



26.85x20.27	1	עמוד 25	גלובס - כותרת	30/01/2020	71801335-8
חגי שבחאי - משרד עורכי די - 17050					

העליון: כונס נכסים לא חייב לבצע התמחרות אלא להשיג את התמורה הגבוהה לנושים

פסק הדין של השופט נעם סולברג ניתן בערעור של בעלים לשעבר של מלון בקיבוץ אילות, שנמכר בהליך של כינוס • לטענת הבעלים, בהליך של התמחרות היה הכונס משיג מחיר גבוה יותר • סולברג קבע כי ייתכנו מקרים שבהם ניתן לסטות מהנוהג של ביצוע התמחרות לנכס הנמצא בכינוס

מאת מתן ברנר

האם כונס נכסים מחויב תמיד לערוך הליך פתוח של התמחרות כדי למצוא את הקונה שירכזה במחיר הנכס, או הוא יכול למצוא רוכש מבלי לערוך תחרות פומבית בין מציעים שונים? אלו היו השאלות שעמדו במרכז החלטתה של שופט ביהמ"ש העליון, נעם סולברג. סולברג הכריע בבקשתם של אנשי העסקים והאחים משה ויצחק דייך, שגם היו בעלי מניות בחברה שבנתה את מלון "מג'יק סאנרייז" וכשלה מלהחזיר חוב של 341 מיליון לבנק דיסקונט שאליו שועבר המלון.

האחים דייך רדשו לעכב את מכירתו של מג'יק סאנרייז לרשת פתאל וקיבוץ אילות, אשר אושרה לפני כחודשיים בבית המשפט המחוזי בת"א. טענתם המרכזית הייתה שכונס הנכסים הוציא לפועל את מכירת המלון מבלי שניתנה להם הזדמנות להציע הצעה בהליך של התמחרות. ואולם, סולברג קבע כי הכלל לפיו מכירת נכס בהליכי כינוס ייעשה בדרך של התמחרות נתון לשיקול דעתו של כונס הנכסים. בכך, אישר סולברג את פסק הדין של בית המשפט המחוזי בת"א, והסיר את צו העיכוב הזמני על מכירתו של המלון.

עשרות שנים ללא רוכש

בנובמבר 2019 אישר סגן נשיא המחוזי בתל אביב, השופט חגי ברנר, את מכירת מלון מג'יק סאנרייז לשותפות שהקימו רשת פתאל וקיבוץ אילות, תמורת 73 מיליון שקל. המכירה בוצעה בהליך כינוס נכסים לבעלת המלון, חברת "אילונית



מג'יק סנרייז. נמכר תמורת 73 מיליון שקל

צילום: מתוך אתר המלון

סולברג: "הסכמת הבנק הנושה להצעת המכר מעידה על רצונו להסתפק ב'ציפור אחת ביד', לעומת כמה ציפורים על העץ, כשאינן לדעת מתי, ואם בכלל, תבוא שעתן"

פרויקטים תיירותיים" שבבעלות האחים דייך והקיבוץ, בשל חוב גדול בהרבה מסכום המכירה, של 341 מיליון שקל לבנק דיסקונט.

בתחילת שנות ה-90 התקשר קיבוץ אילות עם יצחק דייך וחברותו בבעלותו, לשם הקמת חברה משותפת בשם "אילונית פרויקטים תיירותיים" לשם הקמת מלון בשטח הקיבוץ. לטובת מימון הפרויקט, נטלה החברה משותפת

הכנ"ד, ובהתבסס על הנסיבות החריגות של המקרה. במקרה חריג זה, קבע ברנר, מדובר בעסקה מורכבת בין מספר בעלי עניין שלהם טענות ודרישות זה מול זה ולכן מתחייב להגיע להסדר בין כלל בעלי הזכויות והאינטרסים המעורבים, שכולל גם ויתור על טענות ותביעות.

עוד נימק ברנר, כי מדובר בעסקה שבהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מחייבת כי הקיבוץ יהיה בעלים ב-26% לפחות מהרוכשת, ועל כן בכל מקרה יש להגיע להסכם רכישה עם שותף אשר מוסכם גם על הקיבוץ. בנוסף ציין השופט, כי הכונס מור ניהל משא ומתן עם לא פחות מ-13 גורמים שונים שהביעו התעניינות ברכישת המלון, אך עם אף אחד מהם לא הבשילה ההתעניינות לכדי הצעה מחייבת. זאת, בעוד ההצעה מצד השותפות שבין רשת פתאל וקיבוץ אילות הייתה ההצעה הקונקרטית והגבוהה ביותר שניתן להגיע אליה בנסיבות העניין.

"נוהג לא מחייב"

על החלטתה זו הגישו משה ויצחק דייך ערעור לעליון, וכן בקשה לעיכוב ביצוע עד אשר יינתן פסק דין בעליון. לטענתם, שגה בית המשפט המחוזי בפסק דינו כיוון שהיה עליו להורות על קיום הליך התמחרות, שיביא להצעות גבוהות יותר מהסכום של 73 מיליון שקל בלבד. עוד טענו, כי היה צריך לאפשר להם להשתתף בהתמחרות.

השופט סולברג רחח את הבקשה בנימוק שכבר ניתנה להם הזדמנות

להציע הצעות עדיפות במסגרת הליך הכינוס, אולם הם לא עשו כן, וכיוון שהתרשם שסיכויי הערעור בעליון הם נמוכים. סולברג גם קבע כי לא בכל מצב חייב כונס הנכסים לגשת להליך של התמחרות, אלא הדבר נתון לשיקול דעתו בהתאם למצב. "אמנם נקבע בפסיקה כי במרוצת השנים התגבש נוהג של בעלי תפקידים לממש נכסים בדרך של התמחרות, אך נוהג זה אינו מחייב ככל מקרה, והשיקול העיקרי שצריך כעל התפקיד לשוות לנגד עיניו בבחירת הדרך לביצוע המכר, הוא השגת התמורה הגבוהה ביותר האפשרית עבור הנושים", קבע סולברג.

כמו ברנר, גם סולברג השתמש בעמדתו של הבנק כנדרש עיקרי לאישור המכירה. "לכאורה, הנפגע העיקרי מאי-קיום הליך התמחרות הוא הבנק, הנושה המובטח, שלא יזכה להשבת מלוא חובו. אלא שהסכמת הבנק להצעת המכר, מעידה על רצונו להסתפק ב'ציפור אחת ביד', לעומת כמה ציפורים על העץ, כשאין לדעת מתי, ואם בכלל, תבוא שעתן, נוכח המבוי הסתום שאליו הגיעו הצדדים בניסיונות המכירה הקודמים", ציין שופט בית המשפט העליון בהחלטתו, במסגרתה גם חויבו האחים דייך בהוצאות בגובה 15 אלף שקל. את קיבוץ אילות ייצגו עוה"ד חגי שבתאי, אריה שפירא, ויואב אינגבר ממשרד חגי שבתאי שפירא; את בנק דיסקונט ייצג עו"ד יריב שלום ממשרד ליפא מאיר; והאחים דייך ייצגו באמצעות עוה"ד חן פלצ'י ודוד דייך ממשרד חן פלצ'י. •