

בעניין:	חוק החברות, התשנ"ט-1999;	חוק החברות
ובעניין:	פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג - 1983	פקודת החברות
ובעניין:	1. סוהו אילת השקעות בע"מ, ח.פ. 515274678 (בהקפאת הליכים) חברת הנכס 2. היס האדום ניהול מלוונות בע"מ ח.פ. 515297745 (בפירוק זמני) חברת הניהול	חברת הנכס חברת הניהול
ובעניין:	עו"ד גיא גיסין- בעל התפקיד לחברות (להלן ביחד: "החברות") ע"י ב"כ עוה"ד ענבר חכימיאן-נהרי ו/או גלעד ברגשטיין ו/או צחי דרור ואח' ממשרד עו"ד גיסין ושות' מרח' הברזל B38 תל-אביב, 69710 טל': 03-7467777, פקס: 03-7467700	בעל התפקיד
ובעניין:	הכונס הרשמי מרח' השלושה 2, תל אביב, 61090 טל': 03-6899695, פקס: 03-6899728	הכנ"ר

דו"ח מס' 7 מטעם בעל התפקיד

ובקשה למתן הוראות

לכינוס אסיפות לאישור הסדר נושים לחברות

ולמתן פטור מגילוי פרטים בהתאם לתקנה 8 לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), תשס"ב-2002

בהמשך לדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 5.12.2017 בקשר עם בקשות מס' 48, 49 ו-52 בתיק דנן, ובהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד, נגש בעל התפקיד עם באי כח הצדדים השונים, במטרה לגבש תכנית הבראה מתאימה.

בד בבד, הצליח בעל התפקיד להרחיב את חקירותיו ובדיקותיו, והתגלו לו פרטים מטרידים נוספים ביחס להתנהלות הכלכלית של החברות ובעלי השליטה, אשר הובילו ככל הנראה לקריסתן.

לאחר עבודה מאומצת למיפוי האינטרסים והרצונות של בעלי הזכויות השונות, גיבש בעל התפקיד עקרונות להצעת הסדר אשר עשויה לשקף הסכמות רחבות ככל הניתן ולהציע לציבור הנושים ורוכשי הזכויות ביחידות אפשרות (א) לקבל את זכויותיו הנטענות לקניין ביחידות הדיור שהתיימר לרכוש בנכס, מבלי לוותר על תביעת יתר נזקיו והוצאותיו כתוצאה מאופן התנהלות החברות או מי מטעמן בקשר עם העסקאות לשיווק יחידות הדיור לציבור; לחילופין (ב) להעמיד את זכויותיו הנטענות ביחידת הדיור לטובת קופת הסדר הנושים של החברות, תוך הכרה במלוא נזקיו כנשייה כלפי קופת הסדר הנושים.

הצעת ההסדר אף תאפשר לרוכשי הזכויות ביחידות אשר יבחרו לשמור על זכויותיהם (בהחלטת רוב), לבחור את אופן ניהולו השוטף של המלון ולהיות אחראים וחייבים בתוצאות אלו, בהפרדה ובמנותק מהסדר הנושים.

לאור האמור לעיל, תוצג להלן הצעת הסדר הנושים המוצעת לחברות.

לאור ההתפתחויות והשינויים במתווה הצעת ההסדר, מוצא בעל התפקיד לנכון לבקש (מחדש)¹ מבית המשפט הנכבד, לאשר כינוס אסיפות נושים ומתן סעדים נוספים, הכל כמפורט בפרק ג' להלן.

¹ על אף שבית המשפט הנכבד (כבוד סגן הנשיא ברנר) אישר בהחלטתו מיום 15.6.2017 בבקשה מס' 23, כינוס אסיפות נושים לאישור הסדר נושים המבוסס על מימוש מלוא הזכויות בנכס, מוגשת בקשה זו לנוכח הדיון שהתקיים ביום 5.12.2017 ולאחר שהצדדים נפגשו ביניהם ביום 1.1.2018 בהתאם לאמור בהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 5.12.2017.

א. רקע כללי על החברות, על התנהלותן וקריסתן

1. חברת סוהו אילת השקעות בע"מ (להלן: "**חברת הנכס**"), התקשרה ב- 30.12.2015 בהסכם עם ש. גלעד בע"מ (להלן בהתאם- "**המוכרת**" או "**ש. גלעד**" ו-"**הסכם הרכישה**"), לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כמלון "ריו אקספרס" או "בית האורן" או "סוהו אילת" ברחוב הספן 1 באילת (להלן בהתאם להקשר הדברים: "**המלון**" או "**הנכס**"). הנכס כולל 152 יחידות דיור, שטחים ציבוריים, בריכה, חדר כושר וזכויות פוטנציאליות נוספות. על פי הסכם הרכישה התחייבה חברת הנכס לשלם למוכרת סך כולל של 23 מיליון ₪, כאשר חלק משמעותי מהתשלומים משולמים בד בבד ועם מכירת זכויות לציבור ביחידות הדיור שבנכס, באופן שרק כנגד העברת התשלום, מועברת החזקה המשפטית ביחידה ונרשמת הערת אזהרה לטובת רוכש הזכויות.
 2. החל משלהי שנת 2015 (בזמן שהייתה לחברת הנכס רק אופציה לרכישת הנכס מש. גלעד, אשר טרם מומשה), ועד לדצמבר 2016, התקשרה חברת הנכס בהסכמים על פיהם התימרה למכור לרוכשים פרטיים שונים, 129 מיחידות הדיור (להלן: "**רוכשי הזכויות ביחידות**"). בד בבד עם ההתקשרות לרכישת זכויות ביחידת דיור, חתמו רוכשי הזכויות על הסכם עם הים האדום ניהול מלונות בע"מ (להלן: "**חברת הניהול**") (חברת הנכס וחברת הניהול יחד, להלן: "**החברות**"), על פיו קיבלה חברת הניהול לטיפול את היחידות והתחייבה לשלם לכל אחד מרוכשי הזכויות ביחידות, דמי שכירות באופן שהבטיח תשואה שנתית נטו על ההשקעה בשיעור של כ- 8.5% לפחות, למשך 36 חודשים.
 3. בפועל, עד כה הוגשו לבעל התפקיד תביעות חוב מטעם רוכשי יחידות, המתייחסות ל-120 יחידות בלבד.
 4. להלן פירוט מספר יחידות הדיור וסיווגן:
 - 4.1. 152 יחידות בנכס בפועל.
 - 4.2. 120 יחידות בגינן הוגשו תביעות חוב (ראה נספח 1 להלן).
 - 4.3. 9 יחידות בגינן לא הוגשו תביעות חוב (ראה נספח 2 להלן).
 - 4.4. 9 יחידות לגביהן נטען כי שועבדו לטובת אייזנברג².
 - 4.5. 14 יחידות שבבעלות חברת הנכס.
- "1" העתק תדפיס פירוט מספרי היחידות בגינן הוגשו תביעות חוב ופרטי הנושה, מצ"ב כנספח 1.
- "2" העתק תדפיס פירוט מספרי היחידות בגינן לא הוגשו תביעות חוב ופרטי הנושה כפי שרשומים בשעבודים הרשומים בדו"ח רשם החברות של חברת הנכס, מצ"ב כנספח 2.
5. החל מיום 1 בינואר 2016 (מיד לאחר מימוש האופציה לרכישת הנכס מש. גלעד ולאחר שנמכרו זכויות ל- 59 יחידות), המלון נוהל על ידי חברת הנכס באמצעות חברת הניהול אשר היתה חברה בבעלותה המלאה של חברת הנכס³.
 6. רק לאחרונה (לאחר הוראות שניתנו בעניין על ידי בית המשפט), נמסר לבעל התפקיד הסכם אשר נכרת לכאורה ביום 1 בינואר 2016, בין חברת הנכס לבין חברת הניהול, לפיו מונתה חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול לתקופה של 36 חודשים "מהמועד הקובע בהסכם הניהול". ככל הנראה בשל היות חברת הניהול וחברת הנכס חברות קשורות המנוהלות הלכה למעשה במשותף, הסכם הניהול ביניהן מחזיק פחות מעמוד אחד, ולא מוגדרות בו או נדרשות בטוחות כלשהן או התייחסויות לרמת השירותים הנדרשת לניהול החברה וכיו"ב.

² יחידות מספר: 201, 208, 210, 212, 214, 226, 228, 245, 276 (על פי דו"ח רשם החברות של חברת הנכס).

³ בהתאם לדוח הכספי של החברה ליום 31.12.2015 ובהתאם למסמכי רשם החברות, חברת הניהול היתה חברה בת של חברת הנכס.

7. היות ושיווק ומכירת הזכויות ביחידות הדיור לציבור, בוצעה לאורך תקופה ארוכה, ממילא גם הסכמי הניהול עם רוכשי הזכויות ביחידות נחתמו במועדים שונים (למיטב ידיעת בעל התפקיד, האחרון שבהם נחתם ביום 12.12.2016). לפיכך, זכויות הניהול הבלעדיות של חברת הניהול הינן לתקופה של 36 חודש ממועד חתימת הסכם הניהול האחרון (דהיינו – עד ליום 12.12.2019).
8. בהתאם לדיווחים שנמסרו לרשם החברות, ביום 16 בנובמבר 2016, לאחר שצפו ועלו קשיים כבדים בניהול החברות, הועברו מניות חברת הניהול מחברת הנכס למר דורון מיכלין – מנהל החברות, הרוח החיה מאחורי המלון, שיווק היחידות וניהולו ובנו של מר עמוס מיכלין, אשר רשום כבעל השליטה בחברת הנכס.
9. במסגרת השיווק של יחידות הדיור לרוכשי הזכויות ביחידות, הוצגה לפניהם עסקה משולבת, במסגרתה הם ירכשו זכויות ביחידת דיור, ויקבלו שירותי ניהול בלעדיים מחברת הניהול אשר תקבל לניהולה את כלל יחידות הדיור במלון, ותתחייב לדמי שכירות חודשיים מינימליים בסך ממוצע של כ- 2,850 ₪ ליחידת דיור למשך 36 חודשים ממועד הרכישה.⁴ הבטחה זו לדמי שכירות מינימליים, אשר אינה תלויה בתלות כלשהי בהכנסות בפועל מיחידת הדיור, בתפוסה ביחידה הספציפית או בכלל היחידות המלונאיות או בהכנסות אחרות של חברת הניהול, יצרה כלפי רוכשי הזכויות ביחידות, מצג של השקעה מנובטחת תוך הבטחת תשואה גבוהה, של למעלה מ- 8.5% ברוטו לשנה.⁵ משיחות שערך בעל התפקיד עם רוכשי זכויות שונים, נמסר לו כי הבטחת תשואה מינימלית זו היתה גורם משמעותי בהחלטתם להיענות להצעה ולהשקיע את כספם ברכישת זכויות ביחידת דיור, בהתחשב בריביות הנמוכות במשק ובחלופות השקעה אחרות שעמדו בפניהם.
10. בנוסף ל- 129 היחידות שהזכויות בהן לכאורה נמכרו על ידי חברת הנכס (מתוכן הוגשו כאמור תביעות חוב המתייחסות ל- 120 יחידות בלבד), ביחס לזכויות של חברת הנכס ב- 9 יחידות דיור נוספות, נרשמו ביום 30.8.2016 שעבודים על ידי חברת הנכס, להבטחת התחייבויות נטענות של חברת הנכס כלפי רילטי אקזקיוטיב בע"מ – שמעון אייזנברג (להלן: "אייזנברג").⁶ שעבודים אלו, נסיבות יצירתם ומעמד המשפטי נמצאים תחת בדיקה של בעל התפקיד. לפי המידע שבידי בעל התפקיד, החוב הנטען של חברת הנכס לאייזנברג מצוי במחלוקת, וקשור בשירותי השיווק והתיווך שהעמיד אייזנברג לחברת הנכס, להצעת זכויות ביחידות דיור לציבור. על פי המידע שהועבר לבעל התפקיד, זכאי היה אייזנברג לכאורה לעמלה בסך של 70,000 ₪ בתוספת מע"מ (למרות שהשירותים ניתנו ביחס לנכס באזור סחר חופשי, וככל הנראה השירותים לא אמורים היו לשאת במע"מ), בגין כל יחידת דיור שהזכויות בה נמכרו (עמלה של כרבע !! ממחיר היחידה הממוצע).
11. בפועל, תמורת רכישת הזכויות על ידי ציבור הרוכשים (בממוצע 380 אלפי ₪ ליחידה), הופקדה בנאמנות, ושימשה לביצוע (ישירות מהנאמן) של התשלומים הבאים:
- (א) העלות הקבועה לאייזנברג – כ- 72 אלפי ₪ כולל מע"מ;
 - (ב) שכר טרחה לעורכי הדין בסך של כ- 10 אלפי ₪ כולל מע"מ;
 - (ג) עמלת תיווך נוספת של כ- 10 אלפי ₪ לצדדים שלישיים שתיווכו בעסקאות של החברות;
 - (ד) תשלום למוכרת הנכס (ש.גלעד), עבור רכישת המלון, וכתנאי למסירת החזקה המשפטית ביחידות הנותרות ורישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הזכויות בהן⁷, סך מינימלי של 151 אלפי ₪.

⁴ מסכום זה רשאית היתה חברת הניהול לקזז סך של עד 500 ₪ בגין דמי ניהול.

⁵ לא למותר לציין כי מחיר ההשכרה של יחידת דיור ללקוחות בשכירות חודשית, עמד על כ- 2,000 ₪ לחודש בממוצע וכי אחוזי התפוסה של המלון בממוצע שנתי לא עברו 60-70%. ממילא, לא היה כל בסיס כלכלי להתחייבות לדמי שכירות מינימליים בהיקף 2,850 ₪ ליחידת דיור לחודש.

⁶ שעבודים מס' 114, 116 – 123.

⁷ בהתאם להוראות ההסכם הרכישה (סעיף 6.1.2.9.6) החזקה ביחידות הנותרות נמסרה לאחר תשלום בסך של 151,000 ₪ בגין כל יחידה.

אם כן ביחס ליחידות הנותרות⁸ חברת הנכס אמורה היתה להיוותר עם יתרה בסך של כ- 137 אלפי ₪ נטו בלבד מכל אחת מהיחידות הנותרות. אם מדובר על מכירה של 70 יחידות, אמורים היו להיוותר בידי חברת הנכס כתוצאה ממכירת היחידות, סך של כ- 10 מיליון ₪.

לטענת מר דורון מיכלין, בחקירה בפני בעל התפקיד, בפועל הגיעו לידי חברת הנכס לא יותר מאשר כ- 3 מיליון ₪ נטו מהסכומים ששולמו על ידי רוכשי הזכויות, וזאת בין השאר לאור התנהלות בעייתית של גורמים שונים בעת ביצוע המכירות. הנושא נמצא עדיין בבדיקה וחקירה על ידי בעל התפקיד.

12. כך או כך, מהנתונים המוצגים לעיל עולות שתי מסקנות ברורות:

(א) התשואה השנתית הפנימית נטו על כל עסקת מכירת יחידת דיור מתוך היחידות הנותרות, אשר חברת הנכס (באמצעות חברת הניהול שהיתה בבעלותה המלאה), התחייבה לה בעת ההתקשרות, היתה בשיעור זמיוני של כ- 25% לשנה מתוך התמורה נטו שהתקבלה בפועל בידי חברת הנכס (2,850*12 לחלק ל- 137,000 ₪). חישוב זה מניח באופן שמרני מאוד, כי הוצאות ניהול הנכס, שיווק ופרסום היחידות לשוכרים וכו' ניתנים לכיסוי באמצעות סך 500 ₪ לחודש ליחידת דיור, שמותרים לקיזוז על פי הסכם הניהול.

(ב) ככל שאכן קיבלה חברת הנכס סך של 3 מיליון ₪ בלבד מהמכירות לרוכשי הזכויות ביחידות הדיור, מתעוררת השאלה לאן נעלמו, בתוך חודשים ספורים, 7 מיליון ₪ נוספים שאמורים היו להימצא בקופת חברת הנכס, למנוע את קריסת החברות ולהציל את נושי החברות באשר הם מלצאת עם ידיהם על ראשם. שאלה זו מחייבת להבנת בעל התפקיד, חקירה מעמיקה.

ויובהר, האמור לעיל אינו מתייחס לשאלות המטרידות העולות ממכירת 59 היחידות במהלך תקופת האופציה (קרי עד ליום 1.1.2016) המסתכמות לסכום של כ- 18.5 מיליון ₪⁹, ואשר ממכירתן ככל הנראה לא נותרה כל תמורה בקופת חברת הנכס. כמובן שגם ביחס למכירת יחידות אלו יידרש בעל התפקיד לבדיקות נוספות.

13. לאחר שחברת הניהול נקלעה לחדלות פירעון והפסיקה כמעט לחלוטין את תשלומי דמי השכירות החודשיים שהובטחו לרוכשי הזכויות ביחידות, הוגשה בקשה לפירוקה. ביום 14.5.2016, ניתן צו פירוק זמני לחברת הניהול ועו"ד גיא גיסין מונה כמפרק זמני. בהמשך הפך צו הפירוק הזמני לקבוע.

14. ביום 12.6.2017, לאחר בירור ראשוני של מצב הזכויות ושל הקשר בין פעילויות שתי החברות במיוחד מול רוכשי הזכויות ביחידות הדיור, הגיש המפרק הזמני בקשה (בהסכמת עמוס ודורון מיכלין), לכינוס אסיפות נושים לאישור הסדר לחברות בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ולהמשך הפעלת המלוך (בקשה מס' 23). ביום 15.6.2017 נעתר בית המשפט הנכבד לבקשה והורה על מינויו של עו"ד גיסין כבעל התפקיד לגיבוש ואישור הסדר נושים לשתי החברות תוך שניתן לבעל התפקיד היתר להמשיך ולהפעיל את המלוך.

15. ביום 20.6.2017 הגיש בעל התפקיד במסגרת תיק פר"ק 17-06-44247 בקשה ליתן צו הקפאת הליכים בהתאם לסעיף 350ב' לחוק החברות כנגד חברת הנכס. בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד ניתן צו הקפאת הליכים כאמור וזה הוארך, בשלב זה, עד ליום 15.2.2018.¹⁰

⁸ על פי המידע המצוי בידי בעל התפקיד, היחידות הנותרות מונות כ-70 יחידות, זאת בהתאם לדו"ח כספי של חברת הנכס ליום 31.12.2015, לפיו בטרם התקשרותה בהסכם הרכישה (במהלך תקופת האופציה), מכרה החברה 59 יחידות מתוך 129 יחידות. היחידות הנותרות, נמכרו לרוכשי הזכויות לאחר יום 1.1.2016, החזקה המשפטית בהן נמסרה בכפוף לתשלום סך של 151,000 ₪ לחברת שגלעד בגין כל יחידה (להלן: "יחידות הנותרות").

⁹ כמפורט בדו"ח הכספי של חברת הנכס ליום 31.12.2015.

¹⁰ על פי החלטות בית המשפט הנכבד מיום 2.1.2018 בבקשה מס' 60.

16. במהלך תקופת פעילות בעל התפקיד יוצבה פעילותו ההפסדית של המלון, תוקנו וטופלו ליקויי בטיחות וביטוח חמורים שהתגלו במקום, התקבלו אישורים הנדרשים להמשך ההפעלה מרשות הכיבוי, וכיוצ"ב.¹¹
17. במהלך תקופת הפעלת המלון על ידי בעל התפקיד, נצברו בקופת הפירוק של חברת הניהול, עד כה סך של כ- 500,000 ₪.¹²

ב. מצבת הנשייה של חברת הנכס וחברת הניהול

18. נכון למועד זה, הוגשו לבעל התפקיד תביעות חוב בסך של כ-52.9 מיליון ₪ כנגד חברת הנכס, מתוכם סך של כ-44 מיליון ₪ הוגש מטעם רוכשי זכויות ב-120 יחידות¹³, והיתרה בסך של כ-9 מיליון ₪ הוגש מטעם נושים אחרים, הכוללים בתוכם סך של כ-84 אלף ₪ של נשייה נטענת בדין קדימה.
19. כנגד חברת הניהול הוגשו לבעל התפקיד נכון למועד זה תביעות חוב בסך של כ-9.45 מיליון ₪, מתוכם סך של כ-8.15 מיליון ₪ הוגש מטעם רוכשי הזכויות ביחידות, והיתרה בסך של כ-1.3 מיליון ₪ הוגש מטעם נושים אחרים, הכוללים בתוכם סך של כ-292 אלף ₪ של נשייה נטענת בדין קדימה.

ג. עקרונות הסדר הנושים המוצע

ג.1. כללי

20. כפי שעולה מהאמור לעיל ומדיווחי בעל התפקיד, המקור העיקרי לכספים ששימשו את החברות לרכישת הנכס (ויתכן אף למטרות זרות), הינו כספי רוכשי הזכויות ביחידות הדיור. בסך הכל שילמו רוכשי הזכויות בגין ההסכמים סך של כ-44 מיליון ₪ (סכום שעשוי לגדול עם איתור רוכשי הזכויות ב-9 היחידות הנוספות), בעוד עלות הרכישה הכוללת של הנכס כולו (לרבות השטחים המשותפים, הבריכה, חדר הכושר, זכויות הניהול והזכויות הנטענות הנוספות), הסתכם ב-23 מיליון ₪.
21. מבלי להיכנס לשאלה המשפטית בדבר אופי הזכויות של רוכשי הזכויות ביחידות הדיור, אין מחלוקת כי הם הנפגעים העיקריים מהתהליך כולו ומקריסת החברה, הן בכובעם כרוכשי זכויות (במחיר מופקע) בנכס, והן בכובעם כנושים של חברת הניהול בגין תשלומי השכירות המובטחים שלא שולמו להם.
22. מצד שני, רבים מרוכשי הזכויות מבקשים לשמור על זכויותיהם הנטענות ולנסות לנהוג מנהג בעלים ביחידות הדיור שהתיימרו לרכוש.
23. על כן, הצעת הסדר הנושים להלן, מיועדת לאפשר לרוכשי הזכויות ביחידות שיהיו מעוניינים בכך, לקבל לידיהם את היחידות שרכשו לטענתם (כפי שביקשו מבית המשפט הנכבד בבקשה שהוגשה על ידי חלק מהם באמצעות עו"ד מימון אביטן ביום 5.11.2017 (בקשה 48)).
24. במסגרת ההסדר המוצע, תינתן לכל אחד מרוכשי הזכויות ביחידות האפשרות לבחור באחת משתי החלופות שלהלן:

¹¹ ראה דו"ח מס' 1 מיום 29.5.2017 (בקשה מס' 19); דו"ח מס' 2 מיום 13.7.2017 (בקשה מס' 36); דו"ח מס' 3 מיום 20.7.2017 (בקשה מס' 37); דו"ח מס' 4 מיום 7.8.2017 (בקשה מס' 40); דו"ח מס' 5 מיום 20.8.2017 (בקשה מס' 42); דו"ח מס' 6 מיום 11.9.2017 (בקשה מס' 45).

¹² סכום זה כולל את המימון שקיבל בעל התפקיד בסך של 300,000 ₪ משוש ואשר בנימין, בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 19.6.2017 בבקשה מס' 23 לצורך תיקון ליקויי בטיחות שונים על מנת לקבל היתר מרשות הכיבוי ולעמוד בדרישות הביטוח. בהתאם לתנאי ההלוואה: מימון ללא התחייבות להחזר (נון ריקורס) אלא מתקבולי מימוש הזכויות במלון; מעמד הוצאות פירוק בתוספת 5% ריבית שנתית מצטברת; 11% מהסכום שיתקבל בקופת ההסדר ממימוש הזכויות במלון אך לא יותר מפי 2 מסכום המימון; העברה מיידית של 300,000 ₪ לחשבון הייעודי והתחייבות להעברת היתרה בתוך 3 ימי עסקים ממועד הדרישה.

¹³ ככל שאכן נמכרו זכויות ב-129 יחידות, אזי ביחס ל-9 מהן טרם הוגשו תביעות חוב, וניתן להניח שקיימים רוכשי זכויות בעלי תביעות חוב בסך כולל של כ-3.6 מיליון ₪ נוספים שטרם אותרו.

חלופה ראשונה - לקבל את זכויות הקניין הנטענות על ידו ביחידה תוך קבלת שליטה על עתיד הניהול של המלון. בחר כך רוכש זכויות, יופחת מתביעת החוב שלו, סך השווה לשווי יחידת דיור, כפי שזו תוערך על ידי השמאי שמונה לשם כך לפי החלטת בית המשפט מיום 3.10.2017 (בקשה 45) יתרת הנשייה הנטענת של רוכשי הזכויות ביחידות שיבחרו בחלופה זו, תוכר כנשייה בלתי מובטחת ומותנית, אשר תהא כפופה להוכחה ותוכרע על ידי בעל התפקיד ותצטרף ליתר הנושים (להלן: "**חלופת קבלת היחידה**").

חלופה שנייה - לוותר על טענותיו הקנייניות בזכויות ביחידה שהתיימר לרכוש, כך שעסקת הרכישה תבוטל והזכויות ביחידת הדיור תושבנה לחברת הנכס. רוכשי זכויות ביחידות שיבחרו בחלופה זו, נשייתם הנטענת המלאה תוכר כנשייה בלתי מובטחת ומותנית, אשר תהא כפופה להוכחה ותוכרע על ידי בעל התפקיד ותצטרף ליתר הנושים (להלן: "**חלופת הויתור**").

25. בעל התפקיד ימונה על ידי בית המשפט הנכבד כנאמן לביצועו של הסדר הנושים המוצע ולפיקוח על העברה מסודרת של ניהול המלון לחברת הניהול החדשה.

26. עם השלמת הסדר הנושים ואישורו, תכונס אסיפת בעלי זכויות ביחידות הדיור ויתאפשר להם להציע ולבחור חברת ניהול כהבנתם. חברת הניהול (שנמצאת בפירוק) תהיה זכאית לקבל את מלוא התמורות מניהול הנכס עד למועד העברת הניהול לחברת הניהול החדשה, בתוספת סך השווה ל- 20% מהכנסות חברת הניהול החדשה כתוצאה מהסכמים ארוכי טווח הנוגעים לנכס שיוסבו לחברת הניהול החדשה. כל חובות העבר של לקוחות חברת הניהול, יהיו נכס של קופת הפירוק.

27. היום הקובע להעברת שרביט ניהול המלון לחברת הניהול החדשה יקבע אף הוא במסגרת אסיפת רוכשי הזכויות ביחידות.

28. 23 היחידות, השטחים המשותפים, השטחים המסחריים במתחם הנכס והחניון אשר בהתאם להסכם הרכישה הזכויות בהן הינם של חברת הנכס, בצירוף היחידות עליהם ויתרו רוכשי הזכויות ביחידות שבחרו בחלופת הויתור, יוצעו למכירה על ידי בעל התפקיד בשוק החופשי על פי שיקול דעתו הבלעדי של בעל התפקיד, ותמורתם תועבר לטובת קופת הסדר הנושים; זאת בכפוף לבדיקת טענות אייזנברג ביחס לשעבוד על 9 יחידות מתוך 23 היחידות.

29. לרוכשי הזכויות ביחידות, תוענק זכות שימוש בלובי המלון, בבריכה ובחדר הכושר של המלון, והכל בהתאם להיתרים ולשימושים המותרים בנכס ובמלון, מבלי שיהיה בכך בכדי לפגוע בזכויות חברת הנכס בשטחים הנ"ל ומזכאותה לנהוג בשטחים אלו מנהג בעלים.

2.ג. המחאת זכויות תביעה

30. במסגרת ההסדר ימחו רוכשי הזכויות ביחידות, חברת הנכס ונושייה, לקופת הסדר הנושים שתנוהל על ידי בעל התפקיד בהמחאה מוחלטת ובלתי חוזרת, כל טענה ו/או דרישה ו/או עילת תביעה ו/או זכויות תביעה (לרבות זכויות פוטנציאליות) ו/או כל סעד העומדים להם, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור – כנגד חייבים, רשויות, נושאי משרה לשעבר, בעלי שליטה קודמים, נותני שירותים, חברות ביטוח אשר העניקו למי מהנ"ל ביטוח אחריות מקצועית, לרבות בקשר עם הנסיבות אשר הובילו לקריסת החברה וכל צד שלישי אחר (להלן: "**זכויות התביעה**"). כל זכויות התביעה כאמור, תנוהלנה על ידי בעל התפקיד, ויוקנו לבעל התפקיד כל הסמכויות שעומדות למפרק של חברה על פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983 בשינויים המחויבים.

31. כמו כן, במסגרת ההסדר תוקנינה לבעל התפקיד כל הסמכויות הנדרשות לבירור נסיבות קריסתה של החברה, כל הסמכויות שעומדות למפרק של חברה על פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983 בשינויים המחויבים ובכלל זה סמכויות חקירה מול כל גורם רלוונטי על פי שיקול דעתו.

ד. בקשה למתן פטור מגילוי פרטים בהתאם לתקנה 8 לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), תשס"ב-2002 (להלן: "תקנות ההסדר")

32. בהתאם לסעיף 8 לתקנות ההסדר, מתבקש בית המשפט לפטור את בעל התפקיד מצירופם של פרטים ו/או מסמכים מסוימים שיש לצרפם לבקשה להסדר או לפשרה בהתאם לסעיף 7 לתקנות, כמפורט להלן.

33. מטבע הדברים בעל התפקיד, אשר מונה לתפקידו בחודש מאי 2017, נמצא בעמדת נחיתות מבחינת המידע והמסמכים המצויים בידו בקשר עם החברות, ומנגד בעלי השליטה בחברות טוענים שאין בידם כל מסמך בקשר עם החברות (מובן כי טענתם זו של בעלי השליטה בחברות, אינה מתקבלת על הדעת, ובעל התפקיד שומר על מלוא טענותיו וזכויותיו בהקשר זה). כך למשל המאזן היחיד שעה בידי בעל התפקיד הינו מאזן לשנת 2015.

34. על כן, ובשים לב לכך שבנסיבות העניין, חלק מהמסמכים הנדרשים על פי תקנה 7 לתקנות ההסדר אינם רלוונטיים לענייננו, מתבקש בית המשפט לפטור את בעל התפקיד מצירוף הפרטים או המסמכים המפורטים בתקנה 7 לתקנות ההסדר, וזאת תוך שההסדר המוצע יכול כל מידע מהותי אחר מכל סוג שהוא, אשר דרוש לנושה סביר או בעל מניות סביר, בקבלת ההחלטה אם להסכים להצעת הפשרה או ההסדר, בהתאם להוראות תקנה 7(א)(1) לתקנות ההסדר.

ה. סיכום

35. ההסדר המוצע, מעניק לרוכשי הזכויות ביחידות אשר התנגדו למכירה משותפת של כלל הנכס, את מה שביקשו – קבלת הזכויות ביחידות שנטענו שנרכשו על ידם והעברת הניהול במלון לחברת ניהול חדשה.

36. עם זאת, בשונה מההצעה שהוצעה על ידם, לא מתבקשים אותם רוכשי יחידות ליתן פטור למאן דהוא. ההיפך הוא הנכון. את יתרת הנזקים שנגרמו להם, יוכל בעל התפקיד לתבוע מכח המחאת זכויות התביעה, והם יהיו זכאים לקבלם כנושים של החברות.

37. בעל התפקיד, סבור כי בנסיבותיו המיוחדות של תיק זה כמפורט לעיל, ההסדר המוצע מיטיב עם רוכשי הזכויות ביחידות אשר כאמור הם הם הנפגעים העיקריים מהתנהלות החברות וצדדים נוספים אשר אחריותם צפויה להיבדק בהמשך.

גלעד ברגשטיין עו"ד
ב"כ בעל התפקיד

גיסין ושות' – עורכי דין

גיא גיסין, עו"ד
בעל התפקיד

היום, 22 ינואר 2018, תל אביב

1

שם משפחה	שם	מספרי היחידות בנכס	כמות היחידות
אבירס ואש	אפרת	237	1
אבן שושון	אפרים	258	1
אהרונוביץ	מיכאל	272	1
אוחנה	אליהו	238	1
אוחנה	נועם	239	1
אופיר	מיכל	219	1
אזולאי	ערן	273	1
אלטרס	עמוס	211	1
אלטרס	יצחק	221	1
אליהו לוי	דרורה	355, 353	2
אלמוג	חיים	202	1
אמויאל	אילנה	242, 241	2
אמינוב	בוריס	328	1
אמיתי	רויטל	275	1
אפריאט	אברהם ו-וויאן	325	1
אפשטיין	קרן	324	1
אקסיונוב	גלינה	326, 349, 365	3
אקסיונוב (אגייב)	אלכסנדר	316, 314	2
ארובס	חנה	336	1
ארנון	יעקב	344	1
ארנון	פאני	345	1
בוחבוט	שלום	270	1
ביטון	משה מוריס	313, 315	2
ביטון	משה מוריס	224	1
ביתן	נחום ורחל	332	1
בכר	איתי	367	1
בלוך	ליליאן אילנה	368	1
בלנק	ריקרדו	362	1
בר צבי	אייל וגבריאלה	335	1
גבאי	אורית	351	1
גבריאלוב	רעיה	254	1
גור אריה	יצחק ונעמי	248, 250	2
גלר	רודולף	366	1
דגן	יעקב נחמן	317	1
דומב	אלון	306	1
וויס	אלה ואלון	333, 334	2
ורכולס	הדס	240	1
זהבי	חיה	357	1
זיני	חיים וסימה	215	1
זיתוני	יניב	376	1
זמיר	אילן	358	1
חגיג'	ויקטור ורחל	308	1
חלפון	ניסים ואתי	223	1
טיבי	ויקטור	305	1
טובי	חן וחנה	312	1
ידגר	בועז, אתי	203	1
יום טוב	מנשה ורחל	347	1

1	366	אחזקות ונכסים בע"מ	ישראל משיח
1	232	אדמונד	כהן
1	260	ישראל ישי	כהן
1	371	רחלי	כהן
1	374	רוני	כהן
1	337	נצר ואושרה	כהן
1	373	אורנה ויצחק	כהן
1	260	ארז ועינב	כהן
1	209	אליהו	לוטן
1	274	שמחה ואברהם	לוי
1	246	יצחק	לוי גלנט
2	354,356	זוד ברנרד	לויין
1	251	אייל	לי
1	321	דפנה	מורד
1	334	סמי ומאיה	מזרחי
1	252	יבגני	מטוסביץ
1	350	ראדו סטפן	מיטרוי
4	216, 218, 220, 222	איתן	מכטר
1	217	אלה	מכלין
2	348, 346	פייר מנחם	מרקס
1	327	שלום ובתיה	משלי
1	213	אליעזר	נודלמן
1	261	רפאל	ניראייב
1	247	אדוארד	נמצוב
1	304	אבי	נקר
1	370	מליאור	סיני
1	331	גמאל	סלאחה
1	363	מימון ולריסה	ספורטס
1	322	דליה	סרוסי
1	364	יואלה	פוקס
1	343	יעקב ומיכל	פלח
1	375	אילת	פסח
1	205	דליה ופרי	פרוזן
1	307	ורדה	קורן
1	263	אסף	קנטרוביץ
1	352	שאול	רגב
1	268	רושל	רובינוב
2	262, 264	שלמה	רובינוב
1	323	חיים צבי וציפורה	רוזנברג
1	310	רז	רחמים
1	360	יבגני ולודמילה	ריבלניק
1	243	יבגני ולודמילה	ריבלניק
1	340	יבגני ולודמילה	ריבלניק
1	266	זוד	רייכרט
1	320	דנה	שיפרין
1	318	אולגה	שיפרין
1	231	דורית	שכטר
1	229	אליהו	שממה

1	330	קלודט	שמשון
1	369	יצחק	שניר
1	225	יואב	שרון
1	204	רבקה	שריקי
1	207	עמית	ששון
1	256	ניר	ששון
1	303	איתן	פלנטר
1	361	אסתר ושמואל	פינקר
1	230	אבא	קנטרוביץ
1	234	אלכסנדר	קנטרוביץ
1	257	יעל	אדלר
120			

2

שם משפחה	שם	מספרי היחידות בנכס	כמות היחידות
זרביב	אברהם בבר	338	1
חדד	ליאור בועז	339	1
נגר	רחל ואברהם	309, 311, 206	3
קרן	אריה	319, 329	2
משלי	בתיה ושלוש	271	1
ארץ	מלכה רחל וישעיהו זאב	244	1
			9



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

יום שני 22 ינואר 2018

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל
'אביב ואח

מספר בקשה (رقم الطلب): 62

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا أنه في يوم) 22/01/2018 בשעה (بالساعة) 14:27 הוגשה בקשה מסוג (قُدّم طلب من نوع): הגשת כתב טענות (א)בקשה של מבקש 1 בהיק -44247
06-17 הגשת כתב טענות

בתיק (بِقضية) פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח' .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 62 .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.