



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 27689-02-17 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבורי

בקשות: 82+85+90+91+92+93

ובעניין:

חוק החברות, התשנ"ט-1999
פקודת החברות [נוסח חדש], התש"ס-1980
תקנות החברות (בקשת לפשרה או להסדר), התשס"ב-
2002

ובעניין:

סוחו אילת השקעות בע"מ (בהקפת הליכים)
חברת הנכס

ובעניין:

הימ האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק)
חברת ניהול

ובעניין:

עו"ד גיא גיסין – בתפקידו כבעל התפקיד בחברות
על-ידי בא-כוחו עוזי'ד ענבר חכמי-נהרי וגלעד
ברגשטיין

בעל התפקיד

ובעניין:

רילטי אקווציוטיב שמעון אייזנברג בע"מ
על-ידי בא-כוחה עוזי'ד יניב אינסל
רילטי

ובעניין:

עמוס מיכליון – בעל השליטה בחברת הנכס
על-ידי בא-כוחו עוזי'ד רן עמרם
עמוס

ובעניין:

דורון מיכליון – בעל השליטה בחברת ניהול
על-ידי בא-כוחו עוזי'ד אלון קזיוף
דורון

ובעניין:

עו"ד שאול ברגרזון – בתפקידו כמנהל מיוחד לנכסיו של
דורון בPsi'ר 17-06-48896
עו"ד ברגרזון

ובעניין:

1. משרד האוצר – רשות המסים
2. אגף מס הכנסת – פקיד שומה גוש דן
3. אגף מיסוי מקרקעין
על-ידי בא-כוחם עוזי'ד יניב קורדובה

רשות המסים

ובעניין:

עו"ד דוד רייכרט

עו"ד רייכרט

ובעניין:

1. אורנה כהן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפוקיד) נ' פונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הים האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

2. יצחק כהן
3. נעמי שחורי גור אריה
4. יצחק גור אריה
5. אבי לוי
6. אריה קרן
7. מזרחי מאיה
8. מזרחי יוסף
9. יואב שרון
10. יעקב דגון
11. מיכל ממשאה אופיר
12. אלון וויס
13. בתיה מעלי
14. שלום מעלי

המבקשים בבקשתות 92-93

(בעניין):

אלילו וויליאם
על-ידי בא-כוכח עוזייד מימון אבטון
רוכשי הזכיות ביחידות

(בעניין):

ונגש הנכסים הרשמי – תל-אביב
על-ידי בא-כוכח עוזייד כלנית הרמלין ויוסי מסחה
הונגש הרשמי

פסק-דין

1. בפניי בקשה (מספר 82) לאישור הסדר נושים ותכנית הבראה בעניין של חברת סוהו אילת השקעות בע"מ (בחקפת הליכים) (להלן: "חברת הנכס") וחברת הים האדום ניהול מלונות בע"מ (בפרק זמני) (להלן: "חברת ניהול") (שתי החברות יחד יכוו להלן: "החברות").
2. הבקשה שבפניי הוגשה על-ידי בעל-התפקיד בחברות, עוזייד גיא גיסין (להלן: "בעל-התפקיד"), בהסכמה חלק מנוסי החברות ורשות המסים, ותחת התנודות שהוגשו מטעם הנושא המובטחת בחברת הנכס, חברת רילטי אקווטיב שמעון אייזנברג בע"מ (להלן: "רילטי") ומטעם בעל-השליטה בחברת הנכס, מר עמוס מיכלין (להלן: "עמוס").
3. צוין, כי חברת ניהול הייתה בעלות מר דורון מיכלין, בנו של עמוס (להלן: "דורון"), וכי דורון כיהן כديرקטור יחיד הן בחברת ניהול והן בחברת הנכס. לצורך פסק-דין זה עמוס ודורון יקרוו יחד להלן "בעל-השליטה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

1
2 טרם מתן החלטה בבקשת מס' 82, הוגשה בקשה מטעם חלק מהנושאים (הם ורכשי הזכיות
3 ביחסות) ואשר עניינה לאפשר להם להזור בהם מהსכמתם להסדר אשר ניתנה בדיון בפניי מיום
4 7.6.2018 (להלן: "בקשת מס' 90"), וכן בבקשת 91-93 שעניין יעקוב אישור ההסדר, אליו
5 ATIICHIS בהמשך.

רקע והליכים

6
7 4. חברת הנכס הינה חברה פרטית שהתאגדה ונרשמה ביום 24.6.2015. על-פי הנטען, ביום
8 30.12.2015 התקשרה חברת הנכס עם חברת ש. גלעד השקעות בע"מ (להלן: "המקורת") בהסכם
9 לרכישת מלון דירות הייעוד בשם מלון סוהו אילת ברחוב הספן 1, שבעיר אילת. המלון כולל 152
10 יחידות דירות, שטחים ציבוריים, בריכה, חדר כושר וזכויות בניה נוספת (להלן: "המלון" או
11 "הנכס").
12

13
14 5. במסגרת ההסכם התחייבת חברת הנכס לשלם למוכרת תמורת הנכס סך של 23 מיליון ₪, כאשר
15 רוב כספי התמורה ישולמו בד בבד עם מכירת הזכיות ביחסות למשקיעים שונים על-ידי חברת
16 הנכס. בנוסף סוכס, כי רק בעת העברת התשלומים על-ידי רוכש הזכיות ביחסה, תועבר החזקה
17 משפטית ביחסה לידי רוכש הזכיות ותירשם הערת אזהרה לטובתו. במצב דברים זה, פעלת
18 חברת הנכס כמעין משוקת למכירת יחידות הדירות במילון.
19

20
21 6. החל מסוף שנת 2015 ועד לחודש דצמבר 2016, בסיווע שירותיו השיווק של רילטי, התקשרה חברת
22 הנכס בהסכמי מכרז במסגרת התחייבת למוכר לרכשים פרטיים 129 יחידות הדירות במילון בסך
23 ממוצע של כ-350 אלף ₪ ליחידה (להלן ובהתאמה: "הסכום המכט מלן חברת הנכס" ו"רכשי
24 הזכיות ביחסות" או "הרכשים"). עוד התחייבת חברת הנכס כי תפעל לרישום המלון כבית
25 משותף ולאחר שתעשה כן יירשמו הזכיות ביחסות על שם הרוכשים. עד אז ולמשך הבחתת
26 עמידה בתנאי המכט, פעלת חברת הנכס לרישום שיעבוד לטובת כל אחד מרכשי הזכיות ביחסות
27 במרשמי החברה בראשן החברות. לטענת בעל-התפקיד, התחייבות חברת הנכס כלפי רוכשי
28 הזכיות ביחסות נעשתה בעת שהייתה בידייה של החברה ורק אופציה לרכישת הנכס מהמקורת.
29

30 7. בנוסף, באותו מעמד, חתמו רוכשי הזכיות ביחסות על הסכם ניהול שלקחה על
31 עצמה את הטיפול ביחסות וסיפקה שירותי ניהול ומחזיק לנכס. במסגרת הסכמים אלו התחייבת
32 חברת ניהול כלפי רוכשי הזכיות לתשלומים דמי שכירות חדשניים בסך של כ-2,850 אלף ₪ בממוצע,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הים האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוק השופטת איריס לושי-עבוזי

- למשך 36 חודשים, החל ממועד החתימה על ההסכם. בנוסף, במסגרת הסכמים אלו התחייבו
רוכשי הזכיות ביחידות להעמיד את היחידות שרכשו לטובה חברת ניהול לצרכי השכרתן.
8. ביום 13.2.2017 עתרו 22 רוכשי הזכיות ביחידות בקשה לממן צו פירוק לחברת ניהול (פר"ק
17-02-27689). בבקשתו נטען כי המהאות שחברת ניהול מסרה לידיים בגין דמי השכירות לא כובדו
בשל הוראות ביטול וכי בשיחות עם חברת ניהול נאמר להם כי הוראות הביטול ניתנו על רקע
קשיים תזרימיים של החברה. بد בבד עתרו הרוכשים בבקשתו לממן צו פירוק זמני לחברת ניהול
� הטלת צוויי איסור דיספוזיציה גם על נכסים חברת הנכס.
9. בית-המשפט (כב' סגן-הנשיא ח' ברנר) נעתר לבקשתה והורה על הטלת צוויי איסור דיספוזיציה על
נכסים של חברת הנכס.
10. ביום 16.2.2017 התקיימו דיון בבקשתו לממן צו פירוק זמני לחברת ניהול. במסגרת הדיון עתרו
רוכשים בבקשתו להציג להליך ולתמוך בו, ובית-המשפט נעתר לבקשתם.
11. בסיום הדיון ולאחר דין ודברים הגיעו הצדדים להסכמות לפיהן ע"ד גיסין ימונה כأشكיף בחברת
הניהול ויינתנו לו סמכויות שונות בינהן: זכות לקבלת כל מידע מהחברה לרבות הנהלת חברות,
הסכם, הת_hiיביות, דוחות כספיים ותנאי העסקה; שיתוף פעולה מלא מצד הנהלי החברה
ודורון; רשימה עדכנית של רוכשי הזכיות ביחידות ומצב זכויות היחידות המוחזקות על-ידי
חברת הנכס. בנוסף סוכם כי "כל שבחות הנכס, בעלי המניות והחברה, יבקשו לבגש הסדר
נושאים, הוא יגופש בתיאום עם האשקיף" (פרוטוקול הדיון מיום 16.2.2017, עמ' 6, שורות 30–
31).
12. כחודש לאחר מכן, ביום 10.4.2017, הגיע בעל-התפקיד דוח ראשון מטעמו האשקיף בחברת
הניהול.
13. מהדוח עלתה תמונה עוגמה בנוגע למצבה של חברת ניהול וכן חשש לעירוב נכסים עם חברת
הנכס (סעיף 8 לדוח). כן נטען בדיון כי חרב הסכם הצדדים בדיון מיום 16.2.2017, האשקיף לא
זכה לשיתוף פעולה מלא מצד חברת ניהול ומצד דורון, וכי הדבר בא לידי ביטוי בא מסירת
מידיע ומסמכים מספקים בנוגע למצבה של חברת ניהול, הת_hiיביותה, פירוט מעודכן בנוגע
למצב זכויות היחידות ועוד. עוד נטען כי מבירור שערך בעל-התפקיד, עליה כי חלק מהיחידות
שנמכרו לרוכשים הוצגו להם כפניות, אלא שבבדיקה התרבר כי אלו תפוזות מזה שנים רבות על-
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

1. ידי דيري קבע שחלקים אף אינם משלימים את דמי השכירות החודשיים ומשכך ננקטו נגדם
2. הליכים משפטיים.
- 3.
4. עד צין, כי מהמידע החלקי שהועבר למשקיף עליה כי בסמוך למועד הגשת בקשה הפירוק, פעללה
5. חברת הניהול לתשלום לטפסקים חיוניים ומשכורות עובדים בגין תשלום בסך 16,093 ₪ לדורון.
6. בנוסף, הועלו חזdotot בדבר עירוב נכסים בין חברת הניהול לבין חברת הנכס ומשכורות כספים
7. מהחברות לטובת בעלי-השליטה. לא זו אף זו. בדוח נתען כי קיים אי סדר אירוגני וחשבונו אי אשר
8. מייצר קושי אמיתי להתמא בפרטיו התחביביות והנכסים של החברות. כך, למשל, הצביע
9. המשקיף על אי סדרים בכל הנוגע להכנסות מהחידות, שכן חלקן משמשות אורחים מזמינים,
10. חלקן מושכרות לאורחים לפרקי זמן ארוכים, והכל ללא כל מעקב אחר שהותם וגביהם דמי
11. שכירות בಗנים. מקצתן של היחידות מוצעות לתאגידים שונים המשכנם את עובדיים במלון וגם
12. בעניין זה לא הוצגו למשקיף הסכמים מסודרים עם אותן תאגידים. במצב דברים זה ובשים לב
13. להיעדר שיתוף הפעולה והימנעות חברת הניהול לפעול להשגת הסדר עם נושא, סבר המשקיף כי
14. אין מנוס אלא מפiroקה של חברת הניהול.
15.
16. ביום 14.5.2017 התקיימו דיון נוסף בנוכחות הצדדים בו ניתן תוקף של פסק-דין להסכםותיהם
17. לפיו ניתן צו למינוי מפרק זמני וכן צו פירוק מותנה לחברת הניהול לשיכנס לתוקף בעוד 45 ימים
18. וזאת על מנת ליתן לדורון הזדמנות נוספת להציג הסדר הנושים באמצעות בעל-התפקיד או
19. להכנס משקיע לחברה בתיאום עם בעל-התפקיד. כמו כן, בעל-התפקיד מונה כמפקחת הזמני של
20. חברת הניהול.
21.
22. בהמשך, וטרם נכנס צו הפירוק הקבוע בעניינה של חברת הניהול לתוקף, ניתן צו להקפת הליכים
23. בעניינה ובעניינו חברת הנכס.
24.
25. **הבקשות לאישור הסדר נושים**
26.
27. עובר להגשת הבקשה לאישור הסדר הנושים נשוא פסק-דין זה, הוגש בתיקים שבפניי מספר
28. בקשות שונות, וביניהן בקשות לאישור הסדר נושים, כדלקמן:
29.
30. **בקשה מס' 23:** לכינוס אסיפות נושים לאישור הסדר בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-
31. 1999 (להלן: "החוק") ולאישור תכנית להמשך הפעלת המלון (להלן: "הבקשה הראשונה לאישור
32. הסדר נושים").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואות'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואות' נ' הים האדום ניהול מלונות בע"מ ואות'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבורי

1

2 ביום 15.6.2017 נעתר בית-המשפט לשודים המבוקשים וכן הורה על כינוס אסיפות נושים
3 כمبرוקש. כמו כן, ביום 20.6.2017 ניתן צו הקפתה הילכית בעניינה של חברת הנכס (בפר"ק 44247-
4 17-06) ובעל-התפקיד מונה כנאמן לביצוע ההסדר.

5

6 יצוין כי המתווה שהוצע במסגרת התביעה הראשונה לאישור הסדר נושים לא אישר לבסוף, בין
7 היתר לאור התנגדות רילטי למתווה משותף לשתי החברות. מכל מקום, בעל-התפקיד המשיך
8 לנקט בפעולות שונות שנעודו לקידום הסדר נושים בחברות וביניהן: התקשרות בהסכם להעמדת
9 מימון שיאפשר את המשך הפעלת המלון, תיקון ליקויי בטיחות חמורים במילון, המשך התקשרות
10 מול חברת "Booking.com", הארכת תוקף פוליטות הביטוח, טיפול בענייני רישיון העסק של
11 המלון, מתן מענה לראוצי הזכויות ביחידות, טיפול בתביעות חוב של נושי החברות, העסקה
12 ופיטורי עובדים במילון ועוד. כל זאת כאמור במטרה לשמור את מצבו של המלון ולהשיא ערכו עד
13 שיאישר הסדר נושים בעניין החברות.

14

15 15. **בקשה מס' 27:** ביום 21.6.2017 עתר בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") בבקשת למתן צו
16 כינוס לנכסיו של דורון וזאת בגין חוב נתען של למעלה מ-8 מיליון ש"ח (פשי"ר 06-17-48896).
17 במסגרת בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לצו הקפתה הילכית בחברת הנכס, אשר
18 הוגש על-ידי בא-כוח הבנק, עו"ד שאול ברגרזון (להלן: "עו"ד ברגרזון"), נתען כי יש לבחון את
19 סיבות הסכמת בעלי-השליטה למתן צו הקפה ואישור ההסדר בחברות. זאת, לאחר וכפי
20 שטען הבנק במסגרת הבקשת למתן צו הीנס, דורון דאג לרישום אביו כבעל המניות בחברת
21 הנכס במטרה להבריח את רכשו מנושיו וכי דורון הוא בעל המניות האמיתית בחברת הנכס.
22

23 בהמשך ולאחר פרסום בהם נקט בעל-התפקיד שעניינים הזמנה לנושי החברות להגיש תביעות
24 חוב לצורך גיבוש מצבת חובות עדכנית בחברות, עדכן בעל-התפקיד בדוח מיום 20.8.2017 כי סך
25 תביעות חוב שהוגשו בחברת הנכס נאמד בכ- 47.7 מיליון ש"ח. מトוך סך תביעות חוב הנ"ל, סך
26 של 42.2 מיליון ש"ח היו בגין תביעות חוב שהוגשו על-ידי רוכשי הזכויות ביחידות. יתר תביעות
27 החוב הינו של נושים אחרים, חלקם בדיון קדים.
28

29 כמו כן, היקף תביעות החוב שהוגשו בחברת ניהול הסטכים בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח נקבע ליום
30 .20.8.2017

31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1. **בקשה מס' 45:** ביום 12.9.2017 הגיע בעל-התקיף דוח מטעמו בנוגע למצב החברות ופעולות
2 המלון. במסגרת בקשה זו עתר בעל-התקיף לאפשר לו פרסום הזמנה להצעה לרכישת
3 המלון, הנהל משא ומתן עם מציעים פוטנציאליים לטובת מוקסם ההצעה עברו כל נשי החברות,
4 להתקשר עם שמאלי מקרקעין לצורך קבלת שומה עדכנית של הזכיות בנכס ולהאריך את צו
5 הקפתה ההלכית. מהדוח עולה כי בעל-התקיף החלטה לี่יב את מצבו הכלכלי של המלון כך
6 שכירום פועל באופן שאינו גירעוני. עם זאת, בנוגע למצוות התכנוני והמשפטית של הנכס עלתה תמונה
7 בעייתי. על-פי הנטען בדוח, הנכס ממוקם באזורי התעשייה הישן בעיר אילית ולפיכך הקרקע עליה
8 בניין המלון מיועדת לתעשייה. במסגרת תכנית תב"ע 250 המקודמת בעיר הוחלט להסביר את יי'וד
9 הקרקע לצרכי דירות מיוחד ומשחרר. תחילת הותרו לשימוש 67 יחידות בנכס ובהמשך אושרו
10 במסגרת תכנית 119 יחידות בלבד. התנגדויות שהגישה חברת הנכס לוועדה המקומית לקבלת
11 היתר לכל 152 היחידות שבמלון נדחו, ומשכך נדרש שתורת הנכס לפעול מעט לעת להארכת
12 ההיתר לשימוש חורג. כמו כן, עללו בעיות נוספות הקשורות להוספה יי'וד לקרקע למולנות "Sov
13 cost", הגדלת שטחי הבניה והmischar בתכנית בקשר עם הנכס הן בנוגע מספר הקומות והן בנוגע
14 למספר החדרים, מציאות פתרונות חנייה ועוד (ראו סעיף 49 לדוח בעל-התקיף מיום 12.9.2017).
15
- 16 ביום 3.10.2017 נעתר בית-המשפט לסייעים להם עתר בעל-התקיף בבקשת מס' 45 וקבע כי אין
17 במונח הכוויים כדי להזכיר בגורלו של הנכס, עניין אשר יובא בהמשך להכרעה קונקרטית בשעתמוד
18 על הפרק הצעה להסדר נושים ובאותו מועד תיבחן גם התנגדותה של רילטי.
19
- 20 **בקשה מס' 48:** ביום 5.11.2017 עתרו 67 רוכשי הזכיות ביחידות, על-פי הנטען מושגים חברתי
21 נציגות קבוצת הרוכשים (להלן: "חברי נציגות הרוכשים"), בבקשת להורות לבעל-התקיף להסביר
22 לידיים את השיליטה במלון לאALTER תוך התנגדות למכירת זכויותיהם במלון כפי שהוצע בהסדר
23 מטעם בעלי-התקיף. עוד טענו חברי הנציגות, כי פועלו להשגת הסדר עם בעלי-השליטה בחברת
24 הנכס (עמום), לפיו ימכרו 12 יחידות במלון (כאלה אשר טרם נמכרו), זאת בסך של כ-250 אלף ש"נ
25 לכל יחידה, וכי כספי התמורה ישמשו לפיצוי כלל רוכשי הזכיות ביחידות בגין הנזקים שנגרמו
26 להם חברת הניהול וחברת הנכס. כמו כן, הסבירה חברת הנכס לחעניך לרוכשים "זיקות הנאה"
27 שתוכנה שימוש בחנייה במלון, בבריכה ובלווי. עוד נקבע בהסכם כי בהתקיים כל התנאים
28 הקבועים בו: "...חברי קבוצת הרוכשים מوطרים על כל זכות ו/או טענה ו/או דרישת ו/או תביעה
29 שיש להם כלפי חברות הנכס ו/או עמום ו/או דורון ו/או מי מטעם בויתור מלא, מוחלט וסופי"
30 (נספח 2 לבקשת חברי נציגות הרוכשים, סעיף 2).
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1. **בקשה מס' 49:** במסגרת בקשה זו עתירה רילטי לביטול צו הקפתה ההלכית בעניינה של חברת
2. הנכס. על-פי הנטען בבקשתו, רילטי הינה נושא מובטחת בחברת הנכס מכוח הסכם משכון
3. במסגרתו שעבדה חברת הנכס לרילטי 9 יחידות במילון וכי חובה של חברת הנכס לרילטי עומד על
4. סך של כ-6.2 מיליון ש". לגשת רילטי אין מקום להמשיך ולנהל הליך קולקטיבי בעניינה של חברת
5. הנכס שעה שלבעל-התפקיד לא ניתן כל מנדט ניהול ההליכים על-ידי רוכשי הזכיות ביחס
6. לרילטי. רילטי הוסיפה כי למעט החובות לרוכשי הזכיות ביחס לרילטי, אין לחברת הנכס
7. חובות נוספות.
8.
9. עוד נטען, כי בעלי-התפקיד אשר משמש כמנפקה הזמני של חברת ניהול, ואשר הינה נעדרת
10. נכסים, מנסה לכרוך את נכסיה לחברת הנכס בהסדר משותף על מנת לפרוע את חובות חברת ניהול,
11. וזאת בניגוד להפרדה הנכשית בה נקטו בעלי המניות בחברות. כמו כן, אין לקבל את טענה בעלי-
12. התפקיד כי יש לפעול למטרת היחידות בקשר לחייבת רילטי לפעול בהליך מימוש
13. היחסות במסגרת תיק החוצאה לפועל 17-04-509025. לפיכך, ובשים לב להתנגדות חברי נציגות
14. הרוכשים הרי שלא ניתן לאשר הסדר נושים בחברת הנכס ועל כן צו הקפתה ההלכית
15. להבטל.
16.
17. **בקשה מס' 52:** במסגרת בקשה זו עתירה עמוס לצורף בעלי-התפקיד שני בעלי תפקיד נספחים: עו"ד
18. מימון אבטון המייצג את חברי נציגות הרוכשים, ועו"ד אלון קזיזוף מטעמו של עמוס וזהrat על מנת
19. להשלים את הסדר הנושים שהוצע על-ידי חברי נציגות הרוכשים (בבקשה מס' 48). לחילופין, עתר
20. עמוס להורות על ביטול הצו להקפתה ההלכית שנ拟定 בחברת הנכס. על-פי הנטען בבקשתו,
21. תביעות החוב שהוגשו על-ידי רוכשי הזכיות ביחסות משקפות את עלות רכישת היחידה
22. והעלויות הנלוות ואין להראות בהן כמיעדי החובות האמתית של חברת הנכס, לאחר
23. והסכם המכיר עליהם חתמו מול חברת הנכס, מעולם לא בוטלו ולא דוחה לרשותו מיסוי
24. המקרקעין על ביטול העסקאות. תביעות חוב אלו הוגשו לצורך חלוקת פנימית שבין רוכשי
25. הזכיות לבין עצם ובינם לבין החברה בנוגע לכיספי התמורה שיתקבלו ממטרת היחסות. לאחר
26. ועמוס וחברי נציגות הרוכשים אשר מייצגים את מרבית רוכשי הזכיות ביחסות, הגיעו להסדר
27. ובו מตווה לפיצוי האחראוניים, הרי שיש לאשר מトווה זה בהיותו מוסכם על רוב הרוכשים. לא כל
28. חוותה חברת הנכס בידיו של בעלי-התפקיד מנוגדת לרצונם של מרבית מרכשי הזכיות
29. ביחסות ועלולה לפגוע, שלא בצדק, בזכותם הKENNINITY.
30.
31. בעלי-התפקיד סבר כי דין הבקשות הניל להיחסות. בתגובהו טען כי המניעים העומדים מאחוריו
32. הגישת בקשה חברי נציגות הרוכשים וביקשו של עמוס, מכוון ביצירת העדפת נושים ספציפיים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הים האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

- 1 ובעלי אינטרסים על-פני ניהול הליך קולקטיבי כמתחייב בדיון. אשר לבקשת רילטי נתען כי מדובר
2 בבקשת חמישית במספר המוגשת על-ידי לביטול צו ההקפהה וڌicity הסדר הנושאים וכפי שכבר
3 קבע בית-המשפט, טענותיה של רילטי בעניין הסדר הנושאים יישמו במסגרת אסיפת הנושאים
4 לאישור ההסדר (ראו החלטה מיום 3.10.2017).
5
6 עוד ציין בעל-התפקיד כי הבקשות לביטול הצו להקפתה ההליכים הוגשו למעשה שהוגשה
7 תכנית הבראה חלופית ולבטח שאין לסמוך על השבת ניהול המלון לידי בעלי הקודמים שהובילו
8 למצבו דהיום. יתרה מכך. יש לדוחות את הצעת ההסדר שהוגשה בין חברי נציגות הרוכשים לבין
9 עמוס בפרט לעניין ויתור טענות מוחלט כלפי בעלי-השליטה. זאת, שעה שלאחר שהוגשה הבקשה
10 הראשונה לאישור הסדר הנושאים, שכזוכר הוגשה בהסכמה בעלי-השליטה, פנו האחרונים לבעל-
11 התפקיד בדרישה כי יוותר על כל טענה או תביעה נגדם. דרישתם של בעלי-השליטה נדחתה על-
12 ידו וזאת לאור החשש שעלה ממשיכות הכספיים השוואת שbowcu בחרות על-ידי בעלי-השליטה
13 וקריסטן הכלכלית.
14
15 בנוסף, בעל-התפקיד התנגד להנחת המוצא לפיה כל אחת מ- 12 היחידות תימכר בסך של 250 אלף ש"ח (סך של כ-100 אלף ש"ח פחות מהסכום שהוצע לרכישה) וזאת בשיסים לב למורכבות במימוש
16 הנכס לאור הקשיים התכונניים (כפי שפורטו במסגרת בקשה מס' 45), ואשר לא הובאו בחשבון
17 על-ידי רוכשי הזכיות ביחידות.
18
19 21. להשלמת התמונה יצוין, כי גם עוזי' ברגרזון הגיע לתיקוסתו לבקשת 48, 49 ו- 52. במסגרת זו,
20 שב וטען כי רישום הבעלות בחברת הנכס על שם עמוס נעשה במטרה להבריח נכסים מנושיו של
21 דורון וכי דורון הוא בעלי האمتيا של המלון. עד נטען על-יזון, כי יש לדוחות את הצעת ההסדר
22 שהוגשה על-ידי חברי נציגות הרוכשים ועמוס זאת לאור התנהלותם של בעלי-השליטה, הייעדר
23 התיקוסות ליתר נשי חברות הנכס וכן בשל כך שההצעה זו גורמת להעדפת נשים פסולה.
24
25 22. ביום 5.12.2017 התקיים דיון בבקשת 48, 49 ו- 52 בnocחות הצדדים, וכן חברי נציגות הרוכשים,
26 רוכשי זכויות נוספים ועוד. בסיום הדיון הורתי על דחינת הבקשות וזאת מהטעמים הבאים:
27 הבקשות הוגשו בהיעדר תכנית הבראה אלטרנטטיבית, חלופית וראויה לחברות; ההצעות להסדר
28 אין מבאות בחשבון נשיים נוספים בחברת הנכס שחובם מוערך בסך של כ-7 מיליון ש"ח; חשש
29 מפני העדפות נשים; מתן פטור גורף לבעלי-השליטה ועוד. במצב דברים זה הבהיר הצדדים כי
30 בהיעדר הרכבת הצעות הסדר נשים לחברת הנכס הרי שפניה לפירוק כמתחייב מהוראת סעיף 350³idi
31 לחוק.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

1

על רקע האמור, אפשרתי לצדים לבוא לדברים עם בעל-התקפיך לגיבוש תכנית הבראה מתאימה
שתיתן את הדעת לכל הנשים ולא רק לרוכשי הזכיות ביחידות. כמו כן, הוריתי לבעל-השליטה
למסור לאלאר בעל-התקפיך העתק מההסכם למ顿 שירות ניהול המסדריר את המערכות
היחסיים שבין חברת הניהול לחברת הנכס, וזאת לאחר שבעל-התקפיך נתקל בקשיים בקבלתו.

6

7. **בקשה מס' 62:** לאחר שניסיונות הצדדים לגיא להסדר כשל, עתר בעל-התקפיך ביום 22.1.2018
8. בבקשתו לאישור הסדר נושם נוסף לחברות (בקשה מס' 62, להלן: "הבקשה השנייה
9. לאישור הסדר נושם") לה צירף דוח עדכון בנוגע להחברות.

10

11. במסגרת הבקשה עדכן בעל-התקפיך בדבר מצבת החובות של החברות כדלקמן: נגד חברת הנכס
12. הוגש תביעות חוב בשיעור של כ-9.52 מיליון ש' כשמתוכן כ-44 מיליון ש' מטעם רוכשי
13. הזכיות ביחידות שרכשו 120 יחידות. היתרזה בסך של כ-9 מיליון ש' הוגש מטעם נושם אחרים
14. וביניהם נושם בדין קדימה בשיעור של כ-84 אלף ש'. נגד חברת הניהול הוגש תביעות חוב בסך
15. של כ-9.45 מיליון ש' כשמתוכן סך של כ-12.8 מיליון ש' מטעם רוכשי הזכיות ביחידות,
16. והיתרזה בסך של כ-1.3 מיליון ש' הוגש מטעם נושם אחרים וביניהם נושם בדין קדימה בשיעור
17. של כ-292 אלף ש'.

18

19. בנוסף טען בעל-התקפיך, כי ההסכם למ顿 שירות הניהול שנחתם בין חברת הניהול לבין חברת
20. הנכס מעלה תהיות רבות מהזוקות את החשש כי החברות התנהלו במשותף, בהיעדר הפרדה
21. רכושית וזאת בשל דילות ההוראות שהבסכם ביניהם (המוחזק עמו אחד בלבד), היעדר
22. בטוחות להבטחת קיום התנאים הקבועים בו ובහיעדר התייחסות לרמת השירותים הנדרשת
23. לניהול חברת הנכס. יתרה מכך טבעי, כי בהתאם לדוחות הכספיים של חברת הנכס, החל מחודש
24. ינואר 2016 נמצא כי החברה מכרה בפועל זכויות בכ-70 יחידות. מכאן, שבנכויו הוצאות המכירה,
25. השיווק, התיוך והתשלים היו צפויים להיותה בידי חברת הנכס כ-10 מיליון ש'
26. (בתחרبيب של 380 אלף ש' ליחידה עבור 70 יחידות בניכוי הוצאות המפורטו בסעיף 11 לבקשת
27. מס' 62). ברם, על-פי הנטען, וכי שעליה מחיקרתו של דורון בפני בעל-התקפיך, בפועל הגיעו לידי
28. חברת הנכס לא יותר מאשר 3 מיליון ש' מהכספיים ששולם על-ידי רוכשי הזכיות ביחידות. עניין
29. זה מחזק לשיטתו של בעל-התקפיך, את החשש למשמעותם אסורה שבוצעו בחברות, דבר
30. אשר מחייב עדין בדיקה מטעמו.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1. אשר להצעת ההסדר, לאחר ורוכשי הזכיות ביחידות הם למשעה הנגעים העיקריים מקריסת
2. החברות בהיותם נושאים הן של חברת ניהול והן של חברת הנכס, ובשים לב כי חלוקם מבקש
3. לשמר על זכויותיהם הנטענות ביחידות, הציע בעל-התפקיך הסדר המכיל שתי חלופות:
4.
5. **הachat**, ניתן לרוכשי הזכיות ביחידות לפעול להשלמת קבלת זכויותיהם הקנייניות הנטענות
6. ביחידות וקבלת שליטה על עתידי ניהול המלון. רוכש אשר יבחר בחלוקת זו, יפחית מתביעת החוב
7. שהגיש את סך שווי היחידה שרכש, בהתאם לחוות דעת שמאית והיתרה תוכר נשיה בלתי
8. מובטחת ומוגנת אשר תאה כפופה להוכחה ולהכרעה על-ידי בעל-התפקיך ות策טרף ליתר הנושאים
9. (להלן: "חלופת קבלת היחידה").
10.
11. **השנייה**, יותר על טענות קנייניות ביחידות כך שעסקת הרכישה תבוטל והזכיות ביחידות יושבו
12. לחברת הנכס. נשייטם של רוכשי הזכיות שיבחרו בחלוקת זו תוכר נשיה בלתי מובטחת
13. ומוגנת שתאה כפופה להוכחה ולהכרעה על-ידי בעל-התפקיך ות策טרף ליתר הנושאים (להלן:
14. "חלופת הויתור").
15.
16. כמו כן הציע בעל-התפקיך כי בנוגע ליתר היחידות אשר טרם נמכרו כמו גם בנוגע לשטחים
17. המשותפים, השטחים המשוחרים ושטחים נוספים, כל אלו יוצאו למכירה על-ידי בעל-התפקיך
18. ותמורתם תועבר לקופת הנושאים של החברות.
19.
20. אשר לטענותיה של רילטי בנוגע לנשיה מובטחת על 9 יחידות, ציין בעל-התפקיך, כי החוב הנטען
21. של רילטי מצוי בחלוקת שכן לפי המידע שהגיעו לידי, בתמורה לשירותי השיווק שהעמידה
22. רילטי לחברת הנכס, זכתה הראשונה לעמלה בסך של 70 אלף ש"נ בתוספת מע"מ לכל יחידה. בעל-
23. התפקיד העלה חשדות בנוגע להסכםאות אלו בשים לב לגובה שיעור העמלה (כרבע מחיר היחידה
24. במוצע) ולעבده שנגבו תשלומי מע"מ למורות שהשירותים ניתנו בעיר אילת ובהאזור סחר
25. חופשי. משכך, סבר בעל-התפקיך כי יש לבדוק את תוקף וחוקיות השבודים שניתנו לרילטי.
26.
27. **בקשה מס' 65**: מנגד להצעה זו, הוגשה בקשה לאישור הסדר נושים על-ידי עמוס ביום 4.2.2018
28. (בקשה מס' 65, להלן: "הבקשה השלישי לאישור הסדר נושים"). כפי שצוין בבקשתה, זו הוגשה
29. מטעמן של שתי החברות, ואלו עיקרייה: הצעה לארגון מחדש של פעילות חברת הנכס בלבד;
30. פירעון 100% מהחובות לנושים המובטחים ובדין קדימה בתוך 60 ימים; הורתת הזכויות בידי
31. רוכשי הזכיות ביחידות, מתן פיצוי באמצעות מכירת 12 יחידות שלא נמכרו וחלוקת תמורה
32. המימוש ביניהם; פירעון שלא יפחת מ-30% משיעור החוב לנשים הרגילים תוך העמדת נכסיהם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלוונת בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

- 1 האישים של בעלי-השליטה להבטחת פירעון חוב זה; בחירת חברת ניהול חדשה; ויתור על
2 תביעות מצד כל הנשים והחברות ומינוי עו"ד קזיף לנאמן להסדר הנשים לצד בעל-התקיך.
3
4 זאת ועוד. במסגרת הצתו התנגד עמוס לבקשת השניה לאישור הסדר נשים שהוצאה על-ידי
5 בעל-התקיך, בטענה כי זו מتعلמת לחוטין מהאישיות המשפטית הנפרדת של כל אחת
6 מהחברות וכי מי שהתקשרה עם רוכשי הזכיות ביחידות בהסכם שהופרו עקב קרישתה הינה
7 חברת ניהול, בעוד שחברת הנכס عمדה בהתחייבותה וספקה את היחידות לרוכשים בהתאם
8 להוראות ההסכם. בנסיבות אלה, נטען על-ידי עמוס כי הצעת בעל-התקיך מבוצעת למעשה הרמת
9 מסך בין חברת ניהול לבין חברת הנכס מבלתי שעמדה בתנאים הקבועים בדיון ובפסיקה ומשכך
10 אין לקבלה.
11
12 ביום 7.1.2018 קיים בית המשפט (כב: סגן-הנשיא ח' ברמן) דיון בתיק قضית الرجل של דורון
13 (במספר 17-06-48896) שבו ניתן בהסכמה צו לכינוס נכסיו של דורון שביצעו עוכב עד ליום
14 31.3.2018 בהתאם להסכמות הצדדים. עם זאת, ולאחר הסתיגיותה שהעלתה בא-כח בעל-התקיך
15 בדיון נקבע כי: "למרות לצין כי ההסכמה אליה הגיעו הנושא והחייב בתיק שבפניי אינה
16 מחייבת כאמור את מי שאינם צד להסכם האמורה...". פרוטוקול הדיון מיום 7.1.2018, עמ' 4,
17 שורה 23). עוד נקבע כי בתום תקופת עיקוב הביצוע, ככל>Status הכנוס יכנס לתוקפה, עו"ד ברגעazon
18 יתמנה לתפקיד מנהל מיוחד לנכסיו של דורון.
19
20 עוד הורה בית-המשפט בסיום הדיון, כי מאחר ותיק החברות מתנהלים בפניי, יועבר לטיפולי גם
21 תיק قضית الرجل בעניינו של דורון.
22
23 ביום 31.1.2018 הגיע עו"ד ברגעazon את התייחסותו לבקשת השניה לאישור הסדר נשים
24 בחברות, בה ציין כי בין הבנק ולבין בעלי-השליטה הווג הסכם פשרה בו נקבע, בין היתר, שככל
25 שהצוו להקפת החלטים בחברת הנכס יבוטל ותואשר הבקשה השלישית לאישור הסדר נשים,
26 אזי ישועבדו לטובת הבנק נכסי חברות הנכס (יחידות ושתחים נוספים) שלא נכללו בהצעת עמוס.
27 המذובר בהסכם מיום 5.1.2018 אשר הוגש במקביל לתיק قضית الرجل של דורון (ביום 9.1.2018).
28 להלן: "הסכם הפשרה"). עוד צוין בהסכם הפשרה כי יינתן צו לכינוס נכסיו של דורון שייעוכב עד
29 ליום 21.3.2018 וזאת על מנת לאפשר לדורון לקיים את חלקו בהסכם. הגישת עו"ד ברגעazon,
30 הבקשה השניה לאישור הסדר נשים לא הביאה בחשבון את הסכם הפשרה שהושג ומשכך אין
31 לאשרה.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33
- עמדזה זו של עוזי ברגרזון עמדה בנגדן לעמודות קודומות שהשミニע בוגר להסדר, ולא הובא לשינוי העמדזה כל הסבר.
- בוחלתתי מיום 5.2.2018 הוריתי כי בטרם יועברו הצעות לנושאים, על בעל-התקיף לבחון את הבקשה השלישית לאישור הסדר הנושים וזאת בשים לב לowitzור התביעות מצד כל הנושים כלפי בעלי-השליטה בתמורה להעמדת נכסיהם האישיים לטובת הסדר הנושים. כמו כן הוריתי לבעל-התקיף למסור עמדתו בוגר להסתיגיותה שהעליה עוזי ברגרזון בוגר בקשה השניה לאישור הסדר הנושים.
- ביום 16.2.2018 הגיע בעל-התקיף דוח בגיןים מטעמו ביחס לחקירה בעלי-השליטה בחברות והתייחסות להצעת עמוס להסדר הנושים בחברות. על-פי הנטען וחסר הצורך בקיים חקירות ובבדיקות נוספות לגישת בעל-התקיף, ניתן לומר כבר בשלב זה כי: "... החברות נוהלו בידי בעלי נכסים, תוך הפרדה מלאכותית בין שתי החברות והציגו מציגים מודומים כי כביבול מדובר בחברות נפרדות המנהלות ביניהם בהסכם שלמעשה אין אמור דבר, באופן שנועד להרחק את בעלי-השליטה מאחריותם לקריסט החברות ייחדיו" (סעיף 11 לדוח מיום 16.2.2018).
- אשר להצעת עמוס להסדר הנושים בחברות, נטען כי הצעה זו אינה כוללת מעשה כל תרומות בעליים שכן המקורות הכספיים אליהם מתיחסת ההצעה, הינם כוללים בנכסי חברת הנכס שהינה חברה חדלה פירעון ומשכק נכסים אלה אינם מוקנים לבעלי-השליטה. כמו כן, התגנง בעל-התקיף להנחת המוצא של עמוס בחצעתו לפיה שווי כל יחידה רגילה במילון מוערך בסך דעת שמאית עדכנית מיום 8.2.2018 שצורפה לדוח, שווה של כל יחידה רגילה במילון מוערך בסך של כ-95 אלף ש' ושווי כל יחידה כפולה מוערך בכ-135 אלף ש'. כך שאף לו תאושר הצעת עמוס למכירת 12 יחידות במילון שתמורtan תשמש לפיצוי רוכשי הזכיות ביחידות, הרי שמכירה זו תניב כמיליון ש' (ברוטו) בלבד, ואין די בכך כדי לפצות את הרוכשים, לבטח שלא לכוסות את יתר חובות חברת הנכס.
- להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 22.3.2018 עתר עמוס בבקשת למיינוי בודק חיצוני ניטרלי לבדיקת תביעת החוב של חברת הנהול לחברת הנכס. בעל-התקיף לא התגנד לבקשת מהמלצת הכנס הרשמי, הוריתי ביום 26.4.2018 על מיינוי של עוזי רוחח איתן עבדו כמנהל מיוחד לבדיקת תביעת החוב של חברת הנהול כלפי חברת הנכס (להלן: "המנהל המיוחד לבדיקת תביעת חוב").
- ביום 14.5.2018 נכנס בעל-התקיף את אסיפות הנושים בחברות. אסיפת הנושים של חברת הנכס נקבעה לשעה 9:00 ואסיפת הנושים של חברת הנהול נקבעה לשעה 11:00. כפי שיפורט בהמשך,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

- 1 מאוחר ובאסיפה של חברת הנכס נחו נשים אשר טענו לזכות נשיה בשתי החברות, שתי
2 האסיפות התקיימו יחד בשעה 30:9. במסגרת האסיפות הציג בעל התפקיד הן את ההצעה מטעמו
3 להסדר נשים בחברת כפי שעולה מ заявкתה השנייה לאישור הסדר נשים, והן את הצעת בעלי-
4 השליטה להסדר נשים בחברות, כפי שהוצאה במסגרת הבקשה השלישי לאישור הסדר נשים.
5
- 6 33. **בקשה מס' 82:** ביום 17.5.2018 הגיע בעל-התפקיד את בקשה מס' 82, היא הבקשה שבפני, אשר
7 כללה הודעה בדבר תוכאות האספות ועתרה לקיים דין דוחף "על מנת לדון בעתידן של החברות
8 לאור התוצאות הנ"ל".
9
- 10 במסגרת הבקשה ערכן בעל-התפקיד בנוגע לתוכאות הצבעות הנשים באספות כדלקמן: הצעת
11 ההסדר מטעם בעל-התפקיד זכתה לתמיכתם של נשים האוחזים בכ- 57% משך נשיה בחברות;
12 הצעת ההסדר מטעם בעלי-השליטה זכתה לתמיכתם של נשים בעלי 43% משך נשיה בחברות.
13 עוד ציין בעל-התפקיד כי הועלו הסתייגויות שונות בנוגע למספר טפסי הצבעה, בין היתר בשל
14 פגמים בייפוי הכוח, היעדר חתימות עורכי-דין ותוספות בכתב על מספר טפסים.
15
- 16 מכל מקום, טען בעל-התפקיד, כי יש לאשר את הצעת ההסדר הנשים בחברות כפי שהוגשה על-ידי
17 בקשה השנייה לאישור הסדר נשים, זאת מאוחר וזכתה לתמיכת רוב כל הערך המוצג בהצבעות
18 יחד קבוע בסעיף 350ג' לחוק החברות (סעיף 32 לבקשת). כמו כן, בסופה של הבקשה ציין בעל-
19 התפקיד כי הוא סבור כי **"כǐ בנסיבות העניין יש לאשר את הצעתו להסדר נשים ולאפשר לנשי
20 החברות ולמלון לצאת לדין חדש תוך שבעל התפקיד יפעל להשאות קופת ההסדר לטובות
21 הנשים בכל האמצעים העומדים לרשותו".**
22
- 23 34. לאור הדחיפות הנטענת בבקשת הוריתי על קיום דין בנסיבות הצדדים ביום 7.6.2018.
24 בפתח הדיון ביום 7.6.2018 ציין בעל-התפקיד כי הצעת ההסדר מטעם בעלי-השליטה אינה עוד
25 על הפרק מאוחר ונינתן צו כניסה לנכסיו של דורון. עוד היפנה בעל-התפקיד להצעת בעלי-השליטה
26 בה נקבע כי חובות הנשים בדיון רגילה פרעו בסך שלא יחתת מ- 30% משיעור החוב תוך התחייבות
27 בעלי-השליטה לעורב לתשלומים זה מנכסיהם האישים. בעל-התפקיד הוסיף כי מאוחר ובא-כוחו של
28 עמוס הבהיר בדיון כי חרף המוצע בהסדר מטעמו, עמוס "לא יביא כסף מכיסו" (פרוטוקול הדיון
29 מיום 7.6.2018, עמ' 3, שורה 28), ובהינתן כי אף לא אושרה על-ידי יותר ממחצית מסך כל ערך
30 החובות יחד, אזי שההצעה בעלי-השליטה ירדה מהפרק והבקשה השלשית לאישור הסדר נשים
31attiiterה.
32
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בbold; בbold; השופטת איריס לושי-עבוזי

- 1 35. בנסיבות אלה חזר בעל-התפקיד על בקשתו לאשר את הסדר מטעמו, ובعلي-השליטה ואף רילטי
2 36. רוכשי הזכיות ביחידות אף הם התנגדו תחילת להסדר. ברם, ככל שהתארך הדיון, נעשו ניסיונות
3 37. בנסיבות אלה, עתר בא-כח הרוכשים, ע"ד מימון, להפסקה קצרה לצורך קבלת החלטתם
4 38. בהתאם לאמור, הורתי בעל-התפקיד לפרסם הודעה על הגשת הבקשה לאישור הסדר, וזאת
5 39. בהתאם לתקנה 33 לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002 (להלן:
6 40. לטענת עמוס יש לדוחות את הבקשה לאישור הסדר הנושא מוחטמים הבאים:
- 7 41. **עמודות הצדדים**
- 8 42. ביום 20.6.2018 הגיש עמוס התנגדותו לאישור הסדר הנושא שהוצע על-ידי בעל-התפקיד.
9 43. התנגדות זו נפתחה בקשה חדשה (בקשה מס' 85) על אף העובדה כי מדובר בתנגדות בקשה
10 44. לאישור הסדר הנושא (בקשה מס' 82).
11 45. לטענת עמוס יש לדוחות את הבקשה לאישור הסדר וזאת מוחטמים הבאים:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

ראשית, הבקשה מעربת באופן פסול בין נכסית חברת ניהול וחברת הנכס, זאת שעה שלכל אחת מהחברות אישיות משפטית נפרדת, נשים שונים, ובאופן אשר מקפת את נשי חברות הנכס מבלי שניתנה לכך הסכמתם. היינו, הבקשה מרימה את מסך החתוגות שבין חברת הנכס לבין חברת ניהול בתעלם מכך שמדובר בסעיף חריג וקיים ומוביל שהתקיימו התנאים הנדרשים לכך. תביעות החוב שהוגשו על-ידי רוכשי הזכויות ביחידות נגד חברת הנכס מכילות בחובן טענות בדבר נזקים שנגרמו על-ידי חברת ניהול ומערכות בין השתיים באופן שגוי.

שנית, העתרות לבקשה תוביל לפגיעה בזכויות והקניניות של חברת הנכס, כל זאת מבלי שנוהל הליך משפטי מתאים לביטול חוזה של חברת הנכס מול רוכשי הזכויות ביחידות.

בהקשר זה התנגד עמוס לחופת הויתור שההצעה הסדר מטעם בעל-התקpid, וטען כי לו הייתה חברת הנכס נקלעת להילכי פירוק או מגבשת הסדר נפרד מחברת ניהול, כל רוכש שכבר קיבל את היחידה לחברת הנכס ואשר היה חף בביטול החוזה תוך תביעה לקבלת כספוchorah ופיצויי, היה נדרש להגיש בקשה מסוימת למתן הוראות או לנחל הליך אזרחי נפרד. עוד טען עמוס כי ברי שבעל-התקpid באותו הליך היה מתנגד לביטול עסקה שכזו מאוחר וזו תיצור חובות חדשות לחברת הנכס ותבוא על חשבון יתר הנושאים.

זאת ועוד. חופה הויתור מאפשרת למעשה ביטול העסקה ללא השבה הולמת של התמורה, זאת בשים לב לאופן בו מוחשבת שוויה של כל יחידה על-ידי בעל-התקpid בסך 95 אלף ש. מנגד, במסגרת הסכמי המכירה מול חברות הנכס הוערכה כל יחידה בסך גובה משמעותית מסכום זה כפי שייחסו לה הצדדים להסכם (בקשר זה לא נקבע עמוס בסכום). מתן אפשרות לרוכשי הזכויות ביחידות לחשב את היחידה לחברת הנכס בחישוב עריכה בסך 95 אלף ש. תוך תביעת יתרת סכום הרכישה, יוצרת למעשה חובות שלא היו קיימים לחברת הנכס ומנוגדת לדיני החוזים.

כך גם בנוגע לחלוקת קבלת היחידה. לפי חופה זו מחד גיסא, יוכל רוכשי הזכויות ביחידות להמשיך ולהחזיק ביחידה אותה סיפקה חברת הנכס כפי שהתחייבה, ומайдך גיסא יוכל להגיש תביעת חוב בקיומו סכום זעום על סך של 95 אלף ש. אפשרות זו יוצרת ככל פירעון בעין ובכספי בעת ובונה אחת. משכך דין בקשה לאישור ההסדר להיחות.

שלישית, בעל-התקpid לא קיים אסיפות נושאים נפרדות בהתאם להוראות הדין. לגישת עמוס, במקרים העניין נוצר ניגוד עניינים חמור בין הנושאים של חברת ניהול החפצים בהרמות מסך בין החברות, לבין נושא הישירים של חברות הנכס. קבוצת הרוכשים מבקשת להחיל את חובות חברות ניהול על חברות הנכס וליהנות מהיכולת לבטל את הסכמי המכירה מול האחونة, מבלי שיוטלו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

עליה חובות הוכחה ובכך יזכה להיפרע ממשת נכסיה של חברת הנכס. בהקשר זה מבקש עמוס להוכיח מוקרנה בו קיים ניגוד אינטראיסים בין נשים במעמד דין וגיל בחברה לבין נשים בעלי ערביות אישיות של בעל שליטה בה. בהתאם להוראות הפסיכיקה, במקרה זה בשל ניגוד האינטראיסים המובהן, החלח חובה לקיים אספות נשים נפרדות בין הקבוצות, תוך חישוב אחוזי ההסתכבות וההתנגדויות להסדר בפרט. הימנעות מקיים הפרדה בין קבוצות הנשים בעלי אינטראיסים שונים מהוועה עליה לפסילה מיידית של ההסדר.

רביעית, הבקשה יוצרת מעמד נשיה והטבה מהותית לרוכשי הזכויות ביחידות אשר אינם נשים של חברת הנכס, או לכל הפחות נשיותם שניהם בחלוקת, וטרם התבררה והוכרעה. בהתאם להסכם המכיר מול חברת הנכס, רכשו המשקיעים את הזכויות ביחידות. היחידות העברו לחזקתם של הרוכשים, העסיקאות דוחו לרשויות המס, כך שהעסקה הושלמה וחברת הנכס עמדה בחתכייביותה. ככל שיש לרוכשי הזכויות טענות לנזקים הרי שאלה נוגעות לחברת ניהול בלבד, שכן היא שהתחייבה כלפי הרוכשים בתמורה חדשית קבועה מהשכרת יחידות הדירות. היערות לבקשתה תגער ממשת נכסיה של חברת הנכס באופן שיפגע בנושיה האחרים והישירים של האחורה.

במצב דברים זה, סבר עמוס כי על בעל-התקף לבדוק תחילת האם רוכשי הזכויות אשר קיבלו את היחידות לחזקתם רשאים להגיש תביעות חוב נגד חברת הנכס. לאחר מכן יש לעורך בירור משפטים סדרם בנוגע לדרישת להרמת מסך בין החברות ולבסוף ורק לאחר שימצא כי לנושי חברת ניהול זכויות נשיה נגד חברת הנכס, רק אז על בעל-התקף לחייב נשים נפרדות בהתאם לאינטראיסים השונים.

בשוליו הדברים טוען עמוס כי בכל מקרה ההסדר המוצע על-ידי בעל-התקף לא זכה לרוב הדרוש בקרב נושא הישירים של חברת הנכס. סבור עמוס כי יש מקום לפעול לבירור הטענות והתחייבויות שבין החברות, הנשים ומילוטוניות לזכות נשיה בחברת הנכס, הן באמצעות הליך פירוק ומינוי בעלי תפקידים שונים בחברות והן באמצעות כל מסגרת משפטית אחרת.

עדות רשות המסים

41. ביום 22.6.2018 הגישה רשות המסים (אגף מס הכנסה – פקיד שומה גוש דן ואגף מסויי מקרקעין),
ללהלן: "רשות המסים" או "הרשות" עמדתנה לבקשתה. במסגרת עמדה זו צוין, כי קיימים
30
31
32
33
מחדלים רבים בהתאם לדיני המסים הון בחברת ניהול והן בחברת הנכס באופן המחייב להסדרם לאלטר וביניהם: אי הגשת דוחות בשתי חברות לשנים 2016 ו-2017, אי הסדרת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בbold; בbold; השופט איריס לושי-עבוזי

1 דיווחים והעברת ניכויים בשתי החברות, יצירת חובות חדשים בחברת הנכס החל ממועד כניסה
2 להלכי חמלות פירעון בגין הייעדר תשלום מקדמות לשנות 2018 ועד.

3
4 לגומו של עניין, ציינה רשות המסים, כי אינה מתנגדת לבקשתו ולאישור ההסדר המוצע על-ידי
5 בעל-התפקיד, ברם התננה הסכמתה בתנאים הבאים: הסרת כל מחדלי החברות הקשורות לדיני
6 המס כמפורט במוצה לרבות הסדרות דיווחים; תשלום חובות בדיון קדימה לרשות המסים בהתאם
7 לסדרי הנשייה הקבועים בדיון ובשיעור 100% מגובה החוב כפי שנקבע בתביעת החוב; חובות העבר
8 של החברות שמקורם בהיעדר דיווחים בגין שנים 2016 ו-2017 יעודכנו על-ידי רשות המסים לאחר
9 שהחברות ישילמו דיווחיהם, ובעל-התפקיד יכריע בתביעות אלו בתוך 45 יום ממועד התגבשות
10 התביעות המתוקנות אשר יהנו מפירעון בדיון קדימה; חובות הרשות בדיון רגילה ישולמו בשיעור
11 זהה ולא פחות מ-30% ועד.

12
13 בנוסף ציינה רשות המסים בעמדתה כי לאחר בירור שערכה עם בעל-התפקיד נודע לה כי בעלי-
14 השליטה מסרבים למסור לידי את מערכת הנהלת החשבונות של החברות ומשכך נוצר ממנה
15 להגיש את הדוחות המותחיבים על-פי דין. לגבית רשות המסים יש לראות את הדבר בחומרה,
16 ורק מטעם זה, יש לדחות את התנגדותם עmons להסדר שכן הוגשה בחוסר ניקיון כפיים ובחוסר
17 תום לב.

תగובות בעל-התפקיד

18 42. בעל-התפקיד עתר לדחות את התנגדותם עmons מכל וכל. לשיטתו אין מאחריו התנגדות זו דבר
19 למיעט הניסיון לייצר עיכובים נוספים ונזקים לרוכשי הזכיות ביחידות. בעל-התפקיד הדגיש כי
20 התנגדות זו מוגשת למשעה לאחר שהצעת בעלי-השליטה נדחתה על-ידי בית-המשפט ולאחר
21 שניסיון בעלי-השליטה להשתמש בנכסי חברת הנכס לכיסוי חובותיו האישיים של דורון במסגרת
22 הסכם הפשרה בין לבין הבנק, כמו גם ניסיוןם של בעלי-השליטה לקבל פטור מהלכי חקירה
23 ובדיקה אודות קרישת החברות –כשלו.

24 בתגובהו סבר בעל-התפקיד כי דין הה拮דות להיחות זו את בשל מספר טעמיים :

25 ראשית, בשל כך שהה拮דות מנוגדת להוראות בית-המשפט בחבלתו מיום 12.6.2018, ומכליה
26 טענות חדשות מהוות הרחבת חייה. מדובר בטענה לפיה החברות הן קשורות אך נפרדות ואין
27 לאפשר הרמת מסך בגין מסגרת הסדר הנושים, וכן בטענה כי היה מקום לקיים אספות נשים
28 שונות לקבוצות בעלי אינטרסים שונים.

29
30
31
32
33
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

שנית, ולגופו של עניין, טعن בעל-התקפיך, כי אין חולק כי חברת הנכס הינה חברת חמלת פירעון
זאת אף לשיטתם של בעלי-השליטה בחברות. כאמור לעיל, לחברת הנכס חובות לנושאים שאינם
קשורים לרוכשי הזכויות ביחידות בהיקף של כ-9 מיליון ש. יתרה מכך, בעלי-השליטה בהצעתם
להסדר נושים בחברות הציעו לפרוע את חובותיהם של הנושים בדיון רגיל בשיעור שלא פחות מ-
30% בלבד. היינו, גם לשיטתם, אין לחברת הנכס יכולת לפרוע את מלאה חובותיה לנושיה.

עד ציין בעל-התקפיך כי בהתאם לממצאי החוקירות שביצע עד כה, חרף העובדה כי עמוס רשות
בעלי-השליטה בחברת הנכס ודרכו בעלי-השליטה בחברת ניהול, הרוי שבפועל עמוס מעולם לא
היה מעורב בעסקי החברות וכל פעולותיו בוצעו בהתאם לבקשתו ויוזמות של דורך בנו. בהקשר
זה הפנה בעל-התקפיך לחקירתו של עמוס מיום 29.1.2018 בהטען כי אין מעוראה במעשה בחברת
הנכס.

בעל-התקפיך דחה אף את הטענה לפיה הסדר הנושים מערב באופן פסול בין שתי החברות אשר
כל אחת מהן אישיות משפטית נפרדת. כמפורט בבקשתה השנייה לאישור הסדר הנושים שהוגשה
מטעמו (בקשה מס' 62), ממועד תחילת המיזוג בשנת 2015 ועד לשלהי שנת 2016, חברת ניהול
הייתה חברת בת בבעלותה המלאה של חברת הנכס. כמו כן, ההסכם שנחתם לבוארה בין חברת
הניהול לבין חברת הנכס הנושא כותרת "הסכם למתן שירות ניהול" הינו חסר תוכן וחסר
משמעות עסקית ממשית ומלמד כי שתי החברות התנהלו תוך עروب נכסים. יתרה מכך, בעלי-
השליטה בחקרתם לא ידעו להסביר מדוע בזוז הכספי לשנת 2015 של חברת הנכס אשר נחתם
על-ידי דרכו, צוין כי למעט מכירת יחידות בלבד, עסקת חברת הנכס גם בניהול המילון בסיווע
חברת הבת.

זאת ועוד. במסגרת תגובתו התייחס בעל-התקפיך לטענה בדבר אי חוקיות חלופות ההסדר המוצע
על-ידו. בהקשר זה ציין כי הסדר הנושים מעצבים טובו וטבעו ונודע להסדר סוגיות מורכבות שנוצרו
בשל התנהלותם של בעלי-השליטה בחברות. בעת, בעלי-השליטה מבקשים לצל את המצב
המורכב והסביר שນוצר רק מטרה להכשיל את ההסדר. ההסדר המוצע והחלופות המוצעות בגדירו,
לרבבות החלופות המהאות הזכויות ביחידות לקופת ההסדר (חולפת הוויתור), נולדו כתוצאה מדרישת
של חלק מרכשי הזכויות ביחידות לאפשר להם לפחות חלק בהמשך ניהול הנכס ולשמור על
זכויותיהם כנושים בלבד. מאחר וככל לא ברור כמה מתוך רוכשי הזכויות יבקש לבחור בחלופה
זו, הרי שבשלב זה מדובר בטענה תיאורטיבית ומשמעות דינה להידחות.

לא זו אף זו, לטענת בעל-התקפיך, לבית-המשפט של חמלת פירעון סמכות לקבוע במסגרת הסדר
הנושים מנגנון שנועד להיתיב עם כלל הנוגעים בקיום החברה ובעיר עם הנושים, אף תוך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1 התנהה על הוראות הדין, וב└בד שעסקין במנגנון הוגן, וכי בית-המשפט יעדיף את שיקומה של
2 החברה על-פני פירוקה, בהנחה שההסדר המוצע ייבחר כימי גובה יותר לנושם מאשר בהליך
3 פירוק. אשר על כן, אין מניעה ליתן הוראות מתאימות שנעודו להיטיב עם ווכשי הזכיות ביחידות
4 ועל כלל הנשים, לרבות מתן אפשרות לראשונה לוטר על היחידה שרכשו.

5
6 בוגע לאופן קיום אסיפות הנשים, טען בעל-התקפיך כי מלכתחילה זומנה אסיפת נשים נפרדת
7 לכל אחת מהחברות. האסיפות נקבעו באותו המקום, בזו אחר זו. בפתח האסיפה של חברת הנכס
8 שנקבעה לשעה 09:30: הבHIR בעל-התקפיך במפורש כי הצגת הצעות ההסדר זהה לשתי
9 החברות, ואף בדק אם באולם נוכחים נשים של חברת הניהול (שהאסיפה בעניינים נקבעה לשעה
10:00) שאינם נשים של חברת הנכס ולהיפך. משלא נכחו באולם נשים של חברת אחת שאינם
11 נשים של חברת אחרת, והודיע בעל-התקפיך בנוכחות דורון וב-坎坷ו כי אסיפת הנשים תתקיים
12 במאוחד. כך גם, הצעתו של דורון הוצאה בהרכבת אסיפות זהה. מכל מקום, בא-כוח בעלי-השליטה
13 שנכחו באולם לא העלו כל טענה בעניין איחוד אסיפות הנשים והדבר כאמור גם לא נטען על-ידם
14 במסגרת הדיון מיום 7.6.2018. אסיפת הנשים ארוכה למשך משעותים כך שלא היה מקום לקיום
15 אסיפה נוספת באותו מתכוונת לאותם נוכחים.
16

17 43. אשר לעמדת רשות המסים, הוגשה עמדה נפרדת של בעל-התקפיך ביום 10.7.2018.
18

19 לשיטתו, רשות המסים אינה מתנגדת להסדר ובצד. עם זאת, התנאים הרבים שמנתה לאישור
20 ההסדר מטעמה אינם רלוונטיים לשלב זה של ההליך ואינם מושפעים או מושפעים מהצעת
21 ההסדר שעל הפרק. ניסיונות רשות המסים לקשר טענותיה בהסכם להצעת ההסדר פוגעת
22 באופן מידתי בנושאי החברות וכן עלולים להשפיע להם נזק בלתי הפיך. עוד טען בעל-התקפיך
23 כי בפרק הזמן הרלוונטי, בוצעו על-ידו שלושה פרטומים שונים בנוגע לכינוס אסיפות נשים
24 לחברות וכן בנוגע לאפשרות לקבלת פרטומים ומסמכים נוספים ממשרדו ביחס להצעות שהיו על
25 הפרק. רשות המסים לא טרחה להגיע לאסיפות הנשים ואף לא יקרה קשר עם משרדיו של בעל-
26 התקפיך.
27

28 לגופו של עניין, התנגד בעל-התקפיך לתנאים המפורטים בעמדת הרשות וסביר כי מרביתם אינם
29 רלוונטיים. לצורך החלטה זו יפורטו עיקרי תגבורתו בתמצית:
30

31 אי-הגשת דוחות לשתי החברות לשנים 2016 ו-2017 נובעת מחוסר שיתוף הפעלה מצד בעלי-
32 השליטה והיעדר גישה מלאה למערכת הנהלת החשבונות של החברות. לאחרונה הצלחה בעל-
33 התקפיך להשיג את המידע הדורש והוא עמל על השלמת ערכית הדוחות כנדרש. מכל מקום אין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

להטייל על נושי החברות את האחריות בדבר התנוגות החשבונאיות הנפסדות של בעלי-השליטה
באופן שיסכל את הסדר הנושים.

אי-העברת דמי ניכויים בחברות, מדובר בטענה שמקורה בטיעות. חברת הנכס לא העסיקה עובדים
בתקופת ההקפהה ולא התקשרה עם ספקים, מכאן שאינה חיבת בכל חוב ניכויים עברו
עובדים או ספקים. בנווגע לחברת הניהול, טען בעל-התקפיקד כי הוא מ Kapoor לפועל בהתאם
להוראות הדין בעניין דיווחים ותשלומים שוטפים. ככל שקיימת תקלת בחלוקת דיווחיו הרישאי
מקוםמה להתרברר במסגרת הליך זה.

עוד נטען כי רשות המסים אינה רשאית להתנוגת הסכמתה בקבלת מלאה שיעור החוב כפי שתבע
על-ידה בתביעת החוב שעה שזו טרם נבדקה. בעניין זה כמו גם בנווגע ליתר התנאים והטענות טען
בעל-התקפיקד כי הוא פועל ויפעל בהתאם להוראות הדין ובית-המשפט.

התנגדות רילטי

רילטי אמין לא הגישה התנגדותה להסדר המוצע על-ידי בעל-התקפיקד כקבוע בתקנה 34 לתיקות,
ברם, טענות בא-כוחה נשמו בדיון מיום 7.6.2018 ואלו עיקרים: ראשית, הליך הקפתת ההליכים
בחברת הנכס נקבע על הנשים על-ידי בעל-התקפיקד בגין רצונם של בעלי-השליטה והנושים
לרבבות הנושא המובטחת; שניית, ולגופו של עניין, החוצה להסדר אינה מעניקה לרילטי הגנה
הולמת בהגדرتה בחוק, וזאת בשים לב להערכות שווי היחידות בסך 95 אלף ש' לכל יחידה. סכום
זה נמור כאמור ממשמעותית (בכשני שליש) מהסכום אותו הערכו רילטי וחברת הנכס במועד
יצירת השעבדים. במצב דברים זה צפואה רילטי למצוא נשיתה הבוטחה בחסר, אלא אם תפעל
באופן עצמאי למימוש היחסות המשועבדות לה במסגרת הלייני הוצאה לפועל, אותן יזמה עובר
לכנית חברת הנכס להליכי הקפהה. מכל מקום, בשל צו הקפתת ההליכים ועד עתה נגרמו לרילטי
נזקים רבים בשל אי מימוש היחסות ולפיכך יש לדחות את ההצעה.

עוד טענה רילטי כי ההסדר לא זכה לאישור ברוב הדורש בהתאם להוראות החוק ואין מקום
לאשר את ההסדר בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק זוatz מאוחר ובעל-התקפיקד כופה על
הצדדים הסדר לו מתנגדים בעלי-השליטה, הנושא המובטחת ויתר הנושים. עוד טען בא-כוח
רילטי בדיון כי חברת הנכס "...לא ממש חדلت פירעון. אין עילה לתת צו פירוק" ומשכך דין
הבקשה להידחות (פרוטוקול הדיון מיום 7.6.2018, עמ' 5, שורה 8).

31
32
33
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

עמדת הconeס הרשמי

1
2
3 45. ביום 25.7.2018 מסר הconeס הרשמי את עמדתו להסדר הנושים, במסגרת תמן באישור ההסדר
4 המוצע על-ידי בעל-התפקיד. הconeס הצרף לאמור בתגובה בעל-התפקיד וצין כי זו נוגנת מענה
5 הולם להשגות עמוס. בנוגע לעמדת רשות המסים ציין הconeס כי הרשות אינה מתנגדת לאישור
6 ההסדר ברם על בעל-התפקיד להציג פועלותיו להגשת דוחות כנדרש, שאם לא כן, לא יהיה מנוס
7 מהגשת תביעות חוב לפיה מיטב השפיטה.
8

הליך נספים לאחר קבלת עמדות הצדדים

9
10
11 46. בהמשך לאמור לעיל ובטרם תוכרעו הבקשה, הוריתי בהחלטתי מיום 16.8.2018 לבעל-התפקיד
12 לעדכן את שיורי ההצעה בהם זכתה ההחלטה מטעמו בחברות זואות בהתאם לאספות הסוג
13 השונות, וכן לציין מהו שיעור ערך כל הנושים יחד אשר אישרו את ההצעה כמצווה הוראת סעיף
14 350 לחוק.
15

16 47. ביום 19.8.2018 עדכנו בעל-התפקיד כי בעקבות אסיפת הנושים שהתקיימה ביום 14.5.2018, ולאור
17 השינויים בהצעות כפי שairyנו בדיון ביום 7.6.2018, הצעת ההסדר זכתה לתמיכה של 84.5%
18 מוקولات הנושים שהשתתפו בכלל האספות בנוגע לחברת הנכס. ביחס לחברת ניהול, זכתה ההצעה
19 בהסדר ברוב של 88% מוקولات הנושים שהשתתפו באסיפה. לפיכך בעל-התפקיד סבר כי לא ניתן
20 לאשר את הסדר הנושים המוצע על-ידיו בהתאם להוראת סעיף 350(ט) לחוק ועתר לאשרו לפיה
21 סעיף 350 לחוק.
22

23 48. בין היתר, ובמהלך כתיבת פסק-דין זה, עתרו חלק מרכשי הזכויות לחזור בהם מהסכמתם לאישור
24 ההסדר כפי שיפורט להלן.
25

26 49. במסגרת בקשה מס' 90, שהוכתרה כבקשתה למતן הוראות מטעם בעלי הזכויות, עתרו 27 מבקשים
27 שהינם חלק מרכשי הזכויות ביחידות, להורות לבעל-התפקיד להבהיר מספר סוגיות בנוגע
28 למצבת החובות של חברת הנכס והוצאות ההליך. כמו כן, עתרו המבקשים להורות על העברת
29 ניהול המלון לידייהם תוך שהם חוזרים בהם מהצעותם לאישור ההסדר המוצע על-ידי בעל-
30 התפקיד כפי שהועגה בדיון מיום 7.6.2018.
31

32 33 המבקשים חוסיפו כי הבקשהאינה מוגשת אך ורק מטעמים וכי עשרה רוכשים נוספים ביקשו
להצטרכן אליה, ברם בשל דוחק הזמניהם טרם העבירו לבא-כוח המבקשים ייפוי כוח כנדרש.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1. על-פי הנטען בבקשת מס' 90, לאחר קיום ההצבעה והדין מיום 7.6.2018 בו לא נכחו מרבית
2. המבוקשים בבקשת מס' 90, בוצעו בהסדר שניינים בגין משל לשיעור הפרשה של כספי ניהול
3. לקופת הפירוק באמצעות חברת ניהול החדשנית שירותה ישברו, ואשר אינם מאפשרים את
4. אישור ההסדר המוצע. עוד נטען כי בהסדר קיימות סוגיות רבות ומשמעותיות שאינן מוסדרות בו
5. וכי עד שסוגיות אלה לא יובחרו, המבוקשים אינם יכולים להביע עמדתם באופן מושכל בקשר
6. להצעה זו או לבחון באופן מושכל בין ההצעות המוצעות בהסדר. משכך, עותרים המבוקשים
7. בראש ובראשונה לעכב את אישור ההסדר עד להבהיר הסוגיות הבאות:
8.
9. ראשית, בהתאם להצעת בעל-התפקיד, לאחר שתמונה חברת ניהול חדשה למילון, עליה להעביר
10. 20% מהכנסותיה לקופת הפירוק של חברת ניהול. על-פי הנטען, בדיון שהתקיים ביום 7.6.2018
11. הוועד בעל-התפקיד כי הוא ברו מטענה זה, ברם לטענת המבוקשים לא הבהיר האם חזרתו של
12. בעל-התפקיד מוחואה חלק מהצעת ההסדר אם לאו.
13.
14. זאת ועוד. הצעת בעל-התפקיד נעדרת כל התייחסות לחלוקת המשפטית הצפוייה בקשר למימוש
15. ייחדות הדיר במלון ולסיכון ולסיכון הכרוכים במאבק משפטי זה. המבוקשים עלולים
16. למצוא עצם כ"בני ערובה" למשך זמן רב וזאת במסגרת מאבק משפטי שאינו נוגע להם. עוד
17. הליינו המבוקשים כי עד כה הועברו כספי תמורה ניהול הנכס לקופת הפירוק של חברת
18. ניהול ולא לרוכשי הזכויות ביחידות. בהקשר זה טענו המבוקשים כי אין מדובר בנכס של חברת
19. ניהול כי אם ברכושים של רוכשי הזכויות ביחידות.
20.
21. הגם שהיה מקום למינויו של בעל-התפקיד בראשית הליכי החקירה של חברת הנכס, וזאת בין
22. היתר כדי למנוע העדפות נושאים או חברות נכסים, הרי שכiams אין שום מניעה מהחברת ניהול
23. לדוחם של רוכשי הזכויות ביחידות. הורתת החברה בידי בעל-התפקיד והמשך ניהול המילון על-
24. ידו מסב דוגא נק לróchesի הזכויות ביחידות ומאיין כל אפשרות להבראת המילון והשאת
25. הכנסותיו. משכך עותרים המבוקשים להעברת ניהול המילון לידיים כבר עתה וזאת במנוטק
26. מאישור הבקשה הנוכחית לאישור הסדר נושים בחברות (בקשה מס' 82).
27.
28. שנית, בטרם תאושר הבקשה לאישור הסדר נושים, יש לתת את הדעת ל专家组 החובות של חברת
29. הנכס. בהתאם לדברים שהופיעו בעל-התפקיד בדיון מיום 7.6.2018, כנגד חברת הנכס הוגשו 16
30. תביעות חוב לנושאים שונים שמסתכמת בכ- 9 מיליון ש". לגישת המבוקשים קיימות מספר תביעות
31. חוב (לא צוינו מכאן תביעות חוב) שההכרעה בהן משמעותית לצורך גיבוש专家组 החובות של
32. חברת הנכס והכרעה בשאלת האם החברה הינה חכלה פירעון, ומהו אחוז הדיבידנד
33.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 44247-06-4 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 27689-02-17 כהן ואח' נ' האדים ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בbold; בbold; השופטת איריס לושי-עבוזי

- 1 אותו צפויים המבקשים לקבל. בשים לב לכך כי הצעת בעל-התקיף כוללת חלוקה של תמורה
2 מכירת 12 יחידות במילוי בין כל נשי חברות הנכס, בעוד שמנגד בהצעת בעלי-השליטה ניתן
3 לרכשי הזכות ביחידות מיוחד מבחן סדרי הנשייה, הרי שישנה חשיבות רבה להבחנות
4 מצבת הנשייה בחברה הנכס, למעט נשיותם של רוכשי הזכות ביחידות.
5
6 במצבד דברים זה אין ביכולת המבקשים להכריע באיזה מבין החלופות המוצעות בהצעת בעל-
7 התפקיד לבחור, האם בחלוקת קבלת היחידה או שמא בחלוקת הויתורה.
8
9 שלישית, יש להבהיר את סוגיות הנסיבות ההליך ושכר טרחת בעל-התקיף. לטענת המבקשים יש
10 מקום להבהיר כבר עתה, כיצד חשובו שכרו של בעל-התקיף, שכן הורות היחידות בידי רוכשי
11 זכויות אינה מהו "חלוקת לנושאים" בהתאם להוראות תקנה 8א' לתקנות החברות (כללים בדבר
12 מינוי כוני נכסים ופרקים וscrms), התשמ"א-1981 וכפועלי יוצא מכך אינה מזכה בחלוקת שכר
13 טרחת בהתאם לתקנות אלו. בעניין זה ובשונה מהאמור לעיל, טוענו המבקשים כי מינויו של בעל-
14 התפקיד בראשות ההליך נבע מטענות בדבר עירוב נכסים בין שתי החברות ולא בשל חделות
15 פירעונה של חברות הנכס.
16
17 בשולוי הבקשה, טוענו המבקשים כי בקשרם אינה נתמכת בתצהיר, שכן לגישתם העובדות
18 המודולות בה גבו בתצהירים קודמים מטעמים של המבקשים.
19
20 בשל עמדת זו של חלק מרכשי הזכות ביחידות, אשר מבקשת למעשה לאפשר להם לחזור בהם
21 מהסתכם, הורתתי בהחלטתי מיום 12.9.2018 לבעל-התקיף לעדכן אתazon ההוצאות בחברות
22 כל שהייתה מתקבלת הבקשה.
23
24 52. ביום 17.9.2018 מסר בעל-התקיף הודעה עדכון בענייןazon הצבעות הנושאים.
25
26 במסגרת הודעה זו סבר כי אין לאפשר למבקשים בקשה מס' 90 לחזור בהם מהסתכם, שכן לא
27 חל כל שינוי נסיבות הצדיק היutrata לבקשתם. יתרה מזו טען, כי מקורה של הבקשה בחלוקת
28 يיצוג המבקשים וכי יש לדוחות את הטענה בדבר ידיעות אודות הליני ההסדר והידרות
29 מהדיין מיום 7.6.2018, זאת בשים לב כי המבקשים היו מיוצגים בדיון על-ידי עו"ד אביטן, כפי
30 שעורר ליIFIי הכוח עליהם חתמו. לא כל שכן, בקשרם לא נתמכה בתצהיר ואף מטעם זה דין
31 בקשיהם להידחות.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוח השופטת איריס לושי-עבורי

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33
- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33
- מכל מקום ציין בעל-התקף, כי אף אם יתר בית-המשפט למבקשים לחזור בהם מבקשתם, עדין ניתן להורות על אישור הסדר הנושים בחברות בהתאם להצעתו של בעל-התקף זאת לאחר וההצעה זוכה לרוב הדروس בסעיף 350 לחוק. בנוגע לחברת הנכס, ציין בעל-התקף כי הצעת ההסדר זכתה לתמיהה של 72.2% מסך קולות הנושים שהשתתפו באסיפות הנושים **הבלתי מובטחים** בחברת הנכס (ההדגשה של – א.ל.ע., ואילו ביחס לחברת ניהול הצעת ההסדר זכתה לרוב של 68% מסך כל נושי חברת ניהול שהשתתפו בהצעה.
- לאחר שהוגש עדכון בעל-התקף בנוגע לצבעות הנושים, עתר רוכש זכויות נוספים, עו"ד דוד ריכרט (להלן: "עו"ד ריכרט"), בבקשת להורות על עיקוב אישור ההסדר בטענות זהות לאלו שהעלתה עמוס בהנגדתו, שיעירן כי אין מקום לכלול את רוכשי הזכויות ביחידות כנושיה של חברת הנכס. עוד טען עו"ד ריכרט כי הוא חף מהורתה היחידה שרכש בידיו וככל טענותיו כלפי חברת הנכס מתמצאים בכך שתשלים את רישום הזכויות כפי שהתחייבה. בבקשתו של עו"ד ריכרט ביקשו להציגר 12 נושים נוספים (בקשות מס' 91-93).
- בתגובה לביקשות אלו טען בעל-התקף כי הצעת ההסדר מטעמו מאפשרת לכל רוכש זכויות לבחור בין חלופת הויתור לבין חלופת קבלת היחידה, משכך אין כל טעם בעיקוב ההסדר שעה שהמבקשים עומדים על זכויותיהם היחידות. כמו כן, טען בעל-התקף כי דין הבקשות להיחות זואת מהטעמים העיקריים הבאים: המועד להגשת התנגדויות כקבוע בתקנות חלוף זה מכבר; המבקשים כולים יוצגו בהליכים על-ידי עורכי-דין שונים וביניהם עו"ד מימון בדיון מיום 7.6.2018, ובהמשך עו"ד אורן ברاؤן אשר מייצג את חלק מעותרים בבקשת מס' 92 ו-93 במסגרת בקשה מס' 90. משכך יש לדחות טענות אודות חסר ידיעה; וכן כי בבקשת מס' 92 ו-93 הוגש מבלי שנתמכו בתצהיר, לאור כל זאת דין הבקשות לעיקוב אישור הסדר הנושים – להיחות.
- ביום 8.10.2018 מסר עו"ד ריכרט תשובה לבקשת בעל-התקף בה שב על טענותיו בנוגע לאי חוקיות חלופת הויתור תוך התנגדות לטענות בעל-התקף. בסיום דבריו עתר עו"ד ריכרט לביטול חלופת הויתור או לחייבן להורות על פירוק חברת הנכס, במගרתו יתבררו מעשייהם של בעלי-השליטה בחברות בכיספי הרוכשים.
56. מכון פסק-דין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1 דיוון והברעה
2

3 57. לאחר שנתי דעתה להליכים השונים שהתנהלו בתיקי החברות, שמעתי את הצדדים במהלך
4 הדיבורים, וכן עיינתי בטענותיהם, אני סבורה כי למehrha הצער, דין הבקשה לאישור הסדר נשים
5 בחברות להידחות. כפועל יוצא מכך, אני סבורה כי אין מנוס מלקבוע כי פנוי חברות הנכס לפירוק,
6 וכן להורות כי צו הפירוק המותנה שנייה בעניינה של חברת ניהול ייכנס לתוקף מיידי.
7

8 58. יצוין כבר עתה, כי הדיוון בבקשתה זו עבר תהיפות שונות ממועד הצגת ההסדר ועד לכתיבת פסק-
9 דין זה. כך, בתחילת הדיוון בבקשתה סברתי כי לא ניתן לשלול את אישור ההסדר, גם שלא זכה
10 לרוב הדריש באסיפות כמצאות הוראת סעיף 350(ט) לחוק. ואולם, אף בעקבות ביקש לאשר
11 את ההסדר והראה כי הוא מציע פתרונות לקשיים שהועלו על-ידי הנשים. ברוח זו אף אפשרתי
12 לחלק מרכשי הזכות ביחידות בדיוון האחרון לחזור בהם מהתנדבותם להסדר.
13

14 ברם, בשים לב להתנדבות, בבקשת חלק מרכשי הזכות ביחידות לחזור בהם מהתנדבותם
15 לאישור ההסדר לאחר הדיוון ולקשישים המשפטיים הכרוכים באישור ההסדר לפי סעיף 350ג'י
16 לחוק - וכן לאור הקשיים העיקריים הרבבים במימוש ההסדר אשר יפרטו להלן - הגעת
17 לכל מסקנה כי לא ניתן לאישר את ההסדר.
18

המסגרת הנורמטטיבית

19 59. סעיף 350(ט) לחוק העוסק בתנאים לאישור פשרה או הסדר בחברה, מסדיר את שיעור המניין
20 החוקי לאישור הצעה בעניינה של החברה בקרב נשים ובעלי מנויות כדלקמן:
21

22 אם בכל אסיפה סוג שכונסה לפי סעיף קטן (א) הסכימו לפשרה או להסדר רוב
23 מספרם של המשתתפים בהצבעה למעט הנמנעים שבדים יחד שלושה רבעים
24 של הערך המוצע בהצבעה, ובית המשפט אישר את הפשרה או ההסדר, הרוי הם
25 מחיבים את החברה ואת כל הנשים או בעלי המניות או סוג שבחם, לפי
26 העניין, ואם היא בפירוק - את המפרק וכל משותף.
27

28 הינו, הצעה לפשרה או להסדר בחברה שנקלעה לקשישים כלכליים תהא בעלת תוקף מחייב
29 בתיקים התנאים הבאים: בכל אחת מאסיפות הסוג השונות רוב המשתתפים הסכימו להצעה;
30 בידי אותו רוב 75% מהערך המוצע בהצבעה (סך החובות או הון המניות בהתאם לאסיפה), וכן
31 כי בית-המשפט אישר את ההצעה.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' בונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

- 1 60. בכלל, בית-המשפט אינו נהוג לכפות הסדר על הנשים ב孥גד לרצונם שעה שלא הווע הרוב הדorous
2 קבוע בעסיף 350(ט) לחוק, אלא במקרים חריגים, למשל במקרים בהם דחיתת הסדר על-ידי
3 הנשים נבעה משיתוקלים בלתי סבירים, או כאשר נפל פגס מהותי באופן קבלת החלטה לעניין
4 דחיתת הסדר. כוחו של כלל זהיפה אף אם בית-המשפט סבור כי ניתן היה לגבות הסדר טוב יותר
5 (ראו בש"א (מחוזי-ת"א) 25413/01 מאיר מזרחי נ' דן אגודה שיתופית לתחרורה ציבורית בע"מ
6 (20.5.2002), פסקה 28; פש"ר (מחוזי-ת"א) 1048/02 מדרשת רופין - מוסד להשכלה גבוהה נ'
7 המרכז האקדמי - רופין עמותה רשומה (17.9.2002), פסקה 17; פר"ק (מחוזי-ת"א) 23117-06-
8 16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בונס הנכסים הרשמי (2.9.2018), פסקה 15; ורדה אלשיך
9 וגדעון אורבן הקפה הליכים – הلقה למעשה (מהדורה שנייה, 2010), עמ' 617).
10
11 61. עם זאת, רשאי בית-המשפט לאשר הצעה לפשרה או להסדיר בחברה, אף אם זו לא אושרה בקשר
12 כל אסיפות הנשים או בעלי המניות. זאת, אם יותר ממחצית מסך כל הערך המיוצג בהצעות בכל
13 האסיפות יחד הסכימו להצעה וכן אם שוכנע בית-המשפט כי ההצעה הוגנת ביחס לכל מי שהתנגד
14 להצעה. בהקשר זה מורה סעיף 350ג' לחוק שכונתתו "אישור פשרה או הסדר שמטותם הבראת
15 החברת" כדלקמן:
16
17 (א) על אף הוראות סעיף 350(ט), פשרה או הסדר שמטותם הבראת החברה
18 יחייב את החברה ואת כל הנשים או את בעלי המניות או הסוג שביהם, ואם היא
19 בפרק – את המפרק וכל משתתף, גם אם לא התקבלה הסכמה כאמור באותו
20 סעיף בכל אסיפות הסוג, ובלבך שמתיקיים שניים אלה:
21 (1) יותר ממחצית מסך כל הערך המיוצג בהצעות בכל אסיפות הסוג יחד,
22 הסכימו להצעה;
23 (2) בית המשפט אישר את הפשרה או ההסדר לאחר שוכחנו, בין השאר
24 וככל הנדרש, על יסוד תערכת שווי החברה שהגיע מטעמו או מטעם
25 הצדדים הנוגעים לעניין, כי הפשרה או ההסדר הוגנים וצדקיים ביחס לכל
26 סוג שלא הסכימים להם ובכלל זה מכסיים המפורטים להלן:
27 (א) אם לא יאשרו הפשרה או ההסדר לא יהיה מנוס מפרק החברה
28 והתמורה שהוצעה לסוג שלא הסכימים לפשרה או להסדר אינה נמוכה
29 בערך מהסכום שאותו סוג היה מקבל בפרק החברה;
30 (ב) לגבי אסיפות סוג של נושאים מובטחים שלא הסכימו לפשרה או
31 להסדר – נקבע לגבי כל אחד מהנושים כאמור כי ישולם לו באופן מיידי
32 ערך החוב המובטח או תשולם דמיים בשווי ערך החוב המובטח,
33 ונקבעו דרכי להבטחת פירעון התשלומים האמוריהם או כי הוא יקבל
34 נכס בשווי ערך החוב המובטח; בפסקה זו, "ערך החוב המובטח" –
35 סכום החוב המובטח בנכס המשועבד במועד אישור הפשרה או ההסדר
36 על ידי בית המשפט, בגין ההוצאות שהוצעו בשירות הנכס או
37 במימושו;
38 (ג) לגבי כל אסיפת סוג של נושאים שלא הסכימו לפשרה או להסדר – הם
39 מקבלים תמורה השווה למילוי סכום החוב שאושר להם, בתשלומים
40 מיידי, בתשלומים דמיים, בקבלה ניירות ערך או בכל דרך אחרת או
41 שביעי המניות לא מקבלים תמורה כלשהי ולא יותר בידיהם נכס כלשהו
42 בשל היוטם בעלי מניות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' בונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

- (ב) אין בהוראות סעיף קטן (א) כדי לאגורע מסמכות בית המשפט שלא לאשר פשרה או הסדר שטרותם הבראת החברה, גם אם מתקיים בהם האמור באותו סעיף קטן, מטעמים אחרים, ורשאי בית המשפט להביא במסגרות שיקוליו, בין השאר, עניינים שאינם נוגעים לנושא החברה, ובכלל זה עניינים הנוגעים לעובדי החברה או לציבור.
- (ג) בית המשפט לא יאשר פשרה או הסדר שטרותם הבראת החברה אם שוכנע כי תמורה שהוצאה שלא הסכימים לפשרה או להסדר נמוכה בערך מהסכום שאותו נושא היה **בפרק החברה**, גם אם אסיפה הסוג שומה נמnea הנושא הסכימה לפשרה או להסדר.

כלומר, התנאים המפורטים והמצטברים בסעיף 350ג' לחוק הינט: אחד, יותר ממחצית מסך כל הערך המוצע בחכבות בכל אספהו הסוג יחד, הסכימו להוצאה; השני, שבית-המשפט שוכנע, (כל הנדרש) על יסוד הערכת שווי החברה, כי אפשרות או ההסדר הוגנים וצדוקים ביחס לכל סוג שלא הסכימים להם; השלישי, כי החלטה לא אישור ההסדר היא פירוק וחולפה זו לא תטיב עם הנושאים המתנגדים; והרביעי, ככל שהנוסחים שלא הסכימו להסדר אינם מקבלים את מלאו חובם, בעלי המניות אינם מקבלים תמורה כלשהי ולא נותר בידיהם נכס כלשהו בשל היוטם בעלי מניות (ראו והשו: דברי כביה השופט מינץ בפר"ק (מחוזי - י-ט) 14554-02-14 **הסתדרות מדיצנית הדסה (חל"צ) בהקפת הליכים נ' Inc Hadassah Women's Organization of America**)
בעו"מ נ' **בונס הנכסים הרשמי** (15.2.2015), בעמ' 7-8 (להלן: "ענין מר讚בי בניין"); פר"ק (מחוזי-מרכז) 1783-06-15 גיה בניה ופיתוח בע"מ נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (28.1.2016), בעמ' 7-4 ; ד' האן דיני מדינות פירעון – חלק ב' (מהדורה שנייה, 2018), בעמ' 957, 954 (להלן: "האן, מדינות פירעון"); י' **בהת בראת חברות** (2013), בעמ' 465-474 (להלן: "בת", **הבראת חברות**).

62. סוגיות כפיטת הסדר נושים על מתנגדיו מוסדרת גם בסעיפים 87-88 לחוק מדינות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק מדינות פירעון"), שכותרתם "אישור בית המשפט בגין רוב כלל אחת מאספות הסוג", ו"סיג לאישור תכנית לשיקום כלכלי בידי בית המשפט", המורים כדלקמן:

87. על אף האמור בסעיפים 1-86(א), בית המשפט רשאי לאשר הצעה לתכנית לשיקום כלכלי גם אם לא אושרה בכלל אחת מאספות הסוג ברוב הדרוש לפי סעיף 85, אם שוכנע, במידת הצורך על יסוד הערכת שווי של התאגיד שהגיש מומחה מטעמו או מטעם הצדדים הנוגעים לעניין, כי ההצעה הוגנת וצדוקת ביחס לכל נושא או חבר התאגיד באספה סוג שלא אישרה אותה (בסעיף זה – אסיפה מתנגדת), ובכלל זה שוכנע כי מתקיים המפורט להלן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפוקה) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבורי

- 1 (1) אם לא תאפשר תכנית לשיקום כלכלי לא יהיה מנוס מפирוק התאגיד
2 והתמורה שהוצאה לכל נושא או חבר תאגיד באסיפה מתנגדת אינה נמוכה
3 מהתמורה שהייתה מקבל בפירוק התאגיד;
4 (2) ההצעה אינה מבטיחה תמורה כלשהי לחבר התאגיד, ובכלל זה אינה
5 מותירה בידיהם נכס שיש להם זכות בו מכוח היותם חברי התאגיד, בלי
6 שהובטח לכל נושא באסיפה מתנגדת תמורה השווה למלא סכום חוב העבר
7 שבו הוא נושא;
8 ...
9
10 88. בית המשפט לא יאשר הצעה לתכנית לשיקום כלכלי אם שוכנע כי התמורה
11 שהוצאה ללא תמק בהצעה נמוכה מהתמורה שאותו נושא היה מקבל
12 בפירוק התאגיד, גם את אסיפות הסוג שעמה נמינה הנושא אישרה את הצעה
13 התכנית.
14
15
16 63. נוסח סעיפים 87 ו-88 מלמד כי גם כאן סבר המחוקק כי אין הכרח להעמיד בפני בית-המשפט
17 הערכת שווי של החברה על מנת לאפשר לו לקבוע האם תנאי החסדר הוגנים וצדקיים ביחס לכל
18 סוג שלא הסכימים להם, אלא במידת הצורך, בדומה למכב הקיים בסעיף 350ג' לחוק.
19
20 בקשר זה יצוין כי בספרות הובעה דעה אחרת לפיה כפיית הסדר נשים מחייבות הסתמכות על
21 הערכת שווי שכן בכך נבדל אישור החסדר באמצעות מגנון זה מאיישור החסדר מכוח סעיף 350(ט)
22 חוק (ראו והשו: **האן, חделות פירעון**, עמ' 954).
23
24 שונה הדבר בכל הנוגע לדרישת הרוב שבסעיף 350ג' לחוק. כך, בסעיף 87 לחוק חделות פירעון
25 בחר המחוקק לוותר על דרישת הרוב בקרב בעלי ערך החובות שהציבו לאישור האסיפה
26 (לביקורת על דרישת הרוב ראו: **האן, חделות פירעון**, עמ' 990-991).
27
28 64. מננוון כפיית הסדר נשים על קבוצת מתנגדים בעלי סיוג נשיה זהה (הידוע גם בכינוי *the
29 cramdown provision*), מהווע כלי להתמודדות עם בעיית הסחטנות בה נתקלים לעיתים בעלי
30 תפקיד בפועל לאישור הסדר נשים בחברה. הימן, לעיתים מוקהה של התנגדות המצביעים
31 באסיפה בשיקולים זרים כגון ניסיון לשיפור מעמדם בחסדר או להטבת הזכויות הנינעות להם
32 במסגרתו. לפיכך, יש במגנון זה כדי לאפשר לבית-המשפט לאשר את החסדר חרף ההתנגדות
33 לו במטרה להבריא את החברה ובניסויו להשיא את החזר החוב לנושא.
34
35 65. שימוש במגנון הכפייה עולה אף בקנה אחד עם מגמות הפסיקה לפיה יש לנשות ולמצות הליכי
36 הבראה בחברה ולהעדים על פני פירוקה, ש愧 בנסיבות ניתן להשיג הסדר נשים החורג
37 מהוראות הדין (כגון חריגה מסדרי העדיפויות ומעקרון השווון שבין הנשים מאותו סוג נשיה),
38 וכל זאת במטרה להבריא את החברה (ראו והשו: ע"א 3782/09 **lagen אריזות מזון בע"מ נ' בנק**



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

1 לאומי לישראל בע"מ (25.2.2014), בעמ' 12, 14-15 (להלן: "ענין לגין"); ע"א 9555/02 זידאן
2 זידאן נ' ברית פיקוח לኮופרצייה החקלאית העובדת בע"מ, פ"ד נת(1) (2004), בעמ' 556.
3
4 עם זאת, השימוש במנגנון הכפיה נעשה במסורת על מנת שלא לחזור במנגנון הטבעי של
5 ההסדרים ועל מנת לאפשר השגת הסכמה רחבת, ככל הנition, בין כל הצדדים אשר תאפשר הבראה
6 מוצלת יותר תוך שמירה על שיתוף הפעולה בין הצדדים. ראו והשו האן, **חולות פירעון**, בעמ'
7 : 955
8

9 לפיכך, דוקא מיעוט השימוש במנגנון הכפיה על סוג מתוגדר מעיד על הצלחה
10 בהבאת כל הצדדים לידי אישור מוסכם של תכנית הבראה על-ידי כל
11 האסיפות.
12
13

14 **הפסקת הליני הבראה ומעבר להליני פירוק – אימתי?**
15
16 כאמור, שימוש במנגנון הכפיה הינו חיריג לכל Ai התערבות בית-המשפט בשיקול-דעת הצדדים.
17 ככל שבית-המשפט לא מצא מקום לאשר הסדר או שלא מצא מקום לאשר הסדר תוך כפיתו על
18 המתנגדים, הרי שיחולו הוראות סעיף 350 ז"ד לחוק שכותרתו "**הפסקת הליני הבראה**" המורה
19 כדלקמן:
20

21 (א) בית המשפט רשאי להורות על הפסקת הליני הבראה אם לא אישר הצעת
22 פשרה או הסדר לפי הוראות פרק זה או אם שוכנע כי מתקיים אחד מהלאה:
23 (1) אין סיכוי סביר להבראה החברה;
24 (2) אי-אפשר לגשת פשרה או הסדר שיש סיכוי סביר שיושרו בידי בית
25 המשפט;
26 (3) המשך הליני הבראה יפגע בנושאים.
27 (ב) הורה בית המשפט על הפסקת הליני הבראה יקבע את מועד הפסקת
28 ההליניות ורשי הוא לקבוע מועד נזחה, בין השאר כדי לאפשר הגשת בקשה
29 לפירוקה של החברה.
30 (ג) החלטת בית המשפט על הפסקת הליני הבראה לא תפגע בתוקפים של חוזה
31 או עסקה שבהם התקשר בעל תפקיד, או בהעברת נכס או בתשלום שביצע,
32 ובכלל זה במעשה שעשה לשם כך.
33
34

35 הינו, בית-המשפט רשאי להורות על מעבר מהליני הבראה לפירוק בשני מצבים: האחד, דחיתת
36 הסדר נושים על-ידי בית-המשפט המביאה להפסקת הליני הבראה וכפועל יוצא מכך, לפירוקה
37 של החברה; והשני - לחייבן - כי בית-המשפט השתכנע כי מתקיים אחד מהלאה: אין סיכוי סביר
38 להבראה החברה, אין אפשרות לגשת פשרה או הסדר שיש סיכוי סביר שיושרו בידי בית המשפט;
39 או כי המשך הליני הבראה יפגע בנושאים (ראו והשו: פר"ק (מחוזי-ת"א) 16-02-59196 או **סיטי**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

- 1 נדל"ן קבוצת ענבל אור בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (5.4.2016), בפסקה 20.1; פר"ק (מחוזי-
2 ת"א) 12103-12-16 הראל אחזקות מודען הדרוג הפועל תל-אביב בע"מ נ' כונס הנכסים
3 הרשמי (4.1.2017), בעמ' 6; בהט, הבראה חבות, בעמ' 419).
- 4
- 5 69.ברי כי יתכו מעצבים בהם לא יהיה בדוחית הליני ההסדר כדי להביא לסיום הליני החיבורה
6 ותינן הזרמנות נוספת להשגת הסדר נושים, זאת, אף לאור המגמה המעודדת ניסיון למצוי
7 הליני הבראה (ראו: עניין לגין). ברם, כפי שיפורט בהמשך, אין זה המקשה בעניינו.
8
- 9 70.נבחן هلן את התנאים המפורטים בחולופה השנייה שבסעיף 350 לחוק והמצבים בהם יתקיימו
10 תנאים אלה.
- 11
- 12 אין סיכוי סביר להבראת החברה: ניתן לומר כי סיכוי הבראה החברה עלולים להיכשל בטרם
13 הוציא או אושר ההסדר, למשל במקרים בהם ערכו של הנכס עליו הושנתה ההסדר פחת באופן
14 משמעותי, או שהנכס מצוי באזורי המקשה על מימושו, או שיש קושי בהשכחו, או מטעמי העדר
15 ביקוש וכיו"ב; או לאחר שאושר ההסדר. כמו כן, שלילת קיומו של סיכוי סביר להבראת החברה
16 יכול לנבוע אף מהיעדר שיתוף פעולה בין הצדדים להסדר באופן העול להכשלו גם לאחר שאושר.
17 ברור אפוא, כי לא ניתן לשולק קיומים של במקרים בהם ישתכנעו בבית-המשפט עוד בטרם אושר
18 ההסדר, כי לאור המחלוקת הרבות שבין הצדדים להסדר הנושים ובשים לב להתנהלותם בפועל
19 לאישרו, אז שאין סיכוי סביר להבראת החברה כמו במקרה דן.
- 20
- 21 אי-אפשר לגבות פשרה או הסדר שיש סיכוי סביר שייאושרו על-ידי בית-המשפט: ניתן לומר כי
22 תנאי זה מתקיים אם יסביר בעל-התפקיד, בין אם בטרם יובא ההסדר לאישור בית-המשפט, ובין
23 אם לאחריו, כי אין סיכוי סביר שהוא יאשר. זאת, למשל, בשל כך שההסדר אינו עומד בתנאי סעיף
24 350 לחוק, או כי לא הושג רוב מכך כל הערך המוצע בהצעות בכל אספות הסוג יחד אשר
25 הסכימו להצעת ההסדר כדרישת סעיף 350(א)(1) לחוק, או כי חל שינוי משמעותי בעמדת
26 הנושים לאחר שהוצאה הצעת ההסדר. כמו כן ניתן גם מצב בו בעל-התפקיד יסביר כי יש סיכוי
27 סביר שההסדר שגבש יאשר על-ידי בית-המשפט, אלא שבבית-המשפט סביר אחרת, מיסיבות
28 שונות, כגון: שעה שחלק מהנושים חוזרים בהם מהצעותם בנסיבות שיש לאפשר חזרתם.
29
- 30 המשך הליני הבראה יפגע בנושים: בית-המשפט יכול להידרש לתנאי זה גם לאחר שאושר
31 ההסדר, אם תברר לאחר אישור ההסדר כי קיומו יפגע בנושים או בחלם. למשל, אם בגיןוד
32 להוראות שנקבעו בהסדר נעשים בחברה מوالכים אשר פוגעים חלק מהנושים, למשל, כגון:
33 העדפות נשים אסורות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפוקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב וах'
פר"ק 17-02-27689 כהן וах' נ' הים האדום ניהול מלונות בע"מ וах'**

לפניהם כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1

2

3

7. לצורך השואה ראו גם את לשון סעיף 94(א) לחוק חדלות פירעון המורה :

4

5

6

הורה בית המשפט על הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי ומוצא לאחר מכן כי
אין סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי או כי המשך הפעלת התאגיד יפגע בנושאים
יורה בצו על הפסקת הפעלת התאגיד ועל פירוקו.

7

8

9

10

וכן את לשון סעיף 83(ג) לחוק חדלות פירעון המורה :

11

12

13

14

על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), נמצא בית המשפט כי יש בעצם הבאית
הצעעה לאישור הנושאים מסוימים פגיעה בהליכי חדלות הפירעון, לא יורה על
הבאית לאישור הנושאים וחברי התאגיד.

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

מן הכלל אל הפרט

7. כאמור לעיל, הדיון בבקשתו זו עבר תהפוןות שונות ממועד הצגת ההסדר ועד לכתיבת פסק-דין זה. כאמור, בתחרילת הדיון בבקשתו סברתי כי לא ניתן לשולל את אישור ההסדר, הגם שלא זכה לרוב הדריש באסיפות הורות סעיף 350(ט) לחוק. ואולם, אף בעל-התפקיד ביקש לאשר את ההסדר והראה כי הוא מציע פתרונות קשיים שהועלו על-ידי הנושאים. ברוח זו אף אפשרתי לחלק מרכשי הזכויות ביחידות בדיון האחרון לחזור בהם מהתנגדותם להסדר.

ברם, בשים לב להתנגדויות, בבקשת חלק מרכשי הזכויות ביחידות לחזור בהם מהתנגדותם לאישור הדיון ולקיים המשפטיים הכרוכים באישור ההסדר לפי סעיף 350(ט) לחוק - וכן לאור הקשיים הרבים הכרוכים בימוש ההסדר - הגיעתי לכל מסקנה כי לא ניתן לאשר את ההסדר. כפועל יוצא לכך, אני סבורה כי אין מנוס מלבוקע כי פני חברת הנכס לפירוק וכן להורות כי צו הפירוק המותנה שניתן בעניינה של חברת ניהול ייכנס לתוקף מיידי.

7. אדון אפוא בדברים על-פי סדרם.



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' בונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

הכל – אישור הסדר במסגרת 350(ט) לחוק

76. כאמור, הכל הוא כי יש לפעול לאישור הסדר במסגרת 350(ט) לחוק, הינו שעה שהושג באספות הנושאים רוב מניין וערך להצעת ההסדר, יש לאשרו, ואילו החrieg לכלל מצוי בהוראות סעיף 350(ט) לחוק.

77. כאמור, בתיא-המשפט נמנעים מהתערבות בחילוט אספות הנושאים שכן ככל אישור ההסדר מסור לשיקול דעתם הבלעדי של הנושאים המצביעים בהתאם לשיקוליהם הכלכליים (ראו המקורות אליהם הפניתי בפסקה 60 לעיל וכן: רע"א 13/8404 עוז' שאל ברגוז נ' בונס הנכסים הרשמי (23.12.2013), בפסקה 2).

78. דברים אלו נכוונים יותר שעת בכל הנוגע להתערבות בשיקול-דעת הנושאים באופן הופך אותם, בעל כורחם, לתומכים בהסדר נושים חurf המחלוקת בעמדות הנושאים לעניין אישורו (ראו והשו: פר"ק (מחוזי-ת"א) 13-02-42576 אלביט הדמיה בע"מ נ' רשות ניירות ערך (19.8.2013)).

79. כאמור, בעניינו עדכן בעל-התפקיד ביום 19.8.2018 כי בעקבות אסיפת הנושאים שהתקיימה ביום 14.5.2018, ולאור השינויים בהצבעות כפי שאירעו בדין ביום 7.6.2018, הצעת ההסדר זכתה לתמיכה של 84.5% מקולות הנושאים שהשתתפו בכלל האספות בנוגע לחברת הנכס, ואילו ביחס לחברת ניהול, זכתה הצעת ההסדר ברוב של 88% מקולות הנושאים שהשתתפו באסיפה. לפיכך אף בעל-התפקיד סבר כי לא ניתן לאשר את הסדר הנושאים המוצע על-ידי בהתאם סעיף 350(ט) לחוק.

80. מכאן שגם בעניינו יש מקום לפעול בהתאם לכל זה אלא אם התקיימו החריגים שבסעיף 350(ט) לחוק.

החריג – אישור הסדר לפי סעיף 350(ט) לחוק

81. כמצוין לעיל, במקרה זה, לא זו בלבד שההסדר לא זכה לרוב מניין וערך קבוע בסעיף 350(ט) לחוק, אלא שהוא אף אינו עומד לטעמי בהוראות סעיף 350(ט) לחוק, המאפשרות התערבות בשיקול-דעת הנושאים וכפיפות ההסדר על חלקם. זאת מן הטעמים העיקריים הבאים:

82. ראשית, ספק אם מותקיים התנאי לפיו הצעת ההסדר מטעמו של בעל-התפקיד זכתה לתמיכת יותר ממחצית סך כל הערך המיוצג בהצבעות בכלל האספות יחד, באופן המצדיק אישורו של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

ההסדר. זאת, לאור בקשה עו"ד ריכרט ויתר המציגים בבקשתו (בקשות מס' 91-93) לחזור בהם מהצבעתם.

לאחר שענייתי בטיענות הצדדים בבקשתו אלה, אני סבורה כי יש לאפשר לנושאים אלה לחזור בהם מהסכמתם להסדר, אף שהדברים נעשו ללא תצהיר ולכאורה בשל החלפת ייצוג.

כפי שצוויל לעיל, במהלך הדיון מיום 7.6.2018, אפשרתי לחלק מרכשי הזכות היחידות לחזור בהם מהתנגדותם שלא במסגרת הצבעה באסיפה, וזאת על מנת להגדיל את הסיכויים לאישור ההסדר ולהבראתן של החברות. ראו, בהקשר זה עניין לגין, שם נקבע כי:

גמישות בתחילתם של הלि�כי שיקומה של חברה חදת פירעון ביחס למתחוה המשפטי המתאים עשויה להגדיל את הסיכויים, כי הליכים אלה יצילחו מקום בו ישנה הצדקה אמיתית לשיקום החברה על פני פירוקה (יבחר, כי הכוונה היא לשיקום החברה מבון הרוח, ובכלל זה שימוש פעילותה בדרך של מכירות נכסיה כ"עסק חי"). זאת, כיוון שככל אחד מן הכלים המשפטיים העשויים לשמש למטרה זו ישנים יתרונות מסוימים, מבחינת האפקטיביות שלהם בשימוש פעילותה של החברה, לצד מגבלות שונות.

באופן דומה ומטעמים של הגינות דיןית מצאתי מקום לאפשר גם לבקשתם לחזור בהם בעת מהסכמתם. טעם נסף המצדיק לטעמי לאפשר חזרה זו, נועז בכך כי עצם החזרה מהסכמה בנסיבות העניין שבפנינו מלמדת כי הסיכויים להבראתן של החברות ה证实מו מAMILA, וכי קבוצת הרוכשים אינה מhoeה עוד מבקשת אחת באופן המקרה על מימוש תוכנית ההבראה.

. שנית, אף לו לא הייתה אפשרות לנושאים לחזור בהם מהסכמתם, ואף אם תנאי דרישת הרוב שבסעיף 350ג' לחוק היה מתקיים בעניינו, הרי שרוב זה הינו רוב דחוק, ובר依 כי אין דינה של כפיפות הסדר אשר זכה לתמיכה של 88% ו- 84.5% מסך ערך חובות המציגים (כפי שארע לאחר הדיון מיום 7.6.2018), כדייה של כפיפות הסדר נושאים בו תמכה 72.2% ו- 68% מסך ערך חובות חברות הנכס בקרב מציגים.

בהקשר זה אני סבורה כי אף הרוב עליו דיווח בעל-התפקיד הינו פרי תחשיב שאינו מדויק. כך, בהודעת העדכון בנוגע למאזן הנושאים מיום 17.9.2018, דיווח בעל-התפקיד, כי התמיכה בהצעת ההסדר עומדת על 72.2% מחלוקת הנושאים שהשתתפו באספות הנושאים **הבלתי מوطחים** של חברת הנכס. אולם כאשר בוחנים את תחשיב מאזן הקולות שערך בעל-התפקיד נראה כי זה לא נעשה בהתאם להוראות המדויקות של סעיף 350ג' לחוק ולא הביא בחשבון את כל הנושאים ומצבת החובות אותן הם מייצגים, וכי חישוב מדויק יותר מעלה כי מדובר ברוב ערך של כ- 54%.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

- בלבד (תמיית נשיה בסך 28.9 מיליון אל מול 52.9 מיליון ש' חובות חברת הנכס בהתאם לדוח
בעל-התקפид מיום 22.1.2018, סעיף 18). רוב זה מהווה רוּב דחוק לטעמי. יתרה מכך. שיעור
ההצעה הניל' וחישובו אינם מביא בחשבון את בקשת ע"ד ריכרט ויתר המctrופים, לאפשר להם
לסוגת מהסכמותם לאישור ההסדר. ככל שמאפשרים לקבוצה זו לחזור מההסכם, הרי שהדבר
מעמיד את קיומו של תנאי זה בספק רב.
- מכל מקום, אף לו הייתה מתקבלת את החישוב שערק בעל-התקפיד בוגר לקיומו של רוב ערך
לאישור ההצעה (וכאמור אני סבורה כי חישוב זה מיטיב עם מי שחפש באישור ההסדר), הרי
שעדין מדובר באחו נמוך אשר ספק אם מצדיק אישור ההסדר וכפיו, הגם שמדובר לכואורה
ברוב של מעלה מ-50%, ولو בשל העדר התקיימות יסודות נוספים של סעיף 350ג).
- כפי שיפורט בהמשך, ואף תוך הנחה כי קיים רוב ערך (ולו דחוק) להצעה כדי להביא לקבלתה
ואישור, לא מצאת מקום לאשרה זאת בהתקאים שיקולים נוספים בעלי משמעות לדחינת
ההצעה.
82. **שלישית**, לא הונחה בפניי חוות דעת מומחה או מסמך אחר, המלמדת כי הצעת ההסדר הוגנת
�זודקת ביחס לכל סוג שלא הסכים להם. ודוקו. המחוקק אמן לא הציב חוות דעת זו כתנאי
לאישור או דחיה של ההסדר, וניתן לראות פסיקה במסגרתה מצא בית-המשפט לכפות הסדר
הבראה לחברת חרף התנגדות נושאיה, אף ללא שהונחה בפניי חוות דעת כדרישת סעיף 350ג' (ראו:
ענין מרדכי בנימין בעמ' 89). ברם, במקרה שבפני, נראה כי חוות דעת זו משמעותית, שלא לומר
הכרחית, שעה שהועלטה בפניי טענה לפיה לא הוכח שהליך הבראה בהכרח ינייבו החזר גובה
יותר לנושים על פני הлик הפירוק כתענט רילטי, ובשים לב למחלוקת הקיימות בוגר להערכת
שווי היחידות במילון, המהוות בסיס להסדר, ואף בשיס לב לכך שחלק מהרכשים ביקשו לחזור
בשם מהסכמותם בשל העדר יכולת להעריך את הסכומים שיתקבלו בידם בסופו של יום בשתי
החלופות.
- בקשר זה יצוין עוד, כי לא נעלמה מעונייני הסברה שהעליה בעל-התקפיד לפיה חלופת הפירוק
עלולה להיות בעלת משמעותם קשות לנושאים בכלל ולרכשי הזכיות ביחידות בפרט, אך כאמור
לעיל, בנסיבות העניין, סבירה זו לא נתמכה אף היא בחוות דעת מתאימה.
83. **רביעית**, לא הובהר בפניי עד תום אם חלופת הפירוק לא תטיב עם הנושאים המתנגדים. כאמור
לעיל, לא הונחה בפניי חוות דעת המעריצה את שווי החברות, כך גם בוגר לשיעור החזר החוב
לנושאים במסגרת הלि�כי פירוק אל מול הלि�כי הבראה החברות. יתרה מזו, כפי שציין בעל-התקפיד
בתגובהו להתנגדות, לאחר ומרבitem של רוכשי הזכיות ביחידות חפצים בהמשך החזקת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלוונת בע"מ ואח'

לפני בבוד השופט איריס לושי-עבוזי

1 היחידות, נראה כי בעניינים של רוכשי יחידות אלה יש לפעול להשלמת רישום הזכויות ביחידות
2 על שם, ולא שוכנעתי כי לא ניתן לעשות כן אגב הלכתי פירוק.
3 4 משמצאי כי לא מתקיימים תנאי סעיף 350ג' בעטו רשיין בית-המשפט להורות על כפיית הסדר
5 נושים, מתייתר הצורך בבחינה והוכחה של היסוד הרביעי בסעיף, זאת, בהינתן העבודה כי עסקין
6 ביסודות מצטברים.
7 8 **חמשית**, בנוסף לאי קיומם של התנאים הקבועים בסעיף 350ג' לחוק, באופן המצדיק דחיתת
8 ההסדר, לא שוכנעתי כי יש לכפות את ההסדר המוצע על כלל הנושאים אף בשל העידר היתכנות
9 למיומו של החדר. זאת, לאור מחלוקת רבות והיעדר שיתוף פעולה בין רוכשי הזכויות
10 ביחידות לבין עצמם ובינם לבין בעל-התפקיד, באופן העול להesimalוגם לו היה מאושר. אין
11 להתעלם לכך כי מימוש החדר מצריך בחירה של חברת ניהול חדשה, וכי מחלוקת אלה כבר
12 עתה ובטרם אושר החדר, וכן בשים לב התנהלותם של רוכשי היחידות בbowams לאישור החדר,
13 מעלים חשוב כבד לקיומו של סיכוי סביר למימוש החדר או חלקו ולהבראת החברות ולכך
14 אתיהיס אף בהמשך.
15
16

סיכום בגיןים

19 5 מכל האמור לעיל אני סבורה כי אין לאשר את החדר הנושאים המוצע על-ידי בעל-התפקיד, וזאת
20 לא במסגרת סעיף 350(ט) לחוק ולא בהתאם לחריג הקבוע בסעיף 350ג' לחוק.
21

משמעות אי-אישור הצעת החדר - בחינת קיומם של תנאי סעיף 350ג' לחוק

24 6 לאחר שהגעתי למסקנה כי יש לדוחות את הבקשה לאישור החדר, הרי שלטעמי, משמעות הדבר
25 הינה מעבר של חברת הנכס מהלכי הקפאה והבראה, להלכתי פירוק, כפי שיפורט להלן.
26

27 7 כאמור, סעיף 350ג' לחוק קובע כי בית-המשפט יורה על מעבר מהלכי הבראה לפירוק בשני
28 מצבים: האחד, דחיתת החדר נושאים על-ידי בית-המשפט המביאה להפסקת הלכתי ההבראה
29 וכפועל יוצא מכך, לפירוקה של החברה. זאת, לאחר ותכלית החדר הינה להביא להבראת
30 החברה וכישלונו של החדר מאיין את סיכויי החברה להבראה; והשני - לחילופין - כי בית-
31 המשפט השתכנע כי מתקיים אחד מלה: אין סיכוי סביר להבראת החברה, אין אפשרות לבש
32 פשרה או החדר שיש סיכוי סביר שיושרו בידי בית המשפט; או כי המשך הלכתי ההבראה יפגע
33 בנושאים.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בbold; בbold; השופטת איריס לושי-עבוזי

1 88. לטעמי, כל התנאים הקבועים בסעיף 350(א) לחוק מותמלאים בעניינו.
2

3 89. ראשית, משמצאי כי אין מקום להורות על אישור הסדר הנושים המוצע על-ידי בעל-התקיף וכי
4 לא ניתן לכפותו על מתנגדיו בהתאם להורות סעיף 350(א) לחוק, או כי לאור הוראות סעיף
5 350(א) לחוק ניתן להורות על הפסקת הליכי הבראה בחברת הנכס וכן להורות על כניסה לתוך
6 של צו הפירוק בעניינה של חברת ניהול. בהתאם לדברים שנאמרו לעיל בנוגע לסעיף 350(א), יש
7 לראות בכישלון החברה בהשגת הסדר נושים (ולו אף בהיעדר אפשרות לכפותו בהתאם לסעיף
8 350(א) לחוק) כטעם עיקרי להורות על הפסקת הליכי הבראה בחברות.
9

10 אמנם, אין להטעים לכך שבעל-התקיף הוא שניסח הצעה להסדר, משמע כי בהתאם לשיקול
11 דעתו ומיטב הבנתו הוא רואה אופק בחבראות החברות. משכך, גיס את מיטב כוחותיו על מנת
12 לשכנע את הנושים ואת בית-המשפט כי התנאים לו הם המיטביים עבורם בנסיבות העניין וכי
13 קיימות היכולות למימוש ההסדר.
14

15 עם זאת, שעה שהנושים לא שוכנעו לאשר את ההסדר ושעה שבית-המשפט לא אישרו ולא לא
16 מצא מקום לכפות את ההסדר על הנושים המתנגדים, הרי שמתוקים התנאי בדבר כישלון
17 החברות בהשגת הסדר הנושים.
18

19 הנפקות למסקנה זו, הינה כי בית המשפט רשאי בהתאם ללשון סעיף 350(א) להורות על
20 הפסקת הליכי הבראה. לשון זו מתיישבת אף עם מגמות הפסקה לפיה יש לנסות ולמצות את
21 הליכי הבראה בחברה. ברם, כפי שפורט בהרבה לעיל בחלק הדן ברקע והליכים לבקשה, אין
22 להטעים לכך כי אין מדובר בניסיון ראשון או אף שני להשגת הסדר נושים בחברות, וכי בוצעו
23 על-ידי בעל-התקיף לא פחות משלשה פרסומים שונים לכינוס אסיפות נושים לחברות.
24

25 לטעמי יש לעשות אפוא שימוש בסעיף 350(א) לחוק ולהורות על הפסקת הליכי הבראה.
26

27 יש להוסיף ולומר כי שלילת קיומו של סיכוי סביר להבראת חברה יכול לבוא אף מהיעדר שיתוף
28 פעולה בין הצדדים להסדר באופן המכשיל אותו גם לאחר שאושר.ברי כי לא ניתן לשול מקרים
29 בהם ישຕכו בית-המשפט, עוד טרם אושר ההסדר, כי לאור המחלוקת הרבה בין הצדדים
30 להסדר הנושים ובשים לב להתנהלותם בכוام לאישרו, או כי שאין סיכוי סביר להבראת החברה
31 כמו במקרה דנן.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1 כך, יש ליתן את הדעת להזמנויות הרבות שניתנו לאישור הסדר הנושים בחברות, במשמעות
2 קיומי שני דין ארכויים בנסיבות חלק מרכשי הזכיות ביחידות (דין מיום 12.12.2017 ודין מיום
3 18.7.2018), וכן לעומת המשנה חדשה לבקרים של רוכשי הזכיות ביחידות באופן שיש בה כדי
4 לסכל שיתוף פעולה ביניהם בהמשך בשל ניגודי עמדות.

5
6 לכך יש להוסיף את בקשתיו החזרות ונשנות של רילטי (הנושא המובטח) לפעול באופן עצמאי
7 למימוש הבטחות שבידי.

8
9 במצב דברים זה ניתן לומר, כי מוצאו הניסיוני להבראת החברות.
10

11 90. כאמור, אף התנאים החלופיים של סעיף 350 לחוק מתקיימים בעניינו:
12

13 א. **העדר סıcıוני סביר להבראת החברה:** כפי שצוין לעיל, על סבירותו של הסıcıוני להבראה ניתן
14 לעמוד הן מראש (בטרם אישור הסדר הנושים) והן בדיעבד (לאחר אישור ההסדר). בסיטuatıon
15 המקורה דין נראה כי אין היכולת להסדיר הנושים (אף לו היה מאושר) דבר אשר שולל כל
16 סיכוי ולסביר, להבראת החברות. ודווקא. במקרה שבפנינו תכנית ההבראה מחייבת מעורבות
17 מתחשכת של רוכשי הזכיות ביחידות וכן שיתוף פעולה והסכם רחבים בין עצם
18 ובינם לבין בעל-התפקיד לכל אורך הליך ההבראה (למשל, בשאלת המשך ניהול המלון), ולא
19 רק בנקודת הזמן של הצבעה ואישור ההסדר. כזכור, בהצעת ההסדר מטעם בעלי-התפקיד
20 הוצע כי רוכשי היחידות יבחרו חברת ניהול חדשה לשביעות רצונם. אלא שקיים של
21 מחלוקת שנותנית בין הרוכשים בכל הנוגע להסדר, מובילה מיניה וביה למסקנה כי הליך
22 הבחירה של חברת ניהול החדשת המהווה חלק מתכנית ההבראה מצוי בסיכון עוד בטרם
23 החלו הצדדים במימוש ההסדר. עוד יש ליתן את הדעת לדין אותן ייחדות אשר טרם נמכרו
24 וכן לשוחרי המשחרר, לשמירה על עקרון השוויון ולסדרי נשיה שבדין, לצורך בהמשך ביצוע
25 חקירות אודוט קרייסט החברות ולטיפולים בנוגע למשיכות כספים אסורה שנעשה לכואורה על-
26 ידי בעלי-השליטה – עניינים אלו ואחרים מחייבים שיתוף פעולה ואמון איתן בין רוכשי
27 הזכיות ביחידות לבין בעל-התפקיד. לפיכך, ונכח אופיה של תכנית ההבראה מהד גיסא
28 והתנהלות רוכשי היחידות מайдך גיסא, יש לנקט משנה והירות בשימוש במנגנון הcapeיה.

29
30 כפי שעה מפרטוקול הדיון מיום 20.6.2018 וכן מהתנדויות שהוגשו על-ידי חלק מרכשי
31 הזכיות ביחידות בבקשת מס' 94-90, נראה כי הצדדים רוחקים מלהגיע לעמק השווה בנוגע
32 לעתידו של המלון ונוהלו, באופן הפוגם בסיכוי הבחירה החברות ולו אף בסיכויי סביר
33 להבראתן. כך, למשל, העובדה כי חלק מאותם רוכשי היחידות בחרו להעלות השגות בשלב זה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפוקיד) נ' בונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

(במסגרת בקשה מס' 90) בנוגע לאופן חישוב שכר טרחתו של בעל-התפקיד בהתאם לתקנות השכר, זאת, שעה שעל הפרק עומד אישור הסדר נושים מרכיב המחייב הירთמותם לכל הצדדים לשם הצלחתו, מדברת בעד עצמה.

די בכך כדי למד כי חשדנותם של חלק מרכשי הזכות ביחידות כלפי בעל-התפקיד מובילו למehrבה הצער למסקנה כי לא ניתן לגבות הסכומות שיביאו להבראת החברות. במאמר מסווג יzion, כי התרשםתי כי חשדנות זו אינה קשורה בעלייה-תפקיד כזה או אחר, אלא בעצם הליך ההקפה עצמו, ויש להציג על כך.

כך, לא ניתן להתעלם לכך כי המתנגדים לאישור ההסדר התעקשו להכשילו בכל מחיר מבלי שהצינו כל חלופה וריאלית להסדר המוצע למעט חיסול מוחלט של עסקיו חברות הנכס ואופן שיסב נזק רב לכל הצדדים, לרבות למנתנים עצם.

לכך יש להוסיף כי אף בעלי-התפקיד שעתה לאישרו של ההסדר, העלה ספקות בנוגע לשאלת היתכנותו ומימושו ככל שיאשר מטעמים אחרים. בהקשר זה אפנה להודעת בעלי-התפקיד מיום 24.4.2018 לפיה:

בעל-התפקיד סבור, כי ההסדר המוצע הינו המיטב ביותר בנסיבות העניין, ויש בו כדי לשקר הסכומות ורחבות ככל הניתן ולהציג לציבור הנושאים ורכשי הזכות ביחידות בפרט לבחור בחלווה עדיפה מבחינתו; יחד עם זאת, בהתחשב בתוצאות הכספיות של הפעלת המלון, כפי שעולה מנתוני הפעלה בן לפני קריית החברות והנו במלון תקופת ההפעלה, בעלייה-תפקיד אין יכול לעמוד בכך, שלאחר אישור ההסדר המוצע (כל שזה יאשר) והעברת ניהול המלון למי שוכרשי הזכות ביחידות יבחרו, תהיה הצקה וזכות קיום (כלכלית) להפעלת המלון בעסק חי [ההדגשה אינה במקור – א.ל.ע.].

ב. אי-אפשר לגבות פשרה או הסדר שיש סיכוי שאישרו בידי בית המשפט: משמעתי כי בנסיבות המקירה דן לא ניתן לגבות הסדר נושים בחברות זו זאת לאור הייעדר התקיימותם של התנאים המנוים בסעיף 350ג'ין לחוק, אזי שניתן להורות על הפסקת הליכי החבראה בחברת הנכס לאור תחולת הוראות סעיף 350(א)(2) לחוק, וכן להורות על כניסה לתוקף מיידי של צו הפירוק בעניינה של חברת ניהול.

ג. המשך הליכי החבראה יפגע בנושים: בהתאם לדוחות בעלי-התפקיד, מצבת החובות העדכנית בחברת הנכס מוערכת בסך של כ-59 מיליון ₪. אף אם נניח לצורך פסק-דין זה כי אין להכיר בעוננות רוכשי הזכות ביחידות לזכות נשיה בחברת הנכס (שכן הסוגיה מצויה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1 במחוקות), הרי שעדיין קיימים נושאים אחרים לחם חבה חברת הנכס סך של כ-15 מיליון ש"נ,
2 מתוכם אף נושים בדיון קדים.

3 שבתי ועינתי בהתנגדויות השונות אשר הוגשו הן על-ידי עמוס והן על-ידי חלק מרכשי
4 הזכויות ביחידות וכן גם בהצעות ההסדר הקודמות, כגון בקשה חברי נציגות הרוכשים
5 (בקשה מס' 48) ולא מצאתי ولو התייחסות אחת לחובות אלו. יתרה מכך, היו שטענו כי
6 לחברת הנכס אין נושים נוספים וכי יש להורות על הפסקת הליכי חידלות הפירעון של החברה
7 בדרך של השבת המצב לקדמותו (בקשה מס' 48 מטעם חברי נציגות הרוכשים וכן הצעת
8 ההסדר מטעם בעלי-השליטה בחברות(בקשה מס' 65)). במצב דברים זה, ומאחר ובReLU-
9 השליטה בהתנגדותם לבקשת לא התחשו לקיום של חובות אלו, ולאור תביעת החוב
10 שהוגשה לאחרונה מטעם רשות המסים לחברת הנכס בסך של כ-6.2 מיליון ש"נ (שעל-פי הנתון
11 הוגשה באיחור מקרה בהיעדר שיתוף פעולה מצד בעלי-השליטה בהמצאת הנהלת
12 החשבונות של החברות) ובහינתן כי לא הונחה בפניי על-ידי המתנגדים להסדר כל תכנית
13 הבראה חלופית כלל, ולבטוח כזו השומרת על זכויותיהם של יתר הנושים בפרט – הרי
14 שהמסקנה היא כי לא ניתן לשול את האפשרות כי המשך הליכי הבראה יפגע בנושים. זאת,
15 אף מבלי להתייחס לטענות רילטי בדבר העדר קיומה של הגנה הולמת בהסדר.
16

17 91. אשר-על-כן, הגעתו לכל מסקנה כי התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 350 י"ד לחוק ולפיכך יש
18 להורות על הפסקת הליכי הבראה בעניינה של חברת ניהול וכפועל יוצא מכך, להורות על
19 פירוקה המיידי בהתאם לחלטת כב"ס גן-הנשיא ח' ברנר מיום 14.5.2017. כמו כן, יש להורות על
20 הפסקת הליכי הבראה של חברת הנכס ותחילת הליכי פירוק לגבייה.
21

התנגדותו של עמוס

22 92. משגעתו למסקנה כי אין לאשר את ההסדר ויש להורות על סיום הליכי הבראה של החברות,
23 לא מצאתי להתייחס בפירות לכל הטענות שהועלו על-ידי עמוס בהתנגדותו. די אם אציין כי אף
24 לו הייתה נזלה לאשר את ההסדר, הרי שלא היה בהתנגדות זו כדי למנוע את האישור.

25 28 29 30 31 לטעמי, ההתנגדות שהוגשה מטעם של עמוס ודורון כבעלי-השליטה בחברות והצבעתם באספות
הנושאים, נעשתה בחוסר תום לב, ובמטרה להכשיל במכoon את הליכי הבראה החברות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפוקיד) נ' בונט נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

כפי שניתן ללמידה מילשון הסכם הפשרה שנחתם כאמור בין בנק מזרחי טפחות לבין עמוס ודורון
5.1.2018, עמוס הסכים להעמיד לטובת הסדר החוב ביינו לבין הבנק את נכסיו הכלולים "את
נכסים חברות סוחוי"(!), והוא אף יותר לטובת הבנק על זכותו להתנגד או להסכים להסדר. וכן נקבע
בסעיף 2.7 להסכם :

6. עמוס הסכים להעמיד לטובת הסדר החוב שבין החביב לבנק, את נכסיו הכלולים
7. את נכסים חברות סוחוי, וידוע לו כי הם ימומשו וימכרו במפורט להלן.

8. להבטחת ביצוע האמור, יחתום עמוס במסמך חתימות הסכם זה, על ידי כח בלתי
9. חוזר לטובת ב"כ הבנק, אשר יאפשר לב"כ הבנק לפעול לביצוע כל האמור מכוח
10. היותו של עמוס בעל מנויות בחברת סוחוי, לרבות חתימה על כך מסמך שידרש,
11. מינוי דירקטוריים בחברה, כינוס אסיפות בעלי מנויות ואסיפות דירקטוריים
12. וביצוע כל פעולה שתידרש.

13. היוו המذובר בניסיון של בעלי-השליטה להשתמש בנכסים לכיסוי חובותיו האישיים
14. של דורון במסגרת הסכם הפשרה בין לבין הבנק.

15. יתרה מכך. בסעיף 2.9 להסכם הפשרה התחייב עמוס לפעול לביטול הקפתת ההליכים בעניינה של
16. חברת הנכס ולהבא למשעה לאישור הסדר נושים מטעמו, וכלsoon הסעיף :

17. עמוסומי מבצעי היחידות במלון הגיעו לבית המשפט בבקשת לביטול הקפתת
18. ההליכים של חברת סוחוי, ובכוונתם לפעול לכך כי הקפתת ההליכים תבוטל,
19. ויאשר הסדר נושים בעניינה של חברת סוחוי אשר יאמצץ את הוראות הסכם זה
20. בהתאם לבנק (ההדגשה אינה במקור - א.ל.ע.).

21. התחייבות זו הייתה מהותית בהסכם הפשרה וכפי שנקבע בסעיף 2.12 להסכם, במקרה בו עמוס
22. לא יוכל לביטול הקפתת ההליכים ולא יmöץ הוראות הסכם עם הבנק, יהיה בכך משום הפרה
23. יסודית של הסכם הפשרה. ניסוח זה מלמד כי לעמוס ולדורון (החתומים אף הוא על הסכם), קיים
24. אינטרס ברור בהכשלת ההסדר שהוצע על-ידי בעל-התקיד ואישור ההסדר שהוצע על-ידיים.
25. מכאן, שעה שההסדר שהוצע על-ידי נדחה המשיכו השניים לפעול לביטול הקפתת ההליכים ככל
26. הנראה על מנת לעמוד בתנאי ההסכם עם הבנק. וכך קובע סעיף 2.12 להסכם :

27. מובהר כי ביטול הקפתת ההליכים לא יאוחר מהמועד האמור לעיל כאמור ו/או
28. ביטול העיקולים ו/או רישום השउבודים במועד כאמור לעיל, מהוות תנאי יסודי,
29. ואי ביצועם של כלום או של מי מהם ביוםיד הנ"ל, יהווה הפרה יסודית של הסכם
30. זה אשר תקנה לבנק את כל הسعدים העומדים לרשות ע"פ הסכם זה וכל דין
31. לרבות המשך ההליכים בתיק הפש"ר כפי שיפורט להלן.

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבוזי

1. מכאן המסקנה כי בעלי החלטה התחייבו לפעול להכancellation הסדר הנושים שהוצע על-ידי בעל-
2. התפקיד בכוונה מכון ומוטוק אינטרסים צרים שלהם. בהקשר זה יש לשוב ולהזכיר את הוראת
3. סעיף 350(א2) לחוק המורה כי: "נושא או בעל מניה יעשה שימוש בזכות ההצבעה באסיפות סוג
4. בתום לב ובדרכ מקובלת ויינגע מניצול לרעה של כוחו".
5.
6. ראו והשו גם בש"א (מחוזי - נצ') 95/10 פש"ר 401/09 **חוrostת מתקת בית השיטה (בהח' בע"מ נ' בנק הפעלים בע"מ - אג' אשראי מיזדים** (1.2.2010), עמ' 5, אשר ניתן בטרם תוקן תיקון
7. מס' 19 לחוק החברות בשנת 2012 בו הוסף סעיף 350(א2) לחוק.
8.
9. אני עריה לאמר בקשר זה בתגובה של עוזי ברגרזון מיום 14.3.2018 בבקשתו 62, ברם, אני
10. סבורה כי יש באופן הצגת הדברים בתגובה מסוימת מצד הבנק וזאת לאור לשונו
11. המפורשת של ההסכם, לאור דחיתת ההסדר שהוצע על-ידי בעלי-ההחלטה ולאור טענות אחרות
12. אותן השימוש עוזי ברגרזון נגד בעלי-ההחלטה קודם להטינה על הסכם הפרשה.
13.
14.
15. התנהלותם הבעייתית של בעלי-ההחלטה בחברות נלמדת אף מכך שבראשית החליך רתמו השנהיים
16. את חברת הנכס להילוי הקפהה במטרה לנסתו ולהציג הסדר משותף בעניינה ובעניינו חברת
17. ניהול, ומנגד בהמשך החליך, עת נדחתה העתסם להסדר נושים בחברות, לא היססו להעלות
18. טענות הפוכות אשר שוללות את הקשר בין החברות, במטרה להכשיל את ההסדר שהוצע על-ידי
19. בעל-התפקיד.
20.
21. בנסיבות אלה, ושעה שבבעלי ההחלטה עצם פעלו להשגת הסדר משותף לשתי החברות, הם
22. מושתקים מהעלאת טענות אשר כופrotein בקשר העסקי והכלכלי שבין חברת הנכס לחברת ניהול
23. (לקיומו של השתק שיפוטי ראו: ע"א 11/8378 **יגל מושב עובדים להתיישבות כלליאת שיתופית בע"מ נ' הסוכנות היהודית בארץ ישראל** (27.10.2016), עמ' 21).
24.
25.
26. זאת ועוד. אין לאפשר לבעלי-ההחלטה לעשות שימוש בהילוי הבראה ופירוק על-פי צרכיהם.
27. ודוקנו. הלוי חידות פירעון אינם בבחינת "כפטור כיבוי והדלקה" אשר נלחץ בהתאם לשיקוליו
28. ורצונותיו של בעלי-ההחלטה בחברה. הינו, בשעה שחפש בהם, (מטעמים קשורים בהתחביבו
29. כלפי נושים פרטיים) מגיס כוחותיו וועתר בבקשתו לאישור הסדר נושים, ושעה שאליה חדל לשרת
30. רצונות אלה, מתבחש להם בבת אחת כלא היו. עת בחר בעלי-ההחלטה להיכנס בשעריו של בית-
31. המשפט של חידות הפירעון, ואף זוכות בהגנה מפני נושא בדרך של צו הקפתה הילכים וכל זאת
32. במטרה להגיע עימם להסדר, הרוי שהחליך מצוי כתת תחת חסותו, אחריותו ופיקוחו של בית-
33. המשפט. השבת המצב לקדמיו על דרך של הפסקת החליך במטרה לאשר הסדר מחוץ לכתליו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפוקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בbold; בbold; השופטת איריס לושי-עבוזי

1 של בית-המשפט שחוקיותו מוטלת בספק (כפי שהיה בכוון בעלי-השליטה לעשות במסגרת
2 הצעתם בבקשת מס' 65), מנוגדת לתכליות הлик חדלות פירעון מחשש להעדרת נושים אסורות,
3 פגיעה עיקרונית השווין בין הנושים ושמירה על סדרי הנשייה הקבועים בדיון.
4
5. לדברים אלו משנה תוקף שעה שלחברת הנכס נושים נוספים למעט רוכשי הזכויות ביחידות,
6 שליהם חובות בלתי מבוטלים בהיקף של כ-15 מיליון ש', אליהם כאמור לא התכחשו בעלי-
7 השליטה.
8
9 זאת ועוד, אני סבורה כי בטרם מוצאו הליכי החקירה בנוגע למערכת היחסים שבין חברת הניהול
10 לבין חברת הנכס וחשדות בעל-התפקיד למשיכות כספים על-ידי בעלי-השליטה בחברות, אין
11 מקום להעלות טענות בדבר השבת הניהול של חברת הנכס לידי עמו.
12
13 **חובות חברת הנכס**
14

15. להשלמת חתמונה יצוין, כי אין מחלוקת כי לחברות הנכס חובות ובאים. אף אם קיבל את טענות
16. עמו וחלק מרכשי הזכויות ביחידות לפייה יש לדוחות את נשיות הנטענת של רוכשי הזכויות
17. העומדת על סך של כ-44 מיליון ש', הרי שלחברת הנכס חובות לנושים שאינם קוראים לרוכשי
18. הזכויות ביחידות בהיקף של כ-15 מיליון ש',بينיהם חובות נתענים לרשות המסים בדיון קידמה
19. בסך של כ-5 מיליון ש'. בהתאם לדוחות שהונחו לפניי על-ידי בעל-התפקיד ניתן לומר בזיהירות
20. המתחייבת כי אין בידי חברת הנכס די כדי לפרוע את חובות אלו. לא לモתר לציין כי במסגרת
21. חישוב סכום זה טרם נלקחו בחשבון חובות חברת הנכס כלפי חברת הניהול בטענת בעל-התפקיד,
22. שכן עניין זה עדנו בבירור על-ידי הבודק החיצוני.
23
24. אינדיקציה נוספת בנוגע לקשייה הכלכלית של חברת הנכס עולה אף מדובר של עמו, בעל-
25. השליטה בחברת הנכס במסגרת התנדתו לאישור ההסדר. אולם, בדיון מיום 7.6.2018 טען בא-
26. כוחו של עמו כי חברת הנכס הינה חברה סולבנית וכי אין מקום להורות על פירוקה (פרוטוקול
27. הדיון מיום 7.6.2018, בעמ' 3, שורות 32-31). ברם, בהצעת ההסדר מטעם מיום 4.2.2018 הציע
28. עמו לפרק חובות של חברת הנכס בשיעור של 30% לנושים בדיון ג'יל. משמע, לשיטתו אין
29. ביכולתה של חברת הנכס לעמוד במלוא התחייבותה לנושים.
30
31. בנוסף, עמו עצמו אינו שולל את הצורך בפירוק החברה. כך, בסעיף 14 להתקנותו, טען כי בירור
32. הטענות והتبיעות שבין החברות, נשihan והטוועים להיות נושים – צריך להיעשות בין אם על דרך
33. פירוק, ובין אם בכל דרך אשר תאפשר בדיקה והכרעת המחלוקת בטרם אישור הסדר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיך) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת איריס לושי-עבורי

1 לצד זאת יצוין כי הлик הפירוק מתחייב כתע גם בשל הנטען בדוחות בעל-התקיף מהם עולה
2 התנהלות בעיתית של החברות וחשדות בנוגע למשיכות כספים אסורות על-ידי בעל-השליטה. די
3 בדברים אלו כדי ללמד על כך כי בפנינו חברה בעלת קשיים כלכליים רבים וכי רב הנסתה על הגלו
4 בנוגע ליחסיה עם חברת ניהול והדברים צריך להיבדק באופן עמוק.
5
6

סוף דבר

9. לאור האמור לעיל, הגעתى למסקנה דין כי הבקשה לאישור הסדר נושם להידחות.
10.
11. בהתאם להוראת סעיף 350idian לחוק אני מורה בזאת על הפסיקת הליכי החבראה בחברת הנכס
12 וכפועל יוצא מכך, אני מורה לבעל-התקיף לעתור בבקשת פירוקה של חברת הנכס במסגרת
13 תיק נפרד.
14.
15. בהתאם להוראת סעיף 350טוטו לחוק, אני מורה כי הצו להקפתת ההליכים בחברת הנכס יוארך
16 עד ליום 2018.11.5. וזאת על מנת לאפשר לבעל-התקיף לעתור בבקשת פירוק חברת הנכס.
17.
18. יובהר כי אין באמור בפסק-דין זה או בתוצאתו כדי לשנות או להשליך על מינויו ופועלו של
19 הבודק החיצוני ע"ד עבדו, אשר ימשיך לפעול לבירור מערכת היחסים והחוותות שבין חברת
20 הניהול לבין חברות הנכס.
21.
22. אני מורה כי צו הפירוק הקבוע והモתנה בעניינה של חברת ניהול מיום 14.5.2017, ייכנס
23 לתקוף מיידי החל מהיום, וע"ד גיסין ימונה כמנהל מיוחד לנכסה.
24.
25. ההתחייבות העצמית שהופקדה על-ידי ע"ד גיסין להבטחת מילוי תפקידו כפרק זמן של
26 חברת ניהול תשמש גם להבטחת תפקידו כמנהל מיוחד.
27.
28. סמכויותיו של המנהל המיוחד הינם על-פי דין.
29.
30. פסק-דין יועבר לכונס הרשמי אשר יבחן הצורך במינויו של בעל-התקיף נוסף בתיק פשיטת
31 הרجل של דורון, לצורך בחינת הסכומות שהושגו בין ובין עמום עם הבנק.



בֵּית הַמִּשְׁפֶּט הַמְּחוֹזֵי בָּתֵּל אֲבִיב - יִפּוּ

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' בונס נכסים רשמי תל אביב ואח'
פר"ק 17-02-27689 כהן ואח' נ' הימ האדום ניהול מלונות בע"מ ואח'

לפני בבוד השופטת אייריס לושי-עבדי

1

2. לאור התנהלותו של עמוס, והנסיבות בהם התנגד להסדר, אני מחייבת אותו לשאת בהוצאות
3. בעל-התקיף בסך של 10,000 ש"נ.

4

5. **המצוירות תסרוק את פסק-הדין בתיק הפריוק של חברת ניהול וכן בתיק פש"ר 17-06-48896-
6. ותשלח העתקו לצדדים בשלושת התקיכים.**

7

8. ניתן היום, ה' חשוון תשע"ט, 14 אוקטובר 2018, בהעדר הצדדים.

9. 10

מג

11. אייריס לושי-עבדי, שופטת
12.