

פר"ק 15-11-18184; בקשה מס' 48
בפני כב' השופטת איריס לוי עבדי

בבית המשפט המחוזי
נתל אביב – יפו

- בעניין:** פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג – 1983 (להלן: "פקודת החברות")
- ובעניין:** קלע - הקרן לעידוד יזמות (בישראל) בע"מ (בפירוק) (להלן: "קרן קלע")
- ובעניין:** רוביקון ביזנס גרופ בע"מ (בפירוק) (להלן: "רוביקון"/"החברה")
- ובעניין:** גלים-גלים אשקלון בע"מ, ח.פ. 51-4406412 (בפירוק) (להלן: "גלים גלים")
- ובעניין:** עו"ד ארז חבר,
1. מפרק החברות: קלע – הקרן לעידוד יזמות (בישראל) בע"מ (בפירוק),
ורוביקון ביזנס גרופ בע"מ (בפירוק)
2. כונס נכסים לזכויות חברת גלים במקרקעין הידועים כגוש 1937 חלקה 416
ובפרויקט "רויאל קליף"
3. מפרק לחברת גלים גלים אשקלון בע"מ (בפירוק)
ממשרד עוה"ד עמית, פולק, מטלון ושות'
מרח' ראול ולנברג 18, בניין D, תל אביב 6971915
טל': 03-5689000; פקס: 03-5689001 (להלן: "כונס הנכסים")
- ובעניין:** מחזיקי איגרות חוב (פרויקט גלים גלים)
של רוביקון ביזנס גרופ בע"מ (בפירוק)
(לפי רשימה)
ע"י בי"כ עו"ד עופר שפירא
ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל אביב
טל': 03-7766999; פקס: 03-7766996 (להלן: "מחזיקי האג"ח גלים גלים")
- ובעניין:** 275 משקיעי אג"ח ונושים בחברות (עפ"י יפוי כוח ספציפיים)
ע"י בי"כ עוה"ד יוסי מנדלבאום ו/או שחף רוט-קליין
ממשרד ליפא מאיר ושות'
מרח' ויצמן 2, בית אמות השקעות, תל אביב 6423902
טל': 03-6070600; פקס: 03-607066 (להלן: "משקיעי האג"ח בחברות")
- ובעניין:** הכונס הרשמי
מרח' השלושה 2, תל אביב
טל': 03-6899695; פקס: 03-6899728 (להלן: "הכנ"ר")

הודעת עדכון מטעם כונס הנכסים

ובקשה לאישור תוספת (מתוקנת) להסכם התמורות

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 01.05.2019 ומיום 26.05.2019, מתכבד הח"מ, כונס הנכסים לזכויות חברת גלים-גלים אשקלון בע"מ (להלן: "חברת גלים") במקרקעין הידועים כגוש 1937 חלקה 416 (להלן: "המקרקעין") ובפרויקט "רויאל קליף" (להלן: "הפרויקט") (להלן, יחד: "הנכסים המשועבדים") והמפרק לחברת גלים, להגיש הודעת עדכון זו מטעמו, וכן בקשה למתן הוראות, להתיר לו להתווסף על התוספת המתוקנת להסכם התמורות, וכמפורט להלן.

ואלה פרטי ההודעה ונימוקי הבקשה:

1. ביום 11.9.17 הוגשה מטעם הח"מ בקשה לאישור מכר מותנה, במסגרתה התבקש בית המשפט הנכבד להואיל ולאשר את הסכם המכר שנחתם ע"י חברה בייסוד באמצעות היוזמים ניסים ברכה, ת.ז. 022720452 ו- אסי תמיר, ת.ז. 031946452 (להלן: "הרוכשים") במתווה של עסקת תמורות (להלן: "ההסכם"). לפי ההסכם זכאי הח"מ לקבל 33% מסך כל התמורות שיתקבלו בידי הרוכשים ממכירת יחידות נופש או מהשכרת שטחי מסחר, כאשר סך התמורה שיתקבל בידי הח"מ לא יפחת מ-40 מיליון ₪ ולא יעלה על 46 מיליון ₪, וככל והרוכשים יצליחו לשנות את ייעוד המקרקעין משטחי מסחר לשטחי מגורים, תעלה התקרה המקסימלית ל-48 מיליון ₪ (להלן: "הבקשה").
2. ביום 27.10.17 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד בבקשה, המאשרת את המכר כמבוקש.
3. נוכח התארכות השתכללותו של התנאי המתלה השני להסכם (אישור משרד התיירות), ביום 01.01.2019 הוגשה על ידי כונס הנכסים הודעת עדכון ובקשה למתן הוראות, לאישור תוספת להסכם המכר, במסגרתה הסכימו הצדדים אודות התלפת התנאי המתלה השני, כמו גם שינוי מתווה העסקה מעסקת תמורות לעסקה בסכום קבוע ואחיד בסך של 43 מיליון ₪, אשר ישולם באופן הבא:
- 3.1. סך של 4 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם עד ליום 30.04.2021 או עד חלוף שישה חודשים מאישור התביע החדשה על ידי הועדה המחוזית, לפי המוקדם מבניהם (להלן: "התשלום הראשון") וישולם בכל מקרה במועד האמור, ללא קשר להתקיימותו של התנאי המתלה;
- 3.2. יתרת התמורה בסך של 39,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין תשולם תוך 60 ימים ממועד אישור התביע החדשה באופן סופי (להלן: "התשלום השני"). למרות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ליום תינתן האופציה לשלם את התשלום השני תוך 6 חודשים ממועד אישור התביע וזאת בתוספת הפרשי מודד תשומת הבניה ממועד אישור התביע ועד לתשלום בפועל.
- (להלן: "התוספת להסכם התמורות")
4. ביום 19.04.2019 התקיים דיון בפני בית המשפט הנכבד, וביום 01.05.2019 נתנה החלטת בית המשפט הנכבד במסגרתה אושר באופן עקרוני המתווה המבוקש על ידי כונס הנכסים והיום, אך לצד זאת הורה בית המשפט הנכבד לכונס הנכסים והיום לחדד את מתווה העסקה באופן שבו יקבעו מועדים ברורים, ודאיים וסבירים בנוגע לתשלום התמורה ואשר אינם תלויים במועד אישור תכנית התביע. בתוך כך הוצע, כי יסכימו הצדדים כי באם לא יתקבל אישור לתכנית התביע במועדים המוסכמים, יסכימו הצדדים כי תפקע ההתקשרות ביניהם ולאחריה יפעל כונס הנכסים לפרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמורות (להלן: "ההחלטה").
5. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, פעלו הצדדים לחידוד מתווה העסקה, ובתוך כך תוקנה התוספת להסכם התמורות, ואלו עיקריה:
- 5.1. התחייבות היוזם להגשת תביע
- 5.1.1. היוזם מתחייב בזאת, כי תוך 6 חודשים ממועד אישורו של בית המשפט של כינוס את תוספת זו, תוגש על ידי היוזם תביע חדשה לוועדה המקומית, וימציא לכונס את אישור הפקדת התביע שתומה ב"נתקבל" על ידי הועדה המקומית.

5.1.2. היזם מתחייב בזאת, כי תוך 3 חודשים ממועד אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המקומית, תוגש על ידי היזם התביעה החדשה לוועדה המחוזית, וימציא לכונס את אישור הפקדת התביעה חתומה ב"נתקבל" על ידי הוועדה המחוזית.

5.1.3. מוסכם על הצדדים, כי מבלי לגרוע מכל טענה ו/או תרופה ו/או פיצוי אחר הקבוע בהסכם התמורות ו/או בתוספת זו, היה ולא יעמוד היזם בהתחייבויותיו להגשת תביעה כמפורט לעיל, תפקע ההתקשרות בין הצדדים, וכונס הנכסים יהא רשאי לפעול למכירת הנכס בהתאם לשיקול דעתו, ולרבות בדרך של פרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמחרות, והקונה מותר בזאת על כל טענה מציזו בעניין. למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של פקיעת ההסכם כאמור, יותרו כלל התשלומים אשר שולמו על ידי היזם (כמפורט במנגנון התמורה להלן) עד למועד הפקיעה כאמור בידי כונס הנכסים, והיזם מותר על כל טענה בעניין. עוד מוסכם, כי המצאת חותמת "נתקבל" כאמור על ידי הוועדה הרלוונטית, תהווה ראיה כי היזם עמד בהתחייבויותיו דלעיל.

5.2. מנגנון התמורה

5.2.1. על אף האמור בסעיפים 4.1, 4.2, 4.3 ו-5.13 להסכם התמורות, סך התמורה הסופית יעמוד על 43 מיליון ₪ (במילים: ארבעים ושלושה מיליון ₪) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה הסופית"), וישולם באופן הבא:

5.2.1.1. סך של 4 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם עד ליום 30.04.2021 או תוך שישה חודשים ממועד אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, לפי המוקדם מבניהם (להלן: "התשלום הראשון") וישולם בכל מקרה במועד האמור;

5.2.1.1.1. סך של 1 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם עד ליום 30.04.2022 (להלן: "התשלום השני");

5.2.1.1.1.1. יתרת התמורה בסך של 38,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין תשולם עד ליום 30.04.2024 או תוך 60 ימים ממועד אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, לפי המוקדם מבניהם, ובכפוף לאמור להלן/להלן: "יתרת התמורה";

5.2.1.1.1.1.1. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי במקרה ולא תאושר התביעה החדשה ע"י הוועדה המחוזית באופן סופי תוך 5 שנים מיום אישור תוספת זו ע"י בית המשפט של כינוס תוספת, יהא היזם רשאי לפעול באחת מהדרכים הבאות:

5.2.1.1.1.1.1.2. להודיע כי בכוונתו להמשיך ולקיים את הסכם המכר, ובהתאם לזאת לשלם את יתרת התמורה במועד זה.

5.2.1.1.1.1.1.3. להודיע כי אין בכוונתו להמשיך ולקיים את הסכם המכר, כאשר במקרה כאמור תפקע ההתקשרות בין הצדדים ויחולו ההוראות הבאות:

5.2.1.1.1.1.3.1. התשלום הראשון והתשלום השני אשר שולמו לכונס הנכסים לא יושבו ליזם, ואלו יותרו בידי כונס הנכסים.

5.2.1.1.1.1.3.2. לזים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר להסכם ו/או פקיעתו, לרבות בקשר להוצאות שהוציא לצורך הגשת התוכניות ו/או שמירה על הנכס ו/או ביטוח ו/או כל הוצאה אחרת ו/או בקשר לתשלומים הראשון והשני לידי כונס הנכסים כאמור בסעיף 2.3 לעיל.

5.2.1.1.1.1.3.3. מבלי לגרוע מכל טענה ו/או תרופה ו/או פיצוי אחר הקבוע בהסכם התמורות ו/או בתוספת זו, במקרה בו תפקע ההתקשרות בין הצדדים, יהא כונס הנכסים רשאי לפעול למכירת הנכס בהתאם לשיקול דעתו, ולרבות בדרך של פרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמחרות, והקונה מותר בזאת על כל טענה מצידו בעניין.

מובהר, כי אישור התוכנית באופן סופי משמעה פרסום התוכנית ברשומות וחתימתה על ידי הגורמים הרלוונטיים, כך שמכוחה יהא ניתן להוציא היתר.

5.2.2. מובהר כי כלל התשלומים וההוצאות שיידרשו לשם קבלת אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, וכן כלל התשלומים וההוצאות שיידרשו לשם קבלת אישור התביעה החדשה באופן סופי- יהיו באחריותו של היזם ושולמו על ידו בלבד.

5.2.3. מובהר כי אין בתוספת זו כדי לפגוע בכלל הסכמות והתחייבות היזם מכח הסכם התמורות בקשר לעלויות אחזקת המקרקעין, שמירתם באמצעות חברת שמירה ורציפה, 24 שעות, 365 ימים בשנה, ובהיקף שתדרוש חברת הביטוח שמבטחת את המקרקעין, ביטוח המקרקעין, לרבות ביטוח צד ג', וכן קיום כל דרישות חברת הביטוח- והכל כמפורט וכמוסכם בהסכם התמורות.

5.2.4. מובהר כי הערבות הבנקאית בסך של 4 מיליון ₪ המופקדת בידי הכונס בנאמנות בהתאם להוראות הסכם התמורות (להלן: "הערבות הבנקאית"), תוסיף לעמוד בתוקפה ולהיות מוחזקת בידי הכונס, ותוארך מעת לעת, ככל ונדרש, ועד להשלמת התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ו/או ביצוע התשלום הראשון, לפי המוקדם.

5.2.5. עם חילוט הערבות, מכל סיבה שהיא, בין אם אושר ההסכם ובין אם הופר, יעביר היזם לכונס את תוספת המע"מ בשיעור שיחול על פי דין, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלת חשבונית מס מאת הכונס.

5.2.6. התמורה כהגדרתה לעיל אינה כוללת מע"מ ומוסכם ומוצהר כי תשלום המע"מ שיחול יתווסף לתמורה ושולם על ידי היזם במלואו וכנגד חשבונית מס כדין.

5.2.7. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מן האמור ביתר סעיפי המשנה לסעיף התמורה בהסכם התמורות.

5.3. התאמת התנאים המתלים הקבועים בהסכם התמורות

- 5.3.1. מוסכם בזאת כי התנאי הראשון כהגדרתו בהסכם התמורות קיים במלואו.
- 5.3.2. מוסכם בזאת כי התנאי השני כהגדרתו בהסכם התמורות (סי' 5.6 - 5.12) יחולו בשינויים המחויבים כמפורט בתוספת זו.
- 5.3.3. מוסכם בזאת, כי מבלי לגרוע מכל טענה ו/או תרופה ו/או פיצוי אחר הקבוע בהסכם התמורות ו/או בתוספת זו, היה ולא יעמוד היום בתשלומים ובמועדים הקבועים ביחס לתשלום התשלום השני כמפורט לעיל (סי' 2.2.2 על תתי סעיפיו), ולרבות לעניין מועדי הגשת התביעה, תפקע ההתקשרות בין הצדדים, וכונס הנכסים יהא רשאי לפעול למכירת הנכס בהתאם לשיקול דעתו, ולרבות בדרך של פרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמורות, והקונה מותר בזאת על כל טענה מצידו בעניין. למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של פקיעת ההסכם כאמור, יותרו כלל התשלומים אשר שולמו על ידי היום עד למועד הפקיעה כאמור בידי כונס הנכסים, והיום מותר על כל טענה בעניין.

(להלן: "התוספת המתוקנת להסכם התמורות")

התוספת המתוקנת להסכם התמורות (בשינויי מהדורות), מצ"ב בנספח 1 להודעה זו.

התוספת המתוקנת להסכם התמורות (מסמך נקי), מצ"ב בנספח 2 להודעה זו.

6. תחת האמור, ולאחר חידוד מתווה העסקה באופן עליו הורה בית המשפט הנכבד, סבור הח"מ כי התוספת המתוקנת להסכם התמורות אשר אישורה מבוקש הינה נכונה וראויה בנסיבות העניין, ומטרתה, בין היתר, לייצר וודאות גדולה יותר באשר למימוש העסקה ומועדי ביצועה, כמו גם העמקת מחויבותו של הקונה בקשר אליה, ובקבעה אבני דרך ומועדי תשלום קרובים וודאיים יותר. כן חודד המנגנון בקשר לפקיעת ההסכם, ואפשרותו של כונס הנכסים לפעול למכירת הנכס, היה ולא ימולאו התנאים הקבועים בתוספת.
7. בהתאם לאמור, יתבקש בית המשפט הנכבד להואיל ולאשר לח"מ לתת את התוספת המתוקנת להסכם התמורות, ולאשרה.
8. בד בבד עם הגשת הודעה זו יומצא העתק הימנה לבי"כ מחזיקי האג"ח גלים גלים, עוה"ד עופר שפירא, בהתאם להסכמות שאושרו על ידי בית המשפט הנכבד מיום 19.5.16.
9. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.

תל-אביב, היום: 5 ביוני, 2019.

ארז חבר, עו"ד

המפרק וכונס הנכסים

נספח 1

**תוספת להסכם התמורות
(בסימני מהדורות)**

תוספת להסכם תמורות מיום 20.8.2017

שנערכה ונחתמה בתל אביב, ביום ____ לחודש ~~נובמבר~~ מאי 2018/2019

בין

ארוז חבר, עו"ד
 כונס נכסים ומנהל מיוחד לנכסי חברת גלים גלים אשקלון בע"מ (בכינוס ובפירוק)
 (להלן: "הכונס והמנהל המיוחד")

מצד אחד:

לבין

ניסים ברכה, ת.ז. 022720452

כתובת: מושב אמונים

נייד: 054-7775075

אסי תמיר, ת.ז. 031946452

כתובת: השו"פ 3, אשקלון

נייד: 054-2100400

שניהם באמצעו חברה בייסוד

(להלן: "הקונה" או "היזם")

מצד שני:

- הואיל:** ובין הצדדים נחתם הסכם תמורות מיום 20.8.2017 בקשר עם מכר זכויותיה של חברת גלים גלים אשקלון בע"מ (בכינוס ובפירוק) ח.פ. 51-4406412 (להלן: "החברה") בנכס הידוע כגוש 1937, חלקה 416 (להלן: "המקרקעין") (להלן: "הסכם התמורות");
- והואיל:** וביום 27.10.2017 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב, כבוד השופטת איריס לושי עבנדי, בגדרי תיק פ"ק 18184-11-15 (להלן: "בית המשפט של כינוס") את הסכם התמורות כאמור;
- והואיל:** ובהתאם לסעיף 5.1.2 להסכם התמורות, התנאי המתלה השני להשתכללות הסכם התמורות הינו מתן הסכמתו של משרד התיירות ככל והנה נדרשת על פי דין, לרבות מכוח החלטות הועדה לתכנון ובנייה, ולרבות לעניין תוספת יחידות האירוח והסרת התנגדותו, ככל וישנה, להכשרת חריגות הבניה (להלן: "אישור משרד התיירות" או "התנאי השני");
- והואיל:** ואישור משרד התיירות אשר מהווה תנאי מתלה להשתכללות הסכם התמורות כאמור לא ניתן עד למועד חתימת תוספת זו;
- והואיל:** ונכון למועד חתימת תוספת זו, וכפי שעלה מפגישות שהתקיימו בין הצדדים לבין משרד התיירות, אין צפי לגבי מועד מתן אישור משרד התיירות והשתכללות התנאי השני כאמור, וכי בהתאם להמלצת משרד התיירות, הדרך היעילה, הקצרה והמהירה לקבלת אישורו, הינה באמצעות אישורה של תכנית בינוי עיר חדשה (להלן: "תב"ע חדשה");
- והואיל:** ועל פי הצהרת היזם, עיריית אשקלון יוזמת תכנית בינוי עיר חדשה בקשר למקרקעין, בסופה צפוי להינתן אישור משרד התיירות, כך שהתנאי השני לתקיים והסכם התמורות ישתכלל;

- והואיל:** ובהתאם לסעיף 5.13 להסכם התמורות, נתונה בידי הקונה אופציה, לפיה תוך 6 (שישה) חודשים ממועד קיומו של התנאי השני, תהא בידו האופציה לרכוש את מלוא הזכויות שבכינוס, כמפורט בהסכם התמורות, כנגד השלמת התמורה ששולמה לכונס לסך של 44 מיליון (ארבעים וארבעה) מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**סעיף האופציה**");
- והואיל:** ונוכח התארכות המועדים כאמור, ביקש הכונס להפוך את סעיף האופציה-התמורה לסעיף התמורה הסופית, והקונה נתן את הסכמתו לכך תוך שהוסכם בין הצדדים על מנגנון תמורה חלופי סופי ומוחלט, בכפוף לתנאי המתלה, והכל כמפורט במסגרת תוספת זו להלן;
- והואיל:** והצדדים מעוניינים במסגרת תוספת זו להכניס שינויים בהסכם התמורות בלי שיהא בכך, למעט כנובע מהשינויים עצמם, כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם התמורות אשר ימשיכו לעמוד בתוקפן המחייב לכל דבר ועניין:

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, בדלקמן:

- 1. כללי**
- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות חוזה זה או לכל תכלית אחרת.
- 1.3 אלא אם נאמר בתוספת זו במפורש אחרת, לכל המונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם התמורות.
- 1.4 מובהר כי אין בהוראות תוספת זו כדי לבטל, לשנות או לגרוע מהוראות הסכם התמורות למעט ההוראות אשר תוקנו במפורש בתוספת זו. יתר הוראות הסכם התמורות תיוותרנה על מקומן ותוספנה לחול בהתאמה.

2. התחייבות היזם להגשת תב"ע

- 2.1 היזם מתחייב בזאת, כי תוך 6 חודשים ממועד אישורו של בית המשפט של כינוס את תוספת זו, תוגש על ידי היזם תב"ע חדשה לוועדה המקומית, וימציא לכונס את אישור הפקדת התב"ע חתומה ב"נתקבלי" על ידי הוועדה המקומית.
- 2.2 היזם מתחייב בזאת, כי תוך 3 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה על ידי הוועדה המקומית, תוגש על ידי היזם התב"ע החדשה לוועדה המחוזית, וימציא לכונס את אישור הפקדת התב"ע חתומה ב"נתקבלי" על ידי הוועדה המחוזית.
- 2.3 מוסכם על הצדדים, כי מבלי לגרוע מכל טענה ו/או תרופה ו/או פיצוי אחר הקבוע בהסכם התמורות ו/או בתוספת זו, היה ולא יעמוד היזם בהתחייבויותיו להגשת תב"ע כמפורט לעיל, תפקע ההתקשרות בין הצדדים, וכונס הנכסים יהא רשאי לפעול למכירת הנכס בהתאם לשיקול דעתו, ולרבות בדרך של פרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמחרות, והקונה מותר בזאת על כל טענה מצידו בעניין, למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של פקיעת ההסכם כאמור, יותרו כלל התשלומים אשר שולמו על ידי היזם (כמפורט במנגנון התמורה להלן) עד למועד הפקיעה כאמור בידי כונס הנכסים, והיזם מותר על כל טענה בעניין. עוד מוסכם, כי המצאת חותמת "נתקבלי" כאמור על ידי הוועדה הרלוונטית, תהווה ראיה כי היזם עמד בהתחייבויותיו דלעיל.

מנגנון התמורה

- 1.5.1 על אף האמור בסעיפים 4.1, 4.2, 4.3 ו- 5.13 להסכם התמורות, סך התמורה הסופית יעמוד על 43 (ארבעים ושלושה) מיליון ₪ (במילים: ארבעים ושלושה מיליון ₪) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה הסופית**"), ושולם באופן הבא:

- 2.2 סכום זה ישולם כדלקמן:

2.5.1 סך של 4 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם עד ליום 30.04.2021 או עד תוך חלוף שישה חודשים ממועד אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, **לפי המוקדם מבניהם** (להלן: "התשלום הראשון") וישולם בכל מקרה במועד האמור ללא קשר להתקיימותו של התנאי המתלה;

2.5.2.2.1 סך של 1 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם עד ליום 30.04.2022 (להלן: "התשלום השני");

2.5.3 יתרת התמורה בסך של 38,000,000 3939,000,000-₪ בתוספת מע"מ כדין תשולם עד ליום 30.04.2024 תוך 60 ימים ממועד אישור התביעה החדשה באופן סופי או תוך 60 ימים ממועד אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, **לפי המוקדם מבניהם**, ובכפוף לאמור להלן (להלן: "יתרת התמורה");

2.5.3.1 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי במקרה ולא תאושר התביעה החדשה ע"י הועדה המחוזית באופן סופי תוך 5 שנים מיום אישור תוספת זו ע"י בית המשפט של כינוס תוספת, יהא היזם רשאי לפעול באחת מהדרכים הבאות:

2.5.3.2 להודיע כי בכוונתו להמשיך ולקיים את הסכם המכר, ובהתאם לזאת לשלם את יתרת התמורה במועד זה.

2.5.3.3 להודיע כי אין בכוונתו להמשיך ולקיים את הסכם המכר, כאשר במקרה כאמור תפקע ההתקשרות בין הצדדים ויחולו ההוראות הבאות:

2.5.3.3.1 התשלום הראשון והתשלום השני אשר שולמו לכונס הנכסים לא יושבו ליוזם, ואלו יותרו בידי כונס הנכסים.

2.5.3.3.2 ליוזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר להסכם ו/או פקיעתו, לרבות בקשר להוצאות שהוציא לצורך הגשת התוכנית ו/או שמירה על הנכס ו/או ביטוח ו/או כל הוצאה אחרת ו/או בקשר לתשלומים הראשון והשני לידי כונס הנכסים כאמור בסעיף 2.3 לעיל.

2.5.3.3.3 מבלי לגרוע מכל טענה ו/או דרישה ו/או פיצוי אחר הקבוע בהסכם התמורות ו/או בתוספת זו, במקרה בו תפקע ההתקשרות בין הצדדים, יהא כונס הנכסים רשאי לפעול למכירת הנכס בהתאם לשיקול דעתו, ולרבות בדרך של פרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמחרות, והקונה מותר בזאת על כל טענה מצידו בעניין.

מובהר, כי אישור התוכנית באופן סופי משמעה פרסום התוכנית ברשומות וחתימתה על ידי הגורמים הרלוונטיים, כך שמכוחה יהא ניתן להוציא היתר.

מובהר כי כלל התשלומים וההוצאות שיידרשו לשם קבלת אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, וכן כלל התשלומים וההוצאות שיידרשו לשם קבלת אישור התביעה החדשה באופן סופי- יהיו באחריותו של היזם וישולמו על ידו בלבד.

מובהר כי אין בתוספת זו כדי לפגוע בכלל הסכמות והתחייבות היזם מכח הסכם התמורות בקשר לעלויות אחזקת המקרקעין, שמירתם באמצעות חברת שמירה (רציפה, 24 שעות, 365 ימים בשנה, ובהיקף שתדרוש חברת הביטוח שמבטחת את המקרקעין), ביטוח המקרקעין, לרבות ביטוח צד ג', וכן קיום כל דרישות חברת הביטוח- והכל כמפורט וכמוסכם בהסכם התמורות.

- 4 -

2.9.2.5 מובהר כי הערבות הבנקאית בסך של 4 מיליון ₪ המופקדת בידי הכונס בנאמנות בהתאם להוראות הסכם התמורות (להלן: "הערבות הבנקאית"), תוסיף לעמוד בתוקפה ולהיות מוחזקת בידי הכונס, ותוארך מעת לעת, ככל ונדרש, ועד להשלמת התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ו/או ביצוע התשלום הראשון, לפי המוקדם.

2.9.2.6 עם חילוט הערבות, מכל סיבה שהיא, בין אם אושר ההסכם ובין אם הופר, יעביר היזם לכונס את תוספת המע"מ בשיעור שיחול על פי דין, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלת חשבונית מס מאת הכונס.

2.10.2.7 התמורה כהגדרתה לעיל אינה כוללת מע"מ ומוסכם ומוצהר כי תשלום המע"מ שיחול יתווסף לתמורה וישולם על ידי היזם במלואו וכנגד חשבונית מס כדין.

2.11.2.8 למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מן האמור ביתר סעיפי המשנה לסעיף התמורה בהסכם התמורות.

3. התאמת התנאים המתלים הקבועים בהסכם התמורות

3.1 מוסכם בזאת כי התנאי הראשון כהגדרתו בהסכם התמורות קיים במלואו.

3.2 מוסכם בזאת כי התנאי השני כהגדרתו בהסכם התמורות (ס' 5.6 - 5.12) יחולו בשינויים המחוייבים כמפורט בתוספת זו, ובאופן בו אישור התבי"ע על ידי הועדה המתוזנת יחליף את אישור משרד התיירות ויהווה את התנאי המתלה השני להשתללותו של הסכם התמורות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ארז חבר, עו"ד
כונס נכסים והמנהל המיוחד

היזם

נספח 2

תוספת להסכם התמורות
(מסמך נקי)

תוספת להסכם תמורות מיום 20.8.2017

שנערכה ונחתמה בתל אביב, ביום __ לחודש מאי 2019

בין

ארז חבר, עו"ד
 כונס נכסים ומנהל מיוחד לנכסי חברת גלים אשקלון בע"מ (בכינוס ובפירוק)
 (להלן: "הכונס והמנהל המיוחד")

מצד אחד:

לבין

ניסים ברכה, ת.ז. 022720452

כתובת: מושב אמונים

נייד: 054-7775075

אסי תמיר, ת.ז. 031946452

כתובת: השזיף 3, אשקלון

נייד: 054-2100400

שניהם באמצעו תברה בייסוד

(להלן: "הקונה" או "היזם")

מצד שני:

- הואיל:** ובין הצדדים נחתם הסכם תמורות מיום 20.8.2017 בקשר עם מכר זכויותיה של חברת גלים אשקלון בע"מ (בכינוס ובפירוק) ח.פ. 51-4406412 (להלן: "החברה") בנכס הידוע כגוש 1937, חלקה 416 (להלן: "המקרקעין") (להלן: "הסכם התמורות");
- והואיל:** וביום 27.10.2017 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב, כבוד השופטת איריס לושי עבודי, בגדרי תיק פר"ק 15-11-18184 (להלן: "בית המשפט של כינוס") את הסכם התמורות כאמור;
- והואיל:** ובהתאם לסעיף 5.1.2 להסכם התמורות, התנאי המתלה השני להשתכללות הסכם התמורות הינו מתן הסכמתו של משרד התיירות ככל והנה נדרשת על פי דין, לרבות מכוח החלטות הועדה לתכנון ובנייה, ולרבות לעניין תוספת יחידות האירוח והסרת התנגדותו, ככל וישנה, להכשרת חריגות הבניה (להלן: "אישור משרד התיירות" או "התנאי השני");
- והואיל:** ואישור משרד התיירות אשר מהווה תנאי מתלה להשתכללות הסכם התמורות כאמור לא ניתן עד למועד חתימת תוספת זו;
- והואיל:** ונכון למועד חתימת תוספת זו, וכפי שעלה מפגישות שהתקיימו בין הצדדים לבין משרד התיירות, אין צפי לגבי מועד מתן אישור משרד התיירות והשתכללות התנאי השני כאמור, וכי בהתאם להמלצת משרד התיירות, הדרך היעילה, הקצרה והמהירה לקבלת אישורו, הינה באמצעות אישורה של תכנית בינוי עיר חדשה (להלן: "תב"ע חדשה");
- והואיל:** ועל פי הצהרת היזם, עיריית אשקלון יוזמת תכנית בינוי עיר חדשה בקשר למקרקעין, בסופה צפוי להינתן אישור משרד התיירות, כך שהתנאי השני יתקיים והסכם התמורות ישתכלל;

- והואיל:** ובהתאם לסעיף 5.13 להסכם התמורות, נתונה בידי הקונה אופציה, לפיה תוך 6 (שישה) חודשים ממועד קיומו של התנאי השני, תהא בידו האופציה לרכוש את מלוא הזכויות שבכינוס, כמפורט בהסכם התמורות, כנגד השלמת התמורה ששולמה לכונס לסך של 44 מיליון (ארבעים וארבעה) מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סעיף האופציה");
- והואיל:** ונוכח התארכות המועדים כאמור, ביקש הכונס להפוך את סעיף התמורה לסעיף התמורה הסופית, והקונה נתן את הסכמתו לכך תוך שהוסכם בין הצדדים על מנגנון תמורה חלופי סופי ומוחלט, בכפוף לתנאי המתלה, והכל כמפורט במסגרת תוספת זו להלן;
- והואיל:** והצדדים מעוניינים במסגרת תוספת זו להכניס שינויים בהסכם התמורות בלי שיהא בכך, למעט כנובע מהשינויים עצמם, כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם התמורות אשר ימשיכו לעמוד בתוקפן המחייב לכל דבר ועניין:

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

- 1. כללי**
- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות חוזה זה או לכל תכלית אחרת.
- 1.3. אלא אם נאמר בתוספת זו כמפורש אחרת, לכל המונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם התמורות.
- 1.4. מובהר כי אין בהוראות תוספת זו כדי לבטל, לשנות או לגרוע מהוראות הסכם התמורות למעט ההוראות אשר תוקנו במפורש בתוספת זו. יתר הוראות הסכם התמורות תיוותרנה על מקומן ותוספנה לחול בהתאמה.
- 2. התחייבות היזם להגשת תבי"ע**
- 2.1. היזם מתחייב בזאת, כי תוך 6 חודשים ממועד אישורו של בית המשפט של כינוס את תוספת זו, תוגש על ידי היזם תבי"ע חדשה לוועדה המקומית, וימציא לכונס את אישור הפקדת התבי"ע חתומה ב"נתקבל" על ידי הוועדה המקומית.
- 2.2. היזם מתחייב בזאת, כי תוך 3 חודשים ממועד אישור התבי"ע החדשה על ידי הוועדה המקומית, תוגש על ידי היזם התבי"ע החדשה לוועדה המחוזית, וימציא לכונס את אישור הפקדת התבי"ע חתומה ב"נתקבל" על ידי הוועדה המחוזית.
- 2.3. מוסכם על הצדדים, כי מבלי לגרוע מכל טענה ו/או תרופה ו/או פיצוי אחר הקבוע בהסכם התמורות ו/או בתוספת זו, היה ולא יעמוד היזם בהתחייבויותיו להגשת תבי"ע כמפורט לעיל, תפקע ההתקשרות בין הצדדים, וכונס הנכסים יהא רשאי לפעול למכירת הנכס בהתאם לשיקול דעתו, ולרבות בדרך של פרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמחרות, והקונה מוותר בזאת על כל טענה מצידו בעניין. למען הסך ספק מובהר, כי במקרה של פקיעת ההסכם כאמור, יוותרו כלל התשלומים אשר שולמו על ידי היזם (כמפורט במנגנון התמורה להלן) עד למועד הפקיעה כאמור בידי כונס הנכסים, והיזם מוותר על כל טענה בעניין. עוד מוסכם, כי המצאת חותמת "נתקבל" כאמור על ידי הוועדה הרלוונטית, תהווה ראיה כי היזם עמד בהתחייבויותיו דלעיל.
- 2.4. **מנגנון התמורה**
- 2.5. על אף האמור בסעיפים 4.1, 4.2, 4.3 ו- 5.13 להסכם התמורות, סך התמורה הסופית יעמוד על 43 מיליון ₪ (במילים: ארבעים ושלושה מיליון ₪) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה הסופית"), וישולם באופן הבא:
- 2.5.1. סך של 4 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם עד ליום 30.04.2021 או תוך שישה חודשים ממועד אישור התבי"ע החדשה על ידי הוועדה

- המחוזית, לפי המוקדם מבניהם (להלן: "התשלום הראשון") וישולם בכל מקרה במועד האמור;
- 2.5.2 סך של 1 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם עד ליום 30.04.2022 (להלן: "התשלום השני");
- 2.5.3 יתרת התמורה בסך של 38,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין תשולם עד ליום 30.04.2024 או תוך 60 ימים ממועד אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, לפי המוקדם מבניהם, ובכפוף לאמור להלן(להלן: "יתרת התמורה"):
- 2.5.3.1 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי במקרה ולא תאושר התביעה החדשה ע"י הועדה המחוזית באופן סופי תוך 5 שנים מיום אישור תוספת זו ע"י בית המשפט של כינוס תוספת, יהא היזם רשאי לפעול באחת מהדרכים הבאות:
- 2.5.3.2 להודיע כי בכוונתו להמשיך ולקיים את הסכם המכר, ובהתאם לזאת לשלם את יתרת התמורה במועד זה.
- 2.5.3.3 להודיע כי אין בכוונתו להמשיך ולקיים את הסכם המכר, כאשר במקרה כאמור תפקע ההתקשרות בין הצדדים ויחולו ההוראות הבאות:
- 2.5.3.3.1 התשלום הראשון והתשלום השני אשר שולמו לכונס הנכסים לא יושבו ליזם, ואלו יותרו בידי כונס הנכסים.
- 2.5.3.3.2 ליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר להסכם ו/או פקיעתו, לרבות בקשר להוצאות שהוציא לצורך הגשת התוכניות ו/או שמירה על הנכס ו/או ביטוח ו/או כל הוצאה אחרת ו/או בקשר לתשלומים הראשון והשני לידי כונס הנכסים כאמור בסעיף 2.3 לעיל.
- 2.5.3.3.3 מבלי לגרוע מכל טענה ו/או תרופה ו/או פיצוי אחר הקבוע בהסכם התמורות ו/או בתוספת זו, במקרה בו תפקע ההתקשרות בין הצדדים, יהא כונס הנכסים רשאי לפעול למכירת הנכס בהתאם לשיקול דעתו, ולרבות בדרך של פרסום הצעה להציע הצעות וקיום התמחרות, והקונה מוותר בזאת על כל טענה מצידו בעניין.
- מובהר, כי אישור התוכנית באופן סופי משמעה פרסום התוכנית ברשומות וחתמתה על ידי הגורמים הרלוונטיים, כך שמכוחה יהא ניתן להוציא היתר.
- 2.6 מובהר כי כלל התשלומים וההוצאות שיידרשו לשם קבלת אישור התביעה החדשה על ידי הועדה המחוזית, וכן כלל התשלומים וההוצאות שיידרשו לשם קבלת אישור התביעה החדשה באופן סופי- יהיו באחריותו של היזם וישולמו על ידו בלבד.
- 2.7 מובהר כי אין בתוספת זו כדי לפגוע בכלל הסכמות והתחייבות היזם מכח הסכם התמורות בקשר לעלויות אחזקת המקרקעין, שמירתם באמצעות חברת שמירה (רציפה, 24 שעות, 365 ימים בשנה, ובהיקף שתדרוש חברת הביטוח שמבטחת את המקרקעין), ביטוח המקרקעין, לרבות ביטוח צד ג', וכן קיום כל דרישות חברת הביטוח- והכל כמפורט וכמוסכם בהסכם התמורות.
- 2.8 מובהר כי הערבות הבנקאית בסך של 4 מיליון ₪ המופקדת בידי הכונס בנאמנות בהתאם להוראות הסכם התמורות (להלן: "הערבות הבנקאית"), תוסיף לעמוד בתוקפה ולהיות מוחזקת בידי הכונס, ותוארך מעת לעת, ככל ונדרש, ועד להשלמת התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ו/או ביצוע התשלום הראשון, לפי המוקדם.

- 4 -

- 2.9. עם חילוט הערבות, מכל סיבה שהיא, בין אם אושר ההסכם ובין אם הופר, יעביר היזם לכונס את תוספת המע"מ בשיעור שיחול על פי דין, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלת חשבונית מס מאת הכונס.
- 2.10. התמורה כהגדרתה לעיל אינה כוללת מע"מ ומוסכם ומוצהר כי תשלום המע"מ שיחול יתווסף לתמורה וישולם על ידי היזם במלואו וכנגד חשבונית מס כדין.
- 2.11. למען הסדר ספק מובהר כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מן האמור ביתר סעיפי המשנה לסעיף התמורה בהסכם התמורות.

3. התאמת התנאים המתלים הקבועים בהסכם התמורות

- 3.1. מוסכם בזאת כי התנאי הראשון כהגדרתו בהסכם התמורות קיים במלואו. מוסכם בזאת כי התנאי השני כהגדרתו בהסכם התמורות (סי' 5.6 - 5.12) יחולו בשינויים המחויבים כמפורט בתוספת זו, ובאופן בו אישור התביע על ידי הועדה המחוזית יחליף את אישור משרד התיירות ויהווה את התנאי המתלה השני להסכם התמורות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 ארז חבר, עו"ד
 כונס נכסים והמנהל המיוחד

 היזם