

בעניין:

יתד התחדשות עירונית ח.פ. 515116457

שלומציון המלכה 18 ירושלים 9100201

טל: 02-6232662; דוא"ל: office@israelbrothers.co.il

ע"י ב"כ עוה"ד אוהד שלם (מ.ר. 58240) ו/או יעקב כרם

(מ.ר. 70803) ו/או אייל דרורי (מ.ר. 75441)

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 -

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

שד' שאול המלך 39 6492807 תל אביב-יפו

טל: 03-6933050, דוא"ל: office@dannadlan.co.il

באמצעות ב"כ עוה"ד אסף בנמלך ועוה"ד נוי כץ

בן צור, קורב ושות' – משרד עורכי דין

מרח' קרן היסוד 36, ירושלים 9214914

טל: 03-6933050; דוא"ל: office@dannadlan.co.il

הנתבעת;

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה: תיק אזרחי בסדר דין רגיל; עסקאות נוגדות במקרקעין; נזיקין (גרם הפרת חוזה, הפרת חובה חקוקה, רשלנות); לשון הרע; תחרות אסורה בלתי הוגנת; חוזים; כספית אחרת;

סכום התביעה: 20,000,000 ₪ (משיקולי אגרה) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום בפועל;

אגרת בית משפט: 500,000 ₪. לפי תקנה 3 ופרט 8 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות) תשס"ז-2007.

הליך נוסף או מקביל בין הצדדים: לא קיים הליך נוסף בין הצדדים.

הזמנה לדין:

הואיל והתובעת הגישה כתב תביעה זה נגדכם, הינכם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לכם הזמנה זו.

לתשומת ליבכם, אם לא יוגש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניכם.

החלק השני – הצדדים, תמצית העובדות, הסעדים והסמכות

א. הצדדים

1. **התובעת** - חברה ישראלית פרטית בע"מ המתמחה בענף הבנייה ביזום, תכנון והקמה של פרויקטים מורכבים לרבות בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ותהליכי פינוי-בינוי).

במשך שלושה דורות של פעילות בתחום הנדל"ן, מבוססת פעילות התובעת על יושרה, אמינות, ושקיפות. הצלחה המבוססת על הצלחות ולא על הבטחות שווא ואשליות.

התובעת התקשרה בהסכם ייזום וביצוע של פרויקט פינוי בינוי ברוב הרצל בירושלים, וזאת לאחר השקעות משאבים במשך כשנתיים ימים, הוא הפרויקט מושא הליך זה.

***** נסח חברה של התובעת מצ"ב כנספח 1.**

2. **הנתבעת** - חברה ישראלית פרטית בע"מ העוסקת למיטב ידיעת התובעת בייזום פרויקטים למגורים ולמסחר ובנדל"ן מניב. חברה קשורה לחברות כרמי דן התחדשות עירונית וחברת דן תחבורה ציבורית.

בחוסר תום לב ותוך הפרת חובות שבדיון, גרמה התובעת להפרתו של הסכם הפינוי-בינוי אליו הגיעה התובעת, ופעלה לקדם עסקה נוגדת, הכול תוך ניסיון להתעשר על חשבון התובעת.

***** נסח חברה של הנתבעת מצ"ב כנספח 2.**

ב. תמצית סעדי התביעה

1.ב. תמצית טענות התביעה

3. לאחר תהליך של כשנתיים ימים והשקעת משאבים עצומה, התקשרה התובעת בהסכם פינוי-בינוי עם הדיירים של הפרויקט נשוא התובענה.

4. לאחר שהשתכלל ההסכם ונקבע תאריך לחתימות הדיירים, פעלה הנתבעת שלא בתום לב וגרמה לדיירים להפר את ההסכם עם התובעת בין היתר באמצעות פרסום כוזב של דברים חמורים כנגד התובעת העולים לכדי לשון הרע.

5. הנתבעת פעלה כן, על מנת לקדם עם הדיירים באופן פסול עסקה נוגדת ומתחרה תוך ניסיון להתעשר שלא כדין על חשבון התובעת.

2.ב. תמצית סעדי התביעה

6. במסגרת תובענה זו יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק לטובת התובעת :

6.1. **סעד הצהרתי - להעזפת הסכם פינוי בינוי** (כהגדרתו להלן) של התובעת על פני עסקה נוגדת של הנתבעת.

6.2. **צו עשה - לאכיפת הסכם** (וביטול ההסכם עם הנתבעת ככל וייחתם).

7. לחלופין :

7.1. **סעד כספי - לתשלום פיצויים בסך 19,500,000 ₪ בגין גרימת הפרת ההסכם או התעשרות שלא כדין או התרשלות או הפרת חובה חקוקה על ידי הנתבעת.**

8. ובנוסף :

8.1. **סעד כספי - לתשלום פיצויים בסך 500,000 ₪ ללא הוכחת נזק בגין לשון הרע שפרסמה הנתבעת על התובעת.**

ג. תמצית העובדות המגבשות את עילת התביעה

9. התובעת (להלן: "**יתד**"), יוזמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ומרכז פעילותה בירושלים. במסגרת זו עמלה יתד במשך כשנתיים באופן יום-יומי וקידמה פרויקט ברחוב הרצל 123 (פינת רחוב המייסדים הידוע גם כגו"ח 3016/181), בשכונת בית הכרם בעיר (להלן: "**הפרויקט**") והביאה אותו עד לכדי הבשלתו.

10. כטבעו של פרויקט מורכב מעין זה, נדרשה התובעת לנהל מו"מ ארוך ואינטנסיבי אל מול דיירי הפרויקט ונציגיו (להלן: "**הנציגות**") ולקיים עימם - **במשך כשנתיים של התנהלות אינטנסיבית** - אין ספור פגישות, כנס דיירים, שיחות ותיאומים בנוגע לאין ספור פרטי הפרטים של הפרויקט, על מנת להשביע את רצון הצדדים ולהביא את המשא ומתן לכדי גמר ולגבש את נוסח ההסכם המפורט בהתאם.

11. כפועל יוצא מכך, נדרשה התובעת להשקיע משאבים רבים ולערוך עבודת מחקר יסודית שכללה בדיקות מקיפות של הפרויקט על היבטיו השונים, התייעצויות עם יועצים מנוסים מהמובילים בתחומם בתחומים הרלוונטיים, פגישות עם גורמי מקצוע ממוסדות התכנון הרלוונטיים, פגישות עם אנשי מקצוע חיצוניים (אדריכלים, מפקח דיירים וכיוצ"ב) ותיאומים עם גורמי מימון שונים.

12. לצורך הפרויקט מונו, בתיאום עם התובעת, יועצים שונים לדיירים, לרבות עורכת דין ומפקח, ואף הוקמה חברת פרויקט ייעודית בשם יתד בהרצל 123 בע"מ, היא חברת בת של התובעת.

13. מאמציה של התובעת נשאו פרי ובתחילת שנת 2023, נערכה בין הצדדים ועורכי דינם פגישה מסכמת, שבה נדונו מספר מצומצם של נושאים שטרם סוכמו, בה נכח גם המפקח מטעם הדיירים, במסגרתה הגיעו להבנות והסכמות סופיות בנוגע לאותם נושאים. כלל ההסכמות גובשו אל תוך החוזה המשפטי המפורט לפרטי פרטים, שהגיע לכדי שכלול, לאחר חילופי טיוטות הסכמים והתכתבות ענפה בין ב"כ הצדדים במשך כשמונה חודשים (להלן: "**ההסכם**").

14. בהתאם לכך, ולאחר סיכום כל הפרטים האמורים, נשלח נוסח סופי של ההסכם ונספחיו, **סוכם כי בתאריך 25.1.2023 יחתמו נציגי הדיירים על ההסכם, לקראת או במהלך כנס שיערך לכלל הדיירים.**

15. חרף הסיכום המתואר לעיל, הפסיקה נציגות הדיירים את הקשר עם יתד באופן חד צדדי, לפתע וללא כל נימוק או סיבה מניחה את הדעת, וממילא ללא מתן אפשרות להשיב לטענות ככל והיו. רק בחלוף כחודשיים, לאור דרישתה של התובעת לקיים את ההסכם הודיעה ב"כ הדיירים בשם הנציגות כי הם חוזרים בהם מההסכמות שהושגו.

16. למרבה הצער והתדהמה נודע לתובעת כי הנתבעת **פעלה ביוזעין ומאחורי גבה של יתד, כדי להשפיע על נציגות הדיירים בדרך של תחרות שאינה הוגנת**, ולכל אורך התקופה ארבה במחשכים והשקיפה מן הצד עד אשר התובעת תסיים את מלאכתה הסיזיפית עליה עמלה רבות ותוך השקעת משאבים אדירים, ובנקודת הזמן שנבחרה, פעלה באופן אגרסיבי וללא עכבות, בכדי לסלק את יתד מן הפרויקט ולהיכנס בנעליה, **כל זאת על מנת שתוכל להתעשר על גבה**.
17. כך התברר, כי הנתבעת **פעלה בחוסר תום לב** על מנת שהתובעת תפעל את כל הפעולות הנדרשות לקידומו של הפרויקט, לרבות גיבוש הנציגות, ליבון צרכי הדיירים, ניהול משא ומתן עד לכדי גיבוש סופי של ההסכם, מינוי יועצי הדיירים, השקעת כל ההוצאות הנדרשות לשם קידום וגיבוש תכנון הפרויקט, לרבות הכנת סקיצות תכנון ומתן פתרונות לכלל הסוגיות, הפרטים והמורכבויות שעלו במהלך המו"מ.
18. רק אז, **בערבו של חתימת ההסכם** (לאחר שכבר סוכמו כל הפרטים ונותר רק האקט הטכני של החתימות), ביצעה הנתבעת את זממה ועל בסיס התנאים המסחריים שהוצעו על ידי התובעת ושסוכמו עם הדיירים פעלה כנגדה, **והציעה לדיירים בחוסר תום לב מופגן הצעה לעסקה נוגדת ומתחרה תוך ניסיון להתעשר שלא כדין על חשבון התובעת**.
19. אותה הצעה לעסקה נוגדת בעקבותיה ביקשו הדיירים להתקשר עם הנתבעת חרף ההסכמות אליהם הגיעו עם יתד לאחר מו"מ שארך למעלה משנתיים ימים - כשלעצמה, **הינה הצעה מופרכת, תוך הולכת הדיירים בכחש ממש (!)**, והיא נמסרה לדיירים תוך הסתרת פרטים מהותיים, לרבות העובדה שהיא נעדרת כל היתכנות ביצועית-תכנונית-כלכלית ריאלית, שלא ניתנת ליישום.
20. הצעתה 'הנדיבה' של הנתבעת, זרתה חול בעיני הדיירים, הוציאה את דיבתה רעה בעיניכם ובעיקר **גרמה לדיירים להפר את ההסכם עם התובעת**. הצעה זו נועדה על מנת 'להכניס רגל' לפרויקט ולסלק החוצה את התובעת.
21. על מנת להטעות את הדיירים - באמצעות פיזור הבטחות שווא (כאשר רק בעוד מספר שנים, לאחר שייגרמו עיכובים ניכרים בביצוע הפרויקט, הם יגלו כי אין להבטחות אלו כל בסיס) פעלה הנתבעת אל מול מיעוט בקרב נציגות הדיירים, חלקם בעלי עניין בדבר, ללא שחשפה את כלל המידע הנדרש בקרב שאר חברי הנציגות והדיירים.
22. בנוסף ועל בסיס האמור לעיל, **הוציאה הנתבעת דיבתה של התובעת רעה** בפני הנציגות והדיירים, העולה כדי **לשון הרע אסור** על כל המשתמע מכך, וזאת על מנת לתקוע טריז ולסכל את ההסכם שבין התובעת לדיירים.
23. על מנת למנוע קיומן של עסקאות נוגדות ולהקטין את הנזק, הזהירה התובעת את הנתבעת - באמצעות מכתב ששלחה לה - לבל תחתום עם הדיירים על הסכם נוגד לעסקה שביצעה התובעת אך הנתבעת מיאנה להיענות לדרישת התובעת, ובחרה להמשיך בהתנהלותה מפרת הדין.
24. אשר על כן, בית המשפט מתבקש להורות כי העסקה שביצעו הדיירים עם התובעת תקפה ואילו העסקה הנוגדת של הנתבעת בטלה.
25. לחלופין, בגין פועלה חסר תום הלב של הנתבעת - אשר הסבה לתובעת נזקים רבים - בניגוד לכל דין, בהתרשלות, תוך גרימה להפרת הסכם, הפרת חובת הזהירות, תוך הפרת חובות חקוקות יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק כנגד הנתבעת סעד כספי על מלוא נזקי הנתבעת.

26. עוד מתבקש בית המשפט לחייב את התובעת לפצות את התובעת ללא הוכחת נזק בגין פרסום לשון הרע שפרסמה התובעת נגד התובעת בפני הנציגות והדיירים ופגיעה בשמה הטוב ובמוניטין של התובעת, כאמור לעיל.

ד. העובדות המקנות סמכות לבית המשפט הנכבד

27. לבית המשפט המחוזי בירושלים סמכות עניינית לדון בתובענה זו נוכח מהותה ועניינה בהתאם לסעיף 40(1) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, והסמכות המקומית נוכח מקום המקרקעין והעסקאות בהתאם לתקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

החלק השלישי – פירוט הטענות העובדתיות, המשפטיות, עילות התביעה והסעדים

ה. פירוט העובדות המשמשות יסוד לכתב התביעה

ה.1. מאמציה של התובעת ליזום הליך התחדשות עירונית בפרויקט נשוא התובענה

28. כפי שצוין, התובעת יוזמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ומרכז פעילותה בירושלים. נוכח ניסיונה והיכרותה רב השנים עם מאפייני העיר וצרכיה, מאתרת התובעת, בין היתר, נכסים ומתחמים בעלי פוטנציאל להליכי התחדשות עירונית.

29. כידוע היטב, איתור פרויקט פינוי - בינוי הוא רק ראשיתו של הליך מורכב זה. לאחר איתור פרויקט פוטנציאלי נותרת מלאכה רבה כאשר עיקרה הוא להכיר לבעלי הנכס הפוטנציאלי את פרויקט פינוי - בינוי, את משמעותו, מורכבותו ורווחיותו (לדיירים וליזם) ולשכנע אותם - ראשית, להסכים להתחיל תהליך של פרויקט פינוי בינוי, ושנית, להתקשר בהסכם עם אותו היזם כך שהוא זה שיבצע את הפרויקט.

30. כפי שניתן להבין, מלאכה זו אינה קלה ודורשת מהיזם השקעת תשומות רבות (זמן וכסף), ותוך סיכון רב, מתוך תקווה כי יצליח לשכנע את הדיירים (אשר לרוב כטבעם של בני האדם מתנגדים לשינויים) בכדאיותו של ההליך ולאחר מכן לנהל מו"מ ארוך ואינטנסיבי, לפרטי פרטים, באמצעות עו"ד ויועצים חיצוניים בכדי להגיע להסכם שיענה על רצונותיהם וצרכיהם של הדיירים ויטיב עימם לאחר שנלקחו בחשבון הגורמים השונים המשפיעים על הפרויקט, וביניהם מדיניות התכנון במתחם הנתון, הרווח היזמי הנדרש כדי להשיג מימון בנקאי לפרויקט, שינויי השוק הצפויים וכיו"ב, והכל בסביבה משתנה.

31. הדברים אמורים ביתר שאת עת מדובר בפרויקט עם דיירים רבים בדומה לפרויקט נשוא תובענה זו, ודורש מהיזם (ובמקרה שלנו התובעת) לפעול ולשכנע לפחות 67% מהדיירים כדי להוציאו לפועל.

32. כפי שפורט לעיל, לאחר שאיתרה התובעת את הפרויקט נושא תובענה זו כפרויקט המותאם להליך פינוי - בינוי החלה התובעת להשקיע מאמציה ומשאבים ניכרים לצורך קידום הפרויקט והצלחתו.

***** נסח טאבו של הפרויקט מצ"ב כנספח 3.**

33. כבר במחציתה של שנת 2021 – לאחר חודשים של תכנון ומיפוי השטח - החלה התובעת בעבודת השטח, שכללה פגישות אישיות עם הדיירים (30 בעלי דירות) כדי לשכנעם להגיע לכנסי דיירים. גם לאחר מכן, נדרשה

התובעת לנהל פגישות יחידניות עם חלק מהדיירים, כל אחד בהתאם להיקף השכנוע ולזמן אשר היה נדרש בכדי שייתן הסכמתו להיכנס למו"מ.

***** הזמנה לכנס היכרות ראשוני שערכה התובעת עם הדיירים ביום 12.11.2021 מצ"ב כנספח 4.**

34. מדובר במאמץ והשקעת תשומות רבות לאורך חודשים. עבודה אינטנסיבית בערבים, הכנת מצגות, ניסיון ליישב דילמות בין בני זוג, ליתן מענה לשאלות שעולות כבר בשלב זה, לפתור בעיות פרטניות, ועוד כהנה וכהנה.

35. לאחר בקשה ראשונית מטעם הדיירים החלה התובעת לקדם את הפרויקט ולצורך כך מונו אנשי מקצוע חיצוניים.

36. לבסוף, בשל מאמציה האדירים של התובעת ושיקוף המצב האמיתי במתן המענה של התובעת לצרכים של הדיירים ובתמורות האפשריות שניתן יהיה לתת לדיירים, הסכימו הדיירים והקימו בחודש פברואר 2022 (חצי שנה לאחר מסע שכנועים ופגישות רבות עם הדיירים) נציגות דיירים אשר תרכז ותנהל את כלל הדיירים בתהליך המו"מ עם התובעת, עד לכריתת ההסכם ולאחר מכן לצורך קידום הפרויקט והוצאתו לפועל.

37. הקמת הנציגות הינה שלב קריטי ומהותי כאשר לאחריו התאפשר לצדדים לפעול ולנהל מו"מ אינטנסיבי (בהתאם לנדרש) ויעיל בכדי להגיע לחתימה על הסכם. כך, ובשל מאמצי התובעת, הוצג לדיירים בחודש פברואר 2022 תכנון ראשוני של המבנה המתוכנן בכנס מפואר ומושקע.

***** הזמנה לכנס עם הדיירים ביום 9.2.2022 מצ"ב כנספח 5.**

38. לאחר פגישות נוספות בין התובעת והנציגות, ומשבשלו התנאים, בחודש מרץ 2022 נשכרו עורכי הדין של הצדדים לצורך ליווי המו"מ ועריכת ההסכם המפורט.

ה.2. שלב המו"מ – במשך כשנתיים ימים - בטרם התקשרות הצדדים בהסכם

39. כאמור החל מחודש מרץ 2022 התובעת לא בזבזה זמן והחלה לפעול בעצמה ובאמצעות ב"כ באופן אינטנסיבי ורציף (בקשר יום-יומי) אל מול הדיירים. כטבעו של פרויקט פינני בינוי, ההסכם מורכב וכלל בתוכו פרטים רבים ודרש פגישות רבות ותכופות של התובעת עם הנציגות ועם שלל גורמים אחרים.

***** לו"ז פגישות לדוגמא של נציג התובעת עבור הפרויקט מצ"ב כנספח 6.**

40. ההסכם ביקש ליתן מענה לצרכים ולרצונות הרבים של כלל הדיירים, לפתור את זמן שהותם מחוץ לביתם למשך מספר שנים בזמן הריסת הנכס ובנייתו מחדש ולמקסם את זכויות הדיירים בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל נכס ונכס.

41. בין היתר, ביקשו הדיירים כי התובעת תחייב שלא יבוצע הליך של איחוד חלקות ללא הסכמתם לאחר שנודע להם כי דיירי הבניין הסמוך, בשד' הרצל 121, פנו אל התובעת לצורך קידום פרויקט זהה. התובעת מצידה, בהסתמך באופן מלא על הנתבעת, שינתה מצבה לרעה ונענתה לדרישת הדיירים ולא ניהלה מו"מ עם הבניין הסמוך.

12.5.2022

שלום לכולם,

לצרכי מו"מ-מבלי לפגוע בזכויות

הנדון: הסכם פינוי בינוי

לאחר לימוד מעמיק של ההצעה הכלכלית, התכנונית והמשפטית מבקשת נציגות הבנין לשפר את הצעת החברה במספר היבטים, ולקבל פרטים נוספים כמבוקש:

1. נודע לדיירים כי חברת יתד מנהלת מו"מ עם הבניין הסמוך, בשד' הרצל 121. הם מבקשים כי יתקיימו גילוי ושקיפות מלאים כלפיהם. וכן – כי יתד תתחייב כלפיהם שלא יבוצע הליך של איחוד חלקות ללא הסכמתם; וכי לא ייגרס כל עיכוב בהליך התכנון וביצוע הפרוייקט עקב דרישות העיריה בנוגע לחלקה הסמוכה או קצב המו"מ עם בעלי הבניין הסמוך.

***** דרישת הדיירים להימנעות מביצוע פרויקט מקביל מצ"ב כנספח 7.**

42. לצורך גיבוש תמורות הדיירים (הכולל בתוכו את המפרט הטכני של הדירות ואת תוספת התמורה של כל דירה ודירה) ומענה לרצונותיהם הרבים פעלה התובעת להציג תוכנית בנייה שתאושר על ידי וועדת התכנון אשר מצידה דרשה שהתובעת תפתח את האזור באופן ציבורי כמה שיותר. כלומר, שהתובעת תבנה פארקים, חניות, מדרכות, ביובים ועוד.
43. ההסכם ביקש להביא ל"שיווי משקל כלכלי-תכנוני" בין מוסדות התכנון, היזם והדיירים לצורך הצלחתו של הפרוייקט.
44. כפועל יוצא מכך, נדרשה התובעת להשקיע משאבים רבים ולערוך עבודת מחקר יסודית שכללה בדיקות מקיפות של הפרוייקט על היבטיו השונים, התייעצויות עם יועצים מנוסים מהמובילים בתחומם, פגישות עם גורמי מקצוע ממוסדות התכנון פגישות עם אנשי מקצוע חיצוניים (אדריכלים, מפקח דיירים וכיוצ"ב) ותיאומים עם גורמי מימון שונים.
45. נוכח התקדמות המו"מ, ולצורך קידום הפרוייקט אף הוקמה חברת פרויקט ייעודית בשם יתד בהרצל 123 בע"מ, היא חברת בת של מרשתנו.

***** תעודת התאגדות של חברת הפרוייקט הייעודית מצ"ב כנספח 8.**

ה. 3. השלמת פרטים אחרונים בהסכם והבאתו לכדי שכלול

46. מאמצייה של התובעת נשאו פרי ובתחילת חודש ינואר 2023, לאחר פגישה מסכמת שערכו הצדדים יחד עם המפקח על המפרט הטכני של הפרוייקט, הגיעו הצדדים להבנות והסכמות סופיות שגובשו כולן אל ההסכם - חוזה משפטי מפורט לפרטי פרטים - שהתגבש בין הצדדים:

פרויקט הרצל 123 (פינת המייסדים), ירושלים – סיכום פגישה מיום 3.1.2023

נוכחים: נציגי היזם: יונתן ישראל, עומר גבאי, משה דהן.
חברי הנציגות: שי שבשתיאן, יהודה פרנק, איציק אפריל, רפאל בללטי ומשה עבודי.
עו"ד אלישבע שקד, ב"כ הדיירים; עו"ד גיא פטאל, ב"כ היזם.

מפרט טכני – התקיים דיון במספר עניינים במפרט הטכני וסוכם:

1. החללים הציבוריים בפרויקט יתוכננו, יעוצבו ויבוצעו ברמה שוות ערך לפרויקט "המוזיאון" שהוצג לדיירים.
2. דירות הבעלים יתוכננו באותו סטנדרט גימור ובחלוקת פנים דומה לדירות דומות של היזם.
3. דירות בשטח 115 מ"ר ומעלה – יתוכננו גם שירותי אורחים (בכפוף לאילוצי תכנון).
4. שינויי דיירים יבוצעו לפי מחירון יזם שישקף הנחה של 7.5% ממחירון דקל שינויי דיירים.
5. סוכם שאם יחול שינוי רוחבי במחירי היחידה המפורטים במפרט בשל שינויי שוק, יישמר היחס בין מחיר היחידה לבין שווי הזיכוי, כפי שמופיע במפרט שהוצג.
6. רשתות – היזם הסביר את עמדתו בעניין. סוכם שלדיירים יינתן שובר ייעודי לספק רשתות בעלות מספקת לצורך התקנת רשתות לחלונות, בפתחים של הדירה בשווי של כ-3,000 ₪.
7. ארון אמבטיה – עד רוחב של 120 ס"מ, בהתאם לגודל החדר.
8. שטח המטבח יהיה כ-10% משטח הדירה, חישוב ארונות המטבח לפי "מטר רץ".

מכפיל חניה – לאחר דיון בעניין והצגת עמדות הצדדים (בדומה לפגישה הקודמת), סוכם: היזם יגיש תכנית חניות ללא מכפיל, כלומר שכל החניות "על הקרקע". אם הרשויות ידרשו חניות במכפיל, החניות במכפיל יוקצו תחילה לדירות היזם והעודף לדיירים. בסעיף שמתייחס לתקנון הבית המשותף, ההוראה לפיה רק הדיירים שהחניה שלהם במכפיל חניה ישלמו על עלויות הניהול והתחזוקה של המתקן, ישוררין, כך שתידרש הסכמת כל בעלי הזכויות לשינוי ההוראה.

משימות והיערכות לכנס ותחילת חתימות:

1. לאחר הפגישה יופץ נוסח מעודכן ומתוקן של המפרט הטכני ונוסח מעודכן ומתוקן של ההסכם.
2. יוכן תקציר להסכם להפצה לדיירים.
3. תאריך יעד לכנס – 25.1 ובו (או לקראתו) יחתמו חברי הנציגות על ההסכם.

***** פרוטוקול הפגישה מיום 3.1.2023 מצ"ב כנספח 9.**

47. כפי שניתן ללמוד בפגישה זו, לאחר שסיכמו הצדדים את הפרטים האחרונים לאחר שנה של מו"מ אינטנסיבי ולאחר יותר משנתיים של השקעת משאבים על ידי התובעת מיום שנפגשה התובעת לראשונה עם הדיירים, התגבשו התנאים והצדדים גמרו בדעתם לשכלל את ההסכם ולקבוע מועד לחתימות.
48. כל שנותר לצדדים לעשות היה לתקן באופן טכני, את המפרט הטכני (וההסכם בהתאמה) בהתאם להסכמות אליהם הגיעו הצדדים בפגישה. בהתאם, כבר למחרת ביום 4.1.2023 שלח נציג התובעת את המפרט העדכני:

From: MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>

Sent: Wednesday, January 4, 2023 1:39 PM

To: Kobi Oron <kobioron@gmail.com>; <shakedlaw@bezeqint.net>; OMER GABBAI <omer@ytd-group.co.il>; JONATHAN ISRAEL <jonathan@ytd-group.co.il>

Subject: תיקונים למפרט- שדרות הרצל 123

שלום וברכה,

בהמשך לפגישתנו מאתמול, מצ"ב תיקונים למפרט הטכני בהתאם לסיכומים מאתמול.

סימנתי בצהוב את הנקודות שנוספו וכן אני מפרט את מספר הסעיפים שתוקנו להלן שיהיה יותר קל.

8.2, 8.4, 10.1, 10.10, 11.1, 11.8, 12.7, 14.9, 16.46.

49. בימים שלאחר מכן העבירו הצדדים תיקונים אחרונים אגב המייל האחרון עד לכדי סגירת המפרט הטכני :

49.1. ביום 9.1.2023 הודיעה ב"כ הנציגות כי ההערות מקובלות והיא תעביר התייחסות אחרונה בטרם חתימת הדיירים על ההסכם :

בתאריך יום ב', 9 בינו' 2023 ב-11:59 מאת: <office@shakedadv.com> Office Shakedlaw
ניסוח סעיף 16.46 מקובל עלי. טרם ראיתי את אישור קובי אורון לנוסח הסופי.
אני מעביר עד מחר לגיא פטל את התייחסותי לטייטה המתוקנת. ברגע שתסוכם טייטה סופית על נספחיה צריך להעבירה לחברי הנציגות, לפחות מספר ימים לפני הכנס.
האם המועד של ה-25.1 תואם עם חברי הנציגות?

49.2. ביום 11.1.2023 הודיע ב"כ התובעת כי המפרט תוקן בהתאם להערות של ב"כ הנציגות :

Guy Fatal <GuyFa@ArnonTL.com> אל ShakedLaw OMER GABBAI יונתן ישראל; MOSHE DAHAN Shir Spira Michal zzz -
27 KB docx.26325184.2) ייפוי כוח לניהול הליכים. 298 KB docx.230111) גיא מסומן 35 KB docx.26325258.3) ייפוי כוח קנייני.
אלישבע בוקר טוב,
תודה על העברת ההערות. אני שמח לראות שגם המפרט העקרוני נסגר במקביל.
מצורפת התייחסות חוזרת לנוסח. הטמעת את התיקונים והשינויים מהסיבובים הקודמים ונותרו לדעתי נקודות ספורות, שאותן אני מקווה שנוכל לסגור בשיחה או פגישה קצרה.
מעדכן גם שהבוקר הוקמה חברה לפרויקט – מצורפת תעודת ההתאגדות שלה.
מצורפים לעיון נספחי ההסכם, כאשר -
נספחים 3-5, ד', ח' ו-ט' יצורפו בעתיד (וכך גם מצוין בהסכם).
האם יש לך את הסכם שכר טרחת המפקח מטעם הבעלים הסופי החתום (כדי שצדריך אותו כנספח יג')?
מחכה לדעכון ממך.
יום נעים,
גיא.

49.3. ביום 12.1.23 הגיעו הצדדים לכדי השלמתו של ההסכם :

Guy Fatal <GuyFa@ArnonTL.com> אל ShakedLaw OMER GABBAI יונתן ישראל; MOSHE DAHAN Shir Spira Michal zzz -
296 KB docx.230112.1) גיא מסומן
אלישבע שלום,
בהמשך לשיחתנו הבוקר ולשיחה אתמול, מצורף נוסח מעודכן.
איחדתי בין סעיף 13.4 שהתייחס לעבודות הפיתוח סביב הבניינים לבין סעיף 20.19 שהתייחס במקור להשלמת העבודות בשטחים המשותפים בתוך הבניינים.
המנגנון כאן מאפשר מצד אחד גמישות ליזם כדי למסור את הדירות במקביל להשלמת עבודות ברכוש המשותף ובדירות היזם ומצד שני שימוש סביר, גישה וקיומן של מערכות חיוניות לדירות שנמסרו, לתקופה מוגבלת – כמו שמקובל בפרויקטים.
נודה לאישורך לנוסח כדי להפיק נוסח נקי וארוז להפצה לדיירים לקראת הכנס.
יום נעים,
גיא.

*** תכתובות מיילים בגין השלמת המפרט הטכני מצ"ב כנספח 10.

*** תכתובות מיילים בגין נוסח ההסכם הסופי והיערכות לכנס הדיירים מצ"ב כנספח 11.

50. כפי שפורט לעיל, אין ולא יכול להיות חולק כי הצדדים הגיעו בכדי לגמירות דעת מלאה בקשר להתקשרותם בהסכם וההסכם הגיע לכדי שכלולו וכי המועד לחתימות נקבע באופן פורמאלי. הדברים אמורים ביתר שאת

לאחר שסוכם כי מאחר ואחד מחברי הנציגות לא יוכל להגיע למפגש החתימות הוא יחתום על ההסכם בטרם המועד.

ה. 4. ביטול ההסכם על ידי הנציגות והדיירים

51. על אף שהמו"מ הבשיל לכדי הסכם משוכלל, חשה התובעת בהתנהלות שונה אצל הנציגות שבמקום לזרז את השלמת הפרטים החלו לעכב את כנס החתימות ודרשו לברר פעם נוספת (על אף שהדבר כבר סוכם) את אופן חישובי הדירות. בגין זאת התובעת שלחה מכתב לנציגות ובו ביקשה לזרז את כנס החתימות.

*** העתק מכתב התובעת מיום 19.1.2023 מצ"ב כנספח 12.

52. במכתב זה הביע התובעת את חששה- לאור השינוי החריג שחל אצל הנציגות – מפני כניסתם של יזמים מתחרים בשלב כה מתקדם לאחר שכבר נכרת ההסכם.

53. הנציגות למעשה נתלתה בתואנה ישנה שכבר טופלה בעבר וניתן לה מענה לשביעות רצון הדיירים ודרשה (פעם נוספת כאמור) כי לצורך חישוב התמורה הנוספת של כל דייר ודייר יילקחו בחשבון שטחי מרפסת זיזית שאינם תואמים להיתר הבניה.

54. התובעת, שהופתע מדרישה חדשה-ישנה זו פירטה לנציגות כי כבר קיבלה את בקשותיה של הנציגות ביחס למרפסות 'הסגורות' :

אלישבע שלום,

עמדת החברה בנוגע למדידת הדירות הקיימות (ובתוכן המרפסות), כבסיס לחישוב שטח הדירה העתידית, הייתה עקבית לאורך המו"מ, והיא באה לידי ביטוי בנוסח ההסכם (ספציפית, בסעיף 4.5). לסעיף המקורי נוספו הרבה דיווחים שביקשתם להוסיף, כבר בשלבים מוקדמים יחסית של המו"מ, והנוסח נותר כך מאז:

לנוכחותכם, הנה לב הסעיף, וההדגשות אינן במקור:

[המדידה תתבצע] לפי כללי המדידה הקבועים בחוק המכר דירות, שתכלול גם שטחי מרפסות מקורות בתוך קונטור המבנה כשטח עיקרי (ככל שרק חלק משטח המרפסת הוא מקורה או נמצא בתוך קונטור הבניין – יילקח בחשבון רק אותו חלק שהוא מקורה ונמצא בתוך הקונטור) ולא ילקח בחשבון שטח מרפסת זיזית. ויכלל בשטח הדירה הנוכחית. מובהר כי במסגרת המדידה יילקחו בחשבון שטחים שתואמים להיתר הבניה שמומש בפועל חתימת הסכם זה.

לאור בקשת הנציגות בנוגע למרפסות המסומנות כסגורות בתשריט הבית המשותף, ולאחר רצף התייעצויות שקיימה החברה בעקבותיה (רצף שנקטע עקב שירות מילואים של עומר, ממנהלי החברה, בימים האחרונים, ו הבוקר), החברה נכונה להוסיף שלדירות שיש להן מרפסות המסומנות כ-"מרפסת סגורה" בתשריט הבית המשותף הקיים, וככל ששטח מרפסת אלה או חלקן לא יילקח בחשבון במדידה לפי כללי המדידה הקבועים בחוק (למשל – מקום בו המרפסת האלה או חלק מהן לא נמצאות בתוך קונטור המבנה) תיווסף תוספת שטח נוספת לדירה העתידית בשטח המרפסת הסגורה.

בכך למעשה קיבלה החברה (גם) את הבקשה הנוספת הזו, ביחס למרפסות "הסגורות".

55. חרף תשובתה המפורטת של התובעת ומתן מענה לכלל צרכיה של התובעת ועל אף שההסכמות שוכללו לכדי הסכם, בחרו הדיירים באמצעות הנציגות לנתק קשר עם התובעת באופן חד צדדי וללא יידוע התובעת מתוך מחשבה (נואלת) שאם הדיירים לא יגיבו, התובעת אולי תשכח מהפרויקט.

56. התובעת ניסתה שוב ושוב ליצור קשר עם הדיירים אך ללא הצלחה.

ה. 5. רצון הנתבעת להתקשר בעסקה נוגדת עם הדיירים באמצעות הבטחות שווא, לשון הרע והוצאת דיבתה של התובעת רעה בעיני הנציגות והשכנים

57. בדיעבד נודע לתובעת כי הסיבה לניתוק הקשר של הדיירים עם התובעת חרף ההסכם שגובש, חרף המאמצים והתשומות שהשקיעה התובעת, וחרף הועבדה כי ההסכמות גובשו לכדי הסכם ששוכלל היא הנתבעת שגרמה לדיירים להפר את ההסכם עם התובעת.

58. התברר לתובעת כי הגורם להפרת ההסכם שנכרת עימה על ידי הדיירים, היא הנתבעת אשר **פעלה מאחורי גבה של יתד, להשפיע על נציגות הדיירים בדרך של תחרות פסולה ובלתי הוגנת**, ולאחר שהצדדים גמרו בדעתם להתקשר בחוזה, הנתבעת הציעה לדיירים הצעה לעסקה נוגדת. מופרכות ללא כל היתכנות מעשית וכלכלית.

59. הנתבעת פעלה בחשאיות רבה וחיכתה עד לאחר שהתובעת תפעל את כל הפעולות שיביאו לכדי סיומו של הליך המשא ומתן לכדי גמר. לאחר מכן, ורק אז (לכאורה), לאחר שהתובעת השקיעה תשומות רבות להצלחתו של הפרויקט כפי שפורט לעיל, ניגשה הנתבעת בחוסר תום לב וללא כל זכות אל הדיירים והציעה להם הצעות מופרכות על בסיס התנאים המסחריים שסוכם בין התובעת לדיירים

60. על מנת לסלק את יתד מן הפרויקט, להיכנס בנעליה ולהתעשר על חשבונה, הוציאה הנתבעת את דיבתה של התובעת רעה בעיני הדיירים וטענה בפני הדיירים כי התובעת חברה שאינה אמינה ושלא ניתן לסמוך על דבריה. הנתבעת זרעה מחשבה רעה בקרב הדיירים כי התובעת אינה מספרת להם אמת ומסתירה מהם פרטים הכרחיים ורלוונטיים.

61. דברים חריפים אלו של הנתבעת גרמו לדיירים למשבר אמון אל מול התובעת וכמו כן להעדיף 'הפרה יעילה' של ההסכם לאחר שהנתבעת חתמה עימם על הסכמי שיפוי.

62. הנתבעת ביקשה להתקשר בעסקה נוגדת עם הדיירים ולהתעשר על חשבון התובעת שיזמה את הפרויקט והביאה אותו לכדי הבשלתו והיתכנותו.

ה. ניסיונה של התובעת להקטין את הנזק ולהזהיר את הנתבעת והדיירים בטרם הגשת תובענה זו

63. כפי שפורט בהרחבה בכתב תביעה זה, התובעת השקיעה מאמצים ותשומות רבות בכדי ליזום את פרויקט הפינוי-בינוי ובמשך כשנתיים פעלה ללא לאות בכדי להביא את ההסכם עם הדיירים לכדי שכלול.

64. על מנת לנסות לעזור לדיירים להתעשת לקיים את ההסכם שלחה להם התובעת מכתב ביום 16.3.2023 ובו פירטה להם את מאמציה (לרבות חוות דעת של יועצים חיצוניים מומחים בתחומם, וכן לגורמים קובעי המדיניות הרלוונטיים) להביא לדיירים את התמורה המיטבית הריאלית בהתאם למדיניות של ועדת התכנון וללא שיהיה בקיום ההטבות לסכן את הפרויקט.

***** העתק מכתב התובעת מיום 16.3.2023 מצ"ב כנספח 13.**

***** העתק מכתב ממחלקת תכנון עיר- עיריית ירושלים מצ"ב כנספח 14.**

***** העתק מכתב משמאי הפרויקט מצ"ב כנספח 15.**

***** העתק מכתב מאדריכלית הפרויקט בעניין מצ"ב כנספח 16.**

65. הדיירים שהולכו בכחש על ידי הנתבעת העדיפו כאמור להעדיף 'הפרה יעילה' של ההסכם ולא שעו לדרישתה של התובעת לקיים את ההסכם. בכדי להסתתר מאחורי מעשיהם טענו טענה לאקונית- בניגוד לאמת העובדתית- כי הצדדים לא הגיעו לכדי גמירות דעת מלאה.

***** העתק תשובת הדיירים מיום 19.3.2023 מצ"ב כנספח 17.**

66. התובעת ניסתה לפתור את הפלונטר בגין מחדליהם של הנתבעת והדיירים בהידברות אך מאחר שנודע לה שבכוונתם לחתום על הסכם הגישה מכתב אזהרה בהול וכן התקשרה לנציגי הנתבעת בטרם הגשת התביעה.

*** העתק מכתב האזהרה מיום 10.8.2023 מצ"ב כנספח 18.

67. לאחר שהנתבעת לא שעתה לדרישתה של התובעת וביקשה להתקשר בהסכם נוגד עם הדיירים חרף ההסכם הקיים של התובעת עם הדיירים, לא נותר לתובעת ברירה אלא להגיש כתב תביעה זה.

*** העתק תשובת הנתבעת מיום 14.8.2023 מצ"ב כנספח 19.

68. בכוונת התובעת להגיש בזמן הקרוב, ככל והנתבעת והדיירים לא יתעשתו, כתב תביעה גם כנגד הדיירים בגין הפרת החוזה (במסגרת הליך בורות בהתאם להסכם).

ו. עילות התביעה

69. מהעובדות והנסיבות המפורטות בתביעה זו עולה באופן ברור כי העסקה הראשונה של התובעת עם הדיירים עדיפה על העסקה השנייה והנוגדת של התובעת עם הדיירים וכי מעשיה של התובעת עולים כדי התנהלות שלא בתום לב בהתאם לסעיף 9 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

70. מהעובדות והנסיבות המפורטות בתביעה זו עולה באופן ברור כי העסקה הראשונה של התובעת עם הדיירים עדיפה על העסקה השנייה והנוגדת של התובעת עם הדיירים וכי מעשיה של התובעת עולים כדי התנהלות שלא בתום לב בהתאם לסעיף 12 לחוק המיטלטלין, תשל"א-1971.

71. מהעובדות והנסיבות המפורטות בתביעה זו עולה באופן ברור, כי מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים עולים כדי **גריס הפרת חוזה** בהתאם לסעיף 62(א) לפקודת הנזיקין [נוסח חדש].

72. מהעובדות והנסיבות המפורטות בתביעה זו, עולה באופן ברור, כי התובעת פעלה תחרות שאינה הוגנת והתעשרו שלא כדין כמשמעותה **בחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979** (להלן: "**חוק עשיית עושר ולא במשפט**") והתובעת זכאית להשבה מכוח הוראות הדין כמפורט לעיל.

73. מהעובדות והנסיבות המפורטות בתביעה זו עולה באופן ברור כי מעשיה ומחדליה של התובעת עולים כדי **התנהלות שלא בתום לב** לפי סעי' 12 ו-61(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, ולמתן סעדים בהתאם להוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "**חוק החוזים - תרופות**").

74. מהעובדות והנסיבות המפורטות בתביעה זו עולה באופן ברור, כי מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים עולים כדי **רשלנות** והפרת חובותיהם הקבועות בסעיפים 35-36 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] וכן להפרת **חובות חקוקות** בהתאם לאמור בסעיף 63 לפקודה זו.

ז. הסעדים

75. נוכח כלל האמור לעיל יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלקמן:

75.1. ליתן **סעד הצהרתי** הקובע כי ההסכם של התובעת עם הדיירים תקף.

75.2. **אכיפת ההסכם** של התובעת עם הדיירים **והעדפתו** על פני העסקה הנוגדת של הנתבעים עם הדיירים (וביטול הסכם פינוי-בינוי של התובעת עם הדיירים, ככל וייחתם).

76. לחלופין:

76.1. ליתן **סעד כספי** לפיו תשלם הנתבעת פיצויים בסך 19,500,000 (ממוני ובלתי ממוני, משיקולי אגרה) לאחר שהנתבעת גרמה להפרת ההסכם עם הדיירים והתעשרה שלא כדין על חשבון התובעת או התרשלה או הפרת חובה חקוקה.

77. בנוסף:

77.1. ליתן **סעד כספי**, לפיו תשלם הנתבעת פיצויים ללא הוכחת נזק בגין לשון הרע שפרסמה על התובעת, על סך של 500,000 ₪ (משיקולי אגרה).

ח. סיכומם של דברים

78. נוכח המפורט לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התביעה על כל רכיביה כמפורט בכתב תביעה זה לעיל.

79. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת בהוצאות ושכ"ט עו"ד.

80. ההדגשים אינם במקור.

אייל דרווי, עו"ד

שלם-כרם, משרד עורכי דין
ב"כ התובעת

יעקב כרם, עו"ד

ייפוי-כוח

אני הח"מ, יתד התחדשות עירונית ח.פ. 515116457 מוסר בזאת ייפוי כוח לעורכי הדין אוחד שלם ו/או יעקב כרם ו/או אייל דרורי ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד שלם-כרם ולכל אחד מהם לחוד, לייצגני להיות באי כוחי, לפעול בשמי ובמקומי ובין השאר להופיע בשמי בבית המשפט, וכן בהליכים נלווים במידת הצורך.

כוח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גלוי מסמכים ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב בין ישירות ובין באמצעות בית-המשפט, לחתום בשמי ובמקומי, לטעון לזקוף כנגד ולעמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות, לפני בית-המשפט או אחרת, בנר או מומחה ולקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש בקרת, שמיעה מחדש, עקול זמני או תחלטי או את הסרתם, לקבל את סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו שיוצאו לפועל ו/או לדרוש צווי מכירה ולמכור, ולדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבא כוחי הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל ענין מהעניינים לעיל.

להעביר כוח הרשאה זו על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך דין אחר, לפטר ולמנות אחר במקומו, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או ענייני הנ"ל והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי מקומו בתוקף כוח-הרשאה זה.

כן מסכים אני שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים אשר נוגעים לענייני הנ"ל לאחר תום תקופת ששה חודשים, מתאריך הפעולה האחרונה או העקוב האחרון שנעשה על ידם לגבי הנני נותן לב"כ זכות עכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או העלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני הנ"ל עד לסלוק כל הנתבע על-ידם ממני בשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

המלים ביפוי-כוח זה ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 13.8.2023

שם:	חתימה: יתד התחדשות עירונית ח.פ. 515116457
-----	---

חנני מאשר כי חתימת מרשי הנ"ל:



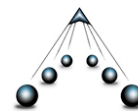
תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסח חברה של התובעת	17
2	נסח חברה של הנתבעת	20
3	נסח טאבו של הפרויקט	23
4	הזמנה לכנס היכרות ראשוני שערכה התובעת עם הדיירים ביום 12.11.2021	35
5	הזמנה לכנס עם הדיירים ביום 9.2.2022	37
6	לו"ז פגישות לדוגמא של נציג התובעת עבור הפרויקט	39
7	העתק דרישת הדיירים ותגובת התובעת	41
8	תעודת התאגדות של חברת הפרויקט הייעודית	44
9	פרוטוקול הפגישה מיום 3.1.2023	46
10	תכתובות מיילים בגין השלמת המפרט הטכני	48
11	תכתובות מיילים בגין נוסח ההסכם הסופי והיערכות לכנס הדיירים	54
12	העתק מכתב התובעת מיום 19.1.2023	63
13	העתק מכתב התובעת מיום 16.3.2023	66
14	העתק מכתב ממחלקת תכנון עיר- עיריית ירושלים	69
15	העתק מכתב משמאי הפרויקט	71
16	העתק מכתב מאדריכלית הפרויקט בעניין	73
17	העתק תשובת הדיירים מיום 19.3.2023	75
18	העתק מכתב האזהרה מיום 10.8.2023	77
19	העתק תשובת הנתבעת מיום 14.8.2023	82

נספח 1

נסח חברה של התובעת

עמ' 17



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 11 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"

או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

תאריך רישום: 30/07/2014

מספר חברה: 515116457 סטאטוס משפטי: פעילה

שם חברה: יתד התחדשות עירונית בע"מ

שם חברה באנגלית: YATED URBAN RENEWAL LTD

אחריות בעלי מניות: מוגבלת

סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית

כתובת התאגיד: שלומציון 18 ירושלים מיקוד: 9100201

עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי

נרשם בתאריך: 01/01/2021

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2021

הרכב הון

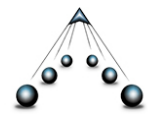
1.	סוג מניה: הנהלה	ערך נקוב: 1	מטבע: שקל חדש
	כמות מניות: 100	הון רשום: 100	הון מוקצה: 100
2.	סוג מניה: רגילות	ערך נקוב: 1	מטבע: שקל חדש
	כמות מניות: 900	הון רשום: 900	הון מוקצה: 250

בעלי מניות

1.	שם: ישראל יהונתן חיים	מס' זיהוי: 300644739
	סוג זיהוי: אזרח ישראלי	תאריך מינוי: 30/07/2014
	כתובת: ארגוב אליעזר 12 ירושלים	מיקוד: 9692632
	מחזיק ב: 20 מניות מסוג הנהלה, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה	
	50 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה	
2.	שם: גבאי עומר מאיר	מס' זיהוי: 39664933
	סוג זיהוי: אזרח ישראלי	תאריך מינוי: 30/07/2014
	כתובת: אמיל זולא 6 ירושלים	מיקוד: 9310706
	מחזיק ב: 20 מניות מסוג הנהלה, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה	
	50 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה	
3.	שם: ישראלי בעז	מס' זיהוי: 54497334
	סוג זיהוי: אזרח ישראלי	תאריך מינוי: 05/02/2015
	כתובת: גלעד 2 ירושלים	מיקוד: 9751502
	מחזיק ב: 150 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה	
	60 מניות מסוג הנהלה, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה	

דירקטורים

1.	שם: ישראל יהונתן חיים	מס' זיהוי: 300644739
----	-----------------------	----------------------



סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: ארגוב אליעזר 12 ירושלים מיקוד: 9692632
תאריך מינוי: 30/07/2014

2. שם: גבאי עומר מאיר
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: אמיל זולא 6 ירושלים מיקוד: 9310706
מס' זיהוי: 39664933
תאריך מינוי: 30/07/2014

3. שם: ישראלי בעז
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: גלעד 2 ירושלים מיקוד: 9751502
מס' זיהוי: 54497334
תאריך מינוי: 26/01/2015

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית

אין ברשם החברות נתונים של שעבודים לחברה זו

שינויים בחברה

שינוי בתקנון

תאריך רישום: 08/02/2015
תאריך החלטה: 21/01/2015

אין שינויי סטאטוס

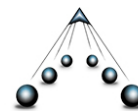
תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 14/08/2023 בשעה 13:12

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.
לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.
הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכונס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.

נספח 2

נסח חברה של הנתבעת

עמ' 20



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 11 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 516649118 סטטוס משפטי: פעילה
שם חברה: דן נדל"ן (נהור) ירושלים בע"מ
סוג חברה: ישראלית
כתובת התאגיד: שד' שאול המלך 39 תל אביב - יפו מיקוד: 6492807
עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי
לא הוגשו דוחות שנתיים

הרכב הון

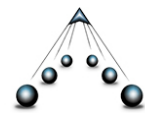
סוג מניה: רגילות
כמות מניות: 100,000
ערך נקוב: 1
הון רשום: 100,000
מטבע: שקל חדש
הון מוקצה: 100,000

בעלי מניות

- שם:** ליאור אמסלם התחדשות עירונית
מס' זיהוי: 516601838
סוג זיהוי: חברה
כתובת: שמואל לופו 17 ירושלים
מחזיק ב: 24,995 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה
תאריך מינוי: 19/07/2022
- שם:** יניב התחדשות עירונית בע"מ
מס' זיהוי: 516630639
סוג זיהוי: חברה
כתובת: טדסקי גד 5 ירושלים מיקוד: 9378605
מחזיק ב: 24,995 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה
תאריך מינוי: 19/07/2022
- שם:** נהור בעמ
מס' זיהוי: 520015637
סוג זיהוי: חברה
כתובת: שד' שאול המלך 39 תל אביב - יפו מיקוד: 6492807
מחזיק ב: 50,010 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה
תאריך מינוי: 19/07/2022

דירקטורים

- שם:** דורון רועי גלעד
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: אפנר 4 גבעתיים מיקוד: 5329204
מס' זיהוי: 201507878
תאריך מינוי: 19/07/2022
- שם:** אמסלם אליהו ליאור
מס' זיהוי: 23861024



תאריך מינוי: 19/07/2022

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: ברקלי שאול 104 ירושלים מיקוד: 9774400

מס' זיהוי: 301453940

שם: טולדנו יניב

תאריך מינוי: 19/07/2022

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: ינובסקי דניאל 15 ירושלים מיקוד: 9381308

מס' זיהוי: 31832348

שם: אהרונ יצחק

תאריך מינוי: 19/07/2022

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: רבי משה כלפון הכהן 12 ראשון לציון מיקוד: 7559021

מס' זיהוי: 37098423

שם: שאול רועי

תאריך מינוי: 19/07/2022

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: סנה משה 35 פתח תקווה מיקוד: 4922371

אגרות שנתיות

אגרה לשנה הנוכחית: יתרת חוב: 1614.00 ש"ח

סה"כ חוב: 1614.00 ש"ח

אין ברשם החברות נתונים של שעבודים לחברה זו

שמות קודמים

תאריך השינוי: 31/01/2023 תאריך החלטה: 01/12/2022

שם קודם בעברית: כרמי דן ירושלים בע"מ

שם קודם באנגלית: CARMi DAN JERUSALEM LTD

שינויים בחברה

שינוי שם

תאריך החלטה: 01/12/2022

תאריך רישום: 31/01/2023

אין שינויי סטאטוס

תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 15/08/2023 בשעה 10:07

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.

לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכנס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.

נספח 3

נסח טאבו של הפרויקט

עמ' 23



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

הנכס נוצר ע"י שטר:	169/2018	מיום:	11/06/2018	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
	לשכת פרצלציה				

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	
עיריית ירושלים	2,883.00	31	מוסכם	5213/1985	

שכירות

שכירות	עיריית ירושלים	בשלמות	6864/1984
רמה:	ראשית	חלק בנכס:	חלק במקרקעין

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	חברת חשמל לישראל בע"מ	5101/1976
	הערות: חלק מהרכוש המשותף	
הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	4126/1982
הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים	6008/2002/2
	הערות: תכנית מפורטת מס' 8000 (חלק)	
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	פורסם בילקוט פרסומים מס' 5351 מיום 14.12.2004 (חלק)	931/2005/1

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
84.00	ראשונה	א	25/1000

בעלויות

מכר	אלפי פנינה	ת.ז.	048469316	בשלמות	28858/2016/5
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

תיקונים שונים בהערה	חלק מהדירה המסומן בתשריט בצבע אדום במס' 1 ובאות ב' נבנה בניגוד לתכנון וליעוד	הערות:	4475/2012/1
---------------------	--	--------	-------------

תת חלקה 2



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
147.00	ראשונה	א	44/1000

בעלויות

צוואה	דרוי נילי שולמית	ת.ז.	051398246	בשלמות	43950/2021/1
-------	------------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

תיקונים שונים בהערה					4475/2012/1
הערות:	חלק מהדירה המסומן בתשריט בצבע אדום במס' 2 ובאותיות-ג, ד, ז, ח, בניגוד לתכנון וליעוד				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
85.00	שניה	א	25/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג'	ירוק	חניה	15.00

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	סלקמון סימון	ת.ז.	042943324	1 / 2	2976/2019/1
עדכון פרטי זיהוי	סלקמון שרל סלומון	ת.ז.	341073096	1 / 2	2976/2019/1

הערות

הערה על אי התאמה תקנה 29					201555/1985/1
הערות:	חלק מהדירה המסומן בתשריט בצבע אדום במס' 3 ובאות א נבנה בניגוד לתכנון וליעוד ולא תעשה בשטח זה וביחידה זו עיסקה או פעולה א לא לאחר שיינתן לכך היתר מאת הועדות המוסמכות.				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
85.00	שניה	א'	25/1000

בעלויות

מכר	אפרים יניב ישראל	ת.ז.	038082012	1 / 2	25959/2019/1
מכר	פרנק רות נטע	ת.ז.	066421488	1 / 2	25959/2019/1



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	25959/2019/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
104.00	שניה	ב	31/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ב	סגול	חניה	14.00

בעלויות

מכר	לרמן דיאנה	ז.ת.	306040171	1 / 2	127/2014/1
מכר	לרמן לאוניד	ז.ת.	306040155	1 / 2	127/2014/1

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
104.00	שניה	ב	31/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה	כתום	חניה	14.00

בעלויות

מכר	לוצקר מרק	ז.ת.	017254996	1 / 2	12429/2000/1
מכר	לוצקר לובוב (לובה)	ז.ת.	304357395	1 / 2	12429/2000/1

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
105.00	שניה	ג	31/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יב	תכלת	חניה	13.00



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

בעלויות

3465/1990	1 / 2	5730814	ת.ז.	פרנק יהודה	מכר
17179/2013/1	1 / 2	022032619	ת.ז.	פרנק צופיה	עדכון פרטי זיהוי

משכנתאות

17179/2013/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
115.00	שניה	ג	34/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יא	חום	חניה	14.00

בעלויות

3020/2015/1	בשלמות	032420325	ת.ז.	עבודי נסים	מכר
-------------	--------	-----------	------	------------	-----

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
112.00	שניה	ד	33/1000

בעלויות

13833/2008/1	בשלמות	059831214	ת.ז.	שטרית אסתר	מכר
--------------	--------	-----------	------	------------	-----

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
103.00	שניה	ד	30/1000

בעלויות

717/1986/3	1 / 2	99105	ת.ז.	פרחי נחמה	מכר
717/1986/3	1 / 2	7494593	ת.ז.	פרחי מרדכי	מכר

תת חלקה 11



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
139.00	שלישית ורביעית	א	41/1000

בעלויות

רישום בית משותף	חברה קבלנית לבנין שמעון יאיר ח"פ/55812		בשלמות	5213/1985
-----------------	--	--	--------	-----------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	תומר ירושלים בע"מ		בשלמות	2074/1975/1
	הערות: בגין הסכם מכר			

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
152.00	שלישית ורביעית	א	45/1000

בעלויות

מכר	היימס קולין אלווין	ת.ז.	017628124	1 / 2	21702/2012/1
מכר	היימס רויטל	ת.ז.	025533662	1 / 2	21702/2012/1

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
96.00	שלישית	ב	28/1000

בעלויות

מכר	אהרן אהרן	ת.ז.	4330936	בשלמות	18362/2000/1
-----	-----------	------	---------	--------	--------------

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
104.00	שלישית	ב	31/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ז	ירוק	חניה	15.00

בעלויות

ירוושה	מיקולינצר סמואל (שמואל)	דרכון	81-438799	1 / 2	2362/1988
ירוושה	מיקולינצר אורסולה	דרכון	DP-069578	1 / 2	2362/1988



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
89.00	שלישית	ג	26/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
י	צהוב	חניה	15.00

בעלויות

מכר	הירש משה	ת.ז.	55395164	1 / 2	20109/1994
מכר	בר אפרת הירש עידית	ת.ז.	5585364	1 / 2	20109/1994

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
106.00	שלישית	ג	31/1000

בעלויות

מכר	אדמס טרייס	ת.ז.	039961354	בשלמות	8784/2013/1
-----	------------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	אדמס מרים	ת.ז.	001416205	בשלמות	8784/2013/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
108.00	שלישית	ד	32/1000

בעלויות

מכר	רוזנפלד עדה	ת.ז.	068308774	1 / 2	6456/2008/1
צוואה	רוזנפלד עדה	ת.ז.	068308774	1 / 2	20521/2014/1

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
106.00	שלישית	ד	31/1000



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

בעלויות

מכר	הכהן רינה	ת.ז.	043733641	בשלמות	13924/2005/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
142.00	רביעית וחמישית	ב	41/1000

בעלויות

מכר	רפאלי דוד	ת.ז.	1004622	1 / 2	841/1986/3
מכר	רפאלי דוד	ת.ז.	010046225	1 / 2	7638/2007/1

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
147.00	רביעית וחמישית	ב	44/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ו	ורוש	חניה	15.00

בעלויות

מכר	שבשתיאן שי	ת.ז.	023864184	1 / 2	22725/2007/1
מכר	שבשתיאן רונית	ת.ז.	028790202	1 / 2	22725/2007/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	22725/2007/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
88.00	רביעית	ג	26/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ח	אפור	חניה	15.00



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

בעלויות

663/1989/1	1 / 2	5475071	ת.ז.	זוהר אסף	מכר
663/1989/1	1 / 2	6269513	ת.ז.	זוהר גלוריה	מכר

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
92.00	רביעית	ג	27/1000

בעלויות

20341/1994	1 / 2	3424876	ת.ז.	בהיר משלר חנה רוזה	מכר
27113/2008/1	1 / 2	003424876	ת.ז.	בהיר משלר חנה רוזה	צוואה

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
111.00	רביעית	ד	33/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ט	סגול	חניה	15.00

בעלויות

840/1986	1 / 2	7166171	ת.ז.	קמא עזרא	מכר
840/1986	1 / 2	7397401	ת.ז.	קמא בלנס	מכר

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
92.00	רביעית	ד	27/1000

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	חום	חניה	15.00

בעלויות

22169/2004/2	בשלמות	079896940	ת.ז.	דהן ביטון אליס	מכר
--------------	--------	-----------	------	----------------	-----



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
153.00	חמישית ושישית	ג	45/1000

בעלויות

מכר	אנצל ג'ן	ת.ז.	68147453	1 / 2	6791/1989
מכר	אנצל סוזנה	ת.ז.	69862944	1 / 2	6791/1989

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
142.00	חמישית ושישית	ג	41/1000

בעלויות

מכר	השלי לוי אברהם	ת.ז.	040199176	1 / 2	11907/2014/1
מכר	השלי לוי מיטל	ת.ז.	043445709	1 / 2	11907/2014/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11907/2014/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
90.00	חמישית	ד	27/1000

בעלויות

מכר	ארבלי רבקה	ת.ז.	33135	1 / 2	3918/1987/2
מכר ללא תמורה	ארבלי רבקה	ת.ז.	00331355	1 / 2	13418/2000/1

הערות

צו עקול	בית המשפט המחוזי ירושלים			בשלמות	10900/2002/1
הערות:	תיק בי"ש הפ 1143/02 (בשא 1829/02) מיום 30.6.02				

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
87.00	חמישית	ד	26/1000



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד	צהוב	חניה	14.00

בעלויות

צוואה	בן ציון שרון	ת.ז.	012762787	בשלמות	15793/2012/1
-------	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
147.00	שישית ושביעית	ד	44/1000

בעלויות

מכר	לוטן עמית	ת.ז.	034195792	1 / 2	54638/2022/1
מכר	שאול לוטן מזל נאווה	ת.ז.	027423821	1 / 2	54638/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	54638/2022/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
151.00	שישית ושביעית	ד	45/1000

בעלויות

מכר	אפריל יצחק	ת.ז.	033270471	1 / 2	15950/2021/1
מכר	אפריל שרון	ת.ז.	034206854	1 / 2	15950/2021/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	15950/2021/2
דרגה:	ראשונה				

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

10/01/2023
י"ז טבת תשפ"ג
שעה: 14:58

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



9067

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30163 חלקה: 181

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח 4

**הזמנה לכנס היכרות ראשוני שערכה
התובעת עם הדיירים ביום**

12.11.2021

עמ' 35



לכבוד דיירי פרויקט שדרות הרצל 123

אנו שמחים להזמין אתכם לבראנץ' היכרות אשר במסגרתו נציג את חזון שלנו במתחם שלכם, שדרות הרצל.

המפגש יתקיים ביום ו', 12.11.21 בשעה 10:30 במתחם פרויקט הדגל של הקבוצה, MUSEUM RESIDENCE הממוקם בשכונת ניות.

במפגש תוכלו להתרשם הלכה למעשה מהסטנדרט אותו אנחנו מציעים בחזוננו לפרויקט בבניינכם.

במהלך המפגש תישא דברים האדריכלית מיכל דלה פרגולה, ממשדד דלה פרגולה אדריכלים, מהמשרדים המובילים בירושלים

באירוע:

- כיבוד קל
- דברי פתיחה
- הצגת החזון
- דברי סיכום

נשמח לראותכם!

כתובת המפגש: רח' אלזה 8, קומה 3, ירושלים.

נא לאשר הגעה בנייד: 052-8891886

נספח 5

הזמנה לכנס עם הדיירים ביום

9.2.2022

עמ' 37



לכבוד דיירי פרויקט שדרות הרצל 123

אנו שמחים להזמין אתכם לכנס בעלי דירות בפרויקט פינוי-בינוי. אשר במסגרתו נציג את התכנון הראשוני למתחם שלכם וכן את החברה.

המפגש יתקיים ביום ד', 09.02.2022 בשעה 19:00 מתנ"ס בית הכרם (אולם כניסה).

במהלך הכנס האדריכלית מיכל דלה פרגולה, ממושרד דלה פרגולה אדריכלים, מהמשרדים המובילים בירושלים תציג את התכנון הראשוני וכן נציגי החברה יציגו את עצמם ואת חזון החברה לפרויקט.

- בכנס יוגש כיבוד ושתייה.
- חשוב מאוד שכל בעלי הדירות יגיעו בנוכחות מלאה.
- נציין כי מקומות הישיבה יהיו עם מרווחים על מנת לשמור על בריאות כולנו.

נשמח לראותכם!

כתובת המפגש: מתנ"ס בית הכרם- רח' שדרות הרצל-137 למגיעים ברכבת.

הגעה נוספת- רחוב אהרונב-1 למגיעים ברכב.

נא לאשר הגעה בנייד: 050-8350667.

נספח 6

**לו"ז פגישות לדוגמא של נציג
התובעת עבור הפרויקט**

עמ' 39

ביטול

שדרות הרצל

כ"ח בשבט

יום ראשון, 30 בינוי 2022

ח' באדר א'

יום רביעי, 9 בפבר' 2022

19:00

• כנס דיירים פרויקט שרות הרצל 123

22:00

מתנס בית הכרם רחוב שדרות הרצל 137

ד' באלול

יום רביעי, 31 באוג' 2022

13:00

• פגישה שדרות הרצל 123

14:00

כ"ג בתשרי

יום שלישי, 18 באוק' 2022

14:30

• פגישה עם גיא פטאל- שדרות הרצל 123

15:30

ו' בחשון

יום שני, 31 באוק' 2022

17:00

• פגישה אצל גיא פטאל- שדרות הרצל 123

19:00

אצל גיא

ט"ז בחשון

יום חמישי, 10 בנוב' 2022

13:30

• זום- קובי אורון- שדרות הרצל

14:00

ZOOM

כ"ג בחשון

יום חמישי, 17 בנוב' 2022

12:00

• פגישה עם מפקח שדרות הרצל

13:00

ZOOM

כ"א בטבת

יום ראשון, 20 בינוי 2022

היום

נספח 7

העתק דרישת הדיירים ותגובת התובעת

עמ' 41

ש ק ד – משרד עורכי דין

SHAKED – LAW OFFICES

מיכאל שקד – עורך דין

אלישבע שקד – עורכת דין ונוטריונית

ELISHEVA SHAKED-Advocate and Notary

MICHAEL SHAKED-Advocate

12.5.2022

לצרכי מו"מ-מבלי לפגוע בזכויות

שלום לכולם,

הנדון: הסכם פינוי בינוי

לאחר לימוד מעמיק של ההצעה הכלכלית, התכנונית והמשפטית מבקשת נציגות הבנין לשפר את הצעת החברה במספר היבטים, ולקבל פרטים נוספים כמבוקש:

1. נודע לדיירים כי חברת יתד מנהלת מו"מ עם הבניין הסמוך, בשד' הרצל 121. הם מבקשים כי יתקיימו גילוי ושקיפות מלאים כלפיהם. וכן – כי יתד תתחייב כלפיהם שלא יבוצע הליך של איחוד חלקות ללא הסכמתם; וכי לא ייגרם כל עיכוב בהליך התכנון וביצוע הפרוייקט עקב דרישות העיריה בנוגע לחלקה הסמוכה או קצב המו"מ עם בעלי הבניין הסמוך.
2. **מפרט טכני** – הדיירים מבקשים לקבל הצעת מפרט טכני לדירותיהם. במפגש הצגת ההצעה דובר על מפרט פרימיום כמו בדירות חברת האחים ישראל בפרוייקט המוזיאון. את המפרט יבקשו הדיירים לבדוק עם יועץ/מפקח מטעמם ולסכם על תוכנו מראש, וכתנאי לחתימת ההסכם.
3. **מעליות** – יש לכלול במפרט התחייבות שבכל מבואה תהא מעלית שבת אחת.
4. **חניות ומחסנים** – הדיירים עומדים על הדרישה שלדירותיהם החדשות יוצמדו 2 חניות (לא עורפיות) לכל דירה, וכן מחסן בשטח 10 מ"ר. מאחר ול- 12 דירות צמודות היום חניות, יינתן לחניות אלה ביטוי בניקוד הדירות לקראת בחירת הדירות החדשות, כך גם לבעלי מחסנים קיימים ששטחם עולה על 5 מ"ר.
5. מיקום הדירות החדשות – בעלי הדירות אינם מסכימים להשאיר את הנושא פתוח לשלב תכנון מפורט עתידי. הם מבקשים לדעת, ולו באופן עקרוני וסכמטי, היכן וכיצד תיראה ותימצא הדירה החדשה של כל אחד מהם לפני החתימה.

נקודות נוספות לסיכום במו"מ:

- תוספת 25 מ"ר נטו ולא חישוב לפי חוק המכר.
- כיוון ומיקום הדירה בבניין-מי שיש לו דירה הפונה לכיוון דרום או רחוב המייסדים יישאר באותו מיקום, ולא יקבל דירה הפונה לשד' הרצל, לדוגמא;
- עליית קומה – ישנן מספר דירות המצויות היום במפלס תת קרקעי, לפחות לגביהן יש להבטיח עליה בשתי קומות, עליה בקומה אחת לא תספיק.
- במפגש הצגת ההצעה נאמר ע"י היזם כי השטחים המיועדים למסחר לא יהיו בבניין בו יהיו הדירות החדשות של הדיירים; וכי דירותיהם לא יהיו קרובות לשימושים המסחריים; יש להבהיר גם נושא זה בסקיצות שיצורפו להסכם. כמו כן-להגביל את השימושים המסחריים באופן שלא יאפשרו על בתי אוכל, כולל איסור על התקנת ארובות; הוראה שתיכלל בתקנון הבית המשותף.

6. מנגנון בחירת הדירות:

המנגנון כפי שהוא מוצע בטיטוט ההסכם אינו ברור ואינו מעשי. ראשית-יש להגדיל את היצע הדירות לבחירה מאותו סוג ביותר מ- 20%. שנית-צריך לשלוח לבעלי הדירות את המבחר כולו, לתת להם 30 יום ללימודו; ואז לקבוע לו"ז שיאפשר לפחות 10 ימים לכל אחד לבחור (בעלי הניקוד השני בדרגה – 10 ימים אחרי בחירת בעלי הניקוד הגבוה, וכיוצ"ב). שלישית-צריך לקבוע סדר בחירה כאשר ישנן מספר דירות בעלות דירוג זהה. רביעית-הדיירים יבקשו להיעזר בבחירה בשמאי מטעמם, במימון היזם.

אני מצרפת את טיטוט ההסכם שנשלחה אלי ועליה הערותי והערות בעלי הדירות. לאחר סיכום הנקודות המפורטות במכתבי זה יעוגן הסיכום בטיטוט ההסכם.

בברכה

אלישבע שקד, עו"ד

5 Schatz Jerusalem 94267

טלפון: 972-2-6246851

רחוב ש"ץ 5 ירושלים 94267

פקס: 972-2-6240412

Email: shakedlaw@bezeqint.net

נספח 8

תעודת התאגדות של חברת הפרויקט הייעודית

עמ' 44

מדינת ישראל
משרד המשפטים - רשות התאגידים
רשם החברות והשותפויות



תעודת התאגדות חברה

וזאת לתעודה כי החברה:

יתד בהרצל 123 בע"מ

שם מספרה: 516742483

נתאגדה ונרשמה ביום 11/01/2023, י"ח טבת תשפ"ג.
על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, כחברה בערבון מוגבל.

ניתנה בירושלים ביום:

11/01/2023

י"ח טבת תשפ"ג



שולי אבני שוהם, ע"ד
רשמת החברות
ראש רשות התאגידים



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

בוצע על ידי: ורדה יאסין

נספח 9

פרוטוקול הפגישה מיום 3.1.2023

עמ' 46

פרויקט הרצל 123 (פינת המייסדים), ירושלים – סיכום פגישה מיום 3.1.2023

נוכחים: נציגי היזם: יונתן ישראל, עומר גבאי, משה דהן.
חברי הנציגות: שי שבשתיאן, יהודה פרנק, איציק אפריל, רפאל בללטי ומשה עבודי.
עו"ד אלישבע שקד, ב"כ הדיירים; עו"ד גיא פטאל, ב"כ היזם.

מפרט טכני – התקיים דיון במספר עניינים במפרט הטכני וסוכם:

1. החללים הציבוריים בפרויקט יתוכננו, יעוצבו ויבוצעו ברמה שוות ערך לפרויקט "המוזיאון" שהוצג לדיירים.
2. דירות הבעלים יתוכננו באותו סטנדרט גימור ובחלוקת פנים דומה לדירות דומות של היזם.
3. דירות בשטח 115 מ"ר ומעלה – יתוכננו גם שירותי אורחים (בכפוף לאילוצי תכנון).
4. שינויי דיירים יבוצעו לפי מחירון יזם שישקף הנחה של 7.5% ממחירון דקל שינויי דיירים.
5. סוכם שאם יחול שינוי רוחבי במחירי היחידה המפורטים במפרט בשל שינויי שוק, יישמר היחס בין מחיר היחידה לבין שווי הזיכוי, כפי שמופיע במפרט שהוצג.
6. רשתות – היזם הסביר את עמדתו בעניין. סוכם שלדיירים יינתן שובר ייעודי לספק רשתות בעלות מספקת לצורך התקנת רשתות לחלונות, בפתחים של הדירה בשווי של כ-3,000 ₪.
7. ארון אמבטיה – עד רוחב של 120 ס"מ, בהתאם לגודל החדר.
8. שטח המטבח יהיה כ-10% משטח הדירה, חישוב ארונות המטבח לפי "מטר רץ".

מכפילי חניה – לאחר דיון בעניין והצגת עמדות הצדדים (בדומה לפגישה הקודמת), סוכם: היזם יגיש תכנית חניות ללא מכפיל, כלומר שכל החניות "על הקרקע". אם הרשויות ידרשו חניות במכפיל, החניות במכפיל יוקצו תחילה לדירות היזם והעודף לדיירים. בסעיף שמתייחס לתקנון הבית המשותף, ההוראה לפיה רק הדיירים שהחניה שלהם במכפיל חניה ישלמו על עלויות הניהול והתחזוקה של המתקן, ישורין, כך שתידרש הסכמת כל בעלי הזכויות לשינוי ההוראה.

משימות והיערכות לכנס ותחילת חתימות:

1. לאחר הפגישה יופץ נוסח מעודכן ומתוקן של המפרט הטכני ונוסח מעודכן ומתוקן של ההסכם.
2. יוכן תקציר להסכם להפצה לדיירים.
3. תאריך יעד לכנס – 25.1 ובו (או לקראתו) יחתמו חברי הנציגות על ההסכם.

נספח 10

תכתובות מיילים בגין השלמת המפרט הטכני

עמ' 48

Guy Fatal

From: <MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>
Sent: יום שלישי 10 ינואר 2023 16:43
To: shakedlaw@bezeqint.net
Cc: Kobi Oron; OMER GABBAI; JONATHAN ISRAEL; Guy Fatal
Subject: Re: תיקונים למפרט- שדרות הרצל 123
Attachments: עיקרי מפרט טכני סופי.pdf

אלישבע שלום,

מצ"ב מתוקן. ראי סעיפים 2.9, 11.12, 11.13.

נא אישורך הסופי למפרט הטכני.

תודה.

משה דהן, עו"ד

מנהל תחום פינוי בינוי

צרו קשר <+972 050-8350667

בקרו אותנו <www.ytd38.co.il

בתאריך יום ג', 10 בינו' 2023 ב-11:23 מאת <shakedlaw@bezeqint.net>:

למשה שלום,

לאחר בדיקת טיוטת ההסכם, כוללת רשומות על כל הסיכומים בין הצדדים, אני מבקשת להוסיף במפרט את הנושאים הבאים:

לובי כניסה וחללים משותפים – סוכם כי הוא יעוצב ברוח וברמת עיצוב פרוייקט המוזיאון.

פנים הדירה – גודל החדרים הרטובים לא יקטן מגודל החדרים הרטובים הקיימים.

חדרי שירותים – בדירות קיימות ששטחן עולה על 115 מ"ר ייבנו שירותי אורחים ללא תוספת תשלום.

בברכה

אלישבע שקד

ש ק ד – משרד עורכי דין

Shaked – Law Office

רחוב שץ 5 ירושלים 9426705

5 Schatz St. Jerusalem 9426705

טלפון : 972-2-6246851

פקס : 972-2-6240412

shakedlaw@bezeqint.net

From: MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>

Sent: Sunday, January 8, 2023 1:34 PM

To: Kobi Oron <kobioron@gmail.com>

Cc: shakedlaw@bezeqint.net; OMER GABBAI <omer@ytd-group.co.il>; JONATHAN ISRAEL <jonathan@ytd-group.co.il>

Subject: Re: 123 שדרות הרצל למפרט- תיקונים

שלום לכולם,

מצ"ב נוסח סופי וסגור. נותר לסגור את ההסכם שנוכל להפיץ אותו ולעמוד בזמנים כפי שקבענו בפגישה האחרונה.

תודה.

משה דהן, עו"ד

מנהל תחום פינוי בינוי

צרו קשר <+972 050-8350667>

בקרר אותנו <www.ytd38.co.il>

בתאריך יום ה', 5 בינו' 2023 ב-6:29 מאת: Kobi Oron <kobioron@gmail.com>

שלום

המפרט מאושר - למעט הערות בירוק לתיקון

בברכה

קובי אורון

בתאריך יום ד', 4 בינו' 2023 ב-14:18 מאת <shakedlaw@bezeqint.net>

למשה שלום,

בכפוף להתייחסות קובי אורון-אלה הערותי לתיקונים במפרט:

סעיפים 9.2-9.5 – אני הבנתי שבמקום הצמדת הסכומים למדד תשומות הבניה יינתן לבעלי הדירות זיכוי בגובה 65% מעלות היזם.

יש לציין כי סעיפים אלה הם בכפוף לסעיף 16.46.

סעיף 10.1 – בדוגמא: 10% משטח 150 מ"ר הם 15 מטר אורך.

סעיף 14.9 – דובר על 30 יום לפני מועד המסירה.

בברכה

אלישבע שקד

ש ק ד – משרד עורכי דין

Shaked – Law Office

רחוב שץ 5 ירושלים 9426705

5 Schatz St. Jerusalem 9426705

טלפון: 972-2-6246851

פקס: 972-2-6240412

shakedlaw@bezeqint.net

From: MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>
Sent: Wednesday, January 4, 2023 1:39 PM
To: Kobi Oron <kobioron@gmail.com>; OMER GABBAI <omer@ytd-group.co.il>; shakedlaw@bezeqint.net
Subject: תיקונים למפרט- שדרות הרצל 123

שלום וברכה,

בהמשך לפגישתנו מאתמול, מצ"ב תיקונים למפרט הטכני בהתאם לסיכומים מאתמול.

סימנתי בצהוב את הנקודות שנוספו וכן אני מפרט את מספר הסעיפים שתוקנו להלן שיהיה יותר קל.

8.2, 8.4, 10.1, 10.10, 11.1, 11.8, 12.7, 14.9, 16.46.

קובי נא התייחסותך בהקדם שנוכל לשחרר את המפרט.

גיא ואלישבע, נא טיפולכם המהיר בסגירת ההסכם שנוכל להפיצו בהקדם לכלל הדיירים.

זמין לכל שאלה/הבהרה.

תודה.

משה דהן, עו"ד

מנהל תחום פינוי בינוי

צרו קשר <+972 050-8350667

בקרו אותנו <www.ytd38.co.il

--

קובי אורון, מנכ"ל

קובי אורון ניהול פרויקטים בע"מ

נייד: 050-7341674 פקס: 153-9-8914191

kobioron@gmail.com

<https://www.oron-shapira.com>



נספח 11

**תכתובות מיילים בגין נוסח ההסכם
הסופי והיערכות לכנס הדיירים**

עמ' 54

Guy Fatal

From: Guy Fatal
Sent: יום ראשון 15 ינואר 2023 10:29
To: Office Shakedlaw
Cc: MOSHE DAHAN; Shir Spira Michal; יונתן ישראל; OMER GABBAI
Subject: RE: בקשה לתוספת קטנה לחוזה --Re: הרצל 123 - נוסח מעודכן [yigal-] [YA_DMS.FID823570]
Attachments: (27865305.1)הסכם פינוי בינוי הרצל 123 - להפצה pdf.230115; (27794491.5)הסכם פינוי בינוי - גיא מסומן docx.230115

בוקר טוב,

מצורפת גרסה מסומנת עם ההבהרות המבוקשות וכן נוסח להפצה.
מושיקו – אם תוכל בבקשה להוסיף לכאן גם את המפרט הסופי ולעדכן לגבי מועד הכנס.

שבוע טוב,
גיא.



גיא פטאל
שותף

רחוב הלל 31, ירושלים
טלפון: 02-6239363

guyfa@ArnonTL.com
ArnonTL.com

המידע הכלול בהודעת דוא"ל זו ובכל צרופותיה הוא פרטי וסודי,
כפוף לחיסיון שבין עורך-דין ללקוח, ונועד בלעדית עבור הנמענים.
אם אינך הנמען, נא הודיענו מיידית בטלפון ומחק את הודעה בלי להעתיקה.
עליך לדעת כי כל גילוי, העתקה או שימוש אחר במידע זה, אסורים בהחלט.
אנא חשבו על הסביבה לפני הדפסת אי-מייל זה וצרופותיו.

From: Office Shakedlaw <office@shakedadv.com>
Sent: Friday, January 13, 2023 12:45 PM
To: Guy Fatal <GuyFa@ArnonTL.com>
Subject: Re: בקשה לתוספת קטנה לחוזה --Re: FW: הרצל 123 - נוסח מעודכן [yigal-YA_DMS.FID823570]

סופשבוע מקסים

נשלח מה-iPhone שלי

ב-13 בינו' 2023, בשעה 10:56, Guy Fatal <GuyFa@arnontl.com> כתב/ה:

בוקר טוב,

התוספת מקובלת.
נפיץ נוסח מהודק ביום ראשון ובמהלך השבוע גם את הנספחים המשפטיים.
שבת שלום!
גיא

From: Office Shakedlaw <office@shakedadv.com>
Sent: Friday, January 13, 2023 9:25:27 AM
To: Guy Fatal <GuyFa@ArnonTL.com>
Subject: Fwd: הרצל 123 - נוסח מעודכן --Re: בקשה לתוספת קטנה לחוזה [yigal-YA_DMS.FID823570]

נשלח מה-iPhone שלי

התחל הודעה מועברת:

מאת: Moshe Hirsch <moshe.hirsch@mail.huji.ac.il>
תאריך: 13 בינואר 2023 בשעה 7:50:31 GMT+2
אל: ShakedLaw <shakedlaw@bezeqint.net>, יהודה פרנק <yfrank10@gmail.com>
נושא: בקשה לתוספת קטנה לחוזה --Re: FW: הרצל 123 - נוסח מעודכן [yigal-YA_DMS.FID823570]

אלישבע שלום,
לגבי נוסח ההסכם ששלחת אתמול, שוחחתי אתמול בערב עם יהודה פרנק (מכותב לדוא"ל הזה) שעזר לי להבין כמה דברים.
כדי להבהיר סופית דבר שחשוב לחלק משמעותי מהבעלים של הדירות, אנחנו מבקשים להוסיף דבר קטן בפסקה האחרונה של סעיף 8.2 - ראי למטה (המילים הנוספות מודגשות).
לאור הדיונים בעל-פה שהתקיימו, ברור שהתוספת הזו רק מבהירה את כוונת כל הצדדים (ואין המדובר בהוספת זכויות/ חובות).
אם יש צורך, אפשר לדבר בטלפון / להיפגש.
שוב, תודה רבה על כל העזרה הרבה שלך,
משה
נא להוסיף לפסקה שבסוף סעיף 8.2 -
הבניינים העתידיים שיכילו את הדירות החדשות יתוכננו באופן שהיצע הדירות לכל אחד מהבעלים יכלול דירות לאותם כיוונים (בקירוב) אליהם פונות הדירות הקיימות ובאופן שדירתו החדשה של כל אחד מהבעלים תהא בקומה אחת לפחות גבוהה מקומת דירתו הקיימת.

On Thu, Jan 12, 2023 at 1:03 PM <shakedlaw@bezeqint.net> wrote:

שלום לכולם,

אני מצרפת נוסח סופי של ההסכם, אחרי תיקון הטיוטה בהתאם לתיקונים האחרונים, ולהערות הנוספות שלי.

אני מאשרת את הטיוטה.

תשומת ליבכם לסעיף 20.19.

כמו כן מצורף המפרט הסופי, לאחר שהוכנסו בו הערותי והערות קובי. הוא אושר ע"י קובי אורון.

במקביל אני עובדת מול גיא פטל על הכנת כל הנספחים המשפטיים.

אנא העבירו אלי את עמדתכם עד ליום ראשון הקרוב, אני מבינה שביום 29.1.23 מתוכנן כנס חתימות, כאשר אתם תחתמו הראשונים על כל המסמכים, ויש לסיים את הכנת כל המסמכים.

בברכה

אלישבע שקד

ש ק ד – משרד עורכי דין

Shaked – Law Office

רחוב שץ 5 ירושלים 9426705

5 Schatz St. Jerusalem 9426705

טלפון : 972-2-6246851 Tel:

פקס : 972-2-6240412 Fax:

shakedlaw@bezeqint.net

From: Guy Fatal <GuyFa@ArnonTL.com>

Sent: Thursday, January 12, 2023 12:18 PM

To: ShakedLaw <shakedlaw@bezeqint.net>

Cc: OMER GABBAI <omer@ytd-group.co.il>; יונתן ישראל

<jonathan@israelbrothers.co.il>; MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>; Shir

Spira Michal <ShirSp@ArnonTL.com>

Subject: RE: [yigal-YA_DMS.FID823570]הרצל 123 - נוסח מעודכן

אלישבע שלום,

בהמשך לשיחתנו הבוקר ולשיחה אתמול, מצורף נוסח מעודכן.

איחדתי בין סעיף 13.4 שהתייחס לעבודות הפיתוח סביב הבניינים לבין סעיף 20.19 שהתייחס במקור להשלמת העבודות בשטחים המשותפים בתוך הבניינים.

המנגנון כאן מאפשר מצד אחד גמישות ליזם כדי למסור את הדירות במקביל להשלמת עבודות ברכוש המשותף ובדירות היזם ומצד שני שימוש סביר, גישה וקיומן של מערכות חיוניות לדירות שנמסרו, לתקופה מוגבלת – כמו שמקובל בפרויקטים.

נודה לאישורך לנוסח כדי להפיק נוסח נקי וארוז להפצה לדיירים לקראת הכנס.

יום נעים,

גיא.

<image001.jpg>

גיא פטאל

ל 31, ירושלים

02-623936

guyfa@Arno

[Arno](#)

המידע הכלול בהודעת דוא"ל זו ובכל צרופותיה הוא פרטי וסודי, כפוף לחיסיון שבין עורך-דין ללקוח, ונועד בלעדית עבור הנמענים.

אם אינך הנמען, נא הודיענו מיידית בטלפון ומחק את הודעה בלי להעתיקה.

עליך לדעת כי כל גילוי, העתקה או שימוש אחר במידע זה, אסורים בהחלט.

אנא חשבו על הסביבה לפני הדפסת אי-מייל זה וצרופותיו.

From: Guy Fatal

Sent: Wednesday, January 11, 2023 10:38 AM

To: ShakedLaw <shakedlaw@bezegint.net>

Cc: OMER GABBAI <omer@ytd-group.co.il>; יונתן ישראל

<jonathan@israelbrothers.co.il>; MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>; Shir

Spira Michal <ShirSp@ArnonTL.com>

Subject: RE: הרצל 123 - נוסח מעודכן [yigal-YA_DMS.FID823570]

אלישבע בוקר טוב,

תודה על העברת ההערות, אני שמח לראות שגם המפרט העקרוני נסגר במקביל.

מצורפת התייחסות חוזרת לנוסח. הטמעתי את התיקונים והשינויים מהסיבובים הקודמים ונותרו לדעתי נקודות ספורות, שאותן אני מקווה שנוכל לסגור בשיחה או פגישה קצרה.

מעדכן גם שהבוקר הוקמה חברה לפרויקט – מצורפת תעודת ההתאגדות שלה.

מצורפים לעיוןך נספחי ההסכם, כאשר -

נספחים 3-ב5, ד', ח' ו-ט' יצורפו בעתיד (וכך גם מצוין בהסכם).

האם יש לך את הסכם שכר טרחת המפקח מטעם הבעלים הסופי החתום (כדי שנצרף אותו כנספח יג')?

מחכה לעדכון ממך.

יום נעים,

גיא.

<image001.jpg>

גיא פטאל

ל 31, ירושלים
02-623936

guyfa@Arno

המידע הכלול בהודעת דוא"ל זו ובכל צרופותיה הוא פרטי וסודי,
כפוף לחיסיון שבין עורך-דין ללקוח, ונועד בלעדית עבור הנמענים.

אם אינך הנמען, נא הודיענו מיידית בטלפון ומחק את הודעה בלי להעתיקה.

עליך לדעת כי כל גילוי, העתקה או שימוש אחר במידע זה, אסורים בהחלט.

אנא חשבו על הסביבה לפני הדפסת אי-מייל זה וצרופותיו.

From: ShakedLaw <shakedlaw@bezeqint.net>

Sent: Tuesday, January 10, 2023 1:53 PM

To: Guy Fatal <GuyFa@ArnonTL.com>

Cc: OMER GABBAI <omer@ytd-group.co.il>; יונתן ישראל

<jonathan@israelbrothers.co.il>; MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>; Shir

Spira Michal <ShirSp@ArnonTL.com>

Subject: RE: הרצל 123 - נוסח מעודכן [yigal-YA_DMS.FID823570]

לגיא שלום,

אני מצרפת את הטיוטה בצירוף הערותי.

על מנת להקל עליך, אלה הם הסעיפים שתוקנו או נרשמו בהם הערות:

סעיפים 8.11, 10.2.1, 11.9, 13.3, 16.2, 19.16, 20.17, 20.19 (הניסוח אינו מוסכם),
28 סיפא, 29.1, 29.15.12.

האם יש לך נסח רישום מרכז מעודכן של החלקה?

בברכה

אלישבע שקד

ש ק ד – משרד עורכי דין

Shaked – Law Office

רחוב שץ 5 ירושלים 9426705

5 Schatz St. Jerusalem 9426705

טלפון : 972-2-6246851 Tel:

פקס : 972-2-6240412 Fax:

shakedlaw@bezeqint.net

From: Guy Fatal <GuyFa@ArnonTL.com>

Sent: Thursday, January 5, 2023 5:28 PM

To: Office Shakedlaw <office@shakedadv.com>

Cc: OMER GABBAI <omer@ytd-group.co.il>; יונתן ישראל

<jonathan@israelbrothers.co.il>; MOSHE DAHAN <moshe@ytd-group.co.il>; Shir

Spira Michal <ShirSp@ArnonTL.com>

Subject: [yigal-YA_DMS.FID823570] הרצל 123 - נוסח מעודכן

אלישבע שלום,

בהמשך לפגישה המוצלחת ביום שלישי, מצורף נוסח מעודכן של ההסכם, שמועבר במקביל לנציגי היזם וכפוף לאישורם.

אשמח לאישור או התייחסות לנוסח, כדי שנפיק נוסח נקי ומגוהץ לחתימה. אם יעיל יותר, אפשר לדבר או להיפגש כדי להדק את הקצוות.

בימים הקרובים נקים חברה ייעודית לפרויקט ונעביר אליך את הנספחים עם פרטיה.

סופ"ש נעים,

גיא.

<image002.jpg>

Guy Fatal

Partner

T +972-2-6239210

F +972-2-6239334

GuyFa@ArnonTL.com

ArnonTL.com

132 Begin Road, Azrieli Center, Tel Aviv 6702101, Israel
31 Hillel Street, Jerusalem, 9458131, Israel

This e-mail message, sent by or on behalf of the law firm of Arnon, Tadmor-Levy, and any files transmitted with it, are private and confidential, may be subject to attorney-client privilege, and are intended only for the person(s) to whom this e-mail is addressed. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately by telephone or e-mail and erase the original message without making or leaving a copy. You are hereby notified that any disclosure, copying or distribution, or the taking of any action based on the contents of this information, is strictly prohibited. Thank you.

Please consider the environment before printing this email.

--

Prof. Moshe Hirsch
Maria Von Hofmannsthal Chair in International Law
Faculty of Law & Department of International Relations
Hebrew University of Jerusalem
Tel. 972-2-5881177/ 972-2-6435-302
Fax: 972-5823-042-----
Mail: moshe.hirsch@mail.huji.ac.il

נספח 12

העתק מכתב התובעת מיום

19.1.2023

עמ' 63

19 בינואר 2023
סימוכין | 22415/1

**מבלי ללפגוע בזכויות
בדוא"ל**

לכבוד
אלישבע שקד, עו"ד
רחוב שץ 5
ירושלים

אלישבע שלום,

הנדון: פרויקט פיננוי בינוי ברחוב הרצל 123 בירושלים

בשם מרשתנו, חברת יתד בהרצל 123 בע"מ, נבקש לפנות אליך, כבאת כוחם של בעלי הדירות בפרויקט שבנדון, כלהלן:

1. כידוע, מזה כשנה וחצי מרשתנו ומרשייך מנהלים משא ומתן במגמה לקדם פרויקט פיננוי בינוי בבניין שנמצא ברחוב הרצל 123 בירושלים.
2. במהלך המשא ומתן הושקעו משאבים רבים מטעם מרשתנו והגורמים הפועלים מטעמה. כך למשל, הושקעו מאות שעות עבודה, נשכרו יועצים שונים, לרבות מהנדסים, אדריכלים, מתכננים, שמאים, מודדים ועורכי דין והושקעו כספים בהיקפים משמעותיים.
3. הליך המשא ומתן כלל אין ספור שיחות ומספר רב של פגישות עם דיירי הבניין ובפרט עם חברי הנציגות, במגמה להבין את צרכי הדיירים ולגבש את ההסכמות בנוגע לפרויקט, על היבטיו ופרטיו השונים, וליישמן בהסכם המפורט. בהתאמה, ההסכם המפורט הלך והתגבש ככל שהליך המשא ומתן התקדם.
4. כעת, ולאחר ההשקעה האדירה שכבר נעשתה, ולאחר שמרשתנו נענתה למרבית הדרישות שהופנו על ידי הדיירים, הליך המשא ומתן נמצא ביישורת האחרונה ממש.
5. כידוע, בפגישה האחרונה שהתקיימה במשרדנו ביום 3.1.2023, בנוכחות נציגי מרשתנו, חברי הנציגות, עורכי הדין של הצדדים והמפקח מטעם הדיירים, מר קובי אורון, סוכמו אחרוני הפערים שנותרו בנוסח ההסכם המפורט ובמפרט הטכני. בסיום אותה פגישה הוחלט שבתוך ימים אחדים תושלם מלאכת עריכת ההסכם, שבסמוך לאחר מכן יופץ ההסכם לכלל הדיירים, במגמה להיערך לכנס הסבר וחתימות כבר במהלך החודש הנוכחי.
6. בסמוך לאחר אותה פגישה נשלח נוסח עדכני של ההסכם שבו הוטמעו ההסכמות שגובשו בפגישה, התקיימו מספר שיחות הבהרה וניסוח, ניתן מענה למעט ההערות שהופנו על ידי חלק מהדיירים, ונעשו מאמצים הדדיים להשלים את עריכת ההסכם ולהפיצו לכלל הדיירים לקראת הכנס.
7. בימים האחרונים התבקשה מרשתנו על ידי אחד מחברי הנציגות להבהיר את אופן חישוב שטחי הדירה הנוכחית. נציגי מרשתנו קיימו בתוך זמן קצר התייעצויות מקצועיות עם גורמים שונים ובהתאם להנחייתם, פעלנו כדי לתאם פגישה משותפת בהקדם האפשרי על מנת להבהיר את העניין.



8. להפתעתה הרבה של מרשתנו, הובא לידיעתה שנעשתה פניה מקרב הדיירים ליזם אחר לשם קבלת הצעה מתחרה להקמת פרויקט במתחם. **מטבע הדברים, פעולה זו אינה מקובלת ומרשתנו רואה זאת בחומרה רבה.**
9. לאור האמור, מרשתנו מבקשת לתאם פגישה בנוכחות חברי הנציגות בהקדם האפשרי וזאת במגמה להשלים את הליך המשא ומתן ולקדם את הפרויקט.
10. מובהר כי אין באמור במכתבנו או במה שאינו אמור בו כדי לגרוע מזכויות מרשתנו או כדי למצות את עמדתה בעניין וכל טענותיה שמורות עימה.

בברכה,
גיא פטאל, עו"ד

נספח 13

העתק מכתב התובעת מיום

16.3.2023

עמ' 66

לכבוד

כלל בעלי הדירות בבניין ברחוב הרצל 123 (פינת רחוב המייסדים)

16.03.2023

ירושלים

שלום רב,

הנדון: הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי בשדרות הרצל 123, ירושלים (חלקה 181 בגוש 30163)

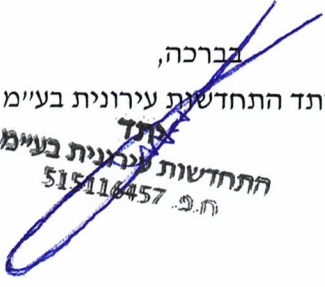
1. מזה כשנתיים אנו מנהלים משא ומתן מסחרי ומשפטי מול נציגי בעלי הדירות בבניין בו נמצאת דירתכם, במגמה לקדם פרויקט מסוג פינוי בינוי.
2. במהלך המשא ומתן הושקעו זמן, מאמצים ומשאבים רבים, נשכרו אנשי מקצוע מתחומים שונים והתקיימו פגישות רבות עם חברי הנציגות ועם חלק מבעלי הדירות. בתום תהליך ממושך, נערך הסכם משפטי מפורט ומפרט טכני, בליווי מקצועי של עורכי הדין מטעמכם ומטעמנו, ושל מפקח מטעמכם. בהסכם המפורט באו לידי ביטוי ההסכמות וההבנות שגובשו מול חברי הנציגות והיועצים מטעמכם בפגישות הרבות, ובהן גם התחייבותנו לבנות ולמסור לכם דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת לפי כללי המדידה הנהוגים **ובתוספת 25 מ"ר, אליה יוצמדו שתי חניות ומחסן, לצד תמורות נוספות.**
3. ההסכמות הללו הן פרי של מחקר מעמיק שביצענו מול רשויות התכנון (הוועדה מקומית והוועדה המחוזית) ובליווי של יועצים מהתחומים המקצועיים השונים, כולם מומחים בתחומם, במגמה להציע לכם את התמורות המירביות עבורכם, אשר מאפשרות מידת רווחיות מספקת כדי להוציא את הפרויקט לפועל.
4. להפתעתנו, בשלב הסופי של עריכת נוסח ההסכם המפורט ואף שכבר נקבע תאריך לכנס חתימות, נודע לנו כי אחד (או יותר) מחברי הנציגות פנה ליזם אחר לקבלת הצעה מתחרה והחל משלב זה, למעשה נותק הקשר באופן חד צדדי על ידי חברי הנציגות.
5. לצערנו, ניסיונות שונים מצדנו לשוב לשולחן המשא ומתן ולחדש את הקשר מול חברי הנציגות, לא צלחו.
6. נבהיר כי נסיגה ממשא ומתן בשלב סופי ומתקדם שכזה ואחרי השקעת משאבים משמעותיים מצדנו, כמו גם ניהול משא ומתן מקביל עם גורם אחר – אינם מקובלים ואינם תואמים להוראות החוק. אנו רואים זאת בחומרה רבה ושומרים על מלוא זכויותינו וטענותינו בעניין זה.
7. **אנחנו מבקשים להפנות את תשומת לבכם למכתבים המצורפים וממליצים לכם לקרוא אותם בכובד ראש ובתשומת הלב הנדרשת:**
 - א. **מכתב ממחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים:** מכתב מאת מר אמי ארבל, סגן מנהל אגף תכנון עיר בעיריית ירושלים, לפיו בהתאם למדיניות מהנדס העיר, רשויות התכנון בירושלים מכירות בתמורות לדיירים של עד 25 מ"ר תוספת לכל דירה וכי **"כל הבטחה של יזם לתמורות גבוהות יותר לא תהיה מקובלת על וועדות התכנון"**.
 - ב. **מכתב מאדריכלית הפרויקט:** מכתב מאת הגב' מיכל דלה-פרגולה, אשר ליוותה את החברה בהליכי התכנון מול הרשויות, לפיו מדיניות רשויות התכנון בירושלים ביחס

לפרויקטים הסמוכים לציר הרכבת הקלה (במיקום בניינכם) היא בניה מרקמית של עד 10 קומות וכי בהתאם לבדיקות מקדמיות שנערכו מול רשויות התכנון, ניתן אור ירוק לתכנן שניים או שלושה מגדלים, כאשר ייתכן שתאושר תוספת קומות מעבר ל-10 בהתאם למדיניות ציר רק"ל האמורה, על מנת לאפשר מידת רווחיות מספקת לפי תקן 21. עוד ציינה הגב' דלה-פרגולה, כי **הבטחות לבינוי בהיקף נרחב יותר הן לא יותר מ-"מגדלים באוויר"**. המכתב מבוסס, בין היתר, על התכתבות עם וועדת התכנון המחוזית ירושלים אל מול האדריכל שי רדשקביץ', המצורפת גם היא.

ג. **מכתב משמאי הפרויקט:** מכתב מאת מר עופר כהן-כהנא, אשר ליווה את החברה בבדיקות ובהערכות הכלכליות הנוגעות לפרויקט, לפיו בהתאם למדיניות התכנונית הנהוגה ולהיקף הבינוי הצפוי בפרויקט בהתאם לאותה מדיניות, **תוספת תמורות מעבר ל-25 מ"ר תוריד את הרווחיות מתחת לרף המינימלי הנדרש לפי תקן 21 ועל כן תסכן את האפשרות לממש את הפרויקט**. עוד צוין במכתבנו כי כמי שמלווה עשרות פרויקטים של התחדשות עירונית, הוא ער להבטחות שניתנו על ידי גורמים שונים אשר **בפועל לא ניתן לממשן**.

8. על מנת שתהיו סמוכים ובטוחים שההצעה שמסרנו לכם היא המירבית והמיטבית בנסיבות העניין, ובהתאם למאפייני המתחם שלכם, החברה מוכנה להתחייב כי ככל שייקבע בתקן 21 רווחיות של מעל 18% תהיה חלוקה בינינו לביניכם, בהתאם למנגנון שייקבע בהסכמת הצדדים.

9. **לסיכום הדברים, אנחנו קוראים לכם לזמן פגישה משותפת בהשתתפות כלל חברי הנציגות, על מנת שנוכל להמשיך יחד בקידום הפרויקט והוצאתו לפועל – במתווה ישים ואמיתי שניתן לממשו, ומזהירים אתכם מפני הבטחות שווא שלא ניתנות למימוש, כאלה שהליכה לקראתן צפויה לגרום לכם לנזקים ולמפח נפש.**

בברכה,
 יתד התחדשות עירונית בע"מ

 התחדשות עירונית בע"מ
 51511457

נספח 14

העתק מכתב ממחלקת תכנון עיר-
עיריית ירושלים

עמ' 69

13/3/2023

לכל מאן דבעי,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית בשדרות הרצל 123

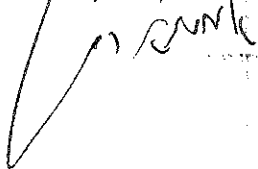
הפרויקט ממוקם בשכונת בית הכרם שכונה אשר מאופיינת כאזור מרקמי על ציר רק"ל, בו ניתן לאשר בנייה של עד 10 קומות בבנייה נפחית, כאשר קו הבניין לחזית רחוב הרצל יכול להיות קו בניין אפס לאחר הבטחת מהדקה רחבה וכן שמירה על מרחק של 3 מטרים לחזיתות צידיות ו-5 מטרים לחזית אחורית. בנוסף, יש להציע חזית פעילה משחרית לכיוון תוואי הרכבת. כמו כן, על התוכנית לכלול הפרשות מבוטות לצורכי ציבור בכפוף לבדיקה פרוגרמטית. היות שמדובר בחלקה גדולה בהיקף של כ-2.5 דונם, הרי שיש לבחון את מסת הבינוי המתקבלת ובהתאם גם חלופה של שני בניינים נפרדים. בנוסף, יוזכר מכתב מחודש נובמבר 2022 בו הוצגה מדיניות מהנדס העיר בדבר הכרה בתמורות לדיירים של עד 25 מ' תוספת לכל דירה.

כל הבטחה של יום לתמורות גבוהות יותר לא תהיה מקובלת על וועדות התכנון

רשם

אמי אהבל

סגן מנהל אגף תכנון עיר



העתק: שרון מנדלבאום

נספח 15

העתק מכתב משמאי הפרויקט

עמ' 71

ט' אדר תשפ"ג
02/03/2023

בס"ד

לכבוד

חברת יתד - התחדשות עירונית

באמצעות מר עומר גבאי

**הנדון: רווחיות במתחם לפינוי בינוי ברחוב הרצל 123, שכונת בית הכרם, ירושלים
חלקה 181 בגוש 30163**

המדיניות התכנונית בחלקה 181 הינה בינוי מרקמי של עד 10 קומות. בהתבסס על הבדיקה הראשונית של האדריכלית מיכל דלה פרגולה, מיום 15/12/2021, עולה כי בהתחשב במדיניות התכנונית בחלקה, ניתן יהיה לבנות כ-11,100 מ"ר פלדלת בחלקה.

בהתחשב בשטחים הבנויים בחלקה כיום (עפ"י השטחים הרשומים בטאבו, טרם נעשו מדידות בדירות), בשביל לעמוד ברווחיות מינימלית של תקן 21 בשיעור של 18%, התמורות המתקבלות לדיירים הינן 25 מ"ר. בהתבסס על הנתונים הידועים לנו בשלב זה, תוספת תמורות מעבר ל-25 מ"ר, תוריד את הרווחיות מתחת לרף המינימלי של 18% הנדרש בהתאם לתקן.

מנקודת מבט מקצועית, אנחנו מבקשים להדגיש כי קידום תכנית שלא לוקחת בחשבון את דרישות התקן, עשויה לסכן את הפרויקט מבחינה כלכלית שתגרום לאי מימוש הפרויקט.

הדברים מקבלים משנה תוקף בתקופה מאתגרת של ימינו כאשר עלויות המימון עולות יחד עם עלויות הביצוע ולכן המלצתנו הינה להיצמד לתקן 21 כדי לוודא שהפרויקט יצא אל הפועל בסיכומו של יום בלי סיכונים מיותרים.

נדגיש כי אנו מלווים עשרות של פרויקטים בשנים האחרונות וכחלק מכך אנו ערים להבטחות שניתנות ע"י יזמים, מחתימים ועורכי דין לתמורות אשר בפועל לא ניתן יהיה לממש.

בברכה,

עפר כהן כהנא



נספח 16

העתק מכתב מאדריכלית הפרויקט
בעניין

עמ' 73



19.02.2023

לכבוד: מר עומר גבאי
חברת יתד – התחדשות עירונית

הנדון: מדיניות התכנון ברחוב שדרות הרצל 123

עומר שלום רב,

בהמשך לשיחתנו ולפגישות שעשינו בעבר מול הוועדה המחוזית
הריני לחזור ולהזכיר כי מדיניות הרק"ל בנכס זה היא בנייה מרקמית של **עד 10 קומות**
(ראה מייל מצורף מלשכת התכנון). לא ניתן יהיה להקים במקום מגדלים.

בתוכנית שאנחנו הצגנו בזמנו לוועדה המחוזית ושקיבלה אור ירוק להתקדם
רוב הבינוי היה בן 10 קומות למעט הפינה על שדרות הרצל שהייתה גבוהה יותר וזאת על מנת לאפשר
לכל המטרים הנצרכים ע"פ תקן 21, להכנס לתכנון.

על אף שקיבלנו אור ירוק להתקדם, גם חריגה זו אינה וודאית שתאושר ויש עוד דרך לפנינו
עד להחלטת הוועדה בה נדע בוודאות שהמתווה שהצענו מאושר.

נדמה לי שהמצב ברור וכל החלומות על מגדלים הם לא יותר מ " מגדלים באוויר "...

בכבוד רב,

מיכל דלה פרגולה

אדריכלית

נספח 17

העתק תשובת הדיירים מיום

19.3.2023

עמ' 75

שקד - משרד עורכי דין
SHAKED - LAW OFFICES

מיכאל שקד - עורך דין
MICHAEL SHAKED - Advocate

אלישבע שקד - עורכת דין ונוטריונית
ELISHEVA SHAKED - Advocate and Notary

ירושלים, 19 מרץ, 2023

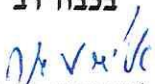
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
חברת יתד
באמצעות דוא"ל

שלום רב,

הנדון: שד' הרצל 123 ירושלים-מכתבכם מיום 16.3.2023

הנני להשיבכם בשם נציגות בעלי הדירות בשד' הרצל 123 ירושלים למכתבכם שבנדון.
כידוע לכם היטב, הצדדים לא היגועו 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 חדשיים על סיום המו"מ.

בכבוד רב

אלישבע שקד, עו"ד

נספח 18

העתק מכתב האזהרה מיום

10.8.2023

עמ' 77

10.8.2023

לכבוד

כרמי דן התחדשות עירונית בע"מ,

באמצעות מר יניב טולדנו, בדוא"ל: Yanivcosycasa@gmail.com ;

מר ד"ר ליאור אמסלם, בדוא"ל: Lioramselem@gmail.com ;

רח' שד' שאול המלך 39,

תל אביב-יפו

- מבלי לפגוע בזכויות -

א.נ;

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הרצל 123 בירושלים (הידוע גם כגו"ח 30163/181)**- התראה בטרם נקיטת הליכים -**

בשם מרשתנו, חברת יתד התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "יתד"), הרינו מתכבדים לפנות אליכם בעניין שבנדון כדלקמן:

1. חברתכם, כרמי דן התחדשות עירונית בע"מ, גרמה למרשתנו לנזקים חמורים תוך שהיא בכוונת מכוון לחילופין בהתנהלות רשלנית, חסרת תום לב ומפרת דין ונורמות בסיסיות של התנהלות מסחרית חוקית והוגנת בשוק הנדל"ן (ובשוק הירושלמי בפרט) סיכלה את ביצוע פרויקט פינוי בינוי שהיה אמור להתבצע על ידי מרשתנו.

2. מרשתנו, יוזמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ומרכז פעילותה בירושלים. במסגרת זו עמלה יתד במשך כשנתיים באופן יום-יומי וקידמה פרויקט ברחוב הרצל 123 (פינת רחוב המייסדים), בשכונת בית הכרם בעיר (להלן: "הפרויקט") והביאה אותו עד לכדי הבשלתו.

3. כטבעו של פרויקט מעין זה, נדרשה מרשתנו לנהל מו"מ ארוך ואינטנסיבי אל מול דיירי הפרויקט ונציגיו (להלן: "הנציגות") ולקיים עימם - במשך כשנתיים של התנהלות אינטנסיבית - אין ספור פגישות, כנס דיירים, שיחות ותיאומים על מנת להשביע את רצון הצדדים ולהביא את המשא ומתן לכדי גמר.

4. כפועל יוצא מכך, נדרשה מרשתנו להשקיע משאבים רבים ולערוך עבודת מחקר יסודית שכללה בדיקות מקיפות של הפרויקט על היבטיו השונים, התייעצויות עם יועצים מנוסים מהמובילים בתחום, פגישות עם גורמי מקצוע ממוסדות התכנון פגישות עם אנשי מקצוע חיצוניים (אדריכלים, מפקח דיירים וכיוצ"ב) ותיאומים עם גורמי מימון שונים.

5. לצורך הפרויקט אף הוקמה חברת פרויקט ייעודית בשם יתד בהרצל 123 בע"מ, היא חברת בת של מרשתנו.

6. מאמציה של מרשתנו נשאו פרי ובתחילת שנת 2023, נערכה בין הצדדים פגישה מסכמת, בין היתר יחד עם המפקח על המפרט הטכני של הפרויקט, במסגרתה הגיעו להבנות והסכמות סופיות שגובשו כולן

אייל דרורי, עורך דין

 eyal@shalem-kerem.co.il
 www.shalem-kerem.co.il

 טל. 02-6365512
 פקס. 02-5644399

 מגדל משה אביב, קומה 30
 רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

אל תוך חוזה משפטי מפורט לפרטי פרטים, לאחר חילופי טיטות הסכמים והתכתבות ענפה בין ב"כ הצדדים (להלן: "ההסכם").

7. בהתאם לכך ובמסגרת קידום תחילת ביצוע הפרויקט, **סוכם כי בתאריך 25.1.2023 יחתמו הצדדים על ההסכם במהלך כנס שתערוך מרשתנו לכלל הדיירים**. חרף הסיכום המתואר לעיל, הודיעה נציגות הדיירים לפתע וללא כל נימוק או סיבה מניחה את הדעת, כי הם חוזרים בהם מההסכמות וכי הם משהים את חתימתם.

8. מניסיון רב השנים של מרשתנו לא יכול להיות חולק כי ההסכמות הסופיות עם הדיירים בפרויקט זה היטיבו עימם באופן מקסימאלי לאחר שנלקחו בחשבון הגורמים השונים המשפיעים על הפרויקט לרבות ההתפתחויות צפויות ועתידיות ותוך איזון בין מדיניות התכנון הנהוגה בירושלים, מידת הרווחיות הדרושה לשם קבלת מימון בנקאי ומקסום התמורה והאינטרסים שלהם.

9. כך ובין היתר, התחייבה מרשתנו לבנות ולמסור לכלל הדיירים דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת לפי כללי המדידה הנהוגים ובתוספת 25 מ"ר (לצד תמורות נוספות) בהתאם למדיניות מהנדס העיר ירושלים.

10. למרבה הצער והתדהמה נודע למרשתנו כי **פעלתם ביוזעין ומאחורי גבה של מרשתנו, להשפיע על נציגות הדיירים בדרך של תחרות שאינה הוגנת**, ולכל אורך התקופה ארבתם במחשכים והשקפתם מן הצד על מנת שמרשתנו תסיים את מלאכתה הסיזיפית עליה עמלה רבות בכדי שתפעלו באופן אגרסיבי ושאינו סביר בכדי לסלק את מרשתנו מן הפרויקט ולהיכנס בנעליה, **כל זאת על מנת שתוכלו להתעשר על גבה**.

11. כך התברר, כי **פעלתם בחוסר תום לב** על מנת שמרשתנו תפעל את כל הפעולות הנדרשות לקידום של הפרויקט לרבות גיבוש הנציגות, גיבוש סופי של ההסכם, השקעת כל ההוצאות הנדרשות לשם קידום תכנון הפרויקט, לרבות הכנסת סקיצות תכנון ומתן פתרונות לכלל הסוגיות והמורכבויות שעלו במהלך המו"מ.

12. רק אז, **בערבו של חתימת ההסכם** (לאחר שכבר סוכמו כל הפרטים ונותר רק האקט הטכני של החתימות), ביצעתם את זממכם ועל בסיס התנאים המסחריים שהוצעו על ידי מרשתנו ושסוכמו עם הדיירים פעלתם כנגדה, **והצעתם לדיירים הצעה מתחרה בחוסר תום לב מופגן תוך ניסיון להתעשר שלא כדין על חשבון מרשתנו**.

13. מבלי לגרוע מאחריותם של הדיירים, הנציגות (או מי מתוכה הפועל בניגוד לדין, וד"ל) וכל מי שפעל מטעמם ובשליחותם להתנהלות חסרת תום לב זו, הרי שהתנהלותכם זו פסולה כשלעצמה, לפי דין ולפי כל נורמה מסחרית הוגנת כמתחייב.

14. כניסתכם בכוח לפרויקט שאינו לכם בשלב כה מתקדם לאחר שהושקעו תשומות אין ספור על ידי מרשתנו ולאחר שכבר הושג הסכם עם הדיירים שגרמתם להפרתו הינה מעשה פסול שלא ייעשה. **בכך הינכם מסבים נזקים רבים למרשתנו לאחר שכל עבודתה ירדה לטמיון ומנעתם ממנה את הרווח היזמי שבהקמת פרויקט זה**.

15. הצעתכם לדיירים - אותה ההצעה בעקבותיה (ככל הנראה) ביקשו הדיירים להתקשר עמכם חרף ההסכמות אליהם הגיעו עם מרשתנו לאחר מו"מ שארך למעלה משנתיים ימים - כשלעצמה, הינה הצעה מופרכת, תוך הולכת הדיירים בכחש ממש(!), והסתרת פרטים מהותיים מהדיירים, לרבות העובדה שהיא נעדרת כל היתכנות ביצועית-תכנונית-כלכלית ריאלית.
16. כך, בין היתר נודע לנו כי הצעתם לדיירים למסור דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת לפי כללי המדידה הנהוגים ובתוספת 45 מ"ר חלף התוספת המותרת והמאושרת בירושלים העומדת על 25 מ"ר.
17. לא יכולה להיות כל מחלוקת כי התוספת החרیגה שהצעתם עומדת בניגוד גמור למדיניות של מהנדס העיר ואין לה כל היתכנות אפשרית ומעשית.
18. נוסף על כך, בחישוב שטח הטאבו של הדירות הקיימות (שעל בסיסו מחושבת התוספת הניתנת) התחייבתם לקחת בחשבון שטחים בבניין שנבנו ללא היתר - בניגוד לדין ולמדיניות רשויות התכנון, וכן התחייבתם לכלל הדיירים מאות אלפי שקלים לשדרוג הדירות נוסף על המפרט הקיים.
19. ברי לכל כי הצעתכם מופרכת, עומדת בניגוד למדיניות הקיימת ונעדרת כל האיזונים הנדרשים בפרויקט מעין זה ואינה יכולה להביא ל"שיווי משקל כלכלי-תכנוני" בין מוסדות התכנון, היוזם והדיירים.
20. בכדי להוסיף חטא על פשע, פעלתם אל מול מיעוט בקרב נציגות הדיירים, חלקם בעלי עניין בדבר, ללא שחשפתם את כלל המידע הנדרש בקרב שאר חברי הנציגות והדיירים. בפועלכם התערבתם התערבות שאינה הוגנת ומנעתם מהם לדעת כי אין כל היתכנות מעשית להצעות אשר הצעתם וכן מנעתם מהם להבין את ההשלכות להפרת ההסכם עם מרשתנו על ידם ואת החשיפה המשפטית והכלכלית אליה הם נחשפים כתוצאה ממעשיהם.
21. הצעתכם 'הנדיבה' אינה נובעת ממניעם כלכליים גרידא, אלא נועדה אך ורק על מנת להאפיל באופן מלאכותי על הצעתה של מרשתנו וזאת על מנת ל'הכניס רגל' לפרויקט ולסלק החוצה את מרשתנו. הינכם פועלים באופן רשלני, מנצלים את היעדר ניסיונם של הדיירים ומפזרים להם הבטחות שווא (כאשר רק בעוד מספר שנים, לאחר שייגרמו עיכובים ניכרים בביצוע הפרויקט, הם יגלו כי אין להבטחות אלו כל בסיס) ובכך גורמים להם להפר את ההסכם עם מרשתנו.
22. כן נודע למרשתנו, כי לא פעלתם אך ורק להטעיית הדיירים, אלא שעל בסיס האמור לעיל, הוצאתם דיבתה של מרשתנו רעה בפני הנציגות והדיירים, העולה כדי לשון הרע אסור על כל המשתמע מכך, וזאת על מנת לתקוע תריז ולסכל את ההסכם שבין מרשתנו לדיירים.
23. בכך פעלתם בחוסר תום לב מהמעלה הראשונה בניגוד לכל דין, בהתשלות, תוך גרימה להפרת ההסכמות שגובשו, הפרת חובת הזהירות בה אתם חבים כלפי מרשתנו והדיירים, ותוך הפרת חובות חקוקות. ניסיונכם הבזוי להשתלט על הפרויקט בערב החתימה עומד בניגוד לכללי האתיקה הקיימים ומבזים את שמה של חברת האם - דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ.
24. רצונכם לקבוע מועד לחתימות עם הדיירים ללא שפניתם אל מרשתנו, מלמד כי הנכם מנסים לקבוע עובדות בשטח באופן חד צדדי.

25. בפעולתכם הפסולה וניסיוונכם להתעשר על חשבון מרשתנו, העמדתם את מרשתנו בפני שוקת שבורה ולא הותרתם בידיה ברירה אלא למצות את זכויותיה בכלים העומדים לרשותה.

26. בכך, הינכם חושפים גם את כלל הדיירים לתביעה שבוודאי תוגש כנגדם על ידי מרשתנו לאחר שגרמתם להם להפר את החוזה עם מרשתנו ולאור הנזק העצום שנגרם לה המוערך בשווי מיליוני שקלים. מעשיכם חמורים שבעתיים מאחר ואתם יודעים כי מעשיכם פסולים וחמורים. ולראיה, מכתבי השיפוי לדיירים עליהם חתמתם.

27. נוכח התנהלותכם חסרת האחריות המנוגדת לדין הינכם נדרשים להתעשת, לנהוג בתום לב ולחדול ממעשיכם. **הינכם נדרשים לבטל את כנס החתימות הקבוע לשבוע הבא ולהודיע באופן מיידי על משיכת הצעתכם חזרה.**

28. בנוסף, הינכם נדרשים להשיב למרשתנו כי פעלתם כאמור לעיל עד ליום ראשון בבוקר (13.8.2023). ככל ולא תעשו כן, הורתה לנו מרשתנו לפעול ולעמוד על זכויותיה בכל דרך חוקית העומדת לרשותה.

29. אין באמור במכתבנו זה כדי למצות טענה מטענות מרשתנו, המופיעה בו במפורש או במשתמע, או שאינה מופיעה בו כלל, ואין במכתבנו זה משום ויתור על זכות ו/או סעד העומדים לרשות מרשתנו, ו/או כדי להודות בטענה כלשהי.

בכבוד רב,

אייל דרורי, עו"ד
יעקב כרם, עו"ד
שלם-כרם, משרד עורכי דין

לוט:

דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, שדי שאול המלך 39, תל אביב-יפו ;
דן נדל"ן, רחוב שמואל לופו 17, ירושלים, בדוא"ל office@dannadlan.co.il ;
נציגות דיירי בניין ברחוב הרצל 123 ירושלים, באמצעות הגב' אלישבע שקד, עו"ד דיירים, בדוא"ל:
office@shakedadv.com, shakedlaw@bezeqint.net ;

נספח 19

העתק תשובת הנתבעת מיום

14.8.2023

עמ' 82

BOAZ BEN ZUR
URI CORB
DAVID JOHAN
HAGAI HALEVY
NIMROD KANFI
DR. AMIR SHAVITZKY
TOMER SHIKARCHY
DIKLA SIRKIS
ASSAF BENMELECH
ELAD PELEG
MARC BORENSTEIN
AVRAHAM AVRAHAMOF
SIVAN RUSSO
NAAMA HORN
ORI SHNELLER

CARMEL BEN ZUR
GUY RAVEH
ELAD FRIDLANDER
OSNAT GOLDSCHMIDT-SHRIER
INBAL BOROSH
ELAD MAOR
NOYA BEN-ZAKEN
AVIAT RAHUM
MAOR AVIVI
DAVID SABAH
SHMUEL HALPERIN
NOY KATZ
ELIYA FUKS
ADI GRUPI
YOGEV YEHOSHUA
ORIT LAVI NESIEL

כרמל בן צור
גיא רזה
אלעד פרידלנדר
אסנת גולדשמידט-שריר
ענבל בורוש
אלעד מאור
נויה בן-זקן
אביאית רחום
מאור אביבי
דוד טבח
שמואל הלפרין
נוי קץ
אליה פוקס
עדי גרופי
יוגב יהושע
אורית לביא נשיאל

בעד בן צור
אורי קורב
דודו ג'והן
חגי הלוי
נמרוד כנפי
ד"ר אמיר שוויצקי
תומר שקרצי
דקלה סירקיס
אסף בנמלך
אלעד פלג
מארק בורנשטיין
אברהם אברהמוב
סיון רוזו
נעמה הורן
אורי שנלר

ירושלים, כ"ז אב תשפ"ג, 14.8.2023

-מבלי לפגוע בזכויות-

לכבוד
מר יעקב כרם, עו"ד
מר אייל דרורי, עו"ד
שלם כרם, עורכי דין

באמצעות דוא"ל: office@shalem-kerem.co.il

שלום רב,

הנדון: שדרות הרצל 123 בירושלים- מענה ל"התראה בטרם נקיטת הליכים"

סימוכין: מכתבכם מיום 10.8.23

מרשתנו, כרמי דן התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "דן נדלן"), מילאה ידיו, להשיב למכתבכם שבנדון.

1. מרשתנו נדהמה לקבל לידיה, ביום 10.8.2023, כתב פלסתר ארכני ומכפיש המגולל סיפור שבינו לבין מרשתנו אין כל קשר.

2. ברישת מכתבכם ייחסתם למרשתנו התנהלות מכוונת ולחלופין התנהלות רשלנית ואף חילקתם למרשתנו ציוני נכשל בכל הנוגע לנומרות בסיסיות של התנהלות מסחרית. על כך כבר שני חכמים "הפוסל במומו פוסל". העובדה שמרשתכם בחרה למען את מכתבה לדיירי הבניין מלמדת על טיבה האמיתי ועל טיב מכתבכם: ניסיון בריוני ושערורייתי לתקוע מקלות בגלגלי התקשרות חוזית כמעט מוגמרת בין מרשתי לבין דיירי הבניין, ולהלך אימים על דיירי הבניין על מנת שיסכימו להתקשר עם מרשתכם.

3. להווי ידוע למרשתכם ולכם כי מרשתנו לא תיכנע להתנהלות הכוחנית. ככל שמרשתכם תנסה להביא את הנושא לכדי הליך משפטי אזי יהא עליה לשאת לא רק בהוצאות ההליך אלא גם בכל נזק שייגרם למרשתנו. מוצע אפוא למרשתכם לשקול בזהירות רבה את צעדיה.

4. הניסיון להכתים את מרשתנו, חברת מקצועית בעלת ניסיון רב, סטנדרטים עסקיים ואתיים גבוהים ומחוייבות מוחלטת ללקוחותיה – לא יצלח.

5. כידוע לכם ולמרשתכם היטב, כבר ביום 19.3.2023 כתבה למרשתכם באת כוח הדיירים, עו"ד אלישבע שקד, בין היתר את הדברים הבאים:

"כידוע לכם היטב, הצדדים לא הגיעו לגמירות דעת בדבר תנאי ההתקשרות; ולא סוכם הדדית על קיום כנס לחתימות. התקשרות בפרויקט 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 עימכם בפרויקט פינוי בינוי. לפיכך הודיעו לכם לפני חודשיים על סיום המו"מ".

6. למקרא הדברים ברור לכל כי אין למרשתנו יד ורגל בהחלטת הדיירים להפסיק את ניהול המו"מ. מכתב באת כוחם מדבר בעד עצמו ועולה ממנו כי מרשתכם "הצליחה" לאבד את אמון הדיירים, וכי המו"מ בינה לבין הדיירים הסתיים טרם הגעה לגמירות דעת. מכתבה של ב"כ הדיירים צובע את ההתגוללות על מרשתנו בצבעים ציניים.

7. העובדות כהווייתן ידועות למרשתכם ולכם היטב. אין כל מקום ליתן דין וחשבון לכם ולשולחתכם על אודות פעילות מסחרית, שבכל הכבוד אינה מעניינכם. נציין כי לאחר שחברי הנציגות החליטו מטעמיהם הנכוחים כי אינם יכולים לתת אמון במרשתכם ולאחר שהמו"מ בין מרשתכם לבין נציגות הדיירים הגיע לסיום, כפי שנכתב במכתב רשמי ששלחה למרשתכם באת כח הדיירים, קיימה הנציגות בידיעתה ובפיקוחה של באת כוחה, מעין מכרז חדש בו פנתה הנציגות לשלוש חברות- מרשתנו, חברת דן נדל"ן, חברת יסודות וחברת לוינשטיין. חברי הנציגות ניהלו מו"מ מסחרי מקביל מול שלוש חברות אלה, אשר בסיומו החליטו הדיירים באמצעות הנציגות לבחור בהצעתה של מרשתנו.

8. למקרא מכתב ב"כ הדיירים שלעיל ברורה גם ההשתהות הרבה בהתנהלות מרשתכם. המכתב הוא מיום 19.3.2023 דהיינו לפני כחמשה חודשים. מהמכתב עולה כי כבר חודשיים קודם לכן, דהיינו לפני שבעה חודשים נמסר למרשתכם כי המו"מ עמה הסתיים. אלא שמרשתכם בחרה לשתוק במשך שבועות וחודשים ארוכים מאוד ולא העלתה כל טענה ביודעה היטב כי הדיירים פנו למכרז חלופי. מרשתכם בחרה מטעמיה לחכות לרגע האחרון ורק אז לצאת מהמחבוא בו הסתתרה, להכפיש ולהלך אימים.

9. המכתב המשתלח שנשלח על ידכם (ושוב, יש להצטער על הסגנון; ניתן לכתוב דברים נוקבים בשפה פחות משתלחת) מהווה ניסיון להתגבר על שיהוי אקוטי. ה"פתרון" לשיהוי בדמות הטלת אחריות על צד ג' – הוא

פתרון "שקוף" שלא יצלח לא מול מרשתי ולא מול בית המשפט. ככל שמרשתכם תטעה לפנות לבית משפט באיזושהי בקשה, נדרשת היא לצרף את מכתבנו זה לכל פנייה לערכאה שיפוטית.

10. להשלמת התמונה נציין כי בין מרשתנו לבין דיירי הבניין, באמצעות הנציגות שנבחרה כדין, נוהל מו"מ כדין שהוביל לבחירת הצעתה של מרשתנו מבין הצעות נוספות שהוגשו ללא קשר למרשתכם, לאחר שעניינה הפך ללא אקטואלי, לאחר שהדיירים מסרו למרשתנו כי המו"מ בינם לבין מרשתכם תם.

11. לא למותר לציין כי בין מרשתנו לבין חברת יתד לא קיימת הכרות מוקדמת ובוודאי שלא התנהלו בין השניים הליכי משא ומתן או הסכמים כאלו ואחרים. מרשתנו נקייה מכל התחייבות שהיא כלפי מרשתכם והיא פעלה באופן הגון וראוי בכל הקשור בפרויקט, כפי שהיא נוהגת תמיד.

12. אכזבתה של מרשתכם מסיומו של המו"מ בינה ובין חברי הנציגות, אינה מתירה למרשתכם להוציא את דיבתה של מרשתנו רעה ואינה מתירה לה להלך אימים על דיירי הבניין.

13. השורה תחתונה היא כי מי שמתנהלת בבריונות ומעוולת כלפי מרשתנו בין בהפרת חובת זהירות, בין בהוצאת דיבה, בין בפעולות המכוונות להביא לגרם הפרת חוזה היא מרשתכם. משכך יש להפנות את כותרת מכתבכם אל מרשתכם. ראו נא במכתבנו זה משום התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים על כל המשתמע מכך מקום בו תמשיך מרשתכם בפעולותיה הנמהרות והמסוכנות.

14. למען הסר ספק אין באמור במכתבנו זה ובמה שלא נאמר בו משום איזושהי הודאה בזכויות מרשתכם או בטענותיה או ויתור על זכויות מרשתנו.

בכבוד רב ובברכה,



נוי כץ, עו"ד



אסף בנמלך, עו"ד