

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים**

בש"א 4935/08
 בש"א 4226/08
 בש"א 4858/08
 פש"ר 4302/07
 23/12/2008

בפני: כבוד השופט יוסף שפירא תאריך:

בעניין: אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ ח.פ. 6-236935-51

המבקשת**נ ג ד**

1. אלומות מ.ג. הנדסה בע"מ ח.פ. 51-337165-8
2. אלומות מ.ג. ניהול ויזום בע"מ ח.פ. 51-337167-4
3. אלומות שקמים בע"מ
4. אלומות בקעה בע"מ ח.פ. 51-372717-4
5. יעקב אמסטר, עו"ד נאמן בהקפאת ההליכים

המשיבים**נוכחים:**

עו"ד אמסטר ועו"ד שמואל זוסמן
 עו"ד יעקב לנגה
 עו"ד וידל כהן בשם הכנ"ר
 עו"ד איתן ארז ועו"ד מוטי מיכאלי מטעם אאורה
 עו"ד שי גרנות ועו"ד לימור סלמניס - בנק אוצר החייל
 עו"ד יניב דיין ועו"ד ניצה פוזנר מטעם שמואל זלניק
 עו"ד יאיר עשהאל מטעם עו"ד אברמן - כונס נכסים של פרוייקט ציפורי
 עו"ד רמי בן נתן ועו"ד תומר אלפסי מטעם אלומות בקעה
 עו"ד צבי רוזנברג - כונס נכסים על פרוייקט פטרסון ב"כ בנק אדנים
 עו"ד יובל אלון - מטעם שרתון ונצ'ס
 עו"ד רוזובסקי ועו"ד בורשטין מטעם בלימן
 עו"ד יעקוב שרגאי בשם בנימין ואילנה זאב
 עו"ד בראשי בשם גורלין
 עו"ד דוד איסן בשם יעקב דויטש ואלישבע באומגרטן
 עו"ד דורון לנגה מטעם החברות והמנהלים
 עו"ד אהרון ריבלין ועו"ד אילת רוזנצוויג מטעם אולמרט
 הגב' שולמית שמש

1

2

פרוטוקול

- 3 עו"ד פוזנר: בשם מרשינו אני מבקשת להודות לבית המשפט על הארכה. מרשינו קם
- 4 משבעה ביום א ופעל אתמול להוצאת הערבות הבנקאית מכיוון שמדובר בפחות מ-24
- 5 שעות. הבן עשה כל מאמץ ואת חלקם בעסקה הם העמידו הם לא הצליחו להשלים את כל
- 6 הסכום ואני לא במצב שאני יכולה לבקש ארכה נוספת, אני מצטערת על כך ושם זה עומד.

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים**

בש"א 4935/08

בש"א 4226/08

בש"א 4858/08

פש"ר 4302/07

23/12/2008

תאריך:

בפני: כבוד השופט יוסף שפירא

1 הם לא ידעו את זה קודם כיוון שהעבירו את חלקם וקיוו שיספיקו להעביר את השאר.
2 החברה מציעה יש בה יותר מבעל מניות אחד ואחד מבעלי המניות זה מרשי הוא שיש
3 שבעה דיברתי עם האב אתמול בערב והוא עשה כל מאמץ אך לא הצליח, בחלקו כן אבל
4 לא בחלק השני של בעל המניות השני.

5 עו"ד איתן ארז: מאז הדיון הקודם אנו הגינו רעיון שיפתור את כל התסבוכת בצורה קלה
6 ומהירה ולתועלת כולם. אם לינמן קונה את הקרקע הוא צריך לשלם 5 אחוז מס רכישה,
7 על חמישים מיליון שקל יש שניים וחצי שיוורדים לטמיון, לאוצר המדינה. במקום שישלמו
8 את השניים וחצי מיליון כמס רכישה אנו יזמנו שלימן יקנו את המניות יש חמישים אחוז
9 ששיכות לעלומת מק והם משועבדות לאורה ואני הגשתי בקשה למנות כונס על המניות
10 לאור המשכון שאושר על ידי עורך דין לנגה, אני שמת לומר שבעל פה הושגה הבנה היום
11 בבוקר גם בין עורך רובוצקי וגם עם הנאמן שהעסקה תהיה בצורה שונה שדיאיץ אל יקנו
12 את המניות בשתיים וחצי מיליון שקל בצורה כזו הם משתלטים על כל אלומות בקעה, לא
13 צריך לשלם מס רכישה כל כך גדול יש חצי מס רכישה. אני הצעתי לקנות את המניות
14 בששה מיליון שקל בקיזוז. בצורה כזו גלימן נשאר עם החברה עם כל ההלוואות בעלים עם
15 כל ההפסדים הצבורים למס הכנסה הוא נשאר עם חברה נקיה, למעשה נשארה לנו בעיה
16 קטנה מה שכר ט רחתו של הנאמן בעסקה הזאת, כיוון שצריך כי אין ספק שהוא עבד
17 ואילו היתה יוצאת עסקה היה מקבל שכר כפי שהיה מקבל. אנו מוכנים לתרום לנושא זה
18 מתוך השתיים וחצי מיליון 200,000 ₪ פלוס מעמ אין לנו בעיה שבית משפט יכריע בנקודה
19 זו. כולם מרוויחים חוץ מהמדינה.

20 עו"ד רוזובסקי: אכן היו לי אתמול והיום מספר שיחות עם חברי ארז ועם אמסטר עו"ד
21 ארז העלה רעיון שהועלה גם בדיון הקודם, בסכומים אחרים של רכישת המניות. אני
22 אמרתי לו שמבחינתו תנאי לכל דבר זה שהדבר נגמר היום כי אנו לא יכולים לחכות,
23 וחיכינו הרבה ואנו ניזוקים מהמתנה, אמרנו לו גם שיש לנו עסקה של חמישים מיליון שקל
24 שמחכה לאישור ואנו נעמוד על כך שתאושר. יכול להיות שיוצע תחליף לה, ואנו לא נשלול
25 אותו. התחליף שהוצע בשווי של שניים וחצי מיליון יכול להיות חלופה אפשרית אשר טובה
26 לאחרים אך לא נסגרו בה כל הקצוות יש דברים שמעוררים שאלה, של מע"מ והיטל
27 השבחה, וזה לא נסגר, ולא ניתן לסגור זאת היום. זה לא פשוט ולא נכון לומר בלי

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים**

בש"א 4935/08

בש"א 4226/08

בש"א 4858/08

פש"ר 4302/07

23/12/2008

תאריך:

בפני: כבוד השופט יוסף שפירא

1 שבדקים את הדברים, העסקה היא גדולה, היא חברה עם חובות בהיקף של ארבעים
2 מיליון שקל, הבנק עומד בשער לא דיברנו עם אלומות בקעה. הרעיון הוא אפשרות ויכול
3 להיות שחלופה טובה שתהיה נוחה לכולם יש חסכון במס רכישה, וזה יכול להיות טוב.
4 אני חושב שבית המשפט צריך לאשר את העסקה של החמישים מיליון שקל, ואנו ננסה
5 להשיג הסכמה לעסקה חלופית, וההסכמה תחייב את כל הצדדים המעורבים, ואם לא נגיע
6 להסכמה, ולא נגמור כולנו אני מבקש לגמור, אם לא נגמור היום את העסקה כפי שחיכנו
7 וחתמנו. העסקה אחרת כי כשקונים קרקע יודעים מה חל על מי ויש הסכם מפורט, מי
8 נושא בכל דבר, ובדבר האחר זה רעיון שעלה ולא ישבו וניסו וחשבו, וכשמגיעות דרישות
9 מרשויות מס יכולות להתעורר בעיות. אני אומר שאנחנו נעמוד על זה, הצענו שבוע שעבר
10 מה שהצענו. רצינו לסגור את זה. אנו מבקשים לגמור בחמישים מיליון שקל.
11 בסופו של דבר אנו עומדים על החמישים מיליון היא עניינו שמעל חמישים מיליון שקל זה
12 סכום עודף שיש באלומות בקעה שהוא מגיע לבעלי מניות ולהעביר מכיס לכיס ולשלם
13 חמישה אחוז שמונה מיליון שקל זה חצי מיליון מס רכישה כשהכסף הולך וחוזר אלינו,
14 וזה לא נתן כלום ולא מועיל לאף אחד. זה מכסה את כל הנושים. הריבית עולה הרבה כסף.
15 **עו"ד אמסטור:** במצב שנוצר כרגע באופן פורמלי הנקי, יש לנו הצעה אחת כל הארכות
16 שניתנו לא הוצעה הצעה נוספת, בנסיבות אלה, צריך לאשר את המכירה בחמישים או
17 חמישים ושמונה. בהסכמה וכל הצדדים נוכחים ואפשר להגיע עם כל הצדדים שחתמו על
18 ההסכם הראשוני שהבאנו להליך המכירה הם יכולים לאשר כרגע את המכירה. הבעיה
19 היא אחרת, שאם אנו הולכים לאשר את העסקה ועורך דין בכר ורמי בן נתן ואני אנו
20 חתמנו על ההסכם המקורי ויכולים לחתום היום ולסיים את העניין הזה. אבל ההצעה
21 שמביא עו"ד ארז מבחינת הסדר הנושים טובה יותר מבחינת גלימן הוא צריך להיות אדיש
22 לגמרי מעסקת רכישת המניות, המשמעות היא שאחד הנושים שלא נפרע בשום דרך
23 בעסקת מכר הקרקע מקבל תמורה בעסקת מכר המניות וזה לא משהו מבוטל.
24 **עו"ד אוזובסקי:** הרקע של הלקוח שלי בתרומות הוא גדול, וזה עניינו. אני לא חושב שזה
25 לעניין לדרוש ממנו. בשדבוע שעבר עמדנו על כך שהשניים שיבואו מרווחים עתידיים ילכו
26 למוכרת ששם לגלימן יש עניין, ברובו הגדול זה העברה מכיס לכיס, הוא גם נושא שם והוא
27 תרם את חלקו בשביל נושים כאלה ואחרים. הוא יעשה עסקה על קרקע במחיר שהיא

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים**

בש"א 4935/08

בש"א 4226/08

בש"א 4858/08

פ"ש"ר 4302/07

23/12/2008

תאריך:

בפני: כבוד השופט יוסף שפירא

1 ראויה. כל מה שאני אומר שאני סבור שעורך דין רוזובסקי ומרשו כבר הביע שהיתה לו
2 נכונות לרכוש את המניות בשניים וחצי מיליון שקל רכישה בסכום זה מבחינה משפטית
3 כמוה כתרומה כי זה סכום שיוצא מחוץ החברה ולא חוזרים בדלת האחורית אל החברה.
4 אני כמובן לא זה שיוצר הצעות תרומות כאלה או אחרות אך במקום לקרוא לזה תרומה
5 אם אפשר בכל דרך שהיא לקרוא לזה שעוד נושה יקבל את התשלום שלו או חלק ממנו,
6 ואני מוכרח לומר נקודה לזכות ארו שנתן הסכמה שבמידה ויקבע שההכרעה של עורך דין
7 לנגה שהאורה היא בעלת העדיפות באלומות בקעה תתהפך במסגרת ערעור, הכסף של
8 רכישת המניות נצבע ככסף לבעל הנשיה המובטחת. יכול להיות שהוא בטוח שהחלטת
9 עורך דין לנגה סופית אבל עצם העובדה שהוא אמר שזה כסף שמיועד לנושה, אאורה או
10 מישהו אחר. אבל זה כסף ששירת נושים נוספים.

11 אני לא רוצה להכנס לבעיה הנוספת משום שאני אומר שאני מבחינתי שתימכר הקרקע כפי
12 שעורך דין רוזובצקי מציע ואני מסכים איתו שבחמישים ושמונה מיליון רק אוצר המדינה
13 יהנה, אף אחד לא יהנה מסכום זה, היחידי שגוזר כסף זה מס רכישה אני לא נאמן של מס
14 רכישה. לכן בנסיבות אלה, אני בעד לסיים היום עניין זה, אין שום טעם וצורך למשוך את
15 החבל לשיבה נוספת הגם ששמעתי בלחשושים שעורך דין בן נתן שהוא מבקש לתבוע אותי
16 כנאמן על התמשכות ההליכים האלה. לא בגלל זה אני אומר שצריך לסיים היום כי אני לא
17 נבהל מזה, אבל אני חשוב שהגיע הזמן לסיים סגה זו ואני היתי ממליץ לעשות הפסקה של
18 רבע שעה לתת לצדדים לבדוק לגופו של עניין את רכישת המניות שלדעתי היא סיטואציה
19 שכולם ירויחו בה ואם אפשר יהיה לגבש אותה מה טוב, אם לא יוגש נייר בהסכמה חתום
20 על ידינו ובית המשפט יאשר את המכירה. זו הצעתי לבית המשפט.

21 **עו"ד בכר**: אנחנו לראשונה שומעים על ההצעה החדשה, לא היתי מצוי. לבנק לא פותרים
22 את הבעיה לא שמעתי שהבנק יקבל את כספו. אנחנו הפגנו אורך רוח יוצא דופן והמתנו
23 כדי לתת הזדמנות לכל הצדדים כדי להביא למימוש הנכס כאשר הבנק ידע שחובו נפרע,
24 לפני הדיו ועיינתי בפרוטוקול מ-4 לחודש ונתקלתי בדברי ב"כ הכנר שהבנק זכאי ורשאי
25 בכל יום לפתוח בהליכים למימוש הנכס וכיבדנו את בית המשפט וחיכינו, לא נוכל להמתין
26 עוד. כפי שאמר הנאמן אנו מצפים להחלטה עוד היום. אם רוצים לצאת להפסקה אני אוכל
27 להשמיע למרשי באיזו דרך יוכל להפרע בהצעה החדשה, אני מוכן להמתין.

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים**

בש"א 4935/08

בש"א 4226/08

בש"א 4858/08

פש"ר 4302/07

23/12/2008

תאריך:

בפני: כבוד השופט יוסף שפירא

1 עו"ד שרגאי: אם הנאמן מבחינתו היום העברת המניות היא בסדר למה הוא התנגד
2 לדילול של המניות.

3 לאחר הפסקה

4 עו"ד ארז: מרשתי האורה מוכנה בהנחה שמתקדמים במתווה למכר המניות לבלימן
5 לצמצם את הוכחת החוב שלה שאושרה על סך 13 מיליון ₪ ולהפחיתה ל-7 מיליון שח
6 בלבד, כאשר מההפחותה של 6 מליון תקבל 2.5 מיליון בגין המניות בכסף חי. 3.5 מיליון
7 תמחוק שזה לשאלת בית המשפט זה מקטין את הנשיה כלפי הנאמן בשה מיליון ₪.

8 עו"ד רוזובסקי: עם חלק מחבריי ניסיתי להגיע להסכמה ולכן ניסחתי את שזה בהסכמת
9 כולם. בעלי הדין מסכימים כדלקמן:

10 1. בית המשפט יאשר לנאמן היום לחתום על כל המסמכים שחתימתו נדרשת
11 עליהם כדי להוציא לפועל את עסקת המכירה על פי ההסכם מיום 13.11.08,
12 לפיו עלומות בקעה מוכרת את הקרקע לב.ה.מ תמורת 50 מיליון ₪ בתוספת
13 מע"מ. הנאמן לא יחתום על המסמכים לפני ה-29.12.08.

14 2. עד 29.12.08 ינהלו הצדדים מו"מ לאפשרות של עסקה חלופית של רכישת
15 מניות אלומות מ.ג. באלומות בקעה וכל זכויות אלומות מ.ג. באלומות בקעה
16 או בקשר אליה או למי מטעמה על ידי B.H.L תמורת סך של 2.5 מיליון ₪.

17 3. אם יגיעו הצדדים להסכמה תוגש בקשה לבית המשפט לאשרה והיא תבוא
18 במקום העסקה בסעיף 1 לעיל. לא תהיה הסכמה על דעת כל הצדדים, יחתום
19 הנאמן על כל המסמכים לצורך מתן תוקף לעסקה הנוכרת בסעיף 1 לעיל, לא
20 יאוחר מיום 30.12.08.

21 4. במקרה כזה, עו"ד איתן ארז שומר על זכותו להגיש בקשה כלשהי כנגד אישור
22 העסקה.

23 עו"ד אמסטר: ההצעה מקובלת עלי.

24 עו"ד שרגאי: אבקש שהנאמן וגם הדירקטור הנוסף של החברה יסביר למה זה מועיל
25 לטובת החברה הסכם זה.

26

**בתי המשפט****בית המשפט המחוזי בירושלים**

בש"א 4935/08

בש"א 4226/08

בש"א 4858/08

פש"ר 4302/07

23/12/2008

תאריך:

בפני: כבוד השופט יוסף שפירא

1 עו"ד בכר: אנו נסכים להצעת עו"ד רוזובסקי נסכים לחלופה כזו או אחרת. היה והחוב
2 לא יפרע במהלך חודש ינואר לא נוכל להמתין עוד.

3

4

החלטה

5

6 1. אשר לעניין הבקשה לקבלת הסברים מחברת אלומות מ.ג. לבקשת עו"ד שרגאי

7 לשאלה מה התועלת שהחברה משיגה במכר הנדון, אין אלא להפנות את עו"ד

8 שרגאי לבקשה שהוגשה על ידי הנאמן על נספחיה.

9 2. אני נותן תוקף של החלטה להסכמה כפי שהוצגה בפרוטוקול לעיל על ידי עו"ד

10 רוזובסקי.

11 3. רשמתי לפניי את הודעתו של עו"ד איתן ארז כמפורט בפרוטוקול לעיל לעניין

12 הפחתת החוב של אאורה כאמור שם במקרה והמתווה יהיה של מכירת המניות.

13 4. חג אורים שמח.

14

15 ניתנה היום כ"ו בכסלו, תשס"ט (23 בדצמבר 2008) במעמד הצדדים.

16

17 יוסף שפירא - שופט

קלדנית: הדסה.

18