

זמן ביצוע הפעולה: 11:03 27/01/2021  
מספר תיק: 59196-02-16  
סוג בקשה: הגשת דו"ח  
מספר אסמכתא למעקב: 5152335

על המגיש לשמור את מספר האסמכתא לשם קבלת מידע אודותיו  
המסמך הועבר לבדיקת מזכירות.

- אם יאושר, יתיק בתיק ומועד ההגשה החוקי יחושב לפי זמן ביצוע הפעולה באתר ולא לפי תאריך האישור במזכירות.  
כמו כן, יופק אישור שיוצג בתיקיית תיק נייר.
- אם לא יאושר, תשלח למגיש הודעה על כך.

- 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. 51-370857-8 [בפירוק]
  2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 51-395570-8 [בפירוק]
  3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 51-414430-2 [בפירוק]
  4. אור בקונגרס בע"מ, 51-500884-5 [בפירוק]
  5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 51-518521-3 [בפירוק]
  6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 51-431038-2 [בפירוק]
  7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 51-414072-2 [בפירוק]
  8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 51-461351-2 [בפירוק]
  9. אור פסגות בע"מ, ח.פ. 51-526458-8 [בפירוק]
- (להלן: "החברות")
- ובעניין:**
- עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק לחברות
1. אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 51-370857-8
  2. גריני סיטי בע"מ ח.פ. 51-395570-8
  3. מרום סיטי בע"מ ח.פ. 51-414430-2
  4. אור בקונגרס בע"מ, 51-500884-5
  5. מגדלאור מקבוצת ענבל אור בע"מ ח.פ. 51-518521-3
  6. אליאנה אור בע"מ ח.פ. 51-431038-2
  7. מציצים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 51-414072-2
  8. אור-סיטי הנדסה ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 51-461351-2
  9. אור פסגות בע"מ, ח.פ. 515264588
- 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]
- 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  
מדרך 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  
מדרך 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  
מדרך 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 93-91 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 93-91 בר"ג ובפרויקט חיבת ציון בר"ג

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

11. נציגות רוכשים בפרויקט "אור על הפארק" ברח' אחד העם 16, ר"ג

ע"י ב"כ עו"ד מאיר הלר  
מרח' קרן היסוד 38, ירושלים 92149  
טל: 02-5618845, פקס: 02-5618211

12. חלק מרוכשי הזכויות בפרויקט "אלוף הניצחון" בר"ג

ע"י ב"כ עו"ד אביעזר גרואר  
מרח' יזרעאל 20 שוהם  
טל: 03-5232201, פקס: 03-5232205

**13. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג  
וקבוצת הפורשים בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג**

ע"י ב"כ עו"ד יגאל דורון ו/או שחר אלחייני ואח'  
משד' שאול המלך 8, תל אביב  
טל: 03-7556999, פקס: 03-7556998

**14. קבוצת רוכשים בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג**

ע"י ב"כ עו"ד אביחי ורדי  
מרח' בן גוריון 2, מגדל בסר 1, רמת גן 52573  
טל: 03-7526633, פקס: 03-7526888

**15. בעלי קרקע בפרויקט אור בעטרות- רח' חורגין 3-5 ר"ג**

ע"י ב"כ עו"ד עודד מור  
מדרך מנחם בגין 11, רמת גן  
טל: 03-6120378, פקס: 03-6488854

**16. 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:**

(להלן: "הכנ"ר")

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

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

המפרק של קבוצת החברות, אור סיטי נדל"ן (בפירוק) וכן הנאמן לנכסי החייבת, ענבל אור (בפש"ר), מתכבד בזאת להגיש דו"ח (מס' 8) בגין פעולותיו בתקופה החל מיום 15.1.2020 ועד ליום 25.1.2021.

**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]. במסגרת הדו"ח הראשוני, הדגיש הח"מ כי לאתר שהוא וצוותו בסיוע רואי חשבון בדקו באופן אינטנסיבי את מצבה של קבוצת ענבל אור והחברות, הגיע הח"מ למסקנה כי אין כל סיכוי להבראת החברות וכי עדיף לפרקן ולאפשר לכל פרויקט

ופרויקט להיבנות בשיטת "משק סגור" על ידי הדיירים ו/או בעלי הקרקע בסיוע בעל תפקיד. לכן הוצע להעביר את החברות למסלול של פירוק זמני.

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].

## ← פעולותיו של המפרק וצוותו החל מיום 15.1.2020 ועד ליום 25.1.2021:

### א. פירוט הפרויקטים שנותרו- מצב עדכני:

12. הח"מ לא יחזור על פירוט כל הבעיות הנוגעות לפרויקטים ו/או לזכויות החברות באשר אלו פורטו בהרחבה בשבע הדו"חות הקודמים שאוזכרו לעיל. בדו"ח זה יפרט הח"מ את הבקשות ו/או האירועים הנוגעים לפרויקטים השונים שעוד נותרו החל מחודש 15.1.2020 ואילך.

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

### - מכירת המקרקעין:

13. 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.
14. 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").
15. 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.
16. ביום 14.08.2018 נחתמה על ידי בית המשפט הנכבד פסיקתא מתאימה שבהתאם לה נרשמה לטובת הרוכשות הערת אזהרה על כלל בעלי הזכויות במקרקעין, בהתאם להוראות הסכם המכר.
17. לאחר חתימת הסכם המכר, צצו אי אלו עיכובים ו/או קשיים הנוגעים להשלמת העסקה ובכלל זה דרישות תשלום של עיריית ר"ג בגין חובות ארנונה שרצו על המקרקעין בתקופה שקדמה למכר (ואשר טופלו בינתיים), מחלוקות לעניין נוסח מסמכי המשכנתא (שגם הן הוסדרו בסופו של יום) ועוד.
18. עוד התברר כי לטענת הרוכשות, עיריית ר"ג (הוועדה המקומית לתכנון ובנייה) מסרבת ליתן להן אישורים או היתרים לבניית כמות היחידות שעליה דובר בשעתו עם הגב' ענבל אור. נזכיר כי בפורום תכנון בנושא ז'בוטינסקי 102-104 מיום 10.2.2016 הסכימה עיריית ר"ג לתמוך בבקשת ענבל אור לבניית כ-130 יח"ד, אולם מאוחר יותר, הסתייגה העירייה מההבנות או הרעיונות בסיכום פורום התכנון - שם נכתב במפורש כי אין בכך משום התחייבות כלשהי.
19. מכיוון שלטענת הרוכשות עמדתה הנוכחית של עיריית ר"ג, עיכבה והקשתה על קבלת ליווי בנקאי לרוכשות, פנו הרוכשות למנהלים המיוחדים בבקשה לשינוי תנאי התשלום לפנים משורת הדין, מבלי להפחית את סכום התמורה הכולל, וזאת על מנת לאפשר להן להשיג את האישורים הנדרשים מעיריית ר"ג כדי לקיים ולהשלים בכל זאת את העסקה.
20. לאחר קיום שיחות ופגישות בין הצדדים, להלן פירוט השינויים שהתבקשו על ידי הרוכשות:
  - 20.1. הרוכשות ישלמו תוך 14 ימים מאישור בית המשפט לשינויים המבוקשים, סך נוסף של 10 מיליון לקופת המנהלים המיוחדים (כך שבקופה יצטבר סכום של 25.2 מיליון ₪).
  - 20.2. יתרת התמורה בסך 50.8 מיליון ₪ תשולם לא יאוחר מיום 4.6.2020.

- 20.3. הרוכשות לא יתנגדו לשחרור כספים ששולמו על ידן ע"ח התמורה לבעלי הזכויות במקרקעין.
- 20.4. הרוכשות לא ידרשו מהמנהלים המיוחדים את השבת הכספים ששחררו כאמור לעיל.
- 20.5. כל הסכומים ישולמו ללא תוספת ריבית והפרשי הצמדה.
21. ביום 31.7.2019 הגישו המנהלים המיוחדים בקשה מתאימה לאשר את השינויים שהתבקשו ע"י הרוכשות ובאותו היום ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד: "ככל שנדרש אישור בית המשפט להסכמה, הוא ניתן."
22. יש לציין כי בהתאם לכך, שילמו הרוכשות סך כולל של 25.2 מיליון ₪ כאשר מסכום זה אושרו לחלוקה 20 מיליון ₪ בין חברי קבוצת ז'בוטינסקי 104 (16 מיליון ₪) וחברי קבוצת ז'בוטינסקי 102 (4 מיליון ₪)
23. ביום 1.6.2020 נשלח לב"כ הרוכשות מכתב מטעם המנהלים המיוחדים ובו תזכורת בדבר מועד התשלום הקרוב (שהיה אמור להיות 4.6.2020).
24. בתגובה לכך, נשלח ביום 2.6.2020 מכתב מטעם הרוכשות ובו הודעה כי אין ביכולתן לשלם את יתרת התמורה במועד, ובקשה לקיים פגישה דחופה למתן אורכה נוספת ואחרונה לקבלת מימון ותשלום מלוא התמורה.
25. ביום 14.7.2020 הודיעו הרוכשות כי הן מבקשות לשנות את ההסכם ולהתנות את התשלום ברישום משכנתא לטובת הבנק וכן לדחות מתוך יתרת התמורה סך של 3.5 מיליון ₪ לתקופה של שנה, באמצעות המחאה מעודדת ליום 4.8.2021.
26. לאחר התכתבויות נוספות ושיחות עם המנהלים המיוחדים, הגישו הרוכשות את עמדתן לבית המשפט הנכבד לפיה מבוקש על ידן שינוי של תנאי התשלום של יתרת התמורה בסך 50,800,000 ₪.
27. בדיון שהתקיים ביום 2.8.2020 נדונה בין היתר סוגיית המחלוקות עם הרוכשות כאשר בעניין זה קבע בית המשפט כדלקמן:

"סבורני שנכון יהיה שימצא מנגנון שיסדיר את תשלום היתרה, ובאופן שהיא תובטח במלואה מחד גיסא, וניתן יהיה להעביר את הבעלות בקרקע לרוכשות מאידך גיסא כשהבעלות נקיה מכל חוב והתחייבות כלפי כל צד אחר, למעט מי מטעם הרוכשות. בהינתן לוח הזמנים הקצר כמו גם שאנו נמצאים לפני הפגרה, טוב יעשה אם בעלי התפקיד יפגשו ללא דיחוי עם הרוכשות ובאי כוחן על מנת למצוא הסדר ולהסדיר את המנגנונים הדרושים כמפורט לעיל. באשר לריבית, עניין זה ידון לאחר ובכפוף לתשלום."

28. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, נפגשו המנהלים המיוחדים ביום 4.8.2020 עם הרוכשות וב"כ והגיעו להסכמות שונות.

29. 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:
- 29.1. הסך של 47,300,000 ₪ ישולם חלקו מהון עצמי של הרוכשות וחלקו באמצעות משכנתא מבנק מזרחי טפחות, והכל עד ליום 13.9.2020.
- 29.2. 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 הרוכשת חלום בים בע"מ על היתרה, בערבותן של יתר הרוכשות.
- 29.3. 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 (כזכור סך של 50.8 מיליון ₪ אמור היה להיות משולם עד ליום 4.6.2020) וזאת לאחר שהצדדים יגישו לו את עמדותיהם לעניין שיעור הריבית.
30. לעניין שיעור הריבית הוסכם על לוחות זמנים במסגרתם יגישו הצדדים את טיעוניהם לבית המשפט הנכבד אשר יכריע בסוגיה ללא צורך במתן הנמקה וזאת בהתאם לסעיף 79א' לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] תשמ"ד-1984. בהחלטתו מיום 27.8.2020 קבע בית המשפט הנכבד כי עמדות הצדדים תוגשנה רק לאחר תשלום הסך של ה- 47,300,000 ₪.
31. לאחר דחייה קלה נוספת שאושרה ע"י בית המשפט הנכבד, ביום 23.9.2020 הועבר לחשבון המנהלים המיוחדים סך של 47.300,000 ₪. (כלומר בסה"כ הועבר לחשבון המנהלים המיוחדים סך של 72,500,000 ₪ מתוך 76,000,000 ₪).
32. על מנת להבטיח את יתרת התמורה לרבות הריבית שתשולם כפי שיפסוק בית המשפט הנכבד, כמו גם לאפשר את רישום משכנתאות לטובת בנק מזרחי טפחות, ביום 15.9.2020 נרשמו שעבודים על 2 חלקות ברמת השרון לטובת המנהלים המיוחדים.
33. בהתאם לכתב התחייבות עליו חתמו המנהלים המיוחדים לטובת בנק מזרחי טפחות, הוסכם כי בתוך 3 ימי עסקים לאחר העברת הסכום של ה- 47.3 מיליון ₪, תוגש לבית המשפט הנכבד בקשה מתאימה לחתימה על פסיקתא המאשרת את העברת הזכויות במקרקעין לרוכשות לפי סעיף 34א' לחוק המכר.
34. בהתאם לאמור ביום 30.9.2020 חתם בית המשפט הנכבד על פסיקתא המאשרת את העברת הזכויות במקרקעין לרוכשות לפי סעיף 34א' לחוק המכר.
35. בכל הנוגע לריבית שעל הרוכשות לשלם, לאחר הגשת סיכומים קצרים לביהמ"ש הנכבד ובסיוע הכני"ר, הגיעו הצדדים להסכמה שאושרה על ידי בית המשפט הנכבד 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.



**- בקשה לחלוקת כספים ולשכ"ט המנהלים המיוחדים:**

36. ביום 8.9.19 הגישו המנהלים המיוחדים בקשה לפסיקת שכר טרחתם בגובה של 7% בצירוף מע"מ מסך התמורה שתקבל ממכירת המקרקעין. כמו כן עתרו המנהלים המיוחדים במסגרת אותה בקשה לאשר להם לחלק לבעלי הזכויות תשלום ראשון בסך של 20 מיליון ₪.
37. ביום 28.10.19 קבע בית המשפט הנכבד לעניין חלוקת הכספים לחברי הקבוצות כי "באשר לסעד השלישי לבקשת המנהלים המיוחדים, ובשל התמשכות ההליך מושא הבקשה בדבר גובה שכר הטרחה, אני מאשר כמבוקש את חלוקת התשלום הראשון בגובה 20 מיליון ₪ לבעלי הזכויות במקרקעין, לפי היחס המוסכם בין בעלי הזכויות, הכל כמפורט בבקשה."
38. בנוגע לפסיקת שכ"ט המנהלים המיוחדים, לאחר הגשת בקשות שונות ותגובות לרבות בקשות לזימון עדים והמצאת מסמכים, ביום 2.8.2020 קיים בית המשפט הנכבד דיון במעמד הצדדים במהלכו התקיימו חקירות נגדיות של נציגי קבוצות 102 ו-104 וכן של הח"מ.
39. לאחר שהוגשו סיכומים מטעם הצדדים, ביום 17.9.2020 ניתן פסק דין של בית המשפט הנכבד הקובע את שכ"ט המנהלים המיוחדים בקשר עם מימון המקרקעין בסך השווה ל- 6% מתמורת המימוש בצירוף מע"מ כחוק, דהיינו סך כולל של 5,335,200 ₪.
40. ביום 23.9.2020 הגישו חברי קבוצת 104 בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של ביהמ"ש הנכבד. לאחר הגשת תגובות מטעם הצדדים, ביום 15.10.2020 ניתנה החלטת ביהמ"ש הנכבד הדוחה את הבקשה לעיכוב ביצוע.
41. 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 [ע"א 7923/20]. במסגרת צו סיכומים שניתן ביום 2.12.2020 נקבע כי המערערים יגישו את סיכומיהם עד ליום 19.1.2021 ואילו המשיבים יגישו את סיכומיהם עד ליום 18.3.2021. דיון השלמת טיעון בע"פ נקבע ליום 2.12.2021.
42. ביום 21.1.2021 התקבלו במשרד המפרק סיכומי המערערים. עתה על המנהלים המיוחדים להגיש את סיכומיהם וזאת עד ליום 18.3.2021.

**- חלוקת כספים לחברי קבוצת 102:**

43. ביום 9.12.19 הגישו המנהלים המיוחדים בקשה להורות להם כיצד לחלק את הכספים בין חברי קבוצת 102 וזאת לאור טענות ביחס לחלק מהמשיבים לטובתם נרשמה הערת אזהרה בשלבים מאוחרים (ביחס לחברי הקבוצה) ואשר חלקם אף ביטלו את הסכמי המכר שנחתמו בינם לבין חב' גריני סיטי [בקשה מס' 178].
44. ביום 15.12.19 הוגשה תגובת המשיבים 56, ה"ה שמרית ונתנאל צעירי לבקשה וביום 25.12.19 הוגשה תגובת המשיב 60, מר אילן צדוק. ביום 29.12.19 הוגשה תגובת המשיבה 58, הגב' ענת זבצקי לבקשה.

45. ביום 17.12.19 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד בה נקבע בין היתר כי "המנהלים המיוחדים יואילו להבהיר מה עמדתם באשר לטענות נציגות חברי הקבוצה, הן ככלל והן בפרט לגבי כל אחד מהמשיבים -56-61. בגדר זאת יצינו המנהלים המיוחדים מה עמדתם המנומקת באשר למשמעות רישום הערת האזהרה במועד מאוחר יותר ובאשר להעדר חתימה על הסכם שיתוף על זכויות הרוכשים או זכאותם לדיבידנד." עוד נקבע בהחלטת בית המשפט הנכבד כדלקמן: "לעת הזו ועל מנת שלא לעכב את חלוקת הכספים מעבר לנדרש, יחולק התשלום למשיבים 1-55 לפי חלקם, כאשר לצורך החישוב ומבלי לקבוע מסמרות יונח כי לא תיגרענה זכויותיהם של המשיבים 56-61."

46. במהלך חודש מרץ 2020, ביצעו המנהלים המיוחדים חלוקת כספים למרבית חברי קבוצת 102 (המשיבים -1-55 לאותה בקשה).

47. אשר למשיבים 56-61, הרי שבדיון שהתקיים ביום 2.8.2020 בנושא שכ"ט המנהלים המיוחדים, דן בית המשפט הנכבד גם בעניינם כאשר בסופו של דבר, קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט הנכבד לפיה, לגבי שלושת הרוכשים שלא ביטלו את ההסכם, מעמדם יהיה כשל כל אחד מיתר חברי קבוצת 102 ואילו שלושת הרוכשים שביטלו את ההסכם, יהיו זכאים לדיבידנד בשיעור של 30% על הסכום שטרם שולם להם.

#### - בקשה לחלוקת כספים שניה:

48. ביום 25.1.2021 הגישו המנהלים בקשה למתן הוראות לבית המשפט הנכבד בה ביקשו בין היתר כי בית המשפט יורה מהו הסכום שיחולק עתה לחברי קבוצת 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.

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

#### - הליכים משפטיים בין נציגות קבוצת הרוכשים לבין בעלי הקרקע:

49. 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 16-09-55164, ביום 24.4.2020 ניתן פסק דין הדוחה את התביעה שהגישו חברי קבוצת הרכישה לאכיפת ההסכם עם בעלי הקרקע.

50. יחד עם זאת, חודשים ספורים לפני מתן פסה"ד, התנהל מו"מ בין הצדדים במסגרתו נחתם מזכר הבנות לסיום הסכסוך. במזכר הבנות 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.

51. בימים אלה מתנהלים מו"מ מתקדם בנוגע למתווה פשרה בין הצדדים, במסגרתו יימכרו המקרקעין לצד ג' כאשר התמורה תחלק בין קבוצת הרוכשים לבין בעלי הקרקע.

52. אחד התנאים שהציב הח"מ להסדר שכזה, הינו משיכת תביעות החוב של חברי קבוצת הרכישה בשד' הילד. בכך למעשה תוקטן מצבת הנשייה של הנושים הרגילים בכ- 60 מיליון ₪ לפחות !

53. בכל מקרה, הח"מ ימשיך לעדכן את בית המשפט הנכבד שכן ממילא כל הסכם פשרה בין הצדדים נדרש לקבל את אישורו של בית המשפט הנכבד.

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

54. נזכיר כי ביום 27.2.2019 אישר בית המשפט הנכבד הסכם פשרה מתוקן עם מר שלי נרקיס, חברי קבוצת הרכישה והח"מ בו הוסכם בין היתר כדלקמן:

54.1. במסגרת הסכם הפשרה המתוקן, התחייב מר נרקיס לשלם לקופת הנאמן של הפרויקט (מכוח הסכם השיתוף) הן את חלקו היחסי בגין עלויות החפירה והדיפון של הפרויקט והן את יתר חלקו בעלויות הפרויקט בסכום כולל וסופי של 5,000,000 ₪.

54.2. מר נרקיס התחייב להפקיד בידי הנאמן שיקים מתאימים שימשו להבטחת תשלום חלקו היחסי בעלויות הפרויקט כולו. בנוסף לכך, מר נרקיס התחייב לשאת בכל תשלומי המיסים הרלוונטיים לחלקו בפרויקט.

54.3. נרקיס חתם על יפויי כוח בלתי חוזרים לטובת הוועד המפקח של הפרויקט ולטובת היועצים המשפטיים של הפרויקט.

54.4. הוסכם בין הצדדים, כי במקרה בו בעלי הזכויות יתקשרו בהסכם להעמדת ליווי ומימון לפרויקט מול גוף מממן, אזי יהיה על מר נרקיס להפקיד בחשבון הנאמן את מלוא יתרת חלקו היחסי בעלויות הפרויקט שטרם שולמה עד לאותו מועד. תשלום זה יבוצע על ידי שיק שיוחזק בידי הנאמן, ויפרע בהתאם להוראות סעי' 10 להסכם הפשרה. שיק זה כבר הופקד על ידי נרקיס בידיו של ב"כ בעלי הזכויות והועבר לנאמן מכוח הסכם השיתוף.

54.5. במידה ולא ייחתם הסכם ליווי ומימון לפרויקט וחברי הוועד יחליטו כי אין היתכנות לחתימת הסכם כאמור, אזי מר נרקיס יידרש לשלם את חלקו היחסי בעלויות הפרויקט (שבאותו המצב ימומן מהון עצמי) וזאת במועדים ובתנאים שיוחלו על ידי בעלי הזכויות.

54.6. עוד הוסכם בהסכם הפשרה, כי בעלי הזכויות והמפרק יעניקו למר נרקיס "הנחה" נוספת בגין חלקו היחסי בעלויות הפרויקט, כך שחלקו היחסי בעלויות הפרויקט, כאמור לעיל, לא יעלה על סך של 5 מיליון ₪.

54.7. בעלי הזכויות הסכימו לשאת ב- 2 מיליון ₪ מתוך ההנחה הנוספת שניתנה לנרקיס (ועל פי הערכת העלויות של היחידה עד לסיום הפרויקט).

54.8. אשר לקופת הפירוק, הוסכם, כי השתתפות קופת הפירוק תסתכם בסך של 1.3 מיליון ₪.

- 54.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, 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").
- 54.10. 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.
- 54.11. במקרה בו דוח העלויות הסופיות יהיה נמוך מדוח 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.
- 54.12. במקרה בו דוח העלויות הסופיות יהיה נמוך מדוח 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.
- 54.13. בכל מקרה מוסכם, כי סכום החזר ההשתתפות המפורט בסעיפים לעיל, שיגיע לקופת הפירוק, ככל שיגיע, לא יעלה על סכום של 300,000 ש"ח.
55. במצב דברים זה, סך הכספים שעתידים להתקבל בקופת הפירוק, מתוך כספי המימון שיועמד לפרויקט - מסתכמים בסכום כולל של 3,873,656 ₪, ואילו זכאותה של קופת פשיטת הרגל (לקבלת סך של 1,150,000 ש"ח) לא השתנתה.
56. ביום 27.2.2019 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד כדלקמן: "לאור הסכמת הצדדים ועמדת הכנ"ר, מאשר את הסכם הפשרה ונותן לו תוקף של פסק דין."
57. אמנם בהסכמי הפשרה שאוזכרו לעיל, צוין כי הכספים ישולמו מתוך כספי המימון שיועמד לפרויקט, אולם הדבר צוין והוסכם אך ורק מתוך התחשבות בחברי הקבוצה על מנת שלא יצטרכו לגייס הון עצמי.
58. לפני מס' חודשים נודע לח"מ כי בניית הפרויקט מתקיימת (ומתקדמת) ללא ליווי בנקאי !!! כאשר למעשה בניית השלד הסתיימה לאחרונה.
59. לאור המידע הנ"ל כי אין בכוונת המשיבים לקחת ליווי בנקאי, פנה הח"מ לעו"ד אברמוביץ ממושרד עו"ד חגי' המשמש כנאמן לפרויקט במכתב מיום 27.5.2020 ודרש להעביר את הכספים להם זכאית קופת הפירוק וקופת הפש"ר בתוך 30 יום.

60. משלא התקבלה תגובה עניינית למכתבו של הח"מ והכספים לא שולמו, ביום 13.7.2020 הגיש המפרק בקשה לבית המשפט הנכבד להורות לחברי הקבוצה לשלם את הסכומים בהתאם להסכם הפשרה וזאת בתוך 30 יום [בקשה מס' 139].

61. בסופו של יום, לאחר דין ודברים הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו הסך הבלתי מותנה של 1,150,000 ₪ לו זכאית קופת פשיטת הרגל ישולם עד ולא יאוחר מיום 30.1.2021 בעוד הסך הבלתי מותנה של 3,873,656 ₪ לו זכאית קופת הפירוק ישולם על ידי בעלי הזכויות עד ולא יאוחר מ- 30 ימים לאחר סיום הפרויקט וקבלת טופס 4.

62. ביום 5.8.2020 אישר בית המשפט הנכבד את הסכם הפשרה. בימים אלה, נשלחה דרישה ע"י המפרק לחברי קבוצת הרכישה להיערך לתשלום הסך של 1,150,000 ₪ לקופת הפשי"ר. לבקשתם של חברי קבוצת הרכישה, ניתנה להם אורכה להסדרת התשלום וזאת עד ליום 15.2.2021.

### **ב. בקשות לאכיפת שעבודים על נכסי החברות ו/או החייבת:**

63. לחברות השונות היו מספר נכסי נדל"ן ו/או זכויות לנכסים אשר רובם היו משועבדים לטובת בנק מזרחי טפחות ואשר בגינם ננקטו הליכי מימוש שהסתיימו זה מכבר כמפורט בדו"חות הקודמים שהוגשו ע"י הח"מ.

64. להלן פירוט קצר אודות הנכסים שנמכרו:

64.1. זכות לדירה (מיני פנטהאוז) בבעלות חברת אליענה אור בע"מ בפרויקט פוריה 5 בת"א (גוש 7016 חלקה 181) נמכרה תמורת סך של 2,568,000 ₪ כולל מע"מ.

64.2. דירת פנטהאוז, 5 חדרים בבעלות חברת אליאנה אור בע"מ ברח' הלי"ה 52 בגבעתיים (גוש 6154, חלקה 444) נמכרה תמורת סך של 3,250,000 ₪ כולל מע"מ.

64.3. דירת 5 חדרים בבעלות חברת מרום סיטי בע"מ ברח' בן אליעזר 12-14 ר"ג (גוש 6186 חלקה 113) נמכרה תמורת סך של 1,970,000 ₪ כולל מע"מ.

64.4. פנטהאוז בן 5 חדרים, 250 מ"ר ברחוב נווה יהושע 55 בר"ג (נכס הידוע כגוש 6181 חלקה 688) נמכר תמורת סך של 3,275,000 ₪ כולל מע"מ. בימים אלו פועל הח"מ לקיזוז מס תשומת בסך של **305,950** ₪ חזרה ממע"מ בגין הוצאות המכירה. יובהר כי סכום זה עוכב על ידי רשויות המע"מ.

64.5. פנטהאוז בנוי ומושכר ברחוב הסנה 14 ברמת גן- נכס הידוע כגוש 6158 חלקה 314 נמכר תמורת סך של 2,500,000 ₪ כולל מע"מ.

64.6. פנטהאוז בנוי ומושכר ברחוב ריינס 34 ברמת גן- נכס הידוע כגוש 6161 חלקה 616 נמכר תמורת סך של 4,250,000 ₪ כולל מע"מ.

## ◀ פעולות המפרק בכל הקשור לנכסי החייבת ענבל אור:

### ◀ קציבת קצבה זמנית לחייבת:

65. בעקבות הליכים משפטיים חסויים שהתנהלו בפני בית המשפט הנכבד לבקשת צד ג' לרבות דיון שנערך במעמד הצדדים, קבע בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 27.12.19 כי ישולם לחייבת מקופת הפשי"ר תשלום חודשי בסך של 5,500 ₪ לחודש החל מיום 1.1.2020 וזאת למשך 6 חודשים בשלב זה.
66. בעקבות בקשה של צד ג' להאריך את התקופה לתשלום קצבה לחייבת לצורך שכירת דירת מגורים (בקשה לה התנגד הח"מ נחרצות), ביום 21.6.2020 התקיים דיון במעמד הצדדים בסיומו ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד אשר קבעה כי אין מקום להיעתר לבקשה ואין מקום להורות על המשך הקצאת כספים מקופת פשיטת הרגל לצרכי החייבת.
67. ביום 6.7.2020 הגישה החייבת בקשת רשות ערעור לביטול החלטת בית המשפט הנכבד [רע"א 4622/20]. ביום 6.8.2020 ניתנה החלטת בית המשפט העליון שהורתה על דחיית הבר"ע.

### ◀ טיפול בהליכים הפליליים:

68. ביום 4.9.19 הוגש כתב אישום ארוך ומפורט כנגד החייבת וחברות הקבוצה. כתב האישום כולל 15 עבירות אשר בוצעו על ידי החייבת לרבות עבירות על חוק המע"מ, פקודת מס הכנסה, עבירות מרמה בנסיבות מחמירות כלפי לקוחות וכלפי מנהל סניף בנק, וכן עבירות על חוק הגנת הצרכן [ת"פ 10115-09-19 (שלום ת"א) מדינת ישראל נ' ענבל אור-גרינפלד ואח' בפני כב' השופטת דנה אמיר] (להלן: "ההליך הפלילי").
69. מקריאת כתב האישום נראה לכאורה שמדובר בעבירות חמורות ביותר של העלמת מע"מ בזדון, מעשי מרמה וכו'. בין היתר מואשמות החייבת והחברות על אי הוצאת חשבוניות ואי דיווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות בהיקף העולה על 81 מיליון ₪ !!!
70. כמובן שהח"מ כמפרק החברות אינו יכול להכחיש חלק גדול מהנטען במיוחד לאור העובדה כי בדו"חות שהוגשו ע"י הח"מ לבית המשפט הנכבד מעת לעת, ציין הח"מ עובדות רבות ביחס להתנהלות החייבת, שמאששות את רוב הדברים הכלולים בכתב האישום
71. החשש היחידי של הח"מ היה כי החברות שבפירוק יחויבו בקנס גבוה מאד שייגבה מקופת הפירוק תוך פגיעה קשה בנושים הבלתי מובטחים.
72. בנסיבות אלה ולצורך ייצוג בהליך הפלילי, תוך רצון להגיע להסדר עם פיצוי מינימלי ולהימנע מניהול ההליך הפלילי לגופו (דבר הכרוך בהשקעת משאבים רבים ואינו מועיל לנושים), ביקש הח"מ את אישור בית המשפט הנכבד להמשיך ולהסתייע בעו"ד אורית חיון המתמחה בתחום הפלילי [בקשה מס' 176]. ביום 2.12.2019 אישר בית המשפט הנכבד את המשך העסקתה של עו"ד חיון.

73. בעקבות מו"מ ארוך עם פרקליטות המדינה שכלל בין היתר מכתבים, שיחות ופגישות עם נציגי הפרקליטות בהן היה שותף גם הח"מ ועו"ד בן פורת ממשרדו וזאת בנוסף לעו"ד חיון שפעלה באופן שוטף מול הפרקליטות, הושגו הסכמות שיפורטו להלן:

- 73.1. החברות- הנאשמות יודו בעובדות המיוחסות להן בכתב האישום המתוקן ויורשעו ע"י בית המשפט.
- 73.2. הצדדים יעתרו במשותף במסגרת טיעוניהם לעונש להטיל על כל אחת מהנאשמות קנס כספי סמלי בסך 1,000 ש"ח בלבד ובסה"כ קנס בגובה 5,000 ₪ לכל החברות – הנאשמות.

74. ביום 28.7.2020 אישר כבוד בימ"ש של פירוק לח"מ לחתום על הסדר הטיעון כמפורט בהחלטתו שלהלן: "המפרק סבור שההסדר מיטיב ביותר עם החברות בהינתן נסיבות העניין ולנוכח המקובל במקרים מעין אלה... עיינתי בפרטי ההסדר ובנימוקי הבקשה. על יסוד שיקול דעת המפרק, תמיכת הכנ"ר, המלצת הפרקליטה המטפלת מטעם המפרק, בהינתן העמדה שעסקינן בהסדר מיטיב בכך שמושת על החברות קנס סמלי בסך של 1,000 ₪ לכל אחת ובס"ה 5,000 ₪, כך שהנזק שיגרם לנושי החברות הוא נמוך ביותר, לעומת העלויות של ניהול ההליך הפלילי והסיכון הכרוך בו בהינתן קנסות שמושתים בהליכים דומים, אני מאשר את הבקשה".

75. ביום 21.9.2020 התקיים דיון אשר בו היה אמור בית המשפט הנכבד לדון באישור הסדר הטיעון אולם בסופו של דבר, עקב סוגיית הייצוג של החייבת, דחה בית המשפט את השלמת טיעוני הצדדים. בסופו של יום, רק בדיון שהתקיים ביום 4.1.2021 אישר כב' בית המשפט את הסדר הטיעון.

#### ↩ בקשות פסילה שהגישה החייבת:

76. בקשת פסלות שניה שהגישה החייבת:

76.1. ביום 19.1.2020 הגישה החייבת בקשה שניה לפסילת מותב. ביום 27.1.2020 הגיש הח"מ את תגובתו. כמו כן הוגשה תגובתו של עו"ד עדי פיגל- הנאמן להסדר הנושים של אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ וזאת נוכח טענות שונות שטענה החייבת ביחס לחברה זו.

76.2. ביום 12.3.2020 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד אשר דחתה את בקשת הפסלות. יצוין כי עקב הודעת החייבת כי בכוונתה לערער על החלטת בית המשפט הנכבד, הורה כב' הנשיא, א. אורנשטיין על עיכוב כלל ההליכים בתיק וזאת עד אשר יוכרע הערעור שבכוונת החייבת להגיש. בסופו של יום, ערעור כאמור לא הוגש על ידי החייבת.

77. בקשת פסלות שלישית שהגישה החייבת:

77.1. ביום 16.7.2020 הגישה החייבת בקשת פסילה שלישית נגד בית המשפט הנכבד, כב' הנשיא, א. אורנשטיין [בקשה מס' 192].

77.2. ביום 26.7.2020 הגיש הח"מ בקשה לחיוב החייבת בערובה להוצאות. לאחר הגשת תגובות נוספות ביום 12.8.2020 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד כי החייבת תפקיד ערובה מופחתת בסך של 1,500 ₪.

77.3. בסופו של יום, ומשהחייבת לא הפקידה את הערובה, ביום 8.9.2020 נמחקה הבקשה.

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

78. 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.

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

79.1. סך של 120,000 ₪ ישולם לקופת הפשי"ר עד ליום 1.7.2018.

79.2. סך של 120,000 ₪ ישולם לקופת הפשי"ר עד ליום 1.7.2019.

79.3. סך של 120,000 ₪ ישולם לקופת הפשי"ר עד ליום 1.7.2020.

80. 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. בימים אלה שוקל הח"מ את צעדיו בעניין.

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

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

82. ביום 3.12.19 התקיימה פגישה בין הנאמן וצוותו לבין עו"ד קוגן אשר במסגרתה העלה האחרון מספר טענות והציג הסכמים חתומים בנוגע להסכמות בינו לבין החייבת – ענבל אור. עו"ד קוגן העלה טענות שונות ביחס לכך כי החייבת חתמה עמו על הסכמים שונים ביחס להשלמת סכומים עבור רכישות של שתי דירות בפרויקט אור על הפארק (אחת נרכשה על ידי אביו).

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

83.1. 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.

83.2. 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.



84. ביום 7.6.2020 הגיש הח"מ בקשה לאישור הסכם פשרה עם עו"ד רמי קוגן.

85. ביום 14.6.2020 הוגשה תגובת הכני"ר לפיה לכני"ר אין התנגדות לבקשה ובכפוף לכך שאין באישור ההסכמה כדי להכשיר פעולות שלא נעשו בהתאם לדיני המס, ככל שנעשו פעולות שכאלה. ביום 15.6.2020 נעתר ביהמ"ש לבקשה והתיר לנאמן לחתום על הסכם הפשרה ונתן לו תוקף של פסק דין.

86. לאחר אישור הסכם הפשרה, ביום 30.8.2020 מסר עו"ד קוגן חשבונית בסך 162,500 ₪. החשבונית השנייה אשר היה עליו למסור עד ליום 1.1.21, טרם נמסרה והח"מ פועל בימים אלה בעניין זה מול עו"ד קוגן.

## ◀ נושאים נוספים:

## ◀ תביעות חוב:

87. נכון למועד דו"ח זה, מצבת תביעות החוב של החייבת והחברות הנו כדלהלן:

חברה	תובע מובטח	תובע בדין קדימה	תובע בדין רגיל	סה' תובע	מאושר מובטח	מאושר בדין קדימה	מאושר בדין רגיל	סה' מאושר
אור סיטי דלי' קבוצת	11,900,054.00 ₪	41,183,506.21 ₪	209,772,194.35 ₪	262,855,754.56 ₪	0.00 ₪	5,011,169.00 ₪	55,182,971.00 ₪	60,194,140.00 ₪
גריני סיטי בע"מ	4,598,647.00 ₪	25,945,669.00 ₪	155,870,237.29 ₪	186,414,553.29 ₪	0.00 ₪	388,161.00 ₪	3,464,907.29 ₪	3,853,068.29 ₪
מרום סיטי בע"מ	5,275,657.00 ₪	9,411,298.60 ₪	9,355,691.40 ₪	24,042,647.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪	5,366,006.00 ₪	5,366,006.00 ₪
אור בקונגרס בע"מ	1,087.00 ₪	19,044,536.00 ₪	2,310,234.00 ₪	21,355,857.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪	348,156.00 ₪	348,156.00 ₪
מגדלאור מקבוצת ענבל	1,408.00 ₪	20,810,610.00 ₪	18,984,217.00 ₪	39,796,235.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪	493,336.00 ₪	493,336.00 ₪
מציעים דלי' בע"מ	1,372.00 ₪	1,069,672.00 ₪	35,245,458.00 ₪	36,316,502.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪	248,156.00 ₪	248,156.00 ₪
אור סיטי הנדסה ניהול	1,620.00 ₪	68,971.00 ₪	756,874.00 ₪	827,465.00 ₪	0.00 ₪	10,700.00 ₪	737,601.00 ₪	748,301.00 ₪
אליאנה אור בע"מ	7,074,598.00 ₪	222,772.00 ₪	2,400,646.00 ₪	9,698,016.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪	248,156.00 ₪	248,156.00 ₪
אור פסגות בע"מ	0.00 ₪	24,667,907.00 ₪	28,295,631.00 ₪	52,963,538.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪	0.00 ₪
ענבל אור - פט"ר	17,144,598.03 ₪	12,610,299.50 ₪	154,972,340.04 ₪	184,727,237.57 ₪	52,747.00 ₪	3,866,940.00 ₪	17,537,652.57 ₪	21,457,339.57 ₪
סה"כ	45,999,041.03 ₪	155,035,241.31 ₪	617,963,523.08 ₪	818,997,805.42 ₪	52,747.00 ₪	9,276,970.00 ₪	83,626,941.86 ₪	92,956,658.86 ₪

88. זה המקום לציין, כי חלק מתביעות חוב טרם נבדקו וטרם אושרו על ידי הח"מ וזאת בין היתר לאור העובדה כי בחלק מהפרויקטים אין כל תועלת בשלב זה בבדיקת תביעות החוב באשר ממילא במסגרת ההסדרים הקיימים ו/או המתגבשים עם בעלי הזכויות, תביעות החוב בגין הפרויקטים הללו, יימשכו מן הסתם. בכלל זה ניתן לציין את תביעות החוב בפרויקט ז'בוטינסקי 104-102, תביעות החוב הנוגעות לפרויקט שד' הילד ועוד.

89. למותר לציין כי תביעות החוב של הנושה המובטח בנק מזרחי טפחות בע"מ הכלולה במצבת תביעות החוב במלואה תידרש להתעדכן לאור מימוש הנכסים המובטחים אשר בוצעו לעיל וקבלת תמורות בהתאם להסכמי פשרה כאלו ואחרים.

90. עוד יש לציין כי תביעות חוב בסך של עשרות מיליוני ₪ שהוגשו על ידי רשויות המס ומע"מ (הן ביחס לקבוצת החברות והן ביחס לחייבת באופן אישי), הוסדרו במסגרת ההליכים המשפטיים לעיל וכעת ניתן להמשיך בבדיקת יתר תביעות החוב של הנושים הרגילים.

91. למותר לציין כי בטבלת תביעות החוב דלמעלה, יש חפיפה ביחס לתביעות החוב שהגישו רשויות המס למען הזהירות בלבד, בגין כל חברה וחברה מקבוצת החברות אור סיטי נדל"ן. המנהל המיוחד מעריך כי מצבת תביעות החוב תועמד בסופו של דבר ע"ס של כ- 200 מיליון ₪.

## ◀ מצב קופת הפירוק והפש"ר:

92. בקופת הפירוק של חב' אור סיטי נדל"ן מצויים נכון ליום 26.1.2021 הסכומים שלהלן:

92.1. חשבון נאמנות של אור סיטי נדל"ן - 3,185,437 ₪ (מתוכם 3 מיליון ₪ "צבועים" לטובת הנושים הרגילים בהתאם להסכם חלוקת התמורה שהתקבלה ממשד רוי"ח שטיינמץ עמינח).

92.2. חשבון נאמנות של מרום סיטי - 257,476 ₪.

92.3. חשבון נאמנות של חב' אליענה אור - 63,089 ₪.

93. כמפורט בדו"ח זה, בחשבון הפירוק צפויים להתקבל סכומים נוספים לרבות כ- 3,873,656 ₪ בגין הסכם הפשרה שבפרויקט "מציצים". כמו כן צפוי להתקבל בחשבון הפירוק סך של כ- 3.2 מיליון ₪ מתמורת המכירה של המקרקעין ברח' ז'בוטינסקי 102-104 בר"ג.

94. בקופת הפש"ר של החייבת, מצוי נכון ליום 26.1.2021 סך של כ- 626,500 ₪ (כולל המחאות מעותדות לגביה).

95. כמפורט בדו"ח זה בחשבון הפש"ר צפויים להתקבל סכומים נוספים לרבות כ- 1,150,000 ₪ בגין הסכם הפשרה שבפרויקט מציצים (לאחר שיוסדר ליווי לפרויקט).


96. 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:

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

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

תל-אביב, היום 27 לחודש ינואר, 2021.

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