

פש"ר 3150/06

בבית המשפט המחוזי בירושלים

בפי כבוד השופט אלכסנדר רון

בעניין: פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983

"הפקודה"

ובעניין: סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999

ובעניין: תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002

"התקנות"

ובעניין: קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - בפירוק
חברה ממשלתית מס' 520029182

"החברה" או "קרתא"

ובעניין: אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ

ח.פ. 511847071

ע"י ב"כ עו"ד יורי נחושתן ו/או עו"ד עדי יוגב
ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 קומה 45, תל אביב
טל': 03-6089367, פקס: 03-6089138

"אלרוב"

ובעניין: מדינת ישראל

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

באמצעות עו"ד חלי לסר ו/או יואל פוגלמן
מרחוב מח"ל 7, ת.ד. 49333
ת.ד. 49333 ירושלים 91493
טל': 02-5419520, פקס: 02-5419581

"המדינה"

ובעניין: עיריית ירושלים - אגף היועץ המשפטי

ע"י עו"ד אילן דובר ו/או חיים קרישר
הסורג 1, ירושלים 94145.
טל': 02-6236000, פקס: 02-6254000

"העירייה"

ובעניין: הכנס הרשמי

ע"י עו"ד יוסף בכריה
מרחוב כנפי נשרים 15
גבעת שאול, ירושלים
טל': 02-6467570, פקס: 02-6215777

"הכנס הרשמי"

ובעניין: יצחק מלכו, עו"ד

המנהל המיוחד של קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

ע"י ב"כ א.ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'
הגן הטכנולוגי בניין 1 מנחת (מלחה) ירושלים 96958
טל': 02-6490649, פקס: 02-6490659

"המנהל המיוחד"

הסדר נושים

בהמשך להליכי הגישור שהתקיימו בפני כונסת הנכסים הרשמית דאז, עו"ד סיגל יעקובי, בהשתתפות המנהל המיוחד, הגיעו הצדדים החתומים מטה להסדר הנושים המפורט להלן, אשר יובא לאישור בית המשפט הנכבד על ידי המנהל המיוחד מיד לאחר שייחתם.

1. הגדרות

"החברה"/"קרתא" - קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182.

"המנהל המיוחד" - עו"ד יצחק מלכו.

"בית המשפט" - בית המשפט המחוזי בירושלים, הדן בתיק הפירוק של החברה- פש"ר 3150/06.

"מועד הפירוק" - מועד מתן צו הפירוק כנגד החברה- 12.2.07.

"המועד הקובע" - המועד בו יאושר הסדר נושים זה על ידי בית המשפט.

"תקופת הפירוק" - התקופה שממועד הפירוק ועד למועד הקובע.

"חובות החברה" - כל חובות החברה לנושיה העיקריים כפי שיוגדרו להלן.

"הוצאות הפירוק" - כל חובות והתחייבויות החברה, בכלל זה באמצעות המנהל המיוחד, מכל מין וסוג שהוא, בגין ו/או בנוגע לתקופת הפירוק ו/או להפעלת החברה בתקופת הפירוק עד לחיסולה, לרבות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה, לרבות מטעם רשויות המס, שכר טרחת המנהל המיוחד והוצאותיו ואגרת השגחה לכונס הרשמי נכון למועד חתימת הסדר נושים זה.

"הסדר הנושים"/"ההסדר" - הסדר נושים זה של החברה הנעשה בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ובהתאם לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002, בנוסח שהוסכם על ידי הנושים העיקריים (כהגדרתם להלן) בהליך הגישור שנערך ביניהם, ככל שיאושר על ידי בית המשפט הנכבד, שמטרתו להסדיר את כל חובות החברה ואת פירעון הוצאות הפירוק.

"הנושים העיקריים" - מדינת ישראל, עיריית ירושלים וחברת אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ.

"בקשה לחיסול החברה" - בקשה לחיסול החברה אשר תוגש לבית המשפט על ידי המנהל המיוחד, כנדרש על-פי דין, בתוך 90 יום לאחר קבלת כל השומות הסופיות של החברה מרשות המיסים לגבי שנות המס 2016 ואילך, תשלום כל הוצאות הפירוק, פירעון כל חובות החברה, קבלת כל האישורים הנדרשים להשלמת הפירוק וההליכים הכרוכים בפירוק.

"חניון קרתא" - החניון ברח' העמק וברח' קריב בירושלים, הידוע כחלקה 1 בגוש 31313, הידוע גם כמגרש מס' 1 לפי תוכנית 2642/א'.

2. כללי

2.1 הסדר נושים זה ממצה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה, לרבות בגין חובות החברה והוצאות הפירוק. לאחר אישור הסדר הנושים על ידי בית המשפט, מילוי כל תנאיו וביצוע התשלומים המפורטים בו, החברה תהיה פטורה מכל חובותיה ומהוצאות הפירוק, ומכל תביעה או טענה בגינם.

2.2 הסדר נושים זה ממצה את כל זכויות, תביעות ודרישות הצדדים לו, בינם לבין עצמם, ביחס לכל חובות שעילת היווצרותן היא עד מועד חתימת הסדר נושים זה וכן לכל החובות העתידיים לחול כתוצאה מהעברת הזכויות מכוח הסדר נושים זה וביצוע ההסדר, בכל הקשור - במישרין או בעקיפין - לחברה, לנכסי החברה מכל מין וסוג שהוא, לפירוק החברה ולהליכי הפירוק, בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן.

עיצב:סמן

3. ההכרעה בתביעות החוב

לכונס הרשמי הוגשו מספר תביעות חוב כנגד קרתא, ואלה הן כל התביעות שהוגשו:

3.1 תביעת חוב של מדינת ישראל בסך של 129,666,473 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.2 תביעת חוב של עיריית ירושלים בסך של 359,588,835.10 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.3 תביעת חוב של אלרוב בסך של 132,928,893 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.4 תביעת חוב של מס הכנסה בסך של 1,123,668 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק. בינתיים, לאחר שהמנהל המיוחד הגיש לרשות המיסים את דוחות המס הרלוונטיים לשנים בגינן נוצר החוב הנטען, הודיעו רשויות המס למנהל המיוחד, כי תביעת חוב זו מבוטלת, זאת במסגרת הסדר אליו הגיע המנהל המיוחד עם רשות המיסים ואושר על ידי בית המשפט, כפי שיפורט להלן.

3.5 תביעת חוב של עו"ד אריה אברמזון בסך של 48,328 ₪ (כולל מע"מ) נכון למועד מתן צו הפירוק. המנהל המיוחד הכריע בתביעת החוב והכיר בסכום של 45,552 ₪ בתוספת מע"מ (נכון ליום 31.5.20), כחוב המגיע לנושה. סכום זה שולם לנושה לאחר שאישר בכתב כי ההחלטה מקובלת עליו ואין בכוונתו לערער עליה.

3.6 תביעת חוב של רו"ח אורי מועלם בסך של 21,700 ₪ (כולל מע"מ) נכון למועד מתן צו הפירוק. המנהל המיוחד הכריע בתביעת החוב והכיר בסכום של 29,603 ₪ בתוספת מע"מ (נכון ליום 31.5.20), כחוב המגיע לנושה. סכום זה שולם לנושה לאחר שאישר בכתב כי ההחלטה מקובלת עליו ואין בכוונתו לערער עליה.

3.7 במסגרת ההכרעות שנתן המנהל המיוחד בתביעות החוב של הנושים העיקריים (להלן - "הכרעות המנהל המיוחד") הכיר המנהל המיוחד בסכומים שיפורטו להלן כחובות המגיעים לנושים העיקריים נכון ליום 31.10.18 (מועד תיאום החובות), כולל הפרשי הצמדה וריבית עד למועד זה כפי שנקבעו בהכרעותיו בתביעות החוב שלהם (זאת לאחר שקוזזו אותם סכומים שנקבעו בהכרעות המנהל המיוחד שיש לקזזם בגין חובותיהם של הנושים העיקריים לקרתא, ולאחר שהופחת מהם גם סכום של 60 מיליון ₪ שחולק לנושים העיקריים קודם למתן הכרעות המנהל המיוחד כדיבידנד ביניים ראשון (20 מיליון ש"ח לכל נושה עיקרי), וכן סכומים נוספים ששולמו להם על חשבון החובות שנתבעו על-ידם בתביעות החוב, ככל שהיו כאלה, כמפורט בהכרעות המנהל המיוחד בתביעות החוב שלהם :

א. סך של 110,371,437 ₪ למדינת ישראל.

ב. סך של 13,570,917 ₪ לעיריית ירושלים.

ג. סך של 96,987,058 ₪ לאלרוב.

4. חובות החברה

נכון ליום חתימת הסדר זה, הכספים שחולקו עד כה לנושים העיקריים כדיבידנד ביניים (כנגד כתבי שיפוי) מקופת הפירוק הינם בדלקמן: לאלרוב סך של 134 מיליון ₪, למדינה סך של 134 מיליון ₪, ולעירייה סך של כ-74.5 מיליון ₪ (סכומים אלה כוללים את הסכום של 60 מיליון ₪ שחולק כדיבידנד ביניים לנושים כאמור בסעיף 3.7 לעיל).

4.1 הצדדים להסדר הגיעו להסכמה, כי לאחר העברת זכויות החברה במקרקעין כמפורט בסעיף 6, תשלום הוצאות הפירוק, וכן לאחר תשלום סך נוסף של 12,429,083 ₪ לעיריית ירושלים (וסך של 10.56 מיליון ₪ למדינת ישראל כמפורט להלן בסעיף 6.8) בכפוף לתנאים שלהלן, יחולקו כל סכומי הכסף שייוותרו בקופת הפירוק, אם וככל שייוותרו (להלן: "יתרת קופת הפירוק"), בין מדינת ישראל לבין אלרוב באופן שבסיום חלוקת כל יתרת קופת הפירוק תקבל (לרבות על דרך הקיזוז) אלרוב 52 אחוזים מן הכספים שחולקו ומדינת ישראל תקבל 48 אחוזים מן הכספים שחולקו.

חלוקת הכספים למדינת ישראל תיחשב כפירעון מלא ומוחלט של כל חובות קרתא כלפיה, בכלל זה של הקרן והפרשי הצמדה והריבית בגין ההלוואות אותן העניקה המדינה לקרתא ואשר אותם דרשה בתביעת החוב שלה, לפי המרכיבים הבאים: סך של 16,610,458 מיליון ₪ בגין החזר קרן ההלוואות, וכל היתרה בגין הפרשי הצמדה וריבית.

חלוקת הכספים לאלרוב תיחשב כפירעון מלא ומוחלט של כל חובות קרתא כלפיה בגין כל ראשי הנזק שנקבעו בפסקי הבוררויות שנערכו בינה לבין קרתא אותם דרשה בתביעת החוב שלה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ובאותו יחס בין הרכיבים השונים שנקבעו בהחלטת

המנהל המיוחד בתביעת החוב של אלרוב, על הפרשי ההצמדה והריבית שנפסקו בגין כל אחד ממרכיבים אלה.

5. למען הסר ספק בלבד מובהר בזאת, כי בחתימת המדינה על הסדר זה אין כדי לחייב את רשויות המס ו/או כדי לגרוע ו/או לשנות מההסכמות שהושגו ו/או יושגו בין המנהל המיוחד לבין רשויות המס בעניין חבות המס של החברה או כל צד להסכם.

6. מכירה והעברה של זכויות במקרקעי קרתא

6.1. זכויותיה של קרתא במקרקעין כמפורט בסעיף זה להלן יימכרו או יועברו (לפי העניין) בהתאם לפירוט דלקמן, וזאת כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד וכיבו' (אך בכפוף לזכויות קיימות לצדדים שלישיים, בין היתר על פי המפורט בנספח *** ובכפוף לאמור להלן בנוגע לזכויות העיריה בשטחים המועברים אליה).

6.2. לצורך מכירה או העברה, לפי העניין, של הזכויות כמפורט להלן, יחולו ההוראות הכלליות:

(א) לצורך מכירת הזכויות לאלרוב כאמור בהסדר זה, קרתא תחתום במעמד חתימת הסדר זה על המסמכים הבאים: (1) יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח __ להסדר זה, אשר יסמך את עורכי הדין של אלרוב לרשום את הזכויות על שם אלרוב; וכן- (2) על שטרי מכר בנוסח המצורף כנספח __ להסדר זה; וכן- (3) בקשה למתן פסיקתא המורה על מכירת הזכויות כאמור בהסדר זה לאלרוב, וזאת בנוסח המצורף כנספח __ להסדר זה.

(ב) לצורך העברת זכויות לאחרים על פי האמור להלן, הצדדים יבצעו כל פעולה שתידרש ויחתמו על כל מסמך שיידרש, לרבות מסמכים מן הסוג שבסעיף קטן (א) לעיל לטובת נעבר אחר (בהתאמות הנדרשות), והכל במועד שידרשו לכך לצורך ביצוע יעיל של העברת הזכויות וביצועו בפועל של הסדר זה.

(ג) מוסכם, כי קרתא תישא במס שבח והיטל השבחה כמפורט בסעיף 11.1 להלן, החלים, ככל שיחולו, על הזכויות שיימכרו על ידה על פי הוראות הסדר זה (לרבות המכירה לאלרוב כאמור להלן, הן של זכויות בעלות והן של זכויות חכירה לדורות) (ולצורך כך תישמר בקופת הפירוק עתודה מתאימה כמפורט להלן). הקונה ישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת זכויות במקרקעין. חרף האמור לעיל, במקרה של העברת זכויות, ללא תמורה, מקרתא לנעבר (כאמור בסעיף 6.2.6 ו-6.2.7 להלן), הנעבר ישא בתשלום מס שבח או לחלופין יהיה פטור בהתאם לקבוע בסעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963. קופת הפירוק הנעברה היא שתישא בתשלום המסים מכל סוג, לרבות מס שבח, למעט העברה מפנה דין לעיריית ירושלים כמתחייב בתוכנית השוונת החלות. ייניסח לאחר התייעצות עם דירוג לוי, העברה נכס שהוא נטל על הפירוק, לפיה סעי' 71 לחוק מיסוי מקרקעין לכדיקת יואל

(ד) יובהר כי מלוא הזכויות והחובות של קרתא כבעלים במקרקעין יועברו לאלרוב או לצדדים השלישיים לפי העניין ובהתאם לזהות הנעבר, לרבות לעניין רישום בית משותף.

עיצב:סמן

עיצב:סמן

(ה) על אף האמור, העברת זכויות קרתא במקרקעין המפורטות להלן, אין בה כדי לגרוע מזכויות העירייה שלפי תוכניות בנין העיר החלות, שיועברו בהמשך לעירייה כשהן נקיות ויוחרגו ממשכנתאות ככל שישנן כאלה. הוראה זו תחול ביחס לכלל הזכויות במקרקעין האמורים.

6.2.1. זכות הבעלות של קרתא באזור המסחרי בפרויקט "ממילא" גוש 30831 חלקות 1-11 וחלקות 13-25 נמכרת בזה לאלרוב. רישום הבית המשותף בחלקות אלה הינו באחריות אלרוב.

6.2.2. זכות הבעלות של קרתא בחנויות הממוקמות מעל חניון קרתא (גוש 31313 חלקה 1) נמכרת בזה לאלרוב. רישום הבית המשותף על חנויות אלה הינו באחריות ריט 1 כאמור להלן.

6.2.3. זכויות החכירה של קרתא בגוש 31348 חלקות 1 ו-3 נמכרות בזה לאלרוב. רישום הבית המשותף בחלקות אלה הינו באחריות אלרוב.

6.2.4. **זכות החכירה של קרתא בחלקה 12 בגוש 30831 נמכרת בזה לאלרוב, בכפוף לתנאי החכירה. ***כפוף לבדיקה של ההסכם עם החברה הזרה*****

6.2.5. זכות הבעלות של קרתא בחניון קרתא (גוש 31313 חלקה 1, בחלק התחתון של המבנה הבנוי על החלקה, המצוי ברח' העמק וברח' קריב בירושלים, במגרש מס' 1 לפי תוכנית 2642 א') תוצא למכרז על ידי המנהל המיוחד, בכפוף לחכירה של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1") לתקופה של 198 שנה (שהחלה בשנת 2015), שנרשמה לטובתה הערת אזהרה בנסח הרישום לפי שטר מספר 21832/2016/1, וכן בכפוף להערה בדבר הגבלה במכירה לזרים; האחריות לרישום בית משותף בחלקה 1 האמורה היא על ריט 1, על פי סעיף 7(ד) לחוזה המכר מיום 2.3.15 שנחתם בין קרתא לריט 1 ביחס למכירת זכויות קרתא בחניון קרתא (לשעבר). רישום הבית המשותף יכלול גם את רישום זכויות הבעלות של אלרוב בחלק המסחרי שמעל חניון קרתא במקרקעין אלה (הערת אזהרה לטובת אלרוב במקרקעין רשומה בהתאם לשטר מס' 9674/2011/1001).

6.2.6. זכות הבעלות באזור המגורים שבפרויקט ממילא (כפר דוד) (גוש 30820 חלקות 2,5,6,7,8,9,10,11,12,19,21,22,23,26,27,40 תועבר לידי המדינה בתוך 90 ימים מרישום בית משותף בחלקות אלה, צא למכרז על ידי המנהל המיוחד בכפוף לחכירות הקיימות ולהערה בדבר הגבלה במכירה לזרים, פירוט זכויות חכירה (בנוסף לזכויות רוכשים) ופירוט סוגי הערות אזהרה הינן כמפורט בנספח – להסדר זה. רישום הבית המשותף בחלקות אלה הינו באחריות הגופים הבאים: אפריקה ישראל מגורים בע"מ (לשעבר דניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ), א. דורי חב' לעבודות הנדסיות בע"מ, אינימר בע"מ קלד"ש בע"מ, בומל גירוזלם 1, אל-סי וי.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ, על פי הסכמות ביניהן **ועורך הדיון המטפל ברישום מסר למנהל המיוחד, כי הרישום צפוי להסתיים בחודשים הקרובים. ***לבדיקה כל הגורמים*****

6.2.7. מובהר, כי לצדדים אין כל טענה ביחס לעובדה שהנכסים הקרויים "רחבת שער יפו" ו"פארק העמק" הנמצאים בגוש 31313 חלקות 2 ו-8 הועברו על שם עירית ירושלים.

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

6.3. במקרה שלאחר פרסום מכרז בהתאם לסעיף 6.2.5 לעיל לא ייחתם חוזה למכירת הזכויות הנזכרות על שם קונה כלשהו, תועבר זכות הבעלות בחניון קרתא לעיריית ירושלים. במקרה זה העירייה תקבל לידיה את הזכויות במקרקעין נשוא סעיפים אלה ללא תמורה ויחולו כלל התנאים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל. ***דורון לוי לגבי המס כנכס שהוא נטל על הקופה בלי לפגוע במכרז. תשלום מס השבח יחול על אלרוב והמדינה לפי חלקיהן***

6.4. מובהר בזאת, כי למעט האמור לעיל ולחלן, המדינה, העירייה ואלרוב מסכימות כי אין להן ולא תהיה להן כל תביעה, דרישה או טענה, מכל סוג שהוא, כלפי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או הכונס הרשמי בעניין יתרת נכסי קרתא, או בעניין כל זכות ו/או נכס אחר שנותר – ככל שייוותר בידי קרתא. למען הסר ספק המנהל המיוחד מבהיר כי לא ידוע לו על נכסים נוספים בבעלות קרתא שלא הוסדרו במסגרת הסדר זה. ככל ויתברר בעתיד כי בידי קרתא נכסים נוספים שלא היו ידועים בעת גיבוש הסדר נושים זה, אלה ימכרו ותמורתם תחולק בין מדינת ישראל לאלרוב בהתאם ליחס החלוקה הקבוע בהסכם זה, ובמקרה שלא ניתן למכור, יכריע בדבר בית המשפט.

6.5. עם חתימת הסדר זה, הוראות ההסכם שנחתם בין קרתא לבין אלרוב ולדברוק בשנת 1994, הוראות הסכם 1989 כהגדרתם להלן בסעיף 6.9 וכן הוראות ההסכם שנחתם בין קרתא (באמצעות המנהל המיוחד) לבין אלרוב ביום 20.12.15 (להלן ביחד: "ההסכמים המקוריים"), אינן עוד בתוקף והן בטלות ומבוטלות, והכל בכפוף להוראות סעיף 6.9 להלן.

6.6. למען הסר ספק, המנהל המיוחד יפעל כבעל תפקיד על-פי הדין עד לחיסול קרתא. בהקשר זה יצוין, כי ביצוע הרישומים והעברת הזכויות בפועל לפי סעיפים 6.2.1, 6.2.4 ו-6.2.5 לעיל (בלבד) נעשה על ידי משרד עו"ד יהודה רווה, בכפוף לקבלת כל המסמכים הדרושים. למען הסר ספק מובהר, כי האחריות לרישום זכויות בעלות והעברתן מקרתא לקונים על פי המכרז שיערכו על פי סעיפים 6.2.5 מוטלת על קרתא. אין באמור כדי למנוע מן המנהל המיוחד או אחרים להגיע להסכמות עם משרד עו"ד יהודה רווה לביצוע רישום והעברת זכויות נוספות לביצוע הסדר זה.

6.7. עד להעברת הזכויות על שם אלרוב בהתאם לאמור בסעיף 6 זה ימשיך המנהל המיוחד לטפל במתן האישורים הנדרשים מטעם קרתא המאפשרים ביצוע העברת זכויות.

6.8. בתמורה לזכויות הנמכרות לאלרוב על פי הסדר זה תשלם אלרוב לקרתא סך של 22 מיליון ₪ אשר ישולמו בד בבד עם אישור הסדר זה בבית המשפט הנכבד. התשלום יעשה בדרך של קיזוז סכום תמורה זה אל מול הזכויות המגיעות ואשר יגיעו לאלרוב מקופת הפירוק על פי הסדר זה (לרבות הזכות בחלק היחסי מן התמורה הנ"ל). הקיזוז יבוצע בדרך זו, שמדינת ישראל תקבל כדיבידנד ביניים סך של 10,560,000 ₪. סכום זה יועבר למדינת ישראל עם אישור הסדר זה בבית המשפט הנכבד ולאחר שמדינת ישראל תפקיד בידי המנהל המיוחד כתבי שיפוי בנוסח האמור בנספח ____ לשיפוי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או הכני"ר בגין כל הוצאה שתהיה לתשלום מס שבח ו/או מס אחר שלא ניתן יהיה לשלם מתוך הכספים שיוותרו בקופת הפירוק. אלרוב תפקיד כתב שיפוי זהה לא יאוחר מתוך 14 יום לאחר אישור הסדר זה.

6-9

6.9. על אף האמור בהסדר זה, ביחסים שבין אלרוב לבין קרתא בכל הנוגע לחניון קרתא יחולו: ההוראות הבאות:

מעוצב:כניסה: לפני: 98.1 ס"מ, ללא תבליטים או מספור

מעוצב:פיסקת רשימה, רווח אחרי: 21 נק', מדורג ממספר + רמה: 2 + סגנון מספור: 1, 2, 3, ... + התחל מ: 2 + יישור: לימין + מיושר ב: 52.1 ס"מ + כניסה ב: 98.1 ס"מ

מעוצב:כניסה: לפני: 29.1 ס"מ, תלויה: 52.0 ס"מ

א. זכות הבעלות הנמכרת או המועברת של קרתא בחניון קרתא (כאמור בסעיפים 6.2.5 ו-6.3 להסדר זה) תימכר/תועבר (לפי העניין) באופן שרוכש הזכות/הנעבר יכנס בנעלי קרתא על פי ההסכמים (כהגדרתם להלן) בכל הנוגע לכל הזכויות והחייבים של אלובר כלפי קרתא ושל קרתא כלפי אלובר (לרבות החיוב של ריט 1 לרישום בית משותף) על פי ההסכמים, ככל שקיימים חיובים כאלה.

ב. מלוא זכויות וטענות אלובר מכוח ההסכמים, ככל שקיימות כאלה, יהיו שמורות לאלורב גם לאחר חתימת הסדר זה וביצוע והסדר זה לא יפגע או יגרע מהן באופן כלשהו. חרף האמור, לאלורב לא תהיה קיימת הזכות לתבוע כספים כלשהם מקרתא ו/או מהמנהל המיוחד ו/או ממי מבאי כוחו ו/או מכונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו ואלורב מתחייבת לא לתבוע כספים כלשהם מקופתה של קרתא ו/או מהמנהל המיוחד ו/או ממי מבאי כוחו ו/או מכונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו בכל הנוגע להתנהלות קרתא (כבעלת חניון קרתא) כלפי ריט 1 ו/או עיריית ירושלים במקרה שזכויות הבעלות יעברו אליה.

ג. עם כניסתו של רוכש זכות הבעלות בחניון/ הנעבר לנעליה של קרתא כמפורט בסעיף (א) לעיל אלובר לא תהיה רשאית עוד להעלות דרישה או טענה או תביעה כלפי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מבאי כוחו ו/או כונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו מכוח זכויותיה כמפורט בסעיף (ב) כדי שיתאפשר המשך ביצוע הסדר הנושים וחיסולה של קרתא על פיו.

מעוצב:פיסקת רשימה, כניסה: לפני: 71.2 ס"מ

"ההסכמים" - הסכם המכר משנת 2015 שנכרת בין קרתא לבין ריט 1 ("הסכם המכר"); חוזה החכירה שצורף להסכם המכר וכל ההסכמים אשר הוראותיהם הוחלו על ריט 1 בהסכם המכר, לרבות ההסכם משנת 1989 בין קרתא לבין Ladbroke Group PLC ("לדברוק" ו"הסכם 89"); ההסכם משנת 1994 בין קרתא לבין אלובר ולדברוק ("הסכם 94") ובכלל זה חוזה התחייבות לחכירת החניון שצורף כנספח 10 להסכם 94 וההסכם המכונה "חוזה חכירה לחניון" שצורף כנספח 10 להסכם 94.

מעוצב:כניסה: לפני: 98.1 ס"מ, ללא תבליטים או מספור

6-10

7. קופת הפירוק

בהתאם לאישור רו"ח/הכנ"ר המצורף כנספח _____ להסדר זה, עומדת יתרת הכספים בקופת הפירוק נכון ליום _____ על סך של _____ ש"ח.

8. תשלום הוצאות הפירוק

בכפוף לאמור בס"ק 6.2(ג) לעיל, כל חוב או מס שחל או יחול על החברה עד למועד חיסולה, וכן יתר הוצאות הפירוק, ישולמו מקופת הפירוק או מאחת העתודות המיועדת לצרכים אלה, כמפורט להלן:

8.1 מיסים

8.1.1 מס הכנסה ומס שבח – המנהל המיוחד הגיע להסדר פשרה עם רשות המסים שאושר על ידי בית המשפט של פירוק ביחס לשנים 2015-2021, המצ"ב כנספח ***. על פי הסכם הפשרה, שולם סך של 3,398,999 ₪ מקופת הפירוק בגין חבות המס לשנים האמורות, השומות אושרו ונתקבלו האישורים הנדרשים מרשויות המס.

8.1.2 הדו"ח הכספי השנתי לשנת 2022 הוגש לרשויות המס בהתאם לעקרונות הסדר הפשרה האמור לעיל. ככל שאלרוב תשכנע את רשויות המס ותקבל את הסכמתן לכך, הדו"ח יתוקן באופן שהוצאות המימון שהוציאה קרתא בשנת 2022 על פי הדו"ח יתבעו כהוצאות לצרכי מס אל מול הכנסות נוספות של קרתא על פי הוראות הסדר זה. האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לדו"חות השנתיים לשנים הבאות.

8.1.3 מס ערך מוסף – המנהל המיוחד בצוותא עם נציגי אלרוב הגיעו לסיכום (המצ"ב כנספח ***) עם אגף מס ערך מוסף ברשות המסים בנוגע לאופן חישוב המע"מ בגין תשלומי הדיבידנד לנושים, והמנהל המיוחד ואלרוב פעלו ויפעלו לפיו בכל חלוקת דיבידנד לנושים.

8.1.4 המנהל המיוחד יפעל כדי לשמור בקופת הפירוק עתודות מתאימות **בסך של *****, כדי להבטיח שיהיו בקופת הפירוק די כספים לפירעון כל הוצאות הפירוק, בכלל זה לצורך ביצוע תשלומי המס בו עשויה להתחייב קופת הפירוק המתחייבים מביצוע הסדר נושים זה והפעולות הנדרשות לחיסול החברה.

אין בהסכם זה על כלל סעיפיו לרבות תיאור המיסים בפרק זה בכדי לחייב את רשות המיסים או לכבול את שיקול דעתה.

8.2 הוצאות פירוק

כידוע, המנהל המיוחד נעזר במשרד רו"ח חיים חלפון ושות' (להלן: "משרד חלפון") ובמשרד רו"ח שפירא-שטיינברג (להלן: "משרד שפירא") ובמשרד עו"ד (רו"ח) דורון לוי (להלן: "משרד לוי"), לצורך טיפול בהנהלת החשבונות השוטפת של החברה, הכנת הדו"חות הכספיים השנתיים של החברה והביקורת עליהם, ליווי ההליכים הנחוצים מול רשות המיסים, וכיו"ב. כן נעזר המנהל המיוחד בחומיק ברדיצ'בסקי (להלן: "ברדיצ'בסקי"), מנהל חניון קרתא לשעבר, בניהול והפעלת חניון קרתא.

ואלה התשלומים המגיעים למשרד חלפון, למשרד שפירא, למשרד לוי ולברדיצ'בסקי:

א. **משרד חלפון** - בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 4.2.19 במסגרת בקשה 68 ובאישור ובהסכמת הכונס הרשמי, אושרה העסקתו של משרד חלפון, לשמש כרואה החשבון המבקר של החברה. עד ליום 13.1.25 קיבל משרד חלפון מקופת הפירוק שכר טרחה בסך כולל של כ- 577,469 ₪ (בתוספת מע"מ), עבור טיפולו בהכנת כל הדו"חות השנתיים של החברה שהוגשו עד כה, וכן שכר טרחה על בסיס שעות (לפי 450 ₪ בתוספת מע"מ), המסתכם בסך כולל של עבור משימות נוספות שביצע עבור החברה (בכלל זה סיוע בעריכת החישובים המורכבים שנדרשו לצורך ההכרעות בתביעות החוב שנתן המנהל המיוחד וליווי ההליכים השונים שהתקיימו מול רשות המיסים – להלן: "שעות ייעוץ וליווי").

פירוט של תשלומי שכה"ט ששולמו למשרד חלפון בגין טיפולו בהכנת דוחות שנתיים ובגין שעות ייעוץ וליווי מצורף להסדר זה כנספח ד.

משרד חלפון יהא זכאי לתשלומים נוספים (בשיעור מופחת שטרם סוכם בינו לבין המנהל המיוחד) עבור הכנת הדוחות השנתיים לשנים 2016 ואילך עד לסיום הליכי הפירוק, וכן לתשלום (על בסיס שעותי כאמור) עבור שעות ייעוץ וליווי, שהיקפן טרם ידוע כעת, ככל שיבוצעו עד לסיום הליכי הפירוק.

ב. **משרד שפירא** - בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 25.6.13 במסגרת בקשה 71 ובהסכמת הכונס הרשמי, אושרה העסקתו של משרד שפירא, לשמש כמנהל החשבונות של החברה וכמי שיסייע למנהל המיוחד בעניינים כספיים שונים הנוגעים לחברה, זאת על בסיס תעריף של 300 ₪ לשעה. עד ליום 31.10.23 שולם למשרד שפירא שכר טרחה בסך כולל של כ- 628,202 ₪ (בתוספת מע"מ) בגין משימות שונות שביצע עבור החברה והמנהל המיוחד, בכלל זה טיפול בהנהלת החשבונות השוטפת של החברה, סיוע בהכנת הדו"חות כספיים השנתיים שלה, ליווי הליכים שונים מול רשות המיסים וכו'.

פירוט של תשלומי שכר הטרחה ששולמו למשרד שפירא בגין טיפולו כאמור מצורף להסדר זה כנספח ה.

ג. **משרד לוי** – משהתבררה עמדת רשות המיסים בקשר לסוגיות המס (הכנסה, שבח ומע"מ) שהחברה תאלץ להתמודד איתן, בהסכמת מי שניהנה ככונסת הרשימה, אושרה העסקתו של עו"ד (ר"ח) דורון לוי על מנת לייעץ ולסייע בפועל למנהל המיוחד בקידום הטיפול בסוגיות המס האמורות. הודעה בעניין שכר הטרחה המגיע למשרד לוי בעניינים אלה, בהסכמת הכונס הרשמי, הוגשה לבית

המשפט הנכבד במסגרת בקשה 194, וביום 20.12.22 אישר בית המשפט הנכבד את ההודעה. עד ליום 29.8.23, שולם לו סכום של 46,500 ₪ (בתוספת מע"מ).

ד. **ברדיצ'בסקי** - כאמור בדו"ח שהוגש לבית המשפט על ידי המנהל המיוחד בחודש פברואר 2018, החברה חבה תשלומים שונים שהיו אמורים להשתלם על פי דין למנהל חניון קרתא לשעבר, ברדיצ'בסקי, עם סיום העסקתו על-ידי החברה. בהקשר זה יצוין, כי המנהל המיוחד קיבל מברדיצ'בסקי דרישה הכוללת תשלום עבור שעות נוספות, עבודה במוצאי שבתות וחגים ועוד. **לאחר מיצוי המשא ומתן עם ברדיצ'בסקי בענין דרישתו בכוונת המנהל המיוחד להגיש לבית המשפט בהקדם בקשה לפיה ישולם לברדיצ'בסקי סך של 250,000 ₪ לסילוק סופי ומוחלט של כל טענותיו.**

8.3 שכר טרחה המנהל המיוחד ואגרת השגחה לכונס הרשמי

בכפוף לאמור להלן, שכר טרחתו של המנהל המיוחד עד ליום יעמוד על סך של 35,000 ₪ במסגרת הבקשה לאישור הסדר זה על ידי בית המשפט, תוגש בקשת המנהל המיוחד לפסיקת שכר טרחתו הסופי של המנהל המיוחד בסכום שנקבע בזמנו על ידי מי שניהנה ככונס הרשמי בהסכמת הנושים העיקריים ועל דעת המנהל המיוחד הינו 35,000,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון ₪) בתוספת מע"מ כדין. עד היום קיבל המנהל המיוחד סך של כשכר ביניים ולכן היתרה לתשלום בגין רכיב זה הינה _____.

בנוסף ישולם למנהל המיוחד שכר טרחה על סך 200,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין עסקת העברת הבעלות הערטילאית לאלרוב וכן סכום של 10% מהתמורה שתקבל בגין מכירת זכות הבעלות של קרתא בחניון קרתא בתוספת מע"מ. היה והסכום האמור של 10 אחוזים מהתמורה יפחת מסכום המינימום כהגדרתו להלן, יקבל המנהל המיוחד את סכום המינימום בתוספת מע"מ.

סכום המינימום

לפיכך, כל עוד לא מתאפשר לבית המשפט לפסוק את שכרו הסופי של המנהל המיוחד יישאר סכום של _____ מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בקופת הפירוק, זאת כעתודה לתשלום שכר הטרחה הסופי של המנהל המיוחד. **וכן אגרת ההשגחה הנדרשת על ידי הכונס הרשמי בגינו (להלן: "עתודת המנהל המיוחד והכונס"). מובן מאליו, כי מהשכר הסופי שייפסק למנהל המיוחד על ידי בית המשפט יופחתו כל התשלומים שהמנהל המיוחד קיבל ויקבל (אם יוסיף לקבל בינתיים) כשכר ביניים, זאת בהתאם לפירוט שיוצג כנספת לבקשה לפסיקת שכר טרחתו הסופי.**

עיצוב:סמן

[YF1] עם הערות: לפי המידע שנמסר לנו מהמנהל המיוחד: המנהל המיוחד הגיע להסכמה עם הכנ"רית הקודמת כי שכר הטרחה יעמוד על סך כולל של 35 מיליון ₪ בתוספת מע"מ וכי המנהל המיוחד לא יבקש שכר טרחה נוסף בגין מאמץ מיוחד. ככל הנראה יהיה צורך לערוך את הפסקה מחדש בהמשך. יש להסדיר בשאר ההסכם כי המועד לתשלום יתרת שכר הטרחה המוסכם יהיה לאחר העברת הזכויות באופן המאפשר חיטול מלא של החברה.

[YF2R1] עם הערות: על אף ההערה מלפני שנה נחצי פסקה זו נותרה פתוחה בלי מילוי החסר.

נדרש כאן לכתוב מפורשות ששכר הטרחה למנהל המיוחד הוא 35 מילשח. שמענו את בקשת המנהל המיוחד במהלך הדיון לתוספת לאור המכרזים הצפויים. לאור היקף העבודה הצפוי מחד והיקף שכ"ט שסוכם והעבודה כי סוכם שכ"ט כולל, לא ברורה לנו בקשה זו. בכל מקרה ככל שיש בקשה קונקרטית בגין עבודת פרסום מכרזים (בהתאם לשכ"ט מקובל להכנת המכרזים) נא לפרט. עוד נעיר כפי שהודענו בעבר כי גם שכר הטרחה על סך של 35 מילשח צריך לקבל את כלל האישורים המוסמכים וכל עוד לא קיבלנו את מלוא הנתונים לא יכלנו להביא את הסוגיה לאישור. נדרש גם לציין כי חלק משכר הטרחה ישולם עם חיטול של החברה.

עיצוב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

הכונס הרשמי יקבל אגרת השגחה בהתאם לדין ובכפוף להכרעת בית המשפט. **מבלי להודות בטענה כלשהי של הנושים באשר לדרך השקעת הכספים המצויים בקופת הפירוק המנוהלת על ידי הכני"ר, מסכים הכני"ר על מנת לאפשר הגעה להסדר נושים, כי סך של 5.5 מיליון ₪ מתוך אגרת ההשגחה הצפויה להגיע לו, לא יחולק בשלב זה עד להגעה להסכמות או עד להכרעה במחלוקת (להלן: "הכספים המשוריינים") כאשר כל טענת הכני"ר ואלרוב זה כלפי זה שמורות להם. הצדדים מתחייבים, כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מקופת הפירוק מעבר לכספים המשוריינים וכן כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המנהל המיוחד ו/או מי מטעמו בכל הנוגע לדרך השקעת הכספים.***כפוף לאישור הכני"ר******

9. יתרת העתודות

למען הסר ספק, העתודות המיועדות לפרעון החובות כמתואר לעיל תוחזקנה בקופת הפירוק ולא תשמשנה לפירעון חובות החברה לנושיה, עד לאחר ביצוע התשלומים הסופיים לרשויות המס, ועד שמשרד תלפון, משרד שפירא, נחום ברדיצ'בסקי, המנהל המיוחד והכונס הרשמי, כל אחד לפי ענינו, יקבלו את מלוא התשלומים המגיעים להם כמסובר לעיל, שרק אז, ובאותה מידה שלא יהיה צורך בעתודות כדי לשלם למי מהם את המגיע לו, תשמש יתרת העתודות (להלן: "יתרת העתודות") לפירעון חובות החברה לנושיה באופן המפורט להלן.

10. פירעון חובות החברה

המנהל המיוחד יעשה כמיטב יכולתו על מנת שבתוך *** ימים מיום אישור הסדר זה ע"י בית המשפט תשלם קרתא, באמצעות המפרק והמנהל המיוחד, את מלוא יתרת קופת הפירוק לנושים אלרוב, מדינת ישראל והעיריה וזאת לפי הסכומים ואחוזים הנקובים לעיל ולהלן, תוך הותרת עתודה מספקת לתשלום מלוא הוצאות הפירוק ובכלל זאת כל חוב מס שידרש עד לחיסול מלא של החברה.

11. פירעון החוב לעיריית ירושלים

11.1 עיריית ירושלים תקבל מקופת הפירוק סכום של 12,429,083 ₪ (זאת בנוסף לסכום של 64,570,917 ₪ אותו כבר קיבלה העיריה כדיבידנד ביניים), ובכך תיפרע החברה את מלוא חובה לעיריית ירושלים לפי הסדר זה בסך של 87 מיליון ₪ - זאת בכפוף למילוי התנאים שיפורטו להלן - לפי החלוקה הבאה:

(1) סך של 33,305,623 ₪ עבור יתרת הארנונה והיטלי הסלילה והתיעול כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העיריה;

(2) סך של 265,294 ₪ עבור אגרות ושכר טרחת עו"ד כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העיריה;

[HL3] עם הערות: צריך להחליט כמה עתודות נדרשות לצורך כלל תשלומים אלו. וחשוב כמובן להשאיר עתודות עם מרווחי בטיחות סבירים

[ABY4R3] עם הערות:

3) סך של 53,429,083 ₪ עבור היטל ההשבחה אותו דרשה העירייה בתביעת החוב שלה, וזאת בהתאם למתווה שגיבשה הכונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד.

11.2 בהקשר זה יובהר, כי ככל שיחולו מיסים כלשהם (בכלל זה מע"מ) בגין הסכומים המפורטים בס"ק 9.1 לעיל, תשלומי מיסים אלה יחולו על העירייה בלבד.

מעוצב:כניסה: שורה ראשונה: 0 ס"מ

בחתירתה על הסדר זה מאשרת עיריית ירושלים, כי אין לאלרוב, ו/או כל חברה בשליטת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ הנזכרת בנספח ***, במישרין או בעקיפין, חובות כספיים כלפי העירייה בכל הנוגע לרשימת היתרי הבניה המצורפת להסדר זה כנספח ***.

עם חתימת הסדר זה, מוותרת העירייה על כל תביעה, דרישה או טענה, מכל סוג שהוא, בין אם נטענה ובין אם לאו, כלפי קרתא, ו/או כלפי המדינה, בקשר לטענות, דרישות ותביעות מכל סוג שהוא בקשר לקרתא ו/או בקשר לפרויקט "ממילא" ו/או בקשר למקרקעי פרויקט "ממילא", והכל בין אם נטענו על ידי העירייה ובין אם לאו, ובכלל זה כל טענה, דרישה או תביעה בכל הקשור להיטל השבחה, לאגרות והיטלים עירוניים בגין כל תכנית בניה עיר ("תב"ע") שאושרה ו/או שינוי תב"ע ו/או היתר בניה ו/או שימוש שאושר ו/או ניתן עד מועד אישור הסדר זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור תב"ע לצורך הסדר זה משמעה בין היתר התב"עות הבאות: 2925, 2925 א', 2925 ב', 2909, 2909 א', 2909 ג', 2909 ד', מק/13217, 2642, 2642 א', 2229, 2229 א', 2229 ב', 2229 ג', מק/2909 ד', 2925 ג'.

11.3 כמו כן, מבלי לגרוע מן הויתור הכללי המפורט בסעיף 11.4 להלן, עיריית ירושלים מודיעה בזה כי לאור הכספים שהיא מקבלת במסגרת הסדר זה, לקרתא ו/או למדינה אין חוב כלשהו, לרבות בגין מיסוי עירוני מכל סוג, עד המועד הקובע, וכן כי קרתא לא תחוב בתשלום כלשהו לעירייה בקשר להעברת זכויות ונכסים כמפורט בהסדר זה, למעט בגין אגרות המקובלות לעיריית ירושלים המוטלות בגין הנפקת אישורים הנחוצים לביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין בקשר להעברות האמורות.

12. תנאי כניסת ההסדר לתוקף

הסדר נושים זה ייכנס לתוקפו לאחר שיתמלאו כל התנאים שלהלן:

12.1 ההסדר יחתם על-ידי הנושים העיקריים (בידי הגורמים המוסמכים לכך מטעם כל נושה), המנהל המיוחד וב"כ כונס הנכסים הרשמי. להסדר יצורפו האישורים הנחוצים על פי דין המאשרים את סמכות החתומים להתחייב בהסדר זה.

12.2 יתקבל אישור בית המשפט להסדר.

13 דרכי מימוש ההסדר

13.1 מיד לאחר חתימת הסדר הנושים על ידי כל הנושים העיקריים ויתר הצדדים לו, יביא המנהל המיוחד את ההסדר לאישור בית המשפט. תיק הפירוק בבית המשפט המחוזי בירושלים (פשי"ר 3150/06) יישאר פתוח וכל בקשה דרושה בעניין קרתא והסדר זה תוגש ותידון במסגרת תיק זה.

13.2 מימוש הסדר הנושים וחיסול החברה יבוצעו על ידי המנהל המיוחד, בפקוח הכונס הרשמי ובאישור בית המשפט, כנדרש על פי דין.

13.3 כל אחד מן הנושים העיקריים ייחשב עם אישור ההסדר כמי שוויתר, באופן סופי ומוחלט, על כל זכות בתור נושה של החברה ו/או בעל מניות שלה, למעט בקשר לזכויות המוקנות לו באופן מפורש בהסדר הנושים. ויתור זה הינו בלתי-מותנה, ואינו מוגבל בזמן, ויתבטל רק במקרה שההסדר יבוטל על-ידי בית המשפט.

13.4 כל הצדדים להסדר זה וכן קרתא מצהירים ומאשרים בזה, כי הם מוותרים באופן בלתי חוזר על כל זכות, תביעה, דרישה או טענה, מכל מין וסוג שהוא, קיימת או עתידית, ודאית או מותנית, כספית או אחרת, קצובה או בלתי קצובה, זה כלפי זה, ובכלל זה כלפי קרתא, המנהל המיוחד, הכונס הרשמי ויתר הצדדים להסדר זה וכלפי כל מי שפעל בשמם או מטעמם, בגין ו/או בקשר לכל עניין הנוגע - במישרין או בעקיפין - לחברה, לחובותיה, לפירוקה ולהליך הפירוק שהתנהל בבית המשפט, לרבות הסדר הנושים, ביצועו וכל הכרוך בו. עם השלמת ביצוע הסדר זה כל ההליכים התלויים ועומדים בבית המשפט בקשר עם החברה ועם נושיה יבוטלו, ובכלל זה כל הערעורים שהוגשו על הכרעות המנהל המיוחד בתביעות החוב שהגישו הנושים העיקריים.

אלרוב

עירית ירושלים

מדינת ישראל

הכונס הרשמי

עו"ד יצחק מלכו,

המנהל המיוחד של קרתא

ירושלים היום, *** ב*** 2025

פירפיר

ועדת פשרות עליונה מס' 4/25 ליום 25/3/2025

חברי הוועדה: איציק לארי – מנכ"ל, שמוליק זליגמן - גזבר, עו"ד אלי מלכה - יועמ"ש

סדר יום לישיבת ועדת פשרות עליונה

מרכז הוועדה: עו"ד בועז שובל

סכום ערך ההמלצות לוועדה: העירייה תקבל: 87,000,000 ₪ (בפועל עוד 12,429,083 ₪)*

* סכום ערך ההמלצות לוועדה לא לוקח בחשבון התחשבנויות מסוג של החזר עבור תשלומים שבוצעו לעירייה

החלטה	עמ'	עו"ד מלווה פנימי + חיצוני	סכום הפשרה לתשלום	מס' זיהוי הנישואים	המשלם	הממליץ (המלצת מגשר/ המלצת בית משפט/ המלצת הצוות המקצועי/ המלצת הצוות המקצועי והמשפטי)	החוב/סכום התביעה	שם תיק/נושא	
החלטה	2-3	עו"ד אלי מלכה, עו"ד יניב טיאר, עו"ד בועז שובל + עורכי הדין אילן דובר וחיים קרישר	87,000,000 ₪	520029182	קרתא באמצעות המנהל המיוחד וכונס הנכסים הכלי	המלצת הצוות המקצועי והצוות המשפטי	359,588,835.10 ₪	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- במירוק חברה ממשלתית מס' 520029182 פש"ר 3150/06	1

ועדת פשרות עליונה מס' 4/25 ליום 25/3/2025

1. אישור הסדר נושים בפש"ר 3150/06 קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ – בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182

המדובר בבקשה לאישור הסדר נושים בתיק הפש"ר שבנדון.

קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182, נכנסה להליכי פירוק בשנת 2007 לאחר פסק בוררות שניתן לטובת חברת אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ כנגד קרתא.

בעלי המניות של חברת קרתא הן מדינת ישראל לה כ- 74% מהמניות, ועיריית ירושלים לה כ- 26% מהמניות.

תיק הפירוק מתנהל בבית המשפט המחוזי בירושלים, פש"ר 3150/06.

ביום 12.02.2007 ניתן צו פירוק לחברת קרתא.

לכונס הרשמי הוגשו ע"י הנושים העיקריים תביעות חוב כנגד קרתא, כדלקמן:

תביעת חוב של מדינת ישראל בסך של 129,666,473 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

תביעת חוב של עיריית ירושלים בסך של 359,588,835.10 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

תביעת חוב של אלרוב בסך של 132,928,893 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

במסגרת ההכרעות שנתן המנהל המיוחד בתביעות החוב של הנושים העיקריים הכיר המנהל המיוחד בסכומים שיפורטו להלן כחובות המגיעים לנושים העיקריים נכון ליום 31.10.18:

סך של 110,371,437 ₪ למדינת ישראל.

סך של 13,570,917 ₪ לעיריית ירושלים.

סך של 96,987,058 ₪ לאלרוב.

על הכרעות החוב הנ"ל הגישו הצדדים ערעורים לבית משפט המחוזי אשר טרם הוכרעו.

בחודש מרץ 2021, בהתאם למתווה שגיבשה כונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד – עו"ד מולכו, הגיעו הצדדים למתווה פשרה עקרונית, לפיו העירייה תקבל 87 מיליון ₪ בגין תביעת החוב שהוגשה על ידה, ויתר סכומי הכסף שיוותרו בקופת הפירוק, יחולקו בין מדינת ישראל לבין אלרוב כך שאלרוב תקבל 52 אחוזים מן הכספים ומדינת ישראל תקבל 48 אחוזים מן הכספים.

ממועד מתווה הפשרה העקרונית ועד היום, התנהלו דיונים אינטנסיביים בין הצדדים ובבית המשפט, לצורך הגעה להסדר הנושים, על בסיס מתווה הפשרה ולחיסול חברת קרתא, כאשר במהלך התקופה חולקו לנושים העיקריים כדיכדנד ביניים (כנגד כתבי שיפוי) מקופת הפירוק, הסכומים כדלקמן:

לאלרוב סך של 134 מיליון ₪, למדינה סך של 134 מיליון ₪, ולעירייה סך של כ-74.5 מיליון ₪.

מיום שיאושר ההסדר הסופי, עיריית ירושלים תקבל את יתרת הסכום שמגיע בסך של 12,429,083 ₪. החוב שמשולם לעיריית ירושלים הינו עבור:

(1) סך של 33,305,623 ₪ יתרת הארנונה והיטלי הסלילה והתיעול כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העירייה;

(2) סך של 265,294 ₪ עבור אגרות ושכר טרחת עו"ד כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העירייה;

ועדת פשרות עליונה מס' 4/25 ליום 25/3/2025

3) סך של 53,429,083 ₪ עבור היטל ההשבחה אותו דרשה העירייה בתביעת החוב שלה, וזאת בהתאם למתווה שגיבשה הכונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד.

בשורה התחתונה, על אף שהמנהל המיוחד הכריע בהחלטתו, כי לא קיים לעירייה חוב בגין היטל השבחה, העירייה תקבל 53,429,083 ₪ עבור היטל ההשבחה בתיק קרתא. מדובר בהישג משמעותי לעירייה, במיוחד לאור שומת השבחה של 0 (!) שהוציאה בעבר מחלקת היטל השבחה של העירייה, ולאור החשש שעיריית ירושלים תצטרף לשלם לאלרוב כספים בכובעה כבעלת מניות, לאור הכרעת הבורר לפני מתן צו הפירוק לחברת קרתא.

וועדת הפשרות העליונה מתבקשת לאשר את טיוטת הסדר הנושים, ולהסמיך את היועמ"ש לעירייה יחד עם גזבר העירייה להגיע לנוסח סופי של ההסדר, לאשרו ככל הנדרש במוסדות המוסמכים של העירייה ולהביא לחתימתו וביצועו.

מצ"ב טיוטת הסדר הנושים.

החלטה:

החלטה

26/3/25
תאריך

גזבר העירייה

היועץ המשפטי לעירייה

מנכ"ל העירייה

פש"ר 3150/06

בקשה

"הפקודה"

"החברה" או "קרתא"

"אלרוב"

"המדינה"

"העירייה"

"הכונס הרשמי"

"המנהל המיוחד"

בבית המשפט המחוזי בירושלים

בפי כבוד השופט אלכסנדר רון

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

ובעניין: קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - בפירוק
חברה ממשלתית מס' 520029182

ובעניין: אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ
ח.פ. 511847071

ע"י ב"כ עו"ד יורי נחושתן ו/או עו"ד עדי יוגב
ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 קומה 45, תל אביב
טל': 03-6089367, פקס: 03-6089138

ובעניין: מדינת ישראל

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
באמצעות עו"ד חלי לסר ו/או יואל פוגלמן
מרחוב מח"ל 7, ת.ד. 49333
ת.ד. 49333 ירושלים 91493
טל': 02-5419520, פקס: 02-5419581

ובעניין: עיריית ירושלים - אגף היועץ המשפטי
ע"י עו"ד אילן דובר ו/או חיים קרישר
הסורג 1, ירושלים 94145.
טל': 02-6236000, פקס: 02-6254000

ובעניין: הכונס הרשמי

ע"י עו"ד יוסף בכריה
מרחוב כנפי נשרים 15
גבעת שאול, ירושלים
טל': 02-6215777, פקס: 02-6467570

ובעניין: יצחק מלכו, עו"ד

המנהל המיוחד של קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)
ע"י ב"כ א.ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'
הגן הטכנולוגי בניין 1 מנחת (מלחה) ירושלים 96958
טל': 02-6490649, פקס: 02-6490659

בקשה לאישור (מותלה) של הסדר נושים

המנהל המיוחד מתכבד להודיע לבית המשפט הנכבד, כי ב"כ הצדדים הגיעו להסכמה על נוסח הסדר נושים, המצורף להודעה זו (להלן: "הסדר הנושים").

מובהר, כי הסדר הנושים כפוף לאישור הגורמים הרלבנטיים בצדדים להסדר הנושים.

לאור האמור, בית המשפט הנכבד מתבקש לתת תוקף של פסק דין מותלה להסדר הנושים בשלב זה. לאחר שיתקבלו האישורים האמורים, תוגש לבית המשפט הנכבד הודעה מתאימה, בכפוף לקבלת אישור מכלל הגורמים הרלוונטיים בצדדים להסדר הנושים, על מנת לתת להסדר הנושים תוקף מלא וסופי.

הגשת בקשה זו, בטרם התקבלו האישורים מהגורמים הרלבנטיים, לצורך מתן פסק דין שכניסתו לתוקף תהיה מותנית בקבלת כלל האישורים, נעשית בהליך זה בהסכמת כל הצדדים באופן ייחודי, בשים לב לנסיבות ובכלל זאת פרישתו הצפויה של המותב הנכבד, ואין ללמוד מכך ביחס להליכים אחרים.

לאור האמור, בית המשפט הנכבד מתבקש לבטל את הדיון הקבוע לתאריך 30.3.25.

ב/ 
 רועי שכטר, עו"ד

ב"כ המנהל המיוחד


 מיכאל ראבילו, עו"ד


 יצחק מלכו, עו"ד

המנהל המיוחד של קרתא
 חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

ירושלים היום, 29 במרץ 2025, מוצ"ש

פש"ר 3150/06

בבית המשפט המחוזי בירושלים

בפי כבוד השופט אלכסנדר רון

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

"הפקודה"

ובעניין: סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999

ובעניין: תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002

"התקנות"

ובעניין: קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - בפירוק
חברה ממשלתית מס' 520029182

"החברה" או "קרתא"

ובעניין: אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ

ח.פ. 511847071

ע"י ב"כ עו"ד יורי נחשתן ו/או עו"ד עדי יוגב
ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 קומה 45, תל אביב
טל': 03-6089367, פקס: 03-6089138

"אלרוב"

ובעניין: מדינת ישראל

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

באמצעות עו"ד חלי לסר ו/או יואל פוגלמן
מרחוב מח"ל 7, ת.ד. 49333
ת.ד. 49333 ירושלים 91493
טל': 02-5419520, פקס: 02-5419581

"המדינה"

ובעניין: עיריית ירושלים - אגף היועץ המשפטי

ע"י עו"ד אילן דובר ו/או חיים קרישר
הסורג 1, ירושלים 94145.
טל': 02-6236000, פקס: 02-6254000

"העירייה"

ובעניין: הכונס הרשמי

ע"י עו"ד יוסף בכריה
מרחוב כנפי נשרים 15
גבעת שאול, ירושלים
טל': 02-6215777, פקס: 02-6467570

"הכונס הרשמי"

ובעניין: יצחק מלכו, עו"ד

המנהל המיוחד של קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)
ע"י ב"כ א.ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'
הגן הטכנולוגי בניין 1 מנחת (מלחה) ירושלים 96958
טל': 02-6490649, פקס: 02-6490659

"המנהל המיוחד"

הסדר נושים

בהמשך להליכי הגישור שהתקיימו בפני כונסת הנכסים הרשמית דאז, עו"ד סיגל יעקובי, בהשתתפות המנהל המיוחד, הגיעו הצדדים החתומים מטה להסדר הנושים המפורט להלן, אשר יובא לאישור בית המשפט הנכבד על ידי המנהל המיוחד מיד לאחר שייחתם.

1. הגדרות

"**החברה**" / "**קרתא**" - קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182.

"**המנהל המיוחד**" - עו"ד יצחק מלכו.

"**בית המשפט**" - בית המשפט המחוזי בירושלים, הדן בתיק הפירוק של החברה- פש"ר 3150/06.

"**מועד הפירוק**" - מועד מתן צו הפירוק כנגד החברה- 12.2.07.

"**המועד הקובע**" - המועד בו יאושר הסדר נושים זה על ידי בית המשפט.

"**תקופת הפירוק**" - התקופה שממועד הפירוק ועד למועד הקובע.

"**חובות החברה**" - כל חובות החברה לנושיה העיקריים כפי שיוגדרו להלן.

"**הוצאות הפירוק**" - כל חובות והתחייבויות החברה, בכלל זה באמצעות המנהל המיוחד, מכל מין וסוג שהוא, בגין ו/או בנוגע לתקופת הפירוק ו/או להפעלת החברה בתקופת הפירוק עד לחיסולה, לרבות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה, לרבות מטעם רשויות המס, שכר טרחת המנהל המיוחד והוצאותיו ואגרת השגחה לכונס הרשמי נכון למועד חתימת הסדר נושים זה.

"**הסדר הנושים**" / "**ההסדר**" - הסדר נושים זה של החברה הנעשה בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ובהתאם לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002, בנוסח שהוסכם על ידי הנושים העיקריים (כהגדרתם להלן) בהליך הגישור שנערך ביניהם, ככל שיאושר על ידי בית המשפט הנכבד, שמטרתו להסדיר את כל חובות החברה ואת פירעון הוצאות הפירוק.

"**הנושים העיקריים**" - מדינת ישראל, עיריית ירושלים וחברת אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ.

"**בקשה לחיסול החברה**" - בקשה לחיסול החברה אשר תוגש לבית המשפט על ידי המנהל המיוחד, כנדרש על-פי דין, בתוך 90 יום לאחר קבלת כל השומות הסופיות של החברה מרשות המיסים לגבי שנות המס 2016 ואילך, תשלום כל הוצאות הפירוק, פירעון כל חובות החברה, קבלת כל האישורים הנדרשים להשלמת הפירוק וההליכים הכרוכים בפירוק.

"**חניון קרתא**" - החניון ברח' העמק וברח' קריב בירושלים, הידוע כחלקה 1 בגוש 31313, הידוע גם כמגרש מס' 1 לפי תוכנית 2642'א.

2. כללי

2.1 הסדר נושים זה ממצה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה, לרבות בגין חובות החברה והוצאות הפירוק (ובכלל זאת שכר טרחת המנהל המיוחד). לאחר אישור הסדר הנושים על ידי בית המשפט, מילוי כל תנאיו וביצוע התשלומים המפורטים בו, החברה תהיה פטורה מכל חובותיה ומהוצאות הפירוק, ומכל תביעה או טענה בגינם.

2.2 הסדר נושים זה ממצה את כל זכויות, תביעות ודרישות הצדדים לו, בינם לבין עצמם, ביחס לכל החובות שעילת היווצרותן היא עד מועד חתימת הסדר נושים זה וכן לכל החובות העתידיים לחול כתוצאה מהעברת הזכויות מכוח הסדר נושים זה וביצוע ההסדר, בכל הקשור - במישרין או בעקיפין - לחברה, לנכסי החברה מכל מין וסוג שהוא, לפירוק החברה ולהליכי הפירוק, בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

3. ההכרעה בתביעות החוב

לכונס הרשמי הוגשו מספר תביעות חוב כנגד קרתא, ואלה הן כל התביעות שהוגשו:

3.1 תביעת חוב של מדינת ישראל בסך של 129,666,473 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.2 תביעת חוב של עיריית ירושלים בסך של 359,588,835.10 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.3 תביעת חוב של אלרוב בסך של 132,928,893 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.4 תביעת חוב של מס הכנסה בסך של 1,123,668 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק. בינתיים, לאחר שהמנהל המיוחד הגיש לרשות המיסים את דוחות המס הרלוונטיים לשנים בגינן נוצר החוב הנטען, הודיעו רשויות המס למנהל המיוחד, כי תביעת חוב זו מבוטלת, זאת במסגרת הסדר אליו הגיע המנהל המיוחד עם רשות המיסים ואושר על ידי בית המשפט, כפי שיפורט להלן.

3.5 תביעת חוב של עו"ד אריה אברמזון בסך של 48,328 ₪ (כולל מע"מ) נכון למועד מתן צו הפירוק. המנהל המיוחד הכריע בתביעת החוב והכיר בסכום של 45,552 ₪ בתוספת מע"מ (נכון ליום 31.5.20), כחוב המגיע לנושה. סכום זה שולם לנושה לאחר שאישר בכתב כי ההחלטה מקובלת עליו ואין בכוונתו לערער עליה.

3.6 תביעת חוב של רו"ח אורי מועלם בסך של 21,700 ₪ (כולל מע"מ) נכון למועד מתן צו הפירוק. המנהל המיוחד הכריע בתביעת החוב והכיר בסכום של 29,603 ₪ בתוספת מע"מ (נכון ליום 31.5.20), כחוב המגיע לנושה. סכום זה שולם לנושה לאחר שאישר בכתב כי ההחלטה מקובלת עליו ואין בכוונתו לערער עליה.

3.7 במסגרת ההכרעות שנתן המנהל המיוחד בתביעות החוב של הנושים העיקריים (להלן - "הכרעות המנהל המיוחד") הכיר המנהל המיוחד בסכומים שיפורטו להלן כחובות המגיעים לנושים העיקריים נכון ליום 31.10.18 (מועד תיאום החובות), כולל הפרשי הצמדה וריבית עד למועד זה כפי שנקבעו בהכרעותיו בתביעות החוב שלהם (זאת לאחר שקוּזְזו אותם סכומים שנקבעו בהכרעות המנהל המיוחד שיש לקזזם בגין חובותיהם של הנושים העיקריים לקרתא, ולאחר שהופחת מהם גם סכום של 60 מיליון ₪ שחולק לנושים העיקריים קודם למתן הכרעות המנהל המיוחד כדיבידנד ביניים ראשון (20 מיליון ש"ח לכל נושה עיקרי), וכן סכומים נוספים ששולמו להם על חשבון החובות שנתבעו על-ידם בתביעות החוב, ככל שהיו כאלה, כמפורט בהכרעות המנהל המיוחד בתביעות החוב שלהם:

א. סך של 110,371,437 ₪ למדינת ישראל.

ב. סך של 13,570,917 ₪ לעיריית ירושלים.

ג. סך של 96,987,058 ₪ לאלרוב.

4. חובות החברה

נכון ליום חתימת הסדר זה, הכספים שחולקו עד כה לנושים העיקריים כדיבידנד ביניים (כנגד כתבי שיפוי) מקופת הפירוק הינם כדלקמן: לאלרוב סך של 134 מיליון ₪, למדינה סך של 134 מיליון ₪, ולעירייה סך של כ-74.5 מיליון ₪ (סכומים אלה כוללים את הסכום של 60 מיליון ₪ שחולק כדיבידנד ביניים לנושים כאמור בסעיף 3.7 לעיל).

4.1 הצדדים להסדר הגיעו להסכמה, כי לאחר העברת זכויות החברה במקרקעין כמפורט בסעיף 6, תשלום הוצאות הפירוק, וכן לאחר תשלום סך נוסף של 12,429,083 ₪ לעיריית ירושלים (וסך של 14,947,000 ₪ למדינת ישראל כמפורט להלן בסעיף 6.8) בכפוף לתנאים שלהלן, יחולקו כל סכומי הכסף שייוותרו בקופת הפירוק, אם וככל שייוותרו (להלן: "יתרת קופת הפירוק"), בין מדינת ישראל לבין אלרוב באופן שבסיום חלוקת כל יתרת קופת הפירוק תקבל (לרבות על דרך הקיזוז) אלרוב 52 אחוזים מן הכספים שחולקו ומדינת ישראל תקבל 48 אחוזים מן הכספים שחולקו, כאשר החלוקה האמורה תביא בחשבון את כלל הסכומים שחולקו בפועל לאלרוב ולמדינה מקופת הפירוק, לרבות התשלום על דרך הקיזוז שתבצע אלרוב לפי סעיף 6.8 להסדר זה בסך של 22,000,000 ₪ ולרבות סכום החלוקה למדינה בסך 14,947,000 ₪.

חלוקת הכספים למדינת ישראל תיחשב כפירעון מלא ומוחלט של כל חובות קרתא כלפיה, בכלל זה של הקרן והפרשי ההצמדה והריבית בגין ההלוואות אותן העניקה המדינה לקרתא ואשר אותם דרשה בתביעת החוב שלה, לפי המרכיבים הבאים: סך של 16,610,458 מיליון ₪ בגין החזר קרן ההלוואות, וכל היתרה בגין הפרשי הצמדה וריבית.

חלוקת הכספים לאלרוב תיחשב כפירעון מלא ומוחלט של כל חובות קרתא כלפיה בגין כל ראשי הנזק שנקבעו בפסקי הבורריות שנערכו בינה לבין קרתא אותם דרשה בתביעת החוב שלה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ובאותו יחס בין הרכיבים השונים שנקבעו בהחלטת המנהל המיוחד בתביעת החוב של אלרוב, על הפרשי ההצמדה והריבית שנפסקו בגין כל אחד ממרכיבים אלה.

5. למען הסר ספק בלבד מובהר בזאת, כי בחתימת המדינה על הסדר זה אין כדי לחייב את רשויות המס ו/או כדי לגרוע ו/או לשנות מההסכמות שהושגו ו/או יושגו בין המנהל המיוחד לבין רשויות המס בעניין חבות המס של החברה או כל צד להסכם.

6. מכירה והעברה של זכויות במקרקעי קרתא

6.1. זכויותיה של קרתא במקרקעין כמפורט בסעיף זה להלן יימכרו או יועברו (לפי העניין) בהתאם לפירוט דלקמן, וזאת כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד וכיבו' (אך בכפוף לזכויות קיימות לצדדים שלישיים, ובכפוף לאמור להלן בנוגע לזכויות העיריה בשטחים המועברים אליה).

6.2. לצורך מכירה או העברה, לפי העניין, של הזכויות כמפורט להלן, יחולו ההוראות הכלליות:

(א) לצורך מכירת הזכויות לאלרוב כאמור בהסדר זה, קרתא תחתום במעמד חתימת הסדר זה על המסמכים הבאים: (1) יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח 1 להסדר זה, אשר יסמך את עורכי הדין של אלרוב לרשום את הזכויות על שם אלרוב; וכן- (2) על שטרי מכר ושכירות. דוגמת הנוסחים מצורפים כנספח 2 להסדר זה, כאשר הפרטים יותאמו לכל שטר; וכן- (3) בקשה למתן פסיקתא המורה על מכירת הזכויות כאמור בהסדר זה לאלרוב, וזאת בנוסח המצורף כנספח 3 להסדר זה. המנהל המיוחד ידאג להגשת הדיווח על העסקה לרשות המסיים בתיאום עם אלרוב, ויהיה אחראי להשגת אישור מס השבח ואישור העיריה לטאבו בתיאום עם ב"כ העיריה. העברת הזכויות תיעשה על ידי אלרוב בתוך 30 יום מיום קבלת המסמכים האמורים בסעיף זה. האמור בסעיף זה לא ימנע מהמנהל המיוחד להעביר את הזכויות על שם אלרוב בעצמו אם יחפוץ בכך.

(ב) לצורך העברות זכויות לאחרים על פי האמור להלן, הצדדים יבצעו כל פעולה שתידרש ויחתמו על כל מסמך שיידרש, לרבות מסמכים מן הסוג שבסעיף קטן (א) לעיל לטובת נעבר אחר (בהתאמות הנדרשות), והכל במועד שידרשו לכך לצורך ביצוע יעיל של העברת הזכויות וביצועו בפועל של הסדר זה.

(ג) מוסכם, כי קרתא תישא במס שבח החל, ככל שיחול, על הזכויות שיימכרו על ידה על פי הוראות הסדר זה (לרבות המכירה לאלרוב כאמור להלן, הן של זכויות בעלות והן של זכויות חכירה לדורות) (ולצורך כך תישמר בקופת הפירוק עתודה מתאימה כמפורט להלן). בנוסף קרתא תישא בהיטל השבחה כמפורט בסעיף 11.1 להלן ועם התשלום האמור לעיריה כמפורט בהסכם זה, כל ההעברות הנכסים מקרתא המפורטות בהסכם זה לא יחוייבו בכל תשלום

נוסף לעירית ירושלים, ועירית ירושלים תמציא בהקדם האפשרי ובהתאם לנהליה כל אישור שיידרש ממנה בקשר להעברת הזכויות האמורות. הקונה ישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת זכויות במקרקעין. חרף האמור לעיל, במקרה של העברת זכויות, ללא תמורה, מקרתא לנעבר (כאמור בסעיף 6.2.6 ו/או סעיף 6.3 להלן), אלרוב והמדינה ישאו בתשלום מס השבח ו/או כל מס אחר, אם וככל שיהיה בגין העברת הזכויות כאמור בשני הסעיפים האמורים או באחד מהם, לפי חלקיהן ועל חשבונן (אלרוב 52% והמדינה 48%) וקרתא לא תממן את התשלום בפועל.

(ד) יובהר כי מלוא הזכויות והחובות של קרתא כבעלים במקרקעין יועברו לאלרוב או לצדדים השלישיים לפי העניין ובהתאם לזהות הנעבר, לרבות לעניין רישום בית משותף, ככל שקיימת חובה כאמור.

(ה) על אף האמור, העברת זכויות קרתא במקרקעין המפורטות להלן, אין בה כדי לגרוע מזכויות העירייה שלפי תוכניות בנין העיר החלות, שיועברו בהמשך לעירייה כשהן נקיות ויוחרגו ממשכנתאות ככל שישנן כאלה. הוראה זו תחול ביחס לכלל הזכויות במקרקעין האמורים.

6.2.1. זכות הבעלות של קרתא באזור המסחרי בפרויקט "ממילא" גוש 30831 חלקות 1-11 וחלקות 13-25 נמכרת בזה לאלרוב. חובת רישום הבית המשותף בחלקות אלה חלה על אלרוב ואינה חלה על קרתא.

6.2.2. זכות הבעלות של קרתא בחנויות הממוקמות מעל חניון קרתא (גוש 31313 חלקה 1) נמכרת בזה לאלרוב. חובת רישום הבית המשותף על חנויות אלה חלה על ריט 1 כאמור להלן ואינה חלה על קרתא. המנהל המיוחד יפעל כמיטב יכולתו מול ריט 1 על מנת שתבצע את הרישום.

6.2.3. זכויות החכירה של קרתא בגוש 31348 חלקות 1 ו-3 נמכרות בזה לאלרוב. חובת רישום הבית המשותף בחלקות אלה חלה על אלרוב ואינה חלה על קרתא.

6.2.4. זכות החכירה של קרתא בחלקה 12 בגוש 30831 נמכרת בזה לאלרוב, בכפוף לתנאי החכירה. חובת רישום הבית המשותף בחלקה זו, חלה על אלרוב ואינה חלה על קרתא.

6.2.5. זכות הבעלות של קרתא בחניון קרתא (גוש 31313 חלקה 1, בחלק התחתון של המבנה הבנוי על החלקה, המצוי ברח' העמק וברח' קריב בירושלים, במגרש מס' 1 לפי תוכנית 2642/א') תוצא למכרז על ידי המנהל המיוחד בפרק זמן סביר, בכפוף לחכירה של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1") לתקופה של 198 שנה (שהחלה בשנת 2015), שנרשמה לטובתה הערת אזהרה בנסח הרישום לפי שטר מספר 21832/2016/1, וכן בכפוף להערה בדבר הגבלה במכירה לזרים, כאשר הקונה יכנס בנעלי קרתא לכל דבר ועניין; האחריות לרישום בית משותף בחלקה 1 האמורה היא על ריט 1, על פי סעיף 7(ד) לחוזה המכר מיום 2.3.15 שנחתם בין קרתא לריט 1 ביחס למכירת זכויות קרתא בחניון קרתא (לשעבר). רישום הבית המשותף יכלול גם את רישום זכויות הבעלות של אלרוב בחלק המסחרי שמעל חניון קרתא במקרקעין אלה (הערת אזהרה לטובת אלרוב במקרקעין רשומה בהתאם לשטר מס' 9674/2011/1001).

6.2.6. זכות הבעלות באיזור המגורים שבפרויקט ממילא (כפר דוד) (גוש 30820 חלקות

2,5,6,7,8,9,10,11,12,19,21,22,23,26,27,40 תוצע בהתאם להסכם החכירה לחברת Ladbroke Group PLC תמורת \$ 1 (דולר אחד). היה ו-Ladbroke Group PLC לא תקבל את זכות הבעלות האמורה ו/או לא תגיב להצעה בתוך 60 ימים, היא תועבר מקרתא לרשות המקומית עיריית ירושלים ללא תמורה, ועיריית ירושלים תיכנס לנעלי קרתא ביחס לזכות הבעלות לכל דבר ועניין. עיריית ירושלים מתחייבת להעביר תמורת \$ 1 (דולר אחד) את זכות הבעלות לכל צד ג' שיוכיח שזכות זו מגיעה לו כבר כיום. מדינת ישראל ואלרוב הנושאות במס שבח ו/או כל מס אחר שיחול על העסקה, אם יחול כזה, יפקידו גם כתבי שיפוי בנוסח המצורף להסדר זה כנספח 4 בידי המנהל המיוחד.

6.2.7. מובהר, כי לצדדים אין כל טענה ביחס לעובדה שהנכסים הקרויים "רחבת שער

יפו" ו"פארק העמק" הנמצאים בגוש 31313 חלקות 2 ו-8 הועברו על שם עיריית ירושלים.

6.3. במקרה שלאחר פרסום מכרז בהתאם לסעיף 6.2.5 לעיל לא ייחתם חוזה למכירת הזכויות הנזכרות על שם קונה כלשהו, תועבר זכות הבעלות בחניון קרתא לרשות המקומית עיריית ירושלים ועיריית ירושלים תיכנס לנעלי קרתא ביחס לזכות הבעלות לכל דבר ועניין. במקרה זה העירייה תקבל לידיה את הזכויות במקרקעין נשוא סעיפים אלה ללא תמורה ויחולו כלל התנאים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל. מדינת ישראל ואלרוב הנושאות במס שבח ו/או כל מס אחר שיחול על העסקה, אם יחול כזה, יפקידו גם כתבי שיפוי בנוסח המצורף להסדר זה כנספח 4 בידי המנהל המיוחד.

6.4. מובהר בזאת, כי למעט האמור לעיל ולהלן, המדינה, העירייה ואלרוב מסכימות כי אין להן ולא תהיה להן כל תביעה, דרישה או טענה, מכל סוג שהוא, כלפי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או הכונס הרשמי בעניין יתרת נכסי קרתא, או בעניין כל זכות ו/או נכס אחר שנותר – ככל שייותר - בידי קרתא. למען הסר ספק המנהל המיוחד מבהיר כי לא ידוע לו על נכסים נוספים בבעלות קרתא שלא הוסדרו במסגרת הסדר זה. ככל ויתברר בעתיד כי בידי קרתא נכסים או זכויות נוספות מכל סוג שהוא שלא היו ידועים בעת גיבוש הסדר נושים זה, אלה ימכרו (ככל שהדבר אפשרי) ותמורתם תחולק בין מדינת ישראל לאלרוב בהתאם ליחס החלוקה הקבוע בהסכם זה (52% לאלרוב ו-48% למדינה), ובמקרה שלא ניתן למכור, יכריע בדבר בית המשפט.

6.5. עם חתימת הסדר זה, הוראות ההסכם שנחתם בין קרתא לבין אלרוב ולדברוק בשנת 1994, הוראות הסכם 1989 כהגדרתם להלן בסעיף 6.9 וכן הוראות ההסכם שנחתם בין קרתא (באמצעות המנהל המיוחד) לבין אלרוב ביום 20.12.15 (להלן ביחד: "ההסכמים המקוריים"), אינן עוד בתוקף והן בטלות ומבוטלות, והכל בכפוף להוראות סעיף 6.9 להלן.

6.6. למען הסר ספק, המנהל המיוחד יפעל כבעל תפקיד על-פי הדין עד לחיסול קרתא. בהקשר זה יצויין, כי ביצוע הרישומים והעברת הזכויות בפועל לפי סעיפים 6.2.1, 6.2.4, 6.2.5 ו-6.2.6 לעיל (בלבד) נעשה על ידי משרד עו"ד יהודה רווה, בכפוף לקבלת כל המסמכים הדרושים. למען הסר ספק מובהר, כי האחריות לרישום זכויות בעלות והעברתן מקרתא לקונים על פי המכרז שיערכו על פי סעיפים 6.2.5 מוטלת על קרתא. אין באמור כדי למנוע מן המנהל המיוחד או אחרים להגיע להסכמות עם משרד עו"ד יהודה רווה לביצוע רישום והעברת זכויות נוספות לביצוע הסדר זה.

6.7. עד להעברת הזכויות על שם אלרוב בהתאם לאמור בסעיף 6 זה ימשיך המנהל המיוחד לטפל במתן האישורים הנדרשים מטעם קרתא המאפשרים ביצוע העברת זכויות.

6.8. בתמורה לזכויות הנמכרות לאלרוב על פי הסדר זה תשלם אלרוב לקרתא סך של 22 מיליון ₪ אשר ישולמו בד בבד עם אישור הסדר זה בבית המשפט הנכבד. התשלום יעשה בדרך של קיזוז סכום תמורה זה אל מול הזכויות המגיעות ואשר יגיעו לאלרוב מקופת הפירוק על פי הסדר זה (לרבות הזכות בחלק היחסי מן התמורה הנ"ל). אלרוב תעביר אל המנהל המיוחד סך של 3,960,000 ₪ כסכום מע"מ וזאת כנגד חשבונית מתאימה בתוך 30 יום מאישור הסדר זה בבית המשפט. אלרוב תוציא למנהל המיוחד חשבונית או חשבוניות מתאימות שיכללו את סכום המע"מ בהם היא מחוייבת על פי ההסדר שנעשה עם רשויות המע"מ כאמור בסעיף 8.1.3. הקיזוז יבוצע בדרך זו, שמדינת ישראל תקבל כדיבידנד ביניים סך של 14,947,000 ₪ ואלרוב תקבל כדיבידנד ביניים סך של 5,360,000 ₪. (הסכומים האמורים משקפים איזון בחלוקת הדיווידנדים כך שיחולקו ביחס של 48% למדינה ו-52% לאלרוב בהתחשב בכל החלוקות שבוצעו לנושים בהליך עד כה והתשלום של אלרוב בסך 22 מיליון ₪ עבור רכישת הבעלות על דרך הקיזוז). הסכומים האמורים ותשלומים נוספים לפי הסדר זה יועברו למדינת ישראל ואלרוב עם אישור הסדר זה בבית המשפט הנכבד ולאחר שמדינת ישראל ואלרוב יפקידו (כל אחת בנפרד) בידי המנהל המיוחד כתבי שיפוי בנוסח האמור בנספח 4 לשיפוי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או הכנ"ר בגין כל הוצאה שתהיה לתשלום מס שבח ו/או מס אחר שלא ניתן יהיה לשלם מתוך הכספים שיוותרו בקופת הפירוק.

6.9. על אף האמור בהסדר זה, ביחסים שבין אלרוב לבין קרתא בכל הנוגע לחניון קרתא יחולו ההוראות הבאות:

א. זכות הבעלות הנמכרת או המועברת של קרתא בחניון קרתא (כאמור בסעיפים 6.2.5 ו-6.3 להסדר זה) תימכר/תועבר (לפי העניין) באופן שרוכש הזכות/הנעבר יכנס בנעלי קרתא על פי ההסכמים (כהגדרתם להלן) בכל הנוגע לכל הזכויות והחובות של אלרוב כלפי קרתא ושל קרתא כלפי אלרוב (לרבות החיוב של ריט 1 לרישום בית משותף) על פי ההסכמים, ככל שקיימים חיובים כאלה בהסכמים, כהגדרתם להלן.

ב. מלוא זכויות וטענות אלרוב מכוח ההסכמים, ככל שקיימות כאלה בהסכמים כהגדרתם להלן, יהיו שמורות לאלרוב גם לאחר חתימת הסדר זה וביצוע והסדר זה לא יפגע או יגרע מהן באופן כלשהו. חרף האמור, לאלרוב לא תהיה קיימת הזכות לתבוע כספים כלשהם מקרתא ו/או מהמנהל המיוחד ו/או ממי מבאי כוחו ו/או מכונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו ו/או מעיריית ירושלים במקרה שזכויות הבעלות יעברו אליה ו/או ממדינת ישראל ואלרוב מתחייבת לא לתבוע כספים כלשהם מקופתה של קרתא ו/או מהמנהל המיוחד ו/או ממי מבאי כוחו ו/או מכונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו ו/או מעיריית ירושלים במקרה שזכויות הבעלות יעברו אליה ו/או ממדינת ישראל בכל הנוגע להתנהלות קרתא (כבעלת חניון קרתא) כלפי ריט 1.

ג. עם כניסתו של רוכש זכות הבעלות בחניון/הנעבר לנעליה של קרתא כמפורט בסעיף (א) לעיל אלרוב לא תהיה רשאית עוד להעלות דרישה או טענה או תביעה כלפי קרתא ו/או המנהל

המיוחד ו/או מי מבאי כוחו ו/או כונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו מכוח זכויותיה כמפורט בסעיף (ב) כדי שיתאפשר המשך ביצוע הסדר הנושים וחסולתה של קרתא על פיו.

"ההסכמים" - הסכם המכר משנת 2015 שנכרת בין קרתא לבין ריט 1 ("הסכם המכר"); חוזה החכירה שצורף להסכם המכר וכל ההסכמים אשר הוראותיהם הוחלו על ריט 1 בהסכם המכר, לרבות ההסכם משנת 1989 בין קרתא לבין Ladbroke Group PLC ("לדברוק" ו"הסכם 89"); ההסכם משנת 1994 בין קרתא לבין אלרוב ולדברוק ("הסכם 94") ובכלל זה חוזה התחייבות לחכירת החניון שצורף כנספח 10 להסכם 94 וההסכם המכונה "חוזה חכירה לחניון" שצורף כנספח לנספח 10 להסכם 94.

7. קופת הפירוק

בהתאם לאישורי יתרות המצורפים כנספח 5 להסדר זה, עומדת יתרת הכספים בקופת הפירוק נכון ליום 23.3.25 על סך של 69,322,936 ₪.

8. תשלום הוצאות הפירוק

בכפוף לאמור בס"ק 6.2(ג) לעיל, כל חוב או מס שחל או יחול על החברה עד למועד חיסולה, וכן יתר הוצאות הפירוק, ישולמו מקופת הפירוק או מאחת העתודות המיועדות לצרכים אלה, כמפורט להלן:

8.1 מיסים

8.1.1 מס הכנסה ומס שבח – המנהל המיוחד הגיע להסדר פשרה עם רשות המיסים שאושר על ידי בית המשפט של פירוק ביחס לשנים 2015-2021. על פי הסכם הפשרה, שולם סך של 3,398,999 ₪ מקופת הפירוק בגין חבות המס לשנים האמורות, השומות אושרו ונתקבלו האישורים הנדרשים מרשויות המס.

8.1.2 הדו"ח הכספי השנתי לשנת 2022 הוגש לרשויות המס בהתאם לעקרונות הסדר הפשרה האמור לעיל. ככל שאלרוב תשכנע את רשויות המס ותקבל את הסכמתן לכך, הדו"ח יתוקן באופן שהוצאות המימון שהוציאה קרתא בשנת 2022 על פי הדו"ח יתבעו כהוצאות לצרכי מס אל מול הכנסות נוספות של קרתא על פי הוראות הסדר זה. האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לדו"חות השנתיים לשנים הבאות.

8.1.3 מס ערך מוסף – המנהל המיוחד בצוותא עם נציגי אלרוב הגיעו לסיכום עם אגף מס ערך מוסף ברשות המיסים בנוגע לאופן חישוב המע"מ בגין תשלומי הדיבידנד לנושים, והמנהל המיוחד ואלרוב פעלו ויפעלו לפיו בכל חלוקת דיבידנד לנושים.

8.1.4 המנהל המיוחד יפעל כדי לשמור בקופת הפירוק עתודות מתאימות כמפורט בסעיף 9 להלן, כדי להבטיח שיהיו בקופת הפירוק די כספים לפירעון כל הוצאות הפירוק,

בכלל זה לצורך ביצוע תשלומי המס בו עשויה להתחייב קופת הפירוק המתחייבים מביצוע הסדר נושים זה והפעולות הנדרשות לחיסול החברה.

אין בהסכם זה על כלל סעיפיו לרבות תיאור המיסים בפרק זה בכדי לחייב את רשות המיסים או לכבול את שיקול דעתה.

8.2 הוצאות פירוק

כידוע, המנהל המיוחד נעזר במשרד רו"ח חיים חלפון ושות' (להלן: "**משרד חלפון**") ובמשרד רו"ח שפירא-שטיינברג (להלן: "**משרד שפירא**") ובמשרד עו"ד (רו"ח) דורון לוי (להלן: "**משרד לוי**"), לצורך טיפול בהנהלת החשבונות השוטפת של החברה, הכנת הדו"חות הכספיים השנתיים של החברה והביקורת עליהם, ליווי ההליכים הנחוצים מול רשות המיסים, וכיו"ב. כן נעזר המנהל המיוחד בחומיק ברדיצ'בסקי (להלן: "**ברדיצ'בסקי**"), מנהל חניון קרתא לשעבר, בניהול והפעלת חניון קרתא.

ואלה התשלומים המגיעים למשרד חלפון, למשרד שפירא, למשרד לוי ולברדיצ'בסקי:

א. **משרד חלפון** - בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 4.2.19 במסגרת בקשה 68 ובאישור ובהסכמת הכונס הרשמי, אושרה העסקתו של משרד חלפון, לשמש כרואה החשבון המבקר של החברה. עד ליום 13.1.25 קיבל משרד חלפון מקופת הפירוק שכר טרחה בסך כולל של כ- 577,469 ₪ (בתוספת מע"מ), עבור טיפולו בהכנת כל הדו"חות השנתיים של החברה שהוגשו עד כה, וכן שכר טרחה על בסיס שעתי (לפי 450 ₪ בתוספת מע"מ), עבור משימות נוספות שביצע עבור החברה (בכלל זה סיוע בעריכת החישובים המורכבים שנדרשו לצורך ההכרעות בתביעות החוב שנתן המנהל המיוחד וליווי ההליכים השונים שהתקיימו מול רשות המיסים – להלן: "**שעות ייעוץ וליווי**").

משרד חלפון יהא זכאי לתשלומים נוספים (בשיעור מופחת שטרם סוכם בינו לבין המנהל המיוחד) עבור הכנת הדוחות השנתיים לשנים 2023 ואילך עד לסיום הליכי הפירוק, וכן לתשלום (על בסיס שעתי כאמור) עבור שעות ייעוץ וליווי, שהיקפן טרם ידוע כעת, ככל שיבוצעו עד לסיום הליכי הפירוק.

ב. **משרד שפירא** - בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 25.6.13 במסגרת בקשה 71 ובהסכמת הכונס הרשמי, אושרה העסקתו של משרד שפירא, לשמש כמנהל החשבונות של החברה וכמי שיסייע למנהל המיוחד בעניינים כספיים שונים הנוגעים לחברה, זאת על בסיס תעריף של 300 ₪ לשעה. עד ליום 31.10.23 שולם למשרד שפירא שכר טרחה בסך כולל של כ- 628,202 ₪ (בתוספת מע"מ) בגין

משימות שונות שביצע עבור החברה והמנהל המיוחד, בכלל זה טיפול בהנהלת החשבונות השוטפת של החברה, סיוע בהכנת הדו"חות כספיים השנתיים שלה, ליווי הליכים שונים מול רשות המיסים וכו'.

ג. **משרד לוי** – משהתבררה עמדת רשות המיסים בקשר לסוגיות המס (הכנסה, שבח ומע"מ) שהחברה תאלץ להתמודד איתן, בהסכמת מי שכיחנה ככונסת הרשמית, אושרה העסקתו של עו"ד (רו"ח) דורון לוי על מנת לייעץ ולסייע בפועל למנהל המיוחד בקידום הטיפול בסוגיות המס האמורות. הודעה בעניין שכר הטרחה המגיע למשרד לוי בעניינים אלה, בהסכמת הכונס הרשמי, הוגשה לבית המשפט הנכבד במסגרת בקשה 194, וביום 20.12.22 אישר בית המשפט הנכבד את ההודעה. עד ליום 29.8.23, שולם לו סכום של 46,500 ₪ (בתוספת מע"מ).

ד. **ברדיצ'בסקי** - כאמור בדו"ח שהוגש לבית המשפט על ידי המנהל המיוחד בחודש פברואר 2018, החברה חבה תשלומים שונים שהיו אמורים להשתלם על פי דין למנהל חניון קרתא לשעבר, ברדיצ'בסקי, עם סיום העסקתו על-ידי החברה. בהקשר זה יצוין, כי המנהל המיוחד קיבל מברדיצ'בסקי דרישה הכוללת תשלום עבור שעות נוספות, עבודה במוצאי שבתות וחגים ועוד. לאחר מיצוי המשא ומתן עם ברדיצ'בסקי בענין דרישתו המנהל המיוחד הגיע להסכם עם ברדיצ'בסקי לפיו ישולם לו סכום באופן שהעלות הכוללת לקופת הפירוק לא תעלה על של 270,000 ₪ לסילוק סופי ומוחלט של כל טענותיו והמנהל המיוחד מוסמך בהסדר זה לחתום על הסכם כאמור.

8.3 שכר טרחת המנהל המיוחד ואגרת השגחה לכונס הרשמי

8.3.1 שכר טרחתו של המנהל המיוחד בסכום שנקבע בזמנו על ידי מי שכיחנה ככונסת הרשמית בהסכמת הנושים העיקריים ועל דעת המנהל המיוחד הינו 35,000,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון ₪) בתוספת מע"מ כדין. עד היום קיבל המנהל המיוחד סך של 33,660,567 ₪ כשכר ביניים ולכן היתרה לתשלום בגין רכיב זה הינה 1,339,433 ₪.

בנוסף ישולם למנהל המיוחד שכר טרחה נוסף על סך 300,000 ₪ בתוספת מע"מ.

שכר הטרחה האמור יהיה שכר טרחה סופי ומוחלט של המנהל המיוחד עד לחיסול מלא של קרתא, ולמנהל המיוחד לא יהיו טענות נוספות בנוגע לשכר טרחתו בהליך.

יתרת שכר הטרחה תשולם במועדים הבאים:

סך של 519,716 ש"ח בתוספת מע"מ ישולם עם אישור סופי של הסדר הנושים על ידי בית המשפט.

סך של 519,716 ש"ח בתוספת מע"מ ישולם עם העברת הבעלות והחכירה באזור המסחרי לאלרוב, העברת הבעלות בחניון קרתא ובכפר דוד מקופת הפירוק בהתאם לאמור לעיל בהסדר נושים זה.

סך של 600,000 ₪ בתוספת מע"מ ישולם עם חיסול החברה ולאחר חלוקת מלוא יתרת העתודות בקופת הפירוק לאלרוב ולמדינה.

8.3.2 אגרת השגחה לכונס הרשמי תיגבה בהתאם לדין.

9. יתרת העתודות

למען הסר ספק, העתודות בסך של 15,540,630 ₪ המיועדות לפרעון החובות תוחזקנה בקופת הפירוק כמתואר להלן:

- א. סכום של 5,060,000 ₪ כבטוחה לתשלומי מס בגין עסקת מכירת הבעלות בשטחים המסחריים לאלרוב. כאשר תוצא שומה, כל הסכומים שמעבר למס שאותו יש לשלם על פי השומה יחולקו כדיבידנד למדינת ישראל ולאלרוב לפי חלקיהן בהסדר זה. למען הסר ספק יובהר, כי תוגש על ידי המנהל המיוחד בתיאום עם אלרוב הצהרה לרשות המס הרלבנטית שתבסס על העמדה לפיה מגיע פטור לקרתא מתשלום מס לפי טופס 50. ככל שרשות המיסים לא תקבל עמדה זו, תוגש השגה.
- ב. סכום של 3,000,000 ₪ כבטוחה לתשלומי מע"מ בגין חלוקות הדיבידנדים לאלרוב סמוך לאחר אישור הסדר זה. סכום זה יחולק כדיבידנד למדינת ישראל ולאלרוב לפי חלקיהן בהסדר זה סמוך לאחר שרשויות המע"מ יעבירו את ההחזר למנהל המיוחד.
- ג. סכום של 2,000,000 ₪ כבטוחה לתשלומי מיסים בגין מכירת/העברת הבעלות בכפר דוד ובחניון קרתא, ובגין דו"חות כספיים. סכום זה יחולק כדיבידנד למדינת ישראל ולאלרוב לפי חלקיהן בהסדר זה סמוך לאחר שיאושרו על ידי הרשויות הרלבנטיות התשלומים הנדרשים מקרתא, ככל שיידרשו.
- ד. סכום של 5,480,630 ₪ לתשלום יתרת שכר טרחת המנהל המיוחד, יתרת אגרת השגחה, תשלומים למשרדי רו"ח ויועצים נוספים, נחום ברדיצ'בסקי והוצאות כלליות ובלתי צפויות.

בכפוף לאמור לעיל, העתודות לא תשמשנה לפירעון חובות החברה לנושיה, עד לאחר ביצוע התשלומים הסופיים לרשויות המס, ועד שמשרד חלפון, משרד שפירא, נחום ברדיצ'בסקי, המנהל המיוחד והכונס הרשמי, כל אחד לפי עניינו, יקבלו את מלוא התשלומים המגיעים להם כמוסבר לעיל, שרק אז, ובאותה מידה שלא יהיה צורך בעתודות כדי לשלם למי מהם את המגיע לו, תשמש יתרת העתודות (להלן: "יתרת העתודות") לפירעון חובות החברה לנושיה באופן המפורט בהסדר זה.

10. פירעון חובות החברה

המנהל המיוחד יעשה כמיטב יכולתו על מנת שבתוך זמן סביר מיום אישור הסדר זה ע"י בית המשפט תשלם קרתא, באמצעות המפרק והמנהל המיוחד, את מלוא יתרת קופת הפירוק לנושים אלרוב, מדינת ישראל והעיריה וזאת לפי הסכומים ואחוזים הנקובים לעיל ולהלן, תוך הותרת עתודה מספקת לתשלום מלוא הוצאות הפרוק ובכלל זאת כל חוב מס שיידרש עד לחיסול מלא של החברה.

11. פירעון החוב לעיריית ירושלים

11.1 עיריית ירושלים תקבל מקופת הפירוק סכום של 12,429,083 ₪ (זאת בנוסף לסכום של 74,570,917 ₪ אותו כבר קיבלה העיריה כדיבידנד ביניים), ובכך תיפרע החברה את מלוא חובה לעיריית ירושלים לפי הסדר זה בסך של 87 מיליון ₪ - זאת בכפוף למילוי התנאים שיפורטו להלן - לפי החלוקה הבאה:

(1) סך של 33,305,623 ₪ עבור יתרת הארנונה והיטלי הסלילה והתיעול כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העיריה;

(2) סך של 265,294 ₪ עבור אגרות ושכר טרחת עו"ד כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העיריה;

(3) סך של 53,429,083 ₪ עבור היטל ההשבחה אותו דרשה העיריה בתביעת החוב שלה, וזאת בהתאם למתווה שגיבשה הכונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד.

11.2 בהקשר זה יובהר, כי ככל שיחולו מיסים כלשהם (בכלל זה מע"מ) בגין הסכומים המפורטים בס"ק 9.1 לעיל, תשלומי מיסים אלה יחולו על העירייה בלבד.

בחתימתה על הסדר זה מאשרת עיריית ירושלים, כי אין לאלרוב, ו/או כל חברה בשליטת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ חובות כספיים כלפי העיריה בכל הנוגע לרשימת היתרי הבניה המצורפת להסדר זה כנספח 6.

עם חתימת הסדר זה, מוותרת העירייה על כל תביעה, דרישה או טענה, מכל סוג שהוא, בין אם נטענה ובין אם לאו, כלפי קרתא, ו/או כלפי המדינה, בקשר לטענות, דרישות ותביעות מכל סוג שהוא בקשר לקרתא ו/או בקשר לפרויקט "ממילא" ו/או בקשר למקרקעי פרויקט "ממילא", והכל בין אם נטענו על ידי העירייה ובין אם לאו, ובכלל זה כל טענה, דרישה או תביעה בכל הקשור להיטל השבחה, לאגרות והיטלים עירוניים בגין כל תכנית בנין עיר ("תב"ע") שאושרה ו/או שינוי תב"ע ו/או היתר בניה ו/או שימוש שאושר ו/או ניתן עד מועד אישור הסדר זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור תב"ע לצורך הסדר זה משמעה בין היתר התב"עות הבאות: 2925, 2925 א', 2925 ב',

2909, 2909א', 2909ג', 2909ד', מק/2909, 2642, 2642א', 2229, 2229א', 2229ב', 2229ג', 2229ד', מק/2909, 2925ג'.

11.3 כמו כן, מבלי לגרוע מן הויתור הכללי המפורט בסעיף 11.2 להלן, עיריית ירושלים מודיעה בזה כי לאור הכספים שהיא מקבלת במסגרת הסדר זה, לקרתא ו/או למדינה אין חוב כלשהו בקשר לטענות, דרישות ותביעות מכל סוג שהוא בקשר לקרתא ו/או בקשר לפרויקט "ממילא" ו/או בקשר למקרקעי פרויקט "ממילא", לרבות בגין מיסוי עירוני מכל סוג, עד המועד הקובע, וכן כי קרתא לא תחוב בתשלום כלשהו לעיריה בקשר להעברת זכויות ונכסים כמפורט בהסדר זה, ובכלל זה בגין היטלי השבחה ו/או כל היטל אחר כלשהו למעט בגין אגרות המקובלות לעיריית ירושלים המוטלות בגין הנפקת אישורים הנחוצים לביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין בקשר להעברות האמורות.

12. תנאי כניסת ההסדר לתוקף

הסדר נושים זה ייכנס לתוקפו לאחר שיתמלאו כל התנאים שלהלן:

- 12.1 ההסדר יחתם על-ידי הנושים העיקריים (בידי הגורמים המוסמכים לכך מטעם כל נושה), המנהל המיוחד וב"כ כונס הנכסים הרשמי. להסדר יצורפו האישורים הנחוצים על פי דין המאשרים את סמכות החתומים להתחייב בהסדר זה.
- 12.2 יתקבל אישור בית המשפט להסדר.

13 דרכי מימוש ההסדר

- 13.1 מיד לאחר חתימת הסדר הנושים על ידי כל הנושים העיקריים ויתר הצדדים לו, יביא המנהל המיוחד את ההסדר לאישור בית המשפט. תיק הפירוק בבית המשפט המחוזי בירושלים (פש"ר 3150/06) יישאר פתוח וכל בקשה דרושה בעניין קרתא והסדר זה תוגש ותידון במסגרת תיק זה.
- 13.2 מימוש הסדר הנושים וחיסול החברה יבוצעו על ידי המנהל המיוחד, בפיקוח הכונס הרשמי ובאישור בית המשפט, כנדרש על פי דין.
- 13.3 כל אחד מן הנושים העיקריים ייחשב עם אישור ההסדר כמי שוויתר, באופן סופי ומוחלט, על כל זכות בתור נושה של החברה ו/או בעל מניות שלה, למעט בקשר לזכויות המוקנות לו באופן מפורש בהסדר הנושים. ויתור זה הינו בלתי-מותנה, ואינו מוגבל בזמן, ויתבטל רק במקרה שההסדר יבוטל על-ידי בית המשפט.

13.4 כל הצדדים להסדר זה וכן קרתא מצהירים ומאשרים בזה, כי הם מוותרים באופן בלתי חוזר על כל זכות, תביעה, דרישה או טענה, מכל מין וסוג שהוא, קיימת או עתידית, ודאית או מותנית, כספית או אחרת, קצובה או בלתי קצובה, זה כלפי זה, ובכלל זה כלפי קרתא, המנהל המיוחד, הכונס הרשמי ויתר הצדדים להסדר זה וכלפי כל מי שפעל בשמם או מטעמם, בגין ו/או בקשר לכל עניין הנוגע - במישרין או בעקיפין - לחברה, לחובותיה, לפירוקה ולהליך הפירוק שהתנהל בבית המשפט, לרבות הסדר הנושים, ביצועו וכל הכרוך בו. עם השלמת ביצוע הסדר זה כל ההליכים התלויים ועומדים בבית המשפט בקשר עם החברה ועם נושיה יבוטלו, ובכלל זה כל הערעורים שהוגשו על הכרעות המנהל המיוחד בתביעות החוב שהגישו הנושים העיקריים.

אלרוב

עירית ירושלים

מדינת ישראל

הכונס הרשמי

עו"ד יצחק מלכו,

המנהל המיוחד של קרתא

ירושלים היום _____

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (2-002918-52), (בפירוק), באמצעות המנהל המיוחד עו"ד יצחק מלכו, ממנים בזה את עוה"ד י. רוה ו/או ל. טרוס, ו/או ח. שטרן, ו/או י. גרייבסקי, ו/או י. גלט, ו/או א. ימין, ו/או ח. אולמן, ו/או מ. בן-שאול, ו/או ר. ורד, ו/או א. קרונמן דגן, ו/או ע. בריס, ו/או נ. סולמון בן מאיר, ו/או ג. קצב, ו/או מ. סיימונס, ו/או ר. ד. מנשה, ו/או נ. חבאני, ו/או ח. קמון, ו/או א. כהן, ו/או י. דרורי, ו/או ר. מלכה מרח' אוסישקין 26, ירושלים ו/או עו"ד יצחק מלכו ו/או מיכאל ראבילו ו/או עו"ד רועי שכטר, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד (להלן: "**באי הכח**"), להיות לבאי כוחנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור/להחכיר את זכות הבעלות/חכירה **לארוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ, (ח.פ. 511847071)** (להלן: "**צד ג'**") את הנכסים הידועים כמפורט להלן: **זכות בעלות** - בגוש 30831, חלקות 1-11 וחלקות 13-25, בגוש 31313 חלקה 1 – חנויות הממוקמות מעל חניון קרתא. **זכות חכירה** – בגוש 31348 חלקות 1,3, בגוש 30831 חלקה 12 (**להלן: "הרכוש הנ"ל"**). הבעלות והחכירה הינן לרבות כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, איחוד וחלוקה חדש, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. לקבל עבורנו את הרכוש הנ"ל בכל דרך שהיא ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה.
3. לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בבעלות ו/או חכירה כאמור על שם צד ג', לרשמו בתור בית משותף, לרשום הערות אזהרה לרוכשי דירות מהחוכר/בעלים ו/או מצד ג' ו/או חלפיהם ו/או לכל מי מטעמם, ולבטלן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע איחוד, חלוקה, הפרדה, איחוד וחלוקה חדשה ובדרך כלל כל העברה, עיסקה ורישום בפנקסי רישום המקרקעין בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
4. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, במחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, לשכות רישום המקרקעין, מוסדות תכנון למיניהם הפועלים לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965-, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי או עירוני ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, פשרות וכל מסמך אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא עיסקה או כל פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעלי הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות (הכל בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל).
5. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלנו את התמורה מלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו.
6. יפוי כח זה אינו גורע מזכותה של קרתא להעביר את זכות הבעלות/חכירה בעצמה.
7. יפוי כח זה ניתן לפי הסכם מיום _____ שבינינו לבין צד ג' (וגורמים נוספים).

8. באי כוחנו הינם עוה"ד של צד ג' וכל אחריות לכל פעולה שלהם לפי יפוי כח זה הינה באחריות ועל חשבון צד ג', מיופי כוחנו אינם רשאים לחייב אותנו בכל הוצאה ותשלום שהם.

ולראיה באנו על החתום

היום, _____, ירושלים

קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

אני הח"מ, _____, מאשר את חתימתו של עו"ד יצחק מלכו, המנהל המיוחד של קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק) על יפוי הכח הנ"ל ומאשר, כי חתימת חברה זו לעיל מחייבת אותה.

היום, _____, ירושלים

עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, שהנני אחד ממיופי הכח הנ"ל מאשר את חתימתה של קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק) על יפוי הכח הנ"ל ומאשר, כי חתימת חברה זו לעיל מחייבת אותה.

היום, _____, ירושלים

עו"ד

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- י-ם

מס' השטר: _____ /

שטר מכר

השטר הזה מעיד ☐ ש ל ל א ת מ ו ר ה * ☒ ש ב ת מ ו ר ה * שקיבלו ה"ה יש לסמן ב- X את המתאים

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי
קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)	ח.מ.	520029182

להלן: "המוכר/ים"

מאת :

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות**
אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ	ח.פ.	511847071	1/1

להלן: "הקונה/ים"

מעבירים בזה ה"ה קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

לה"ה אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ

את זכות הקניין במקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן ומצהירים בזה שהוא/שהם בעלי המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהירים הצדדים שהתמורה המלאה והנכונה שולמה.

הרשימה

הישוב: _____ י-ם

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	החלקים			תיאור המקרקעין ו/או גבולותיהם השעבודים
			חלקו של המוכר במקרקעין	החלקים המועברים מהמקרקעין	עודף לאחר המכר	
30831	5	1,368.00	1/1	1/1	אין	כמפורט בפנקסי המקרקעין

חתימת "הקונה/ים"

חתימה	השם
	אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993)
	בע"מ

חתימת "המוכר/ים"

חתימה	השם
	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים
	בע"מ (בפירוק)

* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'
** ככל ולא צוינו החלקים בזכות תרשמה הזכויות בחלקים שווים

שטר מכר- נספח א' פרטי המוכרים

<u>החלקה / הדף</u>	<u>הגוש / הספר</u>	<u>הישוב</u>

[illegible]

שטר מכר- נספח ב' פרטי הקונים

<u>הישוב</u>	<u>הגוש / הספר</u>	<u>החלקה / הדף</u>

[illegible]

אימות חתימות הצדדים לעסקה

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו לפניי המוכר/ים והקונה/ים הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12 (ב)/ תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
***יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו לפניי המוכר/ים הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספח א** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
***יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו לפניי הקונה/ים הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספח ב** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת או האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
***יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 (נדרש כשאין אישור של עו"ד המאמת)

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת הידנית או האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)

אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת הידנית או האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: _____ אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ _____ מס' תאגיד: 511847071 קיים. כי החלטתו מיום _____, המצורפת בזה², התקבלה כדן והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

¹ במקרה שעורך הדין המאמת לא ביצע את הבדיקה ניתן למחוק פסקה זו, אך יש להקפיד שהשטר יישא חתימת עורך דין בדבר התקיימות הבדיקה לפי סעיף 14 (ב) כאמור.

² אין באישור זה כדי לפטור מהמצאת החלטה/פרוטוקול כנדרש בתקנה 10 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, תשע"ב – 2011.

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- י-ם

מס' השטר: _____ /

שטר העברת זכות שכירות

השטר הזה מעיד ☐ ש ל ל א ת מ ו ר ה * ☒ ש ב ת מ ו ר ה * שקיבלו ה"ה * יש לסמן ב- X את המתאים

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות
קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)	ח.מ.	520029182	1/1

להלן: "המעביר/ים"

מאת ה"ה :

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות
אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ	חברה	511847071	1/1

להלן: "מקבל/י ההעברה"

מעבירים בזה ה"מעבירים" ל"מקבלי ההעברה" את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם מחוזה החכירה שבהתאם לשכירות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מקורי מס' 27139/2020/1 להלן "חוזה השכירות" ושטר מס' 27139/2020/1 הרשום בשם המעבירים על המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן.

מקבלי ההעברה מצהירים בזה כי קראו את חוזה השכירות וכי הם מקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאלו נחתם חוזה השכירות על ידם מלכתחילה.

הרשימה

הישוב: י-ם

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	החלק בזכות			תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים
			חלקם של המעבירים	החלקים המועברים	עודף	
31348	1	412.00	1/1	1/1	אין	כמפורט בפנקסי המקרקעין

הבעלים מסכימים בזה להעברת הזכות הנ"ל

השם	חתימה
אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ	

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי בתאריך _____ הופיעו לפניי הבעלים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/ו לפני מרצונם.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

חתימת "מקבל/י ההעברה"

חתימה	השם
	אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ

חתימת "המעביר/ים"

חתימה	השם
	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

שטר העברת שכירות- נספח א' פרטי המעבירים

<u>הישוב</u>	<u>הגוש / הספר</u>	<u>החלקה / הדף</u>

[illegible]

שטר העברת שכירות- נספח ב' פרטי מקבלי ההעברה

<u>הישוב</u>	<u>הגוש / הספר</u>	<u>החלקה / הדף</u>

[illegible]

אימות חתימות הצדדים לעסקה

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו/ לפניי המעביר/ים ומקבלי ההעברה הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12 (ב)/ תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
***יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו/ לפניי המעביר/ים הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספח א** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
***יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו/ לפניי מקבלי ההעברה הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספח ב** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
***יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 (נדרש כשאין אישור של עו"ד המאמת)

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)		

אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ מס' תאגיד: 511847071 קיים. כי החלטתו מיום _____, המצורפת בזה², התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

¹ במקרה שעורך הדין המאמת לא ביצע את הבדיקה ניתן למחוק פסקה זו, אך יש להקפיד שהשטר יישא חתימת עורך דין בדבר התקיימות הבדיקה לפי סעיף 14 (ב) כאמור.

² אין באישור זה כדי לפטור מהמצאת החלטה/פרוטוקול כנדרש בתקנה 10 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, תשע"ב – 2011.

בעניין: פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983

"הפקודה"

ובעניין: קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - בפירוק

חברה ממשלתית מס' 520029182

"קרתא או החברה"

ובעניין: יצחק מלכו, עו"ד

המנהל המיוחד של קרתא-

חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

ע"י ב"כ א.ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'

הגן הטכנולוגי בניין 1 מנחת (מלחה) ירושלים 9695801

טל': 02-6490649 פקס: 02-6490659

"המנהל המיוחד"

ובעניין: עיריית ירושלים - אגף היועץ המשפטי

ע"י עו"ד אילן דובר ו/או חיים קרישר

הסורג 1, ירושלים 94145.

טל': 02-6236000, פקס: 02-6254000

"העירייה"

ובעניין: אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ

ח.פ. 511847071

ע"י ב"כ עו"ד יורי נחושתן ו/או עו"ד עדי יוגב

ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'

מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 קומה 45, תל אביב

טל': 03-6089367, פקס: 03-6089138

"אלרוב"

ובעניין: מדינת ישראל

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

באמצעות עו"ד חלי לסר ו/או יואל פוגלמן

מרחוב מח"ל 7, ת.ד. 49333

ת.ד. 49333 ירושלים 91493

טל': 02-5419520, פקס: 02-5419581

"המדינה"

ובעניין: הכונס הרשמי

ע"י עו"ד יוסף בכריה

מרחוב כנפי נשרים 15

גבעת שאול, ירושלים

טל': 02-6215777, פקס: 02-6467570

"הכונס הרשמי"

פסיקתא

1. הנני מאשר כי עו"ד יצחק מלכו, המנהל המיוחד של קרתא- חברה לפיתוח מרכז ירושלים

בע"מ (בפירוק), חברה ממשלתית מס' 520029182, מוסמך לחתום על כל המסמכים

הנדרשים לשם מכירת זכות הבעלות/חכירה לאלרוב איזור מסחרי ממילא (1993)

בע"מ, ח.פ. 511847071, בנכסים הבאים כמפורט להלן:

זכות בעלות - בגוש 30831, חלקות 11-1 וחלקות 25-13, בגוש 31313 חלקה 1 -

חנויות הממוקמות מעל חניון קרתא (לא כולל החניון עצמו).

זכות חכירה - בגוש 31348 חלקות 1,3, בגוש 30831 חלקה 12.

הבעלות והחכירה הנ"ל הינן לרבות כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, איחוד וחלוקה חדש, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. אישור כאמור ניתן גם לצורך העברה ללא תמורה, בהתאם לתוכניות החלות, של שטחים שיש להעביר לעירייה לצורך רישום בית משותף.

– שופט

תאריך: _____

כתב שיפוי

לכבוד

- (1) חברת קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק) (להלן: "קרתא")
חברה ממשלתית מספר 520029182
על ידי המנהל המיוחד, עו"ד יצחק מלכו (להלן: "המנהל המיוחד") מטעם הכונס הרשמי
בתפקידו כמפרק בהליכי הפירוק של חברת קרתא (להלן: "הכונס הרשמי" או "הכנ"ר")
- (2) המנהל המיוחד
- (3) הכונס הרשמי

הואיל ובית המשפט המחוזי בירושלים אישר את הסדר הנושים שנחתם בין המנהל המיוחד, הכונס הרשמי, מדינת ישראל, עיריית ירושלים ואלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ, אנו הח"מ, מתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הכנ"ר ו/או המנהל המיוחד כדלקמן:

1. כי נשלם לקופת הפירוק של קרתא כל סכום שהוא ללא הגבלה (להלן: "סכום ההתחייבות") בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, בגין כל דרישת תשלום מכל סוג שהוא שתקבל אצל המנהל המיוחד ו/או הכנ"ר לתשלום מס שבח ו/או כל מס אחר שיחול כתוצאה ממכירת/העברת זכות הבעלות בחניון קרתא (המצוי גוש 31313 חלקה 1, בחלק התחתון של המבנה הבנוי על החלקה, המצוי ברח' העמק וברח' קריב בירושלים, במגרש מס' 1 לפי תוכנית 2642 א') ו/או מכירת/העברת זכות הבעלות באזור המגורים שבפרויקט ממילא (כפר דוד) (גוש 30820 חלקות 2,5,6,7,8,9,10,11,12,19,21,22,23,26,27,40), לחברת LADBROKE GROUP PLC או לעיריית ירושלים או לכל גורם אחר, זאת ככל שלא יהיה בקופת הפירוק עתודות כספיות מספקות לצורך ביצוע התשלום הנדרש, וזאת עד ל-52%/48% מהסכום הכולל של דרישת התשלום האמורה לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. תשלום זה יבוצע על ידינו בתוך 21 ימים מדרישת המנהל המיוחד ו/או הכנ"ר, מבלי להטיל עליהם כל חובה לנמק ו/או להוכיח את דרישתם (מעבר להצגת דרישת רשות המיסים). התשלום יבוצע על ידי זיכוי חשבון הפירוק של קרתא כפי שתודיעו לנו בעת הדרישה.
2. השבת סכום ההתחייבות לקופת הפירוק של קרתא תעשה על פי דרישת המנהל המיוחד ו/או הכנ"ר ודי יהיה בדרישה כאמור כדי ליצור את חובת ההשבה של סכום ההתחייבות בהתאם לכתב שיפוי זה.
3. לא תעמוד לנו כל טענת קיזוז מסכום ההתחייבות כנגד חוב מסוג כלשהו (ובכלל זה חובות קיימים או חובות שייווצרו בעתיד).
4. חתימתנו על כתב שיפוי זה הינה בלתי חוזרת ומהווה תנאי מוקדם להעברת כל סכום שהועבר לידינו ו/או שיועבר לידינו בעתיד, וידוע לנו שהמנהל המיוחד והכונס הרשמי לא היו מעבירים אלינו את הסכומים האמורים ללא חתימתנו על כתב שיפוי זה.
5. הפרשי הצמדה וריבית כדין האמורים בסעיף 1, יחושבו החל מלאחר 21 ימים מדרישת המנהל המיוחד ועד למועד תשלום סכום ההתחייבות לקופת הפירוק.
6. התחייבותנו דלעיל תעמוד בתוקפה עד קבלת הודעה מהכנ"ר ו/או המנהל המיוחד בדבר ביטולה או קבלת החלטה של בית המשפט של פירוק בדבר תום תוקפה של התחייבותנו דלעיל, או מתן החלטה בדבר חיסול חברת קרתא לפי המוקדם מביניהם.
7. התחייבות זו אינה באה לגרוע מכל זכות אחרת שקיימת לקרתא ו/או למנהל המיוחד ו/או לכונס הרשמי.

אימות החתימה על ידי עורך הדין

הנני הח"מ, עו"ד _____, המשמש כיועץ המשפטי של _____, מאשר בזה, כי ביום _____ חתמו בפני על המסמך דלעיל _____, שהינם בעלי זכות חתימה של _____ המוסמכים לחייב את _____ בחתימתם, וכי הוסבר להם היטב על ידי האמור במסמך זה והתוצאות הנובעות מחתימתיהם, וחתימתם מחייבת את _____ לכל דבר וענין.

מס': 599-92406 קריתא

נכון לחשבוון

נכנסים לחשבוון

23/03/2025

599-92406 קריתא

סה"כ נכסים (חשבונות שוטפים והשקעות) בניכוי התחביוות (אשראי)

סה"כ 3,431,180.41

תקופה: יום העסקים האחרון

סה"כ 86,368.27

חשבונות שוטפים

סוג	נכון ליום	חסנרת	יתרה בש"ח
גור"ש ש"ח	23/03/25	0.00	83,627.16
גור"ש סכ"ח	23/03/25	0.00	2,741.11

סה"כ 3,344,812.14

השקעות

סוג	נכון ליום	אחוז מסך הכל	יתרה בש"ח
פיקדונות חסן קצוב	23/03/25	100.00	3,344,812.14

• יתרת כרטיסי האשראי סללת חיובים עתידיים בתשלומים ובקרדיטי

• זכויים שמקורם בהפקדות צ'קים היום על תנאי למשך 3 ימי עסקים, אלא אם אושר אחרת ע"י הבנק, יתבנו מקרים בהם יתווספו למבין הכל'ל ימים נוספים

• איך מתושבות היתרות? 

עובר ושב - ריכוז יתרות

פעולות לביצוע בחשבון	הערות	תאריך	יתרות מעודכנות ליום קודם	יתרות מעודכנות בש"ח	עו"ש
העברה בין חשבונות הזמנת שיקים		24/03/25	35,076.42	35,076.42	יתרה +זיכוי להיום:
			חריגה:	0.00	מסגרת אשראי:
					השקעות
הפקדה		24/03/25	65,856,680.01	65,856,680.01	פק"מ:
			65,856,680.01	65,856,680.01	סה"כ השקעות:
(כולל עו"ש, זכות ללא שיקים, ני"ז לקבל, ני"ז לשלם, סה"כ השקעות, סכ. עתידיים מני"ע)			65,891,756.43	65,891,756.43	סה"כ נכסים משוער:

היתרות המוצגות בטבלת ההשקעות הן לפני ניכוי מס, תיק ני"ע (סחירים) הינו בעיכוב של 15 דקות.

סה"כ חבויות כוללות: חיוב כרטיס אשראי וריבית על יתרת חובה בחשבון

חשבונך בקופת גמל אינו מנוהל על ידי הבנק. למידע המלא והמעודכן יש לפנות לחברות המנהלות את קופות הגמל שלך

היתרות המוצגות לעיל הינן לפני ניכוי מס, למעט אירועי חברה בהן היתרות מוצגות לאחר ניכוי מס כחוק, בהתאם למידע הקיים נכון להיום.

אירועי חברה- התשלום מותנה בקבלת הכספים מהחברה בפועל.

שים לב: יתרה עדכנית במט"ח כוללת רק חלק מתנועות המט"ח שיעברו היום בחשבון. יתרות עו"ש מעודכנות (ש/מט"ח) כוללות תנועות בסכומים משוערים בגין ביצועי מסחר בני"ע שהסליקה הכספית שלהם תתקיים במועד עתידי.

דו"ח היתרים מאושרים

• העירייה מאשרת כי בגין רשימת ההיתרים שלהלן, אין חובות כספיים.

מספר תיק	נושא היתר
1990/0307.02	תוספת קומה מסחרית מעל חניון קרתא
1990/0307.03	שינויים בקומה מסחרית שמעל חניון קרתא
1990/0307.04	הוספת פרגולה
1996/0114.00	לא ידוע
1996/0114.01	לא ידוע
1996/0114.02	בקשה להיתר בניה למפלסים על קרקעיים
1996/0114.03	כללי מערב + מזרח
1996/0114.04	כללי מערב + מזרח
1996/0114.05	לא ידוע
1996/0114.06	מרתפים
1996/0114.07	מרתף בנין 14
1996/0114.08	מסחר מזרחי
1996/0114.09	מגורים מזרחי
2007/0220.00	פיצול מרתפים
2007/0220.01	מגורים מערבי
2007/0220.02	מלון + תוספת מרתפים
2007/0220.03	מסחר מערבי
2007/0220.04	בנין 2 קומה 6
2007/0220.05	בנין 2 קומה 7 בלבד
2007/0220.06	מימין בנין 4 פיצול
2007/0220.07	פיצול היתר 220.3 הוצאת בנין 14
2007/0220.08	בנין 2 קומות 8-10
2007/0220.09	מגורים מזרחי לפי ביצוע
2007/0220.10	שינוי שימוש ממסחר למגורים לצמיתות, תוספת מעלית ומבואת כניסה ושינויים פנימיים - בנין מספר 2 (שינוי מהיתר 07/220.8) (בנין 2 קומה 9-10)
2007/0220.11	לא ידוע
2008/0800.00	פיצול בנין 11 מ-14, 13
2008/0800.01	מרתף בנין 14 עדכון

2008/0800.02	בנין 14 קומה 6 ו-7
2008/0800.03	מרתפים עדכון לפי ביצוע
2008/0800.04	בנין 15 ו-17
2008/0800.05	בנין 2 קומה 11
2008/0800.06	בנין 13 ו-14
2008/0800.07	שינויים פנימים ספא בנין 8
2008/0800.09	מעבר בנין 15-17
2008/0800.10	הזזת דרגנוע
2008/0800.11	בנין 7-8
2008/0800.12	בנין 7-8
2008/0800.13	פתיחת פתחים ברצפה מפלס 768 שינוי בחזית
2008/0800.14	שינוי שטח טכני למיעוד למחסנים
2008/0800.15	בניית גלריה למחסן במפלס 762.29
2008/0800.16	הוספת מעלון – בוטל
2008/0800.17	הפי פיש - בוטל
2008/0800.18	הרחבה של מלון ממילא בבניין לשימור קיים
2008/0800.19	מנזה
2008/0800.20	קומה 10
2008/0800.21	שינוי ל-08/800.18
2015/0663.00	שינוי בבנין 2 קומה 7



בתי המשפט

פר"ק 06-3150

בבית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1

2

בעניין: קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

קרתא/החברה

ובעניין: יצחק מלכו, עו"ד, מנהל מיוחד לחברה
ע"י ב"כ עוה"ד ראבילן, שכטר

המנהל המיוחד

ובעניין: מדינת ישראל
ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)/
עו"ד פוגלמן

המדינה

העירייה

ובעניין: עיריית ירושלים
ע"י ב"כ עוה"ד דובר, קרישר

ובעניין: אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד נחושתן, יוגב

אלרוב

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי/הממונה על חדלות פרעון
ע"י ב"כ עו"ד בכריה

כונס הנכסים/הממונה

3

פסק דין

4

5

כללי 1.

6

7

בקשה לאישור הסדר נושים מותנה - בהסכמה.

8

9

פסק דין זה ייכנס לתוקף רק לאחר שתתקבל הודעה מצד כל הנושים ובתוך 60 יום, המאושרת

10

סופית את הסכמתם בהתאם, לאחר שבפרק זמן זה יתן גם הכנ"ר הודעה מתאימה מטעמו,



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 3150-06

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

ולאחר שתיחתם פסיקתא משלימה שמאשרת את תוקפו הסופי של הסדר הנושים, בהתאם
לאמור בפסק דין זה. כל זאת, בהתאם לאמור בסעיף 12 של הסדר הנושים.

2. החברה, והליך פירוקה

א. בנובמבר 1971 החליטה ועדת השרים לענייני כלכלה של ממשלת ישראל, על הקמת
חברה, שהנכס העיקרי של החברה הינו זכויות מקרקעין במתחם שמקובל לכנותו
מזה שנים רבות כ"מתחם ממילא". חברה זו, היא חברת קרתא, ובעלי מניותה:
המדינה – כ- 74 אחוז, והעיריה, כ- 26 אחוז. הנכס העיקרי שלה, הוא המתחם השוכן
בלב ירושלים בעמק המקשר בין העיר החדשה של ירושלים לבין שער יפו בואכה העיר
העתיקה, סמוך למגדל דוד. ראשית הפעילות המסחרית במקום, בסוף המאה הי"ט,
כשכונה שבה התנהלו מסחר ותעשייה זעירה. במקום עבדו זה לצד זה יהודים
וערבים. לאחר קום המדינה מצא עצמו מתחם זה בקו התפר בין מזרח ירושלים לבין
העיר המערבית, על כל המשתמע מכך. ואולם, לאחר מלחמת ששת הימים, בשוך
הקרבות, שבה וניתנה הדעת למתחם זה, שחשיבותו הגאוגרפית וההיסטורית, לא
תסולא מפז. זאת, במגמה לשקם, לחדש ולפתח את מתחם ממילא. התפיסה
שהתקבלה הייתה שכדי לפתח באופן הולם שטח ייחודי עד מאוד זה, נכון שתעשה
במלאכה חברה אחת, ועדיף הדבר שבעתיים על פני פיצול המהלך בין יזמים שונים.
לצורך זה הוקמה קרתא. בהמשך התבצעו מהלכי הפקעה של שטח שגודלו כמאה
דונם מתוך מתחם ממילא, ובשנת 1973 אף הוחל בפינוי המתחם ממשפחות
ומעסקים זעירים שהיו שם עד אותה עת. בתוך כך אף נאלצה החברה להתמודד עם
חפירות ארכיאולוגיות באזור לצד בעיות רבות נוספות. לצורך הפיתוח נבחר תאגיד
זר – Ladbrokes Group PLC שהיה בבעלות איש עסקים יהודי בריטי (סיריל
שטיין), והסכם עימו נחתם בשנת 1989. בהמשך נכנסה בנעליו אלרוב שנמנית עד
לשלב זה עם נושיה העיקריים של קרתא. ואולם, בשנת 2006 נקלע המהלך כולו



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 3150-06

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

- 1 לחדלות פירעון. רק לאחר מכן, בשנת 2008 נפתח המתחם בהדרגה. בתחילה חלקה
- 2 המערבי של השדרה, בהמשך נפתח מלון ממילא, ועיקר הפרויקט הגיע לסיומו רק
- 3 בסמוך לשנת 2010.
- 4
- 5 ב. ביום 3.9.2006 הוגשה בקשת פירוק כנגד קרתא. ביום 12.2.2007 ניתן בבית המשפט
- 6 המחוזי בירושלים צו לפירוקה של קרתא. כונס הנכסים הרשמי מונה כמפרקה של
- 7 קרתא, ועו"ד יצחק מלכו מונה כמנהל מיוחד שלה מטעמו של הכונס הרשמי ביום
- 8 11.7.2007.
- 9
- 10 ג. לפעולות המנהל המיוחד אתייחס בהמשך. אך בתמצית הדברים, מאז מינויו, פעל
- 11 המנהל המיוחד לבירור היקף ופרטי חובותיה של החברה, מצבת נכסיה וניהולם
- 12 השוטף, וכן הביא למכירת שלושת הנכסים העיקריים של החברה, כנגד תמורה של
- 13 כ-337 מיליון ₪.
- 14

3. נכסי קרתא העיקריים

- 15
- 16
- 17 נכסי קרתא העיקריים היו זכויות ממספר קבוצות במתחם ממילא, סמוך לשער יפו, אך היו לה
- 18 גם זכויות בחלק מנכס המכונה דפוס סיון ברח' בית הדפוס 22 בגבעת שאול בירושלים. שטחו
- 19 הכולל של השטח המבונה כיום במתחם ממילא, שזכויות שונות בו טופלו במסגרת פירוק קרתא,
- 20 הינו כ- 120,000 מ"ר. נכללים במתחם זה, בין היתר, זכויות בשני חניונים, העיקרי שבהם - חניון
- 21 קרתא, מלון ממילא, וכפר דוד. לקרתא היו אף זכויות ב- 30 אחוז מתקבולי השטחים
- 22 המסחריים (על פי תחשיב נתון ומוסכם), ועוד. חניון קרתא – נרחב, והוא מאפשר חניה למספר
- 23 רב של כלי רכב.
- 24

4. מינוי המנהל המיוחד על ידי בית המשפט ופעולותיו העיקריות



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 3150-06

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

1

2 כאמור, על הפרק הליך פירוק מהמורכבים שבמורכבים, וכדי לקדמו מונה, סמוך לצו הפירוק,
3 עו"ד יצחק מלכו כמנהל מיוחד. לא נמצא טעם לפרט את כל פעולותיו המגיעות כדי מאות רבות
4 של מהלכים משפטיים ועסקיים בכיוונים רבים ושונים בתחומי המקרקעין, המיסים,
5 התאגידים וחדלות הפירעון, ולא בכדי נמשכו מהלכים אלה זמן רב. ואלה העיקריים שבהם:-

6

7 א. מימוש ומכירה כללית של זכויות קרתא במפלסי המסחר במתחם ובשני חניוני ענק.
8 זאת, אגב דיונים רבים ממושכים ומורכבים בנושאים רבים שאת מספרם, מי ימנה,
9 בחזיתות שבין שלושה קדקודיו של המשולש – מדינת ישראל, העירייה ואלרוב.

10

11 ב. בתוך כך נכללו בפעולות אלה הליכים מתחומי התכנון והבניה, על מורכבויותיהם
12 הרבות, לרבות סוגיות שנגעו לתכניות בניה, היתרי בניה, היטלי השבחה, ועוד. אף
13 הסדרת מחלוקות מתחומי הארנונה הצריכו מאמץ נרחב ומתמשך.

14

15 ג. מכירת הנכס בבית הדפוס.

16

17 ד. כלל המהלכים האפייניים להליכי חדלות פרעון תאגידיים, בדגש על פירוק חברות
18 שבעלותן זכויות במקרקעין. בכלל אלה – גביית חובות, הכרעה בתביעות חוב
19 הנושים העיקריים, כאמור המדינה אלרוב והעירייה. בסך הכל הוכרו על ידי המנהל
20 המיוחד חובות של קרתא לנושיה בסך של כ- 200 מיליון ₪. לאחר ביצוע הליך תיאום
21 חובות לאוקטובר 2018, שנקבע כמועד אחיד לצורך הליך זה הוכרו למועד זה חובות
22 בסך כולל של כ- 321,000,000 ₪.

23

24 ה. חזית רבת אנפין בהיבטים רבים ושונים אל מול מס הכנסה.

25



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 3150-06

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

5. קופת הפירוק וחלוקות ביניים

- 1
- 2
- 3 א. במבט מסכם, סכומי הכסף שהצטברו בקופת הפירוק מגיעים כדי כ- 500,000,000
- 4 שקלים חדשים, ובמעט אף מעבר לכך. תרמו לכך רבות עליית מחיר הקרקע בתקופות
- 5 הרלוונטיות להליך הפירוק, ומאמצי המנהל המיוחד להשאת התשואה במכרזים
- 6 השונים. הדבר אפשר פירעון לנושים של מלוא נשייתם. כבר בשלב מוקדם אישר בית
- 7 המשפט למנהל המיוחד, בהסכמת הכנ"ר, ושלושה הנושים העיקריים, להקל על
- 8 הליך מורכב זה, ולאפשר פירעון מלוא נשייתם של הנושים הקטנים, ומבחינתם,
- 9 באותה עת הסתיים ההליך. הדבר אפשר את מיקוד הדיון בין שלושה הנושים
- 10 העיקריים שלימים יהיו גם הצדדים להסדר נושים זה.
- 11
- 12 ב. כהערה שתקדים את הסדר הנושים לגופו, יוטעם כבר עתה, שהמדינה והעיריה יקבלו
- 13 את כספם מכוח מעמדם הכפול: כנושים, על בסיס הכרעות החוב שאושרו, וכבעלי
- 14 מניות, מכח מעמדם כנושים נדחים. זאת, מתוך עודפי הכספים הגדולים שהצטברו
- 15 בקופת הפירוק כפועל יוצא של עליית מחירי הקרקע.
- 16
- 17 ג. על רקע מצב דברים חריג זה, ובניגוד למקובל, אושרו על ידי לאחר הליכים
- 18 מתאימים, ובגדרי החלטות שניתנו, אף חלוקות ביניים במספר פעימות.
- 19
- 20 ד. עם כניסתו לתוקף מלא של פסק דין זה, תחולק היתרה האחרונה בקופת הפירוק,
- 21 בה מצוי נכון להיום הסך של 69,322,936 ₪, מלבד עתודה להוצאות נלוות אפשריות
- 22 אחרונות בסך של 15,540,630 ₪, על פי האמור בסעיף 9 של הסדר הנושים.

6. הסדר הנושים



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 3150-06

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

1

2

א. הסדר הנושים – בפני בית המשפט, והוא מוסכם על 100 אחוז של הנושים.

3

4

ב. עמודי התווך של הסדר זה מקורם בהצעת פשרה מושכלת שמקורה בכונסת הרשמית

5

(דאז) כב' השופטת (דהיום) סיגל יעקובי שנעזרה רבות גם על ידי בא כוחה שמלווה

6

הליך זה מזה שנים רבות עו"ד יוסף בכרייה, תוך שסייע בעדם גם המנהל המיוחד.

7

8

ג. התפיסה שבבסיס הסדר הנושים, בתמצית הדברים היא, שהיתרה תתחלק בין אלרוב

9

(52%) והמדינה (48%). העירייה זכאית לסך של 87,000,000 ₪, ואולם, לאחר

10

חלוקות ביניים שאושרו כמפורט בפסק דין זה, עיקר הסכום כבר בידה. ראו לעניין

11

זה בסעיף 4.1 להסדר הנושים.

12

13

ד. פרטי הסדר הנושים גולמו לתוך הסכם שהוגש לבית המשפט, עובר לחתימת פסק דין

14

זה, ויש לראותו כחלק מפסק דין זה.

15

16

7. ההליך שבפני בית המשפט ופעולות שנותרו לביצוע לאחר פסק הדין

17

18

עשרות רבות של דיונים נערכו בבית המשפט בעניינו של הליך זה, שהינו מהמורכבים שהתנהלו,

19

וכאמור, לשמחת הכל, אף הניבו תשואה שאיש לא שיערה בתחילה. הליכים אלה התייחסו

20

למגוון נרחב של סוגיות, בכללן במישור הזכויות במקרקעין, מערכות היחסים בין הנושים לבין

21

עצמם, מחלוקות אל מול רשות המיסים, ופשיטא, שאין רשימה זו ממצה. הסדר הנושים מסכם

22

רבות מאוד מהמחלוקות שעמדו על הפרק, ועם זאת עוד נותרה מלאכה לסיים, שעיקרה ברישום

23

סופי של הזכויות במקרקעין על שם בעלי הזכויות, והשלמת מהלכים (לשמחתי כבר לא רבים),

24

אל מול רשות המיסים.

25



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 3150-06

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

במגמה לוודא הליך סדור עד הגמר המוחלט של הליך זה, יישאר המנהל המיוחד בתפקידו עד
חיסול החברה, והכל במתכונת המפורטת בסעיף 6.6 של הסדר הנושים.

8. המנהל המיוחד – מאמציו ושכר טרחתו

הליך פירוק זה, שהיה עצום בממדיו בייחודיותו ובמורכבויותו, מלווה מתחילתו על ידי המנהל
המיוחד דן. בנסיבותיו של הליך זה המצוי בישורת האחרונה לפני סיכום הסופי לאחר כשנות
דור בו הוא מתנהל, אף קשה להפריז בהישגי המהלך. התשואה לכל הנושים, אף מדברת בעד
עצמה. בנסיבות אלה, פשיטא, שזכאי הוא לשכר טרחה הולם, ולשמחתי, שכר טרחתו מוסכם
על הנושים כולם. מקדמות אושרו במתווה מוסכם על ידי הכנ"ר וכל השופטים שליוו את ההליך
עד עתה, ויתרה אחרונה הממתינה לפסק דין זה, בהתאם לסעיף 8.3.1 להסדר הנושים עומדת
על הסך של 1,934,531 ₪ (כולל מע"מ).

אגרת השגחה לכנ"ר תשולם כדין.

9. תוקף של פסק דין להסדר הנושים

ולאחר כל זאת, ובכפוף לאמור להלן, ניתן בזה תוקף של פסק דין להסדר הנושים מיום
30.3.2025.

הסדר הנושים לא ייכנס לתוקפו המלא והמחייב, אלא לאחר שתוגשנה למנהל המיוחד ולבית
המשפט הודעות סופיות מצד כל הנושים שמאשרים הם את ההסדר, ולאחר שתוגש לבית
המשפט על ידי המנהל המיוחד בקשה מתאימה שתאשר את הסכמת כל הנושים, ולאחר
שתיחתם בעקבות זאת פסיקתא בה יכתב שמיום חתימתה נכנס פסק דין זה לתוקף מלא.



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 3150-06

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

תאריך: א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025

10. ולאחר כל זאת, בנימה אישית

הליך זה, שהתנהל כשנות דור, הצריך מאמץ מיוחד, ואכן עשו הכל במלאכה, לילות כימים, וחדשים כשנים, עד המועד בו עלה בידם לסכם הסדר נושים, הגון וענייני. על רקע כל האמור לעיל, וכשברקע העובדה שרק בפניי התקיימו בהליך זה עשרות דיונים, שלוחה תודתי לכל הצדדים ולכל באי כוחם שעסקו במלאכה המורכבת במסירות, במקצועיות, בנעימות, ובהתמדה. הצדדים ובאי כוחם, בדגש מיוחד על כונס הנכסים הרשמי וכונסת הנכסים הרשמית (לשעבר), כב' השופטת (דהיום) סיגל יעקובי, ב"כ הכני"ר עו"ד יוסף בכרייה, המנהל המיוחד עו"ד יצחק מלכו, כשלצידם פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי), אגף החשב הכללי במשרד האוצר, עיריית ירושלים וב"כ אלרוב, יבואו כולם על התודה והברכה. כל זאת, גם בשל כך, שאיפשרו לי לחתום על פסק דין זה ערב סיום תפקידי בבית משפט זה.

חג פסח שמח.

ניתן היום, א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.

א. /

אלכסנדר רון, שופט