

בתי המשפט

פטר 001048/02		בית משפט מחוזי תל אביב-יפו	
בשא 13989/05			
27/09/2006		כב' השופטת אלשיך ורדה - סגנית נשיא	בפני:

המבקשים: רו"ח שלמה זיו ורו"ח חן ברדיצ'ב
בתפקידם כנאמנים לביצוע הסדר נושים של מדרשת רופן –
מוסד להשכלה גבוהה

-- נ ג ד --

המשיבים: 1. וועדת הביקורת
באמצעות עורכי הדין ראובן רייף ואסף מרוז

2. כונס הנכסים הרשמי
ע"י ב"כ עוה"ד נטע כצמן-יעקובוביץ

3. ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות עובדים
עבריים לישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד טניה יהב

4. מנהל מקרקעי ישראל
ע"י פרקליטות מחוז ת"א

5. ברסי נכסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דרור שניטקס

6. המרכז האקדמי-רופן
ע"י ב"כ עו"ד אסנת נווה

החלטה

מונחת בפני בקשתם של הנאמנים לביצוע הסדר הנושים של מדרשת רופן (להלן: "הנאמנים" ו"המדרשה" בהתאמה) לחלוקת דיבידנד רביעי לנושים הרגילים של החברה, בשיעור של 20% מסך הוכחות החוב שאושרו. זאת, לפי ובהתאם להוראות הסדר הנושים שאושר בשנת 2002. הקושי הנעוץ בבקשה הנוכחית הינו, כי אישור תשלום הדיבידנד המבוקש, מותנה במידה רבה בהכרעת מחלוקות שהתעוררו בין הנאמנים (בכובעם כאחראים על קופת המדרשה), עמותת המרכז האקדמי-רופן אשר נטלה את הפעילות האקדמית, ומנהל מקרקעי ישראל - זאת באשר לחבות אפשרית ב"דמי הסכמה" לצורך אישור העברת הקרקעות נשוא ההסדר.

ביני לביני, התנהלו הליכים מקבילים בין הנאמנים לרשויות המס בכל האמור באפיק אחר של מיסוי מקרקעין - חבות במס שבח; בסופו של יום, הושג בין הצדדים הסדר לפיו **הכירו רשויות המס כי ההסדר אינו "עסקה במקרקעין" מסוג החב במס**.

אלא, שחרף האמור לעיל, עומד מנהל מקרקעי ישראל על התנגדותו לבקשה, ועותר שלא לאשרה; תחילה הועלתה הטענה, כי הצדדים להסדר הנושים לא העבירו תשריטים ותוכניות מפורטות כדין, ואילו בכתב-עמדה מאוחר יותר, טוען המנהל כי הקצאת המניות למשקיע הינה העברת מקרקעין החבה בדמי הסכמה. הנאמנים מתנגדים לעמדת המנהל ועותרים לקביעה, כי אין הם חבים בדמי הסכמה כלל, ולחלופין - כי חובת התשלום חלה על העמותה, וזאת בהתאם לסעיף שיפוי מפורש בהסדר הנושים, המטיל עלויות הכרוכות בהעברת המקרקעין, אם קיימות כאלו, על העמותה. במסגרת זו, חלוקים הצדדים הן על הדין המהותי החל, והן על פרשנות התכתובת שעברה ביניהם מעת הדיון בהסדר הנושים ואילך.

לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, ניתנת החלטתי זו.

1. במסגרת כתבי הטענות, הקדישו הנאמנים מאמצים לא מועטים לתקוף את דרך התנהלותו של מנהל מקרקעי ישראל. זאת, בין היתר בטענה כי "מילא את פיו מים" במשך תקופה ארוכה, כאשר טענתו האחרונה, לפיה עצם הקצאת המניות למשקיע יוצרת חבות בדמי הסכמה, באה לעולם אך בשלב מאוחר מאד, דבר שיש בו (כך לשיטת הנאמנים) לכשעצמו בכדי לפגוע בסיכויי הטענה להתקבל. המנהל, טוען לעומתם כי מראשית הליכי הסדר הנושים, הודיע קבל עם ועדה, כי הוא מתנגד **לכל שינוי או עסקה הקשורה לקרקע, זולת כאלו שאישר במפורש**, וכי הוא עומד על כל זכויותיו. כמו כן, טוען המנהל כי "הפוסל במומו פוסל" - וכי הנאמנים הם אלו שהשתהו ולא העבירו לו בזמן תשריט המפרט את כל הדרוש אודות הקרקע שהועברה, בכדי שיוכל לגבש את עמדתו העניינית אודות ההעברה ודמי ההסכמה.

מעיון בטענות הצדדים עולה, כי התנהלותו של מנהל מקרקעי ישראל לאורך הפרשה הינה בעייתית, וזאת בלשון המעטה: אכן, יתכן מאד כי היה על הנאמנים להטיב לוודא כי התשריט ומסמכים אחרים הועברו בזמן. אלא מאי? עניין התשריט לחוד, והסוגיה העקרונית אודות חבות בדמי הסכמה לחוד.

אבהיר דברי: הסוגיה הבסיסית, קרי - האם חלה חבות עקרונית בדמי הסכמה בשל הקצאת המניות למשקיע, **אינה דורשת תשריט או מסמכים אחרים לשם הכרעה**, וחזקה על המנהל כי ידע זאת היטב: עניין לנו בשאלה משפטית, פשוטה יחסית, שלא היתה כל מניעה כי המנהל יבהיר בה את עמדתו מבעוד מועד, ולא "יחזיק בקלפיו סמוך לחזה" וימתין לשעת כושר.

אוסף ואעיר; אף אם אכן הקפיד המנהל על הנוסח הרשמי לפיו אין הוא מוותר על אף זכות מזכויותיו, הרי שאין הדבר פוטר אותו בהכרח מהבהרה מוקדמת ככל האפשר של נקודות עקרוניות. נקודות שאינן מצריכות בירור ודרישה עובדתית, אלא די בנוסח הסדר הנושים בכדי להכריען. זאת ואף זאת; אין לי אלא לתמוה מדוע לא הבהיר המנהל עמדתו בנושא זה, לכל המאוחר, בעת שניתן אישורו הכללי לביצוע ההסדר.

אכן, לטובת המנהל ניתן להניח, כי ספק אם די בשתיקתו היחסית ובהתנהלות מסוג זה בכדי להקים **השתק** אשר ימנע ממנו לטעון לתחולת דמי הסכמה, אם וכאשר הוא סבור כי הם חלים. אולם מאידך, ספק גדול אף אם עמדה התנהלות מסוג זה במבחן **חובת תום הלב המוגברת החלה על גופים ציבוריים**; אף אם אין בכך (ולטובת המנהל, אניח כך) בכדי לחסום אותו להעלות את טענותיו, הרי שדי בכך בכדי לקבוע, כי אם תמצא עמדתו שלא כדן, ילקח הדבר בחשבון בכל הנוגע בפסיקת הוצאות המשפט.

2. הסעד המרכזי המבוקש בידי הנאמנים, נוגע למעשה לרשות לחלק את הדיבידנד נשוא הבקשה - וכחלק מכך, לקבל קביעה שיפוטית המתירה להם להוציא את הכספים המתאימים מקופתם, בלא שיחוייבו להמנע מכך (לחלוטין או באורח חלקי) בשל תביעתו של המנהל לדמי הסכמה.
יוצא, כי הסוגיה הדורשת הכרעה מתחלקת לשניים:

א. האם די בהסכם השיפוי בין הנאמנים לבין העמותה בכדי לאפשר את חלוקת הדיבידנד?

ב. השאלה המשפטית העקרונית בדבר תחולת דמי ההסכמה.

3. בכל הנוגע לשאלה הראשונה, הרי שהתשובה פשוטה:
בין הנאמנים לבין העמותה נקבע, בין היתר, סעיף שיפוי מפורש החל על כל הוצאה שעשויה להדרש בגין הטיפול במקרקעין נשוא הבקשה. לעניין זה, ספק גדול אם יש טעם להאריך או להעמיק בטענות עמותת המרכז האקדמי, קרי - בשאלה האם חל החיוב מעצם טיבו על העמותה, או שמא הוא חל על הנאמנים, בתוספת זכות השיפוי שלהם כלפי העמותה.

נקל לראות (והעמותה אינה מכחישה זאת) חלה זכות השיפוי המפורשת חלה מניה וביה בנסיבות המקרה; אף אם יקבע כי הטיפול במקרקעין במסגרת ההסדר מחייב דמי הסכמה, הרי שהתוצאה היתה, באורח חד-משמעי, כי חובת התשלום היתה מוטלת, במלואה ולאחר, על העמותה.

די בכך, לכאורה, בכדי להעתר לסעד הראשון לו עותרים הנאמנים - קרי, תשלום הדיבידנד לנושים המובטחים, כפי ובשיעור המבוקש ברישא לבקשה.

4. כעת, ובאורח נפרד מהכרעה זו, מן הראוי לדון ולהכריע בסעד השני נשוא הבקשה - המחלוקת בדבר **עצם תחולתם** של דמי ההסכמה. הצורך להכריע בשאלה זו עולה לא רק מן העובדה, כי הסעד דנן התבקש במפורש בידי הנאמנים, אלא גם מהסיבה כי תשלום נכבד פרי דמי הסכמה, אף אם הוא נופל על העמותה ולא על קופת הנשיה, עשוי להשפיע בעקיפין על ההסדר, או לחלופין - על המשך תפקוד המדרשה (סוגיה אשר הינה חלק עקרוני ממטרת ההסדר, לא פחות מפרעון החובות לנושים). אשוב ואעיר, כי **אין כל קשר**

בין פתרון הסוגיה לבין המצאת התשריט - באשר זה עשוי, לכל היותר, להשפיע על **כימות** דמי ההסכמה, להבדיל מן המחלוקת העקרונית על **עצם תחולתם**.

ראשית אעיר; תמוהה העובדה כי המנהל, או למצער באי-כוחו מהפרקליטות, לא התייחסו כלל ועיקר בתגובותיהם לכך כי **רשויות המס הסכימו זה מכבר לעמדה מפורשת בסוגיה דומה מאד, לגבי אותם גופים ומקרקעין**, והמסמך שצורף לבקשה הראשונית מעיד על כך במפורש.

למעשה, הכירו רשויות המס, כי **לא קיימת, בנסיבות המקרה, פעולה במקרקעין המחייבת במס שבח**, כאשר קיימת הקבלה לא מועטה בינו לבין שאלת דמי ההסכמה. אף אם סבר המנהל, כי הדין החל על עניינו שונה, הרי שהיה עליו להתייחס לעניין בפירוט, לטעון זאת במפורש ולפרוש את נימוקיו בעניין זה. אלא, שהמנהל בחר כאמור להתעלם מן הסוגיה; התמיהה גוברת עוד יותר, נוכח העובדה כי הן המנהל והן רשויות המס מיוצגים בידי באי-כוח מהפרקליטות, ראוי היה כי ידאגו להביא את רשויות המדינה אותן הם מייצגים אל מול הנאמנים לעמדה אחידה, או למצער - להביא לכבד זו את עמדתה של זו.

5. לא זאת, אלא אף זאת: בנסיבות המקרה, לא היה כל מקום, אף לגופו של עניין, לדרישת דמי הסכמה כלשהם בשל הקצאת המניות למשקיע. מנהל מקרקעי ישראל מנסה, במסגרת טענותיו, להאחז בפסיקתו של בית המשפט העליון בע"א 156/88 מדינת ישראל נ' ברטון תכנון ויצור, שם נקבעה חבות בדמי הסכמה במקרה של קרקע שהועברה במסגרת **מיזוג חברות**. הנמקתו של בית המשפט העליון, באותו עניין, היתה כדלקמן:

"עקב המיזוג מועברים הנכסים שהיו בידי גוף משפטי אחד לאחר, ואין המדובר בשני תאגידי שרק צורת הארגון שלהם כגוף משפטי השתנתה. התוצאה מהמיזוג היא שאל גוף משפטי שהיה קיים כבר קודם - המשיבה - הועברו מקרקעין אשר לא היו קודם לכן"

לא זו בלבד, שנסיבות המקרה הנוכחי הינן שונות לחלוטין, אלא שעיון מושכל בהנמקת בית המשפט העליון מעיד כי פסק הדין דנן פועל לרעת המנהל ולא לטובתו. זאת מדוע? בעניין ברטון, עסקינן היה **במיזוג**, קרי: מצב בו **חברה פלונית מתמזגת בתוך חברה אלמונית, ונעלמת למעשה בסוף ההליך**, כך שחברה אלמונית מוצאת עצמה בעלת נכסיה של החברה שהתמזגה אל תוכה. אי לכך, הועברו מקרקעין מישות משפטית אחת לישות אחרת, תוצאה המחייבת לכאורה דמי הסכמה.

המקרה שבפני שונה לחלוטין, באשר **אין עסקינן במיזוג, אלא בהקצאת מניות** - קרי, פלוני **רוכש את השליטה בחברה מחזיקת המקרקעין**. לשון אחר: **ישותה של החברה נותרת כשהיתה, והדבר אשר השתנה הינו זהות בעלי המניות**.

אין צורך להכביר מילים על העובדה, כי נסיון לטעון לשינוי בזהות המחזיק עקב הקצאת המניות, **מתעלם וסותר למעשה את עצם עקרון הישות המשפטית הנפרדת, קרי - את הפרדת החברה מבעלי מניותיה** (לסוגיה זו, של הבדל בין העברת מניות או שליטה בחברה לבין העברת נכסים מן הישות המשפטית עצמה, ולאיסור החל (קל וחומר על גופים ציבוריים) לנצל את ההעברה ל"שיפור עמדות", ראה בין היתר את האמור **פשי"ר 1679/02** בש"א 23311/04 בעניין מתן נגב שרימפס בע"מ נ' אשלים אגודה להתיישבות חקלאית).

6. די בכך, בכדי לדחות את טיעונו של המנהל על-פניו, אולם פטור בלא כלום אי אפשר, ומן הראוי להוסיף מילים מספר הנוגעות לניתוח המחלוקת אף מזווית נוספת, והיא **זווית דיני חדלות הפרעון**.

אין צורך להכביר מילים, כי הסדר הנערך במסגרת חדלות פרעון, שונה בתכלית ממכירה רצונית "רגילה" שלעניינה נקבעו ונועדו דמי ההסכמה. כאשר בהסדר "פרי" חדלות פרעון עסקינן, הרי שאין עסקינן במצב בו מוכר חוכר הקרקע את זכויותיו לאחר למטרת רווח, ו"נהנה" מהשבחת הקרקע המגדילה את רווחיו. נהפוך הוא: עצם העברת נכסים או פעילות במסגרת הסדרים בחדלות-פרעון, לא זאת בלבד שהינם **כפויים**, אלא שהם נועדו לא למטרת רווח, אלא למטרת **מזעור הפסדים של הנושים, בעיקר אלו הבלתי-מובטחים**, אשר רבים מהם הינם "מפזרי נזק" גרועים בהרבה מן המדינה (על שלוחותיה השונות, כולל מנהל מקרקעי ישראל), וסובלים מנזק כבד בהרבה.

בעניין זה, ראוי היה לאמץ תפישה מהותית של מהות האינטרסים המעורבים ואיזון ביניהם; תפישה כזו אינה רואה ואינה מוכנה לקבל התנהלות של מנהל מקרקעי ישראל, כאילו הוא גוף פרטי המנוהל למטרת רווח, אלא רואה בו **חלק מזרועותיה של המדינה**, על כל המשתמע מכך. די אם אעיר, כי לרשות המדינה עומדים כלים ויתרונות משמעותיים רבים בהליכי חדלות פרעון: החל מדיני הקדימה והאמצעים המיוחדים הנתונים לרשויות המס במסגרת ההליכים, וכלה ב"אגרת ההשגחה" שגובה הכונס הרשמי, אשר עשויה להגיע לסכומים ניכרים אף בתיקים בהם היה תפקידו מועט יחסית. זאת באופן אשר כמעט ומהווה "מס דיבידנד דה-פקטו" שגובה המדינה מהנושים, אשר ניזוקו בלאו הכי מעצם הקריסה, ובא על חשבון הדיבידנד שלהם.

יוצא, כי ספק גדול אם ראוי, כי המדינה או מי משלוחיה ינצל העברות נכסים כפויות, קל וחומר הקצאות מן הסוג שנידון במקרה דנן, כעילה "לנגוס" נתח נוסף מ"עוגת ההסדר" המצומצמת בלאו-הכי - קל וחומר במעמד של הוצאות הקפאת הליכים. אכן, יתכנו מקרים בהם קיים דין מפורש המאפשר זאת, ואין לבית המשפט אלא לכבדו ולנהוג על-פיו. אולם, בשום פנים ואופן אין להסכים לפרשנות מרחיבה מדי, במקום בו אין היא מתחייבת מלשון הדין או הגיונו.

7. סוף דבר; דין הבקשה להתקבל במלואה. בנסיבות המקרה, ישא מנהל מקרקעי ישראל בהוצאות הנאמנים ובשכר-טרחת עורך-דין בסך 25,000 ₪ בתוספת מע"מ, אשר ישאו ריבית והצמדה כדין מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

המזכירות תודיע לצדדים על המצא ההחלטה לרשותם החל מהיום.

אלשיך ורדה 54678313-1048/02

היום ה' בתשרי, תשס"ז (27 בספטמבר 2006) בהעדר הצדדים.

אלשיך ורדה, שופטת

סגנית נשיא

תפארת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה