

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב – יפו

פר"ק 48425-08-11
בקשה מס' _____
בפני כבוד סגנית הנשיאה השופטת ו.אלשיך

<u>החוק</u>	חוק החברות, התשנ"ט – 1999	<u>בעניין:</u>
<u>הפקודה</u>	פקודת החברות, התשמ"ג – 1983	
<u>החברה</u>	תשואה 10 בע"מ ח.צ. 520041948 (בהסדר נושים)	<u>ובעניין:</u>
<u>הנאמן להסדר</u>	עו"ד גיא גיסין בתפקידו כנאמן להסדר נושים של החברה ע"י ב"כ עוה"ד יואל פרייליך ו/או עוה"ד שמרית מלמן ואח' ממשרד גיסין ושות' מרח' הברזל 38, תל אביב טל' 03-7467777 פקסי 03-7467700	<u>ובעניין:</u>
<u>הכנ"ר</u>	כונס הנכסים הרשמי ע"י ב"כ עוה"ד אורי ולרשטיין מרח' השלושה 2, תל אביב טל' 03-6899695 פקסי 02-6462502	<u>ובעניין:</u>

דו"ח הנאמן להסדר הנושים אודות ממצאי חקירת נסיבות קריסת החברה

ובקשה למתן הוראות

בהתאם להוראות פרק י להסדר הנושים של חברת תשואה 10 בע"מ (להלן: "החברה"), כפי שאושר על ידי בית המשפט הנכבד ביום 3.1.2012, הוסמך הנאמן להסדר הנושים (להלן: "הנאמן"), לבצע חקירות אודות נסיבות קריסתה של החברה. הנאמן מתכבד להגיש בזה דו"ח ראשוני אודות ממצאי החקירות והבדיקות שביצע.

נוכח ממצאי החקירה החמורים, כפי שיפורטו להלן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות לנאמן להשלים החקירות ככל שידרש לשם גיבוש, הכנה והגשה של תביעות נזיקיות ו/או בקשות למתן הוראות, לחיוב בעלי השליטה בחברה ו/או מי מנושאי המשרה בה ו/או מי מהגורמים הנוספים שהיו מעורבים בפעולות שהובילו לקריסת החברה כמתואר בדוח, לרבות מכח הוראות סעיף 373 ו-374 לפקודת החברות (נוסח חדש) התשמ"ג-1983.

לשם הנוחות יתבסס דו"ח זו על שישה אדנים, כמפורט להלן:

- אדן ראשון: פתח דבר 2
- אדן שני: רקע כללי אודות החברה והליכי חדלות הפירעון 3
- אדן שלישי: פעולות הח"מ לאיתור ואיסוף מידע..... 5
- אדן רביעי: ממצאי החקירות 6
- א. עסקת רכישת משרדים מעו"ד גיא אופיר וחובו לחברה 6
- ב. עירוב נכסים בין החברה לבין חברת טללי הנגב בע"מ – נטילת כספים שיועדו לחברה והעברתם לחברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה 10
- ג. העדר ביקורת ופיקוח על השקעות החברה בפרויקט בינוי בבאר שבע ושימוש פזרני במשאביה תוך העדפת מקורבים לבעלי השליטה..... 13
- ד. עסקאות מכר נכסי מקרקעין של החברה תמורת אגרות חוב..... 16
- ה. הפרת חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו והפרת הוראות חוק החברות לעניין אופן אישור עסקאות אשר לבעלי השליטה עניין בהן – זכויות תביעה פוטנציאליות למחזיקי ניירות ערך של החברה אשר הומחו לטובת קופת הסדר הנושים..... 20
- אדן חמישי: חומרת התנהלותם של בעלי השליטה, נושאי המשרה והפועלים מטעם החברה 22
- אדן שישי: הפן המשפטי ובקשה למתן הוראות..... 25
- אדן שביעי: סוף דבר..... 27

אדן ראשון: פתח דבר:

1. דו"ח זו מוגש לבית המשפט הנכבד, לאחר השקעת שעות רבות בחקירות פרונטליות של נושאי משרה וגורמים אחרים שהיו מעורבים בפעילות החברה, איתור מסמכים ומידע אצל צדדים שלישיים, ובדיקות משפטיות וכלכליות אחרות שביצעו הח"מ וצוות משרדו בתיק דנן. חקירות אלו בוצעו בהתאם להוראות פרק י להסדר הנושים, ובמיוחד סעיף 83.6 להסדר.
2. כפי שיפורט בהמשך, הממצאים שהתקבלו כתוצאה מפעולות החקירה והבדיקה, והמידע שהתקבל בידי הח"מ אגב פעולותיו להשלמת התחייבויות שהתברר לכאורה כי החברה נטלה על עצמה עובר לכניסתה להליכי חדלות הפירעון, העלו תמונה חמורה ביותר, על פיה לכאורה נוהלה החברה משך זמן לא מבוטל, בדרכי מרמה והפרת אמונים. לא זו אף זו, ממצאי החקירה מצביעים על כי בעלי שליטה ונושאי משרה בחברה ו/או מקורבים להם, נטלו מהחברה כספים שלא כדין ו/או ביצעו עסקאות

פסולות בנכסיה, והכל תוך עירוב נכסים ברור בין החברה לבין חברות אחרות בשליטת בעלי השליטה או מי מהם או מי ממקורביהם.

3. פעולות אלו בוצעו ככל הנראה החל מסמוך לאחר העברת השליטה בחברה לידי בעלי השליטה וביצוע גיוס אגרות החוב מהציבור (במחצית שנת 2007). רבות מהן נמשכו גם לאחר שהחברה הגיעה, הלכה למעשה, לכדי חדלות פירעון.

4. פעולות אלו (לא ניתן לשלול קיומן אף של פעולות נוספות, אשר עדיין נמצאות תחת בדיקות וחקירות שונות על ידי הנאמן להסדר הנושים), הביאו למצב בו ככל שהתקרבו המועדים לתשלום ההחזרים על חשבון חובות החברה למחזיקי אגרות החוב מהציבור (בהיקף מקורי של כ- 70 מליוני ₪), לא נותרו בידי החברה די כספים נזילים או נכסים הניתנים למימוש בתמורה התואמת את צרכי הנזילות של החברה.

5. בטרם יובאו בפני בית המשפט הנכבד ממצאי פעולות החקירה יובא להלן רקע עובדתי קצר וכן פירוט פעולות הח"מ וצוותו שעל בסיסן התבררו הממצאים.

אדן שני: רקע כללי אודות החברה והליכי חדלות הפירעון:

6. חברת תשואה 10 בע"מ, היתה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

7. בהתאם לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2011, מתוך הונה המונפק והנפרע של החברה אשר עמד על 192,429,148 מניות רגילות¹ (מהן 1,810,282 מניות רדומות אשר הוחזקו על ידי חברה בת ו- 22,300 מניות שהוחזקו על ידי החברה עצמה), הוחזקו בידי בעלי עניין כמפורט להלן:

מר יונה שמש - 58,813,070 מניות, המהוות 30.57% מההון המונפק של החברה ו - 30.86% מזכויות ההצבעה בה.

מר ויצמן שירי - 33,844,242 מניות, המהוות 17.59% מההון המונפק של החברה ו - 17.76% מזכויות ההצבעה בה.

יתר מניות החברה הוחזקו על ידי הציבור.

יודגש כי בהתאם לדיווח האמור, הצהירה החברה כי לאור קרבתם המשפחתית של ה"ה שירי ויצמן ויונה שמש, רואה בהם החברה "במחזיקים יחד", וכבעלי השליטה המשותפת בחברה.

¹ בהתאם לדיווח מידי אחרון מיום 21.7.2010 בדבר מצבת הון ומרשמי ניירות ערך, אשר דווח על ידי החברה.

- מצ"ב דוח מיידי בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות ערך של החברה מיום 29.3.2011 ומסומן כנספח 1'.

8. בהתאם לתשקיף ההנפקה של החברה מיום 21 במאי 2007, השליטה בחברה עברה בחודש מרץ 2007, לה"ה שמש ושירי, בדרך של הקצאת מניות לחברות בשליטתו של מר יונה (טללי הנגב בע"מ (לגביה ראו התייחסות נרחבת בהמשך הדוח²) והתו השמיני בע"מ), כנגד העברת נכסי נדל"ן בבאר שבע ובירושלים לבעלות החברה, וכנגד העברת מזומן על ידי מר שירי. מאז העברת השליטה בחברה לה"ה יונה שמש וויצמן שירי, וגיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב לציבור בסמוך לאחר מכן (מאי 2007), התיימרה החברה לעסוק בעיקר בייזום, רכישה, שיווק, ניהול והשכרה של נדל"ן ומסחר ברומניה ובישראל. בכלל זה החזיקה החברה בנכסים שיועדו לפיתוח והקמה ברומניה וכן החזיקה בנכסי נדל"ן בישראל.

9. בדוחות הכספיים שפרסמה החברה לרבעונים שקדמו לקריסתה, גרסה החברה כי מצוקתה הכלכלית נבעה ממשבר הנדל"ן והאשראי העולמי שפרץ בשנת 2008. משבר זה גרם בין היתר, לשיטת החברה, להתדרדרות ענף הנדל"ן בייחוד במזרח אירופה – מוקד הפעילות העסקית הנדל"נית של החברה ועל כן, התקשתה החברה לעמוד בהתחייבויותיה לנושים בהגיע מועד פרעון.

10. ביום 8.8.2011, במענה לבקשת מחזיקי אגרות החוב של החברה, ובהסכמתה של החברה עצמה, ניתן על ידי בית המשפט הנכבד צו פירוק זמני לחברה במסגרתו מונה הח"מ לתפקיד מפרק זמני של החברה.

כזכור, צו הפירוק הזמני לחברה ניתן בהסכמת החברה וזאת לאחר שעוד בחודש אפריל 2011, הגישה החברה על דעת עצמה ובלי הסכמת הנושים, בקשה לכנס אסיפות נושים לשם אישור הסדר נושים.

11. כפי שתואר בדו"חות שהוגשו לבית המשפט הנכבד מטעם הח"מ בתפקידו כמפרק הזמני של החברה, פעל המפרק הזמני לאחר מינויו לאיתור נכסי החברה לטובת מימושם ובכלל זה לגיבוש הסדר לטובת כלל נושי החברה, אשר במסגרתו אף הועמד השלד הבורסאי של החברה למכירה. עם מכירת השלד הבורסאי של החברה ואישור הסדר הנושים, הועברו כל נכסי החברה והתחייבויותיה לטובת קופת הסדר הנושים, אשר מנהלת על ידי הח"מ כנאמן להסדר.

12. בעקבות מימוש הנכסים העיקריים והשלד הבורסאי כאמור, הושגו בסופו של יום לקופת הסדר הנושים, סכומים מצטברים של כ-13 מליון ₪ ברוטו, המהווים פחות מ-10% מסכום הנשייה הכולל של החברה (להלן: "הסדר הנושים"). כמו כן, לטובת קופת ההסדר עומדות כל זכויות התביעה של החברה, בעלי מניותיה ונושיה, בהתאם להמחאת זכויות שנקבעה במסגרת הסדר הנושים.

13. בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 3.1.2012 אישר את הסדר הנושים וזאת לאחר שהצעת ההסדר אושרה פה אחד וללא הסתייגויות באסיפות נושי החברה. במסגרת החלטה זו מונה הח"מ לתפקיד

² יצוין כי על פי דוח רשם חברות עדיכני של טללי הנגב בע"מ, מלוא הבעלות בה נמצאת כיום בידי שירי.

נאמן להסדר והוקנו לו, כאמור, סמכויות מלאות כאילו היה מפרק החברה, לרבות סמכויות חקירה ובדיקה בקשר עם נסיבות קריסתה של החברה.

• **העתק בקשה לאישור הסדר נושים מיום 11.12.2011 והחלטת בית המשפט מיום 3.1.2012 מצ"ב ומסומנים כנספחים מס' 2-3.**

14. לאחר אישור הסדר הנושים וקבלת סמכויות החקירה, החל הח"מ בפעולות לאיתור מידע אודות הנסיבות אשר הובילו לקריסתה של החברה. חלק ניכר מהממצאים שיובאו להלן התגלו לח"מ תוך כדי פעולותיו לטובת השלמת התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים ו/או כתוצאה מפעולות גבייה מגורמים שונים החייבים לחברה לכאורה סכומים נוספים אשר טרם שולמו.

15. דו"ח זה כולל את ממצאיו ומסקנותיו הראשוניות של הח"מ, כפי שעלו מחקירותיו. כבר עתה יאמר, כי החקירות שנערכו עד כה התמקדו בפעילות החברה בארץ ובמיוחד בקשר עם חלק מנכסיה בעיר באר שבע ולפעולות שבוצעו בקשר עם ניירות הערך של החברה. הנאמן להסדר ממשיך וחוקר בנוסף פעולות בקשר עם נכסים אחרים של החברה, לרבות בקשר עם השקעת מליונים רבים בזכויות בנדל"ן בחו"ל. בכוונתו הנאמן להסדר להגיש בהקשרים אלו בבוא העת דו"ח משלים. **עם זאת, זומה כי די בממצאים שהצטברו עד כה כדי להצדיק הגשת דוח ראשוני זה ואף בקשה להורות לנאמן לגבש ולהגיש בקשות למתן הוראות ו/או תובענות כנגד בעלי שליטה ו/או נושאי משרה ו/או צדדים שלישיים בקשר עם אחריותם לקריסת החברה, לרבות מכח סעיפים 373 ו- 374 לפקודת החברות.**

אדן שלישי: פעולות הח"מ לאיתור ואיסוף מידע:

16. בהתאם לסמכויות החקירה אשר ניתנו בידי הנאמן, זימן הח"מ לחקירות במשרדו ו/או במקומות אחרים את הגורמים כדלקמן:

16.1. **מר ויצמן שירי** (להלן: "שירי") – מבעלי השליטה בחברה, אשר שימש כמנכ"ל החברה עד תודש 1/2011 וכיהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה. יצוין כי שירי הינו בעל שליטה ומנכ"ל חברת טללי הנגב בע"מ, ששמה יעלה בהמשך הדו"ח דנן.

16.2. **מר שמואל זונטג** – סמנכ"ל הכספים של החברה בחלק מהתקופות הרלבנטיות.

16.3. **עו"ד גל חת ועו"ד דנה ספיר חן** – יועציה המשפטיים של החברה.

16.4. **מר דוד מסאסא** – נושה של החברה ובעל מניות לשעבר בה.

16.5. **עו"ד בלפור קיוויתי** - אשר העניק שירותים משפטיים ואחרים לחברה, כפי שיפורט בהמשך.

16.6. כמו כן קיבל הח"מ מידע רב מצדדים שלישיים אשר היו מעורבים בעסקאות ביחס לנכסי החברה בבאר שבע ולמערכת היחסים בין עו"ד קיויתי, מר שירי והעידיה, ביחס לנכסים וליתרות המגיעות בגינם וכן מתצהירים וכתבי בי דין שהוגשו בתיק זה, על ידי עו"ד גיא אופיר, עיריית באר שבע ועוד.

גורם נוסף בחברה, אשר טרם נחקר בידי הנאמן הינו מר יונה שמש, בעל השליטה בחברה, שהינו בן דודו של שירי וממידע שמצוי בידי הנאמן מתגורר בלונדון.

17. בנוסף, לטובת קבלת מסמכים הדרושים לביסוס חקירותיו של הנאמן להסדר ובחינת התנהלות החברה ונושאי המשרה בה עובר להליכי חדלות הפירעון של החברה, פעל הנאמן להסדר בשיתוף פעולה מול רשות לניירות ערך ומול פרקליטות מיסוי כלכלה, על מנת לעיין ולהעתיק מסמכים אשר נלקחו בחודש יוני 2010 על ידי חוקרי רשות ניירות הערך, במסגרת פשיטת חוקרי רשות ניירות ערך על משרדי החברה.

יצוין, כי חקירת רשות ניירות הערך בקשר עם החברה טרם נסתיימה. בהסכמת הנאמן להסדר, מרבית המסמכים הקשורים עם החברה והתנהלותה, מוחזקים בשלב זה בידי רשות ניירות ערך והפרקליטות עד סיום החקירות. לפיכך, על מנת לקדם את פעולות החקירה בתיק נדרש צוות משרדו של הנאמן להסדר לעיין במסמכים המצויים בעשרות ארגזים בידי הפרקליטות, על מנת לדלות מהם מידע ולבדוק לאשורן את נסיבות קריסתה הכלכלית של החברה.

אדן רביעי: ממצאי החקירות

א. עסקת רכישת משרדים מעו"ד גיא אופיר וחובו לחברה

18. דבר עסקת רכישת המשרדים וחובו של עו"ד גיא אופיר (להלן: "עו"ד אופיר") כלפי החברה הובאו בפני בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה למתן הוראות אשר הוגשה על ידי הנאמן להסדר (בקשה מס' 23). מדובר בבקשה שהוגשה לאור מידע שהתקבל בידי הנאמן להסדר כי עו"ד אופיר חב לחברה סך של 1,340,000 ₪.

19. כאמור בבקשה מס' 23, ביום 4.11.2008 נכרת בין החברה לבין עו"ד אופיר הסכם לרכישת משרדים וציוד (משרדים אשר עד אותו המועד שכרה החברה מעו"ד אופיר) וביום 27.4.2009 (מסיבות אשר לא היו ידועות במועד הגשת הבקשה לנאמן להסדר), בוטלו ההסכמים. במסגרת הסכם הביטול התחייב עו"ד אופיר להשיב לחברה את התמורה ששולמה על ידה עד למועד הביטול.

20. אלא מאי? מתגובתו של עו"ד אופיר לדרישת הנאמן כי ישיב לקופת ההסדר את חובו לחברה, נתגלתה השתלשלות עניינים חמורה, המעידה על פעולות ושימוש בכספי החברה על ידי בעלי השליטה בחברה, ה"ה שירי ויונה שמש, לטובתם ותועלתם האישית ולתועלת עו"ד אופיר על חשבונה של החברה ומכאן כפועל יוצא על חשבונם של נושיה.

21. ולהלן ריכוז עיקרי המידע כפי שעולה מתצהירו של עו"ד אופיר וממסמכים שהוצגו על ידו:

21.1 ביום 10.4.2007 נחתם הסכם שכירות של משרדים בשטח כ-173 מ"ר במגדלי משה אביב בין החברה לבין עו"ד אופיר.

21.2 ביום 3.6.2008 וביום 25.6.2008 התבקש עו"ד אופיר (לטענתו) על ידי שירי לרכוש 6,000,000 מניות של החברה מחוץ לבורסה. הסכום הכולל שהושקע על ידי עו"ד אופיר לרכישת המניות באותו המועד עמד על 1,555,000 ₪ מהם הועבר (לגרסת עו"ד אופיר) על ידי החברה סך של 1.5 מליון ₪. עו"ד אופיר הצהיר כי שירי התחייב אישית בשמו ובשם החברה, לרכוש חזרה את המניות ממנו במחיר אשר נרכשו על ידו.

בהמשך, לגרסת עו"ד אופיר, הציע שירי, בשם החברה, לרכוש את המשרדים, אשר עד אותה העת הושכרו לחברה, "במחיר טוב ממחיר השוק". למיטב הבנת הנאמן להסדר, וכמפורט להלן, קיימת אפשרות כי עסקת מכירת המשרדים נועדה להסוות למעשה את העסקאות שבוצעו לכאורה במניות החברה (וראי סעיף 21.4 להלן).

21.3 ביום 22.10.2008, כשבוע ימים עובר לחתימת הסכמי מכר המשרדים והציוד, נחתם בין עו"ד אופיר לבין שירי עצמו הסכם מכירת מניות, לפיו התחייב שירי לרכוש עד סוף חודש מרץ 2009 את 6 מליון המניות אשר מוחזקות על ידי עו"ד אופיר במחיר של 17.6 אג' למניה (בעוד שאלו נרכשו על ידו בשער של 27 אג' למניה). בתוך כך הסכים למעשה עו"ד אופיר "להפסיד" סך של 564,000 ₪ בגין המניות.

• **העתק הסכם מכר המניות מיום 22.10.2008 מצ"ב ומסומן כנספח מס' 4.**

21.4 ביום 4.11.2008 נחתמו בין החברה (כרוכשת) לבין עו"ד אופיר (כמוכר), הסכמים למכר המשרדים, ריהוט וציוד בתמורה לסך כולל של 3.3 מליון ₪ בתוספת מע"מ (בגין המשרדים וחניה סך של 2.5 מליון ₪ ובגין הריהוט והציוד סך של 800,000 ₪ בתוספת מע"מ).

במסגרת הסכמי המכר ציינו הצדדים כי הועברו לידי עו"ד אופיר דמי רצינות בגין שתי העסקאות בסך כולל של 1.5 מליון ₪ ביום 3.6.2008 וביום 22.10.2008.

תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד מופנית לכך כי המועדים בהם נטען כי שולמו על ידי עו"ד אופיר "דמי הרצינות", מקבילים למועדים בהם בוצעו על ידי החברה ו/או על ידי שירי הפעולות האמורות בסעיפים 21.2 ו-21.3 לעיל.

• **העתק הסכמי המכר מיום 4.11.2008 מצ"ב ומסומן כנספח מס' 5.**

21.5 בהמשך, לאור הודעת שירי לעו"ד אופיר כי בשל בעיות מימון אין בידי החברה להשלים את עסקאות מכר המשרדים והציוד, נחתמו בין הצדדים ביום 27.4.2009 הסכמים לביטול הסכמי המכר.

במסגרת הסכמים אלה נקבע כי עו"ד אופיר ישיב את הכספים, אשר שולמו על ידי החברה כ"דמי רצינות", וכי החברה תישא בתשלום פיצוי מוסכם לעו"ד אופיר בגובה 70,000 ש"ח.

באותו היום ממש (27.4.2009), נחתם בין שירי לעו"ד אופיר הסכם נוסף לרכישת מניות, במסגרתו התחייב שירי אישית לרכוש את 6 מליון המניות אותם מחזיק עו"ד אופיר במחיר של 27 אג' למניה עד ליום 31.7.2009 (כזכור, במסגרת הסכם קודם, התחייב שירי לרכוש את המניות במחיר של 17.6 אג'). במסגרת אותו הסכם התחייב עו"ד אופיר מצידו, לרכוש 1.5 מליון מניות של חברת ESYE ממר יונה שמש, בעל השליטה בחברה, ובן דודו של שירי.

• העתק הסכם ביטול המכר מיום 27.4.2009 והעתק הסכם רכישת המניות מיום 27.4.2009 מצ"ב ומסומנים כנספחים 6-7.

לא למותר לציין כי החברה ו/או מר שירי, אשר שימש בכל אותם זמנים כמנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון של החברה, לא מצאו לנכון לדווח לציבור מחזיקי ניירות הערך של החברה על איזו מהעסקאות וההתחייבויות לגבי רכישת ומכירת מניות של החברה או של חברות נוספות בשליטת בעלי השליטה, או לגבי מערך ההסכמים שנחתמו בינם לבין עו"ד אופיר במקביל להסכמי רכישת המשרדים והציוד וביטולם.

22. בפועל וכפי שהובהר במסגרת בקשה מס' 23, לא השיב עו"ד אופיר את כספי התמורה אשר שולמו כמתחייב מהסכמי הביטול ועל כן, בכרטיסת הנהלת החשבונות של החברה נותרה יתרת חוב בגובה 1,340,000 ₪.

בתגובתו של עו"ד אופיר לבקשת הנאמן להסדר, נטען עוד כי לאור הנוקים שהסבה החברה לנכס, עו"ד אופיר "הגיע עם שירי להסכמה" לפיה החברה תשלם דמי שכירות מופחתים עד מועד פינוי הנכס בתוספת סך של 150,000 ₪ בגין שיפוץ וכי יתרת הכספים אותם חב עו"ד אופיר לחברה בהתאם להסכם הביטול יושבו לחברה על ידי שירי עצמו ועל כן, אין הוא חב דבר לחברה.

• העתק חשבונית שהונפקה על ידי עו"ד אופיר במסגרתה הוצגו ההסכמות, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 8.

23. במסגרת חקירות זונטג ושירי עלו גרסאות סותרות ביחס לאמור בתגובתו של עו"ד אופיר. לטענת זונטג אינו מכיר ואינו מודע לעסקאות מכר המניות אשר עומדות מאחורי עסקת מכר המשרדים וכי לפי המידע שבידיו, התמורה אשר שולמה כ"דמי רצינות", שולמה אך לטובת רכישת המשרדים הא ותו לא.

עוד ציין זונטג כי לאחר ביטולן של העסקאות, הוצג בפניו הסכם אליו הגיעו לכאורה שירי (בשם החברה) ועו"ד אופיר, לפיו במקום 1.2 מליון ₪ המגיעים לחברה (1.5 מליון ₪ פחות 300 אלף ששולמו על ידו לחברה – בדרך של קיזוז דמי שכירות, פיצוי בגין הנוקים ו- 160,000 ₪ שהושבו לחברה בשלושה תשלומים שנפרעו עד דצמבר 2010), ישיב עו"ד אופיר לחברה סך של 770,000 ₪ בלבד. זונטג

התבקש על ידי שירי להוסיף את חתימתו לצד חתימתו של שירי בשם החברה, אך לדבריו, הוא סרב לחתום על מסמך זה. עמדה זו תואמת את גרסתו של עו"ד אופיר.

בנוסף ציין מר זונטג כי למיטב זכרונו, מר שירי טען באותה תקופה בפני דירקטוריון החברה כי עו"ד אופיר זכאי לפיצוי בגין הנוקים שהסבה לו ביטולה של העסקה לרכישת המשרדים. לדברי זונטג, הדירקטוריון וזונטג עצמו דרשו ממר שירי (במסגרת ישיבת הדירקטוריון בה עלה נושא גביית חוב עו"ד אופיר לחברה), להעלות על הכתב פירוט בגין הנוקים הנתענים, אך עד מועד עזיבתו של זונטג את החברה, לא התקבל מכתב כזה. יצוין כי דיונים כאמור בפני הדירקטוריון, לא תועדו בפרוטוקולים של החברה.

24. כאשר הוצגו בפני מר שירי המסמכים הנתענים בקשר עם רכישת מניות החברה וכי, טען מר שירי בתחילה כי הסכמים אלה מוצגים בפניו לראשונה ואינם מוכרים לו. עם זאת אישר מר שירי כי החתימה המופיעה על ההסכמים הינה חתימתו. עוד ציין כי אכן היתה בכוונתו לרכוש מניות מעו"ד אופיר, כפי שנהג לעשות מצדדים שונים בתקופה בה החברה היתה "חיה ונושמת".

לשאלת סמיכות הזמנים בין חתימת הסכם מכר המשרדים לבין הסכם רכישת המניות הראשון ובין חתימת הסכם ביטול מכר המשרדים לבין ההסכם השני שנחתם לרכישת מניות, לא הצליח שירי ליתן הסברים ברורים, התחמק ממתן תשובה לשאלה וטען כי בפועל לא קיבל מניה אחת מעו"ד אופיר, וכי להערכתו המניות הללו בכלל לא היו ברשות עו"ד אופיר באותה העת וכי בשעה שהתחייב לרכוש את המניות, לא ראה ולא בדק האם מצויות בידי עו"ד אופיר מניות.

עוד טען שירי כי מעולם לא התחייב בפני עו"ד אופיר כי ישיב את הסכומים בעצמו לחברה (כאמור בסעיף 22 לעיל). מר שירי אישר כי בישיבות הדירקטוריון של החברה הציג יותר מפעם אחת כי עו"ד אופיר חב לחברה סך של 700 או 800 אלף ₪ (החוב לאחר קיזוז דמי שכירות ונוקים).

לשאלות הח"מ ביחס למניות חברת ESYE, אשר עו"ד אופיר הבטיח לכאורה במסגרת הסכם רכישת המניות השני מיום 27.4.2009 לרכוש את מניותיה ממר יונה שמש (ראה סעיף 21.5), טען מר שירי כי היא אינה מוכרת לו. עם זאת ציין שירי כי בין עו"ד אופיר לבין מר יונה שמש, בן דודו ובעל השליטה המשותפת בחברה, קיים סכסוך בקשר עם חברה בריטית מסוימת אשר בבסיסו, לשיטת שירי, עומד "מעשה עוקץ" אשר ביצע עו"ד אופיר כנגד מר שמש, בסך של כ- 400,000 דולר.

25. הנה כי כן, המדובר בשרשרת עסקאות תמוהה, אשר דומה כי מומנה, רובה ככולה, מכספי החברה. במסגרת העסקאות, נעשה ככל הנראה שימוש בכספי החברה: (א) לצורך רכישת מניות החברה על ידי עו"ד אופיר, לבקשת שירי – מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה; (ב) לאחר שנגרמו הפסדים מההשקעות - לשם "חילוץ" עו"ד אופיר מהם; וגם (ג) לשם פתרון סכסוכים וחובות לכאורה של עו"ד אופיר למר יונה שמש.

כפי שעולה מחקירת הנאמן להסדר, קיים בסיס ממשי לחשד כי על מנת לבצע המהלך כאמור ולהוציא כספים מהחברה, בין השאר, נעשה שימוש נוסף בחברה, לשם יצירת עסקה מלאכותית במסגרתה

ירכשו משרדי החברה מעו"ד אופיר, מבלי שהיה צורך עסקי או הגיון עסקי לעשות כן, תוך קביעת תמורה פיקטיבית גבוהה בעשרות אחוזים מהשווי האמיתי של המשרדים, ותוך ייחוס חלק נכבד מהתמורה הפיקטיבית כאמור, לציוד ולריהוט שהיה במשרדים אלו.

26. לא פלא אם כן היה לגלות מחקירותיהם של ה"ה שירי וזונטג, כי הבנק אליו פנתה החברה בבקשה כי יממן לפחות חלקית את רכישת המשרדים בהתאם לתנאים המופקעים האמורים, סרב לעשות כן. מכיוון שכך, נאלצו ככל הנראה ה"ה שירי ואופיר לסכם על ביטול רכישת המשרדים.

27. אין ולא יכול להיות ספק כי המשמעות היחידה של השתלשלות העסקאות והאירועים הנ"ל הינה ניהול לקוי, העדר מוחלט של פיקוח על כספי החברה, וחמור מכל - שימוש בלתי ראוי של בעלי השליטה בכספי החברה כקופתם האישית לטובת מניעיהם האישיים ולטובת מקורבים להם, תוך הובלת החברה לעסקאות בלתי נחוצות ובתנאים בלתי סבירים.

ב. עירוב נכסים בין החברה לבין חברת טללי הנגב בע"מ – נטילת כספים שיועדו לחברה והעברתם לחברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה

28. חברת טללי הנגב בע"מ ח.פ. 520043555 (להלן: "טללי הנגב") הינה חברה פרטית אשר רשומה בישראל. בהתאם לתשקיף החברה מיום 21 במאי 2007, טללי הנגב היתה בשליטתו של מר יונה שמש במרץ 2007, מועד בו הקצתה החברה מניות שליטה בה כנגד העברת נכסי נדל"ן הממוקמים בבאר שבע לחברה. יצוין כי נכון לתדפיס רשם החברות מיום 1.11.2012 החברה נמצאת בבעלות מלאה של שירי, אשר משמש בה אף כדירקטור יחיד וכמנכ"ל.

• **תדפיס רשם החברות של חברת טללי הנגב בע"מ, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 9.**

במסגרת פרק זה בדוח החקירה, זה יובאו להלן ממצאי בדיקות הח"מ אשר מצביעים על עירוב נכסים ברור בין החברה לבין טללי הנגב ועל שימוש בזכויות החברה, בנכסיה וביועצים הפועלים מטעמה לטובת קבלת כספים שלא כדין על ידי טללי הנגב או לסילוק חובותיה.

29. ביום 8.2.2007, התקשרה החברה עם חברת טללי הנגב (אשר היתה בשליטת מר יונה שמש), בהסכם לרכישת בניין משרדים הידוע כגוש 38003 חלקות 241, 247, 248, 77/1 ו-77/2 בעיר באר שבע (להלן: "הנכס") וזאת בתמורה לסך של 18,594,000 ₪ ששולמו בדרך של הקצאת 116,212,500 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג של החברה.

בהתאם להסכם המכר מיום 8.2.2007, הקצאת המניות בוצעה במהלך חודש מרץ 2007, לידי ה"ה יונה שמש, ויצמן שירי, דוד שירי (בנו של שירי) וחברת ש.ד. קרן השקעות יזום והשבחת נכסים וקידום טכנולוגי בע"מ.

• **דוח מיידי מיום 28.1.2007 בדבר העסקה כולל חוות דעת שמאי שעל פיו הוערך הנכס, מצורפים כנספח מס' 10.**

30. עיון בדוח המיידני על פיו אישרה החברה את העסקה ובדוח השמאי שצורף, מעלה כי החברה רכשה את "מלוא זכויות טללי הנגב בנכס זה". למעלה מן הצורך יצוין כי ההסכם, הדוח המיידני ודוח השמאי, אינם כוללים סיוג כלשהו בקשר עם זכויות כלשהן הקשורות בנכס ואשר לא הועברו לחברה במסגרת העסקה. לא היתה בהסכם, בדוח או בחוות דעת השמאי התייחסות כלשהי לזכות לקבלת החזר אגרות מעיריית באר שבע ששולמו בגין הנכס, או צמצום או סיוג של זכות כלשהי אחרת הכרוכה בבעלות בזכויות או בניהול הנכס הנמכר.

31. כפי שהובא בפני בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה מס' 16 שהוגשה על ידי הח"מ, בחודש נובמבר 2011 התקבלה פניית עיריית באר שבע במשרדי הנאמן להסדר (בתפקידו דאז כמפרק זמני של החברה), לפיה בקשר עם הנכס האמור, מגיעים החוזרים בגין אגרות והיטלים, בסך של כ-600 אלף ש"ח המוחזקים בקופת עיריית באר שבע (להלן: "העירייה").

בין הנאמן להסדר, טללי הנגב והעירייה נתגלעה מחלוקת בשאלת הגורם אשר זכאי לקבלת החוזרים אלה. העירייה, צידדה בעמדת טללי הנגב כי החוזרים אלו שייכים לטללי הנגב, אשר גרסה כי במסגרת הסכם המכר מיום 8.2.2007, לא נמכרו זכויות אלה לחברה.

יצוין כי בקשה זו טרם הוכרעה על ידי בית המשפט הנכבד. הנאמן להסדר ביקש להמתין עם הכרעה זו וזאת בשל מידע חדש שהגיע לידי, שהצריך בדיקות משלימות ומיצוי של הליך החקירות עם הגורמים בחברה. בין היתר, הגיעה לידי הנאמן להסדר פניית חברת פאי א.י. יזמות בע"מ (החברה אשר רכשה מהנאמן להסדר את זכויות הבניה בנכס עובר לגיבושו של הסדר הנושים לחברה) שטענה כי החוזרים אלה מוקנים לה. להלן יפורט המידע הנוסף כאמור.

32. על פי המידע אשר הגיע לידי הח"מ בחקירותיו, לאחר מכירת הנכס לחברה, המשיכו שירי וטללי הנגב לעשות שימוש בזכויות הנובעות מן הנכס, אשר נמכר לחברה, לטובתם, תוך נטילת סכומים אשר זכאית להם החברה לקופתה של טללי הנגב. פניית העירייה אל הח"מ בחודש נובמבר 2011 בוצעה בתומו של מו"מ שנוהל בין טללי הנגב, באמצעות בא כוחה עו"ד בלפור קיוויתי (אשר קשרו למשיב ולחברות יפורט בהמשך), עת ביקשה העירייה להעביר את החוזרי האגרות לידי עו"ד קיוויתי.

33. ממידע נוסף שהגיע לידי הח"מ, סכום החוזרי האגרות המגיע לחברה בגין הנכס היה סכום כפול מהסכום אשר עומד לזכותו של הנכס כעולה מפניית העירייה ועמד על למעלה מ-1.25 מיליון ש"ח !!!, בעקבות מידע זה נדרשה העירייה ליתן הבהרות בקשר עם "היעלמותו" של מחצית הסכום לו זכאי היה הנכס.

מתשובת העירייה עלה כי ביום 30.10.2007, כ-7 חודשים לאחר שהזכויות בנכס נמכרו לחברה ומניות החברה הוקצו לבעלי השליטה בתמורה לנכס, פנתה טללי הנגב באמצעות בא כוחה עו"ד בלפור קיוויתי, בדרישה לקבלת החוזרי אגרות לקופתה של טללי הנגב. מתחשיב שהוצג על ידי עו"ד קיוויתי, עלה כי בגין הנכס היו קיימים החוזרים בגובה 1,256,352 ש"ח.

- העתק תחשיב החוזרי האגרות וההיטלים, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 11.

34. אלא מאי? בחודש פברואר 2011, כאשר החברה כבר הייתה חדלת פירעון; לא עמדה בחובותיה לנושיה; וניהלה מו"מ לגיבוש עימם הסדר נושים (אשר בסופו של יום לא צלח), נחתם הסכם בין העירייה לבין טללי הנגב באמצעות שירי ועו"ד קיוויתי להסדרת חובות הדדיים וסילוקם.

במסגרת הסדר זה הוסכם על קיזוז סך של 613,390.40 ש"ח מסכום החוזרים אשר היה על העירייה לשלם בגין הנכס על חשבון חובות ארנונה של נכסים אחרים אשר הוחזקו בידי טללי הנגב. עוד נקבע כי הסכום שנתר להחזר (סך של 642,969.60 ש"ח) יושב על ידי העירייה על דרך קיזוז ולא בדרך של תשלום במזומן.

• **העתק ההסכם שנחתם בין טללי הנגב לעירייה ביום 6.2.2011, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 12.**

35. אם לא די במהלך זה אשר לא מותיר כל ספק כי החברה התנהלה מיום רכישת השליטה בה על ידי ה"ה שירי ויונה שמש תוך עירוב נכסים עם טללי הנגב, בלי פיקוח מינימלי של נושאי המשרה (למעט מר שירי עצמו) ובלי לדווח על ניגוד העניינים ועל המהלכים לציבור, הנה מסתבר כי גם לאחר שברור היה שהחברה חדלת פרעון, והח"מ מונה כמפרק זמני (בהסכמת החברה ומר שירי עצמו!) המשיכו בעלי השליטה לפעול מאחורי גבו של הנאמן להסדר. עו"ד קיוויתי ניהל בזמן זה מו"מ עם העירייה תוך ויתור על סכומים נוספים המגיעים לחברה, והכל בניסיון להעלים את הזכויות לקבלת החזר כאמור ובמטרה לקבל את סכומי החוזרי האגרות במזומן ולא על דרך קיזוז כפי שהוסכם עם העירייה. את סיכום המו"מ בין טללי הנגב לעירייה ניתן ללמוד ממכתב שנשלח על ידי עו"ד קיוויתי לעירייה ביום 2.11.2011 (פחות משלושה חודשים מיום מתן צו הפירוק הזמני לחברה) לפיו לאור סיכום של עו"ד קיוויתי עם העירייה סוכם על העברת סך של 590,000 ש"ח במזומן (קרי - ויתור על כ-53,000 ש"ח נוספים מסכום החוזר) לסילוק חובות העירייה בגין הנכס.

• **העתק פניית עו"ד קיוויתי לעירייה מיום 2.11.2011, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 13.**

למרבה המזל, עירונותם של הח"מ ושל חלק מפקידי העירייה, מנעה העלמת סכומים נכבדים אלו לפקודתו של עו"ד בלפור קיוויתי ודרכו לכיסיהם של טללי הנגב ושל בעל השליטה, וזאת על אף כי בשולי מכתב זה חתמו בעלי התפקידים בעירייה תוך ציון כי הינם מסכימים לאמור בו "בהתאם לחוות דעת משפטית".

36. יצוין, כי מחקירת זונטג, עלה כי עו"ד קיוויתי פעל במקביל הן בשם טללי הנגב והן בשם החברה לטובת קבלת החוזרי האגרות, כאשר ברור היה כי החוזרי האגרות בסופו של יום יזקפו לזכותה של החברה. שירי בחקירתו, כצפוי, עמד על זכותה של טללי הנגב להחזרים אלה.

37. זאת ועוד, במסגרת בדיקותיו של הנאמן עלו אינדיקציות נוספות לעירוב נכסים כדוגמת העברת כספים מחשבון החברה לחשבונה של טללי הנגב ועדות נוספת לסילוק חובות טללי הנגב באמצעות כספי החברה כדלקמן:

מחקירת שירי עצמו עלה כי כאשר חזרו שיקים של החברה, שולמו כספים על ידי טללי הנגב ולאחר מכן בוצעו העברות כספים מהחברה לטללי הנגב וכן כשלא הייתה מסגרת לחברה נהג לשלם כספים מכיסו ולאחר מכן לבצע העברות לחשבונו האישי.

עדויות לכך ניתן למצוא גם בכרטסת הנהלת החשבונות של החברה - במסגרת כרטיסה של טללי הנגב ניתן להבחין בהעברות אינטרנט מחשבונה של החברה לטללי הנגב וכן בהעברות מטללי הנגב לחשבונה של החברה. כמו כן, ניתן להבחין כי בסמוך לתחילתו של הליך חדלות הפירעון של החברה בוצעו העברות בגין שכר עובדים מחשבונה של טללי הנגב.

מחקירת זונטג, סמנכ"ל הכספים, עלה כי במסגרת תפקידו הקפיד על הפרדה כספית בין טללי הנגב לחברה יחד עם זאת, זוכר כי באחת הפעמים ששהה בחו"ל במסגרת עבודתו, ביצעה מנהלת החשבונות תשלום מחשבונה של החברה על חשבון חוב שבגיננו הוטל עיקול על חשבונה של טללי הנגב בהוראת שירי.

ג. העדר ביקורת ופיקוח על השקעות החברה בפרויקט בינוי בבאר שבע ושימוש פזדני במשאביה תוך העדפת מקורבים לבעלי השליטה

38. עת רכשה החברה את הנכס האמור בסעיף ב' לעיל בתמורה להקצאת המניות, היה בנכס פרויקט בניה, אשר טרם נסתיימה בנייתו, להקמת מבנה הכולל שטחי מסחר ומשרדים מעל שתי קומות מרתפי חניה. בהתאם לנתונים שהגיעו לידי הנאמן להסדר, עלויות עבודות ההשלמה חרגו משמעותית מהתקציב ומהתכניות המקוריות שהוצגו בפני החברה והמהנדסים. חריגות משמעותיות אלו היו הן ביחס לעלויות ההשקעה הכספיות והן ביחס להערכת החברה להשלמת הקמת הפרויקט.

מהחקירות שערך הנאמן להסדר מול גורמים בחברה, בהתאם למסמכי החברה עצמה וכן מתשקיף ההנפקה מיום 21.5.2007, עלה כי בראשיתו של הפרויקט העריכה החברה את ההשקעה הכוללת בו בכ- 4 מליון ₪. בפועל הושקעו לכאורה בפרויקט למעלה מ-10 מליון ₪ (ד"היינו – פי שניים וחצי מעבר למתוכנן!!). בנוסף, העריכה החברה כי הקמת הפרויקט צפויה להיות מושלמת עד סוף שנת 2007 כאשר ממידע המצוי בידי הנאמן להסדר הסתיימו העבודות ברבעון האחרון של שנת 2009.

- **צילום העמודים הרלוונטיים (עמודים 125-122) בתשקיף החברה מיום 21.5.2007 במסגרתם הוצג הפרויקט וצפי השלמתו, מצ"ב ומסומנים כנספח מס' 14.**

39. מהחקירות והבדיקות עולה כי מי שפעל לכאורה מטעם החברה בקשר עם הפרויקט, הן בהיבטים המשפטיים והן בהיבטים התפעוליים להשלמת הבנייה, היה עו"ד בלפור קיויתי. עו"ד קיויתי, אשר הינו אחד מעורכי הדין הוותיקים והמוכרים בעיר באר שבע, שימש (וככל הידוע, עדיין משמש), כיועץ משפטי של בעלי השליטה בחברה (ה"ה יונה שמש ושירי ווייצמן); כי הוא מחזיק בנאמנות עבור מר יונה שמש, במניותיה של חברת התו השמיני – אחזקה והשבחת נכסים בע"מ ואף משמש כמנהל החברה האמורה מטעמו של מר שמש; משמש כיועץ משפטי של טללי הנגב אשר בשליטת מר שירי ואשר מכרה את הנכסים לחברה ועוד.

40. ממידע שהתקבל בידי הנאמן עולה כי הגם שעו"ד קיויתי לא מונה פורמלית מעולם לשמש כנושא משרה בחברה, הינו קשור כמעט לכל פעולה אשר ביצעה החברה בישראל, אם כמבצע בפועל ומפקח על עבודות בנייה – כדוגמת עבודתו במסגרת פרויקט השלמת הבנייה של בניין המשרדים כמפורט בפרק זה; אם כמתווך אשר מביא לחברה שוכרים לשכור ממנה נכסיה (בנק לאומי) או לרכוש ממנה נכסים; ואם כמי שמושך בחוטים המשפטיים והעסקיים מאחורי הקלעים – כדוגמת פעולות שביצע או אמור היה לבצע לרישום נכסים לבקשת בעל השליטה בחברה ו/או לבקשת יועציה המשפטיים האחרים ממשרד חת, שריד, ספיר – חן לברון עורכי דין, כפי שיפורט בהמשך פרק זה³.

41. כך, בעניין פרויקט השלמת הבנייה בבניין המשרדים בבאר שבע, לא הסתפק עו"ד קיויתי בליווי משפטי בלבד. במסגרת פרויקט זה שימש עו"ד קיויתי במספר כובעים - כובעו הראשון היה כבא כוחה של החברה במשאים ומתנים מול בנק לאומי, אשר שכר מהחברה את הנכס.

בנוסף, עו"ד קיויתי, באמצעות חברת ליטה ניהול נכסים ומימון בע"מ (להלן: "ליטה"), שכל מניותיה רשומות על שם אשתו של עו"ד קיויתי, היה אתראי על מלאכת "ניהול ופיקוח" העבודות בפרויקט וממידע שהתקבל בידי הנאמן מחקירת סמנכ"ל הכספים של החברה, גם על ניהול תקציבו.

• **העתק תדפיס רשם החברות של ליטה, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 15.**

42. לבקשת הנאמן להסדר, ולאחר דרישות ודיונים רבים מול עו"ד קיויתי, ולאחר שנושאי משרה בחברה גרסו כי לא זכור להם קיומו של מסמך התקשרות בקשר עם השירותים האמורים, הציג עו"ד קיויתי לנאמן להסדר מסמך המתיימר להיות "הסכם התקשרות" בין ליטה לבין החברה בקשר עם פעילות הניהול והפיקוח על העבודות בפרויקט. מדובר למעשה במכתב בן עמוד אחד מהחברה לליטה הנושא את התאריך 26.8.2007, אולם מתייחס ל"הסכמות" שהושגו לכאורה בין ליטה לבין החברה עוד ביוני 2007 לפיהן תעניק ליטה לתשואה שירותים בקשר עם הפרויקט "בתוקף החל מחודש פברואר 2007" (כזכור – מועד העברת הזכויות בנכס מטללי הנגב לחברה).

• **העתק מכתב התקשרות החברה עם ליטה מיום 26.8.2007, מצ"ב כנספח מס' 16.**

43. למרות השקעת זמן ובדיקות שונות עם המעורבים, הנאמן לא הצליח לאתר פרוטוקול של ישיבת דירקטוריון או הנהלה של החברה אשר בחן את מיומנותה וניסיונה של ליטה בביצוע פיקוח לפרויקט כאמור. ממילא לא נמצא גם תיעוד כלשהו לבדיקת הצעות חלופיות ממפקחי ומנהלי בנייה פוטנציאליים אחרים ולא נמצא תיעוד לבדיקת שאלת קיומו של עניין אישי של בעלי השליטה בחברה (לרבות ובמיוחד – מנכ"ל החברה מר שירי), בעצם ההתקשרות עם ליטה ובאישור התקציבים על ידי ליטה או עו"ד קיויתי.

³ וראו לעניין פעילותו של עו"ד קיויתי גם את האמור בפרק ב' לעיל בקשר עם הטיפול בשם החברה ובשם טללי הנגב כאחד, בהחזרי אגרות בנייה מהעירייה ביחס לנכס האמור.

44. על פי מכתב ההתקשרות, זכאית ליטה לתקבולים בגובה 7% מההשקעות שבוצעו בפרויקט ופוקחו על ידה. כפי שעלה מהחקירה, ליטה לא רק ניהלה ופיקחה על הפרויקט, אלא במקרים רבים אף קבעה מראש את התקציבים וההתקשרויות עם ספקי העבודה, והעבירה אותם רק לאישור בדיעבד בהנהלת החברה. ברי כי ככל שהפרויקט התמשך ועלויותיו תפחו, כפי שלמעשה ארע בפועל – כך גדלו התשלומים לליטה, והסתכמו בסופו של דבר לכ- 755,000 ₪.

45. על פי ממצאי החקירות, בפועל אחת למספר שבועות נהג מר קיויתי לשלוח לחברה (למר שירי המנכ"ל ו/או למר זונטג מנהל הכספים), דרישות תשלום והודעות על התשלומים שאושרו על ידו לספקים וקבלני המשנה השונים שעבדו בפרויקט, ואלו היו משחררים אליו את התשלום. הביקורת על היקפי התשלום, ככל שבכלל התקיימה, בוצעה רק בדיעבד ולאחר שהספקים קיבלו הודעות מעו"ד קיוויתי על תנאי ההתקשרות איתם. פעמים רבות⁴ ההתקשרויות עם הספקים בוצעו על ידי עו"ד קיוויתי על גבי נייר המכתבים של משרדו כאשר הוא מציג עצמו כב"כ החברה ובכך נוצר כלפי אותם ספקים, מצג של התחייבות ברורה וישירה של החברה כלפיהם גם אם החברה כלל לא דנה ולא אישרה את ההתקשרות באותו מועד.

לא זו אף זו, מהחקירות הסתבר כי ביום 25.6.2007 בתחילתן של השלמת העבודות בפרויקט, בפרויקט, הופקדו בידי ליטה כספים 1.5 מיליון ₪ (!!!) בנאמנות לטובת תשלום לנותני שירותים בפרויקט ולספקים.

כעולה מפרוטוקול ישיבת דירקטוריון של החברה מיום 28.8.2007, דוות במסגרת ישיבת דירקטוריון זו בדיעבד עניין ההסדר של הפקדת כספים בנאמנות בידי עו"ד קיוויתי אשר יועדו לכאורה לתשלום לקבלנים בבאר שבע וכי בהתאם להמלצת "יועצי החברה", הוחלט כי הסדר זה יבוטל והכספים ממועד זה יישארו בשליטת ובפיקוח סמנכ"ל הכספים של החברה. קרי, ממועד זה התשלומים בוצעו ישירות על ידי החברה לספקים כאשר ליטה מקבלת לחשבונה (ככל הנראה), אך ורק את העמלה בגין הפיקוח (7% מהעלויות).

יחד עם זאת, מכרטסת הנהלת החשבונות של החברה ומחשבוניות שהועברו לידי הנאמן להסדר עולה כי החשבונות הראשונות אשר הונפקו לחברה מליטה בגין השימוש בכספי הנאמנות לטובת נותני השירותים והקבלנים מועדן 20.9.2007 מכאן, נשאלת השאלה - מדוע לא יישמה החברה את המלצת יועציה במועדה ולא דרשה את השבת הכספים שהוחזקו בנאמנות עם קבלת ההחלטה?

כך או כך, דומה כי החתול במקרה זה התבקש לשמור על השמנת. היכן היו חברי הדירקטוריון? היכן היה מבקר הפנים של החברה? היכן היו רואי החשבון המבקרים או יועציה האחריים של החברה? שאלות אלו של הנאמן להסדר, נותרו עד כה ללא תשובה.

⁴ כמו במקרה של ספק האלומיניום של הפרויקט – אלום חן- תעשיות אלומיניום בע"מ - ראי ערעור שהגיש על הכרעת הנאמן בדרישת החוב שלו במסגרת בקשה מספר 35 בתיק.

- העתק פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 28.8.2007 וכן העתק קבלה מיום 25.6.2007, המעידה על העברת הכספים לידי עו"ד קיויתי והעתקי חשבוניות מיום 20.9.2007, מצ"ב כנספים 17-19.

46. בפועל לא ניתן להציג ולהסביר את החריגות בתקציב ואת דרך הפעולה בקשר עם ניהול תקציב השלמת הבנייה בפרויקט המשרדים בבאר שבע, אלא כהתנהלות רשלנית המגיעה עד כדי פזיזות של ממש. בין אם יד מכוונת הובילה למצב דברים זה ובין אם עסקינן ברשלנות ועצימת עיניים בלבד, תוצאת ההתנהלות ברורה וחמורה - חריגה קיצונית בעלויות, עיכובים אדירים ויקרים בהשלמתו והוצאת כספים בהיקף אדיר למי שנמצא במערכת יחסי תלות וקשרים עסקיים צמודים עם בעלי השליטה בחברה, והכל בלא גילוי של ניגוד העניינים, בלא דיווח ואישור כדן של ההתקשרויות ובלא פיקוח וביקורת מניימלית על ההוצאות הכרוכות בכך. את הנוקיס מהתנהלות זו ספגה קופת החברה ובעקיפין - נושי החברה ובעלי ניירות הערך שלה.

ד. עסקאות מכר נכסי מקרקעין של החברה תמורת אגרות חוב

47. עובר לכניסת החברה להליכי חדלות פירעון פורמאליים, התקשרה החברה במספר הסכמי מכר במסגרתם מכרה מספר נכסי מקרקעין בארץ.

48. בהתאם לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 26.11.2009 (מספר אסמכתא: 2009-01-298059), התקשרה החברה ביום 25.11.2009 בשלושה מסמכי זיכרון דברים למכירת נכסים.

שלושת ההסכמים נגעו לנכסי מקרקעין אשר היו ברשות החברה בעיר באר שבע - מבנה משרדים בבאר שבע הידוע כגוש 38002 חלקה 66 (להלן: "בניין הבנק הישן"), חניון וזכויות בנייה בנכס המקרקעין בבאר שבע⁵, במסגרתם התחייבה החברה למכור לרוכשים הפוטנציאליים את הנכסים האמורים כאשר מלוא התמורה או חלקה שולמה באמצעות אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

- העתק הדיווח המידי של החברה מיום 26.11.2009, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 20.

49. בסופו של יום יצאו אל הפועל ונחתמו באמצע חודש מרץ 2010, שני הסכמי מכר על פי שניים מתוך שלושת מסמכי זיכרון הדברים בהם התקשרה החברה. שתי העסקאות נחתמו בין החברה לתברת מיד צוק עבודות קבלניות בע"מ (להלן: "מיד צוק"). למיטב ידיעת הנאמן להסדר, מיד צוק הינה חברה בשליטתו של מר דוד מסאסא.

50. זה המקום לציין כי מר מסאסא אינו ולא היה גם בזמנים הרלבנטיים, צד שלישי בלתי ידוע ובלתי קשור לחברה ולבעל השליטה בה. כך, במסגרת הקצאה פרטית של מניות של החברה שבוצעה בחודש מרץ 2007, במקביל לרכישת השליטה בחברה על ידי ה"ה שירי ויצמן ויונה שמש ולקראת גיוס אגרות

⁵ אשר בגיננו קמה הזכאות להחזר אגרות והיטלים מעיריית באר שבע כמתואר בפרק ב' לעיל

החוב של החברה על פי תשקיף מתודש מאי 2007, הקצתה החברה לניצעים ספציפיים, מניות אשר היוו במועד תשקיף ההנפקה, כ- 17.08% מההון המונפק שלה, בהקצאה פרטית אשר נועדה להבטיח עמידה בשעור ושווי של "אחזקות הציבור" במניות החברה, כנדרש על מנת לאפשר מסחר במניות בהתאם להנחיות הבורסה. במסגרת זו, רכש מר מסאטא בהקצאה מהחברה, 6,000,000 מניות אשר היוו 3.14% ממניות החברה.

- העמוד הרלבנטי (עמ' 95) מתשקיף החברה מיום 21.5.2007, המפרט את ההקצאה למר מסאטא, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 21.

51. במסגרת הסכמי המכר מיום 15 ו-16 למרץ 2010, נמכרו למיד צוק בניין הבנק הישן והחניון בתמורה כדלקמן:

51.1. ביום 15.3.2010 נחתם הסכם מכר בניין הבנק הישן –

התמורה עמדה על סך 5 מליון ₪ כאשר:

- סך של 150,000 ₪ שולמו במזומן במעמד החתימה.
- סך של 2,250,000 ₪ שולמו על ידי מיד צוק לבנק לאומי לישראל (החברה רכשה את הנכס מבנק לאומי לישראל ונכון למועד חתימת ההסכם בין החברה למיד צוק, טרם סיימה החברה לשלם את מלוא התמורה לבנק, תשלום זה היווה את התשלום האחרון).
- יתרת התמורה בגובה 2,600,000 ₪ שולמה בדרך של העברת 3,716,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, לפי מחיר של כ- 70 אג' לכל 1 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

51.2. ביום 16.3.2010 הסכם מכר החניון – התמורה עמדה על סך של 4 מליון ₪, אשר שולמה במלואה בדרך של העברת 5,405,405 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, לפי מחיר של 74 אג' לכל 1 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

יצוין כי גובה התמורה והחלוקה בגין שתי עסקאות אלה סוכם עוד במועד עריכת זיכרונות הדברים.

- העתקי הסכמי המכר מיום 15.3.2010 ומיום 16.3.2010, מצ"ב ומסומנים כנספחים מס' 22-23.
- העתק הדיווח המידי מיום 23.3.2010 בדבר ההתקשרות בהסכמים האמורים לעיל מצ"ב ומסומן כנספח 24.

52. בדיקת הנאמן להסדר את שערי אגרות החוב (סדרה א') במועדים הרלוונטיים, העלתה כי ביום 25.11.2009, המועד בו נקשרה החברה בזיכרון הדברים למכירת הנכסים למיד צוק, עמד שער אגרות החוב מסדרה א' של החברה על 46.8 אג', ובימים 15 – 16 למרץ 2010, מועד חתימת הסכמי המכר של הבנין והחניון, עמד שער אגרות החוב סדרה א' על – 48.01 אג'. למרות זאת, סך של 6.6 מליון ₪ מהתמורה הכוללת של העסקאות, "שולס" לחברה בדרך של העברת אגרות חוב סדרה א', לפי מתיר של 70 – 74 אג' – דהיינו – לפי שווי הגבוה בלמעלה מ- 50% משווי אגרות החוב בבורסה!

בנוסף, מדיווחיה של החברה במסגרת הדו"ח הכספי ליום 31.3.2009 עולה כי במהלך התקופה החל מיום 1 בינואר 2009 ועד לסמוך למועד אישור דוחות כספיים אלה (קרי - 31.5.2009), מכרה חברת הבת כ- 14 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה בתמורה לסך של כ- 6.8 מיליוני ₪. כלומר – אגרות החוב נמכרו על ידי החברה במחיר ממוצע של 48.57 אג' (!) (המשקף בפני עצמו עלות של מאות אחוזים כנגד הכסף המגויס ממכירתו!) ואילו אותה החברה, מספר חודשים לאחר מכן, רוכשת אגרות חוב מאותה הסדרה במחיר של 70-74 אג' !!!

- החלק הרלוונטי מהדו"ח הכספי של החברה לרבעון הראשון שנת 2009 (ביאור 3(א)), מצ"ב ומסומן כנספח מס' 25.

53. הפועל היוצא הינו כי גם אם יכולים היו מיד צוק ומר מסאסא למכור כמות כה גדולה של אגרות חוב של החברה בשני ימי המסחר של 15-16 למרץ 2010 בהן חתם על הסכמי המכר, מבלי שהדבר יגרום לירידה דרמטית בשווי השוק של אגרות החוב (וברור מאליהו כי הדבר לא היה אפשרי), עדיין התמורה שהיה מקבל ממכירת אותן אגרות חוב היתה מסתכמת לסך של 4.378 מליון ₪ - סכום הנמוך ב- 2.221 מליון ₪ לפחות מהתמורה שהיה אמור לשלם לחברה בדרך זו על חשבון רכישת הבנין והחניון.

- דו"ח המציג את מחיר אגרות החוב סדרה א' של החברה במועדים הרלבנטיים, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 26.

54. המסקנה העולה מהניתוח לעיל הינה כי החברה, בהובלת בעלי השליטה בה, הסכימה הלכה למעשה לחלץ את מר מסאסא מהשקעתו באגרות החוב של החברה עצמה, והכל באצטלא של עסקה תמימה למימוש נכסי מקרקעין של החברה. חילוץ השקעתו של מר מסאסא כאמור, מהווה הלכה למעשה העדפה שלו על פני נושיה האחרים של החברה.

המסקנה הני"ל מתחזקת אלפי מונים, בהתחשב בעובדה כי בדו"חותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2009, אשר פורסמו ימים ספורים לאחר חתימת זיכרונות הדברים למכירת הנכסים למיד צוק, הופיעה "הערת עסק חיי" ודווח על גירעון בהון העצמי של החברה בסך של 9.1 מליון ₪. הערת עסק חיי חמורה עוד יותר, הופיעה בדוחות השנתיים, אשר פורסמו ימים אחדים לאחר חתימת הסכמי המכר עצמם, במרץ 2010, והגירעון בהון העצמי של החבה גדל בהם לכדי 19.1 מיליון ש"ח.

- החלקים הרלוונטיים מהדו"חות הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2009 (דו"ח דו"ח סקירה של רו"ח המבקר ובאור 1 ג. (2)), וליום 31 בדצמבר 2009 (דו"ח רו"ח המבקרים

לבעלי המניות וסעיף 1.1 (2) לדו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה), מצ"ב ומסומנים כנספחים מס' 27-28.

55. לאור אלה, אין חולק כי כבר במועד התקשרותה של החברה עם מיד צוק בזיכרונות הדברים למכר נכסי המקרקעין האמורים, ובוודאי במועד חתימת הסכמי המכר עצמם, הייתה החברה חדלת פירעון וכי ההתקשרות בהסכמים מהווה לכאורה העדפת נושים, וקבלת תמורה אשר אינה משקפת את השווי האמיתי של אגרות החוב (סדרה א').

56. לא זו אף זאת, לא חלפו להם אלא ימים ספורים נוספים, וביום 8.4.2010 פרסמה החברה זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב במשרדה, אשר על סדר יומה נקבע, בין היתר, הודעת החברה למחזיקי אגרות החוב כי לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפיהם ולא תפרע את תשלומי הקרן והריבית הקרובים. במסגרת אסיפת מחזיקים זו מונתה נציגות לטובת קידום הצעת הסדר חוב עם החברה.

• **העתק דיווח מיום 8.4.2010 אודות זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב וסדר יום האסיפה, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 29.**

57. צירוף כלל הנתונים האמורים לעיל, מעלה חשש כבד כי המדובר ב"עסקאות חילוץ" של נושה אשר החזיק בכמות נכבדת של אגרות חוב של החברה. "חילוץ" כאמור, בנסיבות בהן נמצאה החברה באותם ימים, מהווה למיטב הבנת הנאמן להסדר, העדפת מרמה והעדפת נושים ברורה. המדובר לכאורה בפעולות של החברה, אשר הייתה בהן כוונה לרמות את הנושים האחרים של החברה ו"להבריח" מידם נכסים אשר למצער יכלו לשמש את הח"מ להגדלת קופת הסדר הנושים ובכך הדיבידנד (הזעום) ששולם לנושים היה גדל.

58. הח"מ סבור כי יש לראות בחברי דירקטוריון החברה באותה העת, אשר אישרו עסקאות אלה, תוך ידיעה כי החברה מצויה בחדלות פירעון דה פקטו, למצער, כמי שהתרשלו בתפקידם ונתנו יד להעדפות מרמה ברורות שביצעה הנהלת החברה לטובת חילוץ מקורבים לה.

59. הח"מ יוסיף כי לא רק שעסקאות אלה בוצעו תוך העדפת מרמה של נושה אחד של החברה אל מול כלל נושיה, אלא שבמסגרת עסקת מכר החניון נטלה החברה סיכון לא סביר ביחס להתחייבויותיה במסגרת הסכם מכר זה.

60. כאמור, נכס המקרקעין אשר החניון שנמכר למיד צוק, הינו חלק ממנו, נמכר לחברה בחודש פברואר 2007 מאת טללי הנגב. לזכותה של החברה נרשמה הערת אזהרה ביום 5.3.2007. במשך שלוש השנים שחלפו ממועד רכישת הנכס מטללי הנגב ועד למועד ההתקשרות בהסכם המכר של החניון למיד צוק, הופקד הטיפול ברישום הזכויות בנכס על שם החברה, בידי של לא אחר מאשר עו"ד בלפור קיוויתני. למרות שהחברה יוצגה לכאורה במסגרת הסכם המכר על ידי עו"ד דנה ספיר ממשד חת, שריד, ספיר – חן לברון עורכי דין, מסתבר כי הטיפול בהשלמת הרישום הופקד דווקא בידי הבלעדיות של עו"ד קיוויתני אשר כזכור ייצג את טללי הנגב ואת בעלי השליטה בחברה.

61. חקירות הנאמן להסדר העלו כי לאורך כל התקופה, התעכב רישום הזכויות בטעונויות ותירוצים שונים מצידו של עו"ד קיוויתי, בגיבוי בעל השליטה בחברה. בפועל, ממסמכים שהגיעו לידי הנאמן להסדר בקשר עם הטיפול בהחזר אגרות הבנייה מעיריית באר שבע, עולה כי בכל אותו הזמן עסק עו"ד קיוויתי באופן שוטף ותכוף דווקא בקבלת החזר האגרות לפקודתה של טללי הנגב ובסגירת התחשבוניות שהיו לטללי הנגב מול העירייה בקשר עם הפרויקט האמור ופרויקטים אחרים של טללי הנגב. למיטב הערכת הנאמן להסדר, עוכבה השלמת רישום הזכויות על שם החברה במטרה ברורה להשלים קודם כל את ההתחשבוניות האמורות לטובתה של טללי הנגב. ודוק, למרות פניות חוזרות ונשנות של הנאמן להסדר לעו"ד קיוויתי, עד היום – בחלוף 6 שנים ממועד העברת הזכויות בבניין ובחניון מטללי הנגב לחברה, טרם נרשמה החברה כבעלים בנכס בלשכת רישום המקרקעין.

62. אלא שלמרות שבחודש מרץ 2010, לחברה כבר היה ברור וידוע כדבעי כי רישום הזכויות בנכס מתעכב מזה שלוש שנים, לא מנע הדבר מהחברה להתחייב כלפי מיד צוק במסגרת הסכם מכר החניון במרץ 2010, להשלים את רישום הזכויות על שם מיד צוק בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם !!! לא זו אף זו, התחייבות זו הוגדרה כהתחייבות אשר הפרתה הינה הפרה יסודית של ההסכם, ואשר תזכה את הרוכשת, מיד צוק, מעבר לסעדים הרגילים, גם בפיצוי מוסכם בגובה 400,000 ₪.

זה המקום לציין, כי במסגרת הליכי הפירוק והסדר הנושים של החברה המנוהלים על ידי הנאמן להסדר, הוגשה למשרדי הח"מ תביעת חוב מצד מיד צוק, בגובה סכום הפיצוי האמור לעיל וזאת בטענה להפרת הוראה זו של ההסכם.

63. ברי כי בנסיבות האמורות לעיל התחייבות לרישום הזכויות בתוך 60 ימים, אשר היה ידוע לחברה כי רישום זכויותיה בנכס מתעכב מזה שלוש שנים, הינה התחייבות בלתי סבירה, אשר לכל הפחות, יש בה כדי להגדיל את מצבת הנשייה של החברה ב-400,000 ₪ נוספים הנתבעים כיום מקופת הסדר הנושים. הנאמן להסדר פנה בעניין זה הן לעו"ד קיוויתי והן לעורכת דין ספיר אשר טיפלה בחוזה מטעם החברה, אך אלו לא סיפקו לנאמן תשובות היכולות להצדיק את מתן ההתחייבות האמורה לרישום הזכויות בתוך 60 יום.

ה. הפרת חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו והפרת הוראות חוק החברות לעניין אופן אישור עסקאות אשר לבעלי השליטה עניין בהן – זכויות תביעה פוטנציאליות של מחזיקי ניירות ערך (מניות ואגרות חוב) של החברה – אשר הומחו לטובת קופת הסדר הנושים

64. על פי הסדר הנושים, הומחו מלוא זכויות התביעה הקיימות לחברה, לנושי החברה (לרבות מחזיקי אגרות החוב שלה) ולבעלי מניותיה, לטובת קופת הסדר הנושים כדלקמן:

51.1" החברה, נושיה ובעלי המניות ימחו לקופת הסדר הנושים שתנוהל על ידי הנאמן להסדר, בהמחאה מוחלטת ובלתי חוזרת, כל טענה ו/או דרישה ו/או עילת תביעה ו/או כל סעד העומדים להם כנגד כל צד שלישי שהוא, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור - כנגד חייבים, רשויות, נושאי משרה לשעבר בחברה, בעלי שליטה קודמים בחברה וכל צד שלישי אחר, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות ההגדרה, רו"ח, יועצים, גופים מוסדיים

שוניים וכן חברות ביטוח אשר העניקו למי מהנ"ל ביטוח אחריות מקצועית, לרבות בקשר עם הנסיבות אשר הובילו לקריסת החברה. לחברה ו/או לנושיה ו/או לבעלי מניותיה, עשויות להיות זכויות תביעה כנגד צדדים שלישיים כאמור, ביחס לעסקאות שבוצעו בקשר עם החברה, אשר הובילו לאובדן נכסים וזכויות בהיקף של מיליוני ₪ וכן כל זכות לתביעה כספית אחרת כנגד צד שלישי כלשהו, ללא הגבלה בזהות הצד השלישי, עילת התביעה ושווי התביעה, והכול בקשר עם פעילות החברה או פעולות שבוצעו בקשר אליה קודם למועד כניסת החברה לפירוק זמני"

65. ממצאי חקירות הח"מ ובדיקת דיווחי החברה, מעלים כי גם לבעלי ניירות הערך של החברה, קיימות לכאורה עילות תביעה עצמאיות כנגד נושאי המשרה והדירקטורים לנוקים שנגרמו להם מרכישות ומכירות של ניירות ערך מבלי שהמידע עמד בפניהם וכן כתוצאה מאישור עסקאות שלא כדין. להלן מספר דוגמאות:

65.1. בהתאם למידע שנמסר לידי הנאמן התחייב שירי כלפי החברה, כי אם עד סוף חודש מרץ 2010 לא יעלה בידי החברה למכור סך של כ-840 אלף מניות של החברה לצד שלישי כלשהו, תמורת סך של 1,250,000 ₪ לפחות, ירכוש הוא אישית את המניות האמורות תמורת הסכום האמור, או לחילופין ידאג להשלמת תמורת מכירתן עד לסכום האמור.

בהתאם לדו"ח דירקטוריון החברה לתקופה ינואר – יוני 2010, נמכרו המניות האמורות באמצעות חברת בת בתמורה העומדת על סך של 257,000 ₪ בלבד. מכאן, בהתאם להתחייבותו, חייב שירי לחברה סך של 993,000 ₪.

בהתאם לדיווח מיידי של החברה מיום 9.11.2010 הודיע שירי כי הינו מוותר על סכומים המגיעים לו מן החברה בגין דמי ניהול ודמי פרישה עד לקיזוז מלא של החוב.

מבדיקת הנאמן להסדר, לא נמצא כל אישור כדין לקיזוז כאמור – לא מצד הנושים, לא מצד בית המשפט וכן לא נמצא אישור מוסדותיה של החברה לקיזוז.

• העתק דיווח מיום 9.11.2010 אודות הודעת שירי ויצמן לנאמנים למחזיקי אגרות החוב, מצ"ב ומסומן כנספח מס' 30.

65.2. לעניין עסקאות שלא אושרו או לא דווחו כדין, יפנה הח"מ לעסקאות המקרקעין האמורות בפרק ד' לדו"ח זה. ברי, כי המדובר בעסקאות אשר לבעלי השליטה (שמש ושירי) ולמי ששימש כמנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון (שירי), היה בהן עניין אישי מובהק שלא דווח ולא נדון. בין אם העסקאות היו עסקאות פיקטיביות לחלוטין ובין אם רק בחלקן, לא יכול להיות ספק שהעניין האישי שלא גולה מחייב אישורים כדין בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות וגילוי בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנותיו. יתרה מכך - התמורה בגין אותן עסקאות לא היתה תמורה בת ערך ביחס לשווי המקרקעין וכן בהשוואה לשער אג"ח של החברה אותה העת.

יצוין כי תמוהה (בלשון המעטה) בעיני הח"מ החלטת הדירקטוריון /או נושאי המשרה בחברה לאישור עסקה זו וזאת לאור דיווחי החברה בדו"חות הכספיים כי החברה רשמה בגין מכירת נכסי המקרקעין הפסדים בשיעור של בין 20% ל-40% מעלות נכסים אלה. עוד צוין בדיווחים כי שווי הנכס נקבע עפ"י שווי התמורה (!!!), שנקבע בין היתר לפי שווי האג"ח בבורסה.

היעלה על הדעת כי החברה תמכור נכסים ללא קבלת הערכת שמאי? כיצד דירקטוריון החברה מאשר עסקאות מקרקעין משמעותיות מבלי לקבל לידיו הערכת שווי של הנכס?

65.3. במסגרת דו"ח דירקטוריון ליום 30.9.2009, דיווחה החברה, כי מכרה ברבעון השלישי של 2009, 1.893 מיליון ע.ג. אג"חים מסדרה א' תמורת 288,000 שקלים. מכאן, המחיר הממוצע לאג"ח בהתאם למכירה זו עמד על כ-15 אג'! מחיר זה, לאגרות חוב שהערך ההתחייבותי שלהן משקף למעלה מ-120 אג' לכל 1 ש"ח אגרת חוב, משקף עלויות גיוס של אלפי אחוזים.

מנגד, חודשיים לאחר מכן מתחייבת החברה (בסוף חודש נובמבר של אותה השנה) לרכישת אג"חים ממיד צוק כנגד מכירת נכסי מקרקעין, לפי מחיר של 74-70 אג' לאג"ח.

65.4. אחזקות חברה בת באגרות חוב – לחברה חברת בת באחזקה מלאה בשם, תשואה 10 השקעות ומימון בע"מ (להלן: "**חברת הבת**"). חברת הבת החזיקה באגרות חוב של החברה. מבדיקת הח"מ את תדפיס יתרות ניירות הערך בחשבונה של חברת הבת, עולה כי כמות אגרות החוב אותם החזיקה חברת הבת בחשבונה בהתאם לתדפיס יתרות בשנה האחרונה עובר לכניסת החברה להליכי חדלות הפירעון אינו תואם את דיווחי החברה באמצעות המגנ"א. קיים פער של כ-3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב, אשר לא אותרו על ידי הנאמן להסדר ויתכן כי שוחררו לשוק בלי דיווח ובאופן שמגדיל את מסת הנשייה ליתר הנושים (היות ואגרות החוב שבידי החברה בת אינן זכאיות לדיבידנד פירוק).

65.5. כאמור בפרק א' לעיל, לא דיווחה החברה /או שירי באופן אישי כבעל עניין בה אודות ההסכמים שנערכו מול עו"ד אופיר. כמו כן, לא דיווחה החברה על ההתקשרות עם גורם קשור, עו"ד בלפור קיויתי /או ליטה בהסכם הניהול והפיקוח, האמור בפרק ג' לעיל.

אדן חמישי: חומרת התנהלותם של בעלי השליטה, נושאי המשרה והפועלים מטעם החברה, ואירועים נוספים אשר לא קיבלו ביטוי בדוח חקירה זה

66. דומה כי חומרת התנהלותם של בעלי השליטה, נושאי המשרה ואלו שפעלו מטעמה של החברה מאז מועד רכישת השליטה בה על ידי ה"ה שירי ושמש בשנת 2007 ועד קריסתה המוחלטת, עולה בבירור מממצאי החקירה כמפורט באדן הרביעי של דוח זה לעיל וכי אין צורך להרחיב בעניין.

67. עם זאת, הנאמן להסדר הנושים מוצא לנכון לציין כי לכל אורך החקירה והממצאים שהתבררו במסגרתה, לא יכול היה להתעלם מהתחושה כי מאז רכישת השליטה בחברה בשנת 2007, שימשה

החברה ושימשו כספי אגרות החוב שגויסו לה, כמעין קופה פרטית של בעלי השליטה ושל מקורביהם, לשם חילוצם מהשקעות שונות בנדל"ן ו/או במניות ו/או באגרות חוב, תוך הסוואת הפעולות והכוונות האמיתיות תחת פסאדה של עסקאות כשרות בנכסים אלו או אחרים. כל הנ"ל בוצע תוך התעלמות מוחלטת ו/או עצימת עיניים מניגודי העניינים האינהרנטיים, מהוראות הדין המחייבות דיווח ומבלי שהיה פיקוח אפקטיבי כלשהו מצד הדירקטוריון או מצד יתר "שומרי הסף" אשר אמורים לפקח על פעילות חברה ציבורית אשר גייסה הון וחוב בהיקפים אדירים מהציבור.

68. לעיתים, התמקדות ב"עצים" (אירועים או מחדלים כאלו או אחרים), עלול להסיט את דעת בית המשפט מ"היער". בשל כך, בחר הנאמן להסדר להתמקד במסגרת דוח חקירה זה, אך ורק בנושאים שנראו לו מהותיים ואשר גרמו לנזקים כבדים בדרך אל קריסת החברה. רק על מנת שלבית המשפט תהיה תמונה מלאה יותר של ה"יער" (שלא לאמר גיוגל של ממש) במסגרתו התנהלה החברה ונרמסו כספי הציבור, יפורטו להלן עניינים נוספים שהתגלו במסגרת החקירות והנאמן מצא לנכון שלא לפרטם במלואם במסגרת דוח זה:

68.1. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2008 (כשנה וחצי קודם להודעתה כאמור!), רכשה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, 8,450,789 מניות רגילות של החברה, לרבות בעסקאות מחוץ לבורסה מקונים עלומים, בתמורה לסך של קרוב ל- 2.5 מליון ₪. בדיעבד הסתבר כי רכישת המניות כאמור על ידי החברה בוצעה בניגוד לדין, היות ולא היו לחברה רווחים ראויים לחלוקה. לאחר מכן התקשרה החברה עם צד שלישי כלשהו (ששמו לא פורסם) בהסכם לפיו הוא ירכוש המניות במחיר שבו רכשה אותן החברה בת כדי לתקן את הפגם. אלא שחלפו להן כשנה וחצי והתברר כי הרוכש עלום השם, לא עמד בהתחייבות. או אז פנתה החברה למחזיקי אגרות החוב וקיבלה הסכמתם לביטול העסקה, השבת המניות לחברה בת למרות שלא היו לה רווחים ראויים לחלוקה, וכנגד התחייב מר שירי – בעל השליטה בחברה – לרכוש אותן בעצמו או להבטיח את מחירן במקרה שהתמורה שתתקבל תהיה נמוכה מהעלות המקורית. בפועל – כאשר נדרש מר שירי לעמוד בהתחייבותו – לא עשה כן. כנגד חובו זה לחברה, דרש שירי שיקוזזו התחשבוניות בגין שכר ודמי ניהול שלטענתו הגיעו לו.

העניין מתברר במסגרת תביעות לתשלום חובו על ידי נאמן ההסדר, אך גם זה לא מנע ממר שירי להמשיך ולדרוש כי העיריה תעביר לטללי הנגב שבשליטתו, את סכומי החזר אגרות הבניה המגיעים לחברה כמפורט לעיל.

68.2. מבדיקת תביעות חוב שהוגשו על ידי עובדים שונים ומבדיקת דיווחי הבנק והעברות כספיות שדווחו בהנהלת החשבונות של החברה, התברר כי החברה נהגה לבצע תשלומים במזומן. כמו כן התברר כי לטללי הנגב היה באופן קבוע כרטיס תוי"ז בהנהלת החשבונות, במסגרתם שילמה החברה מדי פעם בפעם סכומים שונים עבורה, ולאחר מכן קיזזה סכומים אלו מתשלומים שונים. הבקרה על קיזוזים אלו נעשתה ידנית על גבי דיווחי הבנק, על ידי מנהלי החשבונות ומר זונטג.

68.3. מסתבר שמר שירי נהג למשוך כספים במזומן בסכומים שונים מחשבון הבנק של החברה תוך שימוש בכרטיס האשראי שהיה ברשותו. חלק מסכמים אלו שימשו, לטענת שירי בחקירתו, לביצוע תשלומים הכרחיים לעובדים ושומרים באתרי הבנייה של החברה בבאר שבע ועוד. מר שירי אף הרחיק לכת כאשר משך סך של 5,000 ₪ במזומן באמצעות כרטיס האשראי, יום לאחר שהח"מ מונה כמפרק זמני של החברה ובטרם התקבלה הודעת הח"מ על ביטול הכרטיס בבנק. גם במקרה זה, לטענת מר שירי, הסכום נמשך כדי לשלם שכר לנותן שירותים בחברה (שומר) שהגיע לביתו של מר שירי וטען כי מגיע לו תשלומים מאת החברה והוא זקוק לסיוע. טענה זו של מר שירי טרם נבדקה וטרם הוכחה.

בנוסף, מחקירת סמנכ"ל הכספים עלה כי נהג לבצע ביקורת אחר התשלומים שבוצעו באמצעות כרטיס האשראי של החברה על ידי שירי וכי ככל שהיה מדובר בהוצאות פרטיות של שירי, ההוצאה נרשמה בכרטיס החו"ז של שירי. יצוין כי היקף וכמות השימוש האישי כאמור היה מהותי ביותר והסתכם באלפי שקלים לחודש.

ברי, כי החברה התנהלה תוך עירוב נכסים מובהק בינה ובין חברות בשליטת בעלי השליטה ובין בעלי השליטה עצמם.

68.4. מבדיקות שערך הנאמן להסדר הסתבר כי לחברה לא היתה פוליסת אחריות דירקטורים תקפה לאחר שזו פקעה בחודש מרץ 2010. מבירורים שערך הנאמן להסדר עם סוכן הביטוח אשר ליווה את החברה, הסתבר כי לחברה הוצע לרכוש פוליסת ביטוח מסוג run off שתכסה את אחריות נושאי המשרה שלה, אך בעל השליטה לא אישר ההתקשרות. אין ולא יכול להיות ספק כי בנסיבות שנוצרו כמתואר בדוח חקירה זה, קיומה של פוליסה שתוכל לכסות, למצער, את אחריותם של נושאי המשרה הרשלנים (גם אם אחריות מי שהובל במרמה ובכחש את הפעילות ככל הנראה ממילא לא היתה מכוסה בגדר הפוליסה), היתה יכולה להוות מקור חשוב להגדלת קופת הנושים. שיקולי החברה או מי מטעמה באי רכישת הפוליסה שהוצעה להם כאמור, אינם ברורים.

69. בשולי דוח חקירה ראשוני זה, מבקש הנאמן להסדר הנושים להבהיר כי עניינים נוספים שונים שהתגלו בחקירה והעלו סימני שאלה נוקבים, נמצאים עדיין תחת בדיקות משפטיות ועובדתיות ולפיכך בשלב זה של הדברים הדוח אינו כולל התייחסות אליהם. בין יתר עניינים אלו, נמצאות בבדיקה עסקאות מהותיות בהיקף של עשרות מליוני ₪ במסגרתן השקיעה החברה את כספי אגרות החוב שגויסו לחברה, בנכסים שונים ברומניה. לפחות ביחס לחלק מעסקאות עגומות אלו, אשר הניבו הפסדים כבדי משקל לחברה ולנושיה, מתעוררות שאלות נוקבות ביחס לגורמים שהביאו אותן עסקאות לחברה; לדמי תיווך וטיפול בהיקפים משמעותיים ששולמו לאותם גורמים; לשיקולים שעמדו בפני הנהלת החברה ונושאי המשרה בה בעת שהחליטו להשקיע באותם נכסים; סבירות תנאי ההשקעה באותם נכסים והמצגים שעל בסיסם אושרו העסקאות האמורות.

לאחר השקעה של עשרות מליוני ₪ בעקיפין בנדל"ן ברומניה, נמכרו על ידי הנאמן להסדר (בתפקידו כמפרק זמני – לאחר תהליך התמחרות ובהתאם לאישור הנושים ובית המשפט הנכבד), כל השקעות

אלו בתמורה לסך זעום של 3.5 מליון ₪ בלבד המבטא הפסד אדיר, ותחת חשש כבד כי עלויות החזקת הזכויות והטיפול בהם יפלו על קופת הסדר הנושים המדולדלת. עובדה זו בפני עצמה אומרת דרשני ומחייבת בדיקות וחקירות נוספות.

אדן שישי: בקשה למתן הוראות

70. כאמור בכותרת הדו"ח ולאור ממצאי חקירות הח"מ מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לח"מ להשלים את חקירותיו ובדיקותיו, ולאור המסקנות שעולות מהחקירה - להכין ולהגיש לבית המשפט בקשה לחיוב בעלי השליטה בחברה, נושאי המשרה בחברה וגורמים נוספים, אשר השתתפו והיו מעורבים בניהולה, בחובות החברה הן מכח זכויות התביעה האישיות של בעלי המניות והנושים אשר הומחו לטובת קופת הסדר הנושים כמפורט בסעיף 64 לעיל, והן בהתאם לסעיפים 373 ו-374 לפקודת החברות.

המסגרת המשפטית:

71. סעיף 373(א) לפקודה קובע כדלקמן:

"(א) נתן בית המשפט צו פירוק, יקבע דיון בשאלה אם עסק של החברה התנהל תוך כוונה לרמות את נושיה או את נושיו של לאדם אחר או לכל מטרת מרמה התברר בדיון כאמור, או לאחר מכן במהלך פירוקה של החברה, כי עסק של החברה התנהל כאמור, רשאי בית המשפט, על פי בקשת הכונס הרשמי או המפרק או כל נושה או משתתף של החברה ואם נראה לו נכון לעשות כן, להצהיר שכל נושא משרה שלה, שהיה בידועין שותף בניהול העסק ישא באחריות אישית ללא הגבלה לחביותיה של החברה, כולן או מקצתן, כפי שיורה בית המשפט; לענין סעיף זה. "נושא משרה" - בין בהווה ובין בעבר, לרבות כל מי שנושאי המשרה היו רגילים לפעול לפי הנחיותיו או הוראותיו."

72. ואילו סעיף 374 לפקודה, שכותרתו "עבירות שנתגלו בפירוק", קובע כדלקמן:

"התברר תוך פירוקה של חברה שאדם שהשתתף ביזומה או בייסודה או שהיה או הינו נושא משרה בה או כונס נכסים, מפרק זמני שלה, השתמש שלא כהוגן בכסף או בנכס של החברה, או עיכבם אצלו, או נעשה חב או אחראי עליהם. או עשה מעשה שלא כשורה או שלא כדין במשא ומתן הנוגע לחברה, רשאי בית המשפט, לפי בקשת הכונס הרשמי, המפרק, נושה או משתתף, לחקור בדבר התנהגותו של האדם ולכפות עליו החזרת הכסף או הנכס או חלק מהם בצירוף ריבית בשיעור שייראה לבית המשפט, או לכפות עליו תשלום כסף לזכות החברה ככל שייראה לבית המשפט כפיצוי על מעשיו, ואין נפקא מינה אם העברין עלול להיתבע עליהם בפלילים."

73. במקרה דנן, סבור הח"מ כי לאור חומרת מעשיהם של נושאי המשרה ובעלי השליטה, ולאור העובדה כי אופן ניהול החברה מעיד באופן ברור על העדפת נושאי המשרה ובעלי השליטה ואו מקורבים להם על פני טובת החברה ונושיה, תוך ביצוע עסקאות אשר גרעו מקופת החברה סכומים נכבדים ועירוב נכסים ברור בין החברה לחברה פרטית בשליטתו של שירי - המקרה דנן הינו מקרה קלאסי המצדיק את החלת סעיף 373 לפקודת החברות והטלת חובות החברה במלואן על נושאי המשרה הרלבנטיים או מי שנושאי המשרה פעלו על פי הוראותיו.

74. ודוק, לצורך החלתו של סעיף 373 יש להראות כי נושא המשרה בחברה היה שותף ביוזעין בניהול העסק מתוך כוונה לרמות. במסגרת סעיף זה אין צורך להוכיח את הקשר הסיבתי בין התרמית לבין חדלות הפירעון של החברה. התנהגות נושא המשרה יכולה להיחשב כהתנהגות בתרמית גם אם ננקטה בתקופה בה החברה הייתה רווחית (ר' ציפורה כהן בעלי מניות בחברה זכויות תביעה ותרופות כרך ב' מהדורה 2 עמ' 398 ואילך).

75. הפסיקה יצקה תוכן למונח "תרמית" וקבעה מה הם אותם מקרים בהם תיחשב פעולת נושא המשרה כעולה כדי תרמית, ובין היתר: גלגול חוב המביא לסחרור חובות תוך הגדלת מעגל ההתחייבויות והחייבים; הימנעות מניהול ספרים מתוך כוונה להסתיר פעולות שנעשו ערב פירוק החברה; הברחת נכסים מפני נושים; פירעון לבנק של חובות החברה שנושא המשרה ערב להם אישית במטרה לשחררו מחבותו על חשבון יתר הנושים; העברת רכושה של החברה (עובר להכנסה להליכי פירוק) לחברה אחרת שבשליטת נושא המשרה וזאת ללא תמורה או בתמורה חלקית שעשה שהחברה חייבת כסף לנושים ועוד.

76. במסגרת סקירת ממצאי החקירה באדן הרביעי והחמישי לדו"ח זה לעיל, הובאו דוגמאות אשר עשויות להחשב כאלו אשר יש בהן כדי להוות פעולות בתרמית בהתאם לפסיקה – ביצוע עסקאות בנכסי החברה ובמניותיה לטובתם האישית של בעלי השליטה בה תוך שימוש בכספי החברה, ניצול החזרי אגרות הבניה לסילוק חובותיה של חברה פרטית בשליטת שירי וניסיונות להברחת יתרת הכספים לידי החברה הפרטית, התקשרות בעסקאות מכר עת החברה הייתה חדלת פירעון בתמורה אשר אינה תמורת בת ערך; משיכת כספים במזומן; העסקת מקורבים ללא דיווח ואישור כנדרש ועוד.

77. עסקינן במצב קלאסי בו בעלי תפקיד בחברה מעדיפים את האינטרסים שלהם על פני האינטרסים של החברה והאינטרסים של נושי החברה. התנהלות זו מחייבת הטלת חבות אישית לפי סעיף 373 לפקודה, ולמצער לפי סעיף 374 לפקודה.

78. בנוסף, הנאמן להסדר הנושים בדעה כי פעולות שונות שבוצעו על ידי גורמים שונים אשר תפקדו בפועל כנושאי משרה בחברה גם אם תוארם היה שונה, עשויות להחשב כפעולות מזיקות בזדון או ברשלנות אשר ראוי כי תתבררנה לעומקן בדרך של הגשת תובענות מתאימות.

אדן שביעי: סוף דבר

79. לפיכך ולאור ממצאי הדו"ח, מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לח"מ להגיש בפני בית המשפט הנכבד בקשה לחיוב נושאי משרה ובעלי השליטה וצדדים שלישיים, בהתאם לסעיפים 373 ו-374 לפקודת החברות ו/או מכח הוראות פקודת הנויקין.

80. ככל שיתקדמו חקירות הנאמן להסדר יוגשו על ידו דוחות מעודנים לידיעת בית המשפט וכן, במידת הצורך, בקשות מתאימות ומעודכנות למתן הוראות על מנת לקדם התביעות.

81. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.

ג'ו"ס

גיא גיסין, עו"ד
נאמן להסדר נושים של חברת
תשואה 10 (בהסדר נושים)

היום, 20 לפברואר 2013.