

בקשה מס': 14

	בעניין:	פקודת החברות (נוסח חדש), התש"ג – 1983
	ובעניין:	הים האדום ניהול מלוונות בע"מ סוהו אילת השקעות בע"מ
החלטה 10/02/2019 בקשה 14 בתיק 44644-10-18 איריס לוי-עבודי	ובעניין:	החלטה 27/02/2019 תיק 44644-10-18 שו' איריס לוי-עבודי
חסות בדיון. (להלן: "הפקודה")	ובעניין:	עקב מחלה נבצר ממני לקיים את הדיון הקבוע למחר ועם הצדדים הסליחה. הדיון יידחה ליום 11.3.19 שעה 12:00.
(להלן: "רו"ח בוחניק")	ובעניין:	המזכירות תודיע לצדדים בדחיפות ותוודא קבלה טלפונית.
(להלן: "אייזנברג/ הנושה")	ובעניין:	הכונס הרשמי מרח' השלושה 2, ת"א.
(להלן: "הנציגות")	ובעניין:	

תגובת הכונס הרשמי

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, מתכבד הכונס הרשמי ליתן עמדתו כדלקמן:

- 1 בפני בית המשפט הנכבד הונחה בקשתו של בעל התפקיד לאשר לו להצביע, מכח 25 היחידות שבבעלות חברת הנכס, בעד הצעתה של חברת סוואנדור.
- 2 כן התבקש בית המשפט הנכבד לאשר לבעל התפקיד ולהסמיכו להתקשר עם סוואנדור בהסכם לשכירת הנכס בשלמותו.
- 3 המדובר בשתי הצעות שונות – האחת לניהול הנכס (רו"ח בוחניק) והשנייה לשכירת הנכס (סוואנדור).
- 4 בעל התפקיד תומך בהצעת סוואנדור שהינה הצעה המעניקה בטחון וודאות רבים יותר לרוכשי הזכויות ביחידיות ולנושי החברות, ללא תלות בתפוסת היחידות ובהכנסות מגורמים שלישיים; סוואנדור מבטיחה תשואה גבוהה יותר מזו של בוחניק המתעדכנת מידי שנה ב- 3% וכן מבטיחה שיפוץ שנתי בשווי נוסף של 150,000 ₪. הצעת סוואנדור שוות ערך ל- 1,200,000 ₪ לשנה (1,050,000 ₪ בגין שכירות, המתעדכנים ב- 3% מידי שנה + 150,000 ₪ בגין שיפוץ והשבחת הנכס);

- 5 בוחניק לעומת זאת, מתחייב להכנסות בגובה 948,480 ₪ שהינו סכום נמוך יותר ותלוי בגורמים חיצוניים.
- 6 עוד מציין בוחניק בהצעתו המשופרת מיום 23.1.2019 - כי הוא יפעיל את הנכס "ע"פ חוק וע"פ הוראותיה של עיריית אילת" – מדובר בהתחייבות מעומעמת ולא חד משמעית שלא ניתן לכמתה בכסף.
- 7 לעומת זאת, מטרת השכירות של סוואנדור הינה בהתאם להיתר החורג החל על הנכס – למגורי עובדים.

עמדת הכונס הרשמי :

- 8 למקרא הבקשה והתגובות לה והליך ההתמחרות התקין, נראה כי הצעת סוואנדור עדיפה יותר לנושי החברות ולרוכשי הזכויות, שכן היא מספקת בטחון רב יותר הן מבחינת כלכלית והן מבחינת השימושים המותרים בנכס ועל כן, נוטה הכונס הרשמי להמליץ לבית המשפט הנכבד לקבלה.
- 9 מעבר לכך, לא נעלם מעיני הכנ"ר המחלוקת הקיימת בין בעל התפקיד לבין אייזנברג ביחס ל- 9 יחידות עליהם רשום שעבוד לטובת הנ"ל – בימים אלה מתברר בפני בית המשפט הנכבד הערעור שהגיש הנושה על הכרעת החוב שניתנה על ידי בעל התפקיד וכן תלויה ועומדת בקשת אייזנברג למימוש השעבודים הרשומים לטובתו. על בעל התפקיד יהיה להביא בפני סוואנדור כי ככל וטענות אייזנברג יתקבלו, על המציע הזוכה יהיה לקחת בחשבון כי קיימים 9 שעבודים הרשומים כיום לטובת אייזנברג.

10 התייחסות הכונס הרשמי לתגובת הנציגים באמצעות עו"ד רייכרט :

לאור החלטת ביהמ"ש מיום 30.1.2019, אין לכנ"ר אלא להצטרף לאמור בהחלטת ביהמ"ש ולעמדת בעל התפקיד. ברי כי החברה בהליכי פירוק ועל כן הם מחויבים להיות תחת פיקוחו של בית המשפט והכנ"ר ובשת"פ עם בעל התפקיד.

11 התייחסות הכונס הרשמי לבקשות בוחניק :

ע"פ החלטת ביהמ"ש מיום 28.1.2019, אכן יש לתהות כיצד המבקש עותר לאשר את הצעתו, כופר בסמכותם של בית המשפט הנכבד ובעל התפקיד להידרש לסוגיה, ובד בבד מגיש הצעות משופרות. מעבר לכך, הכנ"ר מצטרף לעמדת בעל התפקיד שכן, רק עתה, לראשונה, בוחר בוחניק להעלות, טענות כנגד בעל התפקיד, על אף שהיה צד הליך והגיש מספר הצעות לבעל התפקיד. רק כעת, משהבין כי בעל התפקיד תומך בהצעת סוואנדור משיקולים ענייניים שפורטו בפני בית המשפט, החליט להעלות טענות בדבר חוסר סמכות – יש לדחות טענה זו שלא הועלתה בהזדמנות הראשונה.

יוסב מסיסה, עו"ד
מ.ר. 33311
ב"כ כונס הנכסים הרשמי