

בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

ובעניין: פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983 (להלן: "פק' החברות")

- ובעניין:
1. אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 8-370857-51 [בפירוק]
 2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 8-395570-51 [בפירוק]
 3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 2-414430-51 [בפירוק]
 4. אור בקונגרס בע"מ, 5-500884-51 [בפירוק]
 5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 3-518521-51 [בפירוק]
 6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 2-431038-51 [בפירוק]
 7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 2-414072-51 [בפירוק]
 8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 2-461351-51 [בפירוק]
 9. אור פסגות בע"מ, ח.פ. 8-526458-51 [בפירוק]

(להלן: "החברות")

- ובעניין:
- עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק לחברות
1. אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 8-370857-51
 2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 8-395570-51
 3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 2-414430-51
 4. אור בקונגרס בע"מ, 5-500884-51
 5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 3-518521-51
 6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 2-431038-51
 7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 2-414072-51
 8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 2-461351-51
 9. אור פסגות בע"מ, ח.פ. 8-51526458

ונאמן לנכסי החייבת ענבל אור (בפש"ר)

ע"י ב"כ עוה"ד יואב בן פורת ו/או אטי אברהמי-ארז
ו/או רז מנגל ו/או יואב רז ו/או לי גרינברג
ו/או מור בן שושן ו/או טל מ. כהן
מדרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356
טל: 03-5669002; פקס: 03-5669001

(להלן: "המפרק")

ובעניין: 1. ענבל אור-גרינפלד, ת.ז. 033017930 [בפש"ר- ההליך בוטל]

(להלן: "החייבת")

ובעניין: 2. בנק מזרחי טפחות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד עמית פינס
משרד עוה"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות'
מרח' דניאל פריש 3, תל אביב-יפו, 6473104
טל: 03-6069620, פקס: 03-6069616

(להלן: "הבנק")

3. רשות המיסים
היחידה לפירוקים, כינוסים וגבייה קשה באגף מכס ומע"מ

באמצעות עו"ד אורית רם ו/או עו"ד בשארה זהר
מרח' אבא הלל סילבר 18, בית הטרמינל 2, לוד
טל: 08-6833388, פקס: 08-6833380

4. היחידה לפירוקים, כינוסים וגבייה קשה
רשות המיסים בישראל, משרד האוצר, אגף מס הכנסה

ע"י ב"כ עו"ד יעל בן משה בוך
מדריך מנחם בגין 125, תל אביב
פקס: 03-7633285

5. קבוצת הרוכשים בפרויקט "אור בשדרה" בשד' הילד 3 ברמת גן

ע"י ב"כ עוה"ד מימון אביטן
ו/או עזרא- ליאור כדורי ו/או דני רזניקוב ו/או גילת בנדר
מרח' ז'בוטינסקי 7 (מגדל משה אביב, קומה 53), ר"ג
טל: 03-7267400, פקס: 03-7267401

6. עז-גד שלמה וקבוצה של 104 רוכשים בפרויקט ז'בוטינסקי 104 בר"ג

ע"י ב"כ עוה"ד אלון פלס ו/או גל אראל
מדריך מנחם בגין 7, רמת גן
טל: 03-5755228, פקס: 03-5755229

7. קבוצת רוכשים בפרויקט ז'בוטינסקי 102 בר"ג

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר פלמר
מדריך בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר 2, קומה 25, בני ברק 5120149
טל: 03-3730630; פקס: 03-3730650

8. בעלי הקרקע ברח' ז'בוטינסקי 74 פינת שד' הילד בר"ג

ע"י ב"כ עו"ד אורי דניאל
מרח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן 52520
טל: 03-7512202, פקס: 03-7512203

9. רוכשי זכויות בפרויקט הירדן 91-93 בר"ג ובפרויקט חיבת ציון בר"ג

ע"י ב"כ עו"ד גיורא רובננקו
מרח' דיזנגוף 205, תל אביב
טל: 03-527-6015, פקס: 03-5276016

10. רוכשי זכויות בפרויקט הירדן 91-93 בר"ג ובפרויקט חיבת ציון בר"ג

ע"י ב"כ עו"ד יעל בועז
מרח' הכישור 47, חולון
טל: 03-6709605, פקס: 03-6137670

11. רוכשי זכויות בפרויקט "מציצים"- רח' הושע 18 בתל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד ליאור דגן ו/או לירון ליברמן ואח'
ממשרד פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני ושות'
ממרכז עזריאלי 1 (מגדל עגול), קומה 41
טל: 03-6070800; פקס: 03-6097797

כונס הנכסים הרשמי

ובעניין:

ע"י עו"ד אילון בריל
מרח' השלושה 2 תל אביב
טל: 03-6899695, פקס: 03-6899728

(להלן: "הכנ"ר")

דו"ח תשיעי מטעם המפרק של קבוצת אור סיטי נדל"ן והנאמן לנכסי החייבת ענבל אור (בפש"ר)

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.1.2021 בבקשה מס' 207, מתכבד המפרק של קבוצת החברות, אור סיטי נדל"ן (בפירוק) וכן הנאמן לנכסי החייבת, ענבל אור (בפש"ר), להגיש דו"ח תשיעי בגין פעולותיו בתקופה החל מיום 25.1.2021 ועד ליום 1.7.2021

מבוא:

1. ביום 24.3.16 ניתן צו הקפאת הליכים לקבוצת החברות אור סיטי נדל"ן ולחייבת, ענבל אור והח"מ מונה כנאמן בהקפאת הליכים לחברות ולחייבת (ת. פר"ק 16-03-54284).
2. ביום 31.3.16 הגיש הנאמן דו"ח ראשוני המפרט את פעולותיו של הח"מ וצוות משרדו בתקופה החל מיום 24.3.16 ועד ליום 31.3.16. [בקשה מס' 20 בת. פר"ק 16-03-54284].
3. ביום 5.4.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד המורה על מתן צו פירוק זמני לחברות ועל מתן צו כינוס נכסים זמני לחייבת וכן על מינויו של הח"מ כמפרק זמני וככונס נכסים זמני.
4. ביום 5.5.16 הוגש דו"ח שני מטעם הח"מ בתפקידו כמפרק זמני לחברות וככונס נכסים זמני [בקשה מס' 52 בת. פר"ק 16-02-59196]. בדו"ח השני פירט הח"מ את פעולותיו ופעולות צוותו בתקופה החל מיום 1.4.16 ועד ליום 5.5.16.
5. ביום 10.7.16 הגיש הח"מ בתפקידו כמפרק זמני לחברות וככונס נכסים לנכסיה של החייבת ענבל אור דו"ח שלישי שמתייחס לפעולותיו בתקופה החל מיום 5.5.16 ועד ליום 10.7.16 [בקשה מס' 67 בתיק הפירוק].
6. ביום 1.8.16 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד המורה על מתן צו פירוק קבוע לקבוצת החברות ועל מתן צו כינוס קבוע לנכסיה של החייבת, ענבל אור. במסגרת אותה החלטה, מונה הח"מ כמנהל מיוחד לקבוצת החברות ולנכסיה של החייבת.
7. ביום 16.3.17 מונה הח"מ כמפרק קבוע לקבוצת החברות אור סיטי נדל"ן.
8. ביום 19.6.17 הגיש הח"מ בתפקידו כמפרק לחברות וככונס נכסים לנכסיה של החייבת ענבל אור דו"ח רביעי שמתייחס לפעולותיו בתקופה החל מיום 10.7.16 ועד ליום 15.6.17 [בקשה מס' 136 בתיק הפירוק].
9. ביום 21.5.18 הגיש הח"מ דו"ח חמישי שמתייחס לפעולותיו בתקופה החל מיום 15.6.17 ועד ליום 15.5.18 [בקשה מס' 146 בתיק הפירוק].
10. ביום 2.9.19 הגיש הח"מ דו"ח שישי שמתייחס לפעולותיו בתקופה החל מיום 15.5.18 ועד ליום 1.9.19 [בקשה מס' 171 בתיק הפירוק].

11. ביום 26.1.20 הגיש הח"מ דו"ח שביעי שמתייחס לפעולותיו בתקופה החל מיום 1.9.19 ועד ליום 15.1.20 [בקשה מס' 181 בתיק הפירוק].

12. ביום 27.1.21 הגיש הח"מ דו"ח שמיני שמתייחס לפעולותיו בתקופה החל מיום 15.1.20 ועד ליום 25.1.21 [בקשה מס' 207 בתיק הפירוק].

← פעולותיו של המפרק וצוותו החל מיום 25.1.2021 ועד ליום 1.7.2021 :

א. פירוט הפרויקטים שנותרו- מצב עדכני :

13. הח"מ לא יחזור על פירוט הבעיות הנוגעות לפרויקטים ו/או לזכויות החברות באשר אלו פורטו בהרחבה בשמונת הדו"חות הקודמים שאוזכרו לעיל. בדו"ח זה יפרט הח"מ את ארך את הבקשות ו/או האירועים הנוגעים לפרויקטים הבודדים שעוד נותרו החל מחודש 25.1.2021 ואילך.

← פרויקט "השניים" ברח' ארלוזורוב 13 ב' ר"ג :

14. מימוש זכויות החייבת והחברה בפרויקט- בקשה מס' 56: ביום 11.9.16 מונה הח"מ ועו"ד עדי בראונשטיין- ב"כ הקבוצה ככונסי נכסים על כלל זכויותיה של חב' אור סיטי נדליץ ו/או החייבת ב- 189/2500 חלקים בנכס מקרקעין הידוע כחלקה: 232 בגוש: 6127 ברחוב ארלוזורוב 13 ב' ברמת גן [בקשה מס' 56]. יובהר כי היה מדובר בזכויות לבניית הדירות שלהלן:

14.1. זכות לבניית דירת פנטהאוז, המסומנת כדירה מס' (זמני) 44 בקומה 9, ששטחה יהיה כ-130 מ"ר בתוספת מרפסת של כ-39 מ"ר ו- 2 חניות (להלן: "הפנטהאוז").

14.2. זכות לבניית דירת מגורים המסומנת כדירה מס' (זמני) 9 בקומה 1, ששטחה יהיה כ- 89 מ"ר בתוספת מרפסת של כ- 13 מ"ר וחניה אחת (להלן: "דירה 9").

15. ביום 1.3.17 אישר בית המשפט הנכבד לכונסים למכור את הנכסים מושא צו הכינוס: הזכויות בדירה תמורת סך של 650,000 ₪; הזכויות בפנטהאוז תמורת סך של 1,500,000 ₪.

16. ביום 12.11.2017 חתם בית המשפט הנכבד על פסיקות כדלקמן:

16.1. אישור מכירת זכות לבניית דירת פנטהאוז, המסומנת כדירה מס' (זמני) 44 בקומה 9 הפונה לכיוון צפון, בפרויקט מגורים ברח' ארלוזורוב 13 ב' ברמת גן [גוש 6127, חלקה 232] למר לירון כרמל ת.ז. 066616798 תמורת סך של 1,500,000 ₪ והכל בהתאם להסכם המכר שנחתם עם הרוכש ביום 22.2.17. בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח- 1968.

16.2. אישור מכירת זכות לבניית דירת מגורים המסומנת כדירה מס' (זמני) 9 בקומה 1, הפונה לכיוון דרום- מערב בפרויקט ברח' ארלוזורוב 13 ב' ברמת גן [גוש 6127, חלקה 232] למר שגיא כרמל ת.ז. 313417131

תמורת סך של 650,000 ₪ והכל בהתאם להסכם המכר שנחתם עם הרוכש ביום 22.2.17. בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

17. ביום 21.6.2021 הועברו הזכויות בנכסים מושא צו הכינוס ע"ש הרוכשים וביום 23.6.2021 אישר בית המשפט הנכבד את שחרור כונסי הנכסים מתפקידם.

← פרויקט ברח' ז'בוטינסקי 102-104 בר"ג:

- תשלום יתרת התמורה ע"י הרוכשות :

18. ביום 5.7.2017, מינה כב' ביהמ"ש את עוה"ד איתן ארז, אלון פלס ואמיר פלמר, למנהלים מיוחדים של חלקות 92 ו-266 בגוש 6125 ברח' ז'בוטינסקי 102 ו-104 בר"ג (להלן: "המקרקעין") והסמיך את המנהלים המיוחדים לפעול למכירת הזכויות במקרקעין למרבה במחיר בדרך של פרסום הזמנה להציע הצעות.

19. המנהלים המיוחדים פעלו למכירת הזכויות במקרקעין בהתאם לסמכויות שהוקנו להם, ובמסגרת האמור הגישו ביום 28.6.2018 לבית המשפט הנכבד בקשה לאישור מכר המקרקעין לחב' שא שם ברכה השקעות בע"מ ח.פ. 514180124, לחב' חלום בים בע"מ ח.פ. 514466598 ולחב' טיטי פלולס השקעות בע"מ, ח.פ. 515319275 (להלן: "הרוכשות") תמורת סך של 76,000,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה").

20. ביום 19.7.2018 אישר ביהמ"ש הנכבד את מכירת הזכויות במקרקעין לרוכשות כמבוקש על ידי המנהלים המיוחדים. לאחר קבלת אישור ביהמ"ש הנכבד כאמור, ביום 31.7.2018 חתמו כל הצדדים על הסכם מכר.

21. לא נחזור במסגרת דו"ח זה על פירוט כל ההליכים ו/או הקשיים ו/או העיכובים הנוגעים להשלמת העסקה שכן אלו פורטו בהרחבה בדו"חות הקודמים. רק נזכיר כי ביום 27.8.2020 אישר בית המשפט הנכבד את השינויים שהתבקשו מטעם הצדדים בהסכם המכר בכל הנוגע לשינוי תנאי התשלום של יתרת התמורה בסך 50,800,000 ₪ כדלקמן:

21.1. הסך של 47,300,000 ₪ ישולם חלקו מהון עצמי של הרוכשות וחלקו באמצעות משכנתא מבנק מזרחי טפחות, והכל עד ליום 13.9.2020.

21.2. יתרת תמורת המכר בסך של 3,500,000 ₪ תשולם עד ליום 4.5.2021 בכפוף למתן בטוחות לשביעות רצונם של המנהלים המיוחדים. לעניין זה הוצע למנהלים המיוחדים שעבוד של 2 חלקות ברמת השרון וכן ערבות אישית של מר עמוס מימון וקבלת שיקים דחויים מראש מטעם הרוכשות חלום בים בע"מ על היתרה, בערבותן של יתר הרוכשות.

21.3. על הסכומים שפורטו לעיל, תיתוסף ריבית בשיעור שייקבע על ידי בית המשפט הנכבד זאת בגין דחיית מועד התשלום מיום 4.6.2020 ועד למועד התשלום בפועל (שכן הסך של 50.8 מיליון ₪ אמור היה להיות משולם עד ליום 4.6.2020) וזאת לאחר שהצדדים יגישו לו את עמדותיהם לעניין שיעור הריבית.

22. לעניין שיעור הריבית, לאחר הגשת סיכומים קצרים לביהמ"ש הנכבד ובסיוע הכנ"ר, הגיעו הצדדים להסכמה שאושרה על ידי כב' ביהמ"ש בהחלטתו מיום 11.10.2020 לפיה הרוכשות יוסיפו ליתרת התמורה שטרם שולמה (3.5 מיליון ₪) סך של 1 מיליון ₪ בגין ריבית שישולם עד ליום 31.3.21. **סכום זה שולם ע"י הרוכשות במועד.**
23. בסמוך למועד תשלום יתרת התמורה בסך של 3,500,000 ₪, פנו הרוכשות וביקשו לדחות את מועד התשלום. לאחר דין ודברים עם מר עמוס מימון מטעם הרוכשות, הפקידו הרוכשות סך של 1,000,000 מיליון ₪ ע"ח יתרת החוב ומסרו שיק ע"ס 500,000 ₪ ליום 30.8.2021.
24. לסיכום סוגיית התמורה: **נכון למועד הגשת דו"ח זה שילמו הרוכשות סך של 74,500,000 ₪ מתוך 77 מיליון ₪ (76 מיליון ₪ -תמורה עפ"י הסכם המכר בתוספת 1 מיליון ₪ בגין רכיב ריבית שאוזכר לעיל). כאשר בידי המנהלים המיוחדים שיק דחוי ע"ס 500,000 ₪ ליום 30.8.2021 (כך שתיוותר יתרה לתשלום בסך של 2 מיליון ₪). המפרק כמובן ימשיך ויעדכן את בית המשפט הנכבד בנוגע להשלמת מלוא התמורה ע"י הרוכשות**
25. בימים אלה פועלים המנהלים המיוחדים להשלמת יתרת אישורי המיסים הדרושים להעברת הזכויות ע"ש הרוכשות.

הגשת ערעור על שכ"ט המנהלים המיוחדים:

26. ביום 16.11.2020 הגישו חברי קבוצת ז'בוטינסקי 104 ערעור לביהמ"ש העליון על פסק דינו של כב' ביהמ"ש מיום 17.9.2020 אשר אישר את שכ"ט המנהלים המיוחדים עבור מימוש המקרקעין בסך השווה ל- 6% מתמורת המימוש בצירוף מע"מ כחוק, דהיינו סך כולל של 5,335,200 ₪. [ע"א 7923/20].
27. ביום 21.1.2021 התקבלו במשרד המפרק סיכומי המערערים. ביום 17.3.2021 הוגשו סיכומי המנהלים המיוחדים 1 ו- 3, עוה"ד פלמר והח"מ. ביום 18.5.2021 הוגשו סיכומי המנהל המיוחד, עו"ד פלס. סיכומי הכנ"ר עתידים להיות מוגשים עד ליום 15.8.2021. **זיון השלמת טיעון בע"פ נקבע ליום 30.3.2022.**

בקשה לחלוקת כספים שניה לקבוצות 102-104:

28. ביום 25.1.2021 הגישו המנהלים בקשה למתן הוראות לבית המשפט הנכבד בה ביקשו בין היתר כי בית המשפט הנכבד יורה מהו הסכום שיחולק עתה לחברי קבוצות ז'בוטינסקי 102 ו- 104 וזאת עקב מחלוקות בין המנהלים המיוחדים בנוגע לגובה הסכום שיש לחלק כעת. כמו כן התבקש בית משפט הנכבד לאשר להעביר את החלק לו זכאים חברי קבוצת ז'בוטינסקי 104 (בניכוי החלק היחסי לו זכאית קופת הפירוק) לחשבון נאמנות ייעודי שנפתח ע"י המנהל המיוחד 2, עו"ד אלון פלס.
29. ביום 17.2.2021 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד שקיבלה את גישתם השמרנית של המנהלים המיוחדים 1 ו- 3 והורתה לחלק בשלב זה סך של 40 מיליון ₪ (אגב גישתם השמרנית של המנהלים המיוחדים 1 ו- 3 הייתה נכונה וראויה ולראיה, העיכוב והדחייה הנוספת בתשלום יתרת תמורת המכר ע"י הרוכשות). כמו כן אישר בית המשפט הנכבד להעביר את החלק לו זכאים חברי קבוצת ז'בוטינסקי 104 לחשבון נאמנות ייעודי שנפתח ע"י המנהל המיוחד 2, עו"ד אלון פלס.

30. יש לציין כי מתוך החלק לו זכאית חברי קבוצת ז'בוטינסקי 104, הועבר סך של 2,760,000 ₪ לקופת הפירוק וזאת בהתאם להסכמות בין חברי קבוצת ז'בוטינסקי 104 לבין המפרק של קבוצת החברות אור סיטי נדל"ן כפי שאושרו על ידי ביהמ"ש הנכבד, לפיהן סך השווה ל- 5.75% מתוך הסכום לו זכאים חברי קבוצת 104 יועבר לקופת הפירוק של אור סיטי נדל"ן. למען הסדר הטוב יצוין כי בחלוקה הראשונה, נעתר הח"מ לדחות את קבלת התמורה לקופת הפירוק, על כן, בחלוקה השנייה כפי שאושרה על ידי כב' בית המשפט, קופת הפירוק הייתה זכאית לקבל את חלקה בסך השווה ל- 5.75% גם עבור 16 מיליון ₪ שקיבלו חברי קבוצת ז'בוטינסקי 104 בחלוקה הראשונה.

← פרויקט "אור בשדרה"- בשד' הילד 3 בר"ג:

- הליכים משפטיים בין נציגות קבוצת הרוכשים לבין בעלי הקרקע:

31. בתום הליך משפטי מורכב וארוך שהתנהל בפני כב' השופטת אסתר נחליאלי היאט בין חברי קבוצת הרכישה לבין בעלי הקרקע בשד' הילד פינת ז'בוטינסקי ר"ג (גוש 6127 חלקה 142) במסגרת ה"פ 55164-09-16, ביום 24.4.2020 ניתן פס"ד הדוחה את התביעה שהגישו חברי קבוצת הרכישה לאכיפת ההסכם עם בעלי הקרקע.

32. יחד עם זאת, חודשים ספורים לפני מתן פסה"ד, התנהל מו"מ בין הצדדים במסגרתו נחתם מזכר הבנות לסיום הסכסוך. במזכר ההבנות נקבע כי על הצדדים לערוך הסכם מפורט ליישום התנאים שסוכמו וזאת עד ליום 30.5.2020 כאשר עוד הוסכם כי אם במהלך תקופה זו יינתן פסק דין בהליך המשפטי, אזי אף צד לא יפעל להוצאתו לפועל של פסק הדין עד לתום תקופת הביניים.

33. בדו"ח הקודם (השמיני) מטעם הח"מ דווח לבית המשפט הנכבד כי מתנהל מו"מ מתקדם בנוגע למתווה פשרה בין הצדדים, במסגרתו יימכרו המקרקעין לצד ג' כאשר התמורה תתחלק בין קבוצת הרוכשים לבין בעלי הקרקע.

34. ביום 1.3.2021 הוגשה לבית המשפט הנכבד בקשה משותפת למתן הוראות במסגרתה התבקש כב' בית המשפט כדלקמן:

34.1. לאשר את התקשרות חב' גריני סיטי בע"מ (בפירוק) בהסכמים למכירת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6127 חלקה 142 והמצויים בשד' הילד פינת ז'בוטינסקי ר"ג.

34.2. להורות על הפקדת הסך עליו יחליט כב' בית המשפט, מכספי התמורה שתתקבל ממכירת המקרקעין, בתשכון נאמנות המפרק כהגדרתו בהסכם למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לרוכשת וכן לקבוע דיון במעמד הצדדים בנוגע לסכום המגיע לטענת המפרק לקופת הפירוק מתוך התמורה שתתקבל ממכירת המקרקעין כמו גם לפסוק את שכרו של המפרק בגין עבודתו בפרויקט זה במשך כחמש שנים בסך של 500,000 ₪ בצירוף מע"מ.

34.3. לאשר כי בכפוף להתקשרות בהסכמים למכירת הזכויות במקרקעין, יימשכו כל המשיבים את כל הוכחות החוב שהגישו כלפי קופת הפירוק ולא ייחשבו עוד נושים של החברות בפירוק או של ענבל אור באופן אישי.

34.4. להורות כי בכפוף להתקשרות בהסכמים למכירת הזכויות במקרקעין, גריני סיטי תהיה זכאית להחזיר מס השבח ו/או מס הרכישה המגיעים לה מביטול העסקאות בינה לבין קבוצת הרוכשים ו/או בינה לבין בעלי הקרקע, זאת בכפוף להחלטת רשויות המס ומבלי לגרוע מזכותם של חברי קבוצת הרוכשים לקבלת החזרי מס הרכישה המגיעים להם לאור ביטול העסקאות.

35. ביום 28.4.2021 התקיים דיון במעמד הצדדים, בסיומו אישר בית המשפט הנכבד את הסכמת הצדדים אשר אלה עיקר פרטיה:

35.1. קופת הפירוק תקבל סך כולל של 380,000 ₪ מידי קבוצת הרוכשים, לסילוק סופי ומוחלט של כל טענה מכל מין וסוג של קופת הפירוק ביחס למגרש מושא הבקשה.

35.2. קבוצת הרוכשים תשלם את שכרו של המפרק בסך של 500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

35.3. את שני הסכומים המנויים לעיל, ישלמו חברי קבוצת הרוכשים בעת שיקבלו את התמורה לידיהם, באופן, ובמועד ובתנאים שעל פי ההסכם מותר יהיה לחברי קבוצת הרוכשים לעשות שימוש בכספים אלו.

35.4. העתירות בסעיפים א' עד ד' לבקשה מוסכמות עקרונית לרבות הסמכות שהתבקשו שם, בכפוף להגשתו בפועל של הסכם המכר בנוסחו הסופי, לעיונו של בית המשפט הנכבד של פירוק.

36. הנה כי כן, כתוצאה מההסכמות שאושרו לעיל, לא זו בלבד שקופת הפירוק תהיה זכאית לסך של 380,000 ₪ וכן להחזיר המס ששולמו על ידה, אלא שחברי קבוצת הרכישה בפרויקט שד' הילד וכן בעלי הקרקע יימשכו את כל הוכחות החוב שהגישו כלפי קופת הפירוק והפשי"ר ולא ייחשבו עוד נושים של החברות בפירוק או של ענבל אור באופן אישי. על מנת לסבר את האוזן מדובר על תביעות חוב בסך של כ- 80 מיליון ₪ (!!!) שירדו ממצבת הנשייה.

← פרויקט "מציצים" - ברח' הושע 18 בתל אביב:

37. נזכיר כי במסגרת הסכמי פשרה שאושרו על ידי בית המשפט הנכבד, קופת הפירוק זכאית לקבל סכום כולל של 3,873,656 ₪ (עד ולא יאוחר מ- 30 ימים לאחר סיום הפרויקט וקבלת טופס 4) ואילו קופת פשיטת הרגל זכאית לקבל סך של 1,150,000 ₪.

38. עוד הוסכם בין הצדדים כי בתוך 21 ימים ממועד סיומו של הפרויקט וקבלת טופס 4, ימציאו בעלי הזכויות למפרק אישור בכתב החתום על ידי רוה"ח של הפרויקט, רו"ח אלי הלל (להלן: "רוה"ח של הפרויקט") המפרט את סך העלויות הסופיות של הפרויקט כולו (להלן: "דוח העלויות הסופיות").

38.1. במקרה בו דוח העלויות הסופיות יהיה נמוך בסכום העולה על 500,000 ₪ ונמוך מ- 1 מיליון ₪ ביחס לעלויות הפרויקט המוערכות בסך של 98,043,879 ₪ (להלן: "דוח העלויות המוערכות"), אזי קופת הפירוק תהא זכאית לקבל מבעלי הזכויות סך של 100,000 ש"ח, כהחזר בגין השתתפותה של קופת הפירוק ב"הנחה" שניתנה למר נרקיס.

38.2. במקרה בו דו"ח העלויות הסופיות יהיה נמוך מדו"ח העלויות המוערכות בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח ונמוך מ- 1.5 מיליון ש"ח, אזי קופת הפירוק תהא זכאית לקבל מבעלי הזכויות סך של 200,000 ש"ח (מצטבר), כהחזר בגין השתתפותה של קופת הפירוק ב"הנחה" שניתנה למר נרקיס.

38.3. במקרה בו דו"ח העלויות הסופיות יהיה נמוך מדו"ח העלויות המוערכות בסכום של מעל 1.5 מיליון ש"ח, אזי קופת הפירוק תהא זכאית לקבל מבעלי הזכויות סך של 300,000 ש"ח (מצטבר), כהחזר בגין השתתפותה של קופת הפירוק ב"הנחה" שניתנה למר נרקיס.

38.4. בכל מקרה מוסכם, כי סכום החזר ההשתתפות המפורט בסעיפים לעיל, שיגיע לקופת הפירוק, ככל שיגיע, לא יעלה על סכום של 300,000 ש"ח.

39. ביום 14.4.2021 העבירו חברי קבוצת הרכישה סך של 1,150,000 ₪ לחשבון הפש"ר. עתה ממתין הח"מ לסיום הפרויקט וקבלת טופס 4 (בחודשים הקרובים), ולאחריו תשלום יתרת החוב לקופת הפירוק.

◀ פעולות המפרק בכל הקשור לנכסי החייבת ענבל אור:

↔ ביטול הליכי פש"ר נגד החייבת:

40. ביום 15.3.2021 הגישה החייבת בקשה לביטול הליכי הפש"ר וזאת ללא צו הפטר. ביום 24.3.2021 הגיש הנאמן את הסכמתו לבקשת החייבת וביום 6.4.2021 הורה בית המשפט הנכבד על ביטול צו הכינוס ללא מתן הפטר. בית המשפט הנכבד קבע כי "הנושים יהיו רשאים להמשיך לפעול כראות עיניהם."

↔ בקשה למתן הוראות נגד אהוד גרינפלד [בקשה מס' 43 בת. פר"ק 16-02-59196]:

41. ביום 19.4.16 הגיש הח"מ בקשה חסויה למתן הוראות להורות למר גרינפלד, (הגרוש של החייבת) להחזיר לקופת הפירוק כספים ששולמו לו ע"י החברה. פרטי הבקשה חסויים ולכן לא יפורטו במסגרת דו"ח זה.

42. לאחר מספר דיונים ובהמלצת הכנ"ר ובית המשפט הנכבד, אושרה פשרה במסגרתה ישלם מר גרינפלד לקופת הפש"ר סך של 360,000 ₪ בשלושה תשלומים:

42.1. סך של 120,000 ₪ ישולם לקופת הפש"ר עד ליום 1.7.2018.

42.2. סך של 120,000 ₪ ישולם לקופת הפש"ר עד ליום 1.7.2019.

42.3. סך של 120,000 ₪ ישולם לקופת הפש"ר עד ליום 1.7.2020.

43. במהלך השנים, ביקש מר גרינפלד מס' אורכות לביצוע התשלומים עפ"י הסכם הפשרה כאשר לאחרונה פנה מר גרינפלד בבקשה נוספת לדחות את התשלום לחודש יולי 2021 וזאת נוכח מגיפה הקורונה שפגעה בפעילותו העסקית.

44. בימים אלה פנה מר גרינפלד פעם נוספת לנאמן וביקש לדחות את התשלום. הח"מ הודיע למר גרינפלד כי הוא יאות לדחות את יתרת התשלום וזאת כנגד סך של 70,000 ₪ שישולמו באופן מיידי. הח"מ ימשיך לעדכן את בית המשפט הנכבד בעניין זה.

◀ בקשה לאישור הסכם פשרה עם עו"ד רמי קוגן [בקשה מס' 189 בת. פר"ק 16-02-59196]:

45. במסגרת הכנת הדו"חות הכספיים של קבוצת החברות ע"י הנאמן וצוותו לשנים 2014-2016 התגלה כי חברת אור סיטי נדלין שילמה סך של 745,620 ₪ לעו"ד קוגן כאשר בגין סכום זה לא הוצאה על ידו חשבונית לחברת אור סיטי.

46. לאחר דין ודברים, הגיעו הנאמן ועו"ד קוגן להסכמות אשר ייתרו ניהול הליכים משפטיים בעניין ואלו הן:

46.1. בתוך 30 ימים מאישור ביהמ"ש להסכם הפשרה ימסור עו"ד קוגן לנאמן חשבונית על סך של 162,500 ₪ כולל מע"מ בגין שירותים משפטיים אשר העניק לקבוצת החברות.

46.2. ביום 1.1.2021 ימסור עו"ד קוגן לנאמן חשבונית נוספת על סך של 162,500 ₪ כולל מע"מ בגין שירותים משפטיים אשר העניק לקבוצת החברות. סה"כ ימסור עו"ד קוגן לנאמן בשתי פעימות חשבוניות בסך כולל של 325,000 ₪ כולל מע"מ.

47. ביום 7.6.2020 הגיש הח"מ בקשה לאישור הסכם פשרה עם עו"ד רמי קוגן. ביום 15.6.2020 נעתר ביהמ"ש לבקשה והתיר לנאמן לחתום על הסכם הפשרה ונתן לו תוקף של פסק דין.

48. לאחר אישור הסכם הפשרה, ביום 30.8.2020 מסר עו"ד קוגן חשבונית בסך 162,500 ₪. ביום 10.2.2021 מסר עו"ד קוגן את החשבונית השנייה. בכך הושלם ביצוע הסדר הפשרה עם עו"ד קוגן.

◀ מצב קופת הפירוק והפש"ר:

49. בקופת הפירוק של חב' אור סיטי נדלין מצויים נכון ליום 29.6.2021 הסכומים שלהלן:

49.1. חשבון נאמנות של אור סיטי נדלין - 5,814,586 ₪ (מתוכם 3 מיליון ₪ "צבועים" לטובת הנושים הרגילים בהתאם להסכם חלוקת התמורה שהתקבלה ממשרד רו"ח שטיינמץ עמינח).

49.2. חשבון נאמנות של מרום סיטי - 257,498 ₪.

49.3. חשבון נאמנות של חב' אליענה אור - 63,096 ₪.

50. כמפורט בדו"ח זה, בחשבון הפירוק צפויים להתקבל סכומים נוספים לרבות כ- 3,873,656 ₪ בגין הסכם הפשרה שבפרויקט "מציצים". כן צפויים להתקבל כספים נוספים בהתאם להסכם הפשרה שפורט לעיל בעניין פרויקט שד' הילד.

51. בקופת הפש"ר של החייבת, מצוי נכון ליום 29.6.2021 סך של כ- 2,068,145 ₪ (כולל המחאות מעותדות לגביה).

52. הנתונים דלעיל אינם כוללים את התקבולים שהופקדו בחשבונות הכינוס שנפתחו על ידי הכונסים השונים למימוש הנכסים המשועבדים. כמובן שבכל תיק כינוס הוגש דו"ח חשבונאי מתאים טרם סגירתו.

סוף דבר:

53. הח"מ ימשיך ויעדכן את בית המשפט הנכבד בכל התפתחות בהתאם להוראות כבוד בית המשפט ויגיש בקשות שונות ברוח ההמלצות המופיעות בדו"ח זה.

54. אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד להואיל ולרשום לפניו את הדו"ח.



איתן אריז, עו"ד
מפרק לקבוצת אור סיטי נדל"ן (בפירוק)
ונאמן לנכסי החייבת ענבל אור (בפש"ר)

תל-אביב, היום 1 לחודש יולי, 2021.