

5-5

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

לשכת

91
מס' ליד

מבן המחקר, אורם, מועצה אזורית גולן,

24/10/99 - 12/6/00

א / וא 43661

מחלקה

ועד שבת

תיק מס'

76

5-5



לשכת השר יצחק לוי - מגדל העמק,

גל - 6 / 43661

75461
2/01/2014

מס פריט:

109.0/71 - 54
02-109-04-03-04

מזהה פנימי:
מזהה לוגי:
כתובת:

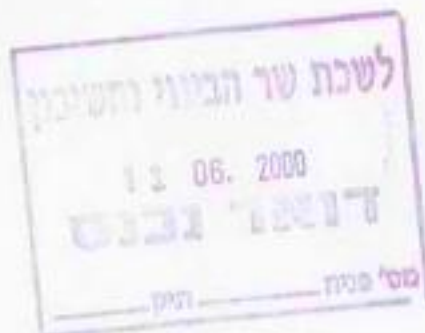
שם:

מועצה אזורית גולן



ת.ד. 13, קצרין, רמת הגולן 12900. טלפון: 06*6969700 / 1/2 ; פקס: 06*6961535

טי סיון תש"ס
12 יוני 2000



לכבוד
מר שלמה בן אליהו
מנכ"ל משרד השיכון
ירושלים

שלום רב,

הנדון: מתקני המשחקים - מתנה נהדרת וביצוע למטות

תודה גדולה ויישר כח בשם כל ישובי הגולן על תשומת הלב הראויה בהעמדת מתקני משחקים לילדים בכל הישובים.

בכבוד
יחיאל
יהודה
וולמן

השתקים: הרב יצחק לוי - שר השיכון ובינוי
הגב' שרה אהרון - ראש המינהל לבניה כפרית משרד השיכון
מר שלמה פייבלוביץ - מנהל מחוז הצפון - משרד השיכון, צפת

אבני איזן

אודם

אורטל

אלוני הבשן

אליעד

אלרום

אניעם

אפיק

בני יהודה

גבעות יואב

גשור

חדינס

חספין

יונתן

כנף

כפר הרוב

מבוא חמה

מיצר

מעלה גמלא

מרחבי גולן

נאות גולן

נוב

מוהראטיב

נסור

נמרוד

עין זיוון

קדמת צבי

קלע אלון

קשת

רמות

רמת מגשימים

שעל

מינהל מקרקעי ישראל את כל המכרזים ברמת הגולן

- מחכה ל"הבהרות מלשכת רה"מ", כדי לקדם את תוכניות הבנייה המוקפאות

ראש מועצת קצרין, סמי בר-לב, מסר בתגובה: "שיח שכוונת בנה ביתך" עובד עד לקבלת אישור של משרד השיכון להחזיר וצד אות פיתוח. לאחר שהבעיה באה על פתרונה, ככוונת מינהל מקרקעי עי ישראל לפרסם את המכרז בקרוב".

מהנהלת משרד השיכון נמסר כי אין שום מגיעה להוציא מכרזים ברמת הגולן, וכי הם מתפלאים על החלטה כזו. הנושא יסופל על ידי שר השיכון יצחק לוי, מסר אתמול יועץ התקשורת של המשרד, משה אילת.

במקביל להקפאת המכרזים, מתגבשת במינהל מקרקעי ישראל גם תוכנית מגירה לקראת פינוי אפשרי של יישובים ברמת הגולן. במינהל מתכננים, במקרה של נסיגה, להעביר את המפונים לכ- 17 אלף מגרשים וחלקות חקלאיות במושבים ובקיבוצים בגליל, כך לל נאיור הבנינה, נהריה וצומת טולני. מדובר בשטחים פנויים ביישובים קיימים, שניתן להכשירם בהתראה קצרה.

מאת עופר פטרסבורג, כתב "ידיעות אחרונות"

מינהל מקרקעי ישראל הפסיק את הוצאת המכרזים לבנייה ברמת הגולן. מאז הבחירות לא הוצא אפילו מכרז אחד כזה, למרות קיומן של תוכניות בנייה שכבר אושרו. במינהל המכרזי שרים מחכים ל"הבהרות" מלשכת רה"מ על מנת לחדש את המכרזים.

את החלטה על הקפאת פירוט ושיחוק המכרזים קיבל ראש מי מקרקעי ישראל, אבי רוכסלר. במסגרת החלטה עובד, למשל, מכרז גודל לפחיתים. בנה ביתך בקצרין.

בתוך עמנו אנו יושבים, המכרז נכיר במינהל מקרקעי ישראל. איננו מנותקים מהמרחש. אנו ממתינים להבהרות מלשכת רה"מ. הביצוע אומנם תקפא כשלב זה, אולם שלבי התיכנון נמשכים כך גיל, כדי לא לפגוע בעתיד היישובים.

תשנ"ט היתה ללא ספק שנת הבורסה ■ עלייה ריאלי של כ-27%

במדד תל-אביב 100, אינה דבר של מה בכך, גם אם הבורסה שוב מדשדשת בשבועות האחרונים ■ כך קרה שהמשקיע השמרן, שהעדיף לא להיכנס לבורסה, לא רווה השנה נחת, לא מפקדונות שקליים, לא מתוכניות חיסכון ובטח שלא מהשקעה בדירה או בזהב ■ רק מי שנצמד לדולר יכול היה קצת להתנחם ■ הכל על מה שעשה הכסף שלך השנה

יהודה שרוני ואפיר אייזנברג

קטע מתוך הכתבה

נדל"ן

בתשנ"ט, רואים כי סעיף הרידור עלה כ-5.9% ואילו מרד המחירים לצרכן עלה כ-6.8%, אומר ארד, "כלומר, למרות שמסעיף הרידור עלה בשנה החולפת, הרי שמדובר בירידה ריאלי קלה של כ-0.8% בסעיף הרידור. אם ניקח בחשבון שתשנ"ט היתה שנה קשה למשק בכלל ולענף הנדל"ן בפרט, הרי שהירידה הריאלי קלה משקפת את תוצק של שוק הדיירות בארץ ואת יציבות המחירים". בכל שנה אמרים המומחים, כי ענף הנדל"ן יתאושש במחצית השניה של אותה שנה. ואולם, למרות האופטימיות הוהירה שחודרת על עצמה, גם אם נביא בחשבון הכנסה מסכר דירה, ההשקעה של רכישת דירה לא הוכיחה השנה את עצמה כמוצלחת במיוחד. שי אליאש

ההשקעה בנדל"ן החבורה בתשנ"ט כמוצלחת רק עבור מי שביקש לשמור על ערך הכסף שלו ולהרוויח אולי בטווח הארוך, אך לא עבור אלה שביקשו "לחת מכה ולברוח". לדברי שמואל ארד, מנכ"ל התאחדות הקבלנים, שמרו מחירי הדיירות בתשנ"ט על יציבות. אם בוחנים את השינויים במרד המחירים לצרכן ובסעיף הרידור



איתר ויבל ווביצ'ק



מג"מנות רחוק

מועצה אזורית גולן

מועצה אזורית גולן

ת.ד. 13, קצרי'ן רחוק וגולן מיקוד: 12900 טלפון: 06-6961141 פקס: 06-6961535



א' כסלו תש"ס
10 נובמבר 1999

לכבוד
ראש הממשלה
מר אהוד ברק

א.נ.

הנדון: קיומה, תפקודה ושמירת יכולתה התקציבית של החטיבה להתיישבות

מבקש לשנות מייד ולאלתר את החתייחסות לאופן קיומה, תפקודה ויכולתה התקציבית של החטיבה להתיישבות.

בתקציב המדינה 2000 מודגש קיצוץ בסך 88 מלש"ח בתקציב החטיבה, בנוסף רחוקה מלהיות מובטחת תוספת תקציב שמקורה בבסיס תקציב החטיבה ושהיותה חלק בלתי נפרד ממתכונת פעילות החטיבה ב-12 השנים האחרונות, תוספת זאת בלבד עמדה בשנת 99 ע"ס של 62 מלש"ח, במידה ולא תועמד התוספת, הקיצוץ הריאלי הוא בסך 150 מלש"ח !

עוד מדוויק לציון שהחטיבה הפכה בשנתיים האחרונות לשק החבטות של מ.תאוצר, כושרה ויכולתה נפגעו קשות, גם עניין זה חייב מיד להשתנות, יש לחזור לדרכי פעולה עם לב פתוח ושכל ישר.

הקיצוץ בתקציב החטיבה הינו בלתי סביר, לא הוגן ולא עומד בשום יחס של קיצוץ בתקציב משרדי הממשלה. משמעות הקיצוץ היא אחת - חיסול החטיבה להתיישבות, ההשלכות הן מעבר לפעולה גוברית, זהו מהלך המבטל ערכם וקיומם של ישובים בחבלי ארץ מחנוך ובקעת-הירדן ועד קטיף. זאת תהיה שגיאה אנושית, התיישבותית, כלכלית ומדינית, זהו מעשה שיצור ניכור בלתי חפץ עם המתישבים.

בצוק העיתים חשובה תשומת הלב הנכונה ואפשר גם חתונה, דווקא בעידן שבו הנושא המדיני עומד בסדר היום וביתר שאת הכרחי לצקת אמון. כרסום במעמד ויכולת החטיבה להתיישבות נתפסת כייבוש החתיישובות ופגיעה במתיישבים בתחומים קיומיים רגשים ביותר.

המסר אליך אדוני ראש-הממשלה הוא בנייה ויצירת אמון תוך הדברות מועילה, פועל יוצא מכך הוא תיקון מידי של החלטת הממשלה בעניין קיצוץ תקציב החטיבה והחזרת המשאב שנעלם ממתכונתו.

נשא זה ראוי למאבק חריף, אפשר לנוכח הרגישות המדינית והפוליטית והיותנו אחים למצוא את הפתרון והמענה.

מבקש להפגש עמך בדחיפות בנושא.

בכבוד רב

יחידה 101
יהודה וולמן

אבני-איתן

אודם

אורסל

אלוני-הבשן

אליעד

אלרום

אניעם

אפיק

בני-יהודה

דוכים

נבעת-יזאב

נשור

חד-נס

חיספין

יונתן

כנף

כפר-חרוב

מבוא-חמם

מיר

נחל-גמלא

חרום-גולן

נאות-גולן

נוב

נווה-אסיב

נמר

עין-זיוון

קדמת-צבי

קנע

רחות

רחת-מנשימים

שעל



נגישות גולן

לשכת ראש המועצה

מועצה אזורית גולן

ת.ד. 13, קצרין רחם הגולן מיקוד: 12900 טלפון: 06-6961141 פקס: 06-6961535

א' כסלו תש"ס
10 נובמבר 1999

לכבוד

שלום רב,

תנדון: 1. הבטחת משאבים יעדיים למויטוש ותוכנית כותח הגולן
2. שחרור "האמברנו" שחוטל על הפלן בסגנון "הספר הלבו"
3. הבטחת הפסד קיום החטיבה להתיישבות במהות ובתקציב

1. מבקש את נכונותך וסערבנותך בהבטחת משאבים יעדיים לגולן בתקציב המדינה לשנת 2000. משאבים אלה ייגזרים מתוכנית פיתוח הגולן שהוכנה יחד עם החטיבה להתיישבות. הוראות היות מרכיב קיומי בחיים של אזור, היא אינה נחלת הגולן בעשור האחרון. חשוב והכרחי להבטיח את מתכונת העבודה עם הגולן תוך מגיית אסון עם ציבור המתיישבים של ועדמה חיונית ביותר לחוסנה ואיכותה של החברה הישראלית, בקשותי כוללות את פעילות שתי המועצות בגולן – האזורית והמקומית קצרין.

על הפרק:

- 1.1. תקציב התיישבות חדשה לקליטה ואיכלוס, חברה ותרבות, יזום ותעסוקה בסך – 18.585 מל"ח.
 - 1.2. המשך פעילותה של מינהלת התיירות לפיתוח תשתיות תיירותיות בגולן והבטחת תקציב לעידוד התיירות בסך – 18.585 מל"ח.
 - 1.3. מגיית ביטוחים – תכנון ובצוע תשומות בסך – 30.975 מל"ח.
 - 1.4. הבטחת 100% כיסוי לתשתיות ותכנון אזורי (כולל מים, ביוב, תשתיות) בסך – 35 מל"ח.
 - 1.5. מבני ציבור – המשך ביצוע הפרוייקטים (מבני קהילה, חינוך, תרבות, ספורט) בסך – 8.260 מל"ח.
 - 1.6. החלת זכויות בסך 7% במס הכנסה ל-4 הישובים שלא נהנו מזיכוי זה עד היום (מיצר, כנף, קלע-פלך, חד-נס).
2. שחרור "האמברנו" על הפלן בסגנון "הספר הלבו" – באופן מידי יש להסיר את גזרות מינהל מקרקעי ישראל על הגולן. הדבר מתבטא באי מתן אישורים טכניים פשוטים לקידום פרויקטים שונים בתחומי המתאר, הבנייה והתיירות, נושאים רלוונטיים (בתקווה שהדבר ישאנה תוך הפצת נייר זה):
- 2.1. עיכוב באישור בניית 52 יחיד בבני-יהודה.
 - 2.2. עיכוב בהפגלת תסקיר השפעה על הסביבה באזור "מעלות הגולן" לתוכנית שאושרה בעדה המחוזית לתכנון ובנייה ובעדת השרים להתיישבות.
 - 2.3. עיכוב חתימת המינהל על ביצוע תוכנית מוטאר בישובים.
 - 2.4. עיכוב בשיווק תוכנית המינהל להקמת המרכז המסחרי והמלונאי בקורטו.

- כן מצפה לחזור כספים יעדיים המופיעים בתקציב המדינה בשנת 99 ושלא הועברו לגולן.
- השלמת התיישבות חדשה בסך של 2.6 מל"ח.
- השלמת תקציבי החטיבה להתיישבות בסך של 4 מל"ח.
- העברת התקציב בגין טיפול באזורי הנצחה ועידוד התיירות – 2 מל"ח.

3. החטיבה להתיישבות – מגייל מכתבי לראש-הממשלה בגדון, לא ניתן לחשלים עם קיצוץ ריאלי של 150 מל"ח (88 מל"ח בבטיס התקציב ועד 62 מל"ח מול התוספת) לאזורי החטיבה. יש ליצור מחדש מתכונת עבודה הגונה עם משרד האוצר לשחרור הכספים, המצב הנוכחי הוא בלתי אפשרי.

להתייחסותך אודה.

בכבוד רב

יחידה וולמן
יחידה וולמן

אבני-איתן

אדם

אדם

אלוני-הבשן

אליעד

אלרום

אוינעם

אפיק

בני-יהודה

ברוכים

נבעת-יזאב

נשור

חד-נס

חיספין

יונתן

כנף

כפר-חדוב

מבוא-חמה

מיצר

לה-נמלא

מדרום-גולן

נאות-גולן

נוב

נווה-אמיב

נשור

עין-זיוון

קדחת-צבי

קשור

רמות

רמת-מגשימים

שעל



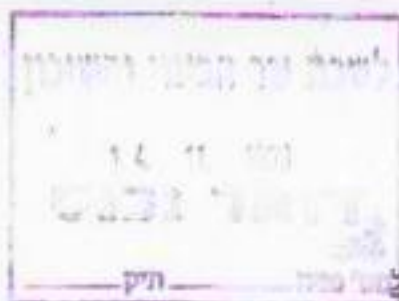
לשכת ראש המועצה

מועצה אזורית גולן

ת.ד. 13, קצרין רמת הגולן מיקוד 12900 טלפון: 06-6961141 פקס: 06-6961535



ה' כסלו תשי"ס
14 נובמבר 1999



לכבוד
עו"ד אבי דרכסלר
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: הסרת "אסברג" מ.מ.י במעילות פיתוח בגולן

כל פעולה הכרוכה בפיתוח זקוקה בדרך כלל לאישור מ.מ.י.

אין הדבר החדש שסימן החיכוך של הגולן הוא פיתוח. בחודשים האחרונים אנחנו פועלים ליישם את תוכנית הפיתוח שהכנו יחד עם החטיבה להתיישבות אך מסתבר לצערנו שכל דבר נתקע במינהל מקרקעי ישראל וברמה שלך. אני גם מופתע מהדרך שבחרת לא לענות באופן מוחלט לפנייתי, לא בכתב ולא בע"פ, למרות שפניתי עשרות פעמים לשוחח אתך.

זה לא טאה, לא נכון ואם יש קשיים מסויימים צריך להתמודד אתם באופן אמיץ וציבורי.

מבקש ממך לענות לי באופן מיידי ב-4 נושאים בתחומי המתאר, הבנייה והתיירות המעוכבים במ.מ.י כשמבחינתי כמובן אין סיבה לעיכוב של דקה בכל אחד מהם.

להלן הפירוט:

- ❖ עיכוב באישור בניית 52 יח"ד בבני-יהודה.
- ❖ עיכוב בהפעלת תסקיר השפעה על הסביבה באזור "מעלות הגולן" לתוכנית שאושרה בועדה המחוזית לתכנון ובניה ובוועדת השרים להתיישבות.
- ❖ עיכוב חתימת המינהל על ביצוע תוכנית מתאר ביישובים.
- ❖ עיכוב בשיווק תוכנית המינהל להקמת המרכז המסחרי והמלונאי בקורסי.

לתשובותך חמיידית אודה.

בכבוד רב

י.ה. (3.10.00)
יהודה וולמן

הענקים: מר אחוד ברק - ראש הממשלה
מר יוסי קוצניק - מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מר אברהם דובדבני - ראש החטיבה להתיישבות
עו"ד אשר קולה - יועץ משפטי למועצה האזורית גולן

אבני-איתן

אודס

אורסל

אלוני-הבשן

אליעד

אלרם

אנינם

אפיק

בני-יהודה

ברזכים

נבעת-יואב

גשור

חד-נס

חיספין

יונתן

כנף

כפר-חרוב

חבוא-חמה

מיצר

ה-נמלא

חרום-גולן

נאח-גולן

גוב

נוח-אסיב

גשור

עין-זיוון

קדמת-צבי

קשת

רמות

רמת-מגושמים

שגל

[illegible]

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
הרב יצחק לוי

שלום רב,

D.N. HAMOVIL, NAZARETH ILLIT 17950, ISRAEL ■ FAX: 06-6412583, DD9 ■ TEL: 06-6509611, 78 ■ 17950 ט"ר ילית 17950

כ"ד תשרי, תש"ס
4 אוקטובר, 1999

בס"ד

לכבוד
מערכת מעריב

שלום רב,

ברצוני לתקן את הרושם שנוצר מהמאמר: "ישוב דתי חדש בגליל" למען המפונים מהגולן.
להחלטה להרחבה קהילתית בבית רימון לא היה ואין שום קשר לפוליטיקה עכשווית ועתיד
הגולן.

צר לנו מאוד על עוגמת הנפש שנגרמה למתיישבי הגולן בקשר שנוצר בין חנוכת השכונה
החדשה כרם רימון ודיבורים על מפוני הגולן.

אין רצוננו שהשכונה החדשה תקום על חרבות ישובים אחרים:

בברכה,

אלחנן קר
מזכיר בית רימון

העתק:
מערכת עמודים

כ"ד תשרי, תש"ס
4 אוקטובר, 1999

בס"ד

לכבוד
מזכירות מושב נוב
ומתיישבי הגולן

שלום רב,

הנדון: מכתבכם - חנוכת שכונה ל"מפוני הגולן"

צר לי מאוד על עוגמת הנפש שנגרמה לכם ולמתיישבי גולן נוספים.
לתוכנית ההרחבה של קיבוץ בית רימון אין שום קשר לרוחות המנשבות, כאלו ואחרות, של
הפוליטיקה העכשוית.

בבית רימון אין אנו נוהגים לקבוע את "דעת היישוב" בעניינים פוליטיים אבל לא אסתכן
ואומר שכולנו מעריכים את הנעשה בהתיישבות הציונית שמקיימים מתיישבי הגולן מאז
מלחמת ששת הימים ועד היום.

בוודאי שאין זה רצוננו שהשכונה החדשה תקום על חרבות של אף יישוב!
עלי להדגיש שהכותרת והפרסום במעריב לא היו על דעתה של טריקס.
מצורף מכתבי למערכת עיתון מעריב.

בברכה,

אלחנן קורי
מזכיר בית רימון

העתק:

נחום ברוכי - מזכ"ל הקבה"ד
טריקס ריכטר
מערכת עמודים
מערכת מעריב

לוטה - מכתב למעריב

כרם רימון

הצטערנו מאוד על הפרסום שנתן מעריב להקמת אבן התקומה לשכונת כרם רימון. כל אחד כאן יודע שאין קשר בין הקמת השכונה לעתיד רמת הגולן וצר לנו מאוד על עוגמת הנפש שנגרמה לתושבי רמת הגולן.

לא היתה שום יד מכוונת מצד בית רימון ליצור "גימיק" תקשורתי לצורך פרסום. באופן אישי, הופתעתי עד כמה אנשים מתייחסים ברצינות לכתבה בעיתון. מצורף לדף השבועי מכתבים שנשלחו על ידי למוזכירות טוב ולמערכת עיתון מעריב. מה המשל על האחות?

ברוכים הבאים

השבוע הגיעו אלינו משה וציפורה שטרן. ציפורה ומשה מתכננים לבנות את ביתם בכרם רימון וגרים זמנית בדירת מליבו של התיירות. אנחנו מקווים שבזמן הקרוב נוכל להעביר אותם לדירה "זמנית" יותר נורמלית. מספר הפלאפון שלהם: 050-394354.

דירות אורחים

כפי שניתן להבין אין לנו כרגע דירות פנויות (מסיבות משמחות). מצד שני זה דורש התחשבות מירבית של כולם - נכוונות לארח גם בבית, לתת את הבית כשנוסעים לשבת, נכוונות להשתמש באשקוביות וכו'.

צר לי על כמה מקרים שלע"ד היה מקום ליותר התחשבות ובמקום זה הכבדנו על עצמנו.

שטורי נהיגה - עוד הבית

בית ספר לנהיגה ניצן מנצרת עילית מוכנים, בתנאי שיש לפחות שניים שלומדים נהיגה ביחד, לאסוף ולהחזיר לבית רימון.

על טיב המורים אפשר להתייעץ עם רחל וקנין שלומדת אצלם. נאמר לנו שהמחיר שהם לוקחים עבור שיעור לא יהיה יקר יותר ממה שמשלמים בטבריה.

כמובן אנחנו בעד לעודד שרותים שמוכנים להגיע עד לכאן. כרטיסי ביקור של בית הספר אצל שרית במשרד.



חבורת כלבים

רובה (4 מתוך 6) של חבורת הכלבים המשוטטים שהסתובבה פה השבוע חוסלה ע"י תברואן המועצה.

אלחנן

טקס הנחת אבן תקומה

ברצוננו להודות להרבה חברים (במובן הרחב) וילדים שעזרו, כל אחד בדרכו הוא. לא נפרט שמות על מנת שלא נכשל בשכחה.

טריקס ואלחנן



שר הבינוי והשיכון

בס"ד

ירושלים,
ה' בתשרי, תשי"ט
15 בספטמבר, 1999
סימוכין: 15091999180015

לכבוד
הרב אלי סוויסה
שר התשתיות הלאומיות

שלום רב,

הנדון: שיווק קרקעות בגולן

ב"ידיעות אחרונות" (10.9.99) פורסמה ידיעה המוכתרת "מינהל מקרקעי ישראל הקפיא את כל המכרזים ברמת הגולן". בגוף הידיעה נכתב, כי את ההחלטה על הקפאת שיווק המכרזים קיבל ראש המינהל, אבי דרכסלר, ואפילו עוכב כבר מכרז גדול לפרוייקט "בנה ביתך" בקצרין. אחד מבכירי המינהל מצוטט בידיעה: "אנו ממתנינים להבהרות מלשכת ראש הממשלה".

אני מבקש בזה להדגיש, שאני מאוד מקוה שאין כל תשתית עובדתית לידיעה זו - אך אם העובדות אכן נכונות, קשה לי להבין את ההגיון שבה. אין עדיין מו"מ עם סוריה, אין הסכם, אין החלטה לגבי הגולן והנושא עוד יעמוד להכרעת משאל עם וכבר מקפידים מכרזים?

יש להחלטה כזאת, ובמיוחד לפרסומה, השלכות מדיניות חמורות, משום שבכך אנו מאותתים מראש על כוונותינו, כביכול, לגבי עתיד הגולן עוד טרם החל המו"מ עם סוריה.

אודה לך, אם תפרסם הכחשה רשמית לידיעה.

בברכת שנה טובה
בתיבה וחתימה טובה

יצחק לוי

העתק: מר אהוד ברק, ראש הממשלה
מר דוד לוי, שר החוץ
עו"ד שלמה בן אליהו, מנכ"ל משרד השיכון
מר אבי דרכסלר, מנהל מינהל מקרקעי ישראל



לשכת שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, י"א בתשרי, תש"ס
21 בספטמבר, 1999
סימוכין: 21091999180036

לכבוד
אילן פרלמן
מזכיר הישוב קשת
רמת הגולן

הנדון: הקמת ישיבת נעל"ה בקשת

פנייתך לשר השיכון הועברה לטיפול.
כפי שאמרתי בפגישה שקיימנו בנושא, משרד השיכון יירתם לסייע לפרויקט ביחד עם החטיבה
להתיישבות והמועצה וזאת ברגע שהפרויקט יצא לדרך.
המשרד יסייע ע"פ הכללים הקיימים ובתחומים המצויים בטיפולו.

בברכת שנה טובה
יאיר מעיין
עוזר לשר ומנכ"ל

העתק: ל. השר
מנכ"ל

27-ה'תש"א

אשר ה' יאיר.

נשח חזק אלש
מתאמת בל.מ.

ל.ה



משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 22.9.99

מס' פניה: 171

נא לציין מס' פניה

בתשובתך

לכבוד

לכבוד

והמזכיר פני
11/99

מזכיר אגף

א.ג.ב.

הנדון:

לוטת מכתבו של מ.א. צי. וצי. (אילן) אש. קל

מתאריך 10.10.99

☐ לידיעה.

☐ אנה בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנה השב תשובתך ישירות לפונה עם העתק ללשכת השר.
אנא ציין מס' פניה

☐ הצעת התשובה תשלח אלי.

תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך

לטיפולך המחיר אודת.

בכבוד רב,

רבקה בן-נחאי

לשכת השר

ט"ו תשרי תש"ס

ב"ה



לכבוד

הרב יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון**הנדון: העברת ישיבה תיכונית למושב "קשת"**

בהמשך להקמת מוסדות חינוכיים תורניים ברמת הגולן, כמנוף לאיכלוס הישובים הוחל הטיפול של העברת ישיבה תיכונית הנמצאת באופן זמני באפרת למושב "קשת" ברמת הגולן.

הישיבה הנ"ל שייכת לרשת המוסדות "מגדל אור" של הרב גרוסמן. הישיבה היא של עולים יוצאי רוסיה אשר רובם עולים במסגרת "נעלה" לארץ בכיתה ט"ו (בלי ההורים) וקיימת 5 שנים. הרמה הלימודית גבוהה וכ 60% מהמסיימים ממשיכים במכון לב, מכינות וישיבות הסדר.

הישיבה מונה כ 120 תלמידים וראש הישיבה הוא הרב חיים בראון. העברת הישיבה דורשת אמצעים רבים כ-5-6 מיליון ש"ח החטיבה להתישבות מוכנה להירותם לנושא בחלק של המימון. אולם יש צורך במקורות נוספים בעיקר בבינוי כיתות, פנימית ותלמידים, בית מדרש, מגרש ספורט תשתיות ועוד.

את המהלך מוביל ר' יענקלה לוי.

כמו"כ נבדקת אפשרות להקים גם מכינה טכנולוגית ישיבתית קדם צבאית להוגרי הישיבה ותלמידיה מאוכלוסייה דומה, בוגרי מוסדות חינוך אחרים מכל הארץ.

אין ספק שמהלך כזה יש לו משמעות רבה בתקופה זו שבה עולים שוב סימני שאלה על עתיד הגולן ומעבר לזה יש משמעות למושב "קשת" לבניתו, התפתחותו ושגשוגו.

הננו מבקשים את אישורך וטיפולך, בתקווה להטית שכס ועזרה בהרמת המשא.

בברכה

אילן פרלמן
מזכ"ל "קשת"

אלי זיו
מושב "קשת"

העתקים:

הרב חיים בראון
יענקלה לוי
יהודה וולמן - ראש המועצה



לשכת שר הביטוי והשיכון

בס"ר, ירושלים, י"א בתשרי, תש"ס
21 בספטמבר, 1999
סימוכין: 21091999180036

לכבוד
אילן פרלמן
מזכיר הישוב קשת
רמת הגולן

הנדון: הקמת ישיבת נעל"ה בקשת

פנייתך לשר השיכון הועברה לטיפול.
כפי שאמרתי בפגישה שקיימנו בנושא, משרד השיכון יירתם לסייע לפרויקט ביחד עם החטיבה
להתיישבות והמועצה וזאת ברגע שהפרויקט יצא לדרך.
המשרד יסייע ע"פ הכללים הקיימים ובתחומים המצויים בטיפול.

בברכת שנה טובה
י"א מעיין
עוזר לשר ומנכ"ל

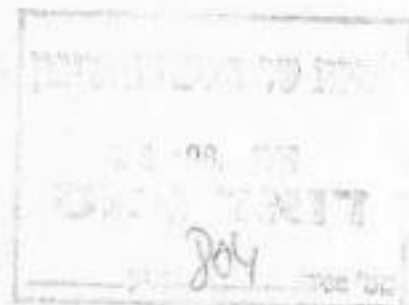
העתק: ל. השר
מנכ"ל



מושב קשת רמת הגולן 12410

מרכז 06-6360511 פקס 06-6361860

הנה"ח 06-6360566 פקס 06-6363812



בי"ח, י"ד באלול תשנ"ט

לכבוד

הרב יצחק לוי

שר השיכון והבינוי

שלום וברכה.

הנידון: הקמת ישיבת נעל"ה בקשת

כפי שידוע לך, החטיבה להתיישבות קידמה בברכה את היוזמה להעביר לקשת שברמת הגולן את ישיבת נעל"ה, שבראשה עומד הרב חיים בראון.

מיותר לציין, עד כמה חשוב שפרוייקט בסדר גודל כזה יעלה לגול, ובקרב מדובר על כ-21 אנשי צוות וכ-120 תלמידים מכיתות ט-יב.

הנושא חשוב מבחינה לאומית, ציונית, קליטת עלייה, חינוך תורני, הרחבת היישוב, הוספת מקומות עבודה והעלאת המורל בקשת בפרט, ובגול בכלל.

כמי שכל הבחינות הללו חשובות לו, אנו פונים אליך לתמוך בקידום הפרוייקט באמצעים העומדים לרשותכם, קרי: תקציבים לתשתיות ולמבנים ע"מ שהמוסד יוכל להיקלט ביישוב כבר בשנה הקרובה. כפי הידוע לנו, הרב בראון מעוניין בהעברת הישיבה לקשת, אך כמובן שדרוש לו בנין הצד הפיזי של הישיבה במקום ובהתחייבויות הנחוצות לשם כך. דחיפות העניין ברורה, ויש צורך בתקצוב מידי של העניין לצורך בנייה כבר בשנה זו.

אודה לך אם תיאות לקבל אתנו לפגישה בעניין, בה נוכל להרחיב בפרטים.

בכבוד רב

אילן פרלמן

מזכיר



משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 15/10

מס' פניה: 152

**נא לציין מס' פניה
בתשובתך**

לכבוד

לכבוד

.....
..... חברה / ע"מ
..... מנהל

א.ג.ג.

הנדון: חברה / ע"מ / מס' פניה / מס' תיק / מס' קומפלקס / מס' דקא

..... לוח מכתבו של

..... מתאריך

☐ לידיעה.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה עם העתק ללשכת השר.

☐ הצעת התשובה תשלח אלי.

..... תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך

לטיפולך המהיר אודה.

בכבוד רב,

רבקה בר-יוחאי
לשכת השר

אגף

מדינת ישראל אגף נכסים ודיוור



תאריך : ספטמבר 22, 1999
י"ב תשרי, תש"ס
סימוכין : 220919990075

לכבוד
מר אביק קוסטיצקי
ראש מועצת יבנאל
ת.ד. 158
מיקוד 15225

א.נ.

הנדון: תשלום שכ"ד עבור קרואנים לביה"ס החרדי ביבנאל סימוכין: מכתבך מיום 7.9.99

מכתבך הועבר לטיפול מלשכת שר הביטחון והשכונות.
לצערנו לא ניתן להפחית את שכר הדירה המשולם בגין הקרואנים המוקצים לכל מטרה.

בכבוד רב,
אורה חריש
מרכזת בכירה לניהול הרכוש המינהלי

העתק: ל. השר
ל. מנכ"ל
גבי ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
גבי א. קימחי - בנייה כפרית
א.כ. פניות שר

לשכת ראש המועצה

מועצה אזורית גולן



ת.ד. 13, קצורין רמת הגולן מיקוד: 12900 טלפון: 06-961141 פקס: 06-961535

1999
8 בספטמבר



הצעה להחלטה



ראש מועצת הגולן על הקיצוץ החריף בתקציב החטיבה להתיישבות:

"זוהי הכרזת מלחמה של הממשלה על ההתיישבות וניאבק בכל כוחנו לסיכול ההחלטה"

ראשי המועצות האזוריות בגולן, בבקעה, במגילות, בי"ע ובנוש קטיף מתייחסים בחומרה רבה להחלטת הממשלה הלילה לקצץ 88 מיליון ש"ח מתקציב החטיבה להתיישבות. מדובר בקיצוץ של כמעט מחצית מהתקציב שנועד לאפשר חיים ופיתוח בישובים שבאחריות החטיבה להתיישבות.

ראש מועצת הגולן, יהודה וולמן, גם בשם של ראשי המועצות האזוריות בבקעת-הירדן, במגילות, בי"ע ובנוש קטיף, הגיב בחריפות רבה על הקיצוץ החמור בחקציבים שנועדו לאזורים האלה:

"החלטת ממשלת ישראל על הקיצוץ הנורא הזה היא הכרזת מלחמה של הממשלה על ההתיישבות - ובמלחמה ננהג כמו במלחמה! אני עצמי, יחד עם תושבי הגולן וראשי המועצות ותושבים באזורים האחרים הנפגעים קשות מההחלטה האסומה הזו, ננהל מאבק חריף כדי לסכל אותה ולתחזוק את השפיות וערכי הצינונות לדרכה של הממשלה"

יהודה וולמן אמר עוד: "מדוע לראות כצד ראש ממשלה הסוען שהוא של כולם איננו חושב שהוא צריך להיות גם ראש הממשלה של ההתיישבות. לצערי רוח"ם מתנהג כלפינו בניכור, ואני קורא לו: כמו שאתה יודע לדבר עם הערבים - עליך לדבר גם עם היהודים! תחלטה הקיצוץ של 88 מיליון ש"ח היא למעשה חיסולה של החטיבה להתיישבות, עורק החיים המרכזי לקיומם של רבבות יהודים ציונים - הממשלה הכניסה אותנו עכשיו למלחמת קיום אותה ננהל במלוא התקיפות"

לפרטים נוספים: שרהלה פגל טל' 06/6790896

אודס
אבני-איתן
אודס
אלוני-הבשן
אליעד
אלודס
אניעם
אפרים
בני-הודה
בזכיס
גולן-ת-זאב
גשר
חד-גס
יתתן
כנף
כפר-חדוב
מבוא-חמה
פיצר
סעלה-נסלא
מרום-גולן
חמין
נאח-גולן
נוב
נחיה-אמיב
נמור
עין-דיזון
קדחת-צבי
קשת
רמות
רמת-סנשיסים
שער



לשכת מר הגנרלי והתושב

מועצה אזורית גולן

ת.ד. 30. קצ'ין דמת הגולן מיקוד: 12900 טלפון: 06-6961141 פקס: 06-6961535



כ"א אלול תשנ"ט
02 ספטמבר 1999



לכבוד
שר האוצר
מר אברהם (בינה) שוחט
ירושלים

א.נ.

הנדון: קיצוץ מתוכנו בתקציב החטיבה להתיישבות - שגיאה נורלית

נדחמתי מכוונת משרדך לקצץ 88 מלש"ח מתקציב החטיבה להתיישבות.

זהו קיצוץ קטלני, בלתי סביר, לא הוגן ולא עומד בשום יחס של קיצוץ בתקציב משרדי הממשלה.

משמעות הקיצוץ היא אחת חיסול החטיבה להתיישבות, ההשלכות הן מעבר לפעולה גוברית, זהו אקט כירורגי, פולשני חמור המבטל ערכם וקיומם של ישובים בחבלי ארץ מהגולן ובקעת-הירדן ועד קטיף.

זוהי שגיאה מקרו חינוכית, כלכלית, מדינית ובהחלט גם ציונית, זהו מעשה שיצור ניקור בלתי הפיך עם המתיישבים וקבע את סוף העידן של פיזור אוכלוסין ברחבי הארץ תוך יצירת עידוד ועדיפויות לפריפריה.

אני דורש ומצפה ממך לגנוח לאלתר את הרעיון, לא לעלותו כלל בישיבת הממשלה ולהבטיח מיידית לתקציב החטיבה לשנת 2000 גם את התוספת שניתנה בשנת 1999 לחטיבה בסך 62 מיליון ש"ח, זהו תקציב שנגרע בעבר מבסיס תקציב החטיבה והוחזר למתכונתו.

לפעולה נכונה אחידה.

בכבוד רב

יהודה וולמן

העתקים: ראש-הממשלה - מר אהוד ברק

שרי הממשלה

ראש החטיבה להתיישבות - מר אברהם דובדבני

מנכ"ל החטיבה להתיישבות - מר יחיאל שמשוני

יו"ר ו.הכספים - ח"כ אלי גולדשמיט

ראש המועצות האזוריות - אזורי החטיבה להתיישבות

מזכירי התנועות החתיישבותיות

ראש ישובי הגולן

אכז-אית

אודם

אורסל

אלוני-הבשן

אליעד

אלרונ

אניעם

אפיק

בני-יהודה

בזזים

גת-זאב

גשור

חד-נס

חיסין

יונתן

כנף

כפר-חרוב

מבוא-חמה

מיצר

מעלה-גמלא

חרום-גולן

נאות-גולן

ניב

נווה-אפיב

נסור

עין-דיון

קדמת-צבי

שטת

רחות

רחות-סנעיתים

שטל

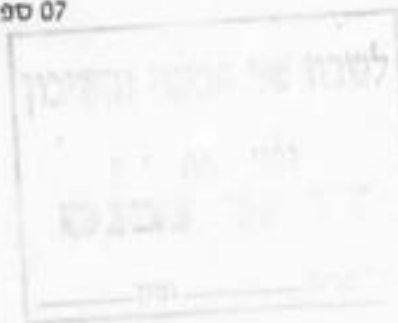


(לוגו שנת ה'תשנ"ט)

אל שאל האודסה

מועצה אזורית גולן

ת.ד. 13, קצ'ין רמת הגולן חיקוד: 12900 טלפון: 06-6961141 פקס: 06-6961535

כ"ו אלול תשנ"ט
07 ספטמבר 1999לכבוד
ראש-הממשלה
מר אהוד ברק

אדוני ראש-הממשלה,

הנדון: פוטנציאל מתכונת עבודה עם הגולן -
מול אלטרנטיבה של גיבור וליקוי מאורות

עם בחירתך לתפקיד ואיחולי החמים, הלבביים והאישיים להצלחתך בתפקיד, הצעתי לך לבנות עם הגולן, ראשי האזור ועימי מתכונת עבודה בריאה ונכונה. דיאלוג רצוף וקבוע עמנו בנושא המדיני אותו אתה העמדת בסדר היום, גיבוי מצדך להמשך תוכנית פתוח הגולן שהכנו עם החטיבה להתיישבות ושחרור מידי של כספי 1999 דבר הנותן לנו חיים ותקווה, לעם ישראל גולן חזק, יפה ומתפתח ולך אורך נשימה, חוזקות ועוצמות.

לצערי המתכונת אינה מתקיימת. כפי שכבר כתבתי לך הקשר עם שמעון בטאט הוא נהדר אבל הבעיות נערמות. הנושאים שהעלתי אינם זוכים למענה והחקפאה התקציבית של משאבים המעוגנים בתקציב המדינה היא מוחלטת. גם הקיצוץ המאיים על החטיבה להתיישבות הוא חמור, בלתי נסבל ולא הנינוי.

אי לכך החלטתי מחוסר ברירה ומתוך החלטת להאבק ולא להתרסק לפעול בדרך שעד היום סלדתי ממנה וזאת אחרי מאמצים של 100% מצדי מול לשכתך ומול משרד האוצר להגיע לתוצאות חיוביות וחיוניות.

במידה והמתכונת לא תפעל חלכה למעשה והחקפאה מצד ממשלתך תמשך, אפתח מייד אחר החגים בשביתת רעב ביום ב' ח- 4.10.99 בהר "בנטל" שבגולן במימד כולל ומקיף של רגע אחד לפני "פוסט ציונות".

ביכולתך בלבד לשנות את פני הדברים, לחסוך מכולנו עוגמת נפש מיותרת, לתעל את האנרגיות והיכולות למהלכים בונים, ולחסוך לממשלה שגיאה אולי גורלית.

בברכת חג שמח
ושנה טובה

י.ה.ל. גולן

יהודה וולמן

העתק: מרכזי משקים, מזכירים הישובים בגולן
וחברי מליאת המועצה האזורית גולן

אבני-איתן

אודם

אורטל

אלוני-הבשן

אליעד

אלרום

אניעם

אפיק

בני-יהודה

ברוכים

בעת-יורא

גשור

חז-נס

חיספין

יונהן

כנף

כפר-חרוב

מבוא-חמה

חיצר

העלה-נחלא

חרום-גולן

נאות-גולן

נוב

נוזה-אסיכ

נסוד

עין-דיון

קדחת-צבי

קשת

רמות

רמת-הגשמים

שעל

פרופ' דוד ליבאי

Prof. David Libai

עורכי דין Advocates

בית אמות משפט, שדרות שאול המלך 8, תל-אביב 64733, טל: 03-6090101, פקס: 03-6090077
 Aivot Mishpat Building, 8 Shaul Hamelech Blvd., Tel-Aviv 64733, Tel: 03-6090101, Fax: 03-6090077
 E-Mail: libai_d@nervision.net.il דואר אלקטרוני



עמוד שער של פקס - Fax Cover Sheet

To: אל: שר השיכון לה' צחק' 10'
 From: מאת: פרופ' דוד ליבאי
 Fax No.: מס' פקס: 00-5847282
 Date: תאריך: 11.11.99

מס' עמודים (כולל עמוד זה): 10

אם לא התקבלו כל העמודים - נא התקשרו טלפונית 03-6090101

IF YOU DID NOT RECEIVE ALL PAGES, PLEASE CALL BY PHONE 03-6090101

פרופי דוד ליבאי

Prof. David Libai

Advocates עורכי דין

בית אמות משפט, שידות שאול המלך 8, תל-אביב 64733, טל 03-6090101, פקס 03-6090077
 Anot Mishpat Building, 8 Shaul Hamelech Blvd., Tel-Aviv 64733, Tel: 03-6090101, Fax: 03-6090077
 E-Mail: libauidlibai-advocates.co.il דואר אלקטרוני

David Libai	דוד ליבאי
Eitan Maoz	איתן מעוז
Daphne Libai	דפנה ליבאי
Udi Grefman	אודי גרופמן
Iris Ben-Gad	איריס בן-גד
Gil Eizenband	גיל איזנבנד

תל-אביב, א' כסלו, תש"ס

10 נובמבר, 1999

לכבוד
 השופט בדימוס אליעזר גילדברג
 מבקר המדינה
 משרד מבקר המדינה
 ירושלים

מבקר המדינה הנכבד,

הנדון: חברת לור"ם - דרישת מר עמר
 להסקת מסקנות מטיוטת הדו"ח

במכתבי אליך מיום 8 בנובמבר 1999 ביקשתיך לבדוק את כשירותו של מר שמעון עמר
 לבדוק את תלונת הסמנכ"ל המבוטח מר אהרון עמר.

בינתיים קיבל מרשי, מנכ"ל חברת לור"ם, מכתב דרישה לכינוס דירקטוריון לור"ם "לדון
 בטיוטת דו"ח מבקר המדינה מיום 2.11.99 וכדי להסיק "מסקנות וקבלת החלטות" מטיוטת
 הדו"ח (מכתבו של מר דורון כהן, מנהל רשות החברות מיום 8.11.99 רצ"ב כנסת א').

כמו כן טיוטת הדו"ח נמסרה לשר הביטוי והשיכון ומרשי נדרש להגיב על טיוטת הדו"ח במני
 מנכ"ל משרד הביטוי והשיכון (ראה מכתבו של מר שגיב מיום 7.11.99).

נראה כי מנכ"ל המשרד ומנהל רשות החברות הממשלתיות התערבו בשלב זה של עבודת
 הביקורת כי התבקשו במפורש לעשות כן על ידי המבקר מר עמר (ראה מכתבו של מר ש
 עמר למנכ"ל מיום 2.11.99).

הנחת העבודה של ביקורת המדינה היא כי משרד המבקר קשוב לתשובות של המבוקרים
 לטיוטת הדו"ח וכי מבקר המדינה עשוי לתקן את טיוטת הדו"ח אם יקבל הסברים ומידע חדש. מה
 גם שלטענתנו הטיוטה הוכנה מלכתחילה מבלי שניתנה למבוקרים הזדמנות למסור את גירסתם או
 להציג ראיות או טענות שלהם למבקר.

פרופ' דוד ליבאי
Prof. DAVID LIBAI
עורכי דין Advocates

המבקר מר עמר אמנם נתן שהות למבוקרים להגיב על טיוטת הדו"ח עד ליום 1.12.99, אבל הנחת העבודה שלו היא כי הטיוטה הראשונה שלו מחייבת את מבקר המדינה. שכן, מבקר המדינה אישית הוא שהוסמך להחליט אם להביא "ליקויים שלא הוסברו" לידיעת השר הנוגע בדבר (סעיף 14 לחוק). במקרה שלנו מר עמר שלח את טיוטת הדו"ח למנהל רשות החברות וכן למנכ"ל משרד השיכון והבינוי מר שלמה בן אליהו, שאינם נמנים על המבוקרים בדו"ח, והוסיף:

"טיוטה זאת מובאת לידיעתך ולטיפולך ככל שתמצא לנכון".

דהיינו, מר עמר מצפה לפעולת השר או המנכ"ל הממונה על החברה המבוקרת או מנהל רשות החברות על פי טיוטה של דו"ח שכתב מבלי להיפגש עם המבוקרים ולשיחה על נושאי הביקורת). מבלי לתת להם הזדמנות למסור את גירסתם ומבלי שהיתה להם שהות להגיב על הממצאים הראשוניים והחלקיים שלו.

בנייתו של מר שמעון עמר למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון נרמה לכך שמנכ"ל המשרד דרש מייד ממנכ"ל לור"ם שיגיב בפניו על טיוטת דו"ח הביקורת (ראה מכתבו של מר שניב מיום 7.11.99 הרצ"ב). דהיינו, במקום טיוטה הסוית, שניתנת לתיקון על ידי מבקר המדינה, מר עמר דאח בטיוטה שלו דו"ח סופי, שכול ומהימן שמהייב את מנכ"ל המשרד לפעול על פיו "ככל שיומצא לנכון".

הגדיל עשות מנהל רשות החברות הממשלתית, שלא ביקש רק תגובה לטיוטת הדו"ח, אלא דרש לכנס מייד ישיבת דירקטוריון מיוחדת לדון בטיוטה מיום 2.11.99 ולהסיק ממנה מסקנות ולקבל על פיה את "ההחלטות הנדרשות".

אני רוצה להניח לזכותו של מר דורון כהן כי לא היה ער לכך שהדו"ח הוכן בטרם ניתנה למבוקרים הזדמנות כלשהי לומר את דבריהם בנושאי הביקורת המיוחסת להם בטיוטת הדו"ח וכי לא היה ער לכך שהמבקר מצפה לקבל את תגובותיהם עד 1.12.99, שכן המבקר עצמו מוסמך ויכול היה לשנות ולתקן את הטיוטה הראשונה ואת המסקנות המתבקשות ממנה שוב.

אין זה חוקי וסביר והוגן בעיני כתבוע מדירקטוריון חברת לור"ם לדון בשלב זה בטיוטה ראשונה של דו"ח ושנועד על פניו כדי שמבקר המדינה יקבל תגובה והסבר משורה של מבוקרים. על פי החוק על המבוקרים להגיש הערותיהם ותגובתם אך ורק למבקר המדינה. אין זה הוגן וסביר לתבוע מחברי דירקטוריון "להסיק מסקנות ולקבל החלטות" על פי טיוטה זו בשלב זה, שאם לא כן, יוסיקו מסקנות מדו"ח המבקר תוך שלילה מוחלטת של זכות הטיעון של המבוקר בפני מבקר המדינה (ראה בג"צ 4914/94, עתירת יעקב טרנר נגד מבקרת המדינה).

פרופ' דוד ליבאי
Prof. DAVID LIBAI
עורכי דין Advocates

לא קשה להעריך את חומרת הנזק שגרם מכתבו זה של מר דורון כהן בגלל תכונותיו הרחבה ובגלל הדרישה הכלולה בו שיו"ר הדירקטוריון (שגם עליו נמתחה ביקורת בדו"ח, ואשר טרם ניתנה לו למיטב ידיעתי חודמנות ושהות להתייחס לנושאי הביקורת) נדרש וחוייב על יד מר כהן לזכור את תוכן מכתבו (של מר כהן) "לידיעת כל נושאי המשרת בחברה". (:

חוק מבקר המדינה קובע כי עובד משרדו חייב לשמור בסוד כל ידיעה שהגיעה אליו במהלך עבודתו. המפרסם ללא נטילת רשות מטעם מבקר המדינה ממצאי ביקורת עבר עבירה לפי סעיף 28 לחוק. במקרה שלנו מר שמעון עמר (בהנחה שלא פעל על פי הנחייה אישית של מבקר המדינה) נטל היתר לעצמו "לפרסם" את הטיוטה הראשונה שלו לא רק בין כל חברי הדירקטוריון, אלא שלח את הטיוטה לרשויות מדינה, שאינן הגוף המבוקר, תוך הסמכתם ועידודם "לטפל" בדו"ח "ככל שימצאו לנכון". האחרונים דאגו להפיץ את עובדת קיומו של הדו"ח והמסר שלו ברבים.

נוכח האמור לעיל ספק בעיני אם אכן מר שמעון עמר נהג במקרה זה בתום לב. מר עמר כיתב במתח הטיוטה שלו שהוא בא לחקור בתלונת הסמנכ"ל לכספים המפורט. סמנכ"ל זה הוא חברו לסגסל הלימודים בישיבה. מר עמר לא מבקש הסבר כלשהו מהמנכ"ל לפני כתיבת טיוטת הדו"ח עוד לפני שהוא מקבל את תגובתו. הוא מזמין נקיטת צעדים נגד המנכ"ל. הוא דואג להפצת הטיוטה לגורמים מחוץ לחברה, שנועקים מייד לפעולה, ומסחיר מחמבוקרים את פנייתו לאותם גורמים חיצוניים. הניסיון לעשות שימוש בטיטת דו"ח מבקר המדינה שלא למטרה לשמה הוכן הוקעה וזוגתה בבג"צ 494/93 (התנועה לאיכות השלטון בישראל נגד שר האוצר ואחרים) ועושה פלסטר את המצג כאילו ניתנה למבוקרים חודמנות להגיב וזכות לומר ולו מילה אחת בנושא הנידון בדו"ח המבקר.

יתר על כן, לאחר שמר עמר שלח את הטיוטה הראשונה שלו בתמוצה גדולה לגורמים ממלכתיים בכירים, ובקש מהם למעול, והם פעלו מייד, האמנם הוא חופשי לחזור בו מקביעות שקבע בטיטה הראשונה? האמנם המשך טיפולו בביקורת יהיה אובייקטיבי ונטול שיקולי יוקרה ושיקולים זרים?

אני חוזר ומציין, שהדברים הנכללים בטיטת הדו"ח מחייבים תגובה לגופו של עניין וזו חיתתן. מכתבי זה אינו בא במקום תגובת המבוקרים לגופו של עניין.

פרופ' דוד ליבאי

Prof. DAVID LIBAI

עורכי דין Advocates

בהתחשב בתנוצת מכתביהם של מר עמר, מר דורון כהן ומר שגיב אני מעביר העתק מכתבי זה לכל המכותבים בהם, בתקווה שאלה שדרשו פעולה מיידית או תגובה לטייטת דו"ח המבקר יבינו כי הקדימו את המאוחר ופעלו שלא בהתאם לחוק.

תודה על תשומת לבך לדברי, שנכתבים מתוך הערכה רבה למיסד מבקר המדינה,

בכבוד רב,


 פרופ' דוד ליבאי, עו"ד

העתקים: מר אחוד ברק, ראש הממשלה
 מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
 מר שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
 עו"ד אביגיל זרביב, היועצת המשפטית לרשות החברות
 מר אברהם שוורץ, יו"ר דירקטוריון לור"ם
 מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ם
 מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתיות
 מר דן ססובר, מזכיר חברת לור"ם

פרופ' דוד ליבאי

Prof. David Libai

Advocates עורכי דין

בית אמת משפט, שורות שאל המלך 8, תל-אביב 64733, טל: 03-6090101, פקס: 03-6090077

Anat Mishpat Building, 8 Shaul Hamelach Blvd., Tel-Aviv 64733, Tel: 03-6090101, Fax: 03-6090077

E-Mail: libai@libai-advocates.co.il דואר אלקטרוני

David Libai	דוד ליבאי
Eitan Maoz	איתן מעוז
Daphne Libai	דפנה ליבאי
Udi Grofman	אודי גרופמן
Iris Ben-Gad	איריס בן-גד
Gil Eizenband	גיל איזנבנד

תל-אביב, א' כסלו, תשי"ס

10 נובמבר, 1979

לכבוד

מר דורון כהן

מנהל רשות החברות

משרד ראש הממשלה

רח' קפלן 3

ירושלים 91919

מר כהן הנכבד,

הנדון: טיוטת דו"ח מבקר המדינה
מיום 2.11.99 על לור"ס

התבקשתי לייצג את מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל לור"ס.

עם קבלת העתק מכתבך מיום 3.11.99 בנידון שיגרתו למבקר המדינה את המכתב הרצ"ב

נראה שהדרישה שלך לכנס את הדירקטוריון לדון בטיטת דו"ח הביקורת, שהוכן בנסיבות
שתיארתי ומבלי שניתנה הזדמנות למבוקרים להגיב עליו, אינה מתיישבת עם הוראות חוק מבקר
המדינה, התשי"ח - 1958 (נוסח משולב).

אין לי ספק שמכתבך נשלח מתוך דאגה כנה ואמיתית למתרחש בחברה, וכמסקנה
המתבקשת מפניית מר עמר אליך. אלא שאסור היה, לדעתי, למר עמר להביא לידיעתך בשלב זה
את טיוטת הדו"ח, אסור היה לו להעבירה בשלב זה "לטיפולך", אסור לדירקטוריון לדון בה ואין
להצדיק הסקת מסקנות מטיוטה זו ובשלב זה על ידי הדירקטוריון.

פרופ' דוד ליבאי
Prof. DAVID LIBAI
עורכי דין Advocates

אודה לך אם נוכח האמור במכתבי למבקר המדינה תשקול לבטל את מכתבך מיום 8.11.99 או לדחות את זימון ודירקטוריון עד למועד שיוכן דו"ח סופי או נוסף של מבקר המדינה שיביא בחשבון את טענות ותגובות המבקרים.

בכבוד רב,

פרופ' דוד ליבאי, ע"ד

העתק: השופט בדימוס אליעזר גולדברג, מבקר המדינה
מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
מר שלמה בן אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר אברהם שוורץ, יו"ד דירקטוריון לור"ם
מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ם
עו"ד אביגיל זרביב, היועצת המשפטית לרשות החברות
מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתית
מר רן ססובר, מזכיר חברת לור"ם

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
רשות וחברות הממשליות

מנהל חרשות

ירושלים
כ"ט בחשוון התש"ס
8 בנובמבר 1999
רח. 1999-2608

לכבוד
מר אברהם שוורץ
יו"ר הדירקטוריון
לור"ם - החברה לפיתוח איזור לוד ורמלה בע"מ

,ג.א.

הנדון: טיוטת דו"ח מבקר המדינה מיום 2.11.99

1. בהתאם לסעיף 26(ב) לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה - 1975 הינכם נדרשים לכנס תוך שבעה ימים מיום מכתבי זה ושיבת דירקטוריון מיוחדת שעל סדר יומה:

1.1. דיון בטיטוט דו"ח מבקר המדינה מיום 2/11/99.

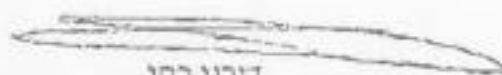
1.2. חקיקת מסקנות וקבלת ההחלטות הנדרשות על מנת להבטיח המשך תפקודה התקין של החברה.

2. נבקש להביא לתשומת לב נושאי המשרה בחברה ובכלל זה כל חברי הדירקטוריון, כי חלה עליהם אחריות אישית מכת כל דין, לרבות חובת זהירות וחובת אמונים כלפי החברה (לרבות מכת סעיפים 96כח-96כז לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983).

בנוסף או שיבוש בפעילות החברה ובניהולה התקין עלולים לחוות, בנסיבות מסוימות, חפרת חובות אלה ואף להביא להטלת אחריות אישית על נושאי משרה בחברה.

3. אבקש להביא תוכן מכתב זה לידעת כל נושאי המשרה בחברה.

בכבוד רב,



דודון כח
מנהל רשות החברות

העתק: מר אהוד ברק, ראש הממשלה
מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
מר שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
עו"ד אביגיל זרביב, היועצת המשפטית לרשות החברות
מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ם
מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתיות
מר דן ססובר, מזכיר חברת לור"ם

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
01.11.1999
ד"ר דביר גביר

מדינת ישראל

האגף לביקורת מסד
הבינוי והשיכון ומע"ץ
רחוב ירמיהו 66, מ"ר 1051
ירושלים 91019
טל: 02-5015024/127
רחוב טכני 17, מ"ר 1014
תל אביב-יפו 61070
טל: 02-5914482/76

משרד הבינוי והשיכון
האגף לביקורת פנים
ותכנון הציבור
1999-11-01

ד"ר דביר גביר

כ"ג בחשוון התש"ס
2 בנובמבר 1999
1235

2011
משרד הבינוי והשיכון
C

לכבוד
מר שלמה בן אליהו
מנהל כללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: לור"ם - החברה לפיתוח ליד רמלה

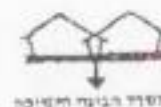
מ"כ טיוטת מנייה העוסקת בשני נושאים שנבדקו בחברה לור"ם: רכישת קרקע
ממושב בן שמן ורכישת קרקע מחכנסייה.

טיוטה זאת מובאת לידיעתך ולטיפולך ככל שתמצא לנכון.

בכבוד רב

ש. גביר
סגן ממונה על האגף

מדינת ישראל



אגף ביקורת פנים ותלונות הציבור

ירושלים, כי"ח בחשון, תש"ס
7 בטבת, 1999
סימוכין: 071115990008

לכבוד
מר יעקב אטרקצ'י, מנה"ל לור"מ
חברה לפיתוח לוד רמלה בע"מ
ת"ד 222
לוד - 71101

א. נ.

הנדון: דו"ח מבקר המדינה בנושא: רכישת קרקעות

מצ"ב צילום טיוטת דוח מבקר המדינה מיום 2.11.99 בנושא: רכישת קרקעות ממושב
בן-שמן ומהכנסית.

אבקשך לחקור הערותיך ותגובותיך לסעיפי דוח הביקורת ולהעבירן למנה"ל משרדנו
בהקדם, עם העתק אלי.

מנהל האגף לביקורת פנים ותלונות הציבור
משה שגיב
מנהל האגף לביקורת פנים ותלונות הציבור

העתק: עו"ד שלמה בן-אליהו, המנהל הכללי
עו"ד ציפי בירן, היתעצת המשפטית
גב' דרורה קרופיק, מנהלת יחידת החברות

פרופ' דוד ליבאי

Prof. David Libai

עורכי דין Advocates

בית אמות משפט, שדרות שאול המלך 8, תל-אביב 64733, טל: 03-6090101, פקס: 03-6090077

Amot Mishpat Building, 8 Shaul Hamelech Blvd., Tel-Aviv 64733, Tel: 03-6090101, Fax: 03-6090077

E-Mail: libai@libai-advocates.co.il דואר אלקטרוני

David Libai	דוד ליבאי
Eitan Maoz	איתן מעוז
Daphne Libai	דפנה ליבאי
Udi Grofman	אודי גרופמן
Iris Ben-Gad	איריס בן-גד
Gil Eizenband	גיל איזנבנד

תל-אביב, א' כסלו, תש"ס

10 נובמבר, 1999

לכבוד

מר דורון כהן

מנהל רשות החברות

משרד ראש הממשלה

רח' קפלן 3

ירושלים 91919

מר כהן הנכבד,

הנדון: טיוטת דו"ח מבקר המדינה

מיום 2.11.99 על לור"ם

התבקשתי לייצג את מר יעקב אטרקצי, מנכ"ל לור"ם.

עם קבלת העתק מכתבך מיום 8.11.99 בנידון שיגרתי למבקר המדינה את המכתב הרצ"ב.

נראה שהדרישה שלך לכנס את הדירקטוריון לדון בטיטות דו"ח הביקורת, שהוכן בנסיבות שתיארתי ומבלי שניתנה הודמנות למבוקרים להגיב עליו, אינה מתיישבת עם הוראות חוק מבקר המדינה, התשי"ח - 1958 (נוסח משולב).

אין לי ספק שמכתבך נשלח מתוך דאגה כנה ואמיתית למתרחש בחברה, וכמסקנה המתבקשת מפניית מר עמר אלייך. אלא שאסור היה, לדעתי, למר עמר להביא לידיעתך בשלב זה את טיוטת הדו"ח, אסור היה לו להעבירה בשלב זה "לטיפולך", אסור לדירקטוריון לדון בה ואין להצדיק הסקת מסקנות מטיטות זו ובשלב זה על ידי הדירקטוריון.

אודה לך אם נוכח האמור במכתבי למבקר המדינה תשקול לבטל את מכתבך מיום 8.11.99 או לדחות את זימון הדירקטוריון עד למועד שיוכן דו"ח סופי או נוסף של מבקר המדינה שיביא בחשבון את טענות ותגובת המבקרים.

בכבוד רב,

פרופ' דוד ליבאי, עו"ד

העתק: השופט בדימוס אליעזר גולדברג, מבקר המדינה
✓ מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
מר שלמה בן אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר אברהם שוורץ, יו"ר דירקטוריון לור"ם
מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ם
עו"ד אביגיל זרביב, היועצת המשפטית לרשות החברות
מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתית
מר רן ססובר, מזכיר חברת לור"ם

בית אמות משפט, שדרות שאול המלך 8, תל-אביב 64733, טל: 03-6090101, פקס: 03-6090077
 Annot Mishpat Building, 8 Shaul Hamelech Blvd., Tel-Aviv 64733, Tel: 03-6090101, Fax: 03-6090077
 E-Mail: libai@libai-advocates.co.il דואר אלקטרוני

David Libai	דוד ליבאי
Eitan Maoz	איתן מעוז
Daphne Libai	דפנה ליבאי
Udi Grofman	אודי גרופמן
Iris Ben-Gad	איריס בן-גד
Gil Eizenband	גיל איזנבנד

תל-אביב, א' כסלו, תש"ס

10 נובמבר, 1999

לכבוד
 השופט בדימוס אליעזר גולדברג
 מבקר המדינה
 משרד מבקר המדינה
 ירושלים

מבקר המדינה הנכבד,

**הנדון: חברת לור"ם - דרישת מר עמר
 להסקת מסקנות מטיוטת הדו"ח**

במכתבי אליך מיום 8 בנובמבר 1999 ביקשתי לבדוק את כשירותו של מר שמעון עמר
 לבדוק את תלונת הסמנכ"ל המפורט מר אהרון עמר.

בינתיים קיבל מרשי, מנכ"ל חברת לור"ם, מכתב דרישה לכינוס דירקטוריון לור"ם "לדון
 בטיוטת דו"ח מבקר המדינה מיום 2.11.99 וכדי להסיק "מסקנות וקבלת החלטות" מטיוטת
הדו"ח (מכתבו של מר דורון כהן, מנהל רשות החברות מיום 8.11.99 רצ"ב כנספח א').

כמו כן טיוטת הדו"ח נמסרה לשר הבינוי והשיכון ומרשי נדרש להגיב על טיוטת הדו"ח בפני
 מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (ראה מכתבו של מר שגיב מיום 7.11.99).

נראה כי מנכ"ל המשרד ומנהל רשות החברות הממשלתיות התערבו בשלב זה של עבודת
 הביקורת כי התבקשו במפורש לעשות כן על ידי המבקר מר עמר (ראה מכתבו של מר ש. עמר
 למנכ"ל מיום 2.11.99).

הנחת העבודה של ביקורת המדינה היא כי משרד המבקר קשוב לתשובות של המבוקרים
 לטיוטת הדו"ח וכי מבקר המדינה עשוי לתקן את טיוטת הדו"ח אם יקבל הסברים ומידע חדש. מה
 גם שלטענתנו הטיוטה הוכנה מלכתחילה מבלי שניתנה למבוקרים הזדמנות למסור את גירסתם או
 להציג ראיות או טענות שלהם למבקר.

המבקר מר עמר אמנם נתן שהות למבוקרים להגיב על טיוטת הדו"ח עד ליום 1.12.99, אבל הנחת העבודה שלו היא כי הטיוטה הראשונה שלו מחייבת את מבקר המדינה. שכן, מבקר המדינה אישית הוא שהוסמך להחליט אם להביא "ליקויים שלא הוסברו" לידיעת השר הנוגע בדבר (סעיף 14 לחוק). במקרה שלנו מר עמר שלח את טיוטת הדו"ח למנהל רשות החברות וכן למנכ"ל משרד השיכון והבינוי מר שלמה בן אליהו, שאינם נמנים על המבוקרים בדו"ח, והוסיף:

"טיוטה זאת מובאת לידיעתך ולטיפולך ככל שתמצא לנכון".

דהיינו, מר עמר מצפה לפעולת השר או המנכ"ל הממונה על החברה המבוקרת או מנהל רשות החברות על פי טיוטה של דו"ח שכתב מבלי להיפגש עם המבוקרים (לשיחה על נושאי הביקורת), מבלי לתת להם הזדמנות למסור את גירסתם ומבלי שהיתה להם שהות להגיב על הממצאים הראשוניים והחלקיים שלו.

פנייתו של מר שמעון עמר למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון גרמה לכך שמנכ"ל המשרד דרש מייד ממנכ"ל לור"ם שיגיב בפניו על טיוטת דו"ח הביקורת (ראה מכתבו של מר שגיב מיום 7.11.99 הרצ"ב). דהיינו, במקום טיוטה חסויה, שניתנת לתיקון על ידי מבקר המדינה, מר עמר ראה בטיוטה שלו דו"ח סופי, שקול ומהימן שמחייב את מנכ"ל המשרד לפעול על פיו "ככל שימצא לנכון".

הגדיל עשות מנהל רשות החברות הממשלתיות, שלא ביקש רק תגובה לטיוטת הדו"ח, אלא דרש לבנס מייד ישיבת דירקטוריון מיוחדת לדון בטיוטה מיום 2.11.99 ולהסיק ממנה מסקנות ולקבל על פיה את "ההחלטות הנדרשות".

אני רוצה להניח לזכותו של מר דורון כהן כי לא היה ער לכך שהדו"ח הוכן בטרם ניתנה למבוקרים הזדמנות כלשהי לומר את דבריהם בנושאי הביקורת המיוחסת להם בטיוטת הדו"ח וכי לא היה ער לכך שהמבקר מצפה לקבל את תגובותיהם עד 1.12.99, שכן המבקר עצמו מוסמך ויכול היה לשנות ולתקן את הטיוטה הראשונה ואת המסקנות המתבקשות ממנה שוב.

אין זה חוקי וסביר והוגן בעיני לתבוע מדירקטוריון חברת לור"ם לדון בשלב זה בטיוטה ראשונה של דו"ח (שנעז על פניו כדי שמבקר המדינה יקבל תגובה והסבר משורה של מבוקרים). על פי החוק על המבוקרים להגיש הערותיהם ותגובתם אך ורק למבקר המדינה. אין זה הוגן וסביר לתבוע מחברי דירקטוריון "להסיק מסקנות ולקבל החלטות" על פי טיוטה זו בשלב זה, שאם לא כן, יוסקו מסקנות מדו"ח המבקר תוך שלילה מוחלטת של זכות הטיעון של המבוקר בפני מבקר המדינה (ראה בכ"צ 4914/94, עתירת יעקב טרנר נגד מבקרת המדינה).

לא קשה להעריך את חומרת הנזק שגרם מכתבו זה של מר דודון כהן בגלל תפוצתו הרחבה ובגלל הדרישה הכלולה בו שיורר הדירקטוריון (שגם עליו נמתחה ביקורת בדו"ח, ואשר טרם ניתנה לו למיטב ידיעתי הודמנות ושהות להתייחס לנושאי הביקורת) נדרש וחייב על יד מר כהן להביא את תוכן מכתבו (של מר כהן) "לידיעת כל נושאי המשרה בחברה". (ז).

חוק מבקר המדינה קובע כי עובד משרדו חייב לשמור בסוד כל ידיעה שהגיעה אליו במהלך עבודתו. המפרסם ללא נטילת רשות מטעם מבקר המדינה ממצאי ביקורת עובר עבירה לפי סעיף 28 לחוק. במקרה שלנו מר שמעון עמר (בהנחה שלא פעל על פי הנחייה אישית של מבקר המדינה) נטל היתר לעצמו "לפרסם" את הטיוטה הראשונה שלו לא רק בין כל חברי הדירקטוריון, אלא שלח את הטיוטה לרשויות מדינה, שאינן תגוף המבוקר, תוך הסמכתם ועידודם "לטפל" בדו"ח "ככל שימצאו לנכון". האחרונים דאגו להפיץ את עובדת קיומו של הדו"ח והמסר שלו ברבים.

נוכח האמור לעיל ספק בעיני אם אכן מר שמעון עמר נהג במקרה זה בתום לב. מר עמר כותב בפתח הטיוטה שלו שהוא בא לחקור בתלונת הסמנכ"ל לכספים המפורט. סמנכ"ל זה הוא חברו לספסל הלימודים בישיבה. מר עמר לא מבקש הסבר כלשהו מהסמנכ"ל לפני כתיבת טיוטת הדו"ח. עוד לפני שהוא מקבל את תגובתו הוא מזמין נקיטת צעדים נגד הסמנכ"ל. הוא דואג להפצת הטיוטה לגורמים מחוץ לחברה, שנועקים מייד לפעולה, ומסתיר מהמבוקרים את פנייתו לאותם גורמים חיצוניים. הניסיון לעשות שימוש בטיוטת דו"ח מבקר המדינה שלא למטרה לשמה הוכן הוקעה וגונתה בבג"צ 494/93 (התנועה לאיכות השלטון בישראל נגד שר האוצר ואחרים) ועושה פלסתר את המצג כאילו ניתנה למבוקרים הודמנות להגיב וזכות לומר ולו מילה אחת בנושא הנידון בדו"ח המבקר.

יתר על כן, לאחר שמר עמר שלח את הטיוטה הראשונה שלו בתפוצה גדולה לגורמים ממלכתיים בכירים, ובקש מהם לפעול, והם פעלו מייד, האמנם הוא חופשי לחזור בו מקביעות שקבע בטיוטה הראשונה? האמנם המשך טיפולו בביקורת יהיה אובייקטיבי ונטול שיקולי יוקרה ושיקולים זרים?

אני חוזר ומציין, שהדברים הנכללים בטיוטת הדו"ח מחייבים תגובה לגופו של עניין וזו תינתן. מכתבי זה אינו בא במקום תגובת המבוקרים לגופו של עניין.

בהתחשב בתפוצת מכתביהם של מר עמר, מר דורון כהן ומר שגיב אני מעביר העתק מכתבי
זה לכל המכותבים בהם, בתקווה שאלה שדרשו פעולה מיידית או תגובה לטיוטת דו"ח המבקר יבינו
כי הקדימו את המאוחר ופעלו שלא בהתאם לחוק.

תודה על תשומת לבך לדברי, שנכתבים מתוך הערכה רבה למוסד מבקר המדינה.

בכבוד רב,

פרופ' דוד ליבאי, ע"ד

העתקים: מר אהוד ברק, ראש הממשלה
✓ מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
מר שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
עו"ד אביגיל זרביב, היועצת המשפטית לרשות החברות
מר אברהם שוורץ, יו"ר דירקטוריון לור"ם
מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ם
מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתיות
מר דן ססובר, מזכיר חברת לור"ם

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
רשות החברות הממשלתיות

מנהל חרשות

ירושלים
כ"ט בחשוון תש"ס
8 בנובמבר 1999
רח. 1999-2608

לכבוד

מר אברהם שוורץ

יו"ר הדירקטוריון

לור"ם - החברה לפיתוח איזור לוד ורמלה בע"מ

א.ג.

הנדון: טיוטת דו"ח מבקר המדינה מיום 2.11.99

1. בהתאם לסעיף 26(ב) לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ח - 1975 הינכם נדרשים לכנס תוך שבעה ימים מיום מכתבי זה ישיבת דירקטוריון מיוחדת שעל סדר יומה:

1.1 דיון בטיטוט דו"ח מבקר המדינה מיום 2/11/99.

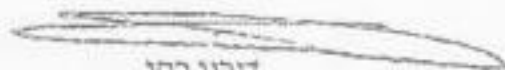
1.2 הסקת מסקנות וקבלת ההחלטות הנדרשות על מנת להבטיח המשך תפקודה התקין של החברה.

2. נבקש להביא לתשומת לב נושאי המשרה בחברה ובכלל זה כל חברי הדירקטוריון, כי חלה עליהם אחריות אישית מכח כל דין, לרבות חובת זהירות וחובת אמונים כלפי החברה (לרבות מכח סעיפים 96כ"ה - 96כ"ז לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983).

פגיעה או שיבוש במעילות החברה ובניהולה התקין עלולים להוות, בנסיבות מסויימות, הפרת חובות אלה ואף להביא להטלת אחריות אישית על נושאי משרה בחברה.

3. אבקש להביא תוכן מכתב זה לידיעת כל נושאי המשרה בחברה.

בכבוד רב,



דבורה כהן
מנהל רשות החברות

העותק: מר אהוד ברק, ראש הממשלה

מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון

מר שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

עו"ד אביגיל זרביב, היועצת המשפטית לרשות החברות

מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ם

מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתיות

מר דן ססובר, מזכיר חברת לור"ם

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
 לשכת המנהל הכללי
 01.11.1999
 דאד ונוס

מדינת ישראל

האגף לבקורת פנים
 הבינוי והשיכון ומע"ץ

רחוב רש"י 86, ת"ד 1081
 ירושלים 91010
 טל: 02-5313094/121
 רחוב קפלן 17, ת"ד 7024
 תל אביב-יפו 61070
 טל: 03-6914483/76

משרד הבינוי והשיכון
 האגף לבקורת פנים
 ותלונות הציבור
 01-11-1999

דאד ונוס

כ"ג בחשוון התש"ס
 2 בנובמבר 1999
 1235

דאד
 דאד ונוס

לכבוד
 מר שלמה בן אליהו
 מנהל כללי
 משרד הבינוי והשיכון
 ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: לור"ס - החברה לפיתוח לוד ומלח

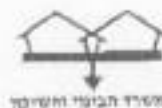
מ"כ טיוטת פניה העוסקת בשני נושאים שנבדקו בחברת לור"ס: רכישת קרקע
 ממושב בן שמן ורכישת קרקע מהכנסייה.

טיוטה זאת מובאת לידיעתך ולטיפולך ככל שתמצא לנכון.

לכבוד רב

ש. ש.
 סגן סמונה על האגף

מדינת ישראל



אגף ביקורת פנים ותלונות הציבור

ירושלים, כ"ח בחשוון, תש"ס
7 בנובמבר, 1999
סימוכין: 071119990008

לכבוד
מר יעקב אטרקציי, מנכ"ל לור"מ
חברה לפיתוח לוד רמלה בע"מ
ת"ד 222
לוד - 71101

א.נ.,

הנדון: דו"ח מבקר המדינה בנושא: רכישת קרקעות

מצ"ב צילום טיוטת דוח מבקר המדינה מיום 2.11.99 בנושא: רכישת קרקעות ממושב
בן-שמן ומחכנסיה.

אבקשך להכין הערותיך ותגובותיך לסעיפי דוח הביקורת ולהעבירן למנכ"ל משרדנו
בהקדם, עם העתק אלי.

מכבוד רב

משה שגיב

מנהל האגף לביקורת פנימית
ותלונות הציבור

העתק: עו"ד שלמה בן-אליהו, המנהל הכללי
עו"ד ציפי בירן, היועצת המשפטית
גב' דרורה קרופיק, מנהלת יחידת החברות

צבי מורג, עורך-דין
ZVI MORAG, Advocate

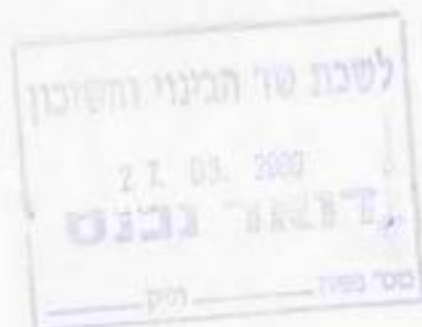
Zvi Morag, Advocate
Sharon Shammah, Advocate

30, Dizengof St., Tel-Aviv 64332
Tel. 03-5284518, Fax. 03-6292616

צבי מורג, עורך-דין
שרון שמאע, עורכת-דין

רחוב דיזנגוף 30, תל-אביב 64332
טל. 03-5284518, פקס. 03-6292616

תאריך: 22.3.00



לכבוד
דירקטוריון החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ
באמצעות מזכיר החברה - מר רן ססובר
באמצעות פקס 08-9216783

א.ג.

הנדון: ישיבת שימוע מיום 20.3.00 למר גדעון פרוז'נסקי

1. ביום 20.3.00 התקיימה ישיבת דירקטוריון, על מנת להמשיך בהליכי השימוע למרשי, מר גדעון פרוז'נסקי.
2. מרשי התבקש להמתין בחדרו, על מנת להיות מוכן להשמיע את דברו, בתגובה ל"דו"ח הסופי", של רוא"ח גינזבורג.
3. ואכן מרשי, והח"מ המתנו משעה 15:00, בחדרו של מרשי.
4. מרשי הכין תגובה מפורטת, ועמד לעדכן אותה במספר מסמכים, אך למרבה החפתעה, משבא לבדוק, סמוך לשעה 18:00, למה איננו נקראים, התברר לו כי הישיבה הסתיימה, מבלי לקרוא כלל למרשי, ומבלי לשמוע את תגובתו ל"דו"ח הסופי!!!
5. רק לאחר מספר דקות, התקבל טלפון בחדר מרשי, כי הישיבה הסתיימה.
6. יתירה מכך: לא רק שתגובת מרשי לא נשמעה, אלא שמסתבר, כי מנכ"ל החברה, מר יעקב אטראקצ'י, שהוא העומד והיוזם מאחורי "התלונה" כנגד מרשי, השתתף בישיבת הדירקטוריון.
7. מדוע מה שהיה ברור לכולם כולל למר אטראקצ'י, בישיבה הראשונה של השימוע, בדבר ההכרח שלא ישתתף בישיבת הדירקטוריון, לא היה ברור בישיבה הנוכחית של הדירקטוריון (כזכור מר אטראקצ'י עצמו, נכח בדקות הראשונות של הישיבה, ויוזם את ביאתו מהמשכה).
8. מצער הדבר, כי לפגמים החמורים, שהתלוו להליכי השימוע, שנערך למרשי עד עתה, ממשיכים להצטבר פגמים נוספים, המעידים כי כל הרצון הוא, שלא לשמוע את תגובת מרשי, אלא, להגיע כמה שיותר מהר, לתוצאה הברורה מראש, של החלטה על פיטוריו.

9. מרשי, כמובן, לא ישלים עם "הליך" כה מעוות שפוגע באופן כה חמור, בזכויותיו להישמע, להגיב ולענות להאשמות חסרות השחר המועלות נגדו.

10. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אבקש לקבל את הקלטת התמליל והפרוטוקול של הישיבה, בהקדם האפשרי!

בכבוד רב,
צבי מורג, ע"ד

העתיקים:

1. ✓ מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון, קרית הממשלה, מזרח ירושלים.
2. מבקר המדינה, כבי' השופט בדימוס, מר אליעזר גולדברג, מרח' ראשי 66 ירושלים.
3. היועמ"ש לממשלה, מר אליקים רובינשטיין, מרח' צלאח א דין 29 ירושלים.
4. מר ירון יעקובס, מנהל רשות החברות הממשלתיות.
5. עו"ד חיה רייך - נציבות תלונות הציבור - משרד מבקר המדינה.
6. עו"ד נחום פיינברג, בפקס. 6138614.

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל



26 מרץ 2000
יא/107

לכבוד

מר שי לב
המחלקה המשפטית
התנועה למען איכות השלטון
רח' קרן היסוד 35
ירושלים.

לכבוד

ברק כלב, עו"ד
המחלקה המשפטית
התנועה למען איכות השלטון
רח' קרן היסוד 35
ירושלים.

א.נ.

א.נ.

הנדון: חשב חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ – מר גדעון פורז'נסקי.

1. מכתבכם מ-23.3.00 אשר הגיע לשולחני ביום א' 26.3.00, מעלה תמיהות מעצם תוכנו ומקריאתו ניתן להבין כי הוצגה בפניכם תמונה חלקית ומטעה.
2. אמנם התנועה למען איכות השלטון, בשמה אתם פונים, אינה מהווה גורם שהוסמך על פי דין לבדוק את מעשי הנהלת החברה, או להציג דרישות המהוות התערבות בהחלטות ניהוליות, והמחייבות מתן דין וחשבון מפורט אולם בשל הכבוד לשלטון החוק החרות על הדגל שהינכם מייצגים, נציג בפניכם את עיקרי ותמצית הדברים.
3. נציין, כי על פי מכתבכם נראה כי לא הוצגו בפניכם העובדות לאשורן, וכן לא הובא לידיעתכם דו"ח ביקורת שמסקנותיו חמורות, שכן בהיותכם תנועה לאיכות שלטון בישראל, היה צפוי מכם, באופן הטבעי ביותר, לאחר עיון בדו"ח הביקורת של רוח"ח הוגן, גינזבורג, אבני ושות', להוקיר את החלטת החברה לסיום עבודתו של נושא משרה אשר ניצל את מעמדו ותפקידו בחברה לקבלת שורת טובות הנאה, תוך הפרה חמורות של חובת האמונים שלו כלפי החברה ועשיית פעולות בניגוד עניינים מוחלט עם החברה.
- ממכתבכם נוצר הרושם כי עשיתם פנייתכם אלינו ללא שהחשב לשעבר טרח להמציא לכם את דו"ח הביקורת של משרד רוח"ח הוגן, גינזבורג, אבני ושות', שמונה ע"י דירקטוריון החברה כגורם חיצוני ובלתי תלוי לבדיקת הנושא. הדו"ח שעל בסיס מימצאיו ומסקנותיו נתקבלה ההחלטה, נמצא במשרדי החברה ובאם תרצו תוכלו לעיין בו.
4. הליך בירור החשדות לגבי התלונה כנגד מר פורז'נסקי היה ממושך ויסודי. הדירקטוריון פעל בנושא זה בזהירות יתירה תוך הקפדה רבה על זכויותיו של החשב לשעבר.
- יודגש כי הדירקטוריון נדרש לנושא, במהלך חמישה וחצי חודשי בירור העניין, 4 פעמים.

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל



5. במהלך הבדיקה סירב החשב לשעבר להמציא נתונים והסברים למבקר הפנימי של החברה שעליו הוטלה בדיקת הנושא ע"י דירקטוריון החברה. סירובו זה מהווה הפרת חובת האמונים של נושא משרה בחברה לקיום החלטות דירקטוריון החברה והוא מהווה גם עבירה על חוק הביקורת הפנימית.

די בקיומן של עבירות חמורות אלה להסקת מסקנות, אולם למרות זאת נהגה החברה עם החשב לפי "בית הלל".

חרף, דברים אלה, זומן החשב לשעבר לישיבת שימוע לפני יו"ר ועדת הביקורת של הדירקטוריון. לאחר שהחשב לשעבר דרש כי השימוע ייערך בפני כל מליאת הדירקטוריון, נענה הדירקטוריון לדרישה לפניו משורת הדין, ובעקבות זאת נערכה ישיבת השימוע בפני מליאת הדירקטוריון במשך כ-3 שעות רצופות ובה הופיע החשב לשעבר ביחד עם 2 עורכי דין מטעמו, ובה פרסו החשב ונציגיו את כל הסבריהם.

לאחר ישיבת השימוע החליט הדירקטוריון למנות מבקר חיצוני לבדיקת התלונה, התגובה של החשב, ולגבש מסקנות. המבקר שמונה נפגש עם החשב לשעבר וקיבל ממנו תגובה מפורטת ביותר בן בעל פה והן בכתב.

6. בסופו של הליך בירור מעמיק, יסודי וממצה, כמצוין לעיל, הגישו משרד רו"ח הוגן, גינזבורג, אבני ושות' דו"ח בדיקה מסכם בנושא רכישת דירה ע"י החשב לשעבר מהחברה, אשר הגיע בין היתר לממצאים והמסקנות דלהלן:

- רכישת דירה ע"י החשב תוך כדי תשלום נמוך (נוסף) של 4.1% מהמחיר ללא אישור של גורם מוסמך (מעבר להנחת עובד של 3%);
- אי תשלום שכ"ט עו"ד;
- אי תשלום עמלת ערבות חוק המכר ו/או הוצאת ערבות בנקאית;
- גרם לאי הוצאת ערבות מכר בניגוד לחוק;
- אי תשלום מיסים בגין הכנסה רעיונית;
- קבלת פיצוי חריג בגין איחור בקבלת דירה בסעיפי פיצוי שיאנם מקובלים בחברה;

רוה"ח הגיעו בבדיקתם למסקנה כי החשב לשעבר, בהיותו נושא משרה בחברה, הכשיל את החברה ביישום:

- חוק המכר (דירות);
- פקודת מס הכנסה;
- חוק מע"מ;

רוה"ח הגיעו למסקנה כי פעולותיו של החשב לשעבר גרמו:

- נזק כספי לחברה;
- מניעת הכנסה לחברה.

כן קבעו רוה"ח בדו"ח הביקורת כי החשב לשעבר פעל תוך אפשרות לניגוד עניינים עם החברה בשני נושאים:

- א. עם הקבלן שבנה את הפרוייקט.
- ב. מול שלטונות המס.



7. לאחר דיון ממושך וממצה בדו"ח ובמסקנותיו החליט הדירקטוריון, לאחר ששקל את הנושא על כל היבטיו, לאמץ את הדו"ח וממצאיו. ולכן לא היה מנוס מהחלטה על פיטוריו של החשב.
8. לאור האמור, הטענה בדבר "תפירת תיק" כביכול, או "חשיפת ליקויים" או הקשר בין הדברים, הינה מקוממת, נעדרת בסיס, מה גם שמדובר בדו"ח במקרה שאירע לפני כניסת הנהלת החברה הנוכחית לתפקידה.
- מבקר הפנים של החברה בדק חלק מתלונותיו של חשב החברה ומצאן נטולות בסיס.
- מבקר המדינה, עורך בימים אלו ביקורת שגרתית על החברה, בהיותה חברה ממשלתית המבוקרת על ידו.
- החברה משוכנעת ובטוחה כי כאשר יסתיימו כל שלבי ביקורתו יגיע גם מבקר המדינה למסקנה כי החברה פעלה באופן העסקי והנכון ביותר.
- מכל האמור, כל ניסיון לקשור בין הליך ביקורת של מבקר המדינה, שהיא ביקורת שגרתית על גוף מבוקר, לבין פיטוריו של נושא משרה בכיר בחברה, אשר סרח תוך הפרת חובת האמונים, הוא ניסיון שאין לו כל אחיזה ובסיס.
9. אנו דוחים את הניסיון להלך אימים על חברי דירקטוריון וללמדם מהי חובת נאמנותם.
- הריני להתרות בכם כי חזרה על הנטען במכתבכם מ-23.3.00 או חלקו בפני כל גורם נוסף יהווה הפרה של חוק איסור לשון הרע התשכ"ה-1956 על כל המשתמע מכך.
- הנני מודיעכם כי אם תפעלו בדרך העלולה לפגוע בשמי ו/או בשם חברי הדירקטוריון ובפרטיותנו, נאלץ לנקוט באמצעים המשפטיים המקובלים כדי למנוע פגיעה כזו.
10. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותינו לפעול על פי כל דין.

בכבוד רב,
יעקב אשדקצין
מנכ"ל

העתק: הרב יצחק לוי – שר הבינוי והשיכון
חברי דירקטוריון לור"ם

צבי מורג, עורך-דין
ZVI MORAG, Advocate

Zvi Morag, Advocate
Sharon Shammah, Advocate

30, Dizengof St., Tel-Aviv 64332
Tel. 03-5284518, Fax. 03-6292616

צבי מורג, עורך-דין
שרון שמאע, עורכת-דין

רחוב דיזנגוף 30, תל-אביב 64332
טל. 03-5284518, פקס. 03-6292616

תאריך: 29.2.2000



לכבוד
מר רן ססובר
מוזכיר חב' לורם
באמצעות פקס. 08-9216783

א.נ.

בשם מרשי, מר גדעון פורוניסקי, הנני להשיב על מכתבך מיום 28.2.2000:

1. למרבה הצער, פניית מרשי, לקבלת ארכה לתגובה על טיוטת דו"ח יעקב גינזבורג, נענתה בשלילה, תוך מותן "ארכה" של 24 שעות!!!
 2. מלכתחילה, היה ברור, כי תוצאת "הליכי השימוע" כנגד מרשי, ידועה וקבועה מראש, וכי הליכים אלה, נערכים שלא כדין, בחוסר תם לב, ללא רצון של ממש לשמוע ולנסות ולהשתכנע מטיעוני מרשי.
 3. דחיית בקשת מרשי, להגיש תגובה ראווה, לטיוטת דו"ח, הכוללת כ-20 עמ', למשך 30 ימים, מהווה הוכחה ניצחת לכך, שהתוצאה מבחינתכם, ידועה מראש, ומעולם, לא נבחנו, ברצינות, טיעוני מרשי.
 4. פרט לאמור לעיל, יצוין כי ספק רב, אם בסמכותך להחליט, שלא להיענות לארכה, שעה שהדירקטוריון הוא זה שמונה להחליט בשימוע.
 5. לדעתנו, רק לדירקטוריון, הסמכות להחליט בעניין זה.
 6. בנסיבות אלה, מרשי לא יוכל להגיש תשובתו לטיוטת הדו"ח של רוא"ח גינזבורג, עד ל-1.3.2000.
 7. בכל מקרה, אבקש להביא דבר מכתבי זה, לידיעת כל חברי הדירקטוריון.
- אגב, מה משך הזמן שניתן ע"י מבקר המדינה, למנכ"ל החברה, על מנת שישב על טיוטת הדו"ח הזמני של מבקר המדינה?

בכבוד רב,

צבי מורג, עו"ד

העתיקים:

1. מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון, קרית הממשלה, מזרח ירושלים.
2. מבקר המדינה, כבי' השופט בדימוס, מר אלימור גולדברג, מרח' ראשי 66 ירושלים.
3. היועמ"ש לממשלה, מר אליקים רובינשטיין, מרח' צלאח א דין 29 ירושלים.
4. מר דורון כהן, מנהל רשות החברות הממשלתיות.
5. עו"ד חיה רייך - נציבות תלונות הציבור - משרד מבקר המדינה.
6. עו"ד נחום פיינברג, בפקס. 6138614.

מ/3/לורם/28.2



לשכת שר הבינוי והשיכון

בס"ד

יְרוּשָׁלַיִם, כ"ג באדר א', תש"ס
29 בפברואר, 2000
סימוכין: 29022000180005

לכבוד



מתן

שלום רב,

בהמשך למכתבך מיום 25/11/99 מצ"ב תגובת חברת לור"ס.

בברכה רבה,

אייל חנימובסקי
עוזר השר

25/11/99

מתן



לכבוד:
שר הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
מזרח ירושלים

הנדון: "לורס" - חברה לפיתוח לוד רמלה.

אבקש לטפל בתלונתי כנגד החברה הנ"ל שהינה חברה ממשלתית ובעלת מעמד של חברה "משכנת", להלן תלונתי:

1. בסוף שנת 1996 נטשה חברת לורס את הבניה בישוב מתן בדירתי במגרש מס' 677.
2. לאחר ייעוץ משפטי שקיבלתי השלמתי בכספי את השלמת הבניה באוגוסט 1997.
3. הוזמן מהנדס מומחה שהוציא חוות דעת ובה פירוט עלות השלמת הבניה וליקויי בניה שונים.
4. כמו כן הועבר לחברת לורס מכתב מאת מפקח הבניה של חברת לורס ובו אישור כי הבניה הופסקה ותעוד העבודות, הציוד והכלים הדרושים להשלמת הבניה.
5. נזקיני עקב הפסקת הבניה ע"י לורס, לקויי הבניה והוצאות נוספות הועברו לתביעה בבית משפט ובו אני חובעים מחברת לורס את הסך 304,000 ש"ח ובניכוי 40,000 ש"ח שבו דרישות לורס מאיתנו לתשלום עבור עלות השלמת הבניה (אילו הושלמה) ע"י לורס ובסה"כ תביעתנו מלורס הינה בסך 264,000 ש"ח.
6. כל טענותינו מופיעות במכתבים שנשלחו ללורס ב - 8/3/98 וביום 17/6/98 ובכתב התביעה בבית המשפט.
7. הגשנו ע"כ תלונה לנציב תלונות הציבור.
8. אנו מבקשים את התערבותך בנושאים הבאים:
א. התנהגות חברת לורס בנטישת הבניה, ליקויי הבניה וכו'.
ב. מתן הוראה לחברת "לורס" לאשר לנו קבלת משכנתא מהבנק המלווה שהוא בנק דיסקונט למשכנתאות המסרב לתת לנו משכנתא ללא אישור "לורס" ואילו לורס מסרבת לתת לנו אישור ע"כ.

בכבוד רב

בן-שחר, לקנר ושות'
BEN-SHAHAR, LEKNER & CO.
משרד עורכי-דין LAW OFFICES

AHARON BEN-SHAHAR

BRURIA LEKNER

REFAEL SHAHAM

AVI WEINSTEIN

SASSY OMER

LIOR KWINTNER*

MAYA ALDEMA - KAMHINE

YAACOV NEEMAN

RAN BEN-SHAHAR

MARINA TSEFANSKY

DINA (COHEN) MASS

*MEMBER OF THE NEW-YORK BAR

2, HASHLOSHA ST. TEL-AVIV 67060 ISRAEL.
 רח' השלושה 2, תל-אביב 67060, ישראל

טל': (972) - 3-6883383
 פקס': (972) - 3-6883382
 E-MAIL: bls@bls.co.il

אהרון בן-שחר

ברוריה לקנר

רפאל שחם

אבי וינסטין

שסי עומר

ליאור קווינטנר*

מאיה אלדמה - קמחין

יעקב נאמן

רן בן-שחר

מרינה ציפנסקי

דינה (כהן) מס

*חבר לשכת עורכי-דין במדינת ניו-יורק

31.1.2000

- רשום -

לכבוד
 הגב' רבקה בר חיים,
 משרד הביטוי והשיכון,
 קריה הממשלה, מורח ירושלים
 ירושלים

ג.ג.

הנדון: תלונת הגב' [REDACTED]

בשם מרשתי, חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ (להלן: "לור"ם"), הנני מתכבד ליתן את תגובת מרשתי לתלונתה של הגברת [REDACTED]

כפי שתוכלי להיווכח ממקרא תגובת מרשתי ומכתב ההגנה אשר הוגש מטעם מרשתי במסגרת ת.א. (שלוש ת"א) [REDACTED] נ' לור"ם, מדובר בבני זוג אשר הפרו הפרה יסודית את הסכם הבניה אשר נחתם בין מרשתי לבין הגב' [REDACTED] ואת התחייבותם כלפי עמותת ז"פ, ופלוש ליחידת הדיור אותה רכשו ממרשתי עובר למוע" מסירתה, הכל כמפורט להלן:

1. הגב' [REDACTED] הינה חברה בעמותת ז"פ (להלן: "העמותה") אשר זכתה בהקצאת קרקעות ביישובים מתן ולפיד, לשם בניית יחידות דיור לחבריה, וזאת במסגרת תוכנית משרד הביטוי והשיכון לבנייה לעמותות.

2. בין העמותה לבין מרשתי נחתם חוזה, לפיו מרשתי תבנה את יחידות הדיור על הקרקעות אשר הוקצו לעמותה עבור העמותה וחבריה (להלן: "הפרויקט"), כמו כן הוסכם, כי לור"ם תשתף בבנייה את חברת דנהאוז יזום והשקעות בע"מ (להלן: "דנהאוז").

3. לאחר חתימת ההסכם בין העמותה לבין לור"ם, נחתם הסכם בין לור"ם לבין דנהאוז, לפיו המחלת לור"ם לדנהאוז את כל זכויותיה וחובותיה לפי ההסכמים שנחתמו ו/או יחתמו בין לור"ם לבין חברי העמותה (להלן: "הסכם התמחאה").

4. דנהאוז התקשרה עם סולל בונה בע"מ - על מנת שהאחרונה תהיה חקבלן המבצע של הפרויקט.

5. גבי [REDACTED] חתמה עם העמותה על הסכם, לפיו העמותה תייצגה ותהיה שלוחה ונאמנה עבורה לעניין רכישת זכויות החכירה בקרקע עליה נבנתה יחידת הדיור ולכל פעולותיה הקשורות לקידומו של הפרויקט.
6. ביום 31.12.95 חתמה הגבי [REDACTED] הסכם בניה עם לור"ס, לפיו התחייבה לור"ס לבנות עבור הגבי [REDACTED] יחידת דיור בפרויקט, על מגרש הידוע כמגרש 677 במתן (להלן: "יחידת הדיור"), הכל כמפורט בהסכם תנניה (להלן: "הסכם הבניה").
7. לאור הסכם ההמחאה, כאמור לעיל, בנתה דנתאוו בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את יחידות הדיור בפרויקט, לרבות יחידת הדיור של הגבי [REDACTED].
8. הן מכוח כתב ההתחייבות והנאמנות שהגבי [REDACTED] הפקידה בידי העמותה והן מכוח הסכם הבניה, הונחיה הגבי חדשי לא לתפוס חזקה ביחידת הדיור, בטרם תמלא את מלוא התחייבויותיה כלפי העמותה וכלפי הקבלן.
- בטעין 7.1 לכתב ההתחייבות והנאמנות, נקבע:
- "נוסכם, כי המשתכן (הגבי [REDACTED] - ר.ב.ש.) לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בבית הנבנה עבורו, אלא אנו מילא תחילה אחר כל דרישות והוראות העמותה, לרבות:
- 7.1.1 מילא את כל התחייבויותיו כלפי הקבלן והעמותה בין לפי מכתב זה ובין לפי כל התחייבות אחרת".
- בטעין 4 א' להסכם הבניה, נקבע:
- "הקבלן (לור"ס - ר.ב.ש) מתחייב למסור למזמין [REDACTED] - ר.ב.ש) את יחידת הדיור, לאחר השלמה כאמור ... (להלן: "מועד המסירה")... התחייבות הקבלן כאמור לעיל כפופה לתנאי מוקדם, שהמזמין ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן התחייבויות שהוא חייב למלא לפי הוראות הסכם זה, ובמיוחד ... סילוק בפעל של כל תשלום לקבלן... על פי הוראות הסכם זה".
- בטעין 6 ב' להסכם הבניה, נקבע כדלקמן:
- "מסירת הדירה מותנית במילוי כל התחייבויות המזמין כלפי הקבלן ועמידתו בתנאי לוח התשלומים וכן בקבלת אישור העמותה".
- בטעין 4 ז' להסכם הבניה, נקבע:
- "וזמזמין מתחייב, כי החל מתחילת עבודות הבניה ועד למועד המסירה לא יפריע למהלך הבניה, לא יכנס ליחידת הדיור, לא יכניס ליחידת הדיור חפצים כלשהם בעצמו ו/או על ידי אחרים מטעמו אלא בתואם ובאישור מראש".
9. חרף התחייבויותיה של הגבי [REDACTED], כאמור לעיל, לא שילמה הגבי חדשי את מלוא התמורה בגין יחידת הדיור, ופלשה, יחדיו עם בני משפחתה, ליחידת הדיור, וזאת בניגוד להסכם הבניה, בניגוד לכתב ההתחייבות והנאמנות ובניגוד לכל דין.
10. לנוען שלמות התמונה יצוין, כי דנהאוו ו/או מי מטעמה לא השלימו את עבודות הבניה ביחידת הדיור של הגבי [REDACTED].
- ענייני נתונים אשר הועברו לידי ע"י מרשתי, עלות השלמת יחידת הדיור במועד הפלישה (חודש יולי 1997) עמד על סך של כ- 14,000 ש"ח, אולם חובה של הגבי [REDACTED] למרשתי, נכון למועד פלישתה, עמד על סך של כ- 20,000 ש"ח!
- חובה של הגבי [REDACTED] למרשתי, נכון ליום 17.2.98, הינו סך של 42,279 ש"ח, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית, כמוסכם בהסכם הבניה, ממועד זה, קרי 17.2.98, ועד למועד תשלום חובה בפועל.

11. אובן, שפלישתה של הגב' [REDACTED] ליחידת הדיור הסבה נזקים רבים למרשתי, לרבות נזקים ישירים אשר נרמה הגב' חדשה ליחידת הדיור במסגרת "עבודות ההשלמה", אשר ביצעה ביחידת הדיור ללא כל פיקוח ו/או השגחה מטעם מי מבין המעורבים בהקמת הפרויקט.
12. חרף פלישתה של הגב' [REDACTED] ליחידת הדיור וחרף אי תשלום מלוא התמורה בגין יחידת הדיור, הגישה הגב' [REDACTED] תביעה כנגד מרשתי. מרשתי מכחישה מכל וכל את כל טענותיה של הגב' [REDACTED] ככל הקשור לליקויים ונזקים, אשר, כביכול, נגרמו לה, הכל כמפורט בכתב הגנתה הרצ"ב למכתבי זה ומדבר בעד עצמו.
13. למען שלמות התמונה, יצוין, כי במהלך חודש ינואר 1997 או בסמוך לכך, נטשה סולל בונה את האתר, שלא בהסכמת מרשתי. לאור פועלה הרב של מרשתי להשבחה של סולל בונה לאתר, וזאת על מנת לסיים את בניית יחידות הדיור בפרויקט, אשר טרם הושלמו במועד נטישת סולל בונה את הפרויקט, שבה סולל בונה לאתר.
14. אין בנטישת הפרויקט על ידי סולל בונה בע"מ, אשר שבה אליו לאחר זמן מה, בכדי לפטור את הגב' [REDACTED] מתשלום מלוא תמורת יחידת הדיור, אותה רכשה ממרשתי.
15. לעניין אי מתן ההתחייבות לרישום משכנתא ע"י מרשתי, תציין מרשתי, כי התחייבות זו הינה כמופה לתשלום מלוא התמורה בגין יחידת הדיור הנרכשת. הואיל והגב' [REDACTED] לא פרעה את מלוא חובה וחייבת סכום לא מבוטל לקבלן, כמפורט לעיל, אין לור"ם יכולה לחתום על התחייבות זו עד למועד השלמת כל התחייבויותיה הכספיות של הגב' [REDACTED] כלפיה ו/או כלפי הקבלן המבצע.
16. למותר לציין, כי אם הגב' [REDACTED] תשלם את מלוא התמורה כמתחייב על פי הסכם הבניה ועל פי כל דין, תפעל מרשתי לסיומה של המחלוקת בין הצדדים, ככל שהדבר יעלה בידה.
17. במידה ויש בדיק שאלות נוספות ו/או תבהרות כלשהן, מרשתי תשמח לחשיבן.

בכבוד רב,
 רן בן שחר, עו"ד
 בן שחר, לקנר ושות'

לוטה : כתב ההגנה מטעם מרשתי במסגרת ת.א. (שלום ת"א) 19931/99 חדשי נ' לור"ם (ללא נספחים).
 העתק : חברה לפיתוח אוור לוד ורמלה בע"מ.

התובעת:

בעניין:

ת.ז.

ע"י ב"כ עוה"ד אברהם גל או אריק בוקטמן -
מרח' ווינגטון 19, ירושלים 94187
טל': 02-6255556, פקס': 02-6252423

- נ ג ד -

הנתבעת:

החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד א. בן-שחר ו/או ב. לקר ו/או ר. שחם
ו/או א. וינשטיין ו/או ש. עומר ו/או מ. אלדמע - קמחין
ו/או י. נאמן ו/או ר. בן שחר

כתב הגנה

כללי

הנתבעת, החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ (להלן: "לור"ם"), מתכבדת בזה להגיש את כתב הגנתה, כדלקמן:

א. לור"ם מכחישה את כל האמור והנטען בכתב התביעה, למועט טענות או עובדות, אשר היא תודה בהן מפורשות בכתב הגנה זה.

ב. כל הטענות בכתב הגנה זה, נטענות לחלופין ו/או במצטבר ו/או בחשלמה, בהתאם להדבק הדברים ולהקשרם ההגיוני.

טענות מקדמיות

א. מניעות, העדר עילה וחוסר יריבות

1. בראש ובראשונה, טען לור"ם כי המדובר בתביעה קנטרנית וטורדנית, אשר הוגשה ע"י התובעת ללא כל זכות שבדין ו/או בהסכם, ואשר "ריח" של ניסיון להתעשר שלא כדין עולה ממנה. התובעת הרחיבה עוז לתבוע סכומים אדירים ללא כל אחיזה במציאות המשותפת כביכול על טענות שונות ומשונות בכל הנוגע לבניית ביתה, תוך התעלמות מוחלטת והפרה גסה של ההסכמים עליהם חתמה והמחייבים אותה, הכל כמפורט בכתב הגנה זה.

2. ראשיתו של כל פרוייקט הבנייה נשוא תובענה זו הינו בזכייתה של עמותת ז"פ (להלן: "העמותה"), בה חברה התובעת, בהקצאת קרקע בישובים מתן ולפיד, במסגרת תוכנית משרד הבינוי והשיכון לבנייה לעמותות.

מלכתחילה יצרה העמותה קשר עם חברת דנהאוז יוום והשקעות בע"מ (להלן: "דנהאוז"), לצורך בניית המבנים בפרוייקט.

הואיל ועפ"י דרישת משרד השיכון ו/או ממשלת ישראל הקצאת הקרקע חייבה את העמותה להתקשר עם חברה ממשלתית, פנו העמותה ודנהאוז ללור"ם, להתקשרויות החוזיות שמערכו עם לור"ם מטרתן היתה אך ורק לקיים את התנאי שהעמיד משרד השיכון בדבר קיומה של חברה משכנת, כאשר היה מוסכם וידוע לכל הנוגעים בדבר, וכמובן לעצמה ולחברה, כי כל פרוייקט הבנייה, תכנונו, ביצועו, פיקוחו וכיו"ב, יהא באחריות דנהאוז בלבד.

ואכן, מערכת ההסכמים שנערכה בקשר לפרוייקט הבנייה שיקפה את המתואר לעיל, כמפורט להלן:

א. ביום 5.3.92 נחתם בין העמותה לבין לור"ם הסכם, (להלן: "ההסכם עם העמותה"), לפיו נקבע כי לור"ם תבנה את יחידות הדיור בפרוייקט. כן הוצמד כי בכונת לור"ם לשלף בביצוע הבנייה את דנהאוז.

ב. ביום 9.3.92 נחתם בין לור"ם לבין דנהאוז הסכם לפיו קיבלה על עצמה דנהאוז את כל התחייבויות לור"ם בהסכם עם העמותה ובהסכמים הפרטיים שנחתמו ו/או ייחתמו עם חברי העמותה, ובכלל זה את ההתחייבות לבניית כל יחידות הדיור (להלן: "הסכם התמחאה"). תמורת התמחאה היתה זכאית לור"ם לסך של 2,350 ש"ח בלבד, בגין כל הסכם בנייה עם חבר העמותה.

ג. בהתאם להסכם התמחאה, שילמו חברי העמותה, וביניהן התובעת, את כל התשלומים בגין יחידת הדיור לדנהאוז.

ד. לצורך בניית יחידות הדיור בפרוייקט התקשרה דנהאוז בהסכם עם סולל בונה בע"מ, לפיו תשמש סולל בונה הקבלן המבצע בפרוייקט.

אם כן, בהסכמת העמותה וחבריה, לור"ם לא לקחה כל חלק בבניית יחידות הדיור בפרוייקט, לרבות יחידת הדיור של התובעת, על-כן לור"ם אינה אחראית בשום צורה ואופן לכל מעשה הבנייה בפרוייקט בכלל ובבניית ביתה של התובעת בפרט, ויש למחוק או לדחות את התביעה נגדה בהיעדר עילה ו/או מחוסר יריבות.

ואכן, העובדה כי לור"ם לא היתה אחראית לבניית יחידות הדיור של חברי העמותה קיבלה גושפנקא שיפוטית במסגרת ת.א 163/93 בבית המשפט המחוזי בירושלים, בתובענה שהוגשה ע"י העמותה נגד לור"ם, דנהאוז ואחרים. במסגרת תובענה זו הגיעו לור"ם והעמותה להסכם פשרה לפיו הוסכם בין הצדדים כי:

"לצורך המשפט בת.א 163/93 תחשב דנהאוז כצד ישיר להסכמי הבניה שנחתמו עד כה עם העמותה וחבריה ביחס לפרוייקט."

כן הוסכם למחוק את לור"ם מהתביעה, תוך שהעמותה וחבריה מתחייבים:

"לא להגיש נגד לור"ם תביעה אחרת בכל עילות התביעה עד כה אלא אם כן יתגלו בעתיד עובדות חדשות ומשמעותיות".

הסכם הפשרה מצ"ב כנספח א' לכתב תגנה זה.

הסכם הפשרה מחייב את התובעת לכל דבר ועניין. התובעת מינתה את העמותה בכתב ההתחייבות (כהגדרתו בסעיף 3. י להלן) עליו חתמה, כי העמותה תשמש שלוחה ונאמנה של התובעת בכל הקשור לפרוייקט. כמו כן בהסכם הבנייה שנחתם בין התובעת לבין לור"ם, נספח א' לכתב התביעה (להלן: "הסכם הבנייה") הסכימה התובעת לקבל על עצמה את הוראות הסכם הפשרה.

לפיכך, לאור האמור, מנועה התובעת ומושתקת מלטעון נגד לור"ם את הטענות המועלות בתביעתה, ודין תביעתה להידחות ו/או להימחק על הסף.

זאת ועוד, ביום 11.5.98 נחתם בין העמותה לבין דנהאוז הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין במסגרת ת.א 163/93 הנ"ל, לפיו ניתן פסק דין לטובת העמותה המזכה אותה בסך של 4,000,000 ש"ח, אשר ישולם באמצעות ערבות בנקאית שהועמדה ע"י דנהאוז במסגרת התובענה הנ"ל.

בהסכם הפשרה הנזכר התחייבה העמותה כי:

"אין ולא יהיו לתובעים ו/או למי מהם כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או תלונות נגד דנהאוז בקשר עם התביעה בתיק זה".

הסכם הפשרה בין העמותה לבין דנהאוז מצ"ב כנספח ב' לכתב תגנה זה.

משכך, והואיל והעמותה וחבריה התחייבו בתמורה לסכים הכספי אותו קיבלו, סך של 4,000,000 ש"ח, להימנע מכל תביעות נגד דנהאוז. כמו שבנתה את יחידות הדיור של חברי העמותה, מנועה התובעת, חברת העמותה, להגיש תובענה זו.

לור"ם תטען כי בתביעת התובעת יש משום ניסיון נפסד לזכות ב"כפל פיצויי ולעקוף את פסק הדין הנ"ל, נוכח קבלת סכום הפשרה הנ"ל ע"י העמותה.

א. על פי הסכם הבנייה, הסכימו הצדדים מפורשות להתנות את מסירת יחידת הדיוור בביצוע כל התשלומים בהם חייבת התובעת על-פי הסכם הבנייה, וכן התנו את המסירה בכך שהתובעת קיבלה הודעה על השלמת יחידת הדיוור ועל מועד מסירתה. כלומר, הוסכם כי חוב המסירה מותנה, בעוד אשר חיובי התשלום של התובעת הם עצמאיים ועומדים בפני עצמם.

ב. בסעיף 4 (א) להסכם הבניה נקבע:

"הקבלן מתחייב למסור למזמין את יחידת הדיוור, לאחר השלמתה כאמור. (להלן: "מועד המסירה") התחייבות הקבלן כאמור לעיל כסופה לתנאי מוקדם שהמזמין יאלץ, קודם למועד המסירה, את כל אותן התחייבויות שהוא חייב למלא לבי הוראות הסכם זה, ופאיוחד... סילוק פסולת של כל תשלום לקבלן... על פי הוראות הסכם זה."

ובסעיף 6 (ב) להסכם הבניה נקבע:

"מסירת הדירה מותנית פאילו כל התחייבויותיו של המזמין כלפי הקבלן וצאירתו שתנאי לוח התשלומים וכן בקבלת אישור הצאותה."

ג. על פי טעין 4 (ז) להסכם הבניה הוסכם מפורשות כי:

"המזמין מתחייב כי החל ממועד התחלת הפנים וצר למועד המסירה לא יפריץ למפלג הפניה, לא יכנס ליחידת הדיוור, לא יכניס ליחידת הדיוור חפצים כלשהם פצלמו ולא צ"י אחרים מלצלו אלא בתאוק ופאישור מראש."

ד. בסעיף 13 להסכם הבניה בין התובעת לבין לור"ם (להלן: "הסכם הבנייה"), הוסכם בין הצדדים כי כל תשלום על פי הסכם זה, שלא שולם במועדו, ישא ריבית פיגורים או הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה וריבית או הפרשי הצמדה לדולר וריבית, על פי בחירת לור"ם.

ה. למרות שלא נתמלאו התנאים שנקבעו בהסכם הבנייה למסירת יחידת הדיוור, לרבות אלה המנויים בסעיפים 4 (א) ו-6 (ב) להסכם הבניה, וחרף העובדה שהתובעת לא שילמה את מלוא התמורה החייבת, פלשת התובעת ליחידת הדיוור והסיגה גבולה של הנתבעת, במהלך חודש מאי 1997, או בסמוך לכך (להלן: "מועד הפלישה").

ו. התובעת הפרה באופן בוטה ויסודי את התחייבויותיה החוזיות, על פי הסכם הבניה, נספח א' לכתב התביעה, ולא שילמה את מלוא התמורה בהתאם להסכם הבניה, כך שוכון ליום 4.9.97, לאחר מועד פלישתה, נותרה חייבת בגין הסכם הבניה סך של 38,679 ש"ח.

דו"ח מצב החשבון מצ"ב כנספח ג' לכתב ההגנה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

סכום החוב נושא הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, וגכון ליום 11.5.99 עומד על סך של 44,410 ש"ח.

ז. יצוין בהדגשה, התובעת בסעיף 23 לכתב התביעה מצהירה מפורשות כי לא שילמה את מלוא התמורה החייבת בגין יחידת הדיוור.

מפתיעה ומדהימה טענתה של התובעת כי "קיומה בעצמה מחתמורה שהתחייבה לשלם" סכום של 40,000 ש"ח.

התובעת לא היתה זכאית לקו כל סכום שהוא מחתמורה אותה התחייבה לשלם, ויתרה מכך לא ניתנה על ידה הודעת קיוו כמתחייב עפ"י הדין.

ח. התובעת התחייבה בהסכם הבניה "לא לדרוש מהקבלן ביצוע הוראות הסכם זה כל עוד הוא (התובעת) לא עמד ולא מילא את כל ההתחייבויות שנטל על עצמו לאחר חתימתו".

לאור התחייבותה הנ"ל של התובעת, אין התובעת זכאית לעלות כל דרישה ו/או תלונה ו/או טענה הקשורה ליחידת הדיוור, כל עוד היא חייבת בתשלום יתרת התמורה בגין הסכם הבניה, כמפורט לעיל.

ט. זאת ועוד משפלה התובעת ליחידת הדיוור, מבלי שקיבלה את הסכמת הקבלן לכך, מניעת היא מלטעון טענות הנוגעות למצב יחידת הדיוור, ואין היא זכאית להעלות כל טענות בכגון דא. שומה היה על התובעת להמתין להודעת הקבלן על מסירת יחידת הדיוור, ועל כן אין לה אלא להלין על עצמה.

י. משלא בוטל הסכם הבנייה ע"י התובעת בסמוך לפלישת התובעת בשל הפרות הקבלן, כנטען ע"י התובעת, והמוכחש נחרצות, מחוייבת היתה התובעת לקיים את הוראות הסכם הבנייה ככתבן וכלשונן, ולא לפלוש ליחידת הדיוור בטרם שילמה את מלוא התמורה ובטרם קיבלה הודעה על מסירה.

ב. עיכוב הליכים

יש לעכב את ההליכים בתביעה זו, ככל שהטענות בה נוגעות לליקויי בנייה וטענות אחרות המעלות שאלות טכניות ו/או הנדסיות הואיל ובין הצדדים קיים הסכם בורות לפיו הסכימו ביניהם הצדדים למסור סכסוכים בנושאים הנ"ל להכרעתו של בורר, כמובא להלן.

סעיף 23 להסכם הבנייה קובע

"חילוקי דעות הנדסיים וטכניים הקשורים לדרך ביצוע הבנייה עצמה יובאו לפני המפקח מטעם העמותה, ואם מי מהצדדים לא יהיה מרוצה מפסיקתו יביאו הצדדים את טענותיהם בפני בורר שייקבע ע"י הטכניון וקביעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים".

ג. דחיית התביעה לגופה

מבלי לפגוע באמור לעיל, ולשם הזהירות בלבד, תטען לור"ם, כי דין התביעה להדחות גם לגופו של עניין, מן הטעמים המפורטים לעיל ולהלן:

א. מוכחש האמור בסעיף 1 לכתב התביעה

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. כי היא חוזרת על הנטען בסעיף 2 א. 2 לעיל.

2. כי המפרט שצורף להסכם הבנייה הוסכם בין לור"ם לעמותה וצורף כנספח להסכם עם העמותה, וכי העמותה, בה חברה התובעת, אישרה והסכימה כי מפרט זה יצורף לכל הסכמי הבנייה שייחתמו ועם חבריה.

ב. מוכחש האמור בסעיף 2 לכתב התביעה

ג. מוכחש האמור בסעיף 3 לכתב התביעה

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. לא צורף לכתב התביעה הסכם פרוגרמה חתום ע"י העמותה, וכי כל שצורף היוו נוסח טיוטת הסכם כללי, ללא כל נספחים, ואין נוסח הטיוטה הנ"ל מקים חובות כלשהן החלות על לור"ם.

2. כי ההסכם עם העמותה מגדיר ומסדיר את התחייבויות לור"ם מחד ואת התחייבויות העמותה מאידך, ואין להוסיף עליו כל הנראה או תנאי שלא באו במסגרתו.

3. כי כל התחייבויות העמותה כלפי ממשלת ישראל, ככל שהיו, חלות עליה בלבד, ואין בינם לבין לור"ם דבר.

4. כי נוסח הסכם הבנייה שנחתם בין לור"ם לבין כ"א מחברי העמותה, ובכללם התובעת, נקבע והוסכם מפורשות בין העמותה לבין לור"ם וצורף כנספח מחייב להסכם עם העמותה.

יתרה מכך, העמותה דרשה ובהתאם התחייבה לור"ם לחתום עם כל אחד מחברי העמותה על הסכם בנייה בנוסח זה בלבד. משהוסכם בין העמותה לבין לור"ם הנוסח המדויק של הסכם הבנייה, מנועה העמותה מלטעון כנגד נוסח זה. קל וחומר, לא יכולה התובעת להישמע בטענות נגד נוסח הסכם הבנייה שהוסכם ואושר ע"י העמותה.

ד. מוכחש האמור בסעיף 4 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה תטען לור"ם כי

1. נספחי נוסח טיוטת הסכם הפרוגרמה לא צורמו לעותק כתב התביעה שהומצא ללור"ם, ולור"ם שומרת את הזכות לטעון לעניין זה לכשיומצאו לידיה, בין בדרך של תיקון כתב הגנה ובין בכל דרך אחרת.
2. ככל שקיימת התחייבות בנוסח הסכם הפרוגרמה לעקרונות שיופיעו בהסכמי הבנייה, דבר המוכחש, ההתחייבות הינה של העמותה בלבד, וההתחייבות אינה חלה על לור"ם.
3. מכל מקום, משהוסכם בין העמותה לבין לור"ם נוסח הסכם הבנייה, ולאחר שצורף נוסח זה להסכם עם העמותה, מנועה העמותה וכל אחד מחבריה לטעון נגד נוסח הסכם הבנייה.
4. התובעת חתומה על הסכם הבנייה, והסכם הבנייה מומצה באופן סופי ומוחלט את כל שהוסכם בינה לבין לור"ם, ולא ניתן להוסיף על הוראות הסכם הבנייה כל תנאי שהוא.

ה. מוכחש האמור בסעיף 5 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. הסכם הבנייה שנחתם בין התובעת לבין לור"ם אינו חוזה אחיד כמשמעותו בחוק החוזים האחדים, תשמ"ג - 1983 מהטעמים הבאים:
 - א. בין התובעת לבין לור"ם נחתמה תוספת להסכם הבנייה, בה הוסכם בין הצדדים על שינויים ותיקונים בנוסח הסכם הבנייה. התוספת להסכם הנ"ל נקבעה בהסכמה בין הצדדים ולא נקבעה מראש ע"י לור"ם
 - ב. שינוי נוסח חלק מתנאי הסכם הבנייה בהסכמה שולל את האפשרות כי המדובר ב"חוזה אחיד".
 - ג. תנאי הסכם הבנייה הוסכמו במפורש בין העמותה בה חברה התובעת, לבין לור"ם, משכך, אין לומר כי תנאי הסכם הבנייה ינקבעו מראש בידי צד אחד, ועל כן אין המדובר ב"חוזה אחיד" כמשמעותו בחוק הנ"ל.
 - ד. העמותה שימשה כאגמנה וכשלוחה של התובעת, כמו גם של יתר חברי העמותה, בכל הקשור לפרויקט הבנייה, ובכלל זה בכל הקשור להסכמה על נוסח הסכם הבנייה שיחתם עם חברי העמותה.
 - ה. הסכם הבנייה נועד לשמש אנשים מסויימים במספרם או בזהותם, ואנשים אלו הם חברי העמותה, והם בלבד. משכך, אין הסכם הבנייה שונה על הגדרתו של "חוזה אחיד" כמשמעותו בחוק.

ו. מוכחש האמור בסעיף 6 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה תטען לור"ם כי הקרקע עליה נבנו יחידות הדיור של חברי העמותה, ובכללם התובעת, נרכשה ע"י העמותה בנאמנות עבור חבריה. בהסכם הבנייה הוסכם על בניית יחידות הדיור בלבד ולא על מכירתה.

ז. מוכחש מכל וכל האמור בסעיף 7 לכתב התביעה.

מפתיעה ומדחימה עוות מצחה-של התובעת לטעון נגד נוסח הסכם הבנייה.

העמותה, אשר התובעת חברה בה, אישרה את נוסח הסכם הבנייה, על נספחיו, פעמיים, לראשונה במסגרת הסכם בינה לבין לור"ם, כאמור לעיל, ופעם נוספת במסגרת הסכם הפשרה אשר נחתם בין העמותה לבין לור"ם במסגרת תיק אורחי 163/93, אשר התנהל במני בית המשפט המחוזי בירושלים כנוכח בכתב הגנה זה.

התובעת אישרה בחתימת ידה, כי קראה את הסכם הפשרה הבינה את תוכנו והתחייבה לא להעלות טענה כלשהי כנגד לור"ם בכל הקשור להסכם הפשרה.

לור"ם תחזור על טענותיה בסעיף ה' לעיל, ותטען כי ההסכם שנחתם בין לור"ם לבין התובעת אינו חוזה אחיד על פי הגדרתו בחוק הנזכר, מאחר ומדובר בחוזה אשר לשני הצדדים לו, היתה השפעה על תוכנו. לתובעת היתה השפעה על תוכן החוזה, אם באופן ישיר, באמצעות עריכת תוספת להסכם, ואם באמצעות העמותה.

כל האמור בסעיף 8 לכתב התביעה, על כל תתי סעיפיו, מוכחש מכל וכל.

1. אפילו היה מדובר בחוזה אחיד, טענה המוכחשת מעיקרה, הרי שהסעיפים הנטענים על ידי התובעת בסעיפים מגבילים ו/או מקפחים אינם סעיפים מגבילים ו/או מקפחים כלל ועיקר.

כל הוראות הסכם הבנייה על נספחיו אינם תנאים מקפחים או מגבילים בהתחשב בכל שאר תנאי הסכם הבנייה, נסיבות חתימתו, והיותה של התובעת חברה בעמותה אשר השפיעה על תוכנו של החוזה. אין בתנאים אלה כל קיפוח של התובעת או יתרון בלתי הוגן ללור"ם, ולפיכך אין כל עילה לביטולם של תנאים אלה.

2. טענת התובעת בדבר תנאים מקפחים ובדבר חוסר חוקיותם של סעיפים בהסכם נטענו באופן סתמי כוללי, מבלי שהתובעת ציינה מפורשות את הוראות הדין המסוימות, ולפיכך דין טענות אלה להימחק מכתב התביעה.

3. לור"ם תוסיף ותטען מבלי למנוע באמור לעיל כי אין מניעה עפ"י דין להתנות בהסכם על חוקים וזיכיונותיביים.

ט. כל האמור בסעיף 9 לכתב התביעה מוכחש מכל וכל.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה לעיל תטען לור"ם:

1. לא ברורה הטענה הכללית כי נספחים 1א - א - 10 הוצגו כ"מפרטי" סעיף 3א) להסכם הבנייה קובע כי הקבלן יבנה את יחידת הדיור בהתאם לטופר הטכני ולתוכניות (נספחים א' ו'ב').

2. המפרט הטכני שצורף להסכם הבנייה הוסכם על התובעת והוסכם על העמותה, ועל כן מחייב את התובעת לכל דבר ועניין (הן מכוח הסכמות העמותה למפרט זה והן מכוח חתימת התובעת על מפרט זה).

כמו כן בהסכם הפשרה, הנזכר לעיל, הוסכם בין העמותה ללור"ם על שינויים מסוימים במפרט הטכני, והתובעת הצהירה בהסכם הבנייה כי המפרט על השינויים שחלו בו, בהתאם להסכם הפשרה, יחול על יחידת הדיור המוזמנת על ידה.

כל האמור בסעיף 10 לכתב התביעה מוכחש מכל וכל.

התובעת הפרה באופן בוטה ויסודי את הסכם הבנייה, באופן שפלשה ליחידת הדיור ללא כל רשות ובניגוד לאמור בהסכם ו/או בניגוד לכל דין, תוך חסות גבול, ובטרם שילמה את מלוא תמורת יחידת הדיור כאמור בהרחבה בסעיפים 5.א.2 לעיל לכתב הגנה זה.

זאת ועוד, התובעת חתמה על כתב התחייבות ונאמנות, בו התחייבה מפורשות, לא לתפוס חוקה ביחידת הדיור בטרם מילאה את כל התחייבויותיה כלפי הקבלן.

כתב ההתחייבות הני"ל (להלן: "**כתב ההתחייבות**") צורף להסכם הבנייה ומהווה התקשרות ישירה בין התובעת לבין לור"ם, ולחילופין מהווה התחייבות לטובת צד שלישי - לור"ם.

כתב ההתחייבות מצייב **בנספח ד'** לכתב הגנה זה.

כל האמור בסעיף 11 לכתב התביעה מוכחש בזאת.

מבלי למנוע בכלליות ההכחשה לעיל, תטען לור"ם, כי עפ"י תנאי הסכם הבנייה והתוספת להסכם הבנייה, מועד המסירה המיועד הינו 1/1/97 ובתוספת 90 ימים שלא יהוו איחור במסירה, כאמור בסעיף 4ב להסכם. דהיינו יום 1/4/97.

בנוסף תטען לור"ם, כי עפ"י הוראות סעיף 44 להסכם הבנייה הוסכם מפורשות כי המסירה מותנית בתשלום מלא תמורת יחידת הדיור. אי תשלום כאמור דוחה את מועד המסירה עד למועד בו תשולם כל תמורת יחידת הדיור.

יב. כל האמור בסעיף 12 לכתב התביעה מוכחש בזאת.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה הנ"ל תטען לור"ם:

1. הודעת התובעת באמצעות בא-כוחה כי היא מתעתדת לפלוש ליחידת הדיור ולבצע את השלמת עבודות בעצמה היוותה הפרה יסודית של הסכם הבנייה וכתב ההתחייבות הנזכר.

ביום 25.5.97 הודיע ב"כ דנהאוו לתובעת כי פלישתה ליחידת הדיור תהווה מעשה הסגת גבול אסור והפרה יסודית של הסכם הבנייה.

הודעת ב"כ דנהאוו מציינת בנספח ה' לכתב הגנה זה.

2. חרף הודעת ב"כ דנהאוו הנזכרת, ומבלי שהתובעת שילמה את יתרת התמורה החייבת בגין יחידת הדיור, פלשה התובעת ליחידת הדיור ותפסה בה חזקה שלא כדין.

3. לור"ם מוכחשה את כל האמור בחוות הדעת שצורפה לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה, עיון בחוות הדעת, המתיימרת לתאר את מצב יחידת הדיור עובר לפלישת התובעת, מלמד כי לטענת התובעת עצמה, עבודות ההשלמה שנדרשו לסיום הבנייה היו מעטות והיו בבהינות וזכרים מעטים המבוצעים עפ"י בסמוך למסירת החזקה ע"י הקבלן, בין היתר, מחשש לפגיעה ולנזק לאותן עבודות בין המועד בו הן מבוצעות למועד המסירה בפועל.

4. כי פלישת התובעת מונעה מהקבלן להשלים את ביצוע העבודות שהיו נדרשות לפני מסירת הדירה. בתתנהגותה זו גרמה התובעת בעצמה לכל נזק אם וגרם לה בשל חוסרים ו/או אי השלמות.

5. מכל מקום עלות ההשלמה לקבלן נמוכה יותר מעלות ההשלמה המבוצעת ע"י אדם פרטי, ובכלל זה, התובעת, וזאת כמובן מבלי להזדווג בטענות התובעת להוצאות שהוצאו על-ידיה.

יג. מוכחש האמור בסעיף 13 - 14 לכתב התביעה.

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. כי, כעולה בחוות הדעת עליה מסתמכת התובעת בתביעתה, עיקר העבודות הנדרשות בקשר ליחידת הדיור רובן ככולן הן עבודות לתיקון ליקויי בנייה (נטענים והמוכחים בזאת).

2. משכך, והואיל ומדובר בליקויי בנייה, אין התובעת זכאית לכל פיצוי שהוא בקשר לליקויי הבנייה והנזקים הנלווים האחרים הנטענים על ידה, והמוכחים, בקשר לתיקון הליקויים.

3. בהסכם הבנייה הוסכם מפורשות כי -

"הקבלן יתקן כל פגם שיתהווה ויתגלה ביחידת הדיור בתקופת הבדק... בתנאי מפורש כי... המזמין הודיע בכתב רשום לקבלן על קיום הליקויים..."

"הקבלן יבצע את תיקון הליקויים שהוא חייב בביצועם תוך זמן סביר מקבלת ההודעה של המזמין."

"המזמין מתחייב לאפשר לקבלן לבדוק ולתקן כל ליקוי בדירתו..."

"סירב המזמין לאפשר לקבלן בדיקת הליקויים... לא יוכל להתסתמך עליהם ולא לתבוע בגינם את הקבלן."

"פרט לאחריות ולהתחייבויות הקבלן לתיקון הליקויים... אין ולא תחול על הקבלן כל אחריות ו/או חבות בקשר לליקויים כשלהם..."

4. לאור המוסכם בין הצדדים, הרי משתיקנה התובעת ליקויים, המוכחשים כשלעצמם, אין היא זכאית לכל פיצוי שהוא בגין תיקון הליקויים והנזקים הנספים הנטענים על ידה (והמוכחשים) בקשר לעבודות התיקונים.
5. עפ"י הדיון החל, חובה היה על התובעת לאפשר לקבלן לתקן את הליקויים, ככל שהיו, והמוכחשים, ומשביצה התובעת עבודות תיקונים, דבר המוכחש, אין לה אלא לחלוץ על עצמה, והיא לא זכאית לכל פיצוי שהוא בגין עבודות אלו.
6. בנוסף ו/או לחילופין משפלשה התובעת ליחידת הדיוור ולא שילמה את מלוא התמורה החייבת, אין היא זכאית כי הקבלן ימלא חובו לתיקון הליקויים, בטרם קיימה התובעת את התחייבותה ושילמה את התמורה החייבת.
7. נזקי הנגיבה הנטענים בסעיף 13 הי' והמוכחשים כשלעצמם אינם באחריותה של לור"ם.
הנגיבה, כעולה מטענת התובעת בכתב התביעה, התרחשה לאחר שהתובעת תפסה חזקה ביחידת הדיוור.
תפיסת החזקה ע"י התובעת מנתקת כל קשר סיבתי שהוא בין הנגיבה הנטענת לבין לור"ם.
- מכל מקום, בהתאם להוראות הסכם הבנייה, עפ"י כל דין ועפ"י מושכלות יסוד, אחריות לכל נזק המתרחש ביחידת הדיוור לאחר תפיסת חזקה ע"י המזמין חלה על המזמין בלבד.
8. טענת התובעת בדבר עלות מימון הלוואה, כנוכח בסעיף 13 ו' לכתב התביעה, מוורר במיוחד.
התובעת נמנעה תוך הפרה גסה של ההסכם לשלם את יתרת התמורה, והיא מלינה על הצורך בהלוואה! זאת ועוד, אין כל קשר סיבתי שהוא בין עלות המימון הנטענת והמוכחשת לבין לור"ם.
- יד. מוכחש כל האמור בסעיף 15 לכתב התביעה מכל וכל.
מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה נטען לור"ם.
1. התובעת אינה זכאית והיא מנועה עפ"י הוראות הסכם הבנייה ועפ"י דין לטעון לכל ליקויים נוספים מעבר לאלו שנטענו על ידה בסמוך לפלישתה ליחידת הדיוור והמפורטים בחוות הדעת (המוכחשת) שצורפה לכתב התביעה ושהוצאה ללור"ם.
2. התובעת טוענת לעלות תיקונים של הדירה "עפ"י הוצאות שהוציאה או שתוציא לתיקון הליקויים".
טענה זו הינה טענה סתומה, בלתי מפורטת וייתה מזאת עולה ממנה, כי התובעת דורשת פיצוי בגין אותם נזקים הנטענים על ידה בסעיף 14 לכתב התביעה.
- מכל מקום, שומה על התובעת לפרט במפורט את ההוצאות שהוציאה לטענתה בנפרד מהוצאות עתידיות נטענות.
3. לור"ם תחזור על טענתה כי משלא שילמה יתרת התמורה בגין יחידת הדיוור, אין התובעת זכאית לכל תיקון ליקויים ו/או לפיצוי בגינם.
4. כי עפ"י הוראות הסכם הבנייה ועפ"י דין אין התובעת זכאית לפיצוי בגין ליקויי בנייה כלשהם, והמוכחשים.
5. כי בכל מקרה עפ"י הוראות הסכם הבנייה היתה מחוייבת התובעת ליתן לקבלן אפשרות לתיקון ליקויים ולמעט הזכות לתיקון ליקויים, אשר נשללה לאור התנהגות התובעת, אין התובעת זכאית לכל פיצוי שהוא.

6. כי התובעת לא היתה זכאית לקזז כל סכום שהוא מיתרת התמורה החייבת.
- ואת ועוד, מועד תשלום יתרת התמורה בגין הסכם הבנייה היה עד מועד המסירה, ומשפלת התובעת לדירה, הרי המועד בו נדרשה לשלם את יתרת התמורה היה עד ולא יאוחר ממועד תפיסת החזקה על ידה.
- משכך, והואיל ובמועד זה טרם קמה כל חובה על הקבלן לתקן כל ליקויי בנייה שהם, הרי לא ניתן היה לקזז מיתרת התמורה חיוב שלא הגיע מועד קיומו.
7. כי התובעת לא נתנה כל הודעת קיוון כדין במועד הרלוונטי.
8. בנוסף ולחילופין, חלק מהליקויים ו/או אי ההתאמות אשר לקיומם טוענת התובעת והמוכחים הינם בגדר סטיות המותרות עפ"י הסכם והתובעת לא זכאית לכל מיצוי בגינם.
9. חלק מהליקויים ו/או הפגמים הנטענים והמוכחים, נגרמו באשמת התובעת ו/או מי מטעמה ו/או הנם תוצאה של בלאי סביר ו/או כח עליון, ולפיכך אין לזר"ם חייבת בתיקונם.
10. חלק מהליקויים ו/או הפגמים ו/או אי ההתאמות אשר לקיומם טוענת התובעת, והמוכחים, אין בהם כדי לפגוע בנוחות התובעת ו/או בשימוש בדירה ו/או בערכה ולפיכך גם אם ליקויים אלה קיימים בדירה (דבר המוכח כשלעצמו), הרי שאין התובעת זכאית לכל מיצוי בגינם.
11. הליקויים ו/או הפגמים ו/או אי ההתאמות הנטענים, אינם מהווים ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות עפ"י הוראות הדין ו/או הוראות ההסכם על נספחו.
12. התובעת נמנעה ו/או מושתקת מלבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, בגין חלק מהליקויים הנטענים, ואשר קיומם מוכחש כאמור.
13. כי בפלישתה של התובעת ליחידת הדיור נמנעה מלזר"ם האפשרות לערוך פרוטוקול מסירה בהתאם להוראות הסכם הבנייה.
- אי עריכת פרוטוקול מסירה עליו חתום הקבלן מהווה הפרה של הסכם הבנייה המונע מהתובעת כל זכות לתיקון ליקויים ו/או לפיצוי בגינם.
- אי עריכת פרוטוקול מסירה מנע מהקבלן את האפשרות לתעד את ליקויי הבנייה. מחלל זה אותו גרמה התובעת מונע מבעדה להסתמך על כל טענות ליקויי בנייה ו/או אי התאמות אחרות.
14. בהתאם להסכם עם העמותה, נקבע כי המפקח מטעם העמותה יהא אחראי לטיב הבנייה.
- משכך, כל ליקויי בנייה, המוכחש, ואשר המפקח מטעם העמותה לא התריע עליו, אינו יכול להוות עילה לתביעה והתובעת מונעת מלטעון לליקוי כאמור.

טו. מוכחש כל האמור בסעיף 16 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע בכלליות ההכחשה חטען לזר"ם:

1. כי במכתבו של ב"כ התובעת נאמר בהאי ליטנא:
- "רצ"ב חוות דעת לענין מצב הבית נכון ליום 4.6.97.
- כפי שהודעתין זה מכבר השלימה מרשתי בעצמה את בניית הבית עפ"י חוות הדעת".
- לאור האמור במכתב ב"כ התובעת, התובעת מודה כי פעלה לתיקון הליקויים הנטענים והמוכחים מבלי שניתנה לקבלן כל הזדמנות לתיקונם.
2. התובעת טוענת כי "לתובעת עתידים להגרם עקב ביצוע עתידי של תיקוני ליקויים, נזקים כלליים... אובדן ימי עבודה...".
- דין טענה זו להידחות על הסף.
- לא ניתן לטעון לנזקים עתידיים, שמועד התגששותה טרם הגיע, מה גם שהנטען לענין "נזקים כלליים" סתמי בלתי מפורט וממילא מופרך.

3. הנזקים המתוארים בסעיף 16 (ג) לכתב התביעה, המוכחים לכשעצמם, אינם קשורים בקשר סיבתי לליקויים הנטענים על ידי התובעת והמוכחים לכשעצמם, ולפיכך אין כל אחריות של לור"ם בגינם. מדובר בניסיון נלוו של התובעת לדרוש כספים ללא כל עילה ושאינם מגיעים לה.

טז. מוכחש האמור בסעיפים 17 - 18 לכתב התביעה.

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם כי:

1. לור"ם תחזור ותטען כי התובעת פלשה ליחידת הדיור, שלא כדין בטרם קיבלה הודעה על נוסירת הדירה ובטרם שילמה את מלוא התמורה בגין הדירה.

2. כי מועד המסירה המוסכם בהסכם הבנייה ובתוספת להסכם זה שנחתמו בין הצדדים הינו בחלוף 90 יום לאחר יום 1/1/97, היינו יום 1/4/97 וכשמועד זה יכול ויידחה בשל נסיבות שאינן תלויות בקבלן.

3. בפועל פלשה התובעת ליחידת הדיור עוד בטרם חלף מועד המסירה המוסכם או לחילופין בחלוף חודש אחד בלבד ממועד המסירה המוסכם

4. התובעת טוענת כתביעתה כי "עבודות הבנייה הסתיימו בחודש ספטמבר 1997", כמו כן טוענת התובעת כי "התובעת התחייבה למסור את הדירה עד ליום 1/1/97".

לפיכך, אפילו לשיטת התובעת, המוכחשת מכל וכל, האיתור הינו של 9 חודשים בלבד, ולא של 12 חודשים, כנטען בסעיף 18 א' לכתב התביעה.

5. כי בהתאם למוסכם בהסכם הבנייה, חיוב המסירה של הקבלן מוטחן בקיום חיובה הנצמאי של התובעת לשלם את מלוא התמורה.

מאחר והתובעת לא שילמה את מלוא התמורה החיובה עובר לפלישתה ליחידת הדיור, לא חלף מועד המסירה.

6. כי מופרך ומוגזם הסכום הנטען בגין עוגמת נפש, וכי לאור התנהגות התובעת, אשר פלשה ליחידת הדיור בטרם חלף מועד המסירה או לחילופין משחלף חודש אחד בלבד, אין היא זכאית לכל פיצוי שהוא בגין עגמת הנפש.

יתרה מזאת, בהתנהגותה של התובעת היה משום גרימת נזק אדיר לפרוייקט, בכך שמומין בנייה בוחר לעצמו דין עצמי, לפלוש לדירה ולא לשלם את התמורה המגיעה בגין בנייתה.

יז. האמור בסעיף 19 לכתב התביעה, על כל תת סעיפיו, מוכחש בזאת.

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם כי:

1. התובעת אינה זכאית להשבת כספים כלשהם, אשר שולמו על ידה בהתאם להתחייבותיה על פי ההסכם שהתבנה עם לור"ם.

2. בהסכם הבנייה עליו חתומה התובעת לא נזכר כי התובעת תשתתף בהוצאות המשפטיות ובהוצאות שכ"ט עו"ד.

3. לור"ם לא קיבלה מהתובעת כל סכום שהוא בגין שכ"ט עו"ד או השתתפות בהוצאות משפטיות.

4. אם שילמה התובעת למאן דהוא סכום כלשהו בגין שכ"ט, הרי היה זה במסגרת התקשרות בין התובעת למאן דהוא, ואין ללור"ם כל קשר לכך.

5. טענת התובעת הנוגעת לנושא רישום הזכויות אינה בטמכותו העניינית של בית משפט וכבד זה, אלא היא בטמכותו העניינית בית המשפט המחוזי הנכבד, ולפיכך דין טענה זו ותביעת התובעת בקשר לכך להידחות על הסף.

6. בנוסף ולחילופין, בהסכם הבנייה הוסכם בין הצדדים כי משרד עורכי הדין יבצע את רישום הדירה כלשכת רישום המקרקעין בתוך 36 חודש מהמועד שבו יהיה אפשרי ביצוע הרישום.

המועד לביצוע רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין טרם הגיע הואיל ולא ניתן כיום לבצע את הרישומים במקסי המקרקעין, מאחר וטרם נרשמה פרצלציה.

לור"ם תטען כי רישום הפרצלציה אינו באחריותה, היא מעולם לא התחייבה לכך, וכי האחריות לכך הינה של העמותה.

לור"ם תטען, כי התובעת התחייבה מפורשות בהסכם הבנייה כי תישא בהוצאות הערבות.

כמו כן בכתב ההתחייבויות, **נספח ד'** לכתב הגנה זה, התחייבה התובעת לשלם את עמלת הערבות, בכל מקרה בו תבקש ערבות להבטחת תשלומיה עפ"י ההסכם.

כמו כן בהסכם הפשרה שנחתם בין העמותה ללור"ם, שקיבל את אישורו של כ"ב בית המשפט המחוזי בירושלים, הוסכם כי התשלום בגין הוצאות הערבות יושל על חברי העמותה, ובכללם התובעת.

לור"ם תטען כי אינה בבחינת "מוכר" כמשמעותו של מונח זה בחוק המכר (דירות) והבטחת השקעות של רוכשי דירות, ומכל מקום אין מגיעה עפ"י דין, כי הוצאות הערבות עפ"י החוק הנ"ל יחולו על מזמיני הדירות או רכושיהן.

כל האמור בסעיף 21 - 22 לכתב התביעה מוכחש בזאת.

לור"ם תחזור על כל טענותיה בכתב הגנה זה. כמו כן תטען לור"ם כי עפ"י דין תובע בעילת הפרת חובה חקוקה מחוייב לטעון להוראות דין ספציפיות, ובהעדר פירוט כאמור, דין תביעתו להידחות. זאת ועוד, לור"ם תטען כי מדהימה ומופרכת הטענה בדבר מצג שווא. העמותה וחבריה הסכימו וידעו עוד מראשית יוזם הפרוייקט כי הבנייה תתבצע ע"י חברת דנהאוז, כנטען לעיל בכתב הגנה זה.

כל האמור בסעיף 23 לכתב התביעה מוכחש בזאת.

לור"ם חוזרת על כל טענותיה בכתב הגנה זה.

בנוסף לכל האמור לעיל, תטען לור"ם, כי הסכומים הנטענים על ידי התובעת מוגזמים ומופרכים מעיקרם.

לור"ם תטען, כי אין כל קשר סיבתי בין הסכומים הנטענים לבין מעשיה של לור"ם.

לור"ם תטען כי עפ"י הוראות הסכם הבנייה אין התובעת זכאית לכל פיצוי בגין עלות תיקוני ליקויים, השלמות ו/או ירידת ערך.

יתרה מכך, הסכום הנטען בגין ירידת ערך מוגזם במיוחד לאור הסכום הנטען ע"י התובעת והסוכחש, כפיצוי בגין ליקויי הדירה.

לור"ם תשוב ותפנה את בית המשפט הנכבד לאמור לעיל, לפלישת התובעת ולשאר הפרות ההסכם על ידה.

לחילופין בלבד, תטען לור"ם כי מכל סכום פיצוי שיוקבע יש לקזז את יתרת התמורה שלא שולמה ע"י התובעת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור המקובל במשק, כמוסכם בהסכם הבנייה.

לור"ם תפנה את בית המשפט הנכבד לשון סעיף 4 (ז) להסכם הבנייה, על פיו בכל מקרה של תשלום פיצוי מוסכם בגין איחור במסירה, אין זכאית התובעת לכל סעד נוסף, וזאת, אף אם נכוונת טענותיה, המוכחות מעיקרן.

לחילופין ובנוסף, תטען לור"ם כי התובעת לא עמדה בנטל הקטנת הנזק החל עליה וכי אם נגרמו לה נזקים כלשהם, דבר המוכחש, הרי לתובעת אשם תורם מלא או חלקי בנזקים אלה.

כ. לאור כל האמור לעיל, מתבקש ביהמ"ש הנכבד, למוחק ו/או לדחות על הסף את תביעת התובעת, ולחילופין לדחות על הסף את טענות התובעת הנוגעות לסוגיית רישום הזכויות, בהעדר שמכות עניינית, ולחילופין לתורות על עיכוב ההליכים בתביעה זו, ככל שהם נוגעים לליקויים ו/או לפגמים ו/או לחסרים ביחידת הדיוור ולחפנותה להליך בוררות, בהתאם להוראות השכם הבנייה ולחילופי חילופין לדחות את התביעה לגופא.

כמו כן, מתבקש ביהמ"ש הנכבד לחייב את התובעת בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ בחוס ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד התשלום בפועל.



מאיה אלדמע - קמחין, עו"ד
בן-שחר, לקר ושות'
ב"ב הנתבעת

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



ירושלים, לי בשבט, תש"ס
6 בפברואר, 2000
סימוכין: 060220000115

לכבוד
לור"ם בע"מ
ל.ד.



הנדון: נוכחותי בישיבות דירקטוריון לור"ם

מכתבך מיום 26 בינואר, 2000

אני תמהה מאוד על מכתבך. הלא ידוע לך היטב שאופן זימון ישיבות דירקטוריון בחברת לור"ם אינו תקין, כפי שכתבתי זאת בעבר ליו"ר היוצא, מר אברהם שוורץ. (ראה המצ"ב) הזימונים ברובם הגיעו ברגע האחרון ולמרות זאת לא התחשב המזמין בעובדה שהמועד לא התאים ואף ניתנה על כך הודעה מידית. כמו כן, באשר לחלק מהישיבות לא נמצאה שום עדות לזימון בכלל. לדוגמא:

הישיבה שהתקיימה ביום 27.4.99 – לא רשומה ביומני.
הישיבה שהתקיימה ביום 24.6.99 – הודענו על אי יכולתי להשתתף מראש בגלל פתיחת מעטפות מכרז שעמדתי בראשו.

הישיבה שהתקיימה ביום 26.8.99 – הודענו מראש (דיון חשוב במשרד הבטחון).
הישיבה שהתקיימה ביום 8.9.99 – לא רשומה שום הודעה ביומן.
הישיבות שהתקיימו בימים 25.11.99 ו- 7.12.99 – הודענו מראש (נסיעה בתפקיד לחו"ל).

אני מקווה שלהבא יגיעו הזימונים לישיבות בצורה תקינה וכך, אולי, ישתפרו נוהלי העבודה של החברה.

בכבוד רב,
אדר' סופיה אלדור
מנהלת האגף לתכנון ערים

העתק: מר אהוד ברק, ראש הממשלה.
הרב יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון.
עו"ד שלמה בן אליהו, המנהל הכללי, משב"ש.
מר דודון כהן, מנהל רשות החברות הממשלתיות.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

ירושלים, ט"ז בשבט, תש"ס
23 בינואר, 2000
סימולין: 230120000095

לכבוד
מר אברהם שוורץ,
יו"ר דריקטוריון, לור"ם

אבקשך לפעול להסדרת הזמנות לישיבות הדריקטוריון.

לא סביר לקבל זימון 3 פעמים כאשר מתוכם פעמיים המועד מתבטל והזימון החוזר נקבע בהתראה של יום.

בכבוד רב,

אדו"ס סופיה אלדור,
מנהלת האגף לתכנון ערים

בן-שחר, לקנר ושות'
BEN-SHAHAR, LEKNER & CO.
משרד עורכי-דין LAW OFFICES

AHARON BEN-SHAHAR

BRURIA LEKNER

REFAEL SHAHAM

AVI WEINSTEIN

SASSY OMER

LIOR KWINTNER

MAYA ALDEMA - KAMHINE

YAACOV NEEMAN

RAN BEN-SHAHAR

MARINA TSEFANSKY

DINA (COHEN) MASS

*MEMBER OF THE NEW YORK BAR

2, HASHLOSHA ST. TEL-AVIV 67060 ISRAEL.
 רח' השלושה 2, תל-אביב 67060, ישראל

טל' : (972) - 3-6883383
 פקס' : (972) - 3-6883382
 E-MAIL: bls@bls.co.il

אהרן בן-שחר

ברוריה לקנר

רפאל שחם

אבי וינסטין

שסי עומר

ליאור קווינטנר

מאיה אלדמע - קמחין

יעקב נאמן

רן בן-שחר

מרונה ציפנסקי

דינה (כהן) מס

*חבר לשכת עורכי-דין במדינת ניו-יורק

31.1.2000

- רשום -

לכבוד
 הגב' רבקה בר חיים,
 משרד הבינוי והשיכון,
 קרית הממשלה, מזרח ירושלים
 ירושלים

,ג.ג.

הנדון: תלונת הגב' [REDACTED]

בשם מרשתי, חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ (להלן: "לור"ם"), הנני מתכבד ליתן את תגובת מרשתי לתלונתה של הגב' [REDACTED]

כפי שתוכלי להיווכח ממקרא תגובת מרשתי ומכתב ההגנה אשר הוגש מטעם מרשתי במסגרת ת.א. (שלום ת"א) [REDACTED] נ"לור"ם, מדובר בבני זוג אשר הפרו הפרה יסודית את הסכם הבניה אשר נחתם בין מרשתי לבין הגב' [REDACTED] ואת התחייבותם כלפי עמותת ז"פ, ופלטו ליחידת הדיור אותה רכשו ממרשתי עובר למועד מסירתה, הכל כמפורט להלן:

1. הגב' [REDACTED] הינה חברה בעמותת ז"פ (להלן: "העמותה") אשר זכתה בהקצאת קרקעות בישובים מתן ולפיד, לשם בניית יחידות דיור לחבריה, וזאת במסגרת תוכנית משרד הבינוי והשיכון לבנייה לעמותות.
2. בין העמותה לבין מרשתי נחתם חוזה, לפיו מרשתי תבנה את יחידות הדיור על הקרקעות אשר הוקצו לעמותה עבור העמותה וחבריה (להלן: "הפרויקט"), כמו כן הוסכם, כי לור"ם תשתף בבנייה את חברת דנהאוז יזום והשקעות בע"מ (להלן: "דנהאוז").
3. לאחר חתימת ההסכם בין העמותה לבין לור"ם, נחתם הסכם בין לור"ם לבין דנהאוז, לפיו המחתה לור"ם לדנהאוז את כל זכויותיה וחובותיה לפי ההסכמים שנחתמו ו/או יחתמו בין לור"ם לבין חברי העמותה (להלן: "ההסכם התמחאה").
4. דנהאוז התקשרה עם סולל בונה בע"מ - על מנת שהאחרונה תהיה הקבלן המבצע של הפרויקט.

5. גב [REDACTED] חתמה עם העמותה על הסכם, לפיו העמותה תייצגה ותהיה שלוחה ונאמנה עבורה לעניין רכישת זכויות החכירה בקרקע עליה נבנתה יחידת הדיור ולכל פעולותיה הקשורות לקידומו של הפרויקט.

6. ביום 31.12.95 חתמה הגב' [REDACTED] הסכם בניה עם לור"ס, לפיו התחייבה לור"ס לבנות עבור הגב' [REDACTED] יחידת דיור בפרויקט, על מגרש הידוע כמגרש 677 במתן (להלן: "יחידת הדיור"), הכל כמפורט בהסכם הבניה (להלן: "הסכם הבניה").

7. לאור הסכם התמחאה, כאמור לעיל, בנתה דנהאוז בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את יחידות הדיור בפרויקט, לרבות יחידת הדיור של הגב' [REDACTED].

8. הן מכוח כתב ההתחייבות והנאמנות שהגב' [REDACTED] הפקידה בידי העמותה והן מכוח הסכם הבניה, התחייבה הגב' [REDACTED] לא לתפוס חזקה ביחידת הדיור, כטרם תמלא את מלוא התחייבויותיה כלפי העמותה וכלפי הקבלן.

בסעיף 7.1 לכתב ההתחייבות והנאמנות, נקבע:

"מוסכם, כי המשתכן (הגב' חדשי - ר.ב.ש.) לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בבית הנבנה עבורו, אלא אם מילא תחילה אחר כל דרישות והוראות העמותה, לרבות:

7.1.1 מילא את כל התחייבויותיו כלפי הקבלן והעמותה בין לפי מכתב זה ובין לפי כל התחייבות אחרת".

בסעיף 4 א' להסכם הבניה, נקבע:

"הקבלן (לור"ס - ר.ב.ש.) מתחייב למסור למזמין [REDACTED] - ר.ב.ש.) את יחידת הדיור, לאחר השלמה כאמור ... (להלן: "מועד המסירה")... התחייבות הקבלן כאמור לעיל כפופה לתנאי מוקדם, שהמזמין ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן התחייבויות שהוא חייב למלא לפי הוראות הסכם זה, ובמיוחד ... סילוק בפעל של כל תשלום לקבלן... על פי הוראות הסכם זה".

בסעיף 6 ב' להסכם הבניה, נקבע כדלקמן:

"מסירת הדירה מותנית במילוי כל התחייבויות המזמין כלפי הקבלן ועמידתו בתנאי לוח התשלומים וכן בקבלת אישור העמותה".

בסעיף 4 ז' להסכם הבניה, נקבע:

"המזמין מתחייב, כי החל מתחילת עבודות הבניה ועד למועד המסירה לא יפריע למהלך הבניה, לא יכנס ליחידת הדיור, לא יכניס ליחידת הדיור חפצים כלשהם בעצמו ו/או על ידי אחרים מטעמו אלא בתיאום ובאישור מראש".

9. חרף התחייבויותיה של הגב' [REDACTED], כאמור לעיל, לא שילמה הגב' [REDACTED] את מלוא התמורה בגין יחידת הדיור, ופלשה, יחדיו עם בני משפחתה, ליחידת הדיור, וזאת בניגוד להסכם הבניה, בניגוד לכתב ההתחייבות והנאמנות ובניגוד לכל דין.

10. למען שלמות התמונה יצוין, כי דנהאוז ו/או מי מטעמה לא השלימו את עבודות הבניה ביחידת הדיור של הגב' [REDACTED].

עפ"י נתונים אשר הועברו לידי ע"י מרשתי, עלות השלמת יחידת הדיור במועד הפלישה (חודש יולי 1997) עמד על סך של כ- 14,000 ש"ח, אולם חובה של הגב' [REDACTED] למרשתי, נכון למועד פלישתה, עמד על סך של כ- 20,000 ש"ח!

חובה של הגב' [REDACTED] למרשתי, נכון ליום 17.2.98, הינו סך של 42,279 ש"ח, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית, כמוסכם בהסכם הבניה, ממועד זה, קרי 17.2.98, ועד למועד תשלום חובה בפועל.

11. מובן, שפלישתה של הגב' [REDACTED] ליחידת הדיור הסבה נזקים רבים למרשתי, לרבות נזקים ישירים אשר גרמה הגב' חדשה ליחידת הדיור במסגרת "עבודות ההשלמה", אשר ביצעה ביחידת הדיור ללא כל פיקוח ו/או השגחה מטעם מי מבין המעורבים בהקמת הפרויקט.
12. חרף פלישתה של הגב' [REDACTED] ליחידת הדיור וחרף אי תשלום מלוא התמורה בגין יחידת הדיור, הגישה הגב' [REDACTED] תביעה כנגד מרשתי. מרשתי מכחישה מכל וכל את כל טענותיה של הגב' [REDACTED] בכל הקשור לליקויים ונזקים, אשר, כביכול, נגרמו לה, הכל כמפורט בכתב הגנתה הרצ"ב למכתבי זה ומדבר בעד עצמו.
13. למען שלמות התמונה, יצוין, כי במהלך חודש ינואר 1997 או בסמוך לכך, נטשה סולל בונה את האתר, שלא בהסכמת מרשתי. לאור פועלה הרב של מרשתי להשבתה של סולל בונה לאתר, וזאת על מנת לסיים את בניית יחידת הדיור בפרויקט, אשר טרם הושלמו במועד נטישת סולל בונה את הפרויקט, שבה סולל בונה לאתר.
14. אין בנטישת הפרויקט על ידי סולל בונה בע"מ, אשר שבה אליו לאחר זמן מה, בכדי לפטור את הגב' [REDACTED] מתשלום מלוא תמורת יחידת הדיור, אותה רכשה ממרשתי.
15. לעניין אי מתן ההתחייבות לרישום משכנתא ע"י מרשתי, תציין מרשתי כי התחייבות זו הינה כפופה לתשלום מלוא התמורה בגין יחידת הדיור הנרכשת. הואיל והגב' [REDACTED] לא פרעה את מלוא חובה וחייבת סכום לא מבוטל לקבלן, כמפורט לעיל, אין לור"ם יכולה לחתום על התחייבות זו עד למועד השלמת כל התחייבויותיה הכספיות של הגב' [REDACTED] כלפיה ו/או כלפי הקבלן המבצע.
16. למותר לציין, כי אם הגב' [REDACTED] תשלם את מלוא התמורה כמתחייב על פי הסכם הבניה ועל פי כל דין, תפעל מרשתי לסיומה של המחלוקת בין הצדדים, ככל שהדבר יעלה בידה.
17. במידה ויש בידך שאלות נוספות ו/או הבהרות כלשהן, מרשתי תשמח להשיבן.

בכבוד רב,

 רן בן שחר, עו"ד
 בן שחר, לקנר ושות'

לוטת: כתב ההגנה מטעם מרשתי במסגרת ת.א. (שלוס ת"א) 19931/99 חדשי נ' לור"ם (ללא נספחים).
 העתק: חברה לפיתוח אוור לוד ורמלה בע"מ.

בעניין: **התובעת:**

ת.ז.

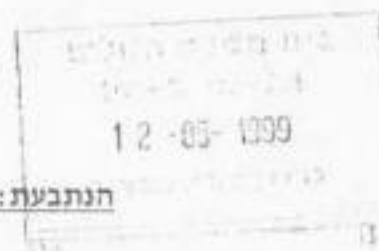
ע"י ב"כ עוה"ד אברהם גל או אריק בוקסמן
מרח' וושינגטון 19, ירושלים 94187
טל': 02-6255556, פקס': 02-6252423

- נגד -

הנתבעת:

החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד א. בן-שחר ו/או ב. לקר ו/או ר. שחם
ו/או א. וינשטיין ו/או ש. שמר ו/או מ. אלדמע - קמחין
ו/או י. טאמן ו/או ד. בן שחר



כתב הגנה

כללי 1

הנתבעת, החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ (להלן: "לור"ם"), מתכבדת בזה להגיש את כתב הגנתה, בדלקמן:

א. לור"ם מכחישה את כל האמור והנטען בכתב התביעה, למעט טענות או עובדות, אשר היא תודה בהן מפורשות בכתב הגנה זה.

ב. כל הטענות בכתב הגנה זה, נטענות לחלופין ו/או במצטבר ו/או בהשלמה, בהתאם למדבק הדברים ולהקשרם ההגיוני.

טענות מקדמיות 2

א. **מניעות, העדר עילה וחוסר יריבות**

1. בראש ובראשונה, טען לור"ם כי המדובר בתביעה קנטרנית וטורדנית, אשר הוגשה ע"י התובעת ללא כל זכות שבדין ו/או בהסכם, ואשר "ריח" של ניסיון להתעשר שלא כדין עולה ממנה. התובעת הרהיבה עוז לתבוע סכומים אדירים ללא כל אחיזה במציאות המושגתים כביכול על טענות שונות ומשונות בכל הנוגע לבניית ביתה, תוך התעלמות מוחלטת והפרה נסה של ההסכמים עליהם חתמה והמחייבים אותה, הכל כמפורט בכתב הגנה זה.

2. ראשיתו של כל פרוייקט הבנייה נשוא תובענה זו הינו בזכיייתה של עמותת ז"פ (להלן: "העמותה"), בה חברה התובעת, בהקצאת קרקע בישובים מתן ולפיד, במסגרת תוכנית משרד הבינוי והשיכון לבנייה לעמותות.

מלכתחילה יצרה העמותה קשר עם חברת דנהאוו יום והשקעות בע"מ (להלן: "דנהאוו"), לצורך בניית הסבנים בפרוייקט.

הואיל ועפ"י דרישת משרד השיכון ו/או ממשלת ישראל הקצאת הקרקע חייבה את העמותה להתקשר עם חברה ממשלתית, פט העמותה ודנהאוו ללור"ם ההתקשרויות החוזיות שנערכו עם לור"ם מטרתן היתה אך ורק לקיים את התנאי שהעמיד משרד השיכון בדבר קיומה של חברה משכנת, כאשר היה מוסכם וידוע לכל הנוגעים בדבר, וכמובן לעמותה ולחבריה, כי כל פרוייקט הבנייה, תכנונו, ביצועו, פיקוחו וכיו"ב, יהא באחריות דנהאוו בלבד.

ואכן, מערכת ההסכמים שמערכה בקשר לפרוייקט הבנייה שיקפה את המתואר לעיל, כמפורט להלן:

א. ביום 5.3.92 נחתם בין העמותה לבין לור"ם הסכם, (להלן: "ההסכם עם העמותה"), לפיו נקבע כי לור"ם תבנה את יחידות הדיוור בפרוייקט. כן הוצהר כי ככוונת לור"ם לשתף בביצוע הבנייה את דנהאוו.

ב. ביום 9.3.92 נחתם בין לור"ם לבין דנהאוז הסכם לפיו קיבלה על עצמה דנהאוז את כל התחייבויות לור"ם בהסכם עם העמותה ובהסכמים הפרטיים שנחתמו ו/או ייחתמו עם חברי העמותה, ובכלל זה את ההתחייבות לבניית כל יחידות הדיור (להלן: "**הסכם ההמחאה**"). תמורת ההמחאה היתה זכאית לור"ם לסך של 2,350 ש"ח בלבד, בגין כל הסכם בנייה עם חבר העמותה.

ג. בהתאם להסכם ההמחאה, שילמו חברי העמותה, וביניהן התובעת, את כל התשלומים בגין יחידת הדיור לדנהאוז.

ד. לצורך בניית יחידות הדיור בפרוייקט התקשרה דנהאוז בהסכם עם סולל בונה בע"מ, לפיו תשמש סולל בונה הקבלן המבצע בפרוייקט.

אם כן, בהסכמת העמותה וחבריה, לור"ם לא לקחה כל חלק בבניית יחידות הדיור בפרוייקט, לרבות יחידת הדיור של התובעת, על-כן לור"ם אינה אחראית בשום צורה ואופן לכל מעשה הבנייה בפרוייקט בכלל ובבניית ביתה של התובעת בפרט, ויש למחוק או לדחות את התביעה נגדה בהיעדר עילה ו/או מחוסר יריבות.

וואכן, העובדה כי לור"ם לא היתה אחראית לבניית יחידות הדיור של חברי העמותה קיבלה גושפנקא שיפוטית במסגרת ת.א. 163/93 בבית המשפט המחוזי בירושלים, כתובענה שהוגשה ע"י העמותה נגד לור"ם, דנהאוז ואחרים. במסגרת תובענה זו הגיעו לור"ם והעמותה להסכם פשרה לפיו הוסכם בין הצדדים כי:

"לצורך המשפט בת.א. 163/93 תחשב דנהאוז כצד ישיר להסכמי הבניה שנחתמו עד כה עם העמותה וחבריה ביחס לפרוייקט."

כן הוסכם למחוק את לור"ם מהתביעה, תוך שהעמותה וחבריה מתחייבים:

"לא להגיש נגד לור"ם תביעה אחרת בכל עילות התביעה עד כה אלא אם כן יתגלו בעתיד עובדות חדשות ומשמעותיות".

הסכם הפשרה מצ"ב **כנסת א'** לכתב הגנה זה.

הסכם הפשרה מחייב את התובעת לכל דבר ועניין. התובעת מינתה את העמותה בכתב ההתחייבות וכתגדרתו בסעיף 3 י' (להלן) עליו חתמה, כי העמותה תשמש שלוחה ונאמנה של התובעת בכל הקשור לפרוייקט. כמו כן בהסכם הבנייה שנחתם בין התובעת לבין לור"ם, נספח א לכתב התביעה (להלן: "**הסכם הבנייה**"). הסכימה התובעת לקבל על עצמה את הוראות הסכם הפשרה.

לפיכך, לאור האמור, מנתנה התובעת ומושתקת מילטעון נגד לור"ם את הטענות המועלות בתביעתה, ודין תביעתה להידחות ו/או להימחק על הסף.

4. זאת ועוד, ביום 11.5.98 נחתם בין העמותה לבין דנהאוז הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין במסגרת ת.א. 163/93 הנ"ל, לפיו ניתן פסק דין לטובת העמותה המזכה אותה בסך של 4,000,000 ש"ח, אשר ישולם באמצעות ערבות בנקאית שהועמדה ע"י דנהאוז במסגרת התובענה הנ"ל.

בהסכם הפשרה הנוכח התחייבה העמותה כי:

"אין ולא יהיו לתובעים ו/או למי מהם כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או תלונות נגד דנהאוז בקשר עם התביעה בתיק זה".

הסכם הפשרה בין העמותה לבין דנהאוז מצ"ב **כנסת ב'** לכתב הגנה זה.

משכך, והואיל והעמותה וחבריה התחייבו בתמורה לסכום הכספי אותו קיבלו, סך של 4,000,000 ש"ח, להימנע מכל תביעות נגד דנהאוז. כמו שבנתה את יחידות הדיור של חברי העמותה, מנועה התובעת, חברת העמותה, להגיש תובענה זו.

לור"ם תטען כי בתביעת התובעת יש משום ניסיון נפסד לזכות ב"כפל פיצוי" ולעקוף את פסק הדין הנ"ל, נוכח קבלת סכום הפשרה הנ"ל ע"י העמותה.

א. על פי הסכם הבנייה, הסכימו הצדדים מפורשות להתנות את מסירת יחידת הדיוור בביצוע כל התשלומים בהם חייבת התובעת על-פי הסכם הבנייה, וכן התנו את המסירה בכך שהתובעת קיבלה הודעה על השלמת יחידת הדיוור ועל מועד מסירתה.
כלומר, הוסכם כי חייב המסירה מותנה, בעוד אשר חייבי התשלום של התובעת הם עצמאיים ועומדים בפני עצמם.

ב. בסעיף 4 (א) להסכם הבניה נקבע:

"הקבלן מתחייב למסור למזמין את יחידת הדיוור, לאחר השלמתה כאמור. (להלן: "מועד המסירה"). התחייבות הקבלן כאמור לציל כסופה לתנאי חוקרם שבמזמין ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן התחייבויות שהוא חייב למלא לפי הוראות הסכם זה, ופא'וז... סילוק פפוצל על כל תשלום לקבלן... על פי הוראות הסכם זה."

ובסעיף 6 (ב) להסכם הבניה נקבע:

"מסירת הדירג מותנית פא'לוי כל התחייבויותיו של המזמין כלפי הקבלן וצא'ידתו כתנאי לוח התשלומים וכן כקבלת אישור פצאותה."

ג. על פי סעיף 4 (ז) להסכם הבניה הוסכם מפורשות כי:

"המזמין מתחייב כי החל ממועד התחלת הקניה ועד למועד המסירה לא יסריצ למהלך הקניה, לא יכנס ליחידת הדיוור, לא יכניס ליחידת הדיוור חפצים כלשהם פצ'או וואו צ"י אחרים מלצ'או אלא כתיאוק ופא'ישור מראש."

ד. בסעיף 13 להסכם הבניה בין התובעת לבים לור"ם (להלן: "הסכם הבנייה"), הוסכם בין הצדדים כי כל תשלום על פי הסכם זה, שלא שולם בסועדו, ישא ריבית פיגורים או הפרשי הצמדה למודד תשומות הבניה וריבית או הפרשי הצמדה לדולר וריבית, על פי בחירת לור"ם.

ה. למרות שלא נתמלאו התנאים שנקבעו בהסכם הבנייה למסירת יחידת הדיוור, לרבות אלה המנויים בסעיפים 4 (א) ו-6 (ב) להסכם הבניה, וחרף העובדה שהתובעת לא שילמה את מלוא התמורה החייבת, פלשה התובעת ליחידת הדיוור והסיגה גבולה של התובעת, במהלך חודש מאי 1997, או בסמוך לכך (להלן: "מועד הפלישה").

ו. התובעת הפרה באופן בוטה ויסודי את התחייבויותיה החויות, על פי הסכם הבניה, נספת אי לכתב התביעה, ולא שילמה את מלוא התמורה בהתאם להסכם הבניה, כך שגכון ליום 4.9.97, לאחר מועד פלישתה, נותרה חייבת בגין הסכם הבניה סך של 38,679 ש"ח.

דו"ח מצב החשבון מצייב כנספת ג' לכתב ההגנה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

סכום תחוב נושא הפרשי הצמדה למודד וריבית פיגורים, וגכון ליום 11.5.99 עומד על סך של 44,410 ש"ח.

ז. יצוין בהדגשה, התובעת בסעיף 23 לכתב התביעה מצהירה מפורשות כי לא שילמה את מלוא התמורה החייבת בגין יחידת הדיוור.

מפתיעה ומדהימה טענתה של התובעת כי "קיווה בעצמה מהתמורה שהתחייבה לשלם" סכום של 40,000 ש"ח.

התובעת לא היתה זכאית לקזז כל סכום שהוא מהתמורה אותה התחייבה לשלם, ויתרה מכך, לא ניתנה על ידה הודעת קיווה כמתחייב עפ"י הדין.

ח. התובעת התחייבה בהסכם הבניה "לא לדרוש מהקבלן ביצוע הוראות הסכם זה כל עוד הוא (התובעת) לא עמד ולא מילא את כל ההתחייבויות שנטל על עצמו לאחר חתימתו".

לאור התחייבותה הנ"ל של התובעת, אין התובעת זכאית לעלות כל דרישה ו/או תלונה ו/או טענה הקשורה ליחידת הדיוור, כל עוד היא חייבת בתשלום יתרת התמורה בגין הסכם הבניה, כמפורט לעיל.

ט. ואת ועוד משפלה התובעת ליחידת הדיוור, מבלי שקיבלה את הסכמת הקבלן לכך, מנעה היא מלטען טענות הנוגעות למצב יחידת הדיוור, ואין היא זכאית להעלות כל טענות בכגון דא. שומה היה על התובעת להמתין להודעת הקבלן על מסירת יחידת הדיוור, ועל כן אין לה אלא להלין על עצמה.

י. משלא בוטל הסכם הבניה ע"י התובעת בסמוך לפלישת התובעת בשל הפרות הקבלן, כנטען ע"י התובעת, והמוכחש נחרצות, מחייבת היתה התובעת לקיים את הוראות הסכם הבניה ככתב וכלשון, ולא לפלוש ליחידת הדיוור בטרם שילמה את מלוא התמורה ובטרם קיבלה הודעה על מסירה.

ב. עיכוב הליכים

יש לעכב את ההליכים בתביעה זו, ככל שהטענות בה נוגעות לליקויי בניה וטענות אחרות המעלות שאלות טכניות ו/או הנדסיות הואיל ובין הצדדים קיים הסכם בורות לפי הסכימו ביניהם הצדדים למסור סכסוכים בנושאים הנ"ל להכרעתו של בורר, כמובא להלן.

סעיף 23 להסכם הבניה קובע

"חילוקי דעות הנדסיים וטכניים הקשורים לדרך ביצוע הבניה עצמה יובאו לפני המפקח מטעם העמותה, ואם מי מהצדדים לא יהיה מרוצה מפסיקתו יביאו הצדדים את טענותיהם לפני בורר שייקבע ע"י הטכניון וקביעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים".

3. דחיית התביעה לגופה

מבלי לפגוע באמור לעיל, ולשם הזהירות בלבד, תטען לור"ם, כי דין התביעה להדחות גם לגופו של עניין, מן הטעמים המפורטים לעיל ולהלן:

א. מוכחש האמור בסעיף 1 לכתב התביעה.

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. כי היא חוזרת על הנטען בסעיף 2 א.2 לעיל.

2. כי המפרט שצורף להסכם הבניה הוסכם בין לור"ם לעמותה וצורף כנספח להסכם עם העמותה, וכי העמותה, בה חברה התובעת, אישרה והסכימה כי מפרט זה יצורף לכל הסכמי הבניה שיחתמו ועם חבריה.

ב. מוכחש האמור בסעיף 2 לכתב התביעה.

ג. מוכחש האמור בסעיף 3 לכתב התביעה.

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. לא צורף לכתב התביעה הסכם מרוגמה חתום ע"י העמותה, וכי כל שצורף היוו נוסח טיוטת הסכם כללי, ללא כל נספחים, ואין נוסח הטיוטה הנ"ל מקים חובות כלשהן החלות על לור"ם.

2. כי ההסכם עם העמותה מגדיר ומסדיר את התחייבויות לור"ם מחד ואת התחייבויות העמותה מאידך, ואין להוסיף עליו כל תוראה או תנאי שלא באו במסגרתו.

3. כי כל התחייבויות העמותה כלפי ממשלת ישראל, ככל שהיו, חלות עליה בלבד, ואין בינם לבין לור"ם דבר.

4. כי נוסח הסכם הבניה שנחתם בין לור"ם לבין כ"א מחברי העמותה, ובכללם התובעת, נקבע והוסכם מפורשות בין העמותה לבין לור"ם וצורף כנספח מחייב להסכם עם העמותה.

יתרה מכך, העמותה דרשה ובהתאם התחייבה לור"ם לחתום עם כל אחד מחברי העמותה על הסכם בנייה בנוסח זה בלבד. משהוסכם בין העמותה לבין לור"ם הנוסח המדויק של הסכם הבנייה, מנועה העמותה מלטעון כנגד נוסח זה. קל וחומר, לא יכולה התובעת להישמע בטענות נגד נוסח הסכם הבנייה שהוסכם ואשר ע"י העמותה.

ד. מוכחש האמור בסעיף 4 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה תטען לור"ם כי:

1. נספחי נוסח טיוטת הסכם הפרוגרמה לא צורפו לעותק כתב התביעה שהומצא ללור"ם, ולור"ם שומרת את הזכות לטעון לעניין זה לכשיומצאו לידה, בין בדרך של תיקון כתב הגנה ובין בכל דרך אחרת.
2. ככל שקיימת התחייבות בנוסח הסכם הפרוגרמה לעקרונות שזיפצו בהסכמי הבנייה, דבר המוכחש, ההתחייבות הינה של העמותה בלבד, וההתחייבות אינה חלה על לור"ם.
3. מכל מקום, משהוסכם בין העמותה לבין לור"ם נוסח הסכם הבנייה, ולאחר שצורף נוסח זה להסכם עם העמותה, מנועה העמותה וכל אחד מחבריה לטעון נגד נוסח הסכם הבנייה.
4. התובעת חתומה על הסכם הבנייה, והסכם הבנייה מוצג כאופן סופי ומוחלט את כל שהוסכם בינה לבין לור"ם, ולא ניתן לחסיף על הוראות הסכם הבנייה כל תנאי שהוא.

ה. מוכחש האמור בסעיף 5 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. הסכם הבנייה שנחתם בין התובעת לבין לור"ם אינו חוזה אחיד כמשמעותו בחוק החוזים האחדים, תשמ"ג - 1983 מהטעמים הבאים:
 - א. בין התובעת לבין לור"ם נחתמה תוספת להסכם הבנייה, בה הוסכם בין הצדדים על שינויים ותיקונים בנוסח הסכם הבנייה. התוספת להסכם הנ"ל נקבעה בהסכמה בין הצדדים ולא נקבעה מראש ע"י לור"ם.
 - ב. שינוי נוסח חלק מתנאי הסכם הבנייה בהסכמה שולל את האפשרות כי המדובר ב"חוזה אחיד".
 - ג. תנאי הסכם הבנייה הוסכמו במפורש בין העמותה בה חברה התובעת, לבין לור"ם, משכך, אין לומר כי תנאי הסכם הבנייה "נקבעו מראש בידי צד אחד", ועל כן אין המדובר ב"חוזה אחיד" כמשמעותו בחוק הנ"ל.
 - ד. העמותה שימשה כנאמנה וכשלוחה של התובעת, כמו גם של יתר חברי העמותה, בכל הקשור למרויקט הבנייה, ובכלל זה בכל הקשור להסכמה על נוסח הסכם הבנייה שייחתם עם חברי העמותה.
 - ה. הסכם הבנייה נועד לשמש אנשים מסויימים במספרם או בהותם, ואנשים אלו הם חברי העמותה, והם בלבד. משכך, אין הסכם הבנייה עונה על הגדרתו של "חוזה אחיד" כמשמעותו בחוק.

ו. מוכחש האמור בסעיף 6 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה תטען לור"ם כי הקרקע עליה נבנו יחידות הדיור של חברי העמותה, ובכללם התובעת, נרכשה ע"י העמותה באמצעות עבור חבריה. בהסכם הבנייה הוסכם על בניית יחידת הדיור בלבד ולא על מכירתה.

ז. מוכחש מכל וכל האמור בסעיף 7 לכתב התביעה.

מפתיעה ומדהימה עזות מצחה של התובעת לטעון נגד נוסח הסכם הבנייה.

העמותה, אשר התובעת חברה בה, אישרה את נוסח הסכם הבנייה, על נספחיו, פעמיים, לראשונה במסגרת הסכם כינה לבין לור"ם, כאמור לעיל, ופעם נוספת במסגרת הסכם הפשרה אשר נחתם בין העמותה לבין לור"ם במסגרת תיק אזרחי 163/93, אשר התנהל בפני בית המשפט המחוזי בירושלים כנזכר בכתב הגנה זה.

התובעת אישרה בחתימת ידה, כי קראה את הסכם הפשרה הכינה את תוכנו והתחייבה לא להעלות טענה כלשהי כנגד לור"ם בכל הקשור להסכם הפשרה.

לור"ם תחזור על טענותיה בסעיף ה' לעיל, ותוסיף ותטען כי ההסכם שנחתם בין לור"ם לבין התובעת אינו חוזה אחיד על פי הגדרתו בחוק הטכני, מאחר ומדובר בחוזה אשר לשני הצדדים לו, היתה השפעה על תוכנו. לתובעת היתה השפעה על תוכן החוזה, אם באופן ישיר, באמצעות נריכת תוספת להסכם, ואם באמצעות הענותה.

ח. כל האמור בסעיף 8 לכתב התביעה, על כל תתי סעיפיו, מוכחש מכל וכל.

1. אפילו היה מדובר בחוזה אחיד, טענה המוכחשת מעיקרה, הרי שהסעיפים הנוגעים על ידי התובעת כסעיפים מגבילים ו/או מקפחים אינם סעיפים מגבילים ו/או מקפחים כלל ועיקר.

כל הוראות הסכם הבנייה על נספחיו אינם תנאים מקפחים או מגבילים בהתחשב בכל שאר תנאי הסכם הבנייה, נסיבות חתימתו, והיותה של התובעת חברה בעמותה אשר השפיעה על תוכנו של החוזה. אין בתנאים אלה כל קיפוח של התובעת או יתרון בלתי הוגן ללור"ם, ולפיכך אין כל עילה לביטולם של תנאים אלה.

2. טענת התובעת בדבר תנאים מקפחים ובדבר חוסר חוקיותם של סעיפים בהסכם נטענו באופן סתמי כוללני, מבלי שהתובעת ציינה מפורשות את הוראות הדין המסוימות, ולפיכך דין טענות אלה להימחק מכתב התביעה.

3. לור"ם תוסיף ותטען מבלי לפגוע באמור לעיל כי אין מניעה עפ"י דין להתנות בהסכם על חוקים דיספוזיטיביים.

ט. כל האמור בסעיף 9 לכתב התביעה מוכחש מכל וכל.

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה לעיל תטען לור"ם:

1. לא ברורה הטענה הכללית כי נספחים 1א - א - 10 הוצגו כ"מפרט" סעיף 3(א) להסכם הבנייה קובע כי הקבלן יבנה את יחידת הדיור בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות (נספחים א ובי).

2. המפרט הטכני שצורף להסכם הבנייה הוסכם על התובעת והוסכם על העמותה, ועל כן מחייב את התובעת לכל דבר ועניין (הן מכוח הסכמת העמותה למפרט זה והן מכוח חתימת התובעת על מפרט זה).

כמו כן בהסכם הפשרה, הנוכח לעיל, הוסכם בין העמותה ללור"ם על שינויים מסוימים במפרט הטכני, והתובעת הצהירה בהסכם הבנייה כי המפרט על השינויים שחלו בו, בהתאם להסכם הפשרה, יחול על יחידת הדיור המוזמנת על ידה.

י. כל האמור בסעיף 10 לכתב התביעה מוכחש מכל וכל.

התובעת הפרה באופן בוטה ויסודי את הסכם הבנייה, באופן שפלשה ליחידת הדיור ללא כל רשות ובניגוד לאמור בהסכם ו/או בניגוד לכל דין, תוך הסגת גבול, ובטרם שילמה את מלוא תמורת יחידת הדיור כאמור בהרחבה בסעיפים 2 א. 5 לעיל לכתב הגנה זה.

זאת ועוד, התובעת חתמה על כתב התחייבות וטאמות, בו התחייבה מפורשות, לא לתפוס חוקה ביחידת הדיור בטרם מילאה את כל התחייבויותיה כלפי הקבלן.

כתב ההתחייבות הנ"ל (להלן: "**כתב ההתחייבות**") צורף להסכם הבנייה ומהווה התקשרות ישירה בין התובעת לבין לור"ם, ולחילופין מהווה התחייבות לטובת צד שלישי - לור"ם.

כתב ההתחייבות מצ"ב **נספח ד'** לכתב הגנה זה.

יא. כל האמור בסעיף 11 לכתב התביעה מוכחש בזאת.

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה לעיל, תטען לור"ם, כי עפ"י תנאי הסכם הבנייה והתוספת להסכם הבנייה, מועד המסירה המיועד הינו 1/1/97 ובתוספת 90 ימים שלא יתוו איחור במסירה, כאמור בסעיף 34 להסכם. דהיינו יום 1/4/97.

בנוסף תטען לור"ם, כי עפ"י הוראות סעיף 44 להסכם הבנייה הוסכם מפורשות כי המסירה מותנית בתשלום מלוא תמורת יחידת הדיור. אי תשלום כאמור דוחה את מועד המסירה עד למועד בו תשולם כל תמורת יחידת הדיור.

יב. כל האמור בסעיף 12 לכתב התביעה מוכחש בזאת

מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה הנ"ל תטען לור"ם:

1. הודעת התובעת באמצעות בא-כוחה כי היא מתעתדת לפלוש ליחידת הדיור ולבצע את השלמת עבודות בעצמה הייתה הפרה יסודית של הסכם הבנייה וכתב ההתחייבות הנזכר.

ביום 25.5.97 הודיע ב"כ דנהאוז לתובעת כי פלישתה ליחידת הדיור תהווה מעשה הסגת גבול אסור והפרה יסודית של הסכם הבנייה.

הודעת ב"כ דנהאוז מצ"ב כנספח ה' לכתב הגנה זה.

2. חרף הודעת ב"כ דנהאוז הנזכרת, ומבלי שהתובעת שילמה את יתרת התמורה החייבת בגין יחידת הדיור, פלשה התובעת ליחידת הדיור ותפסה בה חזקה שלא כדין.

3. לור"ם מכחישה את כל האמור בחוות הדעת שצורפה לכתב התביעה. מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה, עיון בחוות הדעת, המתיימרת לתאר את מצב יחידת הדיור ועבר לפלישת התובעת, מלמד כי לטענת התובעת עצמה, עבודות ההשלמה שנדרשו לטיוח הבנייה היו מעטות והיו בבחינת דברים פעוטים המבוצעים עפ"י בסמוך למסירת החזקה ע"י הקבלן, בין היתר, מחשש לפגיעה ולנזק לאותן עבודות בין המועד בו הן מבוצעות למועד המסירה במועד.

4. כי פלישת התובעת מנעה מהקבלן להשלים את ביצוע העבודות שהיו נדרשות לפני מסירת הדירה. בהתנהגותה זו גרמה התובעת בעצמה לכל נזק אם נגרם לה בשל חוסרים וא/או אי השלמות.

5. מכל מקום עלות ההשלמה לקבלן נמוכה יותר מעלות ההשלמה המבוצעת ע"י אדם פרטי, ובכלל זה, התובעת, וזאת כמובן מבלי להודות במעטות התובעת להוצאות שהוצאו על-ידיה.

יג. מוכחש האמור בסעיף 13 - 14 לכתב התביעה

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לור"ם:

1. כי, כעולה מחוות הדעת עליה מסתמכת התובעת בתביעתה, עיקר העבודות הנדרשות בקשר ליחידת הדיור רובן ככולן הן עבודות לתיקון ליקויי בנייה (נטענים) (המוכחים בזאת).

2. משכך, והואיל ומדובר בליקויי בנייה, אין התובעת זכאית לכל פיצוי שהוא בקשר לליקויי הבנייה והנזקים הנלווים האחרים הנטענים על ידה, והמוכחים, בקשר לתיקון ליקויים.

3. בחסכם הבנייה הוסכם מפורשות כי -

"הקבלן יתקן כל פגם שיתגלה ויתגלה ביחידת הדיור בתקופת הבדק... בתנאי מפורש כי... המזמין הודיע במכתב רשום לקבלן על קיום הליקויים..."

"הקבלן יבצע את תיקון הליקויים שהוא חייב בביצועם תוך זמן סביר מקבלת ההודעה של המזמין."

"המזמין מתחייב לאפשר לקבלן לבדוק ולתקן כל ליקוי בדירתו..."

"סירב המזמין לאפשר לקבלן בדיקת הליקויים... לא יוכל להסתמך עליהם ולא לתבוע בגינם את הקבלן".

"פרט לאחריות ולהתחייבויות הקבלן לתיקון הליקויים... אין ולא תחול על הקבלן כל אחריות וא/או חבות בקשר לליקויים כשלהם..."

4. לאור המוסכם בין הצדדים, הרי משתיקנה התובעת ליקויים, המוכחשים כשלעצמם, אין היא זכאית לכל פיצוי שהוא בגין תיקון הליקויים והנוקים הנוספים הנטענים על ידה (והמוכחשים) בקשר לעבודות התיקונים.
5. עפ"י הדין החל, חובה היה על התובעת לאפשר לקבלן לתקן את הליקויים, ככל שהיו, והמוכחשים, ומשביצעה התובעת עבודות תיקונים, דבר המוכחש, אין לה אלא לחלין על עצמה, והיא לא זכאית לכל פיצוי שהוא בגין עבודות אלו.
6. בנוסף ואו לחילופין משפלשה התובעת ליחידת הדירור ולא שילמה את מלוא התמורה החייבת, אין היא זכאית כי הקבלן יסלא חיובו לתיקון הליקויים, בטרם קיימה התובעת את התחייבותה ושילמה את התמורה החייבת.
7. נזקי הגניבה הנטענים בסעיף 13 ה' והמוכחשים כשלעצמם אינם באחריותה של לור"ם. הגניבה, כעולה מטענת התובעת בכתב התביעה, התרחשה לאחר שהתובעת תפסה חוקה ביחידת הדירור. תפיסת החוקה ע"י התובעת מנתקת כל קשר סיבתי שהוא בין הגניבה הנטענת לבין לור"ם.
- מכל מקום, בהתאם להוראות הסכם הבנייה, עפ"י כל דין ועפ"י מושכלות יסוד, אחריות לכל נזק המתרחש ביחידת הדירור לאחר תפיסת חוקה ע"י המזמין חלה על המזמין בלבד.
8. טענת התובעת בדבר עלות מימון הלוואה, כנוכח בסעיף 13 ו' לכתב התביעה, מוזרה במיוחד. התובעת נמנעה תוך הפרה נסה של ההסכם לשלם את יתרת התמורה, והיא מלינה על הצורך בחלוואה זו ואת ועוד, אין כל קשר סיבתי שהוא בין עלות המימון הנטענת והמוכחשת לבין לור"ם.
- יד. מוכחש כל האמור בסעיף 15 לכתב התביעה מכל וכל.
- מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה תטען לור"ם:
1. התובעת אינה זכאית והיא מנעה עפ"י הוראות הסכם הבנייה ועפ"י דין לטעון לכל ליקויים נוספים מעבר לאלו שנטענו על ידה בסמוך לפלישתה ליחידת הדירור והמפורטים בחוות הדעת (המוכחשת) שצורפה לכתב התביעה ושהוצאה ללור"ם.
 2. התובעת טוענת לעלות תיקונים של הדירה "עפ"י הוצאות שהוצאה או שתוציא לתיקון הליקויים".
 - טענה זו הינה טענה סתמית, כלתי מפורטת ויתרה מזאת עולה ממנה, כי התובעת דורשת פיצוי בגין אותם נזקים הנטענים על ידה בסעיף 14 לכתב התביעה.
 - מכל מקום, שומה על התובעת לפרט במפורט את ההוצאות שהוציאה לטענתה בנפרד מהוצאות עתידיות נטענות.
 3. לור"ם תחזור על טענתה כי משלא שולמה יתרת התמורה בגין יחידת הדירור, אין התובעת זכאית לכל תיקון ליקויים ואו לפיצוי בגינם.
 4. כי עפ"י הוראות הסכם הבנייה ועפ"י דין אין התובעת זכאית לפיצוי בגין ליקויי בנייה כלשהם, והמוכחשים.
 5. כי בכל מקרה עפ"י הוראות הסכם הבנייה הייתה מחויבת התובעת ליתן לקבלן אפשרות לתיקון ליקויים ולמעט הזכות לתיקון ליקויים, אשר נשללה לאור התנהגות התובעת, אין התובעת זכאית לכל פיצוי שהוא.

6. כי התובעת לא היתה זכאית לקזז כל סכום שהוא מיתרת התמורה החייבת.
- זאת ועוד, מועד תשלום יתרת התמורה בגין הסכם הבנייה היה עד מועד המסירה, ומשפילשה התובעת לדירה, הרי המועד בו נדרשה לשלם את יתרת התמורה היה עד ולא יאוחר ממועד תפישת החוקה על ידה.
- משכך, והואיל ובמועד זה טרם קמה כל חובה על הקבלן לתקן כל ליקויי בנייה שהם, הרי לא ניתן היה לקזז מיתרת התמורה חיוב שלא הגיע מועד קיומו.
7. כי התובעת לא נתנה כל הודעת קיזוז כדין במועד הרלוונטי.
8. בנוסף ולחילופין, חלק מהליקויים ו/או אי ההתאמות אשר לקיומם טוענת התובעת והמוכחשים הינם בגדר סטיות המותרות עפ"י הסכם והתובעת לא זכאית לכל פיצוי בגינם.
9. חלק מהליקויים ו/או הפגמים הנטענים והמוכחשים, נגרמו באשמת התובעת ו/או מי מטעמה ו/או הנם תוצאה של בלאי סביר ו/או כח עליון, ולפיכך אין לזר"ם חייבת בחיקונם.
10. חלק מהליקויים ו/או הפגמים ו/או אי ההתאמות אשר לקיומם טוענת התובעת, והמוכחשים, אין בהם כדי לפגוע בנוחות התובעת ו/או בשימוש בדירה ו/או בערכה ולפיכך גם אם ליקויים אלה קיימים בדירה (דבר המוכחש כשלעצמו), הרי שאין התובעת זכאית לכל פיצוי בגינם.
11. הליקויים ו/או הפגמים ו/או אי ההתאמות הנטענים, אינם מהווים ליקויים ו/או מגמים ו/או אי התאמות עפ"י הוראות הדין ו/או הוראות ההסכם על נספחו.
12. התובעת מנועה ו/או מושתקת מלבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, בגין חלק מהליקויים הנטענים, ואשר קיומם מוכחש כאמור.
13. כי בפלישתה של התובעת ליחידת הדיור נמנעה מלזר"ם האפשרות לערוך פרוטוקול מסירה בהתאם להוראות הסכם הבנייה.
- אי עריכת פרוטוקול מסירה עליו חתום הקבלן מהווה הפרה של הסכם הבנייה המונע מהתובעת כל זכות לתיקון ליקויים ו/או לפיצוי בגינם.
- אי עריכת פרוטוקול מסירה מנע מהקבלן את האפשרות לתעד את ליקויי הבנייה. מחדל זה אותו גרמה התובעת מונע מבעדה להסתמך על כל טענות ליקויי בנייה ו/או אי התאמות אחרות.
14. בהתאם להסכם עם העמותה, נקבע כי המפקח מטעם העמותה יהא אחראי לטיב הבנייה.
- משכך, כל ליקויי בנייה, המוכחש, ואשר המפקח מטעם העמותה לא התריע עליו, אינו יכול להיות עילה לתביעה והתובעת מנועה מלטעון לליקוי כאמור.

טו. מוכחש כל האמור בסעיף 16 לכתב התביעה.

מבלי לגרוע בכלליות הוכחשה טען לז"ם:

1. כי במכתבו של ב"כ התובעת נאמר בהאי לישנא:
- "רצ"ב חוות דעת לענין מצב הבית נכון ליום 4.6.97
כפי שהודעתין זה מכבר השלימה מרשתי בעצמה את בניית הבית עפ"י חוות הדעת."
- לאור האמור במכתב ב"כ התובעת, התובעת מודה כי פעלה לתיקון הליקויים הנטענים והמוכחשים מבלי שניתנה לקבלן כל הזדמנות לתיקונם.
2. התובעת טוענת כי "לתובעת **עתידיים** להגרום עקב ביצוע עתידי של תיקוני ליקויים, נזקים כלליים... אובדן ימי עבודה...".
- דין טענה זו להידחות על הסף.
- לא ניתן לטעון לנזקים עתידיים, שמועד התגבשותה טרם הגיע, מה גם שהנטען לענין "נזקים כלליים" סתמי בלתי מפורט וממילא מופרך.

3. הנזקים המתוארים בסעיף 16 (א) לכתב התביעה, המוכחים לכשעצמם, אינם קשורים בקשר סיבתי לליקויים הנטענים על ידי התובעת והמוכחים לכשעצמם, ולפיכך אין כל אחריות של לוריים בגינם. מדובר בניסיון נלוו של התובעת לדרוש כספים ללא כל עילה ושאינם מגיעים לה.

טז. מוכחש האמור בסעיפים 17 - 18 לכתב התביעה.

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לוריים כי:

1. לוריים תחזור ותטען כי התובעת פלשה ליחידת הדיור, שלא כדין בטרם קיבלה הודעה על מסירת הדירה ובטרם שילמה את מלוא התמורה בגין הדירה.
2. כי מועד המסירה המוסכם בהסכם הבנייה ובתוספת להסכם זה שנחתמו בין הצדדים הינו בחלוף 90 יום לאחר יום 1/1/97, היינו יום 1/4/97 וכשמועד זה יכול ויידחה בשל נסיבות שאינן תלויות בקבלן.
3. בפועל פלשה התובעת ליחידת הדיור עוד בטרם חלף מועד המסירה המוסכם או לחילופין בחלוף חודש אחד בלבד ממועד המסירה המוסכם.
4. התובעת טוענת בתביעתה כי "עבודות הבנייה הסתיימו בחודש ספטמבר 1997", כמו כן טוענת התובעת כי "התובעת התחייבה למסור את הדירה עד ליום 1/1/97".
5. כי בהתאם למוסכם בהסכם הבנייה, חיוב המסירה של הקבלן מותנה בקיום חיובה העצמאי של התובעת לשלם את מלוא התמורה.
- מאחר והתובעת לא שילמה את מלוא התמורה החייבת עובר לפלישתה ליחידת הדיור, לא חלף מועד המסירה.
6. כי מופרך ומוגזם הסכום הנטען בגין עוגמת נפש, וכי לאור התנהגות התובעת, אשר פלשה ליחידת הדיור בטרם חלף מועד המסירה או לחילופין משחלף חודש אחד בלבד, אין היא זכאית לכל פיצוי שהוא בגין עגמת הנפש.
- יתרה מזאת, בהתנהגותה של התובעת היה משום גרימת נזק אדיר לפרויקט, בכך שמומין בנייה בוחר לעצמו דין עצמי, לפלוש לדירה ולא לשלם את התמורה המגיעה בגין בנייתה.

יז. האמור בסעיף 19 לכתב התביעה, על כל תת סעיפיו, מוכחש בזאת:

מבלי לפגוע בכלליות ההכחשה תטען לוריים כי:

1. התובעת אינה זכאית להשבת כספים כלשהם, אשר שולמו על ידה בהתאם להתחייבותיה על פי ההסכם שחתמה עם לוריים.
2. בהסכם הבנייה עליו חתומה התובעת לא נזכר כי התובעת תשתתף בחוצאות המשפטיות ובהוצאות שכ"ט עו"ד.
3. לוריים לא קיבלה מהתובעת כל סכום שהוא בגין שכ"ט עו"ד או השתתפות בחוצאות משפטיות.
4. אם שילמה התובעת למאן דהוא סכום כלשהו בגין שכ"ט, הרי היה זה כמסגרת התקשרות בין התובעת למאן דהוא, ואין ללוריים כל קשר לכך.
5. טענת התובעת המוגשת לנושא רישום הזכויות אינה בסמכותו העניינית של בית משפט נכבד זה, אלא היא בסמכותו העניינית בית המשפט המחוזי הנכבד, ולפיכך דין טענה זו ותביעת התובעת בקשר לכך להידחות על הסף.
6. בנוסף ולחילופין, בהסכם הבנייה הוסכם בין הצדדים כי משרד עורכי הדין יבצע את רישום הדירה כלשכת רישום המקרקעין בתוך 36 חודש מהחתימה שבו יהיה אפשרי ביצוע הרישום.

המועד לביצוע רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין טרם הגיע הואיל ולא ניתן כיום לבצע את הרישומים בפנקסי המקרקעין, מאחר וטרם נרשמה פרצלציה.

לור"ם תטען כי רישום הפרצלציה אינו באחריותה, היא מעולם לא התחייבה לכך, וכי האחריות לכך הינה של העמותה.

7. לור"ם תטען, כי התובעת התחייבה ממורשות בהסכם הבנייה כי תישא בהוצאות הערבות.

כמו כן בכתב ההתחייבויות, **נספח ד'** לכתב הגנה זה, התחייבה התובעת לשלם את עמלת הערבות, בכל מקרה בו תבקש ערבות להבטחת תשלומיה עפ"י ההסכם.

8. כמו כן בהסכם הפשרה שנחתם בין העמותה ללור"ם, שקיבל את אישורו של כ"י בית המשפט המחוזי בירושלים, הוסכם כי התשלום בגין הוצאות הערבות יחול על חברי העמותה, ובכללם התובעת.

9. לור"ם תטען כי אינה בבחינת "מוכר" כמשמעותו של מונח זה בחוק המכר (דירות) להבטחת השקעות של רוכשי דירות, ומכל מקום אין מגיעה עפ"י דין, כי הוצאות הערבות עפ"י החוק תצ"ל יחולו על מזמיני הדירות או רכושיהן.

י"ח כל האמור בסעיף 21 - 22 לכתב התביעה מוכחש בזאת.

לור"ם תחזור על כל טענותיה בכתב הגנה זה. כמו כן תטען לור"ם כי עפ"י דין תובע בעילת הפרת חובה חקוקה מחוייב לטעון לתוצאות דין ספציפיות, ובהעדר פירוט כאמור, דין תביעתו להידחות. זאת ועוד, לור"ם תטען כי מדהימה ומופרכת הטענה בדבר מצג שואה העמותה וחבריה הסכימו וידעו עוד מראשית יוזם הפרוייקט כי הבנייה תתבצע ע"י חברת דנהאוז, כנטען לעיל בכתב הגנה זה.

י"ט כל האמור בסעיף 23 לכתב התביעה מוכחש בזאת.

1. לור"ם חוזרת על כל טענותיה בכתב הגנה זה.

2. בנוסף לכל האמור לעיל, תטען לור"ם, כי הסכומים הנטענים על ידי התובעת מוגזמים ומופרכים מעיקרם.

3. לור"ם תטען, כי אין כל קשר סיבתי בין הסכומים הנטענים לבין מעשיה של לור"ם.

4. לור"ם תטען כי עפ"י הוראות הסכם הבנייה אין התובעת זכאית לכל פיצוי בגין עלות תיקוני ליקויים, השלמות ו/או ירידת ערך.

יתרה מכך, הסכום הנטען בגין ירידת ערך מוגזם במיוחד לאור הסכום הנטען ע"י התובעת והמוכחש, כפיצוי בגין ליקויי הדירה.

5. לור"ם תשוב ותפנה את בית המשפט הנכבד לאמור לעיל, לפלישת התובעת ולשאר הפרות ההסכם על ידה.

6. לחילופין בלבד, תטען לור"ם כי מכל סכום פיצוי שייקבע יש לקזז את יתרת התמורה שלא שולמה ע"י התובעת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. בשיעור המקובל במשק, כמוסכם בהסכם הבנייה.

7. לור"ם תפנה את בית המשפט הנכבד לשון סעיף 4 (ד) להסכם הבנייה, על פיו בכל מקרה של תשלום פיצוי מוסכם בגין איחור במסירה, אין זכאית התובעת לכל סעד נוסף, וזאת, אף אם נכוונת טענותיה, המוכחות מעיקרן.

8. לחילופין ובנוסף, תטען לור"ם כי התובעת לא עמדה בנטל הקטנת הנזק החל עליה וכי אם נגרמו לה נזקים כלשהם, דבר המוכחש, הרי לתובעת אשם תורם מלא או חלקי בנזקים אלה.

כ. לאור כל האמור לעיל, מתבקש ביהמ"ש הנכבד, למחוק ו/או לדחות על הסף את תביעת התובעת, ולחילופין לדחות על הסף את טענות התובעת הנוגעות לסוגיית רישום הזכויות, בהעדר סמכות עניינית, ולחילופין להורות על עיכוב ההליכים בתביעה זו, ככל שהם נוגעים לליקויים ו/או לפגמים ו/או לחסרים ביחידת הדיוור ולהפנותה להליך בודדות, בהתאם להוראות הסכם הבנייה ולחילופי חילופין לדחות את התביעה לנופא.

כמו כן, מתבקש ביהמ"ש הנכבד לחייב את התובעת בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד התשלום בפועל.



מאיה אלדמע - קמחין, עו"ד
בן-שחר, לקנר ושות'
ב"כ התובעת

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
רשות החברות הממשלתיות

ירושלים
ב' בכסלו התש"ס
11 בנובמבר 1999
רח. 1999-2721

מס' פקס: 03-5796092

לכבוד
מר צבי קורן, דירקטור
לור"ם - החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ



נ.א.

הנדון: לור"ם - החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ
סימוכין: מכתב מזכיר החברה אלי מיום 28.10.99
מכתבי למזכיר החברה מיום 7.11.99
מכתב למנהל רשות החברות מיום 8.11.99
מכתב אלי מיום 9.11.99
מכתב אלי מיום 10.11.99

1. כפי שציינתי במכתבי למזכיר החברה מיום 7.11.99, מאחר שטיוטת דו"ח מבקר המדינה מתייחסת, בין השאר, גם לדירקטוריון החברה ולתיפקודו אין מקום לדעתנו, בנסיבות אלו, לבצע בדיקה נוספת ובוודאי שלא מטעם דירקטוריון החברה הנמנה על אחד הגורמים שפעילותו ותיפקודו נבדקים על ידי משרד מבקר המדינה.

2. אני מוצא לנכון לצרף לעיוןך את מכתבו של מנהל רשות החברות הממשלתיות מיום ה- 8.11.99, המדבר בעד עצמו.

מנכ"ח,

חיים פינער
ממונה חשבונאות מיסוד
הערכת חברות

העתק למר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
מר דורון כהן, מנהל הרשות
מר אברהם שוורץ, יו"ר דירקטוריון החברה
מר יעקב אטרקצי, מנכ"ל החברה
מר רן ססובר, מזכיר החברה
מר יוסי ליפסקי, רואה חשבון החברה

ת"א 1018

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
רשות החברות הממשלתיות

מנהל הרשות

ירושלים
כ"ט בחשוון התש"ס
8 בנובמבר 1999
רת. 1999-2608

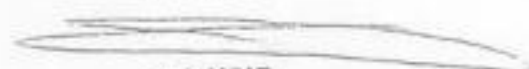
לכבוד
מר אברהם שוורץ
יו"ר הדירקטוריון
לור"ם - החברה לפיתוח איזור לוד ורמלה בע"מ

א.נ.

הנדון: טיוטת דו"ח מבקר המדינה מיום 2.11.99

1. בהתאם לסעיף 26(ב) לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה - 1975 הינכם נדרשים לכנס תוך שבעה ימים מיום מכתבי זה ישיבת דירקטוריון מיוחדת שעל סדר יומה:
 - 1.1 דיון בטיטת דו"ח מבקר המדינה מיום 2/11/99.
 - 1.2 הסקת מסקנות וקבלת ההחלטות הנדרשות על מנת להבטיח המשך תפקודה התקין של החברה.
2. נבקש להביא לתשומת לב נושאי המשרה בחברה ובכלל זה כל חברי הדירקטוריון, כי חלה עליהם אחריות אישית מכח כל דין, לרבות חובת זהירות וחובת אמונים כלפי החברה (לרבות מכח סעיפים 96כ"ה - 96כ"ו לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983).
- פגיעה או שיבוש בפעילות החברה ובניהולה התקין עלולים להוות, בנסיבות מסויימות, הפרת חובות אלה ואף להביא להטלת אחריות אישית על נושאי משרה בחברה.
3. אבקש להביא תוכן מכתב זה לידיעת כל נושאי המשרה בחברה.

בכבוד רב,



דורון כהן
מנהל רשות החברות

העתק: מר אחוד ברק, ראש הממשלה
מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
מר שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
עו"ד אביגיל זרביב, היועצת המשפטית לרשות החברות
מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ם
מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתיות
מר רן ססובר, מזכיר חברת לור"ם



י' בשבט התש"ס
17 בינואר 2000
רח. 477-2000

לכבוד
גב' עמירה דותן
רחוב תל חי 1
כפר-סבא

ג.ג.

כתב מינוי

בתוקף הסמכות הנחונה לנו על פי סעיף 18(א) לחוק החברות הממשלתיות תשל"ה-1975, ולאחר התייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים, הרינו ממנים אותך להיות דירקטורית בחברה לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ.

תוקף כתב המינוי הוא מיום מסירתו לחברה על ידי רשות החברות הממשלתיות והוא יפוג בתום שלוש שנים ממועד מכתב רשות החברות, המצ"ב.

בכבוד רב,

אהוד ברק
ראש הממשלה

יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון

העתק: מנהל רשות החברות
יו"ר הדירקטוריון



י' בשבט התש"ס
17 בינואר 2000
רח. 2000-477

לכבוד
גב' עמירה דותן
רחוב תל חי 1
כפר-סבא

..ג.

כתב מינוי

בתוקף הסמכות הנחונה לנו על פי סעיף 18(א) לחוק החברות הממשלתיות תשל"ה-1975, ולאחר התייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים, הרינו ממנים אותך להיות דירקטורית בחברה לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ.

תוקף כתב המינוי הוא מיום מסירתו לחברה על ידי רשות החברות הממשלתיות והוא יפוג בתום שלוש שנים ממועד מכתב רשות החברות, המצ"ב.

בכבוד רב,

אהוד ברק
ראש הממשלה

יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון

העתק: מנהל רשות החברות
יו"ר הדירקטוריון

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
הועדה הציבורית לבדיקת מינויים
עפ"י חוק החברות הממשלתיות

ירושלים

ט' בשבט התש"ס
16 בינואר 2000
רח, 2000-400

לכבוד
הרב יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון

כבוד חשר,

הגדון: מועמדות של גב' עמירה דותן לדירקטוריון החברה לפיתוח אזור לוד ומלה בע"מ

הנני להביא לידיעתך כי בשיבת הועדה מיום 12.1.00 נדונה מועמדותה של הנ"ל להתמנות כדירקטורית בחברה הנ"ל.

הועדה לבדיקת מינויים מצאה כי המועמדת כשירה לכהן בתפקיד דירקטורית בחברה הנ"ל, בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות.

מצ"ב כתב מינוי לחתימתך. אודה לך אם תורה להעבירו לחתימת ראש הממשלה.

בכבוד רב,


יצחק רביבי, שופט
נשיא בית משפט מחוזי, בדימוס
יו"ר הועדה לבדיקת מינויים

העתק:

מר דורון כהן - מנהל רשות החברות, משרד ראש הממשלה

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
הועדה הציבורית לבדיקת מינויים
עפ"י חוק החברות הממשלתיות

ירושלים

ט' בשבט התש"ס
16 בינואר 2000
רח. 2000-405

לכבוד
הרב יצחק לוי ✓
שר הבינוי והשיכון

כבוד השר,

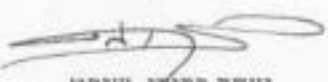
הנדון: מועמדותו של מר אבי טובול לדירקטוריון החברה לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ

הנני להביא לידיעתך כי בישיבת הועדה מיום 12.1.00 נדונה מועמדותו של הג"ל להתמנות כדירקטור בחברה הג"ל.

הועדה לבדיקת מינויים מצאה כי המועמד כשיר לכהן כחפקיר דירקטור בחברה הג"ל, בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות, בכפוף למכתב בדבר הימנעות מניגוד עניינים, המצ"ב.

מצ"ב כתב מינוי לחתימתך. אודה לך אם תורה להעבירו לחתימת ראש הממשלה.

בכבוד רב,


יצחק רביצקי, שופט
נשיא בית משפט מחוזי, בדימוס
יו"ר הועדה לבדיקת מינויים

העתק:
מר דודן כהן - מנהל רשות החברות, משרד ראש הממשלה



י' בשבט התש"ס
17 בינואר 2000
רח. 2000-478

לכבוד
מר אבי טובול
רחוב ביאליק 5/16
גבעת-שמואל

2.א.

כתב מינוי

בתוקף הסמכות הנתונה לנו על פי סעיף 18(א) לחוק החברות הממשלתיות תשל"ה-1975, ולאחר התייעצות עם הועדה לבדיקת מינויים, הרינו ממנים אותך להיות דירקטור בחברה לפיתוח אוור לוד רמלה בע"מ, בכפוף למכתב בדבר הימנעות מניגוד עניינים שחתמת, המצ"ב.

תוקף כתב המינוי הוא מיום מסירתו לחברה על ידי רשות החברות הממשלתיות והוא יפוג בתום שלוש שנים ממועד מכתב רשות החברות, המצ"ב.

בכבוד רב,

אהוד ברק
ראש הממשלה

יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון

העתק: מנהל רשות החברות
יו"ד הדירקטוריון



י' בשבט ה'תש"ס
17 בינואר 2000
רח. 2000-478

לכבוד
מר אבי טובול
רחוב ביאליק 5/16
גבעת-שמואל

א.נ.,

כתב מינוי

בתוקף הסמכות הנתונה לנו על פי סעיף 18(א) לחוק החברות הממשלתיות תשל"ה-1975, ולאחר התייעצות עם הרעדה לבריקת מינויים, הרינו ממנים אותך להיות דירקטור בחברת לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ, בכפוף למכתב בדבר הימנעות מניגוד עניינים שחתמת, המצ"ב.

תוקף כתב המינוי הוא מיום מסירתו לחברה על ידי רשות החברות הממשלתיות והוא יפוג בתום שלוש שנים ממועד מכתב רשות החברות, המצ"ב.

בכבוד רב,

אהוד ברק
ראש הממשלה

יצחק לוי
שר המינוי והשיכון

העתק: מנהל רשות החברות
יו"ר הדירקטוריון



שר הבינוי והשיכון

בס"ד

ירושלים, י"ח בטבת, תש"ס
27 בדצמבר, 1999
סימוכין: 27121999180009

לכבוד

מר רן ססובר

מזכיר חברת לור"ס

שלום רב,

הנדון: מכתבם מיום 13 בדצמבר המשך כהונת יו"ר לור"ס

הריני לאשר קבלת מכתבכם, בעניין המשך כהונת יו"ר מועצת המנהלים לור"ס.

במסגרת השקולים הכללים אשקול את המלצתכם.

בברכה רבה וכטו"ס

יצחק לוי

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל



נייר לוואי לפקס

תאריך: 15-12.99

מס' פקס: 02-5847787

מס' דפים כולל דף זה: 1+2

אל: שר הביטחון (השיכון)

מאת: בן סאבי - אבטח החברה
אנאמאט - הלחץ נאסף
ולאבי אולגה א"י נאיה
לשכת מנכ"ל לוד"ם

טל': 08-9246112
פקס: 08-9226133

הערות:

שולח הפקס: שש

21-

בס"ד

ד' בטבת התש"ס

13 בדצמבר 1999

לשכת שר הבינוי והשיכון

15.12.1999

דואר נכנס

מס' פניה 2920 תיק



לכבוד

כבי הרב יצחק לוי

שר הבינוי והשיכון

קרית הממשלה

שיח גיאורח

בנין א'

ירושלים 91180

א.ג.

הנדון: המשך כהונת יו"ר מועצת המנהלים בלור"ם

1. אוו הח"מ, חברי מועצת המנהלים של חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ (להלן: לור"ם), פונים אליך בפניה אישית לשקול בחיוב את הארכת כהונת יו"ר מועצת המנהלים בחברה מזה כשלוש שנים, מר אברהם שוורץ.
2. מאז שכל אחד מאתנו מכהן כחבר דירקטוריון מצאנו כי מר שוורץ ממלא את תפקיד יו"ר מועצת המנהלים בכשרון רב, ובהצלחה מרובה, תוך הפגנת נסיון, מיומנות, ידע רב ויכולת ניהול מרשימה. בשנים הללו החברה עברה ממצב של קפאון בפעילות העסקית למצב של צמיחה ורווחיות. יש לציין כי דווקא בשנים אלו התאפיין שוק הנדל"ן בתקופה של שפל ומיתון.
3. במשך תקופה זו נהנתה הנהלת החברה מסיוע יומיומי ויעיל של מר שוורץ, ועצותיו הטובות סייעו רבות בגיבוש החלטות ניהוליות נבונות.

מ"מ
לוח

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת יו"ר הדירקטוריון



בס"ד

23 בדצמבר 1999

מבלי לפגוע בזכויות



לכבוד
עו"ד צבי מורג
רחוב דיזנגוף 30
תל-אביב 64332

א.נ.

הנדון: חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ
סימוכין: מכתבך מתאריך 13.12.99

הריני להשיב על מכתבך שבסימוכין, מופנה אל מנהל רשות החברות והעתקו הועבר אלי.

1. מזה כארבעה חודשים אני צופה בדאגה רבה במחול השדים אליו נקלעה החברה, כתוצאה מההתנהגותם הבלתי שקולה של מספר עובדים בחברה, אותם הינך מייצג, אשר בחרו לעשות דין לעצמם ולהכריז על שביתה בלתי חוקית, באופן הגורם נזק רב, ממשי, מוחש ולצערי יתכן ואף בלתי הפיך לפעילותה השוטפת של החברה.
2. מרשיך מתכסים באיצטלה של "חושפי שחיתויות", ומסתמכים על מכתב שכתבו יום קודם לשביתה, בו הינם מצביעים, כביכול, על "אי סדרים" בלור"ס. בכל הכבוד, אין העובדים חושפים דבר, ואינם מצביעים על כל "אי סדרים" ובוודאי לא על שחיתויות, אשר אינן קיימות, כי אם מתבססים על תלונות של חשב החברה, מר פורונסקי. בכל הכבוד, בכך אין בכדי להקנות להם את מטריית ה"חסינות" של "חושפי שחיתויות" כביכול, לה הם ככל הנראה מקווים בנסותם להקדים תרופה למכת פיטוריהם, העומדים על הפרק על פי מה שהם החליטו כנראה.
- העובדים המיוצגים על ידך נסמכים על טענות הסרק של מר אהרון עמר, סמנכ"ל הכספים הקודם, שפוטר על רקע אי התאמה מקצועית שלו לתפקיד, ומר גדעון פורונסקי, חשב החברה, אשר צד בצד עם הגשת תלונות למבקר הפנימי בחברה ולאחר מכן למבקר המדינה, לא בחל באמצעים, והכניס את החברה למחול שדים, תוך חשיפתה לתקשורת.
3. עיינתי במכתב ששלחו העובדים יום טרם השביתה והטענות המועלות שם כה מחוסרות בסיס, שאני פוטר עצמי מהצורך להתייחס אליהן. מצער להווכח, כי העובדים עצמם מודים שהינם מגיעים לעבודה ללא כל מוטיבציה לתרום ולקדם את ענייני החברה (סעיף 6 למכתב). העדר המוטיבציה מורגש ומוחש באופן יומי בהעדר יוזמות, בעבודה של "ראש קטן", בחוסר איכפתיות לקידום ענייני החברה. זו תמונת המצב האמיתית של מרבית העובדים אשר חתמו על המכתב. עובדה היא, שהמנכ"ל החדש הכניס אוירה של פעילות עסקית, מקצועית, מקצוענית ויוזמת תוך הצבת רף דרישות גבוה, ואולי הם חוששים, כי אינם מסוגלים לעמוד ברמת הדרישות הזו.
4. אני מניח שידוע לך היטב, כי המבקר הפנימי בחברה, מר אברהם פרומרמן בדק כשישה נושאים מתוך מקבץ תלונותיו של מר פורונסקי, ומצא כי לא היה כל בסיס לתלונות. בימים אלו נבדק מספר נושאים נוסף, לרבות תלונה כלפי מר פורונסקי עצמו המעלה חשש להפרת אמונים חמורה מצד החשב, שהינו נושא משרה בכיר בחברה.



5. כמו כן, העברנו תגובה למשרד מבקר המדינה, בה הובאה התייחסות הנהלת החברה לכל הנושאים שהועלו בטיזת הראשונה של דו"ח, אשר הגיעה לידי העובדים ולידיך בדרך-לא-דרך.

אני משוכנע, כי לאחר שנציג משרד מבקר המדינה יעין, בפעם הראשונה יש לציין, בתגובת החברה ובהתייחסותה לטענות הנבדקות על ידו, הוא יגיע למסקנה, כמוני, וכפי שמצא המבקר הפנימי לגבי התלונות שנבדקו על ידו, כי אין כל בסיס לטענות בדבר אי סדרים או פגיעה בטוהר המידות, וכי התלונות נשענות על אדני שווא, ויחליט לנזול את הדו"ח.

לא ברורים לי מניעיו של מר פורזנסקי בהגשת התלונות, אולם ברור לי כי כפי שמצא המבקר הפנימי בחברה, כך ימצא גם מבקר המדינה כי "ריכוז ומשלוח מכלול כה רב של מכתבים ביום אחד בסוגיות כה רבות, שחלקן מתייחס לפרקי זמן ארוכים ואף לפעולות שהחלו בתקופות של מנהלים קודמים, מבלי שהנושאים הועלו בעיתם, מהווה לדעת הביקורת בעיה כשלעצמה ומעוררת תמיהה".

6. מכל מקום אין ספק, כי בשלב בו עסקינן בטיזת ראשונה, אין כל בסיס לדרישה להסיק מסקנות ולקבוע החלטות אופרטיביות.

7. הייתי מצפה ממך, כעורך דין, להתנסחות זהירה יותר ולבחירה דקדנית יותר של המילים והביטויים בהם הינך משתמש, גם אם הינך מייצג קבוצת עובדים אשר להתרשמותי שמה לה למטרה לפגוע בחברה בכלל ובמנכ"ל באופן אישי.

8. ההתייחסות במכתבך ל"ממצאים חמורים" מתעלמת מכך, שמדובר בשלב זה בתלונות שהוגשו על ידי עובד החברה, ונמצאות בהליך ראשוני של בדיקה על ידי משרד מבקר המדינה, בטרם הוצגו בפני נציג המשרד תגובות ההנהלה והמסמכים הנוגעים בדבר.

9. לא ברור לי באיזו דרך-לא-דרך הגיעה טיזת הדו"ח לידי העובדים, ולא לי התפקיד לטפל בחריגה מנוהל תקין הכרוכה בכך, ואולי אף בביצוע עבירה על החוק. מכל מקום הייתי מצפה ממך, כעורך דין, להבין ולהפנים את העקרון הבסיסי בדבר זכות הטיעון והשימוע של הצד האחר, בטרם הצגת דרישה לנקיטת צעדים ממשיים, ובהם צעד כה חריף, חמור ובעל השלכה בלתי ניתנת לתיקון, כמו השעיית המנכ"ל.

כפי שצינתי לעיל, אני סמוך ובטוח, כי תוצאות הביקורת יצביעו על העדר כל בסיס לתלונות ואז, מי יתבע את עלבונן של המנכ"ל אשר הושמץ על ידי העובדים המיוצגים על ידך, על כל במה אפשרית? וחמור יותר, כיצד יפצו העובדים את החברה על הנזקים החמורים מאין כמוהם הנגרמים לחברה במישור היום יומי בשל התנהגותם הנלווה?

כידוע לך גם מנהל רשות החברות הממשלתיות הורה לעובדים לחדול משביתתם ולשוב לעבודה באופן מיידי. למרבה הצער, התברר כי גם לכשחזרו לעבודה, לא כולם חזרו לעבוד.

10. לבסוף, אני רואה בחומרה יתירה את אופן התייחסותך לחברי הדירקטוריון, כאמור במכתבך, והנסיין לייחס לנו פעולה שלא כדין והפרת חובתנו כנושאי משרה, וזאת על רקע דרישה לא לגיטימית, דרישה שלא רק שאין לה בסיס ועיגון בדיון הקיים כפי שאני מבין אותו וכפי שהוסבר לי, כי אם מנוגדת לכללי הצדק הטבעי ולכל נוהל תקין של דרכי הטיפול בממצאים לכאורה, המצויים בטיזת ראשונה של דו"ח. גם אם ניתן אולי להבין את להיטות העובדים אותם הינך מייצג, לחזות ב"עריפת ראשים" בחברה, הרי לא תפקיד הדירקטוריון לספק לעובדים אלו "לחם ושעשועים".

תפקידנו, אם לא ברור לך, לדאוג לטובת החברה ולאיוטרסים של החברה. במסגרת זו מובן שדאגתנו נתונה גם לעובדים, אולם רק כל עוד אינם פועלים בניגוד לטובת החברה ועניינה וכל עוד אינם גורמים לחברה נזק.

3
חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ
לשכת יו"ר הדירקטוריון



בס"ד

11. בעקבות דרישת מנהל רשות החברות הממשלתיות לכנס את הדירקטוריון לדון בטיטות הדו"ח, קיים הדירקטוריון שני דיונים בהם הובהר חד משמעית כי לא יתקיים דיון לגופן של טענות עד לקבלת דו"ח סופי של מבקר המדינה. דירקטוריון החברה הביע אמון מלא בהנהלת החברה.
12. כידוע לך היטב, הסירה הסתדרות העובדים הכללית את תמיכתה בעובדים, כאמור במכתבה מיום 29.11.99 (מצ"ב), ממנו עולה כי סרבנות העובדים מופנית כלפי כל מי שמונסה לסייע בידם, כפי שסירבו להזמנת מ"מ יו"ר הדירקטוריון לפגישה עימו. לפיכך, בשלב זה, מוטב שתודיע לעובדים אותם הינך מייצג, כי עליהם להקפיד ולבצע את עבודתם באופן סדיר, תקין ונאמן, כפי שהצהירו ביום חזרתם לעבודה לאחר השביתה בה נקטו.

בכבוד רב,
אברהם שוורץ
יו"ר הדירקטוריון

העתקים:

✓ מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון
כבי' השופט בדימוס, מר אלעזר גולדברג, מבקר המדינה
מר אליקים רובינשטיין, היועמ"ש לממשלה
מר דורון כהן, מנהל רשות החברות הממשלתיות
חברי דירקטוריון לור"ם
מר יעקב אטרקצי, מנכ"ל

c:\letters\134.doc



מועצת כועלים - מרחב השפלה



29.11.99
40/28 - 428

לכבוד
ועד עובדים ממונה

לכבוד
הנהלת לורם לוד

א.ג.ג.

ברצוני להודיעכם כי החל מהיום 29.11.99 מתבטל כתב המינוי לועד העובדים (מתאריך 28.10.99) מסיבות הבאות:

1. למרות שעובדי לורם לוד פנו למועצת הפועלים וביקשו להתארגן ולקבל את עזרתנו ומועצת הפועלים עשתה כל מאמץ על מנת להגיע לפתרון לבעיתם והוקם ועד פעולה, העובדים מסרבים לקבל את עזרתנו.
2. למרות מניותינו אליכם (בעקבות בקשת העובדים) בדבר חברות להסתדרות, מסרבים העובדים לחתום על הוראת תשלום לרמי חבר להסתדרות.

לכבוד רב
אורלי סירוסה
מוכירת אגוד מקצועי

העתק:
גבי אסרף, יו"ר המרחב

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל

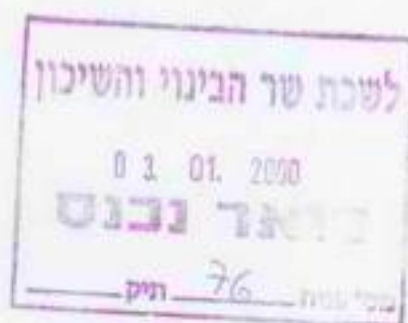


28 דצמבר 1999

לכבוד

כבוד הרב יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון
קריית הממשלה
שייך ג'ארח
מיקוד 91180

א.נ.



הנדון: הפרטת חברת לור"ם

שוחח עימי הבוקר מר דורון כהן - מנהל רשות החברות הממשלתיות.

ביוזמתו נקבעה פגישה בלשכתו עם חברת לור"ם בתאריך 09.01.2000, בנושא הפרטת החברה.

על פי דבריו של מר כהן, הוא מתכוון להביא בחודש הקרוב לאישור ועדת השרים להפרטה את החלטת ועדת השרים בעניין הפרטת לור"ם משנת 1997, ומייד לאחר מכן לקבל את אישור ועדת הכספים של הכנסת על דרך ההפרטה.

מצאתי לנכון להביא נושא חשוב ומהותי זה לידיעתך.

אחכה להנחיותיך בעניין.

בכבוד רב,

יעקב אטורקצ'י
מנכ"ל

העתק: מר אברהם שוורץ - יו"ר הדירקטוריון

doc # 2292C:\My Documents

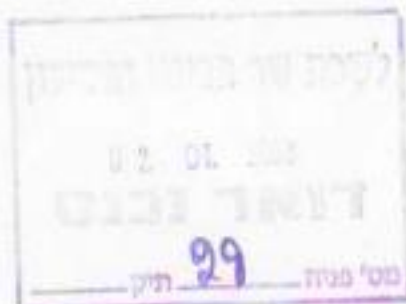
972 8 9254617

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל



28 דצמבר 1999



לכבוד

כבוד הרב יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון
קריית הממשלה
שייך גיארץ
מיקוד 91180

א.נ.

הנדון: הפרטת חברת לור"ם

שוחח עימי הבוקר מר דורון כהן – מנהל רשות התברות הממשלתיות.

ביוזמתו נקבעה פגישה בלשכתו עם חברת לור"ם בתאריך 09.01.2000, בנושא הפרטת החברה.

על פי דבריו של מר כהן, הוא מתכוון להביא בחודש הקרוב לאישור ועדת השרים להפרטה את החלטת ועדת השרים בעניין הפרטת לור"ם משנת 1997, ומיד לאחר מכן לקבל את אישור ועדת הכספים של הכנסת על דרך ההפרטה.

מצאתי לנכון להביא נושא חשוב ומהותי זה לידיעתך.

אחכה להנחיותיך בעניין.

בכבוד רב,

יעקב אטרקצי
מנכ"ל

העתק: מר אברהם שוורץ – יו"ר הדירקטוריון

doc.4 ארץ/My Documents

צבי מורג, עורך-דין
ZVI MORAG, Advocate

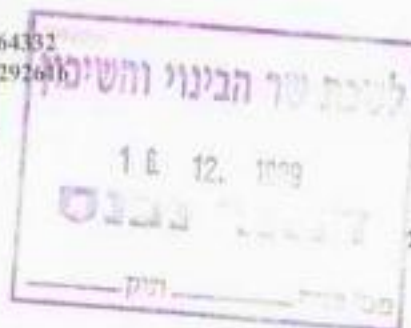
Zvi Morag, Advocate
Sharon Shammah, Advocate

30, Dizengof St., Tel-Aviv 64332
Tel. 03-5284518, Fax. 03-6292616

תאריך: 13.12.99

צבי מורג, עורך-דין
שרון שמאע, עורכת-דין

רחוב דיזנגוף 30, תל-אביב 64332
טל. 03-5284518, פקס. 03-6292616



לכבוד
מר דורון כהן - מנהל רשות החברות
משרד ראש הממשלה
רח' קפלן 3
ירושלים 91919

רשום ובפקס

נ.א.

הנדון: לור"ם - החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

הנני לחזור ולפנות אליך, בשם מרשי, עשרים מעובדי חברת לורם, אשר פנו אליך גם מיום 7.11.99 ו-11.11.99:

1. למרות המימצאים החמורים שנתגלו בחברה, בנוגע לפעילות המנכ"ל, מר יעקב אטרקצ'י, טרם בוצע למעשה כל צעד ממשי להשעייתו מהחברה. יודגש כי מרשי העבירו בהקשר זה, ראיות רבות, לכאורה, למעשיו ו/או מחדליו של המנכ"ל, הן למשרדך, והן למשרד מבקר המדינה, והן לדירקטורים בחברה, ולמרות כל זאת, לא נעשה דבר, עד כה.
2. למרבה הצער, גם מכתבך מיום 8.11.99, ליו"ר הדירקטוריון, אשר תכנו מדבר בעד עצמו, אשר בעקבותיו נערכו שתי ישיבות דירקטוריון, לא הועיל, ועד היום, למרות כל החומרה שבדבר, למיטב ידיעת מרשי, לא הושעה המנכ"ל ולא ננקט כנגדו כל צעד.
3. מרשי פשוט חרדים לגורל החברה, וכל יום שחולף, כשמר אטרקצ'י עדיין בתפקידו, עלול לגרום נזקים בלתי הפיכים לחברה.
4. בחלוף למעלה מחודש, לאחר משלוח מכתבך הנזכר בסעיף 2 לעיל, ולאור העובדה שהדירקטוריון של החברה לא מפעיל את סמכותו, (ואף חובתו לאור המימצאים שהתגלו), ופועל שלא כדין, תוך הפרת חובותיו, ולא משעה את המנכ"ל, אודה באם תודיעני מהם הצעדים, שבכוונתך לנקוט, בנסיבות אלה, והאם בכוונתך להפעיל את הסמכויות המוקנות לך על פי כל דין, וזאת על מנת שמרשי יוכלו לשקול המשך צעדיהם.

בכבוד רב,

צבי מורג, ע"ד

העתיקים

1. מר אהוד ברק, ראש הממשלה, משרד ראש הממשלה, רח' קפלן 3 ירושלים 91919.
2. ✓ מר יצחק לוי, שר הבינוי והשיכון, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
3. כבי השופט בדימוס, מר אלעזר גולדברג, מר' ראשי 66 ירושלים.
4. מר אליקים רובינשטיין, היועמ"ש לממשלה, מר' צאלח א-דין 29 ירושלים.
5. מר אברהם שוורץ, יו"ר הדירקטוריון בחברת לורם בע"מ, מר' גורדון 14 טלוסטון.

7.12.99/30/36

רשום

יום ראשון 21 במרץ 1999



לכבוד

מר יעקב אטרקצ'י

מנכ"ל לור"מ

בית לור"מ, רח' המצביאים 10

ת.ד. 222, לוד 71101

א.ב.

הנדון: תשלום שכר טרחה תכנית ת.ב.ע. "יוהנה ז'בוטינסקי" בבאר-יעקב.

נושא תשלום שכר הטרחה המגיע לנו בגין עבודת תכנון שביצענו ע"פ הזמנה בעלפה של הנהלת חברת לור"מ הקודמת, טרם סודר.

מתוך נסיון לפתור את הבעיה, קיימנו עימך מספר פגישות, העברנו אליך ניירת מספית אשר מדרשה, והשלמנו את כל הפרטים אשר ביקשת, אך לצערנו נותר הענין ללא שום פתרון גם פניות רבות ללשכתו של סמנכ"ל הכספים שלך, מר עמר לא נענות.

מן הראוי שהנושא הנ"ל יבא על מקומו בשלום, כפי שמחייב מינהל תקין, ללא צורך בפניה לערכאות ע"מ להסדיר את הענין. משכננו כל הקיצין, אין לי אלא להודיעך, שאם לא מקבל את שכר טרחתי בגין העבודה אשר ביצענו עבור לור"מ, תוך 15 יום מיום מכתבנו זה, נאלץ לפנות לערכאות.

אודה לך אם תודיעני עמדתכם לסיום פרשה זו.

בתודה מראש.

413-99

בכבוד רב
ש.מגורי-כהן
אדריכל ומתכנן ערים

העתק:

שר השיכון / הרב לוי

ראש העיר רמלה

ראש העיר לוד

עו"ד יואב אלשיך / משרד עו"ד חשמונאים 103, ת"א.

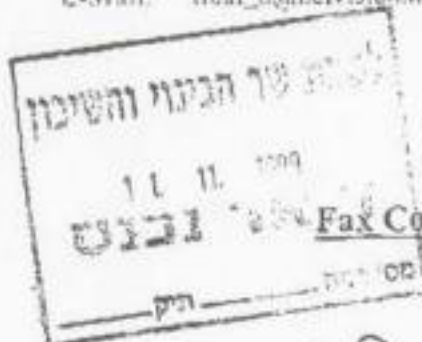
28/ 6.1N

10.0

972 3 6892077

פרופ' דוד ליבאי
Prof. David Libai
עורכי דין Advocates

בית אמות משיפט, שדרות שאול המלך 8, תל-אביב 64733, טל: 03-6090101, פקס: 03-6090077
Amit Mishpat Building, 8 Shaul Hamelech Blvd., Tel-Aviv 64733, Tel: 03-6090101, Fax: 03-6090077
E-Mail: libai.d@nervision.net.il דואר אלקטרוני



To: שר השיכון מר' צמח' 18 אל:

From: פרנץ צורף ליבא מאת:

Fax No.: 02-5847287 מס' פקס:

Date: 11.11.99 תאריך:

מס' עמודים (כולל עמוד זה): 10

אם לא התקבלו כל העמודים - נא התקשרו טלפוניית 03-6090101
IF YOU DID NOT RECEIVE ALL PAGES, PLEASE CALL BY PHONE 03-6090101

פרופ' דוד ליבאי

Prof. David Libai

עורכי דין Advocates

בית אמות משפט, שידות שאל העל 8, תל-אביב 64733, טל: 03-6090101, פקס: 03-6090077
 Anot Mishpat Building, 8 Shal Haele Blvd., Tel-Aviv 64733, Tel: 03-6090101, Fax: 03-6090077
 E-Mail: libai@libai-advocates.co.il דואר אלקטרוני

דוד ליבאי David Libai
 איתן מעוז Eitan Maoz
 דפנה ליבאי Daphne Libai
 אודי גרופמן Udi Grofman
 איריס בן-נד Iris Ben-Ofel
 גיל איזנברנד Gil Eisenbrand

תל-אביב, אי כסלו, תש"ס
 10 נובמבר, 1999

לכבוד
 השופט בדימוס אליעזר נולדברג
 מבקר המדינה
 משרד מבקר המדינה
 ירושלים

מבקר המדינה הנכבד,

הנדון: חברת לור"ם - דרישת מר עמר
להסקת מסקנות מטיטות הדו"ח

במכתבי אליך מיום 8 בנובמבר 1999 ביקשתי לבדוק את כשירותו של מר שמעון עמר
 לבדוק את תלונת הסמנכ"ל המנוטר מר אהרון עמר.

בינתיים קיבל מרשי, מנכ"ל חברת לור"ם, מכתב דרישה לכינוס דירקטוריון לור"ם "לדון
 בטיטות הדו"ח מבקר המדינה מיום 2.11.99 וכדו להסיק "מסקנות וקבלת החלטות" מטיטות
הדו"ח ומכתבו של מר דורון כהן, מנהל רשות החברות מיום 8.11.99 רצ"ב כנספה א"י.

כמו כן טיטות הדו"ח ומסרה לשר הבינוי והשיכון ומרשי נדרש להגיב על טיטות הדו"ח בפני
 מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (ראה מכתבו של מר שגיב מיום 7.11.99).

נראה כי מנכ"ל המשרד ומונהל רשות החברות הממשלתיות התערבו בשלב זה של עבודה
 הביקורת כי התבקשו במפורש לעשות כן על ידי המבקר מר עמר (ראה מכתבו של מר ש. עמר
 למנכ"ל מיום 2.11.99).

הנחת העבודה של ביקורת המדינה היא כי משרד המבקר קשוב לתשובות של המבוקרים
 לטיטות הדו"ח וכי מבקר המדינה עשוי לתקן את טיטות הדו"ח אם יקבל הסברים ומידע חדש. מה
 גם שלטענתנו הטיטות חוכנה מלכתחילה מבלי שניתנה למבוקרים הזדמנות למסור את גירסתם או
 להציג ראיות או טענות שלהם למבקר.

פרופ' דוד ליבאי
Prof. DAVID LIBAI
עורכי דין Advocates

המבקר מר עמר אמנם נתן שהות למבוקרים להגיב על טיוטת הדו"ח עד ליום 1.12.99, אבל הנחת העבודה שלו היא כי הטיוטת הראשונה שלו מחייבת את מבקר המדינה. שכן, מבקר המדינה אישית הוא שהוסמך להחליט אם להביא "ליקויים שלא הוסברו" לידיעת השר הנוגע בדבר (נסעיף 14 לחוק). במקרה שלנו מר עמר שלח את טיוטת הדו"ח למנהל רשות החברות וכן למנכ"ל משרד השיכון וחביטו מר שלמה בן אליהו, שאינם נמנים על המבוקרים בדו"ח, והוסיף:

"טיוטה זאת מובאת לידיעתך ולטיפולך על שיתמצא לנכון".

דהיינו, מר עמר מצפה לכעילת השר או המנכ"ל הממונה על החברות המבוקרת או מנהל רשות החברות על כי טיוטה של דו"ח שכתב מבלי להיכנס עם המבוקרים (לשיחה על נושאי הביקורת), מבלי לתת להם הזדמנות למסור את נירסתם ומבלי שהיתה להם שהות להגיב על הממצאים הראשוניים והחלקיים שלו.

פנייתו של מר שמועז עמר למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון נרמה לכך שמנכ"ל המשרד דרש מיוזם ממנכ"ל לור"ם שיגיב במנין על טיוטת דו"ח הביקורת (ראח מכתבו של מר שגוב מיום 7.11.99 הרצ"ב). דהיינו, במקום טיוטה חסויה, שניתנת לתיקון על ידי מבקר המדינה, מר עמר ראה בטיוטה שלו דו"ח סופי, שקול ומתיסן שמחייב את מנכ"ל המשרד לפעול על מין "יככל שימצא לנכון".

הגדיל עשות מנהל רשות החברות הממשלתית, שלא ביקש רק תגובה לטיוטת הדו"ח, אלא דרש לנכס מיוזם ישיבת דירקטוריון מיוחדת לדון בטיוטה מיום 2.11.99 ולהסיק ממנה מסקנות ולקבל על פיה את "ההחלטות הנדרשות".

אני רוצה להניח לזכותו של מר דורון כהן כי לא היה ער לכך שהדו"ח הוכן בטרם ניתנה למבוקרים הזדמנות כלשהי לומר את דבריהם בנושאי הביקורת המיוחסת להם בטיוטת הדו"ח וכי לא היה ער לכך שהמבקר מצפה למכל את תגובותיהם עד 1.12.99, שכן המבקר עצמו מוסמך ויכול היה לשנות ולתקן את הטיוטה הראשונה ואת המסקנות המתבקשות ממנה שוב.

אין זה חוקי וסביר והוגן בעיני לתבוע מדיקטוריון חברת לור"ם לדון בשלב זה בטיוטה ראשונה של דו"ח ושנעז על מין כדי שמבקר המדינה יקבל תגובה והסבר משורה של מבוקרים. על פי החוק על המבוקרים להגיש הערותיהם ותגובתם אך ורק למבקר המדינה, אין זה הוגן וסביר לתבוע מתבררי דירקטוריון "להסיק מסקנות ולקבל החלטות" על מי טיוטה זו בשלב זה, שאם לא כן, יוסקו מסקנות מדו"ח המבקר תוך שלילה מוחלטת של זכות הטיעון של המבוקר בפני מבקר המדינה (ראה בג"צ 4914/94, עתירת יעקב טרנר נגד מבקרת המדינה).

פרופ' דוד ליבאי
Prof. DAVID LIBAI
עורכי דין Advocates

לא קשה להעריך את חומרת הנזק שגרם מכתבו זה של מר דורון כהן בגלל תפוצתו הרחבה ובגלל הדרישה הכלולה בו שיו"ר הדירקטוריון (שגם עליו נמתחה ביקורת בדו"ח) ואשר טרם ניתנה לו מסיבת ידיעותי הזדמנות ושהות להתייחס לנושאי הביקורת) נדרש והוויב על יד מר כהן לזכיא את תוכן מכתבו (של מר כהן) "לידיעת כל נושאי המשרה בחברה" (1).

חוק מבקר המדינה קובע כי עובד משרדו חייב לשמור בסוד כל ידיעה שהגיעה אליו במהלך עבודתו. המפרסם ללא נטילת רשות מטעם מבקר המדינה ממציא ביקורת עובר עבירה לפי סעיף 28 לחוק. במקרה שלנו מר שמעון עמר (בהנחה שלא פעל על פי הנחייה אישית של מבקר המדינה) נטל היתר לעצמו "לפרסם" את הטיוטה הראשונה שלו לא רק בין כל חברי הדירקטוריון, אלא שלח את הטיוטה לרשויות מדינה, שאינן הנוף המבוקר, תוך הסמכותם ועידודם "לטפל" בדו"ח "ככל שימצאו לנכון". האחרונים דאגו להפיץ את עובדת קיומו של הדו"ח והמסר שלו ברבים.

נוכח האמור לעיל ספק בעיני אם אכן מר שמעון עמר נהג במקרה זה בתום לב. מר עמר כותב בפתח הטיוטה שלו שהוא בא לחקור בתלונת הסמנכ"ל לכספים המסוטר. סמנכ"ל זה הוא חברו לספסל הלימודים בשיבה. מר עמר לא מבקש הסבר כלשהו מהמנכ"ל לפני כתיבת טיוטת הדו"ח עוד לפני שהוא מקבל את תגובתו הוא מזמין נקיטת צעדים נגד המנכ"ל. הוא דואג להפצת הטיוטה לגורמים מחוץ לחברה, שנועקים מייד לפעולה, ומסתיר מהמבוקרים את פנייתו לאותם גורמים חיצוניים. הניסיון לעשות שימוש בטיטת דו"ח מבקר המדינה שלא למטרה לשמה הוכן הוקעה וגונתה בבג"צ 494/93 (התנועה לאיכות השלטון בישראל נגד שר האוצר ואחרים) ועושה פלסתר את המצג כאילו ניתנה למבוקרים הזדמנות להגיב וזכות לומר ולו מילה אחת בנושא הנידון בדו"ח המבקר.

יתר על כן, לאחר שמר עמר שלח את הטיוטה הראשונה שלו בתפוצה גדולה לגורמים ממלכתיים בכירים, ובקש מהם לפעול, והם פעלו מייד, האמנם הוא חופשי לחזור בו מקביעות שקבע בטיטת הראשונה? האמנם המשך טיפולו בביקורת יהיה אובייקטיבי ונטול שיקולי יוקרה ושיקולים זרים?

אני חוזר ומציין, שהדברים הנכללים בטיטת הדו"ח מחייבים תגובה לטוב של עניין וזו תינתן. מכתגי זה אינו בא במקום תגובת המבוקרים לטוב של עניין.

2

מדינת ישראל
 משרד ראש הממשלה
 רשות החברות הממשלתיות

מנהל רשות

ירושלים
 כ"ט בחשוון התש"ס
 8 בנובמבר 1999
 רח. 1999-2608

לכבוד
 מר אברהם שוורץ
 יו"ר דירקטוריון
 לור"ס - החברה לפיתוח איזור לוד ורמלה בע"מ

א.נ.

הנדון: טיוטת דו"ח מבקר המדינה מיום 2.11.99

1. בהתאם לסעיף 26(ב) לחוק החברות הממשלתיות, התש"ח - 1975 הינכם נדרשים לכנס תוך שבעה ימים מיום מכתבי זה ישיבת דירקטוריון מיוחדת שעל סדר יומה:

1.1. דיון בטיטוט דו"ח מבקר המדינה מיום 2/11/99.

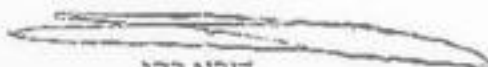
1.2. הסקת מסקנות וקבלת ההחלטות הנדרשות על מנת להבטיח המשך תפקודה התקין של החברה.

2. נבקש להביא לתשומת לב נושאי המשרה בחברה ובכלל זה כל חברי הדירקטוריון, כי חלה עליהם אחריות אישית מכת כל דין, לרבות חובת זהירות וחובת אמונים כלפי החברה (לרבות מכת סעיפים 96-97-98 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983).

פגועה או שיבוש בפעילות החברה ובניהולה התקין עלולים לחוות, בנסיבות מסוימות, חפז חובות אלה ואף להביא להטלת אחריות אישית על נושאי משרה בחברה.

3. אבקש להביא תוכן מכתב זה לידיעת כל נושאי המשרה בחברה.

בכבוד רב,



דורון כהן
 מנהל רשות החברות

העתק: מר אהוד ברק, ראש הממשלה
 מר יצחק לוי, שר הביטחון והשיכון
 מר שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
 עו"ד אביגיל זרובב, היועצת המשפטית לרשות החברות
 מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל חברת לור"ס
 מר אילן סירקיס, רשות החברות הממשלתיות
 מר דן טסובר, מזכיר חברת לור"ס

משרד הביטחון והטיב
לשכת המנהל הכללי
01.11.1999
ד"ר צבי

מדינת ישראל

האגף לביקורת
הביטחון והטיב
רחוב רמ"ד 56, מ"ד 1014
ירושלים 9100
טל: 02-5323034/1027
יחיד טל: 17, מ"ד 1014
חל אביב-יפו 51070
טל: 03-891402/70

משרד הביטחון והטיב
האגף לביקורת פנים
ותלונות הציבור
1999-11-01
ד"ר צבי

כ"ג בחשוון התש"ס
2 בנובמבר 1999
1225

2011
לשכת המנהל הכללי
ד

לכבוד
מר שלמה בן אליהו
מנהל כללי
משרד הביטחון והטיב
ירושלים

אדין נכבד,

הנדון: לור"ם - התנהגות לפי חוק לור"ם

מ"כ טיוטת פנייה העוסקת בשני נושאים שנבדקו בחברת לור"ם: רכישת קרקע
ממושב בן שמן ורכישת קרקע מהכנסיה.

טיוטה זאת מובאת לידיעתך ולטיפולך ככל שתמצא לנכון.

בכבוד רב
ד"ר צבי
ט. עמר
סגן ממונה על האגף

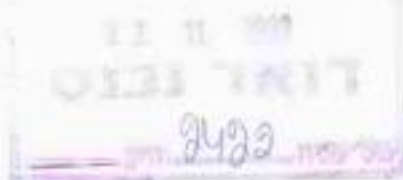
מסמך זה מכיל מסמכי ביקורת של פגעי המדינה. כתיבתם לכא נשיכה השות מסמך המסמך
אסור על פי סעיף 131 לחוק מבקר המדינה (נוסח משולב), התשי"א-1953.

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל



כ.ס.3

18 נובמבר, 1999
נא/6

לכבוד
הרב יצחק לוי
שר הביטוי והשיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: תוכנית אחיסמך וכביש 40

1. בתאריך 16.12.99 נדונה התוכנית להפקדתה במתכונתה הנוכחית בכפוף לתנאים אישור הועדה לשימור קרקע חקלאית והקלה מתמ"א 31 ותאום כביש 40. התוכנית קבעה 3972 יחידות דור.
2. לאחר הדיון התחבורתי הוחלט להפקיד את שתי התוכניות כביש 40 ותוכנית אחיסמך בכפוף למילוי תנאים.
3. לאור זאת התחלטו בתהליך התכנון במקביל.
 - ב- 21/3/99 - הוגשה תביע נמרדת לכביש 40 אשר תשריטיה אושרו להגשה.
 - ב- 27/6/99 - הושלם התכנון המוקדם לכביש 40 ונערך שיפוט לכביש במשרד מע"צ, כמו כן הוכן תסקיר לאיכות הסביבה והופץ לאישור משרד איכות הסביבה.
 - ב- 22/7/99 - התקבל התסקיר השפעה על הסביבה (כביש 40 ואחיסמך הגדולה ע"י משרד איכות הסביבה ונדרשו תיקונים והשלמות.
 - 28/10/99 - נתנה תו"ד המשרד לאיכות הסביבה הדורשת לשקול פתרונות שנדחו וחוזרת מהסכמות קודמות.
 - 4/5/99 - הושלמו דרישות לתוכנית אחיסמך והתוכנית הועברה ב- 9.99 לולנת"א.
 - 8.99 - במקביל הושלמו טבלאות האיוון.
 - 29/8/99 - התקיימה ישיבת התחבורה במשרדי הועדה המחוזית בה הסכימו נציגי המשרד לתוכנית כולל שלבי ביצוע.
 - 17/10/99 - נמסרו הערות משרד התחבורה והתוכנית נדונה שוב במשרדה של המתכנת המחוז בה נדרשו שינויים בשלבויות החקמה של הכביש והשכונה.
4. לאור סטטוס זה בקשנו דיון טרום הפקדה דחוף לקבלת החלטות סופיות בנושא תחבורה וסביבה והפקדה סופית.

בכבוד רב

יעקב אפרקצ'י
מנהל כללי



15 לנובמבר 1999

לכבוד
מר יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל
כאן

הנדון: סיכסוך עבודה
מכתבן מיום ה- 15/11/99

1. אנו דוחים האמור במכתבן שבנדון.
2. פעולת העובדים נעשית במהלך סיכסוך עבודה שהוכרז כדין לאחר שהנהלת החברה ואתה בראשה התעלמות מפנייתנו להסדרת הנושאים שהינם העילה לסיכסוך העבודה וזאת ממכתבינו מיום ה- 10/11/99.
3. אין העובדים שובתים אלא נוקטים בצעדים אירגוניים בלבד, כל העבודה במשרדי החברה למעט מענה לטלפונים תבוצע במלואה אף אחד מהעובדים לא יעזוב את מקום העבודה.
4. כל פגיעה בשכר העובדים בנסיבות העניין תהווה הלנת שכר ותטופל בהתאם.
5. אנו חוזרים ופונים בבקשה להסדיר את הנושאים המופיעים במכתבנו מתאריך 10/11/99 ומוכנים לשם כך להדבר עם הנהלת החברה, לצערינו הרב עד לתאריך מכתב זה לא זכה מכתבינו להתייחסות ומלבד מאיומים חסרי שחר דוגמאת האיומים במכתבך דנ"א, לא זכה הנושא להתייחסות.
6. באם תמשיך התעלמות החברה ממכתבינו וסיכסוך העבודה, נראה עצמינו רשאים להחמיר את הצעדים עד להשבתת החברה.

בכבוד רב,

וועד הפעולה

העתקים:

כי הרב יצחק לוי - שר השיכון

דירקטורים

מר דורון כהן - מנכ"ל רשות החברות

עו"ד חיה רייך - נציג קבילות הציבור

ממונה אזורי על יחסי העבודה ת"א - יפו

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל



15 נובמבר 1999

לכבוד
רחל דמרי

ג.ג.

1. נודע לי כי בכוונתך להימנע ממתן מענה לטלפונים, היום בין השעות 11:00-14:00.
2. פעולה זו מהווה שיבוש ופגיעה במהלך התקין של פעילות החברה.
3. כמו כן הדבר מהווה הפרת משמעת.
4. לפיכך, הנך נדרשת להודיע על חזרתך מכוונה זו.
5. ככל שבכוונתך לקיים את השיבושים כאמור, הנך נדרשת שלא להיות נוכחת במשרדי החברה בשעות אלו.
6. מובן, כי לא ישולם שכר בגין השעות הנ"ל.
7. באם ימשכו שיבושי העבודה והפרות המשמעת, החברה תשקול צעדיה.

בכבוד רב,

יעקב אטרקצי - מנכ"ל

27 אוקטובר, 1999

לכבוד

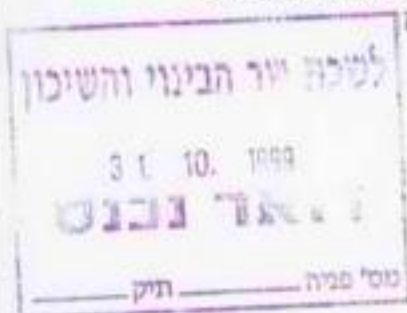
כבוד השופט אליקים רובינשטיין
מבקר המדינה

לכבוד

כבוד השופט אליקים רובינשטיין
היועץ המשפטי לממשלה

אדונים נכבדים,

הנדון: אי סדרים בחברת לור"ם



אנו החתומים מטה עובדי חברת לור"ם מביעים בזאת את מתנותנו למתרחש בחברה.

מאז כניסתו של יעקב אטרקצ"י ב- 4/98 לתפקיד מנכ"ל החברה החל במסע חיסול והשתלטות על החברה כאילו מדובר ברכושו הפרטי.

- (1) מינוי מקורבים לתפקידים בכירים וזוטרים בתנאים מועדפים תוך כדי פיתורים של עובדי חברה וותיקים מנוסים וחרוצים.
- (2) איום על עובדים במכתבי נאצה וזדוניים תוך כדי שימוש במלשינים הבולשים אחר תנועת העובדים ומדווחים מה עושה כל עובד.
- (3) הטבות שכר ל"אנשי שלומי" בדרך של רכישת כלי רכב חדשים עבורם, קדומי שכר מופרזים ומאידך פגיעה בעובדים וותיקים וטובים שסומנו על ידו כמועמדים לפיטורין.
- (4) באופן שיטתי השתלט על לשכת מנכ"ל, אגף הנדסה ואגף השיווק בדרך של מינוי אנשי מפתח המקורבים לו והנשמעים להוראותיו ללא הנד עפעף.
- (5) יו"ר הדירקטוריון וחברי הדירקטוריון בחברה נשמעים לו ומאמצים כל הצעה וכל בקשה שהוא מעלה וזאת ללא כל ביקורת ונדיקה לעיסקאות הנעשות בחברה.
- (6) האוירה בחברה הינה של פחד, אימה וטרור כאשר מרבית העובדים חשים מאוימים וחוששים לפרנסתם ובאים לעבודה ללא כל נטיבציה לתרום ולקדם את ענייני החברה.
- (7) בחודש 8/99 החליט מנכ"ל החברה להשתלט על המעוז האחרון שותר בחברה והוא אגף הכספים. יעקב אטרקצ"י "תפר תיק" בדברים שאין בהם כל ממש לסמנכ"ל הכספים בחברה בדרך של כתב שימו: ופיטרו מבלי לתת לו הזדמנות נאותה להתגונן בפני טענות השרק שבגינום יוטר.
- (8) סמנכ"ל הכספים וחשב החברה מר גדעון פורזינסקי הגיגו תלונות על אי סדרים חמורים שהתרחשו ועדיין מתרחשים בחברה אך טחנות הצדק טוחנות לאט ועל אף כל הראיות שהוגשו טרם פעלו המוסדות האחראים.

יצחק לוי



שר הבינוי והשיכון

בט"ד, ירושלים, ח' באדר ב', תש"ס
15 במרץ, 2000
סימוכין: 15032000180040
עירונית חיפה

לכבוד

הרב יצחק דוד גרוסמן
מגדל העמק

שלום רב,

הדיונים בנושא העדיפות הלאומית נדחו בחצי שנה.

המשרד יפעל בממשלה להכליל את מגדל העמק באזורי העדיפות הלאומית.

בברכה רבה וטוב

יצחק לוי

הנה

הנה הנה הנה

הנה הנה הנה

הנה הנה הנה



משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר

תאריך: 19/3/00

מס' פניה: 432

(לשכת 1378)

נא לפיין מס' פניה
בתשובתך

לכבוד

לכבוד

א.ג.ג.

הנדון: רצונת אמצע נ"ר (מסמך א' / אמצע ב' / אמצע ג')

לוטח מכתבו של: מנחם. ספיר, 28/2/00

תאריך: 28/2/00

☐ לידיעתך

☐ נא טיפולך

☐ אנו בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף

☐ אנו השב תשובתך ישירות לפונה

☐ העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת השר

☐ אבקש הצעתך למכתב תשובה לפונה

☐ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך _____

לטיפולך המחיר אודה.

הערות:

בכבוד רב,

יאיר מעין

יועץ לשר ולמנכ"ל



משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר

תאריך: _____

מס' פניה: _____

נא לציין מס' פניה
בתשובתך

לכבוד

לכבוד

א.ג.נ.

הנדון: _____

לוטת מכתבו של: _____

תאריך: _____

☐ לידיעתך

☐ טיפולך

☐ אנו בדוק ונעבר הערותיך למכתב המצורף

☐ אנו השב תשובתך ישירות לפונה

☐ העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת השר

☐ אבקש הצעתך למכתב תשובה לפונה

☐ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך _____

לטיפולך המחיר אודה.

הערות:

בכבוד רב,

יאיר מעין

יועץ לשר ולמנכ"ל

מגדל אור

להפצת תורה וחינוך בצפון

(עיר)
ת.ד. 173
מגדל העמק 23101
טל. 06-6541418-9
פקס. 06-6546847

בגשיאית:
הרב יצחק דוד גרוסמן

The Migdal Ohr

Educational Center

P.O.B. 173
Migdal Ha'Emek 23101 ISRAEL
Tel. 06-6541418-9
Fax. 06-6546847

Founder and Dean:
Rabbi Yitzchok David Grossman

מגדל אור



Migdal Ohr

כ"ב באדר א' תש"ס

28 בפברואר 2000



כבוד

ידידי הדגול

מר יצחק לוי

שר הבינוי והשיכון

שלום ורוח ברכה!

הנדון: קביעת מעמד עיר פיתוח א' למגדל העמק.

אחר דרישת שלומך הטוב בהוקרה רבה, הנני בזה לפנות אל כב', כי יואיל לעשות כל אשר בידו על מנת לאשר את עירנו - מגדל העמק - כעיר פיתוח ברמה א'.

אינני צריך לפרט בפני כב' את חשיבות הדבר, בהיות ישובנו משמש מקור חשוב לפיתוח האזור בחיזוק הישוב היהודי בתוככי הגליל התחתון וצפון הארץ. כל השנים מהווה המקום, מקום לקליטת עליה ומשמש מרכז חינוכי ארצי בהיות שוכנים בתוך עירנו מפעלי החינוך "מגדל אור" אשר כשם כן הם, מגדלור לכל אזור הצפון.

ריחוקה של מגדל העמק ממרכזי הערים, מחייב השקעת משאבים מעל ומעבר, לשם פיתוח אזורי תעשייה ומקורות תעסוקה לאלפי משפחות עולים חדשים וצעירי המקום וללא קביעת מעמד כישוב פיתוח מעודף, עלול לגרום להדרדרות כלכלית וחברתית אשר אחריתה מי ישרונה.

נחונם דמוגרפיים של המעמד הבינוני ומטה, יש בכך צורך הכרחי, ובטוחני כי מע"כ יתן את מירב השפעתו להענות חיובית מבסימלית, לבקשתי.

שלוחות לכם, מיטב ברכותי מעומק הלב להצלחה ולשיגשוג ולפיתוח מעמדה של ארצנו וחיזוקה של האוכלוסיה ובעיקר ביסוסה של אוכלוסיית הצפון.

הנני חותם בכל הכבוד הראוי ובטוחני יחזקני כי אכן יעשה כל אשר ניתן, לאישור בקשתי זו.

הכו"ח בכבוד רב

ובברכה נאמנה

הרב יצחק דוד גרוסמן

$\frac{20/35}{2/25}$ $\frac{2/25}{1/10}$
 $\frac{20/35}{2/25}$ $\frac{2/25}{1/10}$

22, 1/10

20/35 2/25 1/10 2/25 20/35
 20/35 2/25 1/10 2/25 20/35
 20/35 2/25 1/10 2/25 20/35

20/35

20/35



בס"ד

שר הבינוי והשיכון

ירושלים, י"ג באדר ב', תש"ס
20 במרץ, 2000
סימוכין: 20032000180024

לכבוד
הרב יצחק דוד גרוסמן
מגדל העמק

שלום רב,

הדיונים בנושא העדיפות הלאומית נדחו בחצי שנה.
המשרד יפעל בממשלה להכליל את מגדל העמק באזורי העדיפות הלאומית.

בברכה רבה וכטו"ס

יצחק לוי



לשכת שר הבינוי והשיכון

בס"ד

ירושלים, כי"ח בכסלו, תש"ס
7 בדצמבר, 1999
סימוכין: 07121999180057

סיכום ביקור השר במגדל העמק מ- 16/11/99

השתתפו: משרד הבינוי והשיכון - שר, מנכ"ל, אסף רפליד, אהרן קינרייך, אפרים אנטמן.

צוות מחוז הגליל - עוזי שמיר, סוברנו משה, רחל אברבמוביץ, משה אדם, רמבון רוטר, בני תמים, אברום גולדשטיין.

נציגי העיר מגדל העמק: אלי ברדה - ראש העיר, יעקב טולדנו - מ"מ ראש העיר, גולן משעלי - סגן ראש העיר, אורי גולן - מנכ"ל, טוני סינגר.

1. נערך סיור בשוב בשכונות הותיקות, שכונות השיקום ובאתרי הבניה.
2. באתר הבניה רובה 2000 (כפר החורש) קיים פוטנציאל לשווק של כ- 700 יח"ד נוספות כאשר כל אתר מוכן לבניה לאחר ביצוע תשתיות.
3. קיים מלאי תכנון ברמות השונות בשוב הן לטווחים הקצרים והבינוניים והן נבדק שטח להרחבה עתידית של הישוב.

4. מוסדות ציבור

א. ראש היער הציג דרישות לגבי בית המוסיקה ושיפוץ המתנסון.

סוכם:

מאושר תקציב של 500 אש"ח, בעדיפות לבית המוסיקה, כפוף לתיאום הפרוייקטים בין העירייה למשרד ובהתאם למקורות התקציביים במסגרת מוסדות ציבור המשכיים.

ב. מעון יום - לאחר מכרז - התקציב עומד מיידית לרשות העירייה.

ג. בית כנסת - אושר במסגרת ת"ע תכנון כאשר לפי צפי התחלות בניה בשנת 2000 יאושר הביצוע.

ד. ראש היער העלה את נושא מתנ"ס בשכונת כפר החורש שעפ"י הקריטריונים לא יינתן כי בשכונה רק כ- 1600 יח"ד ואם יינתן לאחר ספירה של התחלות מ- 95 זה יהיה בעוד זמן רב ובינתיים אין פתרון לשכונה - הנושא ייבדק



לשכת שד הבינוי והעיסון

בהיבט הכללי במשרד.

5. שצ"פים

ראש העיר הציג מספר פרויקטים שכונתיים ועירוניים. חלקם אינם בתחום אחריות המשרד, 2 פרויקטים, פארק העתיקות והערבה מופיעים במודל השלמות פיתוח לשנים 89-92 ויתוקצבו בהתאם להתקדמות ביצוע בסדר של ההמודל.

6. כבישים

1. כביש דרומי - פרויקט עירוני שהמשרד השתתף בו ב- 98 ב- 2750 אש"ח בקשת העירייה להגדלת ההשתתפות בסך 1 מ"ח נבדקה ותומלץ ע"י המחוז לאישור במסגרת ת"ע 2000.
2. כביש 75 צומת חימר - כניסה לשכונת כפר החורש - הבקשה נבדקה מקצועית ע"י המחוז, אשר ימליץ במסגרת ת"ע 2000 לאשרה כחריג ובמסגרת מאזן האתר.

7. שכונת שיקום ושכונות ותיקות

בקשת העירייה להגדלת התקציב ולהכללת פרויקטים נוספים לביצוע תידון במסגרת ת"ע לשנת 2000.

8. תכנית מיתאר ותכנית אב לתחבורה

המשרד לאחר בחירה והתקדמות צוות התכנון האזורי ימליץ על ביצוע תכנית מתאר חדשה.

העתק: גבי צביה אפרתי
גבי שרה צימרמן
משתתפים

רשם: אפרים אנטמן



שר הבינוי והשיכון

בס"ד

כ"ח בכסלו, תש"ס
7 בדצמבר, 1999
07121999180057

ירושלים,

סימוכין:

אמנון ואלר

מנחם

אלר בן ארי

חל אמנון

אברהם זולגוטין

משה אגז

סיכום ביקור השר במגדל העמק מ- 16/11/99

המנהל:

משרד הבינוי והשיכון:

ש

מנחם

ארי

אברהם

זולגוטין

משה

אגז

אלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

וואלר

אמנון

השתתפו לעו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל, אסף רפלד, אהרן קינרייך, אפרים אנטמן, עוזי שמיר וצוות המחוז - משפ"ש. מר אלי ברדה - ראש העיר וצוותו. מנחם אגז, אברהם זולגוטין, משה אגז, אלר אמנון וואלר.

1. נערך סיור בשוב בשכונות הוותיקות, שכונות השיקום ובאתרי הבניה.

2. באתר הבניה רובה 2000 (כפר החורש) קיים פוטנציאל לשווק של כ- 700 יח"ד נוספות כאשר כל אתר מוכן לבניה לאחר ביצוע תשתיות.

3. קיים מלאי תכנון ברמות השונות בשוב הן לטווחים הקצרים והבינוניים והן נבדק שטח להרחבה עתידית של הישוב.

4. מוסדות ציבור א. ראש העיר הציג דרישות לגבי בית המוסיקה ושיפוץ המתנסון.

סוכם: מאושר תקציב של 500 אש"ח, בעדיפות לבית המוסיקה, כפוף לתיאום הפרוייקטים בין העירייה למשרד ובהתאם למקורות התקציביים במסגרת מוסדות ציבור המשכיים.

ב. מעון יום - לאחר מכרז - התקציב עומד מיידית לרשות העירייה.

ג. בית כנסת - אושר במסגרת ת"ע תכנון כאשר לפי צפי התחלות בניה בשנת 2000 יאושר הביצוע.

ד. ראש העיר העלה את נושא מתנ"ס בשכונת כפר החורש שעפ"י הקריטריונים לא יינתן כי בשכונה רק כ- 1600 יח"ד ואם יינתן לאחר ספירה של התחלות מ- 95 זה יהיה בעוד זמן רב ובינתיים אין פתרון לשכונה - הנושא ייבדק בהיבט הכללי במשרד.

5. שצ"פים ראש העיר הציג מספר פרוייקטים שכונתיים ועירוניים. חלקם אינם בתחום אחריות המשרד, 2 פרוייקטים, פארק העתיקות והערבה מופיעים במודל



שר הבינוי והשיכון

השלמות פיתוח לשנים 89-92 ויתוקצבו בהתאם להתקדמות ביצוע בסדר של
ההמודל.

6. כבישים

1. כביש דרומי - פרויקט עירוני שהמשרד השתתף בו ב- 98 ב- 2750 אש"ח
בקשת העירייה להגדלת ההשתתפות בסך 1 מ"ח נבדקה ותומלץ ע"י
המחוז לאישור במסגרת ת"ע 2000.
2. כביש 75 צומת חימר - כניסה לשכונת כפר החורש - הבקשה נבדקה מקצועית
ע"י המחוז, אשר ימליץ במסגרת ת"ע 2000 לאשרה כחריג ובמסגרת מאון
האתר.

7. שכונת שיקום ושכונות ותיקות

בקשת העירייה להגדלת התקציב ולהכללת פרויקטים נוספים לביצוע תידון
במסגרת ת"ע לשנת 2000.

8. תכנית מיתאר ותכנית אב לתחבורה

המשרד לאחר בחירה והתקדמות צוות התכנון האזורי ימליץ על ביצוע תכנית
מתאר חדשה.

העתק: גבי צביה אפרתי
גבי שרה צימרמן
משתתפים

רש: ארם אלון
מ



כס"ד

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 5.12.99

אל: ביתא צארי

הנדון: סיום תיקור הלב המעיל נשאר
N - 66/99 - 16

למשך שיפוט

הנשיא נובנס

נשיא

נא אנו

נברכה,

העתק:

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, ט"ו בכסלו, תשי"ס
24 בנובמבר, 1999
24111999180038
סימוכין:

הנדון: סיכום ביקור השר במגדל העמק מ- 16/11/99

השתתפו: עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל, אסף רפלד, אהרן קינרייך, אפרים אנטמן, עוזי שמיר וצוות המחוז - משב"ש.

מר אלי ברדה - ראש העיר וצוותו

1. מערך סיור בשוב בשכונות הותיקות, שכונות השיקום ובאתרי הבניה.
2. באתר הבניה רובע 2000 (כפר החורש) קיים פוטנציאל לשווק של כ- 700 יח"ד נוספות כאשר כל אתר מוכן לבניה לאחר ביצוע תשתיות.
3. קיים מלאי תכנון ברמות השונות בשוב הן לטווחים הקצרים והבינוניים והן נבדק שטח להרחבה עתידית של הישוב.

4. מוסדות ציבור

א. ראש העיר הציג דרישות לגבי בית המוסיקה ושיפוץ המתנסון.

סיכום:

מאושר תקציב של 500 אש"ח, בעדיפות לבית המוסיקה, כפוף לתיאום הפרוייקטים בין העירייה למשרד ובהתאם למקורות התקציביים במסגרת מוסדות ציבור המשכיים.

- ב. מעון יום - לאחר מכרז - התקציב עומד מיידית לרשות העירייה.
- ג. בית כנסת - אושר במסגרת ת"ע תכנון כאשר לפי צפי התחלות בניה בשנת 2000 יאושר הביצוע.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ד. ראש העיר העלה את נושא מתנ"ס בשכונת כפר החורש שעפ"י הקריטריונים לא יינתן כי בשכונה רק כ- 1600 יח"ד ואם יינתן לאחר ספירה של התחלות מ 95 זה יהיה בעוד זמן רב ובינתיים אין פתרון לשכונה - הנושא ייבדק בהיבט הכללי במשרד.

5. שצ"פים

ראש העיר הציג מספר פרויקטים שכונתיים ועירוניים. חלקם אינם בתחום אחריות המשרד, 2 פרויקטים, פארק העתיקות והערבה מופיעים במודל השלמות פיתוח לשנים 89-92 ויתוקצבו בהתאם להתקדמות ביצוע בסדר של המודל.

6. כבישים

1. כביש דרומי - פרויקט עירוני שהמשרד השתתף בו ב- 98 ב- 2,750 אש"ח בקשת העירייה להגדלת ההשתתפות בסך 1 מ"ש"ח נבדקה ותומלץ ע"י המחוז לאישור במסגרת ת"ע 2000.
 2. כביש 75 צומת חימר - כניסה לשכונת כפר החורש - הבקשה נבדקה מקצועית ע"י המחוז, אשר ימליץ במסגרת ת"ע 2000 לאשרה כחריג ובמסגרת מאזן האתר.
 3. שאר הכבישים שהוצגו אינם ניתנים לטיפול ע"י המשרד.
7. שכונת שיקום ושכונות ותיקות
- בקשת העירייה להגדלת התקציב ולהכללת פרויקטים נוספים לביצוע תידון במסגרת ת"ע לשנת 2000.
8. תכנית מיתאר ותכנית אב לתחבורה
- המשרד לאחר בחירה והתקדמות צוות התכנון האזורי ימליץ על ביצוע תכנית מתאר חדשה.

העתק: גבי צביה אפרתי
גבי שרה צימרמן
משתתפים

רשם: עוזי שמיר

per one.

per one