

החברות של ענבל אור מגיעות לפירוק; "חשש לגורל נכסים בעשרות מיליונים"

השופט איתן אורנשטיין נימק את ההחלטה: "אין תוחלת להבראת החברה של ענבל אור, ולא יהיה נכון להשאיר את הניהול בידיה" המפרק הזמני, עו"ד איתן ארו: "ברומה לחפציבה, שהיתה קו פרשת המים בקנייה מקבלנים – אור היא קו פרשת המים של קבוצות הרכישה" • כבר לפני שש שנים החליטה הממשלה להטיל רגולציה על קבוצות הרכישה – אך ההחלטה לא מומשה • מפת קבוצות הרכישה שהסתכנו של ענבל אור • רז סמולסקי, אריק מירובסקי, אפרת נוימן ונמרוד בוסו

אתמול שיתף אורנשטיין בהתייחסותו לבטוחות אם למנות מפרק לכל אחד מהפרויקטים או מפרק אחד לכולם, אך לבסוף החליט למנות מפרק אחד. אורנשטיין ציין כי "גם אם קיימת ציפייה סבירה לתרחיש, שלפיו יינתן היתר להגדלת מספר היחידות (בפרויקטים שבהם מכרה אור יותר דירות מאשר ניתן על פי המצב התכנוני) – יש בהתנהלות האמורה בעייתיות, במיוחד משעה שקיימת היתכנות להשיב לרוכזי שים את כספם במקרה שלא יוגו דל מספר היחידות והכספים אינם מופקדים בנפרד, אלא נמצאים בחשבון כללי, שמשמש לכלל הוצאות החברות".

גורל קבוצות הרכישה תלוי בהמלצות שיגיש ארו, ובהחלטות של בית המשפט בחודשים הקרובים. חלק מקבוצות הרכישה ביקשו להיפרד מהחברה ולהמשיך להתקדם עצמאית או למכור את הקרקע. מה שברור – רוב הרוכזי שים יפסידו כספים ויצטרפו להי שקיע כספים נוספים כדי לפתור את התסבוכת.

אחד התפקידים של ארו יהיה לחקור את המצב של כל פרויקט ולגבש תמונה מדויקת לגבי התשלומים על הקרקע, ההתחייבויות של החברות של אור והכספים ששולמו על ידי רוכשים. ואולם כבר מהדו"ח הראשוני של ארו שפורסם לפני כשבוע, הבקשות שהגישו הרוכשים לבית המשפט והדיונים אפשר לצייר תמונה טובה של הבעיות בפרויקטים (ראו הרחבה בתיבות).

במסיבת העיתונאים אתמול אמר ארו כי חלק מהציבור לא מבין שבקבוצות רכישה אין ערבות חוק מכר ואין התחייבות למחיר סופי ומועד מסירה. לדיבריו, הבעיה העיקרית והמשמעותית היא של ערכוב הכספים: "אנשים שקנו דירות לקחו את הכסף ושפכו לסיר אחד גדול, למיקטר, שממנו בעלת השליטה הוציאה כספים כראות עיניה לאן שהיא רצתה. מי איפשר ומי הרשה? הנושא הזה ייברק. בית המשפט אמר שהמבנה היה פיי רמירה. במלים אחרות, הכוונה היא לתרמית פונזי, כמו במקרה של מיידוף הישראלי, מנהל ההשקעות ערן מזרחי".

המשך בעמ' 6

חובות של 143 מיליון שקל לבנקים, לעובדים ולרוכשים החובות של ענבל אור, במיליוני שקלים



*לפי הערכת סמנכ"ל הכספים של אור סיטי נדל"ן ** נרקיס טוען לחוב של 16 מיליון שקל ***לחזון ביקש לבטל עסקה ברחוב הושע בתל אביב כשגילה שהדירה נמכרה לנרקיס



ענבל אור בבית המשפט, אתמול. השופט ציין כי אין סיכוי ממשי להסדר נושים צילום: ניר קיזר

קר הבעיות נוגעות לפרויקטים שבהם נמכרו יותר דירות ממה שמאשרת התב"ע, כאשר באחד הפרויקטים אף נמכרו דירות עוד לפני שנחתם חוזה עם בע"לי הקרקע למכירתה לאור. פרט לכך, בכמה פרויקטים אותן די רות נמכרו לרוכשים שונים, כמו במקרה של הדירה ברחוב הושע. במהלך הדיון בבית המשפט

לו עסקות והצ'קים שקיבלו עבור הביטול לא כובדו; דירות שנמכרו יותר מפעם אחת; דירות של רוכשים שביטלו עסקות ונמכרו שוב – אך הערת האזהרה שעל שמם לא נמחקה מהטאבו. ברוב הפרויקטים מחזיקה אור בעצמה בזכויות לדירה או יותר, ולכן הקבוצות לא יכולות להמשיך להתנהל באופן עצמאי. עיי

רוב הרוכשים יצטרפו להשקיע כספים נוספים

בלב תהליך הפירוק נמצאים עשרות פרויקטים פעילים של חברות שונות שבשליטת אור, שנמצאים בשיווק ותכנון. כל אחד מהפרויקטים סבוך בבעיות משפטיות סדרתיות, שחוזרות על עצמן: מצעד של רוכשי דירות שביטלו

וקבע את דברו: החברות של אור התנהלו בצורה לא תקינה ויש חשש לגורל של עשרות מיליוני שקלים – ולכן הניהול ייצא מידי אור". בימים האחרונים פתחה מה"לקת ההונאה במשטרת מחוז תל אביב בחקירה פלילית סביב עסקיה של אור, בחשד להונאה בגין מכירות כפולות של דירות, גניבת כספי ציבור והלבנת הון.

"אין תוחלת להבראת החברה של ענבל אור ולא יהיה נכון להשאיר את הניהול בידיה. במצב שבו נמצאים הרוכשים, הביטולים, הקפאת הפרויקטים, קיום חשש מפני הברחת רכוש והבריחת נכסים על ידי בעלת השליטה" – כך קבע אתמול השופט איתן אורנשטיין, שהחליט על פירוק החברות של אור, ובראשן אור סיטי נדל"ן, ומינה את עו"ד איתן ארו למפרק זמני.

לדברי אורנשטיין, המכהן כסגן נשיאת בית המשפט המחוזי בתל אביב, החברות של אור פעלו כמו פירמיה, "שכן נמכרו זכויות ביחידות לרוכשים כאשר מספר היחידות שניתן לבנות לפי המצב התכנוני הקיים נמוך במידה ניכרת לעומת מספר היחידות שנמכרו". השופט אורנשטיין הביע חוסר אמון ביכולתן של החברות של אור להשתקם באמצעות הקפאת הליכים. בנוסף, לאור הוצאה צווים לכינוס נכסים ולעיסוב יציאה מהארץ.

במסיבת עיתונאים שנערכה אתמול לאחר ההחלטה על הפירוק, אמר ארו, המפרק הזמני של קבוצת אור סיטי נדל"ן ושל נכסיה של ענבל אור, כי "הפרשה היא קו פרשת מים בנושא קבוצות הרכישה בישראל. מהיום כבר לא יקנו בקלות רעת ובחופזה דירה מקבוצת רכישה מבלי להבטיח שהכסף בחשבון נאמנות".

ארו השווה את המקרה לחברת הנדל"ן חפציבה, שהיתה קו פרשת מים בכל הנוגע לרכישות דירות מקבלנים, לדבריו. חפציבה קרסה ב-2007 בעקבות מעילה שביצעו חלק מבכיריה, ובראשם המנכ"ל ואחד מבעלי השליטה, בועז יונה, שאף נידון לשבע שנות מאסר (הוא שוחרר לאחר ניכוי שליש מהתיקופה). לדבריו, "הכנסת חייבת להתערב ולהסדיר את הנושא של קבוצות רכישה. בלי להטיל דופי בכל המארגנים של קבוצות רכישה, המחוקק צריך לטפל בכך".

ארו הוסיף כי "הדו"ח שלי התקבל במלואו. בית המשפט קבע שהחברה התנהלה בשיטת 'הומנות יתר', ושהיא עשתה שימוש בכספים בין פרויקטים ושכל הברווזים בנוגע למשקיעים הם עורבא ופרח. השופט ניתח את המאוזן של חברת אור סיטי ל-2014, שהוכן ונחתם על ידי משרד שטיינמץ עמינה,

החברות של ענבל אור הולכות לפירוק "פעלו כפירמידה, חשש לגורל עשרות מיליוני שקלים"

רז סמולסקי, אריק מירובסקי, אפרת נוימן ונמרוד בוסו 4-6

החובות של ענבל אור, במיליוני שקלים

בעלי קרקעות	98.3
בנק מזרחי טפחות	16.7
מע"מ	10.0
שלי נרקיס**	7.5
לקוחות ברחוב הירדן	3.7

*נרקיס טוען לחוב של 16 מיליון שקל



צ'לנוב, תל אביב

Viewpoint: הדמיה

הפרויקט שבו הכל התחיל

זהו פרויקט לבניית בניין שבו 22 יחידות דיור ברחוב צ'לנוב 6 בתל אביב. חברת מגדולר (מקבוצת אור סיטי) אמנם שילמה שני תשלומים עבור הקרקע, אך תשלום נוסף, בסך 5.5 מיליון שקל שהיה אמור להיות משולם בסוף פברואר – לא שולם. הברה אחי רת מקבוצת אור סיטי העמידה צ'קים להבטחת החוב, והוא צומי צמ ל-2.8 מיליון שקל. ארבעה רוכשים בקבוצה בפרויקט שביטלו עסקות בפרויקט טוענים לחוב של 1.5 מיליון שקל. אחד הרוכשים בפרויקט הוא אברהם וולך, שהתחיל את כל הפרשה. וולך רכש דירה בצ'לנוב ושילם 400 אלף שקל עבורה. לאחר מכן הוא גילה כי הדירה שקנה רשומה על שם רוכש אחר וכי הכספים שהעביר לא הופקדו בחשבון נאמנות. עם הגילוי הוא הגיש את הבקשה הראשונה לבית המשפט לפירוק החברה.



פועלי הרכבת, גבעתיים

הדמיה: וידאו ארט

בעלי הקרקע ביטלו את העסקה באופן חד-צדדי

פרויקט פועלי הרכבת שברחוב בעל אותו שם בגבעתיים כולל בניין בן שבע קומות ובו 12 יחידות דיור. הפרויקט נמצא בשלב בקשה להיתר בנייה. בעלי הקרקע של הפרויקט הודיעו לנאמן כי הם מתכוונים להוציא את הקרקע למכירה, וצפוי ויכוח ביחס לגובה ההחזר שיגיע לחברת אור סיטי. הסכם המכר בוטל באופן חד-צדדי על ידי בעלי הקרקע והם מחזקו את הערת האזהרה שנרשמה על שם אור סיטי.



פוריה, תל אביב

צילום: מתוך גוגל סטריט ווי

הקבוצה מבקשת להוציא את אור מהפרויקט: לא העבירה תשלומים לבנק מזרחי טפחות

הפרויקט ברחוב פוריה 5 בתל אביב יועד לבנייה של בניין בן חמש קומות עם 21 יחידות דיור. הבניין הקיים נחרס, והתי קבל היתר לבנייה של בניין חדש. נציגות קבוצת הרכישה קיבלה במאסר מכתב מבנק מזרחי טפחות, שהורה להחליף את אחד הרוכשים בקבוצה, חברת אל-ענה אור, מכיוון שהצ'קים שמסרה החברה לבנק חזרו. הנציגות פירסמה את הדירה למכירה וביקשה להשלים את מכירתה. קבוצת הרכישה הגישה בקשה לבית המשפט להוציא את החברה ממעורבותה בפרויקט, בגלל ההפרות ואי-תשלום ההון העצמי והצ'קים החוזרים.

"מצד אחד על רכישת דירות מקבלן הטילו עוד ועוד הגנות, בעוד שבקבוצות הרכישה המצב היה הפוך", מתאר מקור שליווה את התהליך באותה העת. "אם היינו רואים שמדובר באנשים רציניים שמארגנים את הקבוצות, אז לא היתה עם זה אולי בעיה, אבל בחלק מהמקרים היה ברור שמדובר בהרפתקנים שמוכרים לאנשים חלומות".

בין ההגבלות שביקש משרד הבינוי והשיכון להטיל, נכלל חיוב מארגני קבוצות הרכישה בקביעת מחיר סופי לדירות בעת השיווק, בניגוד לנוהג הרווח גם כיום, שבי מסגרתו מגייסים המארגנים הכרים לקבוצות על סמך הבטחות מחיר שלעתיים נמוכות בעשרות אחוזים מהסכום המשולם בפועל. עוד כללה היוזמה הצעה להקמת מאגר מארגני קבוצות מודשים, שיצטרפו לעמוד בתנאים מסוימים, וכן בהצגת ערבויות מצד מארגני קבוצות הרכישה להבטחת השקעת הרוכש, שים, בדומה לערבות חוק מכר שבה מחוייבים הקבלנים.

ממשרדי השיכון נמסר: "בשייטת השיווק החדשה של מכרזי מחיר למשתכן, לא מתאפשרת התארגנות עמותות וקבוצות רכני שה. מחיר למשתכן מהווה כ-80% מיחידות הדיוור המשוקות כיום בישראל. משרד הבינוי והשיכון ינהג באופן זה כל עוד זוהי השייטה הנהוגה". ממשרד המשפטים לא התקבלה תגובה עד מועד סגירת הגיליון.

והשיכון מודע היטב לסיכונים הרבים הכרוכים ברכישת דירה באמצעות קבוצת רכישה, ואף ביקש לפעול להסדרת הנושא באמצעות רגולציה.

ביולי 2010 קיבלה הממשלה ה-32, בראשות בנימין נתניהו, הצעת החלטה שהגיש שר הבינוי והשיכון דאז, אריאל אטיאס (ש"ס), על "הסדרת בנייה במסגרת קבוצות רכישה". הממשלה החליטה "להנחות את שר הבינוי והשיכון, שר האוצר ושר המשפטיים להכין בתוך 60 יום תזכיר חוק להסדרת פעילותן של קבוצות רכישה".

עוד נקבע כי במסגרת הכנת תזכיר החוק, "ייבחנו בין היתר הסיכונים העומדים בפני חברי קבוצת רכישה ודרכים להפחתת סיכונים אלה וכן הסדרת פעילותן של מארגני קבוצת הרכישה, לרבות בדרך של שינוי חקיקה". ואולם יוזמת החקיקה מעולם לא יצאה לפועל בשל התנגדות שונות שהציג באותה העת משרד המשפטים לנושא שבלמו את מהלך החקיקה.

מקורות שעבדו במשרד השיכון באותה עת והיו קשורים לנושא, מספרים כי אטיאס ניסה לרדוף את היוזמה לאחר שזיהה כי רוכשי הדירות באמי צעות קבוצות רכישה חשופים לסכנות רבות, בניגוד לרוכשי דירות מקבלן, שבעקבות פרשת "חפציבה" נעשו מהלכים רבים להבטחת כספם.



המפרק הזמני שמונה לחברות של אור, עו"ד איתן ארז צילום: עופר וקנין

הרוכשים, לצרכים פרטיים של בעלת השליטה; כמו גם המשך מכירת זכויות ליחידות מעבר למותר ועוד. לכן, נכון יהיה שלא להותיר את המשך הניהול בחב"רות בידי בעלת השליטה. למותר להרחיב באשר להתנהלות הנפסדת של בעלת השליטה, אשר חריתמת על מסמכי מכר של יחידה שהיא זכאית לה, אך טוענת שלא ידעה על מה התמה".

המחשלה מודעת לסכנות שלהן חשופים קבוצות הרכישה

מידע שהגיע אתמול ל-TheMarker מגלה כי כבר לפני זמן רב היה משרד הבינוי

ומודעת לתוכנם ותוך הפרת המורסכם ביניהם רק מעצימה את הצורך במתן צו לכינוס נכסיה. עצם המכירה של אותה דירה יום לא יודע, ללא שהקונה השני יודע על מכירתה המוקדמת וכן קבלת 3 מיליון שקל מהרוכש הראשון – היוו אף הם טעם למינוי כונס נכסים זמני על אור.

על הדו"חות הכספיים שהציגה אור, כתב אורנשטיין כי "קיימות תהיות באשר לנתונים שבדו"חות הכספיים המבוקרים של החברות... כך שאיני יכול להסתמך על אלה". לדבריו, גם אם תוחזר לאור השליטה על החברות, "לא מן הנמנע שתימשך התופעה של משיכת כספי החברות, שמקורם בהפקרות

הפרויקטים בחשבון כללי שמשמש לכלל הוצאות החברות".

בנוסף לכל זאת, לחברות הצטיירו חובות של עשרות מיליוני שקלים שמועד פירעון חלק מהם כבר חלף, צ'קים חזרו, אין באופק הקרוב כל מקור כספי לשלם אותם וגם אין סיכוי סביר לממש את המגיע לחברות מהחייבים להן בעת הקרובה – שיכנעו את אורנשטיין שחברותיה של אור מחויבות בפירוק.

אורנשטיין נעתר גם לבקשה של ארז להטיל כינוס נכסים זמני על אור: "בעלת השליטה ערבה לחלק ניכר מהחובות העצומים של החברות, הגם שלא טרחה להמציא פירוט של מצבת החובות שלגביהם ניתנה ערובתה", כתב השופט בהחלטתו. אורנשטיין ציין כי אור שבה וטענה בבית המשפט כי היא "בעיני נכסים רבים בשווי כספי ניכר", אך לא ניתנה לגביהם פירוט, לרבות שוויים וזמינותם.

לפחות לגבי חלק מהם, טענו באי כוחו של בנק מזרחי טפחות ונושאים אחרים, כי הם משועבדים. לנוכח זאת, סיכם אורנשטיין, לא ניתן להתעלם מהחשש שאור לא תוכל לפרוע את מלוא חובותיה. השופט הזכיר את מכירת הזכות לדירה בפרויקט מציינים לאיש השוק האפור, שלי נרקיס, בתמורה להלוואה, כשנגדה כבר עמדה בקשת פירוק. אם יתברר כי אור חדלת פירעון, יש במהלך זה משום הערפת נושים. ואולם טענתה של אור כי נרקיס החתים אותה על מסמכים שלא היתה

המשך מעמ' 5

ארו הוסיף כי "כל נושא האחריות של הסוכנים את אור – עורר כי די, רואי חשבון ואנשי מכירות שמקבלים בונוסים על מכירות – ייברק על ידי מי שצריך לברוק. מצער שמה שגילינו במשך שבוע, כל אותם אנשים לא גילו במשך חמש שנים. שומרי הסף כשלו. ייתכן שחלק מעורכי הדין ורואי החשבון צריכים לרענן את פוליטת ביטוח האחריות המקצועית שלהם". ארו התייחס לפרויקטים של הקבוצה ואמר כי איפה שאפי שר יהיה לבנות, יבנו – והררי כשים יצטרפו להוסיף כספים. הוא הוסיף כי אין לו הערכה מה תהיה הפגיעה ואם יהיו כאלה שיישארו ללא כלום.

"כספי הרוכשים שימשו לכלל הוצאות החברות"

בין הנימוקים להחלטה למנות מפרק זמני, הדגיש השופט אורנשטיין "היעדר סיכוי ממשי להסדר נושים; קיימים כשלים במרבית אם לא בכל הפרויקטים שהחברות מעורבות בהם, כאשר לגבי חלקם ניתנה הודעת ביטול על ידי הבעלים, ובחלקם האחר מבקשים הרוכשים להוציא את החברה והנושים איברו אמון בחברה ובבעלת השליטה. בצד זאת, התגלתה התנהגות בעייתית של החברות וכוונות בעיקר לארגון קבוצות רכישה תוך ערובייה של כספי הרוכשים בכל

26.05x32.5	3/3	6 עמוד	הארץ - the marker	06/04/2016	52683371-5
משרד המשפטי - 39848					

אור בעטרות, רחוב חורגין, רמת גן



צילום: מתוך גוגל סטריט ויז

חוב של 5 מיליון שקל לבעלי הקרקע ו-36 ביטולי עסקות

פרויקט אור בעטרות שברחוב חורגין 3-5 ברמת גן הוא בניין בן 9 קומות הכולל 58 יחידות דיור. הקרקע בפרויקט עדיין רשויה מה על שם הבעלים שגרים שם כיום בשני בניינים שונים – אף שהברית אור סיטי רכשה אותה ב-2014 תמורת 21 מיליון שקל. בניין הרכישה נותרה יתרת תשלום בנובה של כ-5 מיליון שקל. באור בעטרות נמכרו יותר דירות מכפי שניתן לבנות. שבעה רדי כשים, ששילמו דמי קדימה, ביטלו את העסקות ועל אור סיטי לשלם להם כ-2.6 מיליון שקל. בנוסף, אף שהעדות האזהרה של המבטלים לא נמחקו בטאבו, שבע הדירות שלהם כבר נמכרו לאחרים. מלבד, אור סיטי נדל"ן חייבת 100 אלף שקל לכל אחד מ-36 החברים בקבוצה אחרת של רוכשים, שביטלו את העסקות לאחר שהפרשה התפרסמה.

אלוף הניצחון, רמת גן



צילום: אייל טואג

חוב של 17.3 מיליון שקל לבעלי הקרקע

פרויקט אלוף הניצחון שברחוב אלוף הניצחון 20 ברמת גן הוא בניין עם 21 יחידות דיור. החברה טוענת כי יש לה חובות לגבייה בסכום של 4.5 מיליון שקל, ושלוש דירות נוספות שאפשר למכור, אך יתרת התשלום לבעלי הקרקע, בסך 17.3 מיליון שקל, גדולה יותר מהשווי של אותן דירות. אל הנאמן הגיעו פניות רבות של רוכשים, שהפקידו 100 אלף שקל, בבקשה לבטל את העסקות שלהם ומחזיקים בצ'קים שחוללו. "בפרויקט הזה נתקל הנאמן באחת הפרשיות המזועזעות ביותר במס" גרת הסאגה המכונה קבוצת ענבל אור: גזילת 764 אלף שקל מאישה חסויה ודמנטית בת 76", כתב הנאמן. בית המשפט המחוזי ביטל את הסכם הרכישה של אותה חסויה, אך הצ'ק שהוחזר לה לא כובד.

ד'בוטינסקי, רמת גן



צילום: אייל טואג

חוב של 66 מיליון שקל לבעלי הקרקע

גם בפרויקט ד'בוטינסקי 102-104 ברמת גן נמכרו יותר דירות מכפי שמאפשר לבנייה, וגם הוא "עמוס לעיפה בבעיות משפטיות", על פי חוות הדעת הראשונית שהגיש הנאמן. מדובר בפרויקט של כ-180 יחידות דיור בשני מגדלים של עד 35 קומות שמנהלות חבי רות אור סיטי וגירני סיטי והוא מחולק לשתי קבוצות, שכל אחת שברה שירותים משפטיים מטעמה. עד כה שילמה הקבוצה רק 15% מערך הקרקע של ד'בוטינסקי 104 לבעליה והחברה צריכה לשלם 46 מיליון שקל נוספים במאי. בנוסף, אור סיטי חייבת לבעלי הקרקע ב'בוטינסקי 102 – 20 מיליון שקל. מוכרי הקרקע שלחו לבית המשפט בקשה לביטול ההסכם בשל הפרה יסודית של החוזה, וכרגע יש צו איסור דיספוזיציה (העברה של החזקה או שליטה בנכס) גם לבעלי הקרקע כדי למנוע מהם למכור את הקרקע. לטענת אור סיטי, המכירות הצפויות בפרויקט הן בהיקף של 109 מיליון שקל. חברי הקבוצה ביקשו להמשיך את העסקה ללא החברה. כדי לממן את הפרויקט, מכרה אור דירה לאיש השוק האפור, שלי נרקיס, בפרויקט אחר – פרויקט מציצים שברחוב הושע בתל אביב. במהלך הדיונים בתביעות השונות שהוגשו נגד אור והחברות שבשלי-טתה, התגלה כי הדירה שנמכרה לנרקיס – נמכרה שוב לעופר לוזון. בפרויקט מציצים כתב הנאמן כי השווי המדויק של הזכויות של אור בפרויקט אינו ידוע, ונע בין 8 ל-10 מיליון שקל. זכויות אלה משוע-ברות בשיעבוד ראשון לבנק הבינלאומי, וברור כי מכירת הזכויות לא תספיק כדי לכסות את החוב לנרקיס. בנוסף, ישנם הליכים מטעם אחד הרוכשים יוסי דינה, שתובע מאור 25 מיליון שקל והסכסוך עבר לבני-דרות. דינה טוען ששילם עד כה 13.7 מיליון שקל עבור זכויות בבניין, אך הבנייה עוד לא החלה.

הירדן, רמת גן



צילום: אייל טואג

אור מכרה 38 דירות לפני שחתמה על הסכם עם בעלי הקרקע

פרויקט תמ"א 38 ברחוב הירדן ברמת גן מיועד ל-55 יחידות דיור. ואולם מבדיקת הנאמן עולה כי המשא ומתן עם בעלי הקרקע לא הבשיל לכדי הסכם חתום. בבקשה להקפאת הליכים שהגישה חברת אור סיטי נדל"ן, הוצג הפרויקט כבעל פוטנציאל רווח של 30 מיליון שקל, אף שהקרקע אינה בבעלותה ואין היתר בנייה. גם רבים מ-38 הרוכשים בפרויקט, שכל אחד מהם הפקיד 100 אלף שקל, צעדו למשרדו של הנאמן בבקשה לבטל את העסקות.

אור בשדרה, שדרות הילד, רמת גן



הדמיה: מתוך ערוץ היוטיוב של ענבל אור

חוב של 15 מיליון שקל לבעלי הקרקע

זהו אחד משני הפרויקטים העיקריים, הגדולים והבעייתיים ביותר, לצד פרויקט ברחוב ד'בוטינסקי ברמת גן. מדובר בפרויקט בשדרות הילד 1-3 ברמת גן הכולל מגדל עם 90 יחידות דיור ושטחי מסחר, שהוגדר על ידי הנאמן עו"ד איתן ארז, "עמוס לעיפה בבעיות משפטיות". אף שהקרקע בשדרות הילד רשומה על שם הדיירים במבנה הישן, שעדיין גרים במקום, אור כבר מכרה 112 דירות – אף שהתב"ע מאשרת בנייה של 74 דירות בלבד. כך נוצר מצב שבו שתי אחיות טענו בפני הנאמן, שאתמול מונה למפקח הזמני של החברות של ענבל אור – כי שילמו 1.5 מיליון שקל בגין שתי דירות "שאינן בנמצא". הן טוענות כי מדובר ב"עיקצה", שכן הדירות לא קיימות והכסף ככל הנראה ירד לטימיון. 14 דירות בפרויקט זה מיועדות לבעלי הקרקע שהתקשרו עם אור בהסכם קומבינציה (הסכם לקבלת דירות תמורת קרקע במ"קום תמורת כסף). לפי החלטת השופט בפרשה, אור חייבת לבעלי הקרקע 15 מיליון שקל. בנוסף, יש ערבויות ביצוע ל-14 הדירות בסכום של 11 מיליון שקל, וחובות של כ-3 מיליון שקל בגין מס רכישה וסגירת העסקה.

השניים, רחוב ארלוזורוב, רמת גן



צילום: עופר וקנין

חוב של 7 מיליון שקל לפרויקט

בפרויקט השניים שברחוב ארלוזורוב 18 ברמת גן, שנמצא בשלב ההפירות, מתוכננת בנייה של 45 יחידות דיור. אור סיטי מחזיקה בשתי דירות בפרויקט, שאחת מהן היא פנטהאון, אך אחד הרוכשים טוען כי על אותו הנכס, שנמכר לו תמורת 3 מיליון שקל, שילם מקדמה של 100 אלף שקל. בנק ירושלים, שמלווה את הפרויקט, לא אישר מתן ליווי בני קאי לענבל אור ויש חשש לביטול הליווי הבנקאי לחברים אחרים בקבוצה. כעת מבקשת נציגות קבוצת הרכישה להוציא את שתי הדירות של אור למכירה כדי לחלץ את הפרויקט. כמו כן, הני ציגות טוענת כי חברת אור סיטי חייבת לפרויקט 7 מיליון שקל.