

בעניין: אישור הסדר עם המדינה ליישום הסכם 2008

בעניין: תביעת המנהלים נגד המדינה לביטול הסכם 2008
(ת.א. (שלום הרצליה) 60824-11-17)

המבקשים: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
עוה"ד רחל זכאי, משה ליפקה, אליהו מינקוביץ',
גלית רוזובסקי וד"ר מיכאל שפטר
כולם מרח' צייטלין 1, תל-אביב
טל. 03-6092753/4; פקס. 06-691033

-נגד-

המשיבים: אונגר אליהו ואח' (חלק מבעלי הזכויות בחלקה)
ע"י עוה"ד מרים דונן ו/או אח'
המבורגר עברון ושות', משרד עורכי-דין ונוטריונים
מגדל המוזיאון, רח' ברקוביץ' 4, ת"א 6423806
טל. 03-6074000; פקס. 03-6074006 (להלן: "המשיבים")

תשובה לבקשת המנהלים למתן הוראות

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 20.2.2020 מתכבדים בזאת אונגר אליהו ו-45 אח' (להלן: "המשיבים") להגיש את תשובתם לבקשת המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) למתן הוראות מיום 19.2.2020 (להלן: "המנהלים" ו-"הבקשה" בהתאמה), במסגרתה ביקשו המנהלים מבית המשפט הנכבד לאשר את ההסדר אליו הגיעו עם המדינה בקשר עם יישום הסכם 2008 (להלן: "ההסדר").

ייאמר מיד: ההסדר במתכונתו הנוכחית כולל ויתור מקיר לקיר של המנהלים, בשם בעלי הזכויות, בעוד מנגד, בתמורה לויתור רחב היקף זה, המנהלים אינם מקבלים מהמדינה דבר מה. אין "תן וקח". המנהלים מוותרים על התביעה נגד המדינה, על טענותיהם לביטול ההסכם עמה, ועל טענותיהם לדמי שימוש הנאמדים להערכתם בכ-מאות מיליוני שקלים. המדינה מצדה זוכה להסרת החרב שהונחה על צווארה, מקבלת את הזכות לרשום על שמה 50% מזכויות הבעלים – ובכלל זה 50% מהזכויות הבעלים גם בתכנית תא/3700 שלטענת המנהלים היא אינה זכאית לקבל, ומייחדת לעצמה את הזכויות שבמתחם 3 בתוכנית תא/4444.

ועל מה המדינה מוותרת? מה היא נותנת? לא ברור. מה שבמחלוקת בינה לבין המנהלים נותר במחלוקת, והצדדים למעשה מסכימים שלא להסכים. הדבר היחיד עליו ניתן להצביע כמשהו שהמדינה "נותנת", הוא התחייבותה להמשיך לפעול לקידום התוכניות ולפיתוח המקרקעין. ואולם, ברי כי המדינה, כמי שמחזיקה בכ-70% מהשטח, אינה זקוקה לתמריצים על מנת לפעול לקידום תוכניות שהיא תהיה הנהנית העיקרית מהן, וכי יש לה די תמריצים משלה גם ללא ההסדר.

אם לא די באמור, ההסדר גם מפלה את הבעלים ביחס למדינה, באשר המדינה, בכובעה כבעלת הזכויות, מקבלת כאמור את הזכות לרשום את זכויותיה על שמה, ואילו באשר לסטטוס רישום הבעלים לא נקבע שום דבר חדש. על פי ההסדר, מנגנון הנאמנות שנקבע בסעיף 12 להסכם המקורי ובהסכם המתקן מ-2008 יבוטל רק ביחס למדינה, וימשיך לחול ביחס לבעלים.

זאת ועוד, גם נוהל הקצאת הזכויות שנקבע בסעיף 5.2.3, אשר עומד בניגוד לנוהל הקצאת הזכויות שקבעה רשות מקרקעי ישראל בקשר עם תוכניות תא/4444, מפלה את בעלי הזכויות בחלקה, באשר הוא שולל מהן את האפשרות לקבל זכויות במתחם 3 ומייחד את זכויותיהם למתחם 1 ו-2 בלבד, ובכך גורם להם לנזק.

יש אפוא לדחות את אישור ההסדר בנוסח המוצע. המשיבים ייטענו כי שעה שמטרת ההסדר להסדיר את המחלוקות שבין המדינה למנהלים ביחס ליישום הסכם 2008, הרי שיש להסדיר במסגרתו את מלוא המחלוקות ולא את חלקן בלבד, ובכלל זה את בקשת הבעלים לביטול מנגנון הנאמנות גם ביחס אליהם.

ואלו נימוקי התשובה:

א. אין לאשר ויתור על 50% מזכויות הבעלים בתחומי תוכנית תא/3700; ביטול מנגנון הנאמנות באופן חלקי בלבד, כך שרק המדינה תוכל לרשום את זכויותיה על שמה, יוצר אבחנה מפלה, ללא כל טעם ענייני, בין המדינה לבין הבעלים

1. סעיף 12 להסכם המקורי עם המדינה (נספח ב' לבקשה)¹, קבע מנגנון נאמנות לפיו תירשם המדינה כבעלת הזכויות בחלקה בלשכת רישום המקרקעין, בנאמנות עבור כל בעלי הזכויות (ובכלל זה היא עצמה), זאת כדי לאפשר תכנון ופיתוח של החלקה (להלן: "מנגנון הנאמנות").

2. במסגרת סעיף 3 להסדר, מבקשים המנהלים והמדינה לבטל את הנאמנות ביחס ל-50% מזכויות הבעלים בחלקה, באופן שלאחר חתימת ההסדר, 50% מהזכויות בחלקה תעבור לבעלותה המלאה של המדינה.

3. לבעלים בחלקה זכויות בשני מתחמי תכנון – בתחומי תוכנית מתאר תא/3700, ובתחומי תוכנית תא/4444 – ועל כן העברת 50% מזכויות הבעלים בחלקה למדינה משמעה גם העברת 50% מזכויותיהם גם בתוכנית תא/3700, **דהיינו ויתור על כ-300 יחידות דיור, כל זאת שעה שהמנהלים עצמם סבורים כי המדינה כלל אינה זכאית לזכויות אלו (!).**

4. המנהלים שומרים אמנם על זכותם לפנות לערכאות משפטיות בעניין זה², אולם לא ברור מדוע הם מסכימים להעביר כבר עכשיו זכויות השנויות במחלוקת, בפרט שעה שמנגד הם אינם מקבלים מהמדינה דבר בתמורה.

5. זאת ועוד, ביטול הנאמנות ביחס לזכויותיה של המדינה בלבד, כך שרק המדינה תוכל לרשום את זכויותיה, יוצר אבחנה מפלה, ללא כל טעם ענייני, בין המדינה לבין בעלי הזכויות באופן המחייב ביטול הנאמנות באופן מלא בלבד.

6. במרוצת השנים, נעשו פניות רבות למנהלים בבקשה לביטול מנגנון הנאמנות ולהעברת רישום הבעלויות בחלקה משמה של המדינה לשמותיהם של הבעלים. פניות אלו נתקלו כולם בעמדה עיקשת ונוקשה של המנהלים, אשר עמדו על כך שאין לפתוח את ההסכמות החוזיות עם המדינה, וכי יש להמשיך לקיים את הרישום הפנימי, היקר והמסורבל שבוצע על ידם חלף רישום ברשם המקרקעין.

7. ביום 21.12.2017 הוגשה לבית המשפט הנכבד בקשתם של ספי וולפיש ואחי' (בקשה מס' 64), חלק מבעלי הזכויות בחלקה, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות למנהלים לפעול מול המדינה לביטול הנאמנות ולרישום הבעלויות בחלקה משמה של המדינה לשמם של בעלי הזכויות, בכפוף לרישום הערות על ניהול הגוש הגדול ושכר המנהלים (להלן: "הבקשה לביטול הנאמנות").

העתק הבקשה לביטול הנאמנות מיום 22.12.2017 מצ"ב **כנספח "1"**.

8. הן המדינה והן המנהלים התנגדו לביטול הנאמנות ועמדו על כך שיש להותיר את "רישום הזכויות (בנאמנות) של שם בעלים אחד – המדינה"³ בטענות שונות. בין היתר, טענו המדינה והמנהלים כאחד כי מדובר ב"הסכם סופי" וממצה שקיבל תוקף של פסק דין ועל כן לא ניתן לפתוח את ההסכמות שנקבעו במסגרתו⁴, וכי יש לדחות את הבקשה באשר מדובר בבקשה מהותית היורדת לשורשן של ההסכמות בין המדינה למנהלים. בנוסף, טענה המדינה כי "קיימת מניעה לביצוע העברת הרישום מאחר וטרם הגיע המועד לפקיעת ההסכם הן מבחינה אובליגטורית והן קניינית תכנונית"⁵, ומנהלים טענו כי היתרונות שהעברת הרישום הינם זניחים.

המנהל החמישי, עו"ד משה ליפקה, סבר שיש לקבל את הבקשה, אך לבצע רישום במועד מאוחר יותר.

העתק תגובת ארבעת המנהלים לבקשה לביטול הנאמנות מצ"ב **כנספח "2"** (להלן: "תגובת המנהלים"); העתק תגובת המדינה לבקשה לביטול הנאמנות מצ"ב **כנספח "3"** (להלן: "תגובת המדינה"); העתק תגובתו של עו"ד ליפקה מצ"ב **כנספח "4"**.

9. לאחר שהוגשו תגובות ותשובות נוספות לבקשה, ביום 26.7.2018 התקיים דיון בבקשה בפני בית המשפט הנכבד, אשר בעקבותיו הודיעו בעלי הזכויות על הסכמתם למחיקת הבקשה לביטול הנאמנות תוך שמירה על טענותיהם, אותן יוכלו לענות בשנית בחלוף 18 חודשים מיום 26.7.2018.

העתק תגובות ותשובות נוספות לבקשה מצ"ב **כנספח "5"**; העתק פרוטוקול הדיון מיום 26.7.2018 מצ"ב **כנספח "6"**.

¹ ההסכם מיום 1.10.1980

² סעיף 4.2 להסדר.

³ סעיף 17 לתגובת המנהלים.

⁴ סעיף 5 לתגובת המנהלים; סעיף 2 לתגובת המדינה.

⁵ סעיף 27 לתגובת המדינה.

10. והנה עתה, במסגרת ההסדר המוצע, כבדרך אגב, מבקשים המדינה והמנהלים לבטל את אותו מנגנון נאמנות אשר הם שעמדו על רגליהם האחוריות שלא יבוטל. אלא שהביטול במסגרת ההסדר **נעשה ביחס למדינה בלבד**, תוך הותרת מנגנון הנאמנות ביחס לבעלי הזכויות ללא כל שינוי.

11. המשיבים טענו זה מכבר כי יש לבטל את הנאמנות, ומברכים על ביטולו. דא עקא, לא יעלה על הדעת כי במסגרת ההסדר יבוצע ביטול חלקי בלבד, שהרי אך ברור כי אם אין מניעה לבצע רישום של הזכויות על שם המדינה, וודאי שאין מניעה לבצע רישום גם על שם בעלי הזכויות.

12. ודוק. הותרת הנאמנות ביחס לזכויות הבעלים בחלקה משמעה המשך רישום הבעלויות בחלקה על ידי מנגנון מיושן, מסורבל ויקר, אשר אישוריו אינם מהווים ראייה לתוכנם, ואשר הוא פוגע בזכויות כל הבעלים ובכיסם באשר ניהולו מצריך התזקת משרד משותף של המנהלים, ניהול מערכת של עורכי דין בודקים והחזקה מערכות ממוחשבות – וכל זאת ללא כל טעם ענייני, מלבד רצונם של המנהלים להמשיך ולשמר את כוחם.

13. המשיבים ייטענו כי בנסיבות האמורות, משהמנהלים והמדינה הם שפתחו את אותו "הסכם סופיי" ומחייב לכאורה, הרי שנתנו דעתם כי אין מניעה אמיתית לביטול הנאמנות, ולפיכך, **במסגרת ההסדר, יש לבטל את הנאמנות באופן מלא כך שגם זכויות הבעלים ירשמו על שם, ואין לקבל ביטול חלקי בלבד.**

ב. חלוקת הזכויות מכוח תוכנית תא/4444 כפי שנקבעה בהסדר פוגעת בזכותם של הבעלים

14. נוהל הגשת בקשות להקצאת זכויות בתכנית תא/4444 שפירסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ביום 16.2.2020⁶, מאפשר לבעלי זכויות לבצע עם רמ"י החלפה בהקצאה ("הצרחה"), במטרה לאפשר לבעלים לרכז את זכויותיהם במתחם אחד בלבד (להלן: "נוהל רמ"י").

15. במסגרת סעיף 5.2.3 להסדר, הסכימו המנהלים כי זכויות הבעלים מכוח תוכנית תא/4444 ירוכזו בתחומי מתחם 1 ומתחם 2 בלבד. הסכמה זו, מחילה דין שונה מזה שנקבע על ידי רמ"י וחל על כל יתר בעלי הזכויות שאינם בחלקה 204, ולמעשה שוללת מהבעלים את האפשרות לבחור לאחד את זכויותיהם במתחם 3 ו/או לאחד את זכויותיהם עם בעלי זכויות מחלקות אחרות, ובכך גורמת להם לניק ופוגעת בזכות הקניין שלהם.

ג. ויתור המנהלים על דמי שימוש בגין התקופה שלפני כניסת חוק שדה דב לתוקף

16. כמפורט בסעיף 3 לבקשה, במהלך השנים נתגלעו בין המנהלים למדינה מחלוקות, בין היתר בכל הנוגע לזכות הבעלים לדמי שימוש מהמדינה.

17. המנהלים פנו למדינה בדרישה לתשלום דמי שימוש בסך כולל של כמיליארד שקלים בגין שתי תקופות: החל משנת 2000 ועד לקבלת חוק שדה דב במרץ 2017 – סך של כ-350 מיליון (להלן: "התקופה הראשונה"); ומקבלת החוק ועד היום – סך של כ-650 מיליון (להלן: "התקופה השנייה").

18. במסגרת סעיף 6 להסדר, מסדירים הצדדים את סוגיית דמי השימוש **ביחס לתקופה השנייה בלבד**, זאת על אף שדרישת המנהלים מיום 27.4.2018 המצוינת בסעיף התייחסה לשתי התקופות.

19. בנסיבות אלו, לא ברורה עמדת המנהלים ביחס לדרישתם לדמי שימוש ביחס לתקופה הראשונה. האם במסגרת ההסדר הם מוותרים על דרישתם לתשלום סך של כ-650 מיליון ₪? למותר לציין כי ככל שישנו ויתור כאמור, עליו להיעשות במפורש.

ד. סוף דבר

20. נוכח האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את הבקשה לאישור ההסדר במתכונתו הנוכחית.

21. לחלופין, ולמען הזהירות בלבד, ככל שיתנגדו המנהלים ו/או המדינה לביטול הנאמנות באופן מלא, יתבקש בית המשפט הנכבד להתלות את החלטתו בבקשה זו, זאת עד להכרעה בבקשה לביטול הנאמנות באופן מלא, אשר תוגש על ידי המשיבים ככל שתקום התנגדות כאמור.



מרים דונין-שוב, עו"ד
המבורגר עברון ושות'
ב"כ המשיבים

היום, 03 מרץ 2020.

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק הבקשה לביטול הנאמנות מיום 22.12.2017	6
2	העתק תגובת המנהלים לבקשה לביטול הנאמנות מיום 8.1.2018	58
3	העתק תגובת המדינה לבקשה לביטול הנאמנות מיום 8.2.2018	64
4	העתק תגובתו של עו"ד ליפקה לבקשה לביטול הנאמנות 7.2.2018	72
5	העתק תגובות ותשובות נוספות לבקשה לביטול הנאמנות	75
6	העתק פרוטוקול הדיון מיום 26.7.2018	105

נספח 1

העתק הבקשה לביטול הנאמנות
מיום 22.12.2017

עמ' 6

- בעניין:** חלקה 204 בגוש 6896
- ובעניין:** העברת רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לשם בעלי הזכויות
- המבקשים:** ספי וולפיש ואח' (חלק מבעלי הזכויות בחלקה), המיוצגים על ידי עו"ד שמואל שוב ואח' משרד עוה"ד שוב ושות' מרח' ויצמן 2, תל-אביב
טל': 03-6942000; פקס: 03-6942001
- המשיבים:** 1. המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6869) (להלן: "המנהלים").
מרח' צייטלין, 1 תל-אביב 64056,
טל': 03-6092753; פקס: 03-6910333
2. מדינת ישראל- (הנאמן הרשום בנסח לשכת רישום המקרקעין) (להלן: "הנאמן")
מפרקליטות מחוז ת"א-אזרחי
בית קרדן, דרך מנחם בגין 154 תל אביב
טל': 073-3736173; פקס: 073-3736490

בקשה להעברת רישום הבעלויות בחלקה

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות למנהלים לפעול מול המשיבה 2, מדינת ישראל להעברת רישום הבעלויות בחלקה 204 בגוש 6896 (להלן: "החלקה") בלשכת רישום המקרקעין משמה של מדינת ישראל לשמם של בעלי הזכויות בחלקה על פי רשימת הבעלויות במשרד המנהלים וזאת בכפוף להערות על ניהול הגוש הגדול ושכר המנהלים כך שדין אחד יהא לבעלי הזכויות בחלקה כיתר בעלי חלקות רשומות אחרות בישראל, וכפי שיפורט להלן.

לבקשה זו צורפה המשיבה 2 מדינת ישראל כמי שרשומה בנסח לשכת רישום המקרקעין של החלקה כבעלים של החלקה וזאת כנאמן עבור בעלי הזכויות בחלקה.

א. אקדמת מילין:

אין צורך להרחיב את הדיבור על החשיבות הרבה של רישום זכויות במקרקעין על שם בעליהם, דבר המאפשר להם לנהוג מנהג בעלים ברכוש שקנו ממיטב כספם (לרבות מכירה ושיעבוד), בלא צורך בהסכמה והתערבות של צד שלישי ותשלום של כספים מיותרים.

מן המפורסמות הוא כי רישום בעלויות במקרקעין, בפרט כאלו שמוסדרים-ראוי שיתנהל בלשכת רישום המקרקעין שכן הסתמכות על מרשם המקרקעין ועקרונות השקיפות ופומביות הרישום מהווים עקרונות יסוד בדיני הקניין.

בענייננו, לאחר שחלפו עשרות שנים, מאז נחתם בין המנהלים לבין מדינת ישראל, הסכם לפיו הועברה הבעלות בחלקה למדינת ישראל בנאמנות עבור הבעלים, כאשר במהלך השנים הרבות נעשו שינויים רבים בהסכם, אשר אינם מקוימים על ידי המדינה, יש לשנות את שנקבע ולהורות על העברת רישום החלקה בלשכת רישום המקרקעין, משמה של מדינת ישראל לשמותיהם של בעלי הזכויות, שהינם הבעלים האמיתיים של המקרקעין וזאת כדי להקל על וידוא הזכויות ולהקטין עלויות ומשאבים מיותרים, ותוך הותרת ההערות בדבר הניהול ושכר הטרחה באופן שמחד רישום הבעלויות יוסדר ומאידך הניהול לא יפגע.

במרוצת השנים נעשו בעניין זה פניות רבות למנהלים, (אף עו"ד משה שוב ז"ל כמנהל מטעם הגוש הגדול הביע את דעתו בפני חבר המנהלים לעניין העברת הרישום), אך פניות אלה נתקלו בעמדה עיקשת ונוקשה של המנהלים, אשר בחלוף הזמן הרב שחלף מחתימת ההסכם אינם סבורים כי הגיע העת לרישום ציבורי ומסודר בלשכת רישום המקרקעין וחלף זאת עומדים על רישום פנימי מסורבל, אשר ניהולו מצריך החזקת משרד משותף של המנהלים, ניהול מערכת של עורכי דין בודקים, והחזקת מערכות ממוחשבות, ביטוח מיוחד וכדי אשר החזקתם של כל אלו מביאה לעלויות רבות אשר מתגלגלות בצורה ישירה לבעלי הזכויות ורוכשים פוטנציאליים.

ברור כי העברת הרישום על שם בעלי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יביא לרישום הזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות האמיתיים, יאפשר וודאות, שקיפות של מרשם הבעלויות כנדרש ויחסוך כסף רב לבעלי הזכויות.

לאור הזמן שחלף, והפתרונות הקיימים היום, כדוגמת האפשרות לרישום הערות על זכויות הבעלים בדבר הניהול והשכר בד בבד עם רישום הזכויות על שם הבעלים (כפי שנעשה במתחמים אחרים בהם מונו מנהלים מטעם בית משפט כנאמנים עבור מאות בעלי זכויות כדוגמת מתחם "פי גלילות"), אין כל סיבה סבירה הנראית לעין להמשיך בנוהל הרישום הפנימי במשרד המנהלים.

ב. ואלו נימוקי הבקשה:

ב.1 רקע עובדתי:

1. ביום 1.10.1980 לפני כארבעה עשורים נחתם בין המנהלים לבין מדינת ישראל הסכם המסדיר את זכויות וחובות הצדדים בקשר עם חלקה 1 בגוש 6896 (להלן: "ההסכם").
2. על פי ההסכם וכמצוין בתוספת להסכם מיום 18.2.07 נרשמה המדינה כבעלת הזכויות בחלקה וזאת **כנאמן** עבור בעלי הזכויות בחלקה וזאת עד שיאושר תכנון מחדש לקרקע וחלוקתה כאשר לאחר ביצוע החלוקה יוחזרו הזכויות בחלקה לבעליהם.
3. ביום 26.3.97 כתוצאה מרישום פרצלציה נוצרה חלקה 204 בגוש 6896, שנרשמה בהתאם להסכם על שם מדינת ישראל.
 - העתק ההסכם מיום 1.10.80 מצ"ב ומסומן "א".
 - העתק התוספת להסכם מיום 18.2.07 מצ"ב ומסומן "ב".
 - העתק נסח רישום חלקה 204 בגוש 6896 מצ"ב ומסומן "ג".
4. על מנת לאפשר את פיתוח החלקה ותכנונה קבע ההסכם כי המדינה תרכוש את החלקה כיחידה אחת, וזאת על דרך מכירה במסגרת הליכי משפט החלוקה, וכי המנהלים יטפלו בניהול, בתכנון ובחלוקת החלקה מטעם בית המשפט כאשר נקבע כי לאחר השלמת הליכי התכנון והחלוקה תעביר המדינה בחזרה את הבעלויות בחלקה לפי קביעת המנהלים, בפטור ממיסים ובכפוף להוראות בית המשפט.
- יצוין כי כיום לאחר שחלפו עשרות שנים מחתימת ההסכם, מנוהל הליך התכנון על ידי הרשות המקומית, היא עיריית תל אביב, כך שאף אם המנהלים לוקחים חלק בצוות ההיגוי הגיע העת לרישום ראוי בלשכת רישום המקרקעין ואף כידוע בשנות ב-2000 בוטל חיוב מס רכוש שהיה מוטל על בעלי זכויות במקרקעין והיווה אינטרס בזמנו לרישום על שם המדינה.
5. המנהלים משמשים כיום מעין חברה משכנת לעניין הרישומים, כאשר כל עסקה המדווחת למנהלים מובאת לאישור עו"ד בודק ולאחר מכן לאישור בית המשפט ונכללת ברשימת הבעלויות בתיק העסקה המתנהל במשרדם.
6. להבדיל מזכויות אשר רשומות בלשכת רישום המקרקעין, ואשר כל פעולה שנעשית בהם נעשית בהתאם לנהלי הרישום של לשכת רישום המקרקעין, המידע גלוי לכולא עלמא במקרה של חלקה 204, כל פעולה במקרקעין נעשית בצורה מסורבלת, ומתבצעת על ידי

המנהלים, באמצעות עורכי דין בודקים מטעמם (ושחלקם מייצג חלק מבעלי הזכויות), הם גם אלו אשר מנפיקים אישור זכויות בדבר בעלויות במקרקעין.

לאחר סיום בדיקת עורכי הדין הבודקים מועברת הכרעתם למנהלים, וזו נדרשת לקבל לקבל את אישור בית המשפט בהתאם לפניית המנהלים כאשר לאחר מכן נרשמות הבעלויות על ידי המנהלים בתיק העסקה ובמחשב הבעלויות המנוהל על ידם.

7. להבדיל ממקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אשר כל אדם רשאי להוציא נסח רישום המשקף את הזכויות במקרקעין באגרה מינימלית של 15 ₪, ללא כל נימוק, בחלקה זו, בכפוף להצגת יפוי כח מתאים, מנפיקים המנהלים, אישור זכויות המתייחס לבעל זכויות ספיציפי תמורת סך של 72 ₪.

8. יתרה מכך, באישור הזכויות המופק על ידי משרד המנהלים קיימת תוספת ולפיה:

"פלט הזכויות ניתן בהסתמך על הנתונים והמסמכים שהוצגו בפני עורכי הדין הבודקים ו/או הרישום המקורי בספרי המקרקעין של חלקה 6896/1. בשל מצב הרישומים בחלקה, אין באישור הזכויות משום אישור לנכונות הנתונים שהובאו בפני המנהלים ו/או הבודקים ו/או לנכונות הנתונים שבפני המנהלים. כמו כן, אין באישור הזכויות משום התייחסות לשעבודים ו/או עיקולים ו/או עסקאות, וכיוצ"ב אם הוטלו, או לפעולות שנעשו ושלא דווחו למשרד המנהלים, לעורכי הדין הבודקים ולבית משפט השלום הדין בתיק הפירוק. אין המנהלים אחראים לנכונות הרישומים ולשלמותם, זכויות הבעלות בחלקה 204 בגוש 6896 רשומות בפנקס המקרקעין של רשם המקרקעין בתל אביב על שם מדינת ישראל.

אין בהעתק רישום זה משום התחייבות מעבר להתחייבות המנהלים על פי ההסכם עם המדינה מיום 1.10.80. העתק רישום זה בתוקף רק אם אושר על ידי המנהלים ונחתם על ידם."

• העתק דוגמא של אישור זכויות בחלקה מצ"ב ומסומן "ד".

9. האם אישור האמור להצביע על היקף הזכויות בנכס, המופק ע"י משרד המנהלים האמון על כך, בו נערכים רישומים של בעלי הזכויות במקרקעין ואשר בהסתמך עליו אמורה להתבצע עסקה ע"י הצדדים, אין בו משום ראייה או הוכחה לתוכנו? האם ניתן רק כשירות של רצון טוב בלבד?

מסתבר שכן, במציאות בה המנהלים, רואים את המרשם המצוי בידיהם, כמרשם האמור להתחיל בבוא העת, וכמרשם זמני עד שזה ירשם בטאבו בעתיד, הרי שההתייחסות לאישורים המופקים בהווה על ידם, מביאה לכך כי התוקף המשפטי הניתן להם הינו בהתאם.

10. יצוין כי בעבר פנה עו"ד משה שוב ז"ל כמנהל מטעם הגוש הגדול והביע את דעתו בפני חבר המנהלים, כי יש לדון בבקשות חוזרות ונשנות של בעלי הזכויות ורוכשים חדשים המבקשים לדעת, מדוע לא ניתן להעביר את המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין משמה של מדינת ישראל לשמותיהם של בעלי הזכויות תוך כפיפות להערות הרשומות בדבר הניהול ושכר המנהלים.

• העתק מכתב עו"ד משה שוב ז"ל מיום 9.7.08 מצ"ב ומסומן "ה".

11. פניות נוספות נעשו במרוצת השנים למנהלים בבקשה לפעול להעברת הבעלויות בלשכת רישום המקרקעין משמה של המדינה לשמם של הבעלים במסגרתם נטען על ידי הח"מ כי לטובת כלל הבעלים והמנהלים ולאור העסקאות הרבות בחלקה ואף כדי להקל על וידוא הזכויות, יש להעביר רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין מהמדינה ורישומה על שמות בעלי הזכויות תוך הותרת ההערות בדבר הניהול והשכר.

במסגרת הפניות אף צוין כי ישנן פניות מרוכשים חדשים המבקשים לדעת מדוע לא ניתן להעביר את החלקה משמה של המדינה לשמותיהם של בעלי הזכויות.

- העתק הפניות מיום 25.6.14, 3.7.14, 23.11.14 ומיום 16.8.17 מצ"ב ומסומן "י".

12. במענה לפניות אלו השיבו המנהלים בשנת 2014 כי תכנון החלקה-החלק המערבי של הגוש הגדול מצוי בשלבים סופיים של גיבוש פרוגרמה, כשבמקביל הוחל בהכנת סקרים, הכנת נספחי תשתיות ובעבודת השמאים, וכי אין כל אפשרות לרשום ולהעביר זכויות בלשכת רישום המקרקעין וזאת בטרם תתוכנן ותאושר תב"ע רלוונטית לחלקה, כאשר הזכויות רשומות, כפי שסוכם עם המדינה, ע"ש המדינה כנאמן, על מנת להקל על בעלי הזכויות המעוניינים לבצע עסקאות.

- העתק תשובת המנהלים מיום 1.7.14 מצ"ב ומסומן "ז".

13. האמנם סבורים המנהלים כי המדובר בחליך רישום אשר מקל עם בעלי הזכויות ורוכשי זכויות בחלקה? נתמהה.

כפי שפורט לעיל, צדדים המעוניינים לבצע עסקה בקשר לזכויות בחלקה ולהתקשר נתקלים, בחליך מיושן, יקר ואף שאינו תואם הנהג לרישום ציבורי נורמלי ותקין במקרקעין.

לדוגמא, בטרם מבוצעת עסקת רכישת נכס נדל"ן, יש לשאוף לקבל את מירב הנתונים המתארים את היקף הזכויות בנכס, מי הם בעלי הזכויות בו, האם קיימים שעבודים, עיקולים זיקות הנאה, הערת אזהרה לטובת צד ג' וכו'.

כיום, כל אדם המבקש לרכוש נכס רשום במדינת ישראל יכול לגשת ללשכת רישום המקרקעין או לחילופין לעשות כן באמצעות שימוש באינטרנט, ותמורת תשלום אגרה סמלית של 15 ₪, יכול הוא להוציא נסח טאבו ובו נגלים בפניו מלוא הנתונים אודות הנכס ובעליו, וכן השעבודים, והעיקולים שנרשמו על הנכס וכיו"ב.

לעומת זאת, אזרח אשר יבקש לרכוש חלק בחלקה נשוא הבקשה, לא יוכל לעשות כן ולדעת את כל הנתונים אודות הנכס ומצבו המשפטי ואף יתקל בחסמים המקשים, מסרבלים ומאריכים את משך הזמן עד שיקבל לידיו את מבוקשו שכן רק בעלי הזכויות במקרקעין או מיופי כוחם – יכולים לדרוש העתק רישום ממחשב הבעלויות במקרקעין או כל שירות אחר הנוגע למקרקעין.

וגם אז עליהם להסתמך על אותו "אישור זכויות" המונפק ע"י המנהלים, אשר כאמור לעיל מצוין על גביו כי אינו מחייב, אינו מבסס זכויות משפטיות, ואינו מהווה ראיה לתוכנו.

14. יצוין כי אף במקרה בו נדרש לשעבד הזכויות בחלקה לגורם מממן, נתקלים בעלי הזכויות במכשולים רבים וקושי בקבלת מימון לאור מצבן הרישומי של הזכויות.

15. לפיכך, אין תולק כי לטובת כלל הבעלים והמנהלים ולאור העסקאות הרבות במקרקעין ואף כדי להקל על וידוא הזכויות, יש להורות על העברת רישום בעלויות בלשכת רישום המקרקעין מהמדינה ורישומה על שמות בעלי הזכויות תוך הותרת ההערות בדבר הניהול והשכר.

הדבר לא יפגע בניהול מחד, ויקל מאד על בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשים עתידיים מאידך.

16. יצוין כי במתחמים נוספים בגוש הגדול נרשמה הקרקע בלשכת רישום המקרקעין על שם מאות הבעלים ולא הייתה כל בעיה להביא לתכנון, כך לדוגמא בתכנית המתאר לצפון מערב העיר (תכנית 3700) המשתרעת על פני כ-1900 דונם וכן תכנית איחוד וחלוקה

תא/3388/ב' המשתרעת על פני כ-190 דונם, מתחם פי גלילות המשתרע על מאות דונמים ועוד.

בגין כל העברת זכויות בחלקה נדרשים בעלי הזכויות לעלויות גבוהות לצורך רישום:

17. יצוין כי בגין כל פעולת רישום בחלקה (מכר, הערת אזהרה וכיוצ"ב) על המבקשים לרשום לצרף שיק בסך של 430 ₪ כולל מע"מ לפקודת עורך הדין הבודק.

בנוסף על המבקשים רישום זכויות לצרף שיק לפקודת המנהלים על סך של 33 ₪ כולל מע"מ.

לשם התשוואה, לצורך רישום הערת אזהרה ורישום משכנתא בטאבו נדרשת היום אגרה בגובה של 157 ₪, ולצורך רישום ביצוע פעולת מכר בטאבו נדרשת אגרה בגובה של 37 ₪ בלבד.

המדובר אם כן בסכומים **הגבוהים פי שלושה** מגובה האגרות הנדרשות לביצוע הפעולות השכיחות ביותר בלשכת רישום המקרקעין אותם גובים המנהלים בגין ביצוע פעולות.

• העתק נוהל המנהלים לרישום בחלקה מצ"ב ומסומן "ח".

18. דוגמא נוספת, הממחישה הצורך הדחוף בהעברת הרישום ללשכת רישום המקרקעין הינו מקרה של חתימת חוזה מכר אחד בו קיימים שמונה (8) קונים.

במצב רגיל, מוגש היה תיק לרישום ללשכת רישום המקרקעין במסגרת שטר מכר אחד להעברת הזכויות משם המוכרים ונדרשת הייתה אגרה אחת בסך של 37 ₪ לצורך הרישום.

במציאות שבה מתנהל הרישום במשרד המנהלים, והדרישות השונות של עו"ד הבודק, נדרש כל אחד מהקונים בהסכם שכזה, לשלם לעורכי הדין הבודקים סך של 430 ₪ עבור אותה הפעולה, אשר מסתכמת לסך של 3,440 ₪ עבור הרישום. סכום מופרז לכל הדעות עבור פעולת רישום פשוטה, שכאמור האגרה בלשכת רישום המקרקעין הינה סמלית בסך של 37 ₪.

19. בנוסף, במקרה בו נדרשים תיקונים על ידי עורכי הדין הבודקים, ואלו לא הושבו למשרד המנהלים בתוך חודש ימים, נדרשים בעלי הזכויות לשלם מחדש את הסכום המקורי לעורכי הדין הבודקים, סך של 430 ₪, כאשר כיום בלשכת רישום המקרקעין, לא נדרשת אגרת החזר תיק בגין תיקים שהושבו לאחר תיקון נדרש (אף לא אם חלף חודש ימים).

20. כפי שפורט לעיל ויפורט עוד להלן, בקשה זו אכן נראית כמוצדקת ואף במקרה זומה בו מונו מנהלים מטעם בית המשפט לחלקה בת כ-630 דונם בפי גלילות (גוש 6618 חלקה 3) נרשמה הקרקע בלשכת רישום המקרקעין ע"ש מאות בעלים שונים וזאת, בכפוף להערת אזהרה בדבר קיום המנהלים ושכרם. (להלן: "**מתחם פי גלילות**") ואף נקבע בהערה כי אין מניעה לבצע עסקה ללא הסכמת המנהלים בכפוף להערה בדבר הניהול.

• העתק נסח רישום גוש 6618 חלקה 3 מצ"ב ומסומן "ט".

2.ב הטיעון המשפטי:

21. מן המפורסמות הוא כי רישום בעלויות במקרקעין, בפרט כאלו שמוסדרים-ראוי שיתנהל בלשכת רישום המקרקעין שכן הסתמכות על מרשם המקרקעין ועקרונות הפומביות מהווים עקרונות יסוד בדיני הקניין.

22. סעיף 125 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע ברישא כי "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו...". כלומר חוק המקרקעין שם את יהבו וביטחונו רק על האמור בנסח אשר מנפיקה לשכת רישום המקרקעין של אותו אזור שבו מצוי הנכס.

23. רישום לצורך חוק המקרקעין, פירושו, אך ורק נסח לשכת רישום המקרקעין אשר מונפק על ידי לשכת רישום המקרקעין ולא בכל מוסד אחר כגון רמ"י או גופים משכנים וכן אף משרד המנהלים.

יתרון הרישום בלשכת רישום המקרקעין הינו מינימום של טעויות ומניעת רישומים סותרים, שכן כל המופיע במרשם המקרקעין הינו ודאי בלעדי ואין בלתו.

עוד יצוין, כי רישום בלשכת המקרקעין מקל על ביצוע עסקאות ומעניק בטחון ודאי לרוכש בתום לב שלא ישים את קרנו על קרן הצבי.

24. המחוקק מוסיף וקובע בסעיף 10 לחוק המקרקעין, כי המדינה למעשה ערבה לתוצאות רישום קניין מוטעה:

"מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים ובתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון". (ההדגשה אינה במקור-הח"מ).

25. האמור לעיל, מעיד כי רצון המחוקק בא להבטיח לרוכש פוטנציאלי או צד המעוניין לבצע עסקה במקרקעין, כי ניתן לבצע עסקה ללא כל חשש כל עוד מסתמכים על הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

לעניין זה ראו דברי כב' השופט ד' לוינ בע"א 2242/92 מדינת ישראל נ' בנק אמריקאי ישראלי בע"מ [פורסם בנבו] מיום 07.06.94 עמ' 256:

"...הרישום על-פי החוק הינו קונסטטיטויטיבי (דהיינו, יוצר את הזכות הקניינית), ודבר זה נועד להבטיח שמרב הזכויות במקרקעין ישתקפו ברישומים שבפנקסי המקרקעין, שהינם פומביים ופתוחים לעיני כול, ולחזק את אמינות המרשם:

"...בחיים המודרניים חשוב הרישום הן לצורך המדינה וסדריה והן לתועלת האזרח, אשר יוכל לדעת בבואו לעשות עיסקות עם חברו – אם נכס בלתי-נד שייך לו ונקי משעבודים, לגבי עיסקת מכירה וקניה, וגם לגבי מתן אשראי.

ברור, שכדי שאפשר יהיה להסתמך על הרישומים יש להקפיד על כך שכל עיסקה ועיסקה תירשם בפנקסים (ההדגשה שלי – ד' ל'), כי אחרת אין אפשרות מעשית לא למדינה ולא לאזרחים, לסמוך על הרישומים; ועל-כן גם קביעת כוחו של הרישום כיוצר זכויות (קונסטטיטויטיבי) קשורה במידה ניכרת במגמה להשיג מטרת הרישום כאמור" (בר"ע 178/70 חיים בוקר ואח' נ' חברה אנגלו ישראלית לניהול ואחריות בע"מ ואח' [2], דברי השופט קיסטר, בעמ' 127).

הרישום הפומבי בפנקסי המקרקעין הוא שמאפשר לציבור לסמוך על המרשם...". (ההדגשה אינה במקור-הח"מ).

וראה ספרו של המלומד אריה איזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין חלק I בעמ' 193 :

"בפנקסי המקרקעין יש מערכת מידע מקיפה ואמינה על מצבם המשפטי של המקרקעין, אשר מצויים בתחום המדינה.... ההכרה בצורך להנהיג רישום מסודר של מקרקעין, נובעת היום, כמו גם בתקופות קדומות, מן ההבחנה הברורה בין מטלטלין למקרקעין... הרי שבמקרקעין תפיסת החזקה בהם אינה מעידה בהכרח על בעלות.... יש להדגיש שהרישום בפנקס מעניק, ברוב המקרים, למי שרשום בהם, לא רק את הערך ההוכחתי בדבר קיום זכותו בנכס, אלא גם, בעיקר, את זכותו הקניינית". (ההדגשה אינה במקור-הח"מ).

26. בענייננו, עת מתנהל הרישום במשרד המנהלים, אין לרוכש בתמורה ובתום לב אלא להסתמך על טוב ליבם של עורכי הדין הבודקים (שמייצגים חלק מבעלי הזכויות), ולעיתים חלילה על מחדלם שלא במודע ולסמוך (או יותר נכון לקוות) כי המרשם אותו מנהלים הינו נכון, ומדויק.

27. וראה לעניין זה דברי עו"ד מוטי בניאן בספרו דיני מקרקעין, עקרונות והלכות, מהדורה שנייה בעמ' 35 ואילך :

"המבצע עסקה עם מי שזכויותיו רשומות רק בחברה משכנת, אין לו אלא לסמוך על אישור המונפק על-ידי אותה חברה משכנת. דא עקא, כי המדינה אינה ערבה לתוכן האישור המונפק על-ידי גופים אלו, וכן המחוקק בחוק המקרקעין אינו מכיר ברישום המתנהל על-ידי גופים אלו ברישומים מחייבים לצורך חוק המקרקעין.

מכך נובע כי חרף העובדה כי המטרה הנעלה של פומביות הרישום וסופיותו וערבות המדינה לתוכנו, הינה 'תכלית התכליות' של חוק המקרקעין, תכלית זו לא מושגת בשלב זה של חיי המדינה (כ-30 שנים אחרי חקיקת חוק המקרקעין). וייתכן שעוד דור אחד לפנינו עד שאחרונת הזכויות במקרקעין תירשם בלשכת רישום המקרקעין.

מרשם בלשכת רישום מקרקעין הינו סופי במובן זה שהמופיע במרשם הנו כמעט "בלתי-הפיך" (עקרון הסופיות), ומהווה את המקור להסתמכות לצורך ביצוע עסקאות (עקרון הקונקלוסיביות). (ההדגשה אינה במקור-הח"מ).

28. הנה כי כן, הרישום בספרי המקרקעין הוא קונסטטוטיובי – הוא היוצר את הזכות הקניינית כלפי כולי עלמא, בעוד שהרישום בכל מקום אחר, לרבות במשרד המנהלים הוא דקלרטיבי בלבד, ומצהיר על זכות אובליגטורית לקבלת הזכות במקרקעין, לכשיתאפשר רישומה בספרי המקרקעין ואינו תואם תכלית חוק המקרקעין.

29. עוד יצוין, כי בשנים האחרונות השקיעה המדינה רבות בשיפור יעילות ביצוע רישומים בלשכת רישום המקרקעין, כאשר פעולות רבות ניתן אף לבצע היום באמצעות מערכת מקוונת החוסכת זמן ומשאבים ואף נדרש בגינן תשלום מופחת של אגרות.

30. כל זאת, בשעה שהמנהלים, דבקים בעמדתם ובוחרים להמשיך ולנהל מערכת מיושנת וחסרת תכלית של רישום זכויות, חלף השגת וודאות במרשם הזכויות ורצון להקל על בעלי הזכויות בחלקה.

וראה אף דברי כב' השופט גרשון גונטובניק בעשא (ת"א) 43416-10-16 עמי בן יעקב נ' הממונה על מרשם המקרקעין [פורסם בבנו] מיום 26.10.17 :

"...מכל מקום, מרשם המקרקעין המודרני מקדם היום הזה אינטרסים ציבוריים חשובים נוספים, ובהם מניעת תרמיות וקבלת מידע אמין על בעלי הזכויות (שם, בעמ' 291). הרישום בא לקדם שקיפות, והגם ששקיפות זו אינה מלאה, ולא כל שמתקיים מעל לפני הקרקע ומתחת להם מוצא ביטוי במרשם, עדיין תכליתו היסודית היא בקידומה של השקיפות הרישומית ודיוקה, וזאת עד כמה שניתן.

ואם נתרומם לרמת הפשטה גבוהה יותר, נוגעת למסענו הפרשני התכלית האובייקטיבית של קידום הביטחון והודאות המשפטיים. "ביטחון וודאות ביחסים הבין-אישיים הם ערכים יסודיים בכל שיטת משפט מודרנית. הרצון להבטיח הרמוניה נורמטיבית והרצון להשיג ביטחון וודאות מקובלים על כל יוצר המשפט" (אהרן ברק פרשנות החקיקה 583 (תשנ"ג)). על רקע זה חזקה שהטקסט המשפטי שלפנינו בא לקדם ערכים אלה. דברים אלה נכתבו ביחס לפרשנות הדין, אך ודאי שהם יפים ביחס לפרשנות פסקי דין הבאים ליתן הוראות לניהול מרשם המקרקעין. (ההדגשות אינן במקור-הח"מ).

31. הח"מ מודעים לאמור בהסכמים עם המדינה באשר לרישום על שמה אולם דומה כי לא צ"ל מניעה לקבל הסכמתה לרישום שקוף כיתר מקרקעין דומים בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף להערת הניהול.

32. כמו כן, בוודאי בעת שהמדינה מפרה ההסכמים עמה והוגשה תובענה נגדה ע"י המנהלים הרי שמן הראוי לבקש אף ביטול הוראה זו בהסכמים (בקשה אשר יתכן ותענה בחיוב, שהרי חזקה שהמדינה תברך על רישום שקוף, לעיני כל), אולם נציין כי בניגוד למבוקש על ידי המנהלים אין כל מקום לרישום הקרקע בנאמנות על שם המנהלים אלא רישום שהוא נורמלי ורגיל על שם בעלי הזכויות בכפוף להערת הניהול והשכר כמפורט לעיל.

33. לאור האמור לעיל הגיע העת להעביר הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לשם בעלי הזכויות וזאת בכפוף להערות על ניהול הגוש הגדול ושכר המנהלים, דבר שיהא יעיל ולטובת כלל הצדדים.

34. לפיכך, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן החלטה כמבוקש ברישא לבקשה זו.

35. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.

טל גליקסמן, עורך-דין

נעמה שיף, עורכת-דין

שמאל שוב, עורך-דין

שוב ושות' משרד עורכי דין

נספחים

מס' עמוד	סומן	שם הנספח
10	א'	העתק ההסכם מיום 1.10.80
20	ב'	העתק התוספת להסכם מיום 18.2.07
26	ג'	העתק נסח רישום חלקה 204 בגוש 6896
29	ד'	העתק דוגמא של אישור זכויות בחלקה
31	ה'	העתק מכתב עו"ד משה שוב ז"ל מיום 9.7.08
33	ו'	העתק הפניות מיום 16.8.17 ומיום 23.11.14, 3.7.14, 25.6.14
38	ז'	העתק תשובת המנהלים מיום 1.7.14
40	ח'	העתק נוהל המנהלים לרישום בחלקה
50	ט'	העתק נסח רישום גוש 6618 חלקה 3

נספח א'

**העתק ההסכם מיום
1.10.80**

2

נספח

א

ת. ס. כ. מ.

שענת בין מדינת ישראל לבין המנהלים טענת כחית המשפט לניהול. טענת הגוש הגדול (6896)

1. חשבה זה יתורה חשבה בתלמידי המשפטים החלוקים ועומדים בין המנהלים לבין המדינה ב- ת. ס. כ. מ. 9822/73, 8754/73, 5118/76 ו- 5345/77 ותיקי המדינות הקשורים בהם בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בגין השימוש לצרכי שוה-תעופה בשטחים מאוחר חלקה 1 בגוש 6896 ובגין תנודים, שלטענת המנהלים בגרמו לחלקה עמ"י התבולות הנ"ל, וכן חשבה שרת בערעור שחוגש ע"י המדינה כבית המשפט העליון ב- ע.א. 562/77 על פס"ד החלקי שביתת ע"י כבי חשופט דובין, (למרות שביתת כבר פס"ד בו) והמנהלים מתחייבים לא לחדש כצדק פסק הדין שביתת בע.א. 562/77 ופסק-דין זה דינו כפסק דין שבוטל.

בחסבה זה:

- 2. "חלקה א"י" חלקה 1 בגוש 6896, ששטחה 1,067,892 דונם.
- "חלקה ב"י" חלקה המזרחי של החלקה, המסומן באות "א"י על התרשים, ששטחו כ- 610 דונם.
- "חלקה ג"י" חלקה המערבי של החלקה, המסומן באות "ב"י על התרשים, ששטחו כ- 488 דונם והוא כולל את שטח השדה שבחלקה.
- "חלקה ד"י" חשמה המגודר של "שדה דב" שבחלקה המסומן באות "ג"י" על התרשים, ששטחו 140 דונם.
- "חלקה ה"י" שינויים בהכנית המואר 1111, תכניות שמורטות ותכניות חלוקת לגבי החלקה.
- "חלקה ו"י" התרשים המצורף לחשבה זה וחמ"א אה גבולות החלקה ואת גבולות גוש 6896 והגושים שבקרבתו.

3. במקרה חשבות שניתנה למנהלים ע"י בית המשפט שלטון בתל-אביב-יפו כעט שמינה אותם במקצת מביטת החלוקת שחוגשה ע"י הכרת השטח לישראל בע"מ ב-ת.א. 28397/72 מודמרים המנהלים על כל התבולות לדמי שימוש וכו', על כל תביעה אחרת בקשר עם שטח המדינה ו/או רשות ו/או צדף כלשהו שטעמה כשטח שבחשבה כחלקה לצורך שוה-תעופה בעבר ובחזרה, חכל בכפופות לחוראות חשבה זה.

4. [Redacted text block]

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

5. להסדרת ספק מוצרי קני, לבעלים או למי מהם לא תהיינה כל חביעות בגד המדינה ו/או רשות ו/או גוף כלשהו. מטעמה בעמיד בגין אף בקשר או כתוצאה משימוש בשטח השרה שבחלקה לצורך שדה תעופה בעבר, בחורה ובסטיד.

6. המנהלים מתחייבים לא למעול בניגוד להתחייבויותיהם למי אסכם זה באשר להחזיק את המדינה, במישרין או בעקיפין, למכרה או להעביר את ידה דב".

7. המדינה תוותר על כל חוב המגיע לה בגין חט רכוש, מט ממוך רכש, מט רכוש בוסף למי הנראות שעה 1979 וכל מט וחשומים חובה משלחלים אחרים (להלך - יחסיטי) בקשר לחלקת ולא תמכר מתן אישורים טאן רשיונות מט רכוש לצורך דיסטודיציות בחלקה, וזאת עד לגמר תקופת המסור ממסים עמ"י סעיף 10 לחסכם זה.

8. המדינה תחזיר, באמצעות המנהלים, את הסכומים ששלמו הבעלים בטט רכוש וכטט מימון רכש עבור החלקה בגין תקופת שלאחר יום 1.8.56 ואשר חכספים יוחזרו ללא ריביות וללא הפרשי הצמדה, התשלום יבוצע למנהלים לאחר שימציאו למדינה דרישה לחזרת המט והוכחה בדבר השלמו.

9. לגבי הבעלים שיוחזרו להם הסכומים ששלמו בעד מט רכוש ומט מימון רכש בתאם לסעיף 8 לחסכם זה ואשר שולמו להם עיי המדינה דמי שימוש בעבר תאם המדינה זכאית לקוז את סכום דמי השימוש עד כדי סכום החזרי מט רכוש ומט מימון רכש.

10. טאן ואילך יהיו הבעלים מסורים, משלום מסים והחלים או שיהולו על החלקה המסור וסתיים לגבי כל חלק משטח החלקה שלגביו מאושר, תכנית מסורת והכנית החוקה ושניתן כמיה לקבל לגביו היתר בניה במועל, גם אם סרס נתבקש היתר בניה או סרס בניתן, וגם אם סרס הועבר והסטה במנסק המקרקעין משט המדינה לשט הבעלים או מי שהוא מטעמם, כך יסתלים המסור, אם שטח השרה שבחלקה יחול לשטח כשרה תקופת.

11. אם בשל מניעה חוקית לא תוכל המדינה לווטר על חוב המסים כאמור בסעיף 7 לחסכם זה או שחיא לא תוכל לתת את המסור ממסים כאמור בס' 10 לחסכם זה, כי אז תחיה על המדינה לשלם לרשויות המט עבור הבעלים ובמקומם את הסכומים שהמדינה התחייבה לוותר עליהם או לתת לגבם מסור כאמור בסעיפים 7 ו-10 לחסכם זה.

12. (א) כדי לאפשר מכנון דפיתוח החלקה בדרך המסורה בסעיף 19 לחסכם זה תרכוש המדינה מיד לאחר הקיימת הסכם זה את החלקה כיוחידה אחת, וזאת על דרך מכירה במסגרת חליכד משטח החלוקה ב-ת.א. 28397/72. בניה משטח השלום כהל-אניב-ימור, אולם המנהלים יספלו בניחול, בתכנון,

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

ובחלוקת החלקה מטעם בית המשפט, ולאחר שיסתיימו הליכי התבונן והחלוקה העביר המדינה את זכויות הבעלות בחלקה למי שקבעת המנהלים ובכפוף להוראות בית המשפט הדין בהליכי החלוקה. הנ"ל, ובהנחה לחסכם זה.

(ב) במעמד חקירת הזכויות בחלקה הוגאם לטעין קסר א' לטעין זה, העביר המדינה ע"ש המנהלים וע"ש מזכיר המנהלים חלק מזכויות הבעלות כפי שהלק זה יטבע ע"י בית המשפט הדין בהליכי החלוקה (להלן - "חלק המנהלים"). חלק המנהלים יוטעו באופן יחסי מזכויות הבעלות של כ"א מבעלים למעט המדינה שזכויות הבעלות שאיר לה לפני החימה אטכט זה, ולא ניתנה לגביהן התחייבות להחזירן או להכזירן בצורה אחת לאחרים, זכויות הבעלות שהיא תרכוש בהתאם לטעין 18 לחסכם זה וזכויות הבעלות שלה בשטח השדה שבחלקה לא יופחתו. לעומת זאת העשה המוגאם מטעמי התמורה כמשמעותם בטעין 18 לחסכם זה.

(ג) מוטבט בזאת כי התמורה לרכישת החלקה ע"י המדינה היא מכלול התחייבויותיה וניתויות של המדינה בהתאם לחסכם זה ובצד כל החוראות הכלולות בו.

13. המנהלים יספלו בגיחול, בתבונן ובחלוקת החלקה ובביצוע כל הפעולות והמעשים שיתין דרושים כדי להלק את החלקה ואת זכויות הבעלות בחלקה ו/או התורה ובביצוע כל התפקידים החלים או שיוסלו עליהם לשם בצד הוראות חוק המירעין כפי שימצאו לנכון ובכפוף להוראות בית המשפט הדין בהליכי החלוקה הנ"ל.

14. המדינה השתף פעולה עם המנהלים כדי לאסוף להם ולחלק עליהם לבצע את תפקידיהם וסכנויותיהם האמורים, לקטעה זו המנה המדינה אדם מטעמה שיטעט כאיש קשר בין המדינה למנהלים והוא יוסמן לתוים בשם המדינה על כל תכנית, מספר, חורא ו/או חסכמת (לרבות ימניכות) שיתין דרושים או מוקלים לביצוע תפקידיהם וסכנויותיהם של המנהלים על-מי חסכט זה.

15. (א) על אף האמור בטעין 12 לחסכם זה לגבי העברת זכויות הבעלות בחלקה לאחר שיסתיימו הליכי התבונן והחלוקה, לא יחיה על המדינה להעביר את זכויות הבעלות בשטח השדה שבחלקה למנהלים או לבעלים והמנהלים לא יבקשו להעביר את זכויות הבעלות שבו, כולן או מקצתן, ולא יחלקו את שטח השדה שבחלקה, אלא הוא ישאר בבעלות המדינה וירשום בשטח בהבקט המסידעין.

(ב) המדינה תחיה ושאית להטעמט בשטח השדה שבחלקה לצורך שדה העומט מכל סוג שהוא וזאת בין בעצמה ובין באמצעות רשויות שיקבעו על ידה.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

(א) אם זכאנו למסוקו המדינה או הרשויות שיקבעו על ידה להשתמש בשטח השרה שבחלקה לצורך שדה העופות, ישאר שטח השרה שבחלקה כבעלות המדינה כאמור בסעיף קטן א' לסעיף זה ואולם יחולו לגביה התוראות, תבואות:

(1) ככפוף לאמור בפסקה 2 לסעיף קטן זה הבעלות בשטח השרה שבחלקה לא תהנה למדינת ו/או למי שיהיה מזמן לזמן הבעלים של שטח השרה שבחלקה כל זכויות בגינה, פרט לבניית מותרת במגורים צבוריים פתוחים כמשמעותם בפסקה (2) לחלקה וחזקויות האמורות באותו חלק מנון שטח השרה שבחלקה הנמצא בחלק המערבי, יועברו ויווטפו לזכויות הבניה של החלק המערבי שמחוץ לשטח השרה שבחלקה ואילו, אם חך מתחסות לאותו חלק מנון שטח השרה שבחלקה הנמצא בחלק המזרחי, יועברו ויווטפו לזכויות הבניה של החלק המזרחי שמחוץ לשטח השרה שבחלקה:

(2) המדינה ו/או מי שיהיה מזמן לזמן הבעלים של שטח השרה שבחלקה יחיו רשאים להשתמש בו עפ"י התוראות שבקבעו לגבי מגורים צבוריים פתוחים בהכניה מתאר מס' י"ז - שסחים מצורף לזכרון. שהחודשה בדבר הרשאה לתת לה תוקף מורטמה בילקום הרטרופים 278 מיום 19.2.1953 עמ' 671 וזאת אף אם לפי חכניה בנין עיר. שהחול מזמן לזמן על שטח השרה שבחלקה יחיה מותר להשתמש בשטח האמור בדרך אחרת.

(3) הבעלים, לא יאזרו זכאים לדרוש שטח השרה שבחלקה יובא בחשבון במסגרת תחפוזות לצרכי ציבור ללא תמורה המוסלית או שינוסלו על החלקה.

(4) על אף האמור בסעיף קטן (ד) של סעיף 12 לע"ל, תחיה המדינה רשאית למכור או לעשות כל דיספוזיציה אחרת בשטח השרה שבחלקה או כל חלק ממנו, וזאת בכפוף לתנאים ולתוראות הבאים:

(א) (א) כל עוד שלא יסתיימו הלכתי התכנון והחלוקה של החלקה וכל עוד לא יוחזגו זכויות הבעלות בחלקה ע"י המדינה בהתאם לסעיף 12 לחסכ"ז, תהיה למנהלים זכות קדימה לרכוש את שטח השרה שבחלקה או חלק ממנו המוצע לרכישה.

(ב) (ב) לא יוצלו המנהלים את זכות הקדימה תוך 90 יום מיום קבלת ההצעה לרכוש את שטח השרה שבחלקה, והיה על המדינה להציע את שטח השרה שבחלקה לעזירה תל-אביב-יפו והעזירה החשב אז כבעלת זכות הקדימה.

(א) (ג) על זכות הקדימה של המנהלים, ושל קרית מל-אביב-זמן וחולו תודאות הסעיפים 102-105 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 בכפוף לשונולים הבאים:-

1. במקום התקופה של שלושים יום הנזכרת בסעיף 102 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 תהיה התקופה - 90 יום לגבי זכות הקדימה של המנהלים.

2. תמצא לבעלי זכות הקדימה תצוין בנוסף למחיר הנודש גם את מועדי התשלום הנדרשים.

3. סדרבו בעלי זכות הקדימה לרכוש את שטח השדה שחלקה במחיר הנודש ובמועדי התשלום הנדרשים, תהיה המדינה רשאית תוך ששה חודשים מיום השלדוב, להעבירו כרצונה ובלבד שלא העבירו במחיר במוך מתמחיר שצויין בהצעה ובמועדי התשלום הנבחים מאלה שצוינו בהצעה.

(ד) (ד) זכות הקדימה תרשם בפנקס המקרקעין.

(ה) (ה) כל מע שרכוש טעמם למעט זכויות כלשהן במטח השדה יחתייב בלבי המוכר למלא אתר התודאות במעוף 15 ג' תקנות (1) ו- (2) לחסכת זו.

לחמת טפס מוצחי בזה כי המדינה לא תהיה רשאית למכור ו/או להעביר את זכות הבעלות בחלקה אלא למי שיקבע המנהלים בהחלט לאמור בסעיף 12 לחסכת זו, לתוציא הזכויות שהיו למדינה לפני חתימת חסכת זו ולהוציא זכויות שהמדינה תרכוש לפי סעיף 15 ו-18 לחסכת זו.

(א) המדינה מתחייבת שלאחר שיתקיימו הליכי החבנון והחלוקה של החלוקה כאמור בסעיף 12 לחסכת זו, היא תעביר מלבד זכויות הבעלות שעליה לתעביר בהחלט. לסעיף 12 האמור, זכויות בעלות בשטח בוטף של 20 דונם (חלון - "שטח תבוטף") וזאת מכלי שחשט חנוטף יקבה לבעליו זכויות בניה בגטפות על אלה האמורות בסעיף 19 לחסכת זו.

[Handwritten signatures]

(ב) חשמה תנוסף יכול להיות חלק משטח השדה שבחלקה ובמקרה כזה יראו את שטח השדה שבחלקה לצורך הסעיפים הקטנים (ד) ו-(ה) לסעיף 15 לחסכם זה כאילו היה בן 120 דונם בלבד, או לפי בחירת המדינה, יוכל משטח תנוסף להמציא בחלק אחר של החלקים שמופץ לשטח השדה שבחלקה, וזאת בתנאי שחשמה תנוסף היא כולל בשטח המדינה.

17. המדינה מצהירה בזה כי היא מינתה את כל החלקים שהוזקקו בהם בחלקה מופץ לשטח השדה שבחלקה וכי כיום היא מחזיקה אך ורק בשטח השדה שבחלקה. כן מצהירה המדינה, כי היא תקימה גדר חדשה מסביב לשטח השדה שבחלקה והיא מתחייבת לתרום ולסלק מהחלקה את הגדר הקיימת שטעבר ומופץ לחוות שטח השדה, *שטח קב*.

Handwritten signature/initials

18. (א) על אף שהמזכיר בסעיף 15 לחסכם זה ובכפוף למילוי התנאים הבאים תחיה המדינה ושאית להשאיר בבעלותה שטח נוסף בתוך החלקה שיהיה אמור לשטח השדה שבחלקה (להלן - "שטח התרחבות"). גודלו של שטח התרחבות יקבע ע"י המדינה ובלבד שלא יתן גודל יותר מהשטח שהאזריכלים רכשו ופולשטיין יחליטו עליו.

האזריכלים פולשטיין ורכשו לא יחליטו על שטח קטן מ-20 דונם או גדול מ-75 דונם.

(1) שטח התרחבות ישמש אך ורק לצורך הקמת בית מגורים ו/או משתת תניה או לשטח אחר של שדה תעופה למעט פסלול המראה ובחיתת וזאת במקום שבו בית המגורים הקיים ב"שדה רב" תמוחתם על התרשים בקו מבול (להלן - "שטח בית המגורים") אם וכאשר שטח השדה שבחלקה ושטח התרחבות יחדיו לשמש כשדה תעופה, כי אז תחיה זכות הבעלות של המדינה בשטח התרחבות וזה לזכויות הבעלות שניתנו לבעלים בחלקה ולא תחולגנה על שטח התרחבות ההגבלות החלות בהתאם לסעיף 15 לחסכם זה על שטח השדה שבחלקה.

(2) המורת שטח התרחבות מעביר המדינה לבעלים שטחי קרקע המיועדים לבניה, שטח שדות ערוך מבחינה כלכלית לשטח התרחבות (להלן - "שטחי התמורה"), שטחי התמורה יחשבו כשדות ערוך מבחינת כלכלית לשטח התרחבות אם מטפרי יחידות הדיור שהוא ניתן לבנות עליהם יחיה שדות.

א. למטפרי יחידות הדיור שהיה ניתן לבנות על שטח התרחבות אלא אם היה נשאר בבעלות המדינה ובנוסף לכך:

ב. למטפרי יחידות הדיור שלא יחיה ניתן לבנות בחלק התמורה הגובל בשטח התרחבות כמראה מהקמת בית-התגובות על שטח התרחבות.

מספר החידות הידור שיחלה ניתן לבנות על שטח
התמורה יחד עם מספר החידות הידור שניתן יהיה
לבנות על החלק המדורי שמתוך לשטח התרחבה ויהיה
3660 יח

(3) אם הצדדים לא יגיעו להסכם כשאלה אם שטחי התמורה הם שווה
ערך מבחינה כלכלית לשטח התרחבה, יקבע הדין על ידי שלוש
מעריכים אשר אחד מהם ימונה ע"י המדינה, השני ע"י המנהלים
(השלישי ע"י שני המעריכים שימונו ע"י המדינה וע"י המנהלים).

אם המעריכים יקבעו ששטחי התמורה המוצעים ע"י המדינה אינם
שווה ערך מבחינה כלכלית לשטח התרחבה, יהיה על המדינה
לחזור או שטח התמורה באופן שהם יהיו שווה ערך מבחינה
כלכלית לשטח התרחבה, כפי שיקבעו המעריכים.

(4) במקרה של חילוקי דעות לגבי מספר החידות הידור הזכורות
במסקאות המשכח 100 (ב) למסכת (2) ולע"ל, יקבע הדבר
ע"י יורש אגרות האג"ג, כנ"לם והארכיוסטטים בישראל או ע"י
מי שמונה על ידיהם.

(5) על מנת שלא לעכב את תכנון החלקה חיונה המדינה להודיע למנהלים
במקרה ככל המופיע ומכל מקום לא יאוחר מ-15.11.80 אם ברצונה
לחשמש בזכויות אלו, יעלה מס' (10) למסכת זו, וימנה את הו"א מיקומו
ובגודלו של שטח התרחבה וימנה את שטחי התמורה המוצעים על ידה.
לא במסרה חודשית באזורי 15.11.80 תחבט זכויות של המדינה
לעכל את שטח זה.

19 המנהלים ייזמו תכנית מילואים לגבי החלק המדורי, וישתדלו כי
תכניות פיתוח אלה יאפשרו ככלית במילואים 6 חידות ידור על כל דונם משטח
החלק המדורי, וביתר 3660 חידות ידור נוספות על אף שחלק משטח תבוס על-ידי
שדה יב, כן ייזמו המנהלים תכנית מילואים לגבי החלק המעריכי למעט שטח השדה
שבחלקה וישתדלו כי תכניות אלה יאפשרו ביצוע מירב של החלק המעריכי.

אולם מוצת ומוסכם כי תכניות המילואים והתכנית בפועל האמורות
לעיל יהיה בהם כדי לפגוע בפיתוח המדינה בשטח השדה לצורך שדה תעופה וכמגבלות
תכנית המילואים מוקדמת.

20 המדינה תפיק למנהלים תכנית מילואים של התכנית שתוגשנה לוועדה
המדורית לאחר שתאושרת החלטה על ידי הוועדה המקומית כאמור בסעיף 29 לחסכם זה.

(א) אם תוך ארבע שנים מעת שהוקמה המקומית תגיש לוועדה המחוזית את האחרונה שבתכניות המיתוח לגבי תשלום המזרחי (להלן - "התאריך הקובע") לא תאשר הוועדה המחוזית את התכנית המיתוח, כולן או מקצתו, כשגל סיכנות התלויות במדינת או בגזילה, וכתוצאה מכך לא תהיה ניתן לבנות 3,660 יחידות דיור בחלק המזרחי, כי אז יהיה על המדינה לשלם למנהלים עבור השימוש היחודי בשטח השדה שבחלקת לצורך שדה תעופה דמי שימוש בסך - 100,000 ₪ לשנה בגין כל שש מאות יחידות דיור מחוץ ל-3,660 יחידות הדיור שלא יתיה ניתן לבנות באזור, וזאת החל מהשנת התמישית מתאריך הקובע. אם מספר היחידות שלא יתיה ניתן לבנות בחלק המזרחי באזור יהיה קטן מ-600, תשלם המדינה בגיבן חלק יחסי מדמי השימוש.

(ב) דמי השימוש של המדינה לשלם בהתאם למעיקף קטן. (א) זה יהיו צמודים למדד יוקר המחיה, כאשר המדד הבסיסי ייחשב המדד שפורסם בתודש אוקטובר 1978 (להלן - "המדד הבסיסי").

(ג) אם יתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בשאלה אם יש ליתם את הקיבוב באישור תכנית המיתוח ע"י הוועדה המחוזית כסיכום התלויות במדינה או בגזילה, יובאו חילוקי הדעות להכרעתו של בורר שימונה ע"י נשיא בית המשפט העליון. ואם נשיא בית המשפט ימנע מלמנות את הבורר יובאו חילוקי הדעות להכרעתו של בורר שימונה ע"י ראש לשכת עורכי-הדין בישראל.

22. אם תכניות המיתוח תוגשנה לוועדה המחוזית, ללא אישור הוועדה המקומית, כנה אז יתיה התאריך הקובע בתום שש שנים מעת הגשת התכניות לוועדה המחוזית.

23. המדינה תשלם למנהלים סכום של שש מיליון לירות כשחוא צמוד למדד הבסיסי בהשתתפות כחוצאות החלות על הבעלים והקשורות בגזילה הסכם זה.

המדינה לא תשא בכל השלום כדסף, מכל סוג שחוא במסגרת תכנון, מיתוח וחלוקת השטח הנוכע מתכנן זה, פרט להשלומים אחרים שצוייננ במפורש מתכנן זה.

24. הבעלים יהיו משוחזרים קטן שבה, מס הכנסה, מס רווחי חון, מס ערד מוסף, אגרות רישום מקרקעין, גוספת מס דמסים אחרים כיו"ב בגין רכישת החלקת ע"י המדינה ובגין העברת זכויות הבעלות בה לפי קביעת המנהלים כאמור בסעיף 12 לחסכם זה. אם הבעלים יממשו את זכויותיהם או יעשו כל עסקא אחרת הם יהיו חייבים רק באותם תמסים, שהיו מתחייבים בהם אלמלא חסכם זה, לצורך קביעת מס שבה מקרקעין ו/או מס חכנסה ו/או מס רווחי חון ו/או מסים אחרים כחוצא באלה בגין התמורה שחבעלים עשויים לקבל אם יממשו את זכויות הבעלות שיועברו להם ע"י המדינה לאחר שזאתיהם חליכי-התכנון והחלופת כאמור בסעיף 12 להסכם זה, וראו את התאריך שבו רכשו הבעלים את החלקים הבלתי מסויימים בחלקת שבגינם יועברו להם זכויות הבעלות ע"י המדינה בתאריך הרכישת של זכויות הבעלות הנ"ל ואת המחיר שחבעלים שלמו בער החלקים

- 25. המנהלים מצהירים כי הם מאושרים לתאם חשבת זה עם עקריה אל-אביב-יפו.
 - 26. חשבת זה ירשם בפנקס המקרקעין וזאת כעקרה אזהרה בעת שהלקח מרשם בפנקס המקרקעין על שם המדינה.
 - 27. הליכי החלוקת המנהלים בכיה המשפט ימשכו עד תום פעולת המנהלים לכינוע חשבת זה.
 - 28. המנהלים מצהירים כי קיבלו אישור עקרוני מבית המשפט חרף באישי החלוקת לחשבת זה ורושטמו' לפעול על-עיו. המדינה מצדה מצהירה כי חשבת זה אושר על ידי המשלח ופרקליטות שארז אל אביב הוטמכה לפעול על-עיו.
 - 29. חשבת זה יורש לבית המשפט הממוזי ככל אביב יפו באישי המוצרות המוצרות בעיקר ל חשבת זה-דומצדיט יבקשו מבית המשפט לתאם לו מוקף על פסק-דין.
- ולראיה באר תצדיקם על החלטתם היום / לתורש ז'נ'ג' שנת 1980.

המנהלים:

[Signature]
 ב'ד'ר ג'ר'ט, עו"ד

[Signature]
 ד"ר ר'ובל ל'ז'ר, עו"ד

[Signature]
 אליהו ע'ז'ר, עו"ד

[Signature]
 ז'למ'ר ר'ז'וב'ט'ק'י, עו"ד

[Signature]
 מ'שה א'וב'י, עו"ד

[Signature]
 מ'שה א'וב'י, עו"ד

מ'שה א'וב'י, עו"ד
 ע"י נ'עמ'ה א'ס'רן ו'אל'חנ'ר ק'ליר
 עו"כי דין

נספח ב'

**העתק התוספת להסכם
מיום 18.2.07**

הסכם מתקן

שנת 2007 בתל אביב
ביום 18 בחודש ⁹⁴סיון שנת 5767

מדינת ישראל

לבין:

באמצעות עו"ד רינה מוחס, פרקליטות מחוז תל אביב, אזורי
מבית הדר זמנה, שדי שאול חמלך 41

מצד אחד

(להלן: "המדינה")

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח תגוש תגדול (6896)
מורחב צייטלין 1, תל אביב

לבין:

מצד שני

(להלן: "המנהלים")

וזאת; וביום 1.10.1980 נחתם בין המנהלים למדינה הסכם שקיבל תוקף של פסק דין ביום 1.10.1980 על פי צו משפט השלום בתיק 28397/72 בתל אביב במסגרת תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין החדועים כגוש 6896 חלקה 1 (להלן: "ההסכם המקורי");

וזאת; ובין ממשלת ישראל/משרד הבטחון לבין המנהלים הושגו החסכמות המשנות ו/או המתקנות האמורות ב"הסכם צרופה א"י המצורף בנספח א' להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

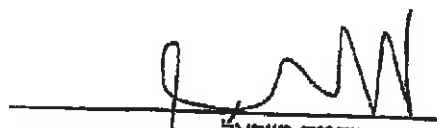
וזאת; והמדינה מסכימה לשיטתים ו/או לתיקונים בהסכם המקורי המפורטים בהסכם צרופה א' ומסכימה כי הסכם צרופה א' יראו כמסכם בינה לבין המנהלים ויחייב את המדינה כאילו היא צד לו;

אשר על כן הוסכם, הוצתר והותנה:

1. חמבוא להסכם מתקן זה מחוזה חלק בלתי נפרד הימנו ובחינת תנאי מתנאיו.
2. ההסכם צרופה א' מחוזה חלק בלתי נפרד מהסכם מתקן זה ויראו כאילו נעשה בין הצדדים להסכם מתקן זה וכל שינוי בהסכם המקורי שנעשה בהסכם צרופה א' מתוות, על דעת המדינה, שינוי ו/או תיקון להסכם המקורי.
3. הסכם זה כפוף לאישור בית המשפט השלום בתיק 28397/72 בתל אביב.

ולראייה באו הצדדים על החתום


המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח תגוש תגדול (6896)


מדינת ישראל

הסכם (צדפה א')

שנערך ביום 18 בחודש ספטמבר שנת 2007 בתל אביב

בין:

ממשלת ישראל/ משרד הבטחון
באמצעות עו"ד רינה מיוחס, פרקליטות מחוז תל אביב, אורחי
מבית הדר דפנה, שדי שאול חמלק 41, תל אביב

(לחלקן: "המשרד")
מצד אחד

לבין:

המנחלים מטעם בית המשפט לניהול שטח תגוש הגדול (6896)
מרחוב צייטלין 1, תל אביב

(לחלקן: "המנחלים")
מצד שני

וחואיל: וביום 1.10.1980 נחתם בין מדינת ישראל (לחלקן: "המדינה") למנחלים הסכם שקיבל
תוקף של פסק דין ביום 1.10.1980 על פי צו בית משפט השלום בתיק 28397/72 בתל אביב
במסגרת תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין הידועים כגוש 6896 חלקה 1 (לחלקן "החלקה
המקורית", "החסכם המקורי", "בית המשפט" בהתאמה). העתק החסכם המקורי מצורף
נספח א' לחסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

וחואיל: והבעלים קיבלו עד כה על פי החסכם המקורי בתלקו המורחי של תגוש הגדול זכויות לבניה
של 3,660 יחידות דיור, על פי תביעה תא 1/א/1111-1 ב.מ. 9/ על פי תביעה תא 1116/5;

וחואיל: ועל פי החסכם המקורי נרשמה המדינת כבעלת החלקה המקורית עד להשלמת הליכי
התכנון והחלוקה בחלקה המקורית והמדינה רשומה בספרי המקרקעין כבעלת חלק
מהחלקה המקורית הידוע כחלקה 204 בגוש 6896 בשטח רשום של 503.891 מ"ר (לחלקן:
"החלקות") כנגמון עבור הבעלים, בהתאם לחסכם המקורי;

וחואיל: וברצון המנחלים ליזום תוכניות פיתוח לחלק המערבי;

וחואיל: והמשרד אינו מתנגד שהמנחלים יפעלו לקידום תוכניות הפיתוח אשר יאפשרו ניצול מרבי
של החלק המערבי במידת האפשר, הכל במסגרת סמכויות משרדי הממשלה השונים על פי
כל דין;

- והואיל: ובחלקה נמצא חלק משדה דב כהגדרתו לחלן;
- והואיל והמשרד הוא המחזיק וחמשתמש בפועל בשדה דב כהגדרתו לחלן והשדה מוגדר כמתקן בסתווי על פי הגדרתו בחוק התכנון והבניה פרק ו' סעיף 161. ובכוונת המשרד לפנות את שדה דב בכפוף לאמור בסעיף 3.1 לחלן;
- והואיל ורשות שדות הנועפה ורשות התעופה האזרחית בישראל חייגן בנות רשות מטעם המשרד ומטעם ממיי שהתירו לחן שימוש מוגבל לתעופה אזרחית בשדה דב;
- והואיל: וברצון הצדדים להגיע לחסכמות בדבר זכויותיהם ולהביא לשיתוף פעולה בין הצדדים במטרה להביא לניצול מירבי של החלקה בכפוף לחוראות כל דין;

אשר על כן הוסכם הוצאה והותנה:

1. 1.1 למונחים שבמסכם זה מוקנית אותה משמעות המוקנית להם בתסכם המקורי, אלא אם נאמר מפורשות אחרת.
- 1.2 בתסכם זה ובמבוא לו:
 - "בעלים" - הזכאים להירשם כבעלים בחלקה על פי קביעת המנהלים כאמור בסעיף 12 (א) לחסכם המקורי ועל פי הנחיות בית המשפט והקריטריונים שיקבעו על ידיו.
 - "שדה דב" - המתקן הצבאי הידוע בכינויו "שדה דב", כשהוא כולל תעופה אזרחית כברת רשות מטעם השדה הצבאי.
 - "קרקעות המדינה" - השטחים הרשומים במחשב הבעלויות המתנהל במשרד המנהלים על שם רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל ומשרד הבטחון.
2. 2.1 בספוף לכל האמור בתסכם זה תמשכנה חוראות החסכם המקורי לעמוד בתוקפן, פרט לסעיפים שישונו בתסכם זה. בכל מקרה של סתירה תגברנה חוראות חסכם זה.
- 2.2 מקום בו נאמר "המנהלים", תכוונה היא למוסד המנהלים האמור בתסכם המקורי, שמזונה ביום 10.10.75 על ידי בית משפט השלום בתל אביב בת.א. 28397/72 וזאת מכוח הסמכויות שחונקו להם ע"י בלת המשפט ובחתימתם לתנאי מינויים והנחיות בית המשפט מפעם לפעם.
3. 3.1 החחלקת על פינוי שדה דב ועל מועד הפינוי תחיה בסמכותה ובחכרעתה תבלעיקת של חמדינה. למען חסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ואו לשנות את חסכמת הבעלים לכך ששדה דב ימשך לשמש בשימושו הנוכחי וסעיפים 4-6 לחסכם המקורי יעמדו בעינם בתוקף מלא וללא כל שינוי.
- 3.2 אם וכאשר חמדינה תקבל חחלקת על פינוי שדה דב היא תעשה כל שביכולתה, בכפוף לדיון, על מנת לפנות את השדה והאזרחי וחחכמתה האזרחית בנוסף עם פינוי השדה הצבאי. בכל מקרה השדה צבאי לא יפנת כל עוד לא פונת השדה האזרחי.

3.3 מוסכם כי כל שינוי בתכנון ואו שימוש בשטח שדה דב, כל עוד לא פונה, מתייב קבלת הסכמת המנהלים מראש ובכתב. חוראה זו אינה תלת לגבי בינוי ואו שימושים של צה"ל בשדה דב, למעט בינוי ואו שימושים כאמור בשטח השדה שבחלקה.

4. המדינה תעשה כמיטב יכולתה ובכפוף לפל דין להתחיל בפעולת התכנון לחכנת תביע של שטח החלקה ושטח שדה דב (להלן: "התביע") ככל האפשר בסמיכות זמנים למועד קבלת החלטתה על פינוי השדה הצבאי. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם למיקסום הזכויות לבניה בשטח החלקה ובשטח שדה דב.

5. 5.1 מוסכם בזה כי, זכויות הבניה בחלקה או הזכויות שינבעו מחלקה כתוצאה מתכנית איתור וחלוקה לגבי השטח המלא של החלקה, למעט קרקעות המדינה כהגדרתן להלן, תחולקנה בין הצדדים בחלקים שווים ביניהם 50% לכל צד.

5.2 יחד עם זאת, הצדדים יפעלו במשותף על מנת שיופרדו זכויות הבניה של הבעלים מזכויות הבניה של המדינה ויקצו בבנינים נפרדים.

6. 6.1 כאמור בסעיף 12 (א) להסכם המקורי, המנהלים ימשיכו לטפל בתכנת רשימת הבעלויות והחערות לגבי זכויות הבעלים בחלקה והם יחזו רשאים לפנות מעת לעת לבית המשפט לקבלת תנחיות לרישום הזכויות במחשב הבעלויות שבמשרד המנהלים כפי שהדבר נעשה בעת רישום הזכויות הסופי בחלק המזרחי כהגדרתו בהסכם המקורי. כן יחזו המנהלים רשאים לפנות בבוא העת לבית המשפט כדי שיוזם למדינה להעביר לבעלים את זכויות הבעלות בחלקה בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוראות הסכם זה וכפי שהיה מקובל בין המדינה והמנהלים בקשר לחלק המזרחי.

6.2 מיד לאחר חתימת הסכם זה תותאם רשימת הבעלויות והחערות כאמור בסעיף 12 (ב) להסכם המקורי, על מנת שתשקף נאמנה את זכויות הבעלים המעודכנות בכל החלקה.

6.3 המנהלים ימשיכו להחזיק צוות אשר יתפעל את משרד המנהלים כתחליף למשרד רשם המקרקעין לכל אורך התקופה שבת תחילה הזכויות בחלקה רשומות על שם המדינה כנאמנה על פי ההסכם המקורי ועל להעברת רישום מלא זכויות הבעלים המעודכנות בחלקה בפנקסי המקרקעין.

6.4 רשימת הבעלויות והחערות והרישומים במחשב הבעלויות שבמשרד המנהלים יתנהלו לגבי החלקה והם יתייחסו לשטח חלקה זו.

7. 7.1 סעיפים 15 (א) (1) (2) (3) (4), 15 (ד), 16 על סעיפי המשנה שבהם להסכם המקורי יבוטלו אולם מובהר בזאת כי המדינה לא תמכור ולא תעשה כל דיספוזיציה בכל דרך שהיא בחלקה טרם שתבטיח את זכויות הבעלים על פי הסכם זה וניתנה הסכמת המנהלים לכך.

7.2 למרות האמור בהסכם זה המדינה תתא רשאית להשתמש בשטח השדה שבחלקה לצורך שדה תעופה מכל סוג שהוא וזאת בין בעצמה ובין באמצעות רשויות שיקבעו על ידה כל עוד תמצא לנכון. כאשר יפסיקו המדינה, או הרשויות שיקבעו על ידה, להשתמש בשטח השדה שבחלקה בהתאם לחוראות הסכם זה ישאר השטח בשימוש המדינה והיא תתא רשאית, בתאום עם המנהלים, לעשות בו כל שימוש שתמצא לנכון ומורשה על פי דין עד להגשת בקשות לחיתרי בניה בחלקה על פי התביע.

7.3 מוסכם בין הצדדים כי כל עוד לא פונה שדה דב כאמור בהסכם זה אין באמור בסעיף 7.2 להסכם זה כדי לחקות למדינת זכויות בניה מעבר לאלה שהיו לה בהסכם המקורי ואין באמור בו כדי לגרוע מחובת המדינה לפעול כאמור בסעיף 3 לעיל.

8. הצדדים קיבלו את אישור שלטונות המס כי הבעלים פטורים מכל מס בגין הסכם זה.

9. מוסכם בין הצדדים כי באמור בהסכם זה מתמצות זכויות הבעלים בשטח החלקה ולא תהינה לאף צד תביעות כלשהן למשנהו, על בסיס ההסכם המקורי.

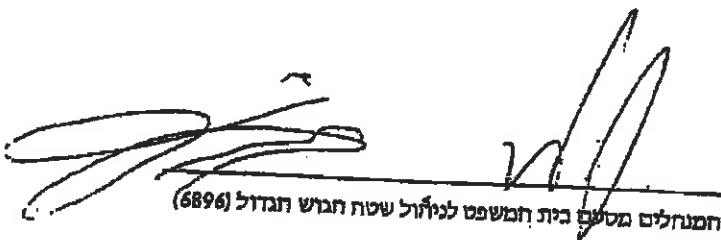
10. מוסכם בין הצדדים כי אף לאחר אישור הסכם זה על ידי בית המשפט המנהלים ימשיכו לחזיק בחלקה לשימושים מסחריים עד לקום שבו תחילת עבודות הבניה בחלקה תחייבנה הפסקתם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ימשיכו המנהלים להפעיל את החניון על כל חלקי הרבות בכל שטח פנוי של החלקה, לרבות בדרך של מסירת זכות ההפעלה בחניון, והתמורה שתתקבל מתפעול החניון ואו מכל שימוש מסחרי אחר תמשיך לשמש למימון פעילות המנהלים כאמור בסעיף 6 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 24 להסכם המקורי.

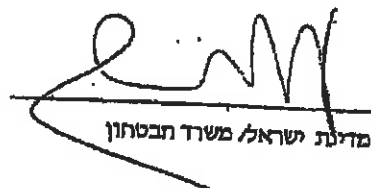
11. בכל מקרה של תילוקי זעות הנובעים מהאמור בהסכם זה יכריע בית המשפט וסעיף 21 (א) להסכם המקורי לא יחול.

12. הצדדים חותמים על הסכם זה בכפוף לאישור בית המשפט אליו יפנו המנהלים ובכפוף לקבלת האישורים הדרושים למשרד מגורמי הממשלה הרלוונטים. הצדדים יפעלו בכל הזריזות הראויה כדי להשיג את האישורים הנזכרים וידיעו איש לרעהו על דבר השגתם.

13. לאחר קבלת האישורים האמורים בסעיף 12 לעיל ירשם הסכם זה בספרי המקרקעין כזערת אוזרה בנוסף לזערת האזרה שרשמה בגין ההסכם המקורי. עם אשור בית המשפט להסכם זה תמחק בהסכמה ותביעת הבעלים נגד המדינה בה.פ. 1013/03 בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, ללא צו להוצאות.

ולראייה באו הצדדים על החתום :


המנהלים מסעים בית המשפט לניהול שטח חבוש הגדול (6896)


מדינת ישראל, משרד תבטחון

4277

נספח ג'

העתק נסח רישום
חלקה 204 בגוש 6896



תאריך: 14/12/2017
כ"ו כסלו תשע"ח
שעה: 09:21
נסח מס': 400538

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6896 חלקה: 204

הנכס מצר ע"י שטר: 11227/1997 מיום: 26/03/1997 סוג שטר: פרצליה לא רגנית

תיאור הנכס

רשויות: עיריית תל אביב-יפו
שטח במ"ר: 503,981.00

המספרים הישנים של החלקה: 6896/193

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
11227/1997/15	26/03/1997	פיצול	מדינת ישראל

החלק בנכס בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
454/2010/1	04/01/2010	תיקונים שונים בהערה

הערות: בתנאי שטר מקורי 14225/1980. קיים צו בימ"ש השלום בת"א יפו מיום 21.9.08 בתיק אזרחי 28397/72 תיק בקשות 162902/08, בדבר שטרם של המנהלים שיעמוד על 4.75% מהקרקע על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
50644/2013/1	30/12/2013	תיקונים שונים בהערה

הערות: קיים הסכם מיום 1.10.80 בהתאם לפסיקתא של בית המשפט השלום בת"א יפו תיק אזרחי 28397/72 ע"פ סעיף 4 לז. קיימת תוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושרה ביום 10.2.08, בהתאם לפסיקתא של בית משפט השלום בתיק אזרחי 28397/72 בש"א 173720/07 מיום 5.3.2008 וענינה פינוי שדה דב. בנוסף להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה ולתוספת להסכם, קיים הסדר בין המדינה למנהלים אשר אושר ביום 17/07/13 בב"מ"ש השלום בת.א. 28397/72 תל"א 130248-93 וענין השתתפות הבעלים בהוצאות לפינוי שדה דב



תאריך: 14/12/2017
כ"ו כסלו תשע"ח
שעה: 09:21
נסח מס': 400538

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6896 חלקה: 204

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
18437/2000/1	14/06/2000	הערה ברבב אתר עתיקות הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4857 מיום 23.2.000 עמוד 2707

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34372/2007/1	16/08/2007	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ	חברה	52-0000472

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
454/2010/2	04/01/2010	הערה הערות: חברת החשמל לישראל בע"מ ח.צ. 52-0000472 קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87 זיכרון דברים מיום 10.11.87 וקיים הסכם מתודש ינואר 1997 תיק אזרחי 28397/72 מיום 7.12.2009

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28443/2016/19	10/07/2016	הערה על הפקעה סעיפים 5 עיריית תל אביב - יפו ו-7 הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7269 מיום 22.5.16 עמוד 6580 בשטח 32,538 מ"ר	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
33331/2016/1	08/08/2016	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נספח ד'

העתק דוגמא של אישור
זכויות בחלקה

3

1500 (התקן 204)

**המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח גוש הגדול (6896)
העתק רישום בטחון בעלמתי גוש 6896 חלקה 204, גוש הגדול**

תאריך הנפקה 24/01/2013

המספרים הישנים של החלקה : גוש 6896 חלקה 1

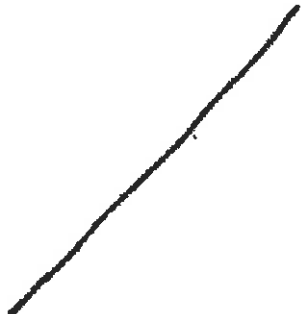
שטח החלקה במ"ר : 503,951.00

שם המגלים :

החלק בנכס : 10678920000 /

הערות:

1. מותת הפעולה: תיקונים שונים בחנייה.
שטר 004734/0001, בתנאי שטר מקורי, 2156/1981/0002. קיים חשכס מיום 1.10.80 בחתום לפסיקתא של ביחמי"ש השלום בתי"א-יפו תיק אזי 28397/72 ע"פ סעיף 4 לנו.
קיימת תוספת לחשכס המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושרה ביום 10.2.08 בחתום לפסיקתא של ביחמי"ש השלום בת"א. 28397/72 בשי"א 173720/07 וענינה פינוי שדה דב.
2. מותת הפעולה: הערה על צו ביחמי"ש.
שטר 00454/0001 בתנאי שטר מקורי, 14225/1980.
קיים צו ביחמי"ש השלום בתי"א יפו מיום 21.9.08 בתיק אזי 28397/72 תיק בקשות 162902/08, בדבר שכרם של המנהלים שיגמוד על 4.75% מהקרקע.
3. מותת הפעולה: הערה על אתר טריקת.
שטר 018437/0001.
ראו ילקוט פריסומים מסי 4857 מיום 23.2.00 עמוד 2707.
4. מותת הפעולה: הערה.
שטר 000454/0002 ושטר 034372/0001.
חמוסב: חברת החשמל לישראל בני"מ.
קיים חשכס חלקה מיום 10.9.87, קיים וכ"ז מיום 10.11.87 וקיים חשכס מחדש ינואר 1997.



כלש חוביות ניתן בהסכמת על המנהלים המוסמכים שחתמו בפני שרבי הדין המדקקים ואו הרישום המקורי בסמרי המקרקעין של חלקה 1/6896. בשל מצב הרישומים בחלקה, אין באישור חוביות בושם נייסוד לנכונות התנאים שחובאו בפני המנהלים ואו המדקקים ואו לנכונות התנאים שבפני המנהלים. כמו כן, אין באישור חוביות בושם תאייחשות לשעמדים ואו עיקולים ואו לעסקאות וכו"ל אם חושלו, או לפעולה שנעשו ושלא דווח למשרד המנהלים, לערבי הדין המדקקים ולבית משפט השלום דרך מתיק הפירוק. אין המנהלים אחראים לנכונות הרישומים ולשלמותם. זהויות הבעלות בחלקה 204 בגוש 6896 רישומות בטחון המקרקעין של רשם המקרקעין בהל-אמיב על שם מדינת ישראל.

אין בעתק רישום זה משום התחייבות מצדו להתחייבות המנהלים על פי החשכס עם המדינה מיום 1.10.80. העתק רישום זה בנותק רק אם אשר על ידי המנהלים וחתום על ידם.

התחייבות וחתמת המנהלים

- שוף נצוננים -

נספח ה'

**העתק מכתב עו"ד
משה שוב ז"ל מיום
9.7.08**

שוב ושות' משרד עורכי דין
Shoob & co Law Office

7 תמוז תשס"ח (09/07/2008)

204 / חלקה 1500.85-24

ד ת ו ף

משה שוב, עורך דין
MOSHE SHOUB, M., JUR., B.A.

שמעון שוב, עורך דין
SHIMON SHOUB, LL.B., M.B.A.

נעמה שיף, עורכת דין
NAAMA SCHIFF, LL.B.

ששי קרן בירזון, עורכת דין
SHOSH KAREN BIRZON, LL.B., BA.

אביב שוב, עורך דין
AVIAD SHOUB, LL.B., LL.M.

חילה לביא (יטיס), עורכת דין
HILA LAVI (YATIM), LL.B., BA.

אבשלום אהרן, עורך דין
AVSHALOM AHARON, LL.B., BA.

ישי לבדאן, עורך דין
ISHAI LINDAU, LL.B.

חילה קראקו, עורכת דין
HILA KARAKO, LL.B.

לכבוד

עו"ד ברוך גרוס, רח' מנחם בגין 7, רמת-גן,
עו"ד יובל לוי, רח' נס-ציונה 8, תל-אביב,
עו"ד אייבי טאמן, שדי שאול המלך 8, תל-אביב,
עו"ד יצחק מירון, רח' מונטיפיורי 33, תל-אביב,
עו"ד גלית רוזובסקי, רח' צייטלין 1, תל-אביב.

ת.נ.,

חנדון: תלקה 204 בגוש 6896.

- ישנן פניות מרוכשים חדשים המבקשים לדעת מדוע לא ניתן להעביר את החלקה משמה של מדינת ישראל לשמותיהם של בעלי הזכויות תוך כפיפות להערות הרשומות.
- נראה לי כי ראוי שבקשות אלו אף יידונו בישיבת מנהלים שתזומן.

ב"ח ובכבוד רב,

משה שוב, עו"ד

מגדל אירופה-ישראל
רח' ויצמן 2, ת"א 64239

Europe-Israel Tower
2 Weitzman St., Tel-Aviv

טל: 03-6932000
פקס: 03-6932001

e-mail: shoob@legal.co.il
www.shoob.co.il

העתק:

משרד המנהלים.

נספח ו'

העתק הפניות מיום

,3.7.14 ,25.6.14

16.8.17 ומיום 23.11.14

כ"ז סיון תשע"ד (25/06/2014)

1500.85-65
חמ"א 204

לכבוד
המנהלים מטעם בית המשפט
לניחול שטח הגדול (6896)

במקס': 6910333

ח.ג.

הנדון: חלקה 204 בגוש 6896.

בשם מרשיי, בעלי זכויות בחלקה 204, הנני פונה לכב' כדלקמן:

1. נודה לקבלת עדכון בדבר התקדמות תכנון החלק המערבי.

2. הח"מ סבור כי לטובת כלל תבעלים והמנהלים ולאור העסקאות הרבות בחלקה ואף כדי לחקל על וידוא הזכויות, יש להעביר רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין מהמדינה ורישומה על שמות בעלי הזכויות תוך חותרת החערות בדבר הניחול והשכר.

יצוין אף כי ישנן פניות מרוכשים חדשים המבקשים לדעת מדוע לא ניתן להעביר את החלקה משמה של מדינת ישראל לשמותיהם של בעלי הזכויות תוך כפיפות להערות בדבר הניחול והשכר.

חדבר לא יפגע בניחול מחד, ויקל מאד על בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשים עתידיים מאידך.

3. לתשובתכם בחקדם אודת.

בנייה ובכבוד רב,

שמואל שוב, עורך דין

משה שוב, עורך דין
MOSHE SHOOB, M. JUR. B.A.

שמואל שוב, עורך דין
SHMUEL SHOOB, LL.B., M.B.A.

נעמה שיף, עורכת דין
NAAMA SCHIFF, LL.B.

עושי קרן בירזון, עורכת דין
SHOSH KAREN BERZON, LL.B. BA.

אבינוי שוב, עורך דין
AVIAD SHOOB, LL.B., LL.M.

חילת לבית - יחיא, עורכת דין
HILA LAVI (YATIM), LL.B. BA.

חיים דבוש, עורך דין
HAIM DABOSH, LL.B., LL.M.

אורית סאסי חזקיהו, עורכת דין
ORIT SASI HIZKIYAHU, LL.B. BA, LL.M.

מלי רוזנבלום, עורכת דין
MELY ROSENBLUM, LL.B.

רנא בן ציון, עורכת דין
RINAT BEN-ZION, LL.B.

טל גליקסמן, עורך דין
TAL GLIKSMAN, LL.B.

ליאור קיל, עורך דין
LIOR KIEL, LL.B., M.A.

אורלי סמולרז, עורכת דין
Orly Smolarz, LL.B., B.A.

מגדל אמות
רח' ויצמן 2, ת"א 64239

Amot Tower
2 Weitzman St., Tel-Aviv

טל: 03-6942000
פקס: 03-6942001

mail: legal@shoob.co.il
www.shoob.co.il

ה' תמוז תשע"ד (03/07/2014)

1500.85-67

משה שוב, עורך דין
MOSHE SHOOB, M. JUR. B.A.

שמואל שוב, עורך דין
SHMUEL SHOOB, LL.B., M.B.A.

נעמה שיף, עורכת דין
NAAMA SCHIFF, LL.B.

שושי קרון בירזון, עורכת דין
SHOSHI KAREN BERZON, LL.B. BA.

אביעד שוב, עורך דין
AVIAD SHOOB, LL.B., LL.M.

חילנה לביא-יתום, עורכת דין
HILA LAVI (YATIM), LL.B. BA.

אורית סאסי חזקיהו, עורכת דין
ORIT SASI HIZKIYAHU, LL.B. BA, LL.M.

מלי רוזנבלום, עורכת דין
MELY ROSENBLUM, LL.B.

רימת בן ציון, עורכת דין
RIMAT BEN-ZION, LL.B.

טל גליקסמן, עורך דין
TAL GLIKSMAN, LL.B.

ליאור קיל, עורך דין
LOR KIEL, LL.B., M.A.

אורלי ספולארז, עורכת דין
Orly Spoliarz, LL.B., B.A.

מגדל אמות
רח' ויצמן 2, ת"א 64239

Amot Tower
2 Weitzman St., Tel-Aviv

טל: 03-6942000

פקס: 03-6942001

mail: legal@shoob.co.il

www.shoob.co.il

בבית ובכבוד רב,

שמואל שוב, עורך דין

לכבוד

המנהלים מטעם בית המשפט
לניחול שטח הגוש הגדול (6896)

ח.ג.

במקס': 6910333

הנדון: חלקה 204 בגוש 6896.

בשם מרשיי, בעלי זכויות בחלקה 204, הנני מתכבד להשיב למכתבכם מיום 1.7.14 כדלקמן:

1. הנני מודה על האינפורמציה האמורה בסעיף 1 למכתבכם.
2. הנני מכיר הסיכום מחעבר לו היה שותף אף אבי, אולם נראה לי כי כיום בשנת 2014 אין כל הגיון למרשם פרטי ולא בצורה ציבורית ומסודרת בלשכת רישום המקרקעין,
3. כמובן שבד בבד עם הרישום בשם הבעלים ניתן לרשום הערה על הניהול.
4. אף אבי סבר והעלה בפני יתר המנהלים כי יתכן והגיעה העת לרישום ציבורי ונורמלי כפי שנחוג בכלל המקרקעין.
5. הרישום בספרי המנהלים גורם לרישום פנימי והסתניגויות, מסרבלו וגורם להוצאות.
6. יצוין כי כדוגמא על דבר מינוי מנהלים במתחם פי גלילות, רשומה הערה בלשכת רישום המקרקעין, אולם הקרקע רשומה ע"ש הבעלים ישירות.
7. נודה לתמיכתכם במבוקש.

אי כסלו תשע"ה (23/11/2014)

1500.85-73

לכבוד
המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

במקט': 6910333

ח.ג.

הנדון: חלקה 204 בגוש 6896.

בשם מרשיי, בעלי זכויות בחלקה 204, הנני פונה לכבי כדלקמן:

1. מכתבינו מיום 3.7.14, טרם נענה.

לנוחיותכם רצ"ב העתק המכתב.

2. רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין תוך שמירה על החערות בדבר ניהול המנהלים, הינה הדרך היעילה והצודקת אשר מאפשרת שקיפות כלפי בעלי הזכויות תוך שמירה על זכויות המנהלים והמשך הניהול.

הותרת רישום הזכויות אצל עו"ד בודק ומשרד המנהלים, אינה מועילה בדבר רק דורשת משאבים מיותרים ופוגעת בבעלי הזכויות.

3. אשוב ואבקש לקבל הסכמתכם להעברת רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין מהמדינה ורישומה על שמות בעלי הזכויות תוך הותרת החערות בדבר הניהול והשכר.

מושה שוב, עורך דין
MOSHE SHOOB, M. JUR. B.A.

שמעון שוב, עורך דין
SHIMUEL SHOOB, LL.B., M.B.A.

נאמה שיף, עורכת דין
NAAMA SCHIFF, LL.B.

שושי קרן בירזון, עורכת דין
SHOSHI KAREN BIRZON, LL.B., BA.

אביעד שוב, עורך דין
AVIAD SHOOB, LL.B., LL.M.

חילת לביא-יטנים, עורכת דין
HILA LAVI (YATIM), LL.B. BA.

חיים דבוש, עורך דין
HAIM DABOOSH, LL.B., LL.M.

אורית סאסי חזקיהו, עורכת דין
ORIT SASI HIZKIYAHU, LL.B. BA, LL.M.

מלי רוזנבלום, עורכת דין
MELY ROSENBLUM, LL.B.

רינת בן ציון, עורכת דין
RINAT BEN-ZION, LL.B.

טל גליקסמן, עורך דין
TAL GLIKSMAN, LL.B.

ליאור קייל, עורך דין
LIOR KIEL, LL.B., M.A.

אורלי סמולארץ, עורכת דין
Orly Smolarz, LL.B., BA.

מגדל אמות
רח' ויצמן 2, ת"א 64239

Amot Tower
2 Weitzman St., Tel-Aviv

טל: 03-6942000
פקס: 03-6942001

mail: legal@shoob.co.il
www.shoob.co.il

ב"ח ובכבוד רב,

שמעון שוב, עורך דין

כ"ד אב תשע"ז (16/08/2017)

1500.85/77

משה שׁוֹב, עו"ד - מייסד
(1932 - 2016)

שמחה שׁוֹב, עורך דין
SHIMUEL SHOUB, LL.B., M.B.A

נאמה שיף, עורכת דין
NAAMA SCHIFF, LL.B.

שושי קרן גרזון, עורכת דין
SHOSHI KAREN GRZON, LL.B, BA

אביגיל שׁוֹב, עורך דין
AVIAD SHOUB, LL.B, LL.M.

הילה לבית-סלום, עורכת דין
HILA LAVI (YATIM), LL.B. BA

אורית שאבי חזקיהו, עורכת דין
ORIT SABI HAZQIVIAHU, LL.B. BA, LL.M.

מלי רוזנבלום, עורכת דין
MELI ROZENBLOOM, LL.B.

רימת בן-ציון, עורכת דין
RIMAT BEN-ZION, LL.B.

טל גליקסמן, עורך דין
TAL GLIKSMAN, LL.B.

ליאור קייל, עורך דין
LIOR KIEL, LL.B, M.A.

אורלי שולארץ, עורכת דין
ORLY SHOLARZ, LL.B, BA

קרן-אור פנקלשטיין, עורכת דין
KEREN-OR FINKELSTEIN, LL.B.

ליהי מרקמן, עורכת דין
LEHI MARKMAN, LL.B.

אלון קרייזנצקי, עורך דין
ALON KREITZKY, LL.B. BA

מגדל אמות
רח' ויצמן 2, ת"א 64239

Amot Tower
2 Weitzman St., Tel-Aviv

טל: 03-6942000
פקס: 03-6942001

mail: legal@shoob.co.il
www.shoob.co.il

לכבוד
המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

ת.נ.

במקס': 6910333

הנדון: רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין -
חלקה 204 בגוש 6896, תל-אביב.

בשמי ובשם מרשי, בעלי זכויות בחלקה שבנדון, ובהמשך לפניית קודמות, הריני
שוב ולפנות לכב' כדלקמן:

1. מזה עשרות שנים רישום הבעלויות בחלקות מתנהל שלא בלשכת רישום
המקרקעין.

2. הסדרת רישום זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין כמקובל, הינו
הרישום הנכון והיעיל לטובת כלל בעלי הזכויות.

הרישום בלשכת רישום המקרקעין אף יחסוך כסף רב לבעלי הזכויות.

3. לאור הזמן שחלף, והפתרונות הקיימים היום, כדוגמת האפשרות לרישום
הערה על הניהול והשכר בד בבד עם רישום הזכויות ע"ש הבעלים (כפי
שמעשה במקרקעין דומים, כגון פי גלילות) אין סיבה הנראית לעין להמשיך
בנהל של "עו"ד בודק".

ודבר לא יפגע בניהול מהוד, ויקל מאד על בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשים
עתידיים מאידך.

4. ידוע לח"מ על האמור בהסכמים אולם דווקא בימים אלו שנושאים
הכרוכים באי מילוי מחויבויות חמדינה בהסכמים עומדים לדיון, הגיע העת
לתיקון ודרישה לאפשר הרישום כאמור בסעיף 2 לעיל.

5. אחיח לתמיכתכם במבוקש והגשת בקשה מתאימה לשם כך.

בב"ח ובכבוד רב,

שמחה שׁוֹב, עורך דין

נספח ז'

**העתק תשובת
המנהלים מיום 1.7.14**

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

Rachel Zaccai, LL.B
Moshe Lipka, LL.M
Eilahu Minkowicz, LL.B
Gail Rozovsky, LL.B M.B.A
Dr. Michael A. Schaeffer, S.J.D M.P.A

רח' יוטלין 1 (מינה אבן גבירול 68).
תל - אביב. מיקוד 64988
טלפון: 0092753, 0092754 - 03
פקסימיליה: 03-8910388

רחל זכאי, ע"ד
משה ליפקה, ע"ד
אליהו מינקוביץ, ע"ד
גלית רוזובסקי, ע"ד
ד"ר מייקל שפטר, ע"ד

2014 יולי, 1
תשע"ד תמוז, ג'
2812 משרד תיק

לכבוד
מר שמואל טוב, ע"ד
שוב תשתי משרד עורכי דין
מגדל אמות
רחוב ויצמן 2
תל-אביב 61212

המס' 03-6942081

ה.ג.

תבנית 204 בגוש 6896

אנו מאשרים קבלת מכתבך מיום 25.06.2014, ומתכבדים לחשיבך כדלקמן:

1. תבנית חלקה 204 בגוש 6896 - וחלק המערבי של הגוש הגדול - מצוי בשלבים סופיים של מבצע פרוגרממה (אדריכל התכנית הינו מ. כהן מירושלים). כשבמקביל, וכבר בשלב זה, תוחל בהכנת סקרים, הכנת נספחי תשתיות ובעבודות השמאים.
2. כידוע לך היטב, אין כל אפשרות לרשום ולחשביר זכויות בלשכת רשם המקרקעין, וזאת בטרם ותוכנן ותאושר תביע רלוונטית לחלקה.
- לחזירה, גם בחלק המזרחי נתנו כן וזאת כאמור בחסכם שבין המנהלים לבין חמדינה משנת 1988 ובתוספת לו משנת 2008.
3. אשר על כן, חוכיות רשומות, כמו שסוכם עם חמדינה, עייש חמדינה כנאמן, על מנת לחקל על בעלי החוכיות המעוניינים לבצע עסקאות. על מי סיכום שבין המנהלים הקודמים לבין חמדינה, ובניחוס עוה"ד מר משה טוב, ניתן לבצע העברות זכויות במשרד המנהלים בפרוצדורה המוכרת לך, נעשית על ידי עורך דין בדרך ומאושרת על ידי בית המשפט.

משרד רב ובנייה,
המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

נספח ח'

העתק נוהל המנהלים
לרישום בחלקה

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

Rachel Zaccai, LL.B
Moshe Lipka, LL.M
Eliahu Minkowicz, LL.B
Galit Rozovsky, LL.B M.B.A
Dr. Michael A. Schaeftler, S.J.D M.P.A

רחוב צייסלין 1 (פינת רח' אבן גבירול 86),
תל - אביב מיקוד 64956
טלפון: 6092753, 6092754 - 03
פקסימיליה: 03-6910333

רחל זכאי, עו"ד
משח ליפקה, עו"ד
אליהו מינקוביץ, עו"ד
גלית רוזובסקי, עו"ד
ד"ר מיכאל שפטלר, עו"ד

תאריך: _____

לכבוד


א.ג.ח.נ.

הנדון: רישומים בחלקה 204 בגוש 6986 ("החלקה" או "הגוש הגדול") כגון
רישום הערת אזהרה. מכר, פרוק חברת וירוש

1. הקדמה - המנהלים

לפי החסכם שבין המנהלים לבין המדינה, נרשמת חקרקע ע"ש המדינה וזאת עד שיאושר תכנון מחודש לקרקע וחלוקתה, אזי יוחזרו הזכויות במקרקעין לבעלים כפי שיורת בית המשפט. כפועל יוצא מכך, מדינת ישראל רשומה כבעלים של חלקה 204 בלשכת רישום המקרקעין, ולא ניתן לרשום העברות בספרי מתקרקעין חמתייחסים לחלקה בלשכת רשם המקרקעין.

משרד המנהלים אוצר את כלל הזכויות של הבעלים בגוש הגדול במחשב הבעלויות. המשרד משמש אפוא מעין ארכיון זכויות פרטי או מעין "חברה משכנת" לענין רישומים. עיסקה המדווחת למנהלים ומקבלת את אישור בית משפט כמפורט לחלן, תיכלל ברשימת הבעלויות שמכילים המנהלים לחלקה 204 בגוש 6896 ואשר תועבר בבוא העת, למדינה, כרשימת הזכויות לצורך רישום בספרי המקרקעין.

נוכח העובדה שחמנהלים אינם מוסמכים לפעול כרשמי מקרקעין, מינה בית המשפט עורכי דין בודקים לבדיקת תקינותם של תיקים ולעדכון לוח הזכויות. עורכי הדין בודקים תיק עיסקה על פי הקריטריונים והנהלים של לשכת רישום המקרקעין. הכרעותיהם של עורכי דין אלה מועברות למנהלים, מקבלות את אישור בית המשפט לפי פניית המנהלים, ונרשמות על ידי המנהלים בתיק העיסקה ובמחשב הבעלויות אשר מתנהל במשרדם.

בנוסף, על פי החלטת בית המשפט מיום 22.8.1995 הוסמכו המנהלים לרשום במחשב הבעלויות המצוי במשרדם כי נרשם אצל רשם המשכונות שיעבוד על מי מהזכויות לטובת גופים מממנים, וזאת על מנת לאפשר לבעלים קבלת מימון כנגד שעבוד זכויותיהם בגוש הגדול.

המנהלים ועורכי הדין הבודקים אינם מוסמכים לעסוק בכל היבט חוזי או היבט אחר של העסקאות/העברות המדווחות להם, וכחלק מפתירת תיק אצל המנהלים הנכם נדרשים למלא טופס רישום עסקאות המצויין בין היתר עובדה זו.

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

בכפוף להצגת יפוי כוח מתאים, ניתן לקבל במשרד המנהלים, פלט מחשב המתייחס לבעל זכויות ספציפי. עלות פלט נכון למועד זה היא 72 ₪.

2. השלבים

להלן השלבים לרישום במחשב הבעלויות שבמשרד המנהלים:

- 2.1 המצאת המסמכים המפורטים מטה למשרד, בצרוף שיק עבור עו"ד הבודק ושיק עבור המנהלים.
- 2.2 העברתם של המסמכים ממשרד המנהלים לאישור עו"ד בודק. לתשומת ליבכם: אם יהיה צורך בתיקון המסמכים, יש להציא מסמכים מתוקנים תוך חודש מיום הגעת המסמכים הראשונים למשרד. אחרת תחויבו בתשלום נוסף לעו"ד בודק.
- 2.3 מתן אישור עו"ד בודק לתקינות התיק ולהגשתו באמצעות המנהלים לאישור בית המשפט.
- 2.4 הגשת התיק לאישור בית המשפט. **לתשומת ליבכם:** רשימת התיקים התקינים מוגשת לבית המשפט מדי רבעון והיא אינה מוגשת עבור כל תיק בנפרד. לפיכך, יתכן כי יחלוף זמן בין מתן אישור עו"ד תבודק לבין מתן אישור בית המשפט לתקינות התיק.
- 2.5 רישום במחשב הבעלויות שבמשרד המנהלים.
- 2.6 לאחר קבלת אישור בית המשפט ורישום במחשב הבעלויות תוכלו לרכוש פלטי מחשב המשמשים כמעין נסחים, בסך 72 ₪ בגין כל שם של בעל זכויות.
- 2.7 אישור תקינות התיק ואישור בהמ"ש יישלחו אליכם.

3. לצורך רישום הערת אזהרה/ רישום עיסקה/העברה יש צורך בהמצאת המסמכים הבאים:

3.1 מסמכים הדרושים לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 לרישום עיסקה ולפי נוהלי הרישום בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב (לרבות בקשה לרישום עיסקה חתומה על ידי בעל הזכות ומאומתת על ידי עורך דין, שטרי מכר בחמישה עותקים מודפסים, חתומים במקור ומאומתים כדון (ללא תיקונים ומחיקות), שמועד חתימתם עד 6 חודשים לפני הגשתם למשרד המנהלים, אישור מופנה לרשם המקרקעין על תשלום מס שבה ומס רכישה או פטור מהם, במקרים בהם תאריך העיסקה בין 01.08.2000 עד 01.08.2007 אישור על תשלום או פטור מס מכירה, אישור על תשלום מס רכוש או פטור ממנו בתוקף ליום הגשת התיק, אישור הרשות המקומית והועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין לפיו אין חוב לעיריית תל-אביב-יפו ו/או לוועדה המקומית לבניה בתל אביב, כולל אישור על תשלום או פטור מהיטל השבתה בתוקף ליום הגשת התיק, מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות). חכל- מסמכים מקוריים ולא העתק תואם למקור. יש לצרף כמובן יפוי כוח של עו"ד, צילומי תעודות זהות וכיוצ"ב.

לתשומת ליבכם, על פי החלטת בית המשפט מיום 13.2.17, בשל מורכבות הזכויות וההליכים שבגוש הגדול וכפיפותן להסכמים ולהחלטות שונות שנכרתו או התקבלו במהלך השנים, אין להסתפק בתאור המקרקעין בשטרי המכר בציון "כמפורט בנקסי המקרקעין" בלבד, ויש לציון בשטרי המכר את כל ההערות המופיעות בנסח המקרקעין ובפלט הזכויות המופק ממחשב משרד המנהלים והמאשר את זכויות הבעלים.

בנוסף;

כשהבקשה או המסמכים המצורפים לת התומים על ידי מיופה כח – יש צרף בייפוי כח מאומת כדון.

כשצד לעיסקה הוא תאגיד, תעודת רישום התאגיד, פרטוקול של אסיפת המנהלים המעיד על החלטת לבצע את הפעולה ודרך ביצועה, אימות החתימות בידי עורך דין, אישור עורך דין או רואח

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

חשבון הכולל את הפרטים הבאים: אישור שהתאגיד קיים, אישור כי בהתאם לתזכיר התקנות רשאי התאגיד לבצע את הפעולה המבוקשת, אישור כי המשתתפים באסיפת המנהלים כמפורט בפרוטוקול הם מנהלי התאגיד ופירוט המוסמכים למעול בשם התאגיד ולחתום בשמו.

אם חלפה חצי שנה מאז מערך הפרוטוקול, יש לצרף אישור ע"ייד או רואה חשבון כי התאגיד עדיין קיים ורשאי לבצע את הפעולה המבוקשת וכי הגורמים הפרוטים בפרוטוקול עדיין מוסמכים לחתום בשמו.

כשצד לעיסקה הוא תאגיד זר: כל המסמכים ביחס לתאגיד בצירוף תרגום מאושר כדן שפה העברית, אישור נוטריוני של ע"ייד ישראלי חבקיא בדיני המדינה שהתאגיד רשום בה, כי התאגיד כשיר לבצע את הפעולה לפי אותם דינים.

כשקטינו או חסוי הוא צד לעיסקה, יש לצרף אישור של בית המשפט המוסמך.

כאשר מנהל עיזבון הוא צד לעיסקה, יש לצרף אישור של בית המשפט או בית דין דתי מוסמך

כשחזכות המועברת כפופה למשכנתאות או הערנות, יש לצרף הסכמות התומות ומאומתות לכיצוע העיסקה מאת בעלי המשכנתאות ובעלי ההערות או מסמכים לביטול הרישום.

כשחזכות כפופה לצווי בית משפט, יש לצרף אישור בית המשפט או מסמכים לביטול הרישום.

כשחזכות כפופה להערת אזהרה לטובת מי שאינו צד לעיסקה, יש לצרף הסכמת הזכאי על פי ההערה או צו בית משפט.

כשלא רשום מספר זיהוי לצד שם בעל הזכות, הוכחות שוות, תצהירים מפורטים של מי שטוען לזכות הרישומה ושל אדם אחר, על פי הנחיות ונוחלי רישום מקרקעין ומסמכים נוספים בהתאם להנחיות להנחות זענו של רשם מקרקעין.

כשנדרשת הסכמת צד שלישי, כתב הסכמת חתום ומאומת על ידי עורך דין.

לתשומת לבכם, תקנות המקרקעין משתנות מעת לעת ויש לעקוב אחריותן ולמלא אחר הדרישות המנויות בהן. בנוסף, עוה"ד חבודק יכול לבקש מסמכים אחרים ואו נוספים לצורך מתן אישור לתקינות התיק.

3.2 טופס רישום עיסקאות (מצ"ב), אשר מציין את אחריות המנהלים לפן הרישומי בלבד, שייחתם ע"י הקונה בפני עורך דין כאשר המקור מועבר למשרד המנהלים עם מסמכי העסקה.

3.3 עבור כל פעולה (רישום הערת אזהרה, רישום מכר וכיוצ"ב) יש לצרף שק למקודות ע"ייד בודק שמונה לבדיקת הוניהק ע"י 430 נח כולל מע"מ. סכום חמתעדכן מעת לעת. כאמור, באם יהיה צורך בתיקון המסמכים, יש להמציא מסמכים מתוקנים תוך חודש מיום הגעת המסמכים הראשונים למשרד המנהלים. לא בוצע התיקון הנדרש בתוך חודש ימים, פנייתכם לבדיקה חנוספת או המשלימה תחוייב בתשלום נוסף בשיער התשלום המקורי לע"ייד בודק.

3.4 שיק לפקודת "המנהלים מטעם בית המשפט" על סך של 33 נח (כולל מע"מ). אין צורך לשלם עבור רישום הערת אזהרה.

4. לנוחיותכם, מצורף בזה דוגמת שטר מכר ו-נסח החלקה ובו רשומות ההערות שיש לרשמן בגוף שטר המכר

גלית רוזובסקי, ע"ייד

מנהלת ומזכירת המנהלים

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש (6896)

17/10/17

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- תל - אביב

מ"ה השטר: **17/10/17**
שטר מכר
 על הנכס **17/10/17**
 יושביו **17/10/17**
 יושביו **17/10/17**

השטר חוז מעיד שללא תמורה שבתמורה X את התאריך

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שריד דרורי <td>ת"ז <td>058695768</td> </td>	ת"ז <td>058695768</td>	058695768

להלן: "המוכרים"

מאת:

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שולמן סטפני	דרכון אמריקאי	448389402

להלן: "הקונה/ים"

מעבירים בזה ה"ה שריד דרורי

לה"ה שולמן סטפני

את זכות הקניין במקרקעין המפורטים ברשומה דלהלן ומעבירים בזה שחוא/שחם בעלו המקרקעין הנזכרים בשימוח וחם נקיים מכל ערעור וזכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהירים חזר/דים שחתמיהם המלאה והנכונה שולמה.

חרישומה

הישוכ: תל - אביב

תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם השעבורים	החלקים		השטח במ"ר	מס' החלקה או חדף	מס' הנוש או הספר	
	עודף לאחר המכר	החלקים המועברים במקרקעין				חלקו של המוכר במקרקעין
כמפורט במנקסי המקרקעין מהות הפעולה: חיקונים שאינם בהצרה. שטר 050444/0001. בתנאי שטר מקורי. 2156/1981/0002 קיים חסכס מכר מיום 1.10.80 בהתאם לכסיקתא של ביחמיש השלום בתיא-יפו תיק מ"ז 28397/72 ע"פ סעיף 4 לצו. קיימת תוספת לחסכס המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושרה ביום 10.2.08 בהתאם למסיקתא של ביחמיש השלום בתיא-יפו תיק מ"ז 28397/72 בשיא 173210/07 וענינה סיני שדה דב. בנוסף לחסכס המקורי שבין המנהלים לבין המדינה ולתוספת לחסכס, קיים הסדר אשר אושר ביום 17.7.13 בכימיש השלום בתיא-יפו תיק מ"ז 28397/72 תליא 93-20248 וענינו השתתפות תבעלים במינוי שדה דב. מהות הפעולה: הערה על צו ביחמיש. שטר 00454/0001. בתנאי שטר מקורי. 14225/1980.	-	59983830/1 067892000 00	59983830/ 10678920 0000	503,981	204	6894

<p>קיים צו ביטוי השלום בתיא 10 מיום 21.9.06 בתיק או. 28397/72 תיק בקשה 162902/08 בדבר שכרם של המנהלים שיעמד על 9.7546 מהזרקה. מחות הפעולה: הערה על אתר עתיקות. שטר 018437/0001.</p> <p>ראח ילקוט פרסומים מסי 4857 מיום 23.2.00 עמוד 2707. מחות הפעולה: הערה. שטר 000454/0002 שטר 034372/0001 המוטב: חבדת הושמל לישראל בע"מ. קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87, קיים וכ"ל מיום 10.11.87 וקיים הסכם מרדש יטאר 1997.</p>						
--	--	--	--	--	--	--

חתימת "הקונה/ים"

חתימה	השם
	שולמן סטפני - עיי עייר מוסל אמרתי עפיי יימני כוח קונסולרי מיום 17/12/2016 הרצ"ב.

חתימת "המוכר/ים"

חתימה	השם
	שריד דודני - עיי עייר מוסל אמרתי עפיי יימני כוח קונסולרי מיום 23/12/2016 הרצ"ב.

י"ג, דרכון, מסי חברה וכד'

לכבוד

תאריך: _____

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

א.ג.ג.,

הנדון: רישום עיסקאות על ידי המנהלים בחלקה 204 בגוש 6896 - תיק מספר _____

אנו, החיים, מדווחים למנהלים על העסקה שבנדון על מנת שלאחר מציאת העסקה כתקינה לרישום על ידי עורך דין בודק ולאחר קבלת אישור בית המשפט השלום בת.א. 28397/72, העיסקה תכלול ברשימת הבעלויות שמכניים המנהלים לחלקה 204 בגוש 6896 ותועבר למדינה, כבוא העת, כחלק מרשימת הבעלויות לרישום בספרי המקרקעין של חלקה 204.

אנו מאשרים כי ברור לנו שהמנהלים ועורכי הדין הבודקים עוסקים **בפר הרישומי בלבד** של חלקה 204 וזאת מבלי לחתייחס לזכויות הנובעות או הקשורות לבעלות. ברור לנו כי אי החתייחסות לזכויות כאמור תחול גם ברישום שעבודים על הבעלויות כאמור.

אנו מאשרים גם כי ברור לנו כי המנהלים ועורכי הדין הבודקים אינם מוסמכים לעסוק בכל היבט חוזי או אחד של העסקה שביצענו.

אנו מאשרים ומסכימים כי רישום העסקה יצומצם לתחום חלקה 204 בלבד ולתחומה בלבד וכי אם היתה לנו, בעריכת העסקה, כל כוונה אחרת, חרי שהמנהלים ועורכי הדין הבודקים אינם מוסמכים ואינם אחראים בשום צורה ואופן למשמעויות החוזיות והאחרות הנובעות מעסקאות אלה והרישום אצל המנהלים לא יבטא ולא יבטיח משמעויות אלה.

כמו כן אנו מאשרים כי ידוע לנו כי על החלקה רשומות חערות שונות וכי לא ניתן לדעת כיום מהן זכויות חבנייה שיהיו, אם יהיו בשטח חלקה 204, וזאת בין היתר בשל התחביויות לצדדים שלישיים כגון מדינת ישראל וגשל מגבלות בנייה שונות הנובעות בין היתר מקרבת חלקה 204 לים.

בכבוד רב,

שם פרטי: _____	שם משפחה: _____
ת.ז / זרכון _____	רחוב, מספר, עיר מדינה _____
_____	טלפון נייד: _____
_____	טלפון במשרד: _____
_____	פקסימיליה: _____

(יש למלא את מלוא הפרטים עבור כל אחד מהמבקשים)

אימות חתימה

אני מעיד כי היום התייצבו לפני _____, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מחות אישורם והסכמתם לעיל ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

ע"ד _____, תאריך: _____

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב-

בקשה לרישום הסכם שיתוף/הורשה/הסלם חלוקת עיזבון
 לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

תיאור המשקעין:

הישוב	הנוש	החלקה	הספר	חזף

הפעולה המבוקשת:

אני (אנו) החתומים מטה, מבקשים (ים) בזה לבצע במקרקעין הנ"ל את הפעולה(ות) הבאה(ות):

- רישום צו ירושה
- רישום צו קיום צוואה
- רישום הסכם חלוקת עיזבון
- רישום הסכם שיתוף

פרטי המפקשים:

שם משפחה / שם האגיד	שם פרטי	סוג זיהוי	מס' זהוי	כתובת	חתימה ***

תאריך	כתובת למסירת מסמכים	טלפון

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו(ו) לפניי המבקשים(ים) הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם(ם) והסברתי להם את מהות בקשתם ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר חובן להם כראוי, חתם(מו) לפניי מרצונם(ם) על בקשה זו

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

- * סמך את המתאים ופרט את הפעולה
- ** ת.ז., זרפון, מסי חברה וכד'
- *** במקרה של רישום הסכם חלוקת עיזבון שאינו מאושר על ידי בית משפט/הסכם שיתוף, יחתמו כל הזר שים/בעלי הזכויות על הבקשה

תאריך: 29/11/2016
כ"ב חשון תשע"ז
שעה: 18:03
נסח מס': 388519

משרד המשפטים
הגוף לרישום המסד המקומי
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6896 חלקה: 204

נסח מס' ע"י שטר: 11227/1897 תיזמ: 26/03/1997 סוג שטר: פרצול/לא רעויה

תיאור הנכס

ישויות
יריית תל אביב יפו
שטח במ"ר
603,981.00
זמספרים הישנים של החלקה
8898/18

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
11227/1897/15	26/03/1997	סימל	מדינת ישראל
			החלק בנכס בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	תיקונים שונים בהערה
454/2010/1	04/01/2010	הערה	בהנחי שטר מקורי 14226/1880 . קיים צו בית"ש השלום בה"א יפו מיום 21.9.08 בתיק אזרחי 28397/72 תיק בקשות 162902/08 בדבר שכרם של המוחלים שיעמוד על 4.75% מהקרקע על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	תיקונים שונים בהערה
50844/2013/1	30/12/2013	הערה	קיים הסכם מיום 1.10.00 בהתאם לפסיקה של בית המשפט השלום בה"א יפו תיק אזרחי 28397/72 ע"פ סעיף 4 לצו קיימת חוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין חמרינו, אשר אושרה ביום 10.2.08, בהתאם לפסיקווא של בית משפט השלום בתיק אזרחי 28397/72 בש"א 173720/07 מיום 5.3.2008 וענינה פינוי שדה דב. בנוסף להסכם המקורי שבין המנהלים לבין חמרינו ולחוספת להסכם, קיים חסוד בין חמרינו למנהלים אשר אושר ביום 17/07/13 בב"מש השלום בה"א, תל"א 28397/72 תל"א 130248-93 וענינו הושתתפות הבעלים בהוצאות לפינוי שדה דב

עמוד 1 מתוך 2

תאריך: 23/11/2016
 כ"ב חשוון תשע"ז
 שעה: 16:03
 מס' מס': 380519

משרד המשפטים
 המגף לרישום מס' 1000
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
 העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6896 חלקה: 204

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
18437/2000/1	14/06/2000	הערה בדבר אתר עתיקות הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4857 מיום 23.2.2000 עמוד 2707

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34372/2007/1	16/08/2007	הערת אזהרה סעיף 128	חברת החשמל לישראל בע"מ	חברה	52-0000472
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
454/2010/2	04/01/2010	הערה: הערות: חברת החשמל לישראל בע"מ ת"ע 52-0000472 קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87 זכרון דברים מיום 10.11.87 וקיים הסכם מחודש ינואר 1987 תיק אגרה 28397/72 מיום 7.12.2009
על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28443/2015/19	10/07/2016	הערה על הסקעה סעיפים 6 ו-7 הערות: קורסם בילקוט פרסומים מס' 7289 מיום 22.5.16 עמוד 6680 בשטח 32,638 מ"ר	עיריית תל אביב-יפו

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
33331/2018/1	08/08/2016	הערה על ישר מקרקעין תקנה 27	האגודה המקומית לחכנת זכיה תל אביב-יפו

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נספח ט'

**העתק נסח רישום גוש
6618 חלקה 3**

16

תאריך: 21/05/2017
כ"ה אייר תשע"ז
שעה: 13:01

נסח מס' 158347

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6618 חלקה: 3

מאת פעולה מקורית
במס' שטר מקורי 6159/1983/0
או עקל
הערות: מעצרים תיק מס' 1487/83 מיום 5/4/83
שטרי תיקון: 27238/2015
על הבעלות של: רביסבין שמואל

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
10058/1983	03/06/1983	הערה לפי סעיף 11(א), (1) פקיד שומה גוש דן (2) לפקודת המסים	סקמ
			סכום 1,673,250 ל"י
		הערות: תיק מס' 7298303 מיום 9/5/83	

על הבעלות של: פנסור סמי

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7056/1984	24/06/1984	הערה	עו"ד מ. שוב עו"ד י. שגב נעים שאול
		הערות: כמנהלי חלקה 3 בגוש 6618 - בהתאם לפסיקתא של בית המשפט השלום בתל-אביב, תיק אזרחי 1174/79, מיום 19.1.81 (אין מניעה לבצוע עסקה ללא הסכמת המנהלים בכפוף להערה)	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3833/1986	17/02/1986	הערה לפי סעיף 11(א), (1) פקיד שומה גוש דן (2) לפקודת המסים	סקמ
			סכום 13,410 ₪
		הערות: תיק מס. 046179438	

על הבעלות של: קזנטוב ויסו
לוי מיכה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
246/1992	28/08/1992	הערה לפי סעיף 11(א), (1) פקיד שומה גוש דן (2) לפקודת המסים	סקמ
			סכום 19,537 ₪
		הערות: תיק מס' 72983034 מיום 18/8/90	

על הבעלות של: פנסור סמי

נספח 2

**העתק תגובת המנהלים לבקשה
לביטול הנאמנות מיום
8.1.2018**

עמ' 58

בעניין: בקשה להעברת רישום בעלויות בחלקה 204 שבגוש 6896 ("החלקה") משמה של מדינת ישראל לשמות בעלי הזכויות כמופיע ברישומי הבעלויות במשרד המנהלים.

ובעניין: ספי וולפיש ואח'
באמצעות עו"ד שמואל שוב ו/או נעמה שיף ו/או אח'
ממשרד עוה"ד שמואל שוב ואח'
מרח' ויצמן 2 תל אביב
טלפון: 03-69420000; פקס: 03-6942001

("המבקשים")

-נגד-

1. המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול(6896)
(להלן: "המנהלים")
מרחוב צייטלין 1, תל אביב
טלפון: 03-6092753/4, פקס: 03-6910333

("המשיבים 1" או "המנהלים")

2. מדינת ישראל – (הנאמן הרישום בנסח לשכת רישום המקרקעין)
ע"י פרקליטות מחוז ל אביב (אזרחי)
בית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל אביב
טלפון 073-376173 פקס 073-373649

("המשיבה 2" או "המדינה")

תגובת ארבעה מנהלים לבקשה להעברת רישום הבעלויות בחלקה

בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 24.12.2017 מתכבדים ארבעה מהמנהלים עוה"ד רחל זכאי, אליהו מינקוביץ, גלית רוזובסקי וד"ר מיכאל שפטר ("המנהלים") להגיש תגובתם לבקשה מס' 69 במסגרתה מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על העברת רישום הבעלויות בחלקה בלשכת רישום המקרקעין משמה של המדינה לשם של בעלי הזכויות בהתאם לרשימה המתנהלת במשרד המנהלים (להלן: "הבקשה").

המנהלים יטענו כי דין הבקשה להידחות על הסף בהיותה מבקשת לשנות הסדר שנקבע בהסכמים עם המדינה משנת 1980 ומשנת 2007 אשר קיבלו תוקף של פסק הדין כמו גם יש לדחותה לגופה. זאת מהנימוקים שלהלן.

דין הבקשה להידחות על הסף בהעדר סמכות

1. בהסכם המקורי מיום 1.10.1980 שבין המדינה לבין המנהלים נקבע כי על המדינה לאפשר תכנון ופיתוח החלקה המקורית, והוסיפו והסכימו הצדדים, בסעיף 12 שם, כי על מנת שיתאפשר תכנון ופיתוח החלקה תרכוש המדינה מיד לאחר חתימת ההסכם את החלקה כיחידה אחת על דרך של מכירה במסגרת הליכי המשפט בתיק זה וזאת עד לסיום הליכי התכנון והחלוקה של החלקה. רישום המדינה כנאמן של בעלי הזכויות שב והוזכר ב"והואיל" השלישי לתוספת להסכם שבין המדינה למנהלים מיום 18.9.2007 והמשך ההסדר במתכונתו נקבע ופורט בסעיף 6 שם (המצוטט בסעיף 3 להלן). לאחר שישתיימו הליכי התכנון והחלוקה, תעביר המדינה את זכויות הבעלות בחלקה המקורית, אשר נרשמו בנאמנות על שמה לתקופת הביניים, ע"ש הבעלים וזאת לפי קביעת המנהלים ובכפוף להוראות בית המשפט הדין בהליכי החלוקה הנ"ל (ראה סעיף 12 (א) להסכם המקורי).

2. ההסכם המקורי קיבל תוקף של פסק דין בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 05.10.1980, וקיבל תוקף של פסיקתא בבית המשפט השלום בתל אביב-יפו ביום 1.10.1980.

3. ביום 18.9.2007 נחתם הסכם מתקן בין המדינה לבין המנהלים שקבע בין השאר בסעיף 6 לו כדלקמן:

- 6.1 "6. כאמור בסעיף 12(א) להסכם המקורי, המנהלים ימשיכו לטפל בהכנת רשימת הבעלויות וההערות לגבי זכויות הבעלים בחלקה והם יהיו רשאים לפנות מעת לעת לבית המשפט לקבלת הנחיות לרישום הזכויות במחשב הבעלויות שבמשרד המנהלים כפי שהדבר נעשה בעת רישום הזכויות הסופי בחלק המזרחי כהגדרתו בהסכם המקורי. כן יהיו המנהלים רשאים לפנות בבוא העת לבית המשפט כדי שיורה למדינה להעביר לבעלים את זכויות הבעלות בחלקה בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה וכפי שהיה מקובל בין המדינה והמנהלים בקשר לחלק המזרחי.
- 6.2 מיד לאחר חתימת הסכם זה תותאם רשימת הבעלויות וההערות כאמור בסעיף 12(ב) להסכם המקורי, על מנת שתשקף נאמנה את זכויות הבעלים המעודכנות בכל החלקה.
- 6.3 המנהלים ימשיכו להחזיק צוות אשר יתפעל את משרד המנהלים כתחליף למשרד רשם המקרקעין לכל אורך התקופה שבה תהינה הזכויות בחלקה רשומות על שם המדינה כנאמנה על פי חלקם המקורי ועד להעברת רישום מלוא זכויות הבעלים המעודכנות בחלקה בפנקסי המקרקעין.
- 6.4 רשימת הבעלויות וההערות והרישומים במחשב הבעלויות שבמשרד המנהלים יתנהלו לגבי החלקה והם יתייחסו לשטח חלקה זו."

4. ההסכם המתקן קיבל תוקף של החלטה בבית משפט השלום בתל אביב יפו ביום 10.2.2008.

5. ענייננו אם כן בהסכמי פשרה אשר קיבלו תוקף של פסק דין אשר המבקשים מבקשים לשנות הסדר הקבוע בהם. ככזו, הרי שעל הבקשה להיות מוגשת לבית המשפט שנתן את הפסק כתובענה עצמאית לביטול הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ולא כבקשה בתיק הפירוק, ראה ע"א 6763/13 חוות בי.אף.סי. בע"מ נ. אל על נתיבי אוויר לישראל בע"מ (פורסם בנבו), בסעיף 20 שם, כלהלן:

"20.....אם התקיפה מתייחסת לפן ההסכמי, כגון טענות לביטול ההסכם מחמת פגמים שנפלו בו, מחמת הפרתו או בשל שינוי מהותי בנסיבות, יש להגיש תובענה עצמאית לבית המשפט שנתן את פסק הדין". (ההדגשה אינה במקור)

אשר על כן טוענים המנהלים כי דין הבקשה להידחות על הסף.

דין הבקשה להידחות אף לגופה

6. המנהלים שומרים על זכותם להביע התנגדותם לבקשה ככל שתוגש בעתיד לביטול ההחלטות השיפוטיות ואולם, לשם הזהירות ושלמות התמונה, ישטחו בפני בית המשפט הנכבד מקצת מהנימוקים המחייבים כי יש להותיר על כנו את ההסדר הקיים לפיו רשומה המדינה בלשכת המקרקעין כנאמן עבור הבעלים ואילו הבעלויות נרשמות במשרד המנהלים וזאת עד לאחר שתאושר ו/או תאושרנה תכניות סטטוטוריות לחלקה ותתבצע חלוקת הקרקע בין בעלי הזכויות. בעוד שהיתרונות הנטענים בבקשה מהעברת הרישום ע"ש הבעלים לטאבו עתה שוליים, אם לא זניחים, הרי שהחסרונות המהותיים של העברה זו קודם לסיום הליכי התכנון והחלוקה ברורים, קשים וודאיים.

7. קודם לאישורו של ההסכם המתקן על ידי בית המשפט, הוזמנו כל בעלי הזכויות להביע דעתם ביחס אליו, התקיימו דיונים, הוגשו כתבי דין ובהליך השתתפו עורכי דינם של מרבית בעלי הזכויות. בית המשפט אישר את ההסכם המתקן, לרבות סעיף 6 שבו, והמבקשים לא הגישו ערעור על ההחלטה השיפוטית ו/או על ההסדר שנקבע בו כאמור. בבקשתם שבכאן מבקשים המבקשים מבית משפט

נכבד זה לערער על החלטה שהתקבלה לפני 9 שנים ו/או לטעון לצורך לשנות הסדר שנקבע בו. בקשתם זו נגועה בשיהוי ובהתיישנות ואין לאפשרה.

8. הנימוקים שביסוד הקונסטרוקציה המשפטית שבהסכמים לפיה המדינה רכשה את החלקה כיחידה אחת, וזאת על דרך מכירה במסגרת הליכי משפט החלוקה עד למועד שבו יושלמו הליכי התכנון והחלוקה, שרירים וקיימים גם כיום והם שמאפשרים למנהלים לטפל ביעילות בניחול, בתכנון ובפעילויות המרובות מול הרשויות השונות ומול גופים פרטיים שספק רב אם היו נכונים להתדיין עם הבעלים כפרטים ולהגיע להסדרים עימם. כך למשל כאשר המנהלים דואגים להכנסות מהשכרת מגרש החניה, להסדרים בנדון עם עיריית תל-אביב לתשלום מיסי הכנסה ומע"מ בגין הכנסות אלו, כך גם להסדרים עם העירייה ומי אביבים בע"מ ביחס להסדרי הפיתוח בחלקה במסגרתם נחסכו מהבעלים תביעות ותשלומים בעשרות מליוני שקלים. ההסדרים נעשו ונעשים ע"י המנהלים באישור בית המשפט הנכבד בשם כלל הבעלים ולא נדרשת הסכמתם או חתימתם של אלפי בעלי זכויות על הסדרים אלו. אין ולא יכול להיות ספק כי זאת לא יתאפשר אם וככל שתידרש הסכמת בעלי הזכויות.

9. ודוק, דרישות העירייה לתשלומים אסטרונומיים (חלקם מידיים) בקשר להיטלי פיתוח ו/או השבחה שסופם היה בפשרה המיטיבה מאוד עם הבעלים החלה בפנייה מטעם עיריית תל-אביב ומי אביבים לחייב פרטנית כל אחד מבעלי הזכויות לשלם היטלי פיתוח, כאשר לשם כך התבקשו המנהלים להעביר אליה את רשימת בעלי הזכויות. רק משלא הושגה גישת העירייה ומי אביבים לרשימת הבעלים (הגם פניויהן לבית המשפט) נוהל מו"מ ארוך ואינטנסיבי בין המנהלים לרשויות וביום 4.1.2017 נחתם ההסכם אשר כאמור תועלתו לבעלים רבה מאוד.

10. בעוד ששכר טרחת המנהלים ישולם בבוא היום בקרקע, הרי שלאור תקדים העבר, יוכלו הבעלים לבחור לשלם את המע"מ בגין שכר טרחתם בכסף או בקרקע. על פי הבחירה שתעשה על ידי הבעלים תועבר הרשימה עם זכויותיהם לרישום בלשכת רישום המקרקעין, כאשר מי שבחר לשלם בקרקע יקבל חלקים בחלקה שישקפו את תשלום המע"מ בקרקע ורשויות המס-מע"מ יתווספו כבעלים חדשים בקרקע עם אותו חלק שישקף את כלל הבעלים שיבחרו באופציה לפיה ישלמו גם את המע"מ בקרקע. אפשרות זו תהפוך לבלתי אפשרית לביצוע, או למצער למכבידה מאוד, אם יעבור הרישום עכשיו לטאבו כרישום פרטני אשר כל פעולה כזו או אחרת תחייב שינוי בזכויות אלפי בעלי הזכויות.

ובכלל, רישום הזכויות עתה אינו כולל את ההפחתה עבור שכר המנהלים, אשר תעשה בהמשך בהתאם להחלטות השיפוטיות שניתנו בתיק זה. אם יעבור הרישום עתה ללשכת רישום המקרקעין, הרי שאין ספק שיהיה צורך להפחית מחלקו של כל אחד מהבעלים את שכר הטרחה. פעולה זו תחייב שטרי מכר ודיווחי מס פרטניים **מכל אחד מהבעלים בנפרד לכל אחד מיחיד המנהלים בנפרד** ודיווח פרטני של כל אחד מבעלי הזכויות לרשויות המס.

11. ביום 17.7.2013 אישר בית המשפט למנהלים לשלם למדינה 20 מיליון ₪ במועד סגירת שדה דב כחלק מהוצאות התאמת השדה החלופי לקליטת התחבורה האווירית מנתב"ג (ערעור על החלטה זו נדחה ביום 3.11.2014). תשלום זה יהיה צורך לבצע בקרקע, באופן שמכל אחד מהבעלים יופחת חלק יחסי מהזכויות. הליך כזה לא יוכל להתבצע כאשר חלקו של כל בעל זכויות יהיה כבר רשום בלשכת

רישום המקרקעין שכן זו "אינה עובדת עבור בעלי הזכויות" אלא על פי נהלים קשוחים שלא יאפשרו שינוי החלקים, מה גם שלא יהיה מי שיוכל לבדוק ולבקר שלא יפלו טעויות עקב שינוי החלקים.

12. בהסכם המתקן התחייבו המנהלים להעביר 50% מזכויות הבניה למדינה לכשתאושרנה התוכניות. מימוש של הסכם זה הינו קל יחסית לביצוע כאשר השליטה על רשימת בעלי הזכויות נמצאת במחשב משרד המנהלים ובעת ביצוע ניתן יהיה להבטיח גם את מיקומן המרוכז של זכויות הפרטיים לעומת המדינה. העברת הזכויות כיום ללשכת רישום המקרקעין תחייב את הטאבו לבצע רישומים חדשים אשר אין הוא ערוך ואין הוא מוסמך לעשותם.

13. במסגרת הבעלויות שאותן ירשו המנהלים מקודמיהם ישנה נאמנות שרשומה בשלב זה על שם המנהלים. במידה ולא יהיה צורך במימושה של הנאמנות עד למועד בו יסתיים התכנון ויפונה השדה, יהיה צורך להוסיף לכל אחד מבעלי הזכויות את חלקו היחסי בנאמנות. יתר על כן, המנהלים הפחיתו בזמנו כ - 0.8% מהזכויות בשל כך שסיכום החלקים של סה"כ הבעלים היה גבוה יותר מגודלה של החלקה המקורית. לא מן הנמנע כי חלק מהטעויות יתגלו בעתיד, מה שיחייב הגדלת חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים והפחתת או מחיקת או הקטנת חלקו של הבעלים שברישום בעלותו המקורית התגלתה הטעות.

14. כבר היום ידוע כי חלוקת הזכויות תיעשה בשלבים, בשל כך שהתכניות המפורטות לא יסתיימו באותו מועד. כאשר זכויות בעלי החלקה בתוכנית 3700 המהוות כ 67 דונם מכלל חלקה 204 נמצאות כבר היום בשלב שבו עומדות להיות מאושרות התוכניות המפורטות שם, מה שיאפשר חלוקת הקרקע הנ"ל בין הבעלים זמן רב לפני שיושלם התכנון של יתרת הזכויות בחלקה. בנסיבות אלה ייתכן כי יהיה צורך בביצוע איזונים בקרקע בין בעלים שיזכו לקבל זכויות בתוכנית 3700 או בתוכנית מפורטת מוקדמת יותר לעומת האחרים שימתינו שנים נוספות לקבלת זכויות, דבר שיחייב ביצוע התאמות ושינויים בזכויות.

15. כמו כן, בימים אלה התקבלה תכנית המתאר תא/4444 בוועדה המחוזית לקראת הפקדתה. במסגרתה תוכנה 3 תכניות מפורטות לשטחים הסחירים שבתחומיה (התוכנית המפורטת הראשונה נמצאת בהכנה). משמעות האמור הינה כי תיווצר חלוקה של זכויות הבעלים בין התכניות המפורטות השונות ויצירת שברים. במסגרת התוספת להסכם נקבע כי הצדדים יפעלו במשותף להפרדת הזכויות בין הבעלים ובין המדינה. כל עוד רשומה המדינה כבעלים גם בחלקה ניתן יהיה "לתמרן" בחלוקת הזכויות בתכניות השונות בין המדינה לבעלים ולדאוג כי זכויות הבעלים תרוכזנה בתכניות באופן שככל שיידרש תעשה העברה של זכויות הבעלים בין חלקות שונות שבשטח תכנית מפורטת אחת לתכנית מפורטת אחרת.

16. בחלק המזרחי של הגוש הגדול חולקו הזכויות בין הבעלים סמוך לפני שבוצעה פרצלציה ורישומי הבעלויות של אלפי הבעלים בחלקות הרישום שנוצרו בעקבות הפרצלציה היתה פשוטה למרות שזכויות רוב הבעלים פוצלו ביותר מחלקה אחת. רישום הבעלויות בלשכת רישום המקרקעין עתה, זמן לפני חלוקת הזכויות בין הבעלים ולפני פרצלציה יחייב בעתיד שינויים מפליגים ברישום הזכויות הפרטניות, לא יאפשר את הגמישות שהיתה קיימת בחלוקת הזכויות בחלק המזרחי ויצריך המצאת אישורי מס פרטניים ומכבידים לאלפי בעלים.

17. רישום הזכויות על שם בעלים אחד - המדינה - בחלקה שיש בה אלפי בעלי זכויות מקל על הליכי התכנון ועל דרישות בירוקרטיות ובפועל ממזער חיכוכים והתנגדויות סרק פוטנציאליים. קשה לצפות את כל התרחישים שעשויים להתעורר בעתיד אשר יקשו על סיום המלאכה בשל כך שהבעלויות כבר נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ואולם סביר מאוד להניח כי מעבר למפורט לעיל ייווצרו אף קשיים נוספים. לשם ההדגמה יצוין כי במסגרת הקצאת הזכויות בחלק המזרחי של הגוש הגדול הוחלט כי בעלי זכויות שעקבותיהם נעלמו ולא ניתן היה לאתרם יקבלו זכויות במרוכז במגרשים מסוימים וזאת כדי שהבעלים שאותרו וביקשו לממש זכותם לבנות לא יעוכבו שנים ארוכות בחיפוש שותפיהם במגרש שהוקצה להם או יאלצו ליזום משפטי פירוק. קשה להאמין כי ניתן יהיה ליישם הסדר דומה בעתיד, אם הבעלויות יירשמו כבר עתה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש בעלי זכויות פרטניים.
18. בשל האחריות הכבדה המוטלת על עורכי דין בודקים והמיומנות הנדרשת לכך קבע בית המשפט בעבר את שכרם וכי שכרם ישולם על ידי מבקשי רישום הפעולות. יודגש כי בניגוד מוחלט לאמור בסעיף 18 לבקשה, כאילו כאשר ישנם מספר בעלי זכויות משלם כל אחד מהם אגרה בנפרד, הרי שלא כך הוא וכאשר יש מספר רב של רוכשים משולמת אגרה אחת בלבד.
19. המנהלים סבורים כי אין לפגוע בשכרם של עורכי הדין הבודקים אשר נקבע באישור בית המשפט. במידה ובית המשפט יסבור כי מעתה על קופת הניהול לשאת בתשלום עורכי הדין הבודקים מעבר לעלות אגרות לשכת רישום המקרקעין בו יחויב מגיש הבקשה, תוגש בקשה בהתאם להחלטת בית המשפט ובה יפורטו גם משמעויותיה הכספיות.
20. לטענת המבקשים כי המנהל עו"ד משה שוב ז"ל הביע דעתו בשנת 2008 כי יש להעביר הרישום לטאבו נציין כי ההסכם המתקן נחתם והוגש לאישור בית המשפט פה אחד (בשלהי שנת 2007) על ידי כל המנהלים, כשהוא כולל את סעיף 6 הני"ל, זאת ללא שנשמעה כל הסתייגות מכל מין וסוג שהוא ממי מהמנהלים דאז, לרבות מעו"ד שוב המנוח. באשר למכתב שצורף, הרי שהוא נכתב לאחר שהמנהלים הודיעו על נכונותם לסיים תפקידם ולאחר שהגישו בקשתם לקביעת שכר טרחתם וכל שצוין בו הינו כי עו"ד שוב המנוח ביקש שחבריו המנהלים הקודמים ידונו בכך, זאת מבלי שכלל הביע עמדה בנושא זה.
21. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את הבקשה.



רחל זכאי, עו"ד, אליהו מינקוביץ, עו"ד גלית רוזובסקי, ד"ר מיכאל שפטלר, עו"ד
ארבעה מהמנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

נספח 3

**העתק תגובת המדינה לבקשה
לביטול הנאמנות מיום
8.2.2018**

עמ' 64

המבקשים: ספי וולפיש ואח' (חלק מבעלי הזכויות בחלקה)
המיוצגים ע"י עו"ד שמואל שוב ואח'
משרד עוה"ד שוב ושות'
מרחוב ויצמן 2 תל-אביב
טל': 03-6942000, פקס: 03-6942001

- נ ג ד -

המשיבים: 1. המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח גוש הגדול (6869)
(להלן: "המנהלים")
מרח' צייטלין 1 תל אביב 64956
טל': 03-6092753/4 פקס: 03-6910333

2. מדינת ישראל (הנאמן הרשום בלשכת רישום המקרקעין)
ע"י פרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)
מדרך מנחם בגין 154 (בית קרדן), ת"ד 33051, תל-אביב 6133001
טל': 073-3736222 פקס: 073-3736491

בעניין: חלקה 204 בגוש 6896

תשובת המדינה לבקשה להעברת רישום הבעלויות בחלקה

מדינת ישראל (להלן: המדינה) מתכבדת להגיש את תשובתה לבקשה להעברת רישום הבעלויות בחלקה 204 בגוש 6896 (להלן: "החלקה") הרשומות על שם מדינת ישראל כ"נאמן" עבור בעלי הזכויות בחלקה בכפוף להסכם שקיבל תוקף של פסק דין מיום 1.10.1980 ומיום 10.2.2008 ולעמוד על התנגדותה כפי שיפורט להלן:

פתח דבר:

1. עניינה של בקשה זו המונחת לפני בית המשפט הנכבד הזה יורדת לשורשו של ההסכם שנכרת לפני שנים רבות בין המנהלים הקודמים (עורכי הדין: ברוך גרוס, זלמן רוזובסקי, יובל לוי, אליהו מירון ומשה שוב להלן: "המנהלים הקודמים") לבין המדינה. הסכם שניתן לו תוקף של פסק דין עוד בשנת 1980. הסכם שניתן לו משנה תוקף לאחר שנחתמה תוספת לו בין המנהלים, גם היא קיבלה תוקף של פסק דין. פסקי הדין של בית המשפט לא ניתנו כלאחר יד אלא רק משנשמעו כל הצדדים ונשקלו כל היבטי ההסכמים שניהם כאחד. פסק הדין האחרון בתורו מיום 5.12.2013. שניתן על ידי כבוד השופטת רובינשטיין, הפך לסופי. אף לא אחד ערער עליו ואף לא אחד הרהר אחריו.

2. המבקשים, כמייצגי הבעלים הפרטיים אינם יכולים על פי הדין לבקש ביטולו של סעיף בהסכם על דרך של בקשה תמימה לכאורה החוסה תחת אצטלה של "בקשה להעברת רישום". ברי, כי אין מדובר בבקשה תמימה להעברת רישום אלא, הפרתו של סעיף קוגנטי בהסכם ממצה ובפסק דין. וכל זאת תוך הישענות על נימוק תלוש מן המציאות והנחתו השגויה מיסודה כי המדינה הפרה את ההסכמים בינה לבין המנהלים.

3. ברור כי עצם העובדה שהמנהלים מתקוממים כנגד טענה זו אומרת גם היא דרשני ויש ליתן משקל לעמדתם. המתנגדת גם היא לבקשה.
4. בקצרה, ייאמר כי מטרת ההסכם הינה הפשטת ההליך התכנוני והשלמתו בזמן קצר תוך ייעול ההליכים. זו היתה מטרתו אז בשנת 1980, זו היתה מטרתו בשנת 2013 וזוהי מטרתו גם היום. הגשמת התכנון לטובת כל הבעלים בדרך הטובה ביותר. ממילא, לא התגבש עדיין המועד להעברת הרישום על שם הבעלים.
5. ניכר כי הבקשה הוגשה בבחינת "שלח לחמך על פני המים" זאת לאור בליל טענות משפטיות כלליות המנותקות מן האמת המשפטית והעובדתית המורכבת בתיק שבכותרת. יתרה מזאת, המבקשים אינם עומדים על טעמים ממשיים להעברת הרישום מהמדינה לבעלי הקרקע. לצורך הצדקת הבקשה מנסים המבקשים להשוות את ניהול הקרקע בגוש הגדול לניהול הקרקע במתחם פי גלילות, כאשר אין כל דמיון בין השניים שיש בידו לסייע למבקשים.
6. בשולי הדברים יצוין כי נושא "הניהול" בפי גלילות תלוי ועומד בבית המשפט ומתנהל בימים אלה ממש עובדה הידועה היטב למגיש הבקשה ובכל זאת לא הוזכרה על ידו עובדה המכתימה את תום ליבו בהגשתה.
7. לא נעלמו מעיני המדינה רמיזות חוזרות ונשנות בבקשה אודות הפרת ההסכם מצד המדינה. כבר כאן יודגש, כי חובת המדינה כנאמן טרם הגיעה לסיומה וטרם פקעה הסמכות שניתנה לה על מנת שתפעיל את מגוון זרועותיה להשגת המטרה המיועדת על פי ההסכם. למען הזהירות יובהר, כי מאחר שאין זה הבמה המתאימה לדיון בתוקפו של ההסכם, ממילא, אין בתשובה זו כדי למצות את טענותיה של המדינה לעניין ההסכם עימה.
- א. תמצית העובדות:**
8. ראשיתו של תיק זה, בבקשת פירוק שיתוף שהוגשה על ידי חברת החשמל לישראל בשנת 1972. נוכח המחלוקות הרבות, ובשל ריבוי הבעלים שהיו רשומים ב "מושע" מונו חמישה מנהלים לניהול שטח הגוש הגדול ביום 10.10.1975 ע"י כבוד השופט אילן, מכת ס' 44 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ובהמשך מכת ס' 29א' לתקנות סדר הדין האזרחי-התשמ"ד -1984.
9. סביב אותן שנים, התקיימו הליכים תלויים ועומדים בין המדינה למנהלים אשר הולידו תביעה שהגישו המנהלים נגד המדינה. ההליכים שהתנהלו אז הולידו את הסכם הפשרה שנחתם ביום 1.10.1980 שקיבל תוקף של פסק דין ביום 5.10.1980 בבית המשפט המחוזי בתל אביב בתיק שמשפרו: 2839/72 שהועבר בהיותו תיק "פתוח" להמשך הדיונים בבית המשפט הנכבד הזה.

10. כפי שניתן ללמוד מן הפרוטוקול, פסק הדין וההסכם נועדו אלה להביא למציאת פתרון להליכים קנייניים, תכנוניים חוזיים ומיסויים על כן נדרשה יצירתיות משפטית תקדימית. כך קבעה כבוד השופטת בדימוס מיכל רובינשטיין בהחלטתה האחרונה בתיק זה במסגרת בקשה למינוי מותב לצורך המשך טיפול בתיק:

המ (ת"א) 130248/93 חברת החשמל נ' יצחק אבוטבול ו- 1500 אחי (פורסם בנבו, 5.12.2013).

"הליכי תכנונו של הגוש הגדול ופיתוחו נדרשו למידה רבה של יצירתיות מצד המנהלים, מצד המדינה... כדי לפתור את בעיית המבנה המשפטי המורכב, נבנתה קונסטרוקציה משפטית מיוחדת"

11. על מנת לאפשר את פיתוח החלקה ותכנונה, קבע ההסכם באופן בהיר ומפורש כי המדינה תרכוש את החלקה כיחידה אחת, וזאת על דרך מכירה במסגרת הליכי משפט החלוקה, כך שהמנהלים יטפלו בנייהול, בתכנון ובחלוקת החלקה מטעם ביהמ"ש. לאחר השלמת הליכי התכנון והחלוקה, תעביר המדינה את הבעלויות בחלקה לפי קביעת המנהלים, ובכפוף להוראות בית המשפט. מועד זה טרם הגיע.

12. בס'12(א') להסכם נקבע: **"כדי לאפשר תכנון ופיתוח החלקה בדרך האמורה בס' 19 להסכם זה, תרכוש המדינה מיד לאחר חתימת הסכם זה את החלקה כיחידה אחת... ולאחר שישתיימו הליכי התכנון והחלוקה תעביר המדינה את זכויות הבעלות בחלקה לפי קביעת המנהלים ובכפוף להוראות בית המשפט הן בהליכי החלוקה הנ"ל, ובהתאם להסכם זה"**

13. ביום 18.9.2007 נחתמה תוספת להסכם משנת 1980 (להלן: **"התוספת להסכם"**).

14. ההסכם קיבל תוקף של החלטה בבית משפט השלום בתל אביב יפו מיום 10.2.2008.

15. בס' 6 (1) להסכם מ 2007 נקבע: **" כאמור בסעיף 12א' להסכם המקורי, המנהלים ימשיכו לטפל בהכנת רשימת הבעלויות וההערות לגבי זכויות הבעלים בחלקה והם יהיו רשאים לפנות מעת לעת לבית המשפט לקבלת הנחיות לרישום הזכויות במחשב הבעלויות... כן יהיו רשאים בבוא העת לפנות לבית המשפט כדי שיוורה למדינה להעביר לבעלים את זכויות המדינה והמנהלים בקשר לחלק המזרחי...."**

16. בס'6.3 להסכם נקבע: **" המנהלים ימשיכו להחזיק צוות אשר יתפעל את משרד המנהלים כתחליף למשרד רשם המקרקעין לכל אורך התקופה שבה תהינה הזכויות בחלקה רשומות ע"ש המדינה כנאמנה על פי ההסכם המקורי ועד להעברת רישום מלוא זכויות הבעלים המעודכנות בחלקה בפנקסי המקרקעין."**

מצ"ב הסכם מיום 1.10.1980 והסכם מיום 8.9.2007 כנספחים "1" ו"2" בהתאמה.

17. יודגש כי בית משפט ראה בשני ההסכמים כאחד.

ג. יש לדחות את הבקשה על הסף מחמת היעדר יריבות

18. המדינה, מבקשת מכבוד בית המשפט, כי יעשה שימוש כבר עתה, בסמכותו לפי תקנה 101א (2) לתקנות סדר הדין האזרחי- התשמ"ד 1984 וידחה על הסף, בעלי זכויות המגישים בקשות מהותיות היורדות לשורש הסכם המנהלים עם המדינה.

19. כאמור, ניהול המקרקעין נעשה בידי המנהלים שמונו מיום 1975 לצורך כך ולפיכך אין להתיר לכל אחד מיחדי הבעלים פניה בהליכים משפטיים או אחרים שאינה באמצעות המנהלים.

20. סביב היבט זה, ובעיקר בשל הרצון לגרום לייעול וקידום הליכי התכנון, נחתמו שני ההסכמים והזכויות במקרקעין נרשמו ע"ש המדינה, המכירה אך ורק במנהלים של הגוש הגדול כמי שמנהלים מולה את חלקה 204 (ראה ס'12 לעיל).

ג. נאמנות המדינה בקרקע לא פקעה - לא הושגה המטרה המבוקשת

21. על פי צו של בית משפט שלום שניתן ביום 1.10.80 נרשמה בפנקס הזכויות, הבעלות בחלקה ע"ש מדינת ישראל.

22. במצב דברים זה, כאשר המינוי של המדינה כנאמן נוצר הן מכח הסכם פשרה ומכח פסק דין, חזקה כי לבית המשפט שאישר את ההסכם, הסמכות הבלעדית לביטול הנאמנות. כך נקבע ע"י כבוד השופט י' טירקל בע"א 5717/95 וישטיין נ' פוקס, (פורסם בנבו, 20.12.2000):

"אין בחוק הוראות מפורשות בדבר סיומה של נאמנות שאינה הקדש או בעניין סיום תפקידו של נאמן. בנאמנות שנוצרה על פי צו של בית משפט פשיטא שהנוגעים בדבר אינם בני חורין לסיימה או לסיים תפקידו של נאמן על דעתם בלבד בלי אישורו של בית משפט, ומכאן שרק הוא רשאי לסיים אותה או לפטר את הנאמן"

ראה גם: שלמה כרם, חוק הנאמנות, התשל"ט-1979-622 (מהדורה רביעית, 2004):

"נאמנות ע"פ חוזה יש שתגיע לסיימה בשל התרחשותו של אירוע, שנקבע בחוזה כעילה לסיים הנאמנות: עברה התקופה שנקבעה לקיומה, נתמלא התנאי לסיים הנאמנות... נאמנות ע"פ חוזה יכול שתגיע לסיימה משהושגה מטרת הנאמנות"

ד. ההסכם הינו סופי

23. משמעויות רבות להסכם פשרה, קל וחומר כשמדובר בהסכם כשהמדינה היא צד לו, המבקשים דורשים כי יבוטל סעיף מתוך הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין, והכל לפי "בקשה להעברת רישום".

24. ניכר כי המבקשים "חושפים טפח ומכסים טפחיים" כך בהצגת ההסכם כישן נושן, עליו אבד הכלת, כתוארם ברישא לבקשתם בזו הלשון: " בעניינינו, לאחר שחלפו עשרות שנים... לאור הזמן שחלף והפתרונות הקיימים היום.. " ושוב, בסי' 4 לבקשתם " כיום, לאחר שחלפו עשרות שנים..." בעוד "שנשכח" מעיניהם כי מדובר בהסכם שנבחן לאור יותר מפעם אחת כך, בשנת 2007 ובשנת 2013 על כל משמעויותיו.

25. המבקשים מושתקים מלהגיש בקשה כזו כאשר הסכם הפשרה הינו הסכם ממצה ומסוים דין, שקיבל תוקף של פסק דין. כאמור לעיל, ס'12 להסכם המקורי וס' 6 לתוספת להסכם מיום 18.9.2007 נותר על כנו, בעוד סעיפים אחרים נבחנו והוסרו.

26. בהקשר זה נכתב בספרו של ד"ר יואל זוסמן, סדר דין אזרחי, מהדורה שביעית, 1995, עמ' 602:

" פסק דין בהסכמה הוא הסכם מחייב שהוראותיו נוצרו ועוצבו בין הצדדים. המסגרת הנורמטיבית לבירורה של טענת פגם בכריתת ההסכם, העומד בבסיסו של פסק הדין, נמצאת בדיני החוזים העוסקת בביטול חוזים בשל פגמים שונים בכריתתם.."

וגם:

" אחד ממטרותיה של הפשרה היא למנוע תביעות נוספות בעתיד בקשר לעניין נושא הפשרה.. תכונת הסופיות היא חיונית כדי להגשים את הציפיות הסבירות של הצדדים... דרכם של הסכמי פשרה כי הם מבקשים להיות כוללנים וסופיים ולא חלקיים וזמניים"

ה. לגופו של עניין :


27. המדינה חוזרת על האמור ברישא לבקשה זו, וטוענת כי קיימת מניעה לביצוע העברת הרישום מאחר וטרם הגיע המועד לפקיעת ההסכם הן מבחינה אובליגטורית והן קניינית תכנונית. קרי, התנאים לביצוע העברת הרישום המבוקשת.

28. לעניין טענות על אופן הניהול של הרישום במשרד המנהלים, ניתן לתת פתרון במסגרת ניהולו השוטף של התיק, לשם כך מוגשות בקשות למתן הוראות ו/או הבהרות, ולבית משפט נכבד זה הפתרונים. זהו השדה שבו על המנהלים לתת מענה לבית המשפט.

29. אין מקום להשוואה בין ניהול קרקע במתחם פי גלילות לבין הקרקע בגוש הגדול מאתר ואין כל קשר בהיקף השטח, סוג הקרקע, שלבי התכנית, ומטרות מינוי המנהלים. בנוסף, כאמור, תיק 1174/79 (פי גלילות) תלוי ועומד ומתנהל בימים אלה בעיקר סביב מעמדם של עורכי הדין משה שוב ז"ל ויוסי שגב כמנהלים בכלל.
30. יובהר, כי רישום ע"ש המדינה בכפוף להערת אזהרה נולד מתוך מחשבה תכנונית ארוכת טווח. כידוע, מדובר בחלקה המיועדת לרישום פרצלציה. בין אם מדובר בפרצלציה לא רצונית שתוגש על ידי הועדה המקומית או בקשה לרישום פרצלציה לפי תשריט שתואם את התביע שחלה על המקרקעין שתוגש על ידי בעלי הזכויות הרשומים – ברי כי במצב הרישום הנוכחי, לפיו אין רישומי בעלים נוספים/חכירות/הערות אזהרה, אלא רישום בעלות של המדינה לבדה – יהיה רישום הפרצלציה קל לאין שיעור.
31. הדברים אמורים גם ביחס לרישומי הבתים המשותפים, שיוכלו להירשם ביתר קלות ומהירות לאחר רישום הפרצלציה, ככל שתיוותר המדינה בעל זכויות יחיד, ולאחר מכן ניתן יהיה להעביר את הזכויות על שם הבעלים הפרטיים במגרשים שיוותרו ריקים, וכן להעביר את הזכויות על שם רוכשי הדירות במגרשים המבונים.
32. לעניין הטיעון המשפטי של המבקשים הנשענים על יסודות ס' 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 תבהיר המדינה כי אין באמור בתשובה זו, כגורם האמון על פנקסי המקרקעין בכדי לפגוע במעלת נכונות המרשם. מדובר בזכות מושגית שהוקנתה למדינה למטרה ספציפית, כחלק מהסכם פשרה שהוסכם וקיבל תוקף כלפי כולי עלמא.
33. במצב דברים זה, בנסיבות הייחודיות של בעלי הקרקע, כשאין חשש שמא לא תשתכלל הזכות הקניינית של הבעלים הפרטים, וממילא כשאין קרבה ממשית למועד הפקדת התכנית והפשרת הקרקע, לרבות העובדה, שהמדינה רשומה כנאמן על זכויות הבעלים הפרטיים ולא מאן דהו העלול למכור את הקרקע מיד לאחר שלב החלוקה.
34. כנגד הטיעון על חשיבות הרישום בחיים המודרניים, המדינה חוזרת על האמור לעיל, וסבורה כי השארת המצב על כנו, יגרום ליציבות במצב העסקאות ולשקיפות אמיתית. מונו מנהלים לשם ניהול החלקה, לאחר מכן התקבל פסק דין שמכוחו נרשמה הערת אזהרה על הניהול ואף נרשמה הערת אזהרה על הסכם שכ"ט.

ג. סוף דבר

35. דינה של הבקשה להידחות על סיפה הן בשל חוסר סמכות והן בשל היעדר יריבות.
36. הטעמים לקיומה של נאמנות המדינה לא השתנו מאז ניתן פסק הדין האחרון המאשר אותה וממילא לא הוגשמה מטרת הרישום.
37. בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות את הבקשה ולחייב את המבקשים בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצרוף מע"מ כדין.



רינה מיוחס, עו"ד
מנהלת מחלקת מקרקעין
פרקליטות תל אביב (אזרחי)

נספח 4

**העתק תגובתו של עו"ד ליפקה
לבקשה לביטול הנאמנות
7.2.2018**

עמ' 72

בעניין: חלקה 204 בגוש 6896 ("הגוש הגדול")

ובעניין: העברת רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לשם בעלי הזכויות

המבקש: ספי וולפיש ואח' (חלק מבעלי הזכויות בחלקה)

המיוצגים על ידי עו"ד שמואל שוב ואח'
משרד עוה"ד שוב ושות'
רח' ויצמן 2, תל אביב
טל': 03-6942000, פקס': 03-6942001

המשיבים: 1. המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6869)

(להלן: "המנהלים")
מרח' צייטלין 1 תל-אביב 64056
טלפון: 03-6092753 פקסימיליה: 03-6910333

2. מדינת ישראל – הנאמן הרשום בנסח לשכת רישום המקרקעין

(להלן: "הנאמן")
מפרקליטות מחוז תל אביב אזרחי
דרך בגין 154 (בית קרדן)
טל': 073-3736173; פקס': 073-3736490

תגובת המנהל עו"ד משה ליפקה לבקשה להעברת רישום הבעלים בגוש הגדול ללשכת רישום המקרקעין

המנהל, עו"ד משה ליפקה, אחד מחמשת המנהלים, מתכבד למסור לבית המשפט את עמדתו בבקשתו של ספי וולפיש ואח' ("וולפיש") (מס' 64) להעברת רישום הזכויות ממשרד המנהלים ללשכת רישום המקרקעין. עמדת המנהל עו"ד ליפקה מוגשת בנפרד מתגובת ארבעת המנהלים האחרים (רק 5 מנהלים ביחד הם "המנהלים") נוכח העובדה כי לא התגבשה עמדה מוסכמת על ידי כלל המנהלים.

ואלה נימוקי התגובה

1. כעניין של עיקרון תומך עו"ד משה ליפקה בבקשה להעברת רישום הזכויות ללשכת רישום המקרקעין, בכפוף כמובן לכל ההערות הרשומות כיום במרשם המקרקעין ובמחשב המנהלים. נדגיש כי הרישום בלשכת רישום המקרקעין הינו קונסטיטוטבי (היינו יוצר מכח הרישום את הזכויות, שכן זכות רשומה היא זכות במקרקעין) ולא דקלרטיבי גרידא (שאינו עדיין אינה עולה למעלת זכות במקרקעין) שכן מדובר בקרקע מוסדרת. עם זאת סבור עו"ד ליפקה כי לעת הזו יש להמתין ולשוב לדון בבקשה בעוד כ-18 חודשים כדי שלא "לזרוק את התינוק עם מי האמבט", וזאת מן הנימוקים שלהלן.

1.1 יש להסדיר תחילה ולהפיק את "נסח המנהלים" כהגדרתו בבקשה מס' 63 שהוגשה על ידי עו"ד ליפקה. כיום קיימות מספר תקלות ברישום בספרי המנהלים ונדרשת להערכתו תקופה של כששה חודשים לשם הסדרתן, כמו גם הוספת כל הפרטים הדרושים והחסרים עדיין לשם העברת "נסח המנהלים" ללשכת רישום המקרקעין על מנת לרושמו שם.

1.2 לאחר שאושרה תכנית מתאר תא/3700 בה מוקצים לנאמנות המנהלים כ-344 יחידות במתחם 2 (לגבי מחציתן קיימת מחלוקת עם המדינה, ותביעה בעניין זה תלויה ועומדת במסגרת תביעת המנהלים לביטול ההסכם בינם לבין המדינה) עומדות להיות מוגשות 5 תכניות מפורטות שיכללו, בין היתר, הוראות איחוד וחלוקה של מגרשים בתחום כל אחת מ-5 התכניות המפורטות. על פני הדברים נראה כי במצב הקיים שלפיו זכויות הבעלים טרם הועברו לרישום בספרי המקרקעין, יתאפשר במציאות הרישומית הקיימת טיפול פשוט יותר, מהיר יותר ויעיל יותר בסוגיית רישום חלוקת הזכויות בין כלל הבעלים, בעקבות האיחוד והחלוקה נשוא טבלאות האיזון שיעמדו על הפרק במהלך הדיון והאישור של תכניות האיחוד והחלוקה של התכניות המפורטות ב-3700. אלה אמורות להיות נדונות, קרוב לוודאי, בשנה הקרובה. זאת, מהטעם שחלוקה זו תיערך במסגרת של חלוקה בין בעלי הזכויות בחלקה 204 על פי חוות דעת שמאית שתובא, כמובן, לאישור בית המשפט ולא בהליך של הפקדה, התנגדויות, ערעורים וכו'. **דרך זו מהווה בנקודת זמן זו הקלה משמעותית בהליך כולו.**

1.3 גם תכנית המתאר תא/4444 שאושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בתל אביב בחודש מרץ 2017 צפויה להגיע בזמן הקרוב לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב. במסגרת המסמכים שהוגשו/יוגשו לוועדה המחוזית נכללים עקרונות של איחוד וחלוקה לכל תכנית המתאר המיועדת (כ-1,450 דונם), והשאלה העומדת היא מה יהיה השלב הבא לאחר סיום הדיונים בתכנית מתאר תא/4444, פרסומים, התנגדויות, ערעורים וכיוצא בזה, האם במסגרת הוועדה המחוזית או שמא שוב בוועדה המקומית או האם במסגרת סמכויות הוותמ"ל.

בכל אחת מאפשרויות אלה עומדת שאלה נוספת והיא אם תוכן תכנית מפורטת אחת או שיוכנו מספר תכניות מפורטות. הח"מ סבור שהדרך העדיפה לשמירה על זכויות הבעלים היא בתכנית מפורטת אחת, אך סוגיה זו טרם הוכרעה סופית והיא תונח לפתחו של בית משפט נכבד זה בבוא העת כשהמנהלים יבקשו הוראות בדבר מהלכיהם הבאים. יש לפיכך להמתין עד להכרעה בסוגיה זו. לאחר שטיפול החלטה מחייבת, ניתן יהיה לדון בשאלה אם רצוי להעביר את הרישומים ללשכת רישום המקרקעין מיד או להמתין תקופה נוספת שמקפלת בתוכה יעילות ומהירות בחלוקת הזכויות בין הבעלים.

2. המנהל עו"ד ליפקה, סבור אם כך, שמבלי לפגוע מזכותם של הבעלים לשקיפות המרשם וכפועל יוצא מכך העברת רישום הזכויות מספרי המנהלים ללשכת רישום המקרקעין, עדיין לא בשלו לעת הזו התנאים להעברת הרישום לספרי המקרקעין ועמדתו היא, כי יש לחזור ולדון בשאלה זו בעוד כ-18 חודשים.


משה ליפקה, עו"ד
אחד מחמשת המנהלים מטעם ביהמ"ש
לניהול שטח הגוש הגדול (6869)

נספח 5

**העתק תגובות ותשובות
נוספות לבקשה לביטול
הנאמנות**

עמ' 75

בפני כב' השופט יעקב שקד

בענין:

בקשה להעברת רישום בעלויות בחלקה 204 בגוש 6896
("החלקה")
משמה של מדינת ישראל לשמות בעלי הזכויות כמופיע
ברישומי הבעלויות במשרד המנהלים

ובענין

ספי וולפיש ואח'
באמצעות עו"ד שמואל שוב ואו נעמה שיף ואח'
ממשרד עוה"ד שמואל שוב ואח'
מרח' ויצמן 2 תל-אביב
ט: 03-6942000 ; פ: 03-6942001 ;
המבקש 1

- נ ג ד -

1. המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול
(6896)
מרח' צייטלין 1, תל-אביב
ט: 03-6092753/4 ; פ: 03-6910333
"המנהלים"
2. מדינת ישראל – הנאמן הרשום בלשכת רישום המקרקעין
ע"י פרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)
בית קרדון, דרך מנחם בגין 154, תל-אביב
ט: 073-376173 ; פ: 073-373649
"המדינה"

בענין

בקשה לקבלת רשימת בעלויות ממחשב המנהלים
עו"ד משה ליפקה
אחד מחמשת המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח
הגוש הגדול (6896)
מרח' צייטלין 1, תל-אביב
ט: 03-6092753/4 ; פ: 03-6910333
עו"ד ליפקה
או
המבקש 2

בענין:

עמי בן-יעקב, עו"ד
מרח' אבא הלל 14, רמת-גן 5250607
ט: 03-6128878 ; פ: 03-6128606
"המצטרף"

עמדה ותגובה מטעם המצטרף

בהתאם להחלטת ביהמ"ש הנכבד מוגשת להלן תגובתו של המצטרף כהגדרתו בכותרת לעיל.

1. הח"מ מטפל ומעורב בענייני הגוש הגדול מאז שנת 1989 ולמעשה מלווה את כל התהליכים התכנוניים
המנהליים והמשפטיים שהביאו להבשלת שלב זה של פרויקט הגוש הגדול.

- הח"מ מייצג כ- 1/3 מבעלי הזכויות בגוש הגדול, מלווה אותם במשך השנים ומטפל בזכויותיהם מול הגורמים המעורבים מתוך מטרה לקדם הפרויקט ולהיטיב עם בעלי הזכויות הממתינים שנים רבות לראות ברכה מהמקרקעין, חלקם אשר נרכשו לפני מספר דורות שלא זכו להגיע לכך.
2. בשנת 1980 נחתם הסכם בין מנהלי הגוש הגדול דאז ובין מדינת ישראל אשר גיבש מתווה לניהול הליכי התכנון ופירוק השיתוף, במטרה להביא לתוצאה המקווה – בה יזכה כל אחד מהבעלים לקבל את חלקו באופן נפרד ועצמאי.
- על מנת להגיע לתוצאה זו, נדרש תחילה להשלים את תכנון הקרקע, ובהתאמה לחלק את הבניינים בין קבוצות הבעלים השונות ובכך לייחד את הזכויות לבעלים ספציפיים אשר יוכלו להתארגן ולצאת למימוש זכויותיהם בדרך של בניה.
3. כך נהגו אנשי הגוש הגדול, ולאחר ההגרלה בשנת 1995 הועברו הזכויות בחלקו המזרחי של הגוש הגדול לרישום בטאבו כאשר הרישום בפועל בוצע בשנת 2000 לאחר השלמת רישום הרפרצלציה בחלק המזרחי.
4. מרביתם של הבניינים אכן יצאו לפועל בהנהגת ראשי הקבוצות אשר ליוו את הבעלים, ואולם מספר לא קטן של בניינים "נפלו טרף" ליזמים אשר ניצלו את רישום הזכויות על מנת להגיש תביעות לפירוק שיתוף במקרקעין, אשר הובילו למכירת זכויותיהם של הבעלים, שראו בעיניים כלות כיצד שנים ארוכות של המתנה ותקווה ירדו לטמיון, בעוד הם נאלצים למכור הזכויות ולשלם מיסים גבוהים.
5. המנהלים, כמו גם המדינה, מנסים להיאחז בהסכם האמור משנת 1980 ובהסכם המאוחר יותר משנת 2007, אשר למעשה לא יצר "מציאות משפטית" חדשה בענין זה, אלא רק חזר ואישר את ההוראות הרלוונטיות מתוך הסכם 1980.
- היתפסות זו להסכמים אינה ממין הענין, וקשה להשתחרר מהרושם כי מטרתה רק להמשיך ולהצדיק את קיומו של מנגנון המנהלים, כאשר יש וראוי לבחון את הצורך בו כלל.
- אך גם אם נניח לשאלה זו ללא דיון בשלב זה, לא פחות קשה להבין מדוע ההסכם מ-1980 מונע את העברת הרישום לפנקס הזכויות, וכפי שהזכויות הועברו בשנת 2000 אף קודם להשלמת הליכי הפירוק.
- גם פסק דינו של ביהמ"ש בע"א 6763/13 אשר המנהלים מצטטים אינו נוגע לנושא הדיון, הואיל ואין עסקינן בטענה לביטול ההסכם מחמת פגמים שנפלו בו, אלא קביעת דרך התנהלות חדשה בבואנו לשקול את הנסיבות העדכניות דהיום.
- תמוהה טענתם של המנהלים כאילו יש ליתן משקל לעובדה שלא הוגש ערעור על החלטת ביהמ"ש לאישור ההסכם מ-2007. התמיהה באה בשל העובדה כי מהות ההסכם מ-2007 עסקה בויתור (השערורייתי כשלעצמו) של המנהלים על זכויות לטובת המדינה, ולא בהוראות טכניות-צדדיות שהפנו ואימצו הוראות קודמות מההסכם 1980.
6. גם טענתם של המנהלים כאילו קיים קשר ישיר והכרחי בין הבעלות הפורמלית של המדינה מחד לניהול הפרויקט ע"י המנהלים מאידך, אין לה בסיס. זאת כאשר קיימים לא מעט פרויקטים אחרים, מרובי בעלים (ולדוגמא – פרויקט פי גלילות, כיכר המדינה ועוד) אשר מנוהלים ע"י מנהלים שמונו ע"י ביהמ"ש גם כאשר לא חל כל שינוי ברישום הפורמלי בלשכת רישום המקרקעין, ופנקס הזכויות ממשיך להתנהל ולשקף את הבעלות הישירה והאמיתית.
7. אף טענתם הנוספת של המנהלים כאילו רישום הזכויות עתה עשוי לפגוע בבצוע פרצלציה בעתיד, אינה מדויקת. אין כל מניעה ליצור טבלאות הקצאה המעבירות את הבעלות מבעלות במושע (כפי שיהיה הרישום על חלקה 204 שהינה חלקה אחת) לבעלות במגרשי התכנון החדשים לכשייוצרו. מצב זה אינו שונה מהמצב כיום בו רק הרישום הפורמלי נותר על שמה של מדינת ישראל.
8. יחד עם זאת, יש ללא ספק טעם בטענתם של המנהלים כי העברת הרישום כבר עתה עשויה להכשיל או למצער להקשות על הקצאות ו/או העברות של קרקע מהחלקה המתחייבים ו/או שיתחייבו כחלק מהתהליך.
9. למעלה מכל הנטען לעיל עד כה, יש לבחון את סוגיית חשיפת המידע בדבר בעלי הזכויות גם לאור סעי' 10 לחוק המקרקעין.
- המחוקק, כגישה כלכלית, ביקש לשכלל את שוק הנדל"ן בישראל, ומשכך קבע מודל המעניק בטחון לרוכשי הזכויות, כמו גם לכל שאר הגורמים המעורבים בעסקאות נדל"ן ובמיוחד הבנקים.
- בטחון זה הושג ע"י יצירת מעמד מיוחד לרישום בפנקס הזכויות, וכאמור בסעי' 10 לחוק המקרקעין –

"מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון"

10. משכך, ובשים לב למעמדו המיוחד של הרישום בפנקס הזכויות, רישום המקנה תוקף לקניין הפרט כלפי כולי עלמא, אזי, מחד, יש טעם לטענתם של המנהלים כי פרסום המידע הרישום בספרי המנהלים עלול להטעות את הציבור, ואולם, מאידך, מאחר ועסקינן בזכויות במקרקעין, אזי על מנת למנוע תקלה ולסייע לציבור בבצוע עסקאותיו – דווקא העברת הרישום משרד המנהלים לפנקס הזכויות – הוא המהלך המתבקש והראוי לטובת כל הגורמים המעורבים.
 11. כנגד עמדה זו יש לשקול את התוצאה בשטח (תרתי משמע), אשר כפי שתואר לעיל הביאה לפגיעה אנושה בבעלי הזכויות עד כדי נישול למעשה של הבעלים מהקרקע בה הם מחזיקים שנים רבות, תוצאה אשר ניתן למונעה אם הרישום יותר במשרד המנהלים ולא יועבר ללשכת רישום המקרקעין.
 12. הח"מ סבור כי בשים לב להיבטים השונים ולעיתים מנוגדים ביחס לסוגיית העברת הזכויות ללשכת רישום המקרקעין, לא ייגרם נזק אם רישום הזכויות המתנהל כבר למעלה מ-30 שנה במשרד המנהלים, ימשיך להתנהל עוד תקופה קצרה באותה אכסניה, באופן שיאפשר לעוד בעלי זכויות להביע עמדתם, ולפרוס בפני ביהמ"ש את התמונה הרחבה בטרם קבלת החלטה בענין.
 13. יחד עם זאת, ראוי כי מתכונת הרישום תעודכן באופן שתהיה תואמת את מודל הרישום של הזכויות בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
 14. מאידך – **מידע הוא כח**. אותו כח אשר המנהלים, ובמידה מסוימת של צדק – מבקשים למנוע נגישות אליו מצד גורמים העשויים לעשות בו שימוש שלא לטובת בעלי הזכויות דווקא, הוא אותו כח אשר המנהלים, ולא בפעם הראשונה, מבקשים לשמור לעצמם בלבד !!!.
 15. התוצאה היא כי הותרת רישום הזכויות במשרד המנהלים יוצרת מצב בלתי מתקבל הדעת בו למנהלים אשר בכובעם האחר מייצגים בעלי זכויות ומטפלים בעסקאות מחזיקים בגישה בלתי מוגבלת למידע על הבעלויות השונות בחלקה, בעת שמידע זה נחסם בפני הציבור או למצער בפני עוה"ד ראשי הקבוצות המייצגים את מרבית בעלי הזכויות ואשר הח"מ נמנה עליהם.
 16. אילו היו המנהלים מגבילים ומדירים עצמם מייצוג בעלי זכויות בחלקה, נחא – כיוון שאז ניתן לטעון כי הגבלת הגישה למידע מחד והעמדתו לרשות המנהלים בלבד הינה סבירה ואינה מכילה ניגוד אינטרסים מובנה.
- ואולם, כאשר הגישה למידע מאפשרת המנהלים לנצל את המידע לצרכי משרד הפרטי – אין הדברים עומדים במבחן הסבירות הציבורי, כאשר ניגוד האינטרסים הינו ברור לעין כל.
- בענין זה ניתן בהחלט להסתמך על הציטוט שמביא עו"ד ליפקה בבקשתו מתוך החלטת ביהמ"ש (כב' סה"נ רובינשטיין) מיום 27/12/2010, לפיו:

"ככלל אני סבורה כי על המנהלים כנאמנים וכמי שמונו על ידי בית המשפט, לפעול לפי הכללים החלים על המינהל הציבורי."

17. בנסיבות אלו, על מנהל המעוניין להמשיך ולייצג בעלים או רוכשים בעסקאות לסיים את תפקידו כמנהל מטעם בית המשפט, או לחלופין להתחייב כי הוא או משרדו לא יטפלו ולא ייצגו בעלי זכויות קיימים או מתעניינים / רוכשים.
 18. במהלך הדיון שהתקיים ביום 8/1/2018 עלתה והוצפה שאלת הייצוג של בעלים ע"י המנהלים. כפי שניתן לראות, (עמ' 24 לפרוטוקול) רק עוה"ד רוזובסקי הצהירה שאינה מייצגת איש בחלקה 204. ככל הנראה ולא בכדי לא ניתנה הצהרה דומה ע"י מנהלים אחרים.
- הדברים אמורים כאשר לפחות 3 מתוך המנהלים המכהנים מייצגים – ישירות או משרדם- בעלים בחלקה.**

19. לפיכך, ככל שביהמ"ש יגיע למסקנה כי יש להותיר את הרישום במשרד המנהלים, כי אז יש לאסור על המנהלים אז יש לפתוח את הגישה למידע כולו (ולאחר עדכונן) לציבור, או לחלופין, אם יעמדו

המנהלים על עמדתם להימנע מפתיחת מאגר המידע לציבור, אזי לפעול כאמור לעיל, היינו לסיים תפקידם או למדר עצמם ומשרדם מטיפול בעסקאות ו/או מייצוג בעלי זכויות בחלקה.

20. סיכומו של דבר –

הח"מ סבור כי על ביהמ"ש הנכבד להורות כדלקמן : -

- א. להותיר את רישום הזכויות בחלקה במשרד המנהלים עד להחלטה אחרת של ביהמ"ש, ולקבוע הוראות באשר להמשך הדיון ובחינת ההיבטים השונים של סוגייה זו.
- ב. ככל שביהמ"ש הנכבד יגיע לכלל דעה כי הרישום כאמור ימשיך להתנהל עד לסיום הליכי התכנון של החלקה, כי אז להורות למנהלים לעדכן את נתוני המרשם המתנהל במשרד המנהלים באופן שיהא תואם את מודל הרישום בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. להורות כי נתוני הרישום של הזכויות יהיה פתוחים לעיון כבר עתה, וללא קשר להחלטות דלעיל.
- ד. ככל שביהמ"ש יגיע לכלל דעה כי יש להגביל את הגישה למרשם הזכויות שבמשרד המנהלים, כי אז להורות כי מנהל המבקש לכהן בתפקיד זה לא יהיה רשאי, הוא או משרדו, במישרין ו/או בעקיפין - למעט מכח תפקידו כמנהל כאמור - לייצג ו/או לייצג ו/או לטפל בעסקאות בחלקה.


עמי בן-יעקב, עו"ד

בענין: בקשה להעברת רישום בעלויות בחלקה 204 שבגוש 6896 (החלקה) משמה של מדינת ישראל לשמות בעלי הזכויות כמופיע ברישומי הבעלויות במשרד המנהליים בלשכת רישום המקרקעין

ובענין: עו"ד מרים דונין שוב
בשם בעלי הזכויות בחלקה
רח' הארבעה 21, תל-אביב
טלפון: 03-7538906; פקס: 03-7538905
("המבקשים")

ובענין: ספי ולפיש ואח',
באמצעות עו"ד שוב ואח'
מרח' ויצמן 2, תל-אביב
טלפון: 03-6942000; פקס: 03-6942001
("המבקשים בבקשה 69")

ובענין: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) ("משיבים 1" או המנהלים)
(להלן – "המנהלים")
מרחוב צייטלין 1, תל-אביב,
טלפון: 03-692753/4; פקס: 03-6910333
בבקשה 69

ובענין: מדינת ישראל (הנאמן הרשום בנסח לשכת רישום המקרקעין)
ע"י פרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)
בית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל-אביב,
טלפון 073-376173; פקס: 073-373649
("המשיבה 2" או "המדינה")
בבקשה 69

עמדת המבקשים לבקשה להעברת רישום הבעלויות בחלקה ללשכת רישום המקרקעין

1. על שולחנו של ביהמ"ש הנכבד מונחת בקשה (מס' 69) להורות למשיבים 1, הם המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול שטח הגוש הגדול (להלן יקראו: "המנהלים") לפעול מול המשיבה 2 להעברת רישום הבעלויות בחלקה 204 בגוש 6896 (להלן: "החלקה" או "החלק המערבי"), ללשכת רישום המקרקעין בכפוף לרישום הערות על ניהול הגוש הגדול ושכר המנהלים. מדינת ישראל, צורפה כמשיבה 2 לבקשה, בתור מי אשר רשומה בלשכת רישום המקרקעין כנאמן עבור בעלי הזכויות בחלקה.
2. דין בקשה זו להתקבל שכן, כפי שיפורט להלן, כיום אין כל סיבה אמיתית להשארת הרישום בחלקה על שם הנאמן כאשר המשיבים 1 מנהלים ניהול רישום פנימי וחסוי (הנגיש אך למתי מעט שהינם המנהלים ועוה"ד הבודקים) ויקר. נראה כי הדבר נעשה אך מכח ההרגל ולא מסיבות ענייניות אמיתיות. התנגדויות המשיבים 1 ו-2 לבקשה מפרטות נימוקים ממחוזות שאינם רלבנטיות כלל לרישום ולצורך המשך הרישומי הנוכחי.

התנהלות זו פוגעת בזכויות כל הבעלים הן בכיסם, כפי שתואר בבקשה – עלות כל פעולה, הנה פי עשר מפעולה בטאבו, הן בטיב זכויותיהם ומימון אדיר של ניהול הרישום במשרד המשיבים והמיחשוב, הן בטיב הזכויות שאינן קנייניות כאשר האישורים המונפקים מלאים הסתייגויות (צורפו כנספח ד' לבקשה) ונאמר עליהם כי אינם מחייבים ואינם מהווים ראיה לתוכנם. והן בעקרון השקיפות שהינו אבן יסוד הברורה מאליה. העברת הרישום של הזכויות הקנייניות על שם בעלי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין תאפשר ודאות, שקיפות ותחסוך כסף רב לבעלי הזכויות.

הח"מ ליוותה במשך עשרות שנים את אביה עו"ד משה שוב ז"ל, ורכזה את הטיפול בכל ענייני הגוש הגדול, העובדות כמו ההתנהלות ידועים לה היטב.

רקע עובדתי נצרך להכרעה בבקשה

1. התובענה שבנדון הנה תובענה לפירוק שיתוף משנת 1972 כאשר בשנת 1975 מונו לצורך הפירוק מנהלים. המינוי נעשה מכח סעיף 44 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969, לצורך פיתוח הגוש הגדול, תכנונו וחלוקתו.
2. בשנת 1980 נחתם הסכם בין המנהלים עם המדינה אשר היווה למעשה את הבסיס להתנהלות מאז ועד היום.
3. בשנת 2009 נחתמה תוספת להסכם, המתייחסת למקרקעין כהגדרתם כאן. במהלך השנים התעוררו סוגיות המצריכות הכרעת ביהמ"ש.
4. סעיף 19 להסכם משנת 1980 קובע כך:

**"המנהלים יזמו תכניות פיתוח לגבי החלק המזרחי וישתדלו כי תכניות פיתוח אלה יאפשרו בניה בפועל של 6 יחידות דיור על כל דונם משטח החלק המזרחי וביחס 3660 יחידות דיור, וזאת על אף שחלק מהשטח תפוס על ידי שדה דב.
כן יזמו המנהלים תכניות פיתוח לגבי החלק המערבי למעט שטח השדה שבחלקה וישתדלו כי תכניות אלה יאפשרו ניצול מירבי של החלק המערבי"**

הדגשה לא במקור-מ.ד.ש)

5. סעיף 12 לאותו הסכם קובע את המנגנון אשר צריך לאפשר את התכנון והפיתוח והנו העברת המקרקעין על שם המדינה כנאמנה עבור הבעלים. כך נקבע כי למרות הרישום ע"ש המדינה כנאמן המנהלים הם שטיפלו בתכנון ובחלוקת החלקה מטעם ביהמ"ש (ראה גם הוראות סעיף 13 המשלימות זאת).
- דהינו, הסיבה היחידה על פיה נעשה הרישום על שם המדינה הנה לפיתוח ולתכנון. הא ותו לוא. לא סיבות של פגיעה בפרטיות וכיוצא ב. ככלל המידע במגרש המקרקעין פתוח לכל ואינו בניגוד לדין...
6. בתכנון השטח המזרחי של הגוש הגדול יזמו המנהלים תכנית אשר תאפשר בניה בחלק זה ובשנת 1993 אושרה תכנית תא/1111/א, 1, ב.מ.

תכנית זו כללה הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה בחלק המשותף לגוש הגדול. כאשר חלוקת הזכויות בין הבעלים בחלק המזרחי נעשתה בהתאם לתקנון שחוקקו המנהלים ובפיקוח ביהמ"ש.

7. לאחר חלוקת הזכויות בחלק המזרחי ורישום הפרצלציה בהתאם לתכנית הועברו בשנת 2000 הזכויות על שם הבעלים מכח צו בימ"ש, תוך רישום הערות לטובת המנהלים. גם לאחר הרישום נרשמה הערה בגין הסכמים כוללניים שם המנהלים, וזאת ביום 17/4/2001. דפים רלבנטיים מנסח רישום לדוגמא רצוף לתגובה זו, מסומן א'.
8. עיננו הרואות כי עצם הרישום לא מנע מהמנהלים מלהגיע להסדרים שונים, בשם הבעלים ובגין הסדרים אלו נרשמו הערות על זכויות הבעלים בדפי המקרקעין. גם כאן העברת הרישום כמובן לא תמנע המשך פעילות, תכנון ופיתוח.
9. לאחר חתימת התוספת להסכם המקורי הוחל בתכנון המקרקעין, הוא החלק המערבי. אלא שתכנית זו לא ניזומה על ידי המנהלים אלא על ידי עיריית תל אביב יפו והיא זו שמנהלת אותה. התכנית כוללת שטח של כ-1,500 דונם, והמקרקעין בתוכם. חלוקת הזכויות בין כל הבעלים כאן תעשה על ידי טבלאות איחוד וחלוקה וזאת על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- לאחר אישורה של התכנית וטבלאות האיחוד וחלוקה תרשם הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, וכ"א ירשם כבעלים של חלקתו הוא.
- אף המדינה בסעיף 30 לתגובתה מאשרת זאת.
10. כך שהעברת הרישום לטאבו לא תפגע בתכנון השטח ו/או פיתוחו.
- ברי כי בנסיבות הענין אין כל צורך אמיתי בהותרת הרישום על שם הנאמן והעברת הזכויות על שם הבעלים לא מכשול לא לתכנון ולא בפיתוח שכן אין כל קשר לסמכויות המנהלים לפעול עבור הבעלים ולרישום בטאבו.
11. בנוסף – עיון בכתבי בי דין שהוגשו בבקשה מס' 63 מגלים תמונה עגומה על הרישום במשרדי המנהלים, הרישום הינו חלקי ולטענת המנהלים המגובה במסמך חברת המחשוב, עמידה בפורמט כמו המקובל בטבו ידרוש השקעות עתק, המידע אינו נגיש לציבור כפי שנגיש מידע של רישום בטאבו ועוד.
12. לבקשה הוגשו תגובות שונות:
 - א. ארבעה מתוך המנהלים מתנגדים למבוקש, בסוברים שהיתרונות בהעברת הרישום הינם זניחים. אלה סומכים התנגדותם בנימוקים שבסיסם טפול יעיל יותר מול גופים שונים בשם הבעלים. יודגש כי חלק ניכר מהמנהלים מייצג בעלים במקרקעין. המנהל החמישי סבור שיש לקבל הבקשה אך לבצע רישום במועד מאוחר יותר.
 - כאמור לעיל לא מובנת ההתנגדות שאינה עניינית להמשיך לשמש כחברה משכנת חלף רצון להקל על הבעלים ולהשיג ודאות במרשם.
 - יכולת המנהלים לטפל בענייני הגוש הינו מכח מינויים והעברת הזכויות ע"ש הבעלים האמיתיים לא תפגע בסמכויותיהם ובפעולותיהם המבורכות לטובת הבעלים.
 - לא תהיה מניעה בהעברת זכויות, באם תהיה, על שם המדינה ו/או על שם אחר מכח צו שיפוטי של בימ"ש נכבד זה, באם יהא צורך בכך.

ב. התנגדויות עו"ד דורון כוכבי ועו"ד עמי בן יעקב הינן של בעלי ענין בשל העובדה כי כיום הינם משמשים כעו"ד בודקים ומתפרנסים מהמצב דהיום.
לא מובן גם אינטרס המדינה בהתנגדות ולא הובאה עמדת הממונה על המרשם.

אשר על כן, מתבקש בית המשפט להעתר לבקשה שהוגשה ולהורות כמבוקש בה.
העותרות לה תהא מן המועיל, הדין וכמובן הצדק.



מרים דונין שוב, עורכת דין
באת-כח המבקשים

(77)1500

28/02/2018
י"ג אדר תשע"ח
שעה: 17:47

תאריך

11/10



נסח מס' 174001

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6883 חלקה: 17

הנכס נוצר ע"י שטר:	11227/1997	מיום:	26/03/1997	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עריית תל אביב - יפו	3,329.00

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
2405/2000/110	רישום שוטף

הערות רשם המקרקעין

הבעלות לפני הרפיצול בחלקה 1 גוש 6896

המספרים הישנים של החלקה

6883/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2405/2000/52	12/01/2000	רישום לפי צו בית משפט	חרסונסקי אורי	ת.ז.	7256068
		החלק בנכס		4630 / 360000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2405/2000/52	12/01/2000	רישום לפי צו בית משפט	חרסונסקי אהוד	ת.ז.	53300505
		החלק בנכס		4629 / 360000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39227/2002/2	26/12/2002	מכר ללא תמורה	אורן רות	ת.ז.	032039737
		החלק בנכס		691 / 30000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40768/2009/1	29/09/2009	תיקון רישום	חרסונסקי יוסי	ת.ז.	007256076
		החלק בנכס		4629 / 360000	

28/02/2018
 י"ג אדר תשע"ח
 שעה: 17:47

תאריך

174001

נוסח מס'



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6883 חלקה: 17

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57124/2014/26	07/10/2014	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה ראשונה	סכום		החלק בנכס
		אעלמי מאמון	ללא הגבלת סכום		829 / 40000
על הבעלות של:					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27155/2017/2	22/06/2017	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה ראשונה	סכום		החלק בנכס
		פורת אביגדור	ללא הגבלת סכום		1658 / 80000
על הבעלות של:					
פורת יפה שירה					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
11227/1997/1003	26/03/1997	הערה	
			בתנאי שטר מקורי 2156/1981/2
הערות: קיים הסכם מיום 1.10.80 בהתאם לפסיקתא של ביהמ"ש השלום בתא-יפ ו תיק אז' 28397/72 ע"פ סעיף 4 לצו			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
2405/2000/5	12/01/2000	הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	
הערות: תרשמנה זיקות הנאה בהתאם להחלטת בימ"ש השלום בתא-יפו תיק אז' 28397/72 מיום 22.7.99. אין הערה זו מונעת ביצוע ורישום עסקאות במקרקעין			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
2405/2000/6	12/01/2000	הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	
הערות: החלקה זכאית ל-360000/3348571 חלקים בחלקה 18 בגוש 6883 בהתאם למזכר ההבנה לגבי השטחים הפרטיים הפתוחים (שפפי"ם) שאושר בהחלטת בית משפט השלום בתא-יפו תיק אזרחי 28397/72 מיום 6.7.99			
על כל הבעלים			



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6883 חלקה: 17

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
9934/2001/1	17/04/2001	הסכם שיתוף	
הערות: קיים הסכם שיתוף כללי מכוח צווי ביהמ"ש השלום בת"א-יפו בתיק ת. א. 28397/72 מיום 29.6.00 ומיום 5.02.01. על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1000/2011/1	06/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב
הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע כתום יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף השטחים בחצר המסומנים בצבע ירוק ירשמו כזיקת הנאה הדדית בין המגרשים השטחים בחצר המסומנים בצבע צהוב ירשמו כזיקת הנאה לציבור המרפסות הסגורות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
18563/2016/1	04/05/2016	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
50009/2016/1	13/12/2016	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20537/2017/1	14/05/2017	הערת אזהרה סעיף 126	סבינר שלמה	ז.ת.	012817698
			סבינר אסתר	ז.ת.	012817706
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 17 קומה: 5 על הבעלות של: דואק גיל יצחק דואק עדי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40265/2017/1	12/09/2017	הערת אזהרה סעיף 126	פרץ מוטי מרדכי	ז.ת.	028630226
			מאור גיל	ז.ת.	055736714
הערות: הימנעות מעשיית עסקה על הבעלות של: סעדה איסקו ג'קי פדלון ארי בנימין צעדי ציון פרטוש עמי דואק גיל יצחק					

- בעניין:** חלקה 204 בגוש 6896
- ובעניין:** בקשה מס' 64 העברת רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לשם בעלי הזכויות
- המבקשים:** ספי וולפיש ואח' (חלק מבעלי הזכויות בחלקה), המיוצגים על ידי עו"ד שמואל שוב ואח' משרד עוה"ד שוב ושות' מרח' ויצמן 2, תל-אביב טל': 03-6942000; פקס: 03-6942001
- המשיבים:** 1. המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6869) (להלן: "המנהלים"). מרח' צייטלין, 1 תל-אביב 64056, טל': 03-6092753; פקס: 03-6910333
2. מדינת ישראל- (הנאמן הרשום בנסח לשכת רישום המקרקעין) (להלן: "הנאמן") מפרקליטות מחוז ת"א-אזרחי בית קרדן, דרך מנחם בגין 154 תל אביב טל': 073-3736173; פקס: 073-3736490

תגובה מטעם המבקשים לתשובת המנהלים ומדינת ישראל להעברת רישום הבעלות

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 11.3.18, מתכבדים בזאת המבקשים אשר הנם חלק מבעלי הזכויות בחלקה 204 בגוש 6869 (להלן: "החלקה" או "המקרקעין") להגיש התגובה מטעמם לתשובת המנהלים ומדינת ישראל לבקשה שעניינה העברת רישום הבעלות בחלקה ממשרד המנהלים ללשכת רישום המקרקעין (להלן: "הבקשה"), האמור הינו מצטרף ובנוסף לאמור בבקשה שהוגשה על הח"מ לבית המשפט הנכבד.

לאור האמור בבקשה ובתגובה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לבקשה ולהורות על העברת רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין וזאת בכפוף להערות על ניהול הגוש הגדול ושכר המנהלים דבר שיהא יעיל ולטובת כל הצדדים.

א. כללי

1. כבר בראשית הדברים יאמר כי, כתבי התגובה אשר הוגשו על ידי ארבעת המנהלים והמדינה (להלן: "המשיבים") והטענות המועלות במסגרתן, מקוממים את הדעת ומוטב לולא נטענו משנטענו.
2. כך המשיבים כולם, המנהלים והמדינה בחרו להיאחז בקרנות המזבח תוך הישענותם על טעמים פרוצדוראליים ופורמליסטים, הנוגעים להעדר סמכות, חוסר יריבות, שלטענתם דבק בבקשה.

וידגש, המשיבים עושים כן מבלי להתמודד כלל, עם הטענות המועלות בבקשה לגופה והמשמעות בדבר מעמדו המיוחד של הרישום בפנקסי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רישום המקנה תוקף לקניין הפרט כלפי כולי עלמא, והגיעה העת לשנות את מה שהיה נהוג לפני ארבעים שנה ושאינו נכון כלל היום.

3. המנהלים מתעלמים מכך, שכיום מתבצע רישום "צולע ומסורבל", דהיינו כל אחד אשר חפץ לבצע פעולה רישומית צריך להעביר תיק למשרד המנהלים, אשר מועבר לעורך דין "בודק", אשר מתנהל מול משרד המנהלים (ככל ויש לו הערות) ואז משרד המנהלים פונה למבקש הבקשה, וחוזר חלילה עד לביצוע רישום, אשר אף הוא אינו רישום מוחלט ובית המשפט הנכבד מופנה להסתייגויות הרבות אשר מופיעות באישור אשר מנפיקים הבעלים, כמו כן, המנהלים מידי תקופה פונים לבית משפט נכבד זה, אשר מתבקש לאשר את אישור הפעולה שרוצים לבצע (וזאת מבלי שכמובן מוגשים לבית המשפט המסמכים), וכל זאת חלף ביצוע פעולה פשוטה בלשכת רישום המקרקעין במדינת ישראל.

יש לציין כי כאמור בבקשה, התשלומים הנדרשים הנם גבוהים בהרבה מהנדרש בלשכת רישום המקרקעין, כמו כן, יודגש כי כל הרישום המורכב הזה אף מקשה, בעת קבלת מימון בנקאי, שצריך לסמוך על הרישום בדרכו זו (כולל ההסתייגויות).

4. נאמר כי יש לשים דברים על דיוקם, בניגוד לנטען בתגובות, המבקשים אינם חולקים על מינוי המנהלים, וכל רצונם הוא להקל על וידוא הזכויות ולהקטין עלויות ומשאבים מיותרים, והכל תוך הותרת ההערות בדבר הניהול ושכר הטרחה באופן שמחד רישום הבעלויות יוסדר ומאידך הניהול לא יפגע.

5. אלא שהמנהלים עצמם אשר נתפסים בתגובה להסכמים כמוצאי שלל רב על מנת להביא לדחיית הבקשה, הם אשר עתרו בעצמם לביטול ההסכמים עם המדינה, כך שקשה להבין הטיעון המועלה על ידם, שככל הנראה מטרתו אחת ויחידה להותיר מנגנון מיושן, מסורבל, יקר, אשר ניהולו מצריך החזקת משרד משותף של המנהלים, ניהול מערכת של עורכי דין בודקים (שחלקם אף מייצגים בעלי זכויות בחלקה), והחזקת מערכות ממוחשבות, ביטוח מיוחד וכד' וכל זה תוך גלגול העלויות בצורה ישירה לבעלי הזכויות ורוכשים פוטנציאליים. מתגובות המנהלים אף עולה, כי ניהול הרישום אינו רישום מלא ומסודר כבלשכת רישום המקרקעין, אלא מדובר ברישום חסר תאריכים ונתונים.

6. האם המנהלים פנו לבעלי הזכויות וביקשו לקבל עמדתם טרם הוגשה תגובה המתנגדת לרישום שקוף ופומבי? ניכר כי המנהלים מבקשים לשמור לעצמם בלבד את המידע, ובכך למנוע נגישות מיתר בעלי הזכויות בחלקה, הציבור, ויתר עורכי הדין המייצגים את מרבית בעלי הזכויות בחלקה. זאת עושים המנהלים בשעה שחלקם כמו גם עורכי הדין הבודקים, מייצגים בעלי זכויות ומטפלים בעסקאות בחלקה.

7. אף ב"כ מדינת ישראל, אשר היא זו שיצרה בחוק המקרקעין, מעמד מיוחד לרישום בפנקסי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, בחרה להעלות טענות מטענות שונות שאינן רלוונטיות כלל לענייננו, שמעידות ככל הנראה על ניתוח מוטעה לחלוטין של הליכי תכנון ומכאן בא ככל הנראה הניסיון לבסס הטיעון לפיו טרם בשל המועד להעברת הרישום מקום שזה אינו קיים.

8. בכל הכבוד, מכח מה עומדת ב"כ הפרקליטות על הרגליים האחוריות, הכל על מנת למנוע העברת הרישום לשכת רישום המקרקעין. האם למדינה יש מה להסתיר? מה המניע שעומד מאחורי טיעון זה? ומי החליט בשם המדינה להתנגד להעברת רישום הבעלויות לשם הבעלים האמיתיים?

הרי המדינה היא הראשונה שצריכה לבקש שקיפות רישומית ולברך על כך, כפי שיש בכל חלקה רשומה אחרת במדינת ישראל.

ביום 22.2.18 פנו הח"מ לב"כ הפרקליטות וביקשו כי תציין בפניהם, מי הוא הגורם במדינת ישראל אשר דן בבקשה והחליט להתנגד להעברת רישום הבעלויות.

• העתק מכתב פנייה לעו"ד רינה מיוחס מיום 22.2.18 מצ"ב ומסומן "א".

9. חלף זאת, ביום 13.3.18 השיבה ב"כ המדינה בתשובה לקונית, ובתשובתה נמנעה מלציין מיהו אותו גורם המעורב בתיק והרלוונטי לסוגיית, המתנגד לרישום פומבי מכח החוק. הייתכן ואין גורם כזה? בית המשפט הנכבד מתבקש להורות לב"כ המדינה להבהיר מי דן בכך ומדוע מתנגד לרישום פומבי?

• העתק מכתב התשובה מיום 13.3.18 מצ"ב ומסומן "ב".

10. המבקשים יציינו כי לעמדתם יש להעתר לבקשה, כאשר ברור כי אם תהיה המלצת בית המשפט הנכבד, המדינה שחפצה ברישום פומבי, לא תסרב, מה גם כי כיום לאור תביעת המנהלים נגד המדינה בגין ההסכם, ברור הוא כי ניתן לסכם הנושא, רק שדרוש כמובן כי בית המשפט הנכבד יורה על כך.

11. להלן, יתייחסו המבקשים באופן סדור לטענות שהועלו בתגובות מצד המשיבים ויוכיחו מופרכותם.

ב. לעניין הטענה המועלית על ידי המשיבים לפיה עצם הגשת הבקשה יש בה כדי לשנות ולהפר ההסכמים שנחתמו עם המדינה;

12. המנהלים וכן המדינה בתגובתם, אוחזים בהסכם שנחתם בשנת 1980 וכן בהסכם שנחתם מאוחר יותר בשנת 2007, כטיעון אשר לגישתם צריך להביא לדחיית הבקשה.

13. אלא שהמבקשים כלל לא טוענים כנגד פגמים בהסכמים שנחתמו ותוקף מינוי המנהלים, כך שכל טענות המשיבים הנו לא אחר מניסיון לא יוצלח להסיט את הדיון למחוזות אחרים, חלף והפתרונות הקיימים היום, כדוגמת האפשרות לרישום הערות על זכויות הבעלים בדבר הניהול והשכר בד בבד עם רישום הזכויות על שם הבעלים, כפי שנכתב בבקשה. יתרה מזו, כאמור להלן, קיימים מתחמים רבים ביותר, בהם קיימים מאות בעלים והליכי התכנון והחלוקה מבוצעים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה אשר קובעים את הדרך הראויה לכך.

14. כזכור, הסכם 1980, נחתם בין מנהלי הגוש הגדול דאז, ובין מדינת ישראל בעקבות הליך פירוק שיתוף שהתנהל בקשר עם חלקה 1 בגוש 6896.

15. כחלק מהמטרות העיקריות שעמדו מאחורי ההסכם שנחתם בזמנו והאינטרס שהיה ברישום הזכויות על שם המדינה, היה חיובי מס רכוש על הבעלים, והרצון לפטור את הבעלים מחיובים אלו. כידוע בשנות ב-2000 בוטל חיוב מס רכוש, כך שהיום אינטרס זה לא קיים.

16. דווקא לגישת המנהלים, המדינה מפרה ההסכמים עמם, ואף הוגשה תובענה נגדה ע"י המנהלים, וכך מציינים המנהלים בסעיף 12 לכתב התביעה שהוגש כנגד מדינת ישראל "כתב תביעה לביטול הסכם שקיבל תוקף של פסק דין" בין היתר באשר לאינטרס שעמד בזמנו בחתימת ההסכם המקורי.

"כאמור לעיל, בהסכם המקורי נקבע, בין היתר, כי הבעלים יקבלו פטור ממיסים כחלק דמי השימוש עליהם וויתרו. אולם בסוף שנת 1999 בוטל המס האחרון, והעיקרי, שחל על החלקה המקורית הוא מס רכוש עת שיעורו נקבע ל-0%. בכך בוטלו הלכה למעשה כל המיסים אשר חלו על החלקה, והופר האיזון וההיגיון הכלכלי אשר ביסוד ההסכם המקורי...!" (ההדגשות אינן במקור-ח"מ).

17. לפיכך, אף המנהלים סבורים היום כי האינטרס שהיה קיים בזמנו ושעמד ביסוד ההסכם, היה אינטרס כלכלי, בדמות קבלת פטור ממיסים לבעלים, ומקום שזה לא קיים היום, אין כל מניעה להעביר הבעלויות לשם הבעלים האמיתיים.

18. יצוין, כי אף התוספת להסכם משנת 2007 לא יצרה מציאות חדשה באשר למטרות ההסכם המקורי, ואף קבעה ואשרה את ההוראות הרלוונטיות מתוך ההסכם המקורית משנת 80. כך שלמעשה לא ברור כלל, מדוע ההסכם המקורי וכן ההסכם המאוחר לו מונעים את העברת רישום הבעלויות ללשכת רישום המקרקעין מקום בו האינטרס שעמד מאחוריו ביחס לפטור ממיסים לבעלים אינו קיים היום.

19. בניגוד לאמור בסעיף 5 לתגובת המנהלים, הרי שפסק הדין המוזכר על ידם בע"א 6763/13 חוות בי. אפ. סי. בע"מ נ' אל על נתיבי אויר לישראל בע"מ [פורסם בנבו] מיום 10.8.14 כלל אינו רלוונטי לענייננו, שם התייחס בית המשפט העליון, למצב בו מועלות טענות לביטול הסכם מחמת פגמים שנפלו בו, שאז יש להגיש תובענה עצמאית לבית המשפט שנתן את פסק הדין. אלא שאין הדבר כלל דומה לענייננו. כאמור מבקשים אינם מבקשים ביטול ההסכם מחמת פגם כזה או אחר או לבטל הנאמנות כפי שטוענת המדינה, ואין הם תוקפים מינוי המנהלים, המדובר בבקשה בה מתבקשת העברת הבעלויות לאור הזמן שחלף והפתרונות הקיימים היום בדמות רישום הערה בדבר הניהול והשכר.

20. יצוין כי טענת המדינה לפיה יש לדחות בקשת בעלי הזכויות המגישים בקשות מהותיות היורדות לשורש הסכם המנהלים עם המדינה, וכי המדינה מכירה אך ורק במנהלים של הגוש הגדול כמי שמנהלים מולה את חלקה 204, הנה תמוהה.

21. ויודגש, הרי אין זה סוד וכולם יודעים, כי בחלקה ישנם מאות בעלים ולמעלה מזה, לפיכך מדוע זה משנה היכן מתנהל הרישום? ברור כי הערה בדבר ניהול מנהלים הינה די והותר ומספיקה בנסיבות העניין.

22. מאז נחתם ההסכם והתוספת לו, התעוררו, סוגיות רבות בקשר לחלקה, הוגשו בקשות רבות, על ידי המנהלים, בעלי הזכויות ובאי כוחם במסגרתם התבקש בית המשפט ליתן הוראות שונות. בקשה זו אינה חריגה, וברור כי ניתן לדון בה לגופה.

23. כאמור, לדעת המבקשים, הנושא החוזי אינו עומד כלל על הפרק, אך יצוין כי ככל ובית המשפט הנכבד יורה למנהלים על לפעול מול המדינה להעברת הרישום, הרי שהמבקשים סבורים כי פנייה שכזו לא תיתקל באוזן שלא קשובה אצל הגורמים האחרניים מטעם המדינה.

ג. לעניין הטענות המועלות על ידי המדינה והמנהלים לגופו של עניין;

24. הן המדינה והן המנהלים טוענים בתגובתם כי קיימת מניעה לביצוע העברת הרישום בשלב זה, שכן הנם מאפשרים לטפל ביעילות בניהול, בתכנון ובפעילויות השונות מול הרשויות בביצוע הליכי הפרצלציה רישום בתים משותפים וכו'.

25. בכל הכבוד, טענות אלה חסרות כל בסיס. המנהלים והמדינה לא הניחו כל תשתית מבוססת המראה כי קיים ישיר הכרחי בין בעלות פורמלית של מדינת ישראל והצורך לניהול הרישום על ידי משרד המנהלים. נהפוך הוא. במדינת ישראל קיימים מתחמים גדולים, הרשומים בשם בעלים רבים ואין עליהם מנהלים והליכי התכנון מתקיימים, כדבר שבשגרה, כאן שאף יש גורם עוזר כמנהלים בטח שרק יסייע.

26. המבקשים הביאו כדוגמא את מתחם "פי גלילות" (מבלי להיכנס לטענות המדינה בדבר אופן הניהול בו, אלא כדוגמא טכנית), המדובר בחלקה, בת כ- 630 דונם (גוש 6618 חלקה 3), שם נרשמה הקרקע בלשכת רישום המקרקעין ע"ש מאות בעלים שונים וזאת, בכפוף להערת אזהרה בדבר קיום המנהלים ושכרם, ואף נקבע בהערה כי אין מניעה לבצע עסקה ללא הסכמת המנהלים בכפוף להערה בדבר הניהול.

27. כאמור, התזה של המדינה והמנהלים "פשוטה" בתכלית: החלקה צריכה להישאר בבעלות המדינה, הרישום ימשיך להתבצע במשרד המנהלים באמצעות מערכת מיושנת, יקרה שנוגדת עקרון הפומביות בחוק המקרקעין.

בבוא היום, תבוצע פרצלציה בחלקה, מגרשי התכנון החדשים שיווצרו, יירשמו על מדינת ישראל, או אז, יהיה צורך להעביר את הבעלויות על שם הבעלים האמיתיים בכל אחד ואחד מהמגרשים החדשים שיווצרו, וכיצד הדבר ייעשה, הרי תחת חלוקה בטבלאות איזון וחלוקה יהיה צורך בדיונים רבים ובבזבוז זמן שיפוטי יקר לצורך הכנת מסמכים תקנונים ביצוע הגרלות, ביצוע הסכמים והכל תחת חסות, בית המשפט שיצטרך לפקח על כל המ"ל. האמנם זה הדבר האידיאלי?!

יתרה מזו, החלקה מהווה כ-35% משטח התכנון שבו בעלים נוספים שיזכו לקבל חלקיהם במסגרת טבלאות איזון וחלוקה, מה הסיבה שלא יזכו לכך הבעלים של החלקה הנ"ל? אשר יידרשו לסרבול כפול, דהיינו יהיו זכאים לקבל הזכויות במסגרת טבלאות האיזון, (בשם מדינת ישראל) ואח"כ להיכנס להליכים סבוכים של הגרלות.

יצוין אף כי אנו רואים כי כ- 60 דונם מתוך החלקה נכלל בתכנית 3700 אשר הנה תכנית צפונית לחלקה ומאושרת, וכיום מתבצעות לגביה תכניות מפורטות שכוללות טבלאות איזון וחלוקה, ואילו בעלי הזכויות בגוש הגדול (חלקה 204) נאלצים לקבל הקצאות בשם מדינת ישראל ולהיגרר לעתיד לא ידוע ומורכב כך שלא ברור מתי יוכלו ליהנות מזכויותיהם.

28. חלף זאת, אם יועברו כעת הבעלויות ללשכת רישום המקרקעין הרי שניתן יהיה לבצע חלוקה באמצעות טבלאות איזון ישירות בין הבעלים. זו דרך המלך בתכנית איחוד וחלוקה המחלקת זכויות בין בעלים וזו שתחסוך זמן שיפוטי יקר מבתי המשפט וכסף רב לבעלים.

29. בניגוד לנטען על ידי המנהלים, במתחמים נוספים בגוש הגדול נרשמה הקרקע בלשכת רישום המקרקעין על שם מאות הבעלים ולא הייתה כל בעיה להביא לתכנון, כך לדוגמה בתכנית המתאר לצפון מערב העיר (תכנית 3700) המשתרעת על פני כ-1900 דונם וכן תכנית איחוד וחלוקה תא/3388/ב' המשתרעת על פני כ-190 דונם, מתחם פי גלילות כאמור המשתרע על מאות דונמים ועוד.

30. אם כך, מדוע להמשיך ברישום שאינו אמיתי? ולהעמיס עלויות נוספות על הבעלים? אף הטענה בסעיף 31 לתגובת המדינה לפיה "גם ביחס לרישומי הבתים המשותפים, שיוכלו להירשם ביתר קלות ומהירות לאחר רישום הפרצלציה, ככל שתיוותר המדינה בעל זכויות יחיד..."

טענה זו לא יכולה אלא להעלות חיוך מחד או תמיהה מאידך. האם המנהלים הם אלו שבונים במקום הבעלים האמיתיים של החלקה? האם אלו הם שייקחו מימון בנקאי לצורך הבנייה? לפיכך אין זה שיקול שכלל יש להביא במסגרת הבקשה. הרי גם לעמדת המנהלים, הרישום יתבצע בטרם ביצוע הבנייה בפועל, דהיינו אין בתשובה כל ממש.

מרבית "חששם" של המנהלים, נוגע, לשכר הניהול, אשר כאמור יכול להיות מובטח באמצעות הערה בדבר הניהול והשכר וכן חשש בדבר ביצוע טכני של הרישום (לדוגמה בסעיף 10 לתגובת המנהלים), שכאמור אינו יכול לעמוד מול עיקרון הפומביות שהנו עיקרון יסוד בדיני קניין.

31. יודגש, כי בחלק המזרחי, בו נעשתה פרצלציה ונרשמו הזכויות על שם הבעלים, מכח צו בית משפט, נותרו הערות על שם המנהלים, ואף לאחר הרישום על שם הבעלים, נרשמו לטובת המנהלים, הערות בגין הסכמים מסוימים, כגון הסכמי שיתוף, משכך עצם העברת הרישום, לא ימנע מהמנהלים להמשיך ולבצע תפקידם עבור הבעלים, ולייצגם נאמנה.

32. כאמור, הותרת רישום הזכויות במשרד המנהלים, מייצרת עבורם מציאות נוחה, ובלתי מתקבלת על הדעת עבור בעלי הזכויות, בו המנהלים אשר חלקם מייצגים בעלי זכויות, מבצעים עבורם עסקאות, ומחזיקים בגישה בלתי מוגבלת בדבר רשימת הבעלויות, בעוד שבעלי הזכויות מנועים מלראות מידע זה. חוסר השקיפות זועק לשמיים. וכן הדבר באשר לעורכי הדין הבודקים אשר מייצגים בעלים בחלקה.

33. המדובר בניסיון מצד מתי מעט, ליצור קבוצה קטנה שחשופה לכלל הבעלויות, בעוד למרבית בעלי הזכויות, חסומה זכות יסוד זו.

34. ברור כי העברת הבעלויות ללשכת רישום המקרקעין, תפתח את שוק העסקאות, תאפשר לבעלי זכויות להתאגד עם אחרים, ותיתן להם להביע עמדתם בקשר לחלקה, וברור שלא ייגרם כל נזק למי מהמנהלים, כפי שלא נזק לכלל הבעלים במדינת ישראל שבעלותם רשומה בטאבו ולהתאגד לשמור על הזכויות ולא הפרד ומשול.

35. דומה אף, כי התעקשות המשיבים על הותרת הרישום במשרד המנהלים ועל שם המדינה, נעשית מכח הרגלים ישנים, ולא מסיבות ענייניות והתחשבות באינטרס הבעלים. התנהלות זו של המנהלים והמדינה, תביא לפגיעה בזכויות הבעלים, וכן תביא לפגיעה כלכלית, לאור העלויות האדירות הנדרשות לצורך המשך קיום הרישום במשרד המנהלים.

36. יצוין כבר עתה, כי עמדת עורך הדין, עמי בן יעקב אשר הגיש עמדתו לפיה אין להעביר עתה הבעלויות ולהותירם במשרד המנהלים, הנה עמדה של בעל עניין, זאת מכיוון שלמיטב ידיעת המבקשים, הינו משמש כעורך דין בודק, אשר המשך הרישום במשרד המנהלים בוודאי שמשרתו, כך שעמדתו בוודאי אינה שקולה למול האינטרסים של יתר בעלי הזכויות בחלקה.

37. לאור האמור, ועל מנת לאפשר וודאות, שקיפות זמן וכסף רב לבעלי הזכויות, מתבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לבקשה להורות על העברת הרישום כמבוקש בבקשה ולחייב את המנהלים והמדינה אשר התנגדו לבקשה בהוצאות ובשכ"ט עו"ד.

38. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.

		
טל גליקסמן, עורך-דין	נעמה שיף, עורכת-דין	שמואל שוב, עורך-דין
	שוב ושות' משרד עורכי דין	

X
נתקב

ו' אדר תשע"ח (21/02/2018)

1500.85/98

משרד המשפטים	
פרקליטות המדינה	
08	22-02-2018
מחוז תל אביב-אזור	
תל-אביב (אזרחי)	

לכבוד
עו"ד רינה מיוחס
מנהלת מח' מקרקעין
פרקליטות מחוז תל אביב-אזור

במסירה אישית

ח.נ.

הנדון: ה"פ 64975-09-16
חלקה 204 בגוש 6896, תל-אביב.

הופתעתי לקבל תגובתך שהוגשה בתיק שבנדון ביום 8.2.18 לבקשה להעברת רישום בעלויות בחלקה אשר הוגשה על ידי חלק מבעלי הזכויות בחלקה המיוצגים על ידי משרדנו בה כתבת כי המדינה מתנגדת להעברת רישום הבעלויות.

סבורני כי המדינה הינה הראשונה שצריכה לבקש שקיפות רישומית ולברר על כך, כפי שיש בכל חלקה רשומה אחרת במדינת ישראל.

לא נכנס לנושא החוזי כי לו ביחמ"ש המפקח על ניהול הגוש, יורה למנהליו לבקש אישור המדינה לשינוי המבוקש, לא תהא כל בעיה חוזית ואיש לא יבוא למדינה בטרוניה.

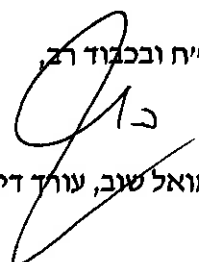
יתירה מזו, אף פי גלילות והערות הניהול עליו (ושוב בלי להתייחס לטענות באשר לניהול בו אלא כדוגמא טכנית), ממחיש את האפשרות והפרקטיות בכך, הרי ברור לך, כי כל דרך אחרת תגרום להמשך חלוקות והגרלות, בדרך מורכבת ומסובכת תחת חלוקה וטבלאות איזון ישירות.

שוב הכל בכפוף לאישור ביחמ"ש ופנית המנהלים, דהיינו איש לא יבוא על כך בטענה הסכמית למדינה.

נודה אם כבי תציין בפנינו מי הוא הגורם במדינת ישראל אשר דן בבקשה והחליט להתנגד להעברת רישום בעלויות לשם הבעלים האמיתיים של החלקה, שהרי זהו צריך להיות אינטרס חשוב של המדינה, לאור עיקרון פומביות הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

כ"כ אשמח אם תקבע ישיבה עם הגורמים המחליטים לדיון בנושא ע"מ שתישקל העמדה בשנית.

בב"ח ובכבוד רב,


שמואל שוב, עורך דין

משה שוב, עו"ד - מייסד
(1932 - 2016)

שמואל שוב, עורך דין
SHMUEL SHOOB, LL.B., M.B.A

נעמה שיף, עורכת דין
NAAMA SCHIFF, LL.B.

שושי קרן בירזון, עורכת דין
SHOSHI KAREN BIRZON, LL.B. BA.

אביעד שוב, עורך דין
AVIAD SHOOB, LL.B. LL.M.

הילה לביא - יתים, עורכת דין
HILA LAVI (YATIM), LL.B. BA.

אורית סאסי חזקיהו, עורכת דין
ORIT SASI HIZKIYAHU, LL.B. BA, LL.M

מלי רוזנבלום, עורכת דין
MELY ROSENBLUM, LL.B

רינת בן ציון, עורכת דין
RINAT BEN-ZION, LL.B.

טל גליקסמן, עורך דין
TAL GLIKSMAN, LL.B

ליאור קיל, עורך דין
LIOR KIEL, LL.B, M.A

אורלי סמולארז, עורכת דין
ORLY SMOLARZ LL.B, B.A

אלון קריביצקי, עורך דין
ALON KRIVITZKY, LL.B. B.A

שירה כהן קוסמן, עורכת דין
SHIRA COHEN KOSMAN, LL.B

קרן שליפקה, עורכת דין
KEREN SHLIFKA, LL.B, B.A

מגדל אמות
רח' ויצמן 2, ת"א 6423902

Amot Tower
2 Weitzman St., Tel-Aviv

טל: 03-6942000
פקס: 03-6942001

mail: legal@shoob.co.il
www.shoob.co.il

מדינת ישראל
משרד המשפטים
פרקליטות מחוז ת"א - אזרחי

תאריך: י"ב באדר תשע"ח
13 במרץ 2018
מספר: פמת"א חפ/4051/17

מ.ל.ב.
בדואר רשום+א.מסירה
ובפקס: 03-6942001

לכבוד
שמואל שוב, ע"ד
שוב שות', משרד עורכי דין
רחוב ויצמן 2
תל אביב 6423902

ת.נ.

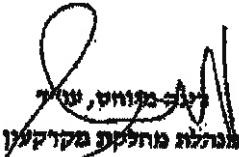
הנדון: ה"פ 16-09-64975 העגרת רישום תבעלויות בחלקה 204

סימוכין: מכתב מיום 21/02/2018

בהמשך למכתב שבסימוכין, הריני להשיבך כדלקמן:

1. כידוע לך, הפרקליטות מייצגת את עמדת גורמי המדינה כולם ואינה מציגה עמדה משל עצמה.
2. בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, ככל שיש מחלוקת בין גופי המדינה, תיושב זו במסגרת ישיבות פנימיות ולבית המשפט תוצג עמדה קוהרנטית אחת.
3. במקרה זנן, כלל הגורמים המערבים בתיק ורלוונטיים לסוגיה, היו בדעה אחת, אשר חובעה בעמדתנו לבית המשפט; ולפיכך, אין כל מקום לקביעת ישיבה או לשקילת העמדה בשנית.

בב"ח ובברכת חג שמח,


ד"ר מנוח, ע"ד
מנהלת מחלקת מקרקעין
פרקליטות מחוז ת"א - אזרחי

תיק אזרחי 2839/72
המ' 64975-09-16
בפני כב' השופט יעקב שקד
בקשה מס' 64, 69 ו - 80

בבית משפט השלום
בהרצליה

בעניין:
ובעניין:
המבקשים:

חלקה 204 בגוש 6896 (להלן: "החלקה")
מסירת רשימת בעלי הזכויות בחלקה 204
עו"ד משה ליפקה
אחד מחמשת המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח
הגוש הגדול (6869) ("עו"ד ליפקה")
מרח' צייטלין 1 תל-אביב 64956
טלפון: 03-6092753/4 פקסימיליה: 03-6910333

ספי וולפיש ואח'
ע"י ב"כ עו"ד ש. שוב ו/או נ. שיף
מרח' ויצמן 2 תל-אביב
טלפון: 03-6942000 פקסימיליה: 03-6942001

המשיבים:
עו"ד רחל זכאי
עו"ד אליהו מינקוביץ
עו"ד גלית רוזובסקי
עו"ד ד"ר מיכאל שפטר
ארבעה מחמשת המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח
הגוש הגדול (6869) ("המנהלים")
מרח' צייטלין 1 תל-אביב 64956
טלפון: 03-6092753/4 פקסימיליה: 03-6910333

מדינת ישראל – הנאמן הרשום בלשכת רישום המקרקעין
ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)
בית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל אביב
טל: 073-376173, פקס: 073-373649

עמי בן-יעקב, עו"ד
מרחוב אבא הלל 14 רמת גן 5250607
טל. 03-6128878, 03-6128606

עו"ד מרים דונין שוב
בשם בעלי זכויות בחלקה
רחק הארבעה 21 תל אביב
טל: פקס: 03-7538906-753890503

תשובת המנהלים לתגובת עוה"ד בן-יעקב ודונין

בהתאם להחלטת כבוד בית המשפט מיום 20.03.2018, מוגשת תשובת המנהלים לעמדות אשר הוגשו על ידי עו"ד עמי בן-יעקב, ועל ידי עו"ד מרים דונין שוב.

המפורט להלן בא להוסיף לתשובת המנהלים מיום 06.02.2018.

תשובת המנהלים לתגובת עו"ד עמי בן-יעקב

1. עו"ד בן-יעקב לא הגיש עמדתו בשם בעלי זכויות בחלקה המיוצגים על ידו, אלא בשם עצמו. המנהלים ייטענו כי אין הוא צד נכון בתיק וכי צדדים כנ"ל הינם אך בעלי הזכויות בחלקה, מדינת ישראל והמנהלים אשר מונו לנהלה.

לעניין זה אין נפקות לעובדה כי, כאמור בסעיף 1 לעמדתו, הינו "מטפל ומעורב בענייני הגוש הגדול מאז שנת 1989..." מעורבותו היתה והינה כבא כוחם של בעלי זכויות ורק בכשרותו ככזה הינו יכול להשמיע דברו בתיק זה.

כך גם סבורים המנהלים כי ככל שמבקשת עו"ד דונין להביע עמדותיה בתיק זה "בשם בעלי הזכויות בחלקה" (כך נאמר בתיאור הצדדים), עת אין בכל בעלי הזכויות מדובר, כפי שניתן להבין, הרי שעליה להתכבד ולפרט ולו אחד מהמיוצגים על ידה.

סדרי דין, כשם כן הם, ולא בכדי נקבעו.

2. המנהלים ציינו בתגובתם לבקשה להעברת רישום הבעלות בחלקה כי, פעולותיהם מתבצעות בהתאם להסכם של פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין, הן בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 05.10.1980, והן בפסיקתא של בית המשפט השלום בתל אביב-יפו ביום 01.10.1980. בנוסף, פעולות המנהלים מתבצעות בהתאם להסכם מתקן מיום 18.09.2007 אשר קיבל תוקף של החלטה בבית המשפט השלום בתל אביב יפו ביום 10.02.2008 וכי הדרך לשנות את שנקבע בהם אינה בהגשת בקשה בתיק זה (ראו לעניין זה: סעיפים 1 עד 5 לתגובת ארבעת המנהלים לבקשה וסעיפים 1 עד 16 לתגובת המדינה).

3. לא למיותר לצין כי לגופם של דברים, תומך עו"ד עמי בן יעקב בהמשך רישום הזכויות במשרד המנהלים. עמדת עו"ד עמי בן-יעקב (בסעיף 8 שם) הינה כי, העברה ורישום של זכויות בעלות עתה, עלולים להכשיל ולהקשות על הקצאות ו/או העברות של קרקע עד לסיום ההליך של חלוקת המקרקעין בין בעלי הזכויות ורישום פרצלציה, כמו גם, בסעיף 11 שם, הינו מתריע מפני ביצוע רישום הבעלות אשר עלול לגרום, בלשונו, "לפגיעה אנושה בבעלי הזכויות עד כדי נישול למעשה של הבעלים מהקרקע בהם מחזיקים שנים רבות, תוצאה שניתן למנועה אם הרישום יוותר במשרד המנהלים ולא יועבר בלשכת רישום המקרקעין". ומוסיף, (בסעיף 12 שם) כי "לא ייגרם נזק עם רישום הזכויות המתנהל כבר למעלה מ- 30 שנה במשרד המנהלים, ימשיך להתנהל עוד תקופה קצרה באותה אכסניה..."

כך סבורים גם המנהלים.

ואולם, מכאן מוצא עורך הדין בן יעקב מקום להשתלח במנהלים, ו/או בחלק מהם המייצגים בעלי זכויות בחלקה, תוך הטלת רפש שלא במקומו ובכוונת מכוון, בטענה להתנהלות בניגוד עניינים, כביכול.

אין כל ניגוד אינטרסים בפועלם של המנהלים כעורכי דין המייצגים בעלי זכויות בחלקה.

4. בהחלטתה מיום 22.09.2011 קבעה כבוד השופטת מיכל רובינשטיין, סגנית נשיא ביהמ"ש המחוזי תל אביב-יפו, כי היא מאשרת את החלטת המנהלים לפיה:

"המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול קיימו לאחרונה ישיבה ממצה ודנו בנושא אפשרות קיום ניגוד אינטרסים לפועלם כמנהלים. לאחר דיון ממצה החליטו המנהלים כי בכל עת שמי מהמנהלים יסבור כי קיים חשש לניגוד אינטרסים בין ייצוג משרדו בעלי זכויות בגוש הגדול לבין תפקידו כמנהל, באחריותו להודיע על כך למזכירת המנהלים והוא יימנע מליטול חלק בישיבת המנהלים ו/או להביע דעתו בנושא. בית המשפט הנכבד התבקש לאשר החלטתם זו של המנהלים."

הנה כי כן, סוגית החשש מניגוד עניינים נבחנה על ידי בית המשפט הנכבד, ובהחלטתו הנ"ל ניתן אישור לבקשת המנהלים לפיה, כאשר יהיה חשש לניגוד עניינים, יימנע המנהל מליטול חלק בישיבת המנהלים (להלן: "הבקשה"). משמעות האמור הינה כי **כל עוד אין חשש לניגוד עניינים, אין כל מניעה למי מהמנהלים לייצג בעלי זכויות בחלקה.**

העתק הבקשה והחלטת בית המשפט מיום 22.09.2011 מצ"ב כחלק בלתי נפרד הימנה **ומסומן** "1".

5. בבקשה ציינו המנהלים את העובדה, כי בעת שבית המשפט מינה את המנהלים המחליפים הוא היה ער לכך, כי חלקם (עו"ד מינקוביץ ועו"ד ד"ר שפטלר) מייצגים לקוחות רבים בגוש הגדול מזה שנים רבות, כמו גם את העובדה כי ניסיון רב שנים במעורבות בנושא הגוש הגדול היה אחד הפרמטרים שנשקלו לצורך מינויים של המנהלים.

המנהלים הוסיפו וציינו בבקשתם (סעיף 2 לבקשה – סומנה 1 לתשובה) כי הם "סבורים כי יש חפיפה מלאה בין האינטרסים של בעלי הזכויות המיוצגות על ידם לבין כל בעלי הזכויות אותם הם מייצגים במעמדם כמנהלים". כאמור, בית המשפט הנכבד אישר את עמדת המנהלים, ולא ראה כל פסול ו/או ניגוד אינטרסים בפעולת המנהלים, ובייצוג לקוחות בעלי-זכויות בחלקה.

6. המנהלים המייצגים בעלי זכויות בקרקע התנגדו כל השנים לאפשר לאיש מהם לעיין ברשימת הבעלים המצוינת במשרד המנהלים, ו/או לקבל רשימת הבעלים, כל זאת על מנת שלא תטען טענה כלשהי כלפיהם. עו"ד ליפקה מטעמיו הוא לא הסכים לכך ולכן הגיש בקשתו לבית המשפט.

יצוין כי בעת שהמנהלים הקודמים סיימו את תפקידם, הוגשה על ידם לתיק בית המשפט רשימת הבעלים. מאז כל אישורי עורכי הדין הבודקים כפי שאושרו על ידי השופטים השונים בתיק זה, פתוחים לעיון בתיק בית המשפט, כך שעובדתית אין ממש בטענת הסתרת נתונים.

7. יצוין כי בשנת 1975, עת מינה בית המשפט לראשונה מנהלים בתיק פירוק זה הוא מינה את עורכי דין המייצגים בעלי-זכויות במקרקעין, המנהלים משה שוב ז"ל, אליהו מירון ז"ל, זלמן רוזובסקי ז"ל, את ברוך גרוס יבלח"א, שייצג את חברת החשמל (התובעת ובעלת זכויות של כ- 23 דונם בגוש הגדול), וכן את פרופ' יובל לוי יבלח"א כמייצג של כל בעלי הקרקע הבלתי מיוצגים. כלומר מאז ומתמיד מנהלים בתיק זה ייצגו לקוחות בעלי זכויות במקרקעי בגוש הגדול.

8. כן ראוי להדגיש את העובדה לפיה, כבוד השופטת מיכל רובינשטיין בהחלטתה מתאריך 15.07.2009 בדבר מינוי המנהלים קבעה, בהמלצת המנהלים הקודמים, כי אחד מן הפרמטרים המנחים שנקבעו על ידה לבחירת המנהלים היה: "יכול להוכיח מעורבות בנושא הגוש הגדול". פרמטר זה, כקביעת כבוד השופטת פורסם במודעה אשר כותרתה: "איתור מנהלים מחליפים".

העתק החלטת בית המשפט מיום 15.07.2009 מצ"ב כחלק בלתי נפרד הימנה ומסומן "2".

9. לאחר פרסום ההודעה בעיתונות, הוגשו למשרדי המנהלים הצעותיהם של 97 מועמדים שביקשו להתמנות על ידי בית המשפט למנהלי החלק המערבי של הגוש הגדול – ביניהם היו כל עורכי הדין המופיעים בבקשה זו, ובכללם עוה"ד בן-יעקב, כוכבי, שוב ודונין, כמו גם חמשת המנהלים שבכאן.

10. בסעיף 12 להחלטה (נספח 2 לעיל) קבעה כבוד השופטת מיכל רובינשטיין:

"בבחירת המחליפים למנהלי הגוש הגדול לקחתי בחשבון את הנתונים האישיים של המועמדים, את ניסיונם בתחומים הנדרשים כל אחד בהתאם לבקשתו ולחומר שצורף אליה. בנוסף פעלתי בהתאם לניסיוני הרחב ושיקול דעתי המקצועי המבוסס על היכרותי עם עבודת המנהלים והמקצועיות הנדרשת לכך..."

הנה כי כן, כבר בעת מינוי המנהלים לקח כבוד בית המשפט את "הנתונים האישיים" של המועמדים, ומעורבותם בנושאי הגוש הגדול. ומהי מעורבות אם לא ייצוג בעלי זכויות במקרקעין לגביהם מונו המנהלים?

בהמשך החלטתה קבעה כבוד השופטת מיכל רובינשטיין בסעיף 13 להחלטה:

"אני סבורה כי כל אחד מעורכי הדין שלעיל אוהז בכישורים ובניסיון הנדרשים, אם בשל היכרותם עם ההליכים התכנוניים בגוש הגדול, ואם בשל מיומנותם בענייני מקרקעין ותכנון ובניה... מצאתי לנכון לשלב בין עורכי דין אשר היו מעורבים לאורך השנים בהליכים התכנוניים של הגוש הגדול, והידע הרב שברשותם בנושא יסייע להמשך קידום ההליכים, לבין עורכי דין אשר לא היו מעורבים באופן ישיר בהליכים התכנוניים של הגוש הגדול אולם ברשותם הידע והמיומנות המתאימים."

11. אין ספק אם כן, כי בעת מינוי המנהלים היה בית המשפט הנכבד ער לעובדה כי חלק מהמנהלים מייצגים בעלי זכויות בחלקה ולא ראה כל מניעה למנותם בשל כך. ממילא לא סבר כי יש ניגוד עניינים בין היותם מנהלים לעובדה כי הם מייצגים בעלי זכויות בחלקה.

12. בסעיף 16 לעמדתו טוען עו"ד עמי בן יעקב, בין היתר, כי "כאשר הגישה למידע במשרד המנהלים מאפשרת למנהלים לנצל את המידע לצרכי משרדם הפרטי – אין הדברים עומדים במבחן הסבירות הציבורי, כאשר ניגוד האינטרסים הינו ברור לעין כל".

חוסר תום הלב בטענתו זו של עו"ד עמי בן יעקב עולה מן העובדה לפיה, עו"ד עמי בן יעקב, המעיד על עצמו כי הוא מייצג כ- 1/3 מבעלי הזכויות בגוש הגדול (ראו, סעיף 1 לעמדתו), מכהן כ- 20 שנה בתפקיד "עורך דין בודק" במשרד המנהלים. בתפקידו זה, עו"ד בן יעקב, חשוף לכל המידע שבידי המנהלים ביחס לבעלי הזכויות במקרקעין. תמוהה העובדה כיצד זה לא רואה עו"ד עמי בן יעקב בכך ניגוד אינטרסים, אך הינו מוצא ניגוד אינטרסים בחשיפת המידע רק בפני המנהלים.

13. מכל הטעמים כמפורט לעיל, מתבקש כבוד בית המשפט לדחות את עמדתו של עו"ד עמי בן יעקב, לרבות בקשתו בסעיף 20 לכתב העמדה מטעמו.

תשובת המנהלים לעמדת המבקשים המיוצגים על ידי עו"ד מרים דונין שוב

14. עו"ד דונין מעידה על עצמה, (בעמוד 2 שם) כי "הח"מ ליוותה במשך עשרות שנים את אביה את עו"ד משה שוב ז"ל, וריכזה את הטיפול בענייני הגוש הגדול, העובדות כמו ההתנהלות ידועים לה היטב". משך כל אותן עשרות שנים לא טענה בשם בעל זכויות כלשהו שייצגה כי יש להעביר את רישום הזכויות ממשרד המנהלים ללשכת רישום המקרקעין.

15. עו"ד דונין ועו"ד שמואל שוב, בתו ובנו של המנהל המנוח משה שוב ז"ל, אשר כהן במשך כ- 30 שנה כמנהל מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול, היו שותפים במשרדו. במשך תקופה ארוכה זו לא טענו כל טענה מסוג הטענות הנטענות עתה, כל זאת עת משך כל השנים, ובכלל זה עתה, לא חל כל שינוי רלוונטי או מהותי.

16. המנהלים יטענו כי, עו"ד דונין ושוב מושתקים מלטעון טענה הסותרת את התנהגות שותפם למשרד עורכי הדין, אביהם המנוח משה שוב ז"ל. במשך כל התקופה בה ניהל המנוח משה שוב ז"ל את רישום הזכויות במשרד המנהלים, לא עלתה כל טענה בעניין ניהול רישום בעלי הזכויות במשרד המנהלים.

17. אף לגופו אין לטעון הנטען על ידי עו"ד דונין לפיו, מערכת ניהול הרישום הפנימי יקר ו"נראה כי נעשה אך מכח ההרגל ולא מסיבות ענייניות אמיתיות", כל בסיס.

התשלומים הנדרשים לרישום זכויות במשרד המנהלים אושרו על ידי כבוד בית המשפט, ואינם גבוהים.

18. ניהול הרישום במשרד המנהלים נעשה בהתאם להוראות הסכמים בין המנהלים לבין מדינת ישראל להם ניתן תוקף של פסק דין. פסקי הדין אשר נתנו תוקף להסכמים, אשר כללו את אופן רישום זכויות על ידי המנהלים, ניתנו לאחר שנשמעו עמדות הצדדים, ונשקל בכובד ראש הצורך בניהול הרישום במשרד המנהלים. לא ניתן בבקשה מסוג הבקשה המוגשת עתה לבית המשפט הנכבד לבטל את אשר נקבע בהסכמים אשר קיבלו תוקף של פסק דין.

19. מטרת ההסכם אשר קבע את אופן רישום הזכויות במשרד המנהלים, נעשה כדי לפשט את ההליך התכנוני וליעל אותו. במטרה זו לא חל כל שינוי.

20. ההסכמים אשר קיבלו תוקף של פסק דין קבעו בצורה מפורשת, כי הזכויות בחלקה יירשמו על שם מדינת ישראל באופן שיקל על המנהלים לטפל בניהול זכויות הבעלות, בתכנון מיטבי של המקרקעין, ביצוע הליכי חלוקה של המקרקעין, ורישום הזכויות על שם בעלי הזכויות לאחר השלמת הפרצלציה במקרקעין.

סעיף 12 (א) להסכם שבין מדינת ישראל לבין המנהלים קובע:

"כדי לאפשר תכנון ופיתוח החלקה בדרך האמורה בסעיף 19 להסכם זה תרכוש המדינה מיד לאחר חתימת הסכם זה את החלקה כיחידה אחת, וזאת על דרך מכירה במסגרת הליכי משפט החלוקה... אולם המנהלים יטפלו בניהול, בתכנון, ובחלוקת החלקה מטעם בית המשפט, ולאחר שישתיימו הליכי התכנון והחלוקה תעביר המדינה את זכויות הבעלות בחלקה לפי קביעת המנהלים ובכפוף להוראות בית המשפט הן בהליכי החלוקה הנ"ל, ובהתאם להסכם זה."

בסעיף 6.3 להסכם מתקן מיום 18.09.2007, אשר קיבל תוקף של החלטה בבית משפט נכבד זה, נקבע:

"המנהלים ימשיכו להחזיק צוות אשר יתפעל את משרד המנהלים כתחליף למשרד רשם המקרקעין לכל אורך התקופה שבה תהיינה הזכויות בחלקה רשומות על שם המדינה כנאמנה על פי ההסכם המקורי ועד להעברת רישום מלוא זכויות הבעלים המעודכנות בחלקה בספרי המקרקעין."

ההסכמים אשר קיבלו תוקף של פסק דין והחלטה צורפו לתשובת המדינה לבקשה להעברת רישום הבעלות בחלקה וסומנו שם "1" ו-"2".

21. בתאריך 29.03.2018 ניתנה החלטת כבוד השופט יעקב שקד הנוגעת לשקיפות המידע אודות בעלי זכויות הרשום במשרד המנהלים. בסעיף 20 להחלטה מצוטט כבוד השופט את הוראות סעיף 12 (א) להסכם 1980 (המצוטט לעיל), ובסעיף 13 להחלטה קובע כבוד השופט:

"צא ולמד, המנהלים המיוחדים פועלים ומשמשים כרשם מקרקעין לכל דבר ועניין. כן הוסכם עליהם בהסכם 2007 מפורשות. לשיטתי, הדבר נגזר גם מהוראות הסכם 1980."

למרות שהדבר לא נאמר בו בלשון מפורשת, כפי שנקבע בהסכם 2007. מכל מקום, כעת, בהינתן הוראתו המפורשת של סעיף 6.3 להסכם 2007, אין ספק בכך."

22. עו"ד דונין מאשרת בסעיף 5 לעמדתה, כי מטרת רישום זכויות הבעלות על שם מדינת ישראל כנאמן היא לצורך הקלה בטיפול המנהלים בפיתוח ובתכנון המקרקעין.

23. כפי שפרטו המנהלים בתגובתם, רישום זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין עתה יכביד מאוד בעתיד על ביצוע הליך הפרצלציה. אין ספק כי העובדה לפיה, מדינת ישראל רשומה כיום בתוקף תפקידה כנאמן בלשכת רישום המקרקעין מקלה על ביצוע הליך הפרצלציה אלף מונים על פני מצב בו יבוצע הליך פרצלציה כאשר אלפי בעלי זכויות רשומים על החלקה בלשכת רישום המקרקעין.

24. הדרך שנקבעה בהסכמים אשר קיבלו תוקף של פסק דין והחלטה, היא הדרך הנכונה לביצוע פרצלציה וייחוד זכויות בין בעלי הזכויות בגוש הגדול לאחר השלמת הפרצלציה.

טבלאות איזון אשר יוכנו על ידי המנהלים, באמצעות יועצים ושומאים, יאפשרו לבעלי הזכויות במקרקעין להתאגד לקבוצות הומוגניות אשר יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כבעלים לאחר הפרצלציה.

לעומת זאת, אם יבוצע כבר עתה, טרם ביצוע פרצלציה, רישום הבעלות בחלקה בלשכת רישום המקרקעין על שם אלפי בעלי זכויות, לא ניתן יהיה באופן מעשי ליחד ולצוות קבוצות הומוגניות לחלקות נפרדות לאחר פרצלציה. במקרה זה, תהינה מחלוקות אשר יביאו לתביעות רבות של פירוק שיתוף במקרקעין.

25. העובדה לפיה, בהתאם להסכמים שקיבלו תוקף של פסק דין והחלטה נרשמו אלפי בעלי זכויות בלשכת רישום המקרקעין לאחר תכנון ופרצלציה, ולאחר ייחוד הזכויות של הבעלים לחלקות ספציפיות, מעידה כי דרך זו בה נהגו המנהלים הקודמים היא הדרך הנכונה. רישום בדרך זו מנע משפטי פירוק שיתוף ואפשר לבעלי הזכויות לבצע בנייה בחלקות.

הניסיון מלמד, כי באופן שנרשמו זכויות הבעלות בחלק המזרחי של הגוש הגדול יש לנהוג גם ביחס לחלקה 204 (החלק המערבי של הגוש הגדול), ולבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין רק לאחר השלמת הליכי התכנון והפרצלציה.

26. תכנית בניין עיר 4444 אושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, ובהתאם למידע שבידי המנהלים תועבר, מיד לאחר חול המועד פסח, לוועדה המחוזית לתכנון ובניה לצורך דיון והחלטה. בהתאם לתכנית ייבנו כ- 18,500 יחידות דיור אקוויולנטיות. התכנית תחייב ביצוע פרצלציה וייחוד זכויות הבעלים לחלקות רישום חדשות. ביצוע הליכי הפרצלציה נוחים ופשוטים כאשר זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל, ולא על שם מאות בעלי זכויות המקרקעין. רק לאחר השלמת הליכי הפרצלציה וחלוקת הזכויות לאלפי הבעלים, ידאגו המנהלים, באישור בית המשפט, לרשום את הזכויות על שם בעלי הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

27. יוזמת תכנית בניין עיר תא/4444 אינה עיריית תל אביב-יפו בלבד. יוזמי התכנית הינם עיריית תל-אביב, רשות מקרקעי ישראל והמנהלים שבכאן. שלושת גופים אלה הינם יוזמי התכנית, מופיעים ככאלה במסמכי התכנית וחתומים עליה ככאלה. המדובר בתכנית שהינה פרי עמלם הרב של כל אחד מאלה אשר יזמו וקידמו תכנית זו בוועדת היגוי משותפת. אין בכך כדי לשנות מהעובדה כי רק לאחר השלמת הליכי החלוקה בהתאם לתכנית אשר תאושר יירשמו בעלי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

28. עו"ד מרים דונין שוב מאשרת, כי העברת הזכויות על שם בעלי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין נעשה רק לאחר חלוקת הזכויות בחלק המזרחי ורישום הפרצלציה. דרך זו היא הדרך הנכונה ויש לנהוג בדרך זו, דהיינו, השלמת הליכי הפרצלציה טרם רישום זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין.

29. עו"ד מרים דונין-שוב מצינת בסעיף 12 לעמדתה כי, פעולותיהם של המנהלים "מבורכות". טובת בעלי הזכויות במקרקעין מחייבת המשך רישום זכויותיהם בצורה מדויקת במשרד המנהלים, ומאפשרת למנהלים לטפל בקידומה של תכנית למקרקעין בצורה יעילה יותר מאשר במצב בו יירשמו הבעלים בלשכת רישום המקרקעין טרם אישורה של תכנית וביצוע פרצלציה על פיה.

30. רישום זכויות הבעלים במשרד המנהלים עובר בחינה מדוקדקת על ידי "עורך דין בודק" בהתאם למינוי בית המשפט הנכבד. הרישום מדויק ועונה על דרישות ההסכמים אשר קיבלו תוקף של פסק דין.

31. אין זה נכון שרישום בלשכת רישום המקרקעין נושא את תאריך ביצועה של עסקה. רישום בלשכת רישום מקרקעין נושא את תאריך ביצוע הפעולה בפני רשם המקרקעין, ומהות הפעולה בלבד.

32. במשרד המנהלים נרשמים הנתונים שנרשמים בלשכת רישום המקרקעין, ובעת העברת הנתונים לאישור בית המשפט נוספים נתונים על אלו שמצוינים בלשכת רישום המקרקעין.

33. המידע אשר ניתן על ידי משרד המנהלים הוא מידע מלא וחיוני לכל מבצע עסקה במקרקעין. המידע הניתן על ידי משרד המנהלים מפורט מזה הניתן בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מעיון בנסח רישום המונפק בלשכת רישום המקרקעין.

בנוסף, ראוי להדגיש, כי החלקים של בעלי הזכויות בחלקה 204 ישתנו כתוצאה מסוגיית תשלום המע"מ ושכר טרחת עורכי הדין בהתאם להחלטות בית המשפט. רישום בלשכת רישום המקרקעין בשלב זה, ובמקום לשקף במדויק את היקף הזכויות עלול לגרום לטעות בהיקף הזכויות, ולאי ודאות ביחס לזכויות הרשומות.

34. סוגיית התביעה לביטול הסכמים אשר הוגשה על ידי המנהלים אינה רלבנטית. כל עוד לא ניתנה החלטה אחרת יש לקיים את ההסכמים אשר קיבלו תוקף של פסק דין והחלטה.

35. הטענה כאילו מידע המצוי בידי המנהלים אינו גלוי לרבים מלבד היותה מקוממת כאשר היא נטענת על ידי מי שמשרדו שימש משך למעלה מ- 30 שנה כמנהל ומייצג בעלי זכויות רבים אינה רלבנטית לאחר החלטת כבוד בית המשפט מתאריך 29.03.2018 לפיה, המנהלים יפעלו על מנת שיוכלו להנפיק לכל דורש מסמך שיכיל את הפרטים כמופיע בנסח רישום מקרקעין.

36. בתגובת המנהל עו"ד משה ליפקה לבקשה לרישום הבעלים בגוש הגדול ללשכת רישום המקרקעין, מסכם עו"ד משה ליפקה את תגובתו בכך ש "עדיין לא בשלו לעת הזו התנאים להעברת הרישום לספרי המקרקעין, ועמדתו היא, כי יש לחזור ולדון בשאלה הזו בעוד כ - 18 חודשים."

עו"ד משה ליפקה מציין בסעיף 1.2 לתגובתו כי הרישום הקיים כיום מאפשר, בלשונו, "טיפול פשוט יותר, מהיר יותר ויעיל יותר בסוגיית רישום חלוקת הזכויות בין כל הבעלים..."

מכאן, עמדת המנהלים כולם כי אין להיעתר לבקשה להעברת רישום הבעלויות ממשרד המנהלים ללשכת רישום המקרקעין.

מכל הטעמים כמפורט בתגובת המנהלים, בתשובת המדינה ותשובת המנהלים, מתבקש כבוד בית המשפט לדחות את הבקשה להעברת רישום הבעלויות בחלקה 204 בגוש 6896 משמה של מדינת ישראל לשמות בעלי הזכויות כמופיע ברישומי בעלויות במשרד המנהלים, כל זאת עד למועד השלמת הליכי התכנון, הפרצלציה ורישום הזכויות בהתאם להסכמים שקיבלו תוקף של פסק דין והחלטה.

רחל זכאי, עו"ד אלי מינקוביץ, עו"ד גלית רוזובסקי, עו"ד ד"ר מיכאל שפטר, עו"ד

ארבעה מהמנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

תאריך: 09.04.2018

נספח 6

**העתק פרוטוקול הדיון מיום
26.7.2018**

עמ' 105



בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה'פ 16-09-64975 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

לפני כבוד השופט יעקב שקד

התובעים

1. הגוש הגדול
2. גלית רוזבסקי
3. רחל זכאי
4. משה ליפקה
5. מיכאל שפטר
6. אליהו מינקוביץ'

נגד

הנתבעים

1. מדינת ישראל
2. דליה ברודשטיין
3. איילת עמינדב
4. יובל לוי
5. ספי וולפיש
6. דניאל לביא
7. יעקב ברזילי
8. עיריית תל אביב- יפו
9. מי אביבים 2010 בע"מ

נוכחים:

המבקשים – עו"ד שמואל שוב, עו"ד עמירם בן יעקב, עו"ד דורון כוכבי ועו"ד מירי דונגן ועו"ד גליקסמן

עו"ד רינה מיוחס- מדינת ישראל

המשיבים – עו"ד אליהו מינקוביץ', עו"ד מיכאל שפטר, עו"ד גלית רוזבסקי, עו"ד רחל זכאי, עו"ד משה ליפקה ועו"ד נעמה שיפ

פרוטוקול

עו"ד זכאי:

העדכון בכמה דברים מאחר והתקופה מאוד פעילה וסוערת. ביום שני ה-23.07.18, החליטה הוועדה המחוזית על הפקדה של התוכנית. התוכנית הזו תתקדם בדרכה במקביל מתוכנת ומקודמת מזה זמן תוכנית מפורטת למתחם הראשון מזה שלושה, היא אמורה לידון בותמל עוד שלושה שבועות. הוזמנו גם תוכניות מפורטות לשני המתחמים הסחירים הנוספים כאשר במקביל מתנהל דיון בין המדינה לבנינו. הרכבת זזה אם היא תסיים בדרך הזו או שתגבש בדרך אחרת נראה, הקידום הוא של המחוזית והמפורטות בו זמנית. ההפקדה היא לבנייה של כל המתחם, התוכנית שהופקדה מתייחסת למתחם כולו כולל שדה דב. התוכנית תוכננה במסגרת וועדת ההיגוי שקידם בית המשפט בשנת 2011. בישורת האחרונה ברחה העירייה והתוכנית הוגשה לוועדה המחוזית ללא חתימה פורמלית זה לא פוגם בהליך.



בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה'פ 16-09-64975 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

1 כך נעשה ככל הנראה מאחר ובמקביל מקדמת עיריית ת"א בזרוע אחרת תוכנית חולדה, בשמה
2 הפורמלי ת"א 4747. התוכנית הזו אמורה לחול גם כן על כל המתחם דא עקא אמורה להשאיר חלק
3 גדול ליעוד שדה תעופה. רק חלקה המזרחי אמור להיות למגורים ולמסחר, היא נחזית כתוכנית
4 שתחזיק 8,000 יחידות דיור, מה שנראה חסר יכולת תכנונית. במסגרת הקו החול שלה נמצא השדה,
5 שאמור לשמש לתעופה אזרחית. במסגרת דיבורי כבר נאמר על בינלאומי לא רק פנימי. כדי לפצות את
6 בעלי הזכויות בגוש הגדול והפרטים האחרים היא מתיימרת להעמיס אותנו על החלק המסחרי הסחיר.
7 זה לא ישים לא מבחינה תכנונית ולא משפטית. זה לא מנע מעיריית ת"א להמליץ על התוכנית
8 להפקדה. בתזמן מקרי התכנסה וועדת הפנים של הכנסת ב-19.06.08 ותמכה בתוכנית חולדאי. את עמדתנו
9 ביחס לתוכנית בית המשפט הבין בבקשה שהגשנו ב-08.07.18. עמדת המדינה היא כעמדתנו. ככל
10 הנראה יתקיים דיון. הכינוס של וועדת הכנסת לא היה רק לכבוד תוכנית חולדאי, במקביל יש מישור
11 נוסף והוא מישור החקיקה בהתאם לחוק שדה דב, אמורים היו לקרות שני דברים הטרמינל הקיים
12 היה אמור לסיים את תפקידו ב-01.12.2017. היו אמורים להקים טרמינל זמני, שר האוצר קיבל סמכות
13 להאריך מועד זה. הוא עשה זאת פעם אחת כבר בעבר והאריך עד סוף חודש זה. אתמול, הסתיים
14 סיבוב נוסף בעניין וועדת הפנים אישרה את הצו שהכיל ולפיו השימוש בטרמינל הזה יהיה עד סוף
15 2018. לפי הוראות שדה דב היו אמורים להקים טרמינל זמני. אם יש 60 מיליון ש"ח ויוקם טרמינל זמני
16 זה בעצם יכול להיות תוכנית חולדאי. טרמינל זמני לא נבנה, בישיבה ב-19.06.08 הכנסת זעמה על המדינה
17 שלא קידמה זאת. אין מניעה לחתום על צווים נוספים. אני יכולה לומר שזה שהגענו עד הלום ורק
18 עכשיו נחתם זה כי יש פה קשיים אבל אחבר מישור חקיקתי אחר. עוד קודם, היה צעד משלים מעבר
19 לכך ששר האוצר חתם על שינוי מועד המעבר ב-31.12.18 לפני סעיף 2 לחוק אמור שר הביטחון להודיע
20 לשר התחבורה על המועד בו תופסקנה הטיסות הצבאיות וזאת חודשיים מראש. החוק לא כיון ומהותו
21 הייתה שהטיסות האזרחיות תופסק עם הצבאיות, שר הביטחון חתם ב-19.06.18 והודיע כי הטיסות
22 הצבאיות תפסקנה ב-01.07.19 ולאור האמור עד המועד הזה יש להפסיק את כל הטיסות. השדה אמור
23 להפסיק לשמש כשדה. כמו שאמרתי, יש עוד כמה חודשים אבל לא הרבה זמן, במקביל מקודמת יוזמה
24 חקיקתית שבשלב זה חתמו עליה 66 חבר כנסת ולפני כשבוע הוצעה הצעת חוק פרטית שמספרה פ
25 1587 שמטרתה להפוך את החוק לחוק קבוע. כשהיא מאמצת את חלופת חולדאי. מציגה את התוספת
26 להצעה לבית המשפט. היא קובעת כי חלק השדה ימשיך להיות שדה והחלק הסחיר יהיה שסחיר, וגם
27 מסדירה פיצוי. ההצעה הזו הונחה רק לפני שבוע על שולחן הכנסת עדיין אל נעשה בה כלום.

28
29 בהצעת החוק פורמלית לא יקרה כלום עד שתשוב הכנסת מפגרתה ואז יגיע לוועדת שרים לחקיקה,
30 אנו רואים קושי גם בוועדת השרים לחקיקה כי אם היה בסדר שם לא היינו מגיעים לכאן היום. לגבי
31 המשא ומתן עם המדינה בקשר לביטול ההסכם, ככל הניתן להרחיב, על הנייר ישבנו, הנחנו נייר
32 למדינה על השולחן ב-26.06.18 מאז לא קרה הרבה כי כל המשאבים הלכו לכיוונים אחרים, אך מאחר
33 והמהות הייתה על היטל ההשבחה והתכנון בפועל התקדמנו הרבה, פורמלי לא יודעת אם התקדמנו,
34 אבל יש משא ומתן. לשאלה האם הוגש כתב הגנה, אני משיבה שלא התביעה הוגשה ב-26.11.17 מאז
35 היה משא ומתן וגם פעולות שנעשו בד בבד באינטרס משותף אנו הסכמנו להארכות מועד שביקשה
36 המדינה, הודענו שאנו נותנים קולגיאליט 30 יום, לא מצליחה להבין מההחלטה אם כולל או לא את



בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

1 הפגרה, שם זה עומד. הזירה האחרונה הפתוחה, זירת דמי השימוש, לפי החוק המקורי הקיים ממרץ
 2 2017, אין חולק שאנו זכאים לדמי שימוש בשטח בחלקה אנו ב-14.01.18 הגשנו דרישה מפורטת
 3 הנסמכת בחוות הדעת של שנים מהשמאים הבכירים בארץ לפיה מפורט שם מ-2016 2017 דמי
 4 השימוש הראויים הם כ-150 מיליון לשנה. הגשנו את הדרישה משנת 2000 השומה הכוללת לפי אותה
 5 סכמה הוא כמיליארד אלף ₪ קיבלנו תוך יומיים תגובה שזה מועבר לטיפול. כל הזמן קיבלנו מסרים
 6 שזה מטופל. זה לא קרה. שלחנו תזכורת ב-14.06.2018 כי סבלנותו פקעה, גם לתזכורת הזו לא קיבלנו
 7 תשובה למעט בכתב. אין מילים לתאר את ההתנהלות במקרה הזה. סבלנותו פוקעת בעניין הזה. אני
 8 מקווה שלא נגיע להגשת תביעה כי זה חוב ברור.

עו"ד מינקוביץ, רוזובצקי ושפטלר:

הדברים מקובלים עלינו.

עו"ד ליפקה:

14 גם עליי, אבל רוצה להוסיף, הייתי רוצה להיות אופטימי אפילו יותר מגב' זכאי, הבעיה היא שאני
 15 רוצה לראות את התמונה השלמה. אני לא מבקש שום דבר אופרטיבי. המאבק המרכזי שלנו הוא זמן,
 16 כל מה שאנו היום עושים זה בענייני זמן ובעניין הזה יש חילוקי דעות עמוקים עם המדינה אדבר על
 17 שני היבטים, אחד, הדרך לגיהנום רצופה.. הבעיה לא במנהל לא במובן שהם לא רוצים, יש לנו שתי
 18 מערכות תכנון, אחת שצוות ההיגוי העביר לרשות מהנדס העיר בוועדה המקומית בת"א לפני שנה
 19 במרץ 17 הוועדה אישרה את זה. באמת התברר כי הם לא העבירו בגלל עמדתו של חולדאי שאותה
 20 אנו יודעים במפורש הוא קרא לזה האיוולת. יש לנו כוחות חיצוניים שלא בשליטתנו יש שר אוצר
 21 שזמן מסוים התנדנד והיום לצדנו, יש לנו שר תחבורה ששינה את דעתו פעמיים או שלוש ועכשיו
 22 בעמדתנו, יש לנו ראש ממשלה מתנדנד ושר ביטחון לטובתנו. אלה כוחות שלא בוועדה מחוזית ולא
 23 בעירייה מה שאנו שואפים לו זה לקצר את הזמן למצב סיום מהר ככל האפשר. מערכת הראשונה עשה
 24 מעשה תוכנית מיתר, מתחתיה באות תוכנית נפרדות שם על שולחן המחוזי. אני רוצה לשבח את
 25 מהנדס העיר שחלוק על ראש העיר ותמך בתוכנית ברמה האישית, מעשה שלא רואים כל יום. אבל
 26 הייתה לנו הסכמה של רוב המנהלים שכדי לקצר את הזמן שתוכנית המיתר תגיע לאישור נוציא את
 27 עקרונות האיחוד והחלוקה מהתוכנית.

עו"ד מיוחס:

30 אני מתנגד לכך שהדברים יעלו כאן, אין שום בקשה מבית משפט בעניין הזה אין צורך להעלות את
 31 הדברים לא מבינה איזה תועלת תצלח לו מזה.

בית המשפט:

34 בהתאם להחלטה מיום 13.06.18 קבעתי כי בדיון היום שנקבע למטרה אחרת לחלוטין במקור, ישמע
 35 עדכון קצר של המנהלים לעניין התכנון והמשא ומתן עם המדינה שמעתי את דברי המנהלים עד כה,
 36 עו"ד ליפקה מתייחס לענייני תכנון ואפשר לו לסיים את דבריו.





בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה"פ 16-09-64975 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

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
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36

עו"ד ליפקה:

חשבנו איך לסייע בכך שאישור התוכנית יהיה קצר ככל האפשר, ההצעה הייתה שנוריד את האיחוד והחלוקה. קיבלנו איום מפורש שאם נעמוד על כך המדינה תמשוך את התוכנית ונכנענו כי חשבנו שיותר חשוב לאשר מאשר להתווכח על כך. שנית, בעניין הותמל יש בעיה קריטית, גם זו הייתה עמדת רוב המנהלים, שהתחיל צוות ההיגוי, הייתה החלטה שעושים תוכנית מתאר, אני אפילו הגשתי בקשה שנדחתה. הלכו במסלול הזה אבל אז לא היה ותמל, היה ברור שאחרי זה יצטרכו לעשות תוכניות מפורטות. היא עוד לא בדרך לאישור התוכניות המפורטות, בינתיים נולד הותמל, אמרנו תיקח את תוכנית המתאר שהוגשה לותמל יש סמכות גם של מחוזי. שהתגבשו העמדות של השרים וראינו את החוק לאחר שבגץ דחה את עמדת המדינה ברוב, הבנו שאנו בצרה גדולה ועדיין בצרה. לא מדבר על הפעילות של ראש עיריית אילת וחולדאי וחלק מהשרים. להשאיר את השדה. שוב עמדה שאלת הזמן. הרעיון היה לעשות תוכניות א, ב, ג, הזמן שלנו הוא זמן כחלון. זה הזמן שר האוצר הוא כחלון שעומד בתוקף שהתוכנית תאושר אם תבצע קונסטלציה וכחלון לא יהיה ויהיה שינוי הלך עלינו. לכן ביקשנו להציג תוכנית אחת גם לזה הייתה הסכמה של רוב המנהלים המדינה דחתה זאת בתוקף. השבוע הייתה ישיבה הבאנו את אחד המשרדים הגדולים בארץ יש נייר מפורט, קרה דבר מאוד משונה בעיני, הוזמנה תוכנית הותמל אם יהיה לנו שליש מניח שנתמוך בזה אבל אם 230 נתנגד לזה.

קרה עוד דבר מוזר, התכנסה קבוצה, התברר לנו יום יומיים שלושה קודם, שהאיש המרכזי קיבל יום קודם במקריות חוזה על 7,000 יחידות דיור, אני לא מייחס שום כוונה רעה לאף אחד אבל זה חסם את העניין. האיש הוא אדריכל בשם אבי כהן הוא הוביל את תוכנית המתאר. יש לו יכולת מצוינת הבעיה היא בזמן. נקי הזמן הזו אנו צריכים להתפלל.

בית המשפט:

קעת נעבור לבקשה שהגיש עו"ד שוב. אשר לבקשה מספר 118 שהגישו המנהלים המיוחדים כנגד הוועדה המקומית ת"א העירייה ואחרים, יודיעו המנהלים עד 30.08.18 אם הם עומדים על בקשה זו נוכח הספקות בעניין הסמכות העניינית שהעלה בית המשפט (מבלי שנכנס לגוף הבקשה), ואם יחליטו שעומדים עליה יגישו במועד זה תשובה לתגובה.

עו"ד ליפקה:

אני מוסר לבית משפט החלטה של נשיא המחוזי בעניין התייעצות עם בעלי תפקיד במעמד צד אחד.

עו"ד מיוחס:

צחי דוד מנהל המחוז הגיע לכאן כדי... שמעתי הרבה דברים לא אגיב על הכל, אגיב לכל מה שעלה כאן במידה ויהיה לי צורך להגיב, כולל שאלת הזכאות לפיצויים. בכל אופן, במסגרת העדכון אמסור כי מר דוד ימסור מספר דברים.





בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה'פ 16-09-64975 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

מר דוד:

עו"ד זכאי הסבירה כי התוכנית המתארית הופרדה בוועדה המחוזית, זולת נציגה אחת התוכנית זכתה לשבחים היא מגיעה ברמת בשלות גבוהה, המנהלים חתומים על התוכנית כיוזמים, זה לא פורמלי שהיוזמים באים להחסיר נתח כזה או אחר ממנה, המדינה לא איימה על אף אחד וחשבה שאם מישו שחתום כיום רוצה להתנגד אז עדיף להתנגד לה. המדינה לא מאיימת ולא מחזיקה אקדחים לרכה. מדינה מנהלת דיונים שונים הן לעדכון שהוזכר קודם והן למה שהזכיר עו"ד ליפקה. הנושא נידון תוכניות מפורטות נוספות הוזמנו לדעת המנהלים ולבקשתם ואושרו לפי המנהל. בנושא ההסכם בין המנהל לפרטיים, המדינה קיימה מספר סבבים של דיונים, בנושאים הגדולים יש פערים בין המדינה למנהלים אנו נמצאים בזירה רב מוקדית בשדה דב וזו לא זירה שאנו מסוגלים להקצות לה את המשאבים.

עו"ד שפטלר:

אבקש לציין לשבח את האוזן הקשבת של מנהל המחוז, אנו רואים מטרה אחת משותפת. כאשר התבקש דיון בסוגיה שהייתה שביקש עו"ד ליפקה, המנהל יצא מגדרו ישב איתנו והקשיב ברצון טוב לדברים. לפעמים ישנם חילוקי דעות מטרתנו היא משותפת. הלואי שבכל משרדי הממשלה האחרים נקבל עשירית מהיחס שקיבלנו ממר דוד.

עו"ד שוב:

לשאלת בית המשפט, כיצד אני מתמודד עם העובדה כי בשנת 1980 ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי במסגרת 4 תובענות שהגישו המנהלים ואחרים בעניין השימוש דמי השימוש והנזקים בשדה התעופה ופסק דין זה אימץ הסדר רחב בין המדינה למנהלים, כולל סעיף מהימנות וסעיפים אחרים, כיצד ניתן בבקשה מהסוג שהגשת לבקש ביטול הסכם שקיבל תוקף פסק דין. מה שאמרתי מעט שונה מטענת המנהלים כיוון שלהבנתי לכאורה מי שיכול לבקש ביטול ההסכם משנת 1980 וזה שאחריו מ2007 ובתביעה נפרדת הוא המנהלים ומי שחפץ "להפעיל" אותם צריך לבקש מתן הוראות כנגדם. אני משיב, אני מפנים מתחילת הדיון שהתייחסו לגבי ההסכם והתביעה לביטול ההסכם, נאמר זה לא בסמכות כאן אלא צריך לידון בכך בערכאה אחרת. צירפתי את המדינה, סברתי שהיא תגיד שאין להם בעיה והשאלה היא האם המנהלים דרשו את הנאמנות. בבקשתי ביקשתי, מצטט, אנו שומעים כאן שתי חזיתות. אני חושב שאין בעיה, עשיתי בדיוק מה שאמר בית המשפט בסוף דברם. ביקשתי לו היו אומרים המנהלים שאכן הדבר נכון, יש תביעת ביטול להסכם, יש משא ומתן על הרבה דברים, כחלק מהנושאים הללו מתי הזמן לבוא ולעלות בהנחה שהם חושבים שזה נכון מתי הזמן להעלות, או בביטול או במשא ומתן יכול להיות שיבואו ויגידו ניסינו ומוסדות המדינה לא מוכנים. כאן בשלב זה אני חושב כי בית המשפט צריך להורות למנהלים כי הגיע הזמן... לא ביקשתי שבית משפט יורה לבטל. אלא יורה למנהלים במסגרת משא ומתן לדרוש ביטול נאמנות. זה ביטול הסעיף בהסכם.

הבקשה מתנהלת. לשאלת בית המשפט, לפן המהותי, איך אפשר נניח שאני אורה על כך, איך אפשר להורות להגשת תביעה לביטול סעיף 12. אני משיב כי לא ביקשתי תביעה כרגע. במקביל אנו שומעים



בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

1 השכם וערב על משא ומתן. עד היום לא הוגש כתב הגנה. בפועל אומרים שמתנהלים במסגרת הסכמות,
 2 אני סבור שהנושא הזה יעלה ויפתר, אם חברי המנהלים לא מעלים זאת זה לא ייפתר. לשאלת בית
 3 המשפט, איך האדון מתמודד עם סעיף 12 להסכם 1980 מצטט, אני משיב אין לי מחלוקת, לא ביקשתי
 4 ביטול ההסכמים הם ברורים לי. המנהלים שממונים על ידי בית משפט פועלים במשא ומתן להגיע
 5 להסכמות יעלו את הנושא וינסו להגיע להסכמות, יכול להיות שהמדינה לא תעמוד על הרגליים
 6 האחריות. אנו שומעים שמתנהלים משא ומתן בנושאים רבים. כאשר בית משפט מפנה אותי לסעיף
 7 33 לבקשה, אני משיב כי יש להסתכל על המבוקש בכותרת הבקשה, מצטט. כתבתי לפעול מול משיבה
 8 2. אני סבור שמוסדות המדינה אם מחר נגיע למסקנה ובית משפט יורה על כך זה אחד הנושאים שחייב
 9 להיות כבר היום. לפני שמתחילים עם הליכים התכנון המתקדמים. לשאלת בית משפט, לגבי סעיף 12
 10 בהסכם 1980 שקובע מהלך כזה לאחר תכנון וחלוקה, למיטב ידיעתי הסעיף נבע מרצון המנהלים
 11 בעניין מס רכוש בנסיבות אז. המס רכוש בוטל בשנת 2000. לשאלת בית המשפט, כיצד אותו סעיף
 12 המשיך לחול בהסכם 2007 למרות ביטול מס רכוש, משיב כי זה נותר מכוח האינרציה. אם בית משפט
 13 יסתכל בדיונים שהיו בהסכם זה לא הייתה מילה בעניין זה. אני חושב שאחד הנושאים במשא ומתן
 14 צריך להיות הנושא הזה. לשאלת בית המשפט, לגבי העניין היישומי, נניח שאני נוטה לקבל בקשה כזו,
 15 אני אמור למעשה לתת צו שהמדינה תואיל בטובה להחזיר את הזכויות לאלף הבעלים האם חצי ילך
 16 למדינה, אני משיב, אני לא בקשתי שבית משפט ייתן צו, אנו בהליך פירוק שיתוף, כל ההסכמות
 17 פיצויים תיקונים ככל ויעלו הרי יכול להיות שזה דברים שיתאפשרו לא במסגרת. שנית, יש רישומים
 18 ונסח עם כל הליקויים הקיימים והצבעתי. אני לא נכנס לעובדות שם, ברגע שנרשמת הבעלות ונרשמת
 19 הערה כי קיים הסכם. ברישומים זה מופיע אז בסוף בצורה.. גם כיום יש הסכם שכר טרחה במסגרת
 20 הרישומים בטאבו אפשר לרשום את ההסכמים עם המדינה, בית משפט יראה את הכלאיים. יש מישור
 21 אחד בין המדינה וברורה לי הבעייתיות, אם לא הזמן והכאוס האם לא אינטרס האנשים לבוא ולתקן
 22 את הליקוי הזה. כל הזמן מנפנים בתוכנית 3700, כולם בעלים פרטים מה עשו בעלי הגוש הגדול,
 23 צירפו אותם, האם זה יפתור למנהלים בשלבים הבאים מה יקצו להם, האם בית משפט זה לא צריך
 24 לבוא ולהגיד מחר בבוקר אם זה הדבר הנכון גם שיש הסכמים.

עו"ד מנקוביץ:

אני מפנה לסעיפים 6.1-6.4 להסכם 2007, לעניין האינרציה שחברי טען.

עו"ד שוב:

1 לשאלת בית המשפט, נוכח עמדת המדינה שלא מסכימה להחזרת הזכויות, אתה רוצה לבקש שהם
 2 יתבעו, מה עכשיו, אני משיב אני שמעתי את עמדת גבי מיוחס, שמעתי את תגובת המדינה לעניין
 3 שמעתי שהמדינה אומרת שלא מגיע שקל. כבודה של המדינה מונח במקומה. צריך ללכת בשלב אחד
 4 שבית משפט יאמר שהסעיפים קיימים. בוא נסתכל לגופו של עניין אני מודע להסכמים. גם כתבו בגוף
 5 העניין שיאפשרו שותפים. לשאלת בית המשפט אם אני מבקש כי המנהלים יתבעו את המדינה נוכח
 6 סירובה בעניין הנאמנות, אני משיב המנהלים משיבים שהם מתנהלים מול המדינה נותנים דיווחים



בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה'פ 16-09-64975 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

בהתנהלות וכרוכים בהסכמים, אני מבקש כי חלק מההנחיות יהיו שיפעלו לכך שהנכסים יהיו על שם הבעלים.

עו"ד דונין:

התיק הוא תיק לפירוק שיתוף כאשר המטרה היא לרשום את הקרקע על שם הבעלים אין מחלוקת, גם התיקון ב2007 שהתייחס לציאת פינוי השדה והעברת מחצית הזכויות למדינה, היום אנו ב2018 משנת 2007 הגוש הגדול התחלק לחלק המזרחי והמערבי. המינוי של המנהלים רק לחלק המערבי רק לאחר מכן התחילה הפעילות של התכנון עם וועדת היגוי יש את תוכנית 4444 שתומכת בה המדינה ומנהלים בתוכנית זו חלוקת הזכויות היא לא רצונית בחלק המזרחי היא הייתה תוכנית בה החלוקה הייתה בפיקוח בית משפט היא הייתה בהסכמה. החלק שללא הסכמה היא תוכנית לאחר מכן 1111 שהגוש הגדול לא היה כלול בחלק הדרום מזרחי של התוכנית שסומנו לאיחוד וחלוקה רובה הייתה ללא איחוד וחלוקה למדינה אין זכויות היא נאמן, אין מה להכביר על הדרך הקלוקלת ומה שקורה מאז ועד היום. מספיק לקרוא את כל התגובות של כל הצדדים בבקשת 64, על הנסח. אני אומרת שמה שצריך לחשוב לא למה לא אלא למה כן. התוכנית הנוכחית שכולם רוצים לקדם תכלול בשלב השני איחוד וחלוקה ללא הסכמת המנהלים היא החלה כתוכנית יותר גדולה.

אני רוצה להגיש את התדפיס מה כלול בתוכנית, מציגה לעיון בימ"ש. מדובר בתוכנית שחלה על שטחים, על בעלויות, עצם הרישום לא יעלה ולא יוריד. ונזכור, שכפי שכתוב בהסכמים ההעברה על שם המדינה היא באה לסייע ולפתח תכנון. מה הישארות כמדינה כנאמנה היום תסייע לכיוון התכנון, אמרו ולא עשו. למעשה, אותם בעלים של הגוש הגדול, אותם בעלי הזכויות האמיתיים בחלקה 204 הם לא שונים מבעלי הזכויות האחרים שכלולים בתוכנית. אין שום רבותא ואין שום תוספת שהם יהיו שונים מכלל הבעלים, כאשר הרישום הוא על שם מדינת ישראל, הם יוכלו להגיש התנגדות גם בתוכנית וגם בחלוקה. הלכתי ובדקתי מה קרה בהליך של אישור התוכנית בחלק המזרחי, שלמעשה זו תוכנית שהוגשה ע"י המדינה והרבו מאוד בעלי זכויות כמו היום שמייצגים את בעלי הזכויות. עו"ד שפטר ועו"ד בן יעקב ייצגו שם, הגישו התנגדויות כלומר הם לא שונים משום דבר אחר והכל בסדר. כך שהיום אין סיבה להשאיר את הבעלות על שם המדינה.

לשאלת ביהמ"ש איזה שינוי מהותי אירע בעניין הרלבנטי, דהיינו הנאמנות מאז 80 או מאז 2007 המצדיק עיון בדבר, אני גם ציינתי בתגובה שלי והתייחסתי לבקשה, אבל קודם כל החוק שונה התכנון והבנייה שמאפשר את החלוקה בסמכות וועדה מקומית, זה יהיה בשתי פעימות. שינוי הנסיבות העיקרי הינה התוכנית שהיא למעשה שקובעת איחוד וחלוקה, שקובעת עוד חלקות לעומת התוכנית הקודמת. אין שום סיבה אמיתית להשאיר את המצב כפי שהוא.

עו"ד בן יעקב:

אני אתחיל ואומר שלאורך השנים עד שהתיק הגיע בפני מותב זה, אני חושב שהיתה לנו תחושה שביהמ"ש זרם עם התהליך ולא בדק בציציות לעומק סוגיות של סמכות, והשתדל לראות את הדברים בצורה עניינית ולקח לעצמו סמכויות גם אם לא תמיד היה ברור אם זה במסגרת פורמלית כזו או





בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה"פ 16-09-64975 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

1 אחרת למתן הוראות עם כל גורמים שלא היו מתוך הגוש הגדול, והשתדל לתרום מזמנו ומרצו באמת
 2 בשביל לתת הוראות ולקדם את ההליכים. אני אומר שוב הדוגמאות היו עיריית ת"א והמדינה.
 3 יש לטעמי לא מעט סוגיות שהן מעוררות סימני שאלה והן קשורות גם לנושא שאנו דנים היום. השאלה
 4 מה שמכות ביהמ"ש בפירוק בעצם לקבוע קביעות ביחס לבעלות בכל אותם מקרים שביהמ"ש מאשר
 5 העברת זכויות. האם זה תפל, האם זה בגררה, אני לא משוכנע והדבר הזה אם מישהו היה מנסה
 6 לתקוף אותו, ולא תקפו אותו היום, פשוט בגלל שהבינו שזה כוח המציאות בשביל לעשות את אותה
 7 יציבות. אני לא אכנס לתוך המחלוקת של שני חבריי. ואם מישהו רוצה לתקוף את זה, זו נקודת
 8 חולשה בתהליך, אבל כל העולם שלנו בפרקטיקה כולל עורכי דין ובנקים וכל הלאה מתייחס לזה כמצב
 9 נתון. אז אני אומר, במובן הזה העברת הבעלות בוודאי שיכולה לתרום לעניין.
 10 אני גם עכשיו אומר, במובן הזה שצריך לשקול את הדברים כי אנו באמת עושים פה באמת שינוי
 11 ולקבל החלטה ולא מתוך פזיזות, בטח לא בנושא הזה.
 12 הערה שנייה שלי בעניין הזה, פשוט בקשר להערתו של ביהמ"ש קודם, בהיבט היישומי של בקשתו של
 13 חברי עו"ד שוב שבנושא הזה אני לא רואה בעיה כי הפתרון הוא מאוד פשוט באמצעות טבלאות
 14 הקצאות איחוד וחלוקה להגדיר את כל כמויות הזכויות של כל הבעלים. הדברים נעשים, זו לא הפעם
 15 הראשונה שבאה במסגרת תוכנית שמאושרת, השמאי שאחראי על תוכנית מיישם את החלטת
 16 ביהמ"ש, ביחס לחלוקה ולאיווני זכויות בין הבעלים ולכן אין מניעה לעשות זאת.

עו"ד שוב, עו"ד דונין ועו"ד בן יעקב:

17
 18
 19 אני שמעתי את ביהמ"ש, ומבקש לתת תשובה לביהמ"ש בתוך 3 ימים אם אני עומד על הבקשה,
 20 ומסכים לכך שהבקשה תימחק תוך שמירת הטענות, ואלו שיגישו את הבקשה או הצטרפו לעתירה,
 21 יוכלו להגיש בקשה כזו או דומה לה רק בחלוף 18 חודשים מהיום.

החלטה

22
 23
 24
 25 עו"ד שוב יודיע בשם חבריו כאמור את עמדתם תוך 3 ימים, כמובן כולל הפגרה.
 26 בהזדמנות זו, רציתי להודות למנהלים על עבודתם המאומצת ובחודשים האחרונים בפרט, בכל
 27 הקשור לסוגיות התכנוניות הבערות ובקשר למו"מ עם המדינה.
 28
 29 בהקשר למו"מ, שמעתי מהמנהלים כי למרות שהתביעה נגד המדינה הוגשה בחודש נוב' האחרון, טרם
 30 הוגש כתב הגנה בהסכמה והמו"מ נמשך, וכי הם קצבו מבחינתם את המועד להגשת כתב הגנה תוך
 31 30 יום כפי שמסרו בפרוטוקול. אבקש מהמנהלים לעדכן את ביהמ"ש לאחר שיבדקו את המועד
 32 להגשת כתב הגנה, והאם יש בדעתם לתת ארכות נוספות ומדוע.
 33
 34 כמו כן, שמעתי מהמנהלים כי למרות מספר דרישות בכתב ששלחו למדינה לא שולמו דמי שימוש בגין
 35 שדה דוב, וסכום זה נאמד בסכום של 1 מיליארד ₪ עד היום. המנהלים ישקלו את צעדיהם בעניין זה,
 36 ויעדכנו את ביהמ"ש איזה מהלך משפטי או אחר הם מבקשים לעשות, וזאת עד ליום 30.8.18.



בית משפט השלום בהרצליה

26 יולי 2018

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' ישראל ואח'

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

תז"פ ליום 31.8.18 לצורך קבלת הודעת המנהלים לעניין המועד להגשת כתב הגנה ולעניין הדרישה הכספית כאמור.

תז"פ נוסף לעניין הודעת עו"ד שוב ליום 30.7.18.

ניתנה והודעה היום י"ד אב תשע"ח, 26/07/2018 במעמד הנוכחים.

יעקב שקד, שופט

- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14

הוקלד על ידי נופר רחבי

