

פר"ק 27689-02-17

פר"ק 44247-06-17

בפני כב' השופט חגי ברנר

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

דו"ח עדכון מטעם בעל התפקיד ובקשה למתן הוראות

עו"ד גיא גיסין, בעל התפקיד הנאמן לגיבוש ואישור הסדר הנושים לחברות הים האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק זמני) (להלן: "חברת הניהול") וסוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים) (להלן: "חברת הנכס") (להלן ובהתאמה: "בעל התפקיד" ו-"החברות"), מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד דו"ח עדכון בדבר הפעולות שבוצעו עד כה במסגרת תיק הקפאת ההליכים של חברת הנכס.

כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן את הסעדים שלהלן, בהמשך לסעדים שניתנו זה מכבר על ידי בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה מס' 23 בתיק פר"ק 27689-02-17 (להלן: "בקשה מס' 23") ואשר יוחסו גם לחברת הנכס:

א. להאריך את תוקפו של צו הקפאת ההליכים ב-90 יום ו/או עד למועד אחר כפי שיוחלט על ידי בית המשפט הנכבד, ובמסגרת זו להורות כי לא ניתן יהיה להמשיך או לפתוח בכל הליך משפטי כנגד חברת הנכס, אלא ברשות בית המשפט.

ב. להאריך בהתאם את מינויו של עו"ד גיסין כבעל התפקיד הנאמן לגיבוש ואישור הסדר הנושים וליתן לו את סמכויות ניהול חברת הנכס ונכסיה בתקופת הקפאת ההליכים (ראה לעניין זה הסכמת חברת הנכס ובעלי השליטה שצורפה כנספח 1 לבקשה מס' 23) והסמכויות המוקנות על פי דין למפרק זמני (ראה סעד י' לבקשה מס' 23).

ג. להורות למען הסדר הטוב, כי כל פעולה בשם חברת הנכס, לרבות חתימה על שיקים, שטרות, תוזים והתחייבויות מכל סוג שהוא תחייב את חתימת בעל התפקיד או מי שהוסמך לכך על ידו.

ד. ליתן כל הוראה אחרת כפי שבית המשפט הנכבד ימצא לנכון.

כל זאת, לצורך המשך גיבוש מצבת הנשייה של חברת הנכס והמהלכים לגיבוש הסדר הנושים לחברות בהתאם למתווה שהוצג בפני בית המשפט הנכבד במסגרת התיקים בבקשה מס' 23.

ואלה פרטי הדו"ח והבקשה:

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.
2. ביום 12.6.2017 הגיש המפרק הזמני בקשה בהסכמה למתן הוראות לכינוס אסיפות נושים לאישור הסדר בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות ולמשך 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 (להלן: "**צו המינוי**").
 - העתק בקשה מס' 23 (בלא נספחיה) מצ"ב לנוחיות בית המשפט הנכבד ומסומן **כנספח 1**.
3. ביום 20.6.2017 הגיש בעל התפקיד במסגרת תיק פר"ק 17-06-44247 בקשה ליתן צו הקפאת הליכים בהתאם לסעיף 350' לחוק החברות כנגד חברת הנכס וזאת, לצורך גיבוש ויישום הסדר הנושים המתגבש לחברות בהתאם למתווה שפורט והוסכם בבקשה מס' 23. ביום 20.6.2017 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צו הקפאת הליכים עד ליום 20.7.2017 וכן הורה כי ככל שישנן התנגדויות לצו ההקפאה הן תוגשנה בתוך 10 ימים (קרי, עד ליום 2.7.2017) (להלן: "**צו ההקפאה**").
 - העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 20.6.2017 מצ"ב לנוחיות בית המשפט הנכבד ומסומן

2. כנספח 2

4. להלן יתוארו בתמצית פעולותיו של בעל התפקיד ממועד מתן צו ההקפאה.

ב. פרסום וידוע

5. ביום 22.6.2017 פרסם בעל התפקיד הודעה לציבור בדבר הגשת בקשה מס' 23, הבקשה להקפאת הליכים לחברת הנכס והצווים שניתנו בשתי הבקשות וכן הזמנה לנושים להגיש תביעות חוב לצורך גיבוש מצבת הנשייה של החברות לזימון אסיפות נושים לאישור מתווה ההסדר. המועד שנקבע להגשת תביעות החוב הינו 31.7.2017, אולם לנוכח פניות רבות שמקבל בעל התפקיד מנושים שונים בכלל ורוכשי היחידות בפרטי יתכן ויהיה צורך בהארכת מועד זה. בעל התפקיד יעדכן את בית המשפט הנכבד בהתאם ויפרסם את המועד העדכני.
 - העתק המודעה שפורסמה בשני עיתונים כלכליים בעברית ועיתון יומי בערבית וכן באתר האינטרנט של משרד הבעל התפקיד מצ"ב ומסומן **כנספח 3**.
6. בנוסף, הגיש בעל התפקיד הודעות על מתן צו הקפאת ההליכים ובקשות להקפאה כאמור בתיקי בית המשפט וההוצאה לפועל שנפתחו כנגד חברת הנכס ככל שעלה בידו לאתר. למען הסדר הטוב יובהר, כי בעלי השליטה אינם משתפים פעולה באופן מלא עם בעל התפקיד בעניין זה והעבירו לידיעתו נתונים ומידע חלקיים ביותר באשר לתיקים המנוהלים כאמור.
7. להלן פירוט התיקים בהם הוגשו הודעות מטעם בעל התפקיד:

מס' התיק	ערכאה	מועד הגשת ההודעה על ידי בעל התפקיד	החלטה בתיק, ככל שניתנה
516952-01-17	הוצל"פ אילת	נשלח בדואר ביום 11.7.2017	טרם נסרק למערכת.

517194-09-16	הוצל"פ פתח תקווה	נשלח בדואר ביום 3.7.2017	נדרשה הבהרה.
503810-07-16	הוצל"פ ירושלים	נשלח בדואר ביום 11.7.2017	טרם נסרק למערכת.
516689-08-16	הוצל"פ פתח תקווה	הוגש עם שליח ביום 3.7.2017	נדרשה הבהרה.
515025-10-16	הוצל"פ תל אביב	הוגש עם שליח ביום 29.6.2017	עיכוב הליכים כולל עיכוב כספים.
504243-06-17	הוצל"פ כפר סבא	הוגש ע"י ב"כ הזוכה ביום 2.7.2017	ההליכים עוכבו.
502997-01-17	הוצל"פ עכו	נשלח בדואר ביום 3.7.2017	ממתין למתן החלטה.
ת"ק 12602-09-16	השלום תל אביב	נשלח בפקס ביום 22.6.2017	ממתין למתן החלטה.
ת"ק 53882-12-15	השלום פתח תקווה	נשלח בפקס ביום 22.6.2017	נדרשה הבהרה.
תא"ק 38199-07-16	המחוזי תל אביב	נשלח בפקס ביום 22.6.2017	ההליכים עוכבו.
סע"ש 51990-11-16	בית הדין לעבודה בפתח תקווה	נשלח בפקס ביום 22.6.2017	ההליכים עוכבו.
ת.א. 48162-09-16 ת.א. 63411-12-16	השלום בתל אביב	נשלח בפקס ביום 2.7.2017	ההליכים עוכבו.

8. בנוסף, פעל בעל התפקיד ליידוע גורמים נוספים בדבר מתן צו הקפאת ההליכים: תאגידים בנקאיים, נותני שירותים גדולים (חשמל ומים) רשויות מקומיות ורשויות המס.

ג. יידוע רוכשי היחידות

9. בד בבד, פעל בעל התפקיד לקבלת מידע עדכני ומלא אודות רוכשי היחידות במלון, לטובתם נרשם שעבוד במרשם רשם החברות של חברת הנכס. לצורך זה, פנה בעל התפקיד למשרד מ. פירון אשר שימש כב"כ חברת הנכס וכן כנאמן לעסקאות מכר היחידות. במענה לפניית בעל התפקיד התקבלו במשרדו הסכמי המכר, טבלה לאקונית עם שמות רוכשי היחידות ותדפיסים של חשבון הנאמנות אותו ניהל משרד עוה"ד עבור כל עסקאות המכר במאוחד. בעל התפקיד שומר על זכויותיו ועל זכויות נושי חברת הנכס לדרוש הבהרות ומסמכים נוספים וכל זכות נוספת בהקשר זה.

10. במאמץ משותף עם נציגות רוכשי היחידות אשר התאגדו במטרה להגיש את בקשת הפירוק כנגד חברת הניהול (קבוצה אשר כללה 35 רוכשי יחידות המחזיקים בזכויות לכאורה ב- 43 יחידות מתוך 125 היחידות שנמכרו לציבור). עלה בידי בעל התפקיד לגבש רשימה של כלל הרוכשים ופרטי התקשרות ראשוניים עימם. בעל התפקיד ביצע פנייה יזומה לכל הרוכשים (הן בדואר רגיל והן בדואר רשום) והוא פועל גם לקיום שיחות טלפוניות יזומות עם אותם רוכשים.

• העתק מכתב לדוגמא שנשלח לרוכשי היחידות מצ"ב ומסומן כנספח 4.

11. בהמשך, בימים 11.7.2017 ו-18.7.2017 קיים בעל התפקיד מפגשי הסבר עם רוכשי היחידות במסגרתם עדכן בעל התפקיד את הרוכשים בהתקדמות ההליכים כנגד החברות (כמתואר בדו"ח הפעילות שהגיש בעל התפקיד לבית המשפט הנכבד ביום 13.7.2017) וכן הסבר בסיסי אודות תהליך גיבוש הסדר הנושים המשותף לחברות. ככל שיהיה בכך צורך ולאחר שישלים צוותו של בעל התפקיד את הפנייה הטלפונית לכל הרוכשים יקיים בעל התפקיד מפגש הסבר נוסף.

יש לזכור בהקשר זה, כי רוכשי היחידות הינם אנשים מן הישוב, ציבור שלם, אשר השקיע ממיטב כספי חסכונויותיו (וחלקם אף נטלו הלוואות משמעותיות) לצורך רכישת הזכויות לכאורה ביחידה. ציבור אשר הלך שבי (ויתכן שאף הולך שולל – והדברים נכתבים בשלב זה בזהירות המתבקשת) אחרי ההבטחה לתשלום תשואה חודשית של כ-2,850 ₪ בגין היחידה למשך שלוש שנים – הבטחה שכידוע לא קויימה.

ד. התנגדויות לצו ההקפאה

12. כזכור, ביום 18.6.2017 הגישה חברת רילטי אקזקיוטיב שמעון אייזנברג בע"מ (להלן: "אייזנברג"), התנגדות להסדר הנושים המוצע. ביום 25.6.2017 הגיש בעל התפקיד את תגובתו להתנגדות אייזנברג ובה ציין בין היתר, כי אייזנברג איננה שונה, לכאורה, מיתר רוכשי היחידות במלון לטובתם נרשמו שעבודים במרשם רשם החברות של חברת הנכס וכי מימוש היחידות בדרך של מכירתן לרוכש חדש שיכנס לאותה הקלחת יהיה לא יעיל בשים לב להסדר המתגבש.

13. בהחלטתו מיום 26.6.2017 הורה בית המשפט הנכבד כי התנגדותה של אייזנברג תידון אם וכאשר יזכה ההסדר המוצע לרוב הנדרש ויובא לאישורו של בית המשפט.

14. למען הסדר הטוב פנה בעל התפקיד לאייזנברג ביום 21.6.2017 ויידע אותה אודות מתן צו ההקפאה. כמו כן, פועל בעל התפקיד גם להגשת הודעה מתאימה על מתן צו הקפאת ההליכים בתיק בית המשפט אותו מנהלת אייזנברג נגד חברת הנכס (ת.א. 38199-07-16) וגם במסגרת תיק ההוצאה לפועל שנפתח בעניין מימוש היחידות (ת. הוצל"פ 509025-04-17).

• העתק מכתב ב"כ בעל התפקיד לב"כ אייזנברג מיום 21.6.2017 מצ"ב ומסומן כנספח 5.

15. יש לציין, כי ביום 12.7.2017 הוגשה בקשת אייזנברג למימוש הבטחות מחוץ למסגרת ההליכים דנא, בעל התפקיד יפעל להגשת תגובה במועד שנקבע לכך בהחלטת בית המשפט הנכבד. אייזנברג לא הגישה התנגדות לבקשה להקפאת הליכים או לצו ההקפאה.

16. בד בבד, הגיש הבנק ביום 28.6.2017 בקשה בתיק דנא להצטרפות להליך ומתן ארכה להגשת התנגדות לבקשה לכינוס אסיפות. בהחלטתו מיום 28.6.2017 הורה בית המשפט הנכבד כמבוקש בבקשה זו (בקשה מס' 27). ביום 9.7.2017 הגיש עו"ד ברגרזון, בין בתפקידו כמשקיף מטעם בית המשפט בתיק פש"ר 48896-06-17 ובין כב"כ הנושה באותו תיק – בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן ובהתאמה: "המשקיף" ו-"הבקשה") בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לצו הקפאת ההליכים עד ליום 26.7.2017, בהחלטתו מיום 9.7.2017 הורה בית המשפט הנכבד כמבוקש בבקשה זו. עמדת בעל התפקיד לא התבקשה ובשלב זה הוא יבקש לשמור על טענותיו בהקשר זה ולהגיב בהתאם לנסיבות לבקשות ארכה נוספות ככל שיוגשו.

ה. סוגיות נוספות הנבדקות על ידי בעל התפקיד

17. כזכור, בעל התפקיד מנהל מאז מינויו כמפרק זמני לחברת הניהול, את המלון באילת. במסגרת זו צצות ועולות מעת לעת סוגיות הקשורות בהתנהלות החברות, בינן ובינן עצמן, בינן ובינן בעלי השליטה בהן או חברות בשליטתם וכיוצ"ב.

18. כבר ביום 21.5.2017 פנה בעל התפקיד (בתפקידו כמפרק זמני) לב"כ בעל השליטה וחברת הנכס בבקשה לקבל לידי, בין היתר, העתק מהסכם ו/או סיכום כלשהו בין חברת הנכס לחברת הניהול בקשר עם המלון לקבות בקשר עם ניהולם של השטחים שנתרו לכאורה בבעלות חברת הנכס. עוד ביקש בעל התפקיד לקבל מידע אודות תשלומים ששולמו על ידי חברה אחת בגין חובותיה של החברה

האחרת.¹ פניית בעל התפקיד לא נענתה. חלף זאת, מקבל בעל התפקיד דיווחים מעת לעת מצוות ניהול המלון אודות פניות של בעל השליטה – מר דורון מיכלין – לצוות ודרישות תמוהות מצידו לתשלום בגין השימוש בשטחים ו/או במתקנים המוצבים בהם (מתקני הכושר למשל). בעל התפקיד לא קיבל פניה סדורה בעניין זה וככל שידרש יתייחס בהתאם.

• העתק פניית בעל התפקיד מיו 21.5.2017 מצ"ב ומסומן כנספח 6.

19. יש לציין, כי פנייתו של נציג בעל התפקיד למר מיכלין על מנת לבצע גיבוי מלא של מחשבי חברת הנכס המצויים במשרדו (לאחר מתן צו הקפאת ההליכים) נתקל בסירוב עיקש מטעם מר מיכלין, אשר טען כי במחשבים מצוי מידע נוסף אודות עסקים וחברות אחרות בשליטתו. מובן, כי לבעל התפקיד אין כל עניין, בשלב זה, בעסקיו האחרים של מר מיכלין אולם סירובו לאפשר את הגישה המלאה למסמכי החברה תמוהה בעיני בעל התפקיד ומקשה מאוד על עבודתו.

20. עניין נוסף אשר הביא בעל התפקיד לפיתחו של מר מיכלין זה מכבר, הוא סוגיית כספים אשר נמשכו על ידו ו/או התקבלו אצלו ו/או אצל מי מטעמו או בשמו מלקוחות המלון לאחר מתן צו הפירוק הזמני לחברת הניהול. מהמידע שהתקבל בידי בעל התפקיד עלה, כי ביום 16.5.2017 קיבל מר מיכלין, באמצעות חברה בשליטתו, סך של 50,000 ₪ מלקוח של המלון. חרף דרישתו של בעל התפקיד, מר מיכלין טרם השיב את החוב לקופת הפירוק.

• העתק תדפיס ביצוע העברת 50,000 ₪ מיום 16.5.2017 לחשבון חברת ע.ד.י היס האדום אחזקות בע"מ ותדפיס מרשם רשם החברות של חברה זו מצ"ב ומסומן כנספח 7.

21. מובן, כי הסוגיות לעיל הינן קצה קצהו של הקרחון באשר להתנהלות אשר עולה ממנה חשש כבד לעירוב נכסים בין נכסי החברות לבין עצמן ובין לבין בעלי השליטה וחברות בשליטתם. בעל התפקיד ידרש להמשיך ולחקור את ההתנהלות ויציג מסקנותיו בפני בית המשפט הנכבד.

22. בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, מוצא בעל התפקיד לנכון להביא בפני בית המשפט הנכבד סוגיה נוספת אשר נבדקת על ידו ומקורה בשלב זה בשמועות בלבד. עסקינן בפעילות של גורמים שונים (חלקם מעורים היטב בתיקים דנא), אשר פונים לרוכשי היחידות באופן פרטני ומנסים לעניין אותם במכירת זכויותיהם, באופן שעלול לסכל את ניסיונותיו של בעל התפקיד לגבש מצבת נשייה והסדר נושים כמוצע. עוד הגיע לידי בעל התפקיד מידע, אודות פניות של אותם גורמים למתעניינים חדשים במטרה למכור להם יחידות. כאמור, עסקינן במידע ראשוני, אשר מצריך בדיקה וחקירה וככל שידרש תוגש בקשה מתאימה לבית המשפט הנכבד בעניין.

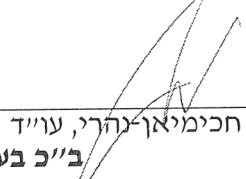
1. סיכום

23. נכון למועד הגשת דו"ח ובקשה זו הוגשו לבעל התפקיד 56 תביעות חוב כנגד חברת הנכס, מתוכן 51 תביעות חוב מטעם רוכשי היחידות במלון. מובן, כי בנסיבות הקיימות ידרש לבעל התפקיד פרק זמן נוסף לגיבוש מצבת הנשייה של חברת הנכס על מנת להמשיך בהליכי הסדר הנושים לשתי החברות בהתאם למתווה שהוצג בבקשה מס' 23.

¹ כבר עתה נמצאות בידי בעל התפקיד אינדיקציות לתשלומים שבוצעו על ידי חברת הניהול בגין חובות של חברת הנכס.

24. כאמור, למעט בקשת הבנק להארכת מועד להגשת התנגדות לצו ההקפאה – לא הוגשה עד כה כל התנגדות אחרת לבקשת ההקפאה וממילא סבור בעל התפקיד כי התנגדות כזו דינה להידחות שעה שהחברה חדלת פירעון, איננה מנוהלת על ידי נושאי משרה כלשהם אלא על ידי בעל התפקיד בפועל.
25. בשלב זה, בפרט שעה שאין לחברת הנכס עובדים או עסקים אחרים העלולים להינזק, ועל אף שהחברה הינה חדלת פירעון בפועל, סבור בעל התפקיד כי בנסיבות אלו, אין הכרח בשלבה זה במתן צו פירוק לחברת הנכס וניתן להמשיך ולנהל אותה במשותף עם חברת הניהול לצורך גיבוש הסדר הנושים המשותף במסגרת הקפאת הליכים והסדר נושים.
26. בנסיבות אלה, סבור בעל התפקיד כי יש מקום להאריך את צו הקפאת ההליכים כמפורט ברישא לבקשה זו.
27. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.


גלעד ברגשטיין, עו"ד


ענבר חכימיאן-נהרי, עו"ד

ב"כ בעל התפקיד
גיסין ושות' עורכי דין

ת"א, היום 20 יולי 2017.