



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 1388-08 מע"מ ת"א 1 ואח' נ' גואל אורגנזה בע"מ ואח'

מספר בקשה: 11

בפני כב' השופטת ורדה אלשיך – סגנית נשיאה

מבקשים נון סטופ מ.ג. יבוא ושיווק בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ארז חרזי ואח'

נגד

משיבים 1. עו"ד קרן רייכבך
בתפקידה כמנהלת מיוחדת של חברת גואל אורגנזה
בע"מ ו/או חברת א.ב.ג.ד. אורות טקסטיל בע"מ

2. כונס הנכסים הרשמי - מחוז ת"א
ע"י ב"כ עו"ד יוסי מססה

פסק דין

מונחת בפני בקשתו של רוכש אשר התקשר עם בעל תפקיד בהליכי חדלות פרעון ורכש את פעילותה של חברה קורסת, לבטל חלק מן ההסכמים בין הצדדים, וזאת בעילות נטענות של הטעיה. עיינתי בבקשה ובתגובות לה, ועולה כי טוב היה לה, לבקשה זו, אלמלא הוגשה כלל ועיקר.

1. אין חולק, בנסיבות המקרה, כי הרוכש חתם מרצונו על הסכם הכולל מקבילה לתניית As is where is, קרי – תניה המבהירה כי בדק את הממכר, קובעת כי קנה אותו "כפי שהוא ובמקום שהוא", ומשתיקה אותו הלכה למעשה מהעלאת כל טענה מאוחרת בנוגע מצבו של הממכר, כולל מארג הזכויות והחובות המשפטיות הכרוך בו. אכן, אף לתניה שכזו, רבת עוצמה כאשר תהא, ישנם חריגים, כאשר בעניננו רלוונטי החריג העוסק בהטעיה מכוונת מצד בעל התפקיד, וזאת בסוגיה מהותית נסתרת, אשר לא ניתן או למצער קשה היה לגלותה אף בבדיקה סבירה (לעניין זה, ראה פש"ר 1202/02 כור מתכת נ' תדירגן).

בנסיבות המקרה, לא עלה בידי המבקשת להוכיח את תחולת החריג, ולו ברמה הצנועה ביותר של הוכחה לכאורה. נהפוך הוא; מנסיבות המקרה עולה מסקנה הפוכה בתכלית, המציגה את טענותיה – ואני זהירה בלשוני – באור תמוה ביותר, ויתכן כי אף קשור לקשיים אפשרים בעמידה בתשלומים נשוא הסדר הנושים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 1388-08 מע"מ ת"א 1 ואח' נ' גואל אורגנזה בע"מ ואח'

- 1 ה.לכה למעשה, טענת ההטעיה שמעלה המבקשת מתבססת ביסודה על נדבך מרכזי אחד: כי
2 בעל-התפקיד הטעה אותה בטענתו כי לחברה זכויות בחנות מסויימת, ממנה ניהלה חלק
3 מרכזי בעסקיה, ואילו בדיעבד נתגלה כי לא כאלו הם פני הדברים. זאת מדוע? משום
4 שהתברר לו כי החברה אינה שוכרת את הנכס ישירות מן הבעלים, אלא פועלת בשכירות
5 משנה.
- 6 טוב היה לה לטענה זו, כמו גם לנסיון לספק לה הצדקה משפטית בטענה כי "שכירות משנה
7 אינה זכות בנכס", אלמלא באה לעולם כלל ועיקר.
- 8
- 9 א. **ראשית**: טענה זו נדחית על הסף, מניה וביה, נוכח תניית ה-As is where is (וכל
10 מקבילה אחרת של סוג תניות זה, הנפוץ במכר אגב חדלות פרעון). אין צורך להכביר
11 מילים כי מצב דברים זה של שכירות משנה ניתן לגילוי על נקלה בכל בדיקה
12 בסיסית של מצב הנכס הנמכר (קרי, המבקשת – אף לו היו טענותיה נכונות – היתה
13 משולה במקרה הטוב לאדם שהתקשר בחוזה רכישת דירה או שכירות ארוכת-טווח
14 בדירה, בלא שטרך לבדוק נסח טאבו).
- 15
- 16 ב. **שנית**: בפועל נקל לראות מהחוזה עליו חתמה המבקשת כי הבעייתיות שבמצב
17 הזכויות מובהרת לה היטב, וכי מובהר ב מ י ל י ס מ פ ו ר ש ו ת, כי עסקת
18 הרכישה מותנית בהגעתה להסכמה נפרדת עם בעלי הזכויות בנכס.
- 19
- 20 3. יוצא, כי לא ברור כלל ועיקר על מה מלינה המבקשת, ומהיכן היא תומכת את יסודה של
21 טענה כה חמורה ומרחיקת לכת כהטעיה. בצר לה, מנסה המבקשת להסתמך על דקדוקים
22 פורמליים בלשון הטקסט, ולעמוד על כך כי שכירות משנה אינה באה בגדר "זכות" בנכס.
23 אין צורך להכביר מילים, עד כמה טענה זו תמוהה ומופרכת, וזאת קל וחומר מקום בו
24 ממילא לא התכוון איש מהצדדים לרכוש או למכור בעלות, אלא היה ברור על-פניו כי מדובר
25 בנכס מושכר.
- 26
- 27 4. די באמור לעיל, כדי לשלול לחלוטין את טענת ההטעיה, ולתמוה בדבר עצם העלאתה, קל
28 וחומר האורח בו הועלתה בנסיבות המקרה. בנפול טענה זו, נופלות עימה למעשה כל יתר
29 טענותיה של המבקשת.
- 30 כך למשל, הכספים הנוספים שנאלצה לשלם, אינם כלל ועיקר חובות של החברה חדלת
31 הפרעון, אלא **חובות של חב' רוטל**, אשר דרישתם מן המבקשת היתה חלק בלתי נפרד מן
32 המשא ומתן בינה לבין בעלי הזכויות בנכס, וכלל ועיקר לא מול בעל התפקיד. וודאי, שלא
33 נמצא ולא הוכח כל בסיס חוקי להפוך את המנהלת המיוחדת לערבה או מעין "מבטח
34 משנה" של הרוכשת, בגין הסכמות בין האחרונה לבין צדדי ג' שאינם כפופים לה, ואשר
35 המצאותם וזכויותיהם הובהרו למבקשת בנוסח ההתקשרות עצמו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

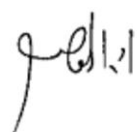
פר"ק 1388-08 מע"מ ת"א 1 ואח' נ' גואל אורגנזה בע"מ ואח'

1
2 אוסיף אף זאת; לא מצאתי טעם רב להדרש גם לטענתה האחרונה של המבקשת, בכל הנוגע
3 לפריצה לנכס. מעבר לספק הגדול המתעורר בשאלה, האם אכן המנהלת המיוחדת דווקא
4 היא הנושאת באחריות, והאם הנכסים שנלקחו הינם נכסי המבקשת כלל ועיקר, הרי
5 בוודאי שאין כל מקום "להצפין" תביעה נזיקית בשוליה של בקשה למתן הוראות שעניינה
6 הוראות חוזה רכישה; ודי בכך בכדי לדחות סעיף זה בבקשה על הסף.

7
8 **5. סוף דבר**; עניין לנו בהגשת בקשה הכוללת האשמות חמורות ביותר, וזאת באורח הגובל –
9 ואני זהירה בלשוני – בהעלאת טענות סרק. לעניין זה, אין לי אלא להעיר כי לעיתים קרובות
10 מדי, נתקל בית המשפט ברוכשים של חברה חדלת פרעון אשר בדיעבד מתקשים בתשלום
11 המגיע מהם, או לחלופין מגלים בדיעבד כי עסקת הרכש היתה כדאית פחות משסברו,
12 ומחליטים כי "ההגנה הטובה ביותר היא ההתקפה", קרי – להקדים תרופה למכה ולהגיש
13 בקשות ביטול המכפישות את בעל התפקיד ומאשימות אותו במקרה הטוב בעוולות חמורות
14 מתחום דיני החוזים, ובמקרה הרע בהאשמות הגובלות בפלילים.
15 זאת ועוד; אף במקרה הזה, מועלית אחת הטענות השגורות בפי מבקשים שכאלו, אשר
16 מנסים לחמוק מן התהיה, הכיצד טענותיהם סותרות באורח ברור למדי את המערכת
17 החוזית הכתובה, ולפיה "לא ידעו" או "לא הבינו את מה שחתמו עליו". כך, בין היתר,
18 משום שלא היו מיוצגים. במלוא הכבוד הראוי, לא אוכל ליתן ידי להתנהלות מסוג זה.
19 אזכיר: אין עסקינן במכר ארגז סחורות בסכום פעוט, אלא במכר של פעילות חברה חדלת
20 פרעון, אשר ערכה מגיע למאות אלפי שקלים. אם החליט רוכש, מרצונו, להקלע לעסקה
21 בסדר גודל שכזה, בלא ליטול יצוג או לוודא כי הוא שולט היטב בפן החוזי של רכישה כזו,
22 הרי שאין לו להלין אלא על עצמו בלבד. קל וחומר, שאין הוא יכול להפוך טענה כזו
23 ל"קרדום לחפור בו", בבקשה לשחררו בדיעבד מעסקה שהסתברה כדאית פחות משסבר.

24
25 **6.** אי לכך, הבקשה נדחית.
26 בנסיבות המקרה, תשא המבקשת בהוצאות המנהלת המיוחדת ובשכר-טרחת עורך-דין בסך
27 50,000 ₪, אשר ישאו הצמדה וריבית כדון, מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

28
29 **ניתן היום, כ"ח אדר ב תשע"א, 03 אפריל 2011, בהעדר הצדדים.**

30
31 

32 ורדה אלשיך, סגנית נשיאה