



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף
רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

1

מספר בקשה: 34

לפני כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא

עו"ד ישראל בכר, נאמן לחברת עמודי שלמה אחים
ידגרוב סחר בע"מ (בהפעלה זמנית)
בעצמו

מבקש

נגד

משיבים

1. בשיר ובניו בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אמיר אלופי

2. מערכות נוחות (2007) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד גבי דור

3. קבוצת טובול
ע"י ב"כ עו"ד יובל ברגיל

4. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי
ע"י ב"כ עו"ד כלנית הרמלין-וגר

החלטה

2

3

4

5

מבוא

1. לפניי בקשתו של הנאמן לחברת עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ (להלן **בהתאמה**):

7 "הנאמן" ו"החברה") לאשר את מכירת פעילותה העסקית של החברה לטובול קרמיקה בע"מ

8 ו/או טובול חומרי בנין (1990) בע"מ (להלן: "**קבוצת טובול**"), תמורת סך של 2,500,000 ש"ח,

9 וכן לאשר את המחאת זכויות השכירות של החברה בחנויות בצומת ביל"י ובבני ברק, תוך

10 ויתור על חוזה השכירות של הגלריה הנמצאת מעל החנות בבני ברק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף
רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

- 1
2. החברה עסקה עד קריסתה במכירת אביזרי קרמיקה וכלים סניטריים, באמצעות חמש חנויות
3 בפריסה ארצית. ביום 13.2.2020, בעקבות הגעתה למצב של חדלות פירעון, מונה לחברה נאמן
4 זמני. ביום 19.2.2020 ניתן נגד החברה צו לפתיחה בהליכים בחלופה של הפעלה זמנית, ומינויו
5 של הנאמן הזמני הפך קבוע.
6
3. הנאמן ביקש תחילה להפעיל את החברה לצורך שיקומה, וכן ביקש וקיבל אישור להעמיד את
7 החברה ופעילותה למכירה. ההפעלה הזמנית הוארכה מעת לעת, לבקשת הנאמן. בסופו של
8 דבר הוצאו כלל עובדי החברה לחל"ת וחמשת החנויות שלה נסגרו עד לאחר חלוף מצב
9 החירום.
10
4. במקביל ניהל הנאמן משא ומתן עם מספר מתעניינים ברכישת החברה, שהבשיל ביחס
12 למציעה אחת, הלא היא קבוצת טובול.
13
5. על פי ההצעה שהובאה כעת לאישורו של בית המשפט, קבוצת טובול תרכוש את כלל המלאי
15 והציוד של החברה, לרבות רכבים שאינם משועבדים, קניין רוחני ומוניטין, וכן תקבל את
16 זכויות השכירות שיש לחברה בשתי חנויות-החנויות בצומת ביל"ו והחנויות ברח' הלח"י 17 בבני
17 ברק, אך לא בגלריה הנמצאת מעל החנות בבני ברק וגם לא בחנויות הנותרות של החברה.
18 בתמורה תשלם קבוצת טובול סך כולל של 2,500,000 ₪ תוך 30 יום ממועד קיום התנאים
19 המתלים לעסקה. להבטחת תשלום התמורה תועמד ערבות אישית של בעל השליטה בקבוצת
20 טובול. כמו כן, החל מיום 16.7.2020 קבוצת טובול היא שתישא בדמי השכירות בגין החנויות
21 בצומת ביל"ו ובבני ברק, ואילו הנאמן הוא שיישא בתשלום דמי השכירות שעד למועד האמור
22 (בכפוף להכרעה שתינתן בבקשה נפרדת שהגיש הנאמן נגד המשכירות של החנויות, היא
23 בקשה 33, בגדרה ביקש לשחרר אותו מחובת תשלום דמי השכירות בגין החנויות, בעקבות
24 משבר הקורונה ובהתאם לס' 15 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971).
25
- יחד עם זאת, הואיל והגלריה מעל החנות בבני ברק (להלן: "הגלריה") אינה נחוצה לקבוצת
27 טובול, וגם אינה נחוצה עוד לנאמן, הוא מבקש להשתחרר מחוזה השכירות ביחס אליה.
28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

6. המשכירות של החנויות בצומת ביל"ו ובבני ברק מתנגדות לבקשת הנאמן.

טענות הצדדים

7. משכירת החנות בצומת ביל"ו, בשיר ובניו השקעות בע"מ (להלן: "בשיר השקעות"), טוענת כי החברה הפרה את חוזה השכירות וצברה חוב דמי שכירות בגין החודשים ינואר ופברואר 2020 בסך כולל של 124,304 ₪. על כן, בשיר השקעות פעלה לשם איתורו של שוכר חלופי, אשר עימו נכרת ביום 11.3.2020 חוזה שכירות המותנה בביטולו של חוזה השכירות הקיים עם החברה, ולפיו השוכר החלופי מוכן לשלם דמי שכירות חודשיים בסך של 58,000 ₪, העולים ב- 12,186 ₪ על דמי השכירות החודשיים שחלים על החברה. כמו כן, השוכר החלופי מוכן להעמיד בטוחות לתשלום דמי השכירות, בטוחות שאינן קיימות כיום לפי חוזה השכירות עם החברה. עוד טוענת בשיר השקעות כי הנאמן מבקש לעשות עושר ולא במשפט על חשבונה, בכך שמחד הוא פוטר את קבוצת טובול מתשלום דמי שכירות עד ליום 16.7.2020, ומאידך, הוא מבקש לעצמו פטור מאותם דמי השכירות בעקבות משבר הקורונה, וזאת עד לאחר תום מצב החירום במדינה. המשמעות הכספית מבחינתה של בשיר השקעות היא אובדן דמי שכירות בסכום כולל של כ- 180,000 ₪ בגין ארבעה חודשי שכירות. לטענתה, היא מוכנה לסיים את תקופת השכירות עם החברה לאלתר, ואם מבחינתו של הנאמן מדובר בנכס מכביד, ייכבד וישחרר אותו, ובכך יחסוך לעצמו את הצורך לשלם דמי שכירות בגין הנכס, כפי שהוא עצמו מבקש לעשות במסגרת בקשה 33 התלויה ועומדת עדיין. לבסוף טוענת בשיר השקעות כי לפי ס' 75 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון" או "החוק"), בית המשפט רשאי אמנם לאשר המחאת חבות גם ללא הסכמת הצד שכנגד, אך זאת בתנאי שאין בכך כדי לפגוע בצד השני לחוזה, ולכן אין מקום להתיר במקרה דנן את המחאת זכויות השכירות בחנות בצומת ביל"ו. לחלופין מבקשת בשיר השקעות כי קבוצת טובול תשלם לה דמי שכירות מוגדלים בסכום המוצע כיום על ידי השוכר החלופי, ותעמיד את הבטוחות שמציע השוכר האמור.

8. משכירת החנות והגלריה בבני ברק, מערכות נוחות (2007) בע"מ (להלן: "מערכות נוחות") טוענת כי אין לאפשר לנאמן להפריד בין החנות לגלריה, משום שהגלריה יכולה לשרת אך ורק את החנות, והכניסה אליה כיום היא מתוך החנות. הגלריה אף נבנתה לפי בקשתה של החברה, אשר רצתה למקם את משרדה מעל לחנות, ואגב כך נאלצה מערכות נוחות להשקיע סכום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף
רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

של 550,000 ₪ בבניית הגלריה ובתשלום היטל השבחה. כמו כן, לפי היתר הבניה של הגלריה
ודרישות כיבוי אש, חייבות להיות לגלריה שתי כניסות, והפרדתה מהחנות, מעבר לביטול דרך
הגישה העיקרית לגלריה דרך החנות, תגרום למצב בו תהיה לגלריה כניסה אחת בלבד, בניגוד
לדרישות הבטיחות, מה שימנע את האפשרות להשכירה לאחר והיא תהפוך לנכס ריק מתוכן
שלא ניתן להשתמש בו. עוד טוענת מערכות נוחות כי החברה הפרה את חוזה השכירות בכך
שלא שילמה דמי שכירות, וכעת מבקש הנאמן להשכיר את החנות לקבוצת טובול בלא לשלם
דמי שכירות עד ליום 16.7.2020, תוך העמקת הנזק שכבר נגרם למערכות נוחות. מדובר
למעשה בנסיון של הנאמן להעשיר את קופת נושי החברה על חשבונה של מערכות נוחות, דבר
שלא יעלה על הדעת. מערכות נוחות מציעה כי הנאמן יוותר על הנכס כולו- החנות והגלריה
גם יחד- והיא תדע להשכירם כיחידה אחת לשוכר חלופי, שגם יסכים לשלם לה את מלוא דמי
השכירות חרף מצב החירום. יחד עם זאת, מערכות נוחות מוכנה להמחאת זכויות השכירות
בחנות, בכפוף לכך שישולמו לה מלוא דמי השכירות מיום מינוי הנאמן ובכפוף לפיצוי בסך
100,000 ₪ בגין ביטול השכירות לגבי הגלריה, הוא הסכום הנדרש לטענתה לשם התאמת
הגלריה להשכרתה כנכס נפרד, וכן בכפוף להעמדת מלוא הבטוחות הקיימות לפי החוזים עם
החברה.

9. הנאמן טוען בתשובתו כי יש לדחות את ההתנגדויות וכי אין לכרוך את בקשתו לפטור
מתשלום דמי שכירות במסגרת בקשה 33, שטרם הוכרעה, עם בקשתו להמחות את זכויות
השכירות בחנויות.

בנוגע לחנות בצומת ביל"ו, טוען הנאמן כי בשיר השקעות לא היתה רשאית לחתום על הסכם
שכירות עם שוכר חלופי שכן חוזה השכירות שלה עם החברה שריר וקיים, ולא בוטל. זאת
ועוד, המחאת הזכויות בחנות אינה פוגעת בבשיר השקעות ואינה משנה את מצבה לרעה אלא
משאירה את המצב כפי שהוא, למעט שינוי זהותו של השוכר, באופן שקבוצת טובול תבוא
במקום החברה. אלמלא נכנסה החברה להליכי חדלות פירעון, החברה היתה ממשיכה לשלם
את דמי השכירות החוזיים לפי חוזה שכירות שאמור להסתיים רק בסוף שנת 2023 (עם
אופציה להארכה) ואין סיבה שבשיר השקעות תנצל את חדלות הפירעון של החברה כדי לשפר
את מצבה שלה באמצעות הגדלתם של דמי השכירות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

10. בנוגע לחנות בבני ברק ולגלריה, טוען הנאמן כי בקשר אליהן נחתמו שני חוזי שכירות נפרדים, האחד בחודש נובמבר 2014 והשני בחודש יולי 2017, כך שניתן להשכיר את הגלריה באופן נפרד לשוכר אחר, והא ראייה, מערכות נוחות עצמה מוכנה להמחאת הזכויות בחנות בלבד, בכפוף לתשלום פיצוי בסך 100,000 ₪. כמו כן, החברה היא שהשקיעה השקעה כספית ניכרת בבנייתה של הגלריה, וזו השבחה ממנה תיהנה כעת מערכות נוחות. על כן, הדרישה לפיצוי בסך 100,000 ₪ נגועה בחוסר תום לב מצידה. מכל מקום, בכל מקרה דינו של חוזה הגלריה לביטול הואיל וככל הנראה פניה של החברה לפירוק.

11. קבוצת טובול מצטרפת לעמדתו של הנאמן ומבהירה כי אין לה כל צורך בגלריה וכי תרופתה של מערכות נוחות היא במסגרת תביעת חוב שתגיש לנאמן. קבוצת טובול מסכימה להמציא את הבטוחות הנדרשות לפי חוזי השכירות הקיימים הן לגבי החנות בבני ברק והן לגבי החנות בצומת ביל"ו.

12. הממונה תומך באישור העסקה עם קבוצת טובול, אך סבור כי יש ממש בהתנגדותן של משכירות החנויות וכי אין מקום להעדיף את טובת נושי החברה על פני טובת המשכירות.

דיון והכרעה

13. בקשתו של הנאמן למכירת הפעילות העסקית והנכסים של החברה נסמכת על הוראת ס' 93(א) לחוק, הקובעת כי **"מכירת פעילות העסקית של תאגיד לשם שיקומו הכלכלי, שלא במסגרת תכנית לשיקום כלכלי, טעונה אישור מראש מאת בית המשפט; בבואו לאשר מכירה כאמור, ישקול בית המשפט, בין השאר, שיקולים הנוגעים להוגנות ההליך"**. משמע, אין צורך בכינוס אסיפות נושים כפי שהיה נדרש לו היה מדובר במכירה אגב תכנית לשיקום כלכלי.

ומהו אותו שיקום כלכלי של תאגיד שבמסגרתו ניתן למכור את פעילותו? התשובה לכך מצוייה בס' 4 של החוק, המגדיר שיקום כלכלי באופן הבא: **"שמירת עסקו של התאגיד כעסק חי"**. אמור מעתה: שיקום כלכלי יכול להתקיים רק מקום בו נשמרת פעילות העסקית של התאגיד כעסק חי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

- 1 ברם, באה לה הוראת ס' 93(א) לחוק וטופחת על פנינו משום שהיא מניחה כמובן מאליו כי
- 2 תיתכן מכירת פעילות עסקית של תאגיד לשם שיקומו הכלכלי. לכאורה יש סתירה רעיונית
- 3 מובנית בין מכירת פעילות העסקית של התאגיד, לבין הרעיון של שיקום כלכלי, שהרי
- 4 מתעוררת מאליה השאלה כיצד ניתן למכור פעילות עסקית של תאגיד ואגב כך לשמור את
- 5 עסקו כעסק חי? ניתן היה להבין מתן היתר של המחוקק למכירת פעילות עסקית של תאגיד
- 6 לשם השאת ערך לנושיו, אך כיצד מיישבים את הרעיון של מכירת פעילות עסקית עם שמירת
- 7 העסק? דומה שהתשובה לקושיות אלה היא שהמחוקק ביקש להפריד ולהבחין בין הפעילות
- 8 העסקית של התאגיד, עליה ראוי להגן, לבין התאגיד עצמו, קרי, האישיות המשפטית שלו,
- 9 שלא בהכרח ראוייה להגנה. את הפעילות העסקית ניתן למכור ובכך להצילה, גם אם התאגיד
- 10 עצמו נותר אגב כך מאחור כקליפה ריקה מתוכן. הרעיון הוא לשקם את הפעילות העסקית,
- 11 ולא בהכרח את התאגיד עצמו. הדגש הוא על שמירת העסק ולא על הצלת התאגיד. מכל
- 12 מקום, ככל שמדובר אכן בסתירה לוגית או כשל בניסוח, הרי שאלה טבועים בס' 93(א) לחוק
- 13 ולא לנו להרהר או לערער על מצוות המחוקק בהקשר זה.
- 14
- 15 14. לגופו של ענין, דומה כי הנאמן מיצה עד תום את נסיונותיו להפעיל את החברה לצורך מכירתה
- 16 בתנאים אופטימליים. נתוני הפתיחה שלו היו רעים מלכתחילה, בשים לב למצבת החובות
- 17 הכבדים שצברה החברה עובר לקריסתה, הנאמדים בסך של כ- 27,000,000 ₪, אל מול מלאי
- 18 בשווי מוערך של כ- 4,000,000 ₪ בלבד, ובעיקר נוכח העובדה שהמשך הפעלתה של החברה
- 19 היה כרוך ביצירת גרעון הולך וגדל, כך שהזמן דחק עד מאוד. לרוע המזל, לנתוני הפתיחה
- 20 הרעים ממילא, הצטרף כעבור זמן קצר במלוא עוצמתו משבר הקורונה, ששם לאל כל נסיון
- 21 לשיקום החברה, והקטין מראש את הסיכוי לקבלת הצעות ראויות לרכישת החברה או
- 22 פעילותה. נוכח המצב שנוצר בעקבות משבר הקורונה, אין מקום להתמהמהות נוספת בכל
- 23 הנוגע למכירת הפעילות מתוך תקווה בעלמא שמא תושג בעתיד הצעה טובה יותר מזו שעל
- 24 הפרק. הנאמן בחן היטב את שתי ההצעות היחידות שנותרו על הפרק, השווה ביניהן, עמד על
- 25 יתרונותיהן וחסרונותיהן, ומצא את הצעתה של קבוצת טובול כהצעה הטובה ביותר משלל
- 26 טעמים, ובין השאר משום שאין היא מותנית בספירת מלאי ומשום שאין היא כרוכה באישור
- 27 תכנית לשיקום כלכלי, דבר שיש קושי להשיגו נוכח המצב אליו נקלעה המדינה בעקבות משבר
- 28 הקורונה. המלצתו המנומקת היטב של הנאמן לאשר את המכירה לקבוצת טובול, מקובלת
- 29 עלי איפוא (מבלי שאחווה דעתי בשאלה האם מכירה כזו טעונה אישור מאת הממונה על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף
רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

- 1 הגבלים עסקיים, ומבלי שיהיה בהחלטה זו משום מתן פטור מהצורך בהשגת אישור כזה, ככל
2 שהוא קיים).
3
4 15. השאלה היותר נכבדה היא האם יש מקום לאשר את המחאת הזכויות בחנויות בצומת ביל"ו
5 ובבני ברק, והאם יש מקום לאשר לנאמן לוותר על חוזה השכירות של הגלריה, חרף התנגדותן
6 של המשכירות.
7
8 16. אחת מתכליותיו המוצהרות של חוק חדלות פירעון היא להשיא את שיעור החוב שייפרע
9 לנושים (ראה ס' 1 לחוק). לשם השגת תכלית זו, כמו גם לשם השגת התכלית הנוספת של
10 שיקום כלכלי לחייבים, קובע החוק הסדרים מרחיקי לכת בכל הנוגע לתאגידים שניתן
11 לגביהם צו הפעלה לשם שיקומם הכלכלי או אף צו להפעלה זמנית בלבד, כמו במקרה דנן. בין
12 השאר, החוק מאפשר המחאת זכויות וחבויות של תאגיד בהפעלה לצד שלישי, גם אם נקבעה
13 בחוזה הוראה המונעת המחאה כאמור, ובלבד שההמחאה דרושה לשם שיקומו הכלכלי של
14 התאגיד או להשאת שיעור החוב שייפרע לנושים, ואין בה כדי לפגוע בצד השני לחוזה (ראה
15 ס' 75(א) לחוק). כלומר, המחוקק היה מוכן להתערב בתניות חוזיות מחייבות, האוסרות על
16 המחאת זכויות וחבויות בלא הסכמתו של הצד השני, ולאפשר המחאה כזו על אפו וחמתו של
17 הצד האחר לחוזה, והכל על מנת לשרת את התכליות של שיקום כלכלי והשאת שיעור החוב
18 שייפרע לנושים. יחד עם זאת, המחוקק ביקש לאזן בין האינטרס של נושי התאגיד לבין
19 האינטרס של בעל החוזה שמנגד, ונקודת האיזון נמצאה באמצעות קביעת הנוסחה לפיה אין
20 לאפשר פגיעה בצד השני לחוזה. יתר על כן, ס' 75(ב) לחוק קובע כי בית המשפט רשאי לקבוע
21 תנאים להמחאה לפי סעיף 75(א), לרבות דרכים להבטחת קיום החיובים שהומחו, ובכלל זה
22 מתן ערובה. זהו ביטוי נוסף לרצונו של המחוקק לאזן בין האינטרס של נושי התאגיד לבין זה
23 של הצד השני לחוזה, בבחינת "זה נהנה וזה אינו חסר".
24
25 יש לבחון איפוא במקרה דנן האם המחאת זכויות השכירות בחנויות דרושה לשם שיקומו
26 הכלכלי של התאגיד או לשם השאת ערך לנושים, והאם יש בה כדי לפגוע במשכירות.
27
28 17. לגבי התנאי הראשון- שיקום כלכלי או השאת ערך לנושים- אין חולק כי המחאת חוזי
29 השכירות אכן חיונית, לפחות לשם השאת ערך לנושים, שהרי בלא המחאה שכזו, אחת דינה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף
רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

- 1 של החברה להגיע לכלל פירוק, ואזיי התמורה שתושג לנושיה בגין מכירת המלאי (מה שמכונה
- 2 "מכירת ברזלים") תהיה תמורה פחותה בהרבה מזו שניתן להשיג כיום, בדרך של מכירת עסק
- 3 חי.
- 4
- 5 לגבי התנאי השני, קיומה של פגיעה בצד השני לחוזה- נתגלעה מחלוקת רבתי בין בעלי הדין.
- 6
- 7 18. בכל הנוגע לחנות בצומת ביל"ו- הדין עם הנאמן. המחאת הזכות אינה צפויה לפגוע כהוא זה
- 8 במשכירה, בשיר השקעות. טעמו של דבר הוא שקבוצת טובול תשלם לבשיר השקעות בדיוק
- 9 את אותם דמי שכירות שהחברה היתה מחוייבת בהם לפי חוזה שכירות שעודנו שריר וקיים.
- 10 אכן, בשיר השקעות טוענת כי היא יכולה להשכיר את החנות בתנאים טובים ומשופרים הרבה
- 11 יותר, הן מבחינת גובה דמי השכירות והן מבחינת היקף הבטוחות שיעמיד השוכר החלופי,
- 12 אך ההגנה שמקנה המחוקק לצד השני לחוזה לא נועדה לאפשר לו לשפר את מצבו החוזי
- 13 לעומת המצב הקיים, אלא אך ורק לשמור על הקיים ולמנוע את הרעת מצבו. לא יעלה על
- 14 הדעת שדווקא חדלות הפירעון של תאגיד, היא שתהווה מקפצה לצד השני לחוזה לשפר את
- 15 מצבו ביחס למצב הקודם ערב קריסתו של התאגיד. במילים אחרות, שמירה על הקיים- כן.
- 16 שיפור עמדות- לא. הפגיעה שיש למנוע לפי ס' 75(א) לחוק היא הרעת מצבו של הצד השני
- 17 לחוזה, להבדיל ממצב בו הצד השני לחוזה ישפר את מצבו בעקבות קריסת התאגיד. מניעת
- 18 האפשרות לעריכת מקצה שיפורים אינה נחשבת פגיעה בצד השני לחוזה כמשמעה בחוק.
- 19
- 20 19. באשר לטרוניה של בשיר השקעות בענין הפטור שמבקש לעצמו הנאמן מתשלום דמי
- 21 השכירות מכוחו של ס' 15 לחוק השכירות והשאלה, תשל"א- 1971, הרי שענין זה יוכרע
- 22 בנפרד, במסגרת בקשה 33. אגב כך, הטענה לפיה אין כל הצדקה למתן פטור כזה מקום בו
- 23 קבוצת טובול תקבל חזקה בחנות בצומת ביל"ו לאלתר, אך תתחיל לשלם דמי שכירות רק
- 24 החל מיום 16.7.2020, בעוד שלושה חודשים, היא טענה כבדת משקל שתישקל במסגרת בקשה
- 25 33, וכל הזכויות שמורות בשלב זה לבעלי הדין. בהקשר זה נעיר כי אין בכך כדי למנוע את
- 26 המחאת חוזה השכירות לקבוצת טובול, שכן אם בקשה 33 למתן פטור מתשלום דמי שכירות
- 27 תידחה בסופו של יום, מי שיישא בתשלום דמי השכירות הוא הנאמן, כך שבשיר השקעות
- 28 בשום מצב לא "תיפול בין הכסאות" בעטייה של המחאת השכירות. דברים אלה נכונים גם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

- 1 בקשר לחנות בבני ברק, שבעניינה העלתה מערכות נוחות טענה דומה אשר תוכרע אף היא
2 במסגרת בקשה 33.
3
- 4 20. אשר על כן, בכל הנוגע לחנות בצומת ביל"ו- ניתן אישור כמבוקש להמחאת זכות השכירות,
5 בכפוף לכך שקבוצת טובול תעמיד לטובת שיר השקעות בדיוק את אותן בטוחות שהעמידה
6 בשעתו החברה, ככל שהעמידה.
7
- 8 21. בכל הנוגע לחנות בבני ברק- שונים הם פני הדברים. הגם שאין חולק כי נכרתו חוזים נפרדים
9 זה מזה, אחד בנוגע לחנות והשני בנוגע לגלריה, כך שמבחינה פורמלית אין מניעה להמחות
10 את האחד ולהשתחרר מהאחר כפי שמבקש הנאמן, הרי שמבחינה מהותית ופונקציונלית
11 מדובר בנכס אחד, שלא ניתן להפריד בין חלקיו אלא בכפוף לביצוע עבודות בניה מסויימות
12 וקבלת רישוי מתאים. הגלריה משרתת כיום אך ורק את החנות, ואין לה קיום בפני עצמה,
13 ולו מן הטעם שדרישת גורמי כיבוי אש היא שלגלריה תהיינה שתי כניסות נפרדות, וכיום
14 כניסה אחת היא מתוך החנות. על כן, ניתוקה של הגלריה מן החנות יחייב את מערכות נוחות
15 לבצע השקעות נכבדות בתשתית וברישוי (לטענתה, היקף ההשקעה הנדרש הינו סך של
16 100,000 ₪). בנסיבות אלה, המחאת זכויות השכירות בחנות בלבד, ולא בגלריה יחד עימה,
17 תסב נזק של ממש למערכות נוחות. בסופו של דבר השאלה היא מי צריך לשאת בנזק זה, או
18 במילים אחרות, האם ראוי שמערכות נוחות תישא לבדה בנזק, או שראוי לפזרו בין כלל נושיה
19 של החברה (ומערכות נוחות עצמה בכלל זה, שכן גם היא נמנית על נושי החברה, וזאת בגין
20 חוב עבר של דמי שכירות). דומה כי שורת הצדק היא שלא להטיל על מערכות נוחות לשאת
21 לבדה בנזק שאין היא אחראית לגרימתו. הרי בנייתה של הגלריה באופן שהיא יכולה כיום
22 לשרת אך ורק את החנות, נעשתה לפי בקשתה של החברה.
23
- 24 22. אכן, לפי ס' 67 לחוק הנאמן רשאי לבטל חוזה קיים גם אם אין לו עילה לביטולו, אך הדבר
25 טעון אישור של בית המשפט. החוק איננו מגדיר מהן אמות המידה שינחו את בית המשפט
26 בשאלה באילו נסיבות יתיר לנאמן לבטל חוזה ובאילו נסיבות לא יתיר לעשות כן, כך שהדבר
27 נתון לשיקול דעתו של בית המשפט. לעת הזו אין צורך להגדיר רשימה ממצה של שיקולים
28 שינחו את בית המשפט במקרים כגון אלה, ודי בכך שנאמר כי כאשר הביטול הוא בלתי צודק
29 בנסיבות הענין, בית המשפט לא יתיר לנאמן לבטל את החוזה, ולמצער, יתנה את הביטול



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

בתנאים. במקרה דנן הביטול איננו צודק, משום שמדובר בנכס משולב עם נכס אחר, החנות, שלגביה מבקש הנאמן להמחות לקבוצת טובול את זכות השכירות, כך שביטול השכירות לגבי הגלריה בלבד, ישלול ממערכות נוחות את האפשרות להשכירה לשוכר חלופי במנותק מהחנות, אלא בכפוף להשקעה כספית ניכרת לשם הפרדה בין המושכרים. לעומת זאת, לו היה הנאמן מבקש לבטל גם את חוזה השכירות של החנות, הרי שהיה מאפשר בכך למערכות נוחות להשכיר מחדש את הנכס בשלמותו- החנות והגלריה גם יחד- לשוכר חלופי, דבר שהוא מונע ממנה לעשות כעת באמצעות הביטול הסלקטיבי המבוקש על ידו. שיקולי עלות- תועלת של הנושים הם כמובן שיקולים חשובים בהקשר זה, אך הם אינם חזות הכל, וטובתם של הנושים אינה מצדיקה התעלמות מוחלטת מהנוק שעלול להגרם אגב כך לצד שלישי, על לא עוול בכפו.

23. בנסיבות אלה, אין מקום לאשר את המחאת זכויות השכירות בחנות בנפרד מזכויות השכירות בגלריה, אלא כנגד מתן פיצוי הולם למערכות נוחות, באופן שינטרל את הפגיעה שתיגרם לה מחמת הפרדת שני הנכסים. תשלום של פיצוי כזה גם עולה בקנה אחד עם הוראת ס' 75(ב) לחוק, לפיה ניתן לקבוע תנאים להמחאת הזכויות. אין בפניי ראיות מספיקות המאפשרות לעת הזו לקבוע כעת את שיעורו של הפיצוי (שלטענת מערכות נוחות מסתכם בסך של 100,000 ₪), והנאמן יבוא בדברים בעניין זה עם מערכות נוחות כדי לנסות ולהגיע להסכמה. אפשרות אחרת הניצבת בפני הנאמן היא לוותר גם על חוזה השכירות של החנות ולא רק על זה של הגלריה (בכפוף להשגת הסכמה לכך מאת קבוצת טובול), ואזי מערכות נוחות תהא נתונה בסיכון להימצא קירחת מכאן ומכאן- במקום שיהיה לה שוכר משלם לפחות עבור החנות, היא תאלץ למצוא שוכר חלופי לחנות ולגלריה גם יחד. טוב תעשה מערכות נוחות אם תביא גם שיקול זה במניין שיקוליה, בבואה לנהל דין ודברים עם הנאמן בשאלת הפיצוי.

24. נוכח כלל האמור, ניתן אישור כמבוקש למכירת הפעילות והנכסים (בכפוף לסייג שעניינו אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ככל שיש בו צורך), וכך גם ניתן אישור להמחאת הזכויות בחנות בצומת ביל"ו. בכל הנוגע לחנות ולגלריה בבני ברק- הנאמן יפעל באחת מבין שתי הדרכים שפורטו לעיל.

25. המזכירות תשלח את ההחלטה לצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 20-02-26076 עמודי שלמה אחים ידגורב סחר בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף
רשם החברות, שותפויות ואח'

תיק חיצוני :

1

2

3

ניתנה היום, כ"א ניסן תש"פ, 15 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

חגי ברנר, שופט, סגן הנשיא

4

5