

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 34115-12-20 פימה נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 27

לפני כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא

מבקש עו"ד מיכאל רוהר, נאמן של מטבחי לוגת (2003) בע"מ
(בפירוק)
בעצמו

נגד

משיבים 1. אסיף שדרות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אסתי לזרוב זלצמן

2. הממונה על הליכי חדלות פירעון
ע"י ב"כ עו"ד גיא העליון

חקיקה שאוזכרה:

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018: סע' 66, 67, 70(א), 70(ד), 74, 74(ב), 96

מיני-רציו:

* נאמן רשאי לבטל הסכם שכירות קיים, גם כאשר אין עילה חוזית לעשות כן, אם הביטול נדרש לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד, או כאשר הביטול יביא להשאת שיעור החוב שייפרע לנושים. במקרה זה, על מנת להשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים יש להשלים את עסקת הרכישה של החברה שבפירוק על-ידי הרוכשת, גם אם הדבר כרוך בביטול הסכם השכירות.

* חדלות פירעון – חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי התשע'ח-2018 – ביטול חוזה קיים של חברה

בקשת הנאמן של החברה לאשר את מכירת פעילותה ונכסיה של החברה לרוכשת וכן להורות על ביטול הסכם השכירות בין החברה לבין המשכירה ביחס לנכס.

בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה ופסק:

בנוגע למכירת הפעילות לא הוגשו התנגדויות כלשהן. הממונה הביע תמיכתו במכירה משום שהיא נעשתה לאחר ביצוע פרסומים, ולאחר שנוהל הליך התמחרות שבסיומו נבחר המציע שהצעתו הייתה הגבוהה ביותר. בנסיבות אלה, מטעמי הבקשה ובהעדר חלופה טובה יותר, המכר מאושר.

משמעותו של סעיף 67 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ח-2018, היא שיש לנאמן פריבילגיה שאינה נתונה לשוכר רגיל - הוא רשאי לבטל את הסכם השכירות הקיים, גם כאשר אין עילה חוזית לעשות כן, כאשר הביטול נדרש לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד, או כאשר הביטול יביא להשאת שיעור החוב שייפרע לנושים. במקרה דנן, על מנת להשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים יש להשלים את עסקת הרכישה של החברה שבפירוק על-ידי הרוכשת, כפי שהיא, גם אם הדבר כרוך בביטול הסכם השכירות. רכישה זו תניב סכום כסף משמעותי לקופת הנשייה ותזכה את הנושים בדיבידנד כלשהו. משכך הם פני הדברים, יש לאפשר לנאמן לבטל את הסכם השכירות. המשכירה רשאית להגיש תביעת חוב בגין נזקים אשר לדעתה נגרמו לה בשל ביטול הסכם השכירות.

החלטה

מבוא

1. לפניי בקשת הנאמן של מטבחי לוגת 2003 בע"מ (בפירוק) (להלן **בהתאמה**: "**הנאמן**") ו"**החברה שבפירוק**" או "**החברה**") לאשר את מכירת פעילותה ונכסיה של החברה לחברת ר.ד טופ-לז דיזיין בע"מ (להלן: "**הרוכשת**"), תמורת סך של 260,000 ₪. בנוסף, וכחלק מהבקשה לאישור הסכם המכר, מבקש הנאמן להורות על ביטול הסכם השכירות מיום 26.2.2019 (להלן: "**הסכם השכירות**") בין החברה לבין חברת אסיף שדרות בע"מ (להלן: "**המשכירה**") ביחס לנכס המצוי ברחוב לונדון 90 בשדרות (להלן: "**הנכס**").
2. נזכיר כי ביום 17.12.2020 מונה לחברה שבפירוק נאמן זמני, וביום 27.12.2020 ניתן צו לפתיחה בהליכים ולפירוקה של החברה, לאחר שהתברר כי אין כל דרך לשקמה ואפילו לא להפעילה באופן זמני. הנאמן הזמני מונה לנאמן קבוע.
3. מיד לאחר שניתן הצו לפירוקה של החברה, נערך דיון קצר בעניינה של המשכירה, במסגרתו הבהיר הנאמן כי כל החוזים הקיימים נשארים בתוקפם והתשלומים למשכירים ישולמו מכספי מכירת החברה. בעקבות עמדתו זו הוחלט כי "**הואיל והנאמן ביקש לאמץ את חוזי השכירות, הרי מעמדה של המשכירה מוגן על-פי החוק, ודמי השכירות ייחשבו הוצאות הליך.**" (פרוטוקול הדיון מיום 27.12.2020, עמ' 5).
4. כעת שינה הנאמן את עמדתו והוא מבקש לבטל את הסכם השכירות. הטעם לכך הוא שהרוכשת אינה מעוניינת בהמשך השימוש בנכס.

5. בנוגע למכירת הפעילות, לא הוגשו התנגדויות כלשהן. הממונה הביע תמיכתו במכירה משום שהיא נעשתה לאחר ביצוע פרסומים, ולאחר שנוהל הליך התמחרות שבסיומו נבחר המציע שהצעתו היתה הגבוהה ביותר. בנסיבות אלה, מטעמי הבקשה ובהעדר חלופה טובה יותר, המכר מאושר כמבוקש.
6. המחלוקת שנתרה היא בענין ביטולו של הסכם השכירות. מדובר בשכירות של הנכס בו מצוי מפעלה של החברה. תקופת השכירות שנקבעה בהסכם היא 36 חודשים, עד ליום 31.1.2022.

טענות המשכירה

7. המשכירה מתנגדת לבקשת הנאמן לביטול הסכם השכירות עמה.
8. לטענת המשכירה, הסכמי השכירות של החברה שבפירוק (ובכללם הסכם השכירות עם המשכירה) מהווים חלק בלתי נפרד מהממכר בהסכם המכר עם הרוכשת, ובהתאם להוראות הסכם המכר על הרוכשת לחתום על הסכמי השכירות, באותו הנוסח ובאותם התנאים של ההסכמים המקוריים. בעוד שהנאמן עומד על קיום הוראות הסכם המכר לגבי המשכירות האחרות, הרי שלגבי המשכירה מתעלם הנאמן מהוראותיו המפורשות של הסכם המכר באופן שמשנה את הסכם המכר ויוצר איפה ואיפה בין המשכירים. לפיכך, יש בבקשת הנאמן להורות על ביטול הסכם השכירות משום סטייה מהותית מהסכם המכר שהנאמן מבקש לאשר ומשום פגיעה קשה במשכירה.
9. טוענת המשכירה כי בהתנהלות הרוכשת, אשר ביקשה להגיע להסכמה לגבי הוזלת דמי השכירות בנכס, יש משום ניצול לרעה של המצב אליו נקלעה המשכירה. כמו כן, אם הבקשה תאושר, תתקשה המשכירה למצוא שוכר חדש בצוק העיתים של תקופת הקורונה.
10. לחלופין, טוענת המשכירה כי אם תאושר בקשת הנאמן, אזי יש לקבוע כי המשכירה זכאית לפיצוי בגובה של שלושה חודשי שכירות לפחות, אשר יהיו במעמד של הוצאות הליך חדלות פירעון, זאת בהתאם להוראת [סעיף 74\(ב\) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 \(להלן: "החוק"\)](#). כל זאת, מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה להגיש תביעת חוב בגין יתר נזקיה.

טענות הנאמן

11. הנאמן בתשובתו טוען שיש לדחות את עמדת המשכירה ולאשר את הסכם המכר ואת ביטול הסכם השכירות. לדידו, אין כל בסיס עובדתי או משפטי לעמדת המשכירה, וכי בהתאם להחלטה מיום 27.12.2020 המשכירה זכאית לדמי שכירות מיום מתן הצו לפתיחת הליכים ועד למכירת החברה שבפירוק. הנאמן מפנה להחלטה מיום 29.12.2020, בה נקבע כמבוקש בנוגע לבקשת הבהרה של הנאמן לפיה "כל זכויות החברה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות מכוח חוזה

קיים, כהגדרת המונח בסעיף 66 לחוק, ו/או המחאת זכות לפי חוזה קיים, כהגדרת המונח בסעיף 75 לחוק, ימשיכו לעמוד בתוקפם גם בפירוק, וזאת אלא אם יתבקש אחרת בהמשך על ידי הנאמן. כלומר, ניתן לנאמן שיקול דעת רחב איזה חוזה לשמר ומאיזה חוזה להשתחרר, ולא ניתן לכפות על הנאמן "למכור" את הסכם השכירות.

12. הנאמן מוסיף וטוען כי המשכירה מבקשת להתערב בחופש החוזים בחוזה שהיא לא צד לו. כמו כן, לטענתו [סעיף 74\(ב\)](#) לחוק לא חל בענייננו שכן הסעיף לפי מהותו לא חל על חוזה שכירות; בענייננו לא קיים חוב דמי שכירות בגין העבר – כנדרש בסעיף; הסעיף חל על חיוב חוזי ולא פיצוי חוזי בגין הפרה יסודית של הסכם שכירות; וכי בסופו של דבר דמי השכירות עד לפירוק שולמו למשכירה במלואם.

13. בשולי הדברים יצוין כי בסעיף 14 לתגובת המשכירה מבוקש כי ככל שבקשת הנאמן תתקבל, יש להורות לנאמן כי פינוי הנכס יבוצע באופן מידי וללא שיהוי נוסף וזאת בתיאום מראש עם המשכירה, אשר נציג מטעמה יהיה רשאי להיות נוכח במעמד הפינוי; כי הנאמן או מי מטעמו יהיו נוכחים במעמד פינוי הנכס, לצורך שמירה על זכויותיה של המשכירה וקיום הוראות הסכם השכירות בנוגע לפינוי; כי קופת הפירוק תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לנכס ולכל הוצאה שתגרום למשכירה בגין ביצוע הפינוי; וכי פינוי הנכס יבוצע בהתאם להוראות הסכם השכירות. בתשובתו הנאמן מסכים למבוקש בסעיף 14 בכפוף לכך שתינתן לרוכשת שהות סבירה של עד שבעה ימים לאיסוף הציוד והמלאי העסקי מהנכס.

עמדה הממונה

14. הממונה סבור כי יש לאשר את הסכם המכר ולדחות את טענות המשכירה. לדידו, אישור ההסכם יביא תועלת כלכלית גם לנושים וגם למשכירה, בעוד שאי אישורו יעמיד בסיכון הן את הנושים והן את המשכירה. לצד זאת, הממונה מצטרף לכלל טענות הנאמן.

דיון והכרעה

15. לאחר עיון בבקשה, בהתנגדות המשכירה ובתגובת הנאמן, באתי לכלל מסקנה כי יש לאשר את בקשת הנאמן לביטול הסכם השכירות.

16. [סעיף 67](#) לחוק קובע:

"הנאמן רשאי לבטל חוזה קיים, גם אם אין לו עילה לביטולו, באישור בית המשפט ולפי הוראות סימן משנה זה."

לפי [סעיף 66](#) לחוק, "חוזה קיים" הוא:

"חוזה שתאגיד בהפעלה הוא צד לו, שמועד כריתתו קדם למועד מתן הצו לפתיחת הליכים לגבי התאגיד וביצועו טרם הושלם בידי הצדדים לו עד אותו מועד."

סעיף 70(א) מטיל על הנאמן להודיע לצד שכנגד על כוונתו לבטל את החוזה, על מנת לאפשר לזה האחרון להודיע על התנגדותו לכך.

לבסוף, הגם שמדובר בחברה שפורקה, הרי סעיף 96 לחוק מחיל את הוראות הסעיפים שסקרנו לעיל גם במקרה של פירוק.

17. ברי כי הסכם השכירות הינו בבחינת "חוזה קיים". משמעותו של סעיף 67 לחוק היא שיש לנאמן פריבילגיה שאינה נתונה לשוכר רגיל - הוא רשאי לבטל את הסכם השכירות, גם כאשר אין עילה חוזית לעשות כן, ובכך להשתחרר מכאן ואילך מהחיוב לשלם דמי שכירות במעמד של הוצאות פירוק, כל זאת באישורו של בית המשפט ולאחר הודעה לצד השני לחוזה. סעיף 70(ד) לחוק מונה את המקרים בהתקיימם ייעתר בית המשפט לבקשה מעין זו, חרף התנגדותו של הצד האחר לחוזה:

"בית המשפט רשאי לאשר את ביטול החוזה לאחר שנתן לצד השני לחוזה הזדמנות להשמיע את עמדתו, אם מצא כי הביטול נדרש לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד או שיביא להשאת שיעור החוב שייפרע לנושים, ורשאי הוא, לבקשת הצד השני לחוזה, להורות על ביטול חלק מהחוזה בלבד, אם מצא כי די בכך לשם שיקום כלכלי או השאת שיעור החוב כאמור."

משמע, חוזה קיים, שאין עילה לביטולו לפי דיני החוזים, ניתן לביטול באחד משני מקרים: כאשר הביטול נדרש לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד, או כאשר הביטול יביא להשאת שיעור החוב שייפרע לנושים.

המטרה העומדת בבסיס הפריבילגיה החריגה לבטל חוזים קיימים היא השאת הערך לנושים. הדבר בא לביטוי גם בדברי ההסבר להצעת החוק:

"תכליתה של סמכות הביטול היא לאפשר לנאמן להפסיק התקשרויות לא יעילות ולהשיא ערך לטובת קופת הנשייה כולה. ביטולם של חוזים בידי הנאמן סוטה מעקרונות דיני החוזים הכלליים שאינם מכירים בהפרה יעילה כעילה מוצדקת לביטול חוזה, ואולם בנושא זה קובעים דיני חדלות הפירעון הוראות ייחודיות אשר סוטות מהוראות הדין הכלליות. הטעם לכך הוא הרצון למנוע את הגדלת חובותיו של התאגיד והעמקת הפגיעה בנושים. זאת במיוחד משום שמעמדם של החובות שיצטברו ואשר נובעים מהמשך ההתקשרות החוזית הוא מעמד עדיף של הוצאות הליכי חדלות פירעון. במקרה שמדובר בחוזה שאינו מקדם את הליכי חדלות הפירעון ואת שיקומו הכלכלי של התאגיד, לטובת כלל הנושים, אין הצדקה להקניית מעמד עדיף לחובות הנובעים מהחוזה, ועל הנאמן

להפסיק את ההתקשרות." (דברי הסבר להצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016, ה"ח הממשלה התשע"ו 1027, בעמ' 643 (להלן: "דברי ההסבר") (ההדגשות הוספו, ח.ב.)).

18. במקום אחר, עמדנו על הסמכות הרחבה של הנאמן לבטל חוזים:

"אכן, לפי ס' 67 לחוק הנאמן רשאי לבטל חוזה קיים גם אם אין לו עילה לביטולו, אך הדבר טעון אישור של בית המשפט. החוק איננו מגדיר מהן אמות המידה שינחו את בית המשפט בשאלה באילו נסיבות יתיר לנאמן לבטל חוזה ובאילו נסיבות לא יתיר לעשות כן, כך שהדבר נתון לשיקול דעתו של בית המשפט. לעת הזו אין צורך להגדיר רשימה ממצה של שיקולים שינחו את בית המשפט במקרים כגון אלה, ודי בכך שנאמר כי כאשר הביטול הוא בלתי צודק בנסיבות הענין, בית המשפט לא יתיר לנאמן לבטל את החוזה, ולמצער, יתנה את הביטול בתנאים. [...] שיקולי עלות-תועלת של הנושים הם כמובן שיקולים חשובים בהקשר זה, אך הם אינם חזות הכל, וטובתם של הנושים אינה מצדיקה התעלמות מוחלטת מהנזק שעלול להגרם אגב כך לצד שלישי, על לא עוול בכפו." (חדל"ת [\(מחוזי תל אביב-יפו\) 26076-02-20](#) עו"ד ישראל בכר, נאמן לחברת עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ (בהפעלה זמנית) נ' בשיר ובניו בע"מ, פס" 22 (פורסם בנבו, 15.04.2020).

ראו גם: חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 74715-12-20 ניטן תאי בע"מ נ' רבד בעמ' (לא פורסם, 1.2.2021).

19. במקרה דנן החלופה הראשונה של [סעיף 70\(ד\)](#) לחוק (הביטול דרוש לשם השיקום הכלכלי) אינה רלבנטית, משום שכבר ניתן צו לפירוק החברה ולא ניתן עוד לשקמה. ברם, החלופה השנייה – השאת שיעור הפירעון לנושים – בהחלט מתקיימת כאן. הנאמן מבקש למכור את נכסי החברה ופעילותה לרוכשת תמורת סך של 260,000 ₪. זו האחרונה אינה מעוניינת בנכס ובהסכם השכירות. לנאמן עצמו אין כל צורך בנכס לאחר מכירת הפעילות. אם תידחה בקשתו, אזי הנכס יותר בחזקתו, בלא שהנאמן יוכל לעשות בו כל שימוש, ומאידך, יושתו מכאן ואילך עלויות כבדות על קופת הפירוק, בגין דמי השכירות וההוצאות הנלוות. מדובר בהוצאות במעמד המיחוס של הוצאות פירוק, הזוכות לעדיפות על פני כל סוגי הנשייה האחרים, זולת הנשייה המובטחת. פשיטא איפוא שהדבר יגרום נזק של ממש לשאר הנושים, ובהכרח, יפגע בדיבידנד שישולם להם בסופו של יום. זאת ועוד, נסיון לכפות על הרוכשת לשכור את הנכס שאין לה בו כל צורך, עלול להכשיל את עסקת המכר בשלמותה, מה שיתיר את קופת הפירוק ריקה, באופן שיזיק למשכירה עצמה, שכן לא יהיה מקור כספי לתשלום חוב השכירות שהצטבר מרגע מינויו של הנאמן (ובוודאי שגם לא חוב עבר, ככל שישנו כזה). מכאן שאישור המכר הוא אינטרס מובהק גם של המשכירה עצמה, הגם שמבחינתה שלה, עדיף היה שהנכס יעבור לרוכשת והיא תוכל להקטין את נזקיה בגין אובדן דמי השכירות מכאן ואילך. במילים אחרות, על מנת להשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים יש להשלים את עסקת הרכישה של החברה שבפירוק על-ידי

הרוכשת, כפי שהיא, גם אם הדבר כרוך בביטול הסכם השכירות. רכישה זו תניב סכום כסף משמעותי לקופת הנשייה ותזכה את הנושים בדיבידנד כלשהו. לאור האמור, אישור הסכם המכר נדרש לשם השאת שיעור החוב שייפרע לנושים.

משכך הם פני הדברים, יש לאפשר לנאמן לבטל את הסכם השכירות כמבוקש.

20. המשכירה סומכת ידיה על [סעיף 74\(ב\)](#) לחוק, אשר לדבריה מקנה לה זכות לפיצוי בגובה של שלושה חודשי שכירות לפחות במעמד של הוצאות הליך חדלות פירעון, בשל הפגיעה הקשה בה והנזקים הכבדים שנגרמו לה בשל הפרתו היסודית של הסכם השכירות ובשל ביטולו.

טענה זו דינה להידחות.

[סעיף 74\(ב\)](#) לחוק קובע:

"הורה בית המשפט על המשך קיומו של חוזה קיים לפי סעיף 72 ונפגע הצד השני לחוזה בשל הפרתו בידי התאגיד לפני מועד מתן הצו לפתיחת הליכים, יראו אותו כנושה של התאגיד כדי סכום הפגיעה, והסכום האמור ייחשב לחוב עבר; ואולם רשאי בית המשפט להורות כי דין סכום הפגיעה כאמור כדין הוצאות הליכי חדלות הפירעון אם שוכנע כי הפרדת החיוב שהופר לפני החלטת בית המשפט מהחיוב שקיים לאחריה אינה סבירה ואינה צודקת בנסיבות העניין, וכי הצד השני לחוזה מקיים את חיוביו לפי החוזה בתקופה שלאחר מתן הצו לפתיחת הליכים."

לא ברור כלל ועיקר מדוע סבורה המשכירה כי היא נופלת בגדרי [סעיף 74\(ב\)](#) לחוק. ראשית, הסעיף חל רק כאשר בית המשפט מורה על המשך קיומו של חוזה קיים, ולא כאשר הוא מורה על ביטולו, כמו במקרה הנוכחי; שנית, כפי שטוען הנאמן, בענייננו לא הוכח קיומו של חוב עבר כלפי המשכירה בתקופה שקדמה לפירוקה, וגם אם אניח כי היה חוב כזה, אזי מעמדו הוא כשל חוב עבר, כמו שאר חובותיה של החברה.

21. לצד כל האמור, המשכירה רשאית כמובן להגיש תביעת חוב בגין נזקים אשר לדעתה נגרמו לה בשל ביטול הסכם השכירות, ממש כמו שיעשו הנושים האחרים של החברה שבפירוק, בגין חובות עבר ובגין נזקים עתידיים. הסמכות לבטל חוזים שלא הופרו אינה פוגעת כהוא זה בזכותו של הצד השני לחוזה המבוטל לתבוע את נזקיו במסגרת תביעת חוב (ראו [סעיף 74](#) לחוק וכן את דברי ההסבר, בעמ' 643, 644 ו-646).

22. באשר למבוקש בסעיף 14 לתגובת המשכירה, הנאמן מסכים למבוקש בו בכפוף לכך שתינתן לרוכשת שהות סבירה של עד שבעה ימים לאיסוף הציוד והמלאי העסקי מהנכס ([סעיף 11 לתשובת הנאמן לתגובת אסיף שדרות](#)). עמדתו זו של הנאמן מוצדקת בנסיבות העניין ודינה

להתקבל, אך עד למועד האיסוף בפועל, ימשיכו לחול על הנאמן חיובי השכירות במעמד של הוצאות פירוק.

23. סיכומו של דבר, המכר וביטולו של הסכם השכירות מאושרים כמבוקש.

24. המזכירות תשלח את ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, כ"ג שבט תשפ"א, 05 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

חגי ברנר 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה