

עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. 69961, ת.ז. 300220183
שדרות ירושלים 18 אשדוד, משרד 216B
טל נייד: 054-2614085 דוא"ל stefaniyossef.adv@gmail.com

באמצעות עוה"ד מימון פאר (מ"ר 77111) ו/או טל מנור (88640)
משד' גושן 49 בקריית מוצקין
טל נייד: 0505665505
דוא"ל: maymonpeerlaw@gmail.com

להלן: התובעת

נ ג ד

1. ג'ני קורמן, ת"ז 314439092
מרח' שדרות הפלמ"ח 14, אשדוד
טל': 054-5265479
2. הדס דהן, ת"ז: 206113896
מרחוב שדרות הפלמ"ח 16, אשדוד
טל': 054-8459821
3. מיכאל סגל, ת"ז: 309297802
מרח' שדרות הפלמ"ח 16, אשדוד
טל': 050-3092252
4. מירב שירה כהן, ת"ז: 301702098
מרח' שדרות הפלמ"ח 14 אשדוד
טל': 050-4143079
5. ניסים יוסף לוי, ת"ז: 313489395
מרח' שדרות הפלמ"ח 12 אשדוד
טל': 052-7143586
6. רגינה קולסניק, ת"ז: 310517073
מרח' שדרות הפלמ"ח 12 אשדוד
טל': 050-7748967
7. שי דהן, ת"ז: 025402090
מרח' שדרות הפלמ"ח 14 אשדוד
054-9994625

להלן: הנתבעים

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה: לשון הרע, שקר במפגיע, תרמית וגרם הפרת חוזה

סכום התביעה: ₪ 510,000

סכום האגרה: ₪ 12,750 בהתאם לפרט 1 לתוספת לתקנות בית המשפט (אגרות) התשס"ז
(להלן: תקנות האגרות)

האם קיים הליך נוסף בבית משפט או בית דין: לא

הזמנה לדין

הואיל ועוה"ד סטפאני יוסף, הגישה כתב תביעה זה נגדך, את/ה מוזמן 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 לתובע הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

תמצית הטענות

1. תובענה זו מוגשת לפי חוק איסור לשון הרע, ועילות נוספות, כנגד שבעה (7) נתבעים אשר עשו יד אחת לפגוע בשמה הטוב של התובעת מתוך שיקולים זרים ואינטרסים עלומים, ועל כל פנים אין מדובר באינטרסים הקשורים לקידום פרויקט הבינוי, ובוודאי שלא אינטרסים אשר נועדו לקדם את טובת כלל בעלי הדירות במתחם.
2. הנתבעים כולם קשורים לפרויקט התחדשות עירונית בעיר אשדוד. חלקם בעלי דירות במיזם וחלקם קרובי משפחה של בעלי דירות במיזם אשר קיבלו באותה עת (בו הוסמכה התובעת לייצג את בעלי הדירות) הסמכה ו/או הסכמת קרובי משפחותיהם להיות נציגיהם. התובעת היא עו"ד שמונתה כדין ע"י בעלי הדירות באמצעות החלטה שנשלחה אליה מאת הנציגות המוסמכת של הדיירים לייצג את כלל הדיירים אל מול היזם (בהתאם להוראות כתב המינוי ובעניינים הנקובים בו בלבד).
3. הנתבעים פרסמו מסמך, אותו ערכו ועליו חתמו, בחוסר סמכות וללא עמידה בהוראות החוק הנדרשות בעניין זה לרבות היעדר החלטת רוב מבעלי הדירות עצמם הציגו אותו כפרוטוקול נציגות הדיירים, על אף שבמועד עריכתו, חלקם כבר לא שימשו כנציגים ואף המסמך נעדר חתימה או הסכמה או כל תיעוד אודות חברי הנציגות הנוספים ומבלי לעדכן את בעלי הדירות בהחלטה זו (שאף שהינה נעדרת סמכות מראשיתה).
4. במסמך האמור, קבעו הנתבעים קביעות שקריות ומכפישות כלפי התובעת ובעזות מצח הודיעו על פיטוריה מתפקידה כמייצגת הדיירים ו/או בעלי הדירות במתחם הפרויקט.
5. עוד הוסיפו חטא על פשע, בכך שהפרסום הובא לידיעת התובעת רק מספר חודשים לאחר עריכתו ופרסומו.

הצדדים:

6. **התובעת** הינה עו"ד העוסקת בייצוג דיירים בשורה של פרויקטים בתחום התחדשות עירונית בעיר אשדוד. התובעת נבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.
7. **הנתבעים מס' 1,3,7 הם בני משפחה של בעלי דירות ואינם בעלי זכויות כלשהן בנכסים במיזם, אלא שבעבר קיבלו הסכמה מקרובי משפחותיהם לשמש כנציגיהם.**
8. יתר הנתבעים הם בעלי דירות במיזם.
9. **הנתבע 7 התפטר מתפקידו בנציגות באמצעות הודעה פרונטאלית שהוציא במהלך אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ואף תועדה בפרוטוקול אסיפה.**
10. עוד יצוין, וזאת מבלי להוות הודאה בסמכות כלשהי של הנתבעים, הרי שנציגות הפרויקט מנתה מלכתחילה סך של 13 נציגים, אולם במסמך האמור מופיעים רק 7 אנשים – הם הנתבעים.

העובדות הצריכות לעניין:

11. התובעת קיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט **ביום 27.02.23** פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות ללא לאות וללא מורא למען מיוצגיה.
בחירתה של התובעת כעורכת דין מייצגת בוצע בהתאם לנהלים הקיימים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כך ביום 18.04.23 שלחה נציגות בעלי הזכויות מסמך פרוטוקול בדבר בחירת התובעת כמייצגת בעלי הזכויות בפרויקט.
במסגרת מסמך זה, פורט הליך הבחירה בתובעת תוך העלאת העובדה שנבחנו "מספר חלופות של עורכי דין שונים לבחירת עו"ד מייצג, כמו גם נעשו שיחות להתרשמות עם עו"ד אחרים מהעיר ומחוצה לה. למסמך זה צוין פרוטוקול הנציגות מיום 27.02.23 בו תועד בחירת התובעת כמייצגת בהחלטת רוב.

העתק מסמך פרוטוקול מיום 18.04.23 בדבר אופן ותהליך בחירת התובעת כעורכת דין מייצגת מצורף ומסומן כנספח 1 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

12. למען הסר ספק, מינויה של התובעת כנציגת דיירים עודנו שריר וקיים, ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט בהמשך היא מעולם לא פוטרה מייצוג.
13. התנהלותה של התובעת מול חברת "ברייטלנד", החברה היזמית של הפרויקט, נעשתה ע"י התובעת במקצועיות יתרה, והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, ויובהר – התובעת אינה נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת "ברייטלנד" אשר לעיתים הם מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.

14. **ביום 06.02.25**, נדהמה התובעת לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של **קבוצת דיירים** (להלן: "**הקבוצה**") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך **ביום 27.11.24**, דהיינו התובעת קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.

העתק המסמך שהומצא לתובעת ביום 06.02.25 המהווה את הפרסום מצורף ומסומן כנספח 2 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

15. באותו מסמך, עליו מתנוססת חתימתם של כלל הנתבעים נקבעו עובדות קשות ביותר כנגד התובעת המהוות פגיעה חמורה במוניטין שלה, בניסיונה וביושרתה המקצועיים, בפרנסתה ובשמה הטוב ההולך לפניה.

16. התובעת מייצגת במועד כתיבת שורות אלו, לא פחות מ- 30 פרויקטים, וכל מיוצגיה בהם הינם בעלי דירות בלבד, שעלולים להיחשף לדברי הבלע המופיעים באותו פרסום.

17. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס לתובעת, מופיעים התיאורים הללו: "**משבר אמן קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף**", "**התנהלות שאינה הולמת מצידה**", "**חוסר יכולת לתקשר עמה**". מדובר בביטויים הנוגעים לליבת עיסוקה של התובעת ואשר יש בהם כדי לגרום לה נזק הן בקרב בעלי הדירות והנציגות בפרויקט נשוא התביעה וכן בקרב בעלי דירות במיזמים אחרים שהיא

מייצגת במסגרתם את בעלי הזכויות. ודוק, התובעת מייצגת בעלי דירות בלבד ואינה עוסקת בייצוג יזמים כלל.

18. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שחברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואין לדעת האם ידעו על המפגש של הקבוצה, ו/או ממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד התובעת. זאת, נוסף לכך שאין פירוט כלשהו על מה נסמכת קביעתם זו של הנתבעים, שככל הנראה משמשים כבובות המופעלות ע"י גורם עלום.

19. לא זו אף זו, אף אם היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדין, הרי שהכינוס של הקבוצה האמורה נעשה שלא על פי הוראות הרשות הארצית להתחדשות עירונית לרבות תוך חריגה מסמכויות נציגות בעלי זכויות כפי שהגדירה הרשות הארצית להתחדשות עירונית.

20. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שנוצר, נחתם ופורסם, בידי הקבוצה, הם הנתבעים, Non Paper יפורטו רק מקצת מהסיבות לכך:

א. הכינוס של הקבוצה נעשה שלא על פי הוראות הרשות הארצית להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדין, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות לפטר את עורך הדין המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט ולייצג את החלטת רוב בעלי הדירות בעניין זה על ידי כינוס מקדים של אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. מכאן, לא רק שהפעולה שביצעה הקבוצה הייתה בניגוד לנוהל האמור כך שלא שיקפה את החלטת רוב בעלי הדירות, אלא שהפעולה האמורה הייתה חריגה מסמכויות נציגות בעלי הזכויות כפי שמוגדר בכתבי המינוי של הנציגות עליהם חתמו בעלי הזכויות.

כך, באתר הרשות הארצית להתחדשות עירונית מפורסמים תפקידי הנציגות תחת קטגוריות: "ארגון הדיירים עדכון והנגשת מידע" ו- "הובלה של תהליכי התקשרות". ודוק, בקטגוריית "הובלה של תהליכי התקשרות" לא נרשמה סמכות כלשהי לנציגות בדבר פיטורי עורך דין מייצג או בחירת עורך דין מייצג חדש אלא שהנציגות נדרשת לבצע הליך מסודר ומעמיק של בחירת אנשי מקצוע מלווים הכולל קביעת קריטריונים, איתור, מיון ובחינת המלצות במסגרת מכרז קטן ולאחר מכן נדרשת הנציגות להעלות לפני בעלי הנכסים מספר עורכי דין אשר עמדו בקריטריונים **והבחירה הסופית תיעשה באספת בעלי הנכסים.**

אף, במסמך כתב מינוי נציגות שמפורסם באתר הרשות הארצית להתחדשות עירונית לא מפורטת הסמכה כלשהי של נציגות לפטר עורך דין, כך שתפקיד המרכזי של הנציגות הינו הלכה למעשה צינור להעברת מידעים ולשיקוף מידעים באופן יעיל ומדויק לבעלי הזכויות ותו לא.

לדייק את הדברים: בסעיף 2 לכתב מינוי הנציגות שמפורסם כאמור באתר, נרשם: "לפעול לבחירת עורך דין אשר ייצג אותנו בתהליך התחדשות עירונית מול היוזם וגורמים אחרים... יודגש כי ייצוג הח"מ על ידי עורך דין בעסקה עצמה כפוף לחתימתו על ייפוי כוח אישי להסמכת עורך דין."

וכך התובעת פעלה והחתימה את רוב בעלי הזכויות במתחם הפרויקט על ייפוי כוח לייצוגם בפרויקט.

העתק מסמך תפקידי הנציגות מתוך האתר של הרשות הארצית להתחדשות עירונית מצורף ומסומן כנספח 3 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

העתק נוסח כתב מינוי נציגות כפי שמפורסם באתר הרשות מצורף ומסומן כנספח 4 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

העתק כתבי המינוי של הנציגות הנבחרת כפי שהועברו לח"מ סמוך לבחירת כמייצגת מצורף ומסומן כנספח 5 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. לפרויקט, ישנם 13 נציגים חברים בנציגות הדיירים המייצגים את כלל הבניינים השותפים בפרויקט. זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו לתובעת בחודש פברואר 2023, ושעליו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר בהיעדר תיעוד על נסיבות היעדרותם ו/או האם ידעו על הכינוס, לא ניתן להניח אחרת מלבד שהנציגים האחרים כלל לא הוזמנו ו/או לא ידעו על הכינוס.

ג. במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים, ואולם, מדובר בדירת "עמיגור" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"נציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן (נתבע 7), שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור.

העתק פרוטוקול מיום 24.09.24 מצורף ומסומן כנספח 6 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

21. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ע"י מי שלא הוסמכו לכך, מי שהציגו בפני כלל בעלי הדירות מצג שווא של "נציגות" ובהחלטה חסרת תוקף, שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של התובעת, והכל באופן מכוון ודווקני על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

22. בעצם הפרסום, שאין לגביו מחלוקת, ואשר נעשה על ידי חברי ה"קבוצה" בצוותא חדא, מבלי שהיו מוסמכים לכך, עוולו הנתבעים, ביחד ולחוד, כלפי התובעת בעוולת לשון הרע.

23. חמורים הדברים שבעתיים, שבמכתב התראה שקיבלה התובעת מעו"ד אור נוראל, מספר ימים לאחר קבלת המסמך לידיה, וכשעתיים בטרם עריכת אסיפת דיירים של הפרויקט שנקבעה מבעוד מועד, מופיעים "תיאורים" שלקוחים מהמסמך עליו חתומה

ה"קבוצה", ואשר יש בהם פגיעה בשמה הטוב באופן חמור ומזעזע, מה שמהווה ראייה נוספת להפצת המסמך לגורמים חיצוניים לפרויקט. עוד מלמד הדבר על תיאומים שנעשו בין הקבוצה הלא מוסמכת לגורמים אחרים, בעלי אינטרסים שונים מאלו של הדיירים.

ברור שמכתב התראה זה, מעבר לעובדה שהינו מקבע את עוולת לשון הרע שביצעו הנתבעים, הרי שמדובר במכתב הפחדה שנועד להלך אימים על התובעת. ואם בכל האמור לא די על מנת לקבוע שהתנהלות הנתבעים לא רק שבוצעה בחוסר סמכות אלא אף זועקת כולה חוסר תום לב משווע – אותו עו"ד אור נוראל "הונחת" לקבוצת הוואטס אפ של בעלי הנכסים על ידי ה"ה אנה דרעי והוכרז שם כעורך דין החדש של הדיירים. כמובן שלא עלה בידם של חלק מבעלי הזכויות שהתרעמו על מהלך זה שבוצע בכפייה של ממש – למנוע את האמור שכן בתגובה לשלל תגובות זועמות של חלק מבעלי הנכסים על כך שהעורך דין אור נוראל כלל לא מייצגם – ביצע עוה"ד אור נוראל שידול של ממש והחל להפיץ משנת משרדו לרבות ניסיונו תוך שהינו בטוח שבעקבות ניסיונו ישביע רצון בעלי הזכויות.

כך, ביצעו בעלי הזכויות חריגה נוספת מסמכויותיהם והלכה למעשה לא רק שפגעו בשמה הטוב של התובעת ובעקבות כך במשלח ידה ופרנסתה אלא שאף ידוע לנתבעים שהתובעת עד למועד זה לא קיבלה שכר טרחתה מהיזם – זאת לאחר שנלחמה על זכויותיהם של בעלי הזכויות והייתה אמורה בשלב זה של הפרויקט לקבל זה מכבר כספים רבים וטובים עליהם הסתמכה בהתאם לפעולותיה: הכנת הסכם חדש המעגן את זכויותיהם של בעלי הזכויות והכל בהליך משא ומתן שנמשך חודשים רבים מול החברה היזמית ותוך שיקוף רצונותיהם של בעלי הזכויות תוך התייחסות להערות, הבהרות ובקשות של בעלי הזכויות, עריכת אינספור מפגשים פרטניים עם בעלי הזכויות, עריכת אסיפות דיירים, עריכת אסיפות נציגות, החתמת רוב מבין בעלי הזכויות ועוד.

העתק מכתב ההתראה שנשלח לתובעת על ידי עוה"ד נוראל מצורף ומסומן כנספח 7 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

העתק הודעות מקבוצת הוואטס אפ של בעלי הזכויות לרבות הודעה בדבר בחירת עוה"ד נוראל כמייצג מצורף ומסומן כנספח 8 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

24. ביום 17.02.25 שלחה התובעת לנתבעים מכתב התראה בו אפשרה להם לחזור בהם מהפרסומים המעוולים אך אלה דחו את ההזדמנות שניתנה להם והותירו את הפרסומים המעוולים כפי שהם.

העתק ממכתבי ההתראה ששלחה התובעת לנתבעים בצירוף אישורי מסירה מצורף ומסומן כנספח 9 לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

25. הגדילו לעשות הנתבעים ואף לאחרונה העבירו לעוה"ד נוראל את ההסכם עליו עמלה התובעת חודשים רבים על מנת שיוכל להחתיים את בעלי הזכויות מחדש. לא רק שהנתבעים פגעו בשמה הטוב של התובעת אלא שהנתבעים עושים כל העולה על רוחם תוך הפרת קניינה הרוחני של התובעת.

26. יצוין, כי עוה"ד נוראל אור השיב לפתע למכתב ההתראה, אך סירב בהתנהגות להציג ייפוי כוח והתעלם מבקשות ב"כ התובעת על מנת שיהיה ניתן להשיב לטענות לגופם של דברים. הלכה למעשה לא ברור בכלל את מי מייצג עוה"ד אור נוראל, אך את זה תשאיר התובעת להליך אחר.

הפרסומים:

27. באותו מסמך חסר תוקף כלשהו [ראה: נספח ב לעיל], בסעיף 3, עליו מתנוססת חתימתם של כלל חברי "הקבוצה" נטען "למשבר אמון" בין התובעת לבין הנציגות, דבר שהוא שקר וכזב שהרי רוב מוחלט של חברי הנציגות המוסמכים שנבחרו באספת דיירים, בחרו בתובעת וסומכים ידיהם עליה זאת לאחר תהליך בחירה יחד עם בעלי הזכויות בפרויקט, אשר גם רוב מתוכם חתום על ייפוי כוח לטובת ייצוגה של התובעת. כמו כן, הטענה ל"התנהגות שאינה הולמת" מבלי לפרט במה דברים אמורים, מהווה דבר המעיד על כך שמדובר באמירה חלולה מן הפה ולחוף.

28. עוד טענה הקבוצה במסמך שמתקרא פרוטוקול של הנציגות כי "היזם הודיע לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עוה"ד דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט". גם זו טענה שקרית ולא ברורה, שכן התובעת מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות ולא של היזם, והיא עומדת על זכויותיהם של בעלי הדירות ותעשה כך גם בעתיד.

29. עוד במסמך המכפיש, מודיעים הנתבעים על פיטוריה של התובעת בחוסר סמכות כאשר מדובר גם בפגיעה בשמה הטוב וגם במצג שווא של מי שמתחזים לנציגות שעה שכלל חברי הנציגות אינם מעורבים בהחלטה, ואף הודעת סיום ההתקשרות נעשתה ללא סמכות, ללא שיקוף מידעים לדיירים, ללא קבלת עמדתם, וכן ללא ביצוע כינוס והצבעה והכל בניגוד להוראות, לתקנות ולחקיקה הקיימים בנושא זה ואף בניגוד לנוהל הקיים ברשות הארצית להתחדשות עירונית.

המסד המשפטי:

30. בפרסום שעשו הנתבעים נגד התובעת, ואשר הגיע לבעלי הדירות בפרויקט, כמו גם גורמים מחוץ לפרויקט, ועשוי להגיע גם לבעלי דירות במתחמים אחרים שהתובעת מייצגת בהם, עוולו הנתבעים כלפי התובעת בעוולת לשון הרע לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק איסור לשון הרע"):

בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמו הנתבעים כנגד התובעת פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרותם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלח ידה של התובעת שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

31. בגין עוולת לשון הרע זכאית התובעת לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של 75,000 ₪. מכל אחד מהנתבעים ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי 150,000 ₪.

32. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדת חברי הקבוצה יש משום גריס הפרת חוזה, לפי סעיף 62(א) לפקודת הנזיקין, שהיא עוולה נפרדת ומקימה לתובעת זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי התובעת פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים**. יצוין כי במתחם 96 יחידות קיימות שעל כל אחת מהן הייתה התובעת אמורה לקבל סך של 8,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ובסה"כ 768,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט.

33. הנתבעים עוולו כלפי התובעת בעוולת התרמית לפי סעיף 56 לפקודת הנזיקין, שעה שהציגו בפני בעלי הדירות במתחם הצג כוזב של עובדה, בידעה שהיא כוזבת, או באין אמונה באמיתותה או מתוך קלות ראש, שלא איכפת למציג אם אמת היא או כזב, ובכוונה שהמוטעה על ידי ההיצג יפעל על פיו.

34. הנתבעים עוולו כלפי התובעת בעילת שקר במפגיע לפי סעיף 58(א) לפקודת הנזיקין שעה שפרסמו הודעה כוזבת בזדון כדי לפגוע במשלח ידה של התובעת.

הסעדים:

35. לאור כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התביעה במלואה ולחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, בתשלום פיצויים לתובעת:

א. בגין פרסום לשון הרע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של 160,000 ₪.

ב. בגין עוולות התרמית לפי פקודת הנזיקין פיצוי בגובה 50,000 ₪.

ג. בגין עוולת שקר במפגיע לפי פקודת הנזיקין פיצוי בגובה 50,000 ₪.

ד. בגין גריס הפרת חוזה 250,000 ₪. על אף שבחישוב הפסדי התובעת כתוצאה מהפרת החוזה עימה עומד סכום החוזה המבוטל על 784,000 ₪ (לפי 8000 ₪ ל 98 יחידות דיון) היא בוחרת משיקולי אגרה בלבד להעמיד את סך הפיצוי על 250,000 ₪.

36. בית המשפט מתבקש לחייב את הנתבעים ביחד ולחוד בהוצאות התובעת ובשכר טרחת עו"ד.

מימון פאר, עו"ד
ב"כ התובעת

תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
11	פרוטוקול דיירים מיום 18.04.23	נספח 1
13	העתק מסמך שהומצא לתובעת ביום 06.02.25 ומהווה את הפרסום	נספח 2
15	העתק עקרונות לבניית נציגות של הרשות להתחדשות	נספח 3
19	העתק כתב מינוי נציגות מאת הרשות להתחדשות	נספח 4
24	כתב הסמכה חתום בידי בעלי דירות	נספח 5
32	פרוטוקול אסיפת בעלי זכויות	נספח 6
42	נעתק מכתב התראה אור נוריאל	נספח 7
45	העתק הודעות ואטסאפ של דיירים	נספח 8
50	מכתבי התראה לנתבעים	נספח 9

נספח 1

פרוטוקול דיירים מיום 18.04.23

עמוד 11

18/4/2023

סימוכין: 03

הנדון - פרוטוקול ישיבת נציגות דיירים – הודעה על עו"ד מייצגת הדיירים

1. נציגות הדיירים ערכה מספר שיחות ראיון עם עורכי דין שונים על מנת לבחור עורך דין לייצוג במסגרת פרויקט תמ"א 38.
2. בעבר ייצג עו"ד דניאל גלושה, עם השנים אבד הקשר עימו ובשיחה טלפונית שנערכה עימו הבהיר כי אינו מייצג יותר את הדיירים וביקש שלא יפנו אליו יותר, ולאור כלל הנסיבות הללו הוחלט על ידי הנציגות המוסמכת לא להמשיך את ייצוגו בהסכם התמ"א החדש.
3. נציגות הדיירים הייתה היחידה שפעלה לניסיונות קידום הפעילות מול מנהלת ההתחדשות ודרישה להחלפת יזם, ללא כל מעורבות של עורך/ת דין אחר/ת.
4. בפגישות של נציגות הדיירים הוצגו מספר חלופות של עורכי דין שונים לבחירת עו"ד מייצג, כמו גם נעשו כאמור שיחות להתרשמות עם עו"ד אחרים מהעיר ומחוצה לה.
5. מצ"ב הודעה כי נבחרה עו"ד סטפני יוסף על ידי רוב, בהצבעה של חברי הנציגות (סוכם בפרוטוקול הנציגות מתאריך 27/2/2023 סימוכין 02) לייצוג הדיירים במסגרת תמ"א 38.
6. בתאריך 27/3/2023 נערכה ישיבת נציגות הדיירים יחד עם עו"ד סטפני יוסף במשרדה במהלכה הוגשו לסטפני דרישות הנציגות אל היזם/ קבלן המבצע, והועלו על הכתב במסמך של עו"ד סטפני יוסף מתאריך 27/3/2023 ואף הועברו לעיון חברי הנציגות.
7. העתק מכתב יועבר למנהלת התחדשות עירונית באשדוד (אל גב' אתי ורטה).

בברכה,

רושם הפרוטוקול: שי דהן

העתק:

חברי הנציגות

מנהלת התחדשות עירונית גב' אתי ורטה

עו"ד סטפני יוסף

נספח 2

**העתק מסמך שהומצא לתובעת
ביום 06.02.25 ומהווה את
הפרסום**

עמוד 13

הבניינים ברח' הפלמ"ח 12, 14, 16 - אשדוד

פרוטוקול מאסיבת נציגות הדיירים לעורכי התחדשות עירונית

שבתקיימה ביום 27/11/2024

נוכחים:

רעיה קולסניק, מירב כהן, ניסים לוי, הרס דרנן, שי דרנן

על סדר היום:

דיון כסיים ההתקשרות עם עורכי הדין של בעלי הדירות.

מהלך האסיבה:

1. ביום 27.02.23 בחרה הנציגות בעו"ד סטמני יוסף לייצוג הדיירים במתחם במסגרת פרויקט התמ"א.
2. במסגרת זו, ביקשה הנציגות מעו"ד יוסף להסדיר את סיום הייצוג של עו"ד דניאל גלושה שייצג את בעלי הדירות בעבר, אך הקשר עומד נותק, ולאחרונה הוא הודיע בשיתוף טלפון כי איננו מעוניין לייצג עוד את הדיירים.
3. בחודשים האחרונים התגלע משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף, בין היתר כתוצאה מהתנהלות שאינה הולמת מצידה כלפי חלק מחברי הנציגות וכן חוסר יכולת לתקשר עמה כראוי.
4. במקביל הודיע היום לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד, דבר שעלול לפגוע בקידום (בהצלחת הפרויקט).

לאור האמור, החליטה הנציגות כדלקמן:

1. למען הזהירות, להודיע לעו"ד גלושה בכתב כי הוא אינו מייצג עוד את בעלי הדירות לעניין פרויקט ההתחדשות העירונית המתבצע במתחם.
2. לאור משבר עמוק ביחסי האמון בין הנציגות לבין עו"ד סטמני יוסף, הוחלט להודיע לעו"ד סטמני יוסף על הפסקת הייצוג לאתר.
3. כמו כן, בהתאם לסמכות שניתנה לנציגות מבעלי הדירות, ועל מנת שלא לעכב את קידום הפרויקט, הוחלט לפעול בהקדם למינוי של עו"ד אחר לייצג את בעלי הדירות.
4. הודעה בדבר הפסקת הייצוג של עו"ד סטמני יוסף תימסר גם ליום.

חתימות:

חתימה	בניין (הפלמ"ח 12-16)	שם הנציג
	12	רעיה קולסניק
	16	מירב כהן
	14	ניסים לוי
	16	הרס דרנן
	14	שי דרנן
	14	שי דרנן
	12	שי דרנן

נספח 3

**העתק עקרונות לבניית נציגות
של הרשות להתחדשות**

עמוד 15

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



שירותים ומידע פרסומים דרושים למינהלות העירוניות

אגף בכיר קשרי קהילה



עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו

עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו

סוג: מדריך • יחידות: אגף בכיר קשרי קהילה • נושא: תושבים, תמ"א 38 •

תאריך פרסום: 07.04.2019 • תאריך עדכון: 22.05.2024

מב

תהליך בחירת הנציגות ומינויה

מבוא

תפקידי הנציגות

ארגון הדיירים, עדכון והנגשת מידע

- איסוף מידע תוך כדי למידה והתייעצות עם אנשי מקצוע.
- גיבוש תוכנית עבודה מסודרת לנציגות, הכוללת את המשימות, את זמני הביצוע ואת האחראי לביצוע. ניתן להיעזר בדוגמא לתוכנית עבודה לנציגות המצורפת בנספח א.
- סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם.
- ביצוע פעולות בשם הדיירים לצורך בירורים, העברת מידע רלוונטי והנגשתו לדיירים והנגשת תהליך ההתחדשות העירונית למען הדיירים.
- עדכון שוטף של הדיירים על סטטוס הפרויקט. כדי להגיש את המידע לכלל הדיירים מומלץ להשתמש באמצעים מגוונים, כגון קבוצת וואטסאפ, אתר אינטרנט ייעודי, דואר אלקטרוני, שיחות טלפון, מכתבים בתיבות הדואר והודעות על לוח המודעות בבניין.
- כחלק מהנגשת המידע והעדכון השוטף על הנציגות לפעול לתרגום לשפות ככל שנדרשו בבניין. אפשר להיעזר בדיירים אשר ישתתפו בנציגות ויוכלו לתווך ולתרגם את המידע לשפות שאינן עברית. ניתן להסתייע במינהלת העירונית על מנת לתרגם את המסמכים הנוגעים לתהליך בחירתו של עורך דין מייצג לדיירים וכן לבחירת היזם.
- איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים בנוגע לפרויקט, סוגיות שעולות מדיירים ומענה הולם במהלך כל התהליך, ולא רק בעת ההתקשרות החוזית. בהקשר זה אפשר לפעול בשיתוף פעולה עם היועץ החברתי ועם המנהלת העירונית לשיקוף הצרכים ולפיתוח פתרונות.
- תיעוד מסודר של ישיבות ומפגשים.

- הבאת סוגיות מהותיות להחלטת בעלי הנכסים.

הובלה של תהליכי התקשרות

- הליך מסודר ומעמיק של בחירת אנשי מקצוע מלווים, הכולל קביעת קריטריונים, איתור, מיון ובחינת המלצות.
- הליך קבלת הצעות (מכרז קטן), או כל הליך בחירה מוסדר אחר לבחירת עו"ד המייצג את בעלי הנכסים. הנציגות תעלה לפני בעלי הנכסים מספר עורכי דין אשר עמדו בקריטריונים, והבחירה הסופית תיעשה באספת בעלי הנכסים.
- ליווי עורך הדין המייצג את בעלי הנכסים בהליך קבלת הצעות (מכרז קטן), או כל הליך בחירה מוסדר אחר לבחירת היזם. הנציגות תעלה לפני בעלי הנכסים מספר יזמים אשר עמדו בקריטריונים, והבחירה הסופית תיעשה באספת בעלי הנכסים.
- ליווי תהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית עם היזם, לצד עורך הדין שנבחר לייצג את בעלי הנכסים.

עוד באותו נושא

רשימת המינהלות העירוניות

קבצים להורדה

כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים



תוכנית עבודה מומלצת לנציגות



עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו (הקובץ המלא)



להורדת כל הקבצים

מידע שימושי

סיוע למפוני ולמתפני מלחמת חרבות ברזל - מערכת "יחד"
חרבות ברזל - מידע לציבור ממשרדי הממשלה
לכל השירותים
RSS
צרו קשר עם משרדי הממשלה
תנאי שימוש

תמיכה

התקשרו למוקד 1299
למענה אנושי בצ'אט - מוקד 1299
תמיכה טכנית בשירותים מקוונים
מוקד מענה ממשלתי מרכזי
פנייה לאבטחת מידע

מידע נוסף

אודות האתר
הצהרת נגישות
מפת האתר
חופש המידע
שימוש בקבצי "cookies"



נספח 4

**העתק כתב מינוי נציגות מאת
הרשות להתחדשות**

עמוד 19

כתב הסמכה לנציגות בעלי דירות

פרטי הבניין:

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____
 מספר הכניסות בבניין: _____
 כתב ההסמכה נוגע לבניין _____ לכניסה¹ _____
 מספר דירות בבניין: _____, מהן _____ הן דירות דיור ציבורי (אם ידוע)

פרטי האסיפה והנציגים שנבחרו:

האסיפה התקיימה ביום _____ ב(מקום) _____.
 באסיפה השתתפו _____ דיירים. מהאסיפה נעדרו בעלים של _____ דירות.
 באספה השתתף/ה מר/גב' _____ מטעם העירייה/המנהלת העירונית (אם השתתף).
 הנציגים אשר נבחרו לייצג את בעלי הדירות החתומים מטה, הם:²

מספר טלפון	האם בעל דירה או מיופה כוח ***אם מיופה כוח, יש לציין את הקשר שלו לבעל דירה	האם מתגורר בבניין ***יש למלא כן/לא	בעל/ת דירה מס'	שם הנציג/ה	
					1
					2
					3
					4
					5

הסמכת נציגות בעלי הדירות בבניין:

אנו החתומים מטה, בעלי דירות בבניין, ממנים בזאת את בעלי הדירות המנויים לעיל לשמש נציגות בעלי הדירות לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין זה, ומסמיכים אותם לפעול בשמנו, כמפורט להלן:

1. לברר את המידע הנדרש לקידום פרויקט ההתחדשות של הבניין מול גורמים שונים, ולהנגיש מידע זה, ככל הניתן, לכל בעלי הדירות ולדיירים המתגוררים בבניין.
2. לפעול לבחירת עורך דין אשר ייצג אותנו בתהליך ההתחדשות העירונית מול היזם וגורמים אחרים. בכלל זה, מוסמכת הנציגות לפנות בשמנו למספר משרדי עורכי דין בעלי ידע וניסיון בתחום ההתחדשות העירונית, לצורך קבלת הצעות אשר יכללו, בין היתר, את פירוט השירותים המוצעים ואת גובה התשלום המבוקש; להציג את ההצעות בפני בעלי הדירות, מתוכן יבחרו רוב בעלי הדירות את עורך הדין שייצג

¹ ככלל, יש לאפשר נציגות מכל אחת מהכניסות בבניין
² מומלץ כי הנציגות תכלול לפחות שלושה חברים

- אותם בעסקה, ולחתום על הסכם שירותים עם עורך הדין שנבחר, לצורך ייצוגו מול היזם³. יודגש, כי ייצוג הח"מ על ידי עורך הדין בעסקה עצמה, כפוף לחתימתו על ייפוי כוח אישי להסמכת עורך הדין.
3. לנהל, באמצעות עורך הדין שייבחר, הליך תחרותי לבחירת יזם בעל ניסיון בבנייה שיבצע את הפרויקט, ובכלל זה לקיים כינוס, במסגרתו יוצגו בפני בעלי הדירות מספר הצעות של יזמים, מתוכן יבחרו את היזם בהחלטה של רוב בעלי הדירות, שנכחו בכינוס או הצביעו בדרך אחרת.
4. לנהל, באמצעות עורך הדין שייבחר, משא ומתן עם היזם בנוגע לתנאי העסקה, אשר תנאיה המהותיים, לרבות עקרונות התמורה, יובאו לידיעתו ואישורו טרם יסוכם על נוסח סופי מול היזם. בכל מקרה, נוסח ההסכם יחייב אותנו אך ורק לאחר שייחתם על ידינו באופן אישי.
5. להתקשר בהסכם מתן שירותים עם בעלי מקצוע מטעמנו, אשר ייבחרו לאחר בחינה של מספר הצעות ויאשרו על ידי רוב בעלי הדירות.
- לפעול בשמנו בכל מקום בו הנציגות רשאית לעשות כן על פי ההסכם שיחתם ביננו ובין היזם.
6. למען הסר ספק, **אין בכתב הסמכה זה להסמיך את הנציגות לקבל החלטות מהותיות**, שיש בהן להשפיע על זכויות בעלי הדירות בפרויקט, לרבות בחירת היזם או התמורות שיתן היזם, **והחלטות אלו יתקבלו ע"י בעלי הדירות בלבד**.

הנציגות הנבחרת בכתב הסמכה זה תהיה רשאית לפעול על פיו לאחר ובכפוף לחתימתו על ידי הבעלים של רוב הדירות בבניין, כאשר לכל דירה זכות חתימה אחת בלבד, גם אם מדובר במספר בעלים.

אין לראות בחתימה של בעל דירה על כתב הסמכה זה משום התחייבות לחתום על כל הסכם, ואין בכתב הסמכה זה לחייב בעלי דירות שאינם חתומים עליו.

ידוע לנו שכל אחד מחברי הנציגות מבצע את הפעולות כאמור בהתנדבות מלאה ולטובת כלל בעלי הדירות, ולכן אנו מתחייבים שלא להגיש תביעה כנגד מי מחברי הנציגות בקשר עם ביצוע פעולות שבסמכות הנציגות, כל עוד אלו נעשו בתום לב וללא כוונת זדון.

אנו מתחייבים להעניק לנציגות הנבחרת על פי כתב הסמכה זה את כל הסיוע הנדרש לה לצורך ביצוע הפרויקט.

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם בעלי הדירה	חתימה	תאריך
1			
2			
3			
4			

³ ניתן להסתייע בהסכם לדוגמא למתן שירותים משפטיים שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת <https://www.gov.il/he/pages/heskem-ledugma-sherutim-mishpatiim>

מס' דירה	שם בעל/י הדירה	חתימה	תאריך
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

התחייבות חברי נציגות בעלי הדירות:

אנו, החתומים מטה, לאחר שנבחרנו לשמש כחברי נציגות בעלי הדירות בבניין, מתחייבים בפני בעלי הדירות ושאר דיירי הבניין, כדלקמן:

1. לסייע לבעלי הדירות בקידום הפרויקט, תוך הנגשת מלוא המידע הנדרש להם לצורך כך.
2. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין אל מול גורמי מקצוע ובניינים אחרים אשר יוחלט לקדם איתם פרויקט משותף.

3. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו בנושאים להם הוסמכנו בכתב הסמכה זה, ובהם בלבד, תוך מתן מענה מיטבי לצרכים ולרצונות של מרבית בעלי הדירות בבניין.
4. להימנע מיצירת כל קשר, שלא במסגרת נציגות בעלי הדירות, עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בקשר עם קידום ההתחדשות בבניין.
5. להימנע משימוש בתפקידנו כנציגות לשם השגת מטרות אישיות או הטבות אישיות, באופן שאינו שקוף כלפי כלל בעלי הדירות⁴.
6. להצהיר בפני כלל בעלי הדירות על כל קשר של מי מחברי הנציגות עם יזם או נותן שירותים אחר בפרויקט, שיש בו ליצור ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים, וזאת טרם יתקשרו בעלי הדירות עם אותו יזם או נותן שירותים.
7. לפעול לעדכון של בעלי הדירות ודיירי הבניין באופן שוטף על התקדמות הפרויקט, לרבות הכנת פרוטוקולים של אסיפות דיירים ושיבות עם גורמים שונים והפצתם, וידוע אודות החלטות ואישורים שהתקבלו.
8. לקבל החלטות בנושאים להם הוסמכנו, ככל הניתן פה אחד, ולכל הפחות ברוב קולות מבין חברי הנציגות, ולהביא נושאים שאינם בסמכותנו ואשר יש בהם להשפיע על זכויות בעלי הדירות, להחלטתם של כלל בעלי הדירות.
9. להבטיח כי כל החלפה או הוספה של נציגים תובא לאישור כלל בעלי הדירות, ותיעשה בהחלטה של רוב בעלי הדירות בבניין, בכפוף לחתימה על כתב הסמכה בנוסח זה.
10. לפעול הענקת תוקף מחדש לכהונתה של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחודש, באמצעות חתימה מחודשת של בעלי רוב הדירות בבניין על כתב הסמכה זה.

שם הנציג/ה	תאריך	חתימה

⁴ במקרים חריגים בהם מוסכם על בעלי הדירות שהנציגות תקבל תגמול לכיסוי הוצאותיה, יש לכלול זאת בכתב ההסמכה

נספח 5

**כתב הסמכה חתום בידי בעלי
דירות**

עמוד 24

כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב: 1882 תשוב: התשובה מספר בנין: 16
 מספר הכניסה בבנין: 4 החסם מעל לכניסה מס': 4
 סך כל הדיירות בבנין: 37 שמות: דיירות חדיר הציבורי
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התגבשה וזוהי: 1/1 והשתתפו בה: דיירים
 באסיפה השתתתחה מטעם העירייה/התחזוקה העירונית מר/מב: דיירים

הסמכת נציגי הבנין:

אנו, הדיירים, בכחובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לטוב בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ולטעול בשמונו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והגשמת תהליך ההתחדשות למען הדיירים.
 הינו מודעים בזאת שכל חובת או הסכם הנוגעים לבנין יובאו לאישורנו בכל מקרה.
 אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על משא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, ככל ויתקבלו, אלו יקבעו בהסכם הסופי עם המיזם.
 אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.
 כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות זמני נציגות נבחרת חדשה.
 ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ית	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1	סוקוב קיס'ה	כן	<i>[Signature]</i>	28.02.23
2				
3	עליה פלדמן	כן	<i>[Signature]</i>	12.2.23
4	מאיר אורח	כן	<i>[Signature]</i>	27.2.23
5	מאיר רובי	כן	<i>[Signature]</i>	27.2.23
6	יוהאן - ונסאו	כן	<i>[Signature]</i>	27.2.23
7	10/3 אבאמק	כן	<i>[Signature]</i>	27.2.23
8	חיה ורטה חקריאן	כן	<i>[Signature]</i>	27.2.23
9	ח' צ'ק יוסף יוסף	כן	<i>[Signature]</i>	27.02.23
10	ח' ארנון ארנון ארנון	כן	<i>[Signature]</i>	27.02.23
11	ח' יוסף ארנון	כן	<i>[Signature]</i>	27.2.23

מס דירה	שם הדייר/ת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
12				
13				
14	אבנן חגית	כן	אבנן חגית	24.2.23
15	אבנן חגית			
16	אבנן חגית			
17	אבנן חגית			
18	אבנן חגית			
19	אבנן חגית			
20				
21				
22				
23	אבנן חגית	כן	אבנן חגית	24.2.23
24				

אם, החתומים מטה, מתחייבים לפני דייר הבניין המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וולא משוא פנים ליעג מרב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימוש אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
3. להימנע מציית כל קשר עם גורם זמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנוצרת.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנוצרת להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל נגוד עניינים או חשש לנגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם הדיירים בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנוצרות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירת ולמינוי מחדש.

שם הנוצ	מספר זהות	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר טלפון	תאריך	חתימה
אבנן חגית	9999802	ק"מ 1	050309222	25.2.23	אבנן חגית
חשדניה חגית	5082022	ק"מ 2	050309222	12.2.23	חשדניה חגית
אבנן חגית	5039780	ק"מ 3	050309222	12.2.23	אבנן חגית
אבנן חגית	2099488	ק"מ 4	050309222	12.2.23	אבנן חגית
אבנן חגית	3025752	ק"מ 5	050309222	12.2.23	אבנן חגית

אין (נציג) נוספים



כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב א.ג.ז.3 רחוב הקלמ מספר בנין 14
מספר הכניסות בבנין 4 ההסכם נוגע לכניסות מס' 3, 2, 5, 6
סך כל הדירות בכניסה 32 שמהן הן דירות הדיור הציבורי
אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום והשתתפו בה דיירים.
מהאסיפה נעדרו דיירים.
באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב'

הסמכת נציגי הבניין:

אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים.

הינו מודעים בזאת שכל תוכנית או הסכם הנוגעים לבנין יבאו לאישורם בכל מקרה. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על משא התמורות לבעלי הנכסים מהחזם, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם החזם.

אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות וות'מה אחת בלבד. כנוכ הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
25	מ. יוסף	כן		17/02/23
1	ד. כ. כ. כ.	כן		19/2/23
32	כ. כ. כ. כ.	כן		19/2/23
6	מ. א. מ. א. מ. א.	כן		21/2/23
27	א. א. א. א. א.	כן		22/2/23
23	כ. כ. כ. כ.	כן		22/2/23
28	כ. כ. כ. כ.	כן		22/2/23
30	כ. כ. כ. כ.	כן		22/2/23
14	כ. כ. כ. כ.	כן		22/2/23
21	כ. כ. כ. כ.	כן		22/2/23
14	כ. כ. כ. כ.	כן		22/2/23

מס' דירה	שם הדייר/ות	האם בעל/ת נכס?	חתימה	תאריך
12	קורח/ סג' שורר	כן	[חתימה]	22.02.23
13	סג' צור	כן	[חתימה]	22.02.23
14	סג' רח' זוסמן	כן	[חתימה]	22.02.23
15	סג' עוזב	כן	[חתימה]	22.02.23
17	סג' כח	כן	[חתימה]	22.02.23
18	סג' מן	כן	[חתימה]	22.02.23
19	סג' זק	כן	[חתימה]	22.02.23
20	סג' אצל	כן	[חתימה]	22.02.23
21				
22				
23				
24				

התחייבות חברי הנציגות:

אנחנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני דירי הבניין המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
3. להימנע מציירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר בפומבי, בפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכו').
7. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשבות בשם הדיירים בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

שם הנציג	מספר זהות	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר טלפון	תאריך	חתימה
סג' צור	052542101	7/4	052542101		[חתימה]
סג' רח' זוסמן	052542102	7/4	052542102		[חתימה]
סג' עוזב	052542103	7/4	052542103		[חתימה]
סג' מן	052542104	7/4	052542104		[חתימה]

כתב הסמכת נציגות והתחייבותה כלפי הדיירים

יישוב 432 רחוב כנרת מספר בנין 12
 גוש חלקה
 מספר הכניסות בבנין ההסמכה נוגעת לכניסות מס'
 סה"כ דירות בכניסה שמהן דירות דיור ציבורי
 אסיפת דיירים למינוי נציגות הדיירים התכנסה ביום / /
 באסיפה השתתפו בעלי דירות, ונעדרו ממנה בעלי דירות
 באספה השתתפו מטעם העירייה ולא מנהלת התחדשות עירונית

הסמכת נציגי הבנין

אנו, בעלי הנכסים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה, ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים ובעלי הנכסים.

- אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות בשמנו לקבלת הצעות התקשרות עם יועצים מקצועיים מטעם בעלי הנכסים כגון: עו"ד, מפקח, שמאי/כלכלן, ההתקשרות בפועל תבוצע רק לאחר אישור אסיפת הדיירים הכללית.
- כמו כן, אנו מסמיכים את הנציגות לקבל החלטות הנגעות להתנהלות שוטפת של הפרויקט, שאין להן השלכה מהותית על אופי הפרויקט והתנהלותו, והכל לטובת קידום הפרויקט בראיה כללית, תוך שמירת האינטרסים של כלל בעלי הזכויות.
- חברי הנציגות יפעלו בכל הנשאים הנוגעים לפרויקט החל ממועד בחירתם ועד לאכלוס דירות התמורה שיבנו. ככל ובעלי הנכסים יהיו מעוניינים לשנות את הרכב הנציגות, הם יהיו רשאים לעשות כן על-פי החלטה שתתקבל על-ידי אסיפת הדיירים הכללית, ובלבד שתישלח הודעה בכתב בביתן לבעלי הנכסים ולזים.
- במידה ייבצר בידי חבר נציגות לכהן בתפקידו, יערכו בעלי הנכסים בחירות למינוי נציג חלופי, ואולם, גם בהעדרו של נציג, רשאים יתר חברי הנציגות לקבל החלטות.
- כל החלטות הנציגות יתקבלו ברוב קולות רגיל.
- יובהר כי כל תכנית או הסכם הנוגעים לבנין, יובאו לאישור בכל מקרה.
- כל אחד מבעלי הזכויות מוותר בזאת על כל טענה ולא דרישה ולא תביעה כנגד הנציגות או מי מחבריה, ומצהיר כי ידוע לו כי הסמכת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולת נציג, שנעשתה כזדון.
- בעלי הנכסים ישפו את חברי הנציגות בגין כל הוצאה או סכום שיקבע כי עליהם לשלם.
- כל אחד מחברי הנציגות מצהיר בזאת כי הוא או מי מטעמו אינו נמצא במצב של ניגוד עניינים, במישרין או בעקיפין, והוא מתחייב להימנע מלגרום לכך או להימצא במצב בו הוא או פעולותיו יעמדו בסתירה להתחייבויותיו כנציג בעלי הנכסים. בכל מקרה, מתחייב כל אחד מהנציגים להודיע לחברי הנציגות מיד עם היוודע לו כי הוא נמצא במצב של ניגוד עניינים כאמור.
- החלטות הנציגות, בתום לב כאמור, במשאים להם הוסמכו באסיפות הכלליות ו/או על-פי הסכם זה יחייבו את כל אחד מהבעלים ללא תנאי וסייג, והצדדים מאשרים מראש ובדיעבד את פעולותיהם.
- אין בכתב הסמכה זה כדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמים, אם יתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי ע

היום

12. אין לראות בחתימתנו על הסמכה זו משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.

13. כתב הסמכה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, ולכל בעל נכס יש זכות חת

אחת בלבד

יב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.



1022-2

שם _____
מספר הניסוח בנדר _____
סך כל הדעות בנדיס _____
אספת דירום שבה נבחרה הנציגות המוסמכת ביחס _____
דירום ממוסמכת ועדות _____
כאסיפה השתתפות מספר העררים והצעות הצורניות מועבר

הסמכת מ"ד' הולד

אנן, הדירים בכחובת האמורה לעל מחנים בזאת את הדירים המכונים (להלן) לשמש נציגות ולספק בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ולפעול בשםם למצורך ביצוע בירורים, העברות מידע והגשמות תהליך ההתחדשות למען הדיירים.

היננו מודעים בזאת שכל תוכנית או הסכם המאשים לבנין זכאו לאישורנו בכל מקרה.

אין בטובת הסמכה זה בכדי להשליך על טעם התמורות לבעלי הנכסים מחזקים, ככל ויתקבלו, אלו קיבעו בהסכם הסופי עם החס.

אין לראות בחתימתם על טופס זה משום שיתן התחייבות לזאתם על כל הסכם או לשלם דבר.

כתב מיני והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לשחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף,

כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומיני מיצית נבחרת חדשה.

ולראיה כאנן על החתום:

מס' דירה	שם הדירה	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1	מלכה מלכה	כן		
2				
3				
4				
5				
6	מלכה מלכה	כן	מלכה	מלכה
7				
8				
9	מלכה מלכה	כן	מלכה	מלכה
10				
11				

דרישה באנו על החתום:

שם הדייר/ת	כתובת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1. ג'נין גל	הרצליה	כן		11/2/23
2. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
3. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
4. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
5. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
6. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
7. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
8. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
9. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
10. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
11. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
12. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
13. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
14. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
15. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
16. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
17. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
18. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
19. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
20. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
21. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23
22. ארם טולדא	כנרת	כן		27.3.23

התחייבות חברי נציגות הבית המשותף

- אנו, החתומים מטה, מתחייבים בפני תושבי הבית המשותף בכתובות האמורות לעיל כדלקמן:
- לפעול רק על-פי סמכויות שהוקנו לנו מפרוטוקול זה.
- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות השונות בפרויקט.
- לפעול לקידום הפרויקט ומימושו, תוך מתן מענה מיטבי לצרכים ולרצונות של מרבית בעלי הנכסים.
- להימנע מליצור קשר כלשהו עם היזם בהקשר לפרויקט, שלא במסגרת נציגות דיירים.
- להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
- להצהיר באופן פומבי, ובפרט בפני יתר בעלי הנכסים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
- לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין ובעלי הנכסים באודות התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, שהתקבלו וכד')
- לתפקד כגורם מקשר, הפועל להפצת מידע וסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל לקבלת החלטות משמ.
- הנכסים בפרויקט.
- לפעול להענקת תוקף מחודש לנציגות אחת ל-3 שנים ואו לפעול לבחירות חדשות.

נספח 6

פרוטוקול אסיפת בעלי זכויות

עמוד 32

פרוטוקול אסיפת בעלי זכויות שדרות הפלמ"ח 12,14,16 אשדוד

פרוטוקול אסיפת בעלי זכויות

שנערכה ביום 24/09/24 במשרדה של עורכת דין הדיירים סטפאני יוסף

אופן פרסום מועד האסיפה ומיקומה:

1. הודעה בעניין מועד האסיפה ומיקומה פורסמה ונשלחה לכל דייר באמצעות מכתבי הזמנה בתיבות הדואר בימים 19.09.24, 22.09.24, 23.09.24.
2. מודעות נתלו ברחבי הלובי בבתיים המשותפים בימים 19.09.24, 22.09.24, 23.09.24.
3. הודעה בעניין מועד האסיפה ומיקומה, פורסמה בקבוצת הדיירים ב WHATS APP בימים 17.09.24, 18.09.24, 24.09.24.

משתתפים בפגישה:

עוה"ד הדיירים
 חייה שי דהן
 חייה אתי מנשה
 חייה פנחס הדר
 חייה נסים לוי
 חייה אלון יחונתן
 חייה פאני דיין
 חייה אנה דרעי
 חייה מירב כהן
 חייה נוי דיגורקר
 חייה נח דיגורקר
 חייה דולי שריקי
 חייה ידור מרגלית מאגי
 חייה רגינה קולסניק
 חייה חודיה דניאלוב
 חייה ליאת אואנונו
 חייה שמעון אסולין

משתתפים בוידאו:

חייה טניה סוסנקי נציגת אנה סוסנקי (באמצעות הוידאו).
 חייה ארז דבקרופ (באמצעות הוידאו).

נושאים שהועלו במסגרת האסיפה:

1. הסבת ייפויי הכוח של בעלי הזכויות מעו"ד גלושה דניאל (עו"ד דיירים הקודם) לעו"ד רמי כהן גבורה – עו"ד היזם והגשתם בחודש מאי 2024 על ידי היזם הנוכחי קובי בן נעים לוועדה המחוזית, ללא ידיעת עורכת דין הדיירים וללא ידיעת הדיירים.
2. אי שקיפות ואי שיתוף פעולה של היזם הנוכחי קובי בן נעים עם עורכת דין הדיירים.
3. פגישות פרטניות שנעשו בין חלק מהנציגים ליזם קובי בן נעים ללא ידיעת הדיירים וללא ידיעת עורכת דין הדיירים.
4. במסגרת הפגישה העלתה ח"ה רגינה קולסניק כי מעולם עו"ד גלושה דניאל לא התפטר מתפקידו כמייצג ולכן לכאורה הדבר מהווה סיכון עבור בעלי הדירות.
הוסבר כי עורך דין דניאל גלושה התפטר מתפקידו כמייצג ואף הוא אמר זאת לנציגות עצמה שתיעדה את זה בסעיף 2 במכתבה מיום 18.04.23. ובציטוט סעיף 2 במכתב הנציגות:
"בעבר ייצג עו"ד דניאל גלושה, עם השנים אבד הקשר עימו ובשיחה טלפונית שנערכה עימו הבהיר כי אינו מייצג יותר את הדיירים וביקש שלא יפנו אליו יותר, ולאור כלל הנסיבות הללו הוחלט על ידי הנציגות המוסמכת לא להמשיך את ייצוגו בהסכם התמ"א החדש".
5. בנוסף הוסבר שבהתאם להוראות כללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית) תשמ"ו 1986, מרגע שעורך דין החליט להפסיק ייצוג, הינו חייב לתת ללא דיחוי הודעה על כך.
הוראות החוק אינן מחייבות הודעה בכתב בדבר התפטרות מייצוג – סעיף 13 ב לכללי האתיקה.
6. שוכרים של דירות עמיגור אינם מורשים לפי חוק לשמש כנציגי בעלי זכויות של דירות פרטיות במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, על כן לאחר בדיקה שנערכה על ידי מנהלת התחדשות עירונית ועורכת דין הדיירים, ניתנה תשובה מה"ה כרמית סוטיל מנהל נכסים

של עמיגור ולפיה: ה"ה אנה דרעי הינה שוכרת של דירת עמיגור בבית המשותף מס' 16 ולכן אינה יכולה להמשיך לשמש כנציגה.

7. ה"ה שי דהן מבניין 14, הודיע על התפטרותו מהנציגות הן במעמד האסיפה והן במסגרת קבוצת הדיירים.

8. נבחרה נציגות חדשה במקום הנציגות הישנה: ה"ה ניסים לוי בעל דירה בשדרות הפלמ"ח 12/16 אשדוד ו- ה"ה פנחס אברהם סופר בעל דירה בכתובת שדרות הפלמ"ח 14/23.

9. לפרוטוקול זה מצורפים הנספחים הבאים:

א. סדר נושאים באסיפה.

ב. מכתבה של הנציגות מיום 18.04.23 – סעיף 2 למכתב בעניין התפטרות עוה"ד

גלושה מתפקידו כמייצג.

ג. הוראות כללי האתיקה התשמ"ו – 1986.

כותבת הפרוטוקול: הודיה דניאלוב



בשם ה' נעשה ונצליח

מ.ל.ב.

24 בספטמבר, 2024

סדר יום אסיפת דיירים שדרות הפלמ"ח 12,14,16 אשדוד

**דייר נכבד לידך מונח עט ואיתו ניתן לרשום שאלות במהלך
האסיפה.**

נא המתן עם השאלות עד לסוף סקירת הנושאים.

סקירת המצב התכנוני-משפטי בפרויקט

1. מכירת מניות של חברת ברייטלנד ייזום ובניה בע"מ לחברת רחמני בן נעים נדל"ן בע"מ
(בעלת המניות בחברת ברייטלנד).

2. ביום 28.01.24, נערכה ועדת משנה בעניין הגדלת זכויות חבניה בפרויקט.

הועדה לא אישרה באופן סופי את המלצתה אלא העמידה תנאים שהיזם צריך
למלא לצורך קבלת המלצה סופית (ראו נספח א') – המלצה מותנית של הועדה מכיוון
(28.01.24)

התנאים הם:

- א. תיקון מסמכי התוכנית עפ"י הערות אגף התכנון.
- ב. שיפור התכנון בקומת קרקע על מנת ליצור שבילי גישה בתוך תחום המגרש וכניסות
מרווחות ללובי הבניינים – טרם.
- ג. שיפור התכנון של הדירות הקיצוניות בכל בניין בתיאום עם אגף התכנון ואדריכל
העיר.
- ד. שיפור תכנון החניה הציבורית ע"י השלמת קומה במינוס 2 לקומה מלאה, בדיקת
חיתכנות להרחבת החניה הציבורית התת קרקעית לחלקה 22 ומימוש קרן חניה,
אישור נספח חניה ותנועה מתוקן באגף תשתיות בעיריית אשדוד.
- ה. קביעת שלביות בניה תוך חתייחסות לבניית חניון תת קרקעי ציבורי בו זמנית עם
הבנייה בבניין המגורים- במסגרת תקנון התוכנית.
- ו. תנאי לאכלוס הבניין הראשון יהיה סיום בניית החניון.



- ז. תיקון טבלת זכויות המבוססת על חיתר קיים ולא על זכויות מתוכנית מאושרת-טרם.
- ח. תיאום הנחיות בינוי לרבות פיתוח וחניה עם אגף תכנון ואדריכל העיר.
- ט. הגשת סקר עצים ואישורו על ידי פקיד היערות.
- י. העברת מודל נפחי לאגף תכנון בהתאם לנוהל מידול עירוני.
- יא. העברת התוכנית להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה והטמעת הנחיות במסמכי התכנית.
- יב. קבלת התייחסות מח' פרוגרמות ותועלות ציבוריות.
- יג. חתימה על כתב התחייבות לשיפוי מעודכן והעלאתו לצרופות במערכת מבא"ת.
- יד. עדכון המדידה ממדידה גרפית למדידה אנליטית ברמת הקו הכחול.

הגשת מסמך משפטי הקרוי: הוראות תוכנית למבא"ת – ועדה מחוזית מחודש מאי 2024, על ידי היזם הנוכחי.

3. במסגרת הוראות התוכנית, צורף מסמך מיום 08.03.21 הכרה בחסבת ייפוי כוח משנת 2020 ולפיו, ייפוי הכוח שחותמו על ידי עוה"ד חדיירים חקודם דניאל גלושה הוסבו לעוה"ד היזם רמי כהן גבורה. (ראו מסמך מיום 08.03.21 מצורף כנספח ב')
4. משמעויות והשלכות תכנוניות-משפטיות.
5. אי שיתוף פעולה וחוסר שקיפות של היזם עם עוה"ד חדיירים הנוכחית לרבות נסיונות לתיאום פגישות עם הנציגות ללא נוכחות עורכת דין חדיירים הנוכחית.

איגרת עדכון שנשלחה לדיירים מהיזם ביום 18.09.24 לאחר ביטול הפגישה שהייתה אמורה להיערך בין הנציגות לבין היזם ללא נוכחות עורכת הדין חדיירים.

- א. בשיחה טלפונית שקיימה עם גברת ויקטוריה ממחלקת ייעודי קרקע ביום 24.09.24 – עולה כי לא רק כתב השיפוי חסר אלא שכתב השיפוי הוא תנאי עיקרי להגשת התוכנית לתביעה.
- ב. דרישות ועדת משנה לתכנון מחדש של הדירות, לא שוקפו לדיירים במסגרת האיגרת ולא התבקש דעתם של חדיירים אודות חנושא הזה.
- ג. עורכת הדין חדיירים לא קיבלה שום מידע מחיזם בעניין הועדה המחוזית לרבות האיגרת שפורסמה לדיירים.



6. חוסר שיתוף פעולה של היזם עם עורכת דין הדיירים,
חוסר שקיפות בפעולות תכנוניות משפטיות שננקטות מצד
היזם כלפי הדיירים ועורכת דין הדיירים, אי.ת.ש.ל.ם ש.כ.ר
טרחה של עורכת דין הדיירים מתחילת הייצוג ועד למועד
זה.

בכבוד רב,

סטפאני יוסף, עורכת דין דיירים

18/4/2023

סימוכין: 03

הנדון - פרוטוקול ישיבת נציגות דיירים – הודעה על עו"ד מייצגת הדיירים

1. נציגות הדיירים ערכה מספר שיחות ראיון עם עורכי דין שונים על מנת לבחור עורך דין לייצוג במסגרת פרויקט תמ"א 38.
2. בעבר ייצג עו"ד דניאל גלושה, עם השנים אבד הקשר עימו ובשיחה טלפונית שנערכה עימו הבהיר כי אינו מייצג יותר את הדיירים וביקש שלא יפנו אליו יותר, ולאור כלל הנסיבות הללו הוחלט על ידי הנציגות המוסמכת לא להמשיך את ייצוגו בהסכם התמ"א החדש.
3. נציגות הדיירים הייתה היחידה שפעלה לניסיונות קידום הפעילות מול מנהלת ההתחדשות ודרישה להחלפת יזם, ללא כל מעורבות של עורך/ת דין אחר/ת.
4. בפגישות של נציגות הדיירים הוצגו מספר חלופות של עורכי דין שונים לבחירת עו"ד מייצג, כמו גם נעשו כאמור שיחות להתרשמות עם עו"ד אחרים מהעיר ומחוצה לה.
5. מצ"ב הודעה כי נבחרה עו"ד סטפני יוסף על ידי רוב, בהצבעה של חברי הנציגות (סוכם בפרוטוקול הנציגות מתאריך 27/2/2023 סימוכין 02) לייצוג הדיירים במסגרת תמ"א 38.
6. בתאריך 27/3/2023 נערכה ישיבת נציגות הדיירים יחד עם עו"ד סטפני יוסף במשרדה במהלכה הוגשו לסטפני דרישות הנציגות אל היזם/ קבלן המבצע, והועלו על הכתב במסמך של עו"ד סטפני יוסף מתאריך 27/3/2023 ואף הועברו לעיון חברי הנציגות.
7. העתק מכתב יועבר למנהלת התחדשות עירונית באשדוד (אל גב' אתי ורטה).

בברכה,

רושם הפרוטוקול: שי דהן

העתק:

חברי הנציגות

מנהלת התחדשות עירונית גב' אתי ורטה

עו"ד סטפני יוסף

חמרית; ואולם אין בהוראה זו כדי לאסור על עורך דין לקבל אחריות אישית להוצאות עדים או להוצאות משפט אחרות.

איסור על רכישת טובת הנאה

11. לא ירכוש לו עורך דין טובת הנאה חמרית, פרט לשכר טרחתו, בענין שהוא משמש בו נאמן, מפרק, מנהל עזבון או כונס נכסים.

איסור טיפול בענין שטופל במסגרת עיסוק אחר

11א. (בוטל)

איסור מתן שירותים משפטיים במקרים מיוחדים

11ב. (א) עורך דין לא ייתן שירות משפטי ללקוח, שהפנה אליו גוף – שאינו עורך דין, שותפות של עורכי דין או חברת עורכי דין – הפועל למטרת רווח ולמטרה זו מפרסם ברבים מתן שירותים משפטיים.

(ב) עורך דין המועסק על ידי מי שאינו עורך דין, שותפות של עורכי דין או חברת עורכי דין (להלן – המעסיק), לא ייתן שירות משפטי למי שאינו מעסיקו אם המעסיק פועל למטרת רווח וגובה תמורה בעד אותו שירות משפטי.

(ג) הוועד המרכזי, בהתייעצות עם ועד מחוז, רשאי להתיר, מטעמים מיוחדים שבטובת הציבור, חריגה מהוראות אלה, בתנאים ולתקופה שיקבע.

רשות שלא לקבל ענין לטיפול

12. עורך דין רשאי, לפי שיקול דעתו, שלא לקבל ענין לטיפולו; החליט עורך דין שלא לקבל ענין לטיפולו, יודיע על כך לפונה תוך זמן סביר.

הפסקת טיפול

13. (א) קיבל עורך דין ענין לטיפולו, אינו רשאי להפסיק את הטיפול בו אלא אם כן נתגלעו חילוקי דעות

בינו ובין לקוחו בנוגע לאופן הטיפול, או שנוצרה מניעה מבחינה חוקית או מבחינת האתיקה המקצועית, או בשל אי תשלום שכר טרחה והוצאות, או מחמת סיבה אחרת המצדיקה את הפסקת הטיפול.

(ב) החליט עורך דין להפסיק טיפול בענין לפני סיומו, יתן, ללא דיחוי, הודעה על כך ללקוחו, וחובה עליו, במידת האפשר, להפסיק את הטיפול באופן שלא יפגע בענינו של לקוחו.

(ג) היה ענין תלוי ועומד לפני בית המשפט, לא יפסיק עורך דין לייצג את לקוחו אלא בכפוף להוראות כל חיקוק.

ניגוד אינטרסים

14. (א) לא ייצג עורך דין לקוח, לא יקבל על עצמו לייצגו ולא ימשיך בייצוגו, אם קיים חשש שלא יוכל למלא את חובתו המקצועית כלפיו, בשל עניין אישי שלו, או בשל התחייבות או חובת נאמנות שיש לו כלפי אחר או בשל עומס עבודה או בשל סיבה דומה אחרת.

(ב) לא ייצג עורך דין צדדים בעלי אינטרסים מנוגדים באותו ענין.

(ג) בענין שצד בו לקוח קבוע של עורך הדין לא ייצג עורך דין צד אחר, גם אם באותו ענין אין עורך הדין מייצג את הלקוח הקבוע; לענין הוראה זו, "לקוח קבוע" – לקוח שעורך הדין נותן לו שירותים דרך קבע.

(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לא יחולו על עריכת הסכם ועל טיפול בענין שהצדדים הסכימו, בכתב, כי יעשה בידי אותו עורך דין.

(ה) עורך דין ולקוחו רשאים להסכים, בכתב, לתחום את השירות המקצועי אשר יתן עורך הדין ללקוח, כדי למנוע התנגשות עם ייצוג לקוח אחר או עם ענין או עם חובה אחרת של עורך הדין, בתנאי שצמצום השירות

נספח 7

נעתק מכתב התראה אור נוראל

עמוד 42

Nuriel Or	נוראל אור
Orit Or	אורית אור
Eitan Shlush	איתן שלוש
Emanuel Bashari	עמנואל בשארי
Shani Swissa	שני סויסה
Sahar Levi	סהר לוי

תאריך: 10 פברואר, 2025 Date:

לכבוד:
גב' סטפני יוסף, עו"ד
שד' ירושלים 18,
אשדוד

בדוא"ל: stefaniyossef.adv@gmail.com

ח.נ.,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית – הפלמ"ח 12-16, אשדוד

בעניין שבנדון, הריני לפנות אלייך בדברים הבאים:

1. כידוע לך, ביום 06.02.24 הודיעה לך נציגות בעלי הדירות על סיום ההתקשרות עימך בכל הנוגע לייצוג בעלי הדירות בפרויקט.
2. בהתאם למידע שנמסר לי, ההודעה על סיום ההתקשרות איתך נשלחה בתיאום ולאחר היוועצות במנהלת ההתחדשות העירונית בעיריית אשדוד, עקב משבר אמון קשה שנוצר בינך לבין חברי הנציגות, וכן בינך לבין היזם ברייטלנד ייזום ובניה בע"מ (קובי בן נעים).
3. בעקבות האמור, הודיע היזם לבעלי הדירות, כי הוא אינו מסוגל לעבוד מולך, וכי הדבר פוגע בקידום הפרויקט.
4. היום, 10.02.25, הודיעה נציגות בעלי הדירות הנבחרת לח"מ, כי היא מינתה את משרדי לייצג את בעלי הדירות בפרויקט.
5. הודעה זו, מועברת אלייך לאחר שבחנתי את כתבי החסמכה שנחתמו לטובת חברי הנציגות ומצאתי אותם תקינים (כפי שאף הוכר על-ידי המנהלת להתחדשות עירונית).
6. כידוע לך, בהתאם להחלטות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין והנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ההתקשרות עם עוה"ד של בעלי הדירות איננה התקשרות "בלתי חוזרת". נציגות בעלי הדירות רשאית, מכוח כתב הסמכה שקיבלה, למנות ו/או לסיים התקשרות עם עוה"ד של בעלי הדירות.

7. במקרה שהודע לעו"ד על סיום ההתקשרות עימו, לא ניתן לכפות על בעלי הדירות את הייצוג. ככל שיש בפי עוה"ד טענות לשכר ראוי, עליו להעלותן בפורומים המתאימים (ר', בין היתר: החלטות ועדת האתיקה מס' שא9599 וכן גילוי דעת מס' את/ 135/21).
8. למיטב הבנתי, גם ההתקשרות עם משרד נעשתה מכוח החלטה וכתב מינוי של אותה נציגות בדיוק.
9. בנסיבות אלו, ומשעה שניתנה לך הודעה על הפסקת הייצוג, הינך מתבקשת לחדול מכל עיסוק שהוא בפרויקט ו/או בקידומו ו/או בכינוסן של פגישות כאלה ואחרות עם בעלי הדירות.
10. תשומת ליבך, כי בהתאם להחלטות ועדת האתיקה, משהתקבלה הודעת הנציגות על הפסקת הייצוג של משרדך, חלה עליך חובה להפסיק את הטיפול באופן שלא יפגע בענייניהם של בעלי הדירות (החלטה שא9599 לעיל).
11. כינוס פגישות עם בעלי הדירות וניסיון ליצור מחלוקות ביניהם לבין יתר בעלי הדירות והנציגות הנבחרת, כמו גם ביניהם לבין היזם, עלול לפגוע בצורה חמורה בקידום הפרויקט ולהסב נזק קשה לכל בעלי הדירות.
12. לסיום ובנימה אישית אציין, כי אני מודע לכך שלעיתים לקוח ועו"ד אינם רואים עין בעין והלקוח מחליט על הפסקת הייצוג. יחד עם זאת, אין בכך כדי לקפח את עוה"ד ככל שהוא סבור שמגיע לו שכר טרחה עבור העבודה שביצע (ככל שביצע) עד לאותו שלב.
13. לפיכך, אף שלמיטב הבנתי לא נחתם עימך הסכם שכר טרחה, וככל שאת מעוניינת בכך, אסייע ברצון בתקשורת מול היזם ומול הנציגות על מנת שתקבלי שכר ראוי עבור העבודה שביצעת עד כה (ככל שבוצעה כזו).
14. מכתבי זה נשלח אלייך, בין היתר, מכוח כלל 31 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986.
15. אין באמור במכתבי כדי לגרוע ו/או להוות ויתור על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, ככל שישנה כזו למי מבעלי הדירות ו/או חברי הנציגות כלפיך.

בכבוד רב,

נוראל אור, עו"ד
אור ושות' – עורכי דין

נספח 8

**העתק הודעות ואטסאפ של
דיירים**

עמוד 45

100

2007

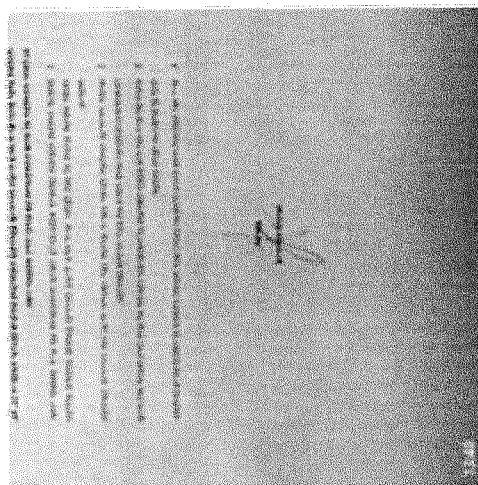
THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
500 5TH AVENUE
NEW YORK 17, N.Y.

מועד: 14 בספטמבר 2017



UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE

2010年12月10日

2000

צורה טובים לכלם

אני שמח בכל יציאתי היציג של כל הדברים בפרטים

למיטב הבנתי יש לנו לא מעט עבודה ועל כן אני מתכוון להרחיב באופן מידתי ולטפל בכל העניינים

לְאֶזְכָּרָתוֹ הָיָה לָנוּ קִדְּשׁוֹ

אתם מוזמנים להעלות כאן שאלות בכל שיש לכם בערך ואנחנו נשמח לענות.

שורה לכולנו להצליח!

2000

Table 1

CONVULSIVE DISORDERS

קבוצת דירים פרויקט התחדשות עירונית הפלמח 12,14,16 אשדוד
Mish מויסל סגל נציגות פלמח 16 אשדוד, הפלמח 16 Gisele אביחלק דוד, הפלמח 14 Jenny Korman, אורי, אנה זיירת הפלמח 14 אשדוד, ארז זנבקרף, אתי הפלמח 14, אתי מנשה יו...

16:24

אני זנבקרף
וזהו שוב מלחמת עולם ???
14:27

חבת של אנה סוסנקי הפלמח
שלום נוראלי, נעים להכיר.

נציגות דיררים, אשמח להבין מדוע סטפני אינה מייצגת אותנו. מדוע הוחלפה?
14:30

נוראלי אור
+972 54-72-4072
תודה טניה. נעים מאוד.
14:34

פנחס חדר הפלמח 14 אשדוד
שלום לכולם וגם לא עו"ד נוראלי אותנו מייצגת עו"ד סטפני יוסף אני מבקש למר שמבחינתי אין
לך מינוי ליצג אותי בכל מקרה חתימה שלך אינה מחייבת אותי
15:11

נוראלי אור
+972 54-72-4072
חברים יקרים,
משרדנו קיבל על עצמו את הייצוג לאחר שהוצגו לי כחבי הסמכה חתומים של נציגות הדירים
ולאחר שהובאה בפני הודעת סיום ההתקשרות עם עו"ד יוסף שהופצה לבני הדירות בשיתוף
עם מנהלת ההתחדשות העירונית. לכן, למיטב הבנתי המקצועית כתב הסמכה של משרד
נחתם כדין על-ידי הנציגות המוסמכת.
אין לי כוונה להיכנס למחלוקות כאלה ואחרות ולטענות בנוגע לייצוג של עו"ד יוסף בעבר. אני
מכבד את דעתו של כל אחד מבני הדירות. בסופו של יום דירת המגורים של אדם היא הנכס
החשוב ביותר שיש לו.
משרדנו עוסק בתחום ההתחדשות העירונית כ-15 שנים, ומלווה נכון להיום למעלה מ-40
פרויקטים ברחבי הארץ ואני מאוד מקווה שתמצאו את הדרך להסכים כדי שנוכל להוביל אתכם
על-פי מיטב ניסיונו המקצועי אל סיומו המוצלח של הפרויקט.
16:19

אתי הפלמח 14
אבל סירב כן אני עוד כמה
16:28
הודעה זו נמחקת.
16:29
תוד ל (ה)
16:30

פנחס חדר הפלמח 14 אשדוד
מינוי עו"ד חדש אינו בסמכות הנציגות זה יעשה באסיפת כלל הדירים
16:34

הבניינים ברח' הפלמ"ח 12, 14, 16 - אשדוד

פרוטוקול מאסיפת נציגות הדיירים לצורכי התחדשות עירונית

שהתקיימה ביום 05/02/2025 (דיגיטלית)

על סדר היום:

החלטה בדבר מינוי עו"ד חדש לייצוג הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית לבנייני הפלמ"ח 12, 14, 16 לאחר ההחלטה על סיום ההתקשרות עם עורכי הדין סטמאני ווסף.

1. בחמשד החלטת הנציגות מתאריך 27/11/2024 לסיים ההתקשרות עם עו"ד סטמאני ווסף, כונסה אסיפת נציגות על מנת לבחור עו"ד חדש לייצוג הדיירים במתחם במסגרת פרויקט חתמ"א.
2. נציגות הדיירים החליטה לבחור בעו"ד עריאל אור ומשרדו לייצג את הדיירים בפרויקט התחדשות ומסמיכה אותו ללוות את בעלי הדירות בפרויקט.
3. מינויו של עו"ד אור חינו בכפוף לחתימת על הסכם שכר הטרחה של עורך הדין הנבחר מול היום קובי בן נעים ואו חברה מטעמו.
4. עו"ד אור יפעל מול היום להגיע להסכמה בעניין שכר הטרחה ולחתום על הסכם שכ"ט בחתום.

בברכה,
נציגות הדיירים

38% ▼

מלון בכר האוס מבית פתאל
החל מ- 15% הנחה!
להזמנות



נספח 9

מכתבי התראה לנתבעים

עמוד 50

17 בפברואר, 2025

לכבוד:
ג'ני קורמן
הפלמ"ח 14
אשדוד
במסירה אישית

מ.ל.ב.

ג.נ.,

הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה כספית נזיקית

לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי

מרשתי, עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. רישיון 69961 (להלן: "מרשתי") מילאה ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, מרשתי היא עורכת דין שנבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.
2. למען חסר ספק, ייצוגה של מרשתי את הדיירים בפרויקט עודנו שריר וקיים ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט דכאן אף מעולם לא פוטרה מייצוגה.
3. מרשתי שקיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט ביום 27.02.23 פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות וללא מורא למען מיוצגיה וללא לאות.
4. לא זו אף זו, התנהלותה של מרשתי מול החברה היזמית "ברייטלנד" נעשתה במקצועיות יתרה והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, אולם יובהר - אין מרשתי נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת ברייטלנד אשר מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.
5. ביום 06.02.25, נדהמה מרשתי לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של קבוצת דיירים (להלן: "הקבוצה") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך ביום 27.11.24, דהיינו מרשתי קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.
6. באותו מסמך, עליו מתנוססת גם חתימתך נקבעו על ידך, במשותף עם חברי הקבוצה, עובדות קשות ביותר כנגד מרשתי, המהוות פגיעה חמורה במוניטין של מרשתי, ניסיונה, מקצועיותה, פרנסתה ושמה הטוב ההולך לפנייה, עת נכון למועד מכתב זה הינה מייצגת לא פחות מ- 30 פרויקטים וכל מיוצגיה בהם הינם דיירים/בעלי דירות בלבד.

7. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס למרשתי, מופיע התיאורים הללו: "משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף", "התנהלות שאינה הולמת מצידה", "חוסר יכולת לתקשר עמה".

8. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שרוב חברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואף לא ידעו על המפגש של הקבוצה, וממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד מרשתי.

9. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שהפצת יחד עם הקבוצה Non Paper אפרט רק מקצת מהסיבות לכך:

א. הכינוס נעשה שלא על פי הוראות הרשות להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדיון, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות להחליף את עורך הדין המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט, לכנס אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. נוהל בחירת עורך דין מייצג מפורסם באתר לרשות הארצית להתחדשות עירונית והוא פתוח לכל מעוניין.

ב. לפרויקט, ישנם 16 נציגים חברים בנציגות הדיירים זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו למרשתי בחודש פברואר 2023, ושעליו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר האחרים כלל לא הוזמנו ולא ידעו על הכינוס.

ג. כידוע לך, במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים ואולם, מדובר בדירת "עמיגור" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"נציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן, שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור. וכי מתי הוא חזר לתפקידו כדיון? והיכן כתב המינוי המעודכן? ככל הנראה לך מצוי הפתרון אודות שאלות אלה ואותן תרצה מרשתי לקבל.

10. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ובהחלטה חסרת תוקף שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של מרשתי, והכל באופן מכוון ודווקני על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

11. בעצם הפרסום, שאין לגביו מחלוקת, ואשר נעשה על ידך בצוותא חדא עם חברי הקבוצה עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע.

12. חמורים הדברים שבעתיים, שבמכתב שקיבלה מרשתי מעו"ד אור נוראל, מספר ימים לאחר קבלת המסמך לידיה וזמן קצר בטרם עריכת אסיפת דיירים של הפרויקט שנקבעה מבעוד מועד, מופיעים "תיאורים" שלקוחים מהמסמך עליו את חתומה, ואשר יש בהם פגיעה בשמה הטוב באופן חמור ומזעזע, מה שמהווה ראייה נוספת להפצת המסמך לגורמים חיצוניים לפרויקט. עוד מלמד הדבר על תיאומים שנעשו בין הקבוצה הלא מוסמכת לגורמים אחרים.

13. מרשתי לא תעמוד מהצד ותחריש והינה מתכוונת לעמוד על כלל זכויותיה הן במסגרת מעמדה בפרויקט והן בשמירה על שמה הטוב, המוניטין שלה לרבות פרנסתה.

הפרסומים:

14. באותו מסמך חסר תוקף כלשהו, בסעיף 3, עליו מתנוססת חתימתך טענת "למשבר אמון" בין מרשתי לבין הנציגות, דבר שהוא שקר וכזב שהרי רוב מוחלט של חברי הנציגות המוסמכים שנבחרו באספת דיירים, בחרו במרשתי וסומכים ידיהם עליה זאת לאחר תהליך בחירה יחד עם בעלי הזכויות בפרויקט, אשר גם רוב מתוכם חתום על ייפוי כוח לטובת ייצוגה של מרשתי. כמו כן, טענתם ל"התנהגות שאינה הולמת" מבלי לפרט במה דברים אמורים, דבר המעיד על כך שככל הנראה מדובר באמירה חלולה מן הפה ולחוך.

15. עוד טענתם כי "היזם הודיע לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עוה"ד דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט". גם זו טענה שקרית ולא ברורה, שכן מרשתי מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות ולא של היזם, והיא עומדת על זכויותיהם של בעלי הדירות ותעשה כך גם בעתיד.

16. עוד במסמך, אתם מודיעים על סיום העסקתה של מרשתי בחוסר סמכות כאשר מדובר במצג שווא של מי שמתחזים לנציגות שעה שכלל חברי הנציגות כלל אינם מעורבים בהחלטה ואף הודעת סיום ההתקשרות נעשתה ללא סמכות, ללא שיקוף מידעים לדיירים, ללא קבלת עמדתם וכן ללא ביצוע כינוס והצבעה והכל בניגוד להוראות, לתקנות ולחקיקה הקיימים בנושא זה ואף בניגוד לנוהל הקיים ברשות הארצית להתחדשות עירונית.

המסד המשפטי:

17. בפרסום שעשית כנגד מרשתי, ואשר הגיע לחלק מבעלי הדירות בפרויקט ועשוי להגיע גם לבעלי דירות במתחמים אחרים שמרשתי מייצגת בהם, עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק איסור לשון הרע"):

בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמת כנגד מרשתי פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת עשית בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרתם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלח ידה של מרשתי שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

18. בגין עוולת לשון הרע זכאית מרשתי לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של ₪ 75,000 ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי ₪ 150,000.

19. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדתך יש משום גרם הפרת חוזה שהיא עוולה נפרדת ומקימה למרשתי זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי מרשתי פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים.**

הסעדים:

20. לאור כל האמור לעיל הינך נדרש לאלתר וללא השתהות:

- א. **לפרסם הודעת ההבהרה והתנצלות בכל הערוצים שבהם מעבירים מידע לבעלי הדירות בפרויקט, ולהכחיש את כל הטענות השקריות כלפי מרשתי (נוסח ההתנצלות יעשה בתיאום עם משרד הח"מ).**
- ב. **לחדול מיידית מהמשך פרסום דברי הבלע והשקרים כלפי מרשתי בכל ערוץ לרבות שיחות אישיות.**
- ג. **לפצות את מרשתי בסך כולל של ₪ 75,000 בגין העוולות והנזק שכבר נגרמו לשמה הטוב, וזאת רק מטעמי פשרה.**

21. לא תישלח הודעה נוספת, מרשתי שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או אחרות בכל ערכאה משפטית ככל ותידרש לכך וכן אין באמור במכתב זה על מנת לאיין ו/או להפחית ו/או להוריד ו/או להנמיך מכלל טענותיה.

בכבוד רב,



מימון פאר, ע"ד

17 בפברואר, 2025

לכבוד:
מיכאל סגל
הפלמ"ח 16
אשדוד
במסירה אישית

מ.ל.ב.

א.נ.,

הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה כספית נזיקית

לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי

מרשתי, עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. רישיון 69961 (להלן: "מרשתי") מילאה ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, מרשתי היא עורכת דין שנבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.
2. למען הסר ספק, ייצוגה של מרשתי את הדיירים בפרויקט עודנו שריר וקיים ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט דכאן אף מעולם לא פוטרה מייצוגה.
3. מרשתי שקיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט ביום 27.02.23 פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות וללא מורא למען מיוצגיה וללא לאות.
4. לא זו אף זו, התנהלותה של מרשתי מול החברה היזמית "ברייטלנד" נעשתה במקצועיות יתרה והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, אולם יובהר - אין מרשתי נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת ברייטלנד אשר מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.
5. ביום 06.02.25, נדחמה מרשתי לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של קבוצת דיירים (להלן: "הקבוצה") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך ביום 27.11.24, דהיינו מרשתי קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.
6. באותו מסמך, עליו מתנוססת גם חתימתך נקבעו על ידך, במשותף עם חברי הקבוצה, עובדות קשות ביותר כנגד מרשתי, המהוות פגיעה חמורה במוניטין של מרשתי, ניסיונה, מקצועיותה, פרנסתה ושמה הטוב ההולך לפנייה, עת נכון למועד מכתב זה הינה מייצגת לא פחות מ- 30 פרויקטים וכל מיוצגיה בהם הינם דיירים/בעלי דירות בלבד.



7. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס למרשתי, מופיע התיאורים הללו: **"משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף", "התנהלות שאינה הולמת מצידה", "חוסר יכולת לתקשר עמה".**

8. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שרוב חברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואף לא ידעו על המפגש של הקבוצה, וממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד מרשתי.

9. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שהפצת יחד עם הקבוצה Non Paper אפרט רק מקצת מהסיבות לכך:

א. הכינוס נעשה שלא על פי הוראות הרשות להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדיון, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות להחליף את עורך הדין המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט, לכנס אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. נוהל בחירת עורך דין מייצג מפורסם באתר לרשות הארצית להתחדשות עירונית והוא פתוח לכל מעוניין.

ב. לפרויקט, ישנם 16 נציגים חברים בנציגות הדיירים זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו למרשתי בחודש פברואר 2023, ושעליו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר האחרים כלל לא הוזמנו ולא ידעו על הכינוס.

ג. כידוע לך, במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים ואולם, מדובר בדירת "עמית" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"נציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן, שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור. וכי מתי הוא חזר לתפקידו כדיון? והיכן כתב המינוי המעודכן? ככל הנראה לך מצוי הפתרון אודות שאלות אלה ואותן תרצה מרשתי לקבל.

10. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ובהחלטה חסרת תוקף שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של מרשתי, והכל באופן מכוון ודווקא על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

11. בעצם הפרסום, שאין לגביו מחלוקת, ואשר נעשה על ידך בצוותא חדא עם חברי הקבוצה עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע.

12. חמורים הדברים שבעתיים, שבמכתב שקיבלה מרשתי מעו"ד אור נוראל, מספר ימים לאחר קבלת המסמך לידיה וזמן קצר בטרם עריכת אסיפת דיירים של הפרויקט שנקבעה מבעוד מועד, מופיעים "תיאורים" שלקוחים מהמסמך עליו אתה חתום, ואשר יש בהם פגיעה בשמה הטוב באופן חמור ומזעזע, מה שמהווה ראייה נוספת להפצת המסמך לגורמים חיצוניים לפרויקט. עוד מלמד הדבר על תיאומים שנעשו בין הקבוצה הלא מוסמכת לגורמים אחרים.

13. מרשתי לא תעמוד מהצד ותחריש והינה מתכוונת לעמוד על כלל זכויותיה הן במסגרת מעמדה בפרויקט והן בשמירה על שמה הטוב, המוניטין שלה לרבות פרנסתה.

הפרסומים:

14. באותו מסמך חסר תוקף כלשהו, בסעיף 3, עליו מתנוססת חתימתך טענת "למשבר אמון" בין מרשתי לבין הנציגות, דבר שהוא שקר וכזב שהרי רוב מוחלט של חברי הנציגות המוסמכים שנבחרו באספת דיירים, בחרו במרשתי וסומכים ידיהם עליה זאת לאחר תהליך בחירה יחד עם בעלי הזכויות בפרויקט, אשר גם רוב מתוכם חתום על ייפוי כוח לטובת ייצוגה של מרשתי. כמו כן, טענתם ל"התנהגות שאינה הולמת" מבלי לפרט במה דברים אמורים, דבר המעיד על כך שככל הנראה מדובר באמירה חלולה מן הפה ולחוך.

15. עוד טענתם כי "היזם הודיע לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט". גם זו טענה שקרית ולא ברורה, שכן מרשתי מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות ולא של היזם, והיא עומדת על זכויותיהם של בעלי הדירות ותעשה כך גם בעתיד.

16. עוד במסמך, אתם מודיעים על סיום העסקתה של מרשתי בחוסר סמכות כאשר מדובר במצג שווא של מי שמתחזים לנציגות שעה שכלל חברי הנציגות כלל אינם מעורבים בהחלטה ואף הודעת סיום ההתקשרות נעשתה ללא סמכות, ללא שיקוף מידעים לדיירים, ללא קבלת עמדתם וכן ללא ביצוע כינוס והצבעה והכל בניגוד להוראות, לתקנות ולחקיקה הקיימים בנושא זה ואף בניגוד לנוהל הקיים ברשות הארצית להתחדשות עירונית.

המסד המשפטי:

17. בפרסום שעשית כנגד מרשתי, ואשר הגיע לחלק מבעלי הדירות בפרויקט ועשוי להגיע גם לבעלי דירות במתחמים אחרים שמרשתי מייצגת בהם, עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק איסור לשון הרע"):

בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמת כנגד מרשתי פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת עשית בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרתם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלח ידה של מרשתי שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

18. בגין עוולת לשון הרע זכאית מרשתי לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של 75,000 ₪ ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי 150,000 ₪.

19. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדתך יש משום גרם הפרת חוזה שהיא עוולה נפרדת ומקימה למרשתי זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי מרשתי פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים.**

הסעדים:

20. לאור כל האמור לעיל הינך נדרש לאלתר וללא השתהות:
 - א. לפרסם הודעת ההבהרה והתנצלות בכל הערוצים שבהם מעבירים מידע לבעלי הדירות בפרויקט, ולהכחיש את כל הטענות השקריות כלפי מרשתי (נוסח ההתנצלות יעשה בתיאום עם משרד הח"מ).
 - ב. לחדול מיידית מהמשך פרסום דברי הבלע והשקרים כלפי מרשתי בכל ערוץ לרבות שיחות אישיות.
 - ג. לפצות את מרשתי בסך כולל של 75,000 ₪ בגין העוולות והנזק שכבר נגרמו לשמה הטוב, וזאת רק מטעמי פשרה.

21. לא תישלח הודעה נוספת, מרשתי שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או אחרות בכל ערכאה משפטית ככל ותידרש לכך וכן אין באמור במכתב זה על מנת לאיין ו/או להפחית ו/או להוריד ו/או להנמיך מכלל טענותיה.

בכבוד רב,



מימון פאר, ע"ד

17 בפברואר, 2025

לכבוד:

מירב דהן

הפלמ"ח 14

אשדוד

במסירה אישית

מ.ל.ב.

ג.נ.,

הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה כספית נזיקית**לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי**

מרשתי, עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. רישיון 69961 (להלן: "מרשתי") מילאה ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, מרשתי היא עורכת דין שנבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.
2. למען הסר ספק, ייצוגה של מרשתי את הדיירים בפרויקט עודנו שריר וקיים ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט דכאן אף מעולם לא פוטרה מייצוגה.
3. מרשתי שקיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט ביום 27.02.23 פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות וללא מורא למען מיוצגיה וללא לאות.
4. לא זו אף זו, התנהלותה של מרשתי מול החברה היזמית "ברייטלנד" נעשתה במקצועיות יתרה והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, אולם יובהר - אין מרשתי נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת ברייטלנד אשר מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.
5. ביום 06.02.25, נדחמה מרשתי לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של קבוצת דיירים (להלן: "הקבוצה") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך ביום 27.11.24, דהיינו מרשתי קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.
6. באותו מסמך, עליו מתנוססת גם חתימתך נקבעו על ידך, במשותף עם חברי הקבוצה, עובדות קשות ביותר כנגד מרשתי, המהוות פגיעה חמורה במוניטין של מרשתי, ניסיונה, מקצועיותה, פרנסתה ושמה הטוב החולך לפניה, עת נכון למועד מכתב זה הינה מייצגת לא פחות מ- 30 פרויקטים וכל מיוצגיה בהם הינם דיירים/בעלי דירות בלבד.



7. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס למרשתי, מופיע התיאורים הללו: **"משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף", "התנהלות שאינה הולמת מצידה", "חוסר יכולת לתקשר עמה".**

8. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שרוב חברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואף לא ידעו על המפגש של הקבוצה, וממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד מרשתי.

9. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שהפצת יחד עם הקבוצה Non Paper אפרט רק מקצת מהסיבות לכך:

א. הכינוס נעשה שלא על פי הוראות הרשות להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדין, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות להחליף את עורך הדין המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט, לכנס אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. נוהל בחירת עורך דין מייצג מפורסם באתר לרשות הארצית להתחדשות עירונית והוא פתוח לכל מעוניין.

ב. לפרויקט, ישנם 16 נציגים חברים בנציגות הדיירים זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו למרשתי בחודש פברואר 2023, ושעליו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר האחרים כלל לא הוזמנו ולא ידעו על הכינוס.

ג. כידוע לך, במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים ואולם, מדובר בדירת "עמית" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"הנציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן, שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור. וכי מתי הוא חזר לתפקידו כדין? והיכן כתב המינוי המעודכן? ככל הנראה לך מצוי הפתרון אודות שאלות אלה ואותן תרצה מרשתי לקבל.

10. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ובהחלטה חסרת תוקף שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של מרשתי, והכל באופן מכוון ודווקא על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

11. בעצם הפרסום, שאין לגביו מחלוקת, ואשר נעשה על ידך בצוותא חדא עם חברי הקבוצה עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע.

12. חמורים הדברים שבעתיים, שבמכתב שקיבלה מרשתי מעו"ד אור נוראל, מספר ימים לאחר קבלת המסמך לידיה וזמן קצר בטרם עריכת אסיפת דיירים של הפרויקט שנקבעה מבעוד מועד, מופיעים "תיאורים" שלקוחים מהמסמך עליו את חתומה, ואשר יש בהם פגיעה בשמה הטוב באופן חמור ומזעזע, מה שמהווה ראייה נוספת להפצת המסמך לגורמים חיצוניים לפרויקט. עוד מלמד הדבר על תיאומים שנעשו בין הקבוצה הלא מוסמכת לגורמים אחרים.

13. מרשתי לא תעמוד מהצד ותחריש והינה מתכוונת לעמוד על כלל זכויותיה הן במסגרת מעמדה בפרויקט והן בשמירה על שמה הטוב, המוניטין שלה לרבות פרנסתה.

הפרסומים:

14. באותו מסמך חסר תוקף כלשהו, בסעיף 3, עליו מתנוססת חתימתך טענת "למשבר אמון" בין מרשתי לבין הנציגות, דבר שהוא שקר וכזב שהרי רוב מוחלט של חברי הנציגות **המוסמכים** שנבחרו באספת דיירים, בחרו במרשתי וסומכים ידיהם עליה זאת לאחר תהליך בחירה יחד עם בעלי הזכויות בפרויקט, **אשר גם רוב מתוכם חתום על יפוי כוח לטובת ייצוגה של מרשתי**. כמו כן, טענתם ל"התנהגות שאינה הולמת" מבלי לפרט במה דברים אמורים, דבר המעיד על כך שככל הנראה מדובר באמירה חלולה מן הפה ולחוץ.

15. עוד טענתם כי "היזם הודיע לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט". גם זו טענה שקרית ולא ברורה, שכן מרשתי מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות ולא של היזם, והיא עומדת על זכויותיהם של בעלי הדירות ותעשה כך גם בעתיד.

16. עוד במסמך, אתם מודיעים על סיום העסקתה של מרשתי בחוסר סמכות כאשר מדובר במצג שווא של מי שמתחזים לנציגות שעה שכלל חברי הנציגות כלל אינם מעורבים בהחלטה ואף הודעת סיום ההתקשרות נעשתה ללא סמכות, ללא שיקוף מידעים לדיירים, ללא קבלת עמדתם וכן ללא ביצוע כינוס והצבעה והכל בניגוד להוראות, לתקנות ולחקיקה הקיימים בנושא זה ואף בניגוד לנוהל הקיים ברשות הארצית להתחדשות עירונית.

המסד המשפטי:

17. בפרסום שעשית כנגד מרשתי, ואשר הגיע לחלק מבעלי הדירות בפרויקט ועשוי להגיע גם לבעלי דירות במתחמים אחרים שמרשתי מייצגת בהם, עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה – 1965 (להלן: "**חוק איסור לשון הרע**"):

בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמת כנגד מרשתי פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת עשית בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרותם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלה ידה של מרשתי שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

18. בגין עוולת לשון הרע זכאית מרשתי לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של 75,000 ₪ ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי 150,000 ₪.

19. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדתך יש משום גרם הפרת חוזה שהיא עוולה נפרדת ומקימה למרשתי זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי מרשתי פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים.**

הסעדים:

20. לאור כל האמור לעיל הינך נדרש לאלתר וללא השתהות:

- א. **לפרסם הודעת ההבהרה והתנצלות בכל הערוצים שבהם מעבירים מידע לבעלי הדירות בפרויקט, ולהכחיש את כל הטענות השקריות כלפי מרשתי (נוסח ההתנצלות יעשה בתיאום עם משרד הח"מ).**
- ב. **לחדול מיידיית מהמשך פרסום דברי הבלע והשקרים כלפי מרשתי בכל ערוץ לרבות שיחות אישיות.**
- ג. **לפצות את מרשתי בסך כולל של 75,000 ₪ בגין העוולות והנזק שכבר נגרמו לשמה הטוב, וזאת רק מטעמי פשרה.**

21. לא תישלח הודעה נוספת, מרשתי שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או אחרות בכל ערכאה משפטית ככל ותידרש לכך וכן אין באמור במכתב זה על מנת לאיין ו/או להפחית ו/או להוריד ו/או להנמיך מכלל טענותיה.

בכבוד רב,



מימון פאר, ע"ד

17 בפברואר, 2025

לכבוד:
נסיים לוי
הפלמ"ח 12
אשדוד
במסירה אישית

מ.ל.ב.

א.נ.

הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה כספית נזיקית

לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי

מרשתי, עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. רישיון 69961 (להלן: "מרשתי") מילאה ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, מרשתי היא עורכת דין שנבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.
2. למען הסר ספק, ייצוגה של מרשתי את הדיירים בפרויקט עודנו שריר וקיים ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט דכאן אף מעולם לא פוטרה מייצוגה.
3. מרשתי שקיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט ביום 27.02.23 פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות וללא מורא למען מיוצגיה וללא לאות.
4. לא זו אף זו, התנהלותה של מרשתי מול החברה היזמית "ברייטלנד" נעשתה במקצועיות יתרה והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, אולם יובהר - אין מרשתי נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת ברייטלנד אשר מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.
5. ביום 06.02.25, נדהמה מרשתי לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של קבוצת דיירים (להלן: "הקבוצה") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך ביום 27.11.24, דהיינו מרשתי קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.
6. באותו מסמך, עליו מתנוססת גם חתימתך נקבעו על ידך, במשותף עם חברי הקבוצה, עובדות קשות ביותר כנגד מרשתי, המהוות פגיעה חמורה במוניטין של מרשתי, ניסיונה, מקצועיותה, פרנסתה ושמה הטוב ההולך לפנייה, עת נכון למועד מכתב זה הינה מייצגת לא פחות מ- 30 פרויקטים וכל מיוצגיה בהם הינם דיירים/בעלי דירות בלבד.

7. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס למרשתי, מופיע התיאורים הללו: **"משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף", "התנהלות שאינה הולמת מצידה", "חוסר יכולת לתקשר עמה".**

8. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שרוב חברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואף לא ידעו על המפגש של הקבוצה, וממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד מרשתי.

9. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שהפצת יחד עם הקבוצה Non Paper אפרט רק מקצת מהסיבות לכך:

א. הכינוס נעשה שלא על פי הוראות הרשות להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדיון, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות להחליף את עורך הדיון המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט, לכנס אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. נוהל בחירת עורך דין מייצג מפורסם באתר לרשות הארצית להתחדשות עירונית והוא פתוח לכל מעוניין.

ב. לפרויקט, ישנם 16 נציגים חברים בנציגות הדיירים זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו למרשתי בחודש פברואר 2023, ושעליו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר האחרים כלל לא הוזמנו ולא ידעו על הכינוס.

ג. כידוע לך, במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים ואולם, מדובר בדירת "עמית" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"נציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן, שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור. וכי מתי הוא חזר לתפקידו כדיון? והיכן כתב המינוי המעודכן? ככל הנראה לך מצוי הפתרון אודות שאלות אלה ואותן תרצה מרשתי לקבל.

10. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ובהחלטה חסרת תוקף שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של מרשתי, והכל באופן מכוון ודווקני על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

11. בעצם הפרסום, שאין לגביו מחלוקת, ואשר נעשה על ידך בצוותא חדא עם חברי הקבוצה עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע.

12. חמורים הדברים שבעתיים, שבמכתב שקיבלה מרשתי מעו"ד אור נוראל, מספר ימים לאחר קבלת המסמך לידיה וזמן קצר בטרם עריכת אסיפת דיירים של הפרויקט שנקבעה מבעוד מועד, מופיעים "תיאורים" שלקוחים מהמסמך עליו אתה חתום, ואשר יש בהם פגיעה בשמה הטוב באופן חמור ומזעזע, מה שמהווה ראייה נוספת להפצת המסמך לגורמים חיצוניים לפרויקט. עוד מלמד הדבר על תיאומים שנעשו בין הקבוצה הלא מוסמכת לגורמים אחרים.

13. מרשתי לא תעמוד מהצד ותחריש והינה מתכוונת לעמוד על כלל זכויותיה הן במסגרת מעמדה בפרויקט והן בשמירה על שמה הטוב, המוניטין שלה לרבות פרנסתה.

הפרסומים:

14. באותו מסמך חסר תוקף כלשהו, בסעיף 3, עליו מתנוססת חתימתך טענת "למשבר אמון" בין מרשתי לבין הנציגות, דבר שהוא שקר וכזב שהרי רוב מוחלט של חברי הנציגות המוסמכים שנבחרו באספת דיירים, בחרו במרשתי וסומכים ידיהם עליה זאת לאחר תהליך בחירה יחד עם בעלי הזכויות בפרויקט, אשר גם רוב מתוכם חתום על ייפוי כוח לטובת ייצוגה של מרשתי. כמו כן, טענתם ל"התנהגות שאינה הולמת" מבלי לפרט במה דברים אמורים, דבר המעיד על כך שככל הנראה מדובר באמירה חלולה מן הפה ולחוף.

15. עוד טענתם כי "היזם הודיע לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט". גם זו טענה שקרית ולא ברורה, שכן מרשתי מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות ולא של היזם, והיא עומדת על זכויותיהם של בעלי הדירות ותעשה כך גם בעתיד.

16. עוד במסמך, אתם מודיעים על סיום העסקתה של מרשתי בחוסר סמכות כאשר מדובר במצג שווא של מי שמתחזים לנציגות שעה שכלל חברי הנציגות כלל אינם מעורבים בהחלטה ואף הודעת סיום ההתקשרות נעשתה ללא סמכות, ללא שיקוף מידעים לדיירים, ללא קבלת עמדתם וכן ללא ביצוע כינוס והצבעה והכל בניגוד להוראות, לתקנות ולחקיקה הקיימים בנושא זה ואף בניגוד לנוהל הקיים ברשות הארצית להתחדשות עירונית.

המסד המשפטי:

17. בפרסום שעשית כנגד מרשתי, ואשר הגיע לחלק מבעלי הדירות בפרויקט ועשוי להגיע גם לבעלי דירות במתחמים אחרים שמרשתי מייצגת בהם, עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק איסור לשון הרע"):

בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמת כנגד מרשתי פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת עשית בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרתם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלת ידה של מרשתי שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

18. בגין עוולת לשון הרע זכאית מרשתי לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של 75,000 ₪ ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי 150,000 ₪.

19. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדתך יש משום גרם הפרת חוזה שהיא עוולה נפרדת ומקימה למרשתי זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי מרשתי פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים.**

הסעדים:

20. לאור כל האמור לעיל הינך נדרש לאלתר וללא השתהות:
- א. **לפרסם הודעת ההבהרה והתנצלות בכל הערוצים שבהם מעבירים מידע לבעלי הדירות בפרויקט, ולהכחיש את כל הטענות השקריות כלפי מרשתי (נוסח ההתנצלות יעשה בתיאום עם משרד הח"מ).**
 - ב. **לחדול מיידית מהמשך פרסום דברי הבלע והשקרים כלפי מרשתי בכל ערוץ לרבות שיחות אישיות.**
 - ג. **לפצות את מרשתי בסך כולל של 75,000 ₪ בגין העוולות והנזק שכבר נגרמו לשמה הטוב, וזאת רק מטעמי פשרה.**

21. לא תישלח הודעה נוספת, מרשתי שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או אחרות בכל ערכאה משפטית ככל ותידרש לכך וכן אין באמור במכתב זה על מנת לאיין ו/או להפחית ו/או להוריד ו/או להנמיך מכלל טענותיה.

בכבוד רב,



מימון פאר, עו"ד

17 בפברואר, 2025

לכבוד:
רגינה קולסניק
הפלמ"ח 12
אשדוד
במסירה אישית

מ.ל.ב.

ג.נ.,

הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה כספית נזיקית

לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי

מרשתי, עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. רישיון 69961 (להלן: "מרשתי") מילאה ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, מרשתי היא עורכת דין שנבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.
2. למען הסר ספק, ייצוגה של מרשתי את הדיירים בפרויקט עודנו שריר וקיים ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט דכאן אף מעולם לא פוטרה מייצוגה.
3. מרשתי שקיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט ביום 27.02.23 פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות וללא מורא למען מיוצגיה וללא לאות.
4. לא זו אף זו, התנהלותה של מרשתי מול החברה היזמית "ברייטלנד" נעשתה במקצועיות יתרה והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, אולם יובהר - אין מרשתי נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת ברייטלנד אשר מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.
5. ביום 06.02.25, נדהמה מרשתי לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של קבוצת דיירים (להלן: "הקבוצה") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך ביום 27.11.24, דהיינו מרשתי קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.
6. באותו מסמך, עליו מתנוססת גם חתימתך נקבעו על ידך, במשותף עם חברי הקבוצה, עובדות קשות ביותר כנגד מרשתי, המהוות פגיעה חמורה במוניטין של מרשתי, ניסיונה, מקצועיותה, פרנסתה ושמה הטוב ההולך לפנייה, עת נכון למועד מכתב זה הינה מייצגת לא פחות מ- 30 פרויקטים וכל מיוצגיה בהם הינם דיירים/בעלי דירות בלבד.

7. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס למרשתי, מופיע התיאורים הללו: "משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף", "התנהלות שאינה הולמת מצידה", "חוסר יכולת לתקשר עמה".

8. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שרוב חברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואף לא ידעו על המפגש של הקבוצה, וממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד מרשתי.

9. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שהפצת יחד עם הקבוצה Non Paper אפרט רק מקצת מהסיבות לכך:

א. הכינוס נעשה שלא על פי הוראות הרשות להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדיון, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות להחליף את עורך הדין המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט, לכנס אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. נוהל בחירת עורך דין מייצג מפורסם באתר לרשות הארצית להתחדשות עירונית והוא פתוח לכל מעוניין.

ב. לפרויקט, ישנם 16 נציגים חברים בנציגות הדיירים זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו למרשתי בחודש פברואר 2023, ושעליו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר האחרים כלל לא הוזמנו ולא ידעו על הכינוס.

ג. כידוע לך, במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים ואולם, מדובר בדירת "עמיגור" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"הנציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן, שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור. וכי מתי הוא חזר לתפקידו כדיון? והיכן כתב המינוי המעודכן? ככל הנראה לך מצוי הפתרון אודות שאלות אלה ואותן תרצה מרשתי לקבל.

10. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ובהחלטה חסרת תוקף שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של מרשתי, והכל באופן מכוון ודווקני על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

11. בעצם הפרסום, שאין לגביו מחלוקת, ואשר נעשה על ידך בצוותא חדא עם חברי הקבוצה עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע.

12. חמורים הדברים שבעתיים, שבמכתב שקיבלה מרשתי מעו"ד אור נוראל, מספר ימים לאחר קבלת המסמך לידיה וזמן קצר בטרם עריכת אסיפת דיירים של הפרויקט שנקבעה מבעוד מועד, מופיעים "תיאורים" שלקוחים מהמסמך עליו אתה חתום, ואשר יש בהם פגיעה בשמה הטוב באופן חמור ומזעזע, מה שמחווה ראייה נוספת להפצת המסמך לגורמים חיצוניים לפרויקט. עוד מלמד הדבר על תיאומים שנעשו בין הקבוצה הלא מוסמכת לגורמים אחרים.

13. מרשתי לא תעמוד מהצד ותחריש והינה מתכוונת לעמוד על כלל זכויותיה הן במסגרת מעמדה בפרויקט והן בשמירה על שמה הטוב, המוניטין שלה לרבות פרנסתה.

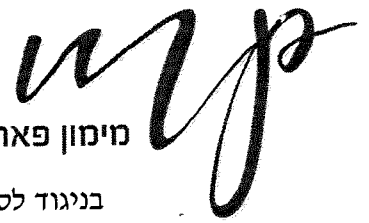
הפרסומים:

14. באותו מסמך חסר תוקף כלשהו, בסעיף 3, עליו מתנוססת חתימתך טענת "למשבר אמון" בין מרשתי לבין הנציגות, דבר שהוא שקר וכזב שהרי רוב מוחלט של חברי הנציגות המוסמכים שנבחרו באספת דיירים, בחרו במרשתי וסומכים ידיהם עליה זאת לאחר תהליך בחירה יחד עם בעלי הזכויות בפרויקט, אשר גם רוב מתוכם חתום על ייפוי כוח לטובת ייצוגה של מרשתי. כמו כן, טענתם ל"התנהגות שאינה הולמת" מבלי לפרט במה דברים אמורים, דבר המעיד על כך שככל הנראה מדובר באמירה חלולה מן הפה ולחוף. עוד טענתם כי "היזם הודיע לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט". גם זו טענה שקרית ולא ברורה, שכן מרשתי מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות ולא של היזם, והיא עומדת על זכויותיהם של בעלי הדירות ותעשה כך גם בעתיד.

16. עוד במסמך, אתם מודיעים על סיום העסקתה של מרשתי **בחוסר סמכות** כאשר מדובר במצג שווא של מי שמתחזים לנציגות שעה שכלל חברי הנציגות כלל אינם מעורבים בהחלטה ואף הודעת סיום ההתקשרות נעשתה ללא סמכות, ללא שיקוף מידעים לדיירים, ללא קבלת עמדתם וכן ללא ביצוע כינוס והצבעה והכל בניגוד להוראות, לתקנות ולחקיקה הקיימים בנושא זה ואף בניגוד לנוהל הקיים ברשות הארצית להתחדשות עירונית.

המסד המשפטי:

17. בפרסום שעשית כנגד מרשתי, ואשר הגיע לחלק מבעלי הדירות בפרויקט ועשוי להגיע גם לבעלי דירות במתחמים אחרים שמרשתי מייצגת בהם, עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק איסור לשון הרע"):



בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמת כנגד מרשתי פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת עשית בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרתם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלה ידה של מרשתי שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

18. בגין עוולת לשון הרע זכאית מרשתי לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של 75,000 ₪ ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי 150,000 ₪.

19. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדתך יש משום גרם הפרת חוזה שהיא עוולה נפרדת ומקימה למרשתי זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי מרשתי פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים.**

הסעדים:

20. לאור כל האמור לעיל הינך נדרשת לאלתר וללא השתהות:
 - א. לפרסם הודעת ההבהרה והתנצלות בכל הערוצים שבהם מעבירים מידע לבעלי הדירות בפרויקט, ולהכחיש את כל הטענות השקריות כלפי מרשתי (נוסח ההתנצלות יעשה בתיאום עם משרד הח"מ).
 - ב. לחדול מיידית מהמשך פרסום דברי הבלע והשקרים כלפי מרשתי בכל ערוץ לרבות שיחות אישיות.
 - ג. לפצות את מרשתי בסך כולל של 75,000 ₪ בגין העוולות והנזק שכבר נגרמו לשמה הטוב, וזאת רק מטעמי פשרה.

21. בעניינד, יאמר כי משך 3 חודשים האחרונים השחרת ללא הרף את שמה של מרשתי הלוד ושוב במסגרת קבוצת הוואטס אפ של הדיירים (בידי מרשתי צילומי מסך, תכתובות ואף הקלטות שלך שאת עצמך העלית בקבוצת הדיירים מיוזמתך). העללת על מרשתי מיני סיפורים ובדיות על מנת לקשור את שמה עם עניינים שאינם נקיים ושככל הנראה הינם פרי מעשי ידיך. ביצעת שידול מאסיבי ופעיל כנגד ייצוגה של מרשתי ועל כך תידרשי לתת את הדיו במסגרת הערכאה השיפוטית אליה תוגש התביעה כנגדך וכנגד יתר חברי הקבוצה.

22. לא תישלח הודעה נוספת, מרשתי שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או אחרות בכל ערכאה משפטית ככל ותידרש לכך וכן אין באמור במכתב זה על מנת לאיין ו/או להפחית ו/או להוריד ו/או להנמיך מכלל טענותיה.

בכבוד רב,



מימון פאר, ע"ד



17 בפברואר, 2025

לכבוד:
שי דהן
הפלמ"ח 14
אשדוד
במסירה אישית

מ.ל.ב.

א.נ.,

הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה כספית נזיקית

לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי

מרשתי, עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. רישיון 69961 (להלן: "מרשתי") מילאה ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, מרשתי היא עורכת דין שנבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.

2. למען הסר ספק, ייצוגה של מרשתי את הדיירים בפרויקט עודנו שריר וקיים ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט דכאן אף מעולם לא פוטרה מייצוגה.

3. מרשתי שקיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט ביום 27.02.23 פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות וללא מורא למען מיוצגיה וללא לאות.

4. לא זו אף זו, התנהלותה של מרשתי מול החברה היזמית "ברייטלנד" נעשתה במקצועיות יתרה והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, אולם יובהר - אין מרשתי נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת ברייטלנד אשר מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.

5. ביום 06.02.25, נדהמה מרשתי לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של קבוצת דיירים (להלן: "הקבוצה") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך ביום 27.11.24, דהיינו מרשתי קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.

6. באותו מסמך, עליו מתנוססת גם חתימתך נקבעו על ידך, במשותף עם חברי הקבוצה, עובדות קשות ביותר כנגד מרשתי, המהוות פגיעה חמורה במוניטין של מרשתי, ניסיונה, מקצועיותה, פרנסתה ושמה הטוב החולך לפנייה, עת נכון למועד מכתב זה הינה מייצגת לא פחות מ- 30 פרויקטים וכל מיוצגיה בהם הינם דיירים/בעלי דירות בלבד.

7. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס למרשתי, מופיע התיאורים הללו: **"משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף", "התנהלות שאינה הולמת מצידה", "חוסר יכולת לתקשר עמה"**.
8. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שרוב חברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואף לא ידעו על המפגש של הקבוצה, וממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד מרשתי.
9. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שהפצת יחד עם הקבוצה Non Paper אפרט רק מקצת מהסיבות לכך:
 - א. הכינוס נעשה שלא על פי הוראות הרשות להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדין, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות להחליף את עורך הדין המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט, לכנס אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. נוהל בחירת עורך דין מייצג מפורסם באתר לרשות הארצית להתחדשות עירונית והוא פתוח לכל מעוניין.
 - ב. לפרויקט, ישנם 16 נציגים חברים בנציגות דיירים זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו למרשתי בחודש פברואר 2023, ושעליו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר האחרים כלל לא הוזמנו ולא ידעו על הכינוס.
 - ג. כידוע לך, במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים ואולם, מדובר בדירת "עמיגור" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"הנציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום 24.09.24 ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן, שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור. וכי מתי הוא חזר לתפקידו כדין? והיכן כתב המינוי המעודכן? ככל הנראה לך מצוי הפתרון אודות שאלות אלה ואותן תרצה מרשתי לקבל.
10. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ובהחלטה חסרת תוקף שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של מרשתי, והכל באופן מכוון ודווקני על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמת כנגד מרשתי פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת עשית בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרתם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלח ידה של מרשתי שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

18. בגין עוולת לשון הרע זכאית מרשתי לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של ₪ 75,000 ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי ₪ 150,000.

19. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדתך יש משום גרם הפרת חוזה שהיא עוולה נפרדת ומקימה למרשתי זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי מרשתי פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים.**

הסעדים:

20. לאור כל האמור לעיל הינך נדרש לאלתר וללא השתהות:
- א. **לפרסם הודעת ההבהרה והתנצלות בכל הערוצים שבהם מעבירים מידע לבעלי הדירות בפרויקט, ולהכחיש את כל הטענות השקריות כלפי מרשתי (נוסח ההתנצלות יעשה בתיאום עם משרד הח"מ).**
 - ב. **לחדול מיידית מהמשך פרסום דברי הבלע והשקרים כלפי מרשתי בכל ערוץ לרבות שיחות אישיות.**
 - ג. **לפצות את מרשתי בסך כולל של ₪ 75,000 בגין העוולות והנזק שכבר נגרמו לשמה הטוב, וזאת רק מטעמי פשרה.**

21. בעניינד ייאמר כי התנהלותך המחפירה כלפי מרשתי באסיפה שנערכה ביום 24.09.24 במסגרתה צעקת למרשתי "לשוו הרע" ואף הודעת בפני כל הדיירים שנכחו בה כי "הנד מתבייש בה בשמד ובשם כל הדיירים" נבעה ככל הנראה מניסיון שלך להסתיר את העובדה כי ידעת אודות שימוש שלא כדין על ידי החברה היזמית בייפויי כוח של בעלי הזכויות (ייפויי כוח שנחתמו לפני כעשור ושמקנים לעו"ד היזם זכות חתימה בענייניהם של בעלי הזכויות) ועל כך תידרש לתת את הדין בערכאה השיפוטית אליה תוגש התביעה שכנגדך.

22. לא תישלח הודעה נוספת, מרשתי שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ואז אחרות בכל ערכאה משפטית ככל ותידרש לכך וכן אין באמור במכתב זה על מנת לאיין ואז להפחית ואז להוריד ואז להנמיך מכלל טענותיה.

בכבוד רב,



מימון פאר, עו"ד

השולח:

3

עו"ד מימון פאר
יקינתון 2/20 קריית ביאליק

הכתב: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה
כספית נזיקית לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה
במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי עוה"ד סטפאני יוסף

אל: **ג'ני קורמן**

מען: **הפלמח 14 אשדוד 054-5265479**

- (ביקור 1)** ☐ אני קורמן מצהיר שכתאריך 19/10/20 בשעה 10:00 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית ☐ עובד רשות הדואר
- (ביקור 2)** ☐ אני קורמן מצהיר שכתאריך 21/10/20 בשעה 10:00 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית ☐ עובד רשות הדואר
- (ביקור 3)** ☐ אני _____ מצהיר שכתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית ☐ עובד רשות הדואר

אם לא מסרת - ציין הסיבה במשובצת המתאימה:

- ☐ העתיק מקום מגוריו לכתובת בלתי ידוע.
- ☐ הכתובת לא נכונה
- ☐ סרב לקבל
- ☐ הנמנע לא ידוע במען שצוין לעיל
- ☐ לא נדרש
- ☐ ציין כל סיבה אחרת _____

אם מסרת - ציין במשובצת המתאימה:

- ☒ ומסרתי את הכתב לידי.
- ☐ מסרתי את הכתב למורשה של הנמען.
- ☐ בהעדרו מסרתי את הכתב ל _____
- ☐ שהוא/יא בן/ת משפחתו/ה הגר/ה עימו/ה וניראה/ת לי שמלאו לו/ה 18 שנה.
- ☐ מאחר ולא נמצא אדם בבית בביקור השלישי הדבקתי הכתב על דלת דירתי.

חתימת הדוור

שם הדוור

תאריך

שם הקוור (המוסר)

חותמת רשות הדואר

חותמת המקבל

~~חתומת עובר דיין~~

אישור מסירה

השולח:

עו"ד מימון פאר
יקינתון 2/20 קריית ביאליק

הכתב: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה
כספית נזיקית לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה
במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי עוה"ד סטפאני יוסף

21/845982-54

אל: הדס דהן

מען: הפלמח/16 אשדוד

(ביקור 1) ☐

אני ☐

עובד רשות הדואר

(ביקור 2) ☐

אני ☐

עובד רשות הדואר

(ביקור 3) ☐

אני ☐

עובד רשות הדואר

אם מסרת- ציין במשבצת המתאימה:

☐ ומסרתי את הכתב לידי.

☐ מסרתי את הכתב למורשה של הנמען.

☐ בהעדרו מסרתי את הכתב ל...

שהוא/יא בן/ת משפחתו/ה הגר/ה עימנו/ה וניראה/ת לי

שמלאו לו/ה 18 שנה.

☐ מאחר ולא נמצא אדם בבית בביקור השלישי הדבקתי

הכתב על דלת דירתי.

אם לא מסרת- ציין הסיבה במשבצת המתאימה:

☐ העתיק מקום מגוריו לכתובת בלתי ידוע.

☐ הכתובת לא נכונה

☐ סרב לקבל

☐ הנמען לא ידוע במען שצוין לעיל

☐ לא נדרש

☐ ציין כל סיבה אחרת

חותמת רשות הדואר

שם הדוור (המוסר)

חתימת המקבל

חתימת הדוור

שם הדוור

תאריך

אני הח"מ ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מבצע מסירות כתבי בית דין עבור משרד עו"ד א.מ.ן ס.א.ג.
2. הנני נותן תצהירי זה בתמיכה לאישור מסירה אשר בוצע על ידי 03 03 03 בתיק מס 03.
3. מקום הביצוע: רחוב ב'מ' 16/03/05 תאריך: 19.2.05 שעת 14:04 הביצוע.
4. מקור האימות _____
5. פרטים מזהים של המקום: _____
6. המסירה נמסרה: ☒ { לחייב/ת שקיבל/ה וחתם. }
 { לחייב אשר סירב לחתום }
 { החייב סירב לקבל והמסמכים הושארו במקום. }
 { הגעתי למקום ולמרות ששמעתי רעשים דרך הדלת ווידאתי שיש נוכחות בבית, סרבו לפתוח לי את הדלת ולקבל את המסירה והיא הושארה במקום. }
 { לבן משפחה ששמו _____ שהוא _____ של החייב שקיבל וחתם / שקיבל אך סרב לחתום / שסרב לקבל והמסמכים הושארו במקום. }
 { מסירה לתאגיד / עסק - שם המקבל _____ תפקיד _____ / סירב לקבל _____ שם: _____ }
 { הודבק על הדלת לאחר 3 ביקורים בימים: _____ / _____ / _____ שעה _____ }
 _____ שעה _____ / _____ / _____
 _____ שעה _____ / _____ / _____

7. אישור המסירה מצורף לתצהירי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
8. הנני להצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

חתימת המצהיר

אני הח"מ ירון דוידה, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 20.2.05 הופיע בפני מר ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 במשרדי ברחוב ב'מ' 16/03/05 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימת עורך דין

חותמת

החוק והצו
מ"מ 5775-05
מ"מ 5775-05
מ"מ 5775-05

הדואר תלוש כאן והחזר אישור זה אל:

ולח:

עו"ד מימון פאר
יקינתון 2/20 קריית ביאליק

אישור מסירה

הכתב: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה
כספית נזיקת לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה
במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי עוה"ד סטפאני יוסף

אל: מיכאל סגל טל נייד

מזען: הפלמח 16 אשדוד 050-3092252

☐ (ביקור 1) אני מצהיר שבתאריך 19/2/05 בשעה 17:20 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית

עובד רשות הדואר

☐ (ביקור 2) אני מצהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית

עובד רשות הדואר

☐ (ביקור 3) אני מצהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית

עובד רשות הדואר

אם מסרת- ציין במשבצת המתאימה:

☐ ומסרתי את הכתב לידי.

☐ מסרתי את הכתב למורשה של הנמען.

☒ בהעדרו מסרתי את הכתב ל- 19/2/05

שהוא/יא בן/ת משפחתו/ה הגר/ה עימו/ה וניראה/ת לי

שמלאו לו/ה 18 שנה.

☐ מאחר ולא נמצא אדם בבית בביקור השלישי הדבקתי

הכתב על דלת דירתי.

אם לא מסרת- ציין הסיבה במשבצת המתאימה:

☐ העתיק מקום מגירוי לכתובת בלתי ידוע.

☐ הכתובת לא נכונה

☐ סרב לקבל

☐ הנמען לא ידוע במען שצוין לעיל

☐ לא נדרש

☐ ציין כל סיבה אחרת _____

חתימת הדוור

שם הדוור

תאריך

שם הדוור (המוסר)

חותמת רשות הדואר

חתימת המקבל

אני הח"מ ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מבצע מסירות כתבי בית דין עבור משרד עו"ד אילן רגל
2. הנני נותן תצהירי זה בתמיכה לאישור מסירה אשר בוצע על ידי אילן רגל בתיק מס 100
3. מקום הביצוע: רחוב בבלי 101 תאריך: 19.12.17 שעת הביצוע: 17:00
4. מקור האימות _____
5. פרטים מזהים של המקום: _____
6. המסירה נמסרה:
 - { } לחייב/ת שקיבל/ה וחתם.
 - { } לחייב אשר סירב לחתום
 - { } החייב סירב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
 - { } הגעתי למקום ולמרות ששמעתי רעשים דרך הדלת ווידאתי שיש נוכחות בבית, סרבו לפתוח לי את הדלת ולקבל את המסירה והיא הושארה במקום.
 - { } לבן משפחה ששמו י' ב' (הוא) של החייב שקיבל וחתם / שקיבל אך סרב לחתום / שסרב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
 - { } מסירה לתאגיד / עסק - שם המקבל _____ תפקיד _____ / סירב לקבל _____ שם: _____
 - { } הודבק על הדלת לאחר 3 ביקורים בימים: ____/____/____ שעה _____

שעה ____/____/____

שעה ____/____/____

7. אישור המסירה מצורף לתצהירי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
8. הנני להצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

חתימת המצהיר

אני הח"מ ירון דוידה, עו"ד, מאשר בזה כי ביחס אילן רגל הופיע בפני מר ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 במשרדי ברחוב בבלי 101 ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימת עורך דין

חותמת

השולח:

עו"ד מימון פאר
יקינתון 2/20 קריית ביאליק

הכתב: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה
כספית נזיקית לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה
במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי עוה"ד סטפאני יוסף

אל: מירב כהן

מען: הפלמח 14 אשדוד 050-4143079

☐ (ביקור 1) אני מצהיר שבתאריך 19/8/25 בשעה 17:18 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית

עובד רשות הדואר

☐ (ביקור 2) אני מצהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית

עובד רשות הדואר

☐ (ביקור 3) אני מצהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית

עובד רשות הדואר

אם לא מסרת - ציין הסיבה במשבצת המתאימה:

☐ העתיק מקום מגוריו לכתובת בלתי ידוע.

☐ הכתובת לא נכונה

☐ סרב לקבל

☐ הנמען לא ידוע במען שצוין לעיל

☐ לא נדרש

☐ ציין כל סיבה אחרת _____

אם מסרת - ציין במשבצת המתאימה:

☒ ומסרתי את הכתב לידי.

☐ מסרתי את הכתב למורשה של הנמען.

☐ בהעדרו מסרתי את הכתב ל _____

שהוא/יא בן/ת משפחתו/ה הגר/ה עימו/ה ונראה/ת לי

שמלאו לו/ה 18 שנה.

☐ מאחר ולא נמצא אדם בבית בביקור השלישי הדבקתי

הכתב על דלת דירתי.

חתימת הדואר

שם הדואר

תאריך

שם הדואר (המוסר)

חתימת רשות הדואר

חתימת המקבל

אני הח"מ ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מבצע מסירות כתבי דין עבור משרד עו"ד אילן נאור
2. הנני נותן תצהירי זה בתמיכה לאישור מסירה אשר בוצע על ידי אילן נאור בתיק מס כפ
3. מקום הביצוע: רחוב הלבנה 14/106 תאריך: 19.2.25 שעת הביצוע: 17:18
4. מקור האימות
5. פרטים מזהים של המקום:
6. המסירה נמסרה:
☒ { לחייב/ת שקיבל/ה וחתם.
☐ { לחייב אשר סירב לחתום
☐ { החייב סירב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
☐ { הגעתי למקום ולמרות ששמעתי רעשים דרך הדלת ווידאתי שיש נוכחות בבית, סרבו לפתוח לי את הדלת ולקבל את המסירה והיא הושארה במקום.
☐ { לבן משפחה ששמו _____ שהוא _____ של החייב שקיבל וחתם / שקיבל אך סרב לחתום/ שסרב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
☐ { מסירה לתאגיד/ עסק - שם המקבל _____ תפקיד _____ / סירב לקבל _____ שם: _____
☐ { הודבק על הדלת לאחר 3 ביקורים בימים: ____/____/____ שעה _____

שעה ____/____/____

שעה ____/____/____

7. אישור המסירה מצורף לתצהירי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
8. הנני להצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

חתימת המצהיר

אני הח"מ ירון דוידה, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 19.2.25 הופיע בפני מר ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 במשרדי ברחוב הלבנה 14/106, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימת עורך דין

חתימת עמית קרן
 מזה 038593513
 חותמת הרשות להגברת ביטחון
 של 08-8450662

השולח:

עו"ד מימון פאר
יקינתון 2/20 קריית ביאליק

הכתב: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה
כספית נזיקית לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה
במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי עוה"ד סטפאני יוסף

אל: ניסים לוי

מען: הפלמח 12 אשדוד 052-7143586

- ☐ (ביקור 1) אני _____ מזהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית _____ עובד רשות הדואר
- ☐ (ביקור 2) אני _____ מזהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית _____ עובד רשות הדואר
- ☐ (ביקור 3) אני _____ מזהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית _____ עובד רשות הדואר

אם לא מסרת - ציין הסיבה במשבצת המתאימה:

- ☐ העתיק מקום מגוריו לכתובת בלתי ידוע.
- ☐ הכתובת לא נכונה
- ☐ סרב לקבל
- ☐ הנמען לא ידוע במען שצוין לעיל
- ☐ לא נדרש
- ☐ ציין כל סיבה אחרת _____

אם מסרת - ציין במשבצת המתאימה:

- ☐ ומסרתי את הכתב לידי.
- ☐ מסרתי את הכתב למורשה של הנמען.
- ☐ בהעדרו מסרתי את הכתב ל _____
- ☐ שהוא/יא בן/ת משפחתו/ה הגר/ה עימו/ה ונראה/ת לי שמלאו לו/ה 18 שנה.
- ☐ מאחר ולא נמצא אדם בבית בביקור השלישי הדבקתי הכתב על דלת דירתי.

חתימת הדוור

שם הדוור

תאריך

שם הדוור (המוסר)

חותמת רשות הדואר

חתימת המקבל

אני הח"מ ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מבצע מסירות כתבי בית דין עבור משרד עו"ד אלי מן (ש"ר)
2. הנני נותן תצהירי זה בתמיכה לאישור מסירה אשר בוצע על ידי ל- אלי מן בתיק מס 19, 2, 25 תאריך: 12.12.2013 שעת הביצוע: 17:07 17.12.2013
3. מקום הביצוע: רחוב בן צור 12, תל אביב תאריך: 19.12.2013 שעת הביצוע: 17:07
4. מקור האימות: _____
5. פרטים מזהים של המקום: _____
6. המסירה נמסרה:
 { } לחייב/ת שקיבל/ה וחתם.
 { } לחייב אשר סירב לחתום
 { } החייב סירב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
 { } הגעתי למקום ולמרות ששמעתי רעשים דרך הדלת ווידאתי שיש נוכחות בבית, סרבתי לפתוח לי את הדלת ולקבל את המסירה והיא הושארה במקום.
 { } לבן משפחה ששמו _____ שהוא _____ של החייב שקיבל וחתם / שקיבל אך סרב לחתום / שסרב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
 { } מסירה לתאגיד / עסק - שם המקבל _____ תפקיד _____ / סירב לקבל _____ שם: _____
 { } הודבק על הדלת לאחר 3 ביקורים בימים: _____ / _____ / _____ שעה _____

שעה _____ / _____ / _____

שעה _____ / _____ / _____

7. אישור המסירה מצורף לתצהירי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
8. הנני להצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

חתימת המצהיר

אני הח"מ ירון דוידה , עו"ד, מאשר בזה כי ביום 20.12.2013 הופיע בפניי מר ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 במשרדי ברחוב בן צור 12 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימת עורך-דין

עמיר כהן, עו"ד
מ.ת. 37453
רחוב הירצלי 1, תל אביב
חתימת

השולח:

עו"ד מימון פאר
יקינתון 2/20 קריית ביאליק

הכתב: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה
כספית נזיקית לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה
במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי עוה"ד סטפאני יוסף

אל: רגינה קולסניק,

מען: הפלמח 12 אשדוד 050-7748967

- ☐ (ביקור 1) אני רגינה קולסניק מצהיר שבתאריך 19/2/25 בשעה 17:12 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית עובד רשות הדואר
- ☐ (ביקור 2) אני רגינה קולסניק מצהיר שבתאריך 19/2/25 בשעה 17:06 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית עובד רשות הדואר
- ☐ (ביקור 3) אני רגינה קולסניק מצהיר שבתאריך _____ בשעה _____ באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית עובד רשות הדואר

אם לא מסרת - ציין הסיבה במשבצת המתאימה:

- ☐ העתיק מקום מגוריו לכתובת בלתי ידוע.
- ☐ הכתובת לא נכונה
- ☐ סרב לקבל
- ☐ הנמען לא ידוע במען שצוין לעיל
- ☐ לא נדרש
- ☐ ציין כל סיבה אחרת _____

אם מסרת - ציין במשבצת המתאימה:

- ☐ ומסרתי את הכתב לידי.
- ☐ מסרתי את הכתב למורשה של הנמען.
- ☐ בהעדרו מסרתי את הכתב ל _____ ,
- שהוא/יא בן/ת משפחתו/ה הגר/ה עימנו/ה וניראה/ת לי שומלאו לו/ה 18 שנה.
- ☐ מאחר ולא נמצא אדם בבית בביקור השלישי הדבקתי הכתב על דלת דירתי.

[חתימת הדוור]
חתימת הדוור

[חתימת הדוור]
שם הדוור

[חתימת הדוור]
תאריך

[חתימת הדוור]
שם הדוור (המוסר)

[חתימת הדוור]
חותמת רשות הדואר

[חתימת הדוור]
חתימת המקבל

אני הח"מ ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מבצע מסירות כתבי בית דין עבור משרד עו"ד אילן דניאל
2. הנני נותן תצהירי זה בתמיכה לאישור מסירה אשר בוצע על ידי ליליא קאלק בתיק מס 2125
3. מקום הביצוע: רחוב בצל 12/19 תאריך: 25/2/21 שעת הביצוע: 9:06
4. מקור האימות _____
5. פרטים מזהים של המקום: _____
6. המסירה נמסרה:
 { } לחייב/ת שקיבל/ה וחתם.
 { } לחייב אשר סירב לחתום ☒
 { } החייב סירב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
 { } הגעתי למקום ולמרות ששמעתי רעשים דרך הדלת ווידאתי שיש נוכחות בבית, סרבו לפתוח לי את הדלת ולקבל את המסירה והיא הושארה במקום.
 { } לבן משפחה ששמו _____ שהוא _____ של החייב שקיבל וחתם / שקיבל אך סרב לחתום / שסרב לקבל והמסמכים הושארו במקום.
 { } מסירה לתאגיד / עסק - שם המקבל _____ תפקיד _____ / סירב לקבל _____ שם: _____
 { } הודבק על הדלת לאחר 3 ביקורים בימים: ____/____/____ שעה _____

שעה ____/____/____

שעה ____/____/____

7. אישור המסירה מצורף לתצהירי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
8. הנני להצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

חתימת המצהיר

אני הח"מ ירון דוידה, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 25/2/21 הופיע בפני מר ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 במשרדי ברחוב בצל 12/19 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימת עורך דין

חותמת
 37453
 02-3662063

השולח:

עו"ד מימון פאר
יקינתון 2/20 קריית ביאליק

הכתב: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה
כספית נזיקית לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה
במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי עוה"ד סטפאני יוסף

אל: שי דהן

מען: הפלמח 14 אשדוד 054-9994625

- (ביקור 1) ☐ אני נאמן קרן מצהיר שכתאריך 21/8/25 בשעה 10:30 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית ☐
- (ביקור 2) ☐ אני נאמן קרן מצהיר שכתאריך 21/8/25 בשעה 18:00 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית ☐
- (ביקור 3) ☐ אני נאמן קרן מצהיר שכתאריך 26/8/25 בשעה 9:40 באתי למען של הנ"ל ואיש לא נמצא בבית ☐

אם מסרת - ציין במשבצת המתאימה:

- ☐ אם לא מסרת - ציין הסיבה במשבצת המתאימה:
☐ העתיק מקום מגוריו לכתובת בלתי ידוע.
☐ הכתובת לא נכונה
☐ סרב לקבל
☐ הגמען לא ידוע במען שצוין לעיל
☐ לא נדרש
☐ ציין כל סיבה אחרת

- ☐ ומסרתי את הכתב לידי.
☐ מסרתי את הכתב למורשה של הנמען.
☐ בהעדרו מסרתי את הכתב ל-
שהוא/יא בן/ת משפחתו/ה הגר/ה עימנו/ה וביראה/ת לי
שמלאו לו/ה 18 שנה.
☒ מאחר ולא נמצא אדם בבית בביקור השלישי הדבקתי
הכתב על דלת דירתי.

חתימת הדוור

שם הדוור

תאריך

שם הדוור (המוסר)

חותמת רשות הדואר

חתימת המקבל

אני הח"מ ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מבצע מסירות כתבי בית דין עבור משרד עו"ד א.ר.ר. אר
2. הנני נותן תצהירי זה בתמיכה לאישור מסירה אשר בוצע על ידי ל- 3 בתיק מס בתיק
3. מקום הביצוע: רחוב מנחם פור 4/51 תאריך: 21, 2, 25 שעת הביצוע: 10:30
4. מקור האימות _____
5. פרטים מזהים של המקום: _____
6. המסירה נמסרה: { }
 { לחייב/ת שקיבל/ה וחתם. }
 { לחייב אשר סירב לחתום }
 { החייב סירב לקבל והמסמכים הושארו במקום. }
 { הגעתי למקום ולמרות ששמעתי רעשים דרך הדלת וידאתי שיש נוכחות בבית, סרבנו לפתוח לי את הדלת ולקבל את המסירה והיא הושארה במקום. }
 { לבן משפחה ששמו _____ שהוא _____ של החייב שקיבל וחתם / שקיבל אך סרב לחתום / שסרב לקבל והמסמכים הושארו במקום. }
 { מסירה לתאגיד/ עסק - שם המקבל _____ תפקיד _____ / סירב לקבל _____ שם: _____ }
 { הודבק על הדלת לאחר 3 ביקורים בימים: 21, 2, 25 שעה 10:30
18:00 שעה 24, 2, 25
9:00 שעה 26, 2, 25 } ✓
7. אישור המסירה מצורף לתצהירי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
8. הנני להצהיר כי זה שמ, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

חתימת המצויר

אני הח"מ ירון דוידה עו"ד, מאשר בזה כי ביום 20/2/25 הופיע בפני מר ירון דוידה נושא ת"ז 038593513 במשרדי ברחוב מנחם פור 4/51 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימת עורך דין

חותמת
 מר. ירון דוידה
 37459
 ת"ז
 חתום על צו
 20/2/25

מ.ל.ב.

ג.נ.,

הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים בטרם הגשת תביעה כספית נזיקית

לרבות דרישה לתשלום פיצוי בגין פגיעה חמורה במוניטין, פרנסתה ושמה הטוב של מרשתי

מרשתי, עוה"ד סטפאני יוסף, מ.ר. רישיון 69961 (להלן: "מרשתי") מילאה ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. כפי הידוע לך, מרשתי היא עורכת דין שנבחרה כדין לשמש כעורכת דין דיירים בפרויקט התחדשות עירונית המשתרע על הבתים המשותפים המצויים ברחוב שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד.

2. למען הסר ספק, ייצוגה של מרשתי את הדיירים בפרויקט עודנו שריר וקיים ומעולם לא התפטרה מייצוגה וכפי שיפורט דכאן אף מעולם לא פוטרה מייצוגה.

3. מרשתי שקיבלה על עצמה את ייצוג בעלי הזכויות בפרויקט ביום 27.02.23 פעלה ועודנה פועלת במסירות בנאמנות וללא מורא למען מיוצגיה וללא לאות.

4. לא זו אף זו, התנהלותה של מרשתי מול החברה היזמית "ברייטלנד" נעשתה במקצועיות יתרה והכל לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, אולם יובהר - אין מרשתי נדרשת לייצג את האינטרסים של חברת ברייטלנד אשר מנוגדים לאינטרסים של בעלי המקרקעין מעצם היותה ברייטלנד חברה יזמית ולא חלק מבעלי המקרקעין.

5. ביום 06.02.25, נדהמה מרשתי לקבל מסמך, הנחזה להיראות כמו פרוטוקול של קבוצת דיירים (להלן: "הקבוצה") שמגדירה עצמה נציגות, ואשר נערך ביום 27.11.24, דהיינו מרשתי קיבלה מסמך אשר נערך לכאורה כ- 3 חודשים קודם למסירתו אליה.

6. באותו מסמך, עליו מתנוססת גם חתימתך נקבעו על ידך, במשותף עם חברי הקבוצה, עובדות קשות ביותר כנגד מרשתי, המהוות פגיעה חמורה במוניטין של מרשתי, ניסיונה, מקצועיותה, פרנסתה ושמה הטוב ההולך לפנייה, עת נכון למועד מכתב זה הינה מייצגת לא פחות מ- 30 פרויקטים וכל מיוצגיה בהם הינם דיירים/בעלי דירות בלבד.

7. בין יתר התיאורים הקשים המופיעים במסמך ואשר נחזים להיות עובדות נחרצות ביחס למרשתי, מופיע התיאורים הללו: **"משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד יוסף", "התנהלות שאינה הולמת מצידה", "חוסר יכולת לתקשר עמה".**

8. העובדה כי המסמך נערך ונחתם ע"י מי שאינם רשאים להציג עצמם כנציגות, בהרכב שרוב חברי הנציגות הנבחרים כלל אינם חלק ממנו, ואף לא ידעו על המפגש של הקבוצה, וממילא לא זומנו, רק הופכת את הקביעות השקריות לחמורות ביותר והם עולים כדי עוולת לשון הרע כנגד מרשתי.

9. על מנת להמחיש את עובדת היותו של המסמך שהפצת יחד עם הקבוצה Non Paper אפרט רק מקצת מהסיבות לכך:

א. הכינוס נעשה שלא על פי הוראות הרשות להתחדשות עירונית, וממילא, אפילו היה מתקיים כינוס של נציגות אשר הוסמכה כדיון, מה שלא קרה בפועל, הרי שגם במצב שכזה, אין לנציגות סמכות להחליף את עורך הדין המייצג, אלא עליה לפעול בשקיפות כלפי בעלי הדירות בפרויקט, לכנס אסיפת בעלי זכויות לצורך קבלת החלטת רוב של בעלי הדירות עצמם בעניין האמור. נוהל בחירת עורך דין מייצג מפורסם באתר לרשות הארצית להתחדשות עירונית והוא פתוח לכל מעוניין.

ב. לפרויקט, ישנם 16 נציגים חברים בנציגות הדיירים זאת בהתאם לכתבי המינוי המקוריים שהועברו למרשתי בחודש פברואר 2023, ושעלו חתמו רוב בעלי הזכויות בפרויקט, אולם, "במפגש" השתתפו רק חלק מהנציגים החתומים כאשר האחרים כלל לא הוזמנו ולא ידעו על הכינוס.

ג. כידוע לך, במכתב המינוי המקורי הופיעה הגב' אנה דרעי כנציגת דיירים ואולם, מדובר בדירת "עמיגור" שקולו של הדייר בה לא יספר בהחלטות בעלות אופי קנייני, לרבות החלטות הקשורות בהתחדשות עירונית. אגב, המחלוקת עם ה"נציגים" המופיעים במסמך התגלעה לאחר שהובהר לאותה גברת כי לא תוכל לשמש כנציגה במסגרת אסיפת דיירים שנערכה ביום **24.09.24** ובה אף התפטר מתפקידו ה"ה שי דהן, שאף הוא חתום במפתיע על המסמך האמור. וכי מתי הוא חזר לתפקידו כדיון? והיכן כתב המינוי המעודכן? ככל הנראה לך מצוי הפתרון אודות שאלות אלה ואותן תרצה מרשתי לקבל.

10. לאור כל האמור לעיל הרי ברי כי מדובר בכינוס לא חוקי, ובהחלטה חסרת תוקף שכל מטרתה היה לפגוע בשמה הטוב ובמשלח ידה של מרשתי, והכל באופן מכוון ודווקני על ידי אותם "נציגים" אשר מתיימרים לייצג את טובת בעלי הזכויות אך לאור התנהלותם בוודאי שאינם עושים כך.

11. בעצם הפרסום, שאין לגביו מחלוקת, ואשר נעשה על ידך בצוותא חדא עם חברי הקבוצה עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע.

12. חמורים הדברים שבעתיים, שבמכתב שקיבלה מרשתי מעו"ד אור נוראל, מספר ימים לאחר קבלת המסמך לידיה וזמן קצר בטרם עריכת אסיפת דיירים של הפרויקט שנקבעה מבעוד מועד, מופיעים "תיאורים" שלקוחים מהמסמך עליו את חתומה, ואשר יש בהם פגיעה בשמה הטוב באופן חמור ומזעזע, מה שמהווה ראייה נוספת להפצת המסמך לגורמים חיצוניים לפרויקט. עוד מלמד הדבר על תיאומים שנעשו בין הקבוצה הלא מוסמכת לגורמים אחרים.

13. מרשתי לא תעמוד מהצד ותחריש והינה מתכוונת לעמוד על כלל זכויותיה הן במסגרת מעמדה בפרויקט והן בשמירה על שמה הטוב, המוניטין שלה לרבות פרנסתה.

הפרסומים:

14. באותו מסמך חסר תוקף כלשהו, בסעיף 3, עליו מתנוססת חתימתך טענת "למשבר אמון" בין מרשתי לבין הנציגות, דבר שהוא שקר וכזב שהרי רוב מוחלט של חברי הנציגות המוסמכים שנבחרו באספת דיירים, בחרו במרשתי וסומכים ידיהם עליה זאת לאחר תהליך בחירה יחד עם בעלי הזכויות בפרויקט, אשר גם רוב מתוכם חתום על ייפוי כוח לטובת ייצוגה של מרשתי. כמו כן, טענתם ל"התנהגות שאינה הולמת" מבלי לפרט במה דברים אמורים, דבר המעיד על כך שככל הנראה מדובר באמירה חלולה מן הפה ולחוץ.

15. עוד טענתם כי "היזם הודיע לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט". גם זו טענה שקרית ולא ברורה, שכן מרשתי מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות ולא של היזם, והיא עומדת על זכויותיהם של בעלי הדירות ותעשה כך גם בעתיד.

16. עוד במסמך, אתם מודיעים על סיום העסקתה של מרשתי **בחוסר סמכות** כאשר מדובר במצג שווא של מי שמתחזים לנציגות שעה שכלל חברי הנציגות כלל אינם מעורבים בהחלטה ואף הודעת סיום ההתקשרות נעשתה ללא סמכות, ללא שיקוף מידעים לדיירים, ללא קבלת עמדתם וכן ללא ביצוע כינוס והצבעה והכל בניגוד להוראות, לתקנות ולחקיקה הקיימים בנושא זה ואף בניגוד לנוהל הקיים ברשות הארצית להתחדשות עירונית.

המסד המשפטי:

17. בפרסום שעשית כנגד מרשתי, ואשר הגיע לחלק מבעלי הדירות בפרויקט ועשוי להגיע גם לבעלי דירות במתחמים אחרים שמרשתי מייצגת בהם, עוולת כלפי מרשתי בעוולת לשון הרע לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק איסור לשון הרע"):

בניגוד לסעיפים 1-2 לחוק איסור לשון הרע פרסמות כנגד מרשתי פרסומים, שיש בהם כדי לגרום לה נזק, ובעיקר פגיעה בשמה הטוב. כל זאת עשית בידיעה מלאה כי הדברים הם שקר וכזב, והם נעשים תוך מצג שווא ובחוסר סמכות. כל מטרתם של הפרסומים הייתה לפגוע במשלח ידה של מרשתי שממלאת את תפקידה לעילא ולעילא.

18. בגין עוולת לשון הרע זכאית מרשתי לתבוע פיצוי ללא הוכחת נזק בגובה של 75,000 ₪ ושעה שהפרסום נעשה בזדון מתוך כוונה ברורה לפגוע בה היא זכאית לתבוע כפל פיצוי 150,000 ₪.

19. בנוסף בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדתך יש משום גרם הפרת חוזה שהיא עוולה נפרדת ומקימה למרשתי זכות לפיצויים נוספים בגין אובדן הכנסות, אובדן פרנסה, הפסדי שכר, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום ועוד – **כל זאת בשים לב לעובדה כי מרשתי פועלת במתחם הפרויקט כמעט כשנתיים.**

הסעדים:

20. לאור כל האמור לעיל הינך נדרשת לאלתר וללא השתהות:

- א. לפרסם הודעת ההבהרה והתנצלות בכל הערוצים שבהם מעבירים מידע לבעלי הדירות בפרויקט, ולהכחיש את כל הטענות השקריות כלפי מרשתי (נוסח ההתנצלות יעשה בתיאום עם משרד הח"מ).
- ב. לחדול מיידית מהמשך פרסום דברי הבלע והשקרים כלפי מרשתי בכל ערוץ לרבות שיחות אישיות.
- ג. לפצות את מרשתי בסך כולל של 75,000 ₪ בגין העוולות והנזק שכבר נגרמו לשמה הטוב, וזאת רק מטעמי פשרה.

21. לא תישלח הודעה נוספת, מרשתי שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או אחרות בכל ערכאה משפטית ככל ותידרש לכך וכן אין באמור במכתב זה על מנת לאיין ו/או להפחית ו/או להוריד ו/או להנמיך מכלל טענותיה.

בכבוד רב,



מימון פאר, עו"ד