



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

פר"ק 18-10-44644 גיסין (פרק זמן) נ' סוהו אילת השקעות
11 מארץ 2019

בע"מ ואח'

לפני בב' השופטת איריס לושי-עבורי

ובענין: חוק החברות, התשנ"ט – 1999

ובענין: פקוחות החברות [נוסח חדש] התשמ"ג – 1983

סוהו אילת השקעות בע"מ (בפירוק זמן)
(חברת הנכס)

עו"ד גיא גיסין – בעל התפקיד – המפרק הזמן של חברת
הנכסים

1. איתן אופיר
2. עמוס אלטרס
3. איתן בכיר
4. אליה שטמה
5. אלון וייס

חברי נציגות בעלי היחידות

(בעלי היחידות)

ובענין: כונס הנכסים הרשמי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 18-10-44644 גיסין (פרק זמני) נ' סוחו אילת השקעות
11 ממרץ 2019
בע"מ ואחר'

לפני כב' השופטת איריס לושי-עבורי

1

2

3

4

5

6

7

8

9

עו"ד רן עמרם – מטעם עמוס מיכליין
עו"ד אורית ספריק – מטעם הנושא המובטח
עו"ד דני רזניק מימון אביבון – ב"כ הנציגות
עו"ד גיא גיסין – המפרק הזמני
מטעם המפרק – עו"ד צחי דרור, גל לוגסי נועם בראור
מר בוכניך אושרי – המציג
בעלי יחידות
ב"כ הכנ"ר – עו"ד רונית ולטוד

10

11

12

13

14

15

פרוטוקול

16

17

עו"ד גיסין: יש 44 מיליון ש"ח תביעות חוב של רוכשי יחידות אני שם אותם בנפרד. יש תביעה

מוסדיים של קרוב 9 מיליון ש"ח, מתוכם 6.2 מיליון של מס הכנסה זהה נגד חברת הנכס. אני מזכיר,

חבי הנכס קיבלת את 44 מיליון מה חלק אצל אחרים וונוצר אצל רווח, כסף עבור לשם, עכשו

צריך להראות לאן החלק. נשים אחרים ספקים וכו' 2.9 מיליון, יש תביעה החוב של אייזנברג שעמדת

על 2.7 מיליון הכרענו בתביעה החוב הזה ל- 988 אלף ש"ח וביקשנו לפתח את ההכרעה זו.

הכי חשוב זה לייצר להקטין את החשיפה מניהול עסק שהוא לא למורי בהתאם להיתרים. יש היתר

לשימוש חורג, פנינו למוכרים של הנכס שהתחייבו לתת היתר לשימוש חורג, אנחנו מטפלים זהה

היתר יותר. היתר לשימוש חורג כמגורין עובדים. כל מה שעבד על lineage אקראית זה לא בהיתר.

אנחנו מציעים ומבקשים לאשר את ההסכם עם סונדר שמשמעותו שהנכס יושכר למגורין עובדים

במחיר הגבוה ביותר יטופל ישופץ ישקיעו בו לתחזוקה מינימום 150,000 ש"ח לשנה, הם גם מתוכונים



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

פר"ק 18-10-44644 גיסין (פרק זמני) נ' סוהו אילת השקעות
11 ממרץ 2019
בע"מ ואח'

לפני כב' השופט איריס לושי-עבורי

1 להשקיע בהתחלה, יש 152 יחידות שם. בתוך ההסכם זהה יהיה תזರים שוטף של כ- 1.2 מיליון נק.
2 ברגע שהזיה מסודר והנכס עובד כמו שצרכן ואני את הסיכון ואני בשיחות עם עוזי אביטן אנחנו
3 מתכוונים לראות מה אפשר לעשות מבחינת השבחת הנכס מול העירייה והוועדה המקומית. יש תב"ע
4 250 שעל פי התב"ע הזה שמצד אחד אפשר יהיה להכיר בזה כמלון. אם זה יוכר כמלון יהיו שני
5 תנאים. אחד יצטרכו לחזור ל- 119 יחידות ואז מה הבעיה: יתכן שמי שיש לו יחידה היא ת策רך
6 להרס. ולפי התב"ע הזה אי אפשר יהיה לרשום אותו כבית משותף. אנחנו הולמים לבדוק את זה. אם
7 אפשר יהיה להבהיר את זה לעולם של מגורים זה יהיה הפתרון המיטבי. ההערכה שלנו שלא ניתן
8 לנו. עד עכשיו לא יכולתי להופיע בפני הוועדה כי כל מה שהייתי אומר לא היה מוצא חן. התשובה
9 שקיבלו כרגע זה שברגע שיש כוונה לעשות שם תב"ע למלאן הם לא יאשרו תב"ע נקודתי. אנחנו
10 נמצא את הפתרון המיטבי אבל הסיכוי לא גבוה. בהסכם עם סונדור...
11

12 הערתת בית המשפט:
13 כרגע קם אדם בשם הרצל אורובס אשר צעק לכיוונו של בעל התקפיך שהתוכנית קיבלה אישור
14 ומדובר בשקרים.
15

16 עוזי גיסין: אני רוצה לחזור לסייעוואה בה הנכס מושכר, נאריך את ההיתר לשימוש חורג ואני
17 מאמין שאפשר, יש לנו טענות מול גלעד שהם אחראים להארכה הזו.
18

19 עוזי אביטן: אנחנו נשתף פעולה יחד עם המנהל המזוהה. מעתה ואילך בית המשפט יראה את זה.
20 וזה דרך היחידה שיתווך פעולה עם בעל התקפיך על מנת להחזיר לאנשים את הכספי ומצד שני
21 להעניק להם את הזכויות המיטביות.
22

23 עוזי גיסין: בהסכם ההתקשרות אנחנו רוצים לבש ולסימן עם סונדור הוא פשוט הסכם פשוט,
24 יש מספרים ברורים, יש התcheinבות ברורה, יש אדם אחד שמנהל את זה, מתוך הדבר הזה אנחנו
25 רוצים שבחלוף 5 שנים בהודעה של שנה לפניות אותה. ומה הכוונה שאם בתוך שנה נוכל להסביר
26 את הקרן. גם לבקשתה הכנ"ר וגם לבקשת הנציגות פניו למר שקד מסונדור וביקשנו לזכיר את
27 התקופה שגם אחריו שנתיים אפשר יהיה לתת לו הודעה. שהתקופה המינימלית לשכירות תהיה 3
28 שנים, הוא נתן הסכומות בכפוף לדבר אחד זה שייהי תקציב, הוא לדבריו עומד להשקיע 1 מיליון
29 נק', אנחנו נלק לשם שבוע הבא, נכין תקציב, הוא מבקש שם מימשנו את הזכות וקיצרנו את



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

פר"ק 18-10-44644 גיסין (פרק זמני) נ' סוהו אילית השקעות

11 מרץ 2019

בע"מ ואח'

לפני כב' השופט איריס לושי-עבורי

1 התקופה נכסה חלק בכך שניתנו לו גרייס כלשהו. לא סגרנו את התנאים אבל אנחנו נשבע אליו שבוע
2
הבא.

3
4 ב"כ הפנייר: אני בקשרתי מוחברי שתיהה הסטייגות בהסכם, לצאת מההסכם עצמו והכל כדי לא
5 להזיק לאף אחד. כמובן בנסיבות שנוצר זאת הסיטואציה שתగורם hei פחות נזק ומחיבת
6 הקטנות נזקים. אם נשאיר את המכב כמו שהוא בעל תפקיד שלא התקשר בהסכם הנזק יהיה גבוה.
7
8 ע"ד גיסין: לעומת אין נושים מובטחים. אני אסביר. יש טוותה הסכם שמדובר על הסכם
9 שכירות יש את כל התנאים האלה, אני מזכיר שהוא משלם מראש.

10
11 ב"כ הפנייר: חשוב שאנשים ידעו יש הגנות בהסכם.
12
13 ע"ד גיסין: הסכם המשכו עצמו נניח שהוא קיים ולא בוטל, המשכו ניתן לשם הבטחת תשלום
14 החוב או החוב העתידי...שכל נקיות מכל שעבוד, או כתוב, לפחות זכות שכירות לא מוגנת וזכות
15 שימוש זמנית ביחיד על ידי צדדים שלשים במסגרת הפעלת הנכס. לעומת הסכם המשכו עצמו
16 קבוע לפחות שכירות לא מוגנת וזכות צדדים שלשים ביחיד. אף אחד מהকונים של הנכס לא יכול
17 להוגו במנהג בעליים. אנחנו מודאג לכך שהיא התייחסות בהסכם גם לעניין של אייזנברג וסבנדור
18 תהייה מודעת זהה. אני חוזר על הבקשה לאשר.
19
20 ע"ד סביבק: אני מייצגת את אייזנברג. שמעתי מע"ד גיסין שיש טוותה הסכם, עד שביהם"ש לא
21 העלה את החשיבות ואת ההכרה שהנוסחה המובהקת היה חלק מההסכם, ע"ד גיסין מוכיח בעובדה
22 שהוא לא מעוניין. הבנו מע"ד גיסין את המוטיבציה לחדר את הנושא המובהתק, המטרה שלו לא אין
23 את הנושא המובהתק. אני אומרת שהוא קצת מוזר מוגשת בקשה אחרי שהוא הכריע בתביעת החוב
24 לפתח אותה מחדש לבקשתו...אני לא מחלוקת ציוונים. אני רק אומרת שההתעלמות הבוטה
25 מהנוסחה המובהתק ועד שביהם"ש לא בא ואמר שיש כאן נושא שחייב לדעת. ככל שביהם"ש יאשר
26 את ההתקשרות עם סבנדור שיהיה ברור זה מה שאנחנו מבקשים שלא תפגעו הזכויות של הנושא
27 המובהתק, ברגע שהנוסחה המובהתק יוכל למש את הבטווח יכול למש אותה כפניה. לא בטוח שיש
28 לי הגנה הולמת שיכסה את החוב, ברגע אין לנו את המספרים.
29



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

פר"ק 18-10-44644 גיסין (פרק זמני) נ' סוהו אילת השקעות
11 ממרץ 2019
בע"מ ואח'

לפני כב' השופטת איריס לושי-עבורי

1 ע"ד אביטן: גם עבר איזנברג ובעלי היחידות עדיף שהמקום יהיה מושכר. כולנו כפויים לمعالג
2 שלם של התchiebiooth שכרגע מנהל אותו המנהל המיווח. בעניין שלנו, אנחנו הרצון שלנו לקבל את
3 ההחלטה כמה יותר מהם לצאת בדרך חדשה מחוץ לאולם הזה. אנחנו מבקשים שתקופת
4 ההתקשרות תהיה מוגבלת ל- 36 חודשים, לאחר מכן נוכל להשיב את הנכס ולהשא את ערכו.
5 לגבי צורת רישום הזכויות, היא לא חייבת להיות בצורת רישום בלשכת מקרקעין או חכירה, אלא
6 יתכן בחברה משכנתה. אנחנו מבקשים להציג למ"מ עם סבירות.
7

8 **אפרת אבירם דבש**: אני לא מיזגת. הגשתי בקשה להציג להליך. אני אחת מרכשי הדיורות. לא
9 הגשתי שום התנגדויות. כל מה שרציתי לחדר זה בנושא הרישום. בעצם המפרק נכנס בReLU' חברות
10 הנכס. חברות הנכס אמרה לקדם את הליך הרישום. אני פניתי למשרד ע"ד פירון הם תנווור מכל
11 יפי הכח שככלנו חתמנו והפנו אותנו למשרד גיסין על מנת שיקדם. נכון שהזכויות רשומות ברשות
12 מקרקעי ישראל. אין מניעה מההודיע ישאיר את העסקאות האלה.
13

14 **מר אופיר רונן**: שמעתי את הנזינה של איינברג וראיתי שע"ד גיסין מכין תביעה נגד איינברג על
15 3 מיליון ש". אני מפה קורא לע"ד גיסין לתבוע את כל אלה שגרמו לנו לנו קסם האלה אחד אחרי
16 השני, זה יהיה חלק מהתהליך. כל ההליך של הסדרה של המלון בית דירות, אנחנו עשו את זה
17 אנחנו יודעים לעשות את זה, אנחנו עושים רישום במקומות אחרים בארץ. יש לנו לקוחות טובים
18 בנציגות ונעשה את זה. אנחנו עכשו במצב חדש שיש שיתוף פעולה, אנחנו מקווים שאנו עוזרים על דרך
19 חדשה. אני מבקש מכב' השופט לקבל החלטות נחרצות נגד אותם אלה שפצעו לנו בתהליך הזה,
20 ביניהם המשוקן איינברג וחס וחליל לא לאשר לו לא נושא מובטח ולא נוכל מובטח. אני מבקש
21 מביהם"ש לקבל החלטות נחרצות.
22
23

החלטת

24 בתיק הוגש בקשה פירוק, לאחר שהודעה בדבר הגשת הבקשה פורסמה כדין והומצאה תעודת
25 מעת הרשם לפי תקנה 7 לתקנות החברות (פירוק) התשמ"ז – 1987, ולאחר שלא הוגשה כל התנגדות
26 לבקשה, ניתן בזה צו פירוק לפיו:
27
28
29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 18-10-44644 גיסין (פרק זמני) נ' סוהו אילת השקעות
11 ממרץ 2019

בע"מ ואחר'

לפני כב' השופטת איריס לושי-עבורי

1. החברה הניל תפורק בידי בית המשפט על פי הוראות חוק החברות, תשנ"ט – 1999 ופקודת
2. החברות (נוסח חדש) התשמ"ג – 1983.
3. כונס הנכסים הרשמי בתל-אביב יdag לכינוס אסיפות נושים בעניין החברה שבפירוק.
4. כונס הנכסים הרשמי יהיה המפרק הזמני של החברה, וזאת עד להכרעת אסיפת נושים
5. באשר להזותו של המפרק הקבוע.
6. נושא המשרה בחברה יתייצבו מיד עם קבלת צו הפירוק במשרדי הכנס הרשמי בתל-
7. אביב וזאת על מנת למסור כל מידע שיידרש בנוגע לעסקי החברה.
8. עוזד גיא גיסין מותמנה כמנהל מיוחד לחברה, והתחייבות העצמית שהופקדה על ידו
9. להבטחת מינויו כפרק זמני תשמש גם מינויו הנוכחי.
10. דוחה של המנהל המיוחד יוגש עד ליום 1.10.19.
11. הכנ"ר יזמן אסיפת נושים עד ליום 19.9.19 לצורך מינוי מפרק קבוע.
12. לאור עמדת המנהל המיוחד, בעלי היחידות, עוזד מימון, וכן בהתחשב בהסכם הכנ"ר,
13. ניתן אישור עקרוני להתקשרות עם חברת סבנדור.
14. הסכומות מפורטות תוגשנה על ידי המנהל המיוחד תוך 30 יום מהיום
15. מעקב מזוכירות.
16. ניתנה והודיעו היום ד' אדר ב' תשע"ט, 11/03/2019 במעמד הנוכחים.
17. *הנחתה*



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 18-10-44644 גיסין (פרק זמני) נ' סוחו אילת השקעות
11 ממרץ 2019 בעמ' ואח'

לפני כב' השופטת איריס לושי-עובדיה

איריס לושי-עובדיה, שופטת

1
2

הוקלד על ידי סיגלית אליהו