שבבעלותו חברה באנגליה? ולאחר מכן הצהיר כי החייבת הולכה גם אותו שולל?

29. מדוע בחר רו"ח סומך להתעלם מהוצאות הנהלה וכלליות הנדרשות לניהול והפעלת קבוצת החברות? היכן הוצאות משרדים, רו"ח, עו"ד, מנהלי חשבונות, מהנדסים, מומחים, אנשי מכירות ופרסום ועוד? ודוק מדובר במיליוני שקלים לכל שנת הפעלה של קבוצת החברות. מי בדיוק יממן את העסקת עובדי החברות החדשים שישכרו בעתיד בזמן שכרגע יש חוב של מיליון ש' לעובדים שעבדו בעבר?

30. עתה לאחר ההערות הכלליות ביחס לחוות דעתו של רה"ח סומך, יתייחס הח"מ בקצרה לניתוח הפרטני שערך רה"ח סומך בחוות דעתו. לצורכי נוחות יתייחס הח"מ לפרקים בסדר בה הם צוינו בחוות דעתו של רה"ח סומך.

ג.1. פרויקט ז'בוטינסקי 104 - 102:

31. כמפורט בדו"ח המפרק הזמני, לשיטתו אור סיטי נדל"ן וגריני סיטי זכאיות לסך של כ- 20 מיליון ₪ בגין פרויקט ז'בוטינסקי 104-102 או לחילופין לכ- 15% מהתמורה שתקבל ממכירת הזכויות בחלקות (ברוטו). זכות זו נובעת גם מהעובדה שלחברה זכויות בקרקע להקמת 250 מ"ר מסחרי וכן לאור העובדה שהחברה שילמה כ-7.5 מיליון ₪ לבעלי הקרקע, הם הרוכשים. נציין כי ב"כ הרוכשים, עו"ד אלון פלס חולק על זכותה של החברה לקבל חלק מתמורת הנכס בז'בוטינסקי 104.

32. המעיין בחוות דעתו של רה"ח סומך עלול לטעות ולחשוב כי ישנם שני פרויקטים נפרדים שתכננו אור סיטי נדל"ן וגריני סיטי ברח' ז'בוטינסקי בר"ג אשר שווי זכויות החברות בהם והרווחים שהם צפויים להניב עומדים על סך של כ- 46 מיליוני ₪:

32.1 פרויקט לבניית 116 יח"ד ו-250 מ"ר שטחי מסחר ברח' ז'בוטינסקי 104 ברמת גן (חלקה 92 בגוש 6125) (להלן: "חלקה 104"). כפי שצוין בחוות הדעת, על פי מידע שנמסר לחברה ע"י עו"ד אבי דוידוב "נאמן הפרויקט" (בעוד שנאמן הפרויקט הוא עו"ד גיא נוף), נותרו 19 משתתפים בחלקה 104 בנוסף לחברה ושבתאם לדו"ח השמאי (דו"ח אשר לא הוגש, אלא לכל היותר הוגשה טבלה בלתי מבוססת שאין לה כל משקל) ועפ"י "דו"ח התקדמות מס' 3" (דו"ח אשר לא צורף להתנגדויות), שווי כלל הדירות בחלקה 104 עומד על סך של כ-93 מיליון ₪ (לפי 800 אלף ₪ ליח"ד) ועל כן שווי זכויותיה של אור סיטי נדל"ן בחלקה 104 עומד על סך של 77.6 מיליון ₪. כן טוען רה"ח סומך שהשלמת העסקה תייצר לחברה ערך מוסף של כ- 42 מיליון ₪.

32.2 פרויקט ברח' ז'בוטינסקי 102 ברמת גן (חלקה 266 בגוש 6125) (להלן: "חלקה 102"), שעניינו "חלקה **בשטח חצי דונם לפני הפקעות**". לשיטתו של רה"ח סומך, לחברת גריני סיטי זכויות למבנה מסחרי וזכויות בנייה למסחר בשווי של 3.9 מיליון ₪. יש לציין, כי על פי המסמכים המצויים בידי המפרק הזמני, בחלקה 102 אין זכויות מסחר אלא רק בחלקה 104. עוד יצוין, כי קיים שעבוד מדרגה ראשונה להבטחת חובות אור סיטי נדל"ן ללא הגבלה בסכום על חלקה 102 (לרבות זכויות בדירות וזכויות מסחריות ככל שקיימות).

33. בעניין זה יצוין, כי הפיצול המלאכותי שביצע רה"ח סומך לשני פרויקטים לצורך הערכת שווי זכויות החברה אינו עולה בקנה אחד עם הפרויקט שתוכנן – פרויקט אחד בן 180 יח"ד שייבנה על גבי שתי החלקות, כאשר לטענת קבוצת הרוכשים של חלקה 104, זכויות הבנייה בחלקה 102 נסמכות על זכויות הבנייה העודפות (ככל שקיימות) של חלקה 104. מכאן, שהיה על רה"ח סומך להתייחס לשתי החלקות כאל פרויקט אחד משולב לצורך הערכת שווי זכויות החברה. עוד יצוין, כי מחוות דעתו של רה"ח סומך עולה תמונה בלתי נתפסת לפיה הפרויקט בחלקה 102 הוא רכישת הקרקע ותו לא, בעוד שגריני סיטי מכרה ל- 57-62

רוכשים זכויות לדירות בחלקה זו. דבר זה מהווה הודאה בכך שגריני סיטי בניהולה של ענבל אור הונתה את הרוכשים של חלקה 102.

34. זאת ועוד, רוה"ח סומך התעלם (במודע או שהוטעה ע"י ענבל אור ו/או מי מטעמה) ממס' נתונים קריטיים אשר מאיינים את מסקנותיו, כפי שיפורט להלן.

35. ראשית, רוה"ח סומך התעלם מכך שביום 25.3.16 שלח עו"ד אלון פלס המייצג את קבוצת הרוכשים של חלקה 104 הודעה על הפרה יסודית של הסכמי המכר והסכמי הביטול עם לקוחותיו, אשר נבעה גם מן העובדה שעל החברה לשלם למרשיו כ-46 מיליון ₪ עד ליום 31.5.16. תשלום זה כמובן לא בוצע והדבר מהווה הפרה של הסכמי המכר / הביטול. עו"ד פלס אף עתר לביהמ"ש הנכבד בבקשה לבטל את הערות האזהרה הרשומות לטובת החברה.

36. שנית, לא ניתנה בחוות הדעת כל התייחסות למקור המימון לתשלום מיידי של הסך של 46 מיליון ₪ לרוכשי חלקה 104 אשר היה על החברה לשלם עוד ביום 31.5.16 כאמור לעיל. לשיטתו של רוה"ח סומך, צו הפירוק הזמני הוא שעצר את התהליך ומנע את השלמת העסקה, דהיינו את תשלום היתרה בסך של 46 מיליון ₪ לרוכשים. זוהי כמובן טענה מבישה ולא ברור על מה היא נסמכת, שכן התשלום הנ"ל לא בוצע מאחר שלא הייתה לחברה כל יכולת כלכלית לשלם סכום זה עד למועד האמור, גם אם לא היה ניתן צו פירוק זמני. עוד נזכיר כי אפילו את התשלום הראשוני בסך 7.5 מיליון ₪ ששילמה ענבל אור לבעלי הקרקע של זיבוטינסקי 104 על חשבון העסקה היא גייסה מהשוק האפור בריבית רצחנית של 33% למספר חודשים! אגב, בחישוב קונטוקורנטי מדובר בריבית של 200% לשנה בערך. איזו חברה סולבנטית נוטלת הלוואות בריבית כזו?? אם את המקדמה לא היה לחייבת לשלם, מהיכן בדיוק הייתה מגייסת עוד 46 מיליון ₪??

37. בעניין זה יוזכר, כי ענבל אור הגישה בקשה למתן צו להקפאת הליכים כבר ביום 23.3.16 (כחודשיים לפני מועד התשלום) ומאז ועד ליום מתן צו הפירוק הזמני (5.4.16) יכולה הייתה לגבש הסדר נושים ולהשלים את העסקאות – הרי לטענתה היא והחברות סולבנטיות!!! ברור שאילו היו החברות סולבנטיות (ולא כך הוא), לא היינו עומדים כיום, 3.5 חודשים לאחר מתן צו הקפאת ההליכים, בפני דיון בבקשה למתן צו פירוק קבוע לחברות וצו כינוס קבוע לענבל אור, אלא במהלכו של הסדר נושים ואין זה המצב. בעניין זה תוהה המפרק הזמני האם בכוונת ענבל אור לארגן קבוצת רכישה חדשה אשר תמורת המכר שתתקבל ממכירת הקרקע פעם נוספת תממן את חובות החברה לרוכשים. ברור כי כל עוד לא קיים מקור נזיל לתשלום מיידי של הכספים לרוכשי חלקה 104 – כלל לא ניתן להסתמך על נתוני הרווח לחברה כתוצאה מהשלמת העסקאות כמצוין בחוות דעת רו"ח סומך, אשר רואה את הפרויקט כפרויקט בנוי ומושלם.

38. שלישית, רוה"ח סומך מתעלם לחלוטין מבעיה קשה של מכירת יח"ד מעבר להיתכנות התכנונית של הפרויקט. במקרה כזה יהיו הרוכשים היוצאים זכאים להחזרת הכספים שהשקיעו. כפי שדיווח המפרק הזמני במסגרת הדו"ח השני שהגיש, התב"ע הנוכחית מאפשרת בניית 20-12 דירות בחלקה 102 ובניית 96-82 דירות בחלקה 104 (ובסה"כ בין 94 ל-116 יח"ד בשתי החלקות יחד). החברה פנתה לפורום תכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה בר"ג בנוגע להצעה להקמת פרויקט בן 30 קומות המחולק לשני נפחים המחוברים בלובי והכולל 250 יח"ד, אלא שבפועל, במסגרת פורום תכנון שהתקיים בעיריית ר"ג (אגף הנדסה

– לשכת מהנדסת העיר) הוחלט שתיערך בדיקה לתמהיל יח"ד ובכל מקרה מסי יח"ד בפרויקט ז'בוטינסקי 102-104 לא יעלה על 130-140 יח"ד – כל זאת כאשר אין באמור כדי לחייב את הועדה המקומית לאשר את המבוקש. אלא מאי? אור סיטי נדל"ן מכרה 124 יח"ד בחלקה 104 וגריני סיטי מכרה בין 57 ל-62 יח"ד בחלקה 102 - מסי יח"ד העולה הן על מסי יח"ד עפ"י התב"ע הנוכחית והן על מסי יח"ד נשוא החלטת פורום תכנון בעיריית ר"ג כאמור לעיל. לבעיה קשה זו אין כל זכר בחוות הדעת.

39. **רביעית**, רוה"ח סומך מתעלם לחלוטין מטענות קבוצת הרכישה. כך לדוג', אין בחוות הדעת כל זכר לטענת הרוכשים של חלקה 104 המיוצגים ע"י עו"ד פלס, לפיה גריני סיטי מכרה את הדירות בחלקה 102 תוך שהיא נסמכת על עודפי זכויות הבנייה של חלקה 104 (ככל שקיימים); שהחברה שעבדה את הזכויות של חלקה 102 לטובת בנק מזרחי; שהחברה הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם השיתוף; ועוד.

40. לאור כל האמור לעיל, ברור כי מסקנות חוות הדעת בעניין פרויקט ז'בוטינסקי 102-104 מציגות תמונה וורודה שאין בה ממש, הן מנותקות מהמציאות, מתבססות על מידע חלקי ומידע בלתי מהימן (כגון "דו"ח השמאי" שמשקלו אפס), מתעלמות במופגן מהבעיות של מכירת יח"ד מעבר למאושר בתב"ע, מתעלמות אף מטענות של קבוצת הרכישה כלפי החברות וענבל אור ומהפרט ה"זניח" שיש לשלם באופן מידי 46 מיליון ₪ שאינם בהישג יד ואין כל מקור נזיל לתשלום.

ג.2 פרויקט "השניים" רח' ארלוזורוב 13 ב' ר"ג:

41. קריאת הניתוח של פרויקט זה כפי שבאה לידי ביטוי בחוות דעתו של רוה"ח סומך פשוט חושפת פעם נוספת את חוסר המידע שהובא בפני רוה"ח סומך או במקרה הגרוע, ניסיון להסתיר מידע מביהמ"ש הנכבד. נדמה כי רוה"ח סומך פשוט חי בעולם ללא תביעות וטענות של הנושים או שמא בחר במכוון פשוט להתעלם מהן.

42. מבלי להתייחס עתה לשווי האסטרטגי שניתן לדירות של החייבת בפרויקט זה (שהינן בשלב זה בגדר זכויות לקרקע לדירות בלבד.), יובהר כי אין בשלב זה אפשרות להשלים את הבניה באשר אין את המימון הדרוש להשלמת הבניה. מעבר לכך, אותו בנק ירושלים אותו מזכיר רוה"ח סומך הודיע בצורה בלתי משתמעת לשתי פנים כי הוא איננו מוכן לאשר את החייבת ו/או חברה מטעמה ואיננו מוכן ליתן לה ו/או לחברה אשראי- ראה בעניין זה תגובת בנק ירושלים כפי שהוגשה ביום 8.6.16 בבקשה מס' 56 בת. פר"ק 59196-02-16.

43. נזכיר כי בימים אלה תלויה ועומדת בפני בית המשפט הנכבד בקשה למתן הוראות מטעם נציגות הפרויקט בה נתבקש כב' ביהמ"ש להתיר את הליכי מימוש כלל זכויותיה של חב' אור סיטי נדל"ן ו/או החייבת ב- 189/2500 חלקים בנכס מקרקעין הידוע כחלקה: 232 בגוש: 6127 ברחוב ארלוזורוב 13 ב' ברמת גן, על פיהם ימומש הנכס במשותף על ידי המפרק זמני וב"כ המבקשים [בקשה מס' 56 בת. פר"ק 59196-2-16].

44. למותר לציין כי לנציגות טענות קשות כלפי החייבת שכן לטענת הנציגות, חב' אור סיטי נדל"ן חייבת כספים לחברי הקבוצה בגין כתב התחייבות עליו חתמה לשאת בחריגות בגין מסירת הפרויקט באיחור. לטענת הדיירים ענבל אור חייבת כ-7 מיליון שקל לפרויקט.

ג.3 פרויקט אלוף הניצחון 20 בר"ג :

45. התייחסותו של רוה"ח סומך לפרויקט "אלוף הניצחון" הינה בלתי נתפסת ממש וממחישה בצורה הטובה ביותר עד כמה מדובר בחוות דעת מוטעית. שגויה מיסודה שהקשר בינה לבין המציאות מקרי בהחלט. על מנת לסבר את האוזן נציין כי פרויקט הינו אחד הפרויקטים הבעייתיים ביותר כאשר המפרק הזמני כבר הבהיר לא אחת כי סיכויי היתכנות פרויקט זה הינם נמוכים ביותר.
46. למעשה נכון למועד הגשת תגובה זו מצויה החברה בהפרה יסודית של הסכם הרכישה על כל המשתמע מכך וזאת עקב חוסר יכולת לשלם סך של כ- 17.3 מיליון ₪ !!! ראה בעניין זה את תגובת עו"ד גיל נבו שהוגשה לבית המשפט הנכבד במסגרת בקשה 60 בפר"ק 59196-02-16.
47. על אף שהחברה גבתה מרוכשים כ- 10 מיליון ₪ בפרויקט זה (כך אפילו לשיטת רוה"ח סומך !) , רק 1.7 מיליון ₪ הועברו לבעלת הקרקע ע"ח רכישת הזכויות בקרקע. היכן בדיוק כל יתרת הכספים ?! מדוע אין התייחסות מטעם החייבת ו/או המומחה לכספים שנגבו אולם התמוססו ונעלמו ?!
48. נזכיר כי מלבד רכיב המע"מ על התשלום השני (תשלום בסך של 938,000 ₪) שהיה צריך להיות משולם עד ליום 14.4.16, יתרת התמורה בסך 14,742,000 ₪ בתוספת מע"מ צריכה להיות משולמת למוכר עד ולא יאוחר מ- 5 חודשים מיום חתימת ההסכם דהיינו עד ליום 30.5.16. מהיכן בדיוק ישולם הסך הנ"ל ?!
49. אפילו אם המפרק הזמני יגבה מהרוכשים סך של כ-4 מיליון ₪ אותו הם חייבים לשיטת המומחה, עדיין תיוותר יתרה של כ- 13.3 מיליון ₪ שיש צורך לשלמה באופן מידי !!! מהיכן בדיוק יילקח המימון הדרוש ומדוע שמי מהרוכשים יסכים לשלם שקל בנסיבות אלה?!
50. הכיצד בכלל ניתן לדבר על "זכויות של החברה בפרויקט" וליתן להם שווי של כ- 9.3 מיליון ₪ (כך לשיטת רוה"ח סומך) כאשר אין כל אפשרות ממשית להשלים את העסקה וכאשר החברה מצויה הלכה למעשה בהפרה יסודית ??
51. בנוסף לכל אלה, מצוין רוה"ח סומך כי קיימים חובות לרוכשים שביטלו את השתתפותם בפרויקט בסך של כ- 3 מיליון ₪ נטו.
52. כפי שצוין המפרק הזמני בדו"ח מטעמו החובות לרוכשים שביטלו את השתתפותם הינו כ- 3.7 מיליון כמפורט להלן:
- 52.1 דוד נחמיאס, המיוצג ע"י עו"ד פיינה, העביר לדבריו 600,000 ₪ כתשלום עבור רכיב הקרקע כאשר לא נרשמה לטובתו הערת אזהרה ואף לא נחתם עמו הסכם מכר. כנגד העברת הכספים, נמסרה למר נחמיאס ערבות אישית של הגב' ענבל אור.

52.2. החסויה, הגבי' שושנה ארוילי שבנה פעל כאפוטרופוס שלה ושילם סך של 764,000 ₪ לצורך רכישת דירה בפרויקט. רכישה שבוטלה ע"י בית המשפט לענייני משפחה ואשר הכספים בגינה לא הוחזרו.

52.3. חיים וריטה מילגרום שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

52.4. בן זנתי שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.5. לדומילה וסמיון גרבר שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

52.6. ציון פז שילם 250,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.7. ארז גנור שילם 170,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.8. יהודה אלון שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.9. רוני בן עזרא שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.10. מויאל חיים ומירב אהרון שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

52.11. יאיר ויפעת דרמינר שילמו 300,000 ₪ וביטלו את העסקה.

52.12. אדטו ענת שילמה 100,000 ₪ וביטלה את העסקה.

52.13. שאול שינה שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.14. פישקין איליה ולריסה שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

52.15. אהרון שירלי ותומר שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

52.16. יצחק ניר שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.17. אופנהיים יהונתן שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.18. חללו סבח שילם 90,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.19. ויס יצחק שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

52.20. שפי הדס וזיוה שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

52.21. אליאס אהרון ועדנה שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

53. הנה כי כן, בהינתן העובדה שקיים חוב של כ- 3.7 מיליון ₪ לרוכשים שביטלו את הרכישה בפרויקט זה ושיש צורך מידי ב- 13.3 מיליון ₪ (בהנחה תיאורטית שהמפרק הזמני יגבה 4 מיליון ₪ מרוכשים שחייבים כספים), מהיכן בדיוק מתעתדת החייבת ו/או החברה לשלם סך של כ- 17,000,000 ₪ ???

54. כמובן שעובדה זו לא מפריעה לרוה"ח סומך לטעון לנכסים של החברה בשווי מיליוני ₪ בפרויקט זה ואף לא מפריעה למר מסילתי ליתן שווי של 19,000,000 ₪ לקרקע בפרויקט אשר רכישה לא הושלמה כלל וכלל ואין כרגע שום אפשרות לרכוש אותה !!! האם ניתן להתייחס ברצינות לחוות דעתו שכזו...?

4.ג פרויקט פועלי הרכבת:

55. פרויקט זה לו ניתן ע"י מר מסילתי שווי של 15,000,000 ₪ (!!!) פשוט איננו רלוונטי עוד שכן ההסכם עם בעלי הקרקע בוטל לאחר שהחברה לא עמדה בתשלום הסכומים שנקבעו בו. אז מדוע ולמה ניתן שווי של 15,000,000 ₪ לפרויקט שבוטל? לחייבת הפתרוניים ... **אגב, לידיעת מר מסילתי, הקרקע נמכרה ע"י בעלי הקרקע לצד שלישי ביום 6.4.16 תמורת סכום של כ- 11,500,000 ₪.** עובדה זו מוכיחה שוב כי אין כל קשר בין המחירים בהם נקב מר מסילתי לבין ערך הנכסים בפועל.

56. אילו החברה הייתה סולבנטית, החייבת צריכה הייתה לעמוד בסד הזמנים שנקבע בהסכמים עם בעלי הקרקע ואולם מכיוון שמצב החברה היה רעוע לא הצליחה החברה לשלם לבעלי הקרקע את הסכומים שסוכמו (וזאת גם לאחר קבלת אורכה מבעלי החברה) וההסכמים כאמור בוטלו !!!

57. יצוין כי לאחר התדיינות משפטית בפני בית המשפט הנכבד, נקבע כי הפיצוי המוסכם לבעלי הקרקע יועמד ע"י של 796,000 ₪ כאשר לקופת הפירוק יועבר סך כולל של 1,204,000 ₪ מתוך הכספים ששילמה החברה לבעלי הקרקע. בנוסף לאמור לעיל, המפרק הזמני פועל לקבלת החזר הכספים ששילמה החברה לרשויות המס בגין ביטול עסקאות המכר, המוערכים בסך של כ-450,000 ₪.

58. בנוסף ידוע על מספר פונים שביטלו את העסקאות וזכאים לדמי ביטול, כמפורט להלן:

58.1. אריה ואביבה ליברמן שילמו 150,000 ₪ וביטלו את העסקה.

58.2. רחל ופנתס סופר שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

58.3. שני ענבל שילמה 100,000 ₪ וביטלה את העסקה.

58.4. יהושע יצחק שילם 100,000 ₪ וביטל את העסקה.

59. זאת ועוד, על פי מסמכי החברה, משקיע בשם יהודה גרשון שילם לחברה סך של 1.5 מיליון ₪ בתמורה לקבלת רווחים בגין מרכיב הקרקע המתייחס לשתי יח"ד בפרויקט ו-15% מרווחי החברה בפרויקט בניכוי הרווחים בגין מרכיב הקרקע האמור, כאשר השבת ההשקעה למר גרשון על פי הסכם ההשקעה תתבצע עם השלמת הפרויקט ותשלום הרווחים יבוצע תוך 30 יום מהשלמת התחייבויות החברה בגין הפרויקט. לנוכח ביטול עסקאות המכר, ברור כי הפרויקט לא יושלם ולחברה לא יהיו רווחים בגין הפרויקט.

60. כמובן שבמסגרת "חוות הדעת" לא ניתנה כל התייחסות לנתונים אלו.

5.ג פרויקט "אור על הפארק" אחד העם 16, ר"ג:

61. בחוות דעתו מציין רוה"ח סומך כי אכלוס הפרויקט צפוי לקראת יולי- אוגוסט 2016. רוה"ח ככל הנראה התבסס על חו"ד ישנות בהן צוין כי אכלוס צפוי ברבעון השלישי של שנת 2016 ולא ביקר בשטח על מנת

להתרחם מהמצב הנוכחי. יצוין כי מביקור שערך המפרק הזמני בפרויקט לפני ימים אחדים, עולה כי סיום העבודות בפרויקט עוד רחוק וכי האכלוס לא יבוצע לפני חודש מרץ 2017.

62. לשיטתו של רה"ח סומך, לצורך השלמת הבנייה בדירה 99 (הפנטהאוז בקומה 26) על החייבת להשקיע 70,000 ₪ בלבד ולצורך השלמת דירה 48 (בקומה 12) עליה להשקיע עוד כ-600,000 ₪. לא ברור מהיכן שואב רה"ח סומך את הנתונים נטולי הבסיס הנ"ל וברור כי אין לו מושג וחצי מושג מה מצבן של הדירות אשר העבודות בהן הופסקו על ידי הקבלן בהוראת הנציגות לאור קיום חובות של החייבת לפרויקט. בעניין זה יצוין, כי בביקורו של המפרק הזמני בפנטהאוז שבקומה 26 התברר שנותרו עבודות רבות להשלמתן ובכלל זה – ריצוף הדירה, הקמת קירותיה החיצוניים של הדירה, ריצוף המרפסות והתקנת מעקים, הזמנת מטבח והרכבתו ועוד... רה"ח סומך כלל לא מציין מהו המקור למימון עבודות אלו...

מצ"ב תמונות עדכניות של הפרויקט והדירות של החייבת – רצ"ב כנספח 6 לתגובה זו.

63. בהקשר זה יוזכר, כי בהתאם לספרי המיזם של הפרויקט, קיימים חובות של החייבת בגין הדירות הנ"ל בסך של כ-620 אלף ₪ בגין יחיד 48 (בקומה 12) וסך של כ-5.35 מיליון ₪ בגין הפנטהאוז (בקומה 26). סכומים אלו שנויים במחלוקת, יחד עם זאת מדובר בפער ניכר בין הסכומים הנטענים ע"י ענבל אור ביחס לדירות אלו לבין החובות בספרי המיזם.

מצ"ב מצבת החובות הנטענים עפ"י ספרי המיזם – נספח 7 לתגובה זו.

64. במסגרת חוות הדעת מציין רה"ח סומך שלחברה קיימת יתרת דמי תיווך אותה היא זכאית לקבל בסך של 320,000 ₪ לפי דו"ח התקדמות מחודש 2/2016 (דו"ח אשר כלל לא צורף לחוות הדעת) וששווי הדירות כגמור "לפי דוח שמאי עדכני של עו"ד חיים מסילתי" (בעוד שחוות הדעת כלל לא נתמכה בדו"ח השמאי אלא בטבלה חסרת כל משקל) מוערך בכ- 11 מיליון ₪.

65. אלא מאי? רה"ח סומך מתייחס בחוות דעתו ל"עולם אוטופי" בו אין בעיות ואין טענות לאף נושה. כך לדוג' לא מצאנו בחוות דעתו של רה"ח סומך התייחסות לטענות שונות שהופנו על ידי הנציגות כלפי הגב' ענבל אור בקשר עם הפרת הסכמי השיתוף על ידה, דבר שגרם לכך שהקבלן המבצע מעלה טענות שונות מצדו.

66. בחוות הדעת ממליץ רה"ח סומך להשלים את הדירות ושבמידת הצורך מימוןן יתבצע רק כנכס גמור תוך שהוא מתעלם לחלוטין מהצורך המידי במימון חובות החייבת לפרויקט ולביצוע העבודות הדרושות להשלמת הפרויקט, לרבות השלמת הדירות של החייבת שהעבודות בהן הופסקו. כמובן שרה"ח סומך לא ציין את המקור להשלמת העבודות בפרויקט בכלל ובדירותיה של החייבת בפרט ונראה כי כוונתו שהציבור יממן את העבודות, הן בפרויקט והן בדירות של החייבת, והאחרונה תקטוף את הפירות.

ג.6 נכסים והתחייבויות אחרות של החברה :

67. בפרק זה מתייחס רה"ח סומך למספר רכיבים בצורה תמציתית ושגויה כמפורט להלן :

67.1. **זכויות ממגרש ברח' בוגרשוב 50 בת"א :** בשתי שורות מסכם רה"ח סומך את הסוגיה וקובע על בסיס שמאות כי שווי הזכות של כ- 1.7 מיליון ₪ כאשר אין חובות בגין המגרש. מדוע רה"ח לא טרח אפילו לקרוא את הדו"חות הקודמים שהגיש המפרק הזמני בהם הוסברה הבעייתיות של הזכויות הללו ?

67.1.1. רה"ח סומך מתעלם לחלוטין מהעובדה שביום 13.4.2015 הגישה לופוס תביעה לפירוק שותפות ו/או אכיפת הסכם במקרקעין ו/או מתן צו עשה כנגד החברה וכנגד גבי ענבל אור לכבי בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרתו התבקש להורות לחברה למכור ללופוס את חלקה בנכס תמורת סך של 162,000 ₪ - "מחיר עלות" (שווה ערך ל-36,000\$) [ת.א. 15-04-14862] (להלן: "התביעה"). במסגרת התביעה התבקש בית המשפט להתיר ללופוס פיצול סעדים ביחס לנזקים שנגרמו לה לטענתה כתוצאה מהתנהלות החברה אשר סיכלה ומסכלת לטענת לופוס את אפשרות הוצאת הפרויקט בנכס אל הפועל ועל כן הפרויקט מעוכב במשך מסי שנים.

67.1.2. מבדיקת המפרק הזמני עולה כי אור סיטי נדל"ן נותרה חייבת סך של 421,055 ₪ (לכל הפחות) מתוך חוב היטל ההשבחה (20% מתוך סך של 2,105,277 ₪). **מובן שאין בידי החברה לשלם סכום זה במצבה זהיום.**

67.1.3. בימים אלה תלויה ועומדת בקשה שהגיש המפרק הזמני לאישור הסכם פשרה עם לופוס לפיו לופוס תרכוש את זכויותיה של החברה בנכס בתמורה לסך של 100,000 \$ אשר ישולם בתוך 7 ימים ממועד אישור הסכם הפשרה ע"י בית המשפט הנכבד וזאת לשם סילוק כל טענות הצדדים האחד כלפי משנהו. במסגרת זו מוותרת לופוס על כל טענותיה כנגד החברה, לרבות טענות לנזקים שנגרמו לה כתוצאה מהתנהלות החברה (כגון אי העמדת סכום חלקה של החברה בהיטל ההשבחה ו/או תשלום שכרה של השמאית המכריעה). כל זאת בלי שהדבר יהווה הודאה בטענות של מי מהצדדים [בקשה מס' 62]. אגב, אם רה"ח סומך סבור ששווי הזכויות של החברה בפרויקט בוגרשוב הינו 1.7 מיליון ₪, הח"מ מוכן למכור לו את הזכויות תמורת 700,000 ₪ בלבד ובכך יוכל רה"ח סומך לשיטתו להרוויח באופן מיידי מיליון ₪.

67.2. **גובה החוב לבנק מזרחי טפחות :** בהינף קולמוס מציין רה"ח בסעיף 25(א) לחוה"ד כי יתרת החוב לבנק מזרחי טפחות עומדת ע"ס 8 מיליון ₪. אין ספק כי נתון זה מטעה באופן מכוון את הקורא שכן יש להתייחס לחובות המשכנתאות לבנק מזרחי טפחות בסך נוסף של כ-8.1 מיליון ₪ ו-4.6 מיליון ₪ נוספים לבנק אגוד ולאומי. נזכיר כי עפ"י מכתב שצורף לדו"ח הראשון של הח"מ בכובעו כנאמן בהקפאת הליכים, חוב קבוצת החברות כלפי בנק מזרחי טפחות הינו לטענת הבנק כ- **16,739,286 ₪ (נכון ליום 28.3.2016) !!!** אין ספק שהנתון המוצג בחוה"ד הנו נתון שגוי ומטעה וברי כל החוב רק גדל מאז מכתבו של הבנק. יש התעלמות בחוות דעת רה"ח סומך מהשעבודים המסחריים שנרשמו על הנכסים וניתנו להבטחת חובות קבוצת החברות והחייבת ולשעבוד השוטף על נכסי החברה שנרשם לטובת בנק מזרחי.

עותק מכתבו של עו"ד עמית פינס, ב"כ בנק המזרחי טפחות מיום 28.3.16 רצ"ב כנספת 8 לתגובה זו.

67.3. לא למותר להזכיר בהקשר זה שבנק ישראל הכריז על חשבונה של אור סיטי נדל"ן כחשבון מוגבל בנסיבות מחמירות עד לחודש אפריל 2018. על קביעה זו לא הוגש ערעור לפי חוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981 והמשמעות היא שאפילו אם באופן תיאורטי יבוטל צו הפירוק הזמני, לא תוכל חברת אור סיטי נדל"ן למשוך שיקים עד לחודש אפריל 2018 וגם לא ייפתחו חשבונות בנק.

אישור בנק ישראל על הגבלת חשבון אור סיטי נדל"ן בנסיבות מחמירות רצ"ב כנספח 9 לתגובה זו.

67.4. **גובה החוב לעובדים:** מעבר לעובדה כי החוב לעובדים הינו כ- מיליון ₪, לא שמענו מרוה"ח סומך כיצד יפרע החוב הנ"ל לעובדים... ככל שלא יינתן צו פירוק קבוע, המוסד לביטוח לאומי לא ישלם לעובדים את המגיע להם ועל מר סומך להראות מקור לתשלום כל החוב לעובדים.

67.5. **גובה החוב למוסדות בגין שכר עבודה:** גם במקרה זה, מעבר לעובדה כי החוב למוסדות בגין שכר עבודה עובדים הינו כ- 600,000 ₪, לא שמענו מרוה"ח סומך כיצד יפרע החוב הנ"ל למוסדות.

67.6. **ספקים:** לטענת רוה"ח ולאחר התאמות בנק קיים חוב בגובה של כ- 1.5 מיליון ₪ לספקים. מדובר בנתון מופרד לחלוטין, שרק בגין שירותי פרסום ידוע למפרק הזמני חייבת החייבת ואו החברות לגבי אילנה גולץ שסיפקה שירותי פרסום עבור החברה סך העולה על **2,000,000 ₪ !!!** למיטב ידיעת המפרק הזמני גבי גולץ נאלצה לשלם ממקורותיה האישיים את כל החוב של החייבת לאמצעי המדיה השונים.

67.6.1. בנוסף לחברה חוב דמי שכירות (מלפני תקופת הקפאה ההליכים) בסך של כ- 59,000 ₪, חוב ארנונה (הקודם לתקופת הקפאה) בסך כ- 38,000 ₪ ועוד.

67.6.2. אם עסקינן בחובות ספקים, מן הראוי להזכיר כי החייבת אפילו לא שילמה את שכה"ט בסך **78,665 ₪** כולל מע"מ לפירמת Grant Thornton - פאהן קנה אותה שכרה לצורך מתן ייעוץ לקראת הליכי הקפאת ההליכים.

67.7. **מס ערך מוסף שוטף:** מפתיע כיצד טוען רוה"ח סומך כי אין חוב שוטף למס ערך מוסף כאשר רק בבקשה להקפאת הליכים שהגישה החברה, אישרה החברה והחייבת כי קיים חוב של כ- 800,000 ₪ למל"ל, מע"מ שוטף ומס הכנסה.

8. פרויקט "אור בשדרה" - שד' הילד 3 בר"ג:

68. יש להתפלא על כך שבחוות דעת המומחה מטעם החייבת לא מצאנו התייחסות לכספים אותם גזלה החייבת מהרוכשים. במה הדברים אמורים ?

69. עוד בשנת 2013, חברי קבוצת הרוכשים, שילמו לקבוצת החברות אור, תמורה מלאה בגין רכישת הזכויות בקרקע, בסך של כ- 58,000,000 ₪ - אשר כללה בתוכה גם את התמורה עבור רכישת הקרקע מבעלי הקרקע

וגם את הסכום הנדרש להעמדת ערבויות לביצוע 14 יח"ד של הבעלים (כ- 10,350,000 ₪). אולם, מסך כל הכספים שהועברו אל קבוצת אור כאמור, קבוצת אור שילמה לבעלי הקרקע רק חלק מהתמורה המגיעה להם, סך של כ- 20,000,000 ₪, ונכון להיום נותרה חייבת לבעלי הקרקע סכום של כ- 3,290,000 ₪. ודוק, מתוך כספי קבוצת הרוכשים (58,000,000 ₪) קבוצת אור שלשלה לכיסה סך של כ- 35,000,000 ₪, שהועברו למקומות אחרים, זאת מבלי ששילמה לבעלי הקרקע את יתרת התשלום ומבלי שהעמידה את ערבויות הביצוע כפי שהתחייבה.

70. אשר לשווי הקרקע, הרי שטענת קבוצת חברות אור והגב' אור, כי שוויה של הקרקע לפי תביעת המאפשרת בניית 96 יח"ד, מסתכם לסך של כ- 86 מיליון ₪ (!!!), הינה טענה מופרכת מיסודה. לטענת נציגות הפרויקט, הדברים מקבלים משנה תוקף, כאשר בהתאם לחוות דעת של משרד גרינברג- אולפניר (שמלווה את הפרויקט מראשיתו) אשר נערכה לבקשת הנציגות, שווי הקרקע על בסיס תביעת המאפשרת הקמתן של 108 יח"ד מוערך בסך של כ- 57,350,000 ₪, סכום הכולל בתוכו גם את הערכת השווי של הזכויות למסחר! הנה כי כן, המדובר בהפרש של כ- 30 מיליון ש"ח!!! בין הערכות השווי בחוות דעת אולפניר לבין הערכת השווי המופרכת הנטענת בדו"ח הכלכלי.

71. בפרויקט זה קיימת כידוע בעיה קשה ביותר של מכירת יחידות ביתר כאשר הוגשה תביעה ל- 108 יח"ד שמתוכן אושרו 90 בלבד. נוכח העובדה, כי קבוצת אור סיטי נדל"ן מכרה כ- 97 יח"ד בפרויקט (בנוסף ל- 14 יח"ד אותן התחייבה קבוצת אור למסור לבעלי הקרקע) כאשר על שתי יח"ד מתוכן נרשמו הערות אזהרה לטובת שני רוכשים שונים (הערות אזהרה כפולות על אותה יחידה). נכון להיום, אושרה להפקדה על ידי הועדה המקומית בעיריית רמת גן תכנית להגדלת מספר יח"ד במקרקעין ל-90 יח"ד בלבד (ולא ל-108 יח"ד).

72. אם הזכרנו את 14 היח"ד אותן התחייבה קבוצת אור למסור לבעלי הקרקע, הרי שמפתיע לגלות כיצד בחוות הדעת משית המומחה את העלויות וההתחייבות הזו על הרוכשים. בהקשר זה יצוין כי לטענת נציגות הפרויקט, ההתחייבות למסור את יח"ד לבעלים וכפועל יוצא מכך להעמיד את ערבויות הביצוע, מוטלת אך ורק על גריני סיטי. לטענתם, סוגיה זו הוסתרה מהם כאשר באף אחד מההסכמים אשר נחתמו בין גריני סיטי לבין חברי קבוצת הרוכשים, לא הוזכר ו/או הובהר ו/או נרמז, כי אחד מהתנאים לרכישת הקרקע מבעלי הקרקע, הוא מסירת 14 יח"ד לבעלים. על מנת להבהיר: לשיטת ענבל אור ורו"ח סומך מי שהצטרף לקבוצת רכישה בפרויקט בו נעשתה קודם לכן עסקת קומבינציה וחשב שהוא קונה דירה, בעצם צריך לממן את בניית 14 דירות של בעלי הקרקע ולא רק את בניית דירתו שלו !!! פשוט לקרוא ולא להאמין.

73. גם במקרה זה, לצד אותן זכויות להן טוען רוה"ח סומך, הוא מתעלם לחלוטין מטענות הנושים/הרוכשים. אמנם לטענת חבי אור סיטי נדל"ן יש חובות לגבייה בסכומים של כ- 4.5 מיליון ₪ שחלקם בגין דמי תיווך לענבל אור וחלקם בגין שכר יועצים. אולם לטענת הרוכשים, מדובר בדרישות חסרות כל בסיס הן לאור העובדה כי לא כל הרוכשים חתמו על הסכם תיווך והן לאור העובדה כי לא מדובר בהסכם תיווך כלל והעסקה כלל לא הושלמה.

74. בדו"ח מטעם רוה"ח סומך הוא מתעלם לחלוטין מקבוצות הנפגעים השונות ובהם:

74.1. רוכשים שחתמו על הסכם ביטול, הערת האזהרה שהייתה רשומה לטובתם נמחקה והם טרם קיבלו את התמורה.

<u>מס' יחידה רעיונית</u>	<u>רוכש יוצא</u>	<u>רוכש נכנס</u>	<u>הסכם ביטול</u>
44	מאיר ימיני. נמחקה הערת אזהרה.	אלי מנחם אחזקות בע"מ. עם הערת אזהרה	קיבל 15 המחאות: 2 נפדו.
93	צביקה מוזס. נמחקה הערת אזהרה.	אביחי חסיד. עם הערת אזהרה	קיבל 12 צ'קים: 3 חזרו, 9 לא הופקדו. קיבל ערבות אישית של ענבל.
108	ניסים מרום. נמחקה הערת אזהרה	איגור בירנבוים עם הערת אזהרה	קיבל 10 צ'קים שווים: הראשון נפרע השני חזר.

74.2. רוכשים ששילמו את מלוא התמורה ונותרו ללא הערת אזהרה- מדובר על מספר רוכשים שהעבירו לגבי אור סכומים מצטברים של כ- 5.5 מיליון ₪.

<u>מספר יחידה רעיונית</u>	<u>רוכש יוצא שנתר עם הערת אזהרה</u>	<u>רוכש נכנס ללא הערת אזהרה</u>	<u>הערות</u>
18	אלון דן	היחידה נרכשה ע"י נינה ניצן סוטו. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילם 765,000 ₪ לכיסה של ענבל.
55	אסף משולם	היחידה נרכשה ע"י יקיר אבדייב. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילם 800,000 ₪ לכיסה של ענבל.
56	דרורית ראובן וערן לוי צדק	היחידה נרכשה ע"י גדעון ופלורט רוזוליו. טרם הושלמה עסקת הביטול	שילמו 705,000 ₪ לכיסה של ענבל.
61	אין בעלים. יחידה פנויה	נרכשה ע"י עופר לוק ביולי 2015, בפברואר חתם על הסכם ביטול	שילם 770,000 ₪. הועבר לפרויקט אלוף הניצחון ושילם עוד 340,000 ₪.
76	עידן בן אריה	היחידה נרכשה ע"י סיסיליה ופני סיבוני. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילמה 625,000 ₪ לכיסה של ענבל. ועוד 100,000 ₪ לאור סיטי נדלן.
87	יהוא אבן זהב	היחידה נרכשה ע"י ניצן יפרת. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילם 250,000 ₪ לכיסה של ענבל. לא השלים את הרכישה והועבר לפרויקט אחר.
87	יהוא אבן זהב	היחידה נרכשה ע"י חגי משולם ואירית וברק בסטר. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילם 820,000 ₪ לכיסה של ענבל.
107	מסיקה גיא ויויאנה	היחידה נרכשה ע"י ענת סיבוני. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילמו 725,000 ₪ לכיסה של ענבל.

74.3. רוכשים עם רישום כפול של הערות אזהרה (קיימות לפחות 2 יחידות רעיוניות שיש בגינן רישום כפול של הערות אזהרה !!).

מספר יחידה רעיונית	רוכש יוצא	רוכש נכנס	הסכם ביטול	הערות
50	אהוד בר דוד עם הערת אזהרה	טל דינאל קרויטורו. עם הערת אזהרה	בר דוד קיבל בערך חצי מהכסף. 3/7 צ'קים.	קרויטורו שילם 725,000 ₪ לכיסה של ענבל.
59	דינה דשבסקי עם הערת אזהרה	אברהם ענו עם הערת אזהרה	אין כרגע נתונים לגבי הסכם הביטול	אברהם ענו שילם 680,000 ₪ לכיסה של ענבל.

75. יצוין כי ביום 28.3.2016 קיבל המפרק הזמני מכתב מעוה"ד המייצגים את בעלי הקרקע לפיו הגברת ענבל אור הפרה את הסכמי המכר בכך שלא עמדה בתשלומים ולא הנפיקה ערבויות שהיה עליה להנפיק מכח "הסכמי קלוזינג" שנחתמו בחודש יוני 2015. לטענת בעלי הקרקע, הם לא יימסרו את הקרקע לרוכשי היחידות עד שלא יתמלאו תנאי הסכם הקלוזינג. עוד הודיע ב"כ בעלי הקרקע, עו"ד גירון על חילוט פיקדון על סך של 200,000 ₪ שנועד להבטחת התחייבויותיה של חברת גריני סיטי בע"מ.

9.9 פרויקט "אור בעטרות" - חורגין:

76. בחוות דעתו של רוה"ח סומך נטען ללא כל בסיס כי לחברה זכות ליח"ד בפרויקט ששוויה כ- 800,000 ₪, אלא שמבדיקה שנערכה עם עוה"ד של הפרויקט, עו"ד אילן שרקון – כל הזכויות ביח"ד של הפרויקט נמכרו, במלואן, ל-58 רוכשים. לא ברור על בסיס מה קבע רוה"ח סומך כי החברה זכאית ליח"ד וראוי היה כי טענה ערטילאית זו תיתמך באסמכתאות.

77. עוד טוען רוה"ח סומך, כי סך הגירעון שיש לכסות על מנת להשלים את העסקה ולפרוע את החובות למבטלים בעלי הערות אזהרה הוא 7.6 מיליון ₪. גם אם הייתה לחייבת זכות לקבלת יח"ד כנטען (והדבר כמובן לא הוכח), הרי שאין ביח"ד אחת כדי לפרוע חובות בסך של 7.6 מיליון ₪ !!! כמובן שגם במקרה זה כלל לא צוין מהו המקור לתשלום חובות אלו, אשר למצער סך של כ- 5.4 מיליון ₪ מהם יש לשלם באופן מיידי ...

78. מר סומך אף שוכח לציין כי התביעה הנוכחית שאף היא עדיין לא אושרה מאפשרת בניית 42 יח"ד בלבד ועל מנת להגיע ל-58 יח"ד יש להגיש בקשה לשינוי תביעה שסופה מי ישרנו. . . אבל מדוע להיכנס לפרטים! סה"כ מדובר בעוד 16 משפחות שייאבדו את הסיכוי לקבלת דירה. המנגנון שיצרה ענבל אור לפיו היא מוכרת דירות ב- over booking, לוקחת כספים לעצמה, ולאחר מכן "זורקת" את הדיירים למנגנון הזוי לפיו הדיירים שיישאר ישלמו פיצויים לדיירים שייצאו וענבל אור תישאר עם הכסף שגולה מהקורבנות.

79. זאת ועוד, גם בעניין פרויקט זה "שכח" רוה"ח סומך לציין, כי חלק מבעלי הקרקע הודיעו על ביטול עסקאות המכר לנוכח הפרתם ע"י החברה לאחר שלא שילמה את יתרת התמורה בסך של כ- 5.4 מיליון ₪, פרט "קטן" ו-"שולי". בחוות הדעת גם אין כלל התייחסות לטענות השונות שהופנו על ידי קבוצת הרוכשים כלפי החייבת והחברה בקשר עם הפרת הסכמי השיתוף על ידה. עוד מתעלם רוה"ח סומך מטענות של נושים

שונים כלפי החברה ובכלל זה טענתו של נושה כי חתם עם החברה על הסכם עקרונות לצורך שיתוף פעולה בכל הקשור למקרקעין נשוא הפרויקט ושהיווה חלק נכבד מקיומה של העסקה ועל כן אין לחתום על כל התחייבות ולהגיע לכל סיכום ללא ידיעתו והסכמתו.

ג. 10 פרויקט "אור בירדן" - הירדן 93-91 ר"ג:

80. כל התייחסות חוות הדעת של רה"ח ביחס לפרויקט זה הינה בגדר תיאוריה שלא לומר חלומות באספמיה. ראשית נציין את אשר צוין בפרק אודות השמאיות - תמוה כיצד ניתן שווי של 38,000,000 ₪ ע"י מר מסילתי לפרויקט /כס שלחייבת /או מי מחברות הקבוצה אין בו שום זכויות קנייניות !!!
81. הכיצד ניתן להתייחס ברצינות הראויה לחו"ד מומחה אשר מנתחת פרויקט בו לחברה אין שום זכויות הלכה למעשה ומציגה כאופציה קבלת תקבול בסך 10 מיליון ₪ ???
82. נזכיר לבית המשפט הנכבד כי ביום 6.1.15 נחתם הסכם בלעדיות (הסכם אופציה) בין בעלי הדירות/הקרקע לבין חברת אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38/2. הסכם הבלעדיות זה הוארך מעת לעת ואולם הקרקע לא נרכשה והאופציה פקעה. אמנם התקיים מו"מ מתקדם כולל החלפת טיוטות אולם בסופו של דבר, ההסכם לא נחתם עם החברה שבפירוק. לדאבונו של הח"מ, ב"כ בעלי הקרקע סירבו לחדש כל מו"מ או הידברות בעניין זה. כך שכל הנחה /או המלצה כי צריך "למצות הליך של קבלת אופציה מהבעלים לסחרור הזכות לקבלן יזם" (כפי שכותב רה"ח סומך) איננה אלא אמירה ריקה מתוכן וחסרת כל משמעות אופרטיבית ומשפטית שכן אין לחברה כלל זכויות. ככל הנראה התכוון מר סומך למילה "לסחרי" ולא "לסחרר". . . מכל מקום, אין שום זכות שניתן לא לסחר ולא לסחרר לקבלן יזם.
83. מן הראוי להזכיר כי בעוד נוהל המו"מ ובטרם נחתם הסכם לרכישת הקרקע כבר שיווקה החייבת והחברה שבפירוק דירות רעיוניות בפרויקט וגבתה מרוכשים שונים דמי הצטרפות בסך 100,000 ₪ כל אחד, זאת מבלי שבכלל נחתם הסכם מול בעלי הקרקע. ממידע שהתקבל אצל המפרק הזמני החברה שיווקה בשלב ראשון 33 דירות בפרויקט וגבתה דמי הצטרפות בסך 100,000 ₪ מכל אחד. דהיינו, 3.3 מיליון ₪ אשר יועדו לבעלי הקרקע אך "נבלעו" בקופת חברת אור סיטי נדל"ן. ודוק, עסקינן ברוכשים שלא ביטלו את הצטרפותם לפרויקט.
84. מעבר לכך, החברה שיווקה את הפרויקט הנ"ל באופן אינטנסיבי ל-80 רוכשים נוספים אשר שילמו כ"א דמי הצטרפות בסך 100,000 ₪ ואשר ביטלו את הצטרפותם לפרויקט אך טרם קיבלו את כספם חזרה. לאמור, החברה חייבת בגין פרויקט זה סך של 11,300,000 ₪ בוודאות. רק לאחר שיידרשו הנושים להגיש תביעות חוב מסודרת (אם יידרשו) ניתן יהיה להעריך באופן מדויק את סך החובות של החברה שבפירוק בגין פרויקט זה.
85. דהיינו, בפרויקט זה "נמכרו" לפחות 113 הבטחות לזכויות ונגבו מהנפגעים ששילמו דמי הצטרפות בגין פרויקט זה בסך 11,300,000 ₪ לפחות אשר לא ידוע היכן הופקדו. לפיכך, סך החובות המינימלי בגין פרויקט זה הנו 11,300,000 ₪ בתוספת מע"מ.

11.ג. פרויקט חיבת ציון :

86. מפתיע שרוה"ח מוצא לנכון להתייחס לפרויקט "נפל" זה שאפילו החייבת לא מצאה לנכון להזכיר אותו בבקשה להקפאת הליכים. נזכיר רק כי בדומה לפרויקט הירדן 91-93 אזי גם במקרה זה התקיים מו"מ וחילופי טיוטות בין בעלי הדירות לבין החברה שבפירוק כאשר בסופו של יום לא נחתם הסכם בין הצדדים. ביום 6.9.15 נשלח מכתב מאת ב"כ בעלי הדירות, עו"ד גדיאל בלושטיין לפיו בעלי הדירות מודיעים על הפסקת המשא ומתן אשר התנהל בינם לבין החברה לאור שינוי תנאים באופן חד צדדי ע"י החברה (לטענתו הודעה על הפסקת המו"מ ניתנה כבר ביום 26.7.15).

87. ושוב גם במקרה זה, בדומה לפרויקט הירדן 91-93, שיווקה החברה לרוכשים שונים את הדירות בפרויקט בטרם חתמה על הסכם עם בעלי הדירות. נכון לרגע זה, ידוע למפרק הזמני על כ- 54 רוכשים שונים אשר שילמו דמי הצטרפות בסך 100,000 ₪ כ"א בגין פרויקט זה וביטלו את השתתפותם. הנתונים המדויקים אינם ידועים למפרק בשלב זה לאור מחסור במסמכים המצויים בידי הרשויות, אך אין ספק כי עסקינן בחוב של 5,400,000 ₪ לפחות לרוכשים שונים. כאמור, למפרק הזמני לא ידוע להיכן הועברו כל כספי דמי ההצטרפות. אגב, החייבת חתמה ערבות אישית לעשרות רבות של רוכשים אשר שילמו דמי הצטרפות בסך 100,000 ₪.

12.ג. דירה בפרויקט בן אליעזר :

88. בדו"ח מצוין כי חברת מרום סיטי הנה בעלת זכויות בדירה ברחוב בן אליעזר 12 בר"ג בשווי 2.6 מיליון ₪ וזאת בהתאם לשמאות עדכנית של מר מסילתי. כאמור לעיל, לא צורפה להתנגדות כל חוות דעת שמאית וכמפורט לעיל לא ניתן להתייחס לטבלה שנערכה ע"י מר מסילתי באופן רציני ומקצועי. מעבר לכך, על הדירה רובצת משכנתא בסך 900 אש"ח. על הדירה רובצת משכנתא נוספת מדרגה ראשונה (מסחרית) להבטחת קבוצת החברות כלפי בנק מזרחי ללא הגבלה בסכום וזאת בנוסף למשכנתא שנלקחה לצורך רכישת הנכס. צר לח"מ שמר סומך שוב מתעלם מחובות, מטענות של צדדים אחרים, מתביעות ומזכויות של צדדים שלישיים ומצייר לעצמו תמונת מצב אוטופית של עולם ללא נושים.

13.ג. פרויקט צ'לנוב 6 ת"א :

89. הנטען ביחס לפרויקט זה חושף את חוסר המידע שבידי רו"ח סומך אשר מודה כי לא היו בפניו כל המסמכים הדרושים ביחס לפרויקט זה. מדובר במגרש עליו קיים מבנה להריסה בהתאם לתמ"א 38/2. בעלי הזכויות במקרקעין הינם חברי קבוצת רכישה אשר עו"ד אילן שרקון מונה כנאמן לקבוצה. הפרויקט מנוהל באופן עצמאי ע"י חברי הקבוצה אשר השלימו את הרכישה באופן עצמאי מבעלי הקרקע. לחייבת ו/או לקבוצת החברות אין כלל זכויות בפרויקט למעט זכות לגביית דמי ניהול ופיקוח אם תלווה את הפרויקט עד סופו.

90. קיימים חבות בסכום מינימלי של 1.6 מיליון ₪ ללקוחות אשר ביטלו את התקשרותם אולם טרם הוחזר להם כספם.

ג.14 פרויקט מציצים - הושע 18:

91. עיון בפרק הנ"ל בחוות הדעת של רוה"ח סומך חושף שוב את פרכת הנתונים שמציג רו"ח סומך כמו גם את חוסר רצינותה של כל חוות דעתו. במה הדברים אמורים ?

91.1. ראשית, טוען רוה"ח כי לחייבת שתי יחידות בפרויקט בשווי כגמור של כ- 10.5 מיליון ₪. רק חבל שרוה"ח לא טרח לוודא ולבדוק את הנתונים הללו שמסרה לו החייבת שכן אם היה בודק אותם, היה מגלה כי לחייבת אין כיום שום יחידה בפרויקט. **כמפורט בפרק העוסק בשמאיות:**

91.1.1. דירה בקומה ה-4 אשר הזכויות להקמתה היו בבעלות הי"ה מישל דדוס ודפנה אברמוביץ' ששו (עדיין רשומים בטאבו כבעלי זכויות, בקרוב יושלם הליך העברת הזכויות ע"ש הרוכש החדש כפי שיפורט להלן). החייבת רכשה את הזכויות לדירה זו מבעלי הזכויות ביום 18.1.15, ומכרה אותן לקטי בן עמוס **ביום 29.2.16 תמורת 2,150,000 ₪**. מבדיקה שערך הח"מ עולה כי כל התמורה שולמה וכן כל תשלומי המיסים (שבח ורכישה) שולמו. **אגב, יש להתפלא הכיצד מכרה החייבת את הזכות לדירה תמורת 2,150,000 ₪ כאשר לטענתה או לטענת מר מסילתי השווי הינו כ- 5,000,000 ₪ !?**

91.1.2. אשר לדירה השנייה הרי שמדובר בדירה אשר הייתה בבעלות הי"ה שמעון וקלאודיה לב רן, שהם חלק מהיוצאים בפרויקט **(לא ניתן לבנות את הדירה הנ"ל מאחר וקומות 1 ו-2 אשר שוקנו ע"י החייבת – לא התקיימו התנאים לקבלת היתר לבנייתן)**. החייבת רכשה את הזכויות בדירה זו ביום 7.1.14, וביום 10.11.15 חתמה מול יתר חברי הקבוצה על הסכם יוצאים במסגרתו היא מוותרת על הזכויות כנגד קבלת כספי פיצוי בהתאם לסיכום שהושג מול שאר היוצאים בפרויקט.

91.2. לאור האמור לעיל, ברור כי כל האמור בפרק זה הינו גיבוב של נתונים שקריים שהונחו בפני רוה"ח הסומך ע"י החייבת ורוה"ח סומך כלל לא טרח לבדוק אותם ! נתזור ונציין כי באופן כללי קיימת אי התאמה מהותית בין הנתונים שהובאו בגוף חוות הדעת של רו"ח סומך (באופן מילולי) לבין הנתונים שבטבלאות שצורפו כנספחים לחוות הדעת, באופן שמטעה את הקורא. כך למשל מי שמעיין בדו"ח המילולי בעניין פרויקט מציצים סבור שהפרויקט יניב עודף של כ- 37 מיליון ₪ (20 מיליון ₪ הפנטהאוז + 10.5 מיליון ₪ עבור שתי יחידות נוספות בפרויקט + 6.2 מיליון ₪ יתרת דמי תיווך ושיווק). אך ראה זה פלא: בטבלה שצירף מר סומך העודף ירד מ- 37 מיליון ₪ ל- 6.2 מיליון ₪. אגב, נעיר כי גם במסגרת בקשה 14 בת. פש"ר 29664-03-16 שעסקה בסכסוך שבפרויקט המציצים ברח' הושע (אשר הדיון המקדמי בעניינה התקיים ביום 5.6.2016) צירפה החייבת להתנגדותה "נייר עמדה ראשוני" של מר מסילתי לפיו שווי הפנטהאוז בפרויקט מציצים כגמור הינו 18 מיליון ₪. נבצר מבינת הח"מ כיצד קפץ השווי של אותו נכס לשיטת החייבת לסך של 25 מיליון ₪ בתוך פחות מחודש ימים !?

91.3. שנית, אשר לדירת הגג ב"שווי משוער של 25 מיליון ₪ הרי שהיא איננה רלוונטית עוד שכן בהסדר פשרה שאושר ע"י כב' ביהמ"ש ביום 7.6.16 במסגרת בקשה 14, **נמכרה למעשה הדירה לנושה, מר שלמה נרקיס, כך שהיא איננה חלק ממצבת הנכסים של החייבת ו/או קבוצת החברות**. למותר לציין כי בהחלטתו מיום 7.6.16 שצוטטה לעיל, קבע בית המשפט הנכבד בנוגע ל"שמאות" של מר מסילתי כי

"אין בידי לקבל את טענת המשיבה ביחס לשווי הממכר". אילו דירת הפנטהאוז הייתה שווה 25 מיליון ₪ או לכל הפחות 20 מיליון ₪ נטו (בהפחתת 5 מיליון ₪ עלות בנייה) אזי מדוע החייבת מכרה או התיימרה למכור אותה לעופר לוזון ב-7.5 מיליון ₪ בלבד בחודש מרץ 2016 !?

91.4. הח"מ אף מוצא לנכון להתייחס לאמור בחוות הדעת של רוה"ח סומך כי "לפי פסיקה עליה ערערה גברת אור לעליון, הדירה נמכרה..." למפרק הזמני לא ידוע על שום ערעור שהוגש לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט הנכבד מיום 7.6.16. נראה כי גם במקרה זה לא בדק רוה"ח סומך האם הוגש ערעור האם לאו... בהקשר זה נזכיר כי בנוגע לחייבת אין זו הפעם הראשונה בה מצוין כי הוגשה תביעה כאשר מבירור עולה כי שום תביעה לא הוגשה. כזכור, בביאור 6 למאון 31.12.14 שצורף לבקשה להקפאת הליכים נטען כי לחברה יש מלאי של 18,634,004 ₪ אשר מורכב בין היתר מזכאות תביעה על סך 11 מיליון ₪ שהגישה החברה כביכול בשנת 2014 כנגד בעלי קרקע במתחם דרום בבלי. מבדיקה יסודית שערך הנאמן מתברר כי תביעה כזו לא הוגשה מעולם!!!

92. סוגיה נוספת שלא אוזכרה כלל על ידי רוה"ח סומך ביחס לפרויקט, נוגעת להליכים משפטיים בהם נקט משקיע בשם יוסי דינה כנגד ענבל אור וחב' מציצים נדליץ בע"מ. מדובר בישראלי המתגורר בארה"ב אשר טוען כי הולך שולל על ידי בעלת השליטה ותובע ממנה סך של 25 מיליון ₪ בגין עסקה למכירת זכויות בבניין ברחוב הושע 18 ברמת גן. הסכסוך הועבר לבוררות לפני כבוד השופט בדימוס אורי שטרוזמן. מר דינה מגולל בתביעתו מסכת של מעשי מרמה שבוצעו לטענתו ע"י הגב' ענבל אור כאשר עד כה שילם כ-13.7 מיליון ₪ והבנייה טרם החלה.

ג.15. חברת אליענה:

93. בפרק זה טוען רוה"ח על סמך "הטבלה שערך מר מסילתי" כי לחברה ישנן שתי זכויות:

93.1. דירה ברח' הליה בשווי 4.2 מיליון ₪ עליה רובצת משכנתא בסך 1.45 מיליון ₪ לבנק מזרחי- ביחס לשווי הנכס ע"י מר מסילתי יטען הח"מ כי אין מדובר בחו"ד ועם כל הכבוד לא ניתן להסתמך על כך. על דירה זו רשומה גם הערת אזהרה לטובת מר שלמה נרקיס בגין חוב נטען של 1.5 מיליון ₪ מעבר למשכנתא.

93.2. דירה בבניה ברח' פוריה 5 בת"א בשווי 4.2 מיליון ₪ כגמורה בניכוי יתרת עלויות בנייה בסך 950 אש"ח ומשכנתא בסך 1.2 מיליון ₪. כאמור, ביחס לשווי הנכס נכון להיום נערכה חו"ד לבקשת הח"מ לפיה הזכות לדירה בפרויקט הינה כ-2.675 מיליון ₪ וזאת לפני הפחתת המשכנתא. רוה"ח מתעלם לחלוטין מהפרותיה של החברה להסכם השיתוף ועל כך שהעבודות בפרויקט מעוכבות לאור פיגור בתשלומים של החברה והקבוצה נתונה תחת התראות לביטול חוזה מהקבלן בגין הפרות של הסכם הבנייה. לפיכך, רק בכדי למנוע את מכירת הזכות כעת, תידרש החייבת לשלם באופן מידי את פיגורי התשלומים ולהעמיד בטוחה נוספת להמשך הבניה, מקור מימון אליו לא התייחס רוה"ח. על הדירה רובצת משכנתא נוספת מדרגה ראשונה (מסחרית) להבטחת קבוצת החברות כלפי בנק מזרחי ללא הגבלה בסכום וזאת בנוסף למשכנתא שנלקחה לצורך רכישת הנכס. גם כאן "שכח" מר סומך לציין זאת.

ג.16. מס ערך מוסף:

94. מבלי לקבוע מסמרות ומבלי לגרוע מטענות שיכול ויהיו לח"מ נגד שלטונות מע"מ, הרי שהחלטתו של רוה"ח להפריש סכום של כ- 6 מיליון ₪ בלבד לצורך חובות מע"מ, איננה מנומקת אלא מדובר בהערכה בלבד כאשר באותה מידה יכול היה לציין סכום של 4 מיליון ₪ או כל סכום דמיוני אחר. התוכן המדויק של החקירות איננו ידוע לח"מ אך משיחותיו עם מנהלת המחלקה לפירוקים וגבייה קשה במע"מ, עולה שרשויות מע"מ מתעתדות לדרוש כ-17-16 מיליון ₪ מן החברות.

95. כפי שציין הח"מ בדו"חות מטעמו אשר הוגשו לבית המשפט הנכבד, בהתאם להערכות שונות הרי שדרישת מע"מ תעמוד ע"ס כ- 17 מיליון ₪. למותר לציין כי להערכת חשב הקבוצה וסמנכ"ל הכספים שלה חוב הקבוצה למע"מ הינו כ-8 מיליון ₪ לפחות ועלולים להתווסף לו ריבית, הפרשי הצמדה וקנסות.

ג.17. חברת אור סיטי אחזקות- חברה ציבורית:

96. בפרק זה מציין רוה"ח כי להערכתו שווי השלד החברה הבורסאית הינו כ- 2 מיליון ₪ בנוסף לקופת המזומנים בסך 1.9 מיליון ₪ (בניכוי הוצאות אחזקה וניהול בסך 200 אש"ח) הינו 3.5 מיליון ₪. רוה"ח שוגה בחישוב אשר הינו עורך שכן ראשית החוב בסך 1 מיליון ₪ הינו של החייבת וחברת מגדלאור לבעלים ולא של השלד. לפיכך יש להפחית סכום זה משווי האחזקות של החייבת וחברת מגדלאור ולא מהשווי של יתר המחזיקים.

97. מעבר לכך, הח"מ עיין בניסיונו המקצועי של רוה"ח סומך ולא הראה כל ניסיון מינימלי במניות חברות ציבוריות ו/או במתן הערכות שווי למניות בשוק ההון ו/או ניסיון בשלדים בורסאיים. כך שהערכתו של רו"ח סומך איננה מהווה חו"ד מקצועית הנדרשת. מעבר לכך, שווי מזומנים בקופת החברה הנו סך 1,724,329 ₪ וזאת בהתאם למכתבה של הגב' לאה ברוק חשבת החברה הציבורית מיום 19.4.16.

העתק אישור יתרות בקופת המזומנים של החברה הציבורית, מצ"ב כנספח 10 לתגובה זו.

98. לאחר בירור עם מספר מומחים בתחום השלדים הבורסאיים, נמסר לח"מ כי לאחר תיקון תקנות הבורסה ביחס לחברת מעטפת אשר לאורו הועברה החברה הציבורית לרשימת השימור של הבורסה ביום 10.4.16, הרי שערכן של המניות פחת משמעותית מאשר לפני התיקון. יוער כי הסיווג הענפי של החברה מענף נדל"ן ובינוי שונה לתת ענף "השקעה ואחזקות - חברות מעטפת". שינוי הסיווג פגע בשווי המניות אשר ימחקו מהמסחר ביום 9.4.18 אלא אם כן יוחזרו להיסחר לאחר שיעמדו בכל התנאים וכללי הבורסה. שווי השוק של המניות (15.8 ₪) לא משקף את ערכן האמתי אשר מוערך בחלקן היחסי מקופת המזומנים בתוספת היצע וביקוש בעת המכירה של המניות - נתון אשר משתנה. זאת בוודאי כאשר מניות החברה אינן נסחרות.

99. החברה והחייבת מחזיקות כ- 67% בלבד ממניות החברה ויתר המניות מוחזקות בידי בעל השעבוד והציבור. כך שחישוב של יתרה בקופת המזומנים בסך 1.7 מיליון ₪ בניכוי הוצאות אחזקה (200 אש"ח) בתוספת שווי לשלד בסך 500 אש"ח יותירו שווי חברה בסך 2 מיליון ₪. מסכום זה החייבת וחברת מגדלאור זכאיות ל

67% - דהיינו סך 1.340 מיליון ₪. יש להפחית סך של מיליון ₪ לבעל השעבוד ונותר לחייבת ולחברה סך של כ- 340 אש"ח בלבד. זהו השווי הריאלי של מניות אלו.

ד. נושאים נוספים שלא אוזכרו בחוות הדעת של רו"ח סומך:

100. על אף שכאמור די בדברים שפורטו לעיל כדי לשלול מכל וכל את האמור בחוות דעתו של רו"ח סומך, יבקש המפרק הזמני להתייחס למספר סוגיות /חובות שלא זכו כלל להתייחסות.

101. אין כל ביטוי בחוות הדעת לאן נעלמו עשרות מיליוני שקלים שניתנו לחייבת בגין פרויקט הירדן/שד' הילד ואחרים. לאותם כספים שנעלמו. לכך החייבת לא נותנת כל תשובה בחוות הדעת ו/או בהתנגדות. יתכן שכל אותם כספים שנעלמו הם שמאפשרים לחייבת לממן בארבעת החודשים האחרונים, מאז 1.3.16, תשלומים ל-12 עורכי דין, ארבעה רואי חשבון, שלושה יועצי תקשורת, שתי עובדות זרות, ואחד – שמאי מקרקעין.

חוב החייבת למר אהוד גרינפלד:

102. מכיוון שהחייבת אזכרה את החוב הנ"ל בטופס 5 שהוגש מטעמה ואשר העתקו צורף כנספח 5 לתגובה זו, אזי מן הראוי להתייחס אליו בוודאי כאשר מדובר בסכום משמעותי של כ- 3,330,000 ₪ (כך לשיטת החייבת עצמה!).

103. בהתנגדויות שהגישה החייבת הן לצו כינוס הנכסים האישי והן לפירוק החברה וכן בחוות הדעת של רו"ח סומך, לא מצאנו שום התייחסות לחוב זה ו/או לאפשרות פירעונו.

חוב החייבת למר מוטי בן עמוס:

104. גם במקרה זה, מדובר בחוב של 1,350,000 ₪ שצוין ע"י החייבת בטופס 5 שהוגש על ידה ביום 27.6.16. משום מה בהתנגדויות שהגישה החייבת הן לצו כינוס הנכסים האישי והן לפירוק החברה וכן בחוות הדעת של רו"ח סומך, לא מצאנו שום התייחסות לחוב זה ו/או לאפשרות פירעונו.

105. אגב, תמוה הוא כיצד בטופס 5 לא ציינה החייבת את כל חובותיה אלא ציינה רק נושים בודדים.

ערבויות אישיות שניתנו ע"י החייבת:

106. טוענת החייבת (גם בטופס 5) כי ניתנו על ידה ערבויות בסך שאינו עולה על כ- 5 מיליון ₪. סכום זה כמובן איננו כולל את הערבות האישית שנתנה החייבת לבנק מזרחי להבטחת חובות קבוצת החברות ולערבויות צולבות בין החברות. שוב אנו נוכחים לדעת שרו"ח סומך חי בעולם משלו ומתעלם מזכויות של צדדים שלישיים.

107. מהנתונים שהצטברו עד עתה במשרד הח"מ עולה כי החייבת ערבה אישית לסכום כפול של כ- 10 מיליון ₪ !!! (וזאת לא כולל ערבות אישית שניתנה לטובת בנקים ו/או גופים מוסדיים אחרים).

<u>שם הרוכש</u>	<u>פרויקט</u>	<u>סכום הערבות</u>
מאיר ימיני	שדי הילד	₪ 551,600
ישראל כהן	הירדן 91-93	₪ 100,000
זגורי רינת	הירדן 91-93	₪ 100,000
שרה גרפינקל	הירדן 91-93	₪ 100,000
יאן וולפסון	חיבת ציון	₪ 100,000
לורה שץ	חיבת ציון	₪ 100,000
גולדמן ויקטוריה	חיבת ציון	₪ 100,000
גלייזר בן	חיבת ציון	₪ 100,000
נטליה רוברמן	חיבת ציון	₪ 100,000
אלי אביצדק	הירדן 91-93	₪ 100,000
יעקב ישראל	הירדן 91-93	₪ 100,000
גבאי מרים	חיבת ציון	₪ 85,000
אליאור אשריאן	חיבת ציון	₪ 100,000
אלון ספיר	הירדן 91-93	₪ 100,000
אסף שימר	הירדן 91-93	₪ 100,000
איילון אורן וליז	הירדן 91-93	₪ 100,000
יוסי כדורי	הירדן 91-93	₪ 100,000
ניר בן עמוס	צילנוב	₪ 398,000
שושנה בן עמוס	אלוף הניצחון	₪ 1,385,023
רענן לוי	חיבת ציון	₪ 100,000
שרון גלי	חיבת ציון	₪ 100,000
לוי זיסמן	חיבת ציון	₪ 100,000
אליאב בודהנה	חיבת ציון	₪ 100,000
ענבל יעל נתנון	חיבת ציון	₪ 100,000
לירון ניר דן	חיבת ציון	₪ 100,000
מוטי שושנה	הירדן 91-93	₪ 100,000

70,000 ₪	הירדן 91-93	ניסים אייל
100,000 ₪	הירדן 91-93	זיון אלוני
100,000 ₪	הירדן 91-93	יהודית פרי
69,300 ₪	הירדן 91-93	עומרי מונדז'יק
100,000 ₪	הירדן 91-93	יוסף אידלסברג
100,000 ₪	הירדן 91-93	פרוזן יריב
100,000 ₪	הירדן 91-93	אלי מנחם אחזקות
100,000 ₪	הירדן 91-93	חנן פוגל
100,000 ₪	הירדן 91-93	סטיבן טיגר
100,000 ₪	הירדן 91-93	ניסים שלום
80,000 ₪	הירדן 91-93	משה ארניאס
100,000 ₪	הירדן 91-93	מורן קריאף
100,000 ₪	הירדן 91-93	משה סדיקוב
84,000 ₪	הירדן 91-93	איגור בירנבוים
100,000 ₪	הירדן 91-93	איציק מזרחי
100,000 ₪	הירדן 91-93	אברהם סיבוני
100,000 ₪	הירדן 91-93	שרה בן אשר
100,000 ₪	הירדן 91-93	ניסים שלום
100,000 ₪	הירדן 91-93	ענת סיבוני
100,000 ₪	הירדן 91-93	עטיה חנה
200,000 ₪	הירדן 91-93	אריאל רידנר
100,000 ₪	הירדן 91-93	אליהו עופר
100,000 ₪	הירדן 91-93	אורי לוננברג
74,000 ₪	הירדן 91-93	אילן פרץ
75,000 ₪	הירדן 91-93	אליהו זקן
100,000 ₪	הירדן 91-93	אריאלי ניסן
100,000 ₪	הירדן 91-93	פורדגור אנג'ל
68,600 ₪	הירדן 91-93	משה ווינברג
100,000 ₪	הירדן 91-93	עזרא אביבה

אלון נשר	הירדן 91-93	₪ 100,000
ירון שאול	הירדן 91-93	₪ 100,000
יצחק זיק בוסידן	הירדן 91-93	₪ 74,000
אילנה חיון	הירדן 91-93	₪ 100,000
רפי אלישע	הירדן 91-93	₪ 75,000
דוד נחמיאס	אלוף הניצחון	₪ 600,000
אסף לוי	חורגין	₪ 650,000
רונן גדות	הירדן 91-93	₪ 100,000
רונן גדות	אור בעטרות	₪ 100,000
איתי לוי		₪ 100,000
דניאל כהן		₪ 200,000
דנה גיא		₪ 100,000
צבי ודבי מנשה		₪ 75,000
אסף שומר		₪ 100,000
ליאת חדד		₪ 100,000
רותם אביטל		₪ 100,000

ענתק הערבויות האישיות רצ"ב כנספח 11 לתגובה זו. יודגש כי מדובר רק בערבויות אישיות הידועות לח"מ נכון למועד הגשת תגובה זו ואין ספק שקיימות ערבויות אישיות רבות מאוד נוספות.

109. במסגרת התנגדותה ו/או חוות דעת רוה"ת, לא מצאנו התייחסות לאופן פירעון הערבויות הללו על ידי החייבת.

תביעות תלויות ועומדות נגד החייבת ונגד החברות:

110. במסגרת התנגדותיה לרבות חוות דעתו של רוה"ת סומך לא מצאנו כל התייחסות לתביעות תלויות ועומדות נגד החברות ו/או נגד החייבת לרבות ביצוע הפרשה של סכום מתאים לפירעון חיובים שיהיו. אין לחיימ אלא להצר על כך שהחייבת לא טרחה לפרט את המידע הנ"ל בטופס 5 שהוגש על ידה ביום 27.6.16 למרות שמדובר במידע שניתן לשלוח בקלות ממזכירות בית המשפט.

111. להלן פירוט התביעות התלויות ועומדות עפ"י נתונים שקיבל הח"מ ממזכירות בית המשפט:

פרטי מייצג	הליכים משפטיים	גובה התביעה	פרטי הליך	
	תביעה כספית שהוגשה נגד החברה. ההליכים בתיק מעוכבים.	33,800 ₪	ת"ק 16-03-14970 תומר פרנסא נ' אור סיטי נדל"ן	1.
עו"ד יעל בועז	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	130,000 ₪	ת"א 16-03-63644 דורון ואח' נ' אור סיטי נדל"ן	2.
עו"ד יגאל מלצר	תביעה כספית נגד החברה. ביום 16.4.2016 ניתנה החלטה המורה על עיכוב ההליכים בתיק זה.	101,008 ₪	ת"ק 16-03-56544 גלי שרון נ' אור סיטי נדל"ן	3.
	תביעה כספית נגד החברה. ביום 16.6.15 ניתנה החלטה המורה על עיכוב ההליכים בתיק זה.	4,000 ₪	ת"ק 15-08-31767 מנשה צייקו (ז'ק) נ' אור סיטי נדל"ן	4.
עו"ד יעל בועז.	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	130,000 ₪	ת"א 16-03-63558 לינברג נ' מרום סיטי ואח'	5.
עו"ד ניצה כהן.	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	100,000 ₪	ת"א 16-04-7173 בואנה נ' מרום סיטי ואח'	6.
עו"ד דלית לוי.	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	94,859 ₪	ת"א 16-05-6922 בנק הפועלים נ' קריאף חיים ואח'	7.
עו"ד עמית יהלומי.	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.		ת"א 14-11-63565 בולוקן ואח' נ' מציצים נדל"ן ואח'	8.
עו"ד מוטי קניאל	ביום 16.5.24 עוכבו ההליכים בתיק זה.	229,812 ₪ (תביעה שכנגד 381,600 ₪)	ת"ט 14-08-38669 פרץ ואח' נ' אור גרינפלד ואח'	9.
עו"ד בן ציון רוניק	ההליכים מעוכבים בתיק זה.	1,193,636 ₪	ת"א 15-12-1240 בלאס ואח' נ' אור סיטי נדל"ן ואח'	10.
	ההליכים מעוכבים בתיק זה.	29,500 ₪	ת"ק 16-03-11881 ברקוביץ' נ' אור סיטי נדל"ן	11.
עו"ד יעל בועז	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	130,000 ₪	ת"א 16-03-28876 אריאלי נ' אור סיטי נדל"ן בע"מ	12.
עו"ד שי אליאס	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	1,000,000 ₪	ת"א 16-03-51376 כהן נ' אור סיטי ואח'	13.
עו"ד ניר רוזן וקובי פלקסר.	התובע הינו משכיר של דירה שהושכרה ע"י החייבת והגרש שלה, מר אהוד גרינפלד. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	166,979 ₪	ת"א 15-02-55693 נמרוד ורד נ' אור גרינפלד ואח'	14.
	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	33,500 ₪	ת"ק 16-03-52310 שרעבי נ' אור סיטי נדל"ן	15.
	ביום 16.4.11 הוגשה בקשה לעיכוב ההליכים וניתנה החלטה לתגובת התובע. ביום 16.4.12 הגיש התובע 2 התנגדות לעיכוב ההליכים. ביום 16.4.14 ניתנה החלטה לתשובה תוך 7 ימים מיום קבלת התגובה. התגובה טרם התקבלה בידי המפרק הזמני.	33,800 ₪	ת"ק 15-12-15274 תומר גדי נ' נוף ואח'	16.

17.	ת"א 16-03-63712 סער נ' אור סיטי נדל"ן	130,000 ₪	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	עו"ד יעל בועז
18.	ת"א 16-06-32538 חן נ' תורג'מן ואח'	120,000 ₪	המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	
19.	ק"ג 15-12-11384 כלל חברה לביטוח בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן	665,783 ₪	תביעה בעניין הפרשות לעובדים. ביום 11.5.16 הוגשה בקשה לעיכוב הליכים. טרם ניתנה החלטה.	עו"ד איריס גולדשטיין.
20.	ת"א 15-04-14862 לופוס השקעות בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן	421,055 ₪ (לכל הפחות).	המפרק הזמני הגיש בקשה לאישור הסכם הפרשה עם לופוס [בקשה מס' 62 בתיק פרי"ק 16-02-59196] וזו טרם הוכרעה. [ראה דו"ח שלישי מטעם המפרק הזמני].	עו"ד פז יצחקי-וינברגר
21.	הליך בוררות – רחל גולדברג קידר ואח' נ' ענבל אור גרינפלד ואח'		תיק בוררות בעניין פרויקט שבוצע ברח' המעיין 34 בגבעתיים, המצוי בשלב ההוכחות. הוגשה בקשה לכבי הבורר לעיכוב הליכים בתיק זה אשר הודיע לכונס הזמני שעל מנת לעכב את הליכי הבוררות יש לבקש צו מבית המשפט שיורה לו לעשות כן. לפיכך, הוגשה בקשה למתן הוראות לבית המשפט הנכבד [בקשה מס' 48 בתיק פשי"ר 16-03-29664]. טרם ניתנה החלטה.	
22.	תיקים 16-04-13481 16-14-16703 16-04-13488 16-04-13498 16-04-13477 16-04-13469 (בית משפט השלום ירושלים) רשות המיסים נ' ענבל אור גרינפלד ואח'		הוגשה בקשה לחילוט כלל נכסים של החייבת ובני משפחתה ע"י רשות המיסים. ביום 2.6.16 הגיש המפרק הזמני בקשה לביטול החילוט וניתנה החלטה לתגובת רשות המיסים. לאור הידברות בין הצדדים שכללה אף פגישה בין המפרק הזמני לנציגי הפרקליטות (מיסוי וכלכלה), הוגשו מס' בקשות בהסכמה לאורכה להגשת תגובת רשות המיסים ונקבע כי על רשות המיסים להגיש תגובתה עד ליום 28.7.16.	עוה"ד רוי גורדון ואח'.
23.	תא"ק 16-03-44657 צילה נדן נ' מרום סיטי וענבל אור גרינפלד	100,000 ₪	תביעה כספית שהוגשה נגד החברה והחייבת. ביום 3.5.16 עוכבו ההליכים בתיק זה.	
24.	ת"א 15-02-5005 גרבש נ' אור גרינפלד ואח'	3,500,000 ₪	תביעה כספית כנגד החייבת ואח'. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	עו"ד נדב דרזניץ.

סה"כ חובות המתבררים בתביעות משפטיות תלויות ועומדות: 8,347,732 ₪.

תיקי הוצאה לפועל התלויים ועומדים נגד החייבת ו/או החברות:

112. במסגרת התנגדויותיה לרבות חוות דעתו של רוה"ח סומך לא מצאנו כל התייחסות לתיקי הוצאה לפועל התלויים ועומדים נגד החברות ו/או נגד החייבת לרבות ביצוע הפרשה של סכום מתאים לפירעון החיובים הללו. אין לחיי"מ אלא להצר על כך שהחייבת לא טרחה לפרט את גם המידע הני"ל בטופס 5 שהוגש על ידה ביום 27.6.16 למרות שמדובר במידע שניתן לשלוח בקלות מלשכת ההוצאה לפועל.

113. להלן פירוט תיקי ההוצל"פ התלויים ועומדים נגד החברות ו/או נגד החייבת עפ"י נתונים שקיבל הח"מ

ממזכירות לשכת ההוצל"פ:

פרטי מייצג	תיאור ההליך	גובה החוב	פרטי הליך
עו"ד איריס גולדשטיין.	מדובר בתביעה בגין בקשה לביצוע פס"ד כספי. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	יתרת החוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 50,912.56 ₪	1. ת. הוצל"פ 03-15-562567 הכשרה חברה לביטוח בע"מ נ' אור סיטי
עו"ד ליאור שפירא	תביעה על סכום קצוב כנגד החברה בעניין תשלומים והפרשות סוציאליות/ פנסיוניות לעובדים. ביום 23.5.16 עוכבו ההליכים בתיק זה.	יתרת חוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 17,623.02 ₪.	2. תיק הוצל"פ 06-15-503130 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' אור 24 סיטי נדל"ן
עו"ד יוסף משה אשור.	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	יתרת חוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 57,776.25 ₪.	3. ת. הוצל"פ 02-16-523961 גבריאל גרמה נ' אור סיטי נדל"ן
עו"ד אהוד רוז	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	יתרת חוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 115,106.11 ₪.	4. ת. הוצל"פ 03-16-506361 זיו אלוני נ' אור סיטי נדל"ן
	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	יתרת חוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 35,076.78 ₪.	5. ת. הוצל"פ 03-16-508114 דוד בר נ' אור סיטי נדל"ן
עו"ד יצחק גיא	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	יתרת חוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 86,458.63 ₪.	6. ת. הוצל"פ 03-16-510949 ילנה מארקמן נ' אור סיטי נדל"ן
עו"ד מאיה בית און	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	יתרת חוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 31,573.08 ₪.	7. ת. הוצל"פ 03-16-514826 נידיילי תקשורת בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן
	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. ביום 15.5.16 עוכבו ההליכים בתיק זה.	יתרת החוב נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 92,334.46 ש"ח	8. ת. הוצל"פ 03-16-519341 נתנאל צעירי נתנאל נ' אור סיטי נדל"ן
עו"ד מוטי קניאל.	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	נכון ליום 30.6.16, החוב הינו ע"ס 289,200.63 ₪	9. ת. הוצל"פ 01-14-0-34441 בנימין פרץ נ' ענבל אור גרינפלד
עו"ד דורון אדירי.	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	נכון ליום 30.6.16, החוב הינו ע"ס 137,377.03 ₪	10. ת. הוצל"פ 03-16-518460 ניסים מרום נ' ענבל אור גרינפלד
עו"ד עופר חן.	התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	נכון ליום 30.6.16, החוב הינו ע"ס 99,782.16 ₪	11. ת. הוצל"פ 04-16-519426 אייל שפיזר נ' ענבל אור גרינפלד

12.	ת. הוצל"פ 16-3-502771 מוטי סנבל נ' גריני סיטי בע"מ	יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינה בסך של ₪ 35,683.27	תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה	עו"ד משה שרף.
13.	ת. הוצל"פ 16-03-502781 עודד טקסל נ' גריני סיטי בע"מ	יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינו בסך של ₪ 37,741.76	תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	עו"ד משה שרף.
14.	ת. הוצל"פ 16-03-510282 דינה צשבסקי נ' גריני סיטי בע"מ	יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינה בסך של ₪ 154,846.86	תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	עו"ד אלכסנדר בורוכוביץ'.
15.	ת. הוצל"פ 16-03-519369 אהוד בר דוד נ' גריני סיטי בע"מ	יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינה בסך של ₪ 90,235.34	תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.	

סה"כ חובות בלשכות הוצל"פ: 1,331,727.94 ₪.

בנוסף, ישנן תביעות שהוגשו נגד החברות ו/או החייבת שנמחקו נוכח בקשות הפירוק וכינוס הנכסים:

	פרטי הליך	סכום התביעה	הליכים משפטיים
1.	ת"א 29203-03-16 ראובן אויגן נ' אור סיטי נדל"ן	₪ 130,000	ביום 29.3.16 עוכבו ההליכים. ביום 13.4.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
2.	ת"ק 42532-03-16 חן זמיר נ' אור סיטי נדל"ן	₪ 45,000	ביום 3.5.16 עוכבו ההליכים. ביום 4.5.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
3.	ת"ק 8876-11-15 מוטי קפלן נ' אור סיטי נדל"ן	₪ 33,800	ביום 28.3.16 עוכבו ההליכים. ביום 11.5.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
4.	ת"צ 18122-10-15 עכבר הכפר מלאכת מחשב בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן	₪ 3,000,000	ביום 4.5.16 עוכבו ההליכים. ביום 25.5.16 נמחקה התביעה.
5.	תא"מ 68499-12-15 אונית אולסנדר נ' אור סיטי נדל"ן	₪ 38,000	ביום 25.4.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 18.5.16 נמחקה התביעה.
7.	תא"מ 29788-03-16 גולן ואח' נ' אור סיטי נדל"ן	₪ 130,000	ביום 29.3.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
8.	ת"א 26838-03-16 עטיה נ' מרום סיטי ואח'	₪ 130,000	ההליכים בתיק עוכבו. ביום 29.3.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
9.	סע"ש 4628-10-14 פרידמן לאה נ' אור סיטי נדל"ן	₪ 150,482	ביום 30.6.16 עוכבו ההליכים. ביום 2.7.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב בוררות/אחר".

10.	תא"מ 47457-02-16 נעמה אליה נ' אור סיטי בע"מ	₪ 49,000	ביום 29.3.16 עוכבו ההליכים. ביום 13.4.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
11.	ת"א 36528-10-15 לוי-תן ושות' נ' ענבל אור גרינפלד	₪ 132,750	ביום 28.3.16 עוכבו ההליכים. ביום 3.4.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
12.	הפ"ב 2872-01-16 יוסי דינה נ' מציצים נדלין בע"מ וענבל אור גרינפלד	₪ 25,000,000	תביעה כספית כנגד ענבל אור וחב' מציצים נדלין בע"מ. תביעה בגין עסקה למכירת זכויות בבניין ברחוב הושע 18 ברמת גן. הסכסוך הועבר לבוררות לפני כבוד השופט בדימוס אורי שטרזמן. ביום 10.4.16 ניתנה החלטה המורה על עיכוב הליכים וסגירת התיק.
13.	ת"א 26541-03-16 שמואל נ' מרום סיטי בע"מ ואח'	₪ 130,000	מדובר בתביעה כספית. ביום 29.3.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".

סה"כ תביעות משפטיות אשר נמחקו בגין צו הפירוק הזמני: סך 28,969,032 ₪. מובן כי אם יבוטל צו הכינוס יחודשו כל ההליכים. למעשה, החייבת צריכה להודות על קיומו של צו הכינוס הזמני אשר חסם את כל התביעות נגדה.

חובות החייבת כלפי החברות:

114. עוד בדו"ח הראשון מטעמו של הח"מ בכובעו כנאמן בהקפאת הליכים התייחס הח"מ לחובות אישיים של החייבת בסך 9 מיליון ₪ לקבוצת החברות (וזאת עפ"י כרטסות הנה"ח של החברות). זה המקום להזכיר כי הנהלת החשבונות של החברות לא עודכנה במשך **שנה וחצי** (לשיטת מר סומך), נתון הזוי כשלעצמו, ויתכן מאוד שלאחר עדכון כל הפעולות בהנהלת החשבונות החוב של החייבת לחברות יגדל.
115. סוגיה זו כמובן שלא זכתה לכל התייחסות הן בהתנגדויות שהגישה החייבת והן בחוות הדעת של רוה"ח סומך.

ה. הצטרפות נושים להליכי פשיטת הרגל:

116. במסגרת תגובה זו יבקש המפרק הזמני גם להתייחס לטענות המשפטיות של החייבת בדבר תוסר היכולת של נושים להצטרף לבקשת הפש"ר. למעשה טענתה המרכזית של החייבת בהתנגדותה למתן צו הכינוס, מתייחסת לכך כי מרגע שאושר הסכם הפשרה הנוגע לפרויקט מציצים במסגרתו גם קיבל מבקש הכינוס, מר לוזון, סכום מסוים, אזי נשמטת הקרקע תחת בקשתו למתן צו כינוס כמו גם לכל ההליכים עצמם.
117. בעניין זה אין לח"מ אלא לצטט את האמור בהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 7.6.16 בבקשה מס' 14 ת. פש"ר 29664-03-16 (החלטה שלא הוגש עליה ערעור עד כה) כדלקמן:

"טענתה החלופית של המשיבה היא שבמידה והסדר הגישור יאושר יש להתנות את אישורו בכך שלוזון ימשוך את בקשתו למתן צו כינוס לנכסיה והכרזתה כפושטת רגל.

אין בידי לקבל את הטענה. הליך פשיטת רגל הוא הליך קולקטיבי בגדרו מתבררת כלל הנשיה בת התביעה כלפי החייב. מרגע שנפתח הליך כאמור ניטלת במידה מסויימת השליטה בו מידי הנושים וזו עוברת לבית המשפט אשר שוקל את שיקולי כלל הנושים. משכך, סעיף 19 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ם-1980 קובע שלא ניתן לבטל הליכים שנפתחו ביוזמת נושה או ביוזמת חייב, אלא ברשות בית המשפט. בהקשר זה אציין שבית המשפט יטה לא לאפשר חזרה מבקשה כאמור כאשר הצטרפו נושים נוספים להליך ולא כל שכן בהינתן אם לנושה יוזם ההליך נותרה נשייה בת תביעה בהליך.

בענייננו, כאמור קים פער בין הסכום ששילם לוזון על חשבון התמורה למשיבה לבין התשלום שיקבל במסגרת הסדר הגישור כאשר לגבי הפרש זה הוא רשאי להגיש תביעת חוב. על כן, טענת המשיבה שלוזון "בא על סיפוקו" אינה נכונה בנסיבות המקרה וגם אם הייתה נכונה, הרי שלא היה כך משום הצדקה לבטל את ההליכים בעניינה של החייבת שאליהם הצטרפו נושים רבים. משכך סבורני שטענת המשיבה בהקשר זה אינה נכונה ככל ואינה נכונה בפרט בנסיבות המקרה."

118. עוד נציין את החלטת בית המשפט העליון בע"א 2606/10 דן כוכבי נ' כונס הנכסים הרשמי, פורסם בנבו, 12.7.2011 שם נקבע כדלקמן:

"הליך פשיטת רגל הננקט על ידי חייב לגביו הוא אינו בגדר "תכנית כבקשתך" (כדבריו של חברנו השופט א' רובינשטיין בע"א 9998/06 חזן נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ (פורסם בנבו), 20.7.08) פסקה 1); וכן ראו ע"א 341/82 בר דרור נ' כסיף, פ"ד לז(3) 729, 738, בין האותיות ד-ה (1983); ע"א 11117/07 אריכא נ' עו"ד חבר (פורסם בנבו), 21.6.09). חייב הפותח בהליך פשיטת רגל ולאחר מכן מבקש שההליך יבוטל אינו יכול לצפות שבית המשפט ייעתר לבקשתו, אך בשל כך שהוא החליט לחזור בו. הפקודה קובעת בסעיף 19 כי לא ניתן לחזור מבקשה לצו כינוס והכרזת פשיטת רגל, בין אם מדובר בבקשה של נושה ובין אם בבקשה של חייב, אלא ברשות בית המשפט. המגבלה האמורה נובעת מכך שעסקינן בהליך קולקטיבי, שעשוי להשליך על גורמים שונים שחובה לשמוע את עמדתם טרם שבית המשפט יתיר חזרה מבקשה. סעיף 19 לפקודה עוסק בשלב שלפני צו כינוס, היינו, בתקופה שמעת הגשת הבקשה ועד למתן צו כינוס. מקל וחומר, שלאחר צו כינוס נדרש אישורו של בית המשפט לביטול הצו ואין די בכך שהחייב, אשר פתח בהליך, מביע רצונו כי ההליך יסתיים ולא ימשיך להתנהל."

119. לאור האמור לעיל, הרי שיש לדחות מכל וכל את טענותיה של החייבת לעניין חוסר היכולת של נושים להצטרף להליך ו/או החובה לבטל את ההליך מקום בו מבקש ההליך קיבל את כספו (הגם שאין זהו המקרה דנא).

ו. תזרים מזומנים - מימון:

120. כמפורט בהרחבה לעיל, חוות דעתו של רוח"ח סומך נסמכת על כך שהחייבת תזרים באופן מידי על מנת להתניע את הפרויקטים ולצורך ביטול הליכי הפירוק סך של 110,000,000 ₪!!! מדובר בסכום אסטרונומי שלא ברור מנין תביאו החייבת כאשר אף מוסד בנקאי אינו מסכים לממן את החייבת ו/או את קבוצת החברות והמשקיע המושיע אינו מגיע (יוער כי הח"מ סבור שהסכום האמתי הנדרש הינו גבוה בהרבה). כאמור לעיל, אכן אם היה מימון ותזרים מזומנים חיובי ניתן היה, באופן תיאורטי בכפוף לרוח השוק, למקסם את הזכויות בפרויקטים ולקדם עסקאות וכך בעוד 5-6 שנים להשיא רווחים מהנכסים ובכך לפרוע מרבית מן החובות – אולם דרוש לכך מימון ותזרים מזומנים חיובי שלחייבת ולחברות אין את המימון הנדרש! (זאת מבלי להתייחס לשאלות המשפטיות ביחס לכל פרויקט ופרויקט ובכלל הפגיעה במוניטין של קבוצת החברות).

121. לכך לא מתייחס רוח"ח סומך בחוות דעתו. החייבת אף לא נתנה כל ביטוי להוצאות ניהול ואחזקה של עובדים לתקופה זאת. אף אם נלך לשיטתה של החייבת ונפתח מחדש את משרדי החברה, מנין יהיה לחייבת כספים בכדי לשלם דמי שכירות, אחזקת משרדים, הוצאות פרסום, משכורות לעובדים, ביטוחים, תשלום לרו"ח, עו"ד וכו'? מנין יהיה לחייבת ממון להתמודד מול עשרות התביעות במיליוני השקלים הפתוחות כנגדה ו/או כנגד עשרות תיקי ההוצאה לפועל?

122. רו"ח סומך מגדיר זאת כי "תחת ניהול נכון ומושכל ניתן להשיא מהחברות עודף בסך 40-70 מיליון ₪ להחזר החזר החובות – ברם אין כל התייחסות לנושא המימון שהנו הדבר החשוב מכל לצורך ביצוע עסקאות וכל מיני אופציות להעשרת קופת החברה.

123. חוות הדעת שהכין רו"ח סומך מתבססת על רווחיות עתידית של פרויקט אחד. במצב הקיים כיום, עיתוי זרימת המזומנים הינו קריטי. רו"ח סומך לא הסביר כיצד החברות ישלמו לבעלי הקרקעות על מנת להשלים עסקאות, למבטלי הסכמים ולמבטלי הרשמה. די אם ניקח את פרויקט ז'בוטינסקי, שהוא הפרויקט שלכאורה רווחי עבור הקבוצה ורק על רווחיו העתידיים מתבססת כל הנחת העבודה של רו"ח סומך, על מנת להבין עד כמה הנתונים רחוקים מהמציאות והיעדר יכולת מציאותית ומקצועית לבצע זאת.

124. בכדי להניע את הפרויקט יש צורך בתשלום מידי של כ – 46 מיליון ₪ (כולל מע"מ) לבעלי הזכויות. אין כל הסבר מה המקור של סכום זה. בנוסף, יש להפריש סכום מסוים לרוכשים אשר נמכרו להם זכויות ביתר בהשוואה לתביע הקיימת. כמובן שהפרויקט לא ינוהל מעצמו ויהיו הוצאות רבות אשר לא נלקחו בחשבון בחוות הדעת כמו הוצאות פרסום, אנשי מכירות ושיווק וליווי של אנשי מקצוע. כך באופן מידי, עם ביטול צו הפירוק הזמני, קבוצת החברות תידרשנה להשיב מיד סכום של כ – 110 מיליון שקלים לבעלי קרקעות, מבטלי חוזים ומבטלי הרשמה (הנתונים נלקחו מהדוח של רו"ח יואב סומך כפי שיפורט להלן).

125. אם נבחן את חוות דעתו של רו"ח סומך הרי שלצורך תחילת העבודות בפרויקטים ועל מנת "להתניע מחדש" את החברות יש לשלם את החובות כדלהלן באופן מידי וזאת לשיטתו של רו"ח סומך¹:

סכום (באלפי ₪)	תיאור
46	חוב לבעלי קרקע ברח' ז'בוטינסקי 104. היה אמור להשתלם ביום 31.5.16.
14.3	חוב לבעלי קרקע בפרויקט "אלוף הניצחון" היה אמור להשתלם ביום 31.5.16.
1.6	חוב לעובדים ולמוסדות בגין עובדים
4.6	תשלום לבעלי הקרקע בשדרות הילד + תשלום חוב למיסוי מקרקעין
5.4	חוב לבעלי הקרקע בפרויקט "חורגין"
6.5	תשלום למע"מ בגין עסקאות עבר
8.4	חוב לבנק מזרחי טפחות בע"מ
12.7	פירעון משכנתאות שהועמדו לפירעון מידי
5.3	חוב לנציגות בגין פנטהאוז ודירה בפרויקט "אור על הפארק"
0.950	חוב לנציגות והשלמת הבניה בפרויקט "פוריה 5"
3	מס שבח צפוי
0.820	תשלום מס חברות
כ-110	סה"כ סכום לו זקוקות החברות במידי לצורך מימון ביצוע הפרויקטים <u>לשיטת רו"ח סומך</u>

126. הנה כי כן – במסגרת התנגדויותיה היה על החייבת להציג תזרים מזומנים בסכום התחלתי אסטרונומי בסך **110,000,000 ₪** שניתן יהיה לייחס אילו מהנכסים לזכותה של החייבת ו/או החברות ולהתחיל בעבודה הרבה בפרויקטים וחזרה לפעילות של קבוצת החברות. בחוות הדעת אין כל תכנית כלכלית או הצעה להסדר נושים (בוודאי כאשר טרם החל הליך להגשת תביעות חוב ולא ידוע מה מצבת החובות של החברות והחייבת) או התייחסות למקור ממנו תביא החייבת מיליוני שקלים על מנת להתחיל בתהליך העבודה בפרויקטים. לחי"מ לא ברור איזה משקיע בר דעת יהיה מעוניין להשקיע סכום אסטרונומי של 110,000,000 ₪ בחברות וזאת מבלי שניתן יהיה להעמיד לרשותו בטוחה כלשהי. ומה בדיוק יעשו החברות? ישווקו דירות על סמך המוניטין של ענבל אור?

127. ודוק, מעבר להיעדר מקורות למימון חזרת החברות לפעילות והפרויקטים השונים הרי שאף מבחינה משפטית בפרויקטים רבים אין כל אפשרות משפטית ריאליית לחזור לביצוע עסקת המקור לאור סירוב בעלי המקרקעין לביצוע העסקאות ו/או למתן זכות לחברת אור סיטי לנהל ולפקח על ביצוע העבודות כגון בפרויקט צילנוב בו הקבוצה ביקשה לסלק את ידה של החברה מניהול ופיקוח על הפרויקט.

128. שאלת המימון היא הנושא המרכזי ואין בלתו. גם אם לכאורה לשיטתו של רו"ח סומך ניתן יהיה להגיע לעודף נכסים על התחייבויות, אזי עדיין תהיינה בעיות ממוניות קשות עד כדי בלתי אפשריות ולכן הפעילות לא תוכל להימשך, אלא בדרך של פירוק שבו ניתן לעצור את כל התביעות, לנהל את הפרויקטים שניתנים לשיקום ע"י משק סגור.

¹ יוער כי עסקינן בנתונים על סמך רו"ח סומך אשר מוכתשים מכל וכל ואינם כוללים את כל חובות הקבוצה והחייבת לרוכשים ונושים שונים בעשרות מיליוני שקלים.

ז. הטענה לסולבנטיות של החברות:

129. כאמור לעיל לטענת רו"ח סומך, החברות נמצאות בעודף נכסים על התחייבויות בסך 7.354 מיליון ₪ אולם כאמור מדובר בסכום המבוסס על נתונים שגויים, כמפורט להלן בטבלה שהוכנה ע"י הח"מ בסיוע רואי החשבון מפירמת RSM, המשקפת חובות שונים שלא בא זכרם בחוות דעתו של מר סומך. הטבלה כוללת רק חובות ישירים של החברות הנוגעים להפעלת הפרויקטים ואינה כוללת תביעות של צדדים שלישיים. נזכיר כי תלויות ועומדות תביעות משפטיות כנגד החברות בסכום של עשרות מיליוני ₪ אשר בירורן עוכב עקב צו הפירוק הזמני.

קבוצת אור סיטי נדל"ן בע"מ	
סכום באלפי ₪	
7,354	עודף נכסים על התחייבויות חברות הקבוצה לשיטת רו"ח סומך
-800	הפחתת מלאי עסקי (חורגין)
-974	הפחתת נכס נדל"ן (פוריה)
-525	הפחתת רכוש קבוע
-7,508	גידול בהתחייבויות לפרויקטים
-11,602	גידול בחובות נוספים
-14,055	סה"כ
-42,339	הפחתה פרויקט ז'בוטינסקי 104
-56,394	יתרת גרעון

פירוט ההפחתות שיש לבצע:

אלפי ₪	הערות	שם פרויקט	נכסים
-800	לחברה אין זכות לקבל יחידת דיור בחורגין - מרום סיטי	חורגין 3 ו-5 רמת גן	מלאי
-974	קיימת הערכת שווי מעודכנת	פוריה 5 רמת גן	נכס נדל"ן
-525	הרכוש נמכר		רכוש קבוע בערכי מימוש
התחייבויות			
התחייבויות פרויקטים			
-7000	לטענת הרוכשים ענבל חייבת לקבוצה בגין כתב התחייבות	ארלוזורוב 13 רמת גן	
-508	קיימת רשימה מפורטת של חובות לנרשמים ורוכשים המסתכמת לכ 11.3 מ' ולא 10.8 מ' כפי שנרשם	הירדן 91-93 רמת גן	
-7,508	סה"כ		
חובות נוספים			
-279	התקבלו אישורי בנק מעודכנים על פי מחשבי מס הכנסה החובות גבוהים יותר		הפרש חוב לבנקים
-573	חוב בגין פרסום		מס חברות
-2000	חוב לעופר לוזון		חוב לגין פרסום
-750	יתרת חוב נטען לשלמה נרקיס		חוב לעופר לוזון
-8000	סה"כ		
-11,602			

130. עינינו הרואות כי קבוצת החברות מצויה בגירעון מינימאלי של 56,394,000 ₪ לא כולל תביעות תלויות ועומדות בעשרות מיליוני ₪ ולא כולל הוכחות חוב שתוגשנה בוודאות לאחר מתן צו פירוק קבוע !!! בפועל אין ספק שהגירעון עולה בהרבה על 100 מיליון ₪, שלא לדבר על כך שמבחינה תזרימית אין לחברות כל תוחלת.

131. יש לציין כי בוצעה הפחתה בסך 42 מיליון ₪ בגין פרויקט ז'בוטינסקי 102-104 ולמעשה בוטלו ההכנסות בגין פרויקט זה. כמפורט בפרק הרלבנטי לעיל, על המקרקעין בפרויקט זה רובצים חובות לבעלי הקרקע בסך של כ- 46 מיליון ₪ וזאת על מנת להתחיל ולשווק את הפרויקט כבעלי מלוא הזכויות במקרקעין – כמובן שלקבוצת החברות אין תזרים מזומנים בסך 46 מיליון ₪ לצורך רכישת הזכויות. זאת מבלי כמובן להתייחס לטענות הברורות מאליהן המפורטות לעיל אודות התביעה הקיימת המתירה בניית מספר קטן יותר של דירות מאשר אלו ששווקו על ידי החברות והיעדר מימון להנהלה וכלליות למשך חיי הפרויקט. לפיכך בוצעה הפחתה של 42 מיליון ₪ שכן אין מדובר בנכס קיים אלא בניסיון לביצוע סיתור של זכויות שאינן של החברות, אור במילים אחרות – החייבת מבקשת לארגן קבוצת רכישה חדשה לשם רכישת הזכויות במקרקעין. כל זאת מבלי ליתן את הדעת לסוגיית המס ולתשלומים הרבים שיידרשו לרשויות המס והמע"מ.

132. לגירעון אשר הוכח לעיל בסך כ-56 מיליון ₪ יש כמובן להוסיף הוצאות הנהלה וכלליות לתקופה מוערכת של 3 שנים בה ינוהלו הפרויקטים. הוצאות הנהלה וכלליות של קבוצת החברות לשנת 2014 היו בסך 15 מיליון ₪, אף אם נפחית הוצאות אלו ב-50% ל-7 מיליון ₪ והפחתה לשנתיים לאחר מכן 6 מיליון ₪ ו-5 מיליון ₪ (בהנחה שהיקף העבודות יפחת) הרי שיש להעריך את תפעול החברות למשך 3 שנים בסך של 18 מיליון ₪ אשר יש להוסיף לגירעון הקיים. זאת כמובן ללא חישוב או התייחסות להוצאות משפטיות אשר יידרשו להתמודד עם התביעות כנגד קבוצת החברות ותיקי ההוצל"פ בהיקף של עשרות מיליונים.

133. כמובן, שיש ליתן את הדעת לעלויות המימון של כספים שאין בידי קבוצת החברות. בריבית שנתית ממוצעת של 5% לשנה יחויבו קבוצת החברות בעלויות מימון לתקופה של 3 שנים בסך של 8 מיליון ₪.

134. בהתאם לכל האמור לעיל, בחישוב אריתמטי פשוט המפורט לעיל, נראה כי קבוצת החברות מצויה בגירעון בסך 82,000,000 ₪ !! ובוודאי שאין בידי הקבוצה עודף נכסים על התחייבויות.

ח. הטענה לסולבנטיות של החייבת:

135. לשיטתו של רו"ח סומך קיים עודף נכסים על התחייבויות בסך 29.3 מיליון ₪. פי שיפורט להלן מדובר בסכום שגוי ומופרך. להלן טבלה שהוכנה ע"י הח"מ בסיוע רואי החשבון מפירמת RSM, המשקפת חובות שונים שלא בא זכרם בחוות דעתו של מר סומך. הטבלה כוללת רק חובות ישירים של החייבת הנוגעים להפעלת הפרויקטים ואינה כוללת תביעות של צדדים שלישיים.

סכום באלפי ₪	עודף נכסים על התחייבויות החייבת (פרטי) לשיטת רו"ח סומך		
סכום להפחתה (באלפי ₪)	סיבה להפחתה	פרויקט	נכס מספר בטבלה בנספח ב'
29,353			
-5,300	חובות להשלמה בהתאם לדרישת הקבלן מצלאווי מיום 1.6.16	פנטהאוז אחד העם 16 ר"ג	1
-3,788	הנכס נמכר במהלך פברואר 2016 תמורת 2,150 אלפי ₪. הנכס לא קיים	נכס ברח' הושע	5
-3,881	זכות לא קיימת	נכס ברח' הושע	6
-2,834	קבוצת הרכישה מכרה את הזכות ביום 30.6.16	בגין 46 158 ת"א	8
-2,574	קבוצת הרכישה מכרה את הזכות ביום 30.6.16	בגין 42 158 ת"א	9
2,100	סכום אשר יועבר למפרק בגין עליות הבניה והזכות במקרקעין	בגין 46 ו 42 158 ת"א	
-2,000	מדובר בעסקה שלא יצאה לפועל	שטח תעשייה באר שבע	10
-18,277	סה"כ להפחתת נכסי נדל"ן וזכויות במקרקעין		
			חובות נוספים
-2,580	לפי חוות הדעת ישנם חובות של 2,100 אלפי ₪ ולפי טופס 5 החובות עומדים על סך 4,680 אלפי ₪		הפרש בחובות אחרים לפי טופס 5
-20,857	סה"כ להפחתה		

136. לאמור, רק מסך הנכסים המצוינים בטבלה בנספח ב' לחוות הדעת של רו"ח סומך יש להפחית סך של כ-20.857 מיליון ₪.

137. נתון זה כולל התייחסות לכך שרו"ח סומך לא הצליב בין החובות הנזכרים בנספח א' לחוות דעתו אותם העריך ב-2.1 מיליון ₪ לבין החובות שצוינו בטופס 5 שם הודתה החייבת כי סך חובותיה האישיים הינם כ-4.68 מיליון ₪ (לשיטת המפרק הזמני נתון זה נמוך בהרבה מסך החובות האמתלי). לכן, היה על רו"ח סומך לציין בחוות דעתו, לכל הפחות חובות בסך של כ-4.68 מיליון ₪ בהתאם להודאת החייבת בטופס 5 (שגם הוא לוקה בחסר ביתס לפירוט חובותיה האישיים של החייבת).

138. לפיכך, מחישוב אריתמטי פשטני יש להפחית סך של 20.857 מיליון ₪ מעודף הנכסים על התחייבויות בסך 29.3 מיליון ₪ כפי טענת רו"ח סומך, זאת לאור הפירוט לעיל.

139. מעבר לכך, מהיתרה בסך של 8.5 מיליון ₪ יש להפחית כמובן הערכות שווי מוגזמות ומופרכות של מר מסילתי כמפורט לעיל, ערבויות אישיות של החייבת כלפי צדדים שלישיים בסך העולה על 10 מיליון ₪, ערבויות אישיות לבנקים בגין חובות קבוצת החברות, תיקי הוצל"פ פתוחים כנגד החייבת, תביעות אישיות בסך מיליוני שקלים העומדים כנגד החייבת וכיו"ב המסתכמים לעשרות מיליוני ₪.

140. כל זאת מבלי ליתן את הדעת לעובדה כי החייבת תידרש לשאת בתשלומי מיסים בגין מימוש הנכסים בסכומים ניכרים ביותר שלא הובאו בחשבון.

141. מעבר לכל האמור, אין להתעלם מהעובדה הפשוטה כי החייבת ביצעה עירוב נכסים בין נכסיה האישיים לבין נכסי קבוצת החברות ואין ספק שבנסיבות דגן יהיה מקום לבצע הרמת מסך ולייחס את תובות קבוצת החברות לחייבת ולחייבה באופן אישי בחובות החברות לפי סעיפים 373 ו/או 374 לפקודת החברות.

ט. סוף דבר:

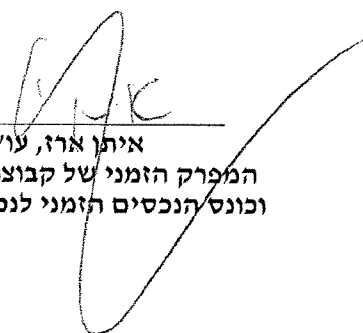
142. כפי שהוכח לעיל, התנגדויות החייבת הן התנגדויות סרק שאין בהן ממש וכך גם חוות הדעת של רו"ח סומך הוכחה כשגויה ובלתי מהימנה ול"שמאות" שצורפה לחוות הדעת שאינה אלא טבלה חסרת משמעות שאין בינה לבין המציאות כל קשר והגשתה מהווה זלזול בבית המשפט הנכבד ובצדדים לתיק.

143. החייבת עיכבה במשך 4 חודשים את מתן צו הפירוק הקבוע והכינוס הקבוע תוך הצגת מצג שווא לפיו היא והחברות סולבנטיות וכי חו"ד חשבונאית שתגיש, תוכיח טענתה זו. כעת, משזו הוגשה, הוכח שלא זו בלבד שהחברות והחייבת חדלות פירעון, אלא שהחובות גבוהים בהרבה. התנגדויות הסרק שהגישה החייבת לבקשות השונות מנעו מימוש מידי של נכסים, בזבזו 4 חודשים יקרים מפז, גרמו להפעלה גירעונית וכתוצאה מכך עוכב תהליך מימוש הנכסים והשלמת הפרויקטים.

144. בטרם יסיים הח"מ את תגובתו יעיר הח"מ כי לא נמצאה כל התייחסות בחוות הדעת ו/או בהתנגדויות לפיקדון בסך כ-28 מיליון ש"ח שטענה החייבת שעומד לזכותה ביובנק כפי שהציגה באמצעות צילום מסך לבנק מזרחי ונושים נוספים. למותר לציין כי מבדיקה שערך הח"מ מול יובנק התברר כי "לא דובים ולא יער" ושכלל לא קיים פיקדון כאמור.

145. טובת הנושים שונה לחלוטין מחלומותיה באספמיה של החייבת. לא מצאנו ולו נושה אחד מבין 700 נושי החברות שסבור שהחברות הן סולבנטיות או שיש ליתן להן פסק זמן נוסף להשתקם. הנושים איבדו זה מכבר את אמונם בחברות ובחייבת, החברות מצויות בגירעון הוני ומאזני עצום והגיע הזמן ליתן צו פירוק קבוע ולגשת למלאכת מימוש הנכסים והשלמת הפרויקטים כדי למצוא מזור ל-600 המשפחות ושאר הנושים שנפלו קורבן למעללי החייבת.

ת"א, היום 10 לחודש יולי 2016


איתן ארז, עו"ד
המפרק הזמני של קבוצת החברות
וכונס הנכסים הזמני לנכסי החייבת

רשימת נספחים:

שם נספח	מס' נספח
עותק השמאות מיום 24.4.2016 כפי שנערכה ע"י הגב' עדינה גרינברג	1
עותק השמאות מיום 23.6.2016 כפי שנערכה ע"י אינג' יוסף זרניצקי	2
עותק ההסכם עם קטי בן עמוס	3
העתק מהודעת המייל ששלח ב"כ החייבת למשרד הח"מ ביום 22.6.16	4
עותק טופס 5 כפי שהוגש למשרד הח"מ ביום 27.6.16 (על נספחיו)	5
מצ"ב תמונות עדכניות של הפרויקט והדירות של החייבת שצולמו ביום 3.7.16	6
מצ"ב מצבת החובות הנטענים עפ"י ספרי המיזם	7
עותק מכתבו של עו"ד עמית פינס, ב"כ בנק המזרחי טפחות מיום 28.3.16	8
אישור בנק ישראל על הגבלת חשבון אור סיטי נדל"ן בנסיבות מחמירות	9
העתק אישור יתרות בקופת המזומנים של החברה הציבורית	10
עותק הערבויות האישיות	11