

חוק החברות
התקנות

בעניין: סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ;
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002

ובעניין:

1. מילומור בע"מ ח.צ. 6-003973-52
2. רסידו ייזום פרויקטים בע"מ ח.פ. 4-180958-51
3. רסידו פיבי בע"מ ח.פ. 6-200333-51
4. רסידו נכסים בע"מ ח.פ. 1-294348-51

(כולן בהסדר נושים)

ע"י ב"כ עוה"ד שלום גולדבלט ו/או אהוד גינדס ו/או הראל יריב ו/או
דני ניסים ו/או רהב עין-דר ו/או אתי ינאי-נווה ו/או ליאת צרפתי שלום
ו/או ניצן נחמני ו/או סיון חומרי ו/או מור לוי ו/או מור סטולר ו/או קרן
מיימון ו/או ליהיא יבלונקה ו/או טל לוי

דרך מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), רמת-גן 52681
טלפון: 03-7549933 פקסימיליה: 03-7549934.

דוא"ל: ggy@ggy-law.com

חברות הליבה

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי

מרחוב השלושה 2, תל-אביב.

הכנ"ר

ובעניין: חן ברדיצ'ב, רו"ח

מרחוב הבונים 12, רמת-גן, טל': 03-5750421 פקס': 03-5753512

הנאמן

דו"ח מטעם הנאמן - הסדר נושים חברות הליבה

הנאמן להסדר הנושים של קבוצת מילומור מתכבד להגיש לבית המשפט הנכבד דו"ח בקשר עם התקדמות הסדר הנושים בחברות הליבה, כהגדרתן בהסדר הנושים של קבוצת מילומור.

דו"ח זה בא להוסיף על הדוחות שהוגשו על ידי נאמן החברות עד למועד דו"ח זה, וקטעים באשר לפרויקטים ונושאים שהסתיימו לא נכללו שנית גם בדו"ח זה (ניתן לעיין בהם בדוח הקודם שהוגש בנובמבר 2012 - בקשה 160 - הכולל את מלוא המידע). הדו"ח יפורסם לעיון הנושים ובעלי המניות ו/או בעלי הזכויות של החברה באתר החברה שהוקם לצורך פרסום דוחות אלה בכתובת:

www.milomor-reports.co.il


חן ברדיצ'ב, רו"ח
נאמן להסדר הנושים של קבוצת מילומור
(בהסדר נושים)

תוכן עניינים

| <u>עמוד</u> | | <u>פרק</u> |
|-------------|---|------------|
| 3 | כללי | א |
| | השבת חברות הליבה לפעילות שוטפת | ב |
| 3 | השבת סמכויות הדירקטוריון והנהלת החברות | I |
| 4 | מעורבות הנאמן בפעילותן השוטפת של חברות הליבה | II |
| 4 | חשבון הבנק | III |
| 4 | תזרים המזומנים של החברות | IV |
| 5 | השלמת דוחות כספיים | V |
| | פעילות החברות הבנות | VI |
| 5 | רסידו נכסים בע"מ (פעילות ברומניה) | |
| 6 | א.צ.ו.ס בע"מ | |
| 8 | לנדקו בע"מ | |
| | מ.ד.ר.א בנין והשקעות בע"מ - רמת אל על פארק תעשייתי בע"מ | |
| 9 | - רסידו פרויקט בן נון בע"מ | |
| | פעולות הנאמן בהתאם להסדר הנושים | ג |
| 10 | טיפול בתביעות החוב והתשלומים בגינן | I |
| 10 | השבחת ומימוש נכסי חברות הליבה - | II |
| 10 | הקרקע ברמלה | |
| 13 | קרקע בבעלות בבאר יעקב | |
| 14 | ביצוע תשתיות - מועצה מקומית באר יעקב | |
| 16 | עסקאות קומבינציה בבאר יעקב | |
| 24 | פעולות לגביית חוב כספי מחברת יז קווינקו בע"מ | |
| 26 | קרקע בבעלות החברה באשדוד - ה"משולש החקלאי" | |
| 27 | רסידו אטרקציות מלכת שבא בע"מ | |
| 28 | תקופת הסדר הנושים | ד |
| 29 | הסדר בעלי מניות של החברה | ה |
| 33 | ריכוז הבקשות שהוגשו במסגרת התיק | ו |
| 33 | סיכום | ז |

א. כללי

1. ביום 08.01.09 אישר בית המשפט הנכבד את הסדרי הנושים של קבוצת מילומור, כפי שאושרו על ידי אסיפות הנושים השונות;
2. כבר בפתח הדברים וכפי שיצוין בהרחבה בהמשך הדו"ח (בפרק ד' להלן), הסדר הנושים של חברות הליבה התעתד להיות למשך תקופה של 4 שנים החל מיום אישור הסדר הנושים. מועד חלף בחודש ינואר 2013, ונוכח העיכובים שחלו בפרויקטים מהותיים של החברה (בעיקר עיכובים רגולטוריים), חל עיכוב בהשלמת הסדר הנושים. כפי שדווח בדו"ח הקודם (עוד בטרם חלף המועד) הנאמן פנה לנושי החברה המהותיים המהווים סך נשיה של כ- 80 מיליוני ₪ וקיבל את הסכמתם להמתין את התקופה האמורה, לצורך השלמת התשלומים על-פי הסדר הנושים.
יובהר, כי עיקר נכסיה של החברה קשורים באופן ישיר לפרוייקטים במועצה המקומית באר יעקב, החל מהסכמי הפיתוח של המועצה, הסכמי קומבינציה לבניית 900 יח"ד במסגרת חלקה של החברה בתברת רוטשטיין באר יעקב והסכמי פיצוי עם החברות קרדן וגבסו. ואולם, נוכח הליכים בירוקרטיים כושלים של המדינה ורשויות התכנון (שיש בהם ללמד רבות על הסיבות למצוקת הדיור בישראל בכלל), שהחברה מושפעת מתוצאותיהם באופן ישיר, חלים עיכובים בקבלת התמורות אצל החברה, עובדה שמשפיעה כמובן גם על היכולת לשלם את הכספים הללו לנושיה.
במועד הכנת דו"ח זה התקבלו ראשוני היתרי הבניה בתבי"ע 1517 א', עובדה שיהיה בה, סוף סוף, כדי לאפשר קבלת סכומי כסף משמעותיים על ידי החברה, ותשלום לנושים. מדובר בעיכוב נוסף של כ- 7 חודשים (ביחס לאומדן הקודם) ובסך הכל עיכוב מצטבר של כ- 4 שנים בין המועד שהיה מקום לסיים את הליכי התכנון לבין מועד סיומם בפועל, שרוב רובו של העיכוב נובע מכשלים בירוקרטיים של גופים שונים של המדינה. אולם עתה משהתקבלו האישורים ניתן להניח כי הוסר המכשול להשלמת הסדר הנושים.
3. החברה והנאמן פועלים ויפעלו לקיצור לוחות הזמנים על מנת שהפגיעה בנושי החברה תהיה קטנה ככל שניתן, ולבצע תשלומים עיתיים שוטפים, במקביל לתחילת קבלת הכספים בגין המימושים השונים והתשלומים המגיעים מהמועצה המקומית באר יעקב.
4. לא זו אף זו יצוין, שנוכח התחייבויות החברה בהסדר בעלי המניות (פרק ה' להלן), פועלים החברה והנאמן תחת התחייבות להמשיך ולהשביח את הנכסים הקיימים בלבד ולהביא למכירתם, ומבלי שניתן להתחיל ולהשקיע בעסקים חדשים במסגרת חברות הליבה. עולה עם כן, שממילא החברה פועלת במתכונת מיטבית להשבת ומימוש נכסיה לטובת כלל הנושים ובעלי המניות. העברת החברה להליך של פירוק ו/או הליך אחר מהסדר הנושים יכול ויהיה בו כדי לפגוע בנכסים משמעותיים של החברות.

ב. השבת חברות הליבה לפעילות שוטפת

I. השבת סמכויות הדירקטוריון והנהלת החברות

5. מיד לאחר אישור הסדר הנושים, אסף הנאמן את הנהלת החברה ואת הדירקטורים של החברה שנותרו בחברה, והבהיר את משמעות אישור הסדר הנושים של החברות כמו גם את הצורך שהחברות ישובו לפעילות במתכונת רגילה, ובכפוף להוראות הסדר הנושים על כל המשתמע מכך.
6. מנהלי החברה, כפי שהיו בטרם הקפאת ההליכים, שבו לנהל את החברות, בתיאום ובכפוף לנהלי העבודה המתבקשים מעצם אישור הסדר הנושים, וכמפורט בסעיף II להלן. תנאי העסקתם של מנהלי החברות הינם כפי שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה עוד בטרם הקפאת ההליכים.

7. כל פעילות החברה השוטפת מבוצעת ומפוקחת על ידי הנהלת החברה. נוכח השפעת ההוצאות השוטפות כמו גם תזרים המזומנים של החברה, שבעיקרו נובע מנכסי החברה העומדים גם לצורך ביצוע הסדר הנושים, הסכימו מנהלי הקבוצה, כי תזרים המזומנים הינו בפיקוח ובתיאום אל מול הנאמן.

II. מעורבות הנאמן בפעילותן השוטפת של חברות הליבה

8. הסדר הנושים של החברה מתבסס על המשך פעילותה העצמאית, השבחת נכסיה ומימושם במועד האופטימאלי, בשים לב להתחייבויות הקבועות בהסדר הנושים. לאור זאת הנאמן מקיים ישיבות שוטפות עם הנהלת החברה ומוזמן מעת לעת גם לישיבות הדירקטוריון של החברה.
9. נוכח העובדה כי תזרימן השוטף של החברות מבוסס רובו ככולו על מימוש נכסי החברות, הנאמן מעודכן באשר להוצאות של החברות, אשר מקטינות את המקורות העומדים לטובת הסדר הנושים.
10. בהתאם להוראות הסדר הנושים, נכסי החברות שועבדו לטובת הסדר הנושים, כך שכל מימוש של נכס מנכסי החברות מצריך את מעורבותו ואישורו של הנאמן, וממילא את אישור בית המשפט הנכבד.
11. הנאמן פועל ביחד עם החברות על מנת להביא למיקסום ערך הנכסים, בין באמצעות פתרון הבעיות הנלוות לנכסי החברה, קידום הליכי תכנון והשבחת אותם נכסים ושילוב פתרונות אלו עם עקרונות הסדר הנושים ואישור בית המשפט. יובהר, כי ללא השבחת הנכסים הקיימים ופתרון הבעיות הכרוכות בהם, לא יהיה ניתן לעמוד בהוראות הסדר הנושים. נכסי החברות שנתרו לצורך ביצוע הסדר הנושים, הינם כאלו, שמטיבם לא מומשו בעת מצוקתה הגדולה של החברה, מאחר ובכל אחד מהם כרוכה בעייתיות ו/או צורך לפתרון הבעיה ולהשבחת הנכס טרם מימושו (חלק מהבעיות והפתרונות להם, כבר הובאו בפני בית המשפט במסגרת הבקשות השונות שהוגשו עד כה על ידי הנאמן).

III. חשבון הבנק

12. בעקבות מתן צו הקפאת ההליכים, חוללו שיקים של החברות וחשבון הבנק שלהן הוגבל.
13. נוכח הלאקונה המצויה בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981 (להלן: "חוק שיקים ללא כיסוי"), בכל הקשור לסיטואציה בה חברה נכנסת להקפאת הליכים ואשר ממילא איננה יכולה לפרוע את התחייבויות העבר שלה, נאלצו החברות להגיש ערעור לפי סעי' 10(א) לחוק שיקים ללא כיסוי, לשם ביטול ההגבלה על חשבונותיהן, ולמתן צו מניעה זמני להחלת ההגבלה על החשבונות.
14. ביום 28.10.2009 ניתנה החלטה סופית בערעור על הגבלת חשבונות החברות בה הורה בית המשפט הנכבד על הסרתה של הגבלה זו. לשם הגברת הפיקוח על תזרים המזומנים של החברה (וממילא של הסדר הנושים) הסכימה החברה להמשיך ולפעול באמצעות חשבונות הבנק שפתח הנאמן לצורך הקפאת ההליכים והסדרי הנושים, חשבונות בהם סמכות החתימה היא של הנאמן.

IV. תזרים המזומנים של החברות

15. כבר בתקופת הקפאת ההליכים פעל הנאמן על מנת לצמצם בצורה דרסטית את הוצאות החברות, הן באמצעות קיצוץ מאסיבי בכוח האדם של החברות, יציאה מתחומי פעילות מפסידים ו/או שאינם סינרגטיים לפעילות הליבה של החברות, מעבר למשרדים מצומצמים ומחוץ לתל-אביב בעלות נמוכה, ועוד.

16. על אף האמור, ועל מנת להמשיך ולקיים את המערכת הנדרשת לצורך המשך התמיכה בפעילויות שנתרו בחברות, בהשבת הנכסים, השלמת הדוחות הכספיים, בדיקת תביעות החוב (של מאות נושים), השלמת התחייבויות הקבוצה כ"חברה משכנת", סיום פרויקטים בביצוע ומתן טיפול בתקופת הבדק והאחריות, טיפול בפרויקטים בתחום התשתיות בהם המשכה החברות את פעילותן וכיוצ"ב, עדיין פועלים בחברות כ- 16 עובדים.

17. בנוסף, פעילות החברה מצריכה הוצאות שוטפות, הן בקשר עם השבת הנכסים כגון: תשלומים ליועצים, מתכננים, מיסים, אגרות והיטלים וכיוב', והן בקשר עם הוצאות קבועות של החברות כגון: רכבים, ביטוח, ארנונה, שכירות, משפטיות, ביקורת הדוחות הכספיים של החברות הציבוריות, תשלום לדירקטורים, מחשוב ועוד.

18. תזרים ההוצאות הממוצע של החברות עומד על סך של כ- 0.5 מיליון ₪, המהווה כחמישית מהעלות בטרם הקפאת ההליכים, אולם הוא עדיין מהווה מעמסה כבדה על תזרים המזומנים של החברות. לא למותר לציין, כי בלעדי הוצאות אלו, לא ניתן יהיה לממש את הסדרי הנושים כפי שאושרו. הנאמן פועל על מנת שהחברות יצמצמו את הוצאותיהן הנ"ל, ככל הניתן, בשים לב להתקדמות הפרויקטים והמשימות המוטלות על החברות.

V. השלמת דוחות כספיים

19. עוד בתקופת הקפאת ההליכים פעל הנאמן על מנת להשלים את הדוחות הכספיים של החברה שטרם הוגשו.

20. החברה והנאמן השלימו את כל הפיגור שהיה בהגשת הדוחות הכספיים של החברות. מאז אישור הסדר בעלי המניות והסרת דרישות הרשות לניירות ערך בכל הקשור לדוחותיה הכספיים של החברה - כתבה ציבורית - הדוחות מוגשים כסדרם.

21. בימים אלו נמצאים דוחות לשנת 2012 בשלבי הכנה מתקדמים ומיד לאחר הגשתם הם יפורסמו בדו"ח נפרד.

VI. פעילות החברות הבנות

22. לחברות הליבה קיימות מספר חברות בנות/קשורות המנהלות פעילות נפרדת מפעילותן השוטפת של חברות הליבה. אולם מאחר וחברות אלו ופעילותן מהוות חלק מנכסי הסדר הנושים, ראה הנאמן לנכון להמשיך ולדווח על פעילותן, כדלקמן; יצוין כבר כאן כי פעילות חברת מצפה בית שמש, המהווה גם היא חברה בת, תתואר בדו"ח הנפרד נוכח הסדר הנושים הנפרד שאושר לה, כאמור לעיל.

רסידו נכסים בע"מ (פעילות ברומניה)

23. חברת רסידו נכסים בע"מ מותזקת ב- 100% על ידי מילומור בע"מ. בבעלות החברה מניות של חברות המאוגדות ברומניה (וממקומות בעיר קלוז'ה) שתי מחצבות אבן ומפעל לחיתוך וליטוש שיש ואבן גיר (ליימסטון), והן פועלות כספקיות של חומרי גלם לתעשיית הבניה. החברות הרומניות מפעילות את שתי המחצבות ומפעל לעיבוד מוצרי אבן.

24. נוכח קשייה של הקבוצה והעובדה כי הפעילות ברומניה הייתה באמצע מהלך של התייעלות ופיתוח עסקי שדרש את השקעת הקבוצה, נקלעו גם החברות המאוגדות ברומניה לבעיות תזרימיות, שאיימו על עצם קיומה של הפעילות הנ"ל.
25. מהאמור לעיל התבהר לנאמן, כי נוכח מצוקות הקבוצה בישראל וחוסר האפשרות להזרים את מלוא הכספים לפתרון הבעיות של החברות ברומניה, יש צורך בגיוס הון חיצוני, בין באמצעות מכירת החברות ובין באמצעות גיוס משקיע.
26. אשר על כן, ביום 27.11.08 פרסם הנאמן מודעה להציע הצעות לרכישת החברות ברומניה ו/או להשקעה בהן. המציעים התבקשו להגיש את הצעתם למשרדי הנאמן עד ולא יאוחר מיום 10.12.08, שעה 17:00. לא נתקבלו הצעות בגין פרסום זה.
27. על מנת לשמר את פעילות החברות ולאפשר את מכירתן ו/או שיקומן, הזרים הנאמן במסגרת הקפאת ההליכים ולאחריה, כספים לצורך פעילותן השוטפת של החברות ולתשלום לרואי החשבון שלהן על מנת שניתן יהיה להוציא את הדוחות הכספיים של החברות ברומניה, אשר בלעדיהן לא יהיה ניתן היה לפרסם את הדוחות הכספיים של החברה הציבורית.
28. הנאמן הנחה את החברות להתוות תכנית אשר תאפשר את פעילותן העצמאית של החברות ברומניה, ללא תמיכת החברות בישראל. במועד זה הפעילות האמורה ברומניה הינה מאוזנת ופועלת באופן עצמאי מתוך תזרים פעילותה, וכמעט ללא תלות בעזרת הכספית של החברה בארץ.
29. יצוין, כי החברות ברומניה התקשרו בשנת 2010 בהסכם הפצה של מוצרי החברות למדינות במערב אירופה. בשלב זה ההסכם מיושם בהצלחה, והחברה מגבירה מידי חודש את כמות המוצרים המיוצאים על ידה למדינות שונות באירופה. לא זו אף זו, על אף המצב הכלכלי הקשה ברומניה והירידה הדרסטית בהתחלות הבניה, החברה כאמור לעיל, מגדילה את פעילותה ואת רווחיותה מפעילות האבן. עובדה זו יוצרת את ההנחה אצל הנאמן שכאשר המצב הכלכלי ברומניה בכלל ובתחום הבניה בפרט ישתפר, תוכל פעילות זו של החברה לייצר הכנסות משמעותיות ולהוות מקור החזר לנושי החברה.
30. בשנים 2011-2012 התייצבה פעילות החברות ברומניה ואף נעשו שינויים באופן הייצור. החלת שינויים אלו, למרות המצב הכלכלי הקשה שעדיין שורר באירופה בכלל וברומניה בפרט, יאפשרו לחברות ברומניה לעבור מפעילות מאוזנת לפעילות רווחית. עובדה זו, תאפשר למצוא רוכש ראוי לפעילות או לחלופין להביא למצב בו החברות ברומניה יתחילו להחזיר את מקצת ההשקעות בסך עשרות מיליוני ₪ (שנעשו עוד בטרם הקפאת ההליכים).
31. במהלך שנת 2013 ועקב שינויים שהוחלו בחברה, החברה עברה להיות מאוזנת עם צפי לכניסה לרווחיות, דבר שיאפשר לבצע ניסיון נוסף לממש את החברה בערכים מיטביים.

א.צ.ו.מ בע"מ

32. מילומור הינה בעלת השליטה בא.צ.ו.מ, אשר הקימה ומתפעלת מכון טיהור שפכים (להלן: "מט"ש") עבוד איגוד ערים איילון. נכון למועד זה הוארך הסכם התפעול של החברה שתקופתו הראשונה הסתיימה בשנת 2009, עד לשנת 2014.
33. במהלך תקופת הקפאת ההליכים ולאחריה הנאמן נפגש עם מנכ"ל א.צ.ו.מ וערך בירורים בקבוצה בנוגע לאחזקות אלו, מהם עולים הדברים הבאים:

- 33.1. פעילות טיהור השפכים מבוצעת על ידי קבלן משנה. א.צ.ו.מ מחויבת להעביר שיעור של כ- 90% מהכנסותיה בפועל לידי קבלן המשנה.
- 33.2. קיימת בעיה מהותית בתשלומים השוטפים מאיגוד ערים איילון לידי א.צ.ו.מ וממילא מא.צ.ו.מ לידי קבלן המשנה.
- 33.3. בין א.צ.ו.מ לבין איגוד ערים איילון נערך הליך בוררות בפני הבורר יאיר מעיין, במסגרתו נחתם הסדר פשרה אשר במסגרתו התחייב איגוד ערים איילון לשלם לא.צ.ו.מ סך כולל 4,280,625 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה מחודש 11/07 ואילך.
- 33.4. הנאמן החל לפעול על מנת להביא לגביית הכספים המגיעים לא.צ.ו.מ מאיגוד ערים איילון.
- 33.5. מניות מילומור בא.צ.ו.מ משועבדות לטובת אחד מנושיה, כנגד הלוואה בסך נטען של כ- 3 מיליון ₪.
- 33.6. הנאמן ערך פגישות עם הנושה במטרה לנסות ולקדם במשותף את מימוש מניות מילומור בא.צ.ו.מ, כמו את גביית הכספים המגיעים לא.צ.ו.מ והכל במטרה להשיא את התמורה שתתקבל מנכס זה.
34. לקראת סיומה של תקופת ההפעלה הראשונה של מכון טיהור השפכים (שנת 2009), ניהלו הנאמן והחברות מו"מ עם מתעניינים שונים בקשר עם רכישת האחזקות בא.צ.ו.מ. כמו כן, ניהלו הנאמן והחברות מגעים עם איגוד ערים איילון לצורך המשך הפעלת מתקן הטיהור בהתאם להסכם בין הצדדים.
35. מטבע הדברים, אחד המתעניינים ברכישת האחזקות היה קבלן המשנה. הצעתו של קבלן המשנה הסתכמה בסך של כמה מאות אלפי ₪ בודדים, ומבטאת את ערך החברה ללא הארכת פעילותה בהפעלת מתקן הטיהור. הנאמן והחברות לא מצאו לנכון לקבל הצעה נמוכה זו, שכן ממילא היא אינה מותירה כל סיכוי לקבל תשואה ראויה מהשקעה זו, כאשר מנגד המשך קבלת התשלומים השוטפים, גם אם לא יוארך ההסכם, יהיו בשיעור דומה.
36. נוכח פעילותה של א.צ.ו.מ וממקורותיה, שילם הנאמן את מלוא החוב לידי הנושה בעל השעבוד - חברת מגדל עסקים בע"מ בסך של כ- 2.65 מיליון ₪. יתרת התקבולים בגין פעילות א.צ.ו.מ הועברה לקופת הנאמן ושימשה, ומשמשת גם היום, כמקור להסדר הנושים.
37. במהלך שנת 2010, וכתוצאה מטענות קשות שהעלה איגוד ערים איילון כנגד א.צ.ו.מ בשל מעשי ומחדלים של קבלן המשנה - חברת ניטרון בע"מ, אשר העמידו את הסכם ההפעלה בסיכון של ביטול, פעלה א.צ.ו.מ לסלק את ידו של קבלן המשנה מהפעלת המט"ש.
38. במסגרת זו נוהל הליך משפטי בבקשה לצו מניעה שהתבקש על ידי קבלן המשנה כנגד סילוק ידו ממתקן טיהור השפכים (ת"א (פ"ת) 50041-11-10). במסגרת הדיון שנערך בבקשת קבלן המשנה, משך קבלן המשנה את עתירתו והתיק נסגר.
39. על מנת להמשיך את תפעול המט"ש באופן המיטבי, נקשרה א.צ.ו.מ בהסכמים עם חברת ויאולה ווטר סרוויסס (וי. וו) ישראל בע"מ שהינה חברה המאוגדת בישראל שהינה בשליטת תאגיד בינלאומי העוסק בתחום טיהור השפכים, אשר במסגרתם מופעל היום המט"ש בשיתוף פעולה מלא עם ויאולה.
40. ביום 13.02.13 נחתמה בין א.צ.ו.מ לאיגוד ערים איילון תוספת באשר למימוש האופציה שהייתה גלומה במכרז להקמת המט"ש ומטרתה הקמת מערכת לטיפול טיהור שלישוני בשופכין המגיעים למט"ש, להרחבת המט"ש והגדלת קיבולתו ולהארכת הסכם התפעול ל- 10 שנים נוספות (5+5). החברה פועלת

כבר בימים אלו על ביצוע הפרויקטים האמורים, הממומנים כולם על ידי האיגוד. סיום הפרויקטים יביא לרווח נוסף לא.צ.ו.ס. כמו גם להגדלת התשלומים השוטפים הנובעים מהפעלת המט"ש.

41. לא למותר לציין, כי התמורות שהתקבלו בקופת הסדר הנושים מפעילות א.צ.ו.ס. עולות על ההערכה המוקדמת כפי שבאה לידי ביטוי בהסדר הנושים, וזאת בעיקר נוכח הארכת תקופת הסכם התפעול ושינוי מבנה התפעול, כמפורט לעיל.

לנדקו ישראל ייזום וניהול בע"מ (להלן: "לנדקו")

42. לנדקו (לשעבר: לור"ס - החברה לפיתוח לוד ורמלה) הינה חברה שהייתה חברה ממשלתית שהופרטה. במועד הקפאת ההליכים לנדקו לא הייתה בבעלות פורמאלית של קבוצת מילומור, אולם בפועל היא נוהלה על ידה וחלק מפעילותה אוחדה לדו"חות הכספיים של הקבוצה, נוכח המערכת ההסכמית עם הקבוצה. ב-2010 הועברה גם הבעלות הפורמאלית במניות לנדקו לידי קבוצת מילומור.

43. לנדקו מספר קרקעות ומבנים בבעלות וכן מספר רב של הרשאות לתכנון ופיתוח ממינהל מקרקעי ישראל בדרך של פטור ממכרז מתוקף היותה חברה ממשלתית עד ליום הפרטתה. במסגרת ההרשאות, לנדקו מקדמת תב"ע עבור המינהל, משלימה תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח וחוממת הסכם פיתוח עם הרשות המקומית.

44. במהלך השנים שעד להקפאת ההליכים, הזרימה קבוצת מילומור לנדקו עשרות מיליוני ₪ על מנת להתזיק את קיומה ועל מנת שזו תעמוד בהתחייבויותיה. כניסת הקבוצה לקשיים תזרימים משלה, ואי יכולתה להמשיך ולתמוך בתזרים המזומנים של לנדקו, הביאה למצב בו לנדקו מתקשה לעמוד בעצמה בהתחייבויותיה.

45. לאור האמור ולנוכח חשיבות המשך פעילותה של לנדקו לפעילותה של הקבוצה, פעל הנאמן ביחד עם הנהלת לנדקו ויועציה המשפטיים, על מנת להסדיר את חובותיה כלפי נושיה (שהינם בנקאיים בעיקרם).

46. נוכח החובות של לנדקו מחד, והצורך לייחד כמה שיותר משאבים לצורך קיום הסדר הנושים של החברות, הגיעו הנאמן וחברת אס.איי.אס.ווי נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אס.איי.אס.ווי") להסכמה על הסכם ניהול, לפיו התחייבה אס.איי.אס.ווי להשקיע הון על מנת לשמר את מימונה של לנדקו כמו גם להגיע לכדי הסכמים עם נושי לנדקו.

47. הנאמן הגיש את ההסכם לאישור בית המשפט הנכבד (בש"א 2179/09). הכנ"ר הביע את תמיכתו בבקשה, אולם בנק דיסקונט שהינו נושה של לנדקו הביע הסתייגות מהסכם הניהול. ביום 27.04.2009, נתן בית המשפט הנכבד החלטה הדוחה את הבקשה לאישור הסכם עם לנדקו.

48. לאור האמור ונוכח החלטת בית המשפט, פעל הנאמן ביחד עם לנדקו על מנת להסדיר את מכלול התחייבויותיה של החברה עם נושיה העיקריים. במסגרת זו נחתמו הסכמים עם נושיה העיקריים של לנדקו, המסדירים את החובות כלפיהם על דרך של פריסה ומימוש נכסים באופן מיטבי.

49. עצם הגעת לנדקו להסדרים כאמור, אפשרו את המשך פעילותה השוטפת של לנדקו, אשר בשלב זה עומדת במלוא התחייבויותיה על-פי הסדרי הפריסה.

50. נראה נכון למועד זה, כי קיים סיכוי טוב שלנדקו תוכל להשלים את התחייבויותיה כלפי הנושים כאמור בהסדרי הפריסה, כך שיתרת נכסיה ופירות פעילותה יוכלו לשמש מקור לפירעון חלק מחובה לקבוצת מילומור וממילא יוכלו כספים אלו לשמש לצורך הסדר הנושים.

51. פעילות מאומצת של הנאמן והנהלת מילומור בשיתוף עם הנהלת לנדקו, אפשרה להגיע לידי הסדר נושים שלא דרך בית משפט שבאמצעותו ניתן אפשרות לנדקו להתגבר על קשייה הכספיים, לשמור על נכסיה

להשביחם ולממשם באופן מיטבי, לשמור על הסכמי הפיתוח שלה ולהביא להסדרת חובותיה ליצירת מקור אפשרי נוסף לטובת הסדר הנושים.

52. נכון למועד הגשת הדו"ח לנדקו עומדת בהסדר החוב אל מול נושיה ושילמה חלק מחובותיה לנושיה השונים. להערכת הנאמן כל חובותיה של לנדקו יוסדרו במהלך שנת 2014. רווחי הפעילות (היתרה מעבר לתשלומים השוטפים לצורך פעילות החברה ותשלום החובות) ישמשו לפירעון חובה של לנדקו לחברות הליבה לצורך כיסוי חלק מהשקעות חברות הליבה בלנדקו (העולים לסך של כ- 30 מיליוני ₪, נכון למועד הגשת דו"ח).

מ.ד.ר.א בניין והשקעות בע"מ – רמת אל על פארק תעשייתי בע"מ – רסידו פרויקט בן נון בע"מ

53. קבוצת החברות מחזיקה בזכויות במקרקעין הנמצאות בסמוך ל"אייר פורט סיטי" שליד שדה התעופה בן גוריון, כמו גם במקרקעין נוספים שנרכשו ממושבים שונים. חברות אלה אינן בהקפאת הליכים, ולהן נושים משלהן שבעיקרם בנקאיים. הקבוצה הינה בעלת מניות בשתיים מן החברות, יחד עם בעלי מניות נוספים.

54. הקבוצה השקיעה ממון רב לרכישת הקרקעות במטרה לנצל את יתרונה היחסי בשינויי הייעוד של קרקעות אלו, תכנון, השבחתן ולהשאת התשואות בגין רכישות אלו. ואולם, בשל החלטת בג"צ בעניין "הקשת המזרחית" (בג"צ 244/00 עמותת שיח חדש למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו (6) 25), בוטלו החלטות 717, 727 ו-737 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל, שעל פיהן הוקנו למחזיקי קרקע חקלאית זכויות במקרקעין לאחר שינוי ייעודם.

55. הנאמן פועל, באמצעות יועצים משפטיים של החברות, ותוך תיאום עם בעלי המניות האחרים, על מנת לנסות ולקדם את השבחת הקרקעות על אף האמור לעיל, בין היתר, לאור טענת החברות כי החלטת הבג"צ דלעיל אינה צריכה לחול על הקרקעות שנרכשו ותוכניות בגינן הופקדו עוד בטרם מתן פסק הדין.

56. במקביל, הנאמן ערך מספר פגישות עם בנק דיסקונט ועם בעלי המניות האחרים בחברות על מנת להביא לפתרון האשראי הבנקאי שניתן לקבוצת החברות.

57. בנוסף, החברות והנאמן קיימו מספר פגישות יחד עם השותפים ומומחה על מנת לגבש מספר חלופות לפתרון הבעיות בנכסים אלו, שכן במידה ולא ימצא פתרון כזה הרי שמרבית ערכם של הנכסים הללו יאבד.

58. בימים אלו חלה התקדמות משמעותית מאוד במישור התכנוני בכל הקשור למקרקעין. תוכנית בקשר למקרקעין המתוכננת על ידי החברה, אושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה "חבל מודיעין" לקראת הפקדתה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. כמו כן, ונוכח אישור וועדת גבולות בין מועצה מקומית "חבל מודיעין לבין העיר לוד, סיכויי התוכנית להיות מאושרת עלו באופן ניכר.

59. אכן עסקינן בשלב התכנוני בלבד ומבלי שנקבעו מסמרות במישור היחסים שבין החברה לבין מנהל מקרקעי ישראל, אולם אין ספק שלאור האמור לעיל, נוצר שווי למקרקעין של החברה, שניתן יהיה לממשו, כולו או חלקו.

60. יצוין, חלק מהתמורה משועבדת לבנק דיסקונט עד לגובה תביעת חובו בסך של כ- 7 מיליון ₪.

ג. פעולות הנאמן בהתאם להסדר הנושים

I. טיפול בתביעות החוב ותשלומים בגינן

61. לידי הנאמן הוגשו כ- 473 תביעות חוב בסכום כולל של 1,176,826,936 ₪. מתוך הסכום הנ"ל אושרו לתשלום סך של כ- 210 מיליון ₪ ושולמו עד כה תביעות חוב בסך של כ- 83 מיליון ₪, כמפורט בנספח המצורף לדו"ח ומסומן **כנספח "1"** המהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
62. הנאמן פנה לחברה על מנת לקבל את עמדת הדרג המקצועי והניהולי של החברה, טרם מתן החלטה בתביעות החוב.
63. סדר בדיקת תביעות החוב שהוגשו הינו בשים לב למועדי התשלום הקבועים בהסדר הנושים, כמו גם בנסיבות פרטניות אחרות בהן נדרשות בדיקות חוב ספציפיות.
64. הנאמן בדק את רוב רובן של תביעות החוב והכריע בגינן כמפורט בנספחים דלעיל. עדיין קיים מספר מצומצם מאוד של תביעות חוב שטרם הוכרעו וזאת הן בשל העברתם לביורר בהליך משפטי בפני בית המשפט **בהליך רגיל** או בפני הנאמן, והן בשל מורכבות מיוחדת המחייבת נתונים משלימים בטרם הוצאת החלטה.

II. השבחת ומימוש נכסי חברות הליבה – החל ממועד הדו"ח האחרון ואילך

65. הקרקע ברמלה

- 65.1. בשנת 2005 זכתה חברת רסידו פיבי במכרז מינהל מקרקעי ישראל ונתתם הסכם פיתוח (להלן: **"הסכם פיתוח"**).
- 65.2. מאז הזכייה במכרז שבנדון, פעלה פיבי ללא לאות לשם קידום הפרויקט והוצאתו אל הפועל. בין השאר, רסידו פיבי הציגה את התכנון העתידי בפני גורמי התכנון בעיריית רמלה, קיבלה את התייחסותם והערותיהם ועמדה מולם בקשר ישיר לשם קידום התוכנית. רסידו פיבי הגיעה להסכמות לפינוי עם רובם של הדיירים ופינתה את רוב הדיירים אשר התגוררו במגרש, ומנהלת דין ודברים עם שני הדיירים האחרונים אשר נמצאים במקרקעין. רסידו פיבי שילמה את מלוא סכום הפיתוח הנדרש בסך של כ- 17 מיליון ₪ ויותר לחברת לור"ס. רסידו פיבי באה בדברים עם רשות העתיקות לשם קבלת האישורים הנדרשים לשם חישוף וניקוי המקרקעין.
- 65.3. יצוין, כי זכויות החברה בהתאם להסכם הפיתוח משועבדות לצדדים שלישיים.
- 65.4. ביום 23.11.08 ולאחר מתן צו הקפאת ההליכים, קיבלה פיבי הודעה ממינהל מקרקעי ישראל, כי בכוונתו לבטל את הסכם הפיתוח עם החברה, עקב אי עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם הפיתוח. הנאמן נתן תשובתו להודעת המינהל, לפיה החברה דוחה את הודעת המינהל, ואף ביקש להיפגש בדחיפות עם נציגי מינהל מקרקעי ישראל.
- 65.5. ביום 17.05.09 הגיש הנאמן בקשה לאשר לו להתקשר בהסכם למכירת המגרש, וזאת לאחר התמחרות שקיים, וזאת תמורת סך של 17.55 מיליון ₪ - ההצעה הגבוהה ביותר אשר ניתנה אז.
- 65.6. לבקשה התנגדו עיריית רמלה וזאת בגין חובות אשר לטענתה חלים על המגרש, ומנהל מקרקעי ישראל וזאת עד להסדרת המחלוקת עם עיריית רמלה.

- 65.7. הנאמן והחברה ניסו לבוא בדברים עם עיריית רמלה, שכן קבלת דרישתה כפי שהיא, משמעותה היתה, חוסר יכולת לממש ולהוציא לפועל את הסכם המכר אשר נחתם. ניסיונות אשר נערכו משך מספר חודשים וכללו גם פגישות עם ראש העיר, לא צלחו.
- 65.8. בנסיבות אלו, פנה הנאמן וביקש למשוך את בקשתו לאשר לו להתקשר בהסכם המכר (להלן: **"הבקשה למשיכה"**). ביום 11.02.10, אישר בית המשפט הנכבד את בקשת הנאמן למשיכת הבקשה.
- 65.9. הזוכה בהתמחרות, מר יעקב דושינסקי (להלן: **"דושינסקי"**), הגיש בקשה למחוק את החלטת בית המשפט מיום 11.02.10 למשיכת הבקשה לאישור המכר, תוך שהוא מעלה טענות מטענות שונות.
- 65.10. ביום 12.10.10 התקיים דיון בבקשת דושינסקי, וביום 22.12.10 ניתן פסק דינו המפורט של בית המשפט הנכבד (להלן: **"פסק הדין"**), אשר דחה את כל טענו דושינסקי, וקבע כי הנאמן רשאי היה למשוך את בקשתו להתקשר בהסכם המכר, וכי הוא רשאי להמשיך ולפעול כפי הבנתו למימוש המגרש
- 65.11. ביום 08.02.11 הגיש דושינסקי ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון. הדיון בערעור נקבע ליום 14.03.12.
- 65.12. בין לבין, באו החברה והנאמן מחד ודושינסקי מאידך בדברים, לשם סיום כל ההליכים המשפטיים, באופן אשר יאפשר את קידום מכירת המגרש. בהתאם נחתם בין הצדדים הסכם פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט הנכבד (בש"א 131), ואושר על ידו ביום 26.04.11.
- 65.13. מפסק הדין המשיך הנאמן בפעולותיו לקידום מימוש המגרש במספר מסלולים. **הראשון** – המשך ניהול מגעים עם עיריית רמלה בניסיון להגיע להסדר. **השני** – טיפול בפינוי הפולשים המצויים במגרש. **השלישי** – קידום התכנון במגרש בניסיון להעלות את ערכו.
- 65.14. בד בבד, ולאור העובדה שהעיר רמלה הפכה ליעד השקעה אטרקטיבי עבור חברות קבלניות, פנו את הנאמן מספר גורמים אשר הביעו עניין ברכישת המגרש, תוך שהם נוקבים בסכומים הנושקים ל- 50 מיליון ₪ כסכום אותו יסכימו לשלם בתמורה למכירת המגרש.
- 65.15. לאור ההתעניינות הגוברת במגרש הוחלט על ידי הנאמן כי מן הראוי לפרסם הזמנה להציע הצעות, וזו אכן פורסמה ביום 06.04.11, בעיתונים **"דה-מרקר"** ו-**"מעריב"**.
- 65.16. לעניין זה יובהר, כי לאחר ניתוח מכרזי המינהל אשר פורסמו באזור רמלה ולוד, ולאור הסכומים אשר נקבו על ידי גורמים שונים בשיחות אשר נערכו עם הנאמן ועם נציגי החברה, הוחלט כי הסכום המינימלי להגשת הצעות לרכישת המגרש יעמוד על סך של 55 מיליון.
- 65.17. טפסי ההצעה להציע הצעות לרבות נוסח ההסכם ותאור שמאי של המגרש, נלקחו לעיון על ידי מספר גורמים, ובסופו של יום הגיעו לידי הנאמן שתי הצעות, כדלקמן:
- 65.17.1. הצעת דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ ע"ס 55,018,000 בתוספת מע"מ (סכום המינימום בתוספת 18 אלפי ₪).
- 65.17.2. הצעת עו"ד יוסף שחור (בנאמנות) ע"ס 76,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
- 65.18. לאור הפער הגדול בין שתי ההצעות (כ- 21 מיליון ₪) ולאור סכום הצעתו של עו"ד שחור בסך של **76,500,000 ש"ח**, החליט הנאמן שלא לקיים התמחרות, לקבל את הצעת עו"ד שחור

- הגבוהה בסך של 21.5 מיליון ₪ מסכום המינימום אשר נקבע, ולהציגה בפני בית המשפט הנכבד לשם אישורה.
- 65.19. ביום 03.05.11 הוגשה בקשה על ידי הנאמן לאשר את הסכם המכר בין החברה לבין הרוכש, עו"ד יוסף שחור (בנאמנות) - עבור חברת צמרות ארנון בע"מ, למכירת זכויותיה (בקשה 135).
- 65.20. ביום 29.05.11 ולאחר קבלת עמדת הכנ"ר, אישר בית המשפט לנאמן להתקשר בהסכם עם הרוכש.
- 65.21. בין לבין, ולאחר מאמצים מרובים הגיעה החברה באמצעות הנאמן להסכם עם עיריית רמלה באשר למחלוקות שנתגלעו בקשר עם המגרש. במסגרת הסכם זה סולקו כל המחלוקות גם בקשר למינהל מקרקעי ישראל. לאחר קבלת אישור מינהל מקרקעי ישראל (שכאמור כל תנאיו כפי שהוצגו בפני בית המשפט בתגובותיו השונות - מולאו במלואם, תוגש בקשה מתאימה לבית המשפט הנכבד לאישור ההסכם האמור.
- 65.22. במקביל, ועל אף ההחלטה הדוחה את מלוא טענותיה, הגישה חברת רוזיניו בע"מ שהשתתפה במכרז הראשון לרכישת הקרקע (להלן: "רוזיניו"), בקשה לביטול החלטת בית המשפט הנכבד לאישור המכר (בקשה 136).
- 65.23. ביום 27.06.11 דחה בית המשפט הנכבד את בקשת רוזיניו.
- 65.24. רוזיניו המשיכה והגישה בקשה לבית המשפט העליון להארכת המועד להגשת ערעור על ידה על החלטת בית המשפט הנכבד בעניין דחיית בקשתה להכריז עליה כזוכה במכרז הראשון. לאחר קבלת תגובת המשיבים והחברה ביניהם, ביום 18.07.11 דחה בית המשפט העליון גם בקשה זו.
- 65.25. אולם בכך לא תמו תלאות המכר של הקרקע. מאז תחילת הליך ההסדר "סומנה" מכירת המגרש כנדבך משמעותי במימוש הסדר הנושים של חברות הליבה. לשם כך, פעלו החברה והנאמן בניסיון להעלות את ערכו וזאת באמצעות קידום התכנון במגרש, פעולות מול עיריית רמלה במטרה לגשר על מחלוקות כספיות, מגעים מול פולשים במקרקעין ועוד.
- 65.26. מכיוון שכך, לאחר אישור ההסכם עם צמרת ארנון ולשם הוצאתו את הפועל, שילם הנאמן כספים לשם פינוי הפולשים המצויים במגרש ותשלומים לעיריית רמלה בהתאם להסכם פשרה שנחתם ואושר על ידי בית המשפט (בש"א 135), וזאת בהתאם להוראות הסכם המכר עם צמרת ארנון ובמטרה לקבל את תמורת ההסכם במועדים הקבועים בו.
- 65.27. ואולם, כמפורט בהודעת הנאמן והחברה מיום 02.01.2012, הפרה חברת צמרת ארנון את הסכם המכר בכך שחיללה שיקים אשר מסרה בגין התמורה בנימוק א.כ.מ, וכלל לא טרחה לשלם את יתרת התמורה בגין המכר (למעט 5 מיליון ₪ אשר הופקדו כדמי רצינות). יובהר, כי טרם מתן הודעת הביטול לחברת צמרת ארנון, נעשו ניסיונות מאומצים להביא את צמרת ארנון לתיקון ההפרה, אך לשווא.
- 65.28. הודעת הנאמן על ביטול ההסכם עם צמרות ארנון אושרה על ידי בית המשפט הנכבד אשר הורה על ביטול הסכם מכר עם חברת צמרת ארנון בע"מ, וזאת עקב הפרתו היסודית (בש"א 153).
- 65.29. יודגש, כי הוצאתו של הסכם המכר עם צמרת ארנון אל הפועל, היה מאפשר את תשלום החוב לנושים המובטחים, את תשלום הסכום שסוכם עם עיריית רמלה, ותשלום לנושיה האחרים של

- החברה בהתאם להסדר הנושים. מכאן, הפרתו היסודית של ההסכם עם צמרת ארנון העמידה את החברה והנאמן בפני שוקת שבורה, וצורך דחוף לקדם עסקה חליפית לעסקה שהופרה.
- 65.30 הצורך לקדם את מכירת המגרש וקידום ההסדר, הביאה את הנאמן והחברה לפרסם הזמנה חוזרת להציע הצעות, וזו אכן פורסמה ביום 19.01.2012, בעיתונים "ידיעות אחרונות" ו-"גלובס".
- 65.31 טפסי ההצעה להציע הצעות לרבות נוסח ההסכם ותאור שמאי של המגרש, נלקחו לעיון על ידי מספר רב של גורמים אשר הביעו התעניינות במגרש וביקשו לבדוק את האפשרות לרכוש אותם במלואו או בחלקים (חלק מסחרי וחלק מגורים).
- 65.32 הנאמן ניהול עשרות פגישות עם מציעים שונים. במהלך המשא ומתן עם המתעניינים השונים הובהר, כי מצב שוק הנדל"ן והקושי בקבלת מימון בנקאי מקשה על המתעניינים, וזאת להבדיל מהמצב אשר שרר בינואר 2011, עת נחתם הסכם המכר עם צמרות ארנון.
- 65.33 בסופו של יום, הגיע הנאמן להסכמות אשר באו לידי ביטוי בהסכם מכר, על פי נמכר המגרש כולו למציעים וזאת תמורת סך של 62.5 מיליוני ₪ בתוספת מע"מ כד"ן. על חשבון התמורה שילמו המציעים סך של 3 מיליון ₪ אשר הוסכם, כי ככל שהסכם המכר לא יאושר על ידי בית המשפט הנכבד יוחזר סכום זה לרוכשים ממכירתם החוזרת של המקרקעין.
- 65.34 ביום 23.04.12 אישר בית המשפט את המכר החוזר לעו"ד פנחס סיוון (בנאמנות)(בשאי' 157).
- 65.35 כאמור, סכום המכירה איפשר את תשלום מלוא החוב הקיים לטובת נושים מובטחים (מקור הפורמליקה בע"מ, מ. שניידר קבלני בנין בע"מ, חסון גשר כוח אדם בע"מ וכ.א.ז. עובדים בע"מ), אשר לטובתם קיים שעבוד על זכויות החברה במקרקעין. תביעות החוב של הנושים המובטחים הני"ל אושרו על ידי הנאמן.
- 65.36 עם עיריית רמלה נחתם הסדר פשרה לתשלום בסך של 7 מיליון ₪ בגין היטלי פיתוח והסדר זה קיבל את אישורו של בית המשפט (בש"א 135). מסכום התמורה הראשון שולמה לעיריית רמלה יתרת ההסדר בסך של 5 מיליון ₪.
- 65.37 במקביל, הוארך הסכם הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לתקופה נוספת והוסרה הערת המינהל אשר הייתה רשומה על המקרקעין ואשר מנעה את ביצוע העסקאות.
- 65.38 עד למועד הגשת הדו"ח שולם סך של כ- 51 מיליון ₪ על חשבון התמורה על-פי הסכם המכר ויתרת התמורה בסך של כ- 12.5 מיליון ₪, טרם שולמה. הנאמן פועל למציאת פתרון לגבייתה, וככל שהדבר יצריך תוגש בקשה לבית המשפט בעניין זה.

66. באר יעקב - רקע כללי

- 66.1 כפי שמפורט להלן, החל מתחילת שנות התשעים, החברה ולנדקו היו מעורבות בתכנונה, פיתוחה ובנייתה של המועצה המקומית באר יעקב. במסגרת האמור, השקיעה החברה עשרות אס לא מאות מיליוני ₪ לאורך השנים, ברכישת קרקעות וכן בהקדמת פיתוח של התשתית.
- 66.2 לאורך השנים קבוצת החברות פעלה בבאר יעקב במספר אפיקים:
- 66.2.1 רכישת קרקעות חקלאיות;
- 66.2.2 חתימת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקעות חקלאיות;
- 66.2.3 קידום תכניות בניין עיר (תב"עות) של המועצה המקומית באר יעקב;

- 66.2.4. פיתוח המקרקעין עבור המועצה המקומית;
- 66.3. במועד אישור הסדר הנושים של חברות הליבה (ובחלוף כמעט 15 שנה מתחילת התכנון) עמדה על סף אישור תב"ע 1517א' אשר במסגרתה נמצאות: הקרקע של חברת רוטשטיין באר יעקב (לשעבר רסידו ס.ע.ן) (במסגרתה אמורות להיבנות ע"י החברה וחברת רוטשטיין 900 יח"ד), עיסקאות הקומבינציה הנוספות עליהן נחתמו עסקאות עם קרדן וגבסו כמתואר להלן, פיתוח תשתית לכ- 4,000 יח"ד ומקור לתשלום חובות עבר של המועצה המקומית בגין תב"עות קודמות.
- 66.4. למרבה הצער, בשל בעיות חיצוניות לחברה, שרובן ככולן רגולטוריות, התב"ע שהייתה אמורה להיות מאושרת בתחילת שנת 2009, אושרה ופורסמה ברשומות רק בחודש נובמבר 2012!!! והיתרי הבניה שאמורים היום להתקבל כבר בחודש ינואר 2013 ולאפשר את תחילת הבניה, וממילא גם את תחילת קבלת תקבוליה של החברה, יצאו רק במהלך הימים שבטרם הגשת דו"ח זה.
- 66.5. **אולם עתה, כאשר אושרה התב"ע 1517א' והוצאו היתר הבניה, הגיעה זמן הבשלתם של נכסי חברות הליבה, המתוארים להלן, ותחל הזרמת הכספים לטובת הסדר הנושים בגינם;**
- 66.6. **ביצוע תשתיות - מועצה מקומית באר יעקב**
- 66.6.1. בשנת 1995 נחתם הסכם בין המועצה לבין לור"ים (בטרם שונה שמה ל"לנדקו" - ח.ב.)(אז עוד הייתה זו חברה ממשלתית האחראית על פיתוח הערים לוד, רמלה, ראשלי"צ, באר יעקב ועוד) לביצוע עבודות תכנון והכנת תכנית אב למועצה מקומית באר יעקב בנושא התשתיות. הסכם זה קיבל את אישור מועצה מקומית באר יעקב.
- 66.6.2. ממועד זה ואילך לנדקו פעלה - באמצעות קבוצת מילומור כקבלן מבצע- לקידום התכנון של התוכניות לפיתוח המקרקעין בגבולות מועצה מקומית באר יעקב, תוך שמילומור היא זו שמשקיעה את המשאבים הניהוליים והכספיים האדירים, לצורך כך.
- 66.6.3. בשנת 2004 או בסמוך לכך ביקשו הצדדים לערוך שינויים בהסכם משנת 1995 ולהתאימו לרמת הפיתוח, וגובה ההיטלים, כך שיתאימו לשינויים שחלו במהלך השנים. ואכן בראשית שנת 2004 אישרה המועצה את שינוי התנאים בהסכם ונחתמה תוספת בין המועצה לבין לנדקו באשר לשינויים המוסכמים. לאור השינוי בהסכם עם המועצה, נחתמו תוספות מתאימות בין לנדקו לבין מילומור. לא למותר לציין, כי בסוף שנת 2004 ולאחר חתימת ההסכמים הני"ל הופרטה פעילותה של לנדקו על ידי מדינת ישראל והיא נרכשה בסופו של יום על ידי קבוצת מילומור - והכל כמתואר לעיל (פרק VI בסעיפים 42-52).
- 66.6.4. החל משנת 2004 ועד לימים אלו, ההסכם מבוצע בשטח ועד כה ביצעה מילומור את רוב רובן של עבודות פיתוח בתב"ע 1518 ותב"ע 1492 (מעל ל- 95%) והחלה לבצע את עבודות פיתוח בתב"ע 1517א' - תב"ע שבה כ- 4,000 יח"ד חדשות (מעל 25% מהעבודות בשטח כבר בוצעו). יצוין, כי היתרה הקטנה של עבודות הפיתוח בתב"עות 1518 ו- 1492 שטרם הושלמו מתעכבות בעיקר בגין בעלי קרקע שטרם ביצעו את הבניה וממילא לא ניתן להשלים את הפיתוח במתחמים אלו. יתרה מזאת, על-פי הסכם הפיתוח עם המועצה הכספים המגיעים לחברה נגזרים מהיטלי הפיתוח הנגבים מבעלי הקרקע, ובמצב

הדברים בו רוב רובו של הפיתוח בוצע והכספים שולמו לחברה ע"י המועצה באופן חלקי בלבד, מהווים נטל תזרימי הרובץ על כתפיה של החברה, עובדה שהייתה אחת הסיבות לבעיה התזרימית שהובילה את החברה לבקש הסדר נושים.

66.6.5. בין המועצה המקומית לבין מילומור קיימת התחשבות ענפה הנפרסת על פני שנים רבות בקשר עם העבודות שבוצעו על ידי מילומור. יובהר, כי על פי ההסכמים רוב רובם של התשלומים שצריכים להיות משולמים למילומור בעבור עבודות הפיתוח משולמים באמצעות תשלומי האגרות וההיטלים המושגים באמצעות המועצה המקומית על היזמים הרוכשים את הקרקעות לצורך בניה. על-פי ההסכמים 92% מהאגרות וההיטלים צריכים להיות משולמים למילומור בעבור עבודתה ו- 8% מהאגרות היו צריכות להיות מועברות למועצה.

חשוב לציין כי במהלך השנים החל מתחילת הפיתוח בשנות ה- 90 ועד לימים אלו בהם אושרה התב"ע 1517' המועצה נעדרה את היכולות הכספיות והמימוניות לקדם את התוכניות ואת ביצוען וכל הנטל - לאורך השנים כולן - נפל על כתפי מילומור שמימנה פעילויות אלו בעשרות אם לא מאות מיליוני ₪. ואילו כעת, עם אישור תב"ע 1517', המועצה אמורה לקבל לידיה מאות מיליוני ₪ בגין היטלי השבחה, וכן למלא את קופת היטלי הפיתוח לצורך ביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי מילומור.

66.6.6. למרות האמור ועל מנת לשמור על מקור הכנסתה זה של החברה וביצוע התחייבויותיה השוטפות של החברה בפיתוח המועצה המקומי כמתחייב מהסכמיה עם המועצה, פועלים מילומור והנאמן אל מול המועצה המקומית באר יעקב, לרבות עריכת פגישות שוטפות עם ראש המועצה והדרג המקצועי, כאשר בשטח עבודות הפיתוח המשיכו להתנהל. במקביל, עורך הנאמן בדיקות של ההתחשבות בגין עבודות שבוצעו בעבר על ידי החברה עבור המועצה המקומית.

66.6.7. ההתחשבות בין מילומור למועצה המקומית הינה במישורים הבאים:

66.6.7.1. תשלום חוב עבר בגין תכנון וקיום התוכניות במועצה - חוב זה הינו חוב בסך של כ- 42 מיליון ₪ שסוכם במסגרת ההסכמים שבין המועצה ללנדקו והוא אמור להיות משולם אחרי אישור תב"ע 1517', קרי - בזמן הקרוב.

66.6.7.2. תשלום חוב בגין תב"עות 1518 ו- 1492 - כאמור לעיל רוב רובן של עבודות הפיתוח בתב"עות הללו הושלמו (כ- 95%). ואולם, עקב קצב הוצאת ההיתרים אך במיוחד נוכח מצבה הכלכלי של המועצה לא שולמו למילומור מלוא התשלומים המגיעים לה בגין השלמת הפיתוח כאמור, וזאת למרות שהכספים נגבו ע"י המועצה מהיזמים.

66.6.7.3. התחשבות בנוגע לעבודות המבוצעות בתב"ע 1517' - כאמור לעיל מילומור ביצעה עד כה כ- 25% מהעבודות בתב"ע זו, ועתה משהחלו ל"זרום" לקופת הפיתוח היטלי הפיתוח על ידי היזמים בתוכנית, על המועצה לפעול לשם תשלום עבור הפיתוח כמוסכם בהסכמים. יצוין, כי כפי שאושר על ידי בית המשפט הנכבד בתיק דנן, עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי קבלן משנה של מילומור (בשא' 18832/08) - חברת מדז'ר הנדסה בע"מ, בתמורה קבועה

ומסוכמת מראש בשיעור של 40% מהיטלי הפיתוח שישולמו לידי מילומור ועד 80 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בהסכם עמה.

66.6.8. לא זו אף זו, במסגרת ההתחשבות התברר כי המועצה עשתה שימוש בכספים שהיו מיועדים לצורך תשלומי הפיתוח, לטובת מטרות אחרות שלא לשם הן נועדו. המועצה התחייבה להשיב כספים אלו לקופת הפיתוח מתוך תשלומי היטלי ההשבחה המגיעים למועצה בגין תב"ע 1517א' ומשולמים בימים אלו. הנאמן פועל על מנת לוודא שהכספים האמורים אכן יושבו לקופת הפיתוח וכן שכספי הפיתוח המשולמים בימים אלו ייעודו אך ורק למטרותם.

66.7. לסיכום נאמר, כי הפעילות המבוצעת על ידי החברה כמתואר לעיל הינה הפעילות השוטפת העיקרית המבוצעת היום בחברה, והתקבולים המגיעים לחברה בגין מה שבוצע בעבר וכן התקבולים בגין הביצוע הנוכחי מהווים נדבך חשוב ועיקרי בהסדר הנושים של החברה, שאישור התב"ע ותחילת הוצאת היתרי הבניה במסגרתה יאפשרו את תשלומי החוב לקבוצת חברות הליבה - וממילא את תשלום החוב לנושים עפ"י הסדר הנושים.

67. עסקאות קומבינציה בבאר יעקב

67.1. כללי

67.1.1. בין השנים 1994 ל- 1997 התקשרה הקבוצה באמצעות חברת רסידו פיבי (להלן: "פיבי"), בהסכמי קומבינציה שונים עם בעלי זכויות במקרקעין בשטח כולל של כ- 347 דונם, בהתאם לפירוט להלן.

67.1.2. הסכמי הקומבינציה אשר דומים זה לזה קובעים, כי פיבי תפעל לשינוי יעוד המקרקעין ממקרקעין ביעוד חקלאי למקרקעין ביעוד לבניה, ותישא בכל ההוצאות התכנון הנדרשות לשם שינוי היעוד, תפתח את המקרקעין ותבנה במקום יחידות דיור.

67.1.3. כפי שיפורט להלן, הסכמי הקומבינציה כוללים לוחות זמנים בהם על החברה לעמוד, וזאת לשם כניסת הסכמים לתוקף.

67.1.4. ביום 27.07.08 ניתנה החלטה למתן תוקף לתוכנית מתאר מ/1517א' (להלן: "תב"ע 1517א'"), המשנה את יעוד המקרקעין מיעוד חקלאי ליעוד לבניה. תב"ע 1517 חלה על כלל המקרקעין הכלולים בעסקאות הקומבינציה. החברה שלחה תוכניות מתקנות לפרסום ומצפה לפרסום בזמן הקרוב.

67.1.5. מאז מתן התוקף לתב"ע 1517א' פעלה החברה לקידום הפקדת תכניות מפורטות לקרקע לכ- 3,500 יחידות דיור בשלב ראשון ולכ- 1,000 יחידות דיור נוספות בשלב השני. כמו כן החלה החברה בהכנת תכניות מפורטות לפיתוח השטח כפי שפורט לעיל.

67.1.6. לחברה עניין רב בתב"ע האמורה, הן בשל היותה בעלת זכויות בעסקאות קומבינציה כפי המפורט להלן, והן כתברה מפתחת של כל התוכניות הקיימות היום בבאר יעקב.

67.2. הסכם קומבינציה עם חברת פרישקוב פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "פרישקוב"):

67.2.1. ביום 05.08.1997 נחתם הסכם קומבינציה (להלן: "הסכם הקומבינציה"), עם חברת פרישקוב פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "פרישקוב"), אשר עניינה מקרקעין

- הידועים כחלקות 6 ו-7 בגוש 4041 (להלן: "המקרקעין"). עסקה זו הייתה השלישית בסדרה של עסקאות אשר נחתמו על ידי רסידו פיבי.
- 67.2.2. בין יתר ההתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי פרישקוב בהסכם הקומבינציה, הייתה גם התחייבות לשאת בתשלומי ריבית והצמדה בגין הלוואה שנטלה פרישקוב מבנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק"), וכן התחייבות לחדש את ההלוואה מדי שנה בשנה. לעניין זה יובהר, כי כבטוחה להלוואה, שיעבדה פרישקוב את המקרקעין לטובת בנק הפועלים.
- 67.2.3. בשנת 2006 הפסיקה החברה לשלם את תשלומי הריבית וההצמדה בגין ההלוואה. על כן, החלה ההלוואה לצבור הפרשי ריבית חריגה אשר חויבה בחשבונה של פרישקוב בבנק.
- 67.2.4. לאור אי העברת תשלומי הריבית וההצמדה בגין ההלוואה, פנתה פרישקוב והודיעה לחברה ביום 26.10.2006, על ביטול הסכם הקומבינציה. החברה סירבה לקבל את הודעת הביטול ותבעה את פרישקוב על נזקיה.
- 67.2.5. בסופו של יום, הגיעו הצדדים לכלל פשרה והסכמה, אשר ביום 12.06.08 קיבלה תוקף של פסק דין (להלן: "פסק הדין"). פסק הדין קבע כדלקמן:
- 67.2.5.1. החברה תכנס בנעלי פרישקוב מול בנק הפועלים, בכל הקשור להלוואת פרישקוב אשר נלקחה מהבנק, באופן בו היא תהיה הלווה והחייבת מול בנק הפועלים. השעבוד לטובת בנק הפועלים יעמוד בעינו.
- 67.2.5.2. רסידו תלווה לפרישקוב סך נוסף של 1 מיליון דולר ארה"ב.
- 67.2.5.3. פרישקוב תחזיר לרסידו מתקבולי הדירות העתידיים סך של 3 מליון דולר ארה"ב בלבד.
- 67.2.5.4. רסידו תשלם הוצאות משפטיות בסך של \$100,000 לב"כ פרישקוב.
- 67.2.5.5. הפרת התנאים הנ"ל על ידי רסידו, תיחשב כהפרה יסודית של הסכם הקומבינציה, והסכם הקומבינציה יהיה בטל ומבוטל לכל דבר ועניין.
- 67.2.5.6. הפרת התנאים הנ"ל על ידי רסידו, תזכה את פרישקוב בפיצוי מוסכם בסך של \$1,250,000, וזאת בנוסף לכל סכום אשר שולם אשר קיבלה מרסידו עד כה.
- 67.2.6. בין לבין פעלה החברה לממש חלק מהמקרקעין או לחילופין, להכניס שותף אשר יחלוק עמה את הוצאות הסכם הקומבינציה. מאמציה נשאו פרי, וביום 02/01/2007 נחתם בין קרדן לבין החברה נייר עקרונות (להלן: "נייר העקרונות") וביום 04/02/2007 נחתמה תוספת לנייר העקרונות (להלן: "התוספת לנייר העקרונות"). כפי שנקבע במסמכים הנ"ל הייתה קרדן אמורה לרכוש 50% מזכויות רסידו בהסכם הקומבינציה.
- 67.2.7. על פי התוספת לנייר העקרונות ובסמוך לאחר חתימתה, העבירה קרדן לרסידו מקדמה בסך של 12,302,937 ₪ (להלן: "קרון המקדמה"). להבטחת השבת המקדמה המוחו ושיעבדו חברות הקשורות לרסידו, מילומור בע"מ (להלן: "מילומור") ולנדקו בע"מ (להלן: "לנדקו"), את זכותן לקבלת כספים המגיעים ושיגיעו להן בגין עבודות

פיתוח המבוצעות על ידן עבור המועצה המקומית באר יעקב (להלן: "המועצה"),
בשעבוד מדרגה ראשונה לזכות קרדן (להלן: "השעבוד" או "המחאת הזכות").

67.2.8. מאז חתימת ההסכמים פעלה החברה ללא לאות, תוך השקעת עשרות מיליוני ₪, במטרה לשנות את יעוד המקרקעין מייעודם החקלאי ליעוד למגורים ולשם פיתוח התשתיות הנדרשות. לשם קידום הליכי התכנון, שכרה רסידו פיבי מתכננים, קבלנים, מומחים מתחומים שונים (קרקע, מים, ביוב, תחבורה ועוד), שילמה אגרות והיטלים ולא חסכה ולו שקל במטרה לקדם את התוכנית. ודוק, עסקינן בתכנון מתחם הכולל אלפי יחידות דיור על כל המורכבות והבירוקרטיה הכרוכה בכך.

67.2.9. לאור העובדה, שהחברה וקרדן לא הצליחו להגיע לעמק השווה בניסוח הסכם מפורט, הודיע קרדן ביום 27.07.08, על ביטול נייר העקרונות והתוספת לנייר העקרונות ודרשה מרסידו את השבת המקדמה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ובצרוף הפיצוי המוסכם, בסך של 14,895,914 ₪ (להלן: "החוב לקרדן"). השקים הנ"ל חוללו לאור הקשיים התזרימים אליהם נקלעה החברה וכניסתה להקפאת ההליכים.

67.2.10. החברה נענתה לדרישת קרדן, ובהתאם לסיכום מיום 21.09.08, העבירה לקרדן שקים מעותדים על חשבון החוב לקרדן.

67.2.11. כפי שפורט לעיל, הרי שבהתאם בהתאם לסעיפים 2 ו-10 להסכם הפשרה עם פרישקוב, נדרשה רסידו להעביר לידי פרישקוב סך של 3.6 מיליון ₪ כהלוואה וכן סך של 462,000 ₪, בגין שכר טרחתם של באי כוח פרישקוב. בהסכמת הצדדים נפרס הסכום על פני כמה חודשים החל מחודש יוני 2008 ובהתאם ללוח התשלומים אשר נקבע בין הצדדים, נמסרו לידי פרישקוב ובאי כוחה שקים. בתקופה של 3 חודשים ממועד חתימת הסכם הפשרה ועד לכניסת רסידו להליך הקפאת ההליכים, פרעה רסידו ושילמה לפרישקוב סך של 1,854,000 ₪.

67.2.12. יתרת השקים לא נפרעו וזאת לאור כניסת רסידו פיבי להליך של הקפאת ההליכים. לאור חילול השקים אשר נמסרו כל ידי רסידו לפרישקוב, ואי עמידה בתנאי החזר ההלוואה אשר נלקחה על ידי פרישקוב, אך שולמה על ידי רסידו, חלו ההתפתחויות הבאות:

67.2.12.1. בנק הפועלים פנה לפרישקוב בדרישה לפירעון יתרת ההלוואה וביום 09.11.08 מסר הודעה על פתיחת הליכים למימוש המקרקעין, וזאת מכוח השעבוד העומד לזכותו (להלן: "תיק ההוצאה לפועל").

67.2.12.2. פרישקוב הודיעה על ביטול הסכם הקומבינציה, וזאת בהתאם לקבוע בפסק הדין, וביום 18.11.08 אף הגישה בקשה בעניין לבית המשפט של הפירוק (להלן: "הבקשה לביטול").

67.2.12.3. הנאמן הגיש תגובתו לבקשה לביטול והתנגד לה.

67.2.12.4. לאור האמור לעיל, ולאור מורכבות המצב המשפטי, באו כל הצדדים הנוגעים בדבר (החברה, פרישקוב, בנק הפועלים וקרדן), בדין ודברים במטרה לגבש הסכמות כוללות בין כל הצדדים, בו ניתן יהיה להתיר את

הקשר ביניהם, אך עם זאת לאפשר לכל צד לשמור על זכויותיו ולהפיק רווח סביר מהמקרקעין.

67.2.13. לבסוף ההסכמים שגובשו ואושרו ביום 29.07.09 על ידי בית המשפט הנכבד (בש"א 12064/09), נתנו פתרון לפיצוי על הכספים הרבים אשר הושקעו במקרקעין ויותר מכך נותנים לחברה אופק כלכלי ותזרימי מהפרויקט, וזאת ללא השקעה של כספים ו/או משאבי ניהול נוספים.

67.2.14. ממכלול הסכמים אשר נחתמו בין הצדדים, לצורך הוצאת לפועל של ההסכמות בין הצדדים השונים, הינו כמפורט להלן;

67.2.15. עסקת רסידו – קרדן:

67.2.15.1. רסידו תיתן הסכמתה לביטול הסכם הקומבינציה, באופן בו קרדן תהיה זכאית להתקשר בעסקה ישירות מול פרישקוב.

67.2.15.2. כנגד הסכמתה כאמור בסעיף (1) לעיל, תהיה רסידו זכאית להתזר בגין הוצאותיה מקרדן, בעבור פיתוח המקרקעין במשך השנים, אשר יחושב על פי נוסחה קבועה וזאת בהתאם לתמורות העתידיות אשר יתקבלו אצל קרדן עם מכירת הדירות בפרויקט העתידי והכל כמפורט בנספח א' להסכם.

67.2.15.3. הזכות לקבלת הפיצוי הכספי תשועבד לטובת הנאמן ולטובת בנק הפועלים בשעבוד בדרגה שניה לאחר השעבוד לטובת הבנק אשר ילווה את הפרויקט שיבנה על ידי קרדן.

67.2.15.4. החברה תישא במקצת מעלות הריבית בגין הלוואת פרישקוב, אשר בהתאם להסכם בין קרדן לפרישקוב, קרדן התחייבה לפרוע חלק ממנה.

67.2.15.5. חובות רסידו ומילומור לקרדן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, ישולמו לקרדן באמצעות הקטנת החיוב באגרות בניה והיטלים אותם אמורה קרדן לשלם למועצה המקומית בגין הפרויקט. יצוין כי רוב הסכום הנ"ל אמור היה לעבור למילומור בעבור עבודות הפיתוח באתר, ובהתאם להסכמים שיש למילומור עם המועצה המקומית באר יעקב. להסכמה זו ניתן גם אישור המועצה המקומית באר יעקב.

67.2.15.6. חתימת הצדדים על ההסכם וכניסתו לתוקף, כמוה כתשלום לקרדן על ידי הנאמן, בהתאם להסדר הנושים ובהתאם לעובדה שקרדן הינה נושה מובטחת של החברה בהמחאת זכות על דרך השעבוד בגין כספים המגיעים לחברה ממועצה המקומית באר יעקב, כמפורט לעיל.

67.2.16. הסכם רסידו – בנק הפועלים:

67.2.16.1. הבנק יבטל את הליכי ההוצאה לפועל אשר פתח כנגד פרישקוב לשם מימוש המקרקעין (שערכם עולה בהרבה על גובה החוב), ואשר הלכה למעשה קיים חשש אמיתי שההליך נפתח נוכח אי עמידת רסידו בהסכמותיה מול פרישקוב.

- 67.2.16.2. הבנק ימיר את ההלוואה שניתנה לטובת פרישקוב שאמורה הייתה להיפרע ולהיות משולמת על ידי רסידו, להלוואה חדשה לטובת פרישקוב בערבות קרדן, בתנאים כפי שהוסכמו בין אותם צדדים, וללא התערבות ו/או מחויבות של רסידו.
- 67.2.16.3. בתמורה לויתור על האמור לעיל, הפיצוי הכספי לו תהיה רסידו זכאית לקבל מקרדן, ישועבד לטובת בנק הפועלים, וזאת לשם הבטחת הכספים המגיעים לו בהתאם להסדר הנושים.
- 67.2.17. **הסכם רסידו – פרישקוב:**
- 67.2.17.1. הצדדים יבטלו בהסכמה את הסכם הקומביניציה ביניהם.
- 67.2.17.2. לצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה צד כלפי משנהו עקב הפרות הסכם הקומביניציה ו/או ביטולו.
- 67.2.17.3. לא למותר לציין, כי הסכם זה כבר נחתם והוגש לאישור בית המשפט הנכבד במסגרת ההסכמה בהליך שנפתח על ידי פרישקוב ביק דן, לביטול הסכם הקומביניציה (פס"ר 2548/08 בשא' 20883/08). טרם ניתנה החלטה בבקשה. ביום 12.05.09 העביר בית המשפט הנכבד את הבקשה המוסכמת לתגובת הכני"ר.
- 67.2.18. **הסכם פרישקוב – קרדן:**
- 67.2.18.1. פרישקוב וקרדן יחתמו על הסכם קומביניציה, כשבין היתר פרישקוב מוותרת על מקצת מדרישותיה וזכויותיה ביחס להסכם שהיה קיים בינה ובין רסידו.
- 67.2.18.2. קרדן תעמיד לפרישקוב את המימון לשם הסדרת ההלוואה אותה התחייבה החברה לשלם, כמפורט לעיל.
- 67.2.18.3. יצויין ויודגש, כי רסידו לא הייתה צד למו"מ ולהסכמות בין קרדן לפרישקוב, שניהלו את המו"מ בינם לבין עצמם בלבד.
- 67.2.19. **הסכם בנק הפועלים - פרישקוב:**
- 67.2.19.1. פרישקוב תכסה את יתרת החובה בבנק הפועלים באמצעות הסדרת האשראי כמפורט לעיל.
- 67.2.19.2. בנק הפועלים יפחית ריביות חריגות בהן חייב את פרישקוב בגין אי עמידה בתנאי ההלוואה אשר נלקחה.
- 67.2.19.3. בנק הפועלים יסגור את תיק ההוצאה לפועל, ויסיים את הליכי מימוש המשכון.
- 67.2.20. הלכה למעשה, ולאחר אישור בית המשפט כאמור, הוצאו כל ההסכמים הנ"ל מן הכוח אל הפועל.
- 67.2.21. נכון להיום ולאור עליית מחירי הנדל"ן בבאר יעקב לחברה גלום רווח מהותי בגין העסקה הנ"ל שנחתמה אל מול קרדן, שתמומש עם ביצוע מכר יחידות הדיור על ידי קרדן. יודגש ויובהר, כי תוצאות העסקה הינן תלויות במחירי הדיור כפי שיהיו במועד המכירה.

67.2.22. לאור אישור תב"ע 1517א' במסגרתה נמצא הפרוייקט הנ"ל, כמפורט לעיל, ידוע לנאמן וחברות כי קרדן הגישה בקשה לקבלת היתר לבניה של חלק מהפרוייקט.

67.3. הסכם קומבינציה עם נח ויהודה רבינוביץ (להלן: "רבינוביץ"):

67.3.1. הסכם הקומבינציה עם נח ויהודה רבינוביץ, נחתם על ידי הצדדים ב – 1996 (להלן:

"הסכם הקומבינציה"). מאז התווספו להסכם המקורי, תוספות ועדכונים, כשהאחרון שבהם נחתם כחודשיים טרם פניית החברה וקבוצת מילומור בבקשה להקפאת הליכים והסדר נושים (להלן: "התוספות להסכם הקומבינציה")

67.3.2. משך השנים פנה בעל המקרקעין מר יהודה רבינוביץ (להלן: רבינוביץ"), פעמים

מספר בבקשות ודרישות, כי החברה תקפיד על ביצוע הוראות הסכם הקומבינציה ככתבן וכלשונו. בין היתר דרש רבינוביץ לעמוד בלוחות הזמנים להן התחייבה החברה בנושא קידום התב"ע, וכן לעמוד בהתחייבויותיה לשלם עבור רבינוביץ את סכומי המס בהם הוא חויב בגין העסקה.

67.3.3. ביום 01.01.09, הודיע רבינוביץ, על ביטול הסכם הקומבינציה עקב הפרתו הנמשכת

על ידי החברה, בשל שורה של הפרות נטענות. כן דרש רבינוביץ את תשלום הפיצוי המוסכם בסך של \$500,000.

67.3.4. החברה באמצעות הנאמן השיבה להודעת הביטול והודיעה, כי היא זותה הודעה זו מכל וכל.

67.3.5. מאז ניהלו הצדדים מגעים לשם הגעה לפתרון מוסכם. במסגרת מגעים אלו הוסכם

על ביטול הסכם הקומבינציה וזאת תוך ויתור הדדי על תביעות ודרישות.

67.3.6. הרציונל שעמד בבסיס הסכמה זו הינה ההכרה, כי הליך משפט בין הצדדים עלול

להימשך זמן רב ותוצאותיו אינן ברורות, במיוחד נוכח קשייה הכלכליים של החברה. לא זו אף זו, מצבה הכלכלי של החברה לא אפשר את מימון עסקת הקומבינציה לרבות, העמדת ההון העצמי הנדרש והתקשרות עם בנק מממן.

67.3.7. בנסיבות אלו, ולאור ויתור רבינוביץ על טענותיו כנגד החברה, מן הראוי כי רבינוביץ

יוכל לפתח את המקרקעין נשוא הסכם הקומבינציה, ובכך ירוויחו הצדדים כולם. רבינוביץ יוכל לבנות על מקרקעיו, והחברה (באמצעות חברת האם) תרויח את דמי פיתוח, אגרות והיטלים לידי בהתאם להסכם הפיתוח בינה לבין המועצה המקומית באר יעקב.

67.3.8. כפי שיפורט להלן, ההסכמים שנחתמו ואושרו על ידי בית המשפט הנכבד (בקשה

82), מפצים על הכספים הרבים אשר הושקעו במקרקעין ויותר מכך נותנים לחברה אופק כלכלי ותזרימי מהפרוייקט, וזאת ללא השקעה של כספים ואו משאבי ניהול נוספים.

67.3.9. מכלול הסכמים אשר נחתמו בין הצדדים, לצורך הוצאתן לפועל של ההסכמות בין

הצדדים השונים, הינו כמפורט להלן:

- 67.3.10. **עסקת רסידו – קבוצת גבסו:**
- 67.3.10.1. רסידו תיתן הסכמתה לביטול הסכם הקומבינציה, באופן בו קבוצת גבסו תהיה זכאית להתקשר בעסקה ישירות מול רבינוביץ, בהתאם להסכמות אליהן יגיעו גבסו ורבינוביץ.
- 67.3.10.2. כנגד הסכמתה כאמור, תהיה רסידו זכאית להחזר בגין הוצאותיה מגבסו, עבור פיתוח המקרקעין במשך השנים, אשר יחושב על פי נוסחה קבועה וזאת בהתאם לתמורות העתידיות אשר יתקבלו אצל קבוצת גבסו עם מכירת הדירות בפרויקט העתידי, והכל כמפורט בנספח א' להסכם.
- 67.3.10.3. הזכות לקבלת הפיצוי הכספי תשועבד לטובת הנאמן בשעבוד בדרגה שנייה לאחר השעבוד לטובת הבנק אשר ילווה את הפרויקט שיבנה על ידי קבוצת גבסו.
- 67.3.11. **הסכם רסידו – רבינוביץ:**
- 67.3.11.1. הצדדים יבטלו בהסכמה את הסכם הקומבינציה ביניהם.
- 67.3.11.2. לצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה צד כלפי משנהו עקב הפרות הסכם הקומבינציה ו/או ביטולו.
- 67.3.12. **הסכם רבינוביץ – קבוצת גבסו:**
- 67.3.12.1. רבינוביץ וקבוצת גבסו יחתמו על הסכם קומבינציה.
- 67.3.12.2. יצוין ויודגש, כי רסידו לא הייתה צד למו"מ ולהסכמות בין רבינוביץ ובין קבוצת גבסו, שניהלו את המו"מ בינם לבין עצמם בלבד.
- 67.3.13. הלכה למעשה, ולאחר אישור בית המשפט כאמור, הוצאו כל ההסכמים הנ"ל מן הכוח אל הפועל.
- 67.3.14. נכון להיום ולאור עליית מחירי הנדל"ן בבאר יעקב לחברה גלום רווח מהותי בגין העסקה הנ"ל שנחתמה אל מול גבסו, שתמומש עם ביצוע מכר יחידות הדיר על ידי גבסו. יודגש ויובהר, כי תוצאות העסקה הינן תלויות במחירי הדיר כפי שיהיו במועד המכירה.
- 67.3.15. לאור אישור תב"ע 1517 א' במסגרתה נמצא הפרויקט הנ"ל, כמפורט לעיל, ידוע לנאמן וחברות שגבסו הגישה בקשה לקבלת היתר לבניה של הפרויקט.
- 67.3.16. לא זו אף זו, במהלך מבצע אשר ערכה גבסו בשבועות האחרונים מכרה גבסו 116 יח"ד מתוך 153 יח"ד שניתן לבנות על הקרקע. עולה עם כן, שמרבית הפרויקט נמכר על ידי גבסו ובמהלך החודשים הקרובים אמור להיות משולם חלק מהתמורה על-פי ההסכמים הנ"ל.
- 67.4. **עסקאות קומבינציה באמצעות חברת רסידו סע"ן:**
- 67.4.1. בשנת 1994 נחתם הסכם קומבינציה נשוא חלקות 64, 65, 67, 68, 82, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, מגרשים 101-116, 201-208, 501, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, בין החברה לבין קבוצה של 15 בעלי המקרקעין (להלן: "הסכם מזובר").

- 67.4.2. ההסכם נחתם עם חברה משותפת "רסידו סעי"ן בע"מ" (להלן: "רסידו סעי"ן"), שהחברה הייתה בעלת 50% ממניותיה.
- 67.4.3. ביום 31.05.05 חתמו הצדדים על נספח תיקון להסכם מזוהר (להלן: "מסמך התיקון"). בנוסף נרכשו בעסקת מזומן, שני דונם במקרקעין הנ"ל (להלן: "היחידות בבעלות").
- 67.4.4. בהתאם לתב"ע 1517א', ובהתאם להסכם מזוהר ולמסמך התיקון, זכאית רסידו סעי"ן לקבל זכויות ל – 626 יח"ד וכן 75% מהשטחים המסחריים שבתוכנית.
- 67.4.5. בהתאם לקבוע בהסכם מזוהר ובמסמך התיקון, על החברה המתקשרת לשאת במימון עלויות מס השבח היטל ההשבחה ומע"מ שירותי בניה של קבוצת הבעלים.
- 67.4.6. בעסקאות הקומבינציה הנ"ל היו גלומות שתי בעיות עיקריות אשר הביאו לספק באשר ליכולת והכדאיות לממשן, כדלקמן:
- 67.4.6.1. חברת מילומור במצבה כפי שהיה, לא הייתה מסוגלת לקבל ליווי בנקאי לפרויקט בסדר גודל שכזה, וגם בעל המניות השני ברסידו סעי"ן – חברת גילץ בע"מ (להלן: "גילץ") - לא הביעה נכונות לדאוג לקבלת המימון הנדרש;
- 67.4.6.2. הסכמי הקומבינציה שנחתמו כ- 15 שנה קודם לכן, חייבו התאמה למציאות הנוכחית, שאם לא כן היה זה בעייתי לממשן.
- 67.4.7. לאור האמור לעיל, פעלו החברה והנאמן לפתרון של שתי הבעיות כאחד; ראשית, נמצאה חברה - ד. רוטשטיין נדל"ן בע"מ (חברה ציבורית ובעל מוניטין בתחום הנדל"ן הפועלת מזה שנים גם בבאר יעקב) - שהסכימה לרכוש את חלקה של גילץ ברסידו סעי"ן, להזרים את ההון הנדרש לביצוע הפרויקט וזאת כנגד דילול מינימאלי של 5% במניות החברה (החברה נותרה לאחר הסכם זה עם 45% ממניות החברה) באופן שיאפשר את מימון וביצוע הקמת הפרויקט על הקרקעות. שנית, לאחר מו"מ ארוך אל מול מספר רב מאוד של בעלי קרקע (חלקם יורשים של בעלי הקרקע המקוריים) עודכנו הסכמי הקומבינציה כך שיתאמו למציאות העכשווית ויאפשרו את ביצוע הפרויקט.
- 67.4.8. נכון להיום, ולאור עליית מחירי הנדל"ן בבאר יעקב לחברה גלום ריוח מהותי כתוצאה מאחזקותיה במניות רסידו סעי"ן שתקים את הפרויקט המתואר לעיל. היקף הפרויקט של רסידו סעי"ן לבניית כ- 900 יחידות דיור (על-פי התב"ע הנוכחית שאושרה) שיבנו לשיעורין, הינו פרויקט מתמשך על פני כ- 10 שנים.
- 67.4.9. לאור אישור תב"ע 1517א' במסגרתה נמצא הפרויקט הנ"ל, כמפורט לעיל, החברה הגישה בקשה לקבלת היתר לבניה של חלק מהפרויקט. תחילת ביצוע הפרויקט יאפשר לחברה להחזיר לפחות את הלוואות הבעלים שניתנו על ידי חברות הליבה, בהיקף של כ- 20 מיליון ₪, וזאת בתוך תקופה קצרה לאחר קבלת ההיתרים.

68. פעולות לגביית חוב כספי מחברת י.ז. קווינקו בע"מ

- 68.1. בשנת 2007 מכרה החברה את אחזקותיה בחברת שחר המילניום בע"מ ונקבע כי היא תהיה זכאית לתמורה מובטחת בגין המניות שנמכרו ולתוספת תמורה הנגזרת משוויין של מניות QLI שהחזיקה שחר המילניום, תוך כדי שמביאים בחשבון את המס החל בגין תוספת התמורה.
- 68.2. מיד לאחר חתימת הסכם מכר המניות, הציעה החברה לקווינקו הצעות שונות בניסיון להביא להסכמה בין הצדדים בדבר אופן חישוב המס החל על מכירה עתידית/רעיונית של מניות QLI, והיקף תוספת התמורה המגיעה לחברה על פי ההסכם. אולם הצעותיה של החברה נפלו על אוזניים ערלות, וקווינקו הפחיתה מתוספת התמורה באופן חד צדדי בסך של 58,425,651 ₪.
- 68.3. לאחר מינוי הנאמן לקבוצת מילומור במסגרת הבקשה להסדר נושים, החל הנאמן במאמצים משלו להגיע להבנות עם קווינקו בסוגיה. משכשל בכך, ניסה הנאמן את כוחו בפניה לנתבי הבוררות. כמתואר להלן, גם ניסיון זה לא צלח, לאחר שקווינקו וזילכה סיכלו אותו.
- 68.4. ביום 6.1.2009 הגיש הנאמן לבית משפט נכבד זה בקשה למתן הוראות, בה התבקש בית המשפט הנכבד להתיר לנאמן לקיים הליך בוררות בין החברה לבין קווינקו בפני בורר שימונה על ידי הצדדים בהסכמה, בהתאם להוראות סעיף 4.6 להסכם מיום 19.3.2007. בית המשפט הנכבד נעתר לבקשה, בהחלטתו מיום 2.2.2009.
- 68.5. במשך מעל לשנתיים ימים ממועד החלטת בית המשפט הנ"ל, כל ניסיונותיה ומאמציה של החברה להביא להכרעה במחלוקת במסגרת הליך בוררות בין הצדדים, סוכלו על ידי קווינקו. היום ברור לחברה כי קווינקו נחושה בדעתה לעשות ככל שביכולתה כדי למנוע הכרעה במחלוקת.
- 68.6. בעקבות החלטת בית המשפט, הצדדים ניהלו ביניהם מגעים כדי להגיע להסכמה בדבר זהות הבורר. לבסוף פנו הצדדים בהסכמה למר יוני קפלן, רו"ח, שהיה בשעתו נציב מס הכנסה. מר קפלן הודיע כי יקבל על עצמו את התפקיד, בכפוף לכך שלא יידרש לפעול כבורר, אלא כמגשר בין הצדדים. הצדדים קיבלו עמדה זו.
- 68.7. התהליך בפני רו"ח קפלן היה רצוף סחבת קיצונית מצד קווינקו; קווינקו נמנעה מהעברת המסמכים הדרושים משך שבועות רבים, נמנעה מלהשיב לפניות טלפוניות מטעם החברה והנאמן, והכתיבה דחייה ניכרת במועדי ישיבות הגישור.
- 68.8. ביום 2.3.2010 הודיע מר קפלן על סיום תפקידו, מאחר שניסיונותיו להביא להסכמה בין הצדדים לא צלחו.
- 68.9. בעקבות כישלון ניסיון הגישור בפני מר קפלן, נפגשו הצדדים ביום 16.3.2010, בניסיון להגיע ביניהם להבנות באשר להמשך הדרך. בפגישה זו עלו הצעות פשרה (אשר לא התגבשו לכלל הסכמות), ובמקביל הציע הנאמן שני בוררים אפשריים, האחד מהם הוא מר אהוד ברזילי, עו"ד ורו"ח, שהיה סגן נציב מס הכנסה ויועץ משפטי לנציבות מס הכנסה, בין השנים 1996-2000.
- 68.10. לאחר מספר ימים הודיעה קווינקו כי מר אהוד ברזילי, עו"ד ורו"ח (להלן: "ברזילי"), מקובל עליה כבורר, אך זאת רק לאחר ובכפוף לכך שמר יגאל זילכה, בעל השליטה בקווינקו (לעיל ולהלן: "זילכה"), ישוחח עמו אישית כדי לוודא שאין לברזילי קשר עם קבוצת קלאב הוטל, אשר קווינקו שותפה עמה בקלאב הוטל לוטראקי שביוון ונמצאת עמה בסכסוך עסקי ומשפטי.

- 68.11. על אף הבקשה החריגה ועל מנת לקדם את העניין, הנאמן נתן הסכמתו לכך שמינוי מר ברזילי כבורר יהיה מותנה בכך שתנוח דעתו של זילכה בדבר קשריו או העדר קשריו של מר ברזילי עם קלאב הוטל, כאמור לעיל.
- 68.12. בהמשך הודיע ב"כ קווינקו כי זילכה שוחח עם מר ברזילי, ונתן הסכמתו לניהול הבוררות בפניו. נאמנה לשיטתה, המשיכה קווינקו לעכב את קידום תהליך הפניה המוסכמת לבורר, ולפיכך רק ביום 16.5.2010 נשלחה לבסוף הפניה המוסכמת אל מר ברזילי.
- 68.13. ביום 25.5.2010 נתן מר ברזילי את הסכמתו הכתובה להתמנות כבורר, בכפוף לחתימת הצדדים על הסכם בוררות והסכם שכר טרחה. בהמשך, ושוב לאחר עיכובים מצידה של קווינקו, נחתם על ידי הצדדים הסכם בוררות.
- 68.14. בהסכם הבוררות עצמו ובישיבת הבוררות הראשונה הבהיר הבורר, כי הוא מכיר את שני הצדדים, וכי נתן בעבר שירותים לכל אחד מהצדדים, אך הצהיר כי יחד עם זאת לא ידוע לו על כל מניעה להתקשרותו בהסכם הבוררות ולמינויו כבורר בעניין. שני הצדדים שבו ואישרו את הסכמתם לניהול הבוררות בפני הבורר, על אף היכרותו המוקדמת עם שני הצדדים.
- 68.15. בעקבות הישיבה הראשונה הגישו שני הצדדים את כתבי הטענות מטעמם. על מנת שלא להכביר בפרטים, יובא מיד סופו של התהליך; לאחר שהתקיימו מספר ישיבות בפני הבורר, ביום 25.11.2010 הודיעה קווינקו לברזילי, כי היא מבקשת להפסיק את הבוררות.
- 68.16. לאחר תכתובת קצרה בין הצדדים, הודיע ברזילי ביום 06.12.2010 על סיום תפקידו כבורר במסגרת הסכם הבוררות שנחתם בין הצדדים.
- 68.17. מהמתואר לעיל עולה כי מעל לשנתיים ימים!!! ניסתה החברה באמצעות הנאמן, בתום לב ובהגינות, לקיים הליכי בוררות כקבוע בהסכם, במטרה לקבל את תוספת התמורה המגיעה לה, ואילו קווינקו, מצדה, נוקטת סחבת בזויה ונלוזה, בהעמידה פנים כי היא נכונה לקיים את הליך הבוררות עד הכרעה.
- 68.18. למען שלמות התמונה יצוין, כי ביום 9.12.2010 הציעה קווינקו במכתב להמשיך את הליכי הבוררות לפני בורר אחר. בשלב זה המבקשת כבר הגיעה למסקנה כי אין כל תועלת בפניה לבורר נוסף. העובדה שקווינקו סיכלה, שוב ושוב, את האפשרות לקיים את הוראות ההסכם בכל הנוגע לקיום הליכי בוררות, הבהירה כי מגמתה הברורה הנה למנוע הכרעה בבוררות. בנסיבות העניין מילומור אינה יכולה לתת אמון בכנות הצעתה של קווינקו, וחששה הממשי הנו שהמשך הבוררות על ידי החלפת בורר, רק תיתן בידי קווינקו אמצעי נוסף להמשיך בסחבת, תוך הצגת מראית עין של ניהול הליכי בוררות.
- 68.19. לימים התחוור לנאמן ולחברה כי קווינקו מצויה במצב כספי קשה, וכי הכספים אותם היא גולה שלא כדין ממילומור, ועיכבה בידיה, משמשים אותה בעסקיה כדי להקל ממצוקתה הכלכלית. לנאמן ולחברה לא נותר אלא להסיק שאלו הן הסיבות שבגינן סיכלה קווינקו את מהלך הבוררות, ובאופן דומה תנסה לסכל כל מהליך עתידי שעניינו השבת הכספים שעוכבו בידיה.
- 68.20. בנסיבות אלה, לא נותרה למילומור ברירה אלא למשוך ידיה מהניסיון לקבל הכרעה במסגרת בוררות, ופנתה לבית משפט נכבד זה בבקשה כי יכפה על קווינקו לשלם למילומור את הכספים המעוכבים על-ידיה שלא כדין (בקשה 120).

68.21. ביום 09.09.2011 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד במסגרתו הופנו הצדדים שוב לבוררות, תוך שקווינקו חוייבה בהוצאות נכבדות "אשר ישקפו את התמיהה העולה מהתנהלותה מול עו"ד ברזילי" (לשון ההחלטה).

68.22. ביום 04.10.11 פנו הצדדים לכב' הש' בדימוס פרופ' ד. בין לשמש כבורר במחלוקת האמורה (להלן: "הבורר").

68.23. לאחר הגשת כתבי הטענות לידי הבורר, נערכו חקירות נגדיות של עדי הצדדים בפני הבורר.

68.24. ביום 17.01.13 נתן הבורר פסק דין חלקי לפיו הוא קבע בניגוד לעמדת החברה, כי המועד לקביעת המס התיאורטי הוא ביום ההנפקה ולא בהתאם לטענות החברה, במועד העתידי בו ימכרו המניות. העתק פסק הדין החלקי מצורף לדו"ח כנספת "2" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו

68.25. בהתאם לפסק הדין החלקי הודיעה החברה לבורר כי היא מעוניינת בהמשך ניהול ההליך לקביעת סכום המס התיאורטי.

68.26. הבורר המשיך את הבוררות על מנת לקבוע את סכום המס התיאורטי כמו גם את הסכום המגיע לחברה כתוצאה מתחשיב זה, ככל שמגיע. החלטה סופית בעניין סכום המס אמורה להתקבל בזמן הקרוב.

69. קרקע בבעלות החברה באשדוד - ה"משולש החקלאי"

69.1. החברה הינה בעלים במושע של כ- 125 דונם קרקע בחלקות שונות שבגושים 189, 190 שנמצאים בחלק המזרחי של העיר אשדוד, באזור הקרוי "המשולש החקלאי".

69.2. כמו כן החברה הינה בעלת זכויות נוספות מכוח הסכמי קומביניציה לפיתוח מקרקעין עליהם חתמה עם בעלי מקרקעין שונים המחזיקים בשטח נוסף של כ- 125 דונם בתחום המשולש החקלאי.

69.3. בנוסף, בתחום המשולש החקלאי ו/או בסמוך לו מכיוון דרום, נמצא מפעל של חברת "אלת"א". "אלת"א" הינה חברה בת ממשלתית פרטית בבעלות מלאה של התעשייה האווירית לישראל. המפעל השייך לחברת אלת"א מופיע כסימבול של מתקן בטחוני.

69.4. קיומה של הקרקע בסמיכות לאלת"א הביאה להקפאת כל תכנון ושינוי יעוד של המקרקעין עד כדי איון ערכה.

69.5. לאחר בירור ובדיקה של המצב המשפטי והעובדתי, ביקשה החברה לנצל את הקרקע, עד אשר ניתן יהיה לשנות את יעודה, לצורך הקמת מאגר מים, שעם עליית מחירי המים בשנים האחרונות ושינויים מבניים נוספים בשוק המים, הפך להיות מקור כלכלי כדאי.

69.6. לצורך כך פנתה החברה לעיריית אשדוד עוד בסוף שנת 2009, והעירייה הביעה בזמנו את הסכמתה להתחלת קידומה של תוכנית לבניית מאגר המים. ואולם, העירייה ציינה בפני החברה את הצורך לקבל את אישורה של אלת"א וזאת עקב היותה גוף בעל השפעה על האזור כולו.

69.7. החברה והנאמן פנו למשרד הביטחון ואלת"א על מנת לקבל את אישורם לצורך הקמת מאגר המים על הקרקע. לא זו אף זו, החברה והנאמן ערכו פגישות עם הגופים הרלוונטיים, הביאו תכנון מפורט של הפרויקט העומד לקום, ערכו סיורים במאגרים דומים הנמצאים ליד מחנות צבאיים ומתקנים ביטחוניים ואף הביאו חוות דעת מקצועית לפיה אין במאגר המים העומד לקום משום הפרעה כלשהי לאלת"א.

69.8. לאחר שלמרות כל הפעולות והניסיונות לא הצליחה החברה לקדם את הקמת מאגר המים על המקרקעין, החליטו החברה והנאמן להביא את המקרקעין למכירה על דרך שלל מכרז.

69.9. ביום 26.11.12 פרסמו החברה והנאמן הזמנה להציע הצעות לרכישת המקרקעין במצבם "AS-IS".

69.10. במקביל, ונוכח העובדה שלא נרשמו מלוא זכויות הבעלות במקרקעין על שם החברה, הוגשה לבית המשפט המחוזי המרצת פתיחה לצורך השלמת הרישום (ה"פ 11501-12-12). ביום 09.05.13 התקבל פסק דין המאשר את רישום הזכויות על שם החברה, כמו גם את מינויו של עו"ד הראל יריב ככונס נכסים לצורך ביצוע הרישום.

69.11. לאור האמור ונוכח הסדרת רישום הבעלות, ביום 05.07.13 פרסם הנאמן מודעה נוספת למכירת המקרקעין במצבם "AS-IS", ובימים אלו מתנהל משא ומתן בקשר למכירת הנכס. העתק מהמודעה מצורף לדו"ח **כנספת "3"** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

70. רסידו אטרקציות מלכת שבא בע"מ

70.1. רסידו אטרקציות מלכת שבא בע"מ הינה בבעלות רסידו פיבי ומר בן שחר אהרון.

70.2. במהלך השנים 1998-1999, ניגשה החברה למשרד התיירות בבקשה להקצאת מקרקעין על שמה, לטובת הקמת מיזם תיירותי רחב היקף באילת (בגודל של כ- 11,407 מ"ר)(להלן: "הפרויקט"), בהתאם לפרוגראמה תכנונית שהוצגה למשרד התיירות, יחד ובצמוד לתכנית למימון הפרויקט.

70.3. ביום 9.12.01 נחתם הסכם פיתוח עם ממ"י. רק בשנת 2003, בחלוף למעלה מ-3 שנים! מיום חתימת חוזה הפיתוח, הציג סוף כל סוף מנהל מקרקעי ישראל דרישת תשלום. רק לאחר ששולמו דמי ההיוון, ניאות ממ"י לחתום על תכנית הפרוגראמה (ביום 23.10.2003) ואישר את הגשתן לוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת.

70.4. בד בבד המשיכה החברה ופעלה לשם הארכת חוזה הפיתוח ודרשה את הארכת התקופות הקבועות בחוזה הפיתוח כפי זכותה שבדין, פנתה החברה לוועדה המקומית לשם קידום היתרי הבניה. או אז, התברר כי לשם אישור הפרוגראמה על החברה לפעול לשם שינוי התב"ע.

70.5. הליך שינוי התב"ע שכלל הגשת תכניות איחוד וחלוקה, בוצע באחריות החברה ובמימונה, בהסכמת המנהל, בשיתוף פעולה עמו ובעידודו, והוא נמשך למשך שנתיים נוספות, עד לשנת 2006 לערך.

70.6. נכון לשנת 2005, בסמיכות לאישור התב"ע החדשה, כבר היה חוזה הפיתוח שבין הצדדים, חסר אפשרות מימוש. ברי היה לכל שכל גורם מממן בר דעת לא יסכים ליטול חלק בעלויות הקמת הפרויקט, הנאמדים בעשרות רבות של מיליוני שקלים.

70.7. החברה האמינה כי ממ"י, יפעל כפי נוהגו, ויאריך את תקופת הפיתוח אף בהתעלם מהעובדה כי בשל ממ"י התעכב הפרויקט. נכון לאותו המועד, הוסדרו כלל העניינים התכנוניים שבין החברה לבין הוועדה, וכל שנדרש היה מבחינת החברה לשלם את האגרות וההיטלים בגין היתר הבניה.

70.8. בישיבות שהתנהלו מול ממ"י, הודה ממ"י, באמצעות מנהלת המחוז בכבודה ובעצמה, כי נוסח חוזה הפיתוח החדש, בדגש על תקופות הפיתוח, היה שגוי וטעות ביסודו. ממועד עריכת התוספת לחוזה הפיתוח ואילך, פניות חוזרות ונשנות לתקן את התוספת לחוזה הפיתוח ולהאריך את תקופות הפיתוח לפרקי זמן ברי מימוש, עלו בתוהו.

- 70.9. החברה הבהירה, כי ללא הארכת תקופת הפיתוח, לא תוכל להשקיע ולסכן כספים נוספים בפרויקט והיא עמדה על דרישתה הלגיטימית להארכת כנה ונכונה של תקופת הפיתוח, עוד קודם תחילת עבודות הבניה בו.
- 70.10. רק בשנת 2008, לאחר שנים רבות מיום חתימת התוספת, במהלכם יכלה החברה לקדם את הפרויקט אילו הייתה תקופת הפיתוח מוארכת לה, איים המינהל בביטול חוזה הפיתוח וזאת מבלי שנתן לחברה כל אפשרות של ממש לקדם את חוזה הפיתוח ועמד על סירובו להארכת תקופת הפיתוח. פניות ומכתבי תגובה, למתן אפשרות לקדם את הפרויקט ולהאריך את חוזה הפיתוח, נתקלו בסירוב עיקש מטעם ממ"י. רק במהלך שנת 2010, התקבלה הודעה על ביטול ההסכם על ידי ממ"י ומשרד התיירות.
- 70.11. חרף הודעת הביטול (בה כפרה החברה) החברה לא אמרה נואש. החברה פנתה למשרד התיירות, באופן ישיר. לאחר פניה למשרד התיירות, לרבות שר התיירות עצמו, אשר עודכן ושוכנע בדבר הסיבות הנכונות לעיכובים במימוש חוזה הפיתוח, הסכימו נציגי משרד התיירות לשוב ולדון בהארכת חוזה הפיתוח ולשוב בהם מהודעת הביטול מיום 7.4.2010.
- 70.12. אולם המנהל עמד על גישתו כי הסכם הפיתוח הופר הפרה יסודית וסירב אף לכנס וועדה שתדון בעניין. במהלך חודש 05/11, התפרסם מכרז על ידי ממ"י, ללא משרד התיירות, בו מבקש המנהל למכור את המקרקעין למרבה במחיר וזאת עד ליום 10.4.2011, המועד האחרון להגשת הצעות.
- 70.13. לאור האמור לעיל, החברה הגישה הליך משפטי על דרך של המרצת פתיחה בבית המשפט המחוזי בבאר שבע (ה.פ. 11-06-14156) במסגרתה התבקש בית המשפט להצהיר שביטול ההסכם הפיתוח הינו שלא כדין, וזכויותיה של החברה שרירות וקיימות, ולכן על מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות, להאריך את חוזה הפיתוח של החברה.
- 70.14. במקביל, הגישה החברה במסגרת התיק דלעיל בקשה לצו מניעה (ה.פ. 11-06-14156 בקשה 1) כנגד ביצועו של המכרז שפורסם על ידי ממ"י. לאחר דיון בבקשה שנערך ביום 21.06.11, התקבל צו מניעה האוסר על ממ"י לפתוח את המעטפות שיוגשו במסגרת המכרז, וזאת עד לאחר קבלת החלטה אחרת בתיק.
- 70.15. בין לבין, המכרז בוטל על ידי המינהל והחברה חידשה את מאמציה להשיב את הפרויקט למסלולו בשיתוף עם עיריית אילת.
- 70.16. ביום 14.08.13 התקבל פסק דין הדוחה את טענות החברה. בימים אלו שוקלת החברה אם להגיש ערעור על פסק הדין או שמא לפעול להשבת הכספים מהמינהל בגין רכישת המקרקעין והשקעות שנעשו בגינה. העתק מפסק הדין מצורף לדו"ח **כנספח "4"** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ד. תקופת הסדר הנושים

71. כפי האמור הסדר הנושים של חברות הליבה נועד להיות מבוצע בתוך 4 שנים, קרי - עד ליום 08.01.13.
72. עד למועד הגשת הדו"ח שולמו מרבית התשלומים לנושיה המובטחים ולנושים בדיון קדימה של החברה, בסך של כ- 83 מיליון ₪.

73. כפי המפורט לעיל, עיכובים חיצוניים לחברה הביאו לעיכוב במימוש הנכסים שיועדו לצורך יתרת התשלום לנושי החברה וביניהם:

- 73.1. עיכוב במתן התוקף לתבי"ע 1517 א' בבאר יעקב - שנדחה בארבע וחצי שנים;
- 73.2. עיכוב באישור התוכניות ומימוש הנכסים בתברות מדרא ובן נון (הקרקע באיירפורט סיטי);
- 73.3. עיכוב במימוש הליך הבוררות אל מול חברת קווינקו;
- 73.4. עיכוב במימוש המקרקעין הידועים כ"משולש החקלאי" בשל אי קבלת אישורים מאלת"א ועיריית אשדוד;

74. כפי שתואר לעיל, נוכח העובדה שרוב החסמים שמנעו את מימוש הנכסים וקבלת הכספים מפרויקטים של החברה הוסרו, מעריך הנאמן כי הסדר הנושים יושלם במלואו וישולמו יתרת החובות לנושים שנתרו בסך של כ- 127 מיליון ₪ (מתוכם כ- 70 מיליון ₪ לבנק הפועלים). יצוין, כי כמפורט לעיל, קיימות עוד מספר מצמצם של תביעות חוב שעדיין נמצאות בדיון וטרם ניתנה בהן הכרעה (חלקן בפני הנאמן וחלקן הועברו על ידי בית המשפט לפסים של תובענה רגילה).

75. המקורות הצפויים לתשלום החובות ליתר הנושים מצורף לדו"ח כנסת 5 ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ה. הסדר בעלי מניות של החברה

76. ביום 3 בדצמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע רכישה עצמית של המניות הנרכשות (כהגדרתן לעיל) מבעלי המניות הנרכשות, באופן בו, בכפוף לקבלת האישורים שיפורטו להלן לביצוע רכישה כאמור, לאחר רכישת המניות הנרכשות, תהפוך החברה לחברה פרטית ולא יחולו עליה חובות הדיווח החלות על תאגיד מדווח מכוח חוק ניירות ערך.

77. על פי ההסדר המוצע, המבקשת תרכוש מבעלי המניות הנרכשות את המניות הנרכשות, כשהן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, עיקול, זכות סירוב וכל זכות אחרת לטובת מאן דהוא (להלן: "חופשיות") וזאת בתמורה לתשלום עתידי של חלקם היחסי ברווחיה התזרימיים של החברה כפי שיהיו לאחר השלמת התחייבויותיה על פי הסדר הנושים.

78. הרעיון בבסיס ההסדר, הינו להפוך את החברה מחברה ציבורית (אשר מניותיה ממילא מושעות מהמסחר בבורסה) לחברה פרטית, כך שעל החברה לא יחולו עוד חובות הדיווח כאמור בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, מתוך הבנה כי הפיכתה של החברה לפרטית תחסוך לחברה עלויות גבוהות המוטלות עליה בעקבות חובות הדיווח, הארגון והביקורת הפנימית והחיצונית החלות עליה כיום כחברה ציבורית, אשר עלותן לחברה מסתכמת בכ- 2.5 מיליון ₪ לשנה.

79. ההסדר המוצע יביא לחסכון משמעותי בעלויות לחברה, דבר אשר צפוי לזרז תשלומים עתידיים לנושי החברה, להגדיל את וודאות השלמת ביצוע התחייבויות החברה על פי הסדר הנושים ולקדמו. הקדמת השלמת התחייבויות החברה על פי הסדר הנושים צפויה להביא, בסופו של דבר, להקדמת המועד בו תוכל החברה לחלק עודפים שיווצרו לה, ככל שיווצרו, לבעלי מניותיה כפי שיהיו במועד אישור ההסדר.

80. בעלי המניות אמנם יאבדו את פוטנציאל הסחירות במניות החברה, אולם, בנסיבות העניין, בהן החברה מושעת ממסחר ואינה צפויה לעמוד בתנאי הבורסה לחידוש המסחר בה במסגרת הרשימה הראשית, אין משמעות ו/או שווי מהותיים לסחירות במניות החברה ואין בכך משום ויתור אמיתי מצד בעלי המניות.

הזכות המהותית היחידה לה יכולים בעלי המניות לצפות, בנסיבותיה של החברה, היא הזכות לקבל את חלקם היחסי בעודפים שיווצרו לחברה בעתיד, ככל שיווצרו לאחר שתשלים את התחייבויותיה כלפי נושיה על פי הסדר הנושים, בין בדרך של דיבידנד שוטף או דיבידנד פירוק. על זכות זו לא מתבקשים בעלי המניות לוותר.

81. את הזכות למידע שוטף אודות החברה, נכסיה והתחייבויותיה יוכלו הזכאים על פי ההסדר להמשיך ולקבל על ידי עיון בדיווחיו של הנאמן לבית המשפט, אשר נותנים סקירה נאותה של מצבה של החברה ושל התקדמות ביצוע הסדר הנושים

82. ביום 17.12.09 הגישה החברה באמצעות הנאמן בקשה לזמן אסיפת בעלי מניות על מנת לקדם את החלטת דירקטוריון החברה כמפורט לעיל (בקשה 87).

83. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 04.03.10, לאחר קבלת עמדת הרשות לניירות ערך ובהמשך לבקשה דלעיל הוגשה בקשה מתוקנת בהסכמת הרשות לניירות ערך לקיום אסיפות נושים להצבעה על הסדר נושים מתוקן;

84. עיקרו של ההסדר הינו להביא לסיום חובת הדיווח של החברה ולא יחולו עליה עוד חובות הדיווח החלות על תאגיד מדוח.

85. לאור מהותו ומטרתו של ההסדר המוצע - בדבר סיום חובת הדיווח של החברה כ"תאגיד מדוח", כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "החוק"), עמדת רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") כפי שנמסרה לחברה, הייתה כדלהלן:

85.1 הרשות לא תתנגד לבקשת החברה לסיים את חובת הדיווח שלה על פי החוק, ולא תתנגד לבקשת הפטור שהגישה החברה מפרסום דוחות כספיים בהתאם לסמכות הקבועה לבית המשפט בהתאם להוראות תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002. הרשות אינה מתנה עמדתה זו בכך שהחברה תפרסם עובר לביצוע ההסדר את דוחותיה הכספיים כנדרש על פי הוראות החוק והוראות תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כל זאת, לאור נסיבות העניין ומצבה של החברה, כפי שתוארו בבקשות שהוגשו לבית המשפט הנכבד בעניינה של החברה, והכל בכפוף להתקיימות כל האמור להלן.

85.2 עמדת הרשות לני"ע קיבלה את ביטויה בהסדר המתוקן שהוגש לבית המשפט והובא לאישור בעלי המניות.

86. לאחר שהוסדרו כל התנאים המקדמיים לקיומה של אסיפת בעלי המניות, נקבעה אסיפת בעלי מניות לצורך ההצבעה על ההסדר המוצע ליום 14.08.11.

87. כפי המפורט בהחלטת בית המשפט לאישור זימון אסיפות בעלי המניות פורסם דבר קיומה של האסיפה ביום 5 יולי 2011 בשני עיתונים יומיים גלובס ו- מעריב.

88. כמו כן, ביום 4 יולי 2011 פורסם דיווח מידי במגנא על קיומה של האסיפה.

89. ביום 14.08.11 נערכה אסיפת בעלי מניות כאשר על סדר יומה ההצבעה על הסדר בעלי המניות המוצע. באסיפה הצביעו הגופים הבאים באופן שלהלן:

| שם המחזיק במניות | כמות מניות | אחוז האחזקה | אופן ההצבעה |
|---------------------------|------------|-------------|-------------|
| הראל פיא קרנות נאמנות | 1,460,435 | 10.07% | בעד |
| הראל פיא קרנות נאמנות | 521,222 | 3.59% | בעד |
| הדס ארזים קופות גמל | 635,800 | 4.38% | בעד |
| הלמן אלדובי קרנות נאמנות | 475,000 | 3.28% | בעד |
| הלמן אלדובי קופות גמל | 712,000 | 4.91% | בעד |
| הלמן אלדובי קופות גמל | 77,368 | 0.53% | בעד |
| הלמן אלדובי קופות גמל יהב | 411,942 | 2.84% | בעד |
| מיטב קרנות נאמנות | 2,000 | 0.01% | בעד |
| דניאל וגר | 7,000 | 0.05% | בעד |
| סה"כ | 4,302,967 | 29.67% | |

90. עולה עם כן שמתוך 46.57% מהמניות שאינן בידי בעל השליטה הצביעו 29.67% מבעלי המניות ורובם ככולם (100%) הצביעו בעד ההסדר המוצע.

91. ההסדר שאושר

91.1. במועד הקובע הוגש לרשם החברות העתק מאושר על ידי עורך דין או על ידי מזכירות בית המשפט המאשר את תכנית ההסדר לפי סעיף 350(ג) לחוק החברות (להלן: "המועד הקובע"), כנגד כל המניות הנרכשות שתועברנה לחברה, כשהן חופשיות, מכוח הוראות ההסדר וסך הכל 6,802,530 מניות רגילות של החברה, תתחייב החברה תחת פיקוחו של הנאמן לחלק בין כלל בעלי המניות הנרכשות, לפי חלקם היחסי בהונה המונפק של החברה, את כל רווחיה התזרימיים העתידיים של החברה, כפי שיהיו לאחר שתשלם את התחייבויותיה על פי הסדר הנושים (להלן: "תמורת המניות").

91.2. בית המשפט הנכבד הורה לכלל בעלי המניות הרשומים (למעט בעלת השליטה), לחברה לרישומים ולמסלקת הבורסה, כי כל המניות הנרכשות תועברנה במועד הקובע לחברה, כשהן חופשיות, ללא צורך בכל פעולה נוספת, אישור או חתימה מצד בעלי המניות של החברה וזאת כנגד קבלת התחייבות החברה כאמור לעיל.

מי מבעלי המניות הנרכשות אשר לא ניתן היה לאתרו, על מנת להעביר לו את התשלום בגין מי מהמניות אותן הוא מחזיק, תישמר עבורו תמורת המניות לה הוא זכאי אצל הנאמן בנאמנות וזאת למשך תקופה של 7 שנים ממועד היווצרות זכאוותו לתשלום כאמור. בעל מניות כאמור יהיה זכאי אך ורק לתמורה לה היה זכאי אילו התשלום היה מחולק בין בעלי מניות החברה במועד הקובע, ללא תוספת תשלום נוסף כלשהו (כגון: ריבית, הצמדה וכו').

91.3. העברת המניות הנרכשות תתבצע באמצעות צו בית משפט שיורה על העברת המניות הנ"ל לחברה, וזאת באמצעות ביטול תעודות מניה על שם החברה לרישומים ועל שם בעלי המניות הנרכשות ורישומן על שמה של החברה. המניות הנרכשות תיחשבנה כאילו נרכשו על ידי החברה על פי ההסדר המוצע עם קבלת צו בית המשפט, וללא תלות בהתמשכות התהליך הטכני של העברת המניות על שם החברה.

91.4. על פי צו בית משפט, במועד העברת המניות הנרכשות לחברה ימסור לחברה כל מחזיק במניות נרכשות, לרבות מחזיק שהנו חברה לרישומים ו/או חבר בורסה המחזיקים מניות עבור אחרים, פירוט מלא של האנשים ו/או הגורמים עבורם הוא מחזיק במניות ואשר הם הזכאים לקבלת תמורת המניות, כשזו תשולם. החברה והנאמן יחזיקו רשימה זו של הזכאים לתשלום תמורת המניות ותחלק את תמורת המניות ביניהם, לכשיגיע מועד לחלוקה כאמור (היינו, מתוך עודפים

- תזרימיים שייווצרו לאחר השלמת התחייבויות החברה על פי הסדר הנושים), לפי חלקם היחסי במניות החברה במועד אישור ההסדר.
- 91.5 הזכויות שתיוותרנה בידי בעלי המניות של החברה בהנחה שהבקשה תאושר הינן, זכויות חוזיות לקבלת חלקם היחסי בעודפים שיהיו לחברה, ככל שיהיו כאלו, וכן תהיינה להם זכות לעיון בדיווחי הנאמן להסדר הנושים של החברה לבית המשפט, אולם במתן אישור לבקשה הם מסכימים לוותר על זכויותיהם להצביע באסיפות בעלי מניות ולהשפיע על הכרעות בענייני החברה, על קבלת דיווחים לפי חוק ניירות ערך ועל הגנות מסוימות העומדות להם כבעלי מניות על פי חוק החברות וחוק ניירות ערך.
- 91.6 אין בהסכמת בעלי המניות להסדר המוצע משום קבלת החלטה על השקעה בכל צורה שהיא.
- 91.7 בהתאם להסדר המוצע בעלי המניות אינם מוותרים על כל טענה ו/או זכות תביעה העומדת להם כלפי החברה ו/או תעמוד להם עד למועד אישור הבקשה.
- 91.8 עם קבלת צו בית המשפט, כמפורט לעיל, תהפוך החברה מחברה ציבורית לחברה פרטית, אשר כל המניות בהונה המונפק תהיינה רשומות על שם החברה ועל שם בעלת השליטה, ולא יחולו עליה עוד תובנות הדיווח החלות על חברה ציבורית מכוח חוק ניירות ערך. החברה תמסור לרשם החברות את הדיווחים הנדרשים על פי כל דין בקשר עם הפיכתה מחברה ציבורית לחברה פרטית, במועדים הקבועים לכך.
- 91.9 על פי צו בית המשפט, החברה תחדל מלפרסם דו"חות כספיים על פי דיני ניירות ערך, באופן שהדו"ח ליום 30 בספטמבר 2008, אותו פרסמה החברה ביום 06.12.09, יהיה הדו"ח האחרון שתפרסם החברה לציבור. החברה נכנסה להקפאת הליכים ביום 06.10.08 ומאז לא אירעו כל אירועים מהותיים בחברה אשר אינם מפורטים בדיווחים השוטפים שמגיש הנאמן לבית המשפט, ואשר כל בעל מניות רשאי לעיין בהם וכל בעל זכות על פי ההסדר המוצע יהיה רשאי לעיין בהם לאחר אישור ההסדר.
- 91.10 החברה ביחד עם הנאמן להסדר הנושים, יפעלו אך ורק להשבתה ולמימוש כלל נכסיה ל החברה ולא יכניסו לחברה פעילויות ונכסים חדשים אשר בהם אין לחברה זכויות כיום. כמו כן מצהירה ומתחייבת החברה כי לא יוכנס לחברה גורם שלישי כלשהו וכן לא תימכר החברה לצדדים שלישיים.
- 91.11 החל ממועד הוצאתו אל הפועל של ההסדר המוצע, תפעיל החברה אתר אינטרנט בו יוכל כל בעל מניות לשעבר של החברה לראות את כל דיווחי הנאמן לבית המשפט, את בקשות החברה מבית המשפט ואת החלטות בית המשפט בענייני החברה והסדר הנושים שלה.
- 91.12 לא יינתנו ערבויות ו/או בטחונות אחרים לצורך ביצוע ההסדר.
- 92 ביום 12.09.11 אישר בית המשפט הנכבד את הסדר בעלי המניות כפי שהתבקש על ידי החברה והנאמן (בקשה 147).
- 93 בהתאם לאישור הנ"ל ביצעו החברה והנאמן את המתחייב על-פי הסדר בעלי המניות ומלוא המניות נאספו מהציבור כמפורט לעיל, החברה הפכה מציבורית לפרטית, הוקם אתר האינטרנט למתן הודעות לבעלי הזכויות (www.milomor-reports.co.il) והועברו ההודעות כמתבקש לרשם החברות.

ו. בקשות שהוגשו במסגרת התיק

94. להשלמת התמונה, מצ"ב נספח "6" בו מפורטים בתמצית ההליכים השונים אשר הוגשו ע"י הנאמן, ע"י מר רובינסון וע"י צדדים אחרים לתיק, וההחלטות אשר ניתנו עד כה (ככל שניתנו);

ז. סיכום

95. כל הפעילות השוטפת של החברה מבוצעת ומפוקחת על ידי הנהלת החברה והדירקטוריון, אולם נוכח השפעת ההוצאות השוטפות, כמו גם תזרים המזומנים של החברה, שבעיקרו נובע מנכסי החברה העומדים גם לצורך ביצוע הסדר הנושים, הסכימו מנהלי הקבוצה כי תזרים המזומנים יהיה בתיאום מול הנאמן.

96. הנאמן פועל יחד עם החברות על מנת להביא למקסום ערך הנכסים, בין באמצעות פתרון הבעיות הנלוות לנכסי החברה, קידום הליכי תכנון והשבחת אותם נכסים ושילוב פתרונות אלו עם עקרונות הסדר הנושים, באישור בית המשפט הנכבד.

97. החברות ממשיכות לפעול באמצעות חשבונות הבנק שפתח הנאמן לצורך הקפאת ההליכים והסדרי הנושים, וסמכות החתימה בכל הקשור לחשבונות אלו היא של הנאמן, כאשר בדיקת התשלומים והכנתם נעשית על ידי החברה ובהתאם לפעילותה השוטפת.

98. תזרים ההוצאות הממוצע של החברות עומד על סך של כ- 0.5 מיליון ₪ (שהינו כחמישית מן העלות בטרם הקפאת ההליכים). עם זאת, בלעדי הוצאות אלו, לא ניתן יהיה לממש את הסדרי הנושים כפי שאושרו.

99. הנאמן והחברה הצליחו לייצב את פעילותה השוטפת של הקבוצה ולהביא להשבחת הנכסים כך שמימושם מאפשר את תשלום החובות של קבוצת החברות וכבר בשלב הנוכחי חולקו במסגרת הסדר נושים כ- 83 מיליון. הנאמן והחברה פועלים להשגת מקורות להשלמת ההסדר במלואו ובהקדם האפשרי.

תוכן עניינים

| <u>עמוד</u> | <u>מסומן כנספח מס'</u> | <u>שם הנספח</u> |
|-------------|------------------------|--|
| 35 | 1 | פירוט תביעות חוב שהוגשו לנאמן |
| 37 | 2 | פס"ד חלקי של כבי' הבורר בין מיום 17.01.2013 |
| 81 | 3 | העתק מודעה שפורסמה למכירת המקרקעין באשדוד |
| 84 | 4 | פס"ד מיום 14.08.13 – רסידו אטרקציות – מלכת שבא |
| 104 | 5 | טבלת מקורות צפויים לתשלום החובות ליתר הנושים |
| 106 | 6 | ריכוז הליכים משפטיים פתוחים |

פירוט תביעות חוב שהוגשו לנאמן

נספח 1

ריכוז תביעות חוב חברות הליבה

| <u>יתרה לתשלום</u> | <u>שולם</u> | <u>סכום שאושר</u> | <u>טרם הוכרע</u> | <u>תביעת החוב</u> | <u>חברה</u> |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------|
| 91,018,147 | 19,179,816 | 110,197,963 | 126,424,614 | 824,120,921 | מילומור |
| 22,725,812 | 21,709,979 | 44,435,792 | 27,274,791 | 266,442,010 | ייזום |
| 13,231,659 | 41,769,485 | 55,001,144 | 0 | 86,123,573 | פיבי |
| 118,026 | 0 | 118,026 | 0 | 139,892 | נכסים |
| 127,093,645 | 82,659,280 | 209,752,925 | 153,699,405 | 1,176,826,396 | סה"כ |

פס"ד חלקי של כב' הבורר ביין
מיום 17.01.2013

נספח 2

בפני כב' הבורר ד. ביין (שופט בדימ')**בעניין שבין:****מילומור בע"מ ח.צ. 6-003973-52**

ע"י ב"כ עוה"ד חן זפט-פייגלין ואח'
 מרח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511 - מגדל תאומים 1
 טל': 03-7520833, פקס': 03-6135999

התובעים**- נגד -****לבין:****י.ז. קווינקו בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד גיל ברנדס ואח'
 רח' תובל 5, תל אביב 67897
 טל': 03-6235022, פקס': 03-6235106

הנתבעים**פסק ביניים****א. רקע ועובדות שאין עליהן מחלוקת**

- ביום 19.3.07 נחתם הסכם בין חברת מילומור בע"מ (הנמצאת כיום בהסדר נושים כשהנאמן לביצוע הסדר זה הוא רוח"ח חן ברדיצב (להלן: "מילומור") לבין חברת י.ז. קווינקו בע"מ (להלן: "קווינקו"). למכירת אחזקותיה וזכויותיה של מילומור בחברה בשם שחר המילניוס (1991) בע"מ (להלן: "מילניוס").
 המדובר היה בעסקה מחוץ לבורסה (סעיף 41 להסכם). שהתייחסה ל- 6,309,472 מניות רגילות בנות 100 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות בעת חתימת ההסכם 46.04% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו- 35.94% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה על בסיס דילול מלא וכן התייחסה העסקה לשטר הון צמית בסך של 65,000,000 ש"ח שהונפק למילומור ע"י מילניוס ביום 29.11.04 (להלן: "שטר ההון").
 בד בבד עם ההסכם האמור נכרת הסכם המחאה בין מילומור לקווינקו שבו המחתה מילומור כממחה לקווינקו כנמחה, את כל הזכויות והחובות מכל מין וסוג הנובעים מהחזקה בנכסים



SI- התמורה ברוטו (לפני עמלות חיתום) שתקבל בחברה ממכירת מניות רסידו במסגרת ההנפקה נטו לאחר המס החל שינוכה.

S2- שווי ההחזקות של החברה ברסידו שנותרות לאחר ההנפקה והמכירה נטו בניכוי המס שיחול ($VR \times HR - TR = S2$).

M- מספר מניות החברה בדילול מלא של כל ניירות הערך ההמירים של החברה.

E- התמורה הנוספת בשקלים בגין כל מניה מהמניות הנמכרות והמניות הנוספות שנמכרו לרוכשת ע"י המוכרת במסגרת העיסקה.

$$E = 85\% \times M (S1 + S2) - 25$$

M

6. בסעיף 4.6 להסכם נקבע כי "מיד לאחר ביצוע הנפקת מניות רסידו, הם (הצדדים ד.ב.) יפנו יחדיו למומחה מס מוסמך שיוסכם על הצדדים (להלן: "הבורר") _____ וזאת לצורך חישוב המס שיחול על כל מכירה עתידית/ רעיונית של מניות רסידו ע"י החברה כתוצאה מקביעת שוויה של רסידו בהנפקה. הצדדים יורו לבורר לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו להפחתת שיעור המס שחל על מכירה עתידית/ רעיונית של מניות רסידו על ידי החברה ובכלל זה להגיע לכל הסדר עם רשויות המס לצורך הפחתת המס כאמור. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי הבורר יהיה רשאי לשכור יועצים ומומחים מטעמו לצורך חישוב המס וכן לקבל חוות דעת מקצועיות שונות. קביעתו של הבורר תהיה סופית ומוחלטת ובלתי ניתנת לערעור ותיחשב לכל דבר כפסק בוררות. סכום המס שיקבע על ידי הבורר יוכלל בנוסחה נספח ז' (צ"ל נספח ו' ד.ב.). להסכם זה"
- הצדדים הסכימו שהח"מ ישמש כבורר ושהבורר יפסוק על פי הדין המהותי ודיני הראיות, אך יהיה פטור מכפיפות לסדרי הדין. כמו כן נקבע שתחול על הבורר חובת ההנמקה.
7. בסעיף 4.7 להסכם נקבע כי מילומור רשאית לחייב את קווינקו לרכוש מניות נוספות של מילניום. מילומור מימשה את הזכות האמורה ובהתאם לכך נרכשו 250,142 מניות רגילות נוספות של מילניום במהלך חודש מאי 2008.
8. אין מחלוקת כי בענייננו נתקיימה החלופה שבסעיף 4.5 ולא זו שבסעיף 4.4 דהיינו התבצעה הנפקה ו/או מכירה של מניות רסידו. עד 28.2.08 או ביתר דיוק ביום 12.7.07. יצויין כי במהלך שנה זו שינתה רסידו את שמה ל"קווינקו להזיר אינטרנשיונל בע"מ" QUEENCO LEISURE INTERNATIONAL (להלן: "QLI")



9. במועד ההנפקה שילמה קווינקו בפועל מס רווח הון בסכום 11,851,016 ₪. בגין מניות שנמכרו בפועל על ידי קווינקו באותו מועד.

ב. תמצית עמדת מילומור

1. הרקע לקביעתו של 4.6 בהסכם, נעוץ בהנחת הצדדים שתתבצע הנפקה של מניות רסידו, מחיר ההנפקה ישקף את מחיר השוק הנכון של מניות רסידו ואת שווי מניות מילניום בהתאמה.
2. הצדדים הביאו בחשבון שיכול ומחיר ההנפקה כאמור יהיה גבוה מעלות ההשקעה של מילניום ברסידו ועל כן קיימת אפשרות שיתעורר הצורך לשלם מס וכי תוספת מס זו צריכה להילקח בחשבון.
3. במהלך המו"מ נעשה נסיון לקבוע מראש את מנגנון תוספת המחיר כתוצאה מההנפקה תוך מתן ביטוי לתוספת המס, אך בקביעת שווי המניות בעת המכירה נתגלה קושי שנבע מכך שמועד מכירת המניות ושיעור המס שיחול ככל שיחול - לא היו ידועים. מילומור סברה שקיימת סבירות גבוהה ביותר לכך שהמניות תוחזקנה בידי קווינקו ולא תימכרנה במשך שנים רבות מאוד והציעה מנגנוני חישוב אשר ישקפו הנחה זו מחד, ויאפשרו למילומור להנות מפירות הכסף כל עוד לא תבוצע המכירה ויבטיחו את תשלום המס אם וכאשר יחול, מאידך. כך למשל ציינה מילומור במסגרת המו"מ כי עם כל שנה שחולפת מיום ההנפקה ייצרו פירות הקרן (דהיינו סכום החשיפה המקסימאלי) עודף, כך שתוך מספר שנים די יהיה בפירות הקרן, כדי ליצור מקור להבטחת תשלום המיסים ע"י קווינקו שאז ניתן יהיה לשחרר את מלוא הקרן.
4. לאחר הנפקת רסידו התקיימו מספר דיונים בין הצדדים במגמה להגיע לפשרה. במהלך דיונים אלה גילתה קווינקו עמדה לפיה יש לנכות מס מקסימאלי של 25% שהוא המס המקסימאלי שהיה על קווינקו לשלם אילו נמכרו כל המניות של רסידו ביום ההנפקה דהיינו המס המקסימאלי בגין מכירה רעיונית מיידית להבדיל ממכירה עתידית. ואכן קווינקו קיזזה מס בשיעור זה וזאת בלי לנסות לפעול יחד עם מילומור להפחתה מירבית של שיעור המס שיחול בגין מכירה עתידית או רעיונית כפי שהייתה חייבת לעשות לפי סעיף 4.6 להסכם. בפועל העמידה קווינקו את סכום המס על 58,425,651 ₪ שבו כלול גם סכום של 11,851,016 ₪ אותו שילמה קווינקו בגין מניות שנמכרו על ידה בפועל בעת ההנפקה.
5. עמדת קווינקו עומדת בניגוד לכוונת הצדדים שחישוב המס התיאורטי ייעשה אך ורק על מנת להבטיח את תשלומי המס (בגין עליית השווי עד למחיר ההנפקה), כפי שיהיו במועד מימוש

שקפנהם לרוב שיש להם שני עסקאות שהם עובדים בהן.

העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה. העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה. העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

8. העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

2. העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

9. העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.

העסקאות הן עסקאות של רכישת נכס לרוב על ידי אדם או על ידי חברה.



ג. תמצית עמדת קווינקו

1. העיסקה בין הצדדים נכרתה בשל הצורך הדחוף של מילומור במזומנים, והיא נערכה ביוזמת מילומור.
בעת עריכת ההסכם היה ידוע כי רסידו עומדת לבצע הנפקה בבורסה של לונדון.
2. מילומור לא יכולה הייתה להמתין להנפקה זו ולפיכך ביקשה למכור את אחזקותיה במילניום לפי מחיר בסיסי בתוספת פיצוי מוסכם וסופי, אם וכאשר תתבצע ההנפקה. המנגנון שנקבע בסעיף 4.5 להסכם כשקוראים אותו יחד עם הנוסחה שבנספח ו' מבטא את הסכמת הצדדים כי התמורה הנוספת תכלול הנחה של 15% על מחיר ההנפקה. בניכוי המס האמור לחול על מכירה רעיונית של מניות רסידו אשר הוחזקו על ידי מילניום, לפי שווי ההנפקה (מכירה רעיונית – שכן מניות אלה כבר נמכרו קודם על ידי מילומור).
3. בעיסקה שבין הצדדים ניתנה למילומור הטבה מסחרית של הקדמת חלק מהתמורה בגין המניות הנמכרות ואפשרות להנות מתוספת תמורה בהתאם לשווי ההנפקה, ולקווינקו ניתנה הטבה בצורת הנחה על מחיר ההנפקה וכן הפחתת סכום המס שהיה חל לו מילניום הייתה מוכרת את כל החזקותיה ברסידו ביום ההנפקה ובמחיר ההנפקה. כוונת הצדדים הייתה להביא להתחשבות סופית בהתאם למחיר ההנפקה, ולא לחכות למועד עתידי עלום בו תממש מילניום את החזקותיה ברסידו או לחילופין מועד בו תממש קווינקו את החזקותיה במילניום.
לפיכך נקבע מועד אחד ויחיד הוא מועד ההנפקה.
4. למרות ששיעור המס הצפוי בגין התמורה הנוספת היה צפוי, ביקש מר פרדי רובינסון שהיה אז בעל השליטה במילומור להותיר פתח לבחון אפשרות להפחתה של שיעור המס בסמוך לאחר ביצוע ההנפקה. וזו הסיבה שבסעיף 4.6 להסכם נקבע כי הפניה לבורר תהיה מיד לאחר ביצוע הנפקת מניות רסידו. כל הנתונים העיקריים לחישוב היו ידועים במועד המדובר (מייד לאחר ביצוע הנפקת רסידו): כמות המניות הנמכרות, שיעור המס (25%) (אם כי מר רובינסון ביקש לברר אפשרות להפחיתו) הנתון היחיד שהיה באמת חסר לצורך חישוב המס היה שוויה של רסידו בהנפקה. וזהו הסכום שיש לבצע על פיו את חישוב המס.
5. האפשרות היחידה המוקנית לבורר בסעיף 4.6 להסכם היא נסיון להפחתת שיעור המס להבדיל מסכום המס.
6. אין כל בסיס להצעת מילומור, לבצע מכירה בפועל כדי להפחית את סכום המס. אילו כוונת הצדדים הייתה שסכום המס יחושב במנותק מהתמורה המתקבלת ביום ההנפקה היו נקבעים



מנגנונים ברורים לכך שכספי המס מהווים פיקדון בידי קווינקו עבור מילומור, היה נקבע סדר זמנים לביצוע מכירה בפועל תוך סיכום כי במקרה בו לא תתבצע מכירה בפועל יתבצע חישוב המס בתום התקופה שנקבעה.

5. פרשנות מילומור מוליכה למצב אבסורדי, לפיו אין מועד קבוע לבחינת שווי מניית רסידו לצורך חישוב המס. על פי הצעה זו זכאית מילומור לתשלום המחיר הגבוה של המניות הנמכרות מחדש ולחשב את המס לפי מחיר נמוך של המניות. אין כל הגיון כלכלי ועסקי להפרדת המחיר שלפיו מחושבת תמורת המניות מחישוב המס.

ד. עיקרי הראיות

1. מטעם מילומור הוגשו תצהיריהם של מר פרדי רובינסון שהיה בעל השליטה במילומור בעת עריכת ההסכם, של רוה"ח חן ברדיצ'ב הנאמן להסדר הנושים מטעם מילומור. כן הוזמן לעדות עוה"ד יוסי בייטנר שעסק בניסוח ההסכם והוגשה חוות דעתו של רו"ח אבידור אבני.
2. מטעם קווינקו, הוגשו תצהיריהם של מר יגאל זילכה בעל השליטה בחברת קווינקו ושל רוה"ח אפי עבודי. כמו כן הוגשו חוות הדעת משותפת של רו"ח צבי פרידמן ועו"ד ומאיר קפוטה וכן חוות דעת של רוה"ח דני יפה.
3. מר רובינסון מתאר בתצהירו את מכלול העסקים שניהל עם מר זילכה בין השנים 2004 ועד 2007. בין היתר פתחו השניים עם שותפים נוספים בתי קזינו ברומניה ובעיר לוטרקי שביוון. ההסכם נשוא הדיון נעשה לדבריו על בסיס אמון שרכש לזילכה ולרוה"ח אפי עבודי ודרור מיזרץ. שני האחרונים נשאו בתפקידים ניהוליים בכירים והיו מעורבים בעסקים המשותפים לו ולזילכה, במיוחד בעסקי ההימורים ובין היתר גם בחברת QLI (לשעבר רסידו פיתוח ותיירות 2002 (בע"מ)).
4. רובינסון וזילכה הקימו בין היתר חברה בשם רסידו פי. בי. בע"מ (להלן: "רסידו פי. בי. בע"מ") שרכשה קרקע בבאר יעקוב. בעלי המניות ברסידו היו 50% מילומור ו- 50% זילכה באופן פרטי. בשלב מאוחר יותר העביר זילכה את מניותיו ברסידו לחברה ציבורית. בשנת 2003 נחתם הסכם בין קווינקו למילומור בקשר לרכישת אחזקותיה של קווינקו בחברת רסידו פי. בי. בע"מ פעולה זו שהביאה לכך שעסקי מקרקעין משותפים לרובינסון ולזילכה יוותרו בבעלות בלעדית של מילומור. מאידך עסקים משותפים של הימורים ותיירות הועברו

לחברה בשם רסידו פיתוח ותיירות (2002) בע"מ (להלן: "רסידו תיירות") שבה החזיקו בחלקים שווים רסידו פי. בי. בע"מ (שבשליטת רובינסון) וקווינקו (בשליטת זילכה).

בשנת 2004 רכשה מילומור את השלד הציבורי של חברה בשם שחר המילניום אליה הועברו אחזקותיה רסידו פי. בי. בע"מ ברסידו תיירות. ובבעלות רסידו תיירות והיו באותה שעה, בית הקזינו לוטרקי ובית הימורים נוסף ברודוס. יתרת האחזקות ברסידו תיירות נותרו בידי קווינקו.

5. החל משנת 2006 החליטו רובינסון וזילכה לנסות להנפיק את מניות רסידו תיירות באחת הבורסות בחו"ל. ביולי 2007 הונפקה רסידו תיירות בבורסה בלונדון לפי שווי חברה של 500 מיליון אירו. תחת השם QLI.

6. בתחילת שנת 2007, בעת שרובינסון וזילכה היו בעיצומן של ההכנות לקראת הנפקת QLI (לשעבר רסידו תיירות) נקלעה מילומור למצב תזרימי קשה ועל רקע זה הציע רובינסון לזילכה שקווינקו תרכוש את אחזקותיה של מילומור בשחר המילניום ובדרך זו תחזיק זילכה למעשה במלוא האחזקות ב-QLI (ובדרך זו גם בבתי הקזינו ברודוס ולוטרקי).

7. נוכח הצורך הדחוף של מילומור בכסף מזומן ומאחר והצדדים יידעו כי QLI עומדת בפני הנפקה, הוסכם בינו לבין זילכה שרכישת מניות שחר מילניום, תיעשה בשני שלבים: בשלב הראשון תשולם בעבור האחזקות בשחר מילניום תמורה בסך 25 ₪ למניה ובשלב שני, ככל שתבוצע הנפקה של QLI ישולם תשלום נוסף שייגזר משווי ההנפקה, אך בכל מקרה סכום זה לא יפחת מ-5 ₪ למניה. עוד הוסכם שככל שלא תהיה הנפקה, מילומור תקבל לידיה סכום נוסף של 5 ₪ למניה.

8. הנחת המוצא של הצדדים הייתה, שתבצע הנפקת מניות רסידו תיירות ומחיר ההנפקה ישקף את מחיר השוק הנכון של מניות QLI ומניות שחר מילניום בהתאמה.

9. בהתאם להסכמות הצדדים שהובאו בפני רוח"ח מיזרץ ועבודי פנו האחרונים לעו"ד יוסי בייטנר לנסח את ההסכם. עו"ד בייטנר ניסח טיוטות של הסכמים והעבירן לרוח"ח עבודי ומיזרץ.

10. במהלך המו"מ העלה זילכה את השאלה בדבר כימות המס שיחול על קווינקו במקרה של מכירת מניות QLI (שוויה הנקי של האחזקה כדבריו). רובינסון מצידו סבר, שהואיל ומילומור מוכרת לקווינקו מניות של שחר המילניום ולא מניות של QLI, אין מקום להפחית מיסוי כלשהו, שכן לכאורה מדובר ברכישת מניות חברת ציבורית, נסחרת בבורסה והעיסקה היא כעין רכישת



מניות בחבילה אחת. זילכה ואנשיו הסבירו שכיוון המס הינו רק לגבי תוספת התמורה הנובעת משווי QLI כפי שייקבע בהנפקה ככל שתהיה כזו. ומאחר והתמורה הנוספת נגזרת לא משווי מניות שחר המילניום אלא משווי חברת QLI, יש להתחשב בשוויה הנקי של QLI דהיינו לאחר הפחתת המיסוי שיחול על קווינקו בעת מכירת מניות אלה כתוצאה מתוספת הערך שנקבע במסגרת ההנפקה. זילכה הבהיר במהלך המו"מ כי הפחתת המס הינה בהתאם למס כפי שיהיה בפועל בעת המכירה, ואין לקווינקו כוונה להפיק כל תועלת מהפחתה זו ואין בכוונתו להרוויח שקל אחד על חשבוננו של רובינסון.

11. במהלך המו"מ הועלו ע"י רובינסון רעיונות לקביעת סכום מוחלט שיגן מחד על קווינקו מהפסד בגין תוספת המס שיהיה עליה לשלם במועד מכירת QLI ומנגד שיגלם את ההנחה שהמניות תוחזקנה בידי קווינקו ולא תימכרנה במשך שנים רבות. ובינתיים ייצרו פירות הקרן (סכום החשיפה המקסימלי למס). עודף שתוך שנים מספר יהיה בו כדי להבטיח מקור להבטחת תשלום המיסים על ידי קווינקו בעת מכירת המניות. דבר שיאפשר שחרור מלוא הקרן שתופחת. מאחר והצדדים לא הצליחו להגיע להסכמה בנושא זה, הם ייצרו את המנגנון של הבוררות בסעיף 4.6 לחוזה.

12. קווינקו נהגה סחבת וסיכלה את הליכי הבוררות במשך תקופה של למעלה מארבע שנים, בעוד היא מחזיקה בכספים שמגיעים למילומור.

13. אין רובינסון חולק על כך שבפועל שולם מס בסכום של 11,851,016 ₪ בגין מניות שנמכרו בפועל ע"י קווינקו במועד ההנפקה, אולם אין בכך כדי להודות שזהו שיעור המס שהיה צריך לחול כולו על חלקה של מילומור. תחשיב קווינקו מתבסס על שיעור המס המירבי אילו היו מניות QLI נמכרות ביום ההנפקה. וזאת בניגוד להסכמות הצדדים שיש לעשות הכל להפחית הפחתה מירבית את שיעור המס שחל על מכירת מניות QLI, בין אם מכירה זו היא עתידית ובין אם היא רעיונית לפי הנמוך בהם.

14. גם אם הייתה מתקבלת עמדתה השגויה של קווינקו לפיה יש לחשב את תשלום המס החל על תוספת התמורה לפי שיעור של 25% כי אז חישוב נכון היה מביא לעיכוב סכום נמוך משמעותית מהסכום שעוכב בפועל.

15. החישוב שערכה קווינקו מהווה יישום מעוות של הנוסחה המופיעה בנספח ו' לחוזה שכן היא עיכבה את המס, לא רק מתוספת התמורה המגיעה למילומור כתוצאה מעליית הערך בהנפקה אלא גם מרכיב התמורה המובטחת אותה התחייבה קווינקו לשלם ואף שילמה מבלי שמופחת



מס כלשהו מהתמורה בגבולות התמורה המובטחת. באשר לתמורה המובטחת המס החל לגבי תמורה זו כבר נלקח בחשבון ע"י קווינקו בעת קביעתה והוא חל על קווינקו. לשון אחרת, גם אם לוקחים בחשבון שיעור מס מקסימלי של 25% הרי עדיין על פי התחשיב הנכון היה על קווינקו לשלם למילומור לאחר ההנפקה סך של 114,017,593 ₪ ולא 72,148,759 ₪ כפי שהיא שילמה בפועל. כלומר אם לוקחים בחשבון רק את היישום הבלתי נכון של התחשיב ע"י קווינקו, היא חייבת להשיב למילומור סך של 41,868,838 ₪. בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הקיזוז בפועל.

קווינקו לא הייתה רשאית להפחית את ההנחה בשיעור 15% מהתמורה המובטחת, אלא רק מהתמורה המשתנה המבטאת את תוספת הערך בגין ההנפקה. בנוסף, לצרכי חישוב המס, גם לא הופחתה ההנחה בשיעור 15% אותה קיבלה קווינקו בהתאם להסכם. הואיל שמדובר בסכום תמורה שאינו משתלם למילומור יוצא ששיעור המס למעשה עולה על 25%. אילו סכומי ההנחה היום מופחתים לצורך חישוב המס, אזי התמורה כמו גם רווח ההון היו קטנים בסכום ההפחתה והמס היה קטן בהתאם. מכאן שקווינקו קיזזה גם בגין רכיב זה סך עודף של 11,810,793 ₪.

16. בחקירתו (ישיבה 24.5.12), אמר רובינסון בין היתר כי עיסקת מכירת המניות של שחר המילניום ע"י מילומור נבעה משתי סיבות: ראשית, לחץ של תזרים מזומנים. שנית, ההשקפה שיש בכך משום הזדמנות עיסקית טובה (עמוד 49). עם זאת ניתן היה למכור מניות אלה לכל אחד למשל לבובליל ולא דווקא לזילכה. (עמוד 49) המחיר עליו סוכם היה מחיר טוב (עמוד 51) העיסקה הייתה מצויינת (עמוד 65). לדבריו, הוא הניח שזילכה לא ימכור את המניות שרכש בעיסקה למחרת יום הרכישה שכן אצל זילכה היה זה העסק העיקרי (עמוד 50) ובגדר השקעה אסטרטגית (עמוד 72) ולמעשה זילכה קנה את מניות שחר המילניום מכספי ההנפקה (עמוד 51). זילכה דרש הנחה של 15% וכן שמילומור תישא בהוצאות ההנפקה ורובינסון הסכים (עמוד 52) זילכה הדגיש שהוא לא רוצה להרוויח מקיזוז המס. רובינסון יצא מההנחה שקווינקו לא תמכור את מניותיה לפחות שנתיים הואיל וקיימת חסימה (עמוד 54). הנוסחה בנספח ו' הופיעה רק בטיוטא האחרונה לאחר שבין הצדדים הוחלף מספר לא קטן של טיוטות (עמוד 55). בניהול המו"מ הוא סמך על עו"ד בייטנר שהיה נאמן על שני הצדדים על אפי עבודי ועל דרור מיזרץ. הוא עצמו לא לקח עו"ד או יועצי מס משלו (עמוד 55-6). אחרי ההנפקה ירד שווי המניות ומכך הפסיד גם רובינסון שכן הוא החזיק 8% מהמניות באופן פרטי (עמוד 67). לדברי רובינסון יכול היה זילכה לפנות לשלטונות המס, גם אם אין בדעתו למכור את המניות שנרכשו ממילומור, ולנהל איתם מו"מ באופן שהוא יניע את אנשי המס להתפשר עמו, תוך הצעה לשלם עכשיו על



מכירה רעיונית תוך "איום" שאחרת לא יראו אנשי המס כסף בכלל. (עמוד 4-73) אחרי שנתיים (תקופת החסימה) כבר ירד כל כך מחיר המניות עד שלא היה צריך לשלם מס כי היה נוצר הפסד הון (עמוד 77).

17. חן ברדיצ'ב בתצהירו, מתאר את הסחבת בה נהגה לטענתו קווינקו חן בהליכי הגישור והן בהליכי הבוררות.

18. עיקר תצהירו מתמקד בדרך החישוב המוצעת על ידו. באופן שיביא להפחתה מירבית בסכום המס שיחול על מכירה עתידית של מניות QLI. מאחר שמחיר המניה של QLI ירד במידה רבה בהשוואה למחיר המניה במועד ההנפקה. הרי שקיבוע מחיר המניה כעת יביא לחיסכון מס מהותי. הוא מציע שתיערך מכירה בפועל של מניות QLI המוחזקות על ידי שחר המילניום לקווינקו. מאחר שחר המילניום מוחזקת כיום על ידי קווינקו ניתן לבצע מכירה זו בפועל בלי שמכירה זו תיאלץ את קווינקו להיפרד מהמניות ומאידך מכירה זו תחוייב במס בסכום נמוך יחסית לאור מחירה הנמוך של מניה זו. בהצעה זו יש לדעתו משום איזון נאות בין האינטרסים של הצדדים, מחד, לקווינקו לא ייגרם הפסד ומצד שני מהלך זה ישחרר לידי מילומור את מירב התמורה הנוספת המגיעה לה.

לדעתו של רו"ח ברדיצ'ב, כיום ידוע מהו סכום הפירות על הסכום שקוזז ע"י קווינקו ללא ששולם המס וללא שנקבע מהו הסכום שקווינקו רשאית לקזז. לפי חישוב שערך מדובר בסכום של 17,703,613 ₪. לדעת ברדיצ'ב היתה מוטלת החובה על קווינקו להפקיד את מלוא התמורה שקוזזה על ידה מתמורת המוכר בגין המס על מכירה עתידית, בין במשרדי מס הכנסה ובין בפקדון המעניק תנאים דומים או טובים יותר. וזאת עד ליום ביצוע אותה מכירה עתידית.

19. בחקירתו (ישיבה 24.5.12) אומר רו"ח ברדיצ'ב, כי לדעתו על הבורר לקבוע שהמכירה העתידית לא יכולה הייתה להתבצע לפני תום שנתיים מעת ההנפקה בשל החסימה בהנפקה. הוא מציע לבורר לעשות מספר חישובים חילופיים בהנחה שמועד המכירה הוא שלוש, ארבע, חמש, שש עד עשר שנים ממועד ההנפקה ולעשות שקלול של כל האופציות העתידיות תוך התייחסות לנושא היוון המס (עמוד 28) שיעור המס נגזר ממחיר העלות (הנובע ממחיר ההנפקה) והמועד של המכירה העתידית (עמוד 29-30). ומאחר ועבר זמן מאז ההנפקה כל הפרמטרים לחישוב המס כבר ידועים (עמוד 30) לדעתו אין צורך כיום לפנות לפרה - רולינג שכן לפי הצעתו ניתן לעשות מכירה בפועל (עמוד 33).

מטרת הנוסחה שבנספח ו' הייתה להגיע לשווי השוק בניכוי הנחה של 15% (עמוד 34) היה צורך בקביעת הנוסחה כי הצדדים הניחו שלאור ההנפקה שווי המניות יעלה (עמוד 35) לדעתו שווי



| <u>התמורה המשתנה</u> | <u>המניות</u> | <u>המניות הנוספות</u> | <u>סה"כ</u> |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | ₪ 169,833,733 | ₪ 7,983,849 | ₪ 177,817,582 |
| <u>בניכוי</u> | | | |
| המס החל בשיעור של 25% | (₪ 41,715,926) | (₪ 1,958,927) | (₪ 43,674,853) |
| <u>הנחה בשיעור 15 מהתמורה</u> | (₪ 19,215,043) | (₪ 910,093) | (₪ 20,125,136) |
| <u>הסכום המגיע</u> | ₪ 108,902,764 | ₪ 5,114,829 | ₪ 114,017,593 |

ההנחה בשיעור 15% על התמורה המשתנה היא כדלקמן:

מניות: ₪ 19,215,043
 מניות נוספות: ₪ 910,093
 סה"כ: ₪ 20,152,136

לפיכך הסכום המגיע בשל התמורה המשתנה הוא כדלקמן:

הסכום שהשתלם בפועל ₪ 72,148,759.

הפער בין הסכום המגיע בשל התמורה המשתנה הוא כדלקמן:

הסכום המגיע - ₪ 114,017,593
 הסכום שהשתלם בפועל - ₪ 72,148,759
פער - ₪ 41,868,834

פער התשלום נובע מהטלות על התמורה המשתנה אשר עילתן התמורה המובטחת כדלקמן:

מס המתייחס לתמורה המובטחת ₪ 14,750,798

הנחה המוטלת על התמורה המובטחת
 בשל המניות: ₪ 26,219,266
 בשל המניות הנוספות: ₪ 898,770
 סה"כ: ₪ 41,868,834

בשל האמור המס האפקטיבי המוטל על התמורה המשתנה הוא כדלקמן:
 סך המס שקוּזז –

בשל התמורה המובטחת ₪ 14,750,798
 בשל התמורה המשתנה ₪ 43,674,853
 סה"כ: ₪ 58,425,651 (A)
 התמורה המשתנה: ₪ 177,817,582 (B)
 המס האפקטיבי: 32.857% (A) ; (B)

המומחה מצייין כי לצורך חישוב המס לא הופחתה ההנחה. והואיל ומדובר בסכום תמורה שאינו משתלם למילומור אזי המס המוטל בפועל גבוה משיעור של 25% וזו דרך החישוב:

הנחה על התמורה המובטחת: ₪ 27,118,036
 הנחה בשל התמורה המשתנה: ₪ 20,125,136
 סה"כ: ₪ 47,243,172

שיעור המס: 25%
 נטל המס הנוסף בשל אי הבאה
 בחשבון של סכום ההנחה לצרכי מס: ₪ 11,810,793

21. בחקירתו (ישיבה 24.5.12) הסביר המומחה מר אבני, כי מטרת חוות דעתו הוא ניתוח של החישוב שנערך על ידי קווינקו ולא עריכת חישוב לפי פרמטרים משלו (עמ' 4-5) ושיעור המס שנלקח בחשבון על ידו הוא 25% (עמ' 6). לדבריו, בפרמטרים המספריים הוא השתמש בנתוני הנוסחה שבנספח ו' (עמ' 11). לפי הנוסחה האמורה ההנחה חלה גם על S1 וגם על S2 (עמ' 11)

אלא שיש פה משהו לא ברור כאשר מעיינים בהוראת ההסכם. ההסכם מבטיח תמורה בסיסית למניה (25 או 30 ₪ לפי העניין). ולכאורה ההנחה של 15% לא אמורה לפגוע בתמורה הבסיסית (עמ' 12). ההנחה חלה על התמורה הנוספת (עמ' 12) לדעתו הנחת העבודה של הצדדים להסכם הייתה שבמקרה של הנפקה יעלה ערכן של מניות שחר מילניום. ואם תהיה עליה מעבר ל- 25 (או שלושים) תזכה מילומור לתגמול מסוים. ועל התגמול הזה ניתנה הנחה של 15% (עמ' 15) בהמשך הסכים העד שלפי הנוסחה ההנחה ניתנת על S1+S2 (עמ' 17) וכי החישוב של קווינקו תואם מבחינה זו את הנוסחה (עמ' 18) אך לדעתו גם במקרה של הנפקה חל האמור בסעיף 4.2 מבחינה התמורה הבסיסית.

22. עו"ד יוסי בייטנר נקרא לעדות מטעם מילומור ומסר (ישיבה 13.9.12) שהוא שימש כיועץ

משפטי חיזוני הן של מילומור והן של קווינקו (עמוד 84). הוא הכין טיוטות של ההסכם וקיבל הערות. רוב התיקונים בטיוטות באו מהצד של קווינקו (עמוד 85) הוא לא יודע מהו הרקע לכתיבתו של סעיף 4.6 להסכם. הוא לא היה מעורב בניסוחו והוא אינו מבין אותו. והוא כתב מה שהצדדים ביקשו ממנו (עמוד 86). מה שהוא זוכר הוא שקווינקו חששה שיחול מס בעיסקה ולמילומור לא יהיו המקורות לשלם את אותו המס ולכן קבעו סעיף ששמר את המס אצל קווינקו (עמוד 86). אחרי חתימת ההסכם היו לרובינסון טענות שהוא רוצה את הכסף שנשמר למס עקב זאת שהמניה של קווינקו ירדה בבורסה של לונדון (עמוד 87).

23. מר יגאל זילכה מטעם קווינקו אומר בתצהירו, כי היוזמה לעיסקה נשוא הדיון ננקטה ע"י רובינסון שנקלע למצוקת מזומנים. ולכן הוא הציע עיסקה לרכישת אחזקות מילומור בשחר המילניום. בעת פנייתו של רובינסון כבר נערכו רסידו תיירות שהיא חברת בת של שחר המילניום לביצוע הנפקה בבורסת לונדון. זילכה ביקש מרובינסון להמתין עד להנפקה או לחילופין עד להחלטה שלא להנפיק, אך למילומור אצה הדרך.

לאחר שבוצעה ההנפקה של רסידו תיירות, המנגנון היחיד הרלבנטי לחישוב הוא זה שקבוע בסעיף 4.5 להסכם. לפי מנגנון זה שבא לביטוי בנספח ו' להסכם, נקבע כי במקרה ושווי ההנפקה יהיה גבוה מהמחיר הבסיסי למניה (25₪) בתוספת הסכום המובטח של 5₪ הרי אז יופחת 15% ממחיר כל המניות הנמכרות, לפי שווי ההנפקה ולא רק מהתמורה הנוספת. וכן כי התמורה שתשולם תהיה נטו, כלומר בניכוי המס האמור לחול על מכירה רעיונית של מניות רסידו תיירות אשר הוחזקו על ידי חברת שחר המילניום לפי שווי ההנפקה. נקבע כי מועד המכירה שלפיה ייערך חישוב המס הוא יום ההנפקה והמחיר יהיה מחיר ההנפקה.



על אף ששיעור המס (25%) ליום ההנפקה היה ידוע, ביקש רובינסון לאפשר נסיון לקבל החלטת מס (פרה רולינג) שיאפשר הפחתת שיעור המס.

24. זליכה מתמודד עם הצעת ברדיציב למכירה "פנימית" ועם חישובי רוה"ח אבני וטוען שמדובר במהלכים שאין להם קשר להסכם. הצעת ברדיציב לוקה בכשל לוגי בסיסי: מחד זכאית מילומור לתשלום המחיר הגבוה של המניות ומאידך חישוב המס ייערך על פי מחיר נמוך של המניות.

25. אין לפרש את ההסכם כקובע שניתן באופן שרירותי לבחור לעניין חישוב המס מועד שבו ערך המניה נמוך יותר. אין היגיון כלכלי בהפרדת המחיר לעניין חישוב התמורה מחישוב המס אשר ייערך על פי מחיר נמוך של המניות. אין לפרש את ההסכם כקובע שניתן באופן שרירותי לבחור לעניין חישוב המס מועד שבו ערך המניה נמוך ביותר. אילו כוונת הצדדים הייתה שסכום המס יחושב במנותק מהתמורה, היה ההסכם קובע מנגנונים שלפיהם כספי המס ייחשבו כפיקדון המוחזק על ידי קווינקו עבור מילומור. היה נקבע לוח זמנים לביצוע מכירה בפועל תוך סיכום כי במקרה בו לא תתבצע בפועל יתבצע חישוב המס בסוף התקופה שנקבעה. קבלת עמדת מילומור תביא להתעשרות מילומור שלא כדין ע"ח קווינקו, שכן התמורה ששולמה למילומור בגין המניות הייתה 270 מלש"ח וכיום המניות שוות פחות מ-50 מלש"ח.

26. בחקירתו (ישיבה 13.9.12) אומר זליכה כי לפני ההסכם הייתה שליטה משותפת של קווינקו ושחר המילניום ב-QLI כשכל צד החזיק 50% מהמניות (עמוד 123). אחר רכישת מניות שחר המילניום הוא הפך בעל השליטה היחיד ב-QLI (עמוד 123). באמצעות ההסכם נשוא הדיון שולם חוב שהייתה מילומור חייבת לקווינקו (עמוד 123) בהסכם גם הומחה לקווינקו שטר הון צמית ע"ס 65 מלש"ח (עמוד 123). העד הסכים שההסכם שירת את טובת שני הצדדים ולא רק של מילומור או רובינסון (עמוד 126) בעיסקה קיבלה קווינקו שתי הטבות: ראשית, הנחה של 15% במחיר של המניות ושנית שהתמורה היא נטו כלומר בניכוי המס (עמוד 127) המטרה של הסעיף לא הייתה לשמש הגנה לקווינקו אלא המדובר בטובת הנאה בכך כאמור שהתשלום הוא נטו. דרישתו של רובינסון הנוגעת לאפשרות הפחתת המס התבססה על נסיון העבר שבו נוהלו משאים ומתנים מול שלטונות המס שהביאו להסדרים כאלה ואחרים (עמוד 128) מדבריו של העד לא ברור אם ההסדרים הביאו להפחתה במס. (עמוד 129) המגעים עם שלטונות המס נעשו בזמנו ע"י רו"ח שייצג הן את זליכה והן את רובינסון (עמוד 130). לדעתו, המועד הקובע לחישוב המס הוא יום ההנפקה וכך לדעתו גם כתוב בהסכם (עמוד 131) לדבריו לאור נסיונו בהסכמים עם רובינסון הוא לא היה משאיר בהסכם עניינים פתוחים, הוא רצה

לסגור את הדברים ולנקות את השולחן (עמוד 132) העד אישר כי מה שעניין אותו זה סכום המס בין אם הוא נגזר משיעור המס (האחוז) ובין אם הוא נגזר מאלמנט אחר הגורם להפחתה במס (עמוד 132). כאשר הוא ערך את החישוב הוא לא פנה לבורר וזאת באשר הוא ידע שרובינסון מצידו פנה לכל מיני גורמים מקצועיים וביניהם רוה"ח ג'קי מצא. והתברר לו שלא ניתן להפחית את המס. כמו כן מניות שנמכרו על ידו באותו זמן מוסו בפועל בשיעור (25%) (עמוד 136) ודבר זה היה ידוע לרובינסון (עמוד 138). אבל בדיעבד הוא סבור שהיה ראוי להביא בזמנו יועץ מס שיאשר שאין אפשרות להפחתה (עמוד 135). להלן הוצג בפני העד דו"ח של קווינקו לשנת 2007 שיצא 9 חודשים לאחר ההנפקה (מ/6) והוא הופנה לביאור 3 לדו"חות הכספיים, שבו נכתב כי "ההתאמה בגין חושבה באמצעות אומדן שיעור המס שיקול על שחר המילניום בקשר עם מכירה עתידית של מניות קווינקו" וכי ניסוח זה לכאורה, מדבר על "עתיד" שלאחר ההנפקה ועל "אומדנה". על זה הגיב העד בהפנותו להמשכו של הביאור שבו נאמר כי "יבחר בורר מוסכם לצורך קביעת שיעורי המס. למועד אישור הדו"חות הכספיים טרם מונה בורר, הערכת החברה אין בקביעתו של הבורר כדי לשנות באופן מהותי את התמורה לפי ההסכם" (עמוד 141). ההתייחסות לבורר בביאור הנ"ל (למרות שמבחינתו החישוב שערך הוא סופי) - נבע מכך שכתבה ציבורית "צריך תמיד לשמור" "ולנקוט בכל הזהירות" (עמוד 143).

העד הכחיש שאמר לרובינסון שהוא לא מעוניין להנות מקיזוז סכום המס ושהכסף מיועד לתשלום למס הכנסה. מה שסוכם כחלק מהעיסקה המסחרית הוא שהמס יישאר בקופת קווינקו (עמוד 146) ושהתמורה תהיה תמורה נטו (עמוד 147) ועם זאת הסכים העד לדרישת רובינסון שאם תהיה אפשרות להפחית את שיעורי המס תהנה מכך מילומור (עמוד 148).
באשר להצעת ברדיצ'ב למכירה "פנימית" אין לה קשר להסכם ולעיסקה שכן מילומור לא הייתה אמורה לעשות פעולות בתוך מבנה החברות של זילכה כדי להפחית את המס (עמוד 156) כשעשה את ההסכם אף אחד לא ציפה שהמניה תרד (עמוד 158).

אשר לנושא "החסימה" של 12 חודשים אומר זילכה כי למעשה אין חסימה ואין מניעה למכור בתוך תקופה זו, אבל במקרה כזה הפטור ממיסים היה מתבטל (עמוד 159). כשנשאל לאיזה פטור הוא מתכוון הוא ענה שמדובר על פטור בעיסקת מיזוג (עמוד 160) כשנאמר לו שמדובר על חסימה הנובעת מההנפקה ואינה כרוכה במיזוג הוא ענה "יכול להיות" (עמוד 160). עד היום לא מכרה קווינקו באמצעות שחר המילניום מניות של QLI (עמוד 160). בעת ההנפקה קווינקו לא מכרה אף מניה שכן סברה שהמחיר יעלה עוד בעתיד (עמוד 162).

27. רוה"ח אפי עבודי שימש בתקופת עריכת ההסכם כסמנכ"ל הכספים של רסידו תיירות. הוא אומר בתצהירו שבעת הכנת ההסכם אמנם הייתה כוונה לבצע הנפקה של רסידו תיירות בבורסה של לונדון, אך לא הייתה וודאות שהנפקה זו תצא אל הפועל. לדבריו, ההסכמות המסחריות של הצדדים למקרה קיום הנפקה קבעו, כי ההנחה של 15% תחול על כל שווייה החדש של שחר המילניום ביום ההנפקה כאשר משווי זה מנכים את המס שתשלם שחר המילניום בפועל בשל הצעת מכר של חלק ממניותיה ואת המס האמור לחול על מכירה רעיונית של יתרת מניות רסידו תיירות אשר יישארו בידי שחר המילניום, לפי השווי הנגזר מההנפקה. הוסכם גם, כי תשלום התמורה הנוספת תביא לסופיות ההתחייבות של הצדדים איש כלפי רעהו. הצדדים שאפו להביא לחתימת ההסכם במועד קרוב ככל האפשר בשל הלחץ התזרימי בו הייתה שרויה מילומור באותה העת. מאחר והנוסחה שבנספח ו' הכילה פרמטרים כלכליים וחשבונאים, ביקש הצוות שהכין את ההסכם, שבנוסף לעו"ד בייטנר, תיבחן הנוסחה והתאמתה להסכמות הצדדים, ע"י איש כספים מטעם מילומור. ואכן מר רותם זילברמן ששימש באותה עת מנהל הכספים של שחר המילניום בתן לבקשת מילומור את הנוסחה תוך שהוא יושב עם הצוות שהכין אותה ובהמשך אישר את הנוסחה. על אף ששיעור המס בגין התמורה הנוספת (25%) היה ידוע לצדדים, הרי לבקשת מילומור, ניתנה לה ע"י קווינקו ההזדמנות, לנסות ולהפחית את שיעור המס בדרך של פרה-רולינג מול רשויות המס, בסמוך לאחר ביצוע ההנפקה. והדבר מצא ביטוי בסעיף 4.6 להסכם. בשל אי מינוי מומחה מס בסמוך לאחר ביצוע ההנפקה לשם ביצוע פרה רולינג מול רשויות המס ערכה קווינקו כשהגיע המועד לתשלום עפ"י ההסכם, את חישוב התמורה הנוספת על בסיס כל הנתונים שעמדו לרשותה כבר במועד ההנפקה ותוך הפחתת המס הרעיוני בשיעור הקבוע בחוק (25%) בגין יתרת מניותיה של שחר המילניום ברסידו ובהתאם לכך העבירה למילומור את התמורה הנוספת (החישוב מצורף בנספח 2 לתצהירו).

28. בחקירתו (ישיבה 13.9.12) אמר רוה"ח עבודי כי לא היה מעורב בהבנות המסחריות שהושגו בין רובינסון לזילכה, אלא היה מעורב רק בניסוח ההסכם יחד עם עו"ד בייטנר, דרור מיזרץ ושגית אמיתי (אלטשולר) (עמוד 92). המניע לעיסקה נשוא ההסכם נבע מהצורך של מילומור בתזרים מזומנים (עמוד 94). עוד לפני עריכת ההסכם היו נסיונות משותפים של זילכה ורובינסון לעניין משקיעים ולגייס הון ל-QLI בחו"ל. הן קווינקו והן מילומור הן חברות ציבוריות (עמוד 96). אשר לנוסחה שבנספח ו' היא הוכנה על ידו ועל ידי דרור מיזרץ, ולאחר מכן בא לבקשתם מר

רותם זילברמן מטעם מילומור ובדק את הנוסחה אישר אותה ואחר כך הועברה הנוסחה אל עו"ד בייטנר כעניין מוסכם (עמוד 98). כשנשאל כיצד הוא הוא מבין את המושג "עתידי" בסעיף 4.6 ענה שהכוונה הייתה ל"רעיוני ליום ההנפקה" (עמוד 101) בהמשך הוא אומר שייתכן והכוונה היא "עתידי" ליום ההנפקה מנקודת המבט של יום עריכת ההסכם (עמוד 103) להלן הוצג לו שבתצהירו הוא אינו משתמש במושג "עתידי" אלא "רעיוני" בלבד ועל כך ענה: "לפי הידוע לי רעיוני ליום ההנפקה זה המונח העתידי שהופיע פה" (עמוד 105) הבורר (היועץ) לא יכול להשפיע על ה-S1 בנוסחה שכן מדובר במס ששולם באופן מיידי בגין אירוע של מניות שנמכרו בפועל ויצרו אירוע מס הבורר יכול להשפיע רק על ה-S2 (עמוד 118) וזו הסיבה להפרדה בין S2-S1 (עמוד 119). העד לא ידע לומר מהו מרחב התמרון של הבורר להפחתת המס אם מדובר במכירה רעיונית ליום ההנפקה (עמוד 107). המומחה (הבורר) היה צריך להפחית את שיעור המס (אחוזי המס) בלבד (עמוד 109-108) לפי תפיסתו מי שהיה צריך לזווג את מינוי הבורר הייתה מילומור וזאת מאחר וקוינקו לא חשבה שאפשר להפחית את המס (עמוד 112). ולכן הוא בדק ואישר את החישוב במישור האריתמטי (עמוד 113).

29. רוח"ח אריה פונדק ודן יפה הגישו חוות דעת מטעם קוינקו בתגובה לחוות דעתו של רוח"ח אבידור אבני. הם מצביעים על התמורה לפי ההסכם המחולקת לכמה שכבות: התמורה הבסיסית בסך של 25₪ לכל מניה ובסך כולל של 157,736,800₪. תמורה נוספת בסך של 5₪ לכל מניה בסך כולל של 31,547,360₪.

בגין "המניות הנוספות" משולמת התמורה הבסיסית למניה בסך 25₪ למניה.

תמורה נוספת אשר תשולם במקרה של הנפקה של מניות רסידו תיירות עד 28.2.08 בגין המניות הנמכרות והמניות הנוספות. תמורה זו מחושבת לפי הנוסחה שבנספח ו'. תמורה זו באה במקום התמורה הנוספת של 5₪ למניה. והיא מהווה הפרש בין סכום מחושב ל-25₪. הסכום המחושב נקבע בהתאם ל-85% מסך רכיבי שווי, המחולקים במספר המניות בדילול מלא של שחר המילניום. הרכיב הראשון (S1) הוא סך התמורה בפועל ממכירת מניות רסידו תיירות לעת ההנפקה בניכוי המס שחל בגינם. הרכיב השני (S2 בנוסחה) מחושב על פי שווי החזקה הכוללת של שחר ברסידו תיירות לאחר ההנפקה בניכוי המס התיאורטי שיחול על מימוש החזקה זו. שווי החזקה מבוסס על שווי המניה בעת ההנפקה.

חוות הדעת תומכת בחישובים של קוינקו הלוקחים בחשבון מס של 25% ושווי המניות לעת ההנפקה ומגיעים לסך של 15,807₪ לכל מניה נמכרת.

אין לדעתם לקבל את חישובי אבידור אבני שכן הוא סוטה מהנוסחה שבנספח ו' ומוסיף לה פרמטרים נוספים והם:

- א. חושב מס תיאורטי בגין המניות ובגין התמורה המובטחת למניה בסך 25 ש"ח (S3).
 ב. בגין סך התמורה הרעיונית בניכוי המס הרעיוני חושבה הנחה תיאורטית מובטחת בשיעור של 15% אשר התווספה לתמורה (S/4) וכך נוצר פער בין הנוסחאות לפי הנוסחה שבנספח ו'.

$$E = \frac{85 \times (S1 + S2 - 25)}{M}$$

לפי נוסחת אבידור אבני:

$$E = \frac{85 \times (S1 + S2) + S3 + S4 - 25}{M}$$

המלומדים פונדק ויפה קובעים כי המשמעות הכלכלית מאחורי התמורה המובטחת, מבוססת על שווי מינמאלי לשחר המילניום אשר נגזר משווי החזקותיה ברסידו בניכוי המס התיאורטי ו/או בפועל וכל זאת בניכוי ההנחה של 15%.

לעומת זאת הנחת המוצא בתחשיבי אבני היא כי מס רווח הון התיאורטי שהיה חל על שחר המילניום, לו הייתה מוכרת את מניות רסידו תיירות בתמורה השקולה לתמורה המובטחת, לא היה אמור להפחית בדרך כלל שהוא את התמורה המובטחת. הוספת ההנחה בגין התמורה המובטחת כמוצע ע"י אבני סותרת את הנוסחה שבנספח ו'.

30. בחקירתו של העד יפה (ישיבה 16.7.12) אמר העד כי המס שהורד בגין S1 הוא מס ששולם בפועל לפי הדיווח על רווח הון בשיעור 25% והסכום הוא 31,277,000 (עמוד 3-82). בהמשך הוא אומר שזה לא סכום ששולם אלא סכום המחושב על בסיס תוצאות ההנפקה תוך חלוקה יחסית בין רכיב ה-S1 וה-S2 (עמ' 83) והמס ששולם בפועל בגין S1 (8%) הוא אחר שכן הוא לוקח בחשבון הפסדים לצורכי מס או רווחים ראויים לחלוקה שמפחיתים את רווח ההון הריאלי (עמוד 84) או מנכה הוצאות עלויות חיתום, הוצאות ההנפקה וכו' (עמוד 85). אם מחשבים באופן היפותטי את המס הכולל עבור כל מאה אחוז המניות צריך לייחס את ההוצאות באופן יחסי לכל אותם מאה אחוז (עמוד 85).

המושג "עתידי" בסעיף 4.6 מתייחס לדעתו למועד ההנפקה ביחס למועד ההסכם (עמוד 88). את ההנחה של 15% יש לנכות מסך השווי הנגזר מההנפקה, בניכוי המס הרעיוני והמס ששולם בפועל (עמוד 92).

ביתר פירוט: לחברה הנמכרת חברת שחר המילניום יש במאזן נכס אחד וזו ההשקעה במניות רסידו תיירות. שווי ההשקעה נגזר מההנפקה, ובצד ההתחייבויות שבמאזן יש את ההתחייבות התיאורטית למס, מעין עתודה למס.

הדלתא של שני הרכיבים הללו הוא ההון העצמי המייצג את שווי המניות. מהשווי הזה מנכים את ה- 15% (עמוד 3-92). ההון העצמי הוא התשלום למילומור (עמ' 94). ניתן להסתכל על שווי מניות רסידו תיירות באופן הבא:

שווי מניות רסידו בידי שחר המילניום הוא 40 ₪ למניה בניכוי 25% מס דהיינו 30 ₪ נטו (עמוד 99).

העד לא ידע להסביר מדוע נעשתה אבחנה בהסכם בין הכמות של 250,000 מניות לעומת 6,300,000 מניות (עמוד 101).

31. חוות הדעת הנוספת של קווינקו היא של רה"ח צבי פרידמן ועו"ד מאיר קפוטא. חוות דעת זו מנתחת את הוראות ההסכם ואת הנוסחה בנספח ו'. לדעתם הנוסחה האמורה היא פשוטה, ברורה וחד משמעית. ההגיון שבעיסקה היא מכירת מניות רסידו לקווינקו. מכירה ישירה לא התאפשרה בשל מבנה האחזקות של מילומור, לכן הצדדים החליטו לבצע עיסקה במסגרתה יימכרו לקווינקו מניות מילומור בשחר המילניום כאשר שווייה של שחר המילניום נגזר מאחזקותיה בחב' רסידו תיירות. בשלב חתימת החוזה מניותיה של רסידו תיירות לא נסחרו בבורסה ועל כן לא היה לאחזקות מילומור בשחר המילניום שווי שוק שיביא בחשבון את מלוא שווייה של רסידו לאחר הנפקתה בבורסה ובניכוי דיסקאונט שיש לשייכו לחברת ההחזקה.

מאחר שמילומור הייתה נתונה במצוקת מזומנים, לא ניתן היה להמתין עם חתימת החוזה עד להנפקה, ומאחר ומאידך מילומור רצתה לשמור לעצמה את האופציה להנות מעליית מחיר המניות של רסידו בעקבות ההנפקה, נמצא הפיתרון בדרך הקבועה בחוזה ובנוסחה בנספח ו'. ההסכם יצר מבחינת מילומור "פוליסת ביטוח" חד כיוונית: אם ההנפקה תצליח, היא עשוייה לקבל תוספת אם ההנפקה תיכשל או לא תצא אל הפועל הוא בכל מקרה תקבל מחיר של 30 ₪ למניה. שיהווה תמורה בסיסית מובטחת. עבור מניותיה. מאידך, ההסכם מבחינת קווינקו גילם מספר בעיות פוטנציאליות:

ראשית, קווינקו מימנה את רשת הביטחון החד כיוונית שניתנה למילומור. שנית, ברור היה, ששווי מניות רסידו במועד ההנפקה לא ישקף את השווי נטו מבחינת קווינקו. מאחר שקווינקו לא רכשה במישרין מניות של רסידו אלא רכשה אותן בעקיפין. באמצעות רכישת חברת האם שחר מילניוס ברור היה שאם שחר מילניוס, תמכור את המניות בעתיד היא תחוייב לגביהן בתשלום מס רווח הון. על כן ברור היה שגם אם שווי המניות יעלה בהנפקה השווי נטו עבור קווינקו הוא לא המחיר שייקבע בהנפקה אלא המחיר בהנפקה בהפחתת חבות המס הפוטנציאלית.

שלישית: הרכישה בעקיפין באמצעות השקעה בחברת האם שחר המילניוס שהוכתבה על ידי מילומור, גרמה לקווינקו לרכוש "נכס נכה" מנקודת ראות מיסויית. ברגיל משקיע רוכש נכס, שערכו נגזר לא רק מהציפיות לעליית ערכו, אלא גם מכך שאם ערכו ירד לעומת עלות רכישתו ניתן יהיה לקזז את ההפסד לצרכי מס. "נכות" זו של מניות שחר המילניוס (המייצגות למעשה רכישה של מניות רסידו) - משתרעת על כל התמורה המשתלמת בגין מניות אלו ועלות רכישת רסידו בספרי שחר המילניוס נמוכה משמעותית אף מ-25% למניה. גם אם תמכור שחר המילניוס את מניות רסידו לפי שווי ההנפקה, היא תצטרך לשלם מס, שכן העלות שלה ברסידו נמוכה יותר, כאשר מאידך קווינקו רכשה את מניות שחר המילניוס בעלות של שווי ההנפקה ולא תוכל לנצל עלות זו בעת מכירת מניות רסידו על ידי שחר המילניוס.

רביעית שוויה של חברת החזקות נמוך בד"כ משוויים נטו של הנכסים המוחזקים על ידה (שכן קיים דיסקאונט מובנה בשוויה של חברת אחזקות). הסיכונים והפגמים הללו מצאו ביטויים בנוסחה שבנספח ו'.

ההפרדה בין S1 ו-S2 בנוסחה נעשתה מאחר והיה צפוי ששחר המילניוס תמכור חלק מהמניות בעת ההנפקה. מניות אלה מצאו ביטויים בנוסחה בסימון S1. להבדילם ממניות שיוותרו בתיק הנכסים של שחר שסומנו S2. הצירוף של S1 ו-S2 מבטא את השווי נטו לאחר ניכוי המס הפוטנציאלי של כל המניות שהיו לשחר המילניוס במועד חתימת החוזה כאשר השווי נקבע למועד ההנפקה. ההנחה של 15% הבאה לביטוי בנוסחה (S1 ו-S2) $X (85\%)$ חלה על שווי כל המניות (S1 ו-S2) והיא ניתנה בהתחשבות בבעיות קווינקו כפי שתוארו לעיל. אין היגיון בהגבלת פעולות הכפל הנ"ל רק לעליית הערך שנוסף במועד ההנפקה. קווינקו הסכימה לשלם סכום בסיסי של 25% למניה. עם זאת סוכם שאם תהיה הנפקה התשלום הכולל יחושב מחדש

במועד ההנפקה נטו (דהיינו בניכוי המס) ומזה יופחת הסכום הבסיסי המובטח בגובה של 25% למניה. הנוסחה קובעת במפורש שהשווי שיובא בחשבון הוא השווי נטו בהפחתת המיסים החלים על מלוא שווי המניות. כבר סכום התמורה המובטחת שנקבע בגובה של 25% למניה הביא בחשבון שחל מס בגין שווי זה במכירת מניות רסידו על ידי שחר המילניום וסכום זה, דהיינו הסכום נטו לאחר חישוב המס (בהתחשב בעלות המניות של רסידו והרווחים הראויים לחלוקה לפי סעיף 94 לפקודת מס הכנסה). ברגע שהתמורה הכוללת חושבה מחדש בעקבות ההנפקה ונקבע שווי חדש למניות רסידו והנוסחה קובעת מחיר חדש למניה ממנו מופחת המחיר הבסיסי של 25% למניה - ברור שנדרש להפחית את חוב המס הפוטנציאלי בגין מכירה עתידית של מניות רסידו, על כל התמורה.

להלן מנסים המומחים לנמק מדוע הפרשנות של קווינקו לסעיף 4.6 היא הפרשנות הנכונה. בתמצית מדובר בנימוקים אלה:

- א. לא נקבע בחוזה מנגנון שיבטיח החזרת כספים במקרה והמס לא ישולם בפועל בעתיד (פיקדון אצל נאמן וכיוצ"ב).
 - ב. הבורר (המכונה השמאי בפי המומחה) התבקש לתת את קביעתו בסמוך ככל הניתן למועד ההנפקה. וכך גם נקבע שהתשלום של התמורה הנוספת להיעשות בסמיכות זמן למועד ההנפקה.
 - ג. מאחר ומדובר בשמאי שאינו ניחן בכוח נבואה ברור היה שעליו לחשב את סכום המס על סמך נתונים מוצקים ולא על סמך ניחושים.
 - ד. יש להניח שמועד השומה הוא מועד ההנפקה שהוא מועד ידוע ולא מועד שומה שאינו ידוע. כל המרכיבים בחוזה ובנוסחה שבנספח ו' מבוססים על ערכים שנקבעים במועד ההנפקה. ולכן יש להניח שגם סכום המס ייקבע על פי אותו קריטריון. יש להעדיף פרשנות היוצרת וודאות על פרשנות שיוצרת אי וודאות.
32. בחקירתו של רוה"ח פרידמן (ישיבה מיום 16.7.12) אמר העד שהוא לא עוסק בהערכת שווי חברות (עמוד 78) הוא לא בדק אם נכונה טענת קווינקו כי התמורה המובטחת בסכום של 25% למניה הביאה כבר בחשבון את המס במכירת מניות רסידו. (עמוד 11) אך לדעתו אין צורך בבדיקה כזו שכן השווי הבורסאי כבר מגלם אוטומטית את המס (עמוד 12) וכן נלקח בחשבון כאשר שמדובר בחברה ציבורית (לא בפרטית) - "דיסקאונט מובנה" באשר מדובר בחברת אחזקות (עמוד 14 ; 16). העד לא יכול היה לומר מהו שיעור הדיסקאונט, מה גם שבכל חברה שיעור זה עשוי להיות שונה (עמוד 17)

כשנשאל על היתרונות שצמחו לקווינקו מהעיסקה הודה העד שלא ידע כי קווינקו רכשה שליטה ברסידו. (עמוד 22) אך לדעתו השגת שליטה אינה מהווה יתרון משמעותי בשים לב לכך שהיא קנתה את המניות בחברת האחזקות (עמוד 23) היתרון שבהשגת השליטה לא מנע את החסרונות עליהם הוא הצביע בחוות הדעת, שעשו את העיסקה לפרובבלמטית מבחינת קווינקו (עמוד 24). העד לא חושב שהיו לקווינקו יתרונות מפירעון במסגרת העיסקה של חוב שהיה למילומור כלפי קווינקו (עמוד 26) אך בהמשך הסכים שגביית חוב בדרך קיזוז מחברה שאינה מסוגלת לפרוע במישרין חוב היא בבחינת יתרון (עמוד 27). העד סבור שהמחאה במסגרת העיסקה של שטר הון על 65 מלש"ח ממילומור לקווינקו אינה מהווה יתרון (עמוד 27) העד הסכים שלפי ההסכם התמורה הנוספת הייתה צריכה להשתלם תוך 30 יום ממועד פירסום הדו"חות הכספיים בחודשים אוקטובר - נובמבר (עמוד 29). העד הסכים כי מילומור החזיק ב- 37.36% ממניות שחר המילניום ושחר המילניום החזיקה מצידה ב- 40% ממניות רסידו (עמוד 30). הוא הסיק קיומה של "בעייה מבנית" מעצם העובדה שבהסכם נקבע שקווינקו תרכוש מניות של שחר המילניום ולא ישירות את מניות רסידו (עמוד 32) הוא לא ידע את הנתון שהוצג לו שבפברואר 2008 לאחר הרכישה מיזגו את קווינקו עם שחר המילניום (עמוד 33) בכל מקרה גם מיזוג זה לא נותן לקווינקו גישה ישירה למניות רסידו (עמוד 34).

לדעת העד הצעת רוה"ח ברדיצ'ב למכירה פנימית של מניות רסידו משחר המילניום לקווינקו הייתה נפסלת על ידי פקיד השומה כעיסקה מלאכותית והוא היה מתעלם מהעיסקה לצורכי מס (עמוד 38) יתר על כן יש פה משום "גלגול הבעייה" לקווינקו כי אם תיערך המכירה במחיר מניה נמוך הרי משתעלה המניה בעתיד יוטל על קווינקו מלוא המס (עמוד 39-40).

העד מציין כי שלטונות המס הן נגד מיסוי מכירות רעיוניות גם אם זה מביא להקדמת תשלום המס אלא הם ממסים רק מכירות בפועל (עמוד 42).

מבחינת רשות המיסים אולי המחיר של המניות יעלה בעתיד אולי המכירה הרעיונית היא לחברה בהפסדים ואז אולי כל עליית הערך בעתיד תהיה בחברה שבהפסדים (עמוד 42-3). מימוש שחר המילניום בדרך של פירוק או מכירה לא היה מביא לכך שההפסד יוכר בקווינקו. כדי להכיר ברווח או בהפסד הון צריך להיות מימוש (עמוד 51).

העד נשאל מה המשמעות שהוא נותן למילים "מכירה עתידית / רעיונית" וענה שהנוסח אינו מוצלח. בהמשך ניסה להסביר את המושג "עתידית" מנקודת ראות מועד חתימת ההסכם שאז טרם התבצעה הנפקה (עמוד 59) כשהופנתה תשומת ליבו לכך שסעיף 4.6 כבר יוצא מההנחה שהייתה הנפקה חזר ואמר שהנוסח לא טוב (עמוד 60) אך לדעתו המועד הקובע הוא יום

ההנפקה שכן מועד לא ידוע של המכירה העתידית "יאצול על מחיר המניה ועל שיעור המס כאשר יכולה להיות תנודתיות רבה במחיר האמור (עמוד 60) מאידך הוא לא ידע לתרץ מדוע קיים המנגנון המורכב של הבוררות שבסעיף 4.6 כאשר שיעור המס במועד ההנפקה ידוע (עמוד 61) להלן אמר שיש שהצדדים חשבו על מומחה בדרג של "קוסס" שינקוט במניפולציות שונות למשל יצירת הפסדים מלאכותיים (עמוד 79 ; 61) אך העלה את השאלה אם תרגילים אלה ישרדו את מבחני המלאכותיות (עמוד 62).

להלן הוצגה לעד הנוסחה שבנספח ו' והוא נשאל בהנחה שהפירוש שלו למושג "עתידי" כמבטא את יום ההנפקה הוא נכון, מדוע קיימת ההפרדה בין S1 ו-S2 בנוסחה ועל כך ענה ש-S1 לא משוקלל בכמה "שחר המילניום" מחזיקה ברסידו כי S/2 זה מוכפל גם בשווי האחזקות של שחר המילניום ברסידו (עמוד 67). בעוד S1 הוא מחיר קבוע ואילו S2 קשור לשווי האחזקות שנתרו בידי שחר המילניום ולכן קיימת ההפרדה. במועד חתימת החוזה לא ידוע מה יהיה ה-S/2. ה-S/2 נגזר מהשווי של רסידו מוכפל בשווי האחזקה של שחר המילניום ברסידו (עמ' 68) S1 מהווה 8% מתוך ה-40% ו-S2 מהווה 32% (עמ' 71). העד עומד על דעתו כי פקיד השומה לא היה מסכים לקיבוע המס על מכירה עתידית של מניות רסידו ע"י קווינקו (עמ' 75).

ה. סיכומי מילומור

1. תפקידי הבורר הם שניים:
 - א. לחשב את המס שיחול על כל מכירה עתידית רעיונית של מניות רסידו על ידי שחר המילניום כתוצאה מקביעת שוויה של רסידו בהנפקה.
 - ב. להפחית את המס החל על מכירה עתידית רעיונית של מניות רסידו על ידי שחר מילניום.
2. מילומור חוזרת בסיכומיה על העובדות הבסיסיות כפי שהועלו בתצהירים ועל הרקע והטעמים לכלילתו של סעיף 4.6 בהסכם.
3. לטענתה אישרו המומחים מטעם קווינקו רוח"ח צבי פרידמן ועוד מאיר קפוטה בסעיפים ג(7)(ג) ו-ג(9)(ב) את גירסת מילומור בנקודה זו.
4. בחישוב של סכום המס שערכה קווינקו היא הפרה את התחייבותה לפעול בשיתוף עם מילומור להפחתה מירבית של סכום המס שיחול בגין מכירה עתידית/ רעיונית של המניות. החישוב

שנערך ע"י קווינקו מתבסס על שיעור המס המקסימלי שהיה על קווינקו לשלם אילו נמכרו כל המניות ביום ההנפקה. היא התעלמה מכך שהחישוב היה צריך להתבסס לא על מכירה רעיונית מיידיית על מכירה רעיונית עתידית.

5. אין לקבל את טענת קווינקו כי הביטוי "שיעור המס" בסעיף 4.6 בא להגביל את סמכות הבורר להפחתת אחוז המס להבדילו מסכום המס. בעניין זה מפנה מילומור לסעיף 28 לתצהיר רובינסון.

6. מילומור מציינת כי עלות המס שתיגרם למילניום במקרה של מכירה עתידית של מניות רסידו (עד לגובה שוויה של רסידו בהנפקה) - הוטל על מילומור. ותכליתו של סעיף 4.6 הייתה לגרום להפחתת סכום המס שהוטל על מילומור למעשה מר זילכה אישר פרשנות זו בחקירתו בעמוד 131 שורות 1-13 בעמוד 159 שורות 11-12 ובתשובה לשאלות הבורר. כאשר מר זילכה הודה במפורש שאין נפקא מינא אם ההפחתה בסכום המס נובעת מהפחתה בשיעור (אחוז) או מסיבה אחרת כלשהי. סעיף 4.6 להסכם, בארבע מתוך 5 פעמים בו הוא מאזכר את המילה "מס" מופיעה מילה זו בלי קשר למילה "שיעור".

7. בנוסח שבנספח ו' מוגדר ה-TR במילים סכום המס התיאורטי שיחול על מכירה עתידית בגין כל יתרת שווי החזקות של החברה ברסידו, כפי שייקבע על ידי הבורר כהגדרתו בסעיף 4.6. ההגדרה המילונית של המילה "שיעור" אינה מצטמצמת רק לאחוז (חלק ממנה) אלא גם לכמות ולגודל. לאור האמור אין לקבל את עמדת רוח"ח עבודי שטען שיש לפרש את הביטוי "שיעור המס" כמתייחס רק לאחוז המס (פרוטוקול 13.9.12 עמוד 108-100).

8. אשר לביטוי "מכירה עתידית/ רעיונית" בסעיף 4.6 אין לקבל את עמדת קווינקו כאילו מדובר במכירה רעיונית במועד ההנפקה. אם זו הייתה כוונת הצדדים לא היה כלל צורך במינוי בורר עם סמכויות נרחבות, שכן חישוב המס לפי פרשנות זו הוא עניין אריתמטי פשוט. בהגדרת TR דובר על "סכום המס התיאורטי שיחול על מכירה עתידית".

9. קיומה של ההנפקה היא תנאי לתחולת סעיף 4.6 "והעתיד במכירה עתידית" לא נצפה מנקודת ראות מועד עריכת ההסכם (כפי שטוען רוח"ח עבודי בעמודים 100-1) אלא ממועד ההנפקה וקדימה. כדי להתמודד עם טיעון זה בחרו רוח"ח פרידמן לאמר שהניסוח "לא מוצלח" (עמוד 64-22 עמוד 66 שורה 7). בתשובה לשאלה שנשאל פרידמן מדוע לפי פירושו צריך מנגנון כה מורכב (מינוי בורר, אפשרות מינוי, יועצים פנייה לרשויות המס) אמר העד (עמוד 67 שורות 3-16) שהצדדים הניחו קיומו של "קוסם" מס שימצא כל מיני פתרונות יצירתיים כגון על ידי



יצירת הפסדים מלאכותיים. גם בדוחותיה הכספיים של קווינקו (ביאור בעמוד 19 בדו"ח לשנת 2008). מדובר על כך כי הבורר אמור לחשב את המס בגין מכירה עתידית/ רעיונית של מניות Q.L.I).

10. קווינקו פעלה באורח חד צדדי ובניגוד להסכם, בכך שניכתה את המס המקסימלי החל ביום ההנפקה, בלי תיאום עם הצד השני ובלי למנות בורר כנדרש בסעיף 4.6 והכל במגמה להפחית את התמורה שעליה לשלם למילומור.

11. מילומור הציעה מספר דרכים חלופיות לחישוב המס במכירה רעיונית ו/או עתידית, כאשר כל אחת מהן מגינה על קווינקו באופן מוחלט מנשיאה בנטל המס. אך בכל מקרה מאחר ועברו למעלה מחמש שנים ממועד שבו היה צריך לערוך את החישוב (סמוך למועד ההנפקה) יש לחייב את קווינקו להשיב את פירות הסכום שקווינקו ומוחזק ע"י קווינקו.

12. אחת מדרכי החישוב היא זו שהוצעה על ידי עו"ד ברדיציב שהציע לנצל את ירידת מחיר המניות Q.L.I היום לעומת מחיר ההנפקה ולכן הוא מציע לקבע את מחיר המנייה להיום ולמכור את מניות Q.L.I לידי קווינקו.

13. מאז חודש מרץ 2008 מוזגה שחר המילניום על דרך החלפת מניות עם קווינקו, וכך מחזיקה קווינקו 100% ממניות שחר המילניום (עדות זליכה עמוד 153 שורות 14-21 וביאור 10 בדו"חות הכספיים לשנת 2008 (מ/9). בדרך זו קווינקו לא תיפרד מהמניות, המכירה תחוייב בסכום מס נמוך יחסית וכן תקבל קווינקו "הגנת מס" למכירת מניות Q.L.I בעתיד (עד לגובה מחיר ההנפקה 7,9940 ₪ למנייה). שכן כעת תיווצר לה עלות בגין הרכישה הנוכחית במחיר שוק שתצטרף לעלות שהייתה לה בעיסקה המקורית. וכך תנבע לה הטבה שתנבע מאחזקה ישירה של מניות Q.L.I שגם לדעת המומחים של קווינקו שווה יותר משווי אחזקה בנכס באמצעות שרשור.

ההצעה של רו"ח ברדיציב אינה חייבת להתממש בפועל, אך היא מהווה דרך חישוב נאותה. מה גם שהיא מתבססת לא על חיזוי עתיד אלא על עובדות בשטח. אילו היה הבורר מתמנה בסמוך לאחר ההנפקה ועוד בטרם מועד תשלום התמורה הנוספת לפי סעיף 4.5 להסכם (30 יום לאחר פירסום הדו"חות הכספיים (סוף דצמבר 2007). הוא היה יכול להגיע כבר אז לפיתרון המוצע על ידי הנאמן שכן כבר בחודש אוקטובר 2007 ידעה קווינקו על כוונתה להתמזג עם שחר המילניום (ראה הודעה מ/2). והמיזוג בוצע בפועל בראשית שנת 2008 (מ/9). מחיר מניית Q.L.I ירדו בטרם מועד תשלום התמורה הנוספת בשיעור של 57.64%.

14. פיתרון אחר המוצע ע"י מילומור לוקח בחשבון שהסכום שקווינקו קיזזה באורח חד צדדי ובניגוד להסכם מתוך התמורה הוא 58,425,651 ₪ מתוך סכום זה שולם לרשויות המס רק סכום של 11,851,016 ₪ בגין מניות שנמכרו ע"י קווינקו בפועל במועד ההנפקה. יתרת הסכום חייבת הייתה להיות מופקדת אם בידי רשות המיסים (או בתנאים פיננסיים דומים) והייתה נושאת ריבית ואת פירות הקרן היה צריך לשלם למילומור באופן שוטף ובעת מכירה בפועל יהיה על קווינקו להעביר למילומור את ההפרש בין סכום הפיקדון וסכום המס.
15. דרך שלישית מוצעת על ידי מילומור היא עריכת שקלול בין מספר פרמטריים.
- האם תתקיים מכירה עתידית ואם כן מתי.
 - שיעור המס במועד המכירה ככל שיתקיים.
 - היוון המס. (עדות ברדיציב עמוד 28 ; 30 ; 31 עדות רובינסון עמוד 74-73).
16. דחיית המועד של מינוי הבורר ובירור הסוגייה היא כולה באחריות קווינקו, ולכן על הבורר לא להיעצר בשיקוליו בנקודת זמן ההנפקה, אלא להביא בחשבון עובדות שנוצרו במהלך חמשת השנים מיום ההנפקה עד עצם היום הזה.
17. מילומור חוזרת בסיכומיה על העילות השונות העומדות לה בעקבות ההפרה הנטענת של ההסכם. וכנובע מעילות אלה מגיע לה לטענתה הסכום המעוכב 46,574,635 ₪ המגיע בצירוף הפירות לסכום של 58,591,882 ₪ נכון ליום 5.2.12.
18. בלי כל קשר להכרעות שעל הבורר לקבל בסוגיית המיסוי, נטען תוך הסתמכות על חוות אבידור אבני, כי יישום נוסחת החישוב כפי שנעשה על ידי קווינקו הוא לקוי בשים לב לכך שלצרכי חישוב המס לא הופחתה ההנחה בת 15% שניתנה לקווינקו על מחיר ההנפקה וכך יצא שהמס שחושב על מחיר ההנפקה על ידי קווינקו אף עולה על השיעור של 25% וכך כורסם ללא הצדקה וללא כל בסיס בהסכם או בהיגיון - סכום התמורה הנוספת. מילומור אינה מבקשת לשנות את רכיבי נוסחת חישוב התמורה הנוספת, אלא לקחת בחשבון את האמור לעיל בתוך כלל השיקולים שיעמדו לנגד עיני הבורר במתן החלטתו.

ו. סיכומי קווינקו

1. התביעה של מילומור בגין "מס שקוזז" הועלתה לראשונה כשנה לאחר ששולמה התמורה, וזאת ביוזמת הנאמן ולאחר שמילומור נקלעה לקשיים כלכליים.
2. מילומור הציגה שתי תיזות האחת מפי הנאמן השנייה מפי רו"ח אבידור אבני, שתיהן אינן מעוגנות באומד דעת הצדדים להסכם או בתכלית העיסקה ועומדות בסתירה לעקרונות היסוד של דיני המס.
3. התביעה של מילומור נאחזת במילה אחת "עתידיית" שבהסכם ומובילה לפרשנות מאולצת ומגמתית.
4. פרשנות מילומור מתעלמת מהאמור בסעיף 4.6 להסכם בו נאמר כי חישוב המס לצורך תשלום התמורה יתבצע כתוצאה מקביעת שוויה של רסידו בהנפקה. הפרשנות הנכונה להסכם מתחשבת בהקשר הכולל ולא תוך התייחסות תלושה מהקשרה למילים נבחרות בהסכם.
5. מילומור אינה חולקת על נתוני היסוד עליהם מתבסס תחשיב התמורה שערכה קווינקו.
 - א. שיעור המס הרלוונטי 25% (עדות ברדיציב ישיבה 24.5.12 עמ' 32).
 - ב. כמות המניות הנמכרות.
 - ג. הנחה מוסכמת של 15%.
6. רו"ח אבני אינו חולק גם על כך ששווי הרלוונטי של המנייה הוא השווי ביום ההנפקה. עקרונות פרשנות החוזה המגולמות כיום בסעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי) (לאחר תיקון מס' 2 מיום 17.1.11 והפסיקה שניתנה בעקבותיו). קובעים, שאמנם ללשון ההסכם כמשמעותה הרגילה והטבעית משקל משמעותי, אך לא מכריע. הפרשנות מתבססת על בחינה מקבילה של לשון ההסכם ונסיבות העניין. בפרשנות ההסכם יש לקחת בחשבון כללים נוספים כגון שחוזה הנתון לפירושים שונים יש לפרשו לחובת המנסח (סעיף 25 ב'1) לחוק החוזים (חלק כללי). יש



- להימנע מפרשנות המובילה לתוצאה אבסורדית או המטילה על צד התחייבות בלתי סבירה. התנהגות הצדדים לאחר חתימת החוזה יכולה אף יכולה לשמש כלי עזר בפרשנות ולעניין זה חוזרת קווינקו ומדגישה את הזמן שחלף עד שהועלו הטענות נשוא התביעה.
7. להלן מצביעה קווינקו על הרקע לעריכת העיסקה וסוקרת את הוראות ההסכם בכל הנוגע לתשלום התמורה. היא מפנה לנוסחה שבנספח ו' להסכם ומדגישה שהנוסחה נועדה לחשב את מלוא התמורה לה זכאית מילומור. מעדות מר זילכה (פרוטוקול 13.9.12 עמ' 8-127) עולה כי לקווינקו ניתנה הטבה בצורה הנחה של 15% ותשלום תמורה נטו דהיינו בניכוי המס.
8. סעיף 4.6 הוכנס להסכם בשל עמדת רובינסון שהאמין שניתן להפחית את שיעורי המס וזאת לאור נסיון העבר שבו באמצעות מו"מ שנוהל מול שלטונות המס הושגה הפחתת מס (עדות זילכה ישיבה 13.9.12 עמ' 128; 130).
9. הנוסחה שבנספח ו' נבדקה ע"י מר רותם זילברמן מטעם מילומור (עדות עבודי ישיבה 13.9.12 עמ' 98-99) וגם מר רובינסון עצמו עבר עליה לפני שהמליץ לדירקטוריון מילומור לאשר אותה. (ישיבה 24.5.12 עמ' 69). מר רובינסון סבר שמדובר בעיסקה טובה (עמ' 49 65(שם)) וזו גם עמדת מר זילכה (ישיבה 13.9.12 עמ' 7-126).
10. דרישתו של רובינסון להוספתו של סעיף 4.6 הועלתה בשלב מאוחר כאשר הנושאים המסחריים כבר היו סגורים ומקובלים (זילכה ישיבה 13.9.12 עמ' 131; 138) המדובר בדרישה של מר רובינסון שזילכה הסכים לה, למרות שלא האמין שתהיה הפחתת מס ולא בכוונה משותפת של שני הצדדים. רו"ח עבודי אישר שהוא לא האמין בסיכוי להפחית את שיעור המס אך ההוראה הוספה מאחר ומר רובינסון ביקש (ישיבה 13.9.12 עמ' 106; 107; 109).
11. הדרישה של מר רובינסון המגולמת כיום בסעיף 4.6 להסכם הועלתה לראשונה בטיוטה מס' 7 להסכם יום אחד לפני חתימת ההסכם.



12. עו"ד בייטנר אשר ערך את ההסכם הודה שהוא עצמו לא הבין את הכתוב בסעיף 4.6 (ישיבה 13.9.12 עמ' 85).
13. המועד היחיד הרלבנטי לענייננו הוא מועד ההנפקה והחישוב של התמורה יכול להיעשות רק על בסיס הנתונים הידועים באותו מועד. עמדה זו עולה בקנה אחד עם עדות מר זילכה שאמר כי לאור נסיונו בהסכמים קודמים עם מר רובינסון הוא לא היה משאיר דברים פתוחים ראה עדותו ישיבה 13.9.12 עמ' 131-2). ב- 6 מתוך 9 מרכיביה של נוסחת החישוב מופיעה המילה "הנפקה" כאשר הנתונים שיש להזין לכ"א מרכיבים אלה מושפעים ממועד ההנפקה ומשווי המנייה במועד זה. את שלושת הרכיבים הנותרים ובכללם ה- TR לא ניתן לראות במנותק מרכיבים אלה. סעיף 4.5 להסכם קובע כי תשלום התמורה הנוספת יבוצע "לא יאוחר מ- 30 יום לאחר פרסום הדו"חות הכספיים, לתקופה שבמהלכה בוצעה ההנפקה".
- גם בסעיף 4.6 מופיע מועד ההנפקה כמועד הקובע. מדובר בו על כך "שמייד לאחר ביצוע הנפקת מניות רסידו" הם יפנו לבורר והחישוב מתבסס על "קביעת שוויה של רסידו בהנפקה. לו הצדדים היו פונים ליועץ המס (הבורר) מייד לאחר ההנפקה הרי במהלכו להפחתת חמס היה נסמך על הנתונים הידועים ביום ההנפקה ולא על ניתוח נתונים עתידיים לא ידועים.
13. הפרשנות המוצעת על ידי מילומור המסתמכת על הביטוי "מכירה עתידית" אינה סבירה שכן כיצד ידע הבורר מהו אותו מועד עתידי שבו יימכרו המניות ומה יהיה שווים באותו מועד. וראה לעניין זה דברי רו"ח פרידמן (פרוטוקול 16.7.12 עמ' 60-1). מדוע יש לבחור דווקא מועד שנוח למילומור, באשר התרחשה בו ירידה בערך המניות ומה היה קורה לו ערך המנייה היה עולה ומילומור הייתה חייבת להשיב כספים לקווינקו? סיכון כזה קווינקו לא הייתה מוכנה לקחת נוכח המצב הקשה של מילומור.

14. משמעות המכירה "הרעיונית/ עתידית" ניתנת להבנה מנקודת הראות של מועד עריכת ההסכם שבו טרם היה ידוע אם תתבצע הנפקה של מניות רסידו ובאיזה מועד (עדות עבודה ישיבה 13.9.12 עמ' 101; 103; 105 וראה דברי רו"ח צבי פרידמן (ישיבה 16.7.12 עמ' 59; 63; 64 ורו"ח דני יפה (ישיבה 6.7.12 עמ' 88)).
15. דווקא העובדה שהצדדים קבעו בסעיף 4.6 שהבורר יהיה מומחה מס להבדיל מנביא מצביעה על כך שכוונתם הייתה כי עריכת חישוב סכום המס תתבצע על סמך נתונים מוצקים ולא על סמך ניחושים גרידא. היעדרם של הוראות בהסכם המחייבות הפקדת התמורה שקוזה במשרדי מס הכנסה או בפיקדון והיעדר קביעה של מועד אחרון לביצוע מכירה ושלא לא הייתה מתבצעת מכירה עד אותו מועד יתבצע חישוב המס באותו מועד סופי מצביעים על כך שכוונת הצדדים הייתה לראות במועד ההנפקה את המועד הקובע (חוות דעת פרידמן וקפוטא עמ' 8 סעיף 20).
16. הצבעת מילומור על הביאורים בדו"חות הכספיים שפורסמו לאחר ביצוע ההנפקה אין בה מאומה, שהרי באותם ביאורים נאמר שההערכה היא שלא יהיה בקביעתו של הבורר לשנות באופן מהותי את התמורה עפ"י ההסכם וההתייחסות לסעיף הבוררות נעשה מתוך זהירות גרידא. (עדות זילכה ישיבה 13.9.12 עמ' 141; 143).
17. רו"ח ברדיצ'ב הסכים בעדותו שכוונת הצדדים בהסכם שהחישוב המס ייעשה בסמוך למועד ההנפקה (ישיבה 24.5.12 עמ' 24).
18. לאור כל האמור עד כה, החישוב כפי שנעשה ע"י קווינקו הוא החישוב הנכון מה גם שמילומור באותו שלב לא העלתה כל השגה לגבי חישוב זה. הפנייה הראשונה למינוי בורר נעשתה סמוך לאחר מינוי רו"ח ברדיצ'ב ביום 5.11.08 כנאמן וזאת בעקבות קריסתה של מילומור (ראה גם עדות ברדיצ'ב ישיבה 24.5.12 עמ' 25). מאחר ומילומור הייתה זו שעל פי דרישתה הוכנס סעיף הבוררות היה מקום לצפות שהיא תפנה מייד בבקשה למינוי בורר ומשלא עשתה כן, נתפס

הדבר על ידי אנשי קווינקו כויתור או כהשלמה עם החישוב שעשתה קווינקו וזאת בעקבות התייעצות של אנשי מילומור עם בעלי מקצוע. (זילכה ישיבה 13.9.12 עמ' 137-8; 139; עבדי ישיבה 13.9.12 עמ' 112; 113).

19. חישובי רו"ח אבני מהווים ניסיון לשנות את נוסחת התמורה הנוספת. ולכן חוות דעת זו לה הוקדשו רק 4 סעיפים בלבד בסיכומי מילומור - נזנחה למעשה. בחקירתו טוען אבני שלא ערך חישוב משלו, אלא ניתח את חישובי קווינקו מבלי לחלוק עלה שיעור של 25% (ישיבה 24.5.12 עמ' 4-5; 6; 7; 11).

רו"ח אבני הודה בשינוי הנוסחה ע"י הוספת שני רכיבים (ישיבה 24.5.12 עמ' 73-12 הרכיבים שהוספו הם אלה:

א. בגין התמורה המובטחת למנייה בסך 30₪ למנייה בגין המניות הנמכרות ובגין התמורה המובטחת למנייה בסך 25₪ בגין המניות הנוספות - חושב מס תיאורטי שהוסף לתמורה.

ב. בגין סך התמורה הרעיונית בניכוי המס הרעיוני, חושבה הנחה תיאורטית מובטחת של 15% אשר הוספה לתמורה. לתוספת רכיבים אלה אין עיגון בהסכם (ראה סעיף ד' עמ' 3-4 בחוות דעת פונדק-יפה).

לדעת אבני סעיף 4.5 להסכם אינו שולל את האמור בסעיף 4.2 להסכם (עמ' 19-18 ישיבה 24.5.12). רו"ח אבני הודה שהחישוב של קווינקו נערך עפ"י הנוסחה (ישיבה 24.5.12 עמ' 18-19).

20. הצעתו של הנאמן רוה"ח ברדיצ'ב למכירה פנימית של מניות רסידו שהחוזקו ע"י שחר מילניום לקווינקו מנותקת מהעיסקה כפי שנכרתה ואינה עולה בקנה אחד עם כוונות הצדדים להסכם (ברדיצ'ב ישיבה 24.5.12 עמ' 32). הצדדים הניחו שערך המנייה יעלה לאחר ההנפקה

(עדות זילכה ישיבה 13.9.12 עמ' 140). ברדיצ'ב בחר מועד נוח לחישוב מבחינת מילומור כאשר ערך המנייה ירד. יש בגישתו מידה של אופרטוניזם המתבטא בחישוב מלאכותי של שווי גבוה של המניות בהנפקה, ומאידך מחשב את המס על פי שווי נמוך. בהצעתו של ברדיצ'ב על "מכירה פנימית" אין כדי להקנות הגנה לקווינקו שכן אם מכירה כזו תתבצע וקווינקו תשלם המס בגינה אז במקרה שהשווי יעלה בעתיד וקווינקו תבקש למכור את המניות הללו, הרי שתחוייב במס על פי השווי החדש של המניות. רו"ח פרידמן אף הביע דעתו (ישיבה 16.7.12 עמ' 39) כי המתווה של "מכירה פנימית" היה חשוף למצב בו פקיד השומה היה רואה עיסקה כזו כמלאכותית. רו"ח פרידמן הדגיש בדבריו כי רשויות המס אינן אוהבות מכירות רעיוניות ולא היו מאשרות מכירה כזו (עמ' 42-3). הצעת רו"ח ברדיצ'ב אינה נתמכת בחוות דעת מומחה והיא נגועה באינטרסנטיות שכן שכר טירחתו כנאמן של ההסדר של מילומור נגזר מהסכום שיצליח לגייס לקופת ההסדר.

ז. תשובת מילומור לסיכומי קווינקו

1. בסיכומי התשובה חוזרת מילומור על רוב טענותיה בסיכומיה העיקריים.
2. הדגש בסיכומי התשובה מושם על כך שלבורר הוענק בסעיף 4.6 שיקול דעת רחב ביותר. באשר לאופן הפחתת המס וכן על הביטוי מכירה עתידית.
3. קווינקו הפרה את ההסכם בכך שקבעה את סכום המס בעצמה במקום לאפשר לבורר לעשות כן.
4. אין לצמצם את תפקידו של הבורר לאפשרות אחת מיני רבות והיא הפחתת המס מול רשויות המס בלבד אלא עליו לבחור בכל דרך לצמצם את חבות המס בגין מכירת עתידית רעיונית של המניות בין בעזרת הצדדים ובין בעצמו ובין בעזרת יועצים ומומחים שימנה לשם כך.
5. מילומור חוזרת על המיתווה שהציע רו"ח ברדיצ'ב.



6. הגנת המס שנדרשה עפ"י ההסכם הייתה למחיר ההנפקה של QLI (לשעבר רסידו) אותו קיבלה מילומור כתמורה עבור מניות שחר המילניום בעקבות מנגנון "התמורה הנוספת", ברור שמילומור לא הייתה צריכה לספק הגנה למחיר מכירה העולה על מחיר זה בין אם מחיר המנייה עלה או ירד אין כל מלאכותיות בהצעה של רו"ח ברדיציב אלא מדובר בפעולה כלכלית לגיטימית שיש לה הסברים אחרים פרט לרצון להפחית מס. כמו למשל ביטול השרשור והפיכת קווינקו למחזיקה ישירה והעבודה שמחיר המכירה הינו בהתאם למחירי השוק של המניות בבורסה.
7. אין לקבל את טענת קווינקו כאילו מועד המכירה הוא מועד ההנפקה שכן אז אין צורך במומחה מס ומדוע יש להבחין לעניין הצורך במומחה מס בין המניות שנמכרו בפועל במועד ההנפקה לבין המניות שלא נמכרו בפועל ובנוסחה בנספח ו' היה מקום לאחד את S1 עם S2 ולקבוע שהמס החל על המניות שנמכרו בפועל יחול גם על המניות שלא נמכרו.
8. מילומור חוזרת ומפנה לביאור 3 שניתן לדו"חות לשנת 2007 שפורסמו במרץ 2008.
9. שימוש בהערכות והנחות על מחירים עתידיים אינה בגדר נבואה. אלא מהלך מקובל בהערכת שווי של חברות בעיקר בשיטת DCF שהיא השיטה המקובלת.
10. מילומור לא ויתרה על מינוי הבורר שכן לפי הדרישה למינוי הבורר נערכו מגעים התייעצויות וניסיונות גישור בין נציגי מילומור ונציגי קווינקו בקשר לקביעת סכום המס ו/ או לקביעת בורר או מגשר מוסכם.
11. אין בתשובת מילומור התייחסות לנושא החישוב של רוה"ח אבידור אבני.

ח. דיון ומסקנות

1. הגם שהבורר לפי סעיף 4.6 להסכם מיום 19.3.07 בין מילומור לבין קווינקו הוגדר "כמומחה מס מוסמך" האמור לעסוק "בחישוב המס" מסתבר שאופן הצגת עמדות הצדדים בפני, מחייבני לעסוק בשלב הראשון בתחום של פרשנות חוזה. ביתר פירוט: פרשנותו של סעיף 4.6 להסכם הנ"ל ונספח ו' להסכם (בטעות דובר בסעיף 4.6 על נספח ז' אך אין חולק שהמדובר בנספח שסומן מלכתחילה באות ז' ושונה ל- ו').

2. השאלה הראשונה והמרכזית שבמחלוקת היא מהי משמעות הפסיקה "מכירה עתידית/רעיונית של מניות רסידו על ידי החברה" (הכוונה בביטוי "החברה" היא לחברת שחר המילניום. ראה הגדרת "החברה" בהחוקאיל הראשון להסכם). וביתר פירוט, האם מועד אותה מכירה רעיונית הוא מועד הנפקת מניות רסידו כטענת קווינקו או שמא מועד עתידי מאוחר יותר ואם כן מהו מועד זה? שאלות כרוכות ונלוות הן, האם כשמדובר על "הפחתת שיעור המס" האם הכוונה היא לאחוז המס המשולם או שמא מדובר בהפחתת סכום המס הסופי האמור להשתלם בין על ידי הפחתת השיעור ("האחוז") ובין בכל דרך אחרת! האם אותה הפחתה של המס צריכה להיעשות ורק בדרך של פנייה לרשויות המס או האם קיימת גם אפשרות לחישוב מס רעיוני (ללא מכירה בפועל) או גם בדרכים אחרות של תכנון עסקת המכירה כגון מכירה "פנימית" בפועל של מניות רסידו שהחוזקו בידי שחר המילניום לידי קווינקו כפי שמציע רוה"ח ברדיצ'ב, האם יש היתכנות למהלך של סגירת הסכם עם רשות המיסים המתייחס למכירה רעיונית של מניות בלי שמתבצעת מכירה בפועל? בהקשר לנוסחה שבנספח ו' מתעוררת השאלה האם נכונה דרך החישוב שמציע רוה"ח אבידור אבני והאם תואמת היא את האמור באותה נוסחה. רק אחרי פתרון שאלות הפרשנות האמורות יוכל הבורר להתפנות לתפקיד שהוטל עליו לאמיתו של דבר בסעיף 4.6 להסכם והוא לשמש כאיש מקצוע בתחום המס.

3. במחלוקת שנפלה בין הצדדים בשאלת העיתוי של המכירה שלפיה ייערך חישוב המס, הגעתי לאחר התלבטויות לא מעטות, למסקנה כי הדין עם קווינקו וכי הצדדים התכוונו לקבע את מועד ההנפקה כמועד המכירה, וחישוב המס ייערך על פי ההפרש שבין עלות ההשקעה של שחר המילניום במניות רסידו לבין מחיר מניות אלה במועד ההנפקה. ואלה הנימוקים לקביעתי זו:

1. הבורר שעמד להתמנות לפי סעיף 4.6 להסכם היה צריך להיות "מומחה מס מוסמך" ולשם כך הוא הוסמך לערוך חישובים באמצעים יועצים ומומחים אחרים. חישובי מס יכולים להיערך רק אם הנתונים העובדתיים הם ברורים ואלה כוללים בראש ובראשונה מועדים ברורים שכנגזר מהם נקבעים נתונים בדבר עלות, שווי ונתונים הנוגעים לדיני המס ולשיעור המס הקבוע כחוק שכידוע משתנים לעיתים מזומנות. קביעת נתונים אלה בוודאי אינה שייכת לתחום מומחיותו של "מומחה מס מוסמך" שלפי ההסכם אינו צריך אפילו להיות משפטן.

למען הסר ספק יצוין כי אמנם במספר מקרים חלוקות הדיעות בתחום המס בדבר יום הרכישה או יום המכירה שכתוצאה מהם משתנה עלות הרכישה או השווי בעת המכירה, דבר אשר משליך על חישוב וגובה המס באירוע הנדון, אך השאלה במקרים אלה, בניגוד למקרה עסקינן, נוגעת למהות המשפטית של הפעולה כך, למשל, הפסיקה קבעה כי לצורך בחינת אופן ומועד התקיימות "מכירה" לצורך הפקודה (ראה סעיף 88 לפקודה), אנו נדרשים להתחקות אחר המועד והאופן בו נכרת חוזה בין הצדדים על פי דיני החוזים שבדין הכללי. ראה בעניין זה עמ"ה 343/67, קליין אנדרש נ' פקיד השומה ת"א 2. פד"א אי עמי 263 פד"א אי עמי 263; עמ"ה 344/70, צפדיה אהרון נ' פקיד השומה ת"א 4. תקליטור מיסים תקליטור מיסים, עמי 5; ראה גם אמנון רפאל, "מס הכנסה", כרך שלישי, עמי 22 או במישור דיני מס שבח, קיימת פסיקה העומדת על הגדרת המכירה ויום המכירה על פי חוק מיסוי מקרקעין אל מול דרישות הדין על פי חוק המקרקעין כפי שאלו מתבטאות בדרישה לקיומו של מסמך בכתב (ראה דיון בעניין זה בע"א 80/83, מנהל מס שבח מקרקעין ת"א נ' יהודה ונילי רוזנברג ואח'. פורסם בפד"א י"ג עמי 151 פורסם בפד"א י"ג עמי 151). ראה בהקשר זה גם דבריו של בית המשפט העליון בעניין אלדר שרון (ע"א 489/89, אלדר שרון נ' מנהל מס שבח מקרקעין. מיסים 4/1 (אוגוסט 1992) עמי ה-5, עמי 78). באותו עניין התלבט בית המשפט האם מועד החיוב במס של חוזה עם תנאי מתלה הוא יום כריתת ההסכם או יום התקיימותו של התנאי המתלה. בית המשפט קבע כי מועד החיוב במס הוא מועד כריתת ההסכם על פי דיני החוזים. כן ראה למשל את דברי בית המשפט במקרה של עמ"ש 27/93, שמעון דרור נ' מנהל מס שבח. מיסים ח/6 (דצמבר 1994) עמי ה-33 שם הוקדם מועד המכירה ליום ביצוע התשלום.

לעומת זאת, במקרה עסקינן אין עוררין כי ענייני מומחיות כגון אלה המוזכרים במקרים לעיל בעת בחינת "יום המכירה" לא מתעוררים לפי סעיף 4.6 להסכם. הצדדים לא חלוקים כי בפועל המניות של רסידו לא נמכרו במועד ההנפקה ו"למומחה המס" אין יתרון ביחס לכל מומחה אחר בענין קביעת יום המכירה והשווי הנגזר לענין בחינת המס החל.

2. אין להניח שהצדדים, אנשי עסקים מנוסים, התכוונו להשאיר בידי בורר את הקביעה "הסופית המוחלטת ובלתי ניתנת לערעור" (כלשון הסעיף) בקביעת נתונים שמהם נגזר שיעור המס ובעיקר מועד המכירה העתידי וזאת לפי שיקול דעתו המוחלט (ובענין



קביעת מועד זה אין כל משמעות לשכירת "יועצים ומומחים" או לקבלת "חוות דעת מקצועיות שונות"). כאשר לכל קביעה כזו תוצאות מפליגות מבחינת התמורה הנוספת היכולה להתבטא בעשרות מיליוני שקלים.

3. הבורר היה אמור להתחיל את תפקידו מיד לאחר ההנפקה ומאחר ואין הבורר בגדר נביא, אין להניח שהצדדים התכוונו לייחס לו את היכולת לחזות מראש התפתחויות עתידיות לגבי המועד שבו יהיה כדאי לשחרר המילניום למכור את מניות רסידו או שבו היא תיאלץ למוכרם ושעל כן ראוי לקבעו כמועד המכירה הרעיוני וכן גם ומה יהיה תנאי השוק וההסדרים החוקיים שישררו באותו המועד. אין כל קשר בין קביעות שווי של חברה על פי תחזיות עתידיות המתבססות מטבע הדברים על נתונים שבהווה: לבין תפקיד מומחה המס בענייננו כך למשל מתבססת שיטת ה- DCF שהיא המקובלת בהערכת שווי חברות (ראה ע"א 1046/06 דן עצמון נ' בנק הפועלים פסקה 57) -הן על תזרים המזומנים המהוון של נכסיה הנוכחיים והן על פי תזרים המזומנים המהוון שהיו מייצרות הזדמנויות ההשקעה שלה. אין כל קשר בין התחזיות עליהן מבוססת שיטת ה- DCF לבין השאלה שלפנינו שהיא קביעת מועד עתידי שרירותי (ללא כל קריטריונים) שבו לא רק שווי המניות עשוי להשתנות אלא גם הנורמות החלות על מערכת המס עשויות להיות אחרות לחלוטין וזאת בהשפעת התפתחויות כלכליות חברתיות ופוליטיות שקשה לצפותן, בעיקר בשים לב לתהליכים שחלקם בעלי אופי דרמטי העוברים על העולם, האיזור ועל החברה בישראל.

4. לו הייתה כוונה להתייחס למועד מכירה מאוחר מיום ההנפקה, היה מקום לצפות שהצדדים יקבעו הוראות בדבר הזכות לפירות העשויים לצמוח על המס המוחזק בידי קווינקו והאמור להשתלם לרשות המיסים רק במועד המכירה בפועל.

5. אינני מתעלם מכך שהסעיף 4.6 אינו מדבר רק על מכירה "רעיונית" אלא גם על מכירה "עתידית" ובנוסחה נספח ו' נאמר לגבי הרכיב המסומן TR שהוא מבטא את המס התיאורטי שיחול על מכירה עתידית. ובכך יש לכאורה תמיכה בעמדת מילומור כי הצדדים חשבו על המכירה שתיערך במועד מאוחר ממועד ההנפקה. ייתכן וניתן לתרץ את קיום הביטוי "עתידית" בכך שבמועד עריכת ההסכם הייתה ההנפקה עדיין צפונה בחוק העתיד. עם זאת קיים קושי בפירוש זה שכן ההנפקה היוותה תנאי מוקדם לעצם החלתו של סעיף 4.6 הנ"ל. אך מעבר לכך, ייתכן והצדדים באמת הניחו



שקוינקו תחזיק את המניות בידיה לתקופה ארוכה ולא תבחר למכרם דווקא ביום ההנפקה ולכן דובר במכירה עתידית. אך מן הצד השני הצדדים לא התכוונו להשאיר את גובה התמורה הנוספת באי וודאות ולא נאמר שהתמורה הנוספת תחושב במועד בו תבחר קווינקו עפ"י החלטה חד צדדית למכור את המניות בפועל. התמורה הנוספת הייתה אמורה להיות משולמת תוך 30 יום לאחר פירסום הדו"חות הכספיים לתקופה שבמהלכה בוצעה ההנפקה (סעיף 4.5) לשון אחרת, קיימת אפשרות שהצדדים אכן צפו שמכירה בפועל תיערך בעתיד, ולא דווקא ביום ההנפקה מה גם שצפויה הייתה כנראה חסימה של אפשרות מכירה מיידית (ראות עדות ברדיצ'ב ישיבה 24.5.12 עמ' 28 ועדות רובינסון עמ' 54 ישיבה 24.5.12). אך מאחר והמועד העתידי בו תתבצע המכירה בפועל לא היה ידוע וכן לא היו ידועים השווי של המניות באותו מועד, שיעור המס ויתר דיני המס הרלבנטיים שיהיו ברי תוקף באותו מועד - בחרו הצדדים שיקבע סכום מס "תיאורטי" (כמופיע בהגדרת TR) המבוסס על נתונים הידועים בעת ההנפקה. בתמצית: לפי פרשנות זו הביטוי "עתיד" מתייחס למה שהיה צפוי בפועל וצפון בחוק העתיד. אך החישוב התיאורטי של המס אינו מתבסס ואינו יכול להתבסס על כך, הוא צריך להתבסס על נתונים מוצקים וברורים ואלה, קיימים רק במועד ההנפקה.

6. לכאורה פרשנות כזו מעמידה לכאורה קושי אחר שכן נשאלת השאלה מה הטעם אם כן בכל מנגנון הבוררות שבסעיף 4.6? לדעתי הכוונה הייתה שמומחה המס (הבורר) והצוות שהוא מוסמך להיעזר בו, יבדקו האם כנגד רווח ההון שנוצר באופן רעיוני במועד ההנפקה ניתן יהיה לקזז הפסדים והוצאות שנוצרו בחברה. האם ניתן להגיע להסדר עם רשויות המס על הכרה במכירה רעיונית במועד ההנפקה תוך לקיחה בחשבון של נתונים העשויים להשפיע על עלות הרכישה של מניות רסידו על ידי שחר המילניום או להקטין בדרך אחרת את רווח ההון ואולי גם את שיעור המס שעל פיו נעשה חישוב המס. פעולות מסוג זה שאינני מביע בשלב זה את דעתי על מידת הסיכוי להצלחתם הם בגדר מומחיותו של מומחה מס והם מהווים את הבסיס למינויו כבורר.
7. אשר לאבחנה בין S1 לבין S2 בנוסחה שבנספח ו' הרי היא באה בין היתר להבדיל בין מס ששולם בפועל ושאינו טעון ההערכה לבין מס "תיאורטי" שהבורר (מומחה המס) ערך לגביו חישובים רעיוניים במטרה להפחית את המס או שהגיע להסדר טוב עם שלטונות המס בו בתמורה להצעה לתשלום מידי וודאי של המס בטרם אירע אירוע



מס בפועל) – תושג הפחתה בסכום המס ככל שרשויות המס תהיינה מוכנות להגיע להסדר כזה שחייב כמובן בקריטריונים של סעיף 1 לחוק יסוד: משק המדינה.

8. לדעתי, יש גם טעם בטענת קווינקו, כי קיים היגיון מסחרי ועיסקי לכך שכאשר התמורה מחושבת על פי מועד ההנפקה, הרי גם סכום המס צריך להיקבע על פי נתונים הקיימים במועד זה. הפיסקה: "כתוצאה מקביעת שוויה של רסידו בהנפקה" המופיעה בצמוד ל"מכירה העתידית/ רעיונית", תומכת בעמדת קווינקו. לכאורה שני המועדים הקובעים לעניין רווח ההון הנתון למיסוי הוא המועד ההיסטורי שבו נרכשו מניות רסידו על ידי שחר המילניום ומועד המכירה וכנגזר מכך ההפרש בשווי של המניות בשני מועדים אלה הוא זה שעליו יש לשלם את המס איזכור שווי המנייה בעת ההנפקה רלבנטי רק אם אתה מניח שהמכירה מתבצעת במועד ההנפקה. מועד שהניחו הצדדים יביא לעליית ערך המנייה דבר שישפיע על שיעור רווח ההון וכתוצאה מכך על גובה החיוב במס רווח הון. לכאורה ניתן לתת לפיסקה זו גם פירוש אלטרנטיבי והוא שההנפקה עשויה להשפיע על עליית מחיר המנייה גם במקרה של מכירה עתידית שאינה צמודה למועד ההנפקה. אך פרשנות זו היא חלשה, שכן ככל שעובר זמן ממועד ההנפקה ועד למועד המכירה העתידי המשוער. תלך השפעת ההנפקה ותפחת. כידוע, טענת מילומור היא שהצדדים הניחו שהמניות יוחזקו בידי קווינקו תקופה ממושכת (ולפחות תקופה של שנתיים בשים לב לחסימה אפשרית) בנסיבות אלה גם אם ההנפקה מרימה את ערך המנייה הרי אירועים עתידיים עלולים להשפיע על ירידת ערכה (כפי שאכן קרה בפועל). ולפוגג לחלוטין את השפעת ההנפקה, ואז ייתכן מצב שבו לא ייווצר ריווח הון וממילא לא יהיה חיוב במס על המכירה.

9. **סיכומו של דבר**, לדעתי יש לקבוע כי חישוב המס התיאוריטי (TR בנוסחה נספח ו') חייב להיעשות בהנחה שחברת שחר מילניום מוכרת את מניות רסידו שברשותה ביום ההנפקה.

5. ומכאן עלינו לעבור לבחינת החישוב המוצג על ידי רוה"ח אבני. לעניין זה ניתן לדעתי לקצר. שכן רוה"ח אבני הודה למעשה כי דרך החישוב שלו אינה תואמת את הנוסחה אם כי הוא מוסיף "שהנוסחה הרי היא לא עומדת בפני עצמה היא שלוחה של ההסכם" (פרוטוקול 24.5.12 עמ' 11-13), ומכאן נרמז כאילו לכיוון מעין "פרשנות תכליתית" שהבורר מתבקש

לבצע תוך סטייה מרכיבי הנוסחה, אך מנוסח סעיף 178 לסיכומי מילומור עולה שאין הבורר מתבקש לשנות את רכיבי הנוסחה כפי שנדרש אם מקבלים את חישובי אבני, אלא להביא בחשבון את "הכירסום" בתמורה הנוספת הנובע מהפעלת הנוסחה כפשוטה כחלק משיקול דעתו בבואו לקבוע את "חשבון המס" (סעיף 178 ; 179 (שם)).

בסיכום - נקודה זו: מאחר וסעיף 4.5 מפנה במפורש לנוסחה שבנספח ו' והנוסחה אינה עולה בקנה אחד עם גישתו של רה"ח אבני אין מנוס אלא לדחות את חישוביו של מומחה זה.

6. השאלה הבאה הנוגעת לתפקידו של הבורר כמומחה מס הינן האם כוונת הצדדים בדברם בסעיף 4.6 על "שיעור המס" הייתה רק אז לאחוז המס או שמא מדובר על כל צעד שבכוחו להפחית את הסכום הסופי של המס לתשלום. לדעתי, כוונת הצדדים הייתה לפירוש השני, המרחיב, של סמכות הבורר. מבחינה לשונית הביטוי "שיעור" אינו מתייחס רק לאחוז אלא גם לסכום המס (ראה הגדרת "שיעור" במילון החדש של אבן שושן המדברת בין השאר על "מידה, כמות גודל" אמנם אחד הפירושים האפשריים לשיעור הוא "יחס, חלק מנה", אבל כאמור אין זה הפירוש היחיד). מבחינת אומד דעתם של הצדדים הכוונה הייתה להפחתת סכום המס בכל דרך בין על ידי הקטנת הרווח על ידי קיזוז הוצאות והפסדים בין על ידי פשרה או הסדר כלשהוא עם רשויות המס או בכל דרך אחרת ולא דווקא רק על ידי הקטנת אחוז המס החל הכל כמובן בכפיפות לאמור לעיל לגבי מועד המכירה התיאורטית.

7. שאלה נוספת היא, האם תפקידו של הבורר מתמצה בהגעה להסדר עם רשויות המס. התשובה היא במפורש שלילית. לדעתי הסיכוי להגיע להסדר על מכירה רעיונית מול רשויות המס הוא קטן ביותר. כוונת הצדדים הייתה שההסדר עם רשויות המס היא רק חלופה אחת מבין כמה חלופות. החלופה האחרת שהיא יותר ברת מימוש היא שהבורר (מומחה המס) יעשה חישוב מס תיאורטי על סמך נתונים שיומצאו לו לפי דרישתו כגון נתונים על הוצאות והפסדים שבגינם הוא יוכל לערוך קיזוז רעיוני.

8. שאלה אחרת היא האם במסגרת פעולותיו של הבורר להפחתת סכום המס הוא יכול להורות לקוינקו או לשחר המילניום לעשות פעולות מעשיות בשטח כגון מכירה בפועל כפי שהציע רה"ח ברדיצ'ב. דעתי היא שלא לכך התכוונו הצדדים. כאשר הסכימו על מינוי בורר בסעיף 4.6 להסכם. עיון בנוסח הסעיף מראה שמדובר "בחישוב המס" ולא בעשיית פעולות בשטח. סמכות כזו שיכולה להשפיע על היבטים כלכליים ועיסקיים שלא תמיד יכולים להיות ידועים לבורר לא עמדה לנגד עיניהם של הצדדים כאשר הם החליטו על מינוי בורר (מומחה המס).



יתר על כן, וזה העיקר, אם צודק, אני בקביעתי כי המועד שקובע לחישוב הוא מועד הנפקת המניות, הרי אין עוד טעם בהוראה על ביצוע פעולות מעשיות בשטח שיטח שישנו את הנתונים בדבר השווי ובדבר הדין החל כפי שהיו במועד ההנפקה.

י. סיכום כולל והוראות אופרטיביות

1. המועד הקובע לעניין חישוב המס הוא יום ההנפקה.
 2. אין לקבל את דרך החישוב של רוי"ח אבידור אבני לעניין חישוב התמורה הנוספת כאמור בסעיף 4.5 להסכם.
 3. הבורר אינו מוגבל בחישוביו לשיעור המס בלבד אלא הוא צריך לפעול להפחתת סכום המס אם במישור של חישוב תיאורטי ואם במישור של הגעה להסדר עם רשות המיסים. ככל שהדבר מתאפשר בנסיבות העניין.
 4. במסגרת חישוביו ופעולותיו להפחתת המס אין הבורר מוסמך להורות לקווינקו לעשות פעולות בשטח כגון מכירת מניות.
 5. ככל שיתבקש הבורר ע"י צד מן מהצדדים להמשיך ולמלא את תפקידו המרכזי והוא מציאת דרכים להפחתת סכום המס, עליו לפנות בבקשה מתאימה בכתב לבורר תוך 10 ימים מהיום.
- במקרה כזה תיקבע ישיבה עם נציגי הצדדים בה יודיע הבורר אילו חומרים הוא מבקש להמציא לו לצורך עריכת חישוב המס התיאורטי ו/או על מנת לנהל מו"מ מול רשות המיסים לקביעת המס בפועל. ככל שהדבר הוא בגדר האפשר מבחינה חוקית ומעשית.

6. בשים לב לכך שבעיקרו של דבר נתקבלה, עמדת קווינקו, ומאידך התרשמתי, כי קווינקו לא עשתה די כדי לסייע בזירוז תהליך הבוררות מהמועד שנתבקש מינוי בורר על ידי מילומור ועד למינויי כבורר, אני קובע כי מילומור תשלום לקווינקו 80% מהוצאות הבוררות וכן שכ"ט עו"ד בסך 80,000 ₪+מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה מהיום ועד לתשלום בפועל.


פרופ' ד. ביין (שופט בדימו')
הבורר

העתק מודעה שפורסמה למכירת
המקרקעין באשדוד

נספח 3

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות במקרקעין באשדוד

- מוזמנות בואת הצעות לרכישת זכויות חברת רסידו פיבי בע"מ בחלקות 33, 34, 35, 40, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70 בגוש 189, המסתכמות בכ - 125 דונם.
1. המקרקעין נמכרים במצבם כפי שהם (AS - IS). על המציע לבדוק על חשבונו ועל אחריותו את מצבם הרישומי, התכנוני, הפיזי והמשפטי של המקרקעין. הנאמן לא יישא באחריות כל שהיא מכל מין וסוג שהוא בקשר לזכויות הקשורות במקרקעין.
 2. ניתן להגיש הצעות על מלוא או חלק מהזכויות במקרקעין.
 3. ניתן לקבל את חוברת המכרז לרבות נוסח הסכם המכר ומסמכים נלווים, במשרד הח"מ.
 4. את ההצעה יש למסור לרו"ח חן ברדיצ'ב בתפקידו כנאמן על קבוצת מילומור בע"מ (בהקפאת הליכים), במשרדו ברח' הבונים 12 רמת גן, טל': 03-5750421 פקסי: 03-5753512 וזאת עד ליום 04.08.2013 שעה 17:00.
 5. ההצעה תימסר על גבי טופס הצעה אותו ניתן לקבל במשרדי הח"מ, בצירוף ערבות/בנקאית או שיק בנקאי המשוכים של שם הנאמן, בגובה של 5% מערך התצעה ובצירוף הסכם מכר חתום. הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי יחולטו על ידי הנאמן במידה והמציע יחזור בו מהצעתו.
 6. מטו המקרקעין ונוסח הסכם עליו יודרש המציע לחתום מצוי במשרדי הנאמן לעיון המציע. הנכס יימכר בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה בלבד.
 7. הנאמן אינו מתחייב לקבל את ההצעה הנכונה ביותר או הצעה כל שהיא, וחוא שומר לעצמו הזכות לקיים מוי"מ בכל שלב עם כל אחד מהמציעים, וכן לקיים התמחרות בין המציעים.
 8. המכירה כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב (פשי"ר 2548/08).
- רו"ח חן ברדיצ'ב
בתפקידו כנאמן על קבוצת מילומור בע"מ (בהקפאת הליכים)

פס"ד מיום 14.08.13 – רסידו
אטרקציות – מלכת שבא

נספח 4



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

14 אוגוסט 2013

ה"פ 14156-06-11 רסידו - אטרקצית מלכת
שבא בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל - מחוז
דרום ואח'

גולדבלט, גינזס, יריב
עורכי-דין
21-08-2013
נתקבל

אל: משרד עו"ד: גולדבלט, גינזס, יריב
דרך מנחם בגין 7 בית גיבור ספורט מיקוד 52681
רמת גן

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

מכתב מלווה

מצורף בזה מסמך פסק דין.



מזכירות בית המשפט

ח' אלול תשע"ג, 14 אוגוסט 2013

תאריך



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה"פ 11-06-14156
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

בעניין:
המבקשת

רסידו - אטרקציות מלכת שבע בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עודד זגורי ועו"ד רואי כהן

נגד

המשיבים
1. מנהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום
2. מדינת ישראל - משרד התיירות
ע"י ב"כ עו"ד גלי חזאד - פמ"ד אזרחי

פסק דין

1 בפני תביעת המבקשת, אשר הוגשה בדרך של המרצת פתיחה, ליתן צו הצהרתי בדבר תוקפו המחייב
2 של הסכם הפיתוח להקמת אטרקציה תיירותית בעיר אילת, כתיק מינהל 60162053 א (להלן: "**הסכם**
3 הפיתוח"), בקשר למקרקעין הידועים כמגרשים 2 ו-2א לפי תוכנית מפורטת 49/101/02/2, גוש 40040
4 חלקה 1 בחלק, המצויים בעיר אילת (להלן: "**המקרקעין**"), וכן ליתן צו הצהרתי המחייב את המשיבים
5 להאריך את תקופת הפיתוח הקבועה בהסכם הפיתוח.
6
7

8 אקדים ואומר כי הגעתי לכלל מסקנה שדין התובענה להידחות. שכן, לא עלה בידי המבקשת להוכיח
9 כי בנסיבות העניין הסכם הפיתוח עומד בתוקפו או כי מוצדק להורות על הארכת תוקף הסכם
10 הפיתוח כמבוקש.
11

העובדות אשר אינן שנויות במחלוקת

- 12
- 13 1. המבקשת, חברת רסידו אטרקציות מלכת שבע בע"מ (להלן: "**רסידו אטרקציות**") הינה חברת בת
14 של חברת רסידו פי.בי. בע"מ (להלן: "**רסידו פי.בי.**"), שהיא חברת בת של קבוצת מילימור רסידו,
15 העוסקת בענף התיירות והנדל"ן בארץ ובעולם.
16
 - 17 2. ביום 21.2.95 נחתם הסכם פיתוח (להלן: "**הסכם הפיתוח הראשון**") להקמת מיום תיירותי
18 ייחודי בעיר אילת על גבי המקרקעין (להלן: "**המיזם**"), בין המשיב 1 (להלן: "**המינהל**"), לבין
19 חברת מלכת שבע אטרקציות בע"מ (להלן: "**מלכת שבע**"), חברת בת של רסידו פי.בי. הסכם
20 הפיתוח הראשון נכרת על דרך של הקצאת המקרקעין בפטור ממכרז, ועל פי המלצת ועדה
21 משותפת למינהל ולמשיב 2, משרד התיירות (להלן: "**הוועדה המשותפת**"), מכוח תקנה 25(14)
22 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "**תקנות חובת המכרזים**"). משלא עמדה מלכת
23 שבע בהתחייבויות שנטלה על עצמה בהסכם הפיתוח הראשון, החליטה הוועדה המשותפת,





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

- 1 ביום 12.12.96, לבטל את הקצאת המקרקעין למלכת שבא. מלכת שבא פתחה בהליך משפטי נגד
2 החלטת הביטול (ה"פ 4068/97), במסגרתו הגיעו הצדדים ביום 22.5.97 להסכם פשרה (להלן:
3 "הסכם הפשרה").
- 4 על פי עיקרי הסכם הפשרה, אשר הצדדים לו היו המינהל, רסידו פי.בי ומלכת שבא, בוטל הסכם
5 הפיתוח הראשון בין המינהל לבין מלכת שבא, כאשר נקבע כי חברת בת של רסידו פי.בי, שאינה
6 מלכת שבא, תגיש בקשה חדשה לוועדה המשותפת להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז לטובת
7 הקמת המיזם. עוד נקבע בהסכם הפשרה כי "ככל שידרש המינהל יתן הסכמתו לבקשה -
8 ההוספה שלי. ר.ב.) לגופים המנויים להלן: הוועדה המשותפת הבין משרדית, הבנק למסחר
9 ותעשייה ורשויות המס – לראות את חברת הבת של רסידו פי.בי כנכנסת בעלי הזם היוצא
10 לכל דבר ועניין".
- 11
- 12 3. בהמשך להסכם הפשרה, הגישה רסידו אטרקציות, שהיא, כאמור, המבקשת בהליך דן וחברת
13 בת של רסידו פי.בי, בקשה למשרד התיירות ולמינהל, כי המקרקעין יוקצו לה בפטור ממכרז
14 לטובת הקמת המיזם, תוך שהיא מתחייבת, על פי האמור בהסכם הפשרה, כי מייד לאחר אישור
15 ההקצאה היא תפעל "על פי התנאים וההתחייבות בפרוגרמה התיירותית לפיה הוקצתה
16 הקרקע" (מכתב מיום 28.12.97).
- 17 ביום 21.7.98 התקבלה המלצת הוועדה המשותפת להקצות לרסידו אטרקציות את המקרקעין
18 בפטור ממכרז, וביום 25.7.99 אושרה העסקה באופן סופי על ידי המינהל (להלן: "יום אישור
19 העסקה"). בהמשך לכך, ביום 5.12.99, נחתם הסכם הפיתוח בין רסידו אטרקציות לבין
20 המינהל, להקמת המיזם התיירותי הנדון. בהסכם הפיתוח נקבעו המועדים הבאים:
- 21 • התקופה להגשת תוכניות הבניה נקבעה ל-8 חודשים, החל מיום אישור העסקה ועד ליום
22 25.3.00.
- 23 • המועד לתחילת הבניה נקבע ל-18 חודשים, החל מיום אישור העסקה ועד ליום 25.1.01.
- 24 • המועד לסיום יציקת היסודות נקבע ליום 1.5.01.
- 25 • המועד להשלמת השלד נקבע ליום 1.9.01.
- 26 • התקופה להשלמת הבניה ולסיום תקופת הפיתוח נקבעה לתקופה של 35 חודשים, החל
27 מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.7.02 (להלן: "מועד תום תקופת הפיתוח").
- 28
- 29 4. רסידו אטרקציות החלה לקיים התחייבותיה על פי הסכם הפיתוח כמפורט להלן:
30 במהלך חודש יולי 2000 היא הגישה את תוכניות הבניה למינהל.
- 31 במכתב מיום 8.8.00 השיב המינהל לרסידו אטרקציות, כי התוכניות שהוגשו חורגות מהיקף
32 הבניה המותר על פי התב"ע, וכי הן אינן תואמות לפרוגרמה שאושרה על ידי משרד התיירות.
33 בסופו של דבר, אושר שינוי בפרוגרמה, שכלל תוספת בניה של שטחי שירות וחניונים. לפיכך,
34 ביום 12.2.01, שלח המינהל לרסידו אטרקציות דרישת תשלום, בגין ההפרשים בין הפרוגרמה





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

- 1 שאושרה על ידו מלכתחילה, במסגרת הסכם הפיתוח הראשון, לבין התוכניות שהוגשו, בסכום
2 של 1,830,000 ₪.
- 3 רסידו אטרקציות מיאנה לשלם את דרישת התשלום דנן. היא הגישה השגה למינהל נגד דרישת
4 התשלום ביום 27.12.01, ובסופו של דבר החליטה לערוך שינוי בתוכניות שהוגשו. בהתאם,
5 במכתב מטעם המנהל הטכני-הנדסי ברסידו אטרקציות, מר נפתלי יבלון (להלן: "מהנדס
6 הפרויקט"), מיום 27.12.01, הודיעה רסידו אטרקציות למינהל, כי בשל דרישת התשלום,
7 החליטו היוזמים שלא ליישם את התוכנית כפי שהוגשה, ולתכנן מחדש את הפרויקט.
8 תשעה חודשים לאחר מכן הגישה רסידו אטרקציות למינהל תוכניות בניה מעודכנות. במכתב
9 מיום 13.1.02 הודיע המינהל לרסידו אטרקציות כי התוכניות שהוגשו תואמות את התביע, אך
10 הן אינן תואמות לפרוגרמה שאושרה על ידי משרד התיירות.
- 11 ביום 20.5.02 העביר מהנדס הפרויקט למינהל פרוגרמה חדשה, ובהמשך, ביום 1.11.02 אישר
12 משרד התיירות את הפרוגרמה, והיא העוברת למינהל.
- 13 ביום 29.1.03 הועברה הפרוגרמה החתומה לידי השמאי הממשלתי, ונשלחה דרישת תשלום
14 מעודכנת בגין הפרשים בין התוכנית המקורית שאושרה (עוד בהסכם הפיתוח הראשון) לבין
15 הפרוגרמה החדשה. השומה המעודכנת הועמדה על סכום של 161,980 ₪. שומה נגדית שהגישה
16 רסידו אטרקציות ביום 29.4.03 נדחתה על ידי המינהל מטעמים פרוצדוראליים. ביום 13.2.03
17 שילמה רסידו אטרקציות את דרישת התשלום המעודכנת.
- 18 ביום 23.10.03 אושרו ונחתמו תוכניות הבניה על ידי המינהל.
- 19
- 20 5. משאושרו התוכניות על ידי המינהל, פעלה רסידו אטרקציות לאישור התוכניות מול גורמי
21 התכנון, וקבלת היתר בניה.
- 22 בחודש ינואר 2004, דחתה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיר אילת (להלן: "הוועדה
23 המקומית") את הבקשה למתן היתר בניה, משני טעמים: האחד הוא דרישת הוועדה המקומית
24 כי תוגש בקשה לאיחוד מגרשים, והשני הוא כי על פי התביע המאושר ניתן לבנות על גבי
25 המקרקעין 2 קומות, והתוכנית שהוגשה כללה 3 קומות.
- 26 בחודש פברואר 2004 חתם המינהל על תשריט מעודכן לאיחוד המגרשים.
- 27 בחודש אוגוסט 2004 אישרה הוועדה המקומית את בקשת רסידו אטרקציות לאיחוד מגרשים.
28 בחודש מרץ 2005 נשלח מכתב מאת הוועדה המקומית לרסידו אטרקציות, בו נכתב כי התוכניות
29 הופקדו, והן תואמות את התביע, למעט שטחי טעינה ופריקה.
- 30 בחודש מאי 2005 החליטה הוועדה המקומית לאשר באופן עקרוני את הבקשה למתן היתר בניה,
31 בכפוף להערות אגף הנדסה.
- 32 לאחר קבלת האישור העקרוני, אין במסמכים שהוגשו בתובענה דן תיעוד לפעולות נוספות
33 שביצעה רסידו אטרקציות מול הוועדה המקומית לשם קבלת היתר בניה.
- 34





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל בוקאי

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

6. בין לבין, מאחר ומועד תום תקופת הפיתוח הינו 1.7.02, פנתה רסידו אטרקציות למינהל ביום 3.9.02, בבקשה להארכת הסכם הפיתוח. ביום 11.7.04 אישר המינהל את כקשת הארכה, וביום 12.9.05 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם הפיתוח (להלן: "התוספת להסכם הפיתוח"), אשר על פיה תקופת הפיתוח הארכה למשך 76 חודשים, החל מיום אישור העסקה (25.7.99) ועד ליום 1.12.05. בפועל במועד החתימה על התוספת להסכם ניתנה ארכה בת 3.5 חודשים.

השתלשלות העניינים לאחר תום תקופת הפיתוח

7. ביום 20.2.06, כחודשיים לאחר סיום תקופת הפיתוח לפי התוספת להסכם הפיתוח, פנתה רסידו אטרקציות, באמצעות בא כוחה דאג, למינהל בבקשה להאריך את הסכם הפיתוח לתקופה נוספת. בבקשה הועלו שתי סוגיות עיקריות. ראשית, נכתב כי ניתן אישור עקרוני של הוועדה המקומית להתחיל בבניה, שנציגיה של רסידו אטרקציות מבצעים את הוראות אגף ההנדסה של העירייה לשם הוצאת היתר הבניה, ושנכון למועד כתיבת המכתב טרם השלים אגף ההנדסה את הבדיקות. שנית, נכתב כי הבנק אשר נתן לרסידו אטרקציות הסכמה עקרונית למימון הפרויקט, דורש לקבל אסמכתא לכך שיוארך מועד חוזה הפיתוח, בטרם יעניק את המימון כמבוקש.

ביום 30.11.06 פנתה למשרד התיירות, בשמה של רסידו אטרקציות, חברת טי.סי.אל ייזום וניהול פרויקטים ותיירותיים בע"מ, בבקשה להארכת הסכם הפיתוח, כאשר בבקשה נכתב כי "בשל המצב הגיאופוליטי והירידה בתיירות שנגזרה ממנה משנת 2000 ואילך, בנוסף לבעיות תכנון שנוצרו במהלך שנים אלה, נבצר מן החברה לעמוד בלוח הזמנים של חוזה הפיתוח".

ביום 29.4.07 השיב המינהל לבקשת הארכה מטעם רסידו אטרקציות (שנשלחה ביום 20.2.06), וביקש ממנה אסמכתאות לטענות שהועלו בבקשת הארכה (זרישות הבנק ועדות לפעילותה לקידום קבלת היתר בניה), כתנאי לדיון נוסף בעניינה. פניה זו של המינהל לא נענתה על ידי רסידו אטרקציות.

בחלוף תשעה חודשים, ביום 29.1.08, הודיע המינהל לרסידו אטרקציות כי נוכח העובדה שתוקף הסכם הפיתוח פג, והמבקשת כלל לא החלה בבניה, העסקה בין הצדדים מבוטלת.

כשנתיים לאחר מכן, ביום 9.8.09, פנתה רסידו אטרקציות אל המינהל בבקשה נוספת להארכת חוזה הפיתוח. ממכתבה עולה כי היא נקלעה לקשיים כלכליים, ואלו היוו את הסיבה העיקרית לעיכוב בקידום עבודות הפיתוח. עוד נכתב כי בהיעדר מקור הכנסות עצמאי, פנתה רסידו אטרקציות לקבוצת מילימור למימון הפרויקט, וכי זו האחרונה נכנסה להליך פשיטת רגל במסגרתו אושר כבר הסדר הנושים. עוד צוין במכתב, כי היתר הבניה מתעכב בוועדות התכנון והבניה.

ביום 7.3.10 שלח המינהל מכתב נוסף לרסידו אטרקציות, בו נכתב כי נוכח ההפרות היסודיות של ההסכם בכוונתו לבטל את העסקה גולה.

ביום 7.4.10 התקבלה המלצת הוועדה המשותפת למשרד התיירות ולמינהל על כיטול העסקה ושיווק המקרקעין במכרז פומבי לאלתר.

ביום 11.4.10 התקבלה החלטת המינהל לבטל את ההסכם.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

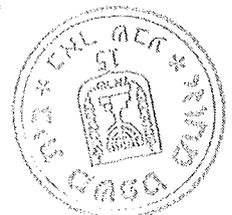
בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 11-06-14156
14.07.2013

- 1 ביום 23.6.10 שלחה רסידו אטרקציות מכתב נוסף למינהל, שכותרתו "בקשה להארכת חוזה
2 פיתוח". במכתב זה העלתה רסידו אטרקציות את הטענה שהתוספת להסכם הפיתוח מיום
3 12.9.05, האריכה בפועל את תקופת הפיתוח לשלושה חודשים בלבד, פרק זמן שאינו ריאלי
4 להשלמת בניית המיזם, באופן המלמד על כי ככל הנראה מדובר בטעות סופר. עוד נטען במכתב
5 זה כי רסידו אטרקציות נדרשה להגיש תוכניות חדשות בשל אילוצים טכניים ותכנוניים,
6 ולפיכך, הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית הושהתה בהסכמת המינהל עד
7 אישור התוכניות החדשות.
- 8 ביום 23.11.10 שלח משרד התיירות מכתב לרסידו אטרקציות, בו נאמר כי פנייתה מועברת
9 למינהל על מנת שיתייחס לאמור בה, וככל שימצא לנכון יובא הדבר לדיון מחדש בוועדה
10 המשותפת.
- 11 ביום 3.1.11 השיב המינהל לבקשה הנוספת להארכת חוזה הפיתוח, כאשר בתשובתו דחה
12 המינהל את טענות רסידו אטרקציות כי הוחלט על הגשת תוכנית חדשה להקמת המיזם וכי
13 המינהל הסכים להשהיית הגשת הבקשה לקבלת היתרי בניה.
- 14 ביום 16.3.11 התקיימה ישיבה במינהל בנדון, במסגרתה אפשר המינהל לרסידו אטרקציות
15 להגיש אסמכתאות התומכות בטענתה כי היא פעלה לקידום הפרויקט.
16 משלא המציאה רסידו אטרקציות אסמכתאות כאמור, שב המינהל ושלח, ביום 3.5.11, הודעה
17 לרסידו אטרקציות כי בכוונתו לשווק את המקרקעין.
- 18 ביום 25.5.11 פורסם מכרז פומבי ביחס למקרקעין, אשר הוקפא בשלב זה מטעמים שאינם
19 קשורים להליך דן.
- 20
- 21 מכאן התובענה שבפני, אשר הוגשה ביום 10.6.11, במסגרתה עתרה רסידו אטרקציות ליתן צו
22 הצהרתי בדבר תוקפו המחייב של הסכם הפיתוח, וצו המחייב להאריך את זכויות הפיתוח
23 הקבועות בהסכם הפיתוח, כך שתחילת תקופת הפיתוח תקבע ליום מתן פסק הדין, ויתרת
24 המועדים להשלמת עבודות הפיתוח יהיו בהתאם לקבוע בנוסח חוזה הפיתוח. כך מבקשת רסידו
25 אטרקציות כי יינתן לה היתר לפיצול סעדים, וכי המשיבים יחויבו בתשלום הוצאות.
- 26
- 27

טענות הצדדים

- 28 8. טוענת רסידו אטרקציות כי היא פעלה באופן יעיל ורציף לשם קידומו של המיזם, בעוד
29 שהמינהל פעל בעצלתיים, כלשונו, בחוסר תום לב ובחוסר יעילות. על פי הטענה, המינהל
30 השתהה כשלוש שנים בחתימתו על התוכניות, החל מהמועד בו הוגשו לראשונה בשנת 2000, ועד
31 לאישורן בשנת 2003, באופן שלא איפשר לרסידו אטרקציות לעמוד בלוח הזמנים שנקבע
32 בחסכם הפיתוח.
- 33
- 34 מוסיפה וטוענת רסידו אטרקציות כי דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית אילת
35 לערוך שינוי בתב"ע עיכבה אותה בשנתיים נוספות. בעניין זה נטען, כי על המינהל, אשר יזם את



מס' 11-06-14156



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה"פ 11-06-14156
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

1 התביעה הקיימת ובדק את התוכניות עובר לאישור הפרוגרמה בשנת 1999, היה לדעת ממועד
2 מועד כי היא אינה תואמת לתביעה הקיימת.

3
4 עוד נטען, כי בנסיבות העניין התוספת להסכם הפיתוח, אשר נחתמה בחודש ספטמבר 2005,
5 והאריכה בפועל את תקופת הפיתוח עד לחודש דצמבר 2005, הייתה חסרת כל תוקף כבר במועד
6 חתימתה, בהינתן שברור היה במועד החתימה על התוספת האמורה כי רסידו אטרקציות לא
7 תוכל לעמוד במועדים כפי שנקבעו.

8
9 כן טוענת רסידו אטרקציות כי המינהל השתהה באופן משמעותי במשלוח הודעת ביטול
10 ההסכם, בהינתן שהודעה על כוונה לביטול ההסכם נשלחה רק בשנת 2008, וההחלטה על ביטולו
11 של ההסכם באופן סופי התקבלה רק בשנת 2010, 5 שנים לאחר שפג תוקפה של התוספת
12 להסכם הפיתוח.

13
14 רסידו אטרקציות תולה את אי-קידום בניית המיזם בסירובו של המינהל להאריך את הסכם
15 הפיתוח החל משנת 2005, סירוב אשר החל משנת 2008 הפך לאיומים בעניין כוונתו של המינהל
16 לבטל את הסכם הפיתוח. נטען כי בנסיבות אלה לא יכלה היא לפעול נמרצות לשם קידום הבניה
17 מחשש לסיכון כספים נוספים.

18
19 רסידו אטרקציות מנגה להחלטת מינהל 1201 שעניינה ביטול עסקאות ומתן אורכה לביצוען, בה
20 נקבע כי "מדיניות המינהל, ככלל, הינה שלא לבטל עסקאות". נטען, כי החלטה זו משקפת את
21 הנוהג הקיים במינהל להאריך הסכמי פיתוח כדבר שבשגרתו, בעוד שבעניינה, לדידה, נוהג
22 המינהל בחוסר סמכות, בניגוד לדין ולנוהגיו.

23
24 עוד מוסיפה וטוענת רסידו אטרקציות כי בשנת 2011 נעזר משרד התיירות לבקשתה לשוב
25 ולבחון את אפשרות הארכת חוזה הפיתוח. ואולם, לטענתה, כשהועברו הדברים למינהל, נדחתה
26 הבקשה על ידו, תוך חריגה מסמכות ואגב שיקולים זרים, ביניהם כוונתו של המינהל לשווק את
27 המקרקעין למטרה מסחרית. בהקשר זה נטען כי ייעוד המקרקעין למטרה מסחרית כאמור
28 במכרז שפורסם, מנוגד לעמדת משרד התיירות והוועדה המקומית, שסבורים כי יש להקים על
29 גבי המקרקעין אטרקציה תיירותית.

30
31 יצוין, כי במסגרת סיכומיה הרחיבה רסידו אטרקציות וטענה בעניין הפסול הקיים לדידה
32 בהתניית המינהל את החתימה על התוכניות בתשלומים נוספים, בהתייחסה לשומה שהוצאה
33 בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח. הטענות בעניין זה מהוות הרחבת חזית, ולפיכך אינני נדרשת אליהן
34 במסגרת הכרעתי בתובענה דנן.

35





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

9. עמדות המשיבים הינה כי יש לדחות את התובענה על הסף, וגם לגופם של דברים.
- אשר לטענות הסף, נטען כי מועד הגשת התובענה לוקה בשיהוי כבד, בהינתן שרסידו אטרקציות מבקשת להאריך את הסכם הפיתוח רק עתה, הגם שתוקפו פג כבר ביום 1.12.05, והודעה על ביטול העסקה ניתנה לה עוד ביום 29.1.08, או, לכל המאוחר, ביום 7.4.10, יום החלטת הוועדה המשותפת להמליץ על ביטול ההסכם ושיווק המקרקעין במכרז. כן נטען, כי חל שיהוי אף במתן מענה למכתבים השונים ששלח המינהל לרסידו אטרקציות. כך לדוגמא, למכתב המינהל מיום 29.1.08, בו הודיע המינהל על ביטול העסקה, השיבה רסידו אטרקציות רק בחלוף שנה ושבעה חודשים, ביום 9.8.09. טוענים המשיבים כי בנסיבות העניין חל גם שיהוי אובייקטיבי, שכן המינהל כבר פרסם מכרז בנוגע למקרקעין. נטען, כי הליך פרסום המכרז כרוך בהשקעת משאבים רבים מצד המינהל, ויוצר מעצם טבעו ציפיות והסתמכות של צדדים שלישיים. עוד מוסיפים המשיבים וטוענים, כי השיהוי בו לוקה התובענה מוביל לכך כי הסעד לו עותרת רסידו אטרקציות הינו בלתי סביר, בלתי מידותי, נוגד את האינטרס הציבורי ואת התכלית העומדת בבסיס הקצאת המקרקעין בפטור ממכרז. על פי הטענה, הנפקות האופרטיבית של בקשתה של רסידו אטרקציות להאריך את יתרת המועדים להשלמת הסכם הפיתוח על פי הקבוע בו, הינה הארכת תקופת הבניה לכל הפחות ל-10 שנים נוספות.
- המשיבים טוענים כי אם ביקשה רסידו אטרקציות לתקוף את החלטת הוועדה המשותפת לבטל את ההמלצה להקצות לה את הקרקע בפטור ממכרז, היה עליה לנקוט בהליך מינהלי. משחלף המועד הקבוע בדין להגשת הליך מינהלי, כאמור, אין עומדת לרסידו אטרקציות האפשרות לקבל את הסעד לו היא עותרת עתה. עוד בהקשר דנן, טוענים המשיבים כי הסעד לו עותרת רסידו אטרקציות בתובענה הינו, הלכה למעשה, סעד בלתי חוקי שאינו בסמכותו של בית המשפט, מן הטעם שעל פי תקנות חובת המכרזים, הארכת תקופת הפיתוח תעשה על פי המלצה של הוועדה המשותפת למינהל ולמשרד התיירות.
- טענת סף נוספת שמועלים המשיבים עניינה חוסר ניקיון כפיים וחוסר תום לב מצד רסידו אטרקציות, אשר בא לידי ניטוי, על פי טענת המשיבים, בהעלמת עובדות ופרטים רבים מבית המשפט, והעלאת טענות שאינן בגדר אמת צרופה, תוך ניסיון להטיל את האשם למחדליה של רסידו אטרקציות לפתחו של המינהל.
- אף לגופו של עניין, סבורים המשיבים כי דין התובענה להידחות. המשיבים טוענים כי ההתקשרות בין הצדדים התחילה כבר במועד החתימה על הסכם הפיתוח הראשון, בשנת 1994, בהינתן שרסידו אטרקציות נכנסה במעליה של מלכת שבא, על פי הסכם הפשרה שנחתם בשנת 1996. נטען כי לאורך כל הדרך התחשב המינהל בבקשות ההארכה שהגישה מלכת שבא, ולאחר מכן רסידו אטרקציות שנכנסה במעליה. ואולם, רסידו אטרקציות הפרה את התחייבויותיה לפי ההסכם באופן שיטתי. היא איחרה את המועד להגשת תוכניות הבניה בארבעה חודשים, וגם





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 11-06-14156
14.07.2013

1 לאחר שהוגשו התוכניות נמצא כי סטו הן מהפרוגרממה שאושרה. כן התעכבה רסידו
2 אטרקציות בהגשת ההשגה על השומה הראשונה אשר הוצאה לה. בהמשך, ולפני משורת הדין,
3 אפשר לה המינהל להגיש פרוגרממה חדשה לאישור משרד התיירות, ואילו רסידו אטרקציות
4 שוב השתתתה בהגשת ההשגה על השומה שהונפקה.

5
6 עוד נטען כי לאור העובדה הידועה שהמינהל חותם על התוכניות חתימת בעלים בלבד, ואינו
7 מחויב לבדוק את התאמתן לדרישות מוסדות התכנון, אין לקבל את טענת רסידו אטרקציות כי
8 המינהל הוא שאחראי לעיכובים השונים באישור התוכניות על ידי הועדה המקומית. יתרה מכך,
9 מוסיפים וטוענים המשיבים כי הטענה לפיה המינהל אחראי לעיכובים השונים הינה טענה
10 כבושה, אשר הועלתה על ידי רסידו אטרקציות אך לראשונה בשנה שקדמה להגשת התובענה
11 זין, ולא קודם לכן. כך, מפנים המשיבים למכתב מיום 20.2.06 מאת בא כוח רסידו אטרקציות
12 למינהל, בו נטען כי אישור התוכניות התעכב במוסדות התכנון השונים, למכתב מאת חברת
13 ט.סי.אל למשרד התיירות, בו נכתב כי העיכוב נובע מהמצב הגיאופוליטי, ולמכתב מיום 9.8.09
14 מאת בא כוחה של רסידו אטרקציות למינהל, בו נכתב כי העיכוב נבע מקשיים כלכליים וכי
15 אישור הבניה מתעכב בוועדות התכנון והבניה. נטען כי טענתה של רסידו אטרקציות במכתב
16 מיום 23.6.10, לפיה היה סיכום בינה לבין המינהל כי היא תשנה את הבקשה לקבלת היתר בניה
17 עד לאישור התוכניות החדשות, אינה מבוססת, ומלמדת על התנהלותה הלא רצינית של רסידו
18 אטרקציות.

19
20 לעמדת המשיבים, ההתקשרות בין הצדדים הסתיימה כבר ביום 1.12.05, מועד סיומה של
21 תקופת הפיתוח. בראש ובראשונה מפנים המשיבים לסעיף 2 בהסכם הפיתוח, בו נכתב כי
22 "היוזם מקבל את המגרש לרשותו לתקופת הפיתוח בלבד". בהסתמך על האמור, נטען כי בתום
23 המועד אין למינהל כל התחייבות כלפי רסידו אטרקציות. למעלה מן הצורך, נטען כי הודעות
24 הביטול נשלחו לרסידו אטרקציות, לאחר שהפרה את החוזים הפרה יסודית. בהינתן שלא עמדה
25 היא במועדים הקבועים בהסכם הפיתוח.

26
27 אשר לטענת רסידו אטרקציות כי המינהל, על פי נהליו, מאריך הסכמי פיתוח כדבר שכשגרה,
28 נטען, כי המינהל אינו "חותמת גומי", במובן זה שזכותו וחובתו לסרב להאריך את תקופת
29 הפיתוח ולהביא את ההתקשרות לסיומה, בנסיבות כאלו. כן גורסים המשיבים כי רסידו
30 אטרקציות לא הצביעה על טעמים המצדיקים התחשבות נוספת, לאור האורכות וההקלות
31 הרבות שכבר ניתנו לה, ובפרט בנסיבות בהן מדובר במקרקעין אשר הוקצו על זרף של פטור
32 ממכרז.

33
34 אשר לטענת רסידו אטרקציות כי המינהל הדיח את משרד התיירות שלא להיעתר לבקשת
35 הארכה שהגישה, משיבים המשיבים וטוענים כי מדובר בטענה שאינה מבוססת, וממילא,





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

1 המינהל הוא שמנהל את קרקעות המדינה בהתאם לאינטרס הציבורי, והחלטה הסופית האם
2 להקצות קרקע אם לאו נתונה בידי.

3

4

השאלות השניות במחלוקת

5 10. האם מתקיימות בנסיבות העניין עילות הסף בדבר שיהוי, היעדר סמכות, וחוסר ניקיון כפיים,
6 המחייבות דחייתה של התובענה על הסף?

7 11. האם יש להטיל את האחריות לאי-קיום הסכם הפיתוח לפתחו של המינהל, באופן המחייב
8 להורות על הארכת הסכם הפיתוח?

9 12. האם ביטול הסכם הפיתוח על ידי המינהל היה שלא כדין, באופן המחייב ליתן לרסידו
10 אטרקציות ארכה נוספת לקיימו?

11

12

דיון בטענות הסף

13 13. לא מצאתי כי יש לדחות את התובענה אך בשל טענות הסף שהעלו המשיבים: שיהוי, היעדר
14 סמכות, וחוסר ניקיון כפיים.

15

16 אשר לטענה כי התובענה לוקה בשיהוי כבד, אין בידי לקבלה. אמנם הסכם הפיתוח הסתיים
17 ביום 1.12.05. ברם, אין להתעלם מן העובדה שבשנים שלאחר מכן, ולמעשה עד פרסום המכרז
18 לשיווק המוקרקעין מחדש בשנת 2011 וכסמוך למועד הגשת התובענה, התנהלו בין הצדדים
19 חילופי דברים בנוגע להסכם הפיתוח הנדון, ובקשר לבקשת רסידו אטרקציות להאריכה. בהינתן
20 שאלו הם פני הדברים, הרי שלא ניתן לומר כי רסידו אטרקציות קפאה על השמרים והתנהגה
21 כאילו וויתרה או מחלה על זכותה להגיש את התובענה.

22

23 בהקשר זה יאמר כי אינני מקבלת את טענת המשיבים לפיה, אין בתכנונות שנוהלו בין
24 הצדדים, החל מיום ביטול ההסכם ועד ליום הגשת התובענה, כדי לגרוע מהשיהוי שחל על פי
25 הטענה בהגשת התובענה. הטענה נסמכה על היקש שביקשו לערוך המשיבים מע"א 4954/94
26 מינהל מקרקעי ישראל נ' מזרחי ואח', פ"ד נא(1) 559 (1997), הודן בסוגיית ההתיישנות. בפסק
27 דין זה, קובע כבוד השופט א' מצא כי "משקמה לתובע עילת תובענה, והוא משהה את הגשתה
28 עד תום תקופת ההתיישנות, אין בפעולות שנקט קודם להגשת התביעה, בניסיון להביא
29 לביטול העילה, או לשם הקטנת נזקו, כדי לחלץ את תביעתו מזין ההתיישנות" (שם, בעמ'
30 576).

31

32 אינני סבורה כי יש מקום להחיל את ההלכה שנקבעה בפסק דין זה, בנושא ההתיישנות, מקום
33 שזנים אנו בטענת שיהוי המועלת במסגרת תובענה אזרחית. קביעה כאמור, לפיה אין בפעולות
34 שנוקט תובע בהליך אזרחי עובר להגשת התובענה כדי לחלץ תביעתו מדיני השיהוי, תרתיע
35 תובעים מפני ניסיון ליישב סכסוכים מחוץ לכותלי בית המשפט, ובנסיבות מסוימות תהווה





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 11-06-14156
14.07.2013

1 חסם משמעותי מפני גישה לערכאות שיפוטיות, הפוגע בזכות הגישה לערכאות המשפט. אין כך
2 כאשר מדובר בתקופת התיישנות הקצובה בזמן, כפי שנדון בפרשת מזרחי לעיל.
3 יפים לעניין זה דברי כבוד השופטת א' פרוקצ'יה, כפסק דין אשר דן בעילת השיהוי בתובענה
4 אזרחית:
5 "טענת שיהוי המועלית כנגד תובענה אזרחית בטרם חלפה תקופת התיישנות היא טענה
6 קשה ברבדים שונים. מעצם טיבה היא מבקשת להתערב ולשנות תקופת התיישנות
7 שנקבעה בדין על דרך קיצורה העשויה לפגוע בצפייתו של התובע לכלכל צעדיו לפי טעמו
8 במסגרת תקופת התיישנות המוכרת בחוק. היא משנה את נקודת האיזון בין ההגנה על
9 זכויות התובע לבין ההגנה על זכויות הנתבע, וקבלתה מאפשרת דחיית תביעה על הסף בלא
10 דיון לגופה. קבלתה מרחיבה את מניעת הגישה של בעל-דין לערכאות מעבר למה שהציבו
11 כללי התיישנות, והיא יוצרת מחסום נוסף לזכות גישה כאמור, המוכרת כזכות יסוד
12 בעלת חשיבות מיוחדת במדרג זכויות האדם. קבלת טענת השיהוי בתוך תקופת
13 התיישנות עלולה להמריץ תובע להגיש את תביעתו לערכאות ולהרתיעו מחיפוש אחר
14 פתרונות חלופיים למחלוקת מחוץ לערכאות המשפט. מבחינה זו היא עשויה לעמוז
15 בסתירה לאינטרס הציבורי המבקש לקדם פנייה לנתיבים חלופיים לפתרון סכסוכים.
16 קבלת טענת שיהוי משפיעה על זכויותיהם הדיוניות של הצדדים למחלוקת והיא חוסמת
17 את דרכם להוכיח את זכותם לסעד משפטי על פגיעה בזכויותיהם, ובכלל זה פגיעה
18 בזכויות יסוד מהותיות. נוכח ההשלכות הנובעות מקבלת טענת שיהוי התנאים לקבלתה
19 הם מטבע הדברים מחמירים, ונסיבות החלתה נדירות, וקו זה מאפיין את הפסיקה בנושא
20 זה לאורך שנים" (ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים
21 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים פ"ד נו 445, 433 (5) (2003)).
22
23 מכל מקום, הרי שלהבדיל מזייני התיישנות, אשר מקורם בהסדר סטאטוטורי נוקשה, שאינו
24 נתון לשיקול דעת בית המשפט, הרי שטענת השיהוי, שמקורה בדיני היושר, מותרת לבית
25 המשפט שיקול דעת לקבוע אם יש להחילה בנסיבות העניין הבא בפניו, אם לאו (שם, בעמ' 447).
26 אי לכך, סבורה אני כי אין לקבוע כלל נוקשה, לפיו מקום שנקט תובע בפעולות, עובר להגשת
27 תביעתו, השיהוי מוסיף להיזקף לחובתו, בזומה לכלל החל ביחס לדיני התיישנות.
28
29 זאת ועוד. אף אם מתקיים במקרה דנן שיהוי אובייקטיבי מסוים, במובן זה שהמינהל השקיע
30 את משאבים הכרוכים בפרסומו של המכרז, הרי שנוכח סמיכות הזמנים בין פרסום המכרז
31 והגשת התובענה, ונוכח העובדה שהליכי המכרז הוקפאו ממילא מטעמים שאינם קשורים בעניין
32 דנן, והמשיבים לא הצביעו על פגיעה כלשהי בצדדים שלישיים, אין בשיהוי אובייקטיבי כאמור
33 כדי להוות טעם מספיק המצדיק שלילת זכותה של רסידו אטרקציות לפנות בבקשה לקבל סעד
34 מבית המשפט.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה"פ 11-06-14156
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

14. טוענים המשיבים טוענת חוסר סמכות עניינית, הנסמכת על תקנה 14/25 לתקנות חובת המכרזים. על פי הטענה, עובר להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז, לפי הוראות תקנה 14/25 לתקנות חובת המכרזים, נדרשת קבלת המלצתה של הוועדה המשותפת למשרד התיירות ולמינהל, ומשכך, אין לבית המשפט סמכות ליתן את סעד הקצאת המקרקעין בפטור כמבוקש. אין בידי לקבל את הטענה. אכן, בהתאם להוראת תקנה 14/25 לתקנות חובת המכרזים, המלצת הוועדה המשותפת הינה תנאי להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז למטרות תיירות. ואולם, אין התקנה קובעת כי גם בכל מתן ארכה, או בהחלטה על ביטול ההקצאה, נדרשת המלצת הוועדה המשותפת. כפי שצינו אף המשיבים, ההיזרשות להמלצת הוועדה המשותפת בהחלטה על מתן ארכה, או במסגרת החלטה לבטל את ההקצאה, מתחייבת על פי נהליו הפנימיים של המינהל. משלא נשללה סמכותו של בית המשפט להעניק את הסעד על פי חוק, ומשהלכה למעשה החיוב בקבלת המלצת הוועדה המשותפת נובע מנהלים פנימיים של המינהל, הרי שאין בכך כדי לשלול את סמכותו של בית המשפט להעניק את הסעד המבוקש.
15. אף את טענת המשיבים, לפיה היה על רסידו אטרקציות להגיש עתירה מנהלית כנגד המלצת הוועדה המשותפת לבטל את הקצאת המקרקעין בפטור ממכרז, אין בידי לקבל. ברי כי הסכם הפיתוח, אשר את הארכתו מבקשת רסידו אטרקציות בהליך דנן, נחתם בין המינהל לבין רסידו אטרקציות. המלצת הוועדה המשותפת הינה בגדר המלצה בלבד, כך אף על פי נוסחו של המכתב שנשלח לרסידו אטרקציות ביום 7.4.10, בעוד שההחלטה הסופית על ביטול הסכם הפיתוח התקבלה ביום 11.4.10, על ידי המינהל שהוא, ולא משרד התיירות, צד להסכם הפיתוח, וכזה עומדת לו הזכות לבטלו. באופן האמור אף מתוארת השתלשלות העניינים במכתבו של המינהל לרסידו אטרקציות, מיום 3.1.11, בו נכתב כי ועדה משותפת למינהל ולמשרד התיירות המליצה על ביטול הסכם הפיתוח ביום 28.2.10 (יום התכנסות הוועדה המשותפת), ואילו הנהלת המינהל החליטה על ביטול הסכם ביום 11.4.10. משכך, ובהינתן שהסעד לו עותרת רסידו אטרקציות הינו הארכת הסכם הפיתוח ולא ביטול המלצת הוועדה המשותפת, הרי שאין פגם בהגשת התובענה במסגרת הליך של המרצת פתיחה במסלול האזרחי ולא המנהלי. עם זאת, טענותיה של רסידו אטרקציות המכוונות ישירות נגד המלצת הוועדה המשותפת, לרבות הטענה נגד הנימוק שנתנה הוועדה בהמלצתה, לפיו לרסידו אטרקציות ניתנו בעבר מספר אורכות לקיום הסכם הפיתוח, אין מקומן להתברר במסגרת ההליך דנן, שכן, כטענת המשיבים, מדובר בטענות המופנות כלפי החלטתו של גוף מינהלי, אשר צריך היה להשיג עליה במסגרת של עתירה מנהלית.
16. טענת סף נוספת שהועלתה נוגעת לחוסר ניקיון כפיים וחוסר תום לב לכאורה מצדה של רסידו אטרקציות. אכן, מן הראוי שבעל דין יפרוש את היריעה העובדתית בשלמותה בפני בית המשפט, ובפרט כאשר עסקין בסעד מדיני היושר, חלה חובה על המבקש לנהוג בתום לב ובניקיון כפיים. ואולם, בנסיבות העניין לא מצאתי כי מקצת העובדות שלא פירטה רסידו אטרקציות בכתבי





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

1 הטענות שהגישה, כמו גם הטענות החדשות שהעלתה במסגרת סיכומיה, מהווים עילה לקבוע כי
2 התנהלותה לוקה בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים, המצדיקה דחיית התובענה על הסף. יחד
3 עם זאת, ברי כי הטענות החדשות שהועלו, אשר לגביהן טענו המשיבים טענה של הרחבת חזית.
4 לא יידונו וממילא גם לא יוכרעו במסגרת התובענה דנן.
5
6

הברעה לגופו של עניין

7 17. נקודת המוצא לבחינת הדברים, הינה יום אישור העסקה בין רסידו אטרקציה למינהל, בחודש
8 יולי 1999, ולא קודם לכן, כעמדת המשיבים. השתלשלות העניינים מול מלכת שבא, לרבות
9 החתימה על הסכם הפיתוח הראשון, הפרת ההסכם, ככל שהופר, והאורכות שניתנו למלכת שבא
10 לקיים את הסכם הפיתוח הראשון - הללו אינם רלוונטיים לצורך בחינת הדברים בתובענה דנן.
11 אף אם, כטענת המשיבים בסיכומים שהוגשו מטעמם, רסידו אטרקציות "הלכה למעשה יגקה
12 את זכויותיה במקרקעין מאת מלכת שבא, והמשיכה את אותו הפרויקט, וזאת על בסיס הסכם
13 שנחתם בינה לבין מלכת שבא, ואשר המינהל לא היה צד לו", הרי, שמבחינה משפטית רסידו
14 אטרקציות, המבקשת בהליך דנן, הינה ישות משפטית נפרדת ועצמאית, ויש לראותה כעומדת
15 בפני עצמה, עת בוחנים את התנהלותה בכל הנוגע להסכם הפיתוח עליו חתמה. כוחם של
16 הדברים יפה אף אם קיים הסכם שהצדדים לו הינם רסידו אטרקציות ומלכת שבא, ומטרתו
17 יצירת שיתוף פעולה ביניהן בכל הנוגע להקמת המיזם, וזאת בהינתן שההסכם דנן אינו פוגע
18 בעובדת היותן של שתי החברות ישויות משפטיות נפרדות.
19 יחד עם זאת, אין באמור כדי לקבל את התובענה. בבחינת התנהלות הצדדים במהלך חיי הסכם
20 הפיתוח, ואף לאחר שפקע, מצאתי כי לא נפל פגם בהתנהלות המינהל, בעוד שרסידו אטרקציות
21 לא פעלה כנדרש לקיום התחייבויותיה מסיבות שונות, שאינן תלויות במינהל, וזאת בעיקר
22 בשלב שלאחר אישור תוכניות הבניה וטרם קבלת היתר בניה.
23 הדיון יחולק לשלושה שלבים: שלב אישור תוכניות הבניה מול המינהל; השלב שבין אישור
24 תוכניות הבניה ועד לתום תקופת הפיתוח בשנת 2005; והשלב שלאחר פקיעת תוקפו של הסכם
25 הפיתוח.
26
27

שלב ראשון - אישור תוכניות הבניה

28 18. השלב הראשון כלפיו מלינה רסידו אטרקציות, הינו שלב אישור תוכניות הבניה על ידי המינהל,
29 בטענה כי המינהל הוא האחראי הבלעדי לעיכובים שחלו באישור התוכניות. טענה זו אין בידי
30 לקבל. כפי שתואר בפרק העובדות בהרחבה, רסידו אטרקציות התחייבה בסעיף 4 להסכם
31 הפיתוח להגיש את התוכניות כשהן תואמות לפרוגרמה שאושרה בעבר על ידי משרד התיירות,
32 וזאת עד ליום 25.3.00. התוכניות הוגשו באיחור של כ-4 חודשים, בחודש יולי 2000, מבלי
33 שונאמו לפרוגרמה המאושרת. עם זאת, הסכים המינהל לאשר את התוכניות, בכפוף לתשלום
34 בגין תוספת הבניה, על סך של כ-1.8 מיליון ₪. רסידו אטרקציות, שביקשה שלא לשלם את
35 השוכנה שהונפקה, בחרה לערוך מחדש את התוכניות (כך על פי מכתבו של מהנדס הפרויקט





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

1 מיום 27.12.01 (למינהל). בהמשך, הוגשה פרוגרמה חדשה לאישור משרד התיירות, והתוכניות
 2 הועברו שוב לשמאי הממשלתי לשם הוצאת שומה. רסידו אטרקציות הגישה השגה על השומה
 3 האחרונה שהוצאה, שלושה חודשים ממועד הנפקתה, ובסופו של דבר שילמה את הסכום
 4 שנקבע. מששולמה השומה, נחתמו תוכניות הבניה על ידי המינהל ביום 23.10.03.
 5 דומה כי בנסיבות העניין, ככל שחלו עיכובים במהלך הדרך, יש לתלותם דווקא ברסידו
 6 אטרקציות ולא במינהל. רסידו אטרקציות הגישה תוכנית בניה שאינה תואמת לפרוגרמה
 7 המאושרת, בניגוד להתחייבותה. לאחר שהוצאה השומה, סירבה לשלמה, והחליטה לעדכן
 8 בשנית את תוכניות הבנייה. מכאן, שאין לרסידו אטרקציות להלין אלא על עצמה, אם חל עיכוב
 9 באישור התוכניות. טענתה, כי לקח למינהל שנתיים וחצי להפחית את דרישת התשלום, אינה
 10 מזויקת, בלשון המעטה, לאור העובדה שבמהלך השנתיים הללו הגישה רסידו אטרקציות
 11 תוכנית חדשה, ורק לאחר שזו נשלחה לשמאי הממשלתי הונפקה שומה מעודכנת. נוכח האמור,
 12 יש לדחות את טענת רסידו אטרקציות כי העיכוב באישור תוכניות הבנייה תלוי בהתנהלות
 13 המינהל בלבד, ואין לקבוע, כבקשתה, כי הלכה למעשה ניתן לה פרק זמן קצר ביותר לפעול
 14 לאישור תוכניות הבניה. בעניין זה יצוין כי כל טענותיה של רסידו אטרקציות בעניין האיסור
 15 שבהתניית חתימה על תוכניות הבניה בתשלום דמי היתר, הועלו על ידה לראשונה במסגרת
 16 הסיכומים, משכך מהוות הן הרחבת חזית, ואינני נדרשת להן במסגרת הדין בתובענה דן.

השלב השני - החל ממועד תום תקופת הפיתוח הראשונה ועד למועד תום תקופת הפיתוח על פי

התוספת להסכם הפיתוח

19. השלב השני כלפיו מלינה רסידו אטרקציות הינו שלב הארכת הסכם הפיתוח וחתימת התוספת
 20 להסכם, אשר לטענתה, האריכה את תקופת הפיתוח לפרק זמן קצר ביותר, שאינו בר ביצוע.
 21 בזכור, וכפי שמתואר לעיל, ביום 1.7.02 פגה תקופת הפיתוח הראשונה, על פי הסכם הפיתוח
 22 המקורי. ביום 3.9.02 פנתה רסידו אטרקציות למינהל בבקשה להאריך את הסכם הפיתוח. ביום
 23 11.7.04 אושרה הארכת ההסכם, וביום 12.9.05 נחתמה התוספת להסכם, אשר קבעה כי תקופת
 24 תסתיים ביום 1.12.05. לא מצאתי כי יש לתלות את האשם במינהל בכך שמדובר בתקופה
 25 קצרה, שלכאורה אינה ברת ביצוע, וכן לא מצאתי לקבל את טענתה של רסידו אטרקציות, לפיה
 26 סברה שמדובר בטעות סופר, ומנחינה מהותית, הוגדרה תקופת הפיתוח למשך 76 חודשים החל
 27 מיום חתימת התוספת להסכם הפיתוח וכלה ביום 1.4.11.
 28 ראשית, ההסבר שנתן המינהל לאורכה, שלכאורה הינה קצרה ביותר, מתיישב עם ההיגיון. על
 29 פי ההסבר, האורכה ניתנה באופן רטרואקטיבי, מיום 1.7.02, המועד בו פגה תקופת הפיתוח
 30 הראשונה, ועד ליום 1.12.05. התנהגות הצדדים אף היא מתיישבת עם ההסבר דן, שכן במהלך
 31 התקופה בה לא היה הסכם הפיתוח בתוקף, הוסיפו הצדדים לנהוג כאילו ההסכם שריר וקיים,
 32 כפי שארחיב בפסקה הבאה, באופן המחזק את הקביעה כי הצדדים ידעו שהארכת הסכם
 33 הפיתוח תחול באופן רטרואקטיבי, ככל שרסידו אטרקציות תקדם את הליכי הפיתוח.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

1 שנית, הטענה של רסידו אטרקציות כי סברה שמדובר בטעות סופר, אין לה על מה לסמוך, והיא
2 עומדת בניגוד להסכם הפיתוח, וכידוע, לא תישמע טענה בעל פה כנגד מסמך בכתב.
3 יתרה מכך, בפניותיה החוזרות ונשנות של רסידו אטרקציות למינהל, בהן ביקשה היא להאריך
4 את הסכם הפיתוח, אין זכר לטענה כי מדובר בטעות סופר, כי אם הסברים שונים לעיכובים
5 מצדה שחלו בביצוע ההסכם. כך למשל, במכתב מיום 20.06.20 התבקשה הארכה של הסכם
6 הפיתוח, מן הטעם שאישור התוכנית התעכב במוסדות התכנון. במכתב מיום 30.11.06 נטען כי
7 העיכוב נוצר בשל המצב הגיאופוליטי והירידה בתיירות, בנוסף לבעיות תכנון שנוצרו. במכתב
8 מיום 9.8.09 הסבירה רסידו אטרקציות כי היא נקלעה לקשיים כלכליים. ובמכתב מיום 23.6.10
9 נטען כי המינהל הסכים להשהיית הבקשה להיתר בניה עד לאישור התכנון בוועדה המחוזית
10 לתכנון ובניה.
11 הנה כי כן, בפניותיה הנוכחות למינהל, לא הזכירה כלל רסידו אטרקציות את טענתה כי נפלה
12 טעות סופר בהסכם הפיתוח. יש באמור כדי להטיל ספק של ממש במהימנות טענה זו. זאת ועוד,
13 הלכה היא כי בחתימה על הסכם פיתוח, נשמט הבסיס לטענה מאוחרת יותר כי סד הזמנים
14 שנקבע בהסכם אינו סביר (עי"א 6319/05 קנדרה (ישראל) בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל, בפ"י
15 12 (ניתן ביום 12.1.09) (להלן: "עניין קנדרה").
16 נוכח כל האמור, אין לקבל את טענת רסידו אטרקציות כי התוספת להסכם הפיתוח לא הייתה
17 ברורה ביצוע במועד חתימתה, באופן המחייב את המינהל להיעתר לבקשתה להאריך את תקופת
18 הפיתוח.
19
20 20. התנהלותה של רסידו אטרקציות, החל ממועד החתימה על תוכניות הבניה על ידי המינהל
21 בחודש אוקטובר 2003, ועד לתום תקופת הפיתוח על פי התוספת להסכם הפיתוח, עומדת לה
22 לרועץ מאחר ולא עשתה היא פעולות די הצורך כדי לקדם את קבלת היתר הבניה מול רשויות
23 התכנון, מסיבות שאינן תלויות במינהל.
24 כפי שהובא בהרחבה בפרק העובדות לעיל, עם קבלת התוכניות החתומות פתה רסידו
25 אטרקציות לוועדה המקומית לשם קבלת היתר בניה. העיכוב הראשון בקבלת היתר נבע מאי-
26 התאמת התוכניות המאושרות לתב"ע. בעניין זה, אין בידי לקבל את טענת רסידו אטרקציות כי
27 יש לתלות את האשם שבאי-ההתאמה האמורה במינהל. המינהל אינו גורם תכנוני ואין הוא
28 מחוייב, עובר לחתימתו על התוכניות, לבדוק את התאמת התוכניות לדרישות מוסדות התכנון.
29 לאחר מכן, פעלה רסידו אטרקציות לשינוי התוכניות כך שיותאמו לתב"ע. במסגרת זו אף חתם
30 המינהל על תשריט תוכנית האיחוד שהגישה, ובהמשך, לבקשת הוועדה המקומית, הגישה רסידו
31 אטרקציות תוכנית להסדרת שטחי הטעינה והפריקה במיזם.
32 בחודש מאי 2005 ניתן היתר בניה עקרוני מאת הוועדה המקומית לפרויקט, בכפוף להערות אגף
33 הנדסה בעירייה. ואולם, החל ממועד זה לא פעלה רסידו אטרקציות לקבלת היתר בניה, חרף
34 העובדה שהסכם הפיתוח הוארך עד לסוף שנת 2005, הגם שהיה מצופה ממנה לפעול להשגת



1172
1011



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה'פ 11-06-14156
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

1 היתר כניה, ובפרט שכבר ניתן לה היתר עקרוני, וכל שנותר היה להשיג את האישורים הסופיים
2 מאגף ההנדסה העירוני.
3 את היעדר קידום קבלת היתר הבניה ניסתה רסידו לתלות בהסברים שונים, חלקם סותרים זה
4 את זה. כך, נטען כי כהיעדר הסכם פיתוח בתוקף לא ניתן לקדם קבלת היתר בניה מול רשויות
5 התכנון, בהסתמך על דבריה של נציגת המינהל בדיון, הגב' לילך עדה. עיינתי בפרוטוקול עדותה
6 של נציגת המינהל, וכן בציטוטים הספציפיים אליהם הפנתה המבקשת, אך לא נמצאתי כי
7 דבריה, לפיהם בהיעדר הסכם פיתוח אין לזום זכויות על הקרקע ואין המינהל מאשר את
8 תוכניות הבניה, כדי להעיד שבהיעדר הסכם פיתוח בתוקף לא ניתן לקבל היתר בניה.
9 זאת ועוד, ממילא, בנסיבות העניין, עד לסוף שנת 2005 היה הסכם הפיתוח בתוקף, ועם זאת לא
10 בוצעו פעולות לקידום קבלת היתר מול אגף ההנדסה בשבעת החודשים שחלפו מיום קבלת
11 האישור העקרוני ועד לפקיעת הסכם הפיתוח.
12

13 21. הסבר נוסף בו נלתה רסידו אטרקציות את אי-קידום הוצאת היתר הבניה הינו, כי נוכח סירובו
14 של המינהל החל מסוף שנת 2005 להאריך את ההסכם, ונוכח אימוני החל משנת 2008 כי
15 בכוונתו לבטל את ההסכם - לא יכלה היא לפעול לקבלת היתר בניה בתנאי אי-וודאות. גם
16 הסבר זה אינו מנהיר מדוע קפאה רסידו אטרקציות על שמריה במשך 7 חודשים (מאי 2005 ועד
17 דצמבר 2005), בהם היה הסכם הפיתוח בתוקף. יתרה מכך, ההסבר לוקה בחוסר דיוק, שכן
18 המינהל לא סרב להאריך את ההסכם כבר מסוף שנת 2005. על פי השתלשלות העניינים, בחודש
19 פברואר 2006 (כחודשיים לאחר שהסתיימה תקופת הפיתוח) פנה בא כוחה של רסידו
20 אטרקציות למינהל בבקשת ארכה, וזאת בשתי טענות: האחת הינה כי הליך קבלת היתר הבניה
21 הינו בשלבים סופיים והוא אך טעון היתר אגף ההנדסה, והשנייה הינה שהבנק המממן מבקש
22 להיווכח כי הסכם הפיתוח מוארך כתנאי למתן המימון. המינהל השיב לפניו זו, רק בחודש
23 אפריל 2007, וביקש אסמכתאות שיוכיחו את הטענות שהועלו בבקשה. בתקופת הביניים שבין
24 שליחת בקשת הארכה למינהל ועד לקבלת תשובתו, לא פעלה רסידו אטרקציות לקידום
25 הפרויקט במישור התכנוני, הגם שבתקופה זו לא קיבלה היא כל סירוב מהמינהל להארכת
26 הסכם הפיתוח, ולא פעלה, כטענתה, תחת איום לביטול ההסכם. יתרה מכך, בניגוד לטענותיה
27 בסיכומים, לא הציגה רסידו אטרקציות אסמכתא לכך כי מילאה אחר בקשת המינהל והעבירה
28 לידיו את כל המסמכים המבוקשים, שהיה בהם כדי להעיד על התקדמותה במישור התכנוני.
29 מסמכים אלה גם לא הוגשו במסגרת ההליך דן.
30 לפיכך, אף אם אקבל את טענתה כי התחייבות הבנק להעניק מימון לפרויקט נמסרה לה בעל-
31 פה, הרי שלו הייתה פועלת במישור התכנוני, ומקדמת את קבלת היתר הבניה לפרויקט בוודאי
32 שהיו לה תימוכין לכך. יש להניח כי אילו הייתה מראה למינהל כי חלה התקדמות מסוימת מול
33 רשויות התכנון, וכן מעלה על הכתב כי אישור המימון שנתן לה הבנק היה בעל-פה, היה נוטה
34 המינהל להאריך את הסכם הפיתוח לתקופה נוספת, כפי שהוכח כי נוהג לעשות מקום שקיימת
35 מניעות אובייקטיבית.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 14156-06-11
14.07.2013

22. הסבר נוסף שהועלה הינו שהמינהל הסכים להשהיית הבקשה לקבל היתר בניה עד להסדרת
 הליכי התכנון. טענה זו נטענה לראשונה בפני המינהל לאחר ביטול הסכם הפיתוח בשנת 2010,
 ולאחר מכן במסגרת התובענה שבפני. ואולם, הטענה לא גובתה בכל הוכחה, ובהיותה טענה
 שהועלתה לראשונה בשלב כה מאוחר של השתלשלות הדברים, קיים דופי של ממש במהימנותה.
 סבורה אני כי ההסבר המשמעותי ביותר שהעלתה רסידו אטרקציות, המבהיר מדוע לא פעלה
 לקבלת היתר הבניה מול רשויות התכנון, עניינו בקשיים הכלכליים אליהם נקלעה. הסבר זה יש
 בו כדי להבהיר אי-קידום הליכי התכנון בתקופה בה היה הסכם הפיתוח בתוקף, ואף בתקופה
 שלאחריה, ועד לקבלת ההודעה על כוונת הביטול. כפי שציננה רסידו אטרקציות בסיכומיה, עד
 לחודש מאי 2005 הוסדרו כלל העניינים התכנוניים אל מול הוועדה המקומית, וכל שנתר היה
 לקבל שומת השבחה, ודרישת תשלום אגרות בניה והיטלים קודם לקבלת היתר הבניה. ואולם,
 מן המכתבים ששלחה רסידו אטרקציות למינהל עולה כי היא נקלעה לקשיים כלכליים, ואלה,
 ככל הנראה, מנעו ממנה את ביצוע תשלום אגרות הבניה וההיטלים, שלאחריהם היתה אמורה
 לקבל את היתר הבניה הנכסף. הגורם הכלכלי, לצד הירידה בהיקף התיירות, בשל המצב
 הגיאופוליטי באותה עת, מנעו מרסידו אטרקציות לעמוד במועדים להם התחייבה בהסכם
 הפיתוח ובתוספת לו. משכך, אין רסידו אטרקציות יכולה לתלות את אי-עמידתה
 בהתחייבויותיה על פי הסכם הפיתוח כמינהל, אלא בה עצמה.

17
18

השלב השלישי – התקופה שלאחר תום תקופת הפיתוח

23. טוענת רסידו אטרקציות כי המינהל לא הסביר מדוע סרב להאריך את הסכם הפיתוח בשנת
 2005, ומאידך פעל לביטולו רק בשנת 2010, מבלי שנתן לה ארכה לקיימו. מאידך, טוענים
 המשיבים כי במועד סיום תקופת הפיתוח, ביום 1.12.05, פקע ההסכם מאליו, ואילו ההתראות
 בדבר הביטול, וכן ההחלטה הסופית לבטל את ההסכם, היו בגדר למעלה מן הצורך. לחילופין,
 נטען כי אף ייקבע שהיה עיכוב במשלוח הודעת הביטול, ניתנו לרסידו אטרקציות ארכות רבות
 לקיום הסכם הפיתוח, כנדרש על פי דיני החוזים.
 במחלוקת דן, סבורה אני כי הצדק עם המשיבים. בהסכם הפיתוח נכתב ברחל בתך הקטנה כי
 היום מקבל את המקרקעין למשך תקופת הפיתוח בלבד. משהסתיימה תקופת הפיתוח, פג
 תוקפו של ההסכם, והוא פקע, ולא קמה למינהל החובה להודיע לרסידו אטרקציות על ביטולו.
 זאת בדומה לפסק הדין שניתן בה"פ (נצרת) 97/08 פאן פקטורי בע"מ נגד מדינת ישראל (ניתן
 ביום 5.11.09) (להלן: "פרשת פאן פקטורי"), אשר אושר כהלכה מחייבת בבית המשפט העליון
 בהליך הערעור (ע"א 10110/09 פאן פקטורי נ' מדינת ישראל (ניתן ביום 23.6.10). וראו גם: ת"א
 (י-ם) 8210/06 קריית מאור חיים בישראל ירושלים – צפת ע.ר. נ' מדינת ישראל, פס" 26 (ניתן
 ביום 22.11.11)).
 יצוין כי פסק הדין שניתן בה"פ (חי') 20519-08-11 קרטור נכסים בע"מ נ' מינהל מקרקעי
 ישראל ואחי' (ניתן ביום 22.11.11) (להלן: "עניין קרטור"), נמנו מבקשת רסידו אטרקציות
 להיבנות, אין בו כדי להסיק לעניינו. שם, סבה המחלוקת סביב שאלת חוקיות ביטול הסכם

33
34
35



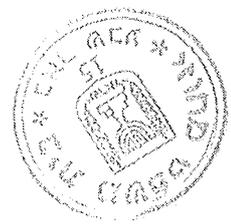


בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

ה"פ 14156-06-11-11
14.07.2013

- 1 פיתוח, בנסיבות בהן סרב המינהל לאשר ליום שינוי תוכניות הבניה, ועקב כך הוא לא עמד
2 במועדים הקבועים בהסכם, ולא כבנסיבות זנן, בהן היום לא קידם התחייבויותיו על פי ההסכם
3 והסתיימה תקופת הפיתוח. עוד יצוין, כי בשונה מהעניין שבפני, פעל היום בעניין קרוטר לקיום
4 התחייבויותיו, ואף קיבל היתר בניה, ומשכך קבע בית המשפט, כי אין המקרה שבפני דומה
5 למקרה שנדון בפרשת פאן פרטורי, בו נקבע, כאמור, שכאשר היום לא פועל למימוש ההסכם,
6 ומסתיימת תקופת הפיתוח, פוקע ההסכם מאליו בחלוף התקופה. סביר להניח, כי אילו בעניין
7 זנן הייתה מוצגת רסידו אטרקציות אסמכתאות לפועלה לקידום התחייבויותיה החוזיות, היה
8 נאות המינהל לבקשת ההארכה שהיא הגישה. על נכונותו זו של המינהל ניתן ללמוד
9 מהתנהלותו אל מול המבקשת. מכאן, שההתראות על כוונת המינהל לבטל את ההסכם, וכן
10 ההחלטה הסופית לבטלו, שהתקבלה באפריל 2011, היו, כטענת המשיבים, בגדר למעלה מן
11 הצורך.
- 12
- 13 24. זאת ועוד, אף אם הייתי מוצאת כי הסכם הפיתוח לא פקע מאליו ביום סיומה של תקופת
14 הפיתוח, והמינהל חייב היה במשלוח הודעת הביטול, והשתהה במשלוח ההודעה, הרי שלכל
15 היותר היה על המינהל ליתן לרסידו אטרקציות ארכה נוספת לקיום התחייבויותיה. ואולם,
16 בנסיבות העניין ניתנו לרסידו אטרקציות מספר הזדמנויות לתקן את הפרות, עובר להחלטה
17 הסופית המודיעה על ביטול ההסכם, ואף לאחר שנתקבלה ההחלטה. כך, במכתב, מיום 29.4.07,
18 ביקש המינהל מרסידו אטרקציות להציג אסמכתאות על פועלה לקיום ההסכם. פניה זו לא
19 נענתה. בהמשך, ביום 29.1.08, שלח המינהל לרסידו אטרקציות הודעת ביטול, אשר לה השיבה
20 רק ביום 9.8.09. ביום 7.3.10 נשלחה התראה נוספת לרסידו אטרקציות כי כוונת המינהל לבטל
21 את ההסכם. גם לאחר שבטל ההסכם, ביום 16.3.11 במסגרת ישיבה שנערכה במינהל בעניין,
22 התאפשר לרסידו אטרקציות להציג מסמכים התומכים בטענתה כי היא פעלה לקידום
23 הפרויקט, אך היא לא ניצלה הזדמנות זו ולא עשתה כן.
- 24 סבורה אני כי בנסיבות אלה אין מקום לקבל את עמדתה של רסידו אטרקציות כי לא ניתנו לה
25 אורכות לקיים את החוזה ולתקן את הפרותיה. בפרק הזמן שחלף מיום סיומה של תקופת
26 הפיתוח, בשלהי שנת 2005, ועד ליום ביטול ההסכם בשנת 2010, ואף בחילופי הדברים
27 המאוחרים למועד ביטול ההסכם, ניתנו לרסידו אטרקציות הזדמנויות מספר להציג בפני
28 המינהל הסברים למחוליה, ולתקן את הפרותיה. בחירתה של רסידו אטרקציות, מסיבותיה
29 שלה, שלא לעשות כן, עומדת בעוכריה.
- 30
- 31 25. טענת רסידו אטרקציות כי המינהל על פי נהליו מאריך הסכמי פיתוח כעניין שבשגרה, דינה
32 להידחות, שכן לא עלה בידה להראות כי בהשוואה לפרויקטים דומים, נקט המינהל באפליה
33 פסולה כלפיה (עניין קנזרה, בפס' 10).
- 34





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ה'פ"ד 11-06-14156
14.07.2013

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

1 26. עוד יאמר, כי לא מצאתי ממש בטענה כי המינהל הדיח את משרד התיירות שלא להיעתר
 2 לבקשתה של רסידו אטרקציות להאריך את תוקף הסכם הפיתוח. ההחלטה לבטל את ההסכם
 3 ולשווק את המקרקעין במכרז חדש התקבלה על פי התקנות והנהלים, ומכוח המלצת הוועדה
 4 המשותפת. הטענה כי משרד התיירות הודח על ידי המינהל הוכחה מכל וכל על ידי המשיבים,
 5 ואין בנמצא תשתית עובדתית התומכת בטענה זו. בנסיבות אלה דינה להידחות.

6

7

סיכום

8 27. נוכח האמור, לא מצאתי חוסר סבירות, שרירות, או חוסר תום לב בהחלטת המשיבים שלא
 9 להאריך את הסכם הפיתוח פעם נוספת החלטה זו עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי
 10 ועקרון השוויון, ובפרט כאשר עסקין נקרע שהוקצתה למבקשת בפטור מומכרז.
 11 בנסיבות אלה, דין התובענה להידחות.
 12 המבקשת תישא בהוצאות המשיבים בסכום של 30,000 ₪.

13

14

15 ניתן היום, ח' אלול, תשע"ג, 14 אוגוסט 2013, בהעדר הצדדים.

16

17

רחל ברקאי, שופטת

18

19

20

21

22

23

24



בית משפט מחוזי באר שבע
 יזמני מלאשד
 שהעתיק זה נכון ומתאים למקור
 14.8.13
 תאריך
 מזכר (15)
 אשי



טבלת מקורות צפויים לתשלום
החובות ליתר הנושים

נספח 5

| צפי למימוש עד 12/2013 | הערות | שווי נטו (מלש"ח) | הנכס |
|--------------------------|---|---------------------|----------------------|
| 35 | מחיר למימוש מייד | 35 | קרקע באשדוד |
| 20 | - | 100 | הסכמי פיתוח באר יעקב |
| 6 | עסקת תמורות | 35 | הסכם קרדן |
| 5 | עסקת תמורות | 10 | הסכם גבסו |
| 20 | שותפות עם חברת רוטשטיין | 80 | רסידו סען |
| 20 | הכנסת שותף על חלק מהאחזקות | 50 | אייר פורט סיטי |
| 6 | החזר הלואות מילומור בלבד | 20 | לנדקו |
| 10 | סכום לאחר קיזוז הוצאות עסקה ותשלומים לנושים מובטחים | 10 | קרקע ברמלה |
| 3 | - | 4 | א.צ.ג.ם |
| <u>10</u> | - | <u>21</u> | יתרת תשלום-מגרש 81 |
| 135 | | 345 | סה"כ: |

מקרא:  וודאות גבוהה  וודאות בינונית לגבי העיתוי

ריכוז הליכים משפטיים פתוחים

נספח 6

הליכים משפטיים פתוחים

| <u>שם ההליך ומספר תיק/בש"א</u> | <u>סטטוס הטיפול</u> |
|--|---|
| 1. ת.א. 12-09-6562 האנג טאוקון נגד רסידו ייזום פרויקטים בע"מ | תביעה נזיקית שהגיש האנג טאוקון, עובד של חברת מ. שניידר קבלנות בניין, כנגד מ. שניידר ורסידו ייזום פרויקטים בגין תאונת עבודה שקרתה בפרויקט במצפה בית שמש. התביעה מתנהלת בבית משפט השלום – הוגש כתב הגנה והודעת צד ג' כנגד חברת הביטוח. |
| 2. ת.א. 09-12-8344 נתנאל גרופ בע"מ נגד מילומור ורסידו ייזום. | תביעה כספית בגין ליקויי בניה שהגישו דיירי בניין שברחוב המרגנית 26 בחולון כנגד חברת נתנאל גרופ בע"מ. נתנאל גרופ הגישה הודעת צד ג' כנגד קבוצת מילומור (מילומור ורסידו ייזום). ביום 14.07.2011 ניתן פס"ד חלקי בהודעת צד ג' שהגישה נתנאל כנגד קבוצת מילומור, לפיו תחוייב בכל סכום שתחוייב נתנאל בתביעה. ביום 19.02.13 ניתן פס"ד בתיק המחייב את נתנאל גרופ לפצות את דיירי הבניין בכ- 216,574 ₪. ביום 15.08.13 הגישה קבוצת מילומור בקשה לביטול פס"ד החלקי לרבות הודעה על הסדר נושים ובקשה לעיכוב ביצוע פס"ד. ביום 15.08.2013 ניתנה החלטה המעכבת את פס"ד עד להכרעה בבקשה. |
| 3. ת.א. 13-08-12760 נתנאל גרופ בע"מ נגד מילומור ורסידו ייזום (הודעה לצד ג') | תביעה נוספת שהוגשה על ידי נציגות דיירי בניין ברח' המרגנית 26 בחולון נגד חברת נתנאל גרופ בע"מ כחברה קבלנית אשר מכרה את הדירות לבעליהם בטענה שהתגלו ליקויים בדירות. חברת נתנאל גרופ הגישה הודעת צד ג' כנגד מילומור, רסידו ייזום ולינון 2003, כקבלן מבצע של אותו בניין, בטענה שאם בית המשפט יחליט שצריך לפצות את אותם דיירים, הן תישאנה בתשלום הפיצוי. בימים הקרובים תוגש לתיק בית המשפט הודעה על הסדר נושים ובקשה לסילוק הודעת צד ג' לאור הסדר הנושים שאושר כבר בשנת 2009. |
| 4. דיון בהוכחת חוב – בפני הנאמן י.ב אביב נ' מילומור | חברת י.ב. אביב הגישה תביעת חוב כנגד מילומור על סך של 32,020,161.38 ₪ (נכון ליום 28.9.08 – בתוספת הצמדה וריבית עד לתשלום); התביעה מתבררת אצל הנאמן; הוגשו כתבי טענות ואנו הגשנו גם בקשות מקדמיות ובהן בקשה לסילוק התביעה על הסף שבשלב זה טרם הוכרעה. |

| | | |
|--|---|-----------|
| <p>נקבע מועד להמשך חקירות מצהירים. מ.כיוון שטענו כי מר רובינסון הינו בעל מע.מד של בורר/מומחה מקצועי מכוח הסכמת הצדדים, ואף הגשנו בקשת ביניים בעניין זה; הנאמן טרם הכריע בסוגיה זו אך קבע כי מר רובינסון יהיה נוכח בדיונים ובחקירות העדים – הכרעה בעניין זה תינתן כפי הנראה בהמשך.</p> | | |
| <p>לאחר שהמו"מ עם בנק לאומי כשל, ולאחר שהוסדר בהסכם ביניים עניין הדירה בבוקרשט, הוחלט על הגשת תביעות כנגד הבנק בגין הפרות של ההסכם עימו; במסגרת התייעצות עם הלקוח הוחלט כי תוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה בסדר דין מקוצר לתשלום הכספים המגיעים לקולל מהבנק בהתאם להסכם – יתרה מוערכת של כ- 4 מיליון דולר (יתרת פיקדון והתחשבנות) התביעה עברה להליך גישור אשר מתנהל בפני המגשר עו"ד רם כספי. בימים אילו מגישים הצדדים למגשר תקצירי טענות.</p> | <p>תביעה – קולל נ' בנק לאומי בית משפט מחוזי תל אביב</p> | <p>.5</p> |
| <p>תביעה להחזר כספים בסך של כ- 650 אלפי ₪ לרסידו, ששולמו לטענת החברה על חשבון ביצוע עבודה שלא בוצעה עקב הפסקת העבודה של קבלן המשנה על ידי רסידו. הוגשו סיכומים ע"י הצדדים-ממתנינים למתן פס"ד.</p> | <p>ת.א. 10-02-25114- תביעה של רסידו נגד מרכז השטיח בית משפט שלום תל אביב</p> | <p>.6</p> |
| <p>לנאמן הוגשו שתי הוכחות חוב: 1. תביעת חוב של יסודות יניב בע"מ בגין מבננים 10 ו-11, על סך 7,403,775.84 ₪ 2. תביעת חוב של יסודות יניב יזום 2004 בע"מ בגין מבנן 8, על סך של 19,861,014.98 ₪ הוגשו כתבי הגנה/כתבי עמדת החברה בגין שתי התביעות- עמדת החברה היא כי יש לדחות את שתי התביעות. בנוסף, לחברה טענות לחובות שלא שולמו בגין עבודות, חריגים ושינויים לפי ההסכם למבננים 10 ו-11; החברה שוקלת הגשת תביעה לתשלום החוב הנטען הנאמד בכ- 4 מיליון ₪ (טרם נמסר לנו פירוט מלא ומסודר של הסכומים יחד עם חשבון מסודר של הסכומים שהחברה מבקשת לתבוע ומסמכים תומכים) נקבע להמשך חקירות בפני הנאמן.</p> | <p>דיון בשתי תביעות הוכחת חוב שהוגשו לנאמן תביעת יסודות יניב יזום ותביעת יסודות יניב (שתיהן חברות של ניסים יניב)</p> | <p>.7</p> |
| <p>אשרד הגישה תביעה כנגד רסידו על סך של כ- 4 מיליון ₪ בטענה כי רסידו הפרה את</p> | <p>ת"א 10-08-19026 בבית משפט מחוזי תל אביב</p> | <p>.8</p> |

| | | |
|---|--|------------|
| <p>ההסכם וחייבת בפיצויים בסכום זה; רסידו הגישה תביעה כנגד אשדר בטענה כי אשדר היא זו שהפרה את ההסכם וחייבת לרסידו כ- 4 מיליון ₪ בגין עבודות שבוצעו ולא שולמו והחזר ערבות בנקאית שחולטה. נקבע דיון הוכחות ליום 09.09.13.</p> | <p>תביעה של אשדר נגד רסידו ותביעה שכנגד של רסידו כנגד אשדר</p> | |
| <p>בהמשך לפס"ד חלקי, הוחלט שהבורר יקבע את סכום המס.</p> | <p>בוררות קווינקו - מיסים</p> | <p>.9</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • ערעור שהגישה חברת ויה ארקדיה לעיצוב הבית בע"מ על החלטת הנאמן בתביעת חוב ע"ס 312,231 ₪. • ערעור שהגישה חברת ח.ג.י. שיווק מוצרי בניה בע"מ על החלטת הנאמן בתביעת חוב ע"ס 415,371 ₪. <p>שניהם בגין חובות של חברת רסידו ייזום פרויקטים.</p> | <p>פש"ר 2548/08 בש"א 166 ויה ארקדיה וח.ג.י. שיווק מוצרי בניה- ערעור על החלטת נאמן</p> | <p>.10</p> |
| <p>התובעים ביקשו להגיש כתב תביעה מתוקן בעקבות פוליסת הביטוח שהמצאנו להם. טרם נקבעו מועדים חדשים להמשך התיק.</p> | <p>ת.א. 12942-11-09 גיאורגיה צו'ריץ נגד רסידו פיבי</p> | <p>.11</p> |
| <p>ניטרון הגישה תביעה נגד א.צ.ו.ם ע"ס 19,686,949, בגין אי תשלום כספים המגיעים לה על פי הסכם הפעלת המט"ש שנחתם בין הצדדים.</p> <p>אצום הגישה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד ע"ס 3 מיליון ₪ בגין נזקים שנגרמו למט"ש. בימים הקרובים צריכה ניטרון להגיש כתב תשובה וכתב הגנה לכתב התביעה שכנגד.</p> | <p>ת.א. 5258-03-13 א.צ.ו.ם – ניטרון (נקראת היום ג"י. אי. אס תפעול מתקנים בע"מ)</p> | <p>.12</p> |