

נא

ורלי אלון, בת 66 מרמת גן, הרגישה שעשתה את עסקת חייה. בספטמבר 2010 היא ירדה מול יומית הנדל"ן המפורסמת ענבל אור וח' תמה על חוזה לרכישת דירה בפרויקט "אור על הפארק" בעיר: "ענבל יודעת לדבר מאוד יפה. היא ממש יודעת לדבר עם כל אחד", מספרת אלון. "היא נורא התרגשה כשחתמתי ואמרה לי שאני הראשונה שחותמת איתה על חוזה ושהו יהיה פרויקט מדהים. היא הסבירה לי שזה יהיה מגדל שיוצב מאוכלוסייה איכותית ויהיה 'קו ראשון' לפארק הלאומי של רמת גן ולספארי. כשחתמתי על החוזה היא אמרה לי: 'את זכית'. היא הסבירה שאם אשלם 700 אלף שקל באתו רגע, אבטיח שמחיר הדירה יהיה בסביבות 1.3 מיליון שקל. הייתי מאושרת. האמנתי לה."

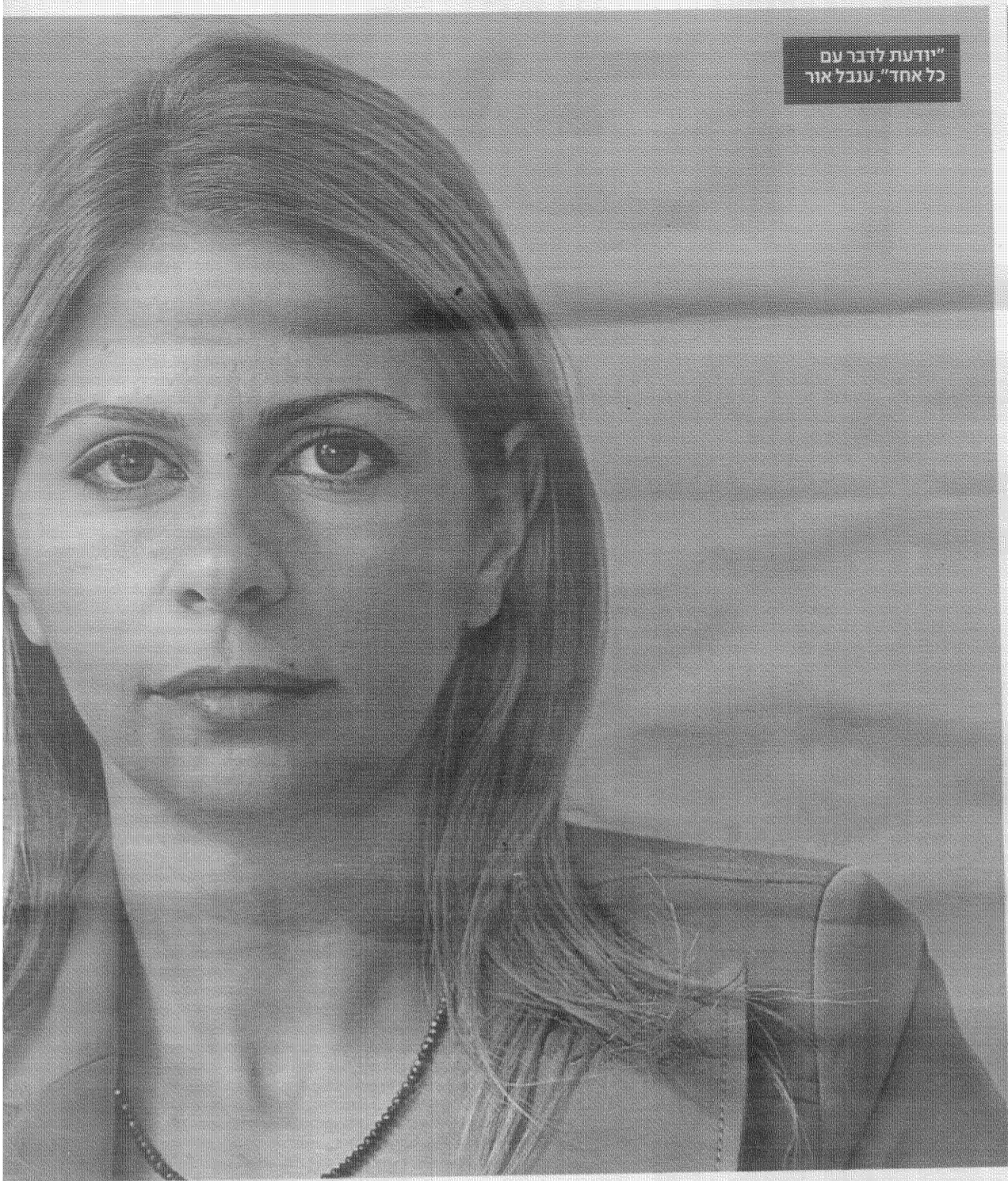
החודשים חלפו ואלון, כמו רוכשי דירות רבים אחרים בפרויקטים של אור, גילתה שהפרויקט מתעכב, ושברוך קרה עוד משהו מוזר: "בפריים 2014 בשעות הערב התקשר אליי אחד ממנהלי החברה ואמר לי שצריך 200 אלף שקל בשל התקרמות הבנייה. לא הבנתי מה הדחיפות ולמה מתקשרים בשעה כזאת, אבל הוא מאוד דחק בי אז הסכמתי. אחרי ששילמתי שאלתי אותו מה עם החשבונית והוא אמר לי שזה צריך לעבור דרך הנהלת החשבונות, אבל מאז לא קיבלתי חשבונית. ביקשתי כמה פעמים ולא קיבלתי". אלון לא לבה דיירים רבים שאיתם דיברנו מתארים איסור ככל מה שנוגע לצד הכספי בקבוצת ענבל אור: תשלומי כספים שעליהם לא מתקבלות חשבוניות או לחלופין אישורים שניתנים על פיסות נייר בכתב יד, טלפונים בשעות מוזרות ובהם בקשות דחופות לקבלת כספים, כספים שזורמים לחשבונות הפרטיים של החברה במקום לחשבונות נאמנות, דיירות שנמכרות פעמיים לשני רוכשים שונים, ובעיקר טענות על חוסר שקיפות בהתנהלות הכספית של החברה מול לקוחותיה.

הטענות האלה מתחברות להסתבכות של אור שנתקרה לאחרונה על ידי חוקרי רשות המסים בחשד להעלמת הכנסות בעשרות מיליוני שקלים. לדברי החוקרים, אור חשורה בהוצאת חשבוניות כוזבות ובהעלמת עסי קאות. כמה ימים לאחר חקירתה המתוקשרת של אור הוגשה נגד החברה שלה גם בקשת פירוק על ידי לקוח, אברהם וולך, שטען כי בקשתו לבטל עסקה לא כובדה. בקשת הפירוק נדחתה לעת עתה. בית המשפט לא התייחס לטענה הספציפית של וולך על דירה כפולה. בדוחות שאור עצמה הגישה לבית המשפט עולה כי למעלה מ-100 לקוחות ביטלו עסקאות עם החברה וצריכים לקבל חודשים קרובים כ-10 מיליון שקל מהחברה. למרות דחיית בקשת הפירוק, רבים מהלקוחות חוששים שלא יראו את כספם.

"הדירות הכפולות"

בבקשה שהוגשה לבית המשפט הועלתה טענה למכירת "דירות כפולות" על ידי נציגי החברה של אור: "הצטרפתי לפרויקט ברחוב צ'לנוב בתל-אביב", סיפר וולך, "והוסכם שא' קבל את דירה מספר 12. אלא שבסוף דצמבר 2015 נפגשתי עם הנאמנים של הפרויקט ושאלתי אותם למה הכספים שלי לא מוחזקים אצלהם בנאמנות כמו שאר דיירי הפרויקט."

"יודעת לדבר עם כל אחד". ענבל אור



כספיים, פנה אליי פתאום בפברואר האחרון וביקש להקדים תשלום של 180 אלף שקל. ניסיתי להתנגד אבל הוא הודיע לי שאם לא אקדים את התשלום הוא לא יוכל לרשום הערת אזהרה על שמי. חששתי לשלם ואז התקשר אליי מנהל המכירות גיא רג'ואן, ואמר לי שאם אסכים להקדים את התשלום הם ייתנו לי דירה גבוהה יותר ללא תמורה נוספת. הדירה שלי הייתה אמורה להיות בקומה 3 והם הבטיחו לי להחליף לקומה 7. הסכמתי, אבל כעת אני חוששת שהקרמת

חורגין ברמת גן. אמרו לי שדירה 44 בקומה 6 היא שלי. כחודשיים לאחר מכן ניגשו חתני ובתי לעורכות הדין של הפרויקט, אבל עורכות הדין הופתעו מהפנייה והודיעו להם שהדירה בכלל נמכרה לגורם אחר". כמו במקרה של אלון, גם במקרה של זומר היא מתארת לחץ גדול מאוד של החברה לקבל סכומי כסף לפני המועד המוסכם. תחת הכותרת "התנהלות מחשידה מצד החברה" מספרת זומר: "דרור גלעד, סמנכ"ל הכספים של החברה, שנעצר בחשד לאיסוריים

לתרומתי הם סיפרו לי שהדירה שכבר קניתי נמכרה לאדם אחר ונרשמה הערת אזהרה על הדירה. כלומר חתמו איתי על חוזה לפיו אק' נה דירה שכבר נמכרה לאדם אחר. ביקשתי מיד לבטל את העסקה, אבל הם טירטרו אותי ב'לך ושוב' ועד היום לא קיבלתי את הכסף". מבקשות שהוגשו לבית המשפט עולה כי וולך לא לבה בבקשה שהוגשה בשבוע שעבר לבית המשפט מספרת ניצולת שואה בשם מינה זומר: "הגעתי בדצמבר 2015 למשרדים של אור וחתמתי על חוזה לדירה ברחוב

מה הקשר בין ענבל אור לשלי נרקיס

המילה. כפי שנחשף ב"דה מרקר" השבוע, בדוחות לא מבוק' רים שהגישה אור לבית המשפט נמצא שמו של נרקיס כספק של קבוצת אור. בקרבנות של אור טענו כי שמו השתרבב בט' עות לרשימה וכי הוא רכש בעבר דירה, אך ביטל את העסקה. מבריקה בדוחות עולה כי נרקיס וגרושתו רות פלג רשומים אכן תחת הספקים, והחברה לכאורה חייבת להם 1.8 מיליון שקל. באופן מוזר פלג רשומה תחת קבוצת "בעלי העניין" בקבוצת אור כמי שקיבלה הלוואה של 2 מיליון שקל.

בעבר פורסם בתחקיר "הארץ" כי חשבוניתיה של פלג שימשו להעברת כספים מנרקיס לאיש העסקים אלי רייפמן שהסתבך בחובות כבדים, ואף ריצה עונש מאסר.



שלי נרקיס צילום: עמית מגל

"יומית הנדל"ן ענבל אור ילדה בן וערכה אירוע בבית הכנסת הגדול בתל-אביב", בישרו הכותרות במדורי הרכילות הכלכלית בינואר 2015. בין האורחים באירוע בלט גם שלי נרקיס, שכונה בעבר "איש השוק האפור" ואף ריצה עונש מאסר בגין עבירות מס והלבנת הון.

כתב "כלכליסט" ארי ליבסקר שכיסה את האירוע סיפר כי נרקיס סיפר לו שהוא מעדיף לא לבלוט ולהיות מאחורי הקלעים, אך "חרף חיבתו לצניעות, נרקיס קיבל מהמלצרים יחס של מלך. הכל הוגש אליו לשולחן. הוא לא נרדש לגשת לכופה ככל האחרים".

הקשר בין ענבל אור ונרקיס לא הסתכם ככל הנראה רק בהזמנה למסיבת ברית



עו"ד יובל ברכה

שנגבו מהדיירים. לטענתו, "יש דיירים שקיבלו הנחה משמעותית ולא ברור מאין נובע הפער בין הדיירים". גרש מספר כי בין הדיירים מצא גם שני מאושרים שקיבלו הנחה של 100% מרכיב מסוים שייקר את עלות הקרקע פי 2. ומי זכו בהנחה המלאה? לפי גרש, אלו ענבל אור ושותפה לפרויקט רכיב מנשה. בכתב ההגנה שהגישה אור היא מכחישה מכל וכל את טענותיו של גרש וטוענת כי גרש, כמו כל שאר הדיירים בפרויקט, חתם על חוזה ובו היה ברור לו לגמרי שאור גובה סכומים נוספים מעבר למחיר הקרקע. בית המשפט צטרף לה כריע בנושא.

טענות דומות מעלה גם עו"ד יובל ברכה המייצג קבוצה של רוכשי דירות בפרויקט אור על הפארק. ל"יריעות אחרונות" נודע כי דיירים בפרויקט החלו בשבוע האחרון הליך בודדות בפני עו"ד אהרון פולק, שותף בכיר וממייסדי משרד עורכי הדין עמית פולק-מטלון. ברכה מתכוון להציג טענות בדבר חוסר איזון בין תשלומים גבוהים ששילמו לקוחות שלו לעומת תשלומים נמוכים של לקוחות אחרים ברירות דומות. בטבלאות התשלומים של הדיירים בפ רויקט נמצאת גם דירה פרטית של אור, פנטהאוז בקומה ה-26 שמשתרע על 246 מ"ר. עבור רכיב הקרקע שלו שילמה אור 2.6 מיליון שקל. הדיירים בפרויקט מבקשים לרעת אור פנטהאוז קטן יותר בשטח של 169 מ"ר בקומה שמעל אור נדרש לשלם סכום גבוה יותר של 2.9 מיליון שקל.

בית המשפט מתערב

בינתיים נראה כי חוסר הסדר בענייני הכספים הוחל גם לאולמו של השופט איתן אורנשטיין. בדיון בשבוע שעבר טען עורך דינה של אור, דן נובהארי: "נגיש מסמכים שמראים שהחברה איתנה פיננסית. מאזן הבחון של החברה מראה יתרות זכות של למעלה מ-19 מיליון שקל". נתון מרשים, אך לא ברור מהיכן שאב אותו נובהארי. הרוח שהוגש לבית המשפט אינו מבוקר גורמים מקצועיים שנחשפו אליו אמרו כי נראה כאילו ביום המשפט התבקשה פקידה בהנהלת החשבונות להדפיס במהירות את המאזן, וכי ברור שאף גורם מקצועי לא עבר עליו. "להערכתי בית המשפט לא יכול להסיק מהמסמך הזה מסקנות ממשיות", אומר ר"ח אלי אור, ראש המחלקה לחשבונאות בבית הספר למנע"ס של המסלול האקדמי במכ"ל לה למינהל. "א-אפשר לקבוע את מצבה של החברה על בסיס פליטים אלה המהווים לכל היותר נייר עבודה ראשוני".

אז איך קבע נובהארי שלחברה יתרת זכות של 19 מיליון שקל? ייתכן כי הוא התבלבל מהנתונים ברף הראשון של הרוח ולפיהם הרכוש השוטף של החברה הכולל פיקרונות וחשבונות עו"ש עומד דווקא על יתרת חובה של 19 מיליון שקל. כאמור, גם נתון זה אינו מבוקר וייתכן שאינו נכון, אך בכל מקרה לא מופיעה בו יתרת זכות של 19 מיליון שקל.

עניין נוסף שגם בו התגלו אי-דיוקים בהצהרות לבית המשפט נוגע למספר תבניות עות שהוגשו נגד קבוצת אור. עו"ד נובהארי אמר כי "החברה שיווקה 1,500 יחידות דיור ועומדת מולה רק תביעה אחת ויחידה". בניגוד לדבריו של נובהארי, נגד החברה הגישו בשנים האחרונות שישה דיירים שלוש תביעות שונות. כן הוגשו תביעות רבות על ידי ספקים ומתווכים שטוענים כי לא קיבלו תשלום. כאמור, תביעה נוספת לא הוגשה נגד החברה, אך נוגעת לאי-סדרים בה, הוגשה מצד דיירים הטוענים כי הופי לו לרעה בסכומים שנדרשו לשלם לעומת דיירים אחרים.

עד מועד סגירת הגיליון לא התקבלה תגובתה של אור.

Tzach-s@yedioth.co.il

אור עם הרבה צל

מאחורי פרשת ענבל אור מסתתרות טענות קשות של לקוחות כלפיה: דירות שנמכרו לשני דוכשים שונים, מקדמות שזרמו לחשבונות פרטיים של החברה במקום לנאמנות, וחשבוניות שלא תמיד ניתנו • נכון לעכשיו, כ-100 לקוחות שביטלו עסקאות חוששים שלא יראו את כספם

צח שפיצן || צילום: עמית שעל



צילום: שאול גולד

אורלי אלון

נאמנות לכספי הלקוחות: "אני אף פעם לא מסכים שלקוח יפקיד כסף ישירות אצל המארגן ולא בחשבון נאמנות. הסיכון מאוד גדול ואני לא מבין איזו סיבה יש לא להפיק בחשבון נאמנות. יש פרויקטים שבהם אין חשבון כזה, ואני ממליץ ללקוחות לא להצטרף לקבוצה כזו".

חששות דומים ליוו גם את ס', לקוח של אור ששילם לה 100 אלף שקל דמי הצטרפות: "הקושי שלי עם החברות של ענבל אור הוא שהרגשתי שיש הרבה חוסר שקיפות, ואז אתה ישר מתחיל לחשוד שאולי משהו לא כל כך בסדר קורה שם. סיפרתי לעורך דין שאין חשבון נאמנות והוא אמר שאין סיבה שהכסף יישב באחת החברות של אור. התקשרתי לחברה של אור ודיברתי עם יועץ משפטי שם. הוא אמר לי: 'אתה צודק, אבל הם לא שינו את העניין הזה'".

100 אחוז הנחה

"ענבל אור מנסה ליצור מצג שווה של אמיונות, שקיפות, הגינות ויעילות מסחרית וארגונית. הכל לצורך התעשרות על גבם של אחרים". כך טוען הטייס דן גרש בתביעה שהגיש נגד אור בפברואר 2015 בגין פרויקט "מגדל הטייסים" ברמת-גן. בתביעה מעלה גרש טענות קשות נגד אור, ובהן ששכרה "המופרך", לטענתו - בסך של 27 מיליון שקל מהפרויקט, הוסתר מהרוכשים. עוד טוען גרש לחוסר שוויון בסכומים

מינה זומה, ניצולת שואה: "חתמתי על חוזה לדירה מספר 44 בקומה 6. כחודשיים לאחר מכן ניגשו חתני ובתי לעורכות הדין בפרויקט, אבל הן הודיעו להם שהדירה בכלל נמכרה לגורם אחר"

הלקוחה אורלי אלון: "בערב התקשר אליי מנהל בחברה ואמר לי שצריך לשלם 200 אלף שקל בשל התקדמות הבנייה. לא הבנתי מה הדחיפות, אבל הוא דחק בי והסכמתי. חשבונות לא קיבלתי עד היום"

התשלום נבעה מבעיות כספיות בחברה. בנוסף למכירת "דירות כפולות", בחלק מכתבי הטענות שהוגשו לבית המשפט עולות טענות למכירת דירות, שבסופו של דבר לא ניתנו היה לבנות אותן מסיבות שונות. כך לדוגמה טוענים שלושה רוכשים באחד הפרויקטים של אור כי בתחילת 2015 הם נפגשו עם אור אשר מסרה להם כי "נמכרו בפועל יותר מ-50 דירות שלא ניתן היה לבנות אותן בסופו של יום". במסגרת בקשת הפירוק טען לקוח נוסף של אור כי "הצטרף לפרויקט והוכרה לו שהוא רוכש דירה בקומה התשיעית, אך לאחר ששילם 100 אלף שקל וחתם על טופס הצטרפות החברת לו כי לא קיימת דירה בקומה ה-9 ובמקומה ייבנה פנטהאוז".

אין חשבונות נאמנות

עניין בעייתי נוסף העולה מהבקשה של זומה הוא שבחלק מהפרויקטים של אור אין חשבונות נאמנות שאליהם מופקדות המקדמות של הרוכשים. כלומר: הכספים מופקדים לחשבונות פרטיים של קבוצת ענבל אור ואין פיקוח על מה שנעשה איתם. במקרה של קבוצת רכישה אין חובה להפקיד את הכספים לחשבון נאמנות, אולם עו"ד תגי מידן, מומחה בקבוצות רכישה ממשרד הרטבי, כורנשטיין כסון ושות', מסביר כי למרות שלא קיימת חובה חוקית הוא ממליץ ללקוחותיו לא לחתום על עסקאות עם קבוצת רכישה שלא פותחת חשבון