

30 לספטמבר 2014

בדואר אלקטרוני

לכבוד

מר משה דולגין,

יו"ר הדירקטוריון של חברת קרן תל חי (ישראל) בע"מ,

מ"מצודת זאב" ברחוב קינג ג'ורג' 38,

תל אביב

### הנדון: דו"ח ביקורת בעניין השכרת אולם האירועים שבמצודת זאב

מכוח סמכותי שבסעיף 131 לחוקת הליכוד, הנני לפנות כלפיך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, הובא לפתחי המידע כי בכוונתך, כיו"ר הדירקטוריון של קרן תל חי (ישראל) בע"מ (המהווה חברה פרטית שבבעלות המפלגה), לעשות שימוש בסמכותך ולהשכיר לגורם זר את אולם האירועים המצוי בקומה השנייה בבניין הידוע כ-"מצודת זאב" (השוכן ברחוב קינג ג'ורג' 38 שבתל אביב).

2. אי לכך, ביצעתי פנייתי כלפיך לשם קבלת הסברים בקשר לכוונתך להעביר חזקה לגורם זר באולם האירועים האמור. בתגובתך (שניתנה בעל פה), ציינת בפניי כי אולם האירועים שוכן בקומה השנייה ב"מצודת זאב", ושטחו משתרע על 700 מ"ר לערך. עוד ציינת בפניי, כי כיום מתנהל משא ומתן עם גורם זר לצורך גיבוש עסקה שתבצע באופן הבא:

תחילה, הגורם הפרטי יישא בתשלום בעבור שיפוץ האולם (בסך של שלושה מיליון ₪ לערך) והתאמתו ליעוד של "מוזיאון" (תוך שקרן תל חי תישא בגובה תשלום המע"מ עקב ההכנסה הרעיונית מהתשלום האמור). בתמורה לכך, קרן תל חי תעניק לתאגיד המפעיל את מוזיאון ז'בוטינסקי, זכות חזקה באולם האמור (ללא תשלום דמי שכירות חודשיים) למשך תקופה של חמש עשרה שנים.

3. דהיינו, לפי מיטב הבנתי, הינך עתיד לחתום על הסכם, שבמסגרתו קרן תל חי תקבל הכנסה בסך שלושה מיליון ₪ (שישולמו בדרך של ביצוע שיפוץ של האולם), וזאת בתמורה למתן זכות חזקה לגוף חיצוני (תאגיד זר) לתקופה המשתרעת על חמש עשרה שנים (כשבמקביל קרן תל חי תצטרך לשאת בעלות המע"מ בגין ההכנסה הרעיונית האמורה).

ובתחשיב מופשט: קרן תל חי תאבד חזקה בכס האמור למשך חמש עשרה שנים, בתמורה לסך של שלושה מיליון שקלים בניכוי סכום המע"מ שהקרן תזדקק לשאת בו - כך לפי ההסכם העתידי. קרי, מדובר הלכה למעשה, בהסכם שכירות של אולם האירועים החולש על 700 מ"ר בלב תל אביב, למשך חמש עשרה שנים, בעבור סך חודשי של 16,666 ₪ (בהפחתת גובה המע"מ היחסי שיושת על הקרן).

4. על בסיס הנתונים האמורים, הנני לציין בפניך, תחילה, כי בהיותך נושא משרה ויו"ר הדירקטוריון של קרן תל חי, הינך חב חובת אמונים רק לטובת האינטרסים של הקרן, ונאסר עליך, בתכלית האיסור, לשקול כל שיקול חיצוני או זר שאיננו נזקף לטובתה של הקרן. אף שיקולים הנוגעים לאינטרסים של מפלגת הליכוד (בעלת המניות בקרן) המתנגשים עם

האינטרסים של הקרן עצמה (כתאגיד עצמאי) - הינם בגדר שיקולים פסולים ששומה עלייך להימנע משקילתם.

ראה לעניין זה האמור על ידי בית המשפט בת"א (ירושלים) 24936/98 - קאזיוף ראובן נ' קורנוויץ יבגני, תק-של 2003(1), 50:

**"...על פי סעיף זה, מוטלת עליו כדירקטור החובה לפעול בתום לב ולטובת החברה..לעניין זה יפים גם היום דברי כבוד השופט חשין בהמ' 100/52 חברה ירושלמית לתעשייה בע"מ נ' יוסף ואדוארד אגיון, פ"ד כרך ו' (2) 887: "מנהלי החברה משמשים שלוחי החברה ועושי דברה. במידה מסויימת הם נאמני החברה, וכמנהלים עליהם לכוון את מעשיהם לטובת החברה, ורק לטובתה. שום אינטרס אחר, אישי, צדדי, אסור לו כי ישפיע עליהם, ויסיר את לבם מאחרי החברה וטובתה" (עמ' 889). חובתו של מנהל הנה לפעול לטובת החברה תוך שרות ענייניה לפיכך, מנהל הפועל ביוזעין שהוא מזיק לחברה, מפר חובתו כלפיה. מנהל, הפועל ללא כל טעם עסקי, בידעו שמעשיו יפגעו בחברה, מפר חובתו כלפיה."**

ולעניין חובת הנאמנות של הדירקטוריון - לחברה בה הוא מכהן, באופן הגובר על כל שיקול וכל אינטרס נגדי של בעלי המניות באותה חברה ממש, ראה האמור על ידי בית המשפט בה"פ (מרכז) 11-08-19052 - עופר בר-חי נ' שלמה פרץ ואח', תק-מח (4), 4576:

**"דירקטוריון החברה חייב לשקול שיקולים ענייניים לטובת החברה בכלל ובפרט מקום בו קיים ניגוד אינטרסים בין בעל המניות לחברה, הדירקטוריון חייב להעדיף את טובת החברה ואסור לו בשום פנים ואופן לדאוג במקרה שכזה לאינטרס בעל המניות, שאחרת יחטא לתפקידו ולסמכותו..חברה הינה אישיות משפטית עצמאית ושונה מבעלי מניותיה. במקרים בהם קיים ניגוד אינטרסים בין החברה לבין בעלי המניות, הדירקטוריון חייב להעדיף את טובתה של החברה ולא טובתם של בעלי המניות ונושאי המשרה בה."**

ראה גם האמור בה"פ (תל-אביב) 12-10-41571 דליה-חיה אשל נ' אמיר משה אשל, תק-מח 2014(3), 36416:

**"חובת האמונים של הדירקטור מופנית כלפי החברה, ולא כלפי בעל המניות אשר מטעמו מונה הדירקטור. אומנם, אין לפסול דירקטור רק בשל היותו מייצג אינטרס של בעל מניות בחברה. אך זאת כל עוד טובת החברה היא נר לרגליו ובתנאי שיפעיל את שיקול דעתו באופן עצמאי, על פי החובות המוטלות עליו, ולא על פי הוראותיהם של בעלי המניות..." טובת החברה אינה חופפת בהכרח את טובתם של בעלי המניות בה. במצב בו דירקטור מכהן "הודות" להסכמתו של בעל מניות פלוני, אותן חובות החלות על בעל המניות לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת כלפי החברה בהפעלת זכויותיו ובמילוי חובותיו..יחולו גם על הדירקטור הנתון להשפעתו של אותו בעל מניות, ותמנענה בעדו מלהעדיף את האינטרסים של "מטיבו" על פני אלו של החובה בכללותה, זאת נוסף על החובות המוטלות עליו כדירקטור..."**

5. הנה כי כן, לפי שורת הדין, בכל עסקה הנוגעת לנכסי הקרן, עלייך לשקול תחילה את האינטרס הכלכלי והתכליתי של טובת הקרן בלבד ללא כל השפעה חיצונית או שיקול זר, ורק במידה והעסקה נמצאה ראויה ותואמת את האינטרסים של הקרן כאמור, רק אז ניתן יהיה ליתן משקל, אם בכלל, לאינטרסים של בעלת המניות של הקרן (היא מפלגת הליכוד). בכל

מקרה, שומה עלייך להימנע מליתן משקל כל שהוא לאינטרסים של תאגידים זרים או גופים חיצוניים אחרים.

6. ובמקרה דנן: כשנשאלת מהי התשואה הפוטנציאלית של אולם האירועים, ציינת בפניי כי לפי ניסיון העבר - נכס מסוג זה המשתרע על 700 מ"ר בלב העיר תל אביב, יש בו כדי להניב תשואה פוטנציאלית של דמי שכירות בשווי מוערך שבין 50,000 ₪ לבין 90,000 ₪ לכל חודש נתון. וכשנשאלת מדוע בנסיבות כאלה, הינך מנהל משא ומתן על השכרת הנכס על בסיס תשואה עתידית של דמי שכירות חודשיים בסך של 16,666 ₪ בלבד (ועוד בניכוי עלות שווי המע"מ) תוך שמאליו ברור כי עסקה זו היא בגדר "הפסד עסקי" - חסרת כל כדאיות כלכלית עד כדי שהיא שקולה לויתור רעיוני או מתן תרומה רעיונית לגוף זר - ציינת בתגובתך, כי במקרה הנדון נשקלו שיקולים הקשורים עם הרצון לסייע לעמותת מכון ז'בוטינסקי בישראל (עמותה זרה ועצמאית) עת שהיא חפצה להרחיב את היקף המוזיאון, הקיים כיום בקומות התחתונות שב"מצודת זאב", גם לתוך תוככי השטח שבאולם האירועים האמור.

7. תגובה זו, כפי שהובאה מטעמך, התקשיתי לקבל, היות ולא יעלה על הדעת שנושא משרה בתאגיד יעדיף לכרות עסקה בלתי כלכלית בנכסי התאגיד (העולה לכדי ויתור או תרומה רעיונית), רק מחמת רצונו להטיב עם גוף או תאגיד זר. באשר, בחובתך כנושא משרה לפעול לטובת האינטרסים של קרן תל חי בלבד, ובכלל זה: למצות ולמקסם את התשואה והפירות הנגזרים מנכסי הקרן ללא כל התחשבות בגחמתם של גופים או תאגידים זרים. כך גם פסק בית המשפט העליון – ברע"א 2903/13 - אינטרקולוני השקעות בע"מ ואח' נ' שמואל שקדי ואח', תק-על רעא 13/3064(3), 2486:

"הדירקטוריון צריך לקבל החלטות שהן בטובתה של החברה...ככלל, בטובתה של החברה למקסם את נכסיה ובכלל זאת לנצל זכויות תביעה הקיימות לה. לכן, נדרשת סיבה ראויה להצדקת סירובו של הדירקטוריון לאכוף זכות תביעה. בהעדרה של סיבה כאמור ובקבלת החלטה החורגת משיקול הדעת העסקי הרגיל – חורג הדירקטוריון מתפקידו ונוהג שלא על-פי הנדרש ממנו. ניתן אף לטעון כי במקרה כזה ישנו חשש שהדירקטוריון מונחה ממניעים או משיקולים זרים."; ועוד נפסק גם כי: "..חובתו של מנהל הנה לפעול לטובת החברה תוך שרות ענייניה לפיכך, מנהל הפועל ביוזעין שהוא מזיק לחברה, מפר חובתו כלפיה. מנהל, הפועל ללא כל טעם עסקי, בידעו שמעשיו יפגעו בחברה, מפר חובתו כלפיה." (ראה: ת"א ירושלים) 24936/98 - קאזיוף ראובן נ' קורנוויץ יבגני, תק-של 1/2003(1), 50.

8. יתרה מזאת, מבקר המדינה כבר העיר ספציפית כי על קרן תל חי, כתאגיד בבעלות מפלגת הליכוד, לדאוג ולדרוש דמי השכירות ריאליים בגין הנכסים המצויים בבעלותה, ותוך קבלת חוות דעת שמאית בטרם כריתת עסקאות השכירות. הערותיו של מבקר המדינה תועדו במסגרת דו"ח מבקר המדינה מיוני 2012: "דוח ביקורת על ניהול נכסי דלא נידי של מפלגות המיוצגות בכנסת", בזאת הלשון:

"..קרן תל חי חוכרת מעיריית תל אביב בניין ובו 14 קומות. חלק מהבניין משמש את משרדי מפלגת הליכוד וחלקו האחר מושכר לגורמים שונים. לקרן תל חי הסכם עם חברת ניהול ולפיו חברת הניהול זכאית לגבות את דמי השכירות מכלל הדיירים בבניין בתמורה לתחזוקה שוטפת של כל הבניין ונשיאה בתשלומי חשמל. בנוסף, קרן תל חי זכאית לשיעור מסוים מדמי השכירות שגובה חברת הניהול, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם האמור. נמצא כי קרן תל חי לא תמחרה את השירותים שנותנת חברת הניהול ולא ביקשה חוות דעת של שמאי

**בדבר דמי השכירות הראויים בבניין. עוד נמצא כי הקרן לא גבתה מחברת הניהול את השיעור מדמי השכירות שהייתה זכאית לו. הקרן הסבירה שקיזזה שיעור זה כנגד תשלום דמי שכירות שהתחייבה לשלם על פי ההסכם עבור אולם שאינו בשימוש, ואשר חברת הניהול לא הצליחה להשכירו לאחרים. הבדיקה העלתה כי הקיזוז האמור לא התבסס על תמחיר אלא על הערכות בלבד. משרד מבקר המדינה מעיר לליכוד ולקרן תל חי כי היה עליהם לתמחר את שירותי חברת הניהול ולקבל חוות דעת על דמי השכירות הראויים עבור חדרים בבניין, כדי לבחון את סבירות ההתקשרות עם חברת הניהול וכדאיותה הכלכלית. עוד היה עליהם לבדוק אם מגיעים לקרן חלק מדמי השכירות שגובה חברת הניהול, בהתאם להסכם הניהול, ולגבות את המגיע לקרן.**


מבקר המדינה אמנם נתן את הערותיו לעיל ביחס להתקשרות עם חברת הניהול ובקשר לגובה דמי השכירות של החדרים המצויים בקומותיו של הבניין הידוע כ"מצודת זאב", והמושכרים כאמור מצד קרן תל חי לשוכרים פרטיים. אולם, הערותיו תקפות מקל וחומר גם ביחס לאולם האירועים שבנדון.

9. אם כן, ועל בסיס כל אלו, מאליו ברור כי עצם החלטתך לנהל משא ומתן להשכרת אולם האירועים השוכן בקומה השלישית ל"מצודת זאב" (שלא על בסיס האינטרסים הכלכליים של קרן תל חי אלא על יסוד שיקולים זרים הנוגעים לטובתה של עמותת מכון ז'בוטינסקי בישראל), במחיר בלתי ריאלי (העולה לכדי "ויתור כספי" משמעותי) וללא חוות דעת שמאית - יש בה כדי ליצור חשש ל"הפרת אמונים" ממשית מצידך, בכל הנוגע לאחריותך כנושא משרה בקרן תל חי.

10. אשר על כן, כבר בשלב זה (ובטרם נכרתה העסקה האמורה) אציין בזאת את מסקנותיי והמלצותיי. ועל פיהן: שומה עלייך כנושא משרה בקרן תל חי להימנע מלבצע את עסקת השכירות במתכונת שתוארה לעיל, ושומה עלייך להימנע מכל עסקת שכירות או העברת חזקה של מי מנכסי הקרן - ללא קבלת חוות דעת שמאית ווידוא כי מחיר השכירות (מחיר התשואה) לא יפחת באופן ממשי מן השווי הריאלי שבשוק החופשי. יתרה מזאת, כל החלטה הנוגעת להעברת חזקה של נכסי התאגיד לגורם חיצוני, חייבת שתהא מלווה בהחלטת דירקטוריון בכתב (בקוורום הנדרש), שתכיל פירוט ותיאור לגבי מיצוי הניסיונות לקבלת הצעות מחיר ככל שניתן, ושתנמק מדוע נבחרה ההצעה שהדירקטוריון החליט לקבלה בסופו של יום. כמו גם, שתנמק את השיקולים הכלכליים והערכיים וכן תפרט את המטרה שלשמה הוחלט לבצע את עסקת העברת החזקה.

11. אבקשך, אפוא, להודיעני בהקדם האפשרי, האם בכוונתך ליישם את מסקנותיי והמלצותיי לעיל, הגם נוכח סמכותי הפונקציונאלית לעקוב ולבדוק את תיקון הליקויים עליהם הצביע מבקר המדינה לעיל (סעיף 4(א)5) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992; ה"פ (תל-אביב) 35152-01-14 שי גלילי, עו"ד נ' מפלגת הליכוד, תק-מח 2014(3), 1252).

בברכה,



גלילי שי, עורך דין  
מבקר מפלגת הליכוד