

שותפים של אלונה בר און בעסקי הנדל"ן: "דירדרה את בית וגג לאובדן עסקים"

בר און ושותפיה גייסו ב-2013 מגופים מוסדיים 250 מיליון שקל לקרן הנדל"ן שמתמקדת בתמ"א 38 ■ בתביעה שהגישו השותפים הם טוענים: בר און דירדרה את החברה, הצביעה לבדה על החלטות שמקפחות אותם, ומאז שהתחילה להתמודד על רכישת "גלובס" - היא כמעט לא נוכחת בחברה ■ קרן בית וגג: "שימוש ציני במערכת המשפט"

07:02 15.03.2017 מאת: **אסא ששון**

בתחילת שבוע שעבר הגישו אייל גיצלטר ושגיא קליין תביעה נגד אלונה בר און, שותפתם בחברת הנדל"ן בית וגג. לפי כתב התביעה, גיצלטר וקליין דורשים פיצוי של 6 מיליון שקל, וכותבים גם שידרשו בנוסף לכך הוצאות משפטיות מלאות וכן את החזרתם לעבודה. הם טוענים כי בר און גרמה לפיטורם מהחברה שלא כדין ובניגוד להסכמים. בר און זכתה אתמול בהתמודדות על רכישת העיתון "גלובס".

התובעים, המיוצגים בידי עוה"ד בועז בן צור ודורון אפיק, כותבים כי "הידדרו פעילויות החברה עד כדי כמעט הפסקה ואובדן של עסקים ופעילויות, במקום לטפל בפרויקטים. אלונה נטלה על עצמה עבודות ומשימות מחוץ לעסקי החברה, והיא כמעט שאינה נוכחת בה. אנשי מפתח התפטרו ומתפטרים, ספקים וקבלנים מתמוטטים ומפסיקים לעבוד עם החברה, בעלי דירות בפרויקטים נוטשים את החברה, וכל זאת תוך הצגת מצגי שווא למשקיעים בקרן".

בית וגג מתמחה בניהול קרנות נדל"ן העוסקות בתמ"א 38 (תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה). בסוף 2013 גייסה הקרן כ-250 מיליון שקל מגופים מוסדיים בישראל, בהם הפניקס, אקסלנס, אי.בי.אי ועמיתים קרנות הפנסיה הוותיקות. מדובר בקרן לא סחירה לחמש שנים, שתשקיע בכ-30 פרויקטים בשווי כולל של מיליארד שקל, שבאמצעותם יבנו מחדש כ-500 דירות בתל אביב, רעננה, גבעתיים, רמת גן ורמת השרון. דירות אלה אמורות להימכר במחיר ממוצע של 1.5 מיליון שקל לדירה,

הקרן נסמכת על כך שיותר מ-800 אלף דירות בישראל זקוקות לחידוש וחיזוק מפני רעידות אדמה, כשמחציתן לערך נמצאות באזורים בעלי כדאיות כלכלית לביצוע תמ"א 38. התובעים, עם בר און ועוד כמה שותפים, מחזיקים במניות בית וגג.

מכתב התביעה עולה כי גיצלטר וקליין "הובילו את החברה מראשיתה, החל משלב הייזום וגיוס כספי השקעות, דרך החתמה וליווי הפרויקטים הראשונים של החברה, שכבר מאוכלסים בדיירים (מפרויקטים אלה החברה ומשקיעיה כבר נהנו מרווחים), וכלה בעסקות של עשרות פרויקטים קיימים ועתידיים. המבקשים הקימו את החברה ובנו אותה, על מחלקותיה השונות, גייסו והכשירו עשרות עובדים, התקשרו עם מאות ספקים, ייסדו נוהלי עבודה, והפכו את המותג למותג מוביל בתחום ההתחדשות העירונית. החברה אף דורגה במדד 'גלובס' ואתר הנדל"ן המוביל בישראל מדלן כאחת מעשר החברות המובילות בישראל בתחום ההתחדשות העירונית. הבחירה נעשתה בזכות תפקוד החברה לפני כניסת אלונה לתפקידה, ולפני שהחלה החברה לאבד מהמוניטין שלה בשל פעולותיהם של אלונה והמסייעים לה".

עוד מציינים התובעים כי "בארבע השנים הראשונות לאחר הקמת החברה המבקשים עבדו ללא שכר, תוך ניצול כל חסכוניהם, ואף מימנו מכיסם משכורות לעובדים, ריהוט וציוד משרדי לחברה. המבקשים גם הסכימו, באפריל 2014, לאחר ארבע שנות פעילות,

לוותר על אחזקות משמעותיות יותר כנגד דמי הניהול שהובטח להם שיקבלו לפי הסכמי השירותים שלהם, וכנגד הרווחים הצפויים מהקרבן עם כניסת המשקיעים".

באפריל 2014 מונתה בר און ליו"רית בית וגג, ובספטמבר 2014 היא מונתה גם למנכ"לית החברה (ללא סמכויות מוגדרות), כשניהול החברה המשיך להתבצע בפועל, בדיוק כפי שהתבצע לפני המינוי, במשותף בידי כל השותפים.

התובעים מציינים עוד כי "מאז אוקטובר 2016 ועד היום חדלה בר און להגיע לחברה, והיא עוסקת רוב זמנה בניהול מאבקי שליטה ב'גלובס', שסוקרו בהרחבה באמצעי התקשורת, ונראה שכיום היא גם מנהלת את רכישת העיתון עבור עצמה ועבור משקיעים. הנה, במקום שהחברה תתנהל בידי צוות הניהול המלא של החברה, מנעה בר און מהמבקשים להיכנס למשרדי החברה".

עוד עולה מכתב התביעה, כי מתחילת 2016 התנהלו דיונים בין הצדדים על התאמת מבנה הממשל התאגידי בחברה לדרישות הדין, בעקבות פרישה של אחד השותפים. החברה שכרה את שירותיהם של כמה יועצים ארגוניים (שהובאו בידי בר און) לשם כך. המלצות היועצים היו להסדיר את הממשל התאגידי בחברה על בסיס שוויוני ופונקציונאלי. על רקע יישום המלצות היועצים שהביאה בר און לחברה, פרצה מחלוקת בין הצדדים, כשבר און "מבקשת ליטול לעצמה סמכויות ניהול טוטליטריות ומסרבת ליישם כל עצה, המלצה או דרישה לפעול כמתבקש על פי דין, וכפי שצביקה רובינשטיין ורון שחר (שבאותו מועד טרם החליפו את עורם), וכן גיצלטר וקליין ואיתי הוז ביקשו והיועצים המליצו".

התובעים מציינים כי מאז הקמת החברה ועד למחצית 2016 לא התקיימו ישיבות דירקטוריון או אסיפות כלליות בחברה (למעט ישיבת דירקטוריון אחת בספטמבר 2014, שבה מונתה אלונה למנכ"ל).

עוד עולה מכתב התביעה כי בר און "החלה לפעול באופן שיטתי לפגיעה במבקשים. בר און זימנה וניהלה שורה של פגישות, שאותן כינתה 'ישיבות דירקטוריון', והעבירה בהן, לבדה, שורת החלטות מקפחות, שנועדו לנכס לבר און 'זכויות-על' בחברה, המדירות לחלוטין את גיצלטר וקליין מהחברה ואת איתי הוז (המחזיק ב-23.75% בבית וגג) מהשפעה כלשהי כדירקטורים בחברה. בר און הפיקה פרוטוקולים מפוברקים, שאינם משקפים את התנהלות הישיבות, ובחלק מהן אף הרהיבה עוז ורשמה כאילו התקבלו 'החלטות' כלשהן. זאת כשאלונה מצויה לבדה בחדר ו'מצביעה' לבדה על ה'החלטות'. לחלופין, ישבו בישיבה רון שחר וצביקה רובינשטיין (המחזיקים ב-50% מחברת נוף ערים, המחזיקה ב-47.5% מבית וגג), שאינם דירקטורים, והצביעו כדירקטורים".

התובעים מציינים גם את תמלילי השיחה עם היועץ הארגוני עופר לוי שהובא לחברה בידי בר און עצמה: "היא לא מסוגלת לקיים שותפות (...) אני חושב שאתם עושים נכון שאתם לא נותנים לזה מנוח, כי אי אפשר להמשיך בצורה כזו... אני חושב שהייתי לוקח את זה למקום של במב"י. הייתי מדבר בשפה הזאת, בפירוש או להוציא אותה, או שהיא תוציא אתכם בצורה כלשהי. לדעתי זה יגיע לשם. אני כבר נואשתי מלהתווכח אתה, היא לא מנהלת, היא לא יודעת לנהל. היא לא יודעת לנהל, פשוט לא (...) היא כל הזמן מדברת על מה זה ניהול, מה זה ניהול, מה זה ניהול (...) היא לא עושה הפרדה בינה לבין החברה".

מהתביעה עולה כי בסוף נובמבר 2016 שלחה בר און מכתב למשקיעים בקרבן: "על המכתב למשקיעים חתמה בר און בשמה ובשם הוז, וכל צוות החברה (אף על פי שהמכתב לא קיבל את אישורו של הוז, ובוודאי שהמכתב לא אושר בידי דירקטוריון החברה). במכתב הודיעה בר און על כך שהחברה רשמה הפסד של 12 מיליון שקל ברבעון השלישי של 2016 (מדובר בהפסד שחלקו היה ידוע כבר ברבעון הראשון והשני של השנה, והוא משקף רק חלק מההפסדים הידועים גם כיום). המכתב מטעה את המשקיעים גם כעת, הן בדבר גובה ההפסד והן בדבר הסיבות לו".

קרבן בית וגג מסרה בתגובה: "מדובר בשימוש ציני חוזר במערכת המשפט הציבורית כדי להגיע לאמצעי התקשורת תוך הימנעות מתביעה על לשון הרע. למותר לציין, כי פעילות הקרבן ממשכה בהובלת תחום ההתחדשות העירונית בישראל, תוך השאת מיטב התשואה למשקיעים ולחוסכים בקופות הגמל. מדובר בשני נותני שירותים שנמצאו זה כבר כלא מתאימים להמשיך ולספק שירותים עבור הקרבן, ולא עובדים עבורה כבר כמעט שנה. השניים כבר פנו לבית המשפט המחוזי בלוד לפני יותר מחצי שנה, בטענות דומות, בהליך שנדון בפני השופט עופר גרוסקופף, שמחק את ההליך ושלח את הצדדים

לגישור. "לצערנו, למרות מאמצינו להגיע עמם להבנות במסגרת הגישור, החליטו השניים לפנות שוב לבית המשפט המחוזי, כשכל תכלית מהלכם היא בצע כסף באמצעות לחץ וסחיטה. זהו שימוש ציני חוזר במערכת המשפט הציבורית כדי להגיע לאמצעי התקשורת תוך הימנעות מתביעה על לשון הרע. עופר לוי מחברת לוטם מסר בתגובה: "למרבה התדהמה, תוך כדי תהליך הגישור בחרו התובעים לעשות שימוש בשיחות לקידום מהלכיהם, והקליטו ללא ידיעתנו את שיחות הגישור. יתרה מזו, הם עשו שימוש נלוז ומגמתי בנאמר תוך הוצאתו מכל הקשר. שימוש זה הוא הפרה בוטה של כל כלל אתי מקובל, בכוונתנו לנקוט את כל ההליכים הנדרשים כדי למצות עם התובעים כל דין".