

## רָסִידּוֹ פִּיבִּי בָּעֵ"מ בָּאוֹרִים לְדוֹחוֹת הַכְּסָפִים

ג'א/or 7 - רכוש קבוע

### ד. פרויקט אילת המשק

(2) במסגרת התובענה התבקש בית המשפט המכוחוי לחיב את רמי' בהשbat תשלומי דמי החiouן או כל תשלום אחר שלום על ידי החברה, בשותם נושאים ריבית והצמדה בהתאם להסכם הפיננסות.

כ. התבקש בית המשפט לחיב את חותכבותה בהשbat תשלומי פיתוח תשתיות ששולמו על ידי רסידו אוטוקציות לח"א כשם נושאים ריבית והצמדה והכל בהתאם להסכם פיחוח תשתיות.

(3) במסגרת הליכי בשורה מתקרדים בין רסידו אוטוקציות לבין רמי' ו-חכ"א המינו הצדדים להסכם לפיה וסידו אטרקציות התקבל סך כולל של 4,370 אלף ש"ח לשילוק מוחלט של התביעות.

ג'א/or 8 - אטראי מתאימים בנקאים ואחרים

### א. הרכבה:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
575	550
<b>575</b>	<b>550</b>

משמעות יתר

ב. מעברדים וערביות - ראה ג'א/or 20א' י-ב.

ג'א/or 9 - ספקים ונומני שירותים

### הרכבה:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,118	10,764
231	40
<b>11,349</b>	<b>10,804</b>

הוצאות פיתוחים  
המחאות למreauון

## לסידו פיבי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באיור 10 - זכאים ויתרות זכות  
חרכוב:

		31 בדצמבר	
		2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,122	769		
-	440		
103	704		
91	257		
<b>1,316</b>	<b>1,570</b>		

עובדים ומוסדרות בגין עיבודים  
התחייביות אחרות לזמן קצר נטו\*  
זכאים אחרים  
חברה קשורה

\* ראה באור 5(ב)(3)

באיור 11 - הלוואה לימן ארוח

א. התרכוב:

12,639	רוטשטיין (1)
11,000	שניטילה (2)
<b>23,639</b>	

(1) בחודש נובמבר 2014, נחתם הסכם בין החברה לבין רוטשטיין למכירת 50% סחזקומה של החברה ברוטשטיין באר יעקב בע"ג. ההסכם קיבל את אישור בית המשפט והתמורה טולמה במלואה.

החברה קיבלה הלוואה מהחברה האם של רוטשטיין באר יעקב בע"ג, ההלוואה תפרע מותוק הריבידינט שיינו לחברה מרוטשטיין באר יעקב אך לא יוארך מ-4 שנים מיום קבלת החלואות.

בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה לבין רוטשטיין באר יעקב לפ"ו רוטשטיין תעמיד לחברת הלוואה בסך 8.75 מיליון ש"ח שהידלה מאוחר יותר ל – 10.75 מיליון ש"ת. ההלוואה נשאת ובית גבורה יחסית ותיפורע מכל התמורות רמאניות לחברת בגין אחזקותיה ברוטשטיין.

(2) ביום 22.5.2017 נחתם הסכם בין החברה לבין קרן שניטילה לפיו העזיה הקאן לוגבוזה הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח.

עקרונות הכספיים:

א. ההלוואה תפרע לא יוארך מותוק השווה חרביעית ממועד העמדותה.

ב. ההלוואה אינה נשאת ריבית.

בכפוף לפירעון צלאו סכום הלוואה שניתנה על ידי רוטשטיין לחברת עינטלר תחיה זכאיות לקבל את כל התמורות המגוועות לחברת בין תירוח אחזקה ב – 7.5% במנויות רוטשטיין. עד לפירעון ההלוואה ובעדותם להם זכאיות עד 7.5 מיליון ש"ח.

להבטחת פירעון ההלוואה תמומנו והחברה למילוא בהמחאת זכות בלתי חזורת, על דורך ושבץ, את זכותה לקבל מרוטשטיין את פירות אחזקותיה. כמו כי רשם לטובה שניטילה שעבוד קבוע בדרגה שנייה על מנת רוטשטיין שבבעלויות פיבי.

**ו. סידור פיבי בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

באיור 12 - חברות הקשורות

א. הרכב:

		31 בדצמבר	
		2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
341,401	310,679		

הלוואות מהחברה האם וחברות הקשורות, איקן צמודות  
ואיקן נשואות ריבית, נטו

ב. מועד הפרעון של ההלוואות לא נקבע.

באיור 13 - התחביבות בשל סיום יחס עובד-מעביה, נטו

א. התחביבות בשל סיום יחס עובד-מעביד מוחשבות על בסיס משכורת חורשית  
אחרונה ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין או בהתאם לפיצוי הפיטורים שאושרו לעובדים  
הרלבנטיים בתביעות החוב שהגיעו עט הקפאת הרילינט, לפי הגבמה מביניהם.

ב. התחביבות בשל סיום יחס עובד-מעביד מייצגות את מלוא התחביבות והובאה  
לעובדיה בגין סכומים המשולמים באופן שוטף לפוליטות לביטוח מנהלים ולקרכנות  
פנסיה אשר אינכ' בשליטה ובניהולן של תחובות.

ג. יתרת היודה המוצגת בדוחות כספיים כוללת רווחים שנבעו. כספי היודות ניתנים  
למשיכתה לאחר שיבולאו התחביבות חברות הקבועה לפי חוק פיצויי פיטורין ובכפוף  
להשלמת חמס אם יורט.

באיור 14 - הון מנויות

הרכב לימי 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 (בערכיות נומינליות):

ר. ש. ר. מ	מונפק ונפטר	מספר המניות	מספר המניות
4	4		
1,000	25,196		
<u>1,004</u>	<u>25,200</u>		

מניות רגילה בנות 1 פ"ח ע.ג. כל אחת  
מניות וגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת

באיור 15 - עלות הכלכליות

הרכב:

		31 בדצמבר
		2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28	-	
8,831	-	
218	-	
<u>9,077</u>	<u>-</u>	

פחת וחזרות  
עלות קרקע טנמברה  
אחרות

**נסיך פיבי בע"מ**  
**באורוים לדוחות הכספיים**

באיור 16 - הוצאות (הכנסות) חונ אלה וככלויות

הרכוב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
475	471	שכר עבורה ונלוות
12	28	חת
3	10	אחזקה משרד וטכני
(53)	35	משפטיות
12	10	תקשות
1	12	מים ומיסוי עיריה
38	12	bijototim
47	37	אחזקת רכב
(10)	(346)	ביטול יתרות אחירות
-	(447)	בנייה השתתפות חברות קשורות
<b>525</b>	<b>(178)</b>	

באיור 17 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הרכוב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,034	1,853	ריבית בין חברותיה
(36)	159	בנייה אשראי למן קצר, נטו
(636)	(1,128)	ריבית לוושים
<b>362</b>	<b>884</b>	

באיור 18 - הכנסות (הוצאות) אחוזות, נטו

הרכוב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22	-	הפחיתה השקעה בחברות שפורקו (נטו)
<b>22</b>	<b>-</b>	

## רשיון פיבי בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - מסים על הכנסה

#### א. שיעורי המט הכספי על החברת

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיוניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשל"ז – 2016, אשר כולל הפקחת שיעור מס החברות החל מיום 1 בימאי, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) וחחל מיום 1 ביינואר, 2018 לשיעור של 23%.

#### ב. שומות סופית

לחברה שומות מס רגשיבות סופיות עד וכול שנת המס 2008.

ביאור 20 • התחביבות תלויות

#### א. שעבודים בחברה ובחברות המוחזקות שלה

התחביבות לתאגידים בנקאים מוגבלות ע"י שעבודים קבועים על מקרקעין וזכות מקרקעין והכויות הנוגעות להם, ציוד הנדרס, הרן מנויות, מניטין, ניירות ערך סחרים וכן לע"ז שעבודים שוטפים על רשות הקבוצה, לרבות זכויות בחו"ל ובוצע בחברות השותפות.

#### ב. שעוביות

1. החברה ערבה ללא הגבלה בסכום להתחביבות לבנקים של מספר חברות בקבוצה.

2. חברות מ釐יות העמידו ערבות, בלתי מוגבלות בסכום, להבטחת התחביבות לתאגידים בנקאים של החברה ושל חברות מאוחדות.

#### ג. היבועות משפטיות

#### ה. בודדה עצם משרד ע"ז

חולשה תביעת על ידי ע"ז, שייצגו את פיבי, לתשולם של"ט בדף של כ- 33 מיליון ש"ח בתוספת מע"ט ובכל מקרה לא פחות מ- 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"ט. יזכיר, כי על פי החידע המשפטי, מדובר בהסכם ערך טרחה שהותנה בתוצאות, כאשר אירוע עירכי הדין הופסקה כשהיא בוחרתליה, כאשר התנאי להסכם – תובאה / העבזה של זכויות הגובעה לא מתקיים.

שלב שמייעת הראיית הבוררות הסתיים. ביום 13 בנובמבר 2018 הגיע פיבי בקשה להחריזיןף ראיות ניספות בתיק שיעקון – ראיות לכך ששאחד התובעים מייצג זום מתחילה בעסקה עם המושבים פדה יבן-נון זאת בסיכון לזכות באזתו של"ט פעמים פגש באמצעות הבורר ופעם נוכפה באטעןויות היות ומתרורה. התובעים התנגדו לצרוף הראיות ופיבי השיבה להתנגדות עד כה טרם ניתנה החלטה בבקשתה. על פי החלטת הבוררות 14 בנובמבר 2018 על פיבי להגיש עיקרי הניעון סעיפים ההגנה בתוך 45 יום לאחר סtan ההחלטה בבקשתה לצרוף הראיות הנוטפות.

## רסיון פיבי בע"מ

### באורוים לדוחות הכספיים

באיור 20 - החייביות תלויות (המשך)

ג. תביעות משפטיות

2. מצפה בית שמש

מצפה בית שמש הגישה תביעה כספית כנגד מנהל פרויקט יישראל ובנדי הסוכנות היהודית (להלן ייחדו "הנובעים") בסך של כ- 75 מיליון ש"ח, בגין נזקים שונים שנגרמו לה לטענתה, מתוך מהיובי יתר ומעיליב לבנייה וטיפול הפרויקט.

בenthal' שנות 2015 רתקבל פס"ד ולפיו מצפה בית שמש זכאות לקבל מהסוכנות סך של כ- 90 מיליון ש"ן. הסוכנות הגישה עowo לעליון כגרי מצפה וממצפה הנישה ערנור כנגד המינהל והסוכנות, סכום פסק הדין הופקד ע"י הסוכנות בקופה דינה הרשפט עד לתכניתה בערנור, הצדדים הגיעו להסכם פשרה שקיבלו תוקף פס"ד שלפיו יוקטן הסכום בכ- 3 מיליון ש"ן והירהו תועבר למצפה בית שמש.

ביום 13.1.13 הגישה מצפה לבית המשפט המחויז בתל אביב תביעה נגד משרד

הבניית וחיסכון בסך 57,257,410 ש"ח.

ענינו של כתוב התביעה הוא כי בגיןו לחייבת הממשלה, משרד הבינוי והשיכון אינו משתתף בעליות פיתוח ציבורי אשר הונצאו על קרי מצפה, ביפויי מושב אורה, שהונדר כי אזור עדיפות לאומית".

בהתאם לנכון, בתחילת שנות ה-90, נוכח מצתקת הדיר, החליטה הממשלה ישראל לעודד את הבניה באזורי "עדיפות לאומית", בדרך של השתתפות בעליות הפיתוח באזוריים אלו. מושב ג'נוח אישר בקרבת בית שמש, הוגדר אז כ"אזור עדיפות לאומית" וכו' ובהתאם להחלטות הממשלה, מז'טן ישראל התחייבה להשתתף במתחזק מעליונות הפיתוח הציבורי באזור זה.

מצפה דרשנו בטענה שתות ה-90 קרכע באושב ג'נוח, וביצעה על חשבונה את הפיתוח הציבורי בטוקום, בשלות של למעלה מ-150 מיליון ש"ח, בכוונה לזכות בהשתתפות המדינה במחצית עלויות הפיתוח. בסופך לסיום העבוזות, פנתה החברה לשדרי הבינוי והשיכון על מנת לקבל ליזה את ההשתתפות הכספיות בהוואאות הפיתוח, וזאת בהתאם להחלטות הממשלה ולהבטחות בעניין זה, משרד הבינוי והשיכון לא עשה דברו.

ביום 22.5.13 הוגש כתב הגנה מטעם משרד הבינוי והשיכון וכן נטען מקדימות, דמיות, שיחוי ומנועות, וכן טענות בדבר העדר עילה לנופה של התביעה.

במסגרן חיליך אישור הצדדים הגיעו להסכמה שקיבלה תוקף של פס"ד על תשלום 7 מיליון ש"ן כולל טעائم.

מצפה הגישה המרצפת פיתחה לפיה הוא דורשת שיורשו על שמה זכויות חכירה במגרש 490 גוש 5151 חלקה 59 ולחרורות לרשות מקרקעי ישראל לנקוט בכל הפעולות המרצות על מנת לרשום את זכויותיה. על פי הצעת בית המשפט הצדדים מתדברים ביניהם על מנת לתגיע להסכם פשרה.

## רסיידו פיבי בע"מ

### באזורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - החריגיות תלויות (המשך)

#### ג. תביעות שפטיות (המשך)

##### 3. החלטת בל"צ בעין "חקשת חמוריה"

בהחלטת בל"צ בעין "הקשה המזרחיית", בוטלו החלטות 717, 727 ו- 737 של מועצת מינהל מקראקי ישראל (להלן - "ΜΠΤ"י") (להלן - "ההחלטה הביטולית") בשל פיהן הוקנו למחזיקי קרקע כלואית זכויות בקרקען לאחר שינוי ייעודם. לאור ההחלטה האסורה, בעלי זכויות בקרקע כלואית שבבעלות המינהל אינם יכולים ליום להנחתה מהשכחה עקב שינוי ייעודה של הקרקע המושחת.

בעקבות ההחלטה בכ"ץ האמורה, נקבעו על ידי סעצת המינימל ווולטונג 949, 959 ו- 969 אשר באו במקומם החלטות הביטולוג בהשואה להחלטות הביטולית, ספציפיות ההוצאות החושגות באופן מסווגות את האיכות והטבות לחוכריו קרקען והטינהל. כמו כן, קבע המינימל במסגרת החלטה 972 הוראות מעבר, במסגרתן נקבעו קוריטריוניים להחלטת תוקפן של החלטות הביטול על עסקאות שנכרתו טרם חבטול (להלן - "הוראות המעל").

שינוי המנגנון המשפטי בעקבות החלטות שנקבעו בהליכים דלעיל עלול לשנות טהוית את הנסיבות הכלכליות של רכישת הקרקעות נשוא הסכמים דלעיל ו/או קידום תוכניות להשבחתן באמצעות הפרתן לבניה.

בפסק דין - בשbetaו כבית דין גבורה לצדק - דחה בית המשפט העליון עמידות טהוישו מסטר עותריך ובהתאם שתי הטענות הבנות נגד תקופותן של הוראות המעל.

להערכת הנהלה החברה בהתקבש על חוות דעת יוציאה המשפטיים, במצב דברים זה אין וודאות מ一封信ה ביחס לאפשרות קיום עסקאות אלה ולפניהם עמדות בפני החברה השנייה חלופות:

א. הצלחה בעתר של שינוי התכ"ע והגעה להסכם חדש עם המושבים ועם ממי' לכבול: יכולות לפ' החלטות חדשות של ΜΠΤ'.

ב. ביטול הסכמים עם המושבים וتبיעת הסכמים שהולמו בתחום. להערכת הנהלה החברה בהתקבש על חוות דעת יוציאה המשפטיים, לחברה סיכויים טובים לאכוף את זכויותיה בבית משפט להשבת הכספיים טשולמו למושבים, יחד עם זאת, מועד השבת הכספיים יכולוזה של הסוכבים לפורעום - ככל שי' קבע, כי עלייתם להשביב הכספיים, כולם או חלקם - חיונית ונונני "געלמי" בשלב סקרומי זה.

בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי: נכסים ותחריגיות וסבירות שייתכן ותהיינה דורות אם אכן יבוטלו העסקאות הנ"ל.

## רשות פיבי בע"מ באורירים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התיחסויות גלויזון (וומשן)

ג. תביעות משפטיות (השchan)

4. האישת תביעה על ידי ע"ד, שייצגו את החברה, ל网站地图 שכ"ט בסך של כ- 83 מיליון ש"ח בתוספת מע"ט ובכל מקרה לא פחות מ- 19 מיליון ש"ח בתוספת מע"ט.

מצוין, כי על פי המידע הנוכחי, מדובר בהסכם שכיר טרחה שהותנה בתוצאות, כאשר עבודות ערוبي הדין וופסקה כשהיא בחרותלה, כאשר התנאי להסכם תונצאה / השבודה של זכויות הנחבעת לא מתקיים.

שלב שביעת הראות הפטימיים. לדעת יועיצה למשפטים, סיכוי התביעה נמוכים.

ד. החברות תינן צד לתביעות משפטיות המתנהלות בנסיבות פועלותן.

ביאור 21 - עסקאות יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

		31 בדצמבר		רכוש שוטף לקוחוח
		2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	3,372	3,372		
חיביט ויתרות חובה	10,803	11,104		
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך העסקות בחברות מוחזקות	226,478	208,009		
התיחסויות לזמן ארוך חברות קשורות	341,401	310,678		

ב. יתרות ברוות והפסד כוללות עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין כדלקמן:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הוצאות (כנסות) ריבית, נטו בגין חברות מוחזקות וקשרויות
		2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(1,011)	(1,853)		

## **נספח 1.3**

**רשידו נכסים בע"מ**

## **רטייזו נכסים בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017**

### **התוכן**

#### **עמוד**

**2**

דוח רואה חשבון המבקר

הדווחות הכלפתיים:

**3**

דווחות על המצב רכסי

**4**

דווחות על הרווח וההפסד

**5 - 11**

ביאוריהם לדוחות הכלפתיים



## דו"ח רואת החשבון המבקר לבני המניות של רטידו נכסים בע"מ

ייקרנו את הדוחות על הממצב הכספי המצוורפים של רטידו נכסים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות על הרווח וההפסד והודפים, לכל אחת מהשנים שהסתAINERו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחרותנו היא להורות דעה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו אוח בקורסינו בהתאם לתקני בקורס מוכבלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בהתקנות רואי חשבון (להלן פועלתו של רואת החשבון), הרשי"ג-1970. עלי-פי תקנים אלה נדרש מאייתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להציג במידה סבירה של בטחן שאנן בדוחות כספיים הצענה מוטעית טהורית. בקורס סוללת בדיקה מרגנית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורס כולל גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידו הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצענה בדוחות כספיים בכללות. אנו סבירים שבקורסינו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

1. לא נערכו דוחות מאוחדים כנדרש על פי גילוי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.
2. סעיף עתודה להפסה חברות הבנות מוצג לפי שיכות שווי מאזן עד ו- 31 בדצמבר 2007. החל מטנה 2008 סעיף זה אינו כולל את חלק החברה בתוצאות החברות הבנות.

לעתנו, פרט לאסור לעיל, הדוחות הכספיים הכל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את מצבה הכספי של החברה לימי 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעילותה והשינויים בהונה העצמי, לכל אחת מהשנים שהסתAINERו באותו תאריכים, זאת בהתאם לכללי חשבונאות מlobeils בישראל (Israeli Gaap).

mobli לסייע את חוות דעתנו מעבר לאסור לעיל, אנו מנים את תשומת הלב לנישיאב החפירות להלן:

- א. כאמור בביאור זו' בדבר הקפת הליכים של החברה האז;
- ב. לאסור בביאור צב' בדבר כניסה חברת הבת לפירוק;
- ג. בשל העוניים האמורים לעיל, קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה "עסק חי". בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לבני ערכם של הנכסים והיחסיביות וסיווג שיתך ותדיינה ודוחות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול "עסק חי".

- 2 -  
נילה שליפר "שות'"  
רואת חשבון

בנ ברק, 24 ביולי 2019

**גילה שליפר ושות' רואי חשבון**

דרך בן גוריון 1, מגדל ב.ר. 2 בנ ברק 51201 סל': 03-633388 מ.מ: 03-633399 E-mail: office@gaga.co.il  
אקסטרט-א/א: 03-5418881 Tower 2 Emek Brak 51201 Israel Tel: 03-5418881 E-mail: office@gaga.co.il

## רשיון נכסים בע"מ

### דוחות על המ Zub חכמי

31 בדצמבר  
 2016      2017  
 אלפי ש"ח      אלפי ש"ח  
 באור

776      776      3

השקעה בחברות بنנות

776      776

#### התchiafibiot שוטפות:

23      25

אשראי מותאנידים בנקאים

106      68

ספקים ונותמי שירותים

425      619      4

וכאם ויתרות זכות

556      712

210      -      5

#### התchiafibiot לזמן ארוך:

42,758      42,846      6

התchiafibiot לעובדים לזמן ארוך

42,968      42,846

חברה האם וחברות קשורות

1      1      7

#### גרעון בהון:

245      245

הון מניות

(42,994)      (43,028)

קרן הון מהפרשי תרגום

(42,748)      (42,782)

יתרת הפסד

776      776



מנאל

צאייך אישור הדוחות הכלכליים: 24 ביולי 2019

הכאותים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## רשיון נכסים בע"מ

### דוחות על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה  
ביום 31 בדצמבר

2016 2017  
באור אלפי ש"ח אלפי ש"ח

(1)	(12)	8	הוצאות מכירה, הנהלה וככללות
(1)	(12)		הפסד מפעولات לפני תימון
(20)	(22)		הוצאות טיפול, נטו
(21)	(24)		הפסד לשנה
(42,973)	(42,994)		הפטז לניהול השנה
(42,994)	(43,028)		יתרונות הפטז לסוף השנה

הបוארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.

## רטייזו נכסים בע"מ

### באורוים לדוחות הכספיים

כ ٦ ٦ .

א. החברה החאג'ה בשנת 2003 והחלה בפעילותה העיקרית בשנת 2005. החברה הינה חברת החזקות.

ב. הגדרות

החברה - רטייזו נכסים בע"מ

החברה האם - מילומור בע"מ

החברות הבנות - רטייזו אינדוסטריה בע"ס ורטיזו טרייד בע"מ (ראה באורים צב' ו-5נ').

רומרבל S.C. Romarble Industrie S.R.L.

בעלי עניין - כותנהונט בתכנון ניירות ערך (דוחות כספיים שונים), התשל"ע-2010.

מדר - מדר הפחיים לצורך ניפוי שטיחים הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

זולר - זולר של ארה"ב.

כ. משtałף בדוחות הכספיים לחברה גורען בהון ליום 31 בדצמבר 2017 בסך של כ- 43 סליין וכ אשר מומן באשראי לחברת האב (שנה קודמת כ- 43 מיליון ש"ח).

ד. הקפות חליכים

ו. ביום 28.9.08 הנישת החברה מילומור בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "הקבוצה") לבית המשפט המחווי בת"א בקשה להקפות תל"כט ע"מ סע' 350 לחוק חברות ישראל. בבקשתה צוין ע"י הקבוצה כי ריא אגנה בחדשות פירען נכסית – קרי, שווי נכסה עולה על חובה – אלא בבעיה עיתוי בתזריך המזומנים. בהתאם, הקבוצה הציעה לנושית הסדר לפיו ייפרע מלאה החוב כלפייהם, אך זאת בפרישה ובתשלומים סבירים.

ז. עוד צוין בבקשתה, כי פריסת החוב תאפשר לקבוצה להתנבר על האתגר התזרימי בפינוי היא ניצבת בדרך של איתור משקיע ו/או מימוש מושכל של חלק מנכסיה והשלמת פרויקטים וטיזמי נדלין המבוצעים על ידה. יובהר, כי לאחר פירען החוב לכושיה צפויים הקבוצה להיווט עם הון עצמי שצפוי לאפשר לה להבריא ולהמשיך בפעולתה כ"עסוק חי".

ח. ביום 6.10.08 ניתן צו הקפות החליכים, שתווקפו (על'ב החלטת דואו) נקבע עד ליום 9.12.08. צו הקפות החליכים ניתן באותו מועד כנגד החברות כדלקמן: מילומור בע"מ, רטייזו ייוזם פרויקטים בע"מ, רטייזו פיבי בע"מ, רטייזו סי בע"ס, כצפה ביה שמש בע"מ ופודי רומנסון נכסים בע"מ.

## רסיידו נכסים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

כ ל ל י (המשך)

ד. הקפאת הליכים (המשך)

4. לבקשת הנאמן, ביום 2.11.08 תורחב צו ההקפהה על 2 חברות נוספות בקבוצת: רסיידו סי' מהול ואוחזקה (2000) בע"מ ורסידי נכסים בע"מ. בהתייחסו לצורך להויל את צו ההקפהה על התבררה, תבahir הנאמן, כי יש להורות על הרחכת הצו אף עליה, שכן החברה הבלתי המואגדה CONSTRUCIONES S.A. S.C. (CONSTRUCCIONES CHILEANAS S.A.) (שבבעליה דימין חצייה בשתי מניות שיש ומפעל לעיבוד שיש ובן גיר), מוחזקת ונתמכת כספית באופן מלא על ידי החברה ועל ידי מילומרו, ונוכח העובדה של מילומרו מתונה תחת צו ההקפהה, לא יהיה בידי החברה לעמוד בתחייבותה כלפי ספקיה ולקוחותיה.

5. איזוריות מהותית

א. בחודש ינואר 2009 אישר בית המשפט שלושה הסדרי נשים. האחד של פרדי רובינסון נכסים בע"מ השני של חברות הקבוצה והשלישי הסדר נשים של מצפה בית שימוש - דאה באיר 6(א)(1)(ג).

מיד לאחר אישור הסדר חמושים הושבו לדירקטוריון החברה ולהנחלתה טמכיוותם. חברות בקבוצה ישבו לפועלות בזוכנות רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנשים על כל המשטמע מכך.

ב. החובות לנשים יפרעו במילואם (100%). התטלומות לביצוע הסדר נשים יהיו בהתאם לנימוש נכסים החברות. החשלות לנשים בתחום איזוטוש הנכסים, יהיה במקי החובות השוטפות של החברות בזיהף שיואשר על ידי הנאמן בקיוז העליות השירות להשבחת וככית הנכסים. חלוקת הדיבידנדים לנשים תתבצע בכל עת לאחר שצטברו כספים בקופת הנאמן, הניתנים לחולקה.

ג. סדר מימוש הנכסים יעשה על פי שיקול דעת הנאמן בתביעות עם הטריטים המקיימים בקבוצה, כמו גם עם בעלי השכירות על נכסים אלו (בכל שיש כאלו).

ד. מימוש הנכסים ופייעון החובות לנשים יושלם תוך תקופה שלא תעלה על 1 שנים מיום הקביע. בכפוף לאמור להלן, פירעון החובות לנשים השונים יעשה על פי סדר קידומותם על פי דין.

בום 16 בנובמבר, 2014, אישר בית המשפט את בקשת החברה (שקיבלה באסיפה נשים את אישור הנשים) לאארכה הסדר הנשים עד ליום 30 ביוני, 2017, על פי ההסדר החובות לטשים ישולם במילן התקופה וחובות ישאו ריבית בשיעור של פרמיום + 1% החל מהתאריך אישור בית המשפט.

בהתאם להסדר הנשים המתווכן, ניתנה לנשים החפצים בכך לקבל במויהם מגורם סמן, 60 מהתביעה החוב שאושרה להם כנגד המהות הזכות שלהם לנורץ והטפסן.

## ARESTO נכסים בע"מ

### באזורים לדוחות הכספיים

#### כלי (המשן)

##### ד. הקפתת הולcis (המשר)

6. לאחר אישור הסדר הנושאים וביצוע הפעולות הנדרשות על פי דין, תחוורנה החברות לפועל באמצעות הארגנים של התברות ותחת פיקוח הנאמן להסדר נושא - רוחן ברודיציב.

#### עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעירט הדוחות הכספיים באופן עיקרי לתקופות דיווח קודסות:

##### א. בסיס המדינית של הדוחות הכספיים

בשנת 2001 פורסם המוסד היזראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות כספר 12, בבדר הפסיק בהתאם לאינפלציה של דוחות כספיים (להלן - תקן 12). בהתאם לתקן 12 יש להפסיק את התאמאה של דוחות כספיים לאינפלציה וליעורכם בטכניית מדודים וזאת החל מיום 1 בינואר, 2004. טcomes מדודים הינו סכום נומינלי שהותאם לשימוש במדד המחיים לצרכן עד למד בוגין חדש דצמבר 2003, ברוטסט סכומים נומינליים שנספרו לאחר מועד זה וככינוי סכומים שנגעו לאחר מועד זה. מאחר שחחברה חוקמה והחלאת פעילותה בשנת 2005 הרוחות הכספיים עירוכים, בהתאם לתקן 12, בטכונים נומינליים הותים לסכומים מדודים.

##### ב. מדד המחיים לצרך ושער החליפין של מטבע חזון:

(1) להלן נתוני מדד המחיים לצרך ושער החליפין של הדולר ושל הירון:

מדד שער החליפין של 1 ₪ יזרו ו \$ ארה"ב	מדד המחירים ל גראן*	בנמר תשנה	
		2017	2016
4.1526	3.467	221.57	
4.0438	3.845	122.84	
<u>שינויי במשך השנה</u>			
2.49	(9.83)	0.4	2017
(4.7)	(1.4)	(0.1)	2016

\* על פי המדר בוגין החדש הפסחים בתקן המזון לפי בסיס ממוצע 2002 = 100.

(2) יתרות במטבע חזון או בהערכה למטבע חזון נכללו בדוחות הכספיים לפי שער החליפין והיצויים לתאריך המזון.

(3) יתרות צמודות למדד המחיים לצרך הוצגו בדוחות הכספיים לפי המדר הידוע ליום המזון, או בהתאם לתנאי ההצמדה של יתרות.

##### ג. איחוד הדוחות הכספיים

ሚומור אינה עורכת דוחות כספיים מאוחדים ועל כן החברה חיבת בערךת דוחות כספיים מאוחדים זאת בהתאם לכללים שנקבעו בגילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל.

החברה לא מצינה דוחות מאוחדים כנדרש בגין דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל.

## לטידון נכסים בע"מ

### באזורים לדוחות הכספיים

#### עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שימוש באומדן בבחינת דוחות כספיים

בעימכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות סקובלים נדרשת הנהלה להשתמש באומדן והערכת המשמעות על הנתונים המודוחים של נכסים ורתויביות, ועל הנתונים בדבר נסיטות סותניות והתחליביות תלויות בכךם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכספיות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות ממוצדים אלה.

טומננים ושווי מזומנים

השקעות שמייתן גבוחה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפלחתם) אשר אינם מוגבלים מבחינה ממשיכה או שימוש, נחשבות על ידי החברה כשווי מזומנים.

השקעות בחברות הבנות / עתודה להפסדי חברות בניו

ההשקעה בחברות בנויות נכללות לפי שיטת השווי הआני עד יום 31 בדצמבר 2007, מעת כנדרש בגין דעת מס' 66 טל הלשכה. השקעה ליום 31.12.2007, מוצגת לאחר ימי הפרשה לרשות ערך שאינה בעל אופי זמני. ראה ביאור 2' להלן.

מיום 1 בינואר 2008 השקעות מוצגות לפי שיכות עלות.

ירידת ערך נכסים -

החברה מיישמת את תקן חשבונות מס' 10 - ירידת ערך נכסים (להלן - התקן). התקן קובע נחים שעל החברה לישם כדי להבטיח שנכיסיה במאزن המאוחד (שלגבייתן חול רתקן), לא יוכלו בטלים העולות על סכום בר-ההשבה שלחפה, שרינו הגובה מכין מהיר רטיפה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים רצפויים לנבוע מהטיפול בנכס (טמיומו)).

התקן חול על כל הנכסים במאزن, נכסים מס' וככיסים כספיים (פרט לנכסים כספיים שאינם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בננות). כמו כן קובע התקן את כללי ההזנה והגילוי לגבי נכסים שתולא ירידת בערכם. כאשר ערכו של נכס במאزن עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגין הפרע בין ערכו הפנקיין של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם תלו שיגוזים באומדן ששימוש בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

דוחות על תזרימי המזומנים

בדוחות הכספיים לא יכולו דוחות על תזרימי המזומנים מכיוון שאינט מוסיף מידע משמעותי מעבר לפיצוי הכלול בדוחות הכספיים.

הכרה בהכנסות

החל ביום 1 בינואר 2006 מיישמת החברה את תקן חשבונות מס' 25 של המוסד לתקינה - "הכנסות", הקובע כללי הברה, טידרה, הצגה ויליה, לגבי הכנסות שמקורן ממילרתו סחרות שנרכשו או שיוצרו על ידי החברה, הספקת שירותים וכן הכנסות הנובעות בשימוש שעושים אחרים בכספי של החברה (הכנסות ריבית, תמלוניות או דיבידנד).

הכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי הנוכחי של התמורה שהתקבלת או התמורה שהחברה זכאייה לקבל, בהתאם בסנוומי הנחות מסוימות ו/או הנחות אחרות שהחברה מעניקה.

## רסיידו נכסים בע"מ

### באורירים לדוחות הכספיים

#### 2. עיקרי הכספיות חשבונאי (המשך)

##### ט. הכרה בהכנסות (המשך)

###### 1. הכנסות מהספקת שירותים -

הכנסות מהספקת שירותים מוכחות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאון ובתנאי שלום ההכנסות ניתן למידרת באופן מהימן, צפוי שהחטיבות הכלכליות הקשורות לעסקיר יזרמו לחברה, וכן העליות שהתחוו או שייתנו בין ועטקה נינזנות למדייה באופן מהימן, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאון ניתן למדייה באופן מהימן.

החברה קובעת את חלק ההשלמה של העסקה על בסיס עליות שהושקעו בעבורה שבזעעה. שיטה זו מודדת באופן מהימן את השירותים שכובעו, בהתאם למזהות העסקה.

###### 2. הכנסות מריבית, תמלומות או דיבידנדים -

הכנסות מריבית, תמלומות או דיבידנדים, הנבעות מטיפול שעושים אחרים בגין החברה מוכחות בתנאי צפוי שהחטיבות הכלכליות הקשורות לעטקה יזרמו לחברה, וכן העליות שהתחוו או שייתנו בין ועטקה נינזנות למדייה באופן מהימן, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאון מתקן למדייה באופן מהימן. הכנסת ריבית מזכרת מוק שיכרשות לריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך החברה מכירה בהכנסות ממירה עם התהווות.

#### 3. השקעה בחברות בנות

##### א. הרכבה:

		31 בדצמבר	
		2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,042	4,042		עלות ההשקעות בחברות בנות (ב/ג)
245	245		קרן הון
(4,287)	(4,287)		חלק החברה בהפסה חברות בנות
-	-		
776	776		הלוואות ויתרות חובות
<u>776</u>	<u>776</u>		

בilletor Industrie Srl Construcție (להלן – "סילטורי תעשיות") הינה החברה האחראית למחזיקת באכזיותה הריבת במלוא הונה ומונפק והנפטר של Resido Industrie Si Construcție Romania S.R.L (חברה רומנית) (להלן – "רסיידו אינדустריה") לרסידו אינדустריה היה מפעל לייצור אבן.

חולף מ- 17.2.2010 חברת רסיידו אינדустריה בע"מ נמצאת תחת כוונת גבסיט, וזאת בעקבות חוזות נורלים לשיווק בוגומינה, לעובדים, לסתקים ולבעלי חכינות.

## レスィド・ヌシム בע"מ

### באזורים לדוחות הכספיים

#### 3. השקעה בחברות בנות (המשך)

ב. בשנת 2008 רכשה החברה 90% טהון הונפק וחפרע של S.C. Resido Trade S.R.L. (חברה רומנית) (להלן - "レスィド・ヌシム").

א. Resido Trade (להלן: "ヌシム") מוחזקת כ-90% על ידי חברה ו-10% נוספים בידי חברת בבעלות מלאה של החברה האם החברת הוקמה בעיקר:

- א. למתק שירותי הובלה - בעיקר לאינדוסטרי.
- ב. למסחר קיוה ומכוור של שיש, גתית ובנין אחריות בשוק הרומי ממוגן חברות אחרות.

כיוון, לאחר שאינדוסטרי נכנסת לכינוס נכסים,ヌシם פועלת בתחום החזינה, ייצור ומילריה של מוצרי אבן ממחצבה עבעלותה באוזור ערנסילבניה.

#### 4. זכאים ויתרויות זכות

ההריבב :

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
357	520
68	99
<b>425</b>	<b>619</b>

טסודות - ראה בואר 1 (ד)  
בעל עניין

#### 5. התחייבויות בשל סיום וחל עובד-כעביד, נטו

כאמור בואר 1 ד', ביום 6 באוקטובר 2008 ניתן צו הקפאת חיליכים נגד החברה. בעקבות צעדים אלו נדרש העובדים להגיש תביעות חוב. חיתרה בדוחות הכספיים רינה בגין יתרת תביעות חוב העובדים שתשלום במסגרת הסדר הנושא.

#### 6. חברת האם וחברות קשורות

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
736	843
42,022	42,003
<b>42,758</b>	<b>42,846</b>

חברות קשורות (א)  
شرط حق מחברת האם (ב)

- א. יתרות נשאות ריבית שנתית בע"יר 2.56% בהתאם לתקנות פקודה מס הכנסה.
- ב. שטר החזק הונפק בשנת 2011, איינו נשוא ריבית והצמדה זוטמן פרעון אינו לפני דצמבר 2016. נכון למועד היזח שטר רهن טרם נפרע.

**רשותו נכסים בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

7. חו"ן טנויות

ההרכב לימי 31 בדצמבר 2017 - 2016:

שקל חדש	הון ושום מוןפק ונפרע
1,000	50,000

מניות רגילות בננות ד ש"ח ע.ג. כ"א

8. הוצאות מכירה, הנהלה וככליות

ההרכב:

لשנת השסטויימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1
-	8
1	3
1	12

ארגוני	ארגוני אבותיהם וביטול יתרות משמעות (כטו)
אחרות	אחרות

9. א. שיעור הפטש החליט על החברה

בדצמבר 2016 אוישר חוק ההתייעלות תכלכלית (תיקוני חוקה ליישום המדייניות  
ונכליות לשנת התקציב 2017 ו-2016), הצעיר – 2016, אשר כולל הפקת שיעור  
בס חברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (נטקוט 25%) והחל ביום 1  
בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

ב. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשות סופיות עד ורול שנות הפט 2012.

## **נספח 1.4**

**רשידון ייזום פרויקטים בע"מ**

## レスイド ワイズム プロジェクトス バウム

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

### ת תוכן

#### עטוף

- |               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| 2             | דוח ריאי החשבון המבקריב לבני רמנית |
| דוחות כספיים: |                                    |
| 3             | דוחות על המזב והכسطה               |
| 4             | דוחות על הזרוח והחפסד              |
| 5             | דוחית על השינויים בגריעון בהר      |
| 6-29          | באורים לדוחות הכספיים              |



## דו"ח רואי חשבון המבקרים לבניין המניות של רשות ייזום פרויקטים בע"מ

בילרנו את הדוחות על המגב חכפי המצוורפים של וועיז' איזום פרויקטים בע"מ (להלן - החברה) למסים וצדכבר 2017 ו-2016 ואת הוראות על חרוזות וחופסן ואונת הדוחות על השינויים בהו העצמי, לכל אחת מהשנים שהסתמכו כאיתם ותארכיהם. דוחות כמפורט אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחוריותנו היא ליזות דעת על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביפורותנו.

ערכנו את ביקורתם בהתאם לתקין מוגבאים בישראל, לרבית התקנים שנקבעו בתיקנות רואי חשבון (דרן פועלות של רואות חשבון), התשל"ג-1979, על פי תקנים אלה נדרש מטאנו לתכנן את ביקורת ולכצעה במטרה להציג מידה סבירה של ביטחון טאי בזרות הכספיים הצגה מושעת מהותית. ביקורת כוללת בדיקה סרגמית של דרישות והותכות בסכומים ובמייצ שבוראווג הנפשיים. ביקורת כוללת גם בוחנת של כללי החשבונאות שיישמו ושל האומדן המשמעותי שיכשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערצת גאותה ההציג בדוחות הנפשיים בכללות. אנו סבורים ש ביקורתם מספקת בסיס נאור לחות דעתנו.

- א. לא נערכו דוחות מאוחדים לנידיש על פי יוליו זעם לשנת רואי חשבון בישראל.
- ב. הזרות הכספיים אינם כוללים דוחות על תזרימי המומנין כנורש בנילוי זעם ושל לשכת רואי חשבון בישראל.
- ג. החברה לא הציגה את הנכסים והתחזיות כפרישאל טווערת למימוש זהה למורת הסדר הנושם של החברה (כמפורט בבייאור זג'(א)(ז') שאושר ע"י בית המשפט).

לעתינו, פרט כאמור לעיל, הזרות הכספיים הניל משקפים באופן בהתאם לכללי חשבונאות סקובליט, מכל הבעיות והחוויות, את מזכה הכספי של החברה לימי 31 בדצמבר 2017 ו-2016, את תוצאות פעולותיהם ואוח השינויים בהו העצמי, לכל אחד מהশם שחתמו בראותם תארכיהם, בהראכ לכללי חשבונאות סקובליט בישראל (Israeli Gaap).

- א. כאמור בבייאור זג' ובייאור זג' דובר מצב החברה לאור הסדר הנושם של החברה שאושר על ידי בית המשפט הפעולות שבוצעו על ידה מאורתו פודע. יכולת החברה להמשיך בפעולתה ולעסוד בהתחזיותה מוגנית במימוש תוכניות הנהלת הרברת והטמען בהסדר ממשים, נמורט בבייאור זג'.
- ב. כאמור רכנית החברה והטמען בהסדר הכספי עלה בידי החברה לממש את תוכניותיה כך שייבנו לה אל האמצעים הדרושים להמשך פעולה ועמידה בהתחזיותה;
- ג. כאמור בבייאור זג'(א) בזרות הכספיים, בוחר אי וודאות לאבי תקופות על עתקה שטוחה ע"י ובזוזה בגין דוחות הכספיים לא יוכל כל התאמות לאם ערכי נכסים ותחזיות וסיווג שיתמך ווחינה דרישות אם אכן תבוטל ועסקה חיל' ;
- ה. כאמור בבייאור זג'(א) בזרור מינוי כונס נכסים לסייע סי בע"מ והחברת הבת שלה החל מיום 12 לינואר 2009.

**גילה שלילי ושות'**  
**רואי חשבון**

בני ברק, 12 באוגוסט 2019

### גילה שלילי ושות' רואי חשבון

ד"ר בן גורן ר. סנדי בס.ר. 2 דני ברק 201 סל': 03-188337 סקס: 03-188339  
1 Ben Gurion Rd. B.S.R. Tower 2 Ramat Hasharon 49201 Israel Tel: 03-188337 Fax: 03-188339  
E-mail: office@gsr.co.il

## ר��sidio ייזום פרויקטים בע"מ

### דוחות על המ丑ב הכספי

31 בדצמבר		
2016	2017	באות
אלפי ש"ח		
1,320	1,376	(א)
50	70	(ב)
10,138	22,537	1
27,066	27,798	5
<u>38,574</u>	<u>51,781</u>	
 <u>345</u>	<u>321</u>	<u>7</u>
 <u>38,919</u>	<u>52,102</u>	
		<u>רכיש קבוע</u>
		<u>בתהליכייות שוטף</u>
1,387	1,421	8
29,080	26,684	9
10,575	8,015	10
<u>41,042</u>	<u>36,120</u>	
		<u>ה-opacityיבו לטען ארון</u>
341	300	11
132,000	132,000	12
290,029	288,834	14
197	200	13
<u>422,567</u>	<u>421,334</u>	
		<u>ה-opacityיבו בשל סיום יחסינו עובדי-מעבד, נטו</u>
		<u>שעבודת, עדויות, ה-opacityיבו תלויות ותביעות שפטיות</u>
<u>(421,560)</u>	<u>(405,352)</u>	<u>14</u>
 <u>38,919</u>	<u>52,102</u>	
		<u>רווח בוחר</u>

הנתונים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
מנכ"ל כספים

  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הרוחות ונתפיפין: 12 באוגוסט 2019

## רסיון יזום פרויקטים בע"מ

### דווחות על הרוח וההפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	אלפי ש"ח	באו"ר
64,216	39,490	15	
(54,043)	(18,998)	16	
<u>10,273</u>	<u>14,482</u>		
(1,650)	3,782	17	הכנסות (הוצאות) הבלתי, כלילות ומכירה
9,623	18,264		רווח מפעילות רפואיות
375	1,076	18	הכנסות מימון, ניכוי
8,998	19,340		רווח לאחר מימון
(55,009)	(2)	4	הוצאות אדרות
(46,005)	19,338		רווח (הפסד) לפמ' מיסים על ההכנה

הברורות המצורפות לדוחות הכספיים צווחתנו וולק במלוי נפרע מטה.

## רסיido ייזום פרויקטים בע"מ

### דוחות על השינויים בגרעון בהון

סה"כ אלמי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון בעלות אלפי ש"ח	הון מנויות אלפי ש"ח	מעסקה עט בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון יתרת הפסד אלפי ש"ח
(378,605)	(392,418)	733	13,000		יתרת ליום 1 בינואר 2016
(46,005)	(46,005)	-	-		רווח השנה
(424,600)	(438,423)	733	13,000		יתרת ליום 31 בדצמבר 2016
<u>19,338</u>	<u>19,338</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		רווח השנה
<u>(405,352)</u>	<u>(419,085)</u>	<u>733</u>	<u>13,000</u>		יתרת ליום 31 בדצמבר 2017

21

חائرות המצורים לדוחות הכספיים טהורים חלק בלתי נפרד מהם.

## רשידן יזום פרויקטים בע"מ

### באורוּם לדוחות הכספיים

באור 1 • כללי

רשידן יזום פרויקטים בע"מ (להלן - החברה) והחברות הבנות טלה פועלות בancockה ותשכורה של מרכז מסחר ומשרדים, ביוזם ופיתוח זכויות בקרקעין שבבעלות החברה והחברות הבנות שלה, בגיןosit פיתוח תשתיות ועסקאות נדל"ן.

ב. הגדרות:

- א. החברה האם - מילומר בע"מ, המחזיקה כ- 100% מהון המניות של חברת (להלן - "טילמור").
- חברות מאוחדות - חברות ושותפות בהן יש לחברה שליטה במישרין או בעקיפין (על ידי רשות מרכזית הזכיה להצעה ולסינוי חברות היזיקטוריוין) ובהתאם לכך דוחותיהן הכספיים מאוחדים עם דוחות החברה, למעט חברות מאוחדות באיחוד יחסי.
- דיברות מאוחדות - חברות ושותפות המוחזקות על ידי מכפר גורמים אשר בינם הסכמה לשיטה משותפת מכל שלאך אחד טבלי מניות באיחוד יחסי שלheid במעמדתה ואשר דוחותיה אוחדו בדרכן של איחוד יחסי.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה יש בין "השפעה מהותית" כנקבע בגלי עית 68 של לשכת רואי חשבון בישראל (להלן - הלשכה), למעט חברות מאוחדות וחברות מאוחדות בחברות מאוחדות באיחוד יחסי, ושהשקלעה החברה בהן כוללה ברוחית הכספיים של החברה על בסיס השווי הכספי.
- חברות מוחזקות בחלולות - חברות מאוחדות, חברות מאוחדות באיחוד יחסי או חברות מוניטין - החברה 'התובילות הסטוחקות טלה'.
- הקבוצה מוניטין - הפרוש בין עוזף עליית תרמימה של השקעה בחברה מוחזקה על חלק החברה בשווי הנאות של נכסיך המזוהים בניכוי שוויי הנאות של התחביבות המזוהות (לאחר ייחוס טסים) בטיעוד הרכישת.
- בעלי עניין - כהגדלתה לתקנות ניירות ערך (זוחות כספיים ענחיים), התשי"ע 2010.
- צדדים קשורים - ממשמעותם בגלוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל, כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (חצנת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בדוחות כספיים), התשנ"א-1996.
- בעל שליטה - כהגדרתם בגלו依 דעת ל' של לשכת רואי חשבון בישראל. מדריך המהירם לצרך כפ': שיפורצתם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- دولר של ארה"ב. סכום טהורם - סכום נומינלי ריסודי שהותאם לממד חישוב דצמבר 2003, בהתאם להוראות גלו依 דעת 23, 36 ו- 50.
- סכום מזוהה נומינליים, שנוסף לאחר ה- 31 בדצמבר 2003, בתוספת סכומים בעוריצים שנגעו לאחר ה- 31 בדצמבר 2003.

## רטיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באורן - כללי (הcash)

#### ג. אירועים מהותיים

##### 1. מון או להקמת הליכים

ביום 08.08.2008 (ז'וזם הלווע) הגיעו החברים מילמור בע"מ, רטיון ייזום פרויקטים בע"מ, ורטיוון פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ, מצפה בית שמש בע"מ ורטיוון סי בע"מ (להלן החברה) לבית המשפט ירושה בתיא בקשה להכפאת הליכים ע"פ סעיף 350 ב חוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשת צינה הקבוצה כי והוא אינה חדלה פרען נכסית - קרי, שווי נכסיה עליה על חובותיה - אלא בבעיטה עותי בתווים המזומנים. בהתאם הצעה הקבוצה לטישיה הסדר כפוי יפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפרישה ובתשלומים סכרים.

ביום 08.10.08 ניתן לקבוצה צו הקפאה הליכים ע"י יוט 12.08.08 במסגרת הצו טונה דוחח וזה יכול לשמש כנתמן לתקופת ההקפאה. ביום 7 באוקטובר 2008 הופסק המשטר בכנות מילמור.

##### 2. התקפות הליכים

ביום 17 בדצמבר 2008, התקיימו אסיפות נשים שלאחרין הוגשה ביום 12 בדצמבר 2008 על ידי חנאן בקשה לאישור הסדר הנשים. ביום 23 בדצמבר 2008, הוארך צו הקפאת תהליכיים.

ביום 09.10.08 אישו בין זהותם שלושה השדרני נשים. אחד של פרדי רובינסון נכסים בע"מ השני של חברות הקבוצה וחשייש הטזר ושים של מצפה בית שמש מיד לאחר אישור הסדר העשוי לדייקטורין החברה ולהונטה סמכותיהם. הרברית בקבוצה ישובו לפעילות במחנות רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנשים על כל המשתמע מכך.

א. החובות לנשים יפרע במלואם (100%). זונשנזהם לביצוע והסדר נשים יהיו בזעב למשמעות נכסים החברות. התשלום לנשים אוחז מיטפוש הכספיים, יהידי בגין החזאות השוטפות של החברות בחיקף שיוציאר על ידי חנאן ובקיים העליות היירות להשחתה ומכירת הנכסים. חלוקת הדיבידנדים לנשים תבוצע בכל עת לאחר שיצטברו כספים בקצב חנאן, ניתנים לחולקה.

ב. כدر מימוש הנכסים ועשה על פי שיקול דעת חנאן בהתייעצות עם הגורמות התקציבייה וקרוטץ, כמו גם עם בעלי השביעיזים על נכסים אלו (בכל שיש כאלו).

ג. מימוש הנכסים ופרקען החובות לנשים ישלם תוך תקופה של לא מעלה על 4 שנים מתוך תקופת תקופת. במקרה לאמור להלן, פירען הרשות לנשים השונים יעשה על פי סדר קדימותם על פי דין. ביום 14 בנובמבר, 2014, אישר בית המשפט את בקשה החברה (שקיבלה באסיפה נשים את אישור הנשים), עד לחודש יוני 2017 לאחר תאריך הדוחות הנכסיים אישר הסדר הנשים טעden עד לשנת 2020 על פי החදור החובות לטושים ישולמו במהלך הרקופה והחובות ישאו ריבית בשיעור של פרויס +1% חל מעתה今 אישר בית המשפט.

בהראת הסדר הנשים המתוון, ניתן לעשים החופצים בכך לקבל במזומנים, מגורם מממן, 60% מתביעה החוב שאושרה להם בגין תמחות הזכות שליהם לורם חממן.

## רסיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באזורים לדוחות הכספיים

באורן - כללי (המשך)

ג. אידיעים מהותיים (המשך)

ד. בנק הפעילים בע"מ

1) חובות חברת רסיון סי בע"מ וחברות רסיון סי ניהול ואוחוקה (2000) בע"מ (שתיהן ביחד להלן: "רסיון סי") מוגבלים בשעדיינים קביעים ושוטפים על נכסים בעלות רסיון סי. רסיון סי נהנה את הסכמתה למימוש כל הנקאים המשועבדים שניתנו לבנק הפעילים בקשר עם נכסיה, בדרך של מינוי כונס נכסים מטעם בנק הפעילים.

2) אושר, כי לצרכי הסדר הנשים ולאחר מכן מימוש פרויקט אשדוד, תוגבל ערבותן של החברות ליתרת החוב בערך זה ש' 57 מיליון ש"ח, גאנזיך חרוזונג וכתפיפט זיינז'ה עמדות על כ- 000 57 אלפי ש"ח.

3) בנסוף לאנואר בסעיף זה, התחייב מר פרדי רובינסון להעביר ללא תשלום לבנק הפעילים 325,325,1450 מיליון של אילומור הפניות בעלותו, המהוות 10% מהן המניות הנפרע של טילומור (בהנחה דילול מלא).

ראיה גם בפרק 7(אג).

#### ה. נשים נדחים

פירעון החוב לבני דעוני יזחה עד לאחר פירעון טליה החובות לנושיב על פי מסדר רנישים המוצע.

1. ביום 12 בטפטבר 2011, אוישה בקשת מילוטר לרכישת כל הון המניות אשר איינו מותוק על ידי הבעלת השאלטה. ביום זהבן, מילוטר מותוק ציבוריות לתברגה פרטית. מכוח הוראות תחפזר החברת תחת פיקוחו של הנאמן לחקל בין כלל בעלי חסניות, לפי חלקס היחסי בחוגר חמונפק של החברה, את כל רוחחיה והתוරתיים העליידים של החברה כדי שייהיו לאחר שותלים את התהיכיוניותה על פי מסדר הנשים.

2. ביום 12 בטפטבר 2011, אוישה בקשת פילוטר לרכישת כל הון המניות אשר איינו מותוק על ידי הבעלת השאלטה. ביום רפה מילוטר מחברה ציבוריות לתברגה פרטית.

מכוח הוראות החסדר, תחתיקת החברת תחת פיקוחו של הנאמן לחקל בין כלל בעלי המניות, לפי חלקס היחסי בחוגר המונפק של החברה אף כל רוחחיה והתוירתיים העליידים של החברה כפי שייהיו לאחר שותלים את התהיכיוניותה על פי מסדר הנשים.

בתאריך 16.11.2014, אישר בית המשפט את בקשת החברה להארבת מסדר הנשים (זאת לאחר קיום אסיפות נשים וקבלת הרור הדרוש מהוואשיין) עד ליום 30.6.2017, וכך במהלך התקופה ישולם לנשים מילוא החוב בתוספת ריבית בשיעורי פרויט + 1% החל מאישור בית משפט את מסדר הנשים המתוקן ביום 21.12.2017 (לאחר תאריך הדוחות הכספיים) כנוסו אסיפות הנשים ולאחר שנסגר להם הסבר מאות הנאמן לפיו חברות הליבך וסקוות לארכה לשם קיום חיובים עד לשנת 2020, נרכחה הצבעה בהסדר התועדן, והר לתמיכה של 95% מכלל גנוזים שהשתתפו ברצבעה.

בהתאם להסדר הנשים המתוקן, ניתנה לנשים התופצים בכך לקבל מוגרים מממן, 67% מתכנית החוב שאושירה להם כגד המראת הזכות שליהם לגורם הממן.

## رسידון ייזום פרויקטים בע"מ

### באזורים לדוחות הכספיים

#### **כאייר 1 - כללי (המשן)**

##### **ג. אירועים מזוהמים (המשן)**

כמשמעות בדוחות הכספיים תגרען בחון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 מסתכם לכ- 425- 425 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2015- 9/3 מילון ש"ח). יכולת החברה להמשיך בפעילותה ולעמדות בהתחייבותו: וזאת מתוך נימוש תוכניות הנהלת החברה והאמנון בהסדר החשיב, נקבע טבאיו גל לעיל.

לחערצת הנהלת החברה והאמנון בהסדר הנושאים עליה בידי החברה למשמש את תוכניותיו כך שיובילו לה את האמצעים הדרושים לחמאל פעלתה ועמידה בהתחייבותו.

#### **כאייר 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעקבות בעריכת הדוחות הכספיים.

##### **א. בסיס רմדייה של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בלבנים נומינליים על-פי זמוסטנמר של העלות ההיסטורית, לאחר שהשפעת השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים עד ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר ליווח כספי נומיני בהתאם לתקן חשבונאות מס' 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות) לא הייתה מהותית.

##### **ב. נכסים והתחייבות צמודים או בסתע חזק**

1. נכסים להתחייבותו במטען חזק או הצמחיין אליו מוצאים לפי שער החליפין היציג ליום והמאן.

2. נכסים והתחייבותו הצמודים לממד מוגנים לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה יתרות שלל פי הסדרי ההצמדה לביתן המודד הקובע הוא "רמת הדיעות" נכון על בסיס "רמת הדיעות" לתאריך התאזר (המדד בגין חדש נובמבר).

3. הפרשי הצמדה ושער בישומים לדוחות הכספיים בעט התהווותם.

4.להלן נתונים לנכ"ס סדר ושער החליפין:

لיום 31 בדצמבר		
2016	2017	
220.68	221.57	מודד (בסיס של שנת 1993)
3.845	3.467	שער החליפין היציג של 1 דולר / ש"ח
4.0438	4.1526	שער החליפין היציג של 1 אירו / ש"ח

## רסיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המרכיבים החשובנאות (המשן)

ב. נכסים והתחייבות צמודים או בטבע חוץ (המשן)

5. להלן נתפס נבדך שיעור השינוי במדד ובעור החליפין על הדולר אורה"ב והאירו לתקופות המדיוחות:

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
%	%	
(0.2)	0.4	מדד
(1.46)	(9.83)	שער החליפין היציג של 1 דולר
(4.78)	2.59	שער החליפין היציג של 1 אירו

ג. שימוש באומדנים בהכנות דוחות כספיים

הכנות דוחות כספיים בהתאם לכללי השבונאות מקובלים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים והিורכות המשמשים על סכומי הנטליה והתחייבותה המזגמים לדוחות הכספיים, על המילוי ברבר בסיסים מותנים והתחייבויות הלויות לתאריכם הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות וחיצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאמידניות אלה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנzielו נזק כבאות, סלול פיקדונות בתאגידים בנקאים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקרתם) אשר אינם מוגבלים מבחינה ממשיכה או טיפוש.

ה. פיקדונות לזמן קצר

פיקדונות בתאגידים בוקאים שקיימת לבכיהם הגללה מוצאים בסעיף פקדונות. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקרתם.

ו. הפרשה לחובות טסופקים

ה הפרשה לחובות טסופקים נקבעה באופן ספציפי בגין חובות שלהירכת הנהלת החברה בגין מומלת בטפק. חובות שלא יודיע בערכם יניעו במידה בו יקבעו שחובות אלה אינם מותנים לבכיה.

ז. השקעה בחברות מותזקות

1. השקעות החברה בחברות מותזקות נכללו עד לשנת 2008 לפי שיטת החוויה המאזני בהתאם על דוחותיהן הכספיים לתאריך כל מסעך. רחל משנת 2008 הפסיקת החברה לכלול את תוכנות החברות המזוהות כחוותקעו מוגמת בהונאות ליתרת השקעה שהיאיה בשנת 2008.

## לסידון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורלים לרווחות הכספיים

כאי 2 • עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. השקעה בחובות מוחזקות (המשך)

2. עדף עלות ההשקעות על חלק החברה בשווי המאזן בכספי הרכישה הנוכחי  
לייחס לנכסים מזוהים צפופה בהתאם לתקופת וההוויה של הנכסים להם  
רווא ייחס. ערךן עלות. בודקשת מנויות של חברות מאוחזרת טרמיות מיחס  
לקראען, שחינה מלאי עסקי או קרקע לבניה וכיוף בהתאם למendirת של  
הקרקע.  
עדף עלות ההשקעות שלא ייחס, כאמור, מייצג מונייטין.

ההשקעות בחברות כוללות (כולל יתרת מונייטין בוגין) כפיפות לבחינת רווחת  
ערך בהתאם לתיקן זשבונאות ספרר ג', וידית ערך נכסים, ראה סעיף י' להלן.

ח. השקעות ועסקאות משוחפות

ההשקעות בעסקאות משותפות מוצגות לפי שיטת האיחוד היחסית, דהיינו חלק הקבוצה  
בישראל והמאזניות ובتوزיאות הכספיים על העסקאות המשותפות בכלל בטעיפים  
רמותאים בדוחות הכספיים המאוחדים.

ט. וכוש קבוע

1. רכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנוצר אף לא מעבר לסכום בר  
הحسابה (ראה י' להלן). רכוש קבוע של חברות מאוחדות בכלל לפי שווי הנאות  
במועד רכישתן של חברות אלו.

ההנחה של רכוש קבוע המהווה "נכס קבוע" בהתאם לקביעות תיקן רשותנו  
ספר 3, היון עניות אשראי - בתקופה שעדי להכשרתו לשימוש המועד -  
זוקפו לעלות רכוש זה.

2. הוצאות בגין שיפורים ושכוללים נזקפו לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזקה  
ותיקונים נזקפו כדרוזחה עב התהווון.

3. הפחת מהושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של  
הנכסים.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

4-2	טבינים
30-15	טכניות ומצווד
15	נכ"ל רכב
33-6	זיהוטו וציוד משרדי

VIDAH ערך נכסים

חברה ביחסת בכל תאריך פאו את סכום בר החשבה של נכסית, אם ארעו אירועיב או  
קיימות סימנים הסכימים אל האפשרות שהלה רויה וערבת.

באישור ערכו של נכס בטען המאוחזע עולה על סכום בר-החשבה שלו, החביה מכירה  
בחפסד מירידת ערך בגובה הערך בין ערכו הפנסטי של הנכס לסכום בר-החשבה שלו.  
ההפסד בגין VIDAH ערך שהוכר כאמור, מוגן למעט במקרה החירות למונייטין, אך אם  
חל פיגועים אומדניים ששימשו בקביעת הסכום בר-החשבה של הנכס מהמועד בו  
הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

## רסיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורוים לדוחות הכספיים

כאייר ג - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. ירידת ערך נכסים (המשך)

כתוצאה סיעום הוראות תקן חשבונאות מס' 15 נרשם בדוחות הכספיים לשנת 2006 הפסד מירוח ערך נכסים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח, אשר כלל בסעיף הזאתה אחרות.

ג.א. מסים נדחים

החל מיום 1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות סס' 19, "מסים על ההכנסה". התקן קובע את הטיפול החשבונאי הנדרש בדוחות כספיים לגבי כסיס על ההכנסה (כלי הכרה, מדייה, הצענה ווילוי).

1. המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשיות בין הסכומים הכלולים בדוחותכספיים לבין הכספיים שיבאו בחשבון לצורכי מס הכנסה. הרכבה בנכסי מס נדחים נעשית רק עד לגובה הכספיים שצפוי כי מתן יהוה לנצלם בעתיד. באשר להרכבת המסים הנדחים ולפריטים העיקריים בהם הם הושבו,

המספר תנדחים חשובו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה ישוחררו לדוחות רווח והפסד, בהתאם על חיקי המס אשר היו בחוקה לתאריך המאוזן. סכום המסים הנדחים כולל לדוחות רווח והפסד נובע משיגנויים שהלו ביתרת רג'ל בשנה השופטה.

2. בחישוב המסים הנדחים לא הוכאו בחשבון המסים שהיו חולט במקורו של מימוש רהש侃ות בחברות סוחוקות, זאת מאחר שבכוונה החברה להחיק בהש侃ות אלה ולא למשנן בעיתר הנראה לעין.

ג.ב. הפרשה לתיקונים בתקופת חבדך ותחזרויות

חברות הקבוצה זוקפות בספריה הפרשה לתיקונים בתקופת הבדיקה והatrיות בהתאם לאומדן הנהלה ועל פי נסיוון העבר.

ג.ג. זכרה בהבנה

החל ביום 1 בינואר 2006 מיישמתה רקבוצה את תקן חשבונאות מס' 25 של המוסד לחקינה - "הכנסות", הקובל כללי הכרה, מדידה, הצענה ווילוי, לבני הכנסות שמקורן מסכירות טחרות שנרכשו או שיוציאו על ידי הקבוצה הספקת שירותים וכן הכנסות הנבעות מעימוש שעושים אחיד בכספיים של הקבוצה (הכנסות ריבית, תמלואיכ או דיבידנד).

הכנסות נמצאות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההונן של התמורה שהתקבלה או החמורה שהקבוצה זכאי לקלבל, בהתאם בסכומי הנקודות הניתנות על ידי הקבוצה.

הכנסות פריבית, תמלואיכ או דיבידנדים -

הכנסות פריבית, תמלואיכ או דיבידנדים, הנוועות טימוש שעושים אחיד בכספי החברה מוכרכות בתנאי ציפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יורסו לחברה, וכן העליות שהתחוו או שיתחוו בגין העסקה מתרנו למדייה באופן מחייב, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך המכאי ניתן למדייה באופן מחייב, הכנסת דילית מוכרכות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

## רשיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באוריות לזכות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדייניות החשבונאיות (המשך)

#### יב. הכרה בהכנה (המשך)

הכנותות נזקפתה בדוחות הכספיים באם סכום הכנותות ניתן למחדלה באופן מהימן  
וכל עוד הගייה מוערכות כヅפה בהתאם לעקרונות הבאים:

א. הכנותה מפוזרת, מניהול הכספי צמוד ותכנון הנדי של פרויקטים נכללות על  
בסיס צבירה בגין עכוזה שבוצעה עד לתום תקופת חירות.

חתוכאות מעבודות ביצוע נכללו על כי תקן 4 של המוסד הישראלי לתקינה  
חשבונאית. על פי התקן הכנותה מעבודות ביצוע נכללות לפי שיטת "שיעור  
השלמה" וזאת לאחר השלמת חלק פחותי מרעובודה (25%). בהתאם לתקן,  
השיעור התקופתי על הכנות וועלויות מעבודות בינה מקיף את מלאה המחרנית,  
כולל אלו שבוגם לא ניתן בשלב הדיוק לאמוד את הרווח הצפוי, אולם ניתן  
לקבוע כי השבתן של היעילות שכבר הוציא צפחה. במקרים אלה מוקפות לדוח  
רווח והפלד מלאה העליות שהוצאה כנגד הכנות בגובה העליות האמורות  
(הציג מרופות אפס").

והכרה בהנצר מעבודות ביצוע שמשר ביצוען קוצר מענה מחייב עד למועד  
גמר ביצוען ומחייבן אחריו והיקף העבודה הכל' מכר ומאהר וודחיה זאת אינה  
גורחת ליעילות בתוצאות העסקיות.

מקום שהעוכת התוצאות של עבודות קבלניות או עסקאות בנייה מכביעה על  
הפלד צפי נזקפת הפרשה מתאימה בגובה צלוא ההפרש הצפוי.  
שיעור השלמה של פרויקטים וחוזי ביצוע נקבע על בסיס אומדן השלמה  
חנדי.

#### יד. עסקאות בין החברה ובין בעלי השיליטה בה

החל מיום 1 בינוואר 2002, והחברה מישבות את התקן חשבונאות מס' 23 (להלן -  
התקן), הקובע את הטיפול החשבוני בעסקאות בין לבין בעל השיליטה בה. התקן  
חול על עסקאות, בין היתר, של העברת נכסים, נסילת הרוחיבות, שיפוי או ויתור  
והלוואות בי' חברה לבין בעל השיליטה בה ובין חברות תחת אותה שליטה שבסכום  
לאחר 2 בינוואר 2002, וכן על הלואה שנייה או שרתකלה מבעל השיליטה לפני מועד  
תחילת התקן החל מסעדי תחילתו.

תקן זה אוינו חול על עסקאות ציורף עסקיט תחת אורחה שליטה. במקרה של פעולות  
בעלאות אופי של השקעת בעליים עשוי התקן לחול גם על עסקאות עם בעלי מניות  
סוכוח היוטם בעלי מניות.

התקן קובע כי נכסים והתחייבות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל  
השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה יוכדו בכוון דעכקה לפי שווי הוגן.  
ההפרש בין השווי הוגן לבין התמורה שננקבעה בעסקה יזקף להון העצמי, בינוי  
השפעת המט. הפרש בחובה מחלוקת במתוחנו דיבידן ולכן מקטין את יתרת העודפים.  
הפרש בנסיבות מהוות השקעת בעליים וכן יוצג בסעיף נפריד בהון העצמי  
שייקרא "קון הון מעסלה עם בעל שליטה". כאשר החברה אינה בעלות מלאה של  
בעל השיליטה, חלק המיעוט בהפרש, בין בחובה ובין בזכות, יזקף לטיעף חלק המיעוט  
בדוח רווח והפלד.

הסכום שזקף להון העצמי לא יזקף לדוח וווחה והפסד, גם אם בתקופות מאוחרות  
וודה הפריטים שהיו נשוא העסקאות נרעעו מהדוחות הכספיים.

## רשידן ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. עסקאות בין החברה ובין בעלי הרשותה בה

נכס בלתי מוחשי שאין לו שוק פעיל (בהגדרתו בתיקן חשבונאות מס' 20) שהועבר לחברת מבעל הרשותה בה, יימזר לפי ערכו בזירות הבסיסים של בעל הרשותה וה הפרש בין התמורה לבין היתריה בדוחות הכספיים יזקף לחון העצמי, בגין תשפעת חמק.

להלן נקבע לח מועד פירעון ויתחביב כאילו ניתן או התקבלה לתקופה של שנה אחת, משמע שוויה ההוא יקבע מדי שנה על-פי הערך הנוכחי של תזרימי רמזומנטם הצפויים מהולוואה, מஹון לפי שיעור הריבית של החבילה לכל שנה.

#### מכשירים פיננסיים

החל ביום ה-1 בינוואר 2007, מישמת החברה את תיקן חשבונאות מס' 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי וחכירה של המוכר לתקינה (להלן - תיקן 22), איפר קובע את כללי החזקה של מכשירים פיננסיים והגילה הנאות החדש בגנים, כדלקמן:

##### (1) קיוז מכשירים פיננסיים -

נכיסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום ניכוי רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיוז, וכן קיימת כוונה לשליך את הנכס והתחייבות על בסיס נטו או למשש את הנכס ולשליך את ההתחייבות בו זמן.

##### (2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -

הסכום הפנסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות למון קצר, מירות ערך סחרים, ליווחות, חיבטים ויתרות חובה, הלוואות לעובדים, אשראי מבנקים, התהיבויות לספקים ולנותני שירותים, וככאי ויתרות זכות איינו שונה, באופן מר Horti, מהשווי הנאות שלהם.

#### באור 2א - מזומנים מוגבלים בשימוש

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
1,320	1,375	

בשקלים

#### באור 2ב - פקדונות למון קצר

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי פ"ח		
50	70	
50	70	

פקדונות למון קצר  
מתוכם מוגבלים בשימוש

## רשיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - לקותות  
התרכבות:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
1,398	-	חוויות פחותים
63,671	77,538	הכנסות לקבל (א)
70	-	המחאות לביה
<u>(55,001)</u>	<u>(55,001)</u>	כינוי הפרשה לחובות מסופקיז
<u>10,138</u>	<u>22,537</u>	

(א) הכנסות לקבל מרכיבית בעיקר מהכנסות לקבל מעבודות פיתוח ותשתיות שבוצעו.

#### (א) תביעות נגד המועצת המקומית בגין יעקב

(1) ביום 20 ביולי 2015 הוגש כתוב תביעה כנגד המועצה על ידי מילומר בסך של כ-

200 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח ושליט לו חן זכויות מתקוף הסכם הפיתוח. ביום 23 בנובמבר 2016 ניתן פסק בירור חלקי בגין הוצאות פיתוח ושליט לו חן זכויות מתקוף הסכם הפיתוח. ביום 7 באוקטובר 2015 המועצה הגישה כתוב הגנה ולATAB תביעה שכגד בסך של כ – 6.6 מיליון ש"ח. ההחלטה לאחר שהצדדים הסכימו להביא את המחלוקת באשר לנוסחת התחשכנות בינויהם להכרעה מקרמית של הבורר.

במסגרת ההחלטה מיום 23 בנובמבר 2016, פסק הבורר כי נסחת התחשכנות זיפנו כפי שטענו לה החברים, היינו 92% מהנכסים שהתקבלו בחשבונות התבל"ע שהחזיקה המועצה בחתם והפקדו אגנות הפיתוח. המועצה חמיש בקשה למתן רשות ערעור על ההחלטה, החברים הגיעו לבקשתם וביקשו בין היתר לסלקה על הסקה.

ביום 10 בדצמבר 2017 ניתן פסק דין בבית המשפט המחוקרי מרכז המבטל את קביעותו של הבורר לגבי נסחת התחשכנות וקבע סגנון אחר. בី חישוב הוצאות יעשה על פ' העלות בפועל בפחות 8.5% דמי ניהול למילומר. מילומר המשיר בבקשת רשות ערעור על פסק הדין לבית המשפט העלון. בית המשפט העליון החליט שלא להתעורר ופסק הדין על המוחוז. בהחותם על מילומר להגיש לבורר תביעה מעודבתה בהחתם לנוסחת התחשכנות שקבע בית המשפט.

ביום 4 בפברואר 2019 לנדרו ומילומר הגיעו תצהירות וחوات דעת טומחה בעניין חישוב חתמונה עיב הניסחה הכל. עפ"י הסכמה עט בא כח המועצה ניתן להזמין להגשה התחזרה ריבית עד אוקטובר 2019.

## רשידן גיוזם פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

**באור 5 -** חיבטים ויתרויות חובה

תרכיב:

		31 בדצמבר	
		2016	2017
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	220	221	
	765	3,255	
	25,694	24,322	
	87	-	
	<b>27,066</b>	<b>27,798</b>	

מס חכשה  
הוצאות מראש  
חברות מוחזקיות וקטורות  
מס ערך מסויף

**באור 6 -** עדודה להפסדי חברות מוחזקות

A. תרכיב:

		31 בדצמבר	
		2016	2017
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	556	556	
	(384,690)	(384,698)	
	(384,142)	(384,142)	
	<b>47,303</b>	<b>47,303</b>	
	46,810	48,005	
	<b>(290,029)</b>	<b>(288,834)</b>	

הוצאות המניות  
הפסדים טנცברו

شرط חון לחברת מוחזקת (1)  
תלוואות לחברות מוחזקות (2)

החברה לא זקרה רוחוי והפסדי אקווטיטי החל משנת 2002 בגין החברות הסוחזקות.

ציירות הניל מוצגות לפי יתרה ההשקשה כפי שהוערכה ב- 31 בדצמבר 2008.

(1) בשנת 2012 נרעשشرط החון ובמקומו הנפקה החברה שכר חון אשר תנאי  
היכן: אין צמוד ואינו מושך דיבית וממועד פרעונו לא יהיה לפני 31.12.2017. נכון  
לטוער החומרה על הציירות הכספיים, טור הרון טום נרעש.

(2) תנאי התלוואות:

		31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 בדצמבר
		2016	2017	2017
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
	46,810	48,005	3.05	

תלוואות לחברות מוחזקות

זמן פרעון של התלוואות טרכ נקבע.

## רסיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - עתודה להפסח חברות מוחזקות (חמשן):

ב. רשימת חברות המוחזקות ומישרין ובעקיפין:

חברה הינה חברת האם של פיבי, ראה בד סעיף (1) להלן. כמו כן, לחברה געלות וחברות בלתי פעילות - רסיון אחזקות בע"ג, לינץ 3002 סקביות וסידור בע"מ ורסידון השתויות בע"מ.

רשימת חברות המוחזקות במישרין על ידי החברה:

שם	חומרה בהון %	חברה המוחזקת
100.0		רסידון פיבי בע"מ (1)
33.3		מ.ר.א. בנין והשקעות בע"מ (ማוחדת מלא את רמת אל-כל פארק תעשייתי בע"מ) (2)
66		רסידון אחזקות בע"מ (לא פעילה)
50.0		רכידיון חתיה בע"מ (לא פעילה)
100.00		רסידון פיבי בע"ט

פיבי פועלת במישרין ובאמצעות חברות בת ביוזם, תכנון, השקעה וביצוע פרויקטים בתחום הנדל"ן, ופרויקטים בתחום הפיתוח.

פעילותה של פיבי מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות בס ישירין ובעקיפין, שהעיקריות ביניהן מפורשתה להלן:

שם	חומרה בהון %	חברה המוחזקת :
100.0		מצפה בית שמש בע"מ (1)
100.0		רסידן אמפל בע"מ *
22.5		רוטשטיין באור יעקב בע"מ (לשעבר רסידון סיכון בע"מ) (6)
33.3		מד.ר.א. בנין והשקעות בע"מ (3)
* 16.6		רמת דן בע"מ
0		רסידון כי בע"מ (בכינוס נכסים) (2)
100.0		ש.פ.ז. יוזם ובנייה בע"מ **
100.0		רסידון פרויקט בן נון בע"מ (4)
50.0		רסידון אסטרטגיות מלכת שבא בע"מ (3)
* 100.0		Felix Trading Ltd.
100.0		רסידון בתי אבות בע"מ ***
* 100.0		ר.די.אי.
100		רסידון פרויקטיך וככנלווגיות בע"מ ***
* 26.4		ת.ד.א. - טלנט השקעות ופיתוח בע"מ

\* לא פעילה

\*\* במחצית שנות 2016 חברות פורקו מרצון.

## רסיון יזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - עתודה גהפסד: חברות מוחזקות (המשך):

ב. רשות החברות המוחזקות במישרין ובעקביפין: (המשך)

(1) מצפה בית שטש בע"מ

#### פרויקט בית שטש

א. מצפה בית שטש בע"מ (להלן: "מצפה בית שטש"), הינה חברת המוחזקת במלואה על ידי פיבי.

מצפה בית שטש פעלת משך תקופה ארוכה לפיתוח, לבנייה ולמכירתה וכיוות במרקען במסגרות העיר בית שטש. זכויות מצפה בית שטש, היו בשועבדות במלואן בשעבור מדרגה ראשונה לבנק הבינלאומי הראשי לישראל, ובשבובוד מדרגה שנייה לאר אבראהם גונטההייט. החוב לבנק נפרע באמצעות הלואה מצד ב' והतכוות פיעולו לטובת ההלוואה החדשה שנפרעה אף היא לאחר החתימה על הדוחות הכספיים.

ב. יתרת הזכויות הקיימות כו"ט והעומדות למכירה, הינו כדלקמן:

בנייה בחוקמה למכירה

בנית הסרכט המכחורי בשכונה בולל של כ- 14,500 מ"רประเมיניות למכירה הושלהה בתחילת 2017. למועד החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו למעלה מ-99% מרכנבים.

ג. הסדר נשיים

- בהתאם להסזר זה החובות לנושאים יפרעו במלואם. תשומות ע"פ הסדר הנשיים ישולמו בהתאם לתיריט המזומנים וסדרי הקידמיות הקבועים בדין וזאת עד ולא יותר מ-24 חודשים מהיום הקבוע.

- לצורך ביצוע הסדר הנשיים הנאומי יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מרופחים ר מבוצעים עד לאירוע ומסירותם לדירות. העודף שיוטר בסיום ביצוע הפרויקט יועבר לידי הבנק הבינלאומי בתשלום על חסוך החב.

- סכום הרזרו לטונטהייט דינו ע"פ ההסכם שבינו בין מילומר וסידור ומצבה בית שטש. אם וככל שתוצאות המומנט של הסדר הנשיים במצפה בית שטש לא יפרע את חובו של גונטההייט יאה אחרון רשאי לחזור לטילומו ו/או לסר פרדי רובינסון לפרעון יתרת החוב.

במהלך השנה המזוהה הגיעו הצדדים להסכם לפי יתרת החוב לגונטההייכן עומדות על כ- 38,000 אלף ש"ח והוא תשולם חלקה במהלך שנת 2017 וחילקה במהלן 2018.

- כוכן לחארי החתימה על הדוחות הכספיים שולמו כל החובות לנושאים.

ד. בחוזה שנחתם בין החברה לבן מצפה, הוסכם כי לחברה בתויה החברה קבלנית, תבצע את השלמת עבודות הבניה במרכז המשחרי בתמורה לעלות בתוספת 10% בגין ניהול פיקוח ותקורתה רסידו. התשלום על ידי מצפה לחברה יעשה BACK TO BACK לתשלומי הרבעה לבעלי המשתנה.

## レスידו ייזום פרויקטים בע"מ

### באזורים לרווחת הנספחים

באו"ר 6 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות (המשך):

ב. רשימת החברות המוחזקות במישרין ובעקיפין: (המשך)

(2) レスידו סי בע"מ וレスידו ניהול וניהול (2000) בע"מ (להלן: "レスידו")

א. בירך 22.12.2008 הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים לרסידו. ביום 9.1.2009 מונה כונס נכסים לרסידו באישורו של בית המשפט, על ידי בנק הפועלים.

ב. בקשר לעסקי ההסדר עט בנק הפעלים ראה באור וג'ען.

ג. פרטי חסר הנשיים ראה באור ו(ו)(א) וכן בפרק 6(ב)(א)(ג).

ד. לרסידו סי בע"מ חברת בת בבעלות מלאה, לרסידו סי ניהול וניהול (2000) בע"מ, העוסקת בניהול הקניון ושטחים נוספים בפרויקט.

ה. ביום 14 באוגוסט, 2014, ניתנה החלטה עלכמתה בתביעות החוב של בנק הפועלים, לפיה, מירב 30 ביוני, 2014, עומד הסכום על 6,207 אלף ש"ח וחוב מותנה בגין יערכיות בנקאיות שהוצעו לביקשת החובות ומילומו בסכום של 4,984 אלף ש"ח.

מתוך חסך הניל, 7,205 אלפי ש"ח חובות כספיים של חברות הקבוצה וחוב כולל 57,500 אלפי ש"ח בגין ערבוטו מילוטו לרסידו סי בע"מ (בלינוס).

レスידו אטרלייזות מלכט שבא בע"מ

レスידו אטרלייזות בעבר הייתה לה הסכם פירוח עם סינגל מקרקעין ישואל בקשרו עם קרקע בשטח של 4,400 מ"ר באילת (להלן: "המקרקעין").

על פי תוכנית בניית העיר החלה על המגרש, יועד הבנורש הינו למסחר וՄירותים אחרים ועל פי מטרת החכירות, תлемת אטרלייזה תיורומית.

תלופת הפיתוח נקבעה לתקופה של 25 שנים סיום אישור העסקה. תקופת הפיתוח הווראה עד ליום 31.12.2005.

מנהל מקרקעין: שיראל חזדיי לרסידו אטרלייזות מלכט שבא בשנת 2010 עז ביטול הכלכת הפיתוח.

לאחר שורשלו הנטיות לבטל את האלתת הביטול, הונשה במחלן יוני ו-2013 תביעה לאכיפת חיזוק הפיתוח. בית המשפט דחתה את התביעה האמורה. כמו פסק דין זה, הוגש באוקטובר 2013 ערעור לבית המשפט העליון. העורער נזהה אך לרסידו אטרלייזות זכאות להחזר התשלומים או חלקס ששולמו למנהל בעבר, החברה נוהלה מרים עם המינהל לגבי גובה החזר. בנוסף לרסידו אטרלייזות תריה וכאית, לאחר שיווק הקרקע מהרשות, להחזר רמי פיננס ששולמו לחברה הכלכלית אילן.

(1) במהלך חודש ספטמבר 2017 הוגש נגד רשות מקרקעין ישראל והחברה הכלכלית לאלית (חכ"א) בע"מ תובענה כספית בגין של כ - 69.5 אלפי ש"ח בעילת השבה מעשית עושר ולא במשפט.

## רשיון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באוור 6. עתודה להפסדי חברות סוחוקות (המשן):

ב. רשימת חברות המשוחקות מישרין ובעקיפין: (המשן)

#### 3. רשיון אטרקציות מלכית שבא בע"מ (המשן)

(2) במסגרת חתובנה התבקש בית המשפט המחייב לחיב את דמי' בהשbat תשולומי דמי' החיון או כל תשלום אחוי ששולם על ידי החברה, כשם נשאים ויבית והצמדה בהתאם להסכמי הפירות. בין התבקש בית המשפט לחיב את הנتابעות בהשbat תשולומי פיתוח תשתיות ששולטו על ידי החברה לחכ'יא כשהם נשאים ויבית והצמדה והכל בהתאם להסכם פיתוח תשתיות.

(3) לאחר תאריך האמן הצדדים הגיעו לכדי פשרה לפיה דמי' והחברה הכלכלית ישלו סך כולל של כ – 4.37 מיליון ש"ח והוענתה המקרקעין הבוטל. לאדר קבלת פיצויי ההשbeta הסכימו השותפים בחברה כי הכספיים יחולקו בניהם שווה וזואת מאחר וצד ג' הינה לטובה החברה את התשלומים שVILLE בינוי הקזאת הקרקע ודמי' הפיתוח ואלו אמורים היו להירשם בספריה החברה בהתאם בעליים.

#### 4. רשיון בן נון בע"מ

חברה בעלות מלאה של פיבי (להלן - "היזם") התקשרה בחודש אפריל 2000 בתוכם עם מושב בן נון לריכשת זכויות המושב במקרקעין. שוחה המקרקעין נשוא החוזה יודה בין 500 דונם ל- 232 דונם, והוא תלוי בהסכם המנצל להחיה Ach החלוטותיו 717 ו- 727 ובאופן בו ייחילן, ובהתאם לכך תזרות החוזה תהיה בין כ- 2.7 מיליון דולר ל- 4.7 מיליון דולר, שככל הזאות שנייה הייעוד, המיטים והעבות המקרקעין על שם הימ תהיינה על רשותה הקיימת. סך של 1.5 מיליון דולר מהתמורה למושב בן נון הייתה בזרק של ביצוע עבוזה פיתוח ותשתיות עבור המושב (לוגואין ומאנן בזען כל עבודות פיתוח ותשתיות).

סביר עד כי אם לא תאשר תב"ע חמישה אות ייעוד המקרקעין וחוסקה לא מטטיים לא ייהו בידי המושב אמצעים נטפים להשיב את ההשquetות שהושקעו.

בסי 2004 ניון פסק דין של בית המשפט העליון בשנותו בבית המשפט הגבוה לזרק אשר דחה את עתרתה של פיבי בגין תקופת של הוועאות המעביר שקביע הטהה בעקבות בג"ץ הקרקעות (ראה באור 2(ג)(1)).

החברה בוחנה ביום את החלטות המינהל העדכניות בנושא זה וזאת לשפט בדיקת האפשרות למימוש ההסכם בין הצדדים במטרה לקבלת שטחים במשגנת החלטות המינהל העדכניות. לחילופין, נבדקת האפשרות למכוע את המנהל בגין התוצאות שהוצעו על ידי החברה.

ביום 5.8.2010 הודיע מושב בן נון באופן חד צרדי על ביטול ההסכם, החברה ונאמן חורייו כי גם דוחית את הוועות המושב. נכוון למועד החתימה על הדוחית מתקיים הליך בוררות בי' החמוש לחברה לאחר שתורlien ישרר לא צלה.

## רשידן ייזום פרויקטים בע"מ

### באורדים לדוחות והכספיים

באור 9 - עתודה להפסדי חברות אחזקות (הטשן):

ב. רשימת החברות המוחזקות במישרין ובעקיפין: (הטשן)

5 מ.ד.ר.א. במן ותשקעות בע"מ

בשנת 1995 הוקמה סדרה אשר שיעור האחזקה של החברה בה 33.3% (פייבי  
מציקה 33.3% נוספים מהונה המונפק של סדרה).

לגביה החלטת בגין "הקשת המודרנית" אסרה לה השלכות מהותיות על שווי  
קרקעות אלה, ראה גם באור 2ג(1).

החברה בוחנת כיוון את החלטות המנהל העכירות בנושא חאת לשם בדיקת  
האפשרויות לימוש החסלים בין הצדדים במלואה לקבלת שטחים בטסגורות  
המחלות המנהל העדכנית, לחילופין נביקת האפשרות להבע את המנהל בין  
התוצאות שהוזעקו על ידי החברה.

רוטשטיין באור יעקב בע"ג

במסכם מיום 24 בנובמבר, 2014, בין פייבי לבין רוטשטיין נדל"ן בע"מ (לREL):  
"רוטשטיין") מכרה החברה 50% מראשותה לחברה רוטשטיין באור יעקב בע"מ  
בסך 11 מיליון ש"ח ולהוחר ההלוואה בעליים. בהתאם להחלה, פייבי תהא זכאית  
לפרמייה נוספת. החוזה קיבל את אישור בית המשפט.

בדצמבר 2016 נחתם הסכם בין פייבי לבין רוטשטיין באור יעקב לפחותן  
תעמידה לפיבי ההלוואה בסך 8.75 מיליון ש"ח שהוגוללה מאוחר יותר ל – 10.75  
 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאית לריבית גבוהה יחסית ותיפוי מכל התמורה  
המגניות למיבי בגין אחזקהה ברוטשטיין.

ביום 22.5.2017 נחתם הסכם בין פייבי לבין קרן שנטילה לפיו העמידה תקרן  
לפייבי ההלוואה בסך 11 מיליון ש"ח.

#### עקרונות חסכם:

א. ההלוואה תפרע לא יואר מיום השנה הרוביתית ממועד העסדהה.

ב. ההלוואה אינה נשאות ריבית.

ג. בכפוף לפירעון טלא סכום ההלוואה שעינתה על ידי רוטשטיין לחברה  
שנטילה תחיה זכאייה לקבל את כל התמורה המגניות לחברה בגין פירות  
אחזלהה ב – 22.5% במניות רוטשטיין. עד לפירעון ההלוואה ובעדותם  
להם זכאייה עד 5.5 מיליון ש"ח.

ד. להבטחת פירעון ההלוואה תנתה החברה למילואה בהמחמת זכות בלתי  
חוורת, על דין השענבור, את זנזהה לקבל מרוטשטיין את פירות  
אחזוקותה. כפו נן רישם לטובת שנטילה שעבוד קבוע בדוגה שנייה על  
טיפות רוטשטיין שבכעילות פייבי.

## רשידן ייזום פרויקטים בע"מ

### באזורים לדוחות הכספיים

**באור 7 - רכוש קבוע**

הרכוב:

סה"כ	אלפי ש"ח								
3,580	444	327	2,209	600					

עלות:

ליום 1 בינואר 2017  
וליום 31 בדצמבר 2017

פחת שנცבר:

3,235	425	327	2,209	274					
24	1	-	-	23					
3,259	426	327	2,209	297					

עלות מופחתת:

321	18	-	-	303					
345	19	-	-	326					

שיעוריו פחת - ראה באור 2(ט)(3).

\* הקrukע בזכורין יעקב מוצגה בטכני ייחוץ ערך בכ"כ 276 אלף ש"ח.

**באור 8 - אשראי מתאימים בנקאים**

הרכוב:

אל בדצמבר	2016	2017
אלפי ש"ח		
1,387		1,421

משיכת יתר (1)

(1) בהזאת להסדר הנושים והיראות מושאות ריבית בשיעור פרימס +% בלבד.

**באור 9 - ספקים ונורנגי שרותים**

הרכוב:

אל בדצמבר	2016	2017
אלפי ש"ח		
100		-
28,730	26,552	
250	132	
29,080	26,684	

הוראות תשלום  
השבוניות פתוחות  
המחאות לפרקוו

## רשידן ייוזם פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - זכאים ותירות זכות

הרכבה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
1,443	499	עיבדים והתחייבות אחריות בשל שכר ומשכורת
336	-	החברה והאס (1)
4,668	7,516	התחייבות לחברות מוחזקות וקשריות
4,128	-	הוצאות לשלם ואחיזות
<b>10,575</b>	<b>8,015</b>	

החברה והאס (1) – התחייבויות לחברות מוחזקות וקשריות

(1) חיראה צמודה למודר בתוספת ריבית שנתית לדרישת רשות הנוס.

באור 11 - התחייבויות אחרות

הרכבה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
<b>361</b>	<b>300</b>	הפרשה לתביעת חוב של העיבדים

באור 12 - שטר הון לחברת האט

שטר הון אינו צמוד ואינו משא ריבית, ופרקונו לא יהול לפני תום חמש שנים כיום הנפקתו.

באור 13 - התחייבויות בשל סיום יחס עובד-מעביד, צמו

התחייבויות בשל סיום יחס עובד-מעביד מתווכבות על בסיס משכורת וחישות אחורונה ובהתאם לחוק פיאורי פיטורין או בהתאם לפיצוי הפיטורי שallow לעובדים לרולכנטיפט בתביעות החוב שהגשו בעת הקפאת ההליכים, לפי הגובה מביניהם ובמחייב סכומים המשולמים באופן שוטף לפולשות לביטוח מנהלים ולקרנות פנסיה אשר אינם בשליטהם ובניהולן של החברה.

א. הרכבה:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
248	251	התחייבויות בשל טווח יוטי עובד-מעביד
(51)	(51)	במחייב יערנה שהופקדה בקופה לפיצוייב
<b>197</b>	<b>200</b>	

## רשידן ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - התchieビיות של סיום: חשי עובר-געגידי, גטו (המשך)

ב. יתרת הייעורה הוצגה בדוחות הכספיים כולל רווחים שנוצרו. כספי הייעודות נחתמים לשיכחה לאח"י שיטולאו התchieビיות חברות הקבוצה לפי חוק פיצאי פיטורין ובכפוף לתשלום המשם אם ידרש.

באור 14 - חון מניות

ההרכבת לימי 31 בדצמבר 2017 ו-2016 (בערכות נומינליות):

מספר המניות	מספר הרווחה	טונפק ונפרע	רש"מ
13,000		20,000	מניות וגילות בנות 1 ע"ח ערך נקוב כל אחת

באור 15 - הכנסות

(ההרכבת):

לשנה שהסתיים מה	ביום 31 בדצמבר	2016	2017	אלפי ש"ח	bijoux, ניהול ופיקוח עסקות קבלניות, פיתוח ותשתיות
		64,316	33,480		

באור 16 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיים מה	ביום 31 בדצמבר	2016	2017	אלפי ש"ח	הוצאות שנוצרו וקיבלו משנו תיקומכ אותרות הפרש להבדק
		53,728	12,759		
		299	-		
		-	5,226		
		16	13		
		54,043	18,998		

## רשידן ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - הוצאות תנהלה, כלויות ומכירה

לשנת שסתמייה  
ביום 31 בדצמבר  
2016 2017  
אלפי ש"ח

1,119	863
21	12
286	201
125	124
68	47
30	25
1	(5,051)
<u>1,650</u>	<u>(3,782)</u>

שכר עבורה ונלוות  
ארזקה וונקשנות  
אחזקות כלי רכב  
bijtchim  
משפטיות וביקורת  
פחת  
ביטולי יתרות ואחרות

באור 18 - (הוצאות) הכנסות פימון, נטו

לשנה שסתמייה  
ביום 31 בדצמבר  
2016 2017  
אלפי ש"ח

(1,652)	(718)
2,027	1,794
<u>375</u>	<u>1,076</u>

בגין אשראי לזמן קצר  
ריבית בין צדדים קשורות

באור 19 - מסים על הכנסה

א. שיעור חמס המלחים על החכירה

נדצמבר 2016 אושר חוק התגיילות הכלכלית לתיקוני חוקי ליישום המדייניות הכלכלית לשנות התקציבים 2017-2018, התשע"ו-2016, אשר כולל הפחיתה של שיעור מס הכנסה של 20% בפועל, 2017 לשיעור של 24% (במקומם 25%) ורחול מים 1 בפואר, 2018 לשיעור של 23%.

ג. שותות טופיין

לחברה שומות מס המשובות לטופיות עד וכולל שנה האשט 2012.

באור 20 - התקשרויות

מועצת באור יעקב המתחה לצדו של שלישים סך של 36.7 מיליון ש"ח מתוך כספים שייגעו, אם וכאשר ייגעו, לחברת או לחברת האם בין עבודות בתב"ע 70%

## רשידן ייוזט פרויקטים בע"מ

### באורדים לדוחות הכספיים

באוור 21 - שעבודים, ערביות, התחריביות תלויות ותביעות משפטיות

א. שעבודים

שעבודיך בחברה

כבטחון לאשראי מנגנים, שעבדה החברה, בשעבוד קבוע ושוונף מסמכים סחרים,  
פקודנות בכנים וחזנות לבעל כספים מלוקחות.

ב. ערביות

ערביות שניתנו על ידי החברה

החברה עיבת לא האבלה בסכום, להזחיביות לבנקים של חברה האס וחברות  
מורחות וכן בעל שליטה בת ערבי לחובות החברה כלפי בנק מזרחי המאוחד בע"ח.

ג. תכניות משפטיות

1. החלטת בגין "הקשת המורוחית"

(א) בהחלטת בגין "הקשת המורוחית", בוטלו החלטות 727, 727 ו-737 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "מקרק"י") (להלן – "ההחלטות הבטלות") שעל פיהם והקנו למוחזקי קרקע חקלאות זכויות במקרקעין לאחר שינית "עודם". לאור ההחלטה האמורה, בפועל זכויות בקרקע חקלאית שבבעלות המינהל אינן זכאיות ביום להנחתה מהשבחה עקר שינוי ייעודה של הקרקע הושבחתה.

בעקבות החלטת בגין האמורה, נקבעו על ידי מועצת המינהל החלטות 949, 959 ו- 969 אשר באו במקומם החלטות הבטלות. בהשוואה להחלטות הבטלות, מצמצמות החלטות הרדשות באופן טרמיות את הזכויות וההתבות לחוכרו קרקע המינהל.

כמו כן, קבע המינהל במסגרת החלטה 279 הוראות מעבר, בנסיגתני נקבעו לritelרוניים להחלת חוקפן של החלטות הבטלות על עסקאות שנרכחו טרם הביטול (להלן – "הוראות המעבר").

שינויי הצאב המשפטי בעקבות החלטות שנקבעו בהלכים דלעיל עשוי לשנות מחותמת את הכרזיות הכלכלית של רכישת הקרקע נשוא הסכמים דלעיל ו/או קיימות תוכניות להשבחתן באמצעות הפרותן לבניה.

בפסק דין – שבתו כבית דין גבוה לצדק – דוחה בית המשפט ועלין עתרות שהגישו מטפער עתידיים ובهم שתי חברות הבנות נגד תקנות של רוראות המעבר.

## רסידןס ייזום פרויקטים בע"מ

### באורוים לדוחות הכספיים

באו"ר 21 - שעבורות, ערבות, התחריביות תלויות ותביעות משפטיות (המשך)

#### ג. תביעות משפטיות (המשך)

##### 1. החלטת בראץ בענין "הקמת המזרחי"

(ב) להערכת הנהלת החברה בחטבסט על חוות דעת יועצית המשפטים, ובמגבז דברים זה אין וודאות משפטית ביחס לאפשרות קיום עסקאות אלה וכי עמידות בפני החבר שתי חולפות:

1. החברה באמצעות יועצית ותיק תיאום עם בעלי מניות אחרים, מנסה לקדם את השבות הקרקע על אף האמור לעיל, בין היתר לאור טענת החברה כי החלטת בראץ לעיל אינה צריכה לחול על הקרקעות שנרכשו ותוננוות בגין הופקו עוד טרם מתן פתק חدن.

2. ביטול החלטות עם המושבים ותביעת הטכמים ששולמו בוחרה. להערכת הנהלת החברה בתבסט על חוות דעת יועצית המשפטים, לחבורה סיכויים טובים לאכוף את זכויותיה בבית משפט להשבת הכספי של המושבים למושבים, יחד עם זאת, מועד השבת הכספי ויכולת של המושבים לפורעים – ככל שייקבע, מי עלייתם להשיב הכספי, כולל או חלקם - הינו וחווים "יעלמיים" בשלב מוקדי זה. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לנבי ערי נכסיים ותחריביותם סיוגם שייתכן ותחיינה דרישות אם אכן תבוטל העסקה חביב.

(ג) החברות הינן צד, הן כתובעת והן כתגובה, להליכים משפטיים שונים המתקיימים במילוי והעסקים הרויף.

חברת בת של פיבי, מצפה בית שמש בע"מ (להלן: "מצפה") הגישה תביעה כטיח כנרג' טנהל פרקיי ישראל וכנרג' הסוכנות היהודית (להלן ייחדי - "הנתבעים") בסך של כ- 55 מיליון ש"ח, בגין מקרים שונים שנגרמו לה. לטענתה, כתוצאה מחזובי יתר ומעקב בבנייה ושוק הפראייקט.

במהלך שנות 2015 התקבל פס"ד לפיו מצפה בית שמש ובאייה לקבל מהסוכנות היהודית סך של כ- 50 מיליון ש"ח. הסוכנות והגשה ערעור לעליון כנרג' מצפה ומפני מציאותה והגשה ערעור כנגד הנ抬起头ה.

סכום פסק הדין היפקד בקופת בית המשפט עד לחכיהה בערעורו. הסוכנות ומצפה בית שמש הגיעו להסכם פשרה שקיבלה תוקף, פס"ד שלפיו יוקטן תכום בכ- 5 מיליון ש"ח והיתריה תועבר למצפה בית שמש.

1. בין כל הוראות צד כי שהוגשו על ידי נתנאאל גروف בע"מ כנרג' מלומו ו/או רסידןס, נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו (ביז'ו 19 לפניוואר 2013, ניתן פס"ד בהיקף המחייב את נתנאאל גروف לפצות את דיררי הבניין בכ- 5,66,574 ש"ח) תשלום רסידןס לנטאאל סך של 200,000 ש"ח באמצעות הגשת תביעת חוב.

2. בגין כל הוראות צד כי שהוגשו על ידי נתנאאל גروف בע"מ, מלומו ו/או רסידןס שטרום הוכרעו על ידי בית המשפט, והסכם, כי מלומו ו/או רסידןס ישלבו בסך מכל תשלוט שוחזיב נתנאאל גروف בפסק דין שייגען על ידי בית המשפט בכל אחת מהtribut וואת בפרק של הנחת תביעות חוב ובתשלוט מתוך רטדור הנושאים.

## רסידזו ייזום פרויקטים בע"מ

### באזורים לדוחות והכספיים

- באזור 21 - שעבודים, ערבות, התחביבות תלויות ותביעות משפטיות (המשך)
- ג. תביעות משפטיות (המשך)
  - ה. תלויות והתחביבות תלויות כוגן רסידזו ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "רסידזו")
  - ו. דין בשתי תביעות הוכחת חוב שהוגשנו לנאמני תביעת יסודות יניב בע"מ ותביעת יסודות יניב וייזום 2004 (שתייהן חברות של ניטים יניב)
  - ז. תביעת דוב של יסודות יניב בע"מ בין מכנים 10 ו- 11 - על סך 1,969 אלף ש"ח שנדרשמה בספריה החברה.
  - א. תביעת חוב של יסודות יניב ייזום 2004 בעלים בגין מבנק על סך 380 אלף ש"ח שנותפה בספריה החברה.

באזור 22 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובבעל עניין

ז. יתרות עם צדדים קשורים ובבעל עניין

31 בדצמבר		רכוש שוטף חייבים ויתרות חובה
2015	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	התחביבות שותפות זאים חתחות זכות
25,994	24,321	
5,004	7,516	
94,113	95,308	התחביבות למן ארון עתודה להפסדי חברות מוחזקות - הלוואות לחברות מוחזקות
132,000	132,000	שטר רון מחברת האט

## רטידון ייזום פרויקטים בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באזור 22 - עסקאות יתרות עם צדדים קשורים ובעל עניין (להלן)

ב. היתרונות ברוח וחופسر כוללות עסקאות עם צדדים קשורים ובעל עניין בלבד:

לטזה שהסתדרה  
ביום 31 בדצמבר  
2016 2017  
אלפי ש"ח

הכנסות	
63,559	33,223
<hr/>	<hr/>

מיון נטו	
2,026	1,793
<hr/>	<hr/>

ג. הפטבות לבעל עניין

מאותן וחתובה  
לשנה שהסתדרה  
ביום 31 בדצמבר  
2016 2017  
אלאי ש"ח

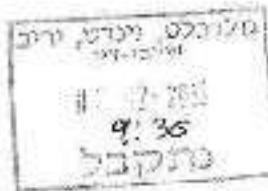
שכר עבהה, גלוות דמי ניהול בעלי עניין	
1	1
<hr/>	<hr/>
1	1
<hr/>	<hr/>

## **נספח 2**

**העתק מפסק הבוררות החלקי**



המשקן כבודות  
ו踉תונות  
טכניות



בפני בבי' חבררר תשופט (נדיזווס)

אורן גובן

בתביעה שבין: 1. לנזקו ישראל יוזם ומילול בע"מ

2. מילומור בע"מ

ועיי ביב' עוזיה שולם מלדבלט ו/או אחד נינדל ואח' צדריך מנחת בפין 7, רפת נן 5268102  
טל: 7549933-03; פקס: 7549934-03.  
ועוזיה דס כספי ו/או דודון טוכבן  
רחוב יעצץ 33, תל אביב, 65258.

טל. 0001000-03; פקס: 0001000-03.

התובעות  
(מתובעות כבוגר)

- נס -

לבען:

טוחנזה מקומית בא"ר יעקב  
עדי ביב' אילן שרכזון ו/או פאייר אלום ואו יואב קוק זאה'

רחוב בר כוכבא 23, בכ"י ברק.

טל: 08-5662808-03; פקס: 001-5662808-03.  
(מתובעת שכוגן)

## פסק בוררות בשאלת פרשנות המונח "תמורה"

### הרקע לבוררות

1. בשנת 1995 נוהם רשם בין המוציאת המקומית בא"ר יעקב (להלן: "חטוחזה") לדון החברה לפיקות אזרח לו ורמלה בע"מ (להלן: "לורייס"), אשר בהמשך שייתה את שמה לילנדקו ישראל יוזם וניהול בע"מ" היא התובעת זו), שבו נמסרו לידי לורייס עבודות תכנון וביצוע של עבודות פינוי בתחום המועצה (להלן: "חכלט 999"; נספח 1 לתצהירו של מר פרדי רובינסון, להלן: "תצהיר רובינטוני").

בשנת 2004 לאחר שהתברר כי זיקף עבודות הפיקות הנדרשות היו גדול יותר מאשר הצדדים טلقתילה, נחתם הסכם נוסף בין המועצה לבין לורייס (להלן: "ישוטן 2004", נספח 3 לתצהיר רובינטוני), בו נענתה לורייס "לדרישת המועצה להתאים את תנאי ההתקשרות ביניהם לנכדי תרגוניות" (ראו "যোহাইל চমিশি" להසכת 2004). העבודות על פי הסכם 2004 יועדו להתבצע במספר תבניות (תכניות בניין ערים) שונות וביניהן התבניות 1492, 1517, 1518 (ראה הסכת 2004).



המנשken לבוררות  
ופתרון  
סקסוכים

3. במקביל לחתימת הסכם 2004 נחומר הסכם בין לוראים לבין מילומור בע"ט (החותבעת 2, להלן: "AMILOMOR") וכן נוספה להסכם זו, בו לקחה על עצמה מילומור לבצע את כל עבודות ניהול התכנון וביצוע עבודות תפקוח על פי הוראות לוראים, ומו קבשו שתי התברות את אופן החלקה ביניהן, של רכסיים המגיעים ללוראים מכוח הסכם 2004 (להלן: "הסכם גוראים מילומור") ונוספה לתפקיד זה, וصفים 4.1 ו- 4.2 לzechir זוביניסון).
4. בספטמבר 2004 לאחר חתימת הסכם לויב מילומור, החוטפת לאווטו הסכם והסכם 2004, הזורעה חברת לוראים והוא הוללה להיות חברה ממשלתית. מטרו חדשם לאחר מכן, בחודש דצמבר 2004, שינה החברה את שמה מלוראים ל"לנדקו" (ביו"ט 23.11.2009 נרכשו מלאה מנויות של לנדו עשי מילומור, וזה הפכה לנבעה 95% במנויותיה).
5. במתוך תקופה ועם התמסדות ביצוע עבודות התכנון והפיקוח נציגו בין הצדדים (המוצען מצור אחד וחברות סן הצד השני) חילוקי דעתם בגין נקשו על ידי שני הצדדים הליכים משפטיים מסעיפים שאין זה התקום לפרטם כאן (נעמו עליהם ככל שהיתה לכך צורך בכך פסק בוררות זה).
6. ביום 21.7.2014 נענו הצדדים לכדי הסכם פשרה בהליכים ביניהם (להלן: "הסכם 2014", וصف 3 לאיומרי המוצען). הסכם 2014 קיבל תוקף של פסק דין גל ידי בית המשפט המחוזי מוגן (נכבי: השופט אברהם יעקב) (ראח' נפתחה 6 בבקשת החברה מיום 15.6.15 למיוני כונס לאכיפת פסקי דין).
7. ב助长ם 2014 נקבע סעיף בוררות (ראח' סע' 5 ו-7 להסכם 2014), בהתאם לו היו חברות לבית משפט חמוץ במחוז המרכז בבקשת מיוני בורר.
8. ביום 15.2.2015 נענה בית המשפט לבקשת לכינה בורר והורה כי ככל שהצדדים לא יגשו להטבתם בדבר והות החبور, ימוציא החדור על ידי ראש לשכת שרכי הדין כלבוע בסעיף 7 להסכם 2014.
9. ביום 26.3.2015 הורתה ראש לשכת עוררו הדין על מיוני החימם כבודר במחלקת בין הצדדים.
10. ביום 5.6.2015 התקיימה ישיבת הבוררות ראשונה. בהמשך התקיימו ישיבות בוררות נוספת בימיים 26.1.2016 ; 7.1.2016 ; 15.12.2015 ; 28.10.2013 ; 25.6.2015 ; 23.5.2016-1 ; 21.3.2016 ; 18.2.2016 ; 9.2.2016 .



11. ביום 19.5.2016, צפויים טפורים לפני ישיבת הבוררות האחראית שיקבעה לדין בבוררות זאת, הגיעו המועצה בקשה מהתקשרות הבורר "לדין ולמכרזן, כבר עתה, **בשאלה המשפטית** (רדהגשה במקורה – החלטם) הנוגעת למחלוקת המניהת לחברות מכות **התקשרות שווי האבודר (ת)** נראה בקשה המועיצה ביום 19.5.2016).

12. במתוך ישיבת הבוררות שהתקיימה ביום 23.5.2016 נישוב הבוררות האחראית כאמור, הביע ביב' החברות את הסכמתו לכך כי בשלב זה יסכו הצדדים לעניין התפזרה הקגיעה לחברית מכל ההתקשרות בין הצדדים: "זאת אפתיע את חברי ואני אניד אני מסכימים, אני חולב שהוא נכון... נשים סיכומים בצדקה מטעודת תוך תתייחסות לאחת אמרה, לאוtro פך דין ועוד ולממשות של אותה פרשנות שכן מקיים את הסכם ולא פונקח לו או חוקית ואדוני יתנו חכרעה" (עמ' 237 לפניו ש' 14-6).

13. בהתאם להסכמות הצדדים ועליל, ניתנה בישיבת הבוררות ביום 23.5.2016 ההחלטה בדלקמן: "הצדדים ימשו במקביל את סיכומיהם בנושא התמורה שהיא הבעית המובנית בתיק זה, כאשר כל עד מונה אותה מחדש בכל ישיבות גדרות וורם המניהת לפתרונה" (עמ' 247 לפרטוקול, שי 14-12).

14. בהתאם לכך, ביום 31.7.2016 הגיעו הצדדים, במקביל, את סיכומיהם בשאלה החטוקונו וכוננו לאופן היישוב התמורה בצדדים בין הצדדים. ביום 15.9.2016 הגיעו הצדדים במקביל את סיכומי התשובה מטעפס.

### שאלת שבמחלוקת העומדת לחכרעה בפסק בוררות זה

15. מה התמורה המניהת לחברות בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח, כהגדרה בחסכמים דין הצדדים (לעיל ולהלן: "עבודות הפיתוח")?

האם, כתוצאה המועצת, החסכים בין הצדדים קרו שכר פונדר בשיעור 8.5% מעלות בגין וביצוע העבודות שניהלו ויבוצעו על ידי חברות:

או ראמ. כתענת חברות, החסכים בין הצדדים קבעו כי התמורה המניהת בגין העומדת על סך של 64.6 מהסכום שיגבה באגרות וחיטולים בין ערודות הפיתוח?

16. טרם נדון לפנות ולהכריע בשאלה במחלוקת, נציג את עדויות הצדדים בטעינה מლוקדת זאת.

## טענותצדדים בשאלת שבתוחלות

### טענות המועצה

17. מרכיבת החטכים בין הצדדים, לרבות הסכם 2014 לובעת ששכר טרחה מוגדר לחברות בשיעור של 8.5% מעלוות תכנון וביצוע עבודות היפות שאmortות להיות מוגדרות ומובוצעות על ידי חברות.
18. פרשנות לפיה התברות זכאות לשכר טרחה בסכומים לא אונדיים בהיקף של عشرות מיליון שקלים, חכנית את הסכם 2014 לגיירה של או חוקיות חמורה שתחייב את בוטולו של החטך, לאו פסק נזון ( חיפה) 11/50755 נידקו נ עירית יהוד שנותן ביום 21.4.2016 (להלן - "פסק דין יהוד") ובעקבות החלטה שנכבה ביום 27.6.2011 בע"א 6/2368 דירות יקרה בעימם נ עירית יבנה (להלן: "הלהת דירות יקרת")<sup>1</sup>.
19. הסכם 1995 קיבל את אישור היועץ המשפטי של המועצה ובו נקבע (בעמ' 11(ה)) כי לוראים תבצע את תעוזיות נשוא ההסכם בתמורה לשכר קבוע בשיעור של 10% עלות ביצוע העבודות.
20. הסכם 2004 הינו המשכו של הסכם 1995 בו נקבע ששכר טרחה החברה כשכר קבוע, קוסט פלוס והוא מד על סך של 8.5% עלות ביצוע העבודות. התמונה שהועגה בפי המועצה בעת אישירה את מסכם 2004 הינה כי שכר העבודות חינו מוגדר וכבוע גראת עמי 17-16 לפרטוקול דין המועצה). תוכח העורדה שמייגו התשלום בהטכט 2004 לא שונה נלעגת הפחתת שכר טרחה החברה ובמהלך בנק שדמונען לא חרנה פמננון התשלום קוסט פלוס, ניתן היה למסור לתגרה את המשך ביצוע עבודה ולא פכרו.

<sup>1</sup> בית המשפט רצחו על נסילתו של הסכם שבסהן בק רשות מוניות לבני חנוך משלגון למסירות העבודה ציבורית כדי הגירה חוץ לנכונותו הוטלי הפוותה, זה משוכזב, זו חוראות חוסכם נזודות החלטה שנפסקה על ידי כיה השופט העלון בע"א 6/2368 דירות יקרת בעית נ עירית יבנה פסק, כי החלטה בפק דין זה זהולם מארון רטרנסטרוי אל כספיים שפכו לו כודך לשאלות מין פסק דין.

<sup>2</sup> בית המשפט החלין קידל פצעור על תזרות השוקות ביזמת בנייה, נז ערחות לבנה על גורסיה חשובים בקיצור, כי הרשומות שכתבו על המרדרה, עירין וטמי השבחה וביתוח איטלון הבארניות בשער לבנון ווון, יונשו אי חוקיותם אשרם זרדים להגביל.



21. הסכם 2014 קבע כי המ███מאות בח██ס זה (ראה יוהואיל שמי) הינה חלק מה███ם 2004 ויתרונות להוראותיו. דהיינו, הסכם 2014 כפוף למטרות שאושר במלואת המועצה בעת אישור הסכם 2002 שקדם לו אישורו ועכט 1995. וכולם קובעים את שכר טרחת החברה כשכר קבוע, קודס פלום 8.5%.
22. הוראות חוק החלות על המועצה (פקודת העירייה), חוק רשות מקומית וחוק יסודות התקציבי) נוגדות את פרשנות החברות כהוראות הסכם 2004 ו-2014. שכן הינה שחוותר בידי החברות (בהתאם לפרישתן להסכם 2004 ו-2014) לא תוקצתם על פי החובה בסעיף 27 לחוק יטחון ותקציב, ולא אושרת על ידי הייעוץ המשפטי למועצה על פי החובת הקבועה בחוק רשות מקומות. כמו כן, על פי חיקרונו קיבל ביטוי בסעיף 198 לפולוזות עיריות, על מנת שניתן לפטור את החברות טמכרו לצורך ביצוע צעירות, בדוחה לפטור שמוענק כוות לחברות ממשלתיות היה על המועצה לדוח ששכר הפרחה של החברות רגין ויהל התכוון וחביצוע של עבירות הפיתוח לא יחריג מהשכר המקביל לביצוע עבודות אלה.
23. פסק דין יהוד – בפסק דין זה נדון ותקו המשפטים של הסכם משנת 2000 בין חברות לנדווקו (בגלגולת הסודכ כלוריים) לבין עיריית יהוד, במסגרת תפרצת פтиיחה שהגיעה לנדווקו במשטרה לבובע כי מרדעת עיריית יהוד בדבר בטלות ההסכם בין הצדדים, אינה תקפה. בית המשפט בפסק דין יהוד דחה את נסiona של לנדווקו לארכן את הלכת דירות וкорה מעניין יהוד, וווע שהוא קבוע כי ההסכם שבין לבין עיריית יהוד נופל לגדירה של החלטת דירות יוקרת, ושאי החלטות רטמונה בהסכם חמורה אף מזו שהיתה טפונה בח██ס שנדון בדין דירות יוקרת.
24. מערכת הה███מים שבין הצדדים הינה דמהותה אומה והקשרות שנמשכה בין חברות לנדיקי לבין עיריית יהוד, ואשר לבניה קבוע בית המשפט כי היא נוגעת באו חוקיות ובין בטלה. ואפייל אם יקבע כי לא כל ההזדמנויות בין החברות למועצה נוגעה באו חוקיות ולכך בטלה, הרי שאומה הוראה בה███מים הקובעת כי החברות יהיה זכאות לפלאו החריש. שבין חיטוי הפותחות שנגבו על ידי המועצה לבין עלות העבודה הפינור בפועל, נוגעה באו חוקיות ועל כן בטלה. זאת, נוכח קביעתו המפיצה של בית המשפט בפסק דין יהוד, כי "הזכות לധנות מכל יתרה שתיזור או לאחר קיומו דין עליונות הפיתוח לשכומיהם שישוכמו בגין היטלי הפיתוח" הינה פסולה. קביעה זו שומרת את הクリק'ע תחת עמדות החברות כי היחסות בין לבין המועצה הינה פארשלית, באופן שמקנה לחברות את הזכות למלאו החריש שבין 92% מהיטלי הפיתוח שנגבו על ידי המועצה לבין עלות העבודות בפועל.



25. פרשנות המונח "תמורה" על ידי חברות, שגوية בכל הנסיבות בהם עשו החזדים שימוש במונח "תמורה", הכרוגה הייתה לתמורה הכללת המשולמת לחברות ואשר כללה גם את עלות ביצוע עבודות. ואילו כאשר חזדים מתיחסו לתמורה המוגעה לחברות שכבר טרחה עבור שירותי ניהול וביצוע העבודות, הם נקבעו בתמורה בשיעור של 8.5% על עלות עבודות הפיתוח. שיבוש על ידי חברות בפועל, ושביר טרחה זה נכלל בתמורה הכללת המתוור 92% מהיטלי הפיתוח שנבנו (סע' 70 לסייעי המועצה) בסיכון חשורה מושלמת תועוצה כי המונח "תמורה" אינו מתייחס לשכרם" המגע לחברות אלא לפחות שתזהות מקור למימון עבודות הפיתוח לרבות שכר טרחת החברות.
26. דהיינו, חזדים מתיחסו למונח 92% מהיטלי הפיתוח בתמורה הפותוחה למימון רשותות צפיפות כולל שכר לחברות בשיעור של 8.5% מעליות ביצוע העבודות שניכלו בפועל על ידי חברות, כאשר מלא 62% מוקפת הייפלי הפיתוח, בהפרת שכר חברות בשיעור של 8.5% מפנה לביצוע עבודות הפיתוח בפועל על פי שיקול דעת המועצה.
27. הויל ובעת רתימת הסכם 2004 לא היו תכניות לביצוע ולא היו בתבי כמותיות לביצוע, לא ניתן היה אף לא סבחינה עניינית ומושנית, לוון בחסכת "פאושלי" בו החברות: היו זכאות לקבל את מלא ההפרש שבין הסכומים הנגבים על ידי המועצה כהייטלי פיתוח לבין עלות ביצוע עבודות תפיתוח. שהרי הייטלי הפיתוח עירין לא קבעו ולא אושרו על ידי משרד הפנים. התוצאה של חברות לפיה שכר קבוע לחברית בסך של 8.5% חל רק כל עוד לא אושרי חוקי חומר וכלה לתשובה של ראש חמוץ בחקירותו, בעוד הסוכום היה כי בל עוז לא יאשרו חוקי העזר, המועצה ובטעות את שכחה של לוריס בסך של 8.5% מביצוע העבודות בפועל ולא תבצע עבודות שאין להם כיסוי ונקייבי.
28. מסמכים אשר נעשו על ידי חברות בזמן אמת הומכרים בעמדת המועצה בטפורט לעיל ושוללים אותה עדת חברות כפי עיליה מכתב הצעות שהגישו. ביום 26.2.2004 וחתם הסכם לוריס מילומור לעניין התמורה המוגעה למילומור ברשות ניהול של הפרויקט. בהמשך, ביום 28.6.2004 (בום בו נחתם הסכם 2004 בין לורם למועצתה) (חתמה נוספת להסכם בין מילומור ללורם שבו נקבע נראח סעיף 6 ו-7), כי שכר טרחת לוריס תהיה "סך השווה ל- 8.5% מכל סכום שיוציא בקשר עם צפוייקט" וכן: קבעה חלוקה בין לוריס לבין מילומור לפחות לפיה 4% משכר הטרחה הכלול המוגיע לloris: ומעבר למילומור: "ילך השווה ל- 3.5% מכל סכום שיוציא בקשר עם הפרויקט כמעט בגין שכר טרחת לוריס, המהווה 11% משכר הטרחה הכלול לו תהא לוריס זכאית בגין עבודה על פי הסכם ניהול ומיתוח". לעומת זו של חברות בני שבא



לידי ביתוי בזטן אמת בחסכם בינהן, תואמת את עמדת המועצה, ושוללת את עמדות החברות.

29. טلطcis ווסףים שתואמנים את עמדת המועצה מזטן אמת הם מלמכים שהוצעו על ידי החברות בשנים של אחר 2004. למשל מכתבו של מקס איטש סטנסיל לנדרי מיום 5.5.2005 התווכח את הבנה התקציב על פי הטפס 2004 וממנו עולה כי שכר הטרחה המגיע ללידקו דינו בשיעור של 6.5% + מעלים ועבות זון, וטהרוו שיעור של 8.32% מסך כל החברות פחיסלי הפיתוח. כן גם חשבו ותקי שהגישה לנדרי למועצת ביום 3.8.2005 ובתשובות חלקים נוספים שהגישו החברות לטוענה בטבלה שנת 2006 שבתס מילומר עורכת תבלונה ברורה בין עלות העבודות לבין שכר הטרחה המוצע ללידקו בסך 8.5%. שבותות חלקים אלו מהוות ראיות לכך שהחברות עצמן, בזטן אמת, ראו את שכר הטרחה המוצע כהן מהמעצה בגין ניהול וביצוע העבודות כסכום קבוע ופוגור בשיעור של 6.5%+ מעלים פרויקט.
30. ראיות ווסףת לנכונות טענות המועצה ניתן למצוא בمقالات שנשלחו על ידי המועצה בזטן אמת לארגוני ברם נדרשו החברות להניש למועדן חשבונות המבוססים על כתבי במוות וטורי יחידה, שהנים הופיע הטעון מהקשר פאולית (ראא מכתבים מיום 6.2.2006, מיום 27.8.2007, מיום 4.9.2007 ועוד). העבדה שהוצאה טהלה שכורתה "ניהל הנשת חזוניות לחוזה פאולית" כאחות את ההתקשות בין הצדדים להתקשרות פאולית מלאה באופן הטעון את החברות לתמורה נולבלית משיעור של 92% מודיטי הפניות ללא קשר להיקף ועלות העבודות שבוצעו בפועל. וזאת, לאחר והנול עצמו מתיחת כתבי הכספיות למחרי היחירות שהנים מושגים הרכבים גמושג פאולית.
31. בפירוש חזוי רשות יש ליתן משקל להכללות האובייקטיבית של החוויה וכן למטרות אינטדיסים ציבוריים. עקרונית אלה מחייבים על כה שפרשנות החווות לוטנט והינה בלתי מתאפשרת על הדעת ונוגדת את תקנת הציבור. לא ניתן לקבל עמדה לפיה מילינויים ש侃ים שניכנו בתשלומי חובה לצורך השקעות בתשתיות ציבוריות יימסרו לתאגיד פרטי.
32. לפי נחת החברות חוזות לבזע את השימוש היגיטי הפניות נתונה לחברות. מר דובינסון חיטיב לנאר עפדה זאת בעזרתו בבוררות. ואולם זו עפדה שנלומה בה אי תוקיות הטעינה את דחייתה, שכן קופת חתני עינה שייבות לחברות. גם עפדה של מר חן ברדייזיב שהיעד בmoroot זאת אינה וומכת בעמדת החברות כי מדובר בחסכם פאולית, אלא חסכם שבו חברות זכויות לשכר מגדר וקבוע בשיעור של 8.5% מעילות ביזוע העבודות.



- .33. גם אם יש מחלוקת אמיתית באשר לפירושות ההסכםים יתגונח "תמורה פואשלית" הרי שהפרשנות היחידה האפשרית, היא זאת אשר ועפוד בהוראות החוק ולא חכמים את ההסכםים בין הצדדים לאו חוקיות (סע' 22 לסיוכמי חתשה של המלצה). האופן שבו חברות מפרשות את ההסכםים מגלם בתוכו אי-חייבות, ולכן יש לדחותו.
- .34. יש לזכורו אנו טענת חברות כאיו טענות דמוועצה נגד שיעור התמורה הוועלה לראשונה בכתב ההגנה (ראה סע' 17 לסיוכמי חתשהה). שחריר, הסכם 1995 נקבע שכר טרחה מוגדר לחברות, אך גם הסכם 2004 וכן גם החכם 2014 שוחרה במפורש כי התוכניות שקיבלו בייטוי בהשלם הפשרה הין חלק מהסכם 2004 ובאו לחזקוף עליו. לכן, בפרט דבריהם זהה חברותן הן אלו שהעלו לראשונה את טענותיהן באשר לתמורה הקבועה בהסכםים בין הצדדים, ועל כן מקומה של טענת המועצה בעניין זה היה בכתב ההגנה.
- .35. אין יסוד לטענת חברות להשתך מחתמת מעשה ביזין (ראה סע' 25 לסיוכמי חתשה של המועצה) החברות אין שימושתקות מלען נגד החכם 1995 ו-2004. קיומו של מעשה בית דין מסוג רשות פלוגטה טותנה, בכך שהתקיימה התקדינות משפטית בין הצדדים ביחס לפלוגטה וכי זו הסתייגות בחברעה פוזיציבית של בית המשפט בפלוגטה. עניין כאן לא התקיימה התקדינות במחלוקת בין הצדדים לנרי שכר הטרחה כאיננה חבעה בחלוקת זיאור, וכן לא יכול לאי-חוקזר השתק טענת חברות ב-1995 כאי הבנת טענת המועצה. המועצה אינה טוענת כי הסכם 2014 או הסכם 2004 או החכם 2014 אינם חוקיים. אלא היא מבקשת לקרה את ההסכםים בכתבם וכלשונם וכי הפרשנות החדשה של חברות היא זו שאמינה את הנסיבות לנידחת של אי-חוקיות.
- .36. יש לדוחות גם את טענת הרבות כי טענת המועצה ביחס להסכם 2004 התיישנה. המועצה אינה טוענת לפגס בהסכםים במועד כריתהם אלא לפרשנות החדשנית שחברות מבקשות לתות להסכם. שנית, חפלט 2014 קבוע כי ההסכםים בו הם חלק מהסכם 2004, על כן מטייל מרוץ ההתיישנות מתחילת, אף לשינויו המתרחש בשנת 2014.
- .37. התייחסות חברות לפטקי חזין בעניין "רמת יילוי" ובעניין "רבתת אובי" שגوية מן היסוד. טacher וענין של התביעות שנדרגו בפרשנות אלה היו בשלות ההסכםים מחתמת אי-חוקיות והשבת מלאה הסקומים ששולם מכוחם. אולם עניינה של תביעת הטענה אינה בנסיבות ההסכם, אלא דווקא בקיוומו, וזאת בהתאם לפרשנות היחידה



## המבחן לחברות

ויתר על  
סכוונים

אשר תאפשר לך לקיים את ההשפט הוכח דחיתת הפרשנות הבלתי חוקית של החברות (וראה סע' 52-44 לסיכון התשובה של המועצה). נס יש שניי עובדי בין המקרים, שחווי ברמת נילוי התשפט כבר ברוצע, מה שלא נכון בעניין שכן.

38. לדוחה את נסinyות האבחון של חברות ממהמור בפסק הדין בעניין יהוד. בית המשפט בעניין יהוד דחה את טענה לנורקו כי אין להחיל עליה את החלטת דירות יוקרה טאזר והיא איננה יוזם הבונה על המקרקעין ובע' כי הפסול אטמורן ביחסים עם חברות נורקו אפילו תמורה יותר מהפסול שהוא טמון בחסתם בעניין פרשת זירית יוקרה. גם העובדה שהעירייה עצמה כובבה את החיטלים ולא תברת לנורקו (כמו בעניין יהוד), אונס מסייעת לחברות. שכן, על פי גישתך, הזכות לקבוע את השימושים לחיטלי הפיתוח נתונה לחברות ולא לאוועצה. יתרה מכך, חיסר החוקאות עליה עד בית המשפט בעניין יהוד אינמת קשותה בשאלת זהות גבורה זווניטלית.

## טענות חברות

39. פרשנות המועצת לפונת "יתטורה" הוועלתה לראשונה בראשונה במסגרת כתוב ותגמא, היא שונתה בכתב התשובה של המועצת לתביעת חברות ובהמשך שונתה שוב בבקשת חדשת שהוגשה על ידי המועצת ביום 22.5.16.

40. התמורה המגייע לחברות בגין ביצוע עבודות הפינוי נקבעה בסע' פ' 12 ליחסם 2004 על סך השווה ל- 92% מסכום היטלי הפיתוח שנגנו או ינגבו על ידי המועצה וכי ה- 8% הנוראים ימשכו את המועצה לצורך תשתיות על הדבר טפא ביטויו במספר מסמכים "זמן אמרת" ובין היתר בחותם דעתו של ב"ק המועצה עוזי יובל דסל מחולש מרצ' 2007 אשר קבוע בחותם דעתו כי הסכם 2004 הינו הסכם פאורשי, ומלווה נבודדות חברות צריota להיות מברצעות כנד הגמרות החזיות, קרי - 92% בחגורות וחיטלים (ראה פרטן 5 לקובץ המוגדים מטעם חברות).

41. פרשנות חברות למונח תמורה עולה גם מסיכון ישיבה של המועצת מיום 19.7.2007 הטלף כי הסכם 2004 הינו הסכם פאורשי וכי התמורה המגיעה לחברות הינה ראייעור של 92% מהארוחות וההויטלייר.

42. בן עולנו גט כהונתו זוכתב שואציאו ווטענו ביום 15.6.2008 באשר לאופן חנשת השבונות הלקיות וקבלת תמורות במילן ובערזה בהסכם 2004. מזוהל זה עולה בקשר כי הסכם 2004 הינו הסכם פאורשי ותתטורה הציגה בגין לחברות הינה בשעריר של 92% מהארוחות והhitlimim (ראה נספח 8 לተצהיר רובינסון).



43. הסכם 2004 חתיכח לשיעור של עולות+ 8.5% רק כשהוחיה ידוע, כי היחסים הפסדיים הוכרו כתכורות ובטרם ערכנו חיקוי הגזר ושיעור החיטלים. ואולם, ההסכם קבע, כי טרנע אישור חוקי העיר החדשים המעדכנים את שיעור תאגיות והhitils לאור העליות הצפויות של הצבם, תהוון התמורה בשיעור 92% מארגות והיטלים לתמורה מלאה וכללת ברנסם פאיישל.
44. קיימים פסקי דין חלוטים בדבר שיעור התמורה הטעינה לחברות על פי היחסים. הסכם 2004 שקיבל תוקף של פסק דין ביום 21.7.2014 (ראה פסק הדין המשער את הסכם 2004 נספח 6 לביקורת החברות לטיני כונס מיום 15.6.2014), נועד לסייע את כל המחלוקת שהיו תלויות ועומדות בין הצדדים וליתן משפט ותיק להוראות הסכם 2004 לאכיפתו, ועל מנת להשדר את התשלופים חמגייס פכוו לחברות. למלת מין צוריך הסכם 2014 קבע גם את שיעור התמורה שגיעה לחברות וקבע כי המועצה תשלב לחברות שיעור של 92% מוגבה האגרות והhitils, בזוויק כפי שתובעת חברות במוגרת בוררות זאת. על כן מושתקת המועצה מלטעון בכך זאת. כן גם יקבע בהסכם 2014 כי חמשה מתחייבת שלא להעלות טענה כנגד חוקיותו של היחסם 2004 (ראה סע' 8(א) להסכם 4). לפיקח המועצה מושתקו מלהעלות טענות בכך הסכם הפשרה מחייב מעשה בית דין והשתק עילה ופלונטה. הסכם 2014 אף משליך את המועצה. בלטוטי טענית הניגעות לפרשנות המונח "תמורה" בהסכם 2004 ועל פי פסק דין, שכן נועד לסייע את כל המחלוקת שהיו בין הצדדים, למעט המחלוקת שנקבעה לנביין חווית דודנות. זה סעיף 7 בחರכה 2014 אינו מאפשר לחייב בתוכו את הטענה מחדש של המועצה. לסייע נקודה זאת – הסכם 2014 שקיבל תוקף שפסק דין סיימ את כל המחלוקת שהיו תלויות יעודחות בין הצדדים וכך לאותו מועד
45. טענת אי-חוקיות של המועצה, אף אם ניתן לה לתעלותה [בניגוד לעמדת החברות], התיישנה. בעניין נכס רמת אביב' נקבע כי העילה לעוזר לפסנות הסקות על יסוד זכויות דירות יקרה גולדה במועד ברכיתתו של אותו הסכם, ומכאן התביעה שהונחה כעבור 11 שנים ממועד בריתת הסכם להציג על בטלותו של אותו הסכם בעילת של אי-חוקיות, התיישנה. כך גם בעניינינו בחთיכח להסכם 2004.
46. לגופו של עניין – שיעור התמורה שנקבע בהסכם 2004 ברווח ואינה מעלה כל ספקות טעיף 12 להסכם 2004 קבוע ברווח ברורה בסעיף שזכרנו: "התמורה מהיטלי פיננסי יונמזה" ל- 92% מארגות ווובוזו: געסרו על סך השווה ל- 92% מסכום היטלי הפיתוח שנבנו או ייבנו במרקע עניין".

<sup>3</sup> ע"א 4752/14: בסיס רשות אבוב י עירית תל אביב



47. הסתמכות המוצעה על הוראה המופיעה בסעיף 12.8.4.1 להלכים 2004, אין לה בסיס. בכך זה מכון למאכזב בונים שישמש את הצדדים עד לתיקונם של חוקי העיר ועидכונם כך שייכסו את ביצוע עבודות הפיתוח בהדרתן בהסכם. לפיכך נקבע סעיף 12.8.4 שבו נקבע כי כל עוד לא אושרו חוקי העזר ותעריפיהם המעודכנים באופן שיכסו את עלויות עבודות הפיתוח הכספי. לחברות רשאות להפחית את חיקף העבודות המבוצעות על ידה באופן שackson שackson עלות העבודות בסכום החיטליות אותו ניתן יהיה לגבות בגין המסיקעו. באותו קשר של סעיף זה הוגדרו "סכום עלות העבודות" כ"עלות ביצוע העבודות בפועל בצוירף עלויות התכנון וחליווי האדריכלי, הנדסי, כלכלי ומשפטי וכל עלות: שיור או עקיפה לרבות חברת הניהול וכן כל חזאה בלתי צפוי מראש בתוספת שכיר טരחת ההובלה נסח של 8.5% נציזן מעימם בדיין". ברור לנפר כי הוראות סעיף 12.8.4 רלוונטיות אך ורק כל עוד לא יודכנו חוקי העזר ובכל עוד לא אושרו חוקי העזר עם תעריפיהם המעודכנים. מרגע שאושרו חוקי העזר החדשים עם תעריפיהם המעודכנים – אין עוד כל רלוונטיות להוראות סעיף 12.8.4. הדבר בא לידי ביניים בכך שהרשות ריבינISON ותנו בעידותן של מר גוזן.

48. עד לתחילת ההליכים בין הצדדים לא הייתה פועלם מחלוקת בדבר משאבות תוראות כסביס 2034 ושיעור התמורה המגיעה לחברות התובעות: הדבר קיבל ביטוי בין היתר בחודאות רבות של המועצה במשך שנים. כך למשל, בפסק הדין שאייש את הלכם 2014 (ראה סע' 40) להלכים זה; וכך גם בבקשת רשות ערעור שהוגשה על ידי המועצה לבית המשפט העליון ביום 15.7.2014 (מספר 6 למתחריר מר רוביינISON); כך בנייר עדמה טיום 13.11.17. שהוגשה כאשר הצדדים החלו ביצוע חתמה שבנות בינויים (מספר 7 למתחריר רוביינISON); וכך גם בפועל חנעת שחבותות בעבודות פיתוח (מספר 8 למתחריר רוביינISON); חוות דעת עוזיד דמל (מרזג 5 לקובץ המוצגים מטעם חברות) ועוד.

49. עדויות שהובאו על ידי המועצה במשפט הבוררות לא היו תמיינות בפערנותיה. העובדה שמנעה מהבאת עוזיד דמל כעד אטעה זו עקצת בנימיות העניין לשאים. הحلכה בדבר חממות של הימנעות בתובאות עד ברורה וידועה – אי העדתו של עד רלוונטי, אשר יש בעודתו כדי לתרום לנילוי האמת, יוצרת הנחה כי דבריו היו עלולות לתרום לערעור גירושו של הצד שהיתה אמור להזמין ולא עשה כן. לעומת זאת דמל הרי שימוש כיווך משפטי של המועצה ולויות באופן אישי וצמוץ בכל רמזה ומטען



לחתיימת הסכם 2002, בהמשך ליווה אותה ביצוע החלופט, וכיוון מיצג את חמיינצה בברורות<sup>4</sup>. אי تعدתו בברורות זאת יוצרת את ה幻חחה האמורה.

50. חלقت דירות יוקרה (שעודណה בה המשך) אינה חלה כלל ואינה רלוונטי לעניין כאן: החברות אכן "יזס", הן לא תריבו בחיטול תשבחה או בתשלום חובה אחר טבח דין, ממשילא קיבלו פטור מתחומי היטלי פיתוח כלשהב. מטעוני חקרווניות בוחן עסק פסק הדין בעניין דירות יוקרה אין חלית כלל בעניין באן. המועצה הרי אינה שומרת כי נתנה פטור לחברות מטיפול היטלי פיתוח. און שחר לטענת לאי חוקיות ואיי כל שחר לטענה באילו מכח חלقت דירות יוקרה ניתן לדביע על אי חוקיות כלשהו של ההסכם וושא בברורות. יתרה מכך – בית המשפט העליון סירב להרחיב את השכלותיה של חלقت דירות יוקרה ואף פעל לצמצמה. בעניין דמת נילי אימץ בוט המשפט העליון את איבחוונה של חלقت דירות יוקרה ונצטומה על ידי בית המשפט המחוזי באותו עניין, וסייע לקל את הניסייו להסתדר על חלقت דירות יוקרה שם. מצומצם חלقت דירות יוקרה: גשו גס באמצעות זוקינה (זוקינן עשייה 890A לפקרודג העיריות) ובאופן שלאחר התיקון רשות מקומית ימי רשות לחתוך בהסכם פיתוח אשר נקבע, לאור חלقت דירות יוקרה, כי הם נגועים באין חוקיות.

51. גם פסק הדין בעניין עיריות יהוד (שערעור עדין תלוי ועומד עליון) אינו רלוונטי לעניין כאן, שכן ודון הסירה שונה לחלוונין מהסלים 2004. בעניין שבאו, המועצה המקומית מעולם לא השילה עצמה את האחוריות והחובה לבנות אגרות וחיטלית בהתאם להוראות החוק. ההסכם קבע וכך גם מבוצע בפועל, כי דמוועזה ממלאת ומקיימת את תפקידיה בעניין זה. שנית, שלא כבעניין יהוד, שם ניתן כי העירייה השילה מעליה את האחוריות לבנות את הוטלי הפיתוח ולודא כי משמשות למטרת על פי חוק, בעוד שכאן אין כל חשש כזה, שכן המועצה לא רק שלא השילה כל אחוריות, אלא שנות עניין זה זכתה לחנויות מפורשת בחסקם 2004. בחסקם 2004 הותאמו לפעה בראש עליונות עבודות הפיתוח לנובת הרמותה בגין בפועל שהן 92% מבניה האגרות וחיטליים שמחווים לבעש את הזרמתה בגין ביצוע עבודות נשוא ההסכם.

## דין ותכרעה

52. כפי שחוchar בפתח פסק בוררות זו, הצדדים הסכימו כי בשלב זה של בוררות ובטרם יגיעו הצדדים להתחשבות גופת מתן הכרעה בשאלת שהונדה "כבעיה

<sup>4</sup> זפרקעלט נוכח ביחסותם הבוררות.

<sup>5</sup> פ"א 23/469 רשות נילו בא"מ כי מועצה מרכזית וכרכן יעקב



המרכזית בתיק זה<sup>53</sup> והוא אופן חישוב התמורה המוגיעה לחברות בהתאם למערכת החסכמים בין הצדדים

בעניין זה חיויבו הצדדים בכוררות זאת שתי תיוזות שירות:

לטענת המועצה, הוגשה וnochosc כ奢ר מוגדר בשיעור 55.5% מעלה עבודה והפינוח (הצדדים בהסכמים בין הצדדים) (ראו סע' 69 לסייעי חמוועצה);

לטענת חברות, התמורה המוגיעה להן חינה סך של 92% מחשבם שייננה על ידי וטרענזה נאגדזונג גנטטליט בעשו עט עבוזזונג האפננוו.

נקדים מסקנה ליהוח: אני מקבל את עדמת חברות, וכובע כי התמורה המוגיעה לחברות על פי ההסכמים בין הצדדים, הינה סך של 92% מהאגירות וההיטלים שנגבו על ידי המועצה בגין עבודות הפיתוח. להלן יומוקי למסקנה זאת.

#### I. ממשעות חמוועצה "תמורה" בהסכמים שבין הצדדים

##### 1.1 לאיו הסכם 2004

55. במסכם 2004 שיכן מוחוואות הסכם 1995 וכן נקבע בו, בין היתר, כי ככל שקיימת סתייה בין הוראות רסכם 2004 להסכם 1995 שקדם לו, הוראות הסכם 2004 הן המבוורות (ראו סע' 2.18 להסכם 2004). משכך, אין מקנה משקל לעמידות שהטרגנו בפני המועצה טרם חתימת הסכם 1995 ולפרשות המועצה להוראות הסכם זה זאת, לאחר והוחך לשדיות דריין בבוררות; ואח, רי הוראות הסכם 2004 גודרו על הוראות הסכם 1995, בכל מקום בו קיים אוני בין ההסכמים אלה; ואין מחלוקת כי קיים שווי כאמור).

56. סעיף 11 להסכם 2004 עוסק בראוון "מיומן עבודות הפיתוח" פושא הסכם זה וקובע שגי חלופות (לבחרות המועצה) באשר לאופן מיומן עבודות הפיתוח:

"תמורה לה זכאות האה החנוך בענו כינוע העמצעות, תשולם ותקבע על בסיס אחת משתי החלטות המפורשת להן.

7.7.11. גמואה שתבנה מתוך היסטי הפיתוח אשר יישתנו וניבנו בוגן המקראען.

7.7.11.1. תמורה שתבנה מכלי הטקוקען כדמי פיתוח כמסגרת ומכוחם של ההסכמים שייננה כנין חמוועצה.

57. אין מחלוקת בבוררות זאת כי החלטה שנבחרה על ידי המועצה לצורך מיומן עבודות הפיתוח היא החלופה הקבועה בסעיף 11.1.1 להסכם, סעיף 12 להסכם שכותרתו:



## המשק לברות

ופונן

סוכסוכו

ההתמורה מהיטלי פותוחי טושין וקובע את שיעור חתSORת חמניע לחברה בגין ביצוע העבודות, בזו הלשון:

"**12.22 החלטה המוגאה לגנות מגען המקורען או חיקם הייטל יציבות, יהוות אלן את המקור לתפקיד העבודות לה זכאיות החברת והוא כמפורט להלן.**

**12.2.1 התמורה לה זכאיות החברת תעמוד על סך חסזה ל- 92% מפקם הייטל  
המיוחש שנגנו או יגנו במקורען ימורות שפטים הייטל הפיתוח, כספרט בסיס  
ולහן, תיוותר בידו המוגאה לצורך השתווות על כמפורט להלן.**

**12.2.2 לצורך נביית הייטל הפיתוח הפעיל המוגאה בהתאם לנסיבות המוגאה למטר  
חיקם המוגאה של חתSORת. המוגאה תשרג לבנייה המקורען דרישות תשלום ותפעל  
על פי ממויות ומכותה נדירות הסכומים המדרשים.**

**12.3 מדבר בלשון ברורה, שאיןנה משותמע לשתי פנים, ולפיה ההתמורה המוגאה לחברה  
(לוריס ולימיטס לנרכז) על פי ההסכם, עומדת על שיעור של 92% מסכום הייטל  
הפיוח "שנגבו או יגבו באוקראין".**

**12.4 לא מצאתי תיומכון בלשון ההסכם לטענת המוגאה, כי "הצדדים מתיחמו למונת  
92% מהיטלי הפיתוח להתמורה הפאותית למיטן וזכאות הפיתוח כולל שכיר  
חברות בש翦 של 8.5% מעלוות ביצוע העבודות שיתחולו בפועל על ידי לחברות  
כasher מלוא 92% מקופת הייטל הפיתוח, בהחתת שכר חברות בשיעור של 8.5%,  
מונגה לביצוע עבודות הפיתוח בפועל עפ"י שיקול דעת המוגאה" (ראה למשל סעיף 74  
לטיכוטי המוגאה, סעיף 9 לתקהירו של חר נוזלן, ראש החותצה).**

**12.5 טעיח זו אינה מתיישבת עם לשון הסכם 2004, והמווז בטעין 12.8.4 כי שכיר טרחה  
בשיעור של 8.5% יכול רק בתקופה שעד לאיישורם של חוקי הeur, באופן שתערופיהם  
יתאפשרו להיקף ביצוע העבודות המוגאהות במקורען. כך, בסעיף 4 12.8.4 להסכם:**

"**12.8.4.1 כל עוד לא אישר עוקי עסנו ווש יקם אונטדכנים, באופן שיכסו את עלות  
 העבודות הפיתוח עצית כמפורט בסעיף 13.2 להלן, רשותה תהא החברת להפחתת את  
היקפן של עבודות הפיתוח בהתאם לשיעור הנערן הסועץ, וזאת באופן הבא:**

**12.8.4.2. מוקף העבודות יפותח באמצעות שטחים עלות העבודות ישותה למונת  
היתרלים אותו ניתן יהיה לרבות בגין המקורען של חלק מהן לבי חענין**

**לענין סעיף זה: "██טחים עלות הבזוזות" – עלות גזוזע ואגדות בפועל בזיזוז  
עלויות התכנון והלויי האדריכלי, הנטי, כלכלי ומשמעות וכל עלות ישירה ו/or  
עקיפה לרבות חבורת תמייל וכל כל הוצאות כלבי צמיה מראש, בתוספת שבר  
טוחת החברת בסך של 8.5% בזיזוז טז"מ כדין"**



59. אין מחלוקת בברורות זהה כי המועצה אכן עדכנית את תערימי חוקי העור כך שסכום התיtolיות הנורא על דיהם ישווה למטרות השרודה שעמידה להווח מדוואה במרקען, וכי חוקי השדר החדש על תזריפתם המודכנים, נקבעו לתקופה בחודש נובמבר 2005 (ראה עמ' 371 לחקירה של טר גולן שי 13). וראה גם סעיף 3 להסכם 2004:

"3.2.12 עם אישיות של הגז ענור המודכנים, יהונת הם והתקבולים פואטלי הפתוח שפטוחם, בטענו התן חמוץ למושון (6% שוויתו בידי המועצה לצורך ביצוע תשויות על כאמור בסעיף 2.1.1 – הח"מ), את מלוא התפקיד תמנינה לחברה בגין עבירות הפיתוח"

60. טענות המועצה לפיה התמורה המניעה על פי הסכם 2004 עומדת על סך של 8.5% מסכום עלות העבודות, אינה מתבססת עם לשונו הברורה והמפורשת של הטקסט 2004. מנקודתי זאת מתחוקת לאור לשונו של הסכם 2004.

#### 2.1 לשון הסכם 2014

61. אין מחלוקת כי הסכם 2014 (שקיים תוקף של פסק דין ביום 21.7.14) נחתם לאחר שבין הצדדים התחמלו חלים במשפטים שונים, הנוגעים בין היתר להתחשבנות הכספייה ביגיה (הנובעת מהסכם 2004), ומטרתו הייתה להכיא לכך גמר את זמחלוקת העומדרות בין הצדדים בוגנע להתחשבנות זאת בכפוף לחראות סעיף 5 1-2 למלטם זה).

62. ביווהיל השני להסכם 2014 נקבע: "הצדדים הגיעו לכדי המסכמת המפורטות לعلن, שייחוו חלק מהסכם מיום 28.6.2004 עלילן, "הסכם" ומפטן דין וינזטן להדראותיהם" (ראה יוהיל שניי' להסכם 2014). הוראה נספתה הרלוונטייה ליחסו הגימליך שבין הסכם 2004 להסכם 2014 קרויה בסעין 8 להסכם 2014. "כל יתר הוראות ההסכם ופסק הדין מיותרת ללא טעם, למעט בשינויים המתחייבים מכוח זה".

63. בחינת הוראות חסכת 2014 מחזקת את בסקنتי כי יש לקבל את טענות חבריota כי התמורה המנעה לחן עומಡה על 92% מהאנדרות ומהיטלים שנגבו או ייגבו על ידי המועצה בגין עבירות הפיתוח.

64. סעיף 4א' להסכם 2014, שעניינו אופן ביצוע התחשבנות בין הצדדים קובל, בין היתר, כדלקמן:



## האשן לברוחות

ובורותן

מכסיים

"יתרת הלכדים המניעים לחכרים על כי החכם [פושטת] ל- 92% ממלוא אנדרות וההיטלים בתבוך ישמשו, בשלב זה, לכיסוי עלות אחריות שאישרנו מראש על ידי התכניות כנדוש/ עברו בזוויג עבותות הפחות (כגון: מטבחים, ועיזים ועיז) וכן עברו "כהורוז בשחין" לסייע התלאת ביציר עבותות הפחות, ככל שידייש"

בשלב השם, ולאחר שאחן חביבונו על פי סבלת חביבונו נגע ל- 92% התתשבנות מלאה על פי החכם, סר... לפי 92% ocabot לחברות פאנורם וחיטלי הפינות המניעים לחברות ולא כולל שפיט, נמסכו נקודות כל הווהאות עתCHASE נקשר עם התפעע בשאחותן כנדוש גיא האבותן והתמלומים פאנורם מ- אונטן מ- לחברות (לובנת המתחת אונטן).

השימוש בביטוי "יתרת הסכמים המניעים לחברות" בפסקה הראשונה, כמו גם החימוש בביטוי/אקוות לחברות פאנורם וחיטלי הפינות המניעים לחברות/ בפסקה השנייה הצעותה לעיל, מתייחסים עס טענות החברות כי התמורה המגיעה להן הינה 92% מהగרות והיטלי הפיתוח שנגבו. הסעיף יוצר קשר ישיר בין הסכמים שייגבו כהגירות חיטלי פיתוח לבין זכאותן של חברות לסכומים אלה. לעון סעיף 4*a* להסכם 2004 אינה עולה בקנה אחד עם העיטה הטענה שפהיה "הסכם של 92% מהיטלי הפיתוח לא נועד להיות תמורה במובן של "שכר" לחברות אלא בתמורה שתשמש למימון עבותות הפיתוח, שיקבע ע"י המועצה" (ראו סעיף 5 למספרמי המועצה) ורואה דיווחי המועצה: "התמורה "תמורה" אינה תחייב לש"כ" המגיעה לחברות אלא רקופה שתהזה סកוד למימון עבותות הפיתוח לדרכו שכב טרשת החברות בשיער 5.5% מעלות ביציר העבותות" (סעיף 6 למספרמי המועצה).

אם היו הסכמים שנגבו כhiteli פותחו אמורין לשמש "קופת" אשר מתוכת ישולם שיעור כלשהו כ"שכר" לרבות, הינו הצדדים קובעים זאת במפורש. תחת זאת, נאמר כי בהסכם 2014 כי החברות "זראות" ל- 92% מהhiteli והאגורות טעה המועצה בהקשר זה גם אינה מתייחסת עם הפרשנות הלשונית "דינוליה" של המונח "תמורה"; אינה עולר מלהון הסכם 2004 ו-2014; ואינה מתייחסת עם החיבור תישור כאמור במסמך 2014, בין הסכמים שייגבו מהגרות והיטלים לבין הסכומים המגיעים לחברות.

בוקודה זו אצין כי לא יಲמו מעוני הוראות המשכם שוחתם ביום 2.6.2014 ותוספת שלו מיום 28.6.2014 שבין מילוטו לעיר"ס, וכן עליונותו של מילוטר לבצע בשורר עם המרכיבין ותחזורת המגיעה לר' מלוריס בקשר עם הגבות שתרבוצען על ידי לורי'ס במרקען (נסכים 4.1 ו-4.2 לכת רתיבעה שהגישו החברות בבוררת ואל). עיינתי בחוראות המשכם זה ובשענת המועצה כי יש בחוראותיו כדי לתאר בטעותיה (ראה סעיף 0.110-84 למספרמי המועצה). אין מקבל פעונה זאת: ראשית, אין



בהתחרבות שבין מילוטו לבין לוריס (כיוון לנדק) כדי להשлик בחכמה על מערכת ההתחשבות של חברות כל המועצה ועל אופן הנדרת התמורה בהסכם 2004. יתול ובין המועצה לבין החברות תחול דרך התחרבות שונה מזו החלה בין וחובורות לבין עצמן. שנית, "שכר טרחת לוריס" מיגדר בהסכם מילוטו לוריס (לרובות התיקונים שנערכו בו ביום 4.6.28) באופן הבא: "השכר, הנגזר באתזיות מן התקף הכללי של פרויקט בשער הנוגב בסעיף 12.8.4.1. להסכם ניהול הפיתוח (הסכם 2004 – הח'ן), כדי סך האוזה ל- 8.5% מכל' סכום שיוציא רקורס מהפרוייקט, הכל כמפורט בהסכם ניהול הפיתוח". הוראות השיער אינן מובילות למסקנה כי דעת הרובות נ"ב מן אהת".>Ziyaha כי שכר הטרחת המגע לר'רים בהתאם להסכם הפיתוח וחינו מעלה העבודה, אלא כי לצורך וחתחרבות בינויים – וחישוב השכר המגיע 8.5% מילוטו כאחוז מהשכר הטעון לר'רים על פי הסכם הפיתוח – וחווש שברוח של לוריס על פי האנגנון הקבוע בסעיף 12.8.4.1 להסכם הפיתוח. דוקא בעבורם אחיזדים זייפנו לשיעור הקוב בסעיף 12.8.4.1 להסכם דפיות יש כדי לחיד כי הריוו היסב כי בסעיף זה נקבע שיעור ייחודי, השונה מיתר הוראות הסכם 2004. לשיכום נkirio זאו, אין נקיון ההסכם מילוטו-לוריס כדי להוק את טענות המועצה, וכן אני קובל.

### 3.1. חקירות היחידים בנוגע לחדרת הלפורה בהסכם בין הצדדים

7. זוגיון עוזי המועצה בברורות זאת, שחוקות את עדתי כי יש לדחות את טענות המועצה בנוגע להדרת התמורה. בחקירתו של מר גולן (ראש המועצה), לא היה בידי לספק הסבר משכנע, מדוע יש לפרש את הוראות ההסכם לפור שיטת הטרצת, כך בחקירהו, ואל צר גולן על ידי עוזי בטפי. "וק תשביר לי עד פה את תAMILIM, מה זה סך הכל לחשלום 92% מה זה? תשובה של מר גולן בכך היתה: "אני אניד לך, וזה לא לעבור את זה 92% גמלוא והאanton כולל שמי טרחה כולל הכל, וזה שדרשנו זה היה הסטופר שלי, מה אתה רוצה שאני אניד לך" (עמ' 404 לפורי שי 6-1). לעומת זו אין אתיות בלשון החסכנית, ואין בייני לקבלה. מתקבלה יותר על הדעת העמدة שמצוות חברות, לפחות התמורה המגיעת להן היא 92% מננות וחייבת הפיתוח שיגבו.

8. גם כאשר נחקר מר דניאל אורן המועצה, לא היה בידי חסבר משכנע לעמודה הפרנסיות של המועצה. בمعנה לשאלתו של בית החברות: "תאמיד לי בנסיבות שאין איזcod לא בהסכם הפשרה שקיבלו גולן של פסק דין, ולא אף אחת מהתנוגות שהתמורה חמנעה למילוטו ולנטוקו היה רק 5.5%" השיב מר אורן: "זה לא כתוב כי זה נCMD להסכם, מה שאני מאשר לך... אין איזcod של המילה 5.5% אין איזcod" (עמ' 601 כפרי שי 22-16).



- לעומת עדיכם אלו, תמקה עדיתתו של דוחית חן ברדייציב שמונה על ידי בית המשפט ככאפנ ביחסדר הנושאים של חברת מילואזר, בפרשנות החברות להוראות הescalation בין הצדדים: "בנסיבות כאמור שמנועו לי 92% מאגרות והיטלים, פשוט מאוד, תקרה, אני פשוט שפטני משפטני, יותר מזה אין לי מה להגיז, זה פשוט ברוח בתקן התקנה" (עמ' 561 לפניה, ש' 13-11). ודוק: מסכימים אני עם עמדת המועצה בסיכון (ראו ש' 551 כי "הנאמן אינו עד עד מטעם החברות. הוא פקיד בית משפט ממונה על ביצוע של חסדר תשושים של מילומור". כאמור, יודתו של סר ברדייציב נוטה בביורו לשובט החברות "זוקא, כי התמורה המגיעה להן יחנה 92% ממהגרות והhitlists.
- סיכוןה של נקוזה זאת: לשון ההסכם בין הצדדים, כמו גם חקירות העדים בעניין זה תומכת בעמדת החברות, לפחות בתמורה זמיגעה לחברית הינה שיעור של 92% מהאגרות והhitlists בגין עבודות הפיטה.

## 2. התחנולות הצדדים לאחר חתימת הסכם 2004 מחזקת גם היא את עמדת החברות

- למעלה מנו חוץך, נוכח לשונו הבורורה של הסכם 2004 והסכם 2014, נעמוד על טעאים נוספים, שיש בהם כדי להביא לקבלת עמדת החברות באשר לאופן פרשנותה "תטוחה" בתוסכמים בין הצדדים.

### 1.2. וורות דעתו של הייעץ המשפטי של המועצה, עוזי זובג דמול

- אין מחלוקת בדברות זאת, כי ביום 2.1.2004 ניתנה חווות דעתו של יועצת המשפטי של המועצה, עוזי הדין זובג דמול ובה מתיחת עוזי דמול לרדראות הסכם 2004 בדלקמן: "התמודה לה זכאיות לנתקו מאית המועצה בעבור ביצוע עבוזות הפיטה תהא ותינגה בשיער 92% מחככים שישולם עלי בעלי המקורען בגין היטלי פיטה גמקרען עליהם חלות חמלניות, עברו עבוזות הפיטה" (ראה ש' 3 וכן ראה ש' 4 לחווות דעתו של עוזי דמול).

- ברקע זה וצוווי כאמור כי עוזי דמול לא נערך בבוררות זאת ולא הובא כעד מטעים המועצה. כתעתת המועצה, לא היה צריך בהבאתו עדות שכך לא היה בעדותו להוציא או לגורע מהמשמעותיים הטעויים בתיק הborroot: כי אמדוותיו של עוזי דמול בהירות ממכתבו, וכי הדבר מיותר את עדותו (ראה ש' 28 למכירומי המולצת). אני מקבל את עמדות המועצה בהקשר זה. התשומתי ממהלך הרכבות היות כי עדותו של עוזי דמול הינה רלוונטי. אי-הבאתו של עוזי דמול לעדות על ידי המועצה, וצורת הנחה כי דבריו היו עלולים לפגוע בගירושת המועצה ולהחלישת זהותה בנושא ייזועות. עמדות של המועצה ביומן אמרה, כפי שהובאה בחווות דעתו של יועצת המשפטי



ופמן המועצה אינה מلتינית גם בברוריות זאת ולא הובאה כל ראייה לסתור אותה, הותבת בפרשנות החברות לטונח "תמורה" במשמעותם בין הצדדים.

## 2.2 התחשבנות בין הצדדים וטאלית חשבונות חלקיות עובר להליכי הבורות

77. **התחשבנות בין הצדדים עובר לנובמבר 2005** – אין מטלות כי תערify חוקי העור מכוחים נגבו האנרות וההיטלים ערכו בשלתי 2005 (חוודש נובמבר באיתה שנה). עד לאוטו טיעו, תומרה שמדריך המועצה שלם בגין ביפוי עבוזות הפיתור הייתה בשיעור של 8.5% מסכום עלות העבוזות כהגדרתו בהסכם 2004, וזאת בהתאם לשיעור של 12.8.4 להסכם זה. משכך, אין בעצם חקשת חשבונות חלקיות ושיעור של 8.5% מסכום עלות העבוזות, עובר לחודש נובמבר 2005 כדי לתמוך בטענות המועצה או כדי לשנות מטוסלנטי בקשר לפרשנות תמורה "תמורה" בהסכם זה.

78. **התחשבנית בין הצדדים בתקופה שבין נובמבר 2005 ליוני 2006** – הוכת בבוררות ואת כי בשליחי מסכום חשבונות חלקיים בשיעור של 8.5% מעלות העבוזות, וזאת באתגרן פרק זמן של שבעה חודשים לאחר אישורם של חוקי העור (ראה סע' 101-106-10 לסיומי המועצה ונספח 7 לסיומי המועצה, אטיפות אטומטיות 1/1). המועצה ביקש לחסתמן על חשבונות חלקיים אלה ולראות בהם אטומטה לשוניתה באשר לאוקן וירושב התמורה בהסכם 2004. עימיתו בחשבונות אלה ואולם אין חותם כדי לשכנע אותו – בהחשב בסכול הראות שהוציאו בתיק זה ונוכח לשונו הבירור של הסכם 2004 וטעמים נוספים שייפורטו עוד ברמשך – כי יש לתת למונח "תמורה" את הפרשנות אותה מבקשת סכום חוקי העור עוד ברגע שמדובר בפרק זמן קצר יותר, של מספר חודשים ומחוץ לאחר עדכון חוקי העור אשר אין בו די. ככלצתמו, כדי להביא לידי טענה המועצה; בזאת, הוכת לשביעות רצוני בבוררות ואת כי המועצה עצמה לפעלה מעשור שנים). שנית, הוכת לשביעות רצוני בבוררות ואת כי המועצה עצמה דחתה את הטענות החלקיים שהוגשו לה על ידי החרבות אורותם חשבונות עליהם מבקשת המועצה להסתמך בברירות כןו, וכי רק במלחין שנת 2008 נובש "טוחל הנחת חשבונות לחווה פאושלי" (נספח 8 לተהgorו של טר רוכינזון מטעח החרבות), אשר מסרטו היה להניב שיטה מוטכמנת להגשות חשבונות חלקיים על פי הסכם 2004 ועלא כדי שהגיבו עד היום" (להלן: "נכחל הנחת חשבונות").

79. נihil הגשת המשבנות – נihil חוגש החשבונות, שהוכן על ידי המועצה ווגש לאישורה בחודש יוני 2008 (לאחר שקדמה לו עבידת הכהה במחלך שנת 2007) תומך בטענת החברות ובאופן שכן מפרשota את המוניה תזרורה בהסכם 2004. ראשית, במסמך פירוט פירוט 15.6.2008 מתייחס מר מלפץ, מנהל אף תשתיות והנדסה במועצת באותה העת, אל הנוהל לינוח חישת חשיבות לחוזה פאנשללי, שנייה, עיון בכתביו באותו נוהל מעלה כי נשפח כי לנ nihil וזה (טבלאות ריבוי הרשותות) מתייחס אל היחסים בשורת הריבוי בעל סתמי (92%) כולל מע"מ (ראה טבלה 5-1 בחתימת לתבייע טמ/מק/151). בחקירהו נשאל מר גוזלן על ידי ב"כ דתירות עו"ד כספי רהקשר זה: "אבל פה בתוב משתו מאוד טהור, סע הכל לתשלום 92%, מה זה? זאת השאלה תחיהה של...". ושובונו של צו גוזלן לכך וחותם: "או איני אומר שכלל התוצאות הן 92% כולל חביבו, כולל שכר שירות ערוכ: דין, כולל כל המתנדסים, כולל כל המודדים, כולל כולל לדרכך 8.5%. זה מה שקבענו". (עמ' 408 לפניו, שי-14-22). יצא איפוא, כי הנוהל שנוסח על ידי המועצה בשנת 2008, תומך דווקא בפרשנות החברית לפירוח "תסורה" כאמור בהסכם 2004, כאשר הוא רואה את סך התמורה שתשלם בהסכם זה 92% מסך היחסים, ואינו רואם כקריטריון רלוונטי את עלות העבודות בתוספת 8.5%, כתענת המועצה.

בכל שוש בדק צורך וזה להוציא, כי בבוררות זאת הוענו מסקנים טספיס קשורין בהתחשבנות בין הצדדים, לשנת 2012-2013 המציגים כי פרשנות המועצה למונח "תסורה" כפי שעולה מפסקים אלה, אינה כטעהו בבוררות ואת. ראה למשל, מכתבו של רוי קובי שטריות גזבר תכועצת באותו חут מיום 17.11.2012 חטופה ללנדקו (נספח 7 למסמך של מר רובינסון), בו נקבע בסעיף 1: "על פי דין 1.1.12 להסכם זכאיות חברת לנדיין למתמורה המהווה שיעור של 92% מהיטלי הפיהם אשר יונטו בגין עבודות הפיהם שיתבצעו על דרכם". וכן דאץ דוייח התכונות שהוכן על ידי המועצה (נספח 14 למסמך של מר רובינסון) בויחס לתבייע 1492 בו מצוין בהתחית הדוייח "סתמי" התמורות לנדים לפי 92%". וכן גם ביחס לתבייע 1518 שם מצוין בחתימת הדוייח "סתמי" התמורות לנדים לפי 92%". כל אלו הם מפסקים שהוכנו על עצמה את התמורה המתגיעה ללנדקו על פי הסכם 2004.

### 2.3 בקשת רשות ערעור שזוגשת על ידי המועצה לבית חטיפת חלון

80. אין מחלוקת בבוררות זאת, כי המועצה הגישה בקשה רשות לעורר על החלטת בית המשפט המחוקרי לטנות כוונת וכיסים לביצועו של פטק דין פירוט 13.4.14. וכך נכתב בבקשת רשות העורר (כתב בי-דין החתום על ידי ב"כ עו"ד יובל דמל) נספח 6 למסמך של מר רובינסון:



"דסקן עובדי במתמוץ"

בין המונענזה לבון לרדקן, נקבעה הרכבה ממשותית הדזינה בשם חברה למילויו אוו' לווד ודרמה בע"מ (ונרכשה פטנט של יומס עשי' מילטנו') נחתמה ביום 28.6.04. תוספת להסכם שעיקרו פירמה מספר תכ"י ובנייתן תכ"ג 845, מבצע 1492, וגובהן 155 כאלף חמיש מאות מטרים. נס שבדקו זכוכ שיעור של 92% מחייטי הפירמה שיגרנו בתבניות"

81. הפסיקת המפורשת לעיל מבהיר כי לאגדת המונענזה זראות לדקו לקבל שיעור של 92% בהתמורה, וכי איי חמדובר ב"יקופת" שפטונה יצאו כל הוצאות הבאות, לרבות שכר טרחת החברות, כדי שטוענת המונענזה בהליך כאן.
82. משחגנו עד מז ניתן לסכם ולומר כי לשון פערת היחסים בין הציג'יט, אליה מצטרופיך התנהלות הצדדים בפועל לאחר תתייה הולכים, מעידה על כך שפרשנות המינוח "צמורה" המגיעה לחברות הינה שיעור של 92% מאגרות וחיטוי חפיתות שנגבו במרקען וכן אני קובע.
83. עתה ונונה לטענה נוספת של המונענזה הנוגעת לכך שפרשנות החברות למונח תמורה מכינסה את החלבם גדרו של "אי חוקיות" ועכ כי און לנוקוט בה כי שיפורות להלן, מצatoi לדחות גם עינה זאת.

3. פרשנות החברות להסכם 2004 אינה "מקנינה את ההסכם לגדרה של אי חוקיות"

84. טענת חברה בתקשר זה: "בעיניינו המונענזה אינה צענת לבטלות ההסכם מחתמי אי חוקיות. ההפך הוא הנכוון: המונענזה ביקש מהתeva להטב את הפרשנות היחידה אשר ניתן להסכם תוקף חוקי ותאפשר לקיומו, וכן מבקשת לדמות את פרשנות החברות להסכם, שכן פרשנות כזו תכenis את החסכם לגדרה של אי חוקיות אשר תחייב את ביטולו" (ראה למשל צע 28 לסייעי רשותה של המונענזה). אין מקבל טענה זאת, טעמי לכך שפורטים להלן.

3. טענה "סת'" של החברות כנד העלאה טענות הנוגעת לאי-חוקיות הסכם 2004

85. החברות הלו בעלות סוף שוני לטענת המונענזה בקשר זה (ראו למשל פרק ד' לסייעי המונענזה). אין מוצא לנכוון לדון בכל אחת ואחת "פרשנות הסר'" של החברות, וכי בכך שאצין כי מצאתי לך לקבל אונ טענה הטעתק'ה המונענזה שהלו החברות כנד הטענאה.
86. הוכח כי טענות הנוגעות לאי-חוקיות הסכם 2004 או נפקותו של ההסכם זה ווועל על ידי עירייה עובר לחתימת הסכם 2014, והעירייה דחילה באנרגת השדרה פשרה



לווחר עליהן זה דבר קיבל את אישורו של בית המשפט לכך עת ניתן תוקף של פסק דין להסכם 2014. כך מפואן הדברים ביטויים בסעיף 8א להסכם 2014: "המוציא טחנינה שאין ולא תהיה לה טענה בקשר עם נפקות הסכם וזהו חוקיותו". בנסיבות אלג', בהן המועצה התחייבה, במסגרת הסכם פשרה שקיבל חוקף של פסק דין, שלא להעלות טשורה היגוזה לחוקיוו של החסרם, אין זה ראוי, רלוונטי המועצה, כי טענות אלו ישורבו "בדלה האחוריית" באמצעות המועצה כי פרשנות החברות להוראות הסכם 2004 מכinya את הסכם לנדרה של "אי חוקיות".

78. מדובר בחטכים אשר חלק ממשמעותיהם ממנו כבר בוצע על ידי החברות, ועל כן טענת המניות ראו החטם נגד דרומעה, מקבילות השנה תוקף. כך הבהיר מר גוזל בחקירתו ביחס לתבניות 1492 ו-1518: "העת, מר גוזל, אני יכול להגיד לך שבין 8-אפס וחולם. עוז גולדבלט: הושם, על ידי לורם. העד, מר גוזל: מודם לא קיימת, על ידי לנדקן".

79. מעל הצורך בנסיבות המפורשות לעיל, ובכל שימושו כי לא צדקתי בפסקתי כי המועצה מנעה מלהעלות בנסיבות הפחותות של הענייןכאן טענות נגד רוקיוו של ההסכם בין הצדדים, אעמדו להלן על הטעמים המצדיקים את רוחית טענות המועצה בחקר זהה גם לגוף.

80. כפי שיפורט מוד, איני סבור שיש בפסק הדין בעניין ת"פ 11-11-50755-05 לנדוו ישראלי יוזם וניהול בעניין כי עיריית יהוד ואוח", (לעיל ולהלן: "עירין יהוד") ובחלכה שיקבעה בע"א 06/2368 דיווחה יוקהה בעימן כי ראש עירייה ינבה ואוח" (לעיל ולהלן: "הלבת דירות יוקהה") כדי לסייע למטרואה וכי יש לדחות את טענה את טענות כי פרשנות החברות לموافה סכוניה את הסכם ל"גדרה של אי חוקיות" לנופה.

### ג.3. קיימת זיקה בין התמורה המגיעה לחברות לבין עלית ביצוע עבודות הפיתוח בפועל

81. המועצה טעונה, בהסתמך על עירין יהוד, כי אי החוקיות הגלומה בפרשנות החברות להוראות הסכם 2004, נזוצה בין היתר בנטק בין גובה התמורה למגיעה לחברות לבין עלותן של עבודות הפיתוח שביצעו חברות בפועל. כך למשל, בסע' 62 לסייעוי חמוועזה: "עפ"י הפרשנות שביבקשות חברות ליתן לمناقצת חתכלמים בין הצדדים הרוי שתהתקשרות שעשחה בין חברות לבין המועצה הנה ומהו מהו מסירת עבודות תשתיות ציבוליות כבוד העברת הזכות לבנייה מלאה היטלי הפיתוח בנטק (ההדגישה במקורה – חת"מ) מעלה עבודות התכנון והביצוע שניגנו על ידי חברות בפועל".

82. איני מקבל טענה זאת, שלא הוכחה כלל בבוררות כאן. בעניין שכאן לא חזוך כי קיימת נתק בין גובה היטלי הפיתוח שנגנית על זכי רטורעץ, לבין עלות עבודות

חויפותם המבונאות כל ידי החברות. הזכות לשכירות רצויי כי לאחר תתיימת הסכם 2004 ולצורך עדכון תערימי חוקי העיר ותיטלי הפיתוח נערך אומדנים של עלות עבודות הפיתוח, ובהתאם להב עידכנו תערימי חוקי העיר ונקבע גובה ההיטלים. הדבר עלה בוררות מסיקותיה של המועצה, עם הבירה הטענאה כי "נקבעו היטלי הפיתוח אשר נקבעים בזיקה לפעולות שאותן הושות המקומית מבצעת ובשים לב עלויות המשוערות של עבודות הפיתוח" (ראה סע' 27 לסיומי המועצה). ובהמשך: "תיטלי הפיתוח נקבעים לאחר **ביצוע** אומדן המשקף את עלות הביצוע בעבודות הפיתוח, לרבות אשר תחבירות הפנה לתומכיהם והמבצעת (תקורה) ומוכאים לאישור משרד הפנים שבודק כי תיטלי הפיתוח המבוקשים **הינם בזיקה ליחסו ולמפרט עבוזות הפיתוח ווק או הם מאושרים**" (ראה סע' 28 לסיומי המועצה).

92. קשר שבין גובה תחיטטים ומארגנות (מחן נזרת חתמותה תגיעה לארגוני) לבין עלות עבודות הפיתוח עמוק גם בחוראות הסכם 2004, לעניין זה ואותם טיעפים שיזמי לאופדן מוסכם על הצדדים של עבודות הפיתוח, וזאת באמצעות מומרים הפורשרים עכידי המועצה ובאישור.

93. הדברים קיבלו ביטוי ברור גם בחקירהו של מר גולן, ככל הנوع לאומדנים שנמשכו לצורך התאמת עלויות עבודות הפיתוח, גובה התיטלים שתכננה המועצה: "העד, מר גולן: הבנתן ייעץ שקדאים לו אהוד חסן שהוא יוציא משוד הפנים, שהוא עיניה את זה לכל הרשותה. ע"ז נספוג. ביחס עם היוז. העד, מר גולן: "ביחד עם, כן, הכל היה בשיתוף. וא"ז בספי. אוקי או בעצם עדכנתם את זה לאומדנים. העד, מר גולן: **ריאליים שתשלקפים את הביצוע, משעיפים אותו הביצוע**" (עמ. 43 נפרוי, ש' 17-12).

94. מנגדות האגרות והיטלי הפיתוח שנכתבו על ידי המועצה (מהם נזרת חתמותה המגיעה לחברות) נקבעו לאחר שנערכה אומדנים בדבר גובה עבודות הפיתוח שאושרו על ידי המועצה, ומושך חלקות כי תערימי חוקי העיר דותאפו להיקף עבודות הפיתוח המתוכנונה במרקען, לא יותר ליקומו של נתק בין החתמות המגיעה לחברות, לבין עלות ביצוען של עבודות הפיתוח בפועל. וטיפילא אין כל גרט באוננו יונתק" שקיומו לא הזכ בבוררות זאת.

### 3.2. המועצה שולטת על קופת ההיטלים הגביס ועל תחיליך ביצוע עבודות הפיתוח

95. הזכות לשכירות רצויי בבוררות זאת, כי המועצה לא "התפרק" מסמכיותה ותפקידיה בכל הניגע לביצוע עבודות הפיתוח, ובvirtue התיטלים למיטומם. דזוקא ההיפך עליה ממכתבו על עיר דמלול יוועצה המשפטו של המועצה פירום 12.11.28 (פואז



ו/ג בישיבת הבוררות מיום 16.1.16(2), המתאר אחר שליטה חמושה בגין חותיטלים וביצוע עבודות הפיתוח:

"בגדרו של ים הניגן הגדדים לונק השווה באשר לנשא תחסכט (חסכים 2004 – הר'ימ) אשר מהוניה שינויו להසכם מאמת 1995 וזה הושנו מטרות המונחת כדלקמן.

16.7 שליטה בלבד על אגדית חסכי היפות ושירות אליהם, פחלד צו הלאה למעשה שליטה חמושה באורך בלבד על כספי היפויו וטשלט בהתאם לশטבות מאושדים אוזות בוצע בפועל של עבודות היפות.

## 19.1 פיקוח של המועצה על עבודות חיפויו

### 19.1 שדרוג עבודות הפיתוח לעמדות דהיום

19.4 סילוגי ריגנות העבר של גורמים בדרישת לנטיגות חרוגן אשר כללו זמוק להרלה

20. החסכים אויר ע"י המועצה פה אחד בישיבתה מיום 29.4.04 (וחטילן לחתימת ע"י יועעה המומחיות תחתן)

25. עין נספ' בחסכים מעלה כי הטעצה דאגה לעובדיות ביעוץ, ציבר ונגד כשיינדר 45 וכי החשלומים משולבים בהתאם לשכבות בוצע עבודות הפיתוח.

26. נקסו אל הניבר במקבת לביטול החסכם אינה שמדת בקנה מידת משפטי שכן, שערכת היחסים בין הגדדים כפי שמודה לעיל חינת ארוכת שנים, מבענעת בשפט בהתאם לדין: שותה חמושה ומצויה למעשה בנסיבות האחרונה שלו.

28. מזכיר בתמונת מצב הרוחמה מרווח רב מהסייעות ואציה העובדתית והמשפטית חמתוארת בעניין ייחוד, עליו מסתמכות טענות חמושה בקשר זה. כך ותואר החסכים שעמד במרקם פועל וויזי בעניין יופץ:

"הברת לאזקן תiotol על עצמה ועל שכוננה את תכנון וביצוע מטה עזוזות המשתנית חיצונית נמתה השלשה וכשביגותיו, ו metamora לנכון תוויתו העיונית על זכותה לבנות היטלי פיתוח בגין הבניה המתה במתה השלהת, ותאפשר לחברת לנדקן לרבות מתחזקים פישוטנות גנטזינט שיקנס על יאנקן שאנק זמי פיתוח נספ' פיאנוצ'ז' לה על יד: דשות מקדוקן ישראל אורן במיחזור סעיפים 3, 8 ו-13 להסכם)".

29. בעיון שכן, הזכות לשביות רצוג, כי המועצה לא ווינה על זכורת הנברת הייסלי פינותו; בגין המועצה והונאיות אונ' גנריIFI והיסטליט והאגרזונג (בז'ונ גנגורו והגנגורו) לאומדו והמשוער של עבודות הפיתוח הכספיות להתבצע; כי הריטלים יחאנרו אטורייס להשתלט לחשבון ייעודי (חשבון נאמנות גקבוע ביחסכם 2004); כי המועצה משלמת לנדקן את הכספיים המגיעים לה בגין עבודות הפיתוח בהתאם לחשבונות



חלקיים וקצב התקדמות העבודות; כי מפרט העבודות כפוי לאישור המועצה (ראא  
סע' 8.2 להסכם), וכי אף סוכם בהסכם על מפרט ספציפי (מפורט מארב ראשון לציר) (ראה סע' 8.2 להסכם 2004)

88. על כן נוטין, כי שכן כבעין שכאן, והענטמיט שבענין יהוד ודירות גקרה לא  
בוצע, לחבדיל מההסכם כאן אשר לפחות חלק ממשותי מטענו בוצעו (bihats  
לתקיעות 1492 ו-1515), ובאופן חלקי בירס לתבע 1517). וראה לעניין זה סע' 36  
לפסק הדין בעניין יהוד, שם קובע בית המשפט כי "בעת הדברים עשוי להיות שנות  
באשר ההסכם הפסול כבר בוצע,クト כאשר הטעור כבר ניתן והונבודנת כבר הושלמה,  
כפי שהיה, למשל, בעניין רמת נילוי".

89. לסיכום: נסיבת העניין שכאן שונות, עובדתית ומשפטית, מניסיבות עניין יהוד, כפי  
שגם ההסכם בין הצדדים בעניין פאן, שונה מהתחלת שגבור בעניין יהוד (כפי שעולה  
פסק דין בעניין יהוד) לפיכך יש לדוחות את טענות המועצה, בהסתמך על עניין  
יהוד, כי פרשנות הרבות למותח "תפורה" בהסכם 2004 "בכוניותו אותו" לנדרת של  
אי חוקיות, וכן אני קובע.

90. ודוק: לשאלת הבורר במתוך התקירות מה היה קורה אט המועצה הייתה זורשת  
לשנות מפרטים או תכניות בתכ"ע חשיב מר רובינסון "אם הייתה דרושת את  
התפורה הייתה דמי ומדברים על זה. אם הדבר הזהcame זה עולם התוספת  
זהה, כי היא תוגעה על התכניתה" (ראה עמ' 55 למוטוקול). אכן בתשובה זו של  
מר רובינסון כדי ללמד על כך שככל מטרת החברות היא לבקש "תכשר" לחיקון את  
ההשקעות בפיתוח תוכן "פגעה קעה ברווחת התושבים והזרמת מאות אלפי  
לכיסים", בטיעות המועצה בסיכוןה. גם אין בה כדי לומר על "אישוג צורבונו" (כפי  
ששותת המועצה) כי הזכות לקבוע את השירותים בחיטוי הפיאות נתונה לחברות  
(ראה סע' 56 לסייעי התשובה של המועצה). גם אם התבססה מר רובינסון במהלך  
הקרירות ברוח זאת, אין בכך כדי להעלות או להוריד. בעניין זה קובע החסכם בין  
הצדדים, אשר זו וקרע דפי שפורטו לעיל כי מפרטי עבודה תפירות יהיו כפויים  
לאישורת של המועצה. וכך זאת הבהיר מתיילא אין יכולות לנחות בקופת  
הisislis "כובלחן", כתעמת המועבר (ראה סע' 65 לסייעי) ויש לוחות את  
טעותיה של המועצה גם בהקשר זה.

### 3.3 טענות המיעוזו לאי עמידה בנסיבות זין שנותן - דין להיבנות

91. חטעה לאי עמידה בסע' 213(ב) לפקודת הערים – בהקשר זה טענת המועצה, כי  
אם תתקבל פרשנותן של חברות להוראות ההסכם, יימור הדבר בוגזר לסייע  
213(ב) לפקוות תלויות שכן הרווח שיצמת לחברות כתוצאה מביגוע עבדות

היפות אינו "למטרה שלשם נועד הכספי". איני מקבל טענה זאת, השובדה שלחברות יצמץ ורוח מביצעו העבודה, ככל שיטתה כזו, אינו נזעך לשעלוט באין חוקיות ואינו עמיד רוגוזד לשיעיף 22 לפקילת עיריות. הוכת בברורות זאת כי המועצה ערבה אומדן אישוו זונאיתו אונ גובה חxitלטס והגביס בקשר עם עבודות הפיתוח, לעליות המשוערות של עבודות הפיתוח והתמורה הפגעה לחברות בהסתמך להסכם 2004 נקבעה והותאמת לעליות אלה. בנסיבות אלה, אין יותר כי חליפים המגיעים לחברת אנותקיט מזמינה לשאה נגנו הכספי.

102. הטענה לאי קולח רטור ערירה חרוץ – מפאתה לדוחות גם טענה זאת. ראשון, הוכת בברורות זאת כאשר הוועלה טענה דומה בנגד המועצה על ידי ר' ר' קובי שטריתן, היא נחתת בשתי מילויים על ידי המועצה דזוקא במכבתה פיום 28.11.12. לפופולק ת/נ לישיבת הבוררות מיום 16.1.16(2). משדרת המועצה טענה זו בעת שהופנתה נגדה, איini מותיר לה להעלות במסגרת התליכים כאן, "כענת חרב" כנני וחברות, שנית, אין מחלוקת כי התקשרות המועצה עם תברת לוריס אושרה על ידי שר הפנים ביחס להסכם 1995 וחוכרזה בפטורה ממךרי גראה פרוטוקול ישיבת המועצה מיום 23.11.95. לו סבירה המועצה (אשר יוצנה כל העת על ידי יועציה המשפטיים) כי יש לפניות לקבלת פטור טכני גם בגין הסכם 2004 לאזרחות עמדוננו זא, היה עליה לעשות כן. אלא שהועצה לא עשתה כן, ובמכתב ייעזה המשפטיא מיום 28.11.12 אף דחתה את הטענה כי היה צורך במךרי גראה ת/נ שהרצג בישיבת בוררות מיום 16.1.16(2) והבהירה כי העבודות: ממציאות (בשנת 2012) ב"ישראל האחורה". מכל מקום, ככל שהיא צורך במךרי אין המועצה יכולה להפנות ארכע פאנטיות אל חברות בענין זה. שלישין, זינח בברורות כי המועצה הצינה כלפי החברות מציגים כי הסכם 2004 קיבל את כל החיזוקים הנדרשים לצורך התקשרות בו. כך ההחלטה למשיל בסעיף 3 להסכם 2004 כדלקמן: "עבודות הפיתוח הננטשות לביצוע החברות, נסילות מכת שטמיותיה עפ"י כל דין". כן גם הוזכר בכתב התביעה שהגינה המועצה רודד החברות (גראה טע 22 לכתב התביעה בברורות זאת): "הסכם הניהול (חטף 2004 – החימנו אונשר עיי המועצה בישיבתת מיום 29.4.2004 והומלץ לחתימה על ידי יועצה המשפטיא". בהתחשב בנסיבות אלה, אין אני מתייר למועצה להעלות טענה מוגדת בתבilioן, כי והתקשרות בהסכם 2004 אינה עומדת בהוראות הדין.

103. הטענה לאי קיומ רוראות חרוץ מנכ"ל משרד הפנים 1/98 – הדברים שאמרו לעי יפים גם לנו. ככל שהמועצה לא עמדה רהמוות משרד חפכים או בתנוחות אחרות, אין לנו להזין עיי וחברות. וודאי שכך נוכת המציגים הבוררים שחזינה בפני וחברות כי פעולותיה וין בהתאם ל דין. מכל מקום, און בטענה זאת (אם היתה מותקבלת) כדי לשכנע כי בראשית החברות למונה "יתטוריה" ברשם 2004 זינית לחידחות

404. הטענה לאו עמידה בחוראות סעיף 198 לפקדות תעירות – לא הזכת גבוי כי סעיף 198 חל על התפקידים בין הצדדים משנת 2004. יתרה מכך, אפילו הינה מינחתה תחולתו של סעיף זה, לא הזכת כי המועצה הפרה את הוראותיו. לשם הדוגמא: לא הזכת כי צפודות עבוריות חפיקות רקבוועה במלחפט 2002 "הוועגה שתתתמנית הפקונבלת לביצוע עבודות" (אמור), (סעיף 198(ב)(ג)). לא הזכתה ברמה העובדתית טענתה המועצה כי "השבר המקובל לביצוע עבודות כאמור, ובמקרה דבאן לא יתרוג משיער של 8.5% מעלות התקציב וחביעו של עבודות הפיתוח" (ראה סע 55 לסתורמי החiousה).
405. טיענותה של נחרזה זאת; בט אלמלא ויזה המועצה بواسתקת מלאולות טעוניתיה בכך אי חוקיותו של הסכם 2004 (וכאמור אני סבור כי בנסיבות המירזות של פקרה זה אין להתייר לה להעליתו), הרי שבתינו טעוניתיה לגופן מעלה כי דין להיזיון.
406. עוור ופעל לצורך: אפילו מיותר מוצה שמצו' של אי חוקיות בהסכם זה, הרי שבנסיבות שיפורטו בארכות בפסק בוררות זו לרבות תעבודה ש Hatchets זה בוצע ברובו על ידי החברון, בן וזקן היה לזרזע על קיום תפקיד של המועצה בהוראות Hatchets 2004 (ויאח הוראות סעיף 13 לחוק החוזים וחקק כלל, תשעיג-1973).

#### סיכום

407. טענות המוגיצה נדහת במלואן. פרשנות הטענה "תמורה" כאמור במערכת ההסתטיטין בין הצדדים הייתה רטיעה החברון. משותגונה הכרעה לאחר מכן, ניתן להמשיך ולהליכי הבוררות וההתשבחות בין הצדדים על בסיס האמור לעיל.
408. כל צד בנפרד מחויב בזוז בשכר חברור בגין כתיבת חפק בסך 62.500.00 ש"ח בעירוף מע"ט בדיון. עותק חתום של פסק הבוררות ישוחרר רל לאחר ביצוע התשלומים של שני הצדדים.
409. ניתן היום 23 בנובמבר 2016, כי בפרק่อน תשע"ז, בציידם הצדדים או באই כוחם, יישלח לצדים באמצעות דואר אלקטרוני.

  
חברור אורי גורן

### **נספח 3**

**העתק החלטת בית המשפט המחויזי  
מיום 7.12.2017**



**בית המשפט המחוזי ארץ-ישראל**

ר"ע"ב 6-12-1 4445- מועצת מקומית באר יעקב נ' לנדקו ישראל ירושם וניהיל בע"מ ואחר'

בגבי כבוד השופט בלחת טולקובסקי	הטביעה
מועצת מקומית באר יעקב על-ידי ב"כ עוזיר פ. אלומן ועוזר. לוי א. אל.	
נבדק	
1. לנדקו ישראל ירושם וניהיל בע"מ, ר-א-002623-52 טולקובסקי בע"מ, ר-א-003973-52 (בטענה וטעון) על-ידי ב"כ עוזיר פ. אלומן ועוזר. לוי א. אלום ואה"	הטביעה

**פסק דין**

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | <b>הבקשה</b>  | 1 |
| 2  | כמ"י בקשת רשות ערעור בדין פעך 6-ב' ל潮湿 הבוררות, החסכיה- 1968 (להלן: "חוך<br>הבוררות"), על פסק בדורת בניות ביום 23.11.2002 (להלן: "פסק הבוררות"), שנערכ על ידי:<br>3 כב' הדר, השופט (כ"י סול) צור נון  | 2 |
| 4  |   |   |
| 5  |   |   |
| 6  | פסק הבוררות ואילך מפריגות הטענה "תבורה" בהסתמך בין הצדדים. בטענה זו בוררות זונה<br>7 כו' הצדדים והושאל כל הסכמה ויזמות ענوان לה תוקף של החלטה כי מדובר בפסק בניות<br>8 כבשא בז'ח' הבוררות, וכי בבקשת רשות הערעור ויזוון ל潮湿. באנליז דוח של הוגיון נטען 9<br>לברור מוקדם.  | 3 |
| 10 |   |   |
| 11 | <b>רקע עובדתי</b>   | 3 |
| 12 | בנתמ 1995 תחת הסכם בין המושב הפלסיה באר יעקב (להלן: "המושבה") או<br>13 "המודיעין" לרע מרים - חזרה לאדמות לד ורמלה (להלן: "לזרמן"), שנאנו בבעמ<br>14 וביניהם של גמלות נחוצה בתיום הסכם (להלן: "הסכם 1995"), לזרמן התקאה נחורה<br>15 בטשלג'ון, ולזרמן חזרה ונטה שווה כיבוד באר יעקב ישראל קום ונידל בימי (להלן:<br>16 "לנדקו"). |   |
| 17 |   |   |
| 18 | לאחר שהתקהר כי תיקון עבריות הפוצרת הנדרשת נזיל בשחזה בראובים מה תיכוניה, נחתם<br>19 ביום 26.6.2004, הסכם מיסר בין המועצה לבן לר'ם (להלן: "הסכם 2004").  | 4 |

בפזון 22

  
**בית המשפט תמחתי מרכז-לוד**

רעיון 16-12-44451 מועצה מקומית באם יעקב ו/לנדקו וישראל יוזם וויהל גולדמן ואלה/

1. נפקול מחתשת הפסס 1003, נחמת הסכם בין לוריס לבן וטוליבא 2, טוליבא בינויט  
 2. ולהקן: יטליגנזר וייסבמ לדריס - פילופורי, וכן ווסטן לדסינג ג'אלל: "חותמת להפסס  
 3. גוריסט - פילופורי. כל פ' הפססים אלה מוטסורים להזהה על עצמות נפטרים אוג גוון, ונטן  
 4. וכייעבורות היפותז על פ' חוראות לודקו ובירור מיקומה (ההפרוי).  
 5.
6. במהלך התומים והמ התחשכות (בוחנות והיכרות), נגלה בין החודשים פילוקטט  
 7. שהובילו להליכים משפטיים פיננסיים.  
 8.
9. ביום 21.7.2014, הנדרים הגיעו לרשות משרד אשורי וקובלצקי שלפסק דין באנדרת'יאן  
 10. (ב' ז' נס ב') 9159-02-14 (לול); "ז'אנט המשורה" או "הפסס 2014".  
 11. ברשות השרה נקבע טיען בוררות.  
 12. וג胸怀 בקשר לחברות לטיני ביר בוכת חברה בתה שבסכס השרה, כיה ראה לאמת  
 13. שרכי הדק את העושט (בדרכו) או כי הוא בבורר לחרעה בנסיבות שבן החודים פלק;  
 14. "הכוררי".  
 15.
16. בנסיבות הלווי הבוררת הנגעו החודים להטבתה וחוויתם לפניה השאלת רשותה לסתור  
 17. אונן ויחסם ותחזקה הגדילה להברות בנסיבות לערוך הפסדים שבן החודים תוכה.  
 18. תחילה ע"י בסיס טעונים ברגע שהרשו פטענו (בז' ז'יב).  
 19.
20. ביום 23.11.2014, ניתן פסק חברות נושא בקטת רשות תשערת.  
 21.
22. **עלקי פסק חברות**  
 23. ורשות הדין הכרור תציג את הטענות הטענה שפצע עלי-ידי החודים; שגנת הטענה כו ווש  
 24. להסביר את הטענה הטענה: לטענה כטבר פלאדר סטען 8.5% שללת עבדות היפותז  
 25. חמורות בחסכים, וכטבר, טענה הטענה לטענה חמורה חמיה לעז היא בשילור של 12%.  
 26. מטענים שישבה על ידי וטזגה באורות ווישלים בקשר יב' בעקבות היפותז.  
 27.
28. תבורר יכול את יגזרת חברות וטבי חטופה הטענה לעז על פ' הפסדים שבן החודים  
 29. היא נשייר פ' צהירות וחותמים עגב' עליה חמשה בין יסודות דאיתת.  
 30.
- 31.


**בית המשפט המחוזי מרבי-לוד**

רע'ב 16-12-44451-4 פוחזת מקומית בדור יג'ב נ' לנדקו ושרהן יוזם וניהול בע"מ ואחרי

1. חומרה רגינ-לטסקה: 1. פניותיהם הבאים  
 2. - והם ב-2004 טעה דוחות הסכם 1995, אף מקבץ כי ככל יקיווה פרייה דין  
 3. חזאות הסכם 2004 לאסכם 1995, דוחות הסכם 2004 נבדקו  
 4.  
 5. סעיף 11 להסכם 2004, קובע עתי תילוף לאון "טיסון בערות צפתה", כלכלה:  
 6. "התנור לה אסיתת האוצרה בעבו ביער העדוזה, תשולם ותיקבצ על בסיס  
 7. אמת אשבי החלטות המפורשות להן":  
 8. 11.1.1 מהורה שנגבה מזמן הוטלי חירות אשר דושת' דגנו בגין המקרהין.  
 9. 11.1.2 מהורה שנגבה מזמן מבעל האקדען פדו' פותח גאנדרם ומופום שז'  
 10. הסכמיים שיכרתו ביןם לבין הטוענה.  
 11. אין מחלוקת כי הפעזה בתה בתלה הסכמה בכיף 11.1 להסכם 2004, לפיד  
 12. רט'בו' לאבדות הפחות היה מתן הימוי הניתן שיופיע על זכרו גן.  
 13.  
 14. סעיף 12 להסכם 2004 קובעת שישר התבירה בין ביז'ן עדות כלכלה:  
 15. 12.1 החלטה הפוצה לנוגה מבעל האקדען או חלקם הוטלי מותה, יהא  
 16. אלו את המktor למסירת החנותה לה זואת החדרה זאת ומופום להן:  
 17. 12.1.1 ותפקיד לה זואת החברה תעודה על סך השווה ל- 92% מפקום הוטל.  
 18. ההחלטה שנגבו או יגנו במרקען, זואה פטש הרייל היבאות, מונזרם בסיק' 12.4  
 19. כלן, תוחתי בירוי הטענה לזרק התוצאות על כמפלט יהלן.  
 20. 12.1.2 לפורי' גבירות הימוי היפתו תבעל הפוצה בת גמ' לשפטו'יה לפני חוקי  
 21. תעודה של הפוצה. הפוצה תטלג על בעלי האקדען ודרישת תשלום ותפצל על יט'  
 22. סמכותיה בוחותיה ליגות הסבוטים הנדרשים.  
 23. טעפים אל קובעים בלונו ברורה שעינה שאטיבעלת צ'נייס. כי התוכחה הפוצה  
 24. לתרים; וליסים לטרקן, נ' פ' והם, וזה בטורו של 92% מסכם הימוי היפחו  
 25. ס"גאו או יגנו במרקען.  
 26.  
 27. טעם הטענה מיה התוכחה הפוכה לחבות שבסה' נ' של 8.5% מסכם עלות  
 28. חברות, אשר כוונתה עם לשון חיבורה והפרשנה של הסכם 2004  
 29.  
 30. הסכם היפ嘲ה - הסכם 2014 - שנותם לאחר עבן הגדדים התנהל הרכס  
 31. כספיים חדשים, חוק את הטענה שיש לזכור את עיטה-הבראה בהתוכחה  
 32. הפוכה ל- 92% מטהירותו והיחסים שבעו או יגנו על לדוד היפ嘲ה דין  
 33. בערות הפוכה.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

רשיון 10-12-14445 מועצת מקומית באור יעקב ני לנדקן ישראלי יוזם וניהול בע"מ דוח

- 1 אם רשותות שוננו היחסוי פוחת חיז אסורים לפחות יקופה. שמותה ישולם  
 2 שיור בלהירות כמפורט להלן, תוצאות קובץ זה את המוחש.
- 3 -  
 4 חקודה עד הביעות בדורות, אימת מוכנות סכנות הטוחנה בגין הנדרת הגופה.  
 5 מרים - ראנט השענת, מאר אוון - מבר רטינה - לא סיפקו חסר מכם כדו  
 6 יש פירוש את הוראות הפקטים נושא עלייה הצעאה.
- 7 -  
 8 בחותם רשות מינהל עלייה הוציא המשמר על החששה, צידר צידר דוחל להלן.  
 9 "עיר דרום", ביום 21.1.2007, נכללת הרתירסית לזראות הסכם 2001 ואCMD בה  
 10 כי ייחתורה לו אבאות לרשות מינהל פאף ובו רשות גראוט הרכען בין היסטי פירוח  
 11 והילבה בטישור 92% מהכטפים שרשלבו עי' בעלי המרכען בין היסטי פירוח  
 12 בפרקיעין עליהם חלות החגיגת, עברו עבדות הפרוחה. עיר דרום הוא עד  
 13 שעורכו לבנאיו לאלה אבטחיקת, איה בתוכניתם ססום חפועה גראת חורה  
 14 כי זבורי חון אילוים כמען ברשותה. רשות המוץ ביצק אכת', כפי שדווחה  
 15 בחותם דעתו של עיר דרום, ווטסת נפראנית הרבות לפומת "הpora".
- 16 -  
 17aylor ליחסותם בין הזרים שבר מנובמבר 2005 אין בשם רשות המשומות  
 18 ולקיים בשיעור 8.5% משלוט פיטו הפטה זו (למן) בסחר גומיותם.  
 19 -  
 20 אשר להחשבות התקופה שבין נובמבר 2005 לוני 2006 - אין בחסינות תלויות  
 21 בו לתוך בנטה המוצה, מה גב שהמוחה רחתה את הרשותן מלשם דיא  
 22 סבלת להסתנן כעט.  
 23 -  
 24 מוגל חאנז החשובות שרךן לעיר דמוואה הוגש לאישור בחרושו נוי 2008, צינך  
 25 בענות הרבות ובפרשנות עזה נלען לין לטומן "הpora" בסכם 2004.  
 26 -  
 27 חמוצה חילאה בקשת רשות לעזר על החלטה בו החשוף חזרוי פגנות מוק  
 28 נסיטם לבירוח על פסק דין פון 13.4.2014: ללח' "חווריאן", חבריע החוצה  
 29 על ידי פריד רסל שולג כו על פיניכות הפהטה, לנדקן זאית לכב שיר של 92%  
 30 מחזירה כי אין מחדר בזקוף" מושה פאו כל הוראות תפירות לירוח שבין  
 31 הרבות, כפי טענות המתגעה בשלך הדרות.  
 32 -  
 33

  
**בית המשפט המתוּמִן מרכז-לוד**

דעת'ג 12-12-84451-מאתנה מקומית באדר יעקב ני לנצקי ישראל יוזם וניהול בע"מ ואלה'

- 1 הרזרר ודרש לאותה הדעתה זו מרשנית החבירות פטינה יטפורה" בזאתם 2004, "אטפונת  
2 את ההסכם לדירה שלו חוקית". עבאיין זה התקבלה בטענה שהתקופות שבעל החבירות  
3 ועוד האונגה נקבע כי פסקת העונגה בידי חוקות מסכם 2004, חועל על ידי אטפונה אשר  
4 שופטת ה俭ם הנשורה. שופטת ה俭ם לוטר על סמכות אללה, והדבר ליביל את אשכנז שפער  
5 בית המשפט שאישר את הסכם הנשורה וכן לו חוק של פסק בו. ובמסגרת הסכם הנשורה  
6 נקבע כי "אטפונת מהחיבת שאין לא מהחיבת לה טענת בקשר עם נפקות ההסכם והוא  
7 חוקו". צווגר בחסכנות שאלק פטפונו מבחן כבר מוצע עלייה רוחבות, בסיסות אלה,  
8 סאמון חביבות וההטוקן כנור המוענד משלב פטונה חוקי.  
9
- 10 שור נקבע כי אם החלטה אינה פטונה מפלען כבוד רוקחתו של ההסכם, יש לדוחות את  
11 טיענות חמוץ מען, בנסיבות בוין בדין מוף מטהו או כה 11-11-22-00 גלווע ישראליים  
12 ניהול בע"מ נ פדריבת וחד 2014.01.01 (חל), "הוואן", זמיא 55 7368/2014 רירית זקרת בע"מ  
13 בראש עדריית יבנה (2012: 27.06) (להלן: "הוואן יקורת"), אין כדי לסייע בטענה בסעודה  
14 בטינגן, שלא כבוי בסיסות שחויבו באנין יהוד, לא הזכות שקיים עתק בין גנות חיסכון  
15 הפוטוח שמטבב על ידו הטעינה בין עלות אגדות ה俭ם. חוויה כי לאחר תחינת הסכם  
16 2004, ולפוך עדרון וארשי ווקף תפור והיטל ה俭ם. מפץ אומדנים על עליות יבנה  
17 ה俭ם והחטאם לחם שדרכו תערishi תוקרי האור וככמגנטה חוסלים. פזוק לא נזק לפועל  
18 לקיום של עתק בין חביבה צמיה לטענה לבן אלות ביצע טבוחות ה俭ם כנהל  
19 ואת שור הטענה שולחת ליקום הרחקם צמיה וועל תחוליך בירוש גנוזה יבנהו.  
20 לפיכך, בנוויל לאניין יהוד, לא נזק מטור כי המונגה "אטפונת" סטטוטויה והפקידיה בכיה  
21 הנגע לביביטו ובדרות ה俭ם ובבית החיטלים.  
22
- 23 בסימנס של דמיים, הבורר דחה את פסקת הטענה בסלאן וקבע כי פרשנות הסונה  
24 יטפורה והאורת ה俭ם דון הזרדים היא כוונות ה俭ם.  
25
- 26 **המונגה שטפונה וטפונה**  
27 הבירר סזה סאות יטפונת-טפונת קזין שיש בה גמומי ליפוי וזק. שדרר סטוגה ה俭ם  
28 טבון לאיינס הפרסוי של הצדדים לבורות ומיניה שאלאן טטפונה והטענה לרשותם של  
29 הסוכני פירוח דומים של דרישות פיקוטיות אחרות. לפיכך קיימת חזקה לפעת רשות אשכנז  
30 סבוח-טפונת-טפונת חיבורו.  
31



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

דעתב 16-12-14451 מוחאה מקומית בא ר' יונתן נ' לנדקו וישראל ויזטס נוהול בע"מ ואחרי

- 1 הסוציאות החקלאיות שנמנו בפקם הבוררות שיפוטה עליה ערשות וכן את עלות הביאל  
2 האבותה בסעיף (3) (החוק הסבירתי ברייה יהלום כל לא סמכות או שחרר הסמכות  
3 מהרשות לו לפוי חסכו הבודאות" ובסעיף (2) (החוק הבוררות נו"ו "תובנו של הפסק מואמר  
4 לתיקון היבול".  
5  
6 הפלשנות שנמנתה על-ידי חברו לפונט "גנדרה" שסדרה בסוגיה להסכם 2004 ולמחלות  
7 הבוגה ואחותה את ההסכם נושא החלוקת, ללו שכר הדקה הייעו ליבירות חינה  
8 בשירות קטע ומוכר של 8.5 טיל"ות רתפין ובורות על יכוזה הפעם הבוגה והבוגרת  
9 ורמותה פועלן ליקי וחברות.  
10 פרשנות הנדר עשרה סדרה לטנאים שהוצעו לחמי חמוצה שאושרו את ההסכם  
11 ובאמת לחייבים פועד דmens ולחראות החלה וחלות על הפעם וחיבתה אותה.  
12  
13 פרשנות ינזרו לפונט "גנדרה" באוון אהבתה ומאוות לקל ספר את פלא היתה  
14 סוכום היטל הפטות לשר ביזון מסירות היפה, תהא עלמן אשר תהא, סבינה את  
15 ההסכם בין הצדדים לנזרו כי תוקינות חמוצה שוחחים את ביטולו על ההסכם.  
16 פרשנות זו שברת בסוגיה להוראות השכם, נושא לפ███ בקב שרותם בין הצדדים  
17 "ירון ארכ" ולחדרות דאל על האדריכל.  
18 פרשנת חברו לפונט "גנדרה" צעירה את הנסיבות צעב פונגה של נזק פיזיים פות  
19 חמוצה, שריי כל עבורה שחוותה התקף שחביבת לבני ובעל "הטבורה" ג'נבדה  
20 ונקון את הנטגן.  
21  
22 חמוץ וואהו בפקם הבוררות ראה בפרוש הטעון "תמודד" בחסכמים בו חדריכ  
23 כישר גלבכי של החברות ובניהם "גנדרה" בחסכמים אוו בתירוש לישכרה העלי  
24 לחברה אין למונה שזהה שזיהה שזיהה פולין שלא הצלחת החברות בתכני וביצי יבוגות  
25 חיונות וכל זה גם אף אשר זיהות החברות קדום והחדרה החדרה נס 8 רצלה ריבוי  
26 הטענה.  
27  
28 ובשלות זו זיהו הטענות בפרשנות עיתודה בזאת "הטבורה" סורגיין בך אהבתה  
29 סכימות לקל ספר בין סל-ב-66 טילון נ, פבר עיבדה בתקני של 81.7 טילון נ' ג'נוד  
30 עברות פורת וטכ"י בתבניות 1449 ו-1518, ועוד שלפי משפט החסכמים בין הצדדים זו  
31 בכאות למכה לכל היותר 7.2 מיליון נ, צדורות כ- 8.34 סחבי הטענה חטוף פרטנות  
32 זו חוביל לנן שטפים המועדים על פ' דן לבוטע עבדות פיתוח נספנות עבר התשכחים  
33 וחדרה החדרה יישו על זו רתק החדרה, ליזון על החברות, כך שן גמota לירוח



## בית חמשת המוחי מרכז-לוד

רעיון 16-12-44451 פואזה מקומית באור יםקן דילוקו ישראל ויזים ניהול בניין ואוצר

3. ביצין בניית שלוש תיבות נשוא הושכתה ההפוכה בין הגדרות לרשותה 1517 כפרה  
2. 200 פילון א
4. 21. שיח הבורר שבקבב בחמצעה מושגנו ונשווינו, נציגו עמו: ברור או חזקה הסכם 2024  
5. הסוגות אינן תושת כי הסכם 1995 או הסכם 2009 או הסכם 2014, אין וחקירם. גלא  
6. בנקחת לקיים על כי הרטנות הנכון והחוקית החלטת החושה מהברחות בנקאות  
7. ליתן להסכים בין הגדרות לפיוין זעאות לפלא התייה שתוודה בקמת חישלי הפהות.  
8. זה שטניות אונטם לבירה של אורתוליות חסורה.
9. 22. רכית הסיכון של המהנה נפנעה מוכת הפלמות הבורר מחרינה מוחזק על החברות  
10. טהוואה אה בדבר תיקן הסביבה  
11. 23. **תמצית שנות החברות**  
12. לא נלה נפק הבוררות כל שנות - ובזאי לא טוה יסודם ביחסות חזק, כדרש בחירות  
13. סעיף 22 לתקן הבוררות כך עדין כשת רשות השער להזחזה על השם,  
14. החלת הבורר טופחת בהרחבו (טנטוטה הייב בעז' ובהלה הפסוקה ואץ בה כל נאות  
15. ביחסות חזק).  
16. רשות שאלר יל פסק בורחות יונתן רק כאשר דבר בנסיבות ישוליג ביחסות חזק והאזרת פירוש  
17. חזק - אין כן גפעו.  
18. 24. טנתה הרכז מונעת כמו הבהירות וביריות. הרכות שאין יכולת לאטט מושא לבקש  
19. לרשות לשדר ולפי סעיף 29 לתקן הבוררת. הטענה ממלשת לעצמה לאחר ומלול בית  
20. המשפט את רמנורת, וזאת אין להזכיר.  
21. 25. הטענה בפעולת בכונונה מטטרת הבורר של הרכותים בין הרכותים וסבירו מסלול תוגאות  
22. בבורר ופקידי דין ובאנטס את חסינאות רשותה לתביעת החלטת לסייע, אחר  
23. טולם לא הייתה מחייבת, טרם הבורר, וכך פלימו והזבזב והזבזב וחלם.  
24. טענותיה רק בטענה ולא רק הטענה בטטרת גתתמה מקיים התייעצות.  
25. 26. דרך הסור פיאה את הטנה לסייע בין הפקיד הפקיד גסיבות שגדות בסכך יד בעין  
26. גוז - מזרב ברכות אגדותיהם זומכת. נרבונע ברכות כי אין יסוד לטענה סאיון המזינה  
27. או טענה עלולים "לחדוף", ואין קיום לטענה שערר על קבוצה אליה שון כנשאות  
28. שבורות.  
29.


  
**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

דעת-16-12-44451-פועגה מקומית באר-יעקב נידך בישראל יזום וויהל בע"מ זאהן

- 1    27  
 2   הסועגט מבקשת להתקשור מהתחביבו והרזה בנסיבות שanden פטישות לאותו צבורי בלאו  
 3   אלא סיוווחה לו. חאנטווש החביבו חמיבת את המואץ לחייב הרכבים על מנת לא-היאליס את  
 4    ביזוע עבוזות הפונות געדי. חאנטווש אונ שיר געדי מאיל זוואו זבז אונ-זער  
 5    לזקנות החביבו. הראות החסכרים ופסקי הריך החסכרים היטב אה תקנת החביב  
 6    זולכא נסועטה של חאנטווש לרענער פוטחנירזת הסכמיות ופקחי דין חנסיכים, הס  
 7    שעטגdem לתקנת האיזה  
 8  
 9    28  
 10    איך ימדル לפטע ודרר גוניה די-זורה דסועה. על זו הוראת הרוור, טירוני האדריד הונגע  
 11    בזקובל לא-הועצה לונח רדוכט לטליב כל טגעה ערוצפלען על-ידי חביבות זאהן גרא פומע  
 12    כח חאנטווש זאנטג פונח לא-הוילט זוח חאה זונת החימען זאנטג כביבול  
 13    29  
 14    בקשות רשות ערעור על פסק בורחות - הרון תל  
 15    סיניא-92באנ) לחוק הבורחות קרבן. ינדיזים להעכבר בורחות אשא פסק  
 16    בוגתאמ לויין, דשאים להאכטם בי-גיטן לעראי על פסק בורחות, ברשות בית-המשפט. אם  
 17    ונפה נו פערת ישוחית ביחסים הרוין אונר ויש בה כורי לארום לעוות דין...  
 18    30  
 19    האנטוחת לא-האר כבית המשפט על כוונת בפסק בורחות, טבוח סעיף 92ב לחוק פונגבלה אומוא<sup>א</sup>  
 20    בשכנר טוביין זאהן, ני-עון זוב ב-ע"ז; זזען; זזען, נר-זענונג עון זונען זוק אונ חנטש  
 21    עליה א-נקשיס לערער שפודה בעוכשח התלאים הנטענניש הנקלאים בפצע (92באנ) לחוק  
 22    долקפן-פ-הוור בעילט זוזוות, הנטענץ הרא בירוחם הדין. יש בטעות כור לזרום פלורות זין  
 23    אנטיא 1242/25 מ. אדרל הנדסה נאיבי די קאנ זעמן 2012.4.13, זההן. אדרל גאנסזין; ריעיא  
 24    6649/25 מ. זורי יהחק איבישר די פיעז שרונה פון (2012.5.6) גלאן. יאנט-רטן; כ-רובי כב  
 25    הוואט סולבונ בעיניך איבישר. יאנט-רטן, לא כל טעות טאנפערת לפטול את פסק הבורה, ייש  
 26    להראת הי עהנטה השועת מוחייבות את ביטולו. זאת בשל היגובדה כי פודיבור בטיעת פשכניות  
 27    ביחסים דריין, עזות שאינה שילוק או זונח, איזא יונטי, זונאי זאנט געשי והוא שאנן ויש  
 28    בטעות כדי לארום לעוות דין.  
 29    31  
 30    הלא פושעת הוא כי את ערבות ד-הוור הקטוש בסעיף 24 לערק המורדות ייש פירא  
 31    גאנטזום: כ-הווקטן, זאת כדי לטען על יעלומה זונפוחה דליך המודרג. אם זאת, זדי לא-האר  
 32    כעל דרי לנקני גאנטן געריך דץ גאנט זהה להשירג על קבושות פסק הבורה לתופע של  
 33    דברים, נחקל, בענת 2008, מילנו מספ' 2 לחויה הבוררות בסוגהו נקמת עני בגאנט אדרל  
 34    הווקטן זונחנות סעיף 29 ב' לחוק הבוררות המתאפרה ופשתה בקשרו רשות ערעור נ-ביה



## בית המשפט המחוזי גְּרָנְדְּ-לֹהֶן

רע'ב 16-12-44451 מוחשה סוכנות באור יעקב ני לנדקו ישראל ויקום ניהול בע"מ דוח

- המושג פקם בו הוסכם שמי הבוחר יפקיד על זו הדין ולווק את פסקו: אשר לוחש בן  
 1. היבוקות חסיטתיות טיפופלי בוט הטענה ברונו בבקשתו לביטול פסק בורודת לאמת רשותה  
 2. שוליכתו בבקשת רשותה נזער רעלוי טען ישב לוחוק הנורוות, מכען מעין אדרל הנורוות כי:  
 3. "קריאם 'זרה' וזכירות של אמת היבוקה הקבוצה בסעיף 72 בחוק עמליה להקשות עד  
 4. מאוד על האפשרות לקבל רשות לשערו על פסק היבוקה ביבות המשפט. אל כן, כדי שצחותש  
 5. בזות היבוקה, דוגה כי ראוי לעזרה את העיר גאנז שיריה דרכו על מנת להציג את  
 6. תכלית היבוקה". לפיכך יש להראות כי מחד-בשות משפטית ביטוב הדין שאמינה צחותש  
 7. שולחת או זורה אלא סבב יסודות וכי יש בזות גן כדי לטרום לחיות דין, עם זאת, אין  
 8. לחייב טרדים נבור כדי שיטמע אפרושה פצעית להענין עת צחותש טפכיות טפל בפסק  
 9. ונגן בלאפי שירוקן מחייב את הריגול העוזר בסעיף 72ב: לוחוק והוא החלפת ביקורת  
 10. שפטית שטאפעו לזכן סעות משפטית יסודית, כל שמלחו אז, ביטין בזונן: זה אז אין  
 11. אברשר (פסקה 11) וחין אדרל הנורוות ופסקאות 10 ו-14.  
 12.
- עד זבקע כי אין מבחן בסנת ראות עריר על פסק בורודת באותו אמת צדה הנורוות  
 13. לקבלה בבקשת רשות שעדר על החלטת בוט משפט בוחוי בעניין בורודת וכן לדריש גזר  
 14. הסבך לזרוע ולפוך פרורות להארען על ואלה עקרנית מוחזק מגנים על היבודים  
 15. לויין. צדורייכר השווים דציבור בעין אדרל הנורוות. "... אמת היבוקה בה נוקט בוט משפט  
 16. המוחורי מטלחה, באסורה, לאפרוש לגדושים להלן המוררת להשיל על טוירות שנמל בפסק  
 17. היבוקה, אף אם אין בנסיבות אלה זו רזב משפט או ציפור עקרוני. היבוקה מוחזק  
 18. אפוא בשאלה אם בדיבור בנסיבות אסורה ביטום ביטום הדין תנווה לחיות דין מילך שרטוטל  
 19. בפני הבודר או בלבבשת פסק היבוקה טעה תבוקה לרשות לרשות.  
 20.
- וין הכלל אל הפטוט:**
21. פסקת היבוקה בדבר טעות יסודית ביחסו הווק שפטם פסק היבוקה, הנורוות לאויה דין  
 22. מזקדות בנסיבות של פושעת והסכאים בין היבודים. כן נזק כי היפעת שיתוף בפסק  
 23. הבורות למונח "תבירתי" דחסכם 2004 "סבירות את הנטען נורויה על אויך חקיות", ואת  
 24. מכך הולכת שפטקה בעין דירית יקורה ופסק הדין באין יהוד.  
 25. מהבו בנסיבות משפטית שמייך פרטנות הנסיבות בין חזרדים ומינוחה בה: שאלת אל  
 26. חוקית. ותקנית מנהלית. מסיבות אלו, נאסר פרטנות הטענה "תבירתי" בחסכים נבי'  
 27. היבודים מזרחה טלית על התקנת תנדיות ווועדת לוד הנטען. על מטה על הקופה  
 28. היבוקה. נראתה כי ככל ענפה ביטת היבוקה שעת בושוב הדין היריעיש בדגורות ליוות  
 29. דין. לפיכך ראוי לוין רשות עיזור וולדין נCKER דרשוואר.  
 30.
- 31.
- 32.
- 33.


**בית המשפט המתוּך מרכז-לוד**

רשיון 16-12-14451-444 מקופה מקומית באדר יעקב ני לנדרקו: ישראל יזום וניהול בע"מ ואוי

- 1 רשות  
 2 האלהה היפופת להזכיר חוגורה כפתח פסק הבהיר, גור הלאן, "אתה חתמה חסנית  
 3 חברות בינו תכנן וביצוע עבודות הפיתוח, כהנד臣ת הסכמים בין הצדדים ... האם, סמלת  
 4 המועצה, ההסתמך בין הצדדים קבעו שבו פגוד בטעון 8.3% - עלות תכנן וביצוע  
 5 עבודות שיגותלו ויבוגשו על-ידי החברות?  
 6 אוחאה, בסמוך החברות, ההסתמך בין הצדדים קבע כי התמורה חסנית למן עונשת על  
 7 סך של 92% מהסכום שיגבה פגורה והיטלים בינו עבודות הפיתוח?" (עמ"נ 15 למס' 34  
 8 המורות).  
 9  
 10 בזיהוג האללה בטחונקאות, כמו אושחה ליל, נפצע את הצדדים "תאזרחי" ו"ישכרי".  
 11 הרבבות בין שני תומחות ואוביוזים, נזקנות אוניברס. בין ים: גונזז'יס. בשער של פג.  
 12 נסota חפוצה החברות: נאות ליעדר בשידר של 5% 8 פעילות תכנן וביצוע  
 13 עבודות הפיתוח שיטוט על-ין, חורי שטוף גושת החברות ורוכזות לקליבענאי מילוט  
 14 בסכום של 92% מסכם שייבח על-ידי חפוצה כשרה והיטלים בין עבודות הפיתוח, כד'  
 15 שעקר הPEAR שלן בין ביען חפוצה און טודר פראס וואן גאנר גאנש פיתוח,  
 16 שביתוור ב"בוקה" על-גון מסכם הוטל הפטוח לאחר ביצוע עבודות רפואה, מהא עלון  
 17 אשר הרא.  
 18  
 19 לאחר שעבדי ובחני את קביעה ניקח החברות ואת דעתך איך נסota בין הצדדים כי שגורם  
 20 מחרגה בכתבי הפטוח וטיכומי בית הצדדים נדיין, פורה אין כי מלה בסך דבורה  
 21 סחת פארטוג ורטה "תאזרחי" מסכימים בין הצדדים.  
 22 הסוחרים "תאזרחי" ו"ישכרי" און חון הם, במוחר במלחארן חט גונזרם מסכם 2004. לפער  
 23 הקבעה פלה הרבות ו��אות לטכורה גלבטלין. בטייר עט 92% מסכם היישל הפיתוח  
 24 שוד רינץ הרקומיין, לא קשור פילה ייאו האזודה רוחיא, אונה עט, פתרונות מושבצ'  
 25 החסכים בין הצדדים על פל פטום וטכליגם זאמה פטישנט. נט פקוחם של מנהל גאנ  
 26 בתקאוויות מס' 22 - וטפרט פטוקד.  
 27  
 28 פרשנות ההסתמך בין הצדדים  
 29 חתימות בין הצדדים החל במס' 1995, שנחתם בין לדייך לבן ווילנד.  
 30 בסע' 11 צו למס' 1995 נקבע כי עלות היפוי בין ירייט טעל היזוות בספרקען  
 31 כולל את כל החופאות בטייל... ובן הנטאות תקווה בשידר שי 10% אשר תזקפי על כל  
 32 הפטוח הפיתוח...". טפקהוקן חווין במלעת חפוצה שאטרת און חמוות מסכם 1995.  
 33 פלה כי בין חבריהם פטוקד חן טאניל לדרים אהנטן בטוי סלהת הנתקה פיום 23.11.1995.

  
**בית המשפט המחוון מרכז-לוד**

דעתם 16-12-44455 מוחזת מקומית בادر ועקב כי נזכרו ישראל יוזם וניהול בע"מ אמר

- 1 החינויו לכך שהחומרה רוחבם על חנוך של "גסט פלאס". נזכיר בו איפוכו, תבוניל  
 2 לרים.ילרים. עובדת אל הפעצת...באותה דוג' שהייא יונחת מוש כל הגאים  
 3 הבוטלויות...היא לא עבדת בנו קבן רגיל, עליך קדרך... א' שהייא טרויו 20% או  
 4 שהוא מרווח 15% יכול מה שדר גודל של ??? בפרוייקט העומד לפניו את עלות הפרויקט  
 5 ועוד אחוז מסוים שטחנות עיר התגהה ואיזו משמר השיכון והחברה הטמשלתית נך עגל  
 6 בפטעה הפל יעשה עד פרחוק חותם מברזיל" (פסק 4 בקשר).  
 7
16. בפועל להסכם 2004 נקבע כי הסכם זה נחתם בחודש ליחסם 1995, אולם כבוצעת עבירות  
 17. כי "רחבת ומוגנת לדרישת המועצה להאות צויא המהווארות ביעות לאמני תכנון  
 18. וליבן הכספיו חלדרה על שיורי גאנזוי חחספם התקוררי בזימן כמפורט להלן:  
 19. פסן שהסכם 2004 נא בשנות שונאיות 1995. ב-ג'ון 18 טעב-גאל קבישט כי חברה  
 20. כי סכום סעיף 2 ליחסם 2004 החזאתה הסכם זה נגררת על מרווחה ויחסם 1995, בכך  
 21. שקיות שתודה אין רהשכמים.  
 22.
23. בסעיף 2 ליחסם 2004, נמצאה חזרה של הטענה "שבך טרחת החברת", זו ולו: "זו  
 24. השיטה ל - 8.5% מעלה ביפוי העזרות בפועל ביחסו עלות התכנון ולהיו האוריכלי,  
 25. הנדי, פלפי ומשפרי ועל עלות ייצור והזעקה לרבות הטלול וכי ב-הוואת  
 26. בלתי כרוכה בראש, אשר התאמץ תילוש לשם ביציא האגדות".  
 27.
28. בהמשך נאgra שימוש פסום "טהורה" - שום שלא וכח להגדירה טפורות בחסם 2004.  
 29. בסעיף 21 ליחסם 2004, הטעאה החומרה: "טירון בעבודות זיירות", נקגן: "התמורה  
 30. לה זכאות תהא החומרה בעבור ביצוע העזרות, תשלום ותיקנע על בסיס אחת משת' חלופות טפורות להן:  
 31. 11.1 תמורה שזבנה מתקן הייטל הפליז אשר יושטו ויבנו מליין המכליין.  
 32. 11.2 תמורה שתגובה פבעל הכספין דמי מרווחה במקומם ומסוחה של הרשכמים  
 33. עירבון גוף לבן המופנה".  
 34.
35. כי שנקבע בסעיף ההורגת, אין מחלוקת כי החלטה שבסורה על ידי חמוצה פוצר פיכן  
 36. שבודות הפיהוח היא זו הנקשות בסעיף 11.1 ליחסם, דהיינו כי פיקון מרווחת הפטה  
 37. יעשה בוין יתאזרה שתגובה מתקן הייטל הפליז אשר יושטו ויבנו בין הכספין".  
 38.



## בית המטפסת המוחשי מרכז-לוד

דעתיב 16-12-16 מס' 44451 מטעם מפקומית בצד יעקב ני לנדקו וישראל גיאום וניהול בע"מ ואחות

- 1 סעיף 12.1 להסכם 2004 וכןו. "החלטה המוגדרת לנבות מבעלי התקראין או חלקי  
 2 הופלי ביחסו, שהוא אל-אט התקור לסתורות העוזרות לה זמינות תוצרת וסתור פאכורי להלן:  
 3 12.1.2 התמורה לה נאותה החברה-תגבור על סך השווה ל - 92% מסות הישלוי המוגדרת  
 4 שנכנו או יוכנו בתקראין, יתרות פחות הישלוי המוגדרת, מפוזר בסיכון 12.4 לפחות, תיווצר  
 5 בידי החברה לפוך תשויות על כפורה להלן.  
 6 12.1.2 לפחות ניות הישלוי הבינלאומי הפלג הנצעה בהתחשב לסתורו הפלגוני לפי חילו העוזר של  
 7 החברה. הפוער תואר לבני התקראין דרישות תשלומים ותפקיד על פי צפיפות  
 8 סיכון להנחות הסבומיות הדורשיות".  
 9  
 10 סעיף 12.3 להסכם קובע כי הישלוי הפוער טיכנו יוכנו ביחסון הפלגוני או "יחסון"  
 11 חאנטוני ולא בכל חאנטן אחר של החברה.  
 12  
 13 סעיף 12.4 להסכם בסיכון וקובע כי 8% מכל דמות שזקק ליחסון חאנטוני יוכנו כפוער  
 14 לפחות העקשת משותפת על גזירות אחרות.  
 15  
 16 סעיף 12.8 להכרח וקוטר, "כל עוד לא אושרו חוקי הפלג וטעריפיות המעודכנות בראון  
 17 שיכסו את עלות עבירות הפלגוניות האסוציאציות ומפוזר בסיכון 13.2 לפחות, ישאית תהא החברה  
 18 להנחות את ריקון כל אבדות הפלגוניות בהחאה. לשער תזרען המוגדרת, זאת מתוך  
 19 דגאנן".  
 20  
 21 12.8.4.1 חוקי הפלגוניות ופערת באופן שפטם עלות ואבדות ישאות לסטוט הפלגונים אותו  
 22 ניתן יהא לנבות אין צפוקונן על חלק מוקן לפני הגניין.  
 23 לעומת סעיף זה: "סטוט עלות והפערות" - עלות ביחס העברות פפהעל בפירוש עלות  
 24 הטעון והליך האדריכלי, היודרי, פלטני וטעריף גבל עלות ושירה ה-או עקומה לרבות  
 25 חברות תניהול וכן כל חופה בלתי צפורה מושגש, בתוספת שבר ערחות תגרה בסך אל  
 26 8.5% בפירוש מעים גזין...".  
 27



## בית המשפט המחוזי מרום-לוד

דעתך 16-12-44451 מזאתן מלווה באריך ב- לדרוך ישראל ירושם וניהול בעיגז ואמי

- 1 כבוד, אם כן, יש לפזר את ההחלטה "תגבורת" פתק 77004 ?  
 2 כאמור, פורסמה אווי כי פראלומות ההסכם ול- כי מפטן לאוון סחיבת עריכת החלטה בין המלומן  
 3 "שבר" נזקשו על טרוי שוחז וווען דען בעוצם השבירות בין ההחלטה "תגבורת" כל  
 4 הוגדר באופי טפורט בתקופת 2004 .  
 5  
 6 טבח אוניות "עטרת החכובות" בסעיף 2 להסכם 2004, כשלר טומדר בשידור על 8.5%  
 7 טבלות ביבותן הונבותה, פורסמה אווי כי רישום כבונם "תגבורת" בסעיף 11 להסכם 2004  
 8 והקשר של "עטרת אוניות הפיגוע", תגבירת גם טבעת הנבונה כי יש לפזר את ההחלטה  
 9 "תגבורת" באופי טפורט כ- 92% מהאחסונים שיוצרו על ידי המונאה חניות פוטנציאליות, שיטפונו  
 10 ביחסותם לפליטן דעימות בכללותן, לרבות כל עולמות והתבונות, חיפויות, ביצועים אוניות ושבירות  
 11 טרחות החברות בין ביבותן הונבותה האמורות כהגדרתו בסעיף 2 להסכם, בשידור על 8.5%  
 12 טובלות זאגנון והביזואן של עמדות פגיעה. בלוטר שטוף' טרחת החברות בין ביבותן  
 13 חניות וטמל בערך אותה "קובזה" על 92% מהאחסונים שיוצרו סחוטל' מזחה, ומגר בטיעור  
 14 טומדר של 8.5% מסכום עלות הנכסית.  
 15  
 16 הרווק לאורי ליראום או וויא רהוראוות טעיף 17 להערכת היינדר את יסודות עלות  
 17 האוניות כיעלה ביצהו האוניות כמייל בציירן עלויות התבונן ולהלוי האדריבלי ...  
 18 ביחסותם שטוף טרחות החברות בסעיף 8.5% בציירן מעימן מדין.  
 19 גזיהוותם פטורות וטענו הונאות הצעדיי בחברות בטיישר טומדר ביצעת ביחסו הונבותה,  
 20 הונצתה בכך ערוץ לפזר את ההחלטה "תגבורת" בסעיפים 11 – 12 להסכם 2004 מסמוכה על  
 21 "קובזה" טטסמאט לפליטן הלבדות בכללותן, שדרי כפל שיטפונות זכאותו ליטמורה  
 22 אונטליות בשחוור טל 92% מסכום הדמי הנטה עיגנו מן המפרקין, לא קשור לטבלה  
 23 ביצת העבדות בפועל, אין טשנות להגדרת שטוף טרחת החברות בשידור של 8.5% טעטלות  
 24 דינבוותם כאסלאר בטופיק 2 להסכם.  
 25  
 26 גם מסעיף 17 להסכם 2004 מפטן אליי בזוז ונייחזר מהתוצאות העבר" (בג"ה) הונאות  
 27 ליתקורת הונבותה יונת לפלוד כי הزادיס לארא לשוטר את שיטתה "קובזה פוקס" שנחנכת  
 28 טעטלות 1995, וכי טבר החברות בין ביצעל העמלה נטה בשידור קבוע מעלה בפועל  
 29 חטיפות.  
 30



בֵּית חַמְשֶׁפֶט הַגְּדוּלָה מִרְצָחָן-לֹד

וע"ב 16-12-44451 פועגה מקומית באר יעקב ני לנדקן ישראל זיהום גיהיל בע"מ פ"מ

1. נכפער לא לומר כי לבון הסכם 2004 אשר מחד נושא ביל הבדוח סופורמת לבונת י"אך  
2. טרכת החברה וסואן ניסא עשו שימוש במילה "הבדוח" בלבד אונומטי זה לאדרה בהසכם.  
3. איש בדרה ופחיות צמה לאCMD רשות הדרישות כמי שחו מנטגן סזון ווועווען טרטון  
4. חפני.
5. סעיף 25 נא לתקוק חזקיים (להלן "תקוק החזקיים"), מוטיץ מעת  
6. כריבת הסכם 2004 קבע כי "חומר יפותח לפי אCMD דעתם של החזקיים, כמי שתיאר משפט העת  
7. טחון הדריה, ומוחה שאותה אשפתה אטמאן אט – מטבח הנסיביות".  
8. בימי 20.3.2012 קנסק נושם בע"מ ב מדינה ישראל – משדר הביראה (22.3.2012) זיהון  
9. "פרשת קנסק", לפט. כי אין טקוט לבחן את הילסת תיקון טסי 2 לתקוק חזקיים מהקנק  
10. בשנת 2011 על אירועים והסכנות שנרכחו טרם תיקון הדריך האטור בקן רוא לאין זה גיא  
11. בוק זיסקונס ליל ישראל בע"מ ב. זייר ברכז בירג (27.3.2012) (מצקה 12)
12. 1062/09 בוק זיסקונס ליל ישראל בע"מ ב. זייר ברכז בירג (27.3.2012) (מצקה 12)
13. ספק דורי בדעת 10/3961 המצד לבונת לאומי ני שהר הכרה לתביעות בע"מ בסעם מודול  
14. חקרה לבויה בע"מ (26.2.2012), זו בוחן החשוף העלה בכללים היזהו כפרשות חווים  
15. על פי הדריה הדודה ביחסת אפרומוס"ן פ"ז 93/4623 מדריך יזראאל כי אפרומוס שבע  
16. רשות בע"מ, פ"ז 52(2) 205 (2002), להלן – "אפרומוס") וככך הדין בדעת 2045/05 מודול  
17. הירקות – אגדה חקלית שיתופית בע"מ נ מדינת ישראל, פ"ז 1 (2002) (להלן:  
18. "פרשת מודול הירקות").
19. וכן נספח טסי כי החשוה לסייעת יובלון, "הנספח שבאה בעקבות חקמת אפרומוס –  
20. ובפרט, פסק הדין שנותנו בוחרוכ מרווח של תשעה טופרים בדעת הנזק גאנלי מוגלי<sup>1</sup>  
21. הירקות – הדריה עינאגת את דרכי ייסודה של הדריה ושרה את הקצוות שנתרו  
22. "িরובום" בלהבות אפרומוס. בנסיבות זאת, הדריה הנכישה כי מטרתו היא השתתפה בפועל  
23. של בית המשפט, אך שזו ירוש פ"ש חותם, היה לאחר את בוגרמ האמיהה המשותפת  
24. של הדרישים לחזה – היא התבכלה הסובייקטיבית של החזה. ר' כאשר לא גיתן, פ"ש  
25. אונן ובאי דזון – בז' תבוחה הפשיקה – לגרדי פה הדריה האמיהה שעומדת בסיסו  
26. הדריה, רשיי בית המשפט לפוטו, אך נקודות משנה והורות, לתכליות האובייקטיבית שז'  
27. החזה... ועוד הבוחרה הפשיקה בו לאותה המערה לשיטת פרשנית חד-טליבת לנטן אתו  
28. AIMD דעגת הסובייקטיבי של הדרישים לחזה, יותר לעשן הדריה פקם טרכז' והשוב  
29. בתהילן הפרשנות, בענין זה, אף הוזגשו שני כללים פרשניים: האחד – בילשון החזה היה  
30. כלוי הקובל שלAIMD רעת הדרישים, והשני את נבודות הפרשנות ואינו מאפרו בירקע לתהילן  
31. פרשנות שנייה שזיהום מושבנה אם לטושו... והשני – כי קיימת חזקה שליפה פרוונת תראה  
32. פרשנות שנייה שזיהום מושבנה אם לטושו... והשני – כי קיימת חזקה שליפה פרוונת תראה

  
**בית המשפט המנהלי מרכז-לוד**

דעתן 16-32-44151 מזאתה מקומית באර יעקב ני לנדקו וישראל ויזום וויל בעימן ואחות

- 1      היא זו התאמת את המשמעות המשותה, הוגילה והפעילה של חפטוב - היא המשמעות  
 2      האוניברסידות הקפה עם קריית לישון החולה בראשו בראויו הכללי...  
 3      בפרשנות קפיטק חזר בית צבאי חלוץ וכスク כי יפכל קפיטק משפטני, נקיות החופה  
 4      בפרשנות החולה פגירה בלשון, הינה התוחמת את גבולות המשפטן. אולם, נקיות המטה  
 5      אינה נקיות הדיסון. אכן, הפרשן אינו אף בלשון, ובצד חיקית השפה שבח בחרו הדודים  
 6      לשפטות שימוש, שומר על בית המשפט להדרש כי לנשיותו החתיניות אשר ליו אודה, ועל  
 7      דען אותן שיטות, לפחות, מהו היה אמור דעתם על הצדדים נמנוע שבו נמנעו פרוותיהם  
 8      ונרת החולה. נקיות אלה מתחמת מקור ליאתורה. של התקלities הסובייקטיבית של  
 9      החולה, היא החותם המשותה בזיה חיקית החולה... ואקרים שבתחם נחוץ לבורא את  
 10      התקלities הסובייקטיבית, נדרש הפרשן ליתן רשותם לתקלities האובייקטיבית של החולה,  
 11      כדי לגוננה והויברגוניה על האדריכלים לוחה, וגאנצאים פבריריס".  
 12
- 13      מן הכלל אל הפרט - סבורה אני כאמור כי פרשנות החסכים ייל פלאו פרשנות תחתן ותקף  
 14      ופרשנות להנדרת חטאhest של "שבך שרת החולה" בשער של 5% פעללה בירוח  
 15      השבודות, מה שאנו שותים עם קביעה לפיה החבורות וכיואת לזרזה כוללת בטערול של  
 16      92% מסכום ריטלי החותם נך שאלון מתקבא ליפאשי בהפרש שוויינדר ב"קופת" על 92%  
 17      מסכום הדיטלי החטאhest לאחר ביצוע הבוזות, תהאיגלתו; אשר תחא...  
 18
- 19      אונג'וון, ט' אונג'וון פוטנטיאן, ובב' 2004 על פ' גאנטאג'ו גאנטאג'ו קאנטאג'ו - בוחונג'ו באנטאג'ו  
 20      על הצדדים, כי עחים משאתקות מלון החסכים ומחזיות החידושים, מתיישבתן בס' ישודה  
 21      החטאhest ייש פירוש את הכוונה "גאנטאג'ו בילאוף" מתקבא לזרזון העברות בכללו  
 22      לרבות שכר טרחה החבורה שחוורר בס' א' 1 לחסכם 2004, בעיירר קבייע על 9.5% טעלת  
 23      ביציע העבדות.  
 24
- 25      לסעמי, פרשנות זו כוחיתסת עם עדות ריאש האונגה, טר' גאנג'ן (סעיף 9 לטענה), כי האדריכלים  
 26      היגיריסו למסינה 92% מוחטטל חיטהות ביזסורה פושטלית' למאנן חונאות חפלות מלול  
 27      שכר החבורה, קלופר ט' 92% מקומות ריטלי החטאhest בנטיי שכר החבורה כי שאנדר  
 28      בחסכם, יונגר באנטאלטונג גאנטאות חפהיזה, על פ' טיקי דעת חכומת.  
 29
- 30      באסוד בנטק הבורגת, ראש החוצה נאל בחקירה עדית מה המשמעות של 92% והאיך  
 31      לאנו אינדי לנו, זה לא לטעיד את ט' - 92% בטלוא החוואות כלל שכר פרחota בולל הכל, זה  
 32      מה שרשען את היה ופנג'וור של... ס' ס' 70 לסקן הבורגת, והפניה לגאנטאג'ו פירוטיקול  
 33      הבורגות) סבירה אני כי הדריכים האונג'וון ולפנסים מתרשת החוצה ב"קופת" שרטוטו

  
**בית המשפט תמחתי מרכז-לוד**

רשיון 16-12-44451 מומצה מקומית באדר ועקב כי לנדיקו ישראל יוזם וויהל בע"מ ואלה/

- לזכותם עמותות חברה, ובכלל זה עבר נחתת חברה. היא בסכום של 92% (וחיטלי הפטורה, הדברים עומדים גם פורטו על ראש הממשלה, בدرسן חוקרת חנוך): "... יש פה שטי סיטואציות: יש דינאמיות אחת שלא מאפשרת חוקי עיר ובעלות עמי שאין פריקש ... ווגנים לחם 8.5% בבל פג'ה לא פסגה אם דמת הפיתוח מהיה בסאה או אחותה ... בראבו שיש חוקי עיר, כלנו אביזיס פעולים לפני 8.5% 22% ה - 8.5% ה - 92 ... עמי 444-443 - פט'זקיל זברוזון, קרי: לאחר אישר חוק הער שקבעו יוסי פיהר מינדרטס, פסכם חוטל הפטורה ישמש כ'יקופה' לאזריך ביטוי גזירות הפטורה לרבות עבר החברות ענקם בשער על 8.5% בסכם עלות הנבורות - 8.5% מהטיל הפטור ישמש את הסענות נספח לזריך תשתיות עד 52.
- טאו: נתני נספח נזק לפלח על אוצר דעת הגדדים הוא הפטון על "קופת פטש" סכום ברוטס 1993 (ראו דובי חנוך הפטורה ובני טביב לירון דאן בדוק שפט) במקאות חמצעה ביום 23.11.1993, נספח 4 לבקפה).
- בסכם 2004 לא נאסר כי הגדדים ואו לטעת פשיטה עגנון של "קופת פטש", והיפן הוא חנוך שכן "שבץ ערחת המבנה" ההגר בסעיף 2 להסכם נאזרך של 8.5% בסכם עלות הפטורות.
- אצד דעת הגדדים פשטני וסוחהנות האדרים מתקופה של אחר חתימת הסכם 2004. 53. כי עגנון-בנטן חבויין, והוא בוגר ע"ש וווערטער נספח של 8.5% בסכם עלות הפטורה בחודשיה 2004, לארך תקופה עד נספח 2005 - סוד פטפט חוקי חומר קידושים שודכו את מטרוי הארכות והיטל הפטורה, אך גם בתקופה לפניה, כי עליה מושבונגע שיפשו לבי התקופה טטנוכס- 54. נספח 7 לפקחת על רשותות אדרים להסכם נזק הבודדות ואסיפות הטסטרים נספח 7 לפקחת על רשותות אדרים להסכם נזק לירשותה, ראו דובי כב' השפט: בוגאזר או צוריס בירא 49.6% אזריך העשרות גבר גם הפטן בע"מ נ עירונית פט'ז (10.6.2008). וווערטער נספח של האדרים להוה לאחד חתינותו סהוות כל סופרין מן המפלגה הדואינה ... החטא הולכת לאחר פליטתו של חותם מלפצת פירען הגדדים לו תבינו אותו ...".
- רטגומו כי הגדדים נזק פט'ז שחתם יסודות גליס'רס יעד נזק גנרטוי הוטלי החטא חיכוי הצל הדרדים - חוק שור לבאר עיקב (טלטת רוחב) התשס"ו - 2005 וווק עאר לבאר עיקב (טיש) התשס"ו - 2005, שפטסמן בשלבי נרבנבר 2005, אשר סבירה ואית הגינותה והרשות וווערטער הסכם 2004, לא ניתן היה לטעת ממי יאושם חוקי חמור האדרים וממה ירלו הרים בק עניות בשווי עבודות הפטורה בפועל לבן הטסטרים שיובנו כחישול פטורות, וזאת



## בית המשפט חמחיי מרכז-לוד

דעת ב-16-12-2014 מתחקה מקומית בא ר' יעקב ני לנדקו ישראל יוזם ווילול בע"מ נסח

1. השור, הגשווה כי לאחר אישור חוקי דחוון הדרושים, יתבצעות תוך שיטות לפשרה בסיכון  
2. לשלמו או בפיצויו לרוח לא פונדר בוגר ההדרש בין סמס של 22% מעתה חישובי הضرור  
3. לבן עשות ביגוז החביזות מטה, אולם מושת עטב כללו צוחת תקין, וכלך ארוחה בדוחא.  
4.
5. חירוק נושא לפשרה הסועה בזיה שבר הדרושים הוא בשיעור מוגדר של 8.5% מסכום עלות  
6. החביזות נשד שחותמי "תמודח" משקף את התקופה לסתור עליות הפרסום כלכלתו  
7. לרבות בכ"ה הדרושים, ניתן לפצואם בסמס בין ימיים לטלסדור (אוורן חלקן מסכם 7  
8. בקשה, "איסות המסתננים נ/י). מסכם שלדים – מילוטר וחדר הבונז". עפר שרחת  
9. לזרען" כרולקן, "הטבר, הנזר באתניות פון מיזיקת התופל של הדריקט בשער הנזק  
10. בהשכלה הפשנאות יאנ פבל מסכם שיכ�ן במקורה".  
11. ביום 26.6.2004, קי"ג באוגוסט צב ב פונם והען 2004, מתחקה החותמת להסכם לרוייס -  
12. פילוסור. בסעיף 5 למסמך להסכם לרוייס – פילוסור, נקען כרולקן. "בפערן 2 בחסכם  
13. לרוייס – פילוסור – בפט", בהגדורת המותג "טעו טוות לורייס", לאחר הפליטים ישעיר  
14. הנקיוב" יתפרק: "בפערן 12.8.4.1 להפנס וויל הדרושים, קרי סך משווה ל - 8.5% אבל  
15. סמס שיוציא בקשר עם הדריקט, הכל כמפורט בהסכם וויל הדריקט". מסכים 1.7 - 10.  
16. להסכמה להסכם לרוייס – פילוסור מבנה התיקוסות למסכם פילוסור ל'פרוטה עבדה  
17. הנתקול" בסך של 3.5% מכל סמס שיוציא בקשר עם הדריקט וכואות לרוייס ל - 8.5% מכל  
18. חשבן פלאשה, דידיזן, שבר כלל על גז 8.5% מכל פנס שיצא בקשר עם הדריקט. זה שפדר  
19. בהתקפה פלאה להנזרת "שכר סדרת הדרשה" בטישן נ לאננס 2002, וטישן שב יאנ פבל  
20. חפועזה באשר לעסיך והפניא לתרומות בגין בריאות העבירות.  
21.
22. כי "ינמל הגשת החשבונות" מסעיף 77 למס הדרושים, זאת תוך שימוש סדרת הדרושים  
23. כי ין זכאות לקבל בתורה כוללת בשיחר של 92% מסמס חיטלי הדרושים. השוואת של פד  
24. נטלן, ראש החשיבות, לשאלת מה זו "שכר קבלתשולט" (92%), בז' חטמן: "אין אני אומד שפאל  
25. ההוצאות הן 92% פולל הדריש, פולל שפר טרחת אירפי דיו, פולל כל דמותדים, פולל כל  
26. הדרישים, כולל כולם לרבות 8.5%. זה טה רקענאי (געוי 184 למדטאוקל) – מוגננת עם  
27. מושמות החסם. כי מושמת החשיבות כי אין מסמס חיטלי הדרושים הוא מסמס ותקודה –  
28. הילופרי, פבנג יוסטט וצאות דיפתוח כלכלתו למסמת שכר החסם כישער 8.5% מסמס  
29. ערך הילוגיות ולא כי הדרושים ובאותה 2 - 92% מסמס חיטלי הדרושים, תהא מכות חנדיזות  
30. אשר גזא.  
31.

  
**בית המאשפט המוחשי מרכז-לוד**

דעתך 16-12-44651-2 מוחשי מקומית באירועך כי נלבקו ישראליות נייחול בע"מ מוחך

- 1 אשר למסכם 2014 – אוור טרוריה כי ימ' רשותה הסכם 2014 בדי נלבוקן צוותת חבורתנו כי  
 2 רשות זכאות ל- 92% מסכום היטלי ומיון, לא קשור לעסקת ביאט החברות פועל.  
 3  
 4 יש לנזכר את שאליך אם משק החברות כי הסכם 14עט. עליל כל תוקף של פסק דין, נתקם  
 5 שאליך שבן החדרים התנהל רלים ופעמים שווים הונאים להתחשבות רבכנית חבונאות  
 6 מסכם 2004, לבנות עתגה החברות כי הוגעה רקחה בסכום מ"י' קותת תביעת 1517 – דוחיש  
 7 כסומים שניבו מן אגודה והוותלו פרוחות בתביעה 1517, אשר בהתאם למסכם 2004 היה כרוכם  
 8 לחרות נזקים ביחסון נאטעני או ביחסון הפריקון" (סעיף 12.3 במסכם 2004).  
 9  
 10 ב嗑ם 2014 מופיע בברור כי החדרות הטענות כי פהוות חללה במסכם 2004 והוראות  
 11 יתבצעו על הוראות הסכם 2004. ובקו"מ ערך  
 12 (ברוסטן 1517)  
 13  
 14 כסעיף ג' במסכם 2014 נקבע כי "המחלקה תארח ומתקיימת שקימת תפיאת 1517 תשפט אך  
 15 ווק לערוך תשלומים עבדיה היפות..." מ"ה שנתיישבעם העודה כי הסכים של 92% מוחשי  
 16 היפויו שנבו דין האהיה ע"מ יטוטר" ליטוטן עבדיה היפויו לרבות שכר החברות  
 17 בין הרוביזיה התאזרחות.  
 18  
 19 איyi מתעלמת מוחשי הלוני שפיבס סעיף 4(ט) במסכם 2014 טענות אום בדעת  
 20 חחרושנות וככלו כי גדרקון... ו... ודורת הטעונים המלויים לתובות על פי הקפסם  
 21 (השלמה ל- 92% במלוא האגרות התייחסו לתביעה) ושפטו, בשלב זה, לביסור עיריות  
 22 אחרות (אטוטרי פראס על ידי החבירות בדורש; עבול ביצת עבדות הפיטה...), בשלב השני  
 23 לאחר שאותו הבירע על פי טבלת הרכזון יג'ט ל- 62% – מ"ה גראד התהגבשות פלגת על פי  
 24 במסכם, קרי – פיר 92% גראות לחדרות האגרות והוותלו היפויו המגנים להברות...".  
 25  
 26  
 27 גם זאת, פירן כפרש את השיפוש כבירנו "קרי" לפי 92% גראות לחדרות מאגרות והיטלי  
 28 היפויו המגנים לאפרות...", כמפורט לעילוה"ג ברכה של 92% מסכום היטלי הפיטה  
 29 על פי מסכם בז החדרים תזרע לבז'ז עבדות חיפויו על ידי החברות, ואה לחבורי  
 30 שכר החדרות בז'ז בז'ז עבדות האגראות שאותו ש לחשב מגורען בסעיף 2 במסכם  
 31 2004  
 32



## בית המשפט הפלילי מרכו-לוד

נ"ב-ב-16-12-44451 מטענה סוקומית בואר יעקב נ' לנדקו וישראל יוזם וניהול בע"מ מוח'.

- 1 סבורה אני כי פרטנות זו גבורה חסכום של 92% מהחוליה הפוקה לא וזה פשוט בתוכו  
 2 בגובה של "שבר" - ריבובות אלו כמפורט לעיל תקורת "יקופת" שעתה לא ניתן לעמוד  
 3 בפתרונות שבסביבה על ידי חזרבון, צונישבעג זט ווואות הקפס 2004 ועם פרטנות סוקומת  
 4 החסכים טבן חזזים עלה תקופת של מטה תקפי, לפחות האורחות לבישען בעבור  
 5 חייהם ונוהל התקופות חמוץ לבירען, סומת על המוצה.  
 6
- 7 אשר למות רגע לוועך הפשטה של המוצה, עוזד דפלו [סעיפים 76 – 75 לפסק הבהירות].  
 8 אמרה אעויו וווענברוות לאזרח בחומר דזונן כי התמורה זה זאותה לדקדוק דמותה  
 9 בעבור בושא עבורות היפוצה תהא ווינגרת בשערן 92 מהחסכים שוואלט גל-רווי טלי<sup>59</sup>  
 10 הסקורקען...". בחרהעל האסורה בסעיף 12 להסקם 2004, גז שיטוש כמות יטפוחה בזונן  
 11 שי "יקופת" שוטטני לסייען לסייען בכללותן לבדין פ"שבר" וווענבר בון בירען  
 12 האורות האמורות.  
 13
- 14 שימוש טל-זונר, סבורה אני כי פרטנות החסכים בין רגדזיות על פולעומן ועל פו הצלחת  
 15 השופחת ביסוח בוגליה למסקונה כי אין לפרש את הטמה "תאורה" בהסקם 2004 בזונן של  
 16 "שבר" אלא בזונן אויל "יקופת" בסורה על איזט חזרבלי היפוצה שנבנה בין הנטרכיען  
 17 שוטטני לסייען עבורות היפוצה ליבורן ה"שבר" חטא לחזור בין פיאן העבורות  
 18 האפורות כהוועז באסף 2-ל-גן 2004, כהאר ש-8.5% מפוצום עלת החבוחות.  
 19
- 20 פרטנות היפוצה עם עקרונות חוקיות וקיימות מוחלית  
 21 בביבנת השניין, סבורה אני, בטעמת המצען, כי פישנות וווענברות להסקם 2004, פיה חן  
 22 ואחרת ל"תאורה" גערער שע-אנט טסחים הוועל היפוצה טבון בין הנטרכיען, אסוחה  
 23 אה החסכם לזרה של אי חוקיות.  
 24
- 25 איני סבורה כי חסלות מושתקן וווענברת מנגאלת טאנט הנושאת לאי חוקיות. המבשלה לא  
 26 טעה כי הסכם 2004, מתי באוי חוקיות כל שמאצען. טען: לא און ואונעט טאנט עיר-ידי  
 27 חហות פורי רוי דכאוות ליפוצה בעיגר של 92% מסכם הוועל היפוצה, לא קשי בעונת  
 28 חמוץ בעועל, זאת זו טבענית את הדסכים מלידה של אי חוקיות. דוק - המינזה לא  
 29 טונג לאו חוקיות הסכם 2004, נט שטען הוא כי היפוצה שטאנט גל-ידי החברות לבונן  
 30 יטפוחה פכינחה את החסכים לנור אי חוקיות. טאנק הם צו-הדים, אין וווענבר בעונת  
 31 החשפק או חפנויות או בשכבה שמלק ניכר פוחנויות בבי' וווענבר על-ידי החברות שהר  
 32 אין שעה לבשלות החסכם בון אי חוקיות אלא דטלוקה החזקיה ודרשות וווענבר  
 33 "תאורה" בהסקם 2004.



## בית המשפט המתוחרי מרכז-לוד

רשות 16-12-15445 מטעם מקומית באדר יעקב ני לנדקן ישראלי ייוזם וויהיל בעימן ואחות

- בפרשנות רשות ייוקה עבוי בדת רטאטט הילין כי דשות פיקוחית אינה רשאית להתקשרות עם זום בהאקס רצשאדר או שוחט חותמו על כל רשות חסיל פלאותה בצד חותם חותם. לפצע את אחון עזרחות פקוח שוחחה לבייזען ווועטל על פי רדיין על הרשות המקומית, כלשונה של כביה הטעינה אפרילציה. "בגעריגען לא הוועקה לרשות אנטכית בחוק להת פטור למפעריות פראשל פיקוח, ובכלל זה, גם באשר הרשות מתחייב לפצע את עדותה הרטיטה. בנחת החותם היא, כי הנintel לבצע את העדותה הפינוטה פונגע על מטען חשותת הטעינה..." (עמ. פסק 66 לפסחים, רדוושה שלוי – ב-).
- במחרץ בעניין-הוו נקבע אל קויחטני, בכיה השופט עירובסקי, זו חוסכם לפאו שייה ווודה על זומחה לנמת חסיל פיאוונו ואבעו זג לאגב זג מעקב פאנז'ו זואו הונקשותה לבזקן ביטוף ובזות הנטונות לבבות מהומותים בפורךם שיוכס עלי פקרען ושי פונגו טיאושר על-ידי רשות זקרלען ישראל, מעכ' צאי חוקיות וויז' לאחטעל בזקער וזה נקבע כי אין לעיריות טסכות שבזוי לוחנער לנורם אחר את הסמכות יונסת חסיל פראות ואין בסכונזה להעיבר לנורם אחר את הסיכון או הריכז'ו לירוח או דפסר כמיינז איזיגען בעיזות חתונות אטפוקו פליינז'ן הווא חוטל פוחז. נרבו כי השופט פרוסקופ – "... וויש בה גס וסף שנן גודוור פהאנז'ה להברת לנדקן של הנטונות ליהנות אכל ווודה שתחזור לאחר קיהה בין גלויות הנטונז לשבוטים שוישטנו בין חסיל הפינוטה. ווועלן, חסיל הנטונות אנטה זפאיות עירירות לנבדות ... עשוים געלות על הוואות הנטונות שיד' להשקי'ם בסוגיהם, או להוות גוטויס פהן. בסיכון ובסיכון אףן צדרכ'ת עיריריה לשאת, ואין לו שבטות בזין לאלאל על אחר לא את הסיכון להפסר, ובוואדי שלא את הסיכון לרווח (לדיק): הפטון החוקי אעלן אטבעה השופט בדוקציה בעניין דילות יערכן מספער קיוח בין הנטונות על פירוחה לבו עליות הנטונות בהן נסא הוו. אין הוא מאפער לויום לנטונז בחרפוש שבען עלות הנטונות לבן היטלו הנטונז' נסכח כי זממה'ה
- בנויין, אעטן לא מזכר נסכח תקנות שחרורת את הנטונות לנטונז פירוח ואין בו מטען וויהר של הנטונז על זומחה וונטונזה לנמת חסיל פונזונ. עם זאת, סעת החרבוג כי צען זונאזה מקבל 92% מסכום רישיל הנטונות עננוו יעל-ידי הנטונז בין חסילן. צובילה לברושים זיכולתה וזכונת הנטונז של חסיל'ה לאכע את עבורות הנטונז געם אם בגאנזש קבלן גען זיא חסיל'ה, ולפוק על קופת החב'ין והצימוט אנטונז ככפאים הנטונז בת פונזורה לה שם יייזד. וגט ווועד, פרשנות פלאה חב'ין זונאזה לקלל 92% אסורה ריאלי הנטונז, יייזה גנוד פונזיב נסכמה של הנטונז הנטונז' גאנז'ה גאנז'ה עיל ביצוע עביה'ה זונאזה וואידן זיסא, ליעיסון, מכך נור לנטונז מהירוה שטונז'ה בקופת



## בֵּית הַמִּשְׁפָּט הַמֶּחָטֵה מִרְכָּז-לֹד

רשות 16-12-44451 מועצה מקומית באדר יעקב נ' לנדקן ישראלי ייזום וניהול בע"מ דוח'

- התקביה'ו' לאחר ביצוע הבדיקה, כך שיש לנו אינטנסיבי יותר לבחון את עלות הבדיקה כדי  
להתאים בຄמת התקביה'ו סכום גבוה ככל האפשר
- המושפה פינה כי דעכוזת הנושא החסומים בף הזרים טבוצת בטפורת תלביט כלבי גיל  
- מביר, חניזונו בסעיף 22 בקדחת העיריות [נפקח חදון] (להלן: "פקודת השירותים", פתק  
עמך 21אגב) לפקודת השירות. בנסיבות של תקציב בלתי רגול נורול באנונת בדי' ראש  
העירייה והגבר למטרה שליטה הוא צערוי,  
 שכן שאותיות נזול היקומד המשמשת למטרו עבורה דיווח מושלם מכוח חוק על  
ראט המפקה ורנבר  
בנסיבות אלה, סבורה אני כי פושטות חנזרה למסמך 2004, כי זו ובאמת לא - 92% סכום  
הstial הפקות שנות לידי המשגנון, ללא קשר לנסיבות הנסיבות, נן שורות הטעמים  
שחצטו בו ב"לופת התקביה'ו" לפני החלטת הנבדות תיזהר ביד החברות, אינה מוגנת  
על חזראות פוזה האריה והמוקרנות של פולח גזין. על פרטנות זו, שכן על החברות  
בэн בזקי העבודות נקבע בעקבות הפסכם בשינוי לא דוג ולא סידר. ז'יר כי עצם  
חזראות הסכם 2004, פירוטו הרישול הפקידות טרם עדכון. תוך תאריך ביטולו  
עדכון תזרימי היפלי הפקות, אושרו רק בוגרבן" 2015. לפיכך, סכום על שעת רכובנה  
ב- לא מוקן היה לפחות עי פי הדין הסכם הקוצר שחברות תחיה'ו וכגון יכול שבר לא  
סמכה, במשמעותו חרוץ שבען הסכומים שייגבו על-ידי הפקות מהויל מרות לבן  
עלויות הפצות, באשר בມטרת מסמך 2004, מי התוצאות דשלגיטים, מנג'ו, ויטל  
הינתה ולו הפקות, לא היו ידועם.
- אם לא הוכח בסמכתה הנבדות כי קיום "יעקב" בין נתמ' ליטל' חפונות שנגנו ניל-ידי  
הפקחה בגין עלות שעורת דיפוחה המבוצעת על-ידי חברות ואנו הוכח כי לאחר חוויה  
מסמך 2004, הלא רק ידכו גורמי חיל' האזר והימני הפקות מרך אונדן של אלות עב'זון  
ה证实 וה证实 לאוון זה עדכון פסיבי מולי העז, ניתן לא יתע' היה לחוזן מראש,  
בשזוויתם נזול ניל-ידי, בזוויתם נזול בין חיל' האזר והימני הפקות לע-ידי תזוזה בין עלות  
פירות חמי'ה ומזה הניתה שתי'זון, אם גם כן, בנסיבות התקביה'ו לאזר השלט עסודה  
ה证实. זאת ועוד, הסכמתה וחותמות החוקק לביבט עב'זון רצינות וליחל ח'יק'פה'  
של חיטוי הפקות מעכו בימי התקרכין, מושלה על הפקותה, וכמי שנקע בפסק הדין בוגר  
ז'וד, כמי'זה אין שפטות בז'וד'... לאט על אחר לא את הסיסון להפצע, ומזהו שלגאת  
הסיבוי לזרום.



## בית המשפט המתוני מרכז-לוד

רעיב 18-12-44451 מהפה מקומית בא ר' יעקב ני לנדק ישראל ליזום וויהל פ' י' מ' ואלה'

- בנסיבות של ריווי, סבורה אף כי ולו קיבל פלגת הפנייה כוחשנות וביצוע עלי ידי חברות  
1 68  
2 לתווך "תפורה" מס' 2004, חרואה או הוכחנו שנן אויהוקות. כל הוא כי חזה  
3 הנידוי בבורושים טובל, יש להניף פירוש הטעמים אותו על כי פרוש לנו הוא בט (סעיף  
4 22) לאו: ואנו מוכן לפיקן, סבורה אף ברוש תחיזף את הרשות השופטת כל-ידי המהנה  
5 לתווך "תפורה" בחטאת 2004.
- 6 סיום**
- 7 שຫיטוקים הבפוזלים ואותו מקבל את השער ולכטנו כי אין לפרט את הינוון "תפורה"  
8 69  
9 בנסיבות שבוי הבדדים בסוגת החברות סבורה אף כי פרטן חטאת אל פ' לסת  
10 והכלתו נאכלה על בך ואהוון "תפורה" בחטאת בון הגדר, באנטור של 62% מהכמה  
11 חישל: הימנות שילב כל-ידי המהנה, מחייב ליחסו שהרשות בוחר לאיזון פלא עניות  
12 ונבדות וביתוח וככלין יצר שוחה: שונגן נבי שונגן טענו בטעין 2 לאחסן 2004,  
13 בשיעור של 8.5% מסכום עלות הכספי.  
14
- 15 הרשות וישראל בחוקה הפטירה בגין חפרה, בסך כולל על 36,000 מ'.  
16
- 17 המבוקש תגניה פסק הרון לב' ב' הדרור.
- 18
- 19 יthon היום, י"א בסיון תשע"ה, 07 דצמבר 2017, בתעד רצדיים.

כלחה טולקובסקי, שופטת

20

## **נספח 4**

**העתק החלטת בית המשפט העליון**

**מיום 15.3.2018**



## בבית המשפט העליון

רע"א 154/18

לפני : כבוד השופט ד' מיכא

ה浼וקשות :  
1. לנדו ישראל זום וניהול בע"מ  
2. מילומור בע"מ

ג ג ד

המשיבת : מועצה מקומית באר יעקב

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי פרכו-  
לוד (כב) השופט ב תלנוגטני, טו"כ 17.12.2017,  
בדע"ב 16-12-44451

בשם תובוקשות : עו"ד רם כספי; עו"ד דורון תאובמן; עו"ד הדסה  
אוחיטוב; עו"ד שללי גולדבלט; עו"ד דני נסימ

בשם המשיבת : עו"ד יואכ' קוק; עו"ד מאיר אלום

## החלטה

לפני בקשה רשות ערעור על פסק דיןו של בית המשפט המחוזי מרבו-לוד (כב)  
השופט ב תלנוגטני טו"כ 17.12.2017 ברע"ב 16-12-44451, בפסקתו התקבלה  
בקשה רשות ערעור שהוגשה על ידי המשיבת ועניניה ביטול פסק בוררות שניתן על ידי  
נשיא בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו (בריפ"י) א' גוז.

זאת נובחת:

1. טבקשת 1 (להלן: לדקו) החקישה בשנת 1995 עצ המשיבת (להלן: החזוצה)  
בנסיבות שעניינו חכני וביצוע של עבודות פיתוח בתחום המוצעה (להלן: חסב 1995).  
במסכם שעניינו חכני וביצוע של עבודות פיתוח בתחום המוצעה (להלן: חסב 2004),  
בשנת 2004, לאחר שהתרה כי היקף עבודות הפיתוח גדול משצפו הקיימים בחחילה,  
נחתם בין הצדדים הסכם נוכף (להלן: הסכם 2004). במקביל להחופה על הסכם 2004,  
נחתם הסכם בין לנדו לבין מבקשת 2 (להלן: ובהתאםה: חסבן לנדו-פיגלומור ו-

דילוthon) וכן נחתמה תוספה להסכם 4000, על פי הסכמים אלה, פילוסופד לkazaה על עצמה לבצע את ניהול, תכנון וביצוע עבורה היפוי על פי הוראות לנרכז.

2. בתקין העשוי של אחר עירית ההסכמים נחלעו בין הצדדים מחלוקת בגין גיקטור הליכיב משפטים מסוימים. הליכיב אלו נסתירם בהסכם פשרה שנחתם בין הצדדים וקיים תוקף של פסק דין ביום 21.7.2014 (ת"א צמחי מרכו 14-54591-02-14). (להלן: "צמחי והפרשה"). בהסכם זה נקבע סעיף בוררות, טבוחאמ אליו פנו הכספיות לבית המשפט המחווי בבקשת למינויו בזירה, בית המשפט נותר לבקשת והרזה, כאמור, בנסיבות הפשרה, כי ככל שלא יגיעו הצדדים להסכמה בדבר זהות הבורר, זה ימונה על ידי ראש לשכת עורכי הדין. בהתאם, ביום 26.3.2015 מינה ראש לשכת עורכי הדין את הנשיא (בדימ') א' נון כבוד להכרעה בחלוקת בין הצדדים (דרלן: חנוך).

3. המחלוקת העכיה שבין הצדדים ווגעת לשאלת פרשנית העולה אהסכם 4000 ורסם לנרכז-טילימור, בדבר התפוררה הנגיעה לבקשת בגין תכנון וביצוע עבודות היפוי בתחומה של המשיבה. לטענות המושוצה, המבקשות יבואות לחמורה בשיעור של ~8.5% מעלה תכנון וביצוע העבודות שנוהלו ויבוצעו על ידן. המושוצה נסמכתה בעונתה, בין היתר, על הגדרת "שכר טרחה החברה" שבסעיף 2 להסכם 2004 שלשונה "פרק השווה ל-~8.5% מעלה ביצוע העבודות בפועל בצוות עליות התקנון והליגוי האדריכלי, הנרשי, כלכלי ומשפטית וכל צלית ישירה ו/או עקיפה לרבות החברה הנהיגת וכן כל הוצאה בלתי צפואה מראש, אשר הוצאה תדרש לשם ביצוע העכירות". מנגד, המבקשות סבורות כי התמורה המגיית להן עומדת על סך של 92% מהסכום שייגבה על ידי המושוצה בגזרות והוטלים בין עבודות היפוי. וזאת בהתאם, בין היתר, על סעיף 1.1.2.1 להסכם 2004, לפיו "התמורה לה יבואת החברה לפחות על סך השווה ל-92% מסכום היטלי היפוי שנabbo או יגבו במקראין".

4. יצוין כי בצד החלוקת הפרשנית הקיימת בין הצדדים, המושוצה טענה כי פרשנותן של הפקודה להסכם 2004 בהכרה מיהסת למושוצה חחימה על הסכם בלתי חוקי (כפי שיבורר בהמשך), שדרינו להבטל. מנגד טענו המבקשות כי המושוצה מנעה מלהעלוות טעונה זו, וכן ההחיבוה במסגרת הסכם הפשרה שלא להעלות טעונה באשר לנפקות הסכם 2004 או חוקיותו.

5. בפסק בירורות מונומך מיום 23.11.2016 קיבל הבורדר את צמרתת המבוקשות, והכריע כי התפורה הפגיצה להן בגין ביצוע עבירות חפיקותה היא 92% מהיטלי הפיקות שגובתת תמייצה (להלן: פסק הבורדרות).

#### פסק דין של בית המשפט המחוזי

6. על פסק הבורדרות הגישה המרוצחת בקשה רשות ערעור לבית המשפט רמחוזי. בית המשפט זו צוילה בשאלת האם יש להיעחר לבקשתו, וזאת בשל גזראות חוק הבורדרות, התשכ"ח-1968 (להלן: חוק בורדרות). ובפרט להוראת סעיף 29 בדוקבعت כי "צדדים להסכם בוררות אשר מתנו שלל הבורדר לפטוק בהתאם לדין, רשאיים להסבירים כי ניתן לעדרוי על פסק הבורדרות, ברשות בית המשפט, אם פלה בו טעות יטעית ביחסם הדין או שהוא כדי לנרכן לעיוות דין...". (ההרכשות הוספה – ד.מ.). במשמעותה הנילית בית המשפט כי פרשנות המונח "תמורה" בהסכם מצוירת שאלות של תקינות סנהריות ולה השפעה של מפש על הקופה העיבורית, וככל שנופלה בפסק הבורדרות טעות ביחסם הדין – יש בה כדי לנרכן לעיוות דין. בסיבות אלה, דאה בית משפט המוחזק לנכון ליתן רשות ערעור וכן בבקשתה כבצרתו.

7. לאחר פכנ' עבר בית המשפט לרון בפרשנות המונח "תמורה", וקבע כי לשון הסכם 2004 מחייבת הבחנה בין מונח זה, אשר לא זכה להגדרה מפורשת בדרכם, לבין המונח "שבור" בהקשר של שבר טרחת המבוקשות בגין ביצוע העבודות. נוכת הגדרה "שב" טרחת החברה" בסעיף 2 להסכם 2004 שבר מוגדר בשיעור של 8.5% מעלה ביצוע העבודות, קבע בית המשפט כי יש לפרש את המונח "תמורה" בהתאם לפרשנות המוצע על ידי האzuעה.lesai פרשנות זו, 92% מהסבירים שינכבר על-ידי חמוסעה בהיטלי פיתחה ייעשו כ"קוזה" למיטמן העבודות בכללותן, כאשר שבר הטרחה של המבוקשה בפרק של 8.5% מעלה השיפוט ייכבה מטרן אותה קופה. חיזוק לפרשנות זו נמצא בפסק במאמר 12.8.4.1 לתקב"ט 2004, אשר קבע מפרשות שהשבר עומד על 8.5% מעלה ביצוע העבודות, שהוגדרה כ"עלות ביצוע העבודות בפועל בציורף עלויות התכנון והליך האדריללי... ביחסות שבר טרחת החברה רק של 8.5% ביחסן מונ"ז דין" (ההדגשה הוספה – ד.מ.).

8. עורך קבע בית המשפט כי למצער לשין צסם 2004 אינה ברורה ויש לבחון גם את אומד דעתה הצדרים כפי שהוא משתמע מתוך החוויה ימנסיבות העניין. בהתאם לכך, בית המשפט מצא, בוגדור לפסק הבורדרות, כי אומד דעתה הצדרים מציין אף הוא על הפרשנות שנטענה על ידי האzuעה. על אומד דעתה הצדרים למד בית המשפט, בין היתר, מעורותו של ראש המועצה, פמנגנון התשלום שנקבע בהסכם 1995, מהתנהגות הצדרים

לאחר חתימת הסכם 2004 ומהסכם לנרכו-AMILOMOR שחקיל בין המבוקשות ל-8.5% מסכום עלות עברית הפיחות. צור קבע בית המשפט כי אין בהוראות הסכם הפשרה כדי לתמוך בעמדת המבוקשות כי הן זפאיות ל-93% מסכום היטלי הפיחות.

9. בית המשפט אף דחה את טענת המבוקשות לפיה המועצה מנעה מלהצלות טענות בוגרין לחוקיות של הסכם 2004, בכך כי טענות המועצה לאו חוקיות נוגעות לפרשנות המועצה על ידי המבוקשות ולא לאי חוקיות ההסכם בכללותה. בהמשך לכך, קיבל בית המשפט את טענת המועצה בקביעי כי פרשנות הסבוקשות להסכם 2004 מביאה את ההסכם לדירה של אי תקיות. בית המשפט מצא כי פרשנות המבוקשות להסכם פנוגרת לפסק דין של בית משפט זה בצע"א 06/3687 זירות יקוה בע"מ נ' דואש פיזית יכנה, צור צבי נוב-אדרי (27.6.2011) (להלן: עניין זירות יקוה), בפסקגרתו נקבע כי הנintel לביצוע עבודות הפיחות מונחה על בתפי הרשות המקומית. עוד מצא בית המשפט כי פרשנות המבוקשות להסכם אף מנוגדת לפסק דין של בית המשפט חמוחוי בה"פ (מחוזי מרכז) 11-11-55703 לנדקן ישראל ייזוט וניהול בנימית נ' עיריית יהוד (להלן: עניין יהוד) (להלן: עניין יהוד). בפסק דין זה נקבע כי הסכם בין לנרכו לבין עיריית יהוד, בו זיתה האחורה על זכותה לוגבות היטלי פיתוח ואפשרה להברות לנרכו לנבות ישירות את היטלי הפיחות, נועד באו חוקיות ודינו בטלוות. בהיקש ממו, קבע בית המשפט כי הפרשנות המועצת על ידי המבוקשות מובילה לכרסום ביבולה ובתוכה החוקית של המועצת לבצע את עבודות הפיתוח ולפקח על הקופה למימושן. פרשנות זו אף יוצרת ניגוד עניינים מובהנה של המבוקשות, אשר שכון גנור למעשה מהירה שתיזור בקופה לאחר ביצוע העבודות. לפיכך, קיבל בית המשפט את טענת המועצת כי פרשנותן של המבוקשות למושג תפורה מהesson את הסכם 2004 לבליה חוקי ובהתאם לסעיף 5(ב) לחוק הדווים (חלק כללי), החשל"ג-1973, יש להעיף פירוש המקיים את התזה על פני פירוש על פיו הוא בטל.

10. סיכום של דברים, בית המשפט חמוחוי קיבל את העזרור וקבע כי פרשניתה הסכם 2004 על פי לשינו ותכליתו מוצבעה על כר שהמנוח "חמורה" בהסכם בין הצדדים, בשיעור של 52% מסכום היטלי הפיתוח שייגנו על ידי המועצה, מתיחס ל"קופה" שתהווה מקור למימון תלוא עלויות עברית הפירות, ובכללן שבר טרחת המבוקשות, אשר כמי שנקבע בסעיף 2 להסכם, עומד גל 8.5% מסכום עלות העבודות. עוד השיה בית המשפט על המבוקשות הווצהות משפט בסך של 30,000 ש"ח.

### שינויות הבקשות

11. בשת רשות ערעור שרגיזו הבקשות משותעת על פני 15 עופורים, וכוללה נספחים רבים וטענות למכביר בוגר פסק דין של בית המשפט המחויז. על מנת שלא להאריך בربירט, אביה אף אה עיקרי הטענות.

12. בפהה הבקשה טענות המכקהות כי המקירה העודר להכרעה מעורר שאלות עקרוניות החורגות מעניינם של הצדדים ולאורך מזמן ליתן רשות ערעור. נטען כי פסק הדין מושא הבקשה מציג סוגיה עקרונית בדבר זרחב ההערכות השיטוטי בפסק בוררות, שכן הוא פנוגד להלבה הפתוחה ריסון שיפורטי בית הטענות בבית משפט בפסק בוררות, וכך חורג מאמו המירה להתערבות ערצת ערעור בפסק בוררות.

עוד נטען בהקשר זה כי פסק הדין מעלה את הצורך בהבררת כללי הפרשנות של סעיף 22 לחוק הבוררות, ובפרט בתנאי "יעות הדין". לטענת הבקשות, בפסק הבוררות לא התקיימו התנאים הקבועים בחוק לקבלה בקשה רשות ערעור – קרי, לא נפלת טעות יסודית ביחסו הוראה הדין אשר יש בה ברוי להביא לעיוה דין – ולפיכך עומדת פסק הדין בגיןו לכללי הרתערבות של בית המשפט בפסק בוררות הקבועים בסעיף 22 לחוק הבוררות. זאת ועוד, נטען כי פסק הדין מעלה שאלה ברור התערבות בפסק בוררות כשליבת הסכוך היא "ארונות של הכסם", שהינה, כך לשיטת הבקשות, שאלה שבעוררה. עוד נטען כי לצורך מזערת התערבות בית משפט זה אשיקולי צדק ולשם מניעת עיוה דין, בין היתר, בשל התערבותו של בית המשפט המחויז בנסיבות שביעודה ובשל התעלמותו מראיות שנדרנו על ידי הבורר.

13. לגוזו של הסכם 2004 טענות הבקשות כי לשון הפסכם ברורה והפרשנות שנייה על ידי בית המשפט אינה מתיישבת עמה. לטענת הבקשות, מגנון התמורה בשיעור של ~5.8 נקבע בסעיף 12 להסכם 2004 לתקופה שקדמה לעדכון חוקי העדר העירוניים, ולאחר הערכו זכתה לנרכז ל-~92% מסכום הווטרי הפיתוח. מלבד לשון ההסכם, גם הוראות הלבר-חויזות מצביעות על כך שפרשנותן חוותת את אומר דעת הדודים, וביניהן הסכם הפרשה, עדותו של ראש המועצה וחומר דעתו של היועץ המשפטי של המועצת.

14. לבסוף, טענות הבקשות כי שגה בית המשפט גם בקבעו כי קבלת הפרשנות הטעונה על יין מכינה את הנסיבות לבירה של אי-חייבות. ראשית, המועצה הייתה מנועה מהעלות טענות הנוגעות לאי-חייבות הסכם 2004, מכיוון שבמנגנון הסכם הפרשה התחיבור שלא הטען בוגר לנפקות הסכם או-חייבות, יסבירן שהבקשות

עומדות בפני סיום ביצוע עבודות הפיהה; שנייה, עניין זירות יוקה אינן רלוונטי בעניינו, כשם שעובדה שני המלרים שונים בתכלית; לבסוף, אף עניין יהוד שונה מהותית, איננו רלוונטי ואני חל בעניינו, נוכחות העוברת שלנו רק הדישה עליו ערעור בבית משפט זה (ע"א 16/4278) שטרם התקבר ימצוא ביום היליך גישור.

#### טענות המשיבה

15. בפתח תשובתה טענה המשיבה כי בגין לאפותה המורה הרדבות שלו פיהן בחנה בקשת רשות ערעור הפגשת לבייח המשפט המחווי מכוח סעיף 42ב' לחוק הבוררות. אמות המידה על פיהן נבחנה בבקשת רשות ערעור המונשת לבית משפט זה הינה שונות בתכלית וצרות הרכבה יותר. בעניין זה, הוסיפה וצינה המשיבה כי יש לroxות את טענה הטבקשות בדבר קיומו של עיווה רין בהיליך בביה משפט הפתוח.

16. באש"ר לטענה ביחס לסעיף 42ב' לחוק הבוררות, סבורה המשיבה כי בפסק הבוררות נפללה טעות יסורית ביישום הרין וענינה בפרשנית המכונה "תפורה" בהסתמך בין הצדדים, אשר היה בה כדי לנגורם לעיוות רין כלפי המועצה והשבה, ואשר הצריכה את קבלת רשות הרצוי על ידי בית המשפט המחווי. כמו כן סבורה האשיה, בגין לטענה המבקשת, כי פרשנות תזה היא שאלת משפטית ולא גובheitsית.

17. עוז טענת המשיבה כי יש לroxות את בלשת רשות ערעור אף לגופתן. לטענתה, צדק בית המשפט המחווי בקבעו כי על פי הפסם 2004, שכר טרשת הסבקשות עומד על שיעור של ۶۵.۸% מצלות תכנון וביצוע האבודות שנורhalו ויבוצעו על ידו. פרשנות זו מתיישבת/non עם המערכת החכמית שבין הצדדים ועם איפן יישומה בפועל, והן עם המזהות לשמה גובה המועצה היטלי פימות. המשיבה אף סבירה כי קביעתו של בית המשפט המחווי באשר לפרשנות הטענה תמורה מבופת היטב, ומתחייבת מן הרין וכן ההלכה הפסוקה. אך, תשלוט למבקשות על פי פרשנותן להפסם 2004 עומדת בסחירה מוחלטת, בין היתר, להוראות פקודת העידויו [נוסחה חדשן] ולהוראה חזק יסודות התקציב, התשכ"ה-1985, וכי קביעתו של בית המשפט מתחייבת מן החלטות שנקבעו בעניין זירות יוקה ובעניין יהוד.

#### דין והכרעה

18. לאחר עיון בבקשת ותגובה על כל נספחיהן, הגעה לכלל טסקנה כי יש לroxות את דבוקת.

19. ביום 12.11.2008 נכנס לחקפו חוק הבוררות (תיקון מס' 2), התשס"ט-2008 (להלן: התיקון). במסגרת התקון השנתנה דריי שנהג עד אותה עת, והביקורת של בית המשפט על פסקי בוררות הוגבלה באופן כמעט בלעדי לבחינות קיומן של עילות הביטול האנוגיות בסעיף 24 לחוק הבוררות. התקון הוסיף לחוק שני מנוגני ערעור האכמיים על פסק בוררות: הראשון, פענן בסעיף 22א לחוק הבוררות, ומאפשר ערעור בזכות למחוקב בורדים נוספים; השני, פענן בסעיף 22ב לחוק, ומאפשר ערעור בראשית לבית המשפט המחוון. סעיף 22ב קובע ברלקמן:

- 22ב. (א) צרדים להסתכם בוררות אשר התנו שעל דברר לפ██יך בהתאם לדין, רשאים להסתכם כי ניתן לערעור על פ██יך הבוררות, ברשותם בית המשפט, אם נפלח בו טיעת יטודית ביחסם הדין אשר יש בה כדי לגרום לעיוזה דין; ערעור כאמור יידון בשופט אחר, ויחולו עליז ההויראות הרלוונטיות על ערעור לפני בית המשפט.  
 (ב) הסכינו צרדים להסתכם בוררות כי פ██יך הבוררת ויתן לערעור לפני בית משפט כאמור בסעיף קטן (א), יתוארו ישייבות הבוררות בפרוטוקול והבורר יימק את פ██יך הבוררות.  
 (ג) הוגש ערעור לבית המשפט על פ██יך הבוררות. לא יזוק בית המשפט לבקשתם לביטול פ██יך הבוררות. ותזרדים יהיו רשאים להעלות בערעור טעונה בעניין ביטול פ██יך הבוררות על פי אחת העילויות שבסעיף 24 לחוק.

20. מלשון הסעיף עולה כי האפשרות להשיג בפני בית המשפט על טעויות בפסק בוררות מוגבלת. ראשית, אין המזכיר בערעור בזכות אלא בערעור בראשות. שנית, מכיוון שהסעיף לא נותן להציג על כל טעות או קביעה של הבורר. לשון חיצונית מגלה כי: קבעו שלושת תנאים מצטברים למתן רשות לערעור על פ██יך בוררות: טעות יסודית; טעות ביחסם הדין; טעות שיש בה כדי לנחות לטיזות דין (ראו: רע"א 15/1242 מ. אדרל הנודה בטענה כי יהואל קשן (12.4.2016) (להלן: עניין 8270); רע"א 10/6649 טOID יצח אבישר נ' טOID שרון גון (6.5.2012) (להלן: עניין גון)). עטיר על כך השופט יוסלבג בעניין גון:

"בתיקון מס' 2 לחוק בוררות, היהווה המחוקק דריי ביניים, שחייבת חיוק מօך הבוררות. זהה באמצעות יצירה מגנון משפטית שמאפשר להקן טויות, אך לעומת זאת פורץ את הסבר ולא מאפשר להציג ערעור על כל טעות וטעות. הדרן שנבחורה היא שניתן לביקש לערעור על טעות יסודית ביחסם הדין, מעין טעות ברבר משנה שבמשפט העברי, מרוב בטעות שניתן לעמד' עליה על-ידי בחינת השאלה האם הבורר יישם את הוראות הדין

באופן נכון או שפה נסלה טענות. לעומת זאת, אם בית המשפט יירеш לבחון טענות דיוונית, חורף בחינה משקלין של ראיות, כדי לבחון האם פרוכר בטעות, הרי שהליך העזרו יתרבו וסופيته תהיי כהיליך הבוררות, כאמור להירות יעיל ומהיר יותר, חזא נפסדה" (פסקה 70 לפסק הדין).

21. כאמור, בית המשפט המחווי ביסכט את החלטתו לקבל את בקשה רשות העזרו על כך שפרשנות המונח "תמייהה" בהסכמים בין הצדדים מעודרת שאלות של תקינות מנהלית, ריש לה השפעד של משתמש על הקופה הציבורית. על כן, כך נקבע, ככל שנפלת טעות בפסק חברור בירושם הדין, יש בה כדי לגרום לעיזוע דין הכספי ויזן בבקשת ככערעור. אין בידי לקבל פסקנה זו.

22. פסק הבוררות עוסק בפרשנות ההסכם בי הצדדים ונספק על קביעות עובדותיהם וספואם מהימנות חנויותם בחדרשות בלתי אמצעית של הבורר מעדויותיהם. בנוסף, הבורר נתן דעתו לנניין זיהות יוקרה ולענין יהוד, ובבגדי אלה אינם דלוהנטים לעניין שלפניהם. גם לפני פרשנות חברובה של אמות המידה הסוציאות בסעיף 22 בחוק הבוררות, פרשנות חברוד מושעת למסגרת פסק בוררות, למעט מקדים חריגיים, אינה טעונה יזודה ביעום הדין אשר מצדיקה מתן רשות ערעור בפני בית המשפט המחווי, אשר על כן, אף אם נפלת שגיאר בפסק הבוררות בעניין זה, אין מרובה בטעות העומדת באמות המידה הקבועות בסעיף 22 בחוק חברורות (ראו: רצ"א 15/3954 נ"ז גוזיאל י'יב נ' פרידמן (30.5.2015)). כמו כן, עצם העוברה שההסכם שנדרן במסגרת פסק הבוררות הינו חווה בין רשות מנהלית לבין חברת פרטית, הינו חזה רשות, אין בה כדי להנמיש את אמות המידר שנקבעו בסעיף 22 לחוק הבוררות לקבלת בקשה רשות ערעור. קרי, גם אם מדובר בחווה רשות המעויר שאלות של רקיונה מנהלית, עדין נדרש שעה יסודית כיישום הדין על מנת להציג מתן רשות ערעור. גם שאלת עיוות הדין נבחנת באותו אופן, בין אם מרובה בהתקשרות בין שני ניטים פרטיים ובין אם מדובר בהתקשרות בין גוף פרטי לבין רשות מנהלית.

23. לפעלה מכך, אף אם נקבל את מסקנות בית המשפט המחווי כי ההסכמים בין הצדדים היו נכוונים בא"י חוקיות, פרשנות המונח "תמייהה" כפי שנקבעה אינה מאיננה אם אי החקיקות הנטענת, אלא רק מפחיתה את חיובה של הטעזה, שעה שהתקשות ביצעו את מרבית חייבתן על פי הaccord. בנסיבות אלה, פרשנות המנדילה את החובות הכספיות של המועצה, אף אם רעלות מושחתה על הקופה הציבורית, אינה עליה אף היא

כדי עיון דין (ראו: רע"א 21/335 אלפז'ביך נ' בפר' יז'זיה מושב עובדים להתייבות  
זקלאיich עיזהופית בע"מ (14.8.2012)).

<sup>24</sup> אם כן, נראה כי ישנו רגילים לסבירה שההשגות שהעלחה הבודעתה על פסק הבוררות לא הצילו מהן רשות ערעור. אולם בכך אין די כדי להזכיר החערבותה של בית המשפט זה בחחלהת בית המשפט המזרחי, שעה שראתה לנכון להתערב בהחלטת הבוחר ולקבל את בקשת ישות העורoor עליה. כפי שציין השופט ח' פוזה בעניין אולן.

"אין דינה של בלשה לרשות ערעור על החלטת בוחר המונינית לבית המשפט המתווי לפי סעיף 22 לחוק הבוררות, כדי בקשה רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המזרחי, המונינית לבית משפט זה לפי סעיף 41 לתקוק בתם המשפט [נוסח מרלב], התשמ"ד-1984. בצד הראשונה נבחנת באסור על פי אמות המידה הטעצ'ירות הקבועות בסעיף 22 לחוק הבוררות. הרי השניה נבחנת על פי אמות ההייה הרלוונטי שנקבעו בפסקה לגבי בקשה רשות ערעור (להלן חיוון חיפה – רע"א 103/82 חיוון חיפה בע"מ נ' פצת אור' ע"ד' חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123)" (פסקה 3 לחווות דעתו של השופט ח' פוזה).

לפי חלכת חיוון חיפה, בית משפט זה לא ייעתר לבקשת רשות ערעור ב"גלויל שלישי" אלא במקרים חריגים בהם בקשה מעוררת שאלה עקרונית, משפטית או ציבורית החורגת מעוניינם הפרטיא של הצדדים ופדריקה בירור שיפוטי נוספת, או כאשר עלול להיגרם עיון דין חמוץ. הלכה זו מקפה אף ביחס לבקשת רשות ערעור על החלטות בית משפט מחווי בענייני בוררות (ראו, למשל, רע"א 17/3787 טומאל ייחיא נ' *Eagle Overseas Properties Inc.* (7.11.2017); רע"א 17/3744 נאורף ג'באר' נ' דיזנגוף ארבעה (19.9.2017); רע"א 17/20141 עוזק אופיד נ' גזירת קדרון (15.6.2017); א' גורן בוררות 463 (2018)). רומה כי בענייננו לא מתעוררת שאלה עקרונית החורגת טענינו הפרטיא של הצדדים הצדיקה בירור שיפוטי נוספת.

כמו כן, הלכה היא כי בית משפט זה לא ייעתר לבקשת רשות עד'יר רק מפני שבית המשפט המזרחי הטער בקביעותיו העובדתית והמשפטיות של בוחר (השו לעניין בקשה רשות ערעור "רגילה": רע"א 13/272 כלל חורה לביטוח בע"מ נ' פרץ (11.4.2013)). מכאן, שהעובדת שבית המשפט המזרחי הרוחיב במקרה זה את גבולות הטערבותו מעבר לנורש והפך את פסק הבוחר אינה מדיקה בשלעצמה את הטערבותו של בית משפט זה.

על כן, הפקה רנה אינו עופר באמצעות גמיזו למתן רשות ערוץ.

לטולו טן הצורך, אתייחס בקצרה לפרשנות המונח "תמורה" בהסכם 2004.<sup>25</sup> לדורי, הפרשנות שנטולעה בין הצדדים נובעת בראש ובראשונה מלשונו של ההסכם, אשר אינה ברירה דיה. בפה דברים אמורים?

בסעיף 2 להסכם 2004, סעיף ההגדרות, הוגדר המונח "שכר טרשת החברות"

כ:

"סק השווה ל- 8.5% מעלה ביצוע העבודות בפועל  
בצירוף עלויות החכנון והליידי הארכילி, הנרטוי, כלכלי  
ומסתמי יכול עלות ישירה י/או עקיפה לרבות חברות  
הניהול וכן כל הוצאה בלתי צפואה מראש, אשר חזאתם  
תידרש לשם ביצוע העבודות".

לעומת זאת, בסעיף 12.1 להסכם נקבע כי:

"ההיליטה המוצעת לבמות מבעלי הפקראקזין או חלקי  
דיטלי פיתוח, יהו אלו את המקור לתמורה העבודות לה  
וכאיית החברה וואות כמפורט להלן:  
12.1.1 התמורה לה וכאייה החברה תעמיד עצמן השווה  
ל- 92% מסכום הדיטלי הפיתוח שנגבור או יגבו בכספיין.  
יתרת סכום הדיטלי הפתוח, כמפורט בסע' 12.4 להלן,  
תיוורר בידי המועצה לצורך תשתיות על כמפורט להלן.  
12.1.2 לצורך גביית הדיטלי הפיתוח תפעל המועצה  
בהתאם לסטנדרטים לפי חוקי העזר של המיעצה.  
המועצה ישגר לבני הפקראקזין רישיון תשלום ותפעל  
על פי סטנדרזה וគותה לגבות הסכומים הנדרשים".

פירושה שני טעיפים אלה עולה כי "שכר טרשת החברות" זה "תמורה" לה  
וכאיית לנדרקו אינם מתיישבים זה עם זו. עיון בכתבי הטענות מטעם הצדדים ובנשפטיהם  
שצורפו להם אף מלבד כי בל אחד מהצדדים ביקש בשלב זה או אחריו בפרשנותו  
של הצד השני להסכם. כך, ישנו ראיות לבר-חויזה המצביעות על כך שהມיעצה סקרה  
בכי החטורה המגיעה לנדרקו עומדת על 92% מהדיטלי הפיתוח. לדוגמה, בסעיף 4,  
ה耩ם הפשרה נקבע כי:

"יתרת הסכומים ה/cgiים לחברות על פי ההסכם  
(השלם ל- 92% מכלוא האגרת וההיסטלט בתב'ע) ...

בשלב השני, ולאחר שאותו הביצוע על פי תבלת הביצוע, יגיע ל-~63% תיערכן התוחשבנות מלאה על פי ההסכם, ע"י – לפי 92% ואותן לחבות דאגנות והישלי גפריתות המגויה לחוזן (לא כולל שז"פ)... " (ההדגשות הוקפו – ר.מ.).

משמעות זה עילית, כאמור, כי הדרים הסכימו באופן מפורש שה坦ורה הגיעה לנרכו בגין ביצוע עבודות הפיתוח עופרת על 92% מהיטלי הפיתוח. לעומת זאת, תמורת בטן של ~5.8 מעלוות הקיחוה כלל לא מוזכרה בהסכם הפשרה.

26. דאייה נוספת המתמכת בפרשנותן של המבוקשות היא בקשר רשות עד-עור שהגירה המוצאה על החלכת בית רמשטט המחויז לפנוט כוונת נכסים לביצועו של פסק דין פיוום 13.4.2014 (רצ"א 4/14/4986). בפתח בקשר רשות הארץ ונכתב כרלקטן:

#### "רקע עוידי בהמציה"

בין המיעצה לבין לנרכו בעבר חברה ממשלחת היוזמה בשם חברה לפיתוח אוור לוד ורפללה בע"מ ונרכשה בסופו של יומם ע"י קלומורן נתממה בירט 28.6.04 ווספת להסכם שעיקרו פיתוח מזף תעשיית ובינוין חב"ע 1510, תב"ע 1492, והב"ע 1517, נאoper הרומו-ה תומון כך שלנרכו קיבל וכיום של 92% מהינטלי הפיתוח שיגבו בתב"שות" (ההדגשתה הוספה – ר.מ.).

27. בדים, למול האמור, ישנן דאייה המלמדות על אומר דעתה של לנרכו והמצביעות כי היא זווקא סבורה שה坦ורה הגיעה לה בגין ביצוע עבודות הפיתוח עימרות על ~5.8 מעלוות הפיתוח. כך למשל, בסעיף 2 להסכם לנרכו-מיילומור, אשר נחתם בסמוך להחימה על הסכם 2004, הוגדר "sharp Tranche to RIM" כדלקמן:

"הsharp הנגור באחזוים כן ההיקף הכלול של הפרויקט בשיעור הנקרוב בפעיף 12.8.4.1 להסכם ניהול הפיתוח, קרי סך השווה ל-~8.5% מכל סכום שיוצא בקשר עם הפרויקט, הכל כמפורט בחפקם ניהול הפיתוח"

באופן ההפוך גם חזgorה "המוות עבודות ניהול" באופן הבג:

"סך השווה ל-~5.3 מכל סכום שיוצא בקשר עם הפרויקט למטרות בגין sharp Tranche לור"ם (לנרכו – ר.מ) המהווה 41% משכר הארץ הכלל לו תהא לור"ם יכאיות בגין עבודה על פי הסכם ניהול הפיתוח"

חישוב פשוט מցלה כי שכר הטרחה הכלול לו זהה לנרכו זכאית, לפי סעיף זה,  
עומד על 4.5% מעליות הפיתוח ( $3.5 \times 41\% = 8.5\%$ ).

28. הנה כי כן, פרשנות התמיהה המניעה לבקשתם בגין ביצוע עבודות הפיתוח על פי ההסכם אינה פשוטה כלל ועיקר. מהר וגסא, ישנן אונדייקציות רבות לכך שהמייעצת סבירה שהטמורה עומדת על 4.5% מהיטלי הפיתוח שייגבו על ידה. מאידך גיסא, הסכם לנרכו-מיילומר מלמד כי בסמוך לחתימת ההסכם ציינה לנרכו במפורש כי התמורה המניעה לה בגין ביצוע ההסכם עונדרה על 8.5% מעליות הפיתוח. בנסיבות דבריהם זה, אין פישנותו של הבורר והן פרשנותו של בית המשפט המתווי אפשריות. בנסיבות אלו, אין הצעקה להतחרבות נופפת של בית משפט זה אך בשאלת פרשנותו של הסכם ספציפי בהסגרת בקשה רשות. עדין ב"גלוול שלישי", רק בשל כך שביחד המשפט דמחווי חרג קמעא טוביות החערבות המקובלות בבקשת רשות ערעור אכוה סעיף 29 בחוק הבורות.

בשוליו הדברים, לא מזאתי מקום להידרש לבקשתם להוספת ראייה.

סוף דבר, הבקשה נדחתה. האבוקשות תשאנה ביחס ולהור בהוראות הפוועצה בכך של 10,000 ש"ח.

ניתנה היום, ב"ה באדר התשע"ח (15.3.2018).

## שופט