

בבענין:	חוק החברות, התשנ"ט-1999;	חוק החברות
ובענין:	פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג - 1983	פקודת החברות
ובענין:	1. סוהו אילת השקעות בע"מ, ח.פ. 515274678 (בהקפאת הליכים) 2. היס האדום ניהול מלונות בע"מ ח.פ. 515297745 (בפירוק זמני)	חברת הנכס חברת הניהול
ובענין:	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
ובענין:	הכונס הרשמי מרח' השלושה 2, תל אביב, 61090 טל': 03-6899695, פקס: 03-6899728	הכנ"ר

דו"ח עדכון מס' 6 מטעם בעל התפקיד

ובקשה למתן הוראות לאישור נוהל הזמנה להציע הצעות

בהמשך לדו"ח העדכון שהוגש על ידי בעל התפקיד ביום 20.8.2017 (בקשה מס' 42), ובהמשך להחלטות בית המשפט הנכבד המסמיכות את בעל התפקיד לפעול לגיבוש הסדר נושים ישים לחברות סוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים) (להלן: "חברת הנכס") והיס האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק זמני) (להלן: "חברת הניהול"), מתכבד בזאת עו"ד גיא גיסין, בעל התפקיד הנאמן לגיבוש ואישור הסדר הנושים לחברות (להלן ובהתאמה: "בעל התפקיד" ו-"החברות"), להגיש לבית המשפט הנכבד דו"ח עדכון שישי מטעמו.

דו"ח זה יכול את ממצאי הביניים של בעל התפקיד בשני תחומים עיקריים: (א) עדכון כלכלי אודות ניהול הנכס הידוע כמלון "סוהו אילת" בתקופת פעילותו של בעל התפקיד, תוך השוואה ככל הניתן לתקופה דאשתקד¹; (ב) ממצאי ביניים אודות מצבו התכנוני והסטאטוס הרישומי והנדל"ני של הנכס בשים לב לסטאטוס אישור תוכניות תב"ע רלוונטיות ולמערכת ההסכמית הקשורה בנכס.

בנוסף, לאחר שפעילותם המאומצת של בעל התפקיד וצוותו הביאה לייצוב מצבו של הנכס והמלון המנוהל על ידי בעל התפקיד באופן שאין בו כדי להוות הפעלה גרעונית, ובהתאם לסמכויות שהוקנו לבעל התפקיד לפעול לגיבוש הסדר נושים ישים לחברות, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות לבעל התפקיד: [1] לפרסם מודעה המזמינה את הציבור להציע הצעות לרכישת הנכס ו/או המלון ו/או חלקים מהם ו/או את זכויות [2] הניהול של המלון ו/או הנכס ו/או חלקים מהן בהתאם למסמכי הצעת מכר שיערכו על ידי בעל התפקיד; [3] לקבל הצעות לרכישה כאמור עד ליום 1.11.2017 (בשים לב לחגי ישראל הבאים עלינו לטובה); לנהל משא ומתן עם מציעים פוטנציאליים למיקסום הצעתם עבור כלל הנושים; [4] להתקשר עם שמאי מקרקעין לצורך קבלת שומה עדכנית של הזכויות בנכס וכיוצ"ב; [5] בהתאם להאריך את צו הקפאת ההליכים בקשר חברת הנכס, בשלב זה, עד ליום 30.11.2017. מובן, כי ככל שיתקבלו אצל בעל התפקיד הצעות קונקרטיות, הרי שאלה יובאו לעיונו של בית המשפט הנכבד ובהמשך לאישורו ואישור הנושים במסגרת אסיפות סוג שיכונסו.

¹ ביחס לחלק מהנתונים של השנה הקודמת אין בידי בעל התפקיד מידע.

א. כללי

1. כזכור, חברת הנכס היא בעלת הזכויות הנטענות בנכס הידוע כמלון "ריו אקספרס" או "בית האורן" או "סוהו אילת" ברחוב הספן 1 באילת (לעיל ולהלן: "המלון").
2. ביום 12.6.2017 הגיש המפרק הזמני בקשה בהסכמה למונן הוראות לכינוס אסיפות נושים לאישור הסדר בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") לחברות ולהמשך הפעלת המלון (לעיל ולהלן: "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.
3. ביום 20.6.2017 הגיש בעל התפקיד במסגרת תיק פר"ק 44247-06-17 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 17.10.2017 (להלן: "צו ההקפאה").
4. בימים 29.5.2017 (בקשה מס' 19, ולהלן: "דו"ח מס' 1"); 13.7.2017 (בקשה מס' 36, ולהלן: "דו"ח מס' 2"); 20.7.2017 (בקשה מס' 37, ולהלן: "דו"ח מס' 3"); 7.8.2017 (בקשה מס' 40, ולהלן: "דו"ח מס' 4"); ו- 20.8.2017 (בקשה מס' 42, ולהלן: "דו"ח מס' 5") הגיש בעל התפקיד דו"חות עדכון בתיקים דנא ובהם עדכן בין היתר אודות פעולות הננקטות על ידו לייצוב פעילותו ההפסדית של המלון, תיקון וטיפול בליקויי בטיחות וביטוח חמורים שהתגלו במקום, קבלת אישורים הנדרשים להמשך ההפעלה מרשות הכיבוי וכיוצ"ב.² עוד עדכן בעל התפקיד את בית המשפט הנכבד אודות קבלת תביעות החוב בידי עבדו שתי החברות ובניית מצבת נשייה ראשונית.
5. כמפורט בדו"ח מס' 5, נכון למועד האחרון להגשת תביעות החוב (15.8.2017) הוגשו לבעל התפקיד תביעות החוב בסך של כ-47.7 מיליון ₪ בגין חברת הנכס וסך של כ-8.8 מיליון ₪ בגין חברת הניהול. בנוסף קיבל בעל התפקיד מב"כ עובדי חברת הניהול (13 עובדים) טבלת חבויות לפיה בכוונת העובדים להגיש תביעות חוב, בסך כולל של כ-274 אלף ₪ (ללא קופות גמל). בעל התפקיד קיבל מספר פניות של נושים שונים שטרם הגישו תביעות חוב מסיבות שונות. נושים אלו נדרשו לצרף לתביעת החוב בקשה להארכת מועד כנדרש. בעל התפקיד יבדוק בקשות אלו, ככל שיוגשו, בהתאם לדין, לפסיקה ולהנחיות הכונס הרשמי.

ב. עדכון כלכלי אודות ניהול הנכס

6. כזכור, מינויו של בעל התפקיד לחברת הניהול התבקש לאחר שזו נקלעה לחדלות פירעון והפסיקה את תשלומי דמי השבירות החודשיים שהובטחו לרוכשי היחידות בנכס. מהמידע המצוי בידי בעל התפקיד עולה, כי חברת הניהול אכן הפסיקה את התשלומים למרבית רוכשי היחידות, אם כי, לא לכולם – ישנם רוכשי יחידות בודדים שהוסיפו לקבל תשלומים חודשיים עד סמוך למתן צו הפירוק הזמני. חלקם בהתאם להסכמות המקוריות עימם (בממוצע 2,850 ₪ לחודש) וחלקם בהתאם להסכמות מאוחרות אליהן הגיעו עם בעל השליטה (1,250 ₪ לחודש).

² יש להזכיר בהקשר זה, כי המלון פועל בלא רישיון עסק להלנה מלונאית, אלא תחת היתר לשימוש חורג למגורי עובדים ובעל התפקיד פועל לצמצום הפעילות המלונאית ולהתקשרות עם גופים שונים להלנת עובדים במקום.

7. עם כניסתו לתפקיד הסתבר לבעל התפקיד כי חדלות הפירעון עמוקה וחמורה עוד יותר מהתמונה הראשונית שהוצגה בבקשת הפירוק. **ספקים** רבים חדלו או הודיעו כי יחדלו לספק שירותים וציוד לחברה עקב חובות בסכומים ניכרים אשר לא שולמו להם על ידי חברת הניהול. ספקים אלו אף הערימו קשיים על בעל התפקיד בניסיונותיו לתקן את הליקויים במלון ולהחזירו לפעילות מלאה עקב כוונות שנכוו בעבר מחברת הניהול. ויוזכר, העיר אילת, בהיותה מרוחקת ממרכז הארץ, פועלת כמיקרוקוסמוס נפרד בו ספקי השירותים והציוד מקושרים אלו עם אלו ויכולתו של בעל עסק שכשל לזכות באמונם המחודש מורכבת מאוד. על אף מורכבות זו, צלחו פעולותיו הרבות של בעל התפקיד והביאו לייצוב הנכס והמלון.
8. עוד הסתבר לבעל התפקיד עם כניסתו כי לא רק חובות העבר רובצים על צווארה של חברת הניהול והמלון עצמו, אלא גם העובדה שהמלון פועל בלא רישיון עסק להפעלה מלונאית (אלא תחת היתר לשימוש חורג של מגורי עובדים בלבד); בלא היתר כיבוי אש להפעלה (ההיתר הקודם היה בתוקף ככל הנראה רק עד לחודש אפריל דאשתקד); ותוך שחברת הביטוח מסרבת בתוקף להעמיד פוליסות ביטוח תקפות למלון עקב ליקויי בטיחות רבים שבו.
9. חמור מכך, כבר לאחר ימים ספורים הסתבר לבעל התפקיד כי הכנסות פעילות המלון, כפי שהיו במועד מותן צו הפירוק, אינן ולא היו מעולם גבוהות מספיק על מנת לעמוד בכל התחייבויות חברת הניהול בכלל וכלפי רוכשי היחידות בפרט.
- מכאן, מצא בעל התפקיד כי ככל שחברת הניהול הייתה ממשיכה להתנהל כפי שהתנהלה עובר למתן הצו, הרי שהתנהלות זו הייתה בהכרח גירעונית בהיקף של לא פחות מסך של כ- 300,000 ₪ לחודש³. במילים אחרות – מדובר במודל עסקי כושל שלא היה ניתן לעמוד בו, אשר היה מוביל לגירעון שנתי בסך של כ- 3.5 מיליון ₪ בשנה (כאמור לא כולל חובות עבר).
10. להלן יפרט בעל התפקיד את הנתונים והמספרים כפי שהם מצויים בידי, הן אודות תקופת ההפעלה על ידי בעל התפקיד, הן אודות התקופה המקבילה אשתקד והן אודות התחייבויותיה של החברה כפי שהן משתקפות מהמידע המצוי בידי בעל התפקיד.

1. ב. התחייבויות לרוכשי היחידות

11. מהמידע שבידי בעל התפקיד עולה כי 121 מתוך 152 היחידות הבנויות בנכס נמכרו על ידי חברת הנכס לציבור רוכשים שונים.⁴ בנוסף, 9 יחידות נוספות מושכנו על ידי חברת הנכס להבטחת התחייבויותיה הנטענות כלפי חברת רילטי אקזקיוטיב בע"מ – שמעון אייזנברג (להלן: "אייזנברג"). בגין התחייבויותיה של חברת הנכס כלפי רוכשי היחידות נרשמה לטובת האחרונים הערת אזהרה במרשם רשם החברות של חברת הנכס על יחידה בהתאם לתשריט שצורף להסכמי המכר.
12. בד בבד עם החתימה על הסכמי המכר כאמור (עליהם יפורט עוד בהמשך), חתמו רוכשי היחידות על הסכם ניהול מול חברת הניהול. במסגרת הסכם הניהול התחייבה, בין היתר, חברת הניהול לשלם לרוכשי היחידות דמי שכירות חודשיים בסך הנע בין 2,250 ובין 2,850 ₪ לחודש. זאת, בלא תלות שהיא בתפוסה במלון או בהכנסות חברת הניהול ולתקופה של 36 חודשים ממועד חתימת ההסכמים.

³ לא כולל חובות עבר של נושים שונים של חברת הניהול בגינם הוגשו תביעות חוב בסכום כולל של כ- 1.3 מיליון ₪.

⁴ ככל הנראה נמכרו 132 יחידות, אולם לבעל התפקיד הוגשו תביעות חוב המתייחסות ל-121 יחידות בלבד.

13. בהתאם לרישומי הנהלת החשבונות של החברה, בחודשים פברואר 2016 – אוקטובר 2016 (כולל) שילמה חברת הניהול לרוכשי היחידות סכום ממוצא בסך של כ- 271,000 ₪ לחודש ובסך הכל 2,439,590 ₪ בחודשים אלו. כאמור לעיל, למיטב ידיעת בעל התפקיד, החל מחודש נובמבר 2016 לא שולמו לרוכשי היחידות כספים אלו למעט מקרים בודדים.

14. מאידך, חלק מהסכמי הניהול כללו התחייבות של רוכשי היחידות לתשלום דמי ניהול חודשיים לחברת הניהול בסך של 550 ₪ לחודש וכן תשלום חד פעמי שנתי של 600 ₪ בגין קרן לחידוש ציוד. בפועל, בהתאם לרישומי הנהלת החשבונות של החברה, בתקופה שבין חודש מאי 2016 ועד חודש אפריל 2017 שילמו רוכשי היחידות סך כולל של כ-147 אלף ₪ בגין דמי הניהול בלבד ולא שילמו כלל בגין הקרן לחידוש הציוד.⁵ מהמידע שנמסר לבעל התפקיד מהחברה, עובר למינויו כמפרק זמני, עלה כי חברת הניהול ביטלה באופן יזום את גביית התשלומים הנ"ל מרוכשי היחידות.

2.ג. התחייבויות רישוי

15. כזכור, הנכס המצוי במרכזו של אזור התעשייה באילת הינו נכס שיעודו בהתאם לתב"ע הקיימת לתעשייה ומסחר. הנכס מופעל בכפוף להיתר שימוש חורג להלנת עובדים – עוד על הסטאטוס התכנוני והנדל"ני של הנכס בהמשך דו"ח זה.

16. במסגרת בדיקות שקיים בעל התפקיד מול עיריית אילת הסתבר, כי בחודש יוני 2016 הצהיר בעל השליטה בפני הגורמים הרלוונטיים בעירייה כי הנכס משמש למגורי עובדים ולא מופעל כבית מלון. עוד הוסבר במכתב תגובה שקיבל בעל התפקיד מהעירייה, כי ככל שמטרת השכירות בנכס אינה למטרת נופש אלא לצורך שכירות ארוכת טווח למגורי עובדים בלבד, לא קמה חובת רישוי עסק לפי סעיף 4 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1986.

• העתק פניית בעל התפקיד לעיריית אילת מיום 23.5.2017 ותגובת העירייה מיום 4.6.2017 אליה צורף תצהירו של בעל השליטה מצ"ב ומסומן כנספח 1.

17. אלא שהצהרות בעל השליטה לחוד ופעולותיו בפועל לניהול הנכס לחוד – בפועל, חלק מרכזי מהכנסותיו של הנכס בתקופת הפעלתו על ידי החברות עובר לפירוק היה מפעילות מלונאית. כך למשל, בחודשים מאי-אוגוסט 2016 סך ההכנסות המלונאיות של המלון היו כ-652 אלף ₪ בעוד ההכנסות משכירות שאיננה למטרות נופש היו כ-576 אלף ₪ בלבד.

18. לא זו אף זו, חרף הצהרת בעל השליטה בפני העירייה כאמור לעיל, כבר בחודש ינואר 2016 התקשרה חברת הניהול עם חברת Booking.com המספקת שירות הזמנות מקוון לבתי מלון.⁶ במסגרת ההסכם התחייבה חברת הניהול בסעיף ii.5.1 כדלקמן:

"מקום האירוח מחזיק ועומד בכל ההרשאות, הרישיונות, הדרישות ואישורים משלתיים אחרים הנחוצים לביצוע, להוצאה לפועל ולהמשך פעילותו ועסקיו והפיכתו לזמין בפלטפורמות עבור הזמנות (לרבות שהיות קצרות)"

בכל הזהירות, מובן – כי גם הצהרה והתחייבות זו איננה אמת.

• העתק הסכם ההתקשרות עם Booking.com מצ"ב ומסומן כנספח 2.

⁵ יצויין, כי למיטב ידיעת בעל התפקיד, חלק מהסכמי הניהול לא כללו התחייבויות כאמור מצד רוכשי היחידות, חלק מהסכמים קיזזו מראש את ההתחייבות לדמי ניהול מהתחייבות חברת הניהול לכיוצ"ב הסכמות שונות בין חברת הניהול לבין רוכשי היחידות.

⁶ הסכם זה החליף ככל הנראה התקשרות קודמת עם Booking.com שבוצעה על ידי הבעלים הקודם של הנכס.

19. כפי שהדגיש בעל התפקיד בדוחות הקודמים – עם מתן צו המינוי החל בעל התפקיד בתהליך שיווקי מורכב לצמצום הפעילות המלוואית של הנכס, בהיעדר רישיון עסק כאמור ובשים לב לעונות תיירות חלשות יותר הצפויות בהמשך השנה, והרחבת נפח הפעילות להשכרה ארוכת טווח למוסדות ומגורי עובדים.

3.2. התחייבויות לספקים ופעילות בעל התפקיד לתיקון מערכת היחסים והליקויים

20. בדוחות הקודמים שהגיש בעל התפקיד, עודכן בית המשפט הנכבד ביתר פירוט בפעולות בעל התפקיד לתיקון ליקויי הביטוח והביטוח במלון. כמפורט בדו"ח מס' 4 מיום 7.8.2017 בעל התפקיד נתקל בקשיים בלתי מבוטלים בהתנהלות השוטפת מול ספקים ונותני שירותים אשר נכוו בעבר בהתנהלותם מול החברה ובעלי השליטה. צוותו של בעל התפקיד פעל באופן אינטנסיבי להפיס את דעתם של אותם ספקים ולגרום להם לשוב ולספק שירותים למלון.

בהתאם, וכמקובל בהליכים מסוג זה, גם התשלומים ששולמו מקופת הנאמנות המנוהלת על ידי בעל התפקיד, שולמו במעמד הוצאות פירוק על בסיס מזומן בלבד ובלא שניטלו התחייבויות ארוכות טווח או בוצעה כל פריסה עתידית לתשלומים. מובן, כי אופן התנהלות זה אינו מאפיין התנהלות של חברה עסקית סולבנטית המתנהלת על בסיס תזרימי מזומנים עתידיים. עוד מובן, כי אופן התנהלות זה היה אפשרי אך ורק הודות למימון החיצוני שהושג על ידי בעל התפקיד ואושר במסגרת בקשה מס' 23 בתיק דנא.

21. על מנת שלא להלאות את הקורא, נחזור רק על עיקרי הפעולות שבוצעו על ידי בעל התפקיד בהקשר זה: (1) התקנה מיידית ודחופה של מזגן בחדר החשמל המשרת את המלון ואת העסק הסמוך ואשר היעדרו לקראת חודשי הקיץ היוותה סכנת נפשות של ממש; (2) השמשת הבריכה – תיקון משאבות תקולות והתקשרות עם מפעיל ומציל בעלי הסמכה מתאימה; (3) תיקון ליקויים במערכות החשמל בשגרה ובחירום; (4) תיקון והשמשת מערכת גילוי אש ועשן, מערכת כיבוי אוטומטית, דלתות ומעברי אש, מערכת הכריזה, ציוד כיבוי אש נייד ומערכת המתזים.

22. כאמור בדו"ח מס' 5 – עם השלמת מלוא הטיפול קיבל בעל התפקיד את אישור רשות הכיבוי לתקינותו של המלון (בכפוף להגשת תיק שטח – אשר יוגש בימים הקרובים). אישור התקינות מחליף את מכתבה של רשות הכיבוי מיום 29.5.2017 לפיו המלון מהווה סכנה לאורחיו והעסקים הסמוכים לו.

23. עם כניסתו לתפקיד ולאחר סבב קבלת הצעות מחיר ראשוניות הוערך הטיפול בכלל הליקויים הנ"ל בסך של כ-200 אלף ₪. בפועל, לאחר משא ומתן אינטנסיבי שניהלו בעל התפקיד וצוותו עם נותני השירותים השונים ובפרט לאחר שרכשו את אמונם, על בידי בעל התפקיד לצמצם באופן ניכר את אותן הצעות מחיר מופקעות ולהעמיד את עלותם הכוללת של התיקונים החד פעמיים לסך של 88 אלף ₪ בלבד.

24. בהמשך, ולאחר תיקון כל הליקויים שנדרשו הן על ידי חברות הביטוח והן על ידי רשות הכיבוי, קיבל לידי בעל התפקיד ביום 9.8.2017 את אישור רשות הכיבוי להמשך הפעלת המלון – אישור אשר לא היה בידי החברות עובר לפירוק כבר מחודש אפריל 2016 והתיקונים שנדרשו על ידי רשות הכיבוי בהמשך לביקורת שבוצעה בנכס בחודש 2016 תוקנו וטופלו רק עם כניסתו של בעל התפקיד.

25. לאמור בפרק זה יש להוסיף את ההליך שניהל בעל התפקיד כנגד חברת הביטוח (בקשה מס' 13 בתיק דנא) במסגרתו ניתנו על ידי בעל המשפט הנכבד צווי מניעה הזמני עמד בתוקפו עד ליום 12.7.2017, אז הודיע בעל התפקיד הפסקת ההתקשרות עם החברות. צו המניעה הזמני עמד בתוקפו עד ליום 12.7.2017, אז הודיע בעל התפקיד כי עלה בידו להתקשר עם חברת ביטוח חלופית. עלות פרמיות הביטוח ששילם בעל התפקיד בגין התקופה שמיום מתן צו הפירוק הזמני (14.5.2017) ועד ליום 12.7.2017 (בעל התפקיד התקשר עם חברת הביטוח החלופית בפוליסות התקפות לשנה) עמדה על סך של כ-60 אלף ₪ בלבד.

ג.4. הלום מול מציאות ונהוני אמת אודות פעילות המלון

26. מיפוי מקיף שערכו בעל התפקיד וצוותו את פעילות המלון הכנסותיו, מול הוצאותיו השוטפות הביאו למסקנה הבלתי נמנעת, לפיה אין ביכולתו של המלון לעמוד ביעדי ההכנסות שיאפשרו כיסוי של ההתחייבויות השוטפות, באופן שיותר עודף ונזרימי מתאים לתשלום התחייבויות החברות לרוכשי היחידות.

27. להלן יפורטו ממצאי בעל התפקיד אודות הפעלת המלון בתקופה שקדמה למתן צו הפירוק, בהשוואה לנתוני תקופת ההפעלה על ידי בעל התפקיד. בין היתר יתייחס בעל התפקיד להוצאות השוטפות – בשים לב להתחייבות לרוכשי היחידות שהייתה, כאמור סך ממוצע של כ-271 אלף ₪ לחודש ולהוצאות חד פעמיות בהן נשא בעל התפקיד להשמש ותיקון הליקויים במלון כאמור לעיל.

ג.4.א. הכנסות המלון בתקופת ההפעלה על ידי בעל התפקיד למול הכנסות בתקופה המקבילה

אשתקד

28. לצורך ההשוואה ועל מנת להקל על הקורא נלקחה בחשבון בתקופה הנ"ל גם המחצית הראשונה של חודש מאי 2017 הקודמת למתן צו הפירוק הזמני וכן נתונים שאינם סופיים ביחס לחודש אוגוסט שאך הסתיים. בהתאם, נגדיר את תקופת ההפעלה כחודשים מאי - אוגוסט 2017 במלואם (להלן: "תקופת ההפעלה"). את התקופה המקבילה אשתקד נגדיר לצרכי השוואה כחודשים מאי - אוגוסט 2016 (להלן: "התקופה המקבילה").

סה"כ תקופה מקבילה	סה"כ תקופת ההפעלה	אוג 2017 ⁷	יולי 2017	יוני 2017	מאי 2017	
576,835	585,715	168,341	154,963	156,394	106,017	שוכרים קבועים
9145,619	550	-	-	-	8550	דמי ניהול מרוכשי היחידות
652,483	741,397	313,180	172,614	89,686	165,917	מלונאי
55,286	5,790	-	-	5,640	150	הכנסות שונות ¹⁰
8,775	7,261	7,261	-	-	-	השתתפות במים - מחסני השוק
263,890	267,134	82,572	86,177	54,197	44,188	השתת' בחשמל - מחסני השוק
1,702,888 בניטרול דמי הניהול - 1,557,269	1,607,848	571,355	413,754	305,917	316,822	סה"כ הכנסות שוטפות

⁷ הנתונים כוללים תקבולים בפועל וכל תקבולים עתידיים שטרם נגבו מחברות סליקת האשראי ומלקוחות בחודש אוגוסט.

⁸ סכום שנגבה על ידי החברה לפני הפירוק

⁹ לא נגבה על ידי בעל התפקיד

¹⁰ חיובי אינטרנט, מים, חדר כושר, ניקיון חנייה.

29. אם כן, ההכנסות השוטפות בתקופת ההפעלה עמדו על 1,607,848 ₪ - סכום זה מולל סכומים שנשלחו בכרטיסי אשראי ואשר טרם הועברו לקופת בעל התפקיד: כ-147 אלף ש"ח בחברת מקסימוס קרדיט בע"מ (ראה בקשה מס' 41 בתיק דנא); כ-60 אלף ₪ בחברת גמא ניהול וסליקה בע"מ¹¹ וכ-9000 ש"ח המוחזקים על ידי ישראלכרט בע"מ לכאורה בגין עיקול שהוטל שם במסגרת תיק הוצל"פ 05-17-509580 - בעל התפקיד פועל להסגרת העיקול וקבלת הכספים.

30. לצורך ההשוואה כאמור, בתקופה המקבילה אשתקד עמדו הכנסות המלון על 1,702,888 ₪ - לתשומת הלב, בתקופה המקבילה גבתה חברת הניהול תשלומים אשר בעל התפקיד אינו גובה ובפרט תשלומי דמי ניהול מרוכשי היחידות (כ-145 אלף ₪), תשלומים בגין השכרת מחסן הנשק (שהשכרתו איננה אפשרית בשלב זה) והכנסות שונות (כ-55 אלף ₪).¹²

31. **במילים אחרות – בניטרול דמי הניהול שאינם ניגבים מרוכשי היחידות, הכנסות תקופת ההפעלה גבוהות ב-50,579 ₪ מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד.**

32. להישג זה יש להוסיף את העובדה שחודשים מאי ויוני 2017 תחת ניהולו של בעל התפקיד התאפיינו בהשקעה ניכרת של בעל התפקיד וצוותו בתיקון, שיקום ושיפור התשתיות במלון – הן התשתיות הפיזיות והן התשתיות הניהוליות: מאבק מול חברת הביטוח ו-Booking.com, השגת אישורי תקינות ותיקון הליקויים במלון, שיקום ובניית מערכות היחסים עם הספקים ונותני השירותים, יצירת קשרים עם גופים שונים להשכרת יחידות וכיוצ"ב.

33. דווקא הפרטמר הנוסף שלהלן יוכל להוות אינדיקציה למהות התנופה שהביא בעל התפקיד. בתקופת ההפעלה ניתן להצביע על שיעורי תפוסה גבוהים ביותר: (א) מאי – 59.55%; (ב) יוני – 58.08%; (ג) יולי – 67.82%; (ד) אוגוסט – 81.23% ובסופי השבוע אף תפוסה מלאה -100%! לצערו של בעל התפקיד, לא ניתן לבצע השוואה של נתוני התפוסה לנתוני התקופה המקבילה שכן כבר עם מינויו נמסר לבעל התפקיד (והמידע מגובה בנתונים שבפניו) כי מערכות המלון בתקופה המקבילה לא שיקפו את התפוסה בפועל משום שמערכת האופטימה (המשמשת, בין היתר, למעקב אחר תפוסת המלון), לא עודכנה על בסיס שוטף בתקופה המקבילה ולכן הנתונים שבה אינם רלוונטיים.

¹¹ כזכור, בעל התפקיד התקשר עם חברת גמא שירותי סליקה בע"מ בהסכם סליקה שיחליף את ההתקשרות עם מקסימוס קרדיט בע"מ. תנאי התשלום שהוסכמו מבוססים על העברת תקבולים צבורים פעמיים בחודש, התשלום הראשון התקבל בקופת הפירוק רק ביום 7.9.2017 בגין 20-25.8.2017 ולפיכך לא נכלל בדו"ח רווח והפסד דנא.

¹² במסגרת תוכניות השיווק של בעל התפקיד הוא פועל לאיתור שוכרי משנה לשימוש בחניון אשר נוכחותם לא תפריע לפעילות המלון ותשתלב בחוויית האירוח שהוא מציע לאורחיו. כמו כן, רכיב ההכנסות השונות שהיה משרת את החברה בשנה שעברה (חיובי אקסטרא לשוכרים כגון ניקיון חדרים, שימוש במתקני חדר הכושר, אינטרנט וכיוצ"ב) ניתן כעת להוספה הדרגתית לאחר ייצוב פעילות המלון ושיקומו על ידי בעל התפקיד.

ב.4.ב. הוצאות שוטפות של המלון בתקופת ההפעלה למול הוצאות שוטפות בתקופת המקבילה

34. בתקופת ההפעלה הוצאו הוצאות שוטפות בסך כולל של 1,248,764 ₪, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של 2,527,684 ₪ (מתוכן 1,193,130 ₪ לרוכשי היחידות) להלן תמהיל ההוצאות:

סה"כ תקופת המקבילה	סה"כ תקופת ההפעלה	אוגוסט 2017	יולי 2017	יוני 2017	מאי 2017	
(2,095,129)	(890,385)	(259,767)	(248,661)	(224,422)	(157,535)	אחזקה וניהול
(9,892)	(8,922)	(1,800)	(1,102)	(1,856)	(4,164)	מימון
(371,813)	(261,091)	(62,920)	(62,920)	(80,963)	(54,288)	שכר עבודה
(50,850)	(88,366)	(50,552)	(27,964)	(1,350)	(8,500)	שיפוץ
(2,527,684) בניטרול רוכשי היחידות: (1,334,554)	(1,248,764)	(375,039)	(340,648)	(308,590)	(224,487)	סה"כ

35. אם כן, ההוצאות השוטפות בתקופת ההפעלה עמדו על סך של 1,248,764 ₪ - סכום זה כולל את מלוא עלויות השיפוץ, הביטוח והתשלומים הנלווים לקבלת אישורי הכבאות וכן את תשלומי שכר טרחת היועצים המקצועיים (KCR) שאושר על ידי בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 15.6.2017 (בקשה מס' 23).

36. לצורך ההשוואה כאמור, בתקופה המקבילה אשתקד עמדו הוצאות המלון על 2,527,684 ₪ - סכום זה כולל סך של 1,193,130 ₪ ששולם בפועל באותה תקופה לרוכשי היחידות (להלן: "התשואה המובטחת"). הוצאות המלון בתקופה המקבילה בניטרול התשואה המובטחת גבוהות אף הן מההוצאות השוטפות בתקופת ההפעלה בסך של 85,790 ₪.

37. במילים אחרות - בניטרול התשואה המובטחת הוצאות בעל התפקיד נמוכות יותר מההוצאות בתקופה המקבילה אשתקד.

ב.4.ג. נתוני רווח והפסד

38. להשלמת התמונה ערך בעל התפקיד גם ניתוח והשוואה של סה"כ רווח והפסד חודשי ומצטבר למול התקופה המקבילה:

סה"כ תקופה מקבילה	סה"כ תקופת ההפעלה	אוגוסט 2017	יולי 2017	יוני 2017	מאי 2017	
1,702,888	1,607,848	571,355	413,754	305,917	316,822	הכנסות
(2,527,684)	(1,248,764)	(375,039)	(340,648)	(308,590)	(224,487)	הוצאות
(824,796)	359,084	246,868	101,070	(1,323)	100,835	סה"כ

39. ובניטרול דמי הניהול שאינם נגבים על ידי בעל התפקיד והתשואה המובטחת שאיננה משולמת מקופת בעל התפקיד:

סה"כ תקופה מקבילה מנוטרלת	סה"כ תקופת ההפעלה	
1,557,269	1,607,848	הכנסות
(1,334,554)	(1,248,764)	הוצאות
222,715	359,084	סה"כ

40. התזונים לעיל מלמדים כי, לא זאת בלבד שההפעלה באמצעות בעל התפקיד איננה גרעונית – הרי שהיא גם רווחית ברמה העולה על רווחיות שהייתה יכולה להיות לחברות בתקופה מקבילה.

עוד ניתן ללמוד, כי גם בהפעלה בתנאים של חדלות פירעון, כאשר חובות עבר אינם משולמים והוראות בית המשפט ודיני חדלות הפירעון מסייעים בידי בעל התפקיד במאבקיו מול גורמים שונים – אין כל היתכנות כלכלית למודל העסקי של החברות ולהבטחת תשואה בשיעור רלוונטית כלשהו לרוכשי היחידות.

• העתק דו"ח רווח והפסד שנערך על ידי היועצים המקצועיים (KCR) מצ"ב ומסומן כנספח 3.

41. בדו"ח המצורף ישנם מספר נתונים נוספים שיבקש בעל התפקיד להסב את תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד אליהם:

- א. הוצאות הפרסום שעמדו בתקופה המקבילה על כ-97 אלף ₪ קוזזו לחלוטין ובעל התפקיד מבצע את הפרסומים באמצעות העסקה של מנהלת המלון ואיש פרסום in-house הפועלים לשיווק יחידות האירוח בעיקר למוסדות וגופים לשכירות ארוכה בהתאם להיתר השימוש החורג בנכס¹³.
- ב. בעל התפקיד מבצע בקרה שוטפת על חיובי המים ורכישת הציוד למלון, ביטל את הוצאות הרכב וחדר הכושר ובדרך זו נחסכו כ-124 אלף ₪.
- ג. בהתאם לאישורו של בית המשפט הנכבד, נשכרו על ידי בעל התפקיד שירותים מקצועיים מחברת KCR¹⁴. חברת KCR מספקת שירותי ניהול, בקרה כלכלית ותפעול בעלות חודשית של 67 אלף ₪¹⁵. הסכום הנ"ל מחליף למעשה את הפונקציות הבאות של החברות שעולתן החודשית הייתה כ-82 אלף ₪: (א) צוות מנהלות חשבונות – 19,241 ₪; (ב) מנכ"ל – 30,597 ₪; (ג) מנהלת¹⁶ – 13,643; (ד) רו"ח – עולת משוערת כ-10,000 ₪¹⁷; (ה) מנהל תפעול¹⁸ – כ-9,000 ₪.

¹³ לא למותר לציין כי בין יתר הבדיקות שמבצע בעל התפקיד נבדקת גם העמסת עלויות הפרסום והשיווק של היחידות בנכס לרוכשים על חברת הניהול. כך, למשל, כבר אותר על ידי בעל התפקיד תשלום ששילמה חברה הניהול בסך של 70,000 ₪ לחברת רילטי אקזקיוטיב בע"מ אשר שיווקה את היחידות לציבור.

¹⁴ הוצאה זו נרשמה בדו"ח רווח והפסד המצורף בקטגוריית הוצאות אחזקה וניהול

¹⁵ יש להזכיר, כמפורט בדוחות קודמים של בעל התפקיד, כי בעל התפקיד סיים את העסקתה של מנהלת החשבונות הראשית של החברה שעלות שכרה עמדה על כ-11 אלף ₪ ותחתיה נשכרה מנהלת חשבונות בעלות של 7,000 ₪ המתווספת לעלות שירותי KCR ולא בהעסקה ישירה על ידי החברה בפירוק.

¹⁶ פונקציה נוספת, בנוסף למנהלת המלון.

¹⁷ למיטב ידיעת בעל התפקיד לא הועסק רו"ח בחברות בהיקף המתאים לעסק מסוג זה

¹⁸ פונקציה נוספת, בנוסף לאיש האחזקה.

ג. עדכון אודות סטאטוס הזכויות בנכס וההסכמים

42. בין יתר פעולות בעל התפקיד ולקראת גיבוש הסדר נושים יישים לחברות, פעל בעל התפקיד לבירור המצב התכנוני והמשפטי של הנכס. בדיקות שקיים בעל התפקיד עד כה מעלות סימני שאלה אשר ללא ספק יש מקום להוסיף ולבחון בהמשך הדרך. להלן יביא בעל התפקיד את תמצית ממצאיו.

ג.1. תוכניות תב"ע והיתרים שניתנו בקשר לנכס

43. כזכור, הנכס ממוקם באזור התעשייה הישן בעיר אילת, מזרחית לכביש הבינעירוני מס' 90. בהתאם לתוכנית תב"ע 7/בת/2 היא התב"ע התקפה בשלב זה - המקרקעין מיועדים לתעשייה (להלן: "התוכנית המקורית").

44. על פי החלטת מרחב תכנון מקומי אילת בישיבה מס' 2013002 מיום 10.12.2013 ניתן היתר לשימוש חורג בנכס, לצורך מסחר ולמגורי עובדים למשך 5 שנים. ההיתר הוצא בפועל לנכס ביום 13.5.2014.

• העתק החלטת מרחב תכנון מקומי אילת וההיתר לשימוש חורג מיום 13.5.2014 מצ"ב ומסומן כנספח 4.

45. בשנים האחרונות קודמו באזור התעשייה הישן מספר תוכניות בנין-עיר עדכניות יותר, בין היתר תוכנית תב"ע 250/03/02 (להלן: "תב"ע 250"). על פי תוכנית זו, יועד האזור בו בנוי המלון להסבה, בין היתר, לצרכי דיור מיוחד ומסחר. ביום 17.8.2015¹⁹ ניתנה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום על הפקדת תב"ע 250. ביום 9.10.2011 הוחלט על הפקדת התכנית, וביום 17.8.2015 הוחלט על הפקדת התבנית מחדש.

46. בהתאם להוראות תב"ע 250 מספר היחידות שיותרו לשימוש בנכס יעמוד על 67 יחידות בלבד עבור דיור מיוחד. עם זאת, בהמשך הותרו בנכס על פי התוכנית הנ"ל 119 יחידות בלבד. כזכור, בנכס כיום ישנן 152 יחידות.

47. ביום 17.7.2017 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום לאשר את התוכנית בכפוף לאישור הוועדה הארצית. דיון באישור התוכנית בוועדה הארצית נקבע ליום 12.9.2017 ובעל התפקיד יעדכן בעניין זה ככל שיהיה בכך צורך.

48. בין החלטת הוועדה המחוזית על ההפקדה מיום 17.8.2015 להחלטה מיום 17.7.2017 על האישור, התנהלו דיונים בהתנגדויות שונות שהוגשו לתב"ע 250. בין היתר, הוגשה בחודש מאי 2016 גם התנגדות חברת הנכס, במסגרתה התנגדה החברה לתוכנית וביקשה לתקנה בסוגיות שלהלן: (1) הוספת ייעוד למלונאות Law-Cost; (2) הגדלת שטחי הבניה בתוכנית בקשר עם הנכס; (3) שינוי הוראות התוכנית באופן בו התוכנית תתאים ל-152 היחידות הקיימות בנכס או לחילופין באמצעות מתן שימוש חורג בהתאם למצב הקיים בנכס; (4) קביעת הוראות מעבר המאפשרות שימוש חורג ל-5 שנים בהתאם לייעוד שקיים לתוכנית המופקדת; (5) מתן פתרון לנושא החניה בתוכנית כך שזה יקבע בשטח הסמוך לנכס.

• העתק מכתב ההתנגדות ביום 26.5.2016 מצ"ב ומסומן כנספח 5.

¹⁹ ככל הנראה, בסמוך להתקשרות הראשונית בין חברת הנכס לחברת ש.גלעד כהגדרתה להלן

49. ביום 1.11.2016 ניתנה התייחסות הוועדה המקומית להתנגדויות לתב"ע 250, ובין היתר גם להתנגדות חברת הנכס כאמור. להלן עמדת הוועדה כפי שפורטה בהתייחסותה ביחס לתא שטח 29 והתנגדות חברת הנכס²⁰:

מהות ההתנגדות	המלצת הוועדה המקומית
1. מבוקש להוסיף ייעוד למלונאות "low-cost", בהתאם לתב"ע נקודתית אותה מקדמת המתנגדת.	1. לקבל את ההתנגדות בחלקה, כדלקמן: המדובר בשטח המצוי בחלק הצפוני של אזור התעשייה, הגובל בייעודים של דיור מיוחד משני צדיו, ובאזור לא מפותח מצפון הפונה כלפי כביש ראשי בעיר. הוועדה המקומית אינה מתנגדת להוספת ייעוד של מלונאות "low-cost", בתנאי שייעוד זה ייוסף לכל מתחת 1 + 2, ולא למגרש בודד. באשר להיקפי הבניה, ראו להלן.
2. מבוקש להגדיל את שטחי הבניה ל- 230% עיקרי ו- 65% שירות, להגדיל את מספר הקומות ל- 6 מעל קומת מסחר, לקבוע את מפלס הכניסה והחניון כקומת מרתף תוך הקניית זכויות שונות לקומה זו, וכן להגדיל את מספר החדרים המותרים לכדי 550.	2. לדחות את ההתנגדות. השימוש למלון "low-cost" יהיה בהתאם להיקפי הבניה שהותרו בתכנית המופקדת. ככל שהמתנגדת תבקש להוסיף לשטחים אלו, הדבר יעשה בתכנית נפרדת שתוגש לאחר אישור תוכנית זו.
3. מבוקש כי פתרון החניה ייקבע בשטח הסמוך למגרש המתנגדת.	3. לדחות את ההתנגדות – פתרון החניה יינתן בגבולות המגרש, בהתאם להוראות התכנית המופקדת. שימוש בקרן החניה יעשה רק לאחר הוכחת ניצול כל זכויות הבניה בשלב היתר הבנייה בתחומי המגרש על פי הוראות תכנית 250/03-2 – כך שאם יחסר מקומות חניה ניתן יהיה לבקשם במרש הסמוך תא שטח מס' 1.
4. התוכנית אינה תואמת את היתר הבניה שהוצא ל-152 יח"ד קיימות, בשטחים שונים מהמותר על פי התוכנית. לכן מבוקש לשנות את ההוראות או לאפשר שימוש חורג בהתאם לקיים.	4. לדחות את ההתנגדות. המבנה הקיים הוקם על פי היתר לתעשייה/מלאכה, והמתנגדת היא שהכשירה אותו לצורך שאינו מאושר בתוכנית, תוך נטילת הסיכון הטמון בכך. אין בכך כדי להכתיב את התכנון המוצע בתוכנית המופקדת.
5. לקבוע הוראות מעבר המאפשרות שימוש חורג לתקופה של 5 בהתאם לייעוד שקדם לתוכנית המופקדת.	5. (ככל הנראה, כוונת המתנגדת לכך שיאפשר לה להמשיך את השימוש החורג למגורי עובדים, ולא כי יתאפשר לה לבצע שימושי תעשייה, שהם המותרים על פי התוכנית התקפה) – לדחות את ההתנגדות. בכפוף להוראת סעיף 6.8.8, הוועדה המקומית אינה מוצאת מקום להתרת או הארכת שימושים חורגים מראש במסגרת התוכנית, וכל בקשה תידון בעת הגשתה ובהתאם לנסיבות העניין.

• העתק התייחסות הוועדה המקומית מיום 1.11.2016 מצ"ב ומסומן **כנספח 6**.

50. ביום 19.11.2016 שלחה חברת הנכס את תשובותיה להתייחסות הוועדה המקומית לעיל החוזרת בעיקרה על התנגדות החברה כאמור. ביום 22.5.2017 התקיים דיון בפני וועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום, מסמך ההחלטה ניתן ביום 28.5.2017.

• העתק מכתב חברת הנכס מיום 19.12.2016 מצ"ב ומסומן **כנספח 7**.

• העתק מסמך החלטת ישיבה מספר 2017008 מיום 28.5.2017 מצ"ב ומסומן **כנספח 8**.

²⁰ ראה עמ' 17 להתייחסות הוועדה

51. כאמור, ביום 17.7.2017 ניתנה החלטת הוועדה המחוזית במסגרתה הוחלט לקבל את תוכנית תב"ע 250, בכפוף לקבלת אישור הוועדה הארצית. במסגרת החלטת הוועדה נקבע ביחס להתנגדות חברת הנכס כדלקמן:

"בקשת המתנגד לשינוי הייעוד, לתוספת זכויות בניה לכמות החדרים וגובה המבנה המבוקש, אינה עומדת באמות המידה שנבחנו ונקבעו לתוכנית זו. לטענה כי התוכנית לא תואמת את הקיים ובעלי המגרש יאלצו להרוס מבנים – הוועדה מדגישה כי התוכנית חלה על בקשות להיתרי בניה למבנים חדשים, כמפורט בהרחבה בפתח החלטת הוועדה. להסרת ספק מציינת הוועדה, כי מבנים שנבנו על פי היתר כדין, טרם אישורה של תוכנית זו, לא יפגעו כל עוד נותר בהם השימוש הקיים ערב אישורה של התוכנית".

דיון בוועדה הארצית (ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים) נקבע כאמור ליום 12.9.2017 ובעל התפקיד יעדכן בהתאם.

• העתק החלטת הוועדה המחוזית מיום 17.7.2017 מצ"ב ומסומן כנספח 9.

52. להלן יתייחס בעל התפקיד לתנאים העיקריים בתוכנית תב"ע 250 כפי שאושרה בוועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות:

א. ניתן יהיה לבצע שימוש בנכס לייעוד של דיור מיוחד ומסחר - כזכור, היום היתר לשימוש חורג ל-5 שנים;

ב. עבור הייעוד המיוחד יהיה מספר היחידות בנכס, לכל היותר, 119 יחידות – כזכור, היום 152 יחידות;

ג. שטח יחידות המגורים בנכס בייעוד המיוחד, יהיה בתווך שבין 28 מ"ר לבין 40 מ"ר נטו בלבד – למיטב ידיעת בעל התפקיד שטחן של חלק מהיחידות בנכס אינו עומד בקריטריון זה;

ד. התוכנית תכלול הוראה האוסרת על רישום המבנים המצויים בשטח התוכנית כבית משותף וחלוקתם לתת חלקות (פרצלציה) – ראה בסעיף 1.8 להחלטת הוועדה המקומית מיום 28.5.2017 (נספח 9 לעיל) כדלקמן:

"הוועדה דנה בהמלצות הוועדה המקומית בקשר למניעת כניסת שימושים לרבות חורגים ולרבות הקניית זכויות בהם, בייעוד "דיור מיוחד" ומחליטה בהן כלהלן:

...

(ב) הוועדה מאמצת את הצעת עיריית אילת כמפורט להלן, בכפוף להתייעצות עם היועץ המשפטי לוועדה המחוזית:

...

*(2) הוראה האוסרת רישום המבנים כבית משותף וחלוקתם לתת חלקות.*²¹

ה. הנכס יהיה בעל שלוש קומות בתוספת קומת גלריה וקומה חלקית בלבד – בהתאם להתנגדות שהגישה חברת הנכס (נספח 6 לעיל) מבנה הנכס כבר היום הינו בן ארבע קומות מלאות.

²¹ הדגשה לא במקור – הח.מ.

53. בקשר עם פגיעה בתוכניות והיתרים קיימים נקבעו בהחלטת הוועדה המקומית הוראות מעבר מתוקנות (ראה סעיף 1.3 להחלטה מיום 28.5.2017), כדלקמן :

"היתר בניה שניתן כדין טרם אישור תוכנית זו יוסיף לעמוד בתוקפו על אף הוראות התוכנית... היתר לשימוש חורג שניתן כדין טרם אישור תוכנית זו יוסיף לעמוד בתוקפו. ניתן יהיה להאריך היתר זה לתקופה של עד 5 שנים מיום כניסת התוכנית לתוקף, או לתקופה של עד 3 שנים מתום תקופת ההיתר לשימוש החורג – לפי המאוחר. חריגה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת".

54. מן האמור עולה, כי בהתאם להוראות המעבר, ניתן יהיה להמשיך ולעשות שימוש בנכס על פי הוראות ההיתר החורג. אולם, עם פקיעת תוקפו של ההיתר החורג, על מנת שניתן יהיה להמשיך לעשות שימוש בנכס תחת ייעוד של מגורי סטודנטים ועובדים ידרשו המחזיקים בנכס לפעול על פי אחד משני תרחישים: (א) להאריך את תקופת ההיתר החורג וזאת לזמן מוגבל כפי שפורט לעיל; (ב) לבצע התאמות בנכס בהתאם לתוכנית תב"ע 250, קרי, להתאים את המבנה ככל הנראה תוך שיפוף ו/או הריסת חלקים ממנו.

55. יודגש לעניין זה, כאמור בהתייחסות הוועדה המקומית מיום 1.11.2016, כי המבנה הוקם על פי היתר לתעשייה/מלאכה וחברת הנכס (או קודמתה לצורך העניין), הכשירה אותו לצורך שאינו מאושר בתוכנית, **תוך נטילת הסיכון הטמון בכך**. הוועדה המקומית לא מצאה מקום להאריך מראש את תקופת היתר השימוש החורג וקבעה, כי כל בקשה להארכת ההיתר תידון בעת הגשתה ובהתאם לנסיבות העניין. מכאן למד בעל התפקיד, כי **אין כל וודאות בדבר הארכת ההיתר לשימוש החורג**, אף לא לתקופה הנוספת המפורטת בתב"ע 250.

2.ג. הסכם רכישת הנכס

56. ביום 30.12.2015 התקשרה חברת די.אנד.גי עסקאות נדל"ן בע"מ (לימים – שינתה שמה לסוהו אילת, היא חברת הנכס) עם חברת ש.גיל-עד השקעות בע"מ (להלן: "ש.גלעד") בהסכם מכר לפיו תרכוש חברת הנכס את זכויות ש.גלעד בנכס ברחוב הספן 1 באילת (להלן: "הסכם הרכישה").

57. במסגרת ההסכם נמכרו לחברת הנכס מלוא זכויות החכירה של ש.גלעד במבנה ברחוב הספן 1 באילת הידוע כ"בית האורן" בשטח של כ-7,442 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של 4,748 מ"ר. זאת, למעט היחידה המסחרית המצויה בנכס. לשם הנוחות, היות והצדדים נדרשו להגדיר חלקים במקרקעין לצרכי העברת הזכויות בממכר, אזי יחס השיתוף במקרקעין נקבע לפי החלוקה הבאה: לש.גלעד הוקצו 24.36% מהמקרקעין (אשר מהווים את היחידה המסחרית) ולחברת הנכס הוקצו 75.64% מהמקרקעין (ראה סעיף 1.4.5 וסעיף 1.5.6 להסכם הרכישה).

• העתק הסכם הרכישה על נספחיו מצ"ב ומסומן כנספח 10.

58. כפי שעולה מעיון בהסכם הרכישה (ובפרט סעיף 6.1.1) – עובר לחתימת הסכם הרכישה ניתנה לחברת הנכס התחייבות Non Shop, תמורתה שילמה חברת הנכס לש.גלעד סך של 1 מיליון ₪. חרף בקשותיו של בעל התפקיד, טרם עלה בידו לקבל העתק מהתחייבות Non-Shop זו ותנאיה. עם זאת, אינדיקציות שונות המצויות בידי בעל התפקיד מעידות על כך שכבר ממועד זה החלה חברת הנכס במהלכי שיווק היחידות והתקדמות לקראת הגשמת המהלך העסקי.

59. עוד ניתן ללמוד מהוראות הסכם הרכישה, כי עם השלמתו של המהלך העסקי צפויה הייתה חברת הנכס להחזיק בשטחים הציבוריים, בזכויות הבניה שטרם נוצלו ובזכויות הניהול באמצעות חברת הבת – חברת הניהול (אשר מחקירת בעל התפקיד הסתבר כי עד לחודש דצמבר 2016 מניותיה הוחזקו במלואן על ידי חברת הנכס).

מכאן, שעל אף שחברת הנכס רכשה 75.64% מהמקרקעין הרי שבפועל ולצורך מימון הסכם הרכישה מכרה חברת הנכס, או התיימרה למכור, את מלוא זכויותיה במקרקעין (למעט האמור לעיל) לידי צדדים שלישיים – הם רוכשי היחידות.

60. למען הסדר הטוב, ולהבהרת מודעותם של הצדדים למהות העסקה הנרקמת ביניהם ולבעייתיות בשיווק היחידות מבקש בעל התפקיד להסב את תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד לסעיף 4.11 להסכם הרכישה לפיו:

“הקונה מצהיר כי שיווק יחידות בממכר מטעמו הינו על אחריותו הבלעדית בלבד וזאת מבלי לגרוע ממצגי והתחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה. כי אין בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, כדי להפך ו/או לעמוד בניגוד להתחייבות כלשהי שלו כלפי צד שלישי כלשהו, וכי לא נעשה כל הסכם ו/או ניתנה כל התחייבות של הקונה והסותרת ו/או גורעת מהאמור בהסכם זה כלפי המוכר”.

ג.2.א. תמורת המכר

61. בהתאם סעיף 6.1 להסכם הרכישה, תמורת הממכר ומלוא זכויותיו של המוכר בממכר (למעט היחידה המסחרית)²² לרבות יתר התחייבויותיו בהסכם הרכישה, התחייבה חברת הנכס לשלם לש.גלעד סך של 23 מיליון ₪ (כולל תשלום בגין Non-Shop). זאת, באופן ובתנאים שפורטו בהסכם להלן:

- א. סך של 1,000,000 ₪ אשר שולמו במסגרת ההתחייבות ל-Non-Shop;
- ב. סך של 1,725,000 במועד חתימת הסכם הרכישה, זאת עבור מקדמה בגין מס השבח בעסקה;
- ג. סך של 12,275,000 בתוך יום עסקים אחד מיום חתימת הסכם הרכישה. סך זה יועבר מבי"ח חברת הנכס לנאמן שנקבע בהסכם, כנגד העברת החזקה בנכס וקבלת מסמכי ההעברה בממכר, למעט ביחידות הנותרות (כהגדרתן בהסכם);
- ד. יתרת התמורה בסך של 8,000,000 ₪ תשולם בגין היחידות הנותרות וזאת באמצעות התקבולים אשר יתקבלו ממכירת היחידות הנותרות בנכס בהתחשבות שתבוצע בכל 30 לחודש קלנדרי החל מיום 30.1.2016.

להבטחת תשלום יתרת התמורה הנ"ל נמסרו לש.גלעד 6 המחאות אישיות של בעל השליטה – מר דורון מיכלין – אשר נועדו להיות מושבות למר מיכלין כנגד ביצוע כל תשלום על חשבון יתרת התמורה בפועל (ראה סעיף 6.1.2.8).

62. כמו כן, הואיל ונקבע כי החזקה המשפטית ביחידות הנותרות תימסר לידי חברת הנכס רק בכפוף לתשלום בגין כל יחידה ויחידה – הוסכם בין הצדדים כי החל ממועד חתימת ההסכם תשכיר ש.גלעד את כל היחידות הנותרות לחברת הנכס בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך משתנה כמפורט בסעיף 8.4 להסכם וסך הכל 190,500 ₪ עבור תקופה של 6 חודשים.

²² יחידה בקומת הקרקע העליונה המשמשת למסחר ומושכרת על ידי ש.גלעד לחברת מחסני השוק בע"מ.

ג.2.ג. מסירת החזקה בנכס

63. הנה כי כן, תמורת המכר כולה שולמה לש.גלעד מכספים שקיבלה חברת הנכס בגין מכירת כל יחידה ויחידה בנכס. בהתאם, אף נקבע בהסכם הרכישה מנגנון מסירת חזקה מפורט התואם הסכמות אלה:

א. בהתאם לסעיפים 6.1.2.3 ו-8.1 נקבע, כי הסך של 12,275,000 ₪ יועבר כנגד העברת החזקה בממכר, למעט היחידות הנותרות (יחידות אלה המהוות חלק מהנכס סומנו בתשריט שצורף להסכם הרכישה כנספח ב' וככל הנראה מדובר ביחידות המלון אשר טרם נמכרו לרוכשי היחידות).

ב. בהתאם לסעיף 8.2 נקבע, כי מסירת החזקה ביחידות הנותרות תועבר כנגד ביצוע כל תשלום ותשלום על חשבון יתרת התמורה. לעניין זה מופנה בית המשפט הנכבד, בין היתר, להוראות סעיפים 6.1.2.6 ו-6.1.2.9.6 להסכם הרכישה לפיהם מסירת החזקה ביחידות הנותרות תועבר כנגד קבלת כל תשלום ותשלום על חשבון יתרת התמורה, ובין היתר לפי סך של 151,000 ₪ ליחידה.

ג.2.ג. הזכויות המשפטיות והתכנוניות בנכס כפי שקיבלו ביטוי בהסכם הרכישה

64. להסכם הרכישה צורפה כנספח ו.1 חוות דעת שמאית שנערכה על האושר מלול ושות' – הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין (להלן: "השמאי"). חוות הדעת שנערכה לבקשת ב"כ חברת הנכס נמסרה ביום 29.9.2015 והמועד הקובע לשומה על פיה הינו 17.8.2015 (להלן: "חוות הדעת").

65. במסגרת חוות הדעת נבחן המצב התכנוני הקיים של הנכס וניתנה התייחסות לשווי הנכס תחת מגמת התכנון באותה תקופה על פי תב"ע 250. על פי חוות הדעת נקבע, בין היתר, כי שווי השוק של הנכס כולו (כולל השטח המסחרי המושכר למחסני השוק), תחת המצב התכנוני הקיים – ובהנחה שהיתר השימוש החורג יפוג – הינו בגבולות הסך של 18,000,000 ₪.

בנוסף, ניתן ערך שומתי נפרד לנכס וזאת בשים לב לתב"ע 250 – שאז על פי חוות הדעת שווי הנכס כולו נאמד בסך של 28,600,000 ₪ מתוכם, מייחס השמאי סך של 16,166,667 ₪ לערכן של יחידות המגורים בנכס והזכויות הנלוות להן. לעניין זה ראוי לציין, כי לא נעלמה מעינינו של השמאי העובדה שבהתאם לתב"ע 250 לא ניתן יהיה לעשות שימוש ב-152 היחידות הקיימות בנכס אלא בפחות מהן (119 יחידות). עם זאת, חוות הדעת אינה כוללת את עלויות ההתאמה אשר יתכן ויהיה בהן צורך על מנת להתאים לתב"ע 250.

זה המקום לציין, כי בעל התפקיד סבור כי יש לערוך חוות דעת מעודכנת לנכס והזכויות בו, בשים לב לתיקונים והשינויים שבוצעו במסגרת הליכי האישור של תב"ע 250 (ככל שזו תאושר בועדה הארצית בימים אלו ממש), בשים לב למספר היחידות הקיימות בנכס, למצבו התפעולי והניהולי וכיוצא"ב.

66. בשולי חוות הדעת מציין השמאי כדלקמן:

"לפי מידע לא מהימן ישנה מגמה לשיווק יחידות מגורים לפי בסיס של כ-300,000 ₪ ליחידה. אנו עדים אם כן לקיצוניות, בין הפעילות לפי מאזני הבוחן, לבין הפעילות בשטח ואין לנו הסברים ממשיים לפערים הני"ל".

הדברים מדברים בעד עצמם!!

67. בקשר עם זכויות הבניה הנוספות בנכס, אשר נמכרו על ידי ש.גלעד לחברת הנכס קובע השמאי, כי "לאור הבניה הקיימת ואופי הסביבה וכן היקפי הזכויות הנוספות, שהם מאליו קטנים יחסית לכלל גדלו של הנכס, אין לדעתנו בשלב זה ערך כלכלי ממשי לזכויות אלו"

שוב, הדברים מדברים בעד עצמם!!

• העתק חוות הדעת של השמאי מיום 29.9.2015 מצ"ב ומסומן כנספח 11.

68. כאמור, פעילות המלון בנכס הינה תחת היתר לשימוש חורג שהוצא ביום 13.5.2014. במסגרת הסכם הרכישה התחייבה ש.גלעד כלפי חברת הנכס להאריך את ההיתר לשימוש חורג עבור מגורי עובדים בתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד ליום 26.5.2024 (ראה סעיף 3.10 להסכם).²³

ג.3. מכירת הזכויות ביחידות על ידי חברת הנכס

69. כאמור, חברת הנכס מימנה את רכישתו מש.גלעד באמצעות מכירת היחידות לציבור. למיטב ידיעת בעל התפקיד, נכון למועד הגשת דו"ח זה מכרה חברת הנכס לפחות 121 יחידות, בגינן הוגשה תביעת חוב. בהתאם לתביעות החוב שהוגש לבעל התפקיד עד כה ולמידע שהתקבל מהנאמן בעסקאות המכר, עו"ד יצחק נרקיס (להלן: "הנאמן"), מחיר היחידות נע בין 250,000 ל-415,000. לעלות היחידה התווספו עלויות שכר טרחת עורכי הדין של חברת הנכס ועמלות שיווק, כמו כן נכתב בהסכמים כי מחיר היחידה שישולם כולל מע"מ ככל ויחול.

70. מעיון שביצע בעל התפקיד בהסכמי מכירת היחידות (להלן: "הסכמי היחידות") ניתן לחלק הסכמים אלו לשתי קטגוריות עיקריות בהתאם למועד בו נכרתו, לכאורה:

א. הסכמים אשר נכרתו עד ליום 30.12.2015 (להלן: "המועד הקובע");

ב. הסכמים אשר נכרתו לאחר המועד הקובע.

71. להלן יתייחס בעל התפקיד להסכמים שנכרתו לפני המועד הקובע

72. עיון בהסכמי היחידות משתי הקטגוריות לעיל, מלמד כי אין בהם כל איזכור לתב"ע 250. זאת, חרף העובדה כי הן ש.גלעד והן חברת הנכס (בין היתר בשים לב לחוות דעת השמאי, נספח 12 לעיל) ידעו על הוראות התב"ע ועל השפעתה על הזכויות העתידיות בנכס. יתרה מכך, גם חוות הדעת השמאית לא צורפה להסכמי היחידות ובהתאם אין בהסכמי היחידות התייחסות למספר היחידות המאושרות כבר במועד עריכת חוות הדעת ולצפי התכנוני העתידי בנכס.

למען הסדר הטוב נציין, כי במידע שנמסר ביום 31.8.2017 לבעל התפקיד, לבקשתו, ממשרד ב"כ חברת הנכס והנאמן לעסקאות ציינה ב"כ חברת הנכס והנאמן כי: "רוכשי היחידות עודכנו על ידינו בעת ההחתמות בדבר קידומה של התב"ע החדשה".

73. עיון בהסכמי היחידות שנחתמו לפני המועד הקובע מגלה, כי הוסף להם תנאי מתלה לעסקה לפיו הסכם רכישת היחידה יכנס לתוקף בכפוף לשני תנאי מצטברים שיתקיימו עד ליום 30.12.2015, כדלקמן:

א. יחתם הסכם בין חברת הנכס ובין ש.גלעד;

ב. חברת הנכס תשלים את רכישת הנכס מש.גלעד בהתאם להסכם הרכישה;

74. לשלמות התמונה יובא להלן נוסח הסעיף:

"ב. תנאי מתלה לעסקה – הסכם זה ומכירת היחידה לרוכש מותניים בכך שהסכם הרכישה ייחתם והחברה תשלים את רכישת הנכס מאת ש. גיל-עד, בהתאם להסכם. הרכישה (להלן- "התנאי המתלה"). היה והתנאי המתלה לא יתקיים עד ליום 30.12.2015 יחשב הסכם זה כבטל ומבוטל ויושבו לרוכש מלוא הסכומים ששילם ע"ח התמורה, הצדדים יחתמו על תצהיר ביטול עסקה המופנה לרשויות המס על מנת שהרוכש יוכל לקבל את מס הרכישה ששילם בחזרה ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מאת החברה ו/או מאת ש. גיל-עד בגין כך".

²³ בכפוף לתנאים והסייגים המופיעים בסעיף 3.10 להסכם הרכישה.

75. דא עקא, שכפי שהובא בפרק ד.2. לעיל, הסכם הרכישה בין חברת הכנס ובין ש.גלעד נכרת אמנם ביום 30.12.2015, אולם ממילא טרם הושלם.²⁴ בהתאם, נראה כי התנאי המתלה בהסכמי היחידות שלפני המועד הקובע לא התקיים וכפועל יוצא הסכמים אלו כלל לא נכנסו לתוקף ובהתאם לנספח התמורה על הכספים לשוב למשלמם.

76. זאת ועוד, ואם לא די באמור לעיל, עיון בנספח התמורה אשר צורף להסכמי היחידות שלפני המועד הקובע, מלמד כי חברת הנכס לא הייתה רשאית להעביר את כספי תמורת היחידות לידי ש.גלעד במועדים כפי שנהגה בפועל.

ודוק,, נספח התמורה אשר צורף להסכמי היחידות לפני המועד הקובע מורה, כי תמורת הרכישה בגין היחידות תועבר מחשבון הנאמנות לידי החברה ו/או למי שהחברה תורה אך ורק במועד ביצוע התשלום האחרון לש.גלעד במסגרת הסכם הרכישה.

77. להלן נוסח הסעיף הרלוונטי מתוך נספח התמורה:

"הרוכש נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין להעביר את מלוא הכספים המופקדים בחשבון הבנק לחברה ו/או למי שהחברה תורה במועד ביצוע התשלום האחרון לש. גילעד במסגרת הסכם הרכישה.

כמו כן הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין להשיב לרוכש את מלוא הכספים שהופקדו בחשבון הבנק במקרה בו לא יתקיים התנאי המתלה, לחשבון הרוכש שפרטיו כדלקמן:"

78. בפועל, חברת הנכס והנאמן להסכמי היחידות פעלו כאילו התקיים התנאי המתלה והעבירו את כספי תמורת היחידות שהתקבלו מהרוכשים מחשבון הנאמנות לידי ש.גלעד לצורך ביצוע התשלום הראשון לש.גלעד ביום 13.1.2016.

79. יצוין, כי בהסכמי היחידות שנכרתו, לאחר המועד הקובע הוסר התנאי המתלה האמור ובנספח התמורה נכללה הוראה גורפת ובלתי חוזרת המורה לעורכי הדין להעביר את מלוא הכספים המופקדים בחשבון הבנק לחברה ו/או למי שהחברה תורה.²⁵

- העתק הסכם לדוגמא לפני המועד הקובע מצ"ב ומסומן כנספח 12.
- העתק הסכם לדוגמא לאחר המועד הקובע מצ"ב ומסומן כנספח 13.

כמו כן, גם הסכמי אלו (שלאחר המועד הקובע) לא כללו התייחסות לתב"ע 250 ואף כללו מצגים אשר במועדים הרלוונטיים כבר היה ברור כי אינם מדויקים, בלשון המעטה. בעל התפקיד אינו מוצא לנכון בשלב זה להתייחס לכל הסכם והמצגים שבו בהקשר זה מעבר לתמונה הכוללת שהובאה לעיל.

²⁴ כאמור, עד ליום 30.12.2015 טרם נרשמו הזכויות בנכס על שם חברת הנכס ובהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום.

²⁵ בעל התפקיד בוחן, בין היתר, את העברות הכספים שבוצעו מחשבון הנאמנות ומחשבוניתיהן של החברות בתקופות הרלוונטיות. ממצאים ומסקנות בחינה זו יובאו ככל שיהיה בכך צורך בהמשך.

80. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר לבעל התפקיד לפעול כמפורט להלן:

א. לפרסם מודעה המזמינה את הציבור להציע הצעות לרכישת הנכס ו/או המלון ו/או חלקים מהם ו/או את זכויות הניהול של המלון ו/או הנכס ו/או חלקים מהן בהתאם למסמכי הצעת מכר שיערכו על ידי בעל התפקיד;

ב. לקבל הצעות לרכישה כאמור עד ליום 26.11.2017²⁶ (בשים לב לחגי ישראל הבאים עלינו לטובה);

ג. לנהל משא ומתן עם מציעים פוטנציאליים למיקסום הצעתם עבור כלל הנושים;

ד. להתקשר עם שמאי מקרקעין לצורך קבלת שומה עדכנית של הזכויות בנכס וכיוצ"ב.

ה. בהתאם להאריך את צו הקפאת ההליכים בקשר חברת הנכס, בשלב זה, עד ליום 30.11.2017. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 31.8.2017, צו הקפאת ההליכים עומד בתוקפו עד ליום 17.10.2017.

81. מובן, כי ככל שיובאו לידי בעל התפקיד הצעות קונקרטיות, הרי שאלה יובאו לעיונו של בית המשפט הנכבד ובהמשך לאישורו ואישור הנושים במסגרת אסיפות סוג שיכנסו. בעל התפקיד סבור, כי בנסיבות העניין, כאשר עלה בידיו בפנק זמן קצר של כשלושה חודשים בלבד לייצב את פעילות המלון, לתקן את מלוא הליקויים הדחופים ולקבל את אישור רשות הכיבוי וחברת הביטוח להמשך ההפעלה – יש מקום לבחינת האפשרויות השונות למכירת הנכס ו/או חלקים ממנו.

בעל התפקיד, בפגישות שקיים עם גורמים שונים ובהם רוכשי היחידות, נציגות בלתי רשמית כזו או אחרת שלהם וכו', ביקש מאותם גורמים להציע מתווים שונים למיקסום ערכו של הנכס וערכן של החברות עבור כלל נושיהן – עד למועד זה טרם הובאה בפני בעל התפקיד כל הצעה בעניין זה. מובן, כי אם וככל שיועלו הצעות כאמור אלו ישקלו על ידי בעל התפקיד וככל שיהיה צורך בכך תוגש בקשה מתאימה לבית המשפט הנכבד.

82. העמדת הנכס על נגזרותיו למכירה תאפשר קבלת תמונת מצב עדכנית ורלוונטיות יותר של השוק ולבחון בהתאם את האפשרויות העומדות בפני נושי החברות בדבר עתידו של הנכס, עתידן של החברות ויישימות הסדר נושים.

83. חרף העובדה שעסקינן בהליך חדלות פירעון שכלליו ברורים וכפיפות מהלכי בעל התפקיד להוראות בית המשפט ופיקוח הכונס הרשמי ידועה, ולנוכח העובדה כי למיטב ידיעת בעל התפקיד, חלק ניכר מנושי החברות אינם מיוצגים על ידי בא כוח, ועם זאת מעלים בפני בעל התפקיד טענות שונות (שלא לומר – שמועות בלתי מבוססות) – מוצא בעל התפקיד לנכון להדגיש כדלקמן:

א. בשלב זה כל שמבוקש על ידי בעל התפקיד הינו לאשר קבלת הצעות מרוכשים פוטנציאליים לבדיקת האפשרויות הניצבות בפני נושי החברות – בין להמשך הפעלת המלון באמצעות גורם שלישי, בין למכירת הזכויות בו או חלקן ובין לסגירתו - כאשר מכירה בפועל, ככל שימצא רוכש, תעשה אך ורק לאחר זימון וקיום אסיפות נושים ואישור בית המשפט הנכבד.

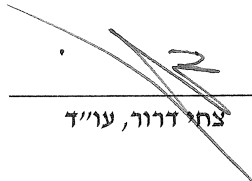
ב. עוד מובן מאליו, כי כל הכספים המתקבלים בקופת הנאמנות המנוהלת על ידי בעל התפקיד, במיכו הוצאות ההפעלה כמפורט לעיל, נשמרים בקופה ואינם משולמים אלא באישור בית המשפט הנכבד.

²⁶ או עד למועד אחר שיפורסם על ידי בעל התפקיד בהתאם לשיקול דעתו.

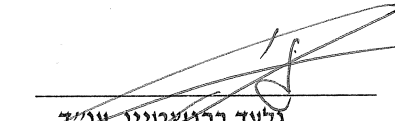
ג. כחלק מהסמכויות שהוקנו לבעל התפקיד בהחלטות בית המשפט הנכבד, פועל בעל התפקיד גם לחקירת נסיבות קריסת החברות, הסוגיות העולות מניתוח המצב התכנוני והנדל"ני וכיוצ"ב. בשלב זה ובטרם גובשו מסקנות כאמור, סבור בעל התפקיד כי לא יהא זה נכון להציג בפני בית המשפט הנכבד ו/או בפני הנושים רסיסי מידע בלתי מבוסס.

84. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו וכמפורט בפרק ה' לעיל.

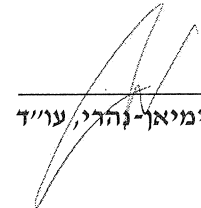
85. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.



צחי דרור, עו"ד



גלעד ברגשטיין, עו"ד
גיסין ושות' – עורכי דין
ב"כ בעל התפקיד



ענבר חכימיאן-נהדי, עו"ד

תל אביב, היום 11 ספטמבר 2017.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

יום שני 11 ספטמבר 2017

פר"ק 27689-02-17 כהן ואח' נ' הים האדום ניהול מלונות בע"מ
'ואח'

מספר בקשה (רִקֵּם הַטֵּלֵב): 45

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (נֻסָּאדֵק בְּהַזָּא אָנֶּה פִּי יוֹם) 12/09/2017 בשעה (בַּלְּסָאעָה) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قُدِّمَ طَلِبٌ مِنْ نَوْعٍ): מתן הוראות (א) בקשה של מבקש 1 בתיק 27689-02-17 מתן הוראות

בתיק (بِقَضِيَّة) פר"ק 27689-02-17 כהן ואח' נ' הים האדום ניהול מלונות בע"מ ואח' .

מספר הבקשה הוא (רִקֵּם הַטֵּלֵב הוּ): 45 .

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

كُل مَرَاةة لِّلْمَحْكَمَة الْمُتَعَلِة فِی الطَّلِب عَلیك أَن تَذَكُر رِقم الطَّلِب .