

מכר נכס עם אופציה לרכישת חזרה – האם עסקת מכר או עסקת משכון?

האם עסקה לרכישת מניות אשר בצידה אופציה לרכישת המניות חזרה בתוך תקופה מסוימת (עסקה המכונה לעתים "עסקת ריפוי") הינה עסקת מכר או שמא מדובר בעסקת משכון מוסווית אשר עליה יש להחיל את חוק המשכון, תשכ"ז-1967 ואת החיובים על פיו (לרבות חובת רישום משכון)? שאלה דומה עלתה לפני מספר חודשים בבית המשפט המחוזי בתל אביב בפרשת REALIT CONSULTING LIMITED וערעור על ההחלטה מצוי כיום בפני בית המשפט העליון וקבוע לדיון רק באפריל 2010. "ריאלית" רכשה מג'רוטק השקעות בע"מ ("המוכרת") מניות בחברת "אינסטייטיקס" בתמורה ל- 500,000 דולר, אשר שולמו במלואם והעברת המניות נרשמה הן ברשם החברות והן בפנקסי החברה, אולם המוכרת שמרה לעצמה את הזכות לרכוש המניות חזרה בתוך 24 חודש. נושים של המוכרת הטילו עיקול על המניות שנמכרו וריאלית עתרה לבית המשפט על מנת שיצהיר כי המניות נרכשו על ידה ועל כן לא יכולים הנושים להטיל את העיקול. הנושים, לעומת זאת, טענו כי העסקה הינה בפועל עסקת הלוואה, כאשר העברת המניות הינה בטוחה בלבד ועל כן המדובר בעצם בעסקת משכון ולא בעסקת מכר. כך, המניות לא נחשבות כמועברות והואיל והמשכון לא נרשם כדיון, אין לו תוקף כלפי צדדים שלישיים.

בית המשפט (השופטת מיכל אגמון גונן) קיבל את עמדת הנושים, כי אכן מדובר בעסקת משכון מוסווית, כאשר הוא מבסס את קביעתו על הרקע לעסקה ועל תנאיה. כך למשל, לפני הסכם המכירה, ביקש מנהל החברה הלוואה על סך 500,000 דולר ממיסד חברת "ריאלית", אשר סירב לכך אולם התעניין בעסקה המדוברת. עוד, בתקופת האופציה נאסר על "ריאלית" מלעשות כל שימוש במניות כמנהג בעלים, היא מנועה למכור אותן, לסחור בהן או למשכן אותן, ומתצהירו של מנהל "ריאלית" עלה כי הוא עוסק בנוסף במתן הלוואות. מסיבות אלו מצא בית המשפט לנכון לקבוע כי מבחינה מהותית מדובר בעסקת משכון אשר מחייבת רישום על מנת לקבל תוקף כלפי המפרק ונושים אחרים.

חוק המשכון קובע כי הוא יחול על כל עסקה אשר היא במהותה משכון, ללא קשר לצבעים בהם צבעו אותה הצדדים. לא בכל הסכם בו ישנה אופציה לרכישה חזרה יקבע כי מדובר בעסקת משכון מוסווית, אולם בחינת המקרה על פי נסיבותיו הספציפיות תביא למסקנה האם כוונת הצדדים הייתה להבטיח ערובה לחוב או לבצע עסקת מכר חוזר.

בכל מקרה, חשוב ביותר להיות מיוצג בכל הליך העסקה בעורכי דין המתמחים בתחום המימון על מנת לוודא כי העסקה בנויה באופן נכון אשר יבטיח מאוחר יותר כי בית המשפט לא יצבע את העסקה בצבעים חדשים. זאת ועוד, לעתים עדיף לרשום משכון ליתר ביטחון והחוק מאפשר כיום לרשום משכון אף על נכס הרשום על שם מקבל המשכון ותוך ציון הערה לפיה אין הרישום כשלעצמו מעיד על כוונת הצדדים שהנכס המשועבד ישמש ערובה לחיוב.

*מאת: ענת דמבסקי

* הכותבת הינה מתמחה במשרד אפיק תורג'מן ומתמקדת בדיני חברות וליטיגציה מסחרית. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

* ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לטל" 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

גליון מס' 4012
21/5/2009

מה בגליון?

מידע בלעדי

מכרזים

תוצאות מכרזים

עורכת: אילת אלונני-כהן 03-5635069

מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075