

המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
ביירוץ א. נדל"ן בע"מ נ' ולור נדל"ן בע"מ
ת"א 5945-10-24
סוג עניין: תביעה כספית אחרת
תאריך פתיחה: 06/10/2024
רמת היסיון: פתוח לציבור

תל אביב, היום: 6.10.2024.
בבית משפט המחוזי
בתל אביב-יפו - המחלקה הכלכלית

- בעניין:
1. ולור ביירוץ נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516329505
 2. ביירוץ-ולור מתחם שוהם ר"ג בע"מ, ח.פ. 516789351
 3. ביירוץ-ולור בצלאל-מנחם בגין-הרקון ר"ג בע"מ, ח.פ. 516116555
 4. ביירוץ-ולור מתחם תובל-היצירה-אהליאב ר"ג בע"מ, ח.פ. 516789260
 5. ביירוץ-ולור מתחם תובל-חילזון ר"ג בע"מ, ח.פ. 516789336
 6. ביירוץ-ולור מתחם בצלאל-היצירה-הרקון ר"ג בע"מ, ח.פ. 516891975
 7. ביירוץ-ולור מתחם התע"ש ר"ג בע"מ, ח.פ. 516829173
 8. ביירוץ-ולור מתחם תובל אהליאב ר"ג בע"מ, ח.פ. 516828837
 9. ביירוץ-ולור מתחם יעקב רוזן ר"ג בע"מ, ח.פ. 516829140
 10. ביירוץ-ולור מתחם קור 2 בע"מ, ח.פ. 516896008
 11. ביירוץ-ולור מתחם בצלאל בע"מ, ח.פ. 516143880

החברות;



התובעות;

- ובעניין:
1. ביירוץ א. נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515859676
 2. ביירוץ אקוויטיז בע"מ, ח.פ. 514423235
מרח' המנופים 15, הרצליה 15 - 09-9541411-16
שתינה ע"י ב"כ עו"ד מיכאל וקנין (מ.ר. 27606) נמרוד סביג (ס.ר. 165635)
ואו עדי קבלו (מ.ר. 95996) ואו אח'
ממשרד AOI - עבדי, וקנין ושות', עורכי דין
מרחוב ויצמן 2, תל-אביב
טלפון: 03-5198090; פקס: 03-5198089
דוא"ל: nimrods@aoilaw.co.il

- נגד -

1. ולור מתחם הבורסה בע"מ, ח.פ. 515384071 [ששמה הקודם - ולור נדל"ן בע"מ]
מרח' אבא הלל 7, רמת גן
2. דוד קפלן, ת.ז. 032119364
מרח' דובנוב 18, תל אביב
3. יוסי שלו, ת.ז. 023619943
מרח' יער חורשים 23 תל מונד
4. גיל מעין, ת.ז. 022190755
מרח' הסנונית 19, תל מונד
5. אינווסטיקו ד.ק. בע"מ, ח.פ. 514207927
מרח' דובנוב 18, תל אביב
6. ש. פנוד נכסים (100) בע"מ, ח.פ. 515188001
מרח' יער חורשים 23, תל מונד
7. גיל מעין ושות' שמאי מקרקעין בע"מ, ח.פ. 516330453
מרח' הסנונית 19, תל מונד
8. עידנים ניהול ואחזקות 2000 בע"מ, ח.פ. 512999509
מרח' העבודה 23 בנימינה
9. ולור יזמות בע"מ, ח.פ. 516421096 (בשמה הקודם ולור ניהול 2021 בע"מ)
מדרך בגין מנחם 7, רמת גן
10. גד כהן, ת.ז. 036684587
מרח' נרקיס 2, בת ים
כולם ע"י ב"כ רוטנשטרייך-גיצלטר, ע"כ דין
מרחוב שחם G3, פתח תקווה
טל: 03-5258090; דוא"ל: arnon@rglaw.co.il

הנתבעים;

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה : חוזים, כספית, פסי"ד הצהרתי, צו מניעה ;

סכום התביעה : 73,174,473 ₪ ;

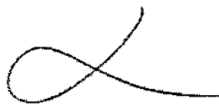
סכום אגרת בית-משפט : 1,135,900.80 ₪ (מחצית אגרה – 567,950.40 ₪) בהתאם לתקנה 6(א)(1) לתקנות

בתי המשפט (אגרות), התשס"ז–2007 ופרט 8 לתקנות האמורות ;

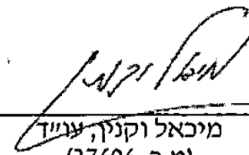
האם קיים הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע צד לו או היה צד לו : אין.

הזמנה לדין

הואיל והתובעות, ביירון א. נדל"ן בע"מ וביירון אקוויטיז בע"מ, הגישו כתב תביעה זה נגדך, את/ה מוזמנת להגיש כתב הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצא לך כתב תביעה זה. לתשומת ליבך, אם לא תגיש/י כתב הגנה, אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 תהיה לתובעות הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.



נמרוד סביל, עו"ד
(מ.ר. 65635)



מיכאל וקנין, עו"ד
(מ.ר. 27606)

AOi - עבדי, וקנין ושות', עורכי דין
ב"כ התובעות

חלק שני - תמצית הטענות

א. הצדדים להליך

1. התובעות 1-2, הן חברות פרטיות המאוגדת בישראל והעוסקות, בין היתר, בתחום הנדליין (להלן ביחד ולחוד: "ביירון" או "התובעות").
2. הנתבעת 1, ולור מתחם הבורסה בע"מ [ששמה הקודם - ולור נדליין בע"מ] (להלן: "ולור"), היא חברה פרטית המאוגדת בישראל והעוסקת בתחום הנדליין, ואשר בעלי מניותיה במועדים הרלוונטיים לתביעה היו – חברת קפלן, חברת שלו, חברת מעיין וחברת עידנים (כהגדרתן להלן).
- *** העתק תדפיס רשם החברות של הנתבעת 1 מצ"ב כנספח 1.
3. הנתבעים 2-4, שותפים מייסדים בולור, סיפקו לחברת הניהול (כהגדרתה להלן) שירותי ניהול במסגרת הסכמי מתן השירותים (כהגדרתם להלן) (להלן בהתאמה: "מר קפלן", "מר שלו" ו-"מר מעיין").
4. הנתבעות 5-7, הינן חברות בבעלות ובניהול הנתבעים 2-4, בהתאמה (להלן בהתאמה: "חברת קפלן", "חברת שלו" ו-"חברת מעיין").
- *** העתקי תדפיסי רשם החברות של הנתבעות 5-7 מצ"ב כנספחים 2, 3 ו-4, בהתאמה.
5. הנתבעת 8, הינה חברה בבעלות מר דן מריאן, המקורב לנתבעים 2-4, ואשר הינה בעלת מניות בחברת בולור (להלן: "חברת עידנים").
6. הנתבעים 1-8 יקראו ביחד ולחוד: "הנתבעים".
- *** העתק תדפיס רשם החברות של הנתבעת 8 מצ"ב כנספח 5.
7. הנתבעת 9, הינה חברה בבעלות ובניהול הנתבעים 5-7 (להלן: "ולור יזמות").
- *** העתק תדפיס רשם החברות של הנתבעת 9 מצ"ב כנספח 6.
8. הנתבע 10, עו"ד גד כהן, הוא רכז צוות יזום בחברת הניהול.
9. החברה 1, ולור ביירון נדליין בע"מ היא חברה הניהול המוחזקת על-ידי ביירון (50.1%) וולור (49.9%), אשר הוקמה בקשר עם הסכם המייסדים (כהגדרתו להלן), במטרה לרכז את הפעילות המשותפת של ביירון וולור כמפורט להלן (להלן: "חברת הניהול" או "החברה" או "חברת הניהול המשותפת").
- *** העתק תדפיס רשם החברות של חברת הניהול מצ"ב כנספח 7.
10. החברות 2-11, הן חברות המוחזקות ע"י ביירון (50.1%) וולור (49.9%), אשר במסגרת הסכם המייסדים הוקמו ו/או הוקצו בהן מניות כאמור לעיל, במטרה להחזיק בזכויות בנכסי נדליין במתחם הבורסה ברמת גן.
- *** העתקי תדפיס רשם החברות של החברות 2-11 מצ"ב במאוחד כנספח 8.
11. חברת הניהול והחברות 2-11 יקראו להלן ביחד ולחוד: "החברות המשותפות".

ב. הסעדים המבוקשים

12. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת על ידי ביירון ליתן סעדים, כמפורט להלן:
 - 12.1. היפרדות בעלי המניות בחברות המשותפות על דרך רכישה כפויה או כל דרך אחרת – לחייב את הנתבעים לרכוש את מניות ביירון בחברות המשותפות, על הזכויות והחובות הגלומים בהן, ובאופן המביא בחשבון את שווי המניות וכן את הלוואות הבעלים שהעמידה ביירון וזכויותיה העודפות בין היתר לקדימות בקבלת רווחים כמפורט להלן, וזאת כנגד תשלום סך של 72,260,204 ₪ או כל סכום אחר שייקבע ע"י בית המשפט הנכבד; ולחלופין ובמצטבר – פיצויים - לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לביירון פיצויים, המסתכמים לכל הפחות

- בסך של 72,260,204 ₪; והכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מרבית כדין מיום הגשת תובענה זו ועד למועד התשלום המלא בפועל.
- 12.2. צו הצהרת, לפיו הודעת הביטול (כהגדרתה להלן) הינה שלא כדין ונשלחה ללא עילת ביטול ומהווה כשלעצמה הפרה יסודית של ההסכם (כהגדרתה להלן).
- 12.3. לחילופין – פיצויי הסתמכות והשבה – בית המשפט הנכבד יתבקש לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשפות ולפצות את ביירון ולהשיב לה את ההלוואות שזו העמידה כמפורט להלן, אשר מסתכמות למועד הגשת תביעה זו בסך של 15,560,204 ₪, וזאת בצירוף ריבית בהתאם להסכם (כהגדרתו להלן) ולחילופין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין, הכל ממועד הגשת התביעה ועד לתשלום המלא בפועל.
- 12.4. בנוסף ובמצטבר – הרמת מסך, במסגרת הסעדים הכספיים המבוקשים בסעיפים 12.1 ו-12.3 דלעיל, ומבלי לגרוע מחבותם האישית כמפורט להלן, יתבקש בית המשפט הנכבד להרים את מסך ההתאגדות בין הנתבעים כולם, וגם מכוח זאת לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, במלוא הסעדים הכספיים האמורים.
- 12.5. צו הצהרתי וצו עשה בדבר ביטול העברת המניות של ולור שהועברו לנתבעת 9 שלא כדין ובכלל זה בניגוד להסכם המייסדים ולמסמכי השעבוד כמפורט להלן;
- 12.6. בנוסף ומצטבר לסעדים הכספיים האמורים לעיל ולצורך פירעונם, צו למימוש השעבוד בהתאם למסמכי השעבוד כמפורט להלן, ובכלל זה למינוי כונס נכסים למימוש השעבוד;
- 12.7. צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים לחתום ו/או להתחייב ו/או לבצע כל פעולה בשם החברות המשותפות, ובכלל זה לעשות שימוש בחותמת החברות ו/או להתקשר בשמן בהסכמים ו/או לנהל בשמן מו"מ ו/או לבצע בשמן תשלומים ו/או לבצע כל דיספוזיציה בנכסי החברות המשותפות, וזאת עד למתן פסק דין בתובענה ובכלל;
- 12.8. סעד הצהרתי, לפיו ישיבות דירקטוריון חברת הניהול **מימים 12.8.2024** ו-**9.9.2024**, כמו גם ישיבות דירקטוריון החברות המשותפות כולן (מס' 1-11) **מיום 3.9.2024**, התכנסו כדת וכדין, וכי ההחלטות שהתקבלו במסגרתן תקפות ונתקבלו כדין; וכן ליתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים לבצע כל פעולה שיש בה סיכון ו/או הפרעה להוצאתן לפועל של ההחלטות האמורות, וזאת עד למתן פסק דין בתובענה ובכלל;
- 12.9. סעד הצהרתי, לפיו ישיבת הדירקטוריון שהתיימרו הנתבעים לקיים בחברת הניהול **ביום 26.8.2024**, ובכלל זה כל החלטה אופרטיבית ופוזיטיבית שאלה התיימרו לקבל במסגרתה, הינה בטלה ומבוטלת; ובהתאם גם ליתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים לבצע כל פעולה שיש בה כדי להוציא לפועל כל החלטה כאמור, וזאת עד למתן פסק דין בתובענה ובכלל;
- 12.10. בנוסף ובמצטבר, לחייב את נתבע 10 לשפות ולפצות את ביירון ולשלם לה סך של 914,269 ₪;
- 12.11. כן מתבקש בית-המשפט הנכבד לחייב את כלל הנתבעים, ביחד ולחוד, בהוצאות משפט, לרבות שכר טרחת עורכי דין בתוספת מע"מ כדין בגינן, והכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ג. תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומתי נולדה

13. תביעה זו עוסקת בסכסוך שנתגלע בין בעלי מניות במספר חברות כמפורט לעיל להלן.
14. כפי שיפורט להלן, ראשיתו של הקשר בין הצדדים בהסכם שנכרת ביום 12.1.2021, אשר אבן הראשה שלו, שעמדה בבסיס המשא ומתן וההסכמות שגובשו במהלכו ובמסגרת ההסכם עצמו, הייתה היות ביירון בעלת השליטה בחברות המשותפות, כך שלא אמורה להתקבל החלטה ללא הסכמתה ואישורה.
15. זאת, לצד ההסכמה כי, נכון למועד חתימת ההסכם, מי שינהל את החברות המשותפות בשגרה הם הנתבעים 2-3 (באמצעות הנתבעות 5-6) ו-4 (תחילה בעצמו ובהמשך ולבקשתו באמצעות הנתבעת 7) ונחתמו הסכמי מתן שירותים שצורפו להסכם, זאת, בכפוף לאפשרות לבצע שינוי בהמשך.
16. הסכמה מרכזית נוספת שמצאה ביטוי בהסכם הייתה שבשלב ראשון זכויות החתימה בכל החברות המשותפות יהיו כך ש לצורך ביצוע כל פעולה נדרשת חתימה של נציג אחד מכל צד, וזאת ברוח הדרך המשותפת ונוכח האמון שביירון נתנה באותה עת בנתבעים. זאת, כמובן, לצד זכותה של ביירון לקבל החלטה מתאימה בדבר שינוי זכויות החתימה.
17. במסגרת ההסכם הוסדר גם נושא העמדת מימון ביניים לצורך הפעילות השוטפת של חברת הניהול.
18. בעניין זה נקבע בהסכם, בין היתר ובתמצית, כי ביירון תעמיד מימון של עד 10 מיליון ₪ בהתאם לאבני דרך, אשר יישא ריבית כקבוע בהסכם, סכום שלא נקבע בחלל ריק, אלא על בסיס תוכנית עסקית שהציגו הנתבעים והיותה חלק מההסכם, כל זאת לצד שלל מצגים נוספים שהוצגו על ידי הנתבעים.
19. על סמך שלל מצגי הנתבעים, לרבות באשר לרווחיותם הצפויה של הפרויקטים מושא ההסכם, אמורה הייתה הפעילות המשותפת להניב רווחים בהיקף משמעותי. כאן יש להבהיר, כי ביירון הצטרפה לפרויקטים מוגבלים שיזמו הנתבעים, מתוך כוונה ומטרה להרחיב יחדיו למתכונתו דהיום, כפי שאכן נעשה על ידי ביירון, בכלל ובפרט נוכח המימון שזו העמידה, הרבה מעבר לחובתה החוזית.
20. מדובר בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית של מתחמי תעסוקה, במסגרתו נחתם מארג הסכמים בין בעלי זכויות במתחם הבורסה ברמת גן לבין היום, במטרה להנות מהגדלת זכויות משמעותיות ובניית בניינים חדשים חלף אלו הקיימים, תוך חלוקת הזכויות בין בעלי הנכסים הקיימים והיום במתווה של עסקאות קומבינציה (להלן ביחד ולחוד: "הפרויקטים").
21. ביירון קיימה את חלקה ובכלל זה העמידה את מלוא המימון הנדרש בהתאם להסכם ואף למעלה מכך (בגובה של כ-16 מיליון ₪, כולל ריבית והצמדה), מימון שאפשר, בין היתר, תשלום חודשי לנתבעים. ויודגש, כספים כאמור הוזרמו מעת לעת על ידי ביירון לחברת הניהול, בשים לב לצרכים שהוצגו על ידי הנתבעים ולאור העובדה שהנתבעים חזרו והדגישו את הפוטנציאל של הפרויקטים ואת הצורך המידי לבצע השקעות כספיות נוספות לצורך קידום, ואף כאשר אלו חרגו מהתוכנית העסקית שצורפה להסכם.
22. במעלה הדרך, לאור מצגי הנתבעים בדבר חשיבות צירוף גופים נוספים בעלי מוניטין בתחום לפרויקטים, ומתוך רצון לקדם את הפרויקטים, התקשרו הצדדים בהסכמים עם חברות מקבוצות בסר וישראל קנדה (להלן בהתאמה: "בסר" ו-"קנדה"), כמו גם עם חברה מקבוצת סופרין, אשר עיקרם, בתמצית, שיתוף פעולה עם קבוצות אלו לצורך הוצאתם לפועל של חלק מהפרויקטים.
23. ביירון פעלה תוך מתן אמון מלא בשותפיה – הנתבעים, וזאת מתוך הנחה וציפייה כי אלו פועלים כדת וכדין בכלל ובהתאם להתחייבויותיהם וחובותיהם בפרט.
24. כפי שנפרט להלן, במהלך הדרך, ועל רקע הליכי גילוי נאות (Due Diligence) שהתקיימו בקשר להתקשרויות עם בסר וקנדה, שרוכזו מטבע הדברים ע"י הנתבעים, בהיותם הגורם האמון על ביצוע הפעילות השוטפת בפועל וכמי שבקיאים בפרטים, החלה להתגלות, אט אט, תמונה בעייתית שככל

שחלף הזמן הפכה למטרידה יותר ויותר, ואשר לאורה ביירון למדה, כי היא הולכה שולל על ידי הנתבעים. כך וכפי שיפורט להלן, עם חלוף הזמן התגלו עוד ועוד מקרים שבהם הנתבעים פעלו בניגוד להסכמות ולסמכויותיהם, בניגוד להחלטות מחייבות ותוך שהם מתעלמים במפגיע מזכויות החתימה המחייבות, לא פעם בשעה שהם מצויים בניגוד עניינים ומאשרים התקשרויות עם צדדים שלישיים במסגרתן מוענקות זכויות עודפות משמעותיות ללא אישור.

25. לאחר גילוי חלק מהתנהלות הנתבעים, אלו הכו על חטא והבטיחו לשוב לדרך הישר.
26. ביירון הייתה נכונה לשוב ליתן אמון בנתבעים, אך הבהירה כי מה שהיה – הוא לא מה שיחיה, וכי בכוונתה לדרוש שקיפות מלאה והקפדה יתרה בענייני כספיים והתקשרויות עם צדדים שלישיים.
27. ודוק, כל מה שביקשה ביירון הוא לקיים ככתבם וכלשונם את ההסכמים שבין הצדדים, אלא שלמרבה הצער, הנתבעים פשוט לא מסוגלים לקיים הסכמים ומאותו שלב החלו פוצחים במסע מתגלגל הכולל הטחת האשמות חסרות שחר, כל זאת בליווי התנהלות, אשר מעבר להיותה פסולה ושגויה, הסבה נזק לפרויקטים ולחברות המשותפות, חלקם התבררו וחלקם יתבררו מאוחר יותר.
28. ויודגש – את דברי הבלע והכזב שלהם טענו הנתבעים תוך שהם מבהירים בצורה ברורה ומפורשת, כי הם מבקשים להשתחרר מהיות ביירון בעלת השליטה בחברות המשותפות, שליטה שכאמור הייתה חלק מרכזי ואינהרנטי שעמד בבסיס ההתקשרות בין הצדדים.
29. הנתבעים לא הסתפקו בכך והלכה למעשה הגבירו את מידורה של ביירון מקבלת מידע בחברות המשותפות, תוך איון זכויותיה של ביירון בחברות אלה.
30. לאחר שורת חילופי התכתבויות, **ביום 15.7.2024** הנתבעים הגדישו את הסאה והודיעו על ביטול הסכם המייסדים וכל הסכם ו/או הסכמות השלובים ו/או הנובעים ממנו, הודעה אשר כפי שנראה להלן, נשלחה שלא כדין וללא עילת ביטול ומהווה כשלעצמה הפרה יסודית של ההסכם.
31. כך, הלכה ולמעשה מצאה עצמה ביירון, שלא בטובתה ובעל כורחה, במצב אבסורדי שבו חרף משאבים רבים שהשקיעה, הפרו הנתבעים ברגל גסה ובאופן חוזר ונשנה את התחייבויותיהם וחובותיהם, כך שהאמון בנתבעים אבד כליל, ולכן כל הפעילות המשותפת נמצאת במצב שבו לא ניתן להתקדם, כך שכל האחזקות של ביירון בחברות המשותפות הינן "על הנייר" בלבד.
32. יתרה מכך, נוכח מעשי ומחדלי הנתבעים, ובין היתר נוכח טענות הסרק שהנתבעים העלו נגד ביירון ומי מטעמה, גם השותפות "החדשות", קבוצות בסר וקנדה, הודיעו כי הן מקפאות את המשך הפעילות, על כל הנובע והמשתמע מכך.
33. על רקע כל זאת ועובר להגשת תביעה זו, פעלה ביירון בניסיון להגיע להסכמות. למרבה הצער ניסיון זה, שגם הוא נעשה לטובת הפרויקטים והחברות המשותפות, לא צלח וזאת על אף מספר ניסיונות שנעשו ורצונה של ביירון להגיע להסכמה, ומכאן תביעה זו.

ד. העובדות המקנות סמכות לבית המשפט

34. בהתאם להוראות סעיף 23.9 להסכם, סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל מחלוקת שתתעורר בין הצדדים תהא נותנה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב יפו.
35. סמכותה העניינית של המחלקה הכלכלית נובעת מכך שעסקינן ב"עניין אזרחי בקשר לזכויות או לחובות של בעלי מניות בחברה ככאלה, המוסדרים בתקנון החברה או בחוזה אחר" לפי סעיף 42 ב (א) (3) לחוק בתי המשפט, התשמ"ד – 1984 (להלן: "חוק בתי המשפט"), וממילא עסקינן במקרה שבו "העניין הכלכלי הוא משמעותי" לפי סעיף 42 ב (א) (6) לחוק בתי המשפט.

חלק שלישי – פירוט הטענות

ה. רקע כללי ועיקרי המערכת ההסכמית

- ה.1. **הרקע להתקשרות**
36. יסודה של ההתקשרות בין הצדדים בכך שהנתבעים הבינו, כי עליהם לשתף פעולה עם גוף כביירון, אשר לו היכולות לקדם ולאפשר תהליך שבו הפרויקטים המשותפים יקרמו עור וגידים.
37. כך, בין היתר, הודו הנתבעים בזמן אמת בכתבה בנושא:
- דברי קפול, נקודת הפרצה הניעה לפני כשנתיים, בשנת 2021 בעקבות האטרופות של חברת ההשקעות ביירון אקוויטיס (BYRON EQUITIES) - חברת השקעות משפחתית השייכת למשפחת גלר, כשותפים לפרויקטים במתחם הבורסה, ומתוצאה מכך, חוקמה השותפות "ולור ביירון". הכניסה של המשקיעים האיצה את קידום האישורים והפכה להסכמת בהחלט עם בעלי העסקים. נקודה**
- *** העתק כתבה מיום 12.3.2023 מצ"ב כנספח 9.
38. על רקע זה, כבר למן ראשית המו"מ בין הצדדים בקשר להסכם המייסדים, הבהירה ביירון באופן חד וברור, כי היא תשמש כבעלת השליטה בחברות המשותפות, על כל הנובע והמשתמע מכך.
- *** העתק התכתבויות בין הצדדים מימים 6.11.2019 ו- 8.11.2019 מצ"ב כנספח 10.
39. ודוק, לא מדובר רק בדרישה של ביירון, אלא גם **בהסכמה מפורשת של הנתבעים, הן בשלב המשא ומתן והן לאחר מכן, כאשר גם הסכמה זו התגבשה לכדי הסכם מחייב, כפי שיפורט להלן.**
- ה.2. **הסכם המייסדים ועיקריו**
40. **בראשית שנת 2021** החלה מערכת היחסים הפורמלית בין ביירון לולור, עם התקשרותן בהסכם המייסדים מיום 12.1.2021 (לעיל ולהלן: **"הסכם המייסדים"** או **"ההסכם"**).
- *** העתק הסכם המייסדים מיום 12.1.2021 מצ"ב כנספח 11.
41. הסכם המייסדים הסדיר את שיתוף הפעולה בין הצדדים לצורך קידום הפרויקטים. זאת, באמצעות חברת הניהול שהוקמה בהתאם להוראות הסכם המייסדים ובאמצעות יתר החברות המשותפות, אשר חלקן היה קיימות במועד חתימת הסכם המייסדים וחלקן הוקמו לאחר מכן.
42. במסגרת הסכם המייסדים נקבע, בין היתר, כדלקמן:
- 42.1. תוקם חברת הניהול בשם ולור ביירון בע"מ וביירון תחזיק ב- 50.1% מהון מניותיה, ואילו יתרת המניות, 49.9% יוחזקו על ידי ולור (ר' סי' 7.3.2 להסכם).
- 42.2. גם ביחס לחברות המשותפות שהיו קיימות באותה עת - החברות 3 ו- 11 (להלן: **"החברות הקיימות"**) וגם ביחס ליתר החברות המשותפות שיוקמו לאחר חתימת הסכם המייסדים (החברות 2 ו- 10-4 (להלן: **"החברות החדשות"**)) - יוקצו לביירון 50.1% מהון מניותיהן ואילו ולור תחזיק ב- 49.9% מהון מניותיהן (ר' סי' 6.1.2 ו- 8.2 להסכם).
- 42.3. ביירון תעמיד הלוואות הן בגין חלקה והן בגין חלקה של ולור בסכום מצטבר של עד 10 מיליון ש"ח, בכפוף לעמידה באבני דרך (להלן ובהתאמה: **"ההלוואות"**) ו- **"סכום ההשקעה המקסימלי"**), כאשר ההלוואות יישאו ריבית כקבוע בהסכם (ר' סי' 2.3-2.4 להסכם).
- 42.4. ביירון תעמיד 50.1% מסך ההלוואות באופן ישיר והיתר (49.9%) יועמד על ידי ביירון כהלוואה עבור חלקה של ולור, כאשר אותן הלוואות יועמדו לטובת חברת הניהול או לטובת החברות המשותפות או מי מהן, וזאת באופן שולר חייבת (ביחד ולחוד עם החברה המשותפות) **בהחזר ההלוואות לביירון** (ר' סי' 2.5, 9.1.4 ו- 9.2.1 להסכם), כך שהסכומים הראשוניים שיתקבלו מהפעילות המשותפת, ישמשו, ראשית לכל, להחזר ההלוואות לביירון.

- 42.5. להבטחת התחייבויות ולור, התחייבו הנתבעים לשעבד לטובת ביירון את כל מניות ולור בחברות המשותפות, וכן להמחות לביירון את כל זכויותיהם לקבלת כספים מהחברות המשותפות, וזאת עד לפירעון מלא של כל ההלוואות שהעמידה ביירון (ר' ס' 9.2.2 ו-9.2.3 להסכם).
- 42.6. ככל שיידרש לאיזו מהחברות מימון נוסף לצורך מימון פעילותן מעבר להלוואות, יפעלו הנתבעים כמנהלי חברת הניהול לקבל מימון מגורמים בנקאיים (ר' ס' 9.3.1 להסכם).
- 42.7. בכל מקרה של סתירה בין תקנון חברת הניהול או תקנוני החברות המשותפות לבין הוראות הסכם המייסדים, תגברנה הוראות הסכם המייסדים (ר' ס' 7.1.3 ו-8.1.2 להסכם).
- 42.8. תקנוני החברות המשותפות הקיימות יוחלפו בתקנון שצורף להסכם המייסדים כנספח 6.1.3 (ר' ס' 6.1.3 להסכם).
- *** העתק נספח 6.1.3 להסכם המייסדים מצ"ב כנספח 12.
- 42.9. בכל אחת מהחברות המשותפות תוקצה לביירון מניית בכורה א' ולולור מניית בכורה ב', כאשר הזכויות העודפות שניתנו לביירון מכוחן, כוללות, בין היתר, קדימות בחלוקת רווחים עד לסכום מצטבר של 56.7 מיליון ₪ בהתאם לאבני הדרך שנקבעו כאשר זכות זו נוגעת לכל אחד מהפרויקטים, וזאת עד לתשלום מלוא הסכום שלגביו חלה הקדימות (ר' ס' 8.3 להסכם).
- 42.10. כל אחד מהצדדים ידווח ויעדכן את הצד האחר, אחת לחודש, על כל העניינים המהותיים הנוגעים במישרין ו/או בעקיפין למהלך הניהול השוטף של החברות המשותפות ולתחומים המצויים באחריותו כמפורט בהסכם המייסדים (ר' ס' 12.5 להסכם).
- 42.11. זכויות החתימה בחברות המשותפות ייקבעו מעת לעת ע"י דירקטוריון כל חברה, כאשר עד למועד בו יקבע אחרת, זכויות החתימה יהיו כמפורט בנספח 14.4 להסכם המייסדים, הקובע כי נדרשת חתימה של נציג מכל צד (ר' ס' 14.2 ו-14.4 להסכם).
- *** העתק נספח 14.4 להסכם המייסדים מצ"ב כנספח 13.
- 42.12. דירקטוריון כל אחת מהחברות המשותפות ימנה עד שבעה חברים, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם המייסדים יהיה זכאי למנות דירקטור, להפסיק את כהונתו ולהחליפו, וזאת מכוח החזקת כל 12.5% מהון המניות (ר' ס' 15.2 להסכם). וידגש – שיעור החזקה זה (שמשמעותו כי החזקה של 49.9% מקנה יכולת למנות 3 דירקטורים בלבד בעוד שהחזקה של 50.1% מקנה את הזכות למנות 4 דירקטורים), לא נקבע בחלל ריק וזה דר בכפיפה אחת עם ההסכמה העקרונית שבין הצדדים, לפיה ביירון היא בעלת השליטה בחברות המשותפות!
- 42.13. בהצבעה בדירקטוריון חברת הניהול ובדירקטוריון יתר החברות המשותפות, לכל חבר דירקטוריון יהיה כוח הצבעה כשיעור זכויות ההצבעה של המניות שמכוחן מונה וכות ההצבעה זה יהיה תקף ללא קשר למספר הדירקטורים הנוכחים בישיבה (ר' ס' 15.5 להסכם).
- 42.14. אין להעביר או למכור מניות באיזו מהחברות המשותפות, במשך שנתיים מהמועד הקובע או עד אישור תביעה בקשר לפרויקטים, חתימת הסכם מחייב עם כל בעלי הזכויות במקרקעין מושא הפרויקטים, או קבלת היתר בניה, לפי המוקדם. בתום השנתיים מהמועד הקובע, כל העברת מניות של מי מהצדדים תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה של הצד האחר ולזכות הצטרפות, כמו גם לאישור הדירקטוריון באותה החברה (ר' ס' 20.1 - 20.3 להסכם).
- 42.15. כל צד יפעל בתום לב ובמגמה לקיים את הוראות ההסכם וליתן לו תוקף. בנוסף, כל אחד מהצדדים מתחייב להמציא כל מידע ומסמך הדרושים לביצוע ההסכם (ר' ס' 23.2 להסכם).
- 42.16. הנתבעים 2 ו-3, מר דוד קפלן ומר יוסי שלו בהתאמה (באמצעות הנתבעות 5-6) והנתבע 4, מר

גיל מעין (תחילה בעצמו ובהמשך ולבקשתו באמצעות הנתבעת 7), התחייבו ליתן שירותי ניהול לחברת הניהול בהתאם להסכמים למתן שירותים שצורפו כנספח 12.1 להסכם והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו (ר' סעיף 1.1 ו-12.3-12.1 להסכם) (להלן: "הסכמי מתן השירותים").

*** העתקי הסכמי מתן השירותים מצ"ב במאחד **כנספח 14**.

43. **ביום 22.3.2023** תוקן הסכם המייסדים אשר גם במסגרתו נשמרו זכויותיה של ביירון, ואשר נעשה לשם יצירת אחידות בין הוראות תקנוני החברות המשותפות לבין הסכם המייסדים.

*** העתק תיקון להסכם המייסדים **מיום 22.3.2023** מצ"ב **כנספח 15**.

ה.3. הקמת חברת הניהול – ולור ביירון נדל"ן בע"מ

44. בעקבות התקשרות הצדדים בהסכם המייסדים, הוקמה חברת הניהול שבאמצעותה ובאמצעות יתרת החברות שיוקמו, יקודמו הפרויקטים השונים ויוצאו לפועל.

45. כך, בסעיף 2.1 להסכם המייסדים (כהגדרתו לעיל) נקבע, כי 50.1% ממניות חברת הניהול מוחזקות בידי ביירון והיתרה, 49.9% מהמניות, מוחזקות בידי ולור.

46. בנוסף, בתקנון חברת הניהול נקבע, בין היתר, כי זכויות החתימה בשם החברה יהיו כפי שייקבע מעת לעת על ידי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו הבלעדי (ס' 34.1 לתקנון חברת הניהול).

47. *** העתק תקנון חברת הניהול כפי שצורף להסכם מצ"ב **כנספח 16**. **ביום 19.11.2023** עודכן תקנון חברת הניהול והוחלט לשנותו.

*** העתק פרוטוקול לשינוי התקנון מצ"ב **כנספח 17**.

ה.4. הצדדים מקימים שותפות לצורך רכישת נכסים אך נוכח היעדר יכולת הנתבעים להעמיד את ההון

הדרוש – מלוא הזכויות בשותפות הועברו לביירון

48. כוונת הצדדים, במסגרת הפעילות המשותפת העיקרית, הייתה להתקשר בהסכמי קומבינציה עם בעלי נכסים, לקדם את הפרויקטים ולמכור את היחידות החדשות שיוקמו.

49. במקביל לפעילות העיקרית, ומכיוון שהסתבר, כי חלק מבעלי נכסים מבקשים, כבר בשלבים המוקדמים, למכור את נכסיהם ולא להמתין את כל תקופת הייזום עד להשבת הנכסים, וזאת לאור עמדת הנתבעים ו"הלחץ" שהם הציגו, לפיו יש לבצע רכישת נכסים לצורך קידום הפרויקטים, ביירון הסכימה לקים שותפות בה הנתבעים וביירון היו אמורים להחזיק 50% כ"א.

50. בהתאם, **ביום 5.7.2021** נחתם הסכם השותפות הראשון (להלן: "הסכם השותפות הראשון") ולאחר מכן, **ביום 15.7.2021** נחתם הסכם השותפות השני (עליו צוין בשגה תאריך שגוי) (להלן: "הסכם השותפות השני").

51. הטעם לחתימת הסכם השותפות השני הוא עדכון חובות הצדדים ביחס למימון צרכי השותפות.

52. בהמשך, **ביום 12.7.2021**, הוקמה השותפות המוגבלת - ביירון ולור נכסים 2021 שותפות מוגבלת (לעיל ולהלן: "השותפות").

*** העתק הסכם השותפות הראשון והסכם השותפות השני, במאחד, מצ"ב **כנספח 18**.

53. בהתאם נקבע, בין היתר, כי ביירון מניבים שותפות מוגבלת ו-ולור נכסים 2021 בע"מ יהיו השותפים המוגבלים, והשותף הכללי בשותפות הינו ביירון ולור ניהול נכסים ג.י.פי. בע"מ (להלן ובהתאמה: "ביירון מניבים", "ולור נכסים 2021" ו- "השותף הכללי" או "ביירון ולור ניהול נכסים"). עוד נקבע, כי על השותפים המוגבלים להשתתף בחיובי השותפות (ובזכויותיה), כל אחד על בסיס חלקו בשותפות (בתחילה ביירון מניבים ו- ולור נכסים החזיקו, כל אחת, ב-49.95% מהשותפות).

54. כאשר התגלה שלנתבעים ולולור נכסים 2021 אין יכולת לממן את פעילות השותפות (בניגוד להתחייבויותיהם ולמצגיהם), **ביום 22.2.2022**, בהתאם להסכמות בין הצדדים, דוללו זכויות ולור

- נכסים 2021, כך שלאחר מועד זה, ביירון מניבים החזיקה ב-99.9% מהשותפות וב-100% מביירון ולור ניהול נכסים. בהתאם, ביום 1.3.2022 נחתם בין ביירון ולור ניהול נכסים לבין ביירון מניבים הסכם חדש (להלן: "הסכם השותפות החדש").
- *** העתק הסכם השותפות החדש מצ"ב **כנספח 19**.
55. מאחר והנתבעים לא עמדו בהתחייבותם להעמיד את ההון הדרוש גם לאחר שניתנו להם הזדמנויות לעשות כן, ועקב כך נאלצה ביירון לרכוש את חלקם, שילמה ביירון מס רכישה בסך של כ-280,000 ₪, תשלום שהיה נמנע אילו הנתבעים היו מספרים מראש על היעדר יכולתם להעמיד את חלקם.
56. בנוסף, ביום 1.3.2022 התקבלה החלטת דירקטוריון השותף הכללי, לפיה החל ממועד זה, מורשי החתימה בשותפות יהיו אריה גלר, רוני גלר ומיטל שני (להלן: "מורשי החתימה בשותפות").
- *** העתק החלטת הדירקטוריון השותף הכללי מיום 1.3.2022 מצ"ב **כנספח 20**.
57. בהתאם ובהמשך, ביום 9.3.2022 הוגשה בקשה לרשם השותפויות לשם גריעת ולור נכסים 2021 כשותפה בשותפות, וזאת, כאמור, בשל אי עמידה בהתחייבויותיה בהסכם השותפות.
- ה. **5. החברות הקיימות והחדשות וההתקשרויות עם בסר, קנדה וסופרין**
58. בעקבות התקשרות הצדדים בהסכם המייסדים וכפועל יוצא הימנו, בוצעה הקצאת מניות בחברות הקיימות, וכן הוקמו בהמשך הדרך החברות הנוספות, כאשר בכולן שיעור החזקה הינו זהה - ביירון מחזיקה ב-50.1% מהון המניות הרגיל ולור מחזיקה ב-49.9%. זאת, בנוסף למניות הבכורה כאמור.
59. במסגרת ישיבות חברת הניהול (בהשתתפות הנתבעים וכן נציגי ביירון) מימים 10.5.2022 ו-16.5.2022, הוחלט על בחינת שיתופי פעולה עם חברות נדל"ן מובילות, וזאת לשם קידום הפרויקטים.
- *** העתק פרוטוקולי ישיבות מימים 10.5.2022 ו-16.5.2022, מצ"ב **כנספח 21**.
60. בהמשך לכך, התקשרו הצדדים בהסכם מיום 26.3.2023 עם בסר (להלן: "הסכם בסר") ובהמשך בשורת הסכמים מיום 18.12.2023 עם בסר וקנדה יחדיו (להלן: "הסכם בסר-קנדה"), וכן בהסכם נוסף מיום 12.9.2023 עם סופרין נכסים בע"מ (להלן בהתאמה: "סופרין" וכן "הסכם סופרין"), כל זאת ביחס לחלק מהפרויקטים וכחלק מכך, הוקמו חברות נוספות, בהן מחזיקות החברות המשותפות הרלוונטיות (שביירון בעלת השליטה בהן כאמור) ב-50%.
- *** העתקי תרשים החזקות והסכמי בסר, בסר-קנדה וסופרין מצ"ב **כנספחים 22, 23, 24 ו-25**, בהתאמה.
61. עם השלמת ההסכמים עם בסר וקנדה, שיתוף הפעולה שנוצר בין הצדדים הינו כדלקמן:
- 61.1. ביירון מחזיקה ב-50.1% ממניות כ"א מהחברות המשותפות ואילו הנתבעים מחזיקים ביתר 49.9% ממניות כ"א מהחברות המשותפות.
- 61.2. עם כניסת בסר וקנדה ובמסגרת אותם פרויקטים אליהם הצטרפו בסר וקנדה, החברות המשותפות הפכו להיות חברות נכס אשר כ"א מהן מחזיקה ב-50% מחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה, אשר כ"א מהן כשלעצמה מחזיקה ב-25% ממניות אותן חברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה (להלן: "חברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה").
62. דהיינו, לנתבעים אין החזקה ישירה בחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה, אלא החזקה של 49.9% בחברות המשותפות בלבד, אשר כאמור, בעלת השליטה בהן היא ביירון, ושהן – ורק הן – מחזיקות ב-50% ממניות החברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה.
63. בהתאם לכך ובכלל זה בהתאם לתקנונים שהוחלו בכל חברות המשותפות (בהן מחזיקות ביירון – 50.1% ולור – 49.9%) ובכל חברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה (בהן מחזיקות החברות המשותפות – 50%, וכן בסר וקנדה – כ"א 25%), ובהתאם להיותה בעלת השליטה, ביירון זכאית למנות את כל דירקטורים בחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה מטעם החברות המשותפות.

- *** העתקי דוגמאות התקנונים באחת החברות המשותפות ובאחת מחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה מצ"ב כנספחים 26 ו-27, בהתאמה.
64. **ויובהר, הן בחברת הניהול, הן ביתר החברות המשותפות והן בחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה, ההצבעה בדירקטוריונים של החברות הינה בהתאם להחזקת הצד שמינה את אותו דירקטור ולא בקורליציה לכמות הדירקטורים שמכהנים ו/או שהשתפו בישיבת הדירקטוריון.**
- ה.6. **זכויות חתימה בחברות המשותפות – למען הסדר הטוב**
65. כאמור, בהתאם להוראות ס' 14.2 להסכם המייסדים, זכויות החתימה בחברות המשותפות ייקבעו מעת לעת על ידי דירקטוריון החברות, כאשר עד למועד בו יקבע אחרת על-ידי דירקטוריון החברה הרלוונטית, זכויות החתימה בכל חברה יהיו כמפורט בנספח 14.4 להסכם המייסדים (ר' נספח 13 לעיל), דהיינו – נדרשת חתימה של נציג מכל צד.
66. בהתאם לכך, התקבלו במהלך הדרך החלטות ע"י הדירקטוריונים של החברות המשותפות, המאשרות את ההסדר האמור.
- *** העתק החלטת דירקטוריון של החברות המשותפות מצ"ב כנספח 28.
67. ברם, נוכח גילוי חלק ממעשי ומחדלי הנתבעים והתנהלותם כמפורט להלן, ביום 17.12.2023, במסגרת ישיבת דירקטוריון של חברות המשותפות, **הוחלט כי זכויות החתימה בחברות המשותפות (למעט חברת הניהול שזכויות החתימה בה לא שוננו באותה עת) יהיו של חותם יחיד – מר רונו גלר.**
- *** העתק פרוטוקול החלטה מיום 17.12.2023, **בכתב ידו של הנתבע 2**, מר דוד קפלן, מצ"ב כנספח 29.
- ה.7. **שיעור הקומבינציה המאושר – עד 39%**
68. פעילותם המשותפת של הצדדים נועדה לקדם התקשרויות בהסכמי קומבינציה עם בעלי נכסים, דבר אשר מטבע הדברים חייב בדיקת היתכנות כלכלית קודם להתקשרות, וזאת לצורך קביעת "גבולות הגזרה" בחלוקת התמורות. כחלק מכך, ועל יסוד בדיקות שערכו הנתבעים, נקבע וסוכם על שיעור קומבינציה של עד 39% (התמורה לבעלי הזכויות בפרויקטים שיוקמו).
69. ביום 12.9.2021 התקיימה ישיבת דירקטוריון חברת הניהול ובמסגרתה גובש מתווה בקשר עם התקשרות בהסכמי קומבינציה, לפיו התמורה לבעלי נכסים תהא ככלל עד 39%, וכי חריגה מעבר לכך תהא כפופה לאישור דירקטוריון.
- *** העתק תמלול פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 12.9.2021 מצ"ב כנספח 30.
70. ושוב יודגש - הנתבעים עצמם היו אלו שסיפרו, כי יש לקבוע שיעור שכזה, ובהתאם, שיעור דומה נקבע גם כחלק מהסכמי בסר-קנדה (ר' נספחי ה' 2 (הסכמים עם בעלים) להסכם בסר-קנדה).
- *** העתק הודעת הנתבע 2 (דוד קפלן) מיום 10.2.2020 בעניין שיעור אחוז הקומבינציה מצ"ב כנספח 31.
- ו. **התנהלותם הפסולה והמפרה של הנתבעים**
71. הצדדים יצאו לדרכם המשותפת על בסיס הסכמות כאמור, אשר קבעו כללי התנהלות ואשר לפיהם, בין היתר, כל התקשרות מחייבת את הסכמתה ואישורה של ביירון. זאת, לצד ההסכמה כי מי שינהל את החברות המשותפות בשגרה הם הנתבעים 4-2 (באמצעות הנתבעות 5-7). ונוכח - הסכמה מרכזית שמצאה ביטוי בהסכם הייתה שבשלב ראשון זכויות החתימה בכל החברות המשותפות היו כד שלא צורך ביצוע כל פעולה נדרשת חתימה של נציג אחד מכל צד. זאת כמובן לצד זכותה של ביירון לקבל החלטה מתאימה בדבר שינוי זכויות החתימה.
72. ויובהר - ביירון הצטרפה לפעילות קיימת שיזמו הנתבעים כמה שנים קודם לכן, מתוך מטרה להרחיבה ולקדמה יחדיו, כל זאת שעה שמדובר בפרויקטים ופעילות משותפים המחייבים אמון ושקיפות.
73. כך יצאו הצדדים לדרך, תוך **שביירון העניקה אמון מלא בשותפיה** - הנתבעים, וזאת מתוך הנחה

- וציפייה כי אלו פועלים כדת וכדין בכלל ובהתאם להתחייבויותיהם וחובותיהם בפרט, אלא, שכפי שנפרט להלן, בדיעבד התגלה לביירון, כי הנתבעים פעלו שלא כדין, לשון המעטה..
74. הדברים החלו מתגלים בהמשך להליכי בדיקת הנאותות שבוצעו בקשר עם הסכם בסר ובהמשך עם הסכמי בסר-קנדה. כך, אט אט החלה ביירון להיחשף לשברי מידע שהוסתר ממנה, וגם זאת רק לאחר בקשות בירון ממושרד עוה"ד שליווה את המו"מ בהסכמים האמורים והחלו חשדות בדבר התנהלות פסולה ומפרה מצד הנתבעים, שעיקרה, בתמצית, הפרת הסכמים והסכמות ובכלל זה פעולות בניגוד לזכויות החתימה המחייבות בחברות המשותפות, באופן מזיק ופסול, כפי שעוד יסופר להלן.
75. מאז ועם חלוף הזמן התגלו עוד ועוד מקרים שבהם **הנתבעים פעלו בניגוד להסכמות ולסמכויותיהם, בניגוד להחלטות מחייבות ותוך שהם מתעלמים באופן מפגיע מזכויות החתימה המחייבות, לא פעם בשעה שהם מצויים בניגוד עניינים ולא פעם תוך שהם מאשרים התקשרויות עם צדדים שלישיים במסגרתן מוענקות זכויות עודפות בסכומים משמעותיים ללא אישור.**
76. ודוק, לא זו בלבד שהנתבעים לא העבירו לביירון את המידע הרלוונטי לצורך קבלת החלטות משותפת בחברות המשותפות, אלא שהסתבר בדיעבד, כי אלה פעלו בדרכי כחש והסתרה ואף תוך שהם מעבירים לביירון מידע מטעה, הכל במטרה לאפשר את המשך פעילותם המפרה.
1. **עסקת שאשא אניס - חתימת הנתבעים על הסכמים תוך הטעיה של ביירון ומידורה, בניגוד לזכויות החתימה וחרף העובדה שעניין זה הובא בפני הדירקטוריון ולא אושר**
77. **ביום 14.10.2021** התקיימה ישיבת דירקטוריון בחברת הניהול בה הציגו הנתבעים, עסקת קומבינציה **פוטנציאלית** לצורך ביצוע פרויקט "Central Point Towers 2". הנתבעים הסבירו, כי עסקינן במקרקעין שברחוב בצלאל 7-9 ברמת גן, הידועים כתתי חלקות 9 ו-1 בחלקה 946 ו-948 בגוש 6207, אשר מצויים בבעלות מר שאשא אניס (להלן בהתאמה: "**עסקת הקומבינציה**" ו-"**מר אניס**"), והציעו כי עו"ד בן יעקב (להלן: "**עו"ד בן יעקב**"), שלדבריהם מכיר את מר אניס באופן אישי, יפעל לקידום העסקה, ובתמורה לכך ישולמו לו דמי קידום עסקה **חריגים ביותר** בסך של **850,000 ₪** (להלן: "**הצעת שכ"ט עו"ד בן יעקב**" ו-"**דמי קידום העסקה**"), בהתאמה).
- *** העתק תמלול הפרוטוקול מיום **14.10.2021** מצ"ב **כנספה 32**.
78. באותה ישיבת דירקטוריון לא ניתנה הסכמה לקידום העסקה בתנאים שהוצגו על-ידי הנתבעים, ואף לא ניתן **אישור** להצעת שכ"ט עו"ד בן יעקב, וכל שסוכם היה כי תתקיים פגישה נוספת עם עו"ד בן יעקב בעניין העסקה האמורה, במטרה לנסות לגבש תנאים שונים מאלה שהוצגו כאמור.
79. בהמשך, הנתבעים הציגו בדיונים שוטפים **בשנת 2021** עסקה אפשרית בקשר עם המקרקעין האמורים וביקשו לאשר מתווה לרכישת זכויות בשיעור של **40%**, ביחד עם אישור התקשרות עם עו"ד בן יעקב שיפעל לקידום עסקה כאמור. כך, בין היתר, **ביום 8.11.2021** שלחו הנתבעים דו"ח המציג רכישה של **40%** מהזכויות (להבדיל מעסקת קומבינציה), ובהמשך, **ביום 19.12.2021** שלחו הנתבעים הודעת דוא"ל ביחס למתווה עסקה אפשרית וכן הוחלפו התכתבויות.
- *** העתק התכתבויות מימים **8.11.2021** ו- **19.12.2021** מצ"ב **כנספה 33**.
80. **ברם, כאמור, עסקה כאמור לא אושרה!**
81. יתרה מכך, בדיעבד התגלה, כי **ביום 17.3.2022** הנתבע 2 אף **כתב מפורשות** לעו"ד בן יעקב, כי עסקת הקומבינציה **כפופה לאישור הדירקטוריון!**
- *** העתק דוא"ל ששלח הנתבע 2 **ביום 17.3.2022** מצ"ב **כנספה 34**.
82. למרות זאת, **ביום 7.8.2023**, במהלך פגישה, עדכן הנתבע 2, מר דוד קפלן כי ישנו מכתב דרישה כלשהו מטעם עו"ד בן יעקב, תוך שהנתבע 2, מר דוד קפלן הבהיר, כי המכתב הינו בקשר עם שכ"ט בגין עסקת

- קומביניציה עם מר אניס, אלא שכפי שהסביר אז הנתבע 2, מר דוד קפלן, אין מה לדאוג והדרישה מבוססת על הסכמים שלא השתכללו ולא נחתמו ומדובר בניסיון סחיטה חסר יסוד של עו"ד בן יעקב.
83. או אז, ביקשה ביירון לקבל לידיה העתק מאותם הסכמים, אך הנתבע 2, מר דוד קפלן, סיפר, כי המסמך לא נמצא בידיו, אלא בידי עו"ד בן יעקב, וטען שוב כי הסכם כאמור לא נחתם ולא השתכלל (גם נוכח אי תשלום העברת הלוואה למר אניס עליה יסופר להלן).
84. **בחלוף שבועות**, ולאחר דרישת ביירון, **ביום 25.8.2023** נשלח העתק הסכם דמי קידום העסקה אשר נחתם על-ידי הנתבע 2, מר דוד קפלן עוד **ביום 7.10.2021**, בשם חברת הניהול, ללא ידיעת ביירון וללא אישורה, וכן הועבר לביירון מכתב עו"ד בן יעקב **מיום 7.8.2023**.
- *** העתק דוא"ל **מיום 14.8.2023**, כולל מכתב הדרישה של עו"ד בן יעקב שצורף אליו והודעת דוא"ל **מיום 25.8.2023**, מצ"ב במאוחד **כנספח 35**.
85. ממכתב זה למדה ביירון, **בדיעבד**, כי:
- 85.1. **עוד ביום 7.10.2021** חתם הנתבע 2 בשם חברת הניהול (ללא הרשאה, ללא הסכמה וללא סמכות), על הסכם דמי קידום עסקה עם עו"ד בן יעקב ביחס למקרקעין המצויים בבעלות מר אניס (להלן: "**הסכם דמי קידום העסקה**").
- *** העתק הסכם דמי קידום העסקה מצ"ב **כנספח 36**.
- 85.2. **עוד ביום 9.3.2023** נחתם ע"י הנתבע 2, מר דוד קפלן, הסכם הקומביניציה עם מר אניס, באופן שמתיימר לחייב את החברה המשותפת – חברה 3 - בניגוד לזכויות החתימה וכאשר תוכנו ותנאיו עומדים בסתירה מוחלטת להסכמות והחלטות מחייבות כאמור, בין היתר, משעה שזה כולל שיעור קומביניציה **חריג** במיוחד – העומד על 50% (להלן: "**הסכם הקומביניציה**"). ויובהר – **מדובר בתמורה נוספת שנאמדת בסך של כ- 21 מיליון ₪**.
- *** העתק הסכם הקומביניציה מצ"ב **כנספח 37**.
- 85.3. ויובהר, כאשר העסקה עם מר אניס **לא אושרה ולא סוכמה**, דובר על תמורה כוללת של כ- 16 **מיליון ₪** מול רכישת זכויות והנאה מהשבחה עתידית כבעל נכס ואילו בחלופת עסקת הקומביניציה שנחתמה, התברר שהנתבעים חתמו על הסכם המקנה תמורה נוספת בשיעור גבוה מזה שלא אושר ועל אף שזה ללא כל השבחה נוספת מצד היזם!
- 85.4. במועד חתימת הסכם הקומביניציה האמור, נחתם ע"י הנתבע 2, מר דוד קפלן, אשר חזקה שידע שהוא לא רשאי לחתום בשם חברת הניהול, הסכם הלוואה, אשר התיימר לחייב את חברת הניהול בהעמדת הלוואה מיידית ע"ס 1 **מיליון ₪** (להלן: "**הסכם הלוואה**") לטובת מר אניס, וזאת תמורת חתימתו על הסכם הקומביניציה. כל זאת, שוב, **ללא הסכמת וידיעת ביירון ובניגוד לזכויות החתימה בחברה ומבלי שחברת הניהול נערכה לכך תזרימית או תקציבית ותוך סיכון החברה**, וכאשר אף הובהר קודם לכן ע"י ביירון, גם לנתבע 2, כי מתן הלוואה לבעלי זכויות תמורת חתימתם על הסכמי קומביניציה עשויה להוות תקדים מסוכן וכהתאם, גם הלוואה בכלל וגם הסכם הלוואה בפרט – **לא אושרו**.
- *** העתק הסכם הלוואה מצ"ב **כנספח 38**.
- 85.5. **וידוגש, כך פעלו הנתבעים תוך שהם משיתים התחייבויות על החברות המשותפות ומבלי שהם טורחים לברר האם וכיצד אלו מסוגלות לעמוד בהן, על הנובע והמשתמע מכך**.
86. כך ממש, הסתבר לביירון, כי הגם שהנתבעים ביקשו את אישור הדירקטוריון להסכם דמי קידום העסקה, לא זו בלבד שכאמור **הדירקטוריון לא אישר את הסכם דמי קידום העסקה, התברר שהאישור התבקש בדיעבד, לאחר שההסכם האמור כבר נחתם ע"י הנתבע 2, מר דוד קפלן, ללא**

- אישור ובהעדר סמכות! וכל זאת תוך שהנתבעים מסתירים את חתימתם על הסכם דמי קידום העסקה במשך כשנתיים, מנסים בדיעבד לתקן את מעשיהם החמורים וגם לאחר שניסיונם נכשל המשיכו בהסתרת הדברים ובהצגת מצגי שווא שקריים (!) (ראו גם בנספח 43 להלן).**
87. יתרה מכך, בדיעבד התגלה, כי כבר ביום 5.10.2021 אישרו הנתבעים את ההתקשרות בהסכם הקומביניציה ואת הסכם דמי הקידום.
- ***
88. העתק הותכתבות בין הנתבע 4 ועו"ד בן יעקב (כשהנתבע 2 מכותב) מיום 5.10.2021 מצ"ב **כנספח 39**.
89. התנהלות זו, העוברת כחוט השני בהתנהלות הנתבעים, **החריפה את חוסר האמון בין הצדדים**, וכן העמיקה את הפגיעה בזכויות ביירון, אשר נותרה באפלה מוחלטת בנוגע לפרטי ההסכמים שנחתמו מאחורי גבה, ללא הסכמתה ובניגוד להחלטות מחייבות, כאמור לעיל, תוך הסבת נזקים כבדים.
89. בנוסף לנזקים שנגרמו מעצם חתימת הסכם דמי קידום העסקה, ביום 29.10.2023 הוגש בקשר עם אותו הסכם, כתב תביעה מטעם עו"ד בן יעקב נגד חברת הניהול ונגד הנתבע 2, מר דוד קפלן, במסגרת ת.א. 49610-10-23 בבית משפט השלום בתל אביב (להלן: **"תביעת עו"ד בן יעקב"**).
- ***
90. העתק תביעת עו"ד בן יעקב מיום 29.10.2023 מצ"ב **כנספח 40**.
91. ואולם, גם באותה העת, לא פסקו **פעולות הנתבעים בהיעדר סמכות ובניגוד להחלטות ולזכויות החתימה**, גם בקשר לאותו עניין. כך, תחילה **הנתבעים הסתירו** את תביעת עו"ד בן יעקב, ובפגישה שהתקיימה בנושא ביום 31.10.2023 סיפרו הנתבעים כאילו הסכם הקומביניציה לא התגבש מאחר שמר אניס מבקש הלוואה ע"ס 1 מיליון ₪ (דבר שגם לא הובא לידיעת ביירון, לא כל שכן לאישורה ואף ביירון סירבה מפורשות לאשר מתן הלוואה כאמור).
91. רק בשלב מאוחר יותר, הובאה לעיונה של ביירון תביעת עו"ד בן יעקב שאז נדהמה ביירון לגלות, כי **הסכם הקומביניציה** (אשר רק העמוד הראשון לו צורף (כנספח 1) לתביעת עו"ד בן יעקב) נחתם (לכאורה) על ידי **חברת הניהול!** (וזאת למרות שחברה 3 היא הצד לו ולא חברת הניהול).
92. כל זאת, כמובן, **בהעדר כל הרשאה שניתנה לכך מצד ביירון, ואף ללא ידיעתה, בניגוד גמור להסכם המייסדים ולזכויות החתימה המחייבות, וכאשר כל אותה העת, טוענים הנתבעים, כי הסכם הקומביניציה כלל לא נחתם!**
93. זאת ועוד, במסגרת תביעת עו"ד בן יעקב ונוכח פעולותיהם הפסולות והחד צדדיות של הנתבעים, ביום 1.11.2023 הוגשה בקשה במעמד צד אחד למתן צו עיקול על חשבונות הבנק של חברת הניהול (להלן: **"בקשת העיקול"**), וזו התקבלה.
- ***
94. העתק בקשת העיקול מיום 1.11.2023 וההחלטה מיום 6.11.2023 מצ"ב **כנספח 41**.
95. על רקע זה, נקלעה חברת הניהול לקשיים נוכח אובדן יכולתה לבצע תשלומים, תוך פגיעה בפעילותה השוטפת, גרימת נזקים למוניטין החברה והיחסים בין החברה לבין צדדים שלישיים, וכן תוך גרימת נזקים לביירון, גם בקשר ליחסיה עם גופים בנקאיים.
95. כך ובין היתר, גם לפרקליט שייצג בהליך האמור את חברת הניהול ואת הנתבע 2, מר דוד קפלן, נאלצה ביירון לשלם מכיסה הפרטי (גם עבור חברת הניהול וגם עבור הנתבע 2, מר דוד קפלן, באופן אישי), וזאת נוכח ראיית טובת הפרויקטים וכדי ש"לא לכבס כביסה מלוכלכת בחוץ".
96. על רקע זה, ביירון נאלצה לחדד בפני הנתבעים את המשמעות של חתימה על התחייבויות ואת העובדה שרק בעלי זכויות החתימה יכולים לאשר, בהסכמה, כל הוצאה או התחייבות.
- ***
97. העתק הודעת דוא"ל מיום 9.11.2023 מאת ביירון מצ"ב **כנספח 42**.
97. בהינתן מצב דברים זה, ביירון שוב פעלה על מנת להציל את המצב, לאחר ש"נדחקה לפינה" נוכח מעשי הנתבעים ופעלה לטובת חברת הניהול, עובדיה וספקיה.

98. על פי ייעוץ שניתן לחברת הניהול על ידי הפרקליט שהובא על ידי הנתבעים אשר ייצג את הנתבעים בתביעת עו"ד בן יעקב, ואשר הסתבר שהינו בעל קשרים הדוקים לנתבעים הובהר לביירון, כי סיכויי הגנתה של חברת הניהול בתביעת עו"ד בן יעקב הינם נמוכים. זאת, כמובן, מעבר לכך שקבלת התביעה, נוכח הטענות שהועלו במסגרתה בדבר הפרת הסכם חתום, עשויה הייתה להוות כתם כבד על מוניטין חברת הניהול ולהשפיע לרעה על יכולתה לפעול ולהתקשר עם בעלי נכסים אחרים.
99. בעניין זה יוסבר, כי הפעילות המשותפת נוגעת, בשלב הראשון, להתקשרות בהסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין במתחם בו "כולם מכירים את כולם". בהתאם, אילו ביירון הייתה מחליטה "לכבס את הכביסה המלוכלכת בחוץ" ולהודיע, כי הסכמים שנחתמו על ידי הנתבעים נחתמו שלא כדין ובניגוד לזכויות החתימה (כפי שקרה), אזי ברור שהדבר היה עשוי לפגוע משמעותית בהמשך קיום הפעילות המשותפת, שכן צדדים שלישיים היו חוששים לנהל משא ומתן ומקל וחומר להתקשר בהסכמים.
- *** העתק התכתבות מיום 19.11.2023 במסגרתה הודה הנתבע 2, מר דוד קפלן, שהוא אינו בעל זכויות חתימה וממנה עולה כי הצדדים ביקשו שלא "לכבס את הכביסה המלוכלכת בחוץ" מצ"ב כנספח 43.
100. על רקע זה, בלית ברירה ועל מנת להקטין את הנוזקים, הושג הסכם פשרה עם עו"ד בן יעקב, במסגרתו הופחתה התמורה בגין הסכם דמי קידום העסקה לסך של 750,000 ₪.
- *** העתק הסכם הפשרה מצ"ב כנספח 44.
101. נוכח ההסתרות והכזבים מצד הנתבעים, ולאחר חתימת הסכם הפשרה, התובעות פנו לעו"ד בן יעקב על מנת לקבל ממנו מסמכים ולהבין את התמונה במלואה וכך, התגלה, בין היתר, כי הנתבעים הציגו לעו"ד בן יעקב מצגים לפיהם הנתבע 2, מר דוד קפלן, רשאי לחייב את חברת הניהול בחתימתו (לבד) (והדבר אף אומת אושר על ידי הנתבע 10) ומשך הוטעה עו"ד בן יעקב לחשוב כאילו שהנתבעים רשאים לחייב את החברות.
- *** העתק מסמכים שהתקבלו מעו"ד בן יעקב מצ"ב כנספח 45.
102. ביחס להסכם הקומביניציה והסכם ההלוואה – משביירון הבינה, כי גם אלו נחתמו וכי מר אניס סבור שאף נחתמו כדין, וזאת הגם שהנתבעים עשו כן בהעדר הרשאה, בהיעדר סמכות, בניגוד להחלטות מחייבות ותוך מידור מוחלט של ביירון, בלית ברירה ושוב, כדי שלא לגרום לנזקים נוספים למוניטין החברות המשותפות, נאלצה ביירון שלא לנהל מחלוקות מול מר אניס בעניין (וזאת כמובן מבלי לגרוע מאילו מטענותיה וזכויותיה ביחס לנתבעים).
103. לאחר ש"אירוע שאשא – בן יעקב" התגלה, והנתבעים אומתו עם הדברים, הנתבעים התנצלו וטענו כי יבדקו את הדברים ויחזרו עם תוצאות בדיקותיהם (דבר שלא קרה). בנוסף, הנתבע 2, מר דוד קפלן, אף שלח ביום 15.11.2023 הנחיות לכל עובדי חברת הניהול בנוגע להתקשרויות עם צדדים שלישיים מתוך רצון להציג לכאורה מצג כאילו הנתבעים "הפיקו לקחים".
- *** העתק הודאת דוא"ל ששלח הנתבע 2 ביום 15.11.2023 מצ"ב כנספח 46.
- 2.1 ביירון מבהירה כי התנהלות הנתבעים לא יכולה להימשך
104. ביום 4.2.2024 התקיימה פגישה בין הצדדים, במסגרתה הבהירה ביירון, כי התנהלות הנתבעים לא יכולה להימשך, והתנהלות הנתבעים מהווה בעיה הן במישור המקצועי והן במישור יחסי האמון.
- *** העתק תמלול הפגישה מיום 4.2.2024 מצ"ב כנספח 47.
- 3.1 "ההגנה הטובה ביותר היא ההתקפה"
105. לאחר שביירון הבהירה שלא ניתן להמשיך עם אופן התנהלות הנתבעים, וככל הנראה בשל הבנת הנתבעים, כי ביירון לא תשלים עם המשך התנהלותם, החליטו הנתבעים לנקוט בטקטיקה, לפיה "ההגנה הטובה ביותר היא ההתקפה", והחלו מעלים שורת טענות מופרכות כלפי ביירון, בעל מנייתיה,

- מנהליה ודירקטורים שזו מינתה בחברות המשותפות, בין היתר, במכתבי ובהודעות הנתבעים.
 *** העתקי מכתבי והודעות הנתבעים **מהימים 29.2.2024** (ככל הנראה מחמת טעות, המכתב אינו נושא תאריך), **18.3.2024, 2.4.2024, 24.4.2024, 28.5.2024, 13.6.2024, 20.6.2024, 28.6.2024, 4.7.2024** ו- **14.7.2024** מצ"ב **כנספחים 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56** ו- **57**, בהתאמה.
 106. כפי שהובהר מצד ביירון במסגרת תשובותיה למכתבים האמורים, הרי שהאמור בהם חסר כל בסיס עובדתי ומשפטי ונדחה מכל וכל.
 *** העתקי מכתבי ביירון **מהימים 22.4.2024, 16.6.2024, 21.6.2024, 30.6.2024** ו- **14.7.2024** מצ"ב **כנספחים, 58, 59, 60, 61** ו- **62** בהתאמה.

4.1. הטענות המופרכות בדבר סנקציות בעניינו של מר אריה גלר

107. כאמור בתמצית לעיל, לאחר שהחלו להתגלות מעשייה ומחדליהם החמורים של הנתבעים, ובמסגרת ניסיון הנתבעים "לעלות להתקפה", הנתבעים העלו טענות, לפיהן הוטלו כביכול סנקציות על בעל השליטה בביירון - מר אריה גלר - וכי זה מצוי כביכול בחקירה בארה"ב (ראו למשל במכתבי הנתבעים – נספחים 49, 50 ו-51 לעיל). טענות אלו נטענו ללא בסיס וללא יסוד והנתבעים אף "הגדילו" לעשות והחליטו להשחיר את שמה של ביירון ואת שמו של מר אריה גלר בכך שהפיצו את הבדיות האמורות גם בפני בסר וקנדה, אשר מטבע הדברים ביקשו לקבל הבהרות ואף הביאו להקפאת הפעילות וגם בפני צדדים שלישיים נוספים, לרבות משרדי עו"ד מובילים שונים.
 108. נוכח התנהלות זו של הנתבעים ובכלל זה נוכח הצורך להבהיר לשותפות - בסר וקנדה, כי אין כל ממש בטענות, הבהירה ביירון, הן לנתבעים והן לבסר ולקנדה, כי עובדת היותו של מר אריה גלר מחזיק, בעקיפין, במניות בתאגיד בנקאי רוסי שהוטלו עליו סנקציות אמריקאיות, אינה בעלת כל השלכה לגבי מר אריה גלר עצמו ובוודאי שלא ביחס לחברות המשותפות ובלאו הכי לא הוטלו כל סנקציות על מר אריה גלר, אשר גם כלל לא זומן לכל חקירה ואף לא נעשתה אליו כל פנייה בקשר לכך.
 109. ביירון לא הסתפקה בכך וללא שחלה עליה חובה בעניין, למען הסר כל ספק ובניסיון להקטין את הנזקים שגרמו הנתבעים, גם מול צדדים שלישיים, למכתבה **מיום 30.6.2024** בנושא (נספח 61 לעיל), צורפה חו"ד של עורך דין ממושרד מוביל בווישינגטון, ארה"ב, המתמחה בנושא, אשר הבהירה באופן חד משמעי, כי מר גלר (בעל השליטה בביירון) איננו נתון תחת סנקציות או חקירה או דבר מה דומה!
 5.1. הטענות המופרכות בדבר היעדר יכולת מימון
 110. בהמשך לניסיון הנתבעים "לעלות להתקפה", ולאחר שהוצגה בפניהם חוות דעתו של עורך הדין האמריקאי, אשר הבהירה כי אין ולא היה ממש בטענותיהם בעניין הסנקציות, העלו הנתבעים טענה מופרכת חדשה, לפיה לביירון אין כביכול היכולת להעמיד מימון לפרויקטים (ראו למשל, בהודעת דוא"ל ששלחו הנתבעים **ביום 20.6.2024**, נספח 54 לעיל).
 111. מדובר בטענה משוללת יסוד, אשר אף מתעלמת, בין היתר, מהסכום המקסימלי שהיה על ביירון להעמיד בהתאם להסכם ומכך שבפועל הסכומים שהעמידה ביירון, חודש בחודשו לפני משורת הדין, חורגים במיליוני ₪ מאותה תקרה, סכומים ששימשו לפעילותה השוטפת של חברת הניהול ובכלל זה לתשלום לנתבעות 5-7 (ובעקיפין גם לנתבעים 2-4) בהתאם להסכמי מתן השירותים, כל זאת לצד הוצאות שונות אשר הוצאו ללא אישור ובין היתר, לצרכים אישיים של הנתבעים.
 112. אמור מעתה – הנתבעים לא בחלו בדבר, מנותק מהמציאות ככל שיהיה, בניסיונם להשחיר את ביירון.
 6.1. ניסיון למינוי נושאי משרה בחברות הפרויקט (המשותפות עם בסר וקנדה), הזאת בניגוד להסכמים המחייבים ותוך ניסיון לפגוע בזכויות ביירון
 113. ישיבת דירקטוריון בחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה נקבעה **ליום 16.6.2024**.

- *** העתק הזימון לשיבת הדירקטוריון מצ"ב כנספח 63.
114. הדירקטורים שמונו על ידי החברות המשותפות לדירקטוריונים של חברות הפרויקט (המשותפות עם בסר וקנדה), הינו שלושה – מר רונן גלר (המשמש כמנכ"ל ביירון), מיטל שני (המשמשת כסמנכ"לית הכספים בביירון) והנתבע 2, מר דוד קפלן.
115. ביום 15.6.2024, בשעת ערב מאוחרת של מוצ"ש, שעות לפני ישיבת הדירקטוריון שנקבעה בחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה, התקבלה הודעת הנתבעים, לפיה אלה הודיעו שהם ממנים דירקטור נוסף מטעמם בחברות הפרויקט, כביכול, מכוח החזקה נטענת (ומוכחשת) של 25% בכ"א מחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה.
- *** העתק הודעת הנתבעים מיום 15.6.2024 מצ"ב כנספח 64.
116. ויובהר, מבלי לגרוע מהיעדר התוקף להודעת הנתבעים כאמור, כי עצם שליחתה גרם לנוקים לביירון, לעובדיה, לפעילות המשותפת וליחסים עם בסר וקנדה.
117. ביירון הודיעה עוד באותו ערב מוצ"ש, כי היא מתנגדת בכל תוקף להודעות החד צדדיות שנשלחו כאמור, בהיותן חסרות תוקף ובכלל זה מנוגדות לדין, לתקנוני החברות המשותפות ולתקנוני חברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה.
- *** העתק הודעת ביירון מיום 15.6.2024 מצ"ב כנספח 65.
118. ושוב נזכיר - החברות המשותפות (ולא הנתבעים) מחזיקות ב 50% מכ"א מחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה, ולכן הן (ורק הן) מוסמכות למנות דירקטורים בכ"א מחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה (מכוח החזקה 50% בכ"א מהן), כאשר ביירון היא בעלת השליטה בכ"א מהחברות המשותפות בהתאם להסכם המייסדים ונוכח החזקה 50.1% ממניותיהן.
119. וידגש – לנתבעים, שמחזיקים ב- 49.9% בכ"א מהחברות המשותפות, אין כל החזקה ישירה באיזו מחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה וממילא אין להם זכות למנות באופן ישיר דירקטורים מטעמם (מכוח אחזקה עקיפה של 24.95% בכ"א מהחברות המשותפות) באיזו מחברות הפרויקט.
120. ודוק, כאשר ביירון ביקשה לשנות את זכויות החתימה (כאמור בפרוטוקול הישיבה מיום 17.12.2023 – נספח 29 לעיל), הנתבעים התנגדו לשינוי לגופו, ללמדך שהם היו מודעים היטב לעצם זכותה המשפטית של ביירון לבצע שינוי כאמור.
121. לכן, ברי כי ההודעה ששלחו הנתבעים כאמור משוללת יסוד, חסרת תוקף ומנוגדת לדין, להסכמים האמורים ולתקנוני החברות האמורות ומהווה הפרת הסכם.
122. מדובר בהתנהלות ברוטאלית, אשר ביקשה לשנות ולאייץ, חד צדדית, את הסכמות הצדדים ואת זכויות ביירון ובכלל זה את היות ביירון בעלת השליטה בחברות המשותפות.
123. בהתאם לכך, הודיעה ביירון, כי היחידים שישתתפו כדירקטורים בישיבת הדירקטוריון של חברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה שנקבעה ליום 16.6.2024 הם הדירקטורים שמונו על ידי החברות המשותפות (כמובן לצד הדירקטורים שמינוי בסר וקנדה), כאשר עדכון בדבר שינוי הדירקטורים, ככל שיוחלט עליו בעתיד על ידי המוסדות המוסמכים לכך בהחברות המשותפות, ישלח רק על ידי חברות המשותפות ועיי המוסמכים לכך מטעמן, אשר כאמור ביירון היא בעלת השליטה בהן.
- *** העתק מכתב ביירון מיום 16.6.2024 מצ"ב כנספח 66.
- 7.1. חתימה ללא הרשאה, בניגוד לזכויות חתימה וזיוף חתימה בעניין גגות הכרך תוך ביצוע פעולות בניגוד עניינים ומתן תמורות לצדדים שלישיים הקשורים לנתבעים
124. דוגמה נוספת להתנהלותם הפסולה של הנתבעים בקשר עם הפרויקט האמור התגלתה במסגרת התחייבות הנתבעים בשם חברת הניהול לתשלום דמי קידום עסקה לחברת גגות הכרך בע"מ.

- *** העתק ההסכם עם גגות הכרך בע"מ מיום 4.9.2022 מצ"ב כנספת 67.
125. כך, הסתבר, בדיעבד, כי הנתבעים התחייבו, בשם החברת הניהול וללא בידעת ביירון, ללא אישור ולמעשה לאחר שהובהר, כי אין לכך אישור, וכל זאת בחריגה מהרשאה ואף בניגוד לזכויות החתימה המחייבות, והעניקו שטח מגורים של 60 מ"ר כדמי קידום עסקה.
126. ודוק, מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר הפסול והאסור בעצם ההתקשרות, יובהר, כי מדובר בעסקה אשר נעדרת הגיון כלכלי, נעדרת צורך, שכן בעלי הנכסים הסכימו לעסקה כך שלא היה צורך בקידומה וממילא בתשלום דמי קידום ואשר מעניק תמורה חריגה (נוספת), כל זאת לצד הימצאות הנתבעים בניגוד עניינים חמור שכן, בעלי המניות בחברת גגות הכרך בע"מ הינם אסף גולד ואלי חן, המצויים בשותפות עם הנתבעים במסגרת תאגידים אחרים שאינם קשורים לפעילות החברות המשותפות.
- 8.1. חתימה ללא הרשאה, בניגוד לזכויות חתימה וזיוף חתימה בהסכם לפרויקט ברח' הבונים 4 ברמת גן
127. עוד הסתבר, כי ביום 14.7.2022 חתם הנתבע 4, בשם השותפות, על הסכמה לביצוע פרויקט ברחוב הבונים 4 ברמת גן, בגוש 6207 חלקה 701, בתתי חלקות 2-3, והכל ללא ידיעתה, לא כן שכן – הסכמתה של ביירון, לא כל שכן לאישור, השותפות ו/או דירקטוריון חברת הניהול, וכמובן תוך שהנתבעים פעלו כביכול בשם שותפות שאין להם כל חלק ו/או זכויות בה והלכה למעשה זייפו את חתימת השותפות שאין הם רשאים לחתום בשמה והוליכו שולל את יתר החותמים על אותו מסמך.
- *** העתק הסכמה לביצוע פרויקט כאמור מיום 14.7.2022 מצ"ב כנספת 68.
- 9.1. חתימה ללא הרשאה, בניגוד לזכויות חתימה וזיוף חתימת ביירון בהגשת מסמכים לרשם החברות
128. עוד הסתבר, כי הנתבעים עשו שימוש בחברת הניהול כפלטפורמה לביצוע פעולות פסולות, ואף זאת תוך הסתרת התנהלותם מביירון.
129. כך, בחודש פברואר 2024 לערך, הסתבר, בדיעבד, כי עוד ביום 14.6.2021 הוגשה הודעה לרשם החברות בדבר מתן הסכמה (כביכול) לחברה בשם ולור ניהול נכסים 2021 בע"מ, לעשות שימוש בשם דומה לשם של התאגידים החתומים על ההסכמה (להלן: "ההודעה הראשונה").
- *** העתק ההודעה מיום 14.6.2021 מצ"ב כנספת 69.
130. על ההודעה הראשונה חתומות, בין היתר, החברות בבעלותם המשותפת של הצדדים: (1) חברת הניהול - ולור ביירון נדל"ן בע"מ; ו- (2) חברה 11 - ביירון-ולור מתחם בצלאל בע"מ [בשמה הקודם: ולור בצלאל רמת גן בע"מ] – כאשר החתימה בהודעה נעשתה על ידי 2 נציגי ולור בלבד בעוד שבפועל זכויות החתימה קבעו שנדרש חותם אחד מביירון ואחד מולור.
131. אם לא די בכך, ביום 1.12.2021 הוגשה הודעה נוספת לרשם החברות בדבר מתן הסכמה (כביכול) לחברה נוספת של הנתבעים – חברה בשם ולור בוטיק בע"מ, לעשות שימוש בשם דומה לשם של התאגידים החתומים על ההסכמה (להלן: "ההודעה השנייה").
- *** העתק ההודעה השנייה מיום 1.12.2021 מצ"ב כנספת 70.
132. החברות החתומות על ההודעה השנייה הן: (1) חברת הניהול - ולור ביירון נדל"ן בע"מ; (2) חברה 11 - ביירון-ולור מתחם בצלאל בע"מ [בשמה הקודם: ולור בצלאל רמת גן בע"מ]; (3) השותפות - ביירון ולור נכסים 2021 (שותפות מוגבלת); ו- (4) השותף הכללי - ביירון ולור ניהול נכסים גי.פי. בע"מ – אשר בכולם מופיעה חתימתם של נציגי ולור בלבד – הנתבעים 2-3.
133. הנה כי כן, בהודעה השנייה, חתמו נציגי ולור לבדם בשם תאגידים כאמור, וזאת מבלי שניתנה כל הרשאה לחתימתם בשם תאגידים אלה ובניגוד לזכויות החתימה.
134. דהיינו, הנתבעים חתמו בשם חברות בבעלות משותפת ואשר ביירון בעלת השליטה בהן, ללא ידיעת ביירון, ללא הסכמתה וללא אישורה, ובניגוד מוחלט לזכויות החתימה המחייבות באותה עת בחברות

- האמורות**, והציגו לצד שלישי, גוף רשמי של מדינת ישראל ומשרד המשפטים, מסמך אשר חתום בחתימתם בלבד, וזאת ביוזמה זו **מנוגדת לזכויות החתימה המחייבות**.
135. ודוק, **מדובר בזיוף חתימות (!)** שכן הצגת מסמך שאינו חתום כדין כחיתום כביכול כדין מהווה זיוף לכל דבר ועניין ואף ניסיון לקבלת דבר במרמה והדברים חמורים שבעתיים שעה שזיוף החתימות, נעשה, בין היתר, לצורך הגשת **בקשה כוזבת** לרשם החברות לטובת חברה אחרת של הנתבעים.
136. כך גם הסתבר, כי ביום **30.1.2023** הגישה חברה נוספת הקשורה לנתבעים - ולור - בן גוריון ר"ג בע"מ ח.פ. 516394384 [בשמה דאז - ויצמן 87-91 קרית ביאליק בע"מ], בקשה לשינוי שם, יחד עם הסכמה (כביכול) לשימוש בשם דומה, מאת **חלק מהחברות המשותפות של הצדדים**.
137. מדובר במסמך שנחתם בשם השותף הכללי על ידי הנתבע 3, מר יוסי שלו. אלא שהנתבעים בכלל והנתבע 3, מר יוסי שלו, בפרט **כלל לא יכולים לחתום בשם השותף הכללי ובהתאם הדבר נעשה תוך זיוף חתימה ותוך הפרת זכויות החתימה** ותוך שימוש בעובדי חברת הניהול.
- *** העתק בקשה לשינוי שם מיום **30.1.2023** מצ"ב **כנספח 71**.
138. כך, פעם אחר פעם, **הנתבעים הפרו את זכויות החתימה על מנת לנסות וקבל זכויות שלא כדין, וזאת אגב הסתרת הדברים**. על מנת להשלים את התמונה ולהבהיר את חומרת הדברים יסופר, כי על רקע התנהלות הנתבעים, כפי שהתגלתה עד לשלהי **שנת 2023**, ביום **14.12.2023** ביירון פנתה לנתבעים בדרישה למתן הבהרות ביחס למסמכים שלא נחתמו כדין וכן ביום **17.12.2023** התקיימה ישיבת דירקטוריון בחברות המשותפות ובמסגרתה נקבע, כי מורשה החתימה בחברות המשותפות (למעט חברת הניהול) יהיה **אדורק** נציג ביירון - מר רונן גלר (ר' נספח 29 לעיל).
- *** העתק ההתכתבות מיום **14.12.2023** מצ"ב **כנספח 72**.
- 10.1. **התנהלותם הפסולה של הנתבעים בפרויקט ביאליק 1 בניסיון לגזול 1 מיליון ₪ בדרכי כחש והתחזות**
139. ביום **24.4.2023** הוחלט, בין היתר, על הקמת חברת פרויקט לפרויקט ביאליק 1 - חברה 9.
- *** העתק פרוטוקול דירקטוריון מיום **24.4.2023**, מצ"ב **כנספח 73**.
140. ביום **20.2.2024** התקיימה פגישה בעניין פרויקט ביאליק 1, ביחס לפעולות הנדרשות לצורך הוצאתו לפועל, כאשר בסיכום הפגישה נרשם, כי דרושה חתימת מורשה חתימה מטעם ביירון על תצהיר האחיזה בקרקע (סעיף 3 לסיכום הפגישה), וזאת לצורך קידום הפרויקט מול עיריית רמת גן.
- *** העתק סיכום הפגישה מיום **20.2.2024** מצ"ב **כנספח 74**.
141. לאחר שטיטוטת תצהיר כאמור הועברה למר רונן גלר, נקבעה פגישה בנושא בין מר רונן גלר ובין הנתבע 10, עו"ד גד כהן, רכז צוות יזום בחברת הניהול, במסגרתה ביקש מר רונן גלר, בטרם יחתום על התצהיר, לעיין במסמכי ההתקשרות המבססים את האחיזה בקרקע.
142. אלא, שלמרבה **ההפתעה והתדהמה**, הפגישה בוטלה על ידי הנתבע 2, מר דוד קפלן, שהיה מנהל חברת הניהול, ביום **23.2.2024**, וביום **25.4.2024** הועברה לביירון הודעת דוא"ל אליה צורף מסמך מיום **8.4.2024** **הנחזה להיות אישור חתום במסגרתו אישר הנתבע 10 לכאורה נתונים בדבר "אחיזה בקרקע"**, וזאת **חלף המסמך שהיה אמור להיחתם על ידי נציג ביירון ומי שהוא בעל זכויות החתימה!**
- *** העתק הודעת דוא"ל מיום **25.4.2024** על המסמך מיום **8.4.2024** שצורף אליה מצ"ב **כנספח 75**.
143. כך, פעם נוספת, **הפרו באופן בוטה של זכויות החתימה בניסיון "לעקוף" את הצורך בחתימת ביירון באמצעות חתימת הנתבע 10, מר גד כהן, על האישור המיומר האמור**.
144. בנוסף, ביום **9.6.2024** פנה הנתבע 3, מר יוסי שלו, לביירון וסיפר, כי פרויקט ביאליק 1 הוגש לוועדה המחוזית, וכי הנתבעים קיימו ביום **2.6.2024** פגישת עבודה עם מינהל התכנון ומכות זאת ביקש לקיים את ההתחייבות ביירון האמורה בסעיף 10 להסכם המייסדים.

- *** העתק הודעת דוא"ל מיום 9.6.2024 מצ"ב כנספת 76.
 145. ונחזור לסיפור המעשה. שוב, הופתעה ביירון לגלות דברים בדיעבד שכן, הנתבעים לא עדכנו את ביירון שהוגשה בקשה לתביעה, וזאת מבלי שהוצגה ו/או אושרה על-ידי ביירון בקשה לתביעה, וברור שאילו הייתה מוגשת בקשה לתביעה, זו הייתה צריכה להיות מועברת תחילה לעיונה, אישורה וחתימתה של ביירון, דבר שלא קרה, על כל הנובע והמשתמע מכך.
146. אם לא די בכך שהנתבעים פעלו שוב, ללא סמכות ובהעדר הרשאה, מאחורי גבה של ביירון בניגוד להסכמים ולזכויות החתימה, הם אף דורשים לקבל כספים בגין פעולותיהם אסורות ופסולות אלו!
 147. על רקע זה, ביום 13.6.2024 ביקשה ביירון לקבל את הבקשה לתביעה וכלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות העתקי כל החוזים התקפים עם בעלי הזכויות הרלוונטיים, וכן סטטוס ביחס לכל אחד מבעלי זכויות שהיה עמו הסכם ושאינו עוד בתוקף וביחס לבעלי זכויות שמתנהלים מולם מגעים לחתימת הסכם. זאת, בין היתר, על רקע עדכונים שמסרו הנתבעים לביירון מספר חודשים קודם לכן, הן בעל-פה והן במסגרת המידע שאלה כללו במערכת ה-CRM שמפעילה חברת הניהול, לפיהם רוב מזכרי ההבנה שנחתמו עם בעלי נכסים בפרויקט זה פקעו או צפויים לפקוע בזמן הקרוב ובהתאם, חלק מבעלי הזכויות מקדמים מכרז יזמים (דבר שהיה ידוע, בפרט לנתבעים, מידע אשר לאורו אף טענו הנתבעים, כי יש להתקשר עם שותף או שותפים נוספים).
- *** העתקי הודעת דוא"ל מיום 13.6.2024 וצילומי מסך ממערכת ה-CRM מצ"ב כנספים 77 ו-78.
 148. ברם, למרות שבהתכתבות שהוחלפה בין ב"כ הצדדים בנושא זה, הודו הנתבעים בזכותה של ביירון לקבלת המידע הרלוונטי שהתבקש, הרי שהלכה למעשה נמנעו הנתבעים מלהעמיד לרשות ביירון את המסמכים המבוקשים על-ידה, מסמכים אשר יורדים לשורש דרישתם הכספית של הנתבעים.
- *** העתק תכתובות דוא"ל שסופה מיום 1.7.2024 מצ"ב כנספת 79.
 149. כך, גם ביום 30.6.2024 הודו הנתבעים בזכותה של ביירון לקבל כל מידע וכל מסמך שיתבקש על ידה אך שוב, לא מסרו מסמכים.
150. ביום 1.7.2024 שוב פנתה ביירון לנתבעים, עמדה על חומרת מעשיהם, בין היתר, בכך שהם ממדרים את ביירון ממידע (אותו מידע שהנתבעים הודו כאמור שביירון זכאית לקבל) ולגופם של דברים, ביירון שבה על בקשתה לקבל את המידע.
151. ביום 4.7.2024 העבירו הנתבעים לביירון סיכום פגישת עבודה שהועברה על ידם עוד ביום 9.6.2024, וכן שני תשריטים.
- *** העתק תכתובות דוא"ל מיום 4.7.2024 מצ"ב כנספת 80.
 152. אלא, שעל יסוד המסמכים שהעבירו הנתבעים, לא רק שהנתבעים לא עמדו בהוראות סעיף 10 להסכם, ולא רק שהם ניסו להטעות בדרישה לקבלת כספים מכוח סעיף 10 להסכם, אלא גם, שהנתבעים מסרו לצדדים שלישיים מידע שגוי ומטעה בדבר אחיזתן כביכול של החברות המשותפות בקרקע הרלוונטית, מידע שגוי שעצם מסירתו עלולה לגרום לנזקים קשים, שכן אם ייודע לעירייה ו/או למינהל התכנון, כי הוצג להם (על ידי הנתבעים) מידע שגוי, הפעילות המשותפת והצדדים לה יתפסו ככאלו המטעים את אותן הרשויות, באופן שעלול לפגוע אנושות בכל ניסיון עתידי לקידום הפרויקטים. מדובר בנוק פוטנציאלי אדיר והדברים אף הובהרו לנתבעים במכתב מיום 14.7.2024.
- *** העתק מכתבה של ביירון מיום 14.7.2024 מצ"ב כנספת 81.
 153. הנה כי כן, הנתבעים דרשו קבלת תשלום בגין פעולות שביצעו בהעדר הרשאה ובהעדר סמכות, תוך הפרת זכויות החתימה וזיופן, דרישה שבלאו הכי נעדרת יסוד גם לגופה. בנוסף, עצם הדרישה מלמדת על חוסר תום לב הנתבעים ומהווה הפרת חובותיהם, תוך ניצול האמון בהם ורמיסת יסודות שיתוף

- הפעולה בין הצדדים והכול תוך שהנתבעים פועלים לטובת אינטרסים אישיים שלהם, בניסיון לקבל כספים שאינם מגיעים להם ובניגוד לטובת החברות המשותפות.
154. **וידגש – דחיית דרישת הנתבעים לתשלום 1 מיליון ₪ מכוח סעיף 10 להסכם, דרישה משוללת יסוד כאמור, הייתה אחת הסיבות העיקריות לביטול הסכם המייסדים על ידי הנתבעים כמפורט להלן, ומשדרישתם האמורה הינה משוללת יסוד, הרי שביטול הסכם המייסדים אינו כזין ומהווה כשלעצמו הפרה יסודית נוספת של הסכם המייסדים והוא חסר כל תוקף.**
- 11.1. **הפרה יסודית ופגיעה בקניינה של ביירון – העברת מניות הנתבעת 1 חרף שעבודן**
155. ההתנהלות הקלוקלת של הנתבעים באה לידי ביטוי גם בהפרות של הוראות נוספות שעוגנו בהסכם המייסדים, המתייחסות לשעבוד מניות הנתבעת 1 לביירון, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה.
156. כך, בהתאם לסעיף 9.2.2 להסכם המייסדים, **"בעלי המניות בולור** [הנתבעת 1 ששמה כיום ולור מתחם הבורסה בע"מ 515384071] **ישעבדו את מניותיהם בה לטובת ביירון** [הנתבעת 2 - ביירון אקוויטיז בע"מ, 514423235] **בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה בהתאם לאיגרת החוב המצ"ב כנספח 2.2.2ב"**.
157. **ביום 22.2.2021** נחתמה איגרת חוב שצורפה להסכם המייסדים – "טופס פרטי שעבודים, אגרת חוב/ שטר משכון לטובת ביירון אקוויטיז בע"מ" (להלן: **"השעבוד על מניות ולור"**).
- *** העתק טופס השעבוד על מניות ולור מצ"ב **כנספח 82**.
158. השעבוד על מניות ולור נחתם על ידי על ידי בעלי המניות בולור (באותה העת) – הנתבעות 5-8.
159. כמפורט בסעיף 2 לטופס השעבוד על מניות ולור (הנתבעת 1) (נספח 87 לעיל), הנכסים המשועבדים הם כלל אחזקותיהם של בעלי מניות ולור במניותיה כך שהנתבעת 5 שיעבדה את 318 מניותיה בולור, הנתבעת 6 שיעבדה את 318 מניותיה בולור, הנתבעת 7 שיעבדה את 301 מניותיה בולור והנתבעת 8 שיעבדה את 46 מניותיה בולור.
160. **ביום 27.4.2021** נירשם השעבוד על מניות ולור אצל רשם החברות. בהתאם, התקבלו תעודות רישום שעבוד והשעבוד קיבל ביטוי מפורש בנסחי החברות בעלות המניות – הנתבעות 5-8, כמופיע בתדפיסי הרשם החברות של חברות אלה (נספחים 4-2 לעיל).
- *** העתק תעודות רישום השעבוד על מניות ולור מצ"ב **כנספח 83**.
161. כאמור בסעיף 2 לטופס השעבוד על מניות ולור, כמו גם בנסחי החברות של בעלות המניות בולור, על השיעבוד רובץ **"איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד"**.
162. אלא שעל אף איסור מפורש זה, **ביום 3.1.2024** העבירו הנתבעות 5-7 את מניותיהם בנתבעת 1 אל הנתבעת 9 - ולור יזמות.
163. בהתאם, וכעולה מתדפיס רשם החברות של הנתבעת 1 (נספח 1 לעיל), בעלי המניות בה הם הנתבעת 8 – שמחזיקה ב-46 מניות המשועבדות לביירון; והנתבעת 9 – שמחזיקה ב-954 מניות.
164. יובהר וידגש, כי ביירון לא אישרה – לא במפורש ולא במשתמע – את העברת המניות אל הנתבעת 9 (ר' לדוגמה סעיף 3.5 לתנאי השיעבוד על מניות הנתבעת 1 – נספח 87 לעיל).
165. למותר לציין, כי בעלי המניות בנתבעת 9 הן לא אחרות מהנתבעות 5-7, אשר מעבר לעובדת היותן בשליטת הנתבעים 2-4, הן חתמו על מסמכי השיעבוד, וזאת בנוסף לכך שהנתבעות 5-7 חתמו גם על הסכם המייסדים כבעלות המניות בנתבעת 1.
166. דברים אלה מחזקים את הרושם, כי העברת בעלות במניות הנתבעת 1 אל הנתבעת 9 - נועדה אך ורק כדי לעקוף את השעבוד שנירשם לזכותה של ביירון.
167. משמעות הדברים ברורה. הנתבעים הפרו הפרה יסודית (נוספת) בוטה וגסה הן את ההסכם והן את השעבוד על מניות ולור ובכך גזלו את קניינה של ביירון והלכה למעשה הביאו לביטול השעבוד האמור.

12.1. שימוש אסור ופסול במשאבי החברות המשותפות

168. אם לא די בכל האמור, הרי שעוד הסתבר, כי הנתבעים עשו ועושים שימוש שלא כדין במשאבי החברות המשותפות לצרכיהם האישיים, בין היתר כמפורט להלן.

שימוש בכתובת הרשומה של חברת הניהול לצרכים אישיים

169. כך למשל, הסתבר כי הנתבעים עושים שימוש בכתובתה הרשומה של חברת הניהול לצרכיהם האישיים, תוך ניצול משאביה והמוניטין של חברת הניהול ואף תוך הסבת נזקים ופגיעה במוניטין של חברת הניהול ובעלי מניותיה. כך, בין היתר, הנתבעים עשו שימוש בלתי ראוי בכתובת משרדי חברת הניהול – רח' בגין 7 ברמת גן, לצורך קידום חברות פרטיות שלהם.

170. עוד הסתבר, כי מנכ"ל חברת הניהול, הנתבע 2, מר דוד קפלן, עשה שימוש בלתי ראוי בכתובת משרדי חברת הניהול – רח' בגין 7 ברמת גן, לצורך קידום חברות פרטיות רבות המצויות בשליטתו הבלעדית.

*** העתק נתוני החברות שבשליטת הנתבע 2, מר דוד קפלן, מצ"ב כנספח 84.

171. כך, ניצלו ומנצלים הנתבעים את כתובתה ומעמדה של חברת הניהול לצרכים פרטיים שלהם, בניגוד לחובותיהם ותוך שהם מקדמים אינטרסים פרטיים על חשבון טובת חברת הניהול, אגב ניצול העובדה שהוצאות חברת הניהול ושכר עובדיה משולמים על ידי ההלוואות שהעמידה ביירוון, ותוך הפרת אמון חמורה ואף תוך פגיעה במוניטין של חברת הניהול, עקב הקשר האפשרי בין החברות הפרטיות שבשליטת הנתבעים לבין פעילות חברת הניהול.

172. סיכון זה למרבה הצער אף התממש. כך, הסתבר כי ביום 24.7.2023 הוגשה תביעה מטעם חברת פרויקט יוספטל 131 בע"מ (להלן: "יוספטל"), המצויה בבעלות הנתבע 2, מר דוד קפלן, כנגד 84 בעלי זכויות במקרקעין, וזאת בגין הפרה לכאורה של ההסכם שנכרת בינם לבין יוספטל.

*** העתק כתב התביעה מטעם חברת פרויקט יוספטל מצ"ב כנספח 85.

173. מעיון במסמכים שהוגשו במסגרת ההליך, עולה כי הנתבע 2, מר דוד קפלן, רשם את כתובתה של יוספטל בכתובת משרדי חברת הניהול! והדבר חמור שבעתיים, שכן בעלי הזכויות האמורות טענו בכתב ההגנה מטעמם, כי הנתבעים זייפו את חתימת בעלי הזכויות.

*** העתק כתב ההגנה מטעם בעלי הזכויות בפרויקט יוספטל מצ"ב כנספח 86.

174. עניין זה מסכן את תדמיתה של חברת הניהול בסיכון גדול ומקשר אותה לטענות בדבר זיופים, בייחוד לאור העובדה שביסוד פעילותה, חברת הניהול אמונה על התקשרויות עם בעלי זכויות במקרקעין לצורך ביצוע הפרויקטים המשותפים, פרויקטים מורכבים הדורשים אמון מוגבר.

175. לפיכך, קישור יוספטל, שלגביה נטענו טענות לזיוף חתימות ומסמכים, לכתובת הרשומה של חברת הניהול, מסב נזק תדמיתי עצום ועלול להרתיע בעלי זכויות במקרקעין במתחם הרלוונטי לענייננו ושותפים פוטנציאליים, מלשתף פעולה עם חברת הניהול ובכך לגרום לנזקים כספיים.

שימוש בבעלי תפקידים בחברת הניהול לצרכים אישיים

176. בנוסף הסתבר, כי הנתבעים עושים שימוש בבעלי תפקידים בחברת הניהול לצרכיהם האישיים.

177. כך, הובא לידיעת ביירוון, כי הנתבעים השתמשו בנתבע 10, המועסק על ידי חברת הניהול, וכן בעובדים נוספים של חברת הניהול, לצרכיהם האישיים במסגרת תאגידי הקשורים לנתבעים, וכי זה אף מוגדר על-ידם כמוסמך לדווח לרשות התאגידיים בשם תאגידיים הקשורים אליהם ושאינם קשורים לפעילות המשותפת.

*** העתק הודעה בדבר שינויים ברשימת נושאי משרה בנתבעת 9 מיום 29.5.2023 וכן בחברת אוטוריטק ישראל בע"מ מיום 29.5.2023 מצ"ב כנספחים 87 ו-88.

178. כל זאת, בשעה ששכרו של הנתבע 10 משולם על-ידי חברת הניהול, ועד כה מכספיה של ביירוון, ולמרות

זאת, זה מבצע, במסגרת עבודתו בחברת הניהול, עבודה עבור תאגידים הקשורים לנתבעים, ואשר אינם נוגעים כהוא זה לפעילות המשותפת.

179. יתרה מכך, וכפי שעוד יסופר להלן, הנתבע 10 פעל שלא כדין והזיק לתובעות.

180. גם ביחס לעובדים אחרים של חברת הניהול, עשו הנתבעים שימוש לצרכים אישיים שלהם.

13.1. סירוב הנתבעים למסירת מידע בקשר עם תשלומים לצדדים שלישיים

181. על רקע מכתב ב"כ הנתבעים מיום 28.5.2024 (נספח 52 לעיל) וככל הנראה לאור מודעות הנתבעים למעשיהם ולמחזליהם החמורים והפטולים, החליטו הנתבעים לנסות ולהטות רפש בבירורן ולטעון כאילו בבירורן מעכבת מימון או ביצוע תשלומים לצדדים שלישיים.

182. האמת היא שבבירורן ביקשה לקבל מידע בקשר עם התשלומים שביקשו הנתבעים, שישולמו לצדדים שלישיים, אך הנתבעים סירבו למסור את המידע האמור לבירורן, באופן המעורר חשד כבד, ואף מונע את אישור ביצוע התשלומים על-ידי בירורן ולמעשה, מביא להקפאת הפעילות המשותפת.

183. יתרה מכך, לאור הודעת הביטול של הסכם המייסדים ששלחו הנתבעים ביום 15.7.2024 (כפי שעוד יסופר להלן), לאור מעשי ומחזלי הנתבעים ובהתאם להוראות הסכם המייסדים, ביום 21.7.2024 הודיעה בבירורן לנתבעים, בין היתר, כי הנתבעים נדרשים שלא להוציא כל סכום כסף, בין אם לצורך פעילות חברת הניהול ובין אם לכל צורך אחר, וכן כי בבירורן לא תמשיך "לממן את החגיגה" ולא תעמיד כספים נוספים ו/או הלוואות נוספות.

*** העתק מכתב בבירורן מיום 21.7.2024 מצ"ב כנספח 89.

14.1. ביצוע תשלומים שלא כדין על ידי חברת הניהול

184. לאחר שהחלו מתגלים מעשי ומחזלי הנתבעים, החלה בבירורן לבחון את התנהלותם של הנתבעים, או אז הסתבר כי אלה פעלו שלא כדין שעה שהשיתו על חברת הניהול חיובים שונים בהתקשרויות שלא ניתן לגביהן מידע מלא לבירורן, ללא אישור ואף בהעדר הסמכה והרשאה.

15.1. התנהלותם הפסולה והמפרה של הנתבעים הביאה לעצירת הפעילות המשותפת בחברות הפרויקט

185. דוק, בניגוד לנתבעים, בירורי בבירורן נעשו, ככל שניתן, מבלי להזיק לפרויקטים ותוך המשך "עסקים כרגיל" עד לבירור הדברים, אלא שעל רקע התנהלותם החמורה של הנתבעים, ובין היתר נוכח הטענות המופרכות כאמור שהעלו הנתבעים ביחס לבירורן, עובדיה ובעלי מניותיה בפני בסר וקנדה (וצדדים שלישיים נוספים), ניצבו חברות הפרויקט בפני שוקת שבורה, והשותפים הנוספים בחברות הפרויקט – בסר וקנדה, הודיעו ביום 16.6.2024 על "הקפאת פעילות", על הנובע והמשתמע מכך.

186. ביום 27.6.2024 הוסיפו בסר וקנדה, ושלחו לחברת הניהול מכתב במסגרתו הודיעו, כי עקב מעשי ומחזלי הנתבעים, בסר וקנדה הודיעו על עצירת השקעותיהן ופעילותן, ובהמשך, ביום 25.8.2024, אלה אף הודיעו לנתבעים ולבירורן, כי יש להודיע לבעלי נכסים על הקפאה כאמור.

*** העתק מכתבי בסר וקנדה מימים 27.6.2024, 2.7.2024, 25.8.2024 ו- 1.9.2024 מצ"ב כנספחים 90, 91, 92 ו- 93.

187. הנה כך, מעשי ומחזלי הנתבעים הביאו להקפאת הפעילות בפרויקטים.

188. מכיוון שהנתבעים פנו לבסר וקנדה בשם חברת הניהול לכאורה, תוך שהם עושים בחברה כשלהם, ביום 5.8.2024 פנתה בבירורן לבסר וקנדה והבהירה, כי המכתבים שנשלחו לבסר וקנדה על גבי נייר מכתבים של חברת הניהול, הינם מטעם הנתבעים בלבד, וממילא ללא ידיעת ו/או הסכמת בבירורן ו/או אישורה וממילא אינם מייצגים את עמדתה (וכן כי ב"כ הנתבעים, שהתיימר לפנות לבסר וקנדה בשם חברת הניהול, לא מייצג אותה ולמעשה הציג בפני בסר וקנדה מצג שווא).

*** העתק מכתב בבירורן מיום 5.8.2024 מצ"ב כנספח 94.

- 16.1. **ביטול שלא כדין של הסכם המייסדים וכל הסכם והסכמה הקשורים ו/או הנובעים ממנו**
189. לאחר שהצדדים החליפו התכתבויות, אשר גם בהן כפרו הנתבעים בהתחייבויותיהם ובחובותיהם, כאמור גם לעיל, ותוך כדי שהצדדים מנהלים משא ומתן בניסיון להגיע להסכמות ביניהם, **ביום 15.7.2024** הודיעו הנתבעים לביירון על ביטול ההסכם וכל הסכם והסכמה הקשורים ו/או הנובעים ממנו (להלן: **"הודעת הביטול"**).
- *** העתק הודעת הביטול מצ"ב **כנספח 95**.
190. מיד בסמוך לאחר הודעת הביטול וכבר **ביום 16.7.2024** השיבה ביירון להודעת הביטול והסבירה, בין היתר ובתמצית, כי היא **זוחה את הודעת הביטול וכי הודעה זו, כשלעצמה, מהווה הפרה יסודית של ההסכם**. עוד הסבירה, כי מי שהפר את ההסכם הם הנתבעים וכי מעשיהם ומחדליהם, גם קודם להודעת הביטול, מהווים הפרות חוזרות ונשנות (גם) של ההסכם.
- *** העתק מכתב ביירון מיום **16.7.2024** מצ"ב **כנספח 96**.
191. ויובהר, הודעת הביטול רצופה בביטויים חסרי תוכן ורב בה החסר על הקיים, עד כדי כך שגם הטענות המיומרות שבה חסרות ביאור מינימאלי. עם זאת, לא נעשה מלאכתנו קלה ולו למען שלא יהא הנייר חסר חלילה, נעמוד על מקצת מהיעדר היסוד של האמור בהודעת הביטול המיומרת (והנדחית).
192. כך, ובין היתר, הנתבעים טענו טענות שונות בעלמא, כאילו ביירון מפרה את ההסכם, מקפחת את הנתבעים, מפריעה להתנהלות המשותפת, פועלת בניגוד עניינים ועוד ועוד מרעין בישין. ברי, מדובר בטענות שלא ניתן כלל לעמוד על טיבן וטבען ובלאו הכי טענות שכאלו, גם נוכח היעדר פירוטן לא יכולות להוות יסוד לביטול ההסכם וממילא אין בהן דבר וחצי דבר, מה גם שכפי שיפורט להלן, הנתבעים הם אלה שפעלו שלא כדין ובכלל זה הפרו, פעם אחר פעם, את התחייבויותיהם ואת ההסכמים בין הצדדים, בעוד שביירון מצידה עמדה על קיום ההסכמים וזכויותיה.
193. טענה מופרכת נוספת של הנתבעים, היא כאילו ביירון פגעה במוניטין הנתבעים, אך גם טענה זו לא בוארה, לא פורטה ולא בכדי, שכן מדובר בטענה מופרכת, בין היתר, מכיוון, שהנתבעים, במעשיהם ובמחדליהם, הם שפגעו במוניטין התובעות ולא להפך. זאת, כמובן, מעבר לעצם מופרכותה של הטענה בדבר מוניטין של הנתבעים בכלל ופגיעה במוניטין הנתבעים בפרט, כמו גם נוכח העובדה, כי הלכה למעשה, הנתבעים טוענים לפגיעה במוניטין (מוכחש) הנובעת מהתנהלות קלוקלת שלהם עצמם.
194. גם טענת הנתבעים, לפיה נדרשת ביירון בהתאם להסכם להעמיד מימון והיא אינה עושה כן נדחות והן נעדרות בסיס, כאמור גם לעיל.
195. עוד נטען בהודעת הביטול, כאילו ביירון הפרה את חובתה להעמיד מימון לפרויקט "ביאליק 1". אלא, שכאמור לעיל ובכלל זה במכתב ביירון מיום **14.7.2024** (נספח 81 לעיל), אין לדברים שחר ולביירון לא קמה מחויבות להעמיד מימון נוסף, שכן הנתבעים לא עמדו בדרישות ההסכם בעניין, וזאת מעבר לעובדה שאלה פעלו שלא כדין, ללא יידוע, ללא רשות וללא הסמכה, על כל הנובע והמשתמע מכך.
196. ודוק, ביירון גם הוסיפה והסבירה, כי הנתבעים הם אלו שהפרו את התחייבויותיהם באופן המהווה הפרה של ההסכם, וזאת, בין היתר, בכך שהסתירו מביירון מידע ואף מסרו מידע שגוי ומוטעה ביחס לפרויקטים והכול שוב, תוך ביצוע פעולות ללא רשות, ללא סמכות וללא הרשאה.
197. עוד נטען בהודעת הביטול, כאילו ביירון מתעלמת ממכתבי הנתבעים. מדובר פשוט בטענה שגויה, שכן ביירון השיבה לטענות הנתבעים דבר דבור על אופניו (ורי, בין היתר, בנספחים 58-62 דלעיל) ובלאו הכי אין בהיעדר מענה הפרה של הסכם, וודאי לא הפרה המקימה זכות לביטול.
198. כך גם ביחס לנטען בהודעת הביטול כאילו ביירון מנסה לפגוע בנתבעים או להוציא את דיבתם, טענות נדחות ולא נכונות וממילא, טענות שכאלו לא יכולות להוות עילה לביטול ההסכם. ויובהר, כאמור גם

- בכתב תביעה זה, הנתבעים הם אלו שהפרו את חובותיהם והתחייבויותיהם, פעלו בניגוד להסכמים, להחלטות מחייבות ולזכויות החתימה, וזאת אגב פגיעה בבירון וגרימת נזקים.
199. אמור מעתה – הודעת הביטול נעדרת יסוד או בסיס, ולא בכדי גם במסגרתה, ניסו הנתבעים לאכול את העוגה ולהותירה שלמה שעה שמחד טענו לביטול ההסכם; ומאידך – דרשו להמשיך לקיימו כך שבירון תמשיך להעמיד מימון לפעילות המשותפת ובכלל זה להעביר כספים לנתבעות 5-7, בכלל ולמרות שהיא אינה מחויבת לעשות כן בפרט (כאמור לעיל). פירכת הדברים ברורה.
200. ויודגש, הודעת הביטול לא מהווה אך הודעה על ביטול הסכם המייסדים, אלא על גם מהווה הודעה בדבר ביטול כל ההסכמים הקושרים והנובעים ממנו, לרבות הסכמי מתן השירותים ביחס לשירותים שניתנו על ידי הנתבעים לחברת הניהול. זאת, אמרנו הן נוכח לשון הודעת הביטול והן נוכח העובדה שכאמור לעיל, הנספחים להסכם, לרבות הסכמי מתן השירותים, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
201. לדאבון הלב, גם לאחר משלוח המעגה להודעת הביטול, הנתבעים המשיכו בדרכם והעלו טענות שונות (ומשוונות), הן נגד בירון והן נגד עובדיה ומנהליה.
202. מדובר בטענות נדחות וחסרות יסוד, אשר ברור כי נשלחו רק חלק מאסטרטגיית ה"עלייה להתקפה" העתקי מכתבי הנתבעים **מיום 15.7.2024** לגבי מיטל שני ולמר אילן רייך ומכתב התשובה **מיום 18.7.2024**, מצ"ב במאוחד **כנספח 97**.
203. לאור הודעת הביטול ולאור העובדה שבירון העמידה מימון העולה על התחייבותה, **ביום 21.7.2024** (נספח 89 לעיל) הודיעה בירון, כי לא תעמיד מימון נוסף והזכירה לנתבעים את חובתם בהסכם (בסעיף 9.3.1), לפעול לקבלת מימון מגורמים בנקאיים.
- 17.1. על אודות אסיפות הדירקטוריונים של חברת הניהול מימים 12.8.2024 ו- 3.9.2024 ויתר החברות המשותפות מיום 3.9.2024
204. **ביום 29.7.2024** נשלח זימון לקיום ישיבת דירקטוריון חברת הניהול **ליום 5.8.2024**, כאשר על סדר יומה בחינת משאבי חברת הניהול וקבלת החלטות בדבר המשך או הפסקת התקשרויות עם צדדים שלישיים, נותני שירותים והעסקת עובדים. כמו כן, הנתבע 2, מר דוד קפלן, שעד להודעת הביטול נתן שירותים כמנכ"ל חברת הניהול, התבקש להמציא מידע קודם לשיבה.
- *** העתק הזימון לדירקטוריון חברת הניהול **מיום 29.7.2024** מצ"ב **כנספח 98**.
205. לדאבון הלב, חלף הגעה לשיבה וחלף מסירת מידע; הנתבעים השקיעו משאבי סרק בהעלאת טענות חסרות יסוד, טענות אשר נענו ונדחו על ידי בירון.
- *** העתק הודעה ומכתב מאת הנתבעים **מיום 31.7.2024**, מצ"ב במאוחד **כנספח 99**; העתק התכתבויות דוא"ל **מהימים 4.8.2024 ו- 5.8.2024** מצ"ב **כנספח 100**.
206. מכיוון שהנתבעים החליטו שלא להתייצב לישיבת דירקטוריון חברת הניהול, בהתאם לתקנון חברת הניהול, **ביום 5.8.2024** נשלח זימון לישיבת דירקטוריון חברת הניהול **ליום 12.8.2024**.
- *** העתק זימון **מיום 5.8.2024** לשיבה נדחית של דירקטוריון חברת הניהול מצ"ב **כנספח 101**.
207. גם לאחר משלוח הזימון לשיבה הנדחית, המשיכו הנתבעים מעלים טענות חסרות שחר שנדחו, תוך שבירון מבהירה, כי ישיבת דירקטוריון הנדחית של חברת הניהול תתקיים **ביום 12.8.2024**.
- *** העתק התכתבויות בין הצדדים **מימים 8.8.2024 ועד 11.8.2024**, מצ"ב במאוחד **כנספח 102**.
208. ישיבת דירקטוריון חברת הניהול התקיימה **ביום 12.8.2024** ובמסגרתה הוחלט, בין היתר, למען הזהירות, לאור הודעת הביטול, כי ההתקשרות עם הנתבעות 5-7 הופסקה.
- *** העתק פרוטוקול ישיבת דירקטוריון חברת הניהול **מיום 12.8.2024** מצ"ב **כנספח 103**.
209. בהמשך ולאור החלטות דירקטוריון חברת הניהול **מיום 12.8.2024**, **ביום 15.8.2024**, הודיע יו"ר

- דירקטוריון חברת הניהול לנתבעות 5-7, לאור הודעת הביטול ולמען הזהירות, על הפסקת ההתקשרות בהסכמי מתן השירותים.
- *** העתק ההודעות על סיום ההתקשרויות עם הנתבעות 5-7 מצ"ב, במאוחד, כנספה 104. 210. בין לבין המשיכו הנתבעים מעלים טענות חסרות שחר, אשר נדחו על ידי ביירון.
- *** העתקי התכתבויות בין הצדדים **מימים 13.8.2024** ועד **18.8.2024**, מצ"ב במאוחד כנספה 105. 211. **ביום 20.8.2024** נשלחו זימונים לשיבות דירקטוריון חברת הניהול ויתר החברות המשותפות.
- *** העתק הזימונים **מיום 20.8.2024** מצ"ב במאוחד כנספה 106. 212. **ביום 27.8.2024**, ומאחר שהנתבעים לא התייצבו לשיבות האמורות, נשלח זימון לשיבות נדחות **ליום 3.9.2024**.
- *** העתקי הזימונים **מיום 27.8.2024** לשיבות הדירקטוריון הנדחות, מצ"ב במאוחד כנספה 107. 213. **ביום 3.9.2024** התקיימה ישיבת דירקטוריון נדחית של חברת הניהול ובמסגרתה הוחלט, בין היתר, להביא לסיום את כל ההתקשרויות עם ספקים וצדדי ג', וכן לזמן את עובדי חברת הניהול לשימוע.
- *** העתק פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של חברת הניהול **מיום 3.9.2024** מצ"ב כנספה 108. 214. **ביום 3.9.2024** התקיימה גם ישיבת דירקטוריון נדחית של יתר החברות המשותפות ובמסגרתה הוחלט, בין היתר, לשנות את זכויות החתימה בחברות אלה, וכן לקבוע את זהות הדירקטורים של חברות אלה בדירקטוריונים של חברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה.
- *** העתק פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של יתר החברות המשותפות **מיום 3.9.2024** מצ"ב כנספה 109. 18.ו. ישיבת דירקטוריון חברת הניהול מיום 26.8.2024 – בטלה ומבוטלת
215. **ביום 13.8.2024** שלחו הנתבעים זימון לשיבת דירקטוריון של חברת הניהול **ליום 26.8.2024**.
- *** העתק הזימון לשיבת דירקטוריון חברת הניהול **ליום 26.8.2024** מצ"ב כנספה 110.
216. **ביום 20.8.2024** השיבה ביירון לזימון האמור ששלחו הנתבעים ועמדה על הפגמים הרבים בזימון.
- *** העתק מכתב ביירון **מיום 20.8.2024** ותשובת הנתבעים **מיום 25.8.2024**, מצ"ב במאוחד כנספה 111.
217. **ביום 25.8.2024** פנתה ביירון לנתבעים והודיעה, כי הדירקטורים מטעמה לא יוכלו להתייצב לשיבה ולכן (גם בהתאם גם להוראות תקנון חברת הניהול), הנתבעים נדרשים להוציא זימון לשיבה נדחית.
- *** העתק הודעת דוא"ל ששלחה ביירון **ביום 25.8.2024** מצ"ב כנספה 112.
218. **ביום 26.8.2024** שלחו הנתבעים מסמך המתיימר להוות פרוטוקול של ישיבת דירקטוריון חברת הניהול **מיום 26.8.2024**.
- *** העתק הפרוטוקול המיומר ששלחו הנתבעים מצ"ב כנספה 113.
219. **ביום 28.8.2024** הודיעה ביירון, כי ישיבת הדירקטוריון חברת הניהול שהנתבעים התיימרו לקיים **ביום 26.8.2024**, ובכלל זה כל החלטה שאלה התיימרו לקבל במסגרתה, הינן בטלות ומבוטלות, בין היתר ובתמצית, נוכח הפגמים בזימון לאסיפה (כאמור גם במכתב ביירון **מיום 20.8.2024** – נספח 111 לעיל), נוכח אי עמידת הישיבה בהוראות התקנון וההסכם ונוכח העובדה שהחלטות שהנתבעים התיימרו לקבל במסגרת הישיבה אינן החלטות שדירקטוריון חברת הניהול מוסמך לקבל.
- *** העתק מכתב ב"כ ביירון **מיום 28.8.2024** מצ"ב כנספה 114.
220. **בימים 28.8.2024** ו- **29.8.2024** הוחלפו בין הצדדים התכתבויות נוספות (באמצעות דוא"ל) בקשר עם מכתב ביירון **מיום 28.8.2024**.
- *** העתקי הודעות דוא"ל **מהימים 28.8.2024** ו- **29.8.2024** מצ"ב כנספה 115.
221. **ביום 9.9.2024** התקיימה ישיבת דירקטוריון חברת הניהול בהתאם לסדר היום ששלחו הנתבעים.
- *** העתק פרוטוקול ישיבת דירקטוריון חברת הניהול **מיום 9.9.2024** מצ"ב כנספה 116.

19.1. סיכום ביניים

- 222. בראשית שנת 2021, ביירון והנתבעים יצאו לדרך משותפת, במטרה לקדם פרויקטים במתחם הבורסה ברמת גן. השותפות נרקמה בהסכם, מתוך מטרה ברורה להצלחה משותפת, אלא שההסכם הופר שוב ושוב, תוך שהנתבעים פועלים בניגוד מוחלט לרוחו ולאותיותיו ותוך שהם מתעלמים לחלוטין מהתחייבויותיהם הבסיסיות ביותר ומזכויותיה של ביירון. הפרות חוזרות ונשנות אלה מצד הנתבעים, הביאו לפגיעה מהותית בזכויות ובמעמד של ביירון, כל זאת לא רק באופן המגלם הפרות חוזיות, אלא גם ניתוץ מוחלט של האמון.
- 223. חרף המצופה והמתבקש, כי הנתבעים יפעלו בהתאם להסכמות בין הצדדים, למסמכי הייסוד של החברות המשותפות ובהתאם להחלטות המחייבות, בתום לב ובשקיפות, בחרו הנתבעים לפעול באופן אנוכי, לחתור תחת יסודות הפעילות המשותפת וכפי שהתברר בדיעבד, הדברים נעשו במטרה לנסות ולבטל את ההסכם.
- 224. נוכח הכשל המוחלט באמון וההפרות החוזרות ונשנות מצד הנתבעים שהובילו לפגיעה בזכויות ביירון, ובהבנתה של ביירון כי אין סיכוי לשיקום מערכת היחסים בין הצדדים על אף הזדמנויות שניתנו לאורך הדרך, לא נותרה בידי ביירון ברירה אלא להגיש תביעה זו ולעמוד במסגרתה על זכויותיה.

ז. רכישה כפויה

- 225. כפי הודאותיהם החוזרות והנשנות של הנתבעים, הוגיי, מייסדי ו"קברניטי" הפרויקטים, עוד קודם להתקשרות בינם לביירון, ואף לאחריה, הם הנתבעים.
- 226. כך, ולדוגמה, כתבו הנתבעים במכתבם מיום 24.4.2024 (נספח 51 לעיל):

הופתעתי גם שהחלטתם להתעלם מהודאותיהם של מרשיכם כפי שמוצא ביטוי במכתבכם (בלשון יעל ראש הגנג בער הכובעי) מאבדן האמון, ממעשי הקיפוח והעשק שעושים מרשיכם כלפי מרשתי (ולור מתחם הבורסה כעימ (להלן "לור") ביחד עם בעלי החברה המשמשים גם כמנהלי הפעילות והחירום של החברה החדשה (ולור ביירון מליץ בעימ (להלן "יור") מיום הקמתה מעשים ומחדלים בכוונה מסוים שמרשיכם מחייבים חד צדדית בהם את החברה בסיכנות לטק את מרשי וקשתלט על הנכסים תוך שהם גורמים לחברה נוקים וחפטים ומסכנים את העתיד העצומים של מרשי ובעמך תוך כדי התעלמותם

227. כך, וכדוגמה נוספת, טענו הנתבעים בהודעת דוא"ל מיום 20.6.2024 (נספח 53 לעיל):

• הנחשק הורחמי של מרשיך, ככל הנראה מפאת מחסור או יקטי" ביולוגי מקומיים שנפלו עליהם (שכן אם זו אסטרוטגית אכפת כוחותם על שותפים, ככרח והמליטות, זה שמעל טיפשות עסקים מכשילים את החברה הנשוהפת לנוך הפרת הוחריינויותיהם) ומקבצת את המסמכים הנחשבים לאמצעי ביטחון ומשמעויותיים שמרשיך אורחים להם לא רק כלפי מרשי אלא גם כלפי שותפים אחרים שלישיים. לועתה, זה שורש תביעה שכן, בדיקת האי שיתופית במכתבך, טעות השוואת בין העדדים הים כשותפים המיטקן מרשיב על מרשיך תפקיד הוצאת החיול על מרשי ולא התקן כפי שמרשיך ניסו ומנסים לכנות.

• מרשיך תלתיך זפתיותם וזמנת החרבת השיתופית ליער שוטפאל עסקי בראשית כקבת מלות שרות מיום ויותר מהסכסוך שמרשיך השקיקי עד כה לעדיך חיבים בהשקשת מרובתן טופות בכדי ליער מהם ערך ככסימציור מפורזם והכל למרות הנפקות ששקיו והמקומים שהציבו מרשיך בורכם, מפרות בטות של ההסכם והחוסמות, שלא לומר של הורק.

- 228. גם בהסכם נקבע, כי ההתקשרות מתבססת על התחייבות הנתבעים לנהל את הפרויקטים תוך עדכון ביירון (ראו בסי' 12.6-12.3) ובפרט הוסכם, בסי' 13 להסכם, כי הנתבע, מר קפלן, הוא "איש מפתח".
- 229. נוכח זאת, ונוכח העובדה שהנתבעים ניהלו את הפעילות המשותפת בשגרה ובהתאם, המידע מצוי בידיהם, לא כל שכן, שעה שהנתבעים הסתירו מידע מביירון ומידרו אותה מהתנהלותם ומהתחייבות שנלקחו שלא בזין ונהגו בחברת הניהול כאילו הם מנהליה היחידים, ברור כי על הנתבעים להמשיך בבעלות, בביצוע ובניהול הפרויקטים, באותו נפשם. זאת, במסגרת רכישה כפויה של מניות ביירון בחברות המשותפות, על הזכויות והחובות הגלומים בהן, ובאופן המביא בחשבון את שווי המניות, את הלואאות הבעלים שהעמידה ביירון וזכויותיה העודפות בין היתר לקדימות בקבלת רווחים ופרמיית שליטה כמפורט דלעיל. זאת אמרנו, בין היתר, נוכח עובדה שהנתבעים התחייבו לפעול בהתאם להוראות ההסכם (התחייבות, אשר מטבע הדברים, "הולידה" ציפייה והסתמכות מצד ביירון) ובהתאם לזכויות החתימה שנקבעו – אך כאמור גם לעיל, הנתבעים לא עשו כן.
- 230. בנוסף, החברות המשותפת הן "מעין-שותפויות", ובהתאם, גם לאור **אובדן האמון** עקב מעשי ומחדלי

הנתבעים כאמור לעיל, אין ברירה אלא ליתן סעד של היפרדות ומכירה כפויה כאמור. ויוסבר, כי בענייננו, החברות המשותפות הן אמנם חברות בערבון מוגבל, אך בהינתן אופי ניהולן וההסכמות בין הצדדים כפי שפורטו לעיל, נוצרה מניה וביה מערכת יחסים של תלות ואחריות הדדית הדומה לזו שבין שותפים בשותפות מסורתית ובהינתן מאפיינים אלה, חובת הנתבעים לפעול בשקיפות ואמון הינה מוגברת והפרתה ברגל גסה, כמתואר לעיל, מביאה הלכה ולמעשה לכך שאין מנוס מהיפרדות.

231. מדובר ב"מעין שותפות" נוכח: (1) היחס האישי בין בעלות המניות הכרוך באמון הדדי; (2) ההסכמה וההבנה בדבר ניהול משותף של הפעילות (הבנות והסכמות שהופרו על ידי הנתבעים כאמור לעיל); (3) הצורך בחתימת שני הצדדים כדי לחייב את החברות המשותפות (עד להפרת הסכמה זו ושינויה, כאמור לעיל); (4) ההגבלות על העברת המניות בחברות המשותפות; (5) העובדה ששמות החברות המשותפות כוללות את שמות בירון וולור יחדיו; (6) העובדה שהצדדים הציגו עצמם כלפי צדדים שלישיים ככאלו העובדים יחדיו להקמת הפרויקטים המשותפים; ו-(7) העובדה שעסקי החברות המשותפות הוגדרו לתחום אחד בלבד – התחדשות עירונית בדרך של הגדלת היקף זכויות הבניה הקיימות באזור גאוגרפי אחד קטן ומתוחם – מתחם הבורסה ברמת גן בלבד.

232. כפי שיוסבר להלן, עניין לנו בחברות מעטים המתנהלות כמעין-שותפות, ולכן יש להחיל שני הסדרים חקיקתיים, אשר דרים בכפיפה אחת ומובילים אפוא למתן סעד של הפרדת כוחות. האחד, מכוח חוק החברות והאחר, מכוח פקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה-1975 (להלן: "פקודת השותפויות").

1.1. הפרדת כוחות מכוח חוק החברות

קיפוח בעלי מניות – המסגרת המשפטית

233. סעיף 191(א) לחוק החברות קובע את הסמכות ליתן סעדים להסרת קיפוח בעלי מניות בחברה, כאשר המושג "קיפוח" אינו מוגדר בחקיקה ופורש בהרחבה (ר', ע"א 6290/17 מגנזי נ' לוי (נבו 11.2.2018) (להלן: "עניין מגנזי"), עמ' 8; רע"א 9646/04 חסקי אלון ייזום בניה והשקעות בע"מ נ' אריה מיכלסון חברה לזימות בע"מ, פ"ד נט(3)380, 384 (להלן: "עניין חסקי"), ע"א 275/89 דוידזון נ' אורנשטיין, פ"ד מו (1) 125, 131; הי"פ (מתוזי באר שבע) 4141/97 פרקש נ' פרקש (נבו 22.7.1999) (להלן: "עניין פרקש"), בעמ' 2-4, כאשר השאלה האם נעשה קיפוח מתמקדת במבחן התוצאה, במנותק ממניעי המקפח או כוונותיו (ר': ציפורה כהן, בעלי מניות בחברה (מהדורה שניה, 2008), בעמ' 131-132).

234. על כן, נקבע, כי גם מקום שבו כל אירוע בפני עצמו לא עולה כדי "קיפוח", יש לבחון מגוון אירועים שעשויים להוביל למסקנה, כי החברה נוהלה בדרך שיש בה משום קיפוח (ר' בע"א 5025/13 פרט תעשיות מתכת בע"מ נגד חביב (נבו 28.2.2016) (להלן: "עניין פרט"). ר' גם ע"א 2718/09 גדיש" קרנות גמולים בע"מ נ' אלסינט בע"מ, 25-24 (נבו 28.5.2012) (להלן: "עניין גדיש").

235. עוד נקבע, כי על הטוען קיפוח להוכיחו באופן לכאורי בלבד ומשעשה כן, עובר נטל ההוכחה אל בעלי המניות הנתבעים להוכיח אחרת (ר' ע"א 3303/13 אהרון סימן טוב נ' סימן טוב תקשורת בע"מ (נבו 29.12.2015) (להלן: "עניין סימן טוב"), עמ' 9-10).

236. לפיכך, במסגרת הדיון בעוולת הקיפוח מכוח סעיף 191 לחוק החברות, כל שבית-משפט נדרש לבחון, הוא קיומה של פגיעה בציפייה הלגיטימית של בעל מניה הטוען לקיפוח, כאשר הציפיות הלגיטימיות ייבחנו לאור מכלול הנסיבות הרלוונטיות ובכלל זה סוג החברה, אופן הקמתה, ההסכמות בין הצדדים במועד ההקמה, חלוקת העבודה ואופן התנהלותם של הצדדים (ר' ת"א (מתוזי חיי) 54976-01-16 שר תחנות דלק וסיכה בע"מ נ' דורון שבתאי (נבו 11.11.2018) וכן בעניין חסקי, עמ' 383).

237. וידגש - בחברה פרטית המאופיינת כמעין-שותפות, קיימת ציפייה אינהרנטית של הצדדים לניהול והנאה משותפים מפירות החברה המשותפת, ולכן התנהגות הפוגעת בציפייה זו מקימה בסיס לתביעה

בגין קיפוח מכוח סעיף 191 לחוק החברות (ר' את שקבע כבי' השופט א' גרוניס בעניין **חסקי**, בעמ' 383; וכן ר' בצ' כהן, שם, בעמ' 120-123; עניין **גדיש**, בעמ' 22).

238. הנה כי כן, בהתאם להלכה הפסוקה, **די כי יוכח אובדן אמון בחברה המתנהלת כמעין שותפות, אף ללא קיפוח, על מנת לחסות תחת סעד ההיפרדות מכוח סעיף 191 לחוק החברות**, הלכה אשר אף היא יונקת כוחה מציפיותיה הלגיטימיות של הצדדים בחברות הדומות לשותפות שאלו יתנהלו במרקם יחסים המבוסס על אודות אמון הדדי, כך **שממילא עם אובדן האמון, לא ניתן לכפות על צד כלשהו המשך קיום החזקה משותפת בחברה כאמור**.

מן הכלל אל הפרט

239. נוכח מאפייני החברות המשותפות, לרבות הנסיבות הנוגעות להקמתן, חלוקת העבודה ואופן התנהלות הצדדים כמפורט לעיל ברי, כי לביירון הייתה ציפייה והסתמכות לכך שכל החלטה מהותית תתקבל בהסכמתה, לרבות חתימה על הסכמים ופעולות עסקיות משמעותיות.

240. בנוסף, הייתה לביירון ציפייה לגיטימית לכך שהנתבעים יפעלו בשקיפות מלאה, ידווחו על כל פעולה מהותית וישתפו את ביירון בכל החלטה, וזאת, בין היתר, בהתאם להוראות הסכם המייסדים.

241. בתוך כך, ביירון הסתמכה על כך שזכויות החתימה שלה יישמרו ולא ייחתם מסמך בשם החברות המשותפות ללא חתימת שני הצדדים. ומעל לכל, ציפתה ביירון, באופן לגיטימי, כי כל סיכון כלכלי ייבחן וינהל במשותף, מתוך כוונה למזער סיכונים ולמנוע התחייבויות בלתי סבירות.

242. דא עקא, **השנתבעים הפרו את ציפיותיה הלגיטימיות של ביירון, עת פעלו באופן חד צדדי וללא אישור ביירון, בניגוד מוחלט להסכם ולהחלטות המחייבות, הנתבעים פעלו בחוסר שקיפות ובלא דיווח נאות על פעולות מהותיות**. זאת ועוד, הנתבעים עשו בחברות המשותפות ככל העולה על רוחם, תוך מידור שיטתי של ביירון, פעולה בניגוד לזכויות החתימה ואף תוך זיוף חתימות ופגיעה בזכויותיה ותוך הפרה שיטתית של התחייבויותיהם. הכול כאמור לעיל.

243. כך למעשה, **קיפוחו הנתבעים את זכויות ביירון ובדן נוצר חוסר אמון מוחלט בנתבעים!**

244. **בנסיבות אלו, יש לחייב את הנתבעים לרכוש את מניות ביירון בחברות המשותפות, על הזכויות והחובות הגלומים בהן, ובאופן המביא בחשבון את שווי המניות וכן את הלוואות הבעלים שהעמידה ביירון וזכויותיה העודפות בין היתר לקדימות בקבלת רווחים ופרמיית שליטה כמפורט זלעיל**.

245. ודוק, גם אם לא היה מוכח בענייננו קיפוח, וכאמור אין זה המצב, הרי שבנסיבות העניין מתבקש היה להיעתר לסעד של הפרדת כוחות, בכלל ובדרך של מכירה כפויה של מניות ביירון בחברות המשותפות, וזאת גם נוכח עומק הקרע שנתגלע בין השותפים ואובדן האמון ביניהם.

246. בכל דרך בה נפנה, היינו, קיפוח ואובדן אמון יחדיו, אין כל מנוס אלא מלהפריד בין הצדדים במנגנון של **רכישה כפויה**.

2.ז. הפרדת כוחות מכוח פקודת השותפויות

247. בהתאם להלכה הפסוקה, על חברות שהינן מעין-שותפויות מחילים עקרונות מסוימים השאובים ישירות מדיני השותפויות, בפרט בסוגיות הקשורות לחובות אמון ולפירוק התאגיד (ר' ע"א 283/62 **הסס נ' לסלו**, פ"ד יז 758, 764 (1963); ובספרה של **צ. כהן**, שם, בעמ' 347).

248. בענייננו, בהתאם לסעיפים 41(א)(3) ו-45(6) לפקודת השותפויות ניתן לפרק שותפות ולבצע "הפרדת הכוחות" מקום שאחד השותפים מודיע על כוונה לפרקה או מטעמי צדק ויושר (ר' את שנקבע ביחס לחברה שהיא מעין שותפות ברע"א 5596/00 **שולמית סתוי נ' שאולי נאחוסי (נחום)** נו(1) 149 (2002) (להלן: "עניין סתוי") וזאת נוכח משבר אמון, כבענייננו.

249. אם כן, גם לאור הוראות פקודת השותפויות יש להורות על סעד היפרדות, כמבוקש בתביעה זו.

3.ז. רכישת מניות החברות המשותפות על ידי הנתבעים – הדרך היעילה וההוגנת לביצוע הפרדת הכוחות

250. כפי שנראה להלן, מנגנון הרכישה הכפויה, הוא-הוא המנגנון הרלוונטי, היעיל וההוגן לביצוע הפרדת הכוחות בין הצדדים במקרה דנן.

251. ראשית, אין רלוונטיות לפירוק הואיל ופירוק החברות המשותפות הוא סעד קיצוני שאינו רצוי ושיפגע בשווין ובצדדים. המדובר על פניו בחברות בעלות פעילות עסקית ומערכת זכויות וחובות ענפה (ר' בעניין סתוי, בעמ' 155). משכך, ובהינתן סעדים דרסטיים פחות, יש להעדיף על פני פירוק.

252. שנית, לאור מעשי ומחדלי הנתבעים, כאמור גם לעיל, בדמות פירוק החברות תוך התחמקות מאחריות ומתשלום לביירונו, הינו מתן "פרס" לנתבעים תוך גרימת נזקי עתק לביירונו.

253. שלישית, סעד של הפרדת כוחות, תוך שימוש במנגנון רכישה כפויה, הוא הסעד היחיד הרלוונטי, וכפי שנראה להלן, סעד זה הוא גם היעיל וההוגן ביותר וגם הסעד השולט בכיפה במצבים הדומים לענייננו. ונזכיר, כי עניין לנו במצב של קיפוח בעל מניות וגם במצב של אובדן אמון, והכול בחברות מעטים המתנהלות כמעין-שותפות. בהתאם להלכה הפסוקה, כפי שנקבעה בעניין מגנזי, בעמ' 10, במצב כגון דא, סעד של הפרדת כוחות, תוך שימוש במנגנון של רכישה כפויה, הוא הסעד המרכזי.

254. לפיכך, בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן סעד של היפרדות בעלי המניות בחברות המשותפות, תוך חיוב הנתבעים לרכוש את מניות ביירונו בחברות, על הזכויות והחובות הגלומים בהן, וזאת כנגד תשלום סך של 72,260,204 ₪, אשר מביא בחשבון את מניות הבכורה של ביירונו והזכויות העודפות הגלומות בה, את הלוואות הבעלים שהעמידה ביירונו ואת פרמיית השליטה כאמור.

4.ז. פסיקת פיצוי עצמאי, מכוח סעיף 191 לחוק החברות, בגין נזקי קיפוח מתמשך

255. כפי שהובהר לעיל בהרחבה, הסעד אשר בסמכותו של בית-המשפט הנכבד ליתן במקרה של קיפוח בעל מניות מכוח סעיף 191 לחוק החברות, הוא רחב מאוד. אמירה זו אינה לתפארת המליצה, שכן פסיקות בתי המשפט הרחיבו את היריעה עד כדי מתן פיצוי בגין נזקי קיפוח מתמשכים, וזאת בנוסף על אודות סעד היפרדות של רכישה כפויה, והכול מכוח סעיף 191 לחוק החברות. אם כן, אפוא, מאחר שעסקינן בקיפוח מתמשך, יש לפסוק לטובת ביירונו פיצויים כסעד עצמאי מכוח סעיף 191 לחוק החברות, וזאת לחלופין ובמצטבר על מנגנון הרכישה הכפויה כאמור.

ח. הנתבעים חייבים לפצות ולשפות את ביירונו בגין מעשיהם ומחדליהם

ח.1. פיצויים, לרבות פיצויי קיום

256. לאור מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים, ובפרט לאור מעשי ומחדלי הנתבעים שהביאו את השותפים – בסר וקנדה, להודיע על הקפאה, על הנובע והמשתמע מכך, כמו גם לאור הודעת הביטול, על הנתבעים לפצות ולשפות את ביירונו ולשלם לה פיצויים, לרבות פיצויי קיום, אשר תכליתם לפצותה בגין הרווחים בפרויקטים שמנעו ושנמנעים ממנה ובכלל זה להעמיד את ביירונו במצב בו הייתה אילו היו מקוימים ההסכמים במלואם וביירונו הייתה זוכה לקבלת הכספים הכרוכים בקיום ההסכמים וביצוע הפרוייקטים, לרבות החזר הלוואות שהעמידה והרווח הצפוי מהפרוייקטים.

257. ויובהר, נזקי ביירונו בראש נזק זה מבוססים גם דו"חות שהכינו והציגו הנתבעים, לפיהם ניתן לראות את הכספים שהיו מגיעים אלמלא מעשי ומחדלי הנתבעים ואילו הנתבעים היו מקיימים את התחייבויותיהם וחובותיהם, ההסכמים היו מכובדים על ידם והפרוייקטים היו יוצאים אל הפועל.

*** העתק הודעות דוא"ל מאת הנתבעים מימים 14.2.2023, 10.5.2023, 27.9.2023, 21.1.2024 ו- 10.3.2024 מצ"ב כנספחים 117, 118, 119, 120 ו-121, בהתאמה.

258. ודוק, במסגרת ההודעה מיום 27.9.2023, הבהיר הנתבע 4, מר גיל מעין, כי "התחשיב [של הנתבעים] מבוסס ללא מגורים כך שכל שינוי יהיה לטובה כמובן", על הנובע והמשתמע מכך.

259. על יסוד כל אלה ובכלל, אלמלא מעשי ומחדלי הנתבעים ואלמלא הודעות הביטול, ואילו ההסכמים בין הצדדים היו מקוימים והפרויקטים היו יוצאים במסגרתם אל הפועל, אזי ביירון, על פי חלקה היחסי בפרויקטים המשותפים ובשים לב לזכויותיה בפעילות המשותפת, ובהתאם בין היתר לדו"חות ששלחו הנתבעים עצמם כאמור (ובאופן שמרני – בהתאם להערכה הנמוכה ביותר), הייתה זכאית ביירון לקבל לכל הפחות סך של 72,260,204 ₪.

ח. לחלופין - פיצויי הסתמכות והשבה

260. כאמור לעיל, הנתבעים הודיעו על ביטול ההסכם וביטול כל ההסכמים הקשורים והנובעים ממנו ובלאו הכי הביאו במעשיהם ובמחדליהם להפסקת הפעילות המשותפת ולהקפאתה על ידי השותפים בחברות הפרויקט, ולפיכך, ולחלופין, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, בתשלום פיצויי הסתמכות, אשר מטרתם להעמיד את ביירון במצב בו הייתה אלמלא התקשרה בהסכם מלכתחילה והיא לא הייתה נאלצת להוציא כספים בגינו, ובכלל זה להשיב לידיה את ההלוואות שזו העמידה, אשר מסתכמות, נכון למועד הגשת תביעה זו, בסך של 15,560,204 ₪. זאת, לצד חובתה החוזית של הנתבעת 1 להשיב את ההלוואות כאמור.

ט. הרמת מסך ההתאגדות

261. מבלי לגרוע מהתחייבויותיהם, אחריותם וחובותיהם האישיות של הנתבעים כתוצאה ממעשיהם ומחדליהם כאמור לעיל, לתובעות קמה עילת תביעה כנגד הנתבעים גם מהטעם שבנסיבות דנא מדובר בעשיית שימוש לרעה באישיות המשפטית הנפרדת, היינו בניסיון הסתתרות מבעד מסך ההתאגדות על מנת לחמוק מאחריות.

262. בנסיבות העניין, נוכח כל המפורט לעיל, יש להרים את מסך ההתאגדות בין הנתבעים כולם אשר, באופן מודע ומכוון, הונו וקיפחו ביודעין את התובעות, התנהלו בחוסר תום לב, הזיקו לתובעות והתעשרו על חשבונן, תוך שהם הודו בזכותן של התובעות לקבלת רווחים מהפרויקטים ומכוח ההסכם כאמור לעיל, אך במעשיהם ובמחדליהם הביאו לכך שהתובעות לא קיבלו רווחים אלו.

י. יש לבטל את העברת המניות שנעשתה שלא כדין ולהורות על מימוש השעבוד

263. כאמור לעיל הנתבעים פעלו להעברת מניות הנתבעות 5-7 בנתבעת 1 לנתבעת 9. זאת, תוך הפרת ההסכם ומסמכי השעבוד, ולפיכך יש לבטל את העברת המניות שבוצעה שלא כדין כאמור.

264. בנוסף, כאמור לעיל, השעבוד על מניות הנתבעות 5-7 בנתבעת 1 נועד כדי להבטיח את זכותה של ביירון להיפרע במצב שההלוואות שהעמידה לא פרענה (ר' בסי' 9.2.2. להסכם), ולפיכך יש להורות על מימוש השעבוד כמבוקש בפתח תביעה זו (בפרק הסעדים).

יא. הנתבע 10 חייב לפצות ולשפות את ביירון בגין הנזקים וההפסדים שנגרמו לה

265. ביום 8.3.2023 הנתבע 10 אישר, כי חתימת הנתבע 2, מר דוד קפלן, (לבד) בשם חברת הניהול מהווה חתימה של חברת הניהול בהתאם למסמכי ההתאגדות, וכי חתימת הנתבע 2, מר דוד קפלן, (לבד) מחייבת כביכול את חברת הניהול, כל זאת ללא יסוד, בניגוד למסמכי ההתאגדות וההסכם.

266. בכך אפשר הנתבעת 10, הלכה ולמעשה, התקשרות שלא כדין בעסקת שאשא-אניס כמתואר דלעיל.

267. בעניין זה, מה טוב לנו מהודאת הנתבע 10 בעצמו, עת שכתב כך: "הפרוטוקול הקיים אצלנו הינו מ**פברואר 22 המציין חתימה של אחד מ-2 הקבוצות**..."

*** העתק התכתבות דוא"ל מהימים 31.3.2024 ו-1.4.2024 מצ"ב כנספח 122.

268. אם כן, במעשיו וברשלנותו של הנתבע 10, זה גרם לנזקים ולעלויות לתובעות, בדמות העלויות העודפות הישירות ששולמו במסגרת עסקת שאשא-אניס, וזאת בסך של 914,269 ₪, נזק אשר על

הנתבע 10 לפצות ולשפות בגינו את התובעות.

269. בהתאם, **ביום 21.8.2024** פנו התובעות לנתבע 10 במכתב דרישה, אלא שחרף מענה ענייני, בחר בא כוח הנתבעים לנסות ולהלך אימים על מייצגיה של בירון, התנהלות מבישה ומחפירה.
- *** העתקי מכתבי התובעות **מיום 21.8.2024**, מכתב עו"ד ארנון גיצלטר **מיום 23.8.2024** ומכתב ב"כ בירון **מיום 26.8.2024** מצייב **כנספחים 123, 124 ו-125**, בהתאמה.

יב. עילות התביעה

270. בנסיבות העניין עומדות לתובעות עילות תביעות שונות ומגוונות, לרבות אך לא רק הפרת **חובות והתחייבויות** כלפי התובעות, הפרות המהוות כולן **הפרות** ההסכם; הנתבעים התרשלו כלפי התובעות והציגו מצגים כוזבים ורשלניים; במעשיהם ובמחדליהם כאמור לעיל ובנסיבות העניין כאמור לעיל, הנתבעים התרשלו, כהגדרת עוולה זו בסעיף 35 **לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]**, בין היתר, בכך שלא נהגו באופן סביר בנסיבות העניין והפרו את חובות הזהירות, המושגית והקונקרטי, אותן הם חבים כלפי התובעות, והסבו להן נזקים. כמו כן, במעשיהם ובמחדליהם המתוארים לעיל ובנסיבות העניין כמתואר לעיל, עוולו הנתבעים כלפי התובעות **בעולת. מצג שוארשלני**, כהגדרת עוולה זו בפסיקת בתי המשפט. בנוסף, במעשיהם ובמחדליהם המתוארים לעיל ובנסיבות העניין כמתואר לעיל, פעלו הנתבעים **בחוסר תום לב ובדרך שאינה מקובלת**, וזאת כאמור בס' 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**"), הנתבעים **עשו עושר ולא במשפט**, בכלל ועל חשבון התובעות בפרט וזאת בשים לב להוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 והנתבעים עוולו כלפי התובעות בעולת הפרת חובה חקוקה, כהגדרת עוולה זו בסעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], וזאת בשים לב להוראות סעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים.

יג. סוף דבר

271. נוכח הטעמים המפורטים לעיל, ובוודאי נוכח משקלם המצטבר, יהיה זה נכון, ראוי וצודק, להורות על מתן הסעדים המפורטים במסגרת התביעה. עוד יתבקש בית המשפט הנכבד, לחייב את הנתבעים בהוצאות משפט לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ בגינו והכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מרבית כחוק.
272. הטענות בכתב תביעה זה נטענות לחלופין ו/או במצטבר, הכל בהתאם להקשר הדברים והדבקים.
273. אין בהעלאת טענה כלשהי בכתב תביעה זה כדי להעביר את נטלי השכנוע ו/או הבאת הראיות מהנתבעים אל התובעות, בכל עניין שבו אלו היו מוטלים על הנתבעים, אלמלא הועלתה הטענה.
274. הנזקים שנגרמו לתובעות, כאמור לעיל, הם תוצאה מסתברת של מעשי ומחדלי הנתבעים.
275. ככל שבכתב תביעה זה הוא טיעון משפטי, הוא מובא לשם הבהירות בלבד והתובעות שומרת את זכותן לטעון טענות משפטיות שלא נטענו זה ואין לראות באמור לעיל משום מיצוי טיעוניהן המשפטיים.

תוכן עניינים

מס' עמ'	שם הנספח	מס'
40	העתק תדפיס רשם חברות - ולור מתחם הבורסה בע"מ	1
44	העתק תדפיס רשם - חברות אינווסטיקו ד.ק. בע"מ	2
48	העתק תדפיס רשם חברות - ש. פנרוז נכסים (100) בע"מ	3
52	העתק תדפיס רשם חברות - גיל מעיין ושות' שמאי מקרקעין בע"מ	4
55	העתק תדפיס רשם חברות - עידנים ניהול ואחזקות 2000 בע"מ	5
59	העתק תדפיס רשם חברות - ולור יזמות בע"מ	6
63	העתק תדפיס רשם חברות - ולור בירון נדל"ן בע"מ	7
67	העתקי תדפיס רשם החברות של החברות 2-11	8
98	העתק כתבה מיום 12.3.2023	9
102	העתק התכתבויות בין הצדדים מימים 6.11.2019 ו- 8.11.2019	10
104	העתק הסכם המייסדים מיום 12.1.2021	11
556	העתק נספח 6.1.3 להסכם המייסדים	12
591	העתק נספח 14.4 להסכם המייסדים	13
593	העתקי הסכמי מתן השירותים	14
609	העתק תיקון להסכם המייסדים מיום 22.3.2023	15
613	העתק תקנון חברת הניהול	16
648	העתק פרוטוקול לשינוי התקנון	17
650	העתק הסכם השותפות הראשון והסכם השותפות השני	18
671	העתק הסכם השותפות החדש	19
676	העתק החלטת הדירקטוריון השותף הכללי מיום 1.3.2022	20
678	העתק פרוטוקולי ישיבות מימים 10.5.2022 ו- 16.5.2022	21
681	העתק תרשים החזקות	22
683	העתק הסכמי בסר	23
1020	העתק הסכמי בסר-קנדה	24
2342	העתק הסכמי סופרין	25

מס'	שם הנספח	עמ'
26	העתק דוגמת תקנון באחת החברות המשותפות	2439
27	העתק דוגמת תקנון באחת מחברות הפרויקט המשותפות עם בסר וקנדה	2474
28	העתקי החלטת דירקטוריון של החברות המשותפות	2485
29	העתק פרוטוקול החלטה מיום 17.12.2023, בכתב ידו של הנתבע 2, מר דודי קפלן	2487
30	העתק תמלול פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 12.9.2021	2490
31	העתק הודעת דוא"ל של הנתבע 2 (מר דודי קפלן) מיום 10.2.2020 בעניין שיעור אחוז התמורה	2692
32	העתק תמלול הפרוטוקול מיום 14.10.2021	2695
33	העתק התכתבויות מימים 8.11.2021 ו- 19.12.2021	2822
34	העתק דוא"ל ששלח הנתבע 2 ביום 17.3.2022	2828
35	העתק דוא"ל מיום 14.8.2023, כולל מכתב הדרישה של עו"ד בן יעקב שצורף אליו והודעת דוא"ל מיום 25.8.2023	2840
36	העתק הסכם דמי קידום עסקה	2846
37	העתק הסכם קומבינציה	2848
38	העתק הסכם ההלוואה	2946
39	העתק התכתבות בין הנתבע 4 ועו"ד בן יעקב (כשהנתבע 2 מכותב) מיום 5.10.2021	2949
40	העתק תביעת עו"ד בן יעקב מיום 29.10.2023	2952
41	העתק בקשת העיקול מיום 1.11.2023 וההחלטה מיום 6.11.2023	2968
42	העתק הודעת דוא"ל מיום 9.11.2023 מאת ביירון	2977
43	העתק התכתבות מיום 19.11.2023 במסגרתה הודה הנתבע 2 שהוא אינו בעל זכויות חתימה וממנה עולה כי הצדדים ביקשו שלא "לכבס את הכביסה המלוכלכת בחוץ"	2981
44	העתק הסכם הפשרה	2985
45	העתק מסמכים שהתקבלו מעו"ד בן יעקב	2987
46	העתק הודאת דוא"ל ששלח הנתבע 2 ביום 15.11.2023	3098
47	העתק תמלול הפגישה מיום 4.2.2024	3101

מס' עמ'	שם הנספח	מס'
3111	העתק מכתב הנתבעים 29.02.2024	48
3114	העתק מכתב הנתבעים מיום 18.3.2024	49
3117	העתק מכתב הנתבעים מיום 2.4.2024	50
3121	העתק מכתב הנתבעים מיום 24.4.2024	51
3125	העתק מכתב הנתבעים מיום 28.5.2024	52
3128	העתק דוא"ל הנתבעים מיום 13.6.2024	53
3132	העתק דוא"ל הנתבעים 20.6.2024	54
3140	העתק מכתב הנתבעים מיום 28.6.2024	55
3143	העתק דוא"ל הנתבעים מיום 4.7.2024	56
3146	העתק דוא"ל הנתבעים מיום 14.7.2024	57
3149	העתק מכתב ביירון מיום 22.4.2024	58
3156	העתק מכתב ביירון מיום 16.6.2024	59
3165	העתק מכתב ביירון מיום 21.6.2024	60
3169	העתק מכתב ביירון מיום 30.6.2024	61
3176	העתק מכתב ביירון מיום 14.7.24	62
3183	העתק הזימון לשיבת הדירקטוריון	63
3185	העתק הודעת הנתבעים מיום 15.6.2024	64
3195	העתק הודעת ביירון מיום 15.6.2024	65
3198	העתק מכתב ביירון מיום 16.6.2024	66
3207	העתק ההסכם עם גגות הכרך בע"מ מיום 4.9.2022	67
3209	העתק הסכמה לביצוע פרויקט כאמור מיום 14.7.2022	68
3212	העתק ההודעה מיום 14.6.2021	69
3214	העתק ההודעה השנייה מיום 1.12.2021	70
3216	העתק בקשה לשינוי שם מיום 30.1.2023	71
3219	העתק ההתכתבות מיום 14.12.2023	72
3240	העתק פרוטוקול דירקטוריון מיום 24.4.2023	73
3243	העתק סיכום הפגישה מיום 20.2.2024	74

מס' עמ'	שם הנספח	מס'
3251	העתק הודעת דוא"ל מיום 25.4.2024 על המסמך מיום 8.4.2024 שצורף אליה	75
3255	העתק הודעת דוא"ל מיום 9.6.2024	76
3261	העתק הודעת דוא"ל מיום 13.6.2024	77
3264	העתק צילום מערכת CRM	78
3267	העתק תכתובות דוא"ל שסופה מיום 1.7.2024	79
3271	העתק תכתובות דוא"ל מיום 4.7.2024	80
3282	העתק מכתבה של ביירון מיום 14.7.2024	81
3289	העתק טופס השעבוד על מניות ולור	82
3294	העתק תעודות רישום השעבוד על מניות ולור	83
3300	העתק נתוני החברות שבשליטת הנתבע 2, מר דוד קפלן	84
3316	העתק כתב התביעה מטעם חברת פרויקט יוספטל	85
3347	העתק כתב ההגנה מטעם בעלי הזכויות בפרויקט יוספטל	86
3369	העתק הודעה בדבר שינויים ברשימת נושאי משרה בנתבעת 9 מיום 29.5.2023	87
3372	העתק הודעה בדבר שינויים ברשימת נושאי המשרה בחברת אוטוריטק	88
3374	העתק מכתב ביירון מיום 21.7.2024	89
3377	העתק מכתב בסר וקנדה מיום 27.6.2024	90
3379	העתק מכתב בסר וקנדה מיום 2.7.2024	91
3381	העתק מכתב בסר וקנדה מיום 25.8.2024	92
3384	העתק מכתב בסר וקנדה מיום 1.9.2024	93
3388	העתק מכתב ביירון מיום 5.8.2024	94
3390	העתק הודעת הביטול	95
3397	העתק מכתב ביירון מיום 16.7.2024	96
3423	העתקי מכתבי הנתבעים מיום 2024 15.7.2024 לגבי מיטל שני ולמר אילן רייך ומכתב התשובה מיום 18.7.2024	97
3436	העתק הזימון לדירקטוריון חברת הניהול מיום 29.7.2024	98

מס'	שם הנספח	עמ'
99	העתק הודעה ומכתב מאת הנתבעים מיום 31.7.2024	3438
100	העתק התכתבויות דוא"ל מהימים 4.8.2024 ו- 5.8.2024	3443
101	העתק זימון מיום 5.8.2024 לשיבה נדחית של דירקטוריון חברת הניהול	3448
102	העתק התכתבויות בין הצדדים מימים 8.8.2024 ועד 11.8.2024	3450
103	העתק פרוטוקול ישיבת דירקטוריון חברת הניהול מיום 12.8.2024	3460
104	העתק ההודעות על סיום ההתקשרויות עם הנתבעות 5-7	3466
105	העתקי התכתבויות בין הצדדים מימים 13.8.2024 ועד 18.8.2024	3470
106	העתק הזימונים מיום 20.8.2024	3481
107	העתקי הזימונים מיום 27.8.2024 לשיבות הדירקטוריון הנדחות	3484
108	העתק פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של חברת הניהול מיום 3.9.2024	3487
109	העתק פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של יתר החברות המשותפות מיום 3.9.2024	3490
110	העתק הזימון לשיבת דירקטוריון חברת הניהול ליום 26.8.2024	3493
111	העתק מכתב ביירון מיום 20.8.2024 ותשובת הנתבעים מיום 25.8.2024	3495
112	העתק הודעת דוא"ל ששלחה ביירון ביום 25.8.2024	3500
113	העתק הפרוטוקול המיומר ששלחו הנתבעים	3503
114	העתק מכתב ב"כ ביירון מיום 28.8.2024	3505
115	העתקי הודעות דוא"ל מהימים 28.8.2024 ו- 29.8.2024	3508
116	העתק פרוטוקול ישיבת דירקטוריון חברת הניהול מיום 9.9.2024	3512
117	העתק הודעת דוא"ל הנתבעים מיום 14.2.2023	3517
118	העתק הודעת דוא"ל הנתבעים מיום 10.5.2023	3525
119	העתק הודעת דוא"ל הנתבעים מיום 27.9.2023	3571
120	העתק הודעת דוא"ל הנתבעים מיום 21.1.2024	3577
121	העתק הודעת דוא"ל הנתבעים מיום 10.3.2024	3582
122	העתק התכתבות דוא"ל מהימים 31.3.2024 ו- 1.4.2024	3596

עמ'	שם הנספח	מס'
3599	העתק מכתב התובעות מיום 21.8.2024	123
3602	העתק מכתב עו"ד ארנון גיצלטר מיום 23.8.2024	124
3605	העתק מכתב ב"כ ביירוץ מיום 26.8.2024	125

סריקה חלק

סריקה חלקית

המסמך המלא
נשלח לסריקה הייצונית