

בעניין:

עוה"ד יואל פרייליך – מפרק חברת גרנד סנטר חברה לפתוח
והשקעות ברח' דיזנגוף בע"מ (בפירוק) ח.צ. 520038167
מרחוב הברזל 38(B), תל אביב 6971054; טלפון: 03-7467777;
דוא"ל: yoel@gissinlaw.co.il
בעצמו ובאמצעות עו"ד אמיר פז
ממשרד גיסין ושות', עורכי דין
מרחוב הברזל 38(B), תל אביב 6971054
טלפון: 03-7467777; פקס: 03-7467700

המבקש;

- נ ג ד -

1. עזרא קחטן ת.ז. 074411612
2. ע.ז. – ט.ן. נכסים (2000) בע"מ ח.פ. 513001826
באמצעות ב"כ עו"ד ישראל שלו
מרחוב החילוון 5, רמת גן 52522
טלפון: 03-6134410; פקס: 03-6134420
3. מאיר קחטן ת.ז. 57651960
4. אלן קחטן ת.ז. 024152159
5. שרה קחטן ת.ז. 02042141
ע"י ב"כ עו"ד חובב ביטון
קהילת ציון 5, עפולה 18301
טלפון: 04-6491010; פקס: 04-6491011
6. חגית בוצ'צ'ו קחטן ת.ז. 059623181
ע"י ב"כ עו"ד עדי אלבוים
מדרך מנחם בגין 44, תל אביב
טלפון: 054-6577140
7. ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ ח.פ. 513001818
בייצוג משותף של עוה"ד ישראל שלו וחובב ביטון שפרטיהם לעיל
8. אירו-סאט השקעות בע"מ ח.פ. 520038076
9. רון פלד ת.ז. 058490368
10. אברהם נמדר ת.ז. 000865055
כולם ע"י ב"כ עוה"ד גיל וויאקובסקי ו/או ערן קיכלמכר
ממשרד וויאקובסקי ושות'
מרחוב מצדה 7, מגדל ב.ס.ר 4 קומה 11, בני-ברק 5126112
טלפון: 03-6096600; פקס: 03-6097700

המשיבים;

מהות התובענה: אישור פסק בוררות;
הסעד המבוקש: אישור פסק בוררות;
סכום האגרה: ההליך פטור מאגרה בהתאם לתקנה 20(20) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז – 2007.
הליכים נוספים בעלי מסכת עובדתית דומה: ת"א (מחוזי ת"א) 45663-01-17 (הסתיים בפסק דין שאישר את הסכמת הצדדים להפנות את הסכסוך לבוררות).

הזמנה לדין

דע כי המבקש הגיש לבית משפט זה עותק של פסק בוררות, שהעתק ממנו מצורף כאן, על מנת שבית המשפט יאשר את הפסק בהתאם לסעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968. אם לא הגשת בקשה לביטול הפסק על סמך אחת העילות האמורות בסעיף 24 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, וזאת תוך חמישה עשר ימים מיום המצאת הודעה זו לידיך או תוך המועד האמור בסעיף 27 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, הכל לפי התאריך המוקדם יותר, יהא בית המשפט רשאי לאשר את הפסק בלי לשמוע אותך.

בקשה לאישור פסק בוררות

בית המשפט הנכבד, מתבקש לעשות שימוש בסמכותו בהתאם לסעיף 23(א) לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק הבוררות") ולאשר את פסק הבוררות שניתן על ידי כב' הבוררת (השופטת בדימוס) דניה קרת מאיר מיום 29.2.2024 בהליך שבין המבקש למשיבים.

ואלו נימוקי הבקשה

1. ביום 1.1.2017 הוגשה תובענה מטעם התובע, כנגד הנתבעים במסגרת ת"א (מחוזי ת"א) 45663-01-17 (אשר התנהלה בפני כב' השופטת חנה פלינר).
2. במהלך ניהול ההליך החליטו הצדדים בהסכמה להפנות את הסכסוך לבוררות, בפני כב' הבוררת (השופטת בדימוס) דניה קרת מאיר.
3. הצדדים חתמו על הסכם בוררות, הגישו את הסכם הבוררות בצירוף הודעה מוסכמת למוטב הנכבד שדן בתובענה והסכמה זו קיבלה תוקף של פסק דין ביום 16.11.2022.
 - העתק הסכם הבוררות מצורף ומסומן **כנספח 1**.
 - העתק פסק דינו של בית המשפט הנכבד מצורף ומסומן **כנספח 2**.
4. ביום 29.2.2024 ניתן פסק הבוררות מושא בקשה זו.
 - העתק פסק הבוררות מיום 29.2.2024 מצורף ומסומן **כנספח 3**.
5. לפיכך, בית המשפט הנכבד מתבקש להשתמש בסמכותו לפי סעיף 23(א) לחוק הבוררות ולאשר את פסק הבוררות המצ"ב כנספח 1 לבקשה זו.
 - העתק נוסח ההודעה על הגשת בקשה לאישור פסק בוררות מצורף ומסומן **כנספח 4**.
6. למען הסדר הטוב ושלמות התמונה יצוין, כי המבקש הגיש תחילה את הבקשה שבכותרת במסגרת ההליך שממנו הופנה הסכסוך לבוררות.¹ אולם, בית משפט נכבד זה (כב' השופטת ת. סנונית פורר) קבע, כי מאחר שמדובר בתיק סגור, יש להגיש את הבקשה מחדש, במסגרת הליך חדש.
 - העתק החלטת בית המשפט מצורף ומסומן **כנספח 5**.
7. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו ולאשר את פסק הבוררות.


 אמיר פז, עו"ד
 גייסין ושות', עורכי דין
 ב"כ המבקש


 יואל פרייליך, עו"ד
 מפרק החברה
 המבקש

¹ וניתן היה לעשות זאת, משום שהתיקון לסעיף 79ב לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד – 1984 ולסעיף 1 לחוק הבוררות, הקובע כי בקשה לאישור פסק בורר תוגש כתובענה חדשה, יחול רק על תובענה שנפתחה ביום פרסום התיקון (28.11.2018) ואילך, כאשר התובענה שבכותרת הוגשה ביום 1.1.2017.

ייפוי כוח

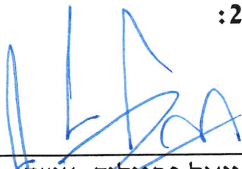
אני הח"מ, עו"ד יואל פרייליך – מפרק חברת גרנד סנטר חברה לפתוח והשקעות ברח' דיזנגוף בע"מ (בפירוק) ח.צ. 520038167 ממנה בזאת את עוה"ד גיא גיסין ו/או יעל הרשקוביץ ו/או אמיר פיז ו/או סמיון קידר ו/או רוני שמע רימון ו/או קטי ברונשטיין ו/או קובי משי ו/או אופיר גנץ ו/או אנסטסיה שיף ו/או עמוס זריהן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי ולייצגני בבקשה לאישור פסק בוררות, המוגשת כנגד עזרא קחטון, ע.ז – ט.ן נכסים (2000) בע"מ, מאיר קחטון, אלן קחטון, שרה קחטון, חגית בוצ'צ'ו קחטון, ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ, אירו-סאט השקעות בע"מ, רון פל ואברהם נמדר.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע מהם כדלקמן:

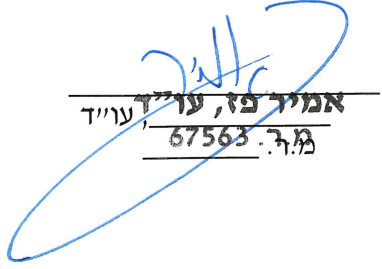
1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין שבנדון.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניינים שבנדון.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאית לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לי ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 28 לחודש יולי 2024:


יואל פרייליך, עו"ד
מפרק חברת גרנד סנטר חברה לפתוח
והשקעות ברח' דיזנגוף בע"מ (בפירוק)

הריני לאשר את חתימת מרשי:


אמיר פיז, עו"ד
מ.ר. 67563

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק הסכם הבוררות	6
2	העתק פסק דינו של בית המשפט הנכבד	20
3	העתק פסק הבוררות מיום 29.2.2024	22
4	העתק נוסח ההודעה על הגשת בקשה לאישור פסק בוררות	96
5	העתק החלטת בית המשפט	99

נספח 1

העתק הסכם הבוררות

עמ' 6

הסכם בורות

שנערך ונחתם ביום 13 בחודש נובמבר 2022

עו"ד יואל פרייליך – מפרק חברת גרנד סנטר חברה
לפתוח והשקעות ברח' דיזינגוף בע"מ, ח.צ. - 52
003816-7 (בפירוק)

בעצמו ובאמצעות עו"ד אמיר פז
ממשרד גיסין ושות', עורכי דין
מרח' הברזל B38 תל אביב 69710
טל': 03-7467777; פקסי: 03-7467700
(להלן- "המפרק")

מצד אחד

1. עזרא קחטון, ת.ז. 074411612

2. ע.ז. – ט.ן. נכסים (2000) בע"מ, ח.פ. 513001826

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל שלו ואח'

מרחוב החילוץ 5, רמת גן 52522
טל': 03-6134410; פקסי 03-6134420

4. ט.ן. – א.ל. נכסים (2000) בע"מ, ח.פ. 513001818

בייצוג משותף ע"י עוה"ד חובב ביטון וישראל שלו

5. יורשי אליהו קחטון ז"ל

אלן קחטון, ת.ז. 024152159

מאיר קחטון, ת.ז. 57651960

שרה קחטון, ת.ז. 02042141

כולם ע"י ב"כ עוה"ד חובב ביטון ואח'

מרחוב קבלת ציון 5 עפולה 1800301

(להלן- "קבוצת קחטון")

מצד שני

1. אירו סאט השקעות בע"מ, ח.פ. 513001826

2. רון פלד, ת.ז. 058490368

3. אברהם נמדר, ת.ז. 000865055

כולם ע"י ב"כ עוה"ד גיל וויאקובסקי ואו ערן קיכלמכר

ממשרד וויאקובסקי ושות'

מרח' מצדה 7, מגדל ב.ס.ר 4 קומה 11, בני-ברק 5126112

טל': 03-6096600; פקסי: 03-6097700

מצד שלישי

(להלן- "קבוצת אירוסאט")

הואיל: וביום 19.01.2017 הוגשה תביעה על-ידי המפרק כנגד קבוצת קחטון וכנגד קבוצת אירוסאט במסגרת ת"א 45663-01-17 פרייליך נ' קחטון ואח' (להלן- "תביעת המפרק");

והואיל: וביום 27.10.2019 הוגשה תביעה על-ידי מר עזרא קחטן, חברת ע.ז. – ט.ן. נכסים (2000) בע"מ וחברת ט.ן. – א.ל. נכסים (2000) בע"מ (להלן- "התובעים בתביעת קחטן") כנגד קבוצת אירוסאט במסגרת ת"א 44641-10-19 (להלן- "תביעת קחטן");

והואיל: והצדדים להסכם זה הסכימו להעביר את ההכרעה בתביעת המפרק ובתביעת קחטן לבוררות בפני כב' השופטת (בדימוס) דניה קרת-מאיר (להלן- "הבוררת") והכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להיעזר בהן לשם פרשנות ההסכם.

2. מינוי הבוררת ותוקף הסכם הבוררות

2.1. הצדדים להסכם זה ממנים בזאת את כב' הבוררת לדון ולהכריע באופן סופי בתביעת המפרק ובתביעת קחטן והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

2.2. הסכם זה ייכנס לתוקף בהתמלא ההוראות שלהלן-

2.2.1. חתימת כל הצדדים על הסכם זה;

2.2.2. חתימת הפרוטוקולים כאמור בס"ק 5.3-5.5.

2.2.3. אישור הבוררת לנהל את הבוררות בהתאם להוראות הסכם זה;

2.2.4. אישור בית המשפט הנכבד את הבקשה שתוגש למתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים ביחס לבוררות בהתאם לנוסח המצ"ב להסכם זה **"נספח 1"**. מוסכם, כי הבקשה תוגש כאמור בתוך 3 ימים לאחר אישור הבוררת כאמור בס"ק 2.2.3 או חתימת הצדדים (ס"ק 2.2.1), לפי המאוחר (להלן- "**הבקשה למתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים**").

2.3. מוסכם בזאת, כי ככל וטרם מתן פסק הבוררות הליך הבוררות ייפסק עקב סיבה כלשהי הנוגעת לבוררת, אזי הסכם זה יהיה בטל וצד המעוניין בכך, יפעל להשבת הדיון בתובענות לבית המשפט הנכבד וזאת כמפורט בבקשה למתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים. למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי סמכויותיה של הבוררת בהתאם להסכם זה אינן יכולות להיות מועברות לבורר חליף ו/או אחר אלא בהסכמת כל הצדדים להסכם זה (קרי, ללא הסכמה התובענות יוחזרו לדיון בבית משפט כאמור בסעיף זה).

2.4. הצדדים מבהירים כי ידוע להם שכב' הבוררת שימשה מגשרת בתיק הזה ולצורך כך, בין היתר, שוחחה במעמד צד אחד עם מי מהצדדים ובאי כוחם. לפיכך, כב' הבוררת תבהיר, במסגרת אישורה כאמור בס"ק 2.2.3, אם אין כל מניעה מצדה לפסוק ללא כל דעה מוקדמת.

3. סמכויות הבוררת

3.1. הבוררת מוסמכת לקבל במלואה או בחלקה את תביעת המפרק ו/או תביעת קחטון, לפי העניין, ו/או לדחות במלואה או בחלקה את תביעת המפרק ו/או תביעת קחטון, לפי העניין. במקרה שאיזו מן התביעות תתקבל, הבוררת מוסמכת לפסוק אך ורק סעד כספי וזאת בטווח שבין 0 ₪ לבין 26,667,000 ₪ (עשרים וששה מליון שש מאות ששים ושבע אלף ₪) אשר בו תחויב קבוצת אירוסאט ו/או מי מהקבוצה. למען הסר ספק יובהר, כי הרף העליון מתייחס לסכום המקסימלי שיכול ויחול על קבוצת אירוסאט ו/או מי מהקבוצה במסגרת הבוררות (קרי, גם אם יפסק סעד כספי בכל אחת מן התביעות הסכום המצטבר שקבוצת אירוסאט ו/או מי מן הקבוצה יצטרך לשלם למי מן הצדדים ו/או לשניהם לא יעלה על הרף העליון). בנוסף לכך, במקרה של קבלת איזו מן התביעות, כמפורט לעיל, הבוררת תפסוק האם וכיצד יתחלק בין המפרק לבין קבוצת קחטון הסכום שבו תחויב קבוצת אירוסאט ו/או מי מן הקבוצה.

3.2. הבוררת תפסוק בהתאם לדין המהותי ובכפוף לדיני הראיות וזאת בהסתמך על מסמכי הבוררות (כהגדרתם להלן) ומבלי שיערכו חקירות לצדדים ולמומחים מטעמם. לא ימונו מומחים חדשים במסגרת הבוררות אולם כל צד יהיה רשאי להסתמך על מכלול מסמכי הבוררות, לרבות חוות הדעת בכל אחד מהתיקים. מוסכם, כי אין באי חקירת עדים ו/או מומחים כאמור, בכדי לפגוע בטענות הצדדים וכל צד שומר על טענותיו.

על-אף האמור בס"ק זה, ככל ונוכח השלב שבו הפסיקו התובענות להתנהל בפני בית המשפט הנכבד ו/או העובדה כי הצדדים ו/או המומחים מטעמם לא יועמדו לחקירה ו/או בהתאם לשיקול דעתה של הבוררת מכל סיבה אחרת, תהא הבוררת רשאית לפסוק בכל עניין על דרך הפשרה או האומדנה.

3.3. הבוררת לא תהא כפופה לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 ותפעל בדרך הנראית לה המועילה ביותר להכרעה מהירה במחלוקת שבין הצדדים וזאת בהתאם להוראות ניהול הבוררות בסעיף 4 להלן.

3.4. הבוררת תנמק את פסק הבוררות וכן כל החלטה ו/או צו שינתנו על-ידה, לרבות במקרה שתחליט לסטות בעניין מסויים מן הדין המהותי ולפסוק כמפורט בפסקה השניה בס"ק 3.2 לעיל.

4. ניהול הבוררות

4.1. בתוך 14 ימים מעת כניסת הסכם זה לתוקף, כל אחד מן הצדדים יהיה רשאי לשלוח אל הבוררת את המסמכים שלהלן-

4.1.1. כתבי טענות שהוגשו במסגרת התובענות (כתב תביעה; כתב הגנה; כתב תשובה);

4.1.2. בקשות ביניים שהוגשו במסגרת התובענות;

4.1.3. תצהירי גילוי מסמכים ושאלונים שהוחלפו בין הצדדים במסגרת התובענות (ללא המסמכים נשוא תצהירי גילוי המסמכים, למעט מסמכי "תיק הכינוס" שהתנהל בפני הש' דניה קרת ופורט בתצהיר גילוי המסמכים מטעם המפרק);

4.1.4. החלטות שניתנו במסגרת התובענות;

4.1.5. תצהירי עדות ראשית, לרבות חוות דעת מומחים, שהוגשו במסגרת התובענות. מוסכם בזאת, כי בכפוף לאמור בס"ק 4.1.6 להלן, מסמכים שלא הוגשו במסגרת תיק בית המשפט עד כה, למעט כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל, לא ישמשו כראיות ולא יוגשו לבוררת. למען הסר ספק, תצהירו של מר אלי קחטן ז"ל לא יוגש לכבי הבוררת.

4.1.6. מוסכם בזאת, כי על-אף האמור לעיל, לבקשת קבוצת קחטן ובהתאם להסכמות ב"כ הצדדים, יצורפו למסמכי הבוררות שני תצהירים נוספים, אשר לא הוגשו במסגרת התובענות, וזאת מטעם מר יצחק אילוז ומר דניאל חזוט. קבוצת אירוסאט תהא רשאית להגיש תצהירים משלימים בהתייחס לתצהירים הנ"ל של מר אילוז וחזוט.

(המסמכים הנזכרים בס' 4.1 לעיל יכוננו לעיל ולהלן - "מסמכי הבוררות").

4.2. למען הסדר הטוב ועל מנת שכבי הבוררת והצדדים יוכלו להתייחס בסיכומיהם למסמכי הבוררות שהוגשו מטעם כל הצדדים באופן מסודר ואחיד, כל צד יגיש שני כרכים לכבי הבוררת, האחד - תצהירי העדות הראשית שהוגשו מטעמו לבית המשפט והשני יכלול את יתר מסמכי הבוררות אשר אינם חלק מתצהירי העדות הראשית שהוגשו במסגרת התובענות בבית המשפט. הכרך האחרון יכונה "כרך מסמכי הבוררות" והוא יוגש באופן דומה לאופן שמוגשים תצהירי עדות ראשית, היינו כל צד יגיש כרך "מסמכי הבוררות" מטעמו (בנוסף על כרך תצהירי העדות הראשית), לו יצורף תוכן עניינים, דף נלווה לכל נספח וכן ספרור רציף של כל מסמכי הכרך.

4.3. מסמכי הבוררות, כמפורט לעיל, וסיכומי הצדדים (הוראות ביחס לסיכומים להלן) ישלחו אל הבוררת באמצעות דוא"ל (לכתובת אשר תקבע על-ידי כבי הבוררת) כאשר יתר הצדדים מכותבים לתכתובת הדוא"ל. מוסכם בזאת, כי לא ישלחו מסמכים ו/או הודעות בדוא"ל ו/או בכל אמצעי אחר ו/או תתקיים כל תקשורת, בין מי מבעלי הדין לבין כבי הבוררת מבלי שיתר הצדדים מכותבים לתכתובת ו/או הודעה כאמור.

4.4. כבי הבוררת תהא רשאית לדרוש ממי מן הצדדים לשלוח אליה העתקים פיזיים של איזה ממסמכי הבוררות שנשלחו אליה באמצעות הדוא"ל.

4.5. עם גמר הגשת מסמכי הבוררות כמפורט לעיל, כבי הבוררת תקבע ישיבה במעמד באי כוח הצדדים במסגרתה תשאל את מי מן הצדדים שאלות הבהרה וזאת בהתאם לשיקול דעתה. הישיבה תקבע ככל שניתן עד 30 ימים ממועד המצאת מסמכי הבוררות.

4.6. המפרק יגיש סיכומים בכתב ביחס לתביעת המפרק בתוך 30 ימים ממועד ישיבת הבוררות.

4.7. קבוצת קחטן, באמצעות עוה"ד שלו ו/או עוה"ד חובב ו/או כל עו"ד אחר מטעמו, תגיש סיכומים בכתב הן ביחס לתביעת המפרק והן ביחס לתביעת קחטן וזאת בתוך 30 ימים לאחר הגשת סיכומי המפרק. קבוצת אירוסאט תגיש סיכומים בכתב הן ביחס לתביעת המפרק והן ביחס לתביעת קחטן וזאת בתוך 30 ימים לאחר הגשת סיכומי קבוצת קחטן.

4.8. המפרק וקבוצת קחטן יהיו רשאים להגיש סיכומי תשובה בתוך 14 ימים לאחר הגשת סיכומי קבוצת אירוסאט. למען הסר ספק יובהר, כי סיכומי התשובה לא נועדו לשם

עריכת "מקצה שיפורים" לסיכומים שהוגשו כבר על-ידי הצדדים ו/או לשם העלאת טענות חדשות שלא נטענו בסיכומים שכבר הוגשו על-ידי הצד הרלבנטי ותכליתם להתייחס אך ורק לטענות שהועלו במסגרת הסיכומים של הצדדים שכנגד. סיכומי התשובה לא יעלו על 5 עמודים, יהיו מודפסים בגופן david גודל 12 ברווח 1.5 בין השורות עם שוליים של 2 ס"מ מכל צידי העמוד.

4.9. למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי במסגרת הסיכומים צד יהיה רשאי להסתמך ו/או להגיש מסמך אשר הוגש כחלק ממסמכי הבוררות ו/או הוגש לתיקי בית המשפט הנכבד. יובהר, כי צד לא יהיה רשאי להסתמך ו/או להגיש במסגרת הסיכומים מסמכים שגולו בהליכי גילוי המסמכים, אשר לא הוגשו במסגרת מסמכי הבוררות.

4.10. בתוך 14 ימים ממועד הגשת סיכומי התשובה, קבוצת אירוסאט תהא רשאית להגיש בקשה לכב' הבוררת ביחס לסיכומי התשובה שהוגשו על-ידי מי מן הצדדים וזאת ככל ויש עילה שבדין ו/או בהוראות הסכם זה לעיל למחיקת טענות מסיכומי התשובה שהוגשו (לדוגמא במקרה של הרחבת חזית).

4.11. פסק הבוררות ינתן לאחר הגשת סיכומי התשובה ו/או לאחר ההכרעה בבקשת קבוצת אירוסאט כמפורט בס"ק 4.10, ככל ותוגש.

4.12. פסק הבוררות יהיה סופי והצדדים לא יהיו רשאים לערער עליו.

5. הצהרות והתחייבויות הצדדים

5.1. הצדדים מסכימים ומצהירים בזאת, כי בכפוף לפסק הבוררות הם מוותרים בזאת על כל טענה ו/או עילת תביעה שהתגבשה לזכות מי מהם כנגד מי מן הצדדים האחרים עד למועד כניסתו של הסכם זה לתוקף. למען הסדר הטוב ככל שהדבר מדובר בויתור מאת המפרק כלפי קבוצת קחטון, ו/או אליהו קחטון, וויתור זה יחול רק בגין הטענות המפורטות בכתב התביעה ותביעת המפרק.

5.2. המפרק מצהיר בזאת, כי נקט בכל הפעולות הנדרשות על-פי דין בכדי להסמיכו לחתום על הסכם זה וכי הנו מוסמך על-פי דין לחתום על ההסכם.

5.3. חברת ע.ז. – ט.ן. נכסים (2000) בע"מ מצהירה בזאת, כי עוה"ד ישראל שלו מוסמך לחתום בשמה על הסכם זה וכי חתימתו על ההסכם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין. מצ"ב החלטת אסיפה כללית והחלטת דירקטוריון של החברה מאומתות ע"י עו"ד **כנספח "2"**.

5.4. חברת ט.ן. – א.ל. נכסים (2000) בע"מ מצהירה בזאת, כי עוה"ד חובב ביטון יחד עם עו"ד ישראל שלו מוסמכים לחתום בשמה על הסכם זה וכי חתימתם על ההסכם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין. מצ"ב החלטת אסיפה כללית והחלטת דירקטוריון של החברה מאומתות ע"י עו"ד **כנספח "3"**.

5.5. חברת אירוסאט השקעות בע"מ מצהירה בזאת, כי עוה"ד ערן קיכלמכר מוסמך לחתום בשמה על הסכם זה וכי חתימתו על ההסכם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין. מצ"ב החלטת אסיפה כללית והחלטת דירקטוריון של החברה מאומתות ע"י עו"ד **כנספח "4"**.

5.6. גבי שרה קחטן ת.ז. 02042141, מר מאיר קחטן, ת.ז. 57651960, גבי אלן קחטן, ת.ז. 24152159 וגבי חגית בוצ'צ'ו קחטן, ת.ז. 059623181 מצהירים בזאת כי הם ו/או מי מהם הנם היורשים ו/או הזוכים ו/או הנהנים הבלעדיים מעיזבון מר אליהו קחטן ז"ל (לעיל ולהלן - "היורשים"). היורשים מצהירים בזאת, כי עוה"ד אלבויס מוסמך לחתום על הסכם זה בשם חגית בוצ'צ'ו ואילו עוה"ד חובב ביטון מוסמך לחתום על הסכם זה מטעם יתר היורשים.

5.7. במקרה שיהיה יורש ו/או זוכה ו/או נהנה מעיזבון אליהו קחטן ז"ל, מלבד היורשים החתומים על הסכם זה, אשר יפעל לביטול הסכם זה ו/או להגשת תובענה כנגד מי מן הצדדים, אזי בכל מקרה, מוסכם בזאת, כי הסכם זה ופסק הבוררות יחייבו את קבוצת קחטן ו/או מי מהם והם לא יהיו זכאים לקבל סעד טוב יותר מן הסעד שנפסק במסגרת פסק הבוררות. אולם בכל מקרה, לא יהא בהבעת התנגדות מצד זוכה או נהנה מעיזבון אליהו קחטן כאמור, כדי לעכב ביצוע תשלומים למפרק ככל שיזכה בהם.

6. שונות

6.1. הצדדים ישלמו בחלקים שווים את שכ"ט של הבוררת.

6.2. הצדדים מסכימים כי עם כניסת הסכם זה לתוקף ישוחררו לידי המפרק הכספים שהפקיד כערובה להוצאות בקופת ביהמ"ש וכן כי הצדדים יפעלו ככל הניתן לצורך החזרת אגרות ששולמו.

6.3. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה וביצועו הן כמפורט בצד חתימות הצדדים על הסכם זה וכל הודעה שתישלח ע"י הצדדים זה לזה לכתובת האמורה ו/או לכתובת העורך דין המייצג, כמפורט בכותרת הסכם זה ו/או לכל כתובת אחרת עליה הודיע אחד הצדדים למשנהו בכתב, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה אם נשלחה בדואר רשום על פי הכתובת לעיל ותוך שלושה ימי עסקים מן המועד שנשלחה. בנוסף מוסכם בזאת, כי כתובות הדוא"ל של הצדדים המפורטות בצד חתימותיהם וכן אפליקציות מסרים למיניהם (כגון וואטסאפ) ישמשו אמצעי לקבלת תכתובות, לרבות כתבי בי דין, בין הצדדים והמצאה כאמור תחשב כהמצאה כדין וזאת על אף האמור בתקנות סדר הדין האזרחי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<u>קבוצת אירוסאט</u>	<u>קבוצת קחטן</u>	<u>חברת גרנד סנטר</u> <u>(בפירוק)</u>
		עו"ד יואל פרייליך - מנהל מיוחד לחברת גרנד סנטר חברה לפתוח והשקעות ברח' דיזינגוף בע"מ (פ"ק 12-02-4332) יואל פרייליך, עו"ד ממשרד גיסין ושות' כתובת: רח' הברזל B38 תל אביב 69710 טל': 03-7467777; דוא"ל: yoel@gissinlaw.co.il
אירו סאט השקעות בע"מ באמצעות מורשה חתימה מר/גב' _____ כתובת: _____ טל': _____ דוא"ל: _____	עזרא קחטן כתובת: _____ פ"ד: _____ דוא"ל: _____	

<p>רון פלד</p> <p>כתובת: _____</p> <p>טל': _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	<p>ע.ז. - ט.ן. נכסים (2000)</p> <p>בע"מ אמצעות מורשה</p> <p>חתימה מר/גב' _____</p> <p>כתובת: _____</p> <p>נייד: _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	
<p>אברהם נמדר</p> <p>כתובת: _____</p> <p>טל': _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	<p>ט.ן. - א.ל. נכסים (2000)</p> <p>בע"מ, באמצעות מורשה</p> <p>חתימה מר/גב' _____</p> <p>כתובת: _____</p> <p>נייד: _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	
	<p>משרד חונדל דימון</p> <p>ת.ד. 26801</p> <p>כ"ט יס' ח' אוק-22'06</p>	
	<p>גב' שרה קסטן</p> <p>כתובת: _____</p> <p>נייד: _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	
	<p>משרד חונדל דימון</p> <p>ת.ד. 26801</p> <p>כ"ט יס' ח' אוק-22'06</p>	
	<p>מר מאיר קסטן</p> <p>כתובת: _____</p> <p>נייד: _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	
	<p>משרד חונדל דימון</p> <p>ת.ד. 26801</p> <p>כ"ט יס' ח' אוק-22'06</p>	
	<p>גב' אלן קסטן</p> <p>כתובת: _____</p> <p>נייד: _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	
	<p>משרד חונדל דימון</p> <p>ת.ד. 26801</p> <p>כ"ט יס' ח' אוק-22'06</p>	
	<p>גב' חגית בוצ'צ'ו קסטן</p> <p>כתובת: _____</p> <p>נייד: _____</p> <p>דוא"ל: _____</p>	

אישור עוה"ד - ערן קיכלמכר

- אני הח"מ, עוה"ד ערן קיכלמכר, מאשר בזאת כדלקמן -
1. הסברתי לכל אחד מיחדי קבוצת אירוסאט את הוראות ההסכם ומשמעותן ;
 2. הנני מוסמך לחתום על הסכם זה מטעם אברהם נמדר, רוני פלד וחברת **אירו סאט השקעות בע"מ**, ולחייבה על פיו וזאת בהתאם לדין ולמסמכי התאגדות החברה. החלטות האסיפה הכללית והדירקטוריון המצורפות להסכם זה התקבלו כדין ובהתאם למסמכי התאגדות החברה.

ערן קיכלמכר, עו"ד

תאריך

אישור עוה"ד ישראל שלו

- אני הח"מ, עוה"ד ישראל שלו, מאשר בזאת כדלקמן -
1. הסברתי למר עזרא קחטן ולאורגנים הרלבנטיים בחברת ע.ז. - ט.ן. נכסים (2000) בע"מ את הוראות ההסכם ומשמעותן ;
 2. הנני מוסמך לחתום על הסכם זה מטעם עזרא קחטן וכן מטעם חברת ע.ז. - ט.ן. נכסים (2000) בע"מ, ולחייבה על פיו וזאת בהתאם לדין ולמסמכי התאגדות החברה. החלטות האסיפה הכללית והדירקטוריון המצורפות להסכם זה התקבלו כדין ובהתאם למסמכי התאגדות החברה. בנוסף, הנני מוסמך לחתום על הסכם זה ביחד עם עו"ד חובב ביטון מטעם חברת ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ וחתימתנו תחייב את החברה וזאת בהתאם לדין ולמסמכי התאגדות החברה.

ישראל שלו, עו"ד

תאריך

אישור עוה"ד חובב ביטון

- אני הח"מ עוה"ד חובב ביטון מאשר בזאת כדלקמן -
1. הסברתי לכל אחד מיורשי אלי קחטן ז"ל (כהגדרתם לעיל) ולאורגנים הרלבנטיים בחברת ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ, את הוראות ההסכם ומשמעותן ;
 2. הנני מוסמך לחתום על הסכם זה מטעם שרה קחטן, אלי קחטן, אלן קחטן ובנוסף לחתום ביחד עם עוה"ד ישראל שלו מטעם חברת ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ, וחתימתנו תחייב את החברה וזאת בהתאם לדין ולמסמכי התאגדות החברה. החלטות האסיפה הכללית והדירקטוריון המצורפות להסכם זה התקבלו כדין ובהתאם למסמכי התאגדות החברה.

עו"ד חובב ביטון
מ.ד. 26801

חובב ביטון, עו"ד

תאריך

אישור עוה"ד עדי אלבוים

- אני הח"מ עוה"ד עדי אלבוים מאשר בזאת-
1. הסברתי לגבי חגית בוצ'צ'ו את הוראות ההסכם ומשמעותן.
 2. הנני מוסמך לחתום על הסכם זה מטעם הגב' חגית בוצ'צ'ו.

עדי אלבוים, עו"ד

תאריך

ייפוי כוח

אנו הח"מ, ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ ח.פ. 513001818 ממנים בזאת את עורכי הדין חובב ביטון ו/או דניאל לכסן ו/או זכריא קאסם ו/או עמיאל רז ו/או חן כהן ו/או מורן סבג סיבוני ו/או תמיר פלג ו/או גל גבאי ו/או זכריא קאסם ו/או פתחי אגאבריה ו/או דודו פינטו ו/או דנית יצחק ו/או אסתי בוכריץ ואח' (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחנו, בעניין ייצוג בתיקים 10-19-17,44641-01-45663 המתנהלים בבית המשפט המחוזי תל-אביב.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
4. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
9. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
10. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיהם או מעשי מנמלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
11. הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באנו על החתום, היום 06 אוקטובר 2022.

טל גרשטיין, עו"ד
מ.ד. 44480
הזיתים 96 נבצר
טל: 03-5403202
ט.ן. - א.ל. נכסים
ח.פ. 513001818
03-5426541

חובב ביטון, עו"ד
חובב ביטון, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשתנו הנ"ל.

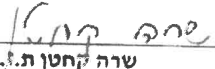
ייפוי כוח

אני הח"מ, שרה קחטן ת.ז. 02042141 ממנה בזאת את עורכי הדין חובב ביטון ו/או דניאל לכסן ו/או זכריא קאסם ו/או עמיאל רוז ו/או חן כהן ו/או מורן סבג סיבוני ו/או תמיר פלג ו/או גל גבאי ו/או זכריא קאסם ו/או פתחי אגאבריה ו/או דודו פינטו ו/או דנית יצחק ו/או אסתי בוכריץ ואח' (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי, בעניין ייצוג בתיקים 19-10-17,44641-01-45663 המתנהלים בבית המשפט המחוזי תל-אביב.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לייצג ולהפיץ בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
4. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
9. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
10. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיהם או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
11. הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 06 אוקטובר 2022.


שרה קחטן ת.ז. 02042141

חובב ביטון עו"ד

מ.ר. 26801

חובב ביטון עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

ייפוי כוח

אני הח"מ, מאיר קהטן ת.ז. 57651960 ממנה בזאת את עורכי הדין **חובב ביטון** ו/או **דניאל לכסן** ו/או **זכריא קאסם** ו/או **עמיאל רז** ו/או **חן כהן** ו/או **מורן סבג** **סיבוני** ו/או **תמיר פלג** ו/או ו/או **גל גבאי** ו/או **זכריא קאסם** ו/או **פתחי אגאבריה** ו/או **דודו פינטו** ו/או **דנית יצחק** ו/או **אסתי בוכריץ ואח'** (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי, בעניין ייצוג בתיקים 17-01-45663, 19-10-44641 המתנהלים בבית המשפט המחוזי תל-אביב.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם ההודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
4. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
9. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
10. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיהם או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
11. הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 29 ספטמבר 2022

מאיר קהטן 57651960

חובב ביטון, עו"ד

חובב ביטון, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

יפוי כוח

אני הח"מ, אלן קהטן ת.ז. 024152159 ממנה בזאת את עורכי הדין **חובב ביטון** ו/או דניאל לכסן ו/או זכריא קאסם ו/או עמיאל רוז ו/או חן כהן ו/או מורן סבג סיבוני ו/או תמיר פלג ו/או גל גבאי ו/או זכריא קאסם ו/או פתחי אגאבריה ו/או דודו פינטו ו/או דנית יצחק ו/או אסתי בוכריץ ואח' (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי, בעניין ייצוג בתיקים 17-01-45663, 19-10-44641 המתנהלים בבית המשפט המחוזי תל-אביב.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לייצגי ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
4. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
9. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
10. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיהם או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.
11. הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 06 אוקטובר 2022.

אלן קהטן ת.ז. 024152159

חובב ביטון עו"ד

מ.ר. 26801

חובב ביטון, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

נספח 2

העתק פסק דינו של בית המשפט
הנכבד

עמ' 20

כ"ב חשוון תשפ"ג, 16/11/2022
בקשה 112 בתיק 45663-01-17
ש' חנה פלינר

החלטה

עיינתי בבקשה שבפניי, כמו גם בהסכם הבוררות שצורף, על נספחיו. יש לברך את הצדדים כולם על שהשכילו בסופו של יום לבחור בדרך דיונית מוסכמת לבירור סכסוך מורכב זה.

מניחה אני כי הבקשה הוגשה לאחר שניתן האישור הנזכר בסעיף 2.2.3 להסכם הבוררות. לגופה של בקשה - מאשרת את הסכמות הצדדים ונותנת להן תוקף של החלטה, ובכלל זה המבוקש בסעיף 2 לבקשה.

התובעות שבכותרות מעוכבות עד להכרעה בהליך הבוררות. כל צד נושא בהוצאותיו וכלי שהופקד בתיקים אלו פיקדון כלשהו, המזכירות תפעל להשבתו לב"כ הצד המפקיד.

יש להשיב את האגרה בשני התיקים בהתאם לתקנות. מועדי ההוכחות הקבועים בתיקים אלו - מבוטלים.

בתל-אביב

עו"ד יואל פרייליך - מפרק חברת גרנד סינר חברת
לפתוח והשקעות ברח' דיוזנגוף בע"מ, ח.צ. 52-
7-003816 (במירוק)

בעצמו ובאמצעות עו"ד אמיר פז
ממשרד גטיס ושות', עורכי דין

ת"א 45663-01-17
ת"א 44641-10-19
בפני כב' הש' ח.פלינר

בעניני:

מרח' הברזל 38 תל אביב 69710
טל: 03-7467777; פקס: 03-7467700

*** נחתם דיגיטלית ***

התובע בתיק
4663-01-17

מרח' הברזל 38 תל אביב 69710
טל: 03-7467777; פקס: 03-7467700

-נגד-

1. עזרא קחטן, ת.ז. 074411612
2. ע.ז. - ט.ן. - נכסים (2000) בע"מ
כולם עיי ביכ עוה"ד ישראל שלו ואח' מרח' החילוון 5, רמת גן 52522
טל: 03-6134420; פקס: 03-6134410

3. יורשי אליהו קחטן ז"ל, ת.ז. 074411711
4. ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ
עיי ביכ עו"ד חובב ביטון
5. הירשת הגבי בוציצו על-ידי עוה"ד עדי אלבוים
מרח' סאט השקעות בע"מ, ח.פ. 513001826
6. רון פלד, ת.ז. 058490368
7. אברהם נמדר, ת.ז. 000865055

כולם עיי ביכ עוה"ד גיל וויאקובסקי ו/או ערן קיכלמכר
ממשרד וויאקובסקי ושות'
מרח' מצדה 7, מגדל ב.ס.ר. 4 קומה 11, בני-ברק 5126112
טל: 03-6096600; פקס: 03-6097700

הנתבעים בתיק
4663-01-17

ובעניני:

התובעים בתיק
44641-10-19

1. עזרא קחטן, ת.ז. 074411612
2. ע.ז. - ט.ן. - נכסים (2000) בע"מ
3. ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ

-נגד-

1. אירו סאט השקעות בע"מ, ח.פ. 513001826
2. רון פלד, ת.ז. 058490368
3. אברהם נמדר, ת.ז. 000865055

הנתבעים בתיק
44641-10-19

בקשה למתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים

הצדדים מתכבדים בזאת להודיע לבית המשפט הנכבד, כי הגיעו להסכמה ביניהם להעביר את התובעות שבכותרת להכרעה במסגרת הליך של בוררות ומבקשים מבית המשפט הנכבד ליתן תוקף של החלטה להסכם הבוררות שבין הצדדים המצייב **כנספח "1"** לבקשה זו (להלן - "הסכם הבוררות") וכן להסכמות שלהלן-

נספח 3

העתק פסק הבוררות מיום

29.2.2024

עמ' 22



התובע

הנתבעים

התובעים

הנתבעים

כב' הבוררת (השופטת בדימוס) דניה קרת מאיר	1
	2
עוה"ד יואל פרייליך	3
מפרק חברת גרנד סנטר	4
חברה לפיתוח והשקעות ברח' דיזינגוף בע"מ (בפירוק)	5
בעצמו ובאמצעות ב"כ עו"ד אמיר פז ממשרד גיסין	6
	7
נגד	8
	9
1. עזרא קחטן	10
2. ע.ז.ט.ן. נכסים (2000) בע"מ	11
ע"י ב"כ עו"ד ישראל שלו	12
	13
3. מאיר קחטן	14
4. הלן קחטן	15
5. שרה קחטן	16
ע"י ב"כ עו"ד חובב ביטון	17
	18
6. חגית בוצ'צ'ו קחטן	19
ע"י ב"כ עו"ד עדי אלבוים	20
	21
7. ט.ן.א.ל. נכסים (2000) בע"מ	22
ע"י עו"ד ישראל שלו ועו"ד חובב ביטון	23
	24
8. אירוסאט השקעות בע"מ	25
9. רון פלד	26
10. אברהם נמדר	27
ע"י עו"ד גיל וויאקובסקי ו/או ערן קיכלמכר	28
	29
	30
<u>ובעניין:</u>	31
	32
1. עזרא קחטן	33
2. ע.ז.ט.ן. נכסים (2000) בע"מ	34
ע"י ב"כ עו"ד ישראל שלו	35
	36
3. ט.ן.א.ל. נכסים (2000) בע"מ	37
ע"י עו"ד ישראל שלו ועו"ד חובב ביטון	38
	39
נגד	40
	41
1. אירוסאט השקעות בע"מ	42
2. רון פלד	43
3. אברהם נמדר	44
ע"י עו"ד גיל וויאקובסקי ו/או ערן קיכלמכר	45
	46



החלטה	1
	2
1. הצדדים וההליכים שקדמו לבוררות:	3
	4
בת"א 45663-01-17 הוגשה תביעה ע"י עו"ד יואל פרייליך – מפרק חברת גרנד סנטר, חברה לפיתוח והשקעות ברחוב דיזינגוף בע"מ (בפירוק) (להלן "המפרק" ו"החברה" או "גרנד סנטר" בהתאמה) (להלן "תביעת המפרק").	5
ביום 16.12.14 ניתן צו פירוק לחברה והתובע מונה כמנהל מיוחד. מההחלטה במסגרתה ניתן צו הפירוק עולה כי בקשת הפירוק הוגשה בגין חוב נטען של כ-14 מיליון ₪ למחזיקי אגרות החוב של החברה. עוד צוין בהחלטה כי מתביעות החוב שהוגשו עולה כי סך חובות החברה כלפי נושיה המהותיים עומד על כ-80 מיליון ש"ח. במסגרת זו צוינו שתי תביעות חוב משמעותיות – חוב לבנק הפועלים בסך של כ-49 מיליון ₪ וחוב לעיריית תל אביב בסך של כ-20 מיליון ₪ (נספח 2 לתביעת המפרק).	6
ביום 8.7.15 מונה התובע כמפרק החברה (נספח 3 לתביעת המפרק).	7
תביעת המפרק הוגשה כנגד עזרא קחטן (להלן גם: "קחטן") ואליהו קחטן (כיום נתבעים יורשי המנוח אליהו קחטן – הנתבעים 3-6). כמו כן נתבעו הנתבעות 2 ו-7 (להלן "ע.ז.ט.ן." ו-"ט.ן.-א.ל.") – חברות אשר היו בשליטה מלאה של עזרא קחטן ואליהו קחטן בהתאמה (להלן כולם יחד או חלק מהם: "קבוצת קחטן").	8
עוד הוגשה התביעה כנגד חברת אירוסאט השקעות בע"מ (להלן "אירוסאט") ובעלי השליטה בה הנתבעים 9-10 (להלן, בהתאמה: "פלד" ו-"נמדר") (להלן יחד: "קבוצת אירוסאט").	9
בתביעה נאמר כי עניינה, בתמצית, היא בנוגע לנכס בשווי של למעלה מ-26 מיליון ₪ קרן, אשר שייך או צריך להיות מוקנה לחברה.	10
הנכס הנידון הינו שווי מימוש זכות אשר מעניקה לבעליה את הזכות לקבל שלישי מרווחי פרויקט נדל"ן, אשר הקימה ויזמה החברה בקרקע הידועה כחלקות 2-5, 6 ו-9 בגוש 7091 בפנית רחוב דיזינגוף פרישמן בתל אביב (להלן: "הפרויקט" או "פרויקט דיזינגוף").	11
המפרק טען כי הנכס הוברח מהחברה או נמנע ממנה שלא כדין ע"י בעלי השליטה בה – עזרא קחטן ואליהו קחטן - וכן ע"י הנתבעים האחרים.	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24
	25
	26
	27
	28



בת"א 44641-10-19 הוגשה תביעה ע"י עזרא קחטן ע.ז.ט.ן. ו-ט.ן.-א.ל. כנגד נמדר, פלד ו-אירוסאט. כפי שיפורט להלן מתייחסת גם תביעה זו לנכס אליו מתייחסת תביעת המפרק (להלן "תביעת קחטן").	1
	2
	3
	4
הדיון בשתי התביעות אוחד במסגרת החלטת כב' השופטת פלינר ביום 6.1.2020.	5
	6
בשלב מסוים התקיים בפניי הליך גישור בין הצדדים, הליך אשר לא צלח.	7
	8
הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מומחים בשני ההליכים בבית המשפט.	9
ביום 26.4.2022 התקיים דיון בפני כב' השופטת פלינר בשתי התביעות. בסופו ניתנה החלטה בה, בין היתר, נמחק שמו של המנוח אליהו קחטן מכתב התביעה ותחתיו נרשמו כבעלי דין חליפיים היורשים הנחזים להיות על פי דין. באותה החלטה אף נקבעו מועדים לשמיעת ראיות.	10
	11
	12
	13
ביום 10.11.2022 הגישו הצדדים הודעה לבית המשפט, לפיה הגיעו להסכמה ביניהם להעביר את התביעות להכרעה במסגרת הליך של בוררות אשר יתקיים בפניי. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה ע"י כב' השופטת פלינר ביום 16.11.2022. מועדי ההוכחות בוטלו והתובענות עוכבו עד להכרעה בהליך הבוררות.	14
	15
	16
	17
בהסכם הבוררות נקבעו המסמכים אשר יועברו לבוררת כולל ולרבות כתבי טענות; החלטות; תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מומחים.	18
	19
הצדדים הבהירו כי ידוע להם שהבוררת שימשה כמגשרת בתיק זה וביקשו הצהרה לפיה אין מניעה לפסוק ללא כל דעה מוקדמת. הצהרה זו ניתנה על ידי. כמו כן נקבעו במפורש סמכויות הבוררת ודרך ניהול הבוררות במסגרת ההסדר אשר קיבל תוקף של החלטה.	20
	21
	22
בין היתר, נקבע כי הבוררת מוסמכת לקבל במלואה או בחלקה את תביעת המפרק ו/או את תביעת קחטן, או לדחות במלואה או בחלקה את תביעת המפרק ו/או את תביעת קחטן. במקרה שאיזו מן התביעות תתקבל הבוררת מוסמכת לפסוק אך ורק סעד כספי, בטווח שבין 0 ₪ לבין 26,667,000 ₪ בו תחויב קבוצת אירוסאט או מי מהקבוצה.	23
	24
	25
	26
עוד נקבע, כי הבוררת תפסוק בהתאם לדין המהותי בכפוף לדיני הראיות בהסתמך על מסמכי הבוררות, כפי שהוגדרו על ידי הצדדים, מבלי שיערכו חקירות לצדדים ולמומחים מטעמם.	27
	28
עם זאת, ניתנה לבוררת סמכות לפסוק בכל עניין על דרך הפשרה או האומדנה.	29
עוד נקבע כי על הבוררת לנמק את פסק הבוררות וכל החלטה או צו שיינתן.	30



1	ביום 25.12.2022 התקיימה ישיבה בפניי, בה נקבעו סדרי הגשת כתבי הטענות ומועדים
2	להגשת סיכומים. לאחר שהוגשו סיכומי המפרק הוגשה בקשה למחיקת סעיפים מסיכומי התובע
3	בשל העלאת טענות חדשות והרחבת חזית. החלטה בבקשה זו ניתנה ביום 24.4.2023.
4	לאחר מספר בקשות ארכה הוגשו כל סיכומי הצדדים.
5	
6	2. <u>טיעוני הצדדים בכתבי הטענות</u>
7	אפרט להלן, בתמצית, את טיעוני הצדדים כאשר בפרק הדיון וההחלטה אתייחס לטענות באופן
8	פרטני בהתאם לנושאים שיידונו:
9	
10	א. תביעת המפרק
11	
12	בכתב התביעה טען המפרק כי העובדות המצוינות בכתב התביעה התגלו במהלך החקירות
13	אותן ביצע לעזרא קחטן במסגרת תפקידו.
14	החברה, אשר היתה במועדים הרלוונטיים חברה ציבורית בשליטת עזרא ואליהו קחטן, ביקשה,
15	כאמור, ליזום את הפרויקט כאשר לצורך כך נרכשו ונאספו זכויות מקרקעין במקום.
16	מרבית המקרקעין אשר נועדו לשמש את הפרויקט היו בבעלות החברה. חלק מהם נרכשו
17	באמצעות עזרא קחטן או מי מטעמו עבור החברה ונרשמו על שמו באופן פרטי. במהלך שנת
18	1983 רכש עזרא 1/3 מהזכויות בחלקה 6 בגוש 7091 על מנת שיישמשו חלק מהפרויקט
19	(להלן: "חלקה 6").
20	
21	ביום 11.11.1992 מכר עזרא מחצית מזכויותיו בחלקה (1/6) לחברה ונתרה בידיו הפרטיות
22	1/6 מחלקה 6 (להלן "החלק הנותר" או "החלקה").
23	באותה שנה הנפיקה החברה אגרות חוב לציבור (סדרה 1) בסך 23 מיליון ₪ ערך נקוב, כאשר
24	כספי ההנפקה נועדו לשמש כהשלמה להון העצמי לצורך ייזום הפרויקט.
25	לשם גיוס ההון פרסמה החברה ביום 19.11.92 תשקיף במסגרתו הוצעו אגרות חוב, מניות
26	רגילות וכתבי אופציה (להלן "התשקיף").
27	בתשקיף תואר הפרויקט כולו ורכישת המקרקעין. המפרק הדגיש כי במסגרת התשקיף נכללה
28	התחייבות של קחטן אשר נועדה להבטיח שלמות ורציפות זכויות של החברה במקרקעין
29	שישמשו את הפרויקט. נוסח ההתחייבות הוא כלהלן:



"בכוונת בעל העניין, עזרא קחטן, למכור בעתיד לטרנסגלובו את 1/6 החלקה הנותרת בבעלותו. במידה וטרנסגלובו לא תרכוש את ה-1/6 הנותרת תוך שלוש שנים מתאריך התשקיף, ימכר חלק החלקה האמור לחברה במחיר שלא יעלה על 1,047 אלפי ש"ח צמודים למדד..."	1
	2
	3
	4
	5
למרות ההתחייבות התשקיפית הברורה להעביר את החלק הנותר לידי החברה, שמר קחטן בידידיו את הבעלות בו ולא עמד בהתחייבותו. זאת לאור העובדה כי החברה בה שלטו ה"ה קחטן היתה שבויה בידיהם ולא היתה יכולה לעמוד על זכויותיה.	6
	7
	8
מדובר בהתחייבות שמעבר להיותה התחייבות תשקיפית - הינה התחייבות חוזית אשר האחריות בגין הפרתה היא אחריות מוחלטת, אף אם לא נפל אשם בהתנהגות המפר.	9
	10
	11
לימים נקלעה החברה לקשיים והפרה, בין היתר, התחייבויות כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן בנק דיסקונט או הבנק) אשר שימש כבנק המלווה של הפרויקט וזכויות החברה היו משועבדות לו. הבנק מינה כונס נכסים לצורך מימוש השיעבוד ומכירת זכויות החברה בפרויקט.	12
	13
	14
	15
במסגרת הסכם פשרה מכר כונס הנכסים את זכויות החברה במקרקעין לידי נמדר ופלד אשר רכשו אותן עבור אירוסאט (להלן, בהתאמה: " הסכם הפשרה " ו" הסכם המכירה ").	16
	17
בדיעבד התברר כי במקביל לאותה עסקה נעשתה ביום 25.1.2006 עסקה פרטית וצדדית, אותה כינה המפרק " הסכם צדדי ", במסגרתה מכר קחטן את החלק הנותר לנמדר ופלד שלא כדין (להלן: " הסכם המכר "). ההסכם נוסח באופן תמים, לכאורה, ונקבעה במסגרתו תמורה נמוכה יחסית של 150,000 דולר. אולם, ההסכם כלל בחובו גם אפשרות להמיר את התמורה בקבלת אופציה להשתתף בשליש מרווחי הפרויקט (להלן " האופציה "). מסמך האופציה צורף כנספח ד' להסכם. נספח ד' כולל שלושה מסמכים (להלן יחד " הסכם האופציה ") (נספח 25 לתצהיר המפרק).	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24
כלומר, קחטן הצליח לנכס לעצמו, בניגוד לדין, שליש מהרווחים הפוטנציאליים של הפרויקט אשר נבנה כעת על ידי אירוסאט.	25
	26
במכתב מיום 19.3.2006 הודיע קחטן כי החליט להחליף את התמורה בגין החלק הנותר בקבלת האופציה.	27
	28
ביום 14.4.2008 העביר עזרא קחטן את האופציה לידי ע.ז.ט.ן. ו-ט.ן.א.ל.	29



- 1 שווי מימוש האופציה, אשר עמד ביום הגשת התביעה על סכום של כ-26 מיליון (קרן), אינו שייך
- 2 לעזרא קחטן אלא לחברה ולנושיה.
- 3 המפרק הפנה בעניין זה לדוחות כספיים ליום 30.6.2014, שהם לטענתו האחרונים שפרסמה
- 4 אירוסאט, בהם צוין שווי מימוש האופציה בסך 26 מיליון ₪.
- 5 המפרק הפנה לחקירתו של קחטן על ידו כבעל תפקיד במהלך שנת 2015 (להלן: "חקירת
- 6 המפרק").
- 7 במסגרת חקירה זו טען קחטן כי החלק הנותר לא נמנע מהחברה, משום שהחברה ויתרה על
- 8 ההתחייבות להעביר חלק זה לחברה. קחטן התחייב להעביר למפרק אישורים נטענים בדבר
- 9 קבלת החלטה על ידי החברה שלא לרכוש את החלק הנותר. אולם, למרות פניות חוזרות ונשנות
- 10 מטעם המפרק לא הומצאו המסמכים.
- 11 בהמשך התייחס כתב התביעה למימוש האופציה ולטענות קבוצת אירוסאט לפיה פקעה
- 12 האופציה. המפרק מנה את הטעמים השונים בגינם אין לקבל טענה זו.
- 13 על מנת לממש את האופציה היה על קחטן לתת הודעת מימוש בתוך תקופת האופציה, אשר
- 14 נקבעה החל ממועד חתימת הסכם האופציה - ועד 18 חודש ממועד יציקת התקרה האחרונה
- 15 לפרויקט. הודעת מימוש נשלחה ביום 1.8.2012 על ידי עו"ד גוטליב, ב"כ קחטן (להלן: "הודעת
- 16 המימוש").
- 17 על פי הסכם האופציה היה על נמדר ופלד להקים חברה יעודית או שותפות מוגבלת אשר תרכז
- 18 בתוכה את ייזום הפרויקט (להלן "תאגיד יעודי"). קחטן אמור היה לקבל, ככל שיממש את
- 19 האופציה, זכות קניינית ב-33% מהון המניות של התאגיד הייעודי או 33% מהזכויות בשותפות.
- 20 נמדר ופלד לא הקצו מניות בתאגיד יעודי והחליטו באופן חד צדדי לראות בזכויות קחטן על פי
- 21 האופציה כנגזרות מ-33% מהרווח שינבע לאירוסאט בגין הפרויקט. אי הקמת התאגיד הייעודי
- 22 לא אפשרה לקחטן, על פי טענתו, להעריך את התמורה שהיה עליו לשלם עם מתן הודעת
- 23 המימוש. זאת, בין היתר, לאור הקושי המובנה לאמת את העלויות של ההון העצמי אשר הושקע
- 24 בפרויקט.
- 25 הפרויקט בוצע ע"י אירוסאט באופן בו אין הפרדה במעקב ורישום העלויות בין פרויקט זה לבין
- 26 שאר פעולות אירוסאט. המפרק תאר התכתבויות בין קחטן לבין קבוצת אירוסאט, בהתאם
- 27 למידע מוגבל אשר מצוי בידו. ידוע למפרק כי אירוסאט מסתמכת על כך שקחטן לא שילם את
- 28 תמורת המימוש אשר נדרשה בהודעת החברה כדי לטעון כי האופציה פקעה.
- 29 המפרק ציין כי במועד בו הודיע קחטן על מימוש האופציה היה ברור כי לשווי המימוש יש ערך
- 30 חיובי רב. כלומר, מדובר באופציה "בתוך הכסף".



- 1 עוד נאמר, כי כל הנתבעים שיתפו פעולה על מנת לרוקן את זכויות החברה ונושיה מתוכן. זאת
- 2 באמצעות משיכת המשא ומתן על מימוש האופציה עד אין קץ, תוך כדי פעולה בחוסר תום לב
- 3 האחד כנגד השני ובשיתוף אינטרסים בחוסר תום לב כנגד החברה ונושיה.
- 4
- 5 המפרק טען כי גם אם ימצא באופן פורמלי כי האופציה היתה צריכה לפקוע עקב אי תשלום
- 6 התמורה, יש לראות בה כאופציה שמומשה לאור ההתנהלות המפרה של הנתבעים. יש לחייב
- 7 את הנתבעים בתשלום שווי מימוש האופציה לקופת הפירוק עקב התעשרות בלתי מוצדקת.
- 8
- 9 המפרק פרט את העילות והסעדים המתבקשים נגד הנתבעים. בהקשר זה צוין כי קבלת
- 10 האופציה, מימושה וקבלת שווי מימוש האופציה מהווים הזדמנות עסקית של החברה ולכן שייכים
- 11 לה. המפרק הפנה, בין היתר, להוראות סעיף 374 לפקודת החברות [נוסח חדש] תשמ"ג-1984
- 12 (להלן "פקודת החברות") ולסעיף 253 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן "חוק החברות").
- 13
- 14 **בכתב ההגנה טענו עזרא ואליהו קחטן כי תביעת המפרק התיישנה; כי התביעה נעדרת עילה;**
- 15 **כי אין יריבות; כי קיים מעשה בית דין וכי אין פירוט מינימלי או מסמכים באשר לטענות קשות**
- 16 **אשר העלה המפרק בדבר הפרת אמונים והברחת נכסים.**
- 17 בכתב ההגנה נאמר כי בנובמבר 1992 הפכה החברה לחברה ציבורית. פרויקט מרכזי שלה
- 18 היה פרויקט דיזינגוף כאשר תכנון הפרויקט היה בהשתתפות חברה בשם Transglobo
- 19 Ventures Inc. (להלן "טרנסגלובו").
- 20 מתשקיף הנפקת אגרות החוב בשנת 1992 עולה כי קחטן נתן אופציה לטרנסגלובו לרכישת
- 21 החלק הנותר בחלקה 6 אשר היה בבעלותו. עוד הוסכם, כי רק במידה וטרנסגלובו לא תרכוש
- 22 את החלק הנותר תינתן אופציה לחברה לרכישתו בתנאים שפורטו בתשקיף.
- 23 עובר לשנת 1995 לא היו לטרנסגלובו האמצעים לקנות את החלק הנותר. גם לחברה, אשר
- 24 עמדה מול קשיי מימון ניכרים, לא היו אמצעים לרכוש את זכויות קחטן ולאור זאת נותרה 1/6
- 25 החלקה בבעלותו. החברה ויתרה למעשה על אופצית הרכישה מאחר ולא היו לה האמצעים
- 26 לרכוש את החלק הנותר.
- 27 משלא נרכש החלק הנותר ע"י החברה - נותרו מלוא הזכויות בו בידי קחטן והוא חופשי היה
- 28 לעשות בהן ככל שיחפוץ.
- 29



- 1 בשל הקשיים הכספיים אליהם נקלעה לא עמדה החברה בהתחייבויותיה למחזיקי האג"ח.
- 2 הסכמי המימון אשר נחתמו עם בנק דיסקונט לא קוימו וביום 16.6.2003 הגיש בנק דיסקונט
- 3 בקשה לאכיפת אגרות החוב ומשכנתאות, מימוש שעבודים ומינוי כונס נכסים כנגד החברה וכנגד
- 4 חברות קשורות. זאת בגין חוב נטען של כ-67 מיליון ₪ אשר מקורו בחשבון הליווי של הפרויקט.
- 5 קחטן לא נתבע כלל ולא התבקש מימוש זכויותיו בחלק הנותר. במשך מספר חודשים נוהלו
- 6 הליכים שונים ובסופו של דבר אושר הסדר נושים ביום 18.3.2004.
- 7 החברה לא הצליחה לעמוד בתנאי הסדר הנושים.
- 8 בשנת 2006 נחתם, כאמור, הסכם פשרה בין בנק דיסקונט לחברה יחד עם התברות הקשורות.
- 9 להסכם פשרה זה נלוו נספחים כחלק בלתי נפרד ממנו ובהם גם הסכם מכירת 1/6 החלקה
- 10 שנשארה בבעלות קחטן לנמדר ופלד. נטען כי הסכם זה היווה דרך למימוש השעבוד לבנק
- 11 דיסקונט. בהסכמתו של קחטן למכור את החלק הנותר, אשר לא נכלל בבקשת הבנק,
- 12 התאפשרה שלמות הפרויקט ומכירתו כמקשה אחת – עובדה אשר הגדילה מאוד את תמורת
- 13 המכירה של חלק החברה בפרויקט. ההסכם קיבל תוקף של פסק דין ביום 29.1.2006 ודיווח
- 14 על הסכם הפשרה הועבר לבורסה לניירות ערך תל אביב ("הבורסה") ולרשות ניירות
- 15 ערך.
- 16
- 17 הנתבעים הרחיבו ופרטו את טענת ההתיישנות: התשקיף אשר במסגרתו נתן קחטן אופציה
- 18 לחברה לרכוש ממנו את יתר החלקה, במידה וטרנסגלובו לא תרכוש אותה בתוך 3 שנים, פורסם
- 19 בשנת 1992. מכאן עולה כי האופציה לחברה נוצרה בשנת 1995. עילת התביעה המוכחשת
- 20 התיישנה בשנת 2002.
- 21 כמו כן, הגיעה החברה, כאמור, להסדר פשרה במסגרת הליכי כינוס מול הנושה המובטח בשנת
- 22 2006. מכירת החלקה היתה חלק מרכזי בהסכם אשר קיבל תוקף של פסק דין. כלומר, כל עילת
- 23 תביעה מוכחשת באשר לזכויות המגיעות לחברה בנכס התיישנה לכל המאוחר בשנת 2013.
- 24
- 25 עוד נאמר, באופן כללי, כי החזית שבין קבוצת קחטן לבין קבוצת אירוסאט אינה מענייני של
- 26 המפרק. לא נעשתה לגביה כל פעולה פסולה או לקויה ובוודאי לא כזו המקימה אחריות של מי
- 27 מהנתבעים כלפי החברה.
- 28
- 29 בכתב ההגנה אשר הוגש בנפרד ע"י ע.ז.ט.ן. ו-ט.ן.-א.ל. חזרו נתבעות אלה על טענות קחטן
- 30 בעיקרן.



- 1 **בכתב ההגנה מטעם קבוצת אירוסאט נטען כי בניגוד לטענת המפרק לא הבריחו נכס ואף לא**
- 2 **סייעו להבריח נכס מקרקעין.**
- 3 **ההסכם המכונה "הסכם צדדי", עליו מבוססת עילת התביעה של המפרק, נעשה במסגרת ולא**
- 4 **במקביל להסדר פשרה כולל בין נושה מובטח ומרכזי של החברה, בנק דיסקונט, כונסי הנכסים**
- 5 **מטעם הבנק, עזרא קחטן וחברות שונות בשליטתו אשר העבירו חלק ממקרקעי הפרויקט**
- 6 **לחברה.**
- 7 **הליכי הכינוס, הסדר הפשרה וההסכמים פורסמו בין היתר באמצעות מערכת המגנא.**
- 8 **החברה הסתמכה על הסדר הפשרה ותוך כדי כך גם על חתימת ההסכם בין עזרא קחטן לבין**
- 9 **קבוצת אירוסאט באמצעותו, בין השאר, הגיעה החברה להסדר חוב כלפי בנק דיסקונט בסכום**
- 10 **העולה על 100 מיליון ₪.**
- 11 **נטען כי החברה והמפרק מושתקים מלטעון כנגד ההסכם וחל השתק עילה, השתק פלוגתא**
- 12 **ומעשה בית דין.**
- 13 **עוד נאמר, כי התשקיף משנת 1992 אינו מהווה הסכם מכר מחייב במקרקעין ואף אינו מהווה**
- 14 **התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין בין החברה לבין קחטן. אף אם נניח כי אותה התחייבות**
- 15 **תשקיפית מהווה הסכם מחייב בין קחטן לבין החברה, הרי שבכל מקרה החברה לא קיימה את**
- 16 **ההסכם הנטען ולא שילמה את התמורה אשר היתה מחויבת לשלם בהתאם להתחייבות**
- 17 **התשקיפית – סכום של למעלה ממיליון ₪ נכון לשנת 1995.**
- 18 **גם אם הזכויות בחלק הנותר היו עוברות לחברה, הרי בכל מקרה בנק דיסקונט מימש את**
- 19 **השעבודים שהיו לו על כל זכויות החברה בפרויקט. בנקודה זו הופקעה כל זכות של החברה**
- 20 **במקרקעי הפרויקט.**
- 21 **לקבוצת אירוסאט אין ולא היה כל קשר משפטי עם החברה. נכרת ההסכם מכר עם קחטן**
- 22 **במסגרת הליכי הכינוס.**
- 23 **החברה יכולה, לכל היותר, לטעון כי קחטן מעל בתפקידו. אולם, טענות מעין אלה יכולות לייצר**
- 24 **עילות תביעה לחברה בלבד בגין הזכויות שכביכול מגיעות לה ונזקים שנגרמו לה בעקבות מעשיו**
- 25 **של קחטן.**
- 26 **כל עוד לא ניתן פסק דין אשר קובע כי לחברה זכויות במקרקעין או באופציה - הרי שטרם נוצרה**
- 27 **יריבות משפטית בין המפרק לבין מי מקבוצת אירוסאט.**
- 28 **עוד נטען כי התביעה התיישנה. עילת התביעה של החברה התגבשה בנובמבר 1995 ולכל**
- 29 **המאוחר בשנת 2006, מועד בו נכרת ההסכם המכר בין עזרא קחטן לבין קבוצת אירוסאט.**



- 1 בהמשך כתב ההגנה נטען כי קבוצת אירוסאט לא פעלה ברשלנות בכל הקשור למימוש
- 2 האופציה שניתנה לעזרא קחטן.
- 3
- 4 **בכתב התשובה אשר הגיש המפרק לכתבי ההגנה של הנתבעים, התייחס המפרק בהרחבה**
- 5 לטענת ההתיישנות ולטענת מעשה בית דין. בהקשר לטענת ההתיישנות נטען כי מירוך
- 6 ההתיישנות בתביעה אשר מוגשת ע"י בעל תפקיד נפתח החל ממועד צו הפירוק. צו הפירוק ניתן
- 7 ביום 16.12.2014 והתובענה הוגשה כשנתיים וחודש ימים לאחר מכן. במהלך אותה תקופה
- 8 חקר המפרק את נסיבות קריסת החברה ובחן לעומק את עובדות המקרה.
- 9 בתקופה הרלוונטית נשלטה החברה באופן מוחלט ובלעדי ע"י עזרא קחטן והחברה עצמה לא
- 10 הקפידה על כללי ממשל תאגידי נאותים. בנסיבות מעין אלה, נקבע בפסיקה כי עילת התביעה
- 11 לא תתיישן במהלך התקופה בה נשלט תאגיד ע"י אורגנים אשר מנעו את זכות התביעה.
- 12 באשר לטענה בדבר מעשה בית דין - נאמר כי בית המשפט לא אישר את הסכם מכירת החלק
- 13 הנותר והאישור ניתן רק להסכם שבין כונס הנכסים לבין נמדר ופלד. בכל מקרה, אין התביעה
- 14 עוסקת בתוקפו של ההסכם למכירת החלק הנותר ואין היא דורשת לבטל אותו. התביעה עוסקת
- 15 בשאלה מיהו הגורם אשר זכאי לקבל את תמורת המכירה בגין אותו הסכם.
- 16 ההסכם לא אושר במוסדות החברה כפי שמתחייב לעסקה שיש לבעל השליטה עניין בה. לכן,
- 17 פעולות שביצע קחטן אשר כתוצאה מהן נשלל נכס או טובת הנאה מהחברה, הינן בטלות ואין
- 18 אישור כזה או אחר של ערכאה שיפוטית יכול לרפא אותן.
- 19 הנפקות היחידה שיכולה להיות לצרוף הסכם המכר כנספח במסגרת העסקה שאושרה ע"י בית
- 20 המשפט – הינה במישור ההגנה שמקבל הקונה על מנת להבטיח קבלת בעלות מלאה בממכר.
- 21 לכן, שווי מימוש האופציה בסכום של כ-26 מיליון ₪ קרן אינו שייך לעזרא קחטן אלא לחברה
- 22 ולנושיה.
- 23 עוד צוין, כי באשר לטענות בדבר פקיעת האופציה הרי שאין אחידות דעים בין הנתבעים. קבוצת
- 24 קחטן טענה כי האופציה שרירה וקיימת ולכן עומדת לה לכאורה זכות תביעה נגד אירוסאט.
- 25 אירוסאט טענה כי עזרא קחטן לא עמד לכאורה בתנאי האופציה ולכן היא פקעה.
- 26 האופציה אינה אלא גלגול של הנכס אליו מתייחסת התביעה, אשר הוברח מן החברה. לכן, זכאי
- 27 התובע בכובעו כמפרק לעקוב אחר הנכס שהוברח מהחברה.
- 28
- 29
- 30



1	ב. תביעת קבוצת קחטן
2	במסגרת תביעה זו התבקש בית המשפט להצהיר על זכותן וזכאותן של החברות התובעות
3	לקבל 33% מהזכויות או הכספים בקשר לפרויקט, בהתאם להסכם האופציה אשר נכרת ביום
4	25.1.2006.
5	עוד התבקשה הצהרה כי הנתבעים הפרו את הוראות הסכם האופציה ולא העבירו את מלוא
6	הפרויקט וזכויותיו לתאגיד יעודי אלא הכניסו את הזכויות לתוך חברת אירוסאט.
7	קבוצת קחטן דרשה כי הנתבעים יעבירו חשבונות מלאים בקשר לפרויקט. כמו כן התבקש מינוי
8	בודק ע"י בית משפט בעניין הנזקים שנגרמו לזכויות התובעים ועשיית העושר ע"י הנתבעים.
9	בתביעה הועמד הסעד הכספי על סכום של 26 מיליון ₪.
10	נטען כי באוגוסט 2012 מימש התובע את האופציה באמצעות הודעת המימוש. הנתבעים נדרשו
11	להודיע מהי תמורת המימוש הנדרשת לשם קבלת מניות בתאגיד הפרויקט - התאגיד היעודי
12	(להלן גם "דמי המימוש").
13	במשך תקופה ארוכה יצרו הנתבעים מצג כי בכוונתם למלא את ההתחייבויות שבהסכם
14	האופציה. הם אף ניהלו עם התובעים משא ומתן בדבר גובה התשלום המהווה את תמורת
15	האופציה אשר מומשה בפועל.
16	
17	התובעים מנו שורה של מעשים אשר מהווים, לטענתם, הפרה בוטה של הסכם האופציה.
18	
19	בכתב ההגנה של קבוצת אירוסאט נטען כי עוד בטרם בשלו תנאי האופציה וטרם מימושה, פנה
20	עזרא קחטן בהזדמנויות שונות אל הנתבעים כדי לנסות לשכנע אותם לשנות את תנאי האופציה
21	כך שלא תחול עליו החובה לשלם את דמי המימוש.
22	בכל מקרה, הסכומים הנדרשים למימוש האופציה לא שולמו ולכן האופציה פקעה.
23	אין גם כל מקום לטענה בעניין אי העברת המקרקעין נשוא הפרויקט לתאגיד יעודי. ההסכמות
24	ביחס לאופציה לא נכנסו לתוקף במשך שנים רבות בשל מחדליו של קחטן. עוד נאמר כי
25	משיקולים מיסויים בלתי צפויים לא היה כדאי לאף צד כי המקרקעין יועברו ל"תאגיד פרויקט".
26	אירוסאט ניהלה את הפרויקט בפועל ולכן בשלב מסוים התאגיד היעודי איבד מתכליתו. הפרויקט
27	נוהל כמרכז רווח נפרד כאשר הנהלת החשבונות היתה נפרדת וההוצאות וההכנסות יוחסו באופן
28	פרטני לפרויקט.
29	אין גם מקום לטענתו של קחטן כי הנתבעים סירבו להעביר לו נתונים, מסמכים ודוחות כספיים
30	אודות הפרויקט במהלך השנים.



- 1 בכתב ההגנה תוארו הליכי רכישת מקרקעי הפרויקט במסגרת כינוס הנכסים ואישור ההסכמים
- 2 ע"י בית משפט.
- 3 הנתבעים חזרו ותארו את פניותיו השונות של עזרא קחטן במהלך השנים על מנת לשנות את
- 4 תנאי האופציה.
- 5 הודגש כי מאז פניית עורכי דינו של עזרא קחטן אל הנתבעים בשנת 2008 - ועד להודעתו בדבר
- 6 רצונו לממש את האופציה בשנת 2012 - קיים "חור שחור" עובדתי בגרסתו.
- 7 בסמוך לאחר קבלת הודעת המימוש מאת עזרא קחטן נשלחה "הודעת תאגיד" מאושרת ע"י
- 8 רו"ח, במסגרתה צוין סכום דמי מימוש בסך של 18 מיליון ₪. אמנם, הפרויקט היה בישורת
- 9 אחרונה אך טרם ניתן היה לחלק את הרווחים נשוא הפרויקט שכן היתה קיימת אי ודאות ביחס
- 10 לרווחים אלה.
- 11 על קחטן היה להעביר את דמי המימוש תוך 14 יום, כאשר אפשרות נוספת אשר עמדה לו
- 12 היתה לשלם 10% מדמי המימוש תוך 14 יום ואת היתרה בתוך 6 חודשים.
- 13 קחטן החליט על דעת עצמו להעביר 10% מסכום דמי המימוש לחשבון נאמנות של בא כוחו.
- 14 עזרא קחטן סרב להעביר את הכספים כל עוד המחלוקות לא יפתרו.
- 15 במהלך שנת 2012 נעשו מספר ניסיונות לגשר בין הצדדים ללא הצלחה.
- 16 בנוסף לטענה כי האופציה פקעה נטען גם כי דין התביעה להידחות מחמת התיישנות.
- 17 במסגרת ההתייחסות הספציפית לסעיפי התביעה הובהר כי לאחר פקיעת האופציה המשיכה
- 18 אירוסאט להעריך את שווי האופציה למען הזהירות, לאור הסיכוי הגבוה כי העניין יתפתח לכדי
- 19 תביעה משפטית.
- 20
- 21 בכתב התשובה נטען כי כתב ההגנה מעלה בעיקר ניסיונות לתרץ את כשלונם של נמדר ופלד
- 22 לעמוד בהתחייבות על פי המערכת ההסכמית עליה חתמו מול קחטן בינואר 2006.
- 23 נמדר ופלד סיכלו בפועל ובזדון את העברת תמורת המימוש.
- 24
- 25 אין כל מקום לטענות הנתבעים באשר לאי כדאיות הקמת תאגיד יעודי. התאגיד הוקם אולם הם
- 26 בחרו שלא לעשות בו שימוש ללא שיתוף קחטן בהחלטה זו.
- 27 הנתבעים אף לא תמכו במסמכים או באסמכתאות את הטענה כי למרות שלא הקימו תאגיד
- 28 יעודי כנדרש הרי שהפרויקט נוהל כמרכז רווח נפרד.
- 29 כמו כן נטען כי נמנעה מעזרא קחטן הזכות לעיין במסמכי התאגיד ובדוחות הכספיים ולכן לא
- 30 ניתן היה לבצע מעקב אחרי פעילות הפרויקט.



1	3.	<u>דיון והחלטה</u>
2	א.	הטענה בדבר התחייבות קחטן
3		
4	-	החלקה אליה מתייחסת ההתחייבות הנטענת
5		על מנת לדון בטענת המפרק בדבר ההתחייבות אשר ניתנה ע"י קחטן למכירת החלק הנותר
6		בחלקה 6, יש לבחון את המשמעות שהייתה לחלק זה ביחס להיתכנות הפרויקט.
7		בהתאם לתיאור אשר ניתן ע"י החברה במסגרת התשקיף, התאגדה החברה כחברה פרטית
8		עוד בשנת 1979. החברה היתה בעלים של נכסי מקרקעין המיועדים לפיתוח. עיקר פעילותה
9		במועד התשקיף (1992) היה בייזום פיתוח והקמה של פרוייקט דיזנגוף. הובהר כי החברה
10		עצמה אינה עוסקת בבניה וכל בניה תעשה באמצעות קבלני משנה.
11		הפרויקט כולל את חלקות 2-5 ו-9 בגוש 7091 כאשר סך שטח המקרקעין בפרויקט הוא כ-
12		2,400 מ"ר. על פי תוכנית בניין ערים תא/2220 מיום 4.8.88 ניתן לבנות בחלקות אשר צוינו
13		לעיל 250% בניה (40% למסחר, 115% למשרדים ו-95% מגורים) הכוללים חניון תת קרקעי
14		של 3 קומות בשטח של 2,400 מ"ר כל קומה.
15		בתשקיף נאמר כי בכוונת החברה וטרנסגלובו לבצע במהלך שנת 1993 איחוד חלקות עם חלקה
16		6, באופן שתיווצר חטיבת קרקע רצופה. ניתן יהיה להגדיל את אחוזי הבנייה ב-50% עד 100%
17		נוספים כאשר אלו יתווספו הן לשטח המסחרי והן כקומות לגובה. המשמעות היא תוספת של
18		1,250-2,500 מ"ר (נטו) לפרויקט. צוין בתשקיף כי לשם האיחוד יש צורך בביצוע גמר תכנון
19		תב"ע נקודתית.
20		צוין כי החברה החלה ברכישת חלקה 6.
21		כאמור לעיל, רכש קחטן בשנת 1983 מצד ג' 1/3 מהזכויות בחלקה 6 על מנת שימשו חלק
22		מהפרויקט.
23		בפרק הנושא את הכותרת "רכישת הפרויקט וחלקי החברה בו", תוארו עסקאות שונות לרכישת
24		החלקות בין השנים 1989 לבין נובמבר 1992.
25		מתאור זה עולה כי עוד בזיכרון דברים מ-28.9.89 הסכימו החברות בשליטת עזרא ואליהו קחטן
26		וטרנסגלובו לפעול לשם רכישת חלקות 6, 7 ו-8 בחלקים שווים. זאת, על מנת להוסיף לשטח
27		הפרויקט (חלקות 2-5 ו-9) שטחים הצמודים לו ולבנות על גבי המקרקעין קומפלקס מבנים כולל
28		<u>בהתאם למירב זכויות הבניה המותרות</u> (ההדגשה שלי – ד.ק.מ.).
29		ביוני 1990 ובפברואר 1992 התקשרו החברה וטרנסגלובו בהסכמים לרכישת חלקים שווים ב-
30		2/3 מחלקה 6.



- 1 ביום 11.11.1992, זמן קצר לפני מועד פרסום התשקיף, התקשרה החברה בהסכם עם עזרא
- 2 קחטן, לרכישת 1/6 נוספת מחלקה 6 (מתוך 1/3 החלקה אשר נרכשה על ידו, כאמור, בשנת
- 3 1983).
- 4 מיד לאחר תיאור זה בתשקיף נאמר כי בכוונתו של עזרא קחטן למכור בעתיד את 1/6 החלקה
- 5 שנתורה בבעלותו לטרנסגלובו או לחברה.
- 6 ערב ההנפקה (12.11.92) הועברו לחברה ממספר חברות בבעלות ובשליטת עזרא ואליהו
- 7 קחטן חלקים נוספים בפרויקט, כך שבתאריך התשקיף היא החזיקה ב-50% מהפרויקט וב-
- 8 50% הנוספים החזיקה טרנסגלובו.
- 9 צוין בתשקיף כי ההעברה התבצעה ללא תמורה באמצעות פירוק מרצון של החברות בבעלות
- 10 ובשליטת ה"ה קחטן. החלקים בפרויקט הועברו לבעלי המניות עזרא ואליהו קחטן אשר העבירו
- 11 את החלקים לעיל ללא תמורה לחברה.
- 12 מדובר אם כן במאמץ משותף של החברה; חברות אחרות בשליטת ה"ה קחטן; עזרא ואליהו
- 13 קחטן כבעלי עניין וטרנסגלובו - לרכוש את רצף המקרקעין על מנת להקים עליו את הפרויקט.
- 14
- 15 בסיכומים טענה קבוצת אירוסאט כי מהתשקיף עולה כוונה בלבד לרכוש את החלק הנותר על
- 16 מנת להגדיל את הפרויקט וכי נדרשו תכניות ורכישת שטחים סמוכים – פעולות אשר לא היתה
- 17 וודאות כי יגיעו לכלל מימוש. מכאן עולה, לטענתה, כי החשיבות אשר המפרק מנסה לייחס למצג
- 18 התשקיפי בקשר לחלק הנותר הינה מוגזמת. עוד נטען, כי אין מקום להסתמכותו של המפרק
- 19 על חוות דעת השמאי שהוגשה מטעמו, כדי להצביע על חשיבותה של החלקה במועד התשקיף
- 20 ולאור זאת גם בשנת 2006.
- 21 אין מקום לטענות אלה.
- 22 בתשקיף הובעה אכן כוונה לרכוש שטחים נוספים על מנת להגדיל את אחוזי הבניה בפרויקט.
- 23 אולם, התיאור בתשקיף עולה בקנה אחד עם טיעונו של המפרק בדבר המשמעות אשר היתה
- 24 לחלקה 6 ולחלק הנותר לעניין ייזום והקמת הפרויקט.
- 25 בפועל פעלה החברה להגדיל את הפרויקט ולאשר תכנית שהיא מעין תב"ע נקודתית בהתאם.
- 26 כך עולה במפורש מחו"ד השמאית של רון רודיטי אשר הוגשה מטעמו של המפרק. חו"ד
- 27 לא נסתרה והאמור בה אף מקובל עלי מבחינה מקצועית. בחוות דעת זו בסעיף 6 מתואר השטח
- 28 אשר נוצר לאחר תהליך של איחוד וחלוקה בשנת 2016 - כאשר החלקה המאוחדת אשר כוללת
- 29 בתוכה את חלקה 6 רשומה בשטח של 3,285 מ"ר.



- 1 בסעיף 8 לחו"ד, המתייחס למצב התכנוני, צוינה תוכנית תא/2220 אשר פורסמה למתן תוקף
- 2 עוד ביום 4.8.1988 – התוכנית אשר אליה התייחס התשקיף בסעיף 9.3.1.
- 3 עוד נאמר בחו"ד כי ביום 7.9.99 פורסמה להפקדה תכנית תא/2220 אשר כוללת את חלקה
- 4 6. ברור כי חלקה 6 בכללותה, כולל החלק הנוטר, מהווה חלק משמעותי מהתכנית שמטרתה
- 5 הגדלה של אחוזי הבניה.
- 6 תוכנית זו תרמה, בהתאם לחו"ד (סעיף 12), להשבחת כלל המקרקעין בעיקר ב-3 מרכיבים
- 7 עיקריים: העמסת זכויות בניה לבניין גבוה יותר על המגרש המאוחד, יצירת רצף של חזית
- 8 מסחרית ויצירת חניון יעיל. המומחה אף ציין כי היקף הבניה על חלקה 6 לבדה היה כ-250%.
- 9 צרוף החלקה אפשר יצירת חניון אופטימלי, יצירת חזית אחידה ואפשרות העמסת זכויות בהיקף
- 10 של כ-409% ובתוספת 10 קומות (26 במקום 16).
- 11 אמנם, כפי שנטען בסיכומי אירוסאט ואף צוין במפורש בחו"ד, התכנית פורסמה למתן תוקף
- 12 רק ביום 20.3.2008. אולם, אין ספק כי החברה פעלה במהלך השנים שלאחר פרסום התשקיף
- 13 בהתאם לכוונה עליה הצהירה.
- 14 האירועים אליהם התייחסה אירוסאט בסיכומיה בשנים שחלפו מאז שנת 2000, וטענתה כי
- 15 בסופו של דבר הרעיון להגדיל את הפרויקט לא צלח (טענה שאינני רואה מקום להתייחס אליה
- 16 לגופה בשלב זה) - אינם רלבנטיים לבחינת משמעותה של החלקה לתכניות החברה במועד
- 17 פרסום התשקיף.
- 18 אין לכן מקום לטענה כי בשלב פרסום התשקיף לא היתה חשיבות ליתר החלקה וכי לחברה לא
- 19 היה כל צורך לרכוש אותו. ההיפך הוא הנכון, האמור בתשקיף מצביע באופן חד משמעי על
- 20 החשיבות ברכישת חלקה 6 בשלמותה - לשם הקמת הפרויקט בהתאם למירב זכויות הבניה
- 21 המותרות. חשיבות זו עמדה בעינה גם בשנת 2006.
- 22
- 23 - **האם ניתנה התחייבות ע"י קחטן**
- 24 כבר בראשית הדיון בסעיף זה, אציין כי הגעתי למסקנה על פיה עולה ממסמכי הבוררות באופן
- 25 חד משמעי כי ניתנה התחייבות של קחטן כלפי החברה - למכור לה את החלק הנוטר בתנאים
- 26 מסוימים.
- 27 המפרק טען לאורך כתבי הטענות מטעמו כי התחייבות בתשקיף מהווה הן תיעוד להתחייבות
- 28 כלפי החברה והן התחייבות תשקיפית על פי דיני ניירות ערך.
- 29 כפי שאפרט להלן, נראה כי התשקיף לא יצר את עצם ההתחייבות מטעמו של קחטן כלפי
- 30 החברה, אלא התייחס להתחייבות קיימת.



- 1 לכן, השאלה האם המצגים בתשקיף אשר תיארו את אותה התחייבות מקנים זכות תביעה
- 2 למפרק או רק למשקיעים אשר רכשו ניירות ערך על פי אותו תשקיף – אינה רלבנטית לשם
- 3 בחינת זכות התביעה אשר קמה למפרק בשם החברה כלפי קחטן, בגין ההתחייבות אשר תוארה
- 4 בתשקיף (להבדיל ממצגים לגביה).
- 5 לאור זאת, אינני רואה צורך לדון בטיעוני הנתבעים בדבר העדר זכות תביעה על פי הוראות
- 6 חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1998 (להלן "חוק ניירות ערך").
- 7 התיאור אשר ניתן בתשקיף מתייחס להתחייבות מסחרית חוזית קיימת של קחטן כלפי החברה.
- 8 בפרק הדין ברכישת הפרויקט וחלקי החברה בו, צוין, כאמור, בין היתר כי ביום 11.11.92
- 9 התקשרה החברה בהסכם עם בעל עניין עזרא קחטן לרכישת 1/6 מחלקה 6 (מתוך ה-1/3 אשר
- 10 נרכש על ידו בשנת 1983) תמורת 400 אלף דולר (סעיף 1.3.1ב(2)).
- 11 בסעיף נאמר עוד, כי בכוונתו של עזרא קחטן למכור בעתיד לטרנסגלובו את 1/6 החלקה
- 12 הנותרת אשר בבעלותו. אם טרנסגלובו לא תרכוש אותה תוך 3 שנים מתאריך התשקיף "יימכר
- 13 חלק החלקה האמור לחברה במחיר שלא יעלה על 1,047 אלפי ש"ח".
- 14 התחייבות זו למכור את החלק הנותר מצויה גם בסעיף 11.3.15, בפרק המתאר "עניין
- 15 בעסקאות".
- 16 בס"ק ג' נאמר כי עזרא קחטן "התחייב כי במידה וטרנסגלובו לא תרכוש ממנו 1/6 מחלקה
- 17 ... ימכור חלק מהחלקה האמור לחברה...". כמו כן, צוין כי התחייבויות אלה הן מכוח
- 18 התחייבויות בעלי עניין ואכיפתן הינה במישור האזרחי בלבד.
- 19 כלומר, מדובר בהתחייבות שהיא התחייבות חוזית אשר ניתנה ע"י קחטן עובר לתשקיף כלפי
- 20 החברה.
- 21 התייחסותו של קחטן להתחייבות אשר ניתנה על ידו כלפי החברה כהתחייבות מחייבת, עולה
- 22 מחקירתו בפני המנהל המיוחד (עו"ד פרויליק) אשר נערכה בשנת 2015 (נספח 44 לתצהיר
- 23 המפרק (להלן: "חקירת קחטן"). במהלך אותה חקירה, בהתייחס לפרויקט בדיזינגוף וליתר
- 24 החלקה, נשאל קחטן:
- 25 "...ש. הטענה היא שאתה לא היית אמור מלכתחילה בשלב הזה (בעת מכירת הנכס בשנת
- 26 2006 – ד.ק.) להיות בעלים של 1/6 החלקה.
- 27 ת. אבל אם יש לי אישור וזה בסדר.
- 28 ש. אז אני שואל אותך אם יש לך אישור כזה?
- 29 ת. אני חושב שכן מצאתי, יש לי אישור ישיבה והכל".
- 30 בהמשך נשאל קחטן:



- 1 "ש. אתה טוען שיש החלטת חברה שמשחררת את השישית חלקה?
- 2 ת. טוען"
- 3 (עמ' 26-27 לפרוטוקול החקירה).
- 4 עצם הטענה לפיה קיימת החלטת חברה בדבר שחרור 1/6 החלקה ואישור לכך שהחלקה
- 5 תמשיך להיות בבעלות קחטן, מהווה ראיה לקיומה של התחייבות. לטענת השחרור מאותה
- 6 התחייבות אתייחס בהמשך.
- 7 מנוסח הסעיפים בתשקיף אף עולה במפורש כי אין מקום לטענת קבוצת קחטן בכתב ההגנה
- 8 לפיה מדובר היה באופציה בלבד אשר ניתנה לחברה.
- 9 האופציה ניתנה לטרנסגלובו לרכוש את החלקה תוך 3 שנים ממועד התשקיף. התחייבותו של
- 10 קחטן למכירת החלקה הינה התחייבות שרירה וקיימת - הן כלפי טרנסגלובו במידה ותבחר
- 11 לממש את האופציה - והן כלפי החברה לגביה נקבעה התחייבות חד משמעית למכירה בסכום
- 12 שלא יעלה על הסכום שצוין בתשקיף.
- 13
- 14 - **הטענה בדבר הרחבת חזית**
- 15 קבוצת אירוסאט טענה בסיכומים כי טענת המצג התשקיפי אינה נכונה משפטית. אזכור כוונת
- 16 קחטן במסגרת התשקיף למכור את החלק הנוטר לטרנסגלובו ולאחר מכן לגרנד סנטר - אינו
- 17 אלא קטע אינפורמטיבי אשר נועד למשקיעים. הוא יכול, לכל היותר, להצמיח עילות תביעה
- 18 מסוימות לבעלי ניירות הערך אשר נרכשו על פי התשקיף.
- 19 בשלב זה נטען ע"י אירוסאט כי המפרק הרחיב את חזית המחלוקת במסגרת סיכומיו וטען
- 20 לראשונה כי טרם מועד פרסום התשקיף - התחייב קחטן כלפי החברה להעביר את החלק הנוטר
- 21 במקרקעין.
- 22 אין מקום לטענה זו.
- 23 עוד בסעיף 31 לכתב התביעה טען המפרק כי על פי התשקיף התחייב קחטן כלפי החברה כי
- 24 החלק הנוטר יעבור לידי החברה 3 שנים ממועד התשקיף. המפרק הבהיר כי לא מדובר רק
- 25 בהתחייבות חוזית, אלא בהתחייבות שבאה לידי ביטוי בתשקיף - התחייבות תשקיפית ופומבית
- 26 עליה הסתמכו צדדים שלישיים.
- 27 בכתב ההגנה אשר הוגש ע"י קבוצת קחטן (סעיפים 36-37), נטען כי הקטע המצוטט מתשקיף
- 28 החברה בכתב התביעה - מציג כוונה בלבד להצעת אופציה לרכישת החלק הנוטר ע"י טרנסגלובו
- 29 או החברה בבוא העת או היכולת. עוד נאמר, כי אין מקום להסיק התחייבות של קחטן להעביר



- 1 את הנכס לידי החברה אלא מדובר באופציה של החברה. כלומר, המחלוקת היתה באשר לסיווג
- 2 ההסכמי של התחייבות קחטן.
- 3
- 4 בכתב ההגנה שהוגש ע"י קבוצת אירוסאט, אשר נכנסה לתמונה רק בשנת 2006, נאמר כי
- 5 התשקיף אינו מהווה התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין בין החברה לבין קחטן. עוד נאמר, כי
- 6 ביחסים המשפטיים שבין קחטן לבין החברה - לא היווה אותו מצג תשקיפי בגדר הצעה וקיבול
- 7 ואף לא הוסכם על התמורה שהיא בגדר רכיב מהותי. אף לא נטען ע"י המפרק כי נכרת הסכם
- 8 מכר בין גרנד סנטר לבין קחטן ביחס לחלק הנותר.
- 9 בכל מקרה, לא שילמה גרנד סנטר תמורה כלשהי ולכן ההסכם בין קחטן לבין גרנד סנטר לא
- 10 השתכלל.
- 11 מדברים אלו עולה כי אירוסאט התייחסה באופן חד משמעי לטענת המפרק בדבר התחייבות
- 12 מצדו של קחטן במישור החוזי וההסכמי. טענות בדבר העדר הצעה וקיבול והעדר מסוימות
- 13 מתייחסות באופן ברור לשאלת מעמדה של ההתחייבות הנטענת כהסכם מחייב במישור החוזי.
- 14 כלומר, מעמדה של ההתחייבות הנטענת כהתחייבות חוזית היתה שאלה שבמחלוקת בין
- 15 הצדדים.
- 16 התייחסותו של המפרק להתחייבות כאל התחייבות חוזית חזרה וצוינה בתצהיר עדות ראשית
- 17 מטעמו.
- 18 בסעיף 23 לתצהיר נאמר "טרם מועד פרסום התשקיף התחייב מר קחטן להעביר לחברה
- 19 את החלק הנותר במקרקעין. התחייבות זו כלפי החברה קיבלה ביטוי פומבי במסגרת
- 20 התשקיף שפרסמה החברה והיתה להתחייבות עצמאית...".
- 21 בהמשך, בסעיף 25, הבהיר המפרק "התחייבות שכזו, אשר תועדה בכתב בתשקיף (והפכה
- 22 כך להתחייבות עצמאית)... היא לא רק התחייבות חוזית (שממנה לעולם לא שוחרר) אלא
- 23 גם ובעיקר התחייבות קשיחה ומוגנת על פי דיני ניירות ערך...".
- 24 לא הועלתה כל טענה ע"י מי מהנתבעים לפיה האמור בתצהיר המפרק בדבר קיומה של
- 25 התחייבות חוזית מהווה הרחבת חזית.
- 26 טענה מעין זו אף לא הועלתה ע"י קבוצת קחטן בסיכומיה.
- 27 בסיכומים התמקדה קבוצת קחטן בטענה כי התשקיף, אותו מכנה המפרק "ההתחייבות
- 28 התשקיפית", אינו מקנה לו עילת תביעה. זאת לאור העובדה כי התחייבות בתשקיף יכולה, לכל
- 29 היותר, לשמש עילת תביעה למי שרכש ניירות ערך בשנת 1992 על בסיס התשקיף וכי המפרק
- 30 אינו מייצג קבוצה זו.



- 1 בעניין טענה זו כבר קבעתי לעיל כי אינני רואה צורך להידרש לה.
- 2 קבוצת קחטן לא התייחסה כלל לטענה כי התשקיף מתאר התחייבות חוזית אותה נתן קחטן
- 3 לחברה.
- 4 מקובל עליו האמור בסיכומי התשובה של המפרק כי לטענות הנתבעים באשר להעדר זכות
- 5 תביעה על פי התשקיף - תוך הפניה לפסיקה לא רלבנטית אשר עוסקת בזכות תביעה של
- 6 מחזיקי ניירות ערך - אין קשר לזכות התביעה של החברה על פי התחייבות קחטן כלפיה.
- 7
- 8 מכל האמור לעיל עולה בבירור כי לטענה בדבר הרחבת חזית לעניין ההתחייבות החוזית של
- 9 קחטן כלפי החברה אין כל בסיס.
- 10
- 11 הטענה בדבר הרחבת חזית ע"י המפרק בעניין העילה החוזית - הועלתה פעם נוספת ע"י
- 12 קבוצת אירוסאט בבקשה שהוגשה על ידה בקשר לסיכומי התשובה של המפרק, בהתאם
- 13 להוראות שניתנו לניהול הבוררות.
- 14 בבקשת אירוסאט נאמר שוב, כי המפרק הבין בשלב הסיכומים כי הטענה בדבר המצג התשקיפי
- 15 עליו מבוססת תביעתו אינה יכולה לעמוד. לכן ניסה להרחיב את חזית המחלוקת, תוך טיעון
- 16 לראשונה, כי לפני פרסום התשקיף נכרת הסכם נפרד בין קחטן לבין גרנד סנטר. במסגרת
- 17 סיכומי התשובה וחרף העובדה כי קבוצת אירוסאט התנגדה לניסיון הרחבת החזית, חזר
- 18 והרחיב המפרק את החזית, כאשר טען כי התשקיף משמש כעדות וראיה בכתב להתחייבות
- 19 שניתנה לחברה.
- 20 כפי שלא היה מקום לטענה בדבר הרחבת חזית באשר לאמור בסיכומים הראשיים של המפרק
- 21 - הרי שאין מקום לטענה זו מפיה של אירוסאט באשר לסיכומי התשובה של המפרק.
- 22 מקובל עליו האמור בתשובתו של המפרק לבקשה האחרונה של אירוסאט, לפיה הטענה בדבר
- 23 קיומה של התחייבות קחטן כלפי החברה שהיא התחייבות חוזית עצמאית - הועלתה על ידו עוד
- 24 בכתב התביעה וכן בתצהיר העדות הראשית מטעמו - כפי שפורט על ידי בהרחבה לעיל.
- 25 בהמשך הדין אתמקד אם כן בהתחייבות החוזית אשר ניתנה ע"י קחטן כבעל עניין כלפי
- 26 החברה.
- 27
- 28 **ב. טענת ההתיישנות**
- 29 הנתבעים טענו, כאמור, כי תביעתו של המפרק התיישנה. בסיכומיו התייחס המפרק
- 30 ב"התיישנות מוקדמת" לטענת ההתיישנות אותה העלו הנתבעים בכתבי ההגנה. לדבריו, אין



- 1 כל בסיס לטענה זו. משמונה בעל תפקיד וגילה כשלים בניהול החברה, במיוחד כאשר הדבר
- 2 נוגע לנסיבות הברחת נכסי חברה חדלת פרעון, הרי שמירוך ההתיישנות נמנה מהרגע בו גילה
- 3 המפרק את דבר העוולה.
- 4 בהקשר זה, הפנה המפרק לע"א 5017/92 מרכז הארגזים בע"מ (בפירוק ובכינוס) נ' עוזר
- 5 (להלן "פסק דין מרכז הארגזים"). עוד ציין המפרק כי בתקופה הרלבנטית לתביעה ובמועד
- 6 בו נמכר החלק הנותר ע"י קחטן באופן פרטי, החברה נשלטה באופן מלא ע"י קחטן והיתה
- 7 שבוייה בידיו.
- 8 כמו כן התייחס המפרק לטענת הנתבעים בדבר הסתמכות על דוח מידי שפורסם לאחר הסכם
- 9 הפשרה בשנת 2006 (ביום 29.1.2006).
- 10
- 11 בסיכומי קבוצת קחטן נאמר כי און ההתיישנות בהתאם לסעיף 5(1) לחוק ההתיישנות, תשי"ח-
- 12 1958 (להלן "חוק ההתיישנות"), יש למנות מהיום בו נולדה עילת התובענה. עילת התביעה
- 13 של המפרק, אשר מוכחשת, נגעה לרכישה בתמורה של החלקה ע"י החברה, ככל שלא תירכש
- 14 ע"י טרנסגלובו עד לשנת 1995.
- 15 במועד פרסום ההתחייבות התשקיפית לכאורה, כיהנו בחברה מספר דירקטורים שאינם בעלי
- 16 עניין אשר ידעו והכירו את ההתחייבות של עזרא קחטן (נספח 13 לתצהיר קחטן).
- 17 אם היו לחברה או למי ששימש כנאמן למחזיקים באגרות החוב טענה או דרישה ביחס לאי
- 18 רכישת החלקה ע"י החברה – הרי שטענה זו התיישנה כבר בשנת 2002.
- 19 הן בשנת 2002 והן בשנת 2003 התקיימו אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב. הנאמן על
- 20 אגרות החוב נטל חלק פעיל בהסדרים שהתקבלו באסיפות אלה.
- 21 כמו כן, בשנת 2006 נחתם, כאמור, הסכם הפשרה אשר קיבל את אישור בית משפט. לכן,
- 22 ברור כי לכל המאוחר התיישנה תביעת המפרק בשנת 2013.
- 23 הסכם הפשרה דווח באופן ברור לציבור, במסגרת דיווחי החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה.
- 24 הנאמן נטל חלק פעיל באישור הסדרי הנושים לעיל וברור כי היה מודע להתחייבות התשקיפית
- 25 (נספח 34 לתצהיר קחטן).
- 26 טענה נוספת אשר עלתה בסיכומים, היא הטענה כי די בידיעה של "גורם רלבנטי אחר" ביחס
- 27 לעילת התביעה - כדי לייחס אותה למפרק ובהתאם למנות את תקופת ההתיישנות מהיום
- 28 שאותו גורם ידע על העילה. לא ניתן להתעלם מידיעה של מאות אנשים רלבנטיים על קיומה
- 29 של ההתחייבות התשקיפית ולהתחיל למנות את תקופת ההתיישנות משנת 2012.
- 30



- 1 גם אירוסאט חזרה והתייחסה בסיכומיה לטענת ההתיישנות. אירוסאט הרחיבה וטענה כי אין
2 כל מקום לטענתו של המפרק לפיה נשלטה החברה באופן מלא ע"י קחטן וכי לכן לא היתה
3 יכולה לעמוד על זכויותיה עד אשר מונה כבעל תפקיד. הנטל להוכיח חריג להתיישנות מוטל על
4 הטוען. היה על המפרק להוכיח כי לא היו גורמים אחרים מלבד קחטן שהיו יכולים לעמוד באופן
5 סביר על עילת התביעה. טענה זו נטענה ע"י המפרק ללא כל הוכחה או ראיות. בחברה כיהנו
6 דירקטורים נוספים, לרבות דירקטורים חיצוניים ואף היו לה בעלי מניות מן הציבור ובעלי אג"ח.
7 גם לנאמן מטעם בעלי האג"ח היה כוח לפעול בקשר לזכויות החברה במקרקעין של קחטן.
8 עוד נאמר כי הטענה בדבר הברחת החלקה במסגרת הסכם המכר בשנת 2006 התיישנה
9 בשנת 2013.
- 10
- 11 בסיכומי התשובה טען המפרק כי על פי פסק דין מרכז הארגזים, נפתח מירוץ ההתיישנות
12 במועד מתן צו הפירוק. צו הפירוק ניתן ביום 16.12.14 והתביעה הוגשה ביום 19.1.17.
13 עיון בבקשת הפירוק מלמד כי סוגיית הברחת האופציה לא היתה ידועה בעת הגשת בקשת
14 הפירוק. הליך הפירוק נפתח עקב הפרות של הסדר חוב כלפי מחזיקי האג"ח והברחת דמי
15 שכירות. צו עיקול ניתן בדצמבר 2012, כשנודע דבר הברחת הנכס אליו מתייחסת התביעה.
16 המפרק ציין פעם נוספת כי החברה נשלטה ע"י קחטן ללא מצרים; כי במועד חתימת ההסכם
17 בשנת 2006 החברה לא תפקדה וחברי הדירקטוריון אשר צוינו ע"י אירוסאט כבר לא כיהנו בה.
18 במועדים הרלבנטיים לא היה אדם שיכול היה להשתמש בכוח התביעה של החברה והגורם
19 הראשון שיכול היה לעשות כן היה המפרק.
- 20 בבקשה אשר הוגשה ע"י קבוצת אירוסאט המתייחסת לסיכומי התשובה של המפרק, נטען כי
21 הטענה לפיה לא היה אדם אשר יכול היה להשתמש בכוח התביעה של החברה עד אשר מונה
22 המפרק – נטענה לראשונה במסגרת סיכומי התשובה של המפרק והיא בגדר הרחבת חזית.
23 אין גם מקום לטענה לגופה. אירוסאט חזרה וטענה כי היה על המפרק להוכיח טענה זו והדבר
24 לא נעשה על ידו.
- 25
- 26 אינני רואה מקום לא לטענה בדבר הרחבת חזית אשר הועלתה ע"י אירוסאט ולא לטענת
27 ההתיישנות לגופה אשר הועלתה ע"י הנתבעים.
- 28 מקובלת עליי טענתו של המפרק בתשובתו לבקשה בעניין סיכומי התשובה, כי הטענה לפיה לא
29 היה מי שיפעיל את זכות התביעה של חברה עד שמונה המפרק צוינה עוד בסעיפים 32 ו-43
30 לכתב התביעה. בסעיף 32 צוין במפורש כי קחטן הצליח לא להעביר את יתר החלקה לידי



- 1 החברה ולשמור על הבעלות בה, שכן החברה היתה שבויה בידי ה"ה קחטן אשר שלטו בה וכי
- 2 עד שמונה בעל תפקיד לא היה מי שיעמוד על זכויותיה. בסעיף 43 לכתב התביעה נאמר פעם
- 3 נוספת כי רק עם מינוי בעל התפקיד הגיעו העובדות לידיעת המפרק.
- 4 טענת הנתבעים לפיה לא הצביע המפרק על אדם שלא יכול היה להשתמש בכוח התביעה של
- 5 החברה – בניגוד לאמור בכתב התביעה – עלתה למעשה לראשונה בסיכומי הנתבעים. המקום
- 6 הנכון להעלות טענה זו היה בכתב ההגנה מטעם הנתבעים.
- 7 די באמור לעיל כדי לדחות את הטענה בדבר הרחבת חזית.
- 8
- 9 יש להתייחס עתה למכלול הטענות אשר הועלו במסגרת טענת ההתיישנות.
- 10 בפסק דין מרכז הארגזים נקבע בדעת הרוב (כב' השופט צ. טל) כי סעיף 374 לפקודת החברות
- 11 אינו מעמיד עילה חדשה, אלא נונן דרך תביעה מקוצרת בידי הכונס, המפרק, הנושה
- 12 והמשתתף.
- 13 עם זאת, נקבע במפורש כי ידיעתו וכיסויו של החוטא על מעשיו, אינה נחשבת ל"גילוי" שממנו
- 14 ואילך תימנה תקופת ההתיישנות. כלומר, ידיעת "המנהלים החוטאים" אינה ידיעה ממנה תחל
- 15 תקופת ההתיישנות. באותו מקרה, השאלה האם מעשיהם של המנהלים התגלו או יכלו
- 16 להתגלות בשקידה ראויה לגורם רלבנטי אחר, כמו מנהלים נוספים שידם לא היתה במעל, לא
- 17 התבררה. לכן, הוחזר הנושא לבית המשפט כדי לברר את מועד תחילת תקופת ההתיישנות.
- 18 כב' השופטת שטרסברג-כהן הצטרפה לדעה זו וקבעה כי עילת התביעה אינה קמה עם מתן צו
- 19 הפירוק ואין מועד מתן צו הפירוק מהווה חלק מן העילה. "צו הפירוק יכול להיחשב כמועד
- 20 המוקדם ביותר לגילוי העובדות המעמידות עילה, אם לא נתגלו או לא ניתן היה לגלותן
- 21 בשקידה ראויה קודם לכן".
- 22 יש לציין כי מקביעות אלה עולה שאין מקום לעמדתו של המפרק בסיכומי התשובה, לפיה נפתח
- 23 מירוץ ההתיישנות במועד מתן צו הפירוק. בכל מקרה יש לבחון האם היתה אפשרות לגילוי
- 24 העובדות המעמידות את עילת התביעה - לפני מתן צו הפירוק (ראו גם ע"א 4828/19 שמש נ'
- 25 עו"ד זאב דסברג).
- 26 לשם כך, יש להבהיר בשלב ראשון את עילת התביעה של המפרק.
- 27 אמנם, מתן ההתייבות ע"י קחטן למכור את החלקה לחברה מהווה חלק משמעותי מהעובדות
- 28 היוצרות את עילת התביעה. התייבות זו ניתנה בסוף שנת 1992. האופציה לטרנסגלובו ניתנה
- 29 לשלוש שנים. לכן, לכאורה, המועד לביצוע ההתייבות ע"י קחטן כלפי החברה חל עוד בסוף
- 30 שנת 1995. אולם, אותה התייבות אינה מהווה את עילת התביעה בשלמותה – התביעה



- 1 מתבססת למעשה על מכירת יתר החלקה ע"י קחטן, אשר הותיר אותה במהלך השנים בבעלותו
- 2 הפרטית, במקביל להסכם הפשרה עם הבנק בשנת 2006. מכאן עולה, כי עילת התביעה
- 3 התגבשה רק בשנת 2006.
- 4 יתרה מזאת, נראה כי במהלך השנים שעברו מאז מתן ההתחייבות (1992) ועד למועד שבו
- 5 נכנסה החברה לקשיים כספיים, היתה אכן החברה וכן טרנסגלובו בשליטת קחטן. כפי שנראה
- 6 להלן יצר קחטן מצג מתמשך על פיו, לכאורה, בכוונתו לקיים את ההתחייבות.
- 7 מהמסמכים אשר צורפו לתצהירו של עזרא קחטן עולה כי מאז פרסום התשקיף ולפחות עד
- 8 שנת 2000 – התייחסו הן החברה והן קחטן להתחייבות שניתנה ע"י קחטן כלפי החברה למכור
- 9 את החלק הנותר בחלקה 6 – כהתחייבות אשר עומדת להתממש:
- 10 במכתב שנשלח ע"י החברה ליחידה לליווי פרויקטים בבנק דיסקונט באוגוסט 1993 (נספח 7
- 11 לתצהיר קחטן), המתייחס ל"פרויקט דיזינגוף", מסרה החברה נתונים לגבי רכישת שטחים
- 12 נוספים בפרויקט וצירופם לפרויקט הקטן כאשר יחד כונו השטחים "הפרויקט הגדול". הובהר
- 13 במכתב כי שטח החלקות הנוספות, חלקות 6 ו-8, הינו 940 מ"ר וכי צירופן אמור להביא להגדלת
- 14 אחוזי הבניה בשטח הפרויקט כולו משיעור של 250% לשיעור של 275% עד 300%.
- 15 בסעיף 5 למכתב נאמר כי המימון מתבקש לצורך צירוף שתי החלקות הנוספות. כמו כן נאמר
- 16 "בחלקה 6 יש לרכוש עוד 1/6 מהחלקה (מעזרא קחטן) ולפנות 3 דיירים מוגנים (חנויות)".
- 17 באותה עת עדיין חלה האופציה כלפי טרנסגלובו. אולם, עולה מהמכתב כי החברה עצמה לא
- 18 הבחינה בין רכישת החלקה ע"י טרנסגלובו לבין רכישתה ע"י החברה.
- 19 בהקשר זה יש לציין כי מפרוטוקול ועדת הביקורת של החברה מיום 2.7.93 (נספח 15 לתצהיר
- 20 קחטן) עולה כי גם חברת האם של טרנסגלובו, יוניקון, היתה בשליטת קחטן.
- 21 עו"ד ברץ ציין בישיבה זו של ועדת הביקורת כי טרנסגלובו הינה בשליטת יוניקון והבהיר כי
- 22 עסקה בינה לבין גרנד סנטר הינה למעשה עסקה עם בעלי עניין.
- 23 בשלב מאוחר יותר באותה ישיבה הועלו 3 הצעות, כאשר נאמר כי בעלי השליטה ביוניקון, ה"ה
- 24 קחטן, יערבו בערבות אישית מוגבלת לגרנד סנטר.
- 25 עובדת השליטה של קחטן ביוניקון זו עולה גם מעע 381/99 טרנסגלובו (ישראל) בע"מ ואח'
- 26 נ' מנחם הרשטיק. בפסק הדין אשר ניתן ע"י כב' השופטת נילי ארד בינואר 2003, צוין כי
- 27 המערערות הן חברות פרטיות בבעלותה של יוניקון השקעות בע"מ, אשר מניותיה נסחרות
- 28 בבורסה לניירות ערך בתל אביב. עוד צוין כי המערערות נשלטו ע"י מר פלורסהיים ז"ל, וכי
- 29 לאחר פטירתו, בחודש ספטמבר 1992, נרכשו מניותיה של יוניקון ע"י האחים קחטן.



- 1 בשנת 1993 כיהנו אכן בחברה מספר דירקטורים שאינם בעלי שליטה/דירקטורים חיצוניים. כך
- 2 עולה, למשל, מפרוטוקול ישיבת דירקטוריון ממרץ 1993 (נספח 12 לתצהירו של מר קחטן)
- 3 (עו"ד משה נאמן, עו"ד חנן מלצר ועו"ד חנניה יהושוע אשר השתתפו בישיבה).
- 4 גם בשנת 1995 כיהנו בחברה דירקטורים שאינם בעלי שליטה, כפי שעולה מפרוטוקול ישיבת
- 5 דירקטוריון החברה מיום 29.8.95 ופרוטוקול מיום 25.12.95 (נספח 18 לתצהירו של קחטן)
- 6 כך גם בשנת 1996, כפי שעולה מפרוטוקול מיום 26.11.96 (נספח 19 לתצהירו של קחטן).
- 7 דירקטורים חיצוניים כיהנו גם בשנת 1999.
- 8 במסגרת ישיבת דירקטוריון מיום 13.5.1999 (נספח 20 לתצהיר קחטן) התקיים דיון ביחסים
- 9 שבין החברה לטרנסגלובו ובחובות טרנסגלובו כלפי החברה.
- 10 בנובמבר 1999 נערך בדירקטוריון דיון נוסף בפרויקט דיזינגוף ובתכנית אשר הופקדה
- 11 בספטמבר 1999, במטרה להגדיל את זכויות הבניה ל-300%. צוין כי הגדלה זו תהיה אפשרית,
- 12 כאמור, אם תצורף חלקה 6 (בין היתר) לפרויקט. בפרוטוקול נדונה גם האפשרות של מכירת
- 13 חלקה של טרנסגלובו בפרויקט.
- 14 בישיבת דירקטוריון אשר התקיימה בפברואר 2000 (נספח 24 לתצהיר קחטן) נדונה, בין היתר,
- 15 אופציה של רכישת מניות טרנסגלובו. הועלתה ע"י החשב, רו"ח יוסי ברקוביץ', הנקודה הבאה
- 16 **"אם נרכוש את טרנסגלובו יש לבצע את העסקה בין עזרא קחטן שיש לו 1/6 מחלקה 6**
- 17 **לטרנסגלובו על מנת למנוע ניגוד אינטרסים"**. אלי קחטן ענה לו כי הם ימשכנו את ה-1/6
- 18 חלקה לבנק, ישלמו את חלקם בהוצאות הבניה וירצו לקבל שטחים בהתאם לחלק בפרויקט
- 19 שייבנה. ההסכם יהיה בין טרנסגלובו לעזרא קחטן לפני שתירכש החלקה. גם בישיבה זו נכחו
- 20 דירקטורים שאינם בעלי שליטה.
- 21 בישיבת דירקטוריון שהתקיימה במרץ 2000 הציג יוסי ברקוביץ' את מצב הפרויקט כולל הליווי
- 22 הפיננסי. בין היתר, צוינה על ידו העובדה כי היתה התחייבות לשעבד את חלקה 6 לבנק דיסקונט
- 23 וכי דרישתו של הבנק היא לקבל שעבוד מלא על כל החלקות "כולל 1/6 מחלקה 6 השייכת
- 24 עדיין לעזרא קחטן". ברקוביץ' גם ציין כי מכירת החלקה לטרנסגלובו הוערכה ב-800 אלף
- 25 דולר בעבר וכי העסקה לא יצאה אל הפועל שכן לטרנסגלובו לא היה את המימון לרכישתה.
- 26 הדירקטור, מר חיים נדל, שאל היכן עומדת רכישת מניות טרנסגלובו. אלי קחטן ענה כי יוניקון
- 27 פנתה ליועץ לשם קביעת היבטי המס.
- 28 בישיבת דירקטוריון אשר התקיימה ביום 2.8.2000 (נספח 20 לתצהיר קחטן) נדון שוב פרויקט
- 29 דיזינגוף, כאשר גם בישיבה זו נוכחים דירקטורים שאינם בעלי שליטה. עו"ד ברץ הבהיר, תוך
- 30 התייחסות לחוב של גרנד סנטר ושל טרנסגלובו (בנפרד) כלפי בנק דיסקונט, כי חלקה של



1	החברה בפרויקט הינו מחצית וחלקה של טרנסגלובו "הינו מחצית חסר שיטת מחלקה 6
2	בפרויקט השייך לקחטן עזרא".
3	הובהר עוד, כי מאחר וטרנסגלובו הינה חברת בת של יוניקון אשר בשליטת האחים קחטן, יהיה
4	בחתימה על הסכם ליוזי חדש - במסגרתו דורש הבנק כי חיובי החברות כלפיו יהיו ביחד ולחוד
5	– בגדר עסקה עם בעל עניין אשר לגביה נדרש אישור כל מוסדות החברה וכך גם בטרנסגלובו.
6	הודגש על ידו "הבעיה כאן היא שגם אם נעבור בשלום את כל האישורים הנדרשים עדיין
7	קיימת הבעיה של שליטת בעלי עניין בשתי החברות, ולא מן הנמנע שיהיו ניגודי אינטרסים
8	בעתיד בין החברות. הפתרון הינו רכישת טרנסגלובו כאשר אנו עוברים את כל תהליך
9	האישור פעם אחת בלבד...".
10	כזכור, נאמר בישיבה אשר קדמה לישיבה מחודש אוגוסט 2000 כי אם תירכש טרנסגלובו ע"י
11	החברה - יש לבצע את העסקה לגבי יתר החלקה בין עזרא קחטן לבין טרנסגלובו. בדרך זו,
12	למעשה, תועבר החלקה לאחר הרכישה לחברה.
13	
14	מכל האמור לעיל עולה כי בשנים בהן עסק דירקטוריון החברה באופן פעיל בייזום ופיתוח
15	הפרויקט, היה ברור לחברה וכך גם לדירקטורים שאינם בעלי שליטה אשר כיהנו בה, כי אותה
16	1/6 מחלקה 6 שהיא עדיין בבעלות קחטן - אמורה להירכש ע"י טרנסגלובו או החברה, כאשר
17	גם טרנסגלובו וגם החברה נמצאות בשליטת קחטן.
18	כלומר, במהלך השנים שחלפו ממועד פרסום התשקיף ולפחות עד סוף שנת 2000 לא היה למי
19	מהדירקטורים שלא היו בעלי שליטה, שהם בגדר "גורם אחר" אפשרי, בסיס למחשבה כי
20	ההתחייבות למכירת החלק הנותר לא תקיים ע"י קחטן וכי החלקה תישאר בבעלותו – כפי
21	שקרה בפועל, לאחר שהחברה נכנסה לקשיים כספיים ובסופו של דבר חדלה לתפקד כחברה
22	ציבורית בעלת משטר תאגידי תקין.
23	לכן, ידיעתם של מנהלים שאינם בעלי שליטה בחברה בשנים אלה על קיומה של ההתחייבות,
24	המהווה חלק מעילת התביעה בגינה הוגשה תביעת המפרק, אינה מהווה ידיעה על היסוד
25	העובדתי של הפרת ההתחייבות.
26	
27	הקשיים הכספיים של החברה החלו בשנת 2001. החל משלב זה התייחסו ישיבות הדירקטוריון
28	בעיקר לקשיים אלה ורכישת החלקה, שנותרה בבעלות קחטן, שוב לא היתה על הפרק.



- 1 בישיבה שהתקיימה ביוני 2001 (נספח 22 לתצהיר קחטן) התייחסו הדירקטורים אליהם הפנה
- 2 קחטן בסעיף 57 לתצהירו, בעיקר להערת עסק חי ולא יחור בהגשת הדוחות הכספיים ולהשפעת
- 3 נושאים אלה על מצבה של החברה.
- 4 במרץ 2002 הוגש ע"י החברה דיווח מידי בדבר בקשת פירוק שהוגשה נגדה. בישיבת
- 5 הדירקטוריון אשר התקיימה במאי 2002 (נספחים 23-24 לתצהיר קחטן) כבר קיימת
- 6 התייחסות לעיכובים בפרויקט; קשיים שנוצרו עם הבנק ומכירת הפרויקט.
- 7 ביום 13.11.2002 התקבלה בחברה פניית רשות ניירות ערך (נספח 26 לתצהיר קחטן).
- 8 במכתב נאמר, בין היתר, כי מהדוחות הכספיים של החברה עולים מספר סימני אזהרה שעניינם
- 9 קשיי נזילות; כי לחברה הפסדים תפעוליים נמשכים וכי בחוות דעת המבקרים מופיעה אזהרת
- 10 עסק חי. החברה התבקשה לפרט מה הם המקורות הספציפיים מהם בכוונתה לפרוע את אגרות
- 11 החוב.
- 12 ביום 21.5.2002 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי אגרות החוב.
- 13 באסיפה זו התייחסו בעלי אגרות החוב למצב הכספי של החברה והפרויקט (פרוטוקול הישיבה
- 14 צורף כנספח 25 לתצהיר קחטן).
- 15 לא התקבלה כל החלטה ממנה ניתן ללמוד על התייחסות ספציפית לעניין החלקה, או למודעות
- 16 כלשהי של מי מהנוכחים לשאלת רכישתה של החלקה בשלב זה בחייה של החברה או של
- 17 הפרויקט.
- 18 מצבה של החברה המשיך להתדרדר וביום 23.1.2003 מסרה החברה דיווח מידי על אי עמידה
- 19 בכללי השימור של הבורסה (נספח 28 לתצהיר קחטן).
- 20 העובדה כי החברה נמחקה מהמסחר ולא עמדה בחובות דיווח שונות המתחייבות על פי דין,
- 21 תומכת במסקנתו ובקביעתו של המפרק כי בעת מכירת יתר החלקה בשנת 2006 - לא כיהנו
- 22 בחברה דירקטורים שאינם בעלי שליטה. אשר יכלו להפעיל את זכות התביעה של החברה.
- 23
- 24 אין גם מקום לטענות הנתבעים בדבר מניין תקופת ההתיישנות החל משנת 2006, לאור הדיווח
- 25 לציבור על הסכם הפשרה, על כל חלקיו.
- 26 כפי שכבר ציינתי לעיל, עצם ההתחייבות שתוארה בתשקיף אשר פורסם בשנת 1992 לא יצרה
- 27 את עילת התביעה במלואה ועילה זו התגבשה, למעשה, רק בשנת 2006. ניסיון לטעון כי
- 28 הנושים, המפרק ובעלי אגרות החוב היו ערים או מזדעים בשנת 2006 להתחייבות אשר תוארה
- 29 בתשקיף משנת 1992 - כדי ליצור את תחילת ההתיישנות בעת הדיווח על הסכם הפשרה -
- 30 הינו ניסיון מלאכותי שאין לו כל בסיס.



- 1 זאת במיוחד לאור העובדה שלא היה בדיווח המידי כל אזכור לתשקיף או להתחייבות הכלולה
- 2 בו, או בסיס להסקת מסקנה בדבר ביצוע עסקה פרטית בנכס אשר אמור היה להיות מוקנה
- 3 לחברה.
- 4 בהקשר זה יש להתייחס להפניה שנעשתה ע"י קבוצת קחטן בסיכומים מטעמה להחלטה אשר
- 5 ניתנה בפש"ר (ת"א) 399/96 אילמקו חברה ישראלית ליצור מנורות בע"מ בפירוק נ' הלבץ
- 6 – רו"ח.
- 7 הנסיבות באותו עניין היו שונות לחלוטין.
- 8 בעניין אילמקו הגיש המפרק בקשה לפי סעיפים 373 ו-374 לפקודת החברות, כנגד המשיבים
- 9 ושני משיבים נוספים וביניהם מקס רוזמן. רודמן הורשע ע"י בית המשפט המחוזי בקשירת קשר
- 10 לביצוע פשע, עקב מעשי מרמה והונאה אותם ביצע על מנת לנצל לרעה משאבים המוקצים
- 11 במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.
- 12 נקבע על ידי בהחלטה כי העובדה שעל פי הוראות סעיף 373 ו-374 יכולים גם הכונס הרשמי,
- 13 המפרק או כל נושה או משתתף של החברה להגיש בקשה – מלמדת כי אותם גורמים יכולים
- 14 להיות גורמים רלבנטיים אחרים באשר לגילוי העובדות בדבר התרמית ע"י המפרק. בעניין
- 15 אילמקו הוגשה בקשת הפירוק ע"י בנק הפועלים. בבקשת הפירוק צוין כי החברה פנתה למרכז
- 16 ההשקעות וקיבלה אישור של מפעל מאושר. מעמד זה איפשר לה, בין היתר, לקבל הלוואות
- 17 ואשראי מבנק הפועלים. עוד נאמר בבקשת הפירוק, אשר הוגשה באוגוסט 1996, כי בסמוך
- 18 למועד זה התברר לבנק כי קיימים חשדות כבדים של מרכז ההשקעות בעניין המרמה וכי נמסר
- 19 לבנק שמתקיימת חקירה פלילית.
- 20 במהלך הדיון בפני העיד מי שהיה מנהל מרכז ההשקעות. לדבריו, נודע על מעשי המרמה
- 21 והחקירה בשנת 1995 או סוף 1994. לאור הקשר ההדוק בין מרכז ההשקעות לבנק הפועלים
- 22 אשר המפרק מונה על פי בקשתו – נקבע כי יש לראות בידיעה של הנושה אשר מינה את
- 23 המפרק ובידיעת מרכז ההשקעות – ידיעת גורם רלבנטי אחר. לכן, בקשה אשר הוגשה ביוני
- 24 2003 התיישנה.
- 25 מדובר אם כן במערכת עובדות ספציפית ושונה לחלוטין.
- 26 אולם, נראה כי המועד הקובע לתחילת מניין תקופת ההתיישנות, תוך החלה באנלוגיה של
- 27 הקביעה אשר נקבעה בעניין אילמקו, הינו מועד הגשת בקשת העיקול בשנת 2012 (ולא מועד
- 28 מתן צו הפירוק ומינוי המפרק בשנת 2014 כפי שטען המפרק).
- 29 המפרק ציין בתצהירו כי בפברואר 2012 הוגשה כנגד החברה בקשת פירוק ובקשה למינוי
- 30 מפרק זמני וכי ניתן צו איסור דיספוזיציה לנכסי החברה.



- 1 מבקשת הפירוק (נספח 2 לתצהיר המפרק), עולה כי הבקשה הוגשה בשם נאמן מחזיקי האג"ח
- 2 – יובנק חברה לנאמנות בע"מ - ע"י משרד עורכי הדין גיסין ושות' שהוא משרדו של המפרק.
- 3 בבקשה הדחופה למינוי מפרק זמני התבקש, כאמור, מינויו של עו"ד פרויליך כמפרק זמני (נספח
- 4 3).
- 5 בהמשך תצהירו של המפרק נאמר כי עם היוודע דבר הברחת האופציה מהחברה, הוגשה
- 6 במסגרת הליך הפירוק בקשה לסעדים זמניים הנוגעים לנכס האופציה. ביום 9.12.2012 ניתן
- 7 צו עיקול במעמד צד אחד על כספי תמורת המימוש שישולמו בגין מימוש האופציה (העתק
- 8 ההחלטה צורף כנספח 40 לתצהיר המפרק).
- 9 ההחלטה מדצמבר 2012 מתייחסת לבקשה דחופה לסעדים זמניים במעמד צד אחד, בה נטען
- 10 כי בתקופה שבה נדחו הדיונים לצורך מו"מ נתגלו ממצאים דרמטיים לגבי כספי השכירות "ולגבי
- 11 כך שבעל השליטה המשיב 1 (עזרא קחטן – ד.ק.) ייחד לעצמו בפרויקט שקרס, לפי הנטען,
- 12 טובת הנאה בהיקף העולה על 15 מיליון ₪ בדרך של קבלת אופציה... האופציה מגלמת
- 13 הברחת נכסיה של החברה שקרסה".
- 14
- 15 החל ממועד זה ניתן אכן לייחס למפרק את ידיעת הנושים והנאמן אשר הגיש את הבקשה
- 16 בשמם ולראות בהם כגורם רלבנטי אחר. לכן, אין גט כל מקום לטענת אירוסאט בסיכומים לפיה
- 17 ניסה המפרק "לזרות חול בעיני הבוררת" - שכן בקשת הפירוק והבקשה לעיקול זמני לא הוגשו
- 18 ע"י החברה אלא מטעם מחזיקי האג"ח.
- 19 ההיפך הוא הנכון. יש בהחלט מקום לקביעה, כפי שאף נקבע בעניין אילמקו, כי החל מהמועד
- 20 בו נטען ע"י הנושים באמצעות הנאמן (אשר יוצג כאמור ע"י משרדו של המפרק, במסגרת הליכי
- 21 פירוק בהם התבקש מינוי של המפרק כבעל התפקיד) כי התגלו ממצאים דרמטיים בעניין קבלת
- 22 האופציה וחשד כי האופציה מגלמת הברחת נכסי החברה שקרסה – מתחילה תקופת
- 23 ההתיישנות. גם במקרה זה תביעתו של המפרק, אשר הוגשה בינואר 2017, לא התיישנה.
- 24
- 25
- 26 ג. הטענה בדבר מניעות ומעשה בית דין כלפי המפרק
- 27 כפי שצינתי לעיל, הסכם הפשרה אשר נחתם בשנת 2006 והסכם המכר אושרו וקיבלו תוקף
- 28 של פסק דין ביום 29.1.2006.
- 29 יש לציין כי הסכם הפשרה אושר בזמנו ע"י בבית המשפט המחוזי בתל אביב.



- 1 נטען ע"י הנתבעים כי לאור זאת קיים מעשה בית דין אשר שולל כל תביעה נוספת מטעם
- 2 החברה וכך גם מטעם המפרק אשר פועל בשמה של החברה.
- 3 על טענה זו חזרו הנתבעים במסגרת הסיכומים.
- 4 אינני רואה כל מקום לטענה זו.
- 5 הסכם המכר צורף אכן כנספח להסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין. אולם, כפי שכבר
- 6 פורט לעיל, אין בהסכם המכר או בהסכם הפשרה התייחסות כלשהי להתחייבות התשקיפית
- 7 הנוגעת לחלק הנותר ואף לא נערך כל דיון בזכויות הנוגעות לחלקה אשר נמכרה ע"י קחטן
- 8 לנמדר ופלד. עוד יש לחזור ולציין בהקשר זה את הקביעות לעיל, לפיהן לא היה במועד זה מי
- 9 שיעלה טענות כלשהן באשר לזכותה של החברה בנכס ובדבר שליטתו של קחטן בחברה אשר
- 10 חדלה כבר מהיות חברה ציבורית בה מכהנים דירקטורים שאינם בעלי שליטה.
- 11 משמעות האישור אשר ניתן למערכת ההסכמית בכללותה רלבנטית אכן במישור ההגנה על
- 12 הקונה, על מנת להבטיח לו קבלת בעלות מלאה בממכר אשר נמכר לו במסגרת ההליך. זאת
- 13 בהתאם להוראות סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968.
- 14 מקובלת על"י בהקשר זה טענת המפרק בסיכומים כי האישור אינו עוסק בשאלה מי הזכאי
- 15 לתמורה המשולמת ע"י נמדר ופלד בגין החלק הנותר במקרקעין.
- 16
- 17 ד. טענת קחטן בדבר העדר יכולת כספית לרכישת החלקה וזיתור של החברה על
- 18 ההתחייבות כלפיה
- 19 מכל האמור עד כה, עולה באופן מפורש כי בין שנת 1992 עד שנת 2000, התקיים דיון רציף
- 20 בדירקטוריון החברה בהשתתפות קחטן, לעניין רכישת יתר החלקה ע"י החברה או ע"י
- 21 טרנסגלובו – ללא הבחנה ביניהן.
- 22 בהתנהגות זו, כאמור, יצר קחטן מצג לפיו היה בכוונתו לקיים את ההתחייבות למכור את יתר
- 23 החלקה, על מנת לאפשר את הבניה המירבית במסגרת הפרויקט. כלומר, לקחטן עמדו לפחות
- 24 7 שנים לפני שהחברה החלה להיכנס לקשיים כלכליים לעמוד בהתחייבותו.
- 25 כפי שציין המפרק בסיכומי התשובה מטעמו, הרי שגם מסיכומי קחטן עולה כי לפחות עד שנת
- 26 2000 היו לחברה מקורות מימון לרכישת החלקה. בהקשר זה, יש לחזור ולהפנות לדיון
- 27 בדירקטוריון מיום 14.2.2000, בו נאמר במפורש ע"י רו"ח ברקוביץ' כי אם תרכוש החברה את
- 28 טרנסגלובו יש לבצע את העסקה בין קחטן, שיש לו 1/6 מחלקה 6, לבין טרנסגלובו על מנת
- 29 למנוע ניגוד עניינים. לא הועלתה כל טענה באותה ישיבה לפיה אין לחברה אמצעים כלכליים
- 30 לבצע את הרכישה.



- 1 הטענות המרובות אשר הועלו ע"י קחטן בדבר מעורבות הנאמן בהסדרי הפשרה השונים
- 2 וידיעתו באשר למצב הכלכלי הרעוע של החברה, רלבנטיות למצב החברה החל משנת 2002
- 3 - 7 שנים לאחר פקיעת האופציה של טרנסגלובו. באותה עת כבר נוצר מצב עובדתי נתון בו
- 4 נותרה החלקה בבעלותו של קחטן - למרות כל הדיונים בשנים שקדמו בהם היה ברור כי החברה
- 5 או טרנסגלובו אמורות לרכוש אותה בהתאם להתחייבות קחטן.
- 6
- 7 אינני רואה מקום גם לטענת קחטן לפיה ויתרה החברה או שחררה אותו מהתחייבותו למכירת
- 8 החלקה. טענה זו הועלתה ע"י קחטן במסגרת חקירת המפרק. קחטן נחקר בקשר להתחייבותו
- 9 למכירת יתר החלקה במסגרת התשקיף (עמ' 20 לפרוטוקול החקירה). קחטן אישר כי כאשר
- 10 הונפקו אגרות החוב נשאר עם 1/6 מחלקה 6 (עמ' 22 לפרוטוקול החקירה), לאחר שהסביר
- 11 את העסקה העיד "לא ואז תבין שהשישית גרנד סנטר לא רצתה אותה וטרנסגלובו לא רצתה
- 12 אותה, נשארה איתי בכוח לא בנוח, הבנת אותי?". לדבריו, טרנסגלובו לא רכשה את ה-1/6
- 13 כי "לא היה לה כסף" והחלקה נשארה על שמו. קחטן נשאל האם גם גרנד סנטר לא רצתה
- 14 את החלקה ותשובתו לכך היתה "גם לא רצתה. למה? לא היה לה כסף. אז סיכמנו בישיבת
- 15 הנהלה ובדברים שלנו" (עמ' 24 לפרוטוקול החקירה).
- 16 דברים אלה אינם עומדים בקנה אחד עם הפרוטוקולים אשר פורטו על ידי לעיל עד שנת 2000.
- 17 בהמשך חזר ושאל המפרק את קחטן האם אמר שהחלטה שגרנד סנטר לא רוצה לקנות את
- 18 ה-1/6 התקבלה בישיבת הנהלה וקחטן אישר זאת (עמ' 25 לפרוטוקול). קחטן נשאל מי היה
- 19 חבר בהנהלה. לכך ענה "יש הרבה אנשים...אני אביא לך את הרשימה". לאחר מכן נשאל
- 20 קחטן במפורש "ויש פרוטוקול שהחברה קיבלה החלטה שהיא לא קונה את החלקה הזו?
- 21 ת. כן. ש. אז איך זה שלא הצגת אותו עד היום לבית המשפט? ת. עוד לא היה משפט".
- 22 קחטן הוסיף והעיד כי דווח על כך שהחברה לא רוצה את הקרקע ואף היה דיווח נוסף כשמכר
- 23 את הקרקע (עמ' 26 לפרוטוקול).
- 24 בהמשך חזר וטען קחטן כי יש לו אישור אשר דווח לבורסה, אם כי איננו זוכר את התאריך.
- 25 קחטן נשאל פעם נוספת "אתה טוען שיש החלטת תברה שמשחררת את ה-1/6 חלקה?"
- 26 לכך ענה קחטן "טוען" (עמ' 27-28 לפרוטוקול).
- 27 כפי שציין המפרק בסיכומים, בתמיכה לטענת הויתור לא הוגש תצהיר כלשהו ואף לא הוגשו
- 28 הפרוטוקולים או ההחלטות אליהם התייחס קחטן בחקירתו. זאת למרות הסיכום אשר נערך
- 29 בתום החקירה בעניין המצאת מסמכים, כפי שפורט בסעיף 72 לסיכומי המפרק, ומכתבי
- 30 הדרישה אשר נשלחו לקחטן ופורטו בסעיף 74 לסיכומים.



- 1 כלומר, גם שנים רבות לאחר שקחטן התחייב כלפי המפרק למסור את המסמכים ואף התקיימו
- 2 הליכים משפטיים במסגרתם נעשה גילוי מסמכים, לא הוצגה החלטת דירקטוריון כלשהי אשר
- 3 מאשרת את הויתור הנטען.
- 4 קחטן גם נמנע מלפרט מתי וכיצד ויתרה לו החברה על ההתחייבות. במסמכים אשר מצויים
- 5 בתיק הבוררות אין כל מסמך אשר תומך בטענת הויתור.
- 6 מכאן עולה כי לא הוכחה טענת הויתור ואף לא הטענה אשר היוותה למעשה את הבסיס לטענת
- 7 הויתור – הטענה בדבר העדר מקורות מימון במהלך השנים שבין פרסום התשקיף לבין מועד
- 8 כניסתה של החברה לקשיים כלכליים בשנת 2002.
- 9 המסקנה היא כי קחטן הפר את התחייבותו כלפי החברה.
- 10
- 11 ה. הסכם המכר בשנת 2006
- 12 - הצדדים להסכם המכר והאופציה
- 13 בסעיף 35 לכתב ההגנה מטעם אירוסאט נטען כי כונסי הנכסים, מסיבות השמורות עמם, עמדו
- 14 על כך כי נמדר ופולד הם שיחתמו על הסכם המכר והסכם האופציה ולא התאגיד, אך הבהירו
- 15 כי אין מניעה מבחינתם כי העסקה תדווח לרשויות המס כעסקת נאמנות. נמדר ופולד חתמו על
- 16 הסכם המכר וההסכמים הנלווים תוך שכל הצדדים ידעו שאינם אלא שלוחים של אירוסאט.
- 17 בתצהירו הוסיף נמדר והעיד כי כל הצדדים למשא ומתן, לרבות קחטן, היו מודעים לעובדה כי
- 18 מתנהל משא ומתן עבור חברה. מאחר והיו עיכובים ברכישת מניות אירוסאט ובאישור העסקה,
- 19 פקעה סבלנות כונסי הנכסים והם דרשו כי נמדר ופולד יחתמו על העסקה באופן אישי. כך עשו,
- 20 כאמור, תוך הבהרה כי הדבר נעשה בנאמנות עבור החברה.
- 21 בכתב התשובה לא התייחסה קבוצת קחטן לטענת החתימה בנאמנות אשר הועלתה ע"י
- 22 אירוסאט בכתב ההגנה.
- 23 בסיכומים חזרה אירוסאט והבהירה כי מי שהיה צד להסכם המכר והסכם האופציה היתה,
- 24 כאמור, אירוסאט (נמדר ופולד בעבור אירוסאט).
- 25 לאור זאת, נטען כי אין לראות בנמדר ופולד כצד לעסקאות ולכן אין לקבוצת קחטן עילת תביעה
- 26 אישית נגד נמדר ופולד.
- 27 ההתייחסות הראשונה של קבוצת קחטן לנושא זה מופיעה בסיכומי התשובה מטעמם. נאמר כי
- 28 אין לקבל טענה זו וכי לא צורפה כל ראיה לכך שקחטן ידע או הסכים לכך שנמדר ופולד לא
- 29 יחתמו בשמם אלא כשלוחי אירוסאט. עוד נאמר כי מדובר בטענה בעל פה כנגד מסמך בכתב
- 30 – הסכם המכר והסכם האופציה.



- 1 אינני רואה מקום למסקנה לפיה אין לקבוצת קחטן עילת תביעה כלפי נמדר ופלד.
- 2 אין מחלוקת כי הצדדים היו ערים לכך שהפרויקט לא ינוהל ע"י נמדר ופלד אלא על ידי חברה
- 3 שתירכש או תוקם על ידם. אולם, ההתקשרות החוזית נעשתה עם נמדר ופלד באופן אישי. ניתן
- 4 לייחס לקחטן ידיעה בעניין יחסי הנאמנות בין אירוסאט לבין נמדר ופלד רק לאחר שכל
- 5 ההסכמים כבר נחתמו ודווחו.
- 6 בהסכם הפשרה אשר הוגש לבית המשפט (נספח 22 לתצהיר המפרק) הוגדרו ההסכמים
- 7 הנלווים (בין היתר הסכם המכר של החלקה והסכם האופציה) כהסכמים בין "הרוכשים" לבין
- 8 קחטן. כ"רוכשים" הוגדרו רוני פלד ואברהם נמדר "שניהם ביחד, וכל אחד מהם לחוד
- 9 ובערבות הדדית".
- 10 בהסכם המכר הוגדרו נמדר ופלד "הרוכש". בהואיל השישי צוין כי הרוכש רוכש מכונסי הנכסים
- 11 את הזכויות במקרקעין השונים תוך הפניה להסכם הפשרה.
- 12 מכאן עולה במפורש כי הצדדים להסכם הם קחטן, נמדר ופלד.
- 13 אין בפניי כל ראייה לטענת אירוסאט לפיה הובהר לקחטן במהלך המשא ומתן כי הרכישה נעשית
- 14 בנאמנות עבור אירוסאט. כל שצוין הוא כי נמדר ופלד הם הרוכשים וכי יוקם תאגיד יעודי לשם
- 15 ניהול הפרויקט. אין בכך כדי להעיד על ידיעה או הסכמה על יחסי נאמנות או הסכמה לכך
- 16 שנמדר ופלד לא יהיו צד להסכם – זאת במיוחד לאור הלשון החד משמעית בהסכם הפשרה בו
- 17 צוין במפורש כי נמדר ופלד הם הרוכשים יחד ולחוד ובערבות הדדית.
- 18 אין במסמכים אליהם התייחסה אירוסאט בסיכומים כדי ללמד על הסכמת קחטן להתקשר
- 19 בהסכם עם אירוסאט ולא עם נמדר ופלד. נספח 8 לסיכומי אירוסאט הוא מסמך פנימי בין
- 20 אירוסאט לנמדר ופלד, בו הצהירו כי יחתמו על הסכמי רכישת הפרויקט בנאמנות עבור
- 21 אירוסאט. אין טענה או ראייה כי מסמך זה הוצג בשלבי המשא ומתן לקחטן.
- 22 ידיעתו של קחטן בעניין הנאמנות נוצרה בשלב מאוחר יותר.
- 23 פרוטוקול הישיבה מיום 13.2.2006 בה השתתף קחטן (נספח 9 לסיכומי אירוסאט) מתייחס
- 24 לישיבה שהתקיימה לאחר שנחתמו ההסכמים. בישיבה נאמר כי יש להגיש הודעת נאמנות
- 25 לטובת החברה הציבורית. קחטן לא העלה התנגדות כלשהי בעניין זה במהלך הישיבה.
- 26 כמו כן, בדיווח למנהל מס שבח בשנת 2006 (נספח 11 לסיכומי אירוסאט) צוינה במפורש
- 27 רכישה בנאמנות ע"י נמדר ופלד. לדיווח צורף מש"ח במסגרתו צוין כי נמדר ופלד רכשו את
- 28 המקרקעין עבור אירוסאט וחתימתו של קחטן מופיעה על ההצהרה.



- 1 יתרה מזאת, בתשקיף אירוסאט מיום 29.5.2008 (נספח 34 לתצהיר המפרק) (להלן: "תשקיף אירוסאט") צוין במפורש בסעיף 6.7.1 כי ביום 25.1.2006 התקשרו נמדר ופלד בנאמנות עבור החברה עם קחטן בהסכם מכר, אשר מתייחס ליתר החלקה.
- 2
- 3
- 4 במכתב ששלח עו"ד גוטליב, ב"כ קחטן, לנמדר ופלד בעקבות התשקיף קיימת התייחסות מפורשת להוראת סעיף 6.7.4 ביחס לזכאותו של קחטן בגין האופציה. אין במכתב זה כל התייחסות או טרזניה לנושא הרכישה בנאמנות עבור אירוסאט אשר צוין בסעיף 6.7 (נספח 40 לתצהיר קחטן).
- 5
- 6
- 7
- 8 גם בשטר המכר מפברואר 2010 (נספח 10 לתצהיר נמדר) צוין במפורש כי מדובר בהעברה מהנאמנים, נמדר ופלד, לאירוסאט. יש לציין כי עצם רישום המקרקעין על שם אירוסאט אינו יוצר הסכמה לכך שהפרויקט ינוהל ע"י אירוסאט ולא יועבר לתאגיד היעודי.
- 9
- 10
- 11 אולם, אין בידיעה בדיעבד על הרכישה בנאמנות ביחסים הפנימיים שבין נמדר, פלד ואירוסאט - כדי לגרוע מן היריבות החוזית וההסכמית הישירה בין קחטן לבין נמדר ופלד.
- 12
- 13
- 14 - **תמצית הוראות הסכם המכר והסכם האופציה**
- 15 הסכם המכר אשר נכרת בין קחטן לבין נמדר ופלד (נספח 23 לתצהיר המפרק) הינו, על פניו, חוזה מכר מקרקעין.
- 16
- 17 סעיף 6 להסכם הוא סעיף התמורה. בסעיף 6.1 נקבע כי הרוכש ישלם למוכר סך של 150,000 דולר.
- 18
- 19 בסעיף 6.1.3 נקבעה הזכות לקבלת האופציה. בסעיף נאמר: "הודיע המוכר בכתב בתוך 120 יום לרוכש כי החליט להחליף את תמורת הרכישה של הממכר (בסך של 150,000 דולר) בקבלת האופציה כפי שהוסכם בין הצדדים בתאריך 5.12.05 במסמך האופציה המצורף בזה כנספח ד' יהיה הרוכש פטור מתשלום סכום זה למוכר".
- 20
- 21
- 22
- 23 נספח ד' נושא את הכותרת "נוסח כתב האופציה" (המסמך כולו הוגדר על ידי, כאמור, כ"הסכם האופציה").
- 24
- 25 הסכם האופציה מתייחס במפורש לרכישת המקרקעין עליהם מוקם הפרויקט מכונסי הנכסים. ההסכם קובע כי רכישת ה-1/6 הנוספת מחלקה 6 היא אחת התניות להשלמת העסקה בין נמדר, פלד וכונסי הנכסים.
- 26
- 27
- 28 ההוראות המרכזיות של הסכם האופציה הן כלהלן:
- 29 - הקמת תאגיד יעודי.
- 30 - מועד מימוש האופציה.



- 1 - תאור הזכויות בגין מימוש האופציה.
- 2 - תמורת מימוש האופציה.
- 3 - מנגנון מימוש האופציה.
- 4 - זכות לקבלת דוחות כספיים עד לתום תקופת המימוש.
- 5 - זכות להשתתף בחלוקת רווחים.
- 6
- 7 בשלב זה יש להתייחס להבחנה אשר נעשתה ע"י קבוצת אירוסאט בסיכומים, בין נוסח מוסכם
- 8 של כתב האופציה - לבין כתב אופציה מחייב בהתאם לנוסח שהוסכם.
- 9 לדברי קבוצת אירוסאט, הוסכם כי ככל שקחטן יבקש להחליף את תמורת העסקה בקבלת
- 10 אופציה הרי שתאגיד הפרויקט שיוקם הוא שיוציא לטובת קחטן כתב אופציה מחייב בהתאם
- 11 לנוסח כתב האופציה. עוד נטען, כי כל ההסכמות ביחס לאופציה ייכנסו לתוקף אך ורק לאחר
- 12 שהזכויות במקרקעי הכינוס וחלקת קחטן יעברו, כשהן נקיות, על שם התאגיד בלשכת רישום
- 13 המקרקעין. כלומר, קיים תנאי מתלה לקיום האופציה.
- 14 אינני רואה כל מקום להבחנה זו לעניין תוקפם של הסעיפים הנכללים בהסכם האופציה, כפי
- 15 שנוסחו בעת החתימה.
- 16 מקובלת עלי טענת קחטן בסיכומי התשובה כי המסמכים חתומים ע"י נמדר ופלד וכי כתב
- 17 האופציה החתום כולל הוראות ברורות באשר לתנאי האופציה. העובדה כי אמורה להתקיים
- 18 פעולה נוספת של אימוץ כתב האופציה ע"י התאגיד היעודי, או כי קיים תנאי מתלה באשר
- 19 לרישום המקרקעין - אינה משנה או פוגעת בדרך כלשהי בתוכן ההוראות הברורות אשר נקבעו
- 20 ע"י הצדדים במסגרת כל המסמכים המהווים את הסכם האופציה.
- 21 יש לדון עתה בטענות הצדדים בעניין הסכם האופציה.
- 22
- 23 **ו. טענות הצדדים בעניין הסכם האופציה**
- 24 הן המפרק והן קבוצת קחטן העלו, כפי שפורט לעיל, טענות שונות באשר להפרת הסכם
- 25 האופציה ע"י אירוסאט.
- 26
- 27 - **הטענה בעניין הפרת ההתחייבות לנהל את הפרויקט באמצעות תאגיד יעודי -**
- 28 קבוצת קחטן טענה, כאמור, כי הנתבעים הפרו התחייבות זו והעבירו את הפרויקט לאירוסאט
- 29 על מנת לנצל פרויקט רווחי ויוקרתי זה כדי לקיים פרויקטים נוספים של אירוסאט.
- 30



- 1 בכתב התביעה מטעם המפרק ואף בתצהירו, הודגש כי ניהול הפרויקט במסגרת תאגיד יעודי
- 2 היה אחד מהחייבים המרכזיים אשר חלו על נמדר ופלד במסגרת הסכם האופציה. חובה זו
- 3 הופרה למרות הקמתו של תאגיד יעודי עוד בשנת 2006.
- 4
- 5 קחטן הדגיש בתצהירו כי הרעיון בהקמת תאגיד יעודי היה לב לבו של המנגנון ההסכמי. הוא
- 6 נועד ליחד ולסמן באופן ברור וחד משמעי את הוצאות הפרויקט הספציפי, מבלי להעמיס עליו
- 7 הוצאות והתחייבויות אחרות שאינן נובעות או קשורות לפרויקט.
- 8 מטרה דומה להקמתו של תאגיד יעודי עולה גם מתצהירי קבוצת אירוסאט.
- 9 בתצהירי נמדר ופלד נאמר כי קחטן ביקש לייצר מכניזם "שקוף" שייקל עליו לחשב את רווחי
- 10 הפרויקט. הרעיון היה להקים תאגיד אשר יהיה הבעלים של הפרויקט ויפעל לצורך ניהול
- 11 הפרויקט בלבד.
- 12 מאחר והכוונה היתה לרכוש את המקרקעין באמצעות תאגיד ציבורי (אירוסאט), הוסכם כי אין
- 13 מניעה שחברה ציבורית תקים את התאגיד אשר יהיה בשליטתה ותעביר אליו את הבעלות
- 14 בפרויקט - ככל והאופציה תיכנס לתוקף.
- 15 בפועל, הוקמה ביום 22.5.06 שותפות מוגבלת בשם אירוסאט דיזינגוף שותפות מוגבלת (להלן:
- 16 "התאגיד היעודי"). נמדר הבהיר בתצהירו כי התאגיד הוקם תוך הנחה כי הזכויות במקרקעין
- 17 יועברו לאירוסאט באופן מהיר יחסית.
- 18 בתשקיף אירוסאט צוינה העובדה כי בכוונת אירוסאט היה לבצע את הפרויקט באמצעות
- 19 התאגיד היעודי, אולם החברה טרם החלה בפעילות באמצעות השותפות. בשים לב לכך
- 20 שבמועד התשקיף טרם הופרדה הפעילות "רואה החברה את זכאות קחטן בגין האופציה ככל
- 21 שתיכנס לתוקפה וככל שתמומש ל - 33% מהרווח שינבע לחברה בגין הפרויקט שייבנה
- 22 על המקרקעין..." (סעיף 6.7.4).
- 23 בסיכומים מטעם קחטן נטען כי "הסנונית הראשונה של הפרת הסכם האופציה אשר באה
- 24 לידי ביטוי, בשלב הראשון, באי הקמת תאגיד משותף, כאמור, צצה בשנת 2008".
- 25 אינני רואה מקום לטענה זו.
- 26 אמנם ביום 3.6.2008, בסמוך למועד פרסום התשקיף, שלח קחטן באמצעות בא כוחו עו"ד
- 27 גוטליב מכתב לנמדר ופלד (נספח 40 לתצהיר קחטן אשר כבר צוין לעיל). במכתב נאמר כי
- 28 המניות ו/או הזכויות בשותפות הרשומה אמורות להקנות זכות קניינית ואילו הניסוח המופיע
- 29 בתשקיף - מתאר את הזכויות כזכויות חוזיות לתשלום חלק מהרווחים בלבד.



- 1 ב"כ נמדר ופולד השיב ביום 5.6.2008 במכתב (נספח 41 לתצהיר קחטן) בו נאמר, בין היתר,
 2 כי אין בכוונת מרשיו לפגוע בזכויות קחטן וכי זכויותיו הן אכן שלישי מהנובע מפרויקט דיזינגוף.
 3 עוד נאמר כי האופציה, ככל שתיכנס לתוקפה, מדברת בעד עצמה.
 4 העובדה כי האופציה טרם נכנסה לתוקף צוינה במפורש בסופו של אותו המכתב: "בהזדמנות
 5 זו נתבקשתי לפנות גם באמצעותך למרשך, על מנת שיענו סוף סוף לפניות מרשתי
 6 לחתימה על טפסי 50 לחברות שלהם, וזאת על מנת לאפשר קבלת אישורי מיסים הנדרשים
 7 להעברת בעלות במקרקעין (כידוע לך זכות לקבלת האופציה קמה רק לאחר שהמקרקעין
 8 יירשמו ע"ש מרשתי כשהם נקיים...). לצער מרשתי עד כה הם נדחו ונדחים בלך ושוב בעניין
 9 זה, דבר כשלעצמו מעכב האפשרות להבשלת התנאים לקבלת האופציה".
 10
 11 בשנת 2008, במועד פרסום התשקיף, לא נכנסה עדיין האופציה לתוקף על פי תנאיה לאור
 12 העובדה כי המקרקעין טרם נרשמו על שם נמדר ופולד/אירוסאט. אין למעשה מחלוקת כי
 13 המקרקעין נרשמו רק במהלך שנת 2010 - לאחר פניות מרובות לקחטן בעניין הסדרת החוב
 14 לשלטונות המס, כפי שנטען בסיכומי אירוסאט.
 15
 16 יש לציין כי לאחר ההתכתבות אשר פורטה לעיל, נשלח ע"י קחטן באמצעות עו"ד אחר ממשרד
 17 עו"ד גוטליב מכתב נוסף, בו חזר קחטן וטען כי קיימות השגות באשר לאופן תיאור הזכויות.
 18 במכתב צוין כי הנושא חייב להיות מלובן קודם לקיום המועדים הקבועים בתשקיף, על מנת לא
 19 להכשיל את ההנפקה.
 20 בסופו של דבר, כשבוע לאחר מכן, נשלח ע"י ב"כ קחטן מכתב נוסף בו נאמר כי הוא מושך את
 21 מכתבו הקודם (נספחים 31-32 לתצהיר נמדר).
 22 קחטן לא התייחס בתצהירו להתכתבות הנוספת ולמשיכת מכתב הדרישה השני ואף לא צירף
 23 מכתבים אלה לתצהיר. המפרק צירף אמנם את מכלול ההתכתבות במסגרת נספח 35
 24 לתצהירו. אולם, התייחס למעשה רק לתשובה למכתבו של עו"ד גוטליב - ולא לעובדה כי בסופו
 25 של דבר נמשך מכתב הדרישה השני, אשר חזר בעיקרון על הטענות שהופנו כלפי אירוסאט
 26 במכתב הראשון.
 27 בהקשר זה ולמען הדיוק, יש להתייחס לטענת קכוצת קחטן בסעיף 5.3 בסיכומי התשובה,
 28 בהדגשה כפולה. בסעיף נאמר כי בזמן אמת חזרה אירוסאט ואישרה כי אין בכוונתה להפר את
 29 הסכם האופציה, ובין היתר תעשה "העברה של מניות לטובת קחטן בהתאם לתנאי
 30 האופציה".



- 1 אין בסיס לטענה זו.
- 2 מעיון במכתב ב"כ אירוסאט לעיל עולה באופן חד משמעי כי אין הוא מתייחס להעברת מניות
- 3 על ידה לטובת קחטן. הציטוט המדויק הוא כלהלן: "לעניין העברת האופציה המוזכרת בסעיף
- 4 2 למכתבך איני יודע כיצד ניתן להסב אופציה שטרם נכנסה לתוקפה. אם זאת יובהר כי
- 5 כמובן שמרשיי לא יתנגדו להעברה מותרת על פי התנאים לכשתגובש האופציה".
- 6 הדברים נאמרו בסעיף 5 בהתייחס להעברת האופציה אשר נזכרה בסעיף 2 למכתבו של עו"ד
- 7 גוטליב – כלומר העברת האופציה לע.ז.ט.ן ו-ט.ן-א.ל.
- 8
- 9 נושא אישורי המיסים הנדרשים לשם רישום המקרקעין לא הוסדר עד סוף 2009. כך עולה
- 10 ממכתבו של עו"ד ברגזון מיום 10.12.2009 בשם אירוסאט לקחטן (נספח 20 לסיכומי
- 11 אירוסאט).
- 12 במכתב נאמר כי קחטן נדרש לשלם ולהסדיר באופן מיידי את חובות מס השבח ומס המכירה
- 13 בגין מכירת הזכויות ב-1/6 חלקה 6, ולהעביר בדחיפות את אישורי מס השבח כדי לאפשר את
- 14 הרישום של החלק הנותר על שם נמדר ופלד.
- 15 מכאן עולה בבירור כי לא היתה לקחטן כל הצדקה לטענה בדבר אי ניהול הפרויקט במסגרת
- 16 תאגיד יעודי בשנת 2008, או בסיס לטענה כי כבר בשלב זה הזכויות מכוח הסכם האופציה הן
- 17 זכויות קנייניות.
- 18 התוצאה מכל האמור לעיל היא כי אין לראות בתשקיף משנת 2008 כ"סנונית ראשונה" להפרת
- 19 הסכם האופציה.
- 20
- 21 עם זאת, אין למעשה מחלוקת בין הצדדים כי פעילות הפרויקט לא הועברה לתאגיד היעודי
- 22 אשר הוקם עוד בשנת 2006 - גם כאשר התקיים התנאי בדבר רישום המקרקעין, כפי שנקבע
- 23 בהסכם האופציה.
- 24
- 25 לטענת אירוסאט, הסכים קחטן שלא לעשות שימוש בתאגיד היעודי בגין הדרישה למס
- 26 רכישה.
- 27 בתצהירו של נמדר נאמר כי בשנת 2008 הודיעו שלטונות המס לאירוסאט כי לצרכי מס אינם
- 28 מכירים בנאמנות של פלד ושל נמדר ביחס לעסקאות המקרקעין נשוא הפרויקט. במהלך השנים
- 29 התקיימו מספר הליכים משפטיים. המשמעות היתה כי אירוסאט נאלצה לשלם פעם נוספת מס



- 1 רכישה בשווי מיליוני שקלים. נמדר העיד כי עדכן את קחטן בזמן אמת על התפתחות זו והיא
- 2 אף דווחה ע"י אירוסאט לרשות ניירות ערך ולבורסה.
- 3 נמדר חזר וציין כי קחטן עודכן בזמן אמת על ההתפתחות בעניין מס הרכישה ועל כך שבאותו
- 4 שלב לא יעשה שימוש בתאגיד היעודי. לדבריו "קחטן מצדו הסכים ולא הביע הסתייגות".
- 5 קחטן אישר בסעיף 96 לתצהירו כי לאחר פרסום תשקיף אירוסאט במאי 2008, הבהירו לו
- 6 נמדר ופלד כי קיימת מחלוקת בין אירוסאט לבין רשויות המס וכי זו הסיבה לכך שלא הופעל
- 7 התאגיד היעודי. עם זאת, חזרו ואישרו כי בכוונתם להפעיל את השותפות ועם הפעלתה - ולאחר
- 8 מימוש האופציה - יוקנו לקחטן כל הזכויות הקנייניות בתאגיד הפרויקט.
- 9 באותו שלב, כאמור לעיל, לא נכנסה עדיין לתוקף ההתחייבות להעביר את פעילות הפרויקט
- 10 לתאגיד היעודי שכן המקרקעין טרם נרשמו על שם נמדר ופלד / אירוסאט.
- 11 לכן, אין בעובדה כי נמסר לקחטן דיווח בשנת 2008 על מחלוקת בין אירוסאט לבין רשויות המס
- 12 - כדי להוות הסכמה כלשהי מצדו לאי הפעלת התאגיד היעודי.
- 13 הטיעונים הכלכליים באשר להעדר כדאיות בהעברת הפרויקט לתאגיד היעודי לאור החיוב
- 14 הכפול במס רכישה, כפי שצויינו ע"י אירוסאט, אינם ממין העניין. בהקשר זה מקובל עלי האמור
- 15 בסיכומים מטעם קחטן (סעיף 182) כי ידיעה של צד להסכם בנוגע ליתרון כלשהו בעניין חיסכון
- 16 עלויות מס - אינה מהווה הסכמה לשינוי התחייבות מהותית בהסכם בפרויקט של מאות מיליוני
- 17 ₪. יש לציין כי בתשקיף אירוסאט צוין כי החשיפה בגין מס רכישה הינה בהיקף של עד 3.38
- 18 מיליון ₪.
- 19
- 20 **טענה נוספת אשר הועלתה ע"י אירוסאט היתה, כאמור, כי הפרויקט נוהל במהלך כל**
- 21 **התקופה כמרכז רווח נפרד. עובדה זו, יחד עם העובדה כי הוקם תאגיד פרויקט בפועל עוד**
- 22 **בשנת 2006 – מהוות לטענתה הוכחה לכך כי אירוסאט פעלה לקיום ההסכמות ביחס לאופציה.**
- 23 **נמדר חזר והעיד בתצהירו כי הפרויקט נוהל כמרכז רווח נפרד. נמדר הוסיף והבהיר כי הפרויקט**
- 24 **מומן ע"י בנק הפועלים כפרויקט ליווי סגור. כמו כן, הפנה נמדר לחוות דעת כלכלית של רו"ח**
- 25 **נועם פרדס אשר הוגשה מטעמם (להלן: "חוות דעת פרדס"). רו"ח פרדס התבקש, בין היתר,**
- 26 **לבדוק האם נוהל הפרויקט כמרכז רווח נפרד.**
- 27
- 28 **מקובלת עלי טענת אירוסאט לפיה נוהל אכן הפרויקט כמרכז רווח נפרד.**
- 29



1	חוות דעת פרדס נחתמה ביום 10.2.2022. במסגרת חוות דעתו פרט רו"ח פרדס את הרקע
2	האקדמאי שלו ואת הניסיון התעסוקתי – ניסיון ארוך שנים ומבוסס מבחינה מקצועית.
3	אחת השאלות לגביה התבקש לחוות את דעתו המקצועית היא "האם הפרויקט התנהל כיחידת
4	רווח עצמאית בספרי אירוסאט". המומחה ציין כי לשם עריכת חוו"ד עיין, בין היתר, בדוחות
5	הכספיים של אירוסאט לתקופות הרלוונטיות, גיליונות עבודה לצורך הכנת דוחות כספיים ליום
6	30.6.2012 ול-30.9.2012 ודוחות מעקב של האושנר ושות' – הנדסה אזרחית ושמאות
7	מקרקעין (להלן: "דוחות האושנר") - אשר מונה כמפקח על הסדר הליווי מטעם בנק הפועלים
8	(הליווי הבנקאי הסתיים בדצמבר 2014).
9	מהאמור בסעיף 34 לחוו"ד עולה גם כי נערכה ע"י המומחה בדיקה של כרטסות הנהלת
10	החשבונות של הפרויקט.
11	לאור הבדיקות שערך הגיע רו"ח פרדס למסקנה כי נעשתה הפרדה בין הפרויקטים השונים
12	אשר התנהלו באותה תקופה בחברה, פרט להוצאות הנהלה וכלליות אשר נצברו ברמת
13	החברה. לצורכי מס בלבד נזקפו חלק מהוצאות אלה לעלות הפרויקט.
14	עוד צוין, כי הפרויקט נוהל בליווי פיננסי סגור בהתאם לתוכנית עסקית שהוכנה מראש. כחלק
15	מתנאי הליווי חייב הפרויקט להתנהל כיחידה עסקית סגורה. המפקח מדווח באופן שוטף לגוף
16	המממן ובודק על בסיס חודשי שאין חריגה ממסגרת התקציב.
17	מעיון בדוח האושנר מיום 26.8.2012 אשר צורף כדוח לדוגמא (נספח 36 לתצהיר נמדר), עולה
18	כי מדובר בדוח מעמיק ומפורט ביותר.
19	המומחה אף הפנה לביאור מס' 6 בדוח הכספי של אירוסאט ליום 31.12.2013 - ממנו ניתן
20	ללמוד על חלוקה בין הפרויקטים השונים (הפרויקט הרלוונטי הוא פרויקט פרישמן 46).
21	חוות דעת פרדס בנושא זה לא נסתרה בדרך כלשהי ומהווה בסיס לקביעה עובדתית לפיה נוהל
22	אכן הפרויקט כמרכז רווח נפרד.
23	
24	כפי שצוין בסיכומי אירוסאט נערך גילוי מסמכים בין הצדדים. תצהיר גילוי המסמכים הכללי של
25	אירוסאט צורף כנספח 20 לכרך המסמכים מטעם אירוסאט. במסגרת תצהיר זה גולו, בין היתר,
26	כל המסמכים שהוגשו ע"י אירוסאט לבורסה ולרשות ניירות ערך; דוחות כספיים של אירוסאט
27	לשנים 2014 עד 2017; דוחות האושנר; מאזני בוחן לשנים 2007 עד 2017 וכן כרטסת הנהלת
28	חשבונות פרויקט דיזינגוף.
29	



- 1 תצהיר הגילוי נערך ביום 28.2.2021. מכאן עולה בבירור כי מסמכי גילוי המסמכים, לרבות
- 2 המסמכים הכספיים וכרטסת הנהלת החשבונות של אירוסאט, כבר היו בידי קבוצת קחטן
- 3 והמפרק באוגוסט 2021, מועד בו נערכה חוות דעת כלכלית מטעם המפרק, ע"י רו"ח יובל
- 4 זילברשטיין (להלן "חוות דעת זילברשטיין"). רו"ח זילברשטיין ציין את פירוט עיקרי מקורות
- 5 המידע שהיו בפניו. בין היתר ציין דוחות תקופתיים ושנתיים מבוקרים של אירוסאט לשנים
- 6 2011-2013; מידע שהתקבל ביולי 2021 מהנתבעים במסגרת הליך גילוי המסמכים ובכלל זה
- 7 דוחות כספיים של אירוסאט לשנים 2014-2017 ודוחות של האושנר בקשר לפרויקט מהשנים
- 8 2009, 2010 ו-2013.
- 9 חוות דעת זילברשטיין מתייחסת בעיקר למצב האופציה נכון למועד המימוש. המומחה ציין כי
- 10 התבקש לדון גם בשוויה של האופציה לצד העובדה שהפרויקט לא נוהל כתאגיד יעודי ונפרד.
- 11 חוו"הד יצאה מהנחת עבודה כי נמדר ופלד הפרו את ההתחייבות לנהל את הפרויקט בתאגיד
- 12 יעודי וביצעו אותו באמצעות אירוסאט. חוו"הד לא בחנה ולא התייחסה לטענת אירוסאט כי
- 13 מדובר בניהול בדרך של יחידת רווח עצמאית. זאת, למרות שבשלב זה כבר היו בפני המפרק
- 14 וגם בפני המומחה מטעמו כל המסמכים הרלבנטיים של אירוסאט אשר אפשרו את בחינת
- 15 הטענה.
- 16 גם לאחר שהוגשה חוות דעת פרדס אשר קבעה כי הפרויקט נוהל ע"י אירוסאט כמרכז רווח
- 17 נפרד – לא הוגשה ע"י המפרק חוות דעת נגדית או נוספת בתגובה לכך. מטעם קחטן לא הוגשה
- 18 חוות דעת כלשהי.
- 19
- 20 מהאמור לעיל עולה כי אין מקום לטענת קחטן בסיכומים, לפיה לא טרחו נמדר ופלד לצרף
- 21 דוחות כספיים או מסמכי הנהלת חשבונות רלבנטיים כדי להוכיח כי אכן מדובר במרכז רווח
- 22 נפרד. השאלה אותה כרכו בהקשר זה – האם כל החומרים הוצגו לקחטן בזמן אמת – הינה
- 23 שאלה נפרדת ואין בה כדי להשפיע על עצם שאלת ניהול הפרויקט כמרכז רווח נפרד.
- 24 בסיכומי התשובה, לאחר שהופנו ע"י אירוסאט בסיכומים לאמור בחוות דעת פרדס ולנושא גילוי
- 25 המסמכים – לא התייחסה קבוצת קחטן לנושא.
- 26 אינני רואה גם מקום לטיעוני המפרק בעניין זה במסגרת הסיכומים מטעמו.
- 27 המפרק טען כי גם אם יוכח עובדתית שהפרויקט נוהל כמרכז רווח נפרד, אין הדבר יכול להניח
- 28 את דעתו של קחטן כי נשמר העיקרון המוגן ע"י החובה להקים תאגיד יעודי – אי העמסת עלויות
- 29 שלא ממין העניין (סעיף 220).



- 1 מדובר למעשה בטענה שלילית אותה ניתן היה לבחון לאחר עיון בדוחות ובכרטסות אשר
- 2 הועברו ע"י אירוסאט לצדדים במסגרת גילוי המסמכים, כמפורט לעיל.
- 3 עוד טען המפרק כי חוו"ד של ר"ח פרדס אמנם לא עמדה למבחן, אולם אין היא מסייעת
- 4 לאירוסאט שכן היא אינה מוכיחה ואינה יכולה להוכיח כי לא הועמסו עלויות אחרות של אירוסאט
- 5 מפרויקטים אחרים - אשר ניפחו את דמי המימוש אשר נדרשו ע"י אירוסאט מקחטן. גם טענה
- 6 זו הינה טענה שלילית ותאורטית, שניתן היה לבדוק אותה ולהגיש בגינה חוות דעת משלימה
- 7 או נגדית.
- 8 אף הטענה כי ליווי בנקאי אינו אומר שלא ניתן להעמיס הוצאות שאינן ממן העניין, או כי החברה
- 9 יכולה לזקוף לתוך הפרויקט חשבונות אשר שמה מתנוסס עליהן ולכן לא ניתן להבטיח כי לא
- 10 תהיה העמסת עלויות - אינה אלא טענה תאורטית לחלוטין. הטענה אינה עולה בקנה אחד עם
- 11 הפירוט והבחינה המדויקת המשתקפים מדוחות האושנר כפי שצורפו למסמכי אירוסאט.
- 12
- 13 התוצאה מכל האמור לעיל היא כי יש לקבל את האמור בחוות דעת ר"ח פרדס, לפיו נוהל
- 14 הפרויקט כמרכז רווח נפרד במסגרת ספרי אירוסאט.
- 15 אין במסקנה זו כדי להכריע בשאלת הסכמתו של קחטן לניהול הפרויקט בדרך זו ושאלה זו
- 16 תיבחן להלן.
- 17
- 18 יש לבחון עתה האם הסכים קחטן לניהול הפרויקט במסגרת אירוסאט.
- 19 נראה כי יש לראות בהתנהגותו של קחטן במהלך השנים שבין 2010 ועד להודעת המימוש
- 20 אשר נשלחה על ידו בשנת 2012 - כהסכמה לניהול הפרויקט במסגרת אירוסאט.
- 21 כפי שכבר ציינתי לעיל, ידיעה על מחלוקות שהיו לאירוסאט עם שלטונות המס בקשר למס
- 22 רכישה אינה מהווה הסכמה כלשהי. זאת במיוחד לאור העובדה כי בשנת 2008, כאשר עלה
- 23 הנושא, עדיין לא היתה לקחטן כל זכות לדרוש את העברת הפרויקט לתאגיד יעודי שכן עד
- 24 לשנת 2010 לא נרשמו המקרקעין על שם הרוכשים.
- 25 בפברואר 2010 במועד בו נרשמו המקרקעין, כבר היתה רלבנטיות ומשמעות להעברת
- 26 הפרויקט וניהולו באמצעות תאגיד יעודי.
- 27 אין למעשה מחלוקת כי היתר הבניה הכולל את חלקה 6 ניתן באוקטובר 2009. במסגרתו ניתן
- 28 היתר למגדל של 26 קומות ושתי קומות גג (סעיף 9.9 לחוות דעת רודיטי מטעם המפרק וסעיף
- 29 ו' עמוד 19 לחוות דעת שמאי המקרקעין ערן לס מטעם אירוסאט).
- 30 דוח אפס של האושנר מטעם הבנק המממן הוגש בנובמבר 2009 ועודכן במרץ 2010.



- 1 מהאמור בחוות דעת זילברשטיין מטעם המפרק עולה כי נכון לתום שנת 2012 עמד שיעור
- 2 ההשלמה ההנדסי של הפרויקט על כ-92.5%. במועד זה אף קיבל הפרויקט טופס 4 ואירוסאט
- 3 החלה באכלוסו.
- 4 על עובדות אלה חזרה קבוצת קחטן בפירוט רב בסיכומיה ואף ציינה כי דירות רבות מהפרויקט
- 5 נמכרו בשלב מוקדם (55 יחידות דיור מתוך 61).
- 6 כלומר, נכון למועד המימוש ע"י קחטן היה הפרויקט בשלבי סיום והסיכוי להשלמתו היה גבוה.
- 7 משמעות קביעה זו בהקשר הנוכחי היא כי רוב עבודות הבניה ומכירת הדירות התבצעו בין
- 8 השנים 2009 ל-2012. אלה השנים אשר במהלכן אמורה היתה להיות מיושמת מטרת הקמת
- 9 התאגיד היעודי כפי שהעיד עליה קחטן בתצהירו: "הרעיון בהקמת תאגיד פרויקט קרי איגוד
- 10 מקרקעין, היה לב לבו של המנגנון ההסכמי בינינו והוא נועד לייחד, לגדור ולסמן באופן
- 11 ברור וחד משמעי את הוצאות הפרויקט הספציפי, מבלי להעמיס הוצאות והתחייבויות
- 12 אחרות שאינן נובעות ו/או הקשורות לפרויקט זה" (סעיף 175 לתצהירו).
- 13 למרות זאת, לא פעל קחטן בדרך כלשהי בפניה או בדרישה להעביר את הפרויקט לניהול
- 14 התאגיד היעודי שהוקם כאמור עוד בשנת 2006.
- 15 הדרישה לקבלת זכויות קנייניות בשנת 2008 – דרישה שטרם היה לה בסיס באותו מועד – לא
- 16 חזרה על עצמה עד שנת 2012, בו חלק הארי של הפרויקט היה למעשה בגדר מעשה עשוי.
- 17 התנהלות זו במשך השנים המהותיות בהקמת הפרויקט, במהלכן הוצאו הוצאות ונוצרו
- 18 התחייבויות בקשר לפרויקט לגביהן ביקש קחטן להבטיח שקיפות בדיווחים, מצביעה באופן חד
- 19 משמעי על הסכמה לניהול הפרויקט בדרך בה נוהל בפועל. כלומר, מרכז רווח נפרד במסגרת
- 20 ספריה של אירוסאט.
- 21 מקביעה זו אף עולה כי קחטן היה מודע לכך כי אין תאגיד יעודי בו יקבל מניות או חלק בשותפות
- 22 ביחס לפרויקט. נושא זה לא התברר אך ורק במועד המימוש כפי שנטען בסיכומי קחטן (סעיף
- 23 204) – נושא זה היה ברור כבר בשנתיים שקדמו לכך.
- 24
- 25 הקביעה בעניין ההסכמה לדרך ניהול הפרויקט מייתרת למעשה את הצורך בדיון בטענות קחטן
- 26 באשר לזכויות אשר אמור היה לקבל בתאגיד היעודי על פי הסכם האופציה (להבדיל מזכויות
- 27 בפרויקט – ד.ק.מ).
- 28 בכל מקרה, להוראות בעניין הקצאת המניות/זכויות בשותפות שנקבעו בהסכם האופציה בשנת
- 29 2006, כבר לא היתה כל משמעות בשנת 2012.



- 1 במסגרת כתב התביעה חזרה מספר פעמים הטענה כי קחטן אמור היה לקבל זכויות קנייניות
- 2 בפרויקט וכי נמדר ופלד הפרו את הסכם האופציה ופעלו כדי לנשל אותו מזכויותיו הקנייניות.
- 3 קחטן הדגיש, כאמור, כי הקמת התאגיד היעודי נועדה לוודא כי הפרויקט מנוהל כך שניתן יהיה
- 4 לבקר את החובות, הזכויות וההוצאות וגם את ההכנסות. כמו כן צוין, כי למעלה מכך - אילו היה
- 5 קחטן נרשם כבעל מניות הרי היתה בידיו זכות קניינית.
- 6 נראה כי אותה זכות קניינית היתה משנית למטרה העיקרית של ניהול הפרויקט באופן נפרד,
- 7 בדרך אשר תאפשר ביקורת ופיקוח על ההוצאות וההכנסות. זאת במיוחד לאור העובדה, כי
- 8 אותן מניות או זכויות בשותפות לא היו אמורות להקנות לקחטן זכות הצבעה או זכות ניהול
- 9 בתאגיד היעודי. הזכות הגלומה בהן היתה זכות להשתתף בחלוקת רווחים או דיבידנד, כולל
- 10 השתתפות בנכסי התאגיד בפירוק בתום הפרויקט.
- 11 במועד המימוש, כאשר העלה קחטן לראשונה (לאחר שקמה לו זכות זו בשנת 2010) דרישה
- 12 להקצאת מניות, כבר היה הפרויקט, כאמור, לקראת סיום ולהקצאת מניות בתאגיד יעודי לא
- 13 היתה כבר תכלית.
- 14
- 15 למעלה מן הצורך לאור קביעותי לעיל, הטענה אשר עלתה בסיכומי התשובה של קחטן - לפיה
- 16 אין היגיון עסקי בתשלום דמי מימוש כהלוואת בעלים לתאגיד ללא מניות או בטוחה כלשהי
- 17 לכספו - לא עלתה אכן בכתב התביעה.
- 18 יש לראות בה בגדר הרחבת חזית, כפי שנטען בבקשת אירוסאט בעניין סיכומי התשובה מטעם
- 19 המפרק וקחטן.
- 20
- 21 התוצאה מכל האמור לעיל היא כי אין מקום לטענת קחטן והמפרק לפיה הפרה אירוסאט את
- 22 הסכם האופציה בגין אי הקמת תאגיד יעודי.
- 23
- 24 - **טענת קחטן באשר לזכויות בפרויקט על פי הסכם האופציה**
- 25 הדיון בפרק זה יתייחס למחלוקת בין הצדדים באשר לשיעור זכותו של קחטן בפרויקט.
- 26 עמדתו של קחטן לאורך כל כתבי הטענות מטעמו היתה כי שיעור זכותו על פי האופציה היא
- 27 33% מהפרויקט כולו.
- 28 אירוסאט טענה כי הזכויות נובעות מהמקרקעין כפי שהיו בעת ההתקשרות עם קחטן בשנת
- 29 2006.



- 1 בתצהיר העדות הראשית טען נמדר כי הם היו מעוניינים לרכוש את חלקת קחטן כדי שתהיה
- 2 בבעלותם חלקה שלמה, ברצף טריטוריאלי לחלקות אשר הוצאו למכירה במסגרת הליכי הכינוס.
- 3 עוד נאמר, כי בעת המשא ומתן הכוונה היתה לפרויקט אשר אמור היה להיבנות על המקרקעין,
- 4 תוך ניצול חלקים מן הבניה הקיימת על בסיס זכויות הבניה הקיימות בשיעור 250%. למען
- 5 הזהירות, למקרה שיגיעו למסקנה כי ברצונם להגדיל את הפרויקט ולרכוש עוד שטחים סמוכים
- 6 על מנת להגדיל את אחוזי הבניה, הוסכם עם הכונסים כי יקבלו אופציה לרכישת זכויות בחלקה
- 7 8 הסמוכה אשר היו משועבדות לטובת הבנק. היה ברור כי ללא מכירת קחטן לא תהיה עסקה.
- 8 לגרסת נמדר, קחטן ניצל עובדה זו וביקש תמורה מופקעת בדמות שליש מן הרווחים שינבעו
- 9 מן הפרויקט שהיה ככוונתם לבנות. מזובר במכירת שטח של כ-82 מ"ר וברור כי תמורה כזאת
- 10 היא שערורייתית.
- 11 נמדר טען כי קבוצת אירוסאט לא היתה מוכנה לכך שאם תרצה בהמשך הדרך להגדיל את
- 12 הפרויקט, ולשם כך יצטרכו להשקיע כספים נוספים, יהיה קחטן זכאי לשליש מהרווח של כל
- 13 הפרויקט וירוויח על חשבונם סכומים ניכרים נוספים. לכן עמדו על כך שזכויות קחטן לא יגזרו
- 14 מהפרויקט אלא יהוו נגזרת של זכויותיו בתאגיד. התאגיד יהיה הבעלים של המקרקעין
- 15 הספציפיים בלבד שנרכשו במסגרת רכישת מקרקעי הכינוס וחלקת קחטן. הרעיון היה, כי אם
- 16 ירצו בהמשך להגדיל את הפרויקט ייעשה הדבר באמצעות תאגיד נוסף אשר ירכוש את
- 17 המקרקעין הסמוכים. הפרויקט יתנהל בשותפות בין התאגידים - כאשר הרווח יתחלק באופן
- 18 יחסי בין התאגידים וקחטן יהיה זכאי לשליש מן הרווחים של התאגיד ולא של כל הפרויקט.
- 19 נמדר המשיך והסביר כי זו הסיבה שכאשר נוסחו ההסכמות בקשר לאופציה - לא התייחסו
- 20 הצדדים לרווחים מפרויקט והמילה פרויקט כלל לא הוזכרה בנוסח כתבי האופציה.
- 21 עוד נאמר, כי מאחר וקחטן לא היה בגדר שותף אמיתי אלא למעשה שותף לרווחים בלבד אם
- 22 יממש את האופציה, לא הסכימו כי תהיה לקחטן זכות כלשהי מלבד הזכות לקבלת רווחים
- 23 (סעיפים 36-37 לתצהיר).
- 24 על טענות אלה חזרה קבוצת אירוסאט בסיכומים (סעיפים 105 ו-106).
- 25 אין מקום לקבל את עמדתה של קבוצת אירוסאט. אין לעמדה זו כל ביטוי במסמכי ההתקשרות
- 26 - אשר יש לראות בהם כמבטאים את הסכמת הצדדים.
- 27
- 28 הסכם האופציה קבע בבירור את זכותו של קחטן, עם מימוש האופציה, לקבלת 33% ממניות
- 29 התאגיד אם תוקם חברה - או 33% מהזכויות אם תוקם שותפות מוגבלת.



- 1 ה"הואיל" הראשון לכתב האופציה מתייחס אכן לתאגיד אשר באמצעותו מתכוונים המייסדים
 2 (נמדר ופלד) לרכוש מקרקעין מסוימים מכונס הנכסים. מדובר בחלקות 2 עד וכולל 5, חלקה 6
 3 (5/6) וחלקה 9 במתחם הרחובות דיזינגוף פרישמן ואסתר המלכה.
 4 עוד נאמר כי אחת התניות להשלמת העסקה היא רכישת ה-1/6 הנוספת מקחטן.
 5 עם זאת, בתיאור האופציה ותנאיה נאמר במפורש כי קחטן (הניצע) יהיה זכאי לקבל את הזכויות
 6 המפורטות לעיל - החל ממועד חתימת כתב האופציה ועד לתום 18 חודש ממועד יציקת התקרה
 7 האחרונה "בפרויקט שבכוונת המייסדים להקים על המקרקעין". זאת, כמובן, בכפוף לתשלום
 8 תמורת המימוש (הדגשה שלי - ד.ק.מ).
 9 כבר מנוסח זה עולה, בניגוד לאמור בתצהיר נמדר ובסיכומים, כי הסכם האופציה התייחס
 10 במפורש לפרויקט אשר בכוונת המייסדים להקים. זאת, מבלי לצמצם את זכאותו של קחטן
 11 בפרויקט דווקא למקרקעין אשר נזכרים בהואיל הראשון. זכותו נגזרת כאמור מהפרויקט אשר
 12 יוקם.
 13
 14 נראה כי בשלב ראשון גם לא סברה אירוסאט אחרת.
 15 בתשקיף אירוסאט אשר פורסם ב-2008, בסעיף 6.7.4 אשר צוין לעיל, נאמר כאמור "... בשים
 16 לב לכך שנכון למועד זה טרם הופרדה הפעילות, רואה החברה את זכאות קחטן בגין
 17 האופציה ככל שתיכנס לתוקפה וככל שתמומש ל-33% מהרווח שינבע לחברה בגין
 18 הפרויקט שייבנה על המקרקעין ועל כן לצורך סעיף זה בכל מקום שייאמר התאגיד הכוונה
 19 לפרויקט דיזינגוף של החברה".
 20 קיימת אם כן התייחסות ברורה וחד משמעית ל-33% מהפרויקט אשר ייבנה על המקרקעין
 21 כאשר הכוונה היא לפרויקט דיזינגוף, כלומר הפרויקט בכללותו. יתרה מזאת, כאשר פנה קחטן
 22 לנתבעים באמצעות בא כוחו לאחר פרסום התשקיף והעלה טענה באשר לזכויות במניות או
 23 בשותפות הרשומה (למכתב התייחסתי לעיל בהקשר לטענת קחטן בדבר זכות קניינית -
 24 ד.ק.מ) - השיב לו ב"כ אירוסאט כי "זכויות מר קחטן הינן אכן לשליש מהנובע מפרויקט
 25 דיזינגוף..." (נספח 41 לתצהיר קחטן).
 26
 27 אינני רואה גם כל מקום לטענה כי העובדה שברבעון השני של שנת 2006 טרם התקבלה
 28 החלטה להגדיל את הפרויקט - מחזקת את גרסת אירוסאט לפיה בעת עסקת המכר התמצו
 29 הזכויות בפרויקט במקרקעין שנמכרו ע"י הכונסים ונמכרו ע"י קחטן.



- 1 בהקשר זה הפנתה אירוסאט לדוח רבעוני לרבעון השני של 2006 אשר צורף כנספח 18
- 2 לסיכומים. בסעיף הנושא את הכותרת "פרויקט דיזינגוף – מצב תכנוני" צוין כי תוכניות בנין
- 3 ערים החלות על הנכס מאפשרות, בכפוף להוצאת היתר בניה, הקמת כ-7,000 מ"ר של שטחי
- 4 בניה עיקריים. בהמשך נאמר כי בכוונת החברה לקבל בחודשים הקרובים היתר בניה חלקי
- 5 לביצוע עבודות במרתפי הפרויקט, על בסיס תוכניות הבניין שבתוקף ועל בסיס היתר בניה
- 6 שניתן בזמנו לפרויקט אותו ניסתה לבצע חברת גרנד סנטר.
- 7 אין באמור בדוח זה - לפיו טרם התקבלה באותו שלב החלטה להגדיל את הפרויקט – כדי
- 8 לתמוך במסקנה כי זכויותיו של קחטן לא יחולו על כל הפרויקט - ככל ויוחלט בעתיד להגדיל את
- 9 שטחו.
- 10 הפוטנציאל להגדלת הפרויקט עמד בבסיס ההתקשרות עם קחטן. כך עולה מהדוח המידי אשר
- 11 נשלח ע"י אירוסאט ביום 20.2.2006 לבורסה ולרשות ניירות ערך.
- 12 בסעיף 9 לדוח צוינה תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההתקשרות (הן עם
- 13 כונס הנכסים והן עם קחטן). בסעיף 9.1 נאמר "הן ועדת הביקורת והן דירקטוריון החברה
- 14 סבורים כי הסכמי המכר (כולל הסכם המכר עם עזרא קחטן) מהווים הזדמנות חד פעמית
- 15 של החברה לרכישת נכסים בעלי פוטנציאל כלכלי רב, אשר ניתן לפתחם לפרויקט למגורים
- 16 ומסחר. זאת בין השאר כי הנכס האמור מצוי במיקום מרכזי בתל אביב, על גבי אחת
- 17 מעתודות הקרקע היחידות הפנויות באותו אזור".
- 18 בסעיף 9.2 נאמר כי "מצב הפרויקט מאפשר את המשך העבודות בו מיד אחר אישור תוכניות
- 19 הבניה" (נספח 8 לתצהיר נמדר).
- 20 כלומר, במועד ההתקשרות לא עמדה בפני אירוסאט רק האפשרות המצומצמת לבניה על פי
- 21 התוכנית הקיימת בהיקף של 250% זכויות בניה. הבסיס הכלכלי להתקשרות עם כונס הנכסים
- 22 ועם קחטן היה הפוטנציאל הרב אותו ניתן לפתח, כולל ולרבות האפשרות לרכוש שטחים נוספים
- 23 ולהגדיל את אחוזי הבניה של הפרויקט.
- 24 יש לציין כי האופציה לרכישת השטחים בחלקה 8 היתה חלק מהסכם המכירה עם כונסי
- 25 הנכסים).
- 26
- 27 בדוח התקופתי של אירוסאט לשנת 2006 (נספח 11 לתצהיר נמדר) נאמר כי החברה פעלה
- 28 ופועלת באופן רציף לשם השבחת הזכויות בפרויקט דיזינגוף. לשם כך החלה במהלך שנת
- 29 2006 ברכישת יחידות במבנים סמוכים מתוך כוונה לצרף לפרויקט שטחים ובמיוחד את חלקה
- 30 8. זאת בהתאם לאופציה שניתנה לה ע"י בנק דיסקונט. במקביל החלה החברה בהליכי תכנון



- 1 באופן שהזכויות על הפרויקט יחד עם המקרקעין הנוספים יאפשרו בניה בהיקף של 300%
- 2 בפרויקט.
- 3 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2007 (נספח 12 לתצהיר נמדר) בביאור 11, סעיף א.1 תואר
- 4 פעם נוספת הליך רכישת המקרקעין של פרויקט דיזינגוף (הסכמי המכר עם הכונסים ועם
- 5 קחטן). בהמשך הסעיף נאמר כי ביום 11.10.2007 אישרה הוועדה המקומית את תוכנית
- 6 תא/2220א פרישמן דיזינגוף.
- 7 בהתאם להחלטת הוועדה זכויות הבניה יהיו 300% מגודל המגרש. גובה המגדל יעמוד על 26
- 8 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף שתי קומות טכניות ו-100 מקומות חניה ציבוריים. מיד בהמשך
- 9 הסעיף צוין כתב האופציה של קחטן אשר קובע את הזכות להודיע על מימוש האופציה עד 18
- 10 חודשים ממועד יציקת התקרה האחרונה בפרויקט שיוקם על הנכס - ולקבל 33% מהון המניות
- 11 של התאגיד שירכוש את הנכס.
- 12 כלומר, רכישת מקרקעין לפרויקט דיזינגוף, הגדלת הפרויקט וזכויות הבניה כרוכות במקשה
- 13 אחת עם זכותו של קחטן בפרויקט על פי כתב האופציה. אין אבחנה בין שטחים אשר היו במועד
- 14 ההתקשרות לבין שטחים שנרכשו לאחר מכן – או בין זכויות בניה בשיעור 250% לבין הגדלתן
- 15 ל-300% - ככל שהדבר משליך על זכותו של קחטן בפרויקט.
- 16 בדוח התקופתי לשנת 2008 (נספח 13 לתצהיר נמדר), מופיעה בסעיף 1.5 טבלה מרכזת
- 17 לעניין עסקת דיזינגוף. כל העסקאות, כולל בחלקה 8, צוינו בטבלה מרכזת אחת תוך התייחסות
- 18 למתחם פרויקט פרישמן 46.
- 19 פרק נפרד הוקדש להסכם עם עזרא קחטן (סעיף 1.7).
- 20 בדוח זה צוין לראשונה, בסעיף 1.7.11, כי למרות שהאופציה טרם נכנסה לתוקפה - כוללת
- 21 החברה בדוחות הכספיים התחייבות בגובה השווי ההוגן של האופציה בהתאם להערכת שווי
- 22 אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני. הערכת השווי צורפה כנספח א' לדוח.
- 23 הערכות השווי אשר בוצעו ע"י וריאנס יעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "וריאנס") החל מדצמבר 2008
- 24 ועד דצמבר 2013 צורפו כנספחים 18 עד 22 ו-42 לתצהיר נמדר. בכל הערכות השווי, במסגרת
- 25 התייחסות לחלקו של קחטן בפרויקט, צוין כי מאז חתימת ההסכם עמו גדל היקפו של הפרויקט
- 26 וכי כ-13.3% מהפרויקט הנוכחי לא היו בעת הענקת האופציה. עוד נאמר, כי מטעמי שמרנות
- 27 ביקשה החברה (אירוסאט) להעריך את שווי האופציה של קחטן בהנחה שהיא חלה על כלל
- 28 המקרקעין שיכללו בפרויקט.
- 29 לאבחנה זו בין חלקי הפרויקט אין התייחסות בגוף הדוחות התקופתיים של אירוסאט עד שנת
- 30 2010.



1	בדוחות התקופתיים לשנים 2010 ו-2011 נוסף בסוף הפרק המתייחס ל"עסקת פרישמן 46
2	– ההסכם עם עזרא קחטן" סעיף 1.6.16 . בסעיף זה צוין כי לצורכי הערכה שמרנית נבחן שווי
3	האופציה על בסיס כלל הפרויקט הגם שאופצית קחטן ניתנה לקחטן על בסיס החלקה המקורית.
4	סעיף זה אינו צמוד לסעיף בו צוינה זכותו של קחטן על פי כתב האופציה ל-33% מהרווח שינבע
5	לחברה בגין הפרויקט שיבנה על המקרקעין (סעיף 1.6.4), וגם לא לסעיף אשר מפנה להערכת
6	השווי ההוגן של האופציה (סעיף 1.6.11).
7	תאור זה נעשה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2011 (נספחים 15 ו-16 לתצהיר נמדר).
8	כמו כן נוסף בשני הדוחות לעיל, בסיפא של סעיף 1.6.16, סעיף עמום בו נאמר כי "למועד דוח
9	זה אין בידיעת החברה מידע באשר להשגות כלשהן של קחטן בקשר עם התאור המפורט
10	לעיל".
11	לאמירה זו אין למעשה כל רלוונטיות שכן לא הוצגה כל פניה ישירה לקחטן בעניין שיעור זכויותיו
12	בפרויקט. המועד הראשון בו נעשה הדבר היה במסגרת הודעת התאגיד אשר נשלחה לו בשנת
13	2012 . במועד זה, שהוא המועד הרלוונטי, הועלו אכן השגותיו של קחטן באופן חד משמעי .
14	רק לאחר מכן, בדוח התקופתי ל-2012 נעשה קישור ישיר ורציף בין תיאור זכויותיו של קחטן;
15	הערכות השווי ועמדתה של אירוסאט באשר לחלקו של קחטן בפרויקט. בדוח זה תוארה
16	המחלוקת בעניין הודעת המימוש ועמדתו של קחטן באשר לאופן חישוב התמורה וחלקו של
17	קחטן בפרויקט (פרק 1.11) (נספח 17 לתצהיר נמדר).
18	
19	אופן הצגת עמדתה של אירוסאט בדוחות התקופתיים כמפורט לעיל החל משנת 2008, מועד
20	בו השלימה את רכישת השטחים הנוספים ועד לשינוי בדרך ההצגה בשנת 2012 – מהווה
21	ניסיון מובלע לשנות באופן חד צדדי את הסכם האופציה. התנהלות זו אינה יוצרת כמובן הסכמה
22	כלשהי מצדו של קחטן לשינוי התנאים שנקבעו בהסכם האופציה. לכן, גם אין כל משמעות
23	לאותה קביעה כי לא ידועה לאירוסאט התנגדות כלשהי לתיאור שניתן בדוחות התקופתיים.
24	לגופו של עניין, אין אף בסיס לטענות התכנוניות אשר הועלו ע"י קבוצת אירוסאט, כבסיס לטענה
25	לפיה זכאי קחטן ל-33% מרווחי הפרויקט בהתאם למצב שהיה בעת ההתקשרות ב-2006.
26	כפי שכבר ציינתי בפרק א' לעיל, על יסוד חו"הד השמאית של רון רודיטי מטעם המפרק, תוכנית
27	תא/2220 א פורסמה להפקדה עוד בספטמבר 1999 כאשר היא כוללת את חלקה 6. חלקה זו
28	מהווה חלק משמעותי מהתוכנית שמטרתה הגדלת אחוזי הבניה ל-300% - מספר שנים לפני
29	העסקה עם אירוסאט. באותה חוות דעת צוין כי צירוף חלקה 6 אפשר, בין היתר, תוספת של
30	10 קומות - כלומר 26 קומות במקום 16. גם מכאן נובע כי אין אפשרות להתייחס דווקא לרכישת



- 1 השטחים הנוספים כבסיס להגדלת זכויות הבניה לאחר ההתקשרות, שכן הייזום והפעולה
2 בעניין זה נעשו ע"י קחטן עוד בסוף שנות התשעים.
- 3 מהאמור לעיל עולה גם כי אין כל מקום לטענה בדבר הסכמה לתמורה מופקעת מפיו של גוף
4 כמו קבוצת אירוסאט העוסק בייזום מקרקעין. מדובר בטענה בלתי סבירה ואין לה כל מקום.
5 כפי שהובהר במסגרת הדיווח על העסקה, מדובר בעסקה בעלת פוטנציאל כלכלי משמעותי.
6 פוטנציאל זה מבוסס, בין היתר, על חלקה 6; על יתר החלקה שהיתה בבעלותו שקל קחטן ועל
7 תרומתה של אותה חלקה לתוכנית - אשר על פיה אושרו בסופו של דבר אחוזי בניה בשיעור
8 של 300%.
- 9
- 10 התוצאה היא כי יש להתייחס לפרויקט כמכלול אחד וממנו לגזור את זכותו של קחטן בשיעור
11 33%.
- 12 קביעה זו אינה משתנה בין אם מדובר באחוזים מתאגיד יעודי אילו היה מוקם - ובין אם מדובר
13 באחוזים מהרווח. עצם הסכמתו של קחטן כי הפרויקט ינוהל במסגרת אירוסאט כיחידת רווח
14 נפרדת - אינה משליכה בדרך כלשהי על הכוונה המקורית של הצדדים לפיה קחטן יהיה זכאי
15 לזכויות בשיעור 33% מהפרויקט בכללותו (בין מניות או זכויות בשותפות ובין זכות לרווחים)
16 כתוצאה ממימוש האופציה.
- 17
- 18 **ז. הודעת המימוש וטענת אירוסאט בדבר פקיעת האופציה**
- 19 אתייחס עתה לטענות אשר הועלו ע"י הצדדים בעניין מימוש האופציה בשנת 2012.
20
- 21 אין מחלוקת בין הצדדים כי קחטן הודיע במכתב מיום 19.3.2006 כי החליט להחליף את
22 התמורה בגין החלק הנותר במקרקעין בקבלת האופציה (נספח 35 לתצהיר קחטן).
23
- 24 ביום 1.8.2012 שלח, כאמור, עו"ד גוטליב את הודעת המימוש. להודעה צורף מכתב בדבר
25 מימוש האופציה בהתאם לסעיף 6 לכתב האופציה. ההודעה נשלחה לנמדר, פלד ואירוסאט.
26 על ההודעה חתומים עזרא קחטן וגם ע.ז.ט.ו ו-ט.א.ל. אליהן המחיה קחטן את הזכות על פי
27 האופציה (נספח 42 לתצהיר קחטן).
- 28 באותה הודעה ביקש קחטן לקבל "הודעת התאגיד" כמשמעותה בסעיף 7 לכתב האופציה.
29 בסעיף 7 נקבע כי עם קבלת הודעת המימוש "יעביר התאגיד לניצע מהי תמורת המימוש



- 1 אותה הוא נדרש להעביר לחברה, אשר תהיה נתמכת באישור רו"ח של התאגיד" (להלן: "הודעת התאגיד").
- 2
- 3 התאגיד אליו מתייחס הסעיף בכתב האופציה הינו התאגיד היעודי המפורט בהואיל הראשון.
- 4 ביום 9.9.12 שלחה אירוסאט "הודעה בדבר ההון המושקע בפרויקט" – אליה צרפה אישור
- 5 רו"ח (נספח 43 לתצהיר קחטן).
- 6 בהודעה נאמר כי בהתאם לאופציה שניתנה לקחטן בינואר 2006 ע"י נמדר ופלד, זכאי קחטן
- 7 להיות שותף בשליש מהזכויות שינבעו מהמקרקעין, כמפורט בכתב האופציה. בהערת שוליים
- 8 1 צוין "בשים לב לכך שבפועל לא הופרדו המקרקעין לתאגיד משנה נפרד".
- 9 בהתאם לחישוב שנערך ע"י אירוסאט מדובר בזכויות שינבעו מ-2,427 מ"ר (1/3 מ-250% על
- 10 מגרש של 2,912 מ"ר) מתוך סך של 10,830 מ"ר, של כלל המגדל המהווה 22.41%.
- 11 קחטן נדרש להשקיע בפרויקט את תמורת מימוש האופציה "שהינה 1/3 מסך יתרת הסכומים
- 12 אשר הפרויקט חייב למשקיעים בו במועד מימוש האופציה בגין חלקך בפרויקט".
- 13 צוין כי המקורות לתחשיב הם דוח מעקב 25 של האושנר בצירוף התאמות בגין הון נוסף אשר
- 14 הושקע בפרויקט.
- 15 עוד נאמר, כי התחשיב כולל סכומים בגין זכויות שהועברו למגדל הפרויקט לצרכי נוחות בלבד.
- 16 בחישוב שנערך נקבע כי תמורת מימוש האופציה בהתאם לתנאי כתב האופציה - החלק היחסי
- 17 של קחטן הינו כ-18 מיליון ₪.
- 18 למכתב צורף אישור רואי חשבון פאהן קנה ושות' אשר ביקרו את הנתונים שנכללו בהודעת
- 19 אירוסאט. באישור נאמר כי בהתבסס על הביקורת, הנתונים משקפים באופן נאות את האמור
- 20 בהם בהתאם לספרי החשבונות של אירוסאט, ובהתאם להנחות של הנהלת החברה בדבר
- 21 תנאי האופציה.
- 22 בתגובה למכתב זה נשלח מכתב ע"י בא כוח חדש – עו"ד שרון בן חיים ממשרד עו"ד שרף
- 23 (נספח 44 לתצהיר קחטן).
- 24 (למען הסדר הטוב, אציין כי לא ראיתי לנכון להידרש לטענה הטכנית של אירוסאט לפיה כתב
- 25 האופציה כבר פקע ביום בו נשלח מכתבו של עו"ד בן חיים. אירוסאט היתה מוכנה לצאת מהנחת
- 26 עבודה כי הודעת התאגיד התקבלה אצל קחטן ביום 10.9.2012 (סעיף 129 לתצהיר נמדר).
- 27 לאור זאת יש לראות במכתב של עו"ד בן חיים כמכתב שנשלח לפני שעברו 14 יום).
- 28 במכתב הועלו טענות שונות כנגד הנתבעים ביחס להודעת התאגיד.
- 29 נאמר כי ההודעה שנשלחה ע"י אירוסאט מתיימרת להיות הודעת תאגיד. אולם, ההודעה נגועה
- 30 בחוסר תום לב ומהווה הפרה חמורה ויסודית של כתב האופציה מהטעמים הבאים:



- 1 - על פי הוראות הסכם האופציה זכאי קחטן להקצאת 33% ממניות תאגיד הפרויקט או
- 2 מהזכויות המוגבלות בשותפות, מבלי שתהיה אפשרות לדילול חלק זה. למרות זאת הזכויות
- 3 המוקנות על פי האופציה, לטענת אירוסאט בהודעה, הן זכויות אשר ינבעו משטחים מסוימים
- 4 בלבד. "ואולם, האמת היא שבהתאם לכתב האופציה מרשיי זכאים לחלקם האמור
- 5 בתאגיד הפרויקט, המחזיק בכלל הפרויקט (ובכל הנובע ממנו)".
- 6 - צוינה זכותו של קחטן לקבל באורח שוטף דוחות כספיים ומאזני בוחן. נטען כי עד כה טרם
- 7 התקבלו מסמכים כאמור, תוך הפרה בוטה ויסודית של כתב האופציה.
- 8 אילו היו מקוימות הוראות אלו, היה באפשרותו של קחטן להתחקות אחר פעילות הפרויקט
- 9 ולהעריך נכונה את סבירות תמורת המימוש הנדרשת.
- 10 - תמורת המימוש המצוינת במכתב מעלה סימני שאלה רבים ועל פניה אינה יכולה להיות
- 11 נכונה.
- 12 - האישור המיומר של רואה החשבון, אשר מתייחס לביקורת שנערכה בהתאם להנחות של
- 13 הנהלת החברה בדבר תנאי האופציה – הנחות שלא ברור מהן – משולל יסוד ואינו תורם
- 14 דבר.
- 15
- 16 בסיום המכתב ניתנה לאירוסאט ארכת קיום של 30 יום על מנת לתקן את הפרות. במסגרת
- 17 זו נדרשו נמדר, פלד ואירוסאט להעביר לקחטן 33% מהון המניות או המניות של תאגיד
- 18 הפרויקט, הכולל את כל הפרויקט והנובע ממנו; להעביר הודעת תאגיד בהתאם לאמור במכתב
- 19 ולהעביר שורה של מסמכים מהם ניתן יהיה לוודא כי הפרויקט וכל הנובע ממנו מוחזק בלא סייג
- 20 בידי תאגיד הפרויקט.
- 21 עוד נאמר, כי לפני משורת הדין הופקד בנאמנות בידי עו"ד שרף הסכום של 1,810,000 ש"ח
- 22 והתבקשה העברה של פרטי החשבון אליו מתבקשת העברת הסכום.
- 23
- 24 הן בכתב ההגנה מטעם אירוסאט והן בתצהירו של נמדר נאמר כי מכתבו של עו"ד בן חיים ניסה
- 25 ליצור מחלוקות פיקטיביות בטענה להפרת ההסכמות ביחס להסכם האופציה. נטען כי הטענות
- 26 השקריות במכתב נועדו "לייצר מחלוקות לשם המחלוקות... על מנת לנסות ולהתחמק
- 27 בחוסר תום לב מתשלום דמי מימוש האופציה, "למשוך זמן" ולהקשות על הנתבעים
- 28 בתקווה להגיע להסדר בעניין ו/או ליצור סכסוך מתמשך" (סעיף 132 לתצהיר נמדר).
- 29 על טענה זו חזרה אירוסאט בסיכומים (סעיפים 196 עד 204).
- 30



- 1 אינני רואה מקום לקבל טענה זו כמכלול. נראה כי לטענות מסוימות במכתב לא היה אכן כל
 2 בסיס - ואילו טענות אחרות היו מוצדקות בחלקן.
 3
- 4 **לדרישה כי אירוסאט נמדר ופולד יעבירו לקחטן 33% מהון המניות של תאגיד הפרויקט לא**
 5 **היה כל מקום.** כפי שנקבע לעיל, הסכים קחטן לפחות משנת 2010 לניהול הפרויקט במסגרת
 6 אירוסאט והפרויקט נוהל אכן במסגרת זו כיחידת רווח נפרדת.
 7 קחטן ידע, כאמור, כי אין תאגיד יעודי בו יקבל מניות או זכויות בשותפות במועד מימוש
 8 האופציה. נושא זה לא התברר לו אך ורק במועד המימוש, כפי שנטען בסיכומי קחטן, אלא
 9 שהיה ברור ומוסכם כבר שנתיים קודם לכן.
 10
- 11 מנגד, הטענה אותה העלה קחטן במכתב, **באשר לזכותו ל-33% בכלל הפרויקט היתה טענה**
 12 **מוצדקת** כפי שפורט על ידי בהרחבה לעיל.
 13 כפי שכבר ציינתי, האמירה בדוחות התקופתיים של אירוסאט לשנים 2010 ו-2011 לפיה אין
 14 לאירוסאט מידע בדבר התנגדות כלשהי של קחטן לעמדתם באשר לשיעור זכויותיו בפרויקט –
 15 אינה מהווה כל בסיס לקביעה בדבר הסכמה מצדו לעמדה זו.
 16 התייחסותו הרלוונטית נעשתה בעת המימוש, כאשר עמדתה של אירוסאט קיבלה ביטוי
 17 קונקרטי בתחשיב אשר נערך על ידה לעניין דמי המימוש.
 18
- 19 **הטענה אשר הועלתה באשר למסמכים היתה מוצדקת בחלקה.**
 20 עצם ההסכמה לניהול הפרויקט במסגרת אירוסאט, אינה מאיינת את זכותו של קחטן לקבל
 21 מסמכים ודוחות כדי לעקוב אחרי ניהול הפרויקט וההוצאות אשר הוצאו במהלכו, כך שניתן יהיה
 22 לקבל הערכה באשר למימוש האופציה.
 23 עם זאת, לא היה מקום לטענת קחטן כי עד למשלוח המכתב טרם התקבלו באורח שוטף דוחות
 24 כספיים ומאזני בוחן של תאגיד הפרויקט, תוך הפרה בוטה של הוראות כתב האופציה.
 25
- 26 אם נחזור ונעיין בכתב האופציה - זכותו של קחטן לקבל מסמכים בקשר לפרויקט מתייחסת
 27 לדוחות כספיים בסמוך לאחר פרסומם וכן עד 4 פעמים בשנה, ולא יותר מאחת לרבעון, מאזן
 28 בוחן של התאגיד "וזאת על פי דרישה מוקדמת של 30 יום".



- 1 לא הועלתה ע"י קחטן טענה לפיה דרש מסמכים מנמדר, פלד או אירוסאט וכי אלה לא נמסרו
- 2 לו על פי דרישתו. לכן, טענתו כי לאור אי הקמת התאגיד היעודי נמנע ממנו מעקב אחרי ניהולו
- 3 הכספי של הפרויקט, הינה טענה לא מבוססת.
- 4 העדר כל ראיה מצדו של קחטן בדבר דרישה למסמכים או נתונים שלא נענתה - עולה בקנה
- 5 אחד עם גרסתה של אירוסאט לפיה עקב קחטן אחרי דיווחיה לבורסה ולרשות לניירות ערך,
- 6 במסגרתם פורסמו עדכונים מפורטים אודות הפרויקט וכי הסתפק בדיווחים אלה. כך צוין
- 7 במפורש בתצהירו של מר שי ג'רבי, אשר שימש בזמנים הרלוונטיים סמנכ"ל הכספים של
- 8 אירוסאט וניהל בפועל את הפרויקט ואת ענייניה הכספיים של אירוסאט. טענה זו לא נסתרה.
- 9
- 10 תמיכה נוספת לגרסתה של אירוסאט עולה גם מתצהירו של קחטן. אמנם, קחטן העיד בסעיף
- 11 143 לתצהירו כי טענת קבוצת אירוסאט כאילו עקב אחרי דיווחיה היא טענת סרק וטענת אוירה
- 12 שאין בה דבר. אולם, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם טענתו קודם לכן בדבר מצבו של
- 13 הפרויקט סמוך למועד המימוש בשנת 2012. קחטן ציין כי יזע בוודאות כי באותו שלב לא
- 14 התרחשו כל תקלות בייזום הבניה והפרויקט היה מוכן למכירה. עוד נאמר על ידו, כי ביצועי
- 15 המכירות וההכנסות בפועל היו ידועים ומרשימים. קחטן אף התייחס להשפעת מכירת הדירות
- 16 בשלב מוקדם על תזרים ומימון הפרויקט. קחטן הדגיש כי היה ברור מבחינת רווחיות הפרויקט
- 17 כי הפרויקט רווחי במועד המימוש וכי על פי דוחות אירוסאט התזרימים הצפויים מהפרויקט כפי
- 18 שהוצגו הקנו לאופציה שווי חיובי ניכר. בהמשך צוין "אירוסאט צרפה מעת לעת לדוחותיה
- 19 הכספיים שפורסמו, הערכת שווי של שוויה ההוגן של האופציה שבוצעה ע"י מעריך שווי
- 20 חיצוני בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהפרויקט" (סעיפים 110 - 111). כלומר,
- 21 בניגוד להצהרתו עיין קחטן במהלך השנים בדוחות הכספיים של אירוסאט ואף הגיע למסקנה
- 22 כי כמעט ולא היה לפרויקט סיכון תפעולי בסמוך למימוש.
- 23 יש לציין בהקשר זה, כי העובדה שקחטן עיין בדוחות ובפרסומים של אירוסאט עולה גם ממכתבו
- 24 של עו"ד גוטליב אשר נשלח לאירוסאט עוד בשנת 2008 (נספח 40 לתצהיר קחטן). באותו
- 25 מכתב נאמר "מרשנו הפנו את תשומת לבנו לסעיף 6.7.4 בתשקיף חברת אירוסאט
- 26 השקעות בע"מ מיום 29.5.08...".
- 27 יתרה מזאת, בהודעת מימוש האופציה אשר נשלחה ע"י עו"ד גוטליב אין זכר לטענה כלשהי
- 28 בדבר אי קבלת מסמכים במהלך התקופה אשר קדמה למשלוח הודעת המימוש. טענה זו עלתה
- 29 לראשונה לאחר שהתקבלה הודעת התאגיד, בה צוין הסכום אשר נדרש מקחטן כתמורת מימוש
- 30 האופציה.



- 1 התוצאה מהאמור לעיל היא, כי לטענה במכתב שנשלח ע"י עו"ד בן חיים בדבר הפרת הסכם
- 2 האופציה בגין אי המצאה שוטפת של נתונים כספיים - לא היה כל בסיס.
- 3 כל זאת לגבי העבר.
- 4 עם זאת, הזכות לעיון במסמכים איננה מסתיימת ביום משלוח הודעת המימוש אלא, בלשון כתב
- 5 האופציה, **"עד לתום תקופת המימוש"**.
- 6 יש לציין כי כתב האופציה מתייחס בנפרד לתקופת האופציה - ולתום תקופת המימוש.
- 7 תקופת האופציה נמנית ממועד חתימת כתב האופציה עד לתום 18 חודש ממועד יציקת התקרה
- 8 האחרונה בפרויקט - המועד המאוחר ביותר שבו רשאי קחטן ליתן הודעת מימוש. התייחסות
- 9 נפרדת לתקופת המימוש מצויה בסעיף לאחר מכן. במהלך תקופת המימוש יהיה הניצע זכאי
- 10 לקבל מהתאגיד מסמכים. פירוש בתום לב של המונח 'תקופת המימוש' מביא למסקנה כי הזכות
- 11 לדרוש מסמכים אינה מסתיימת עם מתן הודעת המימוש, אלא שזכות זו חלה גם במשך תהליך
- 12 המימוש. כלומר, לאחר הודעת המימוש וקבלת הודעת התאגיד - במסגרתה נעשה לראשונה
- 13 חישוב דמי המימוש אותם יש לשלם בגין האופציה.
- 14 נראה כי גם אישור רו"ח בדבר הנתונים אשר מופיעים בדרישת התשלום - אינו אמור בהכרח
- 15 למנוע בדיקה של הנתונים הכספיים לפני ביצוע התשלום.
- 16 בהקשר זה מקובלים עלי דברי המפרק בסיכומים, כי במצב בו לא נוהל הפרויקט ע"י תאגיד
- 17 יעודי הדעת נותנת כי נדרש מידע חשבונאי ברזולוציה גבוהה יותר אשר מאפשרת בדיקה
- 18 רלוונטית לשאלת המימוש. דוגמא לכך ניתן למצוא, למשל, באמור "בחוות דעת פרדס" כי לא
- 19 נעשתה הפרדה בהוצאות הנהלה וכלליות אשר נצברו ברמת החברה.
- 20 זאת, למרות הקביעה לפיה נוהל הפרויקט כיחידת רווח נפרדת ולא, כפי שטען המפרק, "עורבב"
- 21 במכלול העסקים המורכבים של אירוסאט.
- 22 כלומר, היתה הצדקה לדרישתו של קחטן לקבל מסמכים על מנת לבדוק את הסכום שנדרש
- 23 בהודעת התאגיד.
- 24
- 25 מהאמור לעיל עולה כי בין הצדדים התעוררו מחלוקות של ממש בחלק מהנושאים שאין לראות
- 26 בהן כ"מחלוקות פיקטיביות" כפי שנטען ע"י אירוסאט.
- 27 תשובה למכתב עו"ד בן חיים, באמצעות בא כוח אירוסאט, התקבלה רק כחודש לאחר מכן
- 28 (נספח 38 לתצהיר נמדר). המכתב הינו מיום 23.10.2012 אם כי נושא תאריך 21.9.2012.
- 29 במכתב נדחו טענות קחטן באופן גורף ללא התייחסות מפורטת מלבד לנושא מסירת הדוחות
- 30 הכספיים ודרישה להחזר הלוואה. בעניין הדוחות הכספיים, נעשתה הפניה להתניית הזכות



- 1 לקבל דוחות בדרישה מוקדמת של 30 יום. המכתב התייחס לדוחות שפורסמו בעבר ולמסירת
- 2 נתונים ודיווחים לפי בקשת קחטן. המכתב לא כלל התייחסות לדרישה המפורטת לקבלת
- 3 מסמכים לצורך בדיקת הסכום שצוין בהודעת התאגיד.
- 4 באשר לשיעור הזכויות של קחטן בפרויקט, נאמר באופן כללי כי עמדת אירוסאט ידועה במשך
- 5 שנים.
- 6 עוד צוין כי לא די בהפקדת צ'ק בנאמנות בידי ב"כ קחטן, אלא שיש להעבירו לחשבון החברה
- 7 אשר פרטיו צוינו במכתב.
- 8 ביום 25.10.2012, שלח עו"ד בן חיים בשם קחטן מכתב נוסף בו חזר על חלק מהטענות (נספח
- 9 39 לתצהיר נמדר). בין היתר צוין כי אין באמירה לפיה עמדת אירוסאט באשר לאופציה ידועה
- 10 לקחטן במשך שנים, כדי להוות תשובה להפרת הוראות כתב האופציה.
- 11 כמו כן נטען כי הלוואה בסך \$350,000 נפרעה, שכן הוסכם כי קחטן יהיה זכאי יעוץ וניהול
- 12 בסכום זה ולכן לא קיים כל חוב.
- 13 נדרשו פעם נוספת המסמכים שהתבקשו במכתב הקודם וצוין כי בכל מקרה עברו 30 ימים מאז
- 14 שנדרשו. עוד נאמר, כי אין במכתב שנשלח ע"י אירוסאט כדי להכחיש את זכותו של קחטן לקבל
- 15 מסמכים.
- 16 צוין כי הסכום של 1.8 מיליון ₪, אליו התייחס גם במכתב הראשון, נמצא בחשבון נאמנות לצורך
- 17 תשלום בהתאם לסעיף 9 לכתב האופציה. כמו כן, התבקש אישור כי התאגיד כהגדרתו בכתב
- 18 האופציה הינו אירוסאט וכי יש להעביר בהקשר זה את הסכום לחשבונה. עוד נאמר כי לאחר
- 19 קבלת אישור זה יועבר הסכום המופקד בנאמנות לצורך התשלום בהתאם לסעיף 9 לכתב
- 20 האופציה.
- 21
- 22 מהאמור לעיל עולה כי התנהלות שני הצדדים לא עלתה בקנה אחד עם תנאי הסכם האופציה
- 23 ועם ההסכמות אליהן הגיעו במהלך השנים עד למועד המימוש:
- 24 - **קחטן** חזר וטען לאחר קבלת ההודעה בדבר הסכום שעליו לשלם כתמורת המימוש, כי כנגד
- 25 העמדת התמורה יש להקצות לו מניות או זכויות בתאגיד היעודי. זאת, למרות שברור ומוסכם
- 26 כי אין תאגיד יעודי וכי הפרויקט נוהל במהלך השנים ע"י אירוסאט (הדיון בעניין זה נערך ע"י
- 27 באופן מפורט לעיל ואינני רואה צורך לחזור פעם נוספת על הדברים).
- 28 על מנת לעמוד, לכאורה, במנגנון המימוש אליו התייחס הסכם האופציה - אשר מתנה בסעיף
- 29 3 את הזכות להקצאת מניות או זכויות בתאגיד היעודי בתשלום תמורת המימוש - הודיע ב"כ
- 30 קחטן כי לפני משורת הדין הופקד סכום של כ-1,810,000 מיליון ₪ בידי הנאמנות.



- 1 עוד הובהר, כי לאחר שיועברו פרטי החשבון אליו יש להעביר את הסכום מתחייב קחטן כי
- 2 במידת הצורך תועבר יתרת תמורת המימוש, אם וככל שקיימת יתרה, כאמור בסעיף 9 לכתב
- 3 האופציה.
- 4 סעיף 9 לכתב האופציה מהווה למעשה אפשרות שניה לתשלום דמי המימוש בגין הקצאת
- 5 המניות או הזכויות – תשלום תוך 14 יום מיום קבלת הודעת התאגיד של סכום שלא יפחת מ-
- 6 10% מהסכום הנקוב בהודעה. זאת בצירוף התחייבות להעברת היתרה לא יאוחר מ-6 חודשים
- 7 מיום מתן ההודעה בתנאים שנקבעו בהמשך הסעיף.
- 8 בנסיבות אלה ולאור העובדה כי הודעת המימוש נשלחה ע"י ב"כ קחטן גם לאירוסאט הרי
- 9 שהדרך הנכונה לפעול היתה העברת הסכום ישירות לחשבונה של אירוסאט. הפקדה זו לא
- 10 היתה מונעת את בדיקת הסכום הכולל של דמי המימוש אשר נדרשו לאחר קבלת המסמכים.
- 11 עם זאת, דרש כאמור קחטן באמצעות בא כוחו במכתב הראשון כי ימסרו פרטי החשבון וזאת
- 12 בשל אי בהירות – כאשר לא היתה למעשה אי בהירות באשר לביצוע התשלום לידי אירוסאט.
- 13 מספר החשבון וזהות החשבון כחשבון של אירוסאט הועבר ע"י ב"כ אירוסאט כחודש לאחר מכן.
- 14 גם בשלב זה לא הועבר הסכום וקחטן אף הלך כברת דרך נוספת. במכתב התשובה למכתבו
- 15 של ב"כ אירוסאט התנה קחטן את הפקדת הסכום באותו חשבון - בכך שיינתן אישור כי
- 16 "התאגיד" כהגדרתו בכתב האופציה הינו אירוסאט. זאת לצורך תשלום בהתאם לסעיף 9 לכתב
- 17 האופציה – כלומר, הקצאת מניות וזכויות באירוסאט.
- 18 אין ספק כי מהלך זה אינו עומד בדרך כלשהי בהסכמות בין הצדדים. הדרישה להקצאת מניות
- 19 בתאגיד יעודי בו לא מתנהל הפרויקט או באירוסאט המנהלת את הפרויקט בהסכמתו של קחטן
- 20 כאשר בבעלותה נכסים שכלל אינם קשורים לפרויקט – היתה דרישה בלתי סבירה בעליל ובלתי
- 21 מוצדקת על פניה.
- 22 יתרה מזאת, על פי מסמכי הבוררות המצויים בפניי אינני רואה אפשרות לקבוע כי קחטן
- 23 הפקיד אכן צ'ק או סכום כלשהו בנאמנות בידי בא כוחו או בחשבון נאמנות כפי שנטען
- 24 במכתביו של עו"ד בן חיים.
- 25 במכתב הראשון נאמר כי בידי עו"ד שרף הופקד הסך של 1,810,000 ₪. לא נאמר באיזה דרך
- 26 הופקד הסכום. בעוד שמכתב זה מציין הפקדה בידיים נאמנות, הרי שבמכתב הנוסף שנשלח
- 27 לאחר שאירוסאט מסרה את מספר החשבון בו יש להפקיד את הסכום - נטען כי הסכום הופקד
- 28 בחשבון נאמנות של המשרד אשר נפתח במיוחד לצורך כך.
- 29 בתצהירו של קחטן קיימת טענה כללית כי הופקד בנאמנות אצל עו"ד שרף סך של 1.8 מיליון
- 30 ₪ (סעיף 174).



- 1 אין בפניי כל ראיה התומכת באחת מהגרסאות אשר פורטו לעיל: לא ראיה על ביצוע הפקדה
- 2 של צ'ק או סכום כספי כלשהו בידי עו"ד שרף - ואף לא אישור בדבר פתיחת חשבון נאמנות ע"י
- 3 עו"ד שרף או מי מטעמו, או בדבר הפקדה של צ'ק או סכום כספי בחשבון נאמנות.
- 4 לאחר שהוגשו תצהירי הצדדים בבית המשפט, הוגשו בהסכמה במסגרת הבוררות תצהירים
- 5 של שני עדים מטעם קחטן רו"ח דניאל חזוט ומר יצחק אילוז (להלן, בהתאמה: "רו"ח חזוט"
- 6 ו-"מר אילוז"). הזמנת עדים אלה התבקשה במסגרת הדיון שהתקיים בבית משפט, בטענה כי
- 7 אין הם מוכנים לתת תצהיר מטעם קחטן.
- 8 בתצהירו העיד מר אילוז כי הוא מכיר את משפחת קחטן וכי הוא ופלד היו שותפים בנכס
- 9 באשדוד החל משנת 2012.
- 10 בתצהיר נאמר, בהערת אגב, כי מר אילוז נתן לקחטן הלוואה בסך 1.8 מיליון ₪ בצ'ק בנקאי
- 11 לצורך מימוש האופציה וכי צ'ק בנקאי זה הופקד בנאמנות אצל עו"ד שרף בעת מימוש האופציה.
- 12 גם לטענה זו אין כל תמיכה ראייתית – לא בדרך של אישור מהבנק על הוצאת צ'ק בנקאי על
- 13 ידי מר אילוז ואף לא אישור כלשהו מאת עו"ד שרף בדבר הפקדת הצ'ק בחשבון נאמנות אשר
- 14 נפתח כביכול במיוחד לצורך כך.
- 15 גם אם נתן מר אילוז לקחטן הלוואה בשיק בנקאי - אין בכך כדי להוכיח כי קחטן עשה שימוש
- 16 בשיק זה דווקא לצורך תשלום דמי המימוש, או כי מסר אותו לעו"ד שרף לשם הפקדתו בחשבון
- 17 נאמנות.
- 18 בפועל, כאמור, לא הופקד הצ'ק בחשבונה של אירוסאט כפי שנדרש היה עפ"י תנאי הסכם
- 19 האופציה.
- 20
- 21 קשה שלא לקשור בין הדרישה הבלתי מוצדקת של קחטן להקצאת מניות באירוסאט אשר
- 22 הועלתה במועד המימוש - לבין הטענה, שלא הונחה לה תשתית ראייתית, לפיה מוחזק
- 23 בנאמנות סכום או צ'ק בשיעור 10% מדמי המימוש - בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 9 לכתב
- 24 האופציה - אותו הדגיש עו"ד בן חיים בשני המכתבים שנשלחו על ידו.
- 25
- 26 - גם אירוסאט לא נהגה על פי תנאי האופציה וההסכמות שבין הצדדים:
- 27 בהודעת התאגיד אשר נשלחה ע"י אירוסאט נאמר, כאמור, כי בהתאם לחישוב שנעשה על ידה
- 28 זכויותיו של קחטן הן 1/3 מהזכויות בפרויקט המהוות 22.41% מכלל המגדל - ולא 1/3
- 29 מהפרויקט בכללותו, בניגוד להסכמת הצדדים כפי שפורט לעיל.
- 30 מדובר אם כן בניסיון לפגוע באופן מהותי בזכויותיו של קחטן על פי הסכם האופציה.



1	כמו כן, התעלמה למעשה אירוסאט מהדרישה המוצדקת של קחטן לקבלת מסמכים מפורטים
2	לשם בדיקת הסכום הנדרש כדמי המימוש.
3	כלומר, שני הצדדים פעלו והתנהלו בדרך אשר לא אפשרה את השלמת מימוש האופציה.
4	
5	בנסיבות אלה, אין מקום לטענת אירוסאט בדבר פקיעת האופציה בגין אי תשלום דמי המימוש
6	(לפי אחת החלופות אשר נקבעה בהסכם האופציה ובמקרה הנוכחי סכום בשיעור 10% מדמי
7	המימוש שנדרשו).
8	טענה מפי אירוסאט על פיה פקעה האופציה כאשר יש מחלוקת אמיתית באשר לשיעור חלקו
9	של קחטן בפרויקט, והתעלמות מוחלטת מצדה מדרישה לגיטימית ומוצדקת לקבלת מסמכים
10	על מנת לבדוק את הנתונים הכספיים אשר היוו בסיס לדרישת התשלום - הינה טענה בחוסר
11	תום לב ויש לראות את אירוסאט כמנועה מלהעלותה.
12	יש להדגיש בעניין זה כי הטענה בדבר פקיעת האופציה אף לא הועלתה בזמן אמת ע"י אירוסאט
13	אלא רק במסגרת דוח תקופתי לשנת 2012. בסעיף 10 למכתבו של ב"כ אירוסאט מיום
14	23.10.2012 צוין רק כי הפקדה בנאמנות של הסכום אינה ברירה וכי היה על קחטן להעביר
15	את הכסף לאירוסאט בכל דרך שהיא וכי קחטן חייב כספים בגין ההלוואה. מכתבו השני של ב"כ
16	קחטן לא נענה ולא נשלח מכתב כלשהו בו הועלתה ע"י אירוסאט הטענה כי האופציה פקעה,
17	גם לאחר שלא הופקדו הכספים בחשבון הבנק של אירוסאט.
18	לאור האמור לעיל, אינני רואה מקום לגרסתו של נמדר בסעיף 139 לתצהירו לפיה היתה
19	התנהלות הצדדים בסמוך למתן הודעת המימוש לפני משורת הדין. נמדר העיד כי בסמוך
20	לאחר מכתבו של עו"ד בן חיים ניהלו דין ודברים עם קחטן במספר הזדמנויות. הם נוכחו לגלות
21	כי קחטן לא מוכן להעביר את כספי המקדמה עד שכל המחלוקת יפתרו - ובכלל זה דרישתו כי
22	יועברו לו מניות באירוסאט אשר מבחינתו היא תאגיד הפרויקט. לדבריו, הודיעה לו אירוסאט כי
23	האופציה פקעה וגם דרשה לקבל את כספי ההלוואה. משהובן כי השיח עם קחטן הוא חסר
24	תכלית הובהר כי אירוסאט דוחה את דרישותיו. בסופו של הסעיף נאמר ע"י נמדר כי כדי להימנע
25	מסכסוכים מיותרים ומהכפשת שמם, ציינו בפני קחטן: "כי לפני משורת הדין אירוסאט
26	תשקול להחיות את האופציה מחדש אם קחטן ישלם לאלתר את תמורת המימוש" .
27	בסעיף 140 נטען כי כדי שמכתבו של עו"ד בן חיים לא יוותר ללא מענה בכתב, הורו לב"כ
28	אירוסאט להשיב למכתבו של עו"ד בן חיים. האמור בגרסה זו באשר להודעה בעל פה על שקילת
29	" החייאת האופציה ", אינו עולה, כאמור, בקנה אחד עם האמור במכתב ב"כ אירוסאט לעיל.
30	



- 1 הצדדים הגיעו, למעשה, לנקודת עצירה בה כל צד עמד על טענותיו מסיבותיו הוא.
- 2 בהקשר זה העלה המפרק בסיכומיו הסבר אפשרי להתנהלות זו של הצדדים. המפרק חזר וציין
- 3 את החלטת בימ"ש מיום 9.12.2012 בה ניתן צו עיקול במעמד צד אחד על תמורת מימוש
- 4 האופציה.
- 5 כפי שעולה מאותה החלטה (נספח 40 לתצהיר המפרק) התנהל במסגרת הליכי הפירוק של
- 6 החברה משא ומתן בין קחטן לבין הנושים במהלך מספר חודשים לפני שניתנה ההחלטה.
- 7 עוד נאמר על יד המפרק, כי מאחר והמחזיקה בבקשת העיקול היתה אירוסאט הרי אין מחלוקת
- 8 כי ידעה במועדים הרלבנטיים למימוש, וגם בשלב מאוחר יותר, כי נושיה של החברה ממתנים
- 9 לתמורת מימוש האופציה.
- 10 אף כי לא ניתן לקבוע באופן חד משמעי את המניעים להתנהלות שני הצדדים, קשה שלא לקבל
- 11 את ההיגיון בטיעונו של המפרק לפיו היה לשני הצדדים אינטרס משותף לא לשכלל את המגעים
- 12 ביניהם בעניין מימוש האופציה ולהביא אותם למיצוי סופי באותו שלב. קחטן על מנת שהתמורה
- 13 לא תילקח ע"י הנושים - ואירוסאט על מנת שהתהלך יוביל להפחתת חבות התשלום על פי
- 14 האופציה.
- 15 כל האמור לעיל מוביל למסקנה ברורה לפיה אין מקום לטענת אירוסאט כי האופציה פקעה.
- 16
- 17 **ח. התייחסות לטענה כי האופציה היתה "בתוך הכסף"**
- 18 אין למעשה צורך לדון בטענה לאור קביעתי לעיל, לפיה לא פקעה האופציה למרות אי תשלום
- 19 דמי המימוש ע"י קחטן. טענה זו הועלתה ע"י המפרק ולאחר מכן גם ע"י קחטן בתצהירו כנימוק
- 20 חלופי שיש בו כדי לתקוף את טענת אירוסאט לפיה פקעה האופציה בגין אי תשלום דמי המימוש.
- 21 אולם, מאחר והצדדים התייחסו באופן נרחב לטענה לפיה האופציה היתה "בתוך הכסף" מצאתי
- 22 לנכון להתייחס אליה בקצרה לשם שלמות הדיון.
- 23 בכתב התביעה טען המפרק כי אין לקבל את טענתה של אירוסאט לפיה פקעה האופציה, משום
- 24 שקחטן לא שילם את התמורה אשר נדרשה לצורך המימוש. הטעם הראשון אשר צוין מטעמו
- 25 של המפרק הוא כי אירוסאט, נמדר ופלד הפרו את תנאי האופציה וגרמו לאי קיום ביצוע
- 26 התשלום.
- 27 הטעם השני אשר הועלה ע"י המפרק הוא כי, בכל מקרה, בשלב בו הודיע קחטן על מימוש
- 28 האופציה ובמהלך המשא ומתן שנוהל בינו לבין החברה, היה ברור כי לשווי מימוש האופציה יש
- 29 ערך חיובי רב לאחר הפחתת עלות המימוש. כלומר, מדובר באופציה "בתוך הכסף" אשר היתה
- 30 חסרת סיכון בעת מימושה כאשר ברור שיש לה ערך חיובי גבוה.



- 1 במסגרת ראיות המפרק צורפה, כאמור, חוות דעת הכלכלית של רו"ח זילברשטיין.
- 2 בחוות הדעת הגיע המומחה למסקנה כי האופציה היתה "בתוך הכסף" וכי הציפיה הברורה
- 3 והמוחלטת היתה כי האופציה תמומש - הן מבחינת קחטן והן מבחינת אירוסאט.
- 4 בתצהירו הפנה המפרק לקביעותיו של המומחה מטעמו באשר למצבו של הפרויקט בעת
- 5 המימוש.
- 6 טענה זו לא עלתה בכתב התביעה מטעם קחטן. אולם, בתצהירו אימץ קחטן את טענת המפרק
- 7 וטען כי לקראת סוף שנת 2012 היתה האופציה "בתוך הכסף". לכן, נוצר מצב בו יכול היה
- 8 לממש את האופציה ללא עלות – כנגד קיזוז מהסכומים אשר אמורים היו להתקבל לידו בשל
- 9 חלקו בפרויקט.
- 10 קחטן הפנה לדוחות הכספיים של אירוסאט לתום 2012 ולדוח האושנר משנת 2012.
- 11 בסיכומים חזר המפרק על הטענה. כמו כן, הוסיף המפרק וטען, תוך הפניה לחוות דעת
- 12 זילברשטיין כי במועד שבו היה על קחטן לשלם את יתרת המימוש, לאחר ארכה של 6 חודשים
- 13 בהתאם למנגנון של תשלום 10% מדמי המימוש בעת קבלת הודעת התאגיד, היו כבר די רווחים
- 14 לחלוקה - לאחר השבת התחייבות והשקעות בעלים אשר ייתרו כל תשלום בגין מימוש
- 15 האופציה.
- 16 גם בסיכומי קחטן חזרה הטענה כי האופציה היתה "בתוך הכסף" וניתן היה לממש את האופציה
- 17 ללא עלות.
- 18 בכתב ההגנה מטעם אירוסאט נטען כי הטענה לפיה האופציה היתה "בתוך הכסף" אינה ברורה
- 19 ואף מטעה. במועד שבו היו צריכים להשתלם הכספים לצורך מימוש האופציה, לא הבשילו
- 20 התנאים לחלוקת כספי האופציה. לכן, בכל מקרה קחטן היה צריך לשלם את מלוא הכספים
- 21 אשר נדרשו לצורך המימוש בטרם היו זכאים לקבל את כספי האופציה.
- 22 במסגרת חוות דעת פרדס אשר הוגשה מטעם אירוסאט, התייחס מומחה זה בין היתר גם
- 23 לשאלה מהו המועד בו ניתן היה לחלק את רווחי הפרויקט - הן מבחינה חשבונאית והן בהתאם
- 24 לתנאי הסכם הליווי עם הבנק.
- 25 בתצהירו הפנה נמדר לחוות הדעת. כמו כן, צוין על ידו כי על אף שמהדוחות הכספיים עלה כי
- 26 הפרויקט עומד להיות רווחי, הרי שנותרו סיכונים בלתי מבוטלים להשלמת הפרויקט ורווחיותו.
- 27 בחוות דעת פרדס צוין כי לצרכי חוות הדעת לא ניתח את ההשפעה של אותם סיכונים עליהם
- 28 נמסר לו ע"י החברה ואת השפעתם על תוצאות הפרויקט.
- 29



- 1 קחטן עצמו כלל לא סבר בשלב המימוש כי לא מוטלת עליו החובה לשלם את דמי המימוש כדי
- 2 לממש את האופציה ופעל על פי המנגנון לתשלום דמי המימוש אשר קבוע בהסכם האופציה.
- 3 ב"כ קחטן טען, כאמור, כי בכוונתו להעביר מקדמה בשיעור 10% על מנת לעמוד בהוראות
- 4 הסכם האופציה לעניין המימוש, אם כי בסופו של דבר לא הופקד הסכום על ידו.
- 5 קחטן אף לא העלה את הטענה בכתב התביעה אלא בתצהיר בלבד, לאחר שהטענה הועלתה
- 6 ע"י המפרק בכתב התביעה מטעמו.
- 7 הטענה בעניין היותה של האופציה "בתוך הכסף" הינה למעשה בגדר "חוכמה לאחר מעשה".
- 8 המפרק ציין בסיכומיו "... יצוין, כי בדיעבד ניתן לקבוע כי במועד מימוש האופציה (סוף שנת
- 9 2012) קבוצת אירוסאט כבר ידעה כי הפרויקט מציג רווח ניכר לאחר החזרת השקעות
- 10 הבעלים וכי לא היתה שאלה של שיקול דעת או סיכון האמיתי האם לממש את האופציה,
- 11 כלומר האופציה היתה "עמוק בתוך הכסף" (הדגשה שלי – ד.ק.מ.).
- 12 נראה כי הרלבנטיות לשאלת היותה של האופציה "בתוך הכסף" ולמעשה באשר לשוויה הכלכלי,
- 13 הינה בהקשר לכוונתו של קחטן לממש אותה.
- 14 יש להבחין בין משמעותה הכלכלית של האופציה לבין משמעותה החשבונאית והמועד המדויק
- 15 בו ניתן היה לחלק את רווחי החברה.
- 16 אין למעשה מחלוקת בין שני המומחים כי מבחינה חשבונאית הרווחים לחלוקה לא נרשמו בסוף
- 17 שנת 2012 אלא הוכרו ברבעון 1 וברבעון 2 של שנת 2013.
- 18 אינני רואה כל צורך לנסות ולהכריע במחלוקת החשבונאית אשר עלתה בין שני המומחים,
- 19 במיוחד כאשר המומחים לא נחקרו בהליך הבוררות, האם מדובר באי רישום הרווחים מסיבות
- 20 חשבונאיות טכניות כפי שנאמר בחוות דעת זילברשטיין (סעיף 61 לחוות הדעת) - או שמדובר
- 21 בישום של פרקטיקה חשבונאית אשר היתה נהוגה לאותו מועד כפי שנאמר בחוות דעת פרדס
- 22 (סעיף 43 לחוות הדעת).
- 23 אינני רואה גם צורך להתייחס להשלכות הסכם הליווי הבנקאי על המועד הרלבנטי "לחילוץ
- 24 רווחים". זאת לאור העובדה, כי לצורך בחינת כוונתו של קחטן לממש את האופציה והנחת
- 25 העבודה אותה יש לייחס לאירוסאט לפיה תמומש האופציה – די בכך שלאופציה היה שווי כלכלי
- 26 משמעותי במועד המימוש.
- 27 בחוות דעת זילברשטיין תואר מצב האופציה במועד המימוש. בין היתר, נאמר כי ההודעה על
- 28 מימוש האופציה ניתנה כאשר הפרויקט היה במצב מתקדם מאוד והיתה וודאות ביחס לרווחיותו.
- 29 צוינה העובדה כי מדוח האושנר עולה כי ליום 31.7.2012, בסמוך למועד המימוש, היקף ההון



- 1 העצמי הצבור שהושקע בפרויקט הסתכם בסכום חיובי מהותי של כ-79 מיליוני ₪. כלומר,
- 2 נצברו רווחים ממשיים אשר לוקחים בחשבון חישוב של החזר הוצאות לרבות השקעות בעלים
- 3 בפרויקט.
- 4 יתרה מזאת, מהדוחות הכספיים היה ברור כי נכון לסוף שנת 2012 התהוו רווחים צבורים
- 5 מהותיים - למרות העובדה כי אלה הוכרו ונרשמו רק בתקופה העוקבת בשנת 2013.
- 6 90% מהדירות כבר שווקו באותו מועד וסכום המהווה 92% כבר שולם בפועל. שיעור ההשלמה
- 7 ההנדסי של הפרויקט בסוף שנת 2012 עמד על כ-92.5% והפרויקט אף קיבל טופס 4.
- 8 נתונים אלה לא נסתרו בחוות דעת פרדס. לסיכונים הנוספים עליהם הצביעה אירוסאט בתצהירו
- 9 של נמדר ובסיכומים, לא הונחה תשתית ראייתית. בחווה"ד נפרדס אף צוין, כאמור, כי המומחה
- 10 לא התייחס להשפעה אפשרית שלהם על המועד בו ניתן היה לחלק רווחים.
- 11 כל האמור לעיל מצביע באופן חד משמעי על פרויקט רווחי ועל היותה של האופציה בעלת שווי
- 12 כלכלי אשר הצדיק, ללא ספק, את מימושה במועד בו נשלחה הודעת המימוש ע"י קחטן.
- 13
- 14 **ט. התנהלות הצדדים לאחר מכתבי עו"ד בן חיים**
- 15 כפי שכבר ציינתי לעיל, אין מקום לגרסתו של נמדר לפיה היו מגעים בין הצדדים לאחר משלוח
- 16 המכתבים ע"י עו"ד בן חיים בגדר "החייאת" האופציה לפנים משורת הדין.
- 17 כפי שאפרט להלן, המשיכו הצדדים וניהלו מגעים ביניהם תוך מעבר מחישוב דמי המימוש –
- 18 לחישוב שוויה של האופציה.
- 19 לאור העובדה כי מסקנה זו נתמכת הן בתצהירו של קחטן והן בתצהירו של נמדר - אינני רואה
- 20 צורך להידרש למחלוקת בין הצדדים באשר לתצהירים של העדים הנוספים ובכלל זה תצהירו
- 21 של רו"ח חזוט, אשר העיד כי הצדדים פנו אליו ביוני 2013 על מנת שיעריך את שווי האופציה.
- 22 מכתבו של רו"ח חזוט מיום 30.4.2013 צורף לתצהירו של קחטן (נספח 47 לתצהיר). המכתב
- 23 נשלח לסמנכ"ל הכספים של אירוסאט כאשר הכותרת היא "מסמכים נדרשים לחישוב הזכויות
- 24 המגיעות מאופציה מיום 25.1.06". במכתב צוינה פגישה אשר התקיימה במשרדו של סמנכ"ל
- 25 הכספים, ובהמשך התבקשו מסמכים אשר נדרשים לצורך חישוב הזכויות המגיעות מהאופציה.
- 26 כלומר – שווי האופציה.
- 27
- 28 האמור במכתב נתמך בתצהירו של נמדר בו נאמר כי רו"ח חזוט נפגש איתו מספר פעמים וכי
- 29 במסגרת הפגישות נחשפו בפניו כל הנתונים אשר ביקש בקשר לפרויקט.



- 1 עוד עולה מתצהירו של נמדר, כי במהלך בחינת הנתונים ע"י רו"ח חזוט מצאה אירוסאט לנכון
- 2 למסור לקחטן תחשיב פנימי של שווי האופציה שהיה נכון לאותו מועד (סעיף 10 לתצהיר
- 3 המשלים). נמדר הפנה לנספח 1 אשר צורף גם לתצהירו של רו"ח חזוט.
- 4 נספח זה נושא את הכותרת "**תחשיב עזר לחישוב מחיר תאורטי של האופציה**" והועבר
- 5 לקחטן באוקטובר 2013 לצרכי משא ומתן. במסמך עצמו נאמר כי מדובר בתחשיב הסכומים
- 6 אשר היו אמורים להגיע לקחטן בגין האופציה, לו היתה תקפה. למסמך צורפה טבלה אשר
- 7 בסופה צוין "**סך הכל שווי אופציה בניכוי ההלוואה**".
- 8 כלומר, התנהל משא ומתן ענייני באשר לתשלום שוויה של האופציה.
- 9 עוד העיד נמדר כי גם במהלך שנת 2014 התקיימו שיחות בין הצדדים ואף נערך גישור בעניין
- 10 האופציה בפני עו"ד ברגרזון. אינני רואה מקום לגרסתו של נמדר לפיה, רק משיקולים פרקטיים
- 11 היתה אירוסאט מוכנה לשבת סביב שולחן המשא ומתן - שכן עמדתה היתה ונתרה כי האופציה
- 12 פקעה עוד בשנת 2012.
- 13 נראה כי הליכי הגישור והתחשיבים אשר נערכו קודם לכן נועדו למצוא פתרון כספי למחלוקת
- 14 שבין הצדדים - באשר לשיעור הזכויות של קחטן ושווי האופציה אשר מומשה - ולא התייחסו
- 15 כלל לשאלה האם האופציה פקעה או לא פקעה.
- 16 יש לציין כי ממכתבו של עו"ד ברגרזון אשר צורף כנספח 2 לתצהירו המשלים של נמדר, עולה
- 17 כי הליכי הגישור אשר התקיימו בפניו לא צלחו.
- 18 כך גם דווח לבית המשפט במסגרת הליכי הפירוק של החברה. בהודעה שנמסרה ביום
- 19 5.11.2014 נאמר כי המשא ומתן עם אירוסאט לא הבשיל לכדי הסכמות.
- 20
- 21 העובדה כי המשא ומתן לא צלח עולה באופן ברור גם מעדותו של קחטן בפני המפרק בשנת
- 22 2014. בעמוד 11 לפרוטוקול מיום 15.9.2014 העיד קחטן בקשר לאופציה "**אז עד היום לא**
- 23 **הגעתי להסדר עם אירוסאט**" (נספח 3 לתצהיר המשלים של נמדר). לכן, אין אכן בסיס ראייתי
- 24 לטענות אשר הועלו בתצהירים המשלימים של רו"ח חזוט או מר אילוז באשר להסכמה כלשהי
- 25 אליה הגיעו הצדדים או שיק שנמסר בהקשר זה.
- 26 עם זאת, עולה במפורש מהאמור לעיל כי הצדדים ניהלו משא ומתן וערכו תחשיבים באשר
- 27 לתשלום שוויה של האופציה עד סוף שנת 2014. יש לראות במועד זה, בו התברר באופן סופי
- 28 כי המחלוקת בין הצדדים באשר להודעת התאגיד ותגובת קחטן אינן מגיעות לידי פתרון –
- 29 כמועד בו התגבשה למעשה עילת התביעה של קחטן כנגד אירוסאט. לכן, כפי שאף נטען
- 30 בסיכומי קחטן, אין מקום לטענה בדבר התיישנות תביעה זו.



1	י. שוויה של האופציה
2	יש עתה לקבוע את שוויה של האופציה.
3	אין מחלוקת, כפי שצוין על ידי אירוסאט בסיכומים, כי לא הוגשה על ידי המפרק או קחטן חוות
4	דעת מומחה אשר קבעה באופן עצמאי את שוויה של האופציה העומדת, לעמדת המפרק,
5	בבסיס התביעה. זאת, לטענת אירוסאט, למרות שהצדדים ניהלו הליך גילוי מסמכים ושאלונים
6	נרחב במסגרתו התבקשה להמציא אלפי מסמכים הנוגעים לנתונים הכלכליים של הפרויקט.
7	אירוסאט הוסיפה וטענה כי במועד הגשת תביעת המפרק ותביעת קחטן הנתונים בדבר רווחי
8	הפרויקט כבר היו ידועים וסופיים. אולם, המומחה מטעם המפרק לא העריך במסגרת חוות
9	דעתו את שווי האופציה באופן עצמאי.
10	מנגד, לא הגישה אירוסאט חוות דעת מטעמה שיש בה כדי להצביע על שוויה הסופי של
11	האופציה, למרות העובדה כי הפרויקט כבר הסתיים.
12	כל הצדדים הפנו לדוחות כספיים שונים אשר פורסמו על ידי אירוסאט.
13	
14	אפרט להלן את הטיעונים השונים אשר הועלו באשר לשווי האופציה המצוין בדוחות.
15	בכתב התביעה הפנה המפרק לדוח ביניים כספי של אירוסאט ליום 30.6.2014 (להלן: "דוח
16	2014"). בתמצית המאזנים המאוחדים, תחת הכותרת "התחייבויות והון עצמי" בסעיף
17	ההתחייבויות השוטפות צוינה "אופציה שניתנה לשותף בעסקת מקרקעין נטו בסכום של
18	22,200,088 ₪". בביאור 3 המתייחס למכשירים פיננסיים, בסעיף ג' הנושא את הכותרת
19	"מידע נוסף בדבר מדידת שווי הוגן המסווגת ברמה 3" צוינה האופציה בשווי הוגן ליום
20	30.6.2014 בסך 26,281,000 ₪. בקיזוז הלוואה לבעל האופציה בסכום 3,393,000 ₪ הגיע
21	שווי האופציה נטו לסך של 22,888,000 ₪.
22	המפרק טען כי לא קמה זכות קיזוז מנכס של החברה כנגד טענה בדבר חוב אישי של קחטן.
23	גם בתביעת קחטן נעשתה הפניה לאותו דוח כספי אשר צורף כנספח 1.
24	בכתב ההגנה מטעם אירוסאט לתביעת קחטן נאמר כי לאחר פקיעת האופציה המשיכה
25	אירוסאט להעריך את שווי האופציה למען הזהירות ולאור הסיכוי הגבוה כי העניין יתפתח לכדי
26	תביעה משפטית. בדוח התקופתי ל-2012 הוערכה האופציה בכ-12 מיליון ש"ח.
27	באשר לדוח 2014 אליו הפנו התובעים, נאמר כי הדוח נעשה לאחר הפיכת אירוסאט לחברה
28	פרטית ובמסגרתו צוינו רק חידושים מהותיים שארעו מאז הדוח התקופתי לשנת 2013.
29	



1	בתצהירו של נמדר נאמר כי אין מקום למסקנת קבוצת קחטן והמפרק כי לאור האמור בדוח
2	2014 שווה האופציה לפחות 26 מיליון ש"ח. לדבריו, הערכות השווי התבססו בחלקן על נתונים
3	ממכירות שנעשו בפועל ובחלקן על בסיס צפי של מכירות עתידיות ושיעורי היוון מסוימים.
4	נמדר הוסיף ואמר כי הערכת שווי האופציה אינו דבר מדויק וככל שהזמן עובר והפרויקט
5	מתקדם, הנתונים מתבססים יותר ויותר על נתוני אמת. נמדר הפנה לסעיף "התחייבויות
6	שוטפות" בדוחות הכספיים ליום 31.12.2015 (נספח 43 לתצהיר) (להלן: "דוח 2015"), שם
7	צוין שוויה של האופציה שניתנה לשותף בעסקת מקרקעין, בסכום של 18 מיליון ₪.
8	
9	בסיכומים הפנה המפרק פעם נוספת לאמור בדוח 2014. באשר לדוח 2015 אליו הפנה נמדר
10	בתצהירו, טען המפרק כי יש לדחות את הניסיון של אירוסאט להפחית את שווי מימוש האופציה
11	באמצעות הסתמכות על גילוי חלקי של דוח מאוחר יותר.
12	
13	אבחן להלן את הסיבות אשר צוינו על ידו:
14	
15	- המפרק טען כי הערכת השווי של כ-26 מיליון ₪ מתבססת על דוח כספי פומבי אותו פרסמה
16	אירוסאט ליום 31.12.2014, כאשר היתה עדיין חברה ציבורית ונתונה לרגולציה מחמירה
17	של הבורסה.
18	
19	- המפרק טען כי הנתון של הערכת שווי האופציה נתמך בהערכות שווי עצמאיות אשר צורפו
20	לדוחות התקופתיים לכל שנה עד לשנת 2014. המפרק הפנה לנספחים 18 עד 22 לתצהיר
21	נמדר ולנספח 1 לחוות דעת זילברשטיין.
22	
23	
24	טענות אלה אינן מדוייקות. דוח 2014 (שהוא דוח בלתי מבוקר) הוגש אמנם לבורסה ולרשות
25	ני"ע (כך עולה מהמבוא לדוח הסקירה של רואי החשבון)
26	אולם, הערכת השווי האחרונה אשר הוגשה על ידי וריאנס נערכה לסוף שנת 2013. אין כל
27	הערכת שווי לשנת 2014.
28	נספחים 18 עד 22 לתצהירו של נמדר הם הערכות שווי של וריאנס לשנים 2008 עד לשנת
29	2012 ונספח 42 הינו הערכת שווי וריאנס ליום 31.12.2013. אין בפניי הערכות שווי נוספות.
30	הערכות השווי אשר צורפו על ידי ר"ח זילברשטיין הן הערכות שווי לשנת 2013.



- 1 - המפרק טען כי בעת שפורסם דוח 2014 היתה אירוסאט בעיצומו של הליך של הצעת רכש
2 מלאה לציבור במטרה להפוך לחברה פרטית. במצב דברים זה, אין לאירוסאט אינטרס
3 להפחית את השווי שכן הוא יעלה את השווי הפוטנציאלי של מניות הציבור שהיא מבקשת
4 לרכוש. לכן, יש לדבריו להתייחס לנתון זה כאותנטי בבחינת הודאת בעל דין. זאת, בניגוד
5 לטענתו, לנתון המופחת של אירוסאט בדוח 2015 אותו ערכה לאחר שהשלימה את הצעת
6 הרכש המלאה והפכה לחברה פרטית, כשהיא עומדת בפני תביעה כספית בעניין. בשלב זה
7 היה לה אינטרס להציג נתון נמוך ככל האפשר, המחייב הפרשה קטנה יותר.
8
9 גם לטענה זו אין מקום.
- 10 דוח 2015 נערך ב-28.3.2017 כפי שעולה מדוח רו"ח המבקרים. הן דוח זה והן דוח 2014
11 אשר לגביו צוין כי אושר ביום 27.8.2014 - נערכו לאחר שכבר הושלמה הצעת הרכש.
12 מביאור 4 לדוח 2014 עולה כי החברה פרסמה דיווח מידי ביום 12.1.2014 בו הודיעה כי
13 דירקטוריון החברה החליט לפרסם הצעת רכש בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות.
14 תוארו הליכי הגשת בקשה לבית משפט לכינוס אסיפות; פרסום התנגדות; התנגדות; תגובה
15 להתנגדות ואישור ההסדר המוצע על ידי אסיפת בעלי המניות והנושים. בסופו של דבר אישור
16 בית המשפט את הצעת הרכש ביום 7.8.2014. ביום 20.8.2014 נמחקו מניות החברה
17 מהמסחר והחברה הפכה לחברה פרטית.
- 18 כלומר, אין כל מקום לטענתו של המפרק כי במועד פרסום דוח 2014 היתה אירוסאט בעיצומו
19 של הליך הצעת הרכש.
20
- 21 - המפרק טען כי הנתון המופיע בדוח 2015 אינו נתון כלכלי חדש המפחית את השווי של
22 האופציה, אלא מדובר בהערכה משפטית בדבר הפרשה נאותה המהווה ביטוי לסיכון של
23 תביעת מפרקי גרנד סנטר. לא צורפה הערכת שווי אשר תמכה בסכום.
24
-
- 25 טענה זו מקובלת עלי.
- 26 אין אכן כל הסבר חשבונאי להפחתה המשמעותית בשווי האופציה דווקא בשלב מתקדם יותר
27 לקראת סיומו של הפרויקט.
28
- 29 האמור בהקשר זה בסיכומי אירוסאט, אשר חזרה על דבריו של נמדר בתצהירו לפיהם הערכת
30 שווי האופציה התבססה על טבלאות רגישות וכי ככל שהפרויקט מתקדם הערכת השווי נעשית



1	יותר מדויקת – אינו מהווה בסיס מניח את הדעת להפחתת השווי בדוח ללא הערכת שווי
2	חיצונית.
3	באשר לקשיים בפרויקט אליהם התייחס נמדר בתצהירו, אשר גם אליהם הפנתה אירוסאט פעם
4	נוספת בסיכומים – כבר נקבע על ידי לעיל כי לא הונחה להם תשתית ראייתית. כמו כן, כאמור,
5	המומחה מטעם אירוסאט אף לא לקח אותם בחשבון במסגרת חוות דעתו.
6	עם זאת, טענה זו של המפרק בדבר העדר הערכת שווי - נכונה גם לדוח 2014 עליו מבקשים
7	המפרק וקחטן להסתמך.
8	אמנם, הגידול בשווי האופציה במסגרת דוח 2014 ביחס להערכת השווי ליום 31.12.2013
9	הינו מתון וסביר לאור התקדמות הפרויקט. אולם, גם דוח זה, כמו דוח 2015, עליו מבקשת
10	אירוסאט להסתמך - לא נתמך, כאמור, בהערכת שווי של וריאנס כפי שנעשה בתקופות
11	הקודמות.
12	
13	בהעדר כל חוות דעת המסתמכת על נתוני הפרויקט אשר גולו במלואם לאחר סיום הפרויקט,
14	כולל כרטסת הנהלת חשבונות של אירוסאט (תצהיר הגילוי צורף כאמור כנספח 20 למסמכי
15	אירוסאט), אני סבורה כי לצורך קביעת שווי האופציה במסגרת ההליך שבפניי הדוח הרלבנטי
16	הוא הדוח הכספי השנתי ליום 31.12.2013 והערכת השווי למועד זה אשר נעשתה על ידי
17	וריאנס. זאת, גם לאור העובדה כי מדובר במועד הסמוך למתן הודעת המימוש וניהול הליכי
18	המו"מ תוך עריכת תחשיבים באשר לשווייה של האופציה על ידי הצדדים.
19	בהתאם להערכת שווי זו היה שווי האופציה בסכום של 23,479,000 ₪.
20	יש לציין כי הערכת השווי הקודמת מיום 30.9.2013 שעמדה על סכום של 20,934,000,
21	עודכנה בפברואר 2014 לסכום של 22,176,000 ₪.
22	שווי זה מופיע בביאור 18 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2013. מסכום זה הופחתה ההלוואה
23	שניתנה לקחטן כך שבסופו של דבר השווי נטו הגיע לסכום של 20,150,000 ₪.
24	
25	בשלב זה יש להתייחס לטענתו של המפרק כי הסכומים אשר צוינו בדוחות הכספיים ובהערכות
26	השווי מתייחסים לחלקו של קחטן בשיעור הנמוך מסך זכויותיו בפרויקט בשיעור 33%.
27	אין כל מקום לטענה זו.
28	בכל הערכות השווי של וריאנס לאורך השנים צוין במפורש כי הערכת השווי נעשתה בגין כל
29	הפרויקט. כך, רק לשם הדוגמא, בהערכת השווי אשר נערכה ליום 31.12.2008 נאמר בסעיף
30	6 "יצוין, כי לשם הזהירות והשמרנות נתבקשו, על ידי החברה, להעריך את האופציה כאילו



1	החלק בו משתתף קחטן הינו בגין מלוא הפרויקט, כולל שטחים נוספים שצורפו אליו על ידי
2	החברה לאחר הענקת האופציה. במידה והאופציה תמומש בגין שליש מרווחי הפרויקט,
3	לפי נתוני הפרויקט בעת מועד הענקת האופציה, שוויה צפוי להסתכם בפחות מהשווי שצוין
4	לעיל". אמירה זו חזרה גם בהערכות השווי בשנים שלאחר מכן. כלומר, הערכות השווי
5	מתייחסות באופן חד משמעי לזכויותיו של קחטן בשיעור 33% מכלל הפרויקט.
6	
7	אין גם מקום לטענתו של המפרק כי הערכת השווי בסכום של 26 מיליון ₪ אשר נערכה במסגרת
8	דוח 2014 - כוללת כבר הפחתה של ההלוואה אותה יש לקזז לטענת אירוסאט.
9	בדוח הכספי עצמו צוין במפורש, בתמצית המאזנים המאוחדים תחת הכותרת "התחייבויות
10	שוטפות" בהתייחס לאופציה שניתנה לשותף בעיסקת מקרקעין כי הסכום של 22,888,000 ₪
11	הוא נטו. בסעיף ד' לביאור 3 נעשתה הפחתה משווי האופציה ליום 30.6.2014 בסך של
12	26,281,000 ש"ח של הלוואה לבעל אופציה לשותפות בעסקת מקרקעין - בסכום של
13	3,393,000 ₪.
14	
15	אין מחלוקת בין הצדדים כי במקביל להסכם המכר והסכם האופציה נערכו בין קחטן לבין נמדר
16	ופלד שני הסכמי הלוואה.
17	בניגוד גמור לאמור בסיכומי התשובה של קחטן (סעיף 21) פורטו ההלוואות בדוח תקופתי
18	לשנת 2006 ובכל דוח תקופתי לאחר מכן.
19	בסעיף 2.9.3 לדוח התקופתי לשנת 2006 (נספח 11 לתצהיר נמדר) צוין כי ביום 25.1.2006
20	נחתמו שני הסכמי הלוואה על פיהם הועמדו לקחטן שתי הלוואות בסכום כולל של 500,000
21	\$. זאת בתנאי כי יתמלאו שורה של תנאים, בין היתר אישור בית משפט של כל מערכת
22	ההסכמים הכוללת את עסקת דיזנגוף.
23	צוין כי סכום של \$ 150,000 פלוס מע"מ שולם ישירות לעורכי הדין של קחטן. ההלוואות הן
24	לתקופה של עד 3 שנים בריבית דולרית שנתי של 5.5%. עוד נאמר, כי הסכמי הלוואה אינם
25	מגובים בבטחונות. צוין כי לדעת החברה במידה וההלוואות לא יפרעו הרי שלאור הודעת קחטן
26	על מימוש האופציה - תוכל החברה לפעול כנגד זכויות שיהיו לקחטן בפרויקט ובכלל זה
27	באמצעות זכות הקיזוז המוקנית לה (הכוונה להודעת המימוש שניתנה בשנת 2006).
28	כמו כן צוינה ההלוואה בביאור 11 לדוח התקופתי לשנת 2007 (נספח 12 לתצהיר נמדר).



- 1 בדוח תקופתי ל-2010, לאחר המועד בו אמורה היתה ההלוואה להיפרע, צוין בביאור 12 כי
- 2 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2009 חל מועד פרעון ההלוואה (בסכום של כ-500 אלף \$).
- 3 עוד צוין כי יבוצע קיזוז כנגד התחייבויות החברה בגין האופציה.
- 4 כך גם צוין בביאור 12 לדוח התקופתי לשנת 2011 (נספח 16 לתצהיר נמדר).
- 5
- 6 אינני רואה מקום לטענתו של קחטן, לפיה נפרע חוב ההלוואה כנגד התחייבות נמדר ופלד
- 7 לתשלום סכום של 350,000 ₪ עבור יעוץ וניהול, על פי התחייבות בכתב אשר ניתנה ביום
- 8 25.1.2006.
- 9 קחטן צרף לכתב התביעה מסמך המתייחס לפרויקט דיזנגוף בו נאמר בסעיף 5 "אתה תהיה
- 10 זכאי לדמי יעוץ וניהול בסך של \$ 350,000 בצירוף מע"מ כנגד חשבונית ובגין טיפולך אתי
- 11 בהסכם והפרויקט כנגד ההלוואה". מסמך זה נחזה להיות חתום על ידי עו"ד שלמה ולד אשר
- 12 אישר כי המסמך נחתם בפניו והוא העתק מהמקור (נספח 6 לתביעת קחטן).
- 13 לתצהירו צרף קחטן מסמך שהכיתוב בו זהה. אולם, קיים שוני מהותי באישור אשר ניתן לכאורה
- 14 על ידי עו"ד שלמה ולד.
- 15 קחטן טען כי מדובר בהתחייבות לתשלום דמי ייעוץ בגין שירותים שניתנו בעבר ולא בדמי יעוץ
- 16 עתידיים. קחטן מבסס טענה זו על האמירה במסמך לפיה מדובר בדמי יעוץ "בגין הטיפול
- 17 בהסכם ובפרויקט".
- 18 נמדר איננו מכחיש את העובדה כי הוסכם, בנוסף להסכמי ההלוואה, כי אם יעשה שימוש
- 19 בשירותי יעוץ של קחטן - אחת ההלוואות תשמש כתשלום שכר טרחה בגין היעוץ. אולם,
- 20 לדבריו, אין מקום לפרשנותו של קחטן לפיה מדובר בשירותי יעוץ שכבר ניתנו לפני מועד חתימת
- 21 ההסכמים. לא היה קשר עם קחטן לפני המשא ומתן וחתימת ההסכמים ובפועל לא ניתן כל יעוץ
- 22 על ידו.
- 23 עוד נטען על ידי נמדר כי המסמכים מזויפים.
- 24
- 25 בשלב ראשון אתייחס לתמיהה העולה מהמסמכים אשר צורפו על ידי קחטן. כאמור, המסמך
- 26 אשר צורף לכתב התביעה כולל אישור בדבר היותו העתק מהמקור. לעומת זאת, המסמך אשר
- 27 צורף כנספח 36 לתצהיר קחטן נושא חותמת של שלמה ולד עורך דין, וצוין גם מספר תעודת
- 28 הזהות שלו. כמו כן, קיים כיתוב נוסף הנושא חתימה וחותמת בנפרד בו נאמר "מסמך זה נחתם
- 29 על ידי רוני פלד ועזרא קחטן בפניי בכתב יד לפי הנספח".



- 1 כפי שנטען על ידי קחטן טענת הזיוף לא הוכחה על ידי חוות דעת מומחה. אולם, בהקשר זה
- 2 יש לציין כי עו"ד ולד נפטר עוד טרם הגשת תביעת קחטן ולכן אין למעשה אפשרות לבדיקה
- 3 והשוואת כתבי יד.
- 4 ללא קשר לטענת הזיוף, לא ניתן כל הסבר על ידי קחטן באשר לשוני המשמעותי בין שני
- 5 המסמכים אשר הוצגו על ידו. לאור זאת, לא ניתן לקבוע כממצא עובדתי כי המסמכים אכן
- 6 נערכו בין הצדדים.
- 7 יתרה מזאת, גם על פי נוסח סעיף 5 המצוי בשני המסמכים – אין כל בסיס לטענתו של קחטן
- 8 כי לא מדובר בדמי יעוץ עתידיים אלא בתשלום עבור שירותים שניתנו בעבר.
- 9 טענה זו אינה הגיונית בעליל. במסמך נאמר במפורש בלשון עתיד "אתה תהיה זכאי לדמי
- 10 יעוץ...".
- 11 המערכת ההסכמית אשר הוגשה לאישור בית משפט נחתמה ביום 25.1.2006. כפי שדווח
- 12 בדוח התקופתי לשנת 2006 נחתמו גם שני הסכמי ההלוואה באותו מועד.
- 13 תאריך זהה מצוי על פני שני המסמכים שצורפו על ידי קחטן. אם אכן מדובר היה ביעוץ אשר
- 14 ניתן בעבר - הרי שכבר באותו מועד נפרעה אחת משתי ההלוואות ולא היה צורך לערוך הסכם
- 15 הלוואה ולהגיש אותו לבית משפט במסגרת הבקשה הכוללת לאישור הסדר הפשרה.
- 16 המסקנה כי ההלוואות לא נפרעו עולה גם מהעובדה כי לא נשמעה כל טענה בעניין זה על ידי
- 17 קחטן במהלך השנים, למרות שההלוואות צוינו באופן רציף בדוחות אירוסאט.
- 18 כפי שכבר ציינתי לעיל, עיין קחטן בדוחות אירוסאט במהלך השנים.
- 19 מדובר בהלוואות אותן היה על קחטן להחזיר בתום 3 שנים, כלומר עד שנת 2009.
- 20 משצוין במסגרת הדוחות הכספיים באופן מפורש כי ההלוואות לא נפרעו במועד, היה בהחלט
- 21 מקום להתנגד לקביעה זו כבר באותו שלב. מדובר למעשה בהפרה של הסכמי ההלוואות אשר
- 22 גורת חיוב בריבית אותה על קחטן לשלם.
- 23 לא מדובר בציון תיאורטי על דבר קיומה של ההלוואה אלא בחוב של ממש אותו היה על קחטן
- 24 לפרוע כבר בשנת 2009. העדר כל תגובה בעניין זה, כאשר ניתן היה לראות את הקיזוז אשר
- 25 נעשה על ידי אירוסאט באופן חד משמעי וברור בביאורים הכספיים המתייחסים לשווי האופציה
- 26 – מצביע במפורש על הודאה בחוב.
- 27
- 28 לגופו של ענין, כאשר נחקר קחטן על ידי המפרק בשנת 2015 אישר כי קיבל הלוואה בסך
- 29 \$ 500,000. קחטן אמר "היה גם צריך להחזיר להם אם אני אקבל את הכסף".
- 30 "ש: "היית צריך להחזיר להם אם אתה מממש את האופציה?"




- 1 ת: כן.
- 2 ש: ואם אתה לא מממש את האופציה אתה לא צריך להחזיר?
- 3 ת: לא, הם דורשים ממני את הכסף.
- 4 ... ש: בעיקרון אם אתה מממש את האופציה ואתה מקבל
- 5 ת: אז יורידו את ה-500.
- 6 ... ת: כן, אבל אם לא, אז הם, להפך הם אומרים, הם טוענים שאני צריך להביא להם כסף
- 7 עוד.
- 8 ... ת: יעשו לי טובה אם יוותרו" (עמ' 29 לחקירה).
- 9 בהמשך נשאל קחטן "אז למה עורך הדין שלך זאב שרף, אתה לקחת אחר כך את זאב שרף,
- 10 נכון... הוא טען שאתה לא צריך להחזיר את ההלוואה". לכך ענה " ... מה שהוא טוען אני גם
- 11 טוען... אני טוען שלא צריך אבל הם אומרים שכן".
- 12 אין ספק כי תשובתו המיידית והמפורטת של קחטן, במסגרתה הסביר כי יש לנכות את ההלוואה
- 13 אם יקבל כספים במסגרת מימוש האופציה היא התשובה הרלוונטית המעידה על האמת ולא
- 14 קבלתה המאוחרת של עמדת בא כוחו, כפי שהובעה במכתבו השני של עו"ד בן חיים לאחר
- 15 קבלת הודעת התאגיד – בה חזרה אירוסאט וטענה כי קחטן חייב את סכומי ההלוואה.
- 16
- 17 מכאן עולה באופן חד משמעי כי מסכום הערכת שווי האופציה יש להפחית את שווי ההלוואות
- 18 לאותו מועד.
- 19 אינני רואה גם כל מקום לטענת המפרק לפיה אין מקום לקזז הלוואה אישית מסכום שווי
- 20 האופציה המגיע לחברה.
- 21 עיסקת המכר והסכם האופציה נעשו במקשה אחת עם הסכם ההלוואה. לכן, מכל סכום אשר
- 22 יש לשלם בגין מימוש האופציה יש לקזז את סכום ההלוואה. זכות התביעה של המפרק
- 23 מושתתת על זכות התביעה של קחטן, ומהווה למעשה תמונת ראי שלה.
- 24
- 25 י"א. סיכום
- 26 בסופו של הדיון, יש לחזור לתחילת הדרך ולציין פעם נוספת כי הסמכות אשר ניתנה לי במסגרת
- 27 הסכם הבוררות בין הצדדים, היא לקבל במלואה או בחלקה את תביעת המפרק או את תביעת
- 28 קחטן, או לדחות במלואה או בחלקה את תביעת המפרק או את תביעת קחטן.
- 29 במקרה שאיזה מהתביעות תתקבל ניתנה סמכות לפסוק סעד כספי בלבד, בטווח שבין 0 לסכום
- 30 של 26,667,000 ש"ח, אשר בו תחויב קבוצת אירוסאט או מי מהקבוצה.



1	בנוסף לכך, במקרה של קבלת איזו מהתביעות - עליו לפסוק האם וכיצד יתחלק בין המפרק
2	לבין קבוצת קחטן הסכום בו תחויב קבוצת אירוסאט או מי מהקבוצה.
3	נקבע, כאמור, כי יש לפסוק בהתאם לדין המהותי ובכפוף לדיני הראיות כפי שצוין בסעיף 3.2
4	להסכם. כמו כן נקבע, כי הבוררת תהיה רשאית לפסוק בכל עניין על דרך הפשרה או האומדנה
5	במתווה שנקבע בסעיף 3.2 סיפא.
6	עוד נקבע כי יש לנמק את פסק הבוררות וכל החלטה, לרבות במקרה בו אחליט לסטות בעניין
7	מסוים מהדין המהותי ולפסוק על דרך הפשרה או האומדנה.
8	
9	הנימוקים לקביעות על פי הדין המהותי פורטו על ידי בהרחבה לעיל.
10	
11	התוצאה מקביעות אלה היא כלהלן:
12	- קחטן הפר, כאמור, את התחייבותו החוזית כלפי החברה למכור לה את יתר החלקה.
13	קחטן עשה שימוש אישי ביתר החלקה, כאשר מכר אותה בשנת 2006 במסגרת הסכם
14	המכר.
15	- קחטן החליט להחליף את תמורת הרכישה בסך \$ 150,000 בקבלת אופציה על פי
16	הסכם האופציה.
17	- בהקשר זה מקובלת עליו מסקנתו של המפרק כי באמצעות הותרת החלק הנותר בידי
18	קחטן, אשר משמעותו לפרויקט תוארה בהרחבה לעיל, הצליח קחטן לנכס לעצמו
19	רווחים פוטנציאליים של הפרויקט אשר נבנה ע"י אירוסאט.
20	- קחטן מימש את האופציה ובהתאם לקביעותי לעיל נדחתה טענתה של אירוסאט לפיה
21	פקעה האופציה.
22	- על אירוסאט לקיים את הסכם האופציה ולשלם לקחטן את שווייה של האופציה שהיא
23	למעשה התמורה בגין הסכם המכר משנת 2006.
24	על תמורה זו להיות משולמת ישירות לחברה, אשר ההתחייבות כלפיה הופרה ע"י
25	קחטן, באמצעות קופת הפירוק.
26	
27	השימוש בשיקול הדעת יתייחס רק לתוצאה הכספית של הקביעות אשר נערכו על ידי לעיל, ואף
28	הוא בצמצום, שכן הבסיס החשבונאי לחיוב הכספי פורט על ידי במסגרת הדין בשווי האופציה.
29	
30	



קביעותי באשר לחיוב הכספי הוא כלהלן:	1
יחידי קבוצת אירוסאט יחויבו, יחד ולחוד, בתשלום סכום של 20,000,000 ש"ח בצירוף ריבית	2
והפרשי הצמדה כדין מהיום ועד ליום התשלום בפועל.	3
מתוך סכום זה יועבר סך של 18,000,000 ש"ח ישירות לידי המפרק עבור קופת הפירוק.	4
כמו כן, מצאתי לנכון לקבוע כי סכום של 2,000,000 ש"ח מהסכום בו חויבה קבוצת אירוסאט	5
לשלם, יועבר לידי באי כוח קבוצת קחטן כאשר החלוקה הפנימית תיעשה על ידם.	6
סכום זה מבטא תשלום בגין ההשקעה ביתר החלוקה אשר נעשתה באופן פרטי ע"י קחטן עוד	7
בשנת 1983 כאשר רכש 1/3 מחלקה 6.	8
לסכום זה יתווסף תשלום בגין הייזום אשר נעשה ע"י קחטן במהלך השנים אשר קדמו להסכם	9
המכר בשנת 2006 – ייזום אשר איפשר מיצוי פוטנציאל הבניה במכלול הפרויקט - ואף השיא	10
בסופו של דבר את התמורה בגין האופציה אשר מועברת עתה לקופת הפירוק.	11
קחטן מכר את 1/6 החלקה לחברה לפני פרסום התשקיף בסכום של \$ 400,000 בנובמבר	12
1992 (נספח 5 לתצהירו של קחטן). השער היציג של הדולר בתאריך זה היה כ-2.6 ש"ח,	13
כלומר מדובר בסכום של 1,040,000 ש"ח.	14
סכום זה צוין גם בתשקיף כסכום התמורה המינימלי בו תימכר יתר החלקה ע"י קחטן	15
לטרנסגלובו או לחברה.	16
כמו כן, נראה כי תשלום סכום נוסף של 1,000,000 ש"ח מבטא באופן ראוי את הצפת הערך	17
עבור קופת הפירוק באמצעות העסקה אותה יזמו קחטן.	18
	19
באשר לתשלום הוצאות הבוררות –	20
קבוצת קחטן וקבוצת אירוסאט תישא כל אחת בהוצאותיה.	21
הוצאות המפרק בסכום כולל של 250,000 ש"ח ישולמו באופן שווה ע"י קבוצת קחטן וקבוצת	22
אירוסאט.	23
	24
	25
ניתנה והודעה ביום 29.2.2024 בת"א, בהעדר הצדדים.	26
	27
	28
דניה קרת מאיר, בוררת	29

נספח 4

העתק נוסח ההודעה על הגשת בקשה
לאישור פסק בוררות

עמ' 96

טופס 3

(תקנה 8)

הודעה על בקשה לאישור פסק בוררות

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

הודעה בדבר אישור פסק בוררות

עוה"ד יואל פרייליך - מפרק חברת גרנד סנטר חברה לפתוח והשקעות ברח' דיזינגוף בע"מ
נגד עזרא קחטן ואח'

אל עזרא קחטן ואח'.

דע כי המבקש הגיש לבית משפט זה עותק של פסק בוררות, שהעתק ממנו מצורף כאן, על מנת שבית המשפט יאשר את הפסק בהתאם לסעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968.

אם לא הגשת בקשה לביטול הפסק על סמך אחת העילות האמורות בסעיף 24 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, וזאת תוך חמישה עשר ימים מיום המצאת הודעה זו ליריך או תוך המועד האמור בסעיף 27 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, הכל לפי התאריך המוקדם יותר, יהא בית המשפט רשאי לאשר את הפסק בלי לשמוע אותך.

עו"ד יואל פרייליך - מנהל מיוחד

לחברת גרנד סנטר חברה לפתוח והשקעות
ברח' דיזינגוף בע"מ (פר"ק 12-02-4332)

20.6.2024

תשומת לבך מופנית להוראות הבאות:

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968

23. (א) בית המשפט רשאי, על פי בקשת בעל-דין, לאשר פסק בוררות; אושר הפסק – דינו לכל דבר, פרט לערעור, כדין פסק-דין של בית המשפט.
- (ב) לא ייזקק בית המשפט להתנגדות לאישור פסק בוררות אלא בדרך בקשה לביטול או במסגרת ערעור על פסק הבוררות לפי סעיף 29ב.
27. (א) לא ייזקק בית המשפט לבקשת ביטול שהוגשה כעבור ארבעים וחמישה יום מיום מתן הפסק, אם ניתן בפני המבקש, או מהיום שנמסר למבקש, על ידי הבורר או על ידי בעל-דין, העתק הפסק, אם ניתן שלא בפניו; בית המשפט רשאי להאריך את התקופה האמורה, אף אם כבר עברה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובכל מקרה שהוגשה בקשה לאישור של פסק בוררות-חוץ.
- (ב) היתה פניה לבורר לפי סעיף 22, תתחיל התקופה של ארבעים וחמישה יום מהיום שהבורר החליט או צריך היה להחליט בפניה; ובבקשת ביטול על פי העילה האמורה בסעיף 24(10) – מהיום שנתגלו העובדות המשמשות יסוד לבקשה.
- (ג) לא ייזקק בית המשפט לבקשת ביטול שהוגשה אחרי שפסק הבוררות אושר.
- (ד) המועדים האמורים בסעיף קטן (א) לא יחולו על בקשת ביטול על פי העילה האמורה בסעיף 24(1) והוראות סעיף קטן (ג) לא יחולו על בקשת ביטול על פי העילה האמורה בסעיף 24(10).
- 29ב. (א) צדדים להסכם בוררות אשר התנו שעל הבורר לפסוק בהתאם לדין, רשאים להסכים כי ניתן לערער על פסק הבוררות, ברשות בית המשפט, אם נפלה בו טעות יסודית ביישום הדין אשר יש בה כדי לגרום לעיוות דין; ערעור כאמור יידון בשופט אחד,

דעור ברשות לבית
המשפט על פסק
בוררות

ויחולו עליו ההוראות החלות על ערעור לפני בית המשפט.

(ב) הסכימו צדדים להסכם בוררות כי פסק הבוררות ניתן לערעור לפני בית משפט כאמור בסעיף קטן (א), יתועדו ישיבות הבוררות בפרוטוקול והבורר ינמק את פסק הבוררות.

(ג) הוגש ערעור לבית המשפט על פסק הבוררות, לא ייזקק בית המשפט לבקשה לביטול פסק הבוררות, והצדדים יהיו רשאים להעלות בערעור טענות בעניין ביטול פסק הבוררות על פי אחת העילות שבסעיף 24 לחוק.

תקנות סדרי הדין בעניני בוררות, תשכ"ט-1968 :

10. המשיב רשאי להתנגד לאישור פסק בוררות בדרך בקשה לביטולו, תוך חמישה-עשר ימים מיום שהומצאה לו ההודעה האמורה בתקנה 8, ובלבד שלא יאחר מן המועד הקבוע בסעיף 27 לחוק; לא התנגד כאמור, יאשר בית המשפט או הרשם את הפסק ואין צורך לשמוע את בעלי הדין.

אישור הפסק

נספח 5

העתק החלטת בית המשפט

עמ' 99

נחתם היום: 20.6.2024
בבית המשפט המחוזי
בתל-אביב-יפו

ת"א 45663-01-17
בקשה מס'
לפני כב' השופטת ח. פלינר

י"ח סיוון תשפ"ד, 24/06/2024 החלטה
בקשה 118 בתיק 45663-01-17
רש' תמר סנונית פורר

תיק זה סגור. הבקשה לאישור פסק
הבוררות תפתח בתיק חדש בהתאם כדין.
לאחר שיפתח יועבר להחלטת מחדש.

*** נחתם דיגיטלית ***



בעניין:

עו"ד יואל פרייליך – מפרק חברת גרנד סנטר
והשקעות ברח' דיזנגוף בע"מ (בפירוק)
בעצמו ובאמצעות עו"ד אמיר פז
ממשרד גיסין ושות', עורכי דין
מרחוב הברזל 38 (B), תל אביב 6971054
טלפון: 03-7467777; פקס: 03-7467700

- נ ג ד -

1. עזרא קחטן
2. ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ
באמצעות ב"כ עו"ד ישראל שלו
מרחוב החילוון 5, רמת גן 52522
טלפון: 03-6134410; פקס: 03-6134420
3. מאיר קחטן
4. אלן קחטן
5. שרה קחטן
ע"י ב"כ עו"ד חובב ביטון
קהילת ציון 5, עפולה 18301
טלפון: 04-6491010; פקס: 04-6491011
6. חגית בוצ'צ'ו קחטן
ע"י ב"כ עו"ד עדי אלבוים
מדרך מנחם בגין 44, תל אביב
טלפון: 054-6577140
7. ט.ן. - א.ל. נכסים (2000) בע"מ
בייצוג משותף של עו"ד ישראל שלו ועו"ד חובב ביטון שפרטיהם
לעיל
8. אירו-סאט השקעות בע"מ
9. רון פלד
10. אברהם נמדר
כולם ע"י ב"כ עו"ד גיל וויאקובסקי ו/או ערן קיכלמכר
ממשרד וויאקובסקי ושות'
מרחוב מצדה 7, מגדל ב.ס.ר 4 קומה 11, בני-ברק 5126112
טלפון: 03-6096600; פקס: 03-6097700

המשיבים;

מהות התובענה: אישור פסק בוררות;
הסעד המבוקש: אישור פסק בוררות;
הליכים נוספים בעלי מסכת עובדתית דומה: ת"א (מחוזי ת"א) 45663-01-17.

הזמנה לדין

דע כי המבקש הגיש לבית משפט זה עותק של פסק בוררות, שהעתק ממנו מצורף כאן, על מנת שבית
המשפט יאשר את הפסק בהתאם לסעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968. אם לא הגשת בקשה לביטול
הפסק על סמך אחת העילות האמורות בסעיף 24 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, והאת תוך חמישה עשר
ימים מיום המצאת החזעה זו לדין או תוך המועד האמור בסעיף 27 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, הכל
לפי התאריך המוקדם יותר, יהא בית המשפט רשאי לאשר את הפסק בלי לשמוע אותך.

הגשת פתיחת תיק גרנד סנטר חברה לפתוח והשקעות ברח' דיזנגוף בע"מ נ' קחטן ואח'
זמן ביצוע הפעולה: **19:35 28/07/2024**
מספר אסמכתא למעקב: **21875407**

**על המגיש לשמור את מספר האסמכתא, על מנת לאתר באמצעותו מידע אודות ההגשה.
לשם כך, באתר נט המשפט (לאחר ההזדהות), יש להפעיל מתפריט "הגשות" את האופציה "הגשות לפי אסמכתא".**
ההגשה הועברה לבדיקת מזכירות.
מומלץ לעקוב אחר סטטוס ההגשה על מנת לוודא שנקלטה.

- אם תאושר, התיק ייקלט במערכת ומועד ההגשה החוקי יחושב לפי זמן ביצוע באתר ולא לפי תאריך האישור במזכירות.
כמו כן, יופק אישור שיוצג בתיקיית תיק נייר.
- אם לא תאושר, תשלח למגיש הודעה על כך.