

הנדון: ביטול הסכם הלוואה מיום 10.01.2018 - דרישה להשבת כספים

התראה בטרם הגשת תביעה

מרשי, מר פלוני אלמוני, מילא את ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. ניתנת לך בזאת התראה בטרם הגשת תובענה כנגדך להשבת כספי הלוואה שמגיעים למרשי, בצרוף סך נזקיו והוצאותיו.
2. חרף ניסיונות מרשי לדון עמך באופן ישיר ובדרכי שלום, בהסדר הוגן וסופי בקשר להסכם שבנדון ולהחזר הלוואה שהעביר לך (על סמך מצגים שהצגת לו והתחייבויות חוזיות), הנך מתחמק מכך זמן רב, בטענות סרק שונות ומשונות ומושך זמן בכדי להמשיך ולשמור כספים אלו ברשותך.
3. ההסכם, התכתובות והראיות בתיק מדברים בעד עצמם ומוכיחים שביצעת הפרות יסודיות של ההסכם, כאלו שאילו מרשי ידע שיתרחשו – כלל לא היה מתקשר עמך בחוזה ומפקיד בידך "הנאמנות" את כספו. התנהלותך נמצאת בניגוד לאיסנפור חוקים ודינים, לרבות חוק החוזים, עקרון תום הלב, דיני הנזיקין, עשיית עושר שלא במשפט, תקנות רשויות המס בישראל ועוד.
4. ניכר, כי הנך פועל אל מול מרשי באופן כוחני ואגרסיבי, משל היה "כספומט" שכל תפקידו לספק לך כספים וכעת, על אף שכבר הודעת לו שפרויקט הבניה נשוא הלוואה לא יצא אל הפועל ושתכלית הסכם השותפות לא תתקיים, התנהלותך מנשלת אותו מהשבת כספי הלוואה, וזאת עד אשר יתיימש וינסה להפחית מזכויותיו עד אפס או קרוב לכך, ואולם היה לא תהיה עוד.
5. מרשי מעונין לנסות בפעם האחרונה לקבל את המגיע לו במסגרת מו"מ פרטי טרם ינקוט בהליכים משפטיים ואולם, המשך הקשר חייב להעשות על בסיס של הגינות ותום לב, ועד כה התנהלותך רחוקה מכך עד מאוד ולא מאפשרת לסיים, אלא מערימה קשיים בלבד.
6. בכל עת בה מרשי ניסה לדלות מידע אודות המתרחש ואודות מועד קבלת התשלום שמגיע לו, נמסרו לו הבטחות מתגלגלות שמעולם לא קוימו. מעשיך ומחדליך מסבים למרשי נזקים חמורים ובלתי נסבלים שגם מתעצמים מיום ליום.
7. מכח היחסיים המשפטיים הקיימים בינך לבין מרשי – חלה עליך, בין היתר, גם אחריות נזיקית כלפיו, ועל כן נא ראה במכתבי זה **התראה אחרונה בטרם הגשת תביעה משפטית כנגדך** בגין כל נזק ואובדן תשואה שנגרם ויגרם למרשי, בין היתר, כתוצאה מהטעייתו, חוסר תום לב במו"מ ובקיום חוזה, מצגי שווא, הפרת חוזה, עוגמת נפש, בזבוז זמן, הוצאות משפטיות ועוד.

לגופו של עניין

8. ביום 10.01.2018, מרשי כרת עמך שורה של הסכמים בהסתמך על התחייבויות עסקיות שפיזרת לכל עבר לפיהן ביכולתך לנהל בהצלחה פרויקט בניה רווחי ומשתלם והעמיד לרשותך בשל כך, הלוואה בסך 250,000 ₪, זאת בעבור ייזום פרויקט שנקרא "אמירים" ובין היתר באמצעות חתימה על הסכם שותפות מוגבלת (הנמצאת בשליטתך המלאה) (להלן: "**החוזה**"), "**ההלוואה**".

9. מרשי סמך על מצגים רבים שהצגת לו ושינה את מצבו הכלכלי לרעה בהסתמך עליהם ולא תיאר לעצמו שתמית עליו אסון כלכלי שכזה.

10. לדאבון לבו של מרשי, שלל המצגים וההתחייבויות שנתת לו לפיהן "יזכה בתשואה פנטסטית" כבר בתוך 4 שנים, התבררו עד מהרה כאי-אמיתות מאחר שגם בחלוף כשש (6) שנים - אפילו קרן ההלוואה טרם הושבה לו והוא נותר עם הבטחות ריקות מתוכן.

11. מרשי היה חסר כל הבנה בנדל"ן ועל אף זאת שוכנע על-ידך לחתום על הסכם מורכב בתחום הנדל"ן והשותפויות והעביר לידך הלוואת עתק תוך שגרמת לו להאמין שהכסף נמצא בידיים בטוחות טובות ועתיד להניב לו תשואה פנטסטית של 24% תוך לא יאחר מ- 48 חודשים.

12. כאמור ב"נספח הפרטני לכניסה לשותפות" ובהסכם השותפות שנמסר למרשי, התחייבת שהשקעתו תנותב אך ורק לפרויקט "אמירים" ואולם עתה מתברר שלא עולה בידך להשיב לו כספים אלו **שהיו צריכים להיות מוחזקים (על פי הדין והפסיקה) בחשבון ליווי/נאמנות סגור.**

13. ביום 26.05.2023 מרשי שלח אליכם דוא"ל עם בקשה למשיכת כספי ההלוואה ויציאה מן השותפות ומן המיזם. על אף שחלפו מאז חודשים רבים, טרם מצאת לנכון להשיב לו את כספיו.

14. מרשי נפגש עמך ובה התבקש לאשר מתווה בן שמונה תשלומים להשבת ההלוואה ואולם תוך זמן קצר גילה שתוכן הסכם הביטול ולוח הסילוקין שונה מההסכמות שהיו בפגישה. מרשי הלן על כך בפני עו"ד פלוני אלמוני ממשדך ואולם זנחתם את הנושא ולא עשיתם מאומה לצורך קידום השבת הכספים השייכים לו **וגם את הסכם זה טרם פעלת לכבד, זאת בחוסר תום לב משוע.**

15. מסמך "ביטול ההסכם" ששלחתם לא נחתם על-ידכם ועד היום הזנחתם את המשך הטיפול.

16. מרשי מעולם לא תכנן לשים את חסכונו שניסו בעמל רב, באפיק בעל רמת סיכון גבוה ולהיות מודר מכספו זמן כה רב, על אף שבשלו כל התנאים המשפטיים לקבלת כספו בחזרה.

17. זאת ועוד, עוד בשנת 2018, לקראת החתמת מרשי על חוזה מורכב ורחב היקף, לא טרחת כאיש נדל"ן, ליידיע את מרשי (כמתחב ממך עפ"י החוק והדין) אודות הסיכונים האמיתיים שהפרויקט יכול להתקל בהם ובשל כך היקף ההפסדים הכספיים העצומים שיכולה עסקת ההלוואה להסב לו. לא הצגת לו כל מצגת שסוקרת את הסיכונים והסיכונים בתחום הפעילות ואת המודל העסקי-משפטי בו תפעל השותפות ועל כן נהגת כלפיו ברשלנות, הטעת אותו, הפרת את חובת הנאמנות כלפיו, נהגת בחוסר שקיפות והבטחת לו הבטחות חסרות בסיס תוך הצגת מצגי שווא.

18. על אף שמרשי מחזיק בכתב ערבות אישית חתום על-ידך, אינך נוהג בו בכבוד ובזהירות הראויה, וגורם לו לכתת רגליים ברדיפה אינסופית אחר הזכויות והכספים שמגיעים לו.

19. מעשך ומחדלך אשר יתוארו להלן בהרחבה, מקיימים את יסודות עוולת ה"רשלנות החמורה" ועל כן הנך אחראי לכל הנזקים וההוצאות שנגרמו למרשי!

20. בשלב המו"מ הטרומי חוזי הוצג בפני מרשי "תחשיב תשואה" לפיו התשואה על ההלוואה תהיה 24%. אין ולא יהיה ספק שתחשיב התשואה הוצג על-ידכם כמצג יסודי ועיקרי לעסקת ההלוואה

שביקשתם ממרשי ושעליו הוא הסתמך בבואו להתקשר עמך ולהלוות ממיטב כספו. הפרתו מובילה ללא כל ספק לביטול ההסכם ולצורך להשיב לו את הכסף בצירוף הפסדיו והוצאותיו.

21. הווה אומר, מרשי שוכנע להאמין שתוך כארבע שנים בלבד יזכה לראות את כספי קרן ההלוואה בחזרה ובצירוף תשואה, **בעוד שעד עתה, זמן שחלפו כמעט שש (6) שנים, מרשי מצוי**

בחיסרון כיס!

22. הסיפורים האינסופיים אודות העיכובים והאתגרים של הפרויקט לרבות עדכוני המשקיעים הרבים ששלחתם, אינם מעניינו של מרשי שכן הוא קיבל את כל המצגים לפיהם ביכולתו להסתמך על שיקול הדעת וניהול העסקה באופן מיטבי ובטוח, על כל המשתמע מכך.

23. על אף שבסעיף 2.8 להסכם השותפות נקבע ש"היה ולא תתאפשר מכל סיבה שהיא רכישת זכויות במקרקעין ו/או ייזום השקעות במקרקעין, וזאת מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בשותף הכללי, תבוא ההתקשרות בין הצדדים לסיומה, ובמקרה זה תפורק השותפות, ויחולקו סכומי ההשקעה בין השותפים כפי חלקם המיוחס בהון השותפות, וזאת לאחר ניכוי הוצאות ובצירוף ריביות ככל שיצטברו על פקדונות", **מעולם לא פעלת בהתאם להוראות סעיף זה אשר כמובן מהוות תנאי יסודי ועיקרי להסכם.**

24. נראה כי הדברים נעשו בדיוק להפך מהייעוץ שמרשי קיבל ממך תוך מצג שווא והטעייה.

25. רוצה לומר, הפרת ברגל גסה את מכלול החובות הרובצות לפתחך:

חובת האמון והזהירות, משלא התאמת את מבוקשו של מרשי והגדרת האפיק ההשקעתי אליו הוא מכוון אל עסקת ההלוואה שמכרתם לו בפועל ובנוסף הדרך בה ניהלת את הכספים ממועד קבלתם (שכן הם לא מצויים ברשותך למיטב הבנתו של הח"מ).

התאמת השירות לצורכי הלקוח – החתמתו של מרשי על הסכם שותפות כה ארוך טווח, מסוכן ומורכב, נעשה ללא כל התאמה לצרכיו האישיים וללא ראייה עתידית לצרכיו ולהנחיותיו כפי שניתנו בזמן אמת.

גילוי נאות – היית צריך להסביר ולגלות למרשי את כל העניינים המהותיים הקשורים לעסקה ולאפשר לו ללמוד על כך ובצירוף ייעוץ מקצועי.

במקרה של עסקה והסכם כה דרקוני ובעל סיכונים מיוחדים הרי שחלות עליך חובות אמון, זהירות וגילוי מוגברות והיה עליך לחשוף בפני מרשי את המשמעויות וההשלכות של ההלוואה.

26. מרשי שם את מבטחו בידיך, מילא את התחייבויותיו החוזיות ופעל בדיוק כפי שהתבקש ואילו אתה הולכת אותו שולל, נטלת את כספו ואינך מוצא לנכון להשיב לו אותו כמתחייב.

27. חזור והדגש, נסיבות המעשה מעידות על הפרת חובת הזהירות והאמונים כלפי מרשי.

28. בחינת המקרה על פרטיו ונסיבותיו מעלה כי מדובר בהתנהגות שננקטה תוך סטייה והפרה מובהקת של חובות האמון והזהירות המוטלות על משווקים של השקעות והלוואות לעסקאות נדל"ן לא כל שכן של השקעות אלטרנטיביות, עד כדי הטעייה של ממש.

29. כחלק יסודי מהתקשרות בעסקת הלוואה מורכבת, ארוכת טווח ובעלת היקפים כספיים משמעותיים, עליכם לספק הסבר מקיף אודות המודל העסקי והמשפטי של השותפות ועניינים

אחרים שנוגעים אליו כגון מהות ההלוואה על כל המשתמע מכך, אלא שבפועל לא ניתן למרשי כל הסבר כנדרש וכמתבקש ויתרה מזאת, אף ניתן לו הסבר שאינו תואם את ההסכם בפועל.

30. למידה של ההסכם מגלה שלמנהל הכללי הוענקו סמכויות מרחיקות לכת ואף מופרזות עדי כדי הרשאה לניגוד עניינים מובהק, מודל תגמול אבסורדי ותחרות עם עסקי השותפות, כאלו שגם יצמיחו לו טובות הנאה כאלו ואחרות. ברי שעמידתו של ההסכם במבחן הדין והפסיקה מוטלת בספק וזאת בלשון המעטה.

מכלול הזכויות שמוקנות למנהל הכללי של השותפות מהווה חריגה מסטנדרט התנהגות מקצועי סביר, אשר חושף את תכלית השותפות לסיכון משמעותי וברור לעין כך שמרשי לא היה נכנס לשותפות זו אילו היתה ניתנת לו ההזדמנות הסבירה ללמוד את ההסכם ואילו כנדרש מחובת האמון והזהירות המוטלת עליכם המידע שסיפקתם לו היה תואם את העסקה שעליה הוחתם בפועל.

התייחסות להסכם השותפות

31. ההסכם מניח תשתית לאי-סדרים, ניגודי-ענייניים מבניים, תחרות אסורה ושימוש לרעה בכספי המשקיעים ובתכלית השותפות.
32. חובת הזהירות הבסיסית של החברה המנהלת/שותף כללי היתה לוודא שהשותף המוגבל הפוטנציאלי, יקבל ייעוץ מבעלי מקצוע כגון עורך דין ויועצי השקעות למיניהם.
- 33. ואולם, אופן קרות האירועים בעניינו של מרשי, הנו מביך ומקומם ובניגוד לשיקול הדעת המקצועי והאתי הסביר ביותר.**
34. בנוסף, לצורך קיום חובת תום הלב במו"מ, שומה על החברה להציג מצגת מקיפה הסוקרת את תחומי הפעילות שבהם תעסוק השותפות על כל המשתמע מכך.
35. נראה שמעל לכל מדובר במעין "הסכם מתנה" לפיו השותף המוגבל נותן כספים במתנה לשותף הכללי, **כאלו שלא יוחזרו לו לעולם**. ההסכם מאפשר באופן אבסורדי לשותף הכללי לפעול בניגוד עניינים ולעשות בכספים ככל העולה על רוחו לרבות העברתם לפרוייקטים אישיים שלו תוך נטילת סיכון בלתי סביר וללא בטחונות וערבויות ראויים. ההסכם מקפח, דרקוני, מביך ומגוחך.
36. השימוש בכותרת "שותפות" הנו פיקטיבי ומכסה על מהותו האמיתית של ההסכם שהנו הלוואה. אין כל שותפות בהסכם עליו הוחתם מרשי. שמו נקבע לצרכי המנעות מרגולציה וממבחן הדין.

לסיכום

37. ידו של מרשי תהיה על העליונה בכל הליך שיפתח מאחר שגרסתו יצוקה, מנומקת ונתמכת באדנים עובדתיים ומשפטיים איתנים.
38. מרשי עשה דיי ועמד בכל הסטנדרטים החוזיים והמשפטיים המצופים ממנו.

39. לא ניתן להתעלם מכך שלא פעלת כנדרש עפ"י החוק והדין אל מול מרשי והוא יעמוד על קוצו של יוד

עד לקבלת האגורה האחרונה שמגיע לו.

40. לאור הפרות החוזרות ונשנות ובהתאם להסכמים ולהתחייבות שאתם חתומים עליהם ובתחשיב

פרק הזמן שחלף והריביות הרלוונטיות בכל מועד הנכם חבים למרשי סך 552,752 ₪ (בעבור קרן

ההלואה והריביות בלבד) אך ללא הוספת הוצאות, פיצוי עבור הפרת חוזה, גרימת עוגמת נפש, בזוז

הזמן ואובדן רווחים מעבר להתחייבויות שלכם.

41. לצורכי מכתב זה (מו"מ לצרכי ניסיון פשרה בלבד) אם וככל שתעבירו למרשי בתוך 7 ימים ממועד

קבלת מכתבי סך 450,000 ₪ מרשי יהיה מוכן לסיים את הפרשה ולשים אותה מאחוריו.

42. בהעדר התייחסות או הסדרה הוגנת וסופית של היחסים עמכם עד ליום 05.12.2023, מרשי הורני

לפתוח בהליכים משפטיים על כל המשתמע מכך, להגיש תביעות, לרבות פניות ותלונות למוסדות

ומשרדים ממשלתיים הרלוונטיים.

43. אין באמור לעיל ובמה שלא נאמר בו בכדי לפגוע בטענות מרשי כנגדכם.

בברכה,

נחתם

אלקטרונית

דרור הראל,

עו"ד

עורך דין חוזים דרור הראל מומחה בטיפול משפטי בהפרת חוזה ובהגשת מכתבי התראה ותביעות לצורך החזרת כספים ללקוחות.

לפרטים נוספים וייעוץ ראשוני צרו קשר 08-6384080