

מועד המצאת כתב התביעה: 14.12.2023
המועד האחרון להגשת כתב ההגנה: 12.2.2024
בין הצדדים לא התנהלו הליכים בנוגע לאותה מסכת עובדתית
מועד חתימת המסמך: 12.2.2024

בעניין:

יתד התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515116457
מרח' שלומציון המלכה 18, ירושלים 9100201
טל': 02-6232662 ; דוא"ל: office@israelbrothers.co.il

ע"י ב"כ עוה"ד אוהד שלם ו/או אח'
מרח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב (קומה 30), רמת גן
טלפון: 02-6365512 ; פקס: 02-5644399 ;
דוא"ל: office@shalem-kerem.co.il

התובעת

- נ ג ד -

1. דן נדלן (נהור) ירושלים בע"מ ח.פ. 516649118

מרח' שמואל לופו 17, ירושלים
טל': 052-5212093 ; דוא"ל: office@dannadlan.co.il
ע"י ב"כ עו"ד אסף בנמלך (מ.ר. 35079) ו/או אח'
מבן צור | קורב – משרד עורכי דין
מרח' קרן היסוד 36, ירושלים
טל': 073-7686999 ; דוא"ל: office-jer@bzlaw.co.il

2. שי שבשתיאן ת.ז. 023864184
3. יהודה פרנק ת.ז. 5730814
4. יצחק אפריל ת.ז. 033270471
5. רפאל בלילתי ת.ז. 61341442
6. משה עבדי ת.ז. 057045353
7. קולין היימס ת.ז. 017628124
8. משה הירש ת.ז. 55395164

הנתבעים

כתב הגנה מטעם נתבעת 1
חלק שני: תמצית הטענות שבכתב ההגנה

פתח דבר

1. התביעה שבכותרת היא תביעת סרק הנעדרת הגיון משפטי, הגיון עובדתי והגיון מסחרי וזאת משום שהתובעת מהינה לתבוע חברה עמיתה ומתיימרת להלך אימים על נציגות דיירים בבניין ברח' הרצל 123 על המקרקעין הידועים כגוש 30163 חלקה 181, בשכונת בית הכרם בירושלים (להלן: "הבניין" ו-"המקרקעין" בהתאמה) בהתנהלות שלא ניתן לכנות אותה אלא כתמוהה.
2. כפי שיתואר להלן, יתד התחדשות עירונית בע"מ (להלן גם: "התובעת" ו/או "יתד") ניהלה עם נציגות הדיירים בבניין מו"מ לביצוע פרויקט של פינוי בינוי אשר הסתיים ללא הצלחה ובהעדר

מסויימות וגמירות דעת, על רקע משבר אמון שהתגלע בין הצדדים. בעקבות כך, פנתה הנציגות לשלוש חברות יזמיות וביניהן לנתבעת 1, דן נדלן (נהור) ירושלים בע"מ (להלן: **"דן נדלן"** ו/או **"הנתבעת"**) בבקשה לקבלת הצעות לביצוע פרויקט פינוי בינוי בבניין על ידן, וזאת בגדרי הליך מעין מכרזי. רק לאחר שהובהר לדן נדלן כי הפניה אליה נעשתה כדין ובאופן כשר ותם לב, עמלה היא על הצעה מפורטת לביצוע הפרויקט על ידה.

3. חודשים ארוכים לאחר שנציגות הדיירים פנתה לדן נדלן (בידיעתה של יתד), לאחר שהצעתה של דן נדלן זכתה בהליך המעין מכרזי שקיימה הנציגות, לאחר שבין נציגות הדיירים לבין דן נדלן כבר התגבש נוסח הסכם סופי ומוסכם, וערב קיומו של כנס דיירים שארגנה דן נדלן עבור כלל הדיירים בבניין, בעיתוי המדבר בעד עצמו, הוגשה התובענה המופרכת דנן.

4. כפי שיוכח, המסכת העובדתית המפורטת בכתב התביעה היא כל כולה עורבא פרח וטענות התובעת במסגרתה כחספא בעלמא.

5. בית המשפט הנכבד יתבקש לדחות את התביעה כנגד הנתבעת ולהשית על התובעת את הוצאות הנתבעת בגין ההליך דנן, לרבות שכ"ט עו"ד כדין.

טענות מקדמיות - סילוק על הסף

6. **יש לדחות את התובענה על הסף, ככל שהיא מופנית לדן נדלן, וזאת בשל העדר יריבות.** בין הנתבעת לבין התובעת לא קיימת כל הכרות מוקדמת ובוודאי שלא התנהלו בין השתיים הליכי משא ומתן או נכרתו הסכמים כאלו ואחרים. הנתבעת נקייה מכל התחייבות שהיא כלפי התובעת והיא פעלה באופן הגון וראוי בכל הקשור בפרויקט, כפי שהיא נוהגת תמיד.

7. ממילא, לא יכולה להיות כל יריבות בין התובעת לבין הנתבעת ובית המשפט יתבקש לדחות את התובענה כנגד הנתבעת על הסף.

8. יתרה מכך, התובעת היא לא זו שביקשה להתקשר עם בעלי הדירות בבניין לצורך ביצוע הפרויקט. בטיטות שהוחלפו בין הצדדים הופיעה חברת יתד בהרצל 123 בע"מ ח.פ. 516742483, ולא התובעת. משכך, אף אם היה נחתם הסכם כלשהו עם בעלי הדירות (ולא היא!), הרי שהזכויות בפרויקט היו של חברת יתד בהרצל 123 בע"מ ולא של התובעת. לתובעת אין שום זכויות, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הפרויקט וגם מן הטעם הזה יש לדחות את התובענה על הסף-בהעדר עילה.

9. **כמו כן, יש לדחות על הסף את חלק התביעה הנוגע לעילת לשון הרע- בהעדר עילה.** בסעיפים 22 עד 24 לכתב התביעה טוענת התובעת כי הצעתה "הנדיבה" של הנתבעת לביצוע הפרויקט על ידה, מהווה, כשלעצמה, הוצאת דיבה.

10. מדובר בטענה שערורייתית ומופרכת מן היסוד. הצעת הנתבעת הייתה הצעה מסחרית הגונה; ודומה בהיקפה לשתי ההצעות שקיבלה הנציגות מאת חברת יסודות ומאת חברת לוינשטיין, כמו גם להצעות שניתנו על ידי יזמים אחרים בפרויקטים אחרים ברח' הרצל בירושלים. ההצעות שקיבלה הנציגות במסגרת ההליך המעין מכרזי שקיימה, ובכללן הצעתה של הנתבעת, שיקפו לנציגות הדיירים את המצב לאשורו. התנאים שעיימם ביקשה התובעת להתקשר עימם היו בלתי הוגנים, הם לא שיקפו את היקף התמורות המקובלות במסגרת פרויקט שכזה. לאורך המו"מ התובעת הובילה, למעשה, את חברי הנציגות בכחש ובכזב בניסיון להתעשר על גבם של בעלי הדירות.

11. הטענה לפיה התנהלות מסחרית הגונה והוגנת עולה כדי הוצאה דיבה ולשון הרע, רק משום שהיא מקור השוואה לחוסר הגינותו של אחר- היא טענה הזויה אשר אין לה כל יסוד בשיטתנו המשפטית. הצעה מסחרית שנמסרה במנותק וללא כל זיקה לתובעת ו/או להצעתה - אינה יכולה לעלות, בשום פנים ואופן, כדי לשון הרע. טענה שכזו מבטלת כל היתכנות לתחרות מסחרית ויש לדחותה על הסף.

12. **כן יש לדחות על הסף את הטענה אודות הפרת חובה חקוקה בהעדר התייחסות כלשהי לחובה הנטענת שהופרה.**

לעניין הסעד המבוקש

13. מן הטעמים שיפורטו במסגרת כתב הגנה זה, דינם של כל הסעדים המבוקשים בגדרי התובענה דנן- להדחות.

14. בתוך כך, יש לדחות את הסעד המופרך להעדפת הסכם שמעולם לא נכרת בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין, על פני הסכם סופי וחתום בין הנתבעת לבין בעלי הדירות.

15. כן יש לדחות את הסעד לאכיפתו של הסכם תיאורטי הנעדר כל תוקף משפטי. כאמור, המו"מ בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין הגיע לסיומו בהעדר מסויימות וגמירות דעת ובטרם גובש נוסח הסכם סופי ומחייב בין הצדדים. נוסח ההסכם אשר אכיפתו מתבקשת כלל לא צורף לכתב התביעה, וכנראה שלא בכדי. בשלב בו הסתיים המו"מ בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין נעדרו מנוסח ההסכם פרטים בסיסיים ביותר ובכללם התמורות הסופיות והמוסכמות המגיעות לבעלי הדירות בגדרי הפרויקט. אין, איפוא, כל הסכם שניתן לאכפו.

16. בהקשר זה ראוי להזכיר כי בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "**החוק**" ו/או "**חוק פינוי בינוי**"), רוב בעלי דירות בבית משותף רשאים להחליט על ביטולה של עסקת פינוי בינוי שנחתמה בידי חלק מבעלי הדירות בבניין, מבלי שיראו בהם כמי שהפרו הסכם, ובלבד שהביטול נעשה בטרם נערך כינוס של בעלי הדירות וכל עוד לא חתמו על העסקה 40% מבעלי הדירות בבית המשותף (סעיף 1ג לחוק).

17. מקל וחומר, בעניינו, בוודאי שלא ניתן לראות את הנציגות או את בעלי הדירות כמי שהפרו הסכם. במקרה דנן, לא זו בלבד שלא נערך כינוס של בעלי הדירות ולא חתם על העסקה מול התובעת ולו בעל דירה אחת, אלא שכלל לא היה נוסח הסכם סופי ומגובש בין הצדדים. ואף מן הטעם הזה דין סעד האכיפה- להדחות.

18. כפי שיפורט להלן, הנתבעת פעלה לכל אורך הדרך בתום לב, באתיות, ובהגינות מירבית. לנתבעת לא הייתה כל יד ורגל בסיום המו"מ בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין, והיא נאותה להגיש את הצעתה לנציגות רק לאחר שוידאה כי אין כל מניעה משפטית או אחרת להתקשרות בינה לבין בעלי הדירות בבניין. ההתקשרות בין הנתבעת לבין בעלי הדירות בבניין נעשתה כדין ולא נפל בה רבב. יש לדחות את הסעד הכספי הדמיוני בשיעור של 19.5 מיליון ₪ (!!) לפיצויים בגין "גרימת הפרת ההסכם או התעשרות שלא כדין או התרשלות או הפרת חובה חקוקה על ידי הנתבעת". התובעת היא זו המנסה, בעצם הגשת התובענה דנן, להלך אימים על נציגות הדיירים על מנת להניעם לבטל שלא כדין את ההסכם שנכרת בינם לבין הנתבעת בבחינת "הפוסל במומו פוסל". אל לו לבית המשפט להיות כלי שרת בידיה הבלתי נקיות של התובעת.

19. סעד הפיצויים בגין לשון הרע, נטען אף הוא בעלמא וללא כל יסוד עובדתי ו/או משפטי. כתב התביעה משמיענו כאילו ה"פרסום" שבגינו תובעת הנתבעת סכום עתק של 500,000 ₪ היא עצם הגשת הצעתה ההוגנת של הנתבעת בגדרי ההליך המעין מכרזי שערכה הנציגות. הצעה אשר דמתה, כאמור, לשתי הצעות נוספות שהוגשו לנציגות בגדרי ההליך המעין מכרזי, אך הייתה גבוהה באופן משמעותי מההצעה של התובעת. זוהי טענה הזויה שאין לקבל משום היבט. הצעה מסחרית הגונה שנמסרה במנותק וללא כל זיקה לתובעת ו/או להצעתה - אינה יכולה לעלות, בשום פנים ואופן, כדי לשון הרע. טענה שכזו מבטלת כל היתכנות לתחרות מסחרית הוגנת.

20. כפי שיפורט להלן, הנתבעת כלל לא ידעה על זהותה של התובעת בשלב המגעים הראשוניים שבין הנתבעת לבין נציגות בעלי הדירות והדבר נודע לה רק בשלב מאוחר יותר.

חלק שלישי: פירוט העובדות המשמשות יסוד לכתב ההגנה

פרק א': רקע עובדתי

21. ב-29.1.2023 פנה הנתבע 2, לראשונה, לנציגי דן נדלן וביקש לקבוע עימם פגישה על מנת לעניין אותם בביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין (לעיל ולהלן: "הפרויקט"). דן נדלן לא הכירה את הנתבע 2 או מי מחברי הנציגות האחרים, וכך גם לא את הבניין או את הפרויקט המדובר. אף הנציגות לא הכירה את דן נדלן או מי מטעמה, באופן אישי, והפניה לדן נדלן נעשתה בעקבות פרסומים שפרסמה דן נדלן, באותה העת, ברחבי העיר ירושלים ובעיתונות, ולאחר שחברי הנציגות בדקו את איתנותה הפיננסית של דן נדלן.

22. בעקבות הפנייה הטלפונית, דן נדלן נכונה להפגש ולשמוע יותר פרטים על ההצעה; ובסוף אותו שבוע, ביום 2.2.2023, נפגשו נציגי דן נדלן עם חברי הנציגות באחת מהדירות בבניין.

23. בין היתר במסגרת הפגישה, ציינו חברי הנציגות בפני נציגי דן נדלן, בהגיונותם, כי בטרם הפנייה לדן נדלן, הם היו במו"מ עם חברה יזמית אחרת בקשר עם הפרויקט, ואולם המו"מ עם אותה חברה יזמית אחרת- הסתיים ללא הצלחה והפך ללא אקטואלי. חברי הנציגות הוסיפו וצינו כי, בעצת עורכת הדין המלווה את הנציגות, עוה"ד אלישבע שקד, הם רשאים לפנות ליזמים אחרים ולנהל עימם מו"מ בקשר עם הפרויקט. בשלב זה, חברי הנציגות נמנעו מלציין בפני נציגי דן נדלן מיהי אותה חברה יזמית שעימה ניהלו את המו"מ שלא צלח.

24. בשים לב לדברים שנאמרו ותוך נקיטת משנה זהירות, נציגי דן נדלן ביקשו לוודא, ברחל בתך הקטנה, כי אין שום מניעה מלנהל מו"מ בקשר עם הפרויקט, לנוכח המו"מ המוקדם עם החברה היזמית האחרת. במענה לכך, חברי הנציגות חזרו והבהירו, שוב ושוב, כי אין שום מניעה שכזו. חברי הנציגות הדגישו, באופן נחרץ, כי המו"מ עם החברה היזמית האחרת-הסתיים ללא הצלחה, כי על פי עצה משפטית שקיבלו הם חופשיים לנהל מו"מ עם יזמים אחרים, וכי הם מעולם לא חתמו על כל התחייבות שהיא כלפי החברה היזמית האחרת וכי הם אינם כבולים אליה בכל מסמך משפטי מחייב שהוא.

25. עוד באותה הפגישה, ציינו חברי הנציגות בפני נציגי דן נדלן, כי הם פנו לשתי חברות יזמיות נוספות- חברת יסודות וחברת לוינשטיין- על מנת לקבל הצעה אף מהן, במטרה לקיים הליך מעין מכרזי בין שלוש ההצעות שיתקבלו. דן נדלן הייתה החברה השלישית והאחרונה שאליה פנו חברי הנציגות לצורך קבלת הצעה לביצוע הפרויקט.

26. בתום פגישת ההיכרות הראשונית שהתקיימה בין הצדדים, סוכם כי דן נדלן תגיש לחברי הנציגות הצעה מסודרת לביצוע הפרויקט על ידה, כאשר הובהר לחברי הנציגות כי ידרש כחודש ימים על מנת להציג הצעה רשמית שדן נדלן תוכל לעמוד מאחוריה.
27. בסמוך לאחר הפגישה ועל מנת לגבש את הצעתה, דן נדלן החלה בביצוע בדיקות תכנוניות וכלכליות בקשר לפרויקט. בתוך כך, היא פנתה לאדריכל קרלוס פרוס, אדריכל ותיק בעל שם, המכיר היטב את תוכנית האב ואת עקרונות התכנון החלים בשכונה, ואת הזכויות המוגדלות הקיימות בבניין לאור העובדה כי הוא ממוקם על ציר הרכבת הקלה. כמו כן, דן נדלן ביצעה בדיקות כלכליות מקיפות בשים לב לפוטנציאל הזכויות הקיים כפי שנבדקו על ידי האדריכל. עם השלמת כל אלו, ביום 23.2.23 הגישה דן נדלן לנציגות הבניין הצעה המפרטת את התמורות שתוכל דן נדלן להעניק לבעלי הדירות בבניין במסגרת הפרויקט.
28. במאמר מוסגר יצוין כי בדיעבד הסתבר לדן נדלן כי התמורות שהוצעו על ידה לנציגות הבניין היו די דומות לשתי ההצעות האחרות שהוצעו על ידי חברת יסודות ועל ידי חברת לוינסטיין, וכי שלוש ההצעות של יסודות, לוינסטיין ודן נדלן- שיקפו כולן תמורות אשר שווין עלה באופן משמעותי על התמורות שהוצעו על ידי יתד- הן מבחינת סך השטח שנוסף לכל דירה קיימת והן מבחינת החניות שנוספו לכל דירה.
29. רק לאחר שדן נדלן הגישה את הצעתה לנציגות הבניין, נודע לה לראשונה כי החברה הקודמת שעיימה היו חברי הנציגות בקשר ביחס לפרויקט היא התובעת. כן נודע לה כי עוה"ד שייצג את יתד במו"מ מול חברי נציגות הבניין היה עו"ד גיא פטאל ממשרד יגאל ארנון. בעקבות קבלת המידע החדש, פנתה דן נדלן לב"כ, עוה"ד דוד אקריש, שותף אף הוא במשרד יגאל ארנון, על מנת לוודא פעם נוספת וליתר בטחון כי אין כל מניעה להתקשר בהסכמים עם דיירי הבניין לביצוע הפרויקט, וכי ניתן להמשיך ולהתקדם במו"מ מול חברי הנציגות. לאחר בדיקה, עו"ד אקריש הודיע לדן נדלן כי אכן אין מניעה להמשיך ולהתקדם לקראת ביצוע הפרויקט בבניין. אישורו של עו"ד אקריש היווה גושפנקה נוספת לאישורם המקדים של חברי הנציגות ושל באת כוחם.
30. ביום 19.3.2023, כחודש לאחר הגשת הצעתה של דן נדלן לחברי הנציגות, נערכה פגישה נוספת בהשתתפות חברי הנציגות, נציגי דן נדלן והאדריכל קרלוס פרוס מטעם הנתבעת. הייתה זו פגישה תכנונית במסגרתה הציג האדריכל בפני חברי הנציגות את התכנון המוצע על ידי דן נדלן לאור מצב הזכויות הקיים. חברי הנציגות בחנו בתשומת לב רבה את התוכניות, כאשר יצוין כי אחד מחברי הנציגות, מר אפריל, הוא אדריכל בעצמו ואף מתמחה בתחום ההתחדשות העירונית.
31. בחלוף כשבוע וחצי, ביום 30.3.2023 הודיעו חברי הנציגות לדן נדלן כי חברתם נבחרה כיום שיוביל את הפרויקט בבניין. הואיל וההצעות של שלוש החברות היו די דומות, חברי הנציגות נימקו את הבחירה בדן נדלן באיתנותה הפיננסית של החברה, ברמת הפרויקטים שבנתה ובהיקף פעילותה בירושלים.
32. עם הודעת הזכיה, החלו הצדדים לנהל מו"מ אינטנסיבי לצורך עריכת הסכם משפטי מפורט והידוק התכנון על סמך הצעתה הראשונית של דן נדלן.
33. בתום כחצי שנה של מו"מ אינטנסיבי הושלמה עריכתו של נוסח הסכם סופי לחתימה. ביום 17.8.2023 התקיים כנס הסברה בהשתתפות בעלי הדירות בבניין.

34. בתזמון מעורר תמיהה, במועד זה ממש קיבלה דן נדלן את כתב התביעה המופרך שבכותרת.
35. כשלושה שבועות לאחר הכנס, החלו בעלי הדירות בבניין לחתום על ההסכם עם דן נדלן. נכון למועד הגשת כתב הגנה זה חתומים על ההסכם בעליהן של 25 דירות מתוך 30 דירות בבניין-המהווים למעלה מהרוב הדרוש על פי דין לצורך קידום תוכניות הפרויקט.
36. בימים אלו מתבצעות על ידי הנתבעת פעולות נמרצות לפתיחת תיק תב"ע וקידום הפרויקט.

פרק ב': מענה לעילות התביעה

37. התובענה המופרכת שהגישה התובעת כנגד הנתבעת, נטולת כל בסיס משפטי או עובדתי, ואינה אלא ניסיון בריוני ושערורייתי לתקוע מקלות בגלגלי התקשרות חוזית מוגמרת בין דן נדלן לבין דיירי הבניין; ולחלופין, ניסיון נואל מצד התובעת לגרוף לכיסה, שלא כדין, כספים לא לה.
38. בהתנהלות נטולת כל הגיון משפטי או מסחרי, במסע נקמה בלתי מוסבר, מנסה התובעת להכתים את שמה של הנתבעת, חברה מקצועית בעלת ניסיון רב, סטנדרטים עסקיים ואתיים גבוהים ומחויבות מוחלטת ללקוחותיה.
39. **לא השתכללה כל עסקה בין יתד לבין בעלי הדירות בבניין**- כעולה מכתב התביעה ומהנספחים שצורפו לו, בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין לא השתכלל כל הסכם שהוא, בהעדר מסויימות וגמירות דעת.
40. כך לדוג', בהודעת הדוא"ל של עו"ד משה דהן, מנהל תחום פינוי בינוי בתובעת, מיום 8.1.2023, הוא ציין במפורש כי **"נותר לסגור את ההסכם שנוכל להפיץ אותו ולעמוד בזמנים כפי שקבענו בפגישה האחרונה"** [עמ' 49 בנספח 10 לכתב התביעה]. דהיינו, ב-8.1.2023, זמן קצר לפני שחברי הנציגות החליטו לסיים את המו"מ עם התובעת בשל משבר אמון שהתגלע, עוד לא היה חוזה סגור בין הצדדים- אף לשיטת התובעת עצמה.
41. למעשה, ממכתבו של עוה"ד פטאל לעוה"ד אלישבע שקד מיום 19.1.2023 [נספח 12 לכתב התביעה] עולה כי אף בשלב מאוחר יותר לקראת סיומו הבלתי מוצלח של המו"מ, טרם התגבש נוסח סופי ומחייב של ההסכם:

"מרשתנו מבקשת לתאם פגישה בנוכחות חברי הנציגות ובהקדם האפשרי וזאת במגמה להשלים את הליך המו"מ ולקדם את הפרויקט".

ודוק. אף לשיטת ב"כ התובעת ב-19.1.2023 הצדדים עדיין היו מצויים בשלבי מו"מ בלבד מבלי שהתגבש נוסח הסכם סופי ומחייב.

עוד עולה ממכתבו הנ"ל של עוה"ד פטאל כי בסמוך לפני מועד שליחת המכתב התגלעו בין הצדדים אי הבנות באשר לאופן חישוב שטחי הדירות הקיימות בבנין כבסיס לתמורות המגיעות לבעלי הדירות במסגרת הפרויקט (ר' סעיף 7 למכתב). למיטב הבנת הנתבעת, זה היה זרע המחלוקת ותחילתו של משבר האמון שהתגלע בין הצדדים.

42. מכתבה של ב"כ בעלי הדירות בבניין, עוה"ד אלישבע שקד, מיום 19.3.2023 [נספח 17 לכתב התביעה], מדבר בעד עצמו:

"כידוע לכם היטב, הצדדים לא הגיעו לגמירות דעת בדבר תנאי ההתקשרות; ולא סוכם הדדית על קיום כנס לחתימות.

התקשרות בפרוייקט כה מורכב וכה ארוך טווח מחייבת אמון מלא בין הצדדים; איני מוצאת לנכון להיכנס בשלב זה לפרטים, ואולם חברי הנציגות הגיעו למסקנה במהלך התקדמות המו"מ והמצגים השונים כי הם אינם יכולים להמליץ לבעלי היחידות להתקשר עמכם בפרוייקט פינוי בינוי. לפיכך הודיעו לכם לפני חודשיים על סיום המו"מ" [ההדגשה אינה במקור-הח"מ].

43. בהעדרו של הסכם סופי ומחייב בין הצדדים, בהעדרה של עסקה תקפה בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין, משהמו"מ בין התובעת לבין חברי הנציגות בבניין הגיע לסיומו בהעדר הסכמות ובהעדר מסויימות וגמירות דעת- אין, איפוא, כל מקום לטענות ממין "עסקאות נוגדות" ויש לדחותן על הסף. מו"מ שלא צלח בתום לב אינו מקנה כל זכות שהיא לצד לו, ובוודאי שלא כלפי צדדים שלישיים.

44. לחלופין, תטען הנתבעת כי משפעלה בתום לב ומשנחתם הסכם סופי ומחייב בינה לבין בעלי הדירות בבניין הרי שהעסקה עימה עדיפה על פני "עסקה" בלתי גמורה בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין.

45. **הפנייה לדן נדלן נעשתה ביוזמת הנציגות ולאחר תום המו"מ עם התובעת** - כפי שפורט לעיל, לדן נדלן אין יד ורגל בהחלטת נציגות הדיירים להפסיק את ניהול המו"מ עם התובעת. הפניה הראשונית לדן נדלן נעשתה ביוזמת חברי הנציגות בשלהי חודש ינואר 2023, מבלי שהייתה לצדדים כל הכרות מוקדמת, ולאחר שהובהר לדן נדלן, חוזר ובהבהר היטב, כי המו"מ עם התובעת הסתיים ללא הצלחה וללא גמירות דעת וכי אין כל מניעה להתקשר עם בעלי הדירות בבניין לצורך בניית הפרוייקט.

46. דבר העדרה של כל מניעה משפטית לקיומו של מו"מ בין דן נדלן לבין חברי הנציגות והכשרת הדרך להתקשרות דן נדלן עם בעלי הדירות בבניין, אושררו הן על ידי עוה"ד של בעלי הדירות בבניין, אשר הייתה מעורבת בכל שלבי המו"מ מול התובעת עד לסיומו הבלתי מוצלח; והן על ידי ב"כ דן נדלן, השותף במשרדו של ב"כ התובעת, ולאחר בדיקה שביצע.

47. בתום לב ובניקיון כפיים, ועל פי סטנדרטיים אתיים מוגברים, דן נדלן קידמה את המו"מ עם נציגות בעלי הדירות בבניין, רק לאחר שבאת כוחם של בעלי הדירות הבהירה כי התובעת "הצליחה" לאבד את אמון בעלי הדירות בבניין, וכי המו"מ בין התובעת לבין הדיירים הסתיים טרם הגעה לגמירות דעת.

48. דן נדלן קיבלה הזמנה להיות מעורבת בפרוייקט ולתת הצעה לביצועו על ידה אך ורק לאחר שהמו"מ מול יתד- נכשל, מטעמים הנוגעים למערכת היחסים בין נציגות הדיירים לבין חברת יתד ואשר לנתבעת אין כל נגיעה בהם. כל זאת, בטרם השתכלל חוזה מחייב כלשהו בין הדיירים ויתד.

49. בנסיבות אלו, יש לדחות את כל טענותיה המופרכות של התובעת כאילו הסיבה לניתוק הקשר של הדיירים עם התובעת- נעוצה בדן נדלן.

50. לא מתקיימים, בענייננו, יסודותיה של עוולת גרם הפרת חוזה - חמישה הם יסודותיה של עוולת גרם הפרת חוזה: (1) חוזה, (2) הפרת חוזה, (3) גרימת הפרת חוזה, (4) בידועין ו-(5) ללא צידוק. בענייננו לא מתקיים אף לא אחד מהם.

51. היסוד הראשון והבסיסי ביותר שנדרש להוכחת העוולה הוא קיומו של חוזה. במקרה דנן וכפי שפורט לעיל, לא השתכלל כל חוזה מחייב בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין. בין הצדדים לא התגבש נוסח חוזה סופי, תנאים מהותיים בעסקה לא גובשו לכלל הסכמה ובתוך כך לא הובהר מהן התמורות שיקבלו בעלי הדירות במסגרת הפרויקט. ולמעשה, המו"מ בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין הסתיים ללא הצלחה, בהעדר מסויימות ובהעדר גמירות דעת. בהתאם לכך, לא התקיים כנס דיירים ואף לא נשלחה לבעלי הדירות תמצית ההסכם והעסקה מול התובעת.

52. בהעדר חוזה בין התובעת לבין בעלי הדירות, ממילא לא ניתן היה להפר חוזה תיאורטי זה, ולא בכדי טענת התובעת בעניין זה נטענת אף היא בעלמא וללא כל פירוט.

53. גרימת הפרת חוזה: כמפורט לעיל, נציגות הדיירים היא זו שפנתה לנתבעת לאחר שהמו"מ עם התובעת הסתיים ללא הצלחה, בהעדר גמירות דעת ובעקבות משבר אמון שהתגלע בין הצדדים. לנתבעת אין יד ורגל בסיום היחסים שבין התובעת לבין הדיירים. כמו כן, הנתבעת הגישה הצעתה לנציגות הדיירים וניהלה מו"מ עימם, רק לאחר שווידאה שאין כל מניעה משפטית לעשות כן.

54. אין כאן כל גרימת הפרת חוזה על ידי הנתבעת, ועל אחת כמה וכמה שלא גרימה בידועין.

55. הנתבעת פעלה לכל אורך הדרך בתום לב, בנקיון כפיים, ולא נפל בפעולותיה רבב. טענות התובעת בעניין זה הינן בבחינת "הפוסל במומו פסל". הגשת התובענה המופרכת שבכותרת מקימה כשלעצמה את יסודות עוולת "גרם הפרת חוזה", ככל שהתובעת תצליח בתכסיסה ובהילוכה חסר תום הלב שכל מטרתו להלך אימים - להניע את בעלי הדירות בבניין להפר את ההסכם שנכרת בינם לבין הנתבעת.

56. עשיית עושר ולא במשפט - בגדרי כתב התביעה מעלה התובעת טענות, מן הגרן ומן היקב, אשר אף לא אחת מהן מגבשת עילה של עשיית עושר ולא במשפט. כתב התביעה אינו מצביע על נכס, שירות או טובת הנאה כלשהי שקיבלה הנתבעת מאת התובעת, וממילא כתב התביעה חסר כל פירוט אודות שווים הנטען של אלו (המוכחים כשלעצמם). כאמור, לנתבעת לא הייתה כל היכרות מוקדמת עם התובעת עובר להגשת כתב התביעה דנן, היא לא ניהלה עימה שום תקשורת ושום מו"מ, לא הועברו ביניהן כל מידע או מסמכים שהם, ולא נכרתו ביניהן הסכמים כלשהם. הנתבעת לא קיבלה מהתובעת דבר. מכל מקום וכפי שפורט לעיל, הנתבעת פעלה בנסיבות נשוא התובענה דנן בתום לב, במקצועיות, על פי סטנדרטים אתיים גבוהים מאוד ובהתאם להוראות כל דין - ואף מן הטעם הזה אין יסוד לעילת עשיית עושר ולא במשפט.

57. הנתבעת היא זו הפועלת בחוסר תום לב משווע - חרף העובדה שכבר בחודש ינואר 2023 נודע לתובעת כי היא איבדה את אמונם של נציגות בעלי הדירות בבניין וכי בדעת הנציגות לפנות להליך מעין מכרזי לצורך קבלת הצעות מחברות יזמיות אחרות, התובעת בחרה לשתוק במשך שבועות וחודשים ארוכים מאוד ולא העלתה כל טענה בידועה היטב כי הדיירים פנו למכרז חלופי. התובעת בחרה מטעמיה לחכות לרגע האחרון, לאחר שכבר התגבש חוזה סופי ומחייב בין דן נדלן לבין בעלי הדירות בבנין, ורק אז לצאת מהמחבוא בו הסתתרה, להכפיש ולהלך אימים, בהתנהלות הזועקת חוסר תום לב משווע.

58. דן נדלן, לעומת זאת, נקייה מכל התחייבות שהיא כלפי התובעת והיא פעלה באופן הגון וראוי בכל הקשור בפרויקט, כפי שהיא נוהגת תמיד. ואף מן הטעם הזה יש לדחות את התובענה.

59. **רשלנות** – בין התובעת לבין התובעת לא מתקיימים כל יחסים משפטיים שהם וממילא הנתבעת לא חבה בכל חובת זהירות מושגית או קונקרטית כלפי התובעת. בנסיבות עניינו הנתבעת פעלה כפי שכל חברה סבירה הייתה נוהגת אילו היו פונים אליה בבקשה לקבלת הצעה לביצוע פרויקט, ואף מעבר לנדרש. הנתבעת, כאמור, נכונה ליתן הצעתה לנציגות הדיירים אך ורק לאחר שוידאה, בין היתר מול ב"כ בעלי הדירות בבנין וב"כ שלה, כי אין כל מניעה לעשות כן, ושניהם נתנו לה את ברכת הדרך.

60. **הפרת חובה חקוקה** – בהעדר כל פירוט, ולו מינימאלי, אודות החובה החקוקה שהופרה לטענת התובעת – יש לדחות עילה זו על הסף.

פרק ג: התייחסות לסעיפי כתב התביעה על פי סדרם

61. מוכחש האמור בסעיף 1 לכתב התביעה למעט היותה של התובעת חברת פרטית בע"מ. כמפורט בכתב הגנה זה, אין כל הסכם מחייב בין התובעת לבין בעלי הדירות בבנין. המו"מ בין הצדדים הסתיים ללא הצלחה בהעדר גמירות דעת ובהעדר מסויימות ועל רקע משבר אמון. ממילא אין כל יסוד לכתב התביעה השערורייתי שהוגש על ידי התובעת, בחוסר תום לב קיצוני ותוך ניצול לרעה של הליכי משפט במטרה להלך אימים על בעלי הדירות ולהכשיל חוזה סופי ומחייב שנכרת בין הנתבעת לבין בעלי הדירות בבנין. כמו כן, המסכת העבודתית שפורטה מצביעה על אמות המידה הקלוקלות, הן המוסריות והן מקצועיות, שעל פיהן פועלת התובעת. אין כאן לא יושרה, לא אמינות ולא שקיפות. כתב התביעה והמסכת העובדתית האמיתית שעומדת ביסודה – הן תעודת עניות לתובעת.

62. מוכחש האמור בסעיף 2 לכתב התביעה למעט היותה של הנתבעת חברה העובדת בייזום פרויקטים למגורים, למסחר ולנדל"ן מניב. הנתבעת פעלה ללא רבב, בתום לב ובניקיון כפיים, והתקשרה עם בעלי הדירות בבנין כדן.

63. מוכחש האמור בסעיף 3 לכתב התביעה.

64. מוכחש מכל וכל האמור בסעיפים 4-5 לכתב התביעה. כמפורט בכתב הגנה זה – לא השתכלל שום הסכם בין התובעת לבין בעלי הדירות בבנין, נציגות הדיירים היא זו אשר פנתה לנתבעת בבקשה שתגיש הצעה לביצוע הפרויקט על ידה וזאת לאחר שהמו"מ בין התובעת לבין נציגות הדיירים הסתיים ללא הצלחה כשלנתבעת אין יד ורגל בסיומו. ההסכם שנכרת בין הנתבעת לבין בעלי הדירות בבנין השתכלל כדן ובהתנהלות הנתבעת לא נפל שום פגם.

65. כן מוכחשת הטענה אודות פרסום כוזב של דברים חמורים כנגד התובעת. לא היו דברים מעולם. ויזכר כי בעת פניית נציגות הדיירים לנתבעת ועד לאחר שהנתבעת נתנה הצעתה לביצוע הפרויקט, זהות התובעת כלל לא הייתה ידועה לנתבעת.

66. בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות את מלוא הסעדים המפורטים בסעיפים 7 עד 9 לכתב התביעה ולהשית על התובעת את הוצאות הנתבעת בגין ההליך דן, וזאת מכל הנימוקים המפורטים בכתב הגנה זה ובהעדר כל בסיס משפטי לסעדים המבוקשים.

67. מוכחש האמור בסעיף 10 לכתב התביעה.
68. מוכחש האמור בסעיף 11 לכתב התביעה, בהעדר ידיעה. יחד עם זאת, יצוין כי מכתב התביעה ומהמסמכים שהגיעו לעיונה של התובעת בעקבות הגשת התביעה, עולה תמונה עובדתית אחרת בתכלית מזו הנטענת בסעיף 11. המסמכים שהגיעו לעיונה של התובעת משקפים מו"מ עצל ואיטי בין התובעת לבין נציגות הדיירים, שנמשך על פני כשנה- לכל היותר, והסתיים בהעדר הבנות ביחס לרכיבים מהותיים בעסקה ובכללם התמורות שיקבלו הדיירים במסגרת הפרויקט.
69. מוכחש האמור בסעיפים 12 עד 13 לכתב התביעה בהעדר ידיעה.
70. מוכחש האמור בסעיף 14 לכתב התביעה. כמפורט בכתב הגנה זה, לא התשכלל שום הסכם בין התובעת לבין בעלי הדירות בבניין, והמו"מ בין הצדדים הסתיים ללא הצלחה, בהעדר מסויימות וגמירות דעת, ועל רקע משבר אמון חמור.
71. מוכחש האמור בסעיף 15 לכתב התביעה. כעולה ממכתב של עוה"ד שקד מיום 19.3.2023 [נספח 17 לכתב התביעה] כנס החתימות לא סוכם באופן הדדי.
72. מוכחש האמור בסעיף 16 לכתב התביעה. מכל מקום, התובעת תחזור ותדגיש כי אין לה כל יד ורגל בסיום המו"מ בין התובעת לבין נציגות הדיירים.
73. מוכחש מכל וכל האמור בסעיף 17 לכתב התביעה. מדובר בדברי בלע של ממש, הנטענים בעלמא ללא כל אחיזה במציאות. כמפורט לעיל, הנציגות היא זו שיזמה את הפניה לנתבעת, לאחר תום המו"מ בין הנציגות לתובעת. בעת הפניה אליה התובעת כלל לא הכירה מי מחברי הנציגות, וכך גם לא את הבניין ו/או את הפרויקט.
74. מוכחש מכל וכל האמור בסעיף 18 לכתב התביעה. הדברים לאשורם כפי שהיו באמת מתוארים בתב הגנה זה. התובעת חוטאת לאמת באופן קיצוני וחסר תום לב תוך הפרכת טענות כזב שערורייתיות, והכל במטרה לחבל בהתקשרות הנתבעת עם דיירי הבניין ולזכות בכספים לא לה, שלא כדין.
75. מוכחש האמור בסעיף 19 לכתב התביעה. התובעת היא זו הפועלת בחוסר תום לב משווע כמפורט לעיל. התמונה העובדתית כפי שמתיימרת להציג אותה התובעת-פשוט לא נכונה ותלושה מהמציאות. כאמור, לנתבעת נודע דבר זהותה של התובעת לאחר שההצעה מטעם התובעת כבר גובשה, וזאת על יסוד בדיקותיהם של התובעת והיועצים מטעמה.
76. מוכחש האמור בסעיף 20 לכתב התביעה. הדברים אינם עולים בקנה אחד עם המסמכים שצירפה התובעת בעצמה לכתב תביעתה כמפורט לעיל.
77. מוכחש האמור בסעיף 21 לכתב התביעה. הפוסל במומו פוסל. מי שהולכה את הדיירים בכחש, הסתירה מהם מידע מהותי וניסתה לנצל את תמימותם באמצעות הטלת מסך עשן ועמעום ההסכמות ככל הניתן, על מנת להעניק להם תמורות מינימאליסטיות ביותר ולהגדיל את רווחיה על גבם של בעלי הדירות- היא התובעת. יעידו על כך כאלף עדים שלוש ההצעות שהגישו התובעת, חברת יסודות וחברת לוינשטיין לעומת מתווה ההצעה של התובעת. וההצעות המקובלות בפרויקטים אחרים ברח' הרצל בירושלים. כאמור, שלוש ההצעות של התובעת יסודות ולוינשטיין היו די דומות בהיקפן ואילו הצעת התובעת לבדה הייתה נמוכה באופן משמעותי ביותר משלוש

הצעות אלו. משהשכילה הנציגות להבין כי התובעת מבקשת לנצל את הדיירים בחוסר תום לב משווע ובחוסר ניקיון כפיים בניסיון להגדיל את רווחיה על גבם- התגלע משבר אמון עמוק בין הנציגות לבין התובעת והמו"מ ביניהם הסתיים. היה מוטב לה לתובעת, שהתגלתה בערוותה, להשאיר את הדברים מאחור, אך היא בחרה להגיש תביעה מופרכת ונטולת כל בסיס אשר בסופה קלונה יתגלה ברבים.

78. הדברים האמורים בסעיפים 22 עד 24 לכתב התביעה הזויים ומוכחשים מכל וכל. התובעת מלינה, למעשה, על הגינותה המסחרית של הנתבעת אשר נכונה להתקשר עם דיירי הבניין בתנאים הוגנים (הדומים מאוד לשתי הצעות נוספות שקיבלו הדיירים במסגרת ההליך המעין מכרזי שקיימה הנציגות ולהצעות נוספות שהוצעו לדיירים בבנינים אחרים ברח' הרצל בירושלים, כאמור). התובעת טוענת כי הגינותה של התובעת חשפה את העדר הגינותה שלה ואת חוסר תום ליבה של התובעת במסגרת המו"מ שניהלה עם נציגות הדיירים וכך הוציאה הנתבעת את דיבתה של התובעת רעה. אין גבול לעזות מצחה של התובעת. לקרוא ולא להאמין. יש לדחות את עילת לשון הרע על הסף בהעדר כל עילה. **הצעה מסחרית הגונה, אף אם יש בה כשלעצמה כדי להצביע על חוסר הגינות של אחר- אינה עולה, בשום פנים ואופן, כדי לשון הרע.**

79. מוכחש האמור בסעיף 25 לכתב התביעה, למעט דבר מכתב ההתראה ששלחה התובעת לנתבעת. מכתב שאינו מחזיק מים, שכל מטרתו להלך אימים ולמנוע, שלא כדין, התקשרות חוזית לגיטימית. מכתב שהגיע חודשים ארוכים לאחר שנודע לתובעת אודות המו"מ שמנהלת נציגות הדיירים עם הנתבעת ובתזמון המדבר בעד עצמו בכל הנוגע לתום ליבה של התובעת, כאמור לעיל וכמפורט במענה הנתבעת למכתב ההתראה האמור.

80. מוכחש האמור בסעיף 26 לכתב התביעה.

81. יש לדחות על הסף או לגופם את מלוא הסעדים המבוקשים בסעיפים 27 עד 29 לכתב התביעה, מן הנימוקים המפורטים בכתב הגנה זה.

82. הנתבעת אינה כופרת בסמכותו של בית המשפט הנכבד.

83. המסכת העובדתית המפורטת בסעיפים 30 עד 59 לכתב התביעה אינה ידועה לנתבעת ומתייחסת לתקופת זמן הקודמת למועד הפנייה הראשונה של נציגות הדיירים לנתבעת בקשר עם הפרויקט ב-29.1.2023. הנתבעת לא הייתה מעורבת במו"מ שהתנהל בין התובעת לבין הנציגות, והיא כלל לא הכירה באותה תקופה, לא את הבניין, לא את הפרויקט, ואף לא אחד מחברי הנציגות. למעשה, וכמפורט לעיל, הנתבעת התוודעה לזהותה של התובעת רק בשלב מאוחר עוד יותר. בנסיבות אלו, מלוא העובדות המפורטות בסעיפים 30 עד 59 לכתב התביעה-מוכחשים בהעדר ידיעה.

84. מוכחש מכל וכל האמור בסעיפים 60 עד 62 לכתב התביעה. כאמור, נציגות הדיירים היא זו שיזמה את הפניה לנתבעת- ולא להפך. הנתבעת נכונה לתת הצעתה לביצוע הפרויקט על ידה אך ורק לאחר שוודאה, ברחל ביתך הקטנה, כי אין כל מניעה להגשת הצעתה כאמור ולהתקשרותה עם בעלי הדירות בבנין לצורך ביצוע הפרויקט. הצעת הנתבעת נמסרה לנציגות הדיירים במסגרת הליך מעין מכרזי בגדרו פנתה נציגות הדיירים לשלוש חברות יזמיות בתחום הנדלן על מנת שיתנו הצעתן לביצוע הפרויקט על ידן. הצעת הנתבעת נבחרה על ידי הנציגות בתום ההליך המכרזי ועל יסוד איתנותה הכלכלית של הנתבעת, לאחר שהצעתה הייתה דומה בשוויה לשתי ההצעות

האחרות שהוצעו לנציגות בגדרי ההליך. ועוד יובהר, למעלה מן הנדרש, כי שום הסכם לא הופר כאן, בהעדר השתכללותו של הסכם מחייב בין התובעת לבין בעלי הדירות בבנין.

85. מוכחש האמור בסעיף 63 לכתב התביעה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, נחזור ונציין כי הנתבעת כלל לא ידעה על זהותה של התובעת עד לשלב מתקדם לקראת הגשת הצעתה במסגרת ההליך המעין מכרזי שקיימה הנציגות. הנציגות נמנעה מלציין בפני הנתבעת מיהי התובעת. ממילא, הנתבעת לא הוציאה את דיבתה של התובעת רעה וכל טענות התובעת בעניין זה טענות כזב הן.

86. מוכחש האמור בסעיף 64 לכתב התביעה. משבר האמון שהתגלע בין נציגות הדיירים לבין התובעת נעוץ במערכת היחסים שביניהן, ולנתבעת אין כל יד ורגל בכך. בכל הנוגע למשבר האמון אין לתובעת על מי להלין אלא על עצמה.

87. מוכחש האמור בסעיף 65 לכתב התביעה, כמפורט בכתב הגנה זה.

88. מוכחש האמור בסעיף 66 לכתב התביעה.

89. מוכחש האמור בסעיפים 67 עד 68 לכתב התביעה. תשובתה של ב"כ הדיירים אשר צורפה לכתב התביעה כנספח 17 מדברת בעד עצמה.

90. מוכחש האמור בסעיפים 69 עד 70 לכתב התביעה למעט עצם משלוח המכתבים המצורפים לכתב התביעה כנספחים 18 ו-19. תשובת ב"כ הנתבעת מדברת בעד עצמה.

91. מוכחש האמור בסעיף 71 לכתב התביעה. כמפורט בכתב הגנה זה, לא השתכללה כל עסקה מחייבת בין התובעת לבין בעלי הדירות. המו"מ בין התובעת לבעלי הדירות הסתיים בשל מחלוקות ולנוכח משבר אמון שהתגלע בין הצדדים ובהעדר מסויימות וגמירות דעת. הנתבעת התקשרה עם בעלי הדירות בהסכם סופי ומחייב שכיום חתומים עליו למעלה מהרוב הדרוש, וזאת בתום לב מוחלט ולאחר שוידאה כי אין מניעה להתקשר בהסכם זה.

92. מוכחש האמור בסעיף 72 לכתב התביעה מכל הנימוקים המפורטים בכתב הגנה זה. מי שפעלה בחוסר תום לב משווע היא התובעת דווקא. בהתנהלותה של הנתבעת לא נפל רבב.

93. מוכחש האמור בסעיף 73 לכתב התביעה. כמפורט לעיל, לא מתקיימים בענייננו אף לא אחד מיסודות עוולת גרם הפרת חוזה.

94. מוכחש האמור בסעיפים 74 עד 76 לכתב התביעה כמפורט בהתייחסות הנתבעת לעילות התביעה בגדרי כתב הגנה זה.

95. בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות את מלוא הסעדים המבוקשים בגדרי כתב התביעה כמפורט בסעיפים 77 עד 79 לכתב התביעה, וזאת מן הנימוקים המפורטים בכתב הגנה זה.

פרק ד: סיכום

96. אל בית המשפט הנכבד הוגשה תביעת סרק חסרת תוחלת שכל מטרתה להלך אימים על הנתבעים ולסקל התקשרות חוזית לגיטימית שנכרתה ביניהם.

97. התובעת ניהלה מו"מ עם נציגות הדיירים לצורך ביצועו של פרויקט פינוי בינוי בבניין. במסגרת המו"מ הובילה התובעת את הנציגות בכחש ובכזב, תוך ערפול התמורות בהם יזכו בעלי הדירות בבניין, והכל במטרה לגרוף לכיסה כספים בסכומי עתק על גבם של בעלי הדירות בבניין.

98. בשלב מסוים, על רקע מחלוקות מהותיות בין חברי הנציגות לבין התובעת ולנוכח משבר אמון שהתגלע לאחר שהתברר לחברי הנציגות כי התובעת הציגה בפניה מצגי שווא ומיאנה לתת את התמורות המקובלות בשוק בתואנות כזב, ביקשה הנציגות לסיים את המו"מ. היה זה מחובתה של הנציגות לעשות כן כמי שחבה בחובת זהירות כלפי בעלי הדירות בבניין. הנציגות הודיעה לתובעת, באמצעות ב"כ, כי בכוונתה לצאת להליך מעין מכרזי במסגרתו תבקש משלוש חברות יזמיות אחרות לתת הצעות מטעמן לביצוע הפרויקט על ידן.

99. הפניה לנתבעת נעשתה במסגרת הליך מעין מכרזי זה, ביוזמת הנציגות. הנתבעת ההינה לתת הצעה מפורטת רק לאחר שוידאה כי הפניה אליה כשרה ונעשתה כדין וכי אין כל מניעה להתקשר עם דיירי הבניין לצורך ביצוע הפרויקט. הדברים נבדקו על ידי הנתבעת הן מול הנציגות, הן מול ב"כ הנציגות והן מול ב"כ הנתבעת אשר מכהן כשותף באותו משרד עורכי דין בו מכהן כשותף ב"כ התובעת.

100. מתוך שלוש ההצעות שקיבלה הנציגות נבחרה הצעתה של הנתבעת. בתום חצי שנה של מו"מ אינטנסיבי גובש נוסח ההסכם שבין הנתבעת לבין נציגי הדיירים ובחודש אוגוסט 2023 נקבע כנס דיירים לצורך החתימה על ההסכם. רק אז, בחלוף חודשים ארוכים מאז נודע לתובעת אודות הפניה לנתבעת-התעוררה לפתע התובעת, ובתזמון המעורר תמיהה החליטה להגיש את התובענה דן.

101. כתב התביעה מגולל מסכת טענות מופרכת שאין להן כל יסוד בשיטתנו המשפטית. יש לדחות את התביעה על הסף בהעדר יריבות ובהעדר עילה.

102. לחלופין, וכמפורט בכתב הגנה זה, יש לדחות את התביעה אף לגופה.

103. כך או אחרת, בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות את התביעה על כלל סעיפיה ולחייב את התובעת בהוצאות המשפט של הנתבעת לרבות שכר טרחת עו"ד.


אסף בנמלך, עו"ד
ב"כ הנתבעת

ג' אדר א' תשפ"ד, 12 פברואר, 2024