

חלק ראשון: כותרת

ת"א

בבית המשפט המחוזי
בירושלים

תאריך חתימת המסמך 18.7.2022.

כתב תביעה

בעניין:

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, מס' חברה 520021171

ע"י ב"כ עוה"ד נועם רוני (מ"ר 30914) /או מאור ישראלי (מ"ר 69002)

/או אח' ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין

רח' החרש 20 (מגדל ויתניה), תל-אביב 6761310

טל': 03-7109191; פקס': 03-5606555

דוא"ל: maoris@gornitzky.com

התובעת:

- נ ג ד -

1. עמותת מנהל קהילתי יובלים, ע"ר מס' 580570034

רח' ציילה 8, קרית יובל ירושלים

טל': 02-6414896; פקס: 02-6430069

דוא"ל: kiryaty@matnasim.org.il

ע"י ב"כ עוה"ד רפי אטינגר /או אח'

ממשרד אזולאי, אפיק, אטינגר ושות'

רח' יוסף ריבלין 1, ירושלים

טל': 02-6252666; פקס: 02-6252999

2. ציפורי - מרכז להכשרה ולמנהיגות בע"מ (חל"צ) (בשמה הקודם - מינהל קהילתי

"יובלים" בע"מ), ח.פ. 510729536

רח' דוד מרדכי מאיר 1, ירושלים, 91033

טל': 02-6753000; פקס: 02-6753001

דוא"ל: zipori@zipori.co.il

3. קובי כהן, ת.ז. 050053107

רח' בוכרוב 8, ירושלים 9662224

4. משה בורשטיין, ת.ז. 065565632

רח' גלבר 19, ירושלים 9675519

5. דור יצחק לוי, ת.ז. 311605786

רח' ציילה 8, קרית יובל, ירושלים

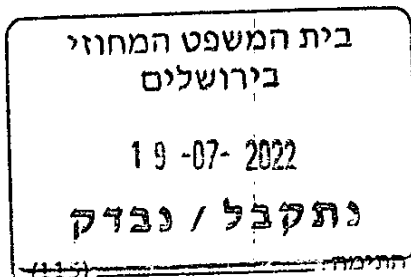
6. יאיר נפתלי ריס, ת.ז. 038831780

רח' חרצ"פ 60 דירה 6, ירושלים 9234232

7. שם טוב אמסלם, ת.ז. 010965671

רח' הגעש 2 דירה 4, מעלה אדומים 9855812

הנתבעים:



סוג התביעה ונושאה: תיק אזרחי בסדר דין רגיל; כספית; חוזית; עשיית עושר שלא במשפט; נזיקין.

הסעד המבוקש: סעד כספי.

סכום התביעה (לצורך אגרה) (נכון ליום הגשתה): 4,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

אגרה: 100,000 ₪ (50,000 ש"ח במועד הגשת כתב התביעה), בהתאם לתקנה 6 ופרט 8 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007.

קיים הליך נוסף בבית משפט או בבית דין בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובעת היא צד לו או הייתה צד לו: ת"א 9881-03-16 שיכון ובינוי נ' מינהל קהילתי "יובלים" (חלוט); בר"ע 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן (ניתנה החלטה ביום 13.4.2021); ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי (תלוי ועומד בפני בית המשפט המחוזי בירושלים).

הזמנה לדין

אל: עמותת מינהל קהילתי יובלים ע"ר

הואיל וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הגישה כתב תביעה זה נגדך, את/ה מוזמן/ת להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש/י כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

הזמנה לדין

אל: ציפורי - מרכז להכשרה ולמנהיגות בע"מ (חל"צ) (בשמה הקודם - מינהל קהילתי "יובלים" ע"ר)

הואיל וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הגישה כתב תביעה זה נגדך, את/ה מוזמן/ת להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש/י כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

הזמנה לדין

אל: מר קובי כהן

הואיל וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הגישה כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

הזמנה לדין

אל: מר משה בורשטיין

הואיל וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הגישה כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

הזמנה לדין

אל: מר דור יצחק לוי

הואיל וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הגישה כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפנייך.

הזמנה לדין

אל: מר יאיר נפתלי ריס

הואיל וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הגישה כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפנייך.

הזמנה לדין

אל: שם טוב אמסלם

הואיל וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הגישה כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפנייך.

חלק שני: תמצית הטענות בכתב התביעה

א. תיאור תמציתי של בעלי הדין

1. התובעת, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "התובעת" או "שיכון ובינוי") היא חברה פרטית המאוגדת בישראל שעיקר עיסוקה הוא בתחום הנדל"ן.
2. התובעת היא בעלת מלוא זכויות החכירה לדורות הבלעדית (ואף רשומה ככזו בלשכת רישום המקרקעין) במקרקעין הידועים כמתחם טיילור או כחלקות 138, 141 ו-142 בגוש 30412 המצויים בקריית יובל שבירושלים (לעיל ולהלן: "המקרקעין").
העתק נסחי הרישום של המקרקעין מצ"ב כנספח 1 לכתב תביעה זה.
3. הנתבעות 1 - 2, עמותת מינהל קהילתי יובלים (להלן: "העמותה") ומינהל קהילתי "יובלים" (ובשמה הנוכחי - ציפורי - מרכז להכשרה ולמנהיגות בע"מ, להלן: "החל"צ"), לשם הנוחות, יחד ולחוד, להלן: "המינהל הקהילתי"), הן מי שהתקשרו ביום 25.9.2006 עם התובעת בהסכם ברשות (אשר הוארך מידי פעם בפעם), כמפורט להלן, ואשר תקופת הרשות במסגרתו נסתיימה, **לכל הדעות ולכל המאוחר**, ביום 30.5.2021.
העתק תדפיס רשם העמותות של הנתבעות 1 מצ"ב כנספח 2 לכתב תביעה זה.
העתק תדפיס רשם החברות של הנתבעות 2 מצ"ב כנספח 3 לכתב תביעה זה.
4. כמפורט בתובענה זו, המינהל הקהילתי (דהיינו, הנתבעות 1-2 ו/או כל מי שנכנס בנעליהן ו/או בהרשאתן כמחזיק במקרקעין לצורך פעילותן) **הפר את התחייבויותיו המפורשות כלפי התובעת**, באשר לא זו בלבד שהוא מסרב לפנות את המקרקעין בניגוד להסכמים שנחתמו עמו, בניגוד לפסק דין ובניגוד לדין וללא תשלום כל דמי שימוש לתובעת, אלא שהוא **מגדיל לעשות שעה שהוא גם קיים ומקיים פעילות עסקית המניבה לו הכנסות, על חשבונה של התובעת, שלא כדין ותוך הפרת ההסכמים שנחתמו עימו**.
5. הנתבעים 3 - 4 הם מי שחתמו על **ערבות אישית**, כלפי התובעת, לקיום כל התחייבויותיו של המינהל הקהילתי על פי ההסכם (יחד להלן: "הערבים").
6. הנתבע 5, דור יצחק לוי, הוא מי שלמיטב ידיעת התובעת משמש כיום **כיו"ר העמותה מינהל קהילתי יובלים וחבר ועד העמותה** (להלן: "כיו"ר המינהל"), ובין היתר, נושא באחריות אישית ו/או כנושא משרה בעמותה כלפי התובעת בעניינים נושא תובענה זו.
7. הנתבע 6, יאיר נפתלי ריס, הוא מי שלמיטב ידיעת התובעת משמש כיום כמנכ"ל המינהל הקהילתי ומכוון את פעילותה (להלן: "מנכ"ל העמותה"), ובין היתר נושא באחריות אישית ו/או כנושא משרה בעמותה כלפי התובעת בנושאים נושא תובענה זו.
8. הנתבע 7, שם טוב אמסלם, הוא מי שלמיטב ידיעת התובעת משמש כמנכ"ל החל"צ ומכוון את פעילותה (להלן: "מנכ"ל החל"צ"), ובין היתר נושא באחריות אישית ו/או כנושא משרה בחל"צ כלפי התובעת בנושאים נושא תובענה זו.

ב. הסעד המבוקש באופן תמציתי

9. לאור הטעמים שיפורטו בכתב תביעה זה ובהמשך ההליך, יתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעים לדין וכן לחייב את הנתבעים (ביחד ולחוד) לשלם לתובעת את סך התביעה (שהוא מועמד לצרכי אגרה) 4,000,000 ש"ח, בתוספת הצמדה וריבית כחוק, ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.
10. הסעד הכספי המבוקש הינו בגין צירופן של העילות הנטענות שלהלן שתוכנה בתביעה:
- א. **הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם בר הרשות על סך של 500,000 ₪ בגין כל אחד ואחת מההפרות היסודיות של ההסכם בשבע השנים עובר להגשת תביעה זו;**
- ב. **הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם בר הרשות על סך של 5,000 דולר ארה"ב ליום בגין כל יום איחור בפינוי המקרקעין;**
- ג. **דמי שימוש הראויים במקרקעין החל מהמועד בו היה צריך המינהל הקהילתי לפנות את המקרקעין (לכל המאוחר 30.5.2021) ועד למועד הגשת תביעה זו;**
- ד. **מלוא ההכנסות (עשיית העושר) אותן הפיק המינהל הקהילתי מצדדי ג' שונים בשל הפעלת עסקים פרטיים במקרקעין בניגוד להוראות הסכם בר הרשות;**
- בנוסף, יתבקש בית המשפט הנכבד להשית על הנתבעים את מלוא הוצאותיה הריאליות של התובעת בתובענה זו, לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ כדין.
11. כאמור לעיל, הסך מועמד לצרכי התביעה על סכום התביעה (והוא רלבנטי רק בגין לעילות ונזקים שנוצרו עד למועד הגשת תביעה זו, כשנה לאחר המועד שבו הסתיים הסכם בר הרשות). התובעת שומרת על זכותה לתבוע נזקים נוספים לרבות כאלו שאינם ידועים לה כיום ו/או נזקים שעוד צפויים להיגרם לה ו/או שיגרמו לה לאחר הגשת כתב תביעה זה, כתוצאה מהפרותיהם ו/או מעשיהם ו/או מחדליהם של הנתבעים, כמו גם, לעתור לבית המשפט הנכבד בכל סעד ו/או הליך אחרי (זמני ו/או בכלל) שיידרש (ככל שיידרש).
- ג. תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומועד היווצרותה**
12. **ענייננו בתביעה שעניינה הפרה בוטה של הסכם שנחתם בין הצדדים (המובטח בערבות), תוך עשיית עושר, שלא כדין ובניגוד להסכם, על חשבונה של התובעת.**
13. **ובמה דברים אמורים? – בין התובעת לבין המינהל הקהילתי נחתם בהסכם בר רשות (אשר הוארך מידי פעם בפעם באמצעות הסכמים נוספים), כאשר תקופת הרשות על פי הסכמים אלו הסתיימה, לכל המאוחר, ולכל הדעות, ביום 30.5.2021.**
14. **ההסכם האחרון שנחתם בין התובעת למינהל הקהילתי (ביום 8.6.2016) נחתם כהסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 19.6.2016, במסגרת הליך משפטי שניהלה התובעת כנגד המינהל הקהילתי, לאחר שהאחרון הפר את ההסכם ברגל גסה (בין היתר באי ביצוע תשלומים על פיו ובאי פינויו במועד).**
15. **כפי שעוד יפורט להלן, במסגרת הסכם בר הרשות במקרקעין שנחתם מול המינהל הקהילתי, הצהיר המינהל הקהילתי והתחייב כי השימוש במקרקעין יהיה לפעילות ספורט או פעילות חברתית בלבד.**

16. דא עקא, שעל אף הצהרות והתחייבותו אלו, הפר המינהל הקהילתי (והעומדים בראשו) ועודנו מפר את ההסכמים שנחתמו עימו בהפרות יסודיות ומתמשכות. הפרות אלו באות לידי ביטוי בכך:
- א. שהוא ממשיך להחזיק במקרקעין שלא כדין ולא מפנה את הנכס. בהקשרים אלו אף 'נאחזי המינהל הקהילתי בצו מניעה שניתן בתיק שהגיש צד ג', שבו הוא אינו תובע, וכאשר הליך משפטי שהמינהל הקהילתי עצמו יזם למניעת פינויו מהנכס עם תום הסכם בר הרשות - הסתיים כבר ביום 30.5.2021, וכל זאת ללא תשלום דמי שימוש ראויים בגין האחזקה (הפסולה והנוגדת) במקרקעין; ולא פחות חמור מכך -
- ב. שהמינהל הקהילתי הפר את ההסכם בהפרות יסודיות בתקופת הסכם בר הרשות, וממשיך בהפרות יסודיות אלו גם כעת לאחר פקיעתו, בכך שהוא מקיים במקרקעין פעילויות עסקיות שונות על ידי גורמים פרטיים שונים, לרבות הפעלת גני ילדים ומסגרות פרטיות אחרות, וזאת בניגוד להוראות הסכמי בר הרשות ותוך התעשרות על גבה של התובעת.
17. ההפרות היסודיות של הסכם בר הרשות על ידי המינהל הקהילתי נעשו באחריות, בידיעת ובהכוונת נושאי המשרה שבעמותה ובחל"צ, הנושאים באחריות אישית וכנושאי משרה בהן כלפיה, בין היתר, לאחר שהותרה בהם גם באופן אישי בעניין.
18. ההפרות היסודיות הללו והנוק שנגרם גם מקימות עילה לתובעת כלפי הערבים.
19. בנסיבות אלו, פונה התובעת ברירה אלא לפנות לבית משפט נכבד זה, על מנת שיחייב את הנתבעים בתשלום הפיצויים ו/או הנוקים ו/או חסרון הכיס שנגרמים לתובעת, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.
- ד. העובדות המקנות סמכות לבית המשפט
20. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה זו, בין היתר, שמקום המעשה ו/או המחדל נשוא התובענה הוא בירושלים ובשים לב לשווי התובענה ולסעדיה (תקנה 7א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018).

חלק שלישי: פירוט התביעה לגופה

- א. רקע עובדתי נדרש לתובענה**
21. עד לשנת 1998 חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ, אגודה שיתופית בבעלות ההסתדרות הכללית החדשה (להלן: "חברת העובדים"), חכרה את המקרקעין בחכירה לדורות.
22. ביום 15.11.1998 נחתם בין חברת העובדים לבין התובעת (אז שיכון עובדים) הסכם, במסגרתו רכשה התובעת את מלוא זכויותיה של חברת העובדים ביחס למקרקעין.
- העתק הסכם רכישת המקרקעין מצ"ב כנספח 4 לכתב התביעה זה.
23. במרוצת הזמן, נרשמו זכויות החכירה של התובעת במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, כך שכיום היא רשומה כחוכרת המקרקעין.
24. לבקשת המינהל הקהילתי, הסכימה התובעת לאפשר למינהל הקהילתי לעשות שימוש, זמני, במקרקעין. במסגרת זו, ביום 25.9.2006 נחתם בין שיכון ובינוי לבין המינהל הקהילתי **הסכמי בר רשות במקרקעין** במסגרתם קיבל המינהל הקהילתי רשות להשתמש בחלק מהמקרקעין לטובת פעילות ספורט ופעילות חברתית לנוער ולקהילה.
25. ביום 30.7.2007, לאחר שניתן פסק דין להפסקת השימושים שנעשו בחלק מהמתחם, נחתם בין הצדדים **הסכם בר רשות נוסף** (אשר החליף את ההסכם משנת 2006) (לעיל ולהלן: "הסכם בר הרשות").
- העתק מהסכם בר הרשות מיום 30.7.2007 מצ"ב כנספח 5 לכתב התביעה זה.
26. במסגרת הסכם בר הרשות, הוסכם בין הצדדים, בין היתר, כדלקמן:
- "והואיל ושיכון עובדים נותנת בזאת הסכמתה, כי בר הרשות יקבל את הרשות וישתמש בנכסים... לטובת פעילות ספורט ופעילות חברתית לנוער ולקהילה... אך ורק בכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף למילוי התחייבויות בר הרשות ע"פי הסכם זה להלן, ובמיוחד בידיעה כי הרשות ניתנת לביטול בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי שי שיכון עובדים וללא כל נימוק... והואיל וידוע לבר הרשות כי שיכון עובדים רכשה את הזכויות במתחם טיילור וזאת לצורך שינוי תכנון הקרקע להקמת מבני מגורים במתחם טיילור ובהתאם כי הרשות המבוקשת הינה ארעית, זמנית, הניתנת לביטול בכל עת, לפי שיקול דעתה של שיכון עובדים. והואיל ובר הרשות מתחייב לשתף פעולה עם שיכון עובדים בכל הנוגע לתכנון מבני המגורים במתחם טיילור ולקידום תכניות בניין עיר וכיר"ב".
27. עוד הוסכם במסגרת הסכם בר הרשות (סעיף 2 להסכם), ביחס למטרת הרשות כדלהלן:
- "שיכון עובדים נותנת בזאת לבר הרשות רשות לשימוש בנכס, בתקופה הנקובה בהסכם זה... להשתמש בנכס לצורך קיום פעילות ספורט ופעילות חברתית אחרת לכלל הציבור, לתקופה הנקובה בהסכם זה, ולמטרה זו בלבד.
- כל שימוש אחר על ידי בר הרשות יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, היורדת לשורשו של הסכם זה".

28. דוק - הרשות שניתנה למינהל הקהילתי בנכס הייתה למטרות המפורשות הנקובות בו (שעיקרן ספורט ופעילות חברתית) ולא לשום מטרה אחרת ובוודאי ובוודאי לא למטרת ניהול עסקים או פעילויות עסקיות אחרות, וכי רשות זו ניתנה על דעת זו בלבד (היא משורשו של ההסכם, כאמור).
29. עוד הוסכם במסגרת הסכם בר הרשות כי נתבעים 3-4, ישמשו כערבים ביחד ולחוד להתחייבויות המינהל הקהילתי. וזו לשונו של סעיף 12.2 להסכם בר הרשות:
- "הערבות תהיה ניתנת למימוש בכל מקרה של הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות בר הרשות על פי הסכם זה כדי שיעור הנזק ו/או ההוצאה ו/או התשלום שיגיע לשיכון עובדים בעת ההפרה, אולם משלא יפונה הנכס במועד הפינני, תהיה שיכון עובדים רשאית לתבוע מהערבים את הפיצויים המוסכמים על פי האמור בסעיפים 15.2 ו-15.3 להלן".
- העתק כתב הערבות מצ"ב כנספח 6 לכתב תביעה זה.
30. ביום 2.8.2010 נחתם הסכם נוסף בין הצדדים, במסגרתו הוסכם, בין היתר, על הארכת תקופת הרשות בתקופה נוספת, עד ליום 31.12.2012 באותם התנאים ועל פי אותן ההתחייבויות אותן קיבל על עצמו המינהל הקהילתי בהסכם בר הרשות (ר' הואיל רביעי להסכם זה). במסגרת הסכם זה, הוארכה גם הערבות האישית של הערבים להסכם בר הרשות, כך שהיא תמשיך לשמש להבטחת קיום התחייבויות המינהל הקהילתי גם לתקופה הנוספת:
- "הואיל ושיכון ובינוי הסכימה להאריך את תקופת ההסכם ב-36 חודשים, החל מיום 31.5.2010 וכלה ביום 13.12.2012 (להלן: "הארכת ההסכם"), בכפוף לחתימתנו על כתב הארכת ערבות זה ובהסכמתנו לכך שכתב הערבות ושטר החוב בתוקף למשך תקופת הארכת הרשות".
31. המינהל הקהילתי הפר את הסכם בר הרשות, בין היתר באי תשלום דמי השימוש על פיו וגם באי פינוי המתחם בתום תקופת הסכם בר הרשות.
32. משכך, נאלצה התובעת להגיש בשנת 2016 תביעה לסילוק יד ותביעה כספית לבית המשפט השלום בירושלים (ת"א 9881-03-16, להלן: "תביעת הפינוי").
33. לאחר דין ודברים שניהלו הצדדים לאחר הגשת תביעת הפינוי, לפני משורת הדין, הואילה התובעת לחתום ביום 8.6.2016 על הסכם פשרה במסגרתו הוסכם עם המינהל הקהילתי, בין היתר, על הארכת תקופת בר הרשות עד ליום 30.5.2021 (להלן: "הסכם הפשרה"). במסגרת הסכם הפשרה נקבעו מספר תנאים מתלים, בין היתר בסעיף 3 להסכם, לפיהם:
- "תוקף הארכת הסכם בר הרשות מותנה במילוי מלוא התחייבויות המנהל, העמותה והערבים, על פי הסדר הפשרה המצורף אף הוא לכתב הארכה זה, כחלק בלתי נפרד ממנו".
34. הסכם הפשרה אף קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט השלום בתביעת הפינוי.
- העתק הסכם הפשרה ופסק הדין מצ"ב כנספח 7 לכתב התביעה זה.
35. דוק - על פי הסכם הפשרה, הארכת תקופת הרשות לה נאותה התובעת, הייתה באותם התנאים ועל פי אותן התחייבויות אותן קיבל על עצמו בר הרשות. בהסכם (ר' הואיל השביעי להסכם הפשרה).
36. במסגרת הסכם הפשרה התחייבו המנהל הקהילתי, בין היתר, בהאי לישנא:

"בד בבד מצהירים ומתחייבים העמותה והמנהל, במאוחד ובנפרד, כי לא תועבר וגם/או לא תומחה וגם/או לא תיעשה כל טרזאקציה בזכות בר הרשות על פי הסכם בר הרשות או הסכם ההארכה, לכל צד ג' שהוא. וכי חל איסור מוחלט להעביר את זכות בר הרשות לצד ג' אחר, הרשות לא ניתנת להעברה בכל דרך או מכל סיבה שהיא, לרבות לא לגוף הנשלט ע"י העמותה או המנהל...".

37. ביום 26.11.2019 העבירה התובעת למינהל הקהילתי הודעה בדבר ביטול זכות בר הרשות. במסגרת ההודעה נתבקש המנהל הקהילתי לפנות את המתחם בתוך 90 יום ממועד קבלת הודעת הפינוי כנדרש בהסכם בין הצדדים.

העתק מכתב הפינוי מיום 26.11.2019 מצ"ב **כנספח 8** לכתב התביעה זה.

38. ביום 19.2.2020 שלח המינהל הקהילתי, באמצעות עורך דינו, תגובה להודעת הפינוי במסגרתה הובהר כי העמותה תתנגד לכל ניסיון של התובעת לפנותה מהנכס (ר' סעיף 5 למכתב).

העתק מכתב התגובה מיום 19.2.2020 מצ"ב **כנספח 9** לכתב התביעה זה.

39. לאחר דין ודברים נוסף שהתנהל בין הצדדים, הואילה בטובה התובעת לדחות את מועד הפינוי (אשר היה אמור להתבצע עד ליום 4.3.2020) עד ליום 1.6.2020.

40. אלא שהמינהל הקהילתי לא קיים (שוב) את הסכם בר הרשות עליו חתם (ואת פסק הדין שניתן בעניין) ולא פינה את הנכס במועד שנדרש לכך.

41. בצר לה, פנתה התובעת לבית המשפט הנכבד למתן סעד של פינוי ואכן, ביום 12.1.2021 לאחר שהמינהל הקהילתי עמד בסירובו לפנות את המקרקעין, קיבלה התובעת פסיקתה מאת בית המשפט השלום בירושלים (על ידי כבי הרשם הבכיר אהרון אורנשטיין) במסגרתה נקבע באופן חד משמעי ושאינו משתמע לשני פנים כדלקמן:

"ניתן בזאת צו לסילוק ידן של הנתבעות או כל מי מטעמן, לרבות כל אדם והפץ.. וזאת בתוך 90 יום ממועד מסירת הודעה פינוי אשר נמסרה לנתבעת 2 ביום 22.11.2020".

42. ביום 17.2.2021 הגיש המנהל הקהילתי בר"ע על מתן הפסיקתה במסגרת הליך בר"ע 37474-02-21 **מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן (להלן: "הבר"ע)** וכן עתר למתן צו עיכוב ביצוע ביחס לפסיקתה.

43. בד בבד עם הגשת הבר"ע, הוגשה גם תביעה נוספת, ת"א 37194-02-21 **טיילור ואח' נ' שו"ב (להלן: "תביעת ההקדש")**, אליה צורף המינהל הקהילתי כ"נתבע פורמלי", בה טענו התובעים (בהליך הנ"ל) כי המקרקעין נשוא התביעה הינם הקדש ציבורי ועל כן ביקשו צו זמני להמשך **הפעילות הציבורית** במקרקעין.

44. במסגרת הליך הבר"ע ותביעת ההקדש ניתנה ביום 10.3.2021 החלטה על ידי בית המשפט הנכבד (בשני ההליכים יחד), לפיה, ביחס להליך הבר"ע, יש ליתן צו למניעת פינוי המנהל הקהילתי מהנכס עד ליום 30.5.2021, בכפוף להפקדת ערובה בסך 50,000 ₪ על ידי המינהל הקהילתי.

45. אלא שבפועל, המינהל הקהילתי התעלם (שוב) בגסות מהחלטת בית המשפט ולא שילם כלל את הערובה.

46. התוצאה המשפטית הברורה היא שמיום 30.5.2021 פקעה בכל צורה שהיא כל זכות של המינהל הקהילתי על פי הסכם בר הרשות, ומאותו מועד והלאה הוא מצוי בהפרה יסודית, ארוכה עמוקה ומתמשכת של הסכם בר הרשות.

דהיינו, מי שהתחייב באופן שאינו משתמע לשתי פנים, בהסכם פשרה, בפסק דין ובערבות, כי עם תום זכותו על פי הסכם בר הרשות ימנה את הנכס לאלתר, ומי שגם יזם הליך משפטי לעצור פינוי זה - ונכשל, החליט 'לצפצף' על ההסכם, הערבות ופסק הדין - ולא לפנות.

47. ודוק - יובהר כי אכן במסגרת תביעת ההקדש (כאמור - תביעה של צד ג', אשר העמותה היא רק משיבה פורמאלית בו), ניתן על ידי בית המשפט צו מניעה אשר על פיו ניתן 'היתר' להמשך הפעילות הציבורית במקום עד להכרעה בתביעת ההקדש (ובר"ע שהגישה עליו התובעת לבית המשפט העליון נדחתה).

ברם, קיומו של צו המניעה בתביעת ההקדש אינו אפילו עלה תאנה שיכול להצדיק את ההפרה היסודית המתמשכת של הסכם בר הרשות /או את המשך הנוכחות של המנהל הקהילתי בנכס /או להוות עלה לאי תשלום הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית זו.

איש לא חייב את הנתבעים להמשיך ולהפר את ההסכם עליו חתמו גם לאחר מתן צו המניעה ומי שהמשיך לעשות כן, ומנהלי התאגידים בראשם, עשה זאת בידועין כי מדובר "בעלה תאנה" - (שכאמור ניתן בתביעה שהם רק נתבעים פורמליים בה).

48. זו אף זו - העובדה שניתן צו מניעה המאפשר את המשך הפעילות הציבורית במקום (הגם שאין הדבר מחייב את היאחזות המנהל הקהילתי במקום ואת אי פינויו שלו (אם בכלל), אינו בבחינת 'הכשר' שלא לשאת (אפילו כשהחזקה "נוגדת" את רצון הבעלים ופסולה) החל ממועד פקיעת הסכם בר הרשות דמי שימוש ראויים ומלאים בגין השימוש שעושה המנהל הקהילתי בנכס, שלא כדין. ודוק - בשום מקום לא ניתן, ואף לא התבקש, המשך החלת הוראות הסכם בר הרשות לאחר שזה פקע. לא ולא. כל שניתן היה מניעת הפסקת הפעילות במקום.

העתק ההחלטה בעניין צו המניעה מיום 10.3.2021 מצ"ב בנספח 10 לכתב התביעה זה.

49. אך לא די רק בהפרה היסודית ביחס לאי הפינוי.

50. במהלך בירור תביעת ההקדש התברר שבמשך תקופה ארוכה, וככל הנראה לפחות ב- 7 השנים האחרונות, הפר המינהל הקהילתי את הסכם בר הרשות בהפרה יסודית והתעשר על חשבון התובעת. הפרה והתעשרות זו באו לידי ביטוי בכך שהמנהל הקהילתי המפעיל בנכס של התובעת עסקים פרטיים באופן שנוגד במפורש את הצהרותיו והתחייבויותיו בהסכם בר הרשות, והפיק מהם רווחים.

51. בתקופת הסכם בר הרשות סברה התובעת, כי המינהל הקהילתי מפעיל פעילויות ציבוריות בלבד במקרקעין כמוסכם בהסכם בר הרשות, כמו גם שהוא מקיים באדיקות את האיסור על המחאת זכויותיו על פי הסכם בר הרשות /או עשיית דיספוזיציה כלשהי במקרקעין.

52. אלא שבמסגרת תצהיר שהוגש במסגרת ההליך המשפטי המתנהל, נתחוויר לתובעת לתדהמתה הרבה, כי המינהל הקהילתי מפעיל עסקים פרטיים במקרקעין, וזו אף זו, שכאמור, במסגרת היאחזותו הפסולה במקרקעין, ממשיך להפר המינהל הקהילתי את תנאי הסכם בר הרשות (שאינו בתוקף עוד) גם בכך.

53. כך למשל, במסגרת תצהירים שהוגשו ביום 4.3.2021 (כתמיכה לבקשה שהוגשה במסגרת תביעת ההקדש), הצהירו גננות הפועלות במתחם כי הן עובדות כגננות בגנים פרטיים המצויים במקרקעין (גן "פלפלת" ו- גן "בכפר" - ר' סעי' 1 לתצהירים).
- העתק התצהירים כפי שהוגשו מצ"ב כנספח 11 לכתב התביעה זה.
54. עם היוודע לתובעת בדבר הפעילות העסקת הנ"ל, פנתה התובעת לב"כ המינהל הקהילתי במכתב בו ציינה התובעת, כי הופתעה לגלות את ההודאה בעניין הפעילות העסקית במקרקעין, וכי היא רואה בכך עניין תמור שמהווה הפרה יסודית של הסכם בר הרשות.
55. עוד, ביקשה התובעת מהמינהל הקהילתי להפסיק לאלתר את הפעילות בכלל העסקים שפועלים בניגוד להוראות ההסכם, למסור לידיה חשבונות ודיווח מלא ומגובה לרבות פירוט הפעילויות, מימונו, והצדדים המעורבים בעניין וכן להעביר לידיה כל תמורה שהועברה עבור פעילויות אלו שלא כדין.
- העתק מכתבה של התובעת מיום 10.5.2021 מצ"ב כנספח 12 לכתב התביעה זה.
56. למרבה הצער, ב"כ המינהל הקהילתי הודה, בהודאת בעל דין, במכתב התגובה כי אכן פועלים במתחם עסקים (גנים) פרטיים. יחד עם זאת בתמצית, טען המינהל הקהילתי (בכל הכבוד, טענה תמוחה) לפיה משעה שעמותת המינהל הקהילתי היא גוף ללא כוננת רווח, יש לדאות בפעילות עסקית של גנים פרטיים שמייצרת רווח כפעילות קהילתית.
- העתק מכתב התשובה מטעם המינהל הקהילתי (באמצעות בא כוחו) מיום 3.6.2021 מצ"ב כנספח 13 לכתב התביעה זה.
57. מדובר איפוא בהפרה יסודית, וביודעין, שהפיקה למנהל הקהילתי רווח המקנה לתובעת סעד כספי וסעד בעשיית עושר שלא במשפט.
58. אין ולא יכולה להיות מחלוקת שהמכתב הנ"ל והדרישה הזו הגיעה לידיעת חברי ועד העמותה והנהלת החל"צ, וכי הם יודעים, ואו היו צריכים לדעת. הפרה יסודית זו, התעשרות שלא כדין זו ואודות חדרשיה לחדול ממנה.
59. לסיכום, המינהל הקהילתי ממשיך להחזיק בכוח במקרקעין שלא כדין ועל אף שכלו כל הקיצין והמועדים האפשריים אשר אפשרו לו (לשיטתו) להחזיק במקרקעין ומנהליו ונושאי המשרה בו ממשיכים להפר את ההסכם בהפרות יסודיות ולעשות עושר שלא במשפט על גבה, בידיעה מלאה על אודות טענות התובעת כי הדבר נעשה בניגוד מפורש להתחייבויותיו והצהרותיו של המינהל הקהילתי בהסכם בר הרשות.
60. אגב אורחא יוער, כי במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד מיום 10.3.2021, בכל הצניעות, קיבל בית המשפט הנכבד את כל טענות התובעת ביחס לעילה המופרכת וסיכויי תביעת ההקדש וקבע, בין היתר, בלשון מאופקת וצנועה, כי קיים "קושי רב בשיטת התובעים" (סעי' 13 להחלטה) וכי "סיכויי התביעה אינם נחזים כגבוהים, וזאת בלשון המעטה" (סעי' 27(א) להחלטה).
61. דהיינו - שהחלטתו של המנהל הקהילתי ושל האורגנים שלו, לרבות הנהלת העמותה והנהלת החל"צ להמשיך ולהפר את הסכם בר הרשות בהפרות יסודיות ומתמשכות אחרי שפקע הסכם בר הרשות ביום 30.5.2021 וכאשר הניסיון המשפטי של המנהל הקהילתי נכשל, וחורף המצב

המשפטי, לא לפנות את הנכס ו/או לכל הפחות לצמצם את השימוש בו; להמשיך לקיים בו פעילות עסקית אסורה ולהפיק רווח על חשבון קניינה של התובעת ולשהות בו ללא תשלום דמי שימוש ראויים - כל אלו הן החלטות שנעשו תוך נטילת סיכון בלתי סביר ולא יתכן שהתבססה על יעוץ משפטי בר קיימא ומי שקיבל אותן נושא גם באחריות אישית לתוצאות ההחלטה.

ב. עילות התביעה

62. התובעת תטען כי -
- (א) המנהל הקהילתי (העמותה והחל"צ יחדיו) הפרו את התחייבויותיה החוזיות האמורות כלפי התובעת, ופגעה בזכויותיה של התובעת לפי הוראות חוק התזוים (חלק כללי), תשל"ג-1973;
- (ב) המנהל הקהילתי עשה עושר ולא במשפט על חשבונה של התובעת והפיק הכנסות ורווח, בכך שעשתה שימוש עסקי במקרקעין (הפעלת עסקים והפקת רווחים), בניגוד להתחייבויות המפורשות בהסכם בר הרשות;
- (ג) הערבים חבים בכל הסעדים הכספיים בהם חב המינהל הקהילתי מכח כתב הערבות שחתמו כלפי התובעת ומכח היותם ערבים ביחד ולחוד להתחייבויות המינהל הקהילתי;
- (ד) יו"ר העמותה חייב בכל הסעדים הכספיים כלפי התובעת מכח הפרת סעיף 27 לחוק העמותות, תש"ם-1980, וכן חייב באופן אישי כלפי התובעת;
- (ה) מנכ"ל העמותה חייב בכל הסעדים הכספיים כלפי התובעת מכוח הפרת סעיפים 252-253 לחוק החברות, וכן חייב באופן אישי משעה שהיה מעורב באופן אישי בכל החליכים שתוארו לעיל.
- (ו) מנכ"ל החל"צ חייב בכל הסעדים הכספיים כלפי התובעת מכוח הפרת סעיפים 252-253 לחוק החברות, וכן חייב באופן אישי כלפי התובעת;
63. אחריות הנתבעים למעשים ולמחדלים מושא תובענה זו הינה ביחד ולחוד. למען הסר ספק, בכל מקום בו ישנה התייחסות לנתבעים ו/או מי מהם, הכוונה היא גם לכל מי מטעמם ו/או כל מורשיהם ו/או שלוחיהם ו/או נציגיהם.

ג. הסעדים המבוקשים

64. לאור האמור בתובענה זו, ובשל מעשי ומחדלי הנתבעים כמפורט בתובענה זו, והנזקים שאלו גרמו לתובעת, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על סעד כספי, לפיו הנתבעים (ביחס ולחוד) יפצו את התובעת בסכום של 4,000,000 ש"ח. סכום זה כולל בתוכו את ראשי הנזק הבאים:
- (א) הפיצוי מוסכם (הקבוע בסעיף 15.2 להסכם בר הרשות) על סך של 500,000 ₪ בגין כל אחת ואחת מהפרות ההסכם שתוארו להלן במרוצת 7 השנים שקדמו למועד הגשת התביעה (וקיימות, לכל הפחות 5 הפרות כאמור, כמתואר לעיל);
- (ב) הפיצוי המוסכם בגין איחור בפינוי המקרקעין (הקבוע בסעיף 15.3 להסכם בר הרשות) בסך של 5,000 דולר ארה"ב ליום (שווה ערך ל- 17,000 ₪ נכון למועד הגשת תביעה זו, שנקבע כפיצוי מוסכם בגין ומבלי שהתובעת תצטרך להוכיח נזק ו/או אבדן רווח. הפיצוי חושב החל מיום 30.5.2021 ועד מועד הגשת כתב תביעה זה. אולם מובהר כי התובעת שומרת לעצמה הזכות לעדכן את סכום הפיצוי עד למועד הפינוי בפועל;

(ג) דמי שימוש ראויים במקרקעין החל מהמועד בו היה צריך המינהל הקהילתי לפנות את המקרקעין, לכל המאוחר (30.5.2021) ועד למועד הגשת תביעה זו הנאמדים בסך של יפחת מ- 80 ש"ח למ"ר בנוי ו- 15 ש"ח למ"ר לשטח לא בנוי;

(ד) מלוא ההכנסות אותן הפיק המינהל הקהילתי ו/או מי מטעמו מצדדי ג' שונים בשל הפעלת עסקים פרטיים במקרקעין (ובהם מעונות היום). משעה שהמנהל הקהילתי סרב ליתן חשבונות או למסור כל מידע על היקף ההכנסות שבפועל, גם סעד זה מתבקש, בשלב זה על דרך האומדנא. לצרכי אגרה מועמדים צירופם של הסכומים הללו על סך של 4,000,000 ש"ח למועד הגשת התביעה.

65. כמו כן מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן כל סעד אחר שימצא לנכון בהתאם לשיקול דעתו, כצודק ונכון בנסיבות העניין.

66. התובעת שומרת על מלוא זכויותיה לתבוע כל סעד נוסף ו/או לעדכן את סעדי התביעה, בהתאם לדין.

סוף דבר

67. נוכח כל הטעמים והנימוקים שהובאו לעיל, קל וחומר לנוכח משקלם המצטבר של הדברים, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעים לדין ולפסוק כנגדם את הסעדים המבוקשים במסגרת כתב תביעה זה.

68. כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעים בתשלום הוצאות התובעת, לרבות בשכ"ט ועו"ד, והכל בצירוף מע"מ כדין.

69. למען הזהירות בלבד, התובעת תבקש להבהיר, כי בגדר תביעה זו היא תובעת את החבויות הכספיות הידועות לה וכפי שהתגבשו נכון למועד הגשת התביעה. לפיכך, התובעת שומרת על זכותה לתקן את תביעתה זו וכן לפצל (ככל שיתחייב) את עילותיה ו/או סעדיה על מנת לתבוע את הנתבעים, בכל עילה וסעד אחרים ו/או נוספים הקיימים לה.

נועם רוני, עו"ד
גורניצקי ושות', עורכי דין
ב"כ התובעת

תוכן עניינים

| מס' עמ' | שם הנספח | מס' |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----|
| 17 | העתק נסחי הרישום של המקרקעין | 1 |
| 21 | העתק תדפיס רשם העמותות של הנתבעת 1 | 2 |
| 24 | העתק תדפיס רשם החברות של הנתבעת 2 | 3 |
| 28 | העתק הסכם רכישת המקרקעין מיום 15.11.1998 | 4 |
| 36 | העתק מהסכם בר הרשות מיום 30.7.2007 | 5 |
| 47 | העתק כתב הערבות | 6 |
| 49 | העתק הסכם הפשרה מיום 8.6.2016 ופסק הדין מיום 19.6.2016 | 7 |
| 54 | העתק מכתב הפינוי מטעם התובעת מיום 26.11.2019 | 8 |
| 56 | העתק מכתב התגובה מיום 19.2.2020 | 9 |
| 59 | העתק ההחלטה בעניין צו המניעה מיום 10.3.2021 | 10 |
| 70 | העתק תצהירי הגנות כפי שהוגשו ביום 3.3.2021 | 11 |
| 74 | העתק מכתבה של התובעת מיום 10.5.2021 | 12 |
| 81 | העתק מכתב התשובה מטעם המינהל הקהילתי (באמצעות בא כוחו) מיום 3.6.2021 | 13 |

נספח 1

העתק נסחי הרישום של המקרקעין

עמ' 17

1

תאריך 08/12/2021
ד' טבת תשפ"ב
שעה: 14:35

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 319067

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30412 חלקה: 138

| | | | | | |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 22937/2011 | מיום: | 06/10/2011 | סוג שטר: | פרצלציה לא רצונית |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|

תיאור הנכס

| | | | | | |
|----------------|-----------|--|--|--|--|
| רשויות | שטח במ"ר | | | | |
| עיריית ירושלים | 19,679.00 | | | | |

המספרים הישנים של החלקה

30412/119

בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | החלק בנכס | בשלמות |
|--------------|------------|------------|------------------|-----------|--------|
| 22937/2011/1 | 06/10/2011 | חלוקה | קרן קיימת לישראל | | |

הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | הערות |
|--------------|------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 22742/2019/2 | 11/07/2019 | הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה | הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים | תכנית מפורטת מס' 101-0639666 (חלק) |

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

תאריך 08/12/2021
ד' טבת תשפ"ב
שעה: 14:45

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 319085

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30412 חלקה: 141

| | | | | | |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 22937/2011 | מיום: | 06/10/2011 | סוג שטר: | פרצלציה לא רצונית |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|

תיאור הנכס

| | | | | | |
|----------------|----------|--|--|--|--|
| רשויות | שטח במ"ר | | | | |
| עיריית ירושלים | 4,965.00 | | | | |

המספרים הישנים של החלקה

30412/119

בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | החלק בנכס | בשלמות |
|--------------|------------|------------|------------------|-----------|--------|
| 22937/2011/1 | 06/10/2011 | חלוקה | קרן קיימת לישראל | | |

הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | הערות |
|--------------|------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 22742/2019/3 | 11/07/2019 | הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה | הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים | תכנית מפורטת מס' 101-0639666 |

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

תאריך 08/12/2021
ד' טבת תשפ"ב
שעה: 14:46

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 319089

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30412 חלקה: 142

| | | | | | |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 22937/2011 | מיום: | 06/10/2011 | סוג שטר: | פרצלציה לא רצונית |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|

תיאור הנכס

| | | | | | |
|----------------|-----------|--|--|--|--|
| רשויות | שטח במ"ר | | | | |
| עיריית ירושלים | 64,319.00 | | | | |

המספרים הישנים של החלקה

30412/88

בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | החלק בנכס | בשלמות |
|--------------|------------|------------|------------------|-----------|--------|
| 22937/2011/2 | 06/10/2011 | חלוקה | קרן קיימת לישראל | | |

הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הערות |
|------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| 22937/2011/1000 | 06/10/2011 | תיקונים שונים בהערה | |
| | | מהות פעולה מקורית | בתנאי שטר מקורי |
| | | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 | 200231/1975/1 |
| הודעה בילקוט הפרסומים מס' 2109 מיום 4.5.75 תיק מס' 2058/75 | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | הערות |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------------|-------|
| 22937/2011/1001 | 06/10/2011 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים | |
| | | | בתנאי שטר מקורי | |
| | | | 6147/2008/1 | |
| פורסם בילקוט פרסומים מס' 5777 מיום 20.02.2008 (חלק) | | | | |

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נספח 2

העתק תדפיס רשם העמותות של הנתבעת 1

עמ' 21



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק ,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



נספח 3

העתק תדפיס רשם החברות של
הנתבעת 2

עמ' 24

רשות התאגידים
רשם החברות



משרד המשפטים

חילת מסמך

ק 31 31

מדינת ישראל
חוק החברות, התשנ"ט - 1999

תעודת התאגדות מתוקנת של חברה לתועלת הציבור

זאת התעודה כי החברה מינהל קהילתי "יובלים" (חל"צ)
שנתאגדה ונרשמה כדין ביום 28/01/1976

נרשמה בפנקס החברות לתועלת הציבור בשם:

מינהל קהילתי "יובלים" (חל"צ)

לאחר שהתקבל על כך אישורו של רשם ההקדשות

05/08/2012
י"ז אב תשע"ב

מס' חברה 510729536



אביטל שרייבר, עו"ד
סגנית ראש רשות התאגידים ומלמדים
רשם החברות



בס"ד

תאריך: י"ז אב תשע"ב
05 אוגוסט 2012
מספר החברה: 510729536
קוד טריקה: 30
בכל פניה אלינו נא
לציין את מספר החברה

בדואר רשום

לכבוד

מינהל קהילתי "יובלים" (חל"צ)
צילה 8,
ירושלים 96832

א.ג.נ.,

הנדון: מינהל קהילתי "יובלים" (חל"צ)

בהמשך לרישומה של החברה שבנדון בפנקס החברות לתועלת הציבור ביום 20/01/1977, ובהתאם לחוק החברות (תיקון מס' 6), התשס"ז-2007, רצ"ב תעודת התאגדות מתוקנת לחברה.

בכבוד רב,
נדב יש/מהו
ב/ רשם/הקדשות



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 4

העתק הסכם רכישת המקרקעין

מיום 15.11.1998

עמ' 28

חוזה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 15 בחודש נובמבר 1998.

בין:
חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ
אגודה שיתופית מס' 4-000017-57
בית אמות משפט, שדי שאול המלך 8 תל-אביב 64733
(להלן - "המוכר")

מצד אחד;

לבין:
שיכון עובדים בע"מ
מררוב שלם 3, רמת גן
(להלן - "יוקונה")

מצד שני;

בחווה זה תיוחד למושגים הבאים המשמעות הרשומה לצידם אלא אם מחקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה;

המקרקעין
המקרקעין המצויים ברחוב זנגוויל, קרית יובל, ירושלים, המסומנים בצבע צהוב בתשריט המצורף לחוזה זה כנספח "א" הכוללים שטחים אלו:
א. גוש 30412 חלק מחלקה 119 בשטח של כ- 4,400 מ"ר (להלן - "שטח א"),
ב. גוש 30412 חלק מחלקות 88 ו-119 בשטח של כ- 13,000 מ"ר (להלן - "שטח ב"),
ג. גוש 30412 חלק מחלקה 88 וגוש 30190 חלק מחלקה 1 בשטח של כ- 3,800 מ"ר (להלן - "שטח ג").

ובחס מצויים, בין היתר, מגרש כדורגל (להלן - "מגרש הכדורגל"), מגרשי טניס (להלן - "מגרשי הטניס"), בריכת שחייה (להלן - "בריכת השחייה"), מבנה המועדון המשרת את משתמשי מגרש הכדורגל, מגרשי הטניס ובריכת השחייה (להלן - "המועדון") ומבנה נוסף המכונה "בית טיילורי" (להלן - "בית טיילורי").

המינהל
מינהל מקרקעי ישראל.

הזכויות במקרקעין ואו המימכר
זכויות החכירה מהמינהל של המוכר במקרקעין (או כל זכויותי האחרות בהן כמפורט להלן):

- א. זכויות חכירה בלתי מהוונות לגבי שטח א' המסתיימות ביום 21.7.2012, בהתאם לאישור זכויות מהמינהל מיום 14.9.97 המצייב כנספח ב' להסכם זה.
- ב. זכויות חכירה בלתי מהוונות לגבי שטח ב' המסתיימות ביום 22.7.2012 על פי הסכם חכירה מיום 5.5.88, אשר עותק ממנו מצייב להסכם זה כנספח ג'.
- ג. זכויות חכירה בלתי מהוונות לגבי שטח ג' המסתיימות ביום 9.4.2017 על פי הסכם חכירה מיום 27.12.93, אשר עותק ממנו מצייב להסכם זה כנספח ד'.

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

המשכנתא
משכנתא בסך שלא יעלה על 2,250,000 ש"ח הרובצת על המימון לטובת הבנק על פי אישור הבנק, אשר יצורף להסכם זה לנספח "ח", ולפיו כנגד חסך הנקוב לעיל יתחייב חבנק לחסיר את המשכנתא הרובצת על המקרקעין.

החזוה
חזוה זה על כל מספחיו וחלקיו;
מדד
מדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם מדי חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שירחיקף אותו.

חואיל
וחקוה פנה למוכר ותציע לקסות ממנו את הזכויות במקרקעין;

וחואיל
והמוכר מוכן למכור לקוה את הזכויות במקרקעין בכפוף לכל תוראות חזוה זה לחלק;

וחואיל
והמוכר מצחיר כי על הנכס רובצת המשכנתא אשר ערכה לסילוק חיעו כאמור בנספח "ק" לעיל;

וחואיל
ותצדדים תפצים להגזיר במסגרת חזוה זה את זכויותיהם ותתחייבויותיהם החדדיות בקשר עם מכירת ורכישת זכויותיו של המוכר ממימכר;

ולפיכך התצהר, הוסכם ותוהנתה בין הצדדים כדלקמן:

- 1. פהא**
1.1 המבוא והנספחים לחזוה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. צירופם של המסמכים האמורים לחזוה זה אינו מהווה תחליף לחיבתו של חקוה לבדוק בעצמו את כל המסמכים והענינים הנוגעים לחזוה זה, כאמור בהצהרותיו של חקוה לעיל ותתחייבויותיו בסעיף 3 לחלק.
1.2 כותרות הסעיפים נועדו לנוהות הקריאה בלבד ולא ישמשו לפרשנות הסעיפים.

- 2. חמבר**
2.1 המוכר מכר בזאת לקוה וחקוה רוכש בזאת מהמוכר את הזכויות במקרקעין כפי שהן במעמד חתימת חזוה זה.
2.2 למען חסד סמק מודגש בזאת כי עיסקת המכר מותנית בתשלום מלוא תמורה ע"י חקוה למוכר ומילוי כל יתר התחייבויות הצדדים, הכל כאמור לעיל ולהלן בחזוה.
2.3 בתוך 7 ימים מוחתימת חסכם זה ישלחו הצדדים, כאמצעות בייכ תמוכרת, חודעה למינהל על עריכת חסכם זה.

- 3. הצהרות חקוה**
חקוה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
3.1 כי ביקר במקרקעין, ראה ובדק את המקרקעין והממכר הן מברחינת פיזית - לרבות סביבתם, דרכי הגישה אליהם, וכדו' - והן מברחינה משפטית ותכנונית.

מבלי לגרוע מכלליות ההצהרה וההתחייבות, בזיקת הקונח ככלה בדיקה מזדקקת של זכויות המוכר במקרקעין והיקפו, סוג החפירה מהמינהל, מטרתה, תקומתה, התשלומים ששולמו בגינה, שטח המקרקעין, יעודם, התוכניות הרלוונטיות עליהם, דרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובנייה ו/או כל רשות אחרת, זכויות הבנייה, הפרשות ו/או המקעות קיימות ו/או צפויות, זכויות ומצב החזקה בהם וכן כל בחינה אחרת והקונח מצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכר מחמת אי התאמה ו/או טענות ברירה ו/או פגמים וחוא מיותר על כל טענה כזו.

3.2 כי הוא רוכש את הזכויות במקרקעין כפי שהן ובמצבן זהיום ("as is"), לרבות מצבן המשפטי והתכנוני ועל המחזיקים והתופסים בהם, חכל על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, מצגים, פרסומים ו/או התחייבויות של המוכר ו/או מי מטעמו מלבד, למעט על הצהרות המוכר המפורטות בסעיף 4 להלן.

3.3 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3 זה, ידוע לו כי החזקה במגרש הכדורגל מצויה בידי עמותת מועדון הכדורגל של הפועל ירושלים המנוחלת על ידי חברת ס.א.ד.ר. חברה לעבודות בנין בע"מ (שיכנו לחץ ביחד - י.ס.א.ד.ר.) והמוכר מצוין בסכסוך ובהליכים משפטיים עם בעלי החזקה בקשר לכך. המוכר לא מתחייב למנות את ס.א.ד.ר. ו/או להגיע עימם להסדר אחר וכל הטיפול בענין זה יהא על ידי, על חשבון ובאחריות הקונה. הקונח מצהיר כי ידוע לו על פרטי תיק התביעה שמשפרו 11132/95, 21243/95 המתנהל בבית המשפט בירושלים.

3.4 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3 זה, ידוע לו כי החזקה במגרשי הטניס נמצאת בידי עמותת מועדון הטניס הפועל ירושלים ובידי אדם בשם משה חביב. טרם ידוע למוכר אם גופים אלו או כל אחד מהם יעלו טענות כלשהי לזכויות מסוימות במגרשי הטניס ובכל מקרה, גם אם יועלו טענות כאמור, הם יטופלו על ידי, על חשבון ובאחריות הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל המוכר יודיע לעמותת בדבר העיסקה וידרוש את פינוי המגרשים עד למועד מסירת החזקה לקונה.

3.5 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3 זה, ידוע לו כי החזקה במועדון נמצאת בחלקה אף היא בידי ס.א.ד.ר. ומועדון הטניס הפועל ירושלים ויחול כל האמור לעיל גם לגבי שטח זה.

3.6 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3 זה, ידוע לו כי החזקה בבריכת נמצאת בידי ע.ע.ק.י.ט. ונפש בע"מ על פי הסכם שכירות המצורף לחוזה זה כנספח "ו";

3.7 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3 זה, ידוע לו כי צדדים שלישיים עושים שימוש, ללא רשות, בשטח המקרקעין לשם תחית ו/או מעבר של רכבים.

3.8 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3 זה, ידוע לו כי לא מצוי בידי המוכר הסכם החכירה לגבי שטח א', למעט אישור הזכויות שצורף כנספח ב', וכי למיטב ידיעתו לא נמצא התיק במינהל. כל הטיפול מול המינהל בכל הנוגע להסכם החכירה לגבי שטח א' יעשה על ידי, על חשבון ובאחריות הקונה למעט התחייבות המוכר לחתום על מסמכים הנדרשים לשם הסדרת ההסכם. המוכר יתן לבי"ח הקונה יפוי כוח לחסדרת ענין זה.

3.9 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3 זה, במידה ותהא הפקעה ו/או כוונה על הפקעה לגבי המקרקעין, כולם או חלקם, לא יהווה הדבר עילה לביטול ההסכם.

3.10 כי אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו והמונעת ממנו מלהתקשר בחוזה זה ולבצע הוראותיו ובמקרה שחקונה הינו תאגיד - אף נעשו כל הפעולות ונתקבלו כל התחלטות על ידי הקונה הודרשות לשם חתימתו של חוזה זה וביצוע התחייבויותיו על פיו.

3.11 כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל העניינים ושוא התחייבויותיו והצהרותיו של חקונה לפי סעיף 3 זה הינם באחריותו הבלעדית של חקונה ולמוכר לא תהא כל אחריות בגינם.

4. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 4.1 כי אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו וחמוגעת ממנו מלהתקשר בחוזה זה ולבצע חוראותיו ואף נעשו כל הפעולות ונתקבלו כל ההחלטות על ידי המוכר הנדרשות לשם התימתו של חוזה זה וביצוע התחייבויותיו על פיו.
- 4.2 כי מבלי לגרוע מכלליות הצהרות חקונה לא ידוע למוכר על כל טעות זכויות לגבי המקרקעין מצד ג' כלשהוא, למעט אלו שמורטו בחצרות חקונה.
- 4.3 כי למעט המשכנתא לא קיימת כל משכנתא אחרת על הזכויות במקרקעין.
- 4.4 כי למיטב ידיעתו ומבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 2-3 לעיל, המינהל מכיר בזכויותיו במקרקעין ב- 40% דחייך לפי מטרת חוזי החכירה.
- 4.5 כי לא ידוע לו על דרישות לתשלומים חמוטלים על חקונה על פי סעיף 7.2.5 להלן.
- 4.6 כי למיטב ידיעתו לא התקבלה במשרדי המוכר, בארבע השנים שקדמו לחתימת הסכם זה, כל הודעה בדואר רשום בדבר הפקעה ו/או כוונה להפקעת הזכויות במקרקעין.

5. התמורה

- 5.1 תמורת הזכויות במקרקעין ישלם חקונה למוכר סך של עשרה מליון ומאתיים וחמישים אלף ש"ח (10,250,000 ש"ח) (להלן - "התמורה") ובתוספת מס ערך מוסף, כפי שיחול כדין על עסקת המכר, באופן ובמועדים כדלקמן:
 - 5.1.1 סך של חמישה מליון ש"ח (5,000,000) ישולם עיי חקונה למוכר במועד החתימת חוזה זה.
 - 5.1.2 סך השווה לסכום חשומה העצמית לתשלום מס שבת, כפי שתחושב על ידי המוכר, ולא יותר מאשר יתרת תמורה פחות סכום המשכנתא, ישולם לידי המוכר 5 ימים לפני המועד הקבוע לתשלום אותה שומה. חקונה יהא רשאי לשלם סכום זה ישירות לשלטונות מס שבה באמצעות שובר תשלום שימסר לו על ידי המוכר. למען הסר ספק, בכל מקרה המעלים ישולם ישירות למוכר.
 - 5.1.3 יתרת התמורה תשולם עיי חקונה למוכר לא יאוחר ממועד מסירת החוקה. במועד זה חקונה ישלם לבנק ישירות את סכום המשכנתא, ולא יותר מאשר יתרת התמורה, ואת היתרה ישלם לידי המוכר. לא יהיה ביתרת התמורה כדי סילוק המשכנתא מתחייב המוכר לשלם את היתרה הנדרשת לסילוק המשכנתא מנספחי האלטר.
 - 5.1.4 כל סכום ושולם בתוספת מעיימ כדין, סגןם המעיימ ישולם בשיק דחוי ל- L3 בחודש שלאחר חודש התשלום וכנגד חשבונית מס.

5.2 היה ובמועד מסירת החוקה לא יהיו בידי המוכר כל האישורים המפורטים בסעיף 9.1 להלן, יפרע חקונה את המשכנתא ועביר כל יתרת עולפת לידי עויד אמנון לודך, אשר יסקיע אותו על פי חוראות שיקבל בכתב מהמוכר. עורך הדין ועביר הסכום שהופקז בתוספת הפירות שתצטברו על סכום זה למוכר מיד לאחר שיהיו בידי כל האישורים המפורטים בסעיף 9.1 להלן. עורך הדין יהא רשאי

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
המוכר והחייב היחידות הבלתי באין יחד
לפרטון סוגרי

להשתמש בסכום המופקד כדי לשלם כל תשלום הנורש לשם קבלת האישורים המפורטים בסעיף 9.1 להלן.

במידה והערבות הבנקאית שתימסר תהא מוגבלת בזמן, מתחייב המוכר לחדש במידת הצורך לפחות 15 יום לפני מועד פקיעתה. הומצאו כל האישורים כאמור בסעיף 9.1 יחזיר עורך הדין הערבות הבנקאית למוכר.

למרות כל האמור לעיל, סכום המע"מ החל על התשלום כאמור בסעיף 4.1.4 יועבר לידי המוכר, במועד מסירת החזקה במקרקעין, אף אם לא יחיו בידי עו"ד לורך כל האישורים המפורטים בסעיף 9.1.

5.3 התמורה וכל תשלום ע"ה התמורה יחיו צמודים למדד כמפורט להלן- אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאתרונה לפני מועד פרעונו בפועל של תשלום כלשהו ע"ה התמורה (להלן -"המדד החדש") כי תמדד החדש עלה לעומת מדד חדש אוקטובר 1998, שפורסם כיום 15.11.98 (להלן -"המדד הבסיסי") כי אז יתווסף לכל תשלום ע"ה התמורה גם הפרשי הצמדה בשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

5.4 חקונה מצוהיר ומסכים בואת כי חישוב התמורה ו/או יתרת התמורה ו/או כל חישוב אחר הנוגע לתמורה לרבות חישובים בגין פיגורים בתשלום התמורה, או כל חלק ממנה, שיערכו על ידי המוכר, יחיו נאמנים עליו, יחשבו כנכונים ויהיו ראייה לכאורה לנכונותם.

5.5 הוראות סעיף זה תן בגדר תנאי יסודי של החוזה והפרתן תחשב כהפרה יסודית של החוזה שתזכה את המוכר במקרה של הפרה - לבד מכל תרופה או סעד אחר - לבטל את החוזה.

6. מסירת החזקה במימנר

בכפוף לקבלת מלוא התמורה בנוספת מע"מ וקיום כל יתר התחייבויות חקונה ימסור המוכר את החזקה במימכר לידי חקונה ביום 15.1.1999 במצבו כמי שיחיה באותו מועד. חלקי המימכר בהם אין למוכר חזקה יחשבו כאילו נמסרו לקונה באותו מועד ויראו את חקונה כפי שקיבלם לחזקתו. עם מסירת החזקה במימכר לקונה כאמור, יעברו לידי חקונה אף מלוא זכויות המוכר כלפי המחזיקים השונים. ככל שישנן כאלה. לרבות הזכות לגבות דמי שכירות ו/או שימוש ראויים ו/או לתבוע סילוק יד וכיוצא בלפי הענין.

7. מיסים, היטלים ותשלומים שונים

הצדדים ישלמו את המיסים וההיטלים המגיעים לכל רשות, ממשלתית או עירונית, בגין המימכר ו/או במקרקעין כמפורט להלן לצד שמם (או לחלופין ימציאו פטור מרואים);

7.1 המוכר ישא ב-

7.1.1 בכפוף לאמור בסעיף 7.2 להלן, דמי החכירה למינהל, תמיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי החובה וההוצאות החלים על המימכר ו/או המקרקעין עד למועד חתימת החוזה.

7.1.2 מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה (אם יחול) בקשר עם מכירת הזכויות במקרקעין לקונה.

7.1.3 חיטל השבחה לרשות המקומית החל על המימכר ו/או המקרקעין על פי תוכנית בנין עיר שבתוקף ביום 15.11.98.

7.2 חקונה ישא, בנוסף לתשלום התמורה ב-

7.2.1 מס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין מהמוכר.

7.2.2 מס ערך מוסף החל על עיסקת המכר על פי דין, או כל מס אחר שיבוא במקומו.

7.2.3 כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, לרבות חשמל, מים, טלפון, ארנונה, דמי הכירה החלים על המימכר ואו המקרקעין ממועד חתימת החוזה ואילך. כמו כן מיסים ואו תשלומי חובה אחרים שאינם קיימים במועד חתימת החוזה זה ואשר יוטלו בעתיד יחולו על הקונה ממועד חתימת החוזה, למעט תשלומים שעילתם לפני מועד חתימת הסכם זה.

7.2.4 כל חיטל חשבחה שיוטל על המקרקעין לאחר יום 15.11.98.

7.2.5 חיטלים, אגרות ותשלומים מכל סוג שהוא בגין כבישים, ביקב, תיעול, מדרכות, חוצאות פיתוח, אגרות בניה וכיוצא בין אם נקבעו ואו נדרשו לפני חתימת החוזה ובין אם נקבעו ואו הוטלו ואו נדרשו לאחר חתימת החוזה, למעט תשלומים שעילתם לפני מועד חתימת הסכם זה.

7.2.6 דמי הסכמה למינהל, אם יחולו, בקשר עם מכירת הזכויות במקרקעין לקונה לפי יעוד המקרקעין ובמצבם ביום חתימת החוזה זה.

7.2.7 דמי היתר, תשלומים בגין חיוון, תשלומים בגין תארכת הכירה ואו בגין שינוי יעוד וניצול כל תשלום אחר מכל סוג שהוא למינהל.

7.3 בכל מקרה שיצמחו לקונה רווחים נטו לפני מס מהפרויקט שיבנה על המקרקעין יהא זכאי המוכר לקבל מהקונה סכום השווה לעשרה אחוזים (10%) מרווחים אלו. הצדדים יקבעו בתוך 45 יום מעגון מפורט לתבטחת תעיקרון האמור בסעיף זה וכן לתבטחת זכויות המוכר במקרים בהם הקונה לא ישלים כעצמו את ביצוע הפרויקט ואו יעביר את זכויותיו במקרקעין, כולם או חלקם, לאחרים.

8. יפוי כח בלתי חוזר

8.1 במעמד חתימת חוזה זה יחתום המוכר על יפוי כח בלתי חוזר לפני יוסמכו עוה"ד של הקונה להעביר הזכויות במקרקעין על שם הקונה, בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו כנספח "ז". יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של עוה"ד אמנון לורד וימסר לקונה כנגד זבמעמד תשלום מלוא התמורה בתוספת מע"מ ע"י הקונה למוכר.

9. המצאת אישורים

9.1 חמוכר ימציא לקונה ואו לבא כוחו כנגד קבלת מלוא התמורה בתוספת מע"מ ומילוי יתר התחייבויות הקונה במלואן ובמועדן, או בתוך 18 חודשים, לפי המאוחר, את המסמכים והאישורים כדלקמן:

9.1.1 אישור מס שבח ומס רכוש כי כל המיסים בגין עיסקה זו שולמו כדין;

9.1.2 אישור הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה לרישום העברת הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין בגין התשלומים החלים על המוכר על-פי חוזה זה ועד למועד שבו חלים תשלומים אלה על המוכר.

9.1.3 יפוי הכח תבלתי חוזר של המוכר כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

9.1.4 מכתב המינהל ובו חסכמת המינהל לעיסקה הנוצרת בהסכם זה ואו פירוט התנאים, אשר בחתקיימם יסכים המינהל להעברת הזכויות

החתימה מכלילה באופן יסודי
בעיריית סוג

במקרקעין. למען הסדר ספק מובהר כי מילוי אחר התנאים הינו באחריות ועל חשבון הקונה בלבד.

9.2 אם ימנע מהמוכר להמציא לקונה אחד או יותר מהאישורים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל, עקב מחדלו או אשמתו של הקונה, לא יחיה המוכר אחראי להמצאת אותו אישור והעדרו לא ישחרר את הקונה מחובתו לשלם את מלוא התמורה כאמור בסעיף 5 לעיל.

10. העברת זכויות

- 10.1 הקונה יהיה אחראי לביצוע רישום העברת הזכויות במקרקעין על שמו במונחל ולחשגת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין לביצוע העברתן של הזכויות במקרקעין אליו ורישומן על שמו. מוסכם בזאת כי במידה ויעקלו זכויות המוכר במקרקעין יפעל המוכר לביטול העיקול, תוך זמן סביר.
- 10.2 המוכר יחשב כמי שמיילא את התחייבותו להעביר הזכויות במקרקעין לקונה בכך שימציא לקונה את האישורים המפורטים בסעיף 9.1.

11. משכנתא להבטחת הלואה לקונה

- 11.1 נחתם חוזה זה ע"י המוכר ושילם. הקונה התשלום הראשון ע"י התמורה וחפץ הוא לרשום משכנתא להבטחת הלואה עבורו, ואם ניתן לרשום משכנתא כזו על הנוכס והסכים המוכר לרישומה, יחולו חוראות אלה. הקונה יחיה זכאי לרשום משכנתא או הערת אזהרה בגין משכנתא, רק לצורך תשלום מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו באותה עת ונגד תשלום מלוא יתרת התמורה (בתוספת מע"מ) כאמור.
- 11.2 הקונה ימציא למנק טוטו חלווה חוראת בלתי חוזרת מטעמו להעברת כספי ההלוואה ישירות למוכר שתכלול חודעה על המחאת זכויותיו לקבלת כספי ההלוואה למוכר (להלן - "חוראה הכלתי חוזרת").
- 11.3 הקונה ימציא למוכר העתק מהחוראה הכלתי חוזרת עם אישור הבנק המלווה על הסכמתו לביצוע האמור בה והתחייבות הבנק המלווה כי כנגד התיבות המסמכים, הבנק יעביר את סכום ההלוואה ישירות לידי המוכר (להלן - "אישור הבנק המלווה") ובכפוף לכך יחתום המוכר על כל המסמכים הנדרשים לשם רישום המשכנתא על שם הבנק המלווה. לשם הסדר ספק אין בהמצאת אישור הבנק המלווה כאמור משום קיום התחייבות הקונה לתשלום התמורה או חלק הימנה.
- 11.4 הקונה יטפל על חשבונו בכל הקשור במשכנתא, לרבות בבצועה וברישומה.
- 11.5 למען הסדר ספק מובהר בזאת כי בחתימתו על מסמכי המשכנתא לא יטול על עצמו המוכר כל חוב, התחייבות, אחריות ו/או תשלום מעבר לקבוע במפורש בחוזה זה, והמוכר לא ישא בכל תשלום עקב רישום המשכנתא ו/או מימנשה. כמו כן, אי קבלת הלואה כלעיל על ידי הקונה מכל סיבה שהיא לא תשחרר את הקונה מהתחייבותו שבחוזר זה.

12. תיקוף החוזה

- 12.1 היה ונדרשת קבלת הסכמת הרשות המקומית ו/או המינהל ו/או גוף אחר כתנאי מוקדם למכירה תהיה קבלת הסכמה זו תנאי מוקדם ומתלה לחוזה זה.

נספח 5

העתק מהסכם בר הרשות מיום

30.7.2007

עמ' 36

הסכם בר רשות

שנערך ונחתם ב- _____, ביום _____ לחודש _____ 2007

בין: **שיכון עובדים בע"מ**
מרח' שלם 3 רמת-גן
(להלן: "שיכון עובדים")

מצד אחד

לבין: **מנחל קהילתי ע"ש סאלי ומיליס לאון בע"מ**
ח.פ. 510729536
מרח' צילח 8 קריית יובל ירושלים
(להלן: "בר-רשות")

מצד שני

הואיל: ושיכון עובדים הינה בעלת הזכויות לחכירה לזרות בקרקע הידועה כ"מתחם טיילורי", הכוללת 3 נכסים שונים לפי תיק מינהל מסי 1002651א' (להלן: "נכס A"), 1002652א' (להלן: "נכס B" ו- 1002653א' (להלן: "נכס C") במינהל מקרקעי ישראל, והידועה כחלק מחלקות 119 ו- 88 כגוש 30412, וחלק מחלקה 1 כגוש 30190, ברחוב ישראל זנגוויל בירושלים, המסומנים כנכסים A, B ו- C בתשריט המצורף כנספח א' להסכם ות בהתאמה לתיקו המינהל תני"ל (להלן: "מתחם טיילורי");

והואיל: ובתאם להסכמי בר רשות מיום 25.9.06, קיבל בר הרשות משיכון עובדים רשות להשתמש בנכס A ובחלק מנכס B לטובת פעילות ספורט ופעילות חברתית לנוער ולקהילה (להלן: "הסכמי בר הרשות מיום 25.9.06"), כמפורט בהסכמי בר הרשות מיום 25.9.06;

והואיל: ובעקבות תביעה לסילוק יד שחגישה שיכון עובדים כנגד מחזיקים שעשו שימוש במגרשי טניס המהווים חלק מנכס B (להלן: "מחזיקים אחרים"), ניתן פסק דין לפיו, כי המחזיקים האחרים יפסיקו את השימוש במגרש הטניס עד ליום 31.5.07;

והואיל: ובר הרשות תביע את רצונו להרחיב את רשות השימוש בנכס B למגרש הטניס לטובת פעילות טניס לנוער ולשאר האוכלוסייה;

[Handwritten signature]
שיכון עובדים בע"מ

מינהל קהילתי ע"ש סאלי ומיליס לאון בע"מ
ע"ש סאלי ומיליס לאון בע"מ
רח' זנגוויל 23, ירושלים 9600000
טל 02-8443222, פקס 02-8443223

והואיל: ובר הרשות מבקש את הסכמת שיכון עובדים לקיים בנכסים A ו-B, בנוסף לכל רשות שניתנה לו עפ"י הסכמי בר הרשות מיום 25.9.06, פעילות של תנועת הנוער העובד וחלומד (להלן: "הנוער העובד"), פעילות של תנועת הצופים (להלן: "הצופים") והפעלת מרכז טניס שולחן, ולחלף את הסכמי בר הרשות מיום 25.9.06 בהסכם זה להלן;

והואיל: ושיכון עובדים נותנת בזאת הסכמתה, כי בר הרשות יקבל את הרשות וישתמש בנכסים A ו-B, לטובת פעילות ספורט ופעילות חברתית לנוער ולקהילה, ונותנת רשות לקיים בנכס פעילות של תנועת הנוער העובד, הצופים, טניס שדה וטניס שולחן, אך ורק בכפוף לתוראות הסכם זה ובכפוף למילוי מלאא התחייבויות בר-הרשות עפ"י הסכם זה להלן, ובמיוחד בזדמנה כי הרשות ניתנת לביטול בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של שיכון עובדים וללא כל נימוק, הכל המפורט בהסכם זה להלן;

(**הנכסים A ו-B** ייקראו להלן: "**הנכס**").

והואיל: וחצדדים מסכימים, כי הסכם זה בא במקום הסכמי בר הרשות מיום 25.9.06;

והואיל: ובר הרשות מצהיר, כי הינו חברת מלכ"ר הרשומה כד"ן;

והואיל: וידוע לבר-הרשות כי שיכון עובדים, רכשה את הזכויות במתחם טיילור, וזאת לצורך שינוי תכנון הקרקע לחקמת מבני מגורים במתחם טיילור ובחנתאם כי הרשות המבוקשת הינה ארעית, זמנית, הניתנת לביטול בכל עת, לפי שיקול דעתה של שיכון עובדים;

והואיל: ובר הרשות מתחייב לשתף פעולה עם שיכון עובדים, בכל הנוגע לתכנון מבני המגורים במתחם טיילור, ולקידום תוכניות בניין עיר, וכיוצ"ב;

והואיל: ובר הרשות בדיק את הנכס, חמבגים חמצויים בו, ואת חמתקנים חמצויים בו, מצבם תוכנוני המשפטי וחמסי ומצא אותם מתאימים לצרכיו;

והואיל: וברצון הצדדים לחסדיר את יתסי הרשות בינתם בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה כדלקמן:

1. תמבוא:

1.1 תמבוא לחסכם זה על נספתיו מחווה חלק בלתי נפרד חימנו.

1.2 חחצחרות תנוכרות במבוא לחסכם זה, מחייבות כגוף החסכם עצמו.

2. מתן הרשות ומשרתה:

2.1 שיכון עובדים נותנת בזאת לבר הרשות רשות לשימוש בנכס, בתקופה הנקובת בהסכם זה, ובר הרשות מקבל את זכות השימוש בנכס מאת שיכון עובדים, להשתמש בנכס לצורך קיום

שיכון עובדים בע"מ

מינהל קהילתי קרית הירובל
ע"ש סאלי ופיליפ לאון בע"מ
רח' זגנוול 23, ירושלים
96548@yotvat.com
טל' 02-6443222, פקס: 02-6431955

פעילות ספורט ופעילות חברתית אחרת לכלל הציבור, לתקופה הנקובה בהסכם זה, ולמטרה זו בלבד.

כל שימוש אחר בנכס על ידי בר חרשות יהווה הפרת יסודית של הסכם זה, היורדת לשורשו של הסכם זה.

2.2 חרשות הניתנת לבר חרשות לפי הסכם זה, אינה מעניקה לו זכות לחוקה בלעדית בנכס ובר חרשות מצחיר כי יודע לו שנציגו שימון עובדים רשאים לחיכנס לנכס בכל עת ולכל מטרה שתיהא.

3. שלילת זכויות דיירות מוגנת:

3.1 בר-חרשות מצחיר כי לא הוא ולא אדם אחר מטעמו שילס לשיכון עובדים דמי מפתח כלשהם עבור הנכס, וכי חרשות לחשתמש בנכס זה אינה מוגנת לפי חוק חגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"ב - 1972, וכל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו, לא יחילו על הסכם זה. מבלי לגרוע מחאמור לעיל, מוצחד בזה כי בר חרשות לא שילס דמי מפתח בגין הסכם זה בכל צורה שחיהא, וכי התשלומים על פי הסכם זה, וכן חשקעותיו של בר חרשות בנכס, ככל שהיו וככל שתחיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח, ואשר על כן, חוק חגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"ב - 1972, וכל חוק אחר שיבוא במקומו, או בנוסף לו, לא יחולו על הסכם זה.

3.2 בר-חרשות מצחיר, כי השימוש בנכס, אין בו כדי לחקנות לבר-חרשות, זכות חוקה בלעדית, אלא זכות לשימוש ארעי בלבד, בתנאי הסכם זה לעיל ולחלן.

4. יותור על אי התאמה:

4.1 בגסיבות חסכם זה, על פיו, פנו בר-חרשות אל שיכון עובדים, בבקשה לקבל את רשות השימוש בנכס, בתנאי חסכם זה, מצחיר בר-חרשות כי ראה ובדק את הנכס ומצאו מתאים לשימוש, וחינו מותר על כל ברירה מחמת מוס ו/או ברירה לאחר ראיה ו/או כל טענה אחרת באשר לטיב חנכס ומידת תחנאה שחוא מבקש לחמק ממנו.

4.2 מבלי לגרוע באמור לעיל, מצחיר בר-חרשות, כי שיכון עובדים לא חציגה בפניו כל מצג ביחס למחותו של חנכס, טיבו, מצבו ופניסי ומצבו חמשפטי.

4.3 יחוד עם זאת, מצחיר בר חרשות כי חוא מכיר חיטב את חנכסים A ו-B, על מתקניהם, וחוא מקבל את רשות השימוש בנכסים A ו-B בחתום למעבס.

5. קבלת תיתרים ורישיונות להפעלת חרשות:

5.1 בר חרשות ידאג לקבל, על חשבונו ובאחריותו, את כל הרישיונות, תהיתרים והאישורים חדרושים עפיי כל דין ובגדר כל סטנדרט, להפעלת חרשות בנכס ובמתקניו, וישמור אותם בתוקף במשך כל תקופת חרשות.

שיכון עובדים בע"מ

מיוחדל קהילתי קדיית חינוכל
עייש טאלו ופילתם לאוו בעיימ
רחי זנגוריל 23, ירושלים 96548
טלי 02-6443222, 02-6432955

5.2 כל החוצאות בקשר עם קבלת חיתרים, רישיונות ואישורים, מכל סוג ומין שהוא, לרבות הוצאות הקשורות עם ביצוע שינויים, תוספות ואו תיקונים בנכס, אם יידרשו, יחולו על בר חרשות בלבד ובאחריותו הכלכלית.

6. ביצוע שינויים בנכס:

6.1 היה ויידרש לבצע שינוי כלשהו בנכס ואו עבודות בנייה כלשהן ואו עבודות שיפוץ, וזאת לצורך השימוש בנכס ואו לצורך קבלת חיתר ואו אישור ואו רישיון, לא ייעשה בר-חרשות כל פעולה אלא כנגד קבלת הסכמת שיכון עובדים מראש ובכתב וכן אישור כל רשות, ככל שחדר יידרש עפ"י כל דין, ובכפוף לחוראות הסכם זה לעיל ולחלק:

6.1.1 למען חסר ספק, כל עבודה אשר תידרש לביצוע בנכס, לא יחא בה לשנות את מבנה הנכס, במצבו כפי שהוא במועד תחילת הסכם זה, ולא יחא בה לתקנות לבר-חרשות כל זכות בנכס ואו בקרקע, מעבר לרשות הנתונה עפ"י הסכם זה.

6.1.2 כל עבודה אשר יגקש בר חרשות לבצע בנכס, תחא טעונה אישור בכתב ומראש של שיכון עובדים.

6.1.3 עובר לביצוע כל עבודה אשר יידרש ביצועה כאמור, יגיש בר-חרשות תכנית לביצוע העבודה כאמור בפני שיכון עובדים בע"מ בה יפורטו העבודות הנדרשות, וכל עניין הכרוך בעבודות אשר תדרוש שיכון עובדים לקבל עובר לביצוען. רק הסכמת שיכון עובדים בכתב על גבי התוכנית כאמור, יהווה אישור לתחילת ביצוע העבודות בפועל.

6.1.4 למען חסר ספק, מובחר כי אין בהסכמת שיכון עובדים לעיל, כדי לגרוע מחובת בר חרשות לקבל כל חיתר ואו אישור ואו רישיון ע"פ כל דין ובגדר כל סטנדרט, לצורך ביצוע כל עבודה.

6.1.5 בר חרשות לא יחיה זכאי לכל פיצוי ואו תשלום כלשהו, בקשר לכל תוספת ואו השקעה שיעשה בנכס, מכל סוג שהוא, וזאת גם במקרה של שימוש בכותה של שיכון עובדים, לפנותו מהנכס לפני תום תקופת חרשות ואו בכל מקרה של הפסקת חרשות, מכל סיבה שהיא.

7. תקופת חרשות:

תקופת חרשות עפ"י הסכם זה, תחל ביום 16.07 ותימשך לפרק זמן של 36 חודשים, דהיינו עד ולא יאוחר מיום 30.07, ומבלי לגרוע מזכותה של שיכון עובדים לבטל את חרשות עפ"י הוראות הסכם זה ועפ"י כל דין.

8. ביטול חרשות:

שיכון עובדים זכאית להודיע לבר-חרשות על ביטול חרשות, בהודעה בכתב, אשר תימסר לבר-חרשות 180 יום לפני מועד ביטול חרשות, וזאת לפי שאקול דעתה של שיכון עובדים,

שיכון עובדים בע"מ

מינהל קהילתי קרית הירבה
ע"ש סאלי רפליס לאון בע"מ
רח' זנגוויל 23, ירושלים 96548
טל 02-6443222, פקס 02-6432271

מכל סיבה שחיה וללא תובת הנמקה כלשהי, או או תופסק חרשות ובר-חרשות יחדל מלחשתמש בנכס בכל דרך ואופן שהוא.

8.2 בכל מקרה של ביטול חרשות וזכות השימוש, יהא על בר חרשות להחזיר לשיכון עובדים את הנכס, כפי שקיבלו מאת שיכון עובדים, למעט בלאי טבעי, שהוא פגוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר וראוי לשימוש מייד, כאשר כל המערכות והמתקנים פועלים באורח סדיר ותקין, ותוך ויתור מוחלט על כל טענה בדבר דרישה לחשבת חזר הוצאות ואנו תשלום כספי כלשהו, נוכח הפסקת זכות חרשות.

8.3 אי קיום התחייבות בר חרשות לפנות את הנכס כמועד שיקבע בהודעת הביטול, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8.4 למען חסר ספק מובהר כי, בר חרשות לא יתיה זכאי להחזר כלשהו בגין דמי השימוש, כהגדרתם לחלף, בגין התקופה הכלתי מנוצלת על ידו.

8.5 לצורך הפסקת חרשות, רשאית שיכון עובדים להיכנס לנכס, בכל עון, ולפנותו על חשבונו של בר-חרשות ואו להפסיק את השימוש בחשמל ואו במים ואו בטלפון ואו להודיע לכל רשות על דרישה לניתוק החשמל, המים והטלפון, לפי העניין, ולא תישמע כל טענה של בר חרשות כנגד הפסקת חרשות ואו כנגד החלפת מנעולי הנכס והצבת שמירה עליו ובכלל זה, מניעת השימוש בו ובכלל זה תפיסת החזקה ועשיית מנחג בעלים בנכס ע"י שיכון עובדים (וגם/או פיגוי מטלטלי בר-חרשות במקרה שכר חרשות לא פינה את הנכס בעצמו בחתאם להוצאות חסכם זה לעיל ולהלן).

8.6 פינתה שיכון עובדים את בר חרשות מחנכס וגם/או את הפציו, יחוב בר חרשות כלפי שיכון עובדים בכל הוצאות שיכון עובדים לצורך הפינוי כאמור.

9. איסור הרשאת משנה ואיסור המחאת זכות או מתן רשות משנית:

9.1 בר-חרשות מתחייב שלא למסור, לא ליתן רשות לאחר בכל דרך ואופן שהוא, לא להשכיר את הנכס כולו או כל חלק ממנו, וכן לא להעביר בכל דרך שחיה את זכותו בנכס או כל חלק ממנו, וכן לא לחרשות למישחו אחר זולתו, ואו מטעמו, לחשתמש בנכס או בכל חלק חימנו, וכן לא לשתף מישחו אחר בהחזקת הנכס או בשימוש בו או בהטאה בו, בין שהדבר יועשה בתמורה ובין שלא בתמורה. אי קיום התחייבונ בר חרשות לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.2 על אף האמור לעיל, שיכון עובדים מתירח לבר חרשות למסור את רשות השימוש לגופים המפורטים להלן:

9.2.1 הפעלת חבריכה על יד צד ג' (להלן: "המפעיל").

9.2.2 להפעיל בנכס פעילות תנועתית חברתית של תנועת חצופים (להלן: "חצופים") ותנועת הנוער העובד והלומד (להלן: "הנוער העובד").

שיכון עובדים בע"מ

מינהל קהילתי קפית חיובל
ע"ש סאלו ופיליפ לאון בע"מ
רח' זנגוריל 23, ירושלים 96548
טל' 02-6443222, פקס. 02-6432853
9273

9.3 למען הסר ספק, מובחר כי, מתן זכות ההפעלה למפעיל ומתן רשות שימוש לנוער העובד ולצופים, כפופה לכך, כי בר הרשות יידע את המפעיל, הנוער העובד והצופים על תוכנו של הסכם זה, לרבות על זכותה של שיכון עובדים לפנותם, עפ"י תנאי הסכם זה, וקבלת המפעיל, הנוער העובד ותנועת הצופים על חסמתם לתנאי זה.

10. דמי שימוש:

- 10.1 תמורת השימוש בנכס ישלם בר הרשות לשיכון עובדים דמי שימוש שנתיים בסכום השווה לדמי החכירה השנתיים שתידרש שיכון עובדים לשלם, מעת לעת, למינהל מקרקעי ישראל, עבור הנכסים A ו-B, אשר ישולמו עד ליום ח-1 באפריל של כל שנה מתקופת הרשות (להלן: "דמי השימוש"). מובחר, כי בר הרשות ישלם דמי שימוש שנתיים לכל תקופה שתחל ב-1 באפריל ותסתיים ב-31 במרץ של אותה שנה.
- 10.2 מבלי לגרוע מחאמור לעיל, בגין שימוש עבור חלק משנה ישלם בר הרשות את החלק היחסי מדמי השימוש בגין אותה שנה.
- 10.3 יודע לבר הרשות, כי דמי השימוש צמודים למדד המחירים לצרכן, עפ"י המוסכם עם מינהל מקרקעי ישראל בחוזה חכירת הנכס.
- 10.4 בגין איתור כתשלום דמי השימוש השנתיים, במועדים הנקוב לעיל, ישא בר הרשות בתשלום הפרשי הצמדה כפי שנגבים על ידי מינהל מקרקעי ישראל, עפ"י הסכמי חכירת בגין נכסים A ו-B. בנוסף, ישא בר הרשות בתשלום ריבית בשיעור הריבית שגובה מינהל מקרקעי ישראל בגין כל איחור, וזאת מבלי לגרוע מכל טעו אחר.
- 10.5 לתשלום דמי השימוש יתווסף מס ערך מוסף, כפי שיעורו התוקף במועד ביצוע כל תשלום ותשלום.
- 10.6 תשלום דמי השימוש במועד מחוזה תנאי יסודי בהסכם זה.

11. מסים ותשלומים עליוניים:

בר הרשות ישלם במועד את כל המסים, האגרות התשלומים והחוצאות הבאים במשך כל תקופת השימוש, אשר ישולמו על ידי בר-הרשות מיד עם דרישת מירעונם, והם:

- 11.1 דמי צריכת חשמל.
- 11.2 אגרות מים ודמי צריכת מים.
- 11.3 כל המסים ותשלומי החובה העירוניים, לרבות ארנונה וכל מס אחר החל על מחזיק.
- 11.4 כל הוצאה שוטפת תקשורה במתן הרשות והשימוש בנכס.

שיכון עובדים בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל
 עניש סאלי ופיליפ לאון בע"מ
 רח' ונוויל 23 ירושלים 96548
 טל' 02-6443222 מס' 02-6443222

13.4 על בר-הרשות תחול החובה לשאת בהוצאות ובתשלום כל אותם תיקונים שיהיה צורך לבצעם בהתאם לצורך מדי פעם בפעם בנכס, מחמת פגמים שיתגלו ויווצרו במהלך חרשות.

13.5 נתגלה צורך בתיקון פנימי, יהיה בר-הרשות חייב לבצעו על חשבונו ותוך פרק זמן סביר מיום שנתגלה. לא ביצע בר-הרשות את התיקון כאמור, תחיה שיכון עובדים רשאית לבצעו על חשבונו של בר הרשות, והוצאות התיקון שתוצאו על יזיח יחולו על בר-הרשות, שיהיה חייב לחתוירם לשיכון עובדים מיד כשיידרש לכך. לא עשה כן - יחשבו הוצאות אלה לחוב חנושא ריבית פיגורים בגין חריגה מתמסגרת אשראי בחתי"ד, ובשיעור שיהיה נחוג בבנק הפועלים בעי"מ במועד גביית החוצאות, שתחול מיום דרישת תשלומו על ידי שיכון עובדים ועד התשלום בפועל על ידי בר-הרשות לשיכון עובדים.

14. סיום החרשות:

בר הרשות מתחייב למסור לשיכון עובדים את הנכס בתום תקופת חרשות או בסיומו מכל סיבה שהיא, כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, לרבות כל צד ג' הנמצא כיום בנכס, ובמצב תקין ומסודר, למעט בלאי טבעי.

15. תנאים:

15.1 הפרת של כל תנאי שנקבע כיסודי, או הפרה שלא ותוקן בתוך 14 יום, ממועד ההתראה בגין ההפרה, תהווה הפרת יסודית של הסכם זה.

15.2 היה וצד מתצדדים להסכם זה יפוי תנאי יסודי מתנאי ההסכם, יהא עליו לשלם לצד המקיים פיצוי מוסכם ומעורך מראש בסכום השווה לסך של 500,000 ₪ (ובמילים: חמש מאות אלף ש"ח) (להלן: "הפיצוי המוסכם"). פיצוי זה נקבע ביחס לנוק הצפוי והמסתבר כתוצאה מחפרה של כל אחד מהתנאים היסודיים, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד המקיים לתבוע פיצויים העולים על הפיצוי המוסכם בגין נזק שייגרם בפועל ו/או כל סעד אחר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות אכיפה.

15.3 בנוסף לפיצוי הקבוע בסעיף 15.2 דלעיל, במידה ובר-הרשות לא יפנה את הנכס עם תום תקופת החרשות או עם סיומה קודם זמנה עפ"י תוראות הסכם זה (להלן - "מועד הפינוי"), ישלם בר-הרשות לשיכון עובדים בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי סך של 5,000 \$ (חמשת אלפים דולר ארה"ב), המהווה סכום המוערך מראש על ידי הצדדים בעת חתימת הסכם זה כפיצוי נאות וקבוע בגין איחור בפינוי הנכס, ומבלי ששיכון עובדים תצטרך לחכות נזק ו/או אובדן רווח צפוי מחמת אי פינוי הנכס במועד.

15.4 התשלום האמור לעיל לא יקנה לבר-הרשות כל זכות ו/או תאריך לגבי חרשות, ועליו יהיה לפנות את הנכס במועד הפינוי, וכן לא יגרע מזכות שיכון עובדים לתבוע פינוי בר הרשות מחנכס.

15.5 מבלי לגרוע מתאמור בהסכם זה, מובהר כי, מכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי בר חרשות, תחא שיכון עובדים רשאית לבטל הסכם זה, כולו או מקצתו, וזאת מבלי לפגוע בזכותו לקבל כל סעד ו/או תרופה ו/או לפתוח בהליכי פינוי מיידי של בר הרשות מחנכס.

שיכון עובדים בע"מ

תקופת קרית הירובל
מפילי לאור בעי"מ
86598
02-6432958
G19271

15.6 לכשיבוטל הסכם זה לפני תום תקופת הרשות, לא יחיה בר הרשות זכאי לכל חתור ו/או תשלום בגין השקעות ותוספות שיימשו בנכס, אם ימשו.

16. אחריות הביטוח:

16.1 שיכון עובדים לא תשא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אובדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לבר הרשות ו/או לעובדי ו/או למועסקים על ידו ו/או למבקרו ו/או למפעיליו ו/או לכל אדם שיימצא בנכס, וכר הרשות נוטל על עצמו את כל מלוא האחריות בגין כל נזק כאמור, ומתחייב לפצות ולשפות את שיכון עובדים כנגד כל נזק וחוצאות כלשהן שייגרמו לבר הרשות בקשר לכל נזק כנ"ל.

16.2 בר הרשות ישא באחריות הבלעדית לכל נזק או הוצאה שייגרמו לשיכון עובדים ו/או לצד ג' כלשהו ו/או לרכושו, כתוצאה מחשימוש של בר הרשות בנכס ו/או למפעילו, וכל פעולה, מעשה או מחדל המבוצעים בו או בקשר אליו על ידו.

16.3 בר הרשות מתחייב לבטח את הנכס, על כל מותקניו, המערכות והציוד שיש בו, ביטוח מסוג ALI, RISK (כל חסיכונים), לרבות ביטוח חבות כלפי צד ג' בגין כל נזק או אובדן העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין לזוהו ו/או לרכושו של כל אדם, אשר יימצא בנכס ולכל חשימושים שיימשו בנכס, וכן ביטוח אחריות מעבידים. המוטבים עפ"י תפוליסת הנ"ל יהיו בר הרשות, שיכון עובדים וכן כל נציג מטעמת, ויכללו סעיף בדבר "אחריות צולבת", אשר על פיו יחשב הביטוח כאילו נערך בגמר עבוד כל אחד מיחידו המבוטח, דהיינו, עבור בר הרשות ועבור שיכון עובדים, וכן סעיף בדבר שלילת זכות שיבוב של חברת הביטוח כלפי שיכון עובדים.

16.4 פוליסת הביטוח ותכלול סעיף הודעה מוקדמת של 60 יום, ובכתב, לשיכון עובדים, בכל מקרה של ביטול פוליסת הביטוח ומכל סיבה שהיא.

16.5 בר הרשות מתחייב להמציא לדי שיכון עובדים, בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה, אישור על קיום הביטוחים לעיל.

16.6 בר הרשות מתחייב לשלם על חשבונו, ובאופן סדיר, את פרמיות הביטוח, וכן ישא בכל דמי כינון, עיכון, חשתתפות עצמיות וכיוצ"ב.

16.7 העתק פוליסת הביטוח יועבר לאישור יועץ הביטוח של שיכון עובדים, ורק לאחר קבלת אישור שיכון עובדים, תחשב פוליסת הביטוח הנ"ל כמקיימת את דרישת הסכם זה.

16.8 במידה ובר הרשות לא ירכוש פוליסה מהאמורות לעיל, תחיה שיכון עובדים רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים לעיל, בעצמה, על חשבון בר הרשות, ולגבות מבר הרשות את פרמיות הביטוח בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות באמצעות מימוש הביטוחות לפי הסכם זה.

קומן של פוליסות הביטוח המאושרות כאמור הוא תנאי לתחילתה ולמתן זכות השימוש על ידי בר הרשות, ובהיעדרו, תהיה שיכון עובדים זכאית להפסיק את הרשות לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.

שיכון עובדים בע"מ

מנהל קהילתי קריית הירוק
ישיבת סאלי רפליים לאור בע"מ
רח' זמורה 23, ירושלים 96548
02-6432953
G19271

16.10 למען חסר ספק, מובהר כי, עצם עריכת הביטוחים לעיל, לא יחוו שחרור כלשהו, מצידו של בר הרשות, מקיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

כללי 17.

17.1 כותרת הסעיפים בהסכם זה אינן חלק ממנו, אלא באות לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפרשנותו.

17.2 אי תגובה ו/או חימנעות מנקיטת פעולה כלשהי ו/או מהפעלת זכות כלשהי ו/או מתן ארכה כלשהי או יחשבו ולא יתפרשו כויתור ו/או כהסכם מכללא ו/או כהסכם חדש ו/או כעובדות היוצרות כנגד שיכון עובדים מניעות ו/או חשק מחמת חתנתגות או בדרך אחרת ביחסים עם בר-הרשות.

17.3 כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב, והם יחייבו ויחיו חלק בלתי נפרד מההסכם אם ראשי תיבות של שמות הצדדים יופיעו בצדס והתימות מלאות בסופס.

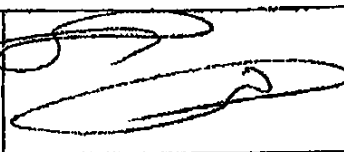
17.4 מוצהר בזה שכל התחייבויות החלות על בר-הרשות חלות על כל אחד ואחד מיוחדיו במלואן.

17.5 להסכם זה, יערף בר הרשות פרוטוקול של בר-הרשות המאשר את המוסמכים בשם בר-הרשות, לחתום על גבי הסכם זה וכן אישור עו"ד בר הרשות, המאמת את חוקיותו של הפרוטוקול.

למען חסר ספק, הית ויתכרר כי בר הרשות איננו תאגיד משפטי על פי דין ו/או איננו אישיות משפטית על פי דין, שאז הולמת המורשים על גבי ההסכם תחשב כהתימה אישית ותחייב את החותמים באופן אישי לכל דבר ועניין בשינויים המחויבים.

17.6 בכל הקשור להסכם זה, הודעות הצדדים, אחד למשנתו, תחיינה בכתב בדואר רשום או במסירה ידנית לפי כתובות הצדדים במבוא להסכם זה או תימסר ביד במשרדו של הצד השני או תשוגר בפקסימילית. הודעה שתשלח בדואר רשום ותחשב כאילו הגיעה למען כעבור 72 שעות ממסירתה בסניף דואר בישראל. הודעה שתשוגר בפקסימילית, תחשב שהתקבלה במועד המצויין על גבי אישור השיגור. הודעה שנמסרה ביד, תחשב שהתקבלה, במועד מסירתה.

מינהל קהילתי קרית הירבן
ע"ש סאלי ופיליפ לאון בע"מ
רח' זנגוויל 23, ירושלים 96548
טל' 02-6443222, פקס. 02-432953

| | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>שיכון עובדים בע"מ שיכון עובדים בע"מ</p> |  | <p>תמינהל הקהילתי ע"ש סאלי ופיליפ לאון בע"מ באמצעות מורשי החתימה: ה"ח י"א סבן ו- א"א גולדברג</p> |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

G19271

נספח 6

העתק כתב הערבות

עמ' 47

כתב הארכת ערבות

תואיל: ואנו הח"מ: מר קובי כהן ת.ו. 5003157, ו- מר משה בורשטיין ת.ז. 65565632, שינוי יחד וכל אחת מאתנו לחוד, חתמנו על ערבות כלפי שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ לקיום כל התחייבויותיה של מנהל קהילתי "יובלים" בע"מ ("ע"ש סאלי ומילים לאון) (להלן: "בר הרשות") על פי הסכם בר רשות מיום 30.7.2007 (להלן: "ההסכם"), ועל שטר חוב מס' 490831 בסך של 500,000 ₪.

להלן: "הערבות" ו- "שטר החוב", בהתאמה.

תואיל: ושיכון ובינוי חסכימה לתאריך את תקופת ההסכם ב- 36 חודשים, החל מיום 31.5.2010 וכלה ביום 13.12.2012 (להלן: "הארכת חסכס"), בכפוף לחתימתנו על כתב הארכת ערבות זה ובהסכמתנו לכך שכתב הערבות ושטר החוב יתנו בתוקף למשך תקופת הארכת הרשות,

לפיכך, שינוי יחד וכל אחד מאתנו בנפרד, מאשרים ומסכימים בזאת, כדלקמן:

ידוע לנו כי שטר החוב הנ"ל ישמש להבטחת קיום התחייבויות בר הרשות גם בזקופת הארכת החסכס, ונבלי לרוע מתוקפו בהתייחס לכל חוב וחבות שנוצרו קודם לחתימתנו על כתב הארכת ערבות זה.

ידוע לנו, כי בר הרשות לא קיים את מלוא התחייבויותיו על פי החסכס, ובתארכת החסכס אין משום ויתור מצדה של שיכון ובינוי על איזח מזכויותיה על פי החסכס.

אנו ערבים אישית, יחד ולחוד, בערבות בלתי תוזרת, לכל התחייבויות בר הרשות כלפי שיכון ובינוי על פי החסכס ועל פי הארכת החסכס, ולכל חיובי בר הרשות כלפי שיכון ובינוי על פי החסכס, לרבות בגין אי פינוי הנכס ובגין חיובים הנובעים מחמרת החסכס.

שיכון ובינוי תהיה רשאית בכל עת לפי שיקול דעתו לתת לבר הרשות ארכות וחנחות, להחליף ולשנות ביטחונות ולהזמנשר עם בר הרשות ולחכניס מידי פעם שינויים בחסכס, וזאת מבלי לקבל את חסכמתו, ופעולות כאלו לא יפגעו בשום אופן בתוקף ערבותנו זו.

כתב ערבות זה יחייב כל אחד מאתנו גם כלפי חליפי שיכון ובינוי.

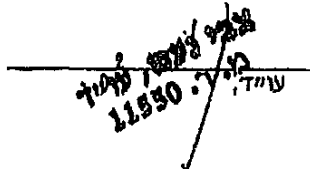
ידוע לנו כי חסכמת שיכון ובינוי לתת רשות שימוש בנכס לבר הרשות ולהאריך את תקופת החסכס, ניתנה אך ורק ב"התבסס על ערבות זו.

אנו מצהירים כי קראנו את החסכס ואת הארכת החסכס הנ"ל, חבנו את תוכנם ואנו מקבלים על עצמנו ערבות זו לאחר שחבנו את החסכס ואת מתות התחייבותנו שבכתב הארכת ערבות זה.

ולראית באנו על החתום:


משה בורשטיין


קובי כהן



הרינו מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל

G35564-V002

נספח 7

העתק הסכם הפשרה מיום 8.6.2016

ופסק הדין מיום 19.6.2016

עמ' 49

הסדר פשרה

שנערך ונחתם בירושלים, ביום 8 לחודש יוני שנת 2016

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.
מרחי שלם נרמת גן
(להלן: "שיכון ובינוי")

בין

מצד אחד

מנהל קהילתי יובלים (חל"צ) ח.ס. 510729536
מרחי צילה 8 קרית יובל ירושלים
(להלן: "המנהל")

לבין

עמותת מנהל קהילתי יובלים (ע"ר 580570034)
מרחי צילה 8 קרית יובל ירושלים
(להלן: "העמותה")

לבין

ובין שיכון ובינוי ובין המנהל נחתמו ווסכם ברשות והארכת הוסכם ברשות
בומים 30.7.07 ו-2.8.10 בהתאמה לנוגעת למתחם הידוע בשם "מתחם טיילור"
(להלן: "הוסכם ההרשאה הקודם")

הואיל

המנהל וגם/או העמותה המרו לטעות ש"ב את הוסכם ברשות בעניין תנועת
ש"ב תנועת כספים לביהמ"ש השלום בירושלים בתיק 9921-03-16 וכן תביעה
לסילוק זה בתיק שמספרו 9881-03-16 ("התביעות").

ותואיל

וברצון העמותה והמנהל להמשיך ולעשות שימוש במקרקעין ובמתקנים
כהגדרונם בהוסכם ברשות, אך זאת בכפוף לתיקון התפרות כמפורט בהסדר
זה להלן;

והואיל

ובכפוף לאישור המנהל והעמותה על התנחרות שתפורטנה להלן ובהתאם, בכפוף
לגילויי החיוביות המנהל והעמותה כאמור לעיל ולהלן, מסכימן ש"ב לתאריך
את תוקפו של הוסכם ברשות בהתאם לנסח ולתנאים של כתב הארכת
המצורף להסדר זה ומסומן "א";

והואיל

למיזן הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להוסכם ייקרא כחלק בלתי נפרד מהוסכם זה.

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
ח.ס. 510729536

Handwritten signatures and initials.

2. העמותה והמנהל מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

כי יתרה חובה משיכון וביטוח בגין אי תשלום זמני חבירה ידמו שימוש, מסתכמת לכן למועד חתימת הסדר זה, בסכום של 534,417 ₪ ("חוב העבר").

"חוב עבר" – קרן, לא כולל הפרשי הצמדה וריבית של זמני חבירה אשר שולמו ע"י שו"ב על השבון העמולה, המנהל והעורכים כדלקמן:

| | |
|------------------|-----------|
| עד סוף שנת 2013: | 286,976 ₪ |
| שנת 2014: | 89,204 ₪ |
| שנת 2015: | 158,227 ₪ |

לכן, למועד חתימת הסדר זה, עומד הסכום על סך של 534,417 ₪, כולל הצמדה וריבית מועריה של 3% כשנתי, וגם:

כי ישלמו את מלוא תשלומי החוב החלים עליהם כמשתמשים בנכס, לרשות העירונית או לכל רשות אחרת, מדי חודש בחודשו, במלואם ובמועדם והפרת הוראה זו מהווה הפרת יסודית של הסדר משרה זה, בעטיו אך לא רק, תואר ראיתי ש"ב לנמש את פסקו הדיו, הן הכספיים והן פסק הפינוי אשר ייתנו כנגד העמותה, המנהל, וגם:

כי מבלי לנרוע מהאמור לעיל, אוו חוב העבר ישלמו העמותה והמנהל בתשלומים לשוערים באופן שבו מדי רבעון יחולו ברכשו המהחול ביום 1.4.16, ישלמו העמותה והמנהל (יחדיו), סך של 45,000 ₪ לכל רבעון, עד לסיוק מלא ונוחלט של סכום חוב העבר, כהגדרתו לעיל.

לתמורה המשולמה מדי רבעון תצטרף ריבית וחפרשי הצמדה כחוק, וגם:

כי מבלי לנרוע מהאמור לעיל, וזאת המנהל והעמותה על כתב הארכת הסכס בר הרשות בנוסח המצורף להסדר זה, כחלק בלתי נפרד ממנו, וימלאו אחר כל תנאיו לרכות אחר התנאים המתלים הנוכריט בהסכם הרארכה שאם לא ימלאו במועדם ובמלואם, יעמד מלוא החוב חסדר זה לפירעון מיד, ימונשו פסקי דיון, הן הכספיים והן פסק הפינוי לאלתר, כל זאת מבלי ליתן הודעה או התראה לעמותת ואו למנהל, ומבלי לנרוע מכל סעי' אחר העומד לשו"ב כנגד העמותה והמנהל, לפי העניין, וגם:

בד בבד, מצהירים ומתחייבים העמותה והמנהל, כמאוחד ובגפרד, כי לא תועבר וגם/או לא תומחה וגם/או לא תיעשה כל טרנואקציה נוכות בר הרשות על פי הסכס בר הרשות או הסכס הרארכה, לכל צד גי אחר שהיא, וכו' חל אוסור מוחלט להעביר את וכות בר הרשות לצד גי אחר, הרשות לא ניתנת להעברה בכל זרך או מכל סיבה שהיא, לרבות לא לטף הנשלט ע"י העמותה או המנהל, ובהתאם, המנהל והעמותה מאשרים, מצהירים

שיכון וביטוח
ח.מ. 52002/174

י. מ. ש. א.

ומתחייבים כי בכל רגע נתון, וכאית ש"יב לחסימ. את השעות, ובמקרה כזה תמסור ש"יב הודעה בכתב לטובל ואו לענתה במשרד במקרקעין בהגדרתם בהסכם הארכת, והמנהל והענתה יפנו את המקרקעין מכל אדם וחפץ בתוך 90 יום מקבלת התודעה, ללא זכות לקארן. מועד זה מכל סיבה שהיא. ומכלי לטעון לחשקה במקרקעין או כל טענה אחרת אשר והא. בה לעכב את פינוי המושכר ובכל מקרה, מוסכם על הצדדים כי פסק הפינוי אשר ינתן על פי הסכם זה, ישמש כפסק דין פינוי לכל דבר ועניין, וש"יב תחיה רשאית לממש את פסק הדין בכל עת ומכל סיבה שהיא.

הסדר זה יוגש לאישור ביהמ"ש. כבקשה מוסכמת למתן פסק דין פינוי, וכן בבקשה מוסכמת למתן פסק הדין הנסמך על פי התביעה, בחיובים לפי העניין, וש"יב תחיה וכאית לפסיקתא אופרטיבית הן בעניין פסק הפינוי והן בעניין התביעה הכספית.

עוד מסכימים הצדדים כי אין לעמותה או למנהל זכות לדרוש נש"יב כספים בגין שיפור המקרקעין והם מוותרים על כל טענה כאמור.

מוסכם בזאת כי המנהל ואו העמותה יחיו רשאים לפנות להשגת מקרקעין ישראל ולפעול להקטנת ואו ביטול החיוב, בגין דמי הכירח עבור מחתם טיולור למשך תקופת הסכם החרשאה מחדש.

מוסכם ומצוהר בזאת כי חיה ורשותו מקרקעין ישראל תמוית או ינוטל את דמי החכירה כאמור, ופחתו או ינוטלו בהתאמה דמי השימוש בהם יחובו המנהל ואו העמותה כלפי שיכון ובינוי.

מכלי לרוע בתשלום חוב העכר כמולאו או במועדו, ומכלי לטעון כל טענה כלנגר חוב העכר לא במישורו ולא בעקופין.

הסדר זה יוגש לביהמ"ש תשלום בירושלים בשני החיובים הנזכרים לעיל.

קהילתי יובלים
 3805 70034
 צ"ל ח' קריה וסקל
 ירושלים 06832
 העמותה 02-6430069

קהילתי יובלים
 ח.ה. 8. גרית יובל
 יושלים 96832
 02-6430069

שיכון ובינוי תל אביב
 ת.פ. 520021171
 שיכון ובינוי

Handwritten signature and scribbles at the bottom of the page.

בקשה למתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה ומתן פסק פנוי.

בעיון

בעיון

התובעת:

| | |
|--------------------------------------------|--------------------|
| פסק דין | 19/06/2016 |
| תיק 9881-03-16 | רש' בכיר ניר נחשון |
| מאשר הסכם הפשרה ומעניק לו תוקף של פסק-דין. | |

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
(לשעבר שיכון עובדים בע"מ)
על ידי ניכ רימר-ארנון ושות' - משרד
פז רימר, ע"ד וטאו אייל ארנון, ע"ד
רמזו חד זמיר, וטאו יניב כבד, וטאו אור
רמזב המטופים 2,
ת.ד. 12580, הרצליה פיתוח 4672553
טל: 09-9718000 פקס: 09-9718001
desk E-mail: app@nir-nachshon.com

ד נ נ

הנתבעים:

1. מנחל קהילתי "יובלים" (חל"פ) ח.ס. 510729536
מרח' צילה 8, קריית יובל
ירושלים 96548
טל: 02-6443222

2. מניחל קהילתי יובלים (ע"ר) 580570034
מרח' זנויל 23,
ירושלים, 96548

בקשה למתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה ומתן פסק דין פנוי

בית המשפט הנבדק יבקש להאיל לכבד את רצון הצדדים וליתן להסדר הפשרה אליו חגיגו הצדדים תוקף של פסק דין, ובתנאים אשר אח המסקינתא המצ"ב לתודעה זו.

חד זמיר, ע"ד
כ"כ התובעות
רימר ארנון ושות'
משרד עורכי דין

נספח 8

העתק מכתב הפיננאי מטעם התובעת

מיום 26.11.2019

עמ' 54

רימר, ארנון – משרד עורכי דין Rimer, Arnon – Law Office

2 HaMenofim St,
(Sea View Tower, South Wing, 2nd Floor)
P.O.B. 2420, Herzliya 4612001 Israel

Tel: 09-9718000 סלי
Fax: 09-9718001 פקסי

רח' המגופים 2,
לבנין Sea View, אגף דרומי, קומה 2
ת.ד. 2420, תרצליח פיתוח 4612001

E-mail: p_rimer@rap-law.co.il דוא"ל
Web: http://www.rap-law.co.il אתר אינטרנט

Paz Rimer, Advocate
Eyal Arnon, Advocate
Yaniv Bachar, Advocate
Rubi Bar Moshe, Advocate



פז רימר, עורך דין
אייל ארנון, עורך דין
יניב בכר, עורך דין
ראובן בר משה, עורך דין

Date: 26/11/2019 תאריך

רשום ובדוא"ל.
בלי לגרוע בזכויות.

לכבוד
מנהל קהילתי יובלים (ע"ר 580570034)
מר יאיר ריס, מנכ"ל
רח' צילה 8
ירושלים 9683205

שלום רב,

חנדון: המנהל הקהילתי – מתחם טיילור
הודעת בדבר ביטול זכות בר רשות

בשמה של מרשתי, שיכון ובינוי מדיץ בע"מ, ועל יסוד ההסכם להארכת חסכם בר רשות מיום 30.7.2007 ומיום 8.6.2016 ועל יסוד הוראות הסדר הפשרה שבין הצדדים אשר קיבל תוקף של פסק דין, ניתנת בזאת הודעת מרשתי בדבר הפסקת זכות השימוש/הרשות, ובהתאם להודעת זו, נדרשת העמותה על צידה, לפנות את המקרקעין כהגדרתם בהסכם בר רשות, בתוך 90 יום ממועד קבלת הודעת הפינוי.

להזכירכם, ביום 19.6.16, ניתן פסק דין פינוי כנגד מנהל קהילתי יובלים (חל"צ) ח.פ. 510729536 וכנגד, מנהל קהילתי יובלים (ע"ר) ח.פ. 580570034. פסק הדין נמסר בידיכם ובכלל זה בידי עו"ד יוסי תביליו אשר יצג אתכם בסמוך לאחר מותן פסק הדין.

בברכה ובכבוד רב,
פז רימר, עו"ד
רימר, ארנון – משרד עורכי-דין

העתק:
שיכון ובינוי מדיץ בע"מ.

G16319-V001

נספח
מ'

נספח
מא'

נספח
מב

נספח
מג'

נספח
מד'

נספח
מה'

נספח 9

העתק מכתב התגובה מיום

19.2.2020

עמ' 56



Azulay, Afik, Ettinger & Co. - Advocates
אזולאי, אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ariel Azulay, Advocate & Real Estate Appraiser

Doron Ravid, Advocate, Mediator & Notary
David Issan, Advocate & Notary
Gali Zehavi, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

ירושלים, כ"ד שבט תש"פ
19 פברואר 2020

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עורך דין
אריאל אזולאי, עורך דין ושמאי מקרקעין

דורון רביד, עורך דין, מגשר ונוטריון
דוד איסן, עורך דין ונוטריון
גלי זהבי, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

שלהבת רוזין, עורכת דין (יועצת)

לכבוד

פז רימר, עו"ד

רימר, ארנון – משרד עורכי דין

רח' המנופים 2 הרצליה פיתוח

בדואר +

p_rimer@rap-law.co.il בדוא"ל

ח.נ.

הנדון: מתחם טיילור

מכתבך למינהל קהילתי יובלים מיום 26.11.19 - "הודעה בדבר ביטול זכות בר רשות"

בשם מרשי, מינהל קהילתי יובלים (להלן - "המינהל הקהילתי"), הריני להשיב על מכתבך שבנדון, אשר נשלח למינהל הקהילתי בדוא"ל ביום 4.12.2019:

1. המינהל הקהילתי דוחה מכל וכל את האמור במכתבך, שעניינו כאמור "הודעה על ביטול זכות בר רשות".
2. מרשתך לא הצביעה על כל עילה שבדין ו/או בהסדר הפשרה בין הצדדים להפסקת הרשות, ודאי לא בתוך 90 ימים.
3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל אציין, כי לא ברור מדוע למרשתך אצה הדרך לפנות את המינהל הקהילתי, כאשר ממילא על-פי תכנית 1139 החלה, ייעוד מגרש מס' 3 הינו שטח לבנייני ציבור, המיועד ל"מרכז נוער (בית טאלור)", ומגרש מס' 4 מיועד "למתקני ספורט כגון בריכת שחייה, מגרש כדורסל, מגרש טניס וכו'...". בפועל המינהל הקהילתי אכן מחזיק ומפעיל במקום את "בית טיילור" ומתקני ספורט.

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

website: www.aadv.co.il אתר אינטרנט: 9458110 ירושלים, 10 הלל 10

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל: 02-6230022 פקס: 02-6230022

נספח
מ'ו



Azulay, Afik, Ettinger & Co. - Advocates
אזולאי, אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

נספח
מז

ברור אפוא שכל עוד לא שונתה התכנית, ממילא לא ניתן להשתמש בנכס לשימוש אחר
זולת בית טיילור, ואם כן אין כל עילה אמיתית לפינוי מידי של המינהל הקהילתי.

נספח
מח

4. קשה אפוא להשתחרר מן הרושם כי מטרתו היחידה של המכתב היא ניסיון להפעלת לחץ
פסול על המינהל הקהילתי.

5. יובהר, כי מרשתי מחזיקה בנכס כדין והיא תתנגד לכל ניסיון של מרשתך לפנותה מהנכס.

6. בשולי הדברים אציין, כי עד לרגע זה לא שלחתם למינהל הקהילתי את העתק פסק-דין
הפינוי הנטען במכתבך. ככל שיומצא העתק פסק-הדין אתייחס אליו במכתב נפרד.

7. ללא קשר, אני מציע לקיים הידברות בין הצדדים, ביחד עם עיריית ירושלים, כדי להגיע
לפתרון מוסכם ברוח טובה.

נספח
מ'ט

בכבוד רב ובבנייה,

רפי אטינגר, עו"ד

העתק: מינהל קהילתי יובלים

נספח
מא

נספח
מב

נספח
מג

נספח
מד

נספח
מה

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

website: www.azadv.co.il

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט:

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

נספח 10

העתק ההחלטה בעניין צו המניעה

מיום 10.3.2021

עמ' 59



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

1

לפני כבוד השופט אביגדור דורות

המבקשים בת"א 37194-02-21 טיילור סטפני לין ואח'
ע"י באי כוחם עו"ד אורי קידר ועו"ד עידן שחם

המבקשת ברע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים (ע"ר)
ע"י באי כוחה עו"ד רפי אטינגר ועו"ד עודד אפיק

נגד

המשיבים

1. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
- ע"י באי כוחה עו"ד רונן נועם ועו"ד פז רימר
2. קרן קיימת לישראל
3. רשות מקרקעי ישראל
4. רשם ההקדשות
- ע"י בא כוחו עו"ד גילה אשכנזי מפרקליטות
- מחוז ירושלים (אזרחי)
5. מינהל קהילתי יובלים (חל"צ)
6. עיריית ירושלים
- ע"י עו"ד הדס יצחקי

החלטה

2

3 לפניי שתי בקשות למתן סעדים זמניים הנוגעות למתחם בשכונת קריית יובל בירושלים הידוע
4 כ"מתחם טיילור" עליו בנוי "בית טיילור" הקרוי על שם בני הזוג איזיק ורוז טיילור ז"ל וכן להודעת
5 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, המשיבה 1, על פינוי מתחם טיילור.

6

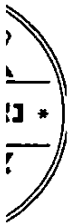
7

רקע והליכים קודמים

8

9 1. מתחם טיילור משמש ברציפות מאז שנות ה-60 של המאה הקודמת כמרכז קהילתי לתושבי
10 קריית יובל. המתחם מצוי במקרקעין בבעלות קק"ל, המנוהלים על ידי רמ"י, כאשר התביע
11 הקיימת מתירה שימושים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים בלבד. בעבר הוכרו המקרקעין בחכירה
12 לדורות לחברת העובדים של ההסתדרות הכללית ובשנת 1998 נמכרו זכויות החכירה למשיבה 1
13 (להלן: "שיכון ובינוי").

14





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

- 1 לבקשת ההסתדרות ובתיאום עם עיריית ירושלים תרם מר אייזיק טיילור ז"ל (להלן: 2
3 "התורם") סכום של 110,000 דולר בערכי שנת 1961 למטרת הקמת המרכז הקהילתי. מאז פתיחת 4
5 בית טיילור ועד היום התקיימה ברציפות פעילות קהילתית ענפה בתחומי התרבות, הספורט והפנאי 6
7 (לרבות כדורגל, טניס, שולחן, שחיה, חוגים, סדנאות, הרצאות ופעילות תנועות נוער). הפעילות 8
9 מנוהלת בעשורים האחרונים על ידי המנהל הקהילתי יובלים, עמותה המנוהלת במשותף על ידי 10
11 עיריית ירושלים ועל ידי התושבים ביחס של 40-60. החזקת המנהל הקהילתי במתחם טיילור 12
13 הוסדרה מול שיכון ובינוי מאז שנת 2006 באמצעות הסכמי בר-רשות אשר חודשו מעת לעת. 14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
2. בחודש מרץ 2016 הוגשו לבית משפט השלום בירושלים שתי תובענות על ידי שיכון ובינוי 3
4 כנגד המנהל הקהילתי. בת"א 9921-03-16 הוגשה תובענה כספית ובת"א 9881-03-16 הוגשה 5
6 תובענה לסילוק יד. ביום 8.6.16 נחתם הסכם פשרה בין שיכון ובינוי לבין המנהל הקהילתי יובלים 7
8 אשר קיבל תוקף של פסק דין. בהסכם הפשרה נקבע כי המנהל הקהילתי והעמותה – המבקשת, 9
10 יחתמו על כתב הארכת הסכם בר רשות בנוסח שצורף להסכם הפשרה וכן נקבע כי אם לא ימולאו 11
12 במועד ובמלואם תנאי הסכם בר הרשות, ימומשו פסקי הדין הן הכספיים והן פסק הפינוי לאלתר. 13
14 במסגרת הסכם הפשרה אישרו והצהירו המנהל הקהילתי והעמותה כי בכל רגע נתון זכאית שיכון 15
16 ובינוי להפסיק את הרשות, ובמקרה כזה המנהל והעמותה יפנו את המקרקעין מכל אדם וחפץ ותוך 17
18 90 יום מקבלת ההודעה ללא זכות להאריך מועד זה. הוסכם בין הצדדים כי פסק הפינוי אשר יינתן 19
20 על פי ההסכם, ישמש כפסק דין פינוי לכל דבר ועניין וכי שיכון ובינוי תהיה רשאית לממש את פסק 21
22 הדין בכל עת ומכל סיבה שהיא. נקבע כי הסכם הפשרה יוגש לאישור בית המשפט כבקשה מוסכמת 23
24 למתן פסק דין פינוי וכי שיכון ובינוי תהיה זכאית לפסיקתא אופרטיבית הן בעניין פסק הפינוי והן 25
26 בעניין התביעה הכספית. 27
28
29
30
31
32
4. ביום 23.11.20 הגישה שיכון ובינוי בקשה לאישור פסיקתא בצירוף הסכם הפשרה אשר 1
2 קיבל תוקף של פסק דין ביום 19.6.16. בית המשפט קמא חתם ביום 12.1.21 על הפסיקתא (ת"א 3
4 9881-03-16). משמעות החלטת בית משפט קמא הינה כי על המנהל הקהילתי לפנות את מתחם 5
6 טיילור בתוך 40 ימים ממועד ההחלטה. 7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
5. ביום 17.2.21 הוגשה על ידי המנהל הקהילתי בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט 1
2 השלום בירושלים מיום 12.1.21 (רע"א 37474-02-21). בד בבד עם הגשת הבקשה הוגשה בקשה 3
4 דחופה לעיכוב ביצוע ההחלטה או למתן סעד זמני בערעור (בקשה מס' 1), עד לתום בירורו של 5
6 הערעור, לשם מניעת פינוי המבקשת ממתחם טיילור. 7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

1 ביום 17.2.21 הוגש לבית משפט זה כתב תביעה (ת"א 37194-02-21) מטעם נכדיהם של בני
2 הזוג טיילור ז"ל, אליהם הצטרפו יו"ר מטה המאבק להצלת מתחם טיילור, בנו של האדריכל שתכנן
3 את בית טיילור, מנהל וחברי מועדון טניס שולחן הפועל במתחם טיילור, שחקני טניס המשתמשים
4 במגרשי הטניס המצויים במתחם, רכזת הקן של הנוער העובד והלומד הפועל במתחם, מנויים
5 בבריכה במתחם טיילור, הורי מתאמנים בשחייה אומנותית בבריכת השחייה שבמתחם, מנהלת
6 וחברות להקת רקדניות המתאמנת במתחם טיילור, פעילה חברתית המבצעת פעולות "הצלת מזון"
7 המתקיימות במתחם, תושבי השכונה ופעילים במתנ"ס שפועל במתחם, הורי ילדים בגנים הפועלים
8 במתחם ותושבי השכונה ופעילים חברתיים. במסגרת התובענה עתרו התובעים להכריז על קיומו
9 של הקדש ציבורי במקרקעין, המשמשים כמרכז קהילתי והידועים כ"מתחם טיילור"; להגדיר כי
10 מועד תחילת ההקדש הוא ביום פתיחתו של מתחם טיילור לשימוש הציבור (9.7.61) ולמנות את
11 מנהל קהילתי יובלים כנאמן ההקדש. בד בבד עם הגשת התובענה הוגשה בקשה דחופה למתן צו
12 מניעה זמני ובקשה למתן צו ארעי במעמד צד אחד (בקשה מס' 1), בגדרה עתרו המבקשים למתן צו
13 שיאסור על שיכון ובינוי את סגירת שעריו של מתחם טיילור וימנע את עצירת הפעילות בו וכן צו
14 שימנע את פינוי או סילוק יד של המנהל הקהילתי יובלים מהמתחם, כחלק משימור המצב הקיים
15 בפעילות מתחם טיילור כיום.

16
17 ביום 18.02.2021 ניתנו על ידי צוים ארעיים ונקבע כי יתקיים דיון לאחר הגשת תגובות
18 לבקשות. ביום 9.3.21 התקיים דיון במעמד הצדדים הן בבקשה במסגרת רע"א 37474-02-21 והן
19 בבקשה במסגרת ת"א 37194-02-21.

המסגרת הנורמטיבית

20
21
22
23 8. כידוע, בבוא בית המשפט להכריע בבקשה לסעד זמני, עליו לאזן בין שני שיקולים עיקריים:
24 סיכויי ההליך מזה, ומאזן הנוחות שבין הצדדים מזה. בין שני השיקולים הללו מתקיימת "מקבילית
25 כוחות", ולפיה חוזקו של השיקול האחד יכול לפצות על חולשתו של האחר (ראו למשל רע"א
26 7547/16 לשכת עורכי הדין בישראל נ' זכותי מומחים לזכויות רפואיות בע"מ (3.11.16) פסקה 13
27 והפניות שם; רע"א 5284/17 סובחיה עלי נ' עיזבון המנוח יוסף עלי (15.10.17) (פסקה 21)). נקבע,
28 כי פעמים רבות יינתן משפט הבכורה לשיקול בדבר מאזן הנוחות (רע"א 9045/15 בן עמי נ' מדינת
29 ישראל – משטרת ישראל (7.1.16) פסקה 9 והפניות שם; רע"א 2806/18 דוב יששכר יקטר נ' צבי
30 אורטור (6.6.18) (פסקה 10)). לצד שיקולים אלה יובאו בחשבון גם שיקולי צדק ויושר, כגון תום
31 ליבו של התובע וכיוצא בזאת (רע"א 3127/16 עובדיה נ' אורי (1.6.16)).





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

9. בכל הנוגע לבקשה לעיכוב ביצוע של פסק דין, הכלל הבסיסי (תקנה 145(א) לתקנות סדר
הדין האזרחי, התשע"ט-2018) הוא כי בעל דין אשר ניתן פסק דין לטובתו זכאי לממש את פירות
זכייתו באופן מיידי. על המבקש לסטות מכלל זה להוכיח שני תנאים מצטברים: כי סיכויי הערעור
טובים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, במובן זה שאם תידחה בקשתו לעיכוב ביצוע, עלול להיגרם
לו נזק בלתי הפיך והוא עולה על הנזק שייגרם לבעל הדין שכנגד אם תתקבל בקשתו (ע"א 46/12
ניסים אסייג ייעוץ וניהול בע"מ נ' אדרת (5.3.12); ע"א 4387/16 מועצה מקומית חורה נ' רשת עמל
1 בע"מ (8.6.16); ע"א 910/21 אלו את ניצן בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ (9.3.21)
פסקה 9).

10. כידוע, למתן סעד זמני עשויות להיות השלכות מרחיקות לכת על האינטרסים של הצדדים
וזכויותיהם. פעמים רבות, החלטה על מתן צו זמני עשויה לחרוץ את גורל התיק כולו, וזאת עוד
בטרם נערך בירור לעומקו של עניין (רע"א 4837/14 אסולין נ' פלאפל אסולין 2003 בע"מ (21.10.14)
פסקה 15).

דיון והכרעה

11. בשלב ראשון אבחן את סיכויי התובענה בת"א 37194-02-21 וכן את סיכויי הערעור ברע"א
37474-02-21. בשלב שני אבחן את מאזן הנוחות שבין הצדדים בשני ההליכים. לבסוף, אתיחס
לטענת השיהוי וכן לטענה החלופית מטעם שיכון ובינוי, ביחס לצורך בהפקדת ערובה, ככל שיוחלט
על מתן הסעדים הזמניים.

סיכויי התובענה בתיק האזרחי

12. לטענת המבקשים, קיימות ראיות למכביר ביחס לכל אחת מהדרישות שהציבה הפסיקה
לצורך הכרזה על קיום הקדש: קיימות ראיות על הכספים שתרמה משפחת טיילור; קיים תיעוד
והנצחה לתורמים; המקום מנוהל על ידי המנהל הקהילתי לטובת ציבור התושבים; המקום פועל
ברציפות מזה 60 שנים; והמבקשים מייצגים את ציבור הנהנים ואת יורשי המקדישים. משום כך,
נטען בכתב התביעה כי בנסיבות העניין עילת התביעה היא ברורה ומובהקת. נטען כי ההסתמכות
על סעיף 17(ג) לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979 (להלן: "חוק הנאמנות"), נעשית במצבים בהם קיים
נכס אשר משמש כבר בפועל כהקדש לאורך שנים וברור לכל הנוגעים בדבר שהנכס כבר הוקדש
בעבר. הטענה היא כי הסעד שמעניק בית המשפט במצבים מסוג זה מהווה רק גושפנקא משפטית
המחליפה את דרישת הכתב המצויה בסעיף 17(א) לחוק הנאמנות. לטענת המבקשים, מתחם טיילור

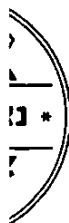


בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

- 1 מהווה הקדש ציבורי בפועל וזאת חרף העובדה שאין באפשרותם לאתר את המסמכים סביב
2 הקדשתו וסביב התרומה שניתנה לצורך הקמתו.
- 3
- 4 13. קיים קושי רב בשיטת התובעים. הקושי נעוץ בכך כי לא צורף מטעם משפחת טיילור כתב
5 הקדש ולא נטען כי נערך כתב הקדש שכזה. בנוסף, אין טענה כי מר טיילור או רעייתו המנוחים, היו
6 בעלים של הנכס או רכשו כל זכות שהיא בנכס שמבוקש להכריז עליו כהקדש בחייהם. הראיות
7 שהוצגו מצביעות על תרומה כספית מצד בני הזוג טיילור אולם במסגרת התרומה משנת 1960 לא
8 הוקנתה לתורמים, שהם יוצרי ההקדש הנטען, הבעלות בקרקע או בבניין שנבנה מכספם. המבקשים
9 הודו כי המקרקעין הם בבעלות קק"ל (ומנוהלים על ידי רמ"י). נראה לכאורה כי התרומה הכספית
10 לא יצרה קניין לתורמים ועל כן התרומה לא יכלה לאפשר יצירת הקדש במקרקעין מצד התורמים.
11
- 12 14. בכתב התביעה הפנו המבקשים לדוגמאות בפסיקה של שימוש בסעיף 17(ג) לחוק הנאמנות.
13 שני פסקי הדין שזכרו בכתב התביעה אינם יכולים לעזור למבקשים. בע"א 6613/06 נאמני
14 ההקדשות של העדה הספרדית בעיה"ק צפת ומרון על ידי המנהל הרב שלמה שלוש נ' תומר
15 שמעון כמוס (16.6.08) מדובר היה בבית כנסת שפעל על מקרקעין במשך 70 שנים. באותו מקרה
16 החלקה הוקדשה על ידי בעליה, הרב ענתבי, כאשר בשנת 1960 נרשמה החלקה על שמו. בעניינו,
17 לא נטען כי בני הזוג טיילור היו הבעלים של המקרקעין. בע"א 8168/09 וועד חברת עולי משהד
18 (אירן) ירושלים נ' הוועד המרכזי לעולי (אנוסי) משהד אירן בישראל (23.10.12) נטען כי מר דוידוף,
19 על שמו היה רשום הנכס, לא היה הבעלים של הנכס אלא שהוא נרשם בנאמנות עבור העדה. באותו
20 מקרה הובאו ראיות כי אין מדובר בנכס שהוא קניינו הפרטי של דוידוף, נמצאו רישומים בספרי מס
21 רכוש לכך שהנכס נרשם כהקדש וכן נמצאו כתובות אבן על המבנה המלמדות על הזיקה בין הנכס
22 לעדה ועל הקדשתו לצרכיה. אלמנטים אלה, של רישום הנכס כהקדש במרשם פומבי ושל רישום על
23 גבי הנכס כי הוא הוקדש לציבור, אינם קיימים במקרה שלפניי.
- 24
- 25 15. במהלך הדיון מיום 9.3.21 הועלתה מטעם המבקשים טענה חדשה. נטען כי גם מועצת פועלי
26 ירושלים שהקימה את השכונה ואת המתני"ס הקדישה למעשה את הנכס וגם קק"ל התחייבה כלפי
27 התורם וכלפי הציבור כי ייעשה שימוש בנכס למטרות ציבוריות ולכן המדובר בהקדש. מדובר בטענה
28 חדשה, המהווה לכאורה הרחבת חזית לעומת הטענות בכתב התביעה. בסעיף 86 לכתב התביעה
29 נטען כי יש לראות במעשיו של מר טיילור בימי חייו כהקדשת נכסים למטרה יעודית ציבורית (כי
30 בזכות תרומתו יוקם מרכז קהילתי לרווחת ציבור תושבי קריית יובל מעתה ועד עולם) ובסעיף 89
31 לכתב התביעה נטען כי העובדה שההסתדרות כחוכרת המקרקעין בעת הקמת המרכז ביקשה ממר
32 טיילור את התרומה, מהווה עדות נוספת לכך שבמועד יצירת ההקדש בפועל (1960) אף הייתה





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

1 הסכמה מצד הבעלים ליצירת ההקדש. בשלב זה יש לשקול את סיכויי התביעה על פי הנטען בה,
2 ולא מתוך ציפייה כי יתכן שתוגש בקשה לתיקון כתב התביעה, באופן שישקף את הטענות בדיון.

3

4

סיכויי הערעור בבקשת רשות הערעור

5

6 16. לטענת המבקשים, הפסיקתא כפי שהתבקשה על ידי שיכון ובינוי ביום 23.11.20 אינה
7 תואמת את פסק הדין שניתן ביום 19.6.16, שנתן תוקף להסדר הפשרה בין הצדדים מיום 8.6.16.
8 נטען כי בפסק הדין אין כל הוראה אופרטיבית לפינוי המקרקעין, ללא קיומה של עילת פינוי ומשום
9 כך נטען כי שיכון ובינוי ניסתה לערוך "מקצה שיפורים" לפסק הדין והכנסת פסק דין פינוי לתוך
10 הפסיקתא, בחריגה מפסק הדין. נטען כי אומנם בהסכם הפשרה נזכר כי יינתן פסק פינוי, אלא
11 שבפועל פסק שכזה מעולם לא ניתן. לטענת המבקשים, הפסיקתא שהתבקשה מבוססת על פרשנות
12 שנויה במחלוקת להסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין. נטען כי מאחר ושיכון ובינוי לא טענה
13 להפרה, ממילא היא לא הייתה זכאית לפינוי מוקדם והשגגה שיצאה מלפני בית המשפט קמא הינה
14 ברורה. לטענת המבקשים, לא ניתן לפרש את פסק הדין מבלי לשמוע ראיות וזאת ניתן לעשות רק
15 על ידי הגשת תובענה נפרדת ולא על ידי מתן פסיקתא.

16

17 17. לדידי, יש לכאורה ממש בעמדת המבקשים. בהסכם הפשרה מיום 8.6.16 נרשם בהואיל
18 השני, כי המנהל הקהילתי יובלים (חל"צ) ועמותת מנהל קהילתי יובלים (ע"ר) הפרו לטענת שיכון
19 ובינוי את הסכם בר הרשות ועקב כך הגישה בינוי ושיכון תביעה כספית ותביעה לסילוק יד. בהואיל
20 הרביעי נרשם כי בכפוף לאישור המנהל והעמותה על ההצהרות שתפורטנה להלן מסכימה שיכון
21 ובינוי להאריך את תוקפו של הסכם בר הרשות בהתאם לנוסח ולתנאים של כתב הארכה שמצורף
22 להסדר הפשרה כנספח א'. בסעיף 2 להסדר הפשרה נקבע כי חוב העבר הינו בסך של 534,417 ₪ וכי
23 העמותה והמנהל ישלמו את חוב העבר בתשלומים רבעוניים בסך של 45,000 ₪ לכל רבעון עד
24 לסילוק מלא ומוחלט של סכום חוב העבר. נקבע בסעיף הנ"ל כי המנהל והעמותה יחתמו על כתב
25 הארכת הסכם בר הרשות, בנוסח המצורף להסדר וימלאו אחר כל תנאיו ואם לא ימלאו התנאים
26 המתלים הנוכרים בהסכם הארכה, יעמוד מלוא החוב לפירעון מיידי, ימומשו פסקי הדין, הן
27 הכספיים והן פסק הפינוי לאלתר, כל זאת מבלי ליתן הודעה או התראה לעמותה ו/או למנהל. בד
28 בבד הצהירו והתחייבו העמותה והמנהל כי לא תעשה כל טרזאקציה בזכות בר הרשות, לכל צד ג'
29 אחר שהוא ובהתאם, המנהל והעמותה אשרו והתחייבו כי בכל רגע נתון זכאית שיכון ובינוי להפסיק
30 את הרשות, ובמקרה כזה תמסור שיכון ובינוי הודעה בכתב למנהל או לעמותה, וגופים אלה יפנו
31 את המקרקעין בתוך 90 ימים מקבלת ההודעה. הוסכם על הצדדים כי פסק הפינוי אשר יינתן על פי





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

1 הסכם זה, ישמש כפסק דין פינוי לכל דבר ועניין ושיכון ובינוי תהא רשאית לממש את פסק הדין
2 בכל עת ומכל סיבה שהיא. בהמשך הסעיף נקבע כדלקמן:

3
4 "הסדר זה יוגש לאישור ביהמ"ש, כבקשה מוסכמת למתן פסק דין פינוי, וכן כבקשה
5 מוסכמת למתן פסק הדין הסופי על פי התביעה, בתיקים לפי העניין, ושיכון ובינוי תהיה
6 זכאית לפסיקתא אופרטיבית הן בעניין פסק הפינוי והן בעניין התביעה הכספית".

7
8 נראה לכאורה כי מימוש פסקי הדין, הן הכספיים והן פסק הפינוי לאלתר הינו תוצאה של אי מילוי
9 תנאי הסכם בר הרשות והתנאים המתלים הנוכחים בהסכם ההארכה. כמו כן, נראה כי הצהרת
10 המנהל והעמותה כי בכל רגע נתון זכאית שיכון ובינוי להפסיק את הרשות, נוגעת למקרים של
11 העברת זכות בר הרשות לצד ג' אחר (לרבות לגוף הנשלט על ידי העמותה או המנהל). במלים אחרות,
12 יש לכאורה ממש בטענת המבקשת כי הפסיקתה חורגת מפסק הדין שנתן אישור להסדר הפשרה,
13 שכן בפסיקתה נכתב כי על יסוד הוראות הסדר הפשרה ניתן צו לסילוק ידם של הנתבעות (המנהל
14 והעמותה) מהמקרקעין וזאת בתוך 90 ימים ממועד מסירת הודעת הפינוי אשר נמסרה לעמותה
15 ביום 22.11.20. בהחלטה מיום 12.1.21 בגדרה נימק כב' הרשם הבכיר א' אורנשטיין את החלטתו
16 לחתום על הפסיקתה, אין כל התייחסות לגורם המניע שבעקבותיו הצהירו והתחייבו המנהל
17 והעמותה כי שיכון ובינוי זכאית להפסיק את הרשות, שהוא הפרת ההתחייבות להעביר את זכות
18 בר הרשות לצד ג'.

19
20 18. לבקשה צירפו המבקשים את הסכמי בר הרשות בין שיכון ובינוי למנהל הקהילתי. הסכם
21 בר הרשות הראשון שצורף הינו מיום 30.7.07 ונאמר בו כי הוא בא במקום הסכמי בר הרשות מיום
22 25.9.06. על פי הסכם זה תקופת הרשות תחל ביום 1.6.07 ותימשך לפרק זמן של 36 חודשים, עד
23 ליום 30.5.10. ביום 2.8.10 נחתמה הארכת הסכם בר הרשות (מיום 30.7.07) ובגדרה נקבע כי תקופת
24 הרשות מוארכת ב-36 חודשים ותחילתה ביום 31.5.10 וסיומה ביום 31.12.12. ביום 8.6.16 נחתמה
25 הארכת הסכם בר רשות (מיום 30.7.07) בגדרה נקבע כי תקופת הרשות תוארך לתקופה של 60
26 חודשים שתחילתה ביום 31.5.16 וסיומה ביום 30.5.21. במסמך זה צוין כי שיכון ובינוי הגישה כנגד
27 המנהל הקהילתי תביעה לסילוק יד ותביעה כספית וכי נחתם הסדר פשרה, במסגרתו נקבע כי
28 ייחתם הסכם הארכת מועד זה. העולה ממסמכים אלה הוא כי על פי הארכת הסכם בר הרשות מיום
29 8.6.16 כל הוראות הסכם בר הרשות מיום 30.7.07, אשר לא שונו במפורש בהארכת הסכם בר
30 הרשות מיום 8.6.16, יישארו בתוקף וללא כל שינוי, בכפוף להוראות הסדר הפשרה ולפסקי הדין
31 אשר יגברו על כל הוראה אחרת בהתאם (סעיף 6 להארכת הסכם בר הרשות מיום 8.6.16). העולה





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

1 מן המקובץ הוא כי לכאורה נוסח הפסיקתה שנחתמה על ידי בית משפט קמא חורג מהוראות הסדר
2 הפשרה וכי הסכם בר הרשות הנו לכאורה בתוקף עד ליום 30.5.21.

3

4

מאזן הנוחות

5

6 19. המבקשים בתיק האזרחי טענו כי אי מתן צו המניעה המבוקש משמעו סגירת שעריו של
7 מתחם טיילור לכל פעילות וללא הצו הזמני, תופסק לאלתר כל הפעילות הקהילתית בכל חלקי
8 המתחם, אשר יהפוך באחת ל"פיל לבן", שהרי אין כוונתה של שיכון ובינוי להפעיל את המתחם
9 או לאפשר את המשך פעילותו אלא להרסו, שכן לא קיים כיום היתר להריסת המתחם ולא קיימת
10 תכנית מאושרת כלשהי למקרקעין שבגינה מבקשת שיכון ובינוי לפנות את המתחם מפעילותו.
11 הטענה היא כי ללא צו המניעה הזמני קיים חשש לביצוע מעשה בלתי הפיך, אשר ייתר את כל הדיון
12 בהליך העיקרי וכי דחיית הבקשה תביא לכך שלא יתאפשר להשיב את המצב לקדמותו. עוד נטען
13 כי צו המניעה המבוקש מיועד כולו לשמור על המצב הקיים.

14

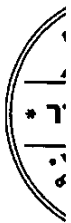
15 20. לטענת שיכון ובינוי בתגובתה בכתב, היא אווזת בפסק דין שמקנה לה את זכות הפינוי
16 והיא זכאית ליהנות מקניינה. בדיון מיום 9.3.21 ובתשובה לשאלה ישירה מצד בית המשפט, טענה
17 שיכון ובינוי כי הנוק שייגרם הינו בעצם המשך השהות של המנהל במקום והשימוש שנעשה במתחם
18 בניגוד לפסק הדין של פינוי. עוד נטען כי צו מניעה זמני יעבד את פיתוח המתחם שכן ככל שהתביעה
19 תידחה, יש להניח כי תוגש תביעה חדשה על פי עילה חדשה. לטענת שיכון ובינוי, עצם קיומו של צו
20 המניעה מונע ממנה לפתח את המקרקעין וגורם לעיכוב באישור תכניות ואפילו במשא ומתן הנוגע
21 לתכניות.

22

23 21. בתכנית שהגישה שיכון ובינוי בחודש ספטמבר 2020 (תכנית מס' 101-0880872) נכתב כי
24 בראש מטרת התכנית (סעיף 1) מצויה המטרה של הסדרת הקרקע ומעמדו של בית טיילור והפרשתו
25 לעיריית ירושלים כמתחם תרבות ופנאי וקאנטרי שכונתי.

26

27 22. בתגובת עיריית ירושלים שהוגשה בכתב לפני הדיון הובהר כי לעיריית ירושלים אין כל
28 כוונה לפגוע בשימושים הציבוריים של המקרקעין המהווים את בית טיילור וכי העירייה מתחייבת
29 כי בכל תכנית עתידית שתוגש ביחס למתחם בית טיילור לוועדה המקומית לתכנון ובניה על ידי
30 שיכון ובינוי תדרוש העירייה את שמירת המשך פעילות בית טיילור באמצעים הרלבנטיים מבחינה
31 תכנונית. לתגובה הוגשה התחייבות של מהנדס העיר ירושלים ברוח זו. ב"כ העירייה טענה בדיון כי
32 ההליך התכנוני הצפוי יימשך מספר שנים עד להפקדת התכנית, שמיעת התנגדויות וקבלת החלטה





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

- 1 סופית והליך הוצאת היתר הבניה. עוד נטען כי עיריית ירושלים נלחמת בתופעה של מבנים נטושים,
2 המזמנים אליהם פעילות עבריינית או המהווים מפגע, כל עוד אין תכניות מאושרות עם היתרי בניה.
3
4 23. לתגובת שיכון ובינוי לבקשת הסעד הזמני בתיק בקשת רשות הערעור לא צורף תצהיר ועל
5 כן לא ניתן לקבל את עמדת החברה ככל שהיא נוגעת למאזן הנוחות בבקשה זו.
6
7 24. העולה מן המקובץ הוא כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשים, הן בתיק
8 האזרחי והן בתיק בקשת רשות הערעור. נראה בבירור כי משמעו של צו פינוי הינו נזק ברור ומיידי
9 בכל הנוגע למבקשים. אין מדובר בחיוב כספי אשר ניתן בנקל לריפוי ואינו מציב קושי מיוחד
10 בהשבת המצב לקדמותו. אינטרס המבקשים חורג מאינטרס כלכלי ועסקי שניתן לפיצוי כספי
11 בעתיד ועלה בידי המבקשים להצביע על אינטרס מיוחד שיש להם ביחס לבית טיילור. בהקשר זה
12 יש לזכור כי שיכון ובינוי ביצעה עבודות "קיצוץ" במגרשי הטניס, דבר שהוביל לצו מנהלי להפסקת
13 העבודות שבעקבותיו הגישה החברה בקשה לביטול הצו בהתאם לסעיף 228 לחוק התכנון והבניה,
14 התשכ"ה-1965 שנדונה בבית משפט לעניינים מקומיים בירושלים (בב"נ 73215-11-20 שיכון ובינוי
15 נדל"ן בע"מ נ' מדינת ישראל). ביום 11.12.20 ניתנה החלטת בית המשפט בגדרה נקבע כי לא הוכח
16 שעבודת הקיצוץ במגרשי הטניס בוצעה כדן ולא נמצא שקיים פגם חמור בצו הפסקת העבודות
17 המחייב את ביטולו. פעולות אלה שבוצעו על ידי שיכון ובינוי, מחזקות את החשש כי בהעדר צו זמני,
18 ייגרם נזק בלתי הפיך, אשר לא ניתן יהיה לרפאו, ככל שהערעור יתקבל.
19
20 שיהוי
21
22 25. לטענת שיכון ובינוי, יש לדחות את הבקשה של התובעים בתיק האזרחי בשל שיהוי עמוק
23 בהגשתה. נטען כי בסעיף 19 לבקשה הודו המבקשים כי הם ידעו על אודות הכוונה לפנות את
24 המקרקעין עוד במהלך שנת 2019 (עת נשלחה דרישת הפינוי) ובוודאי במועד הגשת הפסקתה לפינוי
25 ביום 24.11.20. נטען כי חלפו כ-3 חודשים ורק ביום 17.2.21 הוגשה התביעה והבקשה לסעד זמני.
26 נטען כי שיהוי כאמור יוצר תזקה כי המבקשים לא ראו את בקשת הצו הזמני כדחופה.
27
28 26. איני סבור כי מדובר בשיהוי קיצוני, שכן מדובר בתובענה הן מטעם הנכדים של התורם, הן
29 מטעם משתמשים שונים במתחם טיילור והן מטעם תושבי השכונה ופעילים במתנ"ס שפועל
30 במתחם ואף נראה כי לא נגרם נזק לשיכון ובינוי כתוצאה מן השיהוי הנטען. בכל מקרה, ככל
31 שהדברים נוגעים לבקשת רשות הערעור על החלטה מיום 12.1.21, אין מדובר בשיהוי משמעותי,
32 אם בכלל.





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

סוף דבר

27. לאור כל האמור, הגעתי למסקנות הבאות:

א. בכל הנוגע לתיק האזרחי, סיכויי התביעה אינם נחזים כגבוהים וזאת בלשון המעטה, אולם מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשים, כמפורט לעיל. המסקנה היא כי יש מקום למתן צו מניעה זמני שיעמוד בתוקפו עד לפסק הדין בתיק העיקרי, אך זאת בכפוף להפקדת ערובה בסך של 300,000 ₪ אשר תופקד תוך 30 ימים מהיום.

ב. בכל הנוגע לתיק רשות הערעור, סיכויי הערעור נחזים להיות טובים ואף מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשת. על פי הארכת הסכם בר הרשות שנערך ונחתם ביום 08.06.2016, תקופת הרשות הוארכה עד ליום 30.05.2021. משום כך, יש מקום למתן צו זמני המונע את פינוי המבקשת ממתחם טיילור, וזאת עד ליום 30.05.2021. הצו הזמני יהיה כפוף להפקדת ערובה בסך של 50,000 ₪.

28. לאור התוצאה, נקבע בזאת כי שיכון ובנוי תשלם למבקשים בתיק האזרחי הוצאות ושכ"ט עורך דין בסכום כולל של 8,000 ₪, ולמבקשת בבקשת רשות הערעור סכום זהה. סכומי ההוצאות - ישולמו תוך 45 ימים מהיום ולאחר מועד זה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

המזכירות תשלח את ההחלטה לבאי כוח הצדדים.

ניתנה היום, כ"ו אדר תשפ"א, 10 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

דני

אביגדור דורות, שופט



26

נספח 11

העתק תצהירי הגנות כפי שהוגשו

ביום 3.3.2021

עמ' 70

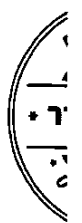
תצהיר

אני הח"מ, אילנה כהן ת.ז. 032454829 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה חסת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צמיה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני עובדת כנגנת בן "ען בכפר" במתחם טיילור, הממוקם בקריית יובל בירושלים (להלן: "המתחם").
2. אני נותנת תצהירי זה לתמיכה בבקשה לפי נקודת ביון בית משפט ביחס לנו. מניעה ארעי שניתן במסגרת בקשה מס' 1 בת"א 37194-02-21 טיילור ואח"י שיכון ובינוי ואח"י בבית המשפט המחוזי ירושלים.
3. השבדות המתוארות בתצהירי זה ידועות לי מידתה אישית.
4. כיום 28.2.2021, בסביבות השעה 15:50-15:55, הגיע לנן הילדים נבר זר. מדובר בדיוק בשעה שבה מגיעים ההורים של הילדים בן. כדי לאסוף את ילדיהם בסוף יום העבודה. אני וסד הורה שנבח במקום פנינו לגבר ושאלנו אותו למעשיו במקום, כיוון שהוא לא היה מזכיר לנו. הגבר ענה לי שהוא הגיע מטעם חברת שיכון ובינוי, והחל ללכלס את מנשול הירב בריח"י של דלת הגן שלי, וכך עשה גם עם דלתות הגנים הנוספים הפועלים בסמוך אליו במתחם. הגבר צילם גם את דלת המתחם.
5. פיתתי לאותו אדם ושאלתי אותו למה הוא מצלם את הדברים תאלת, והוא ענה לי שהוא הגיע על מנת לאסוף את המבנה בשעה 4:00 למחרת, כי קיבל הנחיה לעשות זאת. הוא הסביר שלצורך תאיטום הוא הגיע להכין מהם הפנעלים ועם מה עליו להתמרד בעבודתו, וכי הוא נדרש לסגור את המבנה מבנים ומבחוץ. לאחר מכן ביקש אותו אדם להיכנס לתוך הגן שלי, ואני אסרתי עליו להיכנס וסגרתי בפניו את הדלת שמעתי את אחד ההורים שזאל אותו מה הוא עושה ולמה הוא פועל כך, והגבר הזה ענה שהוא רק עושה את העבודה שלו.
6. ביום 3.3.2021 בסביבות השעה 12:00 הגיע אדם זר נסוף למתחם נאדם שונה מהאדם שהגיע ביום 28.2.2021 על החולצה של אדם זה היה כיתוב של חברת "רב בריח". האדם הזה החל להסתובב ליד הכניסות לגני הילדים וצילם את המבנה, וראיתי את נבי נימרוד ואקנין מחנך הסמוך משוחחת איתו. ניגשתי לשניהם ושאלתי את האדם הזה מי הוא, הוא התעלם משאלתי וסירב להזדהות בפניו ובמני נימרוד. לאחר מספר שאלות הוא ציין ששלו א אותו למקום וששמו אביב, אך סירב לציין מי שלח אותו ומטעם מי הוא מצלם את המקום. נימרוד ואני אסרנו עליו ללכלס והוא לא שיתף פעולה, עד שלבסוף הוא הלך מהמקום.
7. אני מצהירה בזאת כי השם דלעיל הוא שמי הרתימה דמיטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

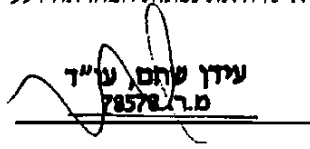
ולראיה באתי על החתום, היום 3 בחודש סרץ, 2021.

אילנה כהן

אישור עורך דין

אני החתום מטה, עו"ד עידן שחם מ"ר 78578 משד' רוטשילד 3 ת"א, מאשר בזה כי ביום 3 בחודש מרץ 2021, הופיעה בפניי אילנה כהן שזיהיתיה על פי ת"ז מס' 032454829. ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהירה מופיעה לפניי על גבי הצג, עת הצהרתה מושא האימות לפנייה והיא מצהירה בפניי כי היא מצויה במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות והיא מסכימה לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו. לאחר שהזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.


עידן שחם, עו"ד
מ.ר. 78578

חותמת + חתימה



תצהיר

- אני הח"ם, נימרוד האקלין ת.י. 034490365 לאחד שהצהרתי כי עלי לנסד את האמת כולה אמת האמת בלבד, וכי אם לא תעשה כן אהיה צפוי להגיש תביעה בדין, מצהירה בואת כולקמן:
1. אני עובדת כגנת בון "פלמח" במתחם טולור, הממוקם בקריית יובל בירושלים (להלן: "המתחם").
 2. אני מתנת תצהירי זה לתמיכה בבקשה לפי מקודת בזיון בית משפט ביחס לצו מניעה ארעי שניתן במסגרת בקשה מס' 1 בת"א 37194-02-21 טולור ואח"כ שיכון ובינוי ואח"כ בבית המשפט המחוזי בירושלים.
 3. העובדות המתוארות בתצהירי זה ידועות לי מידע אישית.
 4. ביום 3.3.2021 בעת שהותי בעבודה, בסביבות השעה 12:00 הגיע אדם זר למתחם בו מצוי הנ"כ שבו אני עובדת, החל להתובב ליד הכניסות לגנים ולצלם את המבנה. לאחר ששאלתי אותו מי הוא הוא התעלם וסירב להזדהות ממני והק לאחור שאני נוגעת נוספת הפצרנו בו להזדהות הוא אמר ששמו אביב אך לא היה מוכן למסור שם משפחה או להציג מי שלח אותו. הסכרתי לו שאסור לו לצלם במקום ולא אישור מתאים, והק לאחור שהודענו לו שנועיק משטרה הוא הסתלק מהמקום והספקתי לצלם את מספר הרכב שלו. בתשובה, הוא נסא מהרכב וצלם גם אותי.
 5. אני מצהירה בואת כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ולדאיה באוני על ההתום, היום 3 בחודש סדף, 2021.

נימרוד האקלין
נימרוד האקלין

אישור עורך דין

אני החתום מטה עו"ד עידן שחם מ"ר 78578 משה רוטשילד, ת"א, מאשר כזה כי ביום 3 בחודש סדף, 2021, הוכיחה בפניי נימרוד האקלין שיהיה על פי ת"א 034490365. הדפעה לפניי בתנע באמצעות היועדות הזונית אשר מנועות אצלו. כאשר המצהירה מוכיחה לפניי על גבי הצג, עת הצהרתי משה האמת לפניה והיא מצהירה בפניי כי היא מצויה בסדית ישראל בזמן החתימה והאמת והיא מסכימה לתיעד חוזותי והשיות השימוש בו. לאחר שהוקדתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפוי להגיש תביעה בדין, הקבועים בדין אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתי דלעיל וחתימה עליה בפניי.

עידן שחם ע"ד
מ.ר. 78578

חתימת: חתימה



נספח 12

העתק מכתבה של התובעת מיום

10.5.2021

עמ' 74

10 במאי, 2021
כ"ח באייר, תשפ"א

לכבוד
רפי אטינגר, עו"ד
אזולאי, אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין
רחוב הלל 10
ירושלים

בדואר אלקטרוני

הנדון: הפעלת עסקים במתחם "בית טיילור" בקרית יובל בניגוד להוראות הסכם בר רשות ותוך עשיית עושר שלא במשפט - אתראה טרם הגשת תביעות

בשם מרשתנו, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, אבקש לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לך היטב, מרשתנו הינה בעלת זכויות החכירה (הבלעדית) במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 138, 141 ו- 142 בקריית יובל בירושלים, המכונה גם כמתחם "בית טיילור" (להלן: "מתחם בית טיילור או "המקרקעין").
2. במשך שנים, הופעלו במקרקעין פעילויות קהילתיות שונות על ידי מרשך, המינהל קהילתי יובלים (גם באמצעות העמותה הרלבנטית, להלן יחדיו: "המינהל הקהילתי" או "מרשך"), וזאת על יסוד התבי"ע הקיימת המאפשרת שימוש במקרקעין לצרכי ציבור, ועל יסוד הסכמי בר רשות שנחתמו בין מרשתנו לבין מרשך, האחרון מהם בשנת 2017.
3. כמו כן, וכפי שבוודאי ידוע לך גם כן, בין מרשתנו לבין קבוצת גורמים פרטיים מתנהל הליך משפטי במסגרת ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח' (להלן: "ההליך"), כשעניינו של ההליך הוא הזכויות הקנייניות במתחם בית טיילור.
4. במסגרת הליך משפטי אזרחי זה, הופתעה מרשתנו לגלות כי התובעים שם הדון, והחרה והודה אחריהם בהודאה שכזו גם מרשך, כי מופעלות במתחם פעילויות עסקיות שונות על ידי גורמים פרטיים שונים, לרבות הפעלת גני ילדים ומסגרות פרטיות אחרות, וזאת ללא אישור בעלת הזכויות במקרקעין (מרשתנו), בניגוד להוראות הסכמי בר הרשות ותוך התעשרות על גבה של מרשתנו.

גורניצקי ושות' עורכי דין

גורניצקי ושות', עורכי דין. מנדל ייתניה תל-אביב, החורש 20, ת"א | מיקוד: 6761310
טלפון: 03-7109191 | פקס: 03-5606555 | דוא"ל: office@gornitzky.com; נוסד נ-1939

gornitzky.com

5. כפי שהוצהר על ידי מפעילי עסקים אלו בתצהירים שהוגשו על ידי התובעים לבית המשפט (המצורפים כנספחים למכתבנו זה הגם שספק מעמנו שאינם מוכרים למרשך) פועלות במקום, לכל הפחות, 2 מסגרות פרטיות של גני ילדים מאו משפחתונים, ויכול שקיימים עסקים נוספים בניגוד שפועלים במתחם בניגוד להוראות הסכם בר הרשות.
- התצהירים הרלוונטיים מצ"ב **כנספח 1**.
6. הודאות אלו נמסרו לבית המשפט טרם הדין, וב"כ התובעים אף חזרו עליהן במסגרת הדין, וכל זאת קרה גם בנוכחות נציגי מרשך.
7. ודוק - פעילותו של מרשך עומדת בניגוד להוראות **סעיף 9.1 להסכם בר הרשות** שאוסר על הרשאת משנה ו/או המחאת זכות או רשות משנה בין שהדבר יעשה בתמורה ובין שלא בתמורה. הסעיף אף קובע מפורשות כי "אי קיום התחייבות בר הרשות לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה".
8. הפעלת עסקים ללא ידועה ואישורה של מרשתנו, קל וחומר גני ילדים ומסגרות פרטיות לילדים, היא עניין חמור ואינה דבר של מה בכך. על אחת כמה וכמה שמדובר בעניין חמור אם הוא נעשה 'בידיעת', וחלילה אפילו בתמורה, למרשך, גוף דו מהותי וציבורי. ספק גדול מעמנו אם פעילות זו מתנהלת ברישיון ותחת ביטוח מתאים, ולמרשתנו לא הועבר על כל פנים כל אישור ביטוח מתאים שכזה.
9. **מרשתנו מתנגדת להפעלת כל פעילות שכזו במקרקעין שעומדת בניגוד להוראות הסכם בר הרשות ורואה בה הפרה יסודית של ההסכם ושל פסק הדין**. היא לא ידעה אודותיה, לא אישרה אותה וקל וחומר שלא קיבלה כל תמורה בעניין, ומדובר בהפקת רווח של מרשך מנכס של מרשתנו ללא כל צידוק שבדין.
10. זו אף זו, הפעילות המותרת במתחם (עד ליום 31.5.21 בו פוקע הסכם בר הרשות) כפופה להסכם בר הרשות (שבוודאי לא מתיר הפעלת גני ילדים). מרשתנו אינה אחראית לפעילויות אלו שמתקיימות בניגוד להסכם בר הרשות, ללא רישיון וללא ביטוח ורואה במרשך, מנהליו ועובדיו **האחראים הבלעדיים לכל נזק שיגרם לכל צד ג' ואף לה כבעלת הזכויות במקרקעין**.
11. **בנסיבות אלו, מתבקש מרשך, ללא דיחוי:**
- 11.1 **להפסיק לאלתר את הפעילות בכלל העסקים** הפועלים בניגוד להוראות הסכם בר הרשות לרבות גני הילדים דלעיל.
- 11.2 למסור לידי מרשתנו **חשבונות חיווח מלא**, מגובה באסמכתאות אודות הפעילות העסקית במתחם ב- 7 השנים האחרונות (בניגוד להסכם בר הרשות) לרבות פירוט של הפעילויות, מי שילם עליהן,

כמה ולמי, בצירוף ובאישור רואה חשבון בגין הכנסות מרשך מהשכרת נכסים במקרקעין ו/או קבלת כל תשלום שהוא שהופק על ידי מרשך בגין פעילות אסורה זו בנכס של מרשתנו.

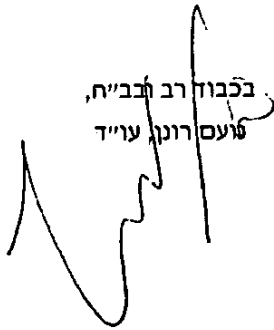
11.3. להעביר לידי מרשתנו לאלתר כל תמורה שהועברה למרשך בקשר עם אותן פעילויות שנעשו בניגוד להסכם בר הרשות.

11.4. ליידע את כלל העסקים הפועלים במתחם בדבר מכתבנו זה, בדבר העובדה שהפעלת עסק היא בניגוד להסכם בר הרשות, בדבר העובדה שאין רשות ואין ביטוח לפעילות וכי הם יהיו האחראים הבלעדיים לכל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מפעילות במקרקעין המנוגדת להסכם עם בעל המקרקעין.

12. כאמור, אנו רואים במרשך ובכל העומדים בראשו האחראים הבלעדיים להפרות המוזכרות לעיל. דאו במכתבנו זה כאתראה טרם הגשת תביעה, לרבות תביעות אישיות כנגד כל המנהלים במרשך ו/או חברי ועד העמותה ו/או כל מי שאחראי כמרשך לעניין בגין הפרת הסכם ו/או עשיית עושר שלא במשפט תוך הפרת הסכם בר הרשות.

13. אך מובן הוא, שכל זכויותיה של מרשתנו בכל עניין וכלפי כל אדם שמורות.

בכבוד רב ובבי"ח,
טועם/רוגן עו"ד



העתק:

שיכון ובינוי נדליין בע"מ - יועמ"ש

גורניצקי

נורניצקי ושות' עורכי דין. מנדל ויתניה תל-אביב, החרש 20, ת"א | מיקוד: 6761310
טלפון: 03-7109191 | פקס: 03-5606555 | דוא"ל: office@gornitzky.com | נוטר-ב-1938

gornitzky.com

תצהיר

אני הח"מ, אילנה כהן ת.ז. 032454829 לאחר שהצהרתי כי עלי לומר את האמת כולה את האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני עובדת כוננת בנו "גן בכפר" כמותחם טיילור, הנימוקם בקריית יובל בירושלים (להלן "המתחם")

2. אני נותנת הצהירי זה לתמיכה בבקשה לפי פקודת כויון בית משפט ביחס לצו מניעה ארעי שניתן במסגרת בקשה מס' 1 בת"א 37194-02-21 טיילור ואח"י שיכון ובינוי ואח"י בבית המשפט המחוזי ירושלים

3. העבודות המתוארות בתצהירי זה ידועות לי מידיעה אישית

4. ביום 2021 : 28, בסביבות השעה 15:55-15:50, הגיע לגן הילדים גבר זר מדובר בדיוק בשעה שבה מניעים ההורים של הילדים בנן כדי לאסוף את ילדיהם בסוף יום העבודה. אני ועוד הורה שנכח במקום פנינו לגבר ושאלנו אותו למעשיו במקום, כיוון שהוא לא היה מוכר לנו. הגבר ענה לי שהוא הגיע מטעם חברת שיכון ובינוי, והחל לצלם את מנעול היי-רב-בריח" של דלת הגן שלי, וכך עשה גם עם דלתות הגנים הנוספים הפועלים בסמוך אליו במתחם. הגבר צילם גם את דלת המתנ"ס

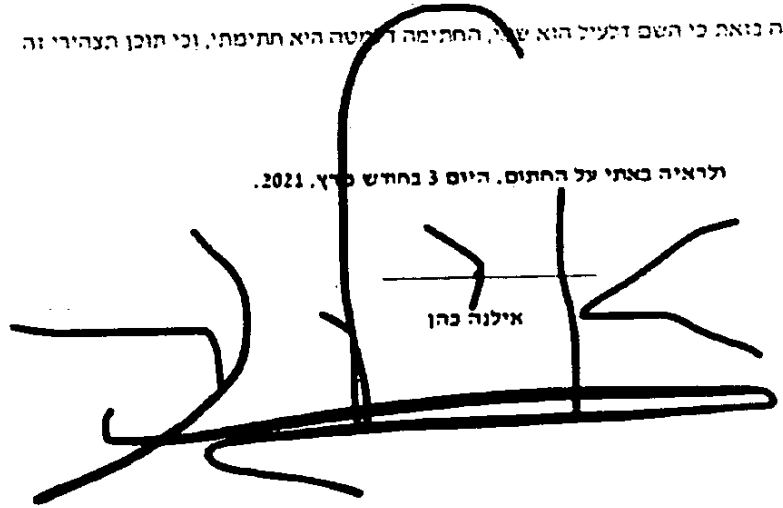
5. פניתי לאותו אדם ושאלתי אותו למה הוא מצלם את הדברים האלה, והוא ענה לי שהוא הגיע על מנת לאטום את המבנה בשעה 00 : למחרת, כי קיבל הנחיה לעשות זאת. הוא הסביר שלצורך האיטום הוא הגיע להבין מהם המנעולים ועם מה עליו להתמודד בעבודתו, וכי הוא נדרש לסגור את המבנה מנמנים ומבחוץ. לאחר מכן ביקש אותו אדם להיכנס לתוך הגן שלי, ואני אסרתי עליו להיכנס וסגרתי בכניו את הדלת. שמעתי את אחד ההורים שואל אותו מה הוא עושה ולמה הוא מעל כך, והגבר הוה ענה שהוא רק עושה את העבודה שלו.

6. ביום 2021 : 3.3 בסביבות השעה 00 : 12 הגיע אדם זר ניסף למתחם (אדם שונה מהאדם שהגיע ביום 2021 : 28 על החולצה של אדם זה היה כיתוב של חברת "רב-בריח" האדם הזה החל להסתובב ליד הכניסות לגני הילדים וצילם את המבנה, וראיתי את גבי נימרוד ואקנין מהגן הסמוך משוחחת איתו. ניגשתי לשניהם ושאלתי את האדם הזה מי הוא, הוא התעלם משאלתי וסירב להודות בגנאי ובכני נימרוד. לאחר מספר שאלות הוא ציין ששלחו אותו למקום ושמו אביב, אך סירב לציין מי שלח אותו ומטעם מי הוא מצלם את המקום. נימרוד ואני אסרנו עליו לצלם והוא לא שיתף פעולה, עד שלבסוף הוא הלך מהמקום

7. אני מצהירה בזאת כי השם דלעיל הוא שם החתימה דלמטה היא תתימתי, וכי תוכן הצהירי זה אמת

ולראיה באתי על החתום, היום 3 בחודש סרץ, 2021.

אילנה כהן



אישור עורך דין

אני החתום מטה, עו"ד עידן שחם נ"ר 78578 משד" רוטשילד 3 ת"א, מאשר בזה כי ביום 3 בחודש מרץ 2021, הופיעה בפניי אילנה כהן שזיהיתיה על פי ת"ז מס' 032454829. ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהירה מופיעה לפניי על גבי הצג. עת הצהרתה מושא האימות לפניי והיא מצהירה בפניי כי היא מצויה במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות והיא מסכימה לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו. לאחר שהצהרתיה כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

עידן שחם, עו"ד
מ.ר. 78578

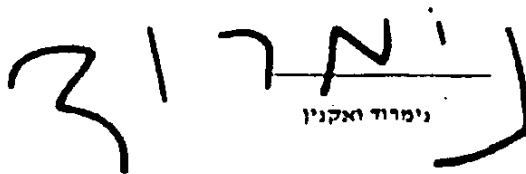
חותמת + חתימה

תצהיר

אני הח"מ, נימרוד ואקנין ת.ו. 036490365 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני עובדת כוננה בן "מרפאת" בפתח תקווה. העמוקה בקריית יונה בירושלים (להלן: "המתחם").
2. אני נותנת תצהירי זה לתמוכה בבקשה לפי מקודת הויון בית משפט ביחס לצו מנייה ארזי שניתנו במסגרת בקשה מס' 1 בת"א 37174-02-21 טייכור ואחי מי שיכון ונינוי ואחי בבית המשפט המחוזי ירושלים.
3. העובדות המתוארות בתצהירי זה ידועות לי מידיעה אישית.
4. ביום 3/3/2021 באת יהודי בוועדה, בסניבות השעה 12:00 הניע אדם זה למתחם בו מצוי הון ישנו אני עובדת, החר להסתובב ליד הכניסות לונים ולצד את המבנה. לאחר ששאלתי אותו מי הוא, הוא התעלם וסירב להזהות בפני, ורק לאחר שאני נוגנת נוספת המצרנו בו להזהות הוא אמר שישנו אביב אך לא היה נוכח למסור שם מושפחה או להגיד מי שיה אותנו הסכרתי לו שאסור לו לצלם למקום ולא אישור מתאים, ורק לאחר שהודענו לו שנועיק משטרה הוא הסתלק מהמקום והספקתי לציט את מספר הרכב שלו בתמונה, הוא יצא מוזככב וצילם גם אותו.
5. אני מצהירה בזאת כי השם דמייר הוא ישנו, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי נוכח תצהירי זה אמת.

ולואיה באתי על החתום, היום 3 במרש מרץ, 2021.


 נימרוד ואקנין

אישור עורך דין

אני החתום מטה, עויד עידן שחם נייר 78578 מושדי רוטשייד 3 ת"א, מאשר כזה כי ביום 3 בחודש מרץ 2021, הוסיפה בפניי נימרוד ואקנין שזיהתיה על כי ת"ו מס' 036490365.

ההוסיפה לפניי בוצעה באמצעות היומדות חוזתית אשר מתוועות אצלי, כאשר המצהירה מופיעה לפניי על ובי הצו, עת הצהרתה מושא האימות למניה והיא מצהירה בפניי כי היא מצויה במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות והיא מסכימה דתיסוד החוזתי וישוית השימוש בו.

לאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי עליה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה לקויל וחתמה עליה בפניי.


 עידן שחם, עו"ד
 מ"ר 78578

חותמת - חתימה

נספח 13

העתק מכתב התשובה מטעם
המינהל הקהילתי (באמצעות בא

כוחו) מיום 3.6.2021

עמ' 81



Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Amesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, כ"ג סיון תשפ"א
03 יוני 2021

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

נועם רונן, עו"ד

גורניצקי ושות', עורכי דין

רח' החרש 20

בדוא"ל: office@gornitzky.com

תל אביב 6761310

ובפקס': 03-5606555

ח.נ.,

הנדון: "אתראה" בעניין הפעלת עסקים בבית טיילור

1. הרינו לאשר קבלת מכתבך מיום 10.5.21 בעניין שבנדון, ולהלן התייחסותנו לדברים, בתמצית, בשם המינהל הקהילתי. יוער, כי השימוש במונח "אתראה" מעלה תהייה, וזאת בפרט בהינתן ההאשמות הבוטות (והמסולפות) שבמכתב.
2. בהקדמת המאוחר נציין, כי טענותיה ודרישותיה של מרשתך נדחות בזה כולן, בהיותן חסרות בסיס ותוחלת, קנטרניות, תמוהות ביותר ובלתי מקובלות.
3. כן נציין עוד קודם להתייחסות לגוף הפנייה, כי התנהלות מרשתך ואיומיה הבוטים כלפי המינהל הקהילתי ונציגיו – רחוקים מלעמוד בקנה אחד עם תיאורה של החברה את עצמה בפרסומיה, כתברה אשר בונה פרויקטים תוך התחשבות בסביבה ובקהילה ותוך שילוב שיקולים כלכליים, חברתיים וסביבתיים. בכל הכבוד, לא ברור כיצד זה תאגיד המתהדר בין היתר באוריינטציה 'חברתית' ו'קהילתית' מרשה לעצמו לפנות בפנייה תמוהה ומקוממת כפי שנעשתה על ידכם בשמו, כנגד מרכז קהילתי שכל ייעודו ומהותו מתן שירותים קהילתיים לציבור.
4. פנייתך בשם שיכון ובינוי היא מהלך ציני ומקומם, שכל כולו ניסיון להתנגח במרכז ולנסות להפריע ככל הניתן לפעילותו, שהינה לרווחת הציבור. כל זאת נעשה על רקע התנגדותו העניינית של המינהל הקהילתי לתוכניותיה הגרנדיוזיות של שיכון ובינוי לבנות בנייה מאסיבית על מקרקעי טיילור, וכן על רקע צווים שיפוטיים שניתנו בבית-המשפט המחוזי ובבית-המשפט העליון ואשר מורים על המשך פעילותו של המרכז לרווחת הציבור על לתום ההליך המשפטי הנוכח במכתבך.
5. כפי שוודאי ידוע למרשתך, הפעילות המתנייט – זו שפועלת מזה שנים רבות בבית טיילור וזו שפועלת בכלל המרכזים הקהילתיים בישראל, אינה פעילות למטרות רווח. התנהלות המרכז

כוללת בחלקה הפעלה עצמית של פעילויות על-ידי המתנ"ס, ובחלקה פעילות הניתנת לקהילה על-ידי ספקים חיצוניים. אלו וגם אלו נכללים תחת הפורטפוליו של המינהל הקהילתי וכלל הפעילויות מוצעות על-ידי המינהל הקהילתי לקהילה, כחלק מפעילותו הכוללת של המרכז. הפעלת גני הילדים מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממכלול השירותים והפעילויות הקהילתיים שניתנים במתחם טיילור לתושבי השכונה.

6. בניגוד לנטען, אין מדובר כלל ועיקר בפעילות עסקית אלא בפעילות קהילתית.
7. טענת שיכון ובינוי ל"התעשרות שלא כדין", אף היא טענת סרק, משידוע לה היטב כי המינהל הקהילתי הינו גוף ללא כוונות רווח כאשר כל 'הכנסה' שלו מושקעת בקהילה באמצעות פעילויות חדשות ונוספות המתקיימות במרכז עצמו.
8. יוער, כי במשך שנים רבות צבר המתחם הפסדים רבים בשל הקושי לפתח אותו בשל המחלוקות בין שיכון ובינוי לעיריית ירושלים ואיומיה החוזרים של שיכון ובינוי לסיים את ההתקשרות; כאשר לא ניתן היה בשל כך לגייס כל גורם חיצוני להשקעה במקום. שיכון ובינוי, מצדה, נמנעה אף היא מלהשקיע לאורך השנים ולו אגורה שחוקה אחת במתחם ובתחזוקתו, ובד בבד מנעה בהתנהלותה הכוחנית מעיריית ירושלים וממפעל הפיס להשקיע במקום.
9. אם לא די באמור עד כה, הרי שפעילויות המרכז, לרבות אלה הנוכרות במכתבך ושכאמור רחוקות מלהיות פעילויות "עסקיות" כנטען, מתקיימות כבר למעלה מעשור ואף היו קיימות וידועות היטב לשיכון ובינוי כאשר הוארך ההסכם בין הצדדים בשנים 2012 ו-2016. מרשתך לא גילתה דעתה מעולם כי פעילותו של גן ילדים במקום אינה מקובלת עליה או מהווה הפרה כלשהי, ולא בכדי. כאמור, הטענה מועלית כיום על רקע ההתנגדות לפרויקט המגורים, ועל רקע ההליכים המשפטיים שנקטו וצו המניעה הזמני שניתן בבית-המשפט המחוזי ושאושר גם בבית-המשפט העליון, ושהותיר את פעילות המרכז הקהילתי על כנה.
10. משלא מתקיימת במתחם כל פעילות "עסקית" כנטען, הרי שאין גם כל בסיס לדרישה להפסקתה ו/או למסירת אי אלו חשבונות לגביה. בד בבד אין מקום גם לדרישות הסרק האחרות והנוספות של מרשתך.
11. למותר לציין, שככל שמרשתך תבחר לממש את איומיה ולהגיש תביעת סרק כוזבת כנגד המרכז ו/או כל מי מטעמו, כי אז יעמוד המרכז על חיובה של שיכון ובינוי בהוצאות משפט לדוגמה עם דחיית תביעתה, ועל שיפוי המלא בגין נזקיו הישירים והעקיפים שייגרמו בשל התנהלותה הפוגענית והדורסנית של החברה.
12. מובן שאין באמור משום הודאה ו/או ויתור, גם לא במשתמע ו/או משום מיצוי הטענות, וכל זכויותיו של המרכז, שמורות.

בברכה,

עודד אפיק, עו"ד

רפלי אטינגר, עו"ד