

בעניין:

- 1. יונה בהרי, ת"ז 72775141**
מרחי ברקת ראובן 28, חולון 5844772
טל: 052-3654410
- 2. אייל בהרי, ת"ז 29580271**
מרחי זוויתן 5, הוד השרון 4523507
טל: 054-2022022
- 3. אמיר בהרי, ת"ז 32223703**
מרחי הזית 2, כרמי יוסף 997900
טל: 054-7772821
- 4. לאה בהרי, ת"ז 33337338**
מרחי חפץ ישה 18, תל אביב 6967240
טל: 054-7772840
כולם ע"י ב"כ עוה"ד אורי בן יוחנה (מ.ר. 64979)
ו/או בועז חי לוי מ.ר. 86068 ואחי
ד"ר י. וינרוט ושות' – משרד עורכי דין
מרחי תובל 40, רמת גן 5252247
טל: 03-7181111; פקס: 03-7181112
דוא"ל: office@weinrothlaw.com

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

- 1. עדי צים אחזקות בע"מ, ח.פ. 514188325**
מרחי קלוזנר 10, רמלה 7243224
טל: 08-9158195
- 2. עדי צים, ת"ז 24927675**
מרחי הגפנים 19, כפר סירקין 4993500
טל: 08-9158195
ע"י ב"כ עוה"ד ישראל שלו ואחי
ישראל שלו ושות' – משרד עורכי דין
מרחי החילוון 5, רמת גן 5252269
טל: 03-6134410; פקס: 03-6134420
וע"י ב"כ עוה"ד ארז חבר ואחי
עמית פולק מטלון ושות' – משרד עורכי דין
מרחי ראול ולמברג 18, תל אביב 6971915
טל: 03-5869000; פקס: 03-5869001
- 3. דני סויסה, ת"ז 023086978**
מרחי בוסל 12, פתח תקווה 4932352
טל: 03-6569916
ע"י ב"כ עוה"ד אייל אברמוב ואחי
אברמוב ושות' – משרד עורכי דין
מרחי הרכבת 58, תל אביב 6777016
טל: 03-5640033; פקס: 03-5869001
- 4. צים בהרי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516098613**
מרחי תוצרת הארץ 3, פתח תקווה
טל: 03-6569916
ע"י ב"כ עוה"ד גיא גיסין ואחי
גיסין ושות' – משרד עורכי דין
מרחי הברזל 38, תל אביב 6971054
טל: 03-7467777; פקס: 03-7467700

(להלן: "המשיבים")

בקשה לאישור פסק בוררות


(18795773)

בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, ולאשר את פסק הבוררות (פסק ביניים) אשר ניתן ע"י כבוד הבורר, השופט בדימוס איתן אורנשטיין (להלן: "הבורר"), מיום 20.12.2023, המצורף כנספח "1" לבקשה זו (להלן: "פסק הבוררות").

ואלה נימוקי הבקשה:

1. ביום 16.11.2022, חתמו הצדדים על הסכם בוררות (להלן: "הסכם הבוררות"). העתק הסכם הבוררות, מצורף כנספח "2".
2. ביום 26.11.2023, הגישו המשיבים בקשה למתן פסק ביניים (להלן: "הבקשה למתן פסק ביניים"). העתק בקשת המשיבים למתן פסק ביניים, מצורף כנספח "3".
3. ביום 3.12.2023, הוגשה תגובת המבקשים (כאן) לבקשת המשיבים למתן פסק ביניים (להלן: "התגובה לבקשה למתן פסק ביניים"). העתק התגובה לבקשה למתן פסק ביניים, מצורף כנספח "4".
4. ביום 7.12.2023, התקיים דיון בבקשה למתן פסק ביניים. העתק פרוטוקול הדיון מיום 7.12.2023, מצורף כנספח "5".
5. ביום 20.12.2023, ניתן ע"י כב' הבורר פסק הביניים מושא בקשה זו (להלן: "פסק הבוררות"). העתק פסק הבוררות, צורף כנספח 1 לעיל.
6. במסגרת פסק הבוררות, חוייבו המשיבים לשלם למבקשים סך של 23,500,000 ₪, בתוך 60 ימים ממועד מתן פסק הבוררות, כנגד העברת מניותיהם למבקשים.
7. בהתאם לכלל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד, לעשות שימוש בסמכותו עפ"י הוראות סעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, לאשר את פסק הבוררות שצורף כנספח 1 לבקשה זו לעיל, וליתן לו תוקף של פסק דין, על מנת שיתאפשר למבקשים לאכוף את ביצועו.
8. הודעה על בקשה לאישור פסק בוררות, ערוכה לפי טופס 3 לתוספת לתקנות סדרי הדין בעניני בוררות, תשכ"ט-1968, מצורפת כנספח "6" לבקשה זו.
9. לבית משפט נכבד זה מסורה הסמכות העניינית, נוכח סכומה ומהותה בהתאם להוראות סעיף 1 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968 והסמכות המקומית, בהתאם להוראות תקנה 3(א)(2) לתקנות סדרי הדין בעניני בוררות, תשכ"ט-1968.

10. בקשה זו נתמכת בתצהירו של המבקש 2, מר אייל בהרי.



בועז חי לוי, עורך דין



אורי בן יוחנה, עורך דין

ב"כ המבקשים

ד"ר י. וינרוט ושות' – משרד עורכי דין

תצהיר

אני הח"מ, אייל בהרי, נושא ת"ז מס' 29580271, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

תצהירי זה ניתן לתמיכה בבקשה לאישור פסק הבוררות מיום 20.12.2023, אשר הוגשה מטעם המבקשים (להלן: "הבקשה").

הטענות הנזכרות במסגרת תצהירי זה ידועות לי מידיעתי האישית, הטענות המשפטיות נכונות לפי יעוץ משפטי שקיבלתי מבאי כוחי, לו אני מאמין.

בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, ולאשר את פסק הבוררות (פסק ביניים) אשר ניתן ע"י כבוד הבורר, השופט בדימוס איתן אורנשטיין (להלן: "הבורר"), מיום 20.12.2023, אשר צורף כנספח 1 לבקשה (להלן: "פסק הבוררות").

1. ביום 16.11.2022, נחתם בין המבקשים למשיבים, הסכם הבוררות (להלן: "הסכם הבוררות"). העתק הסכם הבוררות, צורף כנספח 2 לבקשה.

2. ביום 26.11.2023, הגישו המשיבים בקשה למתן פסק ביניים (להלן: "הבקשה למתן פסק ביניים"). העתק בקשת המשיבים למתן פסק ביניים, צורף כנספח 3 לבקשה.

3. ביום 3.12.2023, הוגשה תגובת המבקשים (כאן) לבקשת המשיבים למתן פסק ביניים (להלן: "התגובה לבקשה למתן פסק ביניים"). העתק התגובה לבקשה למתן פסק ביניים, צורף כנספח 4 לבקשה.

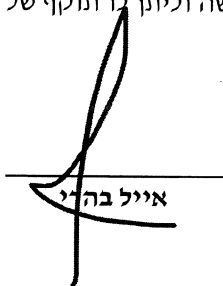
4. ביום 7.12.2023, התקיים דיון בבקשה למתן פסק ביניים. העתק פרוטוקול הדיון מיום 7.12.2023, צורף כנספח 5 לבקשה.

5. ביום 20.12.2023, ניתן ע"י כב' הבורר פסק הביניים מושא הבקשה (להלן: "פסק הבוררות"). העתק פסק הבוררות, צורף כנספח 6 לבקשה.

6. במסגרת פסק הבוררות, חוייבו המשיבים לשלם לנו, המבקשים סך של 23,500,000 ₪ בתוך 60 ימים ממועד מתן פסק הבוררות, כנגד להעברת מניותנו למבקשים.

7. בהתאם לכלל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד, לעשות שימוש בסמכותו עפ"י הוראות סעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, לאשר את פסק הבוררות שצורף כנספח 1 לבקשה וליתן לו תוקף של פסק דין, על מנת שיתאפשר לנו, המבקשים, לאכוף את ביצועו.

8. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


אייל בהרי

אישור

הריני מאשר, כי ביום 23 בחודש דצמבר, בשנת 2023, בשעה 19:41, הופיע לפני, עו"ד אורי בן יוחנה, מ.ר. 64979, מר אייל בהרי, הנושא ת"ז מס' 29580271, שזוהה על-ידי והמוכר לי אישית ו/או כלקוח קבוע, בהתאם להגדרת כלל 14(ג) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו-1986.

ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניו והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות, והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו, אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.



4
חתימת המצהיר

תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
8	העתק פסק בוררות אשר ניתן ע"י כבוד הבורר, השופט בדימוס איתן אורנשטיין מיום 20.12.2023	נספח 1
32	העתק הסכם בוררות	נספח 2
36	העתק בקשת המשיבים למתן פסק ביניים	נספח 3
49	העתק תגובה לבקשה למתן פסק ביניים	נספח 4
124	העתק פרוטוקול דיון מיום 7.12.2023	נספח 5
160	העתק הודעה על בקשה לאישור פסק בוררות	נספח 6

נספח 1

**העתק פסק בוררות אשר ניתן
ע"י כבוד הבורר, השופט בדימוס
איתן אורנשטיין מיום
20.12.2023**

עמוד 8

תיק 1021-49

בפני כבוד הבורר, השופט בדימוס איתן אורנשטיין

בקשה 6

בין: 1. יונה בהרי

2. אייל בהרי

3. אמיר בהרי

4. לאה בהרי

באמצעות באי כוחם, עורכי הדין אורי בן יוחנה ו/או בועז חי לוי

בהרי

המשיבים

- נ ג ד -

לבין: 1. עדי צים אחזקות בע"מ

2. מר עדי צים

באמצעות באי כוחם, עורכי הדין ישראל שלו ו/או ארז חבר ו/או טל טיטמן

צים

המבקשים

לבין: דני סויסה

באמצעות באי כוחו, עורכי הדין אייל אברמוב ו/או עו"ד תליה גולדבאום

סויסה

המבקש

לבין: צים בהרי נדל"ן בע"מ

באמצעות באי כוחה, עורכי הדין גיא גיסין ו/או יואל פרייליך

החברה

פסק ביניים

1. כללי

מונחת לפני בקשת "עדי צים אחזקות בע"מ", עדי צים (להלן ביחד: "צים) ו-דני סויסה (להלן: "סויסה") (צים וסויסה, שלושת אלה להלן: "המבקשים"), למתן פסק ביניים,

המורה על סעד של היפרדות האחזקות בינם לבין יונה בהרי, אייל בהרי, אמיר בהרי ולאח בהרי (ארבעת אלה להלן: "המשיבים"), במניות חברת "צים בהרי נדליין בע"מ" (להלן: "החברה"), כך שצד ירכוש את מניות משנהו.

הבקשה מוגשת בבוררות שמתנהלת לפני בין המבקשים לבין המשיבים, שגם החברה היא צד לה.

2. רקע דרוש

הצדדים התקשרו ביניהם בהסכם לפעילות משותפת בעסקי נדליין באמצעות החברה, כאשר לצורך כך נחתמו מספר הסכמים שהרלוונטי לענייננו הוא הסכם מיום 13.4.21, שלפיו מוזגו חברות בבעלות המשיבים או מי מהם עם החברה, בשמה הקודם "צ.ד. צים התפתחות בע"מ" (להלן: "ההסכם"). בהסכם הוסדרו סוגיות באשר לניהול החברה, מטרותיה, התנהלות הצדדים, לרבות באשר למשיכת כספים, העמדת מסגרות אשראי ועוד.

בהסכם נקבעה החזקת מניות החברה בידי הצדדים כדלקמן: לצים הוקנו -60% מהון המניות של החברה, לסויסה 10% מהון המניות ולבהרי 30% מהון המניות. עם זאת, נקבע בסעיף 7.8 מנגנון התאמה של החזקות הצדדים במניות החברה. מפאת חשיבות העניין להכרעה, אצטט את הרישא של סעיף 7.8.1 כדלקמן:

"במקרה בו ההון העצמי בפועל של החברה הקולטת (החברה -א.א.) במועד הקובע, יעמוד על 116.66 מיליון ₪ ויותר ("סכום ההון העצמי המינימלי במועד הקובע"), אן ששווי החברה הקולטת (לפי קביעת הערכת מעריך שווי בלתי תלוי שזהותו תוסכם בין הצדדים מתוך רשימת מעריכי שווי המצורפת כנספח 7.8.1 לנספח הגילוי, ובכפוף לקבלת אישור מטעמו כי אינו מצוי בניגוד עניינים לא יפחת מ-175 מיליון ₪ (להלן- "שווי השוק המינימאלי במועד הקובע"))- לא תערך כל התחשבנות בין הצדדים."

(ההדגשות במקור-א.א.)

בהמשך הסעיף נקבע, כי אם ההון העצמי בפועל של החברה ב"מועד הקובע" יהיה נמוך מסכום ההון העצמי הנקוב בסעיף, או אם שווי החברה במועד הקובע יהיה נמוך מהשווי הנקוב בסעיף, יהיה על המבקשים (צים -א.א.) להזרים הון לחברה ולחלופין ידוללו אחזקותיהם בחברה עד למינימום של 50% מהון המניות, לפי בחירתם מבין שתי החלופות האמורות (להלן: "ההתחשבנות").

"המועד הקובע" לצרכי ההסכם, לרבות לעניין סעיף 7.8 לו, הוגדר בסעיף 1.5 להסכם, כיום העסקים הראשון בחלוף 36 חודשים ממועד ההסכם, או מועד הנפקת מניות החברה לציבור, לפי המוקדם מביניהם (להלן: "המועד הקובע").

משמע, החזקת המניות כמות שנקבע בהסכם, אינה סופית. ככל שההון העצמי של החברה, במועד הקובע יפחת מהסך של 116,660,000 ₪, או ששווי החברה במועד הקובע, לפי הערכת מעריך שווי בלתי תלוי יהיה נמוך מהסך של 175,000,000 ₪, תתבצע התאמה של החזקות הצדדים במניות החברה, כך שהחזקות המבקשים יפחתו עד ל-50% ממניות החברה או

לחלופין, המבקשים יזימו את ההון החסר לחברה, כאשר הבחירה מבין החלופות הנ"ל נתונה למבקשים.

לימים התגלעו חילוקי דעות מהותיים בין הצדדים ואציין את חלקם;

לעמדת המשיבים; המבקשים הפרו את ההסכם, בין היתר באופן ניהול החברה, בקבלת החלטות שפוגעות ומקפחות אותן, משיכת כספים שלא כדין מהחברה, העמסת עלויות על החברה שאין להן מקום, הדרת בהרי מתפקדיהם בחברה ומזכויותיהם כבעלי מניות בה ועוד. נוכח האמור, הגישו בהרי תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (ת.א. 12229-11-22) ובצידה בקשה למתן סעדים זמניים. בתובענה עתרו בהרי לשורת סעדים, ובהם מתן צווי עשה לשינוי תקנון החברה, התאמת הערבויות של בעלי המניות, תשלומים שמגיעים להם, גילוי שורת מסמכים שהוסתרה מהם, החלפת היועץ המשפטי של החברה, ביטול מינוי רו"ח מדינה שהכין דו"ח בעניינה של החברה, וביטול החלטות מקפחות.

לעמדת המבקשים; בהרי הם שהפרו את ההסכם במסכת הפרות, לרבות מצגי שווא באשר לשווי ההשקעה, משיכות כספים, חלוקת דיבידנדים אסורה, מתן הטבות למקורבים ועוד. המבקשים הסתמכו על דו"ח של רו"ח מדינה, שהוכן לבקשת החברה, שלפיו נפלו כשלים בהתנהלות המשיבים. משכך, עתרו המבקשים לכך שהמשיבים ישיבו כספים שגבו שלא כדין, יחזירו דיבידנדים שקיבלו, ידוללו מניות המשיבים ועוד.

המחלוקות בין הצדדים הועברו לפני, בהתאם לשרטור בוררין שחתמו הצדדים ביום 16.11.22 שלפיו הבוררות כפופה לדין המהותי, אולם פטורה מסדרי הדין ומדיני הראיות הנוהגים בבתי המשפט וכי הבורר ינמק החלטותיו.

בין לבין, עלו היחסים בין הצדדים על שרטון, כאשר בגדר זאת, יחידי בהרי התפטרו מתפקדיהם בחברה.

כל צד, לרבות החברה עצמה, הגיש תביעה, שבה עתר לקבלת סעדים. הוגשו כתבי הגנה וכתבי תשובה וביום 25.10.23, התקיימה ישיבת קדם משפט נרחבת שבה מוקדו טענות הצדדים וניתנה החלטה לגבי הגשת ראיות.

אציין שנדרשתי להכרעות במספר בקשות ביניים מהותיות וביניהן, בקשת המשיבים לסעדים זמניים, בקשה בעניין סמכותי כבורר לדון בחלק מהסעדים שהם בגדר "תביעה נגזרת", בקשה לקבלת מסמכים, בקשה לקליטת חשבוניות של יונה בהרי ועוד.

נוכח אבדן האמון שבין הצדדים, כעולה מכתבי הטענות והתנהלות הצדדים, הצעתי בישיבה לצדדים כי ישקלו היפרדות ביניהם בהתאם למנגנון שיוסכם תוך שמירת מלוא הטענות, וכאמור בפרוטוקול הדיון. הצדדים קיימו ישיבה בעניין שלא בנוכחותי ומשזו לא צלחה, התקיימה לבקשתם ביום 13.11.23 ישיבת בוררות, שבמהלכה נבחנה אפשרות להיפרדות. לדאבון רב, לא הושגה הסכמה בהקשר זה.

על רקע האמור, הוגשה הבקשה שלפני.

3. עיקר עמדת המבקשים

בבקשה נטען שלא ניתן להמשיך בניהול החברה במשותף עם המשיבים נוכח המחלוקות המהותיות שבין הצדדים, אשר גורמים לנזקים כבדים.

נטען כי מצב החברה הורע בעת האחרונה, נוכח השינויים בשוק ההון ובגדרם העלאת הריבית, במיוחד שמדובר בחברה ממונפת, שהפרויקטים שלה הם מתחום ההתחדשות עירונית, וככאלה הם דורשים השקעות ארוכות טווח במימון נוסף, ועל רקע המצב הביטחוני בארץ, מלחמת "חרבות ברזל", אשר מכביד על פעילות החברה, כך שבלשון הבקשה, ימית עליה "מכות מוות" ככל שלא יבוצעו שינויים בהתנהלות החברה ובראשיה. נטען כי החברה מתקשה בהשגת מימון גם נוכח המחלוקות שבין בעלי המניות, עניין שפורסם בכלי התקשורת. המחלוקות שבין הצדדים, אף עלולות לגרום לעמדת המבקשים, לאבדן פרויקטים ועסקאות, שכן דיירים יחששו להתקשר עם החברה.

לגרסת המבקשים, הגם שברור לכל הצדדים שהיפרדות היא דבר מחויב מציאות ודחוף, אזי לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמה על מנגנון היפרדות. המבקשים טוענים כי הסיכון הגדול רובץ לפתחם בהינתן ההשקעה הניכרת של צים בחברה, שהעמידה מימון שעולה על 190,000,000 ₪, סכום שנמצא בסכנה אם החברה תקרוס.

המבקשים עותרים להורות על היפרדות בין הצדדים, כבר בעת הזו, באמצעות מתן פסק ביניים על דרך של התמחרות סגורה בין באמצעות מנגנון במב"י או בדרך של מעטפות סגורות, לרבות באמצעות משקיע מטעם כל צד, כאשר בגדר זאת יושבו הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי מי מהצדדים לצרכי החברה, כחלק מההיפרדות ותשלום התמורה.

בבקשה מפנים המבקשים לעניין סמכות הבורר ליתן את הסעד המבוקש, להלכות באשר להפרדת אחזקות בחברות כאשר קיימות מחלוקות בין בעלי המניות, וכן להלכות שנקבעו באשר לחברה שהיא "מעין שותפות". עוד מצביעים המבקשים על מנגנוני הפרדה באחזקות, שנקבעו בפסיקה, לרבות כאשר נטענת טענת קיפוח וכן במצב שבו לא מדובר בשני צדדים שווים מבחינת היכולות הכספיות.

לגישת המבקשים, לא יהיה בהפרדה ורכישת צד את מניות משנהו, כדי למנוע או לגרוע מכל טענה של צד, והמחלוקות תמשכנה להתברר כסדרן, כאשר לכל צד שמורות מלוא טענותיו כלפי משנהו.

נטען כי בירור המחלוקות, יצריך שמיעת ראיות וחקירות עדים, שאלה ימשכו זמן רב, כאשר מצב החברה הולך ומתדרדר. דהיינו, ניהול הליך בוררות מלא ומתן פסק בוררות בתום ההליך, עלול להיות מאוחר מדי, שכן בינתיים יגרמו נזקים בלתי הפיכים.

הבקשה נתמכת בתצהירו של סויסה. בתצהיר נטען, בין היתר, להרעה ניכרת במצב החברה בחודשים האחרונים, כמו גם לחשש מאיבוד פרויקטים, נוכח אבדן האמון בין בעלי המניות (סעיף 10 לתצהיר). עוד נטען בתצהיר כי החברה מתקשה לקבל מימון לפעילותה, בין באמצעות המערכת הבנקאית ובין באמצעות הכנסת משקיע, נוכח המחלוקות שבה (סעיף 11 לתצהיר). בנוסף נטען שאייל בהרי, מנע הסדר עם משקיע פוטנציאלי שהתעניין בחברה, שכן סירב להליך מוסכם של היפרדות. לתצהיר לא צורפה כל אסמכתא לביסוס העובדות הנטענות בה.

4. עיקר עמדת המשיבים

המשיבים מתנגדים לבקשה במספר אופנים. בגדר זאת נטען בין היתר:

המשיבים טוענים כי אין להורות על היפרדות, ולמצער כבר עתה, שכן לא הובאו ראיות שמבססות את הצורך בהיפרדות, לא כל שכן מהירה, ולדידם החברה אינה משותקת ואינה מצויה בקיפאון.

עוד נטען כי הבקשה מקדימה את זמנה, שכן יש לקיים לאכוף את ההסכם, לברר את קיומו של הקיפוח הנטען על ידי המשיבים, ולהתחשב בנזקים שנגרמו עקב הקיפוח בעת הערכת שווי החברה;

בנוסף, לעמדת המשיבים, אין מקום למתן פסק ביניים בשלב זה, ובטרם בוצעה ההתחשבות. נטען כי בהרי העבירו לחברה נכסים בשווי נקי, לאחר הפחתת מיסים, חובות והלוואות, העולה על 63,000,000 ש"ח, כנגד התחייבות המבקשים להעמיד מימון לחברה לכל צרכיה, עד למועד הקובע, שאז תיערך ההתחשבות כמפורט לעיל. הואיל והתחשבות טרם נעשתה, וכל עוד היא לא תעשה, לא ניתן לבצע את ההפרדה. בהקשר זה נטען כי קיים צורך לבצע תחילה את ההתחשבות כהגדרתה לעיל, ולהכריע בכל המחלוקות שדרושות לעניין זה, שכן יהיה בכך כדי להשפיע על שיעור אחזקות המבקשים, על חובתם להעמיד הון לחברה ועוד. משכך, וכל עוד לא קובעו שיעור האחזקות של הצדדים, בהינתן הצורך בביצוע ההתחשבות, לא ניתן לקיים התמחרות להפרדת האחזקות.

לעיצומו, נטען כי קיים פער שלילי ניכר בין שווי נכסי החברה לבין התחייבויותיה, העולה על 23,500,000 ש"ח, נכון ליום 1.1.23. משכך, סבורים המשיבים שהתחשבות תביא לדילול אחזקות המבקשים או תחייבם להעמיד הון עצמי לחברה באופן שיהלום את התחייבויותיהם שבהסכם.

נטען כי המבקשים מקפחים את המשיבים, עושים בחברה כבשלהם, תוך שהם עושים שימוש בקיפוח על מנת לבסס את טענתם לאבדן אמון שיצדיק לדידם את הפרדת האחזקות כבר עתה. בנסיבות אלה טוענים המשיבים שאין מקום ליתן למבקשים את הסעד המבוקש, קרי, אין לתת למבקשים להנות מהתנהלותם הפסולה ולהורות על היפרדות

המשיבים אף חולקים על הדרך המוצעת בבקשה להפרדת אחזקות הצדדים בחברה. הם מפנים להלכות שלפיהן יש מקום לקבוע תחילה את דבר קיומו של הקיפוח ולאחריו לכמת את הנזק, שיובא בחשבון במסגרת הערכת השווי של החברה, שישמש בסיס לצורך ההיפרדות והמכירה הכפויה.

המשיבים חולקים המשיבים על מנגנון ההפרדה המוצע, שהוא לטעמם פוגעני, אינו שוויוני, ואינו מתחשב לא מביא בחשבון את קיפוח המשיבים והשווי של החברה שנפגע כתוצאה מכך. בהקשר זה נטען כי אין ביכולת המשיבים, לגייס כספים לרכישת מניות המבקשים, בהינתן בין היתר שהם העבירו לחברה את מלוא נכסיהם, דבר ששולל מהם את היכולת למממן את רכישת מניות המבקשים, לא כל שכן קיימים פערים כלכליים ניכרים בין הצדדים.

התגובה נתמכה בתצהירו של אמיר בהרי ולו צורפו נספחים.

5. הדיון במעמד הצדדים

התקיימה ישיבה ממושכת במעמד הצדדים, אשר במהלכה נחקר המצהיר מטעמו של כל צד. בתום הדיון, ולאחר שפרוטוקול הדיון נמסר לבי"כ הצדדים, נשמעו סיכומים בעל פה.

אציין כי בי"כ צים ביקש לחקור בישיבה את אייל בהרי שנכח בה. לא נעתרתי לבקשה שכן לא הוגש תצהיר מטעמו וכן משום שלא מצאתי טעם ענייני לחקירתו של מר אייל בהרי.

6. סמכות הבורר

בפתח הדיון, אבחן את סוגיית סמכות הבורר למתן פסק ביניים שעניינו הפרדת אחזקות בחברה, נוכח הטענות לאבדן אמון בין בעלי המניות, כאשר נטען גם לקיומו של קיפוח, ואחד הסעדים המבוקשים הוא הפרדת האחזקות. כן אבחן, האם עסקינן בסעד שהמקום להידרש לבחינתו הוא במסגרת פסק ביניים או שמא בפסק בורות.

באשר לסמכות בורר לתת את הסעד נשוא הבקשה;

סבורני שקיימת סמכות לבורר ליתן סעד של הפרדת באחזקות הצדדים, במסגרת ההליך שלפניי שבו נטען, בין היתר, להסרת קיפוח ותוך שיש לערוך התחשבות בין הצדדים ולהכריע בה. יפים לענייננו דברי בית המשפט (כב' השופטת רונן) בת.א. (ת"א) 6540-08-18 רונן אסור נ' יריב הדרו ואח' (פורסם בנבו ביום 20.7.2017) בפסקה 21:

" במסגרת ההכרעה בסכסוך בין הצדדים, יהיה צורך לערוך התחשבות ביניהם שתביא בחשבון בין היתר את הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה וטענות נוספות ככל שיהיו כאלה ביחס להוצאות החברה. בהתאם לכל אלה ניתן יהיה להעריך את שווי החברה ולהעניק למבקש – ככל שיהיה מקום לעשות זאת – סעדים.

מדובר בסעדים שאין מניעה שהבורר ידון בכולם. בהקשר זה יוער כי בהתייחס לסעדים אותם הבורר יהיה מוסמך להעניק במסגרת תביעה להסרת קיפוח..."

(ההדגשות אינן במקור-א.א.)

משכך, קיימת סמכות לבורר ליתן סעד של הפרדת אחזקות בין בעלי המניות של חברה.

מעבר לדרוש ולעניינו;

המבקשים עתרו בתביעה למספר סעדים שאחד מהם הוא הפרדת האחזקות בחברה ואפנה לסעיף ה' לתביעת המבקשים:

"להורות על היפרדות הצדדים באמצעות מנגנון BMBY (Buy Me Buy You) "

גם החברה עתרה לסעד דומה וכאמור בסעיף 7.4 לכתב התביעה של החברה:

"לקבוע כי בעלי המניות אינם יכולים להמשיך להחזיק בחברה במשותף וכי עליהם להיפרד. ליתן צו הקובע מנגנון להפרדת כוחות בחברה על מנת לאפשר את המשך ניהולה התקיין".

לא למותר להדגיש כי המשיבים טענו בסעיף 96 לכתב התביעה, שנכלל בפרק הסעדים שבתובענה, כי המבקשים מתנהלים באופן שיש בו כדי קיפוחם ומשכך הם זכאים לסעדים בגין קיפוח בעל מניות, כאמור בסעיף 191 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: **"חוק החברות"**), ובהתאם לשיקול דעת בית המשפט. אחד הסעדים שמוקנים לבית המשפט כאשר מוכח קיפוח, הוא רכישה כפויה של מניות הצד המקופח על ידי הצד המקפח, תוך התחשבות בשווי הפגיעה בחברה, כתוצאה מהקיפוח, תוך שנטען כי במיוחד נכון הדבר שעה שמדובר ב'חברת מעטים' שהיא מעין שותפות.

משמע; אליבא דכל הצדדים, מונחת לפתחי הכרעה במחלוקת בנסיבות של אבדן אמון בבין בעלי מניות בחברה, אשר אחד הסעדים שמוקנים בשל כך, הוא הפרדת האחזקות בחברה. לפיכך, עסקינן בהכרעה בחלק מהסעדים המבוקשים בבוררות ובאופן שהבקשה עונה על סיפת פרט יז' לתוספת הראשונה לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968 (להלן - **"חוק הבוררות"**), שחל על הבוררות, בהיעדר הסכמה אחרת;

באשר לשאלה האם מדובר בפסק ביניים או בהחלטה אחרת של הבורר;

סמכות בורר למתן פסק ביניים מוסדרת בסעיף 1 לחוק הבוררות בו מוגדר פסק בוררות ככולל גם פסק ביניים, בצירוף פרט יז' לתוספת הראשונה לחוק הבוררות, שמקנה סמכות באופן מפורש לבורר לתת פסק ביניים, לאמור:

"הבורר רשאי לתת פסק הצהרתי, צו עשה או לא תעשה, צו ביצוע בעין וכל סעד אחר שבית המשפט מוסמך לתתו, וכן רשאי הוא לתת פסק ביניים המכריע בנושא הבוררות."

(ההדגשה אינה במקור-א.א.)

סיווגה של החלטה כ"פסק ביניים", שהוא המונח המקביל בדיני בוררות ל"פסק דין חלקי" או כ"החלטה אחרת" נדון בפסיקה. המבחן בעניין זה הוא מבחן הסעד, ולפיו יש להבחין אם מדובר בפסק דין חלקי, או החלטה אחרת. אפנה לדברי בית המשפט בת.א. (מחוזי-

מרכז לוד) 18887-06-23 נתן רסקין חברת עו"ד ואח' נ' שרון נהב חקלאי מניב בע"מ ואח'
(פורסם בנבו ביום 5.7.23) (כב' השופטת טולקובסקי), בפסקה 17 :

"המבחן לסיווג החלטת בורר כ'פסק ביניים' או כ'החלטה אחרת', זהה במהותו למבחן המשמש לאבחנה בין פסק דין חלקי לבין החלטה אחרת של בית המשפט, דהיינו – "מבחן הסעד". מבחן זה מאפשר לקבוע אם תחום מוגדר של ההליך הסתיים כך שהתובע קיבל את הסעד הסופי שביקש או חלק ממנו או שהוא נשלל ממנו. המשמעות של סיווג החלטה כפסק ביניים היא שהבורר סיים את תפקידו ביחס לאותו סעד והוא אינו רשאי להוסיף, לגרוע או לשנות דבר מפסק הביניים, גם אם הגיע למסקנה ששגה בפסקו".

(ההדגשה אינה במקור-א.א.)

ביישום לענייננו; ההכרעה בסעד ההיפרדות נשוא הבקשה, תסתום את הגולל תחת הסעד האמור שהתבקש בכתבי הטענות. כלומר, יהיה בה כדי לסיים את המחלוקת, בשאלת הפרדת האחזקות בחברה, באופן שצד ירכוש את מניות משנהו, ויהיה בכך כדי להביא לידי סיום את תפקידי כבורר בסוגיה זו.

7. היפרדות; המתווה הנורמטיבי;

היפרדות בעלי מניות ניצים בחברה, היא תופעה שכיחה שהפסיקה נדרשה לה לא אחת, ותוך שנקבעו מתווים שונים להפרדת האחזקות של בעלי המניות. ההלכה השולטת בכך ניתנה בע"א 8712/13 אמיר אדלר ואח' נ' שי לבנת ואח' (פורסם בנבו ביום 1.9.15) (להלן: "עניין אדלר") ובשורת פסקי דין שהלכו בעקבותיה.

בית המשפט קבע כי מקום שבו אבד האמון בין בעלי המניות, במיוחד בחברת מעטים, שהיא מעין שותפות, יש לשקול את הפרדת הכוחות, על יסוד סעיף 191 לחוק החברות המורה כדלקמן:

"התנהל ענין מעניניה של חברה בדרך שיש בה משום קיפוח של בעלי המניות שלה, כולם או חלקם, או שיש חשש מהותי שיתנהל בדרך זו, רשאי בית המשפט, לפי בקשת בעל מניה, לתת הוראות הנראות לו לשם הסרתו של הקיפוח או מניעתו, ובהן הוראות שלפיהן יתנהלו עניני החברה בעתיד, או הוראות לבעלי המניות בחברה, לפיהן ירכשו הם או החברה כפוף להוראות סעיף 301, מניות ממניותיה".

בעניין אדלר, קבע בית המשפט, כי סעד של הפרדת כוחות לפי סעיף 191 לחוק החברות, יינתן גם אם סעד זה לא התבקש, וגם אם יתברר שאין קיפוח, וכאמור בפסקה 79 לפסק הדין, לאמור:

"אובדן אמון בחברה המאופיינת כמעין-שותפות עשוי להצדיק מתן סעד של הפרדת כוחות מכוח סעיף 191 לחוק החברות אף במקרים בהם לא נתבקש סעד

זה ואף במקרים בהם הגיע בית המשפט למסקנה כי מי שפנו בבקשה לסעד להסרת קיפוח לא קופחיו".

זאת לגישת בית המשפט בעניין אדלר, כאשר מדובר במשבר אמון עמוק, אשר מחריף, בחברה שהיא כאמור חברת מעטים.

בפסקי דין מאוחרים לעניין אדלר, שדנו בנסיבות דומות של משבר אמון בין בעלי מניות בחברה, נקבע כי יש מקום לעשות שימוש בכלי של הפרדת אחזקות, חלף סעדים אחרים, כגון פירוק החברה (ע"א 3662/17 **פלוני נ' פסגות זיו השקעות ופיתוח בע"מ** בפסקה 23 (פורסם בנבו ביום 1.2.18); אפנה לפסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי בחיפה, (כב' השופט סוקול) בת.א. חיפה 25653-20-21 **רדיקס שתלים וביו מטריאלס בע"מ** (פורסם בנבו ביום 10.9.23). בית המשפט הביע דעתו כי במצבים של משבר אמון בחברה, ניתן להורות על הפרדת האחזקות בחברה, באומרו בפסקה 40:

"כך גם כאשר עושה בית המשפט שימוש בסמכותו להיפרדות בין בעלי מניות בחברה הפועלת כ"מעין שותפות", אף כאשר לא הוכח קיפוח, עומדות בפניו אפשרויות רבות, כגון פירוק החברה, רכישה כפויה, התמחרות בין הצדדים על גווייה השונים, התמחרות פתוחה וכדומה".

8. קיומו של משבר אמון בחברה

לאור האמור, שומה עלי לבחון האם הוכח משבר אמון בחברה, שמצדיק מתן סעד של היפרדות.

לאחר שנתתי דעתי למלוא הנתען בהקשר זה, הגעתי למסקנה שאין ספק ספיקא שהוכח קיומו של משבר אמון עמוק בין הצדדים, שהולך ומסלים ככל שנוקף הזמן ואפרט;

מעבר לנטען בהקשר זה בהרחבה, בבקשה ובתצהיר סויסה, אזי מסקנה זו עולה גם מעמדת המשיבים. כך, בתובענה שהגישו המשיבים נטען על ידם, בין היתר, שזכויותיהם קופחו, ומשכך הם זכאים לסעדים בגין קיפוח. משבר האמון שבין הצדדים גם גרם לכך שהמשיבים התפטרו לפני מספר חודשים מתפקידיהם בחברה, אינם נוטלים חלק בניהול ובקבלת החלטות, תוך שנטען על ידם שהם ממודרים מהנעשה בחברה. איני נדרש לעת הזו להכרעה בטענות האמורות, ודי בעצם העלאתן על ידי המשיבים, כדי לאושש את קיומו של משבר האמון שבין הצדדים.

אוסף שכתבי התביעה הן של המבקשים והן של המשיבים, משופעים בטענות על אירועי התנהלות מחפירה שמיחס צד למשנהו, כאשר בכל אירוע נטען כאמור יש משום הפרה, ולעתים הפרה גסה ובוטה של המוסכם שבין הצדדים. לטעמי, ומבלי שיהיה בהכרעתי זו כדי להביע עמדה באיזו מהטענות האמורות, אזי יש בכל אחד מהמקרים שצד מיחס למשנהו בדבר הפרת המוסכם, לא כל שכן הצטברותם של אלה, כדי לבסס באופן משמעותי את המסקנה שקיים חוסר אמון תהומי של צד כלפי הצד השני.

תימוכין למסקנתי ניתן למצוא גם בחקירתו של אמיר בהרי עת נשאל אם היה מפקיד את ניהול החברה בידי צים או סויסה, וכאמור בעמ' 89 שורות 29-20 לפרוטוקול:

”ש. יש לך אמון בדני סויסה ? אתה סומך עליו?

ת. לא הייתי מפקיד את החיים של הילדים שלי בידיו.

ש. אנחנו מדברים על העולם העסקי, היית מפקיד בידיו את הניהול של החברה הממוזגת?

ת. לא הייתי מפקיד.

ש. ובידי עדי צים?

ת. לא הייתי מפקיד.

ש. כשאתה אומר לא היית מפקיד את החברה, לא בידי מר צים ולא בידי דני סויסה, אתה מדבר בשם כל קבוצת בהרי או בשמך?

ת. אני חושב שזו הדעה הרווחת במשפחת בהרי”.

חוסר האמון גם עולה במפורש בהמשך עדותו של אמיר בהרי (עמ' 92 שורות 11-7 לפרוטוקול).

ככל שנדרש אני לטעם נוסף למסקנתי דנן אפנה לנטען בסעיף 99 לכתב התביעה של המשיבים:

”...הנתבעים מנהלים את ענייניה של החברה באופן שיש בו משום קיפוח של זכויות התובעים. וזאת הן נוכח הפגיעה בצפיות התובעים לניהול משותף של החברה, הדרתם מהנעשה בחברה ע”י הנתבעים, הפרות הנתבעים את ההוראות שנקבעו בהסכם המיזוג, בתקנון החברה ואלה הקבועות בחוק החברות, והן נוכח חלוקת המשאבים הבלתי שוויונית והבלתי הוגנת שנעשת בחברה תוך ניצול לרעה של זכויות החתימה ע”י הנתבעים”.

(ההדגשה אינה במקור-א.א.)

זוהי הודאה מפורשת של המשיבים בקיומו של משבר אמון.

עוד אפנה לסעיף 158 לכתב ההגנה של המשיבים בתביעת המבקשים לאמור:

”אכן, בין הצדדים אבד האמון, אלא שכפי שהראנו לעיל וכפי שנראה מיד, התובעים הם הגורם האחראי הישיר והבלעדי לאובדן האמון בין הצדדים, אשר נגרם לאחר שאלה נקטו באופן מכוון בשלל פעולות אסורות, מקפחות ודורסניות כלפי הנתבעים, פעלו תוך הפרה ברורה ובוטה, הן של הוראות הסכם המיזוג, הן של תקנון החברה והן של הוראות הדין הרלוונטיות הקבועות בחוק החברות...”

(ההדגשה אינה במקור-א.א.)

סבורני שאיני נדרש להוסיף עוד ממצאים לצורך המסקנה שלפיה הוכח קיומו של אבדן אמון בין הצדדים, והייתי מוסיף, אבדן אמון קשה ועמוק, שמבסס מתן סעד הולם, למצב שבו קיים בחברה משבר אמון כה מהותי, בין בעלי מניותיה.

9. האם משבר האמון מבסס סעד של היפרדות?

משעה שהוכח קיומו של משבר אמון, יש לבחון האם הוא מבסס את הסעד שלו עתרו המבקשים. דהיינו, היפרדות בין הצדדים. סעד אשר לו המשיבים מתנגדים, שעותרים להסרת הקיפוח (סעיף 15 לתגובת המשיבים). שוכנעתי גם בהקשר זה, שהוכח כי קם המסד להורות על הפרדת אחזקות הצדדים, לפי מנגנון שיאזן בין זכויות הצדדים כמפורט בהמשך ההכרעה.

אשוב ואציין שגם המשיבים חולקים על הצורך בהיפרדות, אזי סבורני שעיקר התנגדותם הוא לעיתוי של ההתנגדות כמו גם שיש להקדים את ביצוע ההתחשבנות והסרת הקיפוח, זאת ניתן ללמוד ממספר מקורות ובהם סעיף 158 לכתב ההגנה של המשיבים בתביעת המבקשים ולעדויות של אמיר בהרי בעמ' 96 שורות 1-2 לפרוטוקול, ובעמ' 89 שורות 36-37, עמ' 90 שורות 1-2 לפרוטוקול.

לא למותר לציין שעסקינן בחברת מעטים, "מעין שותפות", שלגביה נקבע בפסיקה שקיומו של משבר אמון, מבסס אפשרות של היפרדות, גם אם לא התבקש על ידי הצד שטען לקיפוח (ראה עניין אדלר וכן ע"א 6290/17 גבריאל מגנזי נ' יואב לוי (פורסם בנבו 11.2.18)). (ראה סיכומי ב"כ המשיבים בעמ' 111 שורות 20-31 לפרוטוקול). אמנם לטענת ב"כ המשיבים, לא נטען על ידי המבקשים שעסקינן בחברה שהיא מעין שותפות (עמ' 111 שורות 34-35 לפרוטוקול), אך אין בידי לקבל את דבריו, שכן הטענה הועלתה במפורש בסעיף 107 לתביעת החברה ובסעיף 22 לבקשה ולאסמכתאות שצויינו שם.

נתתי דעתי לטענת המשיבים שלפיה אובדן האמון נוצר נוכח הפעולות האסורות על ידי המבקשים ומשכך אין לאפשר להם להנות מעוולותיהם כלפי המשיבים "לבל יצא חוטא נשכר" (עמ' 112 שורות 29-37 לפרוטוקול). מבלי להקל ראש בטענה, אזי בשלב זה עסקינן בטענות של המשיבים להפרות מצד המבקשים כלפיהם, כגון אי תשלום שכר המשיבים, גיוס כוח אדם לחברה שמשרת את אינטרס המבקשים על חשבון המשיבים וכיוצא באלה שגרמו למשבר אמון. כל אלה הן טענות שדרושות הוכחה, ליבון ובידור, ולא ניתן לעת הזו לקבלן לגופן. בל נשכח שקיימות טענות למכביר מצד המבקשים כלפי המשיבים שלפיהן האחרונים הם שיצרו את משבר האמון. הטענות ההדדיות האמורות, מחזקות את המסקנה שאין מנוס אלא "להפריד את הכוחות", ובהמשך להכריע בגורם ליצירת משבר האמון, ככל שהדבר יידרש.

ממכלול האמור מתבקשת המסקנה שלפיה יש מקום להורות על היפרדות.

10. הדחיפות בהפרדת אחזקות בעלי המניות

10.1 כאמור לעיל, בין הצדדים מחלוקת, האם כעמדת המבקשים והחברה יש צורך בהליך היפרדות כבר עתה, או שמא כעמדת המשיבים, אין מקום להורות על

היפרדות, ומכל מקום בטרם ייאכף מנגנון ההתחשבנות שבהסכם, ותוכרענה טענותיהם בין היתר באשר לקיפוח.

10.2 ראיתי לנכון לציין את טענות ב"כ המשיבים לפיהן החברה אינה מצויה ב"מבוי סתום" וכי היא ממשיכה להתנהל כרגיל, שעה שלעמדתו המשיבים אינם מפריעים להתנהלותה הרגילה. עוד נתתי דעתי למכתב החברה מיום 16.5.23, שחתום על ידי צים, סויסה ויונה בהרי, אל גופים מממנים (מש/1). במכתב צוין שאין במחלוקות שבין בעלי המניות כדי להשליך על הפעילות השוטפת ועל קידום הפרויקטים השונים של החברה וזו מתנהלת כרגיל.

10.3 בפתח הדברים אציין שטענות המבקשים באשר לדחיפות הנטענת, נתמכו אמנם בתצהירו של סויסה, אך לא צורפו לתצהיר אסמכתאות שמצופה היה כי יצורפו, ויאוששו את נכונות האמור בבקשה ובתצהיר בהקשר זה, וכנטען בצדק על ידי ב"כ המשיבים. לא צורפה לבקשה ולו אסמכתא אחת, פרט לתצהיר סויסה, באשר לנזק שעלול להיגרם לחברה ככל שההפרדה לא תתבצע בהקדם. אמנם, סויסה בתצהירו טען כאמור לקשיים בקבלת אשראיים מבנק מזרחי טפחות בע"מ, (להלן: "הבנק"), שהחברה זקוקה להם (סעיף 8 לתצהיר). אולם, לא צורף לתצהיר כל מסמך מאת הבנק שמחמת זאת, לא מוקצה אשראי לחברה. בחקירתו טען סויסה שקיים תיעוד על ישיבות עם נציגת הבנק, שבהן נאמר על ידה, שקיים קושי להקצות אשראיים לחברה נוכח המחלוקות שבין בעלי המניות, אך תיעוד כאמור לא צורף (עמ' 83 שורות 11-17 לפרוטוקול). לא צורפה כל אסמכתא לטענת המצהיר באשר לכך שקיים קושי בגיוס משקיע כתוצאה מהמחלוקות וכנטען בסעיף 11 לתצהיר. גם הטענה בסעיף 7 לתצהיר סויסה שלפיה פנו המשיבים או מי מהם לדיירים שעמם קשורה החברה בעסקאות התחדשות עירונית, והודיעו כי עזבו את תפקידם בחברה, דבר אשר לדברי סויסה, עלול לגרום לדיירים לא להתקשר עם החברה, לא נתמכה בכל אסמכתא. בחקירת סויסה התברר שמרבית המידע בהקשר זה נמסר לו על ידי בעלי תפקידים שונים בחברה ואינו עדות ישירה (ראה עמוד 82 שורות 4-12, 34-36 לפרוטוקול).

10.4 עם זאת, ממארג הראיות שהובאו לעיוני, עולה שקיימת דחיפות להורות על היפרדות בהקדם וכי דחייתה, עלולה לגרום לנזק בלתי הפיך לכל הצדדים ואפרט.

10.5 עסקה העיקרי של החברה הינו בתחום ההתחדשות עירונית, קרי, פרויקטים שבהם הורסים מבני מגורים ישנים, ועל אותם מגרשים נבנים בניינים חדשים, כאשר חלק מהדירות בבניינים החדשים נמסרות לבעלי הדירות הקיימות, וחלקן נמכרות בשוק החופשי. עסקינן בהליכים מורכבים וממושכים שכן יש צורך, בין היתר, לערוך התקשרויות מקדמיות ומותנות עם מספר רב של דיירים, להשיג את רוב הדיירים הדרוש על פי דין, להתדיין עם דיירים סרבנים, לנקוט בהליכי תכנון ממושכים ועוד. כל זאת עוד בטרם הוצאת היתר הבניה ותחילת הבניה. זאת, בהבדל מעסקאות נדל"ן שבהם נרכשת קרקע לרוב זמינה לבנייה מבעליה, כאשר התמורה לבעלים משולמת במזומן או במתן שטחים שנבנו כעסקת קומבינציה, או

בשילוב של השניים, והיזם אינו נדרש לשכנע עשרות אם לא יותר דיירים, להשיג הסכמות של אלה להליך ברוב ניכר ועוד. משמע, הליך פשוט ומהיר במידה משמעותית לעומת הליכי בניה של התחדשות עירונית. החוק אף קובע כי אם בחלוף פרק זמן מסוים לא הושג רוב דרוש של דיירים, אין הם מחוייבים ליזם ובכך מוטל סיכון נוסף על היזם. אפנה לסעיף 1 ד(א) לחוק פיננוי ובינוי (עידוד מיזמי פיננוי ובינוי), התשס"ו-2006:

"נחתמה עסקת פיננוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פיננוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה:

(1) היזם לא התקשר בעסקת פיננוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פיננוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פיננוי ובינוי ראשונה."

10.6 למוטר לציין כי במהלך התקופה האמורה, משקיע היזם משאבים לא מעטים, בהליכי תכנון, בשכירת שירותי יועצים, שמאים ונותני שירותים אחרים, תוך נטילת סיכון שההשקעה תרד לטמיון אם בסופו של דבר, לא תרקם התקשרות מחייבת עם בעלי הדירות.

10.7 בנוסף, בהליכי התחדשות עירונית קיים צורך בקשר אישי ויחסי אמון הדוקים בין היזם לבין הדיירים, שכן אחרת קיים חשש שהדיירים יחליטו בסופו של דבר שלא לממש את ההתקשרות עם אותו היזם ויבכרו להתקשר עם יזם אחר. אפנה בהקשר זה לדברי בית המשפט בתל אביב יפו (כב' השופט גונטובניק) בה"פ_ 5308-08-20 מנרב פרויקטים בע"מ נ' בעלי הזכויות בחלקה 201 גוש 6727 (פורסם בנבו 14.9.20):

"...יש לקחת בחשבון את מאפייניהם המיוחדים של ההסכמים בתחום הפינוי-בינוי, בהם נקשרים זה בזה היזם והדיירים בצאתם למסע המשותף. יש לקחת בחשבון את קיומה של מידת אמון מהותית בין הדיירים לבין היזם. קשה לחייב עשרות דיירים להמשיך עם יזם במסע כה מורכב שעה שאין הם רוצים בו..."

(ההדגשה אינה במקור -א.א.)

10.8 על רקע דברים אלה, ברי כי חילוקי דעות בחברה, עלולים להרחיק בעלי דירות בפרויקטים מסוג של התחדשות עירונית, מלהתקשר עם החברה, מלממש את ההסכמות המותנות, והם יעדיפו מטבע הדברים, לחבור ליזמים שאין בעליהם מצויים במחלוקות. משכך, המשך קיומן של המחלוקות בין הצדדים, לא כל שכן,

באופן כה עמוק, עלול במידה לא מבוטלת, להדיר את החברה מפרוייקטים שהיא כבר מצויה בשלבים כאלה של ביצועם, ולמנוע הימנה ליזום פרוייקטים חדשים.

10.9 עלה בחקירות שהמשיבים או מי מהם הודיעו לדיירי חלק מהפרוייקטים שהיו תחת ניהולם, על עזיבת תפקידם, כגון הפרוייקט בקרית אונו, שאותו ניהלה המשיבה לאה בהרי. לעניין זה, הסתבר שלאה בהרי שלחה הודעה לדיירים, שלפיה היא סיימה את תפקידה (עדות אמיר בהרי עמ' 96 שורות 13-17 לפרוטוקול). על החששות והדאגות של הדיירים נוכח הודעה זו ניתן ללמוד מהתכתבויות של חברי נציגות הדיירים של הפרוייקט, באפליקציית הוואטסאפ שצורפה כנספח 20 לכתב התביעה של החברה. אמירות כגון:

"נראה שכל השותפות של צים בהרי מתפרקת..."

"החלפנו עוד יד וגזרו עלינו קופון וחבל..."

"האם לשותפות צים בהרי יש פרוייקטים פעילים?"

ואפנה במיוחד לדברים הבאים:

"אני לא יודעת איך אנחנו כבעלי זירות יכולים לסמוך על שותפות צים

בהרי לקדם לבצע את הפרוייקט באופן יעיל ומקצועי כאשר יש חילוקי

דעות ותביעות משפטיות בתוך השותפות"

(ההדגשה אינה במקור -א.א.)

10.10 זאת ועוד; נוכח חילוקי הדעות בחברה, לא נחתמים הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, ואפנה לכך שהדוח הכספי לשנת 2021 טרם נחתם (עמ' 94 שורות 33-34 לפרוטוקול). אמיר בהרי תלה בחקירתו את הסיבה לאי חתימת הדו"ח האמור, במניעים פסולים של המבקשים או מי מהם (עמ' 95 שורות 3-1 לפרוטוקול). סבורני שאין מקום במסגרת ההחלטה, להידרש לטענה באשר לגורם שמונע את חתימת הדוחות הכספיים, שכן לדידי די בכך שהדוחות הכספיים אינם נחתמים, כדי למנוע מהחברה לקבל אשראיים מהבנקים, אשר עומדים על קבלת דוח כספי מבוקר, באופן קבוע, אחת לשנה (עדות אמיר בהרי עמ' 94 שורות 32-33 לפרוטוקול).

10.11 ככל שנדרש אני לנימוק נוסף למסקנתי באשר לצורך הדחוף בהיפרדות, אפנה לדברי אמיר בהרי בחקירתו, שאותם ציטטתי לעיל, שלפיהם הוא אינו סומך על ניהול החברה באמצעות סויסה וצים. ככל שכך הוא, אזי אליבא דמשיבים עצמם נכון יהיה להיפרד ללא דחוי, בטרם צים וסויסה שאוחזים כיום את מושכות הניהול של החברה, ידרדרו את החברה לתהום הנשייה.

10.12 נתתי דעתי לטענת המשיבים שלפיה נכון יהיה בטרם ביצוע ההיפרדות, לברר ולהכריע תחילה במחלוקות שבין הצדדים ובעיקר בגרסתם באשר לקיום

ההתחשבות וטענות הקיפוח, ורק לאחר מכן, לבצע את ההיפרדות. אך לטעמי, סד הזמנים שבו אנו מצויים אינו מאפשר לעשות כן, ודוקי. עסקינן במחלוקות מורכבות, כעולה מכתבי הטענות בארבע תביעות, שכוללות מחלוקות רבות שבירורן מחייב הגשת ראיות, קיום דיוני חקירות, והגשת סיכומים.

לעניין זה אפנה בין היתר לאלה;

טענות המשיבים כלפי המבקשים שלפיהן שיעור האחזקות של המבקשים אינו ידוע, שכן לשיטת המשיבים, הפרו המבקשים את התחייבותם להעמדת ההון הדרוש, ומשכך עליהם להשלים את הדרוש, שאם לא כן, ידולל שיעור האחזקות של המבקשים בחברה עד ל-50% מהמניות, חלף שיעור של 70% מהמניות, שרשום על שמם היום במרשם החברה, שהוא מרשם דקלרטיבי בלבד, ונתון לשינוי לפי המנגנון שקבוע בסעיף 7.8 להסכם. בדומה טענת המשיבים שלפיה יש להביא בשווי החברה, גם את קיפוח המשיבים על ידי המבקשים ולזקוף אותו לזכות המשיבים. זאת בצד שלל טענות נוספות כלפי המבקשים וחיובם במתן דיווחים והמצאת מסמכים בצד תשלומים ניכרים, ובין אלה הימצאות המשיבים בניגודי עניינים, התחרות בעסקי החברה, העמסת עלויות על החברה שלא היה להן מקום ועוד.

טענות רבות בפי המבקשים כלפי המשיבים, בין היתר, באשר למצגי שווא מצד המשיבים בעת ההתקשרות, קיום יתרות חובה גדולות של המשיבים או מי מהם לחברה, העמסת הלוואות פרטיות, הוצאות ללא אסמכתאות, מתן הנחות למקורבים, משיכת דיבידנדים שלא כדין, ועוד באופן שעל אלה להשלים את ההון העצמי שהחסירו, אחרת יש לדלל את אחזקות המשיבים.

ואלה רק חלק מהמחלוקות וטענות הצדדים;

ברי כי יחלוף פרק זמן משמעותי עד הכרעה במחלוקות שלעמדת המשיבים יש לברר עוד בטרם ההתמחרות, כאשר לא ניתן לשלול שבשלב הבירור העובדתי יהיה מקום להגשת חוות דעת של מעריכי שווי, כלכלנים וכיוצא באלה, ולקיים חקירות של אלה על חוות הדעת, אשר מטבע הדברים יאריכו את משך הבירור. לכן, לפנינו התדיינות ממושכת, שעד אשר תוכרע יחלוף זמן ניכר, ומשכך, קיים חשש מוצק כעמדת המבקשים שלפיו עד שתוכרעה הטענות של הצדדים, מצב החברה יוחמר ביותר, כך שיגרם לצדדים ולמשיבים בכללם נזק בלתי הפיך, באופן ש"יצאו וידיהם על ראשם".

ער אני לטענת המשיבים שלפיה, אם יוכרעו קודם טענותיהם באשר להתחשבות, אזי לא מן הנמנע שיהיה ביכולתם לרכוש את מניות הצד השני, או לגייס משקיע, דבר שמוקשה היום נוכח פערי האחזקות במניות, כמו גם יכולת גיוס הון, בהינתן שהם השקיעו את כל נכסיהם בחברה ולכן אינם יכולים להשתמש בהם לגיוס כספים. דא עקא, בירור מחלוקות אלו, גם ללא בירור המחלוקות הנוספות

שציינתי לעיל, יצריך כשלעצמו זמן ניכר, שעד הכרעה באלה, הנוק שיגרם הוא רב ביותר. לכן האיזון הראוי לטעמי בכך שלא יידונו ויוכרעו תחילה טענות המשיבים בהקשר זה, הוא במנגנון ההפרדה ובהוראות שתינתנה בהקשר זה כמפורט בהמשך.

10.13 מכל האמור לעיל, מתבקשת המסקנה שלפיה קיים צורך בהיפרדות דחופה של הצדדים, ועוד בטרם הדיון במחלוקות השונות שבין הצדדים, לרבות אלו שנטענו על ידי המשיבים שיש לבררן בטרם ההיפרדות. סבורני שמסקנה זו גם משרתת נכונה גם את האינטרס של המשיבים ולאור ההתרשמות מעמדתם ועדות אמיר בהרי.

11. היפרדות ושיקולים שיש להביא בחשבון לצורך כך:

11.1 נדרשים אנו להליך היפרדות כאשר כאמור אין לפנינו נתונים מלאים וודאיים וסופיים במספר עניינים שדרושים כרגיל להליך היפרדות, כגון שיעור החזקות הצדדים, שעשוי להשתנות בעקבות ההתחשבות. בדומה, אין נתון באשר לשווי החברה, שככל שתתקבל טענת הקיפוח בצד טענות אחרות באשר לשווי, כמו גם סכום הלוואת הבעלים שרשומה לזכות צים. הואיל וגם טענות אלו, מחייבות ליבון ובירור ממושך, והנוק שעלול להיגרם לחברה עד להכרעה באלו, הוא ניכר, אין מנוס אלא לבצע את ההיפרדות, למרות שאין כאמור ודאות סופית בנתונים דנן. עם זאת, את החסר הני"ל ניתן יהא לשכלל לתוך מנגנון ההיפרדות באופן שככל שיתקבלו הטענות האמורות, כולן או חלקן, ניתן יהא לבצע התאמות כספיות.

11.2 משכך, תתקיים היפרדות אחזקות הצדדים, כמפורט להלן, על יסוד מצבה הכלכלי והכללי של החברה דהיום, ולפי שיעורי האחזקות של המניות, כפי שהם רשומים כיום במרשם רשם החברות, כלומר המבקשים 70%, כאשר לצים 60% ולסוסיסה 10%, ולמשיבים 30%. עם זאת, לא יהיה בהפרדה וברכישת מניות אחד הצדדים את מניות משנהו, כדי לאיין ולייטר את בירור כל המחלוקות כעולה מכתבי הטענות, ואלה יתבררו בסדר הרגיל של הדברים, ובהתאם להוראות שניתנו באשר להגשת הראיות ולקידום ההליך.

11.3 יובהר אם בהכרעה שתינתן לאחר ההיפרדות, יתברר כי המשיבים צדקו בטענתם באשר לתוצאת ההתחשבות לפי סעיף 7.8 להסכם, אזי לא יהיה מקום לאפשר למבקשים לבחור בין השלמת ההון העצמי החסר לבין דילול אחזקותיהם, כזכותם לפי הוראות הסעיף, אלא יהיה עליהם לשלם למשיבים את הפרש שנמנע מהם בעקבות אי השלמת ההון העצמי על ידי המבקשים. במלים אחרות: אין טעם לאחר היפרדות שבה ירכשו מניות המשיבים, לדלל את מניות המבקשים ולהקנותן למשיבים, שכן אלה כבר לא יהיו בחברה, ולכן גם אם יהיה דילול מלא, משמע 20% ממניות החברה שיוקנו למשיבים, אלו יהיו מעוט קטן, והמחלוקות יימשכו.

משכך, ככל שיתברר בהתחשבות שהיה מקום להשלמת ההון על ידי המבקשים לפי הוראת סעיף 7.8 להסכם, אזי אלא יחויבו לשלם למשיבים את חלקם היחסי בהשלמה. עדיף כי יקבלו תוספת כספית לתמורה עבור מניותיהם, שתבטא את הדילול מאשר לקבל אחוז לא משמעותי של מניות החברה.

11.4 עוד יובהר שככל שיתברר שהמשיבים צדקו בטענותיהם באשר לדילול אחזקות המשיבים, שמורה להם הזכות לטעון שהם זכאים גם לפיצויים בנוסף להתאמת התמורה שתשולם להם.

11.5 אין בהליך ההיפרדות, כדי לגרוע מטענת כל צד או להוות הודאה של צד בטענות משנהו, כאשר כל צד שומר על מלוא טענותיו מכל מין וסוג שהוא.

11.6 אין בהכרעה בבקשה כדי להביע עמדה לגוף טענות הצדדים בהלוואת הבעלים, וההתייחסות להלוואת הבעלים בהחלטה, היא רק לצורך ההכרעה בהיפרדות הדחופה בין הצדדים.

12. החזר הלוואת הבעלים של צים ובטוחה לתשלום ההון העצמי החסר ככל שכך יתברר

מההתחשבות

במסגרת הבקשה, עתרו המבקשים להורות שבמסגרת ההיפרדות, צים תהיה זכאית לקבל חזרה את הלוואת הבעלים שניתנה על ידה. בהקשר זה קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשיעור הלוואת הבעלים כמו גם לבטוחות שיש להעמיד להבטחת השלמת ההון העצמי החסר, ככל שכך יתברר כתוצאה מההתחשבות.

לגישת המבקשים, לא אמור להיות כל חשש ולמצער חשש מהותי בלב המשיבים באשר לסכומים שיגיעו להם, ככל שיגיעו כתוצאה מההתחשבות. בהקשר זה, מפנים המבקשים לסעיף 7.8 להסכם, שעניינו כאמור חובת צים להשקיע בחברה את החסר, במקרה שההון העצמי של החברה הוא פחות מ-116 מיליון ₪ או ששווי החברה הוא פחות מ-175 מיליון ₪. נטען על ידי המבקשים, שסכום הלוואתה שהעמידה צים לחברה, כמות שרשום לעת הזו בספרי החברה, עומד על סך של 180 מיליון ₪, לאחר שהלוואה הייתה בסכום של 240 מיליון ₪ והוחזר לצים של 60 מיליון ₪.

המבקשים מפנים לסעיף 12.4 לתביעת המשיבים שבו נטען שיש למחוק מהלוואת צים סך של 40.6 מיליון ₪, זאת נוכח טענתם שבסכום הלוואה הכלילה צים, רכיבים שלא אמורים להיות בה. אפנה לסעיף 12.4 לתביעת המשיבים שבו נטען כי יש ליתן:

"צו עשה למחיקת יתרות הלוואות בעלים שנרשמו לזכות הנתבעת 1 בספרי החברה, בגין חובות חסרי פוטנציאל גבייה שמכרה הנתבעת 1 לחברה, על דרך המחאת זכות, בסך כולל של 40,674,511 ₪".

(ההדגשות אינן במקור-א.א.)

הרחבה של הטענה האמורה, מצוי בפרק 9 לכתב התביעה של המשיבים.

המבקשים חולקים על עמדת המשיבים, אך מוכנים רק לצורך הבקשה לקבל את גישת המשיבים, שלפיה יש להפחית מסכום ההלוואה הרשום את הסך 40.6 מיליון ₪. משמע, אם תתקבל טענת המשיבים, יעמוד סכום הלוואת הבעלים של צים על סך של 140 מיליון ₪, ולא על סך של 180 מיליון ₪ כגרסת המבקשים. כך שהפער המרבי בין עמדת המשיבים לבין עמדת המבקשים באשר לסכום ההלוואה הוא לכל היותר כ-40 מיליון ₪.

בהמשך נטען על ידי המבקשים, שההון העצמי של החברה, שמורכב מההשקעה של שני הצדדים הוא 78 מיליון ₪, לפי שהשקעת המשיבים היא בסך של 63 מיליון ₪, ושל צים בסך של 15 מיליון ₪. משכך, הסכום החסר להשלמת ההון העצמי הדרוש שקבוע בסעיף 7.8 להסכם, בסך 116 מיליון ₪, הוא 38 מיליון ₪ שאותו על צים להשקיע. הואיל ולגישת המשיבים, לאחר המחיקה של 40.6 מיליון ₪ מסכום ההלוואה שרשומה לזכות צים, עומדת יתרת ההלוואה על סך של 140 מיליון ₪, אזי גם אם יתברר בהתחשבות, שחסר הון עצמי בסך של 38 מיליון ₪, מחמת שצים השקיעה פחות מהסכום שהתחייבה, הוא תשלים את הסכום האמור, בסך של 38 מיליון ₪, בדרך של המרת סכום זה, מהסך הכולל של 140 מיליון ₪ של הלוואת הבעלים שלה. משמע, יהפוך חלק מההלוואה להון. לגישת המבקשים, לא אמור להיות לפיכך כל חשש בלב המשיבים כי המבקשים לא ישלימו את ההון החסר לפי סעיף 7.8 להסכם, והם לא יפרעו את שגיגת מהם, ככל שיחויבו לעשות כן.

המשיבים חולקים על גרסת המבקשים, וטוענים, בין היתר, שקיים פער בין שווי הנכסים של החברה לבין ההתחייבויות שעומד על סך של כ-23.6 מיליון ₪ במינוס (עמ' 109 שורות 9-22 לפרוטוקול). עם זאת, לא ניתן לדעת לגישת המשיבים מה יתרת סכום הלוואת הבעלים של צים (עמ' 109 שורות 28-30).

למען שלמות הדברים; מעבר למחלוקת באשר לדרישת השלמת ההון העצמי ככל שיידרש, נטען גם באשר לצורך בביטחונות להבטחת המגיע, ככל שיגיע, לאור ההכרעה בתביעות הצדדים, בטענות הנוספות, כעולה מכתבי הטענות שבחלקן צוינו לעיל. אין בכוונתי להידרש במסגרת הכרעתי בסוגיית ההיפרדות לביטחונות שעל צד להעמיד למשנהו, להבטחת תביעת משנהו. כל שנדרש אני בשלב זה, הוא להבטיח את השלמת התמורה למשיבים, במקרה שיתקבלו טענותיהם, באשר לתוצאות ההתחשבות לפי סעיף 7.8 להסכם.

לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים בהקשר זה, ובהינתן בין היתר כל אלה:

סכום הלוואת הבעלים שרשום בספרי החברה הוא 180 מיליון ₪;

לגרסת המשיבים עצמם בסעיף 12.4 לכתב התביעה שהגישו, יש למחוק הימנה סך של 40.6 מיליון ₪;

במקרה שצים תחויב להשלים את ההון העצמי החסר, שעומד לעת הזו על סך של 38 מיליון ₪ בהתאם לחישוב דלעיל, אזי הסכום החסר יתקבל מהמרת הסך האמור מכלל הלוואת הבעלים להון, כך שההלוואה תעמוד על סך של כ-140 מיליון ₪;

לא היה מענה ענייני בפי המשיבים בדיון, לשאלה מה הסכום הנוסף, ככל שקיים, שיש למחוק מהלוואת צים;

גם אם תידרש צים להשלים את הסכום האמור, אזי לכאורה המשיבים זכאים להנות רק מחלק יחסי מסכום זה, לפי שיעור אחזקותיהם במניות החברה ולא ממלוא הסכום;

על יסוד האמור, הגעתי למסקנה כמפורט בהמשך, כי הלוואת הבעלים, תיפרע לעת הזו, רק מעל לסך של 42 מיליון ₪, כאשר ההלוואה עד הסך של 42 מיליון ₪, תישאר בעינה ותשמש כבטוחה לכיסוי הסכום שיידרש, ככל שיידרש, להשלמת החסר לפי ההתחשבות שבסעיף 7.8 להסכם.

אציין שאין מקום במסגרת ההכרעה בבקשה לקבוע מסמרות באשר לסכום הלוואת הבעלים, וכל ההתייחסות לה היא רק לצורך ההכרעה בסעד ההיפרדות.

13. מנגנון ההיפרדות

דרכי היפרדות;

נדונו בפסיקה מספר דרכי היפרדות של בעלי מניות שעיקרן, היפרדות על בסיס הערכת שווי חברה, פירוק החברה, התמחרות פנימית, התמחרות חיצונית. נקבע כי כאשר יש צורך בהפרדה ואין מדובר במצד של קיפוח, דרך המלך הינה התמחרות בשיטת המעטפות וכאמור בפסקה 90 בעניין אדלר:

"לרשותו של בית המשפט עומד מגוון רחב מאוד של סעדים שלכל אחד מהם יתרונות וחסרונות המאפיינים אותו. בשל המאפיינים הייחודיים של הסעדים, לכל סיטואציה שבה נדרש בית המשפט להפרדת כוחות בין בעלי המניות, ניתן להתאים את הסעד המתאים לה ביותר: בסיטואציה הקלאסית שבה יש מקפח ומקופח – דרך המלך הינה רכישת מניות המקופח בידי המקפח לפי שווי חברה המתחשב בקיפוח; בסיטואציה שבה יש צורך בהפרדת כוחות בין בעלי המניות ושבה לא קיים קיפוח, או שהוא מאוין על ידי התנהלות המקופח – דרך המלך הינה התמחרות בין הצדדים בשיטת המעטפות. יובהר, אין באמור לעיל כדי לשלול מבית המשפט את האפשרות להחיל על מקרה מסוים, בהתחשב במאפייניו הייחודיים, שיטת התמחרות אחרת".

(ההדגשה אינה במקור - א.א.)

כאמור, לענייננו אין מקום לעת הזו, כל קביעה לקיומו של קיפוח, וסוגיה זו תדון ותתברר בהמשך. לכן, היישום של מבחני ההיפרדות לצורך ההכרעה בבקשה, תעשה בהנחה לעת הזו שלא הוכח קיפוח, וככל שבהמשך יוכח קיומו של זה, תעשנה ההתאמות הדרושות באשר לפיצוי שישולם ובהתאם למנגנון שייקבע במידת הצורך.

התמחרות לפי ההלכה הפסוקה אמורה להתבצע באופן שוויוני, ומשכך כאשר קיים אי שיווין ולמצער מהותי בין הצדדים, קיימת בעייתיות לאמצה שכן יהיה בכך כדי לפגוע באחד הצדדים, כגון מי שמחזיק במעות המניות או מי שאין ביכולתו לגייס כספים כדי לרכוש את מניות משנהו. אפנה בהקשר זה לדברי בית המשפט בפסקה 87 בעניין אדלר:

”יתרונה המרכזי של ההתמחרות בין הצדדים – על גווינה השונים – נעוץ ביכולתה להבטיח כי רכישת המניות תעשה בשווי הוגן כלפי שני הצדדים, ללא תלות במעריך שווי חיצוני. ברם, מנגנון זה אינו חף מפגמים, ודומה כי אין עוררין על כך שהוא פחות מתאים לסיטואציה שבה לצד אחד יש עמדה כלכלית עדיפה באופן משמעותי בהשוואה לצד השני – בייחוד בהיבטי מימון ונזילות – שאז מתעורר חשש ממשי פן הצד החזק יוכל להציע הצעה שתקנה לו יתרון בלתי הוגן על פני הצד החלש”.

(ההדגשה אינה במקור-א.א.)

ראה:

ת.א. 33657-05-17 שגב נ' אזוגי, פורסם בנבו ביום 2.8.18;

מאמרם של ד"ר עדי אייל ועו"ד שלומי תורג'מן, "כשלים בהליך ההתמחרות – BMBY" תאגידים ח/1 (2011) 1, 8 – 17.

מן הכלל אל הפרט;

סבורני כי לא יהיה זה נכון בעניינינו ליישם הליך של התמחרות, בין בשיטת הבמב"י ובין בשיטת המעטפות, לצורך הפרדות הצדדים, זאת בהינתן חוסר שוויוניות הניכר שביניהם, וכמות שנקבע בהקשר זה בהלכה הפסוקה. חוסר השוויון בא לידי ביטוי במספר עניינים מהותיים:

שיעור האחזקות במניות;

המשיבים הם כאמור בעלים של 30% ממניות החברה והמבקשים הם בעלים של 70% מהמניות. משמע קיים יתרון מובנה למבקשים במסגרת ההיפרדות, שכן הסכום שיידרשו המבקשים או מי מטעמם לשלם למשיבים עבור המניות, יהיה מטבע הדברים נמוך משמעותית מהסכום שלו יידרשו המשיבים לשלם עבור רכישת מניות המבקשים.

פערי הכוחות באשר לתמורה עבור המניות, מתעצמים ככל שהמשיבים הם שירכשו את מניות המבקשים שכן במקרה כזה, יהיה על החברה לפרוע את הלוואת הבעלים של צים, בין אם סכומה הוא כעמדת המבקשים ובין כעמדת המשיבים ודוק'. שעה שיירכשו מניות המבקשים, יש לפרוע את הלוואת הבעלים של צים לחברה, שכן המבקשים לא יוותרו יותר בעלי מניות של החברה. לכן, בנוסף לתמורה שתשולם למבקשים עבור מניותיהם, תידרש החברה לפרוע את הלוואת הבעלים לצים, בסכום לא מבוטל, שעומד לכאורה גם לפי העולה מעמדת המשיבים, בסך של 140 מיליון ₪, ומבלי שיהיה באמור כדי לקבוע מסמרות בסכום הלוואת הבעלים, שעליו חולקים המשיבים.

יכולת לגייס מימון;

יכולתם של המשיבים לגייס מימון לרכישת מניות המשיבים, נופל עשרות מונים מיכולת המבקשים, וכמות שעולה הדבר מכתבי הטענות והראיות שלא נסתרו. אפנה בהקשר זה לסעיף 19 לתצהירו של אמיר בהרי שלפיו השקיעו המשיבים את מלוא נכסיהם בחברה,

באופן ששולל מהם יכולת לגייס את המימון הדרוש לצורך התמחרות, בתנאים שווים. לכן, קיים חשש כטענת המשיבים שלפיה התמחרות, לא תהייה על בסיס שווי ריאלי של החברה, אלא על יכולתם הכלכלית של המשיבים שכאמור אינה מן הגבוהות.

נוכח כל אחד מהפערים האמורים, לא כל שכן משקלם המצטבר, ההיפרדות בדרך של התמחרות, לא תהייה שוויונית בעליל, ולכן היא לא מתאימה למצב שבו אנו מצויים, אלא לזה שבו אין עדיפות בולטת לאחד מן הצדדים. יפים הדברים שנאמרו בהקשר זה בע"א 3662/17 פלוני נ' פסגות זיו השקעות ופיתוח בע"מ (פורסם בנבו ביום 1.2.18), בפסקה 23:

"התמחרות בין הצדדים; סעד ההתמחרות רלוונטי בפרט כאשר אין מקום להעניק יתרון א-פריורי לצד כזה או אחר".

תימוכין למסקנתי ניתן למצוא בכך שבמסגרת המו"מ בין הצדדים להתקשרות בהסכם, הייתה דרישה של המשיבים לכלול בהסכם מנגנון התמחרות בדרך של במב"י, במקרה שהצדדים יהיו במצב של מבוי סתום. המשיבים התנגדו לקביעת מנגנון היפרדות בהסכם, ועמדתם התקבלה ומנגנון כאמור לא נכלל בהסכם (נספח 3 לתגובת המשיבים). יש באמור כדי ללמוד על רצון הצדדים שלא תהייה היפרדות בדרך של התמחרות במקרה של מבוי סתום, שהיא הסיטואציה שאליה נקלעה החברה.

מכירה כפויה;

בנסיבות אלה, עדיף לטעמי לנקוט לצורך הפרדת הכוחות בהליך של מכירה כפויה, שלפיו ירכשו המבקשים את מלוא מניות המשיבים בחברה. זהו סעד מקובל במקרה של קיפוח, לפי סעיף 191 לחוק החברות, גם אם לא הוכח קיומו של קיפוח, וכמות שנקבע בהלכה הפסוקה (ראה פסקה 79 בעניין אדלר).

משכך, נכון יהיה לקבוע כי לצורך ההיפרדות ירכשו המבקשים את כל מניות המשיבים, לפי הערכת שווי של החברה, מנגנון שאומץ בפסיקה במקרים מתאימים (כך נעשה בעניין מגנזו). מנגנון זה תואם גם את ההסדר שנקבע בסעיף 7.8 להסכם לצורך ההתחשבות שבין הצדדים, שלפיו ימונה מעריך שווי בלתי תלוי להערכת שווי החברה.

רכישת מניות המשיבים על ידי המבקשים, תעשה על ידי המשיבים עצמם, או מי מהם, או מי מטעמם לרבות באמצעות משקיע.

מניות המשיבים ירכשו כשהן נקיות מכל חוב שעבוד ותביעת צד ג'.

שלב הביניים;

הערכת השווי היא מלאכה מורכבת ותצריך אף היא פרק זמן לא מבוטל, שעומד כנגד הצורך הדחוף בהיפרדות שעליו עמדתני בהרחבה לעיל. משכך, ובהינתן שעד קבלת הערכת שווי של החברה יחלוף זמן ניכר, ועל מנת לאפשר היפרדות מהירה נוכח המבוי הסתום שאליו נקלעה החברה והחשש בפגיעה בפעילותה ובשוויה, מצאתי לנכון להורות כי ההיפרדות תעשה ללא

דחוי, תוך שישולם סכום ביניים למשיבים עבור רכישת מניותיהם, ושאינן בו כדי להוות את התמורה הסופית. זו תיקבע בהמשך, לפי הערכת השווי של החברה, אשר לאחר קבלתה, ושמיעת טענות הצדדים לפני באשר לה, יעשו ההתאמות המתחייבות לצורך קביעת התמורה שאותה על המבקשים לשלם למשיבים עבור רכישת מלוא מניות האחרונים בחברה.

הערכת השווי האמורה, גם תאפשר בידי הצדדים לבצע את ההתחשבות כנדרש לפי סעיף 7.8 להסכם, ולהתאים את התמורה עבור המניות גם מבחינה זו.

הערכת השווי של החברה תהייה לפי מצב החברה ליום 31.12.23, והיא תעשה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי, אשר ימציא אישור בדבר העדר ניגוד עניינים.

הצדדים יודיעו עד ליום 1.1.24, את שם מעריך השווי המוסכם עליהם, וככל שלא יגיעו להסכמה באשר לזהותו, יציעו עד למועד האמור, שמות של 3 מעריכי שווי, שמהם אמנה את מעריך השווי.

כתב המנוי שאוציא למעריך השווי שיתמנה, יכלול את ההוראות הדרושות לצורך ביצוע מלאכתו, לרבות המצאת המסמכים, גישה למסמכי החברה, שיתוף פעולה של החברה והצדדים, לוחות זמנים וכדומה.

כאמור לעיל, להבטחת המשיבים, למקרה שתוצאות ההתחשבות יהיו כגרסתם, והמבקשים יידרשו להשקיע בחברה את הסכום החסר לפי סעיף 7.8 להסכם, אזי החברה לא תפרע למבקשים לעת הזו את מלוא הלוואת הבעלים, אלא רק מעל הסך של 42 מיליון ₪. המבקשים וצים יהיו זכאים לבקש המרת יתרת הלוואת הבעלים בבטוחה אחרת. כן יוכלו לבקש את הפחתת סכום יתרת הלוואה שלא יוחזר, ככל שתהיינה נסיבות חדשות.

תשלום ביניים למשיבים עבור המניות;

נתתי דעתי למכלול טענות הצדדים ולמחלוקות שביניהם לרבות באשר להון העצמי. בגדר זאת:

לפערים שבין הצדדים באשר להון העצמי שהיה על המשיבים להעמיד לפי ההסכם; לגישת המשיבים שלפיה הועמד בפועל הון עצמי שעולה על הסכום שהתחייבו לו; להפחתת חוב המשיבים לחברה; לעמדת המבקשים שלפיה ההון העצמי שהועמד על ידי המשיבים, נמוך מזה שהיה עליהם להעמיד; להון העצמי שהעמידו המבקשים; לשחיקה הנטענת בהון העצמי. ברי כי לא ניתן לעת הזו לקבוע מסמרות גם במחלוקות בהקשר זה, שיחייבו שמיעה, בירור וליבון, בטרם הכרעה. לכן, הקביעה באשר לסכום שישולם לעת הזו על ידי המבקשים למשיבים עבור מלוא מניותיהם בחברה, הוא זמני, ואינו מחייב בהמשך הבוררות. הגעתי ממכלול האמור לידי מסקנה שיש להעמיד את התשלום לעת הזו על סך של 23,500,000 ₪, שאותו ישלמו המבקשים או מי מהם או מי מטעמם למשיבים תוך 60 יום וכנגד העברת מניותיהם בחברה על שם המבקשים או מי מהם או מי מטעמם, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד וזכות צד ג'.

מניות המשיבים תשועבדנה עם העברתן על שם המבקשים או מי מהם או מטעמם, למשיבים וישמשו להבטחת התשלום, ככל שיגיע להם כתוצאה מהערכת השווי ובכפוף ליתר הטענות

שתוכרענה בבוררות. המבקשים רשאים לשעבד את המניות האמורות לטובת גורם מממן בשעבוד בדרגה שנייה.

הצדדים ימציאו עדכון על ביצוע האמור.

מעקב ליום 1.1.24

ניתן היום ח' טבת תשפ"ד, 20 דצמבר 2023.



איתן אורנשטיין, שופט בדימוס,

בורר

נספח 2

העתק הסכם בוררות

עמוד 32

שטר בוררין

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 16 נובמבר 2022

בין

1. יונה בהרי, ת"ז 72775141
מרח' ברקת ראובן 28, חולון 5844772
2. אייל בהרי, ת"ז 29580271
מרח' זויתן 5, הוד השרון 4523507
3. אמיר בהרי, ת"ז 32223703
מרח' הזית 2, כרמי יוסף 997900
4. לאה בהרי, ת"ז 33337338
מרח' חפץ ישא 18, תל אביב 6967240
כולם ע"י ב"כ עוה"ד אורי בן יוחנה (מ.ר 64979)
ואו בועז חי לוי (מ.ר 86068) ואח'
ד"ר ג. וינרוט ושות' - משרד עורכי דין
מרח' תובל 40, רמת גן 5252247
טל: 03-7181111, פקס: 03-7181112
דואל: boaz.hl@weinrothlaw.com

להלן: "יחידי קבוצת בהרי"

לבין

עדי צים אחזקות בע"מ, ח.פ. 514188325
מרח' קלוזנר 10, רמלה 7243224
עו"ד ארז חבר ואו אח' ממשרד עמית פולק מטלון ושות'
מרחוב ראול ולנברג 18, תל אביב
וגם על ידי עו"ד ישראל שלו ואו אח'

להלן: "צים אחזקות"

לבין

עדי צים, ת"ז 24927675
מרח' הגפנים 19, כפר סירקין 4993500
על ידי עו"ד ארז חבר ואו אח' ממשרד עמית פולק מטלון ושות'
מרחוב ראול ולנברג 18, תל אביב
וגם על ידי עו"ד ישראל שלו ואו אח'

להלן: "צים"

לבין

דני סויסה, ת"ז 023086978
מרח' בוסך 12, פתח תקווה 4932 על ידי אייל אברמוב ואו טליה גולדבאום
מרח' הרכבת 58 תל אביב

להלן: "סויסה"

בעניין:

צים בהרי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516098613
מרח' תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734
באמצעות עוה"ד גיא גיסין ואו יואל פרייליך
ואו קובי משי ממשרד גיסין ושות'
רח' הברזל 38, תל-אביב

להלן: "החברה"

והואיל וביום 21.8.20 נחתם בין הצדדים זיכרון דברים (להלן: "זכרון הדברים") וביום 13.4.21 נחתם הסכם מיוזוג, ובין הצדדים נחתמו הסכמים נוספים במהלך התקופה החולפת, ובכללם הסכמי ניהול (להלן: "הסכם המיזוג");

והואיל: ובין הצדדים התגלעו חילוקי דעות בקשר להוראות הסכם המיזוג, הסכמי הניהול והתנהלות שוטפת של הצדדים במסגרת החברה ובחברות קשורות ובנושאים אחרים;

והואיל והצדדים הסכימו למנות את כב' השופט בדימוס, איתן אורנשטיין, כבורר מוסכם, דן יחד, על מנת שישמש כבורר (להלן: "הבורר" ו/או "הבוררות" בהתאמה), הכל כאמור וכמפורט בשטר בוררין זה להלן;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. בסמוך לאחר החתימה על הסכם זה, יפנו הצדדים אל הבורר ויבקשו להעביר אליו את ההכרעה בטענותיהם ההדדיות.
2. במקרה של נבצרות או מניעות מצד הבורר, או בכל מקרה אחר בו יסרב הבורר לשמש בורר בין הצדדים, יפנו הצדדים לבוררות כאמור בפני כב' השופטת בדימוס, דניה קרת מאיר, ובמקרה של נבצרות או מניעות כלשהי מצידה, יפנו לבוררות בפני כב' השופט בדימוס, ד"ר עדי זרנקין (להלן: "הבוררים החליפיים").
3. הצדדים יציגו במסגרת הבוררות את טענותיהם ותביעותיהם, אחד כלפי משנהו, כולל בקשות לסעדים זמניים, תביעות, תביעות שכנגד וכל הליך אחר, הנוגע למחלוקות, בפני כב' הבורר, בהתאם להוראות שיקבעו לצורך האמור על ידי כב' הבורר.
4. במסגרת זו, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתיאום עם כב' הבורר, יבחנו הצדדים אפשרות למיצוי הליך גישור ביחס לכלל המחלוקות בין הצדדים, ככל שימצאו לנכון לעשות כן ובלבד שזהות המגשר תהא שונה מזו של הבורר.
5. הבורר יהיה רשאי להכריע בכל דבר ועניין הנוגע במחלוקות שבין הצדדים, כפי שיובאו בפניו.
6. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי, אולם יהיה פטור מסדרי הדין ומדיני הראיות הנהוגים בבתי המשפט וינמק החלטותיו.
7. הבורר יהיה מוסמך לתת סעדי ביניים וצווים זמניים, לרבות פסקי בורר חלקיים.
8. הצדדים ישאו בעלויות הבוררות בהתאם להחלטה שתתקבל לענין זה על ידי כב' הבורר, כאשר מובהר שהחברה לא תישא בעלויות ייצוג של יחידי בהרי ו/או של צים אחזקות ו/או צים ו/או סויסה, אשר ישאו כל אחד בחלקו.

9. ישיבות הבוררות יוקלטו ויתמוללו ועלות זו תחול על הצדדים בהתאם ליחס תשלום עלויות הבוררות כאמור לעיל.
10. הייתה הכרעת הסכסוך כרוכה בעניין הטעון מומחיות, יהיה הבורר רשאי למנות מומחים מטעמו לפי שקול דעתו. שכ"ט המומחים יחולו על הצדדים בהתאם ליחס תשלום עלויות הבוררות כאמור לעיל.
11. הכרעת הבורר תהא סופית, ולא תהא עליה כל זכות ערעור.
12. הליכי הבוררות כמו גם כל כתבי הטענות, הפרוטוקולים הנספחים ויתר החומרים בבוררות יהיו חסויים ולא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש אלא לשם מימוש החלטות הבורר ופסקו.
13. בכפוף לאמור לעיל, יחולו על בוררות זו הוראות חוק הבוררות תשכ"ח-1968.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נא לא יכ"כ

<p>עדי צים אחזקות בע"מ ח.פ. 514188325</p> <hr/> <p>צים בהרי צהרלין בע"מ ח.פ. 516098613</p> <hr/> <p>צים בהרי נדל"ן בע"מ</p> <hr/> <p>עדי צים</p> <hr/> <p>דני סגיסה</p>	
--	--

נספח 3

**העתק בקשת המשיבים למתן
פסק ביניים**

עמוד 36

תאריך חתימת המסמך: 26.11.2023

בעניין שבין:

1. עדי צים אחזקות בע"מ ח.פ. 514188325

2. עדי צים ת"ז 24927675

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל שלו (מ"ר 19756) ו/או טל טיטמן (מ"ר 52107) ואח'
ממשרד ישראל שלו ושות', עורכי דין
מרח' החילוץ 5, רמת גן 5252269
טל': 03-6134410; פקסי: 03-6134420
וכן ע"י עוה"ד ארז חבר (מ"ר 30341) ו/או נירן דור ו/או לינור ארגנטרו ואח'
ממשרד עמית פולק מטלון ושות' – משרד עורכי דין
מרח' ראול ולנברג 18, תל אביב 6971915
טל': 03-5869000; פקסי: 03-5869001

3. דני סויסה ת"ז 023086978

ע"י ב"כ עוה"ד אייל אברמוב ואח'
ממשרד אברמוב ושות' – עורכי דין
מרח' הרכבת 58, תל אביב 6777016
טל': 03-5640033; פקסי: 03-5869001

המבקשים

4. צים בהרי נדל"ן בע"מ ח.פ. 516098613

ע"י ב"כ עוה"ד גיא גיסין ו/או יואל פריליך ואח'
ממשרד גיסין ושות' – משרד עורכי דין
מרח' הברזל 38, תל אביב 6971054
טל' 03-7467777; פקסי: 03-7467700

התובעים

- נ ג ד -

1. יונה בהרי ת"ז 72775141

2. אייל בהרי ת"ז 29580271

3. אמיר בהרי ת"ז 32223703

4. לאה בהרי ת"ז 33337338

ע"י בה"כ עוה"ד אורי בן יוחנה ו/או בועז חי לוי ואח'
ממשרד י. וינרוט – משרד עורכי דין
מרח' תובל 40, רמת גן 5252247
טל': 03-7181111; פקסי: 03-7181112

המשיביםהנתבעים

בקשה מטעם המבקשים 1-3 ליתן בדחיפות "פסק ביניים"
המורה על סעד של היפרדות באמצעות התמחרות סגורה
כנתבע בסעיף ה' בכותרת תביעת המבקשים בשל טענות של
אובדן אמון ומטעמי צדק ויושר

הבורר הנכבד מתבקש בזאת לעשות שימוש בסמכות המוקנית לו בשטר הבוררין ובהוראות הדין וליתן פסק ביניים סופי המורה כדלקמן:

א. כי נוכח שיתוקה של החברה ואובדן האמון שבין הצדדים, כפי שעולה הדבר מכתבי הטענות שבפני הבורר הנכבד, יש להורות בפסק ביניים סופי על היפרדות מיידית של המשיבים, קבוצת בהרי, מהמבקשים 1-3, באמצעות רכישת מלוא האחזקות בחברה של מי מהצדדים על ידי הצד שכנגד ו/או מי מטעמו, באמצעות מנגנון של התמחרות סגורה, בין בדרך של BUY ME BUY YOU (BMBY) כנתבע בסעיף ה' לתובענת המבקשים, ובין בדרך של מעטפות סגורות, בהתאם לשיקול דעתו של הבורר.

ב. כי בשל דחיפות העניינים ובכדי למנוע נזק בלתי הפיך לחברה ולזכויות הצדדים, כמו גם מקום שאין מחלוקת אמיתית בין הצדדים בקשר עם הצורך לבצע היפרדות, הרי שיש לבצע את ההפרדות בסד זמנים קצר ודחוף, בדרך של פסק ביניים וזאת עוד בטרם הוכחו יתר טענות הצדדים על דרך של התמחרות סגורה, במנגנון כפי שיקבע על ידי הבורר הנכבד, בהתאם לאחזקות הצדדים הרשומות ותוך השבת הלוואות הבעלים הרשומות בספרי החברה.

ג. כי הליך הבוררות יימשך לאחר שהצדדים יתקנו את כתבי טענותיהם, במידת הצורך, נוכח פסק הביניים המורה על ההפרדות, וכי כל צד שומר על כל יתר טענותיו ותביעותיו אשר יתבררו ויוכרעו בפסק הבורר.

ד. ליתן כל פסק ביניים אחר לפי שיקול דעתו של הבורר הנכבד אשר יאפשר היפרדות מהירה בין הצדדים כך שניתן יהיה לנהל החברה ולחדש פעילותה בהקדם האפשרי ללא כל קשר להמשך ניהולה של הבוררות עד להכרעת הטענות בין הצדדים.

ואלה נימוקי הבקשה:

1. המבקשים הינם הבעלים של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת צים בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה").

2. המשיב 1 הינו הבעלים של 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

3. בין הצדדים התגלעו מזה חודשים רבים מחלוקות כבדות אשר מקשות עד מונעות את המשך פעילותה של החברה כאשר בין הצדדים אבד האמון לחלוטין.

4. המשיבים אשר שימשו כנושאי משרה בחברה התפטרו, אינם מעורבים בפעילות החברה, כאשר המשיבים 2-4 עודם מכהנים כדירקטורים בחברה.

5. המשיבים פנו לבנקים העובדים עם החברה ואל דיירים עימם עשתה החברות עסקאות והפנו את תשומת ליבם לסכסוך ולעובדה שהם יצאו מניהול החברה, דבר אשר הקשה ומקשה מאוד על פעילותה וגורם לחברה לנזקים קשים ההולכים וגדלים מיום ליום.

6. העובדה שהצדדים אינם יכולים להמשיך בניהול החברה במשותף אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים ואף עולה באופן ברור מכתבי הטענות אשר הוגשו בגדרה של הבוררות בפני כבודו ונפנה את הבורר הנכבד במיוחד לכתב התשובה אשר הגישו המשיבים ביום 15.10.2023.

7. המחלוקות שבין הצדדים הינן נכבדות ורבות וכל צד טוען כנגד הצד שכנגד להפרת המערכת ההסכמית, לקיפוח ולגרימת נזקים כבדים, טענות אשר יש צורך ללבן באמצעות ראיות וחקירת עדים, כל זאת שעה שהצדדים טרם הגישו תצהירים.

8. בחודשים האחרונים הורע מצבה של החברה באופן ניכר נוכח התמורות בשוק המימון, עליית שיעור הריבית, במיוחד מקום שהחברה ממונפת והפרוייקטים שלה מסוג התחדשות עירונית דורשים השקעות ארוכות טווח במימון נוסף (כאשר ההכנסות בגין הפרוייקטים של התחדשות עירונית יבשילו רק בעוד שנים מספר), ובימים אלה ישנו חשש כבד כי המצב הבטחוני בארץ, המכביד מאוד על פעילותה ייתן מכת מוות לחברה היה וזו לא תבצע שינויים משמעותיים בהתנהלותה, מימונה והעומדים בראשה באופן מיידי.

9. לא זו אף זו, כתוצאה מהמחלוקות הכבדות שבין הצדדים, מחלוקות אשר התפרסמו בתקשורת לאחר שהמשיבים הגישו את תביעתם לבית המשפט, מתקשה החברה לקבל מימון בין באמצעות פניה למערכת הבנקאית ובין באמצעות הכנסת משקיע, שכן כל גוף שכזה מעוניין לדעת כי אין מחלוקות בתוך החברה, להבדיל מהליכים חיצוניים וכספיים בין הצדדים.

10. מצבה הקשה של החברה, החשש הכבד לאיבוד פרויקטים ועסקאות, איבוד האמון המלא שבין הצדדים והעדר יכולות לפעילות משותפת, **דורשים היפרדות מיידית של הצדדים** בכדי שהצד אשר יותר הבעלים של החברה יוכל לאחוז במושכות החברה ולהשקיע בה כספים ועבודה רבה אשר יאפשרו קבלת מימון לצורך ביצוע עסקאות וכן בכדי שניתן יהיה להכניס משקיע מהותי לחברה אשר יזרים כספים נכבדים הנחוצים לפעילותה ואף ייתן יד בניהולה ובניהול הפרוייקטים הרבים שלה.

11. שני הצדדים מבינים כי היפרדותם הינה הכרחית, בלתי נמנעת ונדרשת ללא דיחוי אולם כל ניסיון להסכים על מנגנון ההיפרדות עולה על שרטון שעה שהמשיבים סבורים כי עמדת המיקוח שלהם טובה בהרבה שעה שהם נמצאים בתוך החברה ולא מחוצה לה ושעה שהם מתנהלים כאדישים לנזקי החברה שכן לשיטתם, אשר הוצהרה לא פעם אף בפני הבורר, הסיכון הגדול ביותר רובץ לפתחם של המבקשים אשר העמידו לחברה מימון בסכום העולה על 190,000,000 ש"ח, סכום דרמטי הנמצא בסכנה היה והחברה תמשיך בהתנהלותה זו. סכום אשר המבקשים לא יוכלו להיפרע מהמשיבים גם כאשר יתקבלו כל טענותיהם במסגרת הליך הבוררות בסופו של יום.

12. במצב דברים זה נראה כי אין מנוס אלא לבקש מהבורר הנכבד לעשות שימוש בסמכותו ולהורות על היפרדות מיידית בין הצדדים באמצעות מתן פסק ביניים המורה כן בדרך של התמחרות סגורה בין באמצעות מנגנון BMBY ובין באמצעות מעטפות סגורות.

13. ויודגש, בשלב זה של טרם הכרעה בטענות קיפוח של מי מהצדדים ו/או של האחראי לנוקים הנטענים על ידי הצדדים ו/או היקפם מתאים יותר לפסוק כי ההפרדות תהא בשיטת התמחרות סגורה במסגרת הליך של רכישה הדדית (Buy Me Buy You), בין בעצמם ובין באמצעות משקיע מטעמם, או בשיטה של מעטפות סגורות והכל תוך קביעת מנגנון להשבת הלוואות הבעלים אשר העמיד מי מהצדדים לחברה כחלק בלתי נפרד מהליך ההתמחרות ותשלום התמורה.

14. בעניין זה יצוין כי בימים האחרונים פנה מר איל בהרי אל מר עדי צים ואל מר דני סויסה והודיע להם כי קב' בהרי מצאו משקיע מקבוצת "דימרי" המעוניין לרכוש את חלקם של קבוצת צים בחברה, וביקשו להכין מצגת כדי למכור את חלקה של קבוצת צים בחברה. קבוצת צים הציעה, באמצעות מר דני סויסה, להיכנס למנגנון של התמחרות בין הצדדים באמצעות בקשה מסודרת לכב' הבורר שתאפשר תהליך הפרדות מוסכם. הצעה זו לא צלחה כאשר מר איל בהרי הקפיד להגיד כי הוא לא מעוניין להגיע להסכמה כלשהי.

15. לעניין דרך ההפרדות הראויה והנכונה מוצאים אנו מקום להפנות את הבורר הנכבד לאמור בפסק דינו של בית המשפט העליון ע"א 8712/13 אמיר אדלר נ' שי לבנת, מפי כב' השופט דנציגר כדלקמן:

"הסעד האפשרי השלישי הוא סעד מהסוג שאותו אימץ בית המשפט המחוזי במקרה דנן – ביצוע התמחרות בין הצדדים. גם סעד זה אומץ לא אחת על ידי בתי המשפט בישראל [ראו למשל: עניין סתוי; עניין פגרי; ה"פ (מחוזי ת"א) 1225/06 טובה נ' חיי שרה בע"מ [פורסם בנבו] (18.1.2007); ה"פ 4208/97 (מחוזי ב"ש) בן דור נ' צעזועי בוקי בע"מ [פורסם בנבו] (25.8.1999)]. יודגש כי סעד ההתמחרות ניתן ליישום ולביצוע בדרכים שונות. במסגרת התמחרות בווריאציה המכונה "Russian Roulette", ולעיתים גם שיטת BMBY, הצד שמבקש את הפרדת הכוחות נוקב בהצעת מחיר עבור החברה כולה, ולאחר מכן הצד השני יכול לבחור האם למכור את מניותיו לפי המחיר שהוצע או לחלופין לרכוש את מניות המציע לפי מחיר זה. מנגנון התמחרות נוסף, המכונה "Texas Shoot-Out", מסדיר מעין מכרז בין הצדדים, במסגרתו מגיש כל אחד משני הצדדים, באופן סימולטני, מעטפה שבה הצעת שווי עבור החברה כולה שעל פיה הוא מוכן לרכוש את מניות הצד השני. הצד שהצעתו היא הגבוהה יותר יהיה חייב לממש את הצעתו ולרכוש את מניות הצד השני על פי השווי שהוצע (להלן: שיטת המעטפות). מובן כי ישנן וריאציות נוספות, אך לענייננו די בתיאור שתי הווריאציות המרכזיות הללו.

יתרונה המרכזי של ההתמחרות בין הצדדים – על גווניה השונים – נעוץ ביכולתה להבטיח כי רכישת המניות תעשה בשווי הוגן כלפי שני הצדדים, ללא תלות במעריך שווי חיצוני. ברם, מנגנון זה אינו חף מפגמים, ודומה כי אין עוררין על כך שהוא פחות מתאים לסיטואציה שבה לצד אחד יש עמדה כלכלית

עדיפה באופן משמעותי בהשוואה לצד השני – בייחוד בהיבטי מימון ונזילות – שאז מתעורר חשש ממשי פן הצד החזק יוכל להציע הצעה שתקנה לו יתרון בלתי הוגן על פני הצד החלש. ראוי לציין כי פער ביחסי אחזקת המניות בין הצדדים אינו שולל, מניה וביה, את האפשרות להפעיל מנגנון של התמחרות בין בעלי המניות, אך לעתים קרובות פער זה מציב, כשלעצמו, מחסום מימוני בלתי הוגן בפני הצד שמחזיק בחלק קטן מהון המניות המחולק של החברה [עיינו: Holger Fleischer & Stephan Schneider, *Shoot-Out Clauses in Partnerships and Close Corporations – An Approach from Comparative Law and Economics Theory*, 9 E.C.F.R 35 (2012); עדי אייל ושלומי תורג'מן "כשלים במנגנון ההתמחרות – BMBY" תאגידים ח/1, 9-8, 17-16 (2011) (להלן: כשלים במנגנון ההתמחרות)].

סעד ההתמחרות מקנה לשני הצדדים הזדמנות להמשיך לנהל את החברה תוך הבטחת מחיר הוגן לצד שיפסיד בהתמחרות. הואיל וההתמחרות מעניקה לשני הצדדים הזדמנות שווה לרכוש את החברה, היא רלוונטית בפרט כאשר אין מקום להעניק יתרון א-פריורי לצד כזה או אחר. במילים אחרות, ההתמחרות רלוונטית בעיקר בשני המצבים שלהלן: הראשון, כאשר הצורך בהפרדה נובע מאובדן אמון בין ה"שותפים" שאינם מלווה בקיפוח; והשני, כאשר על אף קיומו של קיפוח מצדו של אחד השותפים, התנהלותו של השותף האחר היא שגרמה לקיפוחו או שהתנהלותו של המקופח עולה כדי חוסר תום לב. אעיר לבסוף כי אני בדעה שיש כעקרון להעדיף את שיטת המעטפות, הן לאור פשטותה, והן משום שהיא שוויונית יותר (שהרי יש בה שני מציעים, ולא ניצע שמצוי בעמדת כוח לעומת מציע). יחד עם זאת, במקרים מתאימים – למשל, כאשר בית המשפט סבור כי יש לתת דווקא לצד מסוים להחליט האם הוא מעוניין לרכוש את חלקו של הצד שכנגד או למכור את חלקו, או כאשר קיים קיפוח שלא אוּנן לחלוטין על ידי התנהלות הצד המקופח – יכול בית המשפט להעדיף מנגנוני התמחרות אחרים, ובכללם שיטת BMBY.

16. היפרדות מיידית זו תעשה מבלי לפגוע בטענות הכספיות של הצדדים אשר יוכלו לטעון כל טענה בשלב השני של ההליך ובידי כל צד תהא נתונה הזכות לטעון כי נגרמו לו נזקים בשל התנהלות הצד שכנגד/או כי הצד שכנגד חב לו כספים בעילות שונות.

17. מטרתה של בקשה זו למנוע מצב שבו "ישפך התינוק עם המים המלוכלכים", קרי, פגיעה בלתי הפיכה בחברה ובפעילותה בשל מאבקי הצדדים כל כך שיוותרו הם בסופו של יום כשידיהם על ראשם.

18. ויודגש, בקשה זו מוגשת בדחיפות ודווקא על ידי המבקשים, הגם ששני הצדדים מבינים היטב כי עליהם להיפרד בנסיבות אלה, שכן המבקשים סבורים כי היה ויגרמו נזקים בלתי הפיכים לחברה, להשקעתם ולכספים האדירים אשר העמידו לטובת החברה, לא יהיה להם כיצד להיפרע

מהמשיבים אפילו תתקבלנה כל תביעותיהם וטענותיהם על ידי הבורר הנכבד, בעוד המשיבים טענו לא פעם כי אינם מודאגים שכן יוכלו הם להיפגע מהמבקשים ככל שיוחלט כך בסופו של יום.

19. בנוגע לסמכותו של הבורר הנכבד ליתן את הסעדים המבוקשים נפנה את הבורר הנכבד להחלטתו מיום 29.1.2023 שם קבע כי סמכותו של הבורר הינה רחבה ביותר נוכח נוסחם הרחב של סעיפים 3 ו-5 לשטר הבוררין כי "הבורר יהיה רשאי להכריע בכל דבר הנוגע למחלוקות שבין הצדדים כפי שיבואו בפניו". לעניין זה ראה גם את פסק דינו של שופט בית המשפט העליון י. דנציגר ברע"א 4095/12 מגנזי תשתיות ב.ג.מ. בע"מ נ' סקיק חברה לעבודות עפר ופיתוח בע"מ.

20. עוד נפנה את הבורר הנכבד לת"א 6540-08-18 רונן אסור נ' יריב הדרו ואח' שם פסקה השופטת רות רונן בע' 11 לפסק הדין:

"במסגרת ההכרעה בסכסוך בין הצדדים יהיה צורך לערוך התחשבות ביניהם שתביא בחשבון בין היתר את הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה וטענות נוספות ככל שיהיו כאלה ביחס להוצאות החברה. בהתאם לכל אלה ניתן יהיה להעריך את שווי החברה ולהעניק למבקש – ככל שיהיה צורך בכך סעדים.

מדובר בסעדים שאין מניעה שהבורר ידון בכולם. בהקשר זה יוער כי בהתייחס לסעדים אותם יהיה הבורר מוסמך להעניק במסגרת תביעה להסרת קיפוח, המלומדת אוטולנגי מצינת בספרה כי הבורר מוסמך להעניק במסגרת ס' 191 סעד של רכישה כפויה של מניות החברה על ידי בעלי המניות האחרים (וגם על ידי החברה עצמה אם היא צד לה להליכי הבוררות).

21. נראה כי ענייננו דומה מאוד לעובדות אשר פורטו בה"פ (ת"א) 66750-06-16 שי בן-ארי נ' רם שכטר. תובענה שעניינה היה בקשה לביטול פסק בורר אשר קבע על הפרדת כוחות בין בעלי מניות בחברה באמצעות רכישה כפויה. באותו מקרה קבע בית המשפט כדלקמן:

"במקרה דנן אני סבורה כי יש להורות על "הפרדת כוחות" בין בעלי המניות ה"שותפים" בחברה. החברה דנן היא כאמור "מעין שותפות" שהוקמה תוך הנחה של ניהול משותף על ידי שני הצדדים. אין גם ספק כי בניגוד למצב שהיה כאשר החברה הוקמה, יש כיום בין הצדדים קרע ומשבר אמון חריף שאינו בר תיקון. בנסיבות כאלה וכפי שסבר גם הבורר, אין כל טעם לכפות על הצדדים את האפשרות להמשיך לעבוד יחד ולהיות שותפים בחברה. כפיית המשך שיתוף פעולה איננה מעשית ואיננה יעילה: בפועל הצדדים אינם משתפים פעולה ביניהם. המשיב סבור כי המבקש מעוניין להתחרות בחברה ולהזיק לה, ולכן הוא איננו משתף אותה בפועל בשיבות הדיסקטוריון. המבקש חדל לעבוד בחברה, הוא אינו מקבל ממנה לכן שכר. המשיב הוא זה שעובד בחברה ומקבל את כלל החלטות לגביה.

בנסיבות אלה, אין עוד בסיס לשיתוף וזאת ללא קשר לשאלה מה היה בדיוק מהלך העניינים שהוביל לקרע בין הצדדים, מהלך שכעולה ממכלול הראיות שני הצדדים אחראים לו.

22. על הלכה זו חזר בית המשפט בת"א (חיי) 21089-12-13 **יחזקאל סמי עזר נ' י.ע.ץ טכנולוגיות בע"מ**, ופסק כדלקמן:

"ההלכה הפסוקה התייחסה בעבר למקרים בהם אובדן האמון בין שותפים בחברה שהיא מעין שותפות מהווה עילה המצדיקה מתן סעד של הפרדת כוחות בין הצדדים וזאת אף שלא הוכח קיפוח וכן גם במקרים בהם הצד הטוען לקיפוח לא עתר לקבלת סעד כזה (ראה לעניין זה: פסק דין אדלר, פסקה 76, 79; ע"א 3303/13 אהרון סימן טוב נ' סימן טוב תקשורת בע"מ (סעיף 10 לפסק הדין) (2015.9.29)).

היינו, בחברה שהיא מעין שותפות די שאבד האמון בין השותפים כדי להעניק סעד של היפרדות ואין הכרח כי אובדן האמון יוביל לקביעה כי הפגיעה באמון היא שמהווה קיפוח. כמו כן בפסיקתו של בית משפט השתרשה ההלכה כי בנסיבות בהן נדרשת הפרדת כוחות עקב אובדן אמון בין השותפים", בחברה שהיא מעין-שותפות, יש להעדיף סעד של הפרדת הכוחות על פני סעד של פירוק.

23. בע"א 8712-13 **אמיר אדלר נ' שי לבנת**, הוסיף בית המשפט והתייחס לסעד של הפרדת כוחות בחברה כדלקמן:

"אובדן אמון בחברה המאופיינת כמעין-שותפות עשוי להצדיק מתן סעד של הפרדת כוחות מכוח סעיף 191 לחוק החברות אף במקרים בהם לא נתבקש סעד זה ואף במקרים בהם הגיע בית המשפט למסקנה כי מי שפנו בבקשה לסעד להסרת קיפוח לא קופחו.

את המיפוי שערכתי זה עתה – בעניין דרכי הפרדת כוחות בין בעלי מניות שאבד האמון ביניהם, במקרים בהם קיים קיפוח ובמקרים שבהם הוא לא קיים או שאין מקום להעניק סעד להסרתו – ניתן לסכם באופן הבא: לרשותו של בית המשפט עומד מגוון רחב מאוד של סעדים, שלכל אחד מהם יתרונות וחסרונות המאפיינים אותו. בשל המאפיינים הייחודיים של הסעדים, לכל סיטואציה שבה נדרש בית המשפט להפרדת כוחות בין בעלי המניות, ניתן להתאים את הסעד המתאים לה ביותר: בסיטואציה הקלאסית שבה יש מקפח ומקופח – דרך המלך הינה רכישת מניות המקופח בידי המקפח לפי שווי חברה המתחשב בקיפוח; בסיטואציה שבה יש צורך בהפרדת כוחות בין בעלי המניות ושה לא קיים קיפוח, או שהוא מאוין על ידי התנהלות המקופח – דרך המלך הינה התמחרות בין הצדדים בשיטת המעטפות. יובהר, אין באמור לעיל כדי לשלול מבית המשפט את האפשרות להחיל על מקרה מסוים, בהתחשב במאפייניו הייחודיים, שיטת התמחרות אחרת."

24. בת"א 25653-02-21 רדיקס שתלים וביומטריאלס בע"מ נ' ח'אלד אבו בכר (נבו 10.09.2023), פסק דין שניתן ממש לאחרונה קובע בית המשפט כדלקמן:

"אעיר כי הבסיס העיוני להענקת סעד של היפרדות במסגרת הוראת סעיף 191 לחוק החברות, גם כאשר לא הוכחה עילת הקיפוח, שנוי במחלוקת. לפי גישה אחת, שהוצגה על ידי כב' השופט י' דנציגר ברע"א 8712/13 הנ"ל, הוראת סעיף 191 לחוק גמישה דיה כדי לאפשר הענקת סעד גם אם לא הוכח קיפוח. **כן ציין כי בחברה שהיא "מעין שותפות", די במשבר אמון ממשי כדי לאפשר שימוש בהוראת סעיף 191 להפרדת כוחות (שם, פסקה 76).**

השופטת ד' ברק-ארז הביעה דעתה באותו עניין כי ניתן לעגן את סעד ההיפרדות, גם אם לא הוכח קיפוח, על בסיס ההנחה או החשש שמא אבדן האמון בין הצדדים יביא לקיפוח עתידי (שם, פסקה 4 לפסק דינה; וראו גם ע"א 3662/17 הנ"ל ורע"א 7653/19 פריבאי נ' וינמן [פורסם בנבו] (12/12/2019)).

25. הנה כי כן, הואיל והעובדות המפורטות בבקשה זו אינן שנויות במחלוקת, באמת ובתמים, שכן הצדדים כולם מסכימים על הצורך בהיפרדותם, על אי האמון ביניהם, על מצבה הקשה של החברה, על יציאתם של המשיבים מניהולה של החברה והפסקת מעורבותם, וכן על הצורך הדחוף לבצע תמורות משמעותיות בניהולה, הרי שכל אלה הם העומדים בבסיס בקשה זו, כמפורט בכותרתה, ועל כן יש ליתן את הסעדים כמבוקש.

26. בנוגע לסמכותו של הבורר ליתן פסק ביניים כבר עתה נוכח דחיפות העניין והנזקים הבלתי הפיכים שיגרמו מעיכוב החלטת ההיפרדות נפנה את הבורר הנכבד לסעיף 1 לחוק הבוררות הקובע כי פסק בוררות הינו גם פסק ביניים שניתן על ידי בורר:

"פסק שניתן על ידי בורר, לרבות פסק ביניים".

27. על הוראת סעיף 1 לחוק הבוררות יש להוסיף את ההוראה הקבועה בפריט יז לתוספת הראשונה לחוק הבוררות המאזכרת אף היא את האפשרות העומדת בפני הבורר ליתן פסק ביניים המכריע בחלק מהעניינים המתעוררים בבוררות בין הצדדים שלפניו:

"הבורר רשאי לתת פסק הצהרתי, צו עשה או לא תעשה, צו ביצוע בעין וכל סעד אחר שבית המשפט מוסמך לתתו, **וכן רשאי הוא לתת פסק ביניים המכריע בנושא הבוררות חלקים חלקים**".

28. לעניין מתן פסק ביניים לעומת מתן החלטה אחרת נפנה את הבורר הנכבד לת"א 18887-06-23 נתן רסקין חברת עו"ד ואח' נ' שרון נהב חקלאי מניב בע"מ ואח', בעניין החלטתה של כב' השופטת טולקובסקי הקובעת כדלקמן:

"המבחן לסיווג החלטת בורר "כפסק ביניים" או כ"החלטה אחרת" זהה במהותו למבחן המשמש לאבחנה בין פסק דין חלקי לבין החלטה אחרת של בית המשפט. דהיינו – "מבחן הסעד" מבחן זה מאפשר לקבוע אם תחום מוגדר של ההליך הסתיים כך שהתובע קיבל את הסעד הסופי שביקש או חלק ממנו או שהוא נשלל ממנו."

29. הואיל וכאמור הסעד של היפרדות נתבע על ידי המבקשים במסגרת תביעתם הרי שעניינה של בקשה זו הוא הכרעה דחופה ומתן פסק ביניים המכריע בסעד זה בטרם הכרעה ביתר הסעדים בכתב התביעה הדורשים ליבון עובדתי.

30. יאמר כבר עתה כי הבורר הנכבד מתבקש לדחות את המנגנונים השונים אשר הוצעו עד עתה על ידי המשיבים לצורך ביצוע ההפרדות שכן אלה דרשו הכרעה בשאלות נכבדות של עובדה ואלו כאמור יארכו זמן רב וידרשו שמיעת עדים וראיות, דבר אשר יעכב ההפרדות ויגרום לנזקים כבדים לחברה, במיוחד שעה שאין כל מניעה לברר ולבחון את טענות הצדדים בהמשך הליך הבוררות וליתן סעדים כספיים מתאימים לאחר מתן פסק הביניים.

31. כל העובדות המפורטות בבקשה זו נתמכות בתצהירו של המבקש 3, מר יגאל דני סוויסה.

			
איל אברמוב, עו"ד ב"כ המשיב 3	ארזי חבר, עו"ד	טל טיטמן, עו"ד באי כוח המשיבים 1 ו-2	ישראל שלום, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, יגאל דני סויסה, נושא ת.ז. שמספרה **023086978**, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, שאם לא כן אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני המבקש 3 בבקשה ליתן "פסק ביניים" המורה על סעד של היפרדות באמצעות התמחרות סגורה בשל טענות של אובדן אמון ומטעמי צדק ויושר כפי שהוגשה מטעם המבקשים 1-4 (להלן: "המבקשים") במסגרת הליך הבוררות אשר מתנהל בפני כב' הבורר השופט בדימוס איתן אורנשטיין.
2. העובדות הכלולות בתצהירי ידועות לי מידיעה אישית וכן ממסמכים שהועמדו לעיוני. מקום שזורה בדבריי טענה ו/או מסקנה משפטית, אזי היא נסמכת על עצת יועצי המשפטיים, לה אני מאמין.
3. המבקשים הינם הבעלים של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת צים בהרי נדלין בע"מ (להלן: "החברה").
4. המשיב 1 הינו הבעלים של 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.
5. המשיבים אשר שימשו כנושאי משרה בחברה התפטרו, אינם מעורבים בפעילות החברה, כאשר המשיבים 2-4 עודם משמשים כדירקטורים בחברה.
6. בין הצדדים התגלעו מזה חודשים רבים מחלוקות כבדות אשר מקשות עד מונעות את המשך פעילותה של החברה כאשר בין הצדדים אבד האמון לחלוטין.
7. המשיבים פנו לבנקים העובדים עם החברה ואל דיירים עימם עשתה החברות עסקאות והפנו את תשומת ליבם לסכסוך ולעובדה שהם יצאו מניהול החברה, דבר אשר הקשה ומקשה מאוד על פעילותה וגורם לחברה לנזקים קשים ההולכים וגדלים מיום ליום.
8. העובדה שהצדדים אינם יכולים להמשיך בניהול החברה במשותף אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים ואף עולה באופן ברור מכתבי הטענות אשר הוגשו בגדרה של הבוררות בפני כבודו ואפנה את הבורר הנכבד במיוחד לכתב התשובה אשר הגישו המשיבים ביום 15.10.2023.
9. המחלוקות שבין הצדדים הינן נכבדות ורבות וכל צד טוען כנגד הצד שכנגד להפרת המערכת ההסכמית, לקיפוח ולגרימת נזקים כבדים, טענות אשר יש צורך ללבן באמצעות ראיות וחקירת עדים, כל זאת שעה שהצדדים טרם הגישו תצהירים.
10. בחודשים האחרונים הורע מצבה של החברה באופן ניכר נוכח התמורות בשוק המימון, עליית שיעור הריבית, במיוחד מקום שהחברה ממונפת והפרויקטים שלה מסוג התחדשות עירונית דורשים השקעות ארוכות טווח במימון נוסף (כאשר ההכנסות בגין הפרויקטים של התחדשות עירונית יבשילו רק בעוד שנים

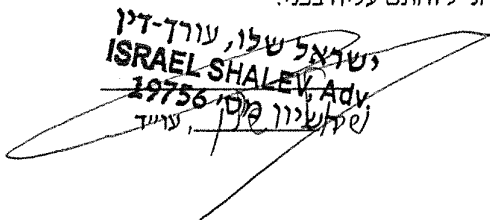
- מספר), ובימים אלה ישנו חשש כבד כי המצב הבטחוני בארץ, המכביד מאוד על פעילותה ייתן מכת מוות לחברה היה וזו לא תבצע שינויים משמעותיים בהתנהלותה, מימונה והעומדים בראשה באופן מיידי.
11. לא זו אף זו, כתוצאה מהמחלוקות הכבדות שבין הצדדים, מחלוקות אשר התפרסמו בתקשורת לאחר שהמשיבים הגישו את תביעתם לבית המשפט, מתקשה החברה לקבל מימון בין באמצעות פניה למערכת הבנקאית ובין באמצעות הכנסת משקיע, שכן כל גוף שכזה מעוניין לדעת כי אין מחלוקות בתוך החברה, להבדיל מהליכים חיצוניים וכספיים בין הצדדים.
12. מצבה הקשה של החברה, החשש הכבד לאיבוד פרויקטים ועסקאות, איבוד האמון המלא שבין הצדדים והעדר יכולות לפעילות משותפת, דורשים **היפרדות מיידיה של הצדדים** בכדי שהצד אשר יוותר הבעלים של החברה יוכל לאחוז במושכות החברה ולהשקיע בה כספים ועבודה רבה אשר יאפשרו קבלת מימון לצורך ביצוע עסקאות וכן בכדי שניתן יהיה להכניס משקיע מהותי לחברה אשר יזרים כספים נכבדים הנחוצים לפעילותה ואף ייתן יד בניהולה ובניהול הפרוייקטים הרבים שלה.
13. שני הצדדים מבינים כי היפרדותם הינה הכרחית, בלתי נמנעת ונדרשת ללא דיחוי אולם כל ניסיון להסכים על מנגנון ההיפרדות עולה על שרטון שעה שהמשיבים סבורים, כי עמדת המיקוח שלהם טובה בהרבה שעה שהם נמצאים בתוך החברה ולא מחוצה לה ושעה שהם מתנהלים כאדישים לנוקי החברה שכן לשיטתם, אשר הוצהרה לא פעם אף בפני הבורר, הסיכון הגדול ביותר רובץ לפתחם של המבקשים אשר העמידו לחברה מימון בסכום העולה על 190,000,000 ש"ח, סכום דרמטי הנמצא בסכנה היה והחברה תמשיך בהתנהלותה זו. סכום אשר המבקשים לא יוכלו להיפרע מהמשיבים גם כאשר יתקבלו כל טענותיהם במסגרת הליך הבוררות בסופו של יום.
14. **בעניין זה אציין, כי בימים האחרונים פנה מר איל בהרי אל מר עדי צים ואלי והודיע לנו כי קב' בהרי מצאו משקיע מקבוצת "דימרי" המעוניין לרכוש את חלקם של קבוצת צים בחברה, וביקשו להכין מצגת כדי למכור את חלקה של קבוצת צים בחברה. קבוצת צים הציעה, באמצעותי, להיכנס למנגנון של התמחרות בין הצדדים באמצעות בקשה מסודרת לכב' הבורר שתאפשר תהליך היפרדות מוסכם. הצעה זו לא צלחה כאשר מר איל בהרי הקפיד להגיד כי הוא לא מעוניין להגיע להסכמה כלשהי.**
15. ויודגש, בשלב זה של טרם הכרעה בטענות קיפוח של מי מהצדדים ו/או של האתראי לנוקים הנטענים על ידי הצדדים ו/או היקפם מתאים יותר לפסוק כי ההיפרדות תהא בשיטת התמחרות סגורה במסגרת הליך של רכישה חדדית (Buy Me Buy You), בין בעצמם ובין באמצעות משקיע מטעמם, או בשיטה של מעטפות סגורות והכל תוך קביעת מנגנון להשבת הלוואות הבעלים אשר העמיד מי מהצדדים לחברה כחלק בלתי נפרד מהליך ההתמחרות ותשלום התמורה.
16. היפרדות מיידיה זו תעשה מבלי לפגוע בטענות הכספיות של הצדדים אשר יוכלו לטעון כל טענה בשלב השני של ההליך ובידי כל צד תהא נתונה הזכות לטעון, כי נגרמו לו נזקים בשל התנהלות הצד שכנגד ו/או כי הצד שכנגד חב לו כספים בעילות שונות.

17. מטרתה של בקשה זו למנוע מצב שבו "ישפך התינוק עם המים המלוכלכים", קרי, פגיעה בלתי הפיכה בחברה ובפעילותה בשל מאבקי הצדדים כל כך שיוותרו הם בסופו של יום כשידיהם על ראשם.
18. ויודגש, בקשה זו מוגשת בדחיפות ודווקא על ידי המבקשים, הגם ששני הצדדים מבינים היטב כי עליהם להיפרד בנסיבות אלה, שכן המבקשים סבורים כי היה ויגרמו נזקים בלתי הפיכים לחברה, להשקעתם ולכספים האדירים אשר העמידו לטובת החברה, לא יהיה להם כיצד להיפרע מהמשיבים אפילו תתקבלנה כל תביעותיהם וטענותיהם על ידי הבורר הנכבד, בעוד המשיבים טענו לא פעם כי אינם מודאגים שכן יוכלו הם להיפרע מהמבקשים ככל שיוחלט כך בסופו של יום.
19. הנה כי כן, הואיל והעובדות המפורטות בבקשה זו אינן שנויות במחלוקת, באמת ובתמים, שכן הצדדים כולם מסכימים על הצורך בהיפרדותם, על אי האמון ביניהם, על מצבה הקשה של החברה, על יציאתם של המשיבים מניהולה של החברה והפסקת מעורבותם, וכן על הצורך הדחוף לבצע תמורות משמעותיות בניהולה, הרי שכל אלה הם העומדים בבסיס בקשה זו, כמפורט בכותרתה, ועל כן יש ליתן את הסעדים כמבוקש.
20. הואיל וכאמור הסעד של היפרדות נתבע על ידי המבקשים במסגרת תביעתם הרי שעניינה של בקשה זו הוא הכרעה דחופה ומתן פסק ביניים המכריע בסעד זה בטרם הכרעה ביתר הסעדים בכתב התביעה הדורשים ליבון עובדתי
21. יאמר כבר עתה כי הבורר הנכבד מתבקש לדחות את המנגנונים השונים אשר הוצעו עד עתה על ידי בהרי לצורך ביצוע ההפרדות שכן אלה דרשו הכרעה בשאלות נכבדות של עובדה ואלו כאמור יארכו זמן רב וידרשו שמיעת עדים וראיות, דבר אשר יעכב ההפרדות ויגרום לנזקים כבדים לחברה, במיוחד שעה שאין כל מגיעה לברר ולבחון את טענות הצדדים בהמשך הליך הבוררות וליתן סעדים כספיים מתאימים לאחר מתן פסק הביניים.
22. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


 יגאל דני/סויסה

אישור

אני הח"מ, עו"ד De Haer, מאשר בזאת כי ביום 26.11.2022, התייצב בפני מר יגאל דני סויסה, שזיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה 023086978, ולאחר שהזרתניו כי עליו לומר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


 ישראל שלו, עורך-דין
 ISRAEL SHALEV, Adv.
 19756 תל אביב, עו"ד

נספח 4

**העתק תגובה לבקשה למתן פסק
ביניים**

עמוד 49

בעניין:

1. יונה בהרי, ת"ז 72775141

2. אייל בהרי, ת"ז 29580271

3. אמיר בהרי, ת"ז 32223703

4. לאה בהרי, ת"ז 33337338

ע"י ב"כ עוה"ד אורי בן יוחנה ו/או בועז חי לוי ואח'
ד"ר י. וינרוט ושות' – משרד עורכי דין
מרח' תובל 40, רמת גן 5252247
טל': 03-7181111; פקס': 03-7181112

(להלן: "יחידה בהרי")

- נ ג ד -

1. עדי צים אחזקות בע"מ, ח.פ. 514188325

2. עדי צים, ת"ז 24927675

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל שלו ואח'
ישראל שלו ושות' – משרד עורכי דין
מרח' החילוון 5, רמת גן 5252269
טל': 03-6134410; פקס': 03-6134420
וע"י ב"כ עוה"ד ארז חבר ואח'
עמית פולק מטלון ושות' – משרד עורכי דין
מרח' ראול ולמברג 18, תל אביב 6971915
טל': 03-5869000; פקס': 03-5869001

(להלן: "צים אחזקות" ו/או "צים")

3. דני סויסה, ת"ז 023086978

ע"י ב"כ עוה"ד אייל אברמוב ואח'
אברמוב ושות' – משרד עורכי דין
מרח' הרכבת 58, תל אביב 6777016
טל': 03-5640033; פקס': 03-5869001

(להלן: "סויסה")

4. צים בהרי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516098613

ע"י ב"כ עוה"ד גיא גיסין ואח'
גיסין ושות' – משרד עורכי דין
מרח' הברזל 38, תל אביב 6971054
טל': 03-7467777; פקס': 03-7467700

(להלן: "החברה")

(צים אחזקות, צים, סויסה והחברה, יכוננו יחד להלן: "בעלי המניות מקבוצת צים" ו/או "המבקשים")

(יחידה בהרי, יכוננו יחד להלן: "בעלי המניות מקבוצת בהרי" ו/או "המשיבים")

נחתם ביום – 03 דצמבר 2023, יום ראשון כ' כסלו תשפ"ד

תגובת יחידה בהרי לבקשה למתן פסק ביניים

בהמשך לבקשת בעלי המניות מקבוצת צים מיום 26.11.2023 למתן פסק ביניים שיורה על הפרדת כוחות בין הצדדים על דרך של התמחרות סגורה (להלן: "הבקשה"), ובהתאם להחלטת כב' הבורר מיום 26.11.2023

(להלן: "ההחלטה"), מתכבדים המשיבים להגיש תגובתם לבקשה, כמפורט להלן.

כפי שנראה מיד, מדובר בבקשת סרק תכסיסנית ופסולה שהוגשה ע"י המבקשים בחוסר תום לב משווע ובחוסר ניקיון כפיים קיצוני, אשר כל מטרתה הברורה, ניסיון מוגנה למלט את המבקשים מקיום התחייבויותיהם החוזיות הבסיסיות במסגרת הסכם המיזוג, להקנות להם זכויות ונכסים להם הם אינם זכאים, לגזול את זכויות ונכסי המשיבים ולקפח את זכויותיהם.

כפי שעוד נראה להלן, מדובר בבקשה חסרת תוחלת וחסרת בסיס גם לגופה, נוכח טענות הצדדים במסגרת ההליך דנן, הסעדים שהתבקשו במסגרת כתבי התביעה מטעמם והעניינים הטעונים בירור והכרעה, עוד בטרם יקבע האם בכלל יש להורות על הפרדת כוחות בין הצדדים ומהו המנגנון הנדרש והראוי להפרדת כוחות בין הצדדים, אם וככל שכך יקבע.

מעבר לכך, הרי שיש לדחות מכל וכל את עתירת המבקשים להפרדת כוחות בין הצדדים על דרך של קיום התמחרות סגורה בין הצדדים, נוכח העובדה שמדובר בדרישה פסולה ליישום מנגנון הפרדות, שכל מטרתו הברורה, ניצול ציני של הפערים הכלכליים המשמעותיים שבין הצדדים לצורך יצירת יתרונות בלתי הוגנים למבקשים, לאחר שנתפסו בקלקלתם ובהפרותיהם, עוולו כלפי המשיבים וגרמו להם ולחברה בהתנהלותם האסורה והפסולה לנזקים כספיים אדירים.

בהתאם לכך ומהטעמים והנימוקים שיפורטו להלן, מתבקש כב' הבורר להורות על דחיית הבקשה, תוך חיוב המבקשים בהוצאות המשיבים במסגרת תגובה זו.

אלה נימוקי התגובה:

א. על חוסר תום ליבם של המבקשים בעצם הגשת בקשה דנן

1. במסגרת החלטתו של כב' הבורר במהלך הדיון מיום 25.10.2023, נקבע כי – "ב"כ הצדדים יואילו להיפגש תוך 7 ימים על מנת לנסות ולהגיע למתווה באשר לאופן היפרדות כאמור לעיל".
2. בהתאם לכך, נפגשו ב"כ הצדדים ביום 30.10.2023, בניסיון לגבש מנגנון מוסכם להיפרדות כאמור בהחלטה מיום 25.10.2023, אלא שפגישה זו לא הניבה הסכמות כלשהן.
3. בהתאם לכך, לבקשת הצדדים ובהתאם לאמור בהחלטה מיום 25.10.2023, התקיימה ביום 13.11.2023, ישיבה נוספת בפני כב' הבורר בנוכחות ב"כ הצדדים בלבד, במסגרתה נדונו מס' חלופות אפשריות להפרדת כוחות בין הצדדים כבר כעת, תוך שנקבע כי – "ב"כ הצדדים, יואילו לבוא בדברים עם בעלי הדיון, ולאחר מכן יעדכנו איש את רעהו, ואת הח"מ".
4. אף על פי כן, המבקשים ובאי כוחם לא טרחו להקדים עדכון או פנייה כלשהם אל המשיבים או אל כב' הבורר, וחלף זאת אצו להגיש את בקשת הסרק המופרכת דנן למתן פסק ביניים, באופן המלמד לכשעצמו, על מטרותיהם האמיתיות והפסולות של המבקשים במסגרת ההליך דנן ועל ניסיונותיהם המגוונים והחוזרים לפעול בדרכים לולייניות ונלוזות בניסיון לאתר את הנתיב שיאפשר להם לחמוס

ולגזול את זכויות ונכסי המשיבים.

5. לא זו אף זו, הרי שעל חוסר תום ליבם של המבקשים במסגרת הבקשה דנן, ניתן ללמוד גם מעצם העובדה שבמסגרת כתב התביעה מטעמם, עתרו המבקשים באופן הפוך וסותר לחלוטין, למתן סעד של היפרדות בין הצדדים באמצעות התמחרות, אותה ביקשו לקיים – **“רק לאחר שיעודכנו שיעורי ההחזקות של הצדדים בהתאם למבוקש בעתירות א’ עד ד’...”**¹, וכעת לאחר שטענות הסרק המופרכות והשקריות שהעלו במסגרת כתב התביעה מטעמם, התרסקו אל קרקע המציאות והעובדות, הפכו המבקשים את עורם ועתרו לקיום התמחרות בין הצדדים עוד בטרם יתבררו טענות הצדדים.
6. בתוך כך, הרי שעצם הגשת הבקשה לקיום התמחרות בין הצדדים כעת, לאחר שהמשיבים העבירו לידי החברה במסגרת עסקת המיזוג את כל הנכסים שהיו מצויים בבעלותם, כאשר המבקשים עוד טרם השלימו את התחייבויותיהם הבסיסיות עפ"י הסכם המיזוג, וכאשר עוד טרם נערכה בין הצדדים ההתחשבות בהתאם להוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג, מהווה ניסיון פסול ומגונה לכשעצמו מצד המבקשים, לחמוק מהתחייבויותיהם הבסיסיות במסגרת הסכם המיזוג ולהיבנות מהתנהלותם האסורה והפסולה במסגרת החברה.
7. התנהלותם הפסולה וחסרת תום הלב הנ"ל של המבקשים, ראויה לכל גנאי ומצדיקה לכשעצמה להורות על דחיית בקשתם הזדונית.

ב. אין מקום למתן פסק ביניים בשלבו זה של ההליך

8. לעניין זה ראשית יובהר, כי במסגרת עסקת המיזוג העבירו המשיבים את כלל הנכסים שהיו מצויים בבעלותם עובר לחתימת הסכם המיזוג, בשווי נקי (בניכוי מיסים, חובות והלוואות) של למעלה מ- 63,000,000 ₪ לידי החברה, כנגד התחייבות המבקשים לפעול למימון כל צרכיה השוטפים של החברה עד למועד הקובע (כהגדרתו בהסכם המיזוג).²
9. בסמוך לפני המועד הקובע, ככל שההון העצמי של החברה יפחת מסך של 116,660,000 ₪ או ששווי החברה (עפ"י הערכת שווי מטעם מעריך שווי מוסכם ובלתי תלוי) יפחת מסך של 175,000,000 ₪, על הצדדים לבצע התחשבות אשר בעקבותיה ובהתאם לתוצאותיה יש לבצע התאמה של החזקות הצדדים במניות החברה או לחילופין, על בעלי המניות מקב" צים לפעול להזרמת הון לחברה.³
10. על בסיס ההנחה שהמבקשים גם יקיימו את התחייבויותיהם במסגרת הסכם המיזוג, הוקצו להם מראש, מניות בשיעור של 70% מהון המניות של החברה, אלא שהחזקותיהם הנ"ל של המבקשים, אינן סופיות, ומותנות בתוצאות ההתחשבות הנ"ל.
11. למען הסר ספק יובהר, כי נוכח התנהלותם הפגומה והפסולה של המבקשים במסגרת החברה, אשר

¹ ר' האמור בסעיף 159 לכתב התביעה מטעם צים וצים אחזקות.

² ר' הוראות סעיף 8.2 להסכם המיזוג שצורף כנספח 3 לכתב התביעה מטעם יחידי בהרי.

³ ר' הוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג שצורף כנספח 3 לכתב התביעה מטעם יחידי בהרי.

פעלו לשעבוד אגרסיבי של נכסיה ולביצוע משיכות כספים אדירות לטובת צים אחזקות, שלא כדון, אין ולא יכול להיות חולק שהחברה אינה עומדת ביעדי ההון העצמי והשווי הנ"ל שנקבעו בהסכם המיזוג. לעניין זה, מופנה כבי' הבורר, בין היתר, להעתק דו"ח הנכסים מול התחייבויות מיום 31.1.2023, שנערך ע"י חשב החברה לבקשת המבקש 3 (להלן: "דו"ח ההתחייבויות מול נכסים"), ממנו עולה בבירור שההפרש בין שווי נכסי החברה אל מול התחייבויותיה עומד בפער שלילי של למעלה מ-23,500,000 ₪, נכון ליום 31.1.2023. העתק דו"ח ההתחייבויות מול נכסים מיום 31.1.2023, מצורף **כנספח "1"**.

12. **בנסיבות אלה בהן החזקות הצדדים ושווי החברה אינם ידועים ואינם סופיים, נוכח העובדה שבעלי המניות מקב' צים נדרשים להזרים הון לחברה או לוותר על חלק מהחזקותיהם במניות החברה, ברור ומובן שלא ניתן לקיים התמחרות כלשהי בין הצדדים.**

13. יתרה מכך, הרי שגם נוכח העובדה שבמסגרת כתב התביעה מטעמם, עתרו המשיבים לאכיפת מנגנון הערכת השווי וההתחשבנות שנקבעו בסעיף 7.8 להסכם המיזוג, אין ולא ניתן להורות על הפרדת כוחות בין הצדדים, בשלבו זה של ההליך, טרם הכרעת תביעת המשיבים בעניין זה.

14. מעבר לכך, הרי שתביעת המשיבים בהליך שבכותרת הוגשה על רקע התנהלותם הפסולה והמקפחת של המבקשים כלפיהם במסגרת החברה ובעקבות ניסיונותיהם החוזרים והמשתנים של המבקשים להפעיל לחצים ואמצעים פסולים שונים על המשיבים בניסיון לגזול ולחמוס את החזקותיהם בחברה, תוך שהם רוקמים באמצעות שלל יועצים ששכרו לצורך כך, עלילת דם מגוחכת וכוזבת שאינה עומדת במבחן המציאות, העובדות והשכל הישר, תוך שהם מציגים במסגרת ההליך דין הצגה מביכה ומתוזמרת וטוענים לאובדן אמון בין הצדדים, אשר לדידם, מצדיק להורות על הפרדת כוחות בין הצדדים כבר בשלבו זה של ההליך. ובנסיבות אלה, ברור שהמבקשים אינם רשאים להיבנות מהתנהלותם הפסולה ומ"אובדן האמון" אותו יצרו, על מנת לרכוש כעת את החזקותיהם של המשיבים בחברה בניזיד עדישים, ללא כל קשר לשוויה הריאלי של החברה ועוד בטרם עמדו בהתחייבויותיהם הבסיסיות ביחס לשווי החברה במועד הקובע.

15. לעניין זה יובהר, כי המשיבים הגישו כנגד המבקשים תביעה שעניינה הסרת קיפוח, ובעוד שבמסגרת כתב התביעה מטעמם עתרו המבקשים למתן סעד של הפרדת כוחות על דרך של התמחרות בין הצדדים, במסגרת כתב ההגנה מטעמם, הבהירו המשיבים כי ככל שיורה כבי' הבורר על הפרדת כוחות בין הצדדים, מתוקף סמכותו עפ"י הוראות סעיף 191 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, הרי שיש לעשות כן לאחר השלמת חיובי הצדדים עפ"י הוראות הסכם המיזוג, לאחר הטבת הנזקים האדירים שגרמו המבקשים לחברה בהתנהלותם האסורה והפסולה ועל דרך של מכירה כפויה של החזקות המשיבים בחברה ע"י המבקשים על בסיס הערכת שווי ריאלית. לעניין זה, מופנה כבי' הבורר, בין היתר, לדברים בע"א 8712/13 אמיר אדלר נ' שי לבנת (פורסם בנבו, 1.9.2015):

"בסיטואציה הקלאסית שבה יש מקפח ומקופח – דרך המלך הינה רכישת מניות המקופח בידי המקפח לפי שווי חברה המתחשב בקיפוח; בסיטואציה שבה יש צורך בהפרדת כוחות בין בעלי המניות ושבה לא קיים קיפוח, או שהוא מאוין על ידי התנהלות המקופח – דרך המלך הינה התמחרות בין הצדדים בשיטת המעטפות." (ההדגשות אינן במקור)

16. בהתאם לכך, הרי שעוד בטרם יקבע אופן ההיפרדות (אם וככל שכך יורה כבי' הבורר), יש להקדים

ולחכרע בשאלת קיומו של קיפוח, לצורך קביעת מנגנון ההיפרדות בין הצדדים. ונוסיף ונפנה בהקשר זה, גם אל הדברים בע"א 6290/17 גבריאל מגנזי נ' יואב לוי (פורסם בנבו, 11.2.2018):

"סעד רכישה הכפיה מיושם כתרופה להסרת קיפוח, לרוב כאשר הצד המקפח הוא אשר מחוייב לרכוש את מניותיו של הצד המקופח וזו דרך המלך למקרה "הקלאסי" של קיפוח המיעוט" (ההדגשות אינן במקור)

וכן לדברים בה"פ (ת"א) 66750-06-16 שי בן-ארי נ' רם שכטר (פורסם בנבו, 20.7.2017):

"אני סבורה כי הסעד הראוי בענייננו הינו סעד של רכישה כפיה של מניות המבקש על ידי המשיב. סעד זה של רכישה כפיה, המצוין מפורשות בסעיף 191(א) לחוק החברות, הוכר כסעד מרכזי להתמודדות עם מצבים של קיפוח" (ההדגשות אינן במקור)

17. בנסיבות אלה, הרי שבטרם יקבע מנגנון ההיפרדות כלשהו בין הצדדים, יש להקדים ולהכריע בטענות המשיבים בדבר קיפוחם ע"י המבקשים, שכן עניין זה משפיע באופן ישיר על אופן ההיפרדות שיקבע בסופו של הליך.

ג. אין מקום לאופן ביצוע ההיפרדות לו עתרו המבקשים

18. באשר לאופן ההיפרדות לו עתרו המבקשים (התמחרות סגורה), יובהר מיד כי מדובר בתעלול פסול נוסף מבית מדרשם של המבקשים, שכל מטרתו הברורה ניסיון נוסף לקיפוח זכויות המשיבים וגזל החזקותיהם בחברה, תוך ניצול לרעה של הפערים הכלכליים המשמעותיים בין הצדדים.

19. עתירת המבקשים בעניין זה פסולה ומגונה במיוחד, נוכח העובדה שבמסגרת עסקת המיזוג העבירו המשיבים אל החברה את כל הנכסים שהיו מצויים בבעלותם ערב המיזוג, בשווי נקי (בניכוי מיסים, חובות והלוואות) של למעלה מ-63,000,000 ₪, באופן אשר שולל מהם כעת לגייס את המימון הנדרש לצורך קיום התמחרות בין הצדדים בתנאים מאוזנים. העתק נספח ההון העצמי שצורף להסכם המיזוג, מצורף **כנספח "2"**.

20. לעניין זה יובהר, כי מעבר לעובדה שכפי שהראנו לעיל, בהתאם לפסיקה הנוהגת, דרך המלך להפרדת כוחות בין הצדדים במקרה של קיפוח, הינה באמצעות רכישה כפיה של מניות הצד המקופח ע"י המקפח לפי שווי חברה שמגלם את הקיפוח, הרי שביחס למנגנון ההתמחרות אף נקבע, כי:

"מנגנון זה אינו חף מפגמים, ודומה כי אין עוררין על כך שהוא פחות מתאים לסיטואציה שבה לצד אחד יש עמדה כלכלית עדיפה באופן משמעותי בהשוואה לצד השני – בייחוד בהיבטי מימון ונזילות – שאז מתעורר חשש ממשי פן הצד החזק יוכל להציע הצעה שתקנה לו יתרון בלתי הוגן על פני הצד החלש."

ובהמשך:

"במילים אחרות, ההתמחרות רלוונטית בעיקר בשני המצבים שלהלן: הראשון, כאשר הצורך בהפרדה נובע מאובדן אמון בין ה"שותפים" שאינם מלווה בקיפוח; והשני, כאשר על אף קיומו של קיפוח מצדו של אחד השותפים, התנהלותו של השותף האחר היא שגרמה לקיפוחו או

שהתנהלותו של המקופח עולה כדי חוסר תום לב. [ע"א 8712/13 אמיר אדלר נ' שי לבנת

(פורסם בנבו, 1.9.2015)]

21. בנסיבות ענייננו בהם קיימים פערים כלכליים משמעותיים בין הצדדים, הרי שבמסגרת כל התמחרות שתתקיים בין הצדדים, יתקבלו ערכים המשקפים את רף היכולת הכלכלית של המשיבים ולא את שוויה הריאלי של החברה, באופן שייצר מציאות מעוותת ומקפחת כלפי המשיבים.
22. בנוסף לכך, הרי שנוכח מצבה הכלכלי של החברה, יותר מסביר להניח שבמועד הקובע תידרש צים אחזקות למחוק את מרבית יתרות הזכות שעומדות לזכותה בספרי החברה, באופן שיעלה את שווי החברה וישפיע באופן ישיר על שיקולי הצדדים במסגרת כל התמחרות כאמור, וגם מהטעם הזה אין להורות על קיום התמחרות בין הצדדים בשלבו זה של ההליך.
23. נוסף ונציין בהקשר זה, כי במסגרת המשא ומתן שקדם לחתימת הסכם המיזוג, החליטו הצדדים באופן מודע ומכוון להימנע מלכלול מנגנון התמחרות במסגרת תקנון החברה, נוכח פערי הכוחות המשמעותיים בין הצדדים והיותן של החברות המתמזגות מקב' בהרי – "מפעל חיים". לעניין זה, מופנה כב' הבורר להעתק הודעת הדוא"ל מיום 1.2.2021, מטעם עוה"ד שני אל-גד, אשר ייצגה את בעלי המניות מקב' צים במסגרת עסקת המיזוג, המצורף **כנספח "3"**.

ד. על האופן הראוי וההוגן ליישום היפרדות בין הצדדים

24. מבלי לגרוע מכלל טענות המשיבים עד כה, יובהר כי בחינת נסיבותיו הפרטניות של ענייננו, על רקע השיקולים המנחים שנקבעו בפסיקה לצורך קביעת מנגנון היפרדות, מלמדת אף היא, כי יש לדחות מכל וכל את עתירת המבקשים לקיום התמחרות סגורה בין הצדדים. לעניין זה, מופנה כב' הבורר, בין היתר, לדברים בע"א 6290/17 **גבריאל מגנזי נ' יואב לוי** (פורסם בנבו, 11.2.2018):

"אל תוך סל השיקולים הצריכים לקביעת המנגנון להסרת הקיפוח או להפרדת הכוחות בחברה, ניתן להשליך, בין היתר, את השיקולים הבאים: שיקולי צדק; תום הלב וניקיון הכפיים של כל צד; נכונותו של צד לפתור את הסכסוך בדרכי שלום; מידת הקיפוח; האחזקות של כל צד וגובה השקעתו; התועלות שיפיק כל צד מול הנזקים שייגרמו לכל צד כתוצאה מהסעד שיינתן; נזקים שייגרמו עקב כך לצדדים שלישיים כמו עובדים וספקים (ביקב הועסקו שבעה-שמונה עובדים כפי שעולה מנספח ח לסיכומי לוי ומדוחות המפרק); הזיקה המיוחדת של כל צד לחברה או לתחומי עיסוקיה; ופערי הכוחות בין הצדדים – הן פערי כוחות כלכליים והן פערים במישורים אחרים."

25. בהתאם לכלל האמור לעיל וכפי שצוין בתת פרק ג.8 לכתב ההגנה מטעם המשיבים, ככל שיורה כב' הבורר על הפרדת כוחות בין הצדדים, הרי שיש להורות על ביצועה באופן שלהלן:

- 25.1 **ראשית** – מאחר ובהתאם להסכם המיזוג, החזקותיהם של בעלי המניות מקב' צים בחברה, הינן בגדר החזקות על תנאי, אשר מותנות בביצוע התחשבנות בין הצדדים בהתאם להוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג והזרמת ההון הנדרש בגין המניות או דילול החזקותיהם לפי תוצאות

ההתחשבות הנ"ל – יש להקדים ולאכוף את הוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג ולקיים את ההתחשבות בין הצדדים ואת האיזונים הנדרשים בהתאם לתוצאותיה.

25.2 **שנית** – נוכח התנהלותם המקפחת של המבקשים כלפי המשיבים במסגרת החברה, והנזקים האדירים שגרמו המבקשים לחברה בהתנהלותם האסורה והפסולה, אשר כללה, בין היתר – נטילת הלוואות מיותרות בריבית גבוהה ע"י צים וסויסה בשם החברה, שלא כדין, לצורך פירעון הלוואות בעלים לטובת צים אחזקות; מכירת הלוואות ריקות וחסרות תוחלת לחברה, על דרך המחאת זכות, תוך שהם יוצרים זכות נוגדת ויתרות זכות לצים אחזקות בספרי החברה; וביצוע משיכות כספים אדירות ע"י צים וסויסה מחשבונית החברה לטובת צים אחזקות, בניגוד להוראות הסכם המיזוג, תקנון החברה והוראות הסכם חוק החברות, תשנ"ט-1999, יש להורות כשלב מקדים לביצוע ההיפרדות, על חיוב בעלי המניות מקב' צים בתיקון והטבת הנזקים שגרמו לחברה. שכן, כפי שנקבע בפסיקה, במקרה של קיפוח, יש להורות על היפרדות, על דרך רכישה כפויה של מניות המקופח ע"י המקפח – "...לפי שווי חברה המתחשב בקיפוח"⁴.

25.3 **שלישית** – לאחר יישום השלבים המקדימים הנ"ל לצורך היפרדות הצדדים, יש להורות על ביצוע הערכת שווי הוגנת וריאלית, אשר תביא בחשבון את שוויים האמיתי של הנכסים שבבעלות החברה (אשר מרביתם הועברו אליה ע"י המשיבים במסגרת עסקת המיזוג) ואת הציפיות הלגיטימיות של המשיבים בכניסה להסכם המיזוג, להשביח את שווי הנכסים שהיו מצויים בבעלותם.

25.4 כך לדוגמא, במסגרת נספח ההון העצמי שצורף להסכם המיזוג (ר' נספח 2 לעיל), נכללו 16 פרויקטים אשר היו מצויים בבעלות המשיבים טרם המיזוג, להם ניתן במסגרת נספח ההון העצמי שווי נכסי של 18,078,052 ₪ בלבד, אשר התבסס על ההשקעות שביצעו המשיבים באותם פרויקטים עד למועד המיזוג, כאשר בהתאם להערכות המבקשים עצמם, עומדת הרווחיות הצפויה באותם פרויקטים כיום, על סך אסטרונומי של כ-1,000,000,000 ₪. לעניין זה מופנה כב' הבורר, להעתק עלון "פרופיל החברה" מחודש ינואר 2023, המצורף **כנספח "4"**, וכן להעתק טבלת ההשוואה שנערכה ע"י המשיב 3 על בסיס עלון פרופיל החברה הנ"ל, המצורפת **כנספח "5"**.

25.5 **רביעית** - במסגרת השלב השלישי והאחרון להיפרדות הצדדים, יש להורות על סעד של רכישה כפויה של מניות המשיבים בחברה ע"י המבקשים, וזאת נוכח פערי הכוחות המשמעותיים שבין הצדדים ונוכח העובדה כי זהו הסעד הנכון והראוי בנסיבות ענייננו, נוכח הקיפוח המתמשך של זכויות המשיבים ע"י המבקשים.

ה. אין כל צורך או דחיפות בהיפרדות הצדדים בשלבו המוקדם זה של ההליך

26. במסגרת הבקשה, התיימרו המבקשים להעלות טענות שונות בשם המשיבים, תוך שהם טוענים, כי כביכול, מוסכם בין הצדדים כי החברה מצויה במצב של שיתוק, וכי כביכול, מובן ומוסכם על הצדדים

⁴ ר' לעניין זה, בין היתר, הדברים בע"א 8712/13 אמיר אדלר נ' שי לבנת (פורסם בנבו, 1.9.2015).

שהיפרדותם כעת נדרשת ללא דיחוי.⁵

27. לעניין זה יובהר מיד, כי מדובר בלא יותר ממניפולציה נוספת מצד המבקשים, כאשר על היעדרה של דחיפות כלשהי בהיפרדות הצדדים כעת, ניתן ללמוד בין היתר, גם מעצם העובדה שבמסגרת כתב התביעה מטעמם, עתרו המבקשים למתן סעד של היפרדות בין הצדדים על דרך התמחרות, אותה ביקשו לקיים לאחר שיוכרעו טענות הצדדים במסגרת ההליך דנן.

28. לא זו אף זו, הרי שמלבד סיסמאות ריקות וחלולות שלא נתמכו בדבר, במסגרת הבקשה לא טרחו המבקשים לנסות ולהוכיח ברצינות את הצורך בסעד הקיצוני והחריג לו עתרו, למתן פסק ביניים שיורה על היפרדות הצדדים כבר כעת ועוד בטרם התבררו והוכרעו טענות הצדדים במסגרת ההליך דנן.

29. בשולי דברים אלה יובהר, כי כלל טענות המבקשים בדבר שיתוקה הנטען של החברה הינן בגדר לעג לרש, שכן בעולם המציאות, החברה אינה מצויה בקיפאון כלשהו נוכח העובדה הפשוטה שהמבקשים עושים בחברה כבתוך שלהם, ובמסגרת זו מבצעים כל פעולה ומקבלים כל החלטה, על דעת עצמם ומבלי לשתף או לידע את המשיבים, גם כאשר מדובר בהחלטות המחייבות רוב מיוחד בהתאם להוראות סעיף 15 לתקנון החברה וגם כאשר מדובר בהחלטות המצריכות אישורים מיוחדים בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999.

30. כך גם יש לדחות את טענותיהם הפסולות וחסרות תום הלב של המבקשים, לפיהן כביכול, החברה מתקשה לגייס את המימון הנדרש לצורך פעילותה, ראשית - מהטעם הפשוט שמדובר בהתחייבות בסיסית שקיבלו על עצמם המבקשים במסגרת הסכם המיזוג (ר' ס' 8.2 להסכם המיזוג), כך שכל שיעמדו אלה בהתחייבויותיהם הבסיסיות הנ"ל כלפי החברה והמשיבים, לא צפויה החברה להיתקל בקושי מימוני כלשהו – אמור מעתה, הבקשה אינה מבקשת לפתור קשיי מימון כלשהם בהם נתקלת החברה, אלא את הקשיים של המבקשים לעמוד בהתחייבויותיהם הבסיסיות במסגרת הסכם המיזוג; שנית - יש לדחות את כלל טענות המבקשים בעניין זה, גם מהטעם הפשוט שלו רק היו משיבים המבקשים את הכספים האדירים שמשכו מהחברה, מאחורי גבם של המשיבים, ללא הרשאה ושלא כדין, לא היו נתקלים המבקשים או החברה כעת, בקושי מימוני כלשהו.

ודוק היטב - צד לחוזה אינו יכול לדרוש שמשנהו יישא בעלויות הנובעות מהתנהלותו שלו. דרישה מסוג זה, מנוגדת להוראות סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, מהווה קיום חוזה בחוסר תום לב והתנהגות בלתי הוגנת.

1. סוף דבר



31. מכלל האמור לעיל, עולה בבירור כי מדובר בבקשת סרק זדונית מובהקת, אשר הוגשה ע"י המבקשים

⁵ ר' לעניין זה, בין היתר, האמור בסעיף 11 לבקשה.

בחוסר תום לב משווע ובניסיון לייצר לעצמם נתיב הימלטות מקיום התחייבויותיהם החוזיות הבסיסיות במסגרת הסכם המיזוג, לחמוק מתביעות המשיבים כלפיהם במסגרת ההליך דן, ולנצל את פערי הכוחות שבין הצדדים על מנת להשיג, באופן שפל ובזוי הראוי לכל גנאי, עמדה שתאפשר להם להוסיף ולקפח את זכויות המשיבים, לגזול את זכויותיהם ולחמוס את נכסיהם ואת החזקותיהם בחברה, בנוזיד עדשים.

32. על כן, מתבקש כב' הבורר להורות על דחיית הבקשה, תוך חיוב המבקשים בהוצאות משמעותיות לטובת המשיבים.

33. תגובה זו נתמכת בתצהירו של מר אמיר בהרי, לתמיכה בכלל האמור במסגרתה.

	
בועז חי לוי, עורך דין	אורי בן יוחנה, עורך דין
ב"כ המשיבים	
ד"ר י. וינרוט ושות' – משרד עורכי דין	

תצהיר

אני הח"מ, אמיר בהרי, נושא תעודת זהות מס' 32223703, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

הנני עושה תצהירי זה, לתמיכה בתגובת המשיבים לבקשת בעלי המניות מקבוצת צים מיום 26.11.2023, למתן פסק ביניים שיורה על הפרדת כוחות בין הצדדים על דרך של התמחרות סגורה (להלן: "התגובה" ו/או "הבקשה" בהתאמה), במסגרת הליך הבוררות מס' 1021-49.

העובדות הנזכרות במסגרת תצהירי זה, ידועות לי מידיעתי האישית, הטענות המשפטיות נכונות לפי מיטב אמונתי, בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי מבאי כוחי.

בראשית הדברים אציין, כי כפי שהוסבר במסגרת התגובה, מדובר בבקשת סרק תכסיסנית ופסולה שהוגשה ע"י המבקשים בחוסר תום לב משווע ובחוסר ניקיון כפיים קיצוני, אשר כל מטרתה הברורה, ניסיון מוגנה למלט את המבקשים מקיום התחייבויותיהם החוזיות הבסיסיות במסגרת הסכם המיזוג, להקנות להם זכויות ונכסים להם הם אינם זכאים, לגזול את זכויותנו ונכסיו ולקפח את זכויותינו.

כפי שעוד הוסבר במסגרת התגובה, מדובר בבקשה חסרת תוחלת וחסרת בסיס גם לגופה, נוכח טענות הצדדים במסגרת ההליך דנן, הסעדים שהתבקשו במסגרת כתבי התביעה מטעמים והעניינים הטעונים בירור והכרעה, עוד בטרם יקבע האם בכלל יש להורות על הפרדת כוחות בין הצדדים ומהו המנגנון הנדרש והראוי להפרדת כוחות בין הצדדים, אם וככל שכך יקבע.

מעבר לכך, הרי שיש לדחות מכל וכל את עתירת המבקשים להפרדת כוחות בין הצדדים על דרך של קיום התמחרות סגורה בין הצדדים, נוכח העובדה שמדובר בדרישה פסולה ליישום מנגנון הפרדות, שכל מטרתו הברורה, ניצול ציני של הפערים הכלכליים המשמעותיים שבין הצדדים לצורך יצירת יתרונות בלתי הוגנים למבקשים, לאחר שנתפסו בקלקלתם ובהפרותיהם, עוללו כלפינו וגרמו לנו ולחברה בהתנהלותם האסורה והפסולה לנזקים כספיים אדירים.

בהתאם לכך ומהטעמים והנימוקים שיפורטו להלן, מתבקש כבי הבורר להורות על דחיית הבקשה, תוך חיוב המבקשים בהוצאות המשיבים במסגרת תגובה זו.

א. על חוסר תום ליבם של המבקשים בעצם הגשת בקשה דנן

1. במסגרת החלטתו של כבי הבורר במהלך הדיון מיום 25.10.2023, נקבע כי – "ב"כ הצדדים יואילו להיפגש תוך 7 ימים על מנת לנסות ולהגיע למתווה באשר לאופן היפרדות כאמור לעיל".
2. בהתאם לכך, נפגשו ב"כ הצדדים ביום 30.10.2023, בניסיון לגבש מנגנון מוסכם להיפרדות כאמור בהחלטה מיום 25.10.2023, אלא שפגישה זו לא הניבה הסכמות כלשהן.
3. בהתאם לכך, לבקשת הצדדים ובהתאם לאמור בהחלטה מיום 25.10.2023, התקיימה ביום 13.11.2023, ישיבה נוספת בפני כבי הבורר בנוכחות ב"כ הצדדים בלבד, במסגרתה נדונו מס' חלופות אפשריות להפרדת כוחות בין הצדדים כבר כעת, תוך שנקבע כי – "ב"כ הצדדים, יואילו לבוא בדברים

עם בעלי הדין, ולאחר מכן יעדכנו איש את רעהו, ואת הח"מ".

4. אף על פי כן, המבקשים ובאי כוחם לא טרחו להקדים עדכון או פנייה כלשהם אלינו או אל כבי הבורר, וחלף זאת אצו להגיש את בקשת הסרק המופרכת דגן למתן פסק ביניים, באופן המלמד לכשעצמו, על מטרתיהם האמיתיות והפסולות של המבקשים במסגרת ההליך דגן ועל ניסיונותיהם המגוונים והחוזרים לפעול בדרכים לולייניות ונלוזות בניסיון לאתר את הנתיב שיאפשר להם לחמוס ולגזול את זכויותינו ואת נכסינו.

5. לא זו אף זו, הרי שעל חוסר תום ליבם של המבקשים במסגרת הבקשה דגן, ניתן ללמוד גם מעצם העובדה שבמסגרת כתב התביעה מטעמם, עתרו המבקשים באופן הפוך וסותר לחלוטין, למתן סעד של היפרדות בין הצדדים באמצעות התמחרות, אותה ביקשו לקיים – **"רק לאחר שיעודכנו שיעורי ההחזקות של הצדדים בהתאם למבוקש בעתירות א' עד ד'..."**¹, וכעת לאחר שטענות הסרק המופרכות והשקריות שהעלו במסגרת כתב התביעה מטעמם, התרסקו אל קרקע המציאות והעובדות, הפכו המבקשים את עורם ועתרו לקיום התמחרות בין הצדדים עוד בטרם יתבררו טענות הצדדים.

6. בתוך כך, הרי שעצם הגשת הבקשה לקיום התמחרות בין הצדדים כעת, לאחר שאנחנו העברנו לידי החברה במסגרת עסקת המיזוג את כל הנכסים שהיו מצויים בבעלותנו, כאשר המבקשים עוד טרם השלימו את התחייבויותיהם הבסיסיות עפ"י הסכם המיזוג, וכאשר עוד טרם נערכה בין הצדדים ההתחשבות בהתאם להוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג, מהווה ניסיון פסול ומגונה לכשעצמו מצד המבקשים, לחמוק מהתחייבויותיהם הבסיסיות במסגרת הסכם המיזוג ולהיבנות מהתנהלותם האסורה והפסולה במסגרת החברה.

7. התנהלותם הפסולה וחסרת תום הלב הנ"ל של המבקשים, ראויה לכל גנאי ומצדיקה לכשעצמה להורות על דחיית בקשתם הזדונית.

ב. אין מקום למתן פסק ביניים בשלבו זה של ההליך

8. לעניין זה ראשית יובהר, כי במסגרת עסקת המיזוג העברנו את כלל הנכסים שהיו מצויים בבעלותנו עובר לתחילת הסכם המיזוג, בשווי נקי (בניכוי מיסים, חובות והלוואות) של למעלה מ-63,000,000 ₪ לידי החברה, כנגד התחייבות המבקשים לפעול למימון כל צרכיה השוטפים של החברה עד למועד הקובע (כהגדרתו בהסכם המיזוג).²

9. בסמוך לפני המועד הקובע, ככל שההון העצמי של החברה יפחת מסך של 116,660,000 ₪ או ששווי החברה (עפ"י הערכת שווי מטעם מעריך שווי מוסכם ובלתי תלוי) יפחת מסך של 175,000,000 ₪, על הצדדים לבצע התחשבות אשר בעקבותיה ובהתאם לתוצאותיה יש לבצע התאמה של החזקות הצדדים במניות החברה או לחילופין, על בעלי המניות מקבלי צים לפעול להזרמת הון לחברה.³

10. על בסיס ההנחה שהמבקשים גם יקיימו את התחייבויותיהם במסגרת הסכם המיזוג, הוקצו להם מראש, מניות בשיעור של 70% מהון המניות של החברה, אלא שהחזקותיהם הנ"ל של המבקשים, אינן

¹ ר"י האמור בסעיף 159 לכתב התביעה מטעם צים וצים אחזקות.

² ר"י הוראות סעיף 8.2 להסכם המיזוג שצורף כנספח 3 לכתב התביעה מטעם יחידי בהרי.

³ ר"י הוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג שצורף כנספח 3 לכתב התביעה מטעם יחידי בהרי.

סופיות, ומותנות בתוצאות ההתחשבות הנ"ל.

11. למען הסר ספק יובהר, כי נוכח התנהלותם הפגומה והפסולה של המבקשים במסגרת החברה, אשר פעלו לשעבוד אגרסיבי של נכסיה ולביצוע משיכות כספים אדירות לטובת צים אחזקות, שלא כדיו, אין ולא יכול להיות חולק שהחברה אינה עומדת ביעדי ההון העצמי והשווי הנ"ל שנקבעו בהסכם המיזוג. לעניין זה, מופנה כבי הבורר, בין היתר, להעתק דו"ח הנכסים מול התחייבויות מיום 31.1.2023, שנערך ע"י חשב החברה לבקשתו של מר דני סויסה (להלן: "דו"ח ההתחייבויות מול נכסים"), ממנו עולה בבירור שההפרש בין שווי נכסי החברה אל מול התחייבויותיה עומד בפער שלילי של למעלה מ- 23,500,000 ₪, נכון ליום 31.1.2023. העתק דו"ח ההתחייבויות מול נכסים מיום 31.1.2023, צורף כנספח 1 לתגובה.

12. **בנסיבות אלה בהן החזקות הצדדים ושווי החברה אינם ידועים ואינם סופיים, נוכח העובדה שבעלי המניות מקב' צים נדרשים להזרים הון לחברה או לוותר על חלק מהחזקותיהם במניות החברה, ברור ומובן שלא ניתן לקיים התמחרות כלשהי בין הצדדים.**

13. יתרה מכך, הרי שגם נוכח העובדה שבמסגרת כתב התביעה מטעמם, עתרנו לאכיפת מנגנון הערכת השווי וההתחשבות שנקבעו בסעיף 7.8 להסכם המיזוג, אין ולא ניתן להורות על הפרדת כוחות בין הצדדים, בשלבו זה של החליך, טרם הכרעת תביעתנו בעניין זה.

14. מעבר לכך, הרי שתביעתנו בהליך שבכותרת הוגשה על רקע התנהלותם הפסולה והמקפחת של המבקשים כלפינו במסגרת החברה ובעקבות ניסיונותיהם החוזרים והמשתנים של המבקשים להפעיל לחצים ואמצעים פסולים שונים עלינו בניסיון לגזול ולחמוס את החזקותנו בחברה, תוך שהם רוקמים באמצעות שלל יועצים ששכרו לצורך כך, עלילת דם מגוחכת וכוזבת שאינה עומדת במבחן המציאות, העובדות והשכל הישר, תוך שהם מציגים במסגרת ההליך דן הצגה מביכה ומתוזמרת וטוענים לאובדן אמון בין הצדדים, אשר לדידם, מצדיק להורות על הפרדת כוחות בין הצדדים כבר בשלבו זה של החליך. ובנסיבות אלה, ברור שהמבקשים אינם רשאים להיבנות מהתנהלותם הפסולה ומ"אובדן האמון" אותו יצרו, על מנת לרכוש כעת את החזקותינו בחברה בנויד עדשים, ללא כל קשר לשוויה הריאלי של החברה ועוד בטרם עמדו בהתחייבויותיהם הבסיסיות ביחס לשווי החברה במועד הקובע.

15. לעניין זה יובהר, כי אנחנו הגשנו כנגד המבקשים תביעה שעניינה הסרת קיפוח, ובעוד שבמסגרת כתב התביעה מטעמם עתרו המבקשים למתן סעד של הפרדת כוחות על דרך של התמחרות בין הצדדים, במסגרת כתב ההגנה מטעמנו, הבהרנו כי ככל שיורה כבי הבורר על הפרדת כוחות בין הצדדים, מתוקף סמכותו עפ"י הוראות סעיף 191 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, הרי שיש לעשות כן לאחר השלמת חיובי הצדדים עפ"י הוראות הסכם המיזוג, לאחר הטבת הנוקים האדירים שגרמו המבקשים לחברה בהתנהלותם האסורה והפסולה ועל דרך של מכירה כפויה של החזקותינו בחברה ע"י המבקשים על בסיס הערכת שווי ריאלית. לעניין זה, מופנה כבי הבורר, בין היתר, לדברים בע"א 8712/13 אמיר אדלר נ' שי לבנת (פורסם בנבו, 1.9.2015):

"בסיטואציה הקלאסית שבה יש מקפח ומקופח – דרך המלך הינה רכישת מניות המקופח בידי המקפח לפי שווי חברה המתחשב בקיפוח; בסיטואציה שבה יש צורך בהפרדת כוחות בין בעלי המניות ושבה לא קיים קיפוח, או שהוא מאוין על ידי התנהלות המקופח – דרך המלך הינה התמחרות בין הצדדים בשיטת המעטפות." (ההדגשות אינן

(במקור)

16. בהתאם לכך, הרי שעוד בטרם יקבע אופן ההיפרדות (אם וככל שכך יורה כב' הבורר), יש להקדים ולהכריע בשאלת קיומו של קיפוח, לצורך קביעת מנגנון ההיפרדות בין הצדדים. ואוסיף ונפנה בהקשר זה, גם אל הדברים בע"א 6290/17 גבריאל מגנזי נ' יואב לוי (פורסם בנבו, 11.2.2018):

"סעד רכישה הכפוייה מיושם כתרופה להסרת קיפוח, לרוב כאשר הצד המקפח הוא אשר מחוייב לרכוש את מניותיו של הצד המקופח וזו דרך המלך למקרה "הקלאסי" של קיפוח המיעוט" (ההדגשות אינן במקור)

וכן לדברים בה"פ (ת"א) 66750-06-16 שי בן-ארי נ' רם שכטר (פורסם בנבו, 20.7.2017):

"אני סבורה כי הסעד הראוי בענייננו הינו סעד של רכישה כפוייה של מניות המבקש על ידי המשיב. סעד זה של רכישה כפוייה, המצוין מפורשות בסעיף 191(א) לחוק החברות, הוכר כסעד מרכזי להתמודדות עם מצבים של קיפוח" (ההדגשות אינן במקור)

17. בנסיבות אלה, הרי שבטרם יקבע מנגנון ההיפרדות כלשהו בין הצדדים, יש להקדים ולהכריע בטענות המשיבים בדבר קיפוחם ע"י המבקשים, שכן עניין זה משפיע באופן ישיר על אופן ההיפרדות שיקבע בסופו של הליך.

ג. אין מקום לאופן ביצוע ההיפרדות לו עתרו המבקשים

18. באשר לאופן ההיפרדות לו עתרו המבקשים (התמחרות סגורה), יובהר מיד כי מדובר בתעלול פסול נוסף מבית מדרשם של המבקשים, שכל מטרתו הברורה ניסיון נוסף לקיפוח זכויותינו וגזל החזקותינו בחברה, תוך ניצול לרעה של הפערים הכלכליים המשמעותיים בין הצדדים.

19. עתירת המבקשים בעניין זה פסולה ומגונה במיוחד, נוכח העובדה שבמסגרת עסקת המיזוג אנחנו העברנו אל החברה את כל הנכסים שהיו מצויים בבעלותנו ערב המיזוג, בשווי נקי (בניכוי מיסים, חובות והלוואות) של למעלה מ-63,000,000 ₪, באופן אשר שולל מאיתנו כעת לגייס את המימון הנדרש לצורך קיום התמחרות בין הצדדים בתנאים מאוזנים. העתק נספח ההון העצמי שצורף להסכם המיזוג, צורף כנספח 2 לתגובה.

20. לעניין זה יובהר, כי מעבר לעובדה שכפי שהראנו במסגרת התגובה, בהתאם לפסיקה הנוהגת, דרך המלך להפרדת כוחות בין הצדדים במקרה של קיפוח, הינה באמצעות רכישה כפוייה של מניות הצד המקופח ע"י המקפח לפי שווי חברה שמגלם את הקיפוח, הרי שביחס למנגנון ההתמחרות אף נקבע,

"מנגנון זה אינו חף מפגמים, ודומה כי אין עוררין על כך שהוא פחות מתאים לסיטואציה שבה לצד אחד יש עמדה כלכלית עדיפה באופן משמעותי בהשוואה לצד השני – בייחוד בהיבטי מימון ונזילות – שאז מתעורר חשש ממשי פן הצד החזק יוכל להציע הצעה

שתקנה לו יתרון בלתי הוגן על פני הצד החלש."

ובהמשך:

"במילים אחרות, ההתמחרות רלוונטית בעיקר בשני המצבים שלהלן: הראשון, כאשר הצורך בהפרדה נובע מאובדן אמון בין ה"שותפים" שאינם מלווה בקיפוח; והשני, כאשר על אף קיומו של קיפוח מצדו של אחד השותפים, התנהלותו של השותף האחר היא שגרמה לקיפוחו או שהתנהלותו של המקופח עולה כדי חוסר תום לב." [ע"א 8712/13 אמיר אדלר נ' שי לבנת (פורסם בנבו, 1.9.2015)]

21. בנסיבות ענייננו בהם קיימים פערים כלכליים משמעותיים בין הצדדים, הרי שבמסגרת כל התמחרות שתתקיים בין הצדדים, יתקבלו ערכים המשקפים את רף היכולת הכלכלית שלנו ולא את שוויה הריאלי של החברה, באופן שייצר מציאות מעוותת ומקפחת כלפינו.

22. בנוסף לכך, הרי שנוכח מצבה הכלכלי של החברה, יותר מסביר להניח שבמועד הקובע תידרש צימ אחזקות למחוק את מרבית יתרות הזכות שעומדות לזכותה בספרי החברה, באופן שיעלה את שווי החברה וישפיע באופן ישיר על שיקולי הצדדים במסגרת כל התמחרות כאמור, וגם מהטעם הזה אין להורות על קיום התמחרות בין הצדדים בשלבו זה של ההליך.

23. אוסיף ואציין בהקשר זה, כי במסגרת המשא ומתן שקדם לחתימת הסכם המיזוג, החליטו הצדדים באופן מודע ומכוון להימנע מלכלול מנגנון התמחרות במסגרת תקנון החברה, נוכח פערי הכוחות המשמעותיים בין הצדדים והיותן של החברות המתמזגות מקב' בהרי – "מפעל חיים". לעניין זה, מופנה כב' הבורר להעתק הודעת הדוא"ל מיום 1.2.2021, מטעם עוה"ד שני אל-גד, אשר ייצגה את בעלי המניות מקב' צים במסגרת עסקת המיזוג, אשר צורף כנספח 3 לתגובה.

ד. על האופן הראוי וההוגן ליישום היפרדות בין הצדדים

24. מבלי לגרוע מכלל טענותינו במסגרת התגובה, יובהר כי לפי יעוץ משפטי שקיבלתי, בחינת נסיבותיו הפרטניות של ענייננו, על רקע השיקולים המנחים שנקבעו בפסיקה לצורך קביעת מנגנון היפרדות, מלמדת אף היא, כי יש לדחות מכל וכל את עתירת המבקשים לקיום התמחרות סגורה בין הצדדים. לעניין זה, מופנה כב' הבורר, בין היתר, לדברים בע"א 6290/17 גבריאל מגנזי נ' יואב לוי (פורסם בנבו, 11.2.2018):

"אל תוך סל השיקולים הצריכים לקביעת המנגנון להסרת הקיפוח או להפרדת הכוחות בחברה, ניתן להשליך, בין היתר, את השיקולים הבאים: שיקולי צדק; תום הלב וניקיון הכפיים של כל צד; נכונותו של צד לפתור את הסכסוך בדרכי שלום; מידת הקיפוח; האחזקות של כל צד וגובה השקעתו; התועלות שיפיק כל צד מול הנזקים שייגרמו לכל צד כתוצאה מהסעד שיינתן; נזקים שייגרמו עקב כך לצדדים שלישיים כמו עובדים וספקים (ביקב הועסקו שבעה-שמונה עובדים כפי שעולה מנספח ח לסיכומי לוי ומדוחות המפרק); הזיקה המיוחדת של כל צד לחברה או לתחומי עיסוקיה; ופערי הכוחות בין הצדדים – הן פערי כוחות כלכליים והן פערים במישורים אחרים."

25. בהתאם לכלל האמור לעיל, ככל שיוורה כב' הבורר על הפרדת כוחות בין הצדדים, הרי שיש להורות על

ביצועה באופן שלהלן:

25.1 **ראשית** – מאחר ובהתאם להסכם המיזוג, החזקותיהם של בעלי המניות מקב' צים בחברה, הינן בגדר החזקות על תנאי, אשר מותנות בביצוע התחשבות בין הצדדים בהתאם להוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג והזרמת ההון הנדרש בגין המניות או דילול החזקותיהם לפי תוצאות ההתחשבות הנ"ל – יש להקדים ולאכוף את הוראות סעיף 7.8 להסכם המיזוג ולקיים את ההתחשבות בין הצדדים ואת האיזונים הנדרשים בהתאם לתוצאותיה.

25.2 **שנית** – נוכח התנהלותם המקפחת של המבקשים כלפינו במסגרת החברה, והנוקים האדירים שגרמו המבקשים לחברה בהתנהלותם האסורה והפסולה, אשר כללה, בין היתר – נטילת הלוואות מיותרות בריבית גבוהה ע"י צים וסוויסה בשם החברה, שלא כדון, לצורך פירעון הלוואות בעלים לטובת צים אחזקות; מכירת הלוואות ריקות וחסרות תוחלת לחברה, על דרך המחאת זכות, תוך שהם יוצרים זכות נוגדת ויתרות זכות לצים אחזקות בספרי החברה; וביצוע משיכות כספים אדירות ע"י צים וסוויסה מחשבות החברה לטובת צים אחזקות, בניגוד להוראות הסכם המיזוג, תקנון החברה והוראות הסכם חוק החברות, תשנ"ט-1999, יש להורות כשלב מקדים לביצוע ההיפרדות, על חיוב בעלי המניות מקב' צים בתיקון והטבת הנוקים שגרמו לחברה. שכן, כפי שנקבע בפסיקה, במקרה של קיפוח, יש להורות על היפרדות, על דרך רכישה כפויה של מניות המקופח ע"י המקפח – "...לפי שווי חברה המתחשב בקיפוח".⁴

25.3 **שלישית** – לאחר יישום השלבים המקדימים הנ"ל לצורך היפרדות הצדדים, יש להורות על ביצוע הערכת שווי הוגנת וריאלית, אשר תביא בחשבון את שוויים האמיתי של הנכסים שבעלות החברה (אשר מרביתם הועברו אליה על ידנו במסגרת עסקת המיזוג) ואת הציפיות הלגיטימיות שלנו בכניסה להסכם המיזוג, להשביח את שווי הנכסים שהיו מצויים בבעלותנו.

25.4 כך לדוגמא, במסגרת נספח ההון העצמי שצורף להסכם המיזוג (רי נספח 2 לעיל), נכללו 16 פרויקטים אשר היו מצויים בבעלותנו טרם המיזוג, להם ניתן במסגרת נספח ההון העצמי שווי נכסי של 18,078,052 ₪ בלבד, אשר התבסס על ההשקעות שביצענו באותם פרויקטים עד למועד המיזוג, כאשר בהתאם להערכות המבקשים עצמם, עומדת הרווחיות הצפויה באותם פרויקטים כיום, על סך אסטרונומי של כ-1,000,000,000 ₪. לעניין זה מופנה כבי הבורר, להעתק עלון "פרופיל החברה" מחדש ינואר 2023, שצורף כנספח 4 לתגובה, וכן להעתק טבלת ההשוואה שנערכה על ידי על בסיס עלון פרופיל החברה הנ"ל, שצורפה כנספח 5 לתגובה.

25.5 **רביעית** – במסגרת השלב השלישי והאחרון להיפרדות הצדדים, יש להורות על סעד של רכישה כפויה של מניותנו בחברה ע"י המבקשים, וזאת נוכח פערי הכוחות המשמעותיים שבין הצדדים ונוכח העובדה כי זהו הסעד הנכון והראוי בנסיבות ענייננו, נוכח הקיפוח המתמשך של זכויותנו ע"י המבקשים.

ה. אין כל צורך או דחיפות בהיפרדות הצדדים בשלבו המוקדם זה של ההליך

26. במסגרת הבקשה, התיימרו המבקשים להעלות טענות שונות בשמנו, תוך שהם טוענים, כי כביכול,

⁴ ר' לעניין זה, בין היתר, הדברים בע"א 8712/13 אמיר אדלר נ' שי לבנת (פורסם בנבו, 1.9.2015).

מוסכם בין הצדדים כי החברה מצויה במצב של שיתוק, וכי כביכול, מובן ומוסכם על הצדדים שהיפרדותם כעת נדרשת ללא דיחוי.⁵

27. לעניין זה יובהר מיד, כי מדובר בלא יותר ממניפולציה נוספת מצד המבקשים, כאשר על היעדרה של דחיפות כלשהי בהיפרדות הצדדים כעת, ניתן ללמוד בין היתר, גם מעצם העובדה שבמסגרת כתב התביעה מטעמם, עתרו המבקשים למתן סעד של היפרדות בין הצדדים על דרך התמחרות, אותה ביקשו לקיים לאחר שיוכרעו טענות הצדדים במסגרת ההליך דנן.

28. לא זו אף זו, הרי שמלבד סיסמאות ריקות וחלולות שלא נתמכו בדבר, במסגרת הבקשה לא טרחו המבקשים לנסות ולהוכיח ברצינות את הצורך בסעד הקיצוני והחריג לו עתרו, למתן פסק ביניים שיורה על היפרדות הצדדים כבר כעת ועוד בטרם התבררו והוכרעו טענות הצדדים במסגרת ההליך דנן.

29. בשולי דברים אלה יובהר, כי כלל טענות המבקשים בדבר שיתוקה הנטען של החברה הינן בגדר לעג לרש, שכן בעולם המציאות, החברה אינה מצויה בקיפאון כלשהו נוכח העובדה הפשוטה שהמבקשים עושים בחברה כבתוך שלהם, ובמסגרת זו מבצעים כל פעולה ומקבלים כל החלטה, על דעת עצמם ומבלי לשתף או לידע אותנו, גם כאשר מדובר בהחלטות המחייבות רוב מיוחד בהתאם להוראות סעיף 15 לתקנון החברה וגם כאשר מדובר בהחלטות המצריכות אישורים מיוחדים בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999.

30. כך גם יש לדחות את טענותיהם הפסולות וחסרות תום הלב של המבקשים, לפיהן כביכול, החברה מתקשה לגייס את המימון הנדרש לצורך פעילותה, **ראשית** - מהטעם הפשוט שמדובר בהתחייבות בסיסית שקיבלו על עצמם המבקשים במסגרת הסכם המיזוג (רי' סי' 8.2 להסכם המיזוג), כך שככל שיעמדו אלה בהתחייבויותיהם הבסיסיות הנ"ל כלפי החברה והמשיבים, לא צפויה החברה להיתקל בקושי מימוני כלשהו – אמור מעתה, הבקשה אינה מבקשת לפתור קשיי מימון כלשהם בהם נתקלת החברה, אלא את הקשיים של המבקשים עצמם לעמוד בהתחייבויותיהם הבסיסיות במסגרת הסכם המיזוג; **שנית** - יש לדחות את כלל טענות המבקשים בעניין זה, גם מהטעם הפשוט שלו רק היו משיבים המבקשים את הכספים האדירים שמשכו מהחברה, מאחורי גבנו, ללא הרשאה ושלא כדין, לא היו נתקלים המבקשים או החברה כעת, בקושי מימוני כלשהו.

ודוק היטב - צד לחוזה אינו יכול לדרוש שמשנהו יישא בעלויות הנובעות מהתנהלותו שלו. דרישה מסוג זה, מנוגדת להוראות סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תש"לג-1973, מהווה קיום חוזה בחוסר תום לב והתנהגות בלתי הוגנת.

31. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.


 אמיר בהרי

⁵ ר' לעניין זה, בין היתר, האמור בסעיף 11 לבקשה.

אישור

אני, עו"ד אורי בן יוחנה, מאשר בזאת כי ביום 3.12.2023, הופיע בפני מר אמיר בהרי, נושא ת"ז מס' 32223703, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו לעיל וחתמם עליו בפני.



תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
20	העתק דו"ח ההתחייבויות מול נכסים מיום 31.1.2023	נספח 1
23	העתק נספח ההון העצמי שצורף להסכם המיזוג	נספח 2
25	העתק הודעת דוא"ל מיום 1.2.2021, מטעם עוה"ד שני אל-גד, אשר ייצגה את בעלי המניות מקב" צים במסגרת עסקת המיזוג	נספח 3
30	העתק עלון "פרופיל החברה" מחודש ינואר 2023	נספח 4
74	העתק טבלת ההשוואה שנערכה ע"י המשיב 3 על בסיס עלון פרופיל החברה	נספח 5

נספח 1

**העתק דו"ח ההתחייבויות מול
נכסים מיום 31.1.2023**

עמוד 20

1

60

student

מאת:

נשלח:

אל:

נושא:

קבצים מצורפים:

student

יום חמישי 31 אוגוסט 2023 17:43

student

FW: נכסים מול התחייבויות xls.31.1.23

נכסים מול התחייבויות xls.31.1.23

From: ברק רוס - צים בהרי ברק <barak.ross@zimbahari.co.il>

Sent: Tuesday, January 31, 2023 1:21 PM

To: דני טויסה <daniyore@gmail.com>; אמיר בהרי - צים בהרי <amir@zimbahari.co.il>

Subject: 31.1.23 נכסים מול התחייבויות.xlsx

היי אמיר,

לבקשת דני הוכן דוח של נכסים מול התחייבויות נכון להיום.
אנא התייחסותך באשר לנתונים.

בכבוד רב,



ברק רוס
חשב

טל: 03-6569910 | פקס: 03-6569917
חוצרת הארץ 3 ב.ס.ר סיטי בנין 7 פ"ת
www.zimbahari.co.il

ניסיון ועוצמה שעובדים בשבילכם



נספח 2

**העתק נספח ההון העצמי שצורף
להסכם המיזוג**

עמוד 23

נספח 3

העתק הודעת דוא"ל מיום
1.2.2021, מטעם עוה"ד שני אל-
גד, אשר ייצגה את בעלי המניות
מקב" צים במסגרת עסקת
המיזוג

עמוד 25

student

סמט: Ori Ben Yochana <ori.b@weinrothlaw.com>
 נשלח: 16:13 27 נובמבר 2023
 אל: student
 נושא: הסכם מיזוג צים-בהרי FW:



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

אורי בן יוחנה | עורך דין - ראש המחלקה המסחרית
 רח' תובל 40 (מגדל ספיר) קומה 37, רמת גן 5252247
 טל: +972-3-7181111 פקס: +972-3-7181112



מודעת סודיות - המידע הכלול בהודעת דוא"ל זו, לרבות נספחיה, נועד בלעדית עבור הנמען ששמו מופיע מעלה וכפוף לחסיון שבין עורך-דין ללקוח והינו מידע סודי על פי דין. אם אינך הנמען, עובד או מורשה של הנמען לקבל הודעה זו, הנו מודיעים לך בזאת, כי כל עיון, פרסום, חתקה, הפצה וגם/או כל שימוש אחר בהודעה זו הינם אסורים בהחלט. אם קיבלת דוא"ל זה בטעות אנא הודיעו מיידי באמצעות הטלפון. תודה.

From: <shany.e@shg-law.co.il> Shany El-Gad

Sent: Monday, February 1, 2021 5:12 PM

To: <tal@Barone-law.co.il> Tal Cohen-Barone

Cc: 'Tziki kotler, Cpa' <tziki.cpa@gmail.com>; Hagay Israelovich <hagay@zim-nsa.co.il>; 'Eyal Bahari'
 <Eyal@bahari.co.il>; 'Bahari Amir' <Amir@bahari.co.il>; Gilad Barone <daniyore@gmail.com>;
 Ran Cohen cpa <gilad@Barone-law.co.il>; <adi@sr-accord.com>; Jacob Steinmetz <ran464@inter.net.il>;
 <jacob@shg-law.co.il>

Subject: RE: הסכם מיזוג צים-בהרי

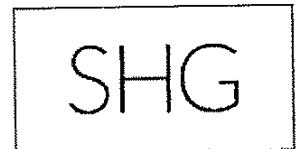
תודה טל. למען הסדר הטוב, אבקש אסמכתא להעברת המניות מאיילת ליונה וכן כי תבדקו ביחס לס 3.7 הסכמי
ניהול בין קבלני בנין ל"י בהרי. כן מפרטת הנושאים המסחריים המרכזיים לדיון ולהסכמה:

נושא	עמדת צים	עמדת בהרי	עמודה להשלמת הצדדים – עדכנו לפי מה שסוכם (כפוף לבחינת עוה"ד)
ס' 8.5 להסכם המיזוג שינוי האחזקות, 33-66%	למחוק הסעיף. ההבנה במזכר היתה שזה נתון לשיקול דעת בלעדי	להחזיר הסעיף, לפי מזכר ההבנות.	עמודה להשלמת הצדדים – עדכנו לפי מה שסוכם (כפוף לבחינת עוה"ד) לדיון בין עדי מול אמיר.

		<p>שז עדי. משכך אין טעם לסעיף הזה בהסכם. לא יכול להיות שערכאה שיפוטית תכנס לנעלי עדי בהפעלת שיקול דעת זה במקרה של מחלוקת. או שסומכים על עדי שיפעיל שיקול דעת, או שלא.</p>		
<p>המדובר ביותר חובה של בהרי כלפי החברה.</p>	<p>קיימת יתרת הלוואות בעלים לזכות בהרי של 2.5 מש"ח.</p>	<p>יש להבין ההשלכות. האם הנ"ל אמור להיות משולם במסגרת ה- 5 מש"ח שמשולמים ממועד החתימה לבהרי ב- 10 תשלומים, ורק היתרה ב- 2.5 מש"ח כדמי ניהול, או בדרך אחרת (מה יעוץ המס בהקשר זה שניתן לבהרי?).</p>	<p>הטיפול בהלוואות בעלים הקיימת של בהרי - 2.5 מש"ח</p>	<p>8.8 ס' להסכם המיזוג</p>
<p>Fire-rehire</p> <p>יש לבחון השלכות מבחינת עלות ניתוק יחסי עובד מעביד.</p>	<p>זכויות רצף מבקשים למנוע ההוצאות הכרוכות בניתוק יחסי עובד מעביד (ובכלל זה החצי מיליון) במועד ההשלמה.</p>	<p>מנגנון fire-rehire לאור החשיפה החדשה של הפרשות בסך חצי מיליון ש"ח, וכן יתרות חופשה חריגות וכו', מבקשים ניתוק והעסקה מחדש של העובדים תוך החלת גם הוראות סעיף 30 לחוק הגנת השכר והגנה על מעסיק חדש באותו מקום עבודה (קובע התיישנות של 3 חודשים).</p>	<p>מתווה העברת עובדים</p>	<p>סעיפי מצגים</p>
<p>לא יכולים לעסוק בפרויקטים של החברה ו/או בפרויקטים שהחברה החלה לקדם במועד סיום ההתקשרות זולת אם קיבלו אישור מראש ובכתב מאת החברה.</p>	<p>חלה רק כל עוד נושאי משרה בחברה.</p>	<p>יש לדון על כך, על רקע העובדה שבהרי נותרים בעלי מניות בחברה גם לאחר סיום העסקתם כנושאי משרה, ומחשש ללקיחת פרויקטים של החברה במקרה של סכסוך</p>	<p>תניית אי תחרות בתחום הפעילות</p>	<p>10.4 ס'</p>

		שבינו ועסקתנו מופסקת. כמובן, שכל הגבלה מכוח תשקיף ו/או הסכם הצבעה (ככל שיהיה) ועל פי דיני ניירות ערך (ככל שהחברה תונפק) תחייב את בהרי בהקשר זה.		
פרו ראטה.	לדיון.	לדיון.	תשלום המס הכרוך בעסקה, על רקע היות ארמונות חן איגוד מקרקעין (150-200 אש"ח).	22.7 ס' -
מניין חוקי ישיבה ראשונה שני הצדדים. מניין פגישה נדחית, מניין רגיל. החלטה רגילה, רוב רגיל. רוב מיוחד לפי הנושאים שהוסכמו.	מבקשים נוכחות בכל החלטה.	כל החלטה, ברוב רגיל, כדי לאפשר ניהול יעיל של החברה, למעט ההחלטות שדורשות רוב מיוחד (ראו ס' 15 לתקנון).	אופן קבלת החלטות	13.8 ס' ו- 14 לתקנון
הוחלט למחוק את הסעיף.	לא מקובל, על בסיס היות החברה מפעל חיים.	במקרה שהצדדים יהיו במבוי סתום, יש לקבוע מנגנון היפרדות ברוח טובה. אפשר לחשוב על נסיבות מיוחדות לתחולתו על מנת להתחשב באינטרסים של בהרי בהקשר זה, וכן על קביעת סכום הצעה (מינימאלי או מכפלה וכו').	מנגנון היפרדות במבוי	22 ס' לתקנון
גלעד הציע: "התזרים" עד המועד הקובע יוענק מבלי לגרוע מזכות מי מהצדדים לטעון להתחשבנות ככל שיש עילה לסיום ההתקשרות. אין באמור לסיים את הכהונה במועד החלטת החברה.	המדובר ב"עסקת חבילה". אי העמדת שירותי ניהול לא יכולה לשמש כעילה ולגריעה מזכויות יחיד בהרי לדמי ניהול.	אי העמדת שירותי ניהול בהיקף שסוכם עליו, זו הפרה שמקימה זכות לסיים הכהונה של נושא המשרה.	אי העמדת שירותי ניהול לחברה כעילה לסיום הסכם הניהול/סיום כהונה כנושא משרה	6.3.1 ס' להסכם הניהול
דני ביקש לשקול את זה.				

Shany El-Gad, Adv.



+97235670100 T
+97235670101 F

shany.e@shg-law.co.il

**STEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.**

www.shg-law.co.il

This e-mail message and its attachments are confidential, intended only for the addressee(s) named above and may contain information that is proprietary, privileged, attorney work product or otherwise exempt from disclosure. If you receive this message in error please notify us at main@shg-law.co.il and immediately delete this message and its attachments from your system.

נספח 4

**העתק עלון "פרופיל החברה"
מחודש ינואר 2023**

עמוד 30



פרופיל חברה
ינואר 2023



חברת צ'ים נהר' נדל"ן

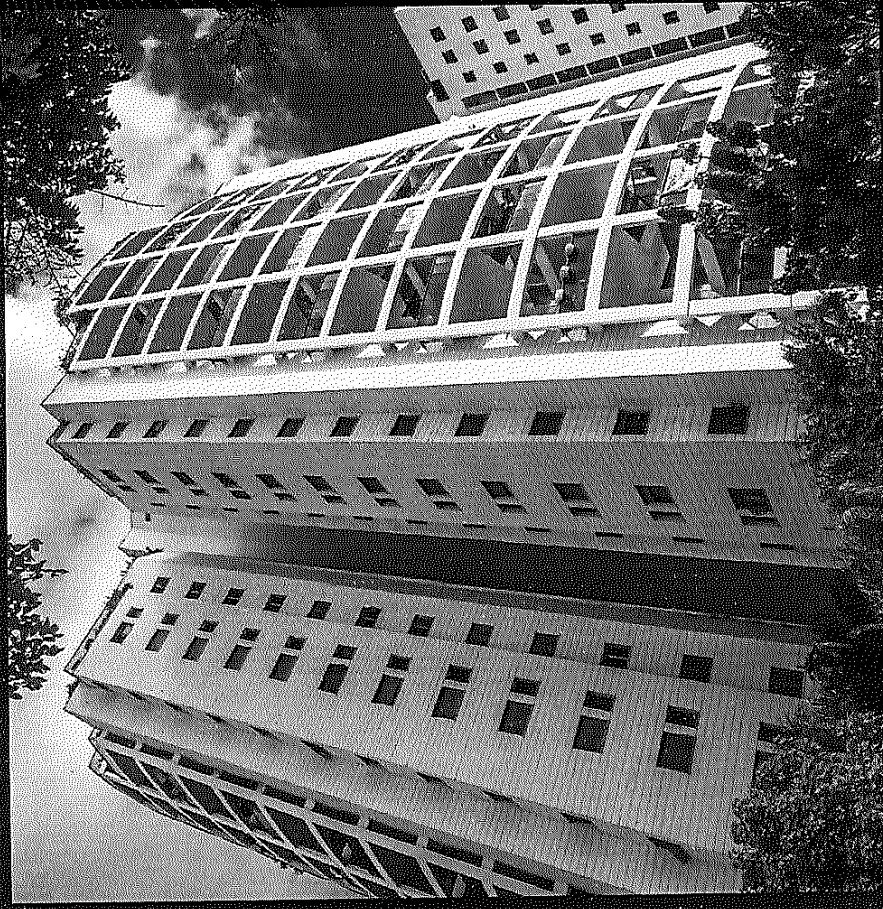
- חברת צ'ים נהר' נדל"ן היא חלק מקבוצת צ'ים (כבעלת עדי צ'ים) אשר פעילה בארץ ובח"ל בהיקפים של מיליארדי ₪
- החומי הפעילות: מסוף, סחר, ביטוח, נדל"ן, קניין ועוד.
- תחום פעיני וביני: בחברת הייתה סהר אצטונת שניסו לתחם עור כשריה החוקית, ובאופורטונטה לסיין בקידום עשות מוחמי פעיני בתי בכל הארץ, בהיקפים של מאות מילפי יחודת זרי' כל אחד, לרבות פיזיקטים שרמיש לבשלות ולבצע.
- החברה פרושה על פני הארץ מספן עד דרום, ונותנת מחסי עבודה פוריים עם הרשות המוקמת ועם גורמי החכון הארציים.

ערכים ויתרונות

- ניסיון של למעלה מ-50 שנה ביום ובצוע של עשות פיזיקטים, המבטח הבנת הארכיטקט של כל אחד מבעלי המס
- עוצמה כלכלית ועומים רחבים (לקבונה מספר חטיבות ביעון נדל"ן, פיננסים, ביטוח, מסחר וטכנולוגיה)
- ניסיון רב והצלחה בפעיל של פיזיקטים רבים, חר' ביצוע סחרי בודר' מקצועית, יעילה וחמשה, כל זאת, חר' לציור ומצי המצורה ושעורה על אופנת הבנונית נבחה
- האבנה סטנדרטים גבוהים, עמידה בלשות ומעמ, בניה יוקרה והקפדה מוחלטת על כל חמילי הפיזיקטי
- ירידה לפרטי פרטים והכנון חוכו למיקטים אכסות הנכס
- שקיפות מלאה וחס אש' ללא פשרות

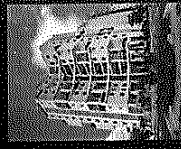
האני מאמין שלנו

- החברה מקדמת התחדשות עירונית לאורך הפיזיקטי.
- יום החכון ואשון בשיתוף הקהילה
- אישור החכונות והוצאת היתרים
- דארה לביצוע אכסות, בסטנדרטים גבוהים
- מסירת הדירות במורה לבועלין



צנרת אביב, תל אביב - תשס"ב - 228 יחידות

פרויקטים מאוכלסים



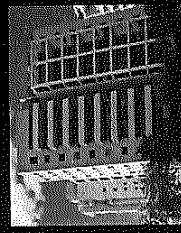
מזרע ספיק, חיפה - 42 יחידות



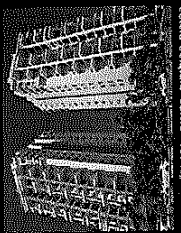
טוקיוס 64, תל אביב - 11 יחידות



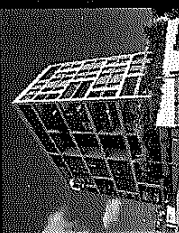
לכוננות, נתניה - 17 יחידות



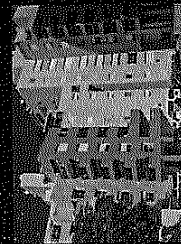
עיס ברי, נאור, פתח תקווה - 82 יחידות



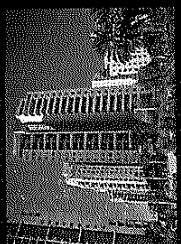
רחובת המעברות, נתניה - 124 יחידות



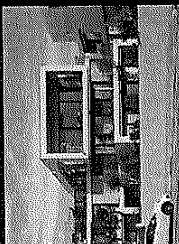
אור, 3, רמת השרון - 28 יחידות



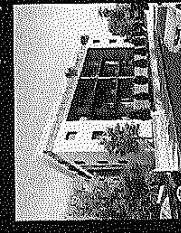
קרית גבעת אשר, שדרה - 600 יחידות



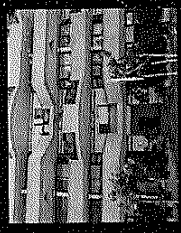
עיס ברי, טבריה, פתח תקווה - 82 יחידות



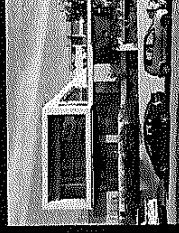
השרונים 56, רמת השרון - 12 יחידות



מוריה 8, רמת השרון - 6 יחידות














וגדו סוקו, תל אביב - 10 יחידות



נכסים בבעלות

פרויקטים במסלול היתר

פרויקטים בתכנון

	שני מועדך כ-340 משר'ח		שני בנייני הלאומית כ-150 משר'ח		חברת על הנכסים כ-146 משר'ח		הנכסות צפונית מבצעים הפרויקט כ-2,419 משר'ח		רוח צפון מביצע הפרויקט כ-995 משר'ח		אחוז רווחיות (מתוצעת כולל) 60%		זירת מחוננות כ-28,000 משר'ח		חלק הרבירה כ-24,000 משר'ח		אחוז רווחיות (מתוצעת כולל) 26%		הנכסות צפונית מביצע הפרויקט כ-38 מיליארד ₪		רוח צפון מביצע הפרויקט כ-10 מיליארד ₪
---	--------------------------	---	-----------------------------------	---	-------------------------------	---	--	---	---------------------------------------	---	-----------------------------------	---	--------------------------------	---	------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---	--

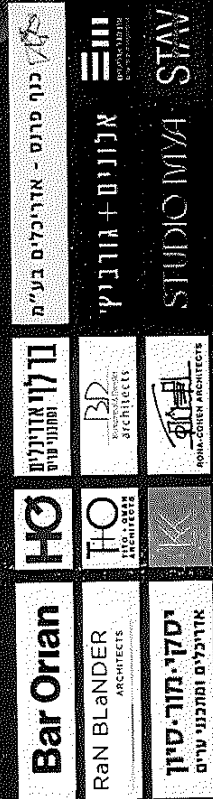
צוות המומחים שלנו



מתקלקת החתונה ונכדי קיבלה
אישו השטח, דואגים לקיום החתונות סתור קשר אישי
הרבה הצרכים של כל בעלי הדירות

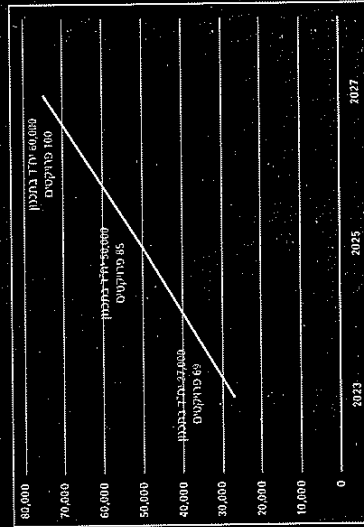


מתקלקת חתונה
צוות המומחה בעל יסודות ובעיניים חביבות
הוצאת החזרים



אדריכלים שאנחנו עובדים איתם

צפי פרויקטים עתידיים



מומחיות מוכחת בקידום תב"עות

- פרויקטים - שני החברה - שנקודות - בומלי
- וברשות התכנון השותף:
- כפר סבא - וספפול (4,500 יחיד) (יחיד)
- אור - יצחק שדה (1,026 יחיד) (יחיד)
- אור - שכונת הפארק (1,500 יחיד) - קרקע
- משקיעה לפרויקט שלנוצחה שדה
- רובות - מייצן (1,550 יחיד) (יחיד)
- מרחם גורא - טירת הכרמל (850 יחיד) (יחיד)
- רחוב האלו - גינה (892 יחיד) (יחיד)
- רחוב נר - באר שבע (2,250 יחיד) (יחיד)
- גראיין - קולבה (1,950 יחיד) (יחיד)
- רוכנים זאבי - מ ציונה (948 יחיד) (יחיד)
- הצמחית ברדעיה - ת"י (410 יחיד) - יומכו
- מסחר (תעסוקה)

דראוונג והעמדה 2023: ואדער 17 מומחיות ומרכזי הדמיים - עם כ-50,000 יחידים וצורה שטח - בצמחה ענפוד

פרויקטים:

- 1. פרויקט אור - שכונת הפארק (1,500 יחידים) - קרקע
- 2. פרויקט אור - יצחק שדה (1,026 יחידים) - יומכו
- 3. פרויקט אור - מייצן (1,550 יחידים) - יחיד
- 4. פרויקט אור - מרחם גורא (850 יחידים) - יחיד
- 5. פרויקט אור - רחוב האלו (892 יחידים) - יחיד
- 6. פרויקט אור - רחוב נר (2,250 יחידים) - יחיד
- 7. פרויקט אור - גראיין (1,950 יחידים) - יחיד
- 8. פרויקט אור - רוכנים זאבי (948 יחידים) - יחיד
- 9. פרויקט אור - הצמחית ברדעיה (410 יחידים) - יומכו
- 10. פרויקט אור - מסחר (תעסוקה)

פרויקטים מתוכננים:

- 1. פרויקט אור - שכונת הפארק (1,500 יחידים) - קרקע
- 2. פרויקט אור - יצחק שדה (1,026 יחידים) - יומכו
- 3. פרויקט אור - מייצן (1,550 יחידים) - יחיד
- 4. פרויקט אור - מרחם גורא (850 יחידים) - יחיד
- 5. פרויקט אור - רחוב האלו (892 יחידים) - יחיד
- 6. פרויקט אור - רחוב נר (2,250 יחידים) - יחיד
- 7. פרויקט אור - גראיין (1,950 יחידים) - יחיד
- 8. פרויקט אור - רוכנים זאבי (948 יחידים) - יחיד
- 9. פרויקט אור - הצמחית ברדעיה (410 יחידים) - יומכו
- 10. פרויקט אור - מסחר (תעסוקה)

פרויקטים מתוכננים נוספים:

- 1. פרויקט אור - שכונת הפארק (1,500 יחידים) - קרקע
- 2. פרויקט אור - יצחק שדה (1,026 יחידים) - יומכו
- 3. פרויקט אור - מייצן (1,550 יחידים) - יחיד
- 4. פרויקט אור - מרחם גורא (850 יחידים) - יחיד
- 5. פרויקט אור - רחוב האלו (892 יחידים) - יחיד
- 6. פרויקט אור - רחוב נר (2,250 יחידים) - יחיד
- 7. פרויקט אור - גראיין (1,950 יחידים) - יחיד
- 8. פרויקט אור - רוכנים זאבי (948 יחידים) - יחיד
- 9. פרויקט אור - הצמחית ברדעיה (410 יחידים) - יומכו
- 10. פרויקט אור - מסחר (תעסוקה)

טבלת פרויקטים במסלול היתר

שיעור דוחות צפוי	שיעור דוחות אצטיו	עלויות	הכמות צפופות	שנת סיום	הי"ד למשקן	שיעור גבולות	עיר	שם
93%	240	257	406	2027	196	100%	פי"ה	כפר החובות (ארזים)
41%	61	150	211	2027	172	50%	יבנה	האלון 20-22
244%	44	18	62	2026	16	100%	חול אביב	עריב נור
65%	48	74	125	2027	56	100%	קריית אונן	ארג"ל
93%	91	98	188	2027	49	100%	חול אביב	קריים
72%	13	18	31	2025	8	100%	חול אביב	קוטלואני
41%	52	127	178	2028	87	100%	חולון	ראש פינה
113%	102	90	192	2027	50	100%	ת"א	הנשם 85-87
49%	31	63	94	2027	57	100%	בנות ים	בלפון ירושלים
71%	86	121	207	2028	112	100%	פי"ח	בנין 10-12
29%	35	119	154	2026	72	100%	פי"ח	קוץ 39-41
77%	20	26	46	2026	12	100%	ת"א	פאדורה
31%	18	59	77	2027	36	100%	פי"ח	שפירא 57-59
29%	19	66	85	2027	40	100%	פי"ח	שפירא 5-5א
לדיון עם ד"ר		24	23	2025	12	100%	ר"ג (רמת אפעל)	האסד
84%	16	19	35	2026	9	100%	חול אביב	זוה המלך 4
74%	17	23	40	2027	8	100%	חול אביב	ארבע ארזות
157%	130	83	213	2028	81	100%	ת"א	גבולות פלורנטין
57%	8	14	23	2026	6	100%	רמת השרון	הר נבו
82%	23	28	51	2025	32	2%	הרצליה	אחד העם 9 הרצליה
	1054	1477	2531		995	1539		סה"כ

טבלת נכסים

תפיש לאורך היבנים	נכס לפי הערכת	נכס בסיסיים	חוב	נכס בסיסיים	השואב הנכס
7,700,600	10,000,000	9,064,582			סניף בנק לאומי בעכו שערשש למטרת פינוי בנין חב"ע ל 300 מ"ר
12,209,120	30,000,000	25,581,117	14,144,000		נשרידי החברה גמר סיטי
770,000	1,000,000	750,186			מחסן זבלות חקלאות בפרוקים סניף שלונסקי
-924,000	30,000,000	15,403,673	31,200,000		מגרש לבנייה 80 מ"ר בלוד ת"ר מפוקות
5,048,129	22,000,000	19,792,000	15,444,000		קרקע במבדיה בפרוקים נתיחת האמחה
24,998,000	70,000,000	28,234,939	37,600,000		מגרש בסמוך ראשן 16 נכס למסחר מגורים ותעסוקה
19,250,000	25,000,000	3,532,386			מרכז מסחר ביבנה עיב שופים עם חצי חיים
139,481	181,145	181,145			מגרש ח - 370 שטח 8008 ח - 16
6,382	8,288	8,288			מגרש גוש 6741 חלקה 168
6,643	8,627	8,627			מגרש גוש 6016 חלקה 111/112
8,151	10,586	10,586			מגרש גוש 6758 חלקה 28
2,856,700	6,100,000	486,749	2,390,000		חנות ולק באשדוד נכס מניב משכר לטן
20,723	26,913	26,913			מגרש 34 חולון גוש 6892 חלקה 28
485,069	630,739	630,739			מגרש 6656/1 חלקה 5-11
14,588,275	32,000,000	17,231,995	13,119,123		מגרש בירבי תל ת"א חב"ע מאושרת ל 16 מ"ר
36,979,546	80,000,000	48,400,000	32,105,785		כפר חובות פי"ח מניב משכר למיני
9,240,000	12,000,000	4,755,840			הבנין וירוש חב"ע מפוקות ל 86 מ"ר ופולן
3,737,600	4,854,078	888,682			קרקע בגמלג חלקות 1-230 - 124 גוש 6455
2,695,000	3,500,000	7,130,723			יבנה בפרוקים האלון יבנה
8,470,000	11,000,000	8,884,950			מבנה מסחר ברמת-הרצל 195
924,000	1,200,000	726,486			יבנה האסד - הרצל 195
149,008,450	339,520,375	188,342,685	146,002,908		סה"כ

טבלת פרויקטים בתכנון (1)

שם	עיר	סטטוס	שנת תחילת	יחיד לבניה	(מילק הובילה)	יחיד תמורה	(חלק הובילה)	יחיד שיווק	סך למסחר	שטח חניכות	שנת התחלה	שנת סיום תכנון	שטח עטר מסחר	הכנסות צפויות	עלויות צפויות	רווח צפוי	שיעור רווח צפוי
כבר התחבת לאורז (מוכרין)	פתח תקווה	הכנת בקשה לתיאור	100%	222	222	26	26	196	3,100	95%	2021	2022	0.025	496	257	240	48%
רמב"ם	רמב"ם	תוכנית	85%	1650	400	434	368	1032	5,000	71%	2020	2023	0.02	2854	1714	1140	40%
טירת הכרמל	טירת הכרמל	דיון להפקדה במסגרת	85%	858	729	124	105	624	3,000	78%	2014	2023	0.02	1376	966	420	31%
גני בר אילן	רעננה	הגשת תוכנית	100%	1650	1650	379	319	1271	5,000	69%	2019	2024	0.01	1759	1320	438	33%
הגן 20-22	יבנה	היתר	50%	136	136	24	24	112		100%	2023	2027		211	150	61	29%
רובין גבולסקי	פתח תקווה	הפקדה גמורה	100%	140	140	37	37	103		80%	2015	2023		301	196	105	35%
יוסקטל 21	לוד (בעלות)	פרסום תכנית	100%	80	80	0	0	80	300	100%	2021	2022	0.01	183	130	53	29%
יוסקטל	לוד	מסלול רישות	100%	360	360	72	72	288	300	38%	2021	2024	0.01	446	397	49	18%
המדרות 143-145 חולון	חולון	תכנית מאושרת	100%	160	160	34	34	126	300	80%	2018	2023	0.03	267	177	90	34%
רובין היש 21 (מלון עדן)	פתח תקווה (בעלות)	קליטת תמ"א	70%	90	63	0	0	63	423	100%	2021	2022	0.025	145	71	74	51%
סוהו (מחמת הרב"ם)	ראשון לציון (בעלות)	קליטת תמ"א	100%	300	300	0	0	300		100%	2020	2024		667	330	337	51%
בארי יעקב	נתניה	לדון ועדה מקומית	85%	336	285	96	82	203	1,000	55%	2018	2022	0.01	523	374	149	29%
החלוצים-ים	נתניה	לדון ועדה מקומית	50%	171	85.5	38	19	66		55%	2020	2,023		142	94	48	34%
קול"פ 9	נתניה	קליטת תמ"א	50%	108	54	25	12.5	83		55%				184	119	66	36%
יער שדה	אזור	מסלול רישות	100%	1620	1620	464	464	1156	4,000	50%	2023	2023	0.01	2312	1798	518	23%
יוסקטל כ"ס	כפר סבא	תוכנית	50%	2000	1000	800	400	600		50%	2023	2023		1333	1100	233	18%

* התקופות בעילאיות ש"ח

טבלת פרויקטים בתכנון (2)

שם	יער	סטטוס	שיעור גימלת	יחיד לבניה	(מקל התחנה)	יחיד התחנה	(מקל התחנה)	יחיד שיווק	ליד לבנייה	שיעור התחנות	שנת סיום תכנון	שנת התחלה	שנת תחילת	שטח פיקודי	שטח פיקודי	הכנסות צפויות	הכנסות צפויות	עלויות צפויות	עלויות צפויות	רווח צפוי	שיעור רווח צפוי
העמותה בדרג'ב	בתים	מסלול רשות	100%	420	420	120	300	5,000	87%	2023	2023	2023	0.01	717	482	235	33%				
לאן בלום	חולון	הכנת בקשה לזימון	50%	425	212	72	281	1,000	55%	2023	2023	2023	0.03	630	472	159	25%				
קריית פיסק	סנתה תקווה	תכנון ראשוני	100%	504	504	168	336	1,000	66%	2024	2024	2024	0.01	718	554	164	23%				
כוכב התחנה	לוד	דיון התנדשות	50%	336	168	38.5	129.5	1,000	50%	2022	2022	2022	0.01	209	150	59	28%				
אילת	חולון	אישור תכנית מתאר	100%	784	784	196	588	2,000	61%	2023	2023	2023	0.03	1266	870	396	31%				
התנאים	חולון	אישור תכנית מתאר	100%	308	308	64	244	2,000	10%	2023	2023	2023	0.03	581	347	214	38%				
צריף	קריית אוגו	היתר	100%	120	120	64	56	1,000	100%	2022	2022	2022	0.03	125	74	48	65%				
קניס	תל אביב	דיון התלשית ועדה	100%	89	89	40	49	1,000	90%	2023	2023	2023	0.03	188	98	91	49%				
מתליאני	תל אביב	ביצוע	100%	16	16	3	8	1,000	100%	2022	2022	2022	0.03	31	18	13	43%				
הרשש	תל אביב	הכנת בקשה לתת	100%	82	82	32	90	1,000	80%	2023	2023	2023	0.03	192	90	90	53%				
טנץ	פתח תקווה	שילוח עוגל	100%	108	108	36	72	1,000	80%	2024	2024	2024	0.03	150	119	35	23%				
פאזורה	תל אביב	דיון התלשית ועדה	100%	24	24	12	12	1,000	80%	2024	2024	2024	0.03	46	46	20	43%				
שפירא 57-59	פתח תקווה	שילוח עוגל	100%	54	54	16	36	1,000	0%	2022	2022	2022	0.03	77	59	18	23%				
מלך החרבות - ספיר 2-9	פתח תקווה	לדון תורה נקודות	100%	288	288	64	224	1,500	70%	2023	2023	2023	0.02	509	323	186	37%				
בר כפא - פיזמון	תכנון ראשוני	תכנון ראשוני	100%	152	152	38	114	1,000	15%	2024	2024	2024	0.02	244	167	76	31%				
הרבים אב"י	נס ציונה	מסלול רשות	50%	474	474	135.5	338.5	1,000	52%	2018	2018	2018	0.01	694	521	173	25%				
ענבר חל (בעלות)	תל אביב	היתר	100%	16	16	16	16	1,000	52%	2023	2023	2023	0.01	62	18	44	71%				
בנק בינאמי (בעלות)	יבנה	תכנון ראשוני	100%	59	59	0	54	700	0%	2024	2024	2024	0.01	81	62	19	23%				

* התמסרים בתיארוך ש"ח

טבלת פרויקטים בתכנון (3)

שנת דוח אפ"י	שנת דוח אפ"י	הוצאות צפויות	עלויות צפויות	הכנסות צפויות	שווי מטרי מסת'י	שנת סיום התכנון	שנת התחלה	שנת החתימה	שיעור החתימה	מ"ר למסחר	יח' שיווק	(הזקק התחרה)	יח' תחרה	(הזקק התחרה)	יח' זכייה	שיעור זכייה	סטטוס	עיר	שם
15%	39	274	313	0.01	2024	2020	45%	300	173	75	75	248	248	248	100%	ליניו ונורה מקובצית	חולון	הסתדרות תלמן	
33%	176	360	536	0.03	2023	2018	50%	2,000	232	88	88	320	320	320	100%	תכנון ראשוני	חולון	הלוחמים 33	
61%	130	83	213		2025	2021	15%		55.5	20.4	20.4	75.9	75.9	75.9	30%	תכנון ראשוני	תל אביב	גבולות פלורטון	
29%	121	287	417	0.01	2023	2018	30%	500	201	34	67	134	268	268	50%	מודעות תכנית מסו	ראשון לציון	מנדלי ירושלים	
22%	499	1,769	2,268		2024	2018	56%		1,206	402	402	1,608	1,608	1,608	100%	אישור תכנית מסחר	חיפה	מונאפילד	
10%	51	448	499	0.01	2026	2021	35%	2,000	350	50	50	400	400	400	100%	ליניו ונורה מקובצית	עכו	הראג	
33%	173	347	519		2024	2018	60%		225	30	90	315	315	315	100%	תכנון ראשוני	רחוב נ	עמית 2	
53%	102	80	192		2022	2019	65%		50	32	32	82	82	82	100%	אישור ועדה לתכנון	תל אביב	הנטיס	
33%	31	63	94	0.02	2022	2021	15%	20	42	15	15	57	57	57	100%	הכנת בקשה לתכנון	בת ים	בלטור ירושלים	
46%	16	19	35		2022	2020	98%		9	8	8	17	17	17	100%	הכנת בקשה לתכנון	תל אביב	דוד זמרון 4	
39%	12	13	31		2022	2020	60%		8	9	9	17	17	17	100%	הכנת בקשה לתכנון	תל אביב	אורגניזציות	
25%	102	249	352	0.01	2023	2017	56%	80	166	56	56	224	224	224	100%	תכנון ראשוני	ראשון לציון	דבוביסקי	
37%	8	14	23		2023	2020	100%		7	6	6	13	13	13	100%	הכנת בקשה לתכנון	רמת השרון	יה נבו	
26%	1027	2,923	3,950	0	2027	2020	59%	2,000	2311	339	339	2,650	2,650	2,650	100%	תכנון ראשוני	באר שבע	שד יתד	
38%	196	349	545	0.01	2024	2021	15%	700	252	63	63	315	315	315	100%	תכנון ראשוני	פנתר חקוקה	נוקספון	
29%	61	150	211		2023	2013	62%		112	24	24	136	136	136	100%	הכנת בקשה לתכנון	יבנה	האלון 16-18	
27%	52	136	188		2023	2013	33%		100	24	24	124	124	124	100%	הכנת בקשה לתכנון	יבנה	האלון 6-8	

התמוכסרים בקטלוגי ש"ח

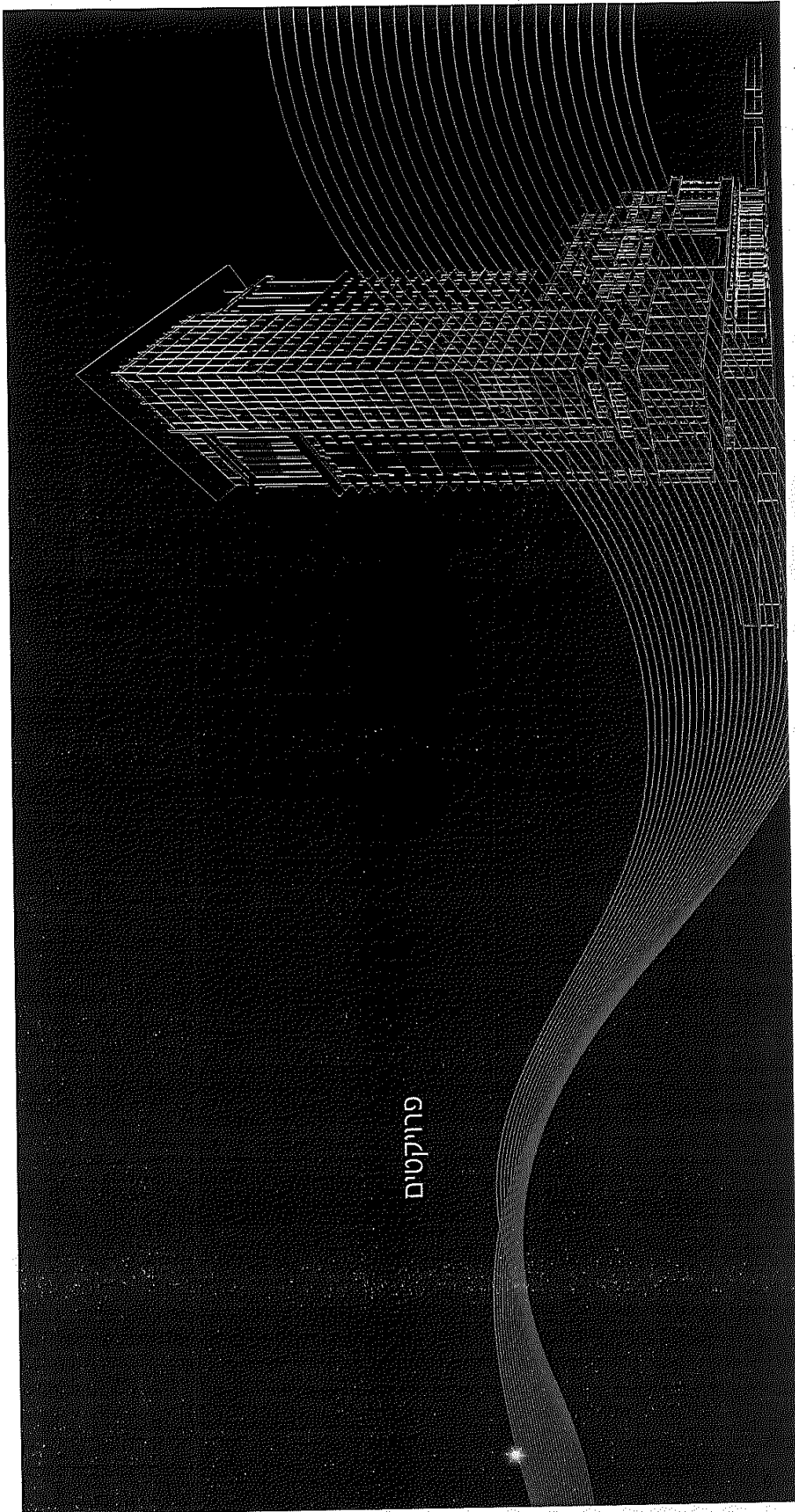
טבלת פרויקטים בתכנון (4)

שטח דוח אפס	רזום אפס	עלויות צפויות	הכנסות צפויות	שיווי נקודת מסתרי	שיווי סיום תכנון	שנת סיום התוכנית	שנת התחלה	שטח חומקנות	מיד נוסח	יח' שיווק	(תחלק התברר)	יח' תמורה	(תחלק התברר)	יח'י לבניה	שטח בניה	סטטוס	ער	שם
27%	52	136	188		2023	2013		13%		100	24	24	124	124	100%	הכנת בקשה לתיכור	יבנה	האילן 10-12
20%	35	136	171		2024	2013		21%		100	24	24	124	124	100%	הכנת בקשה לתיכור	יבנה	האילן 33-35-37
27%	92	136	188		2023	2013		19%		100	24	24	124	124	100%	הכנת בקשה לתיכור	יבנה	האילן 9-11
27%	52	136	188		2023	2021		30%		100	24	24	124	124	100%	הכנת בקשה לתיכור	יבנה	האילן 23-24-17
26%	73	209	282		2023					122	68	68	190	190	100%	תכנון ראשוני	רמת גן	האר"ז סאלק
22%	63	224	287		2023	2021		22%		140	64	64	204	204	100%	סדירות שכונה	בת ים	הרכפלג 19-15
20%	52	127	178		2022	2018		40%		87	28	28	115	115	100%	דיון תחיקה	תולין	ראש פינה 30-12
23%	19	66	86		2024	2021		15%		40	20	20	60	60	100%	שילוח עול העיר	פתח תקוה	ספיר 5-85
20%	107	440	547							400	0	0	400	400	100%	תכנון ראשוני	טבריה	מתחם לז"ס (בעלות)
8%	116	1320	1436							1050	150	150	1200	1200	100%	תכנון ראשוני	טבריה	דוד הפלך-שקמה תמ"ד
91%	11	12	23		2023	2018		100%		10	12	12	22	22	100%	הכנת בקשה לתיכור	רמת גן	האס"ר
38%	170	294	473	0.03	2024	2020		53%	500	206	59	59	265	265	100%	בהתחלה למ' ודעות	ראשון לציון	פנוריי והנאות
22%	119	422	542		2023	2018		35%		288	96	96	384	384	100%	תכנון ראשוני	קריית	בוטומסקי 11
17%	37	183	222	0.03	2022	2019		80%	200	101	66	66	167	167	100%	תכנון ראשוני	תלמה	גד מנחם
90%	552	59	610	0.61	2022	2019		80%	5,000	35	0	0	35	1760	2%	התחלת מוע' אה עקובה	אה עקובה	שער
	10,298	20,596	36,894						47,648	18,532	5,489	5,840	29,005	27,082				סה"כ

המסמכים בבעלות יחיד ש"ח

טבלת הנישוא

הוח מבצוע הפ היקט	סר יח"ד
2	20%
4	40%
6	60%
10	100%



פרויקטים

מילצ'ן - רחובות

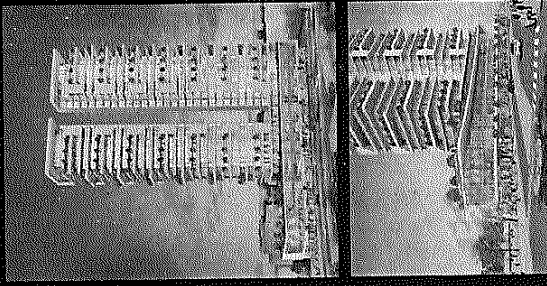
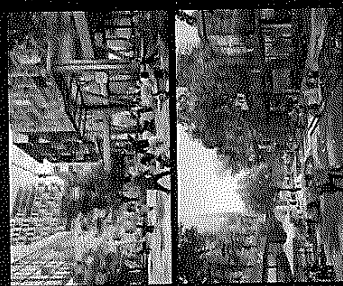
תחומים כלליים

71% תחום יוקיים תחומים
 2023 שנת שיוט הנהיג' עיריית מחנהשית / קריית
 490/1650 (תקפיט 3.3)

2027 שנת צפיה לשנת הנהיג' עיריית
 רוח השבתת קרקיע

187 ש' תחום בתיולתו הנהיג' תחום
 274 ש' רוח תוכניתו הפרוקיקט
 502 ש' סה'ל הנהיג'ת בתיולתו הנהיג'ת

1522 ש' סה'ל הנהיג'ת בתיולתו הנהיג'ת
 649 ש' רוח תוכניתו הפרוקיקט



כיכר התרבות, אורלוב - פתח תקווה

תחומים כלליים

85% תחום מועיקים תחומים
 2022 שנת שיוט הנהיג' עיריית מחנהשית / קריית
 26/222 (פי 8.1)

2026 שנת צפיה לשנת הנהיג' עיריית
 רוח השבתת קרקיע

136 ש' תחום בתיולתו הנהיג'ת
 191 ש' סה'ל הנהיג'ת בתיולתו הנהיג'ת

35 ש' תחום בתיולתו הנהיג'ת
 51 ש' רוח תוכניתו הפרוקיקט

203 ש' סה'ל הנהיג'ת בתיולתו הנהיג'ת

התכנית בתיולתו הנהיג'ת

גני בר אילן - רמלה

יתומים כלליים

379/1640 (מכפ"ל 4.3)

60%

2025

חוסם מורכבים וחשבים / שנת סיום תח"ע / יחסים מתוכננת / קצ"מ

הגשת מסמכי ת"ע

2028

שנת צאת לאור בדיקה

רווח השבחה קרקעי

673 ₪

77 ₪

רווח ביזיונים (מכ"ב) / סדר הביטוח (מ"ד) / רווח (מכ"ב)

רווח מוצע הפרויקט

229 ₪

335 ₪

1861 ₪

תן צעמי / רווח ביזיונים (מכ"ב) / רווח ביזיונים (מכ"ב)



מתחם גיורא - טירת הכרמל

יתומים כלליים

124/856 (מכפ"ל 6.9)

78%

2023

חוסם מורכבים וחשבים / שנת סיום תח"ע / יחסים מתוכננת / קצ"מ

דיון להפקדה במוחיות

2027

שנת צאת לאור בדיקה

רווח השבחה קרקעי

188 ₪

287 ₪

רווח ביזיונים (מכ"ב) / סדר הביטוח (מ"ד) / רווח (מכ"ב)

רווח מוצע הפרויקט

91 ₪

505 ₪

תן צעמי / רווח ביזיונים (מכ"ב) / רווח ביזיונים (מכ"ב)

התקופה בתוקף: 10/2023

רפין ז'בוטינסקי - פתח תקווה

נחומים כלליים

80%

2023

37/140

יחידת מתכנתים / קניינות

שטח סיום תוכנית

לחפיקה בוגדרת מחזורית

2027

שטח ציפייה לסיים תוכנית

רווח השבחה לקרקע

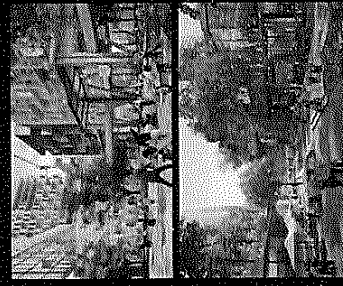
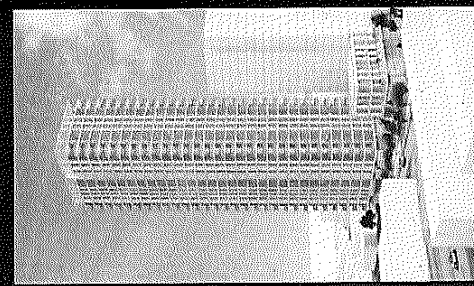
141

סה"כ הנסות במיליונים (המכרה)

רווח מוצר המרוקט

277

סה"כ הנסות במיליונים (המכרה)



האלון 20-22, יבנה

נחומים כלליים

100%

24/136 (מכפיל 5.6)

יחידת מתכנתים / קניינות

שטח סיום תוכנית

תב"ע מאושרת

2025

קבלת היעור

שטח ציפייה לסיים תוכנית

רווח השבחה לקרקע

73

סה"כ הנסות במיליונים (המכרה)

רווח מוצר המרוקט

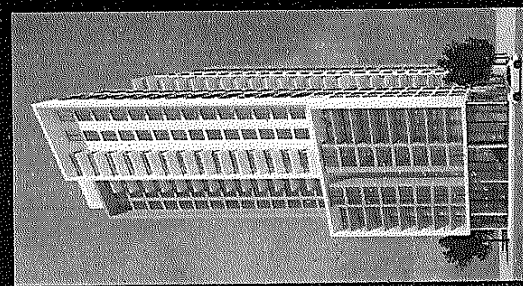
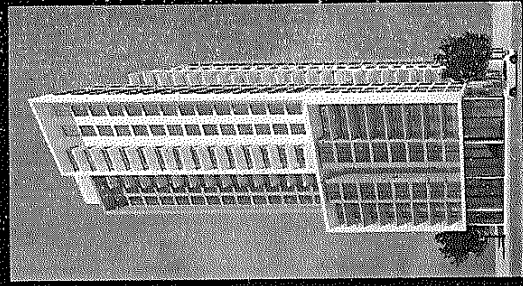
138

סה"כ הנסות במיליונים (המכרה)

רומנוס גבולין סי.ז

יוספטל - לוד

39%	2024	תחום מתכננים/תכנון	תחום מתכננים/תכנון	תחום מתכננים/תכנון	תחום מתכננים/תכנון
	72/260 (מבט 5)	שטח פיתוח 20,000 מ"ר	שטח פיתוח 20,000 מ"ר	שטח פיתוח 20,000 מ"ר	שטח פיתוח 20,000 מ"ר
	2028	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	50	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	115	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	226	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	28	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	41	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	17	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח



17	2023	תחום מתכננים/תכנון	תחום מתכננים/תכנון	תחום מתכננים/תכנון	תחום מתכננים/תכנון
	30	שטח פיתוח 20,000 מ"ר	שטח פיתוח 20,000 מ"ר	שטח פיתוח 20,000 מ"ר	שטח פיתוח 20,000 מ"ר
	2025	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	73	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	138	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	25	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	73	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	138	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח
	17	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח	מסלול רישוח

תחום מתכננים/תכנון

הברון הירש - פתח תקווה

נחניס כלליים

90

בעלות

2022

שירות מתוכננת / קיימת

שנת פיקוח הנכ"ל

חודש סיום תחילת

2026

קליטת תנאי סף

שנה צפויה לפתח הבניה

ע"פ

רווח השבחה קרקעי

96

ע"פ

סדר גרענות ונדלונות (הוצאה)

רווח מוצאו ופדיון

177

ע"פ

סדר גרענות בנדלונות (הוצאה)

רווח במיליון (הוצאה)

22

ע"פ

רווח צפוי

ההסתדרות 143-145 - חולון

נחניס כלליים

34/169

2023

(מכפ"ל 6.7)

שנת פיקוח הנכ"ל

2027

תחילת תוכנית למכירת

שנת צפייה לפתח הבניה

רווח השבחה קרקעי

101

ע"פ

סדר גרענות ונדלונות (הוצאה)

רווח מוצאו ופדיון

198

ע"פ

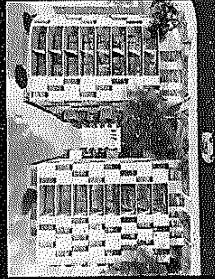
סדר גרענות בנדלונות (הוצאה)

רווח במיליון (הוצאה)

24

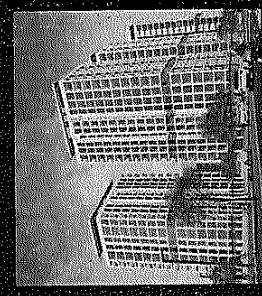
ע"פ

רווח צפוי



באר, ויצמן - נתניה

תחום תחזוקת המגורים	2024	תחום תחזוקת קנינות	2026	תחומים כלליים
55%		אשור ועדן מקומית	36/336 (הכפ"ל 3.5)	
שקט פנים הבניין				
שקט צפית לסוף הבניין				



רוח תשתית קרקע	180 ₪	רוח תשתית קרקע	300 ₪
התחייבות כפולות (התחייבות)	103 ₪	התחייבות כפולות (התחייבות)	300 ₪
רוח תחזוקת הפרויקט	330 ₪	רוח תחזוקת הפרויקט	580 ₪
רוח תחזוקת הפרויקט	41 ₪	רוח תחזוקת הפרויקט	72 ₪

פיק"א, הרצל - ראשון לציון

תחום תחזוקת המגורים	2024	תחום תחזוקת קנינות	2028	תחומים כלליים
בעלות		שקט פנים הבניין	28,000 ₪	
שקט צפית לסוף הבניין				

רוח תשתית קרקע	300 ₪	רוח תשתית קרקע	300 ₪
התחייבות כפולות (התחייבות)	106 ₪	התחייבות כפולות (התחייבות)	300 ₪
רוח תחזוקת הפרויקט	580 ₪	רוח תחזוקת הפרויקט	580 ₪
רוח תחזוקת הפרויקט	72 ₪	רוח תחזוקת הפרויקט	72 ₪

החשבונייה ברוחיה ש"ח

החלוצים, הם, אחד העם - נתניה

נתונים כלליים

38/152 (מכפיל 4)

תאריך מתכונת / קרקע

2024

שנת סיום תוכנית

50%

חשבונית סופית

תכנית אוחד ותלויה

2027

עבודות לסיים הבניה

רווח השבחה קרקעי

106

38

סך הכנסות ממכירת המטרה

רווח ממכירת המטרה

רווח מוצע והפיקט

209

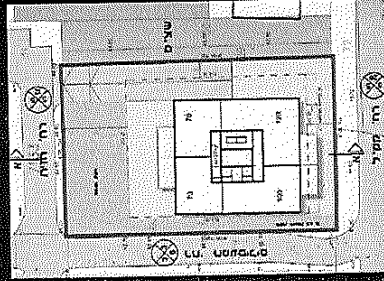
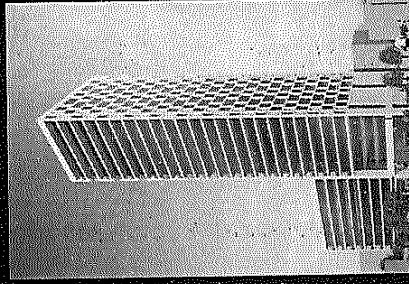
38

סך הכנסות ממכירת המטרה

רווח ממכירת המטרה

26

רווח



קל"9 - בת"ם - בשיתוף

נתונים כלליים

25/108 (מכפיל 4.3)

תאריך מתכונת / קרקע

2024

שנת סיום תוכנית

נתוני דוח דרישה

חשבונית סופית

התקרה להחזרת

2028

שנת סיום תוכנית

רווח השבחה קרקעי

סך הכנסות ממכירת המטרה

רווח ממכירת המטרה

רווח מוצע והפיקט

סך הכנסות ממכירת המטרה

רווח ממכירת המטרה

רווח

יצחק שדה - אזור

58%	2024	רווחים מתייגים החוביים
458/1087 (מבטיח 2.4)	2028	רווחים מתייגים / רווחים
2028	2028	שנת סיום פיקוח הבטיח / רווחים
948 ₪	2028	רווח השבתי הקרקע
1,320 ₪	2028	רווח השבתי הפדיון
307 ₪	2028	רווח מביצוע הפרויקט
307 ₪	2028	סה"כ הוצאות מבטיחים (מבטיח)



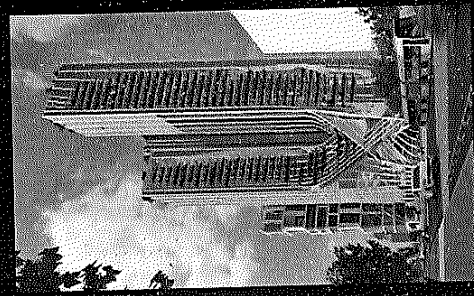
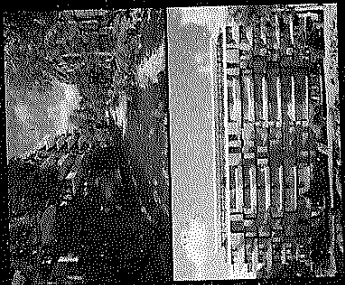
יוספטל - כפר סבא - בשיתוף קרסו גדלין

58%	2024	רווחים מתייגים החוביים
332/4500 (מבטיח 4.8)	2027	רווחים מתייגים / רווחים
2027	2027	שנת סיום פיקוח הבטיח / רווחים
460 ₪	2027	רווח השבתי הקרקע
1560 ₪	2027	רווח השבתי הפדיון
377 ₪	2027	רווח מביצוע הפרויקט
377 ₪	2027	סה"כ הוצאות מבטיחים (מבטיח)

המספרים בסבירות גבוהה

לאון בלון - חלון

75%	2024	תחום סביבת הנופים
144/425 (מפיעל 3)	2024	יחידות סובבניות / קרקעות
2028	2028	עמל סביבת הנופים
619-ח	2028	עמל סביבת הנופים
70%	2028	עמל סביבת הנופים
רוח השבתות קרקע		
סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)		רוח במיליונים (המכרז)
רוח מביצוע הפרויקט		רוח מביצוע הפרויקט
סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)		סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)
70%	2024	תחום סביבת הנופים
144/425 (מפיעל 3)	2024	יחידות סובבניות / קרקעות
2028	2028	עמל סביבת הנופים
619-ח	2028	עמל סביבת הנופים
70%	2028	עמל סביבת הנופים
רוח השבתות קרקע		
סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)		רוח במיליונים (המכרז)
רוח מביצוע הפרויקט		רוח מביצוע הפרויקט
סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)		סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)



70%	2024	תחום סביבת הנופים
120/420 (מפיעל 3.5)	2024	יחידות סובבניות / קרקעות
2028	2028	עמל סביבת הנופים
264-ח	2028	עמל סביבת הנופים
70%	2028	עמל סביבת הנופים
רוח השבתות קרקע		
סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)		רוח במיליונים (המכרז)
רוח מביצוע הפרויקט		רוח מביצוע הפרויקט
סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)		סה"כ הנכסות במיליונים (המכרז)

המסמך במיליוני ש"ח

מתחם התחנה - לוד

תחום כלליים

50% 2023 (מרפס 4.3) 77/336

עומד מרפס תחום 50% - עתיד מרפסות / קרקע

2026

עוד צפוי לטח בבניה

רוח השבתה קרקע

21 ע"מ

104 ע"מ

עומד מרפסות / קרקע

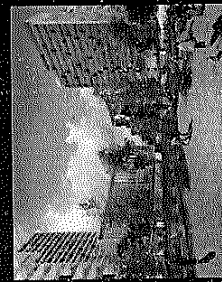
עוד צפוי לטח בבניה

רוח מרפסות הפונקט

37 ע"מ

204 ע"מ

עוד צפוי לטח בבניה



קרילת פיונסק - פתח תקווה

תחום כלליים

70% 2025 (מרפס 3.5) 120/420

עומד מרפסות תחום 70% - עתיד מרפסות / קרקע

2029

עוד צפוי לטח בבניה

רוח השבתה קרקע

58 ע"מ

588 ע"מ

403 ע"מ

עוד צפוי לטח בבניה

רוח מרפסות הפונקט

1057 ע"מ

130 ע"מ

190 ע"מ

עוד צפוי לטח בבניה

המספרים במיליון ש"ח

אילת - חולון

(תוכנית כללית)

196/764 (תכנית 4)

קידום מתכנת / קידום

2024

עדת סיום הבנייה

אישור תכנית מתאר

2023

עדת סיום ליטוט הבנייה

על

רוח השכונת קרקע

441 מ

סה"כ תכנית בנייתם (הערבה)

284 מ

רוח מתכנתם (הערבה)

רוח מביצוע הפרויקט

867 מ

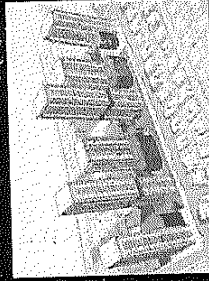
סה"כ תכנית בנייתם (הערבה)

155 מ

רוח בנייתם (הערבה)

107 מ

רוח עיצוב



תנאים - חולון

(תוכנית כללית)

64/308 (תכנית 4.8)

קידום מתכנת / קידום

2024

עדת סיום הבנייה

אישור תכנית מתאר

2023

עדת סיום ליטוט הבנייה

על

רוח השכונת קרקע

244 מ

סה"כ תכנית בנייתם (הערבה)

183 מ

רוח מתכנתם (הערבה)

רוח מביצוע הפרויקט

480 מ

סה"כ תכנית בנייתם (הערבה)

86 מ

רוח בנייתם (הערבה)

59 מ

רוח עיצוב

מסמכים ובקשות

מסמכים ובקשות

מודל'אני 4 - תל אביב

יחידות כוללות

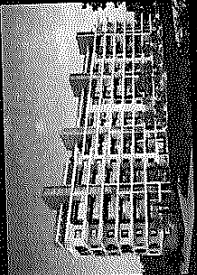
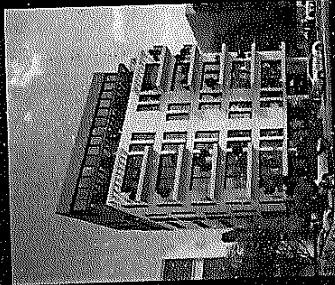
100% יחידות מיועדות לתחנות

תמ"א 38/2 ע"ש סטת הרכ"ע

8/16 (מכפ"ל 2) יציאת המגורים / קרקע

2024 שנת צאת לטות הבניה

רווח השבתת קרקע



צה"ל 21-35 - קריית אונו

יחידות כוללות

94% יחידות מיועדות לתחנות

56 לשוקן ע"ש סטת הרכ"ע

2025 יציאת המגורים / קרקע

רווח השבתת קרקע



סדר הכנסות בחילוקי המכר

רווח מבצעי הפיקוק

63 ₪

סדר הכנסות בחילוקי המכר

רווח מבצעי הפיקוק

5 ₪

רווח השבתת קרקע

סדר הכנסות בחילוקי המכר

רווח מבצעי הפיקוק

120 ₪

סדר הכנסות בחילוקי המכר

רווח מבצעי הפיקוק

19 ₪

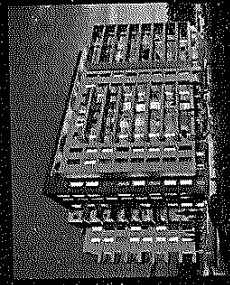
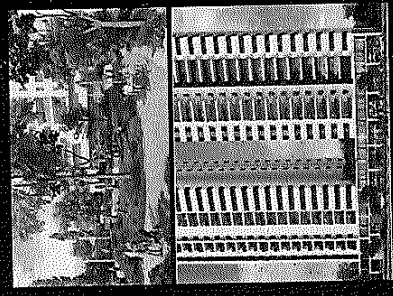
רווח השבתת קרקע

החברה מייצגת את

החברה מייצגת את

הבושם 85-87 - תל אביב

70%	2024	168/580 (מכפיל 3.5)	נחומים כלליים
70%	עלות סיום תהליך	2024	נחומים כלליים
70%	החלטת הוועדה המחוקקת	2027	נחומים כלליים
10 שנה	10 שנה	10 שנה	נחומים כלליים
19 שנה	19 שנה	19 שנה	נחומים כלליים



אבא הלל 68-74, חרות 5-9 - רמת גן - בשיתוף אשדר בוטיק

70%	2024	168/580 (מכפיל 3.5)	נחומים כלליים
70%	עלות סיום תהליך	2024	נחומים כלליים
70%	החלטת הוועדה המחוקקת	2027	נחומים כלליים
10 שנה	10 שנה	10 שנה	נחומים כלליים
19 שנה	19 שנה	19 שנה	נחומים כלליים

הכספים בגרושים

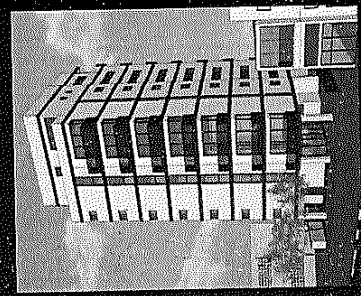
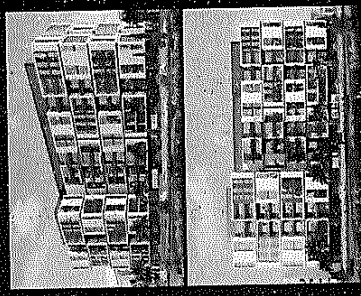
ערבי נחל - תל אביב - קרקע בבעלות + תמ"א 38/2

נחלים כללים

נעלות	היחד	16
חוסם תמ"א תחומים	שטח פרום תח"ע	קרקע ממוכנת / קרקע
	החלטת ועדה	2024
	ע"פ	שטח פרום תח"ע

רוח השגרת קרקע

סה"כ רכישות מדינות (השכ"מ)



רוח מביצוע הפרויקט

רוח מדינות (השכ"מ)	רוח מדינות (השכ"מ)
22 ש'	37 ש'
רוח מדינות (השכ"מ)	רוח מדינות (השכ"מ)
164 ש'	164 ש'

קציס 16-20 - תל אביב

נחלים כללים

נעלות	תמ"ע מאושרת	40/69 (אובס"ל 2.2)
חוסם תמ"א תחומים	שטח פרום תח"ע	קרקע ממוכנת / קרקע
	החלטת ועדה לחינוך	2025
	ע"פ	שטח פרום תח"ע

רוח השגרת קרקע

סה"כ רכישות מדינות (השכ"מ)

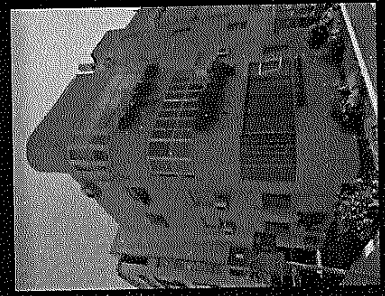
רוח מביצוע הפרויקט

רוח מדינות (השכ"מ)	רוח מדינות (השכ"מ)
22 ש'	37 ש'
רוח מדינות (השכ"מ)	רוח מדינות (השכ"מ)
164 ש'	164 ש'

המספרים מתייחסים ל:

בלפור - בת ים

יחידים כלליים	2023	15/157 (הוכפיל 0.8)
חוזר מתייעץ תחומים	שנת סיום תהליך	קידום מתקדם / קידום
60%	2023	2026
הכנת בקשה להיתור		
ע"פ		
סוג ציוד: לסימון בלבד		
רווח השבחה קרקעי		
רווח	30	42
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		
רווח מתייעץ (מסוכן)		
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		
רווח	15	83
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		
רווח מתייעץ (מסוכן)		
רווח	10	
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		



ארבע ארצות 18 - תל אביב

יחידים כלליים	2022	9/17 (הוכפיל 1.9)
חוזר מתייעץ תחומים	שנת סיום תהליך	קידום מתקדם / קידום
60%	2022	2026
הכנת בקשה להיתור		
ע"פ		
סוג ציוד: לסימון בלבד		
רווח השבחה קרקעי		
רווח	21	28
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		
רווח מתייעץ (מסוכן)		
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		
רווח	10	55
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		
רווח מתייעץ (מסוכן)		
רווח	7	
סוג בקשה: מתייעץ (מסוכן)		

אחראי על המימון: מ"מ

רווח

הלוחמים - חולון

נתונים כלליים

50% יחידים מרובי חדרים

2025 89/220 (מספיק 3.6)

יחידים מרובי חדרים

שנת יחידים מרובי חדרים

הכנת בקשה ליקורי

שלב

2027

שנת יחידים מרובי חדרים

רווח השבחה קרקעי

שלב

232

רווח השבחה קרקעי

שנת יחידים מרובי חדרים

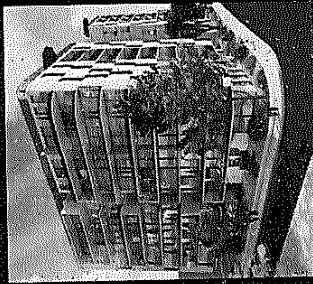
רווח מדינות הפרוקט

שלב

456

רווח מדינות הפרוקט

שנת יחידים מרובי חדרים



הסתדרות 151-153 - חולון

נתונים כלליים

34/166 (מספיק 4.7)

יחידים מרובי חדרים

2025

שנת יחידים מרובי חדרים

הכנת ראשוני

2028

שנת יחידים מרובי חדרים

שלב

רווח השבחה קרקעי

שלב

101

רווח השבחה קרקעי

שנת יחידים מרובי חדרים

רווח מדינות הפרוקט

שלב

198

רווח מדינות הפרוקט

שנת יחידים מרובי חדרים

24

שנת יחידים מרובי חדרים

שלב

הסתדרות גורדיסקי

מונציפליד - חיפה

נחומים כלליים

402/1608 (תקציביל 4)

אישור מנהלית/רשות

2025

עומ סיום הבנייה

56%

חומים מורכבים החומים

אישור חוקית נחמאר

2029

עומ צמיחה לפנים הבנייה

עיר

רוח השבחה קרקע

724 ₪

402 ₪

סהר להסמך במיליונים (המכר)

רוח במיליונים (המכר)

רוח מרבעות הקרקע

1422 ₪

256 ₪

סהר להסמך במיליונים (המכר)

רוח במיליונים (המכר)

175 ₪

רוח צמיח

ראש פנה 10-12 - חולון

נחומים כלליים

28/115 (תקציביל 4.1)

אישור מנהלית/רשות

2023

עומ סיום הבנייה

80%

חומים מורכבים החומים

דין לקוח

עיר

עומ צמיחה לפנים הבנייה

רוח השבחה קרקע

87 ₪

65 ₪

סהר להסמך במיליונים (המכר)

רוח במיליונים (המכר)

רוח מרבעות הקרקע

220 ₪

43 ₪

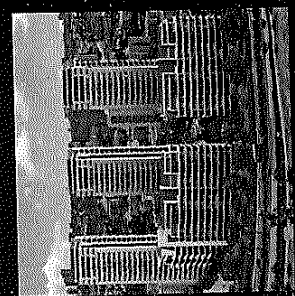
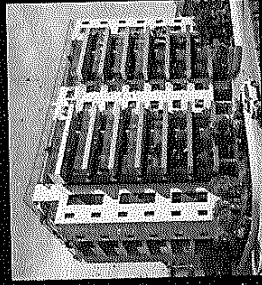
סהר להסמך במיליונים (המכר)

רוח במיליונים (המכר)

26 ₪

רוח צמיח

החומר במיליוני ש"ח



האלון 6-8 - יבנה

נחמיה בללים

24/124 (מבטולי 5-1)

חברת מאושרת

25%

החלפת המבנה / קניינות

שנת סיום הבנייה 9

חולס קניינים מתחמים -

2027

הכנת בקשה להיתר

שנת סיום הבנייה

חולס קניינים מתחמים

70 ₪

החלפת המבנה / קניינות

חולס קניינים מתחמים

138 ₪

החלפת המבנה / קניינות

החלפת המבנה / קניינות



האלון 9-13 - יבנה

נחמיה בללים

24/124 (מבטולי 5-1)

חברת מאושרת

19%

החלפת המבנה / קניינות

שנת סיום הבנייה 9

חולס קניינים מתחמים -

2027

הכנת בקשה להיתר

שנת סיום הבנייה

חולס קניינים מתחמים

70 ₪

החלפת המבנה / קניינות

חולס קניינים מתחמים

138 ₪

החלפת המבנה / קניינות

החלפת המבנה / קניינות

האלון-16-18 יבנה

ותנאים כלליים

24/136 (תוכנית 5-6)

שטח פתוחות / קרקע

תב"ע מאושרת

63%

היום מרביץ התנאים

2027

הכנת בקשה להיתר

שטח אצטר לטוב בניה

ע"פ

רוח השבת קרקע

78 ש' ע

סה"כ הבנות במיליון (מטרות)

רוח במיליון (מטרות)

רוח מביצוע הפרויקט

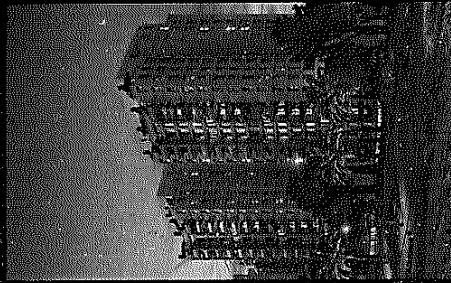
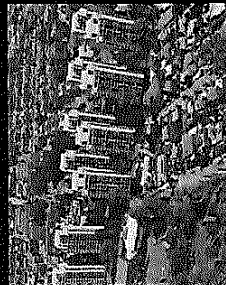
154 ש' ע

סה"כ הבנות במיליון (מטרות)

רוח במיליון (מטרות)

19 ש' ע

ת"ע



האלון-10-12 יבנה

ותנאים כלליים

24/124 (תוכנית 5-1)

שטח פתוחות / קרקע

תב"ע מאושרת

13%

היום מרביץ התנאים

2027

הכנת בקשה להיתר

שטח אצטר לטוב בניה

ע"פ

רוח השבת קרקע

70 ש' ע

סה"כ הבנות במיליון (מטרות)

רוח במיליון (מטרות)

רוח מביצוע הפרויקט

138 ש' ע

סה"כ הבנות במיליון (מטרות)

רוח במיליון (מטרות)

17 ש' ע

ת"ע

התחייבות בנקאית

אחד העם 9 - הרצליה - בשיתוף 'היי-גרופ'

בתווים כלליים

19/51 (תוכנית 2.7)

2023

81%

היתרית מתוכנית / קיימת

קטע סיום הבנייה

היתרית מתוכנית / תחומים

זמן החלטת ועדה

2026

שאר עפ"י לסיים הבנייה

שלב

רווח השבחה קרקעי

64%

סדרת הנכסות / מתוכנית (הנכסות)

רווח בגביעות (הנכסות)

24 ש'

רווח תכנון ובנייה

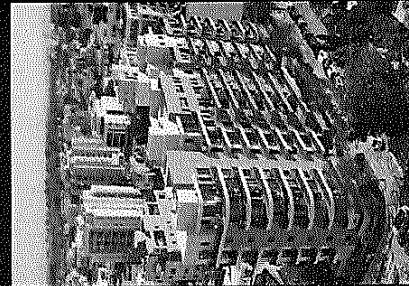
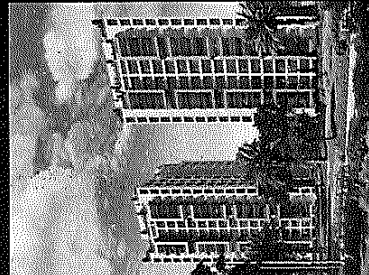
126%

סדרת הנכסות / מתוכנית (הנכסות)

רווח בגביעות (הנכסות)

23 ש'

תן רצפה



האלון 23-21-17 יבנה

בתווים כלליים

24/100 (תוכנית 5.1)

תכ"ע מאושרת

25%

היתרית מתוכנית / קיימת

שאר סיום הבנייה

היתרית מתוכנית / תחומים

הכנת בקשה להיתר

2027

שאר עפ"י לסיים הבנייה

שלב

רווח השבחה קרקעי

70%

סדרת הנכסות / מתוכנית (הנכסות)

רווח בגביעות (הנכסות)

51 ש'

רווח תכנון ובנייה

138%

סדרת הנכסות / מתוכנית (הנכסות)

רווח בגביעות (הנכסות)

25 ש'

תן רצפה

המסמך מתוכנית ש"ח

שדרות הגר, סמטת קדש, יואל השופט - באר שבע

בתונים כלליים

58% 2027 339/2200 (מכפול 6.5)

החברה המבצעת: שיתוף הנדסה

החברה המבצעת: שיתוף הנדסה / קדימה

2031 תכנון ראשוני

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

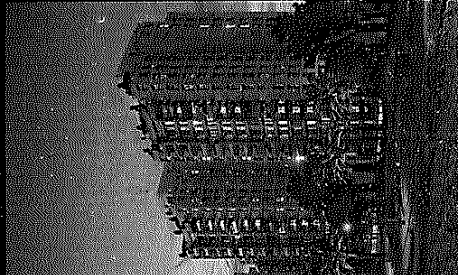
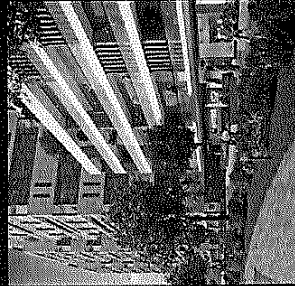
שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר

שטח צפייה: 6500 מ"ר



21%	החברה המבצעת: שיתוף הנדסה	2027	החברה המבצעת: שיתוף הנדסה / קדימה
24/124 (מכפול 5.1)	שטח צפייה: 6500 מ"ר	2027	שטח צפייה: 6500 מ"ר
70 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר	70 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר
138 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר	138 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר
17 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר	17 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר
25 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר	25 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר
51 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר	51 מ"ר	שטח צפייה: 6500 מ"ר

החברה המבצעת: שיתוף הנדסה

החברה המבצעת: שיתוף הנדסה

מתחם מול התרבות - ספיר 2-8 - פתח תקוה

דומוס כלליים

טרום חתימה 2024 64/245 (מספ"ל 3.8) יקידת התכנון / קצוות

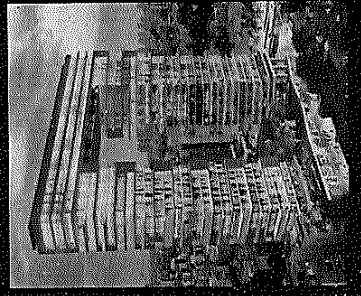
חודש סיון 2027 לידון ועד מהמקובל 56% שוק צפוי לסיום הבנייה

חודש השבת קרקע

162 מ' סדר הבטוח בקרקע והצנעה

חודש תכנון הפיקוס

131 מ' סדר כבטוח במליון המטר



52% יקידת סיון 2024 271/946 (מספ"ל 3.5) דומוס כלליים

חודש סיון 2027 מוסלר רשות 162 מ' סדר הבטוח בקרקע והצנעה

192 מ' חודש תכנון הפיקוס

1065 מ' סדר הבטוח במליון המטר

המסמך נמצא בשימוש

ז'בוטינסקי הסתדרות - קדימה

גמולת כללים

35% 2024 99/364 (מכסול 4)

תחילת הקמת המבנה / תחילת הקמת המבנה / קדימה

2028

מסלול רשיות

עוד צפויה לפתח הבנייה

רווח השבתי קרקע

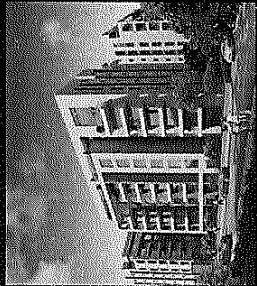
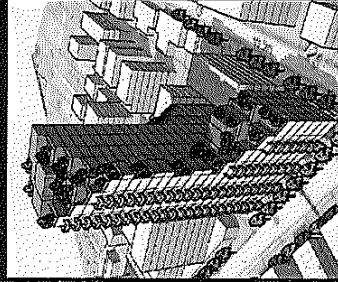
245 ₪

סה"כ הכנסות במימון (מטרה)

רווח נקיבאז הפרויקט

401 ₪

סה"כ הכנסות במימון (מטרה)



בר כוכבא 29-31 ופרומקין 15-15 - פתח תקווה

גמולת כללים

15% 2024 38/115 (מכסול 3)

תחילת הקמת המבנה / קדימה

2028

תכנון ראשוני

עוד צפויה לפתח הבנייה

רווח השבתי קרקע

114 ₪

סה"כ הכנסות במימון (מטרה)

רווח נקיבאז הפרויקט

224 ₪

סה"כ הכנסות במימון (מטרה)

התאגדות בנייתית

תן עט

שפירא 5-א - פתח תקווה

נתונים כלליים

85% 2024 20/80 (תקציב 4)

החלת המדיניות החופשית יקומות מתוכננות / יקומות קעת סיום תהליכי

תקנון ראשוני 2028

שנה צפויה לסיום הבנייה על ידי

רווח השבחה קרקעי

₪ 60

סה"כ גרסאות מפרטיות (הצביעה)

₪ 44

רווח במיליונים (הצביעה)

רווח מובצע הפרויקט

₪ 118

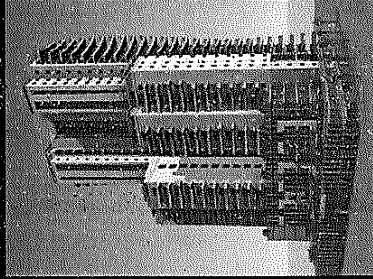
סה"כ גרסאות במיליונים (הצביעה)

₪ 21

רווח במיליונים (הצביעה)

₪ 15

רווח צעמי



מדגלי רוטשילד - ראשון לציון

נתונים כלליים

30% 2024 67/268 (תקציב 4)

החלת המדיניות החופשית יקומות מתוכננות / יקומות שנת סיום תהליכי

תקנון מטרו 2027

שנה צפויה לסיום התהליך על ידי

רווח השבחה קרקעי

₪ 207

סה"כ גרסאות במיליונים (הצביעה)

₪ 153

רווח במיליונים (הצביעה)

רווח מובצע הפרויקט

₪ 395

סה"כ גרסאות במיליונים (הצביעה)

₪ 71

רווח במיליונים (הצביעה)

₪ 49

רווח צעמי

התמסורת במיליוני ש"ח

מורדי הגטאות - ראשון לציון

נתונים כלליים

53% תחום המימון החוקיים

2024 32/128 (תוכנית 4)

יזמות מתגבשות / לקיחת

עוד כיום בתהליך

אישור נציגו לזכוכית מתואר

2028

עוד צפייה לפיטום הנכונה

רווח השבועות הקרוב

206 ₪

סדר ג' הכנסות במיליונים הנטו (הערכת)

159 ₪

רווח במיליונים הנטו (הערכת)

רווח מביצוע הפרויקט

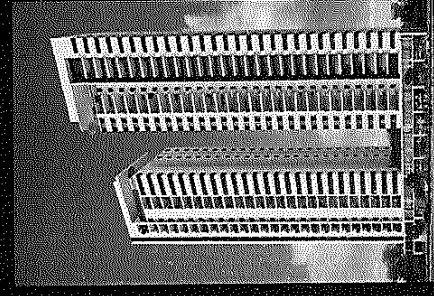
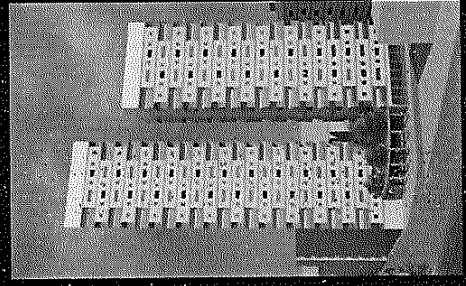
405 ₪

סדר ג' הכנסות במיליונים הנטו (הערכת)

73 ₪

רווח במיליונים הנטו (הערכת)

רוח עצמי



ז'בוטינסקי - ראשון לציון

נתונים כלליים

56% תחום המימון החוקיים

2025 30/120 (תוכנית 4)

יזמות מתגבשות / לקיחת

עוד כיום בתהליך

הכינון ראשוני

2028

עוד צפייה לפיטום הנכונה

רווח השבועות הקרוב

143 ₪

סדר ג' הכנסות במיליונים הנטו (הערכת)

98 ₪

רווח במיליונים הנטו (הערכת)

רווח מביצוע הפרויקט

264 ₪

סדר ג' הכנסות במיליונים הנטו (הערכת)

48 ₪

רווח במיליונים הנטו (הערכת)

רוח עצמי

יזמות מובילת פיתוח

גבולות פלורנטין - תל אביב (50% עם הכשרת הישוב)

תחום כלליים

15% תחום מתוכנן חומרים

2025

68/253 (תכנית 3.7)

שטח מתוכנן / קרקע

תוכן ראשוני

2028

שטח צמוד לזמן בנייה

רווח השבתת קרקע

95 מ

סדר הנפוח במיליון המטר

רווח תביעות הפרויקט

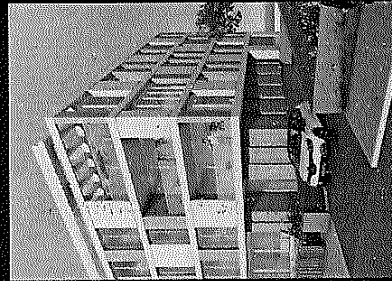
218 מ

סדר הנפוח במיליון המטר

9 מ

רווח במיליון המטר

רווח



הר נבו 8 - רמת השרון

תחום כלליים

100% תחום מתוכנן חומרים

2023

6/15 (פ.2.2)

שטח מתוכנן / קרקע

הכנת תכנית גרירה

2027

שטח צמוד לזמן בנייה

רווח השבתת קרקע

18 מ

סדר הנפוח במיליון המטר

רווח תביעות הפרויקט

34 מ

סדר הנפוח במיליון המטר

6 מ

רווח במיליון המטר

רווח

תחום מתוכנן חומרים

שז"ר - אור עקיבא - בשיתוף שיכון ובינוי

נתונים כלליים

80% תוסס סטריבס תומסס

2022

שנת סיום הבנייה

352/1750 (מכפס"כ 5)

קידום תוכנית/תוכנית קידום

2026

החלטת מועצה לאישור

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ



ולפסון 24-38 - פתח תקווה

נתונים כלליים

15% תוסס סטריבס תומסס

2024

שנת סיום הבנייה

63/250 (מכפס"כ 4)

קידום תוכנית / קידום

2028

תכנון ראשוני

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

ע"פ

רוח השבת קרקע

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

70 מ

רוח מביצת הפרוקט

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

69 מ

סדר גומס במיליוס והיסס

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

61 מ

התכנון והבנייה

התכנון והבנייה

התכנון והבנייה

גד מכנס 25-31 - נתניה - בשיתוף 'אופק חופים'

תחום כלליים

80% תחום מתוכנן תחומים

2024

66/167 (מכתב 2.5)

שיתוף תחומים / קצוות

עוד סטטוס רב"ע

לדיון הנהלת המקומית

2026

שם צורה לסיום הצנזורה

רווח השבחה קרקע

81%

הכרזת הרישום כפרוייקט (הכרזה)

לוח שנתונים (הכרזה)

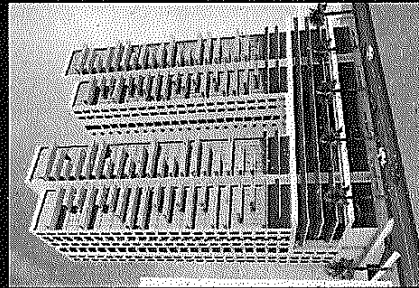
רווח מוציא הפרוייקט

199%

29%

הכרזת הרישום כפרוייקט (הכרזה)

לוח שנתונים תחומים



הכרמל-23-11 בת ים

תחום כלליים

22%

2025

64/204 (מכתב 3.1)

תחום מתוכנן תחומים

שם סטטוס רב"ע

הגנת בקשה לרישום

2027

עוד צנזורה לסיום הצנזורה

רווח השבחה קרקע

140%

הכרזת הרישום כפרוייקט (הכרזה)

לוח שנתונים (הכרזה)

רווח מוציא הפרוייקט

275%

50%

הכרזת הרישום כפרוייקט (הכרזה)

לוח שנתונים (הכרזה)

התחומים מתוכננים

תן ועוד

***8277**

zimbahari.co.il

תוצרת הארץ 3 פתח תקוה, בסר סיטי
בניין T קומה 29



*כל הזכויות שמורות לקבוצת צ'ים הררי

נספח 5

**העתק טבלת ההשוואה שנערכה
ע"י המשיב 3 על בסיס עלון
פרופיל החברה**

עמוד 74

נספח 5

**העתק פרוטוקול דיון מיום
7.12.2023**

עמוד 124

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

	1. יונה בהרי	1
	2. אייל בהרי	2
	3. אמיר בהרי	3
	4. לאה בהרי	4
	ע"י ב"כ עו"ד אורי בן יוחנה ו/או עו"ד בועז חי לוי	5
<u>בהרי</u>		6
	- נ ג ד -	7
	1. עדי צים אחזקות בע"מ	8
	2. מר עדי צים	9
	ע"י ב"כ עו"ד ישראל שלו ו/או ארז חבר	10
<u>צים</u>		11
		12
	דני סויסה	13
	ע"י ב"כ עו"ד אייל אברמוב ו/או עו"ד טליה גולדבאום	14
<u>סויסה</u>		15
		16
	צים בהרי נדל"ן בע"מ	17
	ע"י ב"כ עו"ד גיא גיסין ו/או עו"ד יואל פרלייך ו/או עו"ד קובי משי	18
<u>החברה</u>		19
	<u>נוכחים</u>	20
	מטעם בהרי: עו"ד אורי בן יוחנה, מר אייל בהרי ומר אמיר בהרי.	21
	מטעם צים: עו"ד ישראל שלו, עו"ד טל טיטמן, עו"ד ארז חבר, ומר עדי צים.	22
	מטעם סויסה: עו"ד אייל אברמוב ומר דני סויסה.	23
	מטעם החברה: עו"ד יואל פרייליך.	24
		25
	<u>פרוטוקול</u>	26
	מר דני סויסה מוזהר כדין:	27
	חקירה נגדית לעו"ד אורי בן יוחנה:	28

בוררות - בהרי - צים	
תיק 1021-49	
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 בסעיף 7 לתצהירך אתה טוען שהמשיבים פנו לבנקים ולדיירים בפרויקט שמקדם את החברה והפנו את תשומת לב לסכסוך, על מה מתבססות הטענות שלך בעניין הזה?
- 2
3
- 4 ת. היו לי שיחות עם דיירים – שאמרו לי שאייל פנה אליהם. בכל פרויקט יש מנהל הפרויקט. פרויקט קיצים, מנהלי הפרויקט שלו הם מר אור סגל וגילי ערבה. אמרו לי שהדיירים רוצים לצאת מהפרויקט. הייתה שיחה עם הדירקטוריון. אמרו לי שיש בעיה, כי אמרו להם שבהרי יוצא, ויש איש קשר עם אייל בהרי והוא התקשר אל אייל. דיברתי עם אייל ושאלתי למה אמרת שאתה יוצא מהפרויקט. אני חושב שגם כתבתי לו. שאלתי את אייל למה אתה מדבר עם דיירים והוא אמר שאני אחראי ואני רוצה שידעו שאני לא שם. הם סמכו עלי ושידעו שאני לא נמצא שם.
- 5
6
7
8
9
10
11 שני מנהלי הפרויקט כפופים לדירקטור שהוא גם מנהל ששמו יוני גימפלביץ שהוא בחברה שמנהלת את כל הפרויקטים. אני נמצא מעליו ומקבל ממנו את כל האינפורמציה. היינו צריכים לשלוח את מנהלי הפרויקטים לדיירים להרגיע אותם. הצלחנו להשיב את הסדר על כנו.
- 12
13
14 לשאלת הבורר, המועד של השיח האמור נעשה סמוך למועד שבו הודיעו בבהרי שמתפטרים מתפקידם בחברה.
- 15
16 במקרה אחר, ואני חושב שזה באותו פרויקט, לא בטוח. אייל בהרי ישב איתנו בשיחה ויש לו הסכם שהבטיח דירה לאחד הדיירים וזה קשר בין אייל לאותם הדיירים. אני לא זוכר את שמו של הדייר.
- 17
18
19 אייל טוען, שיש לו חוזה עם הדייר והוא הסכים אתו על דירה.
- 20
21 הקשר היה רק עם אייל ויש לו חוזה עם אייל ויש כרגע פנייה של איך מטפלים בדייר הזה. איך נותנים לו דירה כשיש לו חוזה ואני לא יודע מה יש בחוזה הזה. שאלתי את אייל מה החוזה הזה ואייל אמר שזה חוזה שהיה אסור לו לעשות ולכן נמצא בכספת. זה לא היה אצלי בשום מקום ועכשיו צריך להתמודד עם.
- 22
23
24 יש לי עוד דוגמאות.
- 25
26 ש. אני רוצה לחדד את השאלה: אתה אומר בתצהירך שהם פנו לדיירים, יידעו אותם על הסכסוך ואני שאלתי אותך איך אתה יודע, ואמרת שאמרו לך אור סגל וגיל ערבה ואמר לך גם המנכ"ל. האם גם דיירים אמרו לך ישירות?
- 27
28
29 ת. כן, אך אינני זוכר את השמות. היו אלי הרבה פניות, באמצעות טלפונים בין השאר. אמיר בהרי ביבנה אמר לדיירים שלא מקבל משכורת ולכן לא מטפל בהם, ועזב את החברה. דיירת בשם רינה פנתה אלי, בפרויקט ביבנה, שאמיר עסק בחלק מהקשר עם הדיירים. אני לא זוכר את שמות כל הדיירים, אבל יש אינסוף דוגמאות ואוכל להעביר רשימה של כל הפניות מפרויקטים ודיירים, איפה שאייל היה.
- 30
31
32
33 איך פנו אליך הדיירים? בטלפון? במייל?
- 34
35 ש. בטלפון פנו אליי והרבה אנשים פונים למנהלי הפרויקטים. אנשים פונים אלי בטלפון ואני חוזר אליהם. בעיקר באמצעות מנהלי הפרויקטים, יש לנו יותר מ-80 בפרויקטים.
- 36
37

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

לשאלתך אינני יודע איך פנו למנהלי הפרויקטים.	1
יש סיבה שלא צירפת איזושהי אסמכתא כי אמרת ששלחת מייל לאייל. יש סיבה שלא צירפת את כל זה?	2 3
לא צפיתי את כל השאלות שלך, אבל אני יכול לשלוח לך את הפניות.	4
יש סיבה שלא צירפת למשל תצהיר של גורם רלוונטי כמו המנכ"ל, כמו של גיל ערבה ואור סגל? מאחר והם דיברו עם הדיירים, מדוע לא צירפת תצהיר שלהם?	5 6
הייתי צריך לצרף תצהיר של אייל, שהוא דיבר עם הדיירים. הוא דיבר איתי ואמר לי שדיבר עם הדיירים.	7 8
לגבי הפניות לבנקים – אותה שאלה, איך אתה יודע ועל בסיס מה אתה טוען שמר בהרי פנה לבנקים?	9 10
אני אתן דוגמא אחת, בנק מזרחי, אני ישבתי בפגישה בבנק מזרחי לבקשת אשראי. לשאלה לגבי סירוב האשראי והסיבה הייתה בגלל שיחה של מר בהרי לבנק ואמרו שהם לא קשורים לבנק, שהסביר למנהלת הבנק, שהייתה איתנו בישיבה הזו. ביקשנו מהבנק אשראי, אני לא זוכר מתי במדויק. אבל יש לנו תיעוד ברישומים. שם פירטה לי אודות שיחה שלה עם אמיר בהרי שהסביר לה, שאנחנו כבר לא משתפים פעולה, ושהוא רוצה הסברים בנפרד. אני לא יודע למה הכוונה. זה מה שהיא אמרה. זה נגמר בזה שאמרת לה שאנחנו מורשי חתימה ושאני לא חושב שיש בעיה אבל כל השיחות עם הבנקים. אנחנו בהתמודדות עם האשראי הזה.	11 12 13 14 15 16 17 18
בסוף היום, קיבלתי פחות אשראי ממה שביקשתי.	19
	20
הערה: מר צים מתערב במהלך החקירה.	21
	22
<u>החלטה</u>	23
ימנע מר צים מהתערבות בחקירה.	24
	25
ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.	26
	27
איתן אורנשטיין שופט בדימוס,	28
בורר	29
	30
ביחס לטענה שלך שבהרי פנו לבנקים ויידעו אותם אודות הסכסוך. האם קיימת איזושהי אסמכתא בכתב?	31 32
יש אסמכתא בכתב לפניות של הבנקים מדוע לא מגישים את הדוחות. את הדוחות של שנת 2021 עוד לא הגשנו. ואנחנו בקשר עם מס הכנסה בנוגע לעבירות שבוצעו בחברה.	33 34 35
לשאלת הבורר מדוע לא צירפתי את זה לתצהיר שלי אני משיב שזה תצהיר אודות ההיפרדות.	36 37

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 .ש כל הסיפור הזה עכשיו ששמענו על השיחה עם אותה מנהלת הבנק, ולא ידוע
- 2 באיזה סניף זה היה, ולא ממש הבנתי – מדוע את זה לא ציינת בתצהיר שלך,
- 3 שבמסגרת הפגישה בבנק נודע לו אודות הדבר הזה. מדוע אנחנו שומעים
- 4 לראשונה רק כאן בחקירתך?
- 5 .ת בפעם הבאה אני אכין ספר. כמו שאתה מביא ספרים. יש הרבה.
- 6 .ש אני רוצה להפנות אותך למכתב שאתה חתום עליו. אני מציג לך מכתב מיום
- 7 16.5.2023 שמופנה לארכימדס שאתה אחד החתומים עליו – האם זו חתימתך?
- 8 .ת (מעיד במסמך). כן. (הוגש וסומן מש/1).
- 9 .ש בפסקה השלישית אתם מדברים על הסכסוך, ובפסקה השלישית מצוין שאין
- 10 במחלוקות בין בעלי המניות השלכה על הפעילות השוטפת של החברה וקידום
- 11 הפרויקטים שלה. בפסקה האחרונה צוין שהקבוצה מתנהלת כרגיל. אני רוצה
- 12 לשאול אותך – מה קרה מאז 16.5.2023, ששינה את המצב הזה שאתה חתום
- 13 עליו?
- 14 .ת אני רוצה לציין שלמכתב הזה לקח בערך 3 חודשים שיחתמו עליו. פרויקט
- 15 שעמד לפני קריסה, ועד היום עוד לא התחיל להיבנות בגלל המכתב הזה ושהיה
- 16 קושי עצום במימון בגלל היעדר המכתב הזה. חודשים של מאבק ורק ביום אחד
- 17 שעשינו במו"מ והתראו טיפה בא והסכים לחתום. לא קיבלנו את המימון
- 18 מארכימדס וסיפרנו להם הרבה סיפורים והמכתב הזה מכתב של תקווה
- 19 שבסוף גם יונה חתם עליו שאולי גם אתם תבינו שאולי לא להתנהל בצורה כזו,
- 20 הייתה לי תקווה שהדירקטורים יתנהלו לטובת החברה. זה לא קרה. זו הייתה
- 21 ההסכמה והחתימה של יונתן שאולי נמשיך, זה היה רגע כזה של הקלה שיונה
- 22 חתם ואני יכול להראות כמה התכתבויות עשינו בשביל זה, בעיה קלאסית של
- 23 מימון להשגת גורם מימון.
- 24 .ש השאלה שלי הייתה קצת שונה; כאן, מה שאתה חתום עליו, אומר דברים
- 25 שונים מהטענה שלך בבקשה להיפרדות. האם מה שכתוב פה לא נכון?
- 26 .ת זה נכון באותה נקודת זמן. יש סכסוך ארוך ומתמשך וחושבים שדברים
- 27 יסתדרו. היו הרבה נקודות שחשבנו שהולכים להסתדר. בנקודת הזמן שלא רק
- 28 אני חתום על זה, גם יונה חתם על זה, אחרי 3 חודשים שהוא לא הסכים, אני
- 29 חושב שחתמתי על זה שככה זה יהיה והייתה הסכמה שככה זה אמור להתנהל.
- 30 זה היה נכון, אך לזמן קצר מאוד. הייתה הבנה באותה נקודת זמן ואחרי זה
- 31 מתהפך.
- 32 .ש אז מה בעצם השתנה מאז ועד היום?
- 33 .ת למה היה צריך את המכתב הזה? כי הבנקים הצביעו על בעיה. מכתב כזה צריך
- 34 לצאת בשוטף אבל לא יכול. זה מכתב שצריך להקזיז דם כדי להוציא אותו.
- 35 .ש זו דעתך למעשה, לא ניסית?
- 36 .ת אני מנסה לקבוע ישיבות דירקטוריון ולא מצליח.

בוררות - בהרי - צים	
תיק 1021-49	
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 ש. אני אנסה פעם אחרונה; השאלה שלי מאוד פשוטה – אתה אומר לנו שאז זה
- 2 היה נכון, המכתב הזה. כשזה נחתם.
- 3 לאותו מועד שיצא, לא אחרי ולא לפני. ת.
- 4 מאז חלף פרק זמן של בערך חצי שנה. שואל אותך שאלה פשוטה, מה השתנה ש.
- 5 מאז שזה נחתם?
- 6 אמרתי לך שגם אם בנקודת זמן מאוד ספציפית זו, גם לפני וגם אחרי – ת.
- 7 ההתנהלות היא אותה התנהלות, אין שום שיתוף פעולה ושום דבר לטובת
- 8 החברה שקורה בלי שמכניסים את העניינים האישיים. ולכן היכולת שלי כיום
- 9 להביא מכתב כזה שואפת לאפס.
- 10 אתה הצגת במסגרת הבקשה, מצב דברים שבו החברה נתקלת בקשיים ש.
- 11 מימוניים. נכון?
- 12 כן. ת.
- 13 אני רוצה לשאול אותך אם בהתאם להוראות סעיף 8.2 להסכם המיזוג, עמי ש.
- 14 48, ואני מקריא לך מהסעיף. אני שואל – למה בעצם החברה צריכה להיות
- 15 מוטרתת מקשים מימוניים שהצבעת עליה בבקשה שלך כשיש התחייבות מצד
- 16 בעלי המניות של קבוצת צים למממן את הפעילות שלה או לדאוג למסגרות
- 17 אשראי למימון הפעילות עד המועד, מדוע יש קושי בעניין הזה? כל מה שצריכה
- 18 להבנת זה לפנות לבעלי המניות כי הם צד לעניין הזה ולהגיד תדאגו לזה
- 19 בבקשה. זו ההתחייבות שלכם. בעלי המניות שאתה ביניהם.
- 20 שלושה קשיים בשאלה שלך: אתה טענת במכתבים שלך שהמועד הקובע עבר ת.
- 21 באוגוסט 2022. לכן זה לא רלוונטי להיום. שנית, דבר שני, לא כתוב כאן, אבל
- 22 לא יכול להיות שאני אוציא אשראי ואתם תפריעו לי להוציא אשראי. שלישית,
- 23 וזה גם חשוב – שהאשראי הוא במסגרת פעילות שוטפת. אנחנו מדברים על
- 24 פיתוח של החברה, ובתוך האשראי שאתה מדבר נקנו פרויקטים שלמים, ניתן
- 25 אשראי בהיקף עצום שלא קשור לפעילות השוטפת ולכן נראה לי שההשאלה
- 26 שלך הייתה נכונה אם במצב הדברים לא הייתה בעיית אשראי והיינו יכולים
- 27 לסדר ולארגן. אני מפנה אותך ל-SMS כתב אייל בהרי לעדי צים שאם יפטר
- 28 אותי אז הוא ישחרר לו את הנכסים בחברה. זה קרה בשבוע הזה. אני מפנה ל-
- 29 SMS בהמשך אם צריך. אבל זו דוגמא אחת קטנה. זה לא צורף כי זה קרה
- 30 במהלך השבוע האחרון.
- 31 לטובת הבנתי – אתה מציג בבקשה ותומך בתצהיר שלך אבל בלי שום ראיה. ש.
- 32 אתה מכיר את החברה, אתה יו"ר הדירקטוריון ולא הייתה שום ישיבת
- 33 דירקטוריון שבמסגרתה החברה בכלל דנה לאכוף על בעלי המניות של קבוצת
- 34 צים את המימון הצרכים של החברה, אתה מצדיק אתה בקשה שלך בזה
- 35 שקיים צורך אקוטי, מידי ועכשווי להיפרדות מן הטעם והסיבה שהחברה
- 36 בקשים מימוניים. אתה אומר לי שהסעיף הזה לשיטתי לא צריך לאכוף אותו
- 37 משתי סיבות: אתה אמרת עכשיו בתשובתך שאין לסעיף הזה תוקף, ואתה לא

1021-49 תיק		בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין	

- 1 צריך, מכיוון שאייל בהרי שלח מכתב שהוא אמר שהמועד הקובע חלף אחרי
- 2 21 חודשים. אבל אתה טענת לאורך כל ההליך הזה שהמועד הקובע חל בחלוף
- 3 36 חודשים. לא טענת את זה? מתי לשיטתך חלף המועד הקובע?
- 4 ת. העמדה שלי אומרת שהמועד הקובע לעניין ההתחשבות, הוא המועד שבו
- 5 החברה הייתה צריכה לצאת להנפקה.
- 6 ש. לפי החוזה בלבד, מתי חל המועד הקובע, כשאתה קורא את החוזה?

החלטה

9 העד השיב לשאלה ואין מקום לחייבו להמשיך להשיב עליה.

12 ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.



18 איתן אורנשטיין שופט בדימוס,

19 בורר

- 20
- 21 ש. בסעיף 13 לתצהירך, שם טענת שכל ניסיון להסכים על מנגנון היפרדות עלה על
- 22 שרטון. איזה מנגנונים אתה הצעת להיפרדות הצדדים בשלב הזה?
- 23
- 24 עו"ד חבר: אני מתנגד לשאלה, מדובר במו"מ חסוי שנוהל בין הצדדים וזה שטענו במסגרת
- 25 התצהיר שזה עלה על שרטון, זה אומר שעכשיו פורטים את תוכן המו"מ. יכול
- 26 להיות שזה יהיה רלוונטי לשלב של הסכסוך הגדול, שנדון בתביעה העיקרית.
- 27 אני חוזר בי מההתנגדות.
- 28 ת. שמתקשה לאמוד את מספר הפעמים שהיינו על סף הסכמה ואז אייל אמר
- 29 שהוא קם והולך להתיעץ עם המשפחה ותמיד חזר עם תשובה הזויה שרוצה
- 30 עוד 100 מיליון. כל ניסיון להגיע להסכמה עם יונה שחשבת שהוא בעל המניות
- 31 וחשבת שהסדרנו והוא ירד למטה וראיתי שאייל צועק עליו, ואז חזר למה
- 32 ואמר לי שלא יכול.
- 33 ש. אתה דיברת בתצהיר שלך על זה שהיו הצעות לצורך היפרדות, לא שום הצעה
- 34 אחרת, אני שואל אותך תתאר לי הצעות שאתה העלית לצורך היפרדות פה?

1021-49 תיק		בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין	

- 1 ת. הצעתו האחרונה הייתה לפטר את סויסה והכל יסתדר. היו הצעות שונות, היה גם סכום כסף שאני לא רוצה לנקוב אותו כרגע אבל הם רצו אותו בנטו לצורך הדוגמא. 2 3
- 4 ש. אמרת קודם שלגבי הצעות אלו יש מיילים גם. יש סיבה שלא צירפת לתצהיר? 5 ת. זה הצעות של מו"מ שלא צלח.
- 6 ש. אתה מודע לישיבה שהייתה כאן ב-13.11 בנוכחות ב"כ הצדדים והמתווה 7 שדובר עליו באותה ישיבה?
- 8 ת. אנחנו נתנו לעו"ד מתווים כלליים שנוכל להסכים עליהם והם חזרו ואמרו שאין עם מי לדבר. 9
- 10 ש. עו"ד שלו אמר באותה ישיבה, שהוא גם זה שאימת את חתימתך על התצהיר הוא אמר שהיה מתווה כללי שישולם סכום מסוים היום שלא הגענו בעצם לאיזה סכום זה, באופן שהבוררות והטענות ההדדיות ימשיכו להתברר, והוסיף עו"ד שלו שאפשר לקבוע סכום נמוך יותר, ועליו בכלל לא תהיה התדיינות. 11 12 13
- 14 ועכשיו אנחנו עורכי הדין היינו צריכים ללקוחות שלנו, ליידע אותם ולקבל את עמדתם ולעדכן את הצד השני והבורר. את זה שמעת, אתה מכיר? 15
- 16 ת. כן.
- 17 ש. מה דעתך עליו?
- 18 ת. כמישהו אומר שהמספרים בין 5-30 אין לי מה לעשות עם זה.
- 19 ש. יש מספר שהוא כן מקובל עליך? 20
- 21 עו"ד חבר: אני מתנגד לשאלה.

החלטה

24 25 אינני מתיר את השאלה, נימוקים במידת הצורך בהכרעה.

26 27 ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.

28 29 30



31 32 33 איתן אורנשטיין שופט בדימוס,

34 35 בורר

1021-49 תיק	בוררות - בהרי – צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 ש. בסעיף 14 לתצהיר שלך, אתה טוען שאייל אמר לך שהוא מצא משקיע לחברה,
2 ואז טענת שאייל הקפיד להגיד שהוא לא מעוניין להגיע להסכמה כלשהי. איך
3 שני הדברים האלו מסתדרים ביחד?
- 4 ת. זה פשוט יחסית: בשיחת הטלפון עם אייל אמר לי שהוא מצא משקיע ושהוא
5 יבוא ויקנה, והוא ביקש שנכין מצגת כי רצה להציע למשקיע. אז אמרתי לו את
6 מה אתה רוצה למכור, את החלק שלך? הוא אומר לא, את החלק שלי ושל צים,
7 ואז אייל אמר לי שהוא נשאר עם המשקיע והוא ידליק אותנו על העסקה ושהוא
8 יקנה אותי ואת צים. אז עניתי בשני אופנים: אם אתה מציע את החלק שלי –
9 אני לא צריך אותך, אני אמכור את החלק שלי בעצמי. פעם שנייה, אני מסכים.
10 אבל יש לי תנאי אחד בוא נלך לבורר ונקבע את המנגנון של איך אתה עושה את
11 זה, נגיע להסכמה לגבי המסלול שבו דמרי קונה אותי. בתנאי שאם נצליח בזה
12 ההליך יהיה מוגדר. והוא אמר שלא מגיע איתי לשום הסכמה ובוזה זה נגמר.
13
- 14 עו"ד שלו: אין חקירה חוזרת.
15
- 16 **אמיר בהרי מוזהר כדין:**
17
- 18 משיב בחקירה נגדית לעו"ד אברמוב:
19 ש. אתה הרבה שנים בתחום ההתחדשות העירונית?
20 ת. כן. די הרבה.
21 ש. זה יהיה נכון לומר שבתחום ההתחדשות העירונית הלקוח העיקרי הוא למעשה
22 הדיירים?
23 ת. הדיירים הם מרכיב חשוב בתהליך.
24 ש. ממש לפני המיזוג כמה פרויקטים היו לבהרי של התחדשות עירונית?
25 ת. למעלה מ-12-13.
26 ש. ובפרויקטים האלו אני מניח שיש תמיד את שאלת השגת הרוב הדרוש של
27 חתימות הדיירים.
28 ת. נכון. שאלת השגת הרוב הנדרש תמיד ישנה.
29 ש. בשנים האחרונות יש הרבה חברות שצצו כפטריות אחרי הגשם, הרבה
30 מתחרות?
31 ת. זה ענף צומח.
32 ש. זאת אומרת שנכון להגיד שיש עוד חברות מתחרות על כל פרויקט.
33 ת. נהוג שחברות לא מתערבות אחת לשנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית.
34 הסיבה היא שהפרויקטים האלו מורכבים והחברות יודעות שאם יפריעו
35 לחברות אחרות, החברות יפריעו גם להם. אם יש פרויקט של התחדשות
36 עירונית שפתאום חברה גדולה נכנסת ומתחילה להפריע, אז מוציאים לה מכתב
37 שזה פרויקט שלנו, היא זזה אחורה. בדרך כלל מדובר בחברות גדולות.


1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1. ש. לא ניסו לחטוף לכם פרויקטים טרם המיזוג?
2. ת. יכול להיות שהיה משהו נקודתי, לא מהותי.
3. ש. ואחרי המיזוג אנחנו בעשרות פרויקטים, אתה יודע אם ניסו לחטוף פרויקטים
4. מתוך עשרות הפרויקטים של החברה הממוזגת?
5. ת. הייתה סיטואציה בפרויקט ביבנה, שלמעשה כמה חברות ניסו להיכנס למתחם
6. והייתה ישיבה שלנו עם מר עדי צים אצל ראש העיר, אורן פלוטקין שהוא שותף
7. בפרויקט, דני סויסה, מנכ"ל העירייה, וגם שם די הדפו אותם החוצה. כל
8. היזמים שניסו לבוא ולהיכנס.
9. ש. כל הסיפור של המחלוקת או הסכסוכים בין קבוצת בהרי לקבוצת צים, תאשר
10. לי שזה כבר סכסוך שידוע לכל השוק?
11. ת. אין לי מושג מי יודע ומי לא יודע.
12. ש. הסכסוך הזה פורסם?
13. ת. עצם הגשת התביעה פורסם אבל אחר כך זה עבר לבוררות כי התיק נסגר
14. בביהמ"ש.
15. ש. ניסיתם למצוא רוכש לחלק של קבוצת צים או לחלק שלכם?
16. ת. כמו שנאמר הייתה פגישה עם חברת דמרי, שהייתה אחרי השיחה עם מר צים
17. שידע שאנחנו עומדים להיפגש עם צים והוא אישר את הפגישה. והוחלפו גם
18. מסרונים בין דמרי לבין צים תוך כדי הפגישה. לגבי מר לוזון הייתה פגישה
19. אחת אחרי שהוא ישב עם מר צים ודני סויסה ורצה לשמוע את עמדתנו בנושא.
20. ש. יש לך אמון בדני סויסה? אתה סומך עליו?
21. ת. לא הייתי מפקיד את החיים של הילדים שלי בידי.
22. ש. אנחנו מדברים על העולם העסקי, היית מפקיד בידי את הניהול של החברה
23. הממוזגת?
24. ת. לא הייתי מפקיד.
25. ש. ובידי עדי צים?
26. ת. לא הייתי מפקיד.
27. ש. כשאתה אומר לא היית מפקיד את החברה, לא בידי מר צים ולא בידי דני
28. סויסה, אתה מדבר בשם כל קבוצת בהרי או בשמך?
29. ת. אני חושב שזו הדעה הרווחת במשפחת בהרי.
30. ש. אתם רוצים להיפרד?
31. ת. אנחנו לא באנו לעסקה הזו בשביל מהלך שישאיר אותנו בצד הדרך, אנחנו באנו
32. להקים חברה ובאנו לעשות מהלך שהוכיח את עצמו בהתחלה. החברה בשנה
33. הראשונה לאחר שנכנסנו, הייתה כוכב, ומטאור והפכה לחברה מאוד מובילה
34. בזמן קצר ובשלב מסוים החליטו להוציא אותנו החוצה. זו לא הייתה התוכנית
35. מההתחלה, הכנסנו את כל הרכוש שלנו לחברה, אם העלינו בדעתנו שזה מה
36. שהולכים לעשות לא היינו יוצאים למהלך הזה. להגיד לנו היום תצאו, ברור
37. שאנחנו רוצים את החלק שלנו אבל לא מוכנים שזה יעשה בצורה הזו.

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

	1
לשאלת הבורר אם היינו רוצים להיפרד, אני משיב שאם היינו מקבלים את	2
הסכום שאני חושב שמגיע לנו – היינו נפרדים.	3
בישיבת הבוררות האחרונה שנכחת בה, עו"ד בן יוחנה, חברי, אמר כמה פעמים	4
ש. בקול גדול שאולי נרצה לקנות אתכם. אתה זוכר את זה שאולי בהרי יקנו את	5
חברת צים?	6
אני זוכר במעורפל.	7
8	8
מה שאמרת, שאחרי שיבוצעו הוראות ההסכם, ההתחשבות וההתאמות	9
עו"ד בן-יוחנה: הנדרשות, ייתכן שקבוצת בהרי תרכוש את צים.	10
11	11
תפתח סעיף 22 לתצהירך. אתה פה אומר (מקריא). ואז יש איזו מסקנה שחצי	12
ש. עובדתית וחצי משפטית ואני שם אותה בצד. אתה בא ואומר שנבין – יש היום	13
יתרות זכות לטובת חברת צים בספרי החברה?	14
נכון.	15
אתה למעשה בא ואומר לנו דבר כזה ואני שואל אותך כדי להבין שאנחנו כולנו	16
ש. על אותו עמוד ומבינים – אתה אומר שבמועד הקובע שווי החברה או ההון של	17
18 החברה לא יעמוד ברף שמעוגן בסעיף 7.8 להסכם המיזוג, קבוצת צים תוכל	18
19 למחוק את יתרות הזכות ותעמוד בהון והשווי – איך זה משפיע על	19
20 ההתמחרות?	20
צריך לראות כמה יתרות החוב כרגע וכמה מצב הנכסים ולעשות התחשבות	21
22 ולראות אם החברה עומדת ברף שנקבע בחוזה.	22
23 ואם לצורך העניין, תהיה הצהרה או הסכמה של מחיקת היתרה הרלוונטית	23
24 כדי לעמוד באותו רף – יש מניעה לעשות את ההתחשבות הזו, כבר היום?	24
25 כלומר אתה מתכוון שאם מר עדי צים יבוא וימחוק את כל הלוואות הבעלים	25
26 שרשומה לו, האם החברה תעמוד ברף שקבוע בסעיף 7.8 לחוזה.	26
27 אולי כן ואולי לא, צריך לבדוק כמה חוב יש וכמה נכסים, זו לא שאלה שאפשר	27
28 לענות על רגל אחת.	28
29 היית סמנכ"ל הכספים של החברה הממוזגת?	29
30 בשלב מסוים היית סמנכ"ל הכספים של החברה הממוזגת אבל חשוב לציין	30
31 שמידרו אותי מהרבה דברים. לגבי ההון העצמי של החברה, אם אני בוחר את	31
32 השיטה ומחשב, מר דני סויסה הכין אקסל ושם הראה שלחברה יש הון עצמי	32
33 שלילי. זו האינדיקציה האחרונה שיש לי לגבי ההון העצמי.	33
34 והערכתך? אלא אם אתה נסמך על הנתונים שדני הציג?	34
35 אין לי יכולת להעריך את ההון של החברה בצורה כזו, צריך לעשות ניתוח.	35
36 למשל פרויקט התחדשות עירונית או פרויקט אחר.	36

1021-49 תיק צים	
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1. ש. לשיטתך, מקובל עליך שהחברה תמכור נכסים לצורך התנהלות שוטפת?
2. ת. יש שני סוגים של נכסים וגם החוזה מגדיר את זה, יש נכסים שנרכשו לאחר המיזוג, ויש נכסים שהגיעו לפני המיזוג. נכסים שהגיעו אחרי המיזוג כבר הגיעו לדירקטוריון ויש אפילו מכירות ונכסים שנמכרו אחרי המיזוג. נכסים שהגיעו לפני המיזוג, עמדתי שאסור למכור אותם כרגע, כי זה ממש לגזול את הרכוש של המשפחה שלנו. וגם לפי התקנון אסור למכור את הנכסים האלו.
3. ש. אחיך אייל כתב לעדי ואמר לו תנסה אותי, אני אתן לכם נכסים למכירה לאורר את החברה אם אתה תשחרר את מר סויסה.
4. עו"ד בן-יוחנה: אני מתנגד לשאלה.
5. העד יוצא מחדר הישיבות.
6. עו"ד בן-יוחנה: אני מתנגד לשאלה אלא אם כן יוצג לעד המכתב שעליו נשאל.
7. עו"ד אברמוב: אני לא שאלתי את העד האם הוא שלת, האם הוא קרא או האם ראה, הצגתי לו תזה ויכול להיות נכון או לא נכון.
8. אני מראה התכתבות בוואטסאפ בין אייל בהרי לבין עדי צים – ששם נרשם תנסה אותי, אני אתן לך למכור נכסים ולאורר את החברה אתו, זה לא ילך,
9. **החלטה**
10. לאחר שעיינתי בהתכתבות, ינסח עו"ד אברמוב את השאלה מחדש.
11. **ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 ונשלחה לצדדים.**
12. 
13. **איתן אורנשטיין שופט בדימוס,**
14. **בורר**
15. העד חוזר לחדר הישיבות.

1021-49 תיק צים	
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 ש. האם ההסכמה שלכם למכירת נכסים תלויה בהישארותו של מר סויסה בחברה
- 2 או לא?
- 3 ת. לא תלויה.
- 4
- 5 משיב בחקירה חוזרת לעו"ד שלו:
- 6
- 7 ש. אני מפנה אותך לסעיף 158 לכתב ההגנה שלכם. כשאתם כותבים אכן בין
- 8 הצדדים אבד האמון. האם זה נכון מה שכתוב בסעיף 158?
- 9 ת. מה שכתוב בכתב ההגנה זה נכון. חשוב לי להדגיש שהסיבה שהאמון אבד זה
- 10 בגלל הפעולות שנעשו על ידי השותפים, עצם אובדן האמון שנבע מפעולות שעשו
- 11 דני סויסה וצים לא מאפשר להם לכפות עלי מכירה כיום.
- 12 ש. האם נכון שלמעשה מה שאתם רואים זה שאבד האמון משום שקיפחו אתכם
- 13 ולכן צריך לעשות את הפרדת הכוחות במנגנון שמתאים לסיטואציה שבה
- 14 קיפחו אתכם?
- 15 ת. לא, יש הסכם. בהסכם יש מנגנון היפרדות ועכשיו לבוא וליצור – בגלל שיצרו
- 16 קיפוח,
- 17
- 18 מר אייל בהרי: זו טעות, אין בהסכם מנגנון היפרדות.
- 19
- 20 **החלטה**
- 21 יימנע מר אייל בהרי מלהתפרץ לדברי העד.
- 22
- 23 **ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה לצדדים.**
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29 **איתן אורנשטיין שופט בדימוס,**
- 30 **בורר**
- 31
- 32 ת. מנגנון התחשבנות. לזה התכוונתי.
- 33 ש. אני רוצה להפנות אותך לסעיף 20 לכתב התשובה שלכם, אני משתמש בכתבי
- 34 הטענות שלכם. עמ' 6 לכתב התשובה. אני רואה בעמ' 6 – למעלה, לאחר שאתם
- 35 אומרים שאתם רואים את כל כתבי הטענות ושרואים את כתב התביעה של


1021-49 תיק		בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין	

1	צים שמבקשים היפרדות במנגנון של התמחרות, אתם כותבים שלא מתנגדים
2	להיפרדות בין הצדדים.
3	ת. זה נכון אך בכפוף למה שכתוב בהסכם. ומה שכתוב בסעיף 20 לכתב התשובה.
4	ש. כאיש כספים – מה ההבדל בין אם מה יקרה אם הבורר יחליט שצריך להיפרד
5	עכשיו, וכל השאלות של מי קיפח את מי – מי צריך לפצות, כמה צריך לפצות,
6	יתבררו אחר כך.
7	ת. בלבד שזה לא ייהפך לכלי שלכם לשנות את המנגנון התחשבנות בהסכם. כלומר
8	צריך לבוא ולעשות התאמות, אי אפשר להשתמש בקיפוח כדי להוציא אותי
9	בסכום נמוך יותר היום בגלל סיבות כאלו ואחרות.
10	ש. אני אשאל אחרת; האם אתה רואה מעבר לסוגיית ההתחשבנות בין הצדדים,
11	האם נכון שיש יתרון שהצדדים ייפרדו עכשיו אם היית רואה רק את טובת
12	החברה בלבד?
13	ת. היום אנחנו לא מפריעים בחברה בשום דבר, אנחנו ממש כאילו מחוץ לעסק,
14	הם מקבלים החלטות לבד. 99 מהדברים שמגיעים בדירקטורים אנחנו
15	מאשרים. אנחנו לא מפריעים בכלום ולא קושרים, אנחנו חותמים לבנקים
16	למזרחי, ואבא לקח ערבות אישית עליו, אפילו שלא היה חייב, אבא חתם
17	ערבות אישית ואנחנו עושים הרבה למרות שאומרים פה הרבה. כרגע יכול
18	להמשיך להתקדם. אנחנו כרגע לא מערימים שום קושי.
19	ש. אתה מקודם אמרת שאין לך אמון, לא בניהול של דני סויסה ולא בניהול של
20	מר צים אז כשאתה אומר שהיום אני יוצא מהחברה ולא מעורב בניהול, בשורה
21	התחתונה אתה אומר שאתה בחברה שאין לי טיפת אמון בניהול שלה ואנחנו
22	מציעים משהו יותר טוב – אם היום תתבצע ההפרדה, עוד לפני שיהיו נזקים
23	מניהול שגוי וההתחשבנות בכל מקרה תהיה אחרי זה ואתה תטען את כל
24	הטענות שלך, אז מה החיסרון בהיפרדות היום?
25	ת. אם אנחנו נפרדים אתה יכול למכור את החברה למחרת? אם אתה מבטיח לי
26	שלא תמכור את החברה, ואם אנחנו יכולים לקבל ביטחונות מתאימים
27	להבטיח את הזכויות שלנו – ואם יהיה מנגנון הגיוני שישמור על הזכויות שלנו,
28	אנחנו נסכים.
29	ש. בנקודה האחרונה שאמרת אם מותר למכור את החברה, בהמשך תביעה שלך
30	היא תביעה כספית. נניח ומחר מוכרים את זה לדמרי או מישהו אחר, מה אכפת
31	לכם אם יש לכם ערובה כספית?
32	ת. אני אענה מה שאני מבין, זה שאם תהיה היפרדות לפי סכום שיוסכם ללא
33	הערכת שווי וכו', ואם מכרת את החברה, איך נעשה לה הערכת שווי, איך נעשה
34	הערכת נכסים, מחר אנחנו רוצים לראות את השווי האמיתי של החברה, איך
35	נעשה את זה.
36	ש. למעשה הרעיון שמדובר פה, זה פרידה היום עם צילום המצב של היום. אם
37	החברה תהיה שווה יותר או פחות בעוד שנה, זה לא משנה לגבי מה שתקבל.

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 כאיש כספים יש בעיה לצלם את מצבה של החברה היום? הרי מעריך שווי
- 2 חברה על פי קריטריונים עתידיים שלכם – יכול לצלם את המצב היום וכשה
- 3 יוכרע זה יוכרע.
- 4 ת. אמרתי שאם ישמרו על הזכויות שלנו – נוכל להיפרד.
- 5 ש. האם נכון שהגשתם תלונה לרשות לניירות ערך, בקשר עם ההלוואות העמידה
- 6 אסקורד שבשליטת מרשי שהעמידה לחברה?
- 7
- 8 עו"ד בן-יוחנה: אני מתנגד לשאלה. זה שיבוש הליכי חקירה, הטרדת עד. מהטעם הזה ובוודאי
- 9 שלא רלוונטי להליך כאן – לא לבקשה לפחות, היא נועדה לשרת מטרות שהן
- 10 מחוץ להתדיינות כאן.
- 11 עו"ד שלו: מהדברים שחברי אומר אני מבין שהוגשה תלונה אחרת לא היה שיבוש. שתיים
- 12 אני נאלץ להודיע כבר עכשיו שהייתי עד לשיחה שהרשות לניירות ערך
- 13 התקשרה והתנצלה שכל המכתב הזה יצא על בסיס תלונה ולאחר מכן ראו
- 14 שהכל תקין. השאלה שלי הייתה רק אחת אם הוגשה תלונה.
- 15
- 16 **החלטה**
- 17 אינני מתיר את השאלה. נימוקים במידת הצורך בהכרעה.
- 18
- 19 **ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.**
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25 **איתן אורנשטיין שופט בדימוס,**
- 26 **בורר**
- 27
- 28 ש. האם נכון, שהבנק שמעמיד מימון לחברה, מבקש לקבל את דוח 2021? האם
- 29 אתה יודע שהבנק שמעמיד מימון לחברה, מבקש את דוח 2021?
- 30 ת. כשאני הכרתי, דוח 2021 עוד לא היה רלוונטי. יש 2021 לכל החברות, לפי
- 31 החוק. אני לא יודע אם הבנק ביקש את דוח 2021.
- 32 ש. האם יודע אם בעבר הוא ביקש?
- 33 ת. כל שנה הוא מבקש את הדוח ולמה – צריך לשאול את הבנק.
- 34 ש. האם אתה יודע למה אין דוחות 2021? האם נכון שאין דוח 2021 בשל כל סיפור
- 35 המשיכות של משפחת בהרי?

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

הסיבה שלהבנתי אין דוחות זה רצון של מר סויסה לבוא ולהאשים טענות לא	1
נכונות, שקריות כדי להשאיר לחץ על בהרי שיבואו ויתפשרו. עם כל הטענות	2
לגבי הלנת השכר, זו תוכנית שלמה כדי לבוא ולהוציא את בהרי בזול.	3
אני רוצה להפנות אותך לסעיף 161 לכתב ההגנה לתביעתנו. בסעיף 161 בשורה	4
שלישית אתה כותב, ככל שורה כב' הבורר על הפרדת כוחות בין הצדדים...	5
(מקריא). זאת אומרת שיהיה מקום לומר שאם הבורר יורה על הפרדת כוחות,	6
בין הצדדים, באופן שישמור על כל הזכויות שלכם על פי הטענות הללו, אז לא	7
צריכה להיות לכם בעיה עם הפרדת הכוחות. האם זה נכון?	8
	9
<u>החלטה</u>	10
השאלה אינה דרושה לטעמי מכיוון שמדובר בכתב ההגנה מטעם העד, ומשכך אינו נדרש להשיב.	11
	12
ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.	13
	14
	15
	16
	17
	18
איתן אורנשטיין שופט בדימוס,	19
בורר	20
	21
האם נכון שפניתם לנציגות של קריית אונו, מזרח, באמצעותה של לאה בהרי,	22
וכתבתם שסימתם את תפקידכם? אני מקריא לך מהוואטסאפ שלאה בהרי	23
שלחה לנציגות קריית אונו – מזרח. זה הועבר בקבוצה של הנציגות.	24
"שלום לכולכם. סיימתי תפקידי בחברה, יפעת ויוני יליו אתכם בכל מה	25
שתצטרכו, בהצלחה לכולם".	26
	27
אני מתנגד לאופן הצגת הראיה. עו"ד בן-יוחנה:	28
היה אפשר להציג את זה ולא הייתה שום מניעה. להציג תכתובת עם הודעה	29
אחת בלי הקשר של הדברים שנאמרו, ומציגים הודעה שהעד עצמו לא כתב	30
ומבקשים ממנו להסיק מסקנות.	31
	32
	33
	34
	35

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 : תאריך	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

	1
<u>החלטה</u>	2
העד ישיב תחילה אם הוא מכיר את ההתכתבות ואם הוא מודע לה.	3
	4
ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.	5
	6
	7
	8
	9
	10
איתן אורנשטיין שופט בדימוס,	11
בורר	12
	13
זאת בעצם קבוצה של קריית אונו שאחותי הייתה חברה בה ומנהלת את הקשר	14
עם הדיירים וכשסיימה את העבודה בחברה, ויצאה מהקבוצה ונאלצה לכתוב	15
את ההודעה כשעזבה את התפקיד.	16
האם פניתם לחברה וביקשתם שהם יוציאו את הפנייה לדיירים?	17
לא יודע. צריך לשאול את לאה.	18
	19
משיב בחקירה נגדית לשאלות עו"ד ארז :	20
מה ההשכלה שלך?	21
תואר ראשון במינהל עסקים עם התמחות במימון ותואר שני במינהל עסקים	22
עם התמחות במימון בינלאומי.	23
ומה תפקידך בחברה?	24
סמנכ"ל הכספים.	25
כלומר היית אחראי על כל ההתנהלות הכספית בחברה?	26
לא, היה חשב שהיה אחראי על דוחות והתחשבות. אני עשיתי מימונים,	27
מסגרות אשראי ודברים כאלו.	28
החשב תחתיך?	29
בהתחלה אני גייסתי אותו ואחרי המיזוג העלו לו את השכר בלי ליידע אותי,	30
הוציאו אותי מהמשרד שלי ונתנו אותו פיזית לחשב ולמעשה נוצר קשר ישיר	31
בין דני לחשב. ומי שניהל בפועל את העברות הכספים זה דני עם החשב. אני	32
הייתי יותר על מימון פרויקטים ומסגרות אשראי.	33
בהיותך סמנכ"ל הכספים של החברה אני מניח שהיית מעורה בחשבונות	34
החברה.	35

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 ת. בחלק מהחשבונות היו לי גישה ובחלק לא היה.
- 2 ש. הייתה לך צפייה בחשבונות שלא הייתה לכם גישה.
- 3 ת. בחלק מהם לא הייתה לי צפייה גם.
- 4 ש. כלומר יכולת לראות ברגע נתון מה קורה בחשבונות בחברה.
- 5 ת. בחלק מהם.
- 6 ש. אני מבין מהחקירה עד לרגע זה שמבחינתכם – יש חוסר אמון בין הצדדים
- 7 ואתה לא סומך על דני ולא על עדי, ואתם כן רוצים להיפרד?
- 8 ת. כן.
- 9 ש. בקשר עם הדיירים סיפרת שאחותך הייתה מעורב באחד מהפרויקטים. מי
- 10 בבהרי היה מעורב בקשר עם הדיירים בזמן ההתקשרות? כל סוגי הדיירים שיש
- 11 איתם פרויקטים. אתה, אתה, אמיר, אתה אמיר ולא?
- 12 ת. אני למשל טיפלתי במימונים של הפרויקטים והדיירים בפרויקט יבנה, שם אני
- 13 ניהלתי את הדיירים. אחותי ניהלה בקרית-אונו ועוד פרויקט. אייל ניהל
- 14 בקציס ומקומות אחרים ואנשים אחרים ניהלו במקומות אחרים.
- 15 ש. מתי עזבתם את החברה?
- 16 ת. בערך מאי-יוני 2023.
- 17 ש. וממאי-יוני מי מטפל בדיירים?
- 18 ת. תשאל את החברה. לא אנחנו.
- 19 ש. אתם לא בקשר עם הדיירים מאז מאי-יוני ולא דיברתם איתם או כל מעשה
- 20 אחר?
- 21 ת. לא משהו שקשור לפעולות עסקיות, שקשורות לפרויקט. אנחנו לא בקשר.
- 22 ש. כלומר מאז מאי-יוני לא הייתם בקשר עם אף דייר?
- 23 ת. בקשר לפעילות עסקית. בקשר לדיירים שעזבנו מטבע הדברים אנשים ידעו
- 24 שעזבנו.
- 25 ש. אתה פניתם באופן יזום לדיירים ודיווחתם שעזבתם?
- 26 ת. חוץ מהפניות שהציגו פה, לא היה דבר כזה.
- 27 ש. היו לך פגישות עם הדיירים אחרי שהתפטרתם?
- 28 ת. לא שזכור לי.
- 29 ש. למה הגשתם תביעה לביהמ"ש כשלמעשה לפי ההסכם, נקבע על ידי הצדדים
- 30 במפורש, שבמקרה של סכסוך יש לפנות לבוררות. האם זה היה בכוונה?
- 31
- 32 עו"ד בן-יוחנה: אני מתנגד. כי ההסכם מדבר על הליך גישור ולא הליך בוררות וחברי מטעה.
- 33 במידה והליך הגישור לא צולח אז יש פנייה לערכאות משפטיות.
- 34
- 35 חקירה נגדית לעו"ד פרייליך:
- 36 ש. כמה הון עצמי היה לחברה שלכם לפני המיזוג?
- 37

1021-49 תיק		בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין	

1 עו"ד בן-יוחנה: מתנגד לשאלה כי סעיף 8 לכתב התשובה לא מדבר על הון עצמי.

2

3 **החלטה**

4 איני מתיר את השאלה, נימוקים במידת הצורך בהכרעה.

5

6 **ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.**

7

8

9



10

11

12 **איתן אורנשטיין שופט בדימוס,**

13 **בורר**

14

15

16 ת. הנכסים בחברה אצלנו ישבו במחירי עלות. קניון שנכנסנו אתו למיזוג שיש לו

17 שומה לפי תקן 19 של 27 מיליון ₪ מופיע בספרים כ-3 מיליון מחיר עלות,

18 והסיבה כי זה מופיע היסטורית ולכן בשווי הנכסי שנכנסנו איתם – לכן השווי

19 לא משקף את ההון העצמי.

20 ש. זאת אומרת כשאתה כותב בסעיף 8 שהכנסתם סעיפים של למעלה מ-63 מיליון

21 ₪, אתה מתכוון שלשיטתכם הכנסתם מינימום?

22 ת. זה לא הון עצמי, זה שווי נכסי. זה שווי הנכסים בשוק אם היו נמכרים. וזה

23 בניכוי הלוואות ומיסים.

24 ש. אתה הצהרת בסעיף 8 שהזרמתם נכסים בשווי של 63 מיליון ₪, ואנחנו כחברה

25 צירפנו מסמך חשבונאי שמראה שקבוצת צים הזרימה לתוך החברה 183 מיליון

26 ₪. בהינתן שאתה טוען שהזרמתם 63 מיליון ₪ ומר צים טוען שהזרים 183

27 מיליון ₪ ובכפוף לסמכות של הבורר שימירו הלוואות להון, איזה סיכון יש

28 שההון העצמי של החברה שיבחן במועד הקובע שיפחת מ-116 מיליון ₪?

29 ת. אנחנו הבאנו נכסים וצים הביא חוב. זה ההבדל ביננו כרגע. מה יקרה אם אני

30 אמחוק את כל החוב, האם יש סיכון שלא נגיד ל-116? אינני יכול להשיב על

31 השאלה.


32 ש. בכפוף לסמכות של הבורר, אני רואה שיש לי לפחות 245 מיליון ₪ בחברה

33 שמבטיחים את הטענות. יש לי את ההצהרה של אדון בהרי על 63 מיליון ₪

34 שהזרים לחברה, ויש לי את ההצהרה של הנהלת חשבונות של מר צים שהוא

35 הזרים 183 מיליון ₪ ואם ההצהרות האלו נכונות, אז יש כאן 245 מיליון ₪

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

בכפוף לסמכות של הבורר להורות, על מנת שהנתון לא יהיה נכון ואתה תהיה	1
בסיכון שיהיה לחברה הון עצמי פחות מ-116 מיליון ש. צריך כאן טענה רצינית	2
מאוד על שחיקה, או על תרמית.	3
	4
<u>החלטה</u>	5
אינני מתיר את השאלה, נימוקים במידת הצורך בהכרעה.	6
	7
	8
ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.	9
	10
	11
	12
	13
	14
איתן אורנשטיין שופט בדימוס,	15
בורר	16
	17
עו"ד חבר: אני מבקש לחקור את אייל בהרי. אין שום מניעה לחקור בעל-דין שנמצא כאן.	18
	19
<u>הפסקה, הפרוטוקול נמסר לידי הצדדים.</u>	20
	21
עו"ד בן-יוחנה: אני מתנגד לבקשה, לא הייתה בקשה כזו מראש. ככל שהבקשה תתקבל אני	22
אבקש לחקור את מר עדי צים.	23
	24
מר אייל בהרי יוצא מחדר הישיבות.	25
	26
עו"ד חבר: לשאלת הבורר, אני אבקש לחקור את מר אייל בהרי, על ההתכתבות שבינו	27
לבין מר עדי צים.	28
	29
	30
	31
	32
	33
	34
	35

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

החלטה

אינני מתיר את החקירה של מר אייל בהרי, נימוקים במידת הצורך, בהכרעה.

ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.



איתן אורנשטיין שופט בדימוס,
בורר

13 ע"ד שלו מסכם: הבקשה שעומדת בפני אדוני, היא בקשה ליתן פסק ביניים של בורר, ולהכריע
14 את סעיף ה' לכתב התביעה שבו נתבקש הבורר להורות על היפרדות הצדדים.
15 אנו סבורים שאין מניעה ליתן את פסק הביניים כבר עתה ואני אראה כיצד כתב
16 ההגנה וכתב התשובה שהוגשו בתיק זה, תומכים בבקשה להורות על היפרדות
17 הצדדים. אנו סבורים שכתבי הטענות של הצד השני, לא רק שאינם שוללים
18 ו/או מפריכים את הצורך בסעד הזה אלא תומכים בו לחלוטין. הטיעונים של
19 הצד השני, עניינם בקשר עם המועד המועדף עליהם ו/או החלטות הביניים
20 שצריכות להקדים אותן.
21 אז ראשית, הגם שבדיונים המוקדמים בפני אדוני עלתה שאלה של סמכות
22 ואדוני שאל אם יש סמכות לבורר לתת את ההכרעה הזו ועכשיו, הרי שלא
23 עומדת בפני הבורר טענה כנגד סמכות, בשום צורה. נכון לעכשיו לא רק שאין
24 מחלוקת שלבורר יש סמכות להורות על היפרדות הרי שגם אין מחלוקת
25 שלבורר יש סמכות להורות על כך בפסק ביניים והצגנו פסיקה על כך.
26 זאת אומרת שכאשר מסתכלים על כתבי הטענות של הצד שכנגד, הרי אנחנו
27 רואים שהצד שכנגד מצהיר בכתבי הטענות שלו שאבד אמון בין הצדדים,
28 מצהיר שעל הצדדים להיפרד, למשל בסעיף 161 לכתב ההגנה, בעמ' 51, סעיף
29 יא': שבו אומרים בשלב השלישי והאחרון להיפרדות הצדדים, כך כותב חברי
30 יש להורות על הסעד של רכישה כפויה של מניות הנתבעים בחברה. והוא
31 ממשיך ומסביר את הדרך הנכונה לשיטתו לבצע זאת נוכח הקיפוח המתמשך
32 של הזכויות.
33 זאת אומרת שגם אם כל טענותיו של חברי יתקבלו וגם אם אדוני בסוף יחליט
34 ללכת על פי דרכו של חברי, הרי סופה של הדרך היא ברכישת מניות הצד שכנגד,
35 ויציאתו מן החברה.

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1 כאשר הפכתי והפכתי בכל התנאים ובעמודים המובילים אל התוצאה הזו, לא
2 ראיתי כל מניעה מדוע לא ניתן את הבסופו של יום רביעי לשים בשלב הראשון
3 כדי למנוע נזקים, כדי שיהיה אפשר להפעיל את החברה היום ולרכוש את
4 המניות היום ולהשאיר את כל הטיעונים בכפוף לכך שאדוני ייתן החלטה בנוגע
5 לביטחונות.
6 במסגרת חקירתו הנגדית של מר אמיר בהרי, כמו גם במסגרת כתבי הטענות
7 של הצד שכנגד, ברור שהסכסוך הזה צריך להסתיים, בדרך שהצד שכנגד יקבל
8 תמורה כפי שהוא הגדיר אותה – מספקת בעיניהם. יתרה, אם הסעד שהוא
9 מבקש הוא סעד של רכישה כפויה, אז הרי ברור שזה אמור להסתיים ברכישתו,
10 ולכן המאבק הקנייני על המניות אינו במקומו. זה במסגרת להוציא עין. כי אם
11 היה אמר מוכן לצאת ולשים את המפתחות היום אבל רוצה ביטחונות שיבטיחו
12 את מקומי – הייתי מבין.
13 על רכישה כדי להציל את החברה ולמנוע את הנזקים, בכפוף לכל הטענות של
14 הצדדים לשלב שלאחר מכן, כמו השאלה מי מקפח את מי, האם יש קיפוח
15 בכלל וכו' וכו', כי אנחנו מכירים בפסיקה, את הבדלי הסעדים במסגרת רכישה
16 כפויה שניתנים במקום שיש קיפוח, או מקום שאין קיפוח, או מקום שפשוט
17 אין אמון בין הצדדים. אדוני צריך להגיע קודם למסקנה של הקיפוח הנטען
18 וכדי להגיע אליה צריך לבצע חקירות עובדתיות וכל ההליך המשפטי. ייתכן
19 ובחלק השני של הבוררות אם אדוני יקבל את עמדתנו, אדוני יגיע למסקנה
20 שאכן היה קיפוח וצריך לתקן את התמורה על דרך של מינוי שמאי שיעריך על
21 פי צילום החברה ביום ההיפרדות, לא פסלתי את זה. הדבר היחיד שאמרתי זה
22 שצריך להיפרד היום. המנגנון שיהיה בעתיד, ייתכן וייקבע ממנגנון כזה או אחר
23 כנגזרת מההחלטה אם היה קיפוח או לא היה קיפוח או שמא הסיטואציה
24 הפוכה או שמא היה מקום לדלל את הזכויות כי משכו ביתר.
25 הצד שכנגד פנה לשני גורמים חיצוניים, דמרי ולוזון, שיהיו עזר כנגדו, לרכוש
26 את המניות. שאנחנו אומרות במעטפות סגורות והתמחרות סגורה, אין לנו
27 מניעה שכשאני אומר בהתמחרות סגורה שקבוצת בהרי יביאו משקיע מצידם,
28 לנו זה משנה אם בהרי ישלמו לנו את הסכום או דמרי שהולכים איתם יד ביד.
29 אבל חייבים ללכת יד ביד כי אף אחד לא ילך כשהוא לא סגור על כך. אין בעיה
30 שכל צד יביא משקיע מטעמו, לא התכוונו לשלול זאת.
31 הצד השני אומר ששומר על זכויותיו לקנות את המניות שלנו. ולכן כשאנחנו
32 אומרים שהצענו התמחרות, נתנו זכות נוספת על הזכות שלנו לרכוש את
33 חלקכם. אם הייתה כאן החלטה לרכוש את חלקכם, היא הייתה ביניים בכפוף
34 לכספים וכל מה שייבחן בהמשך. קיבלתם עכשיו עוד זכות ולא שללתי את
35 הזכות שלכם.
36 כשהצענו בעבר לרכוש אותנו, תשובתם הייתה שאולי הם יקנו אותנו. היום
37 באים ואומרים עם כל נכסיהם בחברה, ואתם רוצים את הזכות או היכולת

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1 לרכוש את הציס, אנחנו מציעים את זה בהתמחרות שאתם רשאים לבוא. אתם
2 לא יכול לטעון משני הצדדים כי לנו יש תחושה שהצד השני עושה הכל כדי
3 למנוע את ההליך, ואדוני רואה לבד. נכון לעכשיו בפני אדוני יש ראיות ברורות
4 שהצד השני עושה הכל כדי למנוע את תהליך ההתמחרות עכשיו, או הליך
5 הרכישה עכשיו משום שאדוני רואה סעיפים על גבי סעיפים שמטרתם למנוע
6 את הקץ. ברור שמה שהצד שכנגד עושה – בסוף נעשה התמחרות. השורה
7 התחתונה זה ה-130 שלכם בסכנה ותחשבו מה מוכנים לתת לי עכשיו. ולכן
8 קראנו לזה סחיטה ועומדים מאחורי זה. הואיל וגם ברור לכם ולנו שאתם
9 יוצאים מהחברה הזו, הואיל ואתם מצהירים בכל מקום שאתם מוכנים לצאת
10 והשאלה היחידה באיזה מנגנון, הרי אין מניעה שתצאו היום על פי החלטת
11 הבורר עם ביטחונות שתבטיח את התוצאה בסוף הדרך. ולכן בעניות דעתי כל
12 החומרים פה תומכים בכך. לו הייתי מבקש היום פס"ד בהעדר הגנה בסוגיית
13 ההפרדות אדוני יכול לתת לי. יש הסכמה להפרדות, יש הסכמה על הרכישה,
14 על המנגנון יש מחלוקת.
15 אני פונה לאדוני בסוגיית המנגנון. כי סוגיית המנגנון היא ששנויה במחלוקת.
16 בנוגע למנגנון ההפרדות, המנגנון שאנחנו הצענו עסק בסוגיה הקניינית, הווה
17 אומר, מעבר לסכום כסף רשאי צד לטעון שיש לו זכות קניינית ואני לא רוצה
18 לצאת. לסוגיית הקניינות יש לנו פתרון בסוגיית ההתמחרות ולכן מה שנשאר
19 בוויכוח, זה שהצד השני אולי סבור שמנגנון ההתמחרות יקפח אותו. זה החשש
20 שלו, בין שהוא לא יכול כלכלית לרכוש, הוא או מי מטעמו, ובין משום שהוא
21 סבור שזה ירכש ממנו בסכום נמוך מאוד. אז החלק השני אין לו מה לחשוש,
22 כי הבוררות הזו עוסקת בדיוק, הרי כל התביעה והטענות שלהם שצריך להכניס
23 ולהוציא ולקבוע את מעריך השווי. אנחנו מחזיקים את המקל משתי קצותיו.
24 הצד שכנגד, הרי בא ותובע, את כל הנזקים שנגרמו לו כתוצאה מזה שהשווי
25 של החברה נפגע, וכתוצאה מזה שמניותיו נפגעו זה יידין.
26 מה שחברי טוען, זה א' – אני רוצה שתקנו אותי, וב' אני רוצה שתקנו אותי כי
27 קיפחו אותנו ותקנו אותי על פי הערכת שווי של כמה שווה החברה, אבל לא כמה
28 שווה, אלא כמה שווה החברה אם לא הייתם מושכים את הכסף וכו'. ממילא
29 אפשר לעשות את זה רק החלטת הבורר. המניות בידם זה סוג של בטוחה אבל
30 לא עדיף לתת בטוחה כספית? אני לא בטוח שזה מרע את מצבם.
31 נגיד בהליך BMBY אני ארכוש אותם במחיר נמוך יותר, ממילא הוויכוח הוא
32 רק על העניין התזרימי כי גם אם תהיה הכרעה היא תינתן רק בחלוף זמן כך
33 שממילא, לא יקבלו בהרי את הכסף שמגיע להם עכשיו.
34 השאלה הנוספת עסקה בצורך להכריע את המנגנון בסעיף 7.8 בטרם יציאה
35 להליך של התמחרות. חברי יואל פרייליך, ניסה להסביר מדוע אין פה
36 בעייתיות. סעיף 7.8 קובע אחת משתיים: או שהערכת שווי של החברה תקבע
37 שהחברה שווה מעל 175 מיליון ₪ או שההון עצמי של החברה, הוא 116 מיליון

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1 שם לפחות. על החלופה השנייה, שהרי אם היא מתקיימת אין מקום לבצע

2 הפחתה, אומרת קבוצת צים, נכון להיום בספרי החברה, מופיע שהלוואות

3 הבעלים של קבוצת צים עולות על 180 מיליון ש"ח. קראתי את כתב ההגנה

4 וראיתי טענות כנגד 60 מיליון ש"ח מתוך ה-180 מיליון ש"ח, ואני מפנה לסעיף...

5 לכתב ההגנה. כלומר אין מחלוקת על 120 מיליון ש"ח הלוואת בעלים לצים.

6 אנחנו סבורים שההון העצמי של החברה, עומד בקריטריונים, אבל אפילו לא

7 היה עומד, היה אפשר להמיר את הלוואת הבעלים שנמצאת בתוך החברה,

8 להון, כך שלא יכולה להיות מחלוקת היום שמתוך הכספים שהוזרמו לחברה,

9 יקבע הבורר שההון העצמי אינו מספיק, אזי, החלק היחסי יהפוך להון ואז

10 ההון העצמי יעמוד במינימום שנקבע בסעיף 7.8 להסכם המיזוג. נכון להיום,

11 ערב ההתמחרות, ללא ספק, יש את ה-120 אלו שעומדים לטובת...

12

13 לשאלת הבורר, אני מפנה לסעיף 12.4 לכתב התביעה של בהרי ששם מדובר על

14 כך שהמחיקה של הלוואת הבעלים של צים היא על 40.6 מיליון ש"ח לכן אנחנו

15 סבורים שאם כך, שגם לגישת בהרי, יש לכל הפחות הלוואת בעלים לצים של

16 140 מיליון ש"ח לכן אין חשש שההון העצמי לא יעמוד על 116 מיליון ש"ח ועוד

17 דילול של צים. אני רק אוסיף את מה שניסה לומר חברי עו"ד פריילדך, אין

18 מחלוקת שקבוצת צים הזרימה 15 מיליון ש"ח הון עצמי, לפחות. אומרת קבוצת

19 בהרי אנחנו הכנסנו נכסים ששוים הנקי הוא מעל 60 מיליון ש"ח. אם ניקח את

20 שיטתם שהם הכניסו נכסים ששוים הנקי, הוא 60 מיליון ש"ח ואני הזרמתי 15

21 מיליון ש"ח, כלומר סך הכל 75 מיליון ש"ח, זאת אומרת שבמצב הגרוע ביותר אני

22 הייתי צריך עוד 40 מיליון ש"ח וממילא יש לי בקופה 140 ש"ח מיליון בקופה. אני

23 אוסף שאחת הטענות המרכזיות שלנו בכתב התביעה היא שיש שחיקה

24 כתוצאה מהכספים שקבוצת בהרי משכה. ושחיקה מתמשכת.

25 לא רק שאין חשש, אלא הכל נמצא בחברה ברגע זה. זה מוביל שאין שום

26 תוחלת או יתרון בהכרעה מוקדמת של המנגנון בסעיף 7.8, כי ההכרעה

27 המוקדמת לגבי המועד הקובע שגם היא שנויה במחלוקת, אותו מועד שהם

28 טוענים שכבר התקיים בעבר (אוגוסט 2020), ובהנחה שיש בעיה בהון באותו

29 מועד, אנחנו סבורים שזה נופל לפתחם.

30 בכל מקרה, הואיל וההכרעה בסעיף 7.8 דורשת הכרעת הבוררות עצמה, שהוא

31 בירור של ההכרעה הבוררות עצמה, ויש שאלות רבות שמובילות למה שנראה

32 לכאורה פשוט והוא לא פשוט – ברור שלשם לא ניתן להגיע, אבל אנחנו נשפוך

33 את התינוק עם המים.

34 רק בנוגע לדחיפות; אני מופתע קצת מההיתממות של הצד שכנגד לכאורה לא

35 מבין את הדחיפות. בדיונים הקודמים הציגו את המצב של החברה שהשווי

36 שלילי, הם אמרו שעדי צים ממונף מעל הראש. בכל מקרה, כשאדוני קובע

37 מנגנון, אז זה חלק מהקביעה שצריכה להיות. שאדוני יקבע שההתמחרות הזו

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1 או ההפרדות תתבצע במנגנון איקס, והתמורות המלאות בין הצדדים יבחנו
2 בעתיד, בין בתמורה נוספת, בין בעודף תמורה ששולמה, אני אסביר – אנחנו
3 טוענים שנוכח הכספים שהצד השני משך, ונוכח הנזקים שהם גרמו לחברה,
4 צריך לבצע דילול – כתב התביעה שלנו מבקש היום לצורך הליכי ההתמורות
5 שיהיה 30% לבהרי. הדברים האלו עלולים להשפיע בסוף הדרך אך ישפיעו אך
6 ורק בהיבט הכספי. לכן, אם יש ביטחונות, ההכרעה הראשונית עושה רק טוב.
7
8 באשר לדחיפות, לחברה פרויקטים, חלקם הגיעו לפרקס, כמו פרויקט יבנה
9 שהוזכר פה ופרויקטים אחרים. אנחנו הזכרנו לאדוני את סוגית המימון
10 הבנקאי כל העת, וזה הוזכר גם בכתבי הטענות. הצד שכנגד ציטט בפני אדוני
11 את הצורך או את הדרישה שקבוצת צים תעמוד מימון לפעילות השוטפת.
12 הפעילות השוטפת של החברה היא פעילות של החזקת עסק וניהול העסק
13 השוטף, בטח לא מימון של פרויקט בשווי של מיליארד ש\$ שצריך להכניס
14 מימון פנימה וגם ערבות חוב לדיירים.
15 ואני אשאל בהנחה ואין ראיות לסוגית הצורך של החברה, למימון הפרויקטים
16 השוטפים שלה, היה שואל השואל וכי איזה נזק יכול להיגרם מהבקשה שלנו.
17 כי אם זה כרוניקה של מוות ידוע מראש, כי זה מסלול שבו אנחנו הולכים
18 להפרדות ולרכישת הזכויות של הצד שכנגד כי בזה הוא מעוניין, מדוע לא
19 לעשות זאת עכשיו. ככל שלא עושים את זה עכשיו נגרמים נזקים, קל וחומר,
20 כאשר הזכויות שלך בפרויקטים הן לא זכויות קניין פשוטות. כי זו חברה של
21 התחדשות עירונית. אם הייתה חברה שקנתה את הקרקעות במינהל מקרקעי
22 ישראל שיאכלו אחד את השני. אבל זה התחדשות עירונית. דבר אחד לא שנוי
23 במחלוקת, אין מחלוקת שיצא פרסום על התביעה, על הסכסוך בין הצדדים.
24 את זה רואים בנקים ואת זה רואים הדיירים בטח בהיקפים כאלו של
25 אשכנזים. אני לא חושב שמישהו הכחיש שזה מטריד את בנק, או שזה מכחיש
26 שותף עתידי או את הדיירים. הדברים האלו לא מאפשרים פעילות תקינה
27 לחברה. בואו נזכור שהחברה של התחדשות עירונית לקחה מימונים
28 משמעותיים ובכל חודש שחולף זה צובר ריביות. אם לא תתחיל לעשות
29 פרויקטים לא תוכל להתחיל להחזיר את החובות והחובות רק גדלים מיום
30 ליום. אם לא נעמיד ערבויות חוק מכר לא נוכל לצאת לפרויקט.
31 אני לא מצליח להבין בתחושה שלי, במה אני פוגע בזכויות מהצד השני.
32
33 עו"ד חבר מסכם: אנחנו נמצאים אצל אדוני בסעד ביניים שנועד למנוע נזק בלתי הפיך.
34 המשמעות של הבקשה שלנו למנוע מצב בלתי הפיך, בבניין בו ליד טיפל
35 במקרים של שותפים לאן הם מגיעים בסוף. אפשר להמשיך לדבר ולהתדיין
36 ולהוציא ערמות של ניירות, בעוד שנה מהיום לא תהיה חברה, למה לא תהיה
37 חברה? כי החברה יכולה להגיע בקלות לחדלות פירעון, אז זו משמעות קלה של

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1 חדלות פירעון כי כשעוברים שהיום לא מקדם את הפרויקט בהתחדשות
2 עירונית ולהגיד שלא עמדנו בהסכם והם יוצאים החוצה. כשאומרים
3 התחדשות עירונית זה אומר לקיים פרויקטים עם ליווי של בנקים, ואין בנק
4 בישראל או מחוצה לה, שיכול לתת אשראי לחברה מסוכסכת. הממצאים
5 הקיימים ואלו שעלו היום, עולה בחקירה של מר בהרי מבהירים שלטענת מר
6 בהרי עצמו, ולא לדעת מישהו אחר, יש צורך דחוף להיפרד, ואם המנגנון יהיה
7 לשיטתו יבטיחו את זכויותיו כמו שהציע עו"ד שלו אין מניעה מהיפרדות. אני
8 מפנה לעמ' 89 שורות 22-23 לפרוטוקול. שאומר מר בהרי שאין אמון ובסכסוך
9 שותפים המילה אין אמון גוזרת הכל ולא צריך לסיים את כל המחלוקות
10 הגדולות ואפשר להיפרד כבר היום. יש מקרים שאפשר לעשות את זה.
11 במקרים בהם יש מנגנון שכב' הבורר יכול לקבוע עם החלטה כלשהי שתבטיח
12 את הזכות שלהם לקבל את החלק שלהם ככל והטענות שלהם תתקבלנה וככל
13 שהטענות שלנו תדחנה. בגלל שאנחנו בפסק ביניים, בגלל שאדוני שומעים
14 ששני הצדדים שאין אמון, ולהיפרד צריך, ההמתנה היא פשוט גלולת מוות
15 ולכן רק צריך להבטיח שעד שנסיים להמשיך להתדיין, שיוכלו לקבל את מה
16 שהיו מקבלים לו היינו מבררים היום מי הפר או לא הפר את ההסכם.
17 היות ואין מחלוקת בין השני הצדדים שצריך להיפרד ואין מחלוקת בין
18 הצדדים שהדבר הזה לא יכול להיות חיש מהר אלא צריך להיות בדרך של
19 ברור טענות ועדים ואולי גם מומחים ומעריכי שווי – במצב שנוצר, כאשר יש
20 חברה שצריכה להתנהל וגם אם לא הובאו לאדוני כל הראיות והמסמכים
21 מהבנקים ומהדיירים, עצם זה שמסכימים שצריך להיפרד, כל משפחת בהרי
22 חושבת ששניהם לא יכולים לנהל – אין על מה לדבר.
23
24 עו"ד שלו מוסיף ברשות:
25 אני מפנה לנספח 20 לכתב התביעה שהגישה החברה, בעמ' 248, אותה תכתובת
26 וואטסאפ ומתחתיה אפשר לראות כיצד הדיירים מגיבים בנוגע לכתבה
27 בעיתון.
28 עו"ד אברמוב מסכם:
29 אני מצטרף לדברי חבריי. יש נקודה משעשעת בסיפורנו: למה משעשעת? מעיד
30 אמיר בהרי בזמן החקירה, אני לא סומך על דני סויסה שינהל את החברה, אני
31 לא סומך על עדי צים שינהל את החברה. עכשיו נדבר על הגיון, לא משפטים,
32 אנחנו משפחת בהרי הכנסנו נכסים בשווי 63 מיליון ₪. הנחנו אותם על אונייה
33 במים סוערים ועכשיו אנחנו משלחים את אותה אונייה, משאירים ומפקידים
34 בידי אנשים שאנחנו לא סומכים עליהם, ואנחנו כל כך לא סומכים עליהם
35 שאנחנו מעדיפים להשאיר את גורלנו, את נכסנו בידיהם ולא להיפרד.
36 אז כשאני שומע את זה ואני מבין את הקושי הראייתי לגבי נזקים ולגבי
37 דיירים. אני אומר משהו פשוט שכל המחלוקת וכל הררי הטענות הם רק על

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 שאלה אחת פשוטה כרגע: כמה החברים מהצד של בהרי יקבלו. בשאלה הזאת,
- 2 היא מתכתבת עם הסעד שעל הפרק. חברי טען 2 טענות לגבי מנגנון הבמבי,
- 3 אחת איך אפשר לקיים במבי כשלא יודעים מה ילד היום אחרי שנעשה את
- 4 ההתחשבות של סעיף 7.8. טענה שנייה איך נלך לבמבי כשיש פערי כוחות בין
- 5 הצדדים. אני רוצה להתמודד עם 2 הטענות האלו.
- 6 לגבי הנושא של אי הוודאות בהחזקות הצדדים, חבריי האריכו בנושא וגם
- 7 חברי עו"ד פרייליך, שבהינתן להצהרה והנכונות של קבוצת צים, למחוק, ככל
- 8 שיתעורר צורך בכך בעתיד, את זכאותם להחזר חוב, ובהינתן ההצהרות של
- 9 אמיר בהרי בתצהיר, ככל הנראה בסבירות למעלה מגבוהה וודאית, לא אמורה
- 10 להתעורר שאלה אמיתי בנוגע לאחזקות, ואני אוסיף ואציין בשולי הדברים
- 11 שבסעיף 7.8 מדובר ומגודר הטווח שבו לכאורה אמורה קבוצת צים להידלדל.
- 12 הקושי או החשש מאי וודאות הוא לחלוטין פתיר ואני חושב שיש עליו מענה.
- 13 אפשרות אחת היא באמת מחיקת חובות של החברה לטובת קבוצת צים כפי
- 14 שהוצהר פה. אפשרות שנייה, לקבוע במסגרת הפסק שיהיה מנגנון איזון
- 15 שידבר על הפער, או ייצור התמחרות לכאורית רק לצורך התמחרות של צדדים
- 16 שווים. קודם כל נתנו מענה מדוע לא תהיה בעיה להגיע לרף הנדרש. אנחנו
- 17 בטוחים בכך.
- 18
- 19 הפערים הכלכליים, כולנו מכירים את הפסיקה ובוודאי אדוני, כל מה שקשור
- 20 ללבנת וכב' השופט בדימוס דנציגר התווה מבחינת התייעדופים והקיפוח. אני
- 21 מבין היטב את טענת חברי. עם זאת, אני חושב שיש מענה מאוד ברור לדברי
- 22 חבריי והמענה מתחלק לכמה רבדים; רובד אחד, רובד מאוד פשוט, הרי כל
- 23 הסוד והיופי במנגנון התמחרות בוודאי שהוצע שאפשר להביא משקיע, יוכלו
- 24 החברים להביא מקבוצת בהרי להביא גוף שיעמוד מאחוריהם, ככל שיזכו
- 25 יוציאו את קבוצת צים החוצה. הם לא צריכים בשום שלב למכור את המניות
- 26 שלהם עבור נזיד עדשים. אנחנו מצהירים שאנחנו ככל שיידרש במועד הקובע,
- 27 אנחנו מתחייבים למחוק הלוואות כך שההון שייזקף לטובת קבוצת הצים
- 28 יעלה על הרף הקובע בסעיף 7.8.
- 29
- 30 נקודה שנייה אמר חברי שבכלל יכול להיות שירצו לקנות את החלק של קבוצת
- 31 צים.
- 32
- 33 דווקא העובדה שקבוצת בהרי טוענת לקיפוח ומפנים לסעיף 191 לחוק
- 34 החברות לגבי טענת קיפוח, לביהמ"ש ולאדוני יש יד רחבה למצוא פתרון
- 35 לסוגיה. הסעד ששורטט בבקשה שורטט באופן כללי והמבקשים מוכנים שכב'
- 36 הבורר יצוק תוכן לאותו סעיף. אנחנו לא אמרנו בשום שלב, איך אנחנו בדיוק
- 37 רוצים שההתמחרות תתקיים, רק נקבנו בסעד כללי, שניתן לצקת תוכן

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

בנסיבות. דיברנו על במבי או התמחרות במעטפות סגורות. גם במנגנוני	1
התמחרות יש כל מיני סוגים וגם תתי סוגים, אז לא נכנסו ואמרנו בדיוק מה.	2
נתנו מרווח פעולה ואלסטיות לאדוני.	3
	4
<u>עו"ד פרייליך מסכם:</u>	5
באשר לטובת החברה היא גם שיקול שנמצא פה על השולחן ואני חושב שלא	6
יכול להיות ספק שכאשר יש סכסוך, לא שנוי במחלוקת שיש סכסוך שליטה	7
בין בעלי מניות בחברה שהיא חברת מעטים, אולי אפילו סוג של מעין שותפות	8
או על הגבול, עם סמכויות ויכולות שליטה ונוכחות בנראות, זה נכון שאין	9
שוויון באחזקות אבל יש נוכחות וסמכויות השתתפות חזקה לשני הצדדים.	10
אני לא חושב שיש ספק שטובת החברה שההפרדות תהיה כמה שיותר מהר.	11
כשאין באמת מחלוקת בין הצדדים, לגבי זה שהתוצאה הסופית של הדיון	12
שיהיה פה, יהיה אשר יהיה מועדו, אין ספק שהתוצאה תהיה הפרדות בין	13
הצדדים.	14
החברה לא מביעה עמדתה מה המנגנון הנכון, מבחינתה רוצה לראות הפרדות	15
של הצדדים. וככל שההפרדות תהיה מוקדמת יותר, והחברה תשותר לניהול	16
העסקים והצדדים ינהלו את המחלוקות הכספיות ביניהם, כך יטב לחברה.	17
	18
הטענה היחידה שאני שמעתי לפחות שבאמצעותה מנסים להצדיק את שלב	19
ההפרדות לשלב מאוחר יותר, נעוצה בסעיף 7.8 להסכם המיזוג, לגבי	20
ההתחשבות שצריכה להיות במועד הקובע. אני הולך לסעיף 7.8 כפרשנותו על	21
פי המתנגדים, על פי קבוצת בהרי סעיף 7.8 מקשה עלינו להיפרד מ-2 סיבות;	22
הראשונה, היא שעד לא ממצים את סעיף 7.8 לא יכולים לדעת בוודאות מה	23
השווי של החברה, והסיבה השנייה היא סיבה של בטוחה. אומרת קבוצת בהרי	24
שהיא חוששת שבעתיד יתברר יש התחשבות על סכומים משמעותיים נוספים	25
וכבר יהיה מאוחר מדי משום שהנכס יצא מידיה. שלא תוכל להיפרע.	26
	27
לטעמי אין ממש בטענות אלו. לגבי הערכת השווי של החברה, הרי את הטענה	28
הזו היה אפשר להעלות גם אם סעיף 7.8 לא היה קיים. אז סעיף 7.8 בסך הכל	29
קובע מה השווי המינימלי שצריך להציג במועד הקובע. היה יכול לבוא בעל דין	30
שאומר שלא רוצה להיפרד כי לא ידוע להעריך את השווי של החברה. היית	31
בחברה ויש לך זכויות גישה למידע שגם על פי התקנון וגם יתנו לך בהחלטה	32
של הבורר, קח מעריך שווי וקח חודש ותכניס אותו פנימה, תגבש את העמדה	33
שלך כמה שווה לך לצאת או להיכנס. אני מניח שיהיה זמן לצדדים להיערך.	34
אני מניח שהצדדים יגידו שצריכים איקס זמן להעמיד את המינימום, אני	35
מניח שיצטרכו איקס זמן להיערך. זו לא תורה מסיני, בסופו של דבר חברה	36

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

שמחזיקה את הנדל"ן ואפשר להעריך את השווי ואפשר לגבש את עמדתך מה	1
אתה מוכן לשלם עבור החברה שלך.	2
באיזשהו שלב, אדוני יקבע שהצדדים צריכים להיפרד ובאיזשהו שלב כל צד	3
יצטרך להסתכל על עצמו במראה ולהגיד כמה הוא מעריך את השווי של	4
החברה, אז מה זה משנה אם זה עכשיו או בהמשך.	5
	6
לגבי שווי החברה כבטוחה, האמת שחברי וגם ישראל שלו מיצה את הטעון,	7
ואדוני שאל אותי בהערת ביניים על מה אני מסתמך, אני רוצה להפנות לכמה	8
הוראות בהסכם וכמה חומרים. אני רוצה להפנות את אדוני לשני מסמכים	9
שצירפנו; אחת מהן חווה"ד, הרי כל המחלוקת הייתה לגבי יתרות בחברה. שי	10
מדינה הגיש חווה"ד שכוללת התייחסות גם לגבי יתרה של קבוצת צים בחברה	11
במועד שבו הוזרמו הכספים.	12
בסופו של דבר, אנחנו עכשיו מדברים על החברה כבטוחה. ומה שיש בתוכה	13
כדי להבטיח את האינטרסים של הצדדים. אז אני אתן הצעה, לשאלה מהם	14
שולי הביטחון שיש פה, מנסים לחפש את שולי הביטחון, ראשית צריך להפנות	15
לחווה"ד, אחר כך בכתב התשובה צירפנו כרטסת עדכנית של קבוצת צים ואני	16
מפנה לנספח היחיד שצירפנו בכתב התביעה שזו הכרטסת של קבוצת צים	17
בתוך החברה ומאז צמח, נכון ל-8.10.2023, צמחה יתרת הזכות של קבוצת	18
צים. אני מבקש לשכנע שהמחלוקת לא רצינית או שלפחות לא מגיעה לשולי	19
הביטחון שנדרשים פה.	20
יש את ההצהרה שלהם בסעיף 8 שהם הכניסו נכסים נקיים בשווי של 63 מיליון	21
ש, אח"כ סעיף 8.1 להסכם המיזוג שקובע שכבר בהתחלה, קבוצת צים הייתה	22
צריכה להזרים 15 מיליון ש. העסקה בין הצדדים לא הייתה מושלמת ולא היו	23
מגיעים עד היום אם הייתה מחלוקת כלשהי, אם היא לא הייתה מכניסה את	24
ה-15 מיליון ש. כלומר אמור להיות לפחות 78 מיליון ש.	25
עכשיו יש הצהרה ספציפית של קבוצת צים, שהיא מגובה בדיוק בכרטסת	26
הנהלת החשבונות שלה בחברה והיא צורפה, של 182 מיליון ש. זאת אומרת	27
שעל מנת שנצא מתוך שולי הביטחון, אנחנו צריכים להראות שאנחנו צריכים	28
בסך הכל לקפוץ מ-78 ל-116 שיש טענה שהוזרמו 182 מיליון ש. זאת אומרת,	29
שעל מנת זה יהיה בכלל אפשרי, צריך איזושהי טענה רצינית ולטעמי גם	30
מפורטת, שלדעתי גם 80% מתוך יתרת הכרטסת של ה-182 מיליון. אני חוזר	31
ומפנה לרשימת הסעדים בכתב התביעה של בהרי שבו מבקשים לבטל כ-40	32
מיליון ש מהלוואת הבעלים של צים.	33
	34
עכשיו, לטעמנו יש ביטחון ויחד עם זאת, אנחנו כבר היינו שביהמ"ש נדרש	35
לגבש מנגנון שתעשה היפרדות וקובע שהתמורות או חלקן, ישמשו כבטוחה	36
לפסיקה בעתיד, והמנגנונים יחסית פשוטים ואומרים דברים פשוטים. למשל	37

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

אם צד אחד מהחברה מכר את החברה, אפשר לקבוע שהוא יקבל ישירות	1
מהצד הנשאר של מה שמגיע לו.	2
יש עוד מנגנונים שהתמורה לא עוברת לצד השני באותו רגע, אלא נשארת	3
בחשבון נאמנות והבורר ממנה נאמן.	4
יכול להשתמש גם במניות כבטוחה, הדבר נתון לשיקול דעתו של הבורר. אין	5
פה בעיה של סמכות.	6
	7
<u>עו"ד בן-יוחנה מסכם :</u>	8
קודם כל אני אפתח בדברים ששמעתי מחבריי במסגרת הסיכומים. לעניין	9
הטענות שהוגשו לנו בנוגע למחלוקות שקיימות בנוגע לסכומים שונים. אותו	10
סכום בסעיף 12.4 לכתב התביעה של בהרי, סכום של 40.5 מיליון ₪ בערך,	11
אנחנו טענו שאלו הלוואות שנוצרו על דרך של המחאת זכות, שצריכות	12
להימחק מיתרת הזכות של צים החזקות בספרי החברה. בנוסף מפנה לסעיף	13
12.1, וסעיף 109 לכתב התביעה של בהרי, שם דובר בנוסף שסך התביעה	14
הועמד על 65 מיליון ₪ ומאז הוא גדל לסכום של בערך 175-170 מיליון ₪, שם	15
דובר על סכום אחר. בנוסף סכום של משיכות שלטעמנו ביצעו חברי המניות	16
באופן אסור. גם לגביו ביקשנו סעד של השבה.	17
במסגרת נספח 1 לתגובה שלנו, צירפנו דו"ח שנערך על ידי חשב החברה, נכון	18
ליום 31.1.2023. שם רואים בעצם בשורה התחתונה, בעמ' השני, בשורה	19
התחתונה של הטבלה, רואים בעצם פער שלילי בין שווי הנכסים להתחייבויות	20
של החברה שעומד על סכום של כ-23.6 מיליון ₪ במינוס.	21
	22
אני חוזר בעצם למה שחבריי מיקדו בו את הסיכומים שלהם ואני אומר	23
שההתחייבות בסעיף 7.8 להסכם המיזוג היא ששווי החברה צריך לעמוד על	24
175 מיליון ₪ בעוד ההון העצמי על 116 מיליון ₪. זה תיקון אחד ביחס לטענות	25
חבריי.	26
	27
לשאלת הבורר, כמה לשיטתנו צריך למחוק מהלוואת הבעלים של צים אני	28
משיב שהשאלה הזו נשאלה גם על ידי חבריי כשחקרו את מר בהרי והוא השיב	29
שאי אפשר לדעת כרגע. כי אם לא ניישם את מנגנון ההתחשבנות שנקבע	30
בהסכם המיזוג לא נוכל לדעת.	31
	32
אני אתייחס בסיכומיי רק במסגרת מה שהופיע בבקשה. ביקשו שם משהו	33
מאוד ספציפי, תחום ומוגדר. כאן שמעתי כל מיני הצעות אחרות במסגרת	34
הסיכומים. אם רצו להגיע לכל מיני הסכמות אחרות, היה מקום בהתאם	35
להחלטות הבורר, ולנסות לגבש את ההסכמות.	36
	37

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 במסגרת הבקשה נטען כי שקיים צורך מידי להיפרדות, כבר כעת, בשל העובדה
- 2 הנטענת כי מצבה של החברה הורע בחודשים האחרונים בשל תמורות בשוק
- 3 ההון, וכדי למנוע נזק בלתי הפיך בחברה. הטענות האלו כמובן לא גובו באף
- 4 ראייה. בחקירתו של מר סויסה, לא ידע מר סויסה להסביר לשאלתי מה
- 5 השתנה במהלך פרק הזמן, חצי שנה, מאז שהוא עצמו חתם על מכתב (מש/1)
- 6 שאומר שהחברה מתנהלת כרגיל ואין כל חשש לסיכון שנובעים מהסכסוך בין
- 7 בעלי המניות.
- 8 בעלי המניות מקבוצת צים טענו בסעיף 7 לתצהירו של מר סויסה שהמשיבים
- 9 כביכול פנו לבנקים, ולדיירי פרויקטים שונים ויידעו אותם על הסכסוך. גם
- 10 כאן, הטענות האלו לא נתמכו בראיות כלשהן, למרות שבמסגרת חקירתו
- 11 אישר מר סויסה כי קיימות ראיות כאלו וגם, סיפר לנו לראשונה, שקיימים
- 12 אנשים שמסרו לו, תצהירים של אותם גורמים לא צורפו. מעבר לעובדה כי כל
- 13 טענותיו של סויסה נמסרו לו על ידי צד שלישי, הן בגדר עדות שמיעה שאין
- 14 להן תוקף הרי שהדבר גם מקים חזקה ראייתית לפיה אילו היו מצורפות
- 15 הראיות הרלוונטיות והתצהירים, היו אלו בהכרח סותרים את גרסת בעלי
- 16 המניות מקבוצת צים בעניין.
- 17
- 18 לגבי הבקשה, אני אתחיל בזה שבמסגרת כתב התביעה, עתרו בעלי המניות
- 19 מקבוצת צים למתן סעד של היפרדות אותו ביקשו לקיים בדרך של התמחרות,
- 20 במבי, לאחר טענות הצדדים ולאחר טענותיהם והתאמת אחזקות בהרי ככל
- 21 שיתקבלו טענות אלו ודילולם.
- 22
- 23 עניין נוסף, הבקשה לוקה גם בחוסר תום לב גם מהטעם הברור שכל המטרה
- 24 האמיתית שלה, היא בעצם לשנות את ההסכם, הסכם המיזוג. לברוח מאותו
- 25 סעיף 7.8. כל עוד לא נערכה אותה התחשבות לפי הסכם המיזוג, לא ניתן
- 26 לדעת מה שווי החברה. לא הוזרם ההון הנדרש לחברה, ולא ברור מה שיעור
- 27 אחזקותיהם. לכן, מבחינתנו ועמדתנו היא שהאחזקות שלהם של 70% ואנחנו
- 28 יודעים מה המשמעות של רישום ברשם החברות, שהוא רק דקלרטיבי,
- 29 אחזקותיהם הם למעשה כמו שכתבנו, אחזקות על תנאי שניתנות בסיום
- 30 ההתחשבות, וכן לאחר ביצוע התאמות בנושא האחזקות והזרמת ההון.
- 31
- 32 לשאלת הבורר, מה הנזק שייגרם אם יוקדם מנגנון ההיפרדות והתאמות ככל
- 33 שנדרשות, כלומר דילול או הזרמת הון, ככל שגרסתנו תתקבל, ייעשו לאחר
- 34 שתהיה הכרעה במחלוקת אני משיב שזה משפיע על מנגנון ההיפרדות
- 35 שהתבקש, שהוא מנגנון במבי. הקושי פה יושב על כמה מקומות, נניח ואני לא
- 36 חושב שזה מחובתי להביא משקיע זר עכשיו ובאיזה תנאים שבכלל לא ידועים.

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 היום יש לנו חברה שיש לה חוב של 180 מיליון ₪, וברור שחברה עם 180 מיליון
- 2 ₪ חוב או בלי 180 מיליון ₪ עניינה אחר, גם לעניין משקיע וגם לעניין היפרדות.
- 3
- 4 נקודה הבאה היא שאין למעשה צורך או דחיפות כלשהי להיפרדות הצדדים
- 5 כרגע. המבקשים לא הציגו במסגרת הבקשה שלהם שום דחיפות כזו.
- 6 אני גם אגיד שאין דחיפות וזאת למה? הגענו לפה אחרי שהיינו בדיון אצל כב'
- 7 הבורר ב-25.10.2023. אני מזכיר שכבר מהישיבה הראשונה שהתקיימה בזום
- 8 הציע כב' הבורר לבחון מנגנוני היפרדות כדי לא לפגוע בחברה, והיו יכולים
- 9 באופן מסודר להציג את הנכסים. חבריי דיבר על צילום מסך, היו יכולים לדבר
- 10 על מנגנון שהוא מנגנון הוגן. רק מה, הבקשה היא ניסיון לחמוק מההסכם. אז
- 11 למעשה אין פה דחיפות, אם הייתה דחיפות היינו רואים פעולות נחוצות בעניין
- 12 מזמן.
- 13
- 14 בניגוד לטענות שאמרו שהחברה מצויה בדד לוק ובקיפאון, גם זה לא הוכח
- 15 ולמעשה היום המצב, ומר אמיר בהרי לא נחקר על זה ועדותו לא נסתרה בעניין
- 16 זה שהמבקשים מבצעים כל החלטה בחברה, בין אם מותר להם ובין אם לאו,
- 17 לרבות החלטות שדורשות רוב מיוחד. כשהם אומרים שהחברה מצויה
- 18 בקיפאון זה קודם כל לא נכון.
- 19
- 20 אני גם רוצה לטעון שבשלב הזה לא ניתן ליתן פסק ביניים בגלל אי-הוודאות.
- 21 אנחנו עתרנו במסגרת כתב התביעה שלנו לא ביקשנו היפרדות. אנחנו מנינו
- 22 שלל סעדים, אנחנו סבורים שכב' הבורר בסמכותו מכוחו של סעיף 191 לחוק
- 23 החברות, יש סמכות רחבה מאוד שהשיקולים שמנחים ולא דווקא להורות על
- 24 היפרדות, שהשיקולים בעניין הזה, הבאנו אותם במסגרת התגובה, בסעיף 24
- 25 ציטטנו את פס"ד בעניין גבריאל מגנזי. שם הצגנו בעצם את השיקולים כמו
- 26 שנקבעו על ידי ביהמ"ש העליון לעניין ההכוונה או הבנייה של מנגנון
- 27 ההיפרדות, אם וככל שכב' הבורר יורה כך. מה המשמעות של מה שאני אומר,
- 28 יש לנו טענה אחת או סעד נדרש אחד, להיפרדות. אנחנו לא ביקשנו היפרדות.
- 29 אנחנו טענו לקיפוח ולכב' הבורר יש סמכות על פי הפסיקה, במקרים בהם
- 30 מדובר חברה שהיא מעין שותפות, שבחברה שבה אבד האמון בין השותפים
- 31 להורות על הפרדת כוחות. אפילו לא התבקש על ידי אחד הצדדים.
- 32 הסמכות להורות על הפרדת כוחות, בהתאם לפסיקה כפי שאני מבין אותה,
- 33 מוקנית ליושב בדיון, מקום שמדובר בחברה שהיא מעין שותפות. לא קיימת
- 34 הסמכות בחברות שהם לא מעין שותפות. כדי לקבל את הסעד שהם ביקשו,
- 35 בוודאי באמצע הדרך, לכל הפחות היו צריכים לטעון שהחברה היא מעין
- 36 שותפות וזה לא נעשה. זה לא בנוי על כמה בעלי מניות. זה גם היקף האחזקות.
- 37 אני לא שולל שבסופו של יום כב' הבורר יחליט שהסעדים המתאימים הם לא

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 אלו שביקשנו, שהיא הסרת קיפוח, אלא יורה על היפרדות, ואז נכנסים
- 2 לשאלה של המנגנון של איך זה נעשה.
- 3 בכתב ההגנה שהייתה הדרישה לסעד להיפרדות מצד חבריי, הסברתי למה
- 4 הדרישה שלהם היא לא מאוד שונה ממה שכתבנו פה, בפרק ג' 8 לכתב ההגנה,
- 5 והסברנו איך צריך להתבצע באופן הוגן על רקע הקיפוח, איך צריכה להתבצע
- 6 ההיפרדות. על פי הפסיקה, שמיים וארץ מבחינת המנגנון שנקבע, אם מדובר
- 7 בהפרדת כוחות על רקע קיפוח, ואם מדובר בהיפרדות שלא על רקע קיפוח.
- 8 מה הפועל היוצא של מה שאני אומר, שבטרם ייקבע מנגנון ואופן ההיפרדות,
- 9 חייב אדוני לקבוע, לא ניתן לקבוע את המנגנון לפני שנקבע אם יש קיפוח, היה
- 10 קיפוח או אין קיפוח. כי שאלת קיומו של קיפוח משפיעה על אופן ההיפרדות,
- 11 אם בהתמחרות או רכישה כפויה.
- 12 במידה ותתקבל גרסת מרשיי והצד השני יצטרך לקנות את המניות ברכישה
- 13 כפויה, אזי, קודם כל השווי יהיה לאחר שבעצם הושלמו החיובים של הצדדים.
- 14 לפני המועד הקובע, לפני שהתקיימה התחשבות כשאני תבעתי סעד במסגרת
- 15 כתב התביעה, תבעתי סעד של אכיפה. אם תתקיים היום התמחרות לא יוכל
- 16 אדוני לתת לי את הסעד.
- 17 נניח שהיום הולכים להתמחרות, נגיד שאני המשקיע שגייסו. על בסיס מה אני
- 18 יודע כמה שווה החברה?
- 19 הכל שלוב כי אם אני עכשיו אוכיח את טענות הקיפוח שלי ולתוך זה יגולם
- 20 השווי של הקיפוח, ותהיה בסופו של יום רכישה כפויה. זה שמיים וארץ
- 21 מבחינת התמורות שיוחלטו פה לעומת התמחרות עכשיו לפני שהוכרעה טענת
- 22 הקיפוח. השווי היום הוא שווי שמופחת בסכום ההלוואות. נניח שתהיה עכשיו
- 23 התמחרות. איך היא תעבוד, לפי המינימלי? לא יהיה. אם נעשה את זה אחרי
- 24 שזה מה שאמור לקרות – אחרי אכיפת ההסכם, יש שווי מינימלי של החברה
- 25 שזה 175 מיליון ₪. זו ההתחלה.
- 26 בגלל שקיומו או אי-קיומו של קיפוח משליך על המנגנון שייקבע להיפרדות,
- 27 לא ניתן כרגע להורות על היפרדות, טרם הכרעת הטענות, בעניין הזה.
- 28
- 29 אני רוצה גם להגיד משהו לגבי ההצדקה הנטענת שחבריי לעניין אובדן האמון
- 30 בין הצדדים. אובדן האמון בין הצדדים נוצר לאור פעולות אסורות,, לא מעין
- 31 מקפחות, אלא אסורות לפי תקנון החברה, פעולות רדיפה באמצעות שכירה
- 32 של אנשי מקצוע באמצעות החברה, שנועדו לשרת את הטענות של בעלי
- 33 המניות מקבוצת צים בעניין הזה, הפעלת לחצים כלכליים, הפרות
- 34 והתחייבויות ברורות לתשלום אי שכר, על עיקוב שכר, וגם בהסכמי עבודה
- 35 עליהם חתמה החברה. לכן, כידוע, בעל דין לא יכול להיבנות כתוצאה
- 36 מהתנהלות עוולתית שלו ובמקרה שלנו בעלי המניות מקבוצת צים מנועים
- 37 מכוח עיקרון תום הלב, לטעון לאובדן אמון ומשם לעתור לסעדים.

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

	1
עוד דבר, אני רוצה להגיד שצירפנו את זה, בתגובה שלנו צירפנו נספח 3, עמ',	2
אלו בעצם תכתובות שליוו את עורכי הדין בשלב שלפני מו"מ. אם אדוני יראה	3
מדובר במייל מעו"ד שני אלגד ואני רוצה להסביר שהצדדים מראש, במודעות	4
נמנעו מלקבוע מנגנון של מכירה.	5
	6
המנגנון הזה של התמחרות מכל סוג, בין הצדדים, הוא מנגנון שגלום בו חוסר	7
הוגנות קיצוני, ולמה זה, כי במסגרת הסכם המיזוג, קבוצת בהרי הזרימה את	8
כל הנכסים שבבעלותם והיום הם מוחזקים על ידי החברה, על ידי המבקשים.	9
זאת אומרת שאפילו נמנעת מהם היום האפשרות להתמנף על הנכסים האלו	10
ולתמודד באופן שוויוני. הנכסים עברו לחברה והחברה שיעבדה את אותם	11
נכסים.	12
	13
בהתאם לפסיקה התמחרות לא מתאים למצב הדברים שלנו.	14
	15
ישבנו פה ב-13.11 והיה מתווה להצעה. אחרי אותה ישיבה, למרות שחברי,	16
עו"ד שלו גם הציע הצעה וגם פגש אותי כמה ימים לאחר מכן, ואז יומיים אחרי	17
נחתת אצלי הבקשה שלהם.	18
אני מציע היפרדות היום לפי מה? לפי שווי חברה מינימלי של 175 מיליון ₪.	19
בעלי המניות מקבוצת צים רוכשים לפי הערך הזה, יהיה צילום מסך כמו	20
שאמרנו, עו"ד שלו, ואז נשלים את כל החשבון לפי הסכם המיזוג וגם לפי	21
השווי האמיתי של החברה. אמרתי שבשלב מקדמי צריך לאכוף את הוראות	22
סעיף 7.8 להסכם ואחרי זה לעשות את ההתאמות ככל שיקבעו. ואז אנחנו	23
צריכים הערכת שווי אחרי כל זה, למה? כי אנחנו צריכים לראות איך משתנה	24
השווי של החברה.	25
דיברנו על אותם 16 פרויקטים, של 18 מיליון אבל בפועל מתומחרים במאות	26
מיליונים, מיליארדים. אז נעשה הערכת שווי ואלו יהיו הערכים הסופיים ואת	27
זה אפשר לדחות לשלב הבא.	28
שווי המינימלי הוא יגשים את ההסכמות של הצדדים בסעיף 7.8 להסכם.	29
	30
חברי, בניסיון לסבך את המספרים העלה מעין טענה על סוגיית 60 מיליון	31
נוספים על ה-40. עניינם של ה-40 בטענה שההלוואות שרשמת ב-40 מיליון ₪	32
שגוים, על ה-60 מיליון ₪ זה שה-60 מיליון שמשכת וכבר ירדת מהלוואות	33
הבעלים – אתה צריך להחזיר אותם. ברור שאם אחזיר אותם הלוואות הבעלים	34
תהיה 240 מיליון ₪.	35
בואו נבדיל בין טענות נזיקיות שהשמיים הם הגבול וכל אחד רשאי לטעון מה	36
שהוא רוצה, לבין טענות אמיתיות. אין מחלוקת שהוכנס כסף אמיתי,	37

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
תאריך: 7.12.2023	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

- 1 משמעותי ביותר, לתוך החברה. אנחנו טוענים שנכנס כ-240 מיליון ולימים
- 2 משכנו כ-160 מיליון ולכן נשאר כ-180 מיליון. הצד השני חולק ב-2 נקודות;
- 3 אחד טוען שלא היינו רשאים להוציא 160 אז תחזירו ועל ה-40 מיליון
- 4 העמסתם פה דברים שלא הייתם צריכים ופה אנחנו חולקים. רוצה לומר
- 5 שהמספרים הם בדיוק כפי שאמרת קודם לעניין החשיפה, לעניין סעיף 7.8 אל
- 6 מול ההון העצמי.
- 7 אנחנו סגורים שלפי סעיף 7.8 אנחנו לא צריכים להביא עוד שקל, ואתה תצטרך
- 8 לתת לנו 180 שחזרה ולתת לנו לפי השווי. הצד שכנגד סבור שייתכן שלא
- 9 יצטרך להחזיר 180 אלא רק 140 מיליון שח. אם הם צודקים צריך להחזיר 140
- 10 לנו, אבל אם טועים צריך להחזיר להם 180 מיליון שח.
- 11 מה שאתה רוצה זה לקנות חברה עם הון עצמי של 180 מיליון שח, או שאין בה
- 12 הון עצמי כזה או יש בה.
- 13 בכל מקרה המעגל של ההון העצמי של החברה פלוס הכסף שמגיע לי הוא אותו
- 14 מספר, וככל שיש 116 מיליון שח בתוך החברה, תחזיר לי 180 מיליון שח.
- 15 אם נסתכל על 7.8.2. נראה שיש בהסכם גם התייחסות למה ההון העצמי
- 16 במועד הקובע, ובמקרה שיהיה ההון העצמי נמוך יחולו הוראות הבאות: ואז
- 17 מדברים על כך שבמקרה ושווי ההון העצמי יופחת.
- 18 אני מפנה לסעיף 7.4 מתייחסים למה זה שחיקה בגירעון בהון העצמי. נגיד
- 19 שלא נגיע ל-116 מיליון. סעיף 7.4 מדבר על כך (מקריא).
- 20 מה שאנחנו רוצים לומר שכשלווקחים את סעיף 7.4 ומלבישים על סעיף 7.8
- 21 מבינים עוד דבר: שההון העצמי צריך לקחת את השחיקה השוטפת שצריך
- 22 לניהול החברה.
- 23 דיברו פה על חוסר וודאות ואיך יודעים בכמה קונים את החברה, מה שווה
- 24 החברה. יש לנו פה את המנכ"ל של החברה, סמנכ"ל הכספים ואם הם לא
- 25 יודעים להעריך כמה שווה החברה, אף אחד לא יידע להעריך.
- 26
- 27 לשאלת הבורר, עו"ד פרייליך הציע בסיכומיו אפשרות שכל צד יקבל פרק זמן
- 28 שבו יעריך את נושא החברה לשם היערכות למנגנון ההתמחרות, אני משיב
- 29 שעו"ד פרייליך הציע שכל צד ככל שהוא מרגיש שזה פוגע בו - ייערך, ואנחנו
- 30 מציעים שנביא שמאי וילווה את זה. לכן אני חושב שהעניין הזה לא מתאים,
- 31 מהרגע שמפעילים שמאי מתחיל הקרב ואנחנו חוזרים לנקודת הקרב, של מה
- 32 הקריטריונים. יש פה שני צדדים שמכירים באותה מידה את החברה. הצד
- 33 השני ככל שיש לו הערכה יכול בעצמו תוך המצגים שייתן לאחר שירכוש על
- 34 בסיס המצגים שיש לו. שייתן למשקיע אותה הגנה של 30%.
- 35 השאלה אם יהיה מחיר מינימום או לא יהיה מחיר מינימום. יש לי הצעה שכל
- 36 צד נותן מעטפה לבורר, המעטפה הגבוהה יותר זוכה.
- 37

1021-49 תיק	בוררות - בהרי - צים
7.12.2023 תאריך:	בפני: כב' הבורר איתן אורנשטיין

1 התהפכו היוצרות, מי שחסר תום לב הוא הצד השני אשר הביא את החברה
2 למצב שאין לה דוחות כמו שצריך, משום שמשך כספים שלא כדין ולא הצהיר
3 על כך והסתיר זאת ולכן הסיטואציה שנמצאים בה היא כול כולה אשמת הצד
4 השני.

5
6 עו"ד פרייליך משיב:

7 כשמציע מתמחר, נגיד, מביאים משקיע ומעריך את ההון העצמי של החברה
8 כפי שהוא רואה. ואיך הוא מעריך את ההון העצמי, נכסים מינוס התחייבויות.
9 בתוך ההתחייבויות יש כבר את ההתחייבות של קבוצת צים. על פי כתבי
10 הטענות יש מחלוקת רק על 40 מיליון ש"ח שמבקשים למחוק. אבל בסופו של
11 דבר אם מתברר שהלוואת הבעלים שלהם יותר נמוכה ב-40 מיליון ש"ח אז
12 לחברה תהיה התחייבות של 40 מיליון ואפשר לתמחר את זה.
13
14 לגבי הערכת השווי עצמה, גם בעוד שנה וחצי יעלו את אותה טענה שלהעריך
15 את הנכסים זה הליך מורכב. מבנה הנכסים לא יהיה פחות מורכב בעוד שנה
16 וחצי מאשר שהוא היום. מי שיש לו בעיה להעריך, שייקח לעצמו כלכלן, מעריך
17 שווי ביחד עם המשקיע שלו.

18
19 החלטה

20
21 ידחה לעיון ולמתן הכרעה.

22
23 ניתנה היום, כ"ד בכסלו תשפ"ד, 7.12.23 והודעה.

24
25
26
27
28
29
30
31
32



איתן אורנשטיין שופט בדימוס,
בורר

נספח 6

**העתק הודעה על בקשה לאישור
פסק בוררות**

עמוד 160

הודעה על בקשה לאישור פסק בוררות

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

הודעה בדבר אישור פסק בוררות

יונה בהרי, ת"ז 72775141

אייל בהרי, ת"ז 29580271

אמיר בהרי, ת"ז 32223703

לאה בהרי, ת"ז 33337338

(המבקשים)

נגד

צים אחזקות בע"מ, ח.פ. 514188325

עדי צים, ת"ז 24927675

דני סויסה, ת"ז 023086978

צים בהרי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516098613

(המשיבים)

אל המשיבים.

דע כי המבקש הגיש לבית משפט זה עותק של פסק בוררות, שהעתק ממנו מצורף כאן, על מנת שבית המשפט יאשר את הפסק בהתאם לסעיף 23 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968.

אם לא הגשת בקשה לביטול הפסק על סמך אחת העילות האמורות בסעיף 24 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, וזאת תוך חמישה עשר ימים מיום המצאת הודעה זו לדין או תוך המועד האמור בסעיף 27 לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, הכל לפי התאריך המוקדם יותר, יהא בית המשפט רשאי לאשר את הפסק בלי לשמוע אותו.

תאריך - 24.12.2023

חתימה

תשומת לבך מופנית להוראות הבאות:

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968

23. (א) בית המשפט רשאי, על פי בקשת בעל-דין, לאשר פסק בוררות; אושר הפסק – דינו לכל דבר, פרט לערעור, כדין פסק-דין של בית המשפט.
- (ב) לא ייזקק בית המשפט להתנגדות לאישור פסק בוררות אלא בדרך בקשה לביטולו או במסגרת ערעור על פסק הבוררות לפי סעיף 29ב.

אישור פסק בוררות

27. המועד לבקשת ביטול (א) לא ייזקק בית המשפט לבקשת ביטול שהוגשה כעבור ארבעים וחמישה יום מיום מתן הפסק, אם ניתן בפני המבקש, או מהיום שנמסר למבקש, על ידי הבורר או על ידי בעל-דין, העתק הפסק, אם ניתן שלא בפניו; בית המשפט רשאי להאריך את התקופה האמורה, אף אם כבר עברה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובכל מקרה שהוגשה בקשה לאישור של פסק בוררות-חוץ.

(ב) היתה פניה לבורר לפי סעיף 22, תתחיל התקופה של ארבעים וחמישה יום מהיום שהבורר החליט או צריך היה להחליט בפניה; ובבקשת ביטול על פי העילה האמורה בסעיף 24(10) – מהיום שנתגלו העובדות המשמשות יסוד לבקשה.

(ג) לא ייזקק בית המשפט לבקשת ביטול שהוגשה אחרי שפסק הבוררות אושר.

(ד) המועדים האמורים בסעיף קטן (א) לא יחולו על בקשת ביטול על פי העילה האמורה בסעיף 24(1) והוראות סעיף קטן (ג) לא יחולו על בקשת ביטול על פי העילה האמורה בסעיף 24(10).

29. (א) צדדים להסכם בוררות אשר התנו שעל הבורר לפסוק בהתאם לדין, רשאים להסכים כי ניתן לערער על פסק הבוררות, ברשות בית המשפט, אם נפלה בו טעות יסודית ביישום הדין אשר יש בה כדי לגרום לעיוות דין; ערעור כאמור יידון בשופט אחד, ויחולו עליו ההוראות החלות על ערעור לפני בית המשפט.

(ב) הסכימו צדדים להסכם בוררות כי פסק הבוררות ניתן לערער לפני בית משפט כאמור בסעיף קטן (א), יתועדו ישיבות הבוררות בפרוטוקול והבורר ינמק את פסק הבוררות.

(ג) הוגש ערעור לבית המשפט על פסק הבוררות, לא ייזקק בית המשפט לבקשה לביטול פסק הבוררות, והצדדים יהיו רשאים להעלות בערעור טענות בעניין ביטול פסק הבוררות על פי אחת העילות שבסעיף 24 לחוק.

תקנות סדרי הדין בעניני בוררות, תשכ"ט-1968 :

10. המשיב רשאי להתנגד לאישור פסק בוררות בדרך בקשה לביטולו, תוך חמישה-עשר ימים מיום שהומצאה לו ההודעה האמורה בתקנה 8, ובלבד שלא יאחר מן המועד הקבוע בסעיף 27 לחוק; לא התנגד כאמור, יאשר בית המשפט או הרשם את הפסק ואין צורך לשמוע את בעלי הדין.



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

יפוי כח כללי

אני הודי'מ, יונה ברוך, ת.ד. 72775141, ממנה ומיפה את כוחם של עוה"ד יחיאל זינרדט ו/או אורי בן יוחננד דאו' בוועה' לניג' ו/או כל עו"ד אחר ממשדד ד"ר י. וינרוט ושות' - משרד עורכי דין, ביחד ולחוד, להיות בא כוחי הנכון והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל או לחתום על כל או איזה מן הפעולות, הדברים, החוזים או המסמכים דלקמן:

1. לבקש, לדרוש, לתבוע במשפט, לקבל, לגבות, להחזיק סכומים של כסף, בטחונות בעד כסף, חובות, מניות, סחורות, דברים וחפצים בין מטלטלין ובין נכסי דלא-ניידי, השייכים לי עכשיו או אשר יהיו שייכים לי בעתיד או אשר אנשים אחרים חייבים לי בהווה או יהיו חייבים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד, בין בתוקף ניירות ערך ובין בתוקף כל יתרה או חיסול חשבונות ובין בכל דרך אחרת שהיא, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור קבלות בנות תוקף, פדיונות, שחורים וכתבי פיסורין אחרים בנוגע לכל נכסים מכל מין שהוא, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות דברים שבתביעה ובנוגע לכל כספים, ניירות ערך, בטחונות לכספים, חובות, סטוק של מניות, סחורות, מטלטלין וחפצים השייכים או יהיו שייכים, המגיעים או העומדים לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמוד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
2. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות, להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל-שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל ענין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חישוב, תביעה או סכסוך, הכל כפי שיירשר בענין.
3. בשמי ובמקומי להתפשר ולעשות ויתורים והנחות עם או לכל אדם ביחס לכל חוב שהוא או תביעה כלשהי, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמוד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן, להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב, למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט או בית דין (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל פקיד, פקיד מחלקה ממשלתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, הכנסת או בפני כל עיריה, מועצה מקומית או פקידים אדמיניסטרטיביים אחרים, או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או בפני כל רשות אחרת בכל הדברים הנוגעים או הקשורים לענייני, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו ע"י רשויות ומשרדים כאלה.
6. בשמי ובמקומי ועל חשבוני לקנות, לשכור, להחליף, או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא, למכור, להשכיר, לשעבד למשכן, או למכור בכל צורה שהיא כל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, בתמורה ו/או ללא תמורה לרבות דברים שבתביעה (Choses in action)
7. לשלם ולחסל חשבונות של מסים מכל סוג שהוא לכל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי.
8. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.
9. להשתמש בכספים שיהיו בידי או יכנסו לידי לפי יפוי כח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות דלעיל או דלקמן.
10. ללוות ולהשיג כסף לפי תנאים שבא כוחי ימצא לנכון, בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים, לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על כל נכסים בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי וכל דברים שבתביעה בין השייכים לי עכשיו ובין אם יהיו שייכים לי בעתיד.
11. להשקיע את כל כספי בצורה, בריבית ובתנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון לפי שיקול דעתי הוא בלבד ומוזמן לזמן לשנות השקעות כאלה ובזמן הביניים עד להשקעות כאלה להפקידם כולם או מקצתם בכל בנק כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
12. בשמי ובמקומי ליסד חברות, לרשמן ולבצע כל פעולות הדרושות ליצירתן, רישומן ופעולתן התקינה.
13. להעביר, לקבל העברה של כל סטוק של מניות, קרנות, מניות או ניירות ערך אחרים, העלולים לעבור אלי בכל זמן שהוא בעתיד ומבלי לפגוע בכלליות כל הנאמר לעיל, לחתום בשמי ובמקומי על כל תזכיר או תקנות ההתאגדות של כל חברה, גוף או התאגדות ועל כל מניות או סטוק של מניות של חברות, גופים התאגדויות כאלה, ולשלם כל כספים שהם המשתלמים עם החתימה כנייל וכל תשלומים על חשבון המניות שיירדשו אח"כ או הוצאות בגינן, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון, וכן לקבל דיבידנדות, רבית, עודף נכסים וכל הכנסה אחרת שהיא הבאה מן כל סטוק של מניות, או כספים אחרים השייכים לי בהווה או יהיו שייכים לי בעתיד.
14. לזכות בשמי ובמקומי בכל הזכויות ולמלא את כל החובות המוטלים עלי עתה או יהיו מוטלים עלי בעתיד כבעל מניות, סטוק של מניות, אגרות חוב או אינטרס אחר בכל חברה או התאגדות ולהצביע בכל האסיפות של כל חברה, התאגדות וכדומה ולפעול כבא כוחי או כפרוקסי בכל הנוגע לכל מניות, סטוק של מניות, כל השקעה אחרת אשר בחזקתי עתה או ארכוש לי בעתיד בכל חברה או בהתאגדות כזאת.
15. במידה שהחוק מרשה או במידה שתזכיר ההתאגדות או תקנותיה של כל חברה או התאגדות, שבה הנני משמש או עשוי לשמש כמנהל, לפעול כמנהל ממלא מקום או כמנהל אלטרנטיבי בשמי ובמקומי.
16. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
17. להיכנס או להצטרף בשמי ובמקומי בכל שותפות, עסקה, סינדיקט או כל שתוף אינטרסים אחר, ולייצגני בכל סוג של שותפות כנייל לחתום ולהוציא לפועל כל חוזים של שותפות או חובותיה ולייצגני, בשיתוף ולקחת

- חוק של פרוק של חברות ולהשתתף בכל אסיפות של נושים בהתאם לכל הליך (Proceeding) כנייל ולהצביע בהן.
25. לנסח, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או הוראות נוטריוניות של כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
26. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
27. להשתתף מתוך הסכמה בענין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל אדם או אנשים אחרים או יחד עם כל גוף או התאגדות.
28. למנות ולפטור כל ממלא מקום, או ממלאי מקום סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון, ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
29. הזכות לבא כחי בעסקה או עסקות או חוזים או בהתחייבויות בשמי מצד אחד עם עצמו מצד שני או עם חברה או אישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים וכן להעביר כל רכוש שלי לעצמו או לחברה או לאישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתמורה או בצורת מתנה ללא תמורה או בדרך של הלוואה או בכל דרך אחרת שתראה לבא כחי.
30. בשמי ובמקומי לרכוש, לחכור, לקבל, למכור, להעביר, לתת, להחכיר, להחליף, למשכן, לקבל לטובתי כל משכנתא, ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולייצגני ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כנייל או הערת אזהרה בקשר לכל נכס מקרקעין ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו בקשר לכל עסקה או רישום כאמור ע"י כל רשות.
31. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות חוזים, דברים וענינים מכל סוג שהוא בקשר לרכושי ועניני או להשתתף בעשית וסדור של פעולות, חוזים, דברים וענינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בענינים כנייל בין אם ענינים אלה תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה, והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, יעשה או יעשו, ייגרם או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.
32. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפויי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי ויורשי בהתחייבויות כלשהן.
- חלק במקומי בהנהלתם של כל עניני השותפות, אשר הנני בה שותף כיום או אהיה שותף בעתיד.
18. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או בשותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נאמנים, או בתוקף כל סמכות של נאמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
19. לפתוח ולסגור חשבוני בכל בנק או בנקים ולמשוך, לחתום ולהסב כל שיק, המחאה, שטרי חליפין, שטרי מטען (a bill of lading) וכל תעודות משלוח בים וכל תעודות אחרות הניתנות להעברה או העברות לסוחר, וכן דיבידנדות או תעודות זכות לרווחים ולחתום בשמי ובמקומי ולהוציא לפועל כל העברות, שטרות, תעודות ומסמכים מכל סוג שהוא.
20. לכל או לכל אחת מן המטרות של יפוי כח זה בשמי ובמקומי לתת, להוציא לפועל ולמסור כל שטרי התחייבות (Bonds) ערבויות, שטרי שיפוי (Indemnities) התחייבויות בכתב (Covenants) והתחייבויות כפי שבא כחי ימצא לנכון או לנחוץ.
21. להעסיק ולהעביר ולפטור כל סוכנים, פקידים, משרתים, פועלים, או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הניתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
22. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות שיקים, שטרי מטען (Bills of lading) מכתבי אשראי שהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא, ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנמסרים ביפוי כח זה לבא כחי.
23. לבטח את כל רכושי או איזה חלק ממנו, בין השייך לי בהווה או יהיה שייך לי בעתיד, ובין אם הנמצא בחזקתי או בתביעה, אצל כל חברת ביטוח או חברות בטוח, משרד בטוח או משרדי בטוח ולייצגני ולתבוע ולקבל כל כספים שהם העלולים להיות מגיעים לי לפי כל פוליסה או פוליסות ולתת קבלות ושחרורים שיהיו בני תוקף וחוקיים בעד כל הנ"ל.
24. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע פשיטת רגל או פרוק של כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתובעם בכל הליך (Proceeding) בהתאם לכל חוק פשיטת רגל העומד בתוקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות שאינם ניתנים לגביה של פירמות או אנשים או בהתאם לכל

ולראיה באתי על החתום:

יונה בהרי



אורי בן יוחנה, עו"ד

ד"ר יחיאל וינרוט, עו"ד
DR. YECHIEL WEINROTH, ADV.
מס' רשיון 38066
LICENCE NUM 38066

אני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל:

היום: 6 בחודש 11 שנת 2002



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

יפוי כח כללי

אני החותם, איציק גורן, ת.ז. 29580271, ממנה ומיפה את כוחם של עוה"ד יחיאלי וינרוט ו/או אורי בן יזרעל ו/או אורי בן יזרעל ו/או כל עוה"ד אחר ממשד ד"ר י. וינרוט ושות' – משרד עורכי דין, ביחד ולחוד, להיות בא כוחי הנכון והחוקי ומבלי לגרוע ממכליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל או לחתום על כל או איזה מן הפעולות, הדברים, החוזים או המסמכים דלקמן:

1. לבקש, לדרוש, לתבוע במשפט, לקבל, לגבות, להחזיק סכומים של כסף, בטחונות בעד כסף, חובות, מניות, סחורות, דברים וחפצים בין מטלטלין ובין נכסי דלא-ניידי, השייכים לי עכשיו או אשר יהיו שייכים לי בעתיד או אשר אנשים אחרים חייבים לי בהווה או יהיו חייבים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד, בין בתוקף ניירות ערך ובין בתוקף כל יתרה או חיסול חשבונות ובין בכל דרך אחרת שהיא, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור קבלות בנות תוקף, פדיונות, שחרורים וכתבי פטורין אחרים בנוגע לכל נכסים מכל מין שהוא, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות דברים שבתביעה ובנוגע לכל כספים, ניירות ערך, בטחונות לכספים, חובות, סטוק של מניות, סחורות, מטלטלין וחפצים השייכים או יהיו שייכים, המגיעים או העומדים לתשלום עכשיו או אשר יגיעו או יעמדו לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
2. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות, להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל-שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל ענין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חישוב, תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בענין.
3. בשמי ובמקומי להתפשר ולעשות ויתורים והנחות עם או לכל אדם ביחס לכל חוב שהוא או תביעה כלשהי, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמוד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן, להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב, למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט או בית דין (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל פקיד, פקיד מחלקה ממשלתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, הכנסת או בפני כל עיריה, מועצה מקומית או פקידים אדמיניסטרטיביים אחרים, או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או בפני כל רשות אחרת בכל הדברים הנוגעים או הקשורים לענייני, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו ע"י רשויות ומשרדים כאלה.
6. בשמי ובמקומי ועל חשבוני לקנות, לשכור, להחליף, או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא, למכור, להשכיר, לשעבד למשכן, או למכור בכל צורה שהיא כל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, בתמורה ו/או ללא תמורה לרבות דברים שבתביעה (Choses in action)
7. לשלם ולחסל חשבונות של מסים מכל סוג שהוא לכל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי.
8. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.
9. להשתמש בכספים שהיו בידי או יכנסו לידי לפי יפוי כח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות דלעיל או דלקמן.
10. ללוות ולהשיג כסף לפי תנאים שבא כוחי ימצא לנכון, בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים, לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על כל נכסים בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי וכל דברים שבתביעה בין השייכים לי עכשיו ובין אם יהיו שייכים לי בעתיד.
11. להשקיע את כל כספי בצורה, בריבית ובתנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הוא בלבד ומוזמן לזמן לשנות השקעות כאלה ובזמן הביניים עד להשקעות כאלה להפקידם כולם או מקצתם בכל בנק כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
12. בשמי ובמקומי ליסד חברות, לרשמן ולבצע כל פעולות הדרושות ליצירתן, רישומן ופעולתן התקינה.
13. להעביר, לקבל העברה של כל סטוק של מניות, קרנות, מניות או ניירות ערך אחרים, העלולים לעבור אלי בכל זמן שהוא בעתיד ומבלי לפגוע בכלליות כל הנאמר לעיל, לחתום בשמי ובמקומי על כל תזכיר או תקנות ההתאגדות של כל חברה, גוף או התאגדות ועל כל מניות או סטוק של מניות של חברות, גופים התאגדיות כאלה, ולשלם כל כספים שהם המשתלמים עם החתימה כנייל וכל תשלומים על חשבון המניות שיידרשו אחי"כ או הוצאות בגין, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון, וכן לקבל דיבידנדות, רבית, עודף נכסים וכל הכנסה אחרת שהיא הבאה מן כל סטוק של מניות, או כל כספים אחרים השייכים לי בהווה או יהיו שייכים לי בעתיד.
14. לזכות בשמי ובמקומי בכל הזכויות ולמלא את כל החובות המוטלים עלי עתה או יהיו מוטלים עלי בעתיד כבעל מניות, סטוק של מניות, אגרות חוב או אינטרס אחר בכל חברה או התאגדות ולהצביע בכל האסיפות של כל חברה, התאגדות וכדומה ולפעול כבא כוחי או כפרוקסי בכל הנוגע לכל מניות, סטוק של מניות, כל השקעה אחרת אשר בחזקתי עתה או ארכוש לי בעתיד בכל חברה או בהתאגדות כזאת.
15. במידה שהחוק מרשה או במידה שתזכיר ההתאגדות או תקנותיה של כל חברה או התאגדות, שבה הנני משמש או עשוי לשמש כמנהל, לפעול כמנהל ממלא מקום או כמנהל אלטרנטיבי בשמי ובמקומי.
16. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
17. להיכנס או להצטרף בשמי ובמקומי בכל שותפות, עסקה, סינדיקט או כל שתוף אינטרסים אחר, ולייצגני בכל סוג של שותפות כנייל לחתום ולהוציא לפועל כל חוזים של שותפות או חובותיה ולייצגני, בשיתוף ולקחת

חוק של פרוק של חברות ולהשתתף בכל אסיפות של נושים בהתאם לכל הליך (Proceeding) כנייל ולהצביע בהן.

25. לנסח, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או הוראות נוטריוניות של כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.

26. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או תבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.

27. להשתתף מתוך הסכמה בענין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל אדם או אנשים אחרים או יחד עם כל גוף או התאגדות.

28. למנות ולפטר כל ממלא מקום, אי ממלאי מקום סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון, ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

29. הזכות לבא כחי בעסקה או עסקות או חוזים או בהתחייבויות בשמי מצד אחד עם עצמו מצד שני או עם חברה או אישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים וכן להעביר כל רכוש שלי לעצמו או לחברה או לאישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתמורה או בצורת מתנה ללא תמורה או בדרך של הלוואה או בכל דרך אחרת שתראה לבא כחי.

30. בשמי ובמקומי לרכוש, לחכור, לקבל, למכור, להעביר, לתת, להחכיר, להחליף, למשכן, לקבל לטובתי כל משכנתא, ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולייצגני ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כנייל או הערת אוהרה בקשר לכל נכס מקרקעין ולבצע כל פעולות ודברים אשר יידרשו בקשר לכל עסקה או רישום כאמור ע"י כל רשות.

31. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות חוזים, דברים וענינים מכל סוג שהוא בקשר לרכושי ועניני או להשתתף בעשית וסדר של פעולות, חוזים, דברים וענינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בענינים כנייל בין אם ענינים אלה תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה, והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, יעשה או יעשו, ייגרם או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.

32. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפויי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי ויורשי בהתחייבויות כלשהן.

חלק במקומי בהנהלתם של כל עניני השותפות, אשר הנני בה שותף כיום או אהיה שותף בעתיד.

18. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או בשותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נאמנים, או בתוקף כל סמכות של נאמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.

19. לפתוח ולסגור חשבוני בכל בנק או בנקים ולמשוך, לחתום ולהסב כל שיק, המחאה, שטרי חליפין, שטרי מטען (a bill of lading) וכל תעודות משלוח בים וכל תעודות אחרות הניתנות להעברה או העוברות לסוחר, וכן דיבידנדות או תעודות זכות לרווחים ולחתום בשמי ובמקומי ולהוציא לפועל כל העברות, שטרות, תעודות ומסמכים מכל סוג שהוא.

20. לכל או לכל אחת מן המטרות של יפוי כח זה בשמי ובמקומי לתת, להוציא לפועל ולמסור כל שטרי התחייבות (Bonds) ערביות, שטרי שיפוי (Indemnities) התחייבויות בכתב (Covenants) והתחייבויות כפי שבא כחי ימצא לנכון או לנחוץ.

21. להעסיק ולהעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, משרתים, פועלים, או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הניתנים ביפוי כח זה לבא כחי.

22. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות שיקים, שטרי מטען (Bills of lading) מכתבי אשראי שהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא, ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנמסרים ביפוי כח זה לבא כחי.

23. לבטח את כל רכושי או איזה חלק ממנו, בין השייך לי בהווה או יהיה שייך לי בעתיד, ובין אם הנמצא בחזקתי או בתביעה, אצל כל חברת ביטוח או חברות בטוח, משרד בטוח או משרדי בטוח ולייצגני ולתבוע ולקבל כל כספים שהם העלולים להיות מגיעים לי לפי כל פוליסה או פוליסות ולתת קבלות ושחרורים שיהיו בני תוקף ותוקיים בעד כל הנ"ל.

24. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע פשיטת רגל או פרוק של כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתובעם בכל הליך (Proceeding) בהתאם לכל חוק פשיטת רגל העומד בתוקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות שאינם ניתנים לגביה של פירמות או אנשים או בהתאם לכל

ולראיה באתי על החתום:

אייל בהרי



אורי בן יוחנה, עו"ד

היום: בחודש שנת

אני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל:

ד"ר יחזקאל וינרוט, עו"ד
DR. YECHIEL WEINROTH, ADV.
מס' רשיון 38066
LICENSE NUM. 38066



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

יפוי כח כללי

אני הח"מ, **אמיר בהר**, ת.ז. 32223703, ממנה ומיפה את כוחם של עוה"ד יחיאל וינרוט ו/או אורי בן יוחנה ד/או בועז חילוני ו/או כל עו"ד אחר ממשדד ד"ר י. וינרוט ושות' – משרד עורכי דין, ביחד ולחוד, להיות בא כוחי הנכון והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל או להתגום על כל או איזה מן הפעולות, הדברים, החוזים או המסמכים דלקמן:

1. לבקש, לדרוש, לתבוע במשפט, לקבל, לגבות, להחזיק סכומים של כסף, בטחונות בעד כסף, חובות, מניות, סחורות, דברים וחפצים בין מטלטלין ובין נכסי דלא-ניידי, השייכים לי עכשיו או אשר יהיו שייכים לי בעתיד או אשר אנשים אחרים חייבים לי בהווה או יהיו חייבים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד, בין בתוקף ניירות ערך ובין בתוקף כל יתרה או חיסול חשבונות ובין בכל דרך אחרת שהיא, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור קבלות בנות תוקף, פדיונות, שחרורים וכתבי פיטורין אחרים בנוגע לכל נכסים מכל מין שהוא, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות דברים שבתביעה ובנוגע לכל כספים, ניירות ערך, בטחונות לכספים, חובות, סטוק של מניות, סחורות, מטלטלין וחפצים השייכים או יהיו שייכים, המגיעים או העומדים לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמדו לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
2. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות, להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבוים, תביעות או סכסוכים כל-שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל ענין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חישוב, תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בענין.
3. בשמי ובמקומי להתפשר ולעשות ויתורים והנחות עם או לכל אדם ביחס לכל חוב שהוא או תביעה כלשהי, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמדו לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן, להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, לישב, למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרשות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט או בית דין (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל פקיד, פקיד מחלקה ממשלתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, הכנסת או בפני כל עיריה, מועצה מקומית או פקידים אדמיניסטרטיביים אחרים, או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או בפני כל רשות אחרת בכל הדברים הנוגעים או הקשורים לענייני, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו ע"י רשויות ומשרדים כאלה.
6. בשמי ובמקומי ועל חשבוני לקנות, לשכור, להחליף, או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא, למכור, להשכיר, לשעבד למשכן, או למכור בכל צורה שהיא כל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, בתמורה ו/או ללא תמורה לרבות דברים שבתביעה (Choses in action)
7. לשלם ולחסל חשבונות של מסים מכל סוג שהוא לכל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי.
8. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.
9. להשתמש בכספים שהיו בידי או יכנסו לידי לפי יפוי כח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות דלעיל או דלקמן.
10. ללוות ולהשיג כסף לפי תנאים שבא כוחי ימצא לנכון, בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים, לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על כל נכסים בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי וכל דברים שבתביעה בין השייכים לי עכשיו ובין אם יהיו שייכים לי בעתיד.
11. להשקיע את כל כספי בצורה, בריבית ובתנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הוא בלבד ומוזמן לזמן לשנות השקעות כאלה ובוזמן הביניים עד להשקעות כאלה להפקידם כולם או מקצתם בכל בנק כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
12. בשמי ובמקומי ליסד חברות, לרשמן ולבצע כל פעולות הדרושות ליצירתן, רישומן ופעולתן התקינה.
13. להעביר, לקבל העברה של כל סטוק של מניות, קרנות, מניות או ניירות ערך אחרים, העלולים לעבור אלי בכל זמן שהוא בעתיד ומבלי לפגוע בכלליות כל הנאמר לעיל, לחתום בשמי ובמקומי על כל תזכיר או תקנות ההתאגדות של כל חברה, גוף או התאגדות ועל כל מניות או סטוק של מניות של חברות, גופים התאגדיות כאלה, ולשלם כל כספים שהם המשתלמים עם החתימה כ"ל וכל תשלומים על חשבון המניות שיידרשו אח"כ או הוצאות בגיטן, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון, וכן לקבל דיבידנדות, רבית, עודף נכסים וכל הכנסה אחרת שהיא הבאה מן כל סטוק של מניות, או כספים אחרים השייכים לי בהווה או יהיו שייכים לי בעתיד.
14. לזכות בשמי ובמקומי בכל הזכויות ולמלא את כל החובות המוטלים עלי עתה או יהיו מוטלים עלי בעתיד כבעל מניות, סטוק של מניות, אגרות חוב או אינטרס אחר בכל חברה או התאגדות ולהצביע בכל האסיפות של כל חברה, התאגדות וכדומה ולפעול כבא כוחי או כפרוקסי בכל הנוגע לכל מניות, סטוק של מניות, כל השקעה אחרת אשר בחזקתי עתה או ארכוש לי בעתיד בכל חברה או בהתאגדות כזאת.
15. במידה שהחוק מרשה או במידה שתזכיר ההתאגדות או תקנותיה של כל חברה או התאגדות, שבה הנני משמש או עשוי לשמש כמנהל, לפעול כמנהל ממלא מקום או כמנהל אלטרנטיבי בשמי ובמקומי.
16. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
17. להיכנס או להצטרף בשמי ובמקומי בכל שותפות, עסקה, סינדיקט או כל שתוף אינטרסים אחר, ולייצגני בכל סוג של שותפות כ"ל לחתום ולהוציא לפועל כל חוזים של שותפות או חובותיה ולייצגני, בשיתוף ולקחת

חוק של פרוק של חברות ולהשתתף בכל אסיפות של נושים בהתאם לכל הליך (Proceeding) כנייל ולהצביע בהן.

25. לנסח, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או הוראות נוטריוניות של כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.

26. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או תבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.

27. להשתתף מתוך הסכמה בענין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל אדם או אנשים אחרים או יחד עם כל גוף או התאגדות.

28. למנות ולפטור כל ממלא מקום, או ממלאי מקום סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון, ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

29. הזכות לבא כחי בעסקה או עסקות או חוזים או בהתחייבויות בשמי מצד אחד עם עצמו מצד שני או עם חברה או אישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים וכן להעביר כל רכוש שלי לעצמו או לחברה או לאישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתמורה או בצורת מתנה ללא תמורה או בדרך של הלוואה או בכל דרך אחרת שתראה לבא כחי.

30. בשמי ובמקומי לרכוש, להחזיק, לקבל, למכור, להעביר, לתת, להחזיר, להחליף, למשכן, לקבל לטובתי כל משכנתא, ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולייצגני ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כנייל או הערת אזהרה בקשר לכל נכס מקרקעין ולבצע כל פעולות דברים אשר יידרשו בקשר לכל עסקה או רישום כאמור ע"י כל רשות.

31. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות חוזים, דברים וענינים מכל סוג שהוא בקשר לרכושי ועניני או להשתתף בעשית וסדר של פעולות, חוזים, דברים וענינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בענינים כנייל בין אם ענינים אלה תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה, והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרום או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.

32. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפויי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי ויורשי בהתחייבויות כלשהן.

חלק במקומי בהנהלתם של כל עניני השותפות, אשר הנני בה שותף כיום או אהיה שותף בעתיד.

18. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או בשותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נאמנים, או בתוקף כל סמכות של נאמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.

19. לפתוח ולסגור חשבוני בכל בנק או בנקים ולמשוך, לחתום ולהסב כל שיק, המחאה, שטרי חליפין, שטרי מטען (a bill of lading) וכל תעודות משלוח בים וכל תעודות אחרות הניתנות להעברה או העברות לסוחר, וכן דיבידנדות או תעודות זכות לרווחים ולחתום בשמי ובמקומי ולהוציא לפועל כל העברות, שטרות, תעודות ומסמכים מכל סוג שהוא.

20. לכל או לכל אחת מן המטרות של יפוי כח זה בשמי ובמקומי לתת, להוציא לפועל ולמסור כל שטרי התחייבות (Bonds) ערביות, שטרי שיפוי (Indemnities) התחייבויות בכתב (Covenants) והתחייבויות כפי שבא כחי ימצא לנכון או לנחוץ.

21. להעסיק ולהעביר ולפטור כל סוכנים, פקידיים, משרתים, פועלים, או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הניתנים ביפוי כח זה לבא כחי.

22. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות שיקים, שטרי מטען (Bills of lading) מכתבי אשראי שהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא, ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנמסרים ביפוי כח זה לבא כחי.

23. לבטח את כל רכושי או איזה חלק ממנו, בין השייך לי בהווה או יהיה שייך לי בעתיד, ובין אם הנמצא בחזקתי או בתביעה, אצל כל חברת ביטוח או חברות בטוח, משרד בטוח או משרדי בטוח ולייצגני ולתבוע ולקבל כל כספים שהם העלולים להיות מגיעים לי לפי כל פוליסה או פוליסות ולתת קבלות ושחרורים שיהיו בני תוקף וחוקיים בעד כל הנ"ל.

24. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע פשיטת רגל או פרוק של כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתובעם בכל הליך (Proceeding) בהתאם לכל חוק פשיטת רגל העומד בתוקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות שאינם ניתנים לגביה של פירמות או אנשים או בהתאם לכל

ולראיה באתי על החתום:

אמיר בהרי

היום: 6 בחודש 11 שנת 2022



ד"ר יחיאל וינרוט, עו"ד
DR. YECHIEL WEINROTH, ADV.
מס' רישיון 68066
LICENCE NUM. 68066

אני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל:



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

יפוי כח כללי

אנחנו הח"מ, לאה בהרי, ת.ז. 33337338, ממנה ומיפה את כוחם של עוה"ד יחיאל וינרוט ו/או אורי בן יונה ו/או בועז חי לוי ו/או כל עו"ד אחר משרד ד"ר י. וינרוט ושות' – משרד עורכי דין, ביחד ולחוד, להיות בא כוחי הנכון והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל או לחתום על כל או איזה מן הפעולות, הדברים, החוזים או המסמכים דלקמן:

1. לבקש, לדרוש, לתבוע במשפט, לקבל, לגבות, להחזיק סכומים של כסף, בטחונות בעד כסף, חובות, מניות, סחורות, דברים וחפצים בין מטלטלין ובין נכסי דלא-ניידי, השייכים לי עכשיו או אשר יהיו שייכים לי בעתיד או אשר אנשים אחרים חייבים לי בהווה או יהיו חייבים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד, בין בתוקף ניירות ערך ובין בתוקף כל יתרה או חיסול חשבונות ובין בכל דרך אחרת שהיא, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור קבלות בנות תוקף, פדיונות, שחרורים וכתבי פיטורין אחרים בנוגע לכל נכסים מכל מין שהוא, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות דברים שבתביעה ובנוגע לכל כספים, ניירות ערך, בטחונות לכספים, חובות, סטוק של מניות, סחורות, מטלטלין וחפצים השייכים או יהיו שייכים, המגיעים או העומדים לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמדו לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
2. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות, להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבונים, תביעות או סכסוכים כל-שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל ענין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חישוב, תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בענין.
3. בשמי ובמקומי להתפשר ולעשות ויתורים והנחות עם או לכל אדם ביחס לכל חוב שהוא או תביעה כלשהי, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמדו לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן, להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, לישב, למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרשות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט או בית דין (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל פקיד, פקיד מחלקה ממשלתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, הכנסת או בפני כל עיריה, מועצה מקומית או פקידים אדמיניסטרטיביים אחרים, או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או בפני כל רשות אחרת בכל הדברים הנוגעים או הקשורים לענייני, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו עי"י רשויות ומשרדים כאלה.
6. בשמי ובמקומי ועל חשבוני לקנות, לשכור, להחליף, או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא, למכור, להשכיר, לשעבד למשכן, או למכור בכל צורה שהיא כל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, בתמורה ו/או ללא תמורה לרבות דברים שבתביעה (Choses in action)
7. לשלם ולחסל חשבונות של מסים מכל סוג שהוא לכל רכוש, בין מטלטלין ובין נכסי דלא ניידי.
8. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.
9. להשתמש בכספים שהיו בידי או יכנסו לידי לפי יפוי כח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות דלעיל או דלקמן.
10. ללוות ולהשיג כסף לפי תנאים שבא כוחי ימצא לנכון, בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים, לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על כל נכסים בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי וכל דברים שבתביעה בין השייכים לי עכשיו ובין אם יהיו שייכים לי בעתיד.
11. להשקיע את כל כספי בצורה, בריבית ובתנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הוא בלבד ומזמן לזמן לשנות השקעות כאלה ובזמן הביניים עד להשקעות כאלה להפקידם כולם או מקצתם בכל בנק כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
12. בשמי ובמקומי לייסד חברות, לרשמן ולבצע כל פעולות הדרושות ליצירתן, רישומן ופעולתן התקינה.
13. להעביר, לקבל העברה של כל סטוק של מניות, קרנות, מניות או ניירות ערך אחרים, העלולים לעבור אלי בכל זמן שהוא בעתיד ומבלי לפגוע בכלליות כל הנאמר לעיל, לחתום בשמי ובמקומי על כל תזכיר או תקנות ההתאגדות של כל חברה, גוף או התאגדות ועל כל מניות או סטוק של מניות של חברות, גופים התאגדיות כאלה, ולשלם כל כספים שהם המשתלמים עם החתימה כנייל וכל תשלומים על חשבון המניות שיידרשו אחי"כ או הוצאות בגינן, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון, וכן לקבל דיבידנדות, רבית, עודף נכסים וכל הכנסה אחרת שהיא הבאה מן כל סטוק של מניות, או כספים אחרים השייכים לי בהווה או יהיו שייכים לי בעתיד.
14. לזכות בשמי ובמקומי בכל הזכויות ולמלא את כל החובות המוטלים עלי עתה או יהיו מוטלים עלי בעתיד כבעל מניות, סטוק של מניות, אגרות חוב או אינטרס אחר בכל חברה או התאגדות ולהצביע בכל האסיפות של כל חברה, התאגדות וכדומה ולפעול כבא כוחי או כפרוקסי בכל הנוגע לכל מניות, סטוק של מניות, כל השקעה אחרת אשר בחזקתי עתה או ארכוש לי בעתיד בכל חברה או בהתאגדות כזאת.
15. במידה שהחוק מרשה או במידה שתזכיר ההתאגדות או תקנותיה של כל חברה או התאגדות, שבה הנני משמש או עשוי לשמש כמנהל, לפעול כמנהל ממלא מקום או כמנהל אלטרנטיבי בשמי ובמקומי.
16. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או החתיבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנניל כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
17. להיכנס או להצטרף בשמי ובמקומי בכל שותפות, עסקה, סינדיקט או כל שתוף אינטרסים אחר, ולייצגני בכל סוג של שותפות כנייל לחתום ולהוציא לפועל כל חוזים של שותפות או חובותיה ולייצגני, בשיתוף ולקחת

- חוק של פרוק של חברות ולהשתתף בכל אסיפות של נושים בהתאם לכל הליך (Proceeding) כנייל ולהצביע בהן.
25. לנסח, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או הוראות נוטריוניות של כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
26. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
27. להשתתף מתוך הסכמה בענין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל אדם או אנשים אחרים או יחד עם כל גוף או התאגדות.
28. למנות ולפטור כל ממלא מקום, או ממלאי מקום סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון, ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
29. הזכות לבא כחי בעסקה או עסקות או חוזים או בהתחייבויות בשמי מצד אחד עם עצמו מצד שני או עם חברה או אישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים וכן להעביר כל רכוש שלי לעצמו או לחברה או לאישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת בתמורה או בצורת מתנה ללא תמורה או בדרך של הלוואה או בכל דרך אחרת שתראה לבא כחי.
30. בשמי ובמקומי לרכוש, לחזק, לקבל, למכור, להעביר, לתת, להחזיר, להחליף, למשכן, לקבל לטובתי כל משכנתא, ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולייצגני ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כנייל או הערת אוהרה בקשר לכל נכס מקרקעין ולבצע כל פעולות ודברים אשר יידרשו בקשר לכל עסקה או רישום כאמור ע"י כל רשות.
31. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות חוזים, דברים וענינים מכל סוג שהוא בקשר לרכושי ועניני או להשתתף בעשית וסדר של פעולות, חוזים, דברים וענינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בענינים כנייל בין אם ענינים אלה תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה, והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, יעשה או יעשו, ייגרם או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.
32. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפויי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי ויורשי בהתחייבויות כלשהן.
- חלק במקומי בהנחלתם של כל עניני השותפות, אשר הנני בה שותף כיום או אהיה שותף בעתיד.
18. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או בשותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נאמנים, או בתוקף כל סמכות של נאמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בתוקף.
19. לפתוח ולסגור חשבוני בכל בנק או בנקים ולמשוך, לחתום ולהסב כל שיק, המחאה, שטרי חליפין, שטרי מטען (a bill of lading) וכל תעודות משלוח בים וכל תעודות אחרות הניתנות להעברה או העוברות לסוחר, וכן דיבידנדות או תעודות זכות לרווחים ולחתום בשמי ובמקומי ולהוציא לפועל כל העברות, שטרות, תעודות ומסמכים מכל סוג שהוא.
20. לכל או לכל אחת מן המטרות של יפוי כח זה בשמי ובמקומי לתת, להוציא לפועל ולמסור כל שטרי התחייבות (Bonds) ערבויות, שטרי שיפוי (Indemnities) התחייבויות בכתב (Covenants) והתחייבויות כפי שבא כחי ימצא לנכון או לנחוץ.
21. להעסיק ולהעביר ולפטור כל סוכנים, פקידים, משרתים, פועלים, או כל אנשים אחרים שהם בצבוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הניתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
22. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות שיקים, שטרי מטען (Bills of lading) מכתבי אשראי שהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא, ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנמסרים ביפוי כח זה לבא כחי.
23. לבטח את כל רכושי או איזה חלק ממנו, בין השייך לי בהווה או יהיה שייך לי בעתיד, ובין אם הנמצא בחזקתי או בתביעה, אצל כל חברת ביטוח או חברות בטוח, משרד בטוח או משרדי בטוח ולייצגני ולתבוע ולקבל כל כספים שהם העלולים להיות מגיעים לי לפי כל פוליסה או פוליסות ולתת קבלות ושחרורים שיהיו בני תוקף וחוקיים בעד כל הנ"ל.
24. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע פשיטת רגל או פרוק של כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתובעם בכל הליך (Proceeding) בהתאם לכל חוק פשיטת רגל העומד בתוקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות שאינם ניתנים לגביה של פירמות או אנשים או בהתאם לכל

ולראיה באתי על החתום:

לאה בהרי

היום: 6 בחודש 2002 שנת



ד"ר יחיאל וינרוט, עו"ד
DR. YECHIEL WEINROTH, ADV.
מס' רישיון 38066
LICENSE NUM. 38066

אני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל: