

פר"ק 17-02-27689

פר"ק 17-06-44247

בבית המשפט המחוזי

ב ת ל א ב י ב - י פ ו

חוק החברות התשנ"ט 1999

בעניין:

פקודת החברות (נוסח חדש) תשמ"ג - 1983

(להלן: "הפקודה")

1. ובעניין: סוהו אילת השקעות בע"מ ח.פ. 51-5274678 (בהקפאת הליכים)

2. הים האדום ניהול מלונות בע"מ ח.פ. 515297745 (בפירוק זמני)

(להלן: "החברות")

עו"ד גיא גיסין – בתפקידו כמנהל מיוחד

ובעניין

ע"י ב"כ עוה"ד ענבר חכימיאן נהרי ואח'

רחוב הברזל B38 תל אביב

טלפון: 03-7467777 פקס: 03-7467700

(להלן: "בעל התפקיד")

כונס הנכסים הרשמי (מחוז תל אביב והמרכז)

ובעניין:

מרח' השלושה 2, תל-אביב

טל' 03-6899695, פקס: 02-6462502

(להלן: "הכונס הרשמי")

עמוס מכלין ת.ז. 00844783

ובעניין:

ע"י ב"כ עוה"ד רן עמרם

רחוב תובל 13, בית אמריקה – ישראל

טלפון: 03-7557655 פקס: 03-7557656

(להלן: "בעל המניות לחברה

בהקפאת הליכים")

בקשה להסדר נושים

לחברת סוהו אילת השקעות בע"מ

בעלי השליטה בחברות מותכבדים להגיש לבית המשפט הנכבד הצעת הסדר מתוקנת מטעמן, אשר להבדיל מהצעת ההסדר שהניח בעל התפקיד, הינה הצעה הנשענת על מקורות כספיים מובטחים וודאיים, ולא על זכויות תביעה גרידא, שאין לגביהן כל וודאות, ואשר מבטיחה לנושים "סך מינימום" יציב וברור לדיבידנד, להבדיל מהבטחות והתכשורת משפטית גרידא.

אי לכך, יעתרו החברות כי בית המשפט הנכבד יורה לבעל התפקיד להעלות לדיון את הצעתן בצוותא חדא עם הצעתו שלו, וזאת בכדי לאפשר לנושים לבחור בין שתי החלופות השונות.

כפי שיובהר במסגרת בקשה זו, הרי בניגוד להצעת ההסדר של בעל התפקיד, אשר נשענת כל-כולה על 'מימוש' נכסים שאינם שייכים לחברת הניהול עליה הופקד, וכל-כולה מותנית בהצלחת תביעת 'הרמת מסך' כנגד חברת סוהו אילת השקעות בע"מ (תנאי בל-יעבור לחיובה כנגד רצונה לשלם את חובות נושי

חברת הניהול), הרי שהצעת החברות חוסכת מהנושים את אי-הוודאות של ניהול תביעה, ותחת זאת מבוססת על מכירה מיידי של 12 יחידות דיור השייכות לה, ושימוש בדמי המימוש לתשלום מיידי של תביעות החוב שיתקבלו מצד רוכשי יחידות הדיור.

זאת, כאשר במסדרת הסדר זה, מובטח לנושים דיבידנד וודאי, אשר לא יפחת מהסך הבא מכלל שיעור החובות שיאושרו:

1. נושים מובטחים: 100% משיעור חובם, בתוך 60 יום ממועד מימוש "דירות ההסדר" או מהכרעת תביעת חובם, לפי המאוחר ביניהם.
2. נושים בדין קדימה: 100% משיעור חובם, בתוך 60 יום ממועד מימוש "דירות ההסדר" או מהכרעת תביעת חובם, לפי המאוחר ביניהם.
3. נושים שהם רוכשי יחידות דיור (יסווגו כקבוצת נושים נפרדת): יקבלו את החזקה בדירה שרכשו וכן תמורה נוספת בדמות שווי מכירת 12 יחידות וכן, זיקת הנאה לשימוש בלתי הדיר בשטחים שבבעלות חברת הנכס ואשר ישרתו את כלל הרוכשים – זכות שימוש בלתי הדירה בבריכה, לובי המלון וחניון עליון (להלן: "דירות ההסדר").
4. נושים בדין רגיל – דיבידנד בסך שלא יפחת מ-30% משיעור חובם, בתוך 120 יום ממועד מימוש "דירות ההסדר" או מהכרעת תביעת חובם, לפי המאוחר ביניהם.

ואלו נימוקי הבקשה

1. עניין לנו בהסדר נושים, אשר מתייחס לפרשיה בה מעורבות שתי חברות, שכל אחת מהן הינה ישות משפטית נפרדת לחלוטין, (ואף לא מדובר בחברת אם וחברת בת המוחזקת על-ידה). זאת, כאשר חדלות פרעון הוכחה, ובעל תפקיד בהליך כפוי מונה אך ורק לחברת הניהול. כפי שהבהירו החברות אף בכתבי טענות קודמים שהוגשו לבית המשפט הנכבד, הרי החברה היחידה אשר התקשרה עם הרוכשים בהסכמים שהופרו עקב קריסתה, היא חברת הניהול. זאת, בעוד חברת הנכס, אשר רכשה את המקרקעין, העבירה אף העבירה את היחידות להן התחייבה על שם רוכשיהן, ולא היא זו שהתחייבה כלפיהם בשירותי ניהול או השכרה כלשהם.

2. יוצא אם כן, כי כל ניסיון להשתמש בנכסיה של "חברת הנכס" (סוהו) בלא הסכמתה, ידרוש תחילה הליך שלם וסבוד של 'הרמת מסך' בין החברות – אשר לו הן מתנגדות מכל וכל, עניין אשר אין ספק כי ידרוש שנים של התכתשות משפטית והוצאות הוצאות מצד כל הצדדים – והצלחתו רחוקה מלהיות מובטחת, וזאת בלשון עדינה.

אי לכך, הרי שחברת סוהו הופתעה עד מאד, כאשר בעל התפקיד התעקש להעמיד "הצעת הסדר", אשר המקור החיצוני המרכזי שלה הינו נטילת נכסים השייכים לחברת סוהו. וזאת כאילו כבר הושלמה תביעת הרמת מסך, והיא חוייבה בכל חובות חברת הניהול...

יוצא אם כן, כי הצעת בעל התפקיד "מרחפת באוויר", וודאותה נמוכה ביותר, והלכה למעשה ביצועה, כל עוד תתנגד לכך חברת סוהו, ייקח – במקרה הטוב ביותר – שנים.

3. זאת, כאשר להסרת ספק יובהר כי הסכמת חברת סוהו להקפאת ההליכים לא הייתה מעולם בגדר הודאה בחובות שהיא אינה חבה על-פי דין, קל וחומר שלא בחדלות פרעון, אלא אך ורק הסכמת זמנית במטרה לתור אחר פשרה והסדר מוסכם על כל הצדדים.

4. לעומת הצעתו הבעייתית של בעל התפקיד, אשר לא בכדי אינה יכולה לנקוב באחוזי דיבידנד שיקבל מי מהנושים, ואף זאת כאמור בסופה של תביעה ארוכה שתוצאתה לא מובטחת, הרי בתור אקט של רצון טוב, מתוך שאיפה לישוב את המחלוקות וליישר את ההדורים תוך המנעות ממאבק משפטי אשר ידרוש אף מהחברות הוצאות כבדות, מציעה סוהו הסדר מוסכם, וודאי, ובלתי מותנה בכל תביעה משפטית באשר היא, (ואף בלא לדרוש ממי מבעלי היחידות למכור את זכויותיו), ואשר בבסיסה התחייבות מצידה למכור באורח מיידי, מרצונה הטוב ולמרבח במחיר, 12 יחידות דיור מן המאגר "הפרטי" המצוי בידה ושייך לה, ושימוש בתמורתן עבור הסדר הנושים.

קרי, מדובר במקור חיצוני מובהק לתשלום לקבוצת הנושים הלא מובטחת העיקרית, אשר ערכו מוערך באופן שמרני על הסך של כ- 300,000 ₪ ליחידה ובסך הכל הסך של 3.6 מיליון ₪ ל- 12 היחידות.

זאת ועוד; מעבר לתרומה זו של 12 יחידות דיור, מתחייבים בעלי השליטה לשלם, במידת הצורך מנכסיהם האישיים, סך שלא יפחת מ-30% משיעור החובות של הנושים הרגילים (שאינם רוכשי דירות) כפי שיאושרו בידי בעל התפקיד.

עיננו הרואות; מדובר בתרומה וולונטרית של נכסים, אשר בלא הסכמת בעלי השליטה, מצויים מחוץ להישג ידם של נושי החברות (וודאי נושיה של חברת הניהול), וזאת ללא ניהול הליכים ארוכים וסבוכים אשר אין כל וודאות (בלשון עדינה) כי יצלחו.

5. בהתאם להצעת ההסדר, במקביל למימוש הדירות על-ידי החברות, בפיקוחם של הנושים (באורח אשר עשוי אף לצמצם מאד את הוצאות שכר-טרחת בעל התפקיד הרובץ מעל הצעת ההסדר האחרת), יבדקו כל תביעות החוב בידי בעל תפקיד נייטראלי, אשר יכריע אילו מהן לקבל ואילו לדחות בהתאם לדין, ובכפוף לזכות ערעור לבית המשפט הנכבד של הסדר.

6. נוכח חשיבות הדברים, נחזור ונזכיר, כי בנסיבות המקרה, לא קיימים חובות של סוהו בע"מ בגין מכר יחידות דיור לרוכשים אשר לא סופקו להם, אלא שדי בעיון בתביעות הרוכשים כדי לראות כי מדובר בתביעות המבוססות על התחייבות חברת הניהול להשכיר את היחידות בתשואה גבוהה, בהן לא עמדה; ומכאן, שלשיטת סוהו, אין היא עצמה נדרשת לשאת בהן – אולם ככל שתתקבל הצעת ההסדר מטעמה, הרי שהמכריע בעניין יהיה בעל תפקיד נייטראלי שימונה לצורך כך, אגב התחייבותה של סוהו לתשלום דיבידנד שבכל מקרה לא יפחת מ-30% מסך התביעות בדין רגיל שיאושרו, ובנסיבות מסוימות, עשוי שיעור הדיבידנד דלעיל לעלות באורח ניכר.

7. מכאן, עמדתה של החברה כי טרם שהנושים מתבקשים לאשר הסדר בעייתי, אשר מבליע את העובדה כי רוב המקורות עליהן הוא מבוסס אינם וודאיים, אלא תלויים בהצלחתה של תביעה סבוכה שהינה למעשה תביעת הרמת מסך (אשר הלכה פסוקה היא כי לשם הוכחתה יש לעמוד ברף הוכחה גבוה של

אחד ממספר חריגים מצומצמים הקיימים בדיני החברות), ראוי הוא כי בפני הנושים תעמוד הצעה נוספת, וודאית, בלתי מותנית בהתדיינות משפטית, פשוטה בהרבה לביצוע, וככל הנראה אף כרוכה בפחות הוצאות הליך ושכר-מימוש.

8. בעל השליטה מציע למנות את עו"ד אלון קזיוף כנאמן נוסף לצד עו"ד גיסין, לביצוע ההסדר, אשר הינו מומחה בעל ניסיון של למעלה מ-20 שנים בדיני חדלות פרעון, כולל תפקידי נאמן מטעם בית המשפט בתיקי הקפאת הליכים לא מעטים.

9. הואיל ובקשה זו נסמכת על נתונים עובדתיים שנמסרו על ידי בעל התפקיד (בכל הנוגע לתביעות חוב שהוגשו על ידי נושים), לא מוגש תצהיר התומך בעובדות.

10. לבקשה זו מצורף תצהירו של בעל המניות בחברת סוהו התומך בעובדותיה.



היום 04.02.2018

רן עמרם, עו"ד
ב"כ מר עמוס מיכלין
בעל המניות בחברת
סוהו אילת השקעות בע"מ