



א. ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'
משרד עורכי דין ונוטריין

E.S. SHIMRON, I. MOLHO, PERSKY & CO.
LAW OFFICES & NOTARY

מייסד: ארזן ש. שמרון 1919-1978

ירושלים, הגן הטכנולוגי 9695801
מנחת (מלחה) MANAHAT
e-mail: officejm1@smplaw.co.il

טלפון: 972-2-649 0649 TELEPHONE: 972-2-649 0649
פקסמיליה: 972-2-649 0659 FAX:

תל אביב, מגדל פלטינום 6473921
רחוב הארבעה 21 HA'ARBA'AH ST.
e-mail: officeta1@smplaw.co.il

טלפון: 972-3-685 3685 TELEPHONE: 972-3-685 3685
פקסמיליה: 972-3-685 853 FAX:
ירושלים, 15 ביולי 2019

ISAAC MOLHO
ORRIN PERSKY
DAVID N. SHIMRON
DOV ABRAMOWITZ
SHAI GANOR
MICHAEL RABELLO
GIL EPHRATI
YITZCHAK GOLDSTEIN
RACHEL SHAY
ELI ARBIY
ELI AVRECH, NOTARY
SHIRLY MAHLAB
HADAR LEVY
ROI SCHECHTER
HILA DANIEL
SHAUL SHIMRON
SHIRA SCHLAFF

ANAT YANAI
YAKOV KOHL
MARINA SHAPIRO AIDMAN
ELIYA CHISDAI
TEHILLA BROWN

ROMAN KOGAN, OF COUNSEL

**מבלי לפגוע בזכויות
בדואר רשום**

יצחק מלכו
אורן פרסקי
דוד נ. שמרון
דב אברמוביץ
שירי גנור
מיכאל ראבילו
גיל אפרתי
יצחק גולדשטיין
ריוצ'ל שי
אלי ארביב
אלי אברך, נוטריין
שירלי מהלב
הדר לוי
רועי שכטר
הילה דניאל
שאוול שמרון
שירה שלאף

ענת ינאי
יעקב קול
מרינה שפירו איידמן
אליה חסדאי
תהילה בראון
רומן קוגן, יועץ

לכבוד,
מר וגב' מוריס וגבריאלה גולקר
המצור 6 דירה 4
ירושלים 9254459

א.ג.נ,

הנדון: פעולות תכנון וניצול זכויות בנייה ברח' המצור 6 בירושלים

בשם מרשיי, ה"ה דניאל ואביה פרבר אתכבד לפנות אליכם כדלקמן:

1. בחודשים האחרונים פניתם למרשיי והצגתם להם תכנית להוספת בינוי בבניין ברח' המצור 6, שבכוונתכם להגיש לוועדות התכנון בעיריית ירושלים. יצוין כי להצגת תכנית זו לא קדמה כל התייעצות עם מרשיי לגבי האופן שבו הם מעוניינים לנצל את זכויות הבנייה ששייכות לכלל דיירי הבניין.
2. מעיון בתוכניות שהצגתם להם, התברר למרשיי, כי הנכם מתכוונים להוסיף לדירתכם כ-356 מ"ר מבונה, בעוד למרשיי הקצתם סך "נכבד" של 8 מ"ר בתכניתכם וכן הקצתם כ-69 מ"ר לה"ה אייזנברג המתגוררים אף הם בבניין וזכאים לזכויות מסוימות מכוח תקנון הבית המשותף. משפחת כהנא לא זכתה לתוספת בנייה בתכניתכם.
3. לאחר בדיקה שערכו מרשיי, התברר כי זכויות הבנייה להם הם זכאים בבניין, עולות פי כמה וכמה על הזכויות שהוקצו להם במסגרת התוכנית שתוכננה על ידכם וכי התוכנית שתוכננה על ידכם פוגעת באופן משמעותי בזכויותיהם.
4. חרף העובדה שמרשיי הבהירו לכם כי בכוונתם לבחון את תכניתיכם ולא אישרו לכם את המשך פעולות התכנון, התברר למרשיי כי הנכם ממשיכים בקידום הליך התכנון, מבלי להתחשב בזכויותיהם, מבלי להיוועץ בהם ומבלי לקבל את הסכמתם לתוכניות.
5. אף שמרשיי מוכנים באופן כללי לקדם תכניות אשר יאפשרו את מיצוי הזכויות בבניין באופן שכל דיירי הבניין יהנו ממנו, הם אינם מוכנים לתת יד או לעמוד מנגד, עת אתם מקדמים תכניות לטובתכם האישית בלבד.

6. ככל ובכוונתכם להיוועץ במרשיי באשר לתוכנית שתיטיב ותמצה את זכויותיהם של כלל דיירי הבניין, הרי שמרשיי יהיו מוכנים לשתף פעולה.
7. אולם, ככל ותמשיכו לקדם תכניות מבלי להיוועץ במרשיי ובאופן הפוגע בזכויותיהם, אמליץ למרשיי להתנגד לכל תכנית שתוגש על ידכם ולפנות בעניין לעירייה על מנת למנוע את קידום הליך רישוי הבניה.
8. אבקש להזכיר לכם כי בהתאם לחוק המקרקעין אין לקבל החלטה בנוגע לחלוקת זכויות בנייה, באופן אשר יש בה כדי לפגוע בזכויות הבנייה היחסיות של כל בעל דירה.
9. כמו כן, בהתאם להלכה הפסוקה במשפט הישראלי, עצם העובדה כי גג הבניין מוצמד לדירתכם אינה מקנה לכם כל בעלות בזכויות הבנייה שיש לדיירי הבניין מקום שזכויות הבנייה לא הוקצו לכם במפורש בתקנון הבית המשותף. בענייננו, זכויות הבנייה לא הוקצו לכם באופן בלעדי והם נחלתם של כלל דיירי הבניין מלבד משפחת אייזנברג אליהם יש התייחסות ספציפית בתקנון הבית המשותף.
10. לפיכך, על מנת למנוע סכסוך מיותר בעניין, נבקשכם ליצור קשר עם מרשנו על מנת לתאם איתם פגישה בה יוכלו הצדדים לדון בניצול מיטבי של זכויות הבנייה בהתאם לצורכיהם של כלל דיירי הבניין ובאופן אשר כלל דיירי הבניין יהנו ממנו. עד לתיאום פגישה כאמור, נבקשכם להימנע מכל המשך הליך תכנון בוועדות התכנון השונות בעירייה.
11. אין באמור במכתבי זה ו/או בשאינו אמור בו, כדי לוותר על זכות או טענה כלשהי מזכויותיהם או טענותיהם של מרשיי והם שומרים על כל זכויותיהם בקשר לכך.

בכבוד רב,

דוד נ. שמרון, עו"ד

העתק: 1. אדריכל מתי רוזנשיין

2. מיכאל ויפה אייזנברג

3. דניאל ואביה פרבר