|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **לפני** | **כבוד השופט מגן אלטוביה** | |
| **התובעות**  **(נתבעים שכנגד יחד עם התובעות)** | | **1.גלריית קריאף מרדכי תל אביב בע"מ**  **2.מצארט אוקשניירס אנד אפרייזרס בע"מ**  **3. לוסיאן מרדכי קריאף**  **4. מרדכי קריאף בע"מ**  **5. לוסיאן קריאף גלריה לאומנות בע"מ**  **6. לוסיאן קריאף פיין ארטס (2005) בע"מ**  ע"י ב"כ עוה"ד אורן בן |
| **נגד** | | |
| **הנתבעים**  **(נתבעים מס' 1 –4 , 8 – 14 ו – 16 – 17 – התובעים בתביעה שכנגד)**  **(ביום 21.9.2016 ניתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה שהוגש בתביעה נגד נתבעים 5 – 7)** | | **1.פול סמדג'ה**  **2.רפי חדד**  **3.ז'רום ברדוגו**  **4.עופר ממן**  **5.סורד 5 בע"מ**  **6.יוסי תורג'מן**  **7.ליאור רוזן**  **8. יהודית חדד 9. פימה אילן**  **10. דה שדה אריק**  **11. אלי כהן**  **12. רוזט כהן**  **13. רוש איב הנרי**  **14. רוש נטלי**  **15. לוסיאן מרדכי קריאף**  **16. יאיר יעקובוב**  **17. מירלה וולטרס**  נתבעים 1 – 4 ו – 8 – 17 ע"י ב"כ עוה"ד מ. ברזילי וקטי ברדה |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

לוסיאן מרדכי קרייאף (להלן: **"לוסיאן"**) ונתבעים 1 – 4 ו – 8 – 17 (להלן: **"קבוצת הבעלים"**), בעלי זכויות במקרקעין ברחוב הירקון 108 בתל אביב הידועים כגוש 6905 חלקה 28. הזכויות בחלקה 28 נרכשו על ידי קבוצת הבעלים מסורד 5 בע"מ (להלן: **"סורד"** או **"המוכרת"**), בשנת 2010, לצורך הקמת בניין מגורים. בסמוך לחלקה 28 מצויה חלקה 29 עליה בנוי מבנה לשימור אשר נרכשה מסורד על ידי תובעת 1 שבבעלות לוסיאן (להלן: **"הגלריה"**).

ביום 19.3.2014 ניתן היתר בניה מס' 14-0293 על חלקות 28 ו – 29 בגוש 6905 (להלן: **"המקרקעין"**), להריסת חלקו העורפי של מבנה לשימור, שימור החזית הפונה לרחוב הירקון, והקמת בנין חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, לאחר איחוד חלקות. ההיתר התקבל אצל סורד (בעלת ההיתר) ביום 17.7.2014 (להלן: **"היתר הבנייה"**).

בין הצדדים התגלע סכסוך בקשר עם מימון הבניה על המקרקעין. עקב הסכסוך האמור נפתחו הליכי הוצאה לפועל לגביית שיקים שמסרה תובעת 2 שבבעלות לוסיאן (להלן: **"מצארט"**) על חשבון הבנייה על המקרקעין, והליכי משפט נוספים בהם התביעה והתביעה שכנגד כאן.

בתביעה שבפני נתבע להצהיר:

1. כי הסכם שנכרת בין הגלריה לבין סורד, בטל ומבוטל בשל הפרתו על ידי סורד ובכלל זה בטל "הסכם מנהל פרויקט".
2. כי הסכם שירותי בניה שנכרת בין הגלריה לבין סורד, בטל ומבוטל בשל הפרתו על ידי סורד.
3. כי כל הסכם שיתוף ו/או השתתפות בהוצאות בניה של מיזם "הים – 108" ובהם שיפוץ ושימור מבנה השימור, לרבות בניית המרתף תחתיו, השייכים לגלריה, ככל שנכרת בין הגלריה לבין נתבעים 1 – 4, נציגי רוכשי הדירות במיזם "הים – 108", בטל ומבוטל.
4. כי מצארט, אינה חייבת לכבד 5 המחאות בסך כולל של 777,000 ₪ שנטלו ממנה נתבעים 1 – 4 בטענת שווא כי הכספים ישמשו את חפירת המרתף בחלקה 29, מתחת למבנה השימור, ולא עשו-כן עד עצם היום הזה, ולחייב את הנתבעים 1 – 4, להשיב למצארט את ההמחאות האמורות.

עוד נתבע:

1. לחייב את נתבעים 6 – 7 בכל החיובים בהם חייבת סורד.
2. לחייב את נתבעים 1 – 7 להשיב לגלריה סך של 1,152,300 ₪.
3. לחייב את סורד לשלם לגלריה פיצויי הפרה בסך 500,000 ₪.
4. לחייב את נתבעים 1 – 7 להשיב לגלריה את התשלומים החודשיים ששילמה לבנק ירושלים בסך של 304,608 ₪ (כולל תשלום פיגורים) בגין כספי הלוואה שנטלה הגלריה.
5. לחייב את סורד להשיב לגלריה סך של 200,000 ₪
6. לחייב את סורד לשלם לתובעות פיצוי נזק בגין אובדן דמי שכירות בסך 555,096 ₪.
7. לחייב את סורד בפיצויים על פי הוראות סעיף 6 להסכם השיתוף, כאומדן בית המשפט.
8. לחייב את נתבעים 1 – 4 לשלם למצארט פיצוי בסך 300,000 ₪ בגין פגיעה באשראי, פגיעה במוניטין ובשם הטוב ומניעת הכנסה בכוונה להזיק.

עוד נתבע:

1. ליתן צו עשה נגד הנתבעים "המאפשר לתובעות להשתמש בהיתר הבנייה המקורי בהתאמה להיתר הבנייה החדש שניתן ביום 15.07.2014, ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ע"ש הנתבעת 5 ויחידים מטעמה (תורג'מן יוסי ופיבקו אילן) לבניית פרויקט הים "כמקשה אחת" (להלן: "היתר הבניה המקורי"), מבנה השימור ושני המרתפים מתחת למבנה השימור, על כל גבולות חלקה 29 בלבד, ומכאן ימשיכו הנתבעים 1 – 4 הנחזים להיות נציגי רוכשי הדירות בפרויקט הים – 108, לבנות את המרתפים ומבנה המגורים, כאשר עלויות בנית המרתפים בגבולות חלקה 29, ימומנו ע"י התובעות, ורוכשי הדירות יוכלו לקבל את המרתף התחתון לבעלותם, כנגד תשלום מלוא עלויות בניית המרתף התחתון, עפ"י היתר הבנייה, כפי שפעלו הנתבעים 1 – 4, שחפרו את הכלונסאות לדיפון המרתפים שיבנו בחלקה 28, מבלי שחפרו כלונסאות מתחת למבנה השימור בחלקה 29, לבניית מרתפים מתחת למבנה השימור".

בתביעה שכנגד נתבע לחייב את הנתבעים שכנגד לשלם לתובעים שכנגד סך של 4,6190,015 ₪ לפי הפירוט שלהלן:

1. חלקה של הגלריה בהוצאות היתר הבנייה, ערבות השימור ותשלום התחלתי לקבלן בסך 777,367 ₪. זאת, מבלי לפגוע בעילה השטרית, בגין אי כיסוי ההמחאות שניתנו על ידי מצארט. עם זאת, הובהר כי ככל שיתקבלו כספים בתיק ההוצל"פ שנפתח לגביית ההמחאות האמורות, יקוזזו התקבולים מסכום התביעה כאן.
2. 38,303 ₪ מלוסיאן.
3. 464,148 ₪ השווי של טובות הנאה שקיבלה הגלריה שכנגד על בסיס מצג שווא בדבר הסכמתה לבנייה משותפת.
4. 120,000 ₪ הוצאות מהנדס ואדריכל ששילמו התובעים עבור הגלריה.
5. תשלומים ששילמו התובעים שכנגד מהחשבון המשותף בבנק ירושלים להסרת עיקולים שהוטלו על הגלריה.
6. 820,000 ₪ שווי שטח של 41 מ"ר שקיבלה הגלריה כהטבה שלא כדין.
7. 2,437,500 ₪ אבדן דמי שכירות בתקופה בה הגלריה "גרמה לעיכוב של הליכי הבניה בגין הפסקת הליווי ואי תשלום לקבוצה בגין חלקה וזאת לפחות למן יום קבלת ההיתר, 14/7/14 ועד למועד הגשת התביעה, שנה ושלושה חודשים לפחות, דבר שגרם נזק לתובעים שכנגד של אבדן הנאה ושימוש במקרקעין, תשלומים בגין שכירות חלופית וזאת לכל אחד מיחידי הקבוצה. הנזק המוערך על ידי הקבוצה, הינו דמי שכירות ממוצעים של יחידת דיור כ – 12,500 ₪ לחודש.

יצוין כי ביום 21.9.2016 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנכרת בין התובעים לבין נתבעים 5 – 7 (להלן: **"סורד"** או **"המוכרת"**). יתר הנתבעים הגישו בקשה לביטול פסק הדין וככל שיידרש אתייחס לבקשה זו במסגרת הדיון כאן.

עוד יצוין, כי ביום 25.2.2016 ניתן צו מניעה זמני האוסר על ביצוע דיספוזיציה במקרקעין בת.א 11899-01-16.

תמצית טענות הצדדים

לטענת התובעים, הנתבעים הוליכו שולל את לוסיאן והובילו את מיזם הבניה למבוי סתום, כאשר מטרתם הייתה להשתמש בכספים שנועדו לבניית בניין המגורים ומבנה השימור, רק לבניית בניין המגורים ובכך להותיר את מבנה השימור שבבעלות התובעים במצבו הנוכחי, ומכאן תביעותיהם שפורטו לעיל.

מנגד טוענים הנתבעים כי היתר הבניה ניתן לשני המגרשים במאוחד ועל כן לא ניתן להשלים את הבנייה בנפרד אלא רק ביחד. אלא, שלוסיאן מסרב ו/או אינו מסוגל להשתתף בחלקו בעלות הבניה, ומכאן התביעות שכנגד שפורטו לעיל.

**דיון**

1. לתמיכה בתביעתם צירפו התובעים את תצהירו של מרדכי לוסיאן מיום 4.9.2016, אשר הצהיר כדלהלן (שם, סעיף 19):

**"בתאריך 26.08.2010, רכשתי על שם תובעת 1 (הגלריה – מ.א) מהנתבעת 5, את המבנה לשימור עם זכויות בנית מרתף על כל קונטור המבנה לשימור, הידוע כגוש 6905 חלקה 29, עליה בנוי המבנה לשימור, לפי תשריט שצורף כנספח א' להסכם המכר (להלן "הממכר") כהגדרתו בסעיף 1.3 בהסכם המכר (מוצג 4א), בסכום של 4,870,690 ₪ בתוספת מע"מ, כמצוין בסעיף 5 בהסכם המכר (להלן: "התמורה"), ושילמתי את מלוא התמורה בגין הרכישה (מוצגים "4א", "4ב", "4ג" דלעיל), תשריט אשר אושר ונחתם ע"י הנתבעת 5 וכל רוכשי הדירות (הנתבעים 8 ו – 9) אשר הנתבעים 1 – 4, טוענים שהם נציגיהם.**

**ראה העתק התשריט נספח א בהסכם המכר – מוצג "19" בתיק המוצגים.**

**במעמד החתימה על הסכם המכר ביום 28.06.2010, חתמתי בשם התובעת 1 על הסכם שיתוף בינה לבין הנתבעת 5 (מוצג "1א" דלעיל), בו התחייבה התובעת 1 לאפשר לנתבעת 5, לבנות את בית המגורים, כאשר הנתבעת 5 התחייבה בסעיף 4.4 בהסכם המכר, לשפץ חיצונית את המבנה לשימור כי שווי השיפוץ החיצוני נכלל בסכום תמורת המכר, ולבנות את המרתף מתחתיו ושאר העבודות בתמורה כספית נוספת בהסכם שירותי בניה נפרד. הנתבעת 5 הפרה את הסכם המכר (מוצג "4א"), נטלה את כספי התמורה בגין המכר, ולא ביצעה את השיפוץ.**

**בסעיף 2.10 בהסכם השיתוף (מוצג "1א") נקבע שהתובעת 1 תוכל לבנות בעצמה את המרתף ולשפץ את מבנה השימור, אם לא ניתן היתר תוך 24 חודשים מיום החתימה על ההסכם, או לא תבנה הנתבעת 5 את הממכר תוך 30 חודשים.**

**מאז חתימת המכר והסכם השיתוף, חלפו כמעט 6 שנים, שהם לכל הדעות למעלה מ – 24 חודשים מיום החתימה על הסכם השיתוף (מוצגים "1א", "4א"), שהנתבעת 5 לא התחילה בכלל בעבודות הבניה בפרויקט, ולא מתכוונת להתחיל עבודות הבניה בפרויקט "הים – 108", ובכללם שיפוץ המבנה לשימור ובנית המרתף מתחתיו.**

**לכן רשאית התובעת 1, להפעיל את סעיף 2.10 בהסכם השיתוף, לבטל את נספח י"ג ולבנות בעצמה את המרתפים מתחת למבנה השימור, ולשפץ את המבנה לשימור ולתבוע את נתבעת 5 לאחר שיתגבש סכום התביעה לפי עלויות השיפוץ החיצוני של מבנה השימור (לצורך זה מבוקש צו פיצול סעדים), ואף ליטול אשראי מבנק אחר, למימון הבניה, כאמור בסעיף 2.8 בהסכם השיתוף (מוצג "1א").**

**לנתבעים 1, 2, 4, 8 ו – 9 אין הסכם שיתוף עם התובעת 1, ואין שום הסכם כתוב בין התובעות לנתבעים 1, 2, 4, 8, ו – 9 וכל אשר הציגו כהסכם שיתוף, הוא הסכם בין הנתבעים 1, 2, 4, 8 ו – 9, יחידי רוכשי הדירות לבין נתבעת 5.**

**הנתבעים 1 – 4, מנסים להיתלות על הסכמה נקודתית, של התובעות, לחפור יחד, את יסודות המרתפים בחלקות 28 ו – 29, דא עקא; שהנתבעים 1 – 4 לא חפרו לא דפנו בכלונסאות דיפון מתחת למבנה לשימור, לצורך בניית המרתפים, אלא חפרו ודפנו בכלונסאות דיפון את המרתף שיבנה מתחת למבנה המגורים בחלקה 28, מכאן שלא נתנו הנתבעים 1 – 4, שום תמורה בגין ההמחאות שנטלו ממני במרמה ובטענות שווא, המחאות של התובעת 2".**

1. כאמור ביום 21.9.2016 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנכרת בין התובעות 1 ו – 2 לבין נתבעים 5 – 7 (להלן: **"הסכם הפשרה"**), ובין היתר כך נקבע בו (שם, סעיף 3):

**"בהתאם להסכמות אלו הנתבעים מס' 5-7 אינם מתנגדים לפירוק השיתוף ע"י ביטול הסכם השיתוף ונספח י"ג שבהסכם השיתוף, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיהם של שאר רוכשי יחידות הדיור במבנה המגורים החדש שייבנה בחלקה 28 בגוש 6905, לרבות זכויות הנתבעת 5 בדירת המגורים במבנה המגורים, שייבנה בהתאם להיתר הבנייה המשותף והסכם השיתוף בין סורד 5 בע"מ לבין שאר הנתבעים.**

**התובעות 1 ו – 2 והנתבעים 5 – 7, מסכימים כי הסכם מתן שירותי הבניה, שנחתם בין התובעת 1, לבין הנתבעת 5, מבוטל, אלא אם כן הצדדים יגיעו להסכמה אחרת בכתב (סעד ב' בכתב התביעה) וכל עוד התובעות מס' 1 – 2 יעמדו בהתחייבויותיהן לבניית המבנה לשימור בהתאם לתכניות הקיימות.**

**התובעות 1 ו – 2 והנתבעים 5 – 7, לא מתנגדים כי בית המשפט הנכבד, ייתן לתובעת 1 את הסעד המבוקש בסעיף ה ברשימת הסעדים שבכתב התביעה, לפיו תוכל התובעת 1 להשתמש בהיתר הבניה לצורך הבניה של המרתפים מתחת למבנה השימור, ושיפוץ מבנה השימור וזאת לצורך קידום הפרויקט ולאור הקושי בשיתוף פעולה בין שאר הנתבעים לתובעות.**

**התובעות 1 ו – 2 והנתבעים 5 – 7, לא מתנגדים שבית המשפט הנכבד, ייתן לתובעת 1 את הסעד המבוקש בסעיף יד' ברשימת הסעדים שבכתב התביעה, או לאפשר לרשום הערת אזהרה לטובת תובעת 1, אם לא יתאפשר רישום בעלות על מבנה השימור בחלקה 29 בגוש 6905, בשלב זה, זאת כדי שתוכלנה התובעות 1 ו – 2 לקבל מימון בנקאי לבניה ושיפוץ בחלקות 28 – 29 בגוש 6905. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהערת האזהרה תוחרג לחלקה של התובעות מס' 1 ו – 2 בפרויקט בהתאם להסכם המכר, ולכך שלא תפגע בזכותם של שאר בעלי הזכויות במקרקעין ובכלל זאת נתבעת מס' 5, בין השאר לקבלת מימון בנקאי ולרשום הערת אזהרה בהתאם לבנק המממן מצדם. זאת אף בהתאם להסכמות שנקבעו עוד בהסכם השיתוף עצמו.**

**התובעות 1 ו –2 והנתבעים 5 – 7, מסכימים כי שאר הסעדים אשר נטענו בכתב התביעה מלבד האמור בהסכם זה יידחו בכל הנוגע לנתבעים מס' 5 – 7".**

1. נוכח הסכם הפשרה שנכרת בין התובעות לבין נתבעים 5 – 7 אשר אין בו כדי לפגוע בזכויות קבוצת הבעלים, התייתר הצורך לדון בטענות התובעות נגד סורד, ונותר לדון בטענות ההדדיות באשר להתנהלותם של לוסיאן וקבוצת הבעלים.
2. אל מול טענות התובעים, צירפו הנתבעים את תצהירו של מר רפי חדד, חבר ועד קבוצת הבעלים (להלן: **"חדד"**) אשר הצהיר כדלהלן:

**"התובעים שכנגד הינם בעלי זכויות במקרקעין הידוע כגוש 6905 חלקה 28 המצוי ברחוב הירקון 108 תל אביב (להלן: "המקרקעין"), אותו רכשו ממיטב כספם ומשאביהם מאת חברת סורד 5 בע"מ (להלן: "המוכרת/סורד") ובעלי זכויות הבניה במקרקעין לצורך הקמתו של בניין מגורי דירות, יחד עם הנתבעת שכנגד לה בעלות חלקית, בחלקה 29 הצמודה לה ובמבנה שימור אותו רכשה אף היא מהמוכרת, זאת בהתאם להסכמי המכר ולהסכמי השיתוף אשר נחתמו בין הצדדים.**

**...**

**ביום 14/7/14 ניתן לבקשת התובעים שכנגד והנתבעת שכנגד היתר בניה מאוחד מאת הועדה המחוזית לביצוע פרויקט הבניה במסגרתו אמורים הצדדים להקים במשותף את בניין המגורים והגלריה. בהתאם להיתר הבניה אף אוחדו החלקה מס' 28 וחלקה מס' 29, כפי שיוצג להלן.**

**...**

**הצדדים הינם שותפים לפרויקט בנייה במקרקעין וזאת מכח ההסכמים והן הסכמות שקיבלו תוקף של החלטה שיפוטית כאמור, כפי שפורטו לעיל וכן מכח הסכמת הצדדים והתנהגותם בדיעבד ובמפורש, כפי שפורט ויפורט.**

**רק לאחר שנדרשו מאת הנתבעת שכנגד תשלומים בעבור התחלת הבניה בהתאם להיתר הבניה שהוצא בעזרתם ובעידודם של הקבוצה הנתבעת שכנגד, שרק בעזרתה הוצא היתר הבניה תחת עיכוב וסירוב הנתבעת שכנגד לקבל את היתר הבניה, והכל למרות התחייבויותיה כלפי הקבוצה בהסכמים ובהתחייבויות בכתב ובפני צדדי ג' הבנק וכד'.**

**הנתבעת שכנגד החלה לטעון כי אינה מעוניינת לקיים את הסכמות הצדדים שניתן בין היתר לאור היתר הבניה שהוצא במשותף ע"י הצדדים ובחתימתם כאמור, כך גם בחתימת הנתבעים שכנגד תחת הסכמי השיתוף והתחייבויות בחתימת הצדדים על ביצוע בניית הפרויקט במשותף וזאת תחת חתימתם על ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר ובחתימתם לתשלום ולביצוע כאמור, תשלומים לכל הקבלנים, מהנדס, אדריכל וכד'.**

**...**

**...כך גם עיקולים שהוטלו בלשכת רישום המקרקעין ע"י נושיה של הנתבעת שכנגד, וזאת כאשר נותרה בחוב לבנק המלווה את הפרויקט במיליוני שקלים (להלן – בנק ירושלים בע"מ/הבנק המלווה) שסירב לממן את הבנייה לאור התנהלותה של נתבעת זו, עיקולים העדר כיסוי לחיובי המשכנתא החודשיים כך גם גזלה שלא כדין ומתוך חשבון משותף עליו חתמו כל הצדדים כספים שהוצאו לאור עיקולים מצדדי ג' בעבור חובותיה של הנתבעת שכנגד ובעליה, כך גם סירבה לכבד המחאות שמסרה, ביטלה המחאות שנמסרו לתובעים שכנגד, להוצאות בעבור היתר הבניה ערבות שימור ותשלומי הבניה וכד', כאשר, אין בידי הנתבעת שכנגד את היכולת הכספית ומנסה בייאוש רב לגרום לסחבת מעצם הגשת תביעה זו והאמור בה, וכן מסירובה לכבד המחאות לתשלומים הרבים בחלקה בפרויקט.**

**...**

**כתוצאה ממעשי הנתבעים שכנגד ומחסרון הכיס והעדר יכולת לקיים את התחייבויותיה כפי שהתחייבה כלפי הבנק המלווה, כלפי התובעים שכנגד, וכך, הופסקה עבודת הבנייה!!! בעוד שהנתבעים שכנגד מנהלים הליכי סרק כנגד שיקים שמסרה הנתבעת שכנגד מס 3 בעבור הנתבעת שכנגד במטרה לגרור את התובעים שכנגד במשך שנים בהליכי משפט, כמו גם בהגשת תביעה חסרת שחר אותה הגישה במטרה לסרבל להתיש את התובעים שכנגד והכל בשיטת המצליח ומתוך מטרה לעכב ולמנוע את בניית הפרויקט.**

**...**

**התובעים שכנגד השיגו במאמץ רב היתר בניה, אחר ששולמו על ידם אגרות אשר היו אמורות להיות משולמות על ידי המוכרת, ואף החלו בתחילת הבנייה, כל זאת באיחור של כחמש שנים ממועד חתימת ההסכמים, דבר שגרם להם נזק עצום, אך תוך שהתובעים שכנגד עושים כל הניתן על מנת להקטין את נזקיהם.**

**מכוח השיתוף בהליכי הבניה, שלמו התובעים שכנגד הוצאות הנדרשות בעבור הנתבעת שכנגד בלבד כגון, אנשי מקצוע בתחום שימור מבנים, ערבות בנקאית לנושא השימור הכרוך אך ורק במבנה השימור השייך לנתבעת שכנגד. התובעים שכנגד מכח ההסכמה לשותפות בבניה, והתחייבויותיה של הנתבעת שכנגד כלפי וועד הקבוצה, עשו ופעלו הנתבעים ככל שניתן על מנת להקל ולקדם את בניית הנתבעת שכנגד עצמה, וחילקו את ההוצאות בין כולם, לפי החלק היחסי, למרות שלכאורה יכלו לבוא ולומר שזוהי הוצאה ייחודית לנתבעת שכנגד בלבד ולכן צריכה לחול עליה בלבד.**

**...**

**הנתבעת שכנגד הייתה שותפה מלאה של קביעת מומחי הבניה, הנתבעת שכנגד הסכימה למינויו של מנהל הפרויקט מר דוד גרף שהינו מנהל משותף של כל חברי הקבוצה, ובהמשך אשרה את פעילותו של קבלן החפירות מר אריאל גבאי עצמאי, על ידי בא כוחה באסיפות הכלליות שהתנהלו והגיעה ונפגשה באסיפות הכלליות כאחת מהקבוצה וללא כל עוררין.**

**רצ"ב פרוטוקול אחד מיני רבים בהם אשרה הנתבעת שכנגד את שיתופה בבניה מסומן – ז'.**

**הנתבעת שכנגד ידעה על כל החלטה והחלטה של הקבוצה שנעשתה כדין, במסגרתה התקבלו החלטות בנוגע לבניה המשותפת ולגלריה, וזאת באמצעות נוכחות בא כוחה בפגישות, כך קיבלה לאחר כל פגישה פרוטוקול לעיונה ובהסכמה בין במפורש ובין מכללא את הסכמותיהם של כולם יחד עמה ואף השתתפה והביעה דעתה באשר למינוי גורמי המקצוע מטעם הקבוצה כולה, שהיא מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.**

**הנתבעת שכנגד הסכימה להוצאת היתר בניה משותף עם הקבוצה, ובהתאם לכך ניתן היתר בניה משותף לגלריה ולקבוצה – למרות שלא שלמה את חלקה לקבוצה.**

**כל הצדדים התחייבו בדיון שהתנהל בבית המשפט הנכבד מחודש אפריל 2016 לבנות במשותף לאור היתר בנייה לשתי החלקות במאוחד.**

**רצ"ב פרוטוקול הדיון מסומן ז'1.**

**...**

**לנתבעת שכנגד, לרבות הנתבעת שכנגד 3, אין כל הגנה של כשלון תמורה, אחר שהובהר כי הקבוצה שילמה בעבור הנתבעת שכנגד את היתר הבניה, ערבות שימור ותשלום לקבלן חפירות אשר בצע עבודה אף בעבור התובעת. ראה לעניין זה פירוט הנספח בדבר ההוצאות, בתצהיר מנהל הפרויקט.**

**...**

**טענת הנתבעים שכנגד כי לא בוצעה עבודה בחלקתם, נסתרה זה מכבר אחר, שהובהר כי השיקים בוטלו, עוד טרם כלל הגיע המועד לביצוע העבודה בחלקתה של הגלריה, כי חניותיה עצמן מצויות במתחם בו החלה הבניה, וכי הדיפון החל מחלקה 28 לאור הצורך ההנדסי והטכני כעולה מתצהיר מנהל הפרויקט והמהנדס".**

1. מהראיות שהוצגו בפני, עולה כי בין הגלריה ולוסיאן לבין קבוצת הבעלים נכרת הסכם לבנייה משותפת על המקרקעין (חלקות 28 ו – 29).

ככל שמדובר בבניית בניין המגורים על חלקה 28, אין חולק שלוסיאן היה חלק מקבוצת הבעלים.

באשר לשותפות בבנייה על חלקה 29 שבבעלות הגלריה, נראה כי בין קבוצת הבעלים לבין הגלריה ו/או לוסיאן נכרת הסכם לבניה משותפת על חלקה 29. תמיכה למסקנה זו ניתן למצוא בהיתר הבנייה החל על חלקה 28 ו - 29 (נספח 3 לכתב התביעה), בכך שלוסיאן ו/או הגלריה ו/או מצארט העבירו לוועד קבוצת הבעלים תשלומים שונים (מוצג ת/1) על חשבון הבניה במקרקעין ובכלל זה העבירו את 5 ההמחאות נשוא הליכי ההוצאה לפועל נגד מצארט.

על אלה יש להוסיף כי הגלריה חתומה על "ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר" בו נקבע, בין היתר, כדלהלן:

**"כולנו יחד וכל אחד לחוד, אשר רכשנו או בכוונתנו לרכוש במשותף עם אחרים, חלקים במקרקעין הידועים כחלקות 28 ו – 29 בגוש 6905, המצויים ברחוב פרישמן 5 ו – 7 בתל אביב והפונים גם לרחוב הירקון בתל אביב (להלן: "המקרקעין") ובכוונתנו לבנות עם שאר השותפים במקרקעין בנין בהתאם להוראות התוכניות החלות על המקרקעין (להלן: "הפרויקט"), על פי הסכם השיתוף אשר נחתם בינינו לבין שאר השותפים בקשר עם רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט והעתק ממנו מצ"ב (להלן – "הסכם השיתוף"), ממנים בזה ומייפים את כוחם של כל אחד מחברי הועד של הפרויקט, כפי שאלו ייבחרו, מעת לעת, בהתאם להוראות הסכם השיתוף (להלן ביחד ולחוד: "מיופי הכוח" או "מורשינו"), להיות באי כוחנו ומורשינו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות בקשר עם רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, השטרות, ההתחייבויות וההסכמים לסוגיהם ולמיניהם וכל פעולה אחרת שאנו רשאים ו/או חייבים ו/או מוסמכים לעשותה על פי הוראות הסכם השיתוף. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מוסמכים מיופי הכוח, לבצע את הפעולות כדלקמן:**

**1 ...**

**...**

**10. להתקשר בשמנו, במקומנו ובעבורנו עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים ו/או מפקח ו/או כל גורם אחר הדרוש לביצוע הפרויקט, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם מחייב, לרבות הנספחים הלוטים לו, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט".**

הוראות אלה שבייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר, מלמדות שהגלריה ו/או לוסיאן הסכימו באופן בלתי חוזר, לשתף פעולה עם קבוצת הבעלים לבנייה על המקרקעין ובכלל זה על חלקה 29, ועל כן, אין אלא לקבוע כי בין הגלריה ו/או לוסיאן לבין קבוצת הבעלים נכרת הסכם שיתוף לבנייה על חלקות 28 ו – 29.

1. משהגעתי עד כאן, יש לברר את טענת לוסיאן כאילו עובר לפרוץ הסכסוך וביטול השיקים נשוא הליכי ההוצאה לפועל, פעל ועד קבוצת הבעלים לקידום הליכי הבניה של בנין המגורים על חלקה 28 ולא פעל לקידום הבניה על חלקה 29.

כאמור היתר הבניה מתייחס לחלקה 28 וחלקה 29, ובכלל זה מחייב: רישום איחוד חלקות, הריסת חלקו העורפי של מבנה השימור, שחזור החזית הפונה לרחוב הירקון ושימוש למסחר ב - 2 קומות בחזית לרחוב הירקון. מכאן, יש ללמוד שתיים אלה: א. שסורד ו/או קבוצת הבעלים פעלה לקבל היתר המתייחס גם לאינטרסים של הגלריה בחלקה 29. ב. שעל פי היתר הבניה חייב היה ועד קבוצת הבעלים להרוס/לחפור/לבנות את כל הרכיבים בהיתר הבנייה ובכלל זה כל הרכיבים המתייחסים למבנה השימור וחלקה 29.

זאת ועוד. לוסיאן נחקר בדיוני ההוכחות מיום 25.6.2016 ו – 26.6.2016, ובחקירתו לא הצליח לבסס את טענתו לפיה בסמוך להעברת השיקים למנהל הפרויקט, מר דוד גרף, לא פעל ועד קבוצת הבעלים לקדם את ביצוע העבודות הנדרשות בחלקה 29. כך העיד לוסיאן (ש' 27 ע' 86 לפרוטוקול הדיון מיום 26.12.2016):

**"ש...האם כל התשלומים ששולמו והתבקשת לשלם עבורם והעבודות שביצעו, עבודות תת קרקעיות וכל העבודות שבוצעו בקרקע בוצעו ע"פ הוראות לא של מר רפי חדד אלא של מהנדס אדריכל וע"פ היתר בניה?**

**ת. לא ידוע לי. אפשר להביא בעל מקצוע שיבדוק את זה.**

**ש. אם אתה אומר "לא ידוע לי" את מי בדיוק אמר לך או שקבעת לעצמך שאתה לא צריך לשלם על זה? האם כשאתה אומר "אני לא משלם על עבודות שבוצעו בחלקה 28 כי זה שלהם, לא שלי", אני לא משלם 528,725 ₪ כי אלו עבודות שבוצעו בחלקה 28 ואנחנו מדברים על חפירות וסכומים ששולמו לגבאי. את זה אתה אומר שאתה לא מסכים לשלם כי הם בוצעו בחלקה 28 נכון?**

**ת. זו סיבה.**

**ש. כשנשאלת אם העבודות הללו בוצעו בהתאם להוראות מהנדס, אדריכל ולפי היתר בנייה השבת שאתה לא יודע.**

**ת. על פי היתר אני לא משוכנע שהיה אפשר לחפור 20 מטר עומק בחלקה 28 באותם מקומות שלא קיבלו היתר בשנת 2014.**

**ש. יש לך חוות דעת האם העבודה בוצעה לפי היתר או לא?**

**ת. אני אכין את זה. אני אביא חוות דעת לגבי זה".**

מעדותו של לוסיאן, עולה כי אינו יודע אם עבודות ההריסה ו/או החפירה ו/או הבניה שנעשו במקרקעין נעשו על פי היתר הבניה אשר כאמור מתייחס לעבודות גם בחלקה 28 וגם בחלקה 29.

ועוד. המהנדס זכריה נדן, נחקר בדיון מיום 29.12.2016 ובחקירתו התייחס לעבודות שביצע אריאל גבאי במקרקעין, וכך העיד (ש' 19 ע' 105 לפרוטוקול הדיון):

**"ש. מפנה לנש/6. אלה עבודות שביצע אריאל גבאי. אתה מכיר את העבודות האלה?**

**ת. כן.**

**ש. נכון שרשום שהייתה שם חפירה של 20 מטר עומק?**

**ת. כן.**

**ש. האם נכון שזה נועד ל 5 מרתפים?**

**ת. אני לא זוכר שהוא עשה שם חפירה של עומק 20 מטר.**

**ש. איך אתה מסביר את המסמכים שמונחים בפניך שאריאל גבאי חפר 20 מטר?**

**ת. לא יודע.**

**...**

**זה לא חפירה. אתה מטעה אותי. זה עומק הקידוח קירות הסלאריים. בד"כ את הקירות האלה קודחים כעומק החפירה פלוס כ 6 – 5 מטר.**

**ש. האם זה נכון שהעבודות הללו נעשו לפי תכניות הקונסטרוקציה שלך?**

**ת. נכון.**

**...**

**ש. אתה מסכים שלפי סעיף 6 לתצהירך שכל עבודות הקידוחים שנעשו עד היום, נעשו אך ורק בחלקה 28.**

**ת. אני לא יודע את גבולות החלקה. אני לא יודע אם זה נעשה בחלקה 28. אני יכול להגיד שזה היה בחלק המזרחי של הפרויקט וזה נעשה מתוך תכנית שיצאה מהמשרד שלי שבתכנית עצמה רואים את כל העבודה על כל השטח. משיקולי הנדסה, נוחיות הוחלט להתחיל כפעולה ראשונה בקידוחי קירות הסלאריים בצד המזרחי כי בצד המערבי יש קידוחים מסוג אחר יותר מורכבים שהיו צריכים לעשות פעולות הכנה כדי להתחיל אותם.**

**ש. אתה מסכים איתי שלא הרסתם את החלק שהייתם אמורים להרוס לפי ההיתר?**

**ת. לא הספיקו להרוס.**

**ש. לא הספיקו להרוס שום דבר בשימור.**

**ת. לא יודע להגיד בביטחון, נראה לי שלא. אולי עשו הריסות נקודתיות.**

**...**

**ת. הסלארי היה אמור לדפן את כל המרתף העמוק, כי המרתף מתחת למבנה השימור הוא 2 קומות והמרתף המזרחי הרבה יותר עמוק הוא כולל בנוסף לחניה שאני יודע שהיא משותפת לכל הקבוצה, יש במרתף עוד פונקציות שמשרתות את כל הפרויקט כגון חדר שנאים, גנרטור ועוד פונקציות נוספות. כמו שמעיר מר חדד גם מאגר מים שלא נמצא במרתף העמוק, אלא מתחת למבנה השימור. המאגר מים משמש לכיבוי אש בכל הפרויקט ולא רק מתחת למבנה לשימור. הבניין המזרחי, המגדל הגבוה לא יכול לקבל היתר בלי המאגר מים שנמצא מתחת למבנה לשימור. כל הפונקציות האלה משותפות: מאגר מים, יש גם מחסנים נדמה לי".**

בהמשך, נשאל המהנדס זכריה נדן על מסמכים ותחשיבים שהגיש ואשר יש בהם לכאורה כדי ללמד שפעולות ההריסה או החפירה או הבניה נעשו רק בחלקה 28, אולם מעדותו שלעיל ועדותו בהמשך נראה שההריסה ו/או החפירה ו/או הבניה שנעשתה במקרקעין עד לפרוץ הסכסוך נועדה לכלל הפרויקט, דהיינו לחלקות 28 ו – 29 גם יחד.

1. אוסיף עוד. כי אפילו הייתי מוצא שבשלב מסוים, טרם פעל ועד קבוצת הבעלים לקידום העבודות על חלקה 29, לא היה בכך כדי להצדיק התנערות חד צדדית של לוסיאן מהסכם השיתוף והתחייבותו לשאת בחלקו בהוצאות הבנייה. במיוחד כך, בהתחשב בשלב ביצוע הפרויקט המוקדם בו החליט לוסיאן להתנער מהתחייבויותיו, בהסתמכות שהייתה לכל אחד מחברי הקבוצה על קיום ההתחייבויות הכספיות של כל אחד מחברי הקבוצה, ובוודאי שכך מקום שהגלריה ולוסיאן חתומים על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שנועד להבטיח את ביצוע הפרויקט. במהלך הדיונים העלו התובעים שכנגד\ הנתבעים חשדות כי לוסיאן מעלה טענות שונות אלא כדי לדחות את הקץ בקשר עם התשלומים הנדרשים ממנו וזאת בשל קשים כספיים. מבלי להביע דעה באשר למצבו הכלכלי של לוסיאן, טענותיו כנגד הנתבעים אינן מבוססות.
2. אשר לסעדים הנתבעים. נוכח האמור לעיל ובהתחשב בנוסח ייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר עליו חתומים הגלריה ולוסיאן, אין אלא לדחות את טענת התובעות כאילו נוכח ביטול הסכם השיתוף שנכרת בין הגלריה לבין סורד, "זכאית התובעת 1 לבצע את עבודות הבניה של מבנה השימור, בעצמה". כך גם בהתחשב בהיתר הבניה המתייחס לשתי החלקות, ולעניין זה אין נפקות לכך שמבחינה תכנונית (תיאורטית) ניתן היה לבצע את העבודות בחלקה 29 באופן נפרד. מטעמים אלה, אין אלא לדחות גם את התביעה לסעד הצהרתי באשר לביטול הסכם השיתוף או לפטור את מצארט מחובתה לכבד את ההמחאות שמסרה לצורך קידום עבודות הבניה במקרקעין ואת התביעה למתן צו על ביצוע נפרד של הבניה או לחייב את ועד קבוצת הבעלים להחזיר למצארט את ההמחאות האמורות.
3. לטענת לוסיאן ביום 6.3.2011 העביר תשלום בסך 1,152,300 ₪ על חשבון הבנייה. מנגד טוען ועד קבוצת הבעלים כי התשלום האמור שולם לסורד על חשבון רכישת הקרקע ולא על חשבון הבניה.

ועד קבוצת הבעלים העביר מכתב מיום 2.3.2011 למר עופר נחמן מבנק ירושלים, הבנק המלווה (מותג ת/1), בו נכתב כדלהלן:

**"אבקשך להעביר לחשבון המרכז של הקבוצה את הסכומים הדרושים לצורך השלמת תשלום הקרקע ודמי ניהול ופתיחת תיק הקבוצה, עבור חלק מהחברים כמפורט בטבלה.**

**1. תשלום יתרת מחיר הקרקע + דמי ניהול**

**חלק מהחברים מבקש לעשות שימוש במסגרת האשראי שנפתחה להם.**

**לגביהם, אבקשך להעביר מהחשבונות הפרטניים לחשבון המרכז את הסכומים שלהלן:**

**(בטבלה מ.א) ....גלריית קריאף מרדכי תל אביב בע"מ – 1,152,300 (הסכום לביצוע) 1,037,000 (בגין התשלום הראשון) 115,300 (בגין דמי ניהול.**

**..."**

כאמור לוסיאן נחקר בדיון מיום 25.12.2016 ובחקירתו התייחס להעברת הסך של 1,152,300 ₪, וכך העיד (ש' ע' 32 לפרוטוקול הדיון):

**"ש. עו"ד אברמזון ועו"ד שיף אותו משרד. אתה גם אישרת להעביר לעו"ד ירון שיף, נאמן סורד 5, נכון?**

**ת. ככה זה נראה. אני אשרתי להעביר כספים לנאמן.**

**ש. אם אומר שהנאמן עו"ד שיף זה ה 1,152,300 זה הכספים שהעברת להשלמת הרכישה?**

**ת. בפירוש לא.**

**ש. אני מוכיחה לך. מפנה לטופס העברה, נספח 4.ב לתיק המוצגים מטעם התובעים. מה הכתובת של משרד אברמזון?**

**ת. בית"ר משרד אברמזון ושות' הועבר 1,152,300 מבנק ירושלים לבנק דיסקונט.**

**ש. ביקשת להעביר כחלק מהשלמת יתרת המכר לעו"ד שיף שכתובתו ומספר החשבון זהה לחשבון של בית"ר 2.**

**ת. כל הרכישה הייתה ב2010 והרכישה הושלמה ב2010. כל התשלומים הושלמו בשנת 2010. ב2011 התחלנו לשלם אחרי שבנק ירושלים נכנס לליווי, התחלנו לשלם על הבניה על הקרקע.**

**ש. מפנה להוראת תשלום שביקשת, העברה של 1.8 מיליון ₪ למספר חשבון ירון שיף, עו"ד של סורד 5 בנאמנות, מס' חשבון 9770461 בבנק דיסקונט סניף ראשי 50. לעו"ד שיף אתה מעביר את הסכום הזה.**

**ת. לא אני, בנק ירושלים העביר.**

**ש. אז למה אתה רוצה את זה בחזרה?**

**ת. כל התשלומים הושלמו ב 2010.**

**ש. אתה אומר ששילמת 1,152,300 למשרד עו"ד ירון שיף, עו"ד של סורד 5 בנאמנות. כאשר אני שואלת אותך למי הועבר הסכום של 1,152,300 ₪, מה תשובתך?**

**ת. זה הועבר ליזמי הפרויקט.**

**ש. מי הם?**

**ת. בעלי ההיתר.**

**ש. איך קוראים להם?**

**ת. סורד 5."**

1. נוכח האמור במכתב מיום 2.3.2011 ועדותו של לוסיאן, אין אלא לקבוע כי הסך של 1,152,300 ₪ הועבר מלוסיאן לסורד, תמיכה לכך ניתן למצוא גם בסעיף 23 לסיכומי התובעות בו מאשרות התובעות שסורד "לקח את הכסף". לפיכך, ככל שיש ללוסיאן טענות באשר לסכום האמור, עליו להפנות טענות אלה אל סורד ולא אל קבוצת הבעלים. כאן, המקום להוסיף, כי לוסיאן לא הזמין לעדות את נציגי המוכרת (סורד) שבוודאי היו יכולים להעיד על התשלומים שקיבלו מלוסיאן ומהותם. מחדל זה יש לזקוף לחובת התובעות ולוסיאן.
2. כאמור, בין התובעות ולוסיאן לבין סורד נכרת הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין, ועל כן, אין מקום להתייחס לסעד הכספי (550,000 ₪) הנתבע מסורד בסעיף 49 לכתב התביעה. הוא הדין באשר לסעד הכספי (200,000 ₪) הנתבע מסורד בסעיף 51 לכתב התביעה, והוא הדין באשר לסעד הכספי (555,096 ₪) הנתבע מסורד בסעיף 52 לכתב התביעה.
3. בכתב התביעה לא טענו התובעות שמדובר בשותפים במקרקעין, אולם בסיכומיהן, העלו טענה לפיה סעיף 37 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, מזכה שותף במקרקעין לדרוש בכל עת פירוק השיתוף במקרקעין.

טענה זו של התובעות, אינה יכולה להתקבל מאחר והגלריה מחזיקה בבעלותה את המקרקעין שהינם או היו חלקה 29 ואילו כל אחד מיחידי קבוצת הבעלים מחזיק בחלק מסוים מהמקרקעין בחלקה 28, כך שככל שהיה שיתוף בחלקה 28 השיתוף פורק ככל שמדובר בחלוקת הזכויות הקנייניות. מה שאין כן, ביחס לבניה, לגביה כבר נקבע לעיל, שבין קבוצת הבעלים לבין הגלריה ו/או לוסיאן נכרת הסכם (יפוי כוח בלתי חוזר) לבניה משותפת על חלקות 28 ו – 29, ועל הסכם זה לא חלות הוראות סעיף 37 לחוק המקרקעין.

1. נוכח כל אלה והאמור עד כאן, אין אלא לדחות את תביעת התובעות נגד נתבעים 1 – 4 ו – 8 על כל חלקיה.

התביעה שכנגד

1. נוכח מסקנתי לפיה לא היה ללוסיאן הצדקה להימנע מתשלום חלקו בהוצאות הבניה או להתנער מהתחייבותו הבלתי חוזרת לבנות על המקרקעין במשותף עם קבוצת הבעלים, נראה כי לוסיאן ו/או הגלריה הפרו את התחייבויותיהם כלפי קבוצת הבעלים. יתר על כן, עצם ההודעה על ביטול הסכם הבנייה המשותפת (כאמור בסעיף 103 לסיכומי התובעות), ללא כל הצדקה שבדין, מהווה הפרה של ההסכם האמור.
2. לטענת התובעים שכנגד, לוסיאן ו/או הגלריה חייבים לשלם את חלקם בהוצאות היתר הבניה, ערבות השימור ותשלום התחלתי לקבלן, בסך 38,303 ₪. סכום זה נכלל בהמחאות שלא כובדו על ידי מצארט, ועל כן, נראה כי התובעים שכנגד זכאים לקבל את הסכום האמור.
3. לטענת התובעים שכנגד הגלריה קיבלה טובות הנאה על בסיס מצג שווא בדבר הסכמתה לבנייה משותפת, ובכלל זה 83,330 ₪ אגרת שימור, 11,162 ₪ תיק שימור, 30,524 ₪ תיק תיעוד, 141,600 תשלום אדריכל, 88,500 ₪ תשלום מהנדס עקב שינוי תכנון הגלריה, 106,200 ₪ אדריכלים, 2,832 ₪ יועץ שימור ובסה"כ 464,148 ₪. בנוסף תובעים התובעים שכנגד סך של 120,000 ₪ בגין שינוי תכניות שנדרש "לאחר שסחטה מאת הקבוצה שטח נוסף".

איני רואה לנכון לקבל את תביעת התובעים שכנגד באשר לסכומים המפורטים לעיל, לפי שהצדדים ניהלו משא ומתן באשר לתנאי הבנייה המשותפת ומשהגיעו להסכמות באשר לתנאי הבנייה המשותפת, אין התובעים שכנגד זכאים להשתחרר מהתחייבויותיהם באופן חד צדדי, אלא אם היו עותרים לביטול ההסכם מטעמים שבדין, ואזי היה כל צד זכאי להשבה. הוא הדין באשר לתביעת התובעים שכנגד בטענה "לגזילת שטח ממקרקעי הקבוצה". השטח המדובר הוקנה לגלריה במסגרת המשא ומתן לבנייה המשותפת.

1. טענת התובעים שכנגד, כאילו נוכח עיקולים בסך 377,335 ₪ שהוטלו על ידי נושים של לוסיאן או של הגלריה על חשבון הליווי של הקבוצה בבנק ירושלים, התעכבה הבניה מיום 14.7.2014 ועד למועד הגשת התביעה, אף אם הייתה מתקבלת אין בה כדי להצדיק את התביעה על סך 2,437,500 ₪ נוכח עקרון הקטנת הנזק. אם וככל שהעיקולים האמורים גרמו לעיכוב הבנייה היה על התובעים שכנגד לשלם את החוב בסך 377,335 ₪ ולהסיר את העיקולים ולא לגרום לנזק גדול עשרות מונים.
2. ככל שהגלריה או לוסיאן חייבים סכומים לגופים אחרים מלבד קבוצת הבעלים, אין בפסק הדין כאן, כדי למנוע מאותם גופים לנקוט בהליכים מתאימים נגד לוסיאן ו/או הגלריה למיצוי זכויותיהם, ועל כן, איני רואה לנכון להידרש לטענות התובעים שכנגד בעניין זה (סעיף 10 לסיכומי התובעים שכנגד). מטעם זה, איני רואה לנכון להידרש לטענות התובעים שכנגד באשר ליכולתה של הגלריה לעמוד בהתחייבויות הכספיות הכרוכות בהמשך הבניה, עניין שסביר להניח הוסדר במסגרת ההסכמים שבין הבנק המלווה לבין הגלריה ו/או לוסיאן. עוד אוסיף, כי תביעת התובעים שכנגד למינוי כונס נכסים על זכויות הגלריה ולוסיאן, אינה יכולה להתקבל מקום שאין חולק שקיימים גופים נוספים (הבנק המלווה) אשר נקטו בהליכים משפטיים נגד הגלריה ולוסיאן, העלולים להיפגע מסעד כזה, והתובעים שכנגד לא צירפו לתביעה שכנגד את הגופים האמורים.
3. כאמור, התובעים שכנגד מנהלים הליכי גבייה לתשלום ההמחאות שחוללו על ידי מצארט ו/או לוסיאן ולא מצאתי טעם למנוע מהם להמשיך בהליכי הגביה האמורים. בכפוף לכך, יש לדחות גם את התביעה שכנגד.
4. נוכח האמור עד כאן, ומשעה שבהסכם הפשרה בין סורד לבין התובעות נקבע כי אין באמור בהסכם כדי לפגוע בזכויות קבוצת הבעלים, איני רואה צורך לבטל את פסק הדין הנותן תוקף להסכם הפשרה בין התובעות לבין סורד.

סוף דבר

בכפוף לאמור בסעיפים 19 ו – 20 שלעיל, נדחות התביעה והתביעה שכנגד.

כל צד יישא בהוצאותיו.

**מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לבאי כח הצדדים**

**ניתן היום, כ"ג ניסן, תשע"ח, 8 אפריל, 2018, בהעדר הצדדים.**

