

בפני כב' השופט יוסף שפירא

קבוע לדין ביום 17.1.2008 בשעה 15:00

בעניין:

חוק החברות, התשכ"ט – 1999

ובעניין:

1. אלומות מ.ג. הנדסה בע"מ ח.פ. 81-337165-51

2. אלומות מ.ג. ניהול וייזום בע"מ

3. אלומות שקמים בע"מ

כולם ע"י עוה"ד דורון לנגה ואח'

מרח' רמב"ן 32, ירושלים 92268

טל': 02-5619746 ; פקס: 02-5670226

החברות

ובעניין:

1. גיל מסטיי ת.ז. 024811069

2. שמעון (מוני) מידני ת.ז. 23965213

כולם ע"י עוה"ד דורון לנגה ואח'

מרח' רמב"ן 32, ירושלים 92268

טל': 02-5619746 ; פקס: 02-5670226

המנהלים

ובעניין:

יעקב אמסטר, עו"ד, נאמן זמני בהליך ההקפאה

מרח' יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים

טל': 02-5000077 ; פקס: 02-5383733

המבקש

- נגד -

1. יוסי וקנין, עו"ד, כונס נכסים (כרמיה)

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52521

טל': 03-6114459 ; פקס: 03-6129996

2. אברהם צבי רוזנברג, עו"ד, כונס נכסים (פטרסון)

מרח' אחד העם 108, תל אביב 65208

טל': 03-6850577 ; פקס: 03-6850566

3. משה אביקם, עו"ד, כונס נכסים (טבריה)

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52521

טל': 03-6114459 ; פקס: 03-6129996

4. ישראל בכר, עו"ד, כונס נכסים (רמה)

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52521

טל': 03-5755522 ; פקס: 03-5755527

5. אברהם אברמן, עו"ד, כונס נכסים (ציפורי)

מרח' המלך ג'ורגי 16ב', ירושלים 94229

טל': 02-6245881 ; פקס : 02-6259264
6. אנדי שוורץ, עו"ד, כונס נכסים (אילת)
 מרח' י.ד. בקרקוביץ, תל אביב
 טל': 03-6935302 ; פקס : 03-6935351

המשיבים

ובעניין:

כונס הנכסים הרשמי

מרח' כנפי נשרים 15, גבעת שאול ירושלים
 טל': 02-6215777 ; פקס : 02-6467570

המשיב הפורמלי

דו"ח מטעם הנאמן

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 13 בדצמבר 2007 מתכבד הנאמן להגיש דו"ח מטעמו לתיאור פעולותיו והצעתו להסדר.

א. מבוא

1. ביום 1 בנובמבר 2007 ניתן צו להקפאת כל ההליכים כנגד החברה והמנהלים ובית המשפט הנכבד מינה את עו"ד יעקב אמסטר הח"מ כנאמן זמני בהליך הקפאת ההליכים כנגד החברות.
2. ביום 11 בנובמבר 2007 התקיים דיון בפני בית המשפט הנכבד ובסופו ניתנה החלטת בית המשפט לפיה על הנאמן להגיש לבית המשפט דו"ח מפורט בתוך 30 יום ופרטי הצו הזמני מיום 1.11.07 יחולו גם על החלטה זו, וביום 13 בדצמבר 2007 האריך בית המשפט הנכבד את המועד להגשת הדו"ח עד ליום 14 בינואר 2008.
3. מדובר במקרה חריג באופיו, שהיה הכרח להורות בו על הקפאת הליכים לאור היקף עסקיה של חברת אלומות, והאופן בו פעלה שרר ערפל כבד בכל הנוגע למצבה העסקי האמיתי של החברה, עסקיה, נכסיה, והתחייבויותיה. ערפל זה, וריבוי הנושים האחרים והעדר הבהירות באשר למידת אחריותם לקריסת עסקי החברות חייב להקפיא את המצב על מנת לאפשר חקירה ובדיקה מעמיקה של עניינים אלה, ולמנוע תהליכים ופעולות בלתי הפיכים שיביאו לגריעה ממצבת הנכסים של החברה, ולפגיעה בקבוצות הנושים החלשות.
4. בתקופה שחלפה מאז מתן הצו בחן הנאמן את האפשרויות השונות לביצוע הסדר נושים על פי המתווה אשר הוצע בבקשה להסדר שהגישו החברות והמנהלים לבית המשפט ועל פי מתווים נוספים. במסגרת בדיקותיו בחן הנאמן את מצבת הנכסים, החובות, הבטוחות, הכספים שקיבלה החברה מרוכשי הדירות ויתרות הכספים אשר טרם שולמו על ידם, העלויות הנדרשות להשלמת הפרויקטים וכן נפגש עם עורכי דין המייצגים נושים (מובטחים ולא מובטחים) כדי לבחון את נכונותם להסדר המוצע.

5. כמו כן, מיום מתן הצו "הוצף" הנאמן בפניות מצד גורמים שונים (נושים, עובדים, רשויות המס, ספקים וכד') בקשר לחובותיהן של החברות והמנהלים ובעקבות פניות אלו התקיימו פגישות רבות אשר בחלקן עלו טענות ועובדות חדשות אשר דרשו בירור נוסף ומעמיק.

6. יצוין כי הנאמן נתקל בקשיים רבים בבדיקותיו הואיל ובמסגרת חקירת המשטרה בפרשת "הבית ברחוב כרמיה" החרימה המשטרה את כל המסמכים וחומרי המחשב ממשרדי התברה, ממשרדי הגבי' מיכל דלה פרגולה, האדריכלית אשר מלווה פרויקטים שונים של החברות ואף החרימה את כל המסמכים הרלוונטיים בעיריית ירושלים.

7. מבדיקותיו של הנאמן עולה כי מנהלי החברות יצרו מערכת סבוכה של חובות, התחייבויות ושעבודים ואולם לאחר בחינה פרטנית של מערכת סבוכה זו ובהסתמך על כך שבית המשפט הנכבד אכן יאשר את הצעת ההסדר והשלמת בניית הפרויקטים ניתן יהיה למקסם את התמורה שתתקבל כך שרוכשי הדירות והנושים הרבים לא יעמדו בפני שוקת שבורה ויראו אור בקצה המנהרה.

8. ראוי אף להוסיף את קיומם של נושים מובטחים ונושים "כבדים" בדין קדימה, כגון רשויות מס. אלו ייטלו לעצמם את מרבית התמורה שתתקבל בפירוק, תופעה שתוציא את הנושים הרגילים בלא כלום. יוצא, כי פירוק הוא לא פעם בחירה גרועה למדי בשל התועלת המעטה שהיא מביאה לנושים כאלו. לעניין זה, ולצורך שהוא מעורר, התייחס השופט ד' לוינ במפורט בע"א 673/87 סאלח ואח' נ' עו"ד כוכבי, מפרק פרץ את איסור חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח', פ"ד מג(3) 57, כאשר קבע כברירתדל רחבה את עדיפותו של השיקום על החיסו

"אין קל ופשוט בהליכי פירוק ופשיטת רגל מאשר לעצור את ההידרדרות ברגע מסוים: לשמור מצב קיים זה, יהא גרוע כאשר יהא, לממש את המעט שנותר לפליטה ולחלק שיירים לנושים, על פי רוב מובטחים ובעלי זכות קדימה, על חשבון הנושה הבלתי מובטח, חסר ההגנה, שגם לנזקיו והפסדיו יש לתת את הדעת, וגם אותו יש לנסות ולהושיע. ההליך יהיה קצר, תואם את הכלים עד לסתימת הגולל. אך האומנם זוהי הדרך הנאותה? האם בכך ימלאו המפרקים, הנאמנים ובתי המשפט את מלאכתם נאמנה? היש בתהליכים פשטניים כאלה משום מימוש כוונת המחוקק וקידום תהליכי ביניים אלו? היש בגישה זו משום תבונה כלכלית? לסברתי – אין להיחפז. ככל שניתן להציל עסק מהתמוטטות יש לחתור לכך בזהירות ובאחריות, אך תוך תעוזה ותושייה. ככל שמתאפשר חיסולו ההכרחי של עסק תוך כדי ניהולו כעסק חי ותוסס על ידי המפרק, הנאמן, כונס הנכסים, וזאת בהשגחת בית המשפט והדרכתו, כן ייטב לנושים ולמשתתפים בחברה או לפושט הרגל כפרט. בעשייה זו מממשים את תכלית החוק. בגישה האמורה, ככל שרק תהיה ישימה, בנסיבות המקרה, מקדמים תוצאה צודקת."

9. הנאמן רואה את התמונה כולה לרבות בעייתם של הדיירים ה"בלתי מוגנים", המפוזרים על-פני פרויקטים רבים, ולשם כך יצר מתווה בדרך של "צדק חלוקתי" לאזן בין הנושים השונים, בדרך של תוספת תשלום מכל רוכש ורוכש וכן מעורבות והשקעות כספיות של הנושים המובטחים. גישה זו ראויה היא, שכן יש בה רווח והצלה לרוכשים שאינם יוצאים נפסדים לאור העובדה שערך הנכסים עלה ומשכך הרוכשים יקבלו את הדירות בסופו של דבר במחיר נמוך ממחיר השוק. האפשרות

האחרת הינה הפסקת ההקפאה, מעבר להליכי פירוק, שאז מצבם של הנושים "בלתי מובטחים", החלשים יותר, יורע והם עלולים להימצא לפני שוקת שבורה, ולאבד את כל כספם פשוטו כמשמעו. ההסדר המוצע מאזן ומטפל בכלל הנושים מסדיר את בעלי הנשיה המובטחת מבטיח את נושי דין הקדימה ולצד כל אלו מטפל ונותן מענה ולו חלקי גם לנושים בלתי מובטחים.

10. המטרה התחיקתית ההסטורית של פרק הקפאת ההליכים בפקודת החברות נועד לאפשר לחברה טרם הליכי פירוק, להציג תוכנית הבראה באופן שינתן מענה הולם לנושים המובטחים ואלו שבדין קדימה וימצא פתרון בסיסי או חלקי לנושים בלתי מובטחים.

עקרון תום הלב בהליכי הקפאה הוטמע כחלק בלתי נפרד מעצם הגשת הבקשה ועד לתוכנה וקיומה.

עקרון תום הלב שזכה להיות עקרון על, מלכותי, החולש על כל תחומי המשפט נקשר בקשר בל ימוט לכל הליך עילה או פרוצדורה משפטית.

בשנים האחרונות קודם לקדמת הבמה של השיח הציבורי עקרון משפטי סוציאלי מוסרי המבוסס על תפיסה סוציאלית פטרנליסטית של המשפט, עקרון חדש – ישן – " צדק חלוקתי "

עקרון זה שמצא דרכו לפסיקה הישראלית בשנים האחרונות ממש מעצב ואף מטמיע הלך מחשבה חדש – ישן של קהילה – חברה – צרכים גלובאליים – תמיכה בחלש – חלוקת משאבים והתערבות בכוחות קפיטליסטיים בלתי נשלטים.

ענפי משפט רבים, שהיו מנוונים ואם ניתן לומר זניחים, זכו לתהילת עולם. חוק ההגבלים העסקיים ההפרטות השונות חיזוק מערכות הבקרה השונות פעלו במטרה למנוע, או לעכב השתלטותם של מוקדי כח ריכוזיים תוך דריסה, מחיקת וכתשישה של זכויות הקהל – זכויות החברה, זכויות הרב. זכויות "הדומיננט החלש".

בניגוד לחשיבה הבנאלית הקלאסית – עקרון הצדק החלוקתי אין משמעו לקחת מהחזק והעשיר ולהעניק לחלש והנזקק. מחשבה בנאלית זו מקורה בשיטות משפט וחשיבות אידאולוגיות שעברו מן העולם לפני עשרות שנים (הקומוניזם הסוציאליסטי, הקיבוצים ודומיהן).

הצדק החלוקתי החדש – ישן הנוגע והישים לעניינו משמעו שבכל מקרה בו ישנו ארוע של קריסה, כשל מערכתי רחב היקף, יש למנוע מצב בו השולטים, החזקים והמובטחים, יתעלמו לחלוטין מקיומם של אחרים הקשורים לאותו מתחם אירועים המצויים באותה קשת נפגעים כך שיווצר מצב בו חלק מהנפגעים יצאו וידיהם על ראשם יקטינו עד ימזערו את נזקם אם בכלל, בעוד קבוצה אחרת קטנה או גדולה ככל שתהא תספוג את הקריסה בכל עוצמתה בכל השלכותיה ובכל השפעותיה.

תוצאה כזו ע"פ תפיסת הצדק החלוקתי היא בלתי צודקת, ומהווה תחת קורת עקרון תום הלב פגיעה קשה בו.

עקרון הצדק החלוקתי במקרה כזה מחייב חלוקת נזקי הקריסה בין כל היקף הקבוצה המעורבת. פילוסופית הצדק החלוקתי מצריכה להביא בחשבון קומפוננטים רבים נוספים כגון תום הלב

בהשתייכות לקבוצה או דרכי ההסתכנות, היקף נטילת הסיכון והכוונות שבנטילה כזו אולם לא כאן המקום להרחבת דיסרטציות משפטיות בקימומה וישומה של דוקטרינה משפטית מתהווה.

לאחר שסקרתי בזעיר אנפין את תפקידו, התהוותו וחשיבות מקומו של עקרון הצדק החלוקתי יצויין כי כאשר עקרונות תום הלב והצדק החלוקתי לנגד עיני, נערכה הצעת הסדר זו, לא על יסוד התפיסה הקלאסית ההיסטורית של הבראת החברה אלא על בסיס השיטה ההשוואתית בין תוצאות צפויות בהליך של פירוק החברות והכרזת החייבים כפושטי רגל לבין ישום וביצוע ההסדר המוצע והשלכותיו על נושים השונים.

לשיטתי ואמונתי בכל מקרה בו במסגרת ההסדר המוצע ניתן להראות כי הנושים המובטחים אינם נפגעים וזוכים להגנה הולמת או נגרעת בהסכמה, ואילו כל שאר הנושים זוכים לפיתרון או תוצאה או דיבידנד שאלמלא תוכנית ההסדר לא היו מקבלים כלל, מן הראוי שבית המשפט יחד עם הנושים יאשרו את הצעת ההסדר.

שאלה כבדת משקל שאינה לענייננו היא עד כמה יכול או צריך או זכאי בית המשפט לכפות על נושים מובטחים " לתרום את חלקם" באורח אקטיבי למען עקרון הצדק החלוקתי ועל חשבון או תוך גריעה מדיני הקניין והשעבודים.

עוד ברצוני להוסיף ולהדגיש, בשלב זה של הכנת תוכנית ההסדר המוצע לא עמדו לרשותי אמצעים או בעלי מקצוע או אמצעים כספיים כדי להיעזר ו/או לבחון ו/או לקבל נתונים מקצועיים. מיותר לציין שסיוע יועצי מס ורואי חשבון הוא הכרחי ויידרש.

כל העסקאות המוצגות בהצעת ההסדר מוצגות רק במישור הביצועי הכלכלי אין בהם תכנוני מס מתבקשים ומתחייבים. ההערכות העסקיות, שיקולי שיעור ההשתתפות של רוכשי הדירות בהסדר המוצע נעשו על דרך האומדנא, ההערכה הניסיון והידע האישי של הח"מ המצוי, בפעילות הנדל"ן בירושלים למעלה משני עשורי שנים. הח"מ אינו מתיימר להיות שמאי מקצועי ואין הוא טוען או פועל לפגיעה או גריעה ממקצוע השמאות אולם הניסיון המעשי, ההצעות השונות ועסקאות אחרות באזורי הפעילות של החברות נשוא ההסדר אפשרו לקבוע את הצעת ההסדר בהתחשב בנתונים ישימים.

הצעה זו מוגשת ע"י הנאמן, שמונה על ידי בית המשפט.

הצעה זו גובשה בעזרת החברות ומנהליהן (מוני מידן וגיל מסטיי) אשר הידע שלהם, הן הידע הקשור בארועי העבר, והן ידע יישומי לעתיד, וכן יכולתם לנהל מו"מ עם נושים, רוכשים, דיירים ואחרים נוצלו על ידי הנאמן.

גם במימוש ההסדר, הסיוע מבעלי החברות נדרש לכל אורך יישום ההסדר, הבניה, הפיקוח ואף השיווק שיידרש בעתיד.

נכוונתם של בעלי החברות להשקיע מזמנם, ממרצם ובעיקר הסכמתם לעשות זאת מבלי להעמיס הוצאות על קופת ההסדר הינה אבן ראשה של הצעת הסדר זו.

11. ברור כבר כעת כי באם לא ייעתר בית המשפט להצעת ההסדר והמשך הקפאת ההליכים "כדור השלג המתגלגל" יביא למצב בו הנושים המובטחים יממשו את הנכסים במצבם הנוכחי ובתמורה נמוכה כך שחלקם אף לא יכסו את סכום החוב שהחברה חבה להם והנושים בזכות קדימה והנושים הלא מובטחים לא יזכו לראות דבר.

במצב זה ברור כי הליך ההסדר עדיף על הליך הפירוק.

ב. פירוט הפרוייקטים

12. פרוייקט טבריה

א. פרוייקט לבניית 2 דירות בשטח כולל של 490 מ"ר המצוי ברחוב טבריה 3 בירושלים והידוע כגוש 30109 חלקה 56 תתי חלקה 1 + 2 .

ב. חב' אלומות רכשה את זכויות הבעלות בנכס, שילמה את מלוא התמורה ולטובתה נרשמה הערת אזהרה.

ג. על הנכס קיים חוב לעיריית ירושלים בגין היטל השבחה בסך של כ- 700,000 ₪.

ד. החברה הגישה לעיריית ירושלים בקשה להיתר בנייה וניתן להשלים את הליך הוצאת ההיתר תוך כחצי שנה.

ה. שתי הדירות נמכרו לה"ה הארי וברברה יעקובוביץ תמורת סך של \$1,484,848 מתוכם שילמו כבר הרוכשים סך של \$519,481. היתרה בסך \$ 965,367 תשולם על ידם לפי התקדמות הבניה. (המחירים אינם כוללים מע"מ)

הואיל וכאמור טרם ניתן היתר בניה סוכם כי המחיר יהיה לפי \$3500 למ"ר בנוי ובנוסף נקבעו תשלומים בגין מרפסות ושטחים שגוברים פחות מ- 1.80 מ'.

ו. לבקשת הרוכשים מונה עו"ד משה אביקם מתל אביב ככונס נכסים על פרוייקט זה.

ז. על זכויות החברה לקבלת כספים מהרוכשים עד לסך של \$ 200,000 נרשם משכון לטובת מר ברוך ניסנוב, זאת להבטחת חוב של החברה כלפיו בסך של כ- 3,500,000 ₪.

ח. כמו כן, להבטחת חובה של החברה לחברת אאורה ייזום נדל"ן בסך כולל של \$3,000,000 נרשם משכון על זכויותיה של החברה בנכס עד לסך של \$350,000. בגין החוב הכולל רשומים שעבודים נוספים בפרוייקטים אחרים.

ט. על פי המתווה המוצע, הרוכשים ישלמו את יתרות הכספים שטרם שולמו על ידם ובנוסף ישלמו סך של בין \$ 1200 למ"ר כולל מע"מ בהתאם לגודל הדירות שיבנו בפועל (כ- 490 מ"ר).

בסופו של יום יקבלו הרוכשים את הדירות שרכשו בנויות וגמורות לשביעות רצונם תוך ויתור על כל תביעה כנגד החברה.

הבניה תעשה על ידי מר ברוך ניסנוב (הנושה המובטח) שהינו קבלן מבצע אשר יבנה את הפרוייקט לפי מחיר של \$1000 למ"ר (בצירוף 50% מע"מ).

מיתרות הכספים בפרוייקט יכוסה החוב הקיים בגין היטל השבחה וניסנוב יקבל את יתרת הכספים שיוותרו מהתשלום שישלם הדייר על פי החוזה בניכוי היטל השבחה והוצאות הבניה במחיר שנקבע. (הסדר זה הינו חלק מההסדר שהוסכם עם מר ניסנוב בפרוייקט צפורי)

היתרה בסך של כ-\$513,520, תלך לטובת הנושים בזכות קדימה ולטובת כלל הנושים הלא מובטחים.

י. ניתוח כספי:

שם הפרוייקט : טבריה	בש"ח	ב-\$	הערות
שולם עד עתה על ידי הרוכש (כולל מע"מ)	2,400,000	600,000	
יתרות לקבל מרוכשים (לא כולל מע"מ)	3,861,504	965,376	
תוספת במסגרת הסדר (לא כולל מע"מ)	2,054,080	513,520	
כסף בנאמנות אצל עו"ד מורדוך עבור היטל השבחה	160,000	40,000	
סה"כ הכנסות (לא כולל מע"מ)	6,075,584	1,518,896	
היטל השבחה	700,000	175,000	
עלות משוערת לגמר בנייה	2,107,000	526,750	
סה"כ הוצאות	4,663,000	701,750	
הסכום המשולם לנושה המובטח במסגרת ההסדר	1,214,504	303,626	נשיית חברת אאורה תוסדר באופן כולל מקופת ההסדר ניסנוב
סה"כ הפחתת נשיה כוללת	4,314,504	1,078,626	ניסנוב+ היטל השבחה
סה"כ מימון לקופת ההסדר	2,054,080	513,520	

13. פרוייקט ציפורי / צפת

- א. פרויקט המצוי ברחוב ציפורי 33, הידוע כגוש 30109 חלקה 38/11.
- ב. מדובר בפרוייקט שקיבל היתר לבניית 2 יחידות דופלקס מפוארות (220 מ"ר כל אחת) על גג של מבנה קיים. הבניה הופסקה בשלבי ביסוס הבניין אך ניתן לחזור לעבודות הבניה באופן מיידי כך שלהשלמת הפרוייקט דרוש פרק זמן של כשנה בלבד.
- ג. כבטוחה להחזר הלוואה שנתנה חב' sinitus nominees limited bvi (להלן: "סיניטוס") לחברת אלומות מג הנדסה בע"מ נרשמה על הנכס משכנתא מדרגה ראשונה לטובת חב' "סיניטוס" המוגבלת לסך של \$ 1,250,000, ועו"ד אברהם אברמן מונה ככונס נכסים על הנכס.
- ד. לסכום החוב אשר עמד נכון ליום מתן ההלוואה (10.4.2006) על סך של \$ 1,000,000 נוספו ריביות גבוהות נטענות אשר צורפו לקרן החוב בסכום נוסף של \$ 396,271 נכון ליום 1.11.2007.
- ה. כמו כן, על תקבולי החברה ממכירת אחת הדירות נרשם משכון לטובת ה"ה זאב ואילנה בנימין בסך של \$ 132,656 זאת להבטחת תשלומים שבוצעו כמקדמה לרכישת דירה בפרוייקט אחר.
- ו. יצוין כי בגין הבינוי שאושר לחברת אלומות הגישה גב' יפה סילברברג (בעלת זכויות בנכס) עתירה מינהלית לבית המשפט המחוזי ב-ים (עת"מ 544/06) ולאחר הגשת התביעה הגיעו הצדדים להסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ולפיו נותרה החברה חייבת לגב' סילברברג סך של \$ 25,000 אשר החברה התחייבה לשלם עם תחילת ביצוע העבודות.
- ז. על פי הבדיקות שערך הנאמן אין כל כדאיות כלכלית למכור את הדירות כבר כעת הואיל והפער בין התמורה שתתקבל ממכירת הדירות היום לבין התמורה שתתקבל לאחר השלמת הבנייה ושיפוץ חזית המבנה הקיים (בהפחתת הוצאות ועלויות) תגיע כדי \$ 2,200 למ"ר.
- ח. מכירת הנכס במצבו הנוכחי (ללא מימוש האופציה להשלמת הבנייה ומכירת הדירות) תהווה פגיעה קשה באינטרס של כלל הנושים המקווים להיפרע את חובם גם מנכס זה.
- ט. על פי המתווה המוצע, השלמת הבניה תעשה במימון של מר ברוך ניסנוב, נושה מובטח של חב' אלומות, אשר יזרים כספים לקופת ההקפאה ומהתמורות שיתקבלו ממכירת הדירות ישולם החוב לחב' "סיניטוס" בגין המשכנתא (אותם סכומים שהיו נותרים לחברה בסופו של יום - לאחר הפחתת הוצאות, מיסים וכד' - ממימוש הבטוחה).
- י. יודגש כי מלבד הכספים אשר ישקיע ניסנוב להשלמת הבניה הוא ישלם לקופת ההסדר מענק השקעה בסך של \$ 100,000.

יובהר כי השעבוד הרשום על הנכס לטובת סיניטוס יוותר במלואו עד לאחר התשלום בפועל.

ח. בהשלמת הבנייה ניתן יהא ליתן לחב' "סיניטוס" את אותם סכומים שהייתה מקבלת בסופו של יום (לאחר הפחתת הוצאות, מיסים וכד') ממימוש הבטוחה, כמפורט להלן:

המשכנתא הרשומה על הנכס לטובת חב' "סיניטוס" מוגבלת לסך של \$ 1,250,000 וההצעה שזכתה בהתמחרות שערך עו"ד אברמן עמדה על סך של \$ 1,275,000 (בתוספת מע"מ). מסכום זה יש להפחית את ההוצאות והמיסים אשר יהיו בגין המכירה במימוש מהיר.

המחיר הממוצע לבית יוקרתי חדש בשכונה בה נמצא הנכס עומד כיום על כ- \$ 8000 למ"ר. הפרוייקט של חברת אלומות הינו יוצא דופן וייחודי יחסית לשכונה זו שכן הוא עומד על מגרש גדול ונפרד, פתוח לארבע כיווני אור, של כ- 600 מ"ר (גודל ממוצע של מגרש בשכונה הינו כ- 120 מ"ר והבניה הינה בצורת "רכבת"). כמו כן, מדובר במבנה גבוה החולש על נוף פנוראמי יוצא דופן לכיוון גן סאקר והכנסת, כך שסביר להניח שהתמורה שתקבל ממכירת הדירות תהא גדולה אף יותר.

ט. לפי חישוב זה (440 מ"ר לפי \$8000 למ"ר), התמורה שתקבל ממכירת הדירות תעמוד על סך של כ- \$ 3,520,000 (כולל מע"מ), ובניכוי עלויות הבניה הכוללות גם את ביסוס המבנה הקיים ושיפוץ החזית (כ- \$ 790,000), תשלום לחב' סיניטוס בגין קרן המשכנתא, תשלום למר ברוך ניסנוב בגין השקעתו וסילוק יתרת חובותיה של חב' אלומות בגין הנכס, תעמוד היתרה לטובת כלל הנושים על סך של יותר מ- \$ 730,982.

י. ניתוח כספי:

שם הפרויקט: צפת	בש"ח	ב- \$
שווי מלאי	14,080,000	3,520,000
יתרות לקבל מרוכשים		
מענק ממשקיע (ניסנוב)	400,000	100,000
סה"כ הכנסות בניכוי מע"מ	12,190,476	3,047,619
עלות משוערת לגמר בנייה	2,112,000	528,000
תיכנון והיטלים	400,000	100,000
בנימין זאב ואילנה	530,624	132,656
סילברג יפה	100,000	25,000
סיניטוס	4,000,000	1,000,000
סה"כ הוצאות	7,142,624	1,785,656
סה"כ הפחתת נשייה כוללת	4,630,624	1,157,656
עודף	5,047,852	1,261,963
העברה לניסנוב ע"פ ההסדר	2,523,926	\$630,982
יתרה לקופת הסדר	2,923,926	\$730,982
מהעודף 50%		

14. פרוייקט זכרון טוביה

- א. פרוייקט לבניית 5 יחידות דיור המצוי ברחוב זיכרון טוביה 19, הידוע כגוש 30046 חלקות 131, 132.
- ב. חב' אלומות הינה בעלים של 85% מהזכויות והיתרה רשומה ע"ש מר פריעד אברהם צבי.
- ג. על הנכס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק המזרחי בסך של \$ 320,000. מבירור שערך הנאמן עולה כי ככל הנראה סולק החוב לבנק.
- כמו כן נרשמו הערות אזהרה לטובת הרוכשים על הבעלות של חברת אלומות והערת אזהרה לטובת ה"ה אהרון ושלומית שמש בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה.
- ד. הדירות נמכרו תמורת סך כולל של \$ 670,000 אשר נתקבלה במלואה.
- ה. העלות הצפויה להשלמת הבניה (440 מ"ר) היא כ- \$ 500,000.
- ו. על פי המתווה המוצע הרוכשים יממנו את השלמת הבניה, ויטפלו בכל הדרוש ללא מעורבות הנאמן תוך הצהרה על העדר חובות ותביעות.
- בנוסף ישלמו הדיירים לקופת ההסדר לטובת כלל הנושים סך של \$ 60,000.
- ז. הרוכשים יקבלו בסופו של יום את הדירות שרכשו בנויות וגמורות לשביעות רצונם תוך ויתור על כל תביעה כנגד החברה ולכלל הנושים יוותרו סכומים אשר לא יוותרו במקרה של פירוק.
- ח. בעל המקרקעין במשותף מסכים להסדר זה תוך השתתפות בהוצאות הנ"ל ומבלי לקבל כל פיצוי כאשר במקרה של פירוק הסכמתו אינה מובטחת לא לעניין עסקת מכירה ולא לעניין ויתור על תביעות נוספות מכח זכויותיו.
- ט. ניתוח כספי:

שם הפרויקט: זכרון טוביה	בש"ח	ב- \$	
התקבל על עתה מרוכשים	2,680,000	670,000	
יתרות לקבל מרוכשים	0	0	
תוספת במסגרת הסדר	2,240,000	560,000	
סה"כ הכנסות	2,240,000	560,000	
עלות משוערת לגמר בנייה	2,000,000	500,000	
נשייה מובטחת	0	0	בנק מזרחי
סה"כ הוצאות	2,000,000	500,000	
סה"כ הפחתת נשייה כוללת	2,680,000	670,000	
סה"כ מימון לקופת ההסדר	240,000	60,000	

15. פרוייקט אילת

- א. פרויקט להקמת 9 דירות (בשני מבנים) ברחוב אילת 24 הידוע כגוש 30045 חלקות 38 + 43.
- ב. 8 דירות נמכרו על ידי החברה בשטח כולל של 545 מ"ר תמורת סך כולל של \$ 1,129,870, הדירה הנוספת מיועדת לדייר מוגן הנמצא בנכס ויידרש מו"מ ו/או הליכים משפטיים מולו על מנת שניתן יהיה להתחיל בבניה.
- ג. הרוכשים שילמו לחברה עבור הדירות סך כולל של \$ 647,734 ויתרת זכותה של החברה לקבל מהרוכשים היא \$ 482,136. (ללא מע"מ)
- ד. העלות הצפויה להשלמת הבניה ורישום הזכויות היא כ- \$ 750,000.
- ה. הבעלות בחלקה 38 רשומה ע"ש חב' גיינספורד צ'רלס-אנדריו ועל זכויות אלו נרשמה הערת אזהרה לטובת חברת אלומות.
- על ההערה של חברת אלומות נרשמה הערת אזהרה לטובת רשויות המס בסך של \$ 541,243 נ"ה.
- ו. על חלקה 38 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום להבטחת פרעון חובה של אלומות לה"ה מרים והנרי זלניק בסך של כ- \$ 260,000
- כמו כן רשומה הערת אזהרה לטובת ה"ה יגאל ויעל אריאל, רוכשי אחת הדירות.
- ז. הבעלות בחלקה 43 רשומה גם היא ע"ש חב' גיינספורד צ'רלס-אנדריו ועל זכויות אלו נרשמה הערת אזהרה לטובת חברת אלומות.
- ח. על חלקה 43 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה בסך \$ 180,000 לטובת ה"ה כרמלה ואברהם סידי, משכנתא מדרגה ראשונה בסך \$ 110,000 לטובת ה"ה דוד ודניאלה גולן ומשכנתא מדרגה ראשונה בסך \$ 35,000 לטובת יעקב פלפל, זאת להבטחת הסכומים ששילמו עבור רכישת הדירות.
- כמו כן נרשמו הערות אזהרה לטובת רוכשים נוספים, ה"ה דניאל וביאטריס לוי, קלוד וביאטריס שוקרון והגב' דליה כהן.
- רוכשת נוספת, הגב' זיקלין ברכה, קיבלה ערבות אישית מבעלי החברה ולטובתה לא נרשמה הערת אזהרה.
- ט. ביום 5.12.2007 (בתוך תקופת ההקפאה) מינה כב' ראש ההוצאה לפועל את עו"ד אנדי שוורץ ככונס נכסים על הנכס, זאת לבקשת מר גולן דוד, בעל משכנתא.

י. על פי המתווה המוצע, לצורך השלמת הבנייה ותשלום המשכנתא לה"ה זלניק, הרוכשים ישלמו את יתרת התמורה שטרם שולמה על ידם (סך של \$ 482,136) ובנוסף ישלמו סך של \$ 1200 למ"ר.

בדרך זו הרוכשים יקבלו בסופו של יום את הדירות שרכשו בנויות וגמורות לשביעות רצונם תוך ויתור על כל תביעה כנגד החברה ולנושים בזכות קדימה וכלל הנושים יוותרו סכומים אשר לא יוותרו במקרה של פירוק.

יא. רוכש בעל משכנתא שלא יוסיף סכומים אלו ויבקש "לצאת" מהפרוייקט יקבל בחזרה את קרן הכספים המובטחים במשכנתא והדירה תימכר לצד ג'.

רוכש בעל הערת אזהרה שלא יוסיף סכומים אלו ויבקש "לצאת" מהפרוייקט יקבל בחזרה 60% מהכספים ששילם והדירה תימכר לצד ג'.

יב. ניתוח כספי:

שם הפרוייקט: אילת	בש"ח	ב-\$	הערות
שולם עד עתה על ידי הדיירים	2590936	647,734	
יתרות לקבל מרוכשים ללא מע"מ	1,928,544	482,136	
תוספת במסגרת הסדר ללא מע"מ	2,264,935	566,234	תוספת \$1,200 למ"ר בניכוי מע"מ
סה"כ הכנסות ללא מע"מ	4,193,479	1,048,370	
עלות משוערת לגמר בנייה	2,960,000	740,000	
תיכנון ואגרות	180,000	45,000	
סה"כ הוצאות	3,140,000	785,000	
יעקב פלפל	140,000	35,000	
גולן דניאלה ודוד	440,000	110,000	
סידי כרמלה ואברהם	720,000	180,000	
משכנתא זלניק	1,040,000	260,000	זלניק
סה"כ נשייה מובטחת	2,340,000	585,000	
סה"כ הפחתת נשייה בפרוייקט	5,233,479	1,308,370	
סה"כ מימון לקופת ההסדר	13,479	3,370	לרשויות המס קיים שעבוד צולב על סך 3 ללא נשייה מובטחת של הקונים

16. פרוייקט רמה

- א. פרוייקט המצוי ברחוב רמה 1, בגוש 30047 חלקה 19.
- ב. חב' אלומות רכשה את מלוא זכויות הבעלות בנכס, שילמה את מלוא התמורה לבעלי הנכס ולטובתה נרשמה הערת אזהרה. יצוין כי טרם בוצע רישום העברת הבעלות בנכס על שמה של אלומות ולפיכך הבעלות רשומה עדיין על שם בעלי הנכס המקוריים.
- ג. החברה מכרה 7 דירות, התמורה בסך כולל של \$ 871,000 נתקבלה במלואה ולטובת הרוכשים נרשמו הערות אזהרה.
- ד. כבטוחה להחזר הלוואה שנתנה חב' שרתון וונצ'רס בע"מ לחברת אלומות מג הנדסה בע"מ נרשמה על הנכס משכנתא מדרגה ראשונה לטובת חב' "שרתון" ועו"ד ישראל בכר, ב"כ של "שרתון" מונה ככונס נכסים על הנכס לצורך מימוש המשכנתא.
- לסכום החוב אשר עמד נכון ליום מתן ההלוואה (1.8.2005) על סך של \$ 900,000 נוספו ריביות גבוהות נטענות אשר צורפו לקרן החוב בסכום נוסף של \$ 326,107 נכון ליום 1.11.2007, כך שסכום החוב הנוטען המובטח בנכס עומד על סך של \$ 1,226,107 בצירוף סך של 195,206 ₪ בגין אגרת פתיחת תיק ההוצל"פ ושכ"ט א'.
- ה. על ההערה של חברת אלומות קיים שעבוד לפי פקודת המסים בסך של 541,243 ₪. להבטחת חוב זה מוטלים שעבודים נוספים על נכסים אחרים של החברה.
- ו. בנסיבות אלו ברור כי מימוש המשכנתא על ידי הנושה המובטח יביא לסילוק חלקי של סכום החוב כלפיו (לאחר תשלום ההוצאות והמיסים אשר יהיו בגין המכירה במימוש מהיר), הרוכשים יאבדו את קרן השקעתם ולכלל הנושים לא תותר כל יתרה.
- ז. על פי המתווה המוצע: הנאמן הגיע להסכמה עקרונית עם בעל המשכנתא לפיה ישולם לו את קרן ההלוואה (1.8.2005) בסך של \$ 900,000 ויתרת כספי הריבית יוכרו כנשייה שאינה מובטחת.
- ח. לצורך כך הנאמן נמצא במו"מ מתקדם מול כמה משקיעים אשר מעוניינים לרכוש את הנכס במצבו הנוכחי.
- הרכישה תבוצע כך שבעלי הדירות יעבירו את זכויותיהם כנגד החזר כספי כמפורט במתווה הדיירים והנאמן יכסה את חוב המשכנתא לנושה המובטח כפי שסוכם.
- ט. הנאמן יעביר את כל הזכויות בנכס לרוכש ולא יידרש לשום טיפול מעקב או ניהול הנכס.
- י. על בסיס ההצעות אשר הוגשו עד כה לנאמן עולה כי ההכנסות הצפויות לקופת ההסדר עומדות על סך של כ- \$300,00.

יא. ניתוח כספי:

שם הפרויקט: רמה	בש"ח	ב-\$	הערות
שווי מלאי (ללא מע"מ)	7,000,000	1,750,000	
יתרות לקבל מרוכשים			
סה"כ הכנסות	7,000,000	1,750,000	
כספים שיוחזרו לרוכשים	2,200,000	550,000	ע"פ מתווה הדיירים
רשויות המס	541,234	135,309	רשום שעבוד כפי שהוזכר במספר פרויקטים א
הסכום שישולם לנושה המובטח במסגרת הסדר	3,600,000	900,000	שרתון וונצ'רס
סה"כ הוצאות	5,800,000	1,450,000	
סה"כ הפחתת נשייה כוללת	6,341,234	1,585,309	
סה"כ מימון לקופת ההסדר	1,200,000	300,000	

פרויקט פטרסון

- א. פרוייקט לבניה של שלוש דירות המצוי ברחוב פטרסון 4 גוש 30011 חלקה 8/1.
- ב. שתי דירות נמכרו ואילו ביחס לדירה השלישית ניתנה התחייבות לרבות יפוי כח למר אלן שוכלטר. לא נערך דיווח לרשויות המס, לא שולמה תמורה, לא נערך חוזה ולא דווח לבנק המלווה.
- ג. מדובר בפרוייקט בליווי בנקאי (היחיד מבין כל הפרוייקטים) הליווי נעשה ע"י בנק אדנים. האובליגו של הבנק מורכב מחוב כספי של כ- \$ 1,100,000 וכן סכום של כ- \$ 1,300,000 ערביות מכר שניתנו לשני הרוכשים ששילמו את התשלומים לחשבון הליווי.
- ד. בנק אדנים הגיש בקשה ומינה את עו"ד א. צבי רוזנברג ככונס נכסים וזאת ביום 22.10.07 (ימים בודדים לפני תחילת ההקפאה). הקפאת ההליכים מנעה כל הליכי מימוש.
- ה. הפרוייקט מצוי בהליכי בניה שהופסקה לפני חודשים רבים בהעדר משאבים.
- ו. על הנכס רובצים שיעבודים שונים ביניהם הערת אזהרה לטובת אלן שוכלטר בגין יפוי כח למכירת הדירה וכן הלוואה בסך \$170,000.
- ז. על הנכס רשומות הערות אזהרה להמנע מביצוע עסקה לטובת ה"ה גורלין בסכום של \$ 270,000 וזלניק בסך של \$ 180,000
- ח. קיימות הערות ועיקולים לטובת רשויות המס חובות מס הכנסה ומע"מ.
- ט. המתווה המוצע - מוצע כי הדיירים יוכלו לבחור באחת משתי אופציות – להשאר כנגד תשלום דמי השתתפות בסך של \$ 1000 למ"ר או כנגד קבלת מלוא כספם במסגרת ערבויות המכר. תשלומים אלו במידה וישולמו דמי השתתפות יועברו לקופת ההסדר.

י. הבעלות בדירה השלישית תועבר ע"ש שוכלטר בכפוף לויתור מוחלט על כל סכום הנשיה שלו וכנגד הצהרת העדר חובות ותביעות ישלם שוכלטר לקופת ההסדר במזומן סך של \$ 250,000 . שוכלטר יטול על עצמו את מלוא האחריות והטיפול בפרוייקט ובנושיו השונים למעט רשויות המס.

יא. שוכלטר יפרע את החוב לבנק ובכך יפקע מינוי הכונס . שוכלטר ידאג לערבויות המכר כך שמצבם המשפטי של הדיירים במידה ויבחרו להשאר לא יורע.

יב. שוכלטר יסדיר את חובם של גורלין וזלניק מכח הערת האזהרה שנרשמה לטובתם בגין הלוואה . הנאמן יפעל להפחתת סכום הנשיה של בעלי הערת האזהרה .

יג. שוכלטר ישלים את הבניה בעבור עצמו ובעבור הדיירים האחרים . הבניה תהא באחריותו המלאה כך שהנאמן והחברות יופטרו מכל אחריות לטיב השלמת הבניה . שוכלטר יתחייב להשלים את הבניה ע"פ המפרט הטכני שיש בידי כל דיר בפרוייקט.

יד. מתווה זה ישאיר בקופת ההסדר סכום לא מבוטל של כ – \$ 684,400 ואולם עקרו של דבר הסדר זה יסיר אחריות , טיפול וניהול מהנאמן .

טו. ניתוח כספי:

שם הפרוייקט : פטרסון		הערות	
שווי מלאי			
התקבל מרוכשים עד עתה (כולל מע"מ)	5,880,000		1,470,000
תוספת במסגרת הסדר	1,737,600		434,400
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			
סה"כ הכנסות בניכוי מע"מ			
תרומת שוכלטר לקופת ההסדר	1,000,000		250,000
עלות משוערת לגמר בנייה			
תיכנון ובצ"מ			
סה"כ הוצאות	0		0
אדנים	4,400,000		1,100,000
גורלין	1,080,000		270,000
זלניק	720,000	רשויות המס יוסדרו במסגרת הסדר	180,000
שוכלטר	12,000,000		3,000,000
נשייה מובטחת	18,200,000		4,550,000
סה"כ הפחתת נשייה כוללת	24,080,000		6,020,000
סה"כ הפחתת נשייה מובטחת במסגרת הסדר	18,200,000		4,550,000
סה"כ מימון לקופת ההסדר	\$2,737,600		684,400

17. פרוייקט תל חי

- א. פרוייקט לבניית 7 יחידות דיור ברחוב תל חי פינת כ"ט בנובמבר גוש 30009 חלקה 77 . הדירות כולן נמכרו . היתרות החוזיות לקבל מדיירים \$ 1,700,000 .
- ב. קומת הקרקע בשלמותה מוחזקת בידי משפחת איתן ושוחטמן (בני משפחה) אשר לטובתם רשומה משכנתא והערת אזהרה. לטענת איתן ושוחטמן נמסרה לידם החזקה . שוחטמן אכן מתגורר בדירה בלב אתר בניה איתן טרם השלים את הבניה הדירה אינה ראויה למגורים .
- ג. לבקשת הדיירים , מספר ימים לפני הגשת בקשת ההקפאה מונה הח"מ ככונס נכסים להשלמת הבניה . במסגרת הצעת ההסדר מן הראוי לבטל את המינוי .
- ד. בפרוייקט ע"פ התב"ע הקיימת ישנן זכויות בניה ל – 4 קומות בהיקף סך הכל של 1030 מ"ר בכוונת הדיירים (בכוונת אלומות במקור) להגיש תב"ע נקודתית לקבלת קומה נוספת ובסך הכל תוספת של כ – 150 מ"ר נוספים. ע"פ המצב החוזי עקב הפרת החוזה ע"י אלומות ואי ביצוע הבניה וקבלת אישור התב"ע במועד הקצוב החוזי זכויות התב"ע צמודות לדירת זלניק הדירה הצמודה לגג .
- ה. חברת אלומות נהגה בזכויות הבניין כאילו מובן מאליו שהתב"ע תאושר . במסגרת אמונה בלתי מסוייגת זו הם מכרו את חלק הזכויות המגיעות לזלניק לדיר נוסף כך שלמעשה נוצרה מכירה כפולה .
- ו. לטובת כל הדיירים בבניין למעט איתן ושוחטמן כאמור רשומות הערות אזהרה.
- ז. פרט להערות האזהרה של הדיירים רשום שיעבוד ברשם החברות ומשכון ברשם המשכונות לטובת חברת אאורה ביחס לעודפים בפרוייקט. בפרוייקט במצבו לא צפויים עודפים .
- ח. על הפרוייקט רשומים הערות ושעבודים לרשויות המיסים בגין הלואה בסך של \$ 350,000 רשומה הערת אזהרה שאינה קניינית שנועדה להמנע מעסקה נוגדת.
- ט. ע"פ ההסכם שבין הדיירים והכונס , ערב ההקפאה היה בכוונת הצדדים לפעול להשלמת הבניה כאשר הובעה הסכמה ונכונות של הדיירים לשלם מעבר למחיר החוזי. יחד עם זאת ע"פ ההסכם אמורות היו הזכויות ע"פ התב"ע לסייע בידי הדיירים לכיסוי מלוא עלויות הבניה
- י. המתווה המוצע – הדיירים ישלמו דמי השתתפות בשיעור של \$600 למ"ר כולל מע"מ.
- יא. פוטנציאל הזכויות ע"פ התב"ע לקומה חמישית יהיה של הנאמן אשר יעשה שימוש בזכויות אלו במכירה כדי להגדיל את נפח קופת ההסדר. זכויות אלו יכולות להמכר רק למר זלניק בהעדר נגישות מחד ובשל חוסר בדירה אחת .

יב. מתוך כספי ההשתתפות ו/או מיתרות הכספים החוזיות יש לגבש הסכמה עם משפחת מבורך כדי זו תוותר על הדירה שרכשה. עלות הויתור מוערכת ב – 450,000 – \$ 500,000.

יג. הטיפול בניהול הבניה וכן בהשגת התב"ע הנוספת מופקד בידי מר רפי דיוק . הנאמן ישלים את הבניה עד קומה רביעית אשר הינה במסגרת תב"ע מאושרת אולם אין בגינה בינתיים, היתר בניה. בכפוף לתשלומי ההשתתפות וכן היתרות הכספיות המגיעות מהדיירים מתחייב הנאמן להשלים את הבניה עד סיומה ועד לאכלוס הדיירים.

יד. הנאמן יפעל לקבלת היתר בניה לקומה רביעית, וקומה חמישית .

טו. על פי המתווה המוצע צפוי להכנס לקופת הנאמן סכום של \$816,667.

טז. ניתוח כספי :

שם הפרויקט : תל חי	בש"ח	ב- \$
סה"כ שולם על ידי רוכשים	9,340,106	2,335,027
יתרות לקבל מרוכשים	6,800,000	1,700,000
תוספת במסגרת הסדר	2,472,000	618,000
הכנסות ממכירת שטחים אחרי התב"ע	1,200,000	300,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ	10,472,000	2,618,000
סה"כ הכנסות בניכוי מע"מ	9,066,667	2,266,667
עלות משוערת לגמר בנייה	3,600,000	900,000
נשייה מובטחת	1,400,000	350,000 באומגרטן
היטל השבחה	800,000	200,000
סה"כ הוצאות	5,800,000	1,450,000
סה"כ הפחתת נשייה כוללת	10,740,106	2,685,027
סה"כ מימון לקופת ההסדר	3,266,667	816,667

18. פרויקט כרמיה

א. פרויקט המיועד במצבו הנוכחי לבניית 5 דירות המצוי בחוב כרמיה 8 בירושלים גוש 30011 חלקה 25 .

ב. מדובר בשני חלקים בלתי קשורים כאשר בחלק אחד קיים מבנה לשימור בן 3 קומות העתיד להתחלק (לא באופן שווה) לשלוש דירות . כל הדירות נמכרו . הצפי לקבלת יתרת התמורה החוזית מהדיירים שרכשו את הדירות כ – 1,100,000 בתוספת מע"מ .

ג. בחלק האחר שטרם נמכר ניתן לבנות ללא כל הליכי שינוי כ – 380 מ"ר המיועד במצבו לבניית שתי יחידות דיור .

ד. לבקשת הדיירים מונה על הפרוייקט כונס נכסים שהקפאת ההליכים " הקפאה את פעילותו מיד בסמוך למינויו.

ה. על פרוייקט כרמיה רשומים שיעבודים לטובת ה"ה זלניק . השיעבוד נועד להבטיח סכום של 4.6 מיליון דולר .

ו. על הפרוייקט רשום שיעבוד לטובת חברת אאורה יזום נדלן . ניתנה התחייבות לרישום משכנתא מוגבלת בסכום של \$ 1,000,000

ז. כן רשומים משכונות על עודפי הזכויות לטובת אלן שוכלטר וחברת לוגן להבטחת פירעון הלוואה בסך של \$ 815,000 וכן משכון להבטחת החזר הלוואה לעמוס הררי ויעקב אייזנר. הלוואה בסך של \$ 150,000.

ח. בנוסף לאלו ישנו שיעבוד לטובת רשויות המיסים בסכום של 167,474 ₪ שיעבוד שמופיע גם בפרוייקטים אחרים .

ט. ההסדר המוצע:

הדיירים שרכשו דירות ישלמו מעבר לסכום החוזי דמי השתתפות בסך של \$ 1000 למ"ר דייר שיבקש שלא לשלם דמי השתתפות כאמור תעמוד לרשותו האפשרות לבטל את העסקה בתנאים המפורטים בהצעת ההסדר בהתאם לבטוחות שבידו. דמי ההשתתפות ישמשו, בין השאר, לשם השלמת הבניה של הבניין בו נמכרו הדירות.

י. השלמת הבניה לרבות הטיפול בהליכי הרישוי יעשו באחריות הנאמן על ההסדר וצוותו. קיימת אופציה לפיה יוכלו הדיירים בכפוף לתשלום דמי השתתפות להשלים את העבודה בעצמם. במקרה כזה יופחתו דמי ההשתתפות.

יא. החלק השני של הקרקע ימכר לנושה המובטח (זלניק) בתנאים המפורטים להלן :

1. מחיר המכירה יחושב ע"פ \$ 12,000 למ"ר **קרקע (זכויות בניה)** .
2. על הנאמן לא תחול כל אחריות לבניה אלא אם יסוכם אחרת ובתשלום נפרד.
3. בשל השיעבוד הרובץ לטובת הנושה בסכום של 4.6 מיליון דולר **לא יקוזז הסכום במלואו בשלב הנוכחי.**
4. במעמד אישור ההסדר ישלם הקונה לקופת ההסדר \$ 100,000 ועוד סכום זהה ישולם עד סוף חודש יוני.
5. החל מחודש יוני ואילך וכל שלושה חודשים ישלם הקונה \$ 50,000 כל תשלום במשך 10 תשלומים הפרוסים על פני 30 חודשים .
6. עם אישור ההסדר יפעל הקונה על חשבונו בפיקוח הנאמן לקידומה של תב"ע נקודתית . הערכת הנאמן היא שקיים סיכוי רב מאד להשיג תב"ע נקודתית כך שזכויות הבניה תגענה עד 690 מ"ר .
7. במעמד אישור התב"ע ישלם הקונה סך נוסף של \$ 500,000 .

8. בתוך שלושה חודשים מיום אישור התביעה ישלם הקונה לקופת ההסדר את יתרת המחיר בניכוי סכום השיעבוד הבלתי נפרע שנותר לזכותו.
9. הזכויות בתוספת המטרים ע"פ התביעה יחולקו בין הנאמן והקונה בחלקים שווים כאשר הזכויות משמען השטח שיתווסף בכפולה של \$ 12,000 ובניכוי ההוצאות, העלויות, והמיסים. לקופת ההסדר יתווספו בדרך זו שווי מחצית התוספת כאשר כל הטיפול, ההשקעה והמימון יחולו על הקונה.
10. הסדר זה מאפשר תזרים כספי שוטף לקופת ההסדר כדי לממן את פעילותו השוטפת של ההסדר.
11. בהסדר זה ממוקסמים הן הזכויות, הן ההכנסות, והן פירעון הנושים לרבות הנושה המובטח " התורם במסגרת הסדר זה הטבות רבות וכספים שוטפים לקיום ההסדר.

יב. ניתוח כספי:

שם הפרויקט : כרמיה	בש"ח	ב-\$	
התקבל מרוכשים עד עתה	8,300,000	2,075,000	
מכירה לזלניק	18,240,000	4,560,000	מכירה לפי \$12,000 למ"ר
יתרות לקבל מרוכשים	5,200,000	1,300,000	
תוספת במסגרת הסדר	2,320,000	580,000	
הכנסות עתידיות בהתאם לתבע- לא בטוח	7,200,000	1,800,000	סכום זה לאחר חלוקה 50%-50% בין הנאמן והקונה
סה"כ הכנסות כולל מע"מ	32,960,000	8,240,000	
סה"כ הכנסות בניכוי מע"מ	65,920,000	7,134,199	
עלות משוערת לגמר בנייה	5,200,000	1,300,000	
היטל השבחה	620,000	155,000	חצי מעלות היטל ההשבחה(היתרה תשולם על ידי זלניק)
תיכנון	360,000	90,000	
נשייה מובטחת	18,400,000	4,600,000	זלניק
סה"כ הוצאות	24,580,000	6,145,000	
סה"כ הפחתת נשייה הכוללת	26,700,000	6,675,000	
סה"כ מימון לקופת ההסדר	3,956,797	989,199	

פרוייקט הרב ברלין

א. ברח' הרב ברלין נבנות 4 דירות על ידי 4 אנשים פרטים – מר גיל מסטיי; מר עמנואל מסטיי שהוא אחיו של גיל מסטיי; הגב' גיתית מידני שהיא רעייתו של מר מוני מידני; מר יורם דרוקר שהוא קרוב משפחה של גיל מסטיי.

על הדירות רובצים השעבודים הבאים:

על דירת גיל מסטיי – רובץ שעבוד לטובת ורמן בסך של \$850,000.

על דירת גיתית מידני ועמנואל מסטיי – רובץ שעבוד לטובת ון זוהרן \$1,300,000.

על דירת יורם דרוקר – רובץ שיעבוד לטובת זלניק \$660,000.

ב. עת הוגשה הבקשה על ידי החברות ובעלי המניות דירת גיל מסטיי הוכפפה מכח הבקשה לבית המשפט ועל פי דין – לנאמן. בנוגע לשאר הדירות, אין לנאמן סמכות משפטית לפעול.

ג. בבדיקה שנעשתה על ידי הנאמן מסתבר כי מדובר בפרוייקט שיזמו בעלי המניות אך הביצוע כולו נעשה בשנת 2001 מתוך תיכנון מס (ניצול פטורים ממס שבח). מכאן ברור שביטול וניסיון לשייך את הדירות לבעלי המניות ישירות ספק אם היה מצליח.

ד. בבדיקה שערך הנאמן מסתבר כי הנושים שלהם שיעבוד על הדירות בפרוייקט יכסו כ-50% מהחוב אליהם במקרה של מימוש הבטוחות.

ה. את אחוז התקבולים ניתן להגדיל בצורה משמעותית מאד (עד כדי כ-80%) במקרה בו יסכימו כל 4 בעלי הזכויות בדירות לחתום על בקשה לפטור ממס שבח במכירה לאחר השלמת בניה.

ו. בהסכמה עם בעלי המניות מוצע ההסדר הבא :

i. אחד מבעלי השעבודים (ורמן) יעביר את יתרת התמורה הנדרשת לצורך השלמת בניית כל 4 הדירות.

ii. כנגד החוב אליו וכן כנגד עלות הבניה ירכוש אותו נושה 2 דירות מתוך ה-4 (דירת גיל מסטיי ודירת מידני).

iii. שתי הדירות האחרות ימכרו ומלוא תמורתן תחולק באופן פרופורציונלי לגובה החובות בין שני בעלי השעבודים האחרים.

iv. כל ארבעת בעלי הזכויות בדירות יחתמו על בקשות לפטור ממס שבח במכירות הדירות.

v. בעלי המניות יהיו מעורבים בהשלמת הבניה על מנת להקטין עלויות ולמקסם תמורה במכירה.

vi. הנאמן יהיה מעורב בפרוייקט כפי מעורבותו בפרוייקטים האחרים וכל כסף/תמורת מכירה תועבר דרכו.

ז. בנסיבות אלה, יקטן החוב הכללי בסדרי גודל של כ-10,000,000 ₪.

בנסיבות אלה למעשה תורמים בעלי המניות וקרוביהם הן את זכויותיהם במקרקעין והן את זכותם (הם ובני משפחתם) לקבלת פטור ממס שבח במכירת דירה וזאת בלא כל הליך משפטי של הנאמן, מה גם, שכאמור לעיל להערכת הנאמן הסיכויים בהליך שכזה לא היו גדולים. עם קבלת הדיבידנד כאמור לעיל וביצוע ההסדר האמור יופטרו בעלי המניות וכל בעלי הזכויות בדירות מכל חוב או חובה או חבות כלפי בעלי השעבודים.

ח. ניתוח כספי:

	ב- \$	בש"ח	שם הפרויקט: ברלין
	650,000	2,600,000	הכנסות מורמן
	1,700,000	6,800,000	הכנסות מדירת עמנואל ויורם
	2,350,000	9,400,000	סה"כ הכנסות בניכוי מע"מ
	600,000	2,400,000	עלות משוערת לגמר בנייה
	80,000	320,000	תיכנון והיטלים
	680,000	2,720,000	סה"כ הוצאות
משכנתא על דירת עמנואל ועל דירת גיתית(הסכום המקורי הינו \$1,300,000 סכום זה הוא בהנחה שתהיה פשרה על החוב)	1,300,000	5,200,000	וואן זוהרן
משכנתא על דירת יורם	660,000	2,640,000	זלניק
משכנתא על דירת גיל	850,000	3,400,000	ורמן
	2,810,000	11,240,000	סה"כ נשייה מובטחת
	2,810,000	11,240,000	סה"כ הפחתת נשייה מובטחת במסגרת הסדר
	-290,000	-1,160,000	יתרה לקופת הסדר

19. פרויקט בקעה

- א. בלב שכונת בקעה (דרך בית לחם 66) מצוי מגרש בשטח של כ – 7.5 דונם בבעלות חברת אלומות בקעה .
- ב. המגרש מצוי בבעלותה של חברת אלומות בקעה כאשר בעלי מניותיה הם צד ג' (קבוצת בלימן) וחברת אלומות מ.ג. ניהול וייזום .
- ג. בין שתי קבוצות הבעלים ע"פ הסכם בעלי המניות קיימת זכות סירוב ראשונה למקרה שאחד הצדדים מבקש למכור את חלקו.
- ד. על זכויות אלומות בקעה (החברה המשותפת) רשומה משכנתא ראשונה לטובת בנק אוצר החיל שערכה לצורך פירעון כ – 9 מיליון דולר.
- ה. לטובת משפחת בלימן (בעלי מחצית מהמניות) רשומה הלוואת בעלים בסכום של כ- 6.1 מיליון דולר.
- ו. במהלך גיבוש הצעת ההסדר נערך מו"מ בין קבוצת זלניק לקבוצת בלימן לפיה תרכוש קבוצת זלניק את מניות בלימן באלומות בקעה. הצדדים כמעט סיימו את המו"מ ומצויים ממש בשלבי חתימת ההסכם . לצורך הגשתו נדרשת עמדת אלומות מ.ג. יזום בהקפאה .
- ז. הנאמן מבקש ליתן הודעת ויתור על זכות הסירוב בהעדר שום יכולת לקיים את אופציית הרכישה של אלומות יזום.

ח. בכוונת הרוכשים שלא לפעול להליכי תביעה להגדלת שטחי הבניה אלא למצות רק את הזכויות הקיימות בבניה צמודת קרקע.

ט. בין הנאמן וקבוצת הרכישה התגבשו עקרונות של הסדר לפיהן הקונים יטפלו על חשבונם תחת פיקוחו ומעורבותו של הנאמן בכל הליכי התיכנון, היתרים, מימון, בניה ושיווק. כל העלויות יחולו בשלמות על הקונים כאשר לטובת אלומות מ.ג. יזום יוותרו רווחי הפרוייקט. מבדיקת התוכנית העסקית של הפרוייקט כפי שגובשה ע"י הקונים צפויה קופת ההסדר לקבל לאחר תשלום הנשיה בגין פרויקט זה סך של כ- 4.5 מיליון דולר.

י. מיותר לציין כי כל התוכנית העסקית זכויות קופת ההסדר וההסכמים יעמדו לעיון בשקיפות מלאה אולם בנקודת זמן כאשר ההסכמים מצויים בשלבי גיבוש סופיים מן הראוי שלא לחשוף אותם כדי לא להזיק להשלמתם. מן הראוי להדגיש כבר בשלב זה שמדובר בפרוייקט מורכב בו מעורבותה של חברת אלומות מ.ג. היא בעייתית ביותר, התחייבויות שונות שנתנה אלומות מ.ג. בשם אלומות בקעה נבחנות ולא מן הנמנע שעל זכויותיה של אלומות מ.ג. יחולו חיובים נוספים.

בין השאר וכדי לסבר את האוזן יצויין כי במהלך תקופת ההקפאה הגישו אלן שוכלטר וחברת לוגן צו מניעה כנגד אלומות בקעה בטענה ליתרת זכויות לטובת המבקשים.

קבוצת בלימן ניהלה אסיפת בעלי מניות בתקופת ההקפאה וביקשה להחיל על זכויות אלומות מ.ג. את הוראות החוזה שבין הצדדים המאפשר דילול מניות צד שאינו נוטל חלק ומשלם הוצאות שוטפות של החברה בגין ההלוואה המובטחת בבנק אוצר החיל. במסגרת רכישת הזכויות ע"י קבוצת זלניק שהינו הנושה המובטח הגדול ביותר של החברות בהקפאה והוא אף נושה משתתף ומשקיע התורם רבות לקיומו של הסדר הנושים, ניתן יהיה להגיע ולגבש הסדר שמיטיב באופן מהותי עם קופת ההסדר בעצם הקמת הפרוייקט.

יא. ניתוח כספי:

שם הפרוייקט: בקעה	בש"ח	ב-\$	
שווי מלאוי דירות	168,000,000	42,000,000	
שווי מלאי מסחרי	5,600,000	1,400,000	
סה"כ הכנסות בניכוי מע"מ	173,600,000	43,400,000	
עלות קרקע	88,000,000	22,000,000	
דייר מוגן	2,400,000	600,000	
תיכנון והיטלים	1,800,000	450,000	
היטל השבחה	3,400,000	850,000	
בניה	40,800,000	10,200,000	
שיווק	1,600,000	400,000	
סה"כ הוצאות	138,000,000	34,500,000	
סה"כ הפחתת נשייה מובטחת במסגרת ה	12,000,000	3,000,000	זלניק כנגד שעבוד מניות (אאורה כלול בסכום זה)
עודף	35,600,000	8,900,000	
יתרה לקופת הסדר	17,800,000	\$4,450,000	הרווח מתחלק חצי בחצי עם השותפים

ג. סוגי הנושים ומתווה ההסדר המוצע

כללי :

מבדיקת הנשיה המגוונת המופיעה בצמוד לנכסי החברה, ברשם החברות, רשם המקרקעין ורשם המשכונות, עולה כי קיימים סוגים שונים של נושים הנחזים להיות נושים מובטחים.

הנאמן אינו עוסק בשלב זה בבדיקת הנשיה המובטחת בתוקפה או בטענות משפטיות שונות שסוגי ואופני הנשיה המובטחת הנטענת, מעלים.

יצוין לשם המחשה כי בין הטוענים לנשיה מובטחת ישנם נושים שרשמו משכון ברשם המשכונות או ברשם החברות על נכס מקרקעין בו משפטית ומעשית אין מניעה לרשום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין.

ישנם מקרים אחרים בהם נרשמו שיעבודים צולבים או משלימים או מתווספים כאשר לא ניטלה, וככל הנראה גם לא התבקשה הסכמת הנושה המובטח הרשום הראשון. (למרות שהסכמה כזו נדרשת).

קיימים נושים מובטחים מתחרים במועדים שהיקף ומהות נשייתם לא הוברר. נושאים אלו ימצאו את פיתרוןם בעת בדיקת הנשיה לאחר אישור הסדר הנושים, ועל פי תנאיו.

הסיבוך והמורכבות הרבה של סוגי הנשיה הכרוכים וסבוכים הקשתה עד מאד ליצור תמונה ברורה ומוגדרת ואף לאחר שתמונה כזו או אחרת התקבלה, לא מן הנמנע שיחולו שינויים כאלה ואחרים לאחר בדיקת הנושים ומסמכי והסכמי הנשיה.

סוגי הנושים "המובטחים" :

1. נושים בעלי משכנתא רשומה
2. נושים בעלי משכון רשום ברשם המשכונות או אג"ח ברשם החברות
3. נושים בעלי משכון רשום על עודפי כספים
4. רוכשי דירות בעלי הערות אזהרה "קניניות".
5. רוכשי דירות חסרי הערת אזהרה.

דרך גיבוש ההסדרים מול הנושים המובטחים (שאינם דיירים)

הצעת ההסדר המוצעת להלן ע"י הנאמן מתייחסת ודנה בכל פרויקט בנפרד. ההסדרים נעשו בכל הפרוייקטים, תוך הצעה ומו"מ עם כל נושה על בסיס נקודתי כאשר יתרות הכספים ואו התשלומים לקופת ההסדר יעברו וישמשו את הנאמן לצורך ביצוע ההסדר לצורך תשלום לנושים בדין קדימה וכן לנושים בלתי מובטחים.

במסגרת האמורה ניהל הנאמן מו"מ עם הנושים המובטחים והגיע לשלושה סוגי הסדרים אשר כל אחד ואחד מהם יפורט להלן:

- א. פירעון החוב של הנושה המובטח בסכום שיוסכם על הנאמן – הפירעון יבוצע באמצעות משקיע חיצוני שהוא נושה בחברה אשר יטול על אחריותו, בפיקוח הנאמן ובסיוע בעלי המניות את השלמת הפרוייקט. המשקיע יובטח בהשקעתו ובחלק מנשיתו כנגד ויתור נרחב על נשיה לטובת אותו משקיע.
- ב. פירעון החוב לנושה המובטח תוך הבטחת תשלום החוב לנושה מתוך ההכנסות הצפויות מהשלמת הפרוייקט, קרי - דחיות תשלום / פרעון החוב וקציבתו.
- ג. שילוב נושה מובטח בהשלמת עבודות הבניה על דרך של השקעה נוספת תוך הפטר הנשיה על דרך תשלום מתוך התוצאות העסקיות הצפויות מהפרוייקט. בהסדר זה הנושה הופך משקיע ולוקח על עצמו את הסיכונים, חלקם או כולם באשר לתוצאות העסקיות של הפרוייקט וסיכויו להיקף כיסוי נשיתו.

העקרון המנחה בפירעון החובות לנושים המובטחים הינו פירעון חפצא מתוך הנכס המשועבד ו/או ועד כדי שוויו הנקי.

בכל אותם מקרים בהם מתברר שממוש הנכס במצבו לאחר ניכוי הוצאות ומיסים יהיה נמוך מהיקף החוב המובטח, יקבל בעל השיעבוד רק את אותם סכומים שהיה מקבל בדרך של מימוש הנכס והסכומים חושבו נטו לאחר הערכת הוצאות ותשלומי מיסים. על יסוד עקרון זה הושגו הסכמות נקודתיות בין הנאמן וחלק מהנושים המובטחים.

עוד יובהר כי הצעת ההסדר אינה מתייחסת לסוגיות הוכחת טיב הנשיה תקינותה ותקפותה. הצעת ההסדר מניחה שכל נשיה מובטחת הנטענת להיות כזו ושאינ לגביה הסדר ספציפי במסגרת הפרוייקטים, תפרע מתוך קופת ההסדר ומההכנסות השונות הצפויות להכנס לקופת הנאמן בעת ביצוע שלבי ההסדר.

הדיירים – סוגי הזכויות והנשיה

בכל הפרוייקטים ניתן למצוא ארבעה סוגי דיירים. החלוקה הינה ע"פ טיב הביטחונות שבידי הדיירים.

יש לציין כי ניתן לבצע קלסיפיקציה אחרת של הדיירים כך לדוגמה על יסוד תשלום חלק יחסי מן התמורה החוזית (ישנם דיירים ששילמו מראש את מלוא התמורה , ישנם כאלה ששילמו רק חלק בשיעור של 40 – 60 % , וישנם כאלו ששילמו חלק מזערי מהמחיר החוזי.) קיימת בהחלט אפשרות למיין את נשיית הדיירים גם על פי אורך תקופת הנשיה . (יש בין הדיירים ששילמו את התמורה כולה או חלקה לפני מספר שנים וישנם ששילמו לפני מספר חודשים או תקופה קצרה אחרת)

לצורך השלמת התמונה יצויין ויודגש כי קיימים הבדלים בין הפרוייקטים השונים באשר למצב התקדמות התיכנון ו/או הבניה ו/או הליכי הרישוי. כפי שיפורט להלן חלק מהפרוייקטים מצויים ממש במצב בניה , בחלקם יש צורך בהשלמה קצרה של הליכי רישוי ובאחרים " ארוכה הדרך " , כולל שינוי ת.ב.ע. שכידוע נמשכים לעיתים שנים.

לצורך יצירת הצעת ההסדר הובאו בחשבון הנתונים והעובדות כלהלן :

1. הפרוייקטים או לפחות מרביתם הינם פרוייקטים קטנים (במספר הדירות או בהיקף הבניה) יחודיים ויוקרתיים .
2. בשנים האחרונות עלו מחירי הקרקע ו/או היחידות והשליכו על מחירי הדירות בפרוייקטים . כל הנכסים עלו בשווים באופן משמעותי ביותר.
3. עובדות אלה פתחו "פערי שווי" בדירות השונות, דבר אשר אפשר הצגת תוכנית הסדר כזו הנשענת על עקרונות של מניעת עשיית עושר וצדק חלוקתי .

פירוט הצעות ההסדר הנוגעות לדיירים

הצעת ההסדר הנוגעת לדיירים בכל הפרוייקטים מבוססת , כפי שהובהר על הבטוחות שבידי הדייר ע"פ ארבעה סוגי הבטוחות שהובאו . במסגרת האמורה הצעת ההסדר מבוססת על מתן שתי אופציות לדיירים בפרוייקטים השונים.

1. השבת הכספים ששולמו לדייר בהתאמה לאיכות הבטוחה שבידו . במסגרת הצעת ההסדר המוצעת יושבו לדיירים סכומי רכישה בשיעורים המפורטים להלן :
 - א. דייר שלטובתו נרשמה משכנתא או שבידו ערבות ע"פ חוק המכר, הבטחת רוכשים יקבל את מלוא כספו המובטח במשכנתא או בערבות מכר כאמור.
 - ב. דייר שלטובתו נרשמה הערת אזהרה קניינית בלבד יהא זכאי ל-60% השבה מתוך הכספים ששולמו על ידו ואשר הובטחו בהערת אזהרה.
 - ג. דייר הטוען לזכויות חוזיות בלתי מובטחות או ששווי הבטוחה שבידו היה מקביל לנשיה רגילה בלתי מובטחת יקבל 30% מכספו חזרה .

או

2. **תשלום השתתפות של הדיר בהשלמת הפרוייקט בסכומים שהצעה זו נוקבת לכל פרוייקט . ההצעה מתייחסת לתוספת ע"פ מ"ר לדירה . דירות גן משוקללות כך ששטח גינה נחשב בערכו לצורך התוספת בשיעור של 20% משטח דירה. מרפסות גג או פנטהאוזים בהם שטח המרפסת הבלתי מקורה עולה על 50 מ"ר ישלמו תוספת של 10% משטח המרפסת כשווי מ"ר דירה .**
3. **השבת הכספים לידי דייר שבחר שלא להשלים את הבניה תעשה או מכספי משקיע שירכוש את חלקו או חלקם של הדיירים הפורשים או בדרך של השלמת הפרוייקט ומימושו .**
- בעת הצגת הפתרונות הקונקרטים לכל פרוייקט יצויין עד כמה שיש מידע או הנחה בידי הח"מ להתרחשות של כל אחת מהאפשרויות.
4. **יש מקום להדגיש ולהבהיר: תשלומי ההשתתפות של הדיירים כמו גם תשלומים המבוצעים ע"י יזמים או משקיעים לרכישת פרוייקט מיועדים לקופת ההסדר . אין כל קשר מספרי או כלכלי בין תשלומי ההשתתפות לבין הצרכים הספציפיים של אותו פרוייקט דוקא. ביסוד הצעת ההסדר, היכולת ליצור , עד כמה שניתן , עודפים כספיים מכל פרוייקט , כספים שיעודם לצורכי השלמת הפרוייקטים וכן כדי לשלם לנושים בדין קדימה ולנושים בלתי מובטחים .**
5. **עוד יש להדגיש כי דמי ההשתתפות של הדיירים לא יוגדרו כהכנסות מפרוייקט ולא יהוו עודפים של אותו פרוייקט . תשלומי השתתפות אלו יהוו הכנסה לקופת ההסדר הכנסות אלו תהיינה פטורות מכל שיעבוד או עדיפות והן תחולקנה ע"י הנאמן ע"פ דיני הקדימויות או על פי ההסדר כפי שיאושר.**
6. **במהלך פעילותו של הנאמן (כחודשיים) הוצגו בפני הנאמן הצעות רבות להסדרים שונים ורכישות של נכסים. חלקן מופיעות בפירוט ההצעות להלן. היה ויוצגו בפני הנאמן הצעות הנוגעות לפרוייקטים ספציפיים ולפיהן ימצא מי שיקח אחריות על פרוייקט ספציפי ותשלום לנושים הנוגעים לאותו פרוייקט תוך תשלום לדיירים, הרי שגם אם אותם דיירים, באותו פרוייקט יקבלו אחוזים גבוהים יותר מהסכומים ששילמו, יסכים לכך הנאמן ובלבד שהיתרה המגיעה לקופת ההסדר לא תפחת מהסכום הנוגע לאותו פרוייקט כמפורט להלן.**

פירוט הצעות ההסדר הקונקרטיות לכל הסדר: דיירים ומקורות לביצוע ההסכם

הפירוט להלן ייעשה בהתייחס לכל פרוייקט בנפרד, תוך פירוט הצעת ההסדר הנוגעת אליו.

א. **פרוייקט טבריה -** בפרוייקט, כאמור שתי דירות שנרכשו ע"י דייר אחד הצעת ההסדר ביחס לפרוייקט זה משלבת בין הדייר, ונושה מובטח ביחס לפרוייקט. הצעת ההסדר לדייר בפרוייקט זה הינה:

או השבת הסך של \$ 519,481 אשר שולם עד כה על ידי הדייר.

או תשלום נוסף – מעבר לתשלום החוזי, בסך של \$ 1,000 למ"ר כולל מע"מ. עבודות הבניה יבוצעו ע"י נושה של החברה. הנושה יקבל תשלום עבור הבניה בסכום של \$ 1,075 למ"ר בניה (כ – 490 מ"ר).

עלויות הבניה ישולמו מהיתרות החוזיות של הדייר. יצויין כי המחיר המוסדר הינו סביר בנסיבות העניין שכן מדובר בבניה מורכבת, קטנה ויוקרתית.

לצורך השלמת הפרוייקט ישנם תשלומי היטל השבחה וחובות אחרים.

היתרה החוזית בניכוי היטל השבחה ועלויות תיכנון ופיקוח ישירות יספיקו לפירעון הנשיה המובטחת של הקבלן בנכס. תשלומי ההשתתפות יהיו לקופת ההסדר.

צפי ההכנסות לקופת ההסדר בניכוי הפחתות בצ"מ \$ 513,520

ב. **פרוייקט רמה -** בפרוייקט תוכננו 7 דירות שנמכרו ל-7 דיירים ששילמו לידי החברה את מלוא התמורה בסך של \$ 871,000.

ע"פ הערכת הח"מ דיירי הפרוייקט לא מתכוונים לשלם תוספת בגין הרכישה. בפרוייקט זה כדי להשלימו ולאפשר תשלום לנושים בו יהיה צורך להוסיף סכום שלא יפחת מ – \$ 1200 לכל מ"ר כולל מע"מ.

בנסיבות אלו האופציה המעשית הינה ביטול כל הרכישות והשבה ע"פ עקרונות ההסדר המוצע.

על הזכויות בקרקע רובץ שיעבוד רשום ראשון לטובת חברת שרתון ונצ'רס לימיטד, הנועד להבטיח סכום של כ- \$ 1,250,000.

מעבר לחוב מובטח זה קימים שיעבודים נוספים לרשויות המס וכן הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות.

בפרוייקט זה התגלה כי לגבי שני דיירים שרכשו דירות בפרוייקט נרשמה הערת אזהרה קודם לרישום השיעבוד לטובת הנושה המובטח .

כל שאר הדיירים רכשו את הדירות ונרשמה לטובתם הערת אזהרה אחרי רישום השיעבוד לטובת הנושה המובטח .

יודגש כאמור כי פרט לנושה המובטח והדיירים, ישנו שיעבוד רשום לטובת רשויות המיסים .

בנסיבות המתוארות, הדיירים בעלי הערת אזהרה שנרשמה אחרי הנושה המובטח לא יקבלו דבר בהליך מימוש מהיר או פירוק .

הנאמן גיבש הסדר לפיו הנושה המובטח יופטר ממלוא חובו תמורת הסך של 900,000 \$ סכום נוסף של כ- 350,000 \$ יהפוך לנשיה בלתי מובטחת , בכפוף לבדיקת תביעת החוב, כמו כל תביעת חוב על פי הסדר זה.

הדיירים שהיו בעלי הערת אזהרה קודמת למשכנתא יהיו זכאים להשבה כאילו היו בעלי הערת אזהרה ראשונה ע"פ הצעת ההסדר הכללית – קרי 60% ובכך תמנע התדיינות משפטית בין החברות , הנושה המובטח , הדיירים ואולי גורמים נוספים .

יתר הדיירים יקבלו השבה בשיעור של דיירים נושים בלתי מובטחים .

הנכס ימכר ע"י הנאמן ומתוך תקבולי המכירה ישולמו תשלומי ההסדר ע"י הנאמן.

הערכת הח"מ על בסיס הצעות שנמסרו לידו כי ההכנסות לקופת ההסדר – כ – \$ 300,000.

ג. פרויקט אילת- בפרוייקט 8 דיירים רוכשים, דייר מוגן, וקיימת תוכנית ל- 9 דירות .

שטח כולל של הפרוייקט לבניה - כ - 550 מ"ר .

הדיירים שילמו עד כה 647,734 \$ היתרה החוזית לתשלום כ - 500,000 \$ בתוספת מע"מ .

בפרוייקט רשומה משכנתא לטובת נושה מובטח שאינו דייר בסך של - 260,000 \$

כמוכן רשומות שלוש משכנתאות לטובת רוכשי דירות בסכום מצטבר של 325,000 \$

בתוך תקופת ההקפאה מונה כונס מכח אחת ממשכנתאות הדיירים .

הנאמן נפגש עם חלק מהרוכשים ושוחח עם אחרים. מסתמנת מגמה של הדיירים להשלים כספי השתתפות ולהשלים הפרוייקט.

הצעת ההסדר הינה דמי השתתפות בשיעור של 1200 \$ כולל מע"מ למ"ר .

ד. **פרוייקט זכרון טוביה – פרוייקט לבניית 5 דירות כאשר החברה הינה בעלת 85%**
מהקרקע ודייר פוטנציאלי נוסף הוא הבעלים הרשום של 15% .

בפרוייקט זה שילמו הדיירים את מלוא התמורה לחברה בסך של \$ 670,000

על הנכס רשומה משכנתא לבנק המזרחי שככל הנראה נפרעה .

במקרה זה לנוכח מורכבות הפרוייקט בשיתוף במקרקעין גיבש הנאמן הסדר עם קבוצת הדיירים לפיה הם יעבירו לקופת ההסדר סכום גלובאלי של \$ 60,000 ויטלו על עצמם את כל האחריות לחובות , לבניה תוך טיפול בהיתרים .

במקרה זה יכנסו לקופת ההסדר סך של \$ 60,000 (יצויין כי בשום דרך של דמי השתתפות לא ניתן היה להגיע לתוצאה בה היו נשארים כספים בקופת ההסדר ולכן בחר הנאמן לגבש הסדר כזה). הדיירים יחתמו על אישור העדר תביעות כנגד כל המעורבים בהליך ההסדר והפרוייקט יועבר לבעלותם.

ה. **פרוייקט תל – חי – פרוייקט בן 7 יחידות דיור . כל הדירות נמכרו . כדי לבצע את**
ההסדר שגיבש הנאמן יש לפעול לביטול אחת העסקאות עם משפחת מבורך . מדובר בפרוייקט בשטח של 1030 מ"ר וכן שטחי גינות ומרפסת פנטהאוז בשטח העולה על 50 מ"ר .

בפרוייקט צפוי הליך תביע להגדלת זכויות הבניה ותוספת של כ – 130 מ"ר בפרוייקט קיימת משכנתא לטובת דירות איתן ושוחטמן .

לטובת יתר הדיירים רשומה הערת אזהרה בלבד .

היתרות החוזיות שעל הדיירים לשלם הינן כ – \$ 1,700,000 כולל מע"מ .

בפרוייקט, נכון למצבו הנוכחי, ישנה מכירה כפולה של יחידה ולצורך השלמתו יש לבטל את ההתקשרות עם משפחת מבורך .

הצעת ההסדר הינה דמי השתתפות בשיעור של \$600 למ"ר כולל מע"מ . כל תוספת המטרים שיושגו בהליכי התביע יכנסו לקופת ההסדר וימכרו לדייר בקומת הגג אשר ע"פ התנאים החוזיים הגג צמוד אליו ויחד עימו גם זכויות הבניה .

ע"פ הערכת הנאמן לאחר קבלת דמי ההשתתפות ומכירת תוצאות התביע, אם תאושר, ובניכוי עלויות השגתה לרבות תשלום היטל השבחה עלויות השלמת הבניה , תיכנון ובצ"מ **יוותרו בקופת ההסדר סך של כ \$ 816,667** .

ו. **פרוייקט כרמיה – הפרוייקט מורכב משני חלקים שהצעת ההסדר מבדילה ומפרידה**
ביניהם לחלוטין .

באגף אחד קיימים שלושה דיירים רוכשים . שלושת הדיירים מובטחים בהערת אזהרה . כב' ראש הממשלה ואשתו רוכשי קומת הקרקע מובטחים גם במשכנתא ראשונה, בגין מלוא התמורה החוזית ששילמו עבור הדירה .

באגף השני קיים בנין הניצב על חלקה נפרדת. באגף זה, במצבו, ישנם קרוב ל – 400 מ"ר זכויות בניה ובהליכי תב"ע קיים סיכוי ממשי להגדיל את זכויות הבניה עד ל – 650 מ"ר.

הצעת ההסדר הספציפית תואמת את העקרון הכללי לפיו רוכשי הדירות ידרשו לשלם דמי השתתפות בסכום של \$1000 למ"ר כולל מע"מ. בהתאם לעקרונות ההסדר הדיירים שלהם הערות אזהרה בלבד יוכלו לקבל 60% מכספם. הדייר שלטובתו נרשמה משכנתא יוכל לקבל את מלוא כספו חזרה.

האגף האחר של הפרוייקט ימכר בשלמותו (במצבו ללא התחייבויות לבניה) לנושה מובטח כאשר עודף המחיר על השיעבוד ישולם לקופת ההסדר. במסגרת ההסדר הוסכם כי הרוכש יממן וישא בכל עלויות קידום התב"ע לרבות תיכנון והיטלים. הוצאות אלו יופחתו משווי הזכויות שיתקבלו ואלו יחולקו בין קופת ההסדר והרוכש- המשקיע.

על יסוד ההסדר המוצע ומתוך הנחה סבירה שהתב"ע תאושר **ישולמו לקופת ההסדר** לאחר תשלום לנושה המובטח – הרוכש, לאחר גביית יתרות התשלום החוזיות ודמי ההשתתפות, בניכוי עלויות הבניה של אגף הדיירים סך של כ – \$ 989,190.

בפרוייקט זה מבקש הנאמן להדגיש כי מדובר בבניה מורכבת ובפרוייקט שימור מורכב, אשר סיוע גורמי הפיקוח מטעם החברות ומנכליהן ומעורבות אישית של מנכלי החברות, יוביל להפחתת עלויות הבניה וליישום התכנית תוך הבטחת היתרות האמורות.

2. **פרוייקט פטרסון -** מדובר בפרוייקט הכולל 3 דירות, שתיים מהן מכורות. זהו הפרוייקט היחיד מבין הפרוייקטים של החברות שמלווה ע"י בנק ולרוכשים ניתנו ערבויות ע"פ חוק המכר בגין הכספים ששולמו על ידם. הצעת ההסדר בפרוייקט זה מבוססת על שיתוף פעולה והשקעה של נושה מהגדולים של החברה. ביחס לדיירים יחולו עקרונות ההסדר הכללי והם ידרשו לשלם דמי השתתפות בסך של \$ 1,000 למ"ר כולל מע"מ. לחלופין יהיו זכאים לממש את ערבות המכר ולקבל את שווייה. דמי ההשתתפות הצפויים בפרוייקט זה כולל מע"מ הינם כ – \$ 400,000. על פרוייקט זה, רשומים פרט למשכנתא לטובת הבנק המלווה, הערות אזהרה שאינן קנייניות.

ע"פ הצעת ההסדר הנושה – אן שוכלטר נוטל על עצמו את מלוא ההתחייבויות קרי תשלום החוב לבנק המלווה, תשלום לבעלי הערות האזהרה ועלויות הבניה בהתאמה לתוכניות ולמפרט בחוזי הרכישה של הדיירים. הנושה יעביר במזומן לקופת ההסדר סך של \$ 250,000 **לקופת ההסדר**. סה"כ בניכוי בצ"מ **הסך של \$600,00**.

לסיכום פרק זה, מבקש הנאמן להבהיר כי הדיירים עומדים בפני בחירה – לקבל חלק מכספם או להוסיף סכום כספי שבהתייחס לשווי הדירה שרכש, (אשר עלה) עושה צדק עם הרוכש (או אינו מגדיל נזקיו לאור התמורה המתבקשת).

כפי הדיירים, גם הנושים המובטחים נדרשו (והסכימו ברובם) להקטין שווי נשייתם המובטחת – הנטענת, או לדחות מועד קבלת/מימוש בטוחותיהם.

מקורות כספיים נוספים לקופת ההסדר

פרט לכספים שיתקבלו מהפרוייקטים השונים והמבוססים בעקרום על גביית יתרת הסכומים החוזיים של הדיירים ובתוספת דמי ההשתתפות ע"פ ההסדר המוצע לדיירים קיימים מקורות כספיים נוספים להסדר. לצורך תיאורם והגדרתם לרבות סיווגם יצויין כי חלק מהמקורות הכספיים הינם בטוחות קצרים ובודאות מסתברת חלק אחר של המקורות הינם בשלב זה בגדר פוטנציאל היפוטטי. לצורכי הגדרה ומינוח בלבד יכוננו הראשונים "מקורות קרובים" והאחרונים יכוננו "מקורות רחוקים".

א. מקורות קרובים –

א.1 – פרויקט ציפורי/צפת – מדובר בשטח בניה שלא נמכר לדיירים מדובר כאמור בזכויות בניה לשתי דירות בנות כ – 220 מ"ר לכל אחת. ע"פ ההסדר המוצע תבוצע כל עלות הבניה ע"ח נושה מובטח בפרוייקט אחר שישא בכל עלויות הביצוע והתיכנון של הפרוייקט. מחיר הביצוע סוכם עימו. על נכס זה קיימת משכנתא ראשונה לטובת חברת סינטוס. המשכנתא הרשומה הוגבלה לסכום של \$ 1,250,000. הנושה המובטח ניסה למכור את הנכס בהליכי מימוש בסכום של \$ 1,275,000 אלא שבית המשפט הנכבד החיל את ההקפאה גם על פרויקט זה.

ע"פ הצעת ההסדר ישלם הקבלן הנושה לקופת ההסדר עם תחילת העבודות סכום של \$ 100,000 כמענק השקעה.

בתום הליכי הבניה או במהלכם המתקדם ימכרו הדירות. צפי המחיר שיתקבל עומד על כ – \$ 3,520,000 כולל מע"מ. מסכום זה ינוכו זכויות הנושה המובטח ועלויות הבניה (במימונם נשא הקבלן שהוא הנושה המובטח). יתרת הרווח תחולק בין הנאמן והקבלן לפירעון כל יתרת היקף נשייתו. במסגרת זו **צפוי להכנס לקופת ההסדר המקדמה בתוספת מחצית הרווח ובניכוי בצ"מ סך של כ \$ 700,000.**

א.2 – פרויקט חצרות בקעה . – ערב הגשת תוכנית הסדר זה עמד מר הנרי זלניק יחד עם אחרים לרכוש את זכויות משפחת בלימן בחברת חצרות בקעה. (השלמת הרכישה טעונה בין השאר אישור בית המשפט במסגרתו תותר אלומות על זכות הסירוב שעומדת לרשותה) במקרה והסכם זה יבשיל ומבדיקת הנאמן עולה שבכוונת הרוכשים לבנות פרויקט שאינו מצריך הליכי תביעה להגדלת אחוזי הבניה. במקרה כזה כל עלויות הבניה שידרשו לצורך תיכנון ביצוע ושיווק הפרוייקט יחולו על הרוכשים החדשים. ע"פ התוכנית העסקית שנבחנה ע"י הנאמן צפויה אלומות יזום לקבל בגין חלקה סכום של כ- \$ 9,000,000 (כולל מרכיב ההון העצמי של אלומות בקרקע). מתוך סכום זה ישולם החוב לנושה

המובטח והיתרה שתיותר במלואה תועבר **לקופת ההסדר, סך של לפחות**
\$ 4,500,000 .

ב. – מקורות רחוקים -

ב.1 – **פרוייקט נהורה** – מדובר בפרוייקט המצוי בשלב בו הוא קורם עור וגידים. יצויין כי במסגרת המפגשים שקיים הנאמן הוא קיבל הצעה קונקרטית ביחס לפרוייקט זה לפיה משקיע בעל אמצעים יהיה מוכן, אם יהפוך הפרוייקט לממשי, לממן ולהשקיע את כל ההוצאות שידרשו כנגד חלוקה שטרם נקבעה ברווחי הפרוייקט.

הנאמן לא תמחר ולא כלל כספים בחישוב הכספים הנכנסים בקופת ההסדר .

ב.2 – **פרוייקטים נוספים** – במסגרת התחייבויותיהם של בעלי המניות גיל מסטי ומוני מיידני התחייבו הללו מעבר להתחייבותם לעבוד בשלבי מימוש בהגשמת הסדר הנושים במשך כל תקופת התרחשותו ללא תמורה, גם לנסות ולאתר פרוייקטים נוספים בעלי פוטנציאל רווחים גדול. על מנת לוודא שהסדר הנושים יביא סוף דבר לתשלום אחוזי הנשייה עליהן מפורט בהסדר זה. יצויין כי נושי החברה, בעלי יכולת ואמצעים הביעו בפני הנאמן את הסכמתם לממן, במידת הצורך, פרוייקטים אטרקטיביים שיובאו ע"י בעלי המניות. יצויין כי עובר להגשת התוכנית נבדקים פרוייקטים כאלו אולם מטעמים ברורים הם אינם מפורטים, אינם מוגדרים ואינם מובאים בחשבון הכספים שיגיעו לקופת ההסדר.

יחד עם זאת לאור התנהלות הדברים ומתוך התרשמותו האישית של הנאמן לא מן הנמנע שבמסגרת האמורה יוזרמו לקופת ההסדר סכומים בלתי מבוטלים שיביאו לעמידה ביעדי הסדר נושים זה ואולי אף ישפרו את היקף הדיבידנדים המיועדים לנושים לא מובטחים.

נושים מובטחים אחרים

ככל שקיימים נושים מובטחים ואשר הבטוחות שבידיהם תמצאנה מחייבות וכוללות תוכן אזי במידה ולא נזכרה דרך פירעון נשייתם תעשה זו מתוך קופת ההסדר. בקבוצה זו נכללים למיטב ידיעת הנאמן, קבוצת אאורה הטוענת להיקף נשייה של כ – \$3,000,000 כאשר חלק ניכר מנשייה זו הינה בפרוייקטים ספציפיים כנשייה עודפת על עודפים ורווחים.

בחינת קיומם של שיעבודים אלה ותוקפם, תיבחן על ידי הנאמן במסגרת הצעת הסדר הנושים ותוך מהלכו של ההסדר.

נושים בדין קדימה

בקבוצת נשיה זו מצויים רשויות המיסים ככל שמיסים אלו נוגעים ישירות לעסקאות ספציפיות הנוגעות לנכסים ספציפיים, המוסד לביטוח לאומי ועובדים. הצעת ההסדר היא לשלם לנושים אלו את נשייתם בכפוף לבדיקה מדוקדקת של היקף הנשיה בדין קדימה. התשלום יבוצע מקופת על פי לוח הזמנים בהסדר.

נושים שלטובתם נרשמה הערת אזהרה בגין הלוואה (שאינם דיירים)

הצעת ההסדר מתייחסת לנושים אלו כנושים שאינם מובטחים בשל העובדה שהערות האזהרה שנרשמו לטובתם אינן הערות אזהרה קנייניות (סעיף 126 לחוק המקרקעין).

נושים רגילים

להערכת הנאמן, בדיקת החובות של הנושים הרגילים עשויה לארוך זמן רב בשל היקפם ומספרם.

לאחר תשלום לנושים מובטחים: לאחר תשלום לנושים בדין קדימה יבוצע תשלום לנושים רגילים.

נושים רגילים יקבלו לא פחות מ 20% מהחובות שיאושרו על פי החלטות הנאמן בהסדר הנושים.

זה המקום להבהיר – הצעת הסדר זה תקפה ומחייבת כלפי נושים שיקבלו דיבידנד כפי המוגדר בה.

היה ולא תהא עמידה ביעדי הדיבידנד המצוין לעיל בהצעה זו, לא יופטרו החברות ו/או הערבים להן, מבלי לפגוע מתוקף החלק החסר שמומש ובוצע.

עוד יש להבהיר כי הדיבידנד הקבוע בהסדר זה הוא דיבידנד אשר עם עמידה בתשלומי יופטרו החברות והערבים מכל חוב.

ואולם

הצעת ההסדר לנושים הרגילים יכולה להשתנות בשל קיומם של מספר גורמים כמפורט להלן:

1. אם יתברר שניתן לאתר רכוש נוסף נכסים או כספים בידי החייבים לאחר חקירה ודרישה.
2. אם יתברר שהחייבים אכן הכניסו לקופת ההסדר פרויקטים מכניסים ומניבים נוספים שמומנו בידי צדדים שלישיים ופרותיהם ישמשו לטובת קופת ההסדר.
3. יצוין ויודגש כי הנאמן אינו סבור שמצב בו קופת ההסדר לא תספיק לצורך דיבידנד לנושים הבלתי מובטחים נוכח העובדה שנושים רבים הוסדרו במסגרת הסדרי הפרוייקטים ובמסגרת הסדר זה הם ויתרו על נשייתם הנוספת העודפת הבלתי מובטח.

סיכום ההכנסות לקופת ההסדר

מן הפירוט האמור עולה כי לקופת ההסדר יגיעו בטווחי זמן שונים של עד שלוש שנים, סכום מצטבר של למעלה מ – \$ 8,600,000 . סכומים אלו אמורים להגיע לקופת ההסדר בשלבים כאמור .

במסגרת ההסדר המוצע מופחתת הנשיה (לאחר הכספים המועברים לקופת הנשיה) כ
\$27,000,000

הואיל והליכי ההסדר מצריכים הוצאות מיידיות וקופה נזילה לקופת ההסדר, ישולמו עם אישור ההסדר ותחילת ביצועו דמי ההשתתפות, תשלומי ההשתתפות של הנושים המובטחים המשקיעים והדיירים.

יצויין יובהר ויודגש כי מדובר כאמור בהצעת הסדר כללית . פרטי הצעת ההסדר לגבי כל פרויקט וכל דייר יפורטו עוד בהמשך מסמך זה, אך יובהר כי מכירות/העברות זכויות/שינויים בהסדרים ספציפיים בכל פרויקט ויוגשו לאישור בית המשפט במסגרת בקשות למתן הוראות.

בעלי המניות - המנהלים

1. בעל המניות הרשום היחיד בחברות המבקשות הוא גיל מסטיי . מחצית מהמניות המוחזקות על ידי גיל מסטיי בחברות המבקשות הן בבעלות שמעון (מוני) מידני, מכח/על פי הסכם נאמנות בין בעלי המניות . מכאן כי בעלי המניות בפועל בחברות המבקשות הם גיל מסטיי ומוני מידני ובהסדר זה, כאשר מופיעות המילים "בעלי המניות" - הכוונה היא לשניהם .
2. בעלי המניות מצויים בנבחי הפרויקטים השונים הן מבחינת קניינית הן מבחינה תכנונית הן מבחינה הנדסית והן על דרך הערכת עלויות ויכולת לפקח על ביצוע הבניה בפועל . הנאמן מבקש להבהיר כי על פי התרשמותו הקשרים האישיים בין בעלי המניות לבין חלק מהנושים גם הם מועילים מאד בגיבוש ההסדר ויש להניח כי יסיעו בעמידה בו .
3. תרומתם של בעלי המניות לקיומו של ההסדר הינה תרומה נכבדה ונראה כי הכרחית מה גם שבעלי המניות התחייבו לסייע בכל תקופת ההסדר, ללא תמורה זו ללא ספק תמורה נכבדה והנאמן אכן מתכוון לנצל נגישות זו לכל אורך תקופת ההסדר .
4. כמעט כל נושיהם של בעלי המניות הם נושים בחברה אשר קיבלו ערבות אישית של בעלי המניות לתשלום חובות החברה .

הצעת ההסדר מניחה פרעון החובות להם ערבו בעלי המניות, כפי אחוזי הדיבידנד המוצעים בהצעה, תוך שערבויות קיימות ותקפות יזכו את אותם הנושים בדיבידנד כפול שיביא כדי הפטר לבעלי המניות מחובותיהם האישיים.

5. כאמור בהצעת ההסדר, נושים עם בטוחה יקבלו דיבידנד כפי שווי נטו של בטוחתם.
- נושים שלהם בטוחה בדירותיהם הפרטיות של בעלי המניות, וזאת כאשר מדובר בחובות אישיים ולא בחובות של החברות, הבטוחה על הדירות הפרטיות תיוותר, כאשר ההסדר לגבי נושים אלה יושג בנפרד בין בעלי המניות לאותם נושים מובטחים.
- במהלך תקופת ההסדר לא יוכלו הנושים הללו לפעול למימוש הבטוחה שבידם אך אם לא יוסדר החוב עד תום תקופת ההסדר, תוסר הגבלה זו, ונושים אלה (ואלה בלבד) יהיו רשאים לפעול לממש בטוחתם (גם נושים אלה לא יהיו רשאים לפעול כנגד בעלי המניות בתביעות אישיות אלא אך לפעול למימוש חובם מתוך הדירה המשועבדת להם).
6. מעבר לאמור לעיל, תרומתם של בעלי המניות צפויה להיות מכריעה גם בהוספת מקורות נוספים ופרויקטים נוספים אם וככל שידרשו לצורך עמידה ביעדי הדיבידנד הקבועים בהסדר זה.
7. זאת ועוד, כפי המתואר בהסדר זה לענין "הפרוייקט" ברח' הרב ברלין, עת מוותרים בעלי המניות וקרוביהם על נכסים בשווי גבוה ביותר (מדובר ב-4 דירות), ובכך מקטינים את סך הנשייה בסדרי גודל של כ- 10,000,000 ₪, יש בכך תרומה גדולה של בעלי המניות לקיום הצעת ההסדר.
8. בעלי המניות נושים בחברה בסכומים נכבדים - הן כמלווים לחברות והן כמי ששכר עבודתם שלא שולם להם.
9. הסכומים המגיעים לבעל המניות יידחו וישולמו על ידי החברה רק לאחר שהסדר הנושים יושלם במלואו וישולם לכל הנושים (על פי סוגיהם) מלוא הדיבידנד בהתאם להסדר זה.

דרכי ביצוע ההסדר- פיקוח וניהול הלכה למעשה

כפי העולה מתוכנית ההסדר מתברר שלמרות קיומם הליכאורי של תשעה פרוייקטים נדרשת מעורבות משתנה של הנאמן בפרוייקטים השונים .

בחלק מן הפרוייקטים: תל חי; חלק מכרמיה; אילת; נדרשת מידת מעורבות גבוהה לרבות ניהול כספי ומקצועי של הפרוייקטים .

בחלק מהפרוייקטים – ציפורי; טבריה; המעורבות הינה מינורית יותר ויותר ומסתכמת בפיקוח, מעקב, בקרה כספית וקבלת דוחות שוטפים.

בחלק מהפרוייקטים – פטרסון; חלק מכרמיה; חצרות בקעה; המעורבות הנדרשת מהנאמן על ההסדר היא כמעט זניחה ומסתכמת במעקב ופיקוח עליון לרבות בדיקה כספית.

בזכרון טוביה; רמה; פרט לעסקת היסוד אין לנאמן כל מעורבות.

הפועל היוצא מן האמור הוא שיתרונו הגדול של הסדר זה שהוא ממעיט באופן יסודי ומהותי את עלויות הניהול והפיקוח על ביצוע ההסדר.

לצורך ההתנהלות השוטפת וביצוע ההסדר ולאור הצימצום הרב בתפקידי הנאמן ניתן ואף נדרש לצמצם בעלויות הניהול של הפרוייקטים.

לצורך האמור מומלץ ע"י הנאמן לבטל את כל מינויי הכונסים שמונו בכל הפרוייקטים.

1. הכונסים של: תל חי – הח"מ; הכונס של כרמיה והכונס של טבריה מונו כולם בהפרש של יום לבקשת הדיירים בפרוייקטים. לאור אופיו של ההסדר המוצע במידה ויאושר אין מקום או צורך בכונסים. עלות ניהול הפרוייקטים באמצעות כונסים תנגוס בחלק מהותי מכספי ההסדר ללא כל צורך והצדקה.

2. הכונס שמונה ע"י בנק אדנים יפסיק את תפקידו מיד לאחר שהבנק יפרע האובליגו שלו ולמעשה לא יהיה מקום למימוש. תפקיד הכונס יפקע עם חיסול החוב לנושה המובטח.

3. הכונס שמונה בפרוייקט אילת מונה ממילא בתקופת ההקפאה כך שמינויו חסר תוקף משפטי ואף מיותר לאור מהות ההסדר המוצע ע"י הנאמן.

4. הכונס בפרוייקט רמה יתבטל מיד עם סילוק החוב על פי ההסדר.

5. הכונס בפרוייקט ציפורי לא יפעל למימוש עקב הקפאת הליכים אלו. ע"פ הצעת ההסדר עם מכירת הדירות תחוסל בהדרגה הנשיה המובטחת המוסדרת של הנושה המובטח. לאור רישומה של המשכנתא וקיומו של הנאמן כמפקח על ביצוע ההסדר לא יהיה צורך בתפקודו של הכונס הנוסף.

לאור קיומן של הכנסות כספיות לקופת ההסדר תוקם מנהלת הסדר שתכלול את הנאמן ואנשי משרדו, הנאמן ימנה מנהל חשבונות או משרד רואה חשבון שיטפל בדוחות הכספיים דיווחים לרשויות, התאמות בנקים, דיווחים וניהול ספרים.

לצד המערך החשבונאי ימנה הנאמן צוות או משרד המתמחה בענייני מס לצורך טיפול, בדיקה, הסדר או מאבק משפטי ברשויות המס כדי להגיע לגיבוש חובות

החברות לרשויות המיסים (מע"מ , מיסי רכישה , שבח , מכירה , או מס הכנסה .) רק בדרך זו ניתן יהיה לגבש את חיובי המיסים הנכונים ולהציע הסדר מניח את הדעת ומאושר לרשויות המיסים כנושים בדין קדימה או כנושים רגילים.

לצד הנאמן ימונה מנהל פרויקטים , בעל מקצוע הבקיא בהליכי בניה פיקוח וניהול בניה . הנאמן יציע תפקיד זה למר רפי דיוק אשר ממילא מטפל בחלק מהנושאים האמורים עבור דיירי פרויקט תל חי .

צוות ניהול וקידום הפרוייקטים לא יוכל לפעול בלי מעורבות , שיתוף פעולה ועבודת תיאום , פיקוח מקצועי של בעלי מניות החברה מר גיל מסטיי ומוני מידיני . שניים אלו יעמדו לרשות הנאמן לביצוע כל המטלות השוטפות הדרושות לקידום הפרוייקטים לרבות מעורבות ופיקוח פיזי באתרי הבניה תיאום , הזמנות וקבלת סחורות מספקים ועד לקידום תוכניות , היתרים ובניה בפרוייקטים . בשל העובדה שעבודתם של השניים היא ללא תשלום כחלק מתרומתם האישית לקיום ההסדר יעשה הנאמן שימוש נרחב בבעלי המניות כדי לחסוך בעלויות המיותרות והמכבידות.

למנהלים לא תהיה כל מעורבות או נגיעה להתנהלות הכספית של ההסדר.

הנאמן יעדיף להמשיך את העסקתם של בעלי מקצוע שעסקו ועבדו קודם בפרוייקטים ואין להם כל חלק בהתנהלותה הכושלת של המערכת הקודמת . כך יעדיף הנאמן להעסיק את האדריכלית שטיפלה במרבית הפרוייקטים מיכל דה לה פרגולה (באותם פרויקטים שיש לנאמן מעורבות או נגיעה בתיכנון). הנאמן יעדיף להעסיק כמנהל עבודה בפרוייקטים שמטעמו את אילן דרוקר שהיה מנהל הפרוייקטים באשר לחלק מהפרוייקטים והוא מכיר היטב את הפרוייקטים במובן הרחב והעמוק ביותר, בכך ניתן יהיה לחסוך זמן לימוד וכסף רב מהימנעות מטעויות.

ניהול ריכוזי כזה יצמצם באופן מהותי את העלויות וההוצאות ויותר יותר כספים לחלוקה.

הנאמן

1. הנאמן יביא למימושו של ההסדר, יבדוק את הבטוחות השונות, השעבודים ותוקפם והכל על פי דיני הפרוק החלים.
2. הנאמן יבדוק את תביעות החוב שיוגשו אליו ויכריע בהן על פי הוראות הדין לענין מועדי הגשת תביעות חוב, ודרך בדיקתן והכל כל עוד אין הוראות סותרות בהסדר הנושים.

3. לאור הוראות החוק לעניין השוואת ריביות בין נושים שונים, במסגרת ההסדר המוצע מדובר בבדיקה של נשייתם של הנושים הרגילים תוך בדיקת קרן החוב שתושב בצירוף הצמדה וריבית כחוק.
- בכל מקרה, בתקופת הסדר הנושים וממועד הגשת הבקשה להקפאת הליכים לא יוספו לחובות הנושים הרגילים הצמדות וריביות כלשהן.
4. מובהר בזה כי בכל מקום בו קיימת סתירה בין הוראות החוק לבין הוראות הסדר נושים זה, יגברו הוראות הסדר הנושים.
5. כאמור, הנאמן יבצע לגבי כל נושה את בדיקת הנשיה, סוגה, השעבודים, תוקפם, החובות הנתבעים וכריע בהם.
6. החלטות הנאמן יחייבו את כל הצדדים ויהיו כפופות להכרעות בית המשפט הנכבד.
- ערעור על החלטות הנאמן ניתן יהיה להגיש במועדים ובפרוצדורה הקבועה בדיני הפרוק ופשיטת הרגל.
7. הנאמן על הליך הקפאת ההליכים, הוא הנאמן על הסדר הנושים, יפעל באמצעות חשבון נאמנות ספציפי בבנק שיבחר הנאמן, ויעביר דוחות כספיים לבית המשפט כפי שיורה לו ביהמ"ש.

לוח זמנים

הסדר הנושים מתחייב ללוח זמנים כללי וכן בפרויקטים השונים – כפי שיקבע הנאמן על הסדר הנושים.

לוח הזמנים יתייחס בנפרד לעניין השלמת הבניה יהיו בהתאם למצבי הרישוי, קידום הוצאת היתרי בניה וקידום תוכניות תב"ע הכל כמפורט בהצעת הסדר זאת ביחס לכל פרויקט ופרוייקט.

לוח הזמנים לתשלום הדיבידנד לנושים השונים הוא – שלוש שנים.

הנאמן על ההסדר יאסוף כספים בקופת הנאמנות ובחלוף שלוש שנים ממועד בו ביהמ"ש יאשר את הסדר הנושים יחולק דיבידנד סופי לנושים השונים, מסוגים שונים כפי חלוקת הדיבידנד, ואחוז הדיבידנד על פי הסדר זה.

הנאמן על ההסדר רשאי להאריך את המועד לחלוקת דיבידנד בשנה נוספת (קרי – סה"כ 4 שנים ממועד בו יאשר ביהמ"ש את הסדר הנושים) אך זאת בתנאי שהדיבידנד במקרה כזה יחולק בשני שלבים, לא פחות משליש מהדיבידנד הכללי על פי תנאי הסדר זה יחולק עד חלוף שלוש שנים ממועד אישור בית המשפט את הסדר הנושים, והיתרה (שני שלישים) תחולק בחלוף 4 שנים ממועד בו יאשר ביהמ"ש את הסדר הנושים.

הנאמן יעשה שימוש בהוראות סעיף זה, ויאריך את המועד לחלוקת דיבידנד על פי שיקול דעתו ולפי התקדמות ההליכים בפרויקטים השונים.

הליך ההסדר

הצעת ההסדר המפורטת תוצע לנושים לאחר אישור ביהמ"ש בנוהל כמפורט להלן:

1. דבר קיומה של ההצעה יפורסם בשני עיתונים יומיים בשפה העברית וכן בעיתון בשפה הערבית (בו תפורסם המודעה בשפה הערבית);
2. הנאמן יקבע אסיפות נושים לפי סוגיהם להצבעה לגבי ההסדר. באסיפות יבהיר הנאמן את ההסדר המוצע ויעמיד אותו להצבעה. סוגי הנושים להצבעות יעברו אישור של בית המשפט של פירוק.
3. תוצאות ההצבעות יועברו על ידי הנאמן לבית המשפט.
4. בכפוף לדין ולתוצאות הצבעות הנושים יאשר בית המשפט הנכבד את הסדר הנושים ויקבע כי הנאמן על הקפאת ההליכים יהיה הנאמן על הסדר הנושים.
5. הסדר הנושים ייושם על פי הלו"ז הקבוע בו.
6. דיבידנד (סופי) ישולם רק לאחר שהנושה יחתום ויאשר הפטר מלא לחברות, לבעלי המניות, ולכל מי אחר הקשורים בהליך ההסדר ו/או בפרשה כולה, והכל בנוסח שיקבע הנאמן.
7. הנאמן על הסדר הנושים יבדוק תביעות חוב שיוגשו במועדים ובפרוצדורה על פי דיני פשיטת הרגל ותנאי הצעת ההסדר.
8. עם עמידת המציעים, החברות והמנהלים בתנאי הצעת ההסדר -

1. ייתם הליך ההסדר
2. יוסרו ההגבלות על החברות-המבקשות
3. יוסרו ההגבלות על המנהלים-המבקשים
4. החברות והמנהלים יופטרו מכל חוב הקודם למועד אישור ביהמ"ש את הסדר הנושים.
5. ביהמ"ש הנכבד יחתום על צו פורמלי המפרט את הפטר שניתן למבקשים, החברות ומנהליהן מכל חוב.

עו"ד יעקב אמסטר

נאמן בהקפאת הליכים