



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

יום חמישי 19 נובמבר 2015

פר"ק 2548-08 מילומור בעמ ואח' נ' בנק
'הפועלים בע"מ ואח

מספר בקשה (رقم الطلب): **208**

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) 19/11/2015 בשעה (بالساعة) 11:20 הוגשה בקשה מסוג (قُدّم طلب من نوع): מתן הוראות בקשה של מבקש 1 מתן הוראות

בתיק (بقضية) פר"ק 2548-08 מילומור בעמ ואח' נ' בנק הפועלים בע"מ ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): **208**.

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

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

בעניין: סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999;
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002

חוק החברות
התקנות

ובעניין: חן ברדיצ'ב, רו"ח
מרחוב הבונים 12, רמת-גן, טל': 03-5750421 פקס': 03-5753512

הנאמן

ובעניין: רסידו פיבי בע"מ ח.פ. 6-200333-51 (בהסדר נושים)
ע ע"י ב"כ עוה"ד שלום גולדבלט ו/או אהוד גינדס ו/או הראל יריב
ו/או דני ניסים ו/או רהב עין-דר ו/או אתי ינאי-נווה ו/או ליאת
צרפתי שלום ו/או הדס מהרשק ו/או ענר דסקלו ו/או מור לוי ו/או
קרן מיימון ו/או ליהיא יבלונקה
מרחוב מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), רמת-גן 52681
טל. 03-7549933 פקס. 03-7549934 דוא"ל: ggy@ggy-law.com

החברה

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי
ע"י ב"כ עוה"ד אורי ולרשטיין
מרחוב השלושה 2, תל-אביב

הכנ"ר

ובעניין: צ.א. אוצר השקעות בע"מ ח.פ. 513713917
יחיאל אביטן ת.ז. 2. 02258624

הרוכשים

בקשה למתן הוראות – תיקון הסכם מכר מקרקעין

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת כדלקמן:

א. לתקן את הסכם המכר בין החברה לבין הרוכשים, צ.א. אוצר השקעות בע"מ ח.פ. 513713917 ו-יחיאל אביטן ת.ז. 2. 02258624, {להלן: "ההסכם המקורי"} באופן בו יימכרו 7,300 מ"ר בלתי מסוימים (במושע) המהווים.....מזכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקות 33, 34, 35, 40, 63, 64, 66, 67, 65, 68, 69, 70 בגוש 189 ב"משולש החקלאי" באשדוד {להלן: "הממכר"} בתמורה לסך של 2,200,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין;

- ב. להורות לנאמן לחתום על כתב ויתור לטובת הרוכשים והיעדר תביעות נגד הרוכשים תמורת תשלום פיצוי על ידי הרוכשים בסך של 300,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
- ג. להורות לחברה ו/או לנאמן לחתום על מסמכי העסקה המתוקנת ועל כל מסמך אחר אשר יידרש לשם השלמת העסקה המתוקנת והוצאתה אל הפועל ורישום הממכר על שם הרוכשים בחשכת רישום המקרקעין;

ואלו נימוקי הבקשה :

1. ביום 02.10.2015 חתמו הצדדים על הסכם מכר המותנה באישור בית המשפט, על פיו מוכרת החברה לרוכשים 62,500 מ"ר בלתי מסוימים (במושע), המהווים מחצית מזכויות המוכרת במקרקעין הידועים כחלקות 33, 34, 35, 40, 63, 64, 66, 67, 65, 68, 69, 70 בגוש 189 ב"משולש החקלאי" באשדוד בתמורה לסך של 18,750,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, המגלמת שווי של 300,000 ₪ לדונם (להלן: "הסכם המכר המותנה").
2. בהתאם להוראות הסכם המכר ועל חשבון סכום התמורה, הופקד בידי הנאמן סך של 2.5 מיליון ₪.
3. ביום 13.10.2015 הוגשה בקשה לאישור הסכם המכר המותנה (להלן: "הבקשה לאישור הסכם המכר"), וזו הועברה להתייחסות ותגובת הכנ"ר.
העתק מאישור ההגשה ומהחלטת בית המשפט הנכבד מצ"ב כנספחים "1" ו "2" בהתאמה.
4. מיד לאחר הגשת הבקשה לאישור הסכם המכר, ביקשו הקונים להיפגש עם מנהל החברה והנאמן. להפתעת מנהל החברה והנאמן הודיעו הרוכשים, כי לאחר הם נאלצים לחזור בהם מהעסקה ומההסכם ולקבל את סכום הפיקדון חזרה.
5. מאז התקיימו מספר פגישות בין הצדדים, אשר בסופם הגיעו הצדדים להבנות, הכפופות לאישור בית המשפט, כדלקמן :
 - 5.1 הרוכשים ירכשו 7,300 מ"ר בלבד מזכויות החברה במקרקעין וזאת תמורת סך של 2.2 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין.
 - 5.2 הרוכשים ישלמו לחברה פיצוי בסך של 300 אלף ₪ בתוספת מע"מ כדין.
 - 5.3 התשלומים המנויים בסעיפים 5.1 ו 5.2 יקוּוּזוּ מהפיקדון המצוי בידי הנאמן.
 - 5.4 הצדדים יחתמו על הסכם מתוקן.
(להלן: "הסדר הפשרה")
6. שיקולי החברה והנאמן בקבלת ההחלטה על הסדר הפשרה היו כדלקמן :

או לחילופין: ככל שבית המשפט הנכבד, לא ייעתר למבוקש לעיל, יתבקש בזאת בית המשפט הנכבד, להורות על ביטול ההסכם המקורי וכנגד חתימת הרוכשים על כתב ויתור כלפי הנאמן והחברה תוחזר, המקדמה לרוכשים בניכוי פיצוי בסך של 300,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
(להלן: "הסדר הפשרה")

6. שיקולי החברה והנאמן בקבלת ההחלטה על הסדר הפשרה היו כדלקמן:

- 6.1 החל ממועד הודעת הרוכשים על רצונם לביטול הסכם המכר המותנה, מנהלים הנאמן ומנהל החברה מגעים עם מספר גורמים אחרים אשר הביעו התעניינות ורצינות ברכישת זכויות החברה במקרקעין, וקיים סיכוי רב לקידום ולסגירת עסקה חליפית בטווח זמן קצר.
- 6.2 נדמה, כי במקרה זה "אחיזה בקרנות המזבח" תביא לפגיעה במימושו והוצאתו לפועל של הסדר הנושים. התעקשות על אכיפת הסכם המכר המותנה או נקיטת הליכים משפטיים לביטולו ולתשלום מלוא סכום הפיצוי המוסכם, תביא הלכה למעשה להקפאת ולעצירת אפשרות מימוש המקרקעין, וזאת במועד אשר הינו קריטי למימוש הסדר הנושים. לענין זה יובהר, כי מחד ספק אם הליכי אכיפה אכן יביאו בסופו של יום לקבלת מלוא סכום התמורה בהתאם להסכם המכר המותנה, ולבטח לוח הזמנים אינו ברור וצפוי להיות ארוך. מאידך, הליכי ביטול הסכם ותשלום סכום הפיצוי המוסכם, וזאת ללא הסכמה, צפויים להיתקל בהתנגדות משפטית אשר גם כאן, תוצאותיה אינן ידועות ולוח הזמנים גם הוא צפוי להיות ארוך.
- 6.2 מימוש חלק מהמקרקעין בהתאם להסדר המוצע יזרים לקופת הנאמן באופן מידי סכום משמעותי המצוי כבר ברשותו.
- 7. מהאמור לעיל עולה, כי בנסיבות העניין החלטת הנאמן והחברה לקדם את ההסדר המוצע הינה ההחלטה הנכונה אשר תקדם את מכירת יתרת המקרקעין ומימוש הסדר הנושים.
- 8. אשר כל כן ולאור האמור לעיל, מבוקש מביהמ"ש הנכבד להורות כברישא לבקשה.
- 9. לחילופין, ככל שבית המשפט הנכבד, לא ייעתר למבוקש ברישא לבקשה זאת, מתבקש בזאת בית המשפט הנכבד, להורות על ביטול ההסכם המקורי וכנגד חתימת הרוכשים על כתב ויתור כלפי הנאמן והחברה תוחזר, המקדמה לרוכשים בניכוי פיצוי בסך של 300,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

אנחנו מאשרים ומסכימים לאמור לעיל:

הראל יריב, עו"ד
שלום גולדבלט, עו"ד
גולדבלט גינדס יריב - עורכי דין
ב"כ הקבוצה והנאמן

צ.א. אוצר השקעות בע"מ ח.פ.
513713917

צ.א. אוצר השקעות בע"מ ח.פ. 513713917
יחיאל אביטן ת.ז. 02258624