



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

10/07/2016

פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור
סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'

מספר בקשה (رقم الطلب): 67

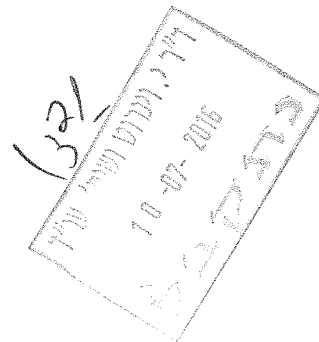
טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה
مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا أنه في يوم) 10 יולי 2016 בשעה (بالساعة) 12:59 הוגשה בקשה מסוג (قُدّم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה דו"ח מטעם המפרק בתיק (بقضية) פר"ק 59196-02-16 וולך ואח' נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 67.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.
كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



ת. פר"ק 59196-02-16
בקשה מס' _____
קבוע לדיון ליום 13.7.2016 בשעה 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. 8-51-370857 [בפירוק זמני]
 2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 8-51-395570 [בפירוק זמני]
 3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 2-51-414430 [בפירוק זמני]
 4. אור בקונגרס בע"מ, 5-51-500884 [בפירוק זמני]
 5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 3-51-518521 [בפירוק זמני]
 6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 2-51-431038 [בפירוק זמני]
 7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 2-51-414072 [בפירוק זמני]
 8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 2-51-461351 [בפירוק זמני]

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

ע"י ב"כ עו"ד עמית חדד 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. 8-51-370857
 2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 8-51-395570
 3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 2-51-414430
 4. אור בקונגרס בע"מ, 5-51-500884
 5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 3-51-518521
 6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 2-51-431038
 7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 2-51-414072
 8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 2-51-461351

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 תורג'מן

מדרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356
(מגדל לוינסטיין, קומה 13)
טל: 03-5669002; פקס: 03-5669001

(להלן: "המפרק הזמני")

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי

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

(להלן: "הכנ"ר")

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 ו/או אורית רם
מרח' 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
מרח' 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
ו/או עזרא-ליאור כדורי ו/או דני רוזניקוב ו/או גילת בנדר
מרח' 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 ו/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
מרח' דובנוב 10, תל אביב יפו, 6473209
טל: 03-7525222, פקס: 03-7527555

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

ועי"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' ז'בוטינסקי 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 קנית 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 93-91 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. מנוח 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 93-91, 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

דו"ח מטעם המפרק הזמני של קבוצת אור סיטי נדל"ן וכונס הנכסים הזמני לנכסי החייבת ענבל אור

בהתאם להחלטת ביהמ"ש הנכבד מיום 8.5.16, מתכבד בזאת הח"מ, בתפקידו כמפרק זמני לקבוצת אור סיטי נדל"ן וככונס נכסים זמני לנכסי החייבת ענבל אור, להגיש לבית המשפט הנכבד דו"ח בדבר פעולותיו מיום 5.5.16 ועד למועד הגשת דו"ח זה.

במקביל להגשת דו"ח זה מוגשת תגובת המפרק הזמני להתנגדויות החייבת למתן צו כינוס נכסים קבוע ולמתן צו פירוק קבוע.

א. מבוא

1. לדו"ח זה קדמו שני דו"חות שהגיש הח"מ כמפורט להלן:
 - 1.1. דו"ח ראשון מטעם הח"מ (בכובעו כנאמן בהקפאת הליכים) הוגש לכב' ביהמ"ש ביום 31.3.16 כאשר הדו"ח הראשון היווה בעיקרו בדיקת מצב ובחינת האפשרות להיתכנות הליך הקפאת הליכים [בקשה מס' 20 בת. פ"ק 16-03-54284].
 - 1.2. דו"ח שני מטעם הח"מ (בכובעו כמפרק זמני וככונס נכסים זמני) הוגש לכב' בית המשפט ביום 5.5.16. במסגרת הדו"ח השני סקר הח"מ את פעולותיו החל מיום 5.4.16 עת מונה על ידי ביהמ"ש הנכבד כמפרק זמני של קבוצת אור סיטי נדל"ן וככונס נכסים זמני לחייבת ועד ליום 5.5.2016 [בקשה מס' 52 בת. פ"ק 16-02-59196].
2. במהלך תקופת דו"ח זה, יסקור הח"מ את פעולותיו ופעולות צוות משרדו בתקופה החל מיום 5.5.16 ועד למועד הגשת דו"ח זה. כמפורט בדו"חות הקודמים, גם בתקופת הדו"ח הנוכחי, המשיך הח"מ וצוותו בסדרת פגישות ושיחות עם המעורבים בתיק לרבות בעלי קרקע, עורכי דין המייצגים קבוצות רוכשים, עורכי דין המייצגים נושים מהותיים, עורכי דין של רשויות המס ועוד. על מנת לייעל את העבודה חולקה העבודה בתיק זה ל-5 עורכי דין ממוסדר הח"מ ומתמחה, כאשר לכל פרויקט הוקצה עו"ד ספציפי המטפל באופן שוטף בכל הנדרש ופרט לצורך מתן מענה מיטבי לפונים למיניהם, בין אם נושים ובין אם בעלי קרקע או רוכשי זכויות.
3. לדאבונו של הח"מ, תקופת דו"ח זה התאפיינה בעיקר בהתמודדות עם התנגדויות שהגישה החייבת כמעט לכל הבקשות שהוגשו בתיק תוך מניעת מימוש אי אלו מנכסיה.
4. דו"ח זה כמו הדו"חות הקודמים, מתחלק לשני חלקים עיקריים: חלק הנוגע לחברות שבפירוק זמני ונכסיהן כמו גם הפרויקטים השונים ולחלק הנוגע לנכסים האישיים של החייבת.

פעולות המפרק הזמני בכל הקשור לנכסי החברות:

א. מעבר למשרד חליף:

5. כמפורט בדו"חות הקודמים, קבוצת החברות החזיקה משרדים אשר השתרעו על כ- 527 מ"ר במגדלי עזריאלי בדמי שכירות חודשיים גבוהים בסך 120 ₪ למ"ר בצירוף דמי ניהול וארנונה. מיד לאחר הינתן צו הפירוק הזמני, החל המפרק הזמני בשורת פעולות מיידיות שנועדו להקטין את הוצאות הפירוק לרבות פיטורי העובדים ומכירת הציוד שבמשרדי החברה.
6. בתיאום עם חב' קנית – הבעלים של המשרדים, במהלך חוה"מ פסח פינה הקונה את הציוד ממשרדי החברה כאשר במקביל, צוות של משרד הח"מ ארז במסודר את כל הקלסרים לצורך העברתם למשרד קטן שנשכר באישור כב' ביהמ"ש בעלות של כ- 6,000 ₪ בלבד ברח' ראול ולנברג בת"א [בקשה מס' 44 בת. פר"ק - 54284-03-16].
7. ביום 15.5.16, לאחר שמשרדי החברה בעזריאלי נוקו ופנו מכל הפסולת שנותרה במקום, נמסרה החזקה במושכר לחב' קנית--בעלת המשרדים בעזריאלי.
רצ"ב כנספת 1 לדו"ח זה פרוטוקול מסירת החזקה.
8. יצוין כי לאחר מסירת החזקה שלחה חב' קנית מכתב בו היא דורשת דמי שכירות לתקופת ההקפאה והפירוק הזמני (עד למועד הפינוי) בסך כ- 130,000 ש"ח וכן דמי ניהול בסך כ- 25,000 ₪. כמו כן לטענת חב' קנית, קיים חוב של חב' אור סיטי נדל"ן לעיריית ת"א בגין ארנונה בסך כ- 12,500 ₪ (וזאת עבור תקופת ההקפאה).
9. עוד טוענת חב' קנית לקיומם של חובות בגין דמי שכירות לתקופת הקודמת להקפאה בסך של כ- 58,000 ₪ וכן חוב לעיריית תל אביב בגין ארנונה בסך כ- 38,000 ₪. למותר לציין כי חב' קנית מחזיקה בידה פיקדון בסך כ- 120,000 ₪.

ב. מכירת המניות בחברה הציבורית:

10. ביום 20.4.16 הגיש הח"מ בקשה למתן הוראות להתיר לו למכור את אחזקותיה של חברת מגדל אור מקבוצת ענבל אור בע"מ (47.72%) ושל החייבת ענבל אור (20.46%) בחברה הציבורית אור סיטי החזקות בע"מ ח.צ. 52-0043928. עוד התבקש כב' ביהמ"ש להתיר לח"מ למכור את זכויותיה של החייבת בשטר הון צמית בסך של כ- 860,000 ₪ אשר הנפיקה החברה הציבורית לחייבת [בקשה מס' 48 בת. פר"ק 59196-02-16].
11. ביום 4.5.16 הוגשה תגובת בעלי השעבוד לפיה הם אינם מתנגדים למכירה המבוקשת ובלבד שמסכום התמורה יפרע החוב לבעלי השעבוד (בסך 1,000,000 ₪). ביום 16.5.16 הגישו חב' מגדלאור והחייבת את תגובתן לבקשה תוך התנגדות נחרצת למכירת המניות. ביום 29.5.16 הגיש המפרק הזמני את תשובתו לתגובת החייבת.

12. ביום 6.6.16 הוגשה תגובת הכני"ר בה הציע הכני"ר להמתין עד להכרעה בבקשת הפירוק הקבועה לדיון ליום 13.7.16. בסופו של דבר, הבקשה נקבעה לדיון במעמד הצדדים ליום 20.7.16 בשעה 9:30. המפרק הזמני ימשיך להתייצב לשיבות דירקטוריון ולוועדות השונות כפי שנדרש ועד למתן החלטה אחרת.

ג. פתיחת תיקי פר"ק לחברות נוספות בקבוצה:

13. כאמור, ביום 23.3.16 עתרה קבוצת החברות בבקשה להקפאת הליכים במסגרת ת.פר"ק 54284-03-16 אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ואח' נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ ואח'. ביום 24.3.16 נעתר בית המשפט הנכבד לבקשה להקפאת הליכים ונתן צו הקפאת הליכים לכל אחת מהחברות שבקבוצת החברות ומינה את הח"מ כנאמן בהקפאת הליכים לקבוצת החברות. עוד הורה כב' ביהמ"ש למבקשת בקשת ההקפאה, לפתוח עבור כל אחת מהחברות בקבוצת תיק פירוק במזכירות ביהמ"ש ולבקש את איחודן (סעיף 10.5 להחלטה).

14. ביום 5.4.16, קבע כב' בית המשפט כי אין תוחלת בהמשך הקפאת ההליכים מהסיבות הרבות אשר נומקו בהחלטה ונתן צו פירוק זמני לכל אחת מן החברות שבקבוצה. ביהמ"ש הנכבד הורה למפרק הזמני לפתוח תיקי פירוק מתאימים במזכירות בית המשפט, ליתר החברות שלא נפתחו להם תיקים ע"י המבקשת.

15. בהתאם להחלטתו של בית משפט נכבד זה מיום 5.4.16, הגיש המפרק הזמני שש בקשות פירוק ליתר החברות שבקבוצה וביקש לאחדן עם תיק פר"ק 59196-02-16 כמפורט להלן:

15.1. בקשת פירוק לחברת גריני סיטי בע"מ ח.פ. 51-395570-8, ת. פר"ק 59095-05-16.

15.2. בקשת פירוק לחברת אור סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 51-461351-2, ת. פר"ק 59067-05-16.

15.3. בקשת פירוק לחברת אליענה אור סיטי בע"מ ח.פ. 51-431038-2, ת. פר"ק 59124-05-16.

15.4. בקשת פירוק לחברת מציצים נדל"ן בע"מ ח.פ. 51-414072-2, ת. פר"ק 59016-05-16.

15.5. בקשת פירוק לחברת מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 51-518521-3, ת. פר"ק 58991-05-16.

15.6. בקשת פירוק לחברת אור בקונגרס בע"מ ח.פ. 51-500884-5, ת. פר"ק 59038-05-16.

16. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד כל שמונה בקשות הפירוק יידונו במאוחד ביום 13.7.16 בשעה 11:30.

17. בנוסף לכך, המפרק הזמני פעל לביצוע פרסומים כדין ולהוצאת תעודת השלמה לכל אחת משמונה החברות שניתן כנגדן צו פירוק זמני בהתאם להחלטת כב' ביהמ"ש מיום 5.4.16.

18. בנוסף לחברות שניתן כנגדן צו פירוק זמני, קיימות חברות נוספות אשר נמצאות בקבוצת אור סיטי נדל"ן אשר ייתכן ויהיה מקום לפעול בעתיד לצירופן להליך הפירוק הזמני בהתאם להוראות כב' ביהמ"ש, כדלהלן:

18.1. אור פסגות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515264588. חברת אור פסגות נדל"ן בע"מ הינה חברה שמלוא מניותיה מוחזקות ע"י החייבת והיא מנוהלת על ידיה.

18.2. אור ענבל- שיווק פרויקטים בנדל"ן בע"מ, ח.פ. 513222059. חברת אור ענבל- שיווק פרויקטים בנדל"ן בע"מ הינה חברה שמלוא מניותיה מוחזקות ע"י החייבת והיא מנוהלת על ידיה.

- 18.3. **אור לקדמה בע"מ, ח.פ. 514269554**. חברת אור לקדמה בע"מ הינה חברה שמלוא מניותיה מוחזקות ע"י החייבת והיא מנוהלת על ידיה.
- 18.4. **חברת ל"ה 52 בע"מ, ח.פ. 514305549**. חברת ל"ה 52 בע"מ הינה חברה שמלוא מניותיה מוחזקות ע"י חברת אור לקדמה בע"מ והיא מנוהלת על ידי החייבת.
- 18.5. **אור בבלי בע"מ, ח.פ. 514696848**. חברת אור בבלי בע"מ הינה חברה שמלוא מניותיה מוחזקות ע"י חברת אור סיטי נדל"ן בע"מ והיא מנוהלת על ידי החייבת.
- 18.6. **אוקיי 85 בע"מ, ח.פ. 514035534**. חברת אוקיי 85 בע"מ הינה חברה שמניותיה מוחזקות ע"י חברת אור סיטי נדל"ן בע"מ ומנוהלת על ידי החייבת יחד עם מר קזז עמית. ביום 29.6.15 החברה החלה תהליך של פירוק מרצון אשר טרם הושלם.
- 18.7. **שערי ניקנור בע"מ, ח.פ. 513956342**. חברת שערי ניקנור בע"מ הינה חברה שמניותיה מוחזקות ע"י חברת גריני סיטי בע"מ ומנוהלת על ידי החייבת יחד עם גבי גולדברג קידר רחל. ביום 1.3.15 החברה החלה תהליך של פירוק מרצון אשר טרם הושלם.
- 18.8. **אור בנמל בת"א הקטנה בע"מ, ח.פ. 514912559**. חברת אור בנמל בת"א הקטנה בע"מ הינה חברה המנוהלת ע"י החייבת ענבל אור ומניותיה מוחזקות בנאמנות אצל עו"ד גיא נוף עבור חברת ענבל אור – עתיד המגורים של ישראל בע"מ (שהינו שמה הקודם של אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ).
- 18.9. מובן כי הליך זה כרוך בהוצאת אלפי ש"ח מקופת הפירוק עבור אגרות, תשלום פיקדון לכונס הרשמי וביצוע הפרסומים בעיתונות וברשומות.

ד. פירוט הפרויקטים:

19. לשם הנוחיות, נציג שוב את רשימת הפרויקטים בטבלה ולאחר מכן נתייחס בפירוט לכל פרויקט ופרויקט.

מס'	שם הפרויקט ומיקומו	תיאור הפרויקט כפי שתוכנן במקור ע"י החברה
1.	"אור על הפארק" רח' אחד העם 16, רמת גן - גוש 6141, חלק מחלקה 89 (מגרש 2).	מגדל מגורים בן 27 קומות + קומה טכנית. 100 יח"ד ו-3 קומות מרתף לחניה ואחסון.
2.	פרויקט "פוריה 5" – מתחם התחנה תל אביב. גוש 7016, חלקה 181.	תוכנן בנין מגורים בן 5 קומות ובו 21 יח"ד ומקומות חניה.
3.	פרויקט "השניים" רח' ארלוזורוב 13 ב' ר"ג. גוש 6127, חלקה 232.	תוכנן בניין בן 8.5 קומות מעל קומת עמודים כולל קומת גג ובו 45 יח"ד, חניות ומחסנים בשטח בנוי של כ- 7,290.5 מ"ר (כולל שטחי שירות ומרפסות).
4.	פרויקט ברח' ז'בוטינסקי 102-104 בר"ג	תוכנן פרויקט לבניית כ- 180 יח"ד. מדובר בשתי חלקות סמוכות ברחוב ז'בוטינסקי רמת גן, 104 חלקה גדולה (חלקה 92 בגוש 6125) וחלקה 102.
5.	מגדלי הצעירים- רח' מנחם בגין 158, ת"א	החברה יצאה מהפרויקט. לילדיה של החייבת יש זכויות לשתי דירות בפרויקט שמצוי בהתחלת בניה

מס'	שם הפרויקט ומיקומו	תיאור הפרויקט כפי שתוכנן במקור ע"י החברה
6.	פרויקט "אור בקונגרס" - רח' הירדן 88, ר"ג	תוכנן בנין מגורים בן 9 קומות ובו 50 יח"ד ומקומות חניה
7.	פרויקט "אור בעטרות" - רח' חורגין 3-5, ר"ג.	תוכנן בנין מגורים בן 9 קומות ובו 58 יח"ד, מקומות חניה וגן ילדים.
8.	פרויקט "אור בשדרה" - שדי הילד 1-3, פינת זיבוטינסקי 75 בר"ג, גוש 6127 חלקה 142.	תוכנן מגדל מגורים בן 108 יחידות דיור ושטחי מסחר, מרתפי חניה ומבנה לשימור עם שטחי מסחר.
9.	פרויקט ברח' אלוף הניצחון 20 בר"ג. חלקה 1033, בגוש 6158.	תוכנן מגדל מגורים בן 21 יח"ד וחניות.
10.	פרויקט ברח' הרכבת 25, גבעתיים, גוש 6168, חלקה 378.	תוכנן פרויקט לבניית בניין בן 7 קומות ובו 12 יח"ד לפי תמ"א 38.
11.	פרויקט ברח' צ'לנוב 6 תל אביב	תוכנן פרויקט לבניית בניין ובו 22 יח"ד ושטחי מסחר ומרתף וחניה.
12.	פרויקט תמ"א 38/2 ברח' הירדן 91-93, ר"ג. חלקות 171 ו-172 בגוש 6180	תוכנן ושווק פרויקט מבלי שהחברה חתמה על הסכם לרכישת זכויות בקרקע
13.	פרויקט "מגדל מציצים" - ברח' הושע 18, ת"א	תוכנן מגדל בן 9 קומות הכולל 19 דירות על פני שטח כולל של כ- 4,000 מ"ר
14.	פרויקט הדר 1 ר"ג	תוכנן בניין בן 8 וחצי קומות הכולל 21 יח"ד ברח' הדר 1 פינת פני הגבעה 33 בר"ג
15.	פרויקט ברח' חיבת ציון 4 ר"ג, חלקה 1210 בגוש 6158.	תוכנן בנין ובו 35 יח"ד. עסקין בפרויקט מסוג תמ"א 38/2 אשר שווק לרוכשים שונים מבלי שהחברה חתמה על הסכם לרכישת זכויות בקרקע

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

20.1. תיאור הפרויקט: מגדל מגורים בן 27 קומות + קומה טכנית. 100 יח"ד ו- 3 קומות מרתף לחניה ואחסון. חברה רלוונטית: אור סיטי נדל"ן. מיקום: גוש 6141, חלק מחלקה 89 (מגרש 2) המצוי ברח' אחד העם 16 בר"ג.

20.2. סטאטוס: שלבי בניה מתקדמים. קבלן מבצע: מצלאווי. קיים ליווי של בל"ל. מביקור של המפרק הזמני בשטח התרשם הח"מ כי אין כל סיכוי לסיים את כל הפרויקט כולו לרבות הוצאת טופס 4 לפני חודש מרץ 2017.

20.3. זכויות: לענבל אור זכות לדירה בקומה 26 (דירה מס' 99) ולדירה בקומה 12 (דירה מס' 48) בפרויקט. מביקור שערך המפרק הזמני בדירות אלו עלה כי עבודות הבנייה בהן הופסקה ע"י הקבלן בהוראת הנציגות.

דירה מס' 99 בקומה 26: דירה גדולה בשטח של 250 מ"ר בתוספת 200 מ"ר מרפסות. נכון להיום, הדירה כלל איננה מרוצפת, אין בה מעקות ואין מטבח. לטענת דיירי הפרויקט הגב' ענבל אור דרשה להכניס לדירה שינויים רבים מאוד שעלותם מיליוני ₪. לטענת הדיירים, הם אישרו לקבלן המבצע לבצע שינויים אלו על מנת שלא לעכב את המשך בניית הפרויקט, אולם החייבת לא שילמה בגין השינויים הנ"ל. שוויה של הדירה יכול שיהא ניכר ויתכן שיעלה על 7 מיליון ₪ אם וכאשר הדירה תיבנה בסטנדרט גבוה. בגין דירה זו קיים חוב לבנק לאומי בסך של 3 מיליון ₪ וכן קיימת בבנק לאומי מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך של 400,000 ₪ נוספים. בנוסף יהיו עלויות ניכרות של השלמת בניית הדירה.

דירה מס' 48 בקומה 12: בחודש יוני 2015 רכשה ענבל אור מה"ה שלום ועדי אוחיון דירה זו, בגינה אין חוב לבנק ומופקדים כספים בנאמנות לזכות הזוג אוחיון. בדירה זו הושלמה הבנייה כמעט במלואה למעט מטבח. המפרק הזמני וב"כ נציגות הרוכשים, עו"ד מאיר הלר, סבורים כי יש להשלים את בניית הדירה לרבות הזמנת והרכבת מטבח, כאשר הנציגות תישא בשלב זה בעלויות הכרוכות בכך אשר יילקחו בחשבון בהתחשבות שתיערך לאחר מכירת הדירה, ככל שבית המשפט הנכבד יורה על מכירתה.

20.4. **הפרות/טענות והמלצות המפרק הזמני:** המפרק נפגש עם נציגות הרוכשים, וכן עם נציגי בנק לאומי ובנק לאומי למשכנתאות וכן עם עו"ד של הפרויקט ממשרד עמר רייטר ז'אן - עורכי דין. לדיירים טענות רבות כלפי הגב' ענבל אור בקשר עם הפרת הסכמי השיתוף על ידה, דבר שגרם לכך שהקבלן המבצע מעלה טענות שונות מצידו. בנוסף לכך, סבורים הדיירים כי יש להם "שעבוד שלילי" על הדירות של ענבל אור וזכותם להיפרע מדירות אלה בגין נזקים שנגרמו להם ובשל קיומם של חובות כלפי הועד. הבנק והמפרק הזמני חולקים על טענה זו.

20.5. ביום 21.6.16 הגיש המפרק הזמני יחד עם עו"ד מאיר הלר, בקשה למתן הוראות במסגרתה התבקש בית המשפט הנכבד למנות את המפרק הזמני ואת עו"ד הלר לכונסי נכסים במשותף לשם מכירת הדירות של ענבל אור וכי יתקיים הליך בוררות או גישור בדבר אופן חלוקת הכספים [בקשה מס' 52 בתיק פש"ר 16-03-29664]. **בקשה זו טרם הוכרעה.** הרציונל העומד בבסיס בקשה זו הינו מכירת שתי הדירות במצבן AS-IS על מנת שקונים חיצוניים ייכנסו בנעלי החייבת וימשיכו את הבניה מהר ככל האפשר, שכן כל עוד לא נמכרו הדירות הן צוברות חובות לוועד הדיירים וריביות לבנק.

20.6. באשר לתביעת הבוררות המתנהלת בפני עו"ד אהרון פולק אותה הגישו 7 מחברי קבוצת הרכישה אשר לטענתם חלקם בהוצאות ביחס לעלויות הקרקע גדול מהשיעור היחסי בו הם אמורים להשתתף – ביום 19.7.16 יתקיים דיון בפני כב' השופטת יהודית שבת בהפ"ב 16-03-42766, במעמד המפרק הזמני, במסגרתו תידון שאלת עיכוב ההליכים כנגד החברה וענבל אור. עד למועד זה יגבש המפרק הזמני עמדה סופית בנושא, וזאת בשים לב לטענות רוכשים שונים בבוררות כי אין מקום לבצע איזון ברכיב הקרקע וככל שיש טענה בעניין יש להפנותה כלפי המארגנת – היא החברה ו/או החייבת ובשים לב להשלכות קיום בוררות זו על בקשה 52 בתיק הפש"ר. המפרק הזמני יוסיף וידווח לכבוד בית המשפט בנושא זה.

21.1. **תיאור הפרויקט:** תכנון לבניין מגורים בן 5 קומות ובו 21 יח"ד ומקומות חניה ברח' פוריה 5, הידוע כחלקה 181 בגוש 7016. נציגות הקבוצה מיוצגת ע"י עו"ד אהרון ברדה ובהליך הפירוק מיוצגת ע"י עו"ד גדעון גולדשטיין. **חברה רלוונטית:** אליענה אור בע"מ.

21.2. **סטאטוס:** בהתאם לחוות דעת שמאית של גב' עדינה גרינברג מיום 24.4.16 אשר נעשתה לבקשת המפרק הזמני, הרי שנכון ליום 21.4.16 התקבל היתר בניה לפרויקט, בוצעה הריסה של הבניין שהיה קיים על הקרקע בוצע שלד לקומת הקרקע ושלד קומה א' נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים. עפ"י חו"ד שמאי מיום 14.2.16 - אחוז ביצוע הנדסי באתר עומד על 19%.

21.3. **זכויות:** לחברת אליענה אור רשומות זכויות ביחידה מס' 20 בפרויקט, בשטח נטו של כ- 87 מ"ר בתוספת מרפסת צפונית בשטח של כ- 24 מ"ר ומרפסת דרומית בשטח של כ- 45 מ"ר, (בקומה 4) מעל ק"ק בצד מערב, בתוספת מקום חניה. **זכויותיה של חברת אליענה אור משועבדות לבנק מזרחי טפחות בגין משכנתא בסך של כ- 1.2 מיליון ₪.**

21.4. **הפרות/טענות:** נציגות קבוצת הרכישה פנתה למפרק ביום 27.3.16 והודיעה לו כי ביום 3.3.16 קיבלה הנציגות מכתב מהבנק המלווה את הפרויקט, בנק מזרחי-טפחות המורה לה להחליף את הרוכש - חב' אליענה אור בע"מ, בעקבות אי עמידה בתשלומי ההון העצמי והחזרת השיקים שנמסרו ע"י החברה. בעקבות קבלת המכתב, שלח עוה"ד של הקבוצה מכתב התראה לחברת אליענה אור בע"מ, להסדיר את תשלום החוב מול הבנק תוך 5 ימי עסקים, אחרת תאלץ הנציגות לפעול לפי נוהל דייר מפר, ע"פ הסכם השיתוף. הסיכונים לפרויקט, המתוארים במכתב זה הינם עצירת כל הליווי ופגיעה בפרויקט כולו. עד למועד שנקצב במכתב לא התקבלה כל הודעה מהבנק על כי חברת אליענה אור בע"מ הסדירה את תשלומיה. **לאור זאת החליטה הנציגות בהתאם להסכם השיתוף, להוציא לחברת אליענה אור בע"מ הודעה כי היא מתחילה במהלך למכירת זכויותיה בפרויקט.**

21.5. המפרק הזמני קיים מספר פגישות עם ב"כ הנציגות וחברי הנציגות והבנק. הנציגות ביקשה מן המפרק הזמני להשלים את תהליך מכירת הזכויות בתוך הזמן הקצר ביותר האפשרי (לאור תשלומי בנייה אשר אותם נדרשת החברה שבפירוק לשלם כתברה בקבוצה), להשיב לחברה שבפירוק את מלוא סכום השקעותיה בניכוי הוצאות המכירה והחובות לבנק מזרחי ולהעביר את חבות האשראי לרוכש הזוכה. כאמור וכמפורט בהרחבה בדו"ח הקודם מטעם המפרק הזמני, הואיל ועסקינן בפרויקט המתנהל באמצעות נציגות עצמאית של קבוצת הרכישה, סבור המפרק הזמני כי יש מקום למכור את זכויות החברה שבפירוק בפרויקט.

21.6. ביום 16.6.16 עתר בנק מזרחי-טפחות בע"מ יחד עם המפרק הזמני, לבית המשפט הנכבד בבקשה לאכיפת השעבוד הרובץ על הזכות של החברה שבפירוק [פר"ק 0616-36308 בנק מזרחי טפחות נ' כונס הנכסים הרשמי ואח']. בית המשפט הנכבד הורה בהחלטתו מיום 16.6.16 למשיבים להגיב לבקשה עד ליום 14.7.16.

22.1. תיאור הפרויקט: בניין מגורים בן 8.5 קומות מעל קומת עמודים כולל קומת גג ובו 45 יח"ד, חניות ומחסנים בשטח בנוי של כ- 7,290.5 מ"ר (כולל שטחי שירות ומרפסות). מיקום: רח' ארלוזורוב 13 ב' בר"ג, גוש 6127, חלקה 232. חברה רלוונטית: אור סיטי נדל"ן.

22.2. סטאטוס: החלו עבודות חפירה ודיפון. יש היתר בניה בתוקף.

22.3. זכויות: לטענת החברה, יש לה זכות לקבלת 3.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ מהרוכשים בגין דמי שיווק. כמו כן נמסר כי לחברת אור סיטי נדל"ן יש זכויות לדירות בגין תיווך כמפורט להלן:

- זכות לדירה מס' (זמני) 9 בקומה ראשונה ששטחה כ- 89 מ"ר, ומרפסת שמש בגודל של כ- 13 מ"ר.

- זכות לדירת גג מס' (זמני) 44 בקומה 9 ששטחה כ- 130 מ"ר, ומרפסת שמש בגודל של כ- 40 מ"ר.

- לטענת נושה בשם יוסף גרשון שפנה למפרק, דירת הפנטהאוז נמכרה לו עוד בפברואר 2014 תמורת 3 מיליון ש"ח בגינם שילם כבר 100,000 ש"ח כאשר בין הצדדים היה צריך להיחתם הסכם מכר מסודר.

22.4. מימוש זכויות החייבת והחברה בפרויקט - בקשה מס' 56: ביום 18.5.16 הוגשה לבית המשפט הנכבד בקשה למתן הוראות מטעם נציגות הפרויקט בה נתבקש כב' ביהמ"ש להתיר את הליכי מימוש כלל הזכויות של חב' אור סיטי נדל"ן ו/או החייבת ב- 189/2500 חלקים בנכס מקרקעין הידוע כחלקה: 232 גוש: 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 16-2-59196].

22.5. ביום 6.6.16 הוגשה תגובתו של מר יוסף גרשון, המשיב 2 אשר טען כי הוא זכאי לרכוש את דירת הגג מכח הסכם עקרונות שנחתם עם חב' אור סיטי נדל"ן בשנת 2014.

22.6. ביום 8.6.16 הוגשה תגובת בנק ירושלים אשר טען כי הוא אכן איננו אישר את הליווי הבנקאי עבור אור סיטי נדל"ן. ביום 9.6.2016 הוגשה תגובת בנק מזרחי טפחות לבקשה.

22.7. ביום 14.6.16 הוגשה תשובת הנציגות לתגובת מר גרשון כאשר ביום 19.6.16 הוגשה תגובת המפרק הזמני. ביום 23.6.16 הגישה החייבת (באיחור) את תגובתה בה היא כמובן מתנגדת למימוש הזכויות בפרויקט.

22.8. ביום 23.6.16 הוגשה עמדת הכנ"ר. בקשה זו הייתה אמורה להידון ביום 5.7.16 אולם ביהמ"ש הנכבד קבע מאוחר יותר כי "לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובות ובהינתן שבעת הקרובה, ביום 13.7.16 עתיד להתקיים דיון בבקשה למתן צו כינוס שייטכן ויהיה בו כדי להשפיע על הבקשה, סבורני כי נכון יהיה לברר לאחר ההכרעה בבקשה למתן צו כינוס. משכך, הדיון בבקשה שנקבע ליום 6.7.16 יידחה."

23.1. **תיאור הפרויקט:** פרויקט לבניית כ- 180 יח"ד. החברה הרלוונטית: **אור סיטי מנהלת בחלקה 104 וחב' גריני סיטי מנהלת בחלקה 102**. זהו אחד משני הפרויקטים העיקריים של החברות והוא עמוס לעיפה בעיות משפטיות. מדובר בשתי חלקות סמוכות ברחוב ז'בוטינסקי רמת גן, 104 חלקה גדולה בשטח של 1.943 דונם לאחר הפקעה (חלקה 92 בגוש 6125) ו-102 חלקה קטנה בשטח של 0.22 מ"ר לאחר הפקעה (חלקה 266 בגוש 6125). המפרק הזמני ביקר בשטח. מרבית בעלי הקרקע של חלקה 104 מיוצגים על ידי עו"ד אלון פלס ומרבית בעלי הקרקע של חלקה 102 מיוצגים ע"י עוה"ד של הפרויקט והנאמן, עו"ד גיא נוף. הן בז'בוטינסקי 102 והן בז'בוטינסקי 104 נרשמו הערות אזהרה לטובת רוכשים.

23.1. **סטאטוס:** בשלבי טרום תכנון. בשלב זה לא מתקיים הליך של איחוד וחלוקה.

23.2. **זכויות:** לטענת החברה כפי שהובעה בבקשת להקפאת הליכים, יש 109 מיליון ₪ **מכירות צפויות**. לדעת המפרק הזמני, אור סיטי וגריני סיטי זכאיות לסך של כ- 20 מיליון ₪ בגין הפרויקט או לחילופין לכ- 15% מהתמורה שתקבל ממכירת הזכויות בחלקות (ברוטו). זכות זו נובעת גם מהעובדה שלחברה זכויות בקרקע להקמת 250 מ"ר מסחרי ברח' ז'בוטינסקי 102 וכן לאור העובדה שהחברה שילמה כ-7.5 מיליון ₪ לבעלי הקרקע. קיימת מחלוקת בעניין זה עם קבוצת הרוכשים המיוצגים ע"י עו"ד פלס לטענתם אין לחברות זכויות בקרקע של חלקה 104 ואינן זכאיות לקבל תמורות ממכירת הזכויות. יוער, כי במסגרת הסכם השיתוף נקבע כי כספי הרוכשים יופקדו בחשבון נאמנות ייעודי לפרויקט. כפי שנמסר למפרק הזמני ע"י עו"ד אלון פלס, בחשבון הנאמנות של הפרויקט לא מצויים כספיים כלשהם.

23.3. **הפרות/בעיות:** קיימת בפרויקט **בעיה קשה** של מכירת יחידות מעבר להיתכנות התכנונית של הפרויקט. התביעה הנוכחית מאפשרת בניית 12-20 דירות בחלקה 102 ובניית 82-96 דירות בחלקה 104 כאשר במסגרת פורום תכנון שהתקיים בעיריית ר"ג (אגף הנדסה – לשכת מהנדסת העיר) הוחלט שתיערך בדיקה לתמהיל יח"ד ובכל מקרה מס' יח"ד בפרויקט ז'בוטינסקי 104-102 לא יעלה על 130-140 יח"ד – כל זאת כאשר אין באמור כדי לחייב את הועדה המקומית לאשר את המבוקש. חברת אור סיטי נדליין מכרה בפועל 124 יח"ד בחלקה 104 וחברת גריני סיטי מכרה בין 57 ל-62 יח"ד בחלקה 102. לטענת מרבית הרוכשים של חלקה 104 המיוצגים ע"י עו"ד פלס, גריני סיטי מכרה את הדירות בחלקה 102 תוך שהיא נסמכת על עודפי זכויות הבנייה של חלקה 104 (ככל שקיימים) ואף שעבדה את הזכויות של חלקה 102 לטובת בנק מזרחי. בנוסף טוענת קבוצת הרוכשים שמיוצגים ע"י עו"ד פלס כי החברה הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם השיתוף.

23.4. ביום 25.3.16 שלח עו"ד פלס הודעה על הפרה יסודית של הסכמי המכר והסכמי הביטול עם לקוחותיו. ההודעה נובעת גם מן העובדה שעל החברה לשלם לאותם רוכדים כ-46 מיליון ₪ עד ליום 31.5.16, סכום שלא שולם ואין כל מקור נזיל לשלמו. מרשיו של עו"ד פלס מבקשים לקבל בחזרה את כספם כאשר המפרק הזמני הבהיר להם שבשום מקרה לא ניתן לתת להם יותר מ-100% ממה ששלמו.

23.5. המפרק הזמני (בכובעו כנאמן בהקפאת הליכים) ביקש וקיבל ביום 28.3.16 צו איסור דיספוזיציה כנגד בעלי הקרקע כדי למנוע מהם לממש את הקרקע [בקשה מס' 6].

23.6. מבדיקות שערך המפרק הזמני עולה בוודאות כי עדיף עשרות מונים למכור את שתי החלקות (זיבוטינסקי 102 וזיבוטינסקי 104) כמקשה אחת ולא למכור כל אחת בנפרד. למסקנה זו סיבות רבות והעיקרית שבהן הינה שחלקה 102 הינה קטנה מאוד ומכירה נפרדת שלה תיצור בזבוז של זכויות בנייה עקב צורך בקווי בניין. עוד יוער כי גם בתכנון המקורי חלקה 102 משתלבת בתוך חלקה 104. שווי הקרקע בשתי החלקות במאוחד יחד הינו גבוה ועשוי להגיע עד 100 מיליון ₪ ואולי אף יותר, כאשר הקרקע היא בבעלות הדיירים ולא בבעלות החברה, אם כי לחברה זכויות רבות בקרקע, הן בשטחים המסחריים והן מכוח תשלומים שהחברה ביצעה והן מכוח הייזום.

23.7. ביום 30.6.16 הגיש עו"ד אלון פלס המייצג קבוצת רוכשים של חלקה 104 בפרויקט, בקשה למתן הוראות במסגרתה התבקש כבוד בית המשפט להורות על מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין ולצורך כך לאשר לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם מחיקת הערות האזהרה וכן להורות למשרדי מיסוי המקרקעין לבטל את העסקאות [בקשה מס' 64 בתיק פר"ק 16-02-59196]. במסגרת בקשה זו נטען, כי הערות האזהרה נשוא הבקשה נרשמו לטובת החברה מכוח הסכמי מכר במסגרתם מכרו הרוכשים לחברה את זכויותיהם בפרויקט או לחילופין חתמו על הסכמי ביטול במסגרתם התחייבה החברה להשיב להם את הכספים ששילמו עבור חלקם בפרויקט. משלא שילמה החברה את הכספים נשוא הסכמי המכר והסכמי הביטול הני"ל, מבקשת קבוצת הרוכשים לבטל את הערות האזהרה. המפרק הזמני יבחן את הטענות נשוא הבקשה לעומקן ויגיש את תגובתו עד ליום 14.7.16, בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 30.6.16.

23.8. לנוכח העובדה שהרוכשים הם בעלי הקרקע וחברת אור סיטי נדל"ן וחברת גריני סיטי אינן בעלות הקרקע אלא החברות המנהלות ולנוכח העובדה שרוב בעלי הקרקע מעוניינים במכירת זכויותיהם בפרויקט, פנו המפרק הזמני ועו"ד אלון פלס לשמאי מקרקעין שונים לשם קבלת הצעות מחיר להכנת שומה לאומדן והערכת שווי שוק של חלקות 102 ו-104 (לרבות ניתוח זכויות הבנייה הקיימות). במסגרת זו התבקשה גם חלופה לאומדן השווי של שני הנכסים יחדיו לשם הקמת פרויקט משולב, אשר תכלול התייחסות להיתכנות איחוד וחלוקה של המגרשים למגרש אחד (לרבות זכויות הבנייה של המגרש המאוחד כתוצאה מהאיחוד והחלוקה) ובמידה שקיימת היתכנות כאמור, התבקשה הצעת מחיר להערכת שווי השוק של המגרש המאוחד (הן הנוכחי והן לאחר אישור התוכנית). הכוונה הייתה להגיש בקשה למינוי עו"ד איתן ארז ועו"ד אלון פלס ככונסי נכסים במשותף לשם מכירת הזכויות בפרויקט זיבוטינסקי 102-104 ולמינוי שמאי מוסכם לשם הערכת שווי המקרקעין (באופן המפורט לעיל). יחד עם זאת, לנוכח סירובו של המפרק הזמני לאשר את מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה ולדווח על ביטול העסקאות למיסוי מקרקעין, הגיש עו"ד פלס את בקשה מס' 64 בתיק פר"ק 16-02-59196 ומסיבה זו לא הוגשה בקשה משותפת כפי שתוכנן. כאמור לעיל, המפרק הזמני יגיש את תגובתו לבקשה הני"ל במועד שנקבע לכך.

23.9. ככל שלא תושג הסכמה בין הצדדים ביחס לבקשת עו"ד פלס כאמור לעיל וביחס לאופן מכירת הזכויות בפרויקט ו/או חלוקת תמורת המכר של זכויות אלו בין הרוכשים, יגיש המפרק הזמני בקשה לבית המשפט הנכבד בנושא במסגרתה תובא המלצתו ביחס לפרויקט, אליה יצורפו כמשיבים כל הצדדים המעורבים, לרבות קבוצת הרוכשים בזיבוטינסקי 102 ו-104, בנק מזרחי ומס' הרוכשים בזיבוטינסקי 102 שביטלו את העסקה לאחר שנרשמה לטובתם הערת אזהרה, אשר לא שולם להם מלוא כספם.

- 24.1. תיאור הפרויקט שתוכנן: 2 מגדלי מגורים בני 486 יח"ד, מגדל אחד בן 41 קומות מגורים והשני בן 35 קומות מגורים. שניהם מעל 5 קומות מסחר ומשרדים, ומעל 5 קומות מרתפי חניה. חלקה 404 בגוש 6110 ברחוב מנחם בגין 158 בתל אביב. חברה רלוונטית: אור סיטי נדל"ן וכן גב' ענבל אור.
- 24.2. סטאטוס: החברה יצאה מהפרויקט בהסכם מול קבוצת חגי', כך שהוא למעשה איננו רלוונטי עוד כ"פרויקט פעיל". לחב' אור סיטי נדל"ן אין כל זכויות בפרויקט.
- 24.3. זכויות החייבת: לאחר בירור שערך המפרק הזמני נמצא כי בפרויקט זה יש 2 דירות שרשומות ע"ש 2 בנותיה הקטינות של הגב' ענבל אור. בעניין זכויותיהן של בנותיה הקטינות של הגב' אור, ניתן צו איסור דיספוזיציה ביום 29.3.16 לבקשת המפרק הזמני [בקשה מס' 14 בתיק הקפאת ההליכים].
- 24.4. ביום 20.4.16 הוגשה לכב' ביהמ"ש בקשה למתן הוראות ע"י קבוצת הרכישה של הפרויקט המיוצגת ע"י משרד עוה"ד חגי', בוכניק ויינשטיין ושות' לפיה מבוקש לממש את זכויותיהן של הקטינות בפרויקט בהתאם להסכם השיתוף וזאת לאור כך שהחייבת היא זאת שפעלה בשם הקטינות וביצעה את התשלומים העיתיים עבורן (בקשה מס' 27 בפש"ר 03-16-29664). ביום 20.4.16 קבע כב' ביהמ"ש כי הנו נעדר סמכות עניינית לדון בבקשה בשים לב שהבקשה עוסקת בענייניהן של קטינות ולא של החייבת.
- 24.5. בהתאם לנטען בבקשה מס' 27 שאוזכרה לעיל, לקטינה אחת זכות חכירה של 0.211% מהמקרקעין במושע, אשר על פי הסכם השיתוף משקפים זכות להקמה ורישום של דירת מגורים רעיונית בת 3 חדרים בכיוון מערב-צפון, קומה מס' 25 בבניין הצפוני (דירה 138). לקטינה אחרת זכות חכירה של 0.219% מהמקרקעין במושע, אשר על פי הסכם השיתוף משקפים זכות להקמה ורישום של דירת מגורים רעיונית בת 3 חדרים בכיוון מערב-צפון, קומה מס' 27 בבניין הצפוני (דירה 152).
- 24.6. עו"ד יצחק חגי' הודיע למפרק הזמני כי מימוש הזכויות בשתי היחידות הנ"ל הינו דחוף על מנת לקדם את בניית הפרויקט ולפיקך מכח הסכם השיתוף בין בעלי הזכויות בפרויקט עו"ד חגי' (כנאמן) זכאי לשיטתו להוציא את הזכויות למכירה ללא הליך שיפוטי. ביום 26.5.16 פרסם עו"ד חגי' הזמנה להציע הצעות לרכישת הזכויות בשתי היחידות וזאת בכפוף לצו איסור הדיספוזיציה כמפורט להלן.
- 24.7. בגין הזכויות נרשם צו איסור דיספוזיציה כאשר המפרק הזמני דרש במכתבו לעו"ד חגי' מיום 26.5.16 כי היתרה שתיוותר לאחר המכר תישמר בנאמנות ויקוים לגביה דיון נפרד בפני בית המשפט הנכבד אליו יוזמנו כל המעורבים לרבות האפוטרופוסים הטבעיים של הקטינות. ביום 26.5.16 השיב עו"ד חגי' כדלהלן: "הריני לאשר כי כל כספי התמורה אשר יתקבלו בגין מכירת היחידות הרשומות ע"ש הבנות של ענבל אור בפרויקט, יופקדו לחשבון נאמנות ייעודי (ובהמשך יועברו לקופת הכינוס עפ"י הנחייתכם), ולא ייעשה בהם שימוש אלא באישור הנאמן".

24.8. ביום 30.6.16 קיים עו"ד חגי' התמחרות בין המציעים השונים והזכויות לדירות נמכרו לשני רוכשים שונים: דירה 138 בקומה 25 – עבור סך 2,360,000 ₪ ודירה 152 בקומה 27 – עבור סך 2,350,000 ₪. כמו כן, עו"ד חגי' מסר לח"מ העתק מפרוטוקול ההתמחרות וכן עותק חוות דעת של שמאי מקרקעין לזכויות אלו. יוער כי כספי התמורה בניכוי החובות (מוערך בכ- 2.1 מיליון ₪) יותרו בחשבון נאמנות לאור צו איסור הדיספוזיציה וזאת עד להחלטת בית משפט נכבד זה בבקשה אשר תוגש בעניין.

25. פרויקט אור בקונגרס - רח' הירדן 88-86, ר"ג:

25.1. תיאור הפרויקט שתוכנן: בנין מגורים בן 9 קומות ובו 50 יח"ד ו-51 מקומות חניה ומרתף. הממוקם על מגרש בשטח 1,173 מ"ר בחלקות רציפות 257,259 ו-261 בגוש 6181. חברה רלוונטית: חב' אור בקונגרס בע"מ. למעשה אין חובות בפרויקט, קיימת היתכנות תכנונית ואין כל מניעה להמשיכו ללא קשר לחברה באשר היא כבר איננה צד.

25.2. סטאטוס: בהתאם לדו"ח אפס ליום 1.7.15 אשר הוכן ע"י השמאית גב' עדינה גרינברג הביצוע יחל ברבעון השלישי לשנת 2016 וביום 21.5.15 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה לפרויקט, אולם טרם התקיים דיון בבקשה. הפרויקט מטופל ע"י עוה"ד אבי דוידוב ויובל קלנסקי. הפרויקט נמצא ב-15% מהשלב התכנוני.

25.3. המצב כיום: כמפורט בדו"ח השני שהגיש המפרק הזמני, אילו חברת אור סיטי ניהול ופיקוח בע"מ (בפירוק זמני) הייתה מנהלת ומפקחת עבור הרוכשים את הפרויקט הנ"ל, הרי שהייתה זכאית לדמי ניהול ופיקוח חודשיים בהתאם להסכם הניהול והפיקוח. לאחר שתינתן הכרעה בבקשה למתן צו פירוק לחברה ניתן יהיה לבחור בדרך המיטבית לטיפול בפרויקט זה.

26. פרויקט "אור בעטרות"- רח' חורגין 5-3 ר"ג:

26.1. תיאור הפרויקט שתוכנן: בנין מגורים בן 9 קומות ובו 58 יח"ד, מקומות חניה וגן ילדים. חברה רלוונטית: מרום סיטי בע"מ. קרקע זו רשומה על שם בעלים של 8 דירות שבנויות כיום על הקרקע בשני בניינים שונים. מדובר ברחוב קטן ליד שדרות ירושלים ברמת גן. חלק מבעלי הקרקע מיוצגים על ידי עו"ד עודד מור וחלקם מיוצגים ע"י עו"ד פנינה פריצקי, רוכשי היחידות מיוצגים על ידי עו"ד יגאל דורון ועוה"ד של הפרויקט הוא עו"ד אילן שרקון.

26.2. סטאטוס: בשלבי תכנון. כדי להוציא את הפרויקט מן הכוח אל הפועל, ובכלל זה לאפשר בניית 58 יח"ד על בסיס תכנית מופקדת רג/53, צריכה להיות מוגשת תב"ע בסמכות מקומית. כפי שנמסר ע"י אדריכל הפרויקט, תכנית רג/53 טרם אושרה, אך בפועל הוועדה המקומית ברמת גן פועלת על פיה וכל היתר שניתן לאחר מועד הפקדת התכנית (2014) ניתן על פי תכנית זו ושלמעשה, לא ניתנים היתרים המנוגדים לתכנית הנ"ל. כפי שנמסר למפרק הזמני, התב"ע כלל לא הוגשה לאישור לנוכח התנגדות רוכשים להקמת גן ילדים בפרויקט.

26.3. **זכויות:** לא ידוע על זכויות של החברה בפרויקט. לחברת מרום סיטי הייתה זכות לנהל ולפקח על בניית הפרויקט אולם לאור המצב הנוכחי, בכוונת הנציגות לשלול ממנה את הזכות הזו.

26.1. **הפרות/טענות:** בשנת 2014 רכשה חברת מרום סיטי את הקרקע בעסקת מזומן תמורת סך של כ-21 מיליון ₪. על חשבון התמורה שילמה חברת אור מרום כ-80% מהתמורה ונותרה לתשלום יתרה של כ-5.23 מיליון ₪ (הכולל את החוב למס שבח) ₪. מבין 8 עסקאות מכר שנחתמו עם 8 בעלי הקרקע, הושלמו במלואן שתי עסקאות מכר. ביום 24.4.2016 מסר עו"ד עודד מור למפרק הזמני הודעה בדבר ביטול חלק מהסכמי המכר עם בעלי הקרקע בשל הפרות יסודיות של ההסכמים, אי תשלום התמורה, אי פירעון השיקים שנמסרו לבעלי הקרקע בגין התמורה עבור הדירה והיכנסות החברה להליכי פירוק. גם עו"ד פנינה פריצקי המייצגת חלק מבעלי הקרקע הודיעה על ביטול חלק מהסכמי המכר עם בעלי הקרקע בשל הפרות יסודיות של ההסכמים.

26.2. בנוסף, כפי שנמסר למפרק הזמני, אף על פי שתכנית רג/53 מאפשרת בין 42 יח"ד ל-58 יח"ד (לכל היותר, במידה שהתבי"ע תאושר ויינתנו התוספות לפי סעיפים 6.2.4(ד) ו-(ה) לתכנית), מכרה החברה 65 יח"ד. הפער נובע מכך ש-7 רוכשים המיוצגים ע"י עו"ד אביחי ורדי ביטלו את העסקאות אך לא קיבלו את מלוא כספם חזרה ועל כן הערות האזהרה שנרשמו לטובתם טרם נמחקו, אך הדירות שווקו בשנית ל-7 משפחות חדשות. היתרה לתשלום ל-7 הרוכשים המבטלים הינה כ-2.6 מיליון ₪.

26.3. במשרד המפרק הזמני התקבלו גם פניות של רוכשים שהחברה חייבת לכל אחד מהם סכומים שונים בגין ביטול עסקאות על ידם. כמו כן, התקבלה אצל המפרק הזמני פנייה של נושה הטוען 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. המפרק הזמני סבור כי בנסיבות העניין אין לנושה זה מעמד במסגרת הליך קבלת ההחלטות ו/או במו"מ המתנהל בין הצדדים בקשר עם הפרויקט ושכל טענה של אותו נושה (שמעמדו נושה בלתי מובטח) מקומה להתברר במסגרת הוכחת תוב אם וכאשר יינתן צו פירוק קבוע לחברה.

26.4. לצורך קידום הפרויקט, ביום 20.6.16 התקיימה במשרד המפרק הזמני פגישה בנוכחות ב"כ בעלי הקרקע וחלק מבעלי הקרקע עצמם, ב"כ קבוצת הרוכשים ומס' רוכשים מהנציגות, ב"כ 7 הרוכשים שביטלו את עסקאות המכר והערות האזהרה נותרו רשומות על שמם משלא הוחזרו להם הכספים ששילמו ועוה"ד של הפרויקט – אילן שרקון. במסגרת פגישה זו הודיע המפרק הזמני כי הוא סבור שבנסיבות העניין האפשרות שתיטיב עם הצדדים היא השלמת הפרויקט תוך הזרמת כספים נוספים על ידי הרוכשים שיוותרו בפרויקט ואף הציע מתווה ביחס לפרויקט, אשר הועבר להתייחסות הצדדים בכתב עובר להגשת דו"ח זה, ועיקריו כלהלן:

26.4.1. **השלמת עסקאות המכר:** לצורך השלמת עסקאות המכר עם בעלי הקרקע, על כל העולה מכך, רבות לשם תשלום מס השבח בגין העסקאות, עד ליום 31.10.16 יפקידו הרוכשים המיוצגים ע"י עו"ד יגאל דורון 8 מיליון ₪ בחשבון נאמנות משותף ע"ש המפרק הזמני ועו"ד יגאל דורון שייפתח לצורך זה.

26.4.2. **תשלום יתרת התמורה לבעלי הקרקע**: יתרת התמורה בגין עסקאות המכר שטרם הושלמו (קרן בלבד) המוערכת בסך של כ- 5.25 מיליון ₪ תשולם לבעלי הקרקע מהכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות המשותף.

26.4.3. **מסירת החזקה בדירות**: בכפוף לתשלום יתרת התמורה לבעלי הקרקע, ימסרו בעלי הקרקע את החזקה בדירות נשוא הסכמי המכר עד ליום 31.12.17. זאת, למעט ה"ה ספיר משה ועטרה שהעסקה עימם הושלמה והם כבר מסרו את החזקה בדירתם ולמעט גבי יהודית לוי שהעסקה עימה הושלמה ומועד פינוי דירתה קבוע ליום 30.9.16.

26.4.4. **פירעון החוב לרוכשים המבטלים בעלי הערות האזהרה**: מתוך יתרת החוב כלפי 7 הרוכשים המיוצגים ע"י עו"ד אביחי ורדי, אשר חתמו על הסכמי ביטול ומשלא נפרע מלוא החוב כלפיהם הערות האזהרה שנרשמו לטובתם לא נמחקו, ישולמו 60% (מתוך הקרן בלבד לא כולל פיצוי מוסכם) וזאת מהכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות המשותף. 7 הרוכשים הנ"ל יהיו רשאים לתבוע את החוב שיוותר באמצעות הגשת הוכחת חוב כנגד החברה ו/או תביעות נגד צדדים שלישיים על פי כל דין.

26.4.5. **שינוי תב"ע**: כמפורט לעיל, תכנית רג/53 מאפשרת בנייה של בין 42 יח"ד ל- 58 יח"ד (לכל היותר, בכפוף לאישור התב"ע שטרם הוגשה ויינתנו התוספות לפי סעיפים 6.2.4(ד) ו-ה) לתכנית). במידה שבסופו של יום תתאפשר בנייה של פחות מ-58 יח"ד, הרוכשים יפעלו על פי הסכם השיתוף ובהתאם לכך, הרוכשים שיהיו זכאים לקבלת דירה בפרויקט יממנו את החזר הכספים שיגיעו לרוכשים שלא יהיו זכאים לדירה בפרויקט. בעניין זה הובהר, כי קופת הפירוק לא תישא בכל הוצאה שהיא בגין שינוי התב"ע ו/או תשלום לאדריכלים ו/או בהיטל השבחה ו/או בתשלום לרוכשים שלא יוותרו בפרויקט.

26.4.6. **ביצוע הפרויקט**: במידה שהרוכשים יהיו מעוניינים בביצוע הפרויקט, הם יהיו רשאים לבצעו באופן עצמאי ולהתקשר לשם כך עם בעלי מקצוע וגורמים שונים. גם בנושא זה הובהר, כי קופת הפירוק לא תישא בכל הוצאה שהיא בגין ביצוע הפרויקט.

26.4.7. במסגרת זו הדגיש המפרק הזמני, כי יכול והרוכשים יתבקשו בעתיד להפקיד כספים נוספים במסגרת הפרויקט בגין הוצאות בלתי צפויות.

26.5. בשלב זה לא עלה בידי המפרק הזמני לגבש הסכמה בין כל הצדדים, כאשר המחלוקות העיקריות נסובות סביב הודעתם של חלק מבעלי הקרקע על ביטול עסקאות המכר, מועד תשלום יתרת התמורה לבעלי הקרקע וסוגיית הפיצוי המוסכם שישולם להם (ככל שישולם), מועד מסירת החזקה בדירות; שמירה על טענות כנגד צדדים שלישיים וכיו"ב.

26.6. המפרק הזמני ישקיע את מירב המאמצים בניסיון לגשר על המחלוקות (למצער בחלקם) ויגיש בהקדם האפשרי לכבוד בית המשפט בקשה לאישור מתווה בקשר עם הפרויקט אליו יצורפו כל הצדדים הרלוונטיים כמשיבים.

27.1. **תיאור הפרויקט שתוכנן**: מגדל מגורים בן 108 יחידות דיור ושטחי מסחר, מרתפי חניה ומבנה לשימור עם שטחי מסחר. **החברה הרלוונטית**: חברת גריני סיטי בע"מ. מיקום: שד' הילד 3-1 פינת ז'בוטינסקי 75 בר"ג, גוש 6127 חלקה 142.

27.2. **סטאטוס**: בשלבי תכנון. הוגשה תב"ע ל- 108 יח"ד שמתוכנן אושרו 90 בלבד והוגש ערר אשר דיון בו נקבע ליום 17.7.16. נוכח העובדה, כי קבוצת חברות אור מכרה כ- 97 יח"ד בפרויקט (בנוסף ל- 14 יח"ד אותן התחייבה קבוצת אור למסור לבעלי הקרקע) כאשר על שתי יח"ד מתוכנן נרשמו הערות אזהרה לטובת שני רוכשים שונים (הערות אזהרה כפולות על אותה יחידה).

27.3. הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בעבר תוכנית להפקדה של 108 יח"ד, תכנית אשר נפלה מסיבות כאלו ואחרות ובשלב מאוחר יותר התוכנית הוגשה שוב. נכון להיום, אושרה להפקדה על ידי הוועדה המקומית בעיריית ר"ג תכנית להגדלת מספר יח"ד במקרקעין ל-90 יח"ד בלבד.

27.4. בעניין זה פועלת נציגות הקבוצה באמצעות עו"ד ענת בירן בשני מישורים: האחד, באמצעות ערר שהוגש לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב להגדלת מספר היחידות בהתאם לתב"ע ל- 108 יח"ד (כפי שכבר אושר בעבר) כאשר ביום 17.7.16 עתיד להתקיים דיון בעניין בוועדת הערר. השני, הנציגות בודקת אפשרות להגיש תכנית חדשה לוועדה המקומית בעיריית רמת גן ובמסגרתה לבקש להגדיל את מספר היחידות לכ- 112 יח"ד בין היתר באמצעות צמצום שטחי מסחר בפרויקט.

27.5. **זכויות**: לטענת חב' אור סיטי נדל"ן וכמפורט בדו"ח הקודם יש חובות לגבייה בסכומים של כ- 4.5 מיליון ₪ שחלקם בגין דמי תיווך לענבל אור וחלקם בגין שכר יועצים. 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.

27.6. **הפרות/בעיות**: חברת אור סיטי התקשרה עם בעלי הקרקע המיוצגים ע"י עורכי הדין מנחם גירון ורענן בלטנר בעסקת קומבינציה לפיה הם יהיו זכאים לקבל 14 דירות בנויות וכן ערבויות ביצוע – בשלב זה יש חובות לערבות ביצוע לאותן 14 יחידות קרקע בגובה של כ- 11 מיליון ₪. לטענת אנשי הכספים של החברה, קיימים חובות בסך של כ- 1.5 מיליון ₪ בגין מס רכישה וכ- 1.5 מיליון ₪ בגין התחייבויות לביצוע הקלוזינג.

27.7. כמפורט בדו"חות הקודמים, בפרויקט זה ישנן מספר קבוצות של נפגעים נוספים ובהם:

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

<u>מספר 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. מתייעץ עם עורך דין שלו.
108	ניסים מרום. נמחקה הערת אזהרה	איגור בירנבוים עם הערת אזהרה	קיבל 10 צ'קים שווים. הראשון נפרע השני חזר.

27.7.2. 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 שנותר 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 ₪
55	אסף משולם	היחידה נרכשה ע"י יקיר אבדייב. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילם 800,000 ₪
56	דרורית ראובן וערן לוי צדק	היחידה נרכשה ע"י גדעון ופלורט רוזוליו. טרם הושלמה עסקת הביטול	שילמו 705,000 ₪
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 ₪ ועוד 100,000 ₪ לאור סיטי נדלן.
87	יהוא אבן זהב	היחידה נרכשה ע"י ניצן יפרח. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילם 250,000 ₪, 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 ₪
107	מסיקה גיא וויאינה	היחידה נרכשה ע"י ענת סיבוני. טרם הושלמה עסקת הביטול.	שילם 725,000 ₪

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

<u>מספר יחידה רעיונית</u>	<u>רוכש יוצא</u>	<u>רוכש נכנס</u>	<u>הסכם ביטול</u>	<u>הערות</u>
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 ₪
59	דינה דשבסקי עם הערת אזהרה	אברהם ענו עם הערת אזהרה	אין כרגע נתונים לגבי הסכם הביטול	אברהם ענו שילם 680,000 ₪

27.8. בימים הקרובים יגיש המפרק הזמני בקשה מתאימה לחייבת את משרד עו"ד קסוטו- נוף את עוה"ד דוידוב קלנסקי למסור נתונים כספיים אודות הכספים ששולמו על ידם כנאמנים של הפרויקט בתקופות שונות.

27.9. ביום 28.3.16 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.

27.10. בימים אלה פועלת נציגות הדיירות המיוצגת ע"י עו"ד מימון אביטן להשלמת גיוס 15 מיליון ₪ לצורך השלמת רכישת הקרקע.

28. פרויקט אלוף הניצחון 20 בר"ג:

28.1. תיאור הפרויקט: במסגרת פרויקט זה עתיד היה להיבנות מגדל מגורים בן 21 יח"ד וחניות ברח' אלוף הניצחון 20 בר"ג, חלקה 1033, בגוש 6158. ביום 30.12.15 נחתם הסכם בין חב' גלובל לנדמרק- אלוף הניצחון בע"מ לבין חב' אור סיטי נדל"ן. התברה המוכרת מיוצגת ע"י עו"ד גיל נבו. עפ"י ההסכם התמורה הכוללת עומד ע"ס 16,380,000 ₪ + מע"מ. ביום 4.2.16 נרשמה הערת אזהרה לטובת אור סיטי נדל"ן.

28.2. מצב הפרויקט כיום: למעשה נכון למועד הגשת דו"ח זה מצויה התברה בהפרה יסודית של הסכם הרכישה על כל המשתמע מכך. עפ"י הסכם המכר בין הצדדים, הרוכשת צריכה הייתה לעמוד בלוח תשלומים כמפורט להלן:

28.2.1. סכום של 700,000 ₪ בתוספת מע"מ ישולם במעמד החתימה על ההסכם. סכום זה שולם ע"י החברה.

28.2.2. סכום של 938,000 ₪ בתוספת מע"מ ישולם למוכר תוך 60 ימים ולא יאוחר מיום 1.3.16. נזכיר כי סכום זה של 938,000 ₪ שולם למוכר רק בעקבות אחת מבקשות הפירוק, כאשר כב' ביהמ"ש הורה על הפקדת 1 מיליון ₪ לבעלת הקרקע כתנאי למחיקת בקשת הפירוק. כידוע, הכסף להפקדת ה- 1 מיליון ₪ הושג ממכירת דירה בפרויקט הושע בתי"א למר עופר לוזון (הדירה עליה נרשמה הערת אזהרה לטובת מר שלי נרקיס). אשר לרכיב המע"מ בגין התשלום השני, ניתן למוכר שיק ליום 14.4.16 אשר חולל. בנסיבות אלה כבר עתה מצויה למעשה הרוכשת, חב' אור סיטי נדל"ן בהפרה שכן אין ביכולתה לשלם את רכיב המע"מ. יצוין כי ביום 18.4.16 שלח עו"ד גיל נבו מכתב מתאים ובו הוא נותן הודעה על ההפרה ודורש את תיקון ההפרה.

28.2.3. 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 30.5.2016.

28.3. הנה כי כן, לחברה יש למעשה יתרת חוב להשלמת רכישת הקרקע בסכום של כ- 17.3 מיליון ₪. שולם עד כה ע"י רכישת הקרקע כ- 1.7 מיליון ₪ בלבד. יש לציין כי מבדיקה שערך המפרק הזמני עולה כי אין לפרויקט חשבון נאמנות וכי אין כל כספים חשבון נאמנות כלשהו המיועד לפרויקט זה.

28.4. בהקשר זה יש לציין כי מבדיקה שערך המפרק הזמני עולה כי אין לפרויקט חשבון נאמנות וכי אין כל כספים חשבון נאמנות כלשהו המיועד לפרויקט זה.

28.5. יש גם לציין כי בפרויקט אלוף הניצחון ישנם נושים נוספים כמפורט להלן:

28.5.1. בפרויקט זה פנה למשרד המפרק הזמני נושה בשם דוד נחמיאס, המיוצג ע"י עו"ד פינת, שהעביר לדבריו 600,000 ₪ כתשלום עבור רכיב הקרקע כאשר לא נרשמה לטובתו הערת אזהרה ואף לא נחתם עמו הסכם מכר בשל העובדה כי למחרת העברת הכסף התפוצצה פרשת ענבל אור. כנגד העברת הכספים, נמסרה למר נחמיאס ערבות אישית של הגבי ענבל אור.

28.5.2. כמו כן בפרויקט זה מצויה החסויה, הגבי שושנה ארוילי שבנה פעל כאפוטרופוס שלה ושילם סך של 764,000 ₪ לצורך רכישת דירה בפרויקט. כמפורט בדו"ח המפרק הזמני, ביום 7.3.16 בית המשפט לענייני משפחה ביטל את חוזה קניית הדירה ע"י החסויה.

28.5.3. עוד קיימים מספר לא מבוטל של רוכשי זכויות בפרויקט זה שביטלו עסקאות ושילמו סכומים שונים (בסך של כ- 2.3 מיליון ₪) שטרם הושבו להם כמפורט להלן:

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

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

28.5.3.3. לודמילה וסמיון גרבר שילמו 100,000 ₪ וביטלו את העסקה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28.6. בקשה שהוגשה מטעם מר ברעם - בקשה מס' 60 : ביום 30.5.16 הגיש מר יוסי ברעם שהינו החתן של אחת הרוכשות, מכתב/בקשה לבית המשפט הנכבד בו הוא מבקש ליתן לרוכשים פרק זמן על מנת לגבש מתווה ראוי מול חב' גלובל לצורך השלמת רכישת הקרקע [בקשה 60 בת. פר"ק 16-02-59196].

28.7. ביום 8.6.16 הגיש המפרק הזמני את תגובתו בה חזר על עמדתו כפי שפורטה בדו"ח הקודם לענין סיכויי ההתכנות של הפרויקט.

28.8. ביום 28.6.16 הוגשה תגובת חב' גלובל לנדמרק- אלוף הניצחון בע"מ לפיה הינה מתנגדת ל"מתווה" שהציע מר ברעם. ביום 29.6.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד לפיה המבקש מר ברעם ישיב לתגובות עד ליום 17.7.16.

29. פרויקט פועלי הרכבת, גבעתיים (פרויקט שאיננו רלוונטי עוד):

29.1. תיאור הפרויקט שתוכנן : פרויקט לבניית בניין בן 7 קומות ובו 12 יח"ד לפי תמ"א 38 ברח' הרכבת 25, גבעתיים, גוש 6168, חלקה 378/1 וחלקה 378/2. החברה הרלוונטית: חברת אור סיטי נדל"ן. עו"ד עופרה קיים מייצגת את בעלי הקרקע.

29.2. זכויות: במסגרת עסקאות המכר שנחתמו בין החברה לבין בעלי הקרקע, שילמה החברה סך כולל של כ-2.5 מיליון ₪ המורכב ממקדמה בסך של כ-2 מיליון ₪ ששולמה לבעלי הקרקע ומסך נוסף של כ-450,000 ₪ ששילמה החברה לרשויות המס. הואיל והחברה לא עמדה בהתחייבויותיה עפ"י הסכמי המכר והנספחים המאוחרים להם, הודיעו בעלי הקרקע על ביטול עסקאות המכר ומחקו ביום 23.3.16 את הערות האזהרה שהיו רשומות לטובת החברה.

29.3. הליכים משפטיים: ביום 14.4.16 הגישה עו"ד עפרה קיים לתיק הפירוק בקשה למתן הוראות במסגרתה ביקשה, בין היתר, לאשר את ביטול הסכם המכר עם החברה ולהשיב לידי קופת הפירוק סך של 250,000 ₪ בלבד מתוך התקבולים ששולמו לרוכשים ע"י צד ג' עבור רכישת המקרקעין [בקשה מס' 34 בפר"ק 16-03-59196]. במסגרת הבקשה הנ"ל צוין, כי ביום 6.4.16 חתמו בעלי הקרקע על הסכמים למכירת הקרקע לצד ג' בתמורה לסך כולל של 11.5 מיליון ₪.

29.4. בהחלטה מיום 6.6.16 אישר כב' ביהמ"ש הסכם שהושג בין המפרק הזמני לבין בעלי הקרקע במסגרתו בוטלו עסקאות המכר בין החברה לבין בעלי הקרקע, ובהתאם להוראותיו הפקידו בעלי הקרקע סך של 2 מיליון ₪ לחשבון נאמנות משותף ע"ש המפרק הזמני ועו"ד קיים. מתוך סכום זה הועבר סך של 250,000 ₪ לקופת הפירוק, כאשר היתרה השנויה במחלוקת בסך של 1,750,000 ₪ נותרה בחשבון הנאמנות עד להכרעה בסוגיית שיעור הפיצוי המוסכם לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט.

29.5. לאחר שהוגשו טיעוני המפרק ובעלי הקרקע בסוגיית שיעור הפיצוי המוסכם, בפס"ד שניתן ביום 3.7.16 קבע בית המשפט הנכבד כי הפיצוי המוסכם שישולם לבעלי הקרקע בגין ביטול עסקאות המכר יעמוד על סך של 796,000 ₪ בלבד מתוך סך של 1,750,000 ₪ שדרשו בעלי הקרקע. דהיינו, מתוך סך של 2 מיליון ₪ ששולם ע"י החברה במסגרת עסקאות המכר, הושב לקופת הפירוק סך כולל של 1,204,000 ₪ (המורכב מסך של 250,000 ₪ ומסך של 954,000 ₪ שהופקדו בתשבון הפירוק) ובנוסף, פועל המפרק הזמני להשבת הסכומים ששילמה החברה לרשויות המס.

פרויקט צ'לנוב 6 תל אביב:

29.6. תיאור הפרויקט: פרויקט לבניית בניין ובו 22 יח"ד ושטחי מסחר ומרתף וחניה בממוקם בחלקה 5 בגוש 8941. החברה הרלוונטית: מגדלאור מקבוצת ענבר אור. מדובר במגרש עליו קיים מבנה להריסה בהתאם לתמ"א 38. הבעלים הינה חברת עתידים הגדוד העברי בע"מ אשר מכרה את הקרקע לחברי קבוצת הרכישה אשר מינו בהסכם השיתוף את משרדו של עו"ד אילן שרקון כנאמן הקבוצה. קבוצת הרכישה אורגנה ונוהלה ע"י החברה.

29.7. המצב כיום: הפרויקט הנ"ל מנוהל באופן עצמאי ע"י חברי הקבוצה ובאמצעות הנאמן עו"ד אילן שרקון. לפיכך, ימשיך הפרויקט להתנהל באופן זה והמפרק הזמני יושיט כל סיוע שיידרש ויעביר את ניהול הפרויקט לחברת ניהול ופיקוח שתיבחר על ידי הקבוצה ולאחר התחשבות מסודרת הכל בכפוף להכרעה בבקשות למתן צו פירוק קבוע.

פרויקט "אור בירדן" - הירדן 91-93 ר"ג:

30.1. תיאור הפרויקט שתוכנן: עסקינן בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' הירדן 91-93 בר"ג, חלקות 171 ו-172 בגוש 6180. בעלי הקרקע היו מיוצגים ע"י משרד עו"ד הרצוג, פוקס נאמן. הפרויקט שתוכנן, אילן הייתה נרכשת הקרקע, הנו הריסה של המבנים הקיימים ובניה מחדש תוך איחוד חלקות ובניית בנין אחד בן 55 יח"ד.

30.2. סטאטוס: כמפורט בהרחבה בדו"ח השני, 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 אולם לא נחתם הסכם עם החברה שבפירוק. יודגש, אין מדובר ב"קרקע" המיועדת לבניה וכו' אלא בשני בנייני מגורים בהם דרים 8 משפחות שהם בעלי הזכויות הבלעדיים בקרקע ובבניינים.

30.3. הפרות/בעיות: כמפורט בהרחבה בדו"ח השני, 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. מעבר לכך, החברה שיווקה את הפרויקט הנ"ל באופן אינטנסיבי ל-80 דוכשים 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. יוער כי בדו"ח השני מטעם המפרק הזמני נטען בהסתמך על מסמכי החברה אשר היו בידי המפרק הזמני באותה עת כי החברה שיווקה 146 הבטחות לזכויות. כעת לאחר בדיקות מעמיקות אשר נעשו על ידי המפרק הזמני וצוותו מתברר כי מדובר ב- 113 הבטחות לזכויות. דא עקא, רק לאחר שיידרשו

הנושים להגיש תביעות חוב מסודרת (אם יידרשו) ניתן יהיה להעריך באופן מדויק את סך החובות של החברה שבפירוק בגין פרויקט זה.

30.4. יוער כי החייבת חתמה ערבות אישית לעשרות רבות של רוכשים אשר שילמו דמי הצטרפות בסך 100,000 ₪. כאמור בדו"ח הקודם, כי אין כל היתכנות לפרויקט זה. באופן תיאורטי אותם רוכשים שלא ביטלו את העסקה יכולים לתבוע פיצויים מבעלי הקרקע בהתאם לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

31. פרויקט מציצים - הושע 18:

31.1. **תיאור הפרויקט:** פרויקט ברח' הושע 18. מדובר בקבוצה של רוכשים שהתארגנה על ידי חברת מציצים נדל"ן בע"מ, אשר לא צורפה מלכתחילה לבקשה להקפאת הליכים. הקרקע רשומה כיום על שם חברי הקבוצה.

31.2. **זכויות:** יש לציין כי עסקינן בפרויקט שאמנם אורגן על ידי החייבת ו/או מי מחברותיה אולם ארגון הקבוצה הסתיים לפני מספר שנים כאשר הזכויות בקרקע נרשמו כבר על שם הרוכשים.

31.3. **הליכים משפטיים - אישור הסכם פשרה:** ביום 14.4.16 הוגשה לכב' ביהמ"ש בקשה דחופה למתן הוראות שהגישה נציגות הפרויקט בעניין מכירת זכויות הגבי ענבל אור לפי הסכם השיתוף במקרקעין [בקשה מס' 14 בת. פש"ר 16-03-29664].

31.4. לאחר שהוגשו תגובות מטעם כל הצדדים הרלוונטיים לרבות עו"ד מימון אביטן (בשם מר שלי נרקיס), מר עופר לוזון, הבנק הבינלאומי והמפרק הזמני, התקיים ביום 22.5.16 דיון מקדמי בסיומו מונתה כב' השופטת בדימוס ורדה אלשיך כמגשרת בין הצדדים.

31.5. לאחר 2 ישיבות גישור אינטנסיביות בהשתתפות הצדדים, הוגשה לכב' בית המשפט הצעת מגשרת לסיום הסכסוך. לאחר קיום דיון בפני ביהמ"ש הנכבד ביום 5.6.16 החליט בית המשפט הנכבד לאשר את הסכם הפשרה וזאת חרף התנגדות החייבת. להלן עיקרי הסכם הפשרה שאושר כאמור ע"י בית המשפט הנכבד:

31.5.1. מר שלי נרקיס ישלם למר לוזון סך של 2,250,000 ₪ לסילוק כל טענותיו של מר עופר לוזון בגין הדירה מכל מין וסוג. יוער כי סכום זה שולם בסמוך לאחר אישור ההסדר ע"י כב' ביהמ"ש ומר לוזון נושה על יתרת המגיע לו.

31.5.2. הסכם המכר מיום 3.3.16 בין עופר לוזון לבין ענבל אור בקשר לדירה יבוטל.

31.5.3. בכפוף לפירעון התשלום על ידי מר נרקיס, הערות האזהרה הרשומות לטובת עופר לוזון, על שתי החלקות במקרקעין בגין הסכם המכר – תבוטלנה.

31.5.4. בית המשפט הנכבד מאשר כי הסכם המכר שבין מר נרקיס לבין החייבת, מיום 2.3.16 (נושא תאריך 29.2.16) יכנס לתוקפו.

31.5.5. ככל שהבנק יסרב להעניק מימון למר נרקיס יפקיד מר נרקיס תוך 60 יום ממועד אישור הסכם זה ע"י בית המשפט את מלוא עלויות הבנייה בחשבון הנאמן להסכם השיתוף של הדירה, לפי תחשיב רו"ח של ועד המבקשים, בקיזוז סך 1,500,000 ₪.

31.5.6. בתוך 45 יום ממועד אישור בית המשפט להסדר, יפרע מר נרקיס על חשבונו בלבד את מלוא חובות החייבת כלפי הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") המובטחים על ידי המשכנתאות הרשומות על זכויות החייבת במקרקעין (נכון להיום כ-2.5 מיליון ₪). סכום זה ישולם בנוסף על סכום התמורה בגין הדירה.

31.5.7. סך ההתחייבויות של המבקשים כלפי "חברת מציצים נדל"ן בע"מ" (להלן: "חברת מציצים") ביחס לכלל דירות המבקשים עומד על סך כולל של 6,673,656 ₪ (כולל מע"מ) להלן: "החוב לחברת מציצים" כפוף לקיומם של תנאים וטענות מצד המבקשים. מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור בהסדר זה ישלמו המבקשים לקופת הפירוק של חברת מציצים את החוב לחברת מציצים בסך של 5,173,656 ₪ (כולל מע"מ) וזאת מתוך המימון הבנקאי שיועמד לביצוע הפרויקט על-ידי בנק, והכל בתוך 30 יום מהמועד שבו יתקבל המימון הבנקאי לביצוע הפרויקט בפועל. כמו כן במועד האמור יועבר ע"י המבקשים מתוך המימון הבנקאי לביצוע הפרויקט, על חשבון החוב לחברת מציצים, סך 1,500,000 ₪ (מיליון וחצי ש"ח) כולל מע"מ, לחשבון הנאמן להסכם השיתוף על חשבון עלויות הבנייה של הדירה.

31.5.8. בנוסף לכך, הסך של 1,150,000 ₪ לו זכאית החייבת בהתאם להסכם בינה לבין המבקשים באשר ליציאה מהפרויקט (מהזכויות שרכשה מה"ה לב-רן) ישולמו ישירות לקופת הכונס הזמני בניכוי המיסים החלים על החייבת לפי הסכם היציאה, ויהוו תשלום מלוא התמורה ע"י המבקשים לחייבת מכוח הסכם הנ"ל.

31.6. לעניין החלטת בית המשפט הנכבד יצוין כי בטופס 5 שהגישה החייבת למשרד הח"מ ביום 27.6.16 צוין כי בכוונת החייבת לערער על ההחלטה. אגב גם בחוות הדעת שצירפה החייבת להתנגדויותיה למתן צו כינוס ולמתן צו פירוק, צוין כי החייבת הגישה ערעור לבית המשפט העליון. יחד עם זאת, לח"מ לא ידוע דבר בנוגע להגשת ערעור כאמור.

31.7. בנוגע לפרויקט זה יצוין כי קיימים הליכים בהם נקט אדם בשם יוסי דינה כנגד ענבל אור וחב' מציצים נדל"ן 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 שקל והבנייה טרם החלה.

32. פרויקט הדר 1 רמת גן:

32.1. **תיאור הפרויקט שתוכנן:** פרויקט ברח' הדר 1 פינת פני הגבעה 33 בר"ג הידוע כחלקה 137 בגוש 6205 להקמת בנין מגורים בן 8 וחצי קומות מעל קומה מפולשת הכולל כ-21 יח"ד, מקומות חנייה ושטחי שירות. **חברות רלבנטיות:** אור פסגות נדל"ן בע"מ ואור סיטי הנדסה. חברת אור פסגות נדל"ן בע"מ (שמלוא מניותיה מוחזקות ע"י החייבת והיא מנוהלת על ידיה) רכשה את המקרקעין במסגרת פירוק שיתוף במקרקעין המכר [ת.א. 11164-05-13]. לטענת נציגי החברה, העסקה הושלמה בחודש דצמבר 2015 והחברה מכרה 21 יח"ד לרוכשים שונים ואף נרשמו הערות אזהרה לטובתם. עוה"ד של הפרויקט הינו עו"ד אילן שרקון.

32.2. **סטאטוס:** בשלבי תכנון. נכון למועד זה הבניין לא רשום כבית משותף. החברה הזמינה תכנון ל-21 יח"ד, אך לא הוגשה בקשה לשינוי תב"ע מאחר שהתכנון לא היה סופי. גם פרויקט זה מתבסס על תכנית מופקדת רג/53 [ראה לעניין זה פרויקט חורגין].

32.3. **זכויות / המצב כיום:** כפי שנמסר למפרק הזמני ע"י עוה"ד של הפרויקט, עו"ד אילן שרקון, חב' אור פסגות נדל"ן מכרה את מלוא זכויותיה במקרקעין ומכאן שאין לה כל זכויות קנייניות במקרקעין ועל כן בכוונתו לפעול למחיקת הערת האזהרה שרשומה לטובתה בלשכת רישום המקרקעין. לחברת אור סיטי הנדסה הייתה זכות לנהל ולפקח על הפרויקט. יחד עם זאת, לאור המצב הנוכחי, ביום 14.4.16 התכנסה האסיפה הכללית של חב' קבוצת הרכישה בה הוחלט לפטר את החברה מהיותה חברת הניהול והפיקוח של הפרויקט.

33. פרויקט חיבת ציון 4 רמת גן:

33.1. **תיאור הפרויקט שתוכנן:** פרויקט ברח' חיבת ציון 4 בר"ג הידוע כחלקה 1210 בגוש 6158 להקמת בנין ובו 35 יח"ד. עסקינן בפרויקט מסוג תמ"א 38/2 אשר שווק לרוכשים שונים בעבור דמי הצטרפות. חברה רלבנטית: מרום סיטי בע"מ. גם הפרויקט הנ"ל לא נזכר בבקשה להקפאת הליכים. כן יוער כי בכוונת החייבת היה לתתם על ההסכם עם בעלי הקרקע בשם החברה הציבורית, אור סיטי החזקות בע"מ - ובכך לבצע את העסקה.

33.2. **סטאטוס:** התקיים מו"מ וחילופי טיוטות בין בעלי הדירות לבין החברה שבפירוק. 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).

33.3. **זכויות:** לחברה או לחייבת אין זכויות בקרקע.

33.4. **המצב כיום:** כאמור לעיל לא נחתם כל הסכם עם בעלי הקרקע. אף על פי שנוהל מו"מ מתקדם ביותר והצדדים היו כפסע מחתימה על הסכם מוגמר. החברה שיווקה לרוכשים שונים את הדירות בפרויקט בטרם חתמה על הסכם עם בעלי הדירות. עסקינן בכ- 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 עסקין בחוב של **5,400,000** ₪ לפחות לרוכשים שונים. החייבת חתמה ערבות אישית לעשרות רבות של רוכשים אשר שילמו דמי הצטרפות בסך 100,000 ₪.

ה. נכסים של החברות:

34. יצוין כי לחברות השונות יש מספר נכסי נדל"ן ואו זכויות לנכסים אשר רובם משועבדים לטובת בנק מזרחי טפחות והכל כמפורט בטבלה שלהלן:

מס'	נכס	תיאור	הערות
1	דירת פנטהאוז, 5 חדרים בבעלות חברת אליאנה אור בע"מ.	דירה ברח' הל"ה 52 בגבעתיים (גוש 6154; חלקה 444)	קיימת ה"א לשלי נרקיס 1.5 מיליון ₪ + משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי
2	זכות בקרקע בבעלות חברת אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ	ה"א על זכות במושע במקרקעין ברח' בוגרשוב 50 בת"א (גוש 6907 חלקה 115)	בעניין זה מתנהל הליך משפטי מול חב' לופוס השקעות שיפורט בפרק אודות ההליכים המשפטיים בהם מעורבת החברה.
3	דירת 5 חדרים בבעלות חברת מרום סיטי בע"מ	דירה ברח' בן אליעזר 12-14 ר"ג (גוש 6186 חלקה 113)	משכנתא ממדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי
4	זכות לדירה בבעלות חברה אליענה אור בע"מ	פרויקט פוריה 5 בת"א (גוש 7016 חלקה 181) החברה זכאית למיני פנטהאוז	משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי. זכויות אלו עתידות להימכר במצב הנוכחי כמפורט לעיל בפרק העוסק בפרויקט "פוריה" ובהתאם לבקשה אשר הוגשה ביום 16.6.16.
5	זכות ל-2 דירות ושטחי מסחר ומחסנים לחברת אור סיטי נדל"ן	פרויקט "השניים" ארלוזורוב 13 גבעתיים (גוש 6127 חלקה 232)	זכויות אלו עתידות להימכר במצב הנוכחי כמפורט לעיל בפרק העוסק בפרויקט "השניים".

35. באשר לדירה ברח' הל"ה 52 בגבעתיים יצוין כי ביום 17.4.16 הוגשה בקשה מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ לאכיפת השעבוד הקיים על הנכס [תיק פר"ק 16-04-31465]. עפ"י בקשת הבנק היתרה לסילוק ההלוואה המובטחת באמצעות המשכון עומדת ע"ס של 1,470,466 ₪. החייבת הגישה תגובתה ביום 11.5.16 ביום 26.5.16 הגישה החייבת תצהיר משלים. ביום 14.6.16 הוגשה תגובת בנק מזרחי טפחות. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד הבקשה עתידה לידון ביום 11.9.16.

36. בקשר לדירה זו יצוין כי ביום 8.5.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד לפיה התקבלה בקשת הכונס הזמני לסילוק ידה של החייבת מהדירה אליה פלשה [בקשה מס' 33 בת. פר"ק 16-02-59196] וזאת עד ליום 1.6.16.
37. על החלטה זו הגישה החייבת ערעור בזכות לכבוד בית המשפט העליון [ע"א 3793/16]. ברם, על החייבת היה להפקיד עם ליום 14.6.16 ערובה בסך 30,000 ₪ להבטחת הוצאות המשיבים בערעור – למיטב ידיעת הכונס הזמני סכום הערובה לא הופקד והערעור יועבר למחיקה בהתאם לתקנות.
38. החייבת עתרה לכב' ביהמ"ש העליון (ע"א 3793/16) בבקשה לעיכוב ביצוע החלטת בית המשפט הנכבד מיום 8.5.16. לאחר תגובות הח"מ, בנק מזרחי והכנ"ר ניתנה ביום 26.5.16 החלטתו של כב' השופט ניל הנדל אשר דחה את הבקשה והשית על החייבת הוצאות בסך כולל של 15,000 ₪ לטובת כל המשיבים, לפנים משורת הדין האריך את מועד הפינוי עד ליום 15.6.16. יודגש כי הוצאות אלה טרם שולמו עד עצם היום הזה למרות דרישות חוזרות ונשנות ולמרות קביעת בית משפט נכבד זה כי "מצופה מהחייבת לשלמן".
39. ביום 7.6.16 עתרה החייבת לכב' בית המשפט בבקשה להתיר לה ולמשפחתה להשכיר את הדירה עד ליום 15.8.16 בכפוף לתשלום דמי שכירות בסך 5,400 ₪ [בקשה מס' 45 בפש"ר 16-03-29664]. הואיל ועסקינן בבקשה חסויה, המפרק הזמני לא ירחיב בעניין אולם יצוין כי הבקשה התקבלה ומועד הפינוי נדחה ליום 15.8.16 כאשר החייבת שילמה לקופת הפירוק דמי שכירות בסך 10,800 ₪ בגין שימוש בדירה.
40. גם בנוגע לדירה ברח' בן אליעזר 12-14 בר"ג יצוין כי ביום 17.4.16 הוגשה בקשה מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ לאכיפת השעבוד הקיים על הנכס [תיק מס' 16-04-31464]. עפ"י בקשת הבנק גובה היתרה לסילוק ההלוואה המובטחת באמצעות המשכון עומדת ע"ס של 897,846 ₪ כאשר לטענת הבנק קיימת משכנתא נוספת ע"ס 8,246,032 ₪ על כלל נכסיה של אור סיטי נדל"ן. באותו היום ניתנה החלטת בית המשפט: לתגובת החייבת ורשות המיסים עד ליום 27.4.16 בשעה 12:00. ניתנה ארכה לתגובת החייבת עד ליום 10.5.16. החייבת הגישה עמדתה ביום 11.5.16, ביום 26.5.16 הגישה החייבת תצהיר משלים וביום 14.6.16, בנק מזרחי טפחות הגיש תגובתו. הבקשה נקבעה לדיון בפני בית המשפט הנכבד ליום 11.9.16. יוער, כי ביום 19.4.16, הנכס נתפס ע"י המפרק הזמני והוחלפו מנעולים.

ו. תביעות משפטיות מהותיות שהוגשו על ידי החברה והחייבת ענבל אור:

41. החברה הגישה שתי תביעות מהותיות בחודשים אפריל-מאי 2015:
42. ת"א 3628-04-15: תביעה על סך 7.5 מיליון ₪ הוגשה ע"י אור בנמל בת"א הקטנה בע"מ ואור סיטי נדל"ן כנגד חברת צפון הירקון בע"מ ישרוטל בע"מ ואח' במסגרת תביעה זו חויבה החברה על ידי בית המשפט העליון להפקיד ערובה בסך 450,000 ₪ עד ליום 30.4.16 וכן חויבה הגב' ענבל אור לערוב באופן אישי להוצאות הנתבעים עד לסכום של 400,000 ₪. כרגע אין ביכולת המפרק הזמני להפקיד ערובה של 450,000 ₪.

43. לאחר בחינת הנושא עם עו"ד רמי קוגן שייצג את החברות בהליך זה, הוגשה בקשה על הפסקת התביעה למשך 6 חודשים, בהתאם לתקנה 154 לתקנות סדר הדין האזרחי, כך שניתן יהא לחדשה בתוך תקופה זו בלא תנאי ובלא חיוב בהוצאות.
44. ביום 27.6.16 התקיים דיון בתיק זה במהלכו הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של החלטה, לפיה עד ליום 1.8.16 יודיע המפרק הזמני האם הוא מבקש להמשיך בהליכים אלו כנגד הפקדת הבטוחות להבטחת ההוצאות שנקבעו ע"י כב' בית המשפט העליון בהחלטתו מיום 14.2.16, ובמקרה כזה יופקדו הבטוחות עד ליום 15.8.16, אלא אם כן תינתן החלטה המאריכה מועד זה ע"י בית המשפט הנכבד בתיק הפירוק, שאם לא כן, תמחק התביעה וייפסקו הוצאות וחיידושה יתאפשר אך ורק בהפקדת הבטוחות האמורות בתוך 6 חודשים מיום 15.8.16.
45. **ת"א 15-05-18952**: תביעה כנגד סיגלית שוורץ ואח' על סך 5 מיליון ₪ אשר סיכוייה, וכן סיכויי הגביה אינם ברורים בשלב זה. גם במקרה זה לאחר בחינת הנושא עם עו"ד רמי קוגן שייצג את החברות בהליך זה, הוסכם כי בשלב זה תוגש בקשה על הפסקת התביעה לפרק זמן של 6 חודשים, בהתאם לתקנה 154 לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד – 1984. ביום 15.4.2016 ניתנה החלטת בית המשפט (כב' השופט אורן שוורץ) לפיה: **"בנסיבות שנוצרו ולפי בקשת התובעות ובאישור הנאמן, אני מורה על הפסקת התביעה, מכח תקנה 154 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד - 1984."**
46. בנוסף מנהלת חב' אור סיטי נדל"ן והחייבת בביה"ד הארצי לעבודה בירושלים ערעורים [ע"ע 30730-12-15 וע"ע 30808-12-15] כנגד חיובן בתשלומים שונים לעובדים לשעבר דן טבקמן, רותם זילברמן, שרון אהרוני ורון סוקולסקי. הסכום הכולל בערעור הינו 623,313 ₪ מתוכו שולם בפועל סך של 338,334 ₪ כאשר תשלום היתרה בסך 284,979 ₪ עוכב עפ"י החלטת בית הדין עד להכרעה בערעור.
47. ביום 17.4.16 ניתנה החלטת ביה"ד כי **"בשים לב למצב המשפטי הנוכחי של המערערות הרי שההליכים בתיק דנן מעוכבים, אולם אין מקום למחוק את הערעורים בשלב זה. נוכח האמור ובהעדר אישור מבית המשפט המחוזי להמשיך בניהול ההליך ממילא אין מקום להגשת סיכומי תשובה והמועד להגשתם מושהה ממלא..."**
48. בכל מקרה לאחר שהמפרק הזמני שוחח הן עם ב"כ החברה והן עם ב"כ העובדים, עו"ד צור תדהר, ולאחר שהמפרק הזמני עיין בפסק הדין שניתן לטובת עובדי החברה, החליט המפרק הזמני להגיע להסכם פשרה עם ב"כ העובדים. **בקשה מתאימה לאישור הסכם הפשרה תוגש לבית המשפט הנכבד בימים הקרובים.**
49. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת תביעה שהוגשה כנגד החייבת וגרושה אהוד גרינפלד ע"י בנימין פרץ, ע"ס של כ- 230 אלף ₪, הגישו החייבת ומר גרינפלד תביעה שכנגד ע"ס של כ-380 אלף ₪. במסגרת הליך זה מיוצג מר גרינפלד ע"י עו"ד דן נובהארי אשר ייצג אף את החייבת עד למתן צו הכינוס הזמני כנגדה. ביום 11.5.16 הגיש הכונס הזמני בקשה לעיכוב הליכים אלו וביום 24.5.16 התקיים דיון במסגרתו ניתנה החלטה לפיה המפרק הזמני יגיש את עמדתו בדבר המשך ההליכים בתיקים הנ"ל עד ליום 3.6.16 (מועד שהוארך בהחלטה מאוחרת עד ליום 18.7.16 בעקבות דחיית מועד הדיון בבקשת הכינוס הקבוע).

ז. תביעות משפטיות שהוגשו נגד החברות והגשת בקשות לעיכוב הליכים:

50. במסגרת תפקידו, פעל המפרק הזמני להגשות עשרות בקשות לעיכוב הליכים בתביעות שמתנהלות נגד החברה. המפרק הזמני לא יחזור על ההליכים שפורטו על ידו בדו"חות הקודמים אלא יזכיר רק הליכים חדשים כמפורט להלן:

50.1. תיק הוצל"פ 519341-03-16 נתנאל צעירי נ' אור סיטי נדל"ן: התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב בתיק ההוצל"פ נכון ליום 30.6.16 הינה ע"ס 92,334.46 ₪. ביום 15.5.16 ניתנה החלטה המורה על עיכוב הליכים בתיק זה.

50.2. תיק הוצל"פ 562567-03-15 הכשרה חברה לביטוח בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה בגין בקשה לביצוע פס"ד כספי. יתרת החוב בתיק נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 50,912.56 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב הליכים בתיק זה.

50.3. תיק הוצל"פ 502771-03-16: תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינה בסך של 35,683.27 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.4. תיק הוצל"פ 502781-03-16 עוזד טקסל נ' גריני סיטי בע"מ: תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינה בסך של 37,741.76 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.5. תיק הוצל"פ 510282-03-16 דינה צשבסקי נ' גריני סיטי בע"מ: תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינה בסך של 154,846.86 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.6. תיק הוצל"פ 519369-03-16 אהוד בר דוד נ' גריני סיטי בע"מ: תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב נכון ליום 7.7.16, הינה בסך של 90,235.34 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.7. תיק הוצל"פ 503130-06-15 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה על סכום קצוב בעניין תשלומים והפרשות סוציאליות / פנסיוניות לעובדים. יתרת החוב בתיק ההוצל"פ נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 17,623.02 ₪. ביום 23.5.16 ניתנה החלטה המורה על עיכוב ההליכים בתיק זה.

50.8. תיק הוצל"פ 523961-02-16 גבריאל גרמה נ' אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ: התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב בתיק זה נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 57,776.25 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב הליכים.

- 50.9. תיק הוצל"פ 506361-03-16 זיו אלוני נ' אור סיטי נדל"ן: התיק נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב בתיק זה נכון ליום 30.6.16, הינה בסך של 115,106.11 ₪. מטעם המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.
- 50.10. תיק הוצל"פ 508114-03-16 דוד בר נ' אור סיטי נדל"ן: תיק זה נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב בתיק הוצל"פ נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 35,076.78 ₪. המפרק יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.
- 50.11. תיק הוצל"פ 510949-03-16 ילנה מארקמן נ' אור סיטי נדל"ן: נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב בתיק הוצל"פ נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 86,458.63 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.
- 50.12. תיק הוצל"פ 514826-03-16 נידילי תקשורת בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן: נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. יתרת החוב בתיק הוצל"פ נכון ליום 30.6.16 הינה בסך של 31,573.08 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב הליכים בתיק זה.
- 50.13. ת"א 63644-03-16 דורון ואח' נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר על תביעה כספית בסך של 130,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב הליכים בתיק זה.
- 50.14. ת"א 1240-12-15 בלאס ואח' נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה כספית בסך של 1,193,636 ₪. ההליכים מעוכבים בתיק זה.
- 50.15. ת"א 28876-03-16 אריאלי נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה כספית ע"ס 130,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.
- 50.16. ת"א 51376-03-16 כהן נ' אור סיטי נדל"ן ואח': מדובר על תביעה כספית בסך של 1,000,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.
- 50.17. ת"ק 52310-03-16 שרעבי נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה כספית ע"ס 33,500 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.
- 50.18. ת"א 63712-03-16 סער נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה כספית ע"ס 130,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב הליכים בתיק זה.
- 50.19. ת"א 32538-06-16 חן נ' תורג'מן ואח': מדובר בתביעה כספית ע"ס 120,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.20. ק"ג 15-12-11384 כלל חברה לביטוח בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה בעניין הפרשות לעובדים בסך של 665,783 ₪. ביום 11.5.16 הוגשה בקשה מטעם המפרק הזמני לעיכוב ההליכים. טרם ניתנה החלטה.

50.21. בנוסף לאמור לעיל, מתנהל הליך נוסף במסגרת ת.א. 15-04-14862 לופוס השקעות (1996) בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן, אשר דווקא צפוי להניב לקופת הפירוק סכום ניכר, כמפורט להלן:

50.21.1. מדובר בתביעה לפירוק שותפות ו/או לאכיפת הסכם במקרקעין ו/או מתן צו עשה ביחס לנכס ברחוב בוגרשוב 50 בתל אביב שנרכש במשותף ע"י חברת לופוס (80%) ואור סיטי נדל"ן (20%) במסגרתו התבקש להורות לחברה למכור ללופוס את חלקה בנכס תמורת סך 162,000 ₪ [מחיר העלות אותו שילמה החברה עבור חלקה בנכס]. כן התבקש ביהמ"ש 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 מס' שנים.

50.21.2. כפי שנמסר לב"כ המפרק הזמני ע"י ב"כ לופוס, לצורך רישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין ולשם הקמת פרויקט בנכס נדרש ביצוען של פעולות רבות, כגון: רישום זכויות החכירה המהוונות ברשות מקרקעי ישראל והארכת חוזה החכירה, טיפול בנושא מס שבח ומס רכישה וניהול עררים בעניין זה, ניהול הליך משפטי של פירוק שיתוף במקרקעין בין כל בעלי הקרקע, טיפול מול הועדה המקומית לתכנון ובניה בת"א ובכל הכרוך בתשלום היטל ההשבחה, ועוד. במסגרת זו התנהלה בורות בין לופוס והחברה לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב בקשר עם גובה היטל ההשבחה שנדרש ע"י העירייה בפני כבי' הבוררת נעמי קפלנר, השמאית המכריעה, אשר פסק דינה ניתן לפני מס' שנים אך לא נמסר לצדדים מאחר ששכר טרתתה לא שולם ועל כן עד למועד זה לא שולם היטל ההשבחה בגין רכישת הנכס. למעשה, החברה 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 דהיום.

50.21.3. ללופוס טענות שונות כלפי החברה ובכלל זה טוענת לופוס כי פסק דינה של השמאית המכריעה לא נמסר עד היום, היטל ההשבחה לא שולם והזכויות בנכס לא נרשמו על שם לופוס והחברה מאחר שהחברה סירבה לשלם את חלקה בשכ"ט; כי החברה נמנעה מביצוע פעולות הניהול והטיפול אליהן הייתה מחויבת ועל כן נאלצה לופוס לבצע את כל הפעולות הדרושות בעצמה ועל חשבונה; כי החברה נמנעה מהמצאת המסמכים הדרושים לעוה"ד שייצג את לופוס והחברה בעסקה מול בעלי הנכס לצורך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שמן; ועוד. בנוסף, טוענת לופוס שסוכם בינה לבין החברה כי החברה תמכור את חלקה בנכס ללופוס ב"מחיר עלות", בסכום ששילמה החברה מתוך תמורת המכר, דהיינו סך של 36,000 \$, וזאת על פי דוא"ל שהוחלף בין הצדדים.

50.21.4. המפרק הזמני ניהל מו"מ לגיבוש הסכם פשרה עם לופוס למכירת חלקה של החברה בשטחים שנרכשו בנכס ולאחר דין ודברים, הושגה הסכמה לפיה לופוס תרכוש את זכויותיה של החברה בנכס בתמורה לסך של 100,000 \$ 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. המפרק הזמני יגיש בקשה לאישור הסכם הפשרה עם לופוס **בקשה מס' 62 בתיק פו"ק 16-02-59196**] וזו טרם הוכרעה הואיל והכונס הרשמי המליץ לשכור שמאי אשר יקבע את שווי הזכויות. ביום 10.7.16 אמור הח"מ להגיש הודעה לביהמ"ש הנכבד בעניין זה.

ח. תביעות משפטיות שהוגשו נגד החייבת והגשת בקשות לעיכוב הליכים:

50.22. **תיק הוצל"פ 01-34441-14-0 בנימין פרץ נ' ענבל אור גרינפלד:** נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. נכון ליום 30.6.16, החוב בתיק ההוצל"פ הינו בסך של 289,200.63 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.23. **תיק הוצל"פ 518460-03-16 ניסים מרום נ' ענבל אור גרינפלד:** נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. נכון ליום 30.6.16, יתרת החוב בתיק ההוצל"פ הינה בסך של 137,377.03 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.24. **תיק הוצל"פ 519426-04-16 אייל שפייזר נ' ענבל אור גרינפלד:** נפתח בגין בקשה לביצוע שטר/שיק. נכון ליום 30.6.16, החוב בתיק ההוצל"פ הינו בסך של 99,782.16 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.25. **ת"א 7173-04-16 בואנה נ' מרום סיטי ואח':** מדובר בתביעה כספית בסך של 100,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.26. **ת"א 63558-03-16 ליננברג נ' מרום סיטי ואח':** מדובר בתביעה כספית בסך של 130,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.27. **ת"א 6922-05-16 בנק הפועלים תל אביב סניף ככר המדינה 12753 נ' קריאף חיים ואח':** מדובר בתביעה כספית בסך של 100,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.28. **ת"א 63565-11-14 בולקן ואח' נ' מציעים נדל"ן בע"מ ואח':** המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.29. **הפ"ב 42766-03-16 משאט רצון ואח' נ' יוסף ואח':** בעניין פרויקט "אור על הפארק". המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.30. **הליך בוררות - רחל גולדברג קיזר ואח' נ' ענבל אור גרינפלד ואח':** מדובר בתיק בוררות בעניין פרויקט שבוצע ברח' המעיין 34 בגבעתיים, המצוי בשלב ההוכחות. הוגשה בקשה לכבי הבורר לעיכוב הליכים בתיק זה. כבי הבורר 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' __ בתיק פשי"ר 29664-03-16]. טרם ניתנה החלטה.

50.31. תיקים 13469-04-16, 13477-04-16, 13498-04-16, 13488-04-16, 13481-04-16, 16703-14-16 (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 לבית משפט השלום בירושלים 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.

50.32. ת"א ק 44657-3-16 צילה נדן נ' מרום סיטי ואח': מדובר בתביעה כספית שהוגשה נגד החברה והחייבת בסך של 100,000 ₪. ביום 3.5.16 עוכבו ההליכים בתיק זה.

50.33. ת"א 5005-02-15 גרבש נ' אור גרינפלד ואח': תביעה כספית כנגד החייבת ואח' בסך של 3,500,000 ₪. המפרק הזמני יגיש בקשה לעיכוב ההליכים בתיק זה.

50.34. סה"כ ידוע על חובות בגין הליכים משפטיים שנפתחו נגד החברה ו/או החייבת באופן אישי בסך של : **9,083,701.8** ₪. כאמור לעיל, ההליכים המשפטיים הנ"ל, הינם בנוסף להליכים המשפטיים שצוינו על ידי המפרק הזמני בדו"ח השני שהוגש לבית המשפט הנכבד.

50.35. לתשומת לב כב' ביהמ"ש, כי לאור בקשות עיכובי ההליכים שהוגשו בתיקים, לנוכח בקשות הפירוק הזמני כנגד החברות והליך כינוס הזמני כנגד החייבת, נמחקו ההליכים המשפטיים שהתנהלו כנגד החברה ו/או החייבת, בלא ויתור על טענות, תוך ששמורה להם הזכות להגיש תביעותיהם בעתיד להלן הפירוט.

ט. להלן התביעות שהוגשו כנגד החברה ו/או החייבת שנמחקו נוכח בקשות הפירוק הזמני וכינוס הנכסים הזמני:

50.36. ת"א 29203-03-16 ראובן אויגן נ' אור סיטי נדל"ן: מדובר בתביעה כספית בסך של 130,000 ₪. ביום 29.3.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 13.4.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".

50.37. ת"ק 42532-03-16 חן זמיר נ' אור סיטי נדל"ן: תביעה כספית בסך של 45,000 ₪. ביום 3.5.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 4.5.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".

50.38. ת"ק 8876-11-15 מוטי קפל"ן נ' אור סיטי נדל"ן: תביעה כספית בסך של 33,800 ₪. ביום 28.3.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 11.5.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".

- 50.39. ת"צ 18122-10-15 עכבר הכפר מלאכת מחשב בע"מ נ' אור סיטי נדל"ן: תביעה כספית בסך של 3,000,000 ₪. ביום 4.5.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 25.5.16 נמחקה התביעה.
- 50.40. תא"מ 68499-12-15 אונית אולנסדר נ' אור סיטי נדל"ן: תביעה כספית בסך של 38,000 ₪. ביום 25.4.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 18.5.16 נמחקה התביעה.
- 50.41. תא"מ 29788-03-16 גולן ואח' נ' אור סיטי נדל"ן: תביעה כספית בסך של 130,000 ₪. ביום 29.3.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
- 50.42. ת"א 26838-03-16 עטיה נ' מרום סיטי ואח': תביעה כספית בסך של 130,000 ₪. ההליכים בתיק עוכבו. ביום 29.3.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
- 50.43. סע"ש 4628-10-14 פרידמן לאה נ' אור סיטי נדל"ן: תביעה כספית בסך של 150,482 ₪. ביום 30.6.16 עוכבו ההליכים בתיק. ביום 2.7.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב בוררות/ אחר".
- 50.44. תא"מ 47457-02-16 נעמה אליה נ' אור סיטי בע"מ: תביעה כספית בסך של 49,000 ₪. ביום 29.3.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 13.4.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
- 50.45. ת"א 36528-10-15 לוי-תן בע"מ נ' ענבל אור גרינפלד: תביעה כספית בסך של 132,750 ₪. ביום 28.3.16 עוכבו ההליכים בתיק זה. ביום 3.4.16 נסגר התיק מהסיבה "עיכוב אחר".
- 50.46. הפ"ב 2872-01-16 יוסי דינה נ' מציצים נדל"ן בע"מ וענבל אור גרינפלד: תביעה כספית על סך 25,000,000 ₪ נגד ענבל אור וחב' מציצים נדל"ן בע"מ. תביעה בגין עסקה למכירת זכויות בבניין ברחוב הושע 18 ברמת גן. הסכסוך הועבר לבוררות לפני כבוד השופט בדימוס אורי שטרוזמן. ביום 10.4.16 ניתנה החלטה המורה על עיכוב הליכים וסגירת התיק.
51. סך החובות הנוספים בגין הליכים משפטיים שנפתחו נגד החברות ו/או החייבת באופן אישי ונסגרו בעקבות הגשות בקשות הפירוק זמני וכינוס נכסים זמני הינם בסך של 28,839.032 ₪.
52. סה"כ יתרת החובות בגין הליכים משפטיים קיימים ובגין הליכים משפטיים שנמחקו הינה 37,922,733 ₪.
53. משרד הח"מ ממשיך לקבל כמעט מידע יום מידע על תביעות נוספות התלויות ועומדות נגד מי מהחברות ו/או החייבת ופועל להגשת בקשות מתאימות לעיכוב הליכים ככל הנדרש.
- « פעולות המפרק הזמני בכל הקשור לנכסי החייבת ענבל אור:**
54. בכל הנוגע לחייבת באופן אישי פועל הח"מ במספר מישורים עיקריים:

54.1 . בקשות שונות הנוגעות לרכוש שלה לרבות רכב ותכשיטים.

54.2 . בקשות נגד גורמים המקורבים לה החייבים כספים.

54.3 . בקשות משותפות עם בנק המזרחי למימוש נכסים אישיים שלה המשועבדים לטובת הבנק.

◀ בקשות הנוגעות לרכוש של החייבת לרבות רכב ותכשיטים:

55 . מימוש רכבה של החייבת - ת. פר"ק 16-05-31902:

55.1 . כמפורט בדו"ח הקודם, ביום 19.4.16 מסרה החייבת את רכבה לידי כונס הנכסים וזאת בעקבות החלטת ביהמ"ש הנכבד מיום 13.4.16 אשר לפיה נדרשה החייבת להפקיד את הרכב במגרש לא יאוחר מיום 19.4.16 בשעה 12:00 [בקשה מס' 13 בת. פש"ר 16-03-29664].

55.2 . ביום 16.5.16 הגיש בנק מזרחי טפחות בקשה לאכיפת שיעבוד ולמינוי כונסי נכסים קבועים על הרכב של החייב מסוג ריינג'י רובר, מ.ר. 5475578 [ת. פר"ק 16-05-31902].

55.3 . ביום 15.6.16 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה: "על יסוד האמור בבקשה ונספחיה, ובהיעדר תגובת המשיבה ובחלוף המועד להגשת התגובה, אני נעתר לבקשה. עו"ד עמית פינס ועו"ד איתן ארז מוסמכים לפעול כאמור בסעיף 24 לבקשה."

55.4 . בהתאם לאמור ביום 17.6.16 נערכה שמאות לרכב כאשר ביום 20.6.16 פורסמה הזמנה להציע הצעות. עפ"י נוסח ההזמנה להציע הצעות נדרשו המציעים להגיש את הצעותיהם וזאת ליום 5.7.16. ביום 5.7.16 נערך הליך לספירת ההצעות והסתבר כי התקבלו 25 הצעות לרכישת הרכב. הליך התמחרות בין המציעים נקבע ליום 11.7.16 בשעה 16:30.

56 . תכשיטים של החייבת [בקשות מס' 17 ו- 19 בת. פש"ר 16-03-29664]:

56.1 . ביום 19.4.16 הגיש הח"מ בקשה למתן הוראות להורות לחייבת למסור לידי דו"ח מפורט אודות כל התכשיטים שברשותה ו/או היו ברשותה בשנתיים האחרונות. כמו כן, נתבקש בית המשפט הנכבד להורות לחייבת למסור לידי הח"מ את כל התכשיטים שברשותה [בקשה מס' 19 בת. פש"ר 16-03-29664]. באותו יום ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד: "לעמדת המשיבה עד ליום 2.5.16."

56.2 . ביום 2.5.16 הוגשה הודעת עדכון מטעם הח"מ וזאת לאחר שהתברר כי ביום 1.5.16 ניסתה החייבת להחליף בקניון רמת אביב בחנות פדני תכשיטים המצויים בידה.

- 56.3. בקשה נוספת הנוגעת לתכשיטים של החייבת הינה בקשה שהוגשה נגד מר דן לוי שהחייבת מכרה לו חלק מהתכשיטים שלה (שעון רולקס, שעון שאנל, שני צמידים משובצי יהלומים, טבעת יהלום וזוג עגילים משובצי יהלומים) וזאת בתמורה לסך כולל של \$ 63,000 ארה"ב [בקשה מס' 17 בת. פש"ר 16-03-29664]. ביום 18.4.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד: "לתגובות המשיב והחייבת עד ליום 28.4.2016".
- 56.4. ביום 4.5.16 הגישה החייבת תגובה מאוחדת לשתי הבקשות כאשר בתגובה היא ציינה כי היא מתנגדת למימוש התכשיטים. כמו כן ביום 5.5.16 הגיש המשיב בבקשה מס' 17, מר דן לוי את תגובתו לבקשה.
- 56.5. ביום 10.5.16 השיב הכונס הזמני הן לתגובתה המאוחדת של החייבת לבקשות מס' 17 ו- 19 והן לתגובתו של מר דן לוי.
- 56.6. ביום 15.5.16 הוגשה עמדת הכנ"ר בנוגע לשתי הבקשות. ביום 22.6.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד כדלקמן: "לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובות, ובהינתן שבעת הקרובה קבוע דיון בבקשה למתן צו כינוס, נכון יהיה להמתין עם ביזור הבקשה וההכרעה בה לאחר הדיון בבקשה לכינוס נכסים ביום 13.7.16. הכונס הזמני יחדש הבקשה לאחר הכרעה בדיון האמור."
- 56.7. תכשיטים נוספים של החייבת מושכנו על ידה ומצויים בחנות בשם יאנוש תכשיטים בר"ג. המפרק הזמני הגיע להסדר עם יאנוש תכשיטים לפיו תכשיטים של החייבת המצויים בידו ואשר נרכשו בשעתו על ידה תמורת כ- 177,000 ₪ בצירוף מע"מ ימכרו כאשר מהתמורה שתתקבל יועבר ליאנוש 75,000 ₪ והיתרה תועבר לקופת הפש"ר. בקשה לאישור ההסדר, הוגשה לבית המשפט הנכבד ביום 9.5.16 [בקשה מס' 33 בת. פר"ק 16-03-29664].
- 56.8. ביום 26.5.16 הגישה החייבת התנגדות למימוש התכשיטים בטענה העיקרית כי בשלב זה היא מצויה תחת צו כינוס נכסים זמני בלבד. ביום 1.6.16 הגיש הכונס הזמני את תשובתו לתגובת החייבת בה הסכים להשהות את ביצוע הסכם הפשרה למכירת התכשיטים וזאת עד אשר יינתן צו כינוס נכסים קבוע לנכסיה של החייבת.
- 56.9. ביום 6.6.16 הוגשה עמדת הכנ"ר לפיה אין מניעה להיעתר לכך שהמכר יבוצע לאחר שיינתן צו כינוס נכסים קבוע לנכסי החייבת.
57. בקשה לצו איסור דיספוזיציה על חשבונות הבנק של בנותיה של החייבת [בקשה 36 בת. פר"ק 16-03-29664:]
- 57.1. ביום 24.5.16, הוגשה בקשה למתן צו איסור דיספוזיציה על חשבונות הבנק של בנותיה הקטינות של הגבי אור בהם מופקד סך כולל של 768,379 ₪ וזאת מחשש כי מדובר בהברחת כספים.
- 57.2. ביום 24.5.16 נתן בית המשפט הנכבד צו ארעי.

57.3. ביום 26.5.16, הוגשה תגובתו של אביהן של הקטינות.

57.4. ביום 27.6.16, בהיעדר תגובת החייבת הוגשה הודעה מטעם כונס הנכסים הזמני. וביום 27.6.16 ניתן צו איסור דיספוזיציה על חשבונות הבנק של בנותיה הקטינות של הגב' אור.

« בקשות שונות הנוגעות לגורמים המקורבים לחייבת ואשר חייבים כספים לחברות:

58. בקשה למתן הוראות נגד חיים קריאף [בקשה מס' 42 בת. פר"ק 16-02-59196]:

58.1. ביום 18.4.16 הגיש הח"מ בקשה למתן הוראות נגד חיים אור קריאף, אחיה של החייבת, להשיב לקופת הפירוק סך של 324,861 אשר הוא חייב לחברה עפ"י נתוני הנה"ח של החברה.

58.2. ביום 23.5.16 הגיב המשיב את תגובתו לבקשה בה כפר בחלק ניכר מהחובים. ביום 14.6.16 הגיש המפרק הזמני את תשובתו לתגובת המשיב.

58.3. ביום 19.6.16 הוגשה תגובת הכנ"ר בסיומה ממליץ הכנ"ר לקיים דיון בבקשה. יש לציין כי ביום 28.6.16 הגיש המשיב תגובה משלימה.

58.4. הבקשה נקבעה לדיון מקדמי ליום 21.9.2016 בשעה 10:00.

59. בקשה נגד חב' ש. נאור שירותים בע"מ [בקשה מס' 59 בת. פר"ק 16-02-59196]:

59.1. ביום 26.5.16 הגיש הח"מ בקשה למתן הוראות נגד חברת ש. נאור שירותים בע"מ, להשיב לידי המפרק הזמני מסך טלוויזיה בגודל ענק (למעלה מ- 100 אינטש) שנלקח על ידם שלא כדין ממשרדי החברות לשעבר במגדלי עזריאלי בת"א.

59.2. ביום 28.5.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד המורה לחברה להגיש תגובה עד ליום 16.6.16. לאחר שזו לא הגיבה, ביום 3.7.16 הגיש המפרק הזמני בקשה למתן החלטה בהעדר תגובה ובו ביום ניתנה החלטה לפיה, בית המשפט הנכבד נעתר לבקשה. ביום 5.7.16 הומצאו לידי החברה העתק הבקשה וההחלטה בצירוף מכתב דרישה נוסף להשבת מסך הטלוויזיה.

60. בקשה למתן הוראות נגד א' [בקשה מס' 43 בת. פר"ק 16-02-59196]:

60.1. ביום 19.4.16 הגיש הח"מ בקשה חסויה למתן הוראות להורות למשיב, להחזיר לקופת הפירוק הזמני כספים ששולמו לו ע"י החברה. בשלב זה פרטי הבקשה חסויים ולכן לא יפורטו במסגרת דו"ח זה.

60.2. ביום 19.4.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד: "לתגובת המשיב עד ליום 20.5.16". יש לציין כי בהתייחס לסוגיית צו איסור פרסום הבקשה קבע בית המשפט הנכבד כך: "ספק אם יש מקום לחסות את כל ההליכים מושא הבקשה בהבדל מחסוי על עניינים מסוימים הימנה שאליהם כבר התייחסתי בהחלטה קודמת. לעניין זה אבהיר שעסקינן בהליך קולקטיבי כאשר על בעל תפקיד ליידע את הנושים על ההליך, תוצאותיו וכדומה. עם זאת בטרם החלטה סופית בעניין החיסיון, תתבקש עמדת המשיב והכנ"ר ומשכך בשלב זה ניתן צו חיסיון כמבוקש."

60.3. ביום 19.5.16 הגיש א' את תגובתו כאשר ביום 1.6.16 הגיש המפרק הזמני את תשובתו לתגובה. ביום 6.6.16 הוגשה עמדת הכנ"ר בה הציע כי הצדדים יגיעו להסכמות בדרך של פשרה. דיון בבקשה נקבע ליום 21.9.16 בשעה 11:30.

◀ פירוט נכסי נדל"ן אישיים של החייבת ובקשות למימוש ע"י בנק מזרחי טפחות:

61. במסגרת פרק זה, יפרט הח"מ את נכסי הנדל"ן האישיים של החייבת כפי שהם ידועים לו נכון למועד דו"ח זה. יש לציין כי בדו"ח שהגישה החייבת לכונס הזמני ביום 27.6.16 (טופס 5) לא צוין שווי מדויק של הזכויות באמצעות חו"ד מומחים ונכון למועד עריכת הדו"ח. לעניות דעת הח"מ וצוותו, הנתונים שפירטה החייבת בדו"ח שהגישה רחוקים מאד מהמציאות.

62. **נכס מס' 1- זכויות לדירות ב"מגדלי הצעירים"**. יצוין כי נכס זה דווח על ידי החייבת בשווי שגוי כ"בנוי" וזאת ללא חוות דעת על אף שמדובר בפרויקט שמצוי בשלבי חפירה ודיפון בלבד. עוד יצוין כי הזכויות רשומות ע"ש ילדיה הקטינים של החייבת ושתי הדירות הללו אינן משלמות לפרויקט את הוצאות הבניה וזכויותיהן נמכרו כמפורט בפרק הרלוונטי לעיל.

פרטי הנכס	תיאור	משכנתא/שיעבוד/הערות
נכס הידוע כגוש 6110 חלק מחלקה 404 (לשעבר חלקות 380 ו-381), מגרש 600, בדרך מנחס בגין 158 בתל אביב	- דירה בבניין הצפוני בקומה 27 (ע"ש נועה גרינפלד-קטינה)	- הזכויות בנכס רשומות בחברה המשכנת (חברת אחים חגיגי). - נרשמו שני משכונות לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על זכויות בנותיה הקטינות של גבי אור, גרינפלד נועה [דירה בבניין הצפוני בקומה 27] והילי גרינפלד [דירה בבניין הצפוני בקומה 25].
	- דירה בבניין הצפוני בקומה 25 (ע"ש הילי גרינפלד)	- בנוסף מושכנו ע"י גבי אור זכויות בנכס בבניין הדרומי בקומה 46 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
	- נכס בבניין הדרומי בקומה 46	- ביום 29.3.16 ניתן צו איסור דיספוזיציה על זכויות הגבי אור ו/או בנותיה הילי ונועה גרינפלד בנכסים אלו (בקשה מס' 14).

63. **נכס מס' 2- זכויות לדירות בפרויקט "השניים" ברח' ארלוזורוב 13 בר"ג:** גם במקרה זה מדובר על זכויות לדירות בלבד שכן הפרויקט נמצא במצב של חפירות בשטח. זכויות אלו צוינו גם בפרק המתייחס לנכסי החברות.

- ביום 26.4.2015 נרשמו זכויות בעלות לטובת חברת ענבל אור עתיד המגורים של חברה ישראל בע"מ.	- דירה בת 4 חדרים בפרויקט "השניים". בשלבי תכנון - פנטהאוז בפרויקט "השניים" בשלבי תכנון	נכס הידוע כגוש 6127 חלקה 232 ברחוב ארלוזורוב 13 ברמת גן
--	---	---

64. נכס מס' 3- פנטהאוז ברחוב נווה יהושע 56 ברמת גן- הוגשה בקשה לאכיפת שיעבוד:

- ביום 23.2.16 נרשמה הערת אזהרה לטובת גבי אור. - ביום 23.2.16 נרשמה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על סך של 2,375,139 ₪. - ביום 29.3.16 ניתן צו איסור דיספוזיציה על זכויות הגבי אור בנכס (בקשה מס' 14).	פנטהאוז בן 5 חדרים, 250 מ"ר. לקראת קבלת טופס 4.	נכס הידוע כגוש 6181 חלקה 688 ברחוב נווה יהושע 56 בר"ג
--	---	--

64.1 ביום 17.4.16 הוגשה בקשה מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ לאכיפת השיעבוד הקיים על הנכס [תיק מס' 16-04-31452]. עפ"י בקשת הבנק גובה היתרה לסילוק ההלוואה המובטחת באמצעות המשכון עומדת ע"ס של 2,339,941 ₪. באותו היום ניתנה החלטת ביהמ"ש: לתגובת החייבת ורשות המיסים עד ליום 27.4.16 בשעה 12:00. ניתנה אורכה להגשת תגובת החייבת וזאת עד ליום 10.5.16. החייבת הגישה תגובתה לבקשה ביום 11.5.16 ותצהיר משלים לתגובתה ביום 26.5.16. ביום 14.6.16 הגיש בנק מזרחי טפחות את תשובתו לתגובה. בהתאם להחלטת כב' ביהמ"ש, דיון בבקשה עתיד להתקיים ביום 9.11.16.

64.2 יצוין כי נכס זה מושכר מיום 6.1.15, לגבי רעות קרסנטי. לאחר דין ודברים בין נציגי המפרק הזמני לבין הגבי קרסנטי, הועברו לקופת הכינוס סך של 50,000 ₪ על ידה בעבור דמי שכירות למשך חצי שנה. לאור טענותיה של הגבי קרסנטי כי סיכמה בע"פ מול הגבי אור על תקופת אופציה, עתיד להיחתם הסכם שכירות חדש בין הגבי קרסנטי לבין המפרק הזמני כאשר בנק מזרחי טפחות הינו צד להסכם זה.

65. נכס מס' 4- פנטהאוז ברחוב הסנה 14 ברמת גן:

- בשלב זה הנכס מוקפא לרישום ולא ניתן להפיק נסח מלשכת רישום המקרקעין. אך בהתאם למידע שמצוי בידי המפרק הזמני עולה כי לטובת הגבי אור רשומה הערת אזהרה בנכס. - קיימת משכנתא לטובת בנק איגוד על סך של 1.63 מיליון ₪. - ביום 29.3.2016 ניתן צו איסור דיספוזיציה על זכויות הגבי אור בנכס (בקשה מס' 14).	פנטהאוז בנוי ומושכר	נכס הידוע כגוש 6158 חלקה 314 ברחוב הסנה 14 ברמת גן
--	---------------------	---

65.1. ביום 3.7.16, הוגשה בקשה מטעם בנק איגוד בשיתוף הח"מ לאכיפת שיעבוד ומינוי כונסי נכסים קבועים לנכס [תיק מס' 16-07-2780] עפ"י בקשת הבנק גובה היתרה לסילוק ההלוואה המובטחת באמצעות המשכון עומדת ע"ס 1,469,474 ₪. באותו היום נתנה החלטה: לתגובת המשיבים עד ליום 3.8.16.

65.2. יצוין כי בלשכת רישום המקרקעין נכס זה רשום בבעלות של הגב' מירב גרינפלד, אחותו של הגרוש של הגב' אור, אולם בהתאם להסכם הגירושין בין הגב' אור לבין מר גרינפלד הרישום בטאבו הינו טכני בלבד ואגב הסכם גירושין הדירה עוברת לבעלותה של הגב' אור. לאור אי עמידה בהתחייבויותיהן של הגב' אור והגב' מירב גרינפלד הוגשה הבקשה למימוש השעבודים בהסכמתה של הגב' מירב גרינפלד. כמו כן, הנכס מושכר לגב' זהבה תייר. לאור טענותיה של הגב' תייר כי סיכמה בע"פ מול הגב' אור על תקופת אופציה, עתיד להיחתם הסכם שכירות חדש בין הגב' תייר לבין המפרק הזמני.

66. **נכס מס' 5 - פנטהאוז ברחוב ריינס 34 ברמת גן- הוגשה בקשה לאכיפת שיעבוד:**

<ul style="list-style-type: none"> - ביום 21.7.11 נרשמו לטובת גב' אור זכויות בעלות בנכס. זכויות נוספות נרשמו לטובתה ביום 28.10.15. - בימים 21.7.11, 20.12.15 ו-31.12.15 נרשמו הלוואות מובטחות במשכנתא על הזכויות בנכס לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום. - ביום 29.2.16 נרשמה הערת אזהרה לטובת צדדים שלישיים על זכויותיה של גב' אור. - ביום 29.3.2016 ניתן צו איסור דיספוזיציה על זכויות הגב' אור בנכס (בקשה מס' 14). 	<p>פנטהאוז בנוי ומושכר</p>	<p>נכס הידוע כגוש 6161 חלקה 616 ברחוב ריינס 34 ברמת גן</p>
---	----------------------------	--

66.1. ביום 17.4.16 הוגשה בקשה מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ למימוש השעבוד הקיים על הנכס [תיק מס' 16-04-31522]. עפ"י בקשת הבנק, היתרה לסילוק המשכנתא הראשונה עומדת ע"ס של 2,211,905 ₪. עוד עולה מבקשת הבנק כי החוב של אור סיטי נדל"ן בגין אשראי שניתן ע"י הבנק ומובטח באמצעות משכנתא נוספת עומד ע"ס של 8,246,032 ₪. החייבת ורשות המיסים הגישו תגובתם.

66.2. בעניין נכס זה ברח' ריינס תלויה ועומדת בקשה בהולה למתן הוראות שהגישו ה"ה אבי ליאור וארז גנור לפיו המבקשים התקשרו בסוף חודש פברואר 2016 עם החייבת לצורך רכישת הדירה ואף שילמו לטענתם סך של 2.4 מיליון ₪ ע"ח התמורה [בקשה מס' 22 בתיק 16-03-29664].

66.3. ביום 1.6.16 ניתנה החלטה לפיה, הבקשות יאוחדו וידונו בדיון הקבוע ליום 11.9.16 בתיק פרי"ק 31522-04-16.

67. נכס מס' 6 - זכויות למיני פנטהאוז ברח' הושע 18 בתל אביב:

<p>- ביום 17.3.2013 נרשמו לטובת גבי אור זכויות בנכס כמכר ללא תמורה.</p> <p>- בימים 26.3.2013, 3.3.2016 ו-6.3.2016 נרשמו הערת אזהרה לטובת צדדים שלישיים על זכויות גבי אור בנכס.</p> <p>- בימים 26.12.2013, 21.1.2015, 26.4.2015, נרשמו הערות אזהרה לטובת הגבי אור על זכויות צדדים שלישיים בנכס.</p> <p>- ביום 29.3.2016 ניתן צו איסור דיספוזיציה על זכויות הגבי אור בנכס (בקשה מס' 14).</p>	<p>מיני פנטהאוז, 210 מ"ר טרם החלה הבנייה.</p>	<p>נכס הידוע כגוש 6962 חלקות 84 ו-85 ברחוב הושע 18 בת"א</p>
--	---	---

67.1. כמפורט בפרק העוסק בפרויקט הושע 18 בת"א, נכס זה נמכר במסגרת הסדר פשרה שאושר ע"י בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 7.6.16 למר שלמה נרקיס.

68. נכס מס' 7 - נכס ברח' איתמר פינת רח' יואב בר"ג: נכס זה לא אוזכר בדו"ח חובות ונכסים שהגישה החייבת. צוותו של הח"מ פועל לקבלת פרטים אודות הנכס המדובר.

<p>- ביום 14.10.2012 נרשמו שתי הערות אזהרה על זכויות צדדים שלישיים בנכס לטובת גבי אור ולטובת חברת אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ.</p> <p>- ביום 8.10.2015 נרשמה הערת אזהרה לטובת גבי אור על יחידה 48 בקומה 12 בנכס.</p> <p>- ביום 29.3.2016 ניתן צו איסור דיספוזיציה על זכויות הגבי אור בנכס (בקשה מס' 16).</p>		<p>נכס הידוע כגוש 6206 חלקה 77 ברחוב איתמר פינת יואב בר"ג.</p>
--	--	--

69. נכס מס' 8 - פנטהאוז ודירה בפרויקט "אור על הפארק":

<p>קיימת יתרת חוב בסך 3 מיליון ₪ לבלייל בגין הדירה שבקומה 26. בנוסף קיים חוב בסך של כ- 300,000 ₪ לוועד הדיירים. קיימת דרישה של מיליוני ₪ מצד נציגות הדיירים. הבניין יושלם לקראת מרץ 2017.</p>	<p>זכות לדירה בקומה 26 וזכות לדירה בקומה 12</p>	<p>נכס הידוע כגוש 6141 חלקה 89 ברח' אחד העם 16 בר"ג</p>
---	---	---

70. נכס מס' 9 - מגרש בבאר שבע: ביום 1.5.16 הגישה החייבת "הודעה על הגשת מצבת נכסים" (להלן: "הדו"ח") במסגרתה הצהירה, בין היתר, כי בבעלותה מגרש בבאר שבע בציון מס' גוש וחלקה. מבדיקת המפרק הזמני בעניין זה, התברר כי הגוש והחלקה של המגרש בבאר שבע, עפ"י הצהרת החייבת בדו"ח, אינם תואמים וכי למעשה נמסרו פרטים שגויים.

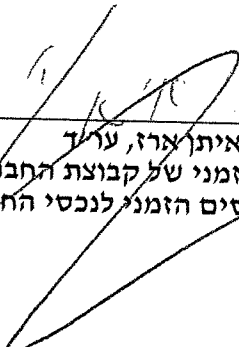
- 70.1. הכונס הזמני שלח דרישה לב"כ החייבת בבקשה לקבלת פרטים מלאים אודות המגרש לרבות הגוש וחלקה, כתובת, הסכמים שנעשו ביחס למגרש וכד'. לאחר שלא התקבלו הפרטים והמסמכים המבוקשים, הגיש הכונס הזמני בקשה למתן הוראות וביום 8.5.16 ניתנה החלטה ונקבע כי על החייבת להגיש תגובה מטעמה עד ליום 23.5.16. ביום 23.5.16 הגישה החייבת בקשה לאורכה להגשת תגובה מטעמה ונקבע שעליה להגישה עד ליום 26.5.16 בשעה 09:00.
- 70.2. משלא הגישה החייבת תגובתה בהתאם להחלטות הנ"ל, הגיש המפרק הזמני ביום 30.5.16 בקשה למתן החלטה בבקשה למתן הוראות ובו ביום ניתנה החלטה המורה לחייבת להגיש תגובתה בתוך 10 ימים.
- 70.3. ביום 31.5.16 שלח הכונס הזמני את העתק הבקשה במלואה והחלטה מיום 30.5.16 לידי ב"כ החייבת. לאחר שכל דרישותיו של המפרק הזמני לא נענו ולמצער לא ניתנה כל התייחסות, ביום 14.6.16 נשלחה דרישה נוספת לב"כ החייבת להמציא את הפרטים המבוקשים לא יאוחר מיום 19.6.16 בשעה 12:00, בטרם הגשת בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט.
- 70.4. משלא נתקבלה כל התייחסות כאמור, הגיש המפרק הזמני ביום 22.6.16 בקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט וניתנה החלטה כי הבקשה תידון בדיון הקבוע ליום 13.7.16 וכן הורה לחייבת להגיש תגובתה עד ליום 3.7.16. יצוין כי עוד באותו היום אחה"צ שלח ב"כ החייבת, עו"ד זעירא מייל בו טען כי **מדובר בעסקה שנחתמה ע"י החייבת אולם לא יצאה לפועל**. עו"ד זעירא צירף למייל הסכם 26.5.2015 שנחתם בין החייבת לבין מר יעקב מימון לפיו החייבת תרכוש את זכויותיו של מר מימון תמורת 1,500,000 ₪. ביום 3.7.16 הגישה החייבת תגובתה לבקשה וניתנה החלטה לתשובת המפרק הזמני עד ליום 21.7.16.
71. **נכס בניו יורק, ארה"ב:** ביום 2.5.16 הגיש הח"מ לביהמ"ש הנכבד בקשה למתן צו איסור דיספוזיציה / הגבלת שימוש (Mareva) אשר יורה לחייבת להימנע מכל דיספוזיציה בזכויותיה בנכס שכתובתו: st81 /Ave. Central Park, Manhattan, NYS, USA (להלן: "הנכס") ובזכויותיה בחברת Or City USA Inc, וזאת על מנת למנוע הברחת נכסים [בקשה מס' 31 בת. פש"ר 03-16-29664]. יצוין כי בקשה זו הוגשה לאחר שבשרת החברה אותרה תעודת התאגדות של חברה בשם Or City USA Inc וכן בעקבות כתבה שפורסמה באתר האינטרנט "גלובס" ביום 20.10.14 בה הצהירה החייבת ואף צוטטה, כי רכשה בניין ברחוב 81 במנהטן, ניו יורק, ארה"ב, וכדבריה: **"...קניתי כבר בניין אחד, על 81 והסנטרל פארק"**. החייבת הגיבה לבקשה תוך שהיא מכחישה כי קנתה בניין בניו יורק.
- 71.1. ביום 25.5.16 נחקרה החייבת במשרד המפרק הזמני ביחס לנכס זה. לחייבת לא היו תשובות מספקות לשאלה מדוע לא ציינה את החברה שבנדון כחלק ממסת נכסיה ולמעשה הסתירה את החברה המאוגדת בארה"ב מבקשתה להקפאת הליכים ו/או בדו"חות השונים אשר הוגשו על ידה. בנוסף טענה החייבת כי פעלה לחיפוש אחר עסקאות נדל"ן בארה"ב ובניו יורק באמצעות אנשי מקצוע מטעמה אולם אף עסקה לא הבשילה לכדי הסכם חתום. המסקנה המתבקשת הינה כי החייבת לא אמרה אמת אודות פעילותה בחו"ל.

סוף דבר:

72. הח"מ ימשיך ויעדכן את בית המשפט הנכבד בכל התפתחות בהתאם להוראות כבוד בית המשפט ויגיש בקשות שונות ברוח ההמלצות המופיעות בדו"ח זה.

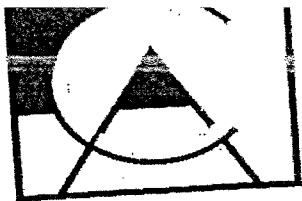
73. אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד להואיל ולרשום לפניו את הדו"ח.

ת"א, היום 10 לחודש יולי 2016


איתן ארז, עורך
המפרק הזמני של קבוצת החברות
וכונס הנכסים הזמני לנכסי החיבת

נספח מס' 1

**פרוטוקול מסירת חזקה במשרדי
החברה במגדל עזריאלי**



תאריך: 15.8.16

שם השוכר: אלו ס.ס. / צ' - מפוק סמ"א

מגדל: צ'קו

קומה: 21

מס' תעודת זהות: 5523529

052-3523529

אל: "קניית השלום השקעות"

אישור בדבר קבלת / מסירת חזקה במושכר

הריני לאשר בזאת כי מסרתי / קיבלתי את החזקה במושכר הנ"ל

לפני ג'קו אור"א וצ'קו

ג'קו אור"א

[Handwritten signature]

שם: יואב בן-סודי
מס' תעודת זהות: 5523529

חתימה:

[Handwritten signature]

מס' תעודת זהות: 5523529

הערתים:

- ❖ מח' שיווק
- ❖ עמוס חג'ל - חשמל
- ❖ אדוארד גורלניק - אינסטלציה
- ❖ משה סליבקין - מיזוג אוויר
- ❖ דייר
- ❖ תיק דייר