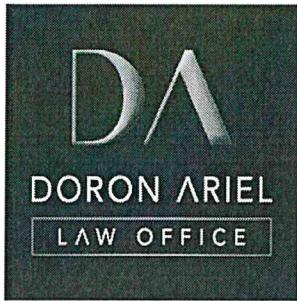


Doron Ariel, Adv.
Yael Ariel, Adv.
Rotem Maduel, Adv.
Elad Ben-Yoram, Adv.
Rakefet Segal, Adv.
Anat Cohen, Adv.
Eran Danan, Adv.
Galit Kaplun, Adv.
Tom Karin, Adv.
Yakov Sharbat, Adv.
Shaul Gitlitz, Adv.
Liz Hadad, Adv.
Alon Liberman, Adv.
Meital Shlomo, Adv.
Sagi Aharon, Adv.
Klil Usha, Adv.
Tal Barbi, Adv.
Oriel Kalf, Adv.
Danielle Meltzer, Adv.
Roei Kleiner, Adv.
Avi Shumacher, Adv.
Lior Mantin, Adv.
Shanny Ben Ezri, Adv.
Suzan Vaknin, Adv.



**דורון אריאל ושות'
משרד עורכי דין**

תאריך: 14 נובמבר 2022
מספרנו: 914083

דורון אריאל, עו"ד
על אריאל, עו"ד
רותם מדואל, עו"ד
אלעד בן-יורם, עו"ד
רAKEFET SEGAL, עו"ד
עבט כהן, עו"ד
ערן דבנן, עו"ד
גלית קפלון, עו"ד
תם קריין, עו"ד
יעקב שרבט, עו"ד
שאול גיטלייץ, עו"ד
לייז חדד, עו"ד
אלון ליברמן, עו"ד
מייטל שלמה, עו"ד
שגיא אהרון, עו"ד
כליל אושה, עו"ד
טל ברביבי, עו"ד
אוריאל קלף, עו"ד
דניאל מלצר, עו"ד
רוועי קלינר, עו"ד
אבי שומכר, עו"ד
ליאור מנטיין, עו"ד
שיiban עזרי מסיקה, עו"ד
סוזן זקנין, עו"ד

דוח!

באמצעות דוא"ל וכן בפקסימיליה

לכבוד
חברי מועצת העיר חיפה

חברי מועצה נכבדים שלום רב,

הندון: דיוון בנושא מס' 10 בסדר היום לקראת ישיבת מועצת העיר מס' 49 (22/11) שנקבעה ליום 8.11.2022 ושנדחתה ליום 15.11.2022, בקשר לאישור הסכמי שיתוף וחכירה ביחס למרקען הידעומים בחלוקת 60 ו-79 בגוש 10908 ברחוב 'ণיצנים' בחיפה ("המרקען")

בשם משרדנו, יובל אלון חברה לבניין בע"מ, הריני מתכבד פנوت אליכם בקשר לנושא שבندון:

1. ביום 8.11.2022 פורסם סדר היום לישיבת מועצת העיר, שנקבעה לאותו היום (8.11.2022).
2. במסגרת סע' 10 לסדר היום, נקבע כי ייערך דיוון ביחס לאישור הסכמי שיתוף וחכירה ביחס למרקען שבנדון. מפאת חשיבותו לעניינו, להלן יוצג הסעיף:

10. אישור הסכם חכירה בחלוקת מהילקה 79 בגוש 10908 ברחוב 'ণיצנים', אישור הטכם שיתופ' בחלוקת 60 גוש 10908 ואישור הסכם שיתופ' בחלוקת חדשה שתירוש בעקבות פרצציה, כולל עם חברת יובל אלון חברה לבניין בע"מ, וזאת בהמשך מכירת החכירה שנחתם עם החברה.

דורון אריאל ושות' - משרד עורכי דין | מגדל משה אביב, קומה 45, רח' ז'בוטינסקי 7, רמת-גן 5252007 Israel

Moshe Aviv Tower, 45th Floor 7 Jabotinsky St. Ramat Gan 5252007 Israel

Tel: +972-3-6116730 | Fax: +972-3-6116731 | office@doronariel-law.co.il | www.doronariel-law.co.il

הזההנו מודעה למטען המפורטים לעיל בלבד, והאטלנטיס פירט והסתיר כל קבוצה או קבוצות של אנשים טוויזה אלין. הרץ מוגבש להזדהות בכך מינהת משדר פעולות באזורי ההזדהה שאליהם אשיין. גזע

3. נקיים ונכין כי פניתנו זו, **אמנם חריגה**, אך מטרתنا להבהיר באופן **פושט** את הרקע להחלטה זו, ולהביא בפני חברי המועצה הנכבדים תמונה נcona של עובדות רלוונטיות וחשובות, כל זאת על רקע שमועות שנות ובעלי אינטרסים שונים המבקשים לעשות 'ערובה' בין התcheinויות חזיות מפורשות לבין קידום אגנדות תכנוניות, על גבה ועל חשבונה של העירייה ומשמעותה תוך פגיעה בתושבי העיר.
4. לפני הוצאה מכתבנו זה, ניסתה מרשתינו לקדם הדיירות ושיח עם גורמי העירייה הרלוונטיים, אלא שלא לצורה מאמיצה עלו בתוהו – ומסיבות לא עניות (לשונו המעתה).
5. כפי שסביר **בקצחה** בהמשך, עיקוב חתימת העירייה על הסכם השיתוף והסכם החכירה למרות שתוכנן אושר ע"י הייעוץ המשפטי בעירייה וע"י מחלקת הנכסים, עלול לגרום לביטולה של עסקה בהיקף של **עשרות מיליון שקלים** שאותה כרתה מרשתינו עם צד ג', לצד נזקים שונים בהיקף דומה.
6. והחשוב מכל – הזכיות במרקען נרכשו **בדת וכדין** ע"י מרשתינו מהעירייה לפני שנים ארוכות, מרשתינו שילמה את מלאה התמורה, העירייה התחייב לאפשר רישום הזכיות במרקען בלשכת רישום המקרקעין, מרשתינו הייתה זכאית כבר לפני שנים ארוכות כי ההסכם שבndon יחתמו, והעירייה התנהה (שלא כדין) את חתימת ההסכם שבndon, בעריכת פרצלציה במרקען – שボוצעה ע"י מרשתינו אך כת העירייה מסרבת לרשמה – בבריונות של ממש.
7. בתוכנית: מרשתינו – חברת יובל אלון חברה לבניין בע"מ, רכשה מעיריית חיפה בהסכם מכ"ר מיום 12.4.2015 (להלן: "הסכם הרבייה"), את המקרקעין שבndon, בעקבות הליך מכ"ר פומבי מס' 42/2014 שפרסמה העירייה.
8. במסגרת הסכם הרכישה, **התcheinה** העירייה למכור זכויות **בעלות וחייבת** במרקען שבndon, לאפשר רישום הזכיות על שם מרשתינו ולשtyp פעולה ואך לחתום על מסמכים מתאימים לשם כך.
9. למורת זאת, בחולף 7.5 שנים ממועד הרכישה – עדין מעכבות עיריית חיפה תוך כדי הפרת הסכם ברורה וחד משמעית, בתואנות סרק, את רישום הזכיות על שמה של מרשתינו, ונמנעת לחתום על המסמכים המתאימים, אשר במהותם הינם טכניים ומטרתם ליישם הסכם שנחתם זה מכבר.
10. במסגרת הסכם הרכישה, חיבתה העירייה את מרשתינו לרשום תוכנית איחוד וחלוקת במרקען.
11. מרשתינו **הכינה והביאה לאישורה של העירייה** תוכנית איחוד וחלוקת במרקען, תציג מס' 1830/2019 אשר אושרה ככשרה לרישום, עוד ביום 15.8.2019.
12. מיד לאחר אישור התציג'ר פנתה מרשתינו לעירייה לצורך חתימת העירייה על גבי התציג'ר.
13. ביום 2.9.2019 (לפני כשלוש שנים תמיות!!!) נמסר מרשתינו כי **הבקשה לרישום התציג'ר** בלשכת רישום המקרקעין והוברה לחתימת ראש העירייה, אך בקשה זו לא נחתמה ע"י העירייה, **אוור דרישת החדשה של העירייה לעריכת הסכם שיתוף והסכם חכירה במרקען וחתימת הצדדים (מרשתינו והעירייה) על הסמכים אלו.**
14. בעקבות בקשת העירייה, **נערכו וסובמו** בין העירייה לבין מרשתינו נוסחים מוסכמים של הסכם חכירה והסכם שיתוף (עוד בשנת 2019) שאושרו על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה – **הן ע"י מחלקת נכסים והן ע"י הייעוץ המשפטי.**

- .15. בהערת אגב, נציג כי בשיחות ובטיוטות שהוחלפו בין העירייה לבין מרשתית של הסכם החכירה והסכם השיתוף החל משנת 2019, מעולם לא נמסר למרשתית כי ההסכם (שיתוף וחכירה) טעונים אישור נוסף של המועצה.
- .16. נושא מכתבנו הינו **אותם הסכם השיתוף והסכם החכירה המהווים בסה"כ יישום של הסכם מחייב** – אשר הדיוון במועצת העיר על אישורם צפוי להתקיים ביום 15.11.2022 (לאחר שתדיין באישורם מדחה כמה וכמה פעמים).
- .17. בהסתמך על אישורה של העירייה את הנוסחים הסופיים של חוזה החכירה והסכם השיתוף והברחת הזכות המקצועני כי האישור המבוקש מהמועצה הינו "טכני" במשמעותו, התקשרה מרשתית (בהתאם לזכותה לעשות כן) בהסכם למכירת זכויותיה במרקען עם צד שלישי ביום 22.2.2022 (להלן: "**הסכם המכר**").
- .18. הסכם המכר, הותנה בתנאי שיפיו קונה הזכויות רשיי לבטו – ככל שמרשתית לא תשלם את רישום זכויותיה במרקען שבנדון בלשכת רישום המקרקעין – **דבר שנמנע ממנה ע"י העירייה באופן כוחני ובאופן המהווה הפרה יסודית של הסכם מחייב עם מרשתית**.
- .19. נבקש להסביר **בקצרה** על מהות ההסכם שאישורם מבוקשishi בישיבת המועצה הקרובה, ובתמצית:
- .19.1. ראשית, מרשתית סבורה כי אין כל צורך באישור מועצה לנוסח ההסכם שבנדון (**הסכם השיתוף והסכם החכירה**) משום שמהותם אושרתו כבר במסגרת האישור שניתן להסכם הרכישה עוד בשנת 2015 במועצת העיר, ועוד קודם לכן בנוסח המכר שפרסמה העירייה למכירת המקרקעין שבנדון. **אישור המועצה הדרוש על פי סעיף 188(א) לפקודת הערים נדרש לעצם העשייה במרקען** (מכירה, החלפה או שעבוד) – ולא לנושאים טכניים.
- .19.2. שנית, הסכם השיתוף והסכם החכירה הינם מסמכים שעוניים **יישום רישום המקרקעין** (בדומה ליפוי כוח ואו שטרי עברה) – וכי הניסיון "לנטק" מסמכים אלו מן האישור שניתן לעסקה בכללותה – חסר כל בסיס.
- .19.3. שלישית, נוסח ההסכם הטכניים (שיתוף וחכירה) – אושר ע"י גורמי המקצוע של עיריית חיפה (היעוץ המשפטי ומחalkerת הנכסים), ולכן אין עילה לשינוי בתוכנים.
- .19.4. רביעית, אי אישור ההסכם שבנדון – איןנו חולפה – משום שהעירייה **בבר מרצה** את המקרקעין למרשתית לפני שנים רבות, קיבלה את מלאה התמורה, המקרקעין מהווים קניינה הגמור של מרשתית, ולא ניתן להשיב את הגלגל לאחר מכן למכרה שכבר אושרה בשנת 2015. בנוסף, העירייה **תתחייב להשלים את העסקה ברישום בלשכת רישום המקרקעין** – **וכיomin ai rishum mahava haferha yisodit shel tachiyotah kafpi mareshiti**.
- .19.5. חמישית, לא רק שמרשתית הסתמכה על רכישת המקרקעין מהעירייה, אלא שמרשתית הסתמכה על האישורים שניתנו לה ביחס לנושאי ההסכם (שיתוף וחכירה), ומקרה את זכויותיה במרקען לצד ג' אשר אף הוא הסתמך עליהם.

. 19. **שישית,** היקף הנזקים הצפוי אם חוויה לא יאושרו ההסכם הניל, הינו עצום ובהיקף של עשרה מיליון שקלים ויתר, אשר כולם יושתו לפתחה של העירייה ושל כל הגורמים המעורבים בכך.

. 20. למehrha ה策, דומה כי מאן דהוא מבקש "לגורו קופון פוליטי" על עיכוב נושא שבמהותו הינו טכני ולהציגו כמהותי (בעוד שאין הדבר כך). חמור מכך, נודע לפרשטי כי גורמים פוליטיים שונים מבקשים לקשור **באופן פסול** בין 'מחאה' תכנית נגד אישור תוכנית נקודתית המקודמת על המקרקעין שבנדון, לבין **הפרה מכוונת של הסכם הרכישה** – ולמעשה מנעה מכוונת של זכותה של מרשטי להירשם כבעליים וכחוכרת של המקרקעין שבנדון.

. 21. העירוביה' שמנסים לעשות בעת, איננה הוגנת בעליל, ולמעשה הופכת את העירייה בכוח הזרע ותוק הפרסות יסודיות ומתחשכות של הסכם תקף ומחייב שעליו חתמה ליביריו' המבקש לגרום נזקים במטרה להפעיל לחץ פסול על מרשטי וגורמים נוספים מטעמה, ולהתערב בשיקול הדעת התכוני של הוועדה המחזית לתכנון ובניה שככל אינו מן העניין בסוגיית הרישום דן.

. 22. **ההיגיון הבריא, תומך בمسקנה שמרקען שנמכרו ע"י העירייה לפני למעלה מ- 7 שנים, ושמכירותם אושרה בדיון במועצה, לא יכולות להיות מובאים כתע"ל לאישור החדש** – שכון מהות העסקה הייתה מכר **זכויות הבעלות והחכירה – וסיכול אפשרות רישום הזכויות במרקען בלשכת רישום המקרקעין, בשל חילתה וחס – אי אישור הסכם החכירה ו/או הסכם השיתוף על ידי המועצה – לא יעלה על הדעת. ממילא חברי המועצה לא עסקים ולא אמרלים לעסוק באישור או ניסוח של סעיפי ההסכם השוניים.**

. 23. כל תיאור הדברים האמור לעיל, מקבל משנה חומרה על רקע העובדה שאוטם גורמים שכעת מבקשים "لسנדל" את מרשטי, היו בין אלו שנשמעו בישיבת המועצה בשנת 2015 אשר במסגרת **敖וש הסכם הרכישה**, וכן על רקע שנת הבחירות אשר כבר החלה.

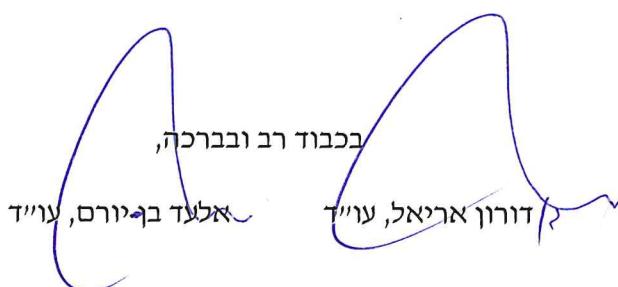
. 24. מרשטי, אשר לה הובטה כי נושא טכני זה יכנס לסדר היום במועצת העיר כבר ביוני 2022, נאלצת להתמודד עם עיכוב שבמסגרתו משך **ארבעה** (4) ישיבות מועצה **חודשיות רצופות**, לא הוכנס הנושא לסדר היום, ובכל פעם חדש ערב הכנסה לאסיפה מתברר כי הנושא כלל לא מועלה לסדר היום, ולמעשה מרשטי מעוכבת מזהה כחמייה החדשניים ויותר בחתיימת מסמכים אלמנטריים המהווים חלק בלתי נפרד מהתחייבותה של העירייה כלפי מרשטי במסגרת הסכם הרכישה, כאשר לפרשטי אין כל צפי מתי יועלה הנושא לדין, ומה תהיה תוכנות הדין בפועל.

מכאן ועל רקע כל האמור, פנינו אליכם – חברי מועצת העיר.

. 25. מצופה מחברי המועצה הנכבדים, כי טרם הצבעה על הנושא שבנדון, ישקו היבט ובכבוד ראש את טובת העיר לנגד עיניהם, וכי יקבלו את החלטתה הנכונה על **בסיס מידע נכון ושלם המציג בפניהם את תמונות הסיכון והמלצות המקצועיות והמשפטיות הנכונות**.

. 26. מובן כי חבר מועצה הגורם נזק **bijoudin** מתווך כוונה לגורם נזק או **בשווין נפש לאפשרות גריםתו**, איננו חסין מפני תוצאותיו של אותו מעשה כאמור ואנו סמכים ובטוחים כי חברי המועצה ימנעו מגרימת נזק לפרשטי וממילא גם לעירייה עקב כך.

- .27. מרשתית תטען כי המשך התנהלותה הבלתי סבירה של העירייה בעניינה, עלולה לתרבה הצער לגורם לשרשרת של פגימות, שתחלתן בביטול הסכם המכיר שבו התקשרה מרשתית עם צד ג' למכירת זכויותיה במרקעין, להפסד ודאי וישר לפרשטי של סכום העולה על 60 מיליון ש"ח, וכן להיקף נזקים הנאמד (בופן שמרני) על עשרות מיליון שקלים נוספים, כל זאת כי מאן דהוא היה אديש לתוצאות פוליטית הפגעניות והמכוונות של העירייה.
- .28. לモתר לציין כי הצבעת חבר מועצת המנגדת לumedot גורמי המקצוע בעירייה, לא תקים לאותו גורם, זכות להגנה משפטית במימונו העירייה ביחס לאותה החלטה, ככל שתוצאתה של אותה החלטה, יובילו לנקיות הליכים משפטיים בעיטה (שכן, המימונו כרוך באישור של ועדת מקצועית שמتبססת על חוות הדעת של הייעץ המשפטי של הרשות).
- .29. מכתבנו זה מופנה לכל חברי מועצת העיר כאחד (אך איןנו ממצאה את רשימת הגורמים הרלוונטיים ביחס לאמור בכתבנו זה).
- .30. למען הסר ספק, אין באמור בכתבנו זה, או בחסר בו, כדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה ו/או סعد העומדים לזכות מרשתנו מכוח הסכם הרכישה ו/או הדיון והנשمرים בזאת במלואם.



בכבוד רב וברכה,
אלעד בפיקורם, עו"ד
דורון אריאל, עו"ד