

לפני כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר- אב"ד, הרב יעקב מ' שטיינהויז, הרב חיים ו' וידאל

המנהל המיוחד	בעניין: עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437 ממשרד עוה"ד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות' מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים טל': 02-5607607; דוא"ל: deuel@agmon-law.co.il	
ההקדש	בעניין: הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף ובעניין: מקרקעין בפינת הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע בירושלים, הידועים כספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 7920 (גוש (ש) 30064 חלקה 9).	
הנכס	ובעניין: הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים, ע"ר מספר: 580021732	
העמותה	ובעניין: הממונה על ההקדשות מיחידת הרישום והפיקוח על ההקדשות רח' עם ועולמו 4, ירושלים טלפון: 076-8894818, פקס: 073-2629385 דוא"ל: rachels@rbc.gov.il	

הממונה על ההקדשות

בקשה לאישור פעולה: מכירת הנכס

בקשה לאישור פעולה: מכירת הנכס

בית הדין הנכבד מתבקש:-

1. לאשר את הסכם המכר המצורף לבקשה זו כנספח א ("ההסכם"), ובמסגרת זו:
 - (א) להסמיך את המנהל המיוחד לעשות בשמו ומטעמו של ההקדש, וכן בשמה ובטעמה של העמותה, מתוקף היותה רשומה בפנקסי המקרקעין כנאמן ההקדש, כל פעולה שתידרש להוצאה לפועל של ההסכם.
 - (ב) להורות לעמותה, בהיותה רשומה בפנקסי המקרקעין כבעלים של הנכס בתור נאמן הקדש, לשתף פעולה באופן מלא עם המנהל המיוחד בקשר להסכם, ולחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה בקשר עם נכס ההקדש, על-פי דרישת המנהל המיוחד.
 - (ג) לאשר למנהל המיוחד לפתוח חשבון בנק ייעודי (בנאמנות) לטובת ההסכם.

לשם הוצאה לפועל של האמור לעיל, יוגשו בהמשך צווים פורמליים לחתימת בית הדין הנכבד.
2. לאשר למנהל המיוחד לפעול לאתר נכס חלופי, שיירכש מהכספים שיתקבלו במסגרת ההסכם, ולנהל משא ומתן לרכישתו על-מנת להביא את ההסכם לרכישתו לאישור בית הדין הנכבד, על פי התכונות הבאות: (1) נכס בר קיימא; (2) נכס שאינו דורש תחזוקה חריגה; (3) נכס שיניב להקדש הכנסות חוקיות ויציבות.
3. לאשר את שכר טרחתו של המנהל המיוחד לפי החלופות הבאות:
 - במידה והמנהל המיוחד ייצג את ההקדש גם באיתור וברכישת הנכס החלופי – לפסוק שכר טרחה בשיעור של 2% משווי כל אחת מהעסקאות – המכירה והרכישה – בתוספת מע"מ כדין.
 - במידה והמנהל המיוחד לא ייצג את ההקדש באיתור וברכישת הנכס החלופי – לפסוק שכר טרחה למנהל המיוחד בשיעור של 3% משווי עסקת המכירה בתוספת מע"מ כדין.
4. לתת כל הוראה אחרת שימצא בית הדין הנכבד לנכון בנסיבות העניין.

ואלה נימוקי הבקשה: -

א. בתמצית

1. בהתאם להחלטות בית הדין הנכבד, שהורו למנהל המיוחד להחיש את הליך מכירת הנכס, ניהל המנהל המיוחד משא ומתן למכירתו לבלגר השקעות (2001) בע"מ או למר אהרן בלום.

2. לאחר מעקשים ומשברים לא מעטים, המשא ומתן עלה יפה, וב-ט"ז סיוון תשפ"ב (15.06.2022) נחתם ההסכם, שבו הקונה הוא מר אהרן בלום והתמורה היא 14,000,000 ₪, כאשר הקונה נושא בהיטל ההשבחה.

3. סכום זה, למיטב הבנתו של המנהל המיוחד, הוא הסכום היותר גבוה שהיה ניתן להשיג עבור הנכס, במצבו היום, והרבה מעל שווי השוק שלו.

4. ההסכם מותנה, כמובן, בתנאי מתלה של אישור בית הדין ומכאן הבקשה. יצוין כי לפי התנאי המתלה שבהסכם, על האישור להינתן בתוך 60 יום ממועד ההסכם.

5. ככל שיינתן האישור, הכספים ישמשו לרכישת נכס חלופי, שיהיו בו את התכונות המפורטות לעיל, במטרה להניב מקסימום הכנסות עם להקדש מינימום חשיפה.

ב. העובדות הרלוונטיות

6. בבקשה למתן הוראות מ-כ' תשרי תשפ"ב (26.09.2021), הוצג בפני בית הדין הנכבד מצבו המורכב והמסובך של הנכס על שלל היבטיו, הוצגו חלופות שונות לאפיקי הפעולה האפשריים להקדש בנסיבות העניין, והתבקש לאשר למנהל המיוחד לנהל משא ומתן למכירתו.

- הבקשה למתן הוראות מצורפת בזה כנספח ה.

7. בהחלטה מ-כ"ח חשוון תשפ"ב (03.11.2021) (בתיק 817808/1), המצורפת בזה כנספח ו ("החלטת ניהול מ"מ"), הורה בית הדין הנכבד כלהלן:

"לאחר העיון, ולאור הסיכונים הרבים להם חשוף המבנה וידועים לביה"ד ולציבור, ביה"ד מורה למנהל המיוחד לנהל ולסיים משא ומתן למכירת זכויות ההקדש בנכס ברחוב חיי אדם 13 בירושלים."

8. על-פי ההחלטה האמורה, החל המנהל המיוחד לנהל משא ומתן עם אהרן בלום למכירת הנכס.

9. יצוין כי המשא ומתן עימו היה ארוך ומפרך, וכלל דיונים רבים, פגישות רבות ומחלוקות שונות, בין היתר בנוגע לתנאים מסחריים, נוסח ההסכם, המבנה שלו ועוד.

10. ב-ח' טבת תשפ"ב (12.12.2021) הגיש המנהל המיוחד לבית הדין הנכבד הודעת עדכון אודות התקדמות הליכי המכירה, והיא מצורפת בזה כנספח ז.

11. בהחלטתו מ-כ"ב טבת תשפ"ב (26.12.2021), הורה בית הדין הנכבד למנהל המיוחד להאיץ ולהשלים את הליכי המכירה "בהקדם האפשרי".

12. ודוק – החלטות בית הדין הנכבד שהורו על עצם מכירת הנכס, ועל מכירתו בהקדם האפשרי, נבעו בין היתר מהתרשמות בית הדין הנכבד ממצבו המסוכן ומורכב של הנכס – הן במסגרת הבקשה למתן הוראות האמורה והן ממצאים שהתקבלו 'מן השטח' בבדיקות שערך בית הדין הנכבד באופן עצמאי – בין היתר מהסכנות והסיכונים הממשיים שההקדש ובית הדין הנכבד אינם מוכנים ליטול על עצמם.

13. המנהל המיוחד המשיך במשא-ומתן עם אהרן בלום, במטרה לסיים את הליך המכירה במהירות האפשרית, תוך ניסיון להשיא את מחיר העסקה.
14. על אף קשיים לא מובטלים, פעולות המנהל המיוחד נשאו פרי, וב-ט"ז סיוון תשפ"ב (15.06.2022) נחתם ההסכם עם מר אהרן בלום בתמורה של 14,000,000 ₪, והקונה יישא בהיטל ההשבחה. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנה, כמובן, באישורו של בית הדין הנכבד שעליו להינתן תוך 60 ימים מהחתימה.
15. סכום זה, למיטב הבנת הח"מ, הוא הסכום הגבוה ביותר שניתן להשיג עבור הנכס, בהתחשב במצבו הנוכחי, והרבה מעבר לשווי בשוק החופשי.
16. באומרנו 'מצבו הנוכחי', הכוונה היא למורכבות המיוחדת של הנכס על שלל היבטיו – קנייני, משפטי, תכנוני, רישוי ועוד, וכשגולת הכותרת היא הליקויים הבטיחותיים החמורים הקיימים בנכס, שבכל רגע עלול להתחרש אסון, שיביא הלכה למעשה לאובדנו המוחלט של ההקדש.
17. דוק – אסור שמראהו של הנכס, המתנשא לגובה של כ-6 קומות שלכאורה יוכל בעתיד להניב פירות משמעותיים להקדש, יסמא את העין ויטמטם את הלב.
- אותו 'עתיד' בו ניתן יהיה להפיק פירות חוקיות, לא נראה כלל באופק ולהערכת המנהל המיוחד מדובר ב-10 שנים לפחות; ה'עתיד' כרוך בניהול הליכים שיהיו כרוכים במשאבים – זמן וכסף – ניכרים; קיימת היתכנות לא מבוטלת שאותו יזם, אשר הביא את הנכס למצבו הנוכחי, יכנס לחדלות פירעון, וההקדש ימצא עצמו מול שוקת שבורה שלא יהיה ממי להיפרע; והגרוע מכל – במשך כל אותה תקופה, עלול מאן דהוא חלילה להיפגע בגוף או בנפש, דבר שימיט על ההקדש אסון כלכלי ויביא לחיסולו.
18. בידי המנהל המיוחד שמאות לנכס לעיונו של בית הדין הנכבד, המצורפת בזה כנספח ה.
19. יצוין, כי מאז החלטת ניהול המו"מ, לדעתו של המנהל המיוחד, לא חלו שינויים משמעותיים בנסיבות הנכס או ההקדש, אשר יצדיקו שינוי של החלטות בית הדין הנכבד למכירת הנכס, ובהקדם האפשרי. ייאמר כי במספר היבטים מצב הנכס אף הלך והחמיר.
20. עוד יצוין, כי העמותה רשומה בפנקסי המקרקעין כבעלים של הנכס בתור נאמן הקדש. במצב דברים זה, עלולות להתעכב פעולות רישומיות הכרחיות בבואנו להוציא לפעול את ההסכם.
21. כך, ככל ויאושר ההסכם, יש להעניק למנהל המיוחד את כלל הסמכויות בקשר למכירת הנכס – הן בשם ההקדש והן בשם העמותה – לכל דבר ועניין, לשם הוצאה לפועל של ההסכם. במקביל, יש להורות לעמותה לשתף פעולה בקשר למכירת הנכס ולהסכם, לרבות חתימה על כל מסמך שיידרש, על-פי דרישתו של המנהל המיוחד.

ג. נכס חלופי

22. ככל והמכירה תאושר, יש צורך לייעד את הכספים שיתקבלו בהסכם לרכישת נכס חלופי, על מנת שהכספים לא 'יאבדו' לגורמים כאלה או אחרים, ויובטח קיומו של ההקדש והנצחת זכרו של המקדש.

23. בהתאם לכך, יש לפעול לאתר נכס חלופי, שיהיה 'בר קיימא', בלי סכנת אבדון מרחפת מעליו בגין תביעות נזיקיות, שיהיה בעל עלויות תפעול ותחזוקה לא חריגים, ויהיה נכס אשר יניב להקדש פירות חוקיים ויציבים.

24. נכס בעל תכונות אלו, יבטיח את קיום איתן של ההקדש, וימנע את הצורך להתמודד שנית עם מצבים מורכבים, שההקדש ונציגיו אינם כשירים או בקיאים להתמודד עימם.

25. בנסיבות האמורות, יש לאתר נכס חלופי כאמור, ולנהל משא ומתן לרכישתו, כדי להביא הסכם רכישה לאישורו של בית הדין הנכבד.

ד. שכר טרחת המנהל המיוחד

26. העסקה שמבוקש לאשרה כאן, הייתה מן המורכבות שנתקל בהן המנהל המיוחד בקריירה המקצועית ארוכת השנים שלו.

27. לא זו בלבד, נוסף לשירותים משפטיים שהעניק המנהל המיוחד להקדש, הוא גם היה אחראי לשאת ולתת לגבי התנאים המסחריים בהסכם, קיבל החלטות מנהליות ומסחריות, שהטילו עליו, בין היתר, את האחריות הכבדה.

28. המשא ומתן שניהל המנהל המיוחד, כאמור לעיל, היה ארוך ומייגע, וכלל פגישות, דיונים, מחשבות והתייעצויות רבים, שהצריכו השקעה של שעות רבות על-ידי המנהל המיוחד וצוותו.

29. עובדה זו, צריכה להשפיע על שכר הטרחה שיש לפסוק למנהל המיוחד עבור העסקה נשוא ההסכם.

30. יתרה מכך, לגבי שכר הטרחה הראוי בנסיבות העניין, ניתן ללמוד 'גזרה שווה' משכרו של כונס נכסים המתמנה על-ידי בית המשפט אזרחי בפירוק שיתוף במקרקעין. לפי הנוהג, שכרו עומד על טווח של 6%-10%, והוא נקבע בסופו של דבר בהתחשב, בין היתר, בגובה מחיר העסקה ובמורכבותה.

31. עם זאת, המנהל המיוחד מוכן להעמיד את שכר טרחתו אף על פחות משכר כונס נכסים בפירוק שיתוף במקרקעין כאמור, ומציע את החלופות הבאות:

(א) במידה והמנהל המיוחד ייצג את ההקדש גם באיתור וברכישת הנכס החלופי – לפסוק שכר טרחה בשיעור של 2% משווי כל אחת מהעסקאות – המכירה והרכישה – בתוספת מע"מ כדין.

(ב) במידה והמנהל המיוחד לא ייצג את ההקדש ברכישת הנכס החלופי – לפסוק שכר טרחה למנהל המיוחד בשיעור של 3% משווי עסקת המכירה לבדה, בתוספת מע"מ כדין.

ה. לסיכום

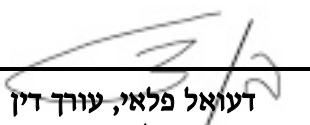
32. המנהל המיוחד פעל בהתאם להוראות בית הדין הנכבד, והצליח, לאחר הרבה 'דם ויזע', להביא אל בית הדין הנכבד את ההסכם לשם קבלת אישורו ולהענקת הסמכויות הנדרשות להוצאתו לפועל.

33. בכספים שיתקבלו במסגרת ההסכם, יש לרכוש נכס חלופי, על פי תכונות אשר יבטיחו את קיומו הנצחי, כמפורט לעיל.

34. לאור האמור לעיל, מתבקש בית הדין הנכבד להורות ולאשר כאמור ברישא של בקשה זו.

35. ככל שיידרש, המנהל המיוחד מוכן ומזומן להשלמה בעל פה של הטיעונים.

היום, כ"ח סיוון תשפ"ב (27.06.2022).


דעוואל פלאי, עורך דין
המנהל המיוחד

א הסכם המכר.

ב בקשה מיום 26.09.2021 לניהול משא ומתן.

ג החלטה מיום 03.11.2021 – אישור ניהול מ"מ.

ד הודעת העדכון – הליכי המכירה.

ה השמאות.

תוכן עניינים

סימון	שם הנספח	עמ'
א	הסכם המכר	9
ב	בקשה מיום 26.09.2021 לניהול משא ומתן	65
ג	החלטה מיום 03.11.2021 - אישור ניהול מו"מ	129
ד	הודעת עדכון הליכי מכירה	131
ה	שמאות חתומה	136

נספח א

הסכם המכר

עמ' 9

הסכם
שנערך ונחתם בירושלים
בתאריך ט"ז סיוון תשפ"ב (15 ביוני 2022)

מצד אחד	בין: הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף באמצעות עו"ד דעואל פלאי, ת"ז 055348437 מתוקף תפקידו כמנהל מיוחד להקדש על-פי כתב מינוי של בית הדין הרבני מיום 16.09.2020 ("המנהל המיוחד") שכתובתו: רחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים אצל משרד אנמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' ("המוכר")
מצד שני	לבין: אהרן בלוס, ת"ז 024615429 שכתובתו: רחוב שבטי ישראל 31, ירושלים. ("הקונה")
	הואיל: והמוכר מצהיר שהוא הקדש דתי, וכי הוא בעל הזכויות במקרקעין הנמצאים בפינת הרחובות עבודת ישראל/חי אדס/אבן יהושע בירושלים, הידועים גם כספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 7920 (גוש שומה 30064 חלקה 9) ("המקרקעין"), הרשומים בפנקסי המקרקעין על שם הוועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים, ע"ר מסי 580011732 ("הוועד") בציון הערת 'נאמן הקדש'. נסח רישום מצורף ומסומן A;
	והואיל: והמוכר חתם על הסכם קומבינציה עם בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574 ("קבלן הקומבינציה") שקיבל את אישור בית הדין הרבני, במסגרתו מכר לקבלן הקומבינציה 60% מזכויותיו במקרקעין, בתמורה לשירותי בנייה ביתרת זכויותיו במקרקעין ודירות גמורות, ונקבע בו יחס דומה גם לגבי כל שטח נוסף במקרקעין ("זכויות המוכר בהסכם הקומבינציה"), ובהמשך השנים נחתמו תוספות להסכם הקומבינציה. הסכם הקומבינציה והתוספות לו מצורפים ומסומנים B (הסכם הקומבינציה המקורי והתוספות לו, ייקראו: "הסכם הקומבינציה");
	והואיל: ולנוכח טענות המוכר להפרות של הסכם הקומבינציה על ידי קבלן הקומבינציה, שלח המוכר לקבלן הקומבינציה הודעה על ביטול הסכם הקומבינציה ("הודעת הביטול"), שקבלן הקומבינציה חולק על תוקפה, ומנגד לקבלן הקומבינציה טענות נגד המוכר בגין הפרות של הסכם הקומבינציה על ידי המוכר, שבגין הטענות ההדדיות מתנהלים בין הצדדים הליכים משפטיים ("הסכסוך");
	והואיל: ובקשר למקרקעין מתקיימים הליכים משפטיים נוספים גם עם צדדים שלישיים;
	והואיל: ולמוכר התחייבויות שונות בקשר עם המקרקעין, לרבות כלפי קבלן הקומבינציה (וזאת מבלי לפגוע בטענת המוכר כי הסכם הקומבינציה בוטל על-ידו כדון) וכלפי צדדים שלישיים שונים ("התחייבויות המוכר"), שהקונה מאשר כי הן ידועות ומוכרות לו היטב;
	והואיל: ובמסגרת פשרה לסיום הסכסוך, המוכר מוכן למכור לקונה, שהוא בעל שליטה בקבלן הקומבינציה, את כל זכויותיו במקרקעין ואת זכויותיו בקשר למקרקעין, לרבות זכויות המוכר בקשר עם הסכם הקומבינציה, במצבם כמות שיהיו במועד מסירת החזקה המשפטית (AS IS) ("הממכר"), בכפוף לווייתור מלא וסופי של הקונה ושל קבלן הקומבינציה על כל טענותיהם כנגד המוכר, ובכפוף לכך שהקונה ייכנס בנעלי המוכר בקשר עם הממכר והמקרקעין לכל דבר ועניין, לרבות בכך שייטול על עצמו את התחייבויות המוכר;
	והואיל: והקונה מעוניין לקנות מהמוכר את הממכר, להיכנס בנעלי המוכר לכל דבר ועניין ביחס למקרקעין ולממכר, לרבות בכל ההליכים המשפטיים בעניין המקרקעין שהמוכר צד להם, וליטול על עצמו את התחייבויות המוכר, והכול בכפוף לווייתור מלא וסופי של המוכר על כל טענותיו נגד הקונה וקבלן הקומבינציה;
	והואיל: ובית הדין הרבני הסמיך את המנהל המיוחד לנהל משא ומתן למכירת הממכר בהתאם להחלטה המצורפת ומסומנת G.

והואיל: וידוע לצדדים, כי בהיות המתחייב בהסכם זה מנהל מיוחד להקדש, מותנה ההסכם באישורו של בית הדין הרבני ("האישור"), והם מסכימים כי קבלת האישור בתוך תקופה קצובה, כמפורט להלן בגוף ההסכם, תהיה תנאי מתלה להסכם, תנאי שבלעדיו אין להסכם כל תוקף מחייב ("התנאי המתלה");

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

- 1 מבוא, נספחים וכותרות**
 - 1.1 המבוא והצהרות הצדדים שבו הם חלק בלתי נפרד מההסכם ותנאי עיקרי מתנאיו, וייקראו בכפיפה אחת עם הוראותיו.
 - 1.2 הכותרות בהסכם זה נועדו להתמצאות בו בלבד ולא לשם פרשנותו.
 - 1.3 הסכם זה כולל כחלק-בלתי-נפרד את הנספחים המנויים ברשימת הנספחים המופיעים בסופו.
- 2 הצהרות והתחייבויות המוכר**

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כלהלן:

 - 2.1 כי חתם על הסכם הקומבינציה.
 - 2.2 כי התחייב בהתחייבויות המוכר.
 - 2.3 כי פתח לאחרונה בהליך לפינוי מושכר נגד מי ששכר ממנו דירה במקרקעין (גמירובסקי), הממשיך להתגורר בה, יחד עם בני משפחתו, אף שאין אתו הסכם שכירות תקף.
 - 2.4 כי הוא מודע לכך שבכוונת הקונה לממן חלק מהתמורה באמצעות גורם מממן.
 - 2.5 כי מעת החתימה על ההסכם זה, וכל עוד הוא בתוקף, הוא לא ישנה ולא יבצע כל עסקה או פעולה משפטית בקשר לממכר ו/או לאחזקתו וכל הנובע ממנו, בכפוף להמשך הליך הפינוי בסעיף 2.3 לעיל, ככל והן תלויות בו ובפעולותיו, לרבות משכון או שעבוד הממכר, אלא לצורך ביצוע הסכם זה.
 - 2.6 כי הוא מתחייב לתקן ולהמציא כל מסמך התלוי בו ואשר בכוחו של המוכר להשיגו במאמצים הגיוניים וסבירים, אשר יידרשו על-ידי לשכת רישום המקרקעין לשם רישום הערות אזהרה לטובת הקונה או הגורם המממן, כהגדרתו להלן, וכן לרישום הזכויות על שם הקונה בפנקסי המקרקעין, לרבות החלטות מתוקנות של בית הדין הרבני, פסיקתא, ייפוי הכוח וכיו"ב.
 - 2.7 כי בכפוף לצורך בקבלת האישור, לא ידוע לו על מניעה על פי דין או הסכם להתקשר בהסכם זה, למסור את החזקה המשפטית בממכר לידי הקונה ולהמציא לו את כל המסמכים הנדרשים על פי הסכם זה.
 - 2.8 בכפוף להשלמת העסקה, ההקדש ו/או כל מי מטעמו או בניהולו מוותר על כל טענה, תביעה, דרישה או חוב בכל הקשור להסכם הקומבינציה ו/או ביחס למקרקעין.
 - 2.9 כי עם חתימת הסכם זה ועד לאי התקיימות התנאי המתלה, או עד לביטולו של ההסכם במידה והתקיים התנאי המתלה, יוקפאו כל ההליכים המשפטיים שנקט המוכר נגד קבלן הקומבינציה או הקונה עד ליום חתימת ההסכם, והמוכר לא יפתח עוד בהליכים משפטיים כלשהם שעילתם במעשה או במחדל שהמוכר ידע עליהם או היה צריך לדעת עליהם במועד החתימה על ההסכם ו/או בכל הליך אחר הקשור ו/או נובע מהסכם הקומבינציה ו/או ביחס למקרקעין.
 - 2.10 כי אין לו שליטה במקרקעין והוא אינו מחזיק בהם, לרבות בשתי הדירות שיש טענה שנמסרו להקדש בזמנו, וכי בכוונתו למסור לקונה את החזקה המשפטית במקרקעין כולם.
- 3 הצהרות והתחייבויות הקונה**

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כלהלן:

 - 3.1 כי העסקה נעשית כפשרה לסיים את הסכסוך, והוא מתקשר בהסכם זה בין היתר כדי לסיים את הסכסוך וכל הנובע ממנו.
 - 3.2 כי בכל הקשור בהסכם, לא יעמדו לו טענות נגד המוכר אשר הוא או קבלן הקומבינציה לא היו יכולים לטעון אילו קבלן הקומבינציה עצמו היה הקונה בעסקה זו, וכי המוכר יוכל לטעון כהגנה נגד טענות הקונה כלפיו, כל טענה שהייתה עומדת לו אילו הקונה היה קבלן הקומבינציה. זאת, מבלי לגרוע מן הוויתור והסילוק מלא של כל טענות הצדדים עם השלמת העסקה.
 - 3.3 כי הקונה, כמנהל ובעל שליטה בקבלן הקומבינציה, מחזיק ושולט בפועל במה שנעשה או לא נעשה

במקרקעין מזה שנים ארוכות, והוא מכיר את מצב המקרקעין מכל הבחינות – משפטית, פיזית, תכנונית, רישויות (מבחינת רישוי), בטיחותית, ביטוחית ומכל בחינה אחרת, ומוסכם שכל מידע שיש או שיכול היה להיות בידי קבלן הקומבינציה, ייחשב כאילו הוא ידוע ומוכר לקונה, ובכל מקרה אין ולא יהיו לקונה בכל הנוגע לעסקה זו טענות, דרישות או תביעות נגד המוכר בקשר עם מצבם של המקרקעין והממכר. ויתור זה יהיה בכפוף להתקיימות התנאי המתלה וכל עוד ההסכם בתוקף.

3.4 לא ידוע לו על כל מניעה על פי דין או הסכם להתקשר בהסכם זה, לקבל את החזקה המשפטית במקרקעין, ליטול על עצמו את התחייבויות המוכר, להמציא את כל המסמכים הנדרשים, בין היתר אלה שיפורטו להלן, וכי יש לו את היכולת הכלכלית לשלם את התמורה ובמועדה.

3.5 כי ידוע לו שיתכן ולא ניתן יהיה לשעבד את המקרקעין, הממכר או כל חלק מהם, לטובת הגורם המממן, והקונה מסכים מראש כי לא יהיה בכך כדי לעכב או לדחות את תשלום התמורה או כל חלק ממנה, למעט אם העיכוב ברישום הערות אזהרה או משכנתא לטובת הגורם המממן נובע ממניעה שאינה בידיעת הקונה היום ואשר גם לא יכול היה לדעת עליה, ואשר ההקדש גרם לה במעשה או במחדל.

3.6 כי עם חתימת הסכם זה יקפא הקונה את כל ההליכים המשפטיים שנקט הוא, וכן באחריותו לגרום לכך שקבלן הקומבינציה וכן הצדדים המוזכרים בסעיף 9.2.7 להלן יקפאו את ההליכים המשפטיים שנקטו נגד המוכר, ולא יפתחו בהליכים משפטיים חדשים מהחתימה על ההסכם ועד לאי התקיימות התנאי המתלה, או עד לביטולו של ההסכם במידה והתקיים התנאי המתלה.

3.7 כל ויתור או הסכמה של הקונה ו/או מי מטעמו יהיו כפופים לכך הסכם זה בתוקף.

4 העסקה

4.1 המוכר מוכר לקונה את הממכר והקונה קונה את הממכר, בתמורה כספית, ובלבד שעם השלמת המכירה, יצא המוכר נקי מכל התחייבות, חבות, תביעה, דרישה או טענה בקשר לממכר ולמקרקעין, למעט בקשר לפרט שהקונה או קבלן הקומבינציה לא ידעו ולא היו יכולים לדעת עליו ושהיה ידוע למוכר במעמד החתימה על ההסכם והוא לא גילה לקונה אודותיו, והקונה ייכנס בנעלי המוכר לכל דבר ועניין ביחס לממכר ולמקרקעין, לרבות בקשר להתחייבויות המוכר, והכל באופן ובתנאים המפורטים להלן.

4.2 בהתאם לעסקה, המוכר מתחייב להמחות את הממכר לקונה, להעביר את הזכויות על-שם הקונה ולמסור לו את החזקה המשפטית במקרקעין, ובכפוף להשלמת העסקה (הסגירה) לוותר על כל טענותיו נגד הקונה וקבלן הקומבינציה; והכול ובלבד - שהמוכר יקבל מקבלן הקומבינציה ומצדדים שלישיים נוספים המוזכרים בסעיף 9.2.7 להלן, סילוק סופי ומוחלט כלפיו של כל טענה, דרישה ותביעה; וכן כנגד - התחייבות הקונה לשלם את התמורה, ועם הסגירה לקבל את החזקה המשפטית במקרקעין ובממכר, ליטול על עצמו את התחייבויות המוכר, להיכנס בנעלי המוכר לכל דבר ועניין ביחס לממכר ולמקרקעין ולשפות את המוכר בגין כל נזק שייגרם לו בגין הממכר, המקרקעין והתחייבויות המוכר.

5 תנאי מתלה

5.1 כדי שיתקיים התנאי המתלה, על האישור להתקבל בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם. המנהל המיוחד מתחייב לפעול בשקידה, בשיתוף פעולה מלא של הקונה, על-מנת שהאישור יתקבל בהקדם המועשי האפשרי.

5.2 קבלת האישור תיחשב למושלמת לאחר ובכפוף לכך שהמוכר יציג לקונה פסיקתא חתומה בנוסח המצורף בזה ומסומן ד.

5.3 לא התקבל האישור בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם כאמור לעיל בסעיף 5.1, וכל עוד אין החלטה חלוטה הדוחה את הבקשה לאישור הסכם זה, יוכל המוכר, לפי שיקול דעתו המוחלט, להאריך את פרק הזמן לקבלת האישור, פעם ראשונה ב-30 יום ולאחר מכן ב-15 ימים כל פעם, 3 פעמים (כולומר בסך הכול לתקופה מרבית שתסתיים 135 יום מיום החתימה על ההסכם), ולאחר מכן, ככל ויידרשו הארכות נוספות הן יהיו בהסכמת הצדדים ("התקופה המוארכת").

5.4 לא הוארך פרק הזמן לקבלת האישור, או שחלפה התקופה המוארכת והאישור לא ניתן, אזי ההסכם לא ייכנס לתוקפו ויהיה בטל ומבוטל, מבלי שתהיה לכל צד זכות תביעה או טענה על פי ההסכם.

6 התמורה

6.1 תמורת הממכר ישלם הקונה למוכר סך של 14,000,000 ₪ ("התמורה").

6.2 התמורה אינה כוללת מע"מ, וככל שיחול מע"מ בגין העסקה נשוא הסכם זה, תישא בו הקונה,

ובהתאם אם יחול, לכל תשלום תוסיף הקונה מע"מ כשיעורו כדין במועד התשלום.

- 6.3 תשלום למוכר או העברה למוכר משמע, המצאת המחאה בנקאית ערוכה לטובת "עו"ד דעואל פלאיי" או תשלום ישירות לחשבון נאמנות ייעודי לעסקה נושא הסכם זה, שיפתח המנהל המיוחד בבנק בישראל לאחר התקיימות התנאי המתלה ("החשבון הייעודי").

7 אופן התשלום

- 7.1 התמורה תשולם על ידי הקונה באופן, בתנאים ובמועדים הבאים:

7.1.1 המחאה בנקאית בסך של 1,680,000 ₪ תימסר במעמד החתימה על הסכם זה לידי הנאמנת של המנהל המיוחד ותוחזק אצלו ("המחאה הבנקאית").

המנהל המיוחד יפקיד את המחאה הבנקאית כתשלום ראשון על חשבון התמורה למוכר לאחר התקיימות התנאי המתלה, וכן לאחר שנרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין ("הערת אזהרה").

הערת האזהרה תירשם על-פי הבקשה המצורפת בזה ומסומנת ה, שתחתם על-ידי הצדדים במעמד חתימת ההסכם; כמו-כן במעמד חתימת ההסכם יחתום הקונה על הבקשה לביטול הערת האזהרה המצורפת בזה ומסומנת 1.

במקרה וההסכם לא ייכנס לתוקפו, כאמור בסעיף 5.4 לעיל, תושב לקונה המחאה הבנקאית בתוך 3 ימי עסקים ממתן הודעה של הקונה למוכרת לקבלתה. המחאה תושב לקונה, ללא כל טענה לעיכוב או לקיוויו, וכל יום שהמחאה לא תוחזר לקונה בהגיע המועד הנ"ל, לאחר 7 ימי עסקים ישולם פיצוי מוסכם וקבוע מראש של 1,700 ₪ לכל יום, ללא צורך בהוכחת נזק כלשהו.

7.1.2 השלמה ל-50% מהתמורה ("התשלום השני"), תשולם למוכר בתוך 90 ימים מיום שנרשמה הערת אזהרה לאחר התקיימות התנאי המתלה.

מתוך התשלום השני, יעביר הקונה למיסוי מקרקעין את החלק המתאים של המקדמה (15%), כהגדרתו בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה) תשכ"ג-1963.

7.1.3 יתרת התמורה, תשולם על ידי הקונה בתוך 145 ימים מרישום הערת האזהרה לאחר התקיימות התנאי המתלה, עד למעמד הסגירה (סעיף 9 להלן) וכנגד מסירת מסמכי העברת הזכויות המפורטים להלן לקונה ("מסמכי העברת הזכויות"):

- 7.1.3.1 שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין;
- 7.1.3.2 פסיקתא מקורית;
- 7.1.3.3 כתב העברת סמכויות לטובת בא כוח הקונה כפי שאושר בפסיקתא
- 7.1.3.4 אישור מס שבח, אישור תשלום מקדמת מס שבח או פטור ממס שבח ("אישור מס שבח").

7.1.4 על אף האמור לעיל מתוך יתרת התמורה, המנהל המיוחד יחזיק בחשבון הייעודי סכום של 300,000 ₪, שישוחררו על ידו לפי המוקדם מבין השניים: רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין על שם הקונה, או בחלוף 6 חודשים מהסגירה ככל והקונה לא הציג למוכר מניעה בתלויה במוכר בהשלמת רישום הזכויות כאמור שהמוכר לא תיקן.

8 מסירת החזקה

8.1 במועד הסגירה ובכפוף לסגירה תהיה החזקה המשפטית במקרקעין כולם לקונה ("מסירת החזקה").

8.2 לקונה לא תהיה טענה, דרישה, תביעה או כל זכות אחרת נגד המוכר, ביחס לשינוי משפטי או פיזי במצב המקרקעין ממועד החתימה על הסכם זה ועד למסירת החזקה המשפטית במקרקעין, אלא אם השינוי נגרם ממעשה או מחדל של המוכר או מהליכים משפטיים של צדדים שלישיים, ובלבד שהם אינם קשורים לקונה או לקבלן הקומבינציה, לרבות כל הדיירים במקרקעין, והיא מוותרת מראש על כל טענותיה בעניין זה.

9.1 עד ולא יאוחר מ-145 ימים מהתקיימות התנאי המתלה, הקונה יודיע למוכר לפחות 3 ימי עסקים מראש כי יש בידו לשלם את יתרת התמורה, ושהוא מוכן להעבירה למוכר/נאמן ולסיים את העסקה. המוכר יתאם את מועד הסגירה בתוך 7 ימים מקבלת ההודעה האמורה מהקונה, ובמועד שייקבע ("מועד הסגירה") ייפגשו הצדדים לסיום ולסגירת העסקה (בהתאמה: "הסגירה" ו-"מעמד הסגירה").

9.2 במעמד הסגירה:

9.2.1 הקונה יעביר את יתרת התמורה למוכר והמוכר יאשר את קבלת מלוא התמורה.

9.2.2 המוכר ימסור לקונה את מסמכי העברת הזכויות.

9.2.3 הצדדים יחתמו על מסמך מסירת וקבלת החזקה המשפטית וכל צד יקבל עותק מקורי הימנו, בנוסח המצורף ומסומן f.

9.2.4 הקונה ימסור למוכר כתב ויתור טענות למצבם של המקרקעין, בנוסח המצורף ומסומן ח.

9.2.5 המוכר ימסור לקונה מכתב מופנה לקבלן הקומבינציה, בו הוא מודיע על חזרתו מהודעת הביטול ומאשר שהסכם הקומבינציה שריר וקיים, ועל ויתור טענות נגד קבלן הקומבינציה, בנוסח המצורף ומסומן ט.

9.2.6 הקונה ימסור למוכר החלטת מקבלן הקומבינציה, מאושר על ידי בא כוחה כי היא התקבלה כדין ובהתאם למסמכי החברה, בה קבלן הקומבינציה מסכים להמחאת כל זכויות וחובות המוכר כלפיו על פי הסכם הקומבינציה, אל הקונה, וכן שקבלן הקומבינציה מוותר על כל טענותיו, דרישותיו ותביעותיו כנגד המוכר בקשר עם הממכר, המקרקעין והסכם הקומבינציה, ומסלק באופן סופי ומוחלט את כל תביעותיו נגד המוכר בקשר למקרקעין, בנוסח המצורף ומסומן י.

9.2.7 הקונה ימסור למוכר הודעה מוסכמת לבית המשפט על מחיקת הליך מס' 3248-09-21 (פרל הענדל ואח' נ' הקדש סאלס ואח') כשהיא חתומה בידי התובעים בהליך הנ"ל או בא כוחם, בנוסח המצורף ומסומן יא.

9.2.8 הקונה והמוכר ימסרו אחד לשני הודעה מוסכמת לבית המשפט למחיקת הליך מס' 60153-05-21 (ההליך העיקרי והתביעה שכנגד), כשהיא חתומה על ידי קבלן הקומבינציה או המוכר (לרבות באי כוחם), לפי העניין, בנוסח המצורף ומסומן יב. המנהל המיוחד ובא-כוח הקונה, יפעלו בתיאום להגשת ההודעה שבסעיף זה לבית המשפט, כשהיא חתומה על ידי הצדדים בהליך, בהקדם המעשי האפשרי.

9.2.9 הקונה יציג למוכר אישור היעדר חבות היטל השבחה לרשות/הועדה המקומית להעברת הזכויות במקרקעין מהמוכר לקונה ("אישור העדר החובות – היטל השבחה") וימסור העתק הימנו למוכר, וככל שלא יהיה בידו אישור זה, ימציא לידי המוכר ערבות בנקאית אוטונומית לתקופה של 180 יום בסכום של 350,000 ₪ ("ערבות אישור היטל השבחה"), שתוארך על-ידי הקונה מפעם לפעם על-מנת שתעמוד בתוקפה המלא עד לקבלת אישור העדר החובות – היטל השבחה ולהבטחת המצאותו, וזאת לכיסוי כל נזק או חסרון כיס שעלולים להיגרם למוכר עקב היעדר המצאת האישור במועד.

10 היטל השבחה

10.1 היטל השבחה בגין כל תוכנית שאושרה עד לסגירה יחול על הקונה, וככל שבגין חתימת ההסכם תחול חובת תשלומו על ההקדש, יישא בו הקונה.

10.2 השגת אישור העדר החובות – היטל השבחה, לרבות אם נדרש לקבל פטור מתשלומו על-ידי ההקדש, תהיה על אחריות הקונה ועל חשבונו, והוא מתחייב להשיגו בתוך 24 חודשים מהסגירה, וזאת מבלי לגרוע מהוראת סעיף 9.2.9 לעיל. התחייבות זו היא תנאי יסודי בהסכם.

10.3 המוכר יסמך את בא כוח הקונה לפעול בשמו לכל דבר ועניין בייפוי כוח בקשר עם היטל השבחה, לקבל את אישור להעדר חובות היטלי השבחה לשם העברת הזכויות במקרקעין ולבקש בשם ההקדש כל פטור בדין לתשלומו, זאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לשתף פעולה עם הקונה בכל הקשור בקבלת פטור מהיטל השבחה, וכן לחתום על כל בקשה מסמך או כל נייר אחר לקבלת פטור מהיטל השבחה

ו/או כל מס, היטל או אגרה אחר ו/או לחשתמש בזכויות ההקדש לקבלת פטור מהיטל השבחה ו/או כל מס אגרה ו/או היטל על פי כל דין. ייפוי כוח זה יימסר לבא-כוח הקונה, בתוך 7 ימים מבקשת הקונה.

10.4 ערבות אישור היטל השבחה תושב לקונה עם השגת אישור העדר החובות – היטל השבחה, ובלבד שלא נגרם למוכר כל חסרון כיס או נזק כתוצאה מאי-השגת האישור במועד או מאמצעים שנקטו כנגד ההקדש לאכיפת תשלומיו, שאז יהיה זכאי הנאמן לממש את הערבות על-מנת למצות את המוכר על כל נזק או חסרון כיס שנגרמו כאמור, ולהחזיר מיד כל עודף.

11 בטחונות, אחריות ושיפוי

11.1 מיד לאחר החתימה על הסכם זה, ועד להתקיימות התנאי המתלה, ולאחר שהתקיים התנאי המתלה גם כל עוד ההסכם בתוקף, הקונה יהיה אחראי על כל נזק, הוצאה או אובדן שיארעו בקשר עם הממכר והמקרקעין.

11.2 הקונה מתחייב לשפות את המוכר בגין כל נזק, הוצאה או אובדן שיגיעו לפתחו של המוכר בקשר עם המקרקעין.

11.3 להבטחת התחייבויות הקונה על-פי הסכם זה, במעמד החתימה הקונה ימסור למוכר כתב ערבות חתום על ידי קבלן הקומבינציה, בנוסח המצורף ומסומן יג.

12 העברת הזכויות

12.1 בכפוף לביצוע התחייבויות הקונה בהסכם זה, מתחייב המוכר להעביר על שם הקונה את הבעלות במקרקעין ("העברת הזכויות"), ויצא ידי חובתו להעברת הבעלות בהמצאת מסמכי העברת הזכויות.

12.2 גם לאחר המצאת מסמכי העברת הזכויות, המוכר מתחייב לשתף פעולה באופן מלא בהעברת הזכויות ולהסיר כל מניעה, הערה או החלטה התלויה בו, ולהמציא כל אישור, צו או פסיקתא מבית הדין הרבני, גם לאחר מתן הפסיקתא, ככל שיידרש להעברת הזכויות על-פי דרישת לשכת רישום המקרקעין, ובלבד שאין באמור כאן כדי לגרוע מאחריות הקונה לכל התחייבויות המוכר או לחייב את המוכר בתשלומים אשר בהתאם להסכם זה על הקונה לשאת בהם לאחר הסגירה, לרבות כל חיוב בתשלום.

13 מיסים והוצאות

13.1 התשלומים השוטפים עד למסירת החזקה המשפטית לגבי שטחים במקרקעין שבמעמד החתימה הם בשליטתו של המוכר, יחולו וישולמו על ידי המוכר, וממסירת החזקה המשפטית ואילך, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

13.2 מס שבת בגין עסקה זו ישולם על ידי המוכר, ומס הרכישה ישולם על-ידי הקונה.

13.3 היטל השבחה, וכל היטל, אגרה וכיו"ב אחרים שיוטלו בגין המקרקעין, ככל שהוטלו או יוטלו, ישולמו על ידי הקונה. המוכר יעביר את הקבלה המקורית בגין תשלומים אלה לקונה.

13.4 המוכר מתחייב לשתף פעולה וייתן לקונה ייפוי כוח מלא לטיפול בהיטל השבחה ולבקש כל פטור או כל זכות העומדים למוכר בקשר להיטל השבחה או תשלומים אחרים.

14 משכנתא

14.1 למימון התמורה, הקונה יהיה רשאי ליטול הלוואה משועבדת במשכנתא לטובת גורם מממן (בהתאמה, "המימון" ו- "הגורם המממן").

14.2 רק לאחר ששולמה למוכר לפחות 30% מהתמורה ללא גורם מממן, המוכר יחתום על המסמכים שיתבקש על ידי הקונה לשם העמדת המימון על ידי הגורם המממן, וזאת בכפוף להערות סבירות ומקובלות.

15 ייפוי כוח והסמכות

במעמד החתימה:

15.1 במעמד החתימה ימסור הקונה למוכר ייפוי כוח בלתי חוזר חתום לביטול הערת האזהרה, בנוסח המצורף בזה ומסומן יד ("ייפוי כוח לביטול").

15.2 במסגרת מסמכי העברת הזכויות ימסור המוכר העתק פסיקתא מקורית המסמיכה את בא-כוח הקונה

להעביר את הממכר על שם הקונה, בתוספת כתב ההעברה בנוסח הכלול בפסיקתא.

16 הפרות

- 16.1 מובהר, כי הצהרת הקונה בסעיף 3.2 לעיל, המצאת המסמך בסעיף 9.2.6 לעיל ומסירת ההודעה בסעיף 9.2.7 לעיל, התחייבות המוכר בסעיף 2.6 לעיל, מסירת המסמכים בסגירה כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, וכן הפרת סעיף 12 להסכם, הן יסודיות, אשר הפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 16.2 במקרה של הפרה יסודית, תנאי לשימוש בזכות לביטול בידי הצד המקיים, יהיה מתן התראה בכתב לצד המפר בדבר כוונת הצד המקיים לבטל את ההסכם ככל שההפרה לא תתוקן בתוך 7 ימים מיום מתן ההתראה, ובהפרה שאינה יסודית 14 ימים.
- 16.3 כל צד אשר יפר הסכם זה הפרה, אשר מזכה את הצד המקיים על-פי דין בביטול ההסכם, ישלם לצד המקיים סך השווה ל-10% מהתמורה, וזאת כפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש.
- 16.4 במקרה של ביטול ההסכם על-ידי המוכר, יהיה רשאי המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח לביטול ובבקשה לביטול הערת אזהרה, לאחר שהושבו לקונה הכספים ששולמו למוכר על ידו בהסכם זה, בניכוי הפיצוי המוסכם.
- 16.5 איחור בתשלום כלשהו על ידי הקונה של עד 7 ימים לא יזכה את המוכר בפיצוי, ומהיום ה-8 והלאה, יישא אותו תשלום בריבית שנתית של "פריים + 5%", ("קנס האיחור"), מהמועד הקבוע לתשלום על פי ההסכם ועד התשלום בפועל, מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר.

17 כתובות והודעות

- 17.1 כתובות הצדדים לענין הסכם זה, תהיינה כמפורט במבוא להסכם.
- 17.2 הודעה שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, תיחשב כמי שהגיעה ליעדה תוך 3 ימי עסקים לאחר שנשלחה, אלא אם יוכח אחרת, או במועד שנתקבלה בפועל, אם נמסרה אישית. יובהר כי ימי שישי, ערבי חג וימי חול המועד לא יחשבו לימי עסקים לצורך מניין הימים לקבלת ההודעה, והמקבל יהיה רשאי לסרב לקבל מסירה בימי שישי ערבי חג וחול המועד.



הקונה



המוכר
באמצעות המנהל המיוחד

רשימת נספחים

א	נסח רישום.
ב	הסכם הקומבינציה והתוספות לו.
ג	החלטת ניהול מו"מ.
ד	פסיקתא לאישור בית הדין.
ה	בקשה לרישום הערת אזהרה.
ו	בקשה לביטול הערת אזהרה.
ז	פרוטוקול מסירת חזקה משפטית.
ח	מסמך ויתור טענות של הקונה למצב המקרקעין.
ט	מכתב חזרה מהודעת הביטול.
י	החלטת בלגר להמחאות חובות וויתור טענות.
יא	הודעת מחיקת הליך הדיירים.
יב	הודעת מחיקת הליך המוכר וקבלן הקומבינציה.
יג	כתב ערבות קבלן הקומבינציה.
יד	ייפוי כוח לביטול.

144960

נסח מס'

נספח א

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

זיהויים נוספים

גוש שומה 30064 חלקה 9

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	597.54	מולק

גבולות

צפון	דרך ללא מוצא פרטית
דרום	המוכר
מזרח	דרך ציבורית
מערב	בעבר המוכר וכעת איציק ריזקה

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

באב אל עמוד

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 71 דף 119

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16919/2004/1	06/09/2004	הקדש	הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים	עמותה	580011732
החלק בנכס בשלמות					
הערות: נאמן הקדש					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
16347/2010/1	12/07/2010	תיקונים שונים בהערה
החלק בנכס		
בהתאם להחלטת ביה"ד הרבני האזורי יום 27.6.2004 מ 900001357-44-4 מס' תיק		
הקדש "סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף" בהתאם להחלטת ביה"ד הרבני האזורי יום 27.6.2004 מ 900001357-44-4 מס' תיק		

144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
16919/2004/3	06/09/2004	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13258/2006/1	02/07/2006	הערת אזהרה סעיף 126	חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ	חברה	513178574
		הערות: בגין חוזה			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7905/2010/1	06/04/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		סכום			
		1,848,000 ₪			
		הערות:	בגין התחייבות לרישום משכנתא לבלום אהרן ודינה דירה מס' 1 קומה 1		
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7905/2010/2	06/04/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		סכום			
		925,000 ₪			
		הערות:	בגין התחייבות לרישום משכנתא לדיאמנט חיה פרומט, ומשה דוד		
		דירה מס' 4 קומה 1			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16347/2010/2	12/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בלום אהרון	ת.ז.	024615429
		הערות: בגין הסכם			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16347/2010/3	12/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	דיאמנט משה דוד	ת.ז.	059294363
		הערות: בגין הסכם			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19106/2010/1	10/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פרל נתן נטע	ת.ז.	303183503
			פרל הענדל	ת.ז.	201043262

144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

הערות:	בגין הסכם
על כל הבעלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19106/2010/2	10/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 792,000					
הערות: בגין התחייבות לרישום משכנתא לפרל נתן נטע והענדל					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25835/2012/1	29/11/2012	צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים		
הערות: ת.פ. 7444/2012 מיום 19/11/2012					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5166/2014/1	26/02/2014	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד כהן אמיר	ת.ז.	59780833
הערות: לשכת הוצל"פ ירושלים תיק מס' 0312360-13-3 מיום 19.2.2014					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7750/2015/1	31/03/2015	צו עקול	בית המשפט השלום ירושלים		
הערות: תיק תא"ק 6630-03-15 מיום 19.3.15					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21769/2015/1	31/08/2015	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים		
הערות: תיק מס': 522535-07-15 הליך: 0000000001 מיום 6.8.2015					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5538/2016/2	03/03/2016	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד כהן אמיר	ת.ז.	059780833
הערות: תיק הוצל"פ לשכת ירושלים, תיק 03-17370-13-5, מיום 22.02.2016					
על ההערה של: פרל נתן נטע					
פרל הענדל					



144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
6555/2016/2	14/03/2016	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד אמיר כהן	
הערות: תיק הוצל"פ לשכת ירושלים, מס' 34-10722-12-6, מיום 01.03.2016				
על ההערה של: דיאמנט משה דוד				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31743/2017/1	04/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בלום מלכה צביה	ת.ז.	206670093
החלק בנכס					
369 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: דירה בת 5 חדרים בשטח של 102 מ"ר חניה בקומה 0 בשטח 38 מ"ר יחידה מס': 19 קומה: 4 כיוונים: דרום					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31748/2017/1	04/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	פפנהיים חנה	ת.ז.	314768508
החלק בנכס					
171 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: דירה בת 7 חדרים בשטח של 160 מ"ר+מחסן בשטח של 120 מ"ר במפלס 2- יחידה מס': 1415 קומה: 3 כיוונים: דרום					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31763/2017/1	05/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בן שושן אמנון	ת.ז.	057790024
החלק בנכס					
622 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: חניה בשטח 236 מ"ר קומה: 1- כיוונים:					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31777/2017/1	05/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	ברנדסדורפר שרה	ת.ז.	208810366
			ברנדסדורפר שלמה	ת.ז.	206568388



144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

החלק בנכס			
456 / 10000			
פרטי המתחייב:		בלגר השקעות (2011) בע"מ	
הערות:		התחייבות מיום 19.6.2017	
תיאור הנכס: דירה בת 6 חדרים בשטח של 130 מ"ר+חניה תת קרקעית במפלס 0 בשטח של 43 ש"ח יחידה מס': 17 קומה: +4 כיוונים: דרום			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31793/2017/1	05/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בלום מרדכי דוד	ת.ז.	304934953
					החלק בנכס
					385 / 10000
		פרטי המתחייב:		בלגר השקעות (2011) בע"מ	
		הערות:		19.6.2017 התחייבות מיום	
		תיאור הנכס: דירה בת 6 חדרים בשטח של 146 מ"ר יחידה מס': 16 קומה: 4 כיוונים: צפון			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31838/2017/1	05/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בלום אברהם יונה	ת.ז.	205454218
					החלק בנכס
					735 / 10000
		פרטי המתחייב:	בלגר השקעות (2011) בע"מ		
		הערות:	19.6.2017 התחייבות מיום		
		תיאור הנכס: דירה בת 8 חדרים בשטח של 177 מ"ר+ מחסנים בקומת מרתף מפלס 2- בשטח 102 מ"ר מסומן 12,13 יחידה מס': 12,13 קומה: 3 כיוונים: מזרח, צפון			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי		
31947/2017/1	06/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	פרל הענדעל	ת.ז.	201043262		
			פרל נתן נטע	ת.ז.	303183503		
						החלק בנכס	
						171 / 10000	
		פרטי המתחייב:			בלגר השקעות (2011) בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 19.6.2017					
		תיאור הנכס: חניה בשטח של כ- 65 מ"ר יחידה מס': 4 קומה: 0					
על כל הבעלים							

144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32364/2017/1	13/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בלום מרדכי דוד	ת.ז.	304934953
החלק בנס					
					179 / 10000
פרטי המתחייב:					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: חניה בשטח של 68 מ"ר יחידה מס': 3 קומה: 0 כיוונים:					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
28397/2019/1	29/08/2019	צו עקול	בית משפט השלום ירושלים		
הערות: בגין צו מיום 21/03/2019 בתיק תא"ק 72726-02-19					
על ההערה של: חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
30909/2019/1	22/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים		
סכום					
251,609 ₪					
על ההערה של: ברנדסדורפר שלמה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
30909/2019/2	22/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים		
סכום					
223,293 ₪					
על ההערה של: בלום מלכה צביה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
31501/2019/1	26/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים		
סכום					
393,319 ₪					
על ההערה של: פרל הענדל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
39881/2019/1	18/12/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים		
הערות: תיק הוצל"פ 501291-06-16 מיום 17.10.19					

144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

על ההערה של:	בלום מרדכי דוד
	בלום מרדכי דוד

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31271/2020/1	10/11/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 381,057		
		הערות:	תיק 513178574 מתאריך 10/11/2020	
על ההערה של:		חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31690/2020/1	12/11/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 454,058		
		הערות:	תיק 201043262 מתאריך 12/11/2020	
על ההערה של:		פרל הענדל		
		פרל הענדל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31704/2020/1	12/11/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 251,798		
		הערות:	תיק 206670093 מתאריך 12/11/2020	
על ההערה של:		בלום מלכה צביה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31873/2020/1	15/11/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 254,332		
		הערות:	תיק 304934953 מתאריך 12/11/2020	
על ההערה של:		בלום מרדכי דוד		
		בלום מרדכי דוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35027/2020/1	06/12/2020	הערה על מינוי מנהל מיוחד	פלאי דעואל	ת.ז.	055348437



144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

הערות: תיק בית הדין הרבני אזורי ירושלים תיק 1223079/1 לתקופה של שנה מיום 16.09.2020

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
38191/2020/1	29/12/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס רכישה ירושלים
		סכום	
		₪ 290,780	
		הערות: תיק 206568388 מתאריך 28/12/2020	
		ברנדסדורפר שלמה	על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
4200/2021/1	07/02/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים
		סכום	
		₪ 946,106	
		הערות: תיק 057790024 מתאריך 07/02/2021	
		בן שושן אמנון	על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12848/2021/1	22/04/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים
		סכום	
		₪ 482,275	
		הערות: תיק 201043262 מתאריך 22/04/2021	
		פרל הענדל	על ההערה של:
		פרל הענדל	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19006/2021/1	07/06/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים
		סכום	
		₪ 305,268	
		הערות: תיק 206568388 מתאריך 07/06/2021	
		ברנדסדורפר שלמה	על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
20640/2021/1	16/06/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים



144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

סכום			
276,186 ₪			
הערות:	תיק 304934953 מתאריך 16/06/2021		
על ההערה של:	בלום מרדכי דוד		
	בלום מרדכי דוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
20668/2021/1	17/06/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים
סכום			
409,373 ₪			
הערות:	תיק 513178574 מתאריך 17/06/2021		
על ההערה של:	חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
24368/2021/1	11/07/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים
סכום			
275,970 ₪			
הערות:	תיק 206670093 מתאריך 11/07/2021		
על ההערה של:	בלום מלכה צביה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
29095/2021/1	09/08/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים
סכום			
502,774 ₪			
הערות:	תיק 201043262 מתאריך 09/08/2021		
על ההערה של:	פרל הענדל		
	פרל הענדל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40711/2021/1	02/11/2021	הערה על נכסי הקדש ציבורי	הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף		590041406
הערות:		מקרקעין אלו נרשמו כנכסי הקדש ציבורי בפנקס ההקדשות הציבוריים כמשמעותם בחוק הנאמנות התשל"ט-1979.			
על כל הבעלים					

144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
43639/2021/1	17/11/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לעבודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 429,809		
		הערות: תיק 513178574 מתאריך 17/11/2021		
על ההערה של:		חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
49062/2021/1	21/12/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לעבודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 523,980		
		הערות: תיק 201043262 מתאריך 21/12/2021		
על ההערה של:		פרל הענדל		
		פרל הענדל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
832/2022/1	05/01/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לעבודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 329,978		
		הערות: תיק 206568388 מתאריך 05/01/2022		
על ההערה של:		ברנדסדורפר שלמה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
10623/2022/1	03/03/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לעבודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 300,400		
		הערות: תיק 206670093 מתאריך 03/03/2022		
על ההערה של:		בלום מלכה צביה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
21347/2022/1	15/05/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לעבודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 554,192		
		הערות: תיק 201043262 מתאריך 12/05/2022		



144960

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

פרל הענדל	על ההערה של:
פרל הענדעל	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
21751/2022/1	16/05/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		350,128 ₪		
		הערות: תיק 206568388 מתאריך 16/05/2022		
על ההערה של:		ברנדסדורפר שלמה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
26017/2022/1	12/06/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		316,741 ₪		
		הערות: תיק 304934953 מתאריך 12/06/2022		
על ההערה של:		בלום מרדכי דוד		
		בלום מרדכי דוד		

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה

0722339229

נספח ב

חוזה קומבינציה

שכרת ביום 1 לחודש 64 שנת 782 בירושלים
ביום 29 לחודש 782 שנת 2001 בירושלים

בין:
הוועד הכללי לקהילות התימנים בירושלים
ע"ר מס' 58-001-173-2
מרח' הנביאים 65 ירושלים
(לחלן - הוועד, אג, המוכרים)

מצד אחד

ובין:
חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ
מס' תברת 513178574
מרח' שבטי ישראל 31 ירושלים
(לחלן-הקבלן)

מצד שני

הואיל: והוועד הינו הבעלים של מגרש ברח' חיי אדם בירושלים ועליו בגין הרשום בלשכת רישום המקרקעין בספר 1015 דף 7920 כמפורט בנסח הרשום הרצוי - כנספח א' (לחלן- "החכס" או "החלקה").

והואיל: והחכס רשום כחקדש.

והואיל: ובית הדין הרבני האזורי לענייני הקדשות בירושלים בתחלטה מיום 29.1.02 אישר עקרונות לחתום על הסכם קומבינציה עם הקבלן.

והואיל: ועל פי החלטות ביחיד הנ"ל, יש לחגש את החסכם לאישור בית הדין הנ"ל.

והואיל: ועל חכס בטי מבנה המוחזק ע"י דוירים מוגנים ושוכרים לא מוגנים.

והואיל: והוועד מעוניין להתקשר עם הקבלן בחוזה קומבינציה לפיו ימכור לקבלן 60% מן החכס, לרבות מזמיות חבניה וקנימות והעמידות, והקבלן יתכנן ויבנה על חשבונו בגין מגורים על חכס, לרבות את דירות הועד שיבנו על זכויותיהם הנתונות בחכס.

הוסכם התנחל והתחבר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה ונספחיו זה חנים חלק בלתי נפרד חימונו.

2. האלה הנספחים לחוזה:

נספח א' - נסח מלשכת רישום המקרקעין.

נספח ב' - חבקשה למקן חיתור בגיה.

נספח ג' - מפרט טכני.

נספח ד' - אישור עיריית ירושלים על זכויות בניה בחכס.

חברת בלגר השקעות

2001 בע"מ

הוועד הכללי לקהילות התימנים
בירושלים

My Document HOZIM חוזה-בלגר, חיי אדם. 400

העתיק נאמן למקור
העתיק הנכס, ע"ד



0722339229

3

5.5 למען חסר טפק, מובהר בזאת, כי מעבר לזכויות הקבלן תמפורטות בהסכם זה, לא יחיה הקבלן זכאי לכל תמורה טספת מכל סיבה שהיא.

5.6 חוראות הסכם זה יחולו גם על ניצול זכויות בניה עתידיות.

5.7 מוסכם על הצדדים כי העברת הזכויות בינם לקבלן ולרוכשי הדירות ממנו, תיעשה אך ורק לאחר שהותנד קיבל את כל הדירות המיועדות לו כשהן ראויות ומאושרות לאיכלוס ע"י הרשויות המוסמכות, למעט דישום הערת אזהרה שיתעשה כאמור בחוזה זה.

6. פינוי הדיירים על הנכס

6.1 הקבלן יממן על חשבונו את פינוי כל הדיירים המחזיקים כיום בנכס, בין הדיירים המוגנים ובין השוכרים שאינם מוגנים.

6.2 הוועד לא ישא בכל תשלום או הוצאת שכשורה לפינוי הדיירים כאמור לעיל, ואולם, היעץ המשפטי של הוועד יטפל בכל הקליבים המשפטיים הנדרשים לצורך פינוי הדיירים, וכן כל הטיפול המשפטי בפינוי הדיירים ייעשה על חשבון הוועד בלבד.

6.3 הוועד מתחייב להגיש תביעות פינוי נגד הדיירים המוגנים אם אלה לא יסכימו להתפנות מהנכס מרצון. פיצוי הדיירים ייעשה ע"י הקבלן.

7. תכנון ורישוי

7.1 הקבלן יכין ויגיש על חשבונו את כל התכניות הנדרשות להקמת תבנית וכן את הבקשה להיתר בניה לבניית התבנית (נספח ב), וזאת, תוך 12 חודש ממועד חתימת חוזה זה.

7.2 מעולות התכנון ייעשו ע"י הקבלן בתאום עם הוועד וראו עם אדריכל וראו מהנדס מטעמו.

7.3 הוועד מתחייב לאשר את התכנית ואת הבקשה להיתר בניה שיגישו ע"י הקבלן ולתתום כדרש ממנו כבעלים תוך 14 ימים מתגשת כל תכנית או בקשה כאמור לעיל. הוועד לא יסרב לאשר תכנית שתוגש כאמור ולתתום ככל הנדרש ממנו אלא מסיבה טבירה.

7.4 אם לא יקבל הקבלן את היתר הבניה תוך שמונת עשר חודשים מתגשת הבקשה וזאת מסיבות שתלויות בקבלן, אזי כיא מן הצדדים יחיה רשאי לבטל חוזה זה מבלי שתחיה למשנתו כל תביעה או דרישה בשל כך. היתר לא יחיה רשאי להשתמש בתוכניות שהוכנו אלא בתסקמת הקבלן.

7.5 תקבלן בלבד ישא בכל הוצאות התכנון והרישוי, לרבות, כל תאגרות בשל כך.

7.6 הקבלן מתחייב שלא לעשות כל שינוי בתוכניות אשר עלול לפגוע בזכויותיהם של המוכרים על פי הסכם זה. במידה ולשם קבלת היתר הבניה יידרש הקבלן לבצע שינוי כל שהוא בתוכניות, יהיה חשינו טעון הסכמת המוכרים, למעט שינוי שולי אשר אין בו להקטין או לשנות את התמורה לו זכאים המוכרים.

8. הבניה

8.1 הקבלן יבצע על חשבונו בלבד את תריסור המבנה הקיים ואת הבניה של התבנית עפ"י חוזה זה. אלא אם כן, הרשות המוסמכת לא תרשה להורס את התבנית, כולו או מקצתו, ואז יפעל הקבלן בהתאם לתנאי היתר.

חברת גלגל

ייד הכללי לעלה המימון
הרשויות

doc. 00000000000000000000
העתק ואסר למקור



8.2 הקבלן יקים, יבצע וישלים את תכנין בעבודה מקצועית ובמומחיות, בחומרים טובים ותקניים ובהתאם לחיתר הבניה ולחוראות כל דין או רשות מוסמכת.

8.3 הקבלן מתחייב לבצע את העבודה ברמה גבוהה ובחומרים מחטיב המשובח ביותר. מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יחיו החומר או העבודה באיכות שאינה נחותה מן התקן.

8.4 דירות הוועד בבנין יבנו בהתאם למפרט טכני שמוסכם ע"י שני הצדדים, ומצ"ב כנספת ג' לחוזה.

8.5 הקבלן יהיה רשאי לבנות את יחידותיו הוא בבנין במפרט אחר לשלוקל דעתו.

8.6 הקבלן יהיה רשאי להעסיק על חשבונו בביצוע הבניה קבלני משנה ועובדים ואין בכך כדי לגרוע מאחריותו והבלעדיות של הקבלן כלפי הוועד לביצוע חוראות חוזה זה.

8.7 הקבלן מתחייב למסור על חשבונו הוא, מדגמי בטון וכל דגימות אחרות הנדרשות על ידי תרשויות המוסמכות ולחזמן על חשבונו הוא, את כל הביקורות הנדרשות על ידי תרשויות למערכות השונות כגון אינסטלציה סניטרית וקונסטרוקציה, והוא מתחייב כי כל החומרים והעבודות יעמדו בכל תנאי התקן, הביקורת והפיקוח של אותן רשויות. הקבלן יסלק מאתר העבודה מעת לעת, את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטבר במהלך ביצוע העבודה ויהיה אחראי לניקיון האתר כמתחייב על פי כל דין.

8.8 מיד עם גמר ביצוע הבניה, ינקח הקבלן את אתר העבודה ואת תכנין וטביבות, יסלק ויפנה מהם את כל המתקנים, החומרים והעודפים, הצידה, הכלים, המכשירים, המכונות, האשפה, הפסולת, והמבנים הארעיים מכל סוג שחזא, וימסור את הבנין כשהבנין וטביבות נקיים ומתאימים למטרת, לשביעות רצון ומלאה של הוועד.

9. מסירת החזקה במקרקעין

9.1 בד בבד עם פינוי הדיירים שעל הנכס או קבלת חיתר בניה, ימסור הוועד לקבלן את החזקה בנכס לשם ביצוע עבודות הבניה, ואולם אם יתקבל חיתר בניה אוי חזקה תימסר בכפוף לכך שהקבלן פינוח את הדיירים מתנכס.

9.2 הקבלן יהיה רשאי, לאחר קבלת החזקה, להציב בנכס שלט בהתאם לתקנות וישום קבלנים לעבודות הנדסה-בנאיות (חצבת שלטים ע"י קבלנים רשומים) וכן שלטים תמפרסמים את הפרוייקט והמציעים דירות למכירה, או להשכרה, לפי החלטת כל צד.

10. לוח זמנים

10.1 הקבלן מתחייב לתשלים את הבנין כולו וכן את דירות הוועד וכן את דירות הקבלן) באופן שיאפשר את איכלוס הדירות תוך 24 חודשים מיום קבלת חיתר הבניה (לתקן "מועד החשלמת"), ובכפוף לכך שלא יהיו עיכובים מסיבות שאינן תלויות בקבלן.

10.2 הקבלן ישלים את עבודות הפיתוח מסביב לבנין תוך ששה (6) חודשים ממועד החשלמה, ובלבד שעד אז תובטח גישת תקינה ובטיחותית לבנין.

10.3 איחור אשר לא יעלה על 30 (שלשים) יום במועדים הנקובים בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל לא ייחשב כחפרת חוזה זה ולא יזכה את הוועד בכל סעד ותרופה.

10.4 מוסכם כי המועדים הנקובים בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל ידחו בשל נסיבות שהקבלן לא יכול היה לצפותן מראש ולא יכול היה למנוען.

חברת בלגר השקעות
2001

הוועד הכללי וקהל התמימים
בירושלים

doc.01051001\My Documents\HOZIM

ירושלים

10.5

11

11.1

1.3.2

11.3

45

17 1

12.2

13

131

13.2

13.3



C:\My Documents\HOZM.doc

~~התאחדות המורים~~ למורים

0722339229

14. אחריות ושיפוי

14.1 הוועד לא ישא באחריות כלשהי לנזקים כלשהם בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש שייגרמו לקבלן ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או על ידים לצד כי כלשהו במהלך העבודות ו/או בנכס ו/או באתר הבניה ו/או בסמוך לו ו/או בכל מקום ו/או זמן אחר כלשהו.

14.2 על הקבלן לשמור בקפדנות על הנראות כל הן לרבות חוק התכנון והבניה ותקנותיו החל על ביצוע העבודות, והקבלן משחרר בזאת את הוועד מכל תביעה שתוגש נגדו בגין כל הפרת הנראות כזו שנעשתה ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או ממועסקיו, ו/או מקבלני המשנה שלו. כמו כן, מתחייב הקבלן לשפות את הוועד בגין כל חיוב שהוועד מחוייב בו, בגין תביעה שתוגש נגדו בקשר לבניה על הנכס.

14.3 הקבלן מתחייב לשאת בעצמו ולשלם כל קנס שיוטל עליו בגין הפרת כל הנראות חוק שכוצע על ידו ולפצות ו/או לשפות את הוועד בכל מקרה שהקנס יוטל מסיבה כלשהי עליו והוועד יהיה זכאי לקזז כל סכום הקנס שיוטל, מכל סכום חמוגוע לקבלן. בתנאי שהחירוב נכע מפעולות הקבלן או מי מטעמו.

14.4 הקבלן מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד הביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שתוא חייב בהם עפ"י חוק הביטוח הלאומי, תשי"ד - 1954 עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או יועסקו על ידו בביצוע העבודות לפי חוזה זה ובמשך כל תקופת העבודות המדוברות.

14.5 הקבלן מצהיר כי הוא בלבד הינו המעביד של הפועלים הנ"ל והוא לבד נושא באחריות ובכל החובות המוטלים על המעביד עפ"י חוק הביטוח הלאומי או עפ"י כל חוק אחר.

14.6 מוסכם כי הקבלן יחשב כמחזיק במקרקעין מיום פינוי כל הדיירים בנכס ובלבד שביטוחים נלקבלו היתר הבניה או היתר חפירה - המקודם מבין השניים.

15. ביטוח

15.1 לפני התחלת פעולות הבניה בנכס, יבטח הקבלן, בעצמו ועל חשבונו, את כל העבודות המבוצעות על ידו בביטוחים ובטכומי ביטוח במקובל לגבי עבודות בחיקוף זה, לרבות כל סיכוני הבניה, ביטוח חבות מעבידים וביטוח צד ג'. הקבלן ישלם את פרמיות הביטוחים ולעיל במתוך, ועבור לתחילת הבניה ימצא הקבלן לוועד העונק מפוליסות הביטוח.

15.2 הוועד יהיה מוטב (לפי העמיקן) נוסף יחד עם הקבלן בפוליסות הביטוח הנ"ל.

16. משימים והיטלים

16.1 הקבלן ישלם את היטל החשבחה, אם יחול בגין מכירת המקרקעין ו/או הבניה על הנכס.

16.2 הקבלן ישלם את מס שבח ומס מכירת מקרקעין אם יחול בגין העסקה נשוא חוזה זה.

16.3 הקבלן ישלם את מס הרכישה אם יחול בגין העסקה נשוא חוזה זה.

16.4 כתשלום מס ערך מוסף אם יחול בגין מכירת המקרקעין לקבלן עפ"י חוזה זה ישא הקבלן.

חברות בלור השקעות
2001 בע"מ



My Documents\HOZIM
ד"ר חוהלינסקי
למקור

18.3 תנאי להתחייבות הנועד עפ"י סעיף זה הוא כי הבנק המלווה, תחייב כי לא יממש את דירות הנועד בגין התחייבות הקבלן.

בטוחות וכטחונות 19.

19.1 X הקבלן ימציא לוועד ערבות עצמית (של החברה) להבטחת קיומן של הוזה זה.

19.2 הקבלן לא ימחה את זכויותיו על פי חנוה זה אלא אם נתקבלה על כך הסכמת הוועד בכתב ומראש.

20. ייצוג וסיכול משפטי

20.1 לעניין רישום הבית המשותף ורישום הדירות בו ע"ש רזכש"ה, ממנים הצדדים את עו"ד יוסף היקרי ואז שלמה קוחלי כבאי - כוחם המשותף. (להלן - עו"ד).

20.2 הוועד מתחייב לגרום לכך שתוך 26 (עשרים וששה) חודשים מגמר הבניה יירשם הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין והדירות בו יירשמו ע"ש רוכשיהן (לפי העניין), בכפוף לכך שלא יהיו עיכובים שאינם תלויים בוועד.

20.3 תקטן חבית המשותף ייערך ע"י הצדדים ביחד באמצעות עוה"ד המיל, ובכפפות להוראות חוזה זה.

20.4 הצדדים מתחייבים הדדית להופיע בפני עוה"ד ואז בפני כל רשות, לחתום על כל מסמך שיידרש לכן ולהמציא כל מסמך או אישור תשלום ככל שיידרש לצורך ביצועו של התנזה ואז התחייבות מהתחייבותיו.

20.5 הצדדים ממנים בזאת את עוה"ד הנ"ל לטפל בכל עניין הקשור לעסקה נשוא חוזה זה.

21. מכירת דירות הקבלן

21.1 הוועד יופיע כצד לחוזי המכר בהם ימכור הקבלן את דירותיו וזאת אך ורק לעניין ההתחייבויות הנוגעות לרישום הבית המשותף ורישום דירת הרוכש על שמו במסגרת הבית המשותף.

21.2 מוסכם כי עוה"ד הנ"ל ייצגו את שני הצדדים בחו"י מכר עם קונים ויגבדו את שכו
טרחתם מרוכשי הדירות עבור העברת הדירות על שם הרוכשים, הכנת תוכניות לרישום
בית משותף והוצאות המשפטיות בגין רישום בית משותף בשיעור של 1.5% (אחוז אחד
וחצי) מהסכום שישלמו הקונים בתוספת מ.ע.מ. כפוף. בחו"י שכירות, יגבו עוה"ד שכר
חדש שכירות אחד לכל שנת שכירות עד 5 שנים.

21.3 הקבלן לא ימכור דירות לפני קבלת היתר הבניה ופינוי הדיירים בנכס, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 17 דלעיל.

21.4 הקבלן מתחייב למכור דירות רק באמצעות עו"ד המייצגים את שני הצדדים בתנאי זה.

22. שמירת דינים ואחריות

22.1 הקבלן מתחייב להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם של העובדים ואו של כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודה. הקבלן יספק לעובדיו ואו לשלוחיו ואו לכל הפועלים מטעמו, כל ציוד מגן וציוד בטיחותי הדרוש בהתאם

להוראות החוק ואלו אשר נהוג להשתמש בו לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה
שנשא הסכם זה. הקבלן יפקח כי אכן עושים שימוש בציד זה.

22.2 הקבלן מתחייב, כי במהלך ביצוע העבודה ינקוט בכל האמצעים למנוע כל פגיעה שלא
לצורך בנחיות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר בדרכים ציבוריות
או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו. לצורך האמור לעיל, יבצע הקבלן על
חשבונו, דרכים זמניות ותקין שלטי - אזהרה והכוונה מצוידים בפנסים וינקוט בכל
האמצעים הדרושים על מנת שלא לפגוע בנחיות בציבור. הקבלן אחראי לכל נזק או
קלקול שייגרמו לרכוש ציבורי כלשהו, לרבות דרכים מכל סוג, מדרכות, שבילים,
רשת מים, בוב, תעול, חשמל, טלקס, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכיוצא באלה תוך כדי
ביצוע העבודה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי
מראש לביצוע הבניין, וכל נזק כזה יתוקן על חשבונו, לשביעות רצונו של הוועד ושל כל
אדם או רשות המוסמכים לפקח על אותו רכוש שניתן.

22.3 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן כאמור בחוזה זה, מתחייב הקבלן לספק על חשבונו הוא
באתר העבודה, שמירה, גידור, פזין וכל אמצעי מגן שיהיה דרוש, ולנקוט בכל אמצעי
זהירות לביטחון העובדים פאתר הבניה, לביטחון הנמצאים שם, לביטחון המוזמנים
ולהבטחת הרכוש המצוי בו בכל זמן ובכל מקום שיהיה צורך בכך, וזאת עפ"י דרישות
החוק וחברת הביטוח.

22.4 עד מסירת הבניין ותדירות כאמור בהסכם זה, יהיה הקבלן אחראי לכל נזק שייגרם
לבניין בשלבי בנייתו, או לפניינים סמוכים לרבות נזק שנגרם על ידי הקבלן, עובדיו,
שלוחיו או מי מטעמו או כל צד ג' כלשהו, אך למעט נזק שייגרם על ידי המוכרים או
שלוחיהם. בכל מקרה של נזק לבניין כאמור, יהיה הקבלן חייב לתקנו על חשבונו
בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמת התיקון יהיה הבניין במצב כפי שהיה
לפני קרות הנזק כאמור.

22.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לא חלים יחסי עובד מעביד בין הקבלן למוכרים וכי
הקבלן הינו קבלן עצמאי לכל דבר ועניין. כן מוסכם ומוצהר כי היחסים בין הצדדים
לפי הסכם זה אינם יוצרים יחסי שותפות מכל מין וסוג שהוא.

23. יישוב חילוקי דעות

23.1 כל חילוקי דעות שיתגלו בין הצדדים בקשר עם כתיבת חוזה זה, פרשנותו, ביצועו וכל
עניין דבר הקשור בו, יובאו להכרעת הבוררות ובל"א.

23.2 הבוררים יהיו משותפים מן הדן המחוזי, דיני הראיות ומסדרי הדין הנהוגים בבתי
המשפט, ויהיו רשאים להכריע לפי שיקול דעתם המוחלט, אך יהיו חייבים לנמק את
החלטותיהם ופסק דינם.

23.3 מקום הבוררות יהיה בירושלים.

23.4 סעיף זה (24) מהוות הסכם בוררות לכל דבר ועניין במובן חוק הבוררות.

24. הוראות שונות

24.1 חלוקת חוזה זה למפרקים וכתירותיהם, נועדו לנחיות הענין בלבד ולא ישמשו
לפרשנותו.

24.2 הקבלן מתחייב בזה, שלא להעביר את זכויותיו וחובותיו על פי הסכם, או כל חלק מהן,
לכל אדם או גוף זולתו, ושלא לשעבדו במלואם או בחלקם בכל שעבוד אלא כאמור
בסעיף 17 דלעיל, ואולם, למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות

הקבלן להעסיק קבלני משנה לבצוע חלקים מהעבודה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מאחריותו וחובותיו על פי הסכם זה.

24.3 שני הצדדים וכל אחד מהם, לפי העניין, יחתמו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטרי מכר וכיוצא באלו מסמכים שיידרשו על פי כל דין או נוהל כדי לתת נפקות להוראות הסכם זה, וכדי לאפשר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים.

24.4 כל תיקון או תוספת להסכם זה יערכו בכתב, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

24.5 שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתיקון, לא ייחשבו כויתור מצד המוכרים או הקבלן על זכות מזכיונותיהם וחס יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.

25. סמכות השיפוט הייחודית

25.1 סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הטגע לחוזה זה, תהיה לביה"ד הרבני האיזורי לענייני הקדשות בירושלים.

25.2 הצדדים מתחייבים לקבל כל החלטה של ביה"ד הנ"ל, וכל הוראה או החלטה של ביה"ד לא תזכה צד להסכם בפיצוי או בתשלום כלשהו, אלא אם כן קבע זאת בית הדין במפורש.

25.3 הקבלן יכלול בחוזה שייחתם עם כל רוכש דירה כי הוא מתחייב לפעול ע"פ דין תורה.

26. תנאי מתלה

26.1 חוזה זה כפוף לאישור בית הדין הרבני האיזורי לענייני הקדשות בירושלים וכן להשגת היתר בניה ולפינוי הדיירים בנכס. היה ואחוז מתנאים אלה לא יקוים או לא יושג, כי אז, החוזה בטל ללא חובת השבה או פיצוי מצד למשנהו.

תראה באנו על התנאים

הוועד

הקבלן

972 2 5000724

תוספת להסכם**שנערכה ונחתמה בירושלים ביום 11 לחודש ינואר שנת 2012****הוועד הכללי לקהילת חתימנים בירושלים****בין:****ע"ר מס' 580011732****מרח' חנניאם 65, ירושלים****(להלן: "הוועד")****מצד אחד:****חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ****לבין:****ח.מ. 513178574****מרח' שבטי ישראל 31, ירושלים****(שתיקרא להלן: "החברה")****מצד שני:**

הואיל וביום 29.1.2004 נחתם בין הצדדים הסכם קומבינציה (להלן - "ההסכם המקורי"), ולפיו החברה

תקבל 60% מזכויות הוועד בנכס ברת' חיי אדם ירושלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין

ירושלים בספר 1015 דף 7920 (להלן - "הסכם המכר");

והואיל ובתמורה לכך, התחייבה החברה לבנות על חשבונת בנין מגורים על הנכס, ולבנות לוועד במסגרת

40% שנותנת, מס' יחידות בנכס הכוללות יחידות דקר, מחסנים וחניית (להלן - "יחידות חדירות");

והואיל ומועד מסירתן של שתיים מן היחידות של הוועד כבר עבר בחודש מרץ 2010, אך עקב עיכובים

שאינם תלויים בוועד, טרם הושלמה בניית יחידות אלה, וטרם נמסרה החזקה בהן לוועד;

והואיל והצדדים הסכימו ביניהם כי החברה תשלם לוועד פיצוי תודשי בגין האיחור במסירה בשווי דמי

שכירות תודשית;

אי לכך הוסכם והתנה בין הצדדים בדלקמן:

1.

חמבוא לתוספת זו מחוזה חלק בלתי נפרד הימנו ותוא יחווה ותוספת להסכם המקורי.

חברה בלגר השקעות
2002 בע"מ

הוועד הכללי לחתימנים
ירושלים
580011

972 2 5000724

2. הצדדים מסכימים בזה כי החברת תשלם לוועד תשלום חודשי בגין שתי היחידות שמועד מסירתן חלף, ותשלם תשלום זה עד מועד מסירתן בפועל של היחידות. גובה התשלום לכל יחידה יקבע ע"י שמאי מוסמך, ציון חי באדי, ותצדדים ישאו בשכר טרחתו בחלקים שווים. כמו כן, מיד עם חתימת הסכם זה, יפנו הצדדים לשמאי בבקשה שיערוך שמאות ויעבירו לו את חלקם בשכר טרחתו בתוך 72 שעות מקבלת הדרישה.
3. הצדדים מסכימים בזה כי גובה התשלום לתקופת העבר בגין תודשים מרץ 2010 ועד דצמבר 2011 ישולם בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה לפי סך של \$3,000 לשתי היחידות לחודש, בשווים בשקלים למועד התשלום. הצדדים יבצעו בעיהם התחשבויות סופיות לגבי העבר בתוך 14 יום ממועד קבלת חוות דעת השמאי.
4. החל מיום 1.1.2012 ישולם התשלום החודשי בגין כל רבעון, באחד לחודש הרבעוני, מראש. סכום התשלום הרבעוני יתעדכן מידי שנה, עפ"י חו"ד השמאי שמונה, וזאת עד למסירת החוקה בכל אחת מהיחידות.
5. הצדדים מסכימים בזה כי בכפוף לעמידת החברה בתשלומים דלעיל, היא תהיה רשאית לעשות שימוש בבכס ולקדם את הבניה, ובלבד שהחברה לוקחת על עצמה את האחריות המלאה לבניה, לטיב הבנייה, לתריגות בניה, לתליכים משפטיים הנובעים מהבניה ולאכלוס כדון וכיוצא ב.
6. הצדדים מסכימים בזה כי מסירת חוקה כדון תתבצע רק לאחר קבלת אישור אכלוס- טופס 4.
7. יתר תנאי החסכם המקורי ישארו בעינם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יזכר
השקעות
לע"מ
החברה

אברהם
קהילת תמננים
הועד
58001732

הסכם לצורך רישום הערות אזהרה

בין :

הוועד הכללי לקהילת התלמידים בירושלים
על ידי נציגה המוסמך ומורשה החתימה מטעמה
יו"ר הוועד ש. שרעבי ת.ז. 2274-2274 (להלן "הוועד הכללי")

לבין :

בלגר השקעות (2001) בע"מ 513178574 על ידי מנהלה
מו' אהרון בלום ת.ז. 024615429 (להלן "בלגר/ראו היום")

תואיל

ובין הצדדים נחתם הסכם קומבינציה ביחס למקרקעין הרשומים בספר 1015 דף 7920 הנמצאים ברחוב
חיי אדם בירושלים

והואיל

והצדדים הגיעו להסדר פשרה במסגרת תיק אזרחי 29463-05-16 ביום 7.6.2016 שניתן לו תוקף של
פסק דין (להלן "פסק הדין") לפיו התחייבה בלגר לשלם את הסכומים הנקובים בסעיפים 2-3-4
להסכם כפי שפורט בפרוטוקול

והואיל

ומנגד התחייב הוועד הכללי בין השאר בסעיף 7 להסכם לשותף פעולה ולתתום על כל מסמך המדרש
לצורך קידום התביעה וכן למכירת הדירות לרבות רישום הערות אזהרה ... בתוך 10 ימים מקבלת
דרישה לחתימה על המסמכים וקבלת המסמכים

והואיל

והצדדים מעוניינים להטויר את החתימה על המסמכים מבלי לפגוע בטענות הצדדים וזכויותיהם כשכל
צד שומר על טענותיו והסכמה זו נועדה להקטנת טקנים בלבד

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כל רוכש לגבי מבוקש רישום הערת אזהרה יפקיד ייפוי כוח בלתי חוזר בידי עורך דין יצחק דהן לביטול
הערת האזהרה.
עו"ד דהן יתבקש לפעול על פי ייפוי הכוח לביטול הערות אזהרה בתנאי כפול ומצטבר !
א. שאין חיתר בניה, עד למועד שנקבע בהסכם בין הצדדים שניתן לו תוקף של פסק דין.
ב. שהדיירים לא יעמדו בתשלום חלקם להשלמת הבניין : עם הקבלן המהליך (ככל שיוחלף הקבלן) (להלן "הקבלן"). ולא שילמו אחד מהתשלומים לאחר אזהרה בכתב ומתן התראה לביטול הערת האזהרה בתוך
30 יום.
ג. עו"ד דהן יעביר את ייפוי הכוח הנ"ל לביטול הערת האזהרה, לעו"ד רוזיטל לורברבוים, עם חלוף 30 היום
הנ"ל.

בהתאם למפורט להלן:

2. לעניין זה חלקם של הדיירים להשלמת הבניה יקבע:

א. ע"י מינוי שנאי / מהנדס מוסכם, שיקבע עלות השלמה של כל הפרויקט, כולל השטח המשותף והתחנות
והמחסנים ודירות הוועד הכללי, עלות זו תחולק לכל מטר בניה, של הדיירים בעלי הערת אזהרה על פי
הסכם זה, כאשר יחושב מחיר ממוצע למטר, וכל דייר שיש לו הערת אזהרה, יחויב לשלם לפי התקדמות
הבניה! בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י המהנדס/השנאי המוסכם ולפי שטח הדירה המיועדת לו במטרים,
לפי הסכם השיתוף, כאשר עלות כל השלמת הפרויקט תוטל על הדירות שנרשמה לגביהן הערת אזהרה על
הוועד הכללי לקהילת התלמידים

חברת בלגר
השקעות (2001)

5800117320

הארכת מועד לתיתר בניה

בין :

הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים
על ידי נציגה המוסמך מר שלמה שרעבי ת.ז. 042002741
נאמן ההקדש סאלס אלשיך המוסמך לחתום בשם ההקדש
ו/או הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים ע.ר. 580011732
(לחלן "הוועד הכללי")

לבין :

בלגר חשקעות (2001) בע"מ 513178574 על ידי מנהלה
מר. אהרון בלוס ת.ז. 024615429 (לחלן "בלגר")

הואיל

ובין הצדדים נחתם הסכם קומבינציה ביחס למקרקעין הרשומים בספר
1015 דף 7920 הנמצאים ברחוב חיי אדם בירושלים

והואיל

והצדדים הגיעו להסדר פשרה במסגרת תיק אזורי 16-05-29463 ביום
7.6.2016 שניתן לו תוקף של פסק דין לפיו התחייב ה בלגר לשלם את

והואיל

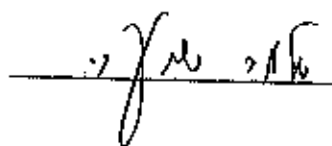
הסכומים הנקובים בסעיפים 2-3-4 להסכם כפי שפורט בפרוטוקול.
והואיל והוסכם על מועדים להשלמת הבניה בתוך 3.5 שנים ועל מועד
לקבלת התיתר בניה בתוך שנתיים וחצי.

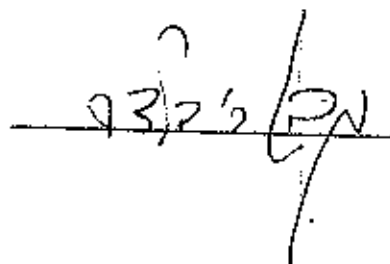
והואיל והוועד נוכח כי נעשו מאמצים גדולים והתוכניות קודמו במרץ וניתן אישור
הוועדה המחוזית לשינוי הת.ב.ע.

הוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המועד לקבלת תיתר הבניה מוארך בזה עד ליום 30.10.2019
2. הצדדים ישובו וייפגשו במועד הנ"ל לבדיקת ההתקדמות בעירייה ביחס לקבלת
היתרי הבניה ו/או הכשרת הבניה הקיימת.
3. הצדדים יקיימו סיור באתר בתיאום מראש.

ולראיה באנו על התנאים היום 19.2.19





- בין : הוועד הכללי לקהילת חתימים בירושלים
על ידי נציגה המוסמך ומורשה החתימה מטעמה
יו"ר הוועד ש. שרעבי ת.ז. 04200274 (להלן "הוועד הכללי" ו/או "המקדש")
- לבין : בלגר השקעות (2001) בע"מ 513178574 על ידי מנהל
מר אחרון בלוס ת.ז. 024615429 (להלן "בלגר ו/או היום")
- והואיל ובין הצדדים נחתם הסכם קומבינציה ביחס למקרקעין הרשומים בספר 1015 דף 7920 הנמצאים ברחוב
חיי אדם בירושלים, כך שהמקדש יקבל 40% מזכויות הבניה.
- והואיל ולפי היתר הבניה שניתן ב 2005 זכויות המקדש הסתכמו ב 2 דירות (וב 2 קומות החניה לשני הצדדים)
- והואיל והצדדים הגיעו להסדר פשרה במסגרת תיק אזרחי 29463-05-16 ביום 7.6.2016 שניתן לו תוקף של פסק
דין (להלן "פסק הדין") לפיו התחייבה בלגר לשלם את הסכומים הנקובים בסעיפים 2-3-4 להסכם כפי
שפורט בפרוטוקול, וביניהם סך \$ 3,000 לחודש, בגין שתי הדירות להן היה זכאי על פי ההסכם וחיתר
הבניה משנת 2005.
- והואיל ובלגר מקדמת על המקרקעין תוכנית ת.ב.ע. חדשה מעבר לחיתר הבניה שניתן בשנת 2005, כאשר בפועל
בנו על המגרש עוד 2 דירות במסגרת הסכם הקומבינציה עבור המקדש והם מוכנות למסירה.
- והואיל והמקדש הוזמנו לקבל 2 דירות נוספות מעבר לחיתר הבניה בשנת 2005.
- והואיל והוועד הכללי ביקש לקבל לידיו מפתחות ל 4 הדירות, ולהיות המחזיק בפועל של הדירות ולא רק לקבל
שכר דירה.
- והואיל ובלגר פנתה את הדירות מיום 01.12.19 לבקשות הוועד הכללי
לפיכך חוסכם בין הצדדים כדלקמן:
1. בכפוף לאמור לעיל מטעמים הצדדים כי אין להם כל טענות ביחס לקיום ההסכם עד היום. (בכפוף לכך
שישלם עד למועד מסירת המפתחות או שהשוכרים ישלמו) לפי פרוטוקול ביחמ"ש מ 7/6/2016.
 2. בלגר תפסיק לשלם את התשלום בסך 3,000 ע"פ ההסדר שסוכם בין הצדדים וניתן לו תוקף החל מיום
15/12/2019 עת הועמדו הדירות לרשות המקדש.
 3. הדירות של המקדש יושכרו ע"י המקדש, כאשר מוסכם כי בלגר ישתדלו להמציא את השוכרים כמשווקים
ו/או נציגים לעניין ההשכרה כאשר המקדש יספק את החוזים ואת עורכי הדין שיבחרו ויחתום במישרין על
הסכמי השכירות. השיווק יהיה בתנאים למחיר שיוסכם בין המשווקים להקדש.
 4. לאור ההתקדמות בהליכי התכנון ובהליכי הבניה מוסכם להאריך את המועד לשינוי הת.ב.ע. והיתרי הבניה
ב 12 חודשים, כאשר חברת בלגר, תגיש עדכון להתקדמות בהליכי התכנון בעוד 6 חודשים.
 5. הוועד הכללי מאשר קבלת הדירות שחיו מושכרות אשר שוכריהם פנו לבקשת המקדש ויקבל עוד שתי
דירות חדשות שבניתן הושלמה בתוך נובמבר 2019.
 6. הוועד הכללי יקבל בנסיף גם יחידות נוספות בהתאמה להסכם הקיים בין הצדדים של חלוקה 40%-60%,
ביתידות הנמצאות בשלבים מתקדמים בבנייתן הוועד יקבל את חלקו או בדירות או את דמי שכירות של
הדירות שיהיה אם יהיה מושכר על ידי התברה על פי בחירתה.
- ולראיה באו הצדדים על החתום היום 15.12.19

הוועד הכללי לקהילת חתימים
הוועד הכללי לקהילת חתימים

מנהל בלגר השקעות
(2001) בע"מ
בלגר השקעות (2001) על ידי

תוספת להסכם

שנערכה ונחתמה בירושלים ביום 3 לחודש מרץ שנת 2020

בין:
הוועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים
ע"ר מס' 580011732
מרח' הנביאים 65, ירושלים
(להלן: "הוועד")

מצד אחד;

לבין:
חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ
ח.פ. 513178574
מרח' שבטי ישראל 31, ירושלים
(שתיקרא להלן: "החברה")

מצד שני;

הואיל וביום 29.1.2004 נחתם בין הצדדים הסכם קומבינציה (להלן – "ההסכם המקורי"), ולפיו החברה תקבל 60% מזכויות הוועד בנכס, ברח' חיי אדם ירושלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין ירושלים בספר 1015 דף 7920 (להלן – "הסכם המכר");

והואיל והצדדים הסכימו ביניהם כי החברה תשלם לוועד פיצוי חודשי בגין השטח השייך לוועד בקומות התניה, וזאת עד שיתייים הליך היתר הבניה והוועד יוכל לקבל את השטח המיועד לו בקומות אלה;

אי לכך הוסכם והתנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והוא יהווה תוספת להסכם המקורי.
2. הצדדים מסכימים בזה כי החברה תשלם לוועד פיצוי חודשי בגין חלקו של הוועד בקומות התניה בסך של 10,500 ₪ לתודש החל מיום 1.3.2020.
3. התשלום הנ"ל ישולם החל מיום 1.3.2020 ויועברו החל ב- 1 לכל חודש.

4. איחור של עד 15 יום בהעברה כל ח' שלום לא יחשב לאיחור לענין הסכם זה.
5. לאחר קבלת היתר בניה בקומה זו: השלמת הבניה יקבל הוועד את החזקה בשטח המיועד לו על פי הסכם הקומבינציה, וממועד זה תמסיק החברה לשלם לוועד את הפיצוי החודשי.
6. יתר תנאי ההסכם המקורי וההסכמות האחרות בין הצדדים ישארו בעינם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

הוועד

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

נספח ג

תיק 817808/1

ב"ה

בבית הדין הרבני האזורי ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר, הרב יעקב מ' שטיינהויז, הרב חיים ו' וידאל

המבקשים:	עזריאל מנצור	ת"ז	050329804	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	אברהם קרואני	ת"ז	022110654	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	יעל אכלופי	ת"ז	000650242	
	דוד שרעבי	ת"ז	011171170	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	מלכיאל צובלי	ת"ז	000650515	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	נתנאל מנצור	זמני	999013429	

נגד

המשיבים:	בירושלים לקהילת התמני	דרכון	ועד העדה	(ע"י ב"כ עו"ד רויטל לורברבוים ועו"ד משה לורברבוים)
	מנהל מיוחד עו"ד דעואל	זמני	999010373	(ע"י ב"כ עו"ד דעואל פלאי)
	יוסף חובריה	ת"ז	054496658	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)
	שלמה שרעבי	ת"ז	042002741	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)
	עזריאל צדוק	ת"ז	033486390	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)
	יחיאל רחבי	ת"ז	052628229	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)

הנדון: הקדשות, הקדשות

החלטה

בפנינו בקשת המנהל המיוחד לקיים משא ומתן למכירת זכויות ההקדש בנכס ברחוב חיי אדם 13 בירושלים לבלגר השקעות (2001) בע"מ או למר אהרון בלום ("היזם").

לאחר העיון, ולאור הסיכונים הרבים להם חשוף המבנה וידועים לביה"ד ולציבור, ביה"ד מורה למנהל המיוחד לנהל ולסיים משא ומתן למכירת זכויות ההקדש בנכס ברחוב חיי אדם 13 בירושלים.

ניתן ביום כ"ח במרחשון התשפ"ב (03/11/2021).

חיים ו' וידאל

הרב חיים ו' וידאל

יעקב מ' שטיינהויז

הרב יעקב מ' שטיינהויז

מנחם האגר

הרב מנחם האגר

העתק מתאים למקור

משה ביטון, המזכיר הראשי

נחתם דיגיטלית ע"י הרב יעקב מ' שטיינהויז בתאריך 10:30 03/11/2021

בית הדין הרבני האזורי בירושלים

תיק _____

כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר-אב"ד, הרב יעקב מ' שטיינהויז, הרב חיים ו' וידאל

בעניין:	עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437	המנהל המיוחד
ובעניין:	הקדש "סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף"	ההקדש
ובעניין:	מקרקעין בפיגת הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע בירושלים, הידועים כספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 7920 (גוש (ש) 30064 חלקה 9)	המקרקעין
ובעניין:	הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים, ע"ר מספר: 580021732.	העמותה
ובעניין:	הממונה על ההקדשות מיחידת הרישום הפיקוח על ההקדשות הדתיים	יחידת הפיקוח

פסיקתא

בהמשך להחלטה בתיק שבכותרת מיום _____, הננו מורים כי המנהל המיוחד מוסמך, בשמו ומטעמו של ההקדש, וכן בשמה ומטעמה של העמותה, ככל הנדרש מתוקף היותה רשומה כנאמן ההקדש, לעשות במקרקעין, בין היתר, את הפעולות הבאות:

א) למכור, להעביר, להמחות, להשכיר או להחכיר את המקרקעין למר אהרן בלום, ת"ז 024615429, לרבות לחתום על הסכם המכר ונספחיו, וכן לחתום על כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע העסקה הנ"ל, לרבות רישום הערות אזהרה, רישום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא או התחייבויות לרישום משכנתא, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

ב) מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

ג) לרשום הערות אזהרה או מעין הערות אזהרה לטובת הקונה אהרן בלום, ת"ז 024615429 ו/או לטובת כל קונה מההקדש, לרבות לטובת כל קונה מקונה מההקדש, כולל קונים מבלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574 ו/או כל קונה מקונה מבלגר עד לרישום הבית המשותף ולמחוק הערות אזהרה או מעין הערות אזהרה, לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא או התחייבויות לרישום משכנתא.

ד) לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין, לרשום את המקרקעין או חלק ממנו בשם ההקדש או העמותה, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק

המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין או חלק ממנו.

ה) לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע למקרקעין, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות במקרקעין, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים במקרקעין.

ו) להגיש בשם ההקדש הצהרות ודיווחים לרשות המיסים, להתנגד לכל שומת מיסים, וכל מיני תביעות או דרישות בנוגע למקרקעין; להגיש בקשות לביטול או לפטור מהיטלי השבחה, מס שבח, להגיש כל השגה, ערעור בגין מס שבח או דרישות לכל מס או היטל.

ז) לשם ביצוע הפעולות האמורות, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי המשפט מכל הדרגות, בתי הדין הרבניים, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים פשדות, כל מסמך ונייר אחר, ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עסקה) במקרקעין או איזה פעולה הקשורה במקרקעין, וכל דבר או פעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות, גישור וכדומה, ולהעברת כל התחייבויותיו הרובצות על המקרקעין, על שמו של צד ב' וכן להופיע בפני הרשויות השונות בכל הקשור בהפקעות שנעשו במקרקעין.

כמו כן, המנהל המיוחד מוסמך להעביר את סמכויותיו המגויות לעיל, בשלמות או באופן חלקי לאחר או לאחרים, וכי סמכויותיו לפי החלטה זו יהיו בלתי חוזרות.

בנוסף, אנו מורים בזאת:

כי עורך-הדין יצחק דהן, מ"ר 13569, ת"ז 068936855, יהיה מוסמך לעשות בשם ומטעם ההקדש וכן בשם ומטעם העמותה, ככל הנדרש מתוקף היותה רשומה כנאמן ההקדש, את כל הפעולות המפורטות בפסיקתא זו לעיל, כאשר סמכויותיו ייכנסו לתוקף מיידית עם ביצוע התשלום להקדש בסך 14,000,000 ₪ והפקדת ערבות בנקאית אוטונומית בסך 350,000 ₪ או בקבלת כתב העברה בנוסח המצ"ב כתוספת ללא כל תנאי נוסף.

הרב חיים ו' וידאל

הרב יעקב מ' שטיינהויז

הרב מנחם האגר – אב"ד



כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר- אב"ד, הרב יעקב מ' שטיינהויז, הרב חיים ו' וידאל

בעניין:	עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437	המנהל המיוחד
ובעניין:	הקדש "סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף"	ההקדש
ובעניין:	מקרקעין בפיקוח הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע בירושלים, הידועים כספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 7920 (גוש (ש) 30064 חלקה 9)	המקרקעין
ובעניין:	הועד הכללי לקהילת התומכים בירושלים, ע"ר מספר: 580021732.	העמותה
ובעניין:	הממונה על ההקדשות מיחידת הרישום הפיקוח על ההקדשות הדתיים	יחידת הפיקוח

כתב העברה מאת המנהל המיוחד

מתוקף הסמכות שקיבלתי מאת בית הדין הרבני בירושלים, על-פי הפסיקתא שיצאה מאתו ביום _____, בתיק _____ ("הפסיקתא"), אני הח"מ, דעואל פלאי, עורך דין, המנהל המיוחד, מאשר כי קיבלתי 14,000,000 ₪ וכן ערבות בנקאית אוטונומית בסך 350,000 ₪, ואין כל מניעה שעו"ד יצחק דהן, מ"ר 13569, ת"ז 068936855, יעשה כל שימוש בסמכותו על פי הפסיקתא, המצ"ב ומסומנת א'.
אני מעביר את כל סמכויותי לפי הפסיקתא לעו"ד יצחק דהן.

על החתום:

_____ חותמת/חותימה	_____ תאריך
_____ חותמת/חותימה	_____ תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך-דין, מאשר כי עורך-דין דעואל פלאי, חתם בפניי על מסמך זה.
על החתום:

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

תיאור זקרקעין	הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	תת חלקה	כתובת
ירושלים	30064	9		חיי אדם 13	

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/על הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38⁽¹⁾/על הצורך בהסכמה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום _____ אשר נחתם בינינו.

הפעולה מבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
	הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף באמצעות המנהל המיוחד, דעואל פלאי, ע"ד, ת"ז 055348437	ת"ז	055348437	אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים	בעלות	1/1	

פרטי בעל זכות ופירוט זכויות זקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

פרטי זנתי המתחייב ס בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלושה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
בלום	אהרן	ת"ז	024615429	שבטי ישראל 31, ירושלים		

פרטי הזכאי לטובתו זנת ותחייבות/ סי צד ג' בקשה לרישום זכה על הצורך (וסכמה)

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)⁽³⁾תיאור הנכס⁽⁴⁾

בניין בפינת הרחובות עבודת ישראל/ חיי אדם/ אבן יהושע

מגרש מס'

מבנה מס'

יחידה מס'

קומה

כיוונים

⁽¹⁾ יש למחוק את המיותר.

בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם ההערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.

⁽²⁾ ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.⁽³⁾ המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	תת חלקה	כתובת
ירושלים	30064	9		חיי אדם 13

תיאור
זקרקעין

אני (אנו) מבקשים(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/על הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38⁽¹⁾/על הצורך בהסכמה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום _____ אשר נחתם בינינו.

הפעולה
מבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
	הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים (ע"ר), כנאמן הקדש סאלס בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף, באמצעות המנהל המיוחד, דעואל פלאי, עו"ד, ת"ז 055348437	ת"ז	055348437	אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים	בעלות	1/1	

פרטי בעל
זכות ופירוט
תור
זקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

פרטי
זתחייב
ם המתחייב
נו בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
בלום	אהרן	ת"ז	024615429	שבטי ישראל 31, ירושלים		

פרטי הזכאי
זסובתו
זנה
זתחייבות/
זי צד ג'
זקשה לרישום
זרה על הצורך
(זסכמה)

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

6. פרטי הנכס
(ימולא כאשר

תיאור הנכס⁽⁴⁾

בניין בפינת הרחובות
עבודת ישראל/ חיי אדם/
אבן יהושע

מבנה מס'

⁽¹⁾ יש למחוק את המיותר.

בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם ההערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.
⁽²⁾ ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.
⁽³⁾ ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

כתובת

שם ומספר רישיון

7. פרטי המטפל

הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

נספח א' – בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

אור המקרקעין

טי בעל
כות ופירוש
ותו במקרקעין



⁽⁴⁾ דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר.

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: _____
מס' תאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך	חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

נספח ו

שטר מס': _____ /

בקשה לביטול הערת אזהרה

לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

1.	אהרן בלום	ת"ז	024615429
	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
2.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין

לפי שטר מס' _____ מתאריך _____ בגוש/ספר 30064
חלקה/דף 9 תת חלקה _____ על הזכויות של:

1.	הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף באמצעות המנהל המיוחד, דעואל פלאי, עו"ד, ת"ז 055348437	ת"ז	055348437
	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
2.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

חתימה	חתימה	חתימה
* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'		

אימות חתימת ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי המבקשים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

תאריך	חותמות (שם וכתובת)	חתימה
<u>במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד- יש לאשר בנוסף את הסעיף לחלו (לכל תאגיד בנפרד):</u>		

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

שטר מס': _____ / _____

בקשה לביטול הערת אזהרה

לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

1.	אהרן בלום	ת"ז	024615429
	שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
2.	שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין

לפי שטר מס' _____ מתאריך _____ בגוש/ספר 30064
חלקה/דף 9 _____ תת חלקה _____ על הזכויות של:

1.	הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים (ע"ר), כנאמן הקדש סאלם בן יוסף אלשיית ואברהם בן חיים נדף באמצעות המנהל המיוחד, דעואל פלאי, עו"ד, ת"ז 055348437	ת"ז	055348437
	שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
2.	שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

חתימה חתימה חתימה

* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המבקשים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם
עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי
מרצונם.

תאריך חותמת (שם וכתובת) חתימה

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

מסמך מסירת חזקה משפטית

בין: **הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף**
 באמצעות עו"ד דעואל פלאי, ת"ז 055348437
 מתוקף תפקידו כמנהל מיוחד להקדש
 על-פי כתב מינוי של בית הדין הרבני מיום 16.09.2020
 ("המוכר")

לבין: **מר אהרן בלוס, ת"ז 024615429**
 שכתובתו: רחוב שבטי ישראל 31, ירושלים.
 ("הקונה")

הצדדים מאשרים ומסכימים כי ביום _____ הועברה החזקה המשפטית במקרקעין הנמצאים בפינת הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע בירושלים, הידועים גם כספר ירושלים (ח.מ) 1015 דף 7920 (גוש שומה 30064 חלקה 9), שנמכרו לקונה בהסכם מכר שנחתם ביום 15.06.2022 (ט"ז סיוון תשפ"ב) ואשר קיבל את אישור בית הדין הרבני ביום _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 הקונה

 המוכר

נספח ח

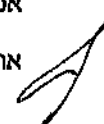
לכבוד

הקדש סאלם אלשייח ואברהם בן חיים נדף

כתב ויתור טענות

אני הח"מ, אהרן בלום, ת"ז 024615429, מאשר ומסכים כי בקבלת החזקה המשפטית ביום _____, אין ולא יהיו לי טענות, תביעות או דרישות מכל מין וסוג שהוא נגדך, בית הדין הרבני או נציגיו, או נגד מי מטעמך, בכל הקשור למצבם של המקרקעין שבפינת הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע, הידועים גם כספר ירושלים (ח.מ) 1015 דף 7920 (גוש שומה 30064 חלקה 9) ("המקרקעין"), מכל היבט ובחינה שהם לרבות, מצבם הפיזי, המשפטי, התכנוני, הרישוי, הבטיחותי, הביטוחי ומכל היבט או בחינה אחרים, לרבות בקשר עם קיום או הפרה של כל הסכם, תוספת, מסמך, נייר, בקשה או כל מסמך אחר.

אני מוותר מראש באופן סופי ומוחלט על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר למצבם של המקרקעין, ופותר אותך מראש מכל חבות או התחייבות בעניין זה.



אהרן בלום

נספח ט

לכבוד

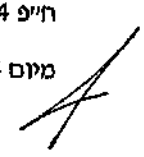
בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574

הנדון: הודעה על חזרה מהודעת הביטול

אני הח"מ, הקדש סאלם אלשייח ואברהם בן חיים נדף, תוזר בי מהאמור בהודעה שנשלחה מטעמי ביום 25.03.2021, על ביטול הסכם הקומבינציה מיום 29.01.2004 או כל הודעה אחרת לביטולו, בקשר למקרקעין בפינת הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע, הידועים גם כספר ירושלים (ח.מ) 1015 דף 7920 (גוש שומה 30064 חלקה 9) ("המקרקעין").

אני מודיע בזאת כי הסכם הקומבינציה שריר וקיים.

כמו כן, אני מוותר בזאת על כל טענה, תביעה, דרישה, מכל מין וסוג שהוא כנגד בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574 או נגד מר אהרון בלום, ת"ז 024615429 או מי מטעמם בכל הנוגע להסכם הקומבינציה מיום 29.1.2004 בין ההקדש בכל הקשור למקרקעין מכל היבט ובחינה שהם.



הקדש סאלם אלשייח ואברהם בן חיים נדף

בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574 ("החברה")

פרוטוקול משיבת דירקטוריון שהתקיימה ביום ____ .

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר הישיבה: מר אהרן בלום.

על סדר היום:

1. הסכמה להמחות את כל הזכויות והחובות של הקדש סאלם אלשייח ואברהם בן חיים נדף כלפי החברה על פי הסכם הקומבינציה מיום 29.01.2004, בקשר למקרקעין בפיתת רחובות עבודת ישראל/ חיי אדם/אבן יהושע, הידועים גם כספר ירושלים (ת.מ) 1015 דף 7920 (גוש שומה 30064 חלקה 9), אל מר אהרן בלום, ת"ז 024615429 (בהתאמה: "ההקדש", "הסכם הקומבינציה" "המקרקעין").
2. וויתור מלא סופי ומוחלט על כל טענות, דרישות או תביעות שיש לחברה נגד ההקדש, המנהל המיוחד, בית הדין הרבני ונציגיו, בקשר למקרקעין והסכם הקומבינציה.
3. להסמך את מר אהרן בלום, ת"ז 024615429, לחתום בשם החברה על כל מסמך, מכתב, הודעה או בקשה הקשורים להוצאה לפועל של החלטה זו, באופן שחתימתו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס יחייבו את החברה לכל דבר ועניין.

הוחלט פה אחד:

לאשר את האמור בסעיפים 1-3 לעיל.



אהרן בלום

אישור

אני הח"מ, יצחק דהן, ע"ד, מאשר בזה:

1. כי החברה עדיין קיימת ושמה לא שונה.
2. כי בהתאם למסמכי היסוד של החברה כפי שהם כיום, החברה רשאית לבצע את האמור בסעיפים 1-3 דלעיל.
3. כי אהרן בלום, ת"ז 024615429, הוא מנהל החברה, ומוסמך לפעול את פעולות החברה ולחתום בשמה על פרוטוקול זה וכן על כל מסמך אחר.
4. כי המסמך נחתם כדין ע"י מורשה החתימה של החברה, מר אהרן בלום.

יצחק דהן, ע"ד

תאריך

בקשה מוסכמת למחיקת התובענה

ת"א 3248-09-21

בבית המשפט המחוזי בירושלים

בפני כב' השופט ר' וינוגרד

התובעים

1. פרל הענדל, ת"ז 201043262
 2. חיים קאהן, ת"ז 324381997
 3. מכון למורים חינוך עצמאי, ע"ר 580055606
- כולם מרח' חיי אדם 13, בירושלים,
ע"י ב"כ עו"ד יצחק דהן, מרח' יפו 33, ירושלים,
טל': 02-6236972; פקס: 02-6236970

נגד

הנתבעים

1. הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף
 2. עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437
- שניהם ע"י עו"ד רוני מונק ואח'
ממשרד עו"ד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'
מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים;
טלפון: 02-5607607; דוא"ל: office@agmon-law.co.il

המועד האחרון להגשת ההודעה: לא נקבע מועד אחרון להגשת ההודעה בדין או בהחלטה.

בקשה מוסכמת למחיקת התובענה

הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כלהלן:

1. הצדדים הסדירו את המחלוקות ביניהם מחוץ לכותלי בית המשפט הנכבד.
2. לפיכך, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מחיקת התובענה ללא צו להוצאות.
3. כן מבוקש למחוק ו/או לבטל כל הסעדים הזמניים שניתנו לטובת מי מהצדדים בהליכי הביניים בתיקים הנדונים.
4. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.

עו"ד רוני מונק
בא-כוח הנתבעים

עו"ד יצחק דהן
בא-כוח התובעים

תאריך חתימה: _____ ב' _____ 2022.

בקשה מוסכמת למחיקת התובענה

ת"א 60153-05-21

בבית המשפט המחוזי בירושלים

בפני כב' השופט _____, רובין

הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף

ע"י עו"ד רוני מונק ואו אח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'

מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים;

טלפון: 02-5607607; דוא"ל: office@agmon-law.co.il.

התובע (נתבעת שכנגד)

נגד

בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574

מרח' שבטי ישראל 31, בירושלים,

ע"י ב"כ עו"ד יצחק דהן, מרח' יפו 33, ירושלים,

טל': 02-6236972; פקס: 02-6236970

הנתבע (תובעת שכנגד)

בקשה מוסכמת למחיקת התובענה

הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כלהלן:

1. הצדדים הסדירו את המחלוקות ביניהם מחוץ לכותלי בית המשפט הנכבד.
2. לפיכך מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מחיקת התביעה העיקרית והתביעה שכנגד, וזאת ללא צו להוצאות.
3. כן מבוקש למחוק ואו לבטל כל הסעדים הזמניים שניתנו לטובת מי מהצדדים בחליכי הביניים בתיקים הנדונים.
4. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.

עו"ד רוני מונק
בא-כוח הנתבעים

עו"ד יצחק דהן
בא-כוח התובעים

ערבות בלתי חוזרת

אני הח"מ, **בלגר השקעות (2001) בע"מ**, ח"פ 513178574, באמצעות מורשה החתימה בה, מר אהרן בלום, ת"ז 024615429, מאשרת בזה כי קראתי בעיון והבנתי את כל הוראות ההסכם מיום _____ ("ההסכם") שנחתם על ידי מר אהרן בלום, ת"ז 024615429 ("הקונה") עם הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף באמצעות עורך-הדין דעואל פלאי, ת"ז 055348437 ("המוכר"), בקשר עם מקרקעין הנמצאים בפינת הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע בירושלים, הידועים גם כספר ירושלים (ח.מ) 1015 דף 7920 (גוש שומה 30064 חלקה 9).

הנני ערבה בזה לכל התחייבויות הקונה לפי ההסכם, ללא יוצא מן הכלל ועל ערבותי זו לא תחולנה הוראות חוק הערבות תשכ"ז 1967 בכל הקשור לשחרור הערב או לביטול הערבות, לרבות חיובים לעתיד לבוא, ובנוסף הנני מוותרת על הקבוע בסעיף 8 בחוק הערבות לעניין הדרישה תחילה מן החייב.

הנני מתחייב להקדש בכל התחייבויות אותה התחייב הקונה על פי ההסכם או על פי דין, וכן לשפות את ההקדש עקב הפרת ההסכם או בגין נזקים שיגרמו לו עקב אופן ביצוע על ידי הקונה, מיד עם דרישתו הראשונה.

ערבותי זו תישאר בתוקפה ולא תיפגע למרות ארכה, דחייה, שינוי או הקלה אחרת שההקדש יאשר לקוונה, אם וככל שימצא לנכון, בביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם.

ערבותי זו תעמוד בתוקפה, בין אם כתב הערבות יחתם על ידי ערב אחר ובין אם לאו.

ערבותי זו אינה ניתנת לביטול.

חתימה

תאריך

יפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ, אהרן בלום, ת"ז 024615429 ("הקונה") מיפה את כוחם של עורכי הדין: דעואל פלאי, מוני מונק ו-אלנתן בדל וכל עו"ד ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות', כולם ביחד או כל אחד מהם לחוד, וכן את עורך-הדין יצחק דהן להיות לבאי-כוחי החוקיים בקשר עם ההסכם מיום 15.06.2022 ("ההסכם"), לרכישת זכויות במקרקעין הנמצאים בפינת הרחובות עבודת ישראל/חיי אדם/אבן יהושע בירושלים, הידועים גם כספר ירושלים (ח.מ) 1015 דף 7920 (גוש שומה 30064 חלקה 9), לשם עשייה בשמי ובמקומי של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל את ההערה, הערת אזהרה, שעבוד, משכון, מעין הערת אזהרה, מחיקת פתיחת תיק, הרשומות או שיהיו רשומות לטובתי בגין ההסכם.
2. לשם ביצוע הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, המנהל האזרחי, הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון, חברה משכנת, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, רשם האגודות השותפויות, רשם המשכונות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנוקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הדירה או הקונים רשאים לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
3. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
4. בייפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באתי על החתום:

אהרן בלום

תאריך

אני, _____, עו"ד, מאשר בזה חתימתו של מר אהרן בלום.

עו"ד, _____

תאריך

נספח ב

**בקשה מיום 26.09.2021 לניהול
משא ומתן**

עמ' 65

לפני כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר- אב"ד, הרב יעקב מ' שטיינהויז, הרב חיים ו' וידאל

בעניין: הקדש "סאלם בן יוסף אלשיך ואברהם בן חיים נדף" בקשר
לנכס ברחוב חיי אדם 13 - גוש 30064 חלקה 9 (ספר 1015
דף 7920)

ההקדש

ובעניין: עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437
ממשרד עוה"ד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'
מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים
טל': 02-5607607; דוא"ל: deuel@agmon-law.co.il.

המנהל המיוחד

ובעניין: הממונה על ההקדשות
מיחידת הרישום הפיקוח על ההקדשות הדתיים
רח' עם ועולמו 4, ירושלים
טלפון: 076-8894818, פקס: 073-2629385
דוא"ל: rachels@rbc.gov.il

יחידת הרישום
והפיקוח

בקשה למתן הוראות מטעם מנהל המיוחד

בקשה למתן הוראות מטעם המנהל המיוחד

בית הדין הרבני הנכבד מתבקש בזאת להורות ולאשר למנהל המיוחד, כמפורט להלן:

(א) לקיים משא ומתן למכירת זכויות ההקדש בנכס ברחוב חיי אדם 13 בירושלים לבלגר השקעות (2001) בע"מ או למר אהרון בלום ("היזם").

(ב) להורות כל הוראה שיימצא בית הדין הנכבד לנכון בנסיבות העניין.

פתח דבר:

מצב ההקדש מן המורכבים בהם נתקל המנהל המיוחד בכל שנות עבודתו כעורך-דין, ממספר היבטים:

- מצבו הפיזי של הנכס, שהמוקד בהם הוא ליקויי בטיחות חמורים ביותר, המציבים את הנכס כסכנה ממשית לחיי אדם! דם ההקדש בראשו, אם חלילה יארע אסון פרטי או המוני במשמרת שלו. אך ההקדש לא יכול לפעול לפי ראות עיניו ולעשות את הנדרש כדי לסלק את הסכנות, שכן היזם הוא אשר המחזיק בחלקו הארי של הנכס.
- ודוק- הליקויים חמורים בכמעט כל ההיבטים: מערכת החשמל מסוכנת; בתחום ההנדסה; קונסטרוקטיבית - כאשר גם המהנדס שנטען שליווה את הפרויקט מסיר אחריות;
- חלילה יארע אסון, עלול ההקדש להיות חשוף לתביעת ענק במיליוני שקלים.
- הסכם הקומבינציה הלך והסתבך, והביא את המנהל המיוחד לבטלו ולנהל הליך בבית המשפט המחוזי לביטול ההסכם- הליך שיארך מספר שנים לפחות. ההליכים המשפטיים רק הולכים ומסתבכים, כאשר גם חלק מדיירי המבנה הגישו לאחרונה תביעה נגד ההקדש, למנוע את ניתוק אספקת החשמל המסוכנת. הליכים משפטיים אלו, לא פשוטים, ארוכים, וכל זאת - שעה שהמבנה הוא סכנה אמיתית ומידית לחיי אדם.
- קניינית ורישומית: ההקדש אמנם רשום כבעלים, ולטובת בלגר "רק הערת אזהרה". אולם, נרשמו הערות אזהרה למספר רב של גורמים, שחלקן הארי הוא לבלום, לבני משפחתו ומקורביו. לא ברור מה טיבן של הערות אלו - וקיימת סבירות כי נעשו עסקאות "מפוקפקות" על חשבון ההקדש, כגון - היזם 'מכר' לבני משפחתו יחידות קרקע לבנייה (ולא דירות), ואלה מסבכים עוד יותר את הנושא. כמו כן, ייתכן וישנן הערות על שטחי חניות וכו' כאשר בפועל השטחים משמשים כדירות מגורים או למוסד.
- בני משפחתו של בלום מכרו זכויות לצדדים רביעיים - כגון למכון החינוך העצמאי - ובאופן תמוה למדי, העמותה לא התנגדה שיירשמו הערות אזהרה לטובת אותם צדדים. כל זאת, לפני שההקדש קיבל את מלוא התמורה בגין הסכם הקומבינציה. על כך נוסף, כי העמותה הסכימה לרשום זכות קניינית (!) לטובת רונן כהן-שור, רישום שסיבך באופן שאין לתאר את מארג הזכויות במקרקעין, ובית הדין הנכבד אישר לאחרונה רישום של זכויות אלו (אף בעלות במושעא) עד שיהיה כמעט בלתי אפשרי להשלים את הפרויקט.
- רישויות: יש היתר בניה רק ל-2 קומות, כאשר בפועל יש במבנה לא פחות מ-6 קומות, וגם 2 הקומות שכביכול בהיתר, על-פניו בנייתן אינה תואמת את ההיתר כלל וכלל.

ואלה נימוקי הבקשה: -

מבוא:

1. מטרת הקדש חיי אדם – כפי שפורטו בשטר ההקדש עליו חתמו המקדישים ז"ע הרב שלום בן יוסף אלשיך ז"ל והרב אברהם בן חיים נדאף ז"ל – הינן החזקת תלמוד תורה לילדי התימנים והעדנים בירושלים ("כיסוי המיסים וההוצאות"), ובמידה ותיפסק פעילותו של תלמוד התורה – תמיכה בעניי היהודים התימנים והעדנים בירושלים.
2. היות ותלמוד התורה בהקדש איננו פעיל מזה עשרות שנים, ובמצבו הפיזי והתכנוני אין דרך חוקית ובטיחותית לקיים תלמוד תורה במבנה הקיים בהקדש, מטרתו של ההקדש צריכה להיות השאה מקסימלית של הכנסותיו בכדי לתמוך בתלמוד תורה תימני (שיעורי מורי וכיו"ב) או בנזקים מבני העדה (ככל ולא קיים תלמוד תורה תימני).
3. הסוגייה אליה מבקש המנהל המיוחד שיקק בית הדין הנכבד הינה מהו אפיק הפעולה שיניב את מירב ההכנסות להקדש, הכנסות אשר יהפכו לקרן שמפירותיה ימומשו מטרת ההקדש.
4. לשיטת המנהל המיוחד, בפני בית הדין הנכבד עומדות שתי חלופות:

(א) המשך החזקת הנכס על כל הכרוך בכך תוך ניהול הליכים משפטיים מורכבים מול היזם (מר בלום) ומול צדדים שלישיים (כגון - דיירי המבנה שחלקם פתחו בהליכים משפטיים נגד ההקדש) בבתי המשפט, ולפעול מול רשויות מנהליות שונות, **בשאיפה** להגיע בתוך 4 שנים לביטול הסכם הקומבינציה, סילוק היזם מן הנכס, כדי שניתן יהיה לאתר יזם/קבלן שייכנס בנעלי היזם הנוכחי. לאחר מכן, יידרשו הליכים מורכבים נוספים מול גורמים להם נרשמו הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין, והליכים מול רוכשים מהיזם (עסקאות אותנטיות ופיקטיביות), כדי "לנקות" את נסח הרישום. כל זאת, במטרה, שבהמשך, בתוך שמונה שנים לכל הפחות, ולאחר השקעה של מיליוני שקלים, הכול לפי הערכתו הזהירה של המנהל המיוחד, הפרויקט יושלם וההקדש יקבל חזקה בדירות המגיעות לו ויוכל ליהנות מפירותיהן.

(ב) מכירת זכויות ההקדש בנכס כבר בשלב זה, בהמשך להצעה אותה הגיש הקבלן למנהל המיוחד כפי שיפורט להלן.

5. מטבע הדברים, כל חלופה נושאת יתרונות וחסרונות אותן יש לשקול לעומק עובר לקבלת החלטה.

6. לחלופה א' לעיל יש אמנם היתכנות תיאורטית, וקיים אמנם סיכוי מסוים שהיא תותיר בסופו של יום בידי ההקדש מספר דירות רב יותר בעתיד, אלא שהיא סובלת מ'לא מעט' חסרונות בולטים, כך שבחישוב הכללי שכר המצווה אינו עומד כנגד הפסדה. ונפרט את ההיבטים השונים להלן.

הליכים משפטיים:

7. מיצוי הזכויות כרוך בניהול ההליכים ארוכים, שצפויים להימשך שנים ארוכות ולהסתיים בעתיד שאינו נראה לעין.

8. ישנם הליכים שידועים כבר בשלב זה, אך לא מן הנמנע כי ניתן לצפות לעוד "הפתעות" מצד בלום וגורמים אחרים בנכס. מן הראוי להציג בתמצית את ההליכים העומדים והקיימים במועד זה, וגם את אלו שניתן לצפות שבוא יבואו, כלהלן:

- המנהל המיוחד הגיש תביעה בבית המשפט המחוזי בו התבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם הקומבינציה עם היזם כדין (כתב התביעה לביטול הסכם והבקשה לסעד זמני, מצורפים ומסומנים א). הליך זה, להערכת המנהל המיוחד, צפוי להימשך כ-3-4 שנים, שלאחר מכן ייתכן שהצד המפסיד יהיה רשאי להגיש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון, הליך שעלול להימשך עוד מספר שנים.

בהקשר זה, יש לעדכן את בית הדין הנכבד על החלטת בית המשפט המחוזי מיום 24.08.2024 (ההחלטה מצורפת ומסומנת ב), שבעקבות ממצאים חמורים בחוות דעתו של מהנדס החשמל שמונה על-ידי בית המשפט לגבי הליקויים בנכס, קבע כי אלא ניתן לסמוך על היזם, ועל כן - העביר בית המשפט את כובד האחריות לתיקון הליקויים על ההקדש, בסד זמנים בלתי אפשרי מעשית, וקבע כי על ההקדש לשאת כמימון ביניים בעלויות התיקונים (המוערכים במאות אלפי שקלים)!

המנהל המיוחד פועל לביטול ההחלטה במתכונתה הנוכחי, אולם כעת חיה האחריות לתיקון הליקויים על ההקדש. יוער כי מאז ההחלטה, המנהל המיוחד מבקש לפועל לסיכול הסכנות החמורות בנכס, וזאת באמצעות ניתוק הזנת החשמל לבניין, וניתוק הגנרטור הלא חוקי והמסוכן שמספק חשמל מסוכן לנכס, וזאת עד לתיקון הליקויים החמורים והבטחת שלומם של הדיירים והבאים בשעריו. אולם, כפי שיובא להלן, המנהל המיוחד נתקל בהתנגדות נחרצת של בלום. בלום פונה לבתי המשפט, בעצמו או באמצעות אחרים, כפי שיפורט להלן, בהגשת תביעות סרק ובקשות לצווים ארעיים וזמניים, בין היתר לאסור על ניתוק החשמל במבנה (צווים שניתנו בהליך זה, מצורפים ומסומנים ג).

- תביעה שהוגשה על ידי שלושה דיירים במבנה – בתו של בלום, שוכר בן 19, והמכון לחינוך העצמאי. לדעת המנהל המיוחד מדובר בתביעת סרק, בה מתבקש סעד עיקרי בדמות רישום הערת אזהרה לטובת המכון, ומתן צו מניעה קבוע לאי אספקת "מוצרים חיוניים" למבנה, כדוגמת חשמל ומים. במסגרת ההליך העיקרי הוגשה בקשה לסעד זמני, אליה הגיש המנהל המיוחד את תגובתו וממתין להחלטת בית המשפט. על פניו, הליך זה הוא שימוש ציני של בלום בדיירים במבנה, כדי להמשיך לספק את החשמל המסוכן למבנה (תביעת הדיירים מצורפת ומסומנת ד); בקשה לסעד זמני מצורף ומסומנת ה). אין צפי על משך הזמן שיימשך הליך זה.

- לגבי הליכים עתידיים: בלום נלחם להישאר בנכס, ונחרץ להתנגד לביטול ההסכם וסילוק ידו. מבוקשו הוא להותיר את המצב הנוכחי, בו הוא ממשיך לגרוף עשרות אלפי שקלים כל חודש מדמי שכירות, על כנו. בלום צפוי למצוא דרכים מתוחכמות נוספות לעכב בכל דרך את הפעולות המתחייבות בנכס, כשהראשונה שבהן צריכה להיות ניתוק החשמל במבנה. בלום צפוי להמשיך להטריד את בתי המשפט בהליכים חדשים לבקרים, פעם באמצעות דיירים ופעם הוא ולא מלאך, וכידוע כל הליך שכזה – דורש מההקדש משאבים רבים.

9. בהתאם לכך, ההליכים, במספר חזיתות, צפויים להימשך שנים ארוכות, ואף למעלה מעשור.

הסוגייה הקניינית:

10. מארג הזכויות בנכס סבוך ביותר, ובמצבו הנוכחי אין יזם בר דעת שלא יכניס ראשו למיטה החולה. נדרשות פעולות מורכבות ל'ניקוי' נסח הרישום מהערות שנרשמו לצדדים שלישיים – רובן לטובת בלום, בני משפחתו ומקורביו.

11. לצורך כך, לא מן הנמנע שיידרשו הליכי "פירוק חברה" של היזם, במסגרתם ייתבצע ההקדש להוכיח בין היתר שחלק מהערות האזהרה יסודן בעסקאות פיקטיביות.

12. יש לציין בזאת גם את ההליכים המתנהלים עם מר רונן כהן-שור, רוכש דירה מהיזם, המבקש לרשום לטובתו זכות קניינית, לרבות רישום בעלות, ואף קיבל סעד ראשוני על כך מבית הדין הנכבד. רישום זכות קניינית בעת הזו, יסבך עוד יותר את המצב הקנייני, עלול להמיט אסון של ממש על זכויות ההקדש ולסכל את האפשרות להשלמת הפרויקט.

הסוגייה התכנונית:

13. מבדיקות שערך המנהל המיוחד, גם המצב התכנוני בנכס – מורכב. אין צורך להכביר במילים, אולם

מספר נקודות כדי לסבר את האוזן:

- היתר הבנייה משנת 2008 התיר קומת מגורים אחת בלבד (שש יח"ד), מעל קומת חנייה.
 - בפועל קיימות חריגות בנייה למכביר: נבנו 4 קומות נוספות וכ- 2,000 מ"ר מההיתר; מאוכלסות שלוש 'קומות'; קומת החנייה ו'חלל טכני' הפכו לשימושים עיקריים.
 - על הנכס מרחף צו הריסה שייכנס לתוקף ביום 01.12.2021.
 - גם הבנוי בפועל על פניו, אינו תואם את נספח האדריכלים של תכנית המתאר שאושרה ב 2020.
 - הליכי הרישוי (היתר בנייה) תקועים עוד בשלב ראשוני. נדרשות פעולות רישומיות מקדימות בנכס (לדוגמה: תצ"ר), כדי שניתן יהיה לקדם הוצאת היתר בנייה.
 - ועוד.
14. על מנת ללמוד באופן פרטני על הנכס והבנוי בו, יש לשכור את שירותיהם של אנשי מקצוע, בין היתר אדריכל, שיחוו דעתם על הבנוי, האפשרויות להכשרת השרץ, משך הזמן לביצוע וכיו"ב.
15. הליכים אלו, שלכאורה נדרשים לשם איתור קבלן חלופי, מורכבים ויימשכו זמן מה.

הסוגייה הבטיחותית:

16. כאמור לעיל, זהו הנושא החמור ביותר כעת. בנכס ליקויי בטיחות חמורים והוא מהווה כמצבו הנוכחי סכנה אמיתית, מידית וממשית לחיי אדם. לא פחות.
17. הסכנות הן במספר מישורים: מערכת החשמל במבנה; קרבת המבנה לעמוד מתח גבוה עם שני שנאים פעילים; ליקויים הנדסאיות, לרבות נפילת אבני חיפוי על עוברים ושבים בקרבת המבנה; היעדר אישור קונסטרוקציה למבנה; ועוד.
18. כדי לסבר את האוזן, ליקויי החשמל הן בבחינת סכנה ממשמת ובאה. מומחים, בעלי מקצוע והרשויות השונות שבחנו את הנכס הגיעו למסקנה חד משמעית: הנכס מהווה סכנה של ממש לחיי אדם!
19. חברת חשמל ניתקה את הזנות החשמל למבנה; רשות החשמל הוציאה צו הפסקה לגנטור, וקובעת כי הוא לא בטיחותי; המשטרה, אליה הגיש המנהל המיוחד תלונה, הודיעה כי מדובר במקרה חמור; עיריית ירושלים פועלת להוציא צו איסור שימוש במבנה ועוד.
20. חשוב ביותר לציין כי הסיכונים המפורטים לעיל אנם מכוסים בביטוחים מתאימים, ובמצבו של הנכס אין ולא תהיה חברת ביטוח שתסכים לבטח אותו.
21. חלילה חלילה "אשר יגורנו - בא לנו", ויארע אסון בנכס, מלבד הפגיעה החמורה בחיי אדם ובשלמותם, שאין שום הצדק שיפול על כתפי ההקדש, ההקדש יהיה חשוף לתביעות בסדרי גודל משמעותיים, של עשרות מיליוני שקלים, ללא כיסוי וללא ביטוח כלשהו.
22. מנהל המיוחד עושה כל שביכולתו (ולמעלה מכך) כדי שחלילה לא יארע אסון בנכס, השייך להקדש, במשמרתו של בית הדין הרבני והמנהל המיוחד.

הסוגייה הכלכלית:

23. מהסוגיות האמורות לעיל, נמצאנו למדים כי מימוש זכויות ההקדש בדרך זו, יעלו להקדש בדמים מרובים עד להשגת המטרה.

24. מימון ההליכים המשפטיים, לרבות מומחים, בעלי מקצוע, מפקח, מנהל פרויקט, שכר טרחת עורכי דין. אלה עלולים להגיע למאות אלפי שקלים.

25. ביצוע פעולות למנוע את הסכנות החמורות בנכס. על פי הערכה ראשונית שקיבל המנהל המיוחד, תיקון הליקויים במערכת החשמל בלבד, יגיעו לסדר גודל של כ- 700,000 ₪. לכך יש להוסיף עבודות נוספות בתחום ההנדסה, הקונסטרוקציה ועריכת ביטוחים.

26. הסדרת ההיבטים הקניינים המורכבים - שכרם בצידם.

27. לכל אלו יש להוסיף את שכר טרחתו של המנהל המיוחד, צוותו והפועלים מטעמו בהליכים המשפטיים (עורכי דין העוסקים בליטיגציה), שיידרשו להשקיע עמל, יזע, ובעיקר הרבה מאוד שעות עבודה, כאשר עד היום כבר הושקעו בהקדש זה לבדו מאות שעות עבודה של המנויים לעיל (בקשה לאישור שכר טרחה תוגש בנפרד).

לסיכום חלופה א':

28. התמונה הולכת ומתבהרת: כל פעולה לייצוב והצלת הנכס, ולו הפשוטה ביותר, כרוכה בריב ומצה ומלחמת התשה משפטית העולה דמים מרובים, תרתי משמע.

29. ייתכן אפוא כי התשומות שיושקעו בהגעה את היעד הנכסף, השלמת הפרויקט וקבלת דירות, לא עולים על התמורה בסופית. העלויות המצרפיות עשויות להגיע למיליוני שקלים וההקדש עלול לצאת קרח מכאן ומכאן.

30. למעשה ניתן לקבוע באופן די ברור כי "אין הצר שווה בנזק המלך".

לסיים:

31. לאחרונה, ביום 30.08.2021 יזם היזם פגישה עם המנהל המיוחד, בה הציע היזם לרכוש את חלקו של ההקדש בסכום שבין 15 ל-17 מיליוני ₪.

32. לדעתו של המנהל המיוחד, בנסיבות המיוחדות של ענייננו, לא ניתן לדחות הצעה שכזו על הסף, ולשיטתו מן הראוי לבחון בכובד ראש את ההצעה.

33. יובהר כי אין כל כוונה להתפשר על זכויות ההקדש בנכס, ובכוונת המנהל המיוחד לדרוש לקבל את התמורה המלאה של ההקדש על כל 'ספחיו', כדירות שהבנייה שלהן הסתיימה והן מוכנות לאכלוס בהתאם להוראות הדין.

34. יחד עם זאת, המנהל המיוחד סבור שבחינה מעמיקה של מפת האינטרסים של ההקדש – הזכויות המגיעות להקדש אל מול התשומות הנדרשות בדרך להשגתו, כמפורט לעיל – יש לבחון את ההצעה המונחת על השולחן ולנהל משא ומתן בכובד ראש, כדי למצות את האפשרות להפיק את המירב עבור ההקדש מבלי להכביד עליו הוצאות כבדות לאורך שנים ארוכות שאחריתן מי ישרנה.

35. אשר-על-כן, מתבקש בית הדין הנכבד להורות כאמור ברישא לבקשה זו.

מועדים לשמחה!


דעואל פלאי, עורך דין
מנהל מיוחד להקדשות עדת התימנים

צרופות לבקשה.

א כתב התביעה לביטול הסכם הקומבינציה ובקשה לסעד זמני לתיקון הליקויים.

ב החלטת בית המשפט מיום 24.08.2021.
ג החלטות וצווים של בית המשפט בהליך הביטול.
ד תביעת הדיירים לאספקת מוצרים חיוניים.
ה בקשה לסעד זמני בתביעת הדיירים.

תוכן עניינים

סימון	שם הנספח	עמ'
א	כתב התביעה ובקשה לסעד זמני	10
ב	החלטת בית המשפט מיום 24.8.21	39
ג	החלטות וצווים בהליך הביטול- ניתוק החשמל	46
ד	תביעת הדיירים לאספקת מוצרים חיוניים	50
ה	בקשה לסעד זמני בתביעת הדיירים	60

נספח א

כתב התביעה ובקשה לסעד

זמני

עמ' 10

תאריך חתימה: 27 במאי 2021.

בבית המשפט המחוזי בירושלים

בעניין:

הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף

באמצעות עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437

מתוקף תפקידו כמנהל מיוחד להקדש

ע"י עו"ד רוני מונק ו/או אח' ממושרד עוה"ד
אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות' מרחוב דרך
אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים; טלפון: 02-
5607607; דוא"ל: [office@agmon-](mailto:office@agmon-law.co.il)
[law.co.il](mailto:office@agmon-law.co.il)

התובע

נ - ג - ד

בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574

ע"י עו"ד יצחק דהן מרח' יפו 33, ירושלים;
פקס: 02-6236970; טל': 02-6236972;
דוא"ל: dahanlaw@gmail.com

הנתבעת

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה: חוזים (131), מקרקעין – פינוי או סילוק יד (139), פסק דין הצהרתי (159)

הסעדים ושווי נושא התובענה: אישור כי הסכם קומבינציה בוטל כדין, סילוק יד הנתבעת מהנכס ומחיקת הערות אזהרה שנרשמו על שמה

אגרת בית המשפט: 1,153 ₪ לפי פרט 10, בהתאם לסעיף 3 לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007

הליכים נוספים בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד להם: אין הליכים דומים בנושא.

הזמנה לדין

לכבוד חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ, הואיל והקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף הגיש כתב תביעה זה נגדך, את מוזמנת להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו. לתשומת לבך, אם לא תגישי כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה להקדש הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

כתב תביעה

תמצית הטענות

א. בעלי הדין

1. הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף (להלן: **ההקדש**), התובע 1, הינו הקדש דתי שהינו הבעלים של נכס מקרקעין השוכן ברחוב חיי אדם 13 בירושלים, גוש 30064 חלקה 9 (להלן: **הנכס**). הנכס הוקדש בשנת 1937 למטרות שונות לטובת הקהילה התימנית והעדנית ובראשן לשמש תלמוד תורה לילדי היהודים התימנים והעדנים בעיר ירושלים.

- נסח המקרקעין בגוש 30064 חלקה 9 מצורף ומסומן **כנספח 1**.

2. עו"ד דעואל פלאי, מונה על ידי בית הדין הרבני האזורי בירושלים ביום 16.9.2020 למנהל מיוחד לנכסי ההקדשות של הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים, ע"ר 580011732 (להלן: **הוועד**) – שבניהולו 25 הקדשות, דתיים ואזרחיים, שהוקדשו על ידי מקדישים שונים לטובת הקהילה התימנית בכלל ובירושלים בפרט, לרבות הנכס הנדון (להלן: **המנהל המיוחד**).

3. הנתבעת, בלגר השקעות (2001) בע"מ (להלן: **בלגר**), הינה חברה יזמית שהתקשרה עם ההקדש בעסקת קומבינציה בשנת 2004, לפיה בתמורה ל-60% מהזכויות בנכס, החברה תתכן ותבנה על חשבונה בניין מגורים על המקרקעין בהתאם להיתר בניה ולהוראות הדין (להלן: **הסכם הקומבינציה או ההסכם**). חברת בלגר מנוהלת על ידי מר אהרן בלום שמחזיק ב-50% ממניות בלגר (להלן: **בלום**).

- נסח חברת בלגר מצורף ומסומן **כנספח 2**.

ב. תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומתי נולדה

4. עניינה של תביעה זו הינו בראש ובראשונה, מניעתו של אסון המשמש ובא עקב התנהלותה הרשלנית והנפשעת של בלגר, והבטחת שלומם של הדיירים בנכס ושכניו. לפיכך, בד בבד עם הגשת התביעה הגיש התובע בקשה לסעד זמני ארעי למניעת העבודות המבוצעות על ידי בלגר במקרקעין ולמינויו של כונס נכסים זמני לצורך הסדרת בטיחות המבנה, וביטוחו.

5. כפי שיפורט בהרחבה להלן, הרקע להגשת התביעה הינו הפרות חוזרות ונשנות של בלגר את הוראות הדין ואת הסכם הקומבינציה שנחתם בין הצדדים, וביניהן כישלונה להשלים את הפרויקט במועד, להכשיר עבירות בניה נרחבות במקרקעין ולהבטיח את בטיחות הדיירים בו.

6. שנים ארוכות נהג התובע באיפוק ובסבלנות, ונתן לבלגר, לפניו משורת הדין, ארכות חוזרות והזדמנויות אינסוף לתקן את הפרותיה.

7. לאחרונה הגיעו מים עד נפש. בעקבות פעולות שביצע המנהל המיוחד עם מינויו התברר כי מעבר לאי חוקיות המבנה והתמשכותו הבלתי סבירה של הפרויקט, מצב הנכס והאופן שבו מנוהל הפרויקט על ידי בלגר מהווה סכנה ברורה ומיידית לדיירי הנכס – שאוכלס על ידי בלגר, בניגוד לדין, למרות שאין טופס 4 למבנה – לעובדים בו, ולעוברי אורח.

8. משכך דרש המנהל המיוחד מבלגר לעצור באופן מוחלט את העבודות, לטפל בדחיפות בליקויי הבטיחות, לדאוג לביטוח כדין של הנכס, ולהציג בפניו מתווה הגיוני להסדרת עבירות הבניה ולסיומו של הפרויקט. משדרישות המנהל המיוחד לא נענו, ומשפקעה הארכה החוזית האחרונה שניתנה לנתבעת להשלמת הפרויקט ולהסדרתו החוקית של המבנה, הודיע התובע על ביטול ההסכם בהתאם לזכותה שבדין.

9. משסירבה בלגר לקבל עליה את הדין ולפנות את הנכס, נאלץ התובע לעתור לבית משפט נכבד זה להכריע כי ההסכם בוטל כדין, לסלק את ידה של בלגר ולמחוק את הערות האזהרה שעל שמה בנכס על מנת לאפשר השלמת הפרויקט והסדרתו החוקית בהקדם.

ג. הסעד המבוקש

10. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את התביעה, ליתן צו הצהרתי כי ההסכם בוטל כדין, וכתוצאה מביטול ההסכם להורות על סילוק ידה של בלגר – או מי מטעמה, עובדים, קבלנים וקבלני משנה מהנכס, ועל הסרת כל שיעבוד משפטי שנרשם על שם הנתבעת בנכס מכוח ההסכם שבוטל.

ד. העובדות המקנות סמכות לבית המשפט הנכבד

11. לבית המשפט הסמכות המקומית לפי החלופה של "במקום המעשה או המחדל שבשלו תובעים" (תקנה 7(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018) מאחר והנכס נשוא התובענה מצוי בירושלים. הסעד העיקרי המבוקש הוא הצהרתי ולפיו יאושר כי ההסכם בוטל כדין, וכל יתר הסעדים טפלים לו ונגררים אחריו על מנת שכתוצאה מביטול ההסכם יקבל ההקדש את הנכס חזרה לידיו, ולפיכך לבית המשפט הסמכות העניינית (סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט, התשמ"ד-1984; ר' גם ע"א 27-77 **יהודה טובי נ' שמעון רפאלי**, פ"ד לא(3) 561 (1977), רע"א 3749/12 **ששון בר-עוז נ' דניאל סטר**, פ"ד סו(1) 678 (1.8.2013), תא"ק (הרצליה) 2732-09-12 **חברה לפיתוח יפו העתיקה בעמ' נ' עדה פרופרטיס גרופ בע"מ** (23.4.2013)).

פירוט הטענות

ה. עובדות שלעניין

12. טרם נפנה לתאר את השתלשלות העניינים נציין כי עד לאחרונה נוהלו נכסי ההקדש באמצעות גורם מטעם הוועד אשר מונה לאפוטרופוס ההקדש, עד שלפני מספר חודשים מונה על ידי בית הדין הרבני בירושלים, עו"ד פלאי, כמנהל מיוחד להקדש.
- שטר ההקדש הרבני מצורף ומסומן **כנספח 3**.
 - החלטת מינוי עו"ד דעואל פלאי כמנהל מיוחד בהקדש מצורף ומסומן **כנספח 4**.

השתלשלות אירועים – איחורי הקבלן והארכות הרבות שניתנו

13. ביום 29.1.2004 נחתם הסכם הקומבינציה בין ההקדש וחברת בלגר השקעות בע"מ. במסגרת ההסכם נקבע כי בלגר תהרוס את המבנה הקיים ותתכנן ותבנה בנין מגורים חדש על המקרקעין שיתחלק בין בלגר (60%) ובין ההקדש (40%).

- הסכם הקומבינציה מיום 29.1.2004 מצורף ומסומן **כנספח 5**.

14. במסגרת ההסכם נקבע כי הקבלן יגיש תכניות לקבלת היתר תוך 12 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, יוציא את היתר הבניה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה, וישלים את בניית הבניין כולו תוך 24 חודשים ממועד קבלת ההיתר.

15. ציפיית ההקדש הייתה כי בתוך כחמש שנים תשלים בלגר את בניית הנכס ותעביר לידיה את חלקו. אך ציפיות לחוד ומציאות לחוד, ובפועל עד היום, למעלה מ-17 שנים לאחר חתימת ההסכם, טרם הסתיימה בניית הנכס (ואף אינה נראית בפועל), ובתוכם הפרה בלגר שוב ושוב את הוראות ההסכם.

16. אם נדייק, נראה כי בפועל עמדה בלגר רק בשלב הראשון, והוא הגשת בקשה להיתר בתוך 12 חודשים. מכאן וכפי שיראה להלן, החלה מסכת ייסורים, הפרות ועיכובים שאין שניה לה.

הפרות מספר 1-2: איחור בהוצאת היתר בניה, ובנייה ללא היתר

17. חודשים בודדים לאחר החתימה על ההסכם הגישה בלגר בקשה להיתר בניה, כפי שהסתבר בדיעבד עוד בטרם מתן ההיתר הראשון החלה בלגר בביצוע עבודות בניה אסורות, והוצא כנגדה צו הפסקת עבודות מנהלי וצו הריסה.

18. רק לאחר כארבע שנים ולא 18 חודשים כמתחייב מההסכם, ביום 05.03.2008, ניתן היתר בניה להקמת מבנה בן שתי קומות, הכולל שש יחידות דיור ("ההיתר").

הפרה (חוזרת ומתמשכת) מספר 3: בנייה בניגוד להיתר הבניה

19. בפועל, במקום לפעול על פי היתר הבניה שהוציאה בעצמה, בנתה בלגר מבנה מפלצתי בן 7 קומות ו-24 יחיד בניגוד להיתר הבניה ולתב"ע, ללא אישורים, ותוך הפרה גסה וחמורה של ההסכם.

20. בדיוק כך, בלגר, ככל הנראה מתוך רצון לגרוף רווח רב יותר מהפרויקט, עשתה דין לעצמה והחליטה להוסיף ולבנות 4 קומות ו-1,920 מ"ר מעבר לבינוי שהותר במסגרת היתר הבניה שהגישה, כל זאת בניגוד להסכם, ללא אישור התובע, ותוך הסתבכות עם רשויות המס והעירייה (מיסוי מקרקעין, מע"מ וחובות היטל השבחה), ובאופן שגרם נזק משמעותי לוועד והביא לשלילת מעמדו כמלכ"ר. יצוין כי הנתבעת אף שינתה את ייעוד השטחים בתוך המבנה, בניגוד להיתר ולתכנית, והשתמשה בשטחים שיועדו לחניות כדירות מגורים ומחסנים.

- דו"ח דוד גולן, אפוטרופוס ההקדש דאז מצורף ומסומן **כנספח 6**.

21. בעקבות חריגות הבנייה, ביום 19.11.2012 הורשע מנהלה של בלגר, מר אהרון בלוס (להלן: **בלוס**) בפלילים, בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים, בגין בנייה מסיבית שלא כדין במקרקעין.

- פרוטוקול הדיון, הכרעת וגזר הדין בהליך 7444/12 מיום 19.11.2012, מצורף ומסומן **כנספח 7**.

22. כעולה מהפרוטוקול, במסגרת הכרעת הדין הסכימו הצדדים לצמצם את צו הפסקת עבודה במקרקעין שניתן עוד בשנת 2010, וזאת בכפוף לכך שבלום מתחייב: "לפעול לחידוש רישיון היתר הבניה, למנות מחדש אחראי לביצוע ואחראי לביקורת, **להמציא אישור קונסטרוקטיבי לבטיחות (לגבי מצב קומות נוספת שנבנו), יציבות אבן, יציבות פיגומים וכו', לבצע חסימת מעבר לקומות העליונות באמצעות קירות בלוקים**". (ההדגשה הוספה – ר"מ).

23. בגזר הדין נקבע כי בלום יתאים את הבנייה לתוכניות ולהיתרי בנייה החלים באזור, לרבות בדרך של הריסת המבנה. עוד נקבע כי צו ההריסה ייכנס לתוקף ביום 01.07.2014, וכי במסגרת תקופה זו, ניתנה למר בלום ארכה לקבל היתר בניה (חרף הריסה). למען הסר ספק הובהר, כי במידה ועד למועד כניסה לתוקף של צו ההריסה לא יהיה היתר בניה, לא תינתן לו ארכה נוספת לקבלת היתר בניה ולדחיית ההריסה.

24. בלגר מעולם לא עמדה בכל התנאים דלעיל, כך למשל לא חסמה את המעבר לקומות העליונות (הקומות בהן מתבצעות כעת עבודות בנייה ללא היתר) בקירות בלוקים (ומובן שאין שום חסימה של אתר הבנייה הזה בבלוקים). בנוסף, משלא ניתן היתר בניה (גם עד עצם היום הזה), נכנס צו ההריסה לתוקף, אולם, לא זו בלבד שהמבנה לא נהרס, אלא שבלגר המשיכה בעבודות הבנייה בנכס בכל עת, בניגוד לדין וצווים, וכמובן תוך הפרתו של הסכם הקומבינציה.

25. נקדים את המאוחר, ונאמר כי בשנת 2018 הוגש נגד בלום כתב אישום נוסף בגין חריגות הבנייה (תו"ב 18-07-8493), וכי ביום 18.10.2020 הורשע מר בלום פעם נוספת, עתה בעבירה לפי סעיף 210 לחוק (כנוסחו לפני תיקון מס' 116, התשע"ז-2017). ביום 12.04.2021 נגזר דינו של בלום, גם הפעם בהסכמת הצדדים. נקבע כי בלום ישלם קנס, ואילו מועד כניסתו לתוקף של צו הריסת הבנייה או התאמה להיתר בניה, ידחה ליום 01.12.2021. בפרוטוקול הדיון ציינה המאשימה כי לא התבקש מאסר על תנאי מאחר ובלום נמצא בהליכי הכשרת העבירה ו"כפי שהציג בפני בשלב זה נמצא בבקשה לקווי בניין". אין זה המקום להרחיב בעניין, אך ראוי לציין כי בפועל, היתר הבנייה אינו נראה באופק. לפני למעלה משנה הגישה בלגר בקשה למידע להיתר - השלב הראשוני בהליך הוצאת היתר בניה - וזו נדחתה, בנימוק כי קיים פער משמעותי במדידות השטחים והליך התאמה של המדידות, עתיד להיות הליך מורכב ולעיתים ממושך.

- גזר דין תו"ב 18-07-8493 **מדינת ישראל נ' בלום** (12.4.2021) מצורף ומסומן **כנספח 8**.

הפרות מספר 4, 5 ו-6: אי סיום העבודות במועד ואי-תשלום הפיצויים המוסכמים בגין האיחור

26. בהתאם להסכם התחייבה בלגר לסיים את הבניה ולאכלס את הבניין בתוך שנתיים ממועד ההיתר. קרי עד לפברואר 2010, ולמסור לתובעת את הדירות השייכות לה עד למועד זה.

27. כמובן שבניית הדירות לא הסתיימה ואלו לא נמסרו לתובעת במועד כפי שהתחייבה בלגר. לאחר שנים של דיונים הגיעו הצדדים להבנות בדבר פיצוי כספי שיינתן לתובעת עבור האיחור במסירת הדירות

ובתוספת להסכם מיום 11.1.2012 נקבע שבלגר תשלם לתובע פיצוי חודשי בסך \$3,000 החל מחודש מרץ 2010 (להלן: **התוספת להסכם**).

- התוספת להסכם מיום 11.1.2012 מצורף ומסומן **כנספח 9**.

28. כהרגלה בקודש, אף תוספת זו לא כובדה על ידי הנתבעת וזו לא שילמה את הפיצוי הכספי בהתאם לתוספת. לפיכך, ביום 20.3.2013 הגיש התובע תביעה (ת"א 40277-03-13) נגד בלגר לאכיפת ההסכם ולקבלת הפיצוי הכספי.

29. ביום 23.6.2013 ניתן פסק דין ולפיו חויבה בלגר לשלם להקדש סך של 134,500 ₪ בגין הפיגור בלוח הזמנים המוסכם ובתשלום הפיצויים החודשיים כפי שהוסכם בתוספת להסכם משנת 2012.

- פסיקתא בת"א 40277-03-13 מיום 23.6.2013 מצורף ומסומן **כנספח 10**.

30. נאמנה למנהגה בהליכים הפליליים, על אף פסק הדין החלוט לא נרשמה התרגשות אצל בלגר, וזו המשיכה להתעלם ולהפר את התחייבויותיה ולא שילמה את הפיצוי שנפסק. אי לכך, נאלץ התובע להגיש תביעה נוספת שהסתיימה בהסכם פשרה בין הצדדים שקיבל תוקף של פסק דין ביום 7.6.2016 (להלן: **הסכם הפשרה**).

- פסק הדין מיום 7.6.2016 בת"א 29463-05-16 מצורף ומסומן **כנספח 11**.

הפרה מספר 7: אי השלמת הליכי הרישוי וסיום הבניה במועד

31. במסגרת פסק הדין השני הוסכם כי תינתן לקבלן ארכה לסיים את עבודות הבנייה ולקבלת ההיתרים, **כך שבתוך שנתיים וחצי מעת מתן פסק הדין, תאושר תב"ע מתאימה ותתקבל היתר בניה, והבנייה תושלם על ידי בלגר בתוך שלוש וחצי שנים, קרי עד ל-7.1.2019 ול-7.1.2020, בהתאמה**. בנוסף בהסכם הפשרה התחייבה בלגר לשלם את כספי החיובים שנפסקו לעבר ולשלם פיצויים חודשיים בגין האיחור הנמשך במסירת הדירות. בסעיף 8 להסכם הפשרה נקבע כי **ככל שלא תמלא בלגר אחר הוראות ההסכם כפי שקיבלו תוקף בפסק הדין, יבוטל הסכם הקומבינציה**.

32. למרות זאת, בלגר לא עמדה בהתחייבויותיה, לא הוציאה היתר בניה, וממילא לא סיימה את העבודות במועד, ולמרות שחלפו זה מכבר ארבע וחצי שנים מעת מתן פסק הדין, היתר הבניה אינו נראה באופק, ובלגר ממשיכה בעבודות ללא קבלת היתר מתאים.

33. על אף שבמצב זה הסכם הפשרה והקומבינציה בטלים מעיקרם, לפני משורת הדין ועל מנת לאפשר את השלמת הבנייה, ניתנו לבלגר ארכות מספר לביצוע ההתחייבויות שבפסק הדין (ככל הנראה, בין היתר, עקב תחושת הוועד כי הוא תקוע ותלוי בבלגר). כך, ביום 19.02.2019 נחתם הסכם למתן ארכה לקבלת היתר הבנייה עד ליום 30.10.2019. ושוב חתמו הצדדים על הסכם נוסף למתן ארכה ביום 15.12.2019. דא עקא, באופן לא מפתיע גם בארכות הנ"ל לא עמדה בלגר.

- הסכם הארכה מיום 19.2.2019 מצורף ומסומן **כנספח 12**.

- הסכם הארכה מיום 15.12.2019 מצורף ומסומן **כנספח 13**.

34. להשלמת התמונה יצוין כי קבלת היתר בניה למבנה, השלמת הפרויקט והכשרת הבניה אינם נראים באופק. ראשית, בלגר אמנם פעלה לאחרונה לקדם תב"ע נקודתית המאפשרת בנייה של 6 קומות (מס'

645366), שאושרה ביום 10.2.2020. עם זאת, הבנייה שנעשתה חורגת אף מקווי הבניין ומצורת הגג שנקבעו בתב"ע ובעיקר בגין הסבת שטחי שירות לשימוש של שטחים עיקריים, באופן שלא ניתן להכשיר גם באמצעות בקשה להקלות או שימושים חורגים.

- נספח הבינוי לתב"ע מס' 101-0645366 בצירוף צילום המבנה מסומנים ומצורפים **נספח 14**.

35. מלבד זאת, ביום 20.4.2020 פתחה בלגר בעיריית ירושלים תיק בקשה למתן היתר בניה שמספרו 2020/5577 סוג הבקשה: "בניית מחסנים, תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה". מחלקת הרישוי דחתה בקשה זו בהסבירה כי קיימת סטייה החורגת מן המותר בין השטח במדידה שהוגשה בבקשה לבין שטח הנכס בפנקסי המקרקעין, ויש להסדיר זאת טרם הגשת בקשה חדשה, לדוגמא באמצעות הגשת תצ"ר (שידוע כהליך ארוך ומורכב). מאז ועד היום לא קידמה בלגר את פתיחת תיק ההיתר, ונראה כי זה אינו צפוי להתקבל בעתיד הנראה לעין.

- החלטת מחלקת המידע והמיפוי בעיריית ירושלים מיום 19.4.2020 מצורף ומסומן **נספח 15**.

ו. סיכום ביניים

36. זהו המצב השורר בנכס כיום:

- א. אין היתר בנייה בתוקף;
- ב. המבנה הקיים חורג בכ-2000 מ"ר מהיתר הבניה ומנוגד לתב"ע;
- ג. המועד החוזי להשלמת הבניה והכשרת החריגות חלף;
- ד. בלום הורשע פעמיים בפלילים בגין חריגות הבניה של בלגר;
- ה. מעל המבנה מרחף צו הריסה, בגין חריגות שבלגר התחייבה להסדיר לפני למעלה מ-9 שנים, ואין שום אינדיקציה, ודאי לא ערובה, כי ניתן יהיה להכשירן ולהוציא היתר בנייה וטופס 4 בעתיד הנראה לעין;
- ו. וחמור מכל כפי שיפורט להלן: המבנה מאוכלס במשפחות ומוסדות חינוכיים ללא אישור איכלוס, ותוך סיכון חיים ממשי עקב ליקויי בטיחות חמורים.

ז. מפגעי בטיחות והיעדר כיסוי ביטוחי

37. נוסף על חריגות הבנייה והימשכות העבודות, עוד נמצאת בלגר בהפרה חמורה של הוראות ההסכם המחייבות שהקבלן יפעל בהתאם לחוקי בטיחות בבנייה: דירות במבנה אוכלסו על אף שלא ניתן למבנה אישור אכלוס (טופס 4) או אישור חיבור לתשתיות חשמל ומים; איכות הבנייה לא נבדקה והמבנה כולו עשוי לקרוס; נעשה שימוש בחומרים לא תקינים ושאינם עמידים לאש המהווים סכנה לחיי אדם; וישנו חשש להתחשמלות במבנה ומחוצה לו.

38. לצד הפרות המשיבה את ההסכם ולמרות שהנכס מהווה אתר בנייה פעיל וללא טופס 4, הגדילה המשיבה לעשות ושיכנה בבניין משפחות. [למען הסדר הטוב, יש לציין כי הוועד, שניהל את ההקדש אותה עת, הסכים, מסיבותיו (שככל הנראה נבעו בעיקר משיקולים כלכליים, נוכח הפרות חוזרות של בלגר לשלם למבקש פיצוי חודשי עליו התחייב במסגרת הליך משפטי), לקבל את החזקה בשתי דירות

במבנה. יחד עם זאת, המנהל המיוחד בוחן היום מה ניתן לעשות על מנת לפנות את השוכרים הדירים בהן, כדי לעשות כל שלאל ידו להצילם מן האסון, חלילה ויארע].

39. למותר לציין כי מצב המבנה אינו מתאים למגורים וההימצאות בו ולידו מהווה סכנה חמורה; לא זו בלבד, אלא שבמבנה ובסביבתו ישנם מפגעי מים חמורים המהווים סכנה תברואתית ליושבי הבניין, ולצידם חוטי חשמל חשופים שיכולים להעמיד את הדירים בנכס בסכנת התחשמלות; כמו כן הנתבעת לא נוקטת באמצעי בטיחות לאבטחת העבודה בגובה; ולא התקינה מחסומים וקירות בטיחות למניעת פגיעה בהולכי רגל בסמוך לבניין. פעולות אלה, ובפרט שיכון דיירים בנכס ללא טופס 4, מהווה הפרה נוספת של ההסכם ושל הוראות הדין (ור' סעיף 16 לתנאי אישור חידוש היתר הבניה מיום 12.12.2012, מצורף ומסומן **כנספח 16**).

40. המנהל המיוחד התוודע להפרות אלו סמוך לאחר מינויו והחל לפעול בנדון. ביום 16.09.2020 מונה המנהל מיוחד על ידי בית הדין הרבני לצורך בדיקת מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של נכסי הקדשות (שנוהלו עד אז על-ידי הוועד) ומבדיקות ראשוניות שערך, הצטיירה בפניו תמונה מדאיגה ביותר, שצריכה להדיר שינה מעיני כל.

41. ביום 03.11.2020 המנהל המיוחד ערך ביקור במקרקעין, ואף שלא התאפשרה גישה לכל חלקי המקרקעין (ובעיקר – דירות המגורים), נוכח הוא במצבם הפיזי ותשתיתי הירוד של המקרקעין, דהיינו: מבנה מאוכלס במשפחות ללא אשור אכלוס, המהווה אתר בניה פעיל, בו על פניו ליקויים בטיחותיים חמורים, שאף מי שאינו מומחה בטיחות (כמנהל המיוחד) מבין כי השהייה בו מהווה סכנת חיים. כך, למשל, המנהל המיוחד הצליח לעלות בנקל ללא מכשול או מעצור (קל-וחומר שלא חסימה באמצעות בלוקים) אל גג המבנה, אותו מצא ללא מעקה או גדר, בסכנה חמורה לנפילה. המנהל המיוחד לא יכול היה שלא לדמיין ילד קטן עולה לגג המבנה ואירוע שמסתיים באסון של ממש.

42. המנהל המיוחד ביקש להשלים את ביקורו ביתר חלקי המקרקעין בהקדם, ופנה לבלום לצורך תיאום מועד סיור. אולם הוא נתקל פעם אחר פעם בהתחמקויות של מר בלום באמצעות שונות ומשונות. לנוכח היעדר שיתוף הפעולה, פנה המנהל המיוחד אל בית הדין הרבני בבקשה להורות לבלגר ובלום לשתף פעולה לעריכת סיור. ואכן, ביום 01.12.2020 הורה בית הדין הרבני "לקבלן ולמנהלו מר אהרן בלום לאפשר למנהל המיוחד מר דעואל פלאי סיור בכל חלקי הנכס".

- בקשת המנהל המיוחד לבית הדין הרבני מיום 22.11.2020, מצורפת ומסומנת **כנספח 17**.

- החלטת בית הדין הרבני מיום 1.12.2020, מצורפת ומסומנת **כנספח 18**.

43. אולם גם החלטת בית הדין הרבני לא סייעה, וההתחמקויות וההתעלמות מצד בלום ובלגר נמשכו. לפיכך, המנהל המיוחד נאלץ לפעול באופן עצמאי ופנה אל חברת הנדסה "לבטח – הנדסה ובטיחות" ("לבטח") לעריכת סקר בטיחות, ובמקביל פנה (ביום 24.12.2020) אל אגף רישוי הבנייה כדי שזו תפעל להסרת הסכנות במבנה, אף באופן של פינוי המבנה מיושביו.

44. ביום 17.01.2021 נערך סיור עם אנשי המקצוע של לבטח, גם בו לא הייתה גישה לכל חלקי המקרקעין. בסיור זה נדהם המנהל המיוחד לגלות כי נוספה למבנה קומה נוספת (קומת הגג), שלא הייתה קיימת בסיורו הקודם, וכן שהושלמו עבודות החיפוי החיצוני במבנה, כך שעולה בבירור שבלגר המשיכה

וממשיכה בעבודות הבנייה בניגוד לדרישות המנהל המיוחד וההקדש, להיתר הבניה, לצווים מנהליים ושיפוטיים ולכל דין.

45. בסיור משלים, בו השתתף מהנדס החשמל בלבד, אשר התקיים ביום 20.01.2021, התאפשרה כניסה לאחת הדירות במבנה, ונמצאו בה ליקויי חשמל חמורים מסכני חיים. ואכן, ביום 24.01.2021 התקבלה טיוטת סקר בטיחות (חשמל, קונסטרוקציה, בטיחות אש וכללית) (להלן: **סקר הבטיחות**), אשר איששה את החששות וקבעה שהנכס גדוש ליקויי בטיחות חמורים, **ומדובר במבנה מסוכן שמעמיד את דייריו והבאים בשעריו ובסביבתו בסכנת חיים**.

- טיוטת סקר בטיחות מטעם לבטח מיום 24.01.2021, מצורף **כנספח 19**.

46. עם הערכת חומרת הממצאים שעלו בסיור, המנהל המיוחד פנה באופן מידי (ביום 21.01.2021) אל מחלקת הרישוי ברשות המקומית לבקש את התערבותם ללא דיחוי.

- פניית המנהל המיוחד מיום 21.01.2021 אל מחלקת הרישוי מצורפת ומסומנת **כנספח 20**.

47. במקביל, המנהל המיוחד המשיך בניסיון לתאם סיור עם בלגר. לאחר מאמצים רבים נאותה לבסוף בלגר לערוך סיור משותף בכל חלקי הנכס. ביום 25.01.2021, לקראת הסיור, שלח המנהל המיוחד לבלגר את סקר הבטיחות ודרש ממנה בין היתר הבהרות ותוכניות פעולה לתיקונים המידי של כל ליקויי הבטיחות, לרבות פירוט הפעולות שתבוצענה לטיפול בליקויים והמועדים לביצועם.

- הודעת דוא"ל מהמנהל המיוחד לבלגר מיום 25.01.2021, מצורף **כנספח 21**.

48. ביום 26.01.2021 התקיים הסיור בנכס, בו המנהל המיוחד שב על העקרון כי תחילה חובה על בלגר לטפל בשלושה נושאים מהותיים, בבחינת 'השילוש הקדוש': (1) הפסקת מידית של העבודות (2) הסדרת הליקויים הבטיחותיים; (3) קיום ביטוח הולם שיכסה את כל הסכנות בנכס. המנהל המיוחד הדגיש במפורש כי הסדרת נושאים אלו היא תנאי בלתי-אין, והם קודמים לכל דיון אחר בנוגע לנכס.

49. בעניין מפגעי הבטיחות שהתגלו, בלגר הפנתה את המנהל המיוחד אל 'מנהל הבטיחות באתר' מטעמה, שהודיע למנהל המיוחד כי ישיב בכתב בהקדם לממצאי סקר הבטיחות. אולם, בחלוף שלושה חודשים ומחצה, חרף מספר הבטחות של בלגר, מענה בכתב מממונה הבטיחות או בלגר - אין.

50. ביום 02.02.2021 נערכה פגישה נוספת בין הצדדים, שלקראתה כמו גם במהלכה המנהל המיוחד דבק בעמדתו העקרונית ש'חיי אדם' כפשוטם קודמים לכל. בפגישה הובהר חזר ושונו, כי כל עניינו ומרצו, בשלב זה, הם אך ורק להסדרת שלושת הנושאים האקוטיים.

- סיכום הפגישה מיום 2.2.2021 (עליו חלקה בלגר) ותכתובת עם בא-כוח בלגר, מצורף **כנספח 22**.

51. לפנים משורת דין, המנהל המיוחד נתן לבלגר הזדמנות נוספת לפעול להפסקת העבודות, הסדרת ליקויי הבטיחות והביטוח (ולהצגת מתווה ברור להכשרת חריגות הבניה, לסיום הפרויקט ולמסירת הדירות), אך רק ביום 03.03.2021 הואילה בטובה בלגר להעביר התייחסותה, וזאת רק לסוגיית הביטוח. אולם עיון ב'אישור קיום ביטוח' שנשלח על ידי בלגר העלה כי היא מכסה אך ורק את עבודות הפנים בארבע הקומות העליונות (שנבנו ללא היתר), וכוללת סייגים רבים נוספים. יש מקום להניח שחברת הביטוח אינה מודעת לכך שהעבודות אותן היא מבטחת מבוצעות ללא היתר בנייה, וכי המבנה בו הן מבוצעות

מאוכלס ללא אישור. לא מן הנמנע, שבבוא היום היא צפויה להתנער מאחריותה. בהתאם לכך, בו ביום הודיע המנהל המיוחד לבלגר כי הביטוח שהומצא רחוק מלכסות את הסיכונים שבמקרקעין.

- פוליסת הביטוח שהומצאה ביום 3.3.2021 מצורף ומסומן **כנספח 23**.
- תשובת המנהל המיוחד לבלגר מיום 3.3.2021 מצורף ומסומן **כנספח 24**.

52. בנסיבות אלה, נוכח ההפרות היסודיות של ההסכם, בין היתר, חלוף המועד להכשרת המבנה וסיום תהליך הרישוי והשלמת הבניה, ולאחר שניתנו לבלגר מספר לא מבוטל של הזדמנויות, משנוכח המנהל המיוחד כי אין בכוונת בלגר לשתף פעולה אפילו עם דרישותיו הבסיסיות ביותר, הודיע המנהל המיוחד לבלגר ביום 25.03.2021 על ביטול ההסכם.

- מכתב המנהל המיוחד לביטול ההסכם מיום 25.3.2021 מצורף **כנספח 25**.

53. יצוין, כי בלגר הודיעה כי היא דוחה את הודעת הביטול, תוך שהיא מודיעה כי היא מוכנה "לפנים משורת הדין" (כלשונה) להיפגש כדי לנסות לקדם את הפרויקט.

- מכתבו של בא-כוח בלגר מיום 13.4.2021 מצורפת **כנספח 26**.

54. בעקבות כך, ביום 19.04.2021 פנה בלום אל המנהל המיוחד בבקשה להיפגש עימו, כדי לנסות להימנע מהליכים משפטיים. גם כאן, שב המנהל המיוחד והבהיר ברחל בתך הקטנה כי תנאי לכל דיון אחר לגבי הנכס הוא הסדרה של שלושת הנושאים המרכזיים, בלתם – אין. באופן אירוני, התקיימה פגישה בין הצדדים – דווקא מספר ימים לאחר אסון מירון, בתאריך 05.02.2021 – אליה הצטרפו גם 'ממונה הבטיחות' מטעם בלגר ומי שהוצג על ידי בלגר כאדריכל מטעמה להכשרת החריגות במקרקעין. גם בפגישה זו, הובהר כי בטרם תישקל האפשרות לחזרת המבקש מהודעת הביטול, על בלגר להסדיר את ליקויי הבטיחות במבנה, ולקיים ביטוח הולם.

55. לאחר הפגישה בלגר המציאה למנהל המיוחד אישור על קיום ביטוח "מורחב", אך גם הוא מכסה רק 'יטיפה בים' ביחס לסיכונים הכבדים המצויים בנכס וממנו. עמדת המנהל המיוחד כי ביטוח זה איננו מספיק הובהרה באופן מידי, וזו מקבלת משנה תוקף בתשובת יועצת הביטוח, אליה פנה על מנת לבחון את היקף הכיסוי הביטוח שהוצג במסמך שהוצג על ידי בלגר. כאמור עד היום, לא העבירה בלגר התייחסותה לליקויי הבטיחות.

- אישור קיום ביטוח "מורחב" מטעם בלגר מיום 2.5.2021, מצורף **כנספח 27**.
- תשובת המנהל המיוחד מיום 2.5.2021, מצורפת **כנספח 28**.
- תשובת יועצת הביטוח, עו"ד אריאלה שגיא-בר סלע, מיום 20.05.2021, מצורפת **כנספח 29**.

56. מספר ימים לאחר הפגישה, בשיחה טלפונית שהתקיימה בין המנהל המיוחד לבין בלום, סירב הלה להתחייב כי ייפסקו העבודות בנכס וכן לא התייחס לדרישת המנהל המיוחד בדבר הביטוח.

57. נוסף ונציין כי עם ביטול ההסכם ולאחר שכלו כל הקיצים, פנה לאחרונה המנהל המיוחד שוב אל הרשות המקומית, כעת אל מהנדס העיר, בתקווה כי ממנו תבוא הישועה, לסייע בפעולותיו של המנהל המיוחד להסיר את סכנת המוות העומדת מזה למעלה מ-15 שנה על תילה, ללא פיקוח ובקרה.

- פניות המנהל המיוחד למהנדס העיר מהימים 9.5.2021 ו-18.5.2021, מצורפים **כנספח 30**.

58. אם נסכם: בלגר נוהגת כמנהגה, שוב אינה משתפת פעולה, אינה מתחייבת להפסיק את העבודות, מתעלמת מהטענות החמורות שהועלו בסקר הבטיחות, ואין היא מציגה אישורי קיום ביטוח מתאימים.

59. מהאמור לעיל עולה כי המשך החזקת המקרקעין על ידי בלגר מעמידה את דרי המבנה והבאים בשעריו, בסכנת חיים ממשית. בלגר ערה לסכנות שהיא עצמה יצרה אך מתעלמת מהן, אינה מסדירה את ליקויי הבטיחות ומתנגדת להתחייב להפסיק את הבניה, ככל הנראה מתוך שיקולים שאינם יכולים להיות אלא בצע כסף גרידא. לא זו בלבד, אלא שהמשיבה אף מתעלמת מהוראות הדין ומצווים שיפוטניים, וממשיכה להפרת את ההסכם כל העת.

60. משכך, ולנוכח ריבוי הפרות ויסודיותן – איחור בהוצאת היתר, בנייה בלא היתר, בנייה בחריגה מהיתר, אי סיום הבנייה בזמן, אי תשלום פיצויים מוסכמים בגין האיחור בסיום הבנייה, המשך התארכות הבנייה, בנייה תוך יצירת סכנת חיים ממשית לדרי הבניין ששוכנו בלא אישור איכלוס תוך שהמבנה מהווה אתר בנייה פעיל ולנמצאים בסמוך למבנה, ואי הסדרת ביטוח הולם למבנה ולעבודות הנעשות בו – ביטל התובע את ההסכם כדין ולא נותר לתובע מנוס אלא לעמוד על ביטולו באמצעות הגשת תביעה זו.

ח. הסעדים הנתבעים

אישור שההסכם בוטל כדין

61. מכל האמור לעיל ברי כי בלגר הפרה את הסכם הקומביניציה והסכמי פשרה שונים שנולדו מכוחו – שוב ושוב. התנהלות בלגר הינה מנוגדת להתחייבויותיה החוזיות, ומעמידה לתובעת זכות לבטל את ההסכם, בין היתר, בהתאם לסעיפים 7.1, 7.4, 8.2, 10.1, 10.2, 14.2, 15.1, 22.1, 22.3 להסכם הקומביניציה; וסעיף 8 להסכם הפשרה (המביא לבטלותו של הסכם הקומביניציה). הפרות אלו הינן הפרות יסודיות של ההסכם המקנות לתובעת זכות לבטל ביטול מיידי. זכות אותה מימש לבסוף התובע ביום 25.3.21, לאחר שנקעה נפשו של התובע מהתנהלות בלגר.

62. יתרה מכך, בהתאם לסעיף 8 להסכם הפשרה (נספח 11 לעיל) אי קבלתו היתר בניה או סיום הבניה מבלי שנתקבלה ארכה נוספת מאת התובע מביאה בעצמה לביטול ההסכם ללא צורך בהודעת ביטול מצד התובע, כלשונו של פסק הדין: "לא תוקנה ההפרה בתוך 60 יום, יבוטל הסכם הקומביניציה מיום 29.1.04" (השוו ת"א (מרכז) 44966-09-14 **אילנה עזאמי נ' רמי עזאמי**, פסקה 93 (15.5.2018)). בהתאם לפסק הדין פקע המועד המוסכם האחרון לקבלת אישור הבניה ביום 15.12.2020. אף על פי כן, לפני משורת הדין, הודיע התובע על ביטול ההסכם.

63. ההפרות החמורות של בלגר את הדין שנמשכו שנים ולא הופסקו אף לנוכח ההתראות הרבות של התובע, הינן יסודיות. נעלה מכל ספק כי כל בעל מקרקעין סביר לא היה מתקשר בחוזה קומביניציה לו ידע מראש כי הקבלן עתיד להפר את ההסכם באופן המעמיד את באי המבנה בסכנת חיים יומיומית, וזאת לצד ליקויי הבנייה הרבים שהתגלו במבנה שאף בכוחם להביא לביטול ההסכם.

64. מעשיה של בלגר מהווים עבירה פלילית וחושפת את התובע למעשים פליליים, וכך גם הפרות בלגר וליקויי הבטיחות החמורים מעמידים את ההקדש בפני סכנה לתביעות נזקין אזרחיות, ועלולות להסב לתובע הפסדים כספיים אדירים. אף התמשכות הפרויקט כשלעצמה, למעלה מ-17 שנים גורמת נזקים לתובע, וברי כי התובע או כל אדם סביר, לא היה מתקשר בהסכם עם בלגר אילו ידע שהתנהלותה תגרום להתמשכות כה ארוכה של הפרויקט.

65. בפנינו התנהלות חמורה של בלגר בניגוד גמור להתחייבויותיו החוזיות, שמסתבר שלא הייתה לה כל כוונה לעמוד בהן לכתחילה, ראה דברי כב' השופט חשין בע"א 345-89 **נאות דברת נ' מעליות ישראל** פ"י. מ. ש. **אילן נהול והשקעות בע"מ**, מו(3) 350, 360 (1992) שכאילו נכתבו לעניינו:

"רעה חולה היא במקומותינו - ולתופעה זו הדים רועמים בפסיקה - שקבלנים נוטלים על עצמם חביות אלו ואחרות, הגם שיודעים הם כי לא יוכלו לעמוד בהן אלא בעזרת שמים, ומכל מקום, כי יקשה עליהם במאוד מאוד לעמוד בלוח הזמנים שקבעו לעצמם. ואולם ברצותם למשוך את ליבם של קונים בכוח, ובאומרם אל ליבם ואל אותם קונים בכוח, בלשון העם "יהיה בסדר", עומסים הם על שכמם נטל זמנים שאין ביכולתם לעמוד בו... ובבוא יום פקודה, יום בו אין הם עומדים במשא הכבד, מוצאים קבלנים תירוצים וטעמים לרוב, מדוע החטאת לא לפתחם הוא רובץ אלא לפתחיהם של אחרים. דומה, כי רק מיצוי הדין אפשר שיעמידנו על רגלינו ויוליכנו קוממיות על דרך הישר; וכך נאמר: הסכמים יש לכבד - זו כל התורה כולה - והמפר ישלם."

66. לחלופין, ולמעלה מן הצורך, נטען כי ההפרה הפכה ליסודית במרוצת הזמן (ראו לדוגמא: ע"א 207/76 **הרשקו נ' וכטר**, לא (2) 085 (1977)). אף אם נראה בכל הפרות הנתבעת לעיל כהפרות שאין יסודיות (ולא כך), הרי שהודעת הביטול הגיעה לאחר פניות רבות של המנהל המיוחד אשר הושבו ריקם ולא הביאו לתיקון ההפרות משלא ניצלה בלגר את הארכות שניתנו לה, הרי שביטול ההסכם נעשה כדין.

67. יוער כי בהתאם לסעיף 7(א) לחוק החוזים תרופות, די בהודעת התובע להביא לביטול מוחלט וללא סייגים של ההסכם. אף על פי כן, מטעמים עסקיים מבקש ההקדש כי יאושר שאכן ההסכם בוטל כדין.

סילוק יד בלגר מהנכס

68. משבוטל ההסכם כדין מתבקש סעד של סילוק יד בלגר וכל הבאים מטעמה מהנכס, באשר אין לבלגר כל זכות להמשיך לעבוד ולהחזיק בנכס לאחר ביטול הסכם הקומבינציה. בהתאם לסעיף 16 לחוק המקרקעין, השתכ"ט-1969 משפקעה זכותה של בלגר להחזיק בנכס מכוח הסכם הקומבינציה בעקבות ביטולו, עליה למוסרו חזרה לתובע (ר' ע"א 127/77 **קפה נ' לוי**, פ"ד לא(3) 455, 465 (1977); תמ"ש (י-ס) 27480-07-15 **מ' ח' נ' י' ח'** (14.2.2019)).

מחיקת הערות אזהרה

69. בסעיף 7 להסכם הפשרה התחייב ההקדש "לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קידום התביעה והיתר הבניה ולמכירת הדירות, לרבות חתימות הנדרשות לרישום הערות אזהרה... בתוך 10 ימים מקבלת דרישה לחתימה על המסמכים וקבלת המסמכים לחתימה".

70. מכוח הסכמה זו נרשמה הערת אזהרה על שם בלגר, לפי שטר 13258/2006/1 (ר' נסח הנכס בנספח 1).

71. עם זאת, על פי סעיף 8 להסכם הפשרה, התובע רשאי למחוק את הערות האזהרה שנרשמו לטובת בלגר במידה ויבוטל הסכם הקומבינציה, וכך אכן מבוקש.

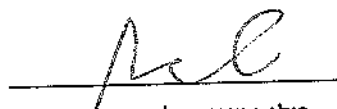
72. עוד יצוין כי בהתאם להסכם הקומבינציה, הערות האזהרה אמנם נרשמות במהלך שלבי הבניה, אך הזכויות הקנייניות בחלקו של בלגר יועברו אליו רק לאחר השלמת העבודה כדבעי ולאחר שיקבל ההקדש את "כל הדירות המיועדות לו כשהן ראויות ומאושרות לאיכלוס ע"י הרשויות המוסמכות" (סעיף 5.7 להסכם).

73. משבוטל ההסכם כדין, יש לראות את החיוב החוזי שמכוחו התחייב ההקדש לרשום הערות על שם בלגר כבטל, ועל הערות אלה להימחק.

ט. סיכום

74. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את התביעה ולהעניק להקדש את הסעדים הנתבעים.

75. כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את בלגר בכל הוצאות של ההקדש, לרבות הוצאות כונס הנכסים הזמני (ככל שימונה), בתוספת שכ"ט עו"ד והוצאות, והכול בצירוף מע"מ ריבית והפרשי הצמדה כדין.


טליה שיין קלמנוזן, עו"ד


רוני מונש, עו"ד

ב"כ התובע

תאריך חתימה: 31 במאי 2021.

בבית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 60153-05-21

הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף

באמצעות עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437
מתוקף תפקידו כמנהל מיוחד להקדש ("המנהל המיוחד")
על-ידי עורכי הדין רוני מונק ו/או אלנתן באדל ו/או טליה
קלמנון /או כל עורך דין אחר ממשרד עוה"ד אגמון ושות',
רוזנברג הכהן ושות'
מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים
טלפון: 02-5607607; דוא"ל: office@agmon-law.co.il.

המבקש (התובע)

-נגד-

1. בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574

על-ידי עו"ד יצחק דהן
מרח' יפו 33, ירושלים
טל: 02-6236972, פקס: 02-6236970
דוא"ל: dahanlaw@gmail.com.

המשיבה (הנתבעת)

2. הממונה על ההקדשות הדתיים

מיחידת הרישום והפיקוח על ההקדשות הדתיים
מרחוב עם ועולמו 4, ירושלים.

משיבה פורמלית

בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני ולמינוי כונס נכסים זמני

בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני ולמינוי כונס נכסים זמני

בית המשפט הנכבד מתבקש להפעיל את סמכותו בהתאם לתקנה 109 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 ("התקנות") ולהורות על מתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבה ("בלגר") לבצע כל פעילות או עבודה במקרקעין הידועים כגוש 30064(ש) חלקה 9 ונמצאים ברחוב חיי אדם 13 בירושלים ("המקרקעין" או "הנכס"), לרבות פעילות בניה, מכירת זכויות בנכס או אכלוסו ("צו המניעה").

כן יתבקש בית המשפט הנכבד להפעיל את סמכותו לפי תקנות 111 ו-113 לתקנות, ולמנות ככונס נכסים זמני במקרקעין את עורך הדין עמי פולמן, ולהסמיכו לתפוס חזקה במקרקעין, להחזיק בהם, לשמור עליהם, ולעשות כל הדרוש לצורך הסדרת ליקויי הבטיחות, עריכת ביטוח במקרקעין בפוליסות ביטוח מתאימות ואכיפת צו המניעה המבוקש אל מול המשיבה. כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות בצו לבלגר להימנע מכל פעולה העלולה להפריע או לעכב את הכונס מביצוע צו המניעה.

עוד במסגרת בקשה זו יתבקש בית המשפט הנכבד, להורות באופן מידי ובהול על מתן צו ארעי, במעמד צד אחד, לעצירת העבודות במקרקעין עד למועד ההכרעה בבקשה זו, וזאת בשל המפגעים החמורים שהתגלו במקרקעין והסכנה הברורה והמיידיית בו הם מעמידים את שוכני המקרקעין, המבקרים בהם והמצויים בסמוך להם. הכל מהטעמים המפורטים להלן.

בקשה זו מוגשת לבית המשפט הנכבד בד בבד עם תביעה למתן סעד הצהרתי לפיו הסכם קומבינציה שנכרת בין המבקש ובין בלגר בנוגע למקרקעין ("ההסכם"), אשר בוטל על ידי המבקש בעקבות הפרות חוזרות ונשנות של בלגר – בוטל כדין (וכתוצאה מכך גם להורות על סילוק ידה של בלגר מן המקרקעין, ועל מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובתה מכוח ההסכם שבוטל). מבוקש כי הסעדים הזמניים המבוקשים במסגרת בקשה זו יעמדו בתוקפם עד לסיום ההליך או עד להחלטה אחרת של בית המשפט הנכבד.

א. פתח דבר

- "כִּי תִבְנֶה בֵּית חֵדֶשׁ וְעָשִׂיתָ מַעֲקָה לְגִגֶּךָ וְלֹא תֵשִׂים דָּמִים בְּבֵיתְךָ כִּי יָפֹל הַפֶּלַח מִמֶּנּוּ" (דברים, כב, ח)
1. בשבועות האחרונים אנו עדים, למרבה הצער, לשורה של אסונות, שהמשותף להם הוא חוסר הקפדה והתעלמות מסכנות הנובעות מכשלי בטיחות והוראות בניה מחייבות. זהו בדיוק המצב במקרקעין ובמבנה ההולך ונבנה עליהם ("המבנה").
 2. תכלית בקשה זו, המוגשת על-ידי המבקש, בעל המקרקעין, אחת היא – למנוע את האסון הבא, ולהבטיח את שלומם של הדיירים במקרקעין, של הבאים בשערי המבנה והעוברים בסביבתו, באשר מצבו של המבנה מהווה סכנת נפשות של ממש. הותרת המצב הקיים, ולו לרגע נוסף, עלול לעלות ב'חיי אדם' – פשוטו כמשמעו וכן לנזקים בלתי-הפיכים למבקש הבעלים של הנכס.
 3. מיום כניסתו לתפקידו כמנהל מיוחד, כשנוכח לראות את מצבם "האסוני" של המקרקעין, שאותם תופס בלגר בחלקם הארי, כאשר מצד אחד הוא ממשיך ובונה עליהם ומן הצד האחר, אכלס אותם בחלקם הבנוי, עומד הוא על כך שעל בלגר **מיידיית**: (1) להפסיק את כל עבודות הבנייה במקרקעין; (2) להסדיר את הליקויים הבטיחותיים הקיימים בו; (3) ולהסדיר ביטוחים הולמים שיכסה את כל הסכנות בנכס וממנו.
 4. ודוק: גם בשעה זו המבנה הולך ונבנה על המקרקעין בעוד שבחלקו מתגוררות משפחות (לרבות נשים ילדים וטף) ומופעלים בו מוסדות חינוך לרבות גן ילדים, כאשר עבודות הבנייה שמתבצעות בו,

מתבצעות מעל ודרך החלק המאוכלס, ומסכנות אותם. נראה שאף כשלעצמו, החלק המאוכלס, אינו ראוי לשימוש, וקיימים בו, גם בלי קשר לעבודות הבנייה, ליקויי בטיחות קשים המהווים סכנה ברורה ומיידית למשתמשים בו.

5. על כל אלה, נראה כי מקרקעין אינם מבוטחים בביטוחים ההולמים את הסיכונים הקיימים בהם, ובהם, ובמצבם הנוכחי, בייחוד בשל מורכבות מצבם, ככל הנראה גם לא ניתן להוציא ביטוחים שכאלה, ויהיה צורך לנקוט סדרת פעולות לייצובם והסדרתם בטרם ניתן יהיה להוציא ביטוח מתאים.

6. חרף הנסיבות החמורות, כל פניות המבקש ודרישותיו כי בלגר תפסיק מיידית כל עבודת בנייה במקרקעין, ותסדיר ללא דיחוי את בטיחות המבנה וביטוח מתאים – העלו חרס. אם בכך לא סגי, בלגר המשיכה בכל התקופה וממשיכה גם בימים אלה לנסות לקבוע עובדות בשטח ולהקשות על הפיכות המצב, בין היתר בהמשך ביצוע עבודות בנייה במקרקעין, וכפי הנראה לאכלוסו במלואו על ידי משתכנים נוספים, תוך התעלמות מוחלטת מהסכנות הכרוכות בכך.

7. וידגש: מעולם לא ניתן למבנה או לכל חלק ממנו אישור המעיד כי הם ראויים לשימוש (הוא האישור הידוע כ"אישור אכלוס" (או טופס 4) – הניתן בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("החוק") – ומתיר שימוש בו; ואם בכך לא די, הרי שמסקר בטיחות שנערך לבקשת המנהל המיוחד עולה כי במבנה שורה ארוכה של ליקויי בטיחות מסכני חיים!

8. לנוכח התנהלותה ומחדליה של בלגר, המבקש ניצב חסר אונים אל מול האסון הממשמש ובא, וכבעלים של המקרקעין הוא אף ניצב בפני חשיפה לאחריות פלילית וסיכונים כלכליים עצומים. דעת לנבון נקל, כי מציאות קשה ומסוכנת זו מחייבת פעולה דחופה ומיידית. משפניות המנהל המיוחד לבלגר לא נענו, אין מנוס מהתערבותו של בית המשפט הנכבד ומתן צווים כאמור ברישא, ולהלן יובאו עיקרי העובדות הצריכות לעניין, דבר דבור על אופנו.

ב. עובדות הצריכות לעניין

9. ביום 29.1.2004 נחתם ההסכם, לפיו תמורת 60% מהזכויות במקרקעין, תבנה בלגר מבנה חדש על המקרקעין שבו יימסרו למבקש דירות המהוות 40% מערכם הבנוי של המקרקעין. את ההיתר למבנה החדש הייתה בלגר צריכה להוציא בתוך 18 חודשים (28.07.2005), ולהשלים את עבודות הבנייה למבנה החדש בתוך 24 חודשים ממועד ההיתר.

- ההסכם מיום 29.1.2004, מצורף ומסומן כנספח 1.

10. רק ביום 05.03.2008, ניתן היתר בניה להקמת מבנה בן שתי קומות, הכולל שש יחידות דיור ("ההיתר"). אך בפועל, במקום לבנות את המבנה שהוצא לו ההיתר, הקימה בלגר, בהינף אחד, מבנה מפלצתי בן שבע קומות, שמהווה חריגה של חמש קומות וכ-2,000 מ"ר מההיתר. עד היום, 12 שנים מהמועד המיועד לסיום הבנייה, עדיין המקרקעין הם אתר בנייה ומה שנבנה ואוכלס, אוכלס אף הוא ללא אישור אכלוס. לא תם ולא נשלם.

11. בעקבות חריגות הבנייה, עוד ביום 19.11.2012 נשפט והורשע מנהלה של בלגר, מר אהרון בלוס (להלן: **בלוס**) בפלילים, בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים, בגין בנייה מסיבית שלא כדין במקרקעין. - פרוטוקול הדיון, והכרעת וגזר הדין בהליך 7444/12 מיום 19.11.2012, מצורף ומסומן כנספח 2.

12. כעולה מהפרוטוקול, במסגרת הכרעת הדין הסכימו הצדדים לצמצם את צו הפסקת עבודה במקרקעין שניתן עוד בשנת 2010, וזאת בכפוף לכך שבלום מתחייב: "לפעול לחידוש רישיון היתר הבניה, למנות מחדש אחראי לביצוע ואחראי לביקורת, להמציא אישור קונסטרוקטיבי לבטיחות (לגבי מצב קומות נוספת שנבנו), יציבות אבן, יציבות פיגומים וכו', לבצע חסימת מעבר לקומות העליונות באמצעות קירות בלוקים." (ההדגשה הוספה – ר"מ).

13. בגזר הדין נקבע כי בלום יתאים את הבנייה לתוכניות ולהיתרי בניה החלים באזור, לרבות בדרך של הריסת המבנה. עוד נקבע כי צו ההריסה ייכנס לתוקף ביום 01.07.2014, וכי במסגרת תקופה זו, ניתנה למר בלום ארכה לקבל היתר בניה (חלף הריסה). למען הסר ספק הובהר, כי במידה ועד למועד כניסה לתוקף של צו ההריסה לא יהיה היתר בניה, לא תינתן לו ארכה נוספת לקבלת היתר בניה ולדחיית ההריסה.

14. בלגר מעולם לא עמדה בכל התנאים דלעיל, כך למשל לא חסמה את המעבר לקומות העליונות (הקומות בהן מתבצעות כעת עבודות בנייה ללא היתר) בקירות בלוקים (ומובן שאין שום חסימה של אתר הבנייה הזה בבלוקים). בנוסף, משלא ניתן היתר בניה (גם עד עצם היום הזה), נכנס צו ההריסה לתוקף, אולם, לא זו בלבד שהמבנה לא נהרס, אלא שבלגר המשיכה בעבודות הבנייה בנכס בכל עת, בניגוד לדין וצווים.

15. נקדים את המאוחר, ונאמר כי בשנת 2018 הוגש נגד בלום כתב אישום נוסף בגין חריגות הבנייה (תו"ב 18-07-8493), וכי ביום 18.10.2020 הורשע מר בלום פעם נוספת, עתה בעבירה לפי סעיף 210 לחוק (כנוסחו לפני תיקון מס' 116, התשע"ז-2017). ביום 12.04.2021 נגזר דינו של בלום, גם הפעם בהסכמת הצדדים. נקבע כי בלום ישלם קנס, ואילו מועד כניסתו לתוקף של צו הריסת הבנייה או התאמה להיתר בניה, ידחה ליום 01.12.2021.

16. בפרוטוקול הדיון ציינה המאשימה כי לא התבקש מאסר על תנאי מאחר ובלום נמצא בהליכי הכשרת העבירה ו"כפי שהציג בפני בשלב זה נמצא בבקשה לקווי בניין". אין זה המקום להרחיב בעניין, אך ראוי לציין כי בפועל, היתר הבנייה אינו נראה באופן. לפני למעלה משנה הגישה בלגר בקשה למידע להיתר - השלב הראשוני בהליך הוצאת היתר בניה - וזו נדחתה, בנימוק כי קיים פער משמעותי במדידות השטחים והליך התאמה של המדידות, עתיד להיות הליך מורכב ולעיתים ממושך.

- גזר דין תו"ב 18-07-8493 מדינת ישראל נ' בלום (12.4.2021) מצורף ומסומן כנספח 3.

17. יתרה מכך, ונוסף על הבנייה בחריגה ובלא היתר בניה, וחרף הליקויים הבטיחותיים החמורים בנכס (שפורטו לעיל ויפורטו להלן), לפני מספר שנים החליטו בלגר ובלום לאלכס את המבנה במשפחות, ילדים נשים וטף, ללא אשור אכלוס. [למען הסדר הטוב, יש לציין כי העמותה, שניהלה את ההקדש/המבקש אותה עת, הסכימה, מסיבותיה (שככל הנראה נבעו בעיקר משיקולים כלכליים, נוכח הפרות חוזרות של בלגר לשלם למבקש פיצוי חודשי עליו התחייב במסגרת הליך משפטי), לקבל את החזקה בשתי דירות במבנה. יחד עם זאת, המנהל המיוחד בוחר היום מה ניתן לעשות על מנת לפנות את השוכרים הדרים בהן, כדי לעשות כל שלאל ידו להצילם מן האסון, חלילה ויארע].

18. מסיבות שונות ועל רקע המתואר לעיל, ביום 16.09.2020 מונה המנהל מיוחד על ידי בית הדין הרבני, לצורך בדיקת מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של נכסי הקדשות שנוהלו עד אז על-ידי הועד הכללי

לקהילת התימנים בירושלים, ע"ר, וכן לבחון את החליכים המשפטיים בהם מעורבים ההקדשות. מבדיקות ראשוניות שערך, הצטיירה בפניו תמונה מדאיגה ביותר, שצריכה להדיר שינה מעיני כל.

19. ביום 03.11.2020 נציגים מטעם המנהל המיוחד ערכו ביקור במקרקעין, ואף שלא התאפשרה גישה לכל חלקי המקרקעין (ובעיקר – דירות המגורים), נוכחו הם במצבם הפיזי ותשתיתי הירוד של המקרקעין, דהיינו: מבנה מאוכלס במשפחות ללא אשור אכלוס, המהווה אתר בניה פעיל, בו על פניו ליקויים בטיחותיים חמורים, שאף מי שאינו מומחה בטיחות (כמנהל המיוחד ונציגיו שערכו את הביקור) מבין כי השהייה בו מהווה סכנת חיים. כך, למשל, נציגי המנהל המיוחד הצליחו לעלות בנקל ללא מכשול או מעצור (קל-וחומר שלא חסימה באמצעות בלוקים) אל גג המבנה, אותו מצאו ללא מעקה או גדר, בסכנה חמורה לנפילה. לאור תיאורים אלו, המנהל המיוחד לא יכול היה שלא לדמיין ילד קטן עולה לגג המבנה ואירוע שמסתיים באסון של ממש.

20. המנהל המיוחד ביקש להשלים את ביקורו ביתר חלקי המקרקעין בהקדם, ופנה לבלום לצורך תיאום מועד סיור. אולם הוא נתקל פעם אחר פעם בהתחמקויות של מר בלום באמצעות שונות ומשונות. לנוכח היעדר שיתוף הפעולה, פנה המנהל המיוחד אל בית הדין הרבני בבקשה להורות לבלגר ובלום לשתף פעולה לעריכת סיור. ואכן, ביום 01.12.2020 הורה בית הדין הרבני "לקבלן ולמנהלו מר אהרן בלום לאפשר למנהל המיוחד מר דעואל פלאי סיור בכל חלקי הנכס".

- התכתבות בין המנהל המיוחד לבלגר מימים 09.11.2020-11.11.2020 מצורפת ומסומנת **כנספח 4**.
- בקשת המנהל המיוחד לבית הדין הרבני מיום 22.11.2020, מצורפת ומסומנת **כנספח 5**.
- החלטת בית הדין הרבני מיום 1.12.2020, מצורפת ומסומנת **כנספח 6**.

21. אולם גם החלטת בית הדין הרבני לא סייעה, וההתחמקויות וההתעלמות מצד בלום ובלגר נמשכו. לפיכך, המנהל המיוחד נאלץ לפעול באופן עצמאי ופנה אל חברת הנדסה "לבטח – הנדסה ובטיחות" ("לבטח") לעריכת סקר בטיחות, ובמקביל פנה (ביום 24.12.2020) אל אגף רישוי הבנייה כדי שזה יפעל לחסרת הסכנות במבנה, אף באופן של פינוי המבנה מיושבי.

22. ביום 11.01.2021 ביקש המנהל המיוחד מבלגר לאפשר למנהל הבטיחות מלבטח לערוך סיור בכל חלקי המקרקעין ולקבל מסמכים שונים הנוגעים לבנייה המתבצעת בהם, כדי להבטיח את שלום הציבור. אולם בלום לא נענה. בשיחה נוספת מיום 12.1.2021 הבהיר המנהל המיוחד לבא-כוח בלגר כי לא תהיה כל התקדמות בזירות אחרות לפני הבטחת בטיחות וביטוח המבנה.

- מכתבו של המנהל המיוחד מיום 11.01.2021, מצורף ומסומן **כנספח 7**.

23. ביום 17.01.2021 נערך סיור עם אנשי המקצוע של לבטח, גם בו לא הייתה גישה לכל חלקי המקרקעין. בסיור זה נדהם המנהל המיוחד לגלות כי נוספה למבנה קומה נוספת (קומת הגג), שלא הייתה קיימת בסיורו הקודם, וכן שהושלמו עבודות החיפוי החיצוני במבנה, כך שעולה בבירור שבלגר המשיכה וממשיכה בעבודות הבנייה בניגוד לדרישות המנהל המיוחד וההקדש, להיתר הבניה, לצווים מנהליים ושיפוטיים ולכל דין.

24. בסיור משלים, בו השתתף מהנדס החשמל בלבד, אשר התקיים ביום 20.01.2021, התאפשרה כניסה לאחת הדירות במבנה, ונמצאו בה ליקויי חשמל חמורים מסכני חיים. ואכן, ביום 24.01.2021 התקבלה טיוטת סקר בטיחות (חשמל, קונסטרוקציה, בטיחות אש וכללית) (להלן: **סקר הבטיחות**), אשר

איששה את החששות וקבעה שהנכס גדוש ליקויי בטיחות חמורים, ומדובר במבנה מסוכן שמעמיד את דייריו והבאים בשעריו ובסביבתו בסכנת חיים.

- טיוטת סקר בטיחות מטעם לבטח מיום 24.01.2021, מצורף כנספח 8.

25. עם הערכת חומרת הממצאים שעלו בסיור, המנהל המיוחד פנה באופן מידי (ביום 21.01.2021) אל מחלקת הרישוי ברשות המקומית לבקש את התערבותם ללא דיחוי.

- פניית המנהל המיוחד מיום 21.01.2021 אל מחלקת הרישוי מצורפת ומסומנת כנספח 9.

26. במקביל, המנהל המיוחד המשיך בניסיון לתאם סיור עם בלגר. לאחר מאמצים רבים נאותה לבסוף בלגר לערוך סיור משותף בכל חלקי הנכס. ביום 25.01.2021, לקראת הסיור, שלח המנהל המיוחד לבלגר את סקר הבטיחות ודרש ממנה, בין היתר, הבהרות ותוכניות פעולה לתיקונים המידי של כל ליקויי הבטיחות, לרבות פירוט הפעולות שתבוצענה לטיפול בליקויים והמועדים לביצועם.

- הודעת דוא"ל מהמנהל המיוחד לבלגר מיום 25.01.2021, מצורף כנספח 10.

27. ביום 26.01.2021 התקיים הסיור בנכס, בו המנהל המיוחד שב על העקרון כי תחילה חובה על בלגר לטפל בשלושה נושאים מהותיים, בבחינת 'השילוש הקדוש': (1) הפסקת מידית של העבודות (2) הסדרת הליקויים הבטיחותיים; (3) קיום ביטוח חולם שיכסה את כל הסכנות בנכס. המנהל המיוחד הדגיש במפורש כי הסדרת נושאים אלו היא תנאי בלתי-אין, והם קודמים לכל דיון אחר בנוגע לנכס.

28. בעניין מפגעי הבטיחות שהתגלו, בלגר הפנתה את המנהל המיוחד אל 'מנהל הבטיחות באתר' מטעמה, שהודיע למנהל המיוחד כי ישיב בכתב בהקדם לממצאי סקר הבטיחות. אולם, בחלוף שלושה חודשים ומחצה, חרף מספר הבטחות של בלגר, מענה בכתב מממונה הבטיחות או בלגר - אין.

29. בתחילת פברואר נערכה פגישה נוספת בין הצדדים, שלקראתה כמו גם במהלכה המנהל המיוחד דבק בעמדתו העקרונית שיחיי אדם' כפשוטם קודמים לכל. בפגישה הובהר חוזר ושנו, כי כל עניינו ומרצו, בשלב זה, הם אך ורק להסדרת שלושת הנושאים האקוטיים.

- סיכום הפגישה שנשלח ביום 2.2.2021 (עליו חלקה בלגר) ותכתובת עם בא-כוח בלגר, מצורף כנספח 11.

30. לפני משורת דין, המנהל המיוחד נתן לבלגר הזדמנות נוספת לפעול להפסקת העבודות, הסדרת ליקויי הבטיחות והביטוח (ולהצגת מתווה ברור להכשרת תריגות הבניה, לסיום הפרויקט ולמסירת הדירות), אך רק ביום 03.03.2021 הואילה בטובה בלגר להעביר התייחסותה, וזאת רק לסוגיית הביטוח. אולם עיון ב'אישור קיום ביטוח' שנשלח על ידי בלגר העלה כי היא מכסה אך ורק את עבודות הפנים בארבע הקומות העליונות (שנבנו ללא היתר), וכוללת סייגים רבים נוספים. יש מקום להניח שתברת הביטוח אינה מודעת לכך שהעבודות אותן היא מבטחת מבוצעות ללא היתר בנייה, וכי המבנה בו הן מבוצעות מאוכלס ללא אישור. לא מן הנמנע, שבבוא היום היא צפויה להתנער מאחריותה. בהתאם לכך, בו ביום הודיע המנהל המיוחד לבלגר כי הביטוח שהומצא רחוק מלכסות את הסיכונים שבמקרקעין.

- פוליסת הביטוח שהומצאה ביום 3.3.2021 מצורף ומסומן כנספח 12.

- תשובת המנהל המיוחד לבלגר מיום 3.3.2021 מצורפת ומסומנת כנספח 13.

31. בנסיבות אלה, לאחר שניתנו לבלגר מספר לא מבוטל של הזדמנויות, ומשנוכח המנהל המיוחד כי אין בכוונת בלגר לשתף פעולה אפילו עם דרישותיו הבסיסיות ביותר, הודיע המנהל המיוחד לבלגר ביום 25.03.2021 על ביטול ההסכם.

- מכתב המנהל המיוחד לביטול ההסכם מיום 25.3.2021 מצורף **כנספח 14**.

32. יצוין, כי בלגר הודיעה כי היא דוחה את הודעת הביטול, תוך שהיא מודיעה כי היא מוכנה "לפנים משורת הדין" (כלשונה) להיפגש כדי לנסות לקדם את הפרויקט.

- מכתבו של בא-כוח בלגר מיום 13.4.2021 מצורפת **כנספח 15**.

33. בעקבות כך, ביום 19.04.2021 פנה בלום אל המנהל המיוחד בבקשה להיפגש עימו, כדי לנסות להימנע מהליכים משפטיים. גם כאן, שב המנהל המיוחד והבהיר ברחל בתך הקטנה כי תנאי לכל דיון אחר לגבי הנכס הוא הסדרה של שלושת הנושאים המרכזיים, בלתי – אין. באופן אירוני, התקיימה פגישה בין הצדדים – דווקא מספר ימים לאחר אסון מירון, בתאריך 02.05.2021 – אליה הצטרפו גם 'ממונה הבטיחות' מטעם בלגר ומי שהוצג על ידי בלגר כאדריכל מטעמה להכשרת החריגות במקרקעין. גם בפגישה זו, הובהר כי בטרם תישקל האפשרות לחזרת המבקש מהודעת הביטול, על בלגר להסדיר את ליקויי הבטיחות במבנה, ולקיים ביטוח הולם.

34. לאחר הפגישה בלגר המציאה למנהל המיוחד אישור על קיום ביטוח "מורחב", אך גם הוא מכסה רק 'טיפה ביים' ביחס לסיכונים הכבדים המצויים בנכס וממנו. עמדת המנהל המיוחד כי ביטוח זה אינו מספיק הובהרה באופן מידי, וזו מקבלת משנה תוקף בתשובת יועצת הביטוח, אליה פנה על מנת לבחון את היקף הכיסוי הביטוח שהוצג במסמך שהוצג על ידי בלגר. כאמור עד היום, לא העבירה בלגר התייחסותה לליקויי הבטיחות.

- אישור קיום ביטוח "מורחב" מטעם בלגר מיום 2.5.2021, מצורף **כנספח 16**.

- תשובת המנהל המיוחד מיום 2.5.2021, מצורפת **כנספח 17**.

- חוות דעת יועצת הביטוח, עו"ד אריאלה שגיא-בר סלע, מיום 20.05.2021, מצורפת **כנספח 18**.

35. מספר ימים לאחר הפגישה, בשיחה טלפונית שהתקיימה בין המנהל המיוחד לבין בלום, סירב הלה להתחייב כי ייפסקו העבודות בנכס וכן לא התייחס לדרישת המנהל המיוחד בדבר הביטוח.

36. נוסף ונציין כי עם ביטול ההסכם ולאחר שכלו כל הקיצים, פנה לאחרונה המנהל המיוחד שוב אל הרשות המקומית, כעת אל מהנדס העיר, בתקווה כי ממנו תבוא הישועה, לסייע בפעולותיו של המנהל המיוחד להסיר את סכנת המוות העומדת מזה למעלה מ-15 שנה על תילה, ללא פיקוח ובקרה.

- פניות המנהל המיוחד למהנדס העיר מהימים 9.5.2021 ו-18.5.2021, מצורפים **כנספח 19**.

37. אם נסכם: בלגר נוהגת כמנהגה, שוב אינה משתפת פעולה, אינה מתחייבת להפסיק את העבודות, מתעלמת מהטענות החמורות שהועלו בסקר הבטיחות, ואין היא מציגה אישורי קיום ביטוח מתאימים. מהאמור לעיל עולה כי המשך החזקתו של המקרקעין על ידי בלגר מעמידה את דרי המבנה והבאים בשעריו, בסכנת חיים ממשית. בלגר ערה לסכנות שהיא עצמה יצרה אך מתעלמת מהן, אינה מסדירה את ליקויי הבטיחות ומתנגדת להתחייב להפסיק את הבניה, ככל הנראה מתוך שיקולים שאינם יכולים להיות אלא בצע כסף גרידא. לא זו בלבד, אלא שהמשיבה אף מתעלמת מהוראות הדין ומצווים שיפוטניים, וברי כי לא ניתן לסמוך עליה שתפעל בעצמה להסדרת הליקויים מסכני החיים,

ותפסיק את העבודות. לפיכך, נדרש צו שיפוטי שיורה על הפסקת העבודות, וכן מינויו של כונס נכסים זמני שיוסמך להסדיר את ליקויי הבטיחות והביטוח, ויבטיח כי לא יבוצעו עוד עבודות במקרקעין.

ג. התנאים להענקת הסעדים המבוקשים

38. השיקולים למתן סעד זמני קבועים בתקנה 95 לתקנות, ולפיה על מבקש סעד זמני: לשכנע את בית המשפט כי בידי ראיות מספיקות לכאורה לעובדות המקימות את עילת התביעה; לשכנע את בית המשפט בדבר נחיצות מתן הסעד הזמני לצורך הגשמת מטרת ההליך; לשכנע כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו – ובין היתר לנוכח "נוק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי" (שם, הסיפא לסעיף 95(ד)(1)); ולהגיש את הבקשה בתום לב. כל אלה, כעולה מן המתואר לעיל, וכמפורט להלן, מתקיימים במקרה זה לעילא ולעילא!

ג.1. ראיות מספיקות לקיומה של עילת תביעה

39. מהתיאור לעיל, ויותר מכך מכתב התביעה שהוגש בד בבד עם בקשה זו (אשר מפאת קוצר היריעה לא נשוב על כל האמור בו), עולה כי מעת כריתת ההסכם בשנת 2004 ועד היום המשיבה הפרה את ההסכם בין הצדדים, התוספות לו, פסקי דין, צווים שיפוטניים ומנהליים, שוב ושוב ושוב, כמעט בכל דרך אפשרית. כך, בכישלונה לעמוד במועדים שנקבעו בין הצדדים, ובהפרות המתוארות בבקשה זו – עבירות הבניה, ובאכלוס הדירות ללא אישור אכלוס, באופן המצדיק את ביטולו של ההסכם. התביעה נשענת על עבודות שאינן שנויות במחלוקת, המוכיחות כי בלגר הפרה בהפרות יסודיות רבות את ההסכם, המקימות למבקש את הזכות לבטל את ההסכם, כפי שעשה בדין ובצדק. משבוטל ההסכם כדין הרי שממילא איבדה בלגר כל זיקה לנכס, ונדרשת היא לפנותו, קל וחומר להפסיק את הבניה בו.

40. אם בהפרות ההסכם לא סגי, הרי שפסק הדין שניתן בבית המשפט הנכבד (ב-ת"א 16-05-29463), שניתן בהסכמת הצדדים, קובע כי אם בלגר לא תעמוד בתנאים ובמועדים הקבועים בו, יהיה המבקש רשאי לבטל את ההסכם. כלשונו של פסק הדין: "לא תוקנה ההפרה בתוך 60 יום, יבוטל הסכם הקומביניציה מיום 29.1.04". בהתאם לפסק הדין פקע המועד המוסכם האחרון לקבלת אישור הבניה ביום 15.12.2020, ודי בכך.

41. לפי הפסיקה, הרף שהמבקש צריך לבסס בעילתו לקבלת סעד זמני הינה כי "התביעה אינה טרדנית, וקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה", ושכך המבקש אינו נדרש לפסוק באורח סופי בדבר צדקתו של מי מן הצדדים (ראו למשל, רע"א 7139/96 טריגוב נ' "טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ, פד"י נא(2), 661 (1997)) – בענייננו תנאי זה מתקיים בברור ובמובהק.

ג.2. מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקש

42. במסגרת מאזן הנוחות יש לבחון את הנוק שעלול להיגרם למבקש במידה ולא יינתן הסעד הזמני אל מול הנוק שעלול להיגרם לבלגר אם הסעד הזמני אכן יינתן, ולענייננו, יש לציין ביתר שאת את ה"נוק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין הציבורי".

43. כך, יש לשקול בראש ובראשונה את הנוק הבלתי הפיך שעלול להיגרם לדרי המבנה והבאים בשעריו, אנשים, נשים וטף, והוא סיכון עד כדי אובדן חיים. בענייננו הכתובת הינה על הקיר וברור לחלוטין שבהותרת המצב על כנו, וככל שבלגר תמשיך לעשות ככל העולה על רוחה במקרקעין, השאלה אינה

"אם יקרה אסון" אלא "מתי יקרה אסון". ברי כי נזק זה עולה לאין שיעור על כל נזק כספי שעלול להיגרם למשיבה כתוצאה מעצירת העבודות, האסורות ממילא. מעבר לאמור, אי מתן הסעד יגרם אף למבקש נזק כבד ביותר: שכן, בהותרת המצב על כנו חשוף המבקש לאחריות פלילית חמורה (אם ייארע חלילה אסון), בנוסף לסיכונים הכלכליים האדירים, והכל כתוצאה מהתנהלות בלגר.

44. מנגד, מתן הסעד הזמני לא ייפגע בבלגר מאומה. העבודות שייפסקו הן ממילא עבודות אסורות הנעשות ללא היתר בנייה בניגוד לדין וצווים מנהליים ושיפוטיים (כגון- צו הפסקת עבודה מנהלי שנותן על כנו בהתאם להכרעת הדין משנת 2012), וכן בניגוד לפסקי דין חלוטים אשר התירו לבלגר לפעול אך ורק להתאמת המבנה להיתר בניה (ולמען הסר ספק, לא זה מה שנעשה). לפיכך ומכיוון שאין לאפשר לחוטא לצאת נשכר, לא תוכל להישמע כל טענה מצד בלגר כי בעצם הפסקת העבודות האסורות ייגרם לה נזק. אדרבה, אולי להפך עצירת העבודות אף תביא לה לחיסכון כספי.

3.ג. המבקשות פעלו לכל אורך הדרך בתום לב (בניגוד לבלגר)

45. כפי שהוכח, המבקש והמנהל המיוחד נהגו – לכל אורך הדרך – בתום לב ובמידתיות. המבקש הגיש תביעה רק לאחר שכלו כל הקיצין, ועניינה של בקשה זו הינו בפיקוח נפש והצלת חיים. חד וחלק.

46. בלגר, מצדה, היא מי שנהגה לאורך כל הדרך בחוסר תום לב, שעה שהפרה את ההסכם שוב ושוב, בנתה וממשיכה לבנות בניגוד וללא להיתר הבניה, איכלסה את המבנה ללא אישור, לא קיימה צווים שיפוטיים, ומתעלמת עד היום מכל פניות המנהל המיוחד להסדרה של הנושאים הבסיסיים ביותר שמטרתן היא לשמור על שלום הציבור וצדדים שלשיים.

ד. סוף דבר

47. האסונות האחרונים הזכירונו שהוראות הבטיחות ותקני הבנייה נכתבו בדם. למרבה המזל את האסון במקרקעין נשוא בקשה זו ניתן עוד למנוע, ויפה שעה אחת קודם. הותרת המפגעים על כנם עד להכרעה בהליך העיקרי עלולה לעלות במחיר גבוה, גבוה מידי.

48. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כמבוקש ברישא של בקשה זו: מתן צו מניעה זמני האוסר על המבקשת לבצע כל פעילות או עבודה במקרקעין, ומינוי כונס נכסים שיתפוס את החזקה במקרקעין, ויוסמך לעשות כל הדרוש לצורך תיקון ליקויי הבטיחות, וביטוח המקרקעין והמבנה בפוליסות ביטוח מתאימות. כן מבוקש כי עד להכרעה בבקשה זו יורה בית המשפט הנכבד על מתן צו מניעה ארעי, במעמד צד אחד, האוסר על ביצוע עבודות במקרקעין. כמו כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את בלגר בהוצאות בקשה זו, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין.

49. בקשה זו נתמכת בתצהירו של המנהל המיוחד, עו"ד דעואל פלאי ומצורפת לה התחייבות אישית של המבקש, והסכמתו של עו"ד עמי פולמן להתמנות ככונס נכסים זמני.

רוני מונק, עו"ד
ב"כ התובע (המבקש)

הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף

באמצעות עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437
מתוקף תפקידו כמנהל מיוחד להקדש ("המנהל המיוחד")
על-ידי עורכי הדין רוני מונק ו/או אלנתן באדל ו/או טליה
קלמנטון /או כל עורך דין אחר ממושרד עוה"ד אגמון ושות',
רוזנברג הכתן ושות' מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים
טלפון : 02-5607607 ; דוא"ל : office@agmon-law.co.il.

ההקדש

-נגד-

בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח"פ 513178574

על-ידי עו"ד יצחק דהן
מרח' יפו 33, ירושלים
טל : 02-6236972, פקס : 02-6236970
דוא"ל : dahanlaw@gmail.com.

הנתבעת

הממונה על ההקדשות הדתיות

מיחידת הרישום והפיקוח על ההקדשות הדתיות
מרחוב עם ועולמו 4, ירושלים.

משיבה פורמלית

פסיקתא

הריני למנות את עורך הדין עמי פולמן (להלן : **כונס הנכסים הזמני**), ככונס נכסים זמני על המקרקעין
הידועים כגוש 30064 חלקה 9, המצויים ברחוב חיי אדם 13 בירושלים, (להלן : **המקרקעין**).

סמכותו של כונס הנכסים הזמני הינה לתפוס את המקרקעין, להחזיק בו, להפעיל כל סמכות הנתונה לבעל
הנכס לצורך תיקון ליקויי הבטיחות ושמירה על המקרקעין, לבטח את המקרקעין בפוליסת ביטוח
מתאימה, ולעשות כל הדרוש למניעת עבודות במקרקעין.

הנני מורה לכל אדם לאפשר לכונס הנכסים הזמני להיכנס למקרקעין לשם מילוי תפקידו כמפורט בהחלטה

11.

שופט

תאריך

היום, _____ 2021.

תצהיר

אני הח"מ, עו"ד דעואל פלאי, נושא ת"ז מס' 055348437, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני המנהל המיוחד של הקדשות ועד עדת התימנים, לרבות הקדש סאלם בן יוסף אלשיך ואברהם בן חיים נדף, שמשטר ההקדש עולה כי נוסד בשנת 1937 ("ההקדש"). ההקדש הוא בעל המקרקעין נשוא התביעה המצוי ברחוב חיי אדם בירושלים, גוש 30064, חלקה 9 ("המקרקעין"). מוניתי לצורך בדיקת מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של נכסי ההקדשות בצו בית הדין הרבני האזורי בירושלים מיום 16.9.2020, וקיבלתי לידי את המסמכים מתיק בית הדין הרבני.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשת ההקדש לצו מניעה זמני וצו למינוי כונס נכסים זמני נגד בלגר השקעות (2001) בע"מ (להלן בהתאמה: **הבקשה ו- בלגר**).
3. כל ידיעה או כוונה המיוחסות בתצהיר זה להקדש נובעות מידיעתי האישית או מכהונתי כמנהל מיוחד של ההקדש או מעיון במסמכים רלוונטיים או ממידע שנמסר לי על ידי גורמים מקצועיים בהקדש לרבות על ידי יועצים משפטיים.
4. ביום 29.1.2004 נחתם הסכם קומבינציה בין ההקדש לבין בלגר, לפיו תמורת 60% מהזכויות במקרקעין, תבנה בלגר מבנה חדש על המקרקעין שבו יימסרו למבקש דירות המהוות 40% מערכם הבנוי של המקרקעין ("**ההסכם**") (ההסכם, שאותו בתיק בית הדין הרבני, מצורף לבקשה **כנספח 1**).
5. ביום 05.03.2008, ניתן היתר בניה להקמת מבנה בן שתי קומות ושש יחידות דיור ("**ההיתר**"). בפועל, הקימה בלגר, בהינף אחד, מבנה בחריגה של מספר קומות וכ-2,000 מ"ר מההיתר ("**המבנה**").
6. ביום 19.11.2012 נשפט והורשע מנהלה של בלגר, מר אהרון בלוס ("**בלוס**") בפלילים, בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים (הליך 7444/12), בגין בנייה שלא כדין במקרקעין.
7. בהכרעת הדין ובגזר הדין, המצורפים לבקשה **כנספח 2**, נקבע כי בלוס יתאים את המבנה לתוכניות ולהיתרי בנייה החלים באזור, לרבות בדרך של הריסת המבנה, וכן נקבעו תנאים שעל בלוס לעמוד בהם. עוד נקבע כי צו ההריסה ייכנס לתוקף ביום 01.07.2014, ועד מועד זה ניתנה לבלוס ארכה לקבל היתר בניה (חלף הריסה).

8. למיטב ידיעתי, בלגר לא עמדה בתנאים שנקבעו. כך, למשל, לא חסמה את המעבר לקומות העליונות (הקומות בהן מתבצעות כעת עבודות בנייה ללא היתר) בקירות בלוקים. בנוסף, חרף כניסת צו ההריסה לתוקף המבנה לא נהרס ובלגר המשיכה בעבודות הבנייה במקרקעין.

9. בשנת 2018 הוגש נגד בלום כתב אישום נוסף בגין חריגות הבנייה במקרקעין (תו"ב 8493-07-18), וביום 18.10.2020 הורשע בלום בעבירה לפי סעיף 210 לחוק (כנוסחו לפני תיקון מס' 116, התשע"ז-2017).

10. ביום 12.04.2021 נגזר דינו של בלום לתשלום קנס ונקבע כי תוקפו של צו הריסת הבנייה או התאמה להיתר בניה נדחה ליום 01.12.2021 (גזר דין תו"ב 8493-07-18 **מדינת ישראל נ' בלום**, מצורף לבקשה **כנספח 3**).

11. ביום 03.11.2020 ביקרו במקרקעין נציגים מטעמי, עו"ד אלנתן בדל ומר יהודה יפרח, אך לא התאפשרה להם גישה לכל חלקי המקרקעין. הם נוכחו למצוא מבנה מאוכלס, המהווה אתר בניה פעיל, שיש בו על פניו ליקויים בטיחותיים חמורים. כך, למשל, לא הייתה להם מניעה כלשהי לעלות אל גג המבנה, שהיה אותה עת ללא מעקה או גדר.

12. פניתי לבלום לצורך תיאום מועד סיור בכל חלקי המקרקעין, ברם נתקלתי פעם אחר פעם בהתחמקויות של בלום, כלהלן: דחיית מועד הסיור פעם אחר פעם; מר בלום לא יצר קשר באופן אישי עם המנהל המיוחד אלא רק באמצעות בנו; מר בלום לא הסכים למנות נציג מטעמו לצורך עריכת הסיור; מר בלום נמנע ממתן התחייבות מפורשת כי לא מבוצעות במקרקעין עבודות הטעונות היתר בנייה; ואף דרישת המנהל המיוחד לקיים עמו שיחה טלפונית – הושבה ריקם. (התכתובת בין המנהל המיוחד לנציגי בלגר מיום 09.11.2020 עד 11.11.2020 מצורפת לבקשה **כנספח 4**).

13. לנוכח העדר שיתוף הפעולה, פניתי אל בית הדין הרבני בבקשה להורות לבלגר ולבלום להשתתף בסיור עמי במקרקעין ולאפשר לי גישה חופשית לכל חלקיו, ולהמציא אלי את כל המידע והמסמכים הנוגעים להסכם.

14. ביום 01.12.2020 הורה בית הדין הרבני **"לקבל ולמנהל מר אהרן בלום לאפשר למנהל המיוחד מר דעואל פלאי סיור בכל חלקי הנכס ולהמציא לידי את כל המסמכים הקשורים לעיסקה ולהסכם הקומבינציה"**.

15. משהחלטת בית הדין הרבני לא עזרה, פניתי אל לבטח הנדסה ובטיחות בע"מ ("לבטח") לעריכת סקר בטיחות, ובמקביל פניתי ביום 24.12.2020 אל אגף רישוי הבנייה כדי שיפעל להסרת הסכנות במקרקעין.
16. ביום 11.01.2021 ביקשתי מבלגר לאפשר למהנדס הבטיחות מלבטח לערוך סיור בכל חלקי המקרקעין ולקבל מסמכים שונים הנוגעים לבנייה המתבצעת בהם, כדי להבטיח את שלום הציבור, אולם הבקשה לא נענתה (מכתבו של המנהל המיוחד מיום 11.01.2021, מצורף לבקשה **כנספח 7**).
17. בשיחה נוספת מיום 12.1.2021 הבהרתי לבא-כוח בלגר כי לא תהיה כל התקדמות בזירות אחרות לפני הבטחת בטיחות וביטוח המבנה.
18. ביום 17.01.2021 ערכתי סיור עם אנשי המקצוע של לבטח, שגם בו לא הייתה גישה לכל חלקי המקרקעין. בסיור זה גיליתי כי נוספה למבנה קומה נוספת (קומת הגג), שלא הייתה קיימת בסיורי הקודם, וכן שהושלמו עבודות החיפוי החיצוני במבנה.
19. בסיור משלים מיום 20.01.2021 לעריכת סקר בטיחות, בו השתתף מהנדס החשמל בלבד, התאפשרה כניסה לאחת הדירות במבנה, ומהנדס החשמל מצא בה ליקויי חשמל חמורים.
20. עם קבלת הממצאים הראשוניים של מצבם הבטיחותי של המקרקעין, ביום 21.01.2021 פניתי למחלקת הרישוי ברשות המקומית לבקש את התערבותם ללא דיחוי.
21. ביום 24.1.2021 התקבלה מלבטח טיוטת סקר בטיחות (חשמל, קונסטרוקציה, בטיחות אש וכללית) ("סקר הבטיחות") שקבעה תשתית חשמל מסוכנת וסכנת התחשמלות, קיימת סכנה לשהים במבנה מהיבט בטיחות אש ובטיחות כללית, וסכנה ממשית לעוברי אורח (סקר בטיחות מיום 24.01.2021, מצורף לבקשה **כנספח 8**).
22. במקביל, המשכתי לנסות לתאם סיור עם בלגר בכל חלקי המקרקעין, ובסופו של דבר נקבע סיור ליום 26.01.2021.
23. ביום 25.01.2021, שלחתי לבלגר את סקר הבטיחות ודרשתי ממנה, בין היתר, הבהרות ותוכניות פעולה לתיקונם המיידי של כל ליקויי הבטיחות, לרבות פירוט הפעולות שתבוצענה לטיפול בליקויים והמועדים לביצועם.

24. ביום 26.01.2021 התקיים הסיור עם בלגר במקרקעין, שבסופו חזרתי בפני בלום על העקרון, לפיו תחילה חובה על בלגר לטפל בשלושת הנושאים הבאים: (1) הפסקת מידית של העבודות; (2) הסדרת הליקויים הבטיחותיים; (3) קיום ביטוח הולם שיכסה את כל הסכנות במקרקעין. הדגשתי כי הסדרת נושאים אלו היא תנאי בלתי-אין לכל דיון אחר בנוגע למקרקעין.
25. בלגר הפנתה אל 'מנהל הבטיחות באתר' מטעמה, שהודיע כי ישיב בכתב לסקר הבטיחות, אולם מענה בכתב מאת ממונה הבטיחות או בלגר – לא התקבל (עד עצם היום הזה).
26. ביום 01.02.2021 נערכה פגישה נוספת בין הצדדים, בה הבהרתי כי על בלגר להסדיר את שלושת הנושאים בסעיף 24 לעיל.
27. ביום 03.03.2021 העבירה בלגר 'אישור קיום ביטוח'. בו ביום הודעתי לבלגר כי הביטוח כפי שהוצג אינו מספק.
28. ביום 25.3.2021 נשלחה לבלגר הודעת ביטול ההסכם (מכתב לביטול ההסכם מיום 25.3.2021 מצורף לבקשה כנספח 14).
29. בלגר הודיעה כי היא דוחה את הודעת הביטול.
30. ביום 19.04.2021 פנה אליי בלום בבקשה להיפגש.
31. ביום 02.05.2021 התקיימה פגישה בה, מצדה של בלגר, השתתפו גם ממונה הבטיחות מטעם בלגר ומי שהוצג כאדריכל מטעמה להכשרת החריגות במקרקעין. גם בפגישה זו, הבהרתי כי בטרם תישקל האפשרות לחזרה מהודעת הביטול, על בלגר להפסיק את עבודות הבנייה, להסדיר את ליקויי הבטיחות במבנה ולקיים ביטוח הולם.
32. לאחר הפגישה בלגר המציאה אישור על קיום ביטוח "מורחב", אולם בתשובה מיום 02.05.2021 הבהרתי כי הביטוח שהוצג איננו מספק (אישור קיום ביטוח "מורחב", מצורף לבקשה כנספח 16; תשובתי לביטוח שהוצג, מצורפת לבקשה כנספח 17).
33. ביום 20.05.2021 התקבלה עמדת יועצת ביטוח עמה עמדתי בקשר והיא ניתנה לבקשתי את הביטוח שהוצג על ידי בלגר והכיסויים הכלולים בו (התייחסות יועצת הביטוח, מצורפת לבקשה כנספח 18).

34. מספר ימים לאחר הפגישה, בשיחה טלפונית שהתקיימה ביני לבין בלום, סירב בלום להתחייב כי ייפסקו העבודות במקרקעין וכן לא התייחס לדרישתי בדבר הביטוח.

35. אוסיף ואציין כי עם ביטול ההסכם, פניתי שוב אל הרשות המקומית, כעת אל מהנדס העיר, לסייע בפעולותיי להסיר את הסכנה (פניותיי למהנדס העיר מהימים 9.5.2021 ו-18.5.2021, מצורפות לבקשה כנספח 19).

36. אציין לבסוף, כי למיטב הבנתי, מדובר במקרה מובהק בו יש ליתן את הסעדים הזמניים שבבקשה, הן מפני שהמדובר בתביעה – כפי שהוגשה – הנתמכת בראיות מהימנות למכביר, והן משום שמאזן הנוחות נוטה באופן ברור וחד-משמעי לטובת מתן הסעדים הזמניים, ובמיוחד מינוי כונס נכסים כמבוקש בבקשה: הרי מצד אחד עומד קבלן עבריין, מפר סדרתי של הסכמים, שבעזות מצח רומס ברגל גסה כל דין כדי ליצור עובדות בשטח, ובדרכו אינו שת לבו לסכנות ברורות ומידיות לחיי אדם ולנזקים כלכליים בלתי-הפיכים שעלולים להיגרם לצדדים שלישיים, ומן הצד האחר, עומד בעלים של מקרקעין, חסר אונים לחלוטין, מול שוקת שבורה, שהיא חלק מבנה מאוכלס שעל פניו אינו ראוי לאכלוס וחלק מבנה אחר, שכול כולו, מן המסד עד הטפחות, הולך ונבנה ללא היתר.

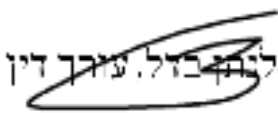
אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



עו"ד דעואל פלאי

אישור

אני הח"מ, אלנתן באדל, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 31/05/2021 הופיע בפני עו"ד דעואל פלאי, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.



אלנתן באדל. עידך דין

נספח ב

החלטת בית המשפט מיום

24.8.21

עמ' 39



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 60153-05-21 הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף נ' בלגר
השקעות (2001) בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט אברהם רובין

התובע/המבקש הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף

נגד

הנתבעת/המשיבה בלגר השקעות (2001) בע"מ

החלטה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
1. לפני בקשת התובע למתן צו מניעה זמני ולמינוי כונס נכסים זמני על בניין מאוכלס בחלקו, המצוי ברח' חיי אדם 13 בירושלים, ואשר בנוי על מקרקעין הידועים כגוש 30064 חלקה 9 (להלן – "הבניין" ו"המקרקעין").
2. התובע הוא הבעלים של המקרקעין והבניין. בין התובע לבין הנתבעת נחתם ביום 29.1.04 הסכם קומבינציה במסגרתו הוסכם כי הנתבעת תהרוס את המבנה שהיה קיים במקרקעין, תוציא היתרי בניה לבניין מגורים חדש, ותבנה את בניין המגורים החדש שיתחלק בין התובע שיקבל 40% מהבניין, לבין הנתבעת שתקבל 60% מהבניין. לטענת התובע הנתבעת הפרה את הסכם הקומבינציה הפרות שונות ורבות. הנה כך, התובע טוען כי הנתבעת איחרה בהוצאת היתרי הבניה, בנתה ללא היתר, בנתה בניגוד להיתרים, לא סיימה את עבודות הבניה במועד, ולא סיימה את השלמת הליכי הרישוי במועד. לטענת התובע נכון להיום טרם הסתיימה בנייתו של הבניין, אין לגבי הבניין היתר בניה בתוקף, יש בבניין חריגת בניה של 2,000 מטר שמנוגדת לתב"ע, ומרחף מעל חלק מהבניין צו הריסה. חרף כל האמור, הבניין מאוכלס על ידי משפחות ומוסדות חינוך, זאת ללא אישור אכלוס, ותוך סיכון חיים ממשי עקב ליקויי בטיחות חמורים שיש בבניין. התובע גם טוען כי אין ביטוח לבניין.
3. בחודש ספטמבר 2020 מונה כמנהל מיוחד של התובע עו"ד דעואל פלאי, אשר הוסמך על ידי בית הדין הרבני לבדוק את מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של הנכסים שנוהלו עד אז על ידי התובע. ביום 3.11.20 ביקר המנהל המיוחד בבניין נושא דיונו, ובביקורו הוא נוכח לדעת, לטענתו, שמצבו של הבניין חמור, שכן הוא מאוכלס ללא היתר זאת למרות ליקויים



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 60153-05-21 הקדש סאלם בן יוסף אלישיח ואברהם בן חיים נדף נ' בלגר
השקעות (2001) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 בטיחותיים קשים שיש בו. משלב זה ואילך החל מו"מ בין הצדדים לתיקון המצב, כאשר
- 2 במהלך המו"מ הצטייד התובע בחוות דעת שונות לגבי הליקויים הבטיחותיים שיש בבניין
- 3 - ליקויי בטיחות בתחום החשמל וליקויי בטיחות הנדסיים - וכן בחוות דעת לגבי
- 4 הביטוחים הנדרשים עבור הבניין והבאים בשעריו. המו"מ בין הצדדים נמשך מספר
- 5 חודשים ובסופו של דבר הוא לא עלה יפה. בהמשך לכך הוגשו ביום 28.5.21, התביעה
- 6 העיקרית יחד עם הבקשה לסעד זמני שלפניי.
- 7
- 8 בתביעה העיקרית מבקש התובע סעד הצהרתי לפיו הסכם הקומבינציה בוטל על ידו כדון, 4.
- 9 וכן סעד של ביטול הערות אזהרה שנרשמו לטובת הנתבעת. כמו כן, מבקש התובע צו
- 10 לסילוק ידה של הנתבעת מהבניין והמקרקעין.
- 11 בבקשה למתן סעד זמני שלפניי מבקש התובע מינוי של כונס נכסים לבניין, אשר יתפוס
- 12 חוקה בו, יעשה את כל הדרוש לצורך הסדרת ליקויי הבטיחות שבו, וידאג לביטוח של
- 13 הבניין ושל הבאים בשעריו. כמו כן מבקש התובע צו מניעה זמני שיאסור על המשיבה לבצע
- 14 כל פעולה או עבודה בבניין.
- 15
- 16 ביום 1.6.21 ניתן צו ארעי במעמד צד אחד האוסר על הנתבעת לבצע עבודות בניה כלשהן 5.
- 17 בבניין, וכן נקצב מועד להגשת תשובה מטעם הנתבעת ומועד לדיון במעמד שני הצדדים.
- 18 ביום 28.6.21, לאחר בקשות דחייה שהגישו הצדדים, התקיים דיון במעמד שני הצדדים.
- 19 בסופו של הדיון מינה בית המשפט שלושה מומחים לבדיקת מצבו הבטיחותי והביטוחי של
- 20 הבניין; מהנדס בניין, מהנדס חשמל, ויועץ ביטוח שתפקידו להמליץ על הביטוחים
- 21 הנדרשים. מספר מהנדסי בניין ויועצי ביטוח שמונו על ידי בית המשפט בקשו שלא לקבל
- 22 על עצמם את המינוי, או שלא יכלו לקבל על עצמם את המינוי. לפיכך נכון לעת הזו מינויים
- 23 של אלו לא יצא עדיין אל הפועל. עם זאת, כן יצא אל הפועל מינויו של מהנדס חשמל -
- 24 חיים חדד - והוגשה חוות דעת מטעמו. חוות הדעת של מהנדס החשמל מלמדת על ליקויי
- 25 בטיחות חמורים שקיימים בבניין, וניתן לומר כי בעניין זה המומחה לא חסך במילים. כך,
- 26 בפתח חוות דעתו, כותב מהנדס החשמל כי: **"מערכת החשמל במבנה וקרבתו למערכות**
- 27 **חשמל במתח גבוה מהווה סכנה גמורה לחיי אדם..."** (עמ' 1 לחוות הדעת בפסקה
- 28 הראשונה). בהמשך לכך, בפרק 5 לחוות הדעת העוסק ב**"מערכת הארקות + גנרציה"**,
- 29 מציין מהנדס החשמל כי: **"מערכת הארקות במבנה - הפקרות מוחלטת, לא ברור מי נתן**
- 30 **אישור לחיבור המתקן? מי המתכנן? מי הקבלן? מי הבודק? הגנרטור הקיים כגן נותק על**
- 31 **ידי חברת החשמל - מי חיבר אותו שוב? כיום אין מערכת הארקות/הגנה על הדיירים**
- 32 **מפני חשש, ולדעתי כל בודק חשמל היה פוסל את החיבור למתקן ולא נותן אישור**
- 33 **לחיבור מתח. כרגע חברת החשמל ניתקה את החיבורים הפרטיים ואת החיבור לגנרטור**



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 60153-05-21 הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף נ' בלגר
השקעות (2001) בע"מ

תיק חיוני:

- 1 – אך הגנרטור חובר שוב! הגנרטור מותקן על גג המבנה ללא אישור מהנדס
- 2 קונסטרוקטור. כל אזורי המעבר לגנרטור ללא מעקה וניתן בצעד לא רצוני ליפול לתוך
- 3 המבנה....". בפרק 6 שכותרתו "חדר חשמל", כותב מהנדס החשמל לגבי חדר החשמל כי:
- 4 "מדובר בסכנת נפשות ממש". בפרק "סיכום והמלצות לביצוע", כותב מהנדס החשמל כי
- 5 שתי דירות בבניין קרובות לעמוד מתח גבוה, שהקרבה אליו מסוכנת מאוד. את אחת משתי
- 6 הדירות ממליץ מהנדס החשמל לפנות מידית מהדיירים. בסיכום חוות דעתו תחת הכותרת
- 7 "הערות כלליות", כתב מהנדס החשמל כי לדעתו: "אין להתיר מגורים במתקן למעלה
- 8 מחודש או עד לתיקון הליקויים, יש לקחת בחשבון שהמבנה צמוד למבנים אחרים ונגיעה
- 9 של המבנה במתח גבוה עשויה לגרום לאסון המוני. שדרוג מערכת הארקה הוא חיוני
- 10 באתר ולא יערך יותר מעשרה ימים... מול עיני עומדים ראשית הדיירים התמימים שגרים
- 11 במבנה – והם חייבים לגור במקום בטוח... מציע לצדדים לשלב ידיים בכל הפעולות
- 12 הקשורות לבטיחות חשמל – לפנינו עומדים חיי אדם....".
- 13 לטווח הממצאים החמורים בחוות דעתו של מהנדס החשמל, הורה בית המשפט על קיום
- 14 דיון דחוף בפגרה במעמד שני הצדדים, על מנת לבחון את האפשרויות שעומדות על הפרק.
- 15
- 16 6. בדיון ביקש התובע למנות מידית כונס נכסים לבניין, כפי שהתבקש בבקשה המקורית.
- 17 הנתבעת ביקשה שתינתן לה אפשרות לתקן תוך חודש את הליקויים שעליהם הצביע מהנדס
- 18 החשמל.
- 19
- 20 7. לאחר שנתתי דעתי לכל מה שהוגש ולחוות דעתו של מהנדס החשמל, הגעתי למסקנה שדין
- 21 הבקשה להתקבל באופן חלקי.
- 22 על פי הוראת תקנה 94 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018, מטרת הסעד הזמני
- 23 היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי, ואת קיומו התקין והראוי של ההליך
- 24 או את ביצועו הראוי של פסק הדין שיינתן בסוף ההליך. על פי תקנה 95 לתקנות סדר הדין
- 25 האזרחי, סעד זמני יינתן אם שוכנע בית המשפט, על בסיס ראיות מספקות לכאורה,
- 26 בקיומה של עילת תביעה ובנחיצותו של הסעד הזמני לצורך הגשמת מטרתו. בין היתר על
- 27 בית המשפט לשקול את מאזן הנוחות בין הצדדים, את תום ליבם של הצדדים ואת אפשרות
- 28 להשיג את מטרת הסעד הזמני על ידי מתן סעד שפגיעתו במשיב קלה יותר.
- 29
- 30 8. מהראיות שהוצגו שוכנעתי בדבר קיומה של עילת תביעה לכאורית. מדובר בהסכם
- 31 קומבינציה שנכרת בין הצדדים לפני זמן רב, ולמרות זאת הוא טרם בוצע עד תומו. אכן,
- 32 התובע נתן ארכות לא מעטות להשלמת ביצוע ההסכם, אך נכון להיום תוקף הארכות
- 33 הסתיים לכאורה, ובכל זאת ההסכם טרם בוצע עד תומו. גם אותם חלקים של ההסכם שכן



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 60153-05-21 הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף נ' בלגר
השקעות (2001) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 בוצעו על ידי הנתבעת, לא בוצעו, לכאורה, בהתאם לנדרש בהסכם. כך למשל, המבנה נבנה
- 2 בחלקו ללא היתרים, חלקו נבנה בחריגה מהיתרי בניה, והוא אוכלס בלא שניתן לגביו טופס
- 3 4. כמו כן, מחוות דעתו של מהנדס החשמל עולה כי קיימים במבנה ליקויי בטיחות קשים
- 4 ומהותיים. כל אלו הן הפרות לכאורה של הסכם הקומבינציה. בפי הנתבעת טענות רבות
- 5 כנגד התובע, שלטענתה היה שותף מלא לאופן שבו התנהלו הדברים, ואף הפר גם הוא,
- 6 לטענת הנתבעת, את הסכם הקומבינציה. אינני נדרש להכריע בשלב מקדמי זה בטענות אלו
- 7 אשר מטבע הדברים יתבררו במהלך המשפט עצמו, זאת כיוון שבשלב הנוכחי די לי בליקויי
- 8 הבטיחות הקשים שיש במערכת החשמל של המבנה כדי ללמד על הפרה לכאורה של הסכם
- 9 הקומבינציה מצד הנתבעת, המחייב מתן סעד זמני דחוף.
- 10
- 11 9. אשר למאזן הנוחות - בהקשר זה יש לתת את הדעת בראש ובראשונה לבטיחות דיירי הבניין
- 12 והבאים בשעריו, ועל כן יש להבטיח שתיקון הליקויים יתבצע במהירות וביעילות. במצב
- 13 דברים רגיל ראוי היה, לכאורה, לתת לקבלן - קרי לנתבעת שלפניי - הזדמנות לתקן את
- 14 ליקויי הבטיחות, אך לא כן בענייננו. ליקויי הבטיחות עליהם מצביע מהנדס החשמל הם
- 15 כה מהותיים ושורשיים עד שקשה להלום שמי שבנה את הבניין עד כה באופן כל כך לא
- 16 בטיחותי, הוא זה שיהיה אמון על תיקון הליקויים. הדברים אמורים ביתר שאת בשים לב
- 17 לטענת בעלי הנתבעת לפיה יש לו ניסיון רב בבניית מבני מגורים. דווקא מבעל ניסיון שכזה
- 18 ניתן היה לצפות להתנהלות אחרת, ומשעה שנבנה הבניין כפי שנבנה עולה חשש לכאורי כי
- 19 הנתבעת פשוט זלזלה ביועצין, בכללי הבטיחות הבסיסיים ביותר. במצב דברים זה סבורני,
- 20 כי טובתם של דיירי הבניין והבאים בשעריו מחייבת שלא הנתבעת היא שתופקד על ביצוע
- 21 התיקונים. יתר על כן, מצב דברים זה מחייב גם מתן צו שיאסור על הנתבעת להמשיך ולבצע
- 22 עבודות כלשהן בבניין או במקרקעין.
- 23 הנתבעת טוענת כי סילוקה מהבניין יגרום לה נזק עצום, שכן כל ההשקעה הכספית שהיא
- 24 השקיעה בהשבחת המקרקעין ובבניית הבניין תרד לטמיון. טענה זו איננה משכנעת. בדיון
- 25 שהתקיים לפני הבהיר התובע כי מוסכם עליו שהוא לא יבצע כל דיספוזיציה בבניין או
- 26 במקרקעין עד לסיום ההליכים בתביעה העיקרית. מעיון בכתב התביעה עולה כי קיימות
- 27 הערות אזהרה על המקרקעין לטובת הנתבעת, אשר נועדו להבטיח את זכויותיה לפי הסכם
- 28 הקומבינציה. הערות אלו לא יימחקו כמובן. יוצא אם כן, כי מתן צו שיאסור על הנתבעת
- 29 להמשיך ולבצע עבודות בבניין לא יפגע בזכויותיה הקנייניות בו, ככל שיש לה כאלו, ומכל
- 30 מקום הפגיעה האפשרית בנתבעת לא עומדת בשורה אחת עם הסכנה הבטיחותית שנשקפת
- 31 לדיירי הבניין במצבו הנוכחי, סכנה שנוצרה לכאורה בשעה שהבניין היה באחריותה של
- 32 הנתבעת.
- 33



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 60153-05-21 הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף נ' בלגר
השקעות (2001) בע"מ

תיק חיצוני:

10. יצוין, כי בפתח הדיון טענה הנתבעת בחצי פה לקשר מסוים שיש לכאורה בין מהנדס
החשמל שמונה על ידי בית המשפט לבין משרד ב"כ התובע, אלא שבקשה פורמאלית בעניין
זה לא הוגשה, תשתית מינימאלית לטענה זו לא הונחה, וגם לא ניתן הסבר מדוע טענה זו
מועלית רק אחרי שניתנה חוות הדעת על ידי מהנדס החשמל. נסיף בהקשר זה, כי הנתבעת
גם לא ניצלה את ההזדמנות שניתנה לה להגיש חוות דעת מטעמה לפני שמהנדס החשמל
מטעם בית המשפט ערך את חוות דעתו. אשר על כן, סבורני כי נכון לשלב הדיוני הנוכחי
לא נסתרו ממצאי מהנדס החשמל בחוות דעתו.
11. שקלתי אם יש להורות על מינוי כונס נכסים כמבוקש, או שניתן להסתפק במתן צו מגיעה
כנגד הנתבעת תוך מתן אפשרות לתובע לבצע את תיקוני הבטיחות הנדרשים במבנה.
בהקשר זה נזכיר תחילה, כי: **"הכלל שנקבע בפסיקה הוא כי לא על נקלה ימנה בית משפט
כונס נכסים זמני לפני שניתן מסק דין, אף מקום שסעדים זמניים אחרים לא השיגו את
מטרתם, לנוכח העובדה כי מדובר בסעד חמור המפקיע בפועל את שליטתו של אדם
בקינינו (רעא 1608/13 ישראל קרויז נ' יהודה אמיתי (8.4.13)). ואכן, סעד של כינוס נכסים
מתאים למצבים בהם אין מנוס מלהפקיע את שליטתו של אדם בנכס כדי להבטיח את
שלמותו של הנכס או כדי למנוע את הברחתו (ראו – תקנה 111א) לתקנות סדר הדין
האזרחי).**
במקרה דנא התובע הוא בעל הבניין – קרי, הנכס לגביו מתבקש מינוי כונס – והוא התקשר
בהסכם קומבינציה עם הנתבעת, שלפי הטענה הפרה את ההסכם. מינוי הכונס מתבקש
לצורך ביצוע תיקונים בבניין ולצורך רכישת פוליסת ביטוח מתאימה, אלא שלצורך ביצוע
פעולות אלו לא נדרש כלל כונס נכסים. פעולות אלו יכולות להתבצע וראוי שיבוצעו על ידי
התובע, ולשם כך כל שנדרש הוא מתן סעד זמני שיעביר אליו את האחריות לתיקון ליקויי
הבטיחות בבניין ויאפשר לו לממש אחריות זו. אכן, מימוש האחריות על ידי התובע טעון
הסתייעות בבעלי מקצוע מטעמו, אך לשם כך אין צורך במינוי כונס נכסים לבניין, על כל
הכרוך בכך מבחינת העלויות הנוספות ומבחינת סרבול ההליכים. לפיכך, לא מצאתי צורך
במינוי כונס נכסים כמבוקש.
12. אשר על כן, ובהמשך לכל האמור, אני מורה כדלהלן:
ניתן בזאת צו זמני האוסר על הנתבעת לבצע בבניין או במקרקעין עבודות כלשהן, או
להפריע לביצוע עבודות בהם על ידי התובע או מי מטעמו כמפורט להלן.
ניתן בזאת תוקף להצהרת התובע לפיה לא תבוצע כל דיספוזיציה בבניין או במקרקעין.
התובע ינקוט בכל הפעולות והעבודות הנדרשות לשם הסרת ליקויי הבטיחות בבניין ולשם
עריכת ביטוח הולם לבניין, לגרים בו ולבאים בשעריו.



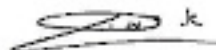
בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 60153-05-21 הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף נ' בלגר
השקעות (2001) בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יבצע התובע בראש ובראשונה את כל המלצות מהנדס החשמל,
- 2 זאת באופן שנקבע בחוות דעתו, ובלוח הזמנים שנקבע בחוות הדעת.
- 3 לנוכח האמור לעיל, אין עוד צורך במומחים הנוספים שמינה בית המשפט – הכוונה היא
- 4 למהנדס הבניין וליועץ הביטוח. לפיכך מינויים אלו מבוטלים. תיקוני ליקויי הבטיחות
- 5 ההנדסיים וכן ביטוח הבניין והבאים בשעריו יבוצעו על ידי התובע בהתאם לחוות הדעת
- 6 שהציג התובע במהלך ההליך עד כה.
- 7 העבודות יבוצעו על ידי התובע באמצעות בעלי מקצוע כשירים לכך מטעמו, ובהתאם
- 8 להוראות כל דין. התובע יישא כמימון ביניים בהוצאות הנדרשות לשם ביצוע הפעולות
- 9 והעבודות הנ"ל.
- 10 לנוכח הממצאים בחוות דעת מהנדס החשמל, הנתבעת תשפה את התובע בגין חלקו בשכר
- 11 טרחת מהנדס החשמל.
- 12 רשמתי לפני את הצהרת ב"כ התובע לפיה ברור לו שלא ניתן לנקוט הליכים לפינוי מי
- 13 מדיירי הבניין שלא באמצעות הליך מתאים בבית המשפט.
- 14
- 15 13. הנתבעת תישא בהוצאות התובע בגין בקשה זו בסך של 10,000 ₪. בקביעת סכום ההוצאות
- 16 הבאתי בחשבון את היקף העבודה שנדרשה בקשר עם הבקשה שלפניי, וכן את העובדה
- 17 שנדרשו שני דיונים בבקשה.
- 18
- 19

ניתנה היום, ט"ז אלול תשפ"א, 2424 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.



אברהם רובין, שופט

נספח ג

החלטות וצווים בהליך הביטול- ניתוק החשמל

עמ' 46

בעניין:

י"ט אלול תשפ"א, 27/08/2021 החלטה
בקשה 39 בתיק 60153-05-21
ש' תמר בר-אשר

מבלי להידרש לבקשה לגופה ואף לא
ברור מדוע הוגשה ביום שישי סמוך
לשעה 13:00, נאסרת כל פעולה של
ניתוק חשמל או גנרטור, עד החלטה
אחרת.

המזכירות תעביר את הבקשה אל כבוד
השופט א' רובין, שההליך הנדון בטיפולו,
או להחלטת שופט תורן.

*** נחתם דיגיטלית ***

כ"א אלול תשפ"א, 29/08/2021 החלטה
תיק 60153-05-21
ש' אברהם רובין

החלטתי מיום 24/8/21 מפורטת וברורה ואיננה
טעונה לטעמי כל הבהרה נוספת.
התובע יגיב עד ליום 30/8/21 למבוקש בסעיף 10
לבקשה.

-נגד-

1. בלגר השקעות (2001) בע"מ, ת.פ. 513178574
ע"י ער"ד יצחק דהן
מרח' יפו 33, ירושלים.
טל: 02-6236972, פקס: 02-623-6970
דוא"ל: dahanlaw@gmail.com

המשיבה

התנגדות להודעה

ובקשה דחופה לצו מניעה זמני

1. הנתבעת מתנגדת נמרצות לסעיף 4 להודעה ומבקשת מביהמ"ש להבהיר דחופה, ומבקשת
להבהיר ולהורות בצו מפורש ומיוחד למנהל המיוחד.
2. כי בהתאם להחלטה שבה נקבע בסעיף 12 במפורש:
א. לא תבוצע כל דיספוזיציה בבניין או במקרקעין.
ב. התובע ינקוט בכל הפעולות לשם הסרת ליקויי הבטיחות בבניין ומבלי לגרוע מן האמור
יבצע התובע בראש ובראשונה את כל המלצות מהנדס החשמל באופן שנקבע בחוות הדעת
ובלות הזמנים שנקבע בחוות הדעת.
2. י"רשמתי לפני את הצהרת ב"כ התובע, לפיה ברור לו שלא ניתן לנקוט חליכים לפניו מי
מדיירי הבניין שלא באמצעות הליך מתאים בביהמ"ש.

להלן עובדות הבקשה:

3. עובדות הבקשה פורטו בבקשת התובע בתצהירים ובדיונים בביהמ"ש ביחס לצו המניעה.
ולפיכך אין צורך בתצהיר נוסף, גם מפאת דחיפות העניין.
4. תובהר כי הצו ניתן לאחר התחייבות ב"כ התובע, כי למעשה לא יחול כל שינוי במצב המשפטי
בנכס, פרט להעברת האחריות, לביצוע עבודות הבטיחות בנכס.
5. כך גם תובהר ע"י ביהמ"ש כי הצו ניתן לאחר שהובהר כי, לא תחיה כל דיספוזיציה בבניין או
בנכס, המשמעות שלא יהיה כל שינוי.
6. הצו גם ניתן לאחר שהובהר ב"רחל בתך הקטנה" שלא יהיה פינוי זירזים ללא הליך מתאים
בביהמ"ש. והדבר אף צוין בהחלטת ביהמ"ש מיום 24.8.21 שצוטטה לעיל.
7. והנה, בחוסר תוס לב "מגניב" התובע בסעיף 4 לבקשה שכל עניינה מינוי מפקח מקצועי
לביצוע העבודות "הערה" מיתממות, כי בכוננתו לפעול לניתוק ופינוי חגגרטור.
8. התובע עוד מגדיל לצייץ כי חדר נעשה בהתאם ל"המלצות", כשעובדה היא שההמלצות היו
לתיקון חליטות! תיקון הארקות.
9. המומחה לא דרש כל פינוי אלא להיפך, הודיע כי יש תודע לתיקונים.



10. בגסיבות אלו מבוקש להורות ולהבהיר לזונבוע/מבקש כי עליו לבצע את התיקונים במועדים שנקבעו, כי אינו יכול לפנות את הדיירים ו/או לשנות את המצב הקיים למעט התיקונים, לרבות איסור להוצאת הגרסור ו/או הפסקת החשמל.
11. מבוקש לזרז מתן ההבהרה.
12. מבוקש להבהיר כי המבקש אינו יכול למרר את חיי הדיירים ולהשיג את מבוקשו, פינני הדיירים עיי מניעת חשמל ושאר צרכי קיום בסיסיים.

עו"ד יצחק דהן מ.ר. 13569
מ"כ 33-י"ס טל' 02-6236972
דוא"ל: dahan@zahav.net.il

עו"ד יצחק דהן

ב"כ המשיבה



החלטה כ"ב אלול תשפ"א, 30/08/2021 תיק: 60153-05-21 שם: אברהם רובין	הקדש סאלם בן יוסף אל באמצעות עורך דין דעווא ע"י רוני מונק ואחי ממש מרחוב דרך אנדת ספורט טל: 02-5607607, דוא"ל:	בעניין:
בעניינם, מחייבת רק ביחסים שבין התובע לנתבעת. ככל שהתובע מעוניין לנקוט בצעדים כלשהם שיש בהם כדי להשפיע על צדדים שלישיים מלבד הנתבעת, הרי שעליו לשקול האם לא נדרש צו שיפוט לעניין זה, וככל שנדרש צו הרי שיש להגיש בקשה מתאימה בעניין בהליך נפרד. בה במידה, אין מקום לכך שהנתבעת תגיש במסגרת ההליך הנוכחי בקשה לסעד זמני בשם מי שאינו צד להליך, וככל שהיא מעוניינת להגיש בקשה כלשהי בשם צד כאמור, אזי גם עליה לעשות כן בהליך נפרד.	-נגד- 1. בלגר השקעות (2001) ע"י עו"ד יצחק דהן מרח' יפו 33, ירושלים. טל: 02-6236972, פקס: 02-6236970 דוא"ל: dahanlaw@gmail.com	ובעניין:
כפועל יוצא מהאמור, הצו שניתן ביום 27/8/21 ימשיך לעמוד בתוקפו עד ליום 2/9/21 בשעה 11:00, כדי לאפשר לצדדים להגיש כל בקשה שיראו לנכון, ובמועד זה יפקע הצו האמור, אלא אם תינתן החלטה שיפוטית שתורה על פקיעתו קודם לכן. אין באמור בהחלטות הקודמות ובהחלטה שניתנה ביום 27/8/21 כדי לגרוע מסמכויותיה של כל רשות לפעול על פי דין לשם הסרת מפגעים בבניין.	ובעניינם משפחת מערל נתן מרח' חיי אדם 13 י-ם הודעה לביהמ"ש על ה	ובעניין:
בכתב יד ביום שישי 27.8.21 מוקלדת. מצ"ב מצ"ב ומסומנת כנספח ב'. עו"ד יצחק דהן מר. 13569 יפו 33 י-ם טל: 02-6236972 מייל: dahanlaw@gmail.com עו"ד יצחק דהן	בבקשה בחולה למתן החלטה (שהוגשה ומסומנת נספח א'). בבקשה להוסיף תשובה לתגובת התובע + צירופות.	*** נחתם דיגיטלית ***

נספח ד

**תביעת הדיירים לאספקת
מוצרים חיוניים**

עמ' 50

9.9.2021

ת"א 3248-09-21

בבית משפט המחוזי בירושלים

בעניין

1. פרל הענדל ת.ז. 201043262

2. חיים קאהן ת.ז. 324281997

3. מכון למורים לחינוך עצמאי ע.ר. 580055606

כולם מרח' חיי אדם 13 י-ם

כולם על ידי עו"ד יצחק דהן

מרח' יפו 33, ירושלים.

טל: 02-6236972, פקס: 02-623-6970

התובעים

דוא"ל: dahanlaw@gmail.com

-נגד-

ובעניין:

1. הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף

באמצעות ("חמנהל המיוחד").

2. עורך דין דעואל פלאי ת"ז 055348437 המנהל המיוחד

שניהם ע"י רוני מונק ואח' ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים

הנתבעים

טל: 02-5607607, דוא"ל: office@agmon-law.co.il

3. לשכת רישום המקרקעין

על ידי פרקליטות מחוז ירושלים

מרחוב מח"ל 37 ירושלים

המועד להגשת כתב התביעה 9.9.2021

מחוז התביעה: תביעה לפי חוק המקרקעין בעניין בעלות במקרקעין
הסעדים: רישומים בלשכת רישום המקרקעין לרבות הערות אזהרה בנכס שהתזקה בו נמצאת בידי התובעים

... צו קבוע למניעת הטרדה ו/או הפרעה לשימוש במקרקעין

אגרה: מדובר בתביעה לפי סעיף 3 לתקנות האגרות ללא שווי בעניין מקרקעין ו/או בעניין הקדש ו/או בעניין הפרעה לשימוש במקרקעין סה"כ אגרה 1153 ₪ . האגרה כבר שולמה במסגרת הבקשה לצו מניעה ביום 2.9.21

מדובר בתביעה המוגשת לאחר סעד זמני לפני הגשת תביעה .

קיים הליך מקביל בין ההקדש לחברת בלגר בתיק 60153-05-21

הזמנה לדין

הואיל והתובעים שפרטיהם לעיל הגישו נגדך תביעה כמפורט בכתב התביעה המצורף בזה, על נספחיו.

אם יש בדעתך להתגונן, אתה מוזמן/נת להגיש כתב חגנה לתובענה, בתוך 60 (ששים) יום, מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת ליבך אם לא תגיש/י כתב חגנה במועד הנ"ל, אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018. תהיה לתובעים הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

חלק שני לכתב התביעה

מבוא

התובעים הנם דיירים שרכשו זכויות במקרקעין. ו/או שוכרים כדין זכויות במקרקעין ומחזיקים בחלקים מהנכס ברחוב חיי אדם כבעלים ו/או כרוכשים ו/או כשוכרים. הנתבעים התחייבו לספק לרוכשים הערות אזהרה והסכימו למכירת הזכויות לתובעים כפי שיפורט ויוצג בנספחי כתב התביעה. ואף התמו על טופס הערת אזהרה כפי שיפורט בהמשך.

א. תיאור תמציתי של בעלי הדין

1. התובעת 1 רכשה כדין זכויות בנכס נשוא כתב התביעה ברחוב עבודת ישראל פינת רחוב חיי אדם 13 בירושלים תרשום בלשכת רישום המקרקעין בספר 1015 דף 7920 והידוע גם כ- גוש 30064 ש חלקה 9 (להלן "הנכס") לטובת התובעת 1 רשומה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. רצ"ב ומסומן 1.
2. התובע 2 שוכר ומתגורר בנכס מזה למעלה משנה בקומת המגורים בנכס השניך לרוכש שרכש כדין את זכויותיו מחברת בלגר ובגין רכישה זו נרשמה לטובתו הערת אזהרה המפורטת בנסח הרישום נספת 1 לעיל.
3. התובע 3 הינו מכון לחכשרת מורים שרכש את זכויותיו בנכס מרוכשים שרכשו מחברת בלגר והעסקה עימם אושרה. וחוסכם שהעסקה עם הרוכשים צדדי ג' לא תבוטל בכל מקרה. אינה יכולה להתבטל ומדובר ברכישה עצמאית כדין.

4. הנתבע 1 חנן ההקדש שלטובתו רשומות זכויות הבעלות בנכס ואשר התקשר בעסקת קומבינציה עם חברת בלגר לבניית והגעת להסכמי חלוקה עם בלגר ביחס לחלוקת השטחים המבונים בנכס. רצ"ב החלוקה וחוות דעת השמאי מסומנים 2.
5. הנתבע 2 הינו המנהל המיוחד שמונה לנתבע 1 מכוח צו של בית הדין הרבני והינו המנהל של הנתבע 1.

ב. הסעד המבוקש באופן תמציתי.

6. רישום הערות אזהרה לטובת הנתבע 3.
7. מתן צו לנתבעים ו/או ללשכת רישום המקרקעין לרישום הערות אזהרה לטובת כל רוכש שירכוש מהנתבעים ו/או מכל רוכש שלזכותו רשומה הערת אזהרה.
7. מתן צו מניעה קבוע כנגד הנתבעים להימנע מכל הטרדה ו/או מניעת שימוש חופשי ומלא מהנתבעים, בתלקים בהם הנם מחזיקים ו/או רשאים להחזיק על פי חוזה רכישה ו/או שכירות מתברת בלגר ו/או על פי חוזה עם רוכשים שלטובתם רשומה הערת אזהרה ו/או רכשו זכויות בנכס, בהתאם להסכמים שאושרו על ידי ההקדש ו/או נאמני ההקדש ו/או על ידי בית הדין להקדשות. לרבות להימנע מהפרעה ואספקת תשלום דלק מים וכל מוצר יסוד בסיסי ואי פגיעה במתקנים כגון החשמל ו/או האינסטלציה בבניין.

ג. תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומתי נולדה.

8. הנתבעת 1 רכשה את זכויותיה בנכס בשנת 2017 ומתגוררת בנכס החל משנת 2017 ולטובתה נרשמה הערת אזהרה שנחתמה על ידי הנתבע 1 ואו על ידי בית הדין לתקדשות ואף נרשמה בפועל בלשכת רישום המקרקעין.

9. הנתבע 2 מתגורר בנכס ומחזיק בדירה למעלה משנה ללא כל הפרעה.

10. הנתבע 3 רכש את זכויותיו בנכס בסוף שנת 2018 ומחזיק בנכס משנת 2019 ללא כל הפרעה ללא כל הפרעה מצד הנתבעים.

11. הנתבע 1 הסכים לרכישת אלו הסכים להערת אזהרה ואף חתם על יפוי כוח בלתי תוזרים לטובת הנתבעים.

12. בסוף שנת 2020 מונה הנתבע 2 למנהל מיוחד של הנתבע מספר 1. המנהל המיוחד החל לפעול לצורך השתלטות על כלל הנכס שבגודל וביט 31.5 אף הגיש במסגרת תביעה כנגד צד ג' חברת בלגר בקשה להתמנות ככונס נכסים על הנכס. הידוע כספר 1015 דף 7920 והידוע גם כ- גוש 30064 חלקה 9 (להלן "הנכס") שבו נמצא רכושם של הנתבעים ו/או בו מתגוררים הנתבעים. ביום 29.6.21 נדחתה בקשתם למינוי כונס וכך גם ביום 24.8.21 ראה התלטות מסומנות 8.

13. מאז עושים הנתבעים באמצעות הנתבע 2 ו/או באי כוחו כל שביכולתם למרר את חיי הנתבעים לנתק את אספקת החשמל לאיים עליהם בניחוק החשמל בערב שבת ו/או בערב חג ראש השנה ולהזתיר אותם חסרי אונים וחסרי יכולת לעשות שימוש במגורים בהם הנם מתגוררים ו/או עושים שימוש מזה שנים. ראה הבקשה לצו מניעה ונספחיה שהוגשה בתיק זה. ראה מכתב איום המצ"ב כנספח מספר 13 פניות לרשויות השונות להכריז על המבנה כמסוכן ולפנות את דייריו.

ד. העובדות המקנות סמכות שיפוט לבית המשפט.

14. מדובר במקרקעין הנמצאים כולם בירושלים בתחום סמכות בית המשפט המחוזי בירושלים.
15. מקום מגוריהם של הנתבעים 1-2 הינו בירושלים.
16. מקום כתובתם העסקי וניהול עסקיהם של הנתבעים 1-2 אף הוא בירושלים.
17. מקום המעשים ו/או המחבלים נשוא כתב התביעה הינו בירושלים.

חלק שלישי לכתב התביעה

18. הנתבע 1 הינו הקדש שנוהל על ידי נאמני החקדש (ראשי חוועד הכללי לקהילת התימנים עמותה רשומה בירושלים במשך שנים רבות וועד הכללי לקהילת התימנים כשנאמן במשך רבות היה מר שלמה שרעבי

19. להקדש היה נכס מיושן, בן קומת מגורים אחת על גבי קומת מחסן, בבניין לשימור ברחוב עבודת ישראל פינת רחוב תיי אדם 13 בירושלים, מדובר בנכס! שהושכר בדיירות מוגנת לשני דיירים בהכנסה חודשית בסך 200-350 שקל חדש לכל דייר. סה"כ כ-600 ₪ לחודש כ7000 ₪ לשנה.

20. מנהלי ההקדש לקהילת התימנים התקשר בעסקת קומבינציה עם בלגר השקעות (2001) בע"מ, ח.פ. 513178574 (להלן "בלגר") לפיו בלגר תפנה את הדיירים הקיימים בעלות של מאות אלפי דולרים. תשביח את הנכס, תקבל היתר בניה ותקבל 60% מחבנוי בנכס והחקדש יקבל 40%. בזמן ההתקשרות סך כל הפוטנציאל לקבלת היתרי בניה היה ל 542 מ"ר הכוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות-רצ"ב הסכם הקומבינציה מסומן 4 א'. ותוספות מסומנות 4 ב' ו 4 ג' בהתאמה.

21. המדובר היה בנכס שווה מבחינת החקדש לחכנסות של כ7000 ₪ לשנה! כלומר מבחינה אפקטיבית אם נחשב לפי שיטת זרם החכנסות – חנכס לא היה שווה מבחינת החקדש לנכס מניב בשווי של יותר מ100,000 ₪!!

22. התשלום לדיירים המוגנים לפינוי, שנאמד בסך במאות אלפי דולר, דרש עלויות שלא היו בידי ההקדש ולא הייתה לו כל דרך לממן זאת. עצם הפינוי מדיירים מוגנים כבר הכפיל את שווי הנכס פי 10. העניק לנכס שווי בעלות, של כ-חצי מיליון דולר של ארצות חברית.

23. בלגר השקיעה בפינוי הדיירים, שילמת מאות אלפי דולרים לפינוי השביחה את הנכס, קיבלה היתר בניה ובנתה.

24. בתאום עם מנהלי ונאמני ההקדש נבנו תוספות בניה חלקם שלא בהיתר בגין הבניה שלא בהיתר הוטל קנס של כמיליון שקלים חדשים. שלמעשה השביחו את חלקו של ההקדש הושקעו כספים מרובים בהכשרת הבניה ללא היתר.

25. כיום יש ת.ב.ע. מאושרת לכ 1,517 מ"ר שטח עיקרי ועוד 324 שטחי שירות מעל הבניסה, ושטחי שירות 984 מ"ר מתחת לכניסה עם עוד 66 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה סה"כ 1,583 שטח עיקרי + 1,306 שטחי שירות.

26. תוספות הבניה נעשו כשתחקדש הוא הבעלים של הקרקע כשהכל נעשה בעידודו ובחסכמו המלאה כאשר בלגר קיבלה על עצמה את האחריות לבניה זו, מנהלה נקנס במיליון שקלים קנסות שמהם ההקדש נהנה ועשה עושר ולא במשפט כשאינו לוקח כל סיכון על עצמו. מנגד הבניה נעצרה לתקופה ארוכה!

27. העובדות מוכיחות כי הבניה הנוספת נעשתה בתסכמה של החקדש שחרי מעולם לא התלונן ההקדש על הבניה הנוספת לא תוציא ולו מכתב אחד או תראה אחת להפסיק את הבניה הנוספת למעט תלונות על קצב הבניה ועל כך שהבניה מתעכבת.

28. ויצוין במשך כל תקופת הבניה לא הייתה כל תלונה, טענה או זרישה של ההקדש לעצירת הבניה, להיפך היה עידוד מסיבי לבניה להגדלת האחוזים.

29. בסופו של דבר בלגר השקיעה עשרות מיליוני שקל בתוספות הבניה והכשרתן נמצאת על סף ההכשרה ובמאמצים מרובים הצליחה לאשר ת.ב.ע. המאשרת בניה בשטחים עיקריים למגורים כמפורט לעיל 1,583 מ"ר ועוד 1,306 שטחי שירות.

30. למנהלי ונאמני ההקדש היה ברור לחלוטין כי חשבחות אלו תרמו להגדלת שווי של החקדש בצורה דרמטית, משווי של כ100,000 ₪ (אם נתחשב בזרם החכנסות שהיה כ7000 ₪ לשנה) ומעל לשווי של כחצי מיליון דולר (אם נתחשב בשווי דמי חמפתה. – שהקנה לבעלות בנכס התפוס עם דיירים מוגנים שווי של כחצי מיליון דולר).

31. ההקדש שכמובן שמח להשביח. לפינוי הדיירים חמוגנים ובשלב ראשון לבנייה בהיתר שהקנתה לו שווי של חצי מיליון דולר. לא טרח לחשתתף כלל, לא בחוצאות של ההשביח והגדלת הזכויות! מנגד עמד גם על דרישתו זכותו לקבל דמי שכירות ולחלופין פיצוי על העיכוב בקבלת דמי השכירות – אותן קיבל בפועל בצורה מלאה!

ההיתר הראשון

כלל – קומת מרתף. קומת חנייה (גבוהה) וקומת מגורים.

שטחה של קומת המגורים היה 542 מ"ר.

סה"כ התקדש היה צריך לקבל 216 מ"ר שהתחלקו לשתי דירות מגורים מ"ר.

כבר מיד עם ההיתר הראשון והבניה.

- רצ"ב העתק צילומי- כפי שהועבר לממונה על ההקדשות הדתיים- מסומן 5.

32. סה"כ שווי נכס בערכים של היום בשווי כ-4,000,000 ₪. כלומר במקום שווי בעלות בנכס, של נכס תפוס בסך של 100,000 ₪ (לפי תזרים דמי שכירות לפני הפינוי לנכס המניב 12,000 ₪ לחודש, בערכים של היום דהיינו כ-144,000 ₪ בשנה).

כלומר נכס המניב 2000% יותר מהתשואה הקודמת! פי 20 דמי שכירות שהתקבלו במשך שנתיים מתקבלים כיום בחודש אחד. כיום על יסוד ח.ב.ע. החדשה והדירות הנוספות התקדש אמור לקבל. בתום הבניה עוד מספר דירות. מדובר על הכנסה של כ-70,000 ₪ בחודש, לפחות שווי נכס בתום הבניה של כ-15,000,000 ₪ לשיווק סכום הכולל מע"מ אולם לצרכי השכרה היוון הנכס 100 חודשים לפחות.

על כל שקל הכנסה של חקדש מהנכס לפני העסקה, היה צפוי התקדש לקבל מההיתר הראשון 2 דירות. וכעת עקב הבניה הנוספת, חקנסות ששילם הקבלן, השבחת חקרקע ושינוי ח.ב.ע., כולל הבניה בפועל מגדילים את ההכנסות של ההקדש, פי 100 אכן חזרנו למקורות ומדובר ב"מאת שערים" שער חרווח גדל פי מאה!

שיעור (תלקו של ההקדש הוכפל פי מאה שערים!)

33. ההקדש לא נגרס לו כל נזק! שהרי ההקדש קיבל בשנת 2016 בהתאם להסכם הפרשה שש מאות אלף שקלים חדשים. שווה ערך ל-60 שנה של המשך תשלומים מהדיירים המוגנים במצב הקודם. תוך מעוד סוף שקיבל.

בין ההקדש לחברת בלגר הוסכם על תשלום של כ-12,000 ₪ לחודש. בגין העיכוב בבניה, כך שמבחינת ההקדש, אשר החל לקבל הכנסות כבר משנת 2012 קיבל כאילו הבניה על פי ההסכם הראשוני והיתר הבניה הקיים נסתיימה ומאז מקבל 12,000 ₪ לחודש. והחל מסוף 2019 קיבל שתי דירות שנבנו לפי היתר הבניה ומושכרות בסך של כ-14,000 ₪ לחודש. – ראה פסק הדין והפרוטוקול בבית המשפט המחוזי ירושלים בתיק 29463-05-16 מ שנת 2016 (נספח 6) כן ראה נספחים 4 ב' + ג' + ד. בפרוטוקול להסכמה זו חזרו על התחייבות מפורשת וברורה של ההקדש ליתן הערת אזהרה לרוכשים מבלגר להלן צדדי ג'.

34. כך שמבחינת ההקדש הוא כבר מקבל את מלא התמורה מההסכם הקומבינציה. המקורי ואף למעלה מכך מבלי ששילם עבור ההשבחה והחכירה של המטרים החורגים מההסכם המקורי.

35. כאמור חקדש ובלגר הגיעו לחלוקה מפורטת של הנכסים לפי הבנוי בפועל בבניין. רצ"ב המסמכים שהוגשו ממפרטים את החלוקה בין – ראה חוות דעת ונספחי חלוקה מסומנים 2 כ"ל.

36. כיום יש כבר ח.ב.ע. חדשה! שאושרה בפברואר 2020. כבר ב2009 הושלם ביצוע השלד ואף חלק מעבודות פנים בקומות שמעל קומת המגורים שהייתה קיימת על פי ההיתר הקודם + בפברואר 2020 התחילו בהליכי היתר בניה על פי התב"ע. אלא שבשל הקורונה נתקע העניין בדרישות השונות של העירייה. ראה התוכנית ח.ב.ע. שאושרה מסומנת 3 כ"ל.

37. טאמני ההקדש הגיעו להסכמות עם בלגר לפיה תמורת תשלום חודשי קבוע שבו ישולם להם שכר הדירה, לפי הסכם הקומבינציה עם השטחים שאושרו בהתאם להיתר הבניה הקיים! לא יהיו להם כל טענות! רצ"ב העתק הפרוטוקול להסכמה ופסק הדין הנ"ל, מסומנים 6. המבקשת מכרה דירות והמשיבה הסכימה לרשום הערות אזהרה, ואף חתמה על בקשות לרישום הערות אזהרה. הערות אזהרה נרשמו. ראה נסח טאבו מסומן 1 כ"ל.

36. אולם כאשר נתבקשו רישומי הערות אזהרה מרוכשים לטובת רכשים אחרים, נדרש חת"מ להביא אסמכתא שיפוטית לרש"ם בשם ההקדש על הערות אזהרה גם לטובת רכשים מרוכשים.
37. ההסכם הני"ל הוארך מפעם לפעם! ראה נספחים 4 ב' + ג'. כאשר היה ברור שההסכם יוארך שוב לאור העובדה, שהייתה התקדמות עצומה בהכשרת הבניה הקיימת. ניתן אישור לשינוי הת.ב.ע, הקיימת. שבפועל, (יחד עם הבניה של השלד שקיימת בפועל) השביחה את שווי נכס ויחד עימה את חלקו של ההקדש במפורט לעיל.
38. במקביל נחתמו הסכמים שבהם נמכרו ע"י בלגר חלקים מהנכס לצדדים ג'. – ניתן אישור למכירת נכסים אלו ולרישום הערות אזהרה לטובת צדדים ג'. ראה נספח לרישום הערות אזהרה מסומן 7. במסגרת מכירות אלו נמכרו חלקים מחלקה של בלגר בנכס בין היתר לתובעת 1 ובן זוגה. – ראה אישורים על הרישומים מסומנים 8 ו' 8 ז'.
39. במסגרת נספח 7 הני"ל הוסכם שלהקדש אין כל טענות ותביעות
40. להקדש נמסרו שתי דירות (בקומות שבהן קיים היתר תבניה) – הקיימות בתלקו של הוועד. וההקדש אף השכיר דירות אלו כפי שעולה מכתב התביעה שלו בתיק 60153-05-20
41. בשלב זה מכרו חלק הרוכשים צדדי ג', למכון למורים, שלטובתם נרשמה הערת אזהרה, שמשמעותה היא כי ההקדש הסכים לכך כי נכסים אלו נמכרו לצדדים ג' ושוב אין לו כל חלק ונחלה בנכסים אלו ואינו יכול לבטל מכירות אלו ו/או העברת הזכויות שלהם לצדדים אחרים. המכירות בוצעו לטובת תובעת 3 רצ"ב העתק ההסכמים מסומנים 8.
42. לאחר המכירות נתקבל אישור ההקדש למכירות, רצ"ב יפוי כוח בלתי חוזר – מסומן 9. נאמני ההקדש וועד המרכזי של קהילת התימנים. מכירות אלו אושרו על ידי מנהלי ונאמני ההקדש. נחתמו הערות אזהרה על ידי ההקדש ונאמניו, מסומנות 10. אלא שנדרש אישור פורמלי של בית הדין להקדשות. אישור שהתעכב עקב חדתו של אב בית הדין להקדשות הרב שטסמן. עד שמונה בית דין חדש להקדשות חלף זמן. כאשר מונה בית דין חדש התברר כי קיימים עיכובים, שכל כולן הפרות ההסכמים שבין ההקדש לבלגר ו/או בין ההקדש למוכרים צדדים ג' שקיבלו את הסכמת ההקדש לרכישות שבוצעו על ידם וממילא גם את הסכמתם כי צדדים ג' שלטובתם נרשמו הערות אזהרה ויכולו למכור את חלקיהם לצדדים ד' אחרים. בתחילת נמסר לצדדי ד', כי מזוהר בצורך לבדוק את כדאיות עסקת הקומבינציה עבור ההקדש. ובמשך תקופה ארוכה התנהלו ישיבות נשלחו הוועדות שמתכים לשמאי הממשלתי מחכים לחוות דעת וכך העניין נמשך ונמשך, רצ"ב בקשות מסומנות 10 רצ"ב התכתבויות מסומנות 10. לבסוף התברר כי הממונה על ההקדשות מבקשת למנות מנהל מיוחד להקדש דבר שהוסתר בחוסר תום לב. ואכן לבסוף מונה מנהל מיוחד להקדש עורך דין דעואל פלאי. רצ"ב תכתובות המעידות על חוסר תום לב – מסומנות 5.
43. אומנם נכון שהמנהל המיוחד. תזר והצהיר כי אין לו כל כוונות להשתלט על הנכס וכי כל מטרתו הנה בטיחות וביטוח אלא שסופו של העניין ובקשותיו בתיק 60153-05-21 מוכיחות כי כוונתו האמיתית הייתה מלכתחילה למעשה מינוי כונס נכסים לנכס במסגרת עסקת הקומבינציה – סעד שכל מטרתו. הינה לקבל את הסעד הסופי של נישול בלגר מהנכס שלה בדלת האחורית!
44. אם מטרת המבקש הינה ביטוח וביטוחות כדבריו. מי מנע ממנו להעביר למנהל המבקשת את דרישות הביטוח, החדשות והנכסות! שער היום לא הועברו, לבלגר פרט לרשימת הערות של "מומחית" לביטוח שצורנו לראשונה רק בכתב התביעה. מי מנע ממנו להשיג ביטוח כמבוקש ולהעביר את פרטי הביטוח הרי הוא עצמו אמר שהוא מנסה למצוא ביטוח. – נאמר לו שבלגר תשתתף בתלקה בעלויות הביטוח ביחס לחלקית במבנה ובכל עלות הנובעת ממצב ביצוע העבודות, לרבות נזקים עובדים ולמוזמנים לאחר העבודות! אולם במקום לדאוג. לא טרח לעשות דבר ורק התלונן.
45. מכל מקום. תואם ביקור בנוכחות נאמן ההקדש המקוריים (מר שרעבי) בנוכחות ב"כ ההקדש (עו"ד רוויטל לורברבוים) הסאמן הממונה עוד דעואל פלאי עו"ד אורי אלנתן ועוד עוזרים מטעמו שצילמו שאלות וקיבלו הבחורות מלאות, מפי מר אהרון כלום, מנהל בלגר!
46. באותו מעמד נערכה ביקורת על הטענות ביחס לליקויים כאשר עלה כי חלק נכבד מהליקויים שנטענו, אינם קיימים, בשיחה בסמוך לבניין נאמר כי הבעיות המרכזיות הינן החפדה בין הקומות שלא נסתיימו – הקומות הממתניות לחיתור בניה לבין הקומות שגבנו בחיתור בניה ומאוכלוסייה. שם נתבקשו להקפיד שלא יהיה מעבר, ואכן הוצג שיש חסימה אין מעבר לקומות העליונות הגישה נעולה. חובה כי לקומה התחתונה קיים שער מעול וכך בחלק מהפתחים אף בני קיר מבולקים, עד להשלמת העבודות.
47. נטען כי יש להציב חגנה מפני עבודות חוץ. הובהר כי אין עבודות חוץ וסוכם כי יהיו בקשר עם האתראי על הבטיחות, שמונה על ידי בלגר הנדסאי בניין בשם משה קלירס. הכל התנהל ברוח טובה. היה שיתוף

- פעולה מלא. סוכם עם ההקדש שהתקדש בשטח עד לתום תבנית נמצאת בידי בלגר : למרות הכל מעשה כל מאמץ להניח את דעת הנאמן הממונה. נעשה סיוע בשטח שהוכיח שמרבית התלוות אינו נכונות!
48. תואם קשר בין הקונסטרוקטור משה קלירס ובין נציגי הנאמן הממונה. התקיימה פגישה בחודש פברואר 2021 כאשר בלגר תוזרת וטוענת כי מבחינתה קיימות הפרת תוזה חמורה ומתותית בכך שלא מספקים לה את הצו של ביה"ד הרבני לרישום הערות האזהרה.
49. המנהל המיוחד עצמו כתב במייל כי שמח לפתח החיובי שהוא רואה להימנע מהליכים משפטיים! ובמפורש נכתב "נעביר לחוות דעת מומחים" ונשיב סדור מה חסר". - רצ"ב מייל מיום 21.5.21 מסומן 12-ב'.
50. הדברים אמורים ביתר שאת במצב בו בנכס הנדון הדיירים נכנסו להתאכלס בבנין רק לאחר גמר מלא עבודות הבניה, כולל מעקות וכלל ציפוי אבן. בהבדל מעבודות גמר בפנים. הממתניות להיתר הבניה בעקבות הת.ב.ע. שאושרה ביחס לנכס שבנדון.
51. אין כל קשר בין הדיירים ובין הקומות שמעל, החסומות בשער ואין כל גישה של הדיירים לקומות מעל.
52. אך נאמני ההקדש פעלו בעצה אחת ובתאום והם אלו שפעלו ואף ביקשו ודרשו בניה בהיקפים נרחבים ביותר פעולה שההקדש צבר בגינה רווח מליוני שקלים חדשים שהשביח עם פניי הדיירים המוגנים וקבלת היתר הבניה הדרוש!
53. מה שנבנה על פי ההיתר תם ונשלם מבחינת הבניה. המבנה הנדון בקומה שבהיתר נמצא במצב טוב עשרות מונים ממאות ואלפי זירות סמוכות.
54. המנהל המיוחד ש"רוממות אל בגרונו, וחרב פיפיות בידיו" עושה ככל יכולתו כדי להכשיל את קבלת ההיתר וסיום עבודות הפנים – תוך שהוא גורם נזקים כלכליים עצומים להקדש.
55. המנהל המיוחד מחד גיסא "מתלונן על הדיחיה", ואילו מאידך גיסא הוא פונה לעירייה ולרשויות מגיש תלונות השכם והערב ומפעיל צוות שלם של עורכי דין מתמחים ומזכירות ה"מפגזיים" בכל יום את בתי המשפט הרשויות השונות חזשות לבקרים, בתלונות בלתי פוסקות, כאילו מדובר במבנה מסוכן בעוד שהרשויות עצמן אינן סבורות כך. במקום לאפשר התרכזות בקבלת היתרי הבניה המיוחדים בלגר ומנהליה מוצאים עצמם כל היום נהגת על הדיירים ועל תנאי מחיה מינימליים של הדיירים וביניהם התובעים.
- המנהל המיוחד הנאמן גם מגיע בחוסר ניקיון כפיים עת "שכח" לציין שהמנהל המיוחד תתם רק בחודש פברואר 2021 על הסכם שכירות עם משפחת רובינשטיין, הכול כנראה כדי להכניס עצמו לאחריות על הנעשה בשטח וכעת הוא זועק חמס שהוא אחראי למצב בבנין.
56. מכל מקום קיימים אישורים קונסטרוקטיביים לבטיחות בקומות הנוספים, יציבות האבן יציבות הפיגומים הכול נעשה כדת וכדין. כך גם מעשו חסימות מעבר לקומות העליונות! - רצ"ב אישורים מסומנים 11.
57. המנהל המיוחד תתם בעצמו למיטב ידיעתו עם משפחת רובינשטיין על הארכת הסכם שכירות החל מחודש פברואר 2021, בעוד במקביל הוא שולח מכתבים וזועק כ"קוץ הנגול" על הסכנות. הסכים בעצמו לאכלוס דרש את שכה"ד כאשר יכול היה לבקש פיצוי ולא להיות "שותף" לאכלוס הנדון!
58. ביום 2/5/21 התכנסה פגישה שניה הועברה מידית הרחבת ביטוח. וסוכם על בדיקת דוח בטיחות של הקונסטרוקטור – משה קלירס. בעוד הקונסטרוקטור קלירס עובד ועמל על תגובתו הוגשה תביעה בלא כל התראה. כאשר רק ערב חג השבועות שוחחו המנהל המיוחד ומר בלוס על כך שנדרשת ארכה נוספת. כאשר עדיין בידי המנהל המיוחד לא נתקבלו כל הערות לביטוח המבנה מאת המומחים המקצועיים אותם הזמין להעיד את הערותיהם המקצועיות.
59. ביום 28.5.21. זמן קצר לאחר החתכתבות והחוזיות המרגיעות הוגש כתב תביעה שרק שב והוכיח כי אחד בפה ואחד בלב. הוגשה תביעה שכל כולה חוסר תום לב וניסיון לשל את התובעת מרכושה. במקביל הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים על רכושה של בלגר על ידי ההקדש באמצעות המנהל המיוחד ראה תיק ב' 60153-05-21.
60. מאז חגשת התביעה, בתיק 60153-05-21 עושים ההקדש והמנהל המיוחד כל שביכולתם למרר את חיי התובעים פנו לחברת החשמל וגרמו לגיתוק החשמל מהמבנה. גם לאחר שחוזמן גנרטור זמני, לא פסקו מפניות בלתי פוסקות לרשויות לפעול לגיתוק הגנרטור. התקינו מנעולים על המדרגות לעליה

לג על מנת למנוע תדלוק של הגרטור . פנו והזמינו בעלי מקצוע לניתוק הגרטור והפסקת אספקת החשמל הכל על מנת למרר את חיי הדיירים המתגוררים בנכס . רצ"ב מכתב מסומן 13 . וכן ראה פניות למבנה מסוכן , ביקורים בלתי פוסקים בנכס תוך הודעות לדיירים כי רצוי שיתפנו והנה תיכף מנתקים את החשמל- רצ"ב מדגם מכתבים לרשויות.

61. מעשיהם של הנתבעים נעשים בלא כל הסמכה בדיון ואף בניגוד להצהרותיהם הבטחותיהם במהלך הליכי הסעד חזמני בתיק 60153-05-21 ואף בניגוד לירמזים של בית המשפט שלא לבצע כל הליך כנגד דיירים בלא הליך שבו יוזמן הדיירים כולם . תוך הוראות מפורשות שלא לפגוע בזכויות הדיירים . האזהרות וטקסטים מיום 28.6.21 מיום 28.8.21 וההחלטות פנים 24.8.21 בתיק 60153-05-20 חני"ל מצ"ב ומסומנים 14

62. בנסיבות אלו לא נותר לתובעים אלא להגיש את תביעתם זו ולתבוע כדלקמן :

א. מבוקש להורות לחקדש ו/או לנאמן ההקדש, ו/או למנהל המיוחד של ההקדש ליתן באמצעות נאמן החקדש ו/או כל נציג מוסמך אחר של החקדש, ליתן כל הסכמה לרישום הערת אזהרה של כל רוכש, בין אם רכש ישירות מחב' בלגר בין במישרין מבלגר ובין בעקיפין, דחיינו רוכש מרוכש של בלגר ו/או רוכש מרוכש של רוכש מבלגר וכן הלאה. הכל עד לרישום הבית המשותף וייתוך הדירות על שם רוכשיהן.

ב. כן, מבוקש ליתן צו ללשכת המקרקעין לרישום הערת אזהרה, שבו יוסמך מר שלמה שרעבי ת.ז. 042002741 נאמן ההקדש ו/או המנהל המיוחד של ההקדש עורך דין דעואל פלאי, כחותם מטעם ההקדש הנתבע 1 לצורך כל עסקה ו/או העברת זכויות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או רישום שעבודים ו/או משכנתאות ו/או כל התחייבות חוזית מכוח כל חוזה שבין בלגר לבין כל רוכש מבלגר בין אם נרשמה לטובתו הערת אזהרה בנסח הרישום ובין אם טרם נרשמה לטובתו הערת אזהרה אך הוא רוכש מצד ג' שלטובתו רשומה הערת אזהרה ו/או תירשם הערת אזהרה על פי כל דין ולרבות בין כל רוכש מרוכש של בלגר ו/או כל רוכש עתידי אחר, עד לרישום הבית המשותף

ג. על מנת שלא להטריח את בית המשפט בכל פעם בצו חדש , ביהמ"ש מתבקש לפיכך ליתן צו מפורש המופנה ללשכת רישום המקרקעין בנוסח להלן :

צו

63.

א. אני מורה לנאמן ההקדש(הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף להלן "ההקדש") מר שלמה שרעבי ת.ז. 042002741 , ו/או למנהל המיוחד של ההקדש עורך דין דעואל פלאי לתת בשם ההקדש, סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף ו/או בשם הועד הכללי לקהילות התימנים בירושלים ע.ר. 580011732, על כל עסקה ו/או שטר מכר / הערות אזהרה / ביטול הערות אזהרה / שטרי משכנתא / ביטול שיטרי משכנתא, בנכס המדוע כספר 1015 דף 7920 והידוע גם כ- גוש 30064 חלקה 9 (להלן " הנכס"). לטובת כל רוכש מבלגר (להלן רוכש צד ג' ו/או לטובת כל רוכש מרוכש של בלגר להלן רוכש צד ד' ו/או לטובת כל רוכש מרוכש, צד ה ואילך. כל עוד לא נרשם בית משותף בנכס חני"ל וכל עוד לא יוחדו הדירות בנכס חני"ל לרוכשיהן .

ב. אני מורה בזה לרשם המקרקעין לרשום כל עסקה ו/או שיעבוד ו/או הערות אזהרה על הזכויות של הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואברהם בן חיים נדף ו/או הוועד הכללי לקהילות התימנים בירושלים הועד הכללי לקהילות התימנים בהתאם להתחייבויות של בלגר השקעות (2001) בע"מ ח.פ. 513178574, ו/או להתחייבות של הרוכשים מבלגר ו/או לכל רוכש מהרוכשים מבלגר ביחס לזכויות בנכס , בלא חבדל אם מדובר ברוכשים במישרין מהוועד הכללי ו/או רוכש צד ג' מבלגר ו/או ברוכש

צד ד מרוכש צד ג, ו/או מכל רוכש עתידי בשרשרת, עד לרישום הבית המשותף וייחוד הדירות לרוכשיהן.

שופט בית המשפט המחוזי

64. מבלי לפגוע באמור מתבקש כבוד בית המשפט להורות על צו מניעה קבוע שיורה לנתבעים להימנע מכל פגיעה בזכויותיהם הקנייניות של התובעים על פי החוזים שנחתמו כדין בינם לבין חברת בלגר ו/או על פי זכויותיהם על פי החוזים שבין התובעת 3 לבין צדדי ג' שלטובתם נרשמו הערות אזהרה על פי הסכמת נאמני ההקדש ובאישור בית הדין להקדשות כמפורט בנסת הרישום.

65. כן מתבקש כבוד בית המשפט להורות על צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים ו/או מי מהם, לעשות כל פעולה במעשה ו/או במחדל שיש בה כדי הפרעה לשימוש חופשי מלא וראוי של התובעים, ברכוש שבו הם מחזיקים כדין ו/או אותו רכשו כדין ו/או שכרו כדין בנכס שבנדון ובפרט להימנע מפגיעה באספקת מוצרי יסוד כגון חשמל מים, דלק, מניעה מהצבת מתקנים על הגג ו/או גישה למתקנים על הגג לרבות דודי חשמל דודי שמש מיכלי מים לחירום אנטנות לקליטת שידורים וכיוצא במתקנים מקובלים על גגות הבניין.

66. אם הנתבעים חוששים הרי שהם מוזמנים לפנות את הדיירים הנמצאים בחלקים השייכים להקדש ולהניח לתובעים לשפר את איכות חייהם בחלקים שנמכרו להם ו/או אינם בחלקו של ההקדש על פי ההסכמים והחלוקה בין ההקדש לבין בלגר.

67. בית המשפט מתבקש להזמין את הנתבעים לדין ולהורות כמבוקש לעיל וכן לחייב את הנתבעים בהוצאות משפט וכשכר טרחת עורכי דין ולהייבם בהוצאות מוגברות לאור חוסר תום הלב הפרת ההסכמים שנועדו לטובת התובעים ו/או בגין הפגיעה בזכויותיהם של התובעים לרבות עוגמת נפש מניעת הנאה מהמקרקעין.

עו"ד יצחק דהן מ.ר. 13569
פנוי 33 יום טל: 02-8236972
דאחאןלאו@gmail.com

עו"ד יצחק דהן

ב"ב התובעים

נספח ה

**בקשה לסעד זמני בתביעת
הדיירים**

עמ' 60

בעניין

1. פרל העגדיל ת.ז. 201043262
2. חיים קאהן ת.ז. 32481997
3. מכון למורים חינוך עצמאי ע.ר. 580055606

כולם מרח' חיי אדם 13 י-ם

כולם על ידי עו"ד יצחק דהן

מרח' יפו 33, ירושלים.

טל: 02-6236972, פקס: 02-623-6970

דוא"ל: dahanlaw@gmail.com

המבקשים

נגד

ובעניין:

1. הקדש סאלם בן יוסף אלשיח ואבדהם בן חיים נדף באמצעות ("המנהל המיוחד").
2. עורך דין דעואל פלאי ת"ז 055348437 המנהל המיוחד שניהם עיי רבני מונק ואח' ממושרד עוה"ד אגמון ושות' מרחוב דרך אגוזת ספרט הפועל 1, ירושלים
- טל: 02-5607607, דוא"ל: office@agmon-law.co.il המשיבים

בקשה לצו מניעה זמני דחוף במעמד צד אחד

כבוד בית המשפט יתבקש להורות על צו מניעה זמני במעמד צד אחד המורה למשיבים להימנע מכל מעשה ו/או מחל שישי בהם כדי לגרום להפסקתו/או פגיעה באספקת מוצרי יסוד חיוניים כגון חשמל ו/או מים ו/או ניתוק הגנרטור ו/או הוצאות הגנרטור מהבית ברחוב חיי אדם 13

להלן יפורטו עובדות ונימוקי הבקשה

המבקשים

המבקשים 1-3 הנם דיירים המתגוררים בנכס מזה מספר שנים

- א. המבקשת 1 מתגוררת בנכס משנת 2017 יחד עם בן זוגה נתן יחד עם ארבעת ילדיהם הקטנים וכן הנה בהריון מתקדם לקראת לידה משנת 2017
 - ב. המבקש 2 מתגורר בנכס יחד עם משפחתו למעלה משנה .
 - ג. המבקש 3 מחזיק בנכס מתחילת שנת 2019 על פי הסכם רכישה מ-2018 .
- (1) ביום 24.8.21 נתן בית משפט נכבד זה בהרכב השופט רובין בתיק 60153-05-21 בחליף שכן המשיבים לבין חברת בלגר בע"מ. החלטת בעניין תיקון דחוף של ליקויים במערכת החשמל בבניין ברחוב חיי אדם 13 בירושלים . תוך שהוא מורה למשיבים 1-2 ו/או מי מהם לפעול כמוהרות ובדחיפות לתיקון הליקויים .
- רצ"ב העתק ההחלטה מסומנת 1
- (2) המשיבים מתעלמים מהקביעות הברורות ומפורשות בהחלטה מיום 24.8.21 . פועל בכל דרך לבזות את החלטת ביחמ"ש ונוקט בכל אמצעי לעשות ללעג ולקלס את החלטת ביחמ"ש המורה על איסור ברור ומפורש לפנות את הדיירים. ואף הצהרה של באי כוחו שלא יעשו דבר בלא הליך מסודר
- (3) ובכן, לאחר שלא עשו דבר במשך ארבעה ימים מיום 23.8.21 עד ליום 27.8.21.

4) מצא לנכון המשיב 2 לשלוח מטעמו אדם לבניין, לשבור את המנעול לעלות לגג- ולאיים על הדיירים, כי הינו מתכוון לנתק לחם את החשמל- כל זאת ביום שישי בעיצומן של הכנות לשבת כשראש חשנה בפתח. בלי תיאום, בלא כל מטרה- בניגוד גמור לשמירה על הביטחון, שבר את המנעול וחשאיך את העלייה לגג פרוצה. לכן נאלצו הדיירים להתקין מנעול חדש מטעמם.

5) עוד מצא לנכון המשיב 2 לפזר מכתב לדיירים, ובו כלולים איומים ודרישות להעברת ושלום שכר הדירה אליו.

• רצ"ב העתק מכתב שנמצא בבניין, מסומן 2.

6) מעשה ניסיון בוטה לחטעיית הדיירים בטענה, שלכאורה מונה המנהל המיוחד לנכסי ההקדש, כמנהל חבנין. ולא היא! הנאמן מונה לנכסי ההקדש, הנאמן לא מונה למנהל חבנין. כך גם טען הנאמן כי יש להעביר אליו מלוא דמי השכירות בטענה כי החסכם בוטל. – כשחוא מתעלם מכך שהחסכם לא בוטל ע"י ביחמ"ש וגם אם בוטל נכרתו הסכמים חדשים הקובעים מי זכאי לקבל דמי שכירות ושאינ לבטל את החסכמים הקיימים עם צדדי ג'. מה גם שביחמ"ש חבחיר כי אין בהחלטה לפגוע בזכויות קנייניות.

7) מחמכתב עולה גם כי מטרתו האמיתית של המנהל המיוחד, היא פינוי הדיירים בחוסר תוס לב ובאצטלא של דאגה לבטיחות- כאשר בדיון הודיע במפורש כי לא יפנה את הדיירים.

8) הנאמן גם התקין מנעול נוסף, חמוגע מהדיירים לקבל אספקת סולר שוטפת לגנרטור.

9) לדוגמא ביום 29.8.21 בשעה 14:45 חגיע נהג משאית הסולר לתדלק ולא ניתן היה לתדלק. נעשתה פניה דחופה למנהל המיוחד ולבאי כוחו, והתשובה הייתה שרק מתר בבוקר ניתן יהיה לחתייחס לבקשה.

10) בנוסף הודיע המנהל המיוחד כי הוא יפעל בכל דרך להפסיק את החשמל ולשם כך גם לנתק את הגנרטור. 11) כאשר הדבר רק מוכיח את הניסיון להתחמק. ולדחות את חקץ.

12) במקביל הוגשה תגובת, ממנה עולה כי המנהל המיוחד, עומד על דעתו. כי יש לנתק את הגנרטור ולסלק את הגנרטור. כל זאת בניגוד מוחלט להצהרות כי אין לפנות את הדיירים ללא הזמנתם לדיון!

13) ביהמ"ש גם מופנה להעתק בקשה מיום שישי 27.8.21 שהוגשה בתיק 60153-05-21 רצ"ב ומסומנת 3. שבה פורטו תנימוקים לבקשה הדחופה שהוגשה ביום שישי – לאחר שביום שישי איימו על הדיירים, מניתוק מידי של חשמל להשאירם ללא חשמל בשישי שבת. זאת בחמשך לבקשה מיום 26.8.21 חרצ"ב ומסומנת 3-ב.

14) לגופו של עניין ברור כי יש לדאוג לבטיחות! אלא שתחת לדאוג לבטיחות. כבר עברו 8 ימים מאז קיבל המנהל המיוחד את ההחלטה מיום 24.8.21 שבהם לא עשה דבר לטיפול בבעיות החשמל מאז התלטת ביהמ"ש. במקום לדאוג לבטיחות. שזה חמינוי היחיד אותו קיבל המנהל המיוחד מביהמ"ש, פעל המבקש רק באיומים והתחדות כלפי הדיירים, לא טרח לבצע כל טיפול בטיחותי בנכס.

15) ניתן לקדם טיפול בטיחותי בנכס! טיפול חירום בליקויי הבטיחות בהתאם להוראת המומחה מטעם ביהמ"ש כאשר חברת בלגר כבר פנתה לחשמלאי שהביע נכונותו להיכנס לאלתר ולטפל בהאריקות וכן לפעול לביטול הסכנות – מהשנאי הצמוד. אולם פניותיה למנהל המיוחד בעניין זה לא נענו בצורה עניינית 16) וביהמ"ש קבע כי יש לתקן את חליקויים ולא לפנות את הדיירים כמפורט לעיל. וביחמ"ש קבע את התלטתו מיום 23.8.21 על בסיס נתונים אלו.

17) אין ולא היה מקום לחזור על עובדות שפורטו בפני ביהמ"ש, חטענה בסעיף 4 לתגובת חמשיבים לבקשות מיום 26.8.21 ומיום 27.8.21 כי המומחה קבע שאין להתגורר במבנה עד להסדרת חליקויים- מדובר בזריית חול בעיני ביהמ"ש. המומחה לא אמר שאין להתגורר, אלא להיפך, נתן תודש לתיקון חליקויים. כאשר ביתס להאריקות נתן 10 ימים!

18) אם המומחה חית סבור, שאין לגור בנכס, עד לתקון חליקויים, חית כותב בפשטות. יש לפנות את הדיירים עד לתיקון חליקויים בלא קביעת מועדים. המומחה בפירוש כתב, שאין להתיר מגורים במתקן למעלה

מחדש, כלומר מבחינתו מותר להתגורר עד לחודש שבמהלכו יתוקנו הליקויים, כאשר אם ליקויים אלו לא יתוקנו במשך חודש, אז ניתן לדבר על פינוי הדיירים.

19) לסעיפים 6-7-8-9 לתגובת המשיבים מיום 29.8.21 הרצ"ב ומסומנת 4 בתיק 60153-05-21 מדובר בסילוף מוחלט של החלטת ביהמ"ש. ביהמ"ש קבע כי אין לפנות את הדיירים, ואף ציטט את ב"כ התובע שהצהיר כי לא יפעל לפינוי הדיירים, ללא הליך מתאים והנה התובע ובאי כוחו מודים במפורש כי הם מתכוונים לנתק את החשמל לחשאי את הדיירים ללא חשמל ובכך למעשה לדאוג לפינויים מהנכס.

20) אם היה ספק בכוונתו זו, הרי שעיון במכתב האיום שלהם נספח 1 מוכיח מעל לכל צל של ספק כי כל כוונת התובע היא לפנות את הדיירים מהנכס בניגוד גמור לחצהרות באי כוחו בדיון. ואינו בוחל במסע איומים הפחדות והטעיות כאמור.

21) את הליקויים ניתן לתקן בחקדם בפיקוח מהנדס מוסמך. ולחציג אישורים.

22) בנסיבות אלו מופנה ביהמ"ש לאמור בסעיפים 12-14 לבקשה שהוגשה בכתב יד.

לנוחות ביהמ"ש הודפסו הסעיפים הרלבנטיים 1-14 לבקשה, בשנית.

23) ביהמ"ש מופנה לסעיפים 12-14 לבקשה שזה לשונם:

"מדובר בדיירים הגרים בנכס כבר שנים! דיירים שהחשמל הוא מצרך חיוני עבורם, ובנסיבות אלו מבוקש צו מניעה במעמד צד אחד שימנע ניתוק החשמל ושינוי מצב. ולחביר כי על המנהל המיוחד לתיקון ליקויי הבטיחות תוך פגיעה מינימלית ככל האפשר בדיירים ובאיכות חייהם.

כך, רק ניתוק הכרחי לביצוע התיקונים יבוצע וגם זאת לשעות ספורות בלבד! תוך הודעה מראש של מס' ימים להתארגנות. ולמניעת נזקים למוצרים הדורשים קירור והקפאה, מניעת נזק למוצרי חשמל ושמירה על האוכל. אפשרות להתארגן לכביסה, מזיחי כלים, מייבשים, וכיוצ"ב להתארגנות".

24. הדיירים מחזיקים בנכס מכוחו חוזים עם דיירים שלהם ניתנו הערות אזהרה למכירת הזכויות ראה נסח רישום מסומן 5

25. בנוסף ומבלי לפגוע באמור ניתן פסק דין הקובע כי זכויות דיירים שרכשו נכסים מבלגר יישמרו ולא ניתן יהיה לבטל אותן גם אם יבוטל החסכם עם בלגר רצ"ב פסק דין בתיק

16-05-29463 מיום 7.6.2016 רצ"ב ומסומן 6

26. לסעיף 6 לבקשה, הטענה כי מותר לו לעשות הכול. שמה ללעג את ביהמ"ש שחביר לו ברורות כי עליו לתקן רק את ליקויי הבטיחות לא להסיר גרטור! לא לחפסיק חשמל! לא למנוע אספקת טולר! מה גם שביהמ"ש אמר לו במפורש. שאינו כונס נכסים ואינו מנהל הנכס אלא רק מונה לטפל בענייני הבטיחות.

27. מבוקש להורות לנאמן לבצע עבודות הבטיחות באופן מידי ולחילופין ליתן לדיירים את הרשות לתקן ליקויים אלו בפיקוח מהנדס מוסמך הרשאי לאשר הפעלת גרטור.

28. נאמנותו של המנהל המיוחד נפגעה חמורות על ידי צעדי, המכוונים כל כולם לפינוי הדיירים. וברי שאין כוונתו לעשות דבר לתיקון הליקויים. כך שבתום החודש, יגיע לביהמ"ש ויטען שהליקויים לא

תוקנו, ולכן יש לפנות. אין ליתן לחקדש ואו למנהל המיוחד של החקדש פרס על מחדליו.

29. אשר על כן מבוקש להורות כמבוקש ברישא לעניין צו מניעה האוסר על פגיעה באספקת מוצרי תיסוד ואו המוצרים תחזויים כגון חשמל מים גז ולהימנע מכל מעשה או מחדל, שיש בו כדי להקשות ואו

לסרב את חייהם השוטפים של הדיירים המתגוררים בנכס מזה מספר שנים , ו/או למנוע הפעלה סדירה של הגרטור .

30. כן מבוקש להורות כי אם הנאמן לא יסיים לתקן את הארקות עד למועד שהוקצב על ידי המומחה בתוך 10 ימים מקבלת ההחלטה לידיו . להעביר הסמכות לתקן לידי הדיירים בפיקות מהנדס חשמל בהתאם לחוות הדעת המומחה חדיד. כמבוקש ברישא כן מבוקש להורות כי לדיירים רשות לפעול לתיקון ליקויי הבטיחות בענייני החשמל ו/או בכל עניין אחר בתיאום עם הרשויות ולמנוע מעצמם נזקים .

31. בקשה זו מוגשת עוד לפני הגשת תביעה עיקרית בעניין זה שתוגש כדין בתוך 7 ימים מהגשת בקשה זו . כשים לב לצורך להגיש בקשה דחופה זו על ידי דיירים בנכס במהלך חפגרה .

עו"ד יצחק דהן מ.ר. 13569
טל 02-6236972
dahanlaw@gmail.com

עו"ד יצחק דהן

נספח ג

**החלטה מיום 03.11.2021 - אישור
ניהול מו"מ**

עמ' 129

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

תיק 817808/1

ב"ה

בבית הדין הרבני האזורי ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר, הרב יעקב מ' שטיינהויז, הרב חיים ו' וידאל

המבקשים:	עזריאל מנצור	ת"ז	050329804	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	אברהם קרואני	ת"ז	022110654	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	יעל אכלופי	ת"ז	000650242	
	דוד שרעבי	ת"ז	011171170	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	מלכיאל צובלי	ת"ז	000650515	(ע"י ב"כ עו"ד איתן צחי)
	נתנאל מנצור	זמני	999013429	

נגד

המשיבים:	בירושלים לקהילת התמני	דרכון	ועד העדה	(ע"י ב"כ עו"ד רויטל לורברבוים ועו"ד משה לורברבוים)
	מנהל מיוחד עו"ד דעואל	זמני	999010373	(ע"י ב"כ עו"ד דעואל פלאי)
	יוסף חובריה	ת"ז	054496658	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)
	שלמה שרעבי	ת"ז	042002741	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)
	עזריאל צדוק	ת"ז	033486390	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)
	יחיאל רחבי	ת"ז	052628229	(ע"י ב"כ עו"ד משה לורברבוים)

הנדון: הקדשות, הקדשות

החלטה

בפנינו בקשת המנהל המיוחד לקיים משא ומתן למכירת זכויות ההקדש בנכס ברחוב חיי אדם 13 בירושלים לבלגר השקעות (2001) בע"מ או למר אהרון בלום ("היזם").

לאחר העיון, ולאור הסיכונים הרבים להם חשוף המבנה וידועים לביה"ד ולציבור, ביה"ד מורה למנהל המיוחד לנהל ולסיים משא ומתן למכירת זכויות ההקדש בנכס ברחוב חיי אדם 13 בירושלים.

ניתן ביום כ"ח במרחשון התשפ"ב (03/11/2021).

חיים ו' וידאל

הרב חיים ו' וידאל

יעקב מ' שטיינהויז

הרב יעקב מ' שטיינהויז

מנחם האגר

הרב מנחם האגר

העתק מתאים למקור

משה ביטון, המזכיר הראשי

נחתם דיגיטלית ע"י הרב יעקב מ' שטיינהויז בתאריך 10:30 03/11/2021

נספח ד

הודעת עדכון הליכי מכירה

עמ' 131

לפני כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר - אב"ד, הרב יעקב מ' שטיינהויז, הרב חיים ו' וידאל

הקדש	בעניין:	הקדש "סאלם בן יוסף אלשיך ואברהם בן חיים נדף" בקשר לנכס ברחוב חיי אדם 13 - גוש 30064 חלקה 9 (ספר 1015 דף 7920)
המנהל המיוחד	ובעניין:	עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437 ממשרד עוה"ד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות' מרחוב דרך אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים טל': 02-5607607; דוא"ל: deuel@agmon-law.co.il
ההליך	ובעניין:	הרב גריידי ואח' נ' הועד הכללי לקהילת התימנים ואח'
יחידת הרישום והפיקוח	ובעניין:	הממונה על ההקדשות מיחידת הרישום הפיקוח על ההקדשות הדתיים רח' עם ועולמו 4, ירושלים טלפון: 076-8894818, פקס: 073-2629385 דוא"ל: rachels@rbc.gov.il

הודעת עדכון מטעם המנהל המיוחד

חסוי

בהתאם להחלטה מתאריך ה' טבת תשפ"ב (09.12.2021)

הודעת עדכון מטעם המנהל המיוחד חסוי

בהתאם להחלטה מתאריך ה' טבת תשפ"ב (09.12.2021)

בהתאם להחלטת בית הדין הנכבד מתאריך כ"ז כסלו תשפ"ב (01.12.2021), והחלטתו מתאריך ה' טבת תשפ"ב (09.12.2021), מתכבד המנהל המיוחד לדווח לבית הדין הנכבד על מצב התקדמות הליכי המכירה של ההקדש;

כמו-כן מתבקש בית הדין להורות כי ייפתח תיק נפרד במערכת בתי הדין – שיהיה בהגדרה חסוי – להגשת הודעות עדכון מטעם המנהל המיוחד מעת לעת;

הכול כדלקמן:

1. בסמוך לאחר החלטת בית הדין הנכבד מיום כ"ח חשון תשפ"ב (03.11.2021), ערך המנהל המיוחד פגישה במשרדו עם מר בלום, בה הוסכם כי תוכן המשא ומתן בין הצדדים יהיה חסוי באופן מוחלט – ולא ישמש את הצדדים במסגרת הליכים משפטיים.
2. כפי שהוסכם בפגישה האמורה, בלום העביר למנהל המיוחד 'נייר עבודה', בו צוין סכום ההצעה לרכישת הנכס ואופן חישובו. על-פי הנייר, ההצעה עומדת על כ-11,000,000 ₪. נייר העבודה מצורף כנספח להודעת עדכון זאת.
3. במקביל, המנהל המיוחד והממונה על ההקדשות, מקדמים התקשרות עם שמאי מקרקעין מטעם השמאי הממשלתי, ובימים אלה הוא עתיד להתחיל במלאכתו לעריכת חוות דעת שמאית לנכס.
4. קבלת חוות דעת שמאית דרושה למנהל המיוחד כדי שיוכל להעריך נכונה את שווי של הנכס – על היבטיו המורכבים (פיזי, תכנוני ומשפטי) – לצורך ניהול משא ומתן יעיל ומושכל עם בלום.
5. המנהל המיוחד יעדכן את בית הדין הנכבד עם קבלת השמאות, יציגה בפני כת"ר ויפנה לבית הדין הנכבד על-מנת לקבל הוראות מתאימות להמשך המשא ומתן.
6. יצוין, כי במקביל למשא ומתן ביקש המנהל המיוחד מבלום, כי ישית לבו לליקויים הבטיחותיים החמורים הקיימים בנכס, כדי שבינתיים חלילה לא יקרה אסון, לא זכה לכל שיתוף פעולה מצדו בעניין זה למרות הבטחות חוזרות ונשנות, ולכן המנהל המיוחד פועל ללא לאות מול הרשויות על-מנת להפסיק את השימושים המסוכנים בנכס.
7. למען הסדר הטוב, בהמשך להחלטת בית הדין הנכבד מתאריך ה' טבת תשפ"ב (09.12.2021), על-מנת לחסוך הגשת בקשות חוזרות להורות על חיסיון לפני כל הודעת עדכון, מתבקש בית הדין הרבני להורות למזכירות לפתוח תיק נפרד במערכת בתי הדין להליכי המכירה, עליו יחול חיסיון מוחלט והוא יעמוד לעיני בית הדין הנכבד בלבד.

היום, ח' טבת תשפ"ב (12.12.2021).


דניאל פלאי, עורך דין
המנהל המיוחד

בנין הקדש התימנים רח חיי אדם ירושלים

הערכת שווי נכסי הקדש על פי תבע חדשה

שטחים בתבע

מפל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	שטח כולל בתבע
עיקרי	שירות	עיקרי
1,517.52	324.14	66
		982.42
		2,890

חישוב שטח פלדלת להקדש

שטח עיקרי	1,517.52
שירות ממ"דים	324.14
סה"כ	1,841.66
עיקרי מתחת לכניסה	66.20

סה"כ שטח פלדלת	1,907.86	חלק הקדש	40%	שטח פלדלת להקדש	763.14
----------------	----------	----------	-----	-----------------	--------

מחיר מכירה

מחיר מכירה למגורים כולל מעמ	23,663	למ"ר נח
בוצעו 6 עסקאות במחיר 22,995 נח למ"ר		
מחיר נקבע לפי 22,995 צמוד למדד מחירים לצרכן		
מחיר ללא מעמ	20,225	למ"ר נח

הערכת היטל השבחה למ"ר
7,500

נתונים להוון	
ריבית %	5
שנים	5
	1.276

שטחי פלדלת למכירה

תאור	שטח הקדש	מחיר ללא מעמ	מחיר בניכוי היטל השבחה	סה"כ להיום	סה"כ מהוון
קומה 1	185	20,225	20,225	3,741,585	2,931,630
קומה 2	483	20,225	12,725	6,146,072	4,815,608
קומה 3	0				
קומה 4	95	20,225	12,725	1,208,855	947,169
	763			11,096,512	8,694,407

שטחי שירות מתחת לקומה קובעת

שטחי שירות בתבע	אחוז הקדש	שטח להקדש
982.42	40%	393

תאור	שטח כולל בתבע	שטח הקדש	מחיר ללא מעמ	מחיר בניכוי היטל השבחה	סה"כ להיום	סה"כ מהוון
קומה 2 -	499.39	200	3,691	3,691	737,301	577,695
קומה 1 -	483.61	193	20,225	12,725	2,461,534	1,928,676
		393.20			3,198,835	2,506,371

11,200,778	14,295,347
------------	------------

זכויות ההקדש על פי תבע

נזקים והוצאות חריגות שההקדש חייב

קנס עיריה	2,000,000	40%	800,000
תיקון תצ"ר	400,000	100%	400,000
			10,260,547
			13,095,347

קומה 0

יש לבצע שינוי יעוד

ערך הקומה נמוך ב 15%

מחיר בסיסי	הפחתה	סכום להפחתה	שווי מ"ר לפני השבחה
20,225	15%	3,033.72	17,191
			7,500
			9,691

בניכוי היטל השבחה

תאור	שטח	מחיר	סה"כ	מהוון
קומה 0	144	9,691	1,395,514	1,093,422

11,353,969	14,490,861
------------	------------

סה"כ שווי נכס

שווי הנכס לרכישה **11,353,969** ₪

מחיר למ"ר חניה על פי תכנית התבע

שטח חניון בתכנית מספר חניות	484	17
שטח לחניה	28	מ"ר
מחיר חניה בירושלים שטח לחניה	105,000	28
מחיר למ"ר חניה	3,691.0	

נספח ה

שמאות חתומה

עמ' 136

כ"ו סיון תשפ"ב

25/01/2022

תיק: 1978

בס"ד

לכבוד

הקדש אלשיך-נדף

באמצעות המנהל המיוחד עו"ד דעואל פלאי

Deuel@agmon-law.co.il

ulli@agmon-law.co.il

חוות דעת בעניין - חלקה 9 בגוש שומה 30064

דף 7920 בספר ירושלים (ח.מ.) 1015

רחוב חיי אדם 13 פינת רחוב עבודת ישראל ואבן יהושע, שכונת מאה שערים, ירושלים



מבט לבניין הבנוי על החלקה
מרחוב עבודת ישראל, מצפון מערב

חוות דעת מומחה

שם המומחה - עפר כהן-כהנא

מקום עבודתו - רחוב הלל 23, מרכז העיר, ירושלים.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון - מדעי החקלאות B.Sc.Agr בפקולטה לחקלאות רחובות.

בוגר קורס גישור מטעם גבים.

משנת 1996 עוסק בנדל"ן, כעוזר שמאי כמתמחה ולאחר מכן כשמאי מוסמך.

בוגר קורס שמאות וניהול מקרקעין.

מנובמבר 2000 שמאי מקרקעין מוסמך - רישיון מספר 883, מטעם מועצת השמאים.

מיוני 2003 בעל משרד פרטי לשמאות וניהול מקרקעין.

שם המומחה - דניאל גולדין (גורביץ')

מקום עבודתו - רחוב הלל 23, מרכז העיר, ירושלים.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

מוסמך תואר שני MBA, התמחות במימון נדל"ן ושמאות מקרקעין באוניברסיטה העברית.

בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין.

בוגר קורס פרקטיקה במיסוי מקרקעין מטעם BTAX ולשכת שמאי מקרקעין.

עובד במשרד משנת 2018 - בהתחלה כמתמחה ובהמשך כשמאי מוסמך.

בשנת 2017 טרום התמחות בשמאי הממשלתי, אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

שמאי מקרקעין מוסמך - רישיון מספר 416338, מטעם מועצת השמאים.

אנו נותנים חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואנו מצהירים בזאת, כי ידוע לנו שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתנו זו כשהיא חתומה על ידינו כדין עדות בשבועה שנתנו בבית המשפט.

עם לקוחות המשרד נמנים חברות ציבוריות, חברות קבלניות ויזמיות, חברות ממשלתיות, בנקים, משרדי עורכי דין, משרדי רואי חשבון, קיבוצים, מושבים ולקוחות פרטיים.

המשרד נכלל במאגר השמאים של השמאי הממשלתי למתן שירותים למשרדי הממשלה וגופי הסמך. המשרד נכלל במאגר המתכננים של משרד הבינוי והשיכון - איחוד וחלוקת, יעוץ כללי ועריכת שומות לתכניות גדולות. בנוסף, המשרד משמש כ"שמאי מומחה" בבתי המשפט השלום, המחוזי והרבני. כמו כן, המשרד נכלל ברשימות העסקיות של הבנקים הגדולים בישראל: בנק לאומי, בנק הפועלים ובנק מזרחי טפחות.

וזו חוות דעתנו:

תוכן העניינים

1. מומין חוות הדעת
2. מטרת חוות הדעת
3. המועד הקובע לחוות הדעת
4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר
5. זיהוי הנכס
6. תיאור הסביבה והנכס
7. המצב התכנוני
8. הזכויות במקרקעין
9. שיקולים ועקרונות בביצוע חוות הדעת
10. מסד נתונים ותחשיב
11. פירוט חוות דעת של מומחים
12. חוות הדעת

נספחים:

נספח א' - העתק רישום מפנקס השטרות, שהופק באינטרנט מתאריך 23/01/2022.

1. מזמין חוות הדעת

ההערכה נמסרת לבקשת הקדש אלשיך-נדף, באמצעות המנהל המיוחד עו"ד דעואל פלאי, ממועד עורכי דין אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'.

2. מטרת חוות הדעת

הערכת שווי זכות הבעלות החופשית, בהנחה שתימכר ליום השותף במקרקעין, וזאת לצורך מכירתה:

2.1 כחלקה עליה בנוי בניין ריק ופנוי.

2.2 כחלקה ריקה ופנויה ללא המבנה.

חוות דעת זו תשמש למטרתה ולמזמינה בלבד. אין לעשות בה שימוש זולת האמור מעלה ללא קבלת אישור מפורש בכתב מהחתומים מטה.
יועזר כי חוות הדעת אינה ערוכה עפ"י תקן 19 (שומה למטרת בטוחת אשראי).

3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד הביקור בנכס, קרי 04/01/2022.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 04/01/2022, ע"י החתומים מטה.
הביקור נערך בנוכחות עו"ד אלנתן (אולל) באדל.

5. זיהוי הנכס¹

גוש שומה	:	30064
חלקה	:	9
זיהוי נוסף	:	דף 7920 בספר ירושלים (ח.מ.) 1015
שטח החלקה ²	:	597.54 מ"ר
הזכויות המוערכות	:	בעלות
שטחי הנכס ³	:	1,583.72 מ"ר עיקרי ו-1,306.56 מ"ר שירות - סה"כ 2,890.28 מ"ר
הנכס	:	חלקה בשלמות עליה קיים מבנה
כתובת	:	רחוב חיי אדם 13 פינת הרחובות עבודת ישראל ואבן יהושע, שכונת מאה שערים, ירושלים
זיהוי הנכס	:	עפ"י תשריט היתר הבניה ומסמכי תכנית 645366.

¹ המספרים הישנים של החלקה: ספר ירושלים (מ) 71 דף 119.

² עפ"י חישום בטאבו. שטח חלקה מדוד בתכנית 645366 הינו 579 מ"ר.

³ עפ"י השטחים בתכנית 645366. יודגש כי בפועל בנויים שטחים נרחבים מעבר למפורט (שתי קומות מלאות - אין לנו יכולת לקבוע את השטחים בצורה מדויקת). בהיתר הבניה מאושרת קומה אחת בלבד מעל שתי קומות חניה.

6. תיאור הסביבה והנכס

תיאור הסביבה⁴

הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת מאה שערים בירושלים. מאה שערים הינה שכונה חרדית ותיקה במרכז ירושלים, בקרבת מרכז העיר והעיר העתיקה ואחת השכונות היהודיות הראשונות שנבנו מחוץ לחומות ירושלים העתיקה. **גבולות השכונה:** בצפון - רחוב מאה שערים ומעברו שכונת גאולה ובית ישראל, **בדרום** - שכונת החבשים, **במזרח** - שכונת שומרי החומות, **ובמערב** - רחוב נתן שטראוס ומעברו שכונת זכרון משה. מתכנן השכונה היה האדריכל והארכאולוג הגרמני תושב ירושלים קונרד שיק. בשנת 1874 הושלמה בנייתם של עשרת הבתים הראשונים בשכונה. בתי השכונה נבנו במקור כחומה רציפה, מטעמי ביטחון, וקירותיהם החיצוניים מקיפים חצר פנימית גדולה. כמו בעיר העתיקה באותם ימים, השערים נסגרו עם רדת הלילה ונפתחו שוב עם בוקר. בחצר מוקמו בורות המים המרכזיים של השכונה. עם גידול אוכלוסיית השכונה נבנו בתים נוספים בתוך אותה חצר, כך שאיבדה במידה רבה את אופייה המקורי. סביב השכונה נבנו שכונות, קריות ושיכונים חרדיים נוספים. הכיכר המרכזית באזור היא כיכר השבת, המחברת את מאה שערים עם שכונת גאולה הסמוכה. לאחרונה מסתמנת מגמה של שיפוץ והרחבה של בתים בשכונה תחת פיקוח עיריית ירושלים והמועצה לשימור אתרים. בשנים האחרונות מתרבות החנויות בשכונה ורחוב מאה שערים הפך לשדרת מסחר. אופייה המיוחד של השכונה מושך קבוצות תיירים הבאים להתרשם ממנה. בשבתות וחגים סגורה השכונה לכניסת כלי רכב. בסביבה פיתוח סביבתי מלא.



מיקום הנכס

תיאור הרחובות

רחוב חיי אדם הינו רחוב חד סטרי, צפוף וצר. צורתו ישרה, מתעקלת ליד הנכס. הרחוב מתפצל בצפון מרחוב מאה שערים כרחוב להולכי רגל, בהמשכו משמש כרחוב חד סטרי לכלי רכב, והוא מסתיים בדרום מערב בהתמוזגות עם רחוב בני ברית המתחבר לרחוב נתן שטראוס. כיוון הכללי דרום מערב-צפון מזרח. לאורך הרחוב בניה ותיקה ונמוכה לצד בניה מתחדשת. ברחוב קיימת מצוקת חנייה ומדרכות חלקיות.

⁴ עפ"י ויקיפדיה.

רחוב עבודת ישראל הינו רחוב צדדי, דו סטרי, צפוף וצר. צורתו ישרה. הרחוב מקביל לרחוב אבן יהושע. הרחוב יוצא במזרח מרחוב חיי אדם ובהמשך מתפצל דרומה ללא מוצא וצפונה לרחוב עבודת ישראל. כיוונו הכללי מזרח-מערב. לאורך הרחוב בניה ותיקה ונמוכה לצד בניה מתחדשת. ברחוב קיימת מצוקת חנייה ומדרכות חלקיות.

רחוב אבן יהושע הינו רחוב צדדי, חד סטרי, צפוף וצר. צורתו ישרה. הרחוב מקביל לרחוב עבודת ישראל. הרחוב מתבר את רחוב נתן שטראוס במערב לרחוב חיי אדם במזרח. כיוונו הכללי מזרח-מערב. לאורך הרחוב בניה ותיקה ונמוכה לצד בניה מתחדשת. ברחוב קיימת מצוקת חנייה ומדרכות חלקיות.

תיאור החלקה

חלקה 9 הינה בשטח רשום של 597.54 מ"ר.

גבולות החלקה :

מצפון :	רחוב עבודת ישראל
מדרום :	רחוב אבן יהושע
ממזרח :	רחוב חיי אדם
ממערב :	בנייני מגורים

החלקה בעלת צורה קרובה למלבן, כמסומן.
על החלקה בנוי בניין מגורים.
שיפוע הקרקע הינו מדרום לצפון וממערב למזרח.



⁵ עפ"י העתק רישום ממגזן השטרות המצויב כנספח א'.

תיאור הבניין

בניין ישן שעליו/במקומו נבנה בניין חדש שנעצר בשלבי בניה, כפי שניכר מהתמונות. הבניין כולל 5 קומות + קומת גג, מעל קומת חניה (שבפועל משמשת כאולם שמחות ואת המכון התורני) וקומת מרתף חפורה חלקית. בתכנית 645366 מאושרות 4 קומות בלבד מעל קומות חניה. בפועל, נבנו 2 קומות מעבר למותר. יודגש כי בהיתר מאושרת קומה אחת בלבד מעל שתי קומות חניה. קומת המרתף, חלק מקומת הקרקע (ביעוד לחניה, אחסנה ודירת מגורים) הפונה לרחוב חיי אדם, שלוש קומות עליונות וקומת הגג במצב שלד. הבניין מחופה אבן, גג טרם הושלם לרעפים. קיים בבניין פיר מעלית אטום. אין חניה לבניין למרות שעפ"י התכנית, אמורה להיות חניה במפלס מרתף 2- וחניה חלקית במפלס 1-. הבניין איננו מחובר לחברת החשמל. החשמל בבניין מסופק ע"י גנרטור המוצב על הגג. מפלסים מרתף (1-), מפלס רחוב עבודת ישראל, כניסה (מפלס רחוב אבן יהושע) וקומה א' מאוכלסים.



מבט לבניין מרחוב עבודת ישראל



מבט לבניין מרחוב חיי אדם פינת עבודת ישראל

תמונות תלת ממד של החלקה:



מבט מצפון



מבט מדרום



מבט ממזרח

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין
דניאל גולדין - שמאי מקרקעין וכלכלן

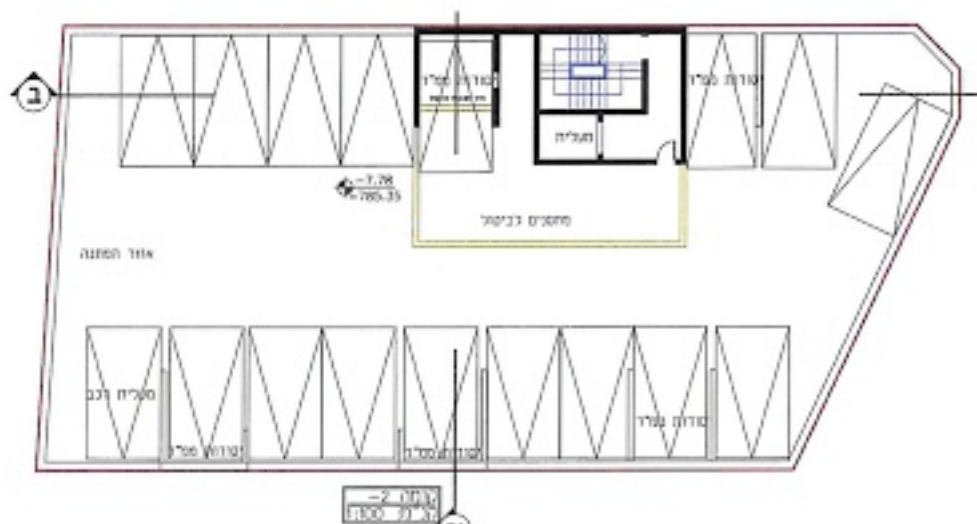
סיכום שטחים מאושרים בתכנית 645366				
קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	מהות
חניה		532.73	532.73	חניות
מרתף	66.20	449.69	515.89	מחסנים, חניות ודירת מגורים (מסומנת 19)
כניסה	457.92	55.64	513.56	5 דירות (מסומנות 5-1)
קומה א'	405.00	123.00	528.00	5 דירות (מסומנות 10-6)
קומה ב'	362.00	123.00	485.00	5 דירות דופלקס (מסומנות 15-10)
קומה ג'	292.60	22.50	315.10	
סה"כ	1,583.72	1,306.56	2,890.28	

כאמור, בפועל בנויות שתי קומות נוספות מעבר למאושר בתכנית. יודגש כי בהיתר בניה 58049 מאושרת קומה אחת בלבד מעל שתי קומות חניה. טרם נפתח תיק בקשה להיתר התואם את תכנית 645366.

תיאור הבנוי

מפלס החניה (2-) - בשטח של 532.73 מ"ר:
לא נכנסנו למפלס זה. הקומה אמורה להוות את המפלס התחתון של החניון.

להלן תשריט הקומה, מתוך תשריט נספח הבינוי של תכנית 645366:



תמונת הקומה מיום הביקור בנכס - נעשתה מבחוץ. לא ידוע לנו על היקף הבינוי בפועל:



עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין
דניאל גולדין - שמאי מקרקעין וכלכלן

קומת הכניסה - בשטח של 513.56 מ"ר (457.92 מ"ר עיקרי ו-55.64 מ"ר שירות):
הקומה כוללת בתכנית 5 דירות מגורים (מסומנות 1-5). דירה המסומנת 2 הינה איחוד של 2 דירות.
הקומה מאוכלסת ומושכרת. חלקה משמשת את המכון התורני לכיתות לימוד.
לא הוצגו בפנינו חוזי השכירות. החלוקה הפנימית שונה מבתשריט נספח הבינוי.
לא התאפשר לנו להיכנס לכל חלקי הקומה.
הכניסה המקורית לבניין משמשת את המכון התורני בלבד.
כניסה נוספת לבניין נפרצה בקצה המערבי של החזית הדרומית, ומובילה לשתי הדירות המערביות.

להלן תשריט הקומה, מתוך תשריט נספח הבינוי של תכנית 645366:



תמונות הקומה מיום הביקור בנכס:

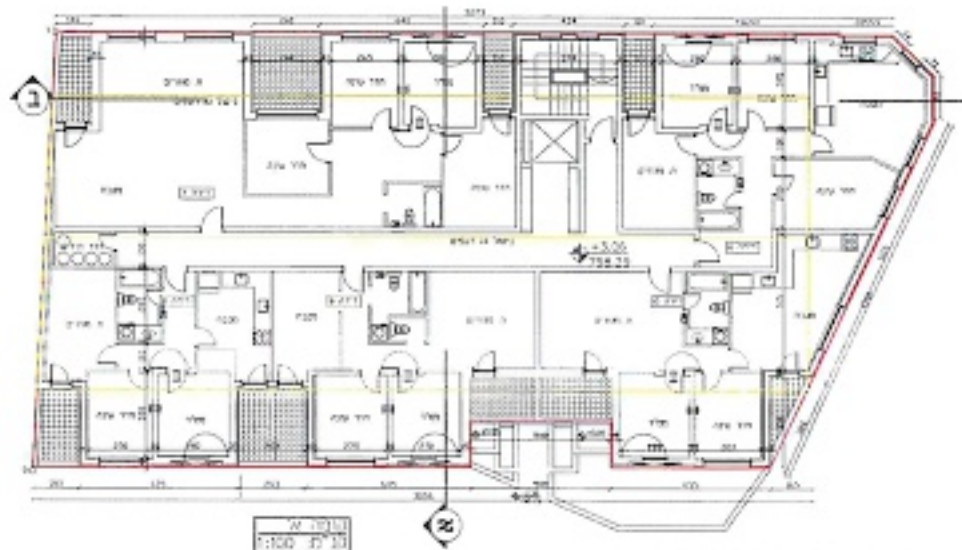


קומה א' - בשטח של 528 מ"ר (405 מ"ר עיקרי ו-123 מ"ר שירות):

הקומה כוללת בתכנית 5 דירות מגורים (מסומנות 10-6).

הקומה מאוכלסת ומושכרת בחלקה. קיימת דירה בהקדש אשר עד לאחרונה היתה מושכרת וכיום ריקה. לא הוצגו בפנינו שאר חוזי השכירות. החלוקה הפנימית מעט שונה מבתשריט. לא התאפשר לנו להיכנס לרל חלקי הקומה

להלן תשריט הקומה, מתוך תשריט נספח הבינוי של תכנית 645366:



תמונות הקומה מיום הביקור בנכס:



קומה ב' ו-ג':

כאמור נבנו שתי קומות נוספות מעבר למותר בתכנית 645366. אין לנו פירוט של השטחים. הקומות במצב שלד.

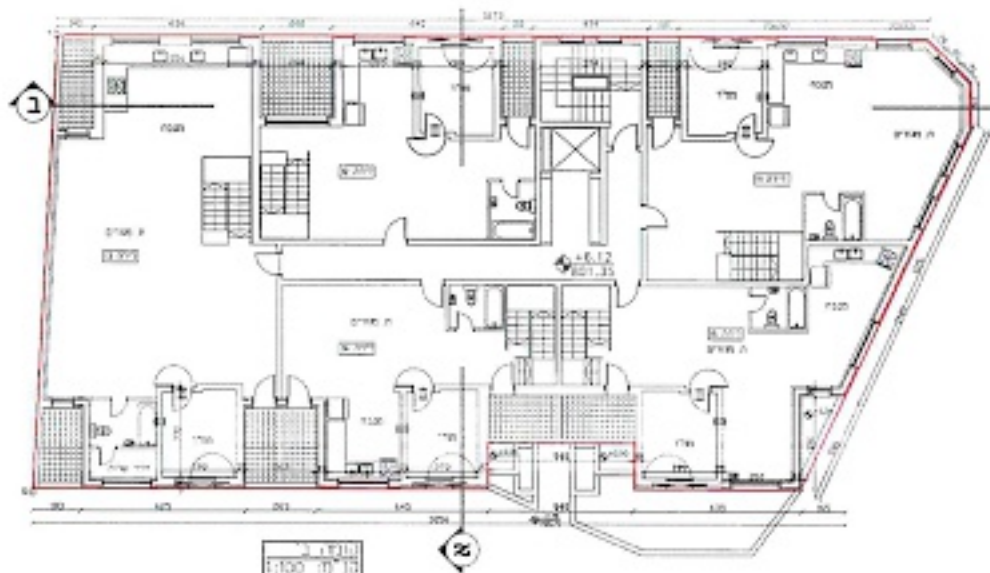
קומות אלה לא נלקחו בחשבון על ידינו לצורך הערכת השווי.

תמונות הקומה מיום הביקור בנכס:



קומה ב' (בפועל קומה ד') - בשטח של 485 מ"ר (362 מ"ר עיקרי ו-123 מ"ר שירות):
הקומה מהווה את הקומה התחתונה של 5 דירות דופלקס הבנויות בקומות ב' ו-ג' (מסומנות 11-15).
הקומה לא מאוכלסת.

להלן תשריט הקומה מתוך תשריט נוסף הרגיוני של חבנית 645366:



תמונות הקומה מיום הביקור בנכס:



עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין
דניאל גולדין - שמאי מקרקעין ובלבלן

קומה ג' - גג (בפועל קומה ה') - בשטח של 315.1 מ"ר (292.6 מ"ר עיקרי ו-22.5 מ"ר שירות):
הקומה מהווה את הקומה העליונה של 5 דירות דופלקס הבנויות בקומות ב' ו-ג' (מסומנות 11-15).
הקומה לא מאוכלסת.

להלן תשריט הקומה, מתוך תשריט נספח הבינוי של תכנית 645366:



תמונות הקומה מיום הביקור בנכס:



7. המצב התכנוני

7.1 מידע בדבר תכניות החלות (בין היתר) על החלקה⁶

7.1.1 תכנית המתאר (62) לירושלים - מאושרת.
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 16/07/1959, י"ז. 687.
יעוד החלקה על פי הוראות התכנית הוא אזור מגורים 4 פינתית, זכויות הבניה הינן 72% ב-2 קומות.
זכויות הבניה הינן לשטחים עיקריים ואינן כוללות שטחי שירות כגון ממ"דים ומרפסות מקורות.
בנוסף, תותר הקמת מחסנים בשיעור של 8% משטחי הבניה העיקריים.

7.1.2 תכנית 645366 - מאושרת.
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 10/02/2020, י"ז. 8684.
מטרת התכנית הינה (בין היתר): תוספת קומות ויחידות דיור בחלקה נשוא השומה.
יעוד החלקה על פי הוראות התכנית הוא אזור מגורים ד. שטח חלקה מדוד בתכנית הינו 579 מ"ר.
התכנית קובעת סה"כ 1,583.72 מ"ר עיקרי ו-1,306.56 מ"ר שירות. סה"כ 2,890.28 מ"ר שטחי בניה.
מותרת בניה ב-4 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה ומחסנים.



7.1.3 תכנית 5166 - מאושרת.
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 21/01/2010, י"ז. 6052.
מטרת התכנית הינה שינויים לתקן חניה.
עפ"י התכנית החלקה ממוקמת באזור המע"ר - חניה אחת לכל יח"ד.

7.1.4 תכנית מתאר (2000) לירושלים
התכנית לא אושרה אך מהווה מסמך מדיניות תכנונית. מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו בכפוף להכנה ולאישור של תכנית מפורטת. תחום החלקה מוגדר בתכנית כאזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.

7.1.5 מדיניות מע"ר צפון
מרבית המבנים בתחום מע"ר צפון מאופיינים ברמות שונות של ערכים שימוריים. תוכנית שתוגשנה צריכה להיות מלוות בתיק תיעוד או תיק קדם תיעוד במסגרתו יבחנו ערכי השימור במגרש.
אזור מע"ר צפון מאופיין ברמת מינוע נמוכה, ונשען בחלקו הגדול על צירי רק"ל.
תקן החניה לאזור על פי תכנית 5166/ב הינו תקן מופחת.
גובה הבינוי בנשוא השומה הינו עד 4 קומות (ללא שימוש בגג רעפים).

⁶ מסמכי התכניות מהווים חלק מחוות דעת זו. המצוטט הינו לנוחיות בלבד, בהתאם לבדיקה במחלקת תכנון ומידע באתר האינטרנט של עיריית ירושלים.

7.2 מידע בדבר רישוי בניה עפ"י מידע מתיק הבניין:

7.2.1 תיק בניין 2004/0104.00 - הופק היתר בניה מס' 58049, מיום 06/03/2008, על שם הקדש התימנים, להריסת בניין קיים בחלקה, והקמת בניין חדש בן קומה אחת, מעל קומות חניה וקומות מחסנים חלקית למגורים. סה"כ 6 יח"ד.

7.2.2 תיק בניין 2004/0104.02 - הופק היתר בניה מס' 105191, מיום 30/12/2012, על שם הקדש התימנים, לחידוש היתר מס' 58049 בתיק מס' 2004/0104.00.

להלן סה"כ השטחים המאושרים בהיתר:

סיכום שטחים מאושרים בהיתר				
קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	שימוש
חניה		61.73	61.73	אחסנה, מערכות טכניות וחדרי מדרגות
מרתף		515.89	515.89	מחסנים וחניה
כניסה	409.92	52.04	461.96	מגורים + 58.41 מ"ר לא מקורה
סה"כ	409.92	629.66	1,039.58	

טרם נפתח תיק לקידום היתר בניה התואם את המצב בשטח. נפתחה בקשה למידע להיתר בלבד.

7.3 תעודת גמר: טרם התקבלה.

7.4 **תיקי עבירה:** באתר האינטרנט של עיריית ירושלים רשומות מס' תלונות על החלקה בגין בניה ללא היתר. תיקים אלה אינם פתוחים לעיני הציבור. מפירוט תיקי הפיקוח באתר עולה כי ניתן לבניין הפקת צו מנהלי להפסקת שימוש, ביום 12/09/2021.

7.5 **היטל השבחה:** לא רלוונטי למטרת השומה. עפ"י הסכם הקומבינציה, היטל השבחה יחול על היום. בעת הוצאת היתר בניה או מכירת הזכויות יחול היטל השבחה בגין תכנית 645366.

7.6 **שימור:** באתר האינטרנט של עיריית ירושלים רשום הנכס כחלק ממתחם לשימור, תיק מס' 1290 - אבן יהושע (בתי פרלמן). כל בקשה תידרש לחוות דעת מקדימה של יחידת השימור בעיריית ירושלים.

סיכום המצב התכנוני:

מדובר בבניין ישן שעליו במקומו נבנה בניין חדש שנעצר בשלבי בניה. בחלקה קיימות זכויות בניה מוקנות מתוקף תכנית 645366. שלד הבניין אינו בנוי בהתאם לתכנית ונבנו בנוסף שתי קומות מעבר למאושר בתכנית. אין היתר בניה לתוספת הבניה שמעבר לקומה אחת מעל שתי קומות חניה.

סה"כ זכויות בניה מוקנות בחלקה: 2,890.28 מ"ר (1,583.72 מ"ר עיקרי ו-1,306.56 מ"ר שירות). מותרת בניה ב-4 קומות מעל 2 קומות מרתף.

הוצגה בפנינו חוות דעת לבחינת ליקויי בטיחות בנכס ע"י יורם סבטני - מהנדס אזרחי, מיום 15/06/2021: מסקנות חוות הדעת הן שהמצב הבטיחותי של הבניין לא מאפשר שימוש בעת ביצוע עבודות הבניה.

יועץ כי פירוט המצב התכנוני אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המידע התכנוני המפורט בפרק זה מובא לנוחיות בלבד וכחנחה לצורך ההערכת השווי בלבד. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון.

לפי הנחיות המזמין הונח שמדובר בחלקה ריקה ופנויה כולל המבנה הבנוי וכקרקע ללא המבנה הבנוי.

8. הזכויות הנכס

8.1 עפ"י העתק רישום מפקס השטרות⁷ שהופק באינטרנט ביום 23/01/2022, עולים הנתונים הבאים:
רשומה חלקה 9 בגוש שומה 30064, ספר ירושלים (ח.מ.) מסי 1015 דף 7920, בשטח של 597.54 מ"ר⁸.

בבעלות: הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים, בשלמות.

הערות: רשומות הערות רבות אשר אינן רלוונטיות למטרת השומה.
בין היתר רשומה הערה בדבר הקדש, הערות אזהרה לפי סעיף 126 למוטבים שונים, הערה לפי תקנה 27, צו הריסה, צו עקול, צווים על מינוי כונסי נכסים, צוין בגין חובות למס שבח ולמס רכישה ירושלים.

התבקשנו להעריך את שווי זכות הבעלות החופשית, כחלקה ריקה ופנויה כולל המבנה הבנוי וכקרקע ללא המבנה הבנוי. הנסח מצורף כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד משומה זו. המצוטט הינו לנוחיות בלבד.

ההנחה והנחת העבודה הינה שהנכס ריק ופנוי.

8.2 נמסר לנו ממזמיני חוות הדעת כי עפ"י חוזה קומבינציה עם חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ (הקבלן), מיום 29/01/2004, מגיע להקדש 40% מהנכס לרבות מזכויות הבניה הקיימות והעתידיות. כל המסים וההיטלים בעסקה יתולו על הקבלן (עסקת נטו).

הערות:

לא התאפשר לנו להיכנס לכל חלקי הנכס, ולא הוצגה בפנינו תכנית מדידה לבנוי בפועל.
השטחים המפורטים בשומה הינם השטחים המפורטים בתכנית 645366, שכאמור אינם מהווים את כל השטחים הבנויים בפועל.

יוצר כי אנו מעריכים את הנכס שראינו ביום הביקור ומתבססים על המידע המשפטי שהוצג בפנינו.
חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית ואינה עוסקת בשאלות משפטיות.
המידע המשפטי המפורט בפרק זה מובא לנוחיות בלבד וכהנחה לצורך הערכת השווי בלבד.
לצורך בירור המצב המשפטי ברמה משפטית מחייבת יש לקבל חוות דעת מעו"ד מוסמך.

⁷ מצורף כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו. המצוטט הינו לנוחיות בלבד.
⁸ כאמור, שטח חלקה מדוד בתכנית 645366 הינו 579 מ"ר.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בביצוע חוות הדעת

בהערכת שווי הנכס הבאנו בחשבון את השיקולים והעקרונות הבאים:

- 9.1 מטרת חוות הדעת - מכירת חלקו של ההקדש ליום השותף במקרקעין.
- 9.2 ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, להערכת שווי מקרקעין, תוך התאמות הנדרשות לנכס הספציפי ומאפייניו. הגישה הרלוונטית לבחון את שווי הזכויות בנכס הינה גישת ההשוואה וגישת החילוף.
- 9.3 לצורך ההשוואה, נבדק מצב שוק המקרקעין מבחינת ביקוש, היצע ומחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר ובוצעו התאמות שווי ספציפיות לנשוא ההערכה.
- 9.4 מיקום הנכס בשכונת מאה שערים, בירושלים.
- 9.5 מצב הנכס - בבניה.
- 9.6 שטח בנוי בפועל - אנו מתבססים על השטחים המאושרים בתכנית 645366. כאמור, בפועל בנוי הרבה יותר מכך.
- 9.7 עפ"י קו מנחה יח' של השמאי הממשלתי הראשי - "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי", בבניה יזמית למגורים, עפ"י הדעה הרווחת בקרב שמאים ויוזמים כיום, הרווח היזמי הינו בגבולות של 15%-18%. בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב או בפרויקטים של תמ"א 38, יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר. בתחשיבים לשווי הקרקע, בהתחשב בנכס נשוא השומה, בשלב זה נלקח בחשבון רווח יזמי של 18%.
- 9.8 הרקע התכנוני - כמפורט בסעיף 7 לחוות הדעת.
- 9.9 הוצגה בפנינו חוות דעת לבחינת ליקויי בטיחות בנכס ע"י יורם סבטני - מהנדס אזרחי, מיום 15/06/2021. מסקנות חוות הדעת הן שהמצב הבטיחותי של הבניין לא מאפשר שימוש בעת ביצוע עבודות הבניה.
- 9.10 היטל השבחה - כמפורט בסעיף 7.5 לחוות הדעת. לא רלוונטי למטרת חוות הדעת. בכל אופן עפ"י הסכם הקומבינציה, היטל השבחה יחול על היום.
- 9.11 זכויות במקרקעין - בעלות.
- 9.12 הנכס מוערך כפנוי, ריק ונקי מכל חוב שיעבוד ועיקול כלשהו.
- 9.13 בהתחשב במצבו התכנוני והפיזי של הנכס, תהיה בעיה לשעבד את הנכס לצורך קבלת מימון בנקאי, עובדה אשר פוגעת מאוד בסחירות הנכס.
- 9.14 בהתחשב במצבו הפיזי של הנכס כיום, בכך שיש שוכרים בבניין, בכך שהקומות העליונות במצב שלד ואת קומות המרתף יצטרכו להרוס, על הצד הזהיר אנו מעריכים בשלב זה את הנכס כולו לאחר מצב שלד בלבד. בגין עובדה זו, לא נעשתה דחיה להוצאת היתר וזאת בין היתר בהתחשב בעובדה שמדובר במכירה לקונה ספציפי.
- 9.15 התבקשו להעריך את הנכס כחלקה ריקה ופנויה כולל המבנה הבנוי וכקרקע ללא המבנה הבנוי.
- 9.16 עפ"י תקן שמאי 11א', שווי הנכס לא כולל מע"מ.

10. מסד נתונים ותחשיבים

10.1 להלן תמצית הנתונים של עסקאות ההשוואה, עליהם מתבססת הערכת השווי:

נתוני עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה המדווחות למס שבח:

פרויקט חיי אדם בבניה - עסקאות פריסיויל									
גז"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	מחיר	שטח	מספר חדרים	מספר קומות	קומה	שנת בניה
030064-0069-000	30/11/2021	חיי אדם	5	3,033,600 ₪	98	4	5	1	2024
030064-0069-000	23/11/2021	חיי אדם	5	3,000,000 ₪	96	4	5	4	2024
030064-0069-001	2/11/2021	חיי אדם	5	1,277,100 ₪	47	2	5	1	2020
030064-0069-000	20/5/2021	חיי אדם	5	2,600,000 ₪	100	4	5	2	2020
030064-0069-000	10/5/2021	חיי אדם	5	2,620,000 ₪	100	4	5	2	2020
030064-0069-000	6/5/2021	חיי אדם	5	3,276,000 ₪	126	5	5	1	2020
030064-0069-000	24/3/2021	חיי אדם	5	2,977,000 ₪	114	5	5	3	2020
030064-0069-033	24/3/2021	חיי אדם	5	2,106,000 ₪	81	3	5	4	2020
030064-0069-000	24/3/2021	חיי אדם	5	1,700,000 ₪	66	3	5	1	2020
030064-0069-009	24/3/2021	חיי אדם	5	1,480,000 ₪	57	3	5	1	2020
030064-0069-000	16/3/2021	חיי אדם	5	2,505,896 ₪	95	4	5	1	2021
030064-0069-000	3/9/2020	חיי אדם	5	3,040,000 ₪	117	5	5	3	2020
030064-0069-000	20/8/2020	חיי אדם	5	3,485,000 ₪	136	6	5	1	2020
030064-0069-000	20/8/2020	חיי אדם	5	2,740,400 ₪	105	4	5	2	2020
030064-0069-000	20/8/2020	חיי אדם	5	2,490,800 ₪	95	4	3	2	2023
030064-0069-000	12/8/2020	חיי אדם	5	2,620,800 ₪	100	4	5	1	2020
030064-0069-000	12/8/2020	חיי אדם	5	2,132,000 ₪	82	3	5	2	2020
030064-0069-000	11/8/2020	חיי אדם	5	2,761,200 ₪	106	4	5	1	2020
ממוצע למ"ר		26,665 ₪							
ממוצע למ"ר בחצי שנה האחרונה		29,792 ₪							

עסקאות חדשות בסביבה									
גז"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	מחיר	שטח	מספר חדרים	מספר קומות	קומה	שנת בניה
030062-0304-000	12/10/2021	החרש	1	2,200,000 ₪	66	4	3	3	2017
030068-0026-000	13/9/2021	שדה חמד	10	2,050,000 ₪	70	4	4	1	2019
030066-0090-000	13/9/2021	ילין דוד	6	1,550,000 ₪	56	3	3	3	2018
030065-0067-022	12/9/2021	שטראוס	10	3,370,000 ₪	110	4	5	4	2017
030062-0304-000	5/9/2021	החרש	1	2,200,000 ₪	66	4	3	3	2017
030061-0103-000	11/8/2021	הנביאים	44	2,005,849 ₪	52	2	4	1	2020
030065-0067-022	9/7/2021	שטראוס	10	3,210,000 ₪	131	5	4	3	2018
030069-0278-008	25/5/2021	מירון	4	1,420,000 ₪	40	3	3	3	2019
030061-0103-000	13/5/2021	הנביאים	44	2,055,849 ₪	49	2	4	2	2020
030066-0090-000	26/4/2021	ילין דוד	6	820,000 ₪	30	3	3	1	2021
030066-0090-000	25/4/2021	ילין דוד	6	1,250,000 ₪	50	3	3	2	2018
030062-0304-000	7/3/2021	החרש	1	1,950,000 ₪	66	4	3	2	2017
030065-0067-022	4/3/2021	שטראוס	10	2,000,000 ₪	76	3	6	2	2017
030061-0103-001	31/1/2021	הנביאים	44	3,655,895 ₪	98	4	4	1	2020
ממוצע למ"ר		31,450 ₪							

10.2 תחשיבים:

בהתבסס על עסקאות ההשוואה מהסביבה ובהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת, הגענו לכלל מסקנה כי שווי מ"ר בנוי בנכס הינו 30,000 ₪ כולל מע"מ.

תחשיב שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי	30,000 ₪
בחילוף מע"מ	25,641 ₪
בחילוף יזמות - 18%	21,730 ₪
בהפחתת עלויות בניה	12,730 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	12,700 ₪

בשומה מכרעת לנכס ברחוב מודיעין 17, גו"ח 30069/95, השמאי המכריע יהודה פלד, לקח בחשבון לצורך התחשיבים לשווי דירות בפרויקט תמ"א 38, שווי מ"ר מבונה של 13,500 ₪ כולל מע"מ, מהווה כ-11,700 ₪ ללא מע"מ, למועד הקובע 19/06/2019.
לאור כל האמור לעיל, בהתאמה לנשוא השומה ובהתאמה לזמן, השווי למ"ר מבונה שמתקבל הינו סביר.

תחשיב שווי הנכס כקרקע ללא מבנה	
סה"כ שטחים עיקריים בתכנית	1,583.72
סה"כ שטחי ממ"דים	192
סה"כ שטחי פלדלת	1,775.72
שווי מ"ר מבונה	12,700 ₪
סה"כ שווי הנכס כקרקע במעוגל	22,550,000 ₪

תחשיב שווי הנכס כבנוי	
סה"כ שטחי פלדלת	1,775.72
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	30,000 ₪
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	25,641 ₪
סה"כ שווי הנכס כבנוי במעוגל	45,500,000 ₪

בשביל להוציא היתר בניה ולקבל טופס 4, חייב יהיה לעמוד בתקן החניה ולהרוס שתי קומות נוספות שנבנו בניגוד למאושר בתכנית. בהתחשב במצבו הפיזי של הנכס כיום, בכך שיש שוכרים בבניין, בכך שהקומות העליונות במצב שלד ואת קומות המרתף יצטרכו להרוס, על הצד הזהיר אנו מעריכים בשלב זה את הנכס כולו לאחר מצב שלד בלבד.

שלבי התקדמות הבניה		
שלב התקדמות	אחוז	שווי הנכס
קרקע ריקה ופניה		22,550,000 ₪
בגמר ביסוס	15%	24,950,000 ₪
בגמר שלד	35%	28,140,000 ₪
בגמר טיח פנים	60%	32,140,000 ₪
בגמר ריצוף	80%	35,340,000 ₪
בגמר אלומיניום וסניטריה	90%	36,930,000 ₪
בגמור (בגמר טופס 4) במעוגל	118%	45,500,000 ₪

11. מירוט חוות דעת של מומחים

הוצגה בפנינו חוות דעת לבחינת ליקויי בטיחות בנכס ע"י יורם סבטני - מהנדס אזרחי.

ידוע לנו כי, רגילות חוות הדעת אינה ריקיאה ואין זה מחסום החתומה לחת חוות דעת הנדסיות וסביבתיות. לכן אין התייחסות בחוות הדעת לאיכות הבנייה, לעמידות מפני רעידות אדמה, למפגעי רעש, זיהום קרקע ואוויר ולכל תחום הקשור לחוות דעת הנדסיות ואו סביבתיות.

12. חוות הדעת

12.1 לאור האמור לעיל הגענו לכלל מסקנה כי שווי שוק חופשי של הנכס **בקרע ריקה ופנויה**, הינו:

22,550,000 ₪ (עשרים ושניים מיליון חמש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים)

12.2 לאור האמור לעיל הגענו לכלל מסקנה כי שווי שוק חופשי של הנכס **כבנוי**, הינו:

45,500,000 ₪ (ארבעים וחמישה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)

יודגש כי השטחים הבנויים בפועל (2 קומות מלאות מעבר למאוסר) לא נלקחו בחשבון כלל.

12.3 לאור האמור לעיל הגענו לכלל מסקנה כי שווי שוק חופשי של הנכס **במצבו**, הינו בגבולות של:

30,000,000 ₪ (שלושים מיליון שקלים חדשים)

יודגש כי השטחים הבנויים בפועל (2 קומות מלאות מעבר למאוסר) לא נלקחו בחשבון כלל.

סטייה של 10% למעלה או למטה הינה סבירה בהתחשב במורכבות הנכס והמשתנים השונים. מכירה משקפת פעמים רבות מחיר ולא שווי.

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין. חוות הדעת אינה ערוכה עפ"י תקן 19 (שומה למטרת בטוחת אשורא). עורכי חוות הדעת לא יהיו אחראיים להסתמכות כלשהי כאמור.

הצהרה:

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



25/01/2022
תאריך
עפר כהן כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
שם מלא

25/01/2022
תאריך
דניאל גולדין (גורביץ') - M.B.A. שמאי מקרקעין וכלכלן
שם מלא



18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

זיהויים נוספים

גוש שומה 30064 חלקה 9

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	597.54	מולק

גבולות

צפון	דרך ללא מוצא פרטית
דרום	המוכר
מזרח	דרך ציבורית
מערב	בעבר המוכר וכעת איציק ריזקה

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

באב אל עמוד

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 71 דף 119

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16919/2004/1	06/09/2004	הקדש	הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים	עמותה	580011732
החלק בנכס					
בשלמות					
הערות: נאמן הקדש					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
16347/2010/1	12/07/2010	תיקונים שונים בהערה
החלק בנכס		
בשלמות		
הערות: הקדש "סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף" בהתאם להחלטת ביה"ד הרבני האזורי יום 27.6.2004 מס' 900001357-44-4 מ		

18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
16919/2004/3	06/09/2004	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13258/2006/1	02/07/2006	הערת אזהרה סעיף 126	חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ	חברה	513178574
		הערות: בגין חוזה			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7905/2010/1	06/04/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		סכום			
		1,848,000 ₪			
		הערות:	בגין התחייבות לרישום משכנתא לבלום אהרן ודינה דירה מס' 1 קומה 1		
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7905/2010/2	06/04/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		סכום			
		925,000 ₪			
		הערות:	בגין התחייבות לרישום משכנתא לדיאמנט חיה פרומט, ומשה דוד		
		דירה מס' 4 קומה 1			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16347/2010/2	12/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בלום אהרון	ת.ז.	024615429
		הערות: בגין הסכם			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16347/2010/3	12/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	דיאמנט משה דוד	ת.ז.	059294363
		הערות: בגין הסכם			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19106/2010/1	10/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פרל נתן נטע	ת.ז.	303183503
			פרל הענדל	ת.ז.	201043262

18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

הערות: בגין הסכם	
על כל הבעלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19106/2010/2	10/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 792,000					
הערות: בגין התחייבות לרישום משכנתא לפרל נתן נטע והענדל					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25835/2012/1	29/11/2012	צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים		
הערות: ת.פ. 7444/2012 מיום 19/11/2012					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5166/2014/1	26/02/2014	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד כהן אמיר	ת.ז.	59780833
הערות: לשכת הוצל"פ ירושלים תיק מס' 0312360-13-3 מיום 19.2.2014					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7750/2015/1	31/03/2015	צו עקול	בית המשפט השלום ירושלים		
הערות: תיק תא"ק 6630-03-15 מיום 19.3.15					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21769/2015/1	31/08/2015	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים		
הערות: תיק מס' 522535-07-15 הליך: 0000000001 מיום 6.8.2015					
על ההערה של: בלום אהרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5538/2016/2	03/03/2016	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד כהן אמיר	ת.ז.	059780833
הערות: תיק הוצל"פ לשכת ירושלים, תיק 03-17370-13-5, מיום 22.02.2016					
על ההערה של: פרל נתן נטע					
פרל הענדל					

18616 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
6555/2016/2	14/03/2016	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד אמיר כהן	
הערות: תיק הוצל"פ לשכת ירושלים, מס' 34-10722-12-6, מיום 01.03.2016				
על ההערה של: דיאמנט משה דוד				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23944/2016/1	25/10/2016	הערת אזהרה סעיף 126	כהן-שור רונן	ת.ז.	059178988
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2001) בע"מ					
הערות: בגין התחייבות מיום 27.7.2016 דירה בת 6 חדרים בשטח 150 מ"ר בתוספת שתי מרפסות חיצוניות. יחידה מס' 1 קומה 1 כיוונים: צפון מזרח					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31743/2017/1	04/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בלום מלכה צביה	ת.ז.	206670093
החלק בנכס					
369 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017 תיאור הנכס: דירה בת 5 חדרים בשטח של 102 מ"ר חניה בקומה 0 בשטח 38 מ"ר יחידה מס': 19 קומה: 4 כיוונים: דרום					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31748/2017/1	04/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	פפנהיים חנה	ת.ז.	314768508
החלק בנכס					
171 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017 תיאור הנכס: דירה בת 7 חדרים בשטח של 160 מ"ר+מחסן בשטח של 120 מ"ר במפלס 2- יחידה מס': 1415 קומה: 3 כיוונים: דרום					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31763/2017/1	05/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בן שושן אמנון	ת.ז.	057790024



18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
208810366	ת.ז.	ברנדסדורפר שרה	הערת אזהרה סעיף 126	05/12/2017	31777/2017/1
206568388	ת.ז.	ברנדסדורפר שלמה			
החלק בנכס					
622 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: חניה בשטח 236 מ"ר קומה: 1- כיוונים:					
על כל הבעלים					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
208810366	ת.ז.	ברנדסדורפר שרה	הערת אזהרה סעיף 126	05/12/2017	31777/2017/1
206568388	ת.ז.	ברנדסדורפר שלמה			
החלק בנכס					
456 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: דירה בת 6 חדרים בשטח של 130 מ"ר+חניה תת קרקעית במפלס 0 בשטח של 43 ש"ח יחידה מס': 17 קומה: 4+ כיוונים: דרום					
על כל הבעלים					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
304934953	ת.ז.	בלום מרדכי דוד	הערת אזהרה סעיף 126	05/12/2017	31793/2017/1
החלק בנכס					
385 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: דירה בת 6 חדרים בשטח של 146 מ"ר יחידה מס': 16 קומה: 4 כיוונים: צפון					
על כל הבעלים					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
205454218	ת.ז.	בלום אברהם יונה	הערת אזהרה סעיף 126	05/12/2017	31838/2017/1
החלק בנכס					
735 / 10000					
פרטי המתחייב: בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: דירה בת 8 חדרים בשטח של 177 מ"ר+ מחסנים בקומת מרתף מפלס 2- בשטח 102 מ"ר מסומן 12,13 יחידה מס': 12,13 קומה: 3 כיוונים: מזרח, צפון					
על כל הבעלים					

18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31947/2017/1	06/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	פרל הענדעל	ת.ז.	201043262
			פרל נתן נטע	ת.ז.	303183503
החלק בנס					
					171 / 10000
פרטי המתחייב:					
בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: חניה בשטח של כ- 65 מ"ר יחידה מס': 4 קומה: 0					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32364/2017/1	13/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בלום מרדכי דוד	ת.ז.	304934953
החלק בנס					
					179 / 10000
פרטי המתחייב:					
בלגר השקעות (2011) בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 19.6.2017					
תיאור הנכס: חניה בשטח של 68 מ"ר יחידה מס': 3 קומה: 0 כיוונים:					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28397/2019/1	29/08/2019	צו עקול	בית משפט השלום ירושלים		
הערות: בגין צו מיום 21/03/2019 בתיק תא"ק 72726-02-19					
על ההערה של: חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30909/2019/1	22/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים		
סכום					
251,609 ₪					
על ההערה של: ברנדסדורפר שלמה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30909/2019/2	22/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים		
סכום					
223,293 ₪					
על ההערה של: בלום מלכה צביה					

18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31501/2019/1	26/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 393,319		
		פרל הענדל		על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
39881/2019/1	18/12/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	
		הערות: תיק הוצל"פ 501291-06-16 מיום 17.10.19		
		ביום מרדכי דוד		על ההערה של:
		ביום מרדכי דוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31271/2020/1	10/11/2020	הערה לפי סעיף 11(א)2 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 381,057		
		הערות: תיק 513178574 מתאריך 10/11/2020		
		חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ		על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31690/2020/1	12/11/2020	הערה לפי סעיף 11(א)2 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 454,058		
		הערות: תיק 201043262 מתאריך 12/11/2020		
		פרל הענדל		על ההערה של:
		פרל הענדל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31704/2020/1	12/11/2020	הערה לפי סעיף 11(א)2 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 251,798		
		הערות: תיק 206670093 מתאריך 12/11/2020		
		ביום מלכה צביה		על ההערה של:

18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31873/2020/1	15/11/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		254,332 ₪		
		הערות: תיק 304934953 מתאריך 12/11/2020		
		ביום מרדכי דוד		על ההערה של:
		ביום מרדכי דוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35027/2020/1	06/12/2020	הערה על מינוי מנהל מיוחד	פלאי דעואל	ת.ז.	055348437
		הערות: תיק בית הדין הרבני אזורי ירושלים תיק 1223079/1 לתקופה של שנה מיום 16.09.2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
38191/2020/1	29/12/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס רכישה ירושלים	
		סכום		
		290,780 ₪		
		הערות: תיק 206568388 מתאריך 28/12/2020		
		ברנדסדורפר שלמה		על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
4200/2021/1	07/02/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		946,106 ₪		
		הערות: תיק 057790024 מתאריך 07/02/2021		
		בן שושן אמנון		על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
12848/2021/1	22/04/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		482,275 ₪		
		הערות: תיק 201043262 מתאריך 22/04/2021		
		פרל הענדל		על ההערה של:
		פרל הענדל		

18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
18352/2021/1	02/06/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5227630619, הליך מס' 0000000014, מיום 01/06/2021				
על ההערה של:		בלום מרדכי דוד		
		בלום מרדכי דוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
19006/2021/1	07/06/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
סכום				
				₪ 305,268
הערות: תיק 206568388 מתאריך 07/06/2021				
על ההערה של:		ברנדסדורפר שלמה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
20640/2021/1	16/06/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
סכום				
				₪ 276,186
הערות: תיק 304934953 מתאריך 16/06/2021				
על ההערה של:		בלום מרדכי דוד		
		בלום מרדכי דוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
20668/2021/1	17/06/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
סכום				
				₪ 409,373
הערות: תיק 513178574 מתאריך 17/06/2021				
על ההערה של:		חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
24368/2021/1	11/07/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
סכום				
				₪ 275,970
הערות: תיק 206670093 מתאריך 11/07/2021				
על ההערה של:		בלום מלכה צביה		

18616

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
29095/2021/1	09/08/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 502,774		
		הערות: תיק 201043262 מתאריך 09/08/2021		
		פרל הענדה		על ההערה של:
		פרל הענדעל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40711/2021/1	02/11/2021	הערה על נכסי הקדש ציבורי	הקדש סאלם בן יוסף אלשייח ואברהם בן חיים נדף		590041406
		הערות: מקרקעין אלו נרשמו כנכסי הקדש ציבורי בפנקס ההקדשות הציבוריים כמשמעותם בחוק הנאמנות התשל"ט-1979.			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
43639/2021/1	17/11/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 429,809		
		הערות: תיק 513178574 מתאריך 17/11/2021		
		חברת בלגר השקעות (2001) בע"מ		על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
49062/2021/1	21/12/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 523,980		
		הערות: תיק 201043262 מתאריך 21/12/2021		
		פרל הענדה		על ההערה של:
		פרל הענדעל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
832/2022/1	05/01/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים	
		סכום		
		₪ 329,978		
		הערות: תיק 206568388 מתאריך 05/01/2022		

נסח מס' 18616

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 7920

על ההערה של: ברנדסדורפר שלמה

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה