

עורכי הדין, מסעדות הפאר והאלכוהול: האנשים שליוו את ענבל אור

ענבל אור אמנם סופגת את כל האש בימים האחרונים, אבל היא לא פעלה לבד ■ במשך השנים הקיפה את עצמה בעשרות עורכי דין שאיפשרו למנגנון שהיא יצרה לפעול - ולעתים אף שיכללו אותו

10:51 15.04.2016 מאת: יסמין גואטה

"אחת הפרשיות המזעזעות ביותר במסגרת הסאגה המכונה קבוצת ענבל אור" - כך הגדיר המפרק עו"ד איתן ארז בדו"ח שהניח על שולחנו של שופט בית המשפט המחוזי איתן אורנשטיין את אחד המקרים שהגיעו אליו, שבו נגזלו יותר מ-700 אלף שקל מאשה דמנטית בת 76. בנה של אותה אשה, שמשמש כאפוטרופוס שלה, רכש עבורה דירה בפרויקט אלוף הניצחון ברמת גן תמורת 1.2 מיליון שקל. הוא שילם לאור כ-760 אלף שקל, ולטענתו הוא נתן הוראה מפורשת לשמור על הכספים של אמו עד לקבלת אישור בית המשפט לרכישת הדירה. בדו"ח מצוין כי לבן הובטח במפורש על ידי עורך דין מטעם החברה כי הכספים יישמרו בחשבון נאמנות, אך זה לא קרה.

מי שליווה את אור בפרויקט הזה ונתן בשמה, לפי הנטען, את ההבטחה הזו הוא עו"ד אבי ששו. ארז ציין בדו"ח כי בית המשפט לענייני משפחה לא אישר את קניית הדירה, ובהתאם לכך פנה בנה של אותה אשה לחברה וביקש את הכספים בחזרה. רק לאחר מאמצים רבים העבירה אור לבנה של האשה שלושה צ'קים: הצ'ק הראשון על סך 400 אלף שקל לא כובד, וככל הנראה גם השניים הנוספים לא יכובדו. אלא שזו לא הבעיה היחידה שהתעוררה בפרויקט הזה. בימים האחרונים הגיעו לארז פניות רבות מצד לקוחות שהפקידו לטענתם 100 אלף שקל כל אחד ובידיהם צ'קים שחזרו. בנוסף פנו רוכשים שביטלו את העסקות שביצעו ודורשים את כספם חזרה.

ימים לא קלים עוברים על יזמת הנדל"ן ענבל אור. זה התחיל בוקר אחד לפני כחודשיים כשחוקרי רשות המסים עצרו אותה במפתיע. משם, כמו אפקט דומינו, הכל התחיל להסתבר. בנק מזרחי עצר את האשראי, הצ'קים חזרו, הלקוחות ביטלו עסקות, בית המשפט הורה על פירוק ואפילו המשטרה נכנסה לתמונה. לאורך כל הדרך הקפידה אור לעמוד בפרונט, הרי המותג זו היא והיא זה המותג שבמשך שנים גילגל מיליונים. אבל אף שהיום היא סופגת את כל האש - אור לא פעלה לבדה. במשך השנים היא הקיפה את עצמה בעשרות עורכי דין שאיפשרו למנגנון הזה לפעול ואולי אף שיכללו אותו.

"כל נושא האחריות של הסובבים את ענבל אור - עורכי דין, רואי חשבון ואנשי מכירות שמקבלים בנוסים על מכירות - ייבדק. 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 פוליסת ביטוח האחריות המקצועית שלהם", אמר עו"ד ארז במסיבת העיתונאים שכינס שעות ספורות אחרי שמונה על ידי השופט אורנשטיין למפרק החברות. "אנשים שקנו דירות או חלום לדירות לקחו את הכסף ושפכו לסיר אחד גדול, למיקסר, וממנו בעלת השליטה הוציאה כספים כראות עיניה לאן שהיא רצתה. מי איפשר ומי הרשה? הנושא הזה ייבדק. בית המשפט אמר שהמבנה היה פירמידה. במלים אחרות, הכוונה לתרמית פונזי".

[<< להגדלת התרשים לחצו כאן](#)

ואכן, ההחלטה של בית המשפט על פירוק קבוצת החברות היתה חריפה וחד-משמעית. השופט אורנשטיין הצביע על כשלים חמורים שהתגלו בהתנהלות החברות וביקר באופן חריף את האופן שבו הופקדו כספי הרוכשים בחשבון כללי, ששימש בין היתר לצרכים השוטפים. הוא ציין כי מהחשבון הזה משכה אור כספים בהיקף ניכר למטרות פרטיות. אורנשטיין גם ביקר את המכירה ביתר של דירות, מעבר למותר על פי המצב התכנוני הקיים.

נכון להיום, תחום קבוצת הרכישה אינו מוסדר בחוק ואינו מחייב את מארגן הקבוצה במתן ערבויות שיבטיחו לחברי הקבוצה את השקעתם. גם אין הסדר שקובע כי על מארגן הקבוצה להפקיד את כספי החברים בחשבון נאמנות ייעודי שיבטיח את החזר ההשקעה אם הפרויקט לא יתממש. השיטה פשוטה: מארגני הקבוצה אינם בעלי תפקיד מעשי בפרויקט, שבו הם מתפקדים כאנשי צל ממש, באופן שהם נוהגים לקנות אופציות על מקרקעין כנגד תשלום דמי אופציה. בתמורה, הם מקבלים מבעלי הקרקע פרק זמן שנועד לארגון רוכשים שיקנו חלקים בקרקע. בפועל יש לעתים הפרש כספי עצום בין המחיר שמשלם מארגן הקבוצה לבעל הקרקע לבין המחיר שנדרשים לשלם חברי הקבוצה. הפרש זה משולשל לכיסו של המארגן, שאינו בעל מעמד משפטי בעסקה מלבד "סיחור" הזכות מהמוכר לקונה, ומשכך אינו נושא למעשה כמעט בשום אחריות, שכן הוא מחתים בדרך כלל את חברי הקבוצה על הסכמי שיתוף שלפיהם הם ייבחרו נציגות וייבנו לבד את הבניין. אצל מארגני קבוצות רכישה מסודרות קיים חשבון בנק ייעודי לכל פרויקט בנייה עורך דין שמשמש כנאמן ובפיקוח רואה חשבון, שתפקידם להבטיח כי כספי הרוכשים ישמשו להקמת הפרויקט ולא לצרכים אחרים. אלא שבמקרה של אור התברר כי בחלק מהפרויקטים הרוכשים שילמו כסף לקופה הכללית של החברה ולא לחשבון נאמנות, והכסף בוזבז על ידי החברה על פרויקט אחר או על פעילות שוטפת של החברה או לצורך משיכות פרטיות של אור עצמה.

ואם לא די בכך, על פי הדו"ח החמור שהניח ארז על שולחנו של אורנשטיין, בהתנהלות של החברות קיימים לכאורה היבטים בלתי חוקיים רבים. בין היתר: הוצאות כספים מחשבונות נאמנות או אי-הפקדת כספים בחשבונות נאמנות בניגוד למצגים, מכירות כפולות של נכסים ומכירה רעיונית של דירות מעל למכסה שאושרה בסופו של דבר על ידי העירייה. ארז מציין גם אי-סדרים מול שלטונות המס ואי-תשלום מע"מ, הסתמכות על מאזנים לא מקצועיים והכללת נתונים לא נכונים בבקשה להקפאת הליכים, שהגישה אור לבית המשפט.

פגישה בשעת לילה עם שלי נרקיס

עו"ד ששו, שאישר את ההסכם עם אותה קשישה דמנטית, עומד גם במרכז של פרשייה תמוהה אחרת שבה ייצג לקוח בעסקת מכר שביצעה אור. מדובר בעסקה בפרויקט מציצים בתל אביב שנמכרה בכפל גם ללקוח של ששו וגם למלך השוק האפור, שלי נרקיס. המכירה הזו בוצעה כבר בעת שכנגד אור היתה תלויה בקשת פירוק ואחרי שהיא התחייבה בבית המשפט להעביר סכום של מיליון שקל לחברת גלובל, שממנה רכשה קרקע אחרת. אלא שרגע אחרי שאור הצליחה להעביר את הסכום הזה, הוגשה לבית המשפט בקשה דחופה להכריז עליה כפושטת רגל. מי שהגיש את הבקשה הוא עופר לוזון, שחקן כדוריד, שרכש מאור את הזכויות לקבלת דירת מגורים [בפרויקט](#) מציצים. לטענתו, אור רימתה אותו ובדיעבד התברר לו, לתדהמתו, כי הדירה הזו נמכרה גם לנרקיס.

את לוזון ייצג ברכישה הזו לא אחר מאשר אותו עו"ד ששו, שעל פי הנתען לא דאג לקבל כל ביטחון או הערת אזהרה לפני העברת הכסף. לוזון, ששכר עורך דין חדש לצורך הגשת הבקשה, טען כי שילם לאור 3 מיליון שקל עבור הזכויות בדירה. לדבריו, רק כשניסה לרשום הערת אזהרה לטובתו התברר לו כי אור ביצעה בנכס עסקה נוגדת וכי על הנכס קיימת הערת אזהרה לטובת עו"ד מימון אביטן, שמייצג את שלי נרקיס. לוזון סיפר בבקשה שהגיש על פגישה שהתקיימה במוצאי שבת בביתה של אור שאז עוד היתה נתונה במעצר בית.

בפגישה הזו נכחו ששו וכן גם נרקיס, ועורך דינו מימון אביטן.

עו"ד אבי ששו מסר בתגובה: "מעולם לא קיבלתי המחאה על סך של 760 אלף של החסויה או מי מטעמה. הדברים לא נעשו דרכי ולא באמצעותי. ההנחיה להעביר את הכסף לנאמנות נעשו על ידי ענבל. אני לא מנהל בחברה, אלא עורך דין וכותב את ההנחיות של מנהלי

החברה. אין כאן התחייבות אישית שלי. כל נושא ההרשמות נעשה לפני החתימה על ההסכמים ואינו בשליטת עורכי הדין. האפוטרופוס של החסויה על גוף ורכוש הינו עורך דין פעיל אשר מודע היטב למשמעות הנאמנות או חשבון נאמנות. הוא מעולם לא העביר המחאות דרכי, לא הפקיד אותן בידי, אלא העביר ישירות [לחברת אור](#) סיטי. למעשה הוא ביצע העברת זהב ישר לחשבונה של החברה. טענתו כאילו הכספים היו צריכים לעבור לחשבון נאמנות אינה נכונה. כשהדברים עלו בדיעבד הכסף לא היה בשליטתי! ההבטחה להעביר את הכסף לנאמנות לא נעשתה על ידי. אני עובד עם החברה רק כמה חודשים, וכל נושא ההרשמות לדירות אינו נעשה מולי או בשליטתי - כך שאין לי כל מידע על כך. לעניין עסקת לוזון, אני מנוע מלהגיב עקב הליכים משפטיים המתקיימים בעניין".

נרקיס, שגם הקפיד להגיע לדיונים בבית המשפט, טען בתגובה שהגיש כי רק בפגישה בביתה של אור - שאליה זומן בדחיפות - נודע לו לתדהמתו לראשונה כי אור הפרה באופן בוטה את ההסכם אתו וחתמה על עסקה נוגדת בנוגע לנכס שהבטיחה לו. בבית המשפט הסבירה אור כי נרקיס הגיע אליה דקות ספורות לפני הדיון ודרש ממנה לחתום על הסכם שהיא לא הבינה את תוכנו. נרקיס הודה בתגובה שהגיש לבית המשפט כי השקיע מיליוני שקלים בפרויקט של אור, "לצורך הבטחת החזר ההשקעה קיבל ממנה בין היתר בטוחה בדמות נכס המקרקעין". לתגובה צורף הסכם ההשקעה עצמו שנחתם בינואר. בהסכם הזה נקבע כי נרקיס ישקיע בפרויקט שאותו יזמה אור ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן 7.5 מיליון שקל. אור היתה אמורה להשיב לנרקיס את סכום ההשקעה עד ל-31 במאי, בצירוף רווחים של 2 מיליון שקל. זאת, כדי שבמשך תקופה זו תארגן קבוצה שתרכוש את הזכויות בפרויקט. נרקיס הסביר כי בעקבות הפרסומים בעניינה של אור הוא הביע בפניה את חששותיו ביחס להחזר ההשקעה, בין היתר מאחר שגילה שטרם נרשמה בטוחה להסכם על פי תנאי הסכם ההשקעה. לדבריו, אור הציעה לו לחתום על הסכם מכר מותנה ביחס לזכויותיו כדי להרגיע אותו. "כמובן שלא העליתי בדעתי כי אור תפעל למכירת המקרקעין לצד ג' יממה לאחר כריתת ההסכם", הוא הדגיש. גם השופט אורנשטיין התקשה להבין כיצד התאפשר מצב כזה, שבו נמכרה אותה דירה פעמיים, ובדיון בבית המשפט הוא תהה בקול רם היכן היו עורכי הדין כשכל זה קרה.

מסעדות מפוארות ומשקאות אלכוהוליים

משרד עורכי הדין שליווה את פרויקט מציצים והיה אחראי על חתימת הסכם המכר עם לוזון הוא משרד חג'ג' בוכניק-וינשטיין. במשרד טוענים כי לא היה להם מושג שאור חתמה על הסכם עם נרקיס למכירת אותו נכס בדיוק יום קודם לכן. "משרדנו אינו מייצג את ענבל אור בפרויקט, אלא את הקבוצה. ענבל, כחברת קבוצה, כמו כל יתר חברי הקבוצה, אמורה לערוך כל עסקת מכר בקשר לזכויותיה בפרויקט במשרדנו. ענבל פנתה למשרדנו לצורך עריכת הסכם המכר עם מר עופר לוזון, והסכם זה נחתם ביום 3.3.16 בשעות הבוקר (11:30 לערך), מבלי שעורך הדין ממשרדנו שטיפל בעסקה או עו"ד נדב אברמוביץ, או כל גורם אחר ממשרדנו, ידע או יכול היה לדעת שיום קודם לכן חתמה ענבל על ההסכם עם מר נרקיס. מיותר לציין כי ההסכם שנחתם בין מר נרקיס לענבל לא נערך על ידי משרדנו ואין למשרדנו כל ידיעה באשר למי שייצג אותה בעסקה הזו" - נמסר ממשרד עורכי הדין חג'ג' בוכניק-וינשטיין.

זו לא היתה הבעיה היחידה שהתעוררה בפרויקט מציצים. באחרונה הוגשה תביעה בסך 25 מיליון שקל על ידי יוסי דינה, איש עסקים ישראלי שמתגורר בארה"ב וגם הוא מיוצג על ידי אביטן. הוא טען כי אור הוליקה אותו שולל בעסקה למכירת זכויות בפרויקט, וגולל בתביעתו את אמצעי השיווק של אור. "אור קפצה על דינה כמוצאת שלל רב, ולא בחלה בשום אמצעי שיווק כדי לשכנע אותו לבצע את הרכישה, כולל יציאה למסעדות מפוארות, הזמנה למשקאות אלכוהוליים", נכתב בתביעה.

דינה טען כי הוא נתן את אמונו באור וחתם על ההסכם "לאחר מסכת השכנועים, ההצהרות, והמצגים רבי הקסם של אור - אשת שיווק מתוחכמת ומניפולטיבית". על פי התביעה, הרכישה הזו נהפכה ל"חלום בלהות". לדבריו, היתר הבנייה שאור התחייבה לספק תוך 20 חודשים הוצא רק בחלוף שש שנים; עד היום הוא שילם יותר מ-2 מיליון שקל מעבר לסכום שאור התחייבה; וגם ההבטחות של אור, שלפיהן הוא יינה מדירה עם נוף לים, התגלו

לטענתו כהבטחות שווא אחרי שהתברר לו כי אור בעצם מכרה זכויות שאינן קיימות לדיירים בקומות הראשונה והשנייה - כך שגובה הבניין קטן בשתי קומות.

"הבעייתיות במבנה עסקה מהסוג הזה היא שהיזם, במקרה הזה ענבל אור, הוא שבחר את משרד עורכי הדין שבסופו של דבר צריך להיות אמון על שמירת הזכויות והאינטרסים של חברי הקבוצה, כך שקיים ניגוד אינטרסים מובנה ומובהק בין הרצון של היזם להוציא כמה שיותר כסף וכמה שיותר מהר מחברי הקבוצה אל מול האינטרסים של הקבוצה לוודאות תכנונית וכספית. בעיה חמורה זו קיימת ועוברת בכל העסקות הקשורות בקבוצות שאירגנה ענבל אור וגם ביתר העסקות של קבוצות הרכישה", מדגיש עו"ד אביטן שמייצג את דינה. ממשרד חג'ג' בוכניק-וינשטיין נמסר בנוגע לתביעתו של דינה: "משרדנו אינו ולא ייצג מעולם את ענבל בתביעה הנ"ל ואין לנו ידיעה מי מייצג אותה בתביעה זו ואין לנו מידע לגביה מעבר למה שכבר פורסם".

פרויקטים עמוסים בבעיות משפטיות

לפי דו"ח המפרק, אחת הסיבות לקריסה של אור סיטי נדל"ן לפי הדו"ח של המפרק הוא פרויקט בבלי, שאמור היה להיות ספינת הדגל של הקבוצה. הפרויקט השאפתני הזה נהפך בסופו של דבר לכישלון מהדהד, ויצר כדור שלג שממנו החברה התקשתה להתאושש. על פי ממצאי הדו"ח, הוא גרר הפסד של 30 מיליון שקל לפחות, מתוכם 11 מיליון שקל ששילמה אור לבעלי הקרקע כדמי אופציה, 10 מיליון שהוציאה עבור פרסום ו-6 מיליון שקל עבור אירוע השקה גרנדיוזי בבית מלון. את כל הסכומים הללו מימנה אור, על פי ממצאי הדו"ח, באמצעות שיטת ערבוב נכסים ופרויקטים שהיתה נהוגה בקבוצות החברות. על פי ארז, כדי לכסות את ההפסדים היא עשתה שימוש בכספים שהועברו אליה מרוכשי פרויקטים אחרים ובמיוחד שני פרויקטים ספציפיים: פרויקט ז'בוטינסקי 104 ופרויקט שדרות הילד, שניהם ברמת גן.

מי ששימש כנאמן על שני הפרויקטים הללו הוא עו"ד גיא נוף, שעומד בראש משרד עוה"ד קסוטו נוף, יחד עם עו"ד שמוליק קסוטו. השניים היו בעבר שותפיו של השופט אורנשטיין בעת שניהל כעורך דין במשרד עוה"ד יוסי שגב, וייצגו את איש העסקים נוחי דנקנר וגם את עו"ד מיכל הלפרין, הממונה על ההגבלים הנכנסת, בעתירה שהוגשה לבג"ץ נגד מינויה. נוף ייצג את אור, לדבריו, של כשנה וחצי, והייצוג הסתיים לפני יותר משנתיים וחצי מאז מייצגים אותה בפרויקטים אלה עורכי דין אחרים.

ערבוב הכספים הוא לא הבעיה היחידה שארז גילה בשני הפרויקטים הללו. לדבריו, הפרויקטים "עמוסים לעיפה בבעיות משפטיות". בפרויקט של ז'בוטינסקי, למשל, יש בעיה קשה של מכירת יחידות מעבר להיתכנות של הפרויקט. ואם לא די בכך, תגובה שהגישו 105 מתוך 124 חברי קבוצת הרכישה מעלה טענות קשות בנוגע להתנהלותה של החברה. באמצעות עוה"ד אילן פלס וגל אראל הם טוענים, בין היתר, כי החברה נקטה מאמצי שיווק אגרסיביים שכללו הבטחות לצפי של כשנה לקבלת היתר בנייה, אישור מהנדס העיר לפרויקט, מצג שלפיו עיריית רמת גן מקדמת את הפרויקט, מועדים ברורים להקמה, התחייבות למועד מסירה והתחייבות בכתב למחיר סופי של הדירות.

אלא שלטענת חברי הקבוצה, למרות מיליוני השקלים שקיבלה החברה עבור ניהול הפרויקט - לא נעשה דבר על ידה לטובתם. "עם הזמן התברר כי למעשה הפרויקט מנוהל על ידי החברה במחשכים ובאופן כושל אגב אי-עמידתה בהוראות ההסכמים", נכתב. "למעשה, אף שחלפו ארבע שנים תמימות, אין אור בקצה המנהרה ובפועל אין ולו בדל של כיוון חיובי לקידום הפרויקט".

מבחינת אור, כאשר התוכנית היתה אמורה להגיע לאישור הוועדה המקומית ברמת גן, החל רצף של התרחשויות שלה לא היה שום קשר אליהן. בין היתר, מעצרו של ראש עיריית רמת גן צבי בר, שהקפיא את נושא התכנון והבנייה ברמת גן אשר נתקע מאז לתקופה ארוכה, ושינוי מדיניות העירייה בנוגע לקידום בניית דירות גדולות יותר בעיר על פני דירות קטנות. נוף הגיש בשם הקבוצה התנגדות לתכנית זאת ונושא זה עדיין תלוי ועומד.

גם בפרויקט אור בשדרה בשדרות הילד ברמת גן עולות טענות חמורות מצד הקבוצה, שלפיהן אור מכרה 112 יחידות דיור על אף שהתב"ע מאפשרת לה בניית 74 יחידות בלבד. "בימים האחרונים השלמנו יחד עם חברי הנציגות את איסוף פרטי הרוכשים והצלבנו את

הנתונים עם כמה מקורות שמהם עולה התמונה העגומה הבאה: התב"ע מאפשרת בניית 74 יחידות דיור - אך בפועל נמכרו 117 יחידות, מתוכן 14 יחידות של בעלי הקרקע, אומרים עוה"ד מימון אביטן ודני רזניקוב, שמייצגים את קבוצת הרוכשים בפרויקט. לדבריהם, "אור שילשלה לכיסה 68 מיליון שקל מכספי קבוצת הרוכשים, ומתוך סכום זה העבירה לבעלי הקרקע 20 מיליון שקל בלבד".

עורכי הדין מוסיפים כי 10 מיליון שקל מתוך 68 מיליון נאספו על ידי אור רק בחודשים האחרונים, בין היתר באמצעות מכירות כפולות של דירות ובאמצעות קבלת כסף מזומן מרוכשים שרצו להיכנס לקבוצה ושילמו את כל התמורה מראש. כמו כן, הם טוענים כי אור ביטלה את ההסכמים עם חברי קבוצה שרצו לצאת מהקבוצה ושילמה להם את הכסף בעשרה תשלומים, אך הצ'קים שמסרה להם לא נפרעו.

בנוסף, התגלה לדבריהם כי אור עדיין חייבת כ-2 מיליון שקל מס רכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע, אף שחלפו שלוש שנים מאז השלמת העסקה ועל אף שקיבלה עשרות מיליוני שקלים ביתר. "כל האירועים הללו, ללא יוצא מן הכלל, ומדובר רק בתמצית האירועים והטענות, לא היו יכולים להתאפשר אם גורמי הבקרה והפיקוח על העסקות - ביניהם עורכי הדין - היו מבצעים מלאכתם ומקיימים חובותיהם כלפי קבוצת הרוכשים", מדגישים מימון ורזניקוב.

עוד התברר כי רוכשי הדירות בפרויקט זה הוחתמו ככל הנראה על מסמך שלפיו ידוע להם שכספם לא יופקד בחשבון נאמנות ייעודי, אלא יופקד בחשבון הבנק הכללי של החברה. לפי המפרק, כ-20 מיליון שקל הועברו מכספי הרוכשים לחשבון הבנק של אור סיטי ושימשו לתשלום הוצאות בגין הקמת פרויקט בבלי. בנוסף, לדברי ארז, גם בעלי הקרקע של הפרויקט הזה פנו אליו וטענו בפניו כי אור הפרה את הסכמי המכר בכך שלא עמדה בתשלומים ולא הנפיקה ערבויות שהיה עליה להנפיק מכוח הסכמים שנחתמו כבר ביולי 2015.

אלא שנוף טיפל רק בשלב הראשון של הפרויקט ואצלו הוחתמו 61 חברי קבוצה. המשך הטיפול בפרויקט הועבר לידי עוה"ד אבי דוידוב ויובל וקלנסקי, שטיפלו בשלבים הבאים שלו וצירפו חברי קבוצה נוספים.

ממשרד דוידוב קלנסקי ושות' נמסר בתגובה: "פרויקט אור בשדרה הועבר לטיפול משרדנו רק ביולי 2013, לאחר ששווקו בו, באמצעות משרד עורכי הדין הקודם, 61 יחידות דיור רעיוניות, בתמורה כספית של עשרות מיליוני שקלים שלא נאגרו בחשבון נאמנות לטובת רכישת הקרקע. מרגע שקיבלנו את הייצוג, פתחנו וניהלנו בחשבון נאמנות, וכל הכספים שהופקדו אליו מכוח הסכמים חדשים שנערכו עם רוכשי דירות עדיין מצויים בו, למעט הסכומים ששולמו ישירות לבעלי הקרקע על ידינו - ובדיוק לשם כך נועד חשבון הנאמנות - להבטחת העברת כספי הרוכשים לבעלי הקרקע. לעניין מספר יחידות הדיור בפרויקט - כל היחידות ששווקו על ידינו התבססו על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן לאשר את הפקדת התוכנית להגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט מ-77 יחידות דיור ל-108 יחידות דיור, ולאחר שהאדריכלים אישרו שהקיבולת תוגדל ל-116 יחידות דיור. פרויקט אור בקונגרס - תשומת הלב לכך שזהו הפרויקט היחיד שצוין בדו"ח הנאמן מטעם בית המשפט, עו"ד איתן ארז, כפרויקט שנוהל כהלכה ושניתן להוציאו אל הפועל ללא כל קשר לחברה. נציין עוד כי פרויקט זה מנהל מתחילתו ועד היום במשרדנו, בליווי חשבונות נאמנות שבהם הופקדו כספי הרוכשים לצורך רכישת הקרקע עבור קבוצת הרוכשים. הקרקע נרכשה, מלוא המסים שבהם חויבה החברה שולמו ורישום הבעלויות על שם חברי הקבוצה יבוצע על ידינו בימים אלה".

עו"ד גיא נוף מסר בתגובה: "מי שטוען שבפרויקט ז'בוטינסקי או הילד היתה תופעה של 'אובר בוקינג' - אינו מבין על מה הוא שח. מדובר בטענה פופוליסטית שאין מאחוריה ולא כלום! בפרויקט ז'בוטינסקי החליטה העיריה במפתיע להקטין את הצפיפות. כתוצאה מכך, בפרויקט ייבנו פחות דירות אבל יותר גדולות. הסכם השיתוף צופה המפורש אפשרות שכזו, ומאזן בין חברי הקבוצה השותפים באופן שבו אף אחד אינו נפגע מהשינוי. מי שמקבל דירה גדולה יותר יפצה את מי שלא יקבל דירה."

"ללא שום קשר וכעניין שבעובדה, בפרויקט ז'בוטינסקי מתעניינים כעת כמה יזמים, ולקבוצה

הוצעה כבר הצעה בכתב על ידי יזם ידוע ורציני לקבל את כל כספה בחזרה תמורת זכויותיה במגרש. ומי שיבקש להישאר וליהנות מדירה גדולה יותר, יוכל לעשות כן. כל הכספים בחשבון הנאמנות בז'בוטינסקי שימשו ליעדים שנקבעו להם בדיוק לפי הוראות ההסכמים, במסגרת זו הקרקע נרכשה במלואה ונרשמה על שם חברי הקבוצה. בפרויקט הילד שבו רכשה ענבל את המגרש, רכשו ממנה חברי הקבוצה את זכויותיהם. התשלום בוצע על ידי חברי הקבוצה ישירות לחברה של ענבל והם לא הפקידו את כספם בחשבון נאמנות. כפי שקבע כבר הנאמן בדו"ח שלו, העובדה שלא היה חשבון נאמנות, הובהרה לחברי הקבוצה חד משמעית בכתב וכן בעל פה על ידי משרדי. לא ניתן לטעון ברצינות שכך לא היה".

ביטולי עסקות וצ'קים חוזרים

משרד נוסף שליווה חלק מקבוצות הרכישה של אור הוא משרד עו"ד שרקון-בן עמי אשר ושות', שטיפל בשלושה פרויקטים: פרויקט אור בעטרות ברחוב חורגין ברמת גן, פרויקט ברחוב הדר ברמת גן ופרויקט ברחוב צ'לנוב בתל אביב, שגם בהם מתגלים כשלים. הפרויקטים בהדר וצ'לנוב עומדים במרכז של בקשת הפירוק שהוגשה נגד החברה, שבה טען אחד מלקוחותיה של אור שרכש שתי דירות בפרויקטים הללו וביטל את העסקה כי לא קיבל את כספו חזרה.

אשר לפרויקט אור בעטרות, בדו"ח המפרק צוין כי קיים חוב של כ-5 מיליון שקל לבעלי הקרקע לצורך השלמת הרכישה. ארז ציין כי אור נתנה צ'קים להשלמת החוב, אך אלה חזרו. כמו כן, קיים חוב של כ-1.1 מיליון שקל בגין מס שבח שהחברה התחייבה לשלם במקום המוכרים. אלה אינן הבעיות היחידות שהתעוררו בפרויקט הזה. למפרק הגיעו שבעה רוכשים שונים שחתמו על הסכמי ביטול וקיבלו צ'קים עתידיים שחלקם נפרעו, אך חלק מהם גם חזרו. היתרה לתשלום לכל השבעה היא כ-2.6 מיליון שקל. מצד אחד, הערות האזהרה לטובת המבטלים לא נמחקו עדיין, אך אור כבר הספיקה לשווק את הדירות הללו בשנית לשבע משפחות חדשות.

ממשרד שרקון-בן עמי אשר ושות' נמסר בתגובה: "משרדנו ליווה שלושה פרויקטים שאותם אירגנה קבוצת ענבל אור לתקופה קצרה מאוד. כבר לפני כשמונה חודשים הודיע משרדנו לחברה כי הוא מפסיק לייצגה בשל חילוקי דעות. לאחר הפסקת הייצוג המשכנו ללוות את חברי הקבוצות בנאמנות ובמסירות על פי רצונם וכדי לשמור על זכויותיהם. הסוגיה המרכזית שעומדת בימים אלו מול עינינו היא הבטחת זכויותיהם של הרוכשים והשלמת העסקות בצורה המיטבית. במסגרת הליווי המשפטי שהעניק משרדנו, דאגנו לרשום לכלל חברי הקבוצות בשלושת הפרויקטים הערות אזהרה, באחד מן הפרויקטים, פעלנו יחד עם חברי הקבוצה להדחתה של ענבל אור מניהול הקבוצה וזאת חרף התנגדותה. מהלך שסייע לחברי הקבוצה להשלים את העסקה".

אשר לפרויקט אור בעטרות נמסר: "פעלנו ונמשיך לפעול בשיתוף חברי הקבוצה כדי להשלים את עסקת הרכישה מול בעלי הקרקע, ובעניין זה אנו נמצאים במשא ומתן עם בעלי הקרקע כדי למצוא פתרון הולם למצב בתיאום עם נציגות הרוכשים. משרדנו לא איפשר מכר דירות כפול. משרדנו עמד על כך כי ייחתם הסכם ביטול לכל רוכש שביקש לבטל את העסקה ותימסר לו התמורה במלואה. ככל שהחזר התמורה נמסרה לו בצ'קים, דרשנו כי הערת האזהרה לטובת המבטל לא תימחק, אלא תשמש עבורו כבטוחה נוספת לפירעון הצ'קים שקיבל מהחברה. רק לאחר חתימת מסמכי הביטול במלואם, איפשרנו חתימה על הסכם עבור רוכש אחר. שבעה מבין הרוכשים שחתמו על הסכמי ביטול מחזיקים עדיין בצ'קים מתועדים של חברות אור סיטי שחלקם חוללו וכבטוחה לכספם רשומה הערת אזהרה לאבטחת יתרת הכספים. במסגרת השלמת העסקה יינתן גם המענה האופטימלי לאותם רוכשים לשעבר ולחובותיה של ענבל אור כלפיהם".

למפרק פנתה גם קבוצה בת 35 לקוחות שחתמו על הסכמי הצטרפות. החברה חייבת לכל אחד מהם 100 אלף שקל בגין ביטול עסקות על ידם - חלקם עם צ'קים שחזרו וחלקם ללא צ'קים. בעניין זה נמסר ממשרד שרקון-בן עמי אשר ושות': "משרדנו לא היה מעורב בניסוח מסמך ההצטרפות והם נחתמו במשרדי החברה, אל מול נציגי החברה, ללא נוכחות נציג מטעמנו וללא מעורבותנו. משרדנו לא ייצג ולא שימש כנאמן על כל מי שחתם על כתב ההצטרפות, אלא אך ורק על מי שהובא לידיעת משרדנו, חתם על הסכם המכר, הסכם

השיתוף ורק במעמד זה חתם גם על כתב הוראות לנאמן וההסכם למתן שירותים משפטיים. משרדנו יעשה כל הנדרש וילווה את חברי הקבוצות במסירות ובנאמנות כדי להבטיח כי כל הרוכשים יקבלו בסופו של יום דירה בפרויקטים שרכשו".

משרד נוסף שליווה את ענבל אור בחלק מהפרויקטים הוא משרד עוה"ד עמר-רייטר-ז'אן-שוכטוביץ, אחד המשרדים הגדולים בישראל, שממוקם במקום ה-16 בדירוג משרדי עורכי הדין על פי גודל. אחד מהפרויקטים שהמשרד ליווה הוא "אור על הפארק" ברחוב אחד העם ברמת גן. הפרויקט הזה, מגדל מגורים בן 27 קומות נמצא נכון להיום בשלבי בנייה מתקדמים, והוא צפוי להיות מאוכלס ברבעון השלישי של 2016. ואולם גם הוא אינו נקי מבעיות משפטיות. בימים האחרונים מתנהלת תביעת בוררות שהגישו חלק מחברי הקבוצה שרכשו זכויות לדירות מגורים בפרויקט.

"ללא ספק, שיטת המשפט בישראל ודאי תחיל על נאמנים בקבוצות רכישה, את כל החובות המוטלים על נאמנים לפי דיני הנאמנות. בכלל זה, לא ניתן להעלות על הדעת אפשרות שעורכי דין יטיבו עם מארגן הקבוצה על חשבון חברי הקבוצה עצמה, רק בגלל שאותו מארגן 'סידר' להם את העבודה. יש לציין שלא פעם אנו נתקלים בתופעה שגם עורכי הדין עצמם הולכו שולל על ידי המארגן עצמו, ויש להניח ולקוות שכל עורכי הדין שעסקו בפרויקטים של גב' אור פעלו כשורה, עד שלא יוכח אחרת" - אמר עו"ד יובל ברכה, שמייצג את חברי הקבוצה, ושהגיש בשמם את תביעת הבוררות נגד אור. הבוררות הזו מתנהלת בשלב זה בפני עו"ד אהרון פולק ממשרד עוה"ד עמית פולק מטלון. ואולם, חלק אחר של חברי הקבוצה טוענים כי יש להעביר את הסכסוך לבית המשפט. שני פרויקטים נוספים בטיפול המשרד הם פורייה במתחם התחנה בתל אביב והשניים ברחוב ארלזורוב ברמת גן.

ממשרד עמר-רייטר-ז'אן-שוכטוביץ נמסר בתגובה: "משרדנו אינו מייצג את אור סיטי. משרדנו מייצג נציגויות מקרב הדיירים בכמה פרויקטים המצויים בשלבי בנייה שונים, שניהולם מתבצע על ידי נציגויות הדיירים עצמן. פרויקט 'פורייה' מצוי בשלבי בניה ובמימון בנקאי של בנק מזרחי טפחות ומנוהל על ידי נציגות הדיירים. על פי דרישת הבנק המממן, הנציגות פועלת בשיתוף פעולה עם המפרק למכירת דירת אליענה אור בע"מ והחלפתה ברוכש מן המניין. פרויקט 'אור על הפארק' מצוי בשלבי בנייה מתקדמים לקראת מסירת דירות, וניהולו מתבצע על ידי נציגות הדיירים. בין דיירי הפרויקט מתנהל הליך בוררות בסוגיות שמאיות. לפרויקט 'השניים' היתר בנייה והוא מנוהל מזה זמן על ידי נציגות הדיירים. הנציגות פועלת למכירת דירות אור סיטי".