

[גור חלון](#)



מתפרקת: נאמן לקבוצת רכישה של יותר מ-500 משפחות בחריש

חברת רוני הנדסה ניהלה 5 פרויקטים ביישוב, שאליהם הצטרפו 500 משפחות חרדיות ■ הקבוצה לא הצליחה להשיג ליווי בנקאי והבנייה נעצרה

שלומית צור 22/10/17

בית המשפט המחוזי בחיפה מינה את עו"ד חגי אולמן, ראש מחלקת חדלות פירעון במשרד יהודה רוח, לנאמן של קבוצת רכישה הכוללת למעלה מ-500 משפחות בחריש. הקרקע שווקה במרכז של רשות מקרקעי ישראל בשנת 2012, להקמת 5 פרויקטים בחמישה מתחמים נפרדים בחריש, ובסך הכל 376 דירות בבנייה רוויה ועוד 78 בתים צמודי קרקע.

עוד לפני המכרז אירגן הרב אשר זיגדון 600 משפחות חרדיות, שביקשו להקים בחריש קהילה במחירי דירות נמוכים יותר ממחיר למשתכן, ולשם כך חבר לחברת רוני הנדסה שבבעלות רוני אלישע, לשעבר מהנדס עיריית אלעד, לארגון הקבוצה וחתימה על הסכמי שיתוף. את החברה ייצג משרד עוה"ד בלטר גוט אלוני. למעלה מ-500 משפחות חתמו על הסכמי שיתוף, וזאת מאחר שהקרקע שמיועדת ל-78 צמודי קרקע שווקה כדירות בבנייה רוויה ללמעלה מ-150 משפחות.

לאחר המכרז כל ניסיונות הקבוצה לקבל מימון בנקאי נכשלו, והבנייה החלה מההון העצמי של חברי הקבוצה. כשנגמר הכסף, נעצרה הבנייה. יש לציין כי בניגוד לקבוצת הרכישה בשרונה בתל אביב, למשל, מדובר במשפחות חרדיות שביקשו לרכוש דירה בפריפריה במחיר נמוך, וידם אינם משגת לעמוד בפערי מחירים מהותיים.

לפני כחצי שנה, פנו 66 משפחות מהקבוצה לבית המשפט, באמצעות עו"ד דודו ג'והן ממשד וינרוט ועוה"ד אלעד הלוי, יוסף מעודה, יוסף סלמה ואריאל דינוביצקי, בדרישה למנות כונס נכסים שיקבל לידי את כל סמכויות ניהול הפרויקט, ויהיה מוסמך להשלים אותו או למכור אותו. בעקבות זאת מינה בית המשפט את עו"ד עופר אטיאס ממשד אטיאס, גראור, וישיניצקי, ענבר, חכים ושות', כבודק שיבחן את מצב הפרויקט.

מהדוח שהגיש אטיאס לבית המשפט בסוף ספטמבר עולה כי תנאי המכרז קבעו מגבלה, כי המתמודדים במכרז לא יוכלו לזכות ביותר משני מתחמים. חברי הקבוצה חתמו על הסכם שיתוף שיצא מנקודת הנחה כי במכרז יתמודדו קבלנים שיזכו בקרקע ויבצעו את הבנייה עבור חברי הקבוצה באמצעות חברת הניהול - רוני הנדסה. כל חבר בקבוצה הפקיד בחשבון הנאמנות סך של 50 אלף שקל, להוצאות ראשוניות.

בגלל מגבלות המכרז התקשר הוועד עם ארבעה קבלנים שהיו אמורים להגיש הצעות בשם חברי הקבוצה הצעות במכרזים. חברת הניהול היא שהחליטה איזה קבלן יגיש הצעה לגבי כל מתחם, היא שקבעה את סכום ההצעה והיא שהעמידה מכספי קבוצת השיתוף את הבטוחות שנדרשו לפי תנאי המכרז.

לקבלנים לא היתה כל ידיעה בגין לאיזה מתחם הם מגישים את ההצעה ומה סכום ההצעה. עוד סוכם כי הקבלנים שיזכו במתחמים יחזיקו בקרקע בנאמנות וישמשו כקבלני ביצוע בלבד עבור חברי הקבוצה. עוד עולה מהדוח כי הוועד שקבע את שיוך החברים למתחמים על פי אמונה דתית, לא מילא את התפקיד שהיה עליו למלא במסגרת הסכם השיתוף, לרבות החלטות שנוגעות לכספים שהוצאו מחשבון הנאמנות, ואת יתר ההחלטות קיבלה חברת

הניהול. הקבלנים זכו במכרזים וחתמו על הסכם פיתוח מול רמ"י וחוזת בנייה עם משרד השיכון בלי להזכיר שמדובר בקבוצת רכישה.

עוד עולה מהדוח כי הקבלנים חתמו על הסכמי מכר עם חברי הקבוצה כאילו מכרו להם דירה, למרות שרק העניקו להם שירותי בנייה ולא נתנו להם ערבות חוק מכר, שחברי קבוצת רכישה אינם זכאים לה. כתוצאה מ"יצור הכלאיים" שנוצר, שלא הגדיר במפורש אם מדובר בפרויקט יזמי או בקבוצת רכישה, לא נמצא כאמור בנק שהסכים לתת ליוזי בנקאי לפרויקט ומימון לבנייה. עקב הקושי בגיוס אשראי בנקאי, נדרשו חברי הקבוצה להשקיע הון עצמי בפרויקט, נוסף על ההשקעה הראשונה. חלק מהחברים העמידו את מלוא ההון העצמי הנדרש, ואילו אחרים לא השקיעו כספים מעבר לסכום הראשוני. חברת הניהול לא פעלה לגבות כספים מחברי הקבוצה שלא עמדו בהתחייבויותיהם.

חשבון הנאמנות התנהל כמקשה אחת, ההכנסות של כל חברי קבוצת השיתוף הוזרמו לחשבון נאמנות שממנו שולמו ההוצאות של הפרויקט ללא הפרדה בין המתחמים השונים. מאחר שלא היה די בהון העצמי של החברים, פעלה חברת הניהול לקבל מימון מחברת אלוני האפט. עקב קשיים תזרימיים מזה, לפני יותר משנה וחצי הקבלנים הפסיקו את עבודתם בפרויקט שנעצר, מאחר שלא היה מקור כספי לשלם את הוצאותיהם, ומאז לא חלה כל התקדמות בבנייה.

עוד עולה מהדוח כי מחירי הדירות צפויים להתייקר ב-15% וכי צפוי בו גירעון של 40 מיליון שקל. אחת המסקנות שמציין אטיאס בדוח הן כי למעשה נוצרה מערכת חוזית שאינה משקפת את המציאות. במצוקה הכי גדולה נמצאות למעלה מ-150 משפחות שהצטרפו לקבוצה במטרה לרכוש דירה בבנייה רוויה במתחם שמיועד ל-78 בתים צמודי קרקע. לחברים אלה, שמספרם עולה על מספר יחידות הדיור המאושרות לבנייה בפועל, אין את הכספים הדרושים להוסיף על מנת לרכוש בית צמוד קרקע, ואם הקרקע תימכר, תיווצר בעיית מס, וקושי להחזיר את השקעותיהם של החברים שכספיהם הושקעו בבנייה במתחמים האחרים.

בדיון שהתקיים בבית המשפט בשבוע שעבר, ציין עו"ד יוחנן ויינר ממשרד בלטר גוט אלוני, המייצב את רוני הנדסה, כי הסיבה שהפרויקט תקוע היא הבקשות הרבות שהוגשו למינוי כונס נכסים, וכי חלק מחברי הקבוצה שמו להם למטרה לשים מקלות בגלגלי הקבוצה. בנוסף טען כי הסיבה שהקבוצה לא קיבלה מימון בנקאי היא היעדר 25% גורם יזמי בפרויקט. הוא הוסיף כי רוני הנדסה הגיעה להסכמות עם בנק מזרחי טפחות למימון, וכי הבקשות לבית המשפט שמונעות לממש את הליווי גורמות לנזק בשווי 200 מיליון שקל לקבוצה.

לאחר שעייין בדוח, קבע השופט רון סוקול כי "אין מנוס אלא למנות בעל תפקיד אשר יפעל לקידום הפרויקט ולהשלמת בניית יחידות הדיור בפרויקט... יש צורך בגורם אחד שירכז את כל האינטרסים ויפעל למען קידום הפרויקט".

סוקול מינה את עו"ד חגי אולמן שיקבל את כל הסמכויות, ובהן לתפוס את כל הכספים בחשבון הנאמנות, לבדוק האם יש מקום להמשיך בבניית הפרויקט או בפיצולו, ולשקול גם את האפשרויות העומדות בפני הרוכשים במתחם צמודי הקרקע (מתחם ד'), לרבות מתן זכות לרכישת דירה בבנייה רוויה במתחמים אחרים, כך שיתבטלו בהם רכישות. לצורך כך צירף סוקול את רמ"י ומשרד השיכון כמשיבות בתיק.