

התובעת:

עוה"ד סטפאני יוסף (מ.ר. 69961, ת.ז. 300220183)

באמצעות עוה"ד מימון פאר (מ.ר. 77111)
ו/או טל מנור (מ.ר. 88640)
משד' גושן 49 קריית מוצקין
טל' נייד: 050-5665505
דוא"ל: maymonpeerlaw@gmail.com

- נ ג ד -

הנתבעים:

1. ג'ני קורמן ת.ז. 314439092
מרח' שדרות הפלמ"ח 14, אשדוד
טל': 054-5265479

2. הדס דהן ת.ז. 206113896
מרח' 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
טל': 054-9994625

כולם ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר נוראל אור
(מ.ר. 50321) ואח' ממשד אור ושות' –
עורכי דין מדרך מנחם בגין 23, תל-אביב
66183 מגדל "לוינסטיין" (קומה 20)
טל': 03-5235258 ; פקס: 03-7600708
דוא"ל: office@orn-law.co.il

מועד המצאת כתב התביעה: במועדים שונים.

המועד האחרון להגשת כתב הגנה: 07.09.25

כתב הגנה

הנתבעים 1-7 (להלן: "הנתבעים") מתכבדים בזאת להגיש כתב הגנה מטעמם, לפיו יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה על הסף ו/או לגופה ולחייב את התובעת בהוצאות, הכל כפי שיפורט להלן.

א. טענות כלליות:

1. כל הטענות המשפטיות בכתב הגנה זה נטענות לחילופין ו/או במצטבר ו/או בהשלמה, הכל לפי הדבק הדברים והקשרם.
2. כל הטענות העובדתיות בכתב הגנה זה נטענות באופן מצטבר ו/או משלים. טענות עובדתיות חלופיות נטענות רק במידה והעובדות כהווייתן טרם לובנו דיין ואינן ידועות לנתבעים בעת כתיבת כתב הגנה זה.
3. הנתבעים שומרים לעצמם את הזכות לתקן ו/או להוסיף ו/או למחוק מכתב הגנה זה פרט או פרטים כלשהם במידה והם יקבלו מהיזם ו/או התובעים מידע ו/או מסמכים נוספים שנדרשו על-ידו ולא התקבלו עד ליום זה.
4. אין הנתבעים נוטלים על עצמם עול הראיה או נטל ההוכחה, מקום שעול או נטל זה אינם מוטלים עליה במפורש על פי דין. הנתבעים טוענים שעל התובעים להוכיח תביעתם עד תום.
5. הנתבעים מכחישים את כל האמור בכתב התביעה למעט טענה או עובדה שיוודו בה במפורש בכתב הגנה זה.

[חלק שני: תמצית הטענות]

א. פתח דבר:

6. התביעה דן הינה תביעת סרק, חסרת בסיס, נקמנית וטורדנית שכל מטרתה הינה להלך אימים על הנתבעים ולגרום להם לחזור בהם מפיטוריה של התובעת.
7. הלכה למעשה מדובר בתביעה המהווה "תביעת השתקה" במלוא מובן המילה על-פי ההגדרה של תביעה כזו בהלכה הפסוקה. זאת, לאור פערי הכוחות המשמעותיים בין הנתבעים לתובעת; לאור העובדה כי עילות התביעה הן חסרות יסוד לחלוטין או גבוליות במקרה הטוב; כי הפיצוי שנדרש בשל עילות התביעה הינו פיצוי מופרז ונטול כל תחשיב מבוסס ולאור נושא התביעה והתנהלות התובעת באופן כללי. [ר' לעניין זה: רע"א 1954/24 וקנין נ' קיבוץ ניר דוד (פורסם בנבו, 07.01.25)] (להלן: "פס"ד וקנין").
8. הנתבעים הינם אנשים מן היישוב, חסרי כל השכלה משפטית שהיא, אשר התנדבו לשמש כנציגות בעלי הדירות בפרויקט התחדשות עירונית אשר מתבצע בבניינים ברח' הפלמ"ח 12-16 באשדוד.
9. התובעת מונתה על-ידי הנציגות כעורכת הדין של בעלי הדירות, כאשר הפרויקט היה כבר בעיצומו ולאחר שעו"ד קודם, בשם דניאל גלושה, התפטר מן הייצוג.
10. אלא שהתובעת, במשך חודשים ארוכים לא הצליחה להגיע להסכמות עם יזם הפרויקט על שכר טרחתה, הסתכסכה עימו, צעקה עליו וגידפה אותו במילים קשות ביותר שהנתבעים מתביישים להעלות על

הכתב. באחד המקרים, התובעת אף סילקה את היזם בבושת פנים ממשרדה, תוך שהיא מכנה אותו בצרחות: "נוכל, רמאי ושקרן" (ואלה הם הביטויים העדינים יותר שנאמרו על-ידה).

11. כתוצאה מהתנהלותה של התובעת, הודיע היזם לנציגות כי הוא לא יכול לתקשר איתה כראוי, וכי בלתי אפשרי בצורה זו לקדם את הפרויקט.

12. הנתבעים, שכאמור שימשו כנציגות בעלי הדירות וקידום הפרויקט היה חשוב להם מאוד, ניסו במשך ימים ארוכים ליישר את ההדורים בין התובעת לבין היזם. לצורך כך, ערכו חלק מחברי הנציגות, ובראשם הנתבע 7, שיחות עם היזם וניסו לגשר על הפערים, תוך שהם מציינים בפניו באותה העת: "זו עוה"ד שבחרנו ואנחנו מבקשים שתמצא את הדרך להסתדר איתה".

13. אלא שאז, לפתע, החלה התובעת לכוון את חיציה כלפי חברי הנציגות עצמם. בפגישה שזימנה התובעת במשרדה, בנוכחות חברי הנציגות ובעלי דירות נוספים (כ- 18 בעלי דירות בסה"כ), החלה התובעת לגדף במילים קשות חלק מחברי הנציגות ולהוציא את דיבתם אל מול בעלי הדירות.

14. כך, פנתה התובעת לנתבע 7 החלה לצעוק עליו וטענה כלפיו: "**אתה דיברת עם היזם, אתה שקרן ונוכל**", וכן: "**יש לך סידור עם היזם. אני לא יודעת מה אתה מקבל ממנו אבל יש לך הסכם איתו. ואתה בטח מקבל משהו. אתה ועוד כמה חברי נציגות. אתם בטח מקבלים משהו.**"

15. התפרצות זו של התובעת כלפי הנתבע 7, הכתה את כל בעלי הדירות ובוודאי שאת הנתבע 7 בתדהמה. מעבר לעובדה שמדובר היה בשקרים גסים וחסרי ביסוס, דווקא הנתבע 7, שעשה לילות כימים כדי לנסות ולפתור את המחלוקות בין התובעת לבין היזם, הפך למטרה להכפשותיה וגידופיה של התובעת.

16. דווקא הנתבע 7 שהקדיש שעות רבות מזמנו בפגישות והתייעצויות עם המנהלת להתחדשות עירונית כדי לקדם את הפרויקט, והכי חשוב: הגן על התובעת בכל שיחה עם היזם, הפך, על לא עוול בכפו ומול לא מעט בעלי דירות בפרויקט ל"בוגד", "שקרן" ו"נוכל".

17. כאשר חלק מחברי הנציגות ניסו להרגיע את התובעת ולהגן על הנתבע 7, התפרצה התובעת גם כלפיהם והחלה לגדף גם אותם. כך, גידפה התובעת והכפישה במילים קשות גם את הנתבעת 4 וטענה גם כלפיה: "**איתך אני בכלל לא מדברת, יש לך דיבור עם היזם. כן כן, יש לך עסק איתו.**"

18. וכך, בהבל פה, הפכה התובעת את חברי הנציגות (בעיניה) לאויבים ולאויבים של בעלי הדירות, תוך שהיא מפיצה כנגדם שקרים גסים והכפשות חסרות כל בסיס אל מול עיניהם המשתאות של בעלי הדירות.

19. עיון במכתב הזימון לאותה פגישה שהפיצה התובעת בין בעלי הדירות מעלה, כי לא דובר היה בהתפרצות רגעית או במילים שנאמרו בשעת כעס ובהיסח הדעת, אלא ב"מארב" מתכונן שביצעה התובעת לחברי הנציגות, ובניסיון להחליף אותם משום שסברה כי הם מדברים עם היזם "מאחורי גבה" ומשתפים איתו פעולה כנגדם (מחשבה הזויה לשעצמה).

20. כך, למשל, כתבה התובעת במכתב הזימון מיום 24.09.24 כי אחד הנושאים לדיון הוא: **פגישות פרטניות שנעשו בין חלק מהנציגים ליזם קובי בן נעים ללא ידיעת הדיירים וללא ידיעת עורכת דין הדיירים.**

21. חברי הנציגות אמנם קראו את מכתב הזימון אך לא יכולים היו לשער שהתובעת מתכוונת להשפיל אותם בפני כל בעלי הדירות.

22. על רקע הדברים האלה, החליטו חברי הנציגות, לאחר פגישה שערכו ביניהם כי התובעת עברה כל גבול. במצב שנוצר, הנציגות לא יכולה לעבוד מול התובעת וגם היזם הודיע שהוא לא יכול לעבוד איתה, ועל כן, אין מנוס אלא לקבל החלטה על פיטוריה.
23. מרגע זה ואילך, ככל הידוע לנתבעים, החלה התובעת לפעול כ"קבלן חתימות" בפרויקט ולהחתים בעלי דירות פרטניים על מסמכים שונים, **מבלי שהגיעה לסיכום עם היזם על שכר טרחתה**. זאת, מתוך מטרה להחתים רוב נדרש של בעלי הדירות ולאחר מכן, לסחוט את היזם שיסכים לדרישותיה, ואם לאו, תגרום לביטול ההסכם איתו.
24. בנוסף, יצאה התובעת למסע נקמה של ממש. היא ניסתה לקיים אסיפה כללית של בעלי הדירות, במטרה להביא להחלפת הנציגות הקיימת, **אך לאסיפה זו הגיעו 5 בעלי דירות בלבד מתוך 96 בסה"כ**.
25. כשהתובעת ראתה כי מהלכיה לא מצליחים, היא פעלה ועודנה פועלת כדי להלך אימים על הנציגות ועל בעלי הדירות, הגישה תביעת סרק זו ומסרה אותה לחלק מהנתבעים בערב חג הפסח, אף שהיא יודעת היטב כי אין כל טעם בביצוע מסירה במועד זה. למעשה, כל מטרתה של התובעת היתה ועודנה להלך אימים על הנתבעים, לנקום בהם ולגרום לכך שהם יושתקו ולא יביאו בפני בעלי הדירות את התרשמותם לגבי התנהלות התובעת. זהו הבסיס העיקרי לתביעת סרק זו.
26. **כפי שניתן להיווכח - החלטת הנציגות, המהווה את "העילה" היחידה להגשת תביעה זו, נוסחה באופן סביר ומדוד שלכל היותר עולה כדי ביקורת לגיטימית לחלוטין על התנהגות התובעת, ודאי ביחס להתנהגות השערורייתית של התובעת בפועל.**
27. ההחלטה תיארה באופן תמציתי וסביר לחלוטין את הסיבות לפיטוריה של התובעת, מבלי להיכנס כלל לפרטי האירועים, כך שמצד אחד, בעלי הדירות יבינו מדוע הנציגות נאלצה לפטר את התובעת מייצוג ומצד שני, לא תהא הרחבה מעבר לנדרש של התנהלותה (אף שאולי היה צורך בכך).

ב. סילוק על הסף:

28. קריאת התביעה מעלה, כי הבסיס לה הינו מסמך אחד – אותו פרוטוקול אסיפת נציגות שבה נתקבלה החלטת הנציגות על פיטורי התובעת. על בסיס האמירות במסמך זה, הגישה התובעת כתב תביעה הכולל 4 עילות: לשון הרע, גרם הפרת חוזה, שקר מפגע, תרמית (סעיפים 34-30 לכתב התביעה).
29. אלא שעיון בכתב התביעה מראה על פניו, כי אף לא אחת מהעילות מתקיימות במקרה שלפנינו וכי מדובר כאמור בתביעת השתקה קלאסית שהרוב המכריע של העילות שבה לא מתקיימות אפילו לשיטת התובעת עצמה, הכל כפי שיפורט להלן:

ב.1 גרם הפרת חוזה – אין כל חוזה מחייב שהופר:

30. בכתב התביעה (סעיף 32) טענה התובעת כי: **"בעצם הפרסום ושידול בעלי דירות אחרות לתמוך בעמדת חברי הקבוצה יש משום גרם הפרת חוזה... כל זאת בשים לב לעובדה כי התובעת פועלת במתחם הפרויקט כמעט שנתיים"**.
31. בסיפא של אותו סעיף בכתב התביעה ממשיכה התובעת וטוענת כי: **"יצוין כי במתחם 96 יחידות קיימות שעל כל אחת מהן היתה התובעת אמורה לקבל סך של 8,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ובסה"כ 768,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט"**.

32. אלא שעיון בכתב התביעה ובנספחיו מראה בבירור כי לא התקיים אף לא אחד מיסודות העוולה, ובמה דברים אמורים :

33. סעיף 62 לפקודת הנזיקין קובע כך :

"מי שביודעין ובלי צידוק מספיק גורם לאדם שיפר חוזה מחייב כדין שבינו לבין אדם שלישי, הריהו עושה עוולה כלפי אותו אדם שלישי, אולם האדם השלישי לא יוכל להיפרע פיצויים בעד עוולה זו אלא אם סבל על ידי כך נזק ממון".

34. התנאי הבסיסי לקיומה של עוולת גרם הפרת חוזה, הינו, אם כן, **חוזה מחייב**! אלא שבמקרה שלפנינו לא היה לתובעת כל חוזה תקף לתשלום הסכומים שאותם היא טוענת, או כל חוזה שהוא.

35. הפוך והפוך בכתב התביעה ובנספחים ולא תמצא כל טענה של התובעת שלפיה היה לה חוזה חתום עם היזם. כמובן שגם לא צורף לכתב התביעה חוזה חתום, פשוט כי לא היה חוזה כזה.

36. יתרה מזו, גם אם היה לתובעת חוזה תקף (ולא היה לה) הרי שלא מתקיים התנאי : "גורם לאדם שיפר". הנתבעים לא גרמו לאף אדם להפר חוזה עם התובעת ובוודאי שלא גרמו לתובעת להפר כל חוזה שהוא.

37. טענת התובעת בסעיף 32 לכתב התביעה לפיה, בעצם החלטת הנציגות ו"שידול" בעלי הדירות לתמוך בעמדתם, יש משום גרם הפרת חוזה, היא טענה חסרת כל בסיס. לא בכדי לא הציגה התובעת כל הסכם שכר טרחה מחייב בינה לבין בעלי הדירות, שכן אין ולא היה כזה מעולם.

38. התובעת אף טוענת כי "הייתה אמורה לקבל" סכומים כאלה ואחרים, ואולם לא ברור על מה מסתמכת התובעת כשהיא נוקבת בסכומים אלה. מי היה אמור לשלם לה אותם? והיכן המסמך שבו הוא התחייב לעשות זאת?

39. הלכה למעשה, כבר על פניו, מכתב התביעה עצמו ברור כי לא מתקיים אף לא אחד מיסודות העוולה, שעה שלא צורף כל חוזה מחייב שלכאורה הופר, והנתבעת לא הראתה ולו בראשית ראייה כי הנתבעים הם שגרמו להפרת אותו חוזה.

40. אשר על כן, יטענו הנתבעים כי יש לדחות את התביעה על הסף בכל הנוגע לעילה זו.

ב.2) תרמית – גם לשיטת התובעת לא היא זו שרומתה:

41. בסעיף 33 לכתב התביעה טוענת התובעת כי : "הנתבעים עוולו כלפי התובעת בעוולת התרמית לפי סעיף 56 לפקודת הנזיקין, שעה **שהציג בפני בעלי הדירות במתחם** הצג כוזב של עובדה בידיעה שהיא כוזבת..."

42. אלא שכידוע, סעיף 56 לפקודת הנזיקין קובע כך :

"תרמית היא הציג כוזב של עובדה, בידיעה שהיא כוזבת או באין אמונה באמיתותה או מתוך קלות ראש, כשלא איכפת למציג אם אמת היא או כוזב, ובכוונה שהמוטעה על ידי ההיצג יפעל על פיו ; אולם אין להגיש תובענה על היצג כאמור, אלא אם היה מכוון להטעות את התובע, אף הטעה אותו, והתובע פעל על פיו וסבל על ידי כך נזק ממון".

43. ההלכה הפסוקה קבעה כי לעולת התרמית **חמישה** יסודות מצטברים: היצג כוזב של עובדה; היעדר אמונה באמיתות העובדה שהוצגה; כוונה שמושא ההיצג יוטעה ויפעל בהסתמך על ההיצג; פעולה של מושא ההיצג על פי ההיצג, קרי: הטעייה בפועל; וגרימת נזק ממוני למושא ההיצג בעקבות ההיצג הכוזב (ראו ע"א 614/84 ספיר נ' אשד, פ"ד מא' (2) 239, 225 (1987); ע"א 9057/07 אפל נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] מיום 2.4.12, בפסקה 35 לפסק דינו של כבוד השופט מלצר).
44. יסודות אלה נבחנים בעת דיון בתביעה לגופה, ואולם עוד בטרם דיון כאמור, צריך להתקיים התנאי הבסיסי והוא: התובע צריך להיות מי שלגביו התקיימה התרמית. כלומר, **התובע צריך לטעון בכתב התביעה כי הוא זה שהוטעה ורומה על-ידי הנתבע**.
45. בהקשר זה, נקבע בהלכה הפסוקה כי: **"במסגרת עולת התרמית מוטל על התובע להוכיח כי המציג פעל מתוך כוונה להטעותו ומתוך כוונה שיפעל בהסתמך על המצג המטעה"** [נ' לדוגמה: תא (י-ם) 31560-10-13 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הולילנד תיירות (1992) בע"מ (פורסם בנבו, 07.01.18), בפסקה 20].
46. רוצה לומר, גם אם היה מצג כוזב מצד הנתבעים (ולא היה), הרי שעל-פי יסודותיה של עולת התרמית, אותו מצג כוזב **צריך היה להיות מופנה לתובעת! מתוך כוונה שהתובעת תוטעה ותפעל על-פי המצג הכוזב**.
47. במקרה שלפנינו, מקריאת כתב התביעה עצמו ברור לחלוטין, כי התובעת לא טוענת שהיא עצמה רומתה. כלומר גם לטענת התובעת עצמה לא מתקיים בענייננו התנאי הבסיסי שלפיו, המצג היה מכוון להטעות את התובעת, ושכתוצאה מכך התובעת היא שהוטעתה ופעלה על-פי המצג הכוזב.
48. כפי שהראינו לעיל בציטוט מתוך סעיף 33 לכתב התביעה, התובעת טוענת בצורה ברורה כי **המצג הכוזב לכאורה הופנה לבעלי הדירות ולא אליה**.
49. במילים אחרות, גם אם התובעת תצליח להוכיח את כל טענותיה בהקשר זה, ותצליח להראות שהנתבעים ביודעין הטעו את בעלי הדירות, היא לא תוכל לזכות בתביעתה בעילה זו, משום שגם לטענתה ה"תרמית" כביכול (המוכחשת מכל וכל) לא נעשתה כלפיה.
50. למעלה מן הצורך יצויין כי גם יתר יסודות העוולה לא מתקיימים בענייננו, אולם במקרה שלפנינו, אין צורך לדון בכל יסודותיה.
51. לפיכך, מתבקש בית המשפט הנכבד, לדחות את תביעתה של התובעת בעילה זו על הסף וללא כל דיון לגופה.
- ב.3) שקר מפגיע – כעולה מכתב התביעה אין כל בסיס עובדתי לקיום העוולה ואין כל נזק:**
52. כידוע, עולת שקר מפגיע מעוגנת בסעיף 58 לפקודת הנזיקין הקובע כדלקמן:
- "שקר מפגיע הוא פרסום הודעה כוזבת בזדון, בין בעל פה ובין בדרך אחרת, בנוגע לעסקו של אדם, למשלח ידו, למקצועו, או לטובין שלו או לזכות קנין שלו; אך לא ייפרע אדם פיצויים בעד פרסום כזה, אלא אם סבל על ידי כך נזק ממון".
53. הפסיקה קבעה, כי תכליתו של סעיף 58 הינה **"מניעת תחרות לא הוגנת ופגיעה בקניין בדרך של פרסומים כוזבים"**.

54. לעניין זה, יפים הדברים שנפסקו בת"א (י-ם) 16170-03-11 דומב נ' יניב (פסקה 32), ולפיהם:
- "הוראה זו נועדה למנוע פרסום כהגדרתו בחוק איסור לשון הרע (סעיף 58(ב)), שתוכנו שקר, שנעשה בזדון ושנועד לפגוע בעיסוקו של אדם, במקור פרנסתו או בקניינו. **תכליתה היא מניעת תחרות לא הוגנת ופגיעה בקניין בדרך של פרסומים כוזבים**. כך למשל, במקום שבו המפרסם מודיע הודעה שקרית שלפיה בעל עסק סגר את עסקו, כי אינו בעל רישיון לעסוק במקצועו, כי נכס שהוא מוכר גנוב או פגום וכיוצא באלו. אין העוולה עוסקת במקום שבו מדובר בפרסום כללי העוסק באדם, במעשיו או בתכונותיו, שאז אם יש בפרסום משום לשון הרע, יהווה הדבר עוולה מכוח חוק איסור לשון הרע (שנהר, עמ' 129-131)."
55. עינינו הרואות, תכליתה של עוולת "שקר מפגיע" הינה לפצות עסק בגין פרסום כוזב שכוון לעסקו ונועד במכוון לפגוע בו. אם לטענת התובע יש בפרסום משום לשון הרע כלפיו, עליו לתבוע מכוח עוולה זו.
56. יתרה מזו, תנאי בלעדיו אין לקיומה של עוולת שקר מפגיע, הינו כי התובע הראה שנגרם לו נזק ממון כתוצאה מ"השקר".
57. במקרה שלפנינו, התובעת לא טענה שנגרם לה נזק כספי ספציפי כתוצאה מאותו "השקר" לכאורה. היא לא פירטה דבר לגבי נזק זה, וכל דרישתה התמצתה בדרישה לפיצוי גלובלי בסך של 50,000 ₪, ללא כל הסבר או ראיה.
58. בהקשר זה, ראוי להביא שוב מהדברים שנקבעו על-ידי ביהמ"ש בעניין דומב הנ"ל (פסקה 32):
- "קריאת ההיגדים מתוך הספרון שעל-פי הנטען מהווים לשון הרע, או בענייננו "שקר מפגיע", מעלה כי לא נמצא בפרסום דבר אשר מתאים להוראת חוק זו, אשר תכליתה פגיעה במקצועו של אדם או במשלח ידו. נראה כי ניתן לומר, שייחוס עוולה זו לפרסום הנדון, במקרה הטוב מרחיק לכת. בכל מקרה, **פיצוי בשל עוולה זו ייפסק רק אם לתובע נגרם נזק ממון בעטיו של הפרסום**. מעבר לאמירה בעלמא, התובע כלל לא טען או הראה שנגרם לו נזק שכזה."
59. כמו בעניין דומב, גם במקרה שלפנינו. התובעת לא הראתה ולא יכולה להראות כי כתוצאה מ"השקר" עצמו, לכאורה, נגרם לה נזק כלשהו. לכל היותר, נגרם לתובעת נזק כתוצאה מעצם ההחלטה לפטרה (דבר המוכחש מכל וכל, כפי שהובהר לעיל), ואולם זו כמובן לא קשורה לעוולת שקר מפגיע.
60. בנסיבות אלו, יטענו הנתבעים כי יש לדחות את התביעה על הסף בכל הנוגע לעילה זו.
- ב.4) לשון הרע – האמירות אינן עולות כדי לשון הרע**
61. כידוע, ההלכה הפסוקה קבעה כי בעת הגשת תביעה בגין לשון הרע, על התובע לפרט במדויק מהם "הפרסומים" ומהם "הביטויים" המהווים אותה לשון הרע שבגינה הגיש התובע את תביעתו (רע"א 2291/12 הלפרין נ' איצקוביץ' [פורסם בבנו, 25.06.12]).
62. עיון בכתב התביעה מעלה, כי לשיטת התובעת, הסעיפים המפרטים את הביטויים המהווים "לשון הרע" הינם סעיפים 27-31, שבהם מופיעים 3 ביטויים מתוך פרוטוקול החלטת הנציגות:

(1) "הודיע היזם לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד, דבר שעלול לפגוע בקידום ובהצלחת הפרויקט."

(2) "משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד סטפני יוסף"

(3) "התנהגות שאינה הולמת מצידה כלפי חלק מחברי הנציגות".

63. ראשית, ובאופן כללי ייאמר, כי ניסוח הפרוטוקול נעשה באופן מדוד ביותר, וכולל אמירות לגיטימיות וסבירות לחלוטין, המצויות בגבולות חופש הביטוי של הנציגות. אין באף לא אחד מהביטויים לשון הרע החורג מן הסביר, ודאי ביחס להתנהלותה השערורייתית של התובעת בפועל (כפי שתוארה לעיל).

64. כידוע, סעיף 1 לחוק אישור לשון הרע, קובע כי לשון הרע היא דבר שפרסומו עלול:

(1) להשפיל אדם בעיני הבריות או לעשותו מטרה לשנאה, לבוז או ללעג מצדם;

(2) לבזות אדם בשל מעשים, התנהגות או תכונות המיוחדים לו;

(3) לפגוע באדם במשרתו, אם משרה ציבורית ואם משרה אחרת, בעסקו, במשלח ידו או במקצועו;

(4) לבזות אדם בשל גזעו, מוצאו, דתו, מקום מגוריו, גילו, מינו, נטייתו המינית או מוגבלותו;"

65. הפסיקה קבעה כי השאלה האם הפרסום אכן עלול להשפיל אדם או לבזותו נבחנת בעיניו של הקורא הסביר ולא בעיניים הסובייקטיביות של התובע [ע"א 740/86 תומרקין נ' העצני פ"ד מ"ג (2), 333]

66. בהקשר זה, נקבע בפסיקה, כי כאשר מדובר ב"דברי ביקורת ענייניים ולגיטימיים שלא חורגים ממתחם הסבירות", גם אם הם לא נושאים חן בעיני התובע, הרי שהם לא מהווים לשון הרע.

67. עניין זה מתחדד כאשר דברי ביקורת אלה, נעשים מתוך חובה החלה על המפרסם, הנציגות במקרה זה, כלפי האדם שאליו הופנה הפרסום (בעלי הדירות). [ר' לעניין זה: ת"א (ת"א) 27683/04 אלקובי נ' יו.טי.אס.איי. בע"מ (פורסם בנבו, 31.10.06)].

68. כך, למשל כאשר יוחסו לבעל תפקיד "חוסר אמינות ונאמנות כמו גם אי התאמה מקצועית", קבע בית המשפט כי מדובר לכל היותר בביקורת חריפה, אך בהחלט לגיטימית! [ת"א (ת"א) 67115-07 דבורה נ' ציזר (פורסם בנבו, 18.10.09), פסקה 12].

69. בנסיבות אלו, לטענת הנתבעים, הביטויים שפורסמו בפרוטוקול הנציגות, אינם עולים כדי לשון הרע.

70. למען הזהירות, יתייחסו הנתבעים לכל אחת ואחת מהאמירות ויראו כי לא רק שביטויים אלה אינם מהווים לשון הרע, אלא שהתובעת בעצמה כתבה ביטויים דומים או זהים בפרוטוקולים שהיא עצמה ו/או מי מטעמה כתבה ופרסמה לבעלי הדירות.

האמירה לפיה: "הודיע היזם לנציגות כי הוא מתקשה להתנהל מול עו"ד..."

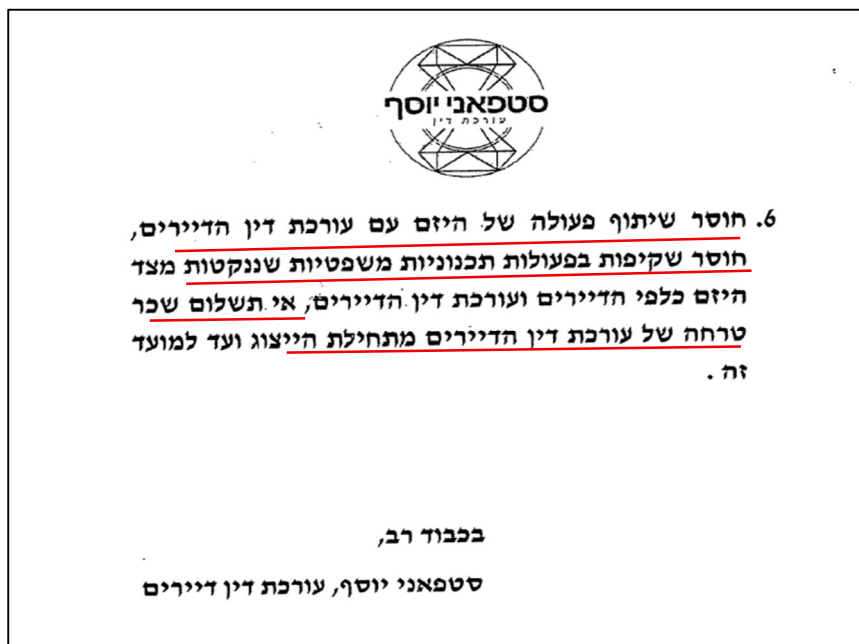
71. ראשית, מדובר בתיאור של דברים שהיזם הודיע לנציגות. הדבר אף צויין במפורש בפרוטוקול כי "היזם הודיע לנציגות". הדברים לא צוינו כ"עובדה", אף שמתכתובות שהועברו לידי הנציגות, הובהר מעבר לכל ספק, כי התובעת התנהלה בצורה מחפירה ושאינה הולמת עורכת דין כלפי היזם ובכלל.

72. גם נוסח הדברים כפי שנכתבו, הינו נוסח סביר בהחלט שנועד ליידע את בעלי הדירות אודות אחת הסיבות לפיטוריה של עורכת הדין.

73. יתרה מזו, הבעייתיות בקשר שבין התובעת לבין היזם הובא באופן ברור ומודגש גם על-ידי התובעת עצמה(!) בפרוטוקולים ובמסמכים שפרסמה לבעלי הדירות.

74. כך למשל, במכתב זימון לאסיפת דיירים **ששלחה התובעת** אל בעלי הדירות ביום 24.09.24 נכתב בין היתר כך: "5. **אי שיתוף פעולה וחוסר שקיפות של היזם עם עוה"ד הדיירים הנוכחית לרבות נסיונות לתיאום פגישות עם הנציגות ללא נוכחות עורכת דין הדיירים הנוכחית**".

75. גם בהמשך, בסעיף המסכם את אותו מכתב, כתבה התובעת כך:



76. מכתב זה **צורף ע"י התובעת עצמה** כנספח 6 לכתב התביעה והציטוטים שהובאו לעיל נלקחו מתוך עמ' 36-37 לנספחי כתב התביעה (במספור הרץ).

1' העתק מסדר יום שחולק לבעלי הדירות על-ידי התובעת טרם האסיפה מצ"ב כנספח

77. עניין חוסר שיתוף הפעולה עם היזם חזר על עצמו לכל אורך מכתבה של התובעת. כך, בסעיף 5(ג) לאותו מכתב (נספח 6 לכתב התביעה, עמ' 36 במספור הרץ) כתבה התובעת כי: "**עורכת הדין הדיירים לא קיבלה שום מידע מהיזם בעניין הוועדה המחוזית לרבות האיגרת שפורסמה לדיירים**".

78. עינינו הרואות, התובעת עצמה כותבת ומודה כי גם מנקודת מבטה שלה, היא מתקשה להתנהל מול היזם, כי אין שיתוף פעולה ביניהם וכי הוא נוקט כלפיה, כך לטענתה, בחוסר שקיפות.

79. יתרה מזו, התובעת עצמה הביאה את הדברים בהדגשה יתרה וכתב גדול (כפי שניתן לראות), משום שגם לדעתה הדבר פוגע בקידום הפרויקט.

80. בנסיבות אלו, ובוודאי לאור הניסוח הזהיר מאוד של הדברים על-ידי הנציגות ברור לחלוטין כי כלל לא מדובר בביטוי המהווה לשון הרע.

האמירה: "משבר אמון קשה בין הנציגות לבין עו"ד סטפני יוסף"

81. הביטוי שבו עשתה הנציגות שימוש הוא, הלכה למעשה, תיאור של מערכת היחסים מנקודת מבטה של הנציגות ולא ברור כיצד הדבר מהווה לשון הרע.

82. לגישת הנציגות, ולאור התנהלותה של התובעת, נוצר משבר אמון קשה ביחסים שבין חבריה לבין התובעת. עדות ברורה למשבר אמון זה, ניתן למצוא, שוב, בפרוטוקולים ובמכתבים שפרסמה התובעת בעצמה.

83. כך, בסיכום פגישה שהוציאה התובעת ו/או מי ממשרדה ביחס לאסיפת בעלי הדירות מיום 24.09.24 (נספח 6 לכתב התביעה, עמ' 33 במספור הרץ), כתבה התובעת בסעיף 3 כך: **"פגישות פרטניות שנעשו בין חלק מהנציגים ליזם קובי בן נעים ללא ידיעת הדיירים וללא ידיעת עורכת דין הדיירים"**.

2' העתק מהפרוטוקול שפורסם על-ידי התובעת לאחר האסיפה מצ"ב כנספח

84. כפי שפורט בהרחבה לעיל, בעוד שחברי הנציגות ניסו לדאוג לפרויקט וביקשו לנסות ולפשר בין היזם לתובעת, ראתה התובעת את השיחות והפגישות של חברי הנציגות עם היזם, כ"בגידה" וכ"פעולות מאחורי גבה" והחלה להכפיש את חברי הנציגות.

85. באותה אסיפה הסתבר לחברי הנציגות כי התובעת ביקשה להביא אותם לאסיפת בעלי הדירות כדי לעשות להם מעין טקס "זיבור" פומבי אל מול כל בעלי הדירות.

86. על הרקע הזה ברור כי לגישת חברי הנציגות נוצר משבר אמון קשה ביחסיהם עם התובעת. לא ברור כיצד האמירה שלפיה לאדם מסויים יש חוסר אמון באדם אחר עולה כדי לשון הרע.

"התנהגות שאינה הולמת מצידה כלפי חלק מחברי הנציגות"

87. ראשית, יצוין כי התובעת באופן מכוון ציטטה רק את החלק הראשון במשפט: "התנהגות שאינה הולמת מצידה" ולא ציינה את המשך המשפט שלפיו התנהגות זו נעשתה **"כלפי חלק מחברי הנציגות"**.

88. **כלומר, חברי הנציגות לא נתנו דעתם להתנהגות כללית של התובעת או להתנהגות כלפי צד שלישי כלשהו, אלא רק לדרך שבה התנהגה התובעת כלפיהם.** האם אין לאדם זכות לחשוב שאדם אחר התנהג כלפיו שלא כראוי?

89. מדובר בביקורת לגיטימית וסבירה לחלוטין ואף לא חריפה במיוחד, שבהתאם לפסיקה שהובאה לעיל, כלל אינה מהווה לשון הרע.

90. אדם סבור כי אדם אחר התנהג כלפיו בהתנהגות שאינה הולמת, ומביע ביקורת על כך באופן סביר, בניסוח מדוד ביותר ומבלי להכפיש יתר על המידה את האדם האחר. קל וחומר כאשר הדבר נעשה מתוך חובה לתת דין וחשבון לבעלי הדירות על הסיבות לפיטוריה של התובעת.

91. ברור כי אין מדובר בלשון הרע, קל וחומר ביחס להתנהגותה של התובעת בפועל. התובעת יודעת היטב מהם הביטויים שבהם היא השתמשה, וכיצד השתלחה והכפישה את חברי הנציגות. אובדן העשתונות של התובעת מול בעלי הדירות, הקללות וההכפשות חסרות הבסיס כלפי חברי הנציגות, היוו הרבה מעבר ל"התנהגות שאינה הולמת". הם היוו אובדן עשתונות של ממש והתבזות בפני בעלי הדירות.

92. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה על הסף גם בכל הנוגע לעילת לשון הרע. על אף האמור ולמען הזהירות בלבד, יתייחסו הנתבעים גם לטענות התובעת לגופן.

ג. התייחסות לסעיפי כתב התביעה:

93. מוכחש הנתען בסעי' 11-12 לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה, יטענו הנתבעים כדלקמן:

93.1. כפי שניתן להיווכח מנספחי כתב התביעה, **מינויה של התובעת** נעשה **בהחלטת נציגות דיירים**, שאף **לא נחתמה** על-ידי חברי הנציגות כנדרש.

93.2. ההחלטה על **פיטורי התובעת**, נעשתה גם היא בהחלטת נציגות, אלא שהחלטה זו נחתמה כדן על-ידי חברי הנציגות שנכחו באסיפה.

93.3. רוצה לומר, אם התובעת טוענת כי ההחלטה על פיטוריה התקבלה שלא כדן, הרי על דרך קל וחומר גם ההחלטה על מינויה נעשתה שלא כדן, ומכאן שהתובעת מעולם לא מונתה כדן לייצג את בעלי הדירות.

93.4. מכל מקום, ברור לחלוטין כי סוגיית פיטורי התובעת או חוקיותם אינם מעניינו של הליך זה העוסק בעילות של לשון הרע, תרמית וכיו"ב. התובעת לא ביקשה מבית המשפט הנכבד לבחון את חוקיות החלטת הנציגות, ולא בכדי.

94. מוכחש מכל וכל הנטען בס' 13 לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה, יטענו הנתבעים כי התובעת התנהלה באופן מבזה, חמור ביותר, שאינו הולם את מקצוע עריכת הדן ואינו ראוי למי שמייצגת את בעלי הדירות. העובדה היא כי התובעת הטיחה ביטויים חמורים ביותר כלפי היזם, גידפה אותו במילים שהנייר לא סובל וסילקה אותו ממשרדה בבושת פנים, תוך שהיא צורחת עליו וקורעת מסמכים כאלה ואחרים שהיו במו"מ ביניהם.

3' צילום המסמכים שקרעה התובעת מצ"ב כנספח.

95. מוכחש הנטען בסעיפים 14-17 לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה, יטענו הנתבעים כדלקמן:

95.1. הביטויים שהובאו בהחלטת הנציגות כלל אינם עולים כדי לשון הרע, אלא מהווים ביקורת לגיטימית וסבירה של חברי הנציגות והסבר מדוד וסביר מכוח חובתם לבעלי הדירות אודות הסיבות שבגינן פוטרה התובעת.

95.2. למעלה מן הצורך ולמען הזהירות בלבד, יטענו הנתבעים כי עומדות להן ההגנות הקבועות בסעי' 14, 15(2), 15(3), 15(4) לחוק איסור לשון הרע.

96. מוכחש הנטען בסעיפים 18-21 לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה יטענו הנתבעים כדלקמן:

96.1. אף שנושא תביעה זו איננו חוקיות החלטת הנציגות, ולמעלה מן הצורך, יטענו הנתבעים כי החלטת הנציגות נעשתה כדן, תוך כינוס חברי הנציגות המכהנים ובהתייעצות וליווי של המנהלת להתחדשות עירונית בעיר אשדוד.

96.2. כאן המקום לציין כי הנציגות הקפידה באופן עקבי להתנהל על-פי הכללים של המנהלת להתחדשות עירונית, הייתה בקשר רציף עם נציגיה, ודאגה לעדכן את בעלי הדירות באופן שוטף בנעשה.

4' העתק מפרוטוקולים שונים שנוסחו בהתייעצות עם המנהלת ופורסמו על-ידי הנציגות מצ"ב כנספח.

96.3. תמוה הוא שהתובעת מצטטת כיום מתוך המלצות הרשות להתחדשות עירונית (שאינן רלוונטיות כלל לענייננו) וטוענת כי ההחלטה על פיטוריה לא נעשתה כדן, בעוד שכאמור לעיל, ההחלטה על מינויה נעשתה בדיוק באותה הדרך. בהחלטת נציגות בלבד. תואיל התובעת ותסביר, אם כך, כיצד יתכן שמינויה נעשה כדן ופיטוריה לא?

96.4. התובעת אף צירפה לכתב התביעה את החלטת הנציגות על מינויה וניתן להיווכח בנקל כי מדובר בדיוק באותה הדרך שבה נעשו פיטוריה, כאשר ההחלטה על מינויה אף לא נחתמה על-ידי חברי הנציגות כנדרש. העולה מהאמור כי אם טענותיה של התובעת נכונות, הרי היא מעולם לא מונתה כדין לייצג את בעלי הדירות.

97. מוכחש הנתען בסעי' 22-23 לכתב התביעה. הנתבעים חוזרים על האמור בסעיף 91 לכתב הגנה זה.

98. הנתען בסעיף 24 לכתב התביעה אינו מוכחש לעצם משלוח המכתב בלבד אך ודאי לא לתוכנו ולטענות התובעת בהקשר זה.

99. מוכחש הנתען בסעיפים 25 לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה, יטענו הנתבעים כי מעבר לעובדה שהנספח שנכתב על-ידי התובעת שונה ברובו הגדול, הרי שלא ברור על איזה קניין רוחני מדברת התובעת בהקשר זה, כאשר מדובר בנספח שהוא תוצר של מו"מ בין עוה"ד של היזם לבין התובעת וכאשר נושא הנספח הוא בעלי הדירות.

100. מוכחש הנתען בסעיף 26 לכתב התביעה. עו"ד אור הוא עוה"ד שנבחר על-ידי נציגות בעלי הדירות, לאחר הליך ארוך שנמשך מספר חודשים, כדי לייצג את בעלי הדירות במקומה של התובעת, לאחר שזו התנהגה בהתנהגות שאינה הולמת, ביזתה את חברי הנציגות והכפישה אותם אל מול בעלי הדירות, ופגעה בקידום הפרויקט בעת שהסתכסכה עם היזם.

101. מוכחש הנתען בסעיפים 27-29 לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה יטענו הנתבעים כדלקמן:

101.1. כידוע, עו"ד מייצג בפרויקטים של התחדשות עירונית מקבל את המינוי מנציגות בעלי הדירות אך שכר טרחתו משולם על-ידי יזם הפרויקט, כאשר הכלל הוא כי בעלי הדירות אינם נושאים בשכר טרחתם של כלל היועצים המקצועיים בפרויקט (לרבות: עו"ד, שמאי, מפקח וכיו"ב).

101.2. לצורך כך, נדרש עוה"ד להגיע להסכמות על שכר טרחתו מול היזם ולחתום מולו על הסכם שכר טרחה. ברור לחלוטין, כי **החתימה על הסכם שכר הטרחה מול היזם הינה תנאי בלעדי אין לייצוגו של עוה"ד** אלא אם הוא מתנדב לייצג את בעלי הדירות ללא שכר.

101.3. יתרה מזו, פרויקט התחדשות עירונית הינו פרויקט שנמשך שנים רבות מאוד, כאשר במהלכו קיימות אבני דרך רבות שדורשות שיתוף פעולה הדוק בין עוה"ד של בעלי הדירות לבין היזם. חוסר תקשורת בין עוה"ד לבין היזם, או חוסר שיתוף פעולה, מוביל בהכרח ובאופן מיידי לפגיעה בפרויקט.

101.4. העובדה היא כי התובעת הסתכסכה עם יזם הפרויקט ולא הגיעה איתו להסכמות על שכר טרחתה ועל כן, גם מעולם לא נחתם ביניהם הסכם שכר טרחה מחייב. מתכתובות ששלחה התובעת ליזם והגיעו אל הנתבעים, עולה תמונה של אדם שאיבד כל רסן, עד כדי שהביטוי "התנהגות שאינה הולמת" הינו ביטוי שמטיב עם התובעת.

5' העתק לדוגמה מתכתובות ששלחה התובעת ליזם מצ"ב כנספח.

101.5. מרגע זה ואילך התנהלה התובעת, הלכה למעשה, כקבלן חתימות, כאשר כל מטרתה היתה להסית את הדיירים כנגד היזם ובאמצעות החתימות שיש ברשותה לסחוט אותו כך שיסכים לדרישותיה. אין ולא היה כל קשר בין מעשיה לבין ייצוג האינטרסים של בעלי הדירות!

101.6. עדות לכך, ניתנה רק לאחרונה, לאחר שהתובעת פוטרה על-ידי הנציגות. באחד הימים הודיע עו"ד אור לבעלי הדירות כי הצליח להגיע להסכמות עם היזם על נספח שינויים חדש וכי בימים הקרובים יגיע צוות ממשרדו לפרויקט על מנת להסביר את הדברים לבעלי הדירות ולהחתים אותם על הנספח החדש.

101.7. באופן לגמרי לא מקרי, התובעת שמיום פיטוריה ועד לאותו היום כלל לא פנתה לבעלי הדירות, פרסמה לפתע הודעה בקבוצת בעלי הדירות לפיה, **היא קוראת לבעלי הדירות להגיע למשרדה ולחתום על ביטול של ההסכם עם היזם.**

6' העתק מהודעתו של עו"ד אור ומההודעה שנשלחה על-ידי התובעת מצ"ב כנספח.

101.8. כאן חשוב לציין, מדובר בפרויקט שהחל עוד בשנת 2014, כאשר למעלה מ-90% מבעלי הדירות חתמו על הסכם מחייב עם היזם דאז. לבעלי הדירות היתה נתונה הברירה בשנת 2006 לבטל את החוזה, אך הם לא עשו שימוש בזכותם זו וההסכם נותר בתוקף.

101.9. בשנת 2023 העביר היזם דאז את הפרויקט ליזם הנוכחי, שנחשב ליזם מוביל ותיק ובעל ניסיון בעיר אשדוד ובכלל. היזם הנוכחי קידם את הפרויקט, הביא לקבלת אישור עקרונית על-ידי הוועדה המקומית והגיש תב"ע לועדה המחוזית לאישור. נכון למועד זה, מצויה התב"ע בבדיקת תנאי סף לפני דיון בהפקדה.

101.10. חתימת בעלי הדירות על ביטול ההסכם מול היזם הנוכחי היתה מביאה, לכל הפחות, להליכים משפטיים שיימשכו שנים בין הצדדים ובאופן ודאי לנזק עצום לבעלי הדירות שהפרויקט שלהם לא היה יוצא לפועל עוד שנים ארוכות.

101.11. בנסיבות אלו, ברור לחלוטין כי הודעת התובעת לא נעשתה מפני שהיא דואגת לבעלי הדירות, אלא אך ורק מתוך ייצר נקמנות ורצון ליצור כאוס ולפגוע בקידומו של הפרויקט.

102. מוכחש הנטען בסעי' 34-30 לכתב התביעה. הנתבעים חוזרים על האמור בכתב הגנה זה לעיל.

103. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיף 35 לכתב התביעה. מוכחשים נזקי התובעת הנטענים ומוכחשת זכאותה של התובעת לפיצוי כלשהו בגינם.

ד. סיכומו של דבר:

104. מהנימוקים והמסמכים שהובאו בכתב הגנה זה עולה, כי יש לדחות את תביעת התובעת, כולה או חלקה, על הסף, מהטעם שהיא נעדרת עילת תביעה כנגד הנתבעים, ובהיות העילות שצוינו אינן מתאימות לדיון במסגרת תביעה זו.

105. לחלופין, יטענו הנתבעים כי יש לדחות את התביעה לגופה, וזאת מהנימוקים והטענות שהובאו בכתב הגנה זה.

106. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את תביעת התובעת על הסף ו/או לגופה ולחייב אותה בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

ד"ר נוראל אור, עו"ד
ד"ר אור ושות' - משרד עורכי-דין

ב"כ הנתבעים

תל אביב, 2 ספטמבר, 2025

תוכן עניינים

מספר	שם הנספח	עמוד
1	העתק מסדר יום שחולק לבעלי הדירות על-ידי התובעת טרם האסיפה	16
2	העתק מפרוטוקול שפורסם על-ידי התובעת לאחר האסיפה	20
3	צילום המסמכים שקרעה התובעת	24
4	העתק מפרוטוקולים שונים שנוסחו בהתייעצות עם המנהלת ופורסמו על-ידי הנציגות	27
5	העתק לדוגמה מתכתובות ששלחה התובעת ליזם	32
6	העתק מהודעתו של עו"ד אור ומההודעה שנשלחה על-ידי התובעת	40

נספח 1

עמוד 16 עד 18

העתק מסדר יום שחולק לבעלי הדירות
על-ידי התובעת טרם האסיפה



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 המלצת סופית (ראו נספח א') – המלצה מותנית של הוועדה מקום 28.01.24.
- התנאים הם:**
- א. תיקון מסמכי התוכנית ע"י הערות אגף התכנון.
 - ב. שיפור התכנון בקומת הקרקע על מנת ליצור שבילי גישה בתוך תחום המגרש וכניסות מרווחות ללובי חבניים – טרם.
 - ג. שיפור התכנון של חדירות 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 תחת 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 חבנייה בבניין המגורים- במסגרת תקנון התוכנית.
 - ו. תנאי לאכלוס חבניין 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 חיערות.
- י. העברת מודל נפחי לאגף תכנון בהתאם לנוהל מידול עירוני.
- יא. העברת התוכנית להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה וחטמעת הנחיות במסמכי התכנית.
- יב. קבלת התייחסות מח' פרוגרמות ותועלות ציבוריות.
- יג. התיימה על כתב התחייבות לשיפוי מעודכן והעלאתו לצרופות במערכת מבא"ת.
- יד. עדכון ממדידה 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 ייפויי כוח משנת 2020 ולפיו, ייפויי הכוח שחזתמו 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 וחשלוכות 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 שקויימה 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 לתביע.
- ב. דרישות ועדת משנה לתכנון מחדש של חדירות, לא שוקפו לדיירים במסגרת האיגרת ולא התבקשה דעתם של חדיירים אודות הנושא הזה.
- ג. עורכת הדין חדיירים לא קיבלה שום מידע מהיזם בעניין הועדה המחוזית לרבות האיגרת שפורסמה לדיירים.



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

בכבוד רב,

סטפאני יוסף, עורכת דין דיירים

נספח 2

עמוד 20 עד 22

העתק מפרוטוקול שפורסם על-ידי
התובעת לאחר האסיפה

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 חלובי בבתים 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
 הי"ה שי דהן
 הי"ה אתי מנשה
 הי"ה פנחס הדר
 הי"ה נסים לוי
 הי"ה אלון יחונתן
 הי"ה פאני דיין
 הי"ה אנה דרעי
 הי"ה מירב כהן
 הי"ה נוי דיגורקר
 הי"ה נח דיגורקר
 הי"ה דולי שריקי
 הי"ה ידור מרגלית מאגי
 הי"ה רגינח קולסניק
 הי"ה חודיה דניאלוב
 הי"ה ליאת אואנונו
 הי"ה שמעון אסולין

משתתפים בוידאו:

הי"ה טניה סוסנקי נציגת אנה סוסנקי (באמצעות הוידאו).
 הי"ה ארז דבקרופ (באמצעות הוידאו).

נושאים שהועלו במסגרת האסיפה:

1. הסבת יפויי הכוח של בעלי הזכויות מעו"ד גלושה דניאל (עו"ד דיירים הקודם) לעו"ד רמי כחן 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 שבחתאם 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 מח"ה כרמית סוטיל מנהל נכסים

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

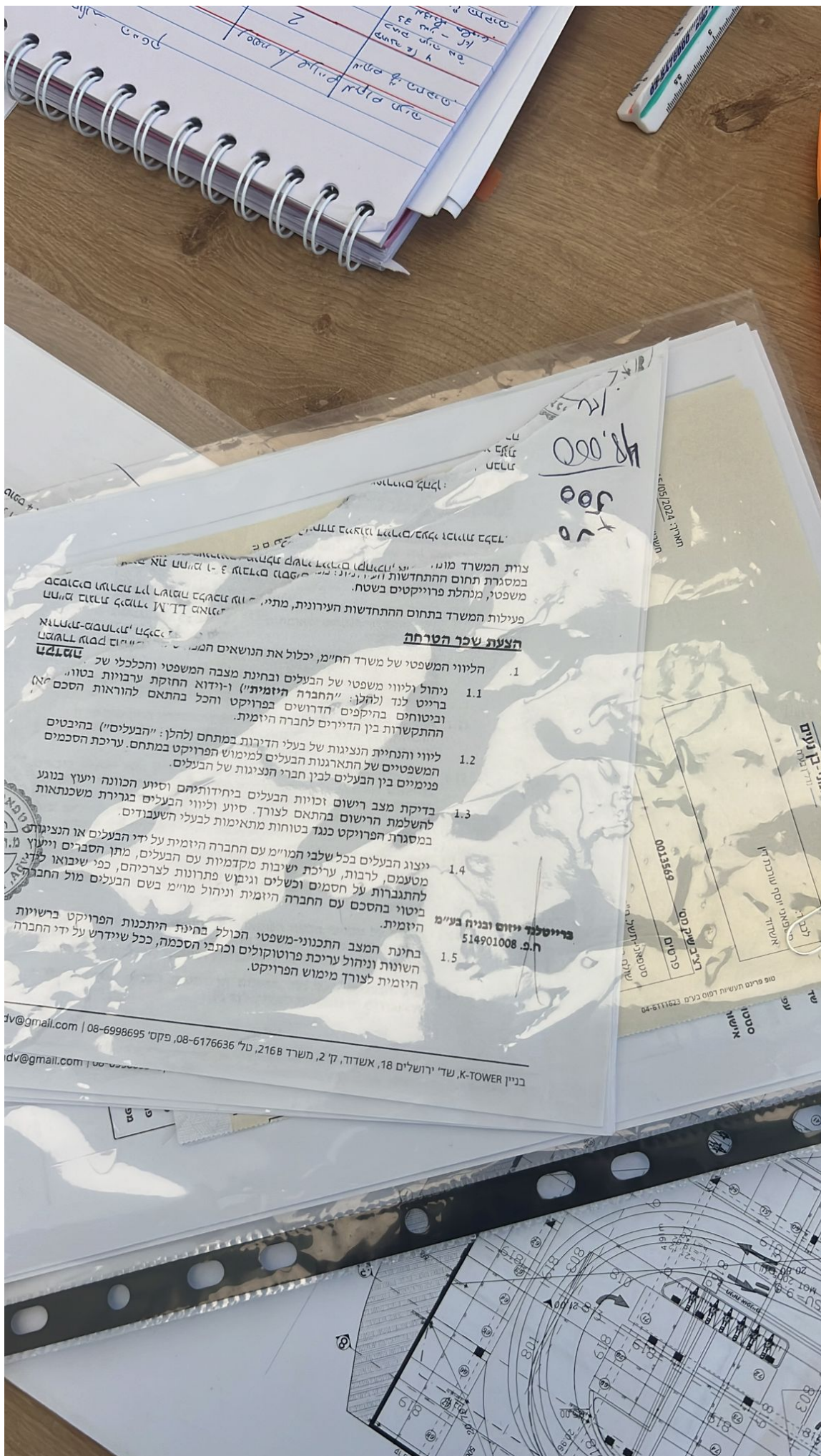
ג. תוראות כללי האתיקה התשמ"ו – 1986.

כותבת הפרוטוקול: הודיה דניאלוב

נספח 3

עמוד 24 עד 25

צילום המסמכים שקרעה התובעת



נספח 4

עמוד 27 עד 30

העתק מפרוטוקולים שונים שנוסחו
בהתייעצות עם המנהלת ופורסמו על-ידי
הנציגות

23/2/2023

סימוכין: 01

הנדון - פרוטוקול ישיבת נציגות דיירים

1. בתאריך 23/2/2023 נערכה ישיבת נציגות הדיירים בשעה 19:30.
2. השתתפו: רגינה קולסניק, יוסי ברנשטיין, בונים פלר, מירב כהן, מרגלית ידור, אנה דרעי, הדס דהן, מיכאל סגל, יהודית וינגורט, אהרון בוחניק, שי דהן (הח"מ).
3. נעדרו: יהודה סימון, ג'נה קורמן,
4. נושאי הישיבה:
- בחירת עו"ד והערכות לקראת פגישה עם מנהלת ההתחדשות העירונית.
5. סוכם:
- א. אנה ורגינה יפעלו לדחיית הישיבה במנהלת היות ועדין לא נבחר עורך דין לייצוג הדיירים.
- ב. עד יום ראשון יבדקו השמות של עורכי דין שהועלו כמועמדים אפשריים לייצוג הדיירים. באחריות הח"מ.
- ג. בחירה תהיה ביום ראשון, בסבב טלפוני ועל פי הצורך תתקיים הצבעה.
6. כמו כן, הודבקו הודעות בכניסות למבנים מספר 12, 14, 16, בדבר הנציגות שנבחרה בתאריך 22/2/23 באסיפת הדיירים.

בברכה,
 חשם הפרוטוקול: שי דהן

העתק: חברי הנציגות

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

17/9/2024

סימוכין: תמא - 04

הנדון - פרוטוקול ישיבת נציגות דיירים – עדכונים

1. בתאריך 16/9/2024 נערכה ישיבת נציגות הדיירים, נכחו: יהודה בן סימון, רגינה קולסניק, מירב כהן, יהודה בן סימון, אנה דרעי, שי דהן. להלן מספר עדכונים לידיעת כלל הדיירים:
 - א. בתאריך 24/9/2024 יום ג' בשעה 19:00 תתקיים ישיבה עם עו"ד סטפאני יוסף במשרדה, לטובת עדכונים שוטפים מפי עו"ד המייצגת את הדיירים.
 - ב. בתאריך 25/9/2024 יום ד' בשעה 17:30 צפויה להתקיים פגישה של הנציגות עם היזם, לבקשתו של קובי בן נעים יחד עם המנהלת להתחדשות עירונית.
 - ג. במהלך הימים האחרונים סיימו 3 נציגי דיירים את תפקידם בנציגות. מר פלר בונים – לאור מכירה של דירתו ועזיבתו סיים את תפקידו בנציגות. מר יוסי ברנשטיין – הודיע גם הוא על סיום תפקידו במנהלת לאור מעבר מקום מגוריו.
 - ד. מר יהודה בן סימון – הודיע גם הוא על סיום תפקידו לאור נסיבות אישיות. חברי הנציגות מבקשים להודות לשלושה על תרומתם לאורך הדרך בעשייה למען הדיירים ומאחלים להם בהצלחה בהמשך דרכם.
 - ה. לאור האמור לעיל, קיימים 3 מקומות פנויים בנציגות הדיירים עבור מי שיחפוץ למלא תפקיד בנציגות הדיירים.
2. המעוניינים להציע מועמדותם יפנו לנציגות הדיירים והנושא יטופל בהתאם ובתיאום. לאחר חודשים רבים בהם חברי הנציגות מתעדכנים באופן שוטף תוך כדי מצב המלחמה במדינה, תוך שירות מילואים של חלק מחברי הנציגות, מצאנו לנכון לקיים את הפגישות הקרובות לטובת עדכונים שוטפים וסטטוס הפרויקט.
3. חשובה הנוכחות בפגישות אליהם מזמונים הדיירים, המטרה הינה להעביר את המידע בצורה מלאה ולשמוע ולענות על שאלות ככל שיהיו.
4. חברי הנציגות מבקשים להבהיר כי הם זמינים למענה לשאלותיכם ככל שתמצאו לנכון גם דרך הקבוצה וגם באופן אישי עבור מי שמעוניין.

בברכה,
חושם הפרוטוקול: שי דהן

העתק:
חברי הנציגות
עו"ד סטפני יוסף
נציגת מנהלת התחדשות עירונית גב' אתי ורטה

נספח 5

עמוד 32 עד 38

העתק לדוגמה מתכתובות ששלחה
התובעת ליזם



סטפאני יוסף משרד עורכי...



3



את/ה

נכון

גם אני מוכר

מתמודד בסבלנות ופותר

הסבלנות נגמרה.

הסיר כבר נשרף.

אני יוצאת בבוקר

לעבודה בא לי לשרוף

את כולם

16:52

אני לא עם רובים

שלופים

סתם

אני יורה בשביל לפגוע.

אין לי כוחות להתמודד.

16:53

בקיצור, עזוב, אני

צריכה לצאת לכמה

ימים מהמשרד ולחזור.





סטפאני יוסף משרד עורכי...



3



21:33

22 באוג' 2024

ביום שני תגיע לאבא
שלי.
תעדכן אותו ישירות
מתי אתה מגיע.
כנראה שגבר אמיתי
צריך לנהל איתך שיחה
רצינית כדי שתבין את
מקומך.

20:09



אבא



20:09

הזמני ל-WhatsApp



סטפאני יוסף משרד עו...





זה כבר לא תקין.
9:06

תעשה מה שנראה לך.
אני אעשה מה שנראה
לי.

כרגע הכל מוקפא.

יום טוב בע"ה
9:07



9:08





✓✓ 16:15

קובי

אני מספיק גברת לבוא
ולומר שזה לא מתאים
לי ואני יוצאת
מהפרויקט.

המשרד של טיקוצקי
אינו מענייני. עברתי
כבר דרך ויש לי
קבלות מספיק טובות
בשביל להעריך את זמן
העבודה שלי.

באמת צר לי שהנך
מסתכל על גוגל
כהוכחה. אני רק בת 36
ואני מספיק מנוסה
לדעת ולהבין שריהוט
מפואר בגוגל או אתר





במדד שכר הטרחה
שלא מכבד אפילו אותך
כיזם בפרויקט

15:40

קיבלת ממני את כל
הקרדיט
הזמן והאמון.
תודה רבה
מוותרת על שכר
הטרחה המכובד

15:41

סבבה

✓✓ 15:41

טיקוצקי הגדול
אני משלם לו 6000

✓✓ 15:42

אני סטפאני יוסף
ואני לא טיקוצקי

15:42





מתאמים פגישה

15:53

זכותך

✓ 15:53

הודעה זו נמחקה.

16:06

הודעה זו נמחקה.

16:07

הודעה זו נמחקה.

16:14

הודעה זו נמחקה.

16:14

הודעה זו נמחקה.

16:16

18 בפבר' 2024

טוהר מסרה לי

אסיים פגישה ואתקשר

15:03





אותי.

16:51

זה מקובל ?
זה רלוונטי?
אתה רוצה להקשיב?

אם אתה לא עם ראש
פתוח, אם אתה לא
מתכוון לשבת מולי כמו
גבר ולסגור את הדברים
הרמטית
אז שתדע שיש לי גלאי
לאיתור חרטוטים מעל
הראש.

בסדר?????
ואל תתיש אותי
ואל תקבע פגישה לעוד
חודש!

16:58



נספח 6

עמוד 40 עד 44

העתק מהודעתו של עו"ד אור
ומההודעה שנשלחה על-ידי התובעת

100 14:14

קבוצת דיירים פרויקט התח...
ג'ני קורמן, מיכאל סגל, +972 50-543-...

14:43 30 ביוני 2025 הודעה זו

14:45 אנה נציגה הפלמ"ח
הודעה זו נמחקת

14:48 ~ לוי יטח +972 50-393-9081
זה רק ל 14-12

14:49 אוי טעות מיד מתקן

אור ושות' עורכי דין
—Or & Co.- Advocates—

נציגת ראשית: עו"ד אור ורדי
נציג ראשי: עו"ד אורי ורדי
נציגת שנייה: עו"ד אורנה שרון
נציג ראשי: עו"ד אורי שרון
נציגת שנייה: עו"ד אורנה שרון
נציג ראשי: עו"ד אורי שרון
נציגת שנייה: עו"ד אורנה שרון

Address: 23 Moshavim Rd., Tel Aviv 6102004
Office: 03-62000000 Tel: 03-62000000 Fax: 03-62000000
www.or.co.il

הודעה על מפגש חתימות – הפלמ"ח 12-16

בעלי דירות יקרים,

אנו שמחים להודיעכם כי ביום **09.07.25** החל מהשעה **18:00**, נקיים בחצר הבניין **מפגש חתימות** על הנספח המעודכן לקידום הפרויקט.

בשמועות האחרונים, נוכחנו כולנו לדעת כמה חיזוק הבניין ובניית ממ"דים היא קריטית במדינת ישראל ומצילה חיים!

בנוסף, הנספח המעודכן משפר באופן משמעותי את מצבכם, ביחס להסכם הישן, וקובע מועדים ברורים לקיום התחייבויות היום כלפיכם. דבר זה יורז ויקדם באופן משמעותי את הפרויקט.

לכן, החתימה על הנספח ברוב נדרש (67%) המעודכן היא אינטרס ראשון במעלה של כלל בעלי הדירות.

"בואו נפעל יחד כדי להניע את גלגלי הפרויקט"

נוכחותכם במפגש היא חובה!

עו"ד נורית אור

אור ושות' – עורכי דין
ב"כ בעלי הדירות

14:51

14:54 **המפגש הוא לכל הבניינים: 14-16**

הודעה

הודעה על מפגש חתימות – הפלמ"ח 12-14-16

בעלי דירות יקרים,

אנו שמחים להודיעכם כי ביום **09.07.25** החל מהשעה **18:00**, נקיים בחצר הבניין **מפגש חתימות** על הנספח המעודכן לקידום הפרויקט.

בשבועות האחרונים, נוכחנו כולנו לדעת כמה חיזוק הבניין ובניית ממ"דים היא קריטית במדינת ישראל ומצילה חיים!

בנוסף, הנספח המעודכן משפר באופן משמעותי את מצבכם, ביחס להסכם הישן, וקובע מועדים ברורים לקיום התחייבויות היזם כלפיכם. דבר זה יזרז ויקדם באופן משמעותי את הפרויקט.

לכן, החתימה על הנספח ברוב נדרש (67%) המעודכן היא אינטרס ראשון במעלה של כלל בעלי הדירות.

****בואו נפעל יחד כדי להניע את גלגלי הפרויקט****

נוכחותכם במפגש היא חובה!

עו"ד נוראל אור

אור ושות' – עורכי דין
ב"כ בעלי הדירות

» Forwarded

ערב טוב לכולם,

החל ממחר בשעה 08:30 בבוקר המשרד יהיה פתוח להגעה של דיירים לצורך חתימה על **מסמך ביטול התקשרות** עם החברה היזמית ברייטלנד וכן הסכמה למציאת יזם חדש אשר יעניק כתב שיפוי משפטי לדיירים בתהליך ביטול ההסכם מול היזם ברייטלנד.

ככל ויש שאלות קונקרטיות , מוזמנים בשמחה .

ערב מבורך לכולם בע"ה

14:09



בשם ה' נעשה ונצליח

05 ביולי, 2025 (מוצאי שבת)

מ.ל.ב.

לכבוד
אריז דבקרופ
באמצעות הדוא"ל

א.נ.,

**הנדון: פנייתך בנוגע להסכם התחדשות עירונית שנחתם בשנת תשע"ד - 2014
בעניין שדרות הפלמ"ח 12,14,16 אשדוד**

בהמשך לפנייתך לח"מ בעניין שבנדון, מתכבדת הח"מ להשיבך והכל כפי שיפורט.

1. ראשית, מצ"ב העתקי שלושה (3) הסכמי התחדשות עירונית שנחתמו בזמנו, על ידי חלק מבעלי הזכויות במתחם שדרות הפלמ"ח 12,14,16 בעיר אשדוד אל מול חברת ברייטלנד ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 514901008.

מועד חתימת ההסכמים

2. כפי שתראה, ההסכמים של בניינים 16 ו-14 הינם ללא תאריך ואילו ההסכם של בניין 12 הינו בציון תאריך ד' בניסן תשע"ד דהיינו 05.04.14. בשים לב לעובדה שתהליך החתמת בעלי הדירות נעשה במקביל ב-3 הבניינים במתחם, סביר להניח שגם ההסכמים אלה נחתמו באותו מועד.

הח"מ תציין כי כל 3 ההסכמים הינם זהים מבחינת תוכנם וסעיפיהם.

העתק 3 הסכמים ביחס לבניינים 12,14,16 מצורף ומסומן למכתב תשובה זה.

תוקפם של ההסכמים

3. סעיף 4 בהסכמים קרוי "תנאים מתלים" והוא אשר קובע את תוקף ההסכם. כך, בהתאם לסעיף 4.2 בהסכמים נקבע כי ההסכם יחשב כבטל מעיקרו היה ולא יתקבל ההיתר תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "מועד קיום התנאים").

עוד באותו סעיף נקבע כי היזם יהיה רשאי להאריך ב-12 חודשים נוספים את פרק הזמן הזה (להלן: "המועד הנדחה") במידה והוציא הודעה לנציגות והיה ועד תום המועד הנדחה לא יוצא ההיתר, יבוטל ההסכם בהודעה בכתב על ידי מי מהצדדים.

4. לתשומת ליבך, עוד נקבע באותו סעיף שביטול ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה לא יחשב כהפרה של מי מהצדדים ולא ישא בחובו כל סנקציה.



הערות האזהרה המוטלות על חלק מהדירות במתחם

5. לעניין הערות האזהרה שנרשמו על חלק מהדירות במתחם, הרי שסעיף 14.7 בהסכמים מסדיר את הנושא הזה וקובע שבמידה ויבוטל ההסכם מכל עילה מהעילות המנויות בהסכם זה, הצדדים מחויבים לפעול במשותף לשם ביטול העסקה בכל גוף או מרשם בו העסקה נרשמה לרבות התחייבות לחתום ללא דיחוי על כל מסמך או הצהרה שתידרש לשם כך.

לסיכום

6. כפי שהוסבר לך טלפונית על ידי הח"מ וכפי שהוסבר לבעלי זכויות נוספים במתחם אשר פנו לח"מ לצורך האמור, הרי שההסכמים שנחתמו בזמנו – ככל הנראה בשנת 2014, על ידי חלק מבעלי הזכויות הינם בטלים מעיקרם לאור העובדה שעד למועד זה לא הוצא היתר, בנוסף – לא ברור אם יצאה או לא יצאה הודעה לאחר 12 חודשים לנציגות על הארכת מועד של 12 חודשים נוספים ובכל מקרה בהתאם להוראות ההסכם – לבעלי הזכויות ישנה הזכות לבטל את ההסכם ואף לא להיות מחויבים בסנקציה על כך.

יודגש שחתימה של 67% מבעלי הזכויות במתחם, על נספח השינויים שמפורסמת החברה - מהווה הענקת תוקף חדש להסכמים.

7. להבהרות ושאלות נוספות ניתן לפנות לח"מ.

בכבוד רב ובברכה,

נחתם דיגיטלית

סטפאני יוסף, עורכת דין, דיירים