

המערערים:

1. עו"ד זיו כספי - בכובעו ככונס נכסים
 2. עו"ד יובל טילינגר - בכובעו ככונס נכסים
- בעצמם ו/או על ידי עוה"ד עדי סופרסקי (מ.ר. 29238) ואח'
ממשרד גינדי כספי ושות'
מרחוב מצדה 7 (מגדל ב.ס.ר. 4) בני ברק
טל: 03-9640777 ; פקס: 03-6906873 ; adis@gindi-caspi.co.il

- נגד -

המשיבים:

1. אורנה שגיא
מרחוב לבונטין 35, ראשון לציון

2. חיים כליף

3. רמי כליף

שניהם בכתובת דוא"ל: ramikkkk1965@walla.co.il

4. דרור בקר
מרחוב השומרון 4, ראשון לציון

5. עדנה ביגר
מרחוב הצנחנים 32/9, טבריה

6. רחל מזרחי
שכתובתה איננה ידועה

7. ישי שגיא
מקיבוץ נען

8. אסף שגיא
מרחוב הרשקוביץ 1, ראשל"צ

9. הדר שגיא
שכתובתו איננה ידועה

10. שי ישעיהו קורן
מרחוב הרשקוביץ 1, ראשל"צ



11. נטע קורן

משדרות ירושלים 40, רמת גן

12. רן קורן

מרחוב נחמוני 28, ראשון לציון

13. יגאל בולקינד

14. שושנה סוזן בולקינד

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן

מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון

טל: 03-9501120 פקס: 03-5901142

15. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

16. רשות הפיתוח

17. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924

טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

18. מרדכי ארנון

19. יורם ארנון

20. רן ארנון

21. ענר ארנון

22. מעיין ארנון רבי

23. עפרי גולדמן

כולם ע"י עו"ד רן ארנון

מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351

טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

24. ערן ורדי

25. אריאלה ורדי עודד

26. טל מלישנסקי

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון

מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון

טלפון: 03-9668433

27. אפרים קורן

28. אברהם פורמן

29. בליז בע"מ

30. יואב גפן

כולם ע"י ב"כ עוה"ד איתי פרנגי ו/או רועי כוכבי

דרך מנחם בגין 52, תל-אביב

טל: 03-6039960 ; פקס: 03-6039961

31. עליזה סגיב

32. יגאל פלוטניק



33. יצחק זאלישר
34. יפה שלר
35. אסתר גולדוסר
36. יצחק אשכנזי
37. שרה אשכנזי
38. שמואל אשכנזי
39. חנניה אדרי
40. יחיאל אדרי
41. ציון אדרי
42. סיני הר-לב
43. שרה הר-לב
44. בלה פרידמן
45. רמה ברוך
46. אברהם אדרי
47. נזרוב אלישע
48. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
49. תפארת נתן בע"מ
50. מעונות הרצליה בע"מ
51. ארתור יוסף
52. נעם אשכנזי
53. תמר תמי טרוגמן
54. נגב טרוגמן
55. דוד ביטון
56. מרים ביטון
57. רחל ביטון
58. אסתר קלפה
59. סימן טוב לוי
60. דוד מחקשווילי
61. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
62. רוני קרינסקי מחקשווילי
63. ליאורה מיבקשווילי
- כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
- איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
- ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
- תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
- טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299
64. גאיה קורן
65. אלה קורן
66. אורי קורן
- כולם מרחוב הברוש 31, כרמי יוסף
67. דוד תבור

Address: 5421 shoreline Court Holly springs NC :27540



68. ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

69. רחל אשכנזי

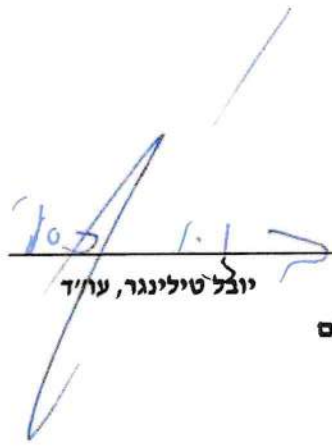
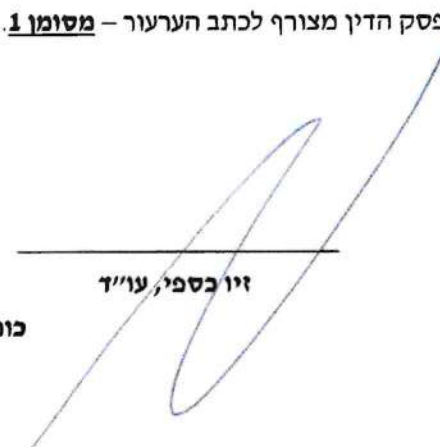
מדריך מנחם בגין 154, תל אביב

כתב ערעור

נושא הערעור:	פסיקת שכר טרחת כונסי נכסים
המותב המוסמך לדון בערעור:	בית המשפט המחוזי בהרכב תלתא, בהתאם לסעיף 37(א)(2) לחוק בתי המשפט (נוסח משולב), תשמ"ד-1984.
סכום האגרה:	1,431 ₪ בהתאם לפרט 16 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007.
הליך נוסף דומה:	אין.
סכום הערובה:	20,000 ₪ בהתאם לפריט 32 לתוספת השלישית לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

מוגש בזאת ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בראשלי"צ (כב' השופטת דר להב), מיום 17.7.2021 ב-ה"פ 350/09 (להלן: "פסק הדין"). בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לקבל את הערעור ולפסוק למערערים את שכר הטרחה שהתבקש על ידם בבית המשפט הנכבד קמא, הכל מן הטעמים שיפורטו להלן.

העתק פסק הדין מצורף לכתב הערעור – מסומן 1.

 יובל טילינגר, עו"ד	 זיו כספי, עו"ד
כונסי הנכסים	

ואלה טעמי הערעור

תמצית הערעור

1. במלא הכבוד והצניעות ובקצירת האומר, עניינו של ערעור זה בשגגה אשר יצאה תחת ידו של בית המשפט הנכבד קמא, עת פסק למערערים שכר טרחה שאינו משקף - ולו בקירוב - את העבודה הרבה והמפרכת שהשקיעו המערערים במשך מעל לעשור (!) בו טיפלו בהליך מורכב וסבוך של פירוק שיתוף במקרקעין, וזאת בהצלחה מרובה.
2. מאז שנת 2012, עמלו המערערים ומשרדיהם על פירוק השיתוף במקרקעין מושא פסק הדין, הליך שהתברר כמורכב ביותר בשל ערב רב של בעלי זכויות; רישומים חלקיים ולא עדכניים בפנקסי המקרקעין; מגבלות שרצו על זכויות חלק מבעלי הזכויות; צורך בפינוי פולשים; דיווחים מורכבים לרשויות המס והמע"מ; הפחתת שומות היטלה ההשבחה; ועוד כהנה וכהנה פעולות אשר צרכו תשומות אדירות של מומחיות ושעות עבודה.
3. בתום עשור מפרך זה, צלחה משימתם של המערערים מעל ומעבר למצופה, ואותם מקרקעין שרצו כאבן שאין לה הופכין בשל ריבוי הבעלים בהם, נמכרו בעד 32,500,000 ₪ בצירוף מע"מ, שהיא **תמורה העולה בכ- 20 מיליוני שקלים חדשים (כ- 230% יותר!)** מעל הערכת השמאי שנערכה עבורם לטובת מכירתם, כאשר הרבה מכך הנו פעולות המערערים אשר השביחו את המקרקעין והביאו להשאת ערכם.
4. בגין עבודתם ביקשו המערערים כי ייפסק להם שכר טרחה בשיעור של 3,250,000 ₪ בצירוף מע"מ. דא עקא שלמרבח האכזבה, על אף ההשקעה האדירה שהשקיעו משרדי המערערים בפירוק השיתוף, ועל אף התשואה הכבירה שהביאו מאמציהם לבעלי הזכויות, בית המשפט הנכבד קמא פסק למערערים שכר טרחה נמוך ביותר, שאינו משקף בשום צורה את מאמציהם אלה.
5. כך, בעוד שהמקרקעין נמכרו בתמורה לסך של 32,500,000 ₪, פסק בית המשפט הנכבד למערערים שכר בסך 1,040,000 ₪ בצירוף מע"מ בלבד, בגין מעל עשור של עבודה קשה, רבה מפרכת מקצועית ומוצלחת.
6. כדי לסבר את האוזן עד כמה שכר זה אינו הולם את השקעת המערערים, יוסבר כי רק משרד המערערים, גינדי כספי השקיע למעלה מ- 2,500 שעות עבודה בטיפול בהליך (יצוין כי בארבע השנים הראשונות לפעילות עדיין לא היתה נהוגה במשרד מערכת רישום שעות. ולכן ההערכה היתה כי מעבר לאותן 2500 שעות הושקעו בשנים אלו עוד כ- 1200 שעות והכל רק על ידי משרד גינדי כספי). משמעות הדבר הינה כי השכר שפסק בית המשפט הנכבד קמא, משקף תעריף של כ- מתחת ל200 ₪ בצירוף מע"מ בלבד לשעת עבודה, על אף שבהליך הושקעו מאות שעות עבודה של שותפים ועורכי דין בכירים מומחים בנדל"ן, משני משרדי המערערים.
7. למעשה, אין צורך שהמערערים יעידו על עצמם בעניין. די לנו אם נפנה למילותיו של בית המשפט הנכבד קמא, שמצא לתאר את מאמצי המערערים באופן הבא (סעיפים 65-68 לפסק הדין):

65" ...מדובר בכונסי נכסים שיזמו, פעלו, בדקו, תיקנו, והקפידו על קוצו של יוד, הכל על מנת להסיר מן הדרך כמה שיותר קשיים מתוך מטרה להשיא, עד כמה שניתן, את ערך המקרקעין, לטובת שולחיהם ובעלי הזכויות כולם.

66 [...]

66. כונסי הנכסים הפגינו כישורים הן בפעולות שקדמו לעסקת המכירה, הן בביצוע ההתמחרות, והן בפעולות שנדרשו לאחר חתימת הסכם המכר, כגון הפחתת

שומת היטלי ההשבחה, סוגיית המע"מ ועוד. כישוריהם הובילו לתוצאות, הן בפן של הסרת המגבלות הקנייניות והן בפן הכספי.

68 ... בעבודתם המאומצת, תרמו כונסי הנכסים לכלל בעלי הזכויות, הן הפרטיים והן גופי המדינה. אלמלא פעולתם, לא היה יכול מי מבעלי הזכויות ליהנות מפירות בעלותו. אמנם הן הימנותא והן מחקשווילי טענו, כל אחד בדרכו, כי יכלו למכור את חלקם בעצמם, אולם ברי כי רק מכירת הקרקע כיחידה אחת, שלמה, יכולה הייתה להניב את התמורה הפנומנלית שהושגה בסופו של דבר."

8. אלו הן מילותיו של בית המשפט הנכבד קמא עצמו, ובמלוא הכבוד, אין להלום כי בגין עשר שנות עבודה מאומצת שכזו, אשר הושקעה על ידי משרדים מומחים ומובילים בתחום הנדל"ן, והביאה תשואות אדירות לבעלי הזכויות - ישולם שכר כה נמוך, שכר שהינו ללא כל ספק הפסד כספי של ממש!!

9. מכאן הערעור, ובית המשפט הנכבד יתבקש לבטל את החלטתו של בית המשפט הנכבד קמא בכל הנוגע לשכר טרחת המערערים, ולפסוק להם שכר בשיעור של 3,250,000 ₪ בצירוף מע"מ מהתמורה אשר התקבלה בעד המקרקעין, כפי שהתבקש על ידם מלכתחילה, שכר שאף הוא אינו מגלם רווחיות ממשית.

תיאור תמציתי של הליך פירוק השיתוף ופסק הדין

10. מטבעו של כתב ערעור ומקוצר היריעה, לא ניתן יהיה להרחיב כאן בתיאור התשומות הכבירות שהשקיעו משרדי המערערים בהליך פירוק השיתוף. הרחבה זו נעשתה כדבעי בדו"ח הסופי שהגישו המערערים לבית המשפט הנכבד קמא אשר נתמך באסמכתאות למתואר בו (להלן: "הדו"ח הסופי").

11. דו"ח סופי זה כלל גם את בקשת המערערים לפסיקת שכר טרחתם, ואנו נבקש להפנות את בית המשפט הנכבד לקרוא בו ביתר הרחבה על פעולות המערערים.

• העתק הדו"ח הסופי מצורף לכתב הערעור – מסומן 2

12. יחד עם זאת, פטור בלא כלום – אי אפשר, ולכן נתאר כאן בתמצית את היקף העבודה לה נדרשו המערערים במשך העשור האחרון, היקף שעליו עמד גם בית המשפט הנכבד קמא עצמו בהרעיפו שבחים על מאמצי המערערים, באופן אשר מחזק עוד יותר את אי-ההלימה שבין העבודה לשכר שנפסק בגינה.

13. המקרקעין מושא הליך פירוק השיתוף ידועים כגוש 7374 חלקה 105 בנחלת יהודה בראשון לציון (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתוכנית בניין עיר רצ/50/1/51 (שהינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים), הבעלים במקרקעין היו עשרות בעלים במשותף (במושאע), המחולקים לשתי קבוצות עיקריות - האחת: גורמים פרטיים רבים (אשר החזיקו בצוותא 37.772% מהמקרקעין), והשנייה: רשות הפיתוח ומדינת ישראל (32.484%) וקרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל") (29.744%) (אשר החזיקו בצוותא 62.228% מהמקרקעין).

14. ביום 7.5.12 מינה בית המשפט הנכבד קמא את המערער 1 עו"ד זיו כספי, ככונס הנכסים בתיק לשם הוצאה לפועל של פירוק השיתוף במקרקעין נשוא התובענה. בהמשך, ביום 18.3.2012, מונה המערער 2 עו"ד יובל טילינגר ככונס נכסים נוסף בהליך לצידו של המערער 1, וזאת על פי דרישתה של רמ"י.

15. בהתאם לחוות דעת שמאית מיום 9.06.2013 שהוזמנה על ידי כונסי הנכסים באישור בית המשפט קמא, הוערך שווי המקרקעין על פי שתי חלופות: **(א)** שווי המקרקעין במכירה כמקשה אחת בבעלות פרטית – 13,700,000 ₪; **(ב)** שווי המקרקעין בהנחה שחלקם יימכר בחכירה מהוונת – 12,430,000 ₪.

16. הערכה זו הכתיבה את המסקנה כי יש למכור את זכויות הבעלות במקרקעין (להבדיל מחכירה מהוונת), בשל השאת התמורה שיביא הדבר לבעלים. לאחר שהוכרע, כנגד עמדת רמ"י, רשות הפיתוח וקק"ל, כי גם ביחס למקרקעי רמ"י תימכר זכות בעלות, הודיעו השלוש כי לצורך מימוש החלטה זו יש להעביר את הזכויות במקרקעי קק"ל לחברת הימנותא בע"מ ("הימנותא"). ביום 30.06.2014 נרשמה הימנותא כבעלת הזכויות בחלק המקרקעין שהיו בבעלות קק"ל.

17. משהוסדר עניין זה, פנו המערערים לקידום מכירת המקרקעין, אלא שלטובת העניין נדרשו קודם לכן לטפל בהגבלות ואי-התאמות רבות שאותרו במרשם המקרקעין על זכויותיהם של חלק ניכר מהבעלים במקרקעין (להלן: "**ההגבלות**"). ההגבלות היו רבות וחריגות. כך, למשל, אותרו עסקאות מכר שלא הושלמו ברישום בעלות על שם הקונים; בעלי זכויות שנפטרו ויורשיהם לא אותרו ו/או נרשמו; חברות בע"מ שהיו רשומות כבעלים אך בפועל פורקו ו/או הפסיקו פעולתן; ועוד ועוד.

18. חלק מההגבלות הסתברו כבעייתיות מאוד והפעולות שנדרשו להסרתן היו מורכבות ונמשכו זמן רב, תוך שלשם הטיפול בהסרתן נדרשו המערערים לפעול מול גורמים רבים, בהם בתי משפט לענייני משפחה, עיריית ראשון לציון, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, רשות מקרקעי ישראל, רשויות האוצר, רשם החברות, ועוד.

19. בתוך כך, המערערים נדרשו גם לטיפול בסילוק מבנה שהוקם בפלישה על המקרקעין, ולטובת העניין אף נאלצו להגיש תביעה לפינוי הפולשים והמבנה.

20. ביום 24.11.2016 עודכנה חוות הדעת השמאית, להערכת שוויים של המקרקעין, ונקבע בה כי שווי המקרקעין כשהם ריקים, פנויים וחופשיים מכל הגבלה, הוא סך של 14,180,000 ₪ בתוספת מע"מ. יצוין כי המערערים סברו - וסברתם התבררה כנכונה - כי חוות הדעת הינה נמוכה משמעותית משוויים של המקרקעין. ואכן, כאמור, כידוע, בסופו של עניין, המקרקעין נמכרו בתמורה גבוהה באופן ניכר, שהשיאה את זכויות הבעלים, אל הסך של 32,500,000 ₪.

21. בהתאם לאישור בית המשפט, פרסמו המערערים הזמנה להציע הצעות לרכישת המקרקעין וערכו חוברת ובה רוכזו תנאי הזמנה, נוסח הסכם המכר, טפסי הגשת הצעה לרכישת המקרקעין ונסחי רישום מקרקעין. בהתמחרות שהתקיימה ביום 5.6.2017 ולאור קביעת סך מינימום גבוה יחסית השתתפו ארבעה מתוך שישה עשר המציעים שהגישו הצעות לרכישת המקרקעין, ובסיומה הוכרז זוכה אשר הציע את הסך של 32,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין רכישת המקרקעין.

22. יודגש, כי ההצעה הזוכה משקפת מחיר הגבוה בכ-230% מהערכתה העדכנית של השמאית, ועניין זה מעיד יותר מכל על התועלת שצמחה לבעלי המקרקעין כתוצאה מפעולותיהם המאומצות של המערערים בהסדרת רישום הבעלות בפנקס המקרקעין, ומימוש הזכויות בהם. ברי כי רק בזכות העובדה כי נמכרו זכויות בעלות, כי נמכרו הזכויות בשלמות, וכי המכירה בוצעה ללא מגבלות והגבלות ולאחר הסדרת כלל החובות ופינוי הפלישה, הצליחה המכירה כל כך, בעיקר בדירות הללו.

23. מאחר שבהתאם להוראות הסכם המכר, מסירת החזקה בממכר ואישורי העברת הזכויות לידי הרוכש, תתבצע רק לאחר תשלום מלוא התמורה ובכלל זאת תשלום מלוא רכיב המע"מ בגין התמורה, נדרשו



המערערים לטיפול פרטני מול כל אחד מיחיד בעלי הזכויות המוכרים, על מנת לאפשר ליחיד המוכרים שהינם עוסקים, להיערך כהלכה להמצאת המסמכים הנדרשים לצורך תשלום רכיב המע"מ בגין העסקה.

24. כן נדרשו המערערים להכין עבור כל אחד מיחיד הבעלים הרבים, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין אודות עסקת המכר. מדובר היה בעשרות דיווחים נפרדים, כאשר בגין כל יחיד בעלים יש לייחס את מרכיב התמורה שלו, בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, וככל שהתקבלו ממנו נתונים, גם את מועד הרכישה וסכום הרכישה.

25. עניין נוסף אליו נדרשו המערערים הוא שומת היטל ההשבחה שנתקבלה בידיהם מאת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ("הועדה"), וזאת בגין שתי תכניות נפרדות. המערערים פנו למנהל היטל השבחה בעיריית ראשון לציון בדרישה להפיק דרישות תשלום פרטניות לכל יחיד מוכרים ולתקן את מועד המכירה אשר ננקב בשומת ההיטל. אך מאחר שמנהל היטל ההשבחה בעיריית ראשון לציון דבק בעמדתו לא למסור שומה פרטנית, נאלצו המערערים לפנות לבית המשפט בבקשה להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון להפיק ולמסור לכונסי הנכסים שוברים תשלום היטל השבחה לכל אחד מיחיד המוכרים בנפרד וכן, לקבוע כי המועד המימוש הוא יום אישור ההסכם בידי בית המשפט.

26. בהמשך, פנו המערערים לבית המשפט בבקשה לבחון את דרישות התשלום, בין היתר על ידי התקשרות עם שמאי מתאים, וכן לאשר להם לנקוט בהליכים משפטיים בשם מוכרי הזכויות לצורך הפחתת דרישות התשלום.

27. בזכות פעולות אלו ועל אף שמדובר בשומה חלוטה, הצליחו המערערים להעמיד את הועדה על טעות של ממש, ולהפחית את החיובים בסך כולל של כ-450,000 ₪ (יצוין כי בגין הטיפול בהפחתת היטל ההשבחה אמור להיות משולם שכר נפרד למשרדו של עו"ד כספי).

28. עם השלמת העברת הזכויות והתקיימות תנאי הסכם המכר, עומלים עתה המערערים על חלוקת כספי התמורה ליחיד המוכרים, בהתאם לחלקו היחסי של כל מוכר. בתוך כך, טיפלו המערערים בהסדרת תשלומי החובה של כל אחד מיחיד המוכרים לרבות תשלום מס השבח והיטל השבחה תוך יצירת מנגנון ביקורת פנימי בסטנדרט הגבוה ביותר וזאת כדי להבטיח כי בסופו של יום, כל אחד מיחיד המוכרים יקבל את התמורה לה הוא זכאי.

29. ודוק; הגם שעלה בידינו, לשם הקיצור, לדחוס את תועפות התשומות שהשקיעו המערערים בהליך אל תוך שלושה עמודי דפוס, יש לשוב ולהזכיר כי **מדובר בעבודה מפרכת ומאומצת שנמשכה על פני עשור שלם**, בו נדרשו המערערים לעבודה מורכבת, סבוכה ומאומצת, המתייחסת לעשרות בעלים; סוגיות חריגות בהליכי כינוס כגון מכר זכויות חכירה לעומת מכר בעלות; השלמת עסקאות מכר היסטוריות; איתור בעלים שהלכו לעולמם לפני שנים רבות; טיפול בהעברת זכויות של חברות שחוסלו/חדלו מלפעול ועוד, אשר במסגרתו כונסי הנכסים נדרשו לבצע מגוון רחב של פעולות, ומול רשויות ומוסדות רבים.

30. כאמור, משרד עו"ד גינדי-כספי לבדו, מיחיד המערערים, השקיע נכון ליום זה מעל 2500 שעות רשומות, ובהערכה שמרנית - עוד כ-1200 שעות שלא נרשמו, והכל כדי להגשים את פירוק השיתוף בצורה היעילה ביותר תוך השאת הרווחים המקסימלית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין. בגין מאמץ זה ביקשו המערערים כי ייפסק להם שכר בשיעור של 3,250,000 ₪ בצירוף מע"מ מהתמורה שהתקבלה בעד המקרקעין.

31. למרבה האכזבה, בפסק הדין פסק בית המשפט הנכבד קמא למערערים שכר בשיעור של 3.2% בלבד מהתמורה, המגלם סך של 1,040,000 ₪ בצירוף מע"מ.

32. המערערים יטענו מדובר בשגגה אשר יצאה תחת ידי בית המשפט הנכבד קמא, מן הטעמים שיפורטו להלן, תוך שבתכלית הקיצור יאמר כי שגגתו של בית המשפט הנכבד כפולה.

33. **ראשית** – שגה בית המשפט הנכבד קמא בהגבילו את עצמו לתקרת שכר בשיעור של 4.5%, שממנה גזר את שכר הטרחה. במלוא הכבוד, **תקרה שכזו לא קיימת ולא היה מקום לקבוע אותה**, ושגה בית המשפט הנכבד קמא עת גזר את שכר הטרחה ביחס אליה. אדרבא, עיון בפסיקה יגלה כי **בתי המשפט נוהגים דווקא לפסוק שיעורי שכר טרחה גבוהים מתקרה זו, ובמקרים מורכבים פחות**.

34. **ושנית** – שגה בית המשפט הנכבד קמא עת פסק למערערים שכר טרחה בשיעור כה נמוך אשר אינו משקף את השקעתם בהליך ואת מאפייניו המיוחדים. שומה היה על בית המשפט הנכבד קמא, לפסוק שיעור גבוה יותר של שכר טרחה, ואף לו אמרנו (ולא אמרנו) כי שיעור זה מוגבל ל- 4.5%, היה על בית המשפט הנכבד קמא לפסוק את **מלוא** תקרה זו. להלן נרחיב בדבר שגגות אלו.

שגה בית המשפט הנכבד קמא, עת קבע תקרת שיעור שכר טרחה בשיעור 4.5%

35. בסעיף 64 לפסק הדין, לאחר שסקר את הפסיקה בעניין פסיקת שכר לכונסי נכסים, הגיע בית המשפט הנכבד קמא למסקנה כי השיעורים הנהוגים לפסיקת שכר הטרחה, נעים בין 1.5% ל- 4.5% מהתמורה שהתקבלה בעד מימוש המקרקעין, ובהמשך, פסק למערערים את שכר טרחתם ביחס לטווח זה.

36. בית המשפט הנכבד קמא ביסס את פסיקתו על מגמת הפסיקה לסטות מהשיעורים שהיו מקובלים בעבר, לפיהם היה נהוג לפסוק שכר בשיעור 6% עד 10%, וזאת בעקבות העלייה במחירי המקרקעין בישראל. אלא מאי? את פסיקה זו פירש בית המשפט הנכבד קמא – בשוגג – כאילו היא **מחייבת** אותו לפסוק בהכרח שכר בשיעור נמוך יותר מ- 6%, ואז הוסיף שגגה על שגגה, וכבל את עצמו לתקרה מירבית של 4.5%.

37. למעשה, בית המשפט הנכבד אף שגה בסקירת הפסיקה עצמה, שכן סקירת הפסיקה (שעליה נרחיב מיד) דווקא תגלה מקרים רבים של פסיקת שכר בשיעורי אחוזים גבוהים בהרבה מאלה שפסק בית המשפט הנכבד קמא. אך עוד קודם שנגיע לכך, יש לעמוד על השגגה העיקרית שיצאה תחת ידו של בית המשפט הנכבד קמא.

38. עצם הגישה לפיה פסיקת שכר טרחת הכונס תעשה באופן אריתמטי נוקשה המבוסס על שיעור אחוזים מקובל כזה או אחר, מבלי לבחון את העבודה שהשקיעו כונסי הנכסים בפועל ואת השאלה האם אחוזים אלה מגלמים שכר טרחה ראוי ביחס לעבודה שהושקעה – היא גישה שגויה שאיננה עולה בקנה אחד עם הפסיקה בעניין, וממילא, איננה עולה בקנה אחד עם שיקולי צדק.

39. ובמקרה דנן, יישום גישה שגויה זו הובילה את בית המשפט הנכבד קמא, להתמקד בשיעור האחוזים הנפסק, ולפספס את העובדה ששיעור זה אינו מגלם, ולו בקירוב(!), את היקף העבודה העצומה שהשקיעו כונסי הנכסים בפועל.

40. בית המשפט העליון כבר עמד על כך שבכל הנוגע לקביעת השכר הראוי לעורכי דין בכלל ולכונסי נכסים בפרט, לא ניתן לקבוע נוסחה אחידה, הואיל ויש לגזור את שכר זה ממשך הזמן בו הועסק הכונס; ממורכבות העניין בו טיפל; מהיקף המאמצים שנדרש להשקיע במשימה; ומשווי הנכס הנמכר.

41. עמד על כך בית המשפט העליון ב- רע"א 7776/09 **רבקה פיראלי נ' קרן לב"י למען בטחון ישראל** [נבו, 3.3.2010], בקובעו כי:

...יש קושי לקבוע אחידות הלכה בנוגע לגובה שכר הטרחה הנפסק, כפי בקשת המבקשים, שכן גובה השכר קשור לנסיבותיו של כל מכר לגופו, להתנהלות כונס הנכסים, לזמן, למאמצים והמשאבים שהשקיע, לסוג הנכס ועוד".

42. וראו גם ב-ע"א 9282/02 יכין חקל בע"מ נ' עו"ד יצחק יחיאל [נבו, 28.4.2004] (בפסקה 10):

"כיצד אומדים את השכר הראוי? קביעת השכר הראוי בגין טרחת עורך-דין צריך שתיעשה בכל מקרה ומקרה לפי נסיבותיו. ודוק, דרך קביעתו של השכר הראוי ושיעורו אינם בגדר ידיעה שיפוטית, ועל בית-המשפט לקובעם על בסיס הראיות המובאות בפניו [...] בהקשר זה יש להביא בחשבון, בין היתר, את הזמן שהקדיש עורך-הדין לטיפול בעניינו של הלקוח; את מהותו, היקפו ומידת מורכבותו של השירות; את שווי של העניין מושא השירות; את המוניטין של עורך-הדין [...]".
כמו כן ניתן להתחשב בשיטה המקובלת לקביעת שכר הטרחה בתחום הנדון – אם קיימת שיטה כזו"

43. קרי, בצד ציון עקרונות בסיסיים, קביעת שכרו של בעל תפקיד תיעשה על פי נסיבות המקרה: מהות הפרויקט; משך הטיפול בפרויקט; מהות הטיפול והקושי שבו; כישורי המטפל והמוניטין שלו; הנאת האחרים מפירות עבודתו; היקף העבודה בפועל ותוצאותיה (ראו ת"א 54910-12-16 אברהם קבני דבה נ' מרים זינגר [נבו 10.11.2020] בפסקה 18).

44. לפיכך, שגה בית המשפט הנכבד קמא כבר מהבחינה העקרונית, עת קבע נוסחה אחידה וכבל עצמו לטווח אחוזים בהסתמך על פסיקת מותבים אחרים בנסיבות אחרות. שומה היה על בית המשפט הנכבד קמא, לפסוק את שכר הטרחה מבלי להגביל את עצמו לטווח שכזה, אלא לבסס את הכרעתו על נסיבות ההליך הקונקרטי. קרי על בחינת היקף העבודה שהשקיעו המערערים בפועל, וקביעה "חופשית" של שיעור האחוזים ו/או שכ"ט המבוסס על היקף העבודה, אשר יביא לשכר הולם להיקף עבודה שכזה.

45. אך יתרה מזאת; כאמור לעיל, בית המשפט הנכבד קמא אף שגה עובדתית בקביעתו כי בפסיקה נהוג טווח אחוזים שכזה, בין 1.5% ל- 4.5% מהתמורה בעד מימוש הזכויות, שכן סקירת הפסיקה תגלה כי בתי המשפט השונים דווקא פוסקים שיעורים גבוהים מכך במקרים רבים, ולעיתים אף במקרים בהם היקף העבודה שהשקיע כונס הנכסים, היה נמוך בהרבה מזה שהשקיעו המערערים כאן!

46. כך, ניתן להביא כדוגמא את המקרים הבאים:

א. ב- ת"א 14929-01-12 ר.ה. גפנים יזמות בע"מ נ' סולימה ואח' [נבו, 21.4.2016], פסק בית משפט השלום שכר טרחה בשיעור 10% ממימוש בשווי של כ- 40 מיליוני שקלים חדשים, וזאת בגין עבודה שנמשכה כארבע שנים בלבד (פחות ממחצית התקופה בה עבדו המערערים כאן).

ב. ב- ע"א 51103-01-15 רות אלביליה נ' יהודה הרשקוביץ ואח' [נבו, 17.11.2015], אישר בית המשפט המחוזי את החלטת בית משפט השלום לפסוק לכונס הנכסים שכר בשיעור 7.5% ממימוש בשווי של כ- 7.8 מיליון שקלים חדשים, וזאת בגין עבודה של שנמשכה כשנתיים בלבד!

ג. ב- ת"א 18050-08 ברזלי בעז עו"ד (רו"ח) ואח' נ' קליפשטיין ואח' [נבו, 2.2.2014], פסק בית משפט השלום שכר בשיעור של 6.5% ממימוש בשווי של 26.5 מיליון שקלים חדשים, וזאת בגין כשלוש שנות עבודה בלבד.

ד. ב- ת"א 43664-06-18 **יפתח (ברסלר) ואח' נ' ברסלר** [נבו, 17.1.2022], פסק בית משפט השלום שכר בשיעור של כ- 5.5% בגין מימוש נכס בשווי של כ- 13.5 מיליון שקלים חדשים, וזאת בגין עבודה במשך פחות משנה!

ה. ב- רע"א 8043/21 עו"ד **דורון לנגה נ' עיזבון המנוחה לאה ברוכין ז"ל** [נבו, 13.12.2021], אישר בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בו נפסק לכונס הנכסים שכר בשיעור של 5% ממימוש בשווי כולל של כ- 22 מיליוני שקלים חדשים, וזאת בגין תקופה של חמש שנות עבודה בלבד (מחצית מהתקופה בו הועסקו המערערים כאן).

47. יש להדגיש זאת חזור והדגש, כל המקרים הנ"ל, בהם נפסקו שכרי טרחה בשיעורים של בין 5% ל- 10%, עסקו בהליכי פירוק שיתוף **פשוטים וקצרים בהרבה** מההליך בו טיפלו המערערים כאן. בעוד שבמקרים הנ"ל ארך הטיפול בין שנה לחמש שנים בלבד, המערערים כאן טיפלו בתיק במשך מעל עשור (!) שבמהלכו נדרשו כמעט לכל פעולה שניתן להעלות על הדעת כדי להשביח את הזכויות ולהשיא את ערכן.

48. אגב, אם כבר פנה בית המשפט הנכבד קמא לפסקי דין בהם נפסק שכר טרחה בשיעור של 1.5% עד 4.5%, אזי היה עליו לבצע את האבחנה הראויה בן נסיבות אותם מקרים לבין נסיבותינו אנו, אך הוא לא עשה כן, ובכך יצאה תחת ידו שגגה נוספת.

וכאמור, לטעמנו, לא נכון היה שלא לבחון באמת תוך בחינת מכלול כתבי הדין את היקף העבודה וההליכים שבוצעו על ידי כונסי הנכסים.

49. אילו היה בית המשפט הנכבד קמא, מאבחן כראוי את אותם מקרים עליהם הסתמך מענייננו, היה ניתוח מאפייניהם מגלה כי אותו טווח של אחוזים שנפסק שם, כלל אינו רלבנטי לענייננו. **למעשה, חישוב שכר הטרחה שנפסק באותם מקרים של 1.5% עד 4.5%, יגלה כי לכונסי הנכסים שם נפסק שכר גבוה בהרבה, בעד עבודה מצומצמת בהרבה מזו שהשקיעו המערערים בענייננו!**

50. כך למשל:

א. בעניין ת"א 7225-04-09 עו"ד **יעקב בויאר כונס נכסים נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ** [נבו 13.6.2013], בית המשפט אמנם פסק 1.5% מ- 91,000,000 ₪, אך מדובר היה שם בהליך פירוק שיתוף פשוט לאין ערוך מענייננו אנו. בעוד שכאן נדרש עשור של עבודה מאומצת אשר כללה הסרת הגבלות מהמקרקעין וטיפול בלמעלה מ- 70 בעלי זכויות, בעניין בויאר כונס הנכסים לא נדרש כלל להסרת הגבלות מהמקרקעין, הוא מכר אותן בתוך פחות משנה(!), ונדרש לטפל במספר מצומצם של בעלי זכויות. וכך, בגין עבודת הכונס שם, נפסק לו כאמור 1,365,000 ₪, בעוד שעל עבודה מורכבת **בהרבה** בענייננו עבודה שנמשכה מעל עשור, פסק בית המשפט הנכבד למערערים 1,040,000 ₪ בלבד!!

ב. בעניין בר"ע 276/00 **החברה לפיתוח מרכזים מסחריים ביו"ש בע"מ נ' אדמות שמאי יקיר בע"מ** [נבו, 14.6.2000] פסק בית המשפט לכונסים סך של כ- 900,000 ₪ (4.5% מ- 5,000,000\$ כערכם ביוני 2000), בגין מכירת קרקע של **בעלים אחד בלבד(!) בתוך פחות משנה**. קרי שכר כמעט זהה לזה שנפסק למערערים בגין שבריר מהעבודה שהשקיעו המערערים כאן. (וליתר דיוק שברירי שבריר..)

ג. בעניין ת"א 51798-12-15 **בורשטיין נ' גריאר** [נבו, 20.1.2019], פסק בית המשפט שכר טרחה בסך 5,295,376 ₪ בגין שנתיים בלבד של עבודה, קרי חמישית מהזמן אך פי חמש בשכר הטרחה!!

51. עניינו הרואות אם כן, כי שגה בית המשפט הנכבד קמא עת הניח כהנחת עבודה, שהטווח המקובל בפסיקה לשכר טרחת כונס נכסים נע בין 1.5% ל- 4.5% משווי המימוש. קביעה זו איננה נכונה עובדתית, שכן ישנם מקרים רבים בפסיקה בהם נפסקו שיעורים גבוהים בהרבה, בעבור עבודה מצומצמת בהרבה.



52. וכאמור, מדובר גם בשגגה עקרונית, שכן לא היה מקום מלכתחילה, שבית המשפט הנכבד קמא יכבול עצמו לטווח שכר טרחה מסוים.

53. משהובהרה השגגה העקרונית והעובדתית אשר נפלה בהנחת העבודה שהציב לעצמו בית המשפט הנכבד קמא, נראה עתה כי גם בהערכתו את השכר הראוי שיש לפסוק למערערים, שגה בית המשפט הנכבד וביצע הערכת חסר, תוך שהיה עליו לפסוק שכר גבוה בהרבה.

שגה בית המשפט הנכבד קמא עת העריך בחסר את עבודת המערערים ופסק להם שכר טרחה בשיעור נמוך לעין שיעור אל מול היקף העבודה

54. כאמור בעניין קבני דבה הנ"ל (בפסקה 18 להחלטה), "קביעת שכרו של בעל תפקיד תיעשה על פי נסיבות המקרה: מהות הפרוייקט; משך הטיפול בפרוייקט; מהות הטיפול והקושי שבו; כישורי המטפל והמוניטין שלו; הנאת האחרים מפירות עבודתו; שכר ראוי שנקבע בפרוייקטים מסובכים שונים; היקף העבודה בפועל ותוצאותיה".

55. בית המשפט הנכבד קמא סקר חלק ממאפיינים אלה בפתח פסק דינו והקפיד לציין בעצמו כי הם היו מורכבים ביותר. ראו לעניין זה את דברי בית המשפט הנכבד קמא כבר בפתח פסק הדין (בסעיף 1 לפסק הדין), שם הקפיד בית המשפט לציין כי תיאור ההליך שהוא עומד להביא בפני הקורא (תיאור שנמשך על פני ארבעה עמודים!) "רחוק מלתאר את כלל ההשתלשלות העובדתית, שנפרשה כאמור על פני למעלה מעשור".

56. ביד המערערים הופקד פירוק השיתוף במקרקעין שהבעלות בהם נחלקה בין למעלה מ-70 בעלי זכויות, שחלקם בעלים של אחוזים בודדים, ולעיתים שברירי אחוזים מהבעלות בקרקע. יתרה מזאת; כ-60% מהבעלות במקרקעין, הייתה נתונה לרמ"י (או מינהל מקרקעי ישראל), רשות הפיתוח וקק"ל.

57. כאמור לעיל, פנקסי המקרקעין היו עמוסים לעיפה בהגבלות שרצו על זכויות הבעלים כמו גם אי-התאמות בין הרישומים לבעלי הזכויות בפועל, והמערערים נדרשו לטפל בכל אלה ולהסירן, כדי "לנקות" את מרשם הזכויות ולהשביחן באופן שיביא להשאת התמורה שתקבל בעדם. פעולות אלו ארכו זמן רב, הצריכו עבודה רבה מול רשויות וערכאות שונות, תוך שמעת לעת נוספות הגבלות חדשות על מרשם הזכויות שהצריכו גם הן טיפול.

58. כן נדרשו המערערים לסלק מהמקרקעין פולשים אשר ביצעו בהם בניה ללא היתר, עניין אשר חייב הגשת תביעה לפינוי המקרקעין ודין ודברים עם הפולשים עד לסילוקם.

59. לאחר מכן נדרשו המערערים לטפל בסוגיית המע"מ מול עשרות בעלי הזכויות הפרטיים, כמו גם לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין אודות עסקת המכר, וזאת בגין כל אחד ואחד מהבעלים הפרטיים, שעבורם נערכו שומות מס שבח פרטניות, עניין אשר חייב כשלעצמו, תשומות אדירות של זמן לאיסוף נתוני השומות, עריכתן והגשתן.

60. המערערים הקדישו שעות עבודה מרובות גם להפחתת היטלי ההשבחה אשר הוטלו על בעלי הזכויות בגין המכירה, לרבות על ידי הגשת השגה וערר, תוך שפעולותיהם הובילו בסופו של דבר להפחתת שומות היטלי ההשבחה בקרוב לחצי מיליון ₪!



61. כל העת הזו עסקו המערערים כמובן גם במכירת המקרקעין עצמם על כל הכרוך בכך, לרבות קבלת שומות, עריכת חוברת מסמכים ונתונים, פרסום מודעות וקיום התמחרות וכדומה, עד שהמקרקעין נמכרו בעד הסך של 32,500,000 ₪, העולה ב- 230% על הערכת השמאי שניתנה להם.

62. ומאחר שבפסיקה הובהר פעם אחר פעם כי גם "כישורי המטפל והמוניטין שלו", הם שיקולים שיש לשקול בעת פסיקת שכר הטרחה, **בל נשכח כי משרדי המערערים היא משרדים מהשורה הראשונה ובעלי מוניטין רב בתחום הנדל"ן**, ומיטב עורכי הדין בהם, לרבות שותפים ועורכי דין בכירים, הקדישו מאות שעות עבודה לביצוע המשימה.

63. **כאמור, במשך עשור זה ובהערכה עדינה השקיעו שני המשרדים למעלה מ- 5000 שעות עבודה**, שחלק ניכר מהם הושקע על ידי שותפים ועורכי דין בכירים מומחים בתחום הנדל"ן, ושומה על בית המשפט הנכבד קמא היה לקחת שיקול זה בחשבון בבואו לפסוק את שכר הטרחה.

64. אלא שבית המשפט הנכבד קמא לא שם די דגש על שיקולים אלה, ולמעשה, נראה כי הוא בחר בהיצמדות טכנית נוקשה ושגויה, לאותו טווח של 1.5% עד 4.5% מהתמורה שהתקבלה בעד המקרקעין. כפועל יוצא מכך, ומתוך שבית המשפט הנכבד קמא ביקש כנראה להימנע מפסיקת הרף העליון, הוא פסק 3.2%, המגלמים סך של 1,040,000 ₪ בלבד בצירוף מע"מ.

65. סכום זה אינו מבטא בשום פנים ואופן את היקף העבודה שהשקיעו משרדי המערערים – מומחים בתחומם – במהלך אותו עשור של עבודה מאומצת, ויעידו על כך הפסיקות שהבאנו לעיל, בהן נפסק שכר גבוה יותר או דומה, בעבור מחצית או פחות מהעבודה שהשקיעו משרדי המערערים.

66. כאמור, דווקא אותם מקרים שבהם נפסק לכוונסי הנכסים שכר טרחה בשיעור של 1.5% עד 4.5%, מלמדים כי היה על בית המשפט הנכבד קמא לפסוק למערערים שכר טרחה גבוה בהרבה. **שהרי הסכום האבסולוטי (בשקלים חדשים) שנפסק לכוונסים ההם, היה גבוה בהרבה ונפסק בעד עבודה מצומצמת בהרבה מזו שהשקיעו המערערים כאן.**

67. כללו של דבר הוא כי בית המשפט הנכבד קמא העריך בחסר את שכר טרחת המערערים, והיה עליו לפסוק שכר בשיעור גבוה יותר, בין שמעבר לטווח של תקרת 4.5%, ובין שבתוכו.

סוף דבר

68. מן המקובץ עולה כי שגה בית המשפט הנכבד עת פסק למערערים שכר טרחה בשיעור של 1,000,040 בתוספת מע"מ בלבד, וכי דין הערעור להתקבל.

69. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את הערעור ולפסוק למערערים שכר טרחה בשיעור של 3,250,000 ₪ בתוספת מע"מ, מהתמורה אשר התקבלה בעד המקרקעין מושא ההליך.

- סוף -



תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך

עמוד

16	פסק דין מיום 17.7.2022 (עמודים 16 עד 37)	נספח 1:
39	בקשת כונסי הנכסים לפסיקת שכרם (עמודים 39 עד 429)	נספח 2:



נספח 1:

פסק דין מיום 17.7.2022

(עמודים 16 עד 37)





בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת דר להב

המבקשים:

1. הלל קורן
2. אורנה שגיא
3. חיים כלף
4. רמי כלף
5. דרור בקר
6. עדנה ביגר
7. שלומית מזרחי
8. אביגיל טבעוני
9. רחל מזרחי
10. מרים כהן
11. שגיא ישי
12. אסף שגיא
13. הדר שגיא
14. שי ישעיהו קורן
15. נטע קורן
16. רן קורן
17. עדינה בולקינד
18. שושנה סוזן בולקינד
19. תיק איירס ברטה בולקינד
50. זיו כספי (כונס נכסים)
52. יובל טיליגר - כונס נכסים

נגד

המשיבים:

1. מדינת ישראל
2. רשות הפיתוח - מחוז ת"א
3. קק"ל
4. מרדכי ארנון
5. יורם ארנון
6. רן ארנון
7. ענר ארנון
8. מעיין ארנון רבי
9. עפרי גולדמן
10. ערן ורדי
11. אריאלה ורדי עודד
12. טל מלישנסקי ורדי
13. אפרים קורן
14. דה פיליפס דונטו
15. רוברטו דה פיליפס תושב חוץ
16. דונטו דה פיליפס תושב חוץ
17. דה פיליפס רוברטו
18. אברהם פורמן
19. בליז בע"מ



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

20. יואב גפן
21. עליזה סגיב
22. יגאל פלוטניק
23. יצחק זאלישר
24. יפה שלר
25. אסתר גולדוסר
26. יצחק אשכנזי
27. שרה אשכנזי
28. שמואל אשכנזי
29. חנניה אדרי
30. יחיאל אדרי
31. ציון אדרי
32. סיני הר-לב
33. שרה הר-לב
34. בלה פרידמן
35. רמה ברוך
36. אברהם אדרי
37. יוסף ארתור
38. נזרב אלישע
39. ולדיסלב ז" מושקוביץ
40. תפארת נתן בע"מ
41. מעונות הרצליה בע"מ
42. שרה מיחששוילי
43. אהרון מיחששוילי
44. משה חיים מיחששוילי
45. מלכה מיחששוילי
46. רחל מיחששוילי
47. רוזה מיחששוילי
48. ארתור יוסף
49. נעם אשכנזי
50. תמר תמי טרוגמן
51. נגב טרוגמן
52. דוד ביטון
53. מרים ביטון
54. רחל ביטון
55. אסתר קלפה
56. יונה מזרחי
57. ירמיהו מזרחי
58. מאיר מזרחי
59. יצחק מזרחי
60. עירית ראשון לציון
61. סימן טוב; לוי
62. עו"ד אליהו בכר
63. דביר איתן
64. טרז דביר
65. דוד מחקשוילי





בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- 66. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
- 67. רוני קרינסקי מחקשווילי
- 68. ליאורה מיכקשווילי
- 69. גאיה קורן
- 70. אלה קורן
- 71. אורי קורן
- 72. דוד תבור
- 73. ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון

פסק דין

- 1
- 2 1. ענייננו בבקשתם של כונסי הנכסים, עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר, לפסוק את שכרם, לאחר
- 3 שהושלמה פעולת המכר של המקרקעין נשוא ההליך. מדובר בתיק שנפתח לפני למעלה מ-12
- 4 שנים, ולהלן ייסקרו עיקרי ההתפתחויות (המפורט להלן רחוק מלתאר את כלל ההשתלשלות
- 5 העובדתית, שנפרשה כאמור על פני למעלה מעשור). לאחר מכן תתוארנה טענות הצדדים
- 6 השונים בקשר לבקשה לפסיקת שכר טרחה, ולבסוף, עת הכרעה.

7

8 **א. השתלשלות העניינים**

9 **א.1. הרקע להגשת הבקשה לפירוק שיתוף**

- 10 2. ענייננו של ההליך במקרקעין הידועים כגוש 7374 חלקה 105 בנחלת יהודה, ראשון לציון
- 11 ("המקרקעין"). הצדדים השונים להליך הפכו, בעל כרחם, לבעלים במשותף של הזכויות
- 12 במקרקעין, וזאת בעקבות תכנית איחוד וחלוקה שאישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
- 13 מרכז (רצ/1/51/1) ששינתה את ייעודו של המגרש הספציפי (ששטחו 2,560 מ"ר) לייעוד
- 14 מסחרי.

15

- 16 3. ההליך נפתח בבית המשפט המחוזי, אולם לאחר השלמת רישום הפרצלציה, הועבר לבית משפט
- 17 השלום והוגשה המרצת פתיחה מתוקנת, שבה ביקשו שמונה מבעלי הזכויות בקרקע ליתן סעד
- 18 הצהרתי לפירוק שיתוף במקרקעין בדרך של מכירתם וחלוקת הפדיון, באמצעות מינוי באי
- 19 כוחם ככונסי נכסים.

20

- 21 4. כ-40% מהזכויות במקרקעין היו מוחזקים על ידי עשרות בעלים פרטיים, שמרביתם (אך לא
- 22 כולם), החזיקו שברירי אחוזים מהזכויות ("הפרטיים"). הדבר אף השליך על סוגיית ההמצאה
- 23 לפרטיים השונים, שנמשכה זמן רב והצריכה בקשות והחלטות רבות וכן גרם לתיקון של
- 24 המרצת הפתיחה מספר פעמים, עקב שינויים שונים בזהות הפרטיים (למשל, בגין העברת זכויות
- 25 בירושה וכד').



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

5. מלבד הפרטיים, כ-60% מהזכויות במקרקעין היו שייכות למינהל מקרקעי ישראל (כיום, רשות מקרקעי ישראל, "רמ"י"), לרשות הפיתוח ולקרן קיימת לישראל ("קק"ל"), שהייתה הבעלים של 1859/6250 מהזכויות במקרקעין (להלן יכונה יחדיו: "גופי המדינה").

2. עמדת גופי המדינה בתחילת ההליך ביחס לפירוק השיתוף

6. גופי המדינה התנגדו לסעד של פירוק שיתוף, בטענה שמדיניות קק"ל אינה מאפשרת להעביר את זכויות הבעלות שלה במקרקעין. בתמצית, עמדת גופי המדינה הייתה כי פירוק השיתוף בנכס אפשרי בדרך של רכישת זכויות הפרטיים על ידי רמ"י.

7. בהחלטה מיום 22.2.2012 דחה בית המשפט (כבוד סגן הנשיאה דאז, השופט י' קינר) את טענת גופי המדינה שלפיה אין למכור את חלקם במקרקעין, נוכח העובדה שהנורמה המעודדת פירוק שיתוף במקרקעין עדיפה במקרה זה על דיני הגבלת העבירות.

8. בדיון שהתקיים ביום 9.5.2012 טענו גופי המדינה כי הדרך היחידה לאפשר מימוש זכויותיהם של הפרטיים היא על ידי כינוס ומכירה, בכפוף לכך שחלקם של גופי המדינה יועבר על דרך של חכירה. נוכח מומחיות רמ"י במכרזים, טענה ב"כ גופי המדינה כי אין הצדקה להעמיס על הקופה הציבורית הוצאות פירוק, ולכן הציעה כי רמ"י תפרסם מכרז גם עבור הפרטיים.

9. באותו דיון, ניתן פסק דין על ידי כבוד השופטת ה' סילש ("פסק הדין"), שבו נדחתה עמדת גופי המדינה וכן נדחתה בקשתם כי הליך המכירה הנוגע לחלקם במקרקעין יבוצע באופן עצמאי על ידי רמ"י. נקבע כי: "ראוי ונכון כי בתיק זה אשר יש בו מספר כה רב של בעלי זכויות יהא גורם אחד המחויב למתן מענה לבית המשפט, אשר יפעל לצורך מימוש הליך פירוק השיתוף". עוד נקבע, כי יש לאבחן בין הליך של מכרז ביחס לקרקע מינהל, לבין הליך של כינוס נכסים, במיוחד כאשר מדובר במקרקעין אשר לכאורה שותפים להם כ-70 בעלי זכויות. בהתאם, מונה עו"ד זיו כספי (שייצג חלק מהפרטיים פותחי ההליך) כונס נכסים ביחס למקרקעין בכללותם.

3. א. בקשת רשות הערעור ומינוי כונס הנכסים הנוסף

10. גופי המדינה הגישו בקשת רשות ערעור על פסק הדין, וביום 21.11.2012 ניתן פסק דין (כבוד השופט י' שפסר), בו נקבע כי "לא נפלה כל שגגה מלפני בית המשפט קמא בניתוח המצב, קביעותיו ומסקנותיו". יחד עם זאת, נוכח העובדה שגופי המדינה הם בעלי רוב הזכויות בקרקע, ניתנה להם אפשרות להציע כונס מטעמם, שימונה בנוסף לעו"ד כספי, ואלה יפעלו בשיתוף פעולה לביצוע מכירת כלל הזכויות במאוחד, עבור כלל הבעלים.



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

11. בעקבות פסק הדין בבקשת רשות הערעור, הודיעו גופי המדינה כי הם מבקשים למנות את עו"ד יובל טילינגר ככונס נכסים מטעמם, בנוסף לעו"ד זיו כספי.

12. בדיון שהתקיים ביום 18.3.2013, נוכח התנגדות חלק מהצדדים למינוי כונס נכסים נוסף שיגדיל את עלויות הכינוס, טענה ב"כ גופי המדינה כי "מבחינתנו יש כינוס וזה יעלה הרבה כסף אך זה לא יגדל כתוצאה מכך שיש שני כונסים אלא שכל אחד יקבל כדי חלקו. כמו שחברי רוצה שנישא בהוצאותיו עד היום, הם ישאו בהוצאות המנהל עד היום. זו קופה אחת. זה פירוק שיתוף. לא יכול להיות שהפרטיים לא ישלמו הוצאות המנהל".

13. באותו דיון ניתנה החלטת על מינוי עו"ד טילינגר ככונס נכסים נוסף, ביחד עם עו"ד כספי. עוד צוין בהחלטת כבוד השופטת ה' סילש:

"אני מוצאת להבהיר כי החלטתי זו נעשית תוך שמובהר לבעלי הדין כי מינוים של שני כונסים יחד אינו מהווה חלופה מיטבית, וזאת ככל שהכונסים לא יהיו מסוגלים לשתף פעולה באופן סביר ביניהם.

... באשר לשכר טרחת הכונס, זה ממילא כפוף לשיקול דעתו של בית המשפט. אני ערה לכך שההליכים, עד כה, בוצעו ע"י משרד ב"כ המבקשים. אני מוצאת עם זאת להבהיר כי יש לאבחן בין שאלת זכאותם של המבקשים לשכר עד למועד הכינוס לבין שכר הכינוס. בנוסף, אני אכן סבורה שיהיה ראוי ונכון לבחון את השאלה בדבר גובה שכר הטרחה העודף הנובע ממינויו של כונס נוסף, שני. כמו כן, אני אכן סבורה, כדברי ב"כ המשיבים 6-8 כי ראוי ונכון שביהמ"ש יבחן את שאלת זהות הגורם אשר ראוי שיישא באותו שכר טרחה עודף, אם וככל שיהא כזה, תוך מתן הדעת לכך שמינויו של הכונס הנוסף נובע מבקשה מפורשת של המשיבות 1-3."

א.4. חוות הדעת השמאית הראשונה

14. באותו דיון נזכר לעיל, מונתה גב' דוברת הולפינר כשמאית מטעם בית המשפט ("השמאית"), אשר הורה לה להתייחס, בין היתר, לסוגיות הבאות: (א) שווי המקרקעין, שעה שחלק מן המקרקעין יימכרו כמקרקעין חכורים; (ב) שווי המקרקעין, שעה שכל המקרקעין יימכרו כמקשה אחת כבעלות פרטית; (ג) קיומו של פער, אם וככל שקיים, על השווי של הבעלות הפרטית ביחידת הקרקע כפועל יוצא של מכירת חלקם של גופי המדינה בחכירה.



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

15. ביום 28.7.2013 הגישה השמאית חוות דעת, שבה העריכה כי לו יימכרו המקרקעין כמקשה אחת בבעלות פרטית, שווים יהיה כ-13,700,000 ש"ח. לעומת זאת, ככל שחלק מהמקרקעין יימכר בחכירה מהוונת, שווים הכולל יהיה 12,430,000 ש"ח (4,760,000 ש"ח עבור החלק שבבעלות ו-7,670,000 ש"ח עבור החלק שבחכירה).

5
6

א.5. שינוי עמדת גופי המדינה

16. בדיון שהתקיים ביום 31.12.2013 הודיעה ב"כ גופי המדינה, כי "עקב שינוי מדיניות, אנו חוזרים בנו מההתנגדות למכירת חלקת קק"ל". באופן מעשי, לשם כך נדרשו חילופי קרקע בין קק"ל ובין רמ"י. בהמשך, הודיעה ב"כ גופי המדינה כי תידרש תקופה של ארבעה חודשים על מנת להשלים את רישום הזכויות מקק"ל לחברת הימנותא בע"מ ("הימנותא"), שתופיע במסמכי המכרז כמי שזכאית להירשם כבעלים ולמכור את המקרקעין.

12

17. ביום 30.6.2014 עדכנו גופי המדינה כי הושלמה ברישום העברת הזכויות מקק"ל להימנותא.

14

א.6. ההזמנה להציע הצעות, חוות הדעת השמאית השנייה וקיום ההתמחרות עד להכרזת

16

הזוכה

18. ביום 3.9.2014 אישר בית המשפט את נוסח ההזמנה להציע הצעות, וכן נתן הוראות בקשר עם הערות האזהרה שנותרו בנסח. לאחר התפתחויות נוספות הקשורות בטיפול בהערות האזהרה שנותרו וכן בפלישה שבוצעה למקרקעין, אישר בית המשפט (כבוד השופט א' סתיו), ביום 31.3.2016, את נוסח הסכם המכר ומודעת הפרסום וכן ניתנו הוראות נוספות בעניין בעלי הזכויות שהתעוררו בעניינם קשיים.

21

19. ביום 2.10.2016 אישר בית המשפט לכונסי הנכסים להזמין חוות דעת שמאית מעודכנת, להעמיד את הנכס למכירה ולנקוט הפעולות הכרוכות בכך, לרבות ביצוע התמחרות וחתימת חוזה עם הרוכש שייבחר.

25

20. חוות דעת עדכנית מטעם השמאית הוגשה ביום 24.11.2016, ולפיה הוערך שווי המקרקעין בסך של 14,180,000 ש"ח. כונסי הנכסים הודיעו כי הם סבורים שחוות הדעת נמוכה משמעותית משווים של המקרקעין, וכי בדעתם לפנות לקבלת חוות דעת נוספת או עדכון של חוות הדעת. אולם בית המשפט קבע כי אין טעם להמתין ואישר את פרסום ההזמנה, אשר פורסמה בעיתונות ביום 29.3.2017.

31

32



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

21. בידי כונסי הנכסים התקבלו שש-עשרה הצעות לרכישת המקרקעין, כשההצעה הגבוהה ביותר עמדה על 22,000,000 ש"ח. כונסי הנכסים זימנו את כלל המציעים להתמחרות, שבה השתתפו ארבעה מציעים, ובסופה הוכרזה ההצעה הזוכה בסך **32,500,000 ש"ח** בתוספת מע"מ.

22. בית המשפט אישר את הסכם המכר ביום 25.10.2017.

א. סוגיות שונות שהתעוררו לאחר חתימת הסכם המכר

23. על קצה המזלג ייאמר, כי לאחר חתימת העסקה, המשיכו להתעורר סוגיות שונות, כגון, נושא תשלום המע"מ על ידי הפרטיים ואופן חישוב היטלי ההשבחה של הפרטיים, לרבות ניסיונות להפחתתם; וכן דרישות שונות של העירייה. כונסי הנכסים טיפלו בכל הסוגיות תוך עדכון שוטף של בית המשפט.

24. ביום 30.6.2021 עדכנו כונסי הנכסים כי לאחר מאמצים מרובים עלה בידם להשלים את העברת הזכויות במקרקעין לקונה ובכך לסיים את מלאכת מכר המקרקעין בהתאם להסכם המכר. ביום 31.10.2021 הגישו כונסי הנכסים דו"ח עדכון סופי ובקשה לחלוקת התמורה.

ב. טיעוני הצדדים ביחס לשכר הטרחה

1. בקשת כונסי הנכסים לפסיקת שכר טרחתם

25. בד בבד עם דו"ח העדכון הסופי, ביקשו כונסי הנכסים לפסוק את שכרם. בבקשתם עמדו כונסי הנכסים על הפעולות השונות שבוצעו על ידם במסגרת ההליך. אלה תפורטנה בקליפת אגוז:

(א) עובר למכר, פעלו כונסי הנכסים לבירור מהותן ותוקפן של ההגבלות הקנייניות שרצו על זכויות הבעלים במקרקעין וכן להסרתן, ככל הניתן. מדובר למשל, באיתור עסקאות מכר שלא הושלמו ברישום על שם הקונים; בעלי זכויות שנפטרו ויורשיהם לא אותרו או נרשמו; חברות בע"מ שהיו רשומות כבעלים אך פורקו או הפסיקו פעילותן, ועוד. חלק מהפעולות שנדרשו לשם הסרת המגבלות היו מורכבות ונמשכו זמן רב. במסגרת זאת פעלו כונסי הנכסים מול גורמים רבים וביניהם, בתי המשפט לענייני משפחה, עיריית ראשון לציון והוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון, רמ"י, רשויות האוצר, רשם החברות ועוד.

(ב) כונסי הנכסים פעלו לסילוק פלישה מהמקרקעין, ואף הגישו תביעה לפינוי.

(ג) כונסי הנכסים פעלו לקבלת חוות דעת שמאית ולעדכונה, לשם הערכת שווי המקרקעין.



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 (ד) כונסי הנכסים פעלו לקיום ההתמחרות בדרך של פרסום הזמנה להציע הצעות, ריכוז
- 3 מסמכים רלוונטיים, עריכת חוברת תנאי ההזמנה, ניסוח הסכם המכר, טפסי הגשת
- 4 ההצעה ונסחי רישום מקרקעין.
- 5
- 6 (ה) כונסי הנכסים פעלו לביצוע ההתמחרות בין המציעים שהגישו הצעות לרכישת המקרקעין.
- 7
- 8 (ו) כונסי הנכסים טיפלו בסוגיית המע"מ של הפרטיים לאחר אישור הסכם המכר, דבר שחייב
- 9 קשר עם כל אחד מהפרטיים וטיפול בו, תוך השקעת זמן רב ומשאבים רבים.
- 10
- 11 (ז) כונסי הנכסים דיווחו על הסכם המכר למיסוי מקרקעין, בשם כל אחד מהפרטיים (מדובר
- 12 בעשרות דיווחים נפרדים, תוך ייחוס מרכיב התמורה לכל אחד מהפרטיים), לרבות תיקון
- 13 השומות בחלק מהמקרים והגשתן.
- 14
- 15 (ח) כונסי הנכסים טיפלו בהפחתת היטל ההשבחה, לרבות נקיטת הליכים משפטיים (באישור
- 16 בית המשפט), באופן שהוביל בסופו של דבר להפחתת סך כולל של כ-450,000 ש"ח.
- 17
- 18 (ט) כונסי הנכסים טיפלו בחלוקת כספי התמורה על דרך חישוב חלקו היחסי של כל מוכר
- 19 בניכוי חלקו בתשלומים ששולמו בגין המקרקעין כולם ובניכוי תשלומים ששולמו בפועל
- 20 בגין אותו מוכר (כגון תשלומי מס שבח).
- 21
- 22 26. בבקשתם הדגישו עוד כונסי הנכסים כי ההצעה הזוכה משקפת מחיר הגבוה בכ-230%
- 23 מהערכתה העדכנית של השמאית, דבר המעיד יותר מכל על התועלת שצמחה לבעלי המקרקעין
- 24 כתוצאה מפעולותיהם המאומצות בהסדרת ניקוי רישום הבעלות בפנקס המקרקעין, הסרת
- 25 רוב המגבלות, ומאופן מימוש הזכויות והובלת הליכי המכר וההתמחרות.
- 26
- 27 27. לטענת כונסי הנכסים, מקובל לפסוק שכר טרחה הנע בין 6%-ל-10% מסכום התמורה, בהתחשב
- 28 בהיקף הפעולות ומשך הזמן שבו פעל כונס הנכסים. לטענת כונסי הנכסים, הם השקיעו מעל
- 29 2,500 שעות כדי להגשים את פירוק השיתוף בצורה היעילה ביותר, תוך השאת הרווחים
- 30 המקסימלית לכלל בעלי הזכויות. משך העבודה הארוך נבע בעיקר ממגבלות וקשיי מימוש
- 31 אדירים, אשר לוו במספר עצום של מאבקים מול רשויות שונות, אך גם מעבודה מקצועית
- 32 ויסודית, שהובילה להשאת התמורה ולחסכון משמעותי בהוצאות.
- 33



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

28. אשר על כן, ביקשו כונסי הנכסים כי ייפסק להם סך של 10% מהתמורה וכן כי ייפסק לעו"ד טילינגר שכר נוסף שישולם רק על ידי רמ"י, וזאת בשיעור שייגזר מסכום התמורה בגין מקרקעי רמ"י.

29. לבקשת כונסי הנכסים הוגשו שלוש תגובות: תגובה מטעם רמ"י ורשות הפיתוח (לצורך העניין יכוננו יחדיו, "הרשות"); תגובה מטעם הימנותא (שבאה בנעליה של קק"ל); תגובה מטעם המשיבים 46-49 ("מחקשוילי"). להלן תובאנה עיקר טענותיהם.

2. תגובת הרשות

30. הרשות מתנגדת לגובה שכר הטרחה המבוקש ע"י כונסי הנכסים, שלטענתה מוגזם ועולה על המקובל, ומבקשת לקבוע שכר טרחה מופחת בכלל ולרשות בפרט. לשיטת הרשות, עליה לשלם שכר טרחה נמוך מיתר בעלי הנכס. לטענת הרשות, שעה שחלקם של גופי המדינה מכלל הזכויות במקרקעין היה כשני שליש, לא ראוי היה שהכונס היחידי יהא מטעם המבקשים הפרטיים, ולכן בדין קבע בית המשפט המחוזי כי שמורה לרשות הזכות למינוי כונס שני מטעמה, דבר מקובל ושיגורי.

31. הרשות סבורה כי היא אינה אמורה לשאת בשכר טרחה כפול או מוגבר, שעה ששני כונסי הנכסים עבדו בצוותא חדא. עוד טוענת הרשות, כי הרוב המוחלט של עבודת כונסי הנכסים לא היה קשור כלל לרשות אלא לבעלים הפרטיים, כפי שעולה במפורש מהדו"ח שהגישו. עבודת הכינוס למען הרשות הייתה רק מכירת הנכס עצמו. לכן, חלקה של הרשות בשכר הטרחה שייפסק צריך להיות פחות מחלקם של הפרטיים, ודאי לא יותר מהם. הרשות מדגישה כי היא גוף ציבורי ולא בכדי ביקשה לכתחילה לשווק את הקרקע בעצמה וללא עלויות כינוס.

32. הרשות מתנגדת לפסיקת שכר כאחוז מתמורת הנכס, אלא טוענת שיש לקבוע שכר טרחה ראוי שאינו נגזרת משווי הנכס. לחילופין, נטען כי שיעור של 10% הוא מוגזם ביותר ולא מקובל בפסיקה העדכנית ובחיי היום יום, בוודאי לא בנכס מדינה עם כספי ציבור. הרשות הפנתה לשורה של פסקי דין והחלטות אשר בהם נפסק שכר בשיעור של 1.25%-2%. לדבריה, הסטנדרט של 6%-10% הוא מיושן ולא מתאים כיום. עוד מדגישה הרשות, כי שווי הנכס אינו חזות הכל. כאשר הנכס הנמכר יקר מאוד, ושכר הטרחה באחוזים יהיה גבוה מאוד, יש להפחית את אחוזי שכר הטרחה, כך שיהיה סביר ותואם את השקעת הזמן והמאמץ. לשיטת הרשות, יש מקום לגזור שכר מקסימלי לשני הכונסים יחדיו בגובה של 2% משווי המקרקעין.

3. תגובת הימנותא



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

33. הימנותא היא חברה בת של קק"ל ומהווה את זרוע המקרקעין שלה, וככזו היא גורם מקצועי העוסק בנדל"ן. הימנותא מחזיקה ב-29.744% מהמקרקעין. כנגזרת מכך, חלקה של הימנותא בתמורה מסתכם בסך של 9,666,880 ש"ח. ככל שתתקבל בקשת כונסי הנכסים, הימנותא תידרש לשלם סך של 1,881,496 ש"ח רק בשל ה"זכות" להשתתף בהליך פירוק השיתוף.

5

34. הימנותא טוענת, כי משקל העבודה שביצעו כונסי הנכסים עבורה, פחות ביחס למשקל העבודה שנדרשו לבצע לצורך טיפול בפרטיים, אלא שמי שמממן מיליוני ש"ח משכר הטרחה של כונסי הנכסים, הם דווקא הימנותא והרשות. עוד נטען, כי לא מדובר בעבודה חריגה בהיקפה בהליך מסוג זה. הימנותא יודעת לנהל הליך פירוק שיתוף באמצעות עובדיה, ואף יודעת להשיא את התמורה - זה עיסוקה. הציפייה שהימנותא תשלם 10% מהתמורה שהתקבלה עבור מקרקעין שהייתה יכולה למכור בכוחות עצמה לפני שנים רבות, אינה סבירה או ראויה.

12

35. עוד מוסיפה הימנותא, כי בתקופה שחלפה, ערך המקרקעין עלה בעשרות אחוזים, ואין לייחס זאת לפעולות ייחודיות שביצעו כונסי הנכסים. כן נטען, כי יש לתמוה על חלוף הזמן ממועד ביצוע ההתמחרות ועד להגשת דו"ח סופי (למעלה מארבע שנים) שבמסגרתם כספיה של הימנותא לא צברו רווחים כלשהם.

16

36. כונסי הנכסים העריכו את עבודתם בכ-2,500 שעות. לא ברור כיצד היקף עבודה שכזה מצדיק שכר טרחה בגובה 3.2 מיליון ש"ח (1,280 ש"ח לשעת עבודה). לשיטת הימנותא, בשנים האחרונות לא נפסקו שיעורי שכר טרחה כפי שמבקשים כונסי הנכסים בתיקים שהיקף התמורה בהם עשרות מיליוני ש"ח.

21

37. לפיכך, מבקשת הימנותא לפסוק שכ"ט בשיעור 2% מהיקף התמורה, ולחילופין, לפסוק שכר שעתי בהיקף 400 ש"ח בצירוף מע"מ בגין 2,500 שעות עבודה. כמו כן מבוקש לשקול לאבחן את שכר הטרחה שתידרש לשלם הימנותא, כך שהסכום שיוטל עליה יהיה נמוך יותר באופן יחסי לתמורה שתתקבל על ידה מאשר הבעלים הפרטיים.

26

4. תגובה מטעם המשיבים 46-49 (מחקשווילי)

38. מחקשווילי הם חלק מהפרטיים, אלא שבניגוד למרבית הפרטיים, הם החזיקו בזכויות בשיעור של כ-16%, ולא בשברירי אחוזים. מחקשווילי היו מיוצגים בהליך באופן נפרד, והתנהלו בעניינם מספר הליכי ביניים, לרבות בקשה לביטול פסק הדין (בטענה כי לא ידעו כלל על קיומו של ההליך); וכן בסוגיית הערת אזהרה שהייתה רשומה על זכויותיהם בגין היטל השבחה.

32

33



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

39. בתגובתם לבקשת כונסי הנכסים, טענו מחקשווילי כדלקמן: מדובר בהליך שנגרר במשך כתרסר שנים ועד היום לא זכו לראות ולו אגורה מהתמורה שהתקבלה בגין המכר; כספי התמורה נשחקו בינתיים ומנגד מחירי המקרקעין עלו בשיעור ניכר. שום בר דעת לא היה מוכר זכויותיו בידיעה כי יקבל את התמורה, ללא כל הצמדה, כעבור יותר מארבע שנים ממסירת החזקה לרוכש. העיכוב בחלוקת כספי התמורה אינו סביר, בכל קנה מידה.

40. הפעולות, המניעות והקשיים המתוארים בדו"ח אינם נוגעים למחקשווילי. מחקשווילי פעלו בעצמם, באמצעות עורכי דינם ויועצים מטעמם, לסילוק כל חובות המיסים, ההיטלים והאגרות (למעט היטל ההשבחה). מחקשווילי נפגעו כתוצאה מקשיים שהתעוררו באשמת בעלי זכויות אחרים.

41. כונס הנכסים עו"ד כספי ייצג את המבקשים 1-13 בהמרצת הפתיחה, וחלק ניכר משעות העבודה שהושקעו היו עבור לקוחותיו. אין להשית עלות עבודה זו על כתפי מחקשווילי. עוד הפנו מחקשווילי לפסיקה שקבעה שכר טרחה נמוך בהרבה (1.5%-2%) במקרים שהתמורה הייתה גבוהה.

5.ב. תשובת כונסי הנכסים

42. כונסי הנכסים הגישו תשובה לכל אחת מהתגובות הנ"ל. בתשובותיהם הדגישו כי בחמש השנים הראשונות לניהול ההליך נדרש בית המשפט להתנגדויות שונות מצד גופי המדינה, כאשר עניין זה הוסדר רק ביום 30.6.2014. במקביל, התנהלו כונסי הנכסים בכלל ההליכים שמטרתם לקדם את המימוש. פסק הדין הורה על מכירת המקרקעין בכללותם. עבודתם הרבה והמסורה של כונסי הנכסים לא הייתה לטובת בעלים זה או אחר, אלא לטובת כלל בעלי הזכויות, מתוך רצון ושאיפה להעלות את ערך המקרקעין בכללותם. כונסי הנכסים פעלו גם לטובת מחקשווילי, כאשר נדרשו לכך. למשל, הסרת הערת אזהרה שהייתה רשומה לטובת הועדה המקומית.

43. מחקשווילי מעולם לא טענו שעדיף שהמקרקעין יימכרו בלא פעולת כונסי הנכסים, אלא מדובר בטענה שבדיעבד, לאחר שהם נהנים מהתמורה בגין ניקוי והסדרת הזכויות במקרקעין. מדובר באנשים בעלי נכסים והון. לו היו סבורים כי בשלב כלשהו היה עדיף להם למכור את זכויותיהם במקרקעין, כך היו עושים. אלא שהם העדיפו להמתין לתוצאת המכירה על ידי כונסי הנכסים, תוצאה שהיטיבה עמם.



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 44. עוד טענו כונסי הנכסים, כי הפסיקה קבעה שהשכר הראוי לכונסי נכסים הוא בין 6%-10%. זו
- 2 הנורמה שממנה יש להתחיל, ואין הצדקה לסטות ממנה. לא הובא כל פסק דין שבו היקף
- 3 העבודה ומשך זמן הטיפול שנדרש דומה, ולו בקירוב, להליך דנן.
- 4
- 5 45. אשר להימנותא, היא לא נמנתה על בעלי הזכויות במקרקעין במקור, אלא הפכה לכזו רק בשל
- 6 התעקשות כונס הנכסים באותה עת, כי המכירה תהיה של זכויות בעלות ולא של חכירה.
- 7 הימנותא הרוויחה מליוני ש"ח מהליך כינוס הנכסים וכעת מבקשת לחסוך על גב פעולתם רבת
- 8 השנים של כונסי הנכסים. בזכות פעולות כונסי הנכסים זכתה הימנותא במיליוני ש"ח שלא היו
- 9 מגיעים אליה בשום דרך אחרת. מדובר בחוסר תום לב קיצוני.
- 10
- 11 46. כאשר הימנותא רכשה את הזכויות במקרקעין, היא כבר הייתה כפופה לפסק הדין ולא יכלה
- 12 למכור את זכויותיה לבד, במנותק מיתר הבעלים. גם אם הייתה עושה כן, הדבר היה מביא
- 13 לפגיעה ניכרת בשווי התמורה שאותה הייתה מקבלת. הטענות כי לגופי המדינה היה יעיל יותר
- 14 לנהל את ההליכים בעצמם נדחו מפורשות בפסק הדין ובערכאת הערעור.
- 15
- 16 47. הניסיון ליצור אבחנה בין עבודה שנעשתה עבור גופי המדינה לבין עבודה שנעשתה עבור
- 17 הפרטיים – הוא שגוי ומטעה. לבקשת גופי המדינה מונה עו"ד טילינגר ככונס נכסים נוסף. עם
- 18 המינוי התייחס בית המשפט לכך שבמינוי נוסף יש עלויות שכר טרחה נוספות. בהחלטה מיום
- 19 18.3.2013 הובהר כי מינויים של שני כונסים אינו מהווה חלופה מיטבית וכי יהיה נכון לבחון
- 20 במועד פסיקת שכר הטרחה את השאלה בדבר גובה השכר העודף הנובע ממינויו של כונס נוסף.
- 21 עוד ציינה כבוד השופטת סילש כי ראוי ונכון יהיה לבחון את שאלת זהות הגורם שראוי שיישא
- 22 באותו שכר טרחה עודף.
- 23
- 24 48. עבודתם הרבה והמסורה של כונסי הנכסים לא הייתה לטובת בעל מקרקעין זה או אחר, אלא
- 25 לטובת העלאת ערך המקרקעין בכללותם. דווקא בשל שיעור בעלותם במקרקעין, גופי המדינה
- 26 נהנים יותר מהעלייה בערך המקרקעין שנבעה מפעולת כונסי הנכסים.
- 27
- 28 49. אשר לטענת חלופ הזמן כמשביח את המקרקעין, מדובר בטענה עובדתית שיש להוכיחה בחוות
- 29 דעת שמאית, דבר שלא נעשה. טענה זו מקוממת במיוחד שעה שמדובר בבעל דין שעיקב את
- 30 ההליך במשך כחמש שנים על חשבון בעלי הזכויות האחרים.
- 31
- 32 50. עוד מקוממת הטענה הנוגעת ל"הגנה על כספי הציבור". לפי שיטה זו, כונסי הנכסים הם אלה
- 33 שאמורים לסבסד את הציבור. נהפוך הוא, הציבור נהנה מתקבולי ענק עקב פעולת כונסי
- 34 הנכסים ורווח הקופה הציבורית עלה לאין שיעור עקב פעולתם.



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

ב.6. הדיון שהתקיים ביום 26.6.2022

51. ביום 26.6.2006 התקיים לפניי דיון שבו טענו כונסי הנכסים, עו"ד כספי וטילינגר; באת כוח הרשות, עו"ד אמיתי; בא כוח הימנותא, עו"ד האזרחי; בא כוח מחקשווילי, עו"ד וולצקי (וכן גב' ליאורה מחקשווילי בעצמה); ולבסוף מר יורם בולקינד (בנה של אחת מהפרטיים). בדיון חזרו הצדדים על טענותיהם וחודדו נקודות מסוימות, כפי שיפורט להלן.

52. כמו כן, במהלך הדיון ובהתאם להצהרתם של כונסי הנכסים, הורה בית המשפט על שחרור סך של 18,000,000 ש"ח מתוך הכספים המוחזקים בקופת הכינוס, וחלוקתם לבעלי הזכויות.

53. עו"ד כספי הדגיש בדיון כי מדובר בתיק שמבחינה כלכלית הוא הפסדי, אולם מלא בגאווה, על שום שהצליחו להשיא את התמורה באופן מרשים תוך צמצום ההוצאות בצורה משמעותית.

54. באת כוח הרשות ביקשה להדגיש שאין כל מקום לחייב את גופי המדינה בתשלום עודף של שכר טרחה עבור עו"ד טילינגר. לטענתה, טענת גופי המדינה לכך שלא ניתן למכור את הקרקע וסוגיית חילופי הקרקע "לא ארך הרבה זמן באופן יחסי ולא גרם לעיכוב" (עמ' 64 לפרוטוקול, ש' 19). עוד הוסיפה, בנושא מינוי כונס הנכסים הנוסף, כי "אי אפשר לטעון שעכבנו את ההליכים כי עובדה שהמחוזי ראה את העניין עין בעין ובעקבות ההחלטה בבר"ע 51692-05-12, אנחנו אכן קיבלנו את הזכות למנות כונס נכסים שני" (שם, ש' 23-24). מאז, הרשות לא הייתה צד להתמשכות ההליכים, והיא גם לא הייתה צריכה שכונסי הנכסים יעשו עבורה דבר, מלבד המכר. עוד טענה, כי עליית שווי המקרקעין היא בגדר ידיעה שיפוטית כך שאין להיפלא שהשומות היו לא רלוונטיות למחיר השוק. מעבר לכך, זה תפקידו של כונס הנכסים – לעשות את מיטב המאמצים לטובת שולחיו. עו"ד אמיתי הדגישה כי גופי המדינה למעשה לא נהנו משירותי כונסי הנכסים ואילו הפרטיים נהנו משירותי כינוס על חשבון גופי המדינה. עוד הדגישה כי מדובר בכספי ציבור.

55. גם ב"כ הימנותא, עו"ד האזרחי, הדגיש שהמחיר שהתקבל היה גבוה מהערכת השמאית אך ורק בשל עליית השוק, ואף הוסיף כי "אולי אם חבריי היו קצת מתאפקים היינו מרוויחים קצת יותר" (עמ' 67 לפרוטוקול, ש' 14). לשיטתו, היה על כונסי הנכסים להוכיח שה"דלתא" מעבר להערכת השמאית נובעת מפעולות שלהם ולא מעליית השוק.

56. עו"ד וולצקי טען כי ההליך מתנהל בצורה בלתי סבירה מבחינת ארכו. בפרט, שעה שבעלי הזכויות לא ראו אגורה מהמכר, אף שהעסקה הושלמו לפני ארבע שנים וחצי. כן ציין, כי מרשיו החזיקו במגרש הצמוד, באותו ייעוד, ומכרו את הזכויות בו במאי 2021 בכ-25% יותר



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מהמקרקעין דנן. דהיינו, נגרם עוול גדול למרשיו. עוד הדגיש, כי מרשיו טיפלו בכל המיסים
2 השונים באופן פרטי, "מלבד משהו נקודתי של היטל השבחה שבו הכונסים טיפלו עבור כל
3 הבעלים הפרטיים" (עמ' 68 לפרוטוקול, ש' 31-32). לדבריו, מרשיו לא היו מודעים להליך,
4 המרצת הפתיחה לא הומצאה להם, ונדע להם עליו תוך שהם "נאלצו להשלים איתו בדיעבד".
5 גם גב' מחקשווילי בעצמה קיבלה את רשות הדיבור וציינה כי מינוי כונס נכסים המייצג תשעה
6 פרטיים שהאחוז שלהם בנכס מזערי, אינו ראוי בעיניה. עוד טענה, כי כונסי הנכסים לא ביצעו
7 כל פעולה להשבחת הקרקע. לדבריה, החלקה הגובלת נמכרה בעסקה שארכה כולה 45 ימים.
8
9 57. עוד נכח באולם מר בולקינד, אשר ציין כי הוא עוסק בתחום המקרקעין והעיר כי "מי שלא
10 עוסק בתחום לא מבין את העבודה העצומה שנדרשת לאור המצב הרישומי והמשפטי של
11 הקרקע הזו... נעשתה פה עבודה פנומנלית" (עמ' 70 לפרוטוקול, ש' 6-9). עוד הדגיש מר בולקינד
12 את פרק הזמן הארוך שחלף מאז ביצוע העסקה מבלי שבעלי הזכויות קיבלו את חלקם בתמורה.
13
14 58. לשאלת בית המשפט האם ניתן לאבחן בין הפרטיים לבין עצמם, השיב עו"ד כספי כי "הפשטות
15 היא הנכונה" (עמ' 71 לפרוטוקול, ש' 1-2). עוד ציין, כי ככונס נכסים תפקידו לדאוג לכל
16 הבעלים, ולשיטתו ביצוע הבחנה בשם מי בוצעו פעולות אינו ישים. אשר למגרש שמכרו
17 מחקשווילי, טען עו"ד כספי כי מדובר במיקום טוב יותר, במכירה של קרקע פרטית שאינה
18 במושע, וכעבור ארבע שנים כשמחיר השוק עלה. עוד הדגיש עו"ד כספי, כי ביחסים בינו ובין
19 עו"ד טילינגר, "מבחינתנו, החלוקה היא שווה בשווה. אם יהיה שכר לעו"ד טילינגר נוסף כי
20 אתם דרשתם לשלם ישירות, אני מברך על כך" (עמ' 72 לפרוטוקול, ש' 4-5).
21
22 59. עו"ד טילינגר ציין כי הוא נמצא במקום לא נוח, שעה שגופי המדינה, אשר ביקשו את מינויו,
23 מבקשים כעת להפחית משכר הטרחה המתבקש בגין עבודה של ממש. לדבריו, "לכולם היה
24 מאוד נוח שהעבודה תיעשה כי ידעו את היקפה, את הקשיים" (עמ' 72 לפרוטוקול, ש' 11-12).
25 לדבריו, "לאף אחד אין יכולת להביא לפתרון המצב הרישומי במקרקעין אלא לכונסי נכסים
26 ובסיוע של בית משפט" (שם, ש' 15-16). הוא הדגיש כי צירופו נעשה על מנת לוודא שההליך
27 מתנהל בצורה נכונה וראויה, וכך היה. עוד ציין, כי פעולת כונסי הנכסים הועילה לקופה
28 הציבורית.
29
30

ג. דיון והכרעה

- 31 1. הפסיקה בעניין שכר טרחתם של כונסי נכסים
32 60. נקודת המוצא לענייננו, היא כי ככלל, שכר טרחתם של כונסי נכסים נקבע כאחוז מסוים מתוך
33 שווי המקרקעין שעל הליך פירוק השיתוף והמכירה שלהם היו אמונים. בע"א (מח' ת"א)



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

22544-11-20 מולדבסקי נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל (1.2.2022) ("עניין מולדבסקי"), סקר בית המשפט המחוזי את ההוראות השונות לנוגעות לקביעת שכר של בעלי תפקיד (שכרם של מנהל עזבון, של אפוטרופוס, של כונס נכסים במימוש נכס בהוצאה לפועל; כונסים ומפרקים בפירוק והבראת חברות; ואפילו שכרו של בא כוח התובע בתביעות ייצוגיות) ומסקנתו הייתה כי "השיטה המושלת בכיפה היא שיטת האחוזים".

61. כונסי הנכסים הפנו לפסק הדין בע"א 373/70 מרגוליס נ' בנק א"י בריטניה בע"מ, פ"ד כה (1) 273 (1971), שבו נאמר כי "מקובל על בתי-המשפט לקצוב לכונס נכסים שכר טרחה הנע בין 6% ל-10% מגודל החוב, בהתחשב עם היקף הפעולות ואורך הזמן שבו מתחיל כונס הנכסים ומסיים את המשימה שהוטלה עליו". כפי שצינו המשיבים השונים, אכן, מדובר בפסק דין ארכאי במידה רבה ובשכר שאינו נהוג עוד, זאת בעיקר עקב עליית מחירי המקרקעין, שהובילה לכך שלו היה נפסק שכרם של כונסי נכסים בשיעורים הנ"ל מתוך שווי העסקה, התוצאה הייתה בלתי סבירה. כך, אף בפסק הדין שאליו הפנו כונסי הנכסים, ת"א (מח' ת"א) 54910-12-16 קבני דבה נ' זינגר (10.11.2020), נקבע:



"נקודת המוצא היא, כי כונס נכסים שהשקיע מזמנו, ממרצו ומכישוריו במילוי תפקידו, זכאי לתמורה נאותה עבור טרחתו... ככלל, מעמידה הפסיקה את שכר טרחת כונס הנכסים על 6%-10% משווי מימוש הנכס. בתוך מתחם זה מובאים בחשבון שורה של גורמים רלוונטיים ובכללם: היקף הפעולות שנדרש כונס הנכסים לבצע, תקופת הפעילות, המאמצים שהושקעו, והכל תוך שקילת כל הנסיבות הקשורות בהליך...

דא עקא, שווי הנכס אינו חזות הכל. במהלך השנים, בתי השנים חזרו וקבעו כי כאשר הנכס הנמכר הוא יקר מאד, ושכר הטרחה הנגזר באחוזים יהיה גבוה מאד, יש להפחית את אחוזי שכר הטרחה, כך ששכר הטרחה יהיה סביר ותואם את השקעת הזמן והמאמץ של כונס הנכסים.

לעניין זה נקבע, כי ערך המקרקעין הוא רכיב חשוב בקביעת שכר הטרחה של כונסי הנכסים, אך לא רכיב ייחודי ומרכזי. במקרה בו קביעת שכר הטרחה לפי ערך המקרקעין בלבד תהיה בלתי סבירה, יהא צורך להפעיל שיקול דעת ולשקלל את כלל הנתונים הראויים...

בצד ציון עקרונות בסיסיים לצורך קביעת שכר טרחת כונס נכסים, נפסק כי קביעת שכרו של בעל תפקיד תיעשה על פי נסיבות המקרה: מהות הפרויקט; משך הטיפול בפרויקט; מהות הטיפול והקושי שבו; כישורי המטפל



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

1 והמוניטין שלו; הנאת האחרים מפירות עבודתו; שכר ראוי שנקבע
2 בפרוייקטים מסובכים שונים; היקף העבודה בפועל ותוצאותיה".
3
4 62. המשיבים הפנו לפסקי דין והחלטות שונים, כגון: ת"א (פ"ת) 7225-04-09 **בויאר נ' ס.י.אבן**
5 **יזמות בע"מ** (13.6.2013), שם גילמה המכירה שווי כולל של המקרקעין בסך 91 מיליון ש"ח,
6 ואילו שכרו של הכונס הועמד על שיעור של 1.5% משווי המקרקעין (ערעור על פסק הדין נדחה:
7 ע"א 42441-07-13 **עו"ד בויאר נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ** (20.2.2014); ת"א 6032-09-17 **עו"ד**
8 **טיקוצקי נ' סלע** (26.12.2019), שם עמד שווי הנכס על 6,700,000 ש"ח ונפסק שכר בסך 300,000
9 ש"ח בתוספת מע"מ אשר חולק בני שני כונסי הנכסים בחלקים שווים (שכר המשקף שיעור של
10 כ-4.5% משווי הנכס); בר"ע (חי') 276/00 **החברה לפיתוח מרכזים מסחריים ביו"ש בע"מ נ'**
11 **אדמות שמאי יקיר בע"מ** (14.6.2000), שם התקבל ערעור והופחת שכר הטרחה משיעור של 6%
12 לשיעור של 4.5% מדמי המכר; רע"א (מח' י-ס) 33302-07-11 **עו"ד ראובן יהושע נ' חריש**
13 (27.10.2011), בו התקבל ערעור על פסיקתו של בית משפט השלום אשר קבע כי שכר טרחתם
14 של הכונסים יעמוד על 10% מסכום המכירה של מחצית הזכויות במקרקעין, היינו מסך של
15 8,130,000 ש"ח; ת"א 51798-12-15 **בורשטיין נ' גריאר** (20.1.2019), שם פסק בית המשפט שכר
16 טרחה בשיעור של 1.5% מתוך תמורת המכר בסך 353,025,114 ש"ח (שכר הטרחה בגובה של
17 5,295,376 ש"ח בצירוף מע"מ, עבור עבודה שנמשכה כשנתיים ימים); וכן ת"א (י-ס) 67170-
18 05-18 **אס.אר.אקורד בע"מ נ' טל** (3.5.2021), שם דובר בנכס שנמכר תמורת סך של 7,800,000
19 ש"ח. הכונסים ביקשו שכר בשיעור 4% מסכום העסקה בתוספת מע"מ. בית המשפט שם ציין
20 את הדברים הבאים (השכר שנפסק שיקף כ-2.3% מסכום המכירה):

21 "אכן, בשנים עברו קבעה פסיקת בתי המשפט את שכר טרחת כונסי נכסים
22 בטווח של 6% - 10% משווי הנכס. אולם, עם האמרת מחירי המקרקעי מחד,
23 וריבוי עורכי הדין מאידך, **המגמה הרווחת היום היא לפסוק שכר טרחה נמוך**
24 **יותר**. יש להעריך את הכונסים שבפני שהתאימו את דרישתם לפסיקה
25 הנוהגת, וביקשו לפסוק את שכר טרחתם בהתאם. יחד עם זאת, יש ממש
26 בטענות הנתבעים, לפיהם במבחן התוצאה, הסכום שהתקבל מהמכירה נמוך
27 מהערכת השמאי, והשלמת העסקה נמשכה זמן רב. בנוסף, להביא בחשבון
28 שהכונסים הם באי כוח הצדדים, ועל כן קיבלו את שכר טרחתם מהצדדים
29 בגין הייצוג בהליך עצמו. בנסיבות אלה, אני סבורה שנכון להעמיד את שכר
30 טרחת הכונסים על סך של 210,000 ש"ח. הסכום כולל מע"מ."

31
32 63. כן ראוי להפנות לעניין **מולדבסקי**, שעניינו במקרה חריג במיוחד של מקרקעין באזור פי גלילות
33 ובהליכים שנמשכו משנות ה-80 של המאה הקודמת. בשנת 1989 נפסק לטובת המנהלים שכר



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

1 טרחה בשיעור 15% מדמי השימוש שנפסקו לטובת הבעלים הפרטיים בתוספת 10% משווי חלק
2 הקרקע ששטחו 164 דונמים. לאחר שנים רבות, הגישו המנהלים תביעה לפסיקת שכר טרחה
3 נוסף בשיעור 8% מהקרקע, וזאת על דרך של זכויות בקרקע. בית משפט השלום פסק למנהלים
4 המיוחדים שכר טרחה בשיעור 2.5% בצירוף מע"מ מזכויות הבעלים הפרטיים בקרקע, ואילו
5 בית המשפט המחוזי מצא להעמיד את תוספת שכר הטרחה למנהל על אחוז אחד בתוספת
6 מע"מ. לא למותר לציין, כי באותו עניין היו קביעות עובדתיות בדבר תרומתם המינורית של
7 המנהלים. לענייננו, צוין שם כך:

8 "בשנים עברו שכר טרחה בשיעור 5-6 אחוזים אכן היה חיזיון נפרץ, אולם עם
9 השנים, עת מחירי המקרקעין האמירו והרקיעו שחקים, תפח שכר הטרחה
10 שנקבע כנגזרת אחוזית בצורה דרמטית, וחרג מכל יחס סביר. אי לכך קבעו
11 בתי המשפט כי אין להתבונן רק על שיעור האחוז, אלא גם לתוצאה הכספית
12 המתקבלת מכימותו."

13
14 64. המסקנה המתקבלת מהאמור לעיל היא, כי ה"נורמה" של פסיקת שכר כונסי נכסים בשיעורים
15 של בין 6% ל-10% אינה תקפה עוד, ובפרט כאשר מדובר במקרקעין שנמכרו תמורת מחיר גבוה
16 מאוד, בנסיבות שבהן "גזירת" שיעורים שכאלה בגין שכר הטרחה תוביל לתוצאה בלתי סבירה
17 מבחינה כספית. למעשה, ניתן להתרשם מהפסיקה שאלה הפנו המשיבים, כי השיעורים
18 הנוהגים נעים בין 1.5% לבין 4.5%, לערך, ובהתאם לנסיבות.

19
20 **ג.2. מן הכלל אל הפרט – שיעור שכר הטרחה לו זכאים כונסי הנכסים**

21 65. הטיפול בהליך ארך כשתים עשרה שנים, כשניתן לחלק את התקופה למספר תקופות ביניים:
22 התקופה עד לשינוי עמדתם של גופי המדינה ביחס למכירת חלקם בבעלות ולא בחכירה;
23 התקופה שעד אישור הסכם המכר; והתקופה שלאחר הסכם המכר ועד לדו"ח הסופי. כל אחת
24 מהתקופות הציבה בפני כונסי הנכסים (בתקופה הראשונה מדובר היה בעיקר בעו"ד כספי)
25 קשיים ואתגרים שונים, אשר תוארו בקצרה לעיל. אף שמדובר, על פניו, בשנים רבות, לא ניתן
26 לומר שכונסי הנכסים קפאו על השמרים. נהפוך הוא, מדובר בכונסי נכסים שיזמו, פעלו, בדקו,
27 תיקנו, והקפידו על קוצו של יוד, הכל על מנת להסיר מן הדרך כמה שיותר קשיים מתוך מטרה
28 להשיא, עד כמה שניתן, את ערך המקרקעין, לטובת שולחיהם ובעלי הזכויות כולם.

29
30 66. גם ב"כ הרשות, אף שבפיה טענות שונות לעניין גובה השכר שדרשו כונסי הנכסים, נזהרה
31 מלטעון כי כונסי הנכסים לא ביצעו את עבודתם נאמנה (אלא שלשיטתה מדובר היה בעבודה
32 רבה שנדרשה בעיקר, אם לא רק, בשל הפרטיים). אמנם, מפי מחקשווילי הועלתה טענה בדבר



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התארכות בלתי סבירה של ההליך, אם כי דומה כי התייחסו בעיקר לתקופה השלישית, שלאחר
2 הסכם המכר.
3
- 4 67. כונסי הנכסים הפגינו כישורים הן בפעולות שקדמו לעסקת המכירה, הן בביצוע ההתמחרות,
5 והן בפעולות שנדרשו לאחר חתימת הסכם המכר, כגון הפחתת שומת היטלי ההשבחה, סוגיית
6 המע"מ ועוד. כישוריהם הובילו לתוצאות, הן בפן של הסרת המגבלות הקנייניות והן בפן
7 הכספי.
8
- 9 68. דו"ק: מדובר בקרקע שייעודה מסחרי ואשר אלמלא פירוק השיתוף ומכירתה כיחידה אחת,
10 צפוי היה הרווח של כל אחד מהבעלים ממכירת חלקו (לו היה מעוניין בכך) להיות נמוך בהרבה.
11 בעבודתם המאומצת, תרמו כונסי הנכסים לכלל בעלי הזכויות, הן הפרטיים והן גופי המדינה.
12 אלמלא פעולתם, לא היה יכול מי מבעלי הזכויות ליהנות מפירות בעלותו. אמנם הן הימנותא
13 והן מחקשווילי טענו, כל אחד בדרכו, כי יכלו למכור את חלקם בעצמם, אולם ברי כי רק מכירת
14 הקרקע כיחידה אחת, שלמה, יכולה הייתה להניב את התמורה הפנומנלית שהושגה בסופו של
15 דבר.
16
- 17 69. אתייחס בקצרה לטענה כי כונסי הנכסים לא תרמו להשאת ערך המקרקעין, אלא עליית השוק.
18 אכן, אין חולק שמחירי המקרקעין – למגורים ולמסחר כאחד – האמירו בשנים שחלפו מאז
19 נפתח ההליך. עם זאת, חלק מהסיבות שבגינן התמשך ההליך, נעוצות בגופי המדינה עצמם. לא
20 ניתן להתעלם גם מחוות הדעת השמאית, שהעריכה את שווי המקרקעין בסכום נמוך בהרבה.
21 גם ההצעות הראשוניות שהתקבלו לרכישת הנכס, היו נמוכות משמעותית מזו שהתקבלה
22 בסופו של דבר. הליך ההתמחרות שהובילו כונסי הנכסים הביא להשאת שווי העסקה במעל
23 עשרה מיליון ש"ח נוספים. יפים לעניין זה דבריו של עו"ד כספי בדיון: "נכון שעצם הדינמיקה,
24 של כינוס נכסים, התמחרות שיוצרת מתח וקרבות האגו והביאו להשאת התמורה [ש]לא קדם
25 שלי, גם השוק עשה את שלו אבל המון עבודה זה עצם יצירת הפלטפורמה שכולם נהנו ממנה"
26 (עמ' 71 לפרוטוקול, ש' 17-19).
27
- 28 70. אשר לטענת מחקשווילי בנוגע לעסקת המכירה של המגרש הצמוד, הרי שאין הנדון דומה
29 לראיה. מבלי להיכנס לשאלה אם מדובר במיקום טוב יותר (כפי שטען עו"ד כספי), הרי שאין
30 מחלוקת כי מדובר במגרש שהיה בבעלות משפחה אחת, ולא במושע (דבר שבדאי הקל על אופן
31 ביצוע העסקה ותרם למהירותה), וכי העסקה בוצעה כארבע שנים לאחר העסקה נשוא ענייננו,
32 ולכן אין להיפלא כי המחיר היה גבוה יותר. מכאן שלא ניתן ללמוד ממנה לענייננו את
33 שמבקשים מחקשווילי להוכיח.
34



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

71. בבואי לשקלל את כל האמור לעיל – טיב העסקה, פרק הזמן שבו פעלו כונסי הנכסים, מהות והיקף הפעולות שבוצעו על ידם, והתוצאה של המכירה, ובשים לב לשיעורי שכר הטרחה הנהוגים בפסיקה - סבורני כי מן הראוי לעמיד את שכרם של כונסי הנכסים במקרה דנן על שיעור של 3.2% (בצירוף מע"מ) מתוך שווי עסקת המכר (32,500,000 ש"ח). קרי, מדובר בסך של 1,040,000 ש"ח בצירוף מע"מ. לא למותר לציין, כי תוצאה זו מתיישבת גם עם טענתה של הימנותא, בשים לב להיקף השעות הנטען וגובה שכר הטרחה השעתי הסביר לשיטתה (אם כי לא מנימוק זה הגעתי לתוצאה זו).

72. כעת אעבור לדון בשאלות הנוספות המסתעפות במקרה דנן, הנוגעות בעיקר להבחנה בין בעלי זכויות שונים.

3. האם יש מקום להוסיף "שכר עודף", שיושת על גופי המדינה, בגין מינויו של עו"ד

טילינגר

73. בבקשתם, ביקשו כונסי הנכסים, כי בנוסף לשכר הטרחה שייפסק להם מן התמורה, ייפסק לעו"ד טילינגר שכר נוסף שישולם רק על ידי רמ"י, וזאת בשיעור שייגזר מסכום התמורה בגין מקרקעי רמ"י.

74. סוגיה זו התעוררה נוכח הערת כבוד השופטת סילש בהחלטתה מיום 18.3.2013 שלפיה: "יהיה ראוי ונכון לבחון את השאלה בדבר גובה שכר הטרחה העודף הנובע ממינויו של כונס נוסף, שני. כמו כן, ... ראוי ונכון שביהמ"ש יבחן את שאלת זהות הגורם אשר ראוי שיישא באותו שכר טרחה עודף, אם וככל שיהא כזה, תוך מתן הדעת לכך שמינויו של הכונס הנוסף נובע מבקשה מפורשת של המשיבות 1-3".

75. בדיון שהתקיים לפניי, התרשמתי כי כונסי הנכסים אינם עומדים על דרישתם (ר' דברי עו"ד כספי בעמ' 72 לפרוטוקול, ש' 4-5), אולם למעלה מן הצורך אתיחס גם לסוגיה זו.

76. בשנת 2013, כאשר רב הנסתר על הגלוי מבחינת האופן שבו יתגלגלו הדברים, הוחלט להותיר סוגיה זו לעתיד לבוא. כיום, בהסתכלות שבדיעבד, נראה כי שיתוף הפעולה בין הכונסים היה פורה, ובשים לב להיקף העבודה הנדרש, בוודאי תרם לקידומם של ההליכים. כפי שציין עו"ד טילינגר, הוא צורף להליך בראש ובראשונה על מנת לוודא שההליך מתנהל בצורה נכונה וראויה, בשים לב לכך שגופי המדינה היו בעלי מרבית הזכויות במקרקעין, וכך היה. לא התרשמתי כי צירופו הטיל נטל עודף על ההליך, אלא אך תרם. לפיכך, איני סבורה כי יש מקום להשית שכר טרחה עודף על גופי המדינה או מי מהם, בשל מינויו של עו"ד טילינגר.



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

1

2 **ג.4. האם יש מקום להפחית את שיעור שכר הטרחה שבו יישאו גופי המדינה לעומת הפרטיים**

3 77. גופי המדינה – הן הרשות הן הימנותא (חברה בת של קק"ל) – טענו כי לא זו בלבד שאין מקום
4 להשית עליהם שכר עודף, אלא שאף יש מקום להורות כי חלקם מתוך שכר הטרחה הכולל יהיה
5 בשיעור נמוך מזה של הפרטיים, ולא באופן יחסי לזכויותיהם במקרקעין. ראיתי לדחות טענה
6 זו, ואבהיר מדוע.

7

8 78. הטיעון הראשון של גופי המדינה הוא כי מדובר בגופים (בפרט רמ"י והימנותא) אשר מומחיותם
9 בביצוע הליכי מכרז למכירת מקרקעין, לפיכך הם כלל לא היו זקוקים לכונסי הנכסים לצורך
10 ביצוע המכירה, ואין הצדקה להשית עליהם שכר של כונסי נכסים פרטיים. טענה זו הועלתה
11 בתחילת ההליך, ונדחתה הן בערכאה זו והן בערכאת הערעור, שקבעה:

12 "לגופם של דברים, בהינתן מספר כה רב של בעלי זכויות (כ-70 בעלי זכויות),
13 צדק ביהמ"ש קמא בקובעו כי אין מקום לפיצול הליך מימוש הזכויות וכי
14 עקרונית אכן נכון היה למנות גורם אחד המחוייב מול בית המשפט ביחס לכלל
15 המקרקעין, אשר יפעל למימוש הפירוק באופן המיטבי, לטובת כלל בעלי
16 הזכויות ולמיקסום ערך נכסם. לעניין זה צדק בית המשפט קמא בקביעתו, כי
17 הצעת המבקשות אינה יכולה לעמוד וכי מהווה היא בפועל ביטול למעשה
18 של פירוק השיתוף. מספרם הרב של בעלי הזכויות מצדיק כמובן גם את
19 אבחנתו של בית המשפט בין הליך מכרז רגיל ביחס לקרקע מינהל, לבין
20 הליך כינוס נכסים כבענייננו".

21

22 79. דהיינו, נדחתה טענתם של גופי המדינה כי היה מקום לפצל את הליך מימוש הזכויות כך
23 שחלקם ימכר על ידי הגורמים המתמחים בכך במדינה, ויתרה מכך, ברי כי אין לגופי המדינה
24 כל יתרון על כונס נכסים (וייתכן שאף להפך) בכל הנוגע לפעולות הרבות הנדרשות ביחס
25 לזכויותיהם של הפרטיים, כשמדובר במקרקעין במושע, כפי שציין בית המשפט המחוזי.
26 משנדחתה טענה זו, שוב לא היה מקום להעלותה כטיעון להפחתת חלקם של גופי המדינה בשכר
27 טרחת כונסי הנכסים.

28

29 80. הטיעון השני של גופי המדינה הוא, כי עיקר עבודתם של כונסי הנכסים והמאמצים הרבים
30 שהשקיעו, נותבו לפתרון הבעיות שנוצרו בעניינם של הפרטיים, בעוד שגופי המדינה לא היו
31 זקוקים לכך שכונסי הנכסים יעשו עבורם דבר, מלבד המכר עצמו. גם אם יש ממש בטענה
32 "שובת לב" זו, הרי שאין מקום לקבלה בנסיבות העניין. ראשית, נקודת המוצא בהליך של
33 פירוק שיתוף, הוא כי כלל בעלי הזכויות נושאים בשכר כפי חלקם בזכויות. סבורני, כי נדרשים



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 טעמים כבדי משקל על מנת לסטות מחלוקה פרו-רטה. באת כוח גופי המדינה עצמה, בדיון
2 מיום 18.3.2013, עמדה על כך שמדובר בקופה אחת של פירוק שיתוף, אשר כל אחד מהצדדים
3 נושא בעלויות, גם אם אלה נגרמות בעטיו של צד אחר (עמ' 4 לפרוטוקול, ש' 5-8):
- 4 "מבחינתנו יש כינוס וזה יעלה הרבה כסף אך זה לא יגדל כתוצאה מכך שיש
5 שני כונסים אלא שכל אחד יקבל כדי חלקו. כמו שחברי רוצה שנישא
6 בהוצאותיו עד היום, הם ישאו בהוצאות המנהל עד היום. זו קופה אחת. זה
7 פירוק שיתוף. לא יכול להיות שהפרטיים לא ישלמו הוצאות המנהל".
- 8
- 9 81. שנית, בנסיבות העניין, לא ניתן להתעלם גם מ"תרומתם" של גופי המדינה לעיכוב שנגרם
10 בהליך, עקב עמדתם הראשונית שהתנגדה לפירוק השיתוף. רק ביום 31.12.2013 (לאחר כמעט
11 חמש שנים) שינו גופי המדינה את עמדתם (נוכח שינוי מדיניות) והסכימו לפירוק על דרך מכירת
12 זכויות הבעלות במקרקעין. התנהלות זו ודאי גרמה לסרבול ההליך, בתקופתו הראשונה,
13 וניסיונה של הרשות "לגמד" את העיכוב שנגרם עקב כך, דינו להידחות.
- 14
- 15 82. לבסוף, באשר לטענת הרשות לפיה מדובר בכספי ציבור – מול כספי הציבור עומד קניינם של
16 הפרטיים, ומטבע הדברים, הפחתת שיעור השתתפותם של גופי המדינה בשכר הטרחה תוביל
17 לפגיעה בקניין האמור, תוצאה שאינה רצויה.
- 18
- 19 83. התוצאה היא, כי גם אם בשלב השני והשלישי של ההליך, עיקר העבודה שנדרשה נגעה
20 לפרטיים, הרי שבאזיון הכולל, יהיה זה נכון וראוי כי הן הפרטיים והן גופי המדינה יישאו בשכר
21 הטרחה באופן יחסי לזכויותיהם במקרקעין, לא יותר ולא פחות.
- 22
- 23 **ג.5. האם יש מקום להבחין בין מחקשווילי לבין יתר הפרטיים**
- 24 84. סוגיה אחרונה נוגעת לשיעור השתתפותם של מחקשווילי בשכר הטרחה. מחקשווילי טוענים כי
25 למעט בסוגיה נקודתית של היטל השבחה, הם טיפלו באופן פרטי, באמצעות עורכי דינם, בכל
26 הסוגיות שהתעוררו, ועל כן אין מקום שישתתפו בשכר טרחתם של כונסי הנכסים באופן שווה
27 ליתר הפרטיים.
- 28
- 29 85. אין בידי לקבל טיעון מסוג זה. בראש ובראשונה, מדובר בבחירה מיועדת שלהם, להיות מיוצגים
30 על ידי עורכי דינם, והדבר לא נכפה עליהם בדרך כלשהי. לו היו בוחרים שלא להיות מיוצגים
31 באופן פרטי, היו כונסי הנכסים פועלים בעניינם כפי שפעלו בעניין כל אחד מהפרטיים האחרים.
32 ערה אני לטענתם בדבר משבר אמון שנגרם עקב העובדה שלא יודעו על ההליכים, אולם יש
33 לזכור כי בעניין זה פעלו כונסי הנכסים בהתאם להוראות בית המשפט ובפיקוחו. יתרה מכך,



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

1 כבר מתחילת הדרך הודיעו מחקשווילי כי הם אינם מתנגדים לעצם פירוק השיתוף במקרקעין
2 בדרך של מכירת המקרקעין בשלמותם, אלא רק למינויו של עו"ד כספי ככונס יחיד (ר' בקשתם
3 מיום 24.9.2012). לעומת זאת, בפרוטוקול הדיון מיום 31.12.2013, לא נאמר על ידם דבר וחצי
4 דבר בעניין זה, והם למעשה זנחו את טענתם.

5
6 86. כמו כן, בעניין זה מקובלת עליי תשובתו של עו"ד כספי שלפיה "הפשטות" היא הדרך הנכונה.
7 אם נקבל את דרך הילוכם של מחקשווילי, יהא עלינו לבחון בכל מקרה ומקרה, מהן הפעולות
8 שביצע כונס הנכסים עבור כל אחד מהבעלים במושע. טיעון זה נוגד את עקרונות היסוד של
9 הליך כינוס הנכסים, שבו ממונה כונס אחד (ובמקרה זה - שניים), האמון על ניהול ההליך
10 לטובת כל אחד ואחד מבעלי הזכויות. ככל שמי מבעלי הזכויות בוחר - מרצונו הוא - להיות
11 מיוצג גם באופן פרטי, אין סיבה כי יתר בעלי הזכויות ייפגעו מכך.

12
13 87. אשר על כן, אני סבורה כי גם דין טענתם של מחקשווילי להידחות, וכי עליהם להשתתף בעלות
14 שכר טרחת כונסי הנכסים באופן יחסי לזכויותיהם במקרקעין.

15
16 ד. סוף דבר

17 88. סיכומם של דברים: כונסי הנכסים זכאים לשכר טרחה בשיעור של 3.2% (בצירוף מע"מ)
18 מהתמורה שהתקבלה, קרי, 1,040,000 ש"ח (בצירוף מע"מ). כל אחד מבעלי הזכויות ישתתף
19 בשכר הטרחה באופן יחסי לזכויותיו.

20
21 89. אין צו להוצאות בגין בקשה זו.

22
23 ניתן היום, י"ח תמוז תשפ"ב, 17 יולי 2022, בהעדר הצדדים.

24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

נספח 2:

בקשת כונסי הנכסים לפסיקת שכרם

(עמודים 39 עד 429)



תאריך חתימה: 28.10.2021

בהתאם להחלטה מיום: 30.6.2021

תאריך אחרון: 31.10.2021

המבקשים:

1. הלל קורן
2. אורנה שגיא
3. חיים כליף
4. רמי כליף
5. דרור בקר
6. עדנה ביגר
7. רחל מזרחי
8. שגיא ישי
9. אסף שגיא
10. הדר שגיא
11. שי ישעיהו קורן
12. נטע קורן
13. רן קורן

כולם ע"י ב"כ עוה"ד זיו כספי
ו/או אדם צסוואן ו/או בר צדקה ואח'
ממשרד גינדי-כספי ושות'
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

14. יגאל בולקינד

15. שושנה סוזן בולקינד

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-5901142

- נ ג ד -

המשיבים:

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ
כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541
4. מרדכי ארנון
5. יורם ארנון
6. רן ארנון
7. ענר ארנון

8. מעיין ארנון רבי
9. עפרי גולדמן
כולס ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890
10. ערן ורדי
11. אריאלה ורדי עודד
12. טל מלישנסקי
כולס ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433
13. אפרים קורן
14. אברהם פורמן
15. בליז בע"מ
16. יואב גפן
ע"י ב"כ עוה"ד איתי פרנגי ו/או רועי כוכבי
דרך מנחם בגין 52, תל-אביב
טל: 03-6039960; פקס: 03-6039961
17. עליזה סגיב
18. יגאל פלוטניק
19. יצחק זאלישר
20. יפה שלר
21. אסתר גולדוסר
22. יצחק אשכנזי
23. שרה אשכנזי
24. שמואל אשכנזי
25. חנניה אדרי
26. יחיאל אדרי
27. ציון אדרי
28. סיני הר-לב
29. שרה הר-לב
30. בלה פרידמן
31. רמה ברוך
32. אברהם אדרי
33. נזרוב אלישע
34. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
35. תפארת נתן בע"מ
36. מעונות הרצליה בע"מ
37. ארתור יוסף
38. נעם אשכנזי
39. תמר תמי טרוגמן
40. נגב טרוגמן
41. דוד ביטון



42. מרים ביטון
43. רחל ביטון
44. אסתר קלפה
45. סימן טוב לוי
46. דוד מחקשווילי
47. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
48. רוני קרינסקי מחקשווילי
49. ליאורה מיכקשווילי
כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299
50. גאיה קורן
51. אלה קורן
52. אורי קורן
53. דוד תבור
54. ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
55. רחל אשכנזי (להלן - "המשיבים")
56. עו"ד זיו כספי, כונס נכסים
משרד גינדי-כספי ושות',
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842
57. עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים
דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211 (להלן - "כונסי הנכסים")

דו"ח עדכון סופי ובקשה לחלוקת התמורה מטעם כונסי הנכסים

א. רקע בסיסי

1. כונסי הנכסים מתכבדים לעדכן את כב' בית המשפט כי בשעה טובה ומוצלחת ולאחר מאמצים רבים הושלמה בהצלחה העברת הזכויות בתיק, מעשרות רבות של בעלים רשומים במקרקעין, על שם הקונה.
עם השלמת העברת הזכויות, מתכבדים כונסי הנכסים לפנות לכב' בית המשפט ולבקש אישור לשחרור כספי התמורה מעסקת המכר תוך פסיקת הוצאות שכר טרחתם של הכונסים כפי שיפורט להלן.
2. מדובר בתובענה לפירוק שיתוף במקרקעין הידועים כגוש 7374 חלקה 105 בנחלת יהודה בראשון לציון (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתוכנית בניין עיר רצ/50/1/51 (שהינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים), הבעלים במקרקעין היו עשרות בעלים במשותף (במושאע), המחולקים לשתי קבוצות עיקריות - האחת: גורמים פרטיים רבים (אשר החזיקו בצוותא 37.772% מהמקרקעין), והשנייה:

המשיבות 1-3: רשות הפיתוח ומדינת ישראל (32.484%) וקרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל") (29.744%) (אשר החזיקו בצוותא 62.228% מהמקרקעין).

עוד יצוין כי, חלקן במקרקעין של רשות הפיתוח, מדינת ישראל וקק"ל נוהל על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י", "מקרקעי רמ"י", בהתאמה).

3. ביום 7.5.12 ניתן פסק דין בתיק שבכותרת (להלן: "פסק הדין"). במסגרת פסק הדין וחלק ממנו, מינה בית המשפט הנכבד את עו"ד זיו כספי ככונס הנכסים בתיק לשם הוצאה לפועל של פירוק השיתוף במקרקעין נשוא התובענה.

4. ביום 28.5.12 הוגשה לבית המשפט המחוזי בר"ע (רע"א 51692-05-12) (להלן: "בר"ע") על פסק הדין, ובכלל זה כנגד מינויו של עו"ד כספי ככונס נכסים יחיד על כלל המקרקעין, לרבות על חלקן של מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל.

ביום 21.11.12 ניתן פסק הדין בבר"ע אשר הותיר את פסק הדין על כנו, אך יחד עם זאת אפשר לרמ"י להציע כונס נכסים נוסף מטעמה אשר ימונה בנוסף לעו"ד זיו כספי ויפעל עמו בשיתוף פעולה.

5. בהמשך לכך, ביום 18.3.2013 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד בדבר מינויו של עו"ד יובל טילינגר ככונס נכסים נוסף למכירת המקרקעין, בצוותא עם עו"ד זיו כספי.

6. כידוע, במסגרת פעילותם של כונסי הנכסים למכירת המקרקעין, פעלו כונסי הנכסים באופן יסודי ומקיף לבידור מהותן ותוקפן של ההגבלות הקנייניות שרצו על זכויות הבעלים במקרקעין וכן להסרתן, ככל הניתן. הכל, בכדי להביא למכירת המקרקעין בהקדם האפשרי ולהשאת התמורה הגבוהה ביותר לבעלים. יצוין כבר בשלב מקדמי זה כי פעולת כונסי הנכסים נשאה פרי, והמקרקעין נמכרו בסכום ניכר ביותר (כעשרים מיליון ש"ח, מעבר להערכה השמאית בדבר שווים).

7. כונסי הנכסים יפרטו להלן בדו"ח עדכון זה חלק מהפעולות שנקטו במסגרת הטיפול וניהול החליף אשר הביאו להשלמת המטרה, מכירת המקרקעין במחיר כה גבוה.

ב. מינוי כונסי הנכסים

8. המשיבות 1-3 סברו כי בהיותן בעלות החלק הארי של הקרקע, קרי 62.228%, הסכימו לפירוק השיתוף בכפוף לכך שחלקן של המשיבות 2-3 יוחזר ולא יימכר וזאת בהליך עצמאי של מכרז. בנוסף, כאמור לעיל, התנגדו המשיבות 1-3 למינויו של עו"ד כספי מן הטעם כי רמ"י מטפל במכרזים באופן שוטף וידע לעשות זאת גם בקרקע שחלקה בבעלות פרטית ולכן, טענו כי יש מקום למנות את כונס נכסים רק על חלקם של הבעלים הפרטיים.

9. אף על פי כן, בהחלטת בית המשפט מיום 7.5.2012, קבעה כב' השופטת הלית סילש כי עו"ד זיו כספי ימונה לכונס הנכסים ביחס למקרקעין בכללותם.

10. במסגרת הדיון, נקבע כי בשלב הראשון כונס הנכסים יפעל לצורך קבלת חוות דעת שמאי ביחס למקרקעין.

נספח 1 העתק ההחלטה מיום 7.5.2012 מצ"ב כנספח 1.

11. בהמשך לכך, המשיבות 1-3 הגישו בר"ע על החלטת כבוד השופטת סילש. כב' השופט יעקב שפסר אשר דן בבר"ע קיבל את החלטת בית המשפט קמא בקבעו כי אין מקום לפיצול הליך מימוש הזכויות וכי עקרונית נכון למנות גורם אחד המחויב מול בית המשפט ביחס לכלל המקרקעין.

עם זאת ונוכח העובדה כי המשיבות 1-3 היו בעלות רוב החלקים בקרקע, ניתנה להן האפשרות להציע זהות כונס מטעמם, אשר ימונה בנוסף לעו"ד כספי ויפעל בשיתוף פעולה עם עו"ד כספי לביצוע מכירת כלל החלטת הזכויות במאוחד, לביצוע מכירת כלל הזכויות במאוחד, עבור כלל הבעלים.

נספח 2 העתק פסק הדין שניתן על ידי כב' השופט שפסר מיום 21.11.2012 מצ"ב כנספח 2.

12. כאמור, בהמשך לכך, הציעו המשיבות 1-3 את מינויו של עו"ד יובל טילינגר ככונס נכסים נוסף. בהחלטה מיום 18.3.2013 אושר המינוי של עו"ד טילינגר ככונס נוסף אשר תפקידו, בצוותא עם עו"ד כספי לפעול לפירוק השיתוף תוך הליך של מכירת הקרקע (להלן: "ההחלטה למכירת המקרקעין") תוך שנקבע כי יש לאבחן בין שאלת זכאותו של ב"כ המבקשים, עו"ד כספי, לשכר עד למועד הכינוס לבין שכר הכינוס.

13. כמו כן, כבוד השופטת סילש הבהירה כי יהיה זה ראוי ונכון לאבחן את השאלה בדבר גובה שכר הטרחה העודף הנובע ממינויו של כונס נכסים נוסף. לא זאת אף זאת, כבוד השופטת סילש סברה כי יהיה זה ראוי ונכון כי בית המשפט יבחן את שאלת זהות הגורם אשר ראוי שיישא באותו שכר טרחה עודף תוך מתן הדעת לכך שמינויו של הכונס הנוסף נובע מבקשה מפורשת של המשיבות 1-3.

נספח 3 העתק ההחלטה מיום 18.3.2013 מצ"ב כנספח 3.

ג. מכירת המקרקעין

ג.1. חוות דעת שמאית

14. בהמשך להחלטת בית המשפט בנוגע למכירת המקרקעין, פנה כונס הנכסים לקבלת חוות דעת שמאית ביחס למקרקעין ופעל רבות לקיום ההתמחרות בדרך של פרסום הזמנה להציע הצעות לרכישת המקרקעין.

15. בהתאם להחלטת ביהמ"ש הנכבד מיום 07.05.2012, הוגשה רשימה של שלושה שמאים מוצעים לצורך מתן חוות דעת שמאית להערכת שוויים של המקרקעין נשוא ההליך. במסגרת הדיון שהתקיים ביום 18.03.2013 בבית משפט השלום בראש"צ בתיק שבנדון, הוחלט על ידי בית המשפט, למנות את הגב' דברת אולפניר כשמאית מטעם בית המשפט בנוגע למקרקעין נשוא התובענה (להלן: "השמאית").

16. חוות דעת השמאית מיום 9.06.2013 התבססה על 2 חלופות, כדלקמן:

16.1. חלופה א': שווי המקרקעין במכירה כמקשה אחת בבעלות פרטית – 13,700,000 ₪.

16.2. חלופה ב': שווי המקרקעין בהנחה שחלקם יימכר בחכירה מהוונת – 12,430,000 ₪.

נספח 4 העתק חוות הדעת של השמאית מצ"ב כנספח 4.

17. השמאית בחנה גם את חלקם בתמורה של מקרקעי רמ"י בהתחשב בערך זכות החכירה אל מול זכות הבעלים כאשר הללו נמכרו בהתאם לחלופה ב' וכן, הנוק לבעלים הפרטיים במידה ומקרקעי רמ"י יוחכרו בחכירה מהוונת ולא ימכרו בבעלות פרטית.

18. כאמור, מסקנותיה של השמאית בחוות הדעת היו כי ככל והמקרקעין ימכרו בהתאם לחלופה א' אזי השווי המוערך עמד על סך 13,700,000 ₪ לעומת 12,430,000 ₪ בחלופה ב'. כלומר, פער של כ- 10% בשווי המקרקעין, אשר משמעותה פגיעה בשווי של זכויות הפרטיים במקרקעין בסך 414,000 ₪ ופגיעה בשווי הזכויות של רמ"י בסך 853,000 ₪, והכל אם יימכרו בהתאם לחלופה ב'.

19. מסקנות אלו הובילו כאמור למכירת זכויות בעלות.

2.ג. העברת זכויות קק"ל לחברת הימנותא בע"מ

20. לאחר שהוכרע, כנגד עמדת המשיבות 1-3 כי גם ביחס למקרקעי רמ"י תימכר זכות בעלות, הודיעו המשיבות 1-3 כי לצורך מימוש החלטה זו יש להעביר את הזכויות במקרקעי קק"ל לחברת הימנותא בע"מ ("הימנותא").

21. בתגובת המשיבות 1-3 מיום 22.1.2014 הודיעו כי יידרשו לכל היותר 6 חודשים להשלים את העברת הזכויות מקק"ל להימנותא, באופן שיאפשר מכירת זכויות בעלות במקרקעין בכללותם.

22. הלכה למעשה, ביום 30.4.2014 המשיבות 1-3 עדכנו כי עסקת החליפין בין קק"ל והימנותא "מאושרת וכי הצדדים פועלים למימושה ורישומה כדין.

נספח 5 העתק הודעת העדכון מטעם המשיבות 1-3 בדבר עסקת החליפין מיום 30.4.2014 מצ"ב כנספח 5.

23. ביום 30.06.2014 נרשמה הימנותא כבעלת הזכויות בחלק המקרקעין שהיו בבעלות קק"ל. יוער כי בהמשך לכך, קק"ל נמחקה כבעלת דין בהליך ובמקומה נכנסה הימנותא.

3.ג. הגבלות שרצו על המקרקעין

24. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 31.12.2013, העבירו כונסי הנכסים לאישור בית המשפט הנכבד נוסח פרסום והסכם מכר מוצע. כונסי הנכסים הפנו שימת ליבו של בית המשפט הנכבד לקיומן של הערות והגבלות רבות מאוד על זכויותיהם של חלק ניכר מהבעלים במקרקעין, הגבלות שיש בהן כדי להגביל את האפשרות להעביר את המקרקעין על שם קונה פוטנציאלי (להלן: "ההגבלות"). ההגבלות היו רבות וחריגות, כך, למשל, אותרו עסקאות מכר שלא הושלמו ברישום בעלות על שם הקונים כך למשל בעלי זכויות שנפטרו ויורשיהם לא אותרו ו/או נרשמו, אותרו חברות בע"מ שהיו רשומות כבעלים אך בפועל פורקו ו/או הפסיקו פעולתן, בלא שהיה קשר אליהן ועוד ועוד.

25. בשל האמור, ומתוך שאיפה להסיר את המגבלות עד למועד פרסום המכרז, פעלו כונסי הנכסים לאתר את כלל המגבלות ולהסירן, מוקדם ככל הניתן.

נספח 6 העתק דו"ח כונסי הנכסים מיום 5.2.2014 מצ"ב כנספח 6.

נספח 7 העתק פסיקתא שנחתמה בדבר הודעה על מינוי כונסי הנכסים בהגבלות המחייבות מצ"ב כנספח 7.

26. במקביל, וכפי שפורט בדו"חות שהגישו כונסי הנכסים לבית המשפט הנכבד בדבר התקדמות הסרת המגבלות, פעלו כונסי הנכסים ל"ניקוי" הזכויות במקרקעין והסרת המגבלות. חלק מהמגבלות הסתברו כבעייתיות מאוד והפעולות שהתחייבו היו מורכבות ונמשכו זמן רב, בנוסף, צצו מגבלות חדשות ואולם בסופו של דבר, כאמור צלחה משימתם!! כאמור, הטיפול בהערות החל במקביל לפרסום המכרז, תוך הצגת הנתונים שהיו עדכניים באותה עת בפני כל רוכש פוטנציאלי ונמשך עד העת האחרונה.

27. בסמוך להשלמת העברת הזכויות מקק"ל להימנותא כאמור דלעיל, ביום 03.09.2014, אישר בית המשפט הנכבד את פרסום ההזמנה להציע הצעות לרכישת המקרקעין את נוסח ההזמנה להציע הצעות בשינויים המתאימים.

נספח 8 העתק ההחלטה מיום 3.9.2014 מצ"ב כנספח 8.

28. כאמור, חרף מאמצי כונסי הנכסים להסרת המגבלות כולן, ובחלוף פרק זמן לא מבוטל בו כונסי הנכסים פעלו להסרת המגבלות, לא צלחה משימתם בשלמות.

אשר על כן, פנו כונסי הנכסים לבצע את מכירת המקרקעין תוך שימוש בסעיף 34א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968 ("חוק המכר") וזאת על מנת לאפשר בכלל בבוא היום את העברת הזכויות במקרקעין לקונה, כשהן נקיות מזכויות צדדים שלישיים.

29. הטיפול במגבלות הצריך משאבים רבים מטעם כונסי הנכסים הכל נוכח המורכבויות השונות והמקרים המסועפים. היריעה קצרה מלהכיל את המלאכה שנעשתה במקרים השונים ולכן כונסי הנכסים מפנים את כבוד בית המשפט לעיון בדו"חות ובהודעות העדכון שהוגשו מעת לעת וסקרו בהרחבה את מלאכתם.

נספח 9 העתק דו"חות כונסי הנכסים והודעות העדכון לעניין הטיפול בהגבלות (מטעמי יעילות הדוחות מצורפים ללא הנספחים), במרוכז, כנספח 9.

30. כאמור, כונסי הנכסים פעלו ללא לאות כדי להסיר את המגבלות עוד בטרם ההתמחרות מתוך הבנה כי פעולות מקדימות אלה, המהוות הכנת המקרקעין למכירה יביאו לכך שהתשואה לבעלי הזכויות תהיה מקסימלית במצב בו זכויות המוכרים בפנקס המקרקעין תהינה נקיות ככל הניתן ממגבלות אלה.

31. כונסי הנכסים נדרשו לפעול מול גורמים רבים וביניהם; בתי משפט לענייני משפחה, וזאת במקרים בהם באי כוח הצדדים לא השלימו העברות הזכויות, בנוסף להללו, לפעול אל מול עיריית ראשון לציון והוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון, רשות מקרקעי ישראל, רשויות האוצר, רשם החברות, ועוד, ועוד.

32. בתוך כך, כונסי הנכסים נדרשו גם לטיפול בסילוק מבנה שהוקם על המקרקעין והיווה פלישה על ידי חברת בנייני ק.עמיחי בע"מ, כונסי הנכסים פעלו לסילוק המבנה תוך חלופת מכתבים והתראה בטרם נקיטה בהליכים. בהמשך אף נאלצו להגיש תביעה לפינוי. רק לאחר הגשת כתב התביעה ובטרם נדונה התביעה, המבנה סולק.

4.ג. עדכון חוות הדעת השמאית

33. כפי שצוין, חוות הדעת השמאית, נספח 4, התקבלה ביום 9.06.2013. אולם, בחלוף הזמן, לאחר שנתקיים דיון בבקשת כונסי הנכסים למכירת נכס המקרקעין בחסות סעיף 34א' לחוק המכר ובעקבות חילופי דברים באולם בית המשפט, נמסר על ידי כונסי הנכסים כי בשל חלוף הזמן ישובו ויפנו לשמאית לקבלת עדכון לחוות הדעת.

34. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, הוזמן על ידי כונסי הנכסים עדכון לחוות הדעת וביום 24.11.2016 הוגשה לבית המשפט חוות דעת עדכנית של גב' דברת אולפיר, להערכת שווים של המקרקעין לצורך מכירתם אשר העריכה את שווי הקרקעי כשהם ריקים, פנויים וחופשיים מכל הגבלה בסך של 14,180,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין (ביחס ליחיד המוכרים הזכאים לכך לפי הדין).

נספח 10 העתק חוות הדעת השמאית מיום 23.11.2016 מצ"ב כנספח 10.

35. יצוין כי, כונסי הנכסים סברו כי חוות הדעת הינה נמוכה משמעותית משווים של המקרקעין ואף הותירו לעצמם האפשרות לקבל חוות דעת נוספת.

36. כידוע, בסופו של עניין, המקרקעין נמכרו בתמורה גבוהה באופן ניכר, שמיקסמה את זכויות הבעלים, בסך של 32,500,000 ₪.

ד. מכירת המקרקעין

37. במסגרת ההחלטה מיום 16.7.2017 אישר בית המשפט את פרסום המודעה בדבר ההזמנה להציע הצעות וההוצאות הכרוכות בכך. ההזמנה להציע הצעות פורסמה בעיתון "גלובס" ובעיתון "ידיעות אחרונות".

38. בד בבד עם ביצוע פרסום ההזמנה, ריכזו כונסי הנכסים מסמכים רלוונטים בעניין המקרקעין וערכו חוברת ובה רוכזו תנאי הזמנה, נוסח הסכם המכר, טפסי הגשת הצעה לרכישת המקרקעין ונסחי רישום מקרקעין.

39. בתום המועד לקבלת הצעות כמפורט בהזמנה, בידי כונסי הנכסים נתקבלו 16 הצעות לרכישת המקרקעין כמפורט להלן:

מס' מציע	שם המציע	סכום (לא כולל מע"מ)
1	פרשקובסקי (נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח) בע"מ	22,000,000 ₪
2	רו"ח שי מנט, רהב י.ס נכסים בע"מ ו-שזר ייעוץ פיננסי ואסטרטגי בע"מ	15,555,555 ₪
3	עו"ד בנימין רבה ואח'	15,100,100 ₪
4	ליאד פיתוח ואחזקות בע"מ	15,000,000 ₪
5	פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ ו-ר.א. איילון 2011 בע"מ	12,820,513 ₪
6	בנייני ישקו לבניין ומקרקעין בע"מ	12,307,692 ₪
7	עמי א.א שירותים ונכסים בע"מ	12,000,000 ₪
8	אייל ו-ויזיאן אינסל	10,256,410.26 ₪
9	שמעון אסייג ואח'	8,547,009 ₪
10	נור מרכזים מסחריים בע"מ	8,500,000 ₪
11	גל יוזמה נדל"ן בע"מ	8,000,000 ₪
12	אדמירל יזמות נדל"ן	7,800,000 ₪
13	חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	7,000,000 ₪
14	י.בירנבוים חברה לבניין והשקעות בע"מ	7,000,000 ₪
15	לגינד בנחלת בע"מ (חברה בחקמה)	6,000,000 ₪
16	אלון ומשה טיסונה	4,273,504 ₪

40. במכתבם מיום 28.5.2017 זימנו כונסי הנכסים את כלל המציעים להתמחרות שנקבעה ליום 5.6.17. יצוין, כי תנאי מוקדם להשתתפות בהתמחרות היה עדכון ההצעות שהוגשו והשוואתן להצעה הגבוהה ביותר שהוגשה עד למועד האחרון להגשת ההצעות, בסך של 22,000,000 ₪ (בתוספת מע"מ, ככל שחל) בעבור 100% מן הזכויות במקרקעין ובהתאם עדכון סכום הערבות הבנקאית ו/או השיק הבנקאי ל-5% מסכום ההצעה הנ"ל.

41. בהתמחרות שהתקיימה ביום 5.6.2017 השתתפו המציעים 1, 3, 7 ו-9. ההתמחרות נוהלה על ידי כונסי הנכסים.

42. בסיום ההתמחרות הוכרו המציע 3 כזוכה בהתמחרות לאחר שהוצע על ידו סך של 32,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין רכישת המקרקעין (להלן: "ההצעה הזוכה" או "התמורה"), והוא היה המחיר הגבוה ביותר שהוצע במסגרת ההתמחרות.

נספח 11 העתק מפרוטוקול ההתמחרות מיום 5.6.17 מצ"ב כנספח 11.

43. יודגש, כי ההצעה הזוכה משקפת מחיר הגבוה בכ- 230% מהערכתה העדכנית של השמאית, נספח 10 שווי המקרקעין. תוצאות ההתמחרות מעידות, יותר מכל, על התועלת שצמחה לבעלי המקרקעין כתוצאה מפעולותיהם המאומצות של כונסי הנכסים בהסדרת ניקוי רישום הבעלות בפנקס המקרקעין, תוך הסדרה של רוב המגבלות, ומאופן מימוש הזכויות והובלת הליכי המכר וההתמחרות.

44. ביום 21.6.2017 הגישו כונסי הנכסים לבית השפט הנכבד בקשה לאישור הסכם המכר למוכרים הבאים: חסון גרופ נכסי נדל"ן בנין והשקעות בע"מ, ח.פ. 514190990 (20%), ג. חנקס בע"מ, ח.פ. 514585991 (19%), ר.ב. הדר אחזקות בע"מ, ח.פ. 513669267 (17.5%), גי.אס.בי. ויטלי בע"מ, ח.פ. 514783232 (10%), פ.א. סקופ אחזקות בע"מ, ח.פ. 515072049 (17.5%) ו-גרוס ניר השקעות ש.ג. בע"מ, ח.פ. 515671402 (16%), כולן ביחד ולחוד בעצמן ו/או באמצעות חברה ביסוד.

45. כלל יחידי הקונה בהסכם ביקשו להקים חברה משותפת אשר תהיה הקונה הסופי. עוד בטרם אושר הסכם המכר, הושלמה הקמת החברה אשר מהווה הלכה למעשה את הקונה הסופי- בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ שמספרה 515677524 אשר הוקמה על-ידי כלל יחידי הרוכשים ובהסכמה (להלן: "הקונה הסופי").

46. בהתאם להחלטת בית המשפט, התבקשו כונסי הנכסים לבצע המצאה של הבקשה לאישור הסכם למשיבים. כונסי הנכסים פעלו לעשות כן, ולאחר שנחה דעתו של בית המשפט כי יש לראות בכך המצאה מספקת אישר ביום 25.10.2017 את הסכם המכר.

נספח 12 העתק ההחלטה מיום 25.10.2017 מצ"ב כנספח 12.

נספח 13 העתק הסכם המכר החתום מצ"ב נספח 13.

ה. רכיב המע"מ

47. ביום 4.2.2018 הפקיד הקונה את תשלום יתרת התמורה לפי הסכם המכר בידי כונסי הנכסים (ללא רכיב המע"מ). בהתאם להוראות הסכם המכר, מסירת החזקה בממכר וכן, מסירת אישורי העברה לידי הקונה תתבצע, בין היתר, רק לאחר תשלום מלוא התמורה ובכלל זאת תשלום מלוא רכיב המע"מ בגין התמורה.

48. על מנת לאפשר ליחידי המוכרים שהינם עוסקים להיערך כהלכה להמצאת המסמכים הנדרשים לצורך תשלום רכיב המע"מ בגין העסקה, פעלו כונסי הנכסים מבעוד מועד, ושלחו מכתב לכלל יחידי המוכרים. דא עקא, חלק ניכר מיחידי המוכרים לא שיתפו פעולה ולא השיבו למכתב הפנייה.

49. בדיון שנערך בית המשפט הסכים כי יש לחתור לכך שתהיה אפשרות לקונה לשלם את המע"מ תוך יידוע המוכרים על כל המשמעויות שעשויות להיות לעובדה שלא תינתן על ידם חשבונית, ככל שמדובר בעוסקים.

50. לפיכך, הוחלט כי כונסי הנכסים ישלחו למוכרים מכתב בו יציינו כי ככל שהם "עוסקים", בהתאם לחוק, עליהם להעביר חשבונית בגובה התמורה שתתקבל.

51. עוד נקבע כי מוכר שיקבל את המכתב ולא ישלח חשבונית, יראו אותו כמסכים לכך שהקונה יוציא חשבונית עצמית עבור הסכום המגיע לאותו מוכר.
52. נושא זה הצריך טיפול פרטני, טיפול שחייב קשר עם כל אחד מיחיד המוכרים וטיפול בו, וגזל זמן רב ומשאבים רבים.

ו. דיווח על הסכם המכר למיסוי מקרקעין

53. לאחר שהסכם המכר אושר ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד הוכנו על ידי כונסי הנכסים בגין כל אחד מיחיד הבעלים הרבים דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין וזאת בגין עסקת מכר המקרקעין. מדובר היה בעשרות דיווחים נפרדים, כאשר בגין כל יחיד בעלים יש לייחס את מרכיב התמורה שלו, בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, וככל שהתקבלו ממנו נתונים, גם את מועד הרכישה וסכום הרכישה.
54. שעה שלכונסי הנכסים לא היה מידע בדבר מועד רכישת הזכויות על ידי כל יחיד בעלים ו/או סכום הרכישה, פנו כונסי הנכסים בבקשה לבית המשפט הנכבד בקשר עם מתן הוראות עם הכנת השומות, לרבות ביחס לנתונים אלה.
- בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 21.11.17 פנו כונסי הנכסים במכתבים אישיים אל כלל המוכרים אשר כתובתם ידועה. המוכרים נתבקשו לבדוק את השומות העצמיות שהוכנו עבורם וניתנה להם ההזדמנות להעביר התייחסות. עבור אותם מוכרים שמסרו התייחסות תוקנו השומות, ואילו עבור יתרתם, הוגשו השומות כפי שהוכנו במקור.
55. בהמשך, ולאחר טיפול אינטנסיבי מול רשויות האוצר, הופקו שוברי תשלום על ידי רשויות מיסוי מקרקעין בגין כלל השומות שדווחו.
56. על פי החלטה שיפוטית, שולמו על ידי כונסי הנכסים מחשבון הנאמנות בו נשמרים כספי התמורה, כל התשלומים על פי סכומי השומות העצמיות, באופן בו יופק אישור לפנקס המקרקעין בגין כל יחיד מוכר.

ז. הפחתת היטל השבחה

57. בידי כונסי הנכסים התקבלה מן הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ("הועדה") דרישת תשלום, מיום 3.10.2017, לפיה דורשת הועדה תשלום בגין המקרקעין כולם היטל השבחה בסך של 1,939,330 ש"ח. יצוין כי היטל השבחה הוטל בגין שתי תכניות נפרדות.
58. ביום 15.10.2017 פנו כונסי הנכסים למנהל היטל השבחה בעיריית ראשון לציון במכתב לפיו יש לבטל את דרישת היטל השבחה מאחר וטרם הגיע מועד "המימוש", כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, (ויובהר, ביום 25.10.2017 התקבל בידי כונסי הנכסים אישור בית המשפט הנכבד לחתימה על הסכם המכר למכירת המקרקעין. כאשר בהתאם להרשאה שניתנה להם, חתמו כונסי הנכסים על הסכם המכר ביום 5.11.17). בהתאם לכך, פנו כונסי הנכסים למנהל היטל השבחה בעיריית ראשון לציון בבקשה להעביר לידי כונסי הנכסים דרישות תשלום פרטניות לכל יחיד מוכרים בהן יום המכירה יתוקן ליום 5.11.17.
59. מנהל היטל השבחה בעיריית ראשון לציון דבק בעמדתו לא למסור שומה פרטנית, בין היתר מהנימוק, כהיא לישנא "כי דרישת הועדה הינה בקיזוז אלו ששילמו בעבר". לאחר חליפת מכתבים ממושכת בין כונסי הנכסים לבין מנהל היטל השבחה, פנו כונסי הנכסים לבית המשפט בבקשה

להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון להפיק ולמסור לכונסי הנכסים שוברים תשלום היטל השבחה לכל אחד מיחיד המוכרים בנפרד וכן, לקבוע כי המועד המימוש הוא יום אישור ההסכם בידי בית המשפט.

נספח 14 העתק הבקשה של כונסי הנכסים מצ"ב כנספח 14.

60. ביום 11.1.2018 התקבלות דרישות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון לתשלום היטל ההשבחה בגין מכר המקרקעין:

60.1. בגין לוח שומה לתכנית רצ/1/50/51-1 סך של 1,931,702 ₪

60.2. בגין תכנית הסוככים רצ/1/1/36-2 סך של 432,497 ₪

61. עם קבלת דרישות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתשלום היטל השבחה במשרדי כונסי הנכסים פנו כונסי הנכסים לבית המשפט בבקשה לבחון את דרישות התשלום, בין היתר על ידי התקשרות עם השמאי אליעזר אריאלי וכן, בבקשה לאישור נקיטת הליכים משפטיים בשם מוכרי הזכויות לצורך הפחתת דרישות התשלום, בהחלטתו ביום 22.8.2018 נעתר בית המשפט לבקשה.

נספח 15 העתק הבקשה לאשר לכונסי הנכסים לפעול להפחתת חיובי היטל והשבחה ולהתקשר עם שמאי מקרקעין, וכן ההחלטה מיום 22.8.2018 מצ"ב כנספח 15.

62. ביום 2.7.2020 וביום 9.7.2020 אישר בית המשפט כי הייצוג בנושא דרישת התשלום יתבצע על ידי משרדו של עו"ד זיו כספי.

נספח 16 העתק ההחלטות מיום 2.7.2020 ומיום 9.7.2020 מצ"ב במרוכז כנספח 16.

63. בגין לוח שומה לתכנית רצ/1/50/51-1 ועל אף שמדובר בשומה חלוטה, הצליח משרדו של כונס הנכסים עו"ד זיו כספי להעמיד את הוועדה המקומית על טעות של ממש, טעות לפיה, חלק מהחיוב חייב להיות פטור מהיטל השבחה וזאת, בשל ייחוס חלק מההשבחה של המדינה (כמחזיקת קרקע) לבעלים הפרטיים. בסופו של דבר, החיוב בגין לוח השומה הופחת ב-120,000 ₪.

64. לעניין תכנית הסוככים רצ/1/1/36-2, ביום 25.3.2019 נתקבלה הכרעה בהליך ערר שהוגש בעניין דרישת התשלום של הוועדה המקומית בגין תכנית הסוככים, בפני כב' השמאי המכריע ארז כהן, המפחיתה את דרישת התשלום בגין התכנית לכ-66,000 ₪.

65. הוועדה המקומית הגישה ערר על החלטת השמאי המכריע בפני וועדת הערר לתשלום היטל השבחה ופיצויים במחוז מרכז. ביום 21.5.2020, לאחר מיצוי ההליכים ואישור ועדת הערר, התקבלה דרישת תשלום מעודכנת בגין התכנית על סך 102,303 (הפחתה של כ-330,000 ש"ח)

66. בסיכומם של הליכים, הושג חיסכון בדרישת תשלום בסך כולל של כ-450,000 ₪.

67. יצוין כי בגין הטיפול בהפחתת היטל ההשבחה שולם שכר נפרד למשרדו של כונס הנכסים כספי אשר אושר בהחלטה מיום 2.7.19 ומיום 9.7.19. כאשר בהקשר לכך קבע בית המשפט הנכבד כי יתרת שכר הטרחה שטרם שולמה בסך של כ-56,800 ₪ בגין ההפחתות האמורות תידון בתום ההליך, יחד עם קביעת שכר הטרחה בכללותו.

68. בהתאם להחלטת בית המשפט, עם הגשת דו"ח כונסי הנכסים הסופי ובקשה לחלוקת כספי התמורות, כונסי הנכסים שבים על בקשתם לאשר את השלמת שכר הטרחה כמפורט בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

ח. חלוקת כספי התמורה

69. עם השלמת העברת הזכויות והתקיימות תנאי הסכם המכר, כונסי הנכסים מברכים על כך שהגיעה העת לחלק ליחיד המוכרים את חלקם בכספי התמורה שהתקבל מעסקת המכר.
70. חלוקת כספי התמורה מבוססת על חלקו היחסי של כל מוכר בתמורה ביחס לתמורה שהתקבלה בגין המקרקעין בכללותם, בניכוי חלקו היחסי של המוכר בתשלומים ששולמו בגין המקרקעין כולם ובניכוי תשלומים ששולמו בפועל בגין אותו מוכר (כגון תשלומי מס שבח).
71. כאמור לעיל, עם קבלת כספי התמורה, כונסי הנכסים טיפלו בתשלומי החובה של כל אחד מיחיד המוכרים לרבות תשלום מס השבח והיטל השבחה תוך יצירת מנגנון ביקורת פנימי בסטנדרט הגבוה ביותר וזאת כדי להבטיח כי בסופו של יום, כל אחד מיחיד המוכרים יקבל את התמורה לה הוא זכאי.
72. כמו כן, מחלקו של כל אחד מיחיד המוכרים בעסקת המוכר נוכו שכר טרחת חשואים שפעלו בתיק, הוצאות שהוצאו לאורך ניהול התיק (פרסום חוברת המכר) בשלב ההתמחרות, אגרות, שליחויות וכו'), דמי ניהול חשבון הנאמנות וכו'. בהתחשב במשך חיי התיק, עיבוד הנתונים החשבונאיים ומערך הביקורת הפנימי הנוקשה נעשה בחרדת הקודש אשר אך מתבקשת, בזהירות ובמיומנות הנדרשת.
73. בבואם של כונסי הנכסים לבקש את שחרור כספי התמורה למוכרים ובמסגרת הגשת טבלת התמורות לבית המשפט הנכבד, ביצעו כונסי הנכסים בדיקה פרטנית של כל תנועה בחשבון הנאמנות מיום הקמת החשבון ושיוך התנועה למוכר/הוצאה הרלוונטית.
74. בהתאם לפך, כונסי הנכסים מתכבדים להגיש לבית המשפט את טבלת התמורות. חלוקת כספי התמורה מחושבת בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מיחיד המוכרים בממכר, בניכויים המחויבים (שכ"ט שמאים, היטלים ומיסים על פי חוק, הוצאות ניהול חשבון הנאמנות) וכן, בניכוי שכר טרחת כונסי הנכסים המבוקש כפי שיפורט להלן.

נספח 17 העתק טבלת התמורות מצ"ב כנספח 17.

ט. בקשה לאישור שכר טרחת כונסי הנכסים

75. כפי שפורט לעיל, כונסי הנכסים נדרשו לנהל במשך כעשר שנים תיק מורכב וסבוך, המתייחס לעשרות בעלים, לסוגיות חריגות בהליכי כינוס כגון מכר זכויות חכירה לעומת מכר בעלות, השלמת עסקאות מכר הסטוריות, איתור בעלים שהלכו לעולמם לפני שנים רבות, טיפול בהעברת זכויות של חברות שחוללו/חדלו מלפעול ועוד, אשר במסגרתו כונסי הנכסים נדרשו לבצע מגוון רחב של פעולות, ומול רשויות ומוסדות רבים.
76. כאמור, היקף המגבלות שרבעו על המקרקעין היה עצום ומשמעותי לאין ערוך ממקרים אחרים. עניין זה ניכר גם במשך הזמן שנדרש להשלמת ההליך. בתוך כך, נדרשו כונסי הנכסים לטפל בכל מקרה בזהירות ובמיומנות המתבקשת כדי לאפשר את המטרה לשמה מונו- פירוק השיתוף באמצעות מכירת המקרקעין.
77. לעניין זה יוזכר כי הפעולות שנקטו כונסי הנכסים להשאת התמורה נחלו הצלחה מרובה ושווי עסקת המכר נשוא פירוק השיתוף עומד על סך של 32,500,000 ₪ (לא כולל מע"מ).
78. הלכה פסוקה היא כי מקובל על בתי המשפט לקצוב לכונס הנכסים שכר טרחה הנע בין 6% ל-10% מסכום התמורה בהתחשב עם היקף הפעולות ואורך הזמן שבו מתחיל כונס הנכסים ומסיים את המשימה שהוטלה עליו. (ר' ע"א 373/70 ראובן מרגוליס נ' בנק א"י בריטניה בע"מ, כה(1) 273 (1971))
79. עוד נקבע בפסיקה כי "בצד ציון עקרונות בסיסיים לצורך קביעת שכר טרחת כונס נכסים, נפסק כי קביעת שכרו של בעל תפקיד תיעשה על פי נסיבות המקרה: מהות הפרוייקט; משך הטיפול בפרוייקט;

מהות הטיפול והקושי שבו; כישורי המטפל והמוניטין שלו; הנאת האחרים מפירות עבודתו; שכר ראוי שנקבע בפריקטים מסובכים שונים; היקף העבודה בפועל ותוצאותיה." (ר' ת"א (מחוזי ת"א) 54910-12-16 **אברהם קבני דבה נ' מרים זינגר** (נבו 10.11.2020))

80. כפי שפורט בפסיקה, על כונס נכסים שמונה לצורך פירוק שיתוף לבצע מגוון פעולות הכרוכות בביצוע התמחרות, מימוש והשגת האישורים והמסמכים הנחוצים להעברת הזכויות על שם הרוכשים. (ר' עניין **קבני דבה נ' זינגר** לעיל)

81. בנסיבות המקרה, כונסי הנכסים השקיעו מעל 2,500 שעות כדי להגשים את פירוק השיתוף בצורה היעילה ביותר תוך השאת הרווחים המקסימלית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין. משך העבודה הארוך נבע בעיקר ממגבלות וקשיי מימוש אדירים, כאשר לוו במספר עצום של מאבקים מול רשויות שונות (לפרט מעט יותר) אך גם מעבודה מקצועית ויסודית אשר הובילה להשאת התמורה ולחסכון משמעותי בהוצאות, והכל בכדי שהתמורה לכל מוכר ומוכר תהא מירבית!!

82. ויובהר, ממועד מינוי של הכונס עו"ד זיו כספי בשנת 2012 וממועד מינוי של הכונס עו"ד יובל טילנגר בשנת 2013 פעלו הכונסים לאורך כל התקופה האמורה באופן מתמשך ורציף בפירוק השיתוף באמצעות הליך המכר. לאורך כל השנים הללו פעלו הכונסים להסרת המכשולים שרצו על הנכס מושא ההליך בטרם בוצעה עסקת המכר ואף לאחריה. למעשה, רק לפני מספר חודשים הושלמה העברת הזכויות האחרונה אשר היוותה אקורד סיום למלאכתם הממושכת של כונסי הנכסים.

83. אשר על כן, מבוקש כי יפסק לכונסי הנכסים סך של 10% מהתמורה וכן יפסק לעו"ד טילנגר שכר נוסף שישולם רק על ידי רמ"י וזאת בשיעור שיגור מסכום התמורה בגין מקרקעי רמ"י ויקבע על ידי בית המשפט הנכבד.

84. בהתחשב בנסיבות המיוחדות של ההליך דנא ולאחר שכונסי הנכסים גוללו בתמצית בפני בית המשפט והצדדים להליך את המשאבים המרובים והמאמצים הבלתי נדלים שהושקעו להגשמת פירוק השיתוף וביצוע עסקת המכר נראה כי יש מקום לפסוק לכונסי הנכסים את שכר הטרחה המבוקש בשים לב לכלל הפעולות שננקטו ובשים לב למשך חי התיק.

י. סיכום

85. כונסי הנכסים גאים לבשר על השלמת ניקוי ההגבלות שחלו על המקרקעין כאשר עם השלמת העברת הזכויות ע"ש הקונה תמה מלאכתם.

86. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר את הבקשה לאישור העברת יתרת כספי התמורה למוכרים תוך פסיקת שכר טרחתם של כונסי הנכסים וגבייתו מתוך יתרת כספי התמורה.

87. בכפוף לאישור בית המשפט לפסיקת שכר טרחתם של כונסי הנכסים, יתבקש בית המשפט לאשר לכונסי הנכסים למחוק את הערת האזהרה על דבר מינויים של כונסי הנכסים.

זיו כספי, עו"ד
כונס הנכסים

יובל טילנגר, עו"ד
כונס הנכסים

תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
נספח 1: העתק ההחלטה מיום 07.05.2012 (עמודים 16 עד 26)	16
נספח 2: העתק פסק הדין שניתן על ידי כב' השופט שפסר מיום 21.11.2012 (עמודים 28 עד 32)	28
נספח 3: העתק ההחלטה מיום 18.03.2013 (עמודים 34 עד 42)	34
נספח 4: העתק חוות הדעת של השמאית (עמודים 44 עד 59)	44
נספח 5: העתק הודעת העדכון מטעם המשיבים 1 ו-3 בדבר עסקת החליפין מיום 30.04.2014 (עמודים 61 עד 62)	61
נספח 6: העתק דו"ח כונסי הנכסים מיום 05.02.2014 (עמודים 64 עד 128)	64
נספח 7: העתק פסיקתא חתומה בדבר הודעה על מינוי כונסי הנכסים בהגבלות המחייבות (עמודים 130 עד 134)	130
נספח 8: העתק ההחלטה מיום 03.09.2014 (עמודים 136 עד 137)	136
נספח 9: העתק דוחות כונסי הנכסים והודעות העדכון (עמודים 139 עד 211)	139
נספח 10: העתק חוות הדעת של השמאית מיום 3.11.2016 (עמודים 213 עד 240)	213
נספח 11: העתק מפרוטוקול ההתמחרות מיום 05.06.2017 (עמודים 242 עד 244)	242
נספח 12: העתק ההחלטה מיום 25.10.2017 (עמודים 246 עד 293)	246
נספח 13: העתק הסכם המכר החתום (עמודים 295 עד 337)	295
נספח 14: העתק הבקשה של כונסי הנכסים (עמודים 339 עד 371)	339
נספח 15: העתק הבקשה לאשר לכונסי הנכסים לפעול להפחתת חיובי היטל ההשבחה וההחלטה מיום 22.08.2018 (עמודים 373 עד 383)	373
נספח 16: העתק ההחלטות מיום 02.07.2020 ומיום 9.7.2020 (עמודים 385 עד 389)	385
נספח 17: העתק טבלת התמורות (עמודים 391 עד 391)	391



נספח 1 :

העתק ההחלטה מיום 07.05.2012



(עמודים 16 עד 26)



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בפני כב' השופטת הלית סילש

המבקשים

1. הלל קורן
2. אורנה שגיא
3. חיים כלף
4. רמי כלף
5. דרור בקר
6. עדנה ביגר
7. שלומית מזרחי
8. אביגיל טבעוני
9. רחל מזרחי
10. מרים כהן
11. שגיא ישי
12. אסף שגיא
13. הדר שגיא
14. שי ישעיהו קורן
15. נטע קורן
16. רן קורן
17. יגאל בולקינד
18. שושנה סוזן בולקינד
19. תיק איירס ברטה בולקינד

נגד

המשיבים

1. מדינת ישראל
2. רשות הפיתוח - מחוז ת"א
3. קק"ל
4. ארנון הרשקוביץ זילפה
5. מנחם ארנון
6. ערן ורדי
7. אריאלה ורדי עודד
8. טל מלישנסקי ורדי
9. אפרים קורן
10. דה פיליפס דונטו
11. דה פיליפס רוברטו
12. דונטו דה פיליפס תושב חוץ
13. רוברטו דה פיליפס תושב חוץ
14. אברהם פורמן
15. בליז בע"מ
16. גפן רחל
17. עליזה סגיב
18. יגאל פלוטניק
19. יצחק זאלישר
20. יפה שלר



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה'פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

21. אסתר גולדוסר
22. יצחק אשכנזי
23. שרה אשכנזי
24. שמואל אשכנזי
25. חנניה אדרי
26. יחיאל אדרי
27. ציון אדרי
28. סיני הר-לב
29. שרה הר-לב
30. בלה פרידמן
31. רמה ברוך
32. אברהם אדרי
33. יוסף ארתור
34. נזרוב אלישע
35. ולדיסלב ז' מושקוביץ
36. תפארת נתן בע"מ
37. מעונות הרצליה בע"מ
38. שרה מיחששוילי
39. אהרון מיחששוילי
40. משה חיים מיחששוילי
41. מלכה מיחששוילי
42. רחל מיחששוילי
43. רוזה מיחששוילי
44. ארתור יוסף
45. נעם אשכנזי
46. תמר תמי טרוגמן
47. נגב טרוגמן
48. דוד ביטון
49. מרים ביטון
50. רחל ביטון
51. אסתר קלפה
52. יונה מזרחי
53. ירמיהו מזרחי
54. מאיר מזרחי
55. יצחק מזרחי
56. עירית ראשון לציון
57. סימן טוב; לוי
58. עו"ד אליהו בכר
59. דביר איתן
60. טרז דביר
61. דוד מחקשוילי
62. כרמלה שמחה שוקרון מחקשוילי
63. רוני קרינסקי מחקשוילי
64. ליאורה מיכקשוילי
65. גאיה קורן



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

66. אלה קורן

67. אורי קורן

68. דוד תבור

69. ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון

נוכחים:

ב"כ המבקשים 1 – 16 עו"ד כספי ועו"ד שירי קלדרון

ב"כ המבקשים 17 – 19, עו"ד שגיא וקסלמן

ב"כ המשיבות 1 – 3 עו"ד אורלי עמיתי

ב"כ המשיבים 6 – 8 עו"ד שלמון

פרוטוקול

ב"כ המשיבים 1 – 3:

אנו בעלי החלק הארי של הקרקע, אנו לא חושבים שמגיע למדינת ישראל עונש בכך שהשותפים לקרקע הם שותפים פרטיים מרובים, הדרך היחידה לאפשר מימוש זכויותיהם היא על ידי כינוס ומכירת החלק. אנו מסכימים לפירוק בכפוף לכך שחלקנו יוצא על דרך של חכירה, זה לא דבר בעייתי, יש הרבה מכרזים שכוללים קרקע וזכויות שונות ומי שרוכש את הקרקע בחכירה רוכשת קרקע מהוונת עם זכויות קרובות מאוד לזכויות של בעלות עם השוני שטמון בהן, זה לא שונה מעשרות חוכרים אחרים במדינת ישראל. באשר למנגנון שהצענו, המנהל בדרך ניהולו התקין מוציא מכרזים חדשות לבקרים, זה לא חדש. הדבר נעשה על ידי אנשי המנהל במהלך עסקים רגיל בלי שיוספו הוצאות על הקופה הציבורית. אנו לא חושבים שיש הצדקה להעמיס על הקופה הציבורית הוצאות פירוק, המנהל מוכן לטפל במכרז גם עבור הפרטיים. ימונה על החלקה כונס שהוא יהיה הרפרנט של המנהל, המכרז יוצא בשיתוף פעולה עמו. ככל שיהיו הוצאות זה יחולק בהתאם לחלקם היחסי של הבעלים בקרקע. ההוצאות יהיו קטנות הרבה יותר, ויחסך שכר טרחה עבור 60 אחוז מהקרקע שזה מהקופה הציבורית. התיק עלה לדיון בערכאות הגבוהות במחוז ולאחר סיעור מוחות הוסכם לטפל בחלק של הפרטיים על מנת להקל. לא יצטרכו לפרסם 2 מכרזים ואנו מניחים שלא יוצאו 2 שומות. זו הקטנת הוצאות גם לתובעים. המנגנון הוא לטובת 2 הצדדים. אם בית המשפט רוצה שם נציג מטעם המנהל, נעשה כן. זו דרך ראויה בהתחשב באלמנט הציבורי, לו היה זה חלק זניח של המנהל, יכול להיות שהאינטרס הציבורי לכלול זאת בסך ההוצאות, אך מדובר פה ב – 60 אחוז.

עו"ד כספי:

המנהל הוא אלוף הארץ במכרזים, הוא לא בנוי לשמש ככונס נכסים. פעולת כינוס כרוכה בהרבה פעולות ומדובר בריבוי תובעים. חלקם הכולל נמוך מזה של המנהל. כמות העבודות והמשימות, חלוקת הכספים היא רבה. כמי שעשה את התב"ע, 12 אני עובד מול המנהל למימוש הסכם הפשרה, והתקשורת מאוד קשה. מוזר לי על מה התעקשות המנהל. היום ברור למנהל שצריך למכור את



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

הקרקע. אני סבור שזה שגוי שהמנהל חלף מכירה של הבעלות מתעקש על מכירה על דרך חכירה לדורות. יהא בכך להגדיל את הקושי והמימוש ברישום בית משותף. בניגוד לנכס המיועד לבנייה רוויה מדובר בשטח המיועד לנכסים מסחריים, הגמישות בנכסים כאלו היא ערך מאוד מתבקש. גודלי החנות לעיתים משתנים. זה מאוד לא מומלץ. יש הסכמה להבנתי לפירוק שיתוף. המנהל לא בנוי לשמש ככונס נכסים.

עו"ד שלמון:

המנהל בתגובתו אמר שני דברים. המנהל מבקש להוציא עצמו מהפירוק, מפנה לסעיף 2. אני חושב שעם כל הכבוד לחברתי שזה נוגד את החלטת כב' השופט קינר מ – 22/2/12. כב' השופט קבע מפורשות כי פירוק השיתוף ... – מצטט – ז"א החלפנו שופט אולם בית המשפט צריך ללכת באותו כיוון ולכן אינני מקבל את החלטת המינהל. כונס נכסים הוא המבצע את הפירוק ואי אפשר לחלק לשניים. מה שיקרה זה שבית המשפט מציע כונס אחד ואנו בינינו הסכמנו ועברנו את המסוכה. מה יקרה עכשיו? ילך כונס ומה הוא ימכור? 40 ו – 60? זה יוריד את ערך הקרקע. לאדונים ורדי אין חלק ונחלה עם מנהל מקרקעי ישראל, יש בנחלת יהודה חלק מהבעלים. אנו בעלי אחוזה נחלה פרטית ואין לנו קשר עם המנהל. אם תבוא מכירה בחלקים זה יוריד את הערך מאוד. בתי המשפט פוסקים 2 או 3 ...

חברתי אומרת שהקופה הציבורית תנוק, מה ההבדל בין כל חייב רגיל שמשלם אגרות לפי פסיקת בית המשפט? בית המשפט יחליט ואנו נקבל כל החלטה. למה שזה לא יחול על המנהל? סיכמתי עם חברי שהוא יטפל בכל. הם שנתיים עם בלבול מוח. עכשיו שיגיע לכינוס אני יודע מה זה, זה בלבול מח לא נורמלי. חברתי אומרת שהם יטפלו? לא יכול להיות.

ב"כ המשיבות 1-3:

אני מתפלא על דבריי שני חברים. ראשית, חברי ב"כ המבקשים, עבד קשה. ככל שעבד הוא עבד עבור לקחותיו. הוא לא עשה דבר עבור המנהל. כך גם חברי – ב"כ המשיבים 6-8 הוא עשה זאת עבור לקחותיו. פירוק שיתוף לא מחייב כינוס. באים בעלי קרקע ומבקשים שיתוף. בהכרח יש שיתוף? ממש לא.

אנו דוחים את הטענה שפירוק שיתוף שווה כינוס. זה לא מופיע לא בחוק, לא בפסיקה. זה נכון שיש מצב שחמישים בעלי קרקע פרטיים אומר בית המשפט שאינו יכול לדבר עם כולם אלא עם אחד שיטפל. במקרה שלנו אנו חושבים ומתנגדים למנות כונס על החלק של המנהל. איזה סיבה הגיונית יש לכך? המנהל חייב למישהו משהו? המנהל לא יודע איך למכור את חלקו? בית המשפט יכול להורות שיפורסם מכרז או בשיתוף פעולה. יותר מזה המנהל אמר שהוא מוכן לקחת את החלק של הפרטיים על ידי הנציג שלהם במכרז שלהם. הם לא רוצים אז שיקחו על עצמם. יש לנו התנגדות



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

למינוי עו"ד כספי בענין זה ויש התנגדות להליך של כינוס. אין שום סיבה. כינוס פירושו הוצאות. זה
תיק שהמנהל לא שילם כסף? על מה חברי מדבר? אם חבריי לא מסכימים אז ננהל את התיק.
אנו לא מסכימים שימונה כונס על החלק של המנהל.
אנו מתנגדים למינוי כונס נכסים. אין לבית המשפט חובה למנות את זה ואנו מתנגדים. אנו חושבים
שכל הדברים שחבריי המלומדים אמרו אינם קשורים למנהל כלל. הם יעבדו עבור לקוחותיהם, הם
לא יעבדו עבור המנהל. אפשר לפרסם בשני מכרזים או במכרז אחד. לא יכול להיות שבשביל הפרדה
של 60/40 זה לא 0.00 אחוז... זה 60 אחוז. מדוע שימונה כונס על החלק של המנהל. אם חברי רוצה
יפעל בשיתוף פעולה עם המנהל ויפורסמו שני מכרזים. אנו לא מונעים מהכינוס לפעול. אנו
מתחייבים להחכיר. אנו לא מתנגדים לכך. במכרז שלו הוא יכול להפנות לכך שהמנהל יוציא או
הוציא מכרז לגבי חלקו וזה יהיה תלוי אחד בשני, אנו נתחייב ללוח זמנים מסויים, זה לא יהיה מצב
שנקבל החלטה בעתיד, ההחלטה התקבלה כבר במסגרת התיק הזה. אי אפשר במסגרת ההחלטה
שהתקבלה לשנתף פעולה עם הפירוק, להטיל הוצאות על המנהל ולחייב במינוי כונס בניגוד להסכמה.

ב"כ המבקשים 17-19:

אני מצטרף לדבריו של עו"ד כספי.

ב"כ המשיבות 1-3:

לאור העובדה שבית המשפט מתכוון ליתן פסק דין כבר עכשיו אבקש להוסיף ולטעון שאנו נמצאים
כרגע בשלב של קדם משפט בבקשה. לא נוהל הליך של הוכחות, לא הוגשו ראיות ואנו סבורים
שלאור חוק המקרקעין מחד שלאור הוגשה הבקשה ותקנות סדר הדין האזרחי מאידך ובהתחשב
בכך שהדיון היום היה קבוע לקדם משפט, אנו סבורים שהמסגרת הדיונית אינה כזאת שמאפשרת
מתן פסק דין בשלב זה.

פסק דין

ההליך שבפני עניינו עתירתם של המבקשים כי בית המשפט יתן בידם סעד הצהרתי לפירוק שיתוף
במקרקעין כמו גם ימנה כונס נכסים.
זה המקום לציין כי אנו נמצאים במסגרת הליך של המרצת פתיחה, על כל המשתמע מכך.
תיק זה אשר החל עוד בשנת 2009 הועבר לבית משפט בפברואר 2010 מרובה בבקשות, פניות
והבהרות של הצדדים. עם זאת, המסגרת החקיקתית על פיה נבחנת עתירתם של המבקשים הינה
הוראות חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969.



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

פרק ה סימן ב' לחוק המקרקעין קובע בסעיף 37 כי כל שותף במקרקעין זכאי בכל עת לדרוש פרוק שיתוף. בהמשך נקבע כי פירוק זה יעשה למעשה בין אם על דרך של חלוקה בעין ככל שניתן, או לחילופין על דרך של מכירה.

נוכח כך, ברוב המקרים בהם מדובר בתביעות או בעתירות לפירוק שיתוף במקרקעין השאלה אינה "האם" אלא "איך".

אקדים ואומר כי לא ברורה לי עמדת המשיבות 1-3 וזאת במיוחד נוכח הוראות חוק המקרקעין כמו גם החלטות מפורשות אשר ניתנו בעבר על ידי כב' סגן הנשיאה השופט קינר בתיק זה.

בכל מקרה של פירוק שיתוף במקרקעין על בית המשפט לבחון, האם ניתן לבצע חלוקה בעין וככל שכן לפעול בדרך זו אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לעשות כן. מקום בו לא ניתן לבצע חלוקה בעין יש להורות על פירוק השיתוף על דרך של מכירה.

טענה ב"כ המשיבות 1-3 כי למעשה הסכמת המשיבות לפירוק השיתוף מותנית בשניים. האחת, היא למעשה המנהל הוא זה שיוציא את הקרקע של המשיבים 2-3 לחכירה, ולא למכירה, בהליך עצמאי של מכרז ואחר כי ימונה כונס רק על חלקם של הבעלים הפרטיים. בנוסף, הביעו המשיבות 1-3 התנגדות למינויו של עו"ד כספי ככונס.

המשמעות המעשית של הודעת המשיבות 1-3 היא למעשה ביטול פירוק השיתוף במקרקעין. מקום בו יפעלו המשיבות 1-3 בנפרד מאשר יתר בעלי הזכויות במקרקעין הרי שבפועל נמנעת האפשרות של מכירת המקרקעין כמקשה אחת.

במסגרת החלטתו של כב' השופט קינר מיום 22/2/12 ניתנה הדעת בצורה מפורשת לטענות המנהל לענין אי מכירת חלקה במקרקעין. טענה זו נדחתה ולמיטב ידיעתי לא הוגשה ביחס להחלטה זו כל בקשת רשות ערעור.

באותה החלטה ציין כב' השופט קינר כי באשר לדרך פירוק השיתוף ניתן לבחון שתי דרכים חלופיות למכירה: האחת, הינה הדרך במסגרתה לרכוש הרוכש הפוטנציאלי את הבעלות מבעלי הזכויות הפרטיים ואת החכירה מהמשיבות 1-3 כאשר במקרה כאמור תיוותר המדינה כבעלים ותחוייב לחתום על חוזה חכירה עם כל רוכש.



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

הדרך האחרת הינה כי הרוכש ירכוש בעלות מלאה במקרקעין כאשר לגבי החלק של החכירות יעריך שמאי את שווי החכירה ושווי הבעלות וחלוקת התמורה תתבצע בהתאם לחוות דעת השמאי.

באותה החלטה נקבע על ידי כב' השופט קינר כי ענין זה יוכרע לאחר שתינתן לצדדים אפשרות לטעון בענין זה. עם זאת, אין בשאלת הדרך או למעשה ה"איך" כדי לגרוע מן העובדה כי הגיעה העת ליתן החלטה בשאלת ה"אם".

העובדה כי המשיבות 1-3 מחזיקות בחלק ניכר מן הזכויות בקרקע אינה הופכת אותן למי שהינן בעלות זכויות מעבר לאלה שננקבו במסגרת חוק המקרקעין.

אני מוצאת לאבחן בענין זה בין שאלת אפשרות טיעון המשיבות 1-3 לענין שאלת החכירה – בעלות לבין עצם הכפפת רצונן של הנתבעות 1-3 גם ביחס ליתר בעלי הזכויות במקרקעין.

נתונה גם ליתר הבעלים הזכות הנקובה בחוק לעתור לפירוק השיתוף.

באשר לזהותו של הכונס :

טענו המשיבות 1-3 כי יש להורות על פיצול באופן שבו הליך המכירה הנוגע למקרקעין של המשיבות 2-3 יבוצע בהליך עצמאי על ידי המנהל כמי שעושה ופועל להוצאתם של מכרזים כדבר שבשגרה.

לא מצאתי לקבל טענה זו של המשיבות 1-3 וזאת ממספר טעמים :

ראשית, ראוי ונכון כי בתיק זה אשר יש בו מספר כה רב של בעלי זכויות יהא גורם אחד המחוייב למתן מענה לבית המשפט, אשר יפעל לצורך מימוש הליך פירוק השיתוף.

מדברי ב"כ המשיבים 1-3 עולה כי המשיבות 1-3 אינן מציעות למנות אדם פלוני אלמוני ככונס, אלא שאין מניעה כי תשלח הודעה בדבר זהותו של "נציג" אשר יוכל ליתן מענה לשאלות.

לא מוכרת לי פרוצדורה זו ואני סבורה כי יש ליתן החלטה ברורה האם ממנים כונס ומהי זהותו.

הוסיפו המשיבות 1-3 וטענו כי מקום בו עסקינן במנהל מקרקעי ישראל ובגוף אשר עוסק במכרזים מדי יום ראוי ונכון לאפשר לגוף זה לקיים גם את הליך המכירה / חכירה של המקרקעין.



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

אני סבורה כי יש לאבחן בין הליך של מכרז ביחס לקרקע מנהל המתנהל חדשות לבקרים לבין הליך של כינוס נכסים, במיוחד כאשר מדובר במקרקעין אשר לכאורה שותפים להם כ – 70 בעלי זכויות.

בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות דבריי דלעיל, יידרש הכונס למתן הודעות, להתקשרות בהסכם, לקבלת ייפוי כח או בירור עמדה, להליך התמחרות, לדיווח לרשות המס ביחס לכל אחד ואחד מבעלי הזכויות וזאת עוד קודם שנתני דעתי לשאלת החובות אשר יוטלו על הכונס אם ובכפוף להתקשרות בהסכם המכר.

בענין זה, איני סבורה כי יש למנהל מקרקעי ישראל יתרון מהותי על פני כונס נכסים אחר.

זה גם המקום לציין כי לא ברורה לי ההתנגדות לענין מינויו של עו"ד כספי כאשר לכאורה לא הוצגו בפני נתונים אשר יש בהם כדי ללמד על מניעה פרסונלית למינויו של זה ככונס.

מאידך, מעמדת המשיבות 1-3 עולה כי לא הוצע על ידם כונס חלופי וכוונתי אינה לדמות פרסונלית. מינויו של כונס נעשה בהתאם להוראות הדין ותוך שהכונס עצמו כפוף להוראות החוק לרבות לענין חבותו האישית.

בנסיבות אלו, איני סבורה כי יש מקום למינויו של המנהל ככזה כמי שיבצע, ללא "כובע" של כונס את אותן פעולות אשר ניתן היה לצפות כי יבוצעו על ידי כונס הנכסים.

באשר לעלויות הכינוס, הרי שפסיקתן של אלו מקומן עם סיומו של ההליך. בחלק לא מועט של המקרים כאשר מתמנה כונס נכסים יש מקום לבחון קציבת שכרו של הכונס מראש. עם זאת, בתיק שבפני כיוון שרב נעלם על הנגלה איני סבורה כי זהו המקרה לעשות כן וראוי ונכון כי שכרו של הכונס יקבע בכפוף ולאחר שיוצגו הנתונים בדבר ביצוע פעולות הכינוס בפועל.

נהיר כי שמורה למשיבים הזכות לעלות כל טענה, אם וכאשר יועלה נושא זה לדיון.

הוסיפו המשיבות 1-3 והעלו טענות באשר לעובדה כי מינויו של הכונס יכול ויטיל עוול כלכלי על המשיבות, מקום בו הן מהוות למעלה מ – 50 אחוז מבעלות הזכויות במקרקעין.

איני מתעלמת מכך. עם זאת, יש ליתן את הדעת לעובדה כי גם ככל שהיו מתמנים מי מאנשי המנהל לצורך ביצוע פעולות שונות בתיק זה, הרי שהדבר בא על חשבון זמנם לענין דברים אחרים ולא ניתן



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה'פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

לומר כי מדובר בפער של אי תשלום לעומת תשלום כספי ניכר. גם לשווי זמן עבודתם של נציגי המנהל יש משמעות כלכלית.

הוסיפו המשיבים 1-3 וטענו כי למעשה לא ניתן לשכלל את העובדה כי המבקשים פעלו עד למועד היום לצורך הליך פירוק השיתוף שכן הדבר משקף את רצונם של המבקשים ופעולות ב"כ הצדדים בענין זה לא נעשו אלא עבור המבקשים עצמם.

בתי המשפט נתנו דעתם לא אחת לעובדה כי גם מקום בו מתמנה כונס שאינו ב"כ המבקשים, בשלב זה או אחר של ההליך, אין בכך כדי לגרוע מזכותם של המבקשים לעתור לפסיקת שכרו של בא כוחם עקב השלב בו מצוי ההליך ותוך מתן הדעת כי בסופו של יום, יצאו כל בעלי הזכויות כשהם נשכרים מניהולו של ההליך, וזאת לרבות מכח דיני עשיית עושר ולא במשפט.

כבר בדיון הקודם מצאתי לציין בפני הצדדים כי אני סבורה כי בתיק זה, במיוחד נוכח ריבוי הפעולות הצפוי, ראוי ונכון כי ימונה כונס נכסים אחד. בדרך זו, סביר כי ימנע הצורך מהגשת בקשות למתן הוראות, הבהרות ומחלוקות בין הכונסים לבין עצמם. עם זאת, אין במינויו של כונס בודד כדי לגרוע מחובותיו של אותו כונס או מזכותם של מי מן המשיבים ליתן עמדתו ביחס לכל בקשה למתן הוראות.

הוסיפו המשיבות 1-3 וטענו כי נוכח השלב בו מצוי ההליך אין מקום למתן פסק דין על ידי. בענין זה, אני מוצאת להפנות לעובדה כי מדובר בהמרצת פתיחה על כל המשמעויות המשפטיות הנובעות מכך. בנוסף, לא ברור לי איזה שלב של ניהול הוכחות נדרש במסגרת תיק זה וזאת לצורך השאלה האם להורות על פירוק השיתוף ומה תהא זהותו של הכונס.

בענין זה, אני נסמכת בין היתר על כתבי הטענות כפי שהוגשו לעיוני על ידי כל הצדדים.

זה המקום לציין כי למעט המשיבות 1-3, נכון למועד היום לא מונחת בפני התנגדות של בעל זכויות אחר או טעמים נוספים אשר בגינם יש להורות על עיכוב ניהולו של הליך זה.

טענה נוספת אשר הועלתה בדיון היום נוגעת לשאלת דרך פירוק השיתוף.

אכן, אין הכרח כי מקום בו מורה בית המשפט על פירוק השיתוף ימונה כונס. עם זאת, לא ברור לי, כיצד ניתן בתיק זה או כיצד המשיבות 1-3 סבורות שניתן בתיק זה לפרק את השיתוף בפועל כאשר מדובר בכתשעים בעלי זכויות.



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

למען הסר ספק מובהר כי הדרך היחידה שהוצעה על ידי המשיבות, במסגרת ההודעה האחרונה שהוגשה לי, אינה סבירה בעיני כפי שציינתי לעיל.

בסופו של יום, על בית המשפט לנסות ולבחון מהי הדרך המיטבית לבצע את פירוק השיתוף.

לאחר שנתתי את דעתי לכלל טענות הצדדים, אני סבורה כי דרך זו ראוי שתעשה על דרך של מתן צו לפירוק השיתוף במקרקעין תוך מינויו של עו"ד כספי זיו ככונס נכסים ביחס למקרקעין בכללותם. עם זאת, מינויו של הכונס יכנס לתוקף בכפוף לתניות הבאות:

א. הכונס יפקיד בתוך 14 יום מהיום התחייבות בנוסח המקובל במזכירות בית המשפט על סך של 200,000 ₪.

ב. מובהר בזאת כי כל הליך של מכירה יעשה בכפוף לאישור בית המשפט.

ג. בשלב הראשון יפעל כונס הנכסים לצורך קבלת חוות דעת שמאי לענין מקרקעין. כונס הנכסים יגיש רשימה של שלושה שמאים מוצעים וזאת בתוך 14 יום מהיום לרבות הצעת המחיר לענין חוות הדעת. למשיבים תעמוד הזכות להגיש התייחסותם לענין זהותו של השמאי בתוך 20 יום ממועד קבלת הודעת הכונס. העדר תגובה ייחשב כהסכמה למינויו של מי מהשמאים. במסגרת חוות הדעת יתייחס השמאי לשאלה מה יהיה שווי המקרקעין ככל שיימכר כמקשה אחת על דרך של העברת בעלות אל מול החלופה במסגרתה ימכרו המקרקעין באופן שבו חלקם של בעלי הזכויות הפרטיים תמכר ככזו וחלקם של המשיבות 2-3 יימכר על דרך של חכירה. לאחר קבלת חוות דעת השמאי תעמוד לכל אחד מהצדדים האפשרות להגיש טיעוניו לענין זה וזאת בתוך 30 יום.

ד. דו"ח ראשוני של הכונס יוגש בתוך 90 יום.

נקבע לתזכורת פנימית ליום 11/9/12.

ניתן והודע היום ט"ו אייר תשע"ב, 07/05/2012 במעמד הנוכחים.

הלית סילש, שופטת



בית משפט השלום בראשון לציון

07 מאי 2012

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

ב"כ המשיבות 1-3:

נשקול עמדתנו לאור פסיקתו של בית המשפט.
בנוסף, יכול ולוח הזמנים אשר נקבע על ידי בית המשפט יהיה כזה אשר לא נוכל לעמוד בו לצורך תגובה לענין חוות דעת השמאי.
אוסף כי לאור ההודעה שהגשנו ברור שההתנגדות הראשונית שלנו למתן צו הפירוק השתנתה ולא היתה התנגדות למתן צו פירוק, כפי שבית המשפט עשה את האבחנה בין ה"אם" לבין ה"האיך".
ההתנגדות שלנו היא לענין ה"איך".
אבקש כי התגובה של המנהל לחוות דעת השמאי תוגש תוך 45 יום וכן אנו שומרים על זכותנו לפנות בכל בקשה לאור העובדה כי יתכן ולוח הזמנים יהיה בתקופת החגים או בפגרת הקיץ.

החלטה

בכל הנוגע לטיעונים הנוגעים להחלטתי לגופה הרי שאיני מהווה ערכאת ערעור אחר החלטותיי שלי. באשר ללוח הזמנים, אני מורה בזאת כי התגובה של חוות דעת השמאי תוגש על ידי כל הצדדים בתוך 45 יום ממועד קבלת חוות הדעת בידי המשיבים.
בנוסף, ככל שיעלה צורך נקודתי לארכה זו או אחרת יוכל מי מהצדדים לפנות לבית המשפט בהתאם.

ניתנה והודעה היום ט"ו אייר תשע"ב, 07/05/2012 במעמד הנוכחים.

הלית סילש, שופטת

הוקלד על ידי: שרית שקדי

נספח 2 :

העתק פסק הדין שניתן על ידי כב' השופט 
שפסר מיום 21.11.2012

(עמודים 28 עד 32)



בית המשפט המחוזי מרכז

21 נובמבר 2012

רע"א 51692-05-12

לפני: השופט יעקב שפסר

המבקשות:

1. מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל
2. רשות הפיתוח
3. קרן קיימת לישראל
- שלושתן ע"י ב"כ עו"ד אורלי אמיתי – פמ"מ

נגד

המשיבים:

1. הלל קורן ואח'
2. אורנה שגיא
3. חיים כלף
4. רמי כלף
5. דרור בקר
6. עדנה ביגר
7. שלומית מזרחי
8. אביגיל טבעוני
9. רחל מזרחי
10. מרים כהן
11. שגיא ישי
12. אסף שגיא
13. הדר שגיא
14. שי ישעיהו קורן
15. נטע קורן
16. רן קורן
- משיבים 1-16 ע"י ב"כ עו"ד זיו כספי
17. יגאל בולקינד
18. שושנה סוזן בולקינד
19. תיק איירס ברטה בולקינד
- משיבים 17-19 ע"י ב"כ עו"ד ארז אהרונ
20. ארנון(הרשקוביץ) זילפה
21. ארנון מנחם
22. ורדי ערן
23. עודד ורדי אריאלה
24. מילשנסקי ורדי טל
- משיבים 22-24 ע"י ב"כ עו"ד יורם שלמון
25. קורן אפרים ואח'
26. הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ
- ע"י ב"כ עו"ד הלל גלקופ



בית המשפט המחוזי מרכז

21 נובמבר 2012

רע"א 51692-05-12

27. דוד מחקשווילי
 28. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
 29. רוני קרינסקי מחקשווילי
 30. ליאורה מיכקשווילי
 משיבים 27-30 ע"י ב"כ עו"ד אלי וולצקי

פסק דין

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בראשון לציון (כב' השופטת ה' סילש), לפיו ניתן על ידו צו לפירוק שיתוף במקרקעין מושא המחלוקת, תוך מינויו של עו"ד כספי זיו ככונס נכסים ביחס למקרקעין בכללותם, ובכפוף לתניות שנקבעו על ידו.

רקע הבקשה הינו תובענה על דרך המרצת פתיחה שהוגשה ע"י המשיבים, לפיה עתרו לפירוק השיתוף במקרקעין ומינוי כונס, וזאת ביחס למקרקעין שיעודם מסחרי, בשכונת נחלת יהודה, ראשון לציון, בו חלקן של המבקשות הינו כ- 60% וחלקם של כלל המשיבים הינו 40%. בפסק דינו החליט בית המשפט קמא לקבל את הבקשה, זאת בניגוד לדעתן של המבקשות.

להשלמת התמונה יצוין, כי המדובר ב"סיבוב שני" של דיון בעניין, לאחר שבתחילה נדחתה התנגדות המבקשות לעצם פירוק השיתוף, זאת בשל טענתן כי לא ניתן לחלק את המקרקעין בעין, והוצע על ידן לרכוש את חלקם של כלל בעלי הזכויות (החלטת כב' השופט י' קינר מיום 22.2.12).

בבקשה שלפני לא מתנגדות עוד המבקשות לפירוק עצמו, אלא עותרות הן כנגד מינוי כונס הנכסים על כלל המקרקעין וכנגד דרך הפירוק שנקבעה בפסק הדין.

קונקרטי מלינות המבקשות כנגד מינוי כונס יחיד על כלל המקרקעין, ובכל מקרה טוענות הן כי יש למנות גורם אחר, חיצוני, שאינו מייצג מי מהצדדים. לעניין זה טוענות המבקשות כי לא ניתנה להם הזדמנות להשמיע דברם ושיקוליהם לפני בית המשפט קמא.

לגוף העניין טוענות המבקשות, כי החלטת מינוי הכונס גם על חלקן, בניגוד גמור לעמדתן שגויה, זאת בין היתר נוכח העובדה כי עוסקות הן כבשגרה בשיווק קרקעות, ועל כן אין מקום לכפות עליהן כונס, תוך שמוצע על ידן, כי תינתן להן הזדמנות למכירת חלקן במקרקעין באופן



בית המשפט המחוזי מרכז

21 נובמבר 2012

רע"א 51692-05-12

עצמאי. אפשרות נוספת המוצעת על ידן, היא מכירה "משותפת – נפרדת" (כהגדרתן), כלומר – פרסום מכרז בעל שני חלקים, שבמסגרתו יקבע כל צד את התנאים הכלכליים והמשפטיים הנוגעים לחלקו, תוך שהמכירה תהיה תלויה זו בזו. בכל מקרה, ראוי לטענתן לעשות שימוש בגורם פנימי מטעמן, תוך מתן אפשרות לשיתוף פעולה עם נציג מטעם המשיבים, זאת על מנת לחסוך עלויות כינוס בסך של מאות אלפי שקלים מהקופה הציבורית. לטענת ב"כ המבקשות, מיקסום זכויות המשיבים אינו יכול לבוא תוך כדי דריסת הקרקע הציבורית וזכויות הציבור, ובדרך המוצעת על ידן, יצאו נשכרים כל האינטרסים המעורבים: מכירת הקרקע כמקשה אחת, על ידי גוף האמון על המכירה ובדרך זולה וכלכלית יותר. עוד מוסיפות המבקשות וטוענות כי אין מקום לקבוע בנסיבות העניין כל מגבלת זמן.

יצוין כי הואיל וטרם הוכרעה השאלה האם תימכרנה הזכויות או תוחכרנה לצד ג', לא באה שאלה זו במסגרת הבקשה שלפני.

המשיבים 1-16 (להם כ – 9% מחלק המשיבים בקרקע) דבקים בעמדתם המקורית, כפי שהובעה לפני ביהמ"ש קמא. בעניין זה מציין בא כוחם, כי המדובר בתכנית להקמת מרכז מסחרי המתוכננת באזור המשווע לכזה, שמרשיו אכן היו יזמי הרעיון והם אלה שפעלו מזה שלוש שנים להוצאתו לפועל, ועל כן אין יסוד לטענת המבקשות לפיה יש באמור משום דריסת זכויותיהם.

לגופו של עניין טוענים המשיבים, כי הדרך היחידה למיקסום הזכויות היא מכירתם כזכויות בצוותא חדא, באמצעות כינוס נכסים, התואמת לכללי המסחר הראויים, בעוד שהצעות המבקשות לפירוק הינן הצעות שאך יסרבלו את המכירה ויפחיתו מערך המקרקעין, עובדה שדווקא בה יש משום פגיעה בקופה הציבורית. לעמדה זו מצטרפים גם המשיבה 20 (בהודעה בכתב שהוגשה לתיק) ומשיבים 22-24.

המשיבה 26 (הועדה המקומית לתו"ב) מתנגד אף היא לבקשת המבקשות. לדבריו עיכוב הטיפול בתב"ע פוגע בציבור הנדרש לשירותים שמציעה התכנית, למרכיב הזמן חשיבות, בעיניו ואין מקום איפוא להעתר לבקשה.



בית המשפט המחוזי מרכז

21 נובמבר 2012

רע"א 51692-05-12

1 המשיבים 27-30 (שלהם החלק הגדול מבין חלק כלל המשיבים בקרקע – 15.8%), מצטרפים
2 אף הם למעשה לעמדת יתר המשיבים, ואולם מסייגים זאת בטענה, כי נוכח העובדה שנותרו
3 "ממודרים" מההליך, שלכשעצמו נודע להם בדיעבד, איבדו אמון בכוונת שמונה ועל כן,
4 מצטרפים הם לבקשה להחליפו, ולחילופין, לצרף כונס נוסף, בין מטעמים ובין מטעם המבקשות.
5
6 עיינתי בפסק הדין מושא הבקשה. דעתי היא כי לא נפלה כל שגגה מלפני בית המשפט קמא
7 בניתוח המצב, קביעותיו ומסקנותיו. אינני סבור גם שצודקת ב"כ המבקשות בטענתה כי לא
8 ניתנה לה אפשרות כביכול להביא טיעוניהן לפני בית המשפט קמא. לא זו בלבד שניתנה להן
9 זכות זו, אלא שביהמ"ש אף טרח והתייחס בפרטנות לכל טענה מטענותיהן.
10
11 לגופם של דברים, בהינתן מספר כה רב של בעלי זכויות (כ – 70 בעלי זכויות), צדק ביהמ"ש
12 קמא בקובעו כי אין מקום לפיצול הליך מימוש הזכויות וכי עקרונית אכן נכון היה למנות גורם
13 אחד המחוייב מול בית המשפט ביחס לכלל המקרקעין, אשר יפעל למימוש הפירוק באופן
14 המיטבי, לטובת כלל בעלי הזכויות ולמיקסום ערך נכסם. לעניין זה צדק בית המשפט קמא
15 בקביעתו, כי הצעת המבקשות אינה יכולה לעמוד וכי מהווה היא בפועל ביטול למעשה של
16 פירוק השיתוף. מספרם הרב של בעלי הזכויות מצדיק כמובן גם את אבחנתו של בית המשפט
17 בין הליך מכרז רגיל ביחס לקרקע מינהל, לבין הליך כינוס נכסים כבענייננו.
18
19 כן רואה אני עין בעין עם בית המשפט קמא את קביעתו, כי לא אמור להיות הבדל עקרוני בין
20 סוגי בעלי הזכויות בנכס, שלכל אחד מהם זכות במקרקעין לרבות זכות למימוש זכויותיו בה,
21 מה עוד שחלקם של המשיבים אינו מבוטל ומהווה כ – 40% מהקרקע.
22
23 באשר לזהות הכונס, אין מקום להצעת המבקשות למינוי "נציג" מטעמן במקום הכונס, ואף
24 בעניין זה צדק בית המשפט בצורך במתן החלטה ברורה למינוי כונס, על כל המשמעות
25 האופרטיבית והמשפטית הנובעת מכך, המפורטת כראוי בפסק הדין.
26
27 נוכח העובדה כי כונס משמש כזרוע של בית המשפט, מינויו נעשה בהתאם להוראות הדין,
28 והוא כפוף להוראותיו לרבות לעניין חבות אישית, ובהעדר מניעה נטענת כלשהיא (פרסונלית)
29 למינויו של עו"ד זיו כספי ככונס, אין מקום לכאורה להתערב גם בקביעתו זו של בית המשפט.
30 משנה תוקף יש לאמור משלא הוצע על ידי המבקשות כל כונס חלופי מטעמן. באשר להערת



בית המשפט המחוזי מרכז

21 נובמבר 2012

רע"א 51692-05-12

ב"כ המשיבים 27-30 אעיר, כי נוכח דברי עו"ד זיו כספי ביחס לתקלה שאירעה בשיתוף המשיבים הנ"ל והתחייבותו למניעת הישנותה, לא מצאתי מקום לשינוי המינוי המקורי.

בנסיבות האמורות לא נפלה כאמור שגגה מלפני בית המשפט קמא המצדיקה את קבלת הבקשה. עם זאת, ונוכח העובדה כי המבקשות הינן בעלות רוב הקרקע – (כ- 60%), ניתנת בזאת אפשרות למבקשות להציע בתוך 14 יום, זהות כונס מטעמן, אשר ימונה בנוסף לעו"ד כספי – ב"כ המשיבים, ואשר יפעלו בשיתוף פעולה לבצוע מכירת כלל הזכויות במאוחד, עבור כלל הבעלים. הצעת המבקשות תופנה לבית המשפט קמא, אשר יתן החלטתו בהתאם לשיקול דעתו. לא תתקבל הצעה במועד האמור, יחשב הדבר כויתור המבקשות על זכותן בעניין זה.

בכפוף לאמור, נדחית איפוא הבקשה.

הוצאות ההליך יובאו בחשבון ע"י בית המשפט קמא במסגרת המשך טיפולו בתיק.

המזכירות מתבקשת להמציא עותק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ז' כסלו תשע"ג, 21 נובמבר 2012, בהעדר הצדדים.

יעקב שפסר, שופט

יעקב שפסר, שופט



נספח 3 :

העתק ההחלטה מיום 18.03.2013



(עמודים 34 עד 42)



בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

בפני כב' השופטת הלית סילש

מבקשים

1. הלל קורן
2. אורנה שגיא
3. חיים כלף
4. רמי כלף
5. דרור בקר
6. עדנה ביגר
7. שלומית מזרחי
8. אביגיל טבעוני
9. רחל מזרחי
10. מרים כהן
11. שגיא ישי
12. אסף שגיא
13. הדר שגיא
14. שיא ישעיהו קורן
15. נטען קורן
16. רן קורן
17. יגאל בולקינד
18. שושנה סוזן בולקינד
19. תיק איירס ברטה בולקינד

נגד

משיבים

1. מדינת ישראל
2. רשות הפיתוח – מחוז ת"א
3. קק"ל
4. ארגון הרשקוביץ זילפה
5. מנחם ארגון
6. ערן ורדי
7. אריאלה ורדי עודד
8. טל מלישנסקי ורדי
9. אפרים קורן
10. דה פיליפס דונטו
11. דה פיליפס רוברטו
12. דונטו דה פיליפס תושב חוץ
13. רוברטו דה פיליפס תושב חוץ
14. אברהם פורמן
15. בליז בע"מ
16. גפן רחל
17. עליזה סגיב
18. יגאל פלוטניק
19. יצחק זאלישר
20. יפה שלר





בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה'פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

21. אסתר גולדוסר
22. יצחק אשכנזי
23. שרה אשכנזי
24. שמואל אשכנזי
25. חנניה אדרי
26. יחיאל אדרי
27. ציון אדרי
28. סיני הר-לב
29. שרה הר-לב
30. בלה פרידמן
31. רמה ברוך
32. אברהם אדרי
33. יוסף ארתור
34. נזרב אלישע
35. ולדיסלב מושקוביץ
36. תפארת נתן בע"מ
37. מעונות הרצליה בע"מ
38. שרה מיחסשווילי
39. אהרון מיחסשווילי
40. משה חיים מיחסשווילי
41. מלכה מיחסשווילי
42. רחל מיחסשווילי
43. רוזה מיחסשווילי
44. ארתור יוסף
45. נעם אשכנזי
46. תמר תמי טרוגמן
47. נגב טרוגמן
48. דוד ביטון
49. מרים ביטון
50. רחל ביטון
51. אסתר קלפה
52. יונה מזרחי
53. ירמיהו מזרחי
54. מאיר מזרחי
55. יצחק מזרחי
56. עירית ראשון לציון
57. סימון טוב לוי
58. עו"ד אליהו בכר
59. דביר איתן
60. טרז דביר
61. דוד מחקשווילי
62. כרמלה שמחון שוקרון מחקשווילי
63. רוני קרינסקי מחקשווילי





בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

- 64. ליאורה מיבקשווילי
- 65. גאיה קורן
- 66. אלה קורן
- 67. אורי קורן
- 68. דוד תבור
- 69. ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון

נוכחים:

ב"כ המבקשים 1-16 עו"ד כספי

עו"ד אורלי עמיתי ב"כ המשיבות 1-3 וכן המתמחה, מר יובל טנקגי

עו"ד טילינגר

עו"ד וולצקי ב"כ המשיבים 61-64

ב"כ המשיבים 6-8 עו"ד שלמון

...

פרוטוקול

עו"ד טילינגר:

גזר דינה של חברתי ברור ולמעשה מהותו אושרה בהחלטה בערעור. מעת שהחלטה אושרה, ברור לחלוטין היעד הסופי. אני ער לקידום העניינים ואפעל לשיתוף פעולה.

עו"ד כספי:

פסק הדין עשה סדר בכל הדברים, לרבות בקשות של חברתי עו"ד אמיתי. ביהמ"ש אמר במפורש "מכירה" ואין יותר ברור מזה. אנחנו מנהלים הליך מזה 4 שנים. המכירה היא פשוטה. רוב הפעולות בוצעו. יש להתחשב בעניין הזה לעניין שכר הטרחה. כמובן שביהמ"ש יפסוק ויכריע בענין זה. אנו נושאים את התיק על גבנו, פרצנו והובלנו. השקענו אלפי שעות.

עו"ד שלמון:

אני הבנתי מכל דברי חברתי, נציגת המנהל, במשך כל הדיונים שרוצה להכניס עו"ד עובד של המינהל שיעבוד ללא תשלום ויהיה לזרוע ארוכה של מנהל מקרקעי ישראל ויבדוק אם חלילה נעשתה פעולת ניגוד אינטרסים ע"י הכונס. אני מתנגד למתן עוד עו"ד פרטי מפני שעלות שכ"ט לשני עו"ד מעיקה על הכינוס. אני מציע שבימ"ש ימנה משקיף. כב' השופט צ'פסר כתב "שימוש מגורם פנימי מטעמו... לחסוך בעלויות כינוס...". אין מקום לכינוס נוסף בנסיבות הענין וזו סמכות ביהמ"ש לתת החלטה ברוח זו שמספיק כונס אחד כדי לנהל כל העניין.



בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

ב"כ המשיבות 1-3:

לענין זהות הכונס, טענו וביהמ"ש לא קיבל הטענה שנושא הכינוס מבחינת המנהל מיותר ואפשר היה למכור באמצעות המנהל ובמהלך העסקים הרגיל של המנהל וביהמ"ש המחוזי לא קיבל הטענה ואנו לא חוזרים לדון בעניין. מבחינתנו יש כינוס וזה יעלה הרבה כסף אך זה לא יגדל כתוצאה מכך שיש שני כונסים אלא שכל אחד יקבל כדי חלקו.

כמו שחברי רוצה שנישא בהוצאותיו עד היום, הם ישאו בהוצאות המנהל עד היום. זו קופה אחת. זה פירוק שיתוף. לא יכול להיות שהפרטיים לא ישלמו הוצאות המנהל.

לענין האם זה מכר או חכירה, לא רק שביהמ"ש המחוזי לא הכריע אלא טעון בראשית הדברים שזה לא פלוגתא שנהפך לערעור. גם בימ"ש נכבד זה לא הכריע.

אנחנו ביקשנו לפני שבימ"ש יקבל החלטה אופרטיבית בעניין הזה להביא עד מומחה מטעמנו. שקלנו הדברים שוב, הואיל ויש הרבה חומר כתוב ע"י אותו עד מומחה ופסיקה בתיקים אחרים, לא נעמוד על הבאתו של יוסי כץ בפני בימ"ש זה. נרצה שבימ"ש ייתן לנו ההזדמנות להביע עמדתנו.

הואיל ומדובר בפירוק שיתוף, 60% מהקרקע שייך למנהל ו-40% פרטי. הפירוק אחד ומשותף. אין מניעה שהזכויות כמו בהרבה מקרים אחרים שיש למשל זכויות שונות לפי מניות או כל אבחנה לא כל הזכויות הן שוות במהותן ובסכומן. אנחנו מבקשים שהפירוק יהיה בדרך כזאת שהחלק של הפרטיים יימכר, החלק של המנהל יועבר באמצעות חכירה כמקובל במינהל. כמובן שיש לזה עניין של שווי. זה עניין שמאי. ממילא יהיה פה שמאי והשמאי ישום את חלקו של כל בעל קרקע. זה דבר מקובל. המנהל עצמו לפעמים מוציא מכרזים שלא כל החלקים שווים בזכויות וזה לא בעייתי בכלל. זה עניין של כסף. זה לא פיצול בין יזמים וזה לא יוצר קושי. אנו נבקש לטעון בעניין הזה ולסכם.

הצטרפנו לתיק בשלב מאד מאוחר. כל השנים הראשונות היו עניינים פרוצודורליים של חברי. קיבלתי את התיק במאי 2011.

התיק נפתח בפרקליטות ביום 27.5.2011. זה התאריך שהגיע לעיון ראשוני. אנחנו נמצאים היום פחות משנתיים לאחר מכן כאשר לא אנחנו היינו הגורם המעכב. אין החלטה האם אנחנו הולכים למכירה או חכירה. אם בימ"ש רוצה לקיים דיון על זה או להעמיד את זה לסיכומים עכשיו אין בעיה. נבקש זמן להשלים את הטיעון. אוכל לטעון בעל פה ולהשלים בכתב. זה עניין יותר מידי חשוב כדי שנוכל לעשות את זה כלאחר יד. אנחנו חזרנו מהבקשה לזמן את יוסי כץ אבל זה לא אומר שהדיון הזה לא אמור להיות אמיתי וענייני.

עו"ד ולצקי:

לענין הכונס היא שאלה משנית. השאלה המרכזית מה טיב הזכויות הנמכרות ועד שהשאלה לא תוכרז לא ניתן להתקדם בפירוק השיתוף. האם כדעת חברתי צריך לפעול בפירוק השיתוף כפי שנהוג



בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

במינהל, כפי שחברתי אמרה, ואני סבור שצריך לנהוג כפי שנהוג במדינת ישראל. עפ"י הדין פירוק השיתוף הוא אחד. אם למינהל קשה להיפרד מזכויות הבעלות שמתחתה יהיו כפופים לחכירה יתכבד המנהל וירכוש פירוק השיתוף במחיר הגבוה ביותר, ירכוש הזכויות וגדיל את מסת הזכויות שמחכיר לנתינים. לא ייתכן שהמינהל יכפה את הזכויות "הנכות" של המנהל על שאל הבעלים ויגרום להפחתת ערך של כל המקרקעין.

אתן דוגמא פשוטה: אם הקרקע הזו בבעלות מלאה שווה 40 מיליון ₪, אבל במכירת הקרקע מוכרים 60% ממנה בחכירה ו-60% בבעלות המחיר בזכויות בבעלות נפגע כי מי שרוכש רוכש מגרש עם שותפים. כל מטרת פירוק השיתוף זה להיפרד מהשותפות. כאן מי שקונה, קונה שותף בכיר – המנהל, שיכתוב לו אופן השימוש בזכויות ויקצר לו משך ההנאה בזכויות ולכך יש השפעה מכרעת על זכויות הבעלות. אין פס"ד אחד שתומך בגישתה של חברתי. אין פירוק שיתוף שהוא ערבוב של זכויות. פסה"ד של בימ"ש המחוזי ברור שמדובר על מכירה במקשה אחת וזכויות בעלות. המינהל יכול לצאת מהפלונטר הזה בקלות ע"י שיקנה הבעלים הפרטיים במחיר הגבוה ביותר.

עו"ד כספי:

חברי פרט בצורה רהוטה וברורה את כל הנושא שהייתי מגדיר אותו הפרוצדוראלי הניהולי. ביום שאחריי, מחר אנו חושבים על אופן רישום הזכויות, הקונה קונה היחידה הקטנה מה יקנה בדיוק? זכויות בעלות וחכירה משותפות. זו שגיאה ובלתי ניתן לביצוע.

יש לזכור שמדובר בשטח המיועד למרכז מסחרי. החלוקה היא כ"כ מורכבת. איננו יודעים מה יהיו הפערים בין המסחר בקומה א' לקומה ב'. מה יהיה ערכן של חנויות. ממילא העבודה השמאית מאד מורכבת. לאמוד שווי הזכויות זו עבודה מורכבת. חברתי אמרה שהם מודעים לכך שחלקם פחות. איך בדיוק יאמדו את הזכויות, האם פעם אחת לפי שוויין או לפי ההפחתה שגרמו לנו. זה בלתי אפשרי. אנו עומדים היום 4 שנים אחרי פתיחת ההליך. ביה"ס שנבנה בסמוך כבר מאוכלס. ביה"ס התיכון שנבנה כעת מתאכלס בקרוב. 600 יחידות דיור אוכלסו. כ-400 יאוכלסו בשנה הקרובה. ממילא גם לאחר שנמכור הנכס השכונה תאוכלס. מדובר בשכונה שאין בה מטר מסחרי. כדי להגיע למרכז מסחרי צריך לחצות כבישים. טענו זאת כבר בשנת 2009. הימשכות ההליכים היא לא אינטרס של אף אחד. פשטות ההליכים הוא אינטרס של כולנו. אבקש מבימ"ש שהיום נצא מכאן עם הוראות ברורות: פרק זמן לפרסום המודעה, פרק זמן העברת החוזה לאישור וכו'. מהטעם הפשוט שכל רצוננו למימוש מהיר.



בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

עו"ד עמיתי:

חברי במרוץ אחר התוצאה הוא שכח בדרך שיש זכויות. זה אמנם זכויות של המדינה וזו לא מדינת המנהל ולא מדינת הפרקליטות. אני מוחה על השימוש בביטויים האלה שחברי יחזור בהם. יש פה עניין של חוק יסוד של המדינה. את הקרקעות של קק"ל יש איסור חוקי למכור אותם. הכונס, ברוב אדיבותו היפנה תשומת לבי לסעיף קטן ג' של פסה"ד של בימ"ש זה שמתייחס לכך שהנקודה הזאת של חכירה או בעלות תוכרע רק לאחר שתהיה חו"ד שמאית. זה עניין שמאי. אנו נוכל לטעון לעניין זה אחרי שתהיה חו"ד שמאית. כל צד יביא טיעונו והאסמכתאות ובימ"ש יקבל ההחלטה. אנו סבורים שהפגיעה היא לא פגיעה בשותפים שלנו והיא לא פגיעה בפירוק עצמו אלא זה חלק מהחבילה הכוללת. ז"א שיש זכויות חכירה וזכויות בעלות. אם השמאי יקבע אחרת וזה יהיה עניין כלכלי יכול להיות שזה יהיה הפתרון. אנחנו עוד לא שם. זו שאלה חוקית מהותית. זה לא עניין אם חברי יקבל שכ"ט על 300 שעות עבודה או 500 שעות עבודה. זה עניין עקרוני. לא מוכרים אדמות של קק"ל. יש הרבה פרסומים של אותו מר יוסי כץ שהוא מומחה לתולדות הקק"ל שכתב ספר "מחזון לחוזה – תולדותיו ומורשתו של חוזה החכירה של קק"ל" ובמיוחד פרק א' שם שמדבר "והארץ לא תמכר לצמיתות". זה העקרון שהמחוקק קיבל אותו. מי אנחנו שנחליט אחרת. העניין פה שזה גם מבחינתנו לא דבר חדש. זה דבר שקורה חדשות לבקרים. זו תורה שהיא נהוגה איתנו למעלה מ-50 שנה, למעשה הרבה יותר, מאז שהמנהל הוקם, זה העקרון שבה והעקרון הזה נקבע בקונגרס ב-1901. הקרקע שנקנתה 2.5 מיליון דונם נרכש עוד בטרם קום המדינה. נכון שה-60% לא כולם של קק"ל, כמדומני 30% קק"ל ו-30% רשות הפיתוח. המרכז המסחרי שיך ליהודים תושבי הגולה שרכשו זאת עוד טרם קום המדינה. מדובר ב-33% מהשטח. לא מדובר בשבריר קטן שמהווה קושי בפירוק. זה חלק מהותי ביותר, זה כמעט שווה לכל הפרטיים פה.

עו"ד טילינגר:

בפסק דינה של גברתי ישנם סעיפים א-ד, בסעיף קטן ג', עוד קודם הגשת הערעור לבימ"ש המחוזי קבע בימ"ש זה מנגנון שיש לפעול על פיו. היעילות אומרת יקבע שמאי ובימ"ש קבע מנגנון.

עו"ד כספי:

תקנה 149 נתנה לחברתי הזכות להגיש בר"ע ולומר את דברה.



בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

עו"ד ולצקי:

בשאלה העקרונית לא יכריעו ההיסטוריונים של קק"ל, לא פרוטוקולים של הקונגרס הציוני הראשון אלא פסקי דין של בתי המשפט בארץ. לא הובא ולו פסק דין אחד שתומך בשיטת חברתי.

עו"ד עמיתי:

עוד לא היתה לנו ההזדמנות להביא את הטיעונים שלנו בעניין הזה. גברתי קבעה מנגנון ולפי המנגנון הזה הואיל והטענה היתה טענה שמאית, שמורה לנו הזכות לאחר קבלת חו"ד שמאית להגיש הטיעונים שלנו בצורה מסודרת, אם בכלל תהיה בעיה. אולי השמאי יגיד שאין בעיה. אולי השמאי יבוא ויגיד שזה דברים מקובלים. ככל שיהיה פער, אולי יהיה פער כספי לא רק במובן שלמנהל יגיע פחות אלא במובן שזה יגרום נזק לחברי, אז יבוא לפתחו של בימ"ש ואז תהיה לנו הזדמנות להביא פסיקה וחקיקה. מדובר בחוק יסוד מקרקעי ישראל. זה לא חוק איזוטרי שאפשר להתעלם ממנו. זה לא קביעה ע"י היסטוריון. אותו היסטוריון מפרש את מסמכי היסוד של קק"ל. המומחה שלנו כבר העיד בתיקים אחרים ובית משפט קיבל העמדה שאין למכור עמדות קק"ל.

הכונסים:

אנו מותירים לשיקול דעת בית המשפט את שאלת זהותו של השמאי.

החלטה

1. ביום 7.5.2012 ניתן פסק דיני במסגרתו מצאתי להורות על מינויו של עו"ד זיו כספי ככונס נכסים, וזאת כמפורט בע' 28 לפרוטוקול.
- על החלטה זו הגישו המשיבות 1-3 בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי כאשר במסגרת ההחלטה בפני ערכאת הערעור מצא ביהמ"ש המחוזי להותיר את פסק הדין על כנו תוך שהוא מוסיף וקובע כי יותר למשיבות 1-3 להציג כונס נוסף מטעמן.
2. שמעתי את טיעוני ב"כ הצדדים ולאחר שנתתי דעתי לאלו, אני סבורה כי יש לאפשר מינויו של עו"ד טילינגר ככונס נוסף וביחד עם עו"ד כספי.
- אני מוצאת להבהיר כי החלטתי זו נעשית תוך שהובהר לבעלי הדין כי מינויים של שני כונסים יחד אינו מהווה חלופה מיטבית, וזאת ככל שהכונסים לא יהיו מסוגלים לשתף פעולה באופן סביר ביניהם. מינויו של עו"ד טילינגר ייכנס לתוקפו כנגד הפקדת התחייבות



בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

- 1 בנוסח המקובל במזכירות בית המשפט ע"ס 200 אלף ₪. התחייבות זו תופקד בתוך 7 ימים
- 2 מהיום.
3. באשר לשכר טרחת הכונס, זה ממילא כפוף לשיקול דעתו של בית המשפט. אני ערה לכך
- 4 שההליכים, עד כה, בוצעו ע"י משרד ב"כ המבקשים. אני מוצאת עם זאת להבהיר כי יש
- 5 לאבחן בין שאלת זכאותם של המבקשים לשכר עד למועד הכינוס לבין שכר הכינוס. בנוסף,
- 6 אני אכן סבורה שיהיה ראוי ונכון לבחון את השאלה בדבר גובה שכר הטרחה העודף הנובע
- 7 ממינויו של כונס נוסף, שני.
- 8 כמו כן, אני אכן סבורה, כדברי ב"כ המשיבים 6-8 כי ראוי ונכון שביהמ"ש יבחן את שאלת
- 9 זהות הגורם אשר ראוי שישא באותו שכר טרחה עודף, אם וככל שיהא כזה, תוך מתן הדעת
- 10 לכך שמינויו של הכונס הנוסף נובע מבקשה מפורשת של המשיבות 1-3.
11. באשר לדרך פירוק השיתוף; במסגרת החלטתו של כב' הנשיאה השופט קינר מיום
- 12 22.2.2012, מצא כב' סגן הנשיאה לאבחן בין שאלת עצם מכירת המקרקעין לבין דרך
- 13 המכירה. במסגרת פסק הדין שניתן על ידי ביום 7.5.2012 מצאתי לשוב ולאבחן בין שתי
- 14 סוגיות אלו.
15. במסגרת פסק הדין בס' ג' אכן ניתנו הנחיות באשר לדרך התנהלות הצדדים. נוכח כך, יפעלו
- 16 הצדדים כמפורט באותה החלטה.
17. עם זאת, ונוכח הדברים שנאמרו במסגרת הדיון היום, אני סבורה כי יש לקדם את הדברים
- 18 במקביל. עוד אני מוצאת לציון, כי עסקינן בתיק אשר החל ב-2009 וקיים אינטרס של בעלי
- 19 הדין כולם, כמו גם אינטרס ציבורי, כי ההליכים בתיק זה יתקדמו באופן יעיל. אני סבורה
- 20 שיש מקום לקיים דיון נוסף בסוגיה זו. עם זאת, וכיוון שאיני מהווה ערכאת ערעור על
- 21 החלטותי שלי, יפעלו הצדדים כמפורט בסעיף ג' לעניין הגשת הטענות. אקדים ואומר, כי
- 22 במסגרת טיעוני הצדדים ראוי ונכון כי הצדדים יתייחסו גם לשאלת זהות הגורם אשר ראוי
- 23 שישא בירידת הערך, אם וככל שתהא כזו, ככל שהמקרקעין, ולו בחלקם, יימכרו על דרך
- 24 של חכירה, וזאת ככל שהדבר נוגע לחלקם של בעלי המקרקעין הפרטיים.
25. אני מורה בזאת על מינויה של השמאית, הגב' דוברת הולפינר, כשמאית מטעם בית המשפט
- 26 בתיק זה.
- 27 השמאית תתבקש להודיע לכונסים גובה שכרה קודם תחילת עבודתה. כמו כן, תתבקש
- 28 השמאית להודיע האם קיימת מניעה או ניגוד עניינים במינויה במסגרת ההליכים בתיק זה,
- 29 וזאת בתוך 14 יום מהיום. פגרת הפסח אינה במניין.
- 30 ככל שיתבצע ביקור במקום, יודיעו על כך הכונסים לב"כ הצדדים אשר יהיו רשאים להיות
- 31 נוכחים בעת הביקור במקום.
- 32 במסגרת חוות הדעת תתבקש המומחית להתייחס, בין היתר, לסוגיות הבאות:





בית משפט השלום בראשון לציון

18 מרץ 2013

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בקשה מס' 1

- 1 א. שווי המקרקעין, שעה שחלק מן המקרקעין יימכרו כמקרקעין חכורים ;
2 ב. שווי המקרקעין, שעה שכל המקרקעין יימכרו כמקשה אחת כבעלות פרטית ;
3 ג. קיומו של פער, אם וככל שקיים, על השווי של הבעלות הפרטית ביחידת הקרקע
4 כפועל יוצא של מכירת חלקן של המשיבות 1-3 בחכירה ;
5 ד. לתשומת לב השמאית לכך כי במונח חכירה הכוונה הינה לחכירה מהוונת ל-98
6 שנה.
7 המומחית תתבקש להשלים את עריכת חוות דעתה בתוך 45 יום מיום קבלת אישור
8 המומחית כי אין מניעה למתן חוות הדעת על ידה.
9 8. אני קובעת את התיק לתזכורת פנימית ליום 27.6.2013.

<<30>

10 ניתנה והודעה היום ז' ניסן תשע"ג, 18/03/2013 במעמד הנוכחים.
11
12
13
14
15

הלית סילש, שופטת



הוקלד על ידי בורית ועקנין

נספח 4 :

העתק חוות הדעת של השמאית



(עמודים 44 עד 59)

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת מומחה

קרקע למסחר בגוש 7374 חלקה 105

העצמאות 46, נחלת יהודה, ראשון לציון

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב
גיל בר לב
גל אלש
גנאדי רפופורט
משה אשכנזי
ראובן דדשב
ערן רזבסקי
ניר אופיר
אריס אינהורן
יחזקאל (זיקו) ברמן
ברוך ליבוביץ
שחף באינר
אריאל ניר
אמיר טננבאום
וסילי טולקנץ
רועי קלמר
יניר צוריאל

9.6.2013

מספרנו : 6929

לכבוד

כבוד השופטת הלית סליש

חוות דעת מומחה

קרקע למסחר בגוש 7374 חלקה 105

העצמאות 46, נחלת יהודה, ראשון לציון

לבקשת בית המשפט, מוגשת בזאת חוות דעת, בתיק ה"פ 350/09 הלל קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח', לעניין פירוק שיתוף במקרקעין נשוא השומה.

שם המומחה: אולפינר דברת

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.

השכלה:

2012- לימודי תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
2002 - 2001 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דיקאן לשנת 2002.
1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.
1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

- 1995-2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב ושלוחת הטכניון.
- 1995 - חברת מערכת הבטאון "מקרקעין וערכים", בטאון לשכת שמאי המקרקעין.
- 1999-2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
- 2010 - חברת בית הדין של לשכת השמאים.
- 1999-2002 מרצה אורחת במרכז הבינתחומי, הרצליה.
- 2000 - מוסמכת כעד מומחה ע"י המכון הישראלי לעדים מומחים.
- 2003 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
- 2008-2009 נציגת לשכת השמאים לוועדה לבחירת השמאים המכריעים לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.
- 2008 - בוועדה המקצועית לתקנים מאושרים 14, 17.1, 19, 21 של מועצת שמאי המקרקעין. בוועדה המקצועית להכנת תקן 12.
- 2011-2012 קורס עומק בבוררות, מוסד יתרו.

ואלה השאלות בהן נתבקשתי לחוות דעתי:

- א. שווי המקרקעין, בהנחה שכל המקרקעין ימכרו כמקשה אחת כבעלות פרטית.
- ב. שווי המקרקעין בהנחה שחלק מן המקרקעין ימכרו כמקרקעין חכורים, בחכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים.
- ג. מהו חלקם (בתמורה) של מקרקעי המינהל בהתחשב בערך זכות החכירה אל מול זכות הבעלות כאשר הללו נמכרים בהתאם לחלופה 2.
- ד. מהו "הנזק", אם וככל שנגרם, לבעלים הפרטיים במידה ומקרקעי המדינה יוחכרו בחכירה מהוונת ולא ימכרו בבעלות פרטית.

המועד הקובע: תאריך חוות הדעת.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש : 7374

חלקה : 105

שטח קרקע רשום : 2,565 מ"ר



2. תיאור הנכס והסביבה

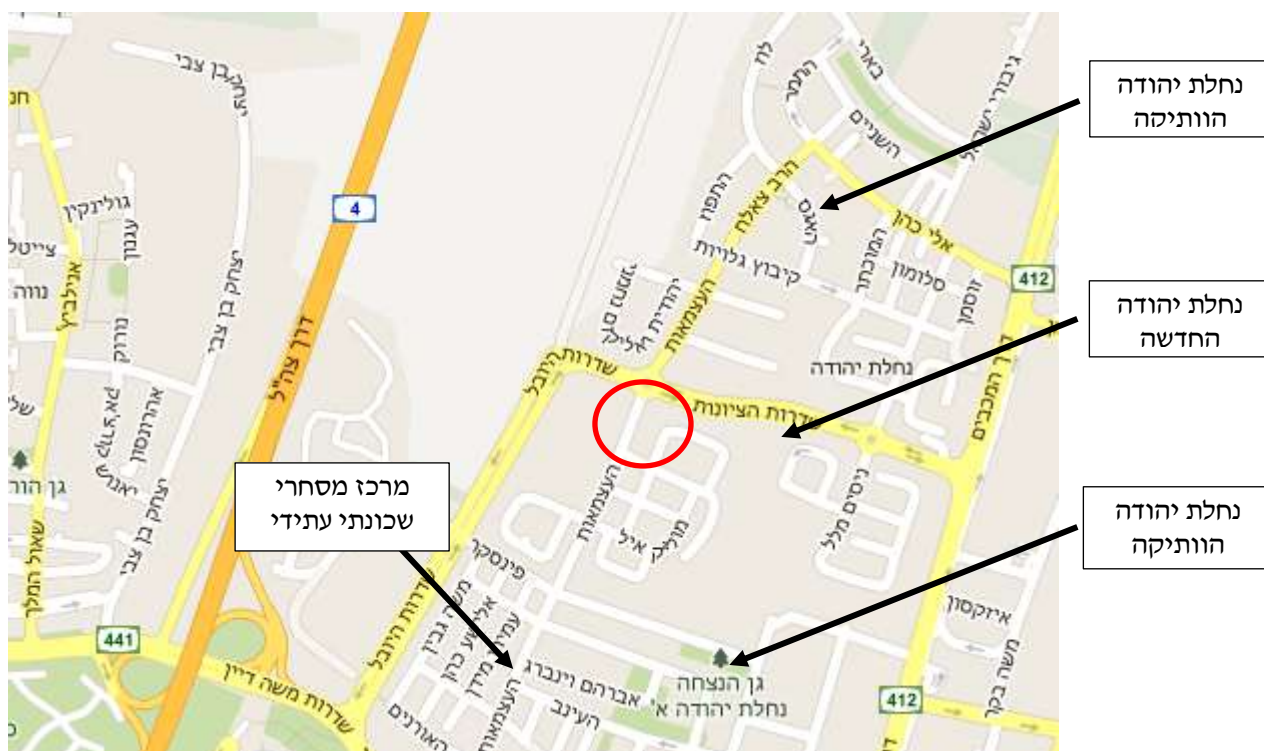
ביקור בנכס נערך על ידי החתומה מטה בתאריך 12.5.2013.

2.1 תיאור הסביבה

החלק הצפוני של ראשון לציון, שכונת נחלת יהודה הממוקמת ממערב לדרך מכבים המהווה כביש גישה ראשי לעיר מכיוון צומת בית דרן (כביש 412), וממזרח לדרך מס' 4. החלקים הוותיקים של השכונה מאופיינים בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה ותיקה וחדשה.

החלק החדש של השכונה מצוי במרכזה וכולל אזורי מגורים לבניה רוויה, בניה צמודת קרקע, שטחי מסחר, שטח לבניני ציבור וחינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים. המתחם נמצא בשלבי אכלוס של דירות המגורים בבניה הרוויה ובצמודי הקרקע. עם השלמתה תמנה השכונה כ- 2,500 יח"ד.

הקרקע נשוא השומה נמצאת על רחוב עצמאות בסמוך מדרום לצומת עם שדרות הציונות, המהוות ציר תנועה מרכזי דו סטרי, המחבר בין דרך המכבים ואזור התעשייה הישן ממזרח לבין שדרות שדרות היובל, שדרות משה דיין, כביש 4 ומערב העיר. תשריט הסביבה (מיקום נשוא השומה מסומן בעיגול אדום להמחשה בלבד):



2.2 הסביבה העסקית

ראשון לציון מתאפיינת בריבוי שטחים ביעוד למסחר:

באזור התעשייה הישן בצפון מזרח העיר, קיים מתחם בלויים ומסחר המכונה מתחם "הרובע"; במערב העיר, לאורך רחוב משה דיין ומצפונה לו- קניון הזהב, מתחם הסינמה סיטי, מרכזי G, ועוד; במרכז העיר- קניון רוטשילד, מסחר רחוב ומרכזים מסחריים שכונתיים.

קרקע למסחר בסביבה:

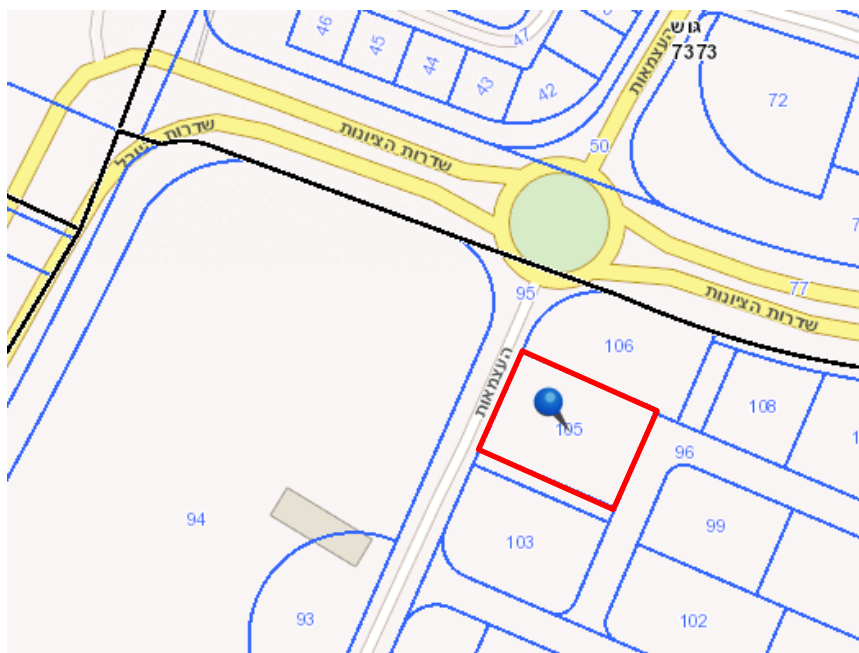
- בצמוד מצפון לקרקע נשוא השומה, חלקה נוספת ביעוד למסחר, בשטח של כ- 2,350 מ"ר, הכוללת זכויות בניה דומות (35% בקומת הקרקע וסה"כ 67%).
- בהמשך רחוב העצמאות, 2 חלקות נוספות, בשטח של כ- 530 מ"ר כל אחת הכוללות זכויות ל- 35% מ"ר עיקרי מסחר.
- מצפון מזרח, בצומת רחובות אלימלך צמיר וסולומון, 3 חלקות צמודות ביעוד מסחרי, בשטח כולל של כ- 1,800 מ"ר, הכוללות זכויות ל- 90% עיקרי ב- 3 קומות.
- ממערב, על שדרות היובל, בתחום תכנית "נחלת מערב" (רצ/1/59/1), מגרש לתחנת דלק ובצמוד לו מגרש מסחרי ומגרש מגורים ומסחר, הכוללים זכויות לשטח של כ- 1,000 מ"ר עיקרי למסחר.



2.3 תיאור החלקה

חלקה 105 בגוש 7374, בשטח קרקע רשום של 2,565 מ"ר, צורתה רגולרית מלבנית, פני הקרקע מישוריים.

תשריט החלקה מאתר govmap (התייחס להמחשה בלבד):



גבולות :

- מערב- חזית לרחוב העצמאות ומעברו בית ספר בשלבי בניה מתקדמים.
 - מזרח- חזית לרחוב בשארי ומעברו בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע.
 - דרום- צלע פונה לרצועת שטח ציבורי פתוח, לא מפותחת, ברוחב של כ-6 מ' (לפי תכנית רצ/1/51/50/1) ומעברה בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע.
 - צפון- צלע לחלקה 106, בייעוד מסחרי, ומעברה שדרות הציונות.
- על החלקה, בצידה הצפוני, קיימים שני קרוואנים המשמשים כמשרדי מכירות לפרויקטים של מגורים באזור.

צילום מכיוון מערב - מרחוב העצמאות :



3. תאור הזכויות משפטיות

נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 13.5.2013:

חלקה 105 בגוש 7374, בשטח קרקע רשום של 2,565 מ"ר.
בעלויות-

הקרקע בבעלות משותפת (מושע) של כ- 68 פרטיים וכן גופי מינהל מקרקעי ישראל.
ריכוז בעלויות בחלקה:

בעלויות	החלק בנכס	ב- %
גורמים פרטיים	37772/100000	37.772%
מדינת ישראל ורשות הפיתוח	32484/100000	32.484%
קרן קיימת לישראל	29744/100000	29.744%

סה"כ גופי המינהל (מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל) - 62.228%.

חכירות:

החוכרים	החלק בזכות	החלק בנכס	הערות
מזרחי יונה	40/160	898/100,000	משנת 1930 לתקופה של 49 שנים על הבעלות של קרן קיימת לישראל.
מזרחי ירמיהו	15/160		
מזרחי שלומית	15/160		
מזרחי מאיר	18/160		
מזרחי יצחק	18/160		
טבעוני אביגיל	18/160		
מזרחי רחל	18/160		
כהן מרים	18/160		
עיריית ראשון לציון	בשלמות	513/100,000	משנת 1958 לתקופה של 21 שנים על הבעלות של קרן קיימת לישראל.

הערות- רשומות הערות שונות לטובת צדדי ג' (הערות לפי סעי' 126), רשויות המס וצווים שונים (צו ניהול, צו בימ"ש וכו').

4. המצב התכנוני .4

המידע לקוח מתוך האתר ההנדסי של עיריית ראשון לציון, אתר מינהל מקרקעי ישראל ואתר תכנון זמין של משרד הפנים.

4.1 תכניות בתוקף

מספר תכנית	י.פ.	תאריך	מהות
2/36/1/1	6404	24.4.2012	הצבת סוככים לבתי אוכל
2/ז/1/1/מק	5843	26.8.2008	קירוי מרפסות פתוחות במרקיות
1/ח/1/1/מק	5622	31.1.2007	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה
1/51/50/1/רצ	5526	10.5.2006	נחלת תיכונה
1/1/יג	5280	9.3.2004	שטחי שירות
א/2/50/1	4172	2.12.1993	התווית דרך שדרות הציונות
50/50/1/במ	3969	30.1.1992	מתאר נחלת יהודה
ח/1/1	3912	15.8.1991	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים
ממ/8005	3534	7.8.1988	מתאר נחלת יהודה

4.2 ריכוז זכויות הבניה

יעוד : מסחרי.

שימושים : שימושים בחנויות המותנים באישור איכות הסביבה ; משרדים, בנקים ומוסדות פיננסיים ; מוסדות ומבני ציבור ; מעבדות שאינן גורמות למטרד ; דרכים מבני ושטחי חניה.

זכויות בניה : 35% בקומת הקרקע וסה"כ 67% ב- 2 קומות.

שטחי שירות : עד 25% לקומה (לפי תכנית רצ/1/1/יג). גלריות בגובה של עד 2.2 מ' יחשבו כשטחי שירות ומעבר לכך כשטח עיקרי.

קווי בניין : 5 מ' לרחוב העצמאות, 8 מ' לרחוב בשארי, 6 מ' לצדדים.

מרתפים : יותרו בקווי בניין 0, ובתנאי שתקרת המרתף תהיה נמוכה ב- 1-2 מ' מפני הקרקע, בתיאום ובאישור אגף תשתיות ותחזוקה ותנאי כי תכסית הקרקע לא תעלה על 80% ויותרו 20% לחלחול נגר.

חניה : מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר (בכלבו מקום אחד לכל 25 מ"ר).

4.3 איכות הסביבה

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5. גורמים ושיקולים

5.1 כללי

באומדן שווי הנכס הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום החלקה בעיר ראשון לציון, בחלק החדש של שכונת נחלת יהודה, בסביבה מתפתחת הנשענת על בסיס אוכלוסייה קיים, בסמיכות לצירי תנועה מרכזיים בשכונה.
- היצע קרקעות למסחר בסביבה, היצע שטחי המסחר הבנויים.
- שטח החלקה וצורתה.
- זכויות הבניה עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף.
- זכויות- 37.772% מהחלקה בבעלות פרטית של בעלים רבים, 32.484% בבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח, 29.744% בבעלות קק"ל (סה"כ 62.228% בניהול המינהל).

5.2 הסוגיות השמאיות המתעוררות

הנחת הבסיס של חוות דעת זו היא מכירה של הנכס בשלמות (מלוא הזכויות), בשוק החופשי.

כאמור במבוא לחוות הדעת, נתבקשנו לאמוד את שווי המקרקעין ב- 2 חלופות:

חלופה ראשונה- תחת ההנחה שהמקרקעין ימכרו כמקשה אחת בבעלות פרטית;

חלופה שנייה- בהנחה שחלק מהמקרקעין יימכר בחכירה מהוונת ל- 98 שנים.

להבנתנו, בחלופה השנייה מתעוררות מספר סוגיות, כמפורט:

א. זכות חכירה-

ככלל, הוודאות והיעדר תניות למיניהן המאפיינים את זכות הבעלות, הינם בעלי השלכה פסיכולוגית וכלכלית. בבחינת אומדן השווי של זכות חכירה לדורות ראוי לאבחן האם קיימים מאפיינים המדגישים את ההבדלים שבין בעלים לחוכר. תקופת

החכירה אינה חזות הכל, ולא בהכרח אורך התקופה הוא שיקבע את הזכות המהותית. בחלק מהמקרים, כאשר מדובר בזכות חכירה לדורות קיימים מספר גורמים שליליים אשר עשויים להשפיע על שווי הזכות: ערכה של הזכות עשוי לרדת עם השנים (כאשר אין וודאות לחידוש החכירה); דמי חכירה (שאלת עצם קיומם, שאלת ההיוון); התניות חוזיות שונות וסמכויות שונות בידי בעל המקרקעין; סוגיית ניצול זכויות עתידיות; סוגיית "השיתוף" בין המחכיר לחוכר; חובות המוטלות על החוכר, כגון- צורך בהסכמה למכירה והעברה, צורך באישור תכניות הבניה, תשלום דמי היתר, ועוד.

במקרה דנן, הונחינו ע"י בית המשפט להביא בחשבון חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים. לא ניתנו הנחיות באשר לתנאי החכירה.

חוות הדעת הינה תחת ההנחה כי תנאי החכירה יהיו כמקובל בחוזי חכירה דומים של מינהל מקרקעי ישראל.

מבדיקה של חוזי חכירה חדשים (חכירה ישירה) אשר צורפו למכרזי מינהל לקרקעות תעסוקה ומסחר מהשנה האחרונה, תמצית התנאים הם:

- תקופת החכירה היא 49 שנים + 49 שנים.
- החוכר יגיש לאישור המחכיר את תכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר... החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות המבנים שאושרו ע"י המחכיר.
- המחכיר לא יתנה את הסכמתו לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בניה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.
- עד למועד רישום בית משותף, לא יאפשר המחכיר העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכיר.
- קיימת מגבלה על העברת הזכות ל"זר".

מהאמור עולה, כי כיום, מאפייני השוני העיקריים הם הצורך בקבלת אישור המחכיר לתכניות בניה, מניעה להעברת זכויות בחלקים מהנכס טרם רישום בית משותף, מגבלה על מכירה לזרים, הסכמה לשינוי ייעוד וכו' (ללא תשלום).

לא קיימות מגבלות כספיות הנוגעות להרחבה או שינוי של זכויות בניה ו/או שימושים במקרקעין.

מבחינת תקופת החכירה- בסיום תקופת החכירה הראשונה (49 שנים), נדרש תשלום דמי היוון לתקופת חכירה נוספת בשיעור של 13.65% מערך הקרקע ללא פיתוח¹.

בהקשר של תקופת החכירה, נזכיר גם את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1185

¹ ראו החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 851- "יובל חכירה".

העוסקת ברפורמה במינהל אשר מהותה העברת בעלות בנכסי מוכרים - על פי מידע עדכני הקיים באתר מינהל מקרקעי ישראל בנוגע לרפורמה במינהל, במגרשי תעסוקה בשטח של עד 5 דונם (הגדרת תעסוקה כוללת תעשיה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות), בקרקעות שהן בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח, למעט קרקעות קק"ל (בשלב זה, עד לקבלת החלטה אחרת או הסדר עם קק"ל), תועבר הבעלות המלאה לחוכרים. קיימת אי בהירות בנוגע לסכומי התשלום שידרשו ברכישת הבעלות בנכס שהוחקר בהקצאה חדשה, אולם ככל הנראה ידרש תשלום.

עפ"י הוראות החלטה 1185 (הנוגעות לחכירות ישנות), במגרש בשטח שבין 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר, התשלום עבור רכישת הבעלות יהיה בשיעור של 31% מההפרש בין שווי זכות החכירה בנכס (לפי הקיבולת המותרת בהסכם החכירה) לבין שווי הבעלות המלאה בנכס. התשלום לא יפחת מ- 9-12% (תלוי במועד ביצוע התשלום) מהשווי המלא של הנכס.

ניתן ללמוד משיעורי תשלום אלה על פערי השווי בין זכות חכירה לזכות בעלות. פער זה (בשיעור של 9-12%) מבטא את כל מרכיבי "החיסרון" הקיימים בזכות החכירה (כפי שמנינו לעיל). להבנתנו, לאור ההוראה הקיימת בחוזי חכירה חדשים (כפי שצפוי לגבי הנכס נשוא חוות דעת זו), הקובעת כי לא יגבה תשלום כספי בגין תוספת זכויות ו/או שינוי יעוד ו/או פיצול, פער השווי בין זכות החכירה לבעלות אמור להיות נמוך יותר.

סיכום נושא שווי זכות החכירה:

לאור כל האמור לעיל, השפעת החכירה על שווי הזכות הינה כדלקמן:
בירוקרטיה-הצורך בקבלת הסכמת המינהל לתכנון, הצורך בהסכמה לשינוי ייעוד, המגבלה על העברת זכויות וכו'.

תשלום דמי היוון- לשם חידוש החכירה לתקופה נוספת.

השפעה פסיכולוגית- העובדה המושרשת שמדובר בזכות חכירה ולא בעלות אשר נתונה להחלטות ומדיניות המחכיר אשר עשויה להשתנות מעת לעת (מרכיב של סיכון ואי וודאות).

אנו מעריכים מגבלה זו בשיעור כולל של 5% (כמפורט בפרק התחשיב).

ב. אלמנט מושע-

גם סוגיה זו הינה בעלת משמעות רק בהקשר של חלופת השווי השניה.
רוכש / רוכשי הזכויות ירכשו זכות בעלות בחלק מהמקרקעין וזכות חכירה מהוונת בחלק אחר. למעשה בחלופה זו לא מתבצע פירוק שיתוף מלא במקרקעין. רוכש הזכויות יהיה רשום כבעלים משותף ביחד עם מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל.



אלמנט המושע נותר, גם אם באופן מצומצם.

השפעת "יתרת אלמנט המושע" תבוא לידי ביטוי במצב שבו ירצה רוכש הזכויות למכור חלקים מסוימים בנכס (יחידה מסוימת) לצד ג'. מכירה של חלקים מסוימים לא תהיה אפשרית אלא לאחר ביצוע של הליך ייחוד זכויות (ייחוד של שטחים בנויים מסוימים לחלק שבבעלות ולחלק שבחכירה).

להבנתנו, סוגיה זו תחזור על עצמה גם לגבי חלוקה של זכויות בניה עתידיות, ככל שתהיינה.

לפי מיטב ניסיונו, חלוקה בעין של שטחים בנויים בנכס מסחרי מניב, בין בעליו, אינה עניין פשוט. יתכנו מצבים של שונות גדולה בשווי היחידות הבנויות הנובעת מהשפעות של מיקום, חוזי שכירות וכדומה.

לאור האמור בחלופה זו, אף שהרוכש העתידי יהיה בעל הזכויות בכל הנכס, פירוק השיתוף יושלם הלכה למעשה רק לאחר השלמת הליך ייחוד הזכויות אשר עשוי להיות מורכב וארוך.

משמעות נוספת (מלבד הצורך בניהול הליך של ייחוד שטחים בנכס הבנוי מול המינהל) היא פגיעה בסחירות הנכס. קהל הרוכשים הפוטנציאליים של המקרקעין יצטמצם לכאלה המעוניינים לבנות נכס מניב ולהחזיק בו בשלמות, ללא אפשרות למכור חלקים ממנו עד להשלמת הליך ייחוד השטחים מול המינהל.

נהוג לאמוד נכסים בהם הבעלות משותפת, תוך הפחתת מרכיב מושע. שיעור ההפחתה בגין מושע נע בטווח של 20%-5%. הגורמים המשפיעים על קביעת השיעור הם:

- כמות הבעלים.
- הישות המשפטית של הבעלים - חברות/ חברות ציבוריות/ פרטיים/ גופים ציבוריים/ עירייה²/ מדינה וכדומה. ככל שהגוף השותף בנכס הינו ישות הכפופה ליותר רגולציה, כך שיעור ההשפעה על שווי הנכס גדול יותר.
- אפשרות "החלוקה בעין" - בנכס בבעלות משותפת אשר ניתן לחלקו בנקל לחלקים התואמים את האחזקה, מרכיב המושע נמוך, ביחס לנכס שלא ניתן לחלק.

סיכום נושא המושע

סוגיית מרכיב המושע במקרה דנן היא מצומצמת. רוכש הזכויות יהיה בעל הזכויות היחיד בנכס (חלק מהנכס בבעלות פרטית וחלק בחכירה).
השפעת "מטרד" המושע הינה בעיקר בצורך לניהול הליך ייחוד הזכויות מול המינהל וצמצום הסחירות של הנכס עד השלמת הליך זה.
אנו מעריכים את שיעור הפגיעה הנובעת ממטרד זה בגבולות 5%.

² דוגמה להשפעת מרכיב המושע עם עירייה ניתן למצוא במסמך ההקצאות המצורף לתכנית פת/60/2003, בה החזיקה עיריית פת תקוה יחידות במושע ב- 4 מגרשי בנייה למגורים. בתמורה לריכוז כל זכויותיה באחד מהמגרשים ופתרון בעית המושע ב- 3 המגרשים האחרים קיבלה העירייה תוספת זכויות בשיעור של כ- 23%.



6. נתוני השוואה

לצורך אומדן שווי השוק של הנכס, הובאו עסקאות מהסביבה המורחבת וכן נתוני עסקאות בקרקע הכוללת זכויות בהיקף דומה, מערי הלוויין במרכז הארץ, אשר מאפייני הנכס בהם דומים:

ראשון לציון והסביבה

○ בתאריך 24.5.2012 נמכרה חלקה 202 בגוש 3939 ברחוב משה בקר 6 בראשון לציון, בשטח נטו של כ- 489 מ"ר, תמורת מחיר מוערך של 3,250,000 ₪ (עפ"י הדיווח מדובר בעסקת קומבינציה במחיר מוצהר של 2,345,000 ₪). החלקה ביעוד מסחרי מיוחד, כלולה בתכנית רצ/15/1/ב, הכוללת המקצה לבעלי החלקה זכויות של סה"כ 120% בניה עיקרי, ביעוד מסחרי מיוחד, הכוללת זכויות בניה לשטח עיקרי של 587 מ"ר (מתוכם כ- 195 מ"ר בקומת הקרקע). שטח החלקה קטן משטח מגרש מינימלי הקבוע בתכנית. שימושי המסחר מוגבלים. משקף כ- 12,000 ₪ למ"ר עיקרי בקומת קרקע וכ- 2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בקומות עליונות (5,500 ₪ למ"ר עיקרי ממוצע).

○ בתאריך 15.3.2012 נמכרה חלקה 161 בגוש 3939 ברחוב פיק"א 11 בראשון לציון, תמורת סך של 4,303,871 ₪. החלקה כלולה בתכנית רצ/15/1/מ "מתחם M", המקצה לבעלי החלקה זכויות במגרש בשטח של 1,374 מ"ר, ביעוד מסחרי מיוחד, הכוללת זכויות בניה לשטח עיקרי של 1,719 מ"ר. משקף כ- 2,500 ₪ למ"ר עיקרי ממוצע. המחיר נמוך ולהבנתנו מגלם דחיה עד לזמינות הזכויות (השלמת הליך איחוד וחלוקה והפקעת שטחים המוחזקים בידי חלק מבעלי הקרקע בתחום התכנית ואשר דרושים לצורך מימוש הזכויות).

○ בתאריך 27.3.2012, נרכש ברחוב משה לרר בנס ציונה, במכרז של מינהל מקרקעי ישראל, מגרש 501 בתכנית נס/121/א (גוש 3846 חלקה מחלקה 221), בשטח קרקע של כ- 3,254 מ"ר, תמורת 18,180,180 ₪. זכויות הבניה הן 46% עיקרי, תכסית מותרת 50%. מניתוח העסקה עולה מחיר של כ- 12,150 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בקומת קרקע.

○ בתאריך 16.3.2011 נרכשו, במכרז של מינהל מקרקעי ישראל, חלקות 45 ו- 47 בגוש 3629 ברחוב העצמאות, שכונת נחלת יהודה, ראשון לציון (בסמוך לנשוא השומה מדרום), תמורת 5,555,618 ₪. זכויות הבניה בחלקות 35% בקומה וסה"כ 702 מ"ר. העסקה משקפת מחיר של כ- 13,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בקומת קרקע וכ- 2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בקומה עליונה (כ- 7,900 ₪ למ"ר מבונה עיקרי ממוצע).

נתוני עסקאות בקרקע למסחר מערי הלוויין במרכז הארץ:

○ בחודש יולי 2012 רכשה חברת רוגובין את חלקה 317 בגוש 6392 בשטח קרקע של כ- 2,157 מ"ר, להקמת מרכז מסחרי ומרפאות בפינת הרחובות מנחם בגין ולנדאו בגבעת שמואל, בשטח של 3,000 מ"ר עיקרי (700 מ"ר עיקרי תת-קרקעי למסחר, 1,700 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע ו- 600 מ"ר עיקרי למשרדים), תמורת כ- 22,000,000 ₪. משקף מחיר של כ- 7,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בממוצע וכ- 14,000 ₪ למ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע. ניצול זכויות בתכסית גדולה בקומת הקרקע יחייב ביצוע מרתפי חנייה (וייקור העלויות).

- בתאריך 4.7.2011 רכשה חברת הראל מחברת רבוע כחול נדל"ן 50% מחלקה 6 בגוש 9901 בשטח של כ- 18,890 מ"ר, בשכונת קריית השרון בנתניה, עליה נמצא בשלבי הקמה מרכז מסחרי ומשרדים בשטח כולל של כ- 14,500 מ"ר ברוטו עילי, תמורת כ- 81,000,000 ₪. עפ"י הדיווח באתר מידע נדל"ן של מס שבח, חלק הקרקע בעסקה כ- 50,600,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 7,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר וכ- 1,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים. החניה בנכס עילית בלבד.
- בתאריך 16.3.2011, רכשה חברת רוגובין, במכרז של מינהל מקרקעי ישראל, את מגרש 19 לפי תב"ע בר"ע 274 בשכונה יבנה הירוקה ביבנה, תמורת 31,018,018 ₪. המגרש בשטח קרקע של כ- 5,430 מ"ר וכולל זכויות בניה ל- 2,500 מ"ר עקרי למסחר ב- 2 קומות. התכנית המותרת 50% (ניתן לנצל את מלוא שטחי המסחר בקומת הקרקע ללא צורך מרתפי חניה). העסקה משקפת מחיר של כ- 12,400 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- עפ"י דיווח באתר מאי"ה במהלך שנת 2010, רכשה חברת גינדי השקעות 31% מקרקע בשטח של כ- 1,800 מ"ר המיועדת להקמת כ- 900 מ"ר ברוטו למסחר, בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל, בסמוך לקניון הקיים. תמורת הזכויות שילמה חברת גינדי כ- 3,269,000 ₪. העסקה משקפת כ- 14,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. נציין כי כתוצאה מהעסקה מחזיקה כיום חברת גינדי בכ- 98% מהקרקע.



7. תחשיב השומה

7.1 שווי במכירה כמקשה אחת בבעלות פרטית

בחלופה זו פירוק השיתוף מבוצע באופן מלא ומתקבל השווי המיטבי לנכס. אומדן השווי הינו בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך מתן ההתאמות הנדרשות.

סה"כ שטח עיקרי מבונה כ- 1,719 מ"ר (67% משטח הקרקע).

בהתבסס על נתוני ההשוואה שלעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום, היקף הזכויות ומידת הפיתוח של הסביבה, אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע (קומת קרקע וא') למסחר, בגבולות 8,000 ₪.

שטח מבונה עיקרי במ"ר	1,719
שווי מ"ר מבונה עיקרי	8,000 ₪
סה"כ שווי, במעוגל	13,700,000 ₪

7.2 שווי הנכס בהנחה שחלק מהמקרקעין יימכר בחכירה מהוונת

בחלופה זו חלק המקרקעין שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל (62.228%), ימכר בחכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים + 49 שנים.

הפחתות ביחס לשווי בעלות :

א. כללי- נקדים ונציין כי הדרך המקובלת למתן ביטוי לפערים/ הבדלים בין הזכויות כפי שניתחנו בהרחבה בפרק הסוגיות השמאיות לעיל- היא באמצעות מקדמי הפחתה תיאורטיים. שיעורי ההפחתה נקבעו על פי עקרונות שמאיים מקובלים, מיטב הבנתנו וניסיונו המצטבר ותוך התאמה לנסיבות המקרה המיוחדות.

לא קיימת אפשרות לבודד באופן מדויק ומדעי את הפערים האמתיים בין הזכויות ולפיכך בהחלט יתכן כי בפועל, בעת מכירת נכס, תתקבל תוצאה שונה. בכך אין כדי לפגוע בעקרונות השמאיים המוצגים והמקדמים אשר נבחרו כדי לבטא אותם.

ב. מרכיב החכירה- סך ההפחתה בגין מרכיבי ההשפעה השונים נאמד בכ- 5%, בחלוקה הבאה :

השפעה על כלל חלקי הנכס (גם החלק שהינו בבעלות פרטית)- בגין בירוקרטיה בהליכי התכנון והעברת הזכויות- 3%.

השפעה על חלק החכירה בלבד- הנובעת מהצורך בתשלומים עתידיים למינהל (חידוש חכירה, בעלות) ואי וודאות (שינוי מדיניות וכו'), בגבולות 2%.

ג. אלמנט המושע- ישפיע על כלל הנכס וזאת עד להשלמת הליך ייחוד הזכויות המורכב. מרכיב זה נאמד על ידנו ב- 5%.

תחשיב :

ההפחתות חושבו מתוך אומדן שווי הנכס בבעלות מלאה לפי התחשיב בסעי' 7.1 לעיל.

ביצענו הפרדה בין החלק המיוחד לבעלים הפרטיים לבין חלק המינהל.

חלק בכירה	חלק בבעלות		
62.228%	37.772%		החלקים
₪ 8,525,000	₪ 5,175,000		שווי בבעלות מלאה
₪- 256,000	₪- 155,000	3.0%	חכירה- בירוקרטיה בהליכי תכנון והעברת זכויות
₪- 171,000		2.0%	חכירה- תשלום עתידיים, סיכון ואי וודאות
₪- 426,000	₪- 259,000	5.0%	אלמנט מושע
₪- 853,000	₪- 414,000		סה"כ הפחתות
₪ 7,670,000	₪ 4,760,000		סה"כ שווי כל חלק, במעוגל
	₪ 12,430,000		סה"כ שווי בשלמות

מובהר כי מחיר המכירה הסופי של הנכס כפי שיתקבל במכירה במכרז, עשוי להיות שונה בכל אחת מהחלופות (מכירה בבעלות מלאה או מכירת זכויות מעורבות). לאור האמור, נציין כי במכירת הנכס לפי החלופה השניה, יש להביא בחשבון פגיעה של כ- 8% בשווי החלק אשר בבעלות פרטית.

8. סיכום

כפי שפורט לעיל, קיימים פערי שווי בין זכות בעלות מלאה לבין זכות חכירה. בנוסף מכירת זכויות מעורבות (חלק בבעלות וחלק בחכירה) פוגעת אף היא בשווי הנכס לאור גורם המושע הנותר בנכס. להלן תשובתנו לכל אחת מהשאלות אליהן נדרשנו בהחלטת בית המשפט:

א. אומדן שווי הנכס, במכירת מלוא הזכויות בבעלות פרטית, בגבולות 13,700,000 ₪.

ב. אומדן שווי הנכס במכירת חלק מהזכויות בבעלות פרטית וחלק בחכירה, בגבולות 12,430,000 ₪.

ג. במקרה של מכירה לפי חלופה ב':

אומדן שווי חלק המינהל בגבולות 7,670,000 ₪.

אומדן שווי חלק הבעלים הפרטיים בגבולות 4,760,000 ₪.

ד. ההפחתה בשווי המיוחסת לחלק הבעלות הפרטית, במקרה של מכירה לפי חלופה ב', בגבולות 414,000 ₪ (הפרש של 8%).

בכבוד רב,



נספח 5 :

העתק הודעת העדכון מטעם המשיבים 1 ו-
3 בדבר עסקת החליפין מיום 30.04.2014

(עמודים 61 עד 62)

המודיעים:

1. **מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז**
 2. **רשות הפיתוח** (המשיבים בבקשה)
 3. **קרן קיימת לישראל**
- שלושתם ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1, תל אביב 64924
טל' 03-6970222 ; פקס' 03-6918541

- נ ג ד -

המשיבים:

- קורן הלל ואח'** (המבקשים 1-16 בבקשה)
- כולם ע"י ב"כ עו"ד זיו כספי
מרח' רוטשילד 15 ראשל"צ
טל' : 03-9640777 פקס : 03-9669842

(המבקשים 17-19

בבקשה)

- יגאל בולקינד ואח'**
- כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
רוטשילד 45, ראשל"צ 75266
טל : 03-9501120 פקס : 03-9501142

- נ ג ד -

- 4+5. **ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'**

שניהם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל' : 04-6860888 ; פקס : 04-6860890

- 6-8. **ורדי ערן ואח'**

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון – סלומון
מרח' רוטשילד 4, ראשל"צ
טל : 03-9648757 פקס : 03-9668433

- 65-68, 9-60. **קורן אפרים ואח'**

(המשיבים 61-64 בבקשה) **ליאורה מיכקשוילי ואח'**

כולם ע"י עו"ד אלי וולצקי
ממשרד איבצן-וולצקי ושות'
רח' החשמונאים 100, תל אביב 61201
טל : 03-5611199 פקס : 03-5611299



הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראש"צ

69 .

ע"י עו"ד רועי בר ואח'

מרח' עין הקורא 10, ראש"צ

טל. 03-9599999, פקס : 03-9599998

הודעה מטעם המשיבים 1-3

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 16/4/13, מתכבדת ב"כ המשיבים 1-3 להודיע לבית המשפט הנכבד כדלקמן :

1. עיסקת החליפין בין קק"ל והימנותא כבר אושרה, והצדדים פועלים למימושה ורישומה כדין. יש לציין כי דרוש עדיין אישור של הנהלת רשות מקרקעי ישראל, וכי יש ניירת רבה להכנה והחתמה (הליכים אשר נמשכים זמן רב יחסית לפרטיים).

2. למרבה הצער- למרות שהודע כי אין התנגדות לרישום הערת אזהרה לטובת הימנותא, הרי שבפועל- אין אפשרות לרישומה בשל העדר החלטה סופית וניירת תומכת, לרבות שטרי העברה עצמם.

3. לפיכך, הרישום יהיה של ההעברה עצמה, כפי שהודע בעבר (המדינה תעשה את מירב המאמצים שהרישום יבוצע עד לסוף חודש יוני, אם כי יתכן ותזקק לארכה קצרה נוספת).



אורי אמיתי

אורי אמיתי, עו"ד

סגן בכיר א' בפרקליטות מחוז ת"א - אזרחי

החלטה

30/04/2014

בקשה 62 בתיק 350-09

ש"ו הלית סילש

כונסי הנכסים יהיו רשאים להגיש התייחסותם להודעת המשיבים 1-3 בתוך 10 ימים. מבלי להידרש לעת הזו לסוגיית הערת האזהרה, המשיבים 1-3 יעדכנו עד לא יאוחר מיום 15.6.14, סטאטוס הרישום. ת.פ. ליום 16.6.14

נספח 6 :

העתק דו"ח כונסי הנכסים מיום
05.02.2014



(עמודים 64 עד 128)

בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או
שי קידר ו/או נתן רוזנצווייג ו/או שירלי גווחרי
ו/או לירון רוט ו/או טל אייזנברג ו/או שירי
קלדרון ו/או מיטל אשר וואלף ו/או שי אליאב
ו/או ניר פרץ ו/או עדי הדר ו/או שני כהן ו/או
אוהד יונגרויט ו/או חיים פרטוש ו/או אדם
בנצור ו/או מלך שניצלמן ו/או חמר גרל

04/02/2014
בחלטה
בקשה 58 בתיק 350-09
שו' הלית סילש

1. עמדת המשיבות 1-3 לסעיף 3 להודעת הכונסים וזאת בתוך 10 ימים מהיום.
בנוסף, יודיעו המשיבות 1-3, האם קיימת מניעה לרישום הערת אזהרה על שם הימנותא בע"מ מכוח ההסכמות לעניין המקרקעין.

2. לעניין ההזמנה להציע הצעות, דומה כי יש טעם כי פרסום ההצעה, יעשה לאחר השלמת הטיפול בהערות השונות (נספח ב' להודעה). בין היתר יש מקום להבהרה לעניין רישום ההערה לטובת עיריית ראשון לציון. כונסי הנכסים יתבקשו לעדכן ביחס לנספח ב', בתוך 30 יום מהיום.

3. נוכח ההזמנה להציע הצעות מאושה, בכפוף לכך שסכום רכישת המסמכים יהא תואם את עלות הפקתם.

4. לעניין נוסח הסכם המכר, אתן דעתי לאחר שתוסדר סוגיית ההערות, שכן יכול ויהא מקום ליתן לכך את הדעת, בהסכם עצמו.
ת.פ. ליום 5.3.14

9-60 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיבקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין

מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998
(להלן: "המשיבים")

ובעניין: עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211
(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה ותגובה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 31.12.13 ובהמשך להודעת ב"כ המשיבות 1-3, כונסי הנכסים מתכבדים בזאת לפנות ולהגיב בדברים כדלקמן:

1. ביום 31.12.13 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד בתיק שבכותרת (להלן: "החלטת בית המשפט"). במסגרת ההחלטה וכחלק ממנה, הונחו המשיבים 1-3 להודיע מהו פרק הזמן הנדרש לצורך מתן התחייבות להעברת הזכויות על שם הקונה בקרקע על-ידי המשיבים 1-3 או מי מהם. כן הנחה בית המשפט את כונסי הנכסים להעביר נסח מעודכן והבהרות, בין היתר, באשר לכל נתון מהותי הנלמד מנסח רישום המקרקעין, ולהעביר נסח הסכם מכר מוצע, ונוסח מוצע לפרסום בעתונות.

חילופי השטחים שבבעלות המשיבה 1

2. בתגובת המשיבים 1-3 מיום 22.01.14 הודיעו המשיבים 1-3, כי יידרשו לכל היותר 6 חודשים להשלים את רישום זכויות המשיבה 1 על שם חב' הימנותא בע"מ, באופן שיאפשר מכירת הזכויות במקרקעין אשר בבעלות המשיבה 1 (להלן: "חילופי השטחים"). לחלופין, הכרחי ליתן פתרון "יחכם" אחר אשר לא ימנע מהקונה לקבל תמורת התמורה שישלם את מלוא הזכויות שירכוש, וכן יאפשר לו לקבל ליווי בנקאי מתאים.

3. עמדת כונסי הנכסים הינה, כי אינם מתנגדים לפרק הזמן האמור לעיל, בכפוף לקבלת כתב התחייבות ברור ומפורש מאת המשיבים 1-3, לפיה ככל שלא יושלם רישום הזכויות בתוך 6 חודשים ממועד הודעת המשיבים 1-3 מיום 22.01.14, אזי יועברו הזכויות ישירות משמה של המשיבה 1 לשמו של הקונה, בהתאם לתנאי הסכם המכר שייחתם עם הזוכה במכרז אשר ייערך על-ידי כונסי הנכסים.

שינויים בנסח רישום המקרקעין

4. בהתאם להחלטת בית המשפט כאמור, מצ"ב להודעה זו נסח רישום מקרקעין מעודכן ליום 07.01.14, מסומן כנספת א' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

1. יצויין, כי בשל מספרם הרב של השינויים שחלו בנסח רישום המקרקעין, מצ"ב להודעה זו טבלה ובה פירוט השינויים והבהרות פרטניות, באשר לכל שינוי שחל בנסח ממועד פתיחת ההליך המשפטי בן עסקין. הטבלה מסומנת כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

מכירת המקרקעין

2. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד כאמור, מצ"ב להודעה זו נוסח פרסום והסכם מכר מוצע, המסומנים כנספחים ג' ו-ד' (בהתאמה) והמהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

3. כונסי הנכסים יבקשו להפנות את תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד לכך, שקיימות הערות והגבלות רבות על זכויות הבעלות בנכס, לרבות חכירות, שכירויות, הערות אזהרה וכיו"ב, שיש בהן כדי להגביל את האפשרות להעביר את המקרקעין על שם קונה פוטנציאלי (להלן: "ההגבלות").

4. טבלה ובה פירוט ההגבלות מצ"ב להודעה זו, מסומנת כנספח ה' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. יודגש, כי השאיפה הינה כי טבלה זו, אשר נכונה ועדכנית לעת זו, תצומצם עד כדי תבטל כמעט לחלוטין עד מועד פרסום המכרז.

6. בשל האמור, פועלים כונסי הנכסים על-מנת לעמוד על מהותן ומשמעותן של ההגבלות וכן להסירן, ככל הניתן, בהקדם האפשרי. ואולם, בשל ריבוי ההגבלות, כמו-גם הקושי באיתור הגורמים הרלוונטיים, טרם הושלמה המלאכה.

7. בית המשפט הנכבד מתבקש לאפשר לכונסי הנכסים פרק זמן נוסף על-מנת להשלים את המלאכה ובמקרה הצורך יבקשו כונסי הנכסים לפנות לבית המשפט בבקשה לעשות שימוש בסמכויותיו לצורך הסרת ההגבלות, לפי הצורך.

8. בנוסף, יתבקש בית המשפט הנכבד, להורות על רישום הערה בפנקסי המקרקעין בדבר מינויים של כונסי הנכסים.

9. בשל האמור, נוסח הסכם המכר (נספח ד') הינו עקרוני בלבד. כונסי הנכסים שומרים על זכותם להוסיף שינויים בנסח ההסכם, בין היתר, אך לא רק, עקב ההגבלות החלות על המקרקעין.

10. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.

זיו כספי, עו"ד
כונס הנכסים

יובל טילינגר, עו"ד
כונס הנכסים

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: רחובות

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט מידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 07/01/2014

גוש: 7374

חלקה: 105

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 41



=====

גוש : 7374 חלקה : 105

=====

מחוז המרכז רשות מקומית שטח החלקה במ"ר
ע. ראשון לציון 2,565.00

נוצר ע"י שטר 34980/2009 פרצלציה לא רצונית

הערות רשם המקרקעין:

הבעלות הועברה מחלקות 37, 78-56, 81-80, 84-83, 88, 93,
95, 96, 99, 101, 106, 109 בגוש 3629 וחלקות 13,
15-20, 28-30, 41-57, 59-61, 143, 145, 151-152 בגוש
6093

לוח תמורה יוצר : 3

המספרים הישנים של החלקה:

6

בעלות

=====

שטר תאריך מהות הפעולה
034980 02/08/2009 חלוקה
0048

מדינת ישראל 7469/100000

ארנון (הרשקוביץ) זילפה
ת.ז. 005263264 158/100000

רשות הפיתוח 4856/100000

קורן אפרים
ת.ז. 522904 698/100000

קורן הלל
ת.ז. 522905 698/100000

בולקינד יגאל
ת.ז. 208014 1576/100000

בולקינד שושנה (סוזן)
ת.ז. 0273744 1576/100000

דונטו דה פיליפיס (בן אביגיל)
דה פיליפיס לבית ויגודסקי 1857/800000

רוברטו דה פיליפיס (בן אביגיל)
דה פיליפיס לבית ויגודסקי 1857/800000

דה פיליפס דונטו תושב חוץ 619/800000

דה פיליפס רוברטו תושב חוץ 619/800000

--- המשך בדף 2 ---



גוש : 7374 חלקה : 105

ב ט ל ו י ו ת

שטר המשך לשטר 0/00	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
			קורן אפרים ת.ז. 005229042	619/150000
			קורן הלל ת.ז. 005229059	619/150000
			שניא אורנה ת.ז. 005201280	619/150000
			קרן קיימת לישראל	1859/6250
			פורמן אברהם ת.ז. 000033084	10829/22650000
			בליז בע"מ חברה 510777527	266903/45300000
			פורמן אברהם ת.ז. 000033084	250881/231425000
			בליז בע"מ חברה 510777527	6191049 ----- 462850000
			ורדי ערן ת.ז. 054039458	3091/300000
			עודד (ורדי) אריאלה ת.ז. 056003031	3091/300000
			מלישנסקי (ורדי) טל ת.ז. 022306807	3091/300000
			גפן רחל ת.ז. 522343	174/100000
			סגיב עליזה ת.ז. 00722913	43/100000
			פלוטניק יגאל ת.ז. 00722915	43/100000
			זאלישר יצחק ת.ז. 029394285	86/100000
			שלר יפה ת.ז. 133825	43/100000

--- המשך בדף 3 ---



גוש : 7374 חלקה : 105

בעלות

שטר המשך לשטר 0/00	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
			גולדוסר אסתר ת.ז. 003546454	43/100000
			אשכנזי יצחק ת.ז. 028606606	86/100000
			אשכנזי שרה ת.ז. 004694469	43/100000
			אשכנזי שחואל ת.ז. 010800084	43/100000
			אדרי חנניה ת.ז. 4261690	87/100000
			אדרי יחיאל ת.ז. 4261688	87/100000
			אדרי ציון ת.ז. 4261691	86/100000
			הר-לב סיני ת.ז. 6484767	43/100000
			הר-לב שרה ת.ז. 6484771	43/100000
			פרידמן בלה ת.ז. 858415	87/200000
			ברוך גנון רמה ת.ז. 57401887	87/200000
			אדרי אברהם ת.ז. 5323655	87/100000
			יוסף ארתור ת.ז. 304606312	91/200000
			נזרוב אלישע ת.ז. 0374678	94/100000
			כליף חיים ת.ז. 635677	95/200000
			כליף רמי ת.ז. 5-967635	95/200000

--- המשך בדף 4 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

בעלות

שטר המשך	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
0/00			דוד אולדק עו"ד, בתור מנהל עזבון המנוח ולדיסלב מושקובסקי ז"ל	424167/250000000
			תפארת נתן בע"מ	2101/100000
			מדינת ישראל	11469/100000
			מעונות הרצליה בע"מ	1537/100000
			בקר דרור ת.ז. 524652	16391/1000000
			ביגר עדנה ת.ז. 524651	10209/1000000
046678 0001	20/10/2009	מכר ללא תמורה	ארתור יוסף ת.ז. 304606312	91/200000
051131 0001	12/11/2009	מכר	אשכנזי נועם ת.ז. 022373377	2149/100000
054372 0002	02/12/2009	מכר	טרוגמן תמר תמי ת.ז. 026975037	47/100000
			טרוגמן נוב ת.ז. 023033129	47/100000
054372 0003	02/12/2009	עודף	ביטון דוד ת.ז. 5617805	639999 ----- 2000000000
			ביטון מרים ת.ז. 791515/ד	213333 ----- 1000000000
			ביטון רחל ת.ז. 054962782	639999 ----- 2000000000
036520 0001	09/08/2011	מכר ללא תמורה	קלפה אסתר ת.ז. 022665467	86/100000
057584 0005	14/11/2013	ירושה	מחשווילי דוד ת.ז. 031085939	15749/1600000

--- המשך בדף 5 ---



גוש : 7374 חלקה : 105

ב ט ל י ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
המשך לשטר 0/00				
15749/1600000		שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה	שמחה ת.ז. 031085921	
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה				
15749/1600000		קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	ת.ז. 052293610	
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה				
15749/1600000		מיכקשווילי ליאורה	ת.ז. 050708569	
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה				
15749/4800000	14/11/2013	057584 ירושה	מחקשווילי דוד ת.ז. 031085939	0006
15749/4800000		שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה	שמחה ת.ז. 031085921	
15749/4800000		קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	ת.ז. 052293610	
15749/4800000		מיכקשווילי ליאורה	ת.ז. 050708569	
15749/2400000	14/11/2013	057584 ירושה	שוקרון שמחה כרמלה ת.ז. 031085921	0007
15749/2400000		קרינסקי רוני	ת.ז. 052293610	
15749/2400000		מיכקשווילי ליאורה	ת.ז. 050708569	
15749/2400000		מחקשווילי דוד	ת.ז. 031085939	
15749/800000	14/11/2013	057584 ירושה	מחקשווילי דוד ת.ז. 031085939	0008
15749/800000		מיכקשווילי ליאורה	ת.ז. 050708569	
15749/800000		שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה	שמחה ת.ז. 031085921	

--- המשך בדף 6 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

בעלות

שטר המשך לשטר 0/00	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
			קריןסקי (מיכקשווילי) רוני ת.ז. 052293610	15749/800000

זכויות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	החזכרים	החלק בזכות	החלק בנכס
034980	02/08/2009	שכירות	מזרחי יונה	40/160	
1001					

מזרחי ירמיהו

15/160

מזרחי שלומית

15/160

מזרחי מאיר

18/160

מזרחי יצחק

18/160

טבעוני אביגיל

18/160

מזרחי רחל

18/160

כהן מרים

18/160

898/100000

בתנאי שטר מקורי: 119/1930/0000
לתקופה של 49 שנים.

על הבעלות של : קרן קיימת לישראל

עיריית ראשון לציון
בשלמות034980 02/08/2009 שכירות
1002

513/100000

בתנאי שטר מקורי: 341/1958/0000
לתקופה של 21 שנים.

על הבעלות של : קרן קיימת לישראל

--- המשך בדף 7 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

הערת

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 2
1075 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 4299/1979/0001
בסך 15,834.00 ל"י
הערות: תיק מס' 0/4261688/8 מיום 24.4.79

על הבעלות של : אדרי יחיאל

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 2
1076 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 7396/1983/0001
בסך 25.91 ש"ח
הערות: תיק מס' 042616888 מיום 31.7.83

על הבעלות של : אדרי יחיאל

034980 02/08/2009 הערת אזהרה - לוי סימן טוב
1073 סעיף 126

אשכנזי רחל

בתנאי שטר מקורי: 8864/1986/0001

על הבעלות של : גפן רחל

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
1118 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 13307/1993/0001
בסך 220,455.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.05.93

על הבעלות של : מחקשווילי דוד
שוקרון (מחקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מחקשווילי) רוני
מחקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מחקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מחקשווילי) רוני
מחקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני

--- המשך בדף 8 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1118
על הבעלות של :
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1133

בתנאי שטר מקורי: 13307/1993/0002
בסך 220,455.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.05.93

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1147

בתנאי שטר מקורי: 13307/1993/0003
בסך 220,455.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.05.93

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

--- המשך בדף 9 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1147

על הבעלות של :

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1161

בתנאי שטר מקורי: 13307/1993/0004

בסך 220,455.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 11.05.93

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1119

בתנאי שטר מקורי: 24256/1993/0001

בסך 231,503.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 20.10.93

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

--- המשך בדף 10 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

הערות

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1119

על הבעלות של :

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון שמחה כרמלה

קרינסקי רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

מחקשווילי דוד

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
1134 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 24256/1993/0002

בסך 231,503.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 20.10.93



על הבעלות של :

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון שמחה כרמלה

קרינסקי רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

מחקשווילי דוד

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
1148 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 24256/1993/0003

בסך 231,503.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 20.10.93

--- המשך בדף 11 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה
המשך לשטר 34980/09/1148
על הבעלות של :

מוטבי ההערה

החלק בנכס

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
1162 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 24256/1993/0004
בסך 231,503.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 20.10.93

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
1149 לפקודת המסים

--- המשך בדף 12 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1149
בתנאי שטר מקורי: 14790/1994/0001
בסך 435,028.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.6.94

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1135

בתנאי שטר מקורי: 14792/1994/0001
בסך 435,028.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.6.94

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

--- המשך בדף 13 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

שטר
תאריך
מהות הפעולה
מוטבי ההערה
פקיד שומה תל-אביב 5
סעיף 11א(1)(2)
לפקודת המסים
034980 02/08/2009
1163

בתנאי שטר מקורי: 14794/1994/0001

בסך 435,028.00 ש"ח

הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.6.94

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1120

בתנאי שטר מקורי: 14798/1994/0001

בסך 435,028.00 ש"ח

הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.6.94

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

--- המשך בדף 14 ---

=====

גוש : 7374 חלקה : 105

=====

ה ע ר ו ת

=====

שטר
המשך לשטר 34980/09/1120
תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
על הבעלות של : קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

- - - - -

034980 02/08/2009 צו עקול בית משפט השלום ברחובות
1116

בתנאי שטר מקורי: 5644/1996/0001
הערות: תיק אז' 802/95 המ' 618/96 מיום 15.2.96

על הבעלות של :
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
מזקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

- - - - -

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1121

בתנאי שטר מקורי: 6191/1996/0001
בסך 169,557.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.02.96

על הבעלות של :
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד

--- המשך בדף 15 ---



גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1121
על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1136

בתנאי שטר מקורי: 6191/1996/0002
בסך 169,557.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.02.96

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1150

בתנאי שטר מקורי: 6191/1996/0003
בסך 169,557.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.02.96

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה

--- המשך בדף 16 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה

תאריך

שטר

המשך לשטר 34980/09/1150

על הבעלות של :

שוקרון שמחה כרמלה

קרינסקי רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

מחקשווילי דוד

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1164

בתנאי שטר מקורי: 6191/1996/0004

בסך 169,557.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 11.02.96

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון שמחה כרמלה

קרינסקי רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

מחקשווילי דוד

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1122

בתנאי שטר מקורי: 15307/1996/0001

בסך 518,105.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 27.05.96

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

--- המשך בדף 17 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1122
על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1137

בתנאי שטר מקורי: 15307/1996/0002
בסך 518,105.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 27.05.96

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1151

בתנאי שטר מקורי: 15307/1996/0003
בסך 518,105.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 27.05.96

על הבעלות של : מחקשווילי דוד

--- המשך בדף 18 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1151
על הבעלות של :
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) פקיד שומה תל-אביב 5
1165 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 15307/1996/0004
בסך 518,105.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 27.05.96



על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 הערת אזהרה - דביר איתן
1077 סעיף 126

דביר טרז

--- המשך בדף 19 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנקט
המשך לשטר 34980/09/1077
בתנאי שטר מקורי: 17083/1996/0001

על הבעלות של : אדרי ציון

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1123

בתנאי שטר מקורי: 10888/1997/0001
בסך 377,631.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.4.97

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1138

בתנאי שטר מקורי: 10888/1997/0002
בסך 377,631.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.4.97

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה

--- המשך בדף 20 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1138
על הבעלות של :
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1152

בתנאי שטר מקורי: 10888/1997/0003
בסך 377,631.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.4.97

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל-אביב 5
לפקודת המסים 1166

בתנאי שטר מקורי: 10888/1997/0004
בסך 377,631.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 008221434 מיום 6.4.97

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד

--- המשך בדף 21 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1166
על הבעלות של :
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל אביב
לפקודת המסים 1124

בתנאי שטר מקורי: 6224/1999/0001
בסך 536,435.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.3.99

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל אביב
לפקודת המסים 1139

בתנאי שטר מקורי: 6224/1999/0002
בסך 536,435.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.3.99

על הבעלות של : מחקשווילי דוד

--- המשך בדף 22 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1139		על הבעלות של :		
			שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	
			קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	
			מיכקשווילי ליאורה	
			מחקשווילי דוד	
			שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	
			קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	
			מיכקשווילי ליאורה	
			שוקרון שמחה כרמלה	
			קרינסקי רוני	
			מיכקשווילי ליאורה	
			מחקשווילי דוד	
			מחקשווילי דוד	
			מיכקשווילי ליאורה	
			שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	
			קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל אביב
1153 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 6224/1999/0003
בסך 536,435.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 11.3.99



על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל אביב
1167 לפקודת המסים

--- המשך בדף 23 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
 המשך לשטר 34980/09/1167
 בתנאי שטר מקורי: 6224/1999/0004
 בסך 536,435.00 ש"ח
 הערות: תיק 008221434 מיום 11.3.99

על הבעלות של :
 מחקשווילי דוד
 שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
 קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
 מיכקשווילי ליאורה
 מחקשווילי דוד
 שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
 קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
 מיכקשווילי ליאורה
 שוקרון שמחה כרמלה
 קרינסקי רוני
 מיכקשווילי ליאורה
 מחקשווילי דוד
 מחקשווילי דוד
 מיכקשווילי ליאורה
 שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
 קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס רכוש נתניה
 1140 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 2031/2000/0001
 בסך 1,389,152.00 ש"ח
 הערות: תיק 008221434 מיום 24.1.00

על הבעלות של :
 מחקשווילי דוד
 שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
 קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
 מיכקשווילי ליאורה
 מחקשווילי דוד
 שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
 קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
 מיכקשווילי ליאורה
 שוקרון שמחה כרמלה
 קרינסקי רוני
 מיכקשווילי ליאורה
 מחקשווילי דוד
 מחקשווילי דוד
 מיכקשווילי ליאורה
 שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
 קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

--- המשך בדף 24 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

חלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס רכוש נתניה
1154 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 2031/2000/0002

בסך 1,389,152.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 24.1.00

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס רכוש נתניה
1125 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 2031/2000/0003

בסך 1,389,152.00 ש"ח

הערות: תיק 008221434 מיום 24.1.00

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

--- המשך בדף 25 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1125
על הבעלות של : קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) מס רכוש נתניה
לפקודת המסים 1168

בתנאי שטר מקורי: 2031/2000/0004
בסך 1,389,152.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 24.1.00

על הבעלות של : מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 צו עקול לשכת ההוצאה לפועל רחובות
1074

בתנאי שטר מקורי: 22453/2002/0001
הערות: תיק 21-03237-02-6 הליך 4000323458 מיום 1.8.02

על ההערה של : אשכנזי רחל

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) מס רכוש ירושלים
לפקודת המסים 1155

בתנאי שטר מקורי: 34217/2002/0001
בסך 2,988,803.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 23.12.02

על הבעלות של : מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

--- המשך בדף 26 ---

=====

גוש : 7374 חלקה : 105

=====

ה ע ר ו ת

=====

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1155

על הבעלות של :

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס רכוש ירושלים
לפקודת המסים 1169

בתנאי שטר מקורי: 34218/2002/0001
בסך 2,988,803.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 23.12.02



על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס רכוש ירושלים
לפקודת המסים 1126

בתנאי שטר מקורי: 34221/2002/0001
בסך 2,988,803.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 23.12.02

--- המשך בדף 27 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1126				
על הבעלות של :				
			מחקשווילי דוד	
			שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	
			קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	
			מיכקשווילי ליאורה	
			מחקשווילי דוד	
			שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	
			קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	
			מיכקשווילי ליאורה	
			שוקרון שמחה כרמלה	
			קרינסקי רוני	
			מיכקשווילי ליאורה	
			מחקשווילי דוד	
			מחקשווילי דוד	
			מיכקשווילי ליאורה	
			שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	
			קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס רכוש ירושלים
1141 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 34222/2002/0001
בסך 2,988,803.00 ש"ח
הערות: תיק 008221434 מיום 23.12.02

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
1127 לפקודת המסים

--- המשך בדף 28 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנקס
המשך לשטר 34980/09/1127
בתנאי שטר מקורי: 7962/2003/0001
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221459 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1128

בתנאי שטר מקורי: 7962/2003/0002
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221467 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
1129 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 7962/2003/0003
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221442 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
1130 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 7962/2003/0004
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 031288723 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

--- המשך בדף 30 ---

=====

גוש : 7374 חלקה : 105

=====

ה ע ר ו ת

=====

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1130				
על הבעלות של :			קרינסקי (מיכשווילי) רוני	

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1144

בתנאי שטר מקורי: 7965/2003/0001
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221442 מיום 19.3.03

על הבעלות של :

מחששוילי דוד
שוקרון (מיכשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכשווילי) רוני
מיכשווילי ליאורה
מחששוילי דוד
שוקרון (מיכשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכשווילי) רוני
מיכשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכשווילי ליאורה
מחששוילי דוד
מחששוילי דוד
מיכשווילי ליאורה
שוקרון (מיכשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1145

בתנאי שטר מקורי: 7965/2003/0002
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 031288723 מיום 19.3.03

על הבעלות של :

מחששוילי דוד
שוקרון (מיכשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכשווילי) רוני
מיכשווילי ליאורה
מחששוילי דוד
שוקרון (מיכשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכשווילי) רוני
מיכשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכשווילי ליאורה

--- המשך בדף 31 ---



גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה תחלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1145

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד

מחקשווילי דוד

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) מט שבת ירושלים
1142 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 7965/2003/0003

בסך 2,862,743.00 ש"ח

הערות: תיק 008221459 מיום 19.3.03

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון שמחה כרמלה

קרינסקי רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

מחקשווילי דוד

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) מט שבת ירושלים
1143 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 7965/2003/0004

בסך 2,862,743.00 ש"ח

הערות: תיק 008221467 מיום 19.3.03

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

--- המשך בדף 32 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1143
על הבעלות של :
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1170

בתנאי שטר מקורי: 7979/2003/0001
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221467 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1171

בתנאי שטר מקורי: 7979/2003/0002
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221442 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

--- המשך בדף 33 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

הערות

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1171
על הבעלות של :

מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
מזקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1172

בתנאי שטר מקורי: 7979/2003/0003
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 031288723 מיום 19.3.03

על הבעלות של :

מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
מזקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1173

בתנאי שטר מקורי: 7979/2003/0004
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221459 מיום 19.3.03

--- המשך בדף 34 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1173
על הבעלות של :

מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1156

בתנאי שטר מקורי: 7983/2003/0001
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221442 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1157

--- המשך בדף 35 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1157
בתנאי שטר מקורי: 7983/2003/0002
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 031288723 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) מס שבח ירושלים
לפקודת המסים 1158

בתנאי שטר מקורי: 7983/2003/0003
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221459 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

גוש : 7374 חלקה : 105

הערות

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) חס שבח ירושלים
1159 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 7983/2003/0004
בסך 2,862,743.00 ש"ח
הערות: תיק 008221467 מיום 19.3.03

על הבעלות של :
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
מזקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) חס שבח נתניה
1131 לפקודת המסים

בתנאי שטר מקורי: 15973/2003/0001
בסך 15,011.00 ש"ח
הערות: תיק חסי 008221442 מיום 23.6.03

על הבעלות של :
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מזקשווילי דוד
מזקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

--- המשך בדף 37 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1131
על הבעלות של : קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל אביב 5
לפקודת המסים 1174

בתנאי שטר מקורי: 28943/2004/0001
בסך 817,552.00 ש"ח
הערות: תיק 031288723 מיום 5.9.04

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) פקיד שומה תל אביב 5
לפקודת המסים 1132

בתנאי שטר מקורי: 28946/2004/0001
בסך 817,552.00 ש"ח
הערות: תיק 031288723 מיום 5.9.04

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה

--- המשך בדף 38 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1132
על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) פקיד שומה תל אביב 5
לפקודת המסים 1146

בתנאי שטר מקורי: 28946/2004/0002

בסך 817,552.00 ש"ח

הערות: תיק 031288723 מיום 5.9.04

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1)(2) פקיד שומה תל אביב 5
לפקודת המסים 1160

בתנאי שטר מקורי: 28946/2004/0003

בסך 817,552.00 ש"ח

הערות: תיק 031288723 מיום 5.9.04

על הבעלות של :
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

--- המשך בדף 39 ---

=====

גוש : 7374 חלקה : 105

=====

ה ע ר ו ת

=====

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי החברה	החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1160				
		על הבעלות של :	מיכקשווילי ליאורה	
			שוקרון שמחה כרמלה	
			קרינסקי רוני	
			מיכקשווילי ליאורה	
			מחקשווילי דוד	
			מחקשווילי דוד	
			מיכקשווילי ליאורה	
			שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	
			קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	

034980 02/08/2009 סעיף 11א(1) (2) עיריית ראשון לציון
לפקודת המסים 1114

בתנאי שטר מקורי: 47999/2007/0001
בסך 128,382.00 ש"ח
הערות: בקשה מיום 20.11.07 לשם אכיפת הגבייה של החוב

על הבעלות של :

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון שמחה כרמלה

קרינסקי רוני

מיכקשווילי ליאורה

מחקשווילי דוד

מחקשווילי דוד

מיכקשווילי ליאורה

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה

קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 הערת אזהרה - שגיא ישי
סעיף 126 1040

שגיא אסף

שגיא הדר

קורן שי ישעיהו

קורן נטע

--- המשך בדף 40 ---



גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס
המשך לשטר 34980/09/1040

קורן רן

קורן גאיה

קורן אלה

קורן אורי

בתנאי שטר מקורי: 52370/2007/0001

על הבעלות של : דונטו דה פיליפס (בן אביגיל דה
פיליפס לבית ויגודסקי)
רוברטו דה פיליפס (בן אביגיל
דה פיליפס לבית ויגודסקי)
דה פיליפס דונטו תושב חוץ
דה פיליפס רוברטו תושב חוץ

034980 02/08/2009 צו נהול ע"י ארנון מנחם
1010 אפוסטרופוס ת.ז. 005263272

בתנאי שטר מקורי: 34456/2008/0001
הערות: בימ"ש לענייני משפחה טבריה תיק: תמס 4950/06 מיום 12.2.07

על הבעלות של : ארנון (הרשקוביץ) זילפה

034980 02/08/2009 הערת אזהרה - תבור דוד
1044 סעיף 126 ת.ז. 27453224

בתנאי שטר מקורי: 35739/2008/0001

על הבעלות של : פורמן אברהם

034980 02/08/2009 הערת חוב הטל הועדה המקומית לתכנון ולבניה
1113 השבחה ראשון לציון

בתנאי שטר מקורי: 288/2009/0001
הערות: ראה בקשה מיום 28.12.08 מס' הא - 32-08

על הבעלות של : מחקשווילי דוד
שוקרון (מחקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מחקשווילי) רוני
מחקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד

--- המשך בדף 41 ---

גוש : 7374 חלקה : 105

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מחות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנקס
המשך לשטר 34980/09/1113

על הבעלות של :

שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון שמחה כרמלה
קרינסקי רוני
מיכקשווילי ליאורה
מחקשווילי דוד
מחקשווילי דוד
מיכקשווילי ליאורה
שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה
קרינסקי (מיכקשווילי) רוני

034980 02/08/2009 הערת אזהרה - בולקינד תיק איירס ברטה
1033 סעיף 126 ת.ז. 05449227

בתנאי שטר מקורי: 26123/2009/0008

הערות: להמנע מלעשות עסקה

מגרשים 35, 36, 41, 42, 43, א 430 לפי טבלת הקצאות ואיזון
לתוכנית רצ 1 / 50 / 51

על הבעלות של : בולקינד שושנה (סוזן)

--- ס ו ך נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".



10007

10007

בעלות

הבעלות של ה"ה מילא סימן, ת.ז. 6852717, הועברה בירושה לה"ה מילא שבה, ת.ז. 068527183, ולאחר מכן הועברה במכר ללא תמורה לה"ה קלפה אסתר, ת.ז. 022665467. הכל כמפורט בבסס היסטורי מלישכת רישום המקרקעין.	קיים בבסס החדש	קיים בבסס הישן	קיים בבסס החדש	קיים בבסס הישן	החלק בבסס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
זכויות הבעלות של בני משפחת מיכקשווילי המופיעים בבסס הישן הועברו בירושה לבני משפחת מיכקשווילי המופיעים בבסס החדש, הכל כמפורט בבסס היסטורי מלישכת רישום המקרקעין.	+				86/100000	קלפה אסתר	מכר ללא תמורה	09.08.11	036520/0001
		+			86/100000	מויאל סימן	חלוקה	02.08.09	03498/0048
					15749/400000	מיכקשווילי שרה	חלוקה	02.08.09	034980/0048
					47247/2000000	מחקשווילי אהרן ישר			
		+			47247/2000000	מיכקשווילי משה חיים			
					47247/2000000	מיכקשווילי מלכה (מניה)			
					47247/2000000	מיכקשווילי רחל			
					47247/2000000	מיכקשווילי רוזה			
					15749/1600000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/1600000	שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	ירושה	14.11.13	057584/0005
	+				15749/4800000	מחקשווילי דוד			
					15749/4800000	שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה קרינסקי (מיכקשווילי) רוני			
					15749/4800000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/2400000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/2400000	שוקרון (כרמלה שמחה קרינסקי) רוני			
					15749/2400000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/8000000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/8000000	שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה קרינסקי (מיכקשווילי) רוני			
					15749/8000000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/2400000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/2400000	שוקרון (כרמלה שמחה קרינסקי) רוני			
					15749/2400000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/8000000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/8000000	שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה קרינסקי (מיכקשווילי) רוני			
					15749/8000000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/2400000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/2400000	שוקרון (כרמלה שמחה קרינסקי) רוני			
					15749/2400000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/8000000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/8000000	שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה קרינסקי (מיכקשווילי) רוני			
	+				15749/8000000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/2400000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/2400000	שוקרון (כרמלה שמחה קרינסקי) רוני			
					15749/2400000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/8000000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/8000000	שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה קרינסקי (מיכקשווילי) רוני			
					15749/8000000	מיכקשווילי לאורה			
					15749/2400000	מחקשווילי דוד			
	+				15749/2400000	שוקרון (כרמלה שמחה קרינסקי) רוני			
					15749/2400000	מיכקשווילי לאורה			

הערת

הערות	קיים בבסס החדש	קיים בבסס הישן	קיים בבסס החדש	קיים בבסס הישן	החלק בזכות	החזרים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
בטנאי שטר מקורי 119/1930/0000 לתקופה של 49 שנים. על 898/100000 חלקים מהמקרקעין. משרד גיבוי כספי מטפל בימים אלה במחיקת ההחזרות. התיק הוגש ללישכת רישום המקרקעין ונדרשה בו השלמות מסמכים. עם איסוף המסמכים תושלם מחיקת החזרות.	+				40/160	מזרחי יונה	שכירות	02.08.09	034980/1001
		+			15/160	מזרחי ירמיה			
	+				15/160	מזרחי שלומית			
	+				18/160	מזרחי מאיר			
	+				18/160	מזרחי יצחק			
	+				18/160	טבעוני אבנלי			
	+				18/160	מזרחי רחל			
	+				18/160	כח מרים			
	+				513/100000	עיריית ראשון לציון	שכירות	02.08.09	034980/1002
		+			591/100000	יוסף שאול	שכירות	02.08.09	034980/1003
	+				1078/100000	בישארי סעדיה עובדיה	שכירות	02.08.09	034980/1000
	+				חלק	שאול יוסף	שכירות	02.08.09	034980/1041

הערות

הערות	קיים בבסס החדש	קיים בבסס הישן	קיים בבסס החדש	קיים בבסס הישן	על זכויות	מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
נמחק		+			מחקשווילי אהרן ישר	בכר אליה ע"ד	צו נהול ע"י מנהל ערבון	02.08.09	034980/1117
נמחק		+			מחקשווילי אהרן ישר	מחקשווילי דוד ואח'	הערה לפי צו ביט'ש סעיף 130	02.08.09	034980/1115
נמחק		+			תבור דוד	מסמ'ק רחובות	סעיף 1'א' (1) (2) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1045
נמחק		+			בלקניד גאל	עיריית ראשון לציון	סעיף 1'א' (1) (2) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1176



70000

הזמנה להציע הצעות

לרכישת זכויות בעלות במגרש בשטח רשום של 2,565 מ"ר לבניית מבנה מסחרי, בשכונת נחלת יהודה בראשון לציון

הח"מ בתפקידים ככונסי הנכסים במסגרת ה"פ 09-350 בבימ"ש השלום בראשון לציון, מזמינים בזה את הציבור להגיש הצעות לרכישת מגרש בשטח רשום של 2,565 מ"ר, הידוע כמקרקעין בגוש 7374 חלקה 105 בשכונת נחלת יהודה בראשון לציון (להלן: "הנכס").

אין כונסי הנכסים אחראים למצב הנכס, אשר יימכר במצבו הקיים [As-Is] ועל המציע לבדוק ולברר בשטח ובמשרדי הרשויות את כל הפרטים המשפטיים, התכנוניים והפיסיים הנוגעים לנכס וביחס לכול מידע אחר, לרבות אך לא רק ביחס לזכויות תבנית האפשרויות בנכס. אין באמור כדי להסיר את אחריות המציע לבצע את מלוא הבדיקות בעניין זה, והמוכרים ו/או הח"מ לא יישאו בשום אחריות לשום עניין הקשור במצבו הפיסי או התכנוני של הנכס לזכויות הבנייה בו ולאופן ניצולו והשימוש בו.

הח"מ שומרים לעצמם את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים כולם או אחד או אחדים מהם וכן לקיים התמחרות בין המציעים, ואינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כול ההצעה שהיא. הח"מ יהיו רשאים לחזור בהם מהמכירה בכל עת שימצאו לנכון לפני חתימת חוזה מכירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין לראות בהזמנה זו משום מכרז, אלא אך ורק הודעה לציבור בדבר האפשרות להציע הצעות במפורט לעיל. בכל מקרה לא יחולו על הזמנה זו ו/או על ההצעות שתוגשנה ו/או על הליך בחירת ההצעה הזוכה דיני המכרזים.

מובהר כי הח"מ יורשו לפסול על הסף, בהתאם לשיקול דעתם המוחלט, הצעות אשר יהיו מתחת למחיר המינימום שיקבע על ידי כונסי הנכסים, באישור בית המשפט.

להצעות יש לצרף שיק בנקאי לפקודת הח"מ או ערבות בנקאית בלתי מותנית לטובת הח"מ שתקפה ל- 3 חודשים בשיעור של 5% מסכום ההצעה. סכום השיק או הערבות שהוגשו על-ידי מגיש ההצעה הזוכה, ככל שתהיה כזו, יחולט מיד עם הכרזת הזוכה, גם במקרה שהזוכה יחזור בו מהצעתו/ לא יעמוד בתנאי ההסכם.

חוברת ובה פרטים על הנכס, נוסח הצעה ונוסח הסכם עליהם יידרש המציע לחתום ניתן לרכוש במשרד גינדי - כספי עורכי-דין ונוטריונים מרחוב רוטשילד 15, מתחם גן העיר, ראשון לציון, תמורת תשלום סך של _____ ₪ (יושלים בהמשך) אשר לא יוחזר למציע.

המכירה כפופה לאישור בימ"ש השלום בראשון לציון במסגרת ה"פ 09-350.

הצעות יש להגיש עד ליום _____ בשעה _____, למשרד גינדי - כספי עורכי-דין ונוטריונים ברחוב רוטשילד 15, מתחם גן העיר, ראשון לציון (טל: 03-9640777, פקס: 03-9669842).

זיו כספי, עו"ד

גינדי - כספי, עורכי דין ונוטריון
כונס הנכסים

יובל טילינגר, עו"ד

כונס הנכסים

0907

כפוף לתנאי המכרז ולהסכמת וחתימת המוכרים באמצעות כונסי הנכסים עו"ד זיו כספי ויובל טילינגר
כפוף לאישור בית משפט השלום בראשון לציון בה"פ 350-09

הסכם מכר

שנערך ונחתם בראשון לציון, ביום ____ לחודש _____ 2014

בין

רשימת המוכרים המצ"ב כנספח א' להסכם זה,
כולם ע"י עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר בתוקף תפקידם
ככונסי הנכסים בה"פ 350-09 בבימ"ש השלום בראשון לציון

כולם אצל גינדי – כספי עורכי-דין ונוטריונים

מרחוב רוטשילד 15

ראשון לציון

טל: 03-9640777, פקס: 03-9669842

(להלן ביחד ולחוד: "המוכרים" ובהתאמה: "כונסי הנכסים")

מצד אחד:

לבין

_____, ת.ז. / ח.פ. _____

רחוב: _____

עיר: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

מצד שני:

(להלן: "הקונה")

והמוכרים הינם הבעלים הרשומים או הזכאים להירשם כבעלים בפנקסי המקרקעין
של מגרש הידוע כמגרש A 430 עפ"י תב"ע רצ/81/1 והידוע גם כמקרקעין בגוש 7374
חלקה 105 (להלן: "המגרש" או "הנכס") הכול כמפורט בהעתק נסח לשכת רישום
המקרקעין המצורף להסכם זה כנספח ב';

הואיל

והמוכרים מצהירים כי הנכס חופשי ונקי מכול זכות, תביעה, עיקול, שעבוד ואו
זכויות צד ג' כלשהן, למעט כמפורט ברשימה המצ"ב כנספח ג' להסכם זה ומהווה
חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ההגבלות");

והואיל

ובהתאם להחלטת בימ"ש השלום בראשון לציון בה"פ 350-09, נקבע כי על המוכרים
למכור את המגרש ולצורך כך מונו עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר ככונסי הנכסים
למכירת המגרש;

והואיל

וידוע לצדדים כי תוקפו של הסכם זה מותנה וכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה,
כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל

וברצון המוכרים למכור את מלוא זכויותיהם במגרש לקונה, במצבו כפי שהוא ביום
חתימת הסכם זה [AS IS], וברצון הקונה לרכוש ולקבל מהמוכרים את המגרש
במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה [AS IS], כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה;

והואיל

והקונה ראה את הנכס ואת סביבתו, בדק ברשויות השונות ובמיוחד ברשויות תכנון
לגבי ניצולו של הנכס ומצא אותו מתאים לצרכיו מכל הבחינות והינו מוכן לרכשו
מהמוכרים ולהעביר את הזכויות בו על שמו, הכול במצבו כפי שהוא;

והואיל

וברצון המוכרים למכור את מלוא זכויותיהם בנכס לקונה וברצון הקונה לרכוש מאת
המוכרים את מלוא זכויות המוכר, לקבל את החזקה של המוכרים במגרש ולהעביר

והואיל

את הזכויות על שמו, הכול בתמורה ובתנאים המפורטים להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, נספחים וכותרות**
 - 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ולא תשמשנה לפירוש חוראות ההסכם.
2. **תנאי מתלה**
 - 2.1. תנאי מתלה לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו קבלת אישור בימ"ש השלום בראשון לציון בח"פ 350-09, למכירת הנכס בהתאם להסכם זה (להלן: "**התנאי המתלה**").
 - 2.2. היה ולא התקיים התנאי המתלה, יהא הסכם זה על כל נספחיו בטל ומבוטל ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי השני. ביטול ההסכם במקרה כאמור לא יזכה את הצדדים בפיצוי כלשהו.
 - 2.3. בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בנספח זה, יושבו לקונה הכספים ששולמו על ידו ע"י התמורה ושהופקדו בחשבון הנאמנות, כהגדרתו להלן.
 - 2.4. כספי התמורה יושבו לקונה בהתאם לערכם במועד הביטול.
 - 2.5. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:
 - 2.5.1. הסכם זה יחשב בטל ומבוטל.
 - 2.5.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בנכס וחרי הוא מצהיר ומאשר כי לא תהיינה לו זכויות והוא מוותר על כל טענות ו/או דרישות כלפי המוכרים ו/או מי מטעמם ו/או עורכי הדין המטפלים בעסקה ו/או כונסי הנכסים.
 - 2.5.3. המוכרים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.
 - 2.5.4. המוכרים, באמצעות כונסי הנכסים, יהיו רשאים למכור את הנכס לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
 - 2.6. במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל, עורכי הדין המטפלים בעסקה מטעם הקונה יפנו עבור הקונה לשלטונות המס לצורך החזר סכום מס הרכישה ששולם על ידי הקונה, אם שולם, ואשר הקונה יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול, ועל המוכרים ו/או כונסי הנכסים לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
 - 2.7. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי אין ולא תהיינה לו והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור לאמור לעיל.
3. **העסקה**

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, ולקיום ומילוי התחייבויות הקונה כמפורט בהסכם זה, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, המוכרים מתחייבים למכור לקונה והקונה קונה בזאת מן המוכר את כל זכויותיו בנכס, כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול,

הערה או זכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט כמפורט ברשימת ההגבלות (נספח ג'). הכל בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה.

4. הצהרות

4.1. המוכרים מצהירים ומתחייבים כלפי הקונה כדלהלן:

- 4.1.1. כי המוכרים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בפנקסי המקרקעין של הנכס.
- 4.1.2. כי הנכס נקי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערה ו/או זכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט ההגבלות כמפורט בנספח ג'.
- 4.1.3. כי בכפוף לקיום התנאי המתלה וההגבלות, אין כל מניעה למכירת ולהעברת מלוא זכויותיהם בנכס לקונה, כאמור בהסכם זה.
- 4.1.4. אם למרות האמור לעיל, יוטל על הנכס שעבוד, חוב, עיקול ו/או כל אחד מהמפורט לעיל, על זכויות המוכרים בנכס, שיסודם במוכרים ושאינו מצוין ברשימת ההגבלות, מתחייבים המוכרים להסירם בהקדם האפשרי מיום היוודע דבר קיומם וכן לאפשר את רישום הזכויות בממכר על שם הקונה כשהוא נקי מכל שעבוד, והדבר לא יחשב משום הפרה של הסכם זה, הכל בכפוף שלא תחולנה מניעות ו/או עיכובים שאינם תלויים במוכרים.

4.2. הקונה מצהיר ומתחייב כלפי המוכרים כדלקמן:

- 4.2.1. כי ראה את הנכס, בדק אותו ואת הזכויות בו, מצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני וכל דבר אשר יש בו כדי להשפיע על התקשרותו בהסכם זה ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ולשביות רצונו המלאה וכי הוא מוותר על זכותו לכל טענת אי התאמה או ברירה מחמת מום או פגם;
- 4.2.2. כי הנכס נרכש על ידו במצבו הנוכחי כמות שהוא (As Is) והוא מסכים לרכשו כמות שהוא והוא מוותר בזאת בויתור גמור סופי ומוחלט על כל טענה בדבר אי התאמה מחמת פגם או ברירה הקיימת לו בדין, ו/או תביעה ו/או ברירה ו/או דרישה הקשורה במישרין או בעקיפין, למצבם המשפטי, הקנייני, הרישומי, הפיזי ו/או התכנוני של המקרקעין, לרבות, אך לא רק, על כל טענת אי כדאיות, אי התאמה, פגם או מום כלשהו הן כלפי המוכרים ו/או מי מטעמם והן כלפי כונסי הנכסים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר בזה הקונה כי התמורה, כהגדרתה להלן, נקבעה בהתחשב במצבם של המקרקעין ובאמור בסעיף זה ולא תשתנה מכל סיבה שהיא;
- 4.2.3. כי הוא רוכש את הזכויות בנכס על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, ערבויות, התחייבות, או מצגים כלשהם של המוכרים למעט התחייבויות והצהרות המוכרים ו/או מי מטעמם המצוינות במפורש בהסכם זה.
- 4.2.4. כי ידוע לו שעל הנכס קיימות ורשומות המגבלות כאמור בנספח ג', ואין לו כל תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המוכרים בעניין זה בכפוף להתחייבות המוכרים להסירן כמפורט בהסכם זה.



4.2.5. כי הוא ו/או מי מטעמו לא יורשו להיכנס לשטח הנכס, לבצע כל בנייה ו/או שיפוץ ו/או שינוי בנכס אלא לאחר השלמת התמורה ומסירת החזקה בנכס לידי.

4.2.6. כי אינו רוכש את הנכס כקבוצת רכישה ו/או בנאמנות עבור קבוצת רכישה, שאם אז – כל החיובים באשר הם אשר יוטלו בקשר לכך, לרבות אך לא רק במע"מ, יחולו על הקונה בלבד.

4.2.7. התחייבויות הקונה לפי סעיף זה רבתי וחצהרותיו מהווים תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תחשב כהפרה יסודית, כמשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות").

5. התמורה [הערה: אופן תשלום התמורה הסופי ייקבע לאחר השלמת בירור ההגבלות הרשומות על הנכס וגובה החובות הקיימים לגורמים השונים]

5.1. בתמורה למכירת כל הזכויות בנכס ולביצוע כל התחייבויות המוכרים כאמור בהסכם זה ישלם הקונה למוכרים סכום של- _____ (במילים: _____) ₪ בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5.16 (להלן: "התמורה").

5.2. התמורה תשולם למוכרים על ידי הקונה במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

5.2.1. 25 אחוזים מהתמורה בסך של _____ (במילים: _____) ₪, ישולם למוכרים ע"י הקונה עם חתימת הסכם זה באופן הבא:

5.2.1.1. 5 אחוזים מהתמורה בסך של _____ (במילים: _____) ₪ ישולמו לחשבון נאמנות ע"ש עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר, אשר פרטיו הינם כדלקמן: _____ (להלן: "חשבון הנאמנות") באמצעות חילוט הערבות הבנקאית או באמצעות הפקדת ההמחאה הבנקאית, אשר נמסרו על-ידי הקונה במסגרת הצעתו לרכישת הנכס.

5.2.1.2. 20 אחוזים מהתמורה בסך של _____ (במילים: _____) ₪ ישולמו בשיק בנקאי לפקודת חשבון הנאמנות.

השימוש בכספים כאמור בסעיף זה לעיל, יהא אך ורק לצורך תשלומי מיסים שעל המוכרים לשלם על פי תנאי הסכם זה. כספי הנאמנות יוחזקו בחשבון הנאמנות וינוהלו על ידי כונסי הנכסים.

השימוש בכספי הנאמנות יעשה אך ורק לאחר ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

מובהר כי הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה רק לאחר התקיימות התנאי המתלה, קרי – אישור ביהמ"ש להסכם זה.

5.2.2. 20 אחוזים מהתמורה בסך של _____ (במילים: _____) ₪, ישולמו בשיק בנקאי לפקודת חשבון הנאמנות ולא יאוחר מחלוף 30 (שלושים) ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה.

5.2.3. 25 אחוזים מהתמורה בסך של _____ (במילים: _____) ₪, ישולמו בשיק בנקאי

לפקודת חשבון הנאמנות ולא יאוחר מחלוף 120 (מאה ועשרים) ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה.

5.2.4. יתרת התמורה ו/או כול תמורה אחרת שלא שולמה עם חתימת הסכם זה, תשולם בסכומים ובמועדים הבאים (להלן: **"יתרת התמורה"**):

5.2.5. 30 אחוזים מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____) ש, בצרוף הפרשי הצמדה, ישולם בחלוף 9 (תשעה) חודשים מיום התקיימות התנאי המתלה בפנקסי המקרקעין, לפי המאוחר, בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לפקודת חשבון הנאמנות.

יובהר כי במקרה של העברה בנקאית, מועד ההעברה הבנקאית הינו מועד העברה בפועל בצרוף אישור בכתב למוכרים מאת הבנק המעביר כי הכספים הועברו לחשבון המוכר ואישור בנק המוכרים כי הכספים הועברו בפועל לחשבון).

5.2.6. מוסכם כי ככול ולא יושלמו חילופי השטחים וסילוק הערות האזהרה, עד לחלוף 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה, לקונה תהא הזכות להודיע על ביטולו של הסכם זה או על הארכת תוקפו לתקופה נוספת בת 3 חודשים (להלן: **"התקופה הנוספת"**), במהלכם יפעלו המוכרים להשלים את חילופי השטחים וסילוק ההערות.

בוטל ההסכם לפי תנאיי סעיף זה, בין מתמת שהקונה לא הודיע על הארכת תוקפו ב- 6 חודשים נוספים, ובין אם מחמת סיום התקופה הנוספת, ובמהלכה טרם הושלמו חילופי השטחים וסילוק הערות האזהרה, יהא הקונה זכאי להשבת כספי התמורה ששילם לפקודת המוכר, בצרוף הצמדה כאמור בסעיף 5.16 להלן, תוך 30 יום מעת ביטולו של ההסכם בכתב, אגב ויתור מלא ומוחלט של טענות הדדיות בין המוכרים לקונה ו/או מי מטעמם, בגין ובקשר לביטול ההסכם לפי תנאי סעיף זה.

במועד הביטול יפעלו הצדדים בהדדיות ובשיתוף פעולה מלא לטיפול בדיווחים על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות וביטול כל חיוב שנדרש מידי רשויות בגין הסכם זה.

5.3. בכפוף לאמור בסעיף 7 להלן, לאחר תשלום מלוא התמורה וחתימה על אישור קבלת חזקה בנכס, תועבר זכות החזקה בנכס לידי הקונה.

5.4. מלוא התמורה תשולם לידי כונסי הנכסים אשר יעבירו אותה למוכרים כנגד האישורים והמסמכים הנדרשים לרישום והעברת הזכויות בנכס מהמוכרים לקונה (להלן: **"אישורי ההעברה"**), כמפורט להלן:

5.4.1. בכפוף לתשלום בפועל של תשלומי המיסים שעל הקונה לשאת, לפי סעיף 6 להלן, ימסרו המוכרים אישור עיריית ראשון לציון, לפי סעיף 324 ל-פקי ולפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הממוען ללשכת רישום המקרקעין, בתוקף ליום חתימת החוזה, הנדרש לשם ביצוע העברת הזכויות בנכס (להלן: **"אישור עיריית ראשון לציון"**).

יובהר כי המוכרים ייצאו ידי חובתם מהמצאת אישור עיריית ראשון לציון לידי הקונה, מקום בו לא ניתן להוציאה מסיבות הנוצרות בקונה.

5.4.2. אישור רשויות מיסוי המקרקעין בגין עסקה זו, הנדרש לשם ביצוע העברת הזכויות בנכס בגין מס שבח ומס רכוש על שם הקונה.

- 5.4.3. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין.
- 5.4.4. ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת העברת הזכויות על שם הקונה כמפורט להלן.
- 5.4.5. טופס בקשה לרישום במקרקעין חתום ומאומת כדין.
- 5.5. אחריות המוכרים לרישום הזכויות בנכס על שם הקונה תסתכם במסירת אישורי ההעברה לידי עוה"ד של הקונה. הקונה יפעל להעברת הזכויות ורישומן ע"ש הקונה באמצעות כונסי הנכסים. הקונה יישא בהוצאות הכרוכות ברישום הנכס על שמו.
- 5.6. במקרה בו אישורי ההעברה לא יהיו בידי המוכרים במועד הנקוב לתשלום יתרת התמורה, אזי יופקדו, אצל כונסי הנכסים בחשבון המיוחד לשם הבטחת מסירת האישורים הנ"ל לקונה, מתוך יתרת התמורה, הסכומים הבאים (להלן: **"הפקדון"**):
- 5.7. עבור אישור עיריית ראשון לציון, סך של _____% (____ אחוז) מהתמורה. מובהר כי לא תידרש הפקדת הכספים עבור אישור העירייה, מקום בו לא ניתן להוציאה מסיבות הנעוצות בקונה, ובלבד שהציגו המוכרים אסמכתא לסילוק כל התשלומים לעירייה, בהם מחויבים המוכרים עפ"י הסכם זה.
- 5.8. עבור אישור האוצר – מס שבח ומס רכוש, סך של _____% (____ אחוז) מהתמורה.
- 5.9. להבטחת הסרת ההגבלות, כמפורט בנספח ג', סך של _____% (____ אחוז) מהתמורה. יובהר כי כונסי הנכסים יורשו, לפי שיקול דעתם וכנגד הצגת אסמכתא בדבר הסרת מי מההגבלות, לשחרר חלק מהפיקדון כאמור בסעיף זה לידי יחיד המוכרים, אשר חלקם במקרקעין יהא נקי מהגבלות במועד תשלום יתרת התמורה.
- 5.10. כונסי הנכסים יורשו להמיר כל סכום מכספי הפקדון כערבות שתוצא לטובת עיריית ראשון לציון ואו לאוצר – מס שבח, לפי הענין, לצורך קבלת אישור העברה לרישום.
- 5.11. כונסי הנכסים ישקיעו את כספי הנאמנות על פי הוראות המוכרים בלבד בהשקעה סולידית.
- תשלום לידי כונסי הנכסים כמוהו כתשלום לידי המוכרים לפי סעיף זה.
- הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לכונסי הנכסים כי בתלוף 10 ימים מעת המצאת האישורים הנ"ל, לידי הקונה או לידי בא כוחו, ובתנאי כי אין כל מניעה להעברת הזכויות, ישחררו כונסי הנכסים את הפיקדון, בצרוף פירותיו ויעבירו למוכרים.
- 5.12. התשלום האחרון ע"ח הנכס יבוצע במשרד כונסי הנכסים וזאת לצורך בדיקת קיום ההתחייבות של הצדדים על פי הסכם זה.
- 5.13. היה ותוך 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה, לא ימצאו המוכרים את אישורי ההעברה מטעמם לרישום זכויות הקונה בנכס, יפעלו כונסי הנכסים לתשלום כל סכום לצורך קבלת איזה מהאישורים, מתוך כספי הפיקדון והדבר לא יהווה הפרה של הסכם וסעיף זה.

5.14. כל איחור מצד הקונה בתשלום או חלק ממנו יחויב בריבית בגובה הריבית הנהוגה בבנק לאומי לישראל בגין חריגה ממסגרת מאושרת בחשבון חח"ד בתוספת 0.5% לחודש. הריבית תתווסף לקרן אחת לחודש.

5.15. איחור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום איזה מתשלומי התמורה לא יחשב כהפרה ולא יזכה את המוכרים בכל סעד ו/או פיצוי שהוא.

5.16. התמורה, לתקופה שהחל מיום החתימה על הסכם זה ועד למועד תשלום מלוא התמורה בפועל, תוצמד למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:

המדד הבסיסי: מדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת החוזה.

המדד הקובע: מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום מלוא יתרת התמורה.

התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן באופן שאם בזמן פירעונה בפועל יתברר כי המדד הקובע גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד הקובע לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד הקובע אל מתחת המדד הבסיסי, לא תוקטן יתרת התמורה בכל מקרה.

5.17. מוסכם בזאת כי התמורה סופית ולא תשתנה מכל סיבה שהיא.

5.18. יובהר כי המוכרים מייחסים חשיבות עיקרית ומהותית לביצוע מלא התשלומים עבור התמורה בגין הסכם זה, על ידי הקונה במלואם ובמועדים המדויקים. אי עמידה בתנאים אלו והפרת חובות סעיף זה על ידי הקונה, שלא מסיבות הקשורות במוכר, יהוו הפרה יסודית במשמעות מונת זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. ואולם איחור במועד התשלום ייחשב כהפרה יסודית רק אם עלה על 15 יום.

6. מסים ואגרות, תשלומי חובה

6.1. כל המיסים והחובות השוטפים בגין הנכס, בין עירוניים ובין אחרים, החלים על השימוש והחזקה בנכס ולרבות ארנונה, שעד ליום מסירת החזקה לפי הסכם זה, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

6.2. מס שבח ומס רכוש בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחולו, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם.

6.3. מס רכישה החל בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

6.4. היטל השבחה בגין תכניות מאושרות ליום חתימת הסכם זה, יחול וישולם על ידי המוכרים וממועד זה יחויב ויישא הקונה בהיטל השבחה.

6.5. כל ההיטלים והאגרות, לרבות אך לא רק היטלי ואגרות הפיתוח, תשתיות המים, סלילת רחובות, תיעול וביו וביו"ב, בין שעד ליום החתימה על הסכם זה ובין שהחל ממועד החתימה על הסכם זה, יחולו כולם במלואם על הקונה וישולמו על ידו.

6.6. מע"מ, ככל שיחול בגין עסקה זו, ישולם על ידי הקונה כנגד המצאת חשבונית מס ו/או כנגד פרוצדורה של הוצאת חשבונית עצמית ובכל מקרה לא ייכלל כחלק מהתמורה, אלא בנוסף.

- 6.7. אגרות הלשכה לרישום מקרקעין הכרוכות ברישום הנכס ע"ש הקונה, ברישום הערת אזהרה ורישום זכויותיו של בנק למשכנתאות מטעם הקונה ישולמו ע"י הקונה.
- 6.8. היה ושילמו המוכרים תשלום כלשהו בין המסים וההוצאות לתקופה החלה לאחר מועד התימת ההסכם והחלים על הקונה, ישיב להם הקונה את ההפרש במעמד מסירת החזקה או במועד סמוך בו ניתן יהיה לחשב את ההפרש באופן סופי.
- 6.9. הפרת הוראות סעיף זה, תהווה הפרה יסודית במשמעות מונה זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

7. מסירת החזקה

- 7.1. החזקה בנכס תימסר לקונה במועד הקבוע בסעיף 5.2.5 בכפוף ולאחר תשלום מלוא התמורה לחשבון הנאמנות בהתאם להוראות ההסכם (לרבות הפרשי הצמדה וריבית) - ואישור בכתב מהבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, כי התמורה הועברה ונפרעה בפועל בחשבון הנאמנות (להלן: "אישור הבנק") - ובכפוף למועד שיקבע בין הקונה לכונסי הנכסים (שלא יאוחר מ-24 שעות ממועד אישור הבנק), כשהנכס במצבו הנוכחי, למעט בלאי סביר. במועד זה כל האחריות בגין הנכס תעבור לקונה.
- 7.2. כתנאי לקבלת החזקה, הקונה יחתום על אישור המעיד על קבלת החזקה בנכס והתקיימותן של כל התחייבויות המוכרים עד לאותה העת, לפי הסכם זה, ויעבירו לידי כונסי הנכסים. בכפוף לאמור בסעיף זה, התייצבות הקונה, במשרד כונסי הנכסים, במועד שיקבע כאמור, תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה לקונה.
- 7.3. איתור של עד שבעה ימים במסירת החזקה לא יהווה את הפרתו של הסכם זה ולא יזכה הקונה בכל פיצוי.

8. משכנתה

- 8.1. במקרה בו הקונה מתכוון לממן חלק מהתמורה בגין רכישת הנכס באמצעות קבלת הלוואה במשכנתא מבנק למשכנתאות, הקונה יסדיר את נושא ההלוואה על חשבונו המלא ובאחריותו השלמה. מוסכם כי כספי המשכנתא יהיו התשלום האחרון שישולם עבור הנכס ויהיה בהם כדי להשלים סופית את התמורה כהגדרתה לפי הסכם זה.
- 8.2. סכום ההלוואה נשוא המשכנתא לא יעלה על גובה יתרת התמורה והוא ישולם במלואו על ידי הבנק המממן ישירות לחשבון הנאמנות ולצורך כך, הקונה יעביר לכונסי הנכסים כתב התחייבות לטובת בנק מלווה לא יאוחר מ-14 ימים עובר למועד האחרון לתשלום יתרת התמורה. בכפוף לאמור המוכרים יסכימו לחתום על כתב ההתחייבות, תוך זמן סביר ויאפשרו לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לנוסח התחייבות מוסכם שיאושר על ידי כונסי הנכסים (להלן: "מסמכי ההתחייבות"), ויכללו את כל התנאים הבאים במצטבר:
- 8.2.1. חתימת המוכרים על המסמכים לא תטיל על המוכרים כל חבות הקשורה להתחייבויות הקונה מול המוסד הבנקאי להשבת ההלוואה.
- 8.2.2. השעבוד יעשה כבטוחה בלבד, יהיה ריקורס למקרקעין בלבד ולמוסד הבנקאי לא תהיה זכות חזרה אל המוכרים, למעט כמפורט בסעיף 8.2.4 להלן.
- 8.2.3. המוכרים לא יחשבו בשום צורה ואופן כערבים להתחייבויות הקונה כלפי המוסד הבנקאי, אלא בדרך של מימוש המקרקעין.

8.2.4. המוכרים יתחייבו להשיב כספים למוסד הבנקאי רק בגסיבות בהן יבוטל ההסכם כדין ובניכוי סכום הפיצוי המוסכם. סכום החשבה לא יחויב בריבית פיגורים. כל תוספת לסכום קרן החלואה במשכנתא שיאלצו המוכרים להעביר למוסד בנקאי בגין ביטול ההסכם כאמור, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית, קנס ו/או כול תשלום אחר שמעבר לסכום קרן החלואה (להלן: "ההפרשים"), יישא הקונה את ההפרשים במלואם ולא תשמע כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. שולמו ההפרשים על ידי המוכרים, ישיב הקונה למוכרים את ההפרשים וכול תוספת שהיא שתגזר מהתוספת, באופן מיידי ובכול אופן לא יאוחר מיום עסקים אחד מדרישה. כול איחור בתשלום ההפרשים, יישא הצמדה וכן ריבית כאמור בסעיפים 5.16 ו- 5.14 לעיל.

8.2.5. השיק בגין החלואה במשכנתא ינתן לפקודת חשבון הנאמנות בלבד ויועבר לכונוסי הנכסים לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) יום מיום חתימת המוכרים על מסמכי ההתחייבות ויהיה על חשבון יתרת התמורה.

8.3. הקונה ימציא למוסד הבנקאי הוראה בלתי חוזרת מטעמו להעברת כספי החלואה ישירות לחשבון הנאמנות שתכלול הודעה על המחאת זכויות הקונה לקבלת כספי החלואה לידי כונוסי הנכסים (להלן: "ההוראה הבלתי חוזרת").

8.4. הקונה ימציא לכונוסי הנכסים העתק מההוראה הבלתי חוזרת עם אישור המוסד הבנקאי על הסכמתו לביצוע האמור בה והתחייבות המוסד הבנקאי כי כנגד חתימת מסמכי ההתחייבות לעיל, המוסד הבנקאי יעביר את סכום החלואה ישירות לחשבון הנאמנות.

8.5. הקונה יאשר את הסכמתו לחתימת התחייבות המוכרים ומתחייב כלפי המוכרים בחיובי המוכרים על פי ההתחייבות. כל ההוצאות והרישומים בקשר לכך יחולו ויבוצעו על ידי הקונה בלבד. למען הסר ספק יובהר בזה כי אין באי קבלת המשכנתא מכל סיבה שהיא משום עילה לאי ביצוע תשלום ע"י הקונה או לכל איחור בביצוע כל תשלום כאמור.

9. תשלום במקום הצד האחר

שילם צד להסכם זה תשלום אשר על הצד האחר (להלן: "הצד החייב") לשלמו, ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך שלשה ימים מיום דרישתו הראשונה. התשלום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלומו על ידי הצד המשלם ועד לפרעונו המלא בפועל, ויישא ריבית שקלית קבועה בשיעור 1% (אחוז) לחודש או חלקו. הצד המשלם יהיה זכאי גם לקזז הסכום מכל סכום שהוא חייב לשלם לצד החייב.

10. רישומים ויפוי כח

10.1. הצדדים מתחייבים בזה להופיע בכל עת שיידרשו ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם מימוש התחייבותיהם עפ"י חוזה זה, וכל צד מהצדדים מתחייב בזה להשיג כל אישור, הודעת תשלום וכל מסמך אחר הדרוש לשם מימוש התחייבותיו עפ"י הסכם זה, מיד עם דרישתו הראשונה של כונוסי הנכסים או מי מטעמם.

10.2. במועד חתימת הסכם זה, יחתמו המוכרים על יפוי כוח, בנוסח המצורף כנספח ד', המסמיך את כונוסי הנכסים ואת עוה"ד של הקונה לרשום את זכויות הבעלות בנכס על שם הקונה. בכפוף ולאחר תשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה (לרבות הפרשי הצמדה וריבית), ימסרו המוכרים לקונה את יפוי הכוח.

הקונה יחתום על יפוי כח לבטל כל רישום שנעשה בקשר עם המקרקעין, לרבות אך לא רק הערת אזהרה ו/או משכון, במקרה שבו יבוטל ההסכם, בנוסח המצורף כנספח ה' (הכולל לפי ההקשר פרוטוקול בדבר החלטת החברה לחתום על יפוי

הכות ועל הבקשה למחיקת הערת האזהרה וכן העתק מאושר של תעודת החתאגדות של הקונה וכל תעודת שינוי שם). יפוי כח זה יוחזר לקונה במועד תשלום מלוא התמורה ועמידת הקונה בכל תנאי הסכם זה והתנאים הדרושים לביצוע העברת הזכויות במקרקעין.

11. הפרות ותרופות

11.1. הצדדים קובעים בזה את הסך של 10 (עשרה) אחוז מהתמורה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש, שעל הצד שיפר הסכם זה הפרה יסודית יהא לשלם לצד המקיים, מבלי שזה יהא חייב בהוכחת נזקו.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים לצד המקיים עקב ההפרה ולא תישמע כל טענה מאת הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.

11.2. אין במוסכם לעיל בסעיף 11.1 כדי לגרוע מזכויות מצד להסכם לתבוע ולקבל פיצויים כדי לכסות את הנזק שנגרם לו למעשה, ואין באמור לעיל בא לגרוע מזכויות הצדדים לפנות לערכאות ולתבוע כל סעד שיראה להם, כולל ביצוע בעין וסעדים זמניים אחרים.

11.3. מוסכם בזה כי נסיבות של כח עליון ו/או שביתה ו/או חשבתה ו/או עיצומים אשר יחולו לאחר מועד חתימת הסכם זה, בבנקים ו/או בלשכת רישום המקרקעין, אשר ימנעו את ביצוע תשלום התמורה או השלמת חילופי השטחים או הסרת ההגבלות במועדים הקבוע בהסכם זה, יביאו לדחיית מועד תשלום התמורה עד לאחר 2 (שני) ימי עבודה ממועד הסרת המניעה מבלי שהדבר יחשב כהפרה של הסכם זה, ומועד מסירת החזקה ידחה בהתאם לכך.

11.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו על הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.

11.5. למרות האמור לעיל מוסכם בזה כי איחור של עד ארבעה עשר ימים בקיום התחייבות כלשהי לא יחשב כהפרתו היסודית של הסכם זה וכל דין לגבי הפרות ותורפות, ובכל מקרה אינו מקנה ולא יתפרש כמקנה למי מהצדדים כל זכות לפגרי בתשלום כלשהו או במסירת החזקה.

11.6. איחור של למעלה משבעה (7) ימים בתשלום איזה מתשלומי התמורה יזכה את המוכרים בתשלום ריבית כמפורט בסעיף 5.14 לעיל.

12. שונות

12.1. בסמוך למסירת החזקה בנכס יעבירו הצדדים יחדיו משם המוכרים לשם הקונה את החוזים לאספקת שירותים (מים, חשמל וכיו"ב, ככל שישנם, לפי העניין) לאחר שהמוכרים סילקו את כל חובותיהם לגופים / החברות נותני השירותים הנ"ל. הקונה ישלם את הפקדונות והתשלומים שידרשו ממנו בקשר עם עריכת חוזים אלו והמוכרים יהיו זכאים לקבל כל סכום שהפקידו כפקדון אצל החברות והגופים נותני השירותים האמורים, ככל שהפקידו.

12.2. הצדדים יעשו כל פעולה שיהיה עליהם לעשות, כולל, בין היתר, המצאת אישורים, חתימה על מסמכים, הופעה בפני כול רשות ממשלתית או אחרת וכן קיום כל דרישה שהיא מטעם המוסדות המיישבים לצורך העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין.

12.3. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם שנעשה, אם נעשה, בין הצדדים בקשר לנכס נשוא הסכם זה, וזכויות וחובות הצדדים בנוגע לכך יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי

הסכם זה. הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בכתב ובעל פה שאינם נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, לפני חתימתו.

12.4. בכל מקום בהסכם זה המופיע לשון זכר, גם לשון נקבה משמע – הכל לפי הקשר הדברים והדבקים.

12.5. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם כי לא תהא ערבות הדדית בין המוכרים וכי כל אחד מן המוכרים יהא ערב ואו אתראי לחובתו בלבד.

12.6. מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לשעבד ואו להעביר את זכויותיו על פי הסכם זה לצד ג' כלשהו, לרבות רישום הערת אזהרה וזאת עד לתשלום ופירעונה המלא של התמורה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהקונה לקבל הלוואה במשכנתה כאמור בסעיף 7 לעיל ולשעבד, לשם כך את זכויותיו על פי ההסכם לטובת הבנק המלווה.

12.7. הימנעות צד כלשהו מלהשתמש בזכויותיו לא תחשב כויתור, הסכמה או הודאה כלשהי מצידו והוא יהא רשאי להשתמש בזכויותיו בכל עת שימצא לנכון.

12.8. הצדדים מצהירים כי קראו בעיון את הוראות ההסכם, הבינו את האמור בהן והתמו מתוך ידיעה ברורה מהן ההתחייבויות שנטלו על עצמם.

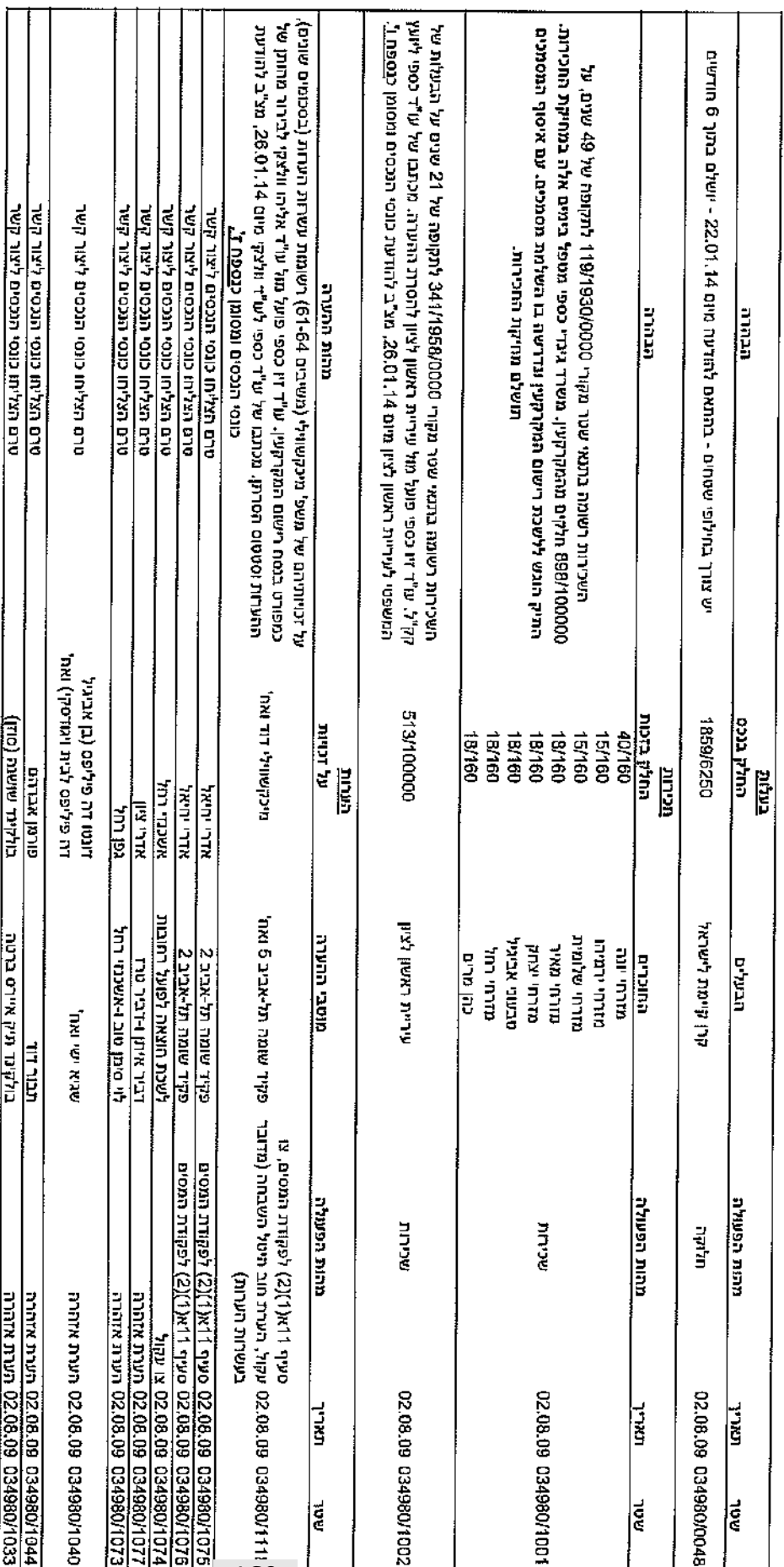
12.9. לכל הסכמה או שינוי, מפורש או מכללל, בתנאי חוזה זה או בכל חלקיהם, לא יהיה כל ערך ותוקף, אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו ע"י הצדדים.

12.10. מקום השיפוט היחיד בגין כל תביעה הקשורה ואו הנובעת מהסכם זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים בעיר ראשון לציון או בבית משפט המחוזי של מחוז מרכז בלבד.

12.11. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת מהכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נלקבלה 72 שעות מעת שיגורה, ואם נשלחה בדוא"ל או נמסרה ביד – בעת משלוחה או מסירתה. יובהר כי הקונה מתחייב לעדכן את כונסי הנכסים בכול מקרה של שינוי כתובת ואו דוא"ל, אחרת תחשב ההודעה כנתקבלה כאמור בסעיף זה, גם אם נשלחה לכתובת הישנה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:





ייפוי כוח בלתי הדין

ה ו א י ל ואנו הח"מ :

רשימת המוכרים המצ"ב כנספח א' ליפוי כח זה

באמצעות כונסי הנכסים עו"ד זיו כספי, ת.ז. _____
ועו"ד יובל טילינגר, ת.ז. _____

(ביחד ולחוד להלן: "המוכר")

ו ב ה ת א ס לחוזה מיום _____ (להלן: "החוזה") מכרנו את זכויותינו בנכס כמפורט להלן: מגרש חידוע כמגרש A 430 עפ"י תב"ע רצ/81/1 והידוע גם כמקרקעין בגוש 7374 חלקה 105 (להלן: "המגרש" או "הנכס")

ל :

_____ מ"ז/ח"פ
_____ מ"ז/ח"פ

(ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

ו ה ו א י ל וברצוננו לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, ולהעביר את מלוא זכויות המוכר במקרקעין לזכותנו;

א י לזאת הנני ממנה בזה את כוחם של:

כ"א מעורכי הדין יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או שי קידר ו/או נתן רוזנצווייג ו/או שירלי גהוורי ו/או לירון רוט ו/או טל איזנברג ו/או שירי קלדרון ו/או רעות לייבוביץ ו/או מיטל אשר-וואלף ו/או שי אליאב ו/או ניר פרץ ו/או עדי חדר ו/או אוהד יונגרויט ו/או חיים פרטוש ו/או אדם טצסוואן ו/או בת-אל חבושה ו/או כל עורך דין ממושרד גינדי כספי עורכי דין ונוטריונים ו/או עו"ד יובל טילינגר ו/או _____ ו/או מי מטעמם ו/או לפקודתם ביחד ולחוד (להלן: **מיופה הכוח**) לעשות, והיכן שנדרש לחתום, בשמנו ובמקומנו כל פעולה במקרקעין, ולרבות הפעולות הבאות, כולן או חלקן הכל לפי שיקול דעת מיופי-הכוח, בנוגע למקרקעין ובקשר להסכם המכר שנחתם בינינו לבין הקונה:

1. למכור ולהעביר זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או פיתוח ו/או חזקה וכל זכות אחרת שיש לי בנכס ו/או לבצע כל פעולה אחרת, לצורך הקניית כל זכויותיי בנכס, לקונה.
2. לעשות כל פעולה המוטלת, בקשר לנכס, לצורך העברת הזכויות בנכס לקונה, וכן לעשות כל הדרוש על מנת להעביר את הזכויות בנכס ו/או החזקה בו לזכות קונה, ולשם כך לנקוט בכל הליך משפטי ובין אחר ולשלם כל תשלום או הוצאה החלים עלי, לרבות לחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך.
3. לבצע כל עסקה, פעולה או מעשה בנכס המותרים לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
4. לרשום משכון ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא לטובת קונה על הנכס ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך.
5. למסור את החזקה בנכס לקונה.
6. לשלם כל תשלום המוטל עלי לצורך העברת רישום הזכויות בנכס על-שם קונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או מנהל מקרקעי ישראל.
7. להופיע בפני לשכת רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או בפני כל אדם ומוסד, ולפעול בכל הקשור להעברת הזכויות בנכס ולחתום על כל בקשות, מסמכים, שטרות והצהרות הדרושים, לצורך העברת רישום הזכויות בנכס על שם קונה.
8. לחתום על כל בקשה, הצהרה ו/או חוזה ו/או מסמך כלשהו, הדרושים על פי שיקול דעת כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל, לצורך העברת הזכויות בנכס והעברתם משמי כאמור – לשמם של מקבלי הזכויות, וזאת בין אצל רשם המקרקעין ו/או אצל מנהל מקרקעי ישראל ו/או בין בכל משרד או רשות עירונית או ממשלתית או אחרת.
9. להסכים ולחתום היכן שנדרש לצורך רישום הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או משכון זכויות ו/או התחייבות לרישום משכנתא על הזכויות בנכס לזכות קונה או לבקשתו או לצד ג' על פי בקשתו, כולל להבטחת ביצוע העברת הזכויות בנכס לקונה.
10. לרשום ולהסכים בשמי לרישום כל עסקה, פעולה או הערה אחרת בלשכת רישום המקרקעין, או כל רישום אחר בקשר לזכויות בנכס והעברתם לזכות קונה או לבקשתו או לצד ג' על פי בקשתו.



11. לבטל ולהסכים לביטול כל רישום חכירה, הערת אזהרה, משכנתא או כל רישום אחר הקיימים ו/או שיהיו קיימים לזכותי או לטובתי בלשכת רישום המקרקעין ו/או במנהל מקרקעי ישראל ובכל מוסד ו/או מקום אחר על הנכס.
12. לשלם כל כספים ולפרוע כל חובות אשר תשלומם היה ו/או יהיה מוטל עלי בקשר למכירת הנכס לקונה.
13. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או הקרקע (עליה הוקמו), ולחתום בכל מקום, בקשה ו/או מסמך, שחתימתנו דרושה לשם כך, לרבות הפקעה (גם ללא תמורה), חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, הפרשות לצורכי ציבור, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנונים מוסכמים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמנו ו/או רישום/ים כנ"ל בנכסים אחרים על שם הזכאים להירשם כבעלי זכויות בו/בהם, וכן להסכים לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל, כפי שמינופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
14. לבצע את כל התשלומים, לרבות תשלומי אגרות, מיסים, היטלים ו/או כל תשלומים אחרים כפי שיידרש לצורך ביצוע הפעולות, כאמור ביפוי כוח זה ו/או כאמור בחוזה.
15. לרשום, להסכים ולחתום על כל מסמך לצורך רישום כל משכנתא, עסקה או כל רישום אחר על הנכס בלבד, בקשר להתחייבויות קונה.
16. לרשום ו/או להסכים בשמי לכל רישום של הערת אזהרה ו/או לרישום של כל ביטול ו/או תיקון הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או כל רישום בקשר לנכס בלבד, לחתום בשמי ובמקומי – לבקשת קונה – על הסכמה (כבעלים הרשום של הנכס) לרישום הערות אזהרה לטובת צדדים רביעיים שירכשו מקונה את זכויותיו בנכס, כולן או חלקן.
17. כל מעשה שיעשו מינופי הכוח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח והרשאה זה יחייב אותי ואת יורשי ואת כל הבאים מכוחי. הריני מסכים מראש לכל מעשיהם של מינופי הכוח, שיעשו בתוקף יפוי כוח והרשאה זה. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על פי יפוי כוח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו. מכל מקום, הננו פוטרים ומשחררים את עוה"ד מכל אחריות בגין פעולותיהם ו/או מעשיהם, בקשר ו/או כנובע מהפעלת הסמכויות ו/או אי הפעלתן ובגין פעולה ו/או חוסר פעולה על ידם מכוח יפוי כוח זה.
18. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי יפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחרים, הכול לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מינופי הכוח.
19. יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי או לביטול על ידי, הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו והוא יחייב, לפיכך, אף נאמן בפשיטת רגל, כונס נכסים וכל מי שיבוא במקומי כדין וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי ומנהלי עזבוני.
20. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הנני מביע בזאת את הסכמתי כי מינופי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם אותי וגם את הקונה בקשר לנכס הנ"ל, ולחתום בשמי ובשם הקונה על כל מסמך דרוש. יפוי כוח זה יתפרש בצורה הרחבה ביותר ואני מאשר מראש את כל הפעולות שיעשו באי כוחי הנ"ל על פיו.

ולראיה באנו על החתום היום

המוכר,

אימות עורך-דין

הנני מאשר בזאת כי ביום _____ התייצבו בפני עו"ד _____ ברחוב _____ בעיר _____, מ"ז _____, שזוהו על ידי באמצעות ת"ז/ המוכרים לי אישית, וחתמו על יפוי הכוח בפני.

עו"ד,

יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה

אנו הח"מ, _____ ח"פ / ת"ז _____ באמצעות מורשה
חתימה מ"ז _____ (להלן: "הקונה") ממנים בזה את כל אחד
 מעוה"ד יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או שי קידר ו/או נתן רוזנצויג ו/או שירלי גהורני ו/או לירון רוט
 ו/או טל איזנברג ו/או שירי קלדרון ו/או רעות לייבוביץ ו/או מיטל אשר-וואלף ו/או שי אליאב ו/או
 עדי הדר ו/או אוהד יוגרוירט ו/או חיים פרטוש ו/או אדם טצסוואן ו/או תמר נבל עובדיה ו/או מיכאל
 מילר ו/או בת-אל חבושה ממשד גינדי כספי עורכי דין ונוטריונים ו/או עו"ד יובל טילינגר ו/או
 ו/או מי מטעמם ו/או לפקודתם ביחד ולחוד (להלן: **עורכי הדין**) להיות לב"כ התוקי
 שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, את כל הפעולות הבאות או כל חלק מהן:

1. לבטל ו/או למחוק את הערת האזהרה ו/או משכון, שירשמו לטובתנו על זכויותיהם של בעלי הזכויות
 בקשר עם הסכם המכר מיום _____ עם בעלי הזכויות (להלן בחתאמה: "**ההסכם**" ו-
 "**המעבירים**") על מגרש הידוע כמגרש A 430 עפ"י תב"ע רצ/81/1 והידוע גם כמקרקעין בגוש 7374 חלקה
 105 (להלן: "**הנכס**") ולבצע כל פעולה משפטית הדרושה לשם ביצוע האמור.
2. להופיע בפני כל רשות מוסמכת, מנהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, רשם החברות, מוסד
 וגוף ולחתום על מסמכים כלשהם לרבות בקשות, טפסים, שטרי עסקה, בקשות לרישום ולביטול הערת
 אזהרה, כאמור לעיל, ככל הדרוש לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה.
3. ייפוי הכת הנוכחי הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנינו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא
 הואיל ובכח והרשאה הנוכחי קשורות הזכויות של צד ג', ומובהר כי יפוי כח זה הינו אישי וניתן לעוה"ד
 המפורטים לעיל בלבד, ואינו ניתן להעברה ו/או להסבה, בלא הסכמתנו מראש ובכתב.
4. יפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מתן צו פירוק קבוע ו/או זמני, צו להקפאת הליכים, צו קבלת נכסים
 ו/או מינוי כונס נכסים ו/או מינוי נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או כל צו או הליך
 אחר אשר יפקיעו את השליטה מיד, הואיל ותלויות בו גם זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום, היום ____ בחודש ____ בשנת 2014:

**אישור**

הנני לאשר חתימת הקונה, באמצעות ה"ה _____ מ"ז _____, בהיותו מוסמך לחייב
 בחתימתו את הקונה, ואשר חתם על יפוי הכוח בפני.

 תאריך:

 עו"ד,

6027/3.1/7



בעלות		הבעלים	מחזור הפעולה	תאריך	שטר	
החברה		החליף בנק				
יש צורך בחילופי שטחים - בהתאם להודעה מיום 22.01.14 - וישלם בתוך 6 חודשים		1859/6250	קדן קיימת לישראל	02.08.09	034980/10048	
השכירות רשומה בתנאי שטר מקור 119/1930/0000 לתקופה של 49 שנים, על חשבונית 888/100000 חלקים מהמקרקעין. משרד גנדי, מספי מטפל, בימים אלה במחלוקת החכירות. החיץ הוגש ללשכת רישום המקרקעין ונדרשה בו השלמת מסמכים. עם איסוף המסמכים תושלם מחלוקת החכירות.		מכירת	החלף בנק	תאריך	שטר	
		40/160	מזרחי זונה			
		15/160	מזרחי ירמיהו			
		15/160	מזרחי שלישית			
		18/160	מזרחי מאיר			
		18/160	מזרחי יצחק			
		18/160	טבעה אביגיל			
		18/160	מזרחי רחל			
		18/160	כהן מרים			
השכירות רשומה בתנאי שטר מקור 344/1958/0000 לתקופה של 21 שנים על הגבלות של קק"ל. ע"ד זו כספי פועל מול עיריית ראשון לציון להסרת ההגבלה. מכתבו של ע"ד כספי ליועץ המשפטי לעיריית ראשון לציון מיום 26.01.14, מ"ב להודעת כנסים הנכסים ומסמך כנסים-1.		513/100000	עיריית ראשון לציון	02.08.09	034980/1002	
מחזור		על צמיחה	מטרי ההעברה	מחזור הפעולה	תאריך	שטר
על צמיחותיהם של חשף מרקשווילי (משיבים 64-61) רשומות עשרות הערות (בסכומים שונים), כמפורט בנסח רישום המקרקעין. ע"ד זו כספי פועל מול ע"ד אליהו וולצקי, לביטול מהות של ההערות וסכומם הסדרתי. מכתבו של ע"ד כספי לע"ד וולצקי מיום 26.01.14, מ"ב להודעת כנסים הנכסים ומסמך כנסים-2.		מקשווילי דוד ואח'	פקיד שומה תל-אביב 5 ואח'	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים, צ.	02.08.09	034980/1118
		אדרי יואל	פקיד שומה תל-אביב 2	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1075
		אדרי יואל	פקיד שומה תל-אביב 2	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1076
		אשכנזי רחל	לשכת הוצאה לפועל רחובות	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1074
		אדרי ציון	דביר איתן-דביר טר	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1077
		גפן רחל	לוי סימון טום-אשכנזי רחל	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1073
טרם הצליחו כנסים הנכסים ליצור קשר		דנוס דה פיליפס (בן אביגיל	שגיג ישי ואח'	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1040
טרם הצליחו כנסים הנכסים ליצור קשר		דה פיליפס לבית זמורסון ואח'	שגיג ישי ואח'	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1044
טרם הצליחו כנסים הנכסים ליצור קשר		פולמן אברהם	גבול דוד	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1053
טרם הצליחו כנסים הנכסים ליצור קשר		גבולקנד חניק שושנה (סוח)	גבולקנד חניק איירס ברטה	סעיף 1א11 (2א) לפקודת המסים	02.08.09	034980/1053

10007

Gindi - Caspi

Law Office & Notary

Yaacov Gindi Adv. & Notary

Ziv Caspi, Adv.

Shay Keidar, Adv.

Natan Rozhenzwaig, Adv.

Shirly Ghavari, Adv.

Liron Rot, Adv.

Tal Ajzenberg, Adv.

Shiri Kalderon, Adv.

Meital Asher-Wolf, Adv.

Shay Eliav, Adv.

Adi Hadar, Adv.

Ron Lavi, Adv.

Shani Cohen, Adv.

Ohad Youngervirt, Adv.

Haim Partosh, Adv.

Adam Tsesvan, Adv.

Yael Stoppeiman, Adv.

Michael Miller, Adv (C.P.A)

Tamar Nebel-Ovadya, Adv.

Naama Wolf, Adv.

Bat-El Havusha, Adv.



גינדי - כספי

עורכי-דין ונוטריונים

יעקב גינדי, עורך דין ונוטריון

זיו כספי, עורכי-דין

שי קידר, עו"ד

נתן רוזנצוויג, עו"ד

שירלי גהארי, עו"ד

לירון רוט, עו"ד

טל איזנברג, עו"ד

שירי קלדרון, עו"ד

מיטל אשר-וואלף, עו"ד

שי אליאב, עו"ד

עדי הדר, עו"ד

רון לביא, עו"ד

שני כהן, עו"ד

אוהד יונגרווירט, עו"ד

חיים פרטוש, עו"ד

אדם טססוואן, עו"ד

מיכאל מילר, עו"ד (ר"ח)

יעל שטופלמן, עו"ד

תמר נבל-עובדיה, עו"ד

נעמה וואלף, עו"ד

בת-אל חבושה, עו"ד

לכבוד

מר רועי בר, עו"ד

היועץ המשפטי

עיריית ראשון לציון

מבלי לפגוע בזכויות

באמצעות דואר אלקטרוני

ח.ג.

הנדון: חלקה 105 בגוש 7374 בנחלת יהודה, ראשון לציון

בתוקף תפקידי ככונס הנכסים על המקרקעין שבנדון, הריני מתכבד לפנות אליך בדברים כלדקמן:

1. בהתאם להחלטת ביהמ"ש השלום בראשון לציון במסגרת ה"פ 350-09, מונה הח"מ ככונס נכסים למכירת המקרקעין שבנדון.

2. מדע מפנקס רישום המקרקעין ביחס למקרקעין מראה, כי ביום 02.08.09 נרשמה שכירות לטובת מרשתת, עיריית ראשון לציון, ב-513/100000 חלקים מהמקרקעין שבנדון, על הבעלות של קרן קיימת לישראל. השכירות נרשמה בתנאי שטר מקורי מס' 341/1958/0000 ולתקופה של 21 שנים משנת 1958 לערך (כך נראה כי השכירות פגה כבר בשנת 1979 לערך) (להלן: "השכירות").

3. אם אכן כך, הרי שתוקפה של השכירות פג זה מכבר ומשכך היא איננה רלוונטית עוד.

4. רישומה של זכות השכירות בנסח רישום המקרקעין מקשה על מכירת המקרקעין עליה הח"מ אמון.

5. לאור האמור, נודה למחיקת זכות השכירות מנסח רישום המקרקעין בהקדם האפשרי.

6. ברור כי נשמח לסייע ככל שניתן על-מנת להביא להסרת השכירות בהקדם האפשרי.

7. בתקווה להמשך שיתוף פעולה מוצלח.

בכבוד רב,
זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
משרד עורכי דין

רח' רוטשילד 15 ראשון לציון, מיקוד 75266 A.C. Rishon Le Zion
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842 E-mail: law@gindi-caspi.co.il | Tel: 03-9640777

ג' 1001

Gindi - Caspi

Law Office & Notary

Yaacov Gindi Adv. & Notary

Ziv Caspi, Adv.

Shay Keidar, Adv.



Natan Rozhenzwaig, Adv.

Shirly Ghavari, Adv.

Liron Rot, Adv.

Tal Ajzenberg, Adv.

Shiri Kalderon, Adv.

Meital Asher-Wolf, Adv.

Shay Eliav, Adv.

Adi Hadar, Adv.

Ron Lavi, Adv.

Shani Cohen, Adv.

Ohad Youngervirt, Adv.

Haim Partosh, Adv.

Adam Tsesvan, Adv.

Yael Stoppelman, Adv.

Michael Miller, Adv (C.P.A.)

Tamar Nebel-Ovadya, Adv.

Naama Wolf, Adv.

Bat-El Havusha, Adv.

גינדי - כספי

עורכי-דין ונוטריונים

יעקב גינדי, עורך דין ונוטריון

זיו כספי, עורכי-דין

שי קידר, עו"ד

נתן רוזנצוויג, עו"ד

שירלי גהארי, עו"ד

לירון רוט, עו"ד

טל איזנברג, עו"ד

שירי קלדרון, עו"ד

מיטל אשר-וואלף, עו"ד

שי אליאב, עו"ד

עדי הדר, עו"ד

רון לביא, עו"ד

שני כהן, עו"ד

אוהד יונגרווירט, עו"ד

חיים פרטוש, עו"ד

אדם טסבאן, עו"ד

מיכאל מילר, עו"ד (ר"ח)

יעל שטופלמן, עו"ד

תמר נבל-עובדיה, עו"ד

נעמה וואלף, עו"ד

בת-אל חבושה, עו"ד

26 בינואר 2014

סימוכין: 6027/3/66

בדוא"ל: eli@ifnlaw.co.il

לכבוד

עו"ד אלי וולצקי

איבצן, נצר, וולצקי ושות', משרד עורכי דין

רח' החשמונאים 100,

תל-אביב

ח.ג.

הנדון: חלקה 105 בגוש 7374 – ה"ה מיבקשונילי

בתוקף תפקידי כמנוס הנכסים על המקרקעין שבנדון, הריני לפנות אליך בדברים כדלקמן:

1. כידוע לך, בהתאם להחלטת ביהמ"ש השלום בראשון לציון במסגרת ח"פ 09-350, מונה הח"מ כמנוס נכסים למכירת המקרקעין שבנדון.
2. מידע מפנקס רישום המקרקעין ביחס למקרקעין מראה, כי רשומות בנסח רישום המקרקעין הערות רבות בגין חובות אשר קיימים לכאורה למרשיך, ה"ה מיבקשונילי, לרשויות וגופים שונים ובסכומים שונים (להלן: "ההערות").
3. קיומן של ההערות עלול להקשות במכירת המקרקעין לקונה פוטנציאלי.
4. בהתאם להחלטת ביהמ"ש, נדרש לבחיר בפני ביהמ"ש את תוקפן ומחותן של ההערות.
5. לאור האמור, מתבקשים מרשיך להבהיר את תוקפן ומחותן של ההערות הרשומות בנסח רישום המקרקעין ומהו פרק הזמן הדרוש להסירן, הכל על-מנת להקל את הליך מכירת המקרקעין.
6. בתקווה להמשך שיתוף פעולה פורה.

בכבוד רב,
זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
משרד עורכי - דין

רח' רוטשילד 15 ראשון לציון, מיקוד 75266 A.C.75266
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842 E-mail: law@gindi-caspi.co.il | Tel: 03-9640777

נספח 7 :

העתק פסיקתא חתומה בדבר הודעה על 
מינוי כונסי הנכסים בהגבלות המחייבות

(עמודים 130 עד 134)

בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו
שי קידר ואו נתן רוזנצוייג ואו שירלי גווחרי
ואו לירון רוט ואו טל אייזנברג ואו שירי
קלדרון ואו מיטל אשר וואלף ואו שי אליאב
ואו ניר פרץ ואו עדי הדר ואו שני כהן ואו
אוהד יונגרוירט ואו חיים פרטוש ואו אדם
טצסוואן ואו יעל שטופלמן ואו תמר נבל-
עובדיה ואו מיכאל מילר ואו בת-אל חבושה
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיט וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נ ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. קרן קיימת לישראל

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6-8. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

60-9 ו-65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיכקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין

מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

בקשה לאישור פסיקתא

1. בהמשך להחלטות שניתנו על-ידי בית המשפט הנכבד ביום 07.05.12 וביום 18.03.13 בתיק שבכותרת, במסגרתן מונו הח"מ ככונסי הנכסים למכירת הנכס נשוא ההליך שבכותרת, הידוע כחלקה 105 בגוש 7374, מוגשת בזאת פסיקתא בנוסח המצ"ב כנספת 1 לחתימת בית המשפט הנכבד.
2. הבקשה דנא מוגשת בהסכמת ועל דעת כונס הנכסים הנוסף, עוה"ד יובל טילינגר.
3. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.



זיו כספי, עו"ד
כונס הנכסים

נספח 1

פסיקתא



בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או
שי קידר ו/או נתן רוזנצווייג ו/או שירלי גוזהרי
ו/או לירון רוט ו/או טל אייזנברג ו/או שירי
קלדרון ו/או מיטל אשר וואלף ו/או שי אליאב
ו/או ניר פרץ ו/או עדי חדר ו/או שני כהן ו/או
אוהד יונגרורט ו/או חיים פרטוש ו/או אדם
טצסוואן ו/או יעל שטופלמן ו/או תמר נבל-
עובדיה ו/או מיכאל מילר ו/או בת-אל חבושה
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגי אקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. קרן קיימת לישראל

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6-8. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

60-9 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיכקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין

(להלן: "המשיבים")

מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב זיבוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

פסיקתא

הנני ממנה את עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר ככונסי נכסים למכירת כל הזכויות במגרש הידוע כמגרש A 430 עפ"י תב"ע רצ/81/1 והידוע גם כמקרקעין בגוש 7374 חלקה 105 (להלן בהתאמה: "כונסי הנכסים" ו-"המגרש").

כונסי הנכסים מורשים לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך מכירת המגרש, לרבות, אך לא רק, הסכם מכר, על נספחיו, דיווחים לרשויות השונות וכיו"ב.

כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם מורשים לבקש, לעיין ולצלם כל מידע ו/או מסמך בקשר ועם המגרש והמצוי בידי ו/או בספרי הרשויות השונות, לרבות אך לא רק רשות מקרקעי ישראל, לשכות רישום המקרקעין, הוצאה לפועל, רשות המיסים, עיריית ראשון לציון וכיו"ב.

הנני מורה כי תירשם הערת בדבר מינויים של כונסי הנכסים תירשם בלשכת רישום המקרקעין.

החלטה

19/02/2014

בקשה 59 בתיק 350-09

שו' הלית סילש

הלית סילש, שופטת

"יראו את הפסיקתא כחתומה ומאושרת על ידי ובלבד כי ביחס לפסקה השנייה לפסיקתא, יעשו החתימות בפועל על הסכמים או מסמכים מהותיים לאחר ובכפוף לקבלת אישור בית המשפט.

המזכירות תודיע.

נספח 8 :

העתק ההחלטה מיום 03.09.2014



(עמודים 136 עד 137)



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 66

בפני כב' השופטת הלית סילש

הלל קורן ואח'

תובעים

נגד

1. מדינת ישראל
2. הימנותא בע"מ ואח'.

נתבעים

החלטה

בהתייחס להודעת כונסי הנכסים מיום 28.8.14 (בקשה מס' 66), ניתנות בזאת ההנחיות הבאות:

- א. למען הסדר הטוב ניתנת בזאת אפשרות לבעלי הדין להגיש התייחסותם לנוסח טיוטת הסכם המכר בתוך 10 ימים מהיום. ייראו בהעדר תגובה כהסכמה.
- ב. נוכח הודעת הנתבעת 3, מורה על מחיקתה של קק"ל כבעלת דין בתיק זה.
- ג. רשמתי בפני את הודעת הכונס לעניין מסירת ההחלטה מיום 30.7.14 לידי הנתבעת הנוספת, הימנותא בע"מ.
- ד. ה"ה מיכקשוילי יודיעו, לא יאוחר מיום 28.9.14, מדוע לא תמחק ההערה הרשומה על שמם בלשכת רישום המקרקעין.
- כונסי הנכסים יוודאו העברת החלטתי זו, במסירה אישית עם אישור מסירה, לידי ה"ה מיכקשוילי בתוך 5 ימים מהיום.



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

ה. ה"ה לוי סימן טוב ואשכנזי רחל, יודיעו לא יאוחר מיום 28.9.14 מדוע לא הושלם רישום הזכויות על שמם, או לחילופין מדוע לא יימחקו הערות האזהרה ביחס לאלו.

כונסי הנכסים יבצעו מסירה אישית עם אישור מסירה של החלטה זו, אשר תומצא (לעת הזו) לידי עורך דין אשורי בתוך 5 ימים מהיום.

ו. בהתייחס לסעיפים 5, 6 ו-7 לדו"ח הכונסים, תוגש הבהרה לא יאוחר מיום 28.9.14.

ז. מאשרת את נוסח ההזמנה להציע הצעות ובלבד כי לחוברת פרטי הנכס, יצורפו הבהרות באשר לסוגיית הערות האזהרה כמפורט בדוחות כונסי הנכסים.

המזכירות תודיע

נקבע לת.פ. ליום 29.9.14

ניתנה היום, ח' אלול תשע"ד, 03 ספטמבר 2014, בהעדר הצדדים.



הלית סילש, שופטת



נספח 9 :

העתק דוחות כונסי הנכסים והודעות העדכון



(עמודים 139 עד 211)



בית משפט השלום בראשון לציון

יום ראשון 01 יוני 2014

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

מספר בקשה (رقم الطلب): 64

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا أنه في يوم) 01/06/2014 בשעה (بالساعة) 19:20 הוגשה בקשה מסוג (قُدِّم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה הודעה מטעם כונסי הנכסים

בתיק (بقضية) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 64.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



בעניין שבין :

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או
שי קידר ו/או נתן רוזנצווייג ו/או שירלי גוהרי
ו/או לירון רוט ו/או טל אייזנברג ו/או שירי
קלדרון ו/או מיטל אשר וואלקר ו/או שי אליאב
ו/או ניר פרץ ו/או עדי הדר ו/או שני כהן ו/או
אוהד יונגרויט ו/או חיים פרטוש ו/או אדם
טצסוואן ו/או יעל שטופלמן ו/או תמר נבל-
עובדיה ו/או מיכאל מילר ו/או בת-אל חבושה
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל : 03-9640777 פקס : 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל : 03-9501120 פקס : 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. קרן קיימת לישראל

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל : 03-6970222 פקס : 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל : 04-6860888 פקס : 04-6860890

6-8. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון : 03-9668433

60-9 ו- 69-65 קורן אפרים ואח'

64-61 ליאורה מיבקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל : 03-5611199 פקס : 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר

אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין חקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

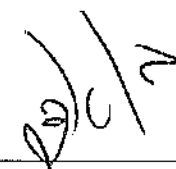
דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35

טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

עדכון מטעם כונסי הנכסים

1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 16.04.14, מתכבדים כונסי הנכסים להביא לידיעת בית המשפט הנכבד עדכון בדבר מצב ההגבלות החלות על המקרקעין והרשומות בנסח רישום המקרקעין והפעולות שנוקטים כונסי הנכסים להסרתן, כמפורט בטבלה המציינת להודעה זו, המסומנת כנספח א' והמהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
2. כונסי הנכסים ממשיכים לפעול על-מנת לעמוד על מהותן ומשמעותן של ההגבלות שעוד נותרו וכן להסירן, ככל הניתן, בהקדם האפשרי.
3. בית המשפט הנכבד מתבקש להמשיך ולאפשר לכונסי הנכסים להשלים את המלאכה ובמקרה הצורך יבקשו כונסי הנכסים לפנות לבית המשפט בבקשה לעשות שימוש בסמכויותיו לצורך הסרת ההגבלות, לפי הצורך.
4. בשולי הדברים יצוין, כי לצערם של כונסי הנכסים, עד למועד הגשת הודעה זו טרם התאפשר לקבל את אישורו של עוה"ד יובל טילינגר לנוסח ההודעה ולתוכנה. חרף האמור ולאור החשיבות העליונה שכונסי הנכסים רואים בעמידה בלוחות הזמנים שהוקצבו על-ידי בית המשפט הנכבד, מוגשת הודעה זו על-דעת הח"מ בלבד במועדה.
ברשות בית המשפט הנכבד, תהיה הודעת הכונסים כפופה לאישורו או לשינויים מטעמו של עוה"ד טילינגר.


זיו כספי, עו"ד
כונס הנכסים



בית משפט השלום בראשון לציון

יום ראשון 28 ספטמבר 2014

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

מספר בקשה (רְקֵם הַטָּלָב): **68**

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصَادَقَة عَلَى تَسْجِيل طَلَب

ניתן אישור כי ביום (تُصَادَقُ بِهَذَا أَنَّهُ فِي يَوْم) 28/09/2014 בשעה (بِالسَّاعَة) 20:03 הוגשה בקשה מסוג (قُدِّمَ طَلَبٌ مِنْ نَوْعٍ): כללית, לרבות הודעה הודעת כונסי הנכסים מיום 28.09.14 בתיק (بِقَضِيَّة) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (רְקֵם הַטָּלָב הוּא): **68**.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مَرَاجَعَة لِلْمَحْكَمَة الْمُتَعَلِّقَة فِي الطَّلَب عَلَيْكَ أَنْ تَذْكُرَ رَقْم الطَّلَب.



ה"פ 350-09
בפני כב' השופטת הלית סילש

בבית משפט השלום
בראשון לציון

בעניין שבין:

16-1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו
שי קידר ואו נתן רוזנצויג ואו שירלי גוהרי
ואו לירון רוט ואו טל אייזנברג ואו שירי
קלדרון ואו מיטל אשר וואלף ואו שי אליאב
ואו ניר פרץ ואו עדי הדר ואו שני כהן ואו
אוהד יונגרויט ואו חיים פרטוש ואו אדם
טצסוואן ואו יעל שטופלמן ואו תמר נבל-
עובדיה ואו מיכאל מילר ואו בת-אל חבושה
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

19-17. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

8-6. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

60-9 ו-65 קורן אפרים ואח'

64-61 ליאורה מיכקשולי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר

אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

ובעניין: עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

ובעניין: הימנותא בע"מ, ח.פ. 510002298

ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

(להלן: "המשיבה הפורמלית")

הודעה ובקשה למתן הוראות מטעם כונסי הנכסים – חלקה 105 בגוש 7374

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 03.09.14, כונסי הנכסים מתכבדים לפנות לבית המשפט הנכבד, כדלקמן:

1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 03.09.14 מתכבדים כונסי הנכסים להעביר לעיון בית המשפט הנכבד את אישורי ותצהירי מסירת החלטת בית המשפט הנכבד מיום 03.09.14, כלהלן:

1.1. תצהיר ואישור מסירה ביום 04.09.14 לעו"ד אלי וולצקי, ב"כ ה"ה מיכקשוילי – בהתאם לסעיף ד' להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 03.09.14.

1.2. תצהיר ואישור מסירה ביום 04.09.14 לעו"ד שלמה אשורי – בהתאם לסעיף ה' להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 03.09.14.

העתקי אישורי ותצהירי המסירה הנ"ל מצ"ב להודעת הכונסים כנספח א'.

2. בנוסף ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל, מתכבדים כונסי הנכסים ליתן הבהרות, עדכונים ובקשות באשר להגבלות שנתרו על המקרקעין, כמפורט להלן:

3. ה"ה שגיא ישי ואח' (סעיף 5 להודעת כונסי הנכסים מיום 28.08.14) בהתאם לעדכון מאת עו"ד נבו אלקבץ ממשרד יריב בר-דיין ושות', המטפל בהעברת הזכויות, פועלים הצדדים לעסקה לביצוע התשלומים הנדרשים לעיריית ראשון לציון, לצורך קבלת אישור העירייה להעברת הזכויות.

העתק מכתבו של עו"ד אלקבץ מיום 22.09.14 מצ"ב להודעת הכונסים כנספח ב'.

4. ה"ה תבור - ה"ה פורמן (סעיף ד' להחלטת בית המשפט מיום 31.07.14)
בהתאם להודעת כונסי הנכסים מיום 28.08.14, מותבקש בית המשפט הנכבד ליתן הוראות בעניין זה כדלקמן:

4.1. מעיון בנסח רישום המקרקעין עולה, בין היתר, כי רשומה לטובת ה"ה דוד תבור הערת אזהרה במקרקעין שבגדון על זכויותיו של ה"ה פורמן אברהם לפי שטר 034980/1044 מיום 02.08.09 (להלן: "הערת האזהרה").

העתק נסח רישום המקרקעין של המקרקעין שבכותרת מצ"ב להודעת הכונסים כנספח ג'.

4.2. מבדיקה שערכו כונסי הנכסים עלה, כי הערת האזהרה נרשמה בגין הסכם מיום 25.08.08 (להלן: "הסכם המכר" או "העסקה"), לפיו מכר ה"ה פורמן את זכויותיו במקרקעין שבכותרת לה"ה תבור, ואולם העסקה טרם הושלמה ברישום הזכויות על-שם ה"ה תבור עד מועד הגשת בקשה זו, חרף הזמן הרב שחלף ממועד חתימת הסכם המכר.

4.3. כמו כן, פנו כונסי הנכסים במכתבם מיום 24.03.14 לעו"ד אלכסנדר רינון, עם העתק לצדדים לעסקה, אשר שמו צוין בטופס הבקשה לרישום הערת האזהרה כעו"ד המטפל בעסקה. ואולם, בשיחה עם עו"ד רינון מסר האחרון, כי הטיפול בעסקה נלקח מידיו ע"י ה"ה תבור והועבר לטיפולו של עו"ד אחר – עו"ד דורון מור.

מכתבם של הכונסים לעו"ד רינון מיום 24.03.14 מצ"ב כנספח ד'.

4.4. בהתאם לאמור, פנו כונסי הנכסים במכתבם מיום 13.04.14 לעו"ד מור, בבקשה כי ימסור להם הבהרה באשר לטיפול בהעברת הזכויות בעסקה. במכתבו מיום 13.04.14 השיב עו"ד מור, כי אינו מייצג את מי מהצדדים בעסקה.

מכתבם של הכונסים מיום 13.04.14 לעו"ד מור מצ"ב כנספח ה'.

4.5. בשיחה שערכו כונסי הנכסים עם ה"ה תבור ביום 19.05.14, מסר האחרון, כי קיבל את מכתבם של כונסי הנכסים בדואר ולטענתו, אין ביכולתו הכלכלית לשלם את המיסים והתשלומים הנדרשים לצורך קבלת האישורים מהרשויות השונות להעברת הזכויות על-שמו.

4.6. ה"ה תבור אף אישר את האמור בסעיף דלעיל בהודעת דוא"ל ששלח לכונסי הנכסים ביום 22.05.14.

העתק מהודעת הדוא"ל ששלח ה"ה תבור לכונסי הנכסים ביום 22.05.14 מצ"ב להודעת הכונסים כנספח ו'.

4.7. יצוין עוד, כי למען הסר ספק, ה"ה פורמן לא השיב אף למכתבם של כונסי הנכסים בדואר רשום מיום 04.08.14, אשר למען הסר ספק נשלח לאחר הפקת איתור מענו של ה"ה פורמן ממשרד הפנים.

העתק מכתבם של כונסי הנכסים מיום 04.08.14 והעתק איתור המען של ה"ה פורמן מיום 15.03.12 ו-22.06.14 מצ"ב להודעת הכונסים כנספח ז'.

4.8. לאור האמור לעיל נראה, כי חרף כל מאמציהם של כונסי הנכסים, לא נראה כי יש בכוונת או ביכולת הצדדים (או לכל הפחות בכוונת הקונה, ה"ה תבור) להשלים את העברת הזכויות בגין העסקה.

4.9. על- כן, מתבקש בית המשפט להסמיק את כונסי הנכסים לפעול להשלמת העברת הזכויות בגין העסקה, כדלקמן:

4.9.1. כונסי הנכסים יפעלו במסגרת סמכותם לבירור חבויותיהם הכספיות של הצדדים לרשויות השונות לצורך קבלת האישורים המתאימים לרישום העברת הזכויות.

4.9.2. כונסי הנכסים יפנו לשמאי מקרקעין, שזהותו תאושר ע"י בית המשפט המוסמך, על-מנת שיעריך את שוויים של המקרקעין שבבעלות ה"ה פורמן ושאותם התחייב למכור לה"ה תבור במסגרת העסקה.

4.9.3. בהתאם לממצאי בירור החבויות, וככל שגובה התשלומים הנדרשים לרשויות השונות אינו עולה על שווי חלק המקרקעין הרשומים בבעלותו של ה"ה פורמן, כפי שיוערכו ע"י שמאי המקרקעין, ישולמו התשלומים הנדרשים מתוך התמורה שתקבל ממכירת כל המקרקעין בשלמותם במסגרת התיק שבכותרת (לאחר ביצוע התשלומים הנדרשים במסגרת מכירת המקרקעין בשלמותם).

4.9.4. ה"ה וגובה חבויותיהם של הצדדים לצורך העברת הזכויות משמו של ה"ה פורמן לה"ה תבור יעלה על שוויים של המקרקעין, באופן שלא יאפשר ביצוע כל התשלומים הנדרשים הן לביצוע העברת הזכויות על שם תבור, והן העברת הזכויות מה"ה תבור לקונה שירכוש את המקרקעין בשלמותם. במסגרת התיק שבכותרת, יפנו כונסי הנכסים בבקשה מתאימה לבית המשפט הנכבד, לקבלת הוראות נוספות.

4.9.5. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.

5. ה"ה שושנה בולקינד (סעיף 4) להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 31.07.14
על-פי נסח רישום מקרקעין מיום 28.09.14 (נספח ג' להודעה זו), הוסרה הערת האזהרה שהייתה רשומה על זכויותיה של ה"ה בולקינד בנסח רישום המקרקעין.

זיו בספי, עו"ד
כונס הנכסים

יובל טילינגר, עו"ד
כונס הנכסים



בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח' יום שלישי 21 יולי 2015

מספר בקשה (رقم الطلب): 84

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן
(قدم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה הודעה מטעם כונסי הנכסים

בתיק (بقضية) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 84.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك ان تذكر رقم الطلب.



16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו שי
קידר ואו נתן רוזנצווייג ואו שירלי גוהרי ואו
לירון רוט ואו טל אייזנברג ואו שירי קלדרון
ואו מיטל אשר וואלף ואו שי אליאב ואו ניר
פרץ ואו עדי הדר ואו שני כהן ואו אוהד
יונגרויט ואו חיים פרטוש ואו אדם טצסוואן
ואו יעל שטופלמן ואו תמר נבל-עובדיה ואו
מיכאל מילר ואו בת-אל חבושה
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6-8. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

60-9 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיכקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201

טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 04/06/2015 (בקשה מס' 82), מתכבדים כונסי הנכסים לעדכן ולהודיע כדלקמן:

1. המצאת התביעה לה"ה יואב גפן יורש המנוחה גפן רחל ז"ל:

1.1. בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 24.06.15 ולמען הסדר הטוב, מצ"ב כתב התביעה המתוקן בהתאם - צירופו של היורש, ה"ה יואב גפן כנתבע בהליך שבכותרת, חלף המנוחה, רחל גפן ז"ל - נתבעת 16.

כתב התביעה המתוקן מצ"ב **כנספה 1.1** להודעה זו.

2. המנוח מר ולדיסלב מושקובסקי ז"ל

2.1. במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד מיום 04.06.15 ובהתאם לתקנות בתי המשפט ובתי הדין לעבודה (עיון בתיקים) תשס"ג 2003, ביום 17.06.15 פנו כונסי הנכסים (באמצעות פקס) לבית המשפט לענייני משפחה בבקשה לעיון בתיק מס' 5232-03-12, שעיקרה בקשה מבית המשפט הנכבד לענייני משפחה כי ימציא לכונסי הנכסים צו ירושה ואו צו קיום צוואה של המנוח מושקובסקי ז"ל.

2.2. בהחלטתו מיום 17.06.15 לא קיבל בית המשפט הנכבד לענייני משפחה בראשון לציון את בקשת כונסי הנכסים, מן הטעם שכונסי הנכסים אינם צד בתיק.

העתק החלטת בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון מיום 17.06.15 מצ"ב כנספח 2.2

להודעה זו.

2.3. כונסי הנכסים יבקשו את היתר בית המשפט הנכבד לפנות לבית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון בבקשה לעיון חוזר בהחלטתו, וזאת מן הטעמים המפורטים בבקשת כונסי הנכסים.

טיוטת בקשת כונסי הנכסים לעיון חוזר בהחלטת בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון

מצ"ב כנספח 2.3 להודעה זו.

3. בירור חבויות בהקשר עסקת ה"ה אברהם פורמן – ה"ה דוד תבור

3.1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 04.06.15 שבו ופנו כונסי הנכסים במכתב פניה נוסף לעיריית ראשון לציון ביום 22.06.15 (באמצעות פקס) בבקשה לבירור חבויות הצדדים בהקדם האפשרי וללא דיחוי נוסף.

העתק מכתב כונסי הנכסים לעיריית ראשון לציון מיום 22.06.15 מצ"ב כנספח 3.1 להודעה זו.

3.2. על אף האמור לעיל, וחרף פניות חוזרות ונשנות מטעם כונסי הנכסים, טרם התקבלה תשובת העירייה לעניין בירור החבויות כאמור.

3.3. לאור האמור לעיל, ובפרט לאור העובדה כי עיריית ראשון לציון אינה ממציאה את הנתונים הנדרשים חרף הצו השיפוטי שניתן בעניין זה וחרף חלוף מספר חודשים מאז פניית כונסי הנכסים לעירייה בעניין זה, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את נציגי עיריית ראשון לציון ליתן ממצאי בירור החבויות כאמור במסגרת דיון שיקבע בפני בית המשפט הנכבד.

4. המנוחה ארנון (הרשקוביץ) זילפה ז"ל

4.1. מעיון בנסח רישום המקרקעין עלה כי רשומה הערה בדבר צו ניהול ע"י אפוטרופוס לטובת ארנון מנחם, ת.ז. 005263272 (בימ"ש לענייני משפחה טבריה) תיק תמ"ש 4950/06 מיום 12.02.07 על זכויותיה של המנוחה, זילפה ארנון ז"ל (להלן בהתאמה: "האפוטרופוס" ו-"החסויה" או "המנוחה").

העתק מהעמוד הרלוונטי בנסח רישום המקרקעין מצ"ב כנספח 4.1 להודעה זו.

4.2. בשיחה שקיימו כונסי הנכסים עם עו"ד רן ארנון, מסר האחרון כי החסויה הלכה לעולמה וכי האפוטרופוס הלך גם הוא לבית עולמו.

4.3. לבקשת כונסי הנכסים הומצא לידי כונסי הנכסים העתק נאמן למקור מצו ירושתה של המנוחה.

העתק צו הירושה של המנוחה זילפה ארנון ז"ל מצ"ב כנספח 4.3 להודעה זו.

4.4. בהתאם לתקנה 17(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011:

"...רישום ירושה ייערך על פי בקשה של מעוניין בדבר..."

4.5. בהתאם לסעיף 132 (א)(2) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969:

"הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129 תימחק על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם אחר מאלה;

(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה

ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;"

4.6. לאור האמור לעיל מתבקש בית המשפט להתיר צירופם של יורשי המנוחה בעלי דין בתיק שבכותרת, בהתאם לצו ירושת המנוחה, וביצוע תיקון טכני של כתב התביעה ביחס לשינוי זהות הנתבעים ביחס ליורשי החסויה.

4.7. בנוסף מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לכונסי הנכסים לפעול להגשת בקשה להעברת הזכויות במקרקעין נשוא התיק שבכותרת משם המנוחה לשם יורשיה בהתאם לצו הירושה שבידי כונסי הנכסים, תוך הגשת בקשה למחיקת ההערה בדבר מינוי האפוטרופוס, אשר עילתה בטלה עקב פטירת החסויה. זאת, תוך מגמה כי בעת ביצוע מכר המקרקעין ראוי כי נסח המקרקעין ישקף, ככל הניתן, את הזכויות הנכונות במקרקעין לאותה עת.

5. קידום הליכי כינוס הנכסים

5.1. בסעיף 4 להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 04.06.15, לא קיבל בית המשפט הנכבד את בקשת כונסי הנכסים לבצע את מכר המקרקעין נשוא התיק שבכותרת, בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר.

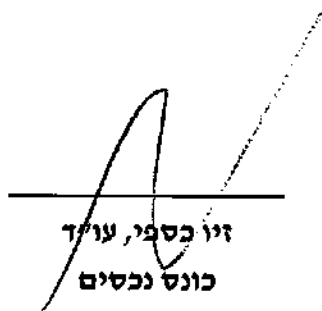
5.2. כפי שצוין על-ידי כונסי הנכסים במסגרת בקשות קודמות, קיים מגוון רחב של שיקולים התומכים בבקשת כונסי הנכסים לאפשר מכר המקרקעין נשוא התיק שבכותרת, באופן שיבטיח את העברת הזכויות על-שם הקונה, כשהן נקיות מחובות בעלי המקרקעין המוכרים, בין אם באמצעות שימוש בסעיף 34א' לחוק המכר ובין אם באמצעים אחרים העומדים לרשות בית המשפט.

5.3. כונסי הנכסים סבורים כי שעה שהמקרקעין נמכרים, ממילא, בהליך של כינוס נכסים וכאשר המקרקעין נמכרים בכללותם (כך שהתמורה האמורה להתקבל בגינם הינה המקסימלית, לעומת מכירתם חלקים-חלקים), אף אם יש נושים של הזכויות במקרקעין (למשל, הועדה המקומית ראשון לציון בשל תביעות חוב), ממילא לא יכולים אותם נושים לקבל תמורה גבוהה יותר מאשר בהליך המכירה כפי שהינו מתבצע כעת.

5.4. לאור האמור וברצות כל הצדדים המעורבים בקידום והשלמת הליכי הכינוס במהירות האפשרית, כונסי הנכסים יבקשו מבית המשפט עיון חוזר בהחלטתו זו, וזאת תוך שבית המשפט הנכבד יזמן דיון בפניו בסוגיה זו, במסגרתו יתאפשר לכונסי הנכסים לטעון טיעוניהם בסוגיה זו בהרחבה וכן להעלות טיעונים נוספים.

5.5. הודעה ובקשה זו מוגשת על-ידי עוה"ד זיו כספי, אך הינה על דעתו ובהסכמתו המלאה של עוה"ד יובל טילינגר.

5.6. מין הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.


זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים

בעניין שבין :

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או שי
קידר ו/או נתן רוזנצווייג ו/או שירלי גוהרי ו/או
לירון רוט ו/או אדם טצסוואן ו/או שי אליאב ו/או
עדי הדר ו/או תומר מזרחי ו/או שני כהן ו/או
אוהד יונגרויט ו/או חיים פרטוש ו/או יעל
שטופלמן ו/או תמר נבל-עובדיה ו/או מיכאל מילר
ו/או בת-אל חבושה ו/או יוגב חמני ו/או שירה
אלון ו/או יניב כהן
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל : 03-9640777 פקס : 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל : 03-9501120 פקס : 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל : 03-6970222 פקס : 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל : 04-6860888 פקס : 04-6860890

6-8. ירדני ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון : 03-9668433

60-9 ו-65 קורן אפרים ואח'

61-64. ליאורה מיבקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201

טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הודעה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

ובעניין: עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב זיבוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 09.09.15 (בקשה מסי' 86), מתכבדים כונסי הנכסים לעדכן ולהודיע כדלקמן:

1. המנוח מר ולדיסלב מושקובסקי ז"ל

- 1.1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, ביום 02.09.15 פנו כונסי הנכסים לבית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון בבקשה לעיון חוזר בהחלטתו.
- 1.2. ביום 03.09.15 נתנה החלטת בית משפט לענייני משפחה בדבר דחיית הבקשה לעיון חוזר. העתק החלטת בית המשפט לענייני משפחה מצ"ב כנספת א' להודעה זו.
- 1.3. לאור האמור ומאחר שחורף ניסיונותיהם של כונסי הנכסים, טרם עלה בידם להתחקות אחר יורשיו החוקיים של הי"ה מושקובסקי, יתבקש בית המשפט הנכבד לאפשר לכונסי הנכסים להמשיך ולקדם את הליכי כינוס הנכסים. במקרה שקודם למכירת המקרקעין לא יעלה בידי כונסי הנכסים לאתר את יורשיו, אזי ביחס לתמורה שתקבל ממכירת חלקו במקרקעין, יפנו כונסי הנכסים לבית המשפט הנכבד בבקשה מתאימה.

2. המנוחה ארנון (הרשקוביץ) זילפה ז"ל

- 2.1. בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 09.08.15, ביום 08.09.15 המציאו כונסי הנכסים המרצת הפתיחה המתוקנת ליורשי המנוחה ארנון (הרשקוביץ) זילפה ז"ל.
- אישור על המצאת המרצת הפתיחה המתוקנת ליורשי המנוחה מצ"ב כנספת ב' להודעה זו.



בית משפט השלום בראשון לציון

י"ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח' יום חמישי 22 אוקטובר 2015

מספר בקשה (رقم الطلب): 87

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן

(قَدِّم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה הודעת כונסי הנכסים

בתיק (بقضية) י"ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 87.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו שי
קידר ואו נתן רוזנצווייג ואו שירלי גוזהרי ואו
לירון רוט ואו אדם טצסוואן ואו שי אליאב ואו
עדי הדר ואו תומר מזרחי ואו שני כהן ואו
אוהד יונגרויט ואו חיים פרטוש ואו יעל
שטופלמן ואו תמר נבל-עובדיה ואו מיכאל מילר
ואו בת-אל חבושה ואו יוגב חמני ואו שירה
אלון ואו יניב כהן
מר' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל : 03-9640777 פקס : 03-9669842

19-17. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מר' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל : 03-9501120 פקס : 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נגד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מר' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל : 03-6970222 פקס : 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל : 04-6860888 פקס : 04-6860890

8-6. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון : 03-9668433

60-9 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

64-61 ליאורה מיכקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201

טל : 03-5611199 פקס : 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל : 03-9599999 פקס : 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

ובענין :

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל : 03-9640777 פקס : 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל : 03-6090222 פקס : 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 09.09.15 (בקשה מסי 86), מתכבדים כונסי הנכסים לעדכן ולהודיע כדלקמן :

1. המנוח מר ולדיסלב מושקובסקי ז"ל

- 1.1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, ביום 02.09.15 פנו כונסי הנכסים לבית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון בבקשה לעיון חוזר בהחלטתו.
- 1.2. ביום 03.09.15 נתנה החלטת בית משפט לענייני משפחה בדבר דחיית הבקשה לעיון חוזר. העתק החלטת בית המשפט לענייני משפחה מצ"ב **כנספת א'** להודעה זו.
- 1.3. לאור האמור ומאחר שחרף ניסיונותיהם של כונסי הנכסים, טרם עלה בידם להתחקות אחר יורשי החוקיים של הי"ח מושקובסקי, יתבקש בית המשפט הנכבד לאפשר לכונסי הנכסים להמשיך ולקדם את הליכי כינוס הנכסים. במקרה שקודם למכירת המקרקעין לא יעלה בידי כונסי הנכסים לאתר את יורשיו, אזי ייחס לתמורה שתתקבל ממכירת חלקו במקרקעין, יפנו כונסי הנכסים לבית המשפט הנכבד בבקשה מתאימה.

2. המנוחה ארנון (הרשקוביץ) זילפה ז"ל

- 2.1. בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 09.08.15, ביום 08.09.15 המציאו כונסי הנכסים המרצת הפתיחה המתוקנת ליורשי המנוחה ארנון (הרשקוביץ) זילפה ז"ל.
- אישור על המצאת המרצת הפתיחה המתוקנת ליורשי המנוחה מצ"ב **כנספת ב'** להודעה זו.

2.2. כמו כן, טרם הועברו הזכויות במקרקעין נשוא התיק שבכותרת וזאת בשל זרישת לשכת רישום מקרקעין בדבר המצאת מסמכים נוספים. כונסי הנכסים פועלים לרישום הזכויות כאמור וישוּבו ויעדכנו את בית המשפט הנכבד עם סיום הרישום.

3. **בירור חביונות בהקשר עסקת ה"חל גפן- ה"ה אשכנזי (סלים) רחל- ה"ה לוי סימן טוב**

3.1. ביום 02.09.15 פנו כונסי הנכסים לעיריית ראשון לציון לצורך בירור מידע בדבר גובה ומהות חביונות הצדדים שבכותרת.

3.2. נכון למועד הודעה זו, טרם התקבלה במשרדי כונסי הנכסים תגובתה של עיריית ראשון לציון.

3.3. ביום 12.10.15 נשלח מכתב לעיריית ראשון לציון בדבר בקשה לקבלת ממצאי בדיקתם או כל תשובה עניינית אחרת בנושא.

העתק מהמכתב מצ"ב **בנספח ג'** להודעה זו.

3.4. עם קבלת תשובת העירייה לבקשה כאמור, כונסי הנכסים ישוּבו ויעדכנו את בית המשפט הנכבד.

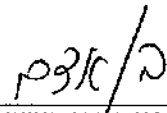
4. **קידום הליכי כינוס הנכסים**

4.1. בהחלטתו מיום 09.09.15, קבע בית המשפט הנכבד כי בקשת כונסי הנכסים לקיום דיון בבקשתם לאפשר מכירת המקרקעין באופן מידי בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, תבחן לאחר הגשת הודעת כונסי הנכסים הנוכחית.

4.2. בהודמנות זו, יבקשו כונסי הנכסים לחזור ולחדגיש בפני בית המשפט הנכבד את החשיבות הקריטית באישור בקשת כונסי הנכסים כאמור, ולכל הפחות קיום הדיון בסוגיה זו, וזאת בהקדם האפשרי.

5. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.




זיו כשפי, עו"ד
כונס נכסים


יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים



בית משפט השלום בראשון לציון

יה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח' יום חמישי 31 דצמבר 2015

מספר בקשה (רְקֵם הַטֵּלֵב): **90**

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا أنه في يوم) 31/12/2015 בשעה (بالساعة) 17:42 הוגשה בקשה מסוג (قُدِّم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה הודעה מטעם כונסי הנכסים

בתיק (بقضية) יה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (רְקֵם הַטֵּלֵב هو): **90**.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُلِّمراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו שי
קידר ואו נתן רוזנצוייג ואו שירלי גוהרי ואו
לירון רוט ואו טל אייזנברג ואו שירי קלדרון
ואו מיטל אשר וואלף ואו שי אליאב ואו ניר
פרץ ואו עדי הדר ואו שני כהן ואו אוהד
יונגרויט ואו חיים פרטוש ואו אדם טצסוואן
ואו יעל שטופלמן ואו תמר נבל-עובדיה ואו
מיכאל מילר ואו בת-אל חבושה
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6-8. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433 פקס: 03-9668433

60-9 ו-65 קורן אפרים ואח'

64-61 ליאורה מיבקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

ובעניין:

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 25.10.15 (בקשה מסי 87), מתכבדים כונסי הנכסים לעדכן ולהודיע כדלקמן:

1. המנוחה ארנון (הרשקוביץ) זילפה ז"ל

- 1.1 ביום 09.11.15 הגישו כונסי הנכסים בקשה ללשכת רישום המקרקעין בדבר העברת הזכויות במקרקעין נשוא התיק שבכותרת.
- 1.2 ביום 10.11.15 קיבלו כונסי הנכסים הודעה מלשכת רישום המקרקעין בדבר ביצוע העברת הזכויות כאמור, משם המנוחה לשמם של יורשיה.

אישור העברת הזכויות מצ"ב כנספת א' להודעה זו.

2. בירור חבויות בהקשר עסקת ה"ח רחל גפן- ה"ח אשכנזי (סלים) רחל- ה"ח לוי סימן טוב

- 2.1 בהיעדר שיתוף פעולה מצד הצדדים שבכותרת סעיף זה, ביום 02.09.15 פנו כונסי הנכסים לעיריית ראשון לציון לצורך בירור מידע בדבר גובה ומהות חבויות הצדדים שבכותרת בקשר עם עסקת המכר הנטענת בין צדדים אלה.
 - 2.2 ביום 12.10.15 שבו ופנו כונסי הנכסים במכתב פניה נוסף לעיריית ראשון לציון (באמצעות פקס) בדבר בקשה לקבלת ממצאי בדיקתה או כל תשובה עניינית אחרת בנושא.
 - 2.3 לאחר שלא התקבל מענה כלשהו, ביום 14.12.15 פנו כונסי הנכסים בפעם השלישית לעיריית ראשון לציון (באמצעות פקס) על מנת לקבל תשובתה.
- מכתב כונסי הנכסים לעיריית ראשון לציון מיום 14.12.15 מצ"ב כנספת ג' להודעה זו.

2.4. על-פי מכתב מטעם עיריית ראשון לציון מיום 22.12.15, הנושא נמצא עדיין בבדיקה וטרם עלה בידי העירייה לגבש את עמדתה.

מכתבה של מנהלת אגף השומה בעיריית ראשון לציון לכונסי הנכסים מיום 22.12.15 מצייב כנספת ד' להודעה זו.

2.5. על אף משך הזמן שחלף מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן אורכה נוספת ואחרונה בת 21 יום לקבלת תשובת העירייה בדבר החבויות.


זיו כשלק, ע"ד
כונס נכסים


יובל טילינגור, עו"ד
כונס נכסים





בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל
יום חמישי 15 ספטמבר 2016
ואח'

מספר בקשה (رقم الطلب): 103

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) 16/09/2016 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قَدَم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה הודעה מטעם כונסי הנכסים

בתיק (بقضية) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 103.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו שי
קידר ואו נתן רוזנצווייג ואו שירלי גוהרי ואו
לירון ואו שי אליאב ואו אדם צסוואן ואו צ'יקו
מנחם ואו אלעד שרעבי
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נגד -

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרח)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6-8. ורדי עדן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

51-9, 55-60 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיבקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

52-54 דוד ביטון ואח'

כולם על ידי עו"ד חזי חגי
מרחוב זיבוטנסקי 4/7, ת.ד. 1504, צפת
טל: 6821821; פקס: 04-6821831

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב זיבוטנסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")



הודעה מטעם כונסי הנכסים

כונסי הנכסים מתכבדים לעדכן את בית המשפט הנכבד, בדברים כדלקמן:

המנוח ולדיסלב מושקובסקי ז"ל - החלטת ביהמ"ש לענייני משפחה:

1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד בתיק דנן, שבו כונסי הנכסים והגישו בקשה לבית המשפט הנכבד לענייני משפחה, בתיק מספר 5232-03-12, בנסיון לאתר את יורשי המנוח ולדיסלב מושקובסקי ז"ל ("המנוח").
2. יוזכר כי על זכויות המנוח רשומה גם הערה בדבר מינוי מנהל עזבון לטובת עו"ד דוד אולדק אשר, למיטב ידיעת כונסי הנכסים, הלך אף הוא לעולמו.
3. ביום 25/07/2016 ניתנה תגובת האפוטרופוס הכללי לפיה ביום 23/6/2013 ניתן בבית המשפט המחוזי (מחוז מרכז), צו ניהול אחר הנעדרת חנה מושקובסקי שהינה, כך לעמדת האפוטרופוס הכללי, בתו ויורשתו היחידה של המנוח. עוד הביע האפוטרופוס הכללי עמדתו לפיה יש למחוק את ההערה שנרשמה לזכות עו"ד דוד אולדק ז"ל בגין מינוי שניתן לפני כ-50 שנה.
4. לאחר קבלת עמדת האפוטרופוס הכללי, בהחלטה מיום 8/8/2016 הורה בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון כי על חגבי קרינה אייזנברג, בתו של מנהל העזבון דוד אולדק ז"ל, להגיב על האמור

בבקשה של ב"כ האפוטרופוס הכללי ביחס למחיקת ההערה על מינויו כמנהל עובון וזאת בתוך 20 ימים ממועד המצאת ההחלטה לידיה (להלן: "הבקשה").

נספח 1 החלטת בהמ"ש לענייני משפחה מצ"ב כנספח 1.

5. על פי החלטת בית המשפט הנכבד לענייני משפחה ביום 21/8/2016 שלחו כונסי הנכסים עותק מהחלטת בית המשפט הנכבד לענייני משפחה וכן עותק עמדת האפוטרופוס הכללי למתן תגובתה של ה"ה אייזנברג (להלן: "הנמענת") לכתובת שנמסרה על-ידי ב"כ האפוטרופוס הכללי.

נספח 2 אישור מסירה מצ"ב כנספח 2

6. דא עקא, דבר הדואר הוחזר למשרדם של כונסי הנכסים על ידי רשות הדואר בטענה כי הנמענת אינה מתגוררת בכתובת זו.

7. בהתאם לכך, כונסי הנכסים הגישו בקשה לאיתור מען במשרד הפנים ואכן נתגלתה כתובת חדשה ביחס לנמענת וביום 13/09/2016 נשלחו אליה המסמכים בשנית.

נספח 3 אישור מסירה מצ"ב כנספח 3

8. בתוך כך, כונסי הנכסים מתכבדים לעדכן את בהמ"ש הנכבד כי התקבלה הודעת עדכון ודיווח (להלן: "הודעה") מידי עו"ד חזי חגי, המייצג לטענתו את ה"ה דוד ביטון בעניין חלקם של יורשי המנוח במקרקעין אחרים בבעלות המנוח (שאינם נשוא התובענה).

9. בהודעה מטעם עו"ד חגי נמסר כי המנוח התגורר באוסטרליה ובאמצעות חוקר פרטי שנשכרו שירותיו התברר כי היורשת היחידה של המנוח הינה בתו, חנה מושקובסקי אשר נפטרה ללא כל יורשים דהיינו כי למנוח אין כל יורשים נוספים.

10. החודעה הני"ל עולה בקנה אחד עם עמדת האפוטרופוס הכללי מיום 25/7/2016.

11. על אף שכונסי הנכסים פועלים על פי החלטת בית המשפט הנכבד לענייני משפחה בקשר עם קבלת עמדתה של הגב' קרינה אייזנברג, עמדה זו אינה נוגעת כלל ועיקר לשאלת הבעלות במקרקעי המנוח, אלא אך ורק בקשר למחיקת הערה הקיימת לזכות עו"ד דוד אולדק ז"ל. אך ברור כי עם פטירתו של עו"ד אולדק ז"ל, מחיקת ההערה אמורה להיות הליך טכני בעיקרו – הליך אשר אין בו עילה כלשהי לעכב מכר המקרקעין על ידי כונסי הנכסים.

12. בהתאם לאמור לעיל, לא נותר אלא להגיע לידי מסקנה כי יש להטיל צו ניהול למדינה ביחס לזכויות המנוח במקרקעין נשוא התובענה.

13. עם זאת, לעמדת כונסי הנכסים אין מקום לעכב את הליך מכירת המקרקעין עד למתן צו ניהול כאמור שכן, ממילא, אף אם הבעלות במקרקעי המנוח תועבר למדינת ישראל, לא יהיה בכך למנוע או לעכב את הליך המקרקעין נושא הליך כינוס הנכסים בכללותם (בפרט שעה שלמנוח שיעור זניח במקרקעין נושא הליך זה).

14. עמדת כונסי הנכסים בעניין זה הינה כי נכון לקדם את מכירת המקרקעין שבנדון ללא דיחוי תוך שהתמורה ממכירת זכויותיו של המנוח במקרקעין תופקד בידי כונסי הנכסים ו/או בקופת ביתה משפט ו/או בידי האפוטרופוס הכללי – על פי בקשה מתאימה שתוגש בעת הרלבנטית.

15. לעמדת כונסי הנכסים משנה תוקף שעה שבמקרקעין נושא הליך זה היו קיימות מלכתחילה זכויות בהיקף ניכר הן למדינת ישראל והן לרשות הפיתוח והוחלט על מכירתם על ידי כונסי הנכסים.

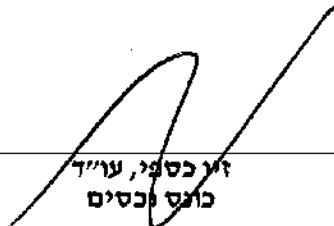
זימון לשימוע טרם החלת צו שימוש ארעי במקרקעין, כמגרש חניה ציבורי:

16. כונסי הנכסים מביאים בזאת לידיעת ביהמ"ש הנכבד כי ביום 07/09/2016 התקבל ביחס למקרקעין נשוא התובענה אצל כונסי הנכסים מכתב זימון לשימוע מטעם עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לפיו בכוונתה לעשות שימוש בסמכותה מכוח חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז – 1987, ולצוות על שימוש במקרקעין נשוא התובענה כמגרש חניה ציבורי.
17. יובהר וידגש כי כונסי הנכסים מתנגדים בכל תוקף לכוונת העירייה, שכן שימוש במקרקעין כמגרש חניה לבטח יגרום לעיכוב ושיהוי נוסף למכירת המקרקעין ופגיעה בבעלי הזכויות.
18. לכונסי הנכסים טענות רבות כנגד החליך בו מבקשת לנקוט העירייה. עם זאת, מן הראוי כי טענות אלה תובאנה ראשית בפני העירייה במסגרת השימוע אליו זומנו כונסי הנכסים.

סיכום

19. מכל האמור בהודעת כונסי הנכסים שלעיל, ניתן להסיק כי מכירת המקרקעין שבנדון הינה צורך מידי ובהתאם לכך יבקשו כונסי הנכסים את אישור בהמ"ש להוציא את מכירת המקרקעין לפועל לאלתר.
20. לסיכומו של עניין, מתבקש בהמ"ש הנכבד לעשות שימוש בסמכותו ולהורות:
- 20.1. על אישור הצעת המחיר לביצוע שערך למקרקעין, כפי שהוגשה על ידי כונסי הנכסים בבקשה קודמת;

- 20.2. להוציא את המקרקעין למכירה באופן מידי לאחר קבלת שמאות עדכנית.


זיו בן-זור, עו"ד
כונס נכסים


יובל טלינגר, עו"ד
כונס נכסים





בית משפט השלום בראשון לציון

יום ראשון 15 ינואר 2017

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

מספר בקשה (رقم الطلب): 104

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصَلَّاةٌ عَلَى تَسْجِيلِ طَلِب

ניתן אישור כי ביום (تصادق بهذا أنه في يوم) 15/01/2017 בשעה (بالساعة) 16:53 הוגשה בקשה מסוג (نتم طلب من نوع): כללית, לרכות הודעה הודעה מספם כתסי הנכסים

בתיק (بقضية) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 104.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



ה"פ 350-09
בפני כבוד השופט אברהם סתיו

בבית משפט השלום
בראשון לציון

בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו שי
קידר ואו אדם צסוואן ואו צייקו אברם ואח'
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

19-17. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיאל וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")

- נגד -

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

8-6. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

51-9, 60-55 ו- 69-65 קורן אפרים ואח'

64-61 ליאורה מיכקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299



52-54 דוד ביטון ואח'

כולם על ידי עו"ד חזי חגי
מרחוב זיבוטינסקי 4/7, ת.ד. 1504, צפת
טל: 6821821; פקס: 04-6821831

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999; פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובענין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777; פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב זיבוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222; פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")



הודעה מטעם כונסי הנכסים

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 02.10.16, מתכבדים כונסי הנכסים להגיש הודעה זו לבית המשפט הנכבד כדלקמן:

1. חוות דעת שמאית

- 1.1. ביום 09.06.2013 התקבלה חוות דעת שמאית מאת הגב' דברת אולפינר (להלן: "השמאית"), באשר להערכת שווי של המקרקעין לצורך מכירתם.
- 1.2. בדיון שהתקיים בפני בית משפט נכבד זה ביום 24.02.2016 נמסר על ידי כונסי הנכסים כי בשל חלוף הזמן ישוּבו ויפנו לשמאית לקבל עדכון לחוות הדעת.
- 1.3. בעקבות פניית כונסי הנכסים לשמאית, התקבלה הצעת מחיר עדכנית מן השמאית.
- 1.4. ביום 10.07.2016 הגישו כונסי הנכסים הודעה (בקשה 101) בה עתרו, בין היתר, לאישור הצעת המחיר של השמאית.
- 1.5. בעקבות החלטת בית המשפט הנכבד, ביום 4.08.2016, הגישו כונסי הנכסים עדכון ביחס לשכר טרחת השמאית.

1.6. בהחלטתו מיום 02.10.16 אישר בית המשפט הנכבד את בקשת כונסי הנכסים להזמנת חוות דעת שמאית מעודכנת, בהתאם להצעת שכר הטרחה שצורפה לבקשה 101, וזאת נוכח פרק הזמן הרב שחלף מאז עריכת חוות הדעת הקודמת.

1.7. בהתאם להחלטות בית המשפט, הוזמן על ידי כונסי הנכסים העדכון לחוות הדעת. וביום 24.11.16 הוגשה לתיק בית המשפט חוות דעת עדכנית של גב' דברת אולפניר, להערכת שווים של המקרקעין לצורך מכירתם.

1.8. הכונסים סבורים כי חוות הדעת הינה נמוכה משמעותית משווים של המקרקעין, ולכן בדעתם לפנות לקבלת חוות דעת נוספת ואו עדכון של חוות הדעת. ככל שהדבר יהיה כרוך בהוצאות נוספות, לא יתחייבו כונסי הנכסים להוצאות כאמור בלא קבלת אישורו המוקדם של בית המשפט הנכבד.

2. פרסום ההזמנה להצעת הצעות לרכישת המקרקעין

2.1. כאמור, התיר בית המשפט הנכבד לכונסי הנכסים להתקדם בהוצאת המקרקעין למכירה.
2.2. על מנת להשיג חשיפה מרבית ואיכותית של המודעה, סבורים כונסי הנכסים כי יש לפרסם המודעה בדבר "ההזמנה להציע הצעות" (להלן: "המודעה") בשני (2) עיתונים יומיים בתפוצה ארצית, בשני (2) מועדי פרסום שונים.

2.3. לשם כך, התקבלו אצל כונסי הנכסים הצעות מחיר שונות לפרסום המודעה.

נספח 1 העתק הצעות המחיר מצ"ב כנספח 1 להודעת כונסי הנכסים.

2.4. כונסי הנכסים סבורים כי יש לבחור בחלופה ג' (המסומנת), אשר צפויה להביא לחשיפה הגבוהה ביותר.

2.5. עמדת הכונסים כי אין לעכב הליכי הפרסום והמכירה עד קבלת חוות דעת נוספת, וכי מכל מקום מדובר במכירה שתבצע כדן של מכרז והתמחרות כאשר הזוכה יאושר רק אם הצעתו תהא גבוהה מחוות הדעת.

2.6. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר לכונסי הנכסים הזמנת שירותי פרסום המודעה כמפורט לעיל.

3. פעולות כונסי הנכסים

3.1. לקראת פרסום ההזמנה להצעת הצעות לרכישת המקרקעין, יבקשו כונסי הנכסים להביא לידיעת בית המשפט הנכבד את ריכוז היקף פעולותיהם במסגרת ההליכים שבנדון.

3.2. בעניין זה יוזכר, כי כבר בפתחת ההליכים בתיק זה, פעל כונס הנכסים, עו"ד זיו כספי, כב"כ המבקשים, ובהמשך, עם מינויו על-ידי בית המשפט ככונס הנכסים למכירת המקרקעין המשיך ופעל בהתאם להוראת בית המשפט לשם פירוק השיתוף במקרקעין.

נספח 2 טבלת פירוט פעולות כונס הנכסים, עו"ד זיו כספי, מצ"ב כנספח 2

3.3. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 08.03.13 ולבקשת הנתבעות 1-3, מונה עו"ד יובל טילינגר ככונס נכסים נוסף בתיק, בצוותא עם עו"ד כספי.

על אף שמאז מינויו היה עו"ד טילינגר שותף פעיל בהליך כינוס הנכסים, בשל עומס במשרדו לא צורפה, בשלב זה, טבלה המפרטת פעולותיו.

4. סיכום

4.1. בתום עבודת היערכות מאומצת, ערוכים כונסי הנכסים להוציא לפועל את פרסום המודעה בקשר עם ההזמנה להצעת הצעות לרכישת המקרקעין.

4.2. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט לאשר לכונסי הנכסים הזמנת פרסום המודעה בדבר "ההזמנה להציע הצעות", כמפורט בסעיף 2 להודעת כונסי הנכסים.

יובל טילינגר עו"ד
כונס נכסים

זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים





בית משפט השלום בראשון לציון

יום שני 03 יולי 2017

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח

מספר בקשה (رقم الطلب): 107

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) 04/07/2017 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قُدِم طلب من نوع): כללית, לרבות חודעה הודעה ובקשה מטעם כונסי הנכסים

כתיק (بقضية) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח' .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 107 .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



בעניין שבין :

1. הלל קורן
 2. אורנה שגיא
 3. חיים כלף
 4. רמי כלף
 5. דרור בקר
 6. עדנה ביגר
 7. שלומית מזרחי
 8. אביגיל טבעוני
 9. רחל מזרחי
 10. מרים כהן
 11. שגיא ישי
 12. אסף שגיא
 13. הדר שגיא
 14. שי ישעיהו קורן
 15. נטע קורן
 16. רן קורן
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד זיו כספי/ואו שי קידר
ו/או אדם צסוואן ו/או תומר מזרחי ו/או אח'
ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריונים
מרחי רוטשילד 15 ראשון לציון
טל : 03-9640777 פקס : 03-9669842
17. יגאל בולקינד
 18. שושנה סוזן בולקינד
 19. תיק איירס ברטה בולקינד
- כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרחי רוטשילד 45 ראשון לציון
טל : 03-9501120 פקס : 03-5901142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
 2. רשות הפיתוח
 3. הימנותא בע"מ
- כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרחי הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל : 03-6970222 פקס : 03-6918541
4. ארנון הרשקוביץ/ זילפה
 5. מנחם ארנון
- כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל : 04-6860888 פקס : 04-6860890
6. ערן ורדי
 7. אריאלה ורדי עודד
 8. טל מלישנסקי
- כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון

טלפון : 03-9668433

9. אפרים קורן
10. דה פיליפס דונטו
11. דה פיליפס רוברטו
14. אברהם פורמן
15. בליז בע"מ
16. יואב גפן
- עיי' ב"כ עוה"ד איתי פרנג'י ו/או רועי כוכבי
- דרך מנחם בגין 52, תל-אביב
- טל : 03-6039960 ; פקס : 03-6039961

17. עליזה סגיב
18. יגאל פלוטניק
19. יצחק זאלישר
20. יפה שלר
21. אסתר גולדוסר
22. יצחק אשכנזי
23. שרה אשכנזי
24. שמואל אשכנזי
25. חנניה אדרי
26. יחיאל אדרי
27. ציון אדרי
28. סיני הר-לב
29. שרה הר-לב
30. בלה פרידמן
31. רמה ברוך
32. אברהם אדרי
33. יוסף ארתור
34. נזרוב אלישע
35. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
36. תפארת נתן בע"מ
37. מעונות הרצליה בע"מ
38. שרה מיחששוילי
39. אהרון מיחששוילי
40. משה חיים מיחששוילי
41. מלכה מיחששוילי
42. רחל מיחששוילי
43. רוזה מיחששוילי
44. ארתור יוסף
45. נעם אשכנזי
46. תמר תמי טרוגמן
47. נגב טרוגמן
48. דוד ביטון
49. דוד ביטון
50. מרים ביטון
51. רחל ביטון
52. אסתר קלפה
53. יונה מזרחי
54. ירמיהו מזרחי
55. מאיר מזרחי
56. יצחק מזרחי
57. עירית ראשון לציון
58. סימן טוב לוי
59. עו"ד אליהו בכר
60. דביר איתן
61. טרז דביר



62. דוד מחקשווילי
63. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
64. רוני קרינסקי מחקשווילי
65. ליאורה מיכקשווילי
כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201,
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

66. גאיה קורן
67. אלה קורן
68. אורי קורן
69. דוד תבור
70. ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון
ע"י עו"ד קובי בר-און
שניצר, גוטליב, סאמט, עורכי דין
מרחוב מנחם בגין 7, רמת-גן
טל: 03-6113000 פקס: 03-6113001

71. רחל אשכנזי

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה ובקשה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך לבקשת כונסי הנכסים מיום 21.06.2017 ולהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 21.6.2017, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כדלקמן:

1. לאשר את הסכם המכר הסופי (לאחר התאמתו בהתאם לבקשה זו) עליו חתם הקונה הסופי (כהגדרתו בסעיף 11 להלן) כך שהקונה תהיה חברה אחת אשר סיימה את הליך ההקמה שלה (על הליך ההקמה הודיעו כונסי הנכסים בהודעתם מיום 21.6.2017), והכול באופן שנוסח הסכם המכר שייחתם יהיה הנוסח המצורף בזה כנספח 1 (להלן: "הסכם המכר") וזאת מהנימוקים כמפורט בסעיפים 9 - 14 לבקשה זו.

2. ליתן צו המורה לכלל התובעים והנתבעים בתביעה דן, למעט הנתבעות 1 (מדינת ישראל), 2 (רשות הפיתוח) 3 (הימנותא) ו-70 (הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ), לענות על שאלון המיסוי המצורף לבקשה זו וזאת בתוך 7 ימים ממועד אישור עסקת המכר;
3. ליתן צו המורה למדינת ישראל, רשות מיסוי מקרקעין, לחמציא לכונסי הנכסים פרטים הדרושים לצורך עריכת שומת מיסוי מקרקעין בגין עסקת המכר שבין המוכרים (כחגדרתם בסעיף 9 להלן) לקונה;
4. להתיר לכונסי הנכסים להגיש דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם המכר, בכלל זה מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לכונסי הנכסים לחתום בשם המוכרים על כל המסמכים והטפסים הדרושים לדיווח על עסקת המכר לרשויות מיסוי מקרקעין. בנוסף, ביחס לאותם תובעים ו/או נתבעים אשר לא ימסרו תשובות לשאלון המיסוי או שלא יתקבל מידע אחר מרשויות מיסוי מקרקעין, עד למועד האמור בסעיף 2 לעיל, להתיר לכונסי הנכסים להגיש דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקת המכר, לפיה נרכשו זכויותיהם במקרקעין ביום 1/4/1961 בעד תמורה של 0.01 ש"ח.
5. להורות על מחיקת בעלי הדין כמפורט להלן, מהתביעה דן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו):

- 5.1. הנתבע 5 – ארנון מנחם
- 5.2. התובעת 7 - שלומית מזרחי
- 5.3. התובעת 8 - אביגיל טבעוני
- 5.4. התובעת 10 - מרים כהן
- 5.5. התובעת 19 - בולקינד תיק אייריס ברטה
- 5.6. הנתבע 10 - דה פיליפס דונטו
- 5.7. הנתבע 11 - דה פיליפס רוברטו
- 5.8. הנתבעת 38 - שרה מיחששוילי
- 5.9. הנתבע 39 - אהרון מיחששוילי
- 5.10. הנתבע 40 - משה חיים מיחששוילי
- 5.11. הנתבעת 41 - מלכה מיחששוילי
- 5.12. הנתבעת 42 - רחל מיחששוילי
- 5.13. הנתבעת 43 - רוזה מיחששוילי
- 5.14. הנתבעת 53 - יונה מזרחי
- 5.15. הנתבע 54 - ירמיהו מזרחי
- 5.16. הנתבע 55 - מאיר מזרחי
- 5.17. הנתבע 56 - יצחק מזרחי
- 5.18. הנתבעת 57 - עיריית ראשון לציון
- 5.19. הנתבע 59 - עו"ד אליהו בכר
- 5.20. הנתבע 60 - דביר איתן
- 5.21. הנתבע 61 - טרוז דביר



6. להורות כי על אף החלפת הנתבעת 16 (ה"ה רחל גפן ז"ל) בה"ה יואב גפן כבעל דין בתביעה דנן, תיוותר הנתבעת 16 כמוכרת של המקרקעין וזאת מהנימוקים כמפורט בסעיף 24 להלן.
7. להורות על עדכון מסמכי התביעה דנן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו) באופן שבו תוחלף הנתבעת 4 (ה"ה ארנון הרשקוביץ זילפה ז"ל) בה"ה ארנון מרדכי, ארנון יורם, ארנון רן, ארנון ענר, ארנון רבי עמיין ו-גולדמן עפרי וזאת מהנימוקים כמפורט בסעיף 25 להלן.
8. לאשר לכונסי הנכסים לבצע את ההמצאה של בקשה זו והחלטה על בקשה זו, על פי רשימת הכתובות ודרכי ההמצאה כמפורט בסעיפים 28 - 31 לבקשה זו.

ואלה נימוקי הבקשה:

קביעת הזהות הסופית של הקונה

9. ביום 21.6.2017 הגישו כונסי הנכסים לבית המשפט הנכבד בקשה (בקשה 106), בהליך דנן, לאישורו של הסכם מכר לפיו, לאחר אישורו, ימכרו כלל התובעים והנתבעים ולמעט הנתבעת 70 (הועדה המקומית לת"ב ראשלי"צ – אשר אינה בעלת זכויות במקרקעין) שהינם כלל בעלי הזכויות במקרקעין (לעיל ולהלן: **"המוכרים"**) את זכויותיהם במקרקעין הידועים כגוש 7374 חלקה 105 בראשון לציון ("המקרקעין") בתמורה של 32,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שרלוונטי) (לעיל ולהלן: **"עסקת המכר"**).
10. כפי שצויין באותה בקשה כלל יחיד הקונה בהסכם ביקשו להקים חברה משותפת אשר תהיה הקונה הסופי. אולם, לדרישת כונסי הנכסים שעה שבזמן ההתמחרות וחתימת הסכם המכר טרם הושלמה הקמת החברה המשותפת לכלל יחיד המוכר, חתמו כלל יחיד הקונה, כפי פירוטם בבקשה 106.
11. בין לבין ועוד טרם אישורו של הסכם המכר, הושלמה הקמת החברה שהיא הקונה הסופי - **בוקס אוני מרכזים מסחריים בע"מ שמספרה 515677524** אשר הוקמה על-ידי כלל יחיד הרוכשים ובהסכמה (**"הקונה הסופי"**).
12. משכך, מצורף לבקשה זו נוסח הסכם מכר, בו שונתה זהות הקונה, כך שהוא משקף את הקונה הסופי. **נספח 1** העתק הסכם המכר, החתום על ידי הקונה, מצ"ב לבקשה זו, מסומן נספח 1.
13. יצוין, כי כונסי הנכסים אינם מתנגדים לעדכון נוסח הסכם המכר, באשר אין בו, לדעת כונסי הנכסים, בכדי לפגוע בזכויות המוכרים, וזאת מן הטעם שממילא העדיפות הינה לאיגוד הרוכשים תחת קורת גג אחת ולא פיזור האחריות וסמכויות בין קבוצת רוכשים.
14. בנוסף, כמבוקש בבקשה זו, שעה שכונסי הנכסים החלו להיערך להכנת הדיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, נתברר לכונסי הנכסים כי רשימת הצדדים להליך זה אינה תואמת את רישום הזכויות בפנקס המקרקעין כפי שעודכנה משך תקופת כינוס הנכסים וכמפורט להלן.
- משכך, בנוסף לעדכון שם הקונה בחוזה המכר, לבקשת הקונה בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר עדכון נוסח הסכם המכר לעומת הנוסח אשר פורסם במסגרת ההזמנה (להלן: **"נוסח ההסכם המקורי"**), באופן שבו תתעדכן רשימת המוכרים בהתאם לבקשה זו של כונסי הנכסים.
- וידגש: התיקון המבוקש נועד ליצור הקבלה בין רשימת הצדדים להליך דנן לבין רשימת בעלי הזכויות בפנקס המקרקעין.

עריכת שומות מיסוי מקרקעין ודיווח לרשויות מיסוי מקרקעין:

15. בהתאם לסעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"):

"המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

- (1) פרטי הזכות;
- (2) פרטי העסקה;
- (3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה;
- (4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה;
- (5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;
- (6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;
- (7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל."

16. אין בידי כונסי הנכסים את פרטי המידע הדרושים לצורך הכנת שומה והגשתה, ובפרט מועד רכישת הזכות במקרקעין על ידי המוכרים, התמורה בה נקנתה הזכות והוצאות מותרות בניכוי, ככל שקיימות, שהוצאו על ידי המוכרים.

17. מדובר במידע שאינו פומבי, אשר צריך וראוי שיהיה מצוי בידי המוכרים. יובהר כי מדובר במידע אישי הנוגע לכל יחיד מוכר בנפרד.

18. בנסיבות אלה, לצורך הכנת השומה, כדרישת חוק מיסוי מקרקעין, הכינו כונסי הנכסים שאלון מיסוי המתייחס לפרטים הדרושים, לעמדת כונסי הנכסים, לצורך הכנת השומה הדרושה.

נספח 2 שאלון המיסוי מצ"ב לבקשה זו כנספח 2.

19. כפי שהתברר במהלך השנים בהם מתנהל כינוס הנכסים, חלק מן המוכרים אינם הרוכשים המקוריים של המקרקעין, חלקם לא אותר וחלקם לא פעיל. בנסיבות אלה, קרוב לוודאי שלא יתקבל בידי כונסי הנכסים מידע ביחס למוכרים כולם.

20. בלי לגרוע מן האמור בסעיפים 17 - 18 לעיל, המידע בדבר מועד רכישת הזכות במקרקעין ומועד רכישתם אמור להיות בידי רשויות מיסוי מקרקעין, שכן המוכרים, או מי שהמוכרים הינם חליפיו, אמורים היו להגיש דיווח על עסקת רכישת המקרקעין לרשויות מיסוי מקרקעין בעת רכישתם. משכך, עותרים כונסי הנכסים לכך שיותר להם לפנות לרשויות מיסוי מקרקעין בשם המוכרים, על מנת לנסות ולקבל את המידע הדרוש ישירות מרשויות מיסוי מקרקעין.

21. ביחס לאותם מוכרים אשר לכונסי הנכסים לא יתקבל בידי כונסי הנכסים המידע המבוקש על-ידם, ולכל הפחות ביחס למועד רכישת הזכות על ידם ולמחיר הרכישה וזאת בתוך 7 ימים ממועד אישור המכר, יתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לכונסי הנכסים להגיש שומה לפיה יום הרכישה היום 1/4/1961 ומחיר הרכישה הינו 0.01 ש"ח. מדובר בחישוב שומה המביא לחיוב מס שבח מקרקעין מקסימלי ונועד למנוע מצב בו כונסי הנכסים יגישו דיווח העותר לשומה בחסר.

כאמור, בקשה זו מתייחסת רק ביחס לאותם מוכרים אשר לא יענו לשאלון המיסוי ו/או אשר ביחס אליהם לא יתקבל מידע מרשויות מיסוי מקרקעין בתוך המועד כאמור.

22. יצוין כי על פי סעיף 85(א) לחוק מיסוי מקרקעין, ניתן בנסיבות מסוימות לתקן שומה עד חלוף ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או שנקבעה כשומה לפי מיטב השפיטה. כלומר, גם מוכרים אשר



22. יצוין כי על פי סעיף 85(א) לחוק מיסוי מקרקעין, ניתן בנסיבות מסוימות לתקן שומה עד חלוף ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או שנקבעה כשומה לפי מיטב השפיטה. כלומר, גם מוכרים אשר לא מסרו מידע ובשל כך הוגשה שומה כאמור בסעיף 21 לעיל, יהיו רשאים לעתור, משך תקופה של מספר שנים, לתיקונה של אותה שומה באופן שיביא לשומת אמת. וזו לשונו של סעיף 85(א):

"המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנועשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

(2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

(3) נתגלתה מעוות בשומה."

23. יודגש בעניין זה כי, כאמור לעיל, על כונסי הנכסים להגיש דיווח בתוך 30 יום ממועד אישור העסקה על ידי בית המשפט הנכבד. במקרקעין קיימים עשרות רבות של בעלים, כך שהמדובר במלאכה ניכרת ביותר אותה יש לבצע תוך זמן קצר.

עדכון רשימת בעלי הדין

24. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי על אף עדכון מסמכי התביעה דנן, על כל מסמכיה, באופן שבו תוחלף הנתבעת 16 (ה"ה רחל גפן ז"ל) בה"ה יואב גפן וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 24.06.15.

על אף האמור לעיל ומאחר שבהתאם לנסח רישום המקרקעין, המנוחה רחל גפן ז"ל עודנה רשומה כבעלת הזכות, הרי שהיא תהא המוכרת לענין הזכויות במקרקעין הרשומות על שמה. יצוין, כי למיטב ידיעת כונסי הנכסים, על אף הוראת בית המשפט הנכבד מיום 24.06.15 (בקשה 82), טרם צירף ב"כ הנתבע 16 (הלוא הוא בנה של המנוחה רחל גפן ז"ל) צו ירושה או צו קיום צוואה. יובהר, כי ממילא על זכויותיה של ה"ה רחל גפן ז"ל רשומה הערת אזהרה לטובת צדדים שלישיים (ה"ה סימן טוב לוי וה"ה רחל אשכנזי) אשר דרושה בירור והוגדרה כ"הגבלה" בהסכם המכר ואשר בעניינה מונו כונסי הנכסים ככונסי נכסים אף לבירור והשלמת העסקה ככל הניתן.

25. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על עדכון מסמכי התביעה דנן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו) באופן שבו תוחלף הנתבעת 4 (ה"ה ארנון הרשקוביץ זילפה ז"ל) בה"ה ארנון מרדכי, ארנון יורם, ארנון רן, ארנון עמר, ארנון רבי עמיין ו-גולדמן עפרי וזאת בהתאם לעדכון מטעם כונסי הנכסים מיום 31.12.15, לפיו הזכויות במקרקעין הועברו מאת הנתבעת 4 ליורשיה כמפורט בסעיף זה לעיל.

26. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על מחיקת בעלי הדין כמפורט בסעיף 5 לרישת בקשה זו, מהתביעה דנן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו).

27. כלל בעלי הדין אשר מתבקשת מחיקתם על-ידי כונסי הנכסים, וכפי המפורט לעיל, כבר אינם בעלי זכויות במקרקעין נשוא התביעה דנן. משכך, הם חדלו מלהיות צדדים מעוניינים בתיק, שכן אין להם זכויות שיש למכרם במסגרת תביעת פירוק השיתוף.

משכך יש להורות על מחיקתם מקרב בעלי הדין.

נספח 3 העתק מפנקס המקרקעין מצ"ב לבקשה זו כנספח 3.



המצאות לבעלי הדין ותחליף המצאה

28. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר לכונסי הנכסים את המצאת בקשה זו והחלטת בית המשפט הנכבד בבקשה זו, על פי רשימת הכתובות ודרכי ההמצאה המצורפת לבקשה זו. מובהר כי רשימה זו הינה עדכנית בהתאם למבוקש בבקשה זו.

נספח 4 רשימת כתובות ודרכי המצאה לבעלי הדין העדכניים מצורפת כנספח 4.

29. רשימת הכתובות הינה על פי הסידור כדלקמן:

29.1. מוכרים אשר מיוצגים על ידי בא כח – על פי פירוט המענים של באי הכח בהקשר למוכרים אלו.

29.2. מוכרים אשר אינם מיוצגים – להם קיים פירוט מענים עדכני וזאת בהתאם לאישורי מסירה של כתבי בית דין או החלטות קודמות בתביעה דין אשר נמצאים בידי כונסי הנכסים.

29.3. מוכרים אשר בית המשפט הנכבד אישר לכונסי הנכסים בהחלטות מהימים 21.09.09, 26.10.11, 27.02.12 ו-13.04.15 לבצע תחליף המצאה בהקשר עם מוכרים אלו.

30. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר לכונסי הנכסים את דרך ההמצאה על פי הרשימה כמפורט לעיל. בנוסף, לאור ריבוי בעלי הדין והחשש כי, למצער, מענם של חלקם השתנה בלא שלכונסי הנכסים ידיעה על כך, אזי, מבלי לגרוע מן ההמצאות לפי סעיף 29 לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי ביצוע תחליף המצאה בהתאם לתקנה 498 (א)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, יחשב כהמצאה תקפה למוכרים כולם.

31. מבוקש כי תחליף ההמצאה המבוקש על-ידי כונסי הנכסים לעיל יפורסם בהתאם לתקנות ב-2 עיתונים יומיים ובהמשך לאישור בית המשפט הנכבד את הנוסח המוצע על ידי כונסי הנכסים.

נספח 5 נוסח תחליף ההמצאה מצורף כנספח 5.

32. בנסיבות המפורטות בבקשה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישת בקשה זו.

זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים

יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים



בית משפט השלום בראשון לציון

יום שלישי 03 אוקטובר 2017

זדים 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח

מספר בקשה (رقم الطلب): 112

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (تصادق بهذا أنه في يوم) 06/10/2017 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قدم طلب من نوع): **מתן החלטה בקשה של מבקש 1 מתן החלטה**

בהיק (بقضية) זים 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח' .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 112 .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك ان تذكر رقم الطلب.



בעניין שבין :

1. הלל קורן
 2. אורנה שגיא
 3. חיים כלף
 4. רמי כלף
 5. דרור בקר
 6. עדנה ביגר
 7. שלומית מזרחי
 8. אביגיל טבעוני
 9. רחל מזרחי
 10. מרים כהן
 11. שגיא ישי
 12. אסף שגיא
 13. הדר שגיא
 14. שי ישעיהו קורן
 15. נטע קורן
 16. רן קורן
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד זיו כספי/ואו שי קינדר
ו/או אדם צסוואן ו/או תומר מזרחי ו/או אחי
ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריונים
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842
17. יגאל בולקינד
 18. שושנה סוזן בולקינד
 19. תיק איירס ברטה בולקינד
- כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-5901142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
 2. רשות הפיתוח
 3. הימנותא בע"מ
- כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541
4. ארנון הרשקוביץ' זילפה
 5. מנחם ארנון
- כולם ע"י עוה"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890
6. ערן ורדי
 7. אריאלה ורדי עוזד
 8. טל מלישנסקי
- כולם ע"י עוה"ד יורם שלמון-סלמון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

9. אפרים קורן
10. דה פיליפס דונטו
11. דה פיליפס רוברטו
12. אברהם מורמן
13. בליז בע"מ
14. יואב גפן
- ע"י ב"כ עוה"ד איתי פרנסי /או רועי כוכבי
- דרך מנחם בגין 52, תל-אביב
- טל: 03-6039960; פקס: 03-6039961
15. עליזה סגיב
16. יגאל פלוטניק
17. יצחק זאלישר
18. יפה שלר
19. אסתר גולדוסר
20. יצחק אשכנזי
21. שרה אשכנזי
22. שמואל אשכנזי
23. חנניה אדרי
24. יחיאל אדרי
25. ציון אדרי
26. סיני הר-לב
27. שרה הר-לב
28. בלה פרידמן
29. רמה ברוך
30. אברהם אדרי
31. יוסף ארתור
32. נזרוב אלישע
33. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
34. תפארת נתן בע"מ
35. מעונות הרצליה בע"מ
36. שרה מיחששוילי
37. אהרון מיחששוילי
38. משה חיים מיחששוילי
39. מלכה מיחששוילי
40. רחל מיחששוילי
41. רוזה מיחששוילי
42. ארתור יוסף
43. נעם אשכנזי
44. תמר תמי טרומן
45. נגב טרומן
46. דוד ביטון
47. דוד ביטון
48. מרים ביטון
49. רחל ביטון
50. אסתר קלפה
51. יונה מזרחי
52. ירמיהו מזרחי
53. מאיר מזרחי
54. יצחק מזרחי
55. עירית ראשון לציון
56. סימן טוב לוי
57. עו"ד אליהו בכר
58. דביר איתן
59. טרז דביר



60. דוד מחקשווילי
61. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
62. רוני קרינסקי מחקשווילי
63. ליאורה מיכקשווילי
כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201,
טל : 03-5611199 פקס : 03-5611299

64. גאיה קורן
65. אלה קורן
66. אורי קורן
67. דוד תבור
68. ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון
ע"י עו"ד קובי בר-און
שניצר, גוטליב, סאמט, עורכי דין
מרחוב מנחם בגין 7, רמת-גן
טל : 03-6113000 פקס : 03-6113001

69. רחל אשכנזי

(להלן: "המשיבים")

ובעניין :

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל : 03-9640777 פקס : 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב זיבוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל : 03-6090222 פקס : 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה ובקשה למתן החלטה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך להודעת ובקשת כונסי הנכסים מיום 03.08.2017 (בקשה 110) ולהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 10.08.2017 (להלן בהתאמה: "הבקשה" ו-"ההחלטה"), כונסי הנכסים מתכבדים לעדכן את בית המשפט הנכבד ובהתאם, לבקש את החלטת בית המשפט הנכבד לאישור הסכם המכר, כדלקמן:

1. המצאת הבקשה למשיבים ועדכון בדבר תוצאות ההמצאה :

- 1.1. כונסי הנכסים המציאו את ההודעה והבקשה מיום 03.07.2017 (בקשה מס' 107) והחלטת בית המשפט הנכבד בבקשה 107 למשיבים על פי רשימת הכתובות ודרכי ההמצאה כפי שפורטו בבקשה 110, הן באמצעות דואר רשום והן באמצעות דואר אלקטרוני.
- 1.2. יצוין כי חלק מן ההמצאות שבוצעו אל המשיבים הושבו לידי כונסי הנכסים מן הסיבות שהנמען העתיק את מקום מגוריו ו/או הנמען אינו ידוע במען.
- 1.3. בעקבות כך כונסי הנכסים פעלו לאיתור מענם העדכני הרשום בפנקסי משרד הפנים של אותם המשיבים שההמצאות אליהם חזרו מן הסיבות המתוארות לעיל.

1.4. בהתאם לתוצאות איתור המען העדכני כונסי הנכסים ביצעו המצאה נוספת למען העדכני הרשום של אותם המשיבים.

• פירוט דרכי ההמצאה למשיבים לרבות ציון חלקם היחסי של המשיבים במגרש הידוע כחלקה 105 בגוש 7374 (להלן: "המקרקעין" או המגרש") מצורף להודעה זו ומסומן כנספח "1"

• אישורי המסירה למשיבים מצורפים להודעה זו ומסומנים כנספח "2"

1.5. בתוך כך כונסי הנכסים יבקשו מבית המשפט הנכבד להורות כי תחליף המצאה שבוצע ביום 25.7.2017 (בבקשה 110 עדכנו כונסי הנכסים את בית המשפט הנכבד בדבר ביצוע תחליף ההמצאה), אשר מעצם טבעו הינו הליך פרסום פומבי, יהווה המצאה תקפה של הבקשה וההחלטה לכלל המשיבים בתיק דנן.

2. בקשה למתן החלטה לאישור הסכם המכר:

2.1. בחלוף המועדים למתן תגובת המשיבים שהוקצבו על ידי בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 19.07.2017, בשים לב לתחליף ההמצאה שבוצע לכלל המשיבים ובחלוף זמן רב ממועד סיום הליך המכרז למכירת המגרש וההתמחרות שלוותה לו, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את בקשת כונסי הנכסים מיום 03.07.2017 (בקשה 107), ליתן החלטתו של בית המשפט הנכבד ולאשר לכונסי הנכסים לחתום על הסכם המכר בשם בעלי הזכויות במגרש.

3. עדכון בית המשפט הנכבד בעניין ניקוי המגרש ותיקון הגדר:

3.1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 10.08.2017, בה אישר בית המשפט הנכבד לכונסי הנכסים בשם בעלי הזכויות במגרש, לשכור את שירותיו של נותן שירותים לצורך ניקוי המגרש ותיקון הגדר ההיקפית, וזאת בהמשך לדרישת עיריית ראשון לציון, כונסי הנכסים מתכבדים לעדכן את בית המשפט הנכבד כי נותן השירותים סיים את עבודתו במגרש והתקבל אישור מעיריית ראשון לציון כי עבודות ניקוי המגרש ותיקון הגדר ההיקפית בוצעו לשביעות רצונה.

• אישור עיריית ראשון לציון מצורף להודעה זו ומסומן כנספח "3"

3.2. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשת כונסי הנכסים.

יו"ר כספי, עו"ד
כונס נכסים

יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים

בבית-משפט השלום
בראשון לציון

ה"פ 350-09
בפני כב' השופט אבי סתיו

המבקשים:

1. מילוא חסיה ת"ז 07352842
 2. זמברג שני צביה ת"ז 39092150
 3. זמברג אבניאל הדס ת"ז 34400390
 4. ניצה חוה בלאושיין ת"ז 04136578
 5. בירנבוים דוד ת"ז 04199086
 6. קרני גרשון ת"ז 007709918
 7. פנפיל אברהם ת"ז 56117864
 8. נילי בלאושיין ת"ז 006825301
- כולם ע"י עו"ד קרן בדש
מרח' אוזן אהרון 14 ראשון לציון 7591463
טל: 03-7412445 ; פקס: 03-7412445 ;

- נ ג ד -

המשיבים:

1. הלל קורן
 2. אורנה שגיא
 3. חיים בליף
 4. רמי בליף
 5. דרור בקר
 6. עדנה ביגר
 7. רחל מזרחי
 8. שגיא ישי
 9. אסף שגיא
 10. הדר שגיא
 11. שי ישעיהו קורן
 12. נטע קורן
 13. רן קורן
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד זין כספי
ו/או אדם צסוואן ו/או תומר מזרחי ואח'
ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריונים
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 ; פקס: 03-9669842
14. יגאל בולקינד
 15. שושנה סוזן בולקינד
- כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 ; פקס: 03-5901142



16. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

17. רשות הפיתוח

18. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924

טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

19. מרדכי ארנון

20. יורם ארנון

21. רן ארנון

22. ענר ארנון

23. מעיין ארנון רבי

24. עפרי גולדמן

כולם ע"י עו"ד רן ארנון

מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351

טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

25. ערן ורדי

26. אריאלה ורדי עודד

27. טל מלישנסקי

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון

מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון

טלפון: 03-9668433

28. אפרים קורן

29. אברהם פורמן

30. בליז בע"מ

31. יואב גפן

ע"י ב"כ עוה"ד איתי פרנטי ואו רועי כוכבי

דרך מנחם בגין 52, תל-אביב

טל: 03-6039960; פקס: 03-6039961

32. עליזה סגיב

33. יגאל פלוסניק

34. יצחק זאלישר

35. יפה שלר

36. אסתר גולדוסר

37. יצחק אשכנזי

38. שרה אשכנזי

39. שמואל אשכנזי

40. חנניה אדרי

41. יחיאל אדרי

42. ציון אדרי

43. סיני הר-לב

44. שרה הר-לב

45. בלה פרידמן

46. רמה ברוך

47. אברהם אדרי

48. נזרוב אלישע



49. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל

50. תפארת נתן בע"מ

51. מעונות הרצליה בע"מ

52. ארתור יוסף

53. נעם אשכנזי

54. תמר תמי טרוגמן

55. נגב טרוגמן

56. דוד ביטון

57. מרים ביטון

58. רחל ביטון

59. אסתר קלפה

60. סימן טוב לוי

61. דוד מחקשווילי

62. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי

63. רוני קרינסקי מחקשווילי

64. ליאורה מיבקשווילי

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי

איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין

ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,

תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201

טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

65. גאיה קורן

66. אלה קורן

67. אורי קורן

68. דוד תבור

69. רחל אשכנזי (להלן - "המשיבים")

70. עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

משרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון

מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון

טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

71. עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן

מגדל משה אביב קומה 35

טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211 (להלן - "כונסי הנכסים")

הודעה ובקשה מטעם כונסי הנכסים

כונסי הנכסים מתכבדים לעדכן את בית המשפט בעניין שומת היטל ההשבחה:

1. כידוע, ביום 11.01.2018 התקבלו דרישות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון לתשלום היטל ההשבחה בגין מכר המקרקעין מושא הליך זה (להלן: "הועדה המקומית" ו-"דרישת התשלום" בהתאמה):



- 1.1. בגין לוח שומה לתכנית רצ/1/51/50 – סך של 1,931,702 ₪.
- 1.2. בגין תכנית הסוככים רצ/2/36/1/1 – סך של 432,497 ₪.
2. ביום 22.08.2018 אישר בית המשפט לכונסי הנכסים לפעול להפחתת דרישת התשלום בפני הערכאות הרלוונטיות, ואישור את ההתקשרות עם שמאי המקרקעין אליעזר אריאלי, לבחינת דרישת התשלום ולהיעזר בשירותיו בייצוג בעלי הזכויות בערכאות הרלוונטיות בצוותא עם כונסי הנכסים.
3. ביום 02.07.2020 וביום 09.07.2020 אישר בית המשפט כי הייצוג בנושא דרישת התשלום יתבצע על ידי משרדו של אחד משני יחידים כונסי הנכסים, משרדו של עו"ד זיו כספי.
4. הליכים בגין לוח שומה לתכנית רצ/1/51/50
 - 4.1. אף שמדובר בשומה חלוטה, הצליח משרדו של כונס הנכסים עו"ד זיו כספי להעמיד את הועדה המקומית על טעות שהתגלתה על-ידי משרדו, לפיה חלק מהחייב פטור מהיטל השבחה, בשל ייחוס חלק מההשבחה של המדינה (כמחזיקת קרקע) לבעלים הפרטיים. בסופו של דבר החיוב בגין לוח השומה של תכנית זו הסתכם לסך של 1,811,026 ₪ (הפחתה של כ- 120,000 ₪).
 5. הליכים בגין תכנית הסוככים רצ/2/36/1/1
 - 5.1. ביום 25.03.2019 נתקבלה חכרעה בחליק ערר שהוגש בעניין דרישת התשלום של הועדה המקומית בגין תכנית הסוככים, בפני כב' השמאי המכריע ארז כהן, המפחיתה את דרישת התשלום בגין התכנית לכ - 66,000 ₪.
 - 5.2. ביום 06.05.2019 הועדה המקומית הגישה ערר על החלטת השמאי המכריע בפני וועדת הערר לתשלום היטל השבחה ופיצויים במחוז מרכז.
 - 5.3. ביום 21.05.2020, לאחר מיצוי ההליכים ואישור ועדת הערר, התקבלה דרישת תשלום מעודכנת בגין התכנית על סך 102,303 ₪ (הפחתה של כ- 330,000 ₪).
6. כלומר, משרדו של עו"ד זיו כספי, כונס הנכסים, השיג חיסכון בדרישת התשלום בסך כולל של כ- 450,000 ₪.
7. משרדו של עו"ד זיו כספי פעל רבות למען הפחתת דרישת התשלום בהליכים שפורטו בבקשה לחלן, שכללו בין היתר התייחסויות רבות מעבר לדיונים ולכתב הערר, וכן בדיקת לוח השומה. כתוצאה מכך, הושקעו על-ידי משרדו של עו"ד כספי 121 שעות בנושא הפחתת דרישת התשלום היטל ההשבחה.
 - כרטיס חיוב שעות עבודה עבור הטיפול בהפחתת דרישת התשלום, מצ"ב **בנספח א'** להודעה זו.
8. ביום 13.06.2019 הגישו כונסי הנכסים הצעת שכר טרחה לאישור בית המשפט בסך של 40,000 ₪ המגלמים כ- 50 שעות עבודה לצורך ייצוג בעלי המקרקעין בהגשת תשובה לערר. כלומר, כונסי הנכסים תמחרו בבקשתם שעת עבודה בנושא הטיפול בהפחתת דרישת התשלום בסך של 800 ₪.
9. בהחלטת בית המשפט מיום 02.07.2020 ומיום 09.07.2020, נאמר כי השאלה בדבר פסיקת שכר טרחה נפרד לכונסי הנכסים עבור הליכי הטיפול בהפחתת דרישת התשלום תתברר בתום החליק, כאשר תידון סוגיית שכר הטרחה בכללותה.
10. בהחלטתו האמורה לעיל אישר בית המשפט מקדמה בסך 40,000 ₪.
11. כעת, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר השלמת שכר טרחתו של עו"ד זיו כספי בגין 71 שעות עבודה נוספות בנושא הפחתת דרישות תשלום היטל ההשבחה בסך של 56,800 ₪, על-פי תמחור שעת עבודה בנושא הפחתת דרישת התשלום בסך של 800 ₪ כפי שפורט בסעיף 8 לעיל, מקופת כינוס הנכסים.
12. בנוסף, על פי החלטת בית המשפט מיום 22.08.2018, אישר בית המשפט את הצעת שכר הטרחה של השמאי אליעזר אריאלי. בהתאם להצעת שכר הטרחה, זכאי השמאי ל-25% משכר הטרחה לאחר קבלת דרישת היטל השבחה חלוטה לאחר מיצוי כל הליכי הערעור. כעת, שמוצו ההליכים ואישור

ועדת הערר, מבקשים כונסי הנכסים מכית המשפט לאפשר את תשלום יתרת שכרו של השמאי בסך של 13,893 כולל מע"מ, מקופת כינוס הנכסים.
 13. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.

יוזביל סלע
 יו"ר ועדת הערר
 מוסד הנכסים
 16747
 52520

יוזביל סלע
 יו"ר ועדת הערר
 מוסד הנכסים



בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו
שי קידר ואו נתן רוזנצווייג ואו שירלי גוזהרי
ואו לירון רוט ואו טל אייזנברג ואו שירי
קלדרון ואו מיטל אשר וואלף ואו שי אליאב
ואו ניר פרץ ואו עדי הדר ואו שני כהן ואו
אוהד יונגרויט ואו חיים פרטוש ואו אדם
טצטוואן ואו יעל שטופלמן ואו תמר נבל-
עובדיה ואו מיכאל מילר ואו בת-אל תבושה
מרחי רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9649842

החלטה

04/11/2014

בקשה 69 בתיק 350-09
שו' הלית סילש

1. לעניין ה"ה תבור ופורמן, נחתם הצו במקביל.
2. לעניין עו"ד אשורי, יוסיפו כונסי הנכסים ויעדכנו מדוע ציינו את יום 9.2.14 כתאריך יעד, וככל שמדובר בטעות סופר, יעדכנו באשר למועד המבוקש.
3. לעניין ה"ה שגיא ישי ואח', תשלח הודעת עדכון עד ליום 7.12.14.
4. באשר לה"ה מיכקשווילי, יודיעו כונסי הנכסים עמדתם להודעת הרשות המקומית מיום 26.10.14 (כפי שצורפה על ידי המשיבים 61-64) וזאת לא יאוחר מיום 7.12.14.
5. נוכח מהות הודעת המשיבים 61-64 מיום 3.11.14 (בקשה מס' 70), דומה כי המשיבים אינם מתנגדים לדרך התנהלות זו כפי המצוין על ידי הרשות המקומית במכתבה מיום 26.10.14. ככל שהבנת את הודעתם מוטעית, יודיעו על כך המשיבים עד ליום 7.12.14.
6. לעניין פינוי המקרקעין בפועל, תשלח הודעת עדכון על ידי כונסי הנכסים עד ליום 7.12.14.

המזכירות תודיע.

60-9 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיכקשווילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב-יפו. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר

אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין-הקורא-10 ראשון-לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998
(להלן: "המשיבים")

ובעניין: עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211
(להלן: "כונסי הנכסים")

ובעניין: הימנותא בע"מ, ח.פ. 510002298

ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541
(להלן: "המשיבה הפורמלית")

הודעה מטעם כונסי הנכסים – חלקה 105 בגוש 7374

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 01.10.14 ומיום 20.10.14, כונסי הנכסים מתכבדים לפנות לבית משפט וליתן הבהרות, עדכונים ובקשות, כדלקמן:

1. ה"ה פורמן – ה"ה תבור

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 01.10.14, מתכבדים כונסי הנכסים להגיש צווים לחתימת בית המשפט הנכבד.

הודעת כונסי הנכסים בדבר חתימה על צווים בעניין ה"ה פורמן וה"ה תבור מצ"ב להודעת כונסי הנכסים כנספח "א" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. ה"ה לוי – ה"ה אשכנזי

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 01.10.14, מתכבדים כונסי הנכסים ליתן המלצתם לטיפול בהסרת ההערה כדלקמן:

נכון למועד הגשת הודעה זו טרם הוגשה הודעה מטעם עוה"ד אשורי לבית המשפט /או לכונסי הנכסים. מתוך רצון להימנע מהגשת בקשה לצוים שיפוטניים בעניין זה ובכלל זאת כלפי עוה"ד אשורי, מצאו כונסי הנכסים לפנות לעוה"ד אשורי פעם נוספת, שלא באמצעות בית המשפט, כפי שבא לידי ביטוי במכתבו של עוה"ד יובל טילינגר לעוה"ד אשורי מיום 30.10.14.

עותק ממכתבו של עו"ד טילינגר לעו"ד אשורי מצ"ב להודעת הכונסים כנספח "ב" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ככל שלא תיענה גם פנייה זו לגופה עד ליום 09.02.14, לא יהיה מנוס לכונסי הנכסים, אלא לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה למתן הוראות לעוה"ד אשורי, כמו גם לצדדים עצמם.

3. ה"ה שגיא ישי ואח'

בהתאם להודעתו של עוה"ד נבו אלקבץ, המטפל ברישום הזכויות מטעם הצדדים לעסקה, הצדדים משלימים בימים אלה את הדרישות לקבלת אישור עיריית ראשון לציון, אשר עם המצאתו יתאפשר רישום הזכויות על שם הרוכשים.

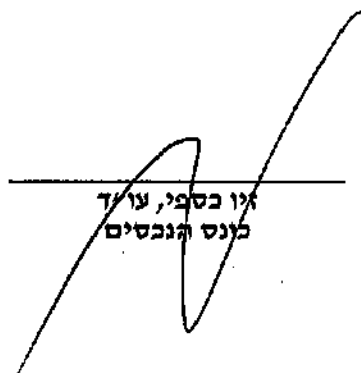
הודעתו של עוה"ד נבו אלקבץ מיום 02.11.14 מצ"ב להודעת כונסי הנכסים כנספח "ג" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4. פלישה למקרקעין

בהתאם לתחלטת בית המשפט הנכבד מיום 20.10.14, מבקשים כונסי הנכסים לעדכן, כי בעקבות פניית כונסי הנכסים לחברת בנייני ק.עמיחי בע"מ, הודיעה חברת בנייני ק. עמיחי בע"מ, כי היא תסיר את מבנה משרד המכירות מהמקרקעין בתוך 30 ימים ממועד הודעתה, קרי עד ליום 02.12.14

הודעת בנייני ק. עמיחי לכונסי הנכסים מיום 02.11.14 מצ"ב להודעת כונסי הנכסים כנספח "ד" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ככל שלא יפונה ויוסר המבנה בפועל עד ליום 02.12.14 בהודעת בנייני ק. עמיחי בע"מ, יפנו כונסי הנכסים לבית המשפט בבקשה מתאימה.


יוני כספי, עו"ד
כונס הנכסים


יובל טילינגר, עו"ד
כונס הנכסים



בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו
שי קידר ואו נתן רוזנצווייג ואו שירלי גוזהרי
ואו לירון רוט ואו טל אייזנברג ואו שירי
הלדרגט ואו מנחם משה נמלס ואו שני אלמנה

02/12/2014
בקשה 71 בתיק 350-09
שו' הלית סילש

החלטה

מבקשים

קודם מתן החלטה נוספת מתבקשת עמדתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, לבית המשפט, בעניין זה, וזאת בתוך 14 יום ממועד המצאת ההודעה דן והחלטתי בה. במסגרת תגובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יובהרו, בין היתר: באלו הסדרים עסקין אליהם הגיעו יתר בעלי הזכויות בקרקע, כמפורט בסעיף 2 למכתבה של הוועדה, מדוע נרשמה ההערה רק במועד בו נרשמה, ומכוח איזו הוראת חוק לשיטת הוועדה יש ליתן מות לתשלום היטל השבחה, וזאת מתוך כספי התמורה.

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

המזכירות תודיע.

5-4. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6-8. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-7668433

9-60 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיכקשוילי ואח'

כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבר-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברתם בר, משרד עורכי דין

מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998
(להלן: "המשיבים")

ובעניין: עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211
(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה מטעם כונסי הנכסים - הערה בדבר חוב היטל השבחה – חלקה 105 בגוש 7374

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 12/11/2014 (בקשה 69), כונסי הנכסים מתכבדים לפנות לבית המשפט הנכבד, כדלקמן:

1. כפי שנמסר בהודעה קודמת של כונסי הנכסים, על זכויות ה"ה מיכקשווילי רשומה הערת אזהרה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, בקשר עם חוב היטל השבחה הרובץ על זכויותיהם (הערה לפי שטר 34980/2009/1113 מיום 2/8/2009).
 2. לאחר שהוגשה עמדת ב"כ ה"ה מיכקשווילי, הורה בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 12/11/2014 כי כונסי הנכסים יעבירו את תגובת המשיבים 61-64 כמו גם החלטתו האמורה של בית המשפט הנכבד לידי הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון לצורך קבלת התייחסותה.
 3. ביום 1/12/2014 נמסרה לכונסי הנכסים הודעת הוועדה המקומית בעניין הערת האזהרה. מטעם זה מוגשת הודעה זו אך היום.
- העתק ההודעה מצ"ב להודעה זו כנספח 1.

4. גם לאחר קריאת עמדת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נראה כי רב הנסתר על הגלוי.
5. אין מענה של ממש מדוע נרשמה הערת אזהרה בשנת 2009 לאחר שהתכנית אושרה לשיטת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון בשנת 2003, אין כל התייחסות למועד אישור לוח השומה בגינו נרשמה ההערה, אין כל הסבר מדוע כטענת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון כל שאר בעלי המקרקעין הגיעו עמה להסדר ביחס להיטל השבחה והאם הסדר כזה היה במסגרת הליכי מימוש (ואם לא במסגרת הליכי מימוש, מדוע הצורך בהסדר) ואף תמונה העמדה לפיה היא רואה בהערת אזהרה מן הסוג דנן משום מגן כלשהו כנגד תשד לזיופי צוואות בין בעלי החלקה שהתפרסם

בעיתונות באותה עת (חשד אותו אף לא מייחסת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון למשיבים -61-64).

6. בתשובת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון אין כל טענה לפיה ברישומה של הערת האזהרה נשוא תגובה זו יש משום הקניית קדימות כלשהי בגביית חוב היטל ההשבחה לועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון על פני נושים אחרים – תרף זאת, כתנאי למחיקתה של הערת האזהרה כעת, דורשת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון יצירת קדימות ראשונה בדרגה בגביית חוב היטל ההשבחה מעת המשיבים 61-64, בעת מימוש הנכס במסגרת הליכי כינוס הנכסים.

7. יתר על כן, נחזה כי דרישת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון כי חוב היטל ההשבחה ישולם מתוך כספי התמורה הראשונים, הינו בגדר דרישה שאינה מעוגנת בזכות אמיתית של הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון, ואשר כונסי הנכסים אינם יכולים להסכים לה, בפרט שעה שגם לא ניתנה הסכמת המשיבים 61-64 לכך, כעולה מתגובת ב"כ.

8. **כונסי הנכסים סבורים כי ככל שהזכויות במרשם המקרקעין תהינה נקיות מזכויות צדדים שלישיים כלשהם יהיה בכך להקל על מכירת המקרקעין ולהשיא את התשואה שתקבל בגינם.**

9. נחזה כי אין כל סיכון לועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון כי מכירת המקרקעין תושלם במסגרת הליכי כינוס הנכסים ללא שישולם היטל ההשבחה בפרט לאור הוראות סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. הסיכון היחיד הינו במצב בו לא יהיה די בערך מכירתם של המקרקעין לכסות את כל תשלומי החובה – חשש שנראה לא-סביר בשלב זה.

יתר על כן, אף לו היה חשש שכזה אין בעצם רישומה של הערת האזהרה להקטינו.

10. עוד ברור כי אין כל חשש שכונסי הנכסים יבקשו להתחמק מכל תשלום הנובע ממכירת המקרקעין ואו הדרוש לשם העברתם לקונה ובכלל זה תשלום היטל השבחה. זאת, שעה שחלוקת הכספים ממילא כפופה להוראות שינתנו לכונסי הנכסים על ידי בית המשפט הנכבד ולזכות כל מי מן הצדדים הרלוונטיים, ובכלל זה הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון להגיש בקשות מתאימות לבית המשפט הנכבד בעניין זה.

11. במכלול נסיבות אלה סבורים כונסי הנכסים כי אף לו היה אינטרס ממשי בעת רישומה של הערת האזהרה, הרי שאינטרס זה אינו קיים עוד בשלב זה ולאור מכירת המקרקעין בהליך כינוס נכסים ובפיקוח בית המשפט. למעשה, בתשובתה לא הצביעה הועדה על אינטרס כלשהו שנותר כעת בהמשך קיומה של הערת האזהרה.

12. זאת ועוד, אף באם קיימת זכות לועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון לרשום את הערת האזהרה הרי שעל הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון להפעיל שיקול דעת, הכפוף להוראות הדין המינהלי בעניין זה, הן ביחס לעצם הרישום המקורי והן ביחס לאי-ההסכמה הנוכחית למחיקתה.

13. סיכום כללי של נקודה זו מפורט בעניין ה"פ (ת"א) 176958/01 לוסקי אבישי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק אשר אף שהוא עצמו אינו מנחה את בית המשפט הנכבד, הרי שהוא מפנה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין זה:

"על הרשות בפעולותיה בתחום המשפט האזרחי ישנה דרישת הגינות ודרישת תום לב מחמירה יותר אף מהחובה הנדרשת מן הפרט וזאת בין שהרשות פועלת בתחום המשפט האזרחי ובין שפועלת בתחום המשפט הציבורי [ראה ע"א 5042/96 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים, פ"ד נג(1) 743, 761 (להלן: פס"ד "כהן")], רע"א 6078/98 שדמון נ' מ"ג, פ"ד נד(1) 519, 526-527, בג"צ 764/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר אגף המכס מע"מ ואח', פ"ד נב(1) 289 (להלן: פס"ד קונטרס")], בג"צ 4422/99 עפרון נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מז(3) 853, 860.

כך גם דרישת ניהול מו"מ בתום לב ובדרך מקובלת כדרישה מחמירה יותר מחובת תום הלב הנדרשת מן הפרט (פס"ד כהן).

חובת גילוי המידע נגזרת הן מתחום המשפט הפרטי והן מתחום המשפט הציבורי מכוח חובת תום הלב וחובת ההגינות המנהלית (הרחבה אף מחובת תום הלב).

חובת הגילוי משקפת את עקרון תום הלב הקבוע בסעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים) ומדובר כאמור בחובת תום לב מוגברת כלפי הרשות [רע"א 8733/96 לנגברט נ' מ"י-מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(1) 168 וע"א 6518/98 חוד אביר בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(4) 28].

14. לאור האמור, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות לוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון למחוק את הערת האזהרה או לתלופין להסביר את הטעם בהותרתה רשומה בנסיבות האמורות.

זיו כספיק עו"ד
כונס הנכסים

יובל טילינגה, עו"ד
כונס הנכסים

בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו כספי ואו
שי קידר ואו נתן רוזנצויג ואו שירלי גוהרי
ואו לירון רוט ואו טל אייזנברג ואו שירי
קלדרון ואו מיטל אשר וואלף ואו שי אליאב
ואו ניר פרץ ואו עדי הדר ואו שני כהן ואו
אוהד יונגרויט ואו חיים פרטוש ואו אדם
טצסוואן ואו יעל שטופלמן ואו תמר נבל-
עובדיה ואו מיכאל מילר ואו בת-אל חבנשה

החלטה

05/01/2015

בקשה 75 בתיק 350-09
ש'ו' הלית סילש

1. לעניין סעיף 1 לדו"ח כונסי הנכסים- נרשם בפני. הכונסים ישובו ויעדכנו עד ליום 1.2.15
 2. לעניין סעיף 2 לדו"ח כונסי הנכסים - ניתן בזאת היתר להגשתה של תביעת פינוי, תוך בקשה לפיצול סעדים כספיים: יינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
 3. לעניין סעיפים 3 ו-4 לדו"ח כונסי הנכסים, ניתנת בזאת לבעלי הדין, ולרבות אלו אשר לטובתם נרשמה הערת אזהרה (ולרבות פורמן, תבור, לוי, אשכנזי וסימן טוב), האפשרות להגיש התייחסותם לאמור בסעיפים אלו וזאת בתוך 10 ימים ממועד המצאת הדו"ח והחלטה זו לידיהם.
- בהעדר תגובה יראו כהסכמה לבקשת כונסי הנכסים.

29/03/2015

בקשה 75 בתיק 350-09
ש'ו' הלית סילש

1. לא הוצגו לעיוני אישורי מסירה כמפורט בהחלטה מיום 5.1.15.
 2. לא התקבלה הודעה בדבר תוצאות הבדיקה כמפורט בבקשת כונסי הנכסים מיום 22.2.15 (בקשה מס' 76).
 2. כמו כן לא ברור סטאטוס ההליכים לעניין תביעת הפינוי.
 3. בהינתן תגובת חלק מן המשיבים יבהירו כונסי הנכסים, מדוע הליך של פירוק שיתוף במקרקעין, ראוי כי יעשה תוך שימוש בהוראות סעיף 34א' לחוק המכר התשכ"ח 1968.
 4. התייחסות כונסי הנכסים לכלל הסוגיות דלעיל בתוך 21 יום מהיום.
- המזכירות תודיע.

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין

מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998
(להלן: "המשיבים")

ובענין: עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב זיבוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211
(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה מטעם כונסי הנכסים – חלקה 105 בגוש 7374

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 08.12.14, כונסי הנכסים מתכבדים לפנות לבית משפט וליתן הבהרות, עדכונים ובקשות, כדלקמן:

1. ה"ה שגיא ישי ואח'

1.1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 08.12.14, מבקשים כונסי הנכסים לעדכן, כי באת-כוח הצדדים הודיעה לכונסי הנכסים, בהודעתה מיום 04.01.15, כי פנתה לעיריית ראשון לציון על-מנת לקבל אישור לרישום הזכויות על-שם הרוכשים, אולם נמסר לה כי קיים מבנה במקרקעין בגינו דורשת העירייה תשלום ארנונה.

1.2. להבנת כונסי הנכסים, המבנה הקיים במקרקעין הינו אותו משרד המכירות של חברת בנייני ק. עמיחי בע"מ, הנוכח בסעיף 22 להלן (להלן בהתאמה: "המבנה" ו-"ק. עמיחי" או "החברה").

1.3. לבקשת באת-כוח הצדדים, העבירו כונסי הנכסים לידיעתה את הודעות ק. עמיחי מיום 02.11.14 ומיום 10.12.14, במסגרתן אישרה ק. עמיחי, כי היא המקימה והמתזיקה של המבנה.

1.4. באת-כוח הצדדים הודיעה לכונסי הנכסים, כי תפנה לעיריית ראשון לציון על-מנת להסדיר תשלום היטל ההשבחה החל על מרשיה ולקבל את אישור העירייה הנדרש.

הודעת עו"ד אורית זיו מטעם ה"ה שגיא ואח' לכונסי הנכסים מיום 04.01.15, מצ"ב להודעת כונסי הנכסים כנספת "א" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

1.5. סעיף זה הינו כאמור, לעדכון בלבד.

2. פלישה למקרקעין

2.1. בעקבות פניית כונסי הנכסים ל-ק. עמיחי מיום 19.10.14, הודיעה ק.עמיחי בהודעתה מיום 02.11.14, כי תסיר את המבנה מהמקרקעין בתוך 30 ימים ממועד הודעתה, קרי עד ליום 02.12.14.

2.2. שעה שלא הוסר המבנה עד למועד האמור, פנו כונסי הנכסים ביום 07.12.14 לק. עמיחי במכתב התראה בטרם נקיטת הליכים משפטיים, לפיו באם לא יוסר המבנה בתוך 7 ימים מיום משלוח ההתראה, קרי עד ליום 14.12.14, יאלצו כונסי הנכסים לפנות לבית המשפט הנכבד לצורך פתיחה בהליכים משפטיים לסילוק יד וכל סעד נוסף, ככל שיידרש.

2.3. בהודעתה לכונסי הנכסים מיום 10.12.14, הודיעה ק. עמיחי, כי בעקבות נסיבות אישיות שנוצרו בעקבות מותו של בעל השליטה בחברה, מתקשה החברה לטפל בנושאים הדורשים מענה מידי, ועל כן ביקשה ארכה להסרת המבנה עד ליום 31.12.14.

2.4. דא עקא, שעד למועד הגשת הודעה זו, וחרף פניות טלפוניות מטעם כונסי הנכסים לחברה, טרם הוסר המבנה מהמקרקעין.

2.5. בנסיבות אלה, מתבקש בית המשפט הנכבד להסמיך את כונסי הנכסים להגיש תביעה לסילוק יד בגין המבנה, על כל המחזיקים בו, לצורך הסרתו המיידית מהמקרקעין וצו מניעה, לרבות הגשת בקשה למתן צו מניעה זמני להפסקת השימוש במקרקעין ובמבנה.

2.6. בנוסף ומאחר שנקבע בעבר על-ידי בית המשפט הנכבד, כי לכונסי הנכסים אין הסמכות לתבוע תביעה כספית בשם בעלי הזכויות במקרקעין שבנדון, תכלול התביעה בקשה לפיצול סעדים בקשר עם כל הנוקים, הממוניים והאחרים, ולרבות דמי שימוש ראויים, באופן שיאפשר לבעלי הזכויות במקרקעין שבנדון לתבוע סעדים נוספים במועד מאוחר יותר, לפי שיקול דעתם.

העתק הודעת ק. עמיחי לכונסי הנכסים מיום 10.12.14 מצ"ב להודעת כונסי הנכסים בנספח "ב" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

3. ה"ח פורמן – ה"ה תבור

3.1. בהתאם לצו מיום 07.12.14 הוסמכו כונסי הנכסים לבצע בירור החבויות הכספיות המוטלות על הצדדים שבכותרת סעיף זה לעיל, לצורך השלמת רישום זכויות הקונה (ה"ה תבור) בלשכת רישום המקרקעין.

3.2. בעקבות הסמכתם כאמור, פנו כונסי הנכסים לרשויות מיסוי המקרקעין, ולבקשתם הופקו אישורי מס השבת, הרכישה והרכוש בגין העסקה – לפיהם אין יתרות חוב לתשלום לרשויות מיסוי המקרקעין.

3.3. דא עקא, שבעקבות פנייתם של כונסי הנכסים לעיריית ראשון לציון ולוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון (להלן בהתאמה: "העירייה" ו-"הוועדה המקומית") לצורך בירור חבויות כאמור, נמסר כי לא קיים בספריהן כל רישום בקשר עם העסקה שבין ה"ה פורמן וה"ה תבור.

3.4. אין בידי כונסי הנכסים תימוכין המאפשרים לקבוע מסמרות האם היעדרו של הרישום כאמור נובע מאי-דיווח לעירייה ולוועדה המקומית בדבר ההסכם או שמא מסיבה אחרת.

3.5. הואיל והסכם המכר הינו מיום 25.08.08, וככל שיתברר כי הסכם המכר כלל לא דווח (ואולם, אין בדברי כונסי הנכסים משום קביעה ואו רמיזה בעניין זה) אזי קיים חשש, לפיו היקף חבויות הצדדים להסכם, או מי מהם, כלפי העירייה ואו הועדה המקומית, עלול להיות כה רחב עד כי לא יהיה די בתמורה שתקבל ממכירת חלקם של הצדדים במקרקעין כדי לפרוע את כלל החבויות כאמור.

3.6. עניין זה מקבל משנה תוקף, בין היתר, לאור הוראות התוספת השלישית לפקודת העיריות [נוסח חדש], המשייתה ריבית בשיעור ניכר על אי-תשלום היטל השבחה במועד ולאור הוראת סעיף 11א(2) לפקודת המיסים [גביה].

3.7. במצב דברים זה, ובחלופי כשנה מהחלטת בית המשפט הנכבד, אשר הכיר בחשיבות ובדחיפות העמדת המקרקעין למכירה מיידית של המקרקעין, מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לכונסי הנכסים לפרסם באופן מידי הזמנה להציע הצעות לרכישת המקרקעין נשוא הליך זה, בכללותם, באופן שהבעלות במקרקעין תעבור על-שם הקונה כשהיא נקייה מזכויות צדדים שלישיים, בין היתר, כדוגמת אלו הנזכרים בסעיף זה לעיל, וזאת מכוח הוראת סעיף 34א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

3.8. בתוך כך, לאחר שתיקבע זהות הקונה של המקרקעין כולם, ומבלי שהדבר יגרע מיכולת כונסי הנכסים להעביר את מלוא הזכויות במקרקעין על-שם הקונה, יפנו כונסי הנכסים לבית המשפט הנכבד ביחס לאותם מוכרים שעל זכויותיהם קיימות זכויות לצדדים שלישיים, על-מנת שייתן הוראות פרטניות לגבי החזקת הכספים שיתקבלו בגין חלקם של מוכרים אלה, כאשר כספים אלו יוחזקו כל עוד לא יוכח לשביעות רצונם של כונסי הנכסים ובאישור בית המשפט הנכבד, כי שולמו מלוא החובות הרובצים על זכויות המוכרים במקרקעין, בגין מכר המקרקעין ובכלל.

4. ה"ה לוי – ה"ה אשכנזי ו-סימן טוב

4.1. בהמשך להודעת כונסי הנכסים מיום 02.11.14 ולהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 04.11.14, כונסי הנכסים מתכבדים לפנות לבית המשפט הנכבד, כלחלן.

4.1.1. כזכור, וכפי שצוין בפני בית המשפט הנכבד בהודעת קודמות מטעם כונסי הנכסים, לטובת ה"ה לוי ו-ה"ה אשכנזי (לצורך סעיף 4, על תתי-סעיפיו, לחלן: "צד ג'") רשומה הערת אזהרה במקרקעין שבנדון על זכויותיה של ה"ה גפן רחל, לפי שטר 034980/1073 מיום 02.08.09 (לצורך סעיף 4, על תתי-סעיפיו, לחלן: "הערת האזהרה").

4.1.2. בהתאם להחלטת ביהמ"ש הנכבד, נדרשו כונסי הנכסים לפעול מול בעלי הזכויות במקרקעין לצורך הבהרת תוקפה ומהותה של הערת האזהרה.

4.1.3. במסגרת הודעת כונסי הנכסים מיום 28.08.14 פורטו הפעולות הרבות שביצעו כונסי הנכסים על-מנת לאתר את הצדדים להערת האזהרה ולברר אודות מהותה ותוקפה של

הערת האזהרה. על כן ולשם היעילות, יפרטו כונסי הנכסים בקצרה את הפעולות שנעשו על-ידם בקשר עם הערת האזהרה החל מיום 01.09.14, כפי שיפורט להלן.

4.1.4. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 03.09.14, נדרש צד ג' להודיע עד ליום 28.09.14 מדוע לא הושלם רישום הזכויות על שמם, או לחילופין מדוע לא יימחקו הערות האזהרה ביחס לאלו. כן נקבע, כי ההחלטה האמורה תומצא לידי עו"ד שלמה אשורי, המייצג את הצדדים להערת האזהרה, כולם או חלקם.

4.1.5. לאחר המצאת החלטת בית המשפט מיום 03.09.14 ולאחר שצד ג', בעצמו או באמצעות עו"ד אשורי, לא הואיל להודיע לכונסי הנכסים או לבית המשפט הנכבד את התייחסותו בקשר עם הערת האזהרה בתוך המועד שנקבע בהחלטת בית המשפט, הורה בית המשפט הנכבד, במסגרת החלטתו מיום 01.10.14, לכונסי הנכסים ליתן המלצתם בקשר עם הטיפול בהסרת הערת האזהרה.

4.1.6. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 01.10.14 ולהודעת הכונסים מיום 02.11.14, ומתוך רצון להימנע מהגשת בקשה למתן צווים שיפוטיים כלפי צד ג' ו/או עו"ד אשורי, פנו כונסי הנכסים לעו"ד אשורי באמצעות מכתבם ביום 30.10.14, אשר עותק הימנו צורף להודעת כונסי הנכסים כאמור.

4.1.7. בשולי הדברים ובהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 04.11.14 יצינו כונסי הנכסים, כי בהודעתם מיום 02.11.14 נפלה טעות סופר. בהודעה כאמור צוין המועד 09.02.14 כמועד האחרון לקבלת תגובתו של עו"ד אשורי לפניית כונסי הנכסים. כונסי הנכסים יעדכנו כי הכוונה ליום 09.11.14.

4.1.8. במכתבו לכונסי הנכסים מיום 05.11.14, השיב עו"ד אשורי לכונס הנכסים – עו"ד טילינגר, בין היתר, כי נותק הקשר בינו ובין צד ג', כי למיטב ידיעתו אי השלמת העסקה ברישום נובעת מאי-תשלום היטל השבחה, כי המקרקעין נשוא הערת האזהרה נמכרו על-ידי צד ג' לצדדים נוספים וכי דרושה לו ארכה בת 4 ימים לצורך מתן מידע נוסף באשר להערת האזהרה.

4.1.9. חרף הודעתו של עו"ד אשורי כאמור, עד למועד הגשת בקשה זו טרם נתקבלה כל פניה נוספת מעו"ד אשורי או מצד ג'.

4.1.10. נראה, כי חרף כל מאמציהם של כונסי הנכסים, לא נראה כי יש בכוונתו או ביכולת צד ג' להשלים את העברת הזכויות על שמם בגין העסקה, ועל אחת כמה וכמה להשלים רישומן של עסקאות נוספות, ככל שבוצעו במקרקעין נשוא הערת האזהרה.

4.1.11. לאור היעדר שיתוף הפעולה מטעם צד ג' ו/או מי מטעמו ובשל החשש לפיו התבצעו במקרקעין נשוא הערת האזהרה עסקאות נוספות, בגין אין רישום כלשהו בפנקס המקרקעין, ויתכן אף שכלל לא דווחו למי מהרשויות, אזי קיים חשש, לפיו היקף זכויות צד ג' ו/או הגבי גפן, או מי מהם, כלפי רשויות מיסוי המקרקעין העירייה ו/או

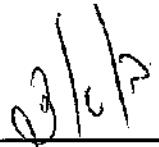
הוועדה המקומית, עלול להיות כה רחב עד כי לא יהיה די בתמורה שתתקבל ממכירת חלקם של הצדדים במקרקעין כדי לפרוע את כלל החבויות כאמור.

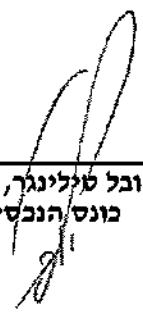
4.1.12. יתר על כן, ככל שאכן נמכרו הזכויות על ידי צד ג' לצדדים נוספים (ואין בידי כונסי הנכסים לקבוע עמדה בעניין זה), ואותם צדדים נוספים נמנעו מליתן ביטוי לרכישה זו ברישום כלשהו בפנקסי המקרקעין, לא סביר לעכב ביצוע מכירת המקרקעין כולם בניסיון לאתר את אותם רוכשים עלומים, ככל שקיימים.

4.1.13. עמדת כונסי הנכסים, בדומה לעמדתם ביחס לאמור בסעיף 33 לעיל, הינה שבמצב דברים זה, ובחלוף כשנה מהחלטת בית המשפט הנכבד, אשר הכיר בחשיבות ובדחיפות העמדת המקרקעין למכירה מיידית של המקרקעין, מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לכונסי הנכסים לפרסם באופן מידי הזמנה להציע הצעות לרכישת המקרקעין נשוא הליך זה, בכללותם, באופן שהבעלות במקרקעין תעבור על-שם הקונה כשהיא נקייה מזכויות צדדים שלישיים, בין היתר, כדוגמת אלו הנזכרים בסעיף זה לעיל, וזאת מכוח חוראת סעיף 34א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

4.1.14. בתוך כך, ככל שיתעורר צורך לבחון את זהות הרוכש הסופי של חלק המקרקעין שנמכר על ידי הגב' גפן אזי, לאחר שתיקבע זהות הקונה של המקרקעין כולם, ומבלי שהדבר יגרע מיכולת כונסי הנכסים להעביר את מלוא הזכויות במקרקעין על-שם הקונה, יפנו כונסי הנכסים לבית המשפט הנכבד ביחס לאותם מוכרים שעל זכויותיהם קיימות זכויות לצדדים שלישיים, על-מנת שיתן הוראות פרטניות החזקת הכספים שיתקבלו בגין חלקם של מוכרים אלה, כאשר כספים אלו יוחזקו כל עוד לא יוכח לשביעות רצונם של כונסי הנכסים ובאישור בית המשפט הנכבד, כי שולמו מלוא החובות הרובצים על זכויות המוכרים במקרקעין, בגין מכר המקרקעין ובכלל.

5. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.


זיו כספי, עו"ד
כונס הנכסים


יובל סלינגר, עו"ד
כונס הנכסים

בעניין שבין:

16 - 1. קורן הלל ואח'

כולם ע"י עוה"ד יעקב גינדי ואו זיו
כספי ואו שי קידר ואו נתן רוזנצויג
ואו שירלי גוזהרי ואו לירון רוט ואו
טל אייזנברג ואו שירי קלדרון ואו
מיטל אשר וואלף ואו שי אליאב ואו
ניר פרץ ואו עדי הדר ואו שני כהן ואו
אוהד יונגרויט ואו חיים פרטוש ואו
אדם טצסוואן ואו יעל שטופלמן ואו
תמר נבל-עובדיה ואו מיכאל מילר ואו
בת-אל חבושה
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

17-19. יגאל בולקינד ואח'

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-9501142

(להלן: "המבקשים")



- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז
2. רשות הפיתוח
3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א
(אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב
64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4-5. ארנון (הרשקוביץ) זילפה ואח'

כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6-8. ורדי ערן ואח'

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלומון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433

60-9 ו- 65-69 קורן אפרים ואח'

61-64 ליאורה מיכקשוילי ואח'

כולם ע"י עו"ד אלי וולצקי
איבר-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח'
החשמונאים 100, תל אביב ת.ד.
20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

69. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ע"י עו"ד רועי בר
אברהם בר, משרד עורכי דין
מרחוב עין הקורא 10 ראשון לציון
טל: 03-9599999 פקס: 03-9599998

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, בונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, בונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "בונסי הנכסים")



עדכון מטעם בונסי הנכסים

1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 13.04.15, מבקשים בונסי הנכסים לעדכן, לבקש ולהודיע (לפי העניין) לבית המשפט הנכבד, כמפורט להלן.
2. המצאה לה"ה פורמן, ה"ה סלים (אשכנזי) וה"ה לוי
 - 2.1 בהתאם לסעיף 1 בהחלטת בית המשפט מיום 13.04.15, מוגש בזה נוסח תחליף ההמצאה לנתבעים שבכותרת סעיף זה, מצ"ב כנספח "1" להודעת בונסי הנכסים.
 - 2.2 בנוסף, מוגשת בזה הצעת מחיר לפרסום המודעה על תחליף ההמצאה בעיתונים יומיים נפוצים, "ישראל פוסט" (בסך 350 ₪ + מע"מ), "ידיעות אחרונות" (בסך 1,225 ₪ + מע"מ) ובידיעון מקומי - "גל גפן" (בסך 800 ₪ + מע"מ).
- הצעות המחיר לפרסום תחליף ההמצאה מצ"ב כנספח "2" להודעת בונסי הנכסים.
- 2.3 לאור העובדה כי, בשלב זה, בונסי הנכסים הם המממנים את עלויות הפרסום (אין קופת כינוס), יתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את ביצוע הפרסום בעיתון "ישראל פוסט" ובידיעון "גל גפן", בהתאם לנוסח תחליף ההמצאה והצעות המחיר לפרסום.

3. עסקת ה"ה אברהם פורמן – ה"ה דוד תבור

- 3.1 בסעיף 4 (1) להחלטתו מיום 13.04.15, הורה בית המשפט הנכבד לכונסי הנכסים לפנות אל עיריית ראשון לציון והוועדה המקומית ראשון לציון (לצורך סעיף זה להלן, יחדיו: "עיריית ראשון לציון") ולערך מולן את בירור תבניות הצדדים לעסקה שבכותרת סעיף זה, לשם קבלת אישור העירייה להעברת הזכויות.
- 3.2 כך הורה בית המשפט הנכבד לכונסי הנכסים למסור הערכה זהירה של שווי חלקו של ה"ה פורמן במקרקעין נשוא התובענה.
- 3.3 בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד פנו כונסי הנכסים ביום 22.04.15 לעיריית ראשון לציון בבקשה לבירור התבניות כאמור.
- העתק מפנייתם של כונסי הנכסים לעיריית ראשון לציון מיום 22.04.15 מצ"ב כנספח 3" להודעת כונסי הנכסים.**
- 3.4 במכתב מאת עיריית ראשון לציון מיום 30.04.15 נמסר, כי פנייתם של כונסי הנכסים התקבלה במשרדי העירייה וכי ממצאי בדיקתם יימסרו לכונסי הנכסים עם תום הבדיקה.
- מכתב עיריית ראשון לציון לכונסי הנכסים מיום 30.04.15 מצ"ב כנספח 4" להודעת כונסי הנכסים.**
- 3.5 לעניין שווי חלקו במקרקעין של ה"ה פורמן, הרי שלפי הערכה (זהירה ביותר) שביצעו כונסי הנכסים, מוערך שווי חלקו של ה"ה פורמן במקרקעין בכ-21,500 ₪.
- 3.6 חישוב זה נערך על דרך חישוב אריתמטי גרידא של מכפלת שיעור זכותו ה"ה פורמן במקרקעין (כמפורט בטבלת הבעלים, נספח 6, שהינו 0.001562) בשווי המקרקעין בשלמותם (13,700,000 ₪), כפי שהוערכו על-ידי השמאית הגב' דברת אולפניר בחוות דעתה לבית המשפט הנכבד מיום 24.06.13.
- 3.7 לאור האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן ארכה להמצאת ממצאי בירור התבניות מול עיריית ראשון לציון ב-21 ימים נוספים. במידה ולא תתקבל תגובת עיריית ראשון לציון עד למועד כאמור, יפנו כונסי הנכסים בבקשה מתאימה לבית המשפט.

4. הגבלות קנייניות הרובצות על זכויות הבעלים במקרקעין

- 4.1 בהתאם לסעיף 4 (2) בהחלטתו מיום 13.04.15, מתכבדים כונסי הנכסים להגיש לעיונו של בית המשפט את המסמכים שלהלן:
- 4.1.1 **נסח רישום מקרקעין מיום 20.04.15, מצ"ב כנספח 5" להודעת כונסי הנכסים.**

קעין נשוא התובענה, בהתאם לנסח רישום
ת במופיעות הנסח הרישום.
עת כונסי הנכסים.

ם, כוללת הטבלה, נספח 6, את רשימת
ותן וכן סטטוס הטיפול הנכסים בכל אחת

החלטה

05/05/2015

בקשה 80 בתיק 350-09
שו' הלית סילש

עיינתי. יצורף.
כמבוקש לעניין סעיפים 2.3 ו- 3.7 לבקשה.
כונסי הנכסים ישובו ויעדכנו לא יאוחר מיום
1.7.15
המזכירות תודיע.

4.3 יצוין למען הזהירות, כי ההגבלות המופיעות בטבלה הן אך ורק על יסוד ההגבלות וההערות המופיעות בנסח רישום המקרקעין ואין הטבלה כוללת הגבלות שייתכן ומצויות במרשמים אחרים.

4.4 כן יצוין, כי במסגרת עריכת הטבלה לא ערכו כונסי הנכסים (וממילא לא ניתנה להם הסמכות) בדיקה יזומה אל מול מרשמי משרד הפנים ביחס לכל אחד מן הבעלים הרשומים ובכלל זה האם מצויים כל הבעלים הרשומים בין החיים והאם הם כשירים משפטית אלא אם עלה מן הנסח נתון המעלה חשד קונקרטי ביחס לכך.

4.5 כפי המצוין בטבלה, כונסי הנכסים ממשיכים ופועלים כל העת על-מנת להסיר את כל אותן ההגבלות שניתן וראוי להסיר בפרק זמן סביר, וזאת על-מנת לנסות ולהשיא עבור בעלי המקרקעין את התמורה שתתקבל בגין מכירתם.

4.6 ואולם, אין חולק כי חרף מאמצי כונסי הנכסים ובחלוף פרק זמן לא מבוטל במהלכו פועלים כונסי הנכסים בניסיון להסיר את כלל ההגבלות, נראה כי אין מנוס מבקשת כונסי הנכסים למכירת המקרקעין תוך שימוש בסעיף 34א' לחוק המכר וזאת על-מנת לאפשר בכלל את העברת הזכויות במקרקעין לקונה (לכשיהיה כזה), הכול כפי שתיארו ונימקו כונסי הנכסים בהודעתם לבית המשפט מיום 15.04.15.

יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים

ד"ר כספי, עו"ד
כונס נכסים



החלטה	כ' תמוז תשפ"א, 30/06/2021
	בקשה 138 בתיק 350-09
	ש"א אבי סתיו
350-09	הודעה
בפני כב' השופט אבי סתיו	בראשית
ככל שלא יוגשו הבקשות עד יום 31.10.2021, יש להגיש עד אז הודעת עדכון.	
1. מילוא חסיה ת"ז 07352842 2. זמברג שני צביה ת"ז 39092150 3. זמברג אבניאל הדס ת"ז 34400390 4. ניצה חוה בלאושיין ת"ז 04136578 5. בירנבוים דוד ת"ז 04199086 6. קרני גרשון ת"ז 007709918 7. פנפיל אברהם ת"ז 56117864 8. גילי בלאושיין ת"ז 006825301	
*** נחתם דיגיטלית *** כולם ע"י עו"ד קרן בדש	

מרח' אוזן אהרון 14 ראשון לציון 7591463
טל: 03-7412445 ; פקס: 03-7412445 ;

- נ ג ד -

המשיבים:

1. הלל קורן
2. אורנה שגיא
3. חיים כליף
4. רמי כליף
5. דרור בקר
6. עדנה ביגר
7. רחל מזרחי
8. שגיא ישי
9. אסף שגיא
10. הדר שגיא
11. שי ישעיהו קורן
12. נטע קורן
13. רן קורן

כולם ע"י ב"כ עוה"ד זיו כספי
ו/או אדם צסוואן ו/או תומר מזרחי ואח'
ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריונים
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 ; פקס: 03-9669842

14. יגאל בולקינד

15. שושנה סוזן בולקינד

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן



- מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-5901142
16. **מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז**
17. **רשות הפיתוח**
18. **הימנותא בע"מ**
כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541
19. **מרדכי ארנון**
20. **יורם ארנון**
21. **רן ארנון**
22. **ענר ארנון**
23. **מעין ארנון רבי**
24. **עפרי גולדמן**
כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890
25. **ערן ורדי**
26. **אריאלה ורדי עודד**
27. **טל מלישנסקי**
כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון
מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון: 03-9668433
28. **אפרים קורן**
29. **אברהם פורמן**
30. **בליז בע"מ**
31. **יואב גפן**
ע"י ב"כ עוה"ד איתי פרנג'י ו/או רועי כוכבי
דרך מנחם בגין 52, תל-אביב
טל: 03-6039960 פקס: 03-6039961
32. **עליזה סגיב**
33. **יגאל פלוטניק**
34. **יצחק זאלישר**
35. **יפה שלר**
36. **אסתר גולדוסר**
37. **יצחק אשכנזי**
38. **שרה אשכנזי**
39. **שמואל אשכנזי**
40. **חנניה אדרי**
41. **יחיאל אדרי**
42. **ציון אדרי**
43. **סיני הר-לב**
44. **שרה הר-לב**
45. **בלה פרידמן**



46. רמה ברוך
47. אברהם אדרי
48. נזרוב אלישע
49. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
50. תפארת נתן בע"מ
51. מעונות הרצליה בע"מ
52. ארתור יוסף
53. נעם אשכנזי
54. תמר תמי טרוגמן
55. נגב טרוגמן
56. דוד ביטון
57. מרים ביטון
58. רחל ביטון
59. אסתר קלפה
60. סימן טוב לוי
61. דוד מחקשווילי
62. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
63. רוני קרינסקי מחקשווילי
64. ליאורה מיכקשווילי
- כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299
65. גאיה קורן
66. אלה קורן
67. אורי קורן
68. דוד תבור
69. רחל אשכנזי (להלן - "המשיבים")
70. עו"ד זיו כספי, כונס נכסים
משרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842
71. עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים
דרך זאב זיבוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211 (להלן - "כונסי הנכסים")



הודעת עדכון מטעם כונסי הנכסים

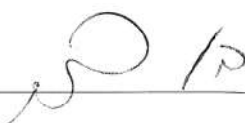
כונסי הנכסים מתכבדים לפנות לבית המשפט הנכבד ולעדכן כי לאחר מאמצים מרובים עלה בידם להשלים את העברת הזכויות במקרקעין לקונה ובכך לסיים את מלאכת מכר המקרקעין בהתאם להסכם המכר.

בימים אלה, פועלים כונסי הנכסים להגשת דו"ח מפורט הכולל עדכון בדבר העברת הזכויות שבוצעו, בקשה לחלוקת כספי התמורה למוכרים, בקשות לתשלום לאנשי מקצוע וכונסי הנכסים וכן פעולות ועדכונים נוספים.

לשם כך, פועלים כונסי הנכסים לעיבוד כלל הנתונים והאסמכתאות ויעשו מאמץ להגיש את הדו"ח המפורט והבקשות כבר בעת הקרובה.



יובל טיליגנר, עו"ד
כונס הנכסים



זיו כספי, עו"ד
כונס הנכסים



נספח 10 :

העתק חוות הדעת של השמאית מיום 3.11.2016



(עמודים 213 עד 240)

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת ס ק ר ע י ן

חזות דעת מובחנת

קרקע למסחר בנוש 7374 חלקה 105

העצמאות 46, נחלת יהודה, ראשון לציון

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

בנאדי רפפורט

י

גל אלט

יביר אורטל

שי עצמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

שי סייג

לירית נחשון

שי קנן

יונתן רבינוביץ

אלדד חן

אנובה שריפי שירי

אור אלמג

גיד בנדלשטיין

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

239/2007

24/11 2016 13:08 FAX

גריןברג אולפיןר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

23.11.2016

מספרנו: 6929-01

לכבוד

כבוד השופט אבי סתיו

חוות דעת מומחה

קרקע למסחר בגוש 7374 חלקה 105

העצמאות 46, נחלת יהודה, ראשון לציון

לבקשת בית המשפט, בהמשך לחוות דעתנו מסי 6929 מיום 9.6.2013, מוגשת בזאת חוות דעת, בתיק חיפ 350/09 הלל קורן ואח'י נ' מדינת ישראל ואח'י, לאומדן שוי הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון (שווי שוק).

שם המומחה: אולפיןר דברית

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגיל טמוטה, תל אביב

שנאית מקרקעין מסי רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משיק: משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.

השכלה:

2015 - 2012 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
2002 - 2001 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
2000 - 1999 קורס עדים מומחים במסן לעדים מומחים.
1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מסי 289.
1990 - 1988 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1988 - 1985 תואר ראשון במדעי התרבות, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גריןברג אולפיןר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות מקרקעין וחינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
1994 - 1990 משרד שמאים. ער תחילת 1992 במתמחה וחלל מתאריך זה ועד אומסט 1994 כשמאית מקרקעין בבירה.

עמוד 1 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000\word\6929-01.docx\1

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

220/860

2017.11.23 13:08 FAX

גריןברג אולפינר ושות' ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

מעלוליות נוספות:

2014-	יז"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008-	חברת ועדת המשנה של ועדת התקנים של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בוועדה המקצועית להכנת תקן 12.
1995-	חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
2014 - 2011	חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - 1999	חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004-	חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
2004 - 1995	בצוות החוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
2003 - 1995	בצוות החוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב ועד לסגירתה).
1990-	חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין חוראות החוק הנלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדן עדות שנתתי בבית המשפט.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1.	פרטי הנכס
7374	גוש:
105	חלקה:
2,545 מ"ר	שטח קרקע רשום:

עמוד 2 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000-word\6929-01.docx

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

229/2000

12:07 FAX

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס מרד עיי אור אלמוג, עוזר מקצועי בחנויות חיים, בתאריך 2.11.2016.

2.1 תיאור הסביבה

צפון- מזרח העיר ראשון לציון, שכונת נחלת יהודה הממוקמת ממערב לדרך המבים (כביש מס' 412), ממזרח לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב דיבתינסקי בסמיכות למחלף ראשון לציון המתחבר לכביש ארצי מס' 4.

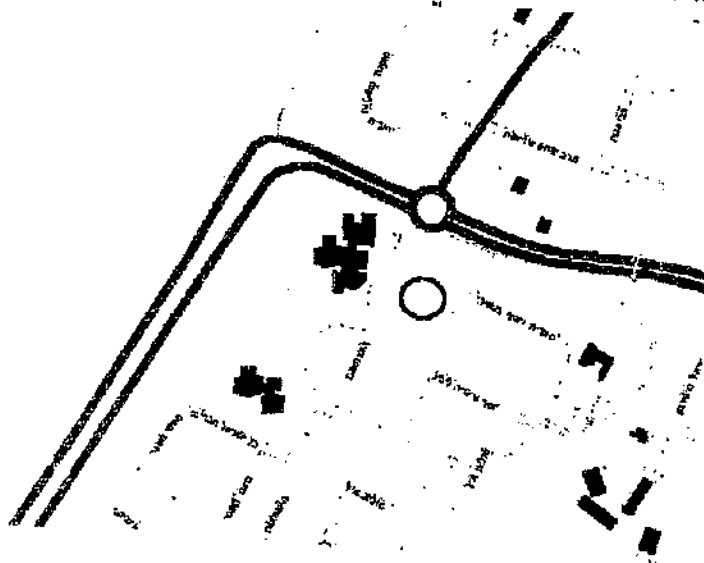
השכונה בחלקה לארבעה מתחמים:

- נחלת יהודה א' - אזור מסורתי וכפרי המאופיין בבניה צמודת קרקע.
- נחלת ב' - אזור בו מתגוררים תושבים ותיקים על נחלות.
- נחלת התיכונה - שכונה בק שכונת נחלת יהודה א' ונחלת ב' המאופיינת בבניה חדשה של צמודי קרקע ובניה דונית לצד שטחים לבנייה ציבור, חינוך, מסחר, תרבות ושטחים ציבוריים.
- נחלת מערב - מתחם חדש שטרם נבנת בד' מע' השכונה אשר צפוי לכלול חייד בבניה דונית.

נשוא השומה ממוקם בנחלת התיכונה, ברחוב העצמאות המחבר בין שדרות הנייטות ושדרות היבל מצפון לבין רחוב האורנים מדרום.

הנתינת הסביבה מלא.

תשריט הסביבה (מיקום נשוא השומה מסומן בעיגול אדום לחמשה בלבד):



עמוד 3 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000word\6929-01.docx\1

טל. 03-6259989 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

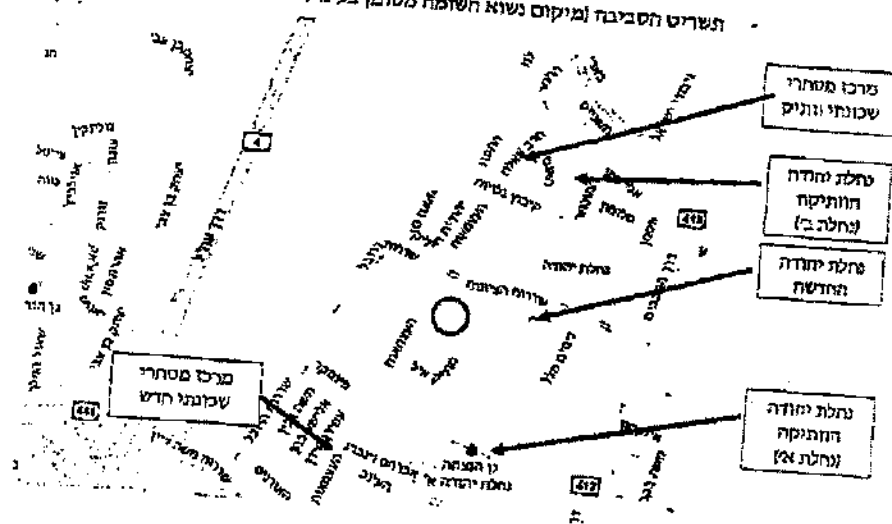
1304/9000

מסמך מס' 10/01/17

- בח"י העצמאות 2 מרכזי מסחר - מרכז מסחרי חד קומתי ישן בחלקה הוותיק של השכונה ומרכז מסחרי חדש בן 2 קומות בחלקה החדש של השכונה.
- באזור התעשייה תישן בצפון מזרח העיר, קיים מתחם בינוי נוסף ומסחר המכונה מתחם "הדובע".
- במערב העיר, לאורך רחוב משה דיין ומצפונה לו- קניון הוזב, מתחם העיגלה סיטי, מרכז G ועוד.
- במרכז העיר- קניון רוטשילד, מסחר רחוב ומרכזים מסחריים שכונתיים.

קרקע למסחר בסביבת:
- בצמוד מצפון לקרקע נשוא השומה, חלקה נוספת בממד למסחר, בשטח של כ- 2,350 מ"ר, הכוללת זכויות בניה דומות (35% בקומת הקרקע וסוד"ב 67%).
- מצפון מזרח, בצומת רחובות אלימלך צמיר וסולמונו, 3 חלקות צמודות בערך מסחרי, בשטח כולל של כ- 1,800 מ"ר, הכוללות זכויות ל- 90% עיקרי ב- 3 קומות.
- ממערב, על שדרות המלך, בתחום הנקרא "נחלת מערב" (1/59/1), מגרש לתחנת דלק וכצמוד לו מגרש מסחרי ומגרש מגורים ומסחר, הכוללים זכויות לשטח של כ- 1,000 מ"ר עיקרי למסחר.
תשריט הסביבה ומיקום נשוא השומה מסומן בעיגול אדום להמחשת בלבד:

מ"ד עקרי למסחר.
תשריט הסביבה [מיקום נשוא השומה מסומן בעיגול אדום להמחשת בלבד].



main2011\data\data\word\6000word\6929-01.docx11
6744316 תל אביב יפו | 65, יגאל אלון | 03-6259988 פקס | 03-6259999 טל
www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות' ש מאות מקרקעין

2.3 תיאור החלקה

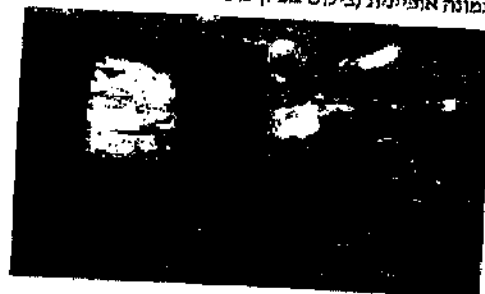
חלקה 105 במש 7,374, בשטח קרקע רשום של 2,565 מ"ר, צורתה מלבבית, כני הקרקע מישוריים. החלקה ריקה ומכוסה צמחייה. תצלום אוויר של החלקה מתוך מערכת ה-GIS של עיריית ראשון לציון משנת 2016 (הנתיחב להמחשה בלבד):



במלות:

- מערב- תזית לרחוב העצמאות ומעברו בית הספר מקיף ייב המעיין.
- מזרח- תזית לרחוב בשארי ומעברו בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע.
- דרום- צלע לשביל מעבר המספר בין דחי העצמאות לרחי בשארי ומעברו בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע.
- צפון- צלע לחלקה 106, ביעוד מסחרי, ומעברה שדרות הציונות.

תמונה אופיינית (צילום ממכון מערב- מרחוב העצמאות):



עמוד 5 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000word\6929-01.docx\1

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.ehamaot.com

22074088

46/11 2016 13:07 FAX

גרינברג אולפיר ושות' ש מאות ס ק ר ע י ו

3. זכויות משפחיות

נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מבנקס הזכויות, אשר תומך באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 18.10.2016:

חלקה 105 בנוש 7374, בשטח קרקע רשום של 2,565 מ"ר.

בעלויות

הקרקע בבעלות משותפת (משע) של כ- 80 פרטים וכן גומי מדינת ישראל.

ריכוז בעלויות בחלקה:

בעלויות	החלק בנקס	ב- %
גורמים פרטיים	37772/100000	37.772%
מדינת ישראל	32484/100000	27.628%
דשות הפיתוח	4656/100000	4.656%
קרן קימת לישראל	29744/100000	29.744%

הערות

- ביום 26.6.2014 נרשם צו גירוש ע"י כנס נכסים, לטובת עזיד ויון כספי ועזיד יובל טילינגר.
- מהות הערצה לפי פסיקתא בתיק 350-09 מיום 19.2.2014 (מגרש 430 א עמ"י תביע רצ/1/81).
- ההערה נרשמה על חלקם של כל הבעלים.
- רשומות העריות שונות לטובת צדדי ב (הערות לפי סעי 126).

עמוד 6 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000\word\6929-01.docx

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

126/8900

24/11/2016 10:08 FAX

גרינברג אולפין ושות' ש מאות מקרקעין

3. זכויות משפטיות

נטיית רישום מקרקעין

תמצית מידע ממנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 18.10.2016:

חלקה 105 בגוש 7374, כשטח קרקע רשום של 2,565 מ"ר.

בעלות

הקרקע בבעלות משותפת (מושט) של כ- 80 פרטים וכן גומי מדינת ישראל.

ריבוי בעלות בחלקה:

בעלות	החלק בגוש	ב- %
טורקים פרטים	37772/100000	37.772%
מדינת ישראל	32484/100000	27.628%
רשות הפיתוח	4856/100000	4.856%
קרן קימת לישראל	29744/100000	29.744%

הערות

- ביום 26.4.2014 נרשם צו ניהול עניי כונס נכסים, לטובת עזיד ויון כספי נע"ד יוכל טילינג.
- מהות ההערה לפי פסיקתא בתיק 350-09 מיום 19.2.2014 (מגרש 430 א עפ"י חביע רב/81/1).
- ההערה נרשמה על חלקם של כל הבעלים.
- רשומות הערות שונות לטובת צדדי ג' (הערות לפי טע' 126).

עמוד 6 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000\word\6929-01.docx

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 66, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

226/800

7/11/2016 13:08 FAX

גרינברג אולפין ושות' ש מאות מקרקעין

4. המצב החקוני
המידע לקוח מתוך האתר ההנדסי של עיריית ראשון לציון, אתר מנהל התכנון במשרד האוצר ומידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

מספר תכנית	י.פ.	תאריך	מהות
2/36/1/1	6404	24.4.2012	חצבת סוככים לבתי אוכל
2/1/1/1	5843	26.8.2008	קירוי מרפסות כתוחות במרקיות
1/1/1/1	5622	31.1.2007	מבנים לשימוש וטריטוריה
1/51/50/1/1	5526	10.5.2006	נחלת תלכונה
1/1/1	5280	9.3.2004	שטחי שירות
1/2/50/1	4172	2.12.1993	הוטות דרך שדרות הציונות
50/50/1/1	3969	30.1.1992	מולאר נחלת יהודה
1/1/1	3912	15.8.1991	ביצוע תשתיות במרחבים חדשים
ממ/8095	3534	7.8.1988	מתאר נחלת יהודה
תכניות מוקדמות			
2/84/1	6921	19.11.2014	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון
רצ/2030	6987	7.8.2014	תכנית מתאר של חלק ראשון לציון

4.2 ריכוז וכמות הבניה

מסחר:
שימושים: שימושים בתנויות חמותנים באזור איכות הסביבה; משרדים, בנקים ומסדות פיננסיים; מוסדות ומבני ציבור; מעבדות שאינן טרופות למטרד; דרכים מבנים ושטחי חניה.
שטח עיקרי: 35% בקומות חקרקע וסה"כ 67% ב- 2 קומות.
שטחי שירות: עד 25% לקומה (לפי תכנית רצ/1/1/1). גלריות בגובה של עד 2.2 מ' יחשבו כשטחי שירות ומעבר לכך כשטח עיקרי.
קווי בניין: 5 מ' לרחוב העצמאות, 8 מ' לרחוב בשארי, 6 מ' לצדדים.
מרתפים: יותר בקווי בניין 0, ובתנאי שתקרת המרתף תהיה נמוכה ב- 1-2 מ' מבני חקרקע, בתנאים ובאישור אגף תשתיות ותחזוקה ותנאי כי תכנית תקדקע לא תעלה על 80% וקווי 20% לחלחול נגר.
חניה: מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר (בכלבו מקום אחד לכל 25 מ"ר).

עמוד 7 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000word\6929-01.docx\1

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

220/6602

26/11 2016 13:09 FAX

גרינברג אולפיר ושות' ש מ א ו ת מ ק ר ע י ו

4.3 רצ/2030 - תכנית מתאר

התכנית פורסמה להפקדה ב.מ. 6987 מיום 7.8.2014.
ועדת משנה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, אישרה את התכנית למתן תוקף בתנאים בתאריך 25.11.2015. בתאריך 25.9.2016 ועדת המשנה להתנגדויות אישרה את עדכון תשרטת התכנית בהתאם לתשריט דיגיטלי מעודכן ולאור עתירה מנהלית שהוגשה בנושא. התכנית טרם פורסמה למתן תוקף.
התכנית ממעדת את סביבת הנכס באזור מגורים 2, שבו אופי הבניה יהיה בנייני מגורים בבניה רוויה בני 5-6 קומות. בשכונת נחלת ב', אזור המיועד להתחדשות עירונית.
שימושים נוספים באזור: שטחים ציבורים פתוחים, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ותרבות, אכסון מלוואי, מעונות סטודנטים, בתי אבות ודירוג מוגן לקשישים. שימוש למשרדים בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו או בחלק מהמבנה שיש לו כניסה נפרדת למשרדים.
אין בהוראות התכנית כדי לפגוע בתקן של תכניות מאושרות לרבות הוראות שימור בהן, אלא אם מאמר במפורש אחרת בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות של התכניות המאושרות תולו ההוראות של התכניות המאושרות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית זו.

4.4 איכות הסביבה

החלקה נמצאת בשכונת נחלת יהודה הממוקמת בצפון מזרח העיר ראשון לציון.
בתווית דעת זו לא הובאו לדיעת התחומים מטה ולא היתנה להתחומים מטה סיבת לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל ולא דגבלה אסבסט, PCB, זליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. התחומים מטה אינם בקוארטים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכול להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. התחומים מטה אינם לוקחים בחשבון ולא תחת, אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לעילויים.

עמוד 8 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000\word\6929-01.docx

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

120/0102

2017/11/08 10:08 FAX

גריןברג אולפין ושות'

ש מאות מקרקעין

5. נורמים ושיקולים

- באומדן שווי הנכס חבאנו בחשבון את הנורמים והשיקולים הבאים:
- מיקום החלקה בגיד ראשון לציון, בחלק החדש של שכונת נחלת יהודה- נחלת החלוקה, בסמיכות לאגד הנעה מרכזיים בשכונה.
 - הסביבה העסקית- הצע קרקעות למסחר בסביבת חיצונית שטחי המסחר הבנויים.
 - שטח החלקה ועורתה.
 - זכויות הבניה עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף.
 - הובא בחשבון כי מלא עלויות הפיתוח יחולו על הקונה.
 - זכויות- בעלות במושע של פרטים, רשות הפיתוח, קק"ל ומדינת ישראל. לאור מטרת השוואה- שווי השוק לחלקה בשלמות, לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.

6. נתוני המבוא

לצורך אומדן שווי הנכס, הובאו עסקאות מהסביבה המורחבת, נתוני עסקאות בקרקע הכוללת זכויות בהיקף דומה, מערי הלווין במרכז הארץ, אשר מאפייני הנכס בהם דומים וכן נתוני השוואה של שטחים בנויים:

קרקע למסחר

- על פי מידע הקיים במשרדנו, במ"מ 6286/318, כרח" עין דוד פינת תחתייםבות בראשון לציון, נחתם לאחרונה הסכם למכירת קרקע למגורים ומסחר תמורת סכום של כ- 35,000,000 ש"ח כאשר היטל ההשכחה יחול על הקונה. לחלקה זכויות להקמת 39 יחיד מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,000 מ"ר עיקרי. עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי קרקע ליחיד של כ- 720,000 ש"ח וכ- 12,000 למ"ר מבונה עיקרי למסחר.
- על פי מידע הקיים במשרדנו, בתאריך 20.1.2015 נחתם הסכם למכירת קרקע למגורים ומסחר במ"מ 3930/530, רח" יוסף בורג פינת רח" גבעתי בראשון לציון, תמורת כ- 20,500,000 ש"ח לחלקה זכויות להקמת 32 יחיד מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,790 מ"ר. עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי קרקע ליחיד של כ- 305,000 ש"ח (בשטח עיקרי ממוצע של כ- 68 מ"ר) וכ- 9,500 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי למסחר.
- בתאריך 25.12.2014, נמכרה קרקע בשטח של כ- 6,186 מ"ר להקמת מרכז מסחרי שכונתי ברחוב העצמאות 63 פתח תקווה- גוש 6716 חלקה 245. הקרקע נמכרה תמורת 50,180,180 ש"ח זכויות הבניה במקום 7,427 מ"ר עיקרי. על פי ניתוח שערכנו, העסקה משקפת כ- 6,750 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

עמוד 9 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000\word\6929-01.docx\1

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

120/11002

4/11 2015 18:08 FAX

גרינברג אולפין ושות' ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

נטוני עסקאות קרקע בעד למסחר שכונות בערים אחרות, כפי שעולה מתוצאות מכרזי דשות
מקרקעי ישראל:

תאריך	עיר/שטח	מ"ר	מחיר זכות ללא מיתוח	שטח מבנה עיקרי	מחיר למ"ר מבנה עיקרי במשול
6.4.2016	לד/ נחל שלום	5994/115	2,150,000 ₪	609	3,500 ₪
26.10.2015	סניגור/ עיר ימים	9042/11,15	31,645,120 ₪	2,284	13,900 ₪
2.11.2014	אור יהודה/ נווה דבין	7406/88	13,189,900 ₪	1,322	10,000 ₪
12.1.2014	רעובות/ויטל	5478/37	3,618,000 ₪	400	9,000 ₪
30.1.2013	לד/ רח' יוסטל גידא	4026/29-31	7,770,770 ₪	1,500	5,200 ₪
18.1.2011	ראשון לציון/ נחלת יהודה	3929/45,47	5,555,618 ₪	702	7,900 ₪

מסחר בגני במרכזים שבתניים בראשון לציון

- במרכז מסחרי ראשונים, ברחוב הנחשל 30, משכרים שטחי מסחר של כ- 50-100 מ"ר, תמורת דמי שכירות של כ- 130 ₪ לחודש, בתוספת דמי ניהול של כ- 15 ₪ למ"ר לחודש.
- בשכונת אברמוביץ, מוצעת להשכרה חנות במיקום מרכזי, בשטח של כ- 47 מ"ר, תמורת דמי שכירות של כ- 6,500 ₪ לחודש. משקף כ- 140 ₪ למ"ר לחודש.
- ברח' דדור בשכונת רמבים, מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ- 50 מ"ר, תמורת דמי שכירות של כ- 5,500 ₪ לחודש. משקף כ- 110 ₪ למ"ר לחודש.

7. תחשיב הנזק

אומדן השווי נערך ביטת החשואה בהתבסס על נתוני החשואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע התאמות הנדרשות.

שטח עיקרי מבנה במ"ר	שווי למ"ר עיקרי מבנה	שווי הנכס, כמשול
1,719	8,250 ₪	14,180,000 ₪

8. נזק

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של הנכס, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מראון סמוך מרצון, וקי מכל טוב, שעבר, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' נלמעט אם צוין במפורש לעיל בגבולות 14,180,000 ₪, לא כולל מע"מ.

עמוד 10 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000\word\6929-01.docx

מל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, ונל אביב-יפו 6744316
www.ehamaot.com

120/216

24/11 2016 13:09 FAX

גרינברג אולפין ושות'

ש מאות ס ק ר ק ע י ו

9. הצהרה

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
אני מצהירה, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
אני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע המוטאליס לביצוע הערכה זו.
השומה נערכה עפ"י כללי האתיקה והכללים המקצועיים המחייבים.

נסכתיים: (14 עמ'):

נסח רישום מקורקעין.

מכבוד רב,



עמוד 11 מתוך 11

main2011\data\data\word\6000\word\6929-01.docx\1

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 85, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

220/010

24/11/2018 13:08 FAX

תאריך: 18/10/2016
שעה: 13:31
ט"ז תשרי תשע"ז
נכתב מס': 282823

מדינת ישראל
משרד המשפטים
הגנה לנשים ולילדים

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 109

הכנס הנדרש ע"י שטרה 34980/2009 בתאריך: 02/08/2009 סוג שטרה: כרטיסיה לא רגילות

תיאור הנכס

מחיר
2,565.00:

העמיתים שלי ב"ה

93, 86, 84-83, 81-80, 78-56, 37
13, 109, 108, 101, 99, 96, 95
152-151, 145, 143, 61-59, 57-41, 30-29, 20-15
6093

המספרים הישנים של החלקה
73746

בעליות -

בעלויות				
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
34880/2008/48	02/08/2008	חלוקה	מדינת ישראל	החלק בגוש 8680 / 100000
34880/2008/48	02/08/2008	חלוקה	מדינת ישראל	החלק בגוש 7666 / 100000
34960/2009/46	02/08/2009	חלוקה	רשות הפיתוח	החלק בגוש 4956 / 100000
34880/2008/48	02/08/2008	חלוקה	קורן אפרים	מס' זיהוי 522804 החלק בגוש 696 / 100000

עמוד 1 מתוך 14

120/1162

24/11 2016 13:09 FAX

19/10/2016 תאריך
ט"ז תשרי תשע"ז
שעה: 13:31

282823 מס' מס'

משרד המשפטים
הגוף ליישום חוקי פיקוח
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים קונן חלל	סוג זיהוי ת.ז.	מס' זיהוי 522905	מס' זיהוי החלק בגוש 598 / 160000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים בליקני ימל	סוג זיהוי ת.ז.	מס' זיהוי 208014	מס' זיהוי החלק בגוש 1576 / 160000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים בליקני שושנה (סוזן)	סוג זיהוי ת.ז.	מס' זיהוי 0273744	מס' זיהוי החלק בגוש 1576 / 160000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים קונן אפרים	סוג זיהוי ת.ז.	מס' זיהוי 005229042	מס' זיהוי החלק בגוש 519 / 150000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים קונן חלל	סוג זיהוי ת.ז.	מס' זיהוי 005229059	מס' זיהוי החלק בגוש 519 / 150000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים שניא אורנה	סוג זיהוי ת.ז.	מס' זיהוי 005201280	מס' זיהוי החלק בגוש 519 / 150000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים מורן אברהם	סוג זיהוי ת.ז.	מס' זיהוי 000933084	מס' זיהוי החלק בגוש 10229 / 2265000

עמוד 2 מתוך 14

120/5102

15/08/2016 12:05 FAX

תאריך: 18/10/2018
 ט"ז תשרי תשע"ז
 שעה: 13:31
 מס' מס': 282823

משרד המשפטים
 המנהל הכללי של מנהל מקרקעי ישראל
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעי רחובות
 העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בליז בל"ם	חברה	519777527
				החלק בגוש	286903 / 45300000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פורמן אברהם	ת.ז.	000032064
				החלק בגוש	250881 / 231425000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בליז בל"ם	חברה	519777527
				החלק בגוש	6191049 / 462650000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אריז ערן	ת.ז.	054038458
				החלק בגוש	3081 / 300000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ערד (נודי) אריאלה	ת.ז.	056003031
				החלק בגוש	3081 / 300000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מלשנסקי (נודי) סל	ת.ז.	022306807
				החלק בגוש	3081 / 300000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בן רחל	ת.ז.	522343
				החלק בגוש	174 / 180000

עמוד 5 מתוך 14

120/310

11/2/2017 09:01:01

18/10/2016
ט"ו תשרי תשע"ו
שעה: 13:31

תאריך

282823

נסח מס'

משרד המשפטים

מאגץ ברישום ומסדור מסמכים

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
בוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	סגב עליזה	ת.ז.	00722813 החלק בנסח 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מלססיק גאל	ת.ז.	00722815 החלק בנסח 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	זאלי שר יצחק	ת.ז.	029394285 החלק בנסח 56 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ישלר יפה	ת.ז.	133826 החלק בנסח 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	גולדסטר אסתר	ת.ז.	003545454 החלק בנסח 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי יצחק	ת.ז.	025508505 החלק בנסח 56 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי שרה	ת.ז.	004694459 החלק בנסח 43 / 100000

עמוד 4 מתוך 14

0017/1102

FAX 0117 910 811

18/10/2016
ט"ו תשרי תשע"ז
שעה: 13:31

תאריך

282823

סמ' מס'

משרד המשפטים
הגנת כרשום והגור מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 185

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי שמואל	ת.ז.	010800084 החלק בגוש 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2008	חלוקה	אדרי חנה	ת.ז.	4261650 החלק בגוש 67 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2008/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי יוחאנא	ת.ז.	4261688 החלק בגוש 67 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2008	חלוקה	אדרי יצחק	ת.ז.	4261687 החלק בגוש 66 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2008	חלוקה	הרלב סני	ת.ז.	6494767 החלק בגוש 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	הרלב שרה	ת.ז.	8484771 החלק בגוש 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	כרדמן בלה	ת.ז.	858415 החלק בגוש 67 / 200000

עמוד 3 מתוך 14

200/8100

XVJ 01:51 8102 11/17

תאריך: 18/10/2016
 ש"ד תשע"ז
 שעה: 13:31
 מס' מס': 282823

משרד המשפטים
 תחנה כריתת חשד פלילית
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
 העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מחזקת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ברוך גנן רמת	ת.ז.	57401857 החלק בגוש 87 / 200000
מס' שטר	תאריך	מחזקת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי אברום	ת.ז.	5223555 החלק בגוש 87 / 100000
מס' שטר	תאריך	מחזקת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	יוסף מרמז	ת.ז.	304606312 החלק בגוש 91 / 200000
מס' שטר	תאריך	מחזקת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מרדכי אלישע	ת.ז.	8374576 החלק בגוש 94 / 100000
מס' שטר	תאריך	מחזקת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	דניאל חיים	ת.ז.	835677 החלק בגוש 95 / 200000
מס' שטר	תאריך	מחזקת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	כלים רמי	ת.ז.	5-967635 החלק בגוש 96 / 200000
מס' שטר	תאריך	מחזקת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ד"ר אילנה ע"ד, בתור מנהל עובד המבחן ולדמילוב מוסקובסקי ד"ר	ת.ז.	החלק בגוש 424167 / 250000000

עמוד 8 מתוך 14

07/09/2017

24/11/2018 13:10 FAX

18/10/2016
ט"ו תשרי תשע"ז
שעה: 13:31
282823 מס' מס'

משרד המשפטים
מנהל רישום ואסדר חסידי
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין וחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
בוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים תפארת בנק בע"מ	מס' זיהוי החלק בנס 2101 / 100000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים בנקת ישראל	מס' זיהוי החלק בנס 11489 / 100000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים העמותה הרמית בע"מ	מס' זיהוי החלק בנס 1537 / 100000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים בנק דחר	מס' זיהוי מס' זיהוי 524652 החלק בנס 16391 / 1000000
מס' שטר 34980/2009/48	תאריך 02/08/2009	מהות פעולה חלוקה	הבעלים בנק עדנה	מס' זיהוי מס' זיהוי 524651 החלק בנס 10209 / 1000000
מס' שטר 46678/2009/1	תאריך 20/10/2009	מהות פעולה מכר ללא תמורה	הבעלים אריה יוסף	מס' זיהוי מס' זיהוי 304808372 החלק בנס 91 / 200000
מס' שטר 51131/2009/1	תאריך 12/11/2009	מהות פעולה מכר	הבעלים אשכנזי מעב	מס' זיהוי מס' זיהוי 022373377 החלק בנס 2149 / 100000

עמוד 7 מתוך 14

020/0207

9/1/2017 13:16 FAX

18/10/2016
ט"ז תשרי תשע"ז
שעה: 13:31
282823 מס' מס

משרד המשפטים
תאגיד מיטב הסדר פיקטור
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' זיהוי 026975037 החלק בגוש 47 / 100000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים נחמן חמר תמי	מהות פעולה מכר	תאריך 02/12/2008	מס' שטר 54372/2009/2
מס' זיהוי 023033125 החלק בגוש 47 / 100000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים סרמון נגב	מהות פעולה מכר	תאריך 02/12/2009	מס' שטר 54372/2009/2
מס' זיהוי 5617805 החלק בגוש 639999 / 2000000000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ביסון דוד	מהות פעולה עודף	תאריך 02/12/2009	מס' שטר 54372/2009/3
מס' זיהוי 791515 החלק בגוש 213333 / 1000000000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ביסון מרים	מהות פעולה עודף	תאריך 02/12/2009	מס' שטר 54372/2009/3
מס' זיהוי 054962782 החלק בגוש 539999 / 2000000000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ביסון רחל	מהות פעולה עודף	תאריך 02/12/2009	מס' שטר 54372/2009/3
מס' זיהוי 022655467 החלק בגוש 66 / 100000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים קלפה אסתר	מהות פעולה מכר ללא ומורח	תאריך 09/08/2011	מס' שטר 36520/2011/1
מס' זיהוי 031085939 החלק בגוש 15749 / 1600000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים מחוקשנילי דוד	מהות פעולה ייחוס	תאריך 14/11/2013	מס' שטר 57564/2013/5

הערות: צו יחוס בחוק יורש קיום שואה

עמוד 6 מתוך 14

406/126

XYJ 11:01 9102 11/14

18/10/2016
ט"ו תשרי תשע"ז
שעה: 13:31

תאריך

282823

נסח מס

משרד המשפטים
הגנה דרום: יאסר עבדאללה

מדינת ישראל



לישבת רישום מקרקעין והגבות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
031085921	052293610	שוקרון (מיכשאויל) כרמלה רח' שסחה	ירושה	14/11/2013	57584/2013/5
החלק בזכס	החלק בזכס				
15749 / 1600000	15749 / 1600000				
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
052293610	052293610	קרינסקי (מיכשאויל) רח' ית'ג	ירושה	14/11/2013	57584/2013/5
החלק בזכס	החלק בזכס				
15749 / 1600000	15749 / 1600000				
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
052708569	052708569	מיכשאויל ליאורה	ירושה	14/11/2013	57584/2013/5
החלק בזכס	החלק בזכס				
15749 / 1600000	15749 / 1600000				
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
031085939	031085939	מחשאויל דוד	ירושה	14/11/2013	57584/2013/6
החלק בזכס	החלק בזכס				
15749 / 4800000	15749 / 4800000				

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
031085921	031085921	שוקרון (מיכשאויל) כרמלה רח' שסחה	ירושה	14/11/2013	57584/2013/6
החלק בזכס	החלק בזכס				
15749 / 4800000	15749 / 4800000				

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
052293610	052293610	קרינסקי (מיכשאויל) רח' ית'ג	ירושה	14/11/2013	57554/2013/6
החלק בזכס	החלק בזכס				
15749 / 4800000	15749 / 4800000				

עמוד 8 מתוך 14

120/220

XYS LITRI 5107 11/14

18/10/2016
ט"ז תשרי תשע"ז
שעה: 13:31

תאריך

282823

מס' מס

משרד המשפטים

ועדה כרשום ומסדר סוכנות

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	רשעה	מיכאל שוויץ ליאורה	ת.ז.	050705563 החלק בוכס 15749 / 4900000
57584/2013/7	14/11/2013	רשעה	שווקת שמחה כרמלה	ת.ז.	031085921 החלק בוכס 15749 / 2400000
57584/2013/7	14/11/2013	רשעה	קרינסקי רמי	ת.ז.	052293510 החלק בוכס 15749 / 2400000
57584/2013/7	14/11/2013	רשעה	מיכאל שוויץ ליאורה	ת.ז.	050705563 החלק בוכס 15749 / 2400000
57584/2013/7	14/11/2013	רשעה	מחק שוויץ דוד	ת.ז.	031085939 החלק בוכס 15749 / 2400000
57584/2013/8	14/11/2013	רשעה	מיכאל שוויץ ליאורה	ת.ז.	031085939 החלק בוכס 15749 / 800000
57584/2013/8	14/11/2013	רשעה	מיכאל שוויץ ליאורה	ת.ז.	050705563 החלק בוכס 15749 / 800000

עמוד 10 מתוך 14

120/530

2016 12 11 11:11 FAX

תאריך: 18/10/2016
ט"ז תשרי תשע"ז
שעה: 13:31

282823 מס' קט'

משרד המשפטים
מסד נתונים והסדר הקרקעות
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירשה	שוקרון (מיקשטויל) פרמלה ת.ז.	ת.ז.	03105921
			החלק בגוש		15749 / 800000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירשה	קרינסקי (מיקשטויל) רות ת.ז.	ת.ז.	052283610
			החלק בגוש		15749 / 800000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28700/2014/1	30/06/2014	מכר	היממלה בע"מ	חברה	510032298
			החלק בגוש		1889 / 6250
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירשה	איתן מרדכי	ת.ז.	005283280
			החלק בגוש		79 / 150000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירשה	איתן ירם	ת.ז.	008739165
			החלק בגוש		79 / 150000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירשה	איתן רן	ת.ז.	024352098
			החלק בגוש		79 / 800000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירשה	איתן עמר	ת.ז.	028860392
			החלק בגוש		79 / 800000

עמוד 11 מתוך 14

420/0207

26/11/2018 18:11 FAX

18/10/2016
ס"ל וועדא וועגן
שעה: 13:31

תאריך

282823

נסח מס'

משרד המשפטים
האג לרישום עתירות ופיקוח

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 185

מס' זיהוי 059117382 החלק בגוש: 79 / 600000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ארמון רב מעין	מהות פעולה ירשה	תאריך 10/11/2015	מס' שטר 51783/2015/2
מס' זיהוי 032900201 החלק בגוש: 79 / 600000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים גולדמן עפר	מהות פעולה ירשה	תאריך 10/11/2015	מס' שטר 51703/2015/2
מס' זיהוי 033551408 החלק בגוש: 519 / 900000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים קורן אור	מהות פעולה מכר	תאריך 06/01/2016	מס' שטר 330/2016/1
מס' זיהוי 028809903 החלק בגוש: 519 / 900000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים קורן אלה	מהות פעולה מכר	תאריך 06/01/2016	מס' שטר 330/2016/1
מס' זיהוי 1248988 החלק בגוש: 519 / 900000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים קורן איה	מהות פעולה מכר	תאריך 06/01/2016	מס' שטר 330/2016/1
מס' זיהוי 032134454 החלק בגוש: 519 / 900000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים קורן נטע	מהות פעולה מכר	תאריך 06/01/2016	מס' שטר 330/2016/1
מס' זיהוי 031593088 החלק בגוש: 519 / 900000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים קורן רן	מהות פעולה מכר	תאריך 08/01/2016	מס' שטר 330/2016/1

עמוד 12 מתוך 14

026/927

24/11 2016 13:12 FAX

16/10/2016
ט"ז תשרי ה'תשע"ז
שעה: 13:31

תאריך

282823

נסח מס

משרד המשפטים
הגנה לרשום והסדר מקדמיה

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	05/01/2016	מכר	קורן שי ישיעיהו	ת.ז.	027985795
				החלק בגוש	619 / 900000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא אסף	ת.ז.	033358425
				החלק בגוש	619 / 900000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא אסף	ת.ז.	300531548
				החלק בגוש	619 / 900000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא אסף	ת.ז.	025456398
				החלק בגוש	619 / 900000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/1073	02/08/2009	הערת אזהרה סעיף 126	לוי סימון טוב	ת.ז.	27458224
			אשכנזי רחל		
			כתובת שטר מקורי		8964/1986/1
			על תבולות של: גפן רחל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/1044	02/08/2009	הערת אזהרה סעיף 126	תבורי דוד	ת.ז.	27458224
			בתגל שטר מקורי		35733/2008/1
			על חשבונית ש"ח: פרומן אברהם		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
27807/2014/1	24/08/2014	צו זיהוי על סוס נכסים	עו"ד דן כסי	ת.ז.	27458224

עמוד 13 מתוך 14

0028/027

24/11/2016 13:12 FAX

18/10/2016
ט"ז תשרי תשע"ז
שעה: 13:31

תאריך

282823

נסח מס'

משרד המשפטים
המנהל כרטיסים ומסמכים



לשכת רישום מקרקעין רחובות
העותק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם חמוסב
			ע"ד יגאל טוילסר
		הערות:	נתמס לפי פטקומא בתוק 350-09 מיום 19.2.2014 (סגרש A 430 ע"ד תביע ר"א 81/1)
			על כל הבנלים

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עמוד 14 מתוך 14

0277/027

24/11 2016 13:12 FAX

גרינברג אולפניו ושות'

שטאות סקרקעין

הודעת פקס

לכבוד: השופט אבי סתיו מס' פקס: 46259988
 מאת: דברת אולפניו - אינפרז אולפניו מס' פקס: 03-6259988
 תאריך: 16/11/2016 עמודים: 27 כולל עמוד זה

הנדון: תיק: ה"פ פבס 33 קירן לאה נ

שלום רב,

רציה חוות דעת מומתה - קרקע למסחר

בגוש 4737 חלקה 50, הפצטאות 46

(חזר והודיע, ראשון לציון).

בברכה

דברת

טל. 03-6259995 | פקס, 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 67443 | www.shamoot.com

001/027

24/11 2016 13:06 FAX

נספח 11 :

העתק מפרוטוקול ההתמחרות מיום
05.06.2017



(עמודים 242 עד 244)

פרוטוקול ההתמחרות – חלקה 105 בגוש 7374 בשכונת "נחלת יהודה" בראשון לציון

משתתפים:

1. עו"ד זיו כספי
2. עו"ד יובל טילינגר
3. עו"ד אדם צשוואן
4. עו"ד רביד כתבי
5. מתמחה אדר סטלמן
6. משקיפים: דוד וליאורה מחקשווילי בעלים של 16 אחוזים בקרקע ועו"ד אמיר דנוס מטעמם.

המציעים:

1. ה"ה שרון פרשקובסקי מטעם חברת נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ.
2. ה"ה שמעון אסייג מטעם ר"ח אסייג שמעון ואחרים.
3. ה"ה נחייסי שלום מטעם חברת עמי א.א שרותים ונכסים בע"מ.
4. ה"ה עו"ד רבה בנימין מטעם חברות חסון גרופ נכסי נדל"ן בנין והשקעות בע"מ, ג. חנקס בע"מ, ר.ב הדר אחזקות בע"מ, גי.א.ס. בי. ויטלי בע"מ, פ.א. סקופ אחזקות בע"מ, גרוס ניר השקעות ש.ג. בע"מ

זיו כספי:

1. הסבר קצר על אופן ההתמחרות – מחיר התחלתי 22,000,000 ₪ ע"פ ההצעה הגבוהה במכרז. העלאות במחיר חייבות להתבצע בקפיצות של מינימום 100,000,000 ₪. חלוקת פתקים ממוספרים 1-4 למתמחרים. לאחר החלוקה, מספר 1 מציע ראשון, לאחריו מספר 2 וכן הלאה.

תוצאת ההגרלה:

1. עמי א.א שירותים ונכסים.
2. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ.
3. עו"ד רבה בנימין ואח'.
4. ר"ח אסייג שמעון ואחרים.

יובל טילינגר:

האם יש שאלות נוספות על אופן ההתנהלות?
נמצאים כאן כמשקיפים שניים מבעלי המקרקעין אשר אינם רשאים להשתתף בהתמחרות ו/או לשוחח עם המתמחרים תוך כדי הליך ההתמחרות.

דברי המציעים

אין שאלות נוספות, מוכנים להתחיל.



ההתמחרות מתחילה בסכום של 22,000,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור 100% מהנכס:

סיבוב מס	1. עמי א.א. שרותים ונכסים בע"מ	2. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ	3. עו"ד רבה בנימין ואח'	4. רו"ח אסייג שמעון ואחרים
1	22,100,000 ₪	22,200,000 ₪	22,300,000 ₪	23,000,000 ₪
2	23,100,000 ₪	23,200,000 ₪	23,300,000 ₪	24,000,000 ₪
3	24,100,000 ₪	24,200,000 ₪	24,300,000 ₪	26,000,000 ₪
4	26,100,000 ₪	26,200,000 ₪	26,300,000 ₪	27,000,000 ₪
5	27,000,000 ₪	27,200,000 ₪	27,300,000 ₪	יציאה
6	27,400,000 ₪	27,500,000 ₪	27,600,000 ₪	יציאה
7	27,700,000 ₪	27,800,000 ₪	27,900,000 ₪	יציאה
8	28,000,000 ₪	28,110,000 ₪	28,200,000 ₪	יציאה
9	28,300,000 ₪	28,400,000 ₪	28,500,000 ₪	יציאה
10	28,600,000 ₪	28,700,000 ₪	28,800,000 ₪	יציאה
11	28,900,000 ₪	29,000,000 ₪	29,500,000 ₪	יציאה
12	30,000,000 ₪	30,100,000 ₪	30,200,000 ₪	יציאה
13	30,300,000 ₪	30,400,000 ₪	30,500,000 ₪	יציאה
14	30,600,000 ₪	30,700,000 ₪	30,800,000 ₪	יציאה
15	30,900,000 ₪	31,000,000 ₪	31,200,000 ₪	יציאה
16	31,200,000 ₪	31,300,000 ₪	32,500,000 ₪	יציאה

הזוכה במכרז הוא עו"ד רבה בנימין ואח' בסכום של 32,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.



בית משפט השלום בראשון לציון

יום רביעי 21 יוני 2017

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

מספר בקשה (رقم الطلب): 106

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) 21/06/2017 בשעה (بالساعة) 11:28 הוגשה בקשה מסוג (قُدِّم طلب من نوع): כללית, לדבות הודעה בקשה לאישור מכר

בחקיק (بقضية) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 106.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.



נספח 12 :

העתק ההחלטה מיום 25.10.2017



(עמודים 246 עד 293)

החלטה זו עניינה בקשת כונסי הנכסים לאשר להם להתקשר בהסכם המכר בנוסח המצורף לבקשה כנספח 1 ("הסכם המכר").

בהתאם להחלטתי התבקשו כונסי הנכסים לבצע המצאה של הבקשה למשיבים. במסגרת בקשה 110 פירטו כונסי הנכסים את האופן בו בוצעה ההמצאה לאותם משיבים שלא עלה בידם להמציא להם אותה באופן אישי, לרבות ביצוע תחליף המצאה על דרך פרסום בעיתון. לאחר ששקלתי בדבר, אני סבור שיש לראות בכך המצאה מספקת.

עוד אני סבור, על יסוד נימוקי כונסי הנכסים בבקשה זו ובבקשה 110 ולאחר בחינת נסח הטאבו העדכני שצורף לבקשה, כי יש להיעתר למבוקש בסעיפים 5-7 לבקשה, הן לעניין מחיקת הנתבעים והן לעניין עדכון הסכם המכר.

בהתחשב בכך שאף אחד מהמשיבים לא הביע התנגדות לבקשה, ובהתחשב בין היתר בסכום המכירה וביחס בינו לבין הסכום בחוות דעת השמאי, אני סבור שיש להיעתר לבקשה לאישור ההתקשרות בהסכם המכר.

טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

לפיכך, אני מורה כדלקמן:

1. אני מאשר לכונסי הנכסים להתקשר בהסכם המכר בנוסח שצורף כנספח 1 לבקשה.

טל: 03-9501120 פקס: 03-5901142

2. אני מורה על מחיקת הנתבעים המפורטים בסעיף 5 לבקשה (להלן: "המבקשים").

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז

2. רשות הפיתוח

3. הימנותא בע"מ

כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924

טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4. ארנון הרשקוביץ' זילפה

5. מנחם ארנון

כולם ע"י עו"ד רן ארנון

מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351

טל: 04-6860888 פקס: 04-6860890

6. ערן ורדי

7. אריאלה ורדי עודד

8. טל מלישנסקי

כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון

מרח' רוטשילד 4 ראשון לציון

טלפון : 03-9668433

9. אפרים קורן
10. דה פיליפס דונטו
11. דה פיליפס רוברטו
14. אברהם פורמן
15. בליז בע"מ
16. יואב גפן
- עיי"ב עוה"ד איתי פרנגיי ו/או רועי כוכבי
- דרך מנחם בגין 52, תל-אביב
- טל : 03-6039960 ; פקס : 03-6039961
17. עליזה סגיב
18. יגאל פלוטניק
19. יצחק זאלישר
20. יפה שלר
21. אסתר גולדוסר
22. יצחק אשכנזי
23. שרה אשכנזי
24. שמואל אשכנזי
25. חנניה אדרי
26. יחיאל אדרי
27. ציון אדרי
28. סיני הר-לב
29. שרה הר-לב
30. בלה פרידמן
31. רמה ברוך
32. אברהם אדרי
33. יוסף ארתור
34. נזרוב אלישע
35. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
36. תפארת נתן בע"מ
37. מעונות הרצליה בע"מ
38. שרה מיחששוילי
39. אהרון מיחששוילי
40. משה חיים מיחששוילי
41. מלכה מיחששוילי
42. רחל מיחששוילי
43. רוזה מיחששוילי
44. ארתור יוסף
45. נעם אשכנזי
46. תמר תמי טרוגמן
47. נגב טרוגמן
48. דוד ביטון
49. דוד ביטון
50. מרים ביטון
51. רחל ביטון
52. אסתר קלפה
53. יונה מזרחי
54. ירמיהו מזרחי
55. מאיר מזרחי
56. יצחק מזרחי
57. עירית ראשון לציון
58. סימן טוב לוי
59. עו"ד אליהו בכר
60. דביר איתן
61. טרז דביר



62. דוד מחקשווילי
63. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
64. רוני קרינסקי מחקשווילי
65. ליאורה מיכקשווילי
כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299

66. גאיה קורן
67. אלה קורן
68. אורי קורן
69. דוד תבור
70. ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון
ע"י עו"ד קובי בר-און
שניצר, גוטליב, סאמט, עורכי דין
מרחוב מנחם בגין 7, רמת-גן
טל: 03-6113000 פקס: 03-6113001

71. רחל אשכנזי

(להלן: "המשיבים")

ובעניין:

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה ובקשה מטעם כונסי הנכסים

בהמשך לבקשת כונסי הנכסים מיום 21.06.2017 ולהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 21.6.2017, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כדלקמן:

1. לאשר את הסכם המכר הסופי (לאחר התאמתו בהתאם לבקשה זו) עליו חתם הקונה הסופי (כהגדרתו בסעיף 11 להלן) כך שהקונה תהיה חברה אחת אשר סיימה את הליך ההקמה שלה (על הליך ההקמה הודיעו כונסי הנכסים בהודעתם מיום 21.6.2017), והכול באופן שנוסח הסכם המכר שייחתם יהיה הנוסח המצורף בזה כנספח 1 (להלן: "הסכם המכר") וזאת מהנימוקים כמפורט בסעיפים 9 - 14 לבקשה זו.

2. ליתן צו המורה לכלל התובעים והנתבעים בתביעה דנן, למעט הנתבעות 1 (מדינת ישראל), 2 (רשות הפיתוח) 3 (הימנותא) ו-70 (הועדה המקומית לתו"ב ראשלי"צ), לענות על שאלון המיסוי המצורף לבקשה זו וזאת בתוך 7 ימים ממועד אישור עסקת המכר ;
3. ליתן צו המורה למדינת ישראל, רשות מיסוי מקרקעין, להמציא לכונסי הנכסים פרטים הדרושים לצורך עריכת שומת מיסוי מקרקעין בגין עסקת המכר שבין המוכרים (כהגדרתם בסעיף 9 להלן) לקונה ;
4. להתיר לכונסי הנכסים להגיש דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם המכר, בכלל זה מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לכונסי הנכסים לחתום בשם המוכרים על כל המסמכים והטפסים הדרושים לדיווח על עסקת המכר לרשויות מיסוי מקרקעין. בנוסף, ביחס לאותם תובעים ו/או נתבעים אשר לא ימסרו תשובות לשאלון המיסוי או שלא יתקבל מידע אחר מרשויות מיסוי מקרקעין, עד למועד האמור בסעיף 2 לעיל, להתיר לכונסי הנכסים להגיש דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקת המכר, לפיה נרכשו זכויותיהם במקרקעין ביום 1/4/1961 בעד תמורה של 0.01 ש"ח.
5. להורות על מחיקת בעלי הדין כמפורט להלן, מהתביעה דנן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו) :

- 5.1. הנתבע 5 – ארנון מנחם
- 5.2. התובעת 7 - שלומית מזרחי
- 5.3. התובעת 8 - אביגיל טבעוני
- 5.4. התובעת 10 - מרים כהן
- 5.5. התובעת 19 - בולקינד תיק אייריס ברטה
- 5.6. הנתבע 10 - דה פיליפס דונטו
- 5.7. הנתבע 11 - דה פיליפס רוברטו
- 5.8. הנתבעת 38 - שרה מיחסשווילי
- 5.9. הנתבע 39 - אהרון מיחסשווילי
- 5.10. הנתבע 40 - משה חיים מיחסשווילי
- 5.11. הנתבעת 41 - מלכה מיחסשווילי
- 5.12. הנתבעת 42 - רחל מיחסשווילי
- 5.13. הנתבעת 43 - רוזה מיחסשווילי
- 5.14. הנתבעת 53 - יונה מזרחי
- 5.15. הנתבע 54 - ירמיהו מזרחי
- 5.16. הנתבע 55 - מאיר מזרחי
- 5.17. הנתבע 56 - יצחק מזרחי
- 5.18. הנתבעת 57 - עיריית ראשון לציון
- 5.19. הנתבע 59 - עו"ד אליהו בכר
- 5.20. הנתבע 60 - דביר איתן
- 5.21. הנתבע 61 - טרו דביר



6. להורות כי על אף החלפת הנתבעת 16 (ה"ה רחל גפן ז"ל) בה"ה יואב גפן כבעל דין בתביעה דנן, תיוותר הנתבעת 16 כמוכרת של המקרקעין וזאת מהנימוקים כמפורט בסעיף 24 להלן.
7. להורות על עדכון מסמכי התביעה דנן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו) באופן שבו תוחלף הנתבעת 4 (ה"ה ארנון הרשקוביץ זילפה ז"ל) בה"ה ארנון מרדכי, ארנון יורם, ארנון רן, ארנון ענר, ארנון רבי עמיין ו-גולדמן עפרי וזאת מהנימוקים כמפורט בסעיף 25 להלן.
8. לאשר לכוני הנכסים לבצע את ההמצאה של בקשה זו ותהחלטה על בקשה זו, על פי רשימת הכתובות ודרכי ההמצאה כמפורט בסעיפים 28 - 31 לבקשה זו.

ואלה נימוקי הבקשה:

קביעת הזהות הסופית של הקונה

9. ביום 21.6.2017 הגישו כונוסי הנכסים לבית המשפט הנכבד בקשה (בקשה 106), בהליך דנן, לאישורו של הסכם מכר לפיו, לאחר אישורו, ימכרו כלל התובעים והנתבעים ולמעט הנתבעת 70 (הועדה המקומית לת"ב ראש"צ – אשר אינה בעלת זכויות במקרקעין) שהינם כלל בעלי הזכויות במקרקעין (לעיל ולהלן: **"המוכרים"**) את זכויותיהם במקרקעין הידועים כגוש 7374 חלקה 105 בראשון לציון ("המקרקעין") בתמורה של 32,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שרלוונטי) (לעיל ולהלן: **"עסקת המכר"**).
 10. כפי שצויין באותה בקשה כלל יחיד הקונה בהסכם ביקשו להקים חברה משותפת אשר תהיה הקונה הסופי. אולם, לדרישת כונוסי הנכסים שעה שבזמן ההתמחרות וחתימת הסכם המכר טרם הושלמה הקמת החברה המשותפת לכלל יחיד המוכר, חתמו כלל יחיד הקונה, כפי פירוטם בבקשה 106.
 11. בין לבין ועוד טרם אישורו של הסכם המכר, הושלמה הקמת החברה שהיא הקונה הסופי - **בוקס אוני מרכזים מסחריים בע"מ שמספרה 515677524** אשר הוקמה על-ידי כלל יחיד הרוכשים ובהסכמה (**"הקונה הסופי"**).
 12. משכך, מצורף לבקשה זו נוסח הסכם מכר, בו שונתה זהות הקונה, כך שהוא משקף את הקונה הסופי. **נספח 1** העתק הסכם המכר, החתום על ידי הקונה, מצ"ב לבקשה זו, מסומן נספח 1.
 13. יצוין, כי כונוסי הנכסים אינם מתנגדים לעדכון נוסח הסכם המכר, באשר אין בו, לדעת כונוסי הנכסים, בכדי לפגוע בזכויות המוכרים, וזאת מן הטעם שממילא העדיפות הינה לאיגוד הרוכשים תחת קורת גג אחת ולא פיזור האחריות וסמכויות בין קבוצת רוכשים.
 14. בנוסף, כמבוקש בבקשה זו, שעה שכונוסי הנכסים החלו להיערך להכנת הדיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, נתברר לכונוסי הנכסים כי רשימת הצדדים להליך זה אינה תואמת את רישום הזכויות בפנקס המקרקעין כפי שעודכנה משך תקופת כינוס הנכסים וכמפורט להלן.
- משכך, בנוסף לעדכון שם הקונה בחוזה המכר, לבקשת הקונה בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר עדכון נוסח הסכם המכר לעומת הנוסח אשר פורסם במסגרת ההזמנה (להלן: **"נוסח ההסכם המקורי"**), באופן שבו תתעדכן רשימת המוכרים בהתאם לבקשה זו של כונוסי הנכסים.
- וידגש: התיקון המבוקש נועד ליצור הקבלה בין רשימת הצדדים להליך דנן לבין רשימת בעלי הזכויות בפנקס המקרקעין.

עריכת שומות מיסוי מקרקעין ודיווח לרשויות מיסוי מקרקעין:

15. בהתאם לסעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"):

"המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה;

(4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה;

(5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;

(6) סכום המס המגיע נדרך חישובו;

(7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל."

16. אין בידי כונסי הנכסים את פרטי המידע הדרושים לצורך הכנת שומה והגשתה, ובפרט מועד רכישת הזכות במקרקעין על ידי המוכרים, התמורה בה נקנתה הזכות והוצאות מותרות בניכוי, ככל שקיימות, שהוצאו על ידי המוכרים.

17. מדובר במידע שאינו פומבי, אשר צריך וראוי שיהיה מצוי בידי המוכרים. יובהר כי מדובר במידע אישי הנוגע לכל יחיד מוכר בנפרד.

18. בנסיבות אלה, לצורך הכנת השומה, כדרישת חוק מיסוי מקרקעין, הכינו כונסי הנכסים שאלון מיסוי המתייחס לפרטים הדרושים, לעמדת כונסי הנכסים, לצורך הכנת השומה הדרושה.

נספח 2 שאלון המיסוי מצ"ב לבקשה זו כנספח 2.

19. כפי שהתברר במהלך השנים בהם מתנהל כינוס הנכסים, חלק מן המוכרים אינם הרוכשים המקוריים של המקרקעין, חלקם לא אותר וחלקם לא פעיל. בנסיבות אלה, קרוב לוודאי שלא יתקבל בידי כונסי הנכסים מידע ביחס למוכרים כולם.

20. בלי לגרוע מן האמור בסעיפים 17 - 18 לעיל, המידע בדבר מועד רכישת הזכות במקרקעין ומועד רכישתם אמור להיות בידי רשויות מיסוי מקרקעין, שכן המוכרים, או מי שהמוכרים הינם חליפיו, אמורים היו להגיש דיווח על עסקת רכישת המקרקעין לרשויות מיסוי מקרקעין בעת רכישתם. משכך, עותרים כונסי הנכסים לכך שיותר להם לפנות לרשויות מיסוי מקרקעין בשם המוכרים, על מנת לנסות ולקבל את המידע הדרוש ישירות מרשויות מיסוי מקרקעין.

21. ביחס לאותם מוכרים אשר לכונסי הנכסים לא יתקבל בידי כונסי הנכסים המידע המבוקש על-ידם, ולכל הפחות ביחס למועד רכישת הזכות על ידם ולמחיר הרכישה וזאת בתוך 7 ימים ממועד אישור המכר, יתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לכונסי הנכסים להגיש שומה לפיה יום הרכישה היום 1/4/1961 ומחיר הרכישה הינו 0.01 ש"ח. מדובר בחישוב שומה המביא לחיוב מס שבח מקרקעין מקסימלי ונועד למנוע מצב בו כונסי הנכסים יגישו דיווח העותר לשומה בחסר.

כאמור, בקשה זו מתייחסת רק ביחס לאותם מוכרים אשר לא יענו לשאלון המיסוי ו/או אשר ביחס אליהם לא יתקבל מידע מרשויות מיסוי מקרקעין בתוך המועד כאמור.

22. יצוין כי על פי סעיף 85(א) לחוק מיסוי מקרקעין, ניתן בנסיבות מסוימות לתקן שומה עד חלוף ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או שנקבעה כשומה לפי מיטב השפיטה. כלומר, גם מוכרים אשר



22. יצוין כי על פי סעיף 85(א) לחוק מיסוי מקרקעין, ניתן בנסיבות מסוימות לתקן שומה עד חלוף ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או שנקבעה כשומה לפי מיטב השפיטה. כלומר, גם מוכרים אשר לא מסרו מידע ובשל כך הוגשה שומה כאמור בסעיף 21 לעיל, יהיו רשאים לעתור, משך תקופה של מספר שנים, לתיקונה של אותה שומה באופן שיביא לשומת אמת. וזו לשונו של סעיף 85(א):

"המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנועשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

(2) המזכר מסד הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

(3) נתגלתה טעות בשומה."

23. יודגש בעניין זה כי, כאמור לעיל, על כונסי הנכסים להגיש דיווח בתוך 30 יום ממועד אישור העסקה על ידי בית המשפט הנכבד. במקרקעין קיימים עשרות רבות של בעלים, כך שהמדובר במלאכה ניכרת ביותר אותה יש לבצע תוך זמן קצר.

עדכון רשימת בעלי הדין

24. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי על אף עדכון מסמכי התביעה דנן, על כל מסמכיה, באופן שבו תוחלף הנתבעת 16 (ה"ה רחל גפן ז"ל) בה"ה יואב גפן וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 24.06.15.

על אף האמור לעיל ומאחר שבהתאם לנסח רישום המקרקעין, המנוחה רחל גפן ז"ל עודנה רשומה כבעלת הזכות, הרי שהיא תהא המוכרת לענין הזכויות במקרקעין הרשומות על שמה.

יצוין, כי למיטב ידיעת כונסי הנכסים, על אף הוראת בית המשפט הנכבד מיום 24.06.15 (בקשה 82), טרם צירף ב"כ הנתבע 16 (הלוא הוא בנה של המנוחה רחל גפן ז"ל) צו ירושה או צו קיום צוואה. יובהר, כי ממילא על זכויותיה של ה"ה רחל גפן ז"ל רשומה הערת אזהרה לטובת צדדים שלישיים (ה"ה סימן טוב לוי וה"ה רחל אשכנזי) אשר דרושה בירור והוגדרה כ"הגבלה" בהסכם המכר ואשר בעניינה מונו כונסי הנכסים ככונסי נכסים אף לבירור והשלמת העסקה ככל הניתן.

25. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על עדכון מסמכי התביעה דנן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו) באופן שבו תוחלף הנתבעת 4 (ה"ה ארנון הרשקוביץ זילפה ז"ל) בה"ה ארנון מרדכי, ארנון יורם, ארנון רן, ארנון ענר, ארנון רבי עמיין ו-גולדמן עפרי וזאת בהתאם לעדכון מטעם כונסי הנכסים מיום 31.12.15, לפיו הזכויות במקרקעין הועברו מאת הנתבעת 4 ליורשיה כמפורט בסעיף זה לעיל.

26. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על מחיקת בעלי הדין כמפורט בסעיף 5 לרישת בקשה זו, מהתביעה דנן, על כל מסמכיה, ולרבות בהסכם המכר (על נספחיו והמסמכים הנלווים לו).

27. כלל בעלי הדין אשר מתבקשת מחיקתם על-ידי כונסי הנכסים, וכפי המפורט לעיל, כבר אינם בעלי זכויות במקרקעין נשוא התביעה דנן. משכך, הם חדלו מלהיות צדדים מעוניינים בתיק, שכן אין להם זכויות שיש למכרם במסגרת תביעת פירוק השיתוף.

משכך יש להורות על מחיקתם מקרב בעלי הדין.

נספח 3 העתק מפנקס המקרקעין מצ"ב לבקשה זו כנספח 3.



המצאות לבעלי הדין ותחליף המצאה

28. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר לכונסי הנכסים את המצאת בקשה זו והחלטת בית המשפט הנכבד בבקשה זו, על פי רשימת הכתובות ודרכי ההמצאה המצורפת לבקשה זו. מובהר כי רשימה זו הינה עדכנית בהתאם למבוקש בבקשה זו.

נספח 4 רשימת כתובות ודרכי המצאה לבעלי הדין העדכניים מצורפת כנספח 4.

29. רשימת הכתובות הינה על פי הסידור כדלקמן:

29.1. מוכרים אשר מיוצגים על ידי בא כח – על פי פירוט המענים של באי הכח בהקשר למוכרים אלו.

29.2. מוכרים אשר אינם מיוצגים – להם קיים פירוט מענים עדכני וזאת בהתאם לאישורי מסירה של כתבי בית דין או החלטות קודמות בתביעה דנן אשר נמצאים בידי כונסי הנכסים.

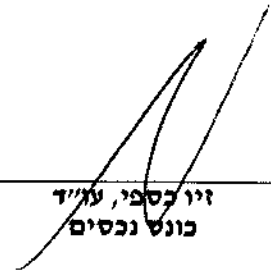
29.3. מוכרים אשר בית המשפט הנכבד אישר לכונסי הנכסים בהחלטות מהימים 21.09.09, 26.10.11, 27.02.12 ו-13.04.15 לבצע תחליף המצאה בהקשר עם מוכרים אלו.

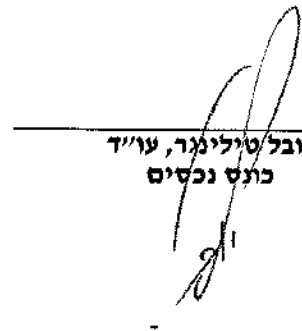
30. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר לכונסי הנכסים את דרך ההמצאה על פי הרשימה כמפורט לעיל. בנוסף, לאור ריבוי בעלי הדין והחשש כי, למצער, מענם של חלקם השתנה בלא שלכונסי הנכסים ידיעה על כך, אזי, מבלי לגרוע מן ההמצאות לפי סעיף 29 לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי ביצוע תחליף המצאה בהתאם לתקנה 498 (א)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, יחשב כהמצאה תקפה למוכרים כולם.

31. מבוקש כי תחליף ההמצאה המבוקש על-ידי כונסי הנכסים לעיל יפורסם בהתאם לתקנות ב-2 עיתונים יומיים ובהמשך לאישור בית המשפט הנכבד את הנוסח המוצע על ידי כונסי הנכסים.

נספח 5 נוסח תחליף ההמצאה מצורף כ**נספח 5**.

32. בנסיבות המפורטות בבקשה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישת בקשה זו.


זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים


יובל טילינר, עו"ד
כונס נכסים

הסכם המכר

נספח "1"



הסכם מכר

שנערך ונחתם בראשון לציון, ביום 02 לחודש 07 2017

בין

רשימת המוכרים (או חליפיהם) המצ"ב כנספח "א" להסכם זה, כולם ע"י עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר בתוקף תפקידם ככונסי הנכסים בה"פ 350/09 בבימ"ש השלום בראשון לציון

כולם אצל גינדי – כספי עורכי-דין ונוטריונים
מרחוב רוטשילד 15
ראשון לציון

טל: 03-9640777, פקס: 03-9669842

(להלן: "המוכרים" ובהתאמה: "כונסי הנכסים")

מצד אחד:

ל בין

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ, ח.פ. 515677524
ע"י מורשי ההתימה מטעמם, מר עמי חסון ומר בנימין רבה
(עפ"י פרוטוקול מו"ח מיום 02.07.17, המצ"ב להסכם זה)
מרח' סחרוב 26, ראשון לציון
טלפון: 03-6354766

(להלן: "הקונה")

מצד שני:

- | | |
|---|--------|
| והמוכרים הינם הבעלים הרשומים או הזכאים להירשם כבעלים בפנקסי המקרקעין של מגרש הידוע כחלקה 105 בגוש 7374 (להלן: "המגרש" או "הנכס") הכול כמפורט בהעתק נסח לשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה כנספח "ב"; | ותואיל |
| והמוכרים מצהירים כי הנכס חופשי ונקי מכול זכות, תביעה, עיקול, שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט כמפורט ברשימה המצ"ב כנספח "ג" להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ההגבלות"); | ותואיל |
| ובהתאם להחלטת בימ"ש השלום בראשון לציון בה"פ 350-09, נקבע כי על המוכרים למכור את המגרש ולצורך כך מונו עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר ככונסי הנכסים למכירת המגרש; | ותואיל |
| וידוע לצדדים כי תוקפו של הסכם זה מותנה וכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה, | ותואיל |

בנימין רבה עורכי-דין
מ.ר. 74480
רח' משה לוי 11 ראשליצ
בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון המוכרים למכור את מלוא זכויותיהם במגרש לקונה, במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה [AS IS], וברצון הקונה לרכוש ולקבל מהמוכרים את המגרש במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה [AS IS], כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה;

והואיל והקונה ראה את הנכס ואת סביבתו, בדק ברשויות השונות ובמיוחד ברשויות התכנון לגבי ניצולו של הנכס ומצא אותו מתאים לצרכיו מכל הבחינות והינו מוכן לרכשו מהמוכרים ולהעביר את הזכויות בו על שמו, הכול במצבו כפי שהוא;

והואיל וברצון המוכרים למכור את מלוא זכויותיהם בנכס לקונה וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרים את מלוא זכויות המוכר, לקבל את החזקה של המוכרים במגרש ולהעביר את הזכויות על שמו, הכול בתמורה ובתנאים המפורטים להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצגה והותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ולא תשמשנה לפירוש הוראות ההסכם.
- 1.3. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים כחלק בלתי נפרד ממנו:

- 1.3.1. נספח "א" – רשימת מוכרים;
- 1.3.2. נספח "ב" – נסח רישום מקרקעין;
- 1.3.3. נספח "ג" – רשימת ההגבלות;
- 1.3.4. נספח "ד" – נוסח יפוי כח לחתימת הקונה;
- 1.3.5. נספח "ה" – יפוי כוח לביטול רישום;
- 1.3.6. נספח "ו" – פרוטוקול התקשרות בעסקה;

2. תנאי מתלה

- 2.1. תנאי מתלה לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו קבלת אישור בימ"ש השלום בראשון לציון בה"פ 350-09, למכירת הנכס בחתום להסכם זה (להלן: "תנאי המתלה").
- 2.2. היה ולא התקיים התנאי המתלה, מכל סיבה שהיא, יהא הסכם זה על כל נספחיו בטל ומבוטל ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה האחד כלפי השני. ביטול ההסכם במקרה כאמור לא יזכה את הצדדים בפיצוי כלשהו.
- 2.3. בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בסעיף זה, יושבו לקונה הכספים ששולמו על ידו ע"ח התמורה ושהופקדו בחשבון הנאמנות, כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן.
- 2.4. כספי התמורה יושבו לקונה בחתום לערכם במועד הביטול, ללא כל הפרשי הצמדה ו/או ריבית.
- 2.5. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:
 - 2.5.1. הסכם זה יחשב בטל ומבוטל.
 - 2.5.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בנכס והרי הוא מצהיר ומאשר כי לא תהיינה לו זכויות והוא מוותר על כל טענות ו/או דרישות כלפי המוכרים ו/או מי מטעמם ו/או עורכי הדין המטפלים בעסקה ו/או כונסי הנכסים.

חוקס אורי מרזאס מסתריים בע"מנימין רבה עורך-דין
מ.ר. 74480 ח.פ. 51867529
רח' משה לוי 11 ראשל"צ

- 2.5.3. המוכרים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.
- 2.5.4. המוכרים, באמצעות כונסי הנכסים, יהיו רשאים למכור את הנכס לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
- 2.6. במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל, יפנה הקונה לשלטונות המס לצורך החזר סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול, ועל המוכרים ו/או כונסי הנכסים לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 2.7. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי אין ולא תהיינה לו והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור לאמור לעיל.

3. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, ולקיום ומילוי התחייבויות הקונה כמפורט בהסכם זה, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, המוכרים מתחייבים למכור לקונה והקונה קונה בזאת מן המוכרים את כל זכויותיהם בנכס, כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, הערה או זכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט כמפורט ברשימת ההגבלות (נספח ג') ולמעט הגבלות אשר תירשמה בעטיו של הקונה ו/או לבקשתו והכול בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה.

4. הצהרות

- 4.1. המוכרים מצהירים ומתחייבים כלפי הקונה בדלהלן:
- 4.1.1. כי המוכרים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בפנקסי המקרקעין של הנכס.
- 4.1.2. כי הנכס נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערה ו/או זכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט ההגבלות כמפורט בנספח ג'.
- 4.1.3. כי בכפוף לקיום התנאי המתלה ובכפוף להגבלות כאמור, אין כל מניעה למכירת ולהעברת מלוא זכויותיהם בנכס לקונה, כאמור בהסכם זה.
- 4.1.4. אם למרות האמור לעיל, יוטל על הנכס שיעבוד, חוב, עיקול ו/או כל אחד מהמפורט לעיל, על זכויות המוכרים בנכס (כולם או חלקם), שישודם במוכרים ושאינו מצוין ברשימת ההגבלות, מתחייבים המוכרים להסירם בהקדם האפשרי מיום היוודע דבר קיומם, לרבות כמפורט בסעיף 4.2.4 שלהלן, וכן לאפשר את רישום הזכויות בממכר על שם הקונה כשהוא נקי מכל שיעבוד, והדבר לא יחשב משום הפרה של הסכם זה, הכול בכפוף שלא תחולנה מניעות ו/או עיכובים שאינם תלויים במוכרים.
- 4.2. הקונה מצהיר ומתחייב כלפי המוכרים כדלקמן:
- 4.2.1. כי ראה את הנכס, בדק אותו ואת הזכויות בו, מצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני וכל דבר אשר יש בו כדי להשפיע על התקשרותו בהסכם זה ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלאה וכי הוא מוותר על זכותו לכל טענה אי התאמה או ברירה מחמת מום או פגם;
- 4.2.2. כי הנכס נרכש על ידו במצבו הנוכחי כמות שהוא (As Is) והוא מסכים לרכשו כמות שהוא והוא מוותר בזאת בויתור גמור סופי ומוחלט על כל טענה בדבר אי התאמה מחמת פגם או ברירה חקיימת לו בדין, ו/או תביעה ו/או ברירה ו/או דרישה הקשורה במישרין או בעקיפין, למצבם המשפטי, הקנייני, הרישומי, הפיזי ו/או התכנוני של המקרקעין, לרבות, אך לא רק, על כל טענה אי כדאיות, אי התאמה, פגם או מום כלשהו הן כלפי המוכרים ו/או מי מטעמם והן כלפי כונסי הנכסים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר בזה הקונה כי התמורה, כהגדרתה להלן, נקבעה בהתחשב במצבם של המקרקעין ובאמור בסעיף זה ולא תשתנה מכל סיבה שהיא;

נוקט איתן מרכיבים מסחריים
מ.ר. 74480 515077524
רח' משה לוי 11 ראשל"צ

4.2.3. כי לא הוצג לו מצג כלשהו על ידי המוכרים ו/או על ידי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם ביחס ליכולת ניצול הנכס ו/או היקף זכויות בניה בנכס ו/או יכולת לבנות בנכס ו/או המועד בו תתאפשר בניה שכזו, אם בכלל והוא מוותר על כל טענה בעניין זה. כי הוא רוכש את הזכויות בנכס על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, ערבויות, התחייבויות, או מצגים כלשהם של המוכרים ו/או של כונסי הנכסים למעט התחייבויות והצהרות המוכרים ו/או מי מטעמם המצוינות במפורש בהסכם זה.

4.2.4. כי ידוע לו שעל הנכס קיימות ורשומות המגבלות כאמור בנספח ג', ואין לו כל תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המוכרים בעניין זה בכפוף להתחייבות המוכרים להסירן כמפורט בהסכם זה.

ידוע לו כי ייתכן שביחס להגבלות האמורות, כולן או חלקן, יידרש צו שיפוטי להסרתן והוא מוותר על כל טענה בקשר עם כך.

4.2.5. ככל שהקונה הינו תאגיד – כי הינו חברה שהתאגדה ונרשמה כדין בישראל, וכי נתקבלו בה כל ההחלטות הדרושות לשם ההתקשרות בהסכם זה. תעודת התאגדות החברה ופרוטוקול המאשר התקשרות הקונה בהסכם זה ומינוי מורשי חתימה מטעמו מצ"ב כנספח ו' להסכם זה.

4.2.6. כי הוא ו/או מי מטעמו לא יורשו להיכנס לשטח הנכס, לבצע כל בנייה ו/או שיפוץ ו/או שינוי בנכס אלא לאחר השלמת התמורה ומסירת החזקה בנכס לידי.

4.2.7. כי אינו רוכש את הנכס כקבוצת רכישה ו/או בטאמנות עבור קבוצת רכישה, שאם אז – כל החיובים באשר הם אשר יוטלו בקשר לכך, לרבות אך לא רק במע"מ, יחולו על הקונה בלבד.

4.2.8. כי ידוע לו שהנכס נמכר על ידי המוכרים יחדיו במסגרת הליך כינוס נכסים וכי לא תקום כל התחייבות ו/או ערבות חדדית של מי מיחיד המוכרים לחיובי יתרת יחיד המוכרים כלפיו.

4.2.9. התחייבויות הקונה לפי סעיף זה רבתי והצהרותיו מהווים תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תחשב כהפרה יסודית, כמשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת תוזה), התשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות").

5. התמורה

5.1. בתמורה למכירת כל הזכויות בנכס ולביצוע כל התחייבויות המוכרים כאמור בהסכם זה ישלם הקונה למוכרים סכום של- 32,500,000 (במילים: שלושים ושניים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) שו בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5.9 (להלן: "התמורה"). ככל שעל פי חוק המכירה על ידי מי מן המוכרים כפופה לתשלום מע"מ, יתוסף מע"מ בגין חלקו של אותו יחיד מוכרים.

5.2. התמורה תשולם על ידי הקונה במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

5.2.1. 35 אחוזים מהתמורה בסך של 11,375,000 (במילים: אחד עשר מיליון שלוש מאות שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים) שו, ישולם הקונה במעמד חתימת הסכם זה באופן הבא:

5.2.1.1. 5 אחוזים מהתמורה בסך של 1,625,000 (במילים: מיליון שש מאות עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) שו ישולמו לחשבון טאמנות ע"ש עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר, (להלן: "חשבון הנאמנות") באמצעות חילוט הערבות הבנקאית או באמצעות הפקדת ההמחאה הבנקאית, אשר נמסרו על-ידי הקונה במסגרת הצעתו לרכישת הנכס.

נוקט ונע מוכרים נע"מ
בנימין רבה עורך-דין
מ.ר. 74480
רח' משה לוי 11 ראשל"צ
51567524

כל סכום אשר יופקד בחשבון הנאמנות יקרא להלן: "כספי הנאמנות" או "הפקדון".

5.2.1.2. 30 אחוזים מהתמורה בסך של 9,750,000 (במילים: תשעה מיליון שבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) נח יושלמו בשיק בנקאי לפקודת חשבון הנאמנות.

כספי הנאמנות יוחזקו בחשבון הנאמנות וינוהלו על ידי כונסי הנכסים ואו מי מטעמם.

השימוש בכספי הנאמנות יעשה אך ורק לאחר ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

מובהר כי הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה באחריותו ורק לאחר התקיימות התנאי המתלה, קרי – אישור ביהמ"ש להסכם זה.

5.2.2. יתרת התמורה ואו כול תמורה אחרת שלא שולמה עם חתימת הסכם זה, תשולם בסכומים ובמועדים הבאים (להלן: "יתרת התמורה"):

65 אחוזים מהתמורה בסך של 21,125,000 נח (במילים: עשרים ואחת מיליון מאה עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) נח, בצרוף הפרשי הצמדה, ישולם בחלוף 90 (תשעים) ימים מיום התקיימות התנאי המתלה, בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לפקודת חשבון הנאמנות. מקדמות מס שבת, ככל שיידרש תשלומן, יבוצעו על-ידי כונסי הנכסים מתוך כספי יתרת התמורה ועל-פי הוראות בית המשפט.

יובהר כי במקרה של העברה בנקאית, מועד ההעברה הבנקאית הינו מועד העברה בפועל בצרוף אישור בכתב למוכרים מאת הבנק המעביר כי הכספים הועברו לחשבון המוכר ואישור בנק המוכרים כי הכספים הועברו בפועל לחשבון.

מוסכם כי ככול ולא תוסרנה כל ההגבלות כמפורט בנספח "ג" עד לחלוף 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה, לקונה תהא הזכות להודיע על ביטולו של הסכם זה או על הארכת תוקפו לתקופה נוספת בת 6 חודשים (להלן: "התקופה הנוספת"), במהלכם יפעלו המוכרים באמצעות כונסי הנכסים להשלים את סילוק כל ההגבלות כאמור.

בוטל ההסכם לפי תנאי סעיף זה, בין מחמת שהקונה לא הודיע על הארכת תוקפו ב- 6 חודשים נוספים, ובין אם מחמת סיום התקופה הנוספת, ובמחלכה טרם הושלם סילוק ההגבלות המפורטות בנספח "ג", יהא הקונה זכאי להשבת כספי התמורה ששילם לפקודת המוכר, בצרוף הצמדה כאמור בסעיף 5.9 להלן, תוך 30 יום מעת ביטולו של ההסכם בכתב, אגב ויתור מלא ומוחלט של טענות הדדיות בין המוכרים לקונה ואו מי מטעמו של כל אחד מהצדדים, בגין ובקשר לביטול ההסכם לפי תנאי סעיף זה.

על אף האמור לעיל, הקונה מאשר כי ידוע לו שהשבת חלק מהתמורה תבצע רק לאחר קבלת הכספים על-ידי כונסי הנכסים מידי הרשויות השונות ובכללן מיסוי המקרקעין והוא מוותר על כל טענה בקשר עם כך ולרבות פיגור בהשבת כספי התמורה.

במועד הביטול יפעלו הצדדים בהדדיות ובשיתוף פעולה מלא לטיפול בדיווחים על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות וביטול כל חיוב שנדרש מידי רשויות בגין הסכם זה.

5.3. בכפוף לאמור בסעיף 7 להלן, לאחר תשלום מלוא התמורה וחתימה על אישור קבלת חזקה בנכס, תועבר זכות החזקה בנכס לידי הקונה.

5.3.1. מלוא התמורה תשולם לידי כונס הנכסים אשר יעביר אותה ליחיד המוכרים, לאחר הסרת ההגבלות (באם יהיו קיימות) הנעוצות ביחיד המוכרים הרלוונטיים ולאחר מסירת כלל האישורים והמסמכים הבאים (להלן: "אישורי ההעברה") כמפורט

נוקט אנו מזהיר את בנימין רבה עורר-דין

מ.ר. 74480

רח' משה לוי 11 ראש"צ

ח.פ. 15677529

להלן: בכפוף לתשלום בפועל של תשלומי המיסים שעל הקונה לשאת, לפי סעיף 6 להלן, ימסרו המוכרים אישור עיריית ראשון לציון, לפי סעיף 324 לפקודת העיריות (נוסח חדש) ולפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הנדרש לשם ביצוע העברת הזכויות בנכס והממוען בלשכת רישום המקרקעין, בתוקף ליום חתימת החוזה וליום העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "אישור עיריית ראשון לציון").

יובהר כי המוכרים ייצאו ידי חובתם מהמצאת אישור עיריית ראשון לציון לדידי הקונה, מקום בו לא ניתן להוציאה מסיבות הנוצרות בקונה ובלבד והמוכרים שילמו את התשלומים הנדרשים מהם לפי הוראות החסכם.

5.3.2. אישור רשויות מיסוי המקרקעין בגין עסקה זו, הנדרש לשם ביצוע העברת הזכויות בנכס בגין מס שבח ומס רכוש על שם הקונה.

5.3.3. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדן.

למען הסר ספק אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכויות המוכרים, או מי מהם, להגיש כל השגה ואו ערר כנגד סכומי הדרישה שיתקבלו אצלם בגין איזה מן התשלומים הנ"ל.

5.4. אחריות המוכרים לרישום הזכויות בנכס על שם הקונה תסתכם במסירת אישורי החעברה לידי עוה"ד של הקונה. הקונה יפעל להעברת הזכויות ורישומן ע"ש הקונה באמצעות עוה"ד של הקונה. הקונה יישא בהוצאות הכרוכות ברישום הנכס על שמו. לצורך ביצוע האמור, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח נוטריוני בנוסח המצ"ב כנספח "ד" לחסכם זה לטובת כונס הנכסים ואו מי מטעמו וימסור אותו לכונס הנכסים, ויישא בתשלום שכ"ט נטריון בגינו.

5.5. כונסי הנכסים יורשו להמיר כל סכום מכספי הפקדון כערבות שתוצא לרבות לטובת עיריית ראשון לציון ואו הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ואו לאוצר – מס שבח ואו מס רכוש, לפי העניין, לצורך קבלת אישור העברה לרישום.

5.6. כונסי הנכסים ישקיעו את כספי הנאמנות בהשקעה סולידית.

תשלום לידי כונסי הנכסים כמוהו כתשלום לידי המוכרים לפי סעיף זה.

שחרור כספי הנאמנות יהיה עפ"י הוראות בית המשפט, כפי שינתנו לכונסי הנכסים.

5.7. התשלום האחרון ע"ת הנכס יבוצע במשרד כונסי הנכסים וזאת לצורך בדיקת קיום ההתחייבות של הצדדים על פי הסכם זה.

5.8. היה ותוך 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה, לא ימציאו המוכרים את אישורי החעברה מטעמם לרישום זכויות הקונה בנכס, יפעלו כונסי הנכסים לתשלום כל סכום לצורך קבלת איזה מהאישורים, מתוך כספי הפיקדון ותדבר לא יהיה הפרה של הסכם וסעיף זה. הקונה מצהיר מפורשות כי ידוע לו שאין כל ערבות הדדית בין יחיד המוכר לביצוע התשלומים וכי כל תשלום שישולם לפרעון חוב של מי מיחיד המוכרים יחשב כתשלום ששולם מתוך חלקו של אותו יחיד מיחיד המוכר.

5.9. התמורה, לתקופה שהחל מיום החתימה על הסכם זה ועד למועד תשלום מלוא התמורה בפועל, תוצמד למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:

המדד הבסיסי: מדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת החוזה.

המדד הקובע: מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום מלוא יתרת התמורה.

התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן באופן שאם בזמן פירעונה בפועל יתברר כי המדד הקובע גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל

בוסט אורי מנחם מסתובב בעיני רבה עורד-זין
חופ 535677524
מ.ר. 74480
רח' משה לוי 11 ראשל"צ

באותו היחס של עליית המדד הקובע לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד הקובע אל מתחת המדד הבסיסי, לא תוקטן יתרת התמורה בכל מקרה.

5.10. מוסכם בזאת כי התמורה סופית ולא תשתנה מכל סיבה שהיא.

5.11. יובהר כי המוכרים מייחסים חשיבות עיקרית ומהותית לביצוע מלא התשלומים עבור התמורה בגין הסכם זה, על ידי הקונה במלואם ובמועד המדויק. אי עמידה בתנאים אלו והפרת הוראות סעיף זה על ידי הקונה, שלא מסיבות הקשורות במוכר, יהוו הפרה יסודית במשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. ואולם איחור במועד התשלום ייחשב כהפרה יסודית רק אם עלה על 15 יום.

6. מסים אגרות, תשלומי חובה

6.1. כל המיסים והחובות השוטפים בגין הנכס, בין עירוניים ובין אחרים, החלים על השימוש והחזקה בנכס ולרבות ארונה, שעד ליום מסירת החזקה לפי הסכם זה, יחולו על המוכרים וישולמו על דם וממועד זה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

6.2. מס שבח ומס רכוש בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחולו, יחולו על המוכרים וישולמו על דם באמצעות כונסי הנכסים.

6.3. מס רכישה החל בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

6.4. היטל השבחה בגין תכניות מאושרות ליום חתימת הסכם זה, יחול וישולם על ידי המוכרים וממועד זה יחויב ויישא הקונה בהיטל השבחה.

6.5. כל ההיטלים והאגרות, לרבות אך לא רק היטלי ואגרות הפיתוח, תשתיות המים, סלילת רחובות, תיעול וביוב וכיו"ב, בין שמועד התגבשותם עד ליום החתימה על הסכם זה ובין ש שמועד התגבשותם החל ממועד החתימה על הסכם זה, יחולו כולם במלואם על הקונה וישולמו על ידו במועד שלא יעכב המצאת אישור עירייה (לרישום משכנתא ו/או העברת זכויות) לפי הסכם זה.

6.6. המע"מ בגין עסקה זו, ישולם על ידי הקונה אל תשבון הנאמנות כנגד המצאת חשבונית מס ו/או כנגד פרוצדורה של הוצאת חשבונית עצמית ובכל מקרה לא ייכלל כחלק מהתמורה, אלא בנוסף.

6.7. אגרות הלשכה לרישום מקרקעין הכרוכות ברישום הנכס ע"ש הקונה, ברישום הערת אזהרה ורישום זכויותיו של בנק למשכנתאות מטעם הקונה ישולמו ע"י הקונה.

6.8. היה וישולמו המוכרים תשלום כלשהו בין המסים וההוצאות לתקופה החלה לאחר מועד חתימת ההסכם והחלים על הקונה, ישיב להם הקונה את ההפרש במעמד מסירת החזקה או במועד סמוך בו ניתן יהיה לחשב את ההפרש באופן סופי.

6.9. הפרת הוראות סעיף זה, תהווה הפרה יסודית במשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

7. מסירת החזקה

7.1. החזקה בנכס תימסר לקונה במועד הקבוע בסעיף 5.3 בכפוף ולאחר תשלום מלוא התמורה לחשבון הנאמנות בהתאם להוראות ההסכם (לרבות הפרשי הצמדה וריבית וכל תשלום נוסף שיחוב בו הקונה למוכר לפי הוראות ההסכם) – ואישור בכתב מחבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, כי מלוא התמורה הועברה ונפרעה בפועל בחשבון הנאמנות (להלן: "אישור הבנק").

נוקט אונקס מסתרים מ"מ
מ.ר. 74480
רח' משה לוי 11 ראשלי"צ
615677524

– ובכפוף למועד שיקבע בין הקונה לכוני הנכסים, כשהנכס במצבו הנוכחי, למעט בלאי סביר. במועד זה כל האחריות בגין הנכס תעבור לקונה.

7.2. כתנאי לקבלת החזקה, הקונה יחתום על אישור המעיד על קבלת החזקה בנכס, לפי הסכם זה, ויעבירו לידי כונוני הנכסים. בכפוף לאמור בסעיף זה, התייצבות הקונה, במשרד כונוני הנכסים, במועד שיקבע כאמור, תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה לקונה.

7.3. איחור של עד שבעה ימים במסירת החזקה לא יהווה את הפרתו של הסכם זה ולא יוכח הקונה בכל פיצוי.

7.4. למען הסר ספק חיה ונמסרה החזקה בנכס למוכר קודם להסדרת רישום זכויות המוכרים בנכס ו/או קודם להסרת כל ההגבלות שעל זכויות המוכרים במקרקעין, יהיה מנוע הקונה מביצוע כל פעולה של חפירה ו/או דיפון ו/או בניה בנכס.

זאת ועוד, ובטלה העסקה לאחר מכן בהתאם לתוראות הסכם זה, לרבות עקב אי-יכולת להסדיר את רישום זכויות המוכרים במקרקעין ו/או לנקותם מנטלים לטובת צדדים שלישיים, מותר בזאת הקונה על כל טענה להשבתה ו/או להטבתה של הנכס ו/או לכל אבדן ו/או חסרון כיס מכל מין וסוג שהוא.

8. משכנתא

8.1. במקרה בו הקונה מתכוון לממן חלק מהתמורה בגין רכישת הנכס באמצעות קבלת הלוואה המובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא מבנק למשכנתאות, הקונה יסדיר את נושא החלואה על תשובתו המלא ובאחריותו השלמה. מוסכם כי כספי המשכנתא יהיו התשלום האחרון שישולם עבור הנכס ויהיה בהם כדי להשלים סופית את התמורה כהגדרתה לפי הסכם זה.

8.2. סכום החלואה נשוא המשכנתא לא יעלה על גובה יתרת התמורה והוא ישולם במלואו על ידי הבנק המממן ישירות לחשבון הטאמנות ולצורך כך, הקונה יעביר לכונוני הנכסים כתב התחייבות לטובת בנק מלווה לא יאוחר מ- 28 ימים עובר למועד האחרון לתשלום יתרת התמורה. בכפוף לאמור המוכרים יסכימו לחתום על כתב ההתחייבות, תוך זמן סביר ויאפשרו לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לנוסח התחייבות מוסכם שיאושר על ידי כונוני הנכסים (להלן: "מסמכי ההתחייבות"), ויכללו את כל התנאים הבאים במצטבר:

8.2.1. חתימת המוכרים באמצעות כונוני הנכסים על המסמכים לא תטיל על המוכרים ו/או כונוני הנכסים כל חבות הקשורה להתחייבויות הקונה מול המוסד הבנקאי להשבת הלוואה.

8.2.2. השעבוד יעשה כבטוחה בלבד, יהיה ריקורס למקרקעין בלבד ולמוסד הבנקאי לא תהיה זכות חזרה אל המוכרים ו/או כונוני הנכסים, למעט כמפורט בסעיף 8.2.4 להלן.

8.2.3. המוכרים ו/או כונוני הנכסים לא יחשבו בשום צורה ואופן כערים להתחייבויות הקונה כלפי המוסד הבנקאי, אלא בדרך של מימוש המקרקעין.

8.2.4. המוכרים באמצעות כונוני הנכסים יתחייבו להשיב כספים למוסד הבנקאי רק בנסיבות בהן יבוטל החסם כדן ובניכוי סכום הפיצוי המוסכם. סכום ההשבה לא יחויב בריבית פיגורים. כל תוספת לסכום קרן הלוואה המובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא שיאלצו המוכרים להעביר למוסד בנקאי בגין ביטול החסם כאמור, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית, קנס ו/או כול תשלום אחר שמעבר לסכום קרן הלוואה (להלן: "ההפרשים"), יישא הקונה את ההפרשים במלואם ולא תשמע כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. שולמו ההפרשים על ידי המוכרים, ישיב הקונה למוכרים את ההפרשים וכול תוספת שהיא שתגור

נוקט אופן מרכזי מסמכים
חתימה: 51567524
מ.ר. 74480
רח' משה לוי 11 ראשלי"צ

מהתוספת, באופן מידי ובכול אופן לא יאוחר מיום עסקים אחד מדרישה. כול
איחור בתשלום ההפרשים, יישא הצמדה וכן ריבית כאמור בסעיפים 5.9 שלעיל
ו-9 שלהלן.

8.3. הקונה ימציא למוסד הבנקאי הוראה בלתי חוזרת מטעמו להעברת כספי ההלוואה ישירות
לחשבון הנאמנות שתכלול הודעה על המחאת זכויות הקונה לקבלת כספי ההלוואה לידי
כונסי הנכסים (להלן: "ההוראה הבלתי חוזרת").

8.4. הקונה ימציא לכונסי הנכסים העתק מההוראה הבלתי חוזרת עם אישור המוסד הבנקאי על
הסכמתו לביצוע האמור בה והתחייבות המוסד הבנקאי כי כנגד חתימת מסמכי ההתחייבות
לעיל, המוסד הבנקאי יעביר את סכום ההלוואה ישירות לחשבון הנאמנות.

8.5. הקונה יאשר את הסכמתו לחתימת התחייבות המוכרים ומתחייב כלפי המוכרים בחיובי
המוכרים על פי ההתחייבות. כל ההוצאות והרישומים בקשר לכך יחולו ויבוצעו על ידי הקונה
בלבד. למען הסר ספק יובהר בזה כי אין באי קבלת המשכנתא מכל סיבה שהיא משום עילה
לאי ביצוע תשלום ע"י הקונה או לכל איחור בביצוע כל תשלום כאמור.

8.6. אי יכולת הקונה ליטול אשראי בנקאי שלא בשל הפרת התחייבות המוכרים על פי הסכם זה,
לא תהווה עילה לדחייה כלשהי במועד ביצוע התשלום האחרון על חשבון התמורה ואו
להקטנת סכום התמורה ואו לביטול הסכם זה.

9. תשלום במקום הצד האחר

שילם צד להסכם זה תשלום אשר על הצד האחר (להלן: "הצד תחייב") לשלמו, ישפה הצד החייב
את הצד המשלם תוך שלושה ימים מיום דרישתו הראשונה שתהא מראש ובכתב. התשלום יהיה
צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלומו על ידי הצד המשלם ועד לפרעונו המלא בפועל, ויישא
ריבית שקלית קבועה בשיעור 1% (אחוז) לחודש או חלקו. הצד המשלם יהיה זכאי גם לקזז הסכום
מכל סכום שהוא חייב לשלם לצד החייב ולאחר הודעה מראש ובכתב.

10. רישומים ויפוי כח

10.1. הצדדים מתחייבים בזה לחופיע בכל עת שיידרשו ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם מימוש
התחייבויותיהם עפ"י חוזה זה, וכל צד מחצדים מתחייב בזה להשיג כל אישור, הודעת
תשלום וכל מסמך אחר הדרוש לשם מימוש התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, מיד עם דרישה
ראשונה של כונסי הנכסים או מי מטעמם. אין באמור בסעיף זה להטיל על המוכרים תשלום
כלשהו שלא התחייבו לשלמו בהתאם להסכם זה.

10.2. הקונה יחתום על יפוי כח לבטל כל רישום שנעשה בקשר עם המקרקעין, לרבות אך לא רק
הערת אזהרה ואו משכון, במקרה שבו יבוטל ההסכם, בנוסח המצורף **בנספח "ח"** (הכולל
לפי ההקשר, וככל שהקונה יהיה תאגיד, פרוטוקול בדבר החלטת התאגיד לחתום על יפוי
הכוח ועל הבקשה למחיקת הערת האזהרה וכן העתק מאושר על ידי נוטריון של תעודת
ההתאגדות של הקונה וכל תעודת שינוי שם). יפוי כח זה יוחזר לקונה במועד תשלום מלוא
התמורה ועמידת הקונה בכל תנאי הסכם זה והתנאים הדרושים לביצוע העברת הזכויות
במקרקעין.

11. הפרות ותדופות

11.1. ככל שהקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית, הצדדים קובעים בזה את הסך של 10 (עשרה) אחוז
מהתמורה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש, שעל הקונה יהא לשלם למוכרים, מבלי שאלה
יהיו חייבים בהוכחת נזקם.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה
וזהירה של הנזקים למוכרים עקב ההפרת ולא תישמע כל טענה מאת הקונה הסכום האמור
אינו סביר או נקבע כקנס והקונה מנוע מלטעון כל טענה כזו.

בנקס אונליין משרדים בע"מ
74480
חתימה על 11 ראשליצ
5477524

11.2. אין באמור לעיל בסעיף 11.1 כדי לגרוע מזכויות המוכרים לתבוע ולקבל פיצויים כדי לכסות את הנזק שנגרם להם למעשה ו לגרוע מזכותם לפנות לערכאות ולתבוע כל סעד שיראה להם, כולל ביצוע בעין וסעדים זמניים אחרים.

11.3. מוסכם בזה כי נסיבות של כח עליון ו/או שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים אשר יחולו לאחר מועד חתימת הסכם זה, בבנקים ו/או בלשכת רישום המקרקעין, אשר ימנעו את ביצוע תשלום התמורה או השלמת הסרת ההגבלות בהתאם למועדים הקבועים בהסכם זה, יביאו לדחיית מועד תשלום התמורה עד לאחר 2 (שני) ימי עבודה ממועד הסרת המניעה מבלי שהדבר יחשב כחפרה של הסכם זה, ומועד מסירת החזקה ידחה בהתאם לכך.

11.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו על הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970.

11.5. איחור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום איזה מתשלומי התמורה לא יחשב כחפרה ולא יזכה את המוכרים בכל סעד ו/או פיצוי שהוא.

11.6. איחור של למעלה משבעה (7) ימים מצד הקונה בתשלום או חלק ממנו יחויב בריבית בגובה הריבית הנהוגה בבנק לאומי לישראל בגין חריגה ממסגרת מאושרת בחשבון חח"ד בתוספת 0.5% לחודש. הריבית תתווסף לקרן אחת לחודש. איחור של למעלה מארבעה עשר (14) ימים בתשלום יתרת התמורה יהווה חפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך.

12. שונות

12.1. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם שנעשה, אם נעשה, בין הצדדים בקשר לנכס נשוא הסכם זה, וזכויות וחובות הצדדים בנוגע לכך יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי הסכם זה. הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בכתב ובעל פה שאינם נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, לפני חתימתו.

12.2. בכל מקום בהסכם זה המופיע לשון זכר, גם לשון נקבה משמע – הכל לפי הקשר הדברים והדבקם.

12.3. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם כי לא תהא ערבות הדדית בין המוכרים וכי כל אחד מן המוכרים יהא ערב ו/או אחראי לחובתו בלבד.

12.4. מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לשעבד ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיו על פי הסכם זה לצד ג' כלשהו, לרבות רישום הערת אזהרה וזאת עד לתשלום ופירעונה המלא של התמורה. למען חסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהקונה לקבל הלוואה במשכנתה כאמור בסעיף 8 לעיל ולשעבד, לשם כך את זכויותיו על פי ההסכם לטובת הבנק.

12.5. הימנעות צד כלשהו מלשתמש בזכויותיו לא תחשב כויתור, הסכמה או הודאה כלשהי מצידו והוא יהא רשאי לשתמש בזכויותיו בכל עת שימצא לנכון.

12.6. הצדדים מצהירים כי קראו בעיון את הוראות ההסכם, הבינו את האמור בו וחתמו מתוך ידיעה ברורה מהן ההתחייבויות שנטלו על עצמם.

12.7. לכל הסכמה או שינוי, מפורש או מכללא, בתנאי חוזה זה או בכל חלקיהם, לא יהיה כל ערך ותוקף, אלא אם ייעשו בכתב, יחתמו ע"י הצדדים ויאשרו ע"י בית המשפט הנכבד.

12.8. מקום השיפוט היחיד בגין כל תביעה חקשורה ו/או הנובעת מהסכם זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים בעיר ראשון לציון או בבית משפט המחוזי של מחוז מרכז בלבד.

נוקס אנוני מרשם מסמכים
מ.ר. 74480
מסמכים לוי 11 ראש"צ
515677528
ח.פ.

12.9. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובת מהכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 72 שעות מעת שיגורה, ואם נשלחה בדוא"ל או נמסרה ביד – בעת משלוחה או מסירתה. יובהר כי הקונה מתחייב לעדכן את מוסי הנכסים בכול מקרה של שינוי כתובת ו/או דוא"ל, אחרת תחשב ההודעה כנתקבלה כאמור בסעיף זה, גם אם נשלחה לכתובתו הישנה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בנימין רבה עו"ד
74480
515677524
בוקס אוני מרכזים מסחריים בע"מ
74480
515677524
בוקס אוני מרכזים מסחריים בע"מ

המוכרים



רשימת המוכרים

נספח "א"



בנימין רובין
מ.ר. 00000000000000000000
ד"ר משה לוי
טקס אגוד מרכז מסחריים ת"מ
פ. 53677824
שכ"ע

רשימת המוכרים:	ת.ז.ח.פ.:	חלקים במגרש:
1. קורן הלל	522905	1110667/100000000
2. שגיא אורנה	005201280	619/150000
3. כליף חיים	635677	95/200000
4. כליף רמי	5967635	95/200000
5. בקר דרור	000524652	16391/1000000
6. ביגר עדנה	000524651	10209/1000000
7. שגיא ישי	025454398	619/900000
8. שגיא אסף	033358425	619/900000
9. שגיא חדר	300531548	619/900000
10. קורן שי ישעיהו	027985795	619/900000
11. קורן נטע	032134454	619/900000
12. קורן רן	031553068	619/900000
13. בולקינד יגאל	208014	1576/100000
14. בולקינד שושנה (סוזן)	0273744	1576/100000
15. מדינת ישראל		13814/50000
16. רשות הפיתוח		4856/100000
17. ארנון מרדכי	005263280	79/150000
18. ארנון יורם	008799165	79/150000
19. ארנון רן	024352098	79/600000
20. ארנון ענר	028860393	79/600000
21. ערנון רבי מעין	059117382	79/600000
22. ורדי ערן	054039456	3091/300000
23. עודד (ורדי) אריאלה	056003031	3091/300000
24. מלישנסקי (ורדי) טל	022306807	3091/300000
25. קורן אפרים	005229042	1110667/100000000
26. מורמן אברהם	000033084	156217/100000000
27. בליז בע"מ	510777527	1926783/100000000
28. גפן רחל	522343	174/100000
29. סגיב עליזה	00722913	43/100000
30. מלוטניק יגאל	00722915	43/100000
31. זאלישר יצחק	029394285	86/100000
32. שלר יפה	133825	43/100000
33. גולדוסר אסתר	354645	43/100000
34. אשכנזי יצחק	028606606	86/100000
35. אשכנזי שרה	004694469	43/100000
36. אשכנזי שמואל	010800084	43/100000
37. אדרי חנניה	4261690	87/100000
38. אדרי יחיאל	4261688	87/100000

בנימין רבה עורר-דין
מ.ר. 74480
מ"מ משה לוי 11 ראש"צ

בוקס אוניו מכללים מסתדים בע"מ
ח.פ. 51877514

86/100000	4261691	39. אדרי ציון
43/100000	6484767	40. הר-לב סיני
43/100000	6484771	41. הר-לב שרה
87/200000	858415	42. פרידמן בלה
87/200000	57401887	43. ברוך גונן רמה
87/100000	5323655	44. אדרי אברהם
91/100000	304606312	45. יוסף ארתור
94/100000	0374678	46. נזרוב אלישע
424167/250000000		47. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל (ע"י עו"ד דוד אולדק)
2101/100000	510083314	48. תפארת נתן בע"מ
1537/100000	5150055098	49. מעונות הרצליה בע"מ
2149/100000	022373377	50. אשכנזי נועם
47/100000	026975037	51. טרונגמן תמר תמי
47/100000	023033129	52. טרונגמן נגב
639999/2000000000	5617805	53. ביטון דוד
213333/1000000000	791515 (דרכון)	54. ביטון מרים
639999/2000000000	054962782	55. ביטון רחל
86/100000	022665467	56. קלפה אסתר
15749/400000	031085939	57. מחקשוילי דוד
15749/400000	031085921	58. (מחקשוילי) שוקרון כרמלה שמחה
39373/1000000	052293610	59. (מחקשוילי) קרינסקי רוני
15749/400000	050708569	60. מיבקשוילי ליאורה
619/900000	1248988	61. קורן גאיה
619/900000	028809903	62. קורן אלה
619/900000	033561408	63. קורן אורי
1859/6250	510002298	64. הימנותא בע"מ
79/600000	032900201	65. גולדמן עמרי

בנימין רבה עו"ד-דין
מ.ר. 74480

רח' משה לוי 11 ראשלי'צ

מס' אנוני מרכיב מסחריים בע"מ
ח.פ. 51567524

שאלון מיסוי

נספח "2"





נספח 2 - שאלון מס למוכר זכות במקרקעין

מוכר נכבד,

שאלון מס זה נועד לצורך מילוי והגשת הצהרה על מכירת זכות במקרקעין לרשויות מיסוי מקרקעין.

י אם הנכס בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג – יש למלא שאלון לגבי כל אחד מהבעלים בנפרד.

הנך מתבקש למלא באופן מלא וקפדני אחר ההנחיות ולהשיב באופן מפורט על השאלות המצורפות.

אם אינך יודע להשיב למי מהשאלות או אינך מבין את כוונת השאלה, הנך מתבקש לפנות לעורך הדין / המתמחה המטפל לקבלת הבהרה.

ככל שיחול שינוי כלשהו באיזה מהפרטים הנכללים בשאלון זה, החל ממועד מילוי השאלון ועד למועד תקצור שומת מס השבח, עליך להודיע לנו על כך בכתב ללא דיחוי.

שאלון זה מנוסח בלשון זכר אך פונה לנשים וגברים כאחד.

פרטי בעל הזכויות:

1. שם מלא יחיד/תאגיד _____, ת.ז./ח.פ. _____, כתובת _____

2. שם מלא יחיד/תאגיד _____, ת.ז./ח.פ. _____, כתובת _____

3. טלפון: _____ כתובת: _____

4. האם הנך תושב ישראל? כן / לא

(במידה ויש ספק בתשובתך, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב שהייה בחו"ל מעל 183 יום בשנת המס או עקב קיומו של מרכז חיים מחוץ לישראל, יש לציין זאת במפורש בכתב) _____

5. האם הנך מסווג כ"עוסק" ברשויות המס?

אם כן, האם ניכית מע"מ תשומות בעת רכישת הזכות במקרקעין או בקשר עמה? כן / לא

6. האם הנך מנהל רישום חשבונאי כלשהוא באמצעות הנהלת חשבונות ביחס לנכס הנמכר? כן / לא

אם כן, אנה צרף כרטיס וטופס פחת (טופס יא') ביחס לנכס הנמכר.

פרטי הנכס / הזכות הנמכרת:

7. הזכות במקרקעין מהווה (הקף בעיגול): בעלות / חכירה / חכירת משנה / זכות חוזית / אחר.

8. גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____

9. שטח המגרש כפי שמופיע בחיוב הארנונה האחרון, ככל שחל חיוב (נא לצרף) _____

10. האם זכויותיך במגרש מהוות מלאי עסקי לעניין מס הכנסה? כן / לא

כיצד התקבל הנכס:

11. האם הנכס התקבל בידיכם בירושה? כן / לא

אם כן, ענה על השאלות שבסעיפים א' עד ג':



- א. ממני נתקבלה הירושה? _____ [ציין במפורש את יחס הקרבה]
- א. המוריש נפטר ביום _____ [נא לצרף תעודת פטירה]
- ב. הזכויות בנכס נרכשו על ידי המוריש בתאריך _____ בתמורה לסך של _____ (ש"ח / דולר אמריקאי / שקלים ישנים / לירות ישראליות)
- [יש לצרף את הסכם הרכישה או אסמכתא אחרת המעידה על מועד ושווי רכישת הנכס על ידי המוריש]

ככל שהזכויות בנכס לא נרכשו על ידי המוריש, יש לפרט כיצד קיבל המוריש את זכויותיו בנכס ולפרט אודות הרכישה האחרונה בידי "המעביר המקורי".

12. האם הנכס או חלק ממנו התקבלו במתנה: כן / לא

אם כן, ענה על השאלות שבסעיפים א' עד ו':

- א. מתי התקבל הנכס במתנה? _____
- ב. אם חלק מהנכס התקבל במתנה, מהו חלק זה? _____
- ג. האם התקבל חלק מהמימון לרכישת הנכס במתנה: כן / לא
- ד. ממני נתקבלה המתנה? _____ [ציין במפורש את יחס הקרבה]
- ה. הזכויות בנכס נרכשו על ידי נותן המתנה בתאריך _____ בתמורה לסך של _____ (ש"ח / דולר אמריקאי / שקלים ישנים / לירות ישראליות)
- [יש לצרף את הסכם הרכישה או אסמכתא אחרת המעידה על מועד ושווי רכישת הנכס על ידי נותן המתנה]

ככל שהזכויות בנכס לא נרכשו על ידי נותן המתנה, יש לפרט כיצד קיבל נותן המתנה את זכויותיו בנכס ולפרט אודות הרכישה האחרונה בידי "המעביר המקורי".

- ו. האם ניתן פטור ממס שבח למעניק המתנה בגין הענקת המתנה: כן / לא [יש לצרף שומת מס שבח של מעניק המתנה].

13. האם הנכס התקבל אגב פירוק תאגיד כלשהו: כן / לא

אם כן, האם שולם מס בגין קבלת הנכס אגב הליכי הפירוק: כן / לא



14. האם הנכס התקבל במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין? כן / לא

15. האם הנכס נרכש על ידכם? כן / לא

אם כן, ענה על השאלות שבסעיפים א' עד ד':

א. תאריך רכישת הנכס הינו _____ [יש לצרף שובר מס רכישה והסכם רכישה].

ככל שהזכויות בנכס נרכשו בשלבים, יש להתייחס לכל אחד מן השלבים בנפרד.

ב. מה היה שווי הרכישה של הנכס? _____

ג. מתי קיבלתם את החזקה בנכס? (הכוונה לתאריך מסירת החזקה) _____

הוצאות מותרות בניכוי מהשבח:

16. אנא ציין וצרף אסמכתאות בגין **תשלומים ששולמו בפועל** ביחס לנכס לצורך רכישתו, השבתתו או מכירתו, לרבות ההוצאות הבאות:

א. הוצאות להשבתת הנכס, כגון שיפוצים ושיפורים שהשביחו את הנכס וכדומה -

ב. מס רכישה ואגרות בקשר לרכישת הנכס -

ג. דמי תיווך בקשר לרכישת ומכירת הנכס -

ד. שכ"ט עו"ד בקשר לרכישת ומכירת הנכס -

ה. שכ"ט שמאים, אדריכלים ויועצים אחרים -

ו. היטלים ואגרות לרשות המקומית לרבות היטל השבחה (להבדיל ממיסים שוטפים) -

17. האם התקבלה הלוואה לרכישת הנכס או לשם השבתתו? כן / לא. אם כן, ממי? _____

אם כן, אנא צרף אסמכתא לפירוט הוצאות ריבית ריאלית ששולמה.

18. האם מי מההוצאות המפורטות בסעיפים 16-17 הותרו בניכוי במס הכנסה? כן / לא אם כן, פרט _____

הערות כלליות:



אנו הח"מ, בעלי הזכויות בנכס, מצהירים בזאת כי לאחר שביצענו בדיקה ראויה ואחראית של הנתונים ביחס לנכס הנמכר, המידע שמסרנו בטופס זה הינו מלא ומדויק וכי ידוע לנו שמילוי והגשת הצהרה על מכירת זכות במקרקעין לרשויות מיסוי מקרקעין מתבססים באופן מלא ובלעדי על מידע זה. ככל שיחול שינוי כלשהו באיזה מהפרטים הנכללים בשאלון זה, הנני מתחייב להודיע לכם על כך בכתב ללא דיחוי.

גב' / מר / התאגיד

גב' / מר / התאגיד

תאריך:



העתק מפנקס המקרקעין

נספח "3"



תאריך: 18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11
נסח מס': 154295

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

הנכס נוצר ע"י שטר: 34980/2009 מיום: 02/08/2009 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות
שטח במ"ר
עיריית ראשון לציון
2,565.00

הערות רשם המקרקעין

הבעלות הועברה מחלקות 37, 56-78, 80-81, 83-84, 88, 93, 95, 96, 99, 101, 106, 109 בגוש 3629 וחלקות 13, 15-20, 28-30, 41-57, 59-61, 143, 145, 151-152 בגוש 6093

המספרים הישנים של החלקה

7374/6

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מדינת ישראל	החלק בנכס	8690 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מדינת ישראל	החלק בנכס	7469 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	רשות הפיתוח	החלק בנכס	4856 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן אפרים	סוג זיהוי: ת.ז.	מס' זיהוי: 522904 החלק בנכס: 698 / 100000

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן הלל	ת.ז.	מס' זיהוי 522905 החלק בנכס 698 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בולקינד יגאל	ת.ז.	מס' זיהוי 208014 החלק בנכס 1576 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בולקינד שושנה (סוזן)	ת.ז.	מס' זיהוי 0273744 החלק בנכס 1576 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן אפרים	ת.ז.	מס' זיהוי 005229042 החלק בנכס 619 / 150000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן הלל	ת.ז.	מס' זיהוי 005229059 החלק בנכס 619 / 150000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	שגיא אורנה	ת.ז.	מס' זיהוי 005201280 החלק בנכס 619 / 150000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פורמן אברהם	ת.ז.	מס' זיהוי 000033084 החלק בנכס 10829 / 22650000

תאריך
18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11
נסח מס'
154295



לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' זיהוי 510777527 החלק בנכס 266903 / 45300000	סוג זיהוי חברה	הבעלים בליז בע"מ	מהות פעולה חלוקה	תאריך 02/08/2009	מס' שטר 34980/2009/48
מס' זיהוי 000033084 החלק בנכס 250881 / 231425000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים פורמן אברהם	מהות פעולה חלוקה	תאריך 02/08/2009	מס' שטר 34980/2009/48
מס' זיהוי 510777527 החלק בנכס 6191049 / 462850000	סוג זיהוי חברה	הבעלים בליז בע"מ	מהות פעולה חלוקה	תאריך 02/08/2009	מס' שטר 34980/2009/48
מס' זיהוי 054039458 החלק בנכס 3091 / 300000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ורדי ערן	מהות פעולה חלוקה	תאריך 02/08/2009	מס' שטר 34980/2009/48
מס' זיהוי 056003031 החלק בנכס 3091 / 300000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ענוד (ורדי) אריאלה	מהות פעולה חלוקה	תאריך 02/08/2009	מס' שטר 34980/2009/48
מס' זיהוי 022306807 החלק בנכס 3091 / 300000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים מלישנסקי (ורדי) טל	מהות פעולה חלוקה	תאריך 02/08/2009	מס' שטר 34980/2009/48
מס' זיהוי 522343 החלק בנכס 174 / 100000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים גפן רחל	מהות פעולה חלוקה	תאריך 02/08/2009	מס' שטר 34980/2009/48

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	סגיב עליזה	ת.ז.	00722913
החלק בנכס 43 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פלוטניק יגאל	ת.ז.	00722915
החלק בנכס 43 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	זאלישר יצחק	ת.ז.	029394285
החלק בנכס 86 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	שלו יפה	ת.ז.	133825
החלק בנכס 43 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	גולדסור אסתר	ת.ז.	003546454
החלק בנכס 43 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי יצחק	ת.ז.	028606606
החלק בנכס 86 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי שרה	ת.ז.	004694469
החלק בנכס 43 / 100000					

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי שמואל	ת.ז.	010800084
החלק בנכס 43 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי חנניה	ת.ז.	4261690
החלק בנכס 87 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי יחיאל	ת.ז.	4261688
החלק בנכס 87 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי ציון	ת.ז.	4261691
החלק בנכס 86 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	הר-לב סיני	ת.ז.	6484767
החלק בנכס 43 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	הר-לב שרה	ת.ז.	6484771
החלק בנכס 43 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פרידמן בלה	ת.ז.	858415
החלק בנכס 87 / 200000					

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ברוך גטון רמה	ת.ז.	57401887 החלק בנכס 87 / 200000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי אברהם	ת.ז.	5323655 החלק בנכס 87 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	יוסף ארתור	ת.ז.	304606312 החלק בנכס 91 / 200000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	נחום אלישע	ת.ז.	0374678 החלק בנכס 94 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	כליף חיים	ת.ז.	635677 החלק בנכס 95 / 200000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	כליף רמי	ת.ז.	5-967635 החלק בנכס 95 / 200000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	דוד אולדק ע"ד, בתור מנהל עזבון המנוח ולדיסלב מושקובסקי ז"ל		החלק בנכס 424167 / 250000000

תאריך
18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11
נסח מס' 154295

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	תפארת נתן בע"מ	524652	ת.ז.	16391 / 1000000
החלק בנכס 2101 / 100000						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מדינת ישראל	524651	ת.ז.	10209 / 1000000
החלק בנכס 11469 / 100000						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מעונות הרצליה בע"מ	524651	ת.ז.	10209 / 1000000
החלק בנכס 1537 / 100000						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בקר דרור	304606312	ת.ז.	91 / 200000
החלק בנכס 16391 / 1000000						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ביגר עדנה	524651	ת.ז.	10209 / 1000000
החלק בנכס 10209 / 1000000						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46678/2009/1	20/10/2009	מכר ללא תמורה	ארתור יוסף	022373377	ת.ז.	2149 / 100000
החלק בנכס 91 / 200000						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51131/2009/1	12/11/2009	מכר	אשכנזי נועם	022373377	ת.ז.	2149 / 100000
החלק בנכס 2149 / 100000						

תאריך: 18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11
נסח מס' 154295

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54372/2009/2	02/12/2009	מכר	טרומן תמר תמי	ת.ז.	026975037 החלק בנכס 47 / 100000
54372/2009/2	02/12/2009	מכר	טרומן נגב	ת.ז.	023033129 החלק בנכס 47 / 100000
54372/2009/3	02/12/2009	עודף	ביטון דוד	ת.ז.	5617805 החלק בנכס 639999 / 2000000000
54372/2009/3	02/12/2009	עודף	ביטון מרים	ת.ז.	791515/ד החלק בנכס 213333 / 1000000000
54372/2009/3	02/12/2009	עודף	ביטון רחל	ת.ז.	054962782 החלק בנכס 639999 / 2000000000
36520/2011/1	09/08/2011	מכר ללא תמורה	קלפה אסתר	ת.ז.	022665467 החלק בנכס 86 / 100000
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939 החלק בנכס 15749 / 1600000
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	שוקרון (מיכקשוילי) כרמלה שמחה	ת.ז.	031085921
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס 15749 / 1600000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	קרינסקי (מיכקשוילי) רוני	ת.ז.	052293610
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס 15749 / 1600000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	מיכקשוילי ליאורה	ת.ז.	050708569
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס 15749 / 1600000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939
החלק בנכס 15749 / 4800000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	שוקרון (מיכקשוילי) כרמלה שמחה	ת.ז.	031085921
החלק בנכס 15749 / 4800000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	קרינסקי (מיכקשוילי) רוני	ת.ז.	052293610
החלק בנכס 15749 / 4800000					

תאריך: 18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11
נסח מס': 154295



לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	מיכקשוילי ליאורה	ת.ז.	050708569
החלק בנכס 15749 / 4800000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	שוקרון שמחה כרמלה	ת.ז.	031085921
החלק בנכס 15749 / 2400000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	קרינסקי רוני	ת.ז.	052293610
החלק בנכס 15749 / 2400000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	מיכקשוילי ליאורה	ת.ז.	050708569
החלק בנכס 15749 / 2400000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939
החלק בנכס 15749 / 2400000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/8	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939
החלק בנכס 15749 / 800000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/8	14/11/2013	ירושה	מיכקשוילי ליאורה	ת.ז.	050708569
החלק בנכס 15749 / 800000					



18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/8	14/11/2013	ירושה	שוקרון (מיקשווילי) כרמלה ת.ז. שמחה	ת.ז.	031085921
החלק בנכס 15749 / 800000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/8	14/11/2013	ירושה	קרינסקי (מיקשווילי) רוני	ת.ז.	052293610
החלק בנכס 15749 / 800000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28700/2014/1	30/06/2014	מכר	הימנותא בע"מ	חברה	510002298
החלק בנכס 1859 / 6250					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירושה	ארנון מרדכי	ת.ז.	005263280
החלק בנכס 79 / 150000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירושה	ארנון יורם	ת.ז.	008799165
החלק בנכס 79 / 150000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירושה	ארנון רן	ת.ז.	024352098
החלק בנכס 79 / 600000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירושה	ארנון ענר	ת.ז.	028860393
החלק בנכס 79 / 600000					

תאריך
18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

נסח מס'
154295

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירושה	ארמון רבי מעין	ת.ז.	059117382
החלק בנכס 79 / 600000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירושה	גולדמן עפרי	ת.ז.	032900201
החלק בנכס 79 / 600000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן אורי	ת.ז.	033561408
החלק בנכס 619 / 900000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן אלה	ת.ז.	028809903
החלק בנכס 619 / 900000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן גאיה	ת.ז.	1248988
החלק בנכס 619 / 900000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן נטע	ת.ז.	032134454
החלק בנכס 619 / 900000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן ין	ת.ז.	031553068
החלק בנכס 619 / 900000					

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן שי ישעיהו	ת.ז.	027985795
החלק בנכס 619 / 900000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא אסף	ת.ז.	033358425
החלק בנכס 619 / 900000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא הדר	ת.ז.	300531548
החלק בנכס 619 / 900000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא ישי	ת.ז.	025454398
החלק בנכס 619 / 900000					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/1073	02/08/2009	הערת אזהרה סעיף 126	לוי סימן טוב אשכנזי רחל	ת.ז.	025454398
בתנאי שטר מקורי 8864/1986/1					
על הבעלות של: גפן רחל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/1044	02/08/2009	הערת אזהרה סעיף 126	תבור דוד	ת.ז.	27453224
בתנאי שטר מקורי 35739/2008/1					
על הבעלות של: פורמן אברהם					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
27607/2014/1	24/06/2014	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד זיו כספי

תאריך
18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11
נסח מס' 154295



לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
		הערות:	עו"ד יובל טילינגר
		נתמנו לפי פסיקתא בתיק 350-09 מיום 19.2.2014 (מגרש A 430 עפ"י תב"ע רצ/ 81 / 1)	
		על כל הבעלים	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



רשימת כתובות ודרכי המצאה

נספח "4"



מבקשים:

מס"ד	שם + משפחה	כתובת	דרך המצאה
1.	הלל קורן	עוה"ד זיו כספי ו/או אדם צסוואן ו/או אח' רחוב רוטשילד 15, ראשון לציון	
2.	אורנה שגיא		
3.	חיים כלף		
4.	רמי כלף		
5.	דרור בקר		
6.	עדנה ביגר		
7.	שגיא ישי		
8.	אסף שגיא		
9.	הדר שגיא		
10.	שי ישעיהו קורן		
11.	נטע קורן		
12.	רן קורן		
13.	יגאל בולקינד	עוה"ד שגיא וקסלמן רחוב רוטשילד 45, ראשון לציון	דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני
14.	שושנה סוזן בולקינד		

משיבים מיוצגים

שם + משפחה	כתובת	דרך המצאה
1. מדינת ישראל	פרקליטות מחוז ת"א רחוב הנרייטה סולד 1 תל אביב	דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני
2. רשות הפיתוח		
3. הימנותא בע"מ		
4. ארנון מרדכי	עו"ד רן ארנון קניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית	
5. ארנון יורם		
6. ארנון רן		
7. ארנון ענר		
8. ארנון רבי מעיין		
9. גולדמן עפרי		
10. ערן ורדי	עו"ד יורם שלמון-סלמון רחוב רוטשילד 4, ראשון לציון	
11. אריאלה ורדי עודד		
12. טל מלישנסקי ורדי		
13. דוד ביטון	עו"ד חזי חגי רחוב זיבוטינסקי 4/7, ת.ד. 1504, צפת	
14. מרים ביטון		
15. רחל ביטון		
16. דוד מחקשווילי	עוה"ד אלי וולצקי איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין מגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100, תל אביב	
17. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי		
18. רוני קרינסקי מחקשווילי		
19. ליאורה מיכקשווילי		
20. גפן יואב	עוה"ד איתי פרנגי ו/או רועי כוכבי מנחם בגין 52, תל אביב	

משיבים/מוכרים אשר אינם מיוצגים:

שם + משפחה	כתובת
1. אפרים קורן	ברוש 31 כרמי יוסף
2. עליזה סגיב	דב הוז 1, אשדוד
3. יגאל פלוטניק	שדרות יוספטל 131 חולון
4. יצחק זאלישר	תורה ועבודה 4 ראשלי"צ
5. יפה שלר	תורה ועבודה 4 פתח-תקווה
6. אסתר גולדוסר	האגוז 6, אלון שבות
7. שרה אשכנזי	בר יוחאי 15 ראשלי"צ
8. שמואל אשכנזי	בר יוחאי 15 ראשלי"צ
9. חנניה אדרי	בלפור 103 בת ים
10. יחיאל אדרי	יסוד המעלה 28 ת"א
11. בלה פרידמן	בורלא יהודה 37 ת"א
12. אברהם אדרי	קק"ל 29 חולון
13. יוסף ארתור	האילנית 8 רמלה
14. נזרוב אלישע	כ"ט בנובמבר 33, בת ים
15. בליז בע"מ	ביאליק 32, רמת גן
16. דוד תבור	קיבוץ צלמית 4/10 חולון
17. מעונות הרצליה בע"מ	קויפמן 2, ת"א
18. נעם אשכנזי	בן צבי 43 ראשלי"צ
19. תמר תמי טרוגמן	ציונות 17 אשדוד
20. נגב טרוגמן	צה"ל 14 פתח תקווה
21. גאיה קורן	ברוש 31 כרמי יוסף
22. אלה קורן	ברוש 31, כרמי יוסף
23. אורי קורן	ברוש 31, כרמי יוסף
24. תפארת נתן בע"מ	דרך בגין 48 תל אביב

משיבים אשר בעניינם אושר/נדרש תחליף המצאה:

שם + משפחה	
1. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל	
2. אסתר קלפה	
3. יצחק אשכנזי	
4. אברהם פורמן	
5. סימון טוב לוי (הע"א)	
6. רחל אשכנזי (הע"א)	
7. ציון אדרי	
8. סיני הר-לב	
9. שרה הר-לב	
10. רמה ברוך	

נוסח תחליף ההמצאה

נספח "5"



הודעה על תחליף המצאה

אל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7374 חלקה 105 בראשון לציון ("המקרקעין")
דעו לכם כי כונסי הנכסים הגישו לבית המשפט השלום (ראשון לציון) במסגרת ה"פ 350/09 בקשה
לאישור מכר המקרקעין ("הבקשה").
על פי החלטת בית המשפט הנכבד, הנכם מוזמנים בזאת להגיש התייחסותכם לבקשה בתוך 7 ימים
ממועד פרסום מודעה זו.
בית המשפט הנכבד יהיה רשאי לאשר את הבקשה גם בהיעדר תגובה.
את ההודעה והבקשה וגם החלטת בית המשפט הנכבד ניתן לקבל במזכירות בית המשפט ברחוב
ישראל גלילי 5 בראשון לציון או במשרדי כונסי הנכסים, אשר פרטיהם להלן.

יובל טילינגר, עו"ד

כונס הנכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן

טל: 03-6090222

זיו כספי, עו"ד

כונס הנכסים

גינדי-כספי, עורכי דין ונוטריונים

רוטשילד 15, ראשון לציון

טל: 03-9640777



נספח 13 :

העתק הסכם המכר החתום



(עמודים 295 עד 337)

זיו כספי, עו"ד -
 גינדי - כספי
 עו"ד ונוטריונים
 רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

יובל טילינגר עו"ד
 זיבוטינסקי 7, רמת-גן 52520
 מ.ר. 16799

הסכם מכר

שנערך ונחתם בראשון לציון, ביום 02 לחודש 07-2017

בין

רשימת המוכרים (או חליפיהם) המצ"ב כנספת "א" להסכם זה, כולם ע"י עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר בתוקף תפקידם ככונסי הנכסים בה"פ 350/09 בבימ"ש השלום בראשון לציון

כולם אצל גינדי - כספי עורכי-דין ונוטריונים

מרחוב רוטשילד 15

ראשון לציון

טל: 03-9640777, פקס: 03-9669842

(להלן: "המוכר/ים" ובהתאמה: "כונסי הנכסים")

מצד אחד;

לבין

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ, ח.פ. 515677524
 ע"י מורשי החתימה מטעמם, מר עמי חסון ומר בנימין רבה
 (עפ"י פרוטוקול מו"ח מיום 02.07.17, המצ"ב להסכם זה)
 מרתי סחרוב 26, ראשון לציון
 טלפון: 03-6354766

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

והמוכרים הינם הבעלים הרשומים או הזכאים להירשם כבעלים בפנקסי המקרקעין של מגרש הידוע כחלקה 105 בגוש 7374 (להלן: "המגרש" או "הנכס") הכול כמפורט בהעתק נסח לשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה כנספת "ב";

הואיל

והמוכרים מצהירים כי הנכס חופשי ונקי מכול זכות, תביעה, עיקול, שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט כמפורט ברשימה המצ"ב כנספת "ג" להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ההגבלות");

והואיל

ובהתאם להחלטת בימ"ש השלום בראשון לציון בה"פ 350-09, נקבע כי על המוכרים למכור את המגרש ולצורך כך מונו עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר ככונסי הנכסים למכירת המגרש;

והואיל

וידוע לצדדים כי תוקפו של הסכם זה מותנה וכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה,

והואיל

זיו כספי, עו"ד -
 גינדי - כספי
 עו"ד ונוטריונים
 רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
 ח.פ. 515677524

יובל טילינגר עו"ד
 זיבוטינסקי 7, רמת-גן 52520
 מ.ר. 16799

כמפורט בהסכם זה להלן ;

והואיל וברצון המוכרים למכור את מלוא זכויותיהם במגרש לקונה, במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה [AS IS], וברצון הקונה לרכוש ולקבל מהמוכרים את המגרש במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה [AS IS], כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה ;

והואיל והקונה ראה את הנכס ואת סביבתו, בדק ברשויות השונות ובמיוחד ברשויות התכנון לגבי ניצולו של הנכס ומצא אותו מתאים לצרכיו מכל הבחינות והינו מוכן לרכוש מהמוכרים ולהעביר את הזכויות בו על שמו, הכול במצבו כפי שהוא ;

והואיל וברצון המוכרים למכור את מלוא זכויותיהם בנכס לקונה וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרים את מלוא זכויות המוכר, לקבל את החזקה של המוכרים במגרש ולהעביר את הזכויות על שמו, הכול בתמורה ובתנאים המפורטים להלן בהסכם זה ;

לפיכך תוסכם, הוצתר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ולא תשמשנה לפירוש הוראות ההסכם.
- 1.3. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים כחלק בלתי נפרד ממנו :

- 1.3.1. נספח "א" – רשימת מוכרים ;
- 1.3.2. נספח "ב" – נסח רישום מקרקעין ;
- 1.3.3. נספח "ג" – רשימת ההגבלות ;
- 1.3.4. נספח "ד" – נוסח יפוי כח לחתימת הקונה ;
- 1.3.5. נספח "ה" – יפוי כוח לביטול רישום ;
- 1.3.6. נספח "ו" – פרוטוקול התקשרות בעסקה ;

2. תנאי מתלה

- 2.1. תנאי מתלה לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו קבלת אישור בימ"ש השלום בראשון לציון בה"פ 350-09, למכירת הנכס בהתאם להסכם זה (להלן: **"התנאי המתלה"**).
- 2.2. היה ולא התקיים התנאי המתלה, מכל סיבה שהיא, יהא הסכם זה על כל נספחיו בטל ומבוטל ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה האחד כלפי השני. ביטול ההסכם במקרה כאמור לא יזכה את הצדדים בפיצוי כלשהו.
- 2.3. בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בסעיף זה, יושבו לקונה הכספים ששולמו על ידו ע"ח התמורה ושהופקדו בחשבון הנאמנות, כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן.
- 2.4. כספי התמורה יושבו לקונה בהתאם לערכם במועד הביטול, ללא כל הפרשי הצמדה ו/או ריבית.
- 2.5. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו החוראות שלהלן :

2.5.1. הסכם זה יחשב בטל ומבוטל.

2.5.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בנכס והרי הוא מצהיר ומאשר כי לא תחיינה לו זכויות וחוא מוותר על כל טענות ו/או דרישות כלפי המוכרים ו/או מי מטעמם ו/או עורכי הדין המטפלים בעסקה ו/או כונסי הנכסים.

זיו כספי עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד וגוסטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

בוקס אוניו מרכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677529

עו"ד יפוי כוח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטניסקי רמת-גן 52520
מ.ת. 16799

- 2.5.3. המוכרים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי החסכם.
- 2.5.4. המוכרים, באמצעות כונסי הנכסים, יחיו רשאים למכור את הנכס לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
- 2.6. במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל, יפנה הקונה לשלטונות המס לצורך החזר סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול, ועל המוכרים ו/או כונסי הנכסים לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 2.7. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי אין ולא תהיינה לו והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור לאמור לעיל.

3. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, ולקיום ומילוי התחייבויות הקונה כמפורט בהסכם זה, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, המוכרים מתחייבים למכור לקונה והקונה קונה בזאת מן המוכרים את כל זכויותיהם בנכס, כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, הערה או זכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט כמפורט ברשימת ההגבלות (נספח ג') ולמעט הגבלות אשר תירשמה בעטיו של הקונה ו/או לבקשתו והכול בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה.

4. הצהרות

4.1. המוכרים מצהירים ומתחייבים כלפי הקונה כדלהלן:

- 4.1.1. כי המוכרים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בפנקסי המקרקעין של הנכס.
- 4.1.2. כי הנכס נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערה ו/או זכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט ההגבלות כמפורט בנספח "ג".
- 4.1.3. כי בכפוף לקיום התנאי המתלה ובכפוף להגבלות כאמור, אין כל מניעה למכירת ולחעברת מלוא זכויותיהם בנכס לקונה, כאמור בהסכם זה.
- 4.1.4. אם למרות האמור לעיל, יוטל על הנכס שיעבוד, חוב, עיקול ו/או כל אחד מהמפורט לעיל, על זכויות המוכרים בנכס (כולם או חלקם), שישודם במוכרים ושאינו מצוין ברשימת ההגבלות, מתחייבים המוכרים להסירם בהקדם האפשרי מיום היוודע דבר קיומם, לרבות כמפורט בסעיף 4.2.4 שלחלן, וכן לאפשר את רישום הזכויות בממכר על שם הקונה כשהוא נקי מכל שיעבוד, והדבר לא יחשב משום הפרה של הסכם זה, הכול בכפוף שלא תחולנה מניעות ו/או עיכובים שאינם תלויים במוכרים.

4.2. הקונה מצהיר ומתחייב כלפי המוכרים כדלקמן:

- 4.2.1. כי ראה את הנכס, בדק אותו ואת הזכויות בו, מצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני וכל דבר אשר יש בו כדי להשפיע על התקשרותו בהסכם זה ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלאה וכי הוא מוותר על זכותו לכל טענה אי התאמה או ברירה מחמת מום או פגם;
- 4.2.2. כי הנכס נרכש על ידו במצבו הנוכחי כמות שהוא (As Is) והוא מסכים לרכשו כמות שהוא והוא מוותר בזאת בויתור גמור סופי ומוחלט על כל טענה בדבר אי התאמה מחמת פגם או ברירה הקיימת לו בדיון, ו/או תביעה ו/או ברירה ו/או דרישה הקשורה במישרין או בעקיפין, למצבם המשפטי, הקנייני, הרישומי, הפיזי ו/או התכנוני של המקרקעין, לרבות, אך לא רק, על כל טענה אי כדאיות, אי התאמה, פגם או מום כלשהו הן כלפי המוכרים ו/או מי מטעמם והן כלפי כונסי הנכסים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר בזה הקונה כי התמורה, כהגדרתה לחלן, נקבעה בהתחשב במצבם של המקרקעין ובאמור בסעיף זה ולא תשתנה מכל סיבה שהיא;

זיו כספי, עו"ד

גינדי - כספי

עו"ד ונוטריונים

רוטשילד 15, ראשון צ 75266

בוקס אוני מרכז מסחרים נע"מ

ח.פ. 515677524

8' 18' כ"א

יוכל טילינגר עו"ד

זיבוטניסקי 7, רמת-גן 52520

מ.ר. 16739

4.2.3. כי לא הוצג לו מצג כלשהו על ידי המוכרים ו/או על ידי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם ביחס ליכולת ניצול הנכס ו/או היקף זכויות בניה בנכס ו/או יכולת לבנות בנכס ו/או המועד בו תתאפשר בניה שכזו, אם בכלל והוא מוותר על כל טענה בעניין זה. כי הוא רוכש את הזכויות בנכס על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, ערבויות, התחייבות, או מצגים כלשהם של המוכרים ו/או של כונסי הנכסים למעט התחייבויות והצהרות המוכרים ו/או מי מטעמם המצוינות במפורש בהסכם זה.

4.2.4. כי ידוע לו שעל הנכס קיימות ורשומות המגבלות כאמור **בנספח "ג"**, ואין לו כל תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המוכרים בעניין זה בכפוף להתחייבות המוכרים להסירן כמפורט בהסכם זה.

ידוע לו כי ייתכן שביחס להגבלות האמורות, כולן או חלקן, יידרש צו שיפוטי לחסרתן והוא מוותר על כל טענה בקשר עם כך.

4.2.5. ככל שהקונה הינו תאגיד – כי הינו חברה שהתאגדה ונרשמה כדין בישראל, וכי נתקבלו בה כל ההחלטות הדרושות לשם ההתקשרות בהסכם זה. תעודת התאגדות החברה ופרוטוקול המאשר התקשרות הקונה בהסכם זה ומינוי מורשי תתימה מטעמו מצ"ב **בנספח "ו"** להסכם זה.

4.2.6. כי הוא ו/או מי מטעמו לא יורשו להיכנס לשטח הנכס, לבצע כל בנייה ו/או שיפוץ ו/או שינוי בנכס אלא לאחר השלמת התמורה ומסירת החזקה בנכס לידיו.

4.2.7. כי אינו רוכש את הנכס כקבוצת רכישה ו/או בנאמנות עבור קבוצת רכישה, שאם אז – כל החיובים באשר הם אשר יוטלו בקשר לכך, לרבות אך לא רק במע"מ, יחולו על הקונה בלבד.

4.2.8. כי ידוע לו שהנכס נמכר על ידי המוכרים יחדיו במסגרת הליך כינוס נכסים וכי לא תקום כל התחייבות ו/או ערבות הדדית של מי מיחיד המוכרים לחיובי יתרת יחיד המוכרים כלפיו.

4.2.9. התחייבויות הקונה לפי סעיף זה רבתי והצהרותיו מהווים תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תחשב כהפרה יסודית, כמשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "**חוק החוזים תרופות**").

5. התמורה .5

5.1. בתמורה למכירת כל הזכויות בנכס ולביצוע כל התחייבויות המוכרים כאמור בהסכם זה ישלם הקונה למוכרים סכום של- **32,500,000 (במילים: שלושים ושניים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)** שו בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5.9 (להלן: "**התמורה**"). ככל שעל פי חוק המכירה על ידי מי מן המוכרים כפופה לתשלום מע"מ, יתוסף מע"מ בגין חלקו של אותו יחיד מוכרים.

5.2. התמורה תשולם על ידי הקונה במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

5.2.1. 35 אחוזים מהתמורה בסך של **11,375,000 (במילים: אחד עשר מיליון שלוש מאות שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים)** שו, ישולם הקונה במעמד חתימת הסכם זה באופן הבא:

5.2.1.1. 5 אחוזים מהתמורה בסך של **1,625,000 (במילים: מיליון שש מאות עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים)** שו ישולמו לחשבון נאמנות ע"ש עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר, (להלן: "**חשבון הנאמנות**") באמצעות חילוט הערבות הבנקאית או באמצעות הפקדת ההמחאה הבנקאית, אשר נמסרו על-ידי הקונה במסגרת הצעתו לרכישת הנכס.

זיו כספי, עו"ד
גינדי - מספי
עו"ד וניטרעניס
רוטשילד 15, ראשלי"צ 52667

בוקס אוני מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524
עו"ד יובל טילינגר

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי 7, דלת-גן 52520
מ.ר. 16799

כל סכום אשר יופקד בחשבון הנאמנות יקרא להלן: "כספי הנאמנות" או "הפקדון".

5.2.1.2. 30 אחוזים מהתמורה בסך של 9,750,000 (במילים: תשעה מיליון שבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) שו יושלמו בשיק בנקאי לפקודת חשבון הנאמנות.

כספי הנאמנות יוחזקו בחשבון הנאמנות וינוהלו על ידי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם.

השימוש בכספי הנאמנות יעשה אך ורק לאחר ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

מובהר כי הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה באחריותו ורק לאחר התקיימות התנאי המתלה, קרי – אישור ביהמ"ש להסכם זה.
5.2.2. יתרת התמורה ו/או כול תמורה אחרת שלא שולמה עם חתימת הסכם זה, תשולם בסכומים ובמועדים הבאים (להלן: "יתרת התמורה"):

65 אחוזים מהתמורה בסך של 21,125,000 ₪ (במילים: עשרים ואחת מיליון מאה עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) שו, בצרוף הפרשי הצמדה, ישולם בחלוף 90 (תשעים) ימים מיום התקיימות התנאי המתלה, בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לפקודת חשבון הנאמנות. מקדמות מס שבת, ככל שיידרש תשלומן, יבוצעו על-ידי כונסי הנכסים מתוך כספי יתרת התמורה ועל-פי הוראות בית המשפט.

יובהר כי במקרה של העברה בנקאית, מועד ההעברה חבנקאית הינו מועד העברה בפועל בצרוף אישור בכתב למוכרים מאת הבנק המעביר כי הכספים הועברו לחשבון המוכר ואישור בנק המוכרים כי הכספים הועברו בפועל לחשבון).

מוסכם כי ככול ולא תוסרנה כל ההגבלות כמפורט בנספח "ג" עד לחלוף 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה, לקונה תהא הזכות להודיע על ביטולו של הסכם זה או על הארכת תוקפו לתקופה נוספת בת 6 חודשים (להלן: "התקופה הנוספת"), במהלכם יפעלו המוכרים באמצעות כונסי הנכסים להשלים את סילוק כל ההגבלות כאמור.

בוטל ההסכם לפי תנאי סעיף זה, בין מחמת שהקונה לא הודיע על הארכת תוקפו ב- 6 חודשים נוספים, ובין אם מחמת סיום התקופה הנוספת, ובמחלכה טרם הושלם סילוק ההגבלות המפורטות בנספח "ג", יהא הקונה זכאי להשבת כספי התמורה ששילם לפקודת המוכר, בצרוף הצמדה כאמור בסעיף 5.9 להלן, תוך 30 יום מעת ביטולו של ההסכם בכתב, אגב ויתור מלא ומוחלט של טענות הדדיות בין המוכרים לקונה ו/או מי מטעמו של כל אחד מהצדדים, בגין ובקשר לביטול ההסכם לפי תנאי סעיף זה.

על אף האמור לעיל, הקונה מאשר כי ידוע לו שהשבת חלק מהתמורה תבצע רק לאחר קבלת הכספים על-ידי כונסי הנכסים מידי הרשויות השונות ובכללן מיסוי המקרקעין והוא מוותר על כל טענה בקשר עם כך ולרבות פיגור בהשבת כספי התמורה.

במועד הביטול יפעלו הצדדים בהדדיות ובשיתוף פעולה מלא לטיפול בדיווחים על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות וביטול כל חיוב שנדרש מידי רשויות בגין הסכם זה.

5.3. בכפוף לאמור בסעיף 7 להלן, לאחר תשלום מלוא התמורה וחתימה על אישור קבלת חזקה בנכס, תועבר זכות החזקה בנכס לידי הקונה.

5.3.1. מלוא התמורה תשולם לידי כונס הנכסים אשר יעביר אותה ליחיד המוכרים, לאחר הסרת ההגבלות (באם יהיו קיימות) הנעוצות ביחיד המוכרים הרלוונטיים ולאחר מסירת כלל האישורים והמסמכים הבאים (להלן: "אישורי ההעברה") כמפורט

זיו כספי, עו"ד
גינדי כספי
עו"ד ונוטריונים
דוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

בוקס אנו מרכיבים מסתירים בע"מ
ח.פ. 515677524
ס"ר יס"ר כח

יובל טיל נגר עו"ד
זיבטינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

להלן: בכפוף לתשלום בפועל של תשלומי המיסים שעל הקונה לשאת, לפי סעיף 6 להלן, ימסרו המוכרים אישור עיריית ראשון לציון, לפי סעיף 324 לפקודת העיריות (נוסח חדש) ולפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הנדרש לשם ביצוע העברת הזכויות בנכס והממוען ללשכת רישום המקרקעין, בתוקף ליום חתימת החוזה וליום העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "אישור עיריית ראשון לציון").

יובהר כי המוכרים ייצאו ידי חובתם מהמצאת אישור עיריית ראשון לציון לידי הקונה, מקום בו לא ניתן להוציאה מסיבות הנעוצות בקונה ובלבד והמוכרים שילמו את התשלומים הנדרשים מהם לפי הוראות ההסכם.

5.3.2. אישור רשויות מיסוי המקרקעין בגין עסקה זו, הנדרש לשם ביצוע העברת הזכויות בנכס בגין מס שבח ומס רכוש על שם הקונה.

5.3.3. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין.

למען הסר ספק אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכויות המוכרים, או מי מהם, להגיש כל השגה ו/או ערר כנגד סכומי הדרישה שיתקבלו אצלם בגין איזה מן התשלומים הנ"ל.

5.4. אחריות המוכרים לרישום הזכויות בנכס על שם הקונה תסתכם במסירת אישורי ההעברה לידי עוה"ד של הקונה. הקונה יפעל להעברת הזכויות ורישומן ע"ש הקונה באמצעות עוה"ד של הקונה. הקונה יישא בהוצאות הכרוכות ברישום הנכס על שמו. לצורך ביצוע האמור, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח נוטריוני בנוסח המצ"ב כנספח "ד" להסכם זה לטובת כונס הנכסים ו/או מי מטעמו וימסור אותו לכונס הנכסים, ויישא בתשלום שכ"ט נטריון בגינו.

5.5. כונסי הנכסים יורשו להמיר כל סכום מכספי הפקדון כערבות שתוצא לרבות לטובת עיריית ראשון לציון ו/או הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ו/או לאוצר – מס שבח ו/או מס רכוש, לפי העניין, לצורך קבלת אישור העברה לרישום.

5.6. כונסי הנכסים ישקיעו את כספי הנאמנות בחשקעה סולידית.

תשלום לידי כונסי הנכסים כמוהו כתשלום לידי המוכרים לפי סעיף זה.

שחרור כספי הנאמנות יהיה עפ"י הוראות בית המשפט, כפי שניתנו לכונסי הנכסים.

5.7. התשלום האחרון ע"ח הנכס יבוצע במשרד כונסי הנכסים וזאת לצורך בדיקת קיום ההתחייבות של הצדדים על פי הסכם זה.

5.8. היה ותוך 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה, לא ימציאו המוכרים את אישורי ההעברה מטעמם לרישום זכויות הקונה בנכס, יפעלו כונסי הנכסים לתשלום כל סכום לצורך קבלת איזה מהאישורים, מתוך כספי הפיקדון והדבר לא יהווה הפרה של הסכם וסעיף זה. הקונה מצהיר מפורשות כי ידוע לו שאין כל ערבות הדדית בין יחיד המוכר לביצוע התשלומים וכי כל תשלום שישולם לפרעון חוב של מי מיחיד המוכרים יחשב כתשלום ששולם מתוך חלקו של אותו יחיד מיחיד המוכר.

5.9. התמורה, לתקופה שהחל מיום החתימה על הסכם זה ועד למועד תשלום מלוא התמורה בפועל, תוצמד למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:

המדד הבסיסי: מדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת החוזה.

המדד הקובע: מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום מלוא יתרת התמורה.

התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן באופן שאם בזמן פירעונה בפועל יתברר כי המדד הקובע גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל

זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשון לציון 75266

בקט אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
515677524
ח.פ. יסוי כח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי 7, ימת גן 52520
מ.ר. 16799

באותו היחס של עליית המדד הקובע לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד הקובע אל מתחת המדד הבסיסי, לא תוקטן יתרת התמורה בכל מקרה.

5.10. מוסכם בזאת כי התמורה סופית ולא תשתנה מכל סיבה שהיא.

5.11. יובהר כי המוכרים מייחסים חשיבות עיקרית ומהותית לביצוע מלא התשלומים עבור התמורה בגין הסכם זה, על ידי הקונה במלואם ובמועד המדויק. אי עמידה בתנאים אלו והפרת הוראות סעיף זה על ידי הקונה, שלא מסיבות הקשורות במוכר, יהיו הפרה יסודית במשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. ואולם איחור במועד התשלום ייחשב כחפרה יסודית רק אם עלה על 15 יום.

6. מסים אגרות, תשלומי חובה

6.1. כל המיסים והחובות השוטפים בגין הנכס, בין עירוניים ובין אחרים, החלים על השימוש והחזקה בנכס ולרבות ארנונה, שעד ליום מסירת החזקה לפי הסכם זה, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

6.2. מס שבת ומס רכוש בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחולו, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם באמצעות כונסי הנכסים.

6.3. מס רכישה החל בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

6.4. היטל השבחה בגין תכניות מאושרות ליום חתימת הסכם זה, יחול וישולם על ידי המוכרים וממועד זה יחויב ויישא הקונה בהיטל השבחה.

6.5. כל ההיטלים והאגרות, לרבות אך לא רק היטלי ואגרות הפיתוח, תשתיות המים, סלילת רחובות, תיעול וביוב וכיו"ב, בין שמועד התגבשותם עד ליום החתימה על הסכם זה ובין שמועד התגבשותם החל ממועד החתימה על הסכם זה, יחולו כולם במלואם על הקונה וישולמו על ידו במועד שלא יעכב המצאת אישור עירייה (לרישום משכנתא ו/או העברת זכויות) לפי הסכם זה.

6.6. המע"מ בגין עסקה זו, ישולם על ידי הקונה אל חשבון הנאמנות כנגד תמצאת חשבונית מס ו/או כנגד פרוצדורה של הוצאת חשבונית עצמית ובכל מקרה לא ייכלל כחלק מהתמורה, אלא בנוסף.

6.7. אגרות הלשכה לרישום מקרקעין הכרוכות ברישום הנכס ע"ש הקונה, ברישום הערת אזהרה ורישום זכויותיו של בנק למשכנתאות מטעם הקונה ישולמו ע"י הקונה.

6.8. היה וישולמו המוכרים תשלום כלשהו בין המסים וההוצאות לתקופה החלה לאחר מועד חתימת ההסכם והחלים על הקונה, ישיב להם הקונה את ההפרש במעמד מסירת החזקה או במועד סמוך בו ניתן יהיה לחשב את ההפרש באופן סופי.

6.9. הפרת הוראות סעיף זה, תהווה הפרה יסודית במשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

7. מסירת החזקה

7.1. החזקה בנכס תימסר לקונה במועד הקבוע בסעיף 5.3 בכפוף ולאחר תשלום מלוא התמורה לחשבון הנאמנות בהתאם להוראות ההסכם (לרבות הפרשי הצמדה וריבית וכל תשלום נוסף שיחוב בו הקונה למוכר לפי הוראות ההסכם) – ואישור בכתב מהבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, כי מלוא התמורה הועברה ונפרעה בפועל בחשבון הנאמנות (להלן: "אישור הבנק").

זיו כספי, עו"ד
גידור - כספי
עו"ד ינוטריאני
רוטשייד 15, ראשון לציון 75266

בנק אגוז מרכיבים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י יפזי כיה

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי 7, ומת-גן 52520
מ.ר. 16799

– ובכפוף למועד שיקבע בין הקונה לכונסי הנכסים, כשהנכס במצבו הנוכחי, למעט בלא סביר. במועד זה כל האחריות בגין הנכס תעבור לקונה.

7.2. כתנאי לקבלת החזקה, הקונה יחתום על אישור המעיד על קבלת החזקה בנכס, לפי הסכם זה, ויעבירו לידי כונסי הנכסים. בכפוף לאמור בסעיף זה, התייצבות הקונה, במשרד כונסי הנכסים, במועד שיקבע כאמור, תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה לקונה.

7.3. איחור של עד שבעה ימים במסירת החזקה לא יהווה את הפרתו של הסכם זה ולא יזכה הקונה בכל פיצוי.

7.4. למען הסר ספק היה ונמסרה החזקה בנכס למוכר קודם להסדרת רישום זכויות המוכרים בנכס ו/או קודם להסרת כל ההגבלות שעל זכויות המוכרים במקרקעין, יהיה מנוע הקונה מביצוע כל פעולה של חפירה ו/או דיפון ו/או בניה בנכס.

זאת ועוד, ובוטלה העסקה לאחר מכן בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות עקב אי-יכולת להסדיר את רישום זכויות המוכרים במקרקעין ו/או לנקותם מנטלים לטובת צדדים שלישיים, מוותר בזאת הקונה על כל טענה להשבחה ו/או לחטבה של הנכס ו/או לכל אבדן ו/או חסרון כיס מכל מין וסוג שהוא.

8. משכנתא

8.1. במקרה בו הקונה מתכוון לממן חלק מהתמורה בגין רכישת הנכס באמצעות קבלת הלוואה המובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא מבנק למשכנתאות, הקונה יסדיר את נושא החלואה על חשבונו המלא ובאחריותו השלמה. מוסכם כי כספי המשכנתא יהיו התשלום האחרון שישולם עבור הנכס ויהיה בהם כדי להשלים סופית את התמורה כהגדרתה לפי הסכם זה.

8.2. סכום החלואה נשוא המשכנתא לא יעלה על גובה יתרת התמורה והוא ישולם במלואו על ידי הבנק המממן ישירות לחשבון הנאמנות ולצורך כך, הקונה יעביר לכונסי הנכסים כתב התחייבות לטובת בנק מלווה לא יאוחר מ- 28 ימים עובר למועד האחרון לתשלום יתרת התמורה. בכפוף לאמור המוכרים יסכימו לחתום על כתב ההתחייבות, תוך זמן סביר ויאפשרו לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לנוסח התחייבות מוסכם שיאושר על ידי כונסי הנכסים (להלן: "מסמכי ההתחייבות"), ויכללו את כל התנאים הבאים במצטבר:

8.2.1. חתימת המוכרים באמצעות כונסי הנכסים על המסמכים לא תטיל על המוכרים ו/או כונסי הנכסים כל חבות הקשורה להתחייבויות הקונה מול המוסד הבנקאי לחשבת החלואה.

8.2.2. השעבוד יעשה כבטוחה בלבד, יהיה ריקורס למקרקעין בלבד ולמוסד הבנקאי לא תהיה זכות חזרה אל המוכרים ו/או כונסי הנכסים, למעט כמפורט בסעיף 8.2.4 להלן.

8.2.3. המוכרים ו/או כונסי הנכסים לא יחשבו בשום צורה ואופן כערבים להתחייבויות הקונה כלפי המוסד הבנקאי, אלא בדרך של מימוש המקרקעין.

8.2.4. המוכרים באמצעות כונסי הנכסים יתחייבו להשיב כספים למוסד הבנקאי רק בנסיבות בהן יבוטל ההסכם כדין ובניכוי סכום הפיצוי המוסכם. סכום ההשבחה לא יחויב בריבית פיגורים. כל תוספת לסכום קרן החלואה המובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא שיאלצו המוכרים להעביר למוסד בנקאי בגין ביטול ההסכם כאמור, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית, קנס ו/או כול תשלום אחר שמעבר לסכום קרן החלואה (להלן: "ההפרשים"), יישא הקונה את ההפרשים במלואם ולא תשמע כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. שולמו ההפרשים על ידי המוכרים, ישיב הקונה למוכרים את ההפרשים וכול תוספת שהיא שתגור

זיו כספי, עו"ד
גיוני - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלים 52667

נוקט אנוני מרכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

יובל טילינגר עו"ד
יבוינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

מהתוספת, באופן מיידי ובכול אופן לא יאוחר מיום עסקים אחד מדרישה. כול איחור בתשלום ההפרשים, יישא הצמדה וכן ריבית כאמור בסעיפים 5.9 שלעיל ו-9 שלהלן.

8.3. הקונה ימציא למוסד הבנקאי הוראה בלתי חוזרת מטעמו להעברת כספי החלואה ישירות לחשבון הנאמנות שתכלול הודעה על המחאת זכויות הקונה לקבלת כספי החלואה לידי כונסי הנכסים (להלן: "ההוראה הבלתי חוזרת").

8.4. הקונה ימציא לכונסי הנכסים העתק מההוראה הבלתי חוזרת עם אישור המוסד הבנקאי על הסכמתו לביצוע האמור בה והתחייבות המוסד הבנקאי כי כנגד חתימת מסמכי ההתחייבות לעיל, המוסד הבנקאי יעביר את סכום החלואה ישירות לחשבון הנאמנות.

8.5. הקונה יאשר את הסכמתו לחתימת התחייבות המוכרים ומתחייב כלפי המוכרים בחיובי המוכרים על פי ההתחייבות. כל ההוצאות והרישומים בקשר לכך יחולו ויבוצעו על ידי הקונה בלבד. למען הסר ספק יובהר בזה כי אין באי קבלת המשכנתא מכל סיבה שהיא משום עילה לאי ביצוע תשלום ע"י הקונה או לכל איחור בביצוע כל תשלום כאמור.

8.6. אי יכולת הקונה ליטול אשראי בנקאי שלא בשל הפרת התחייבות המוכרים על פי הסכם זה, לא תהווה עילה לדחייה כלשהי במועד ביצוע התשלום האחרון על תשבון התמורה ו/או להקטנת סכום התמורה ו/או לביטול הסכם זה.

9. תשלום במקום הצד האחר

שילם צד להסכם זה תשלום אשר על הצד האחר (להלן: "הצד החייב") לשלמו, ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך שלושה ימים מיום דרישתו הראשונה שתהא מראש ובכתב. התשלום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלומו על ידי הצד המשלם ועד לפרעונו המלא בפועל, ויישא ריבית שקלית קבועה בשיעור 1% (אחוז) לחודש או חלקו. הצד המשלם יהיה זכאי גם לקזז הסכום מכל סכום שהוא חייב לשלם לצד החייב ולאחר הודעה מראש ובכתב.

10. רישומים ויפוי כח

10.1. הצדדים מתחייבים בזה להופיע בכל עת שיידרשו ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם מימוש התחייבויותיהם עפ"י חוזה זה, וכל צד מהצדדים מתחייב בזה להשיג כל אישור, הודעת תשלום וכל מסמך אחר הדרוש לשם מימוש התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, מיד עם דרישה ראשונה של כונסי הנכסים או מי מטעמם. אין באמור בסעיף זה להטיל על המוכרים תשלום כלשהו שלא התחייבו לשלמו בהתאם להסכם זה.

10.2. הקונה יחתום על יפוי כח לבטל כל רישום שנעשה בקשר עם המקרקעין, לרבות אך לא רק הערת אזהרה ו/או משכון, במקרה שבו יבוטל ההסכם, בנוסח המצורף **בנספח "ה"** (הכולל לפי ההקשר, וככל שהקונה יהיה תאגיד, פרוטוקול בדבר החלטת התאגיד לחתום על יפוי הכוח ועל הבקשה למחיקת הערת האזהרה וכן העתק מאושר על ידי נוטריון של תעודת החתאגדות של הקונה וכל תעודת שינוי שם). יפוי כח זה יוחזר לקונה במועד תשלום מלוא התמורה ועמידת הקונה בכל תנאי הסכם זה והתנאים הדרושים לביצוע העברת הזכויות במקרקעין.

11. הפרות ותרופות

11.1. ככל שהקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית, הצדדים קובעים בזה את הסך של 10 (עשרה) אחוז מהתמורה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש, שעל הקונה יהא לשלם למוכרים, מבלי שאלה יהיו חייבים בהוכחת נזקם.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים למוכרים עקב ההפרה ולא תישמע כל טענה מאת הקונה הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והקונה מנוע מלטעון כל טענה כזו.

זיו מספי עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריון
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

נוקס אונז מרכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524
8 יפוי כח

יובל טילינגר עו"ד
יבטינסקי 7, חמת-ן 52520
מ.ר. 16797

11.2. אין באמור לעיל בסעיף 11.1 כדי לגרוע מזכויות המוכרים לתבוע ולקבל פיצויים כדי לכסות את הנוק שנגרם להם למעשה ו לגרוע מזכותם לפנות לערכאות ולתבוע כל סעד שיראה להם, כולל ביצוע בעין וסעדים זמניים אחרים.

11.3. מוסכם בזה כי נסיבות של כח עליון ו/או שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים אשר יחולו לאחר מועד חתימת הסכם זה, בבנקים ו/או בלשכת רישום המקרקעין, אשר ימנעו את ביצוע תשלום התמורה או השלמת הסרת ההגבלות בהתאם למועדים הקבועים בהסכם זה, יביאו לדחיית מועד תשלום התמורה עד לאחר 2 (שני) ימי עבודה ממועד הסרת המניעה מבלי שחבר יחשב כהפרה של הסכם זה, ומועד מסירת החזקה ידחה בהתאם לכך.

11.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו על הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970.

11.5. איחור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום איזה מתשלומי התמורה לא יחשב כהפרה ולא יזכה את המוכרים בכל סעד ו/או פיצוי שהוא.

11.6. איחור של למעלה משבעה (7) ימים מצד הקונה בתשלום או חלק ממנו יחויב בריבית בגובה הריבית הנהוגה בבנק לאומי לישראל בגין חריגה ממסגרת מאושרת בחשבון חח"ד בתוספת 0.5% לחודש. הריבית תתווסף לקרן אחת לחודש. איחור של למעלה מארבעה עשר (14) ימים בתשלום יתרת התמורה יהווה הפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך.

12. שונות

12.1. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם שנעשה, אם נעשה, בין הצדדים בקשר לנכס נשוא הסכם זה, וזכויות וחובות הצדדים בנוגע לכך יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי הסכם זה. הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בכתב ובעל פה שאינם נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, לפני חתימתו.

12.2. בכל מקום בהסכם זה המופיע לשון זכר, גם לשון נקבה משמע – הכל לפי הקשר הדברים והדבקים.

12.3. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם כי לא תהא ערבות הדדית בין המוכרים וכי כל אחד מן המוכרים יהא ערב ו/או אחראי לחובתו בלבד.

12.4. מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לשעבד ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיו על פי הסכם זה לצד ג' כלשהו, לרבות רישום הערת אזהרה וזאת עד לתשלום ופירעונה המלא של התמורה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהקונה לקבל הלוואה במשכנתה כאמור בסעיף 8 לעיל ולשעבד, לשם כך את זכויותיו על פי ההסכם לטובת הבנק.

12.5. הימנעות צד כלשהו מלהשתמש בזכויותיו לא תחשב כויתור, הסכמה או הודאה כלשהי מצידו והוא יהא רשאי להשתמש בזכויותיו בכל עת שימצא לנכון.

12.6. הצדדים מצהירים כי קראו בעיון את הוראות ההסכם, הבינו את האמור בו וחתמו מתוך ידיעה ברורה מהן ההתחייבויות שנטלו על עצמם.

12.7. לכל הסכמה או שינוי, מפורש או מכללא, בתנאי חוזה זה או בכל חלקיהם, לא יהיה כל ערך ותוקף, אלא אם ייעשו בכתב, יחתמו ע"י הצדדים ויאושרו ע"י בית המשפט הנכבד.

12.8. מקום השיפוט היחיד בגין כל תביעה הקשורה ו/או הנובעת מהסכם זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים בעיר ראשון לציון או בבית משפט המחוזי של מחוז מרכז בלבד.

זיו בספי, עו"ד
גינדי - כספי

עו"ד מיטריהים

רוטשילד 15, ראשל"צ 75266

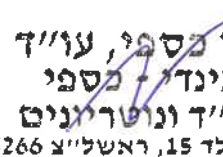
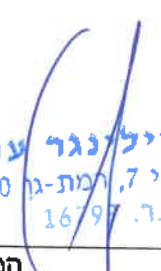
נוקס אוני מרכזים מסחריים נע"מ
ח.פ. 525677524

ז' יפוי כוח

יובל טילינגר עו"ד
זיבטינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

12.9. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת מהכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 72 שעות מעת שיגורה, ואם נשלחה בדוא"ל או נמסרה ביד – בעת משלוחה או מסירתה. יובהר כי הקונה מתחייב לעדכן את כונסי הנכסים בכול מקרה של שינוי כתובת ו/או דוא"ל, אחרת תחשב ההודעה כנתקבלה כאמור בסעיף זה, גם אם נשלחה לכתובתו הישנה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 יוסף אורי מירון ח.פ. 515677524 ע"פ י"כ	 זיו מירון גינדי - מספי עו"ד ונוטריונים רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266	 יהודית מירון זיבוינסקי 7, רמת-גן 52520 מ.ר. 16797
בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ	המוכרים	5.11.17



רשימת המוכרים

נספח "א"



זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

בנקס אנוני מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ז' יפוי כח

רשימת המוכרים:	ת.ח/ז.פ:	חלקים במגרש:
1. קורן הלל	522905	1110667/100000000
2. שגיא אורנה	005201280	619/150000
3. כליף חיים	635677	95/200000
4. כליף רמי	5967635	95/200000
5. בקר דרור	000524652	16391/1000000
6. ביגור עדנה	000524651	10209/1000000
7. שגיא ישי	025454398	619/900000
8. שגיא אסף	033358425	619/900000
9. שגיא חדר	300531548	619/900000
10. קורן שי ישעיהו	027985795	619/900000
11. קורן נטע	032134454	619/900000
12. קורן רן	031553068	619/900000
13. בולקינד יגאל	208014	1576/100000
14. בולקינד שושנה (סוזן)	0273744	1576/100000
15. מדינת ישראל		13814/50000
16. רשות הפיתוח		4856/100000
17. ארנון מרדכי	005263280	79/150000
18. ארנון יורם	008799165	79/150000
19. ארנון רן	024352098	79/600000
20. ארנון ענר	028860393	79/600000
21. ערנון רבי מעין	059117382	79/600000
22. ורדי ערן	054039456	3091/300000
23. עורד (ורדי) אריאלה	056003031	3091/300000
24. מלישנסקי (ורדי) טל	022306807	3091/300000
25. קורן אפרים	005229042	1110667/100000000
26. מורמן אברהם	000033084	156217/100000000
27. בליז בע"מ	510777527	1926783/100000000
28. גפן רחל	522343	174/100000
29. סגיב עליזה	00722913	43/100000
30. פלוטניק יגאל	00722915	43/100000
31. זאלישר יצחק	029394285	86/100000
32. שלר יפה	133825	43/100000
33. גולדוסר אסתר	354645	43/100000
34. אשכנזי יצחק	028606606	86/100000
35. אשכנזי שרה	004694469	43/100000
36. אשכנזי שמואל	010800084	43/100000
37. אדרי חנניה	4261690	87/100000
38. אדרי יחיאל	4261688	87/100000



זיו בספי, עו"ד
גיינדי - בספי
עו"ד וניסטרונים
רוטשילד 15, ראשון לציון 75266

בוקס אנוני מוכרים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י יפוי כח

יובל טייכנינגר עו"ד
זיבוטניסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

86/100000	4261691	39. אדרי ציון
43/100000	6484767	40. הר- לב סיני
43/100000	6484771	41. הר- לב שרה
87/200000	858415	42. פרידמן בלה
87/200000	57401887	43. ברוך גונן רמה
87/100000	5323655	44. אדרי אברהם
91/100000	304606312	45. יוסף ארתור
94/100000	0374678	46. נזרוב אלישע
424167/250000000		47. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל (ע"י עו"ד דוד אולדק)
2101/100000	510083314	48. תפארת נתן בע"מ
1537/100000	5150055098	49. מעונות הרצליה בע"מ
2149/100000	022373377	50. אשכנזי נועם
47/100000	026975037	51. טרונמן תמר תמי
47/100000	023033129	52. טרונמן נגב
639999/2000000000	5617805	53. ביטון דוד
213333/1000000000	791515 (זרכון)	54. ביטון מרים
639999/2000000000	054962782	55. ביטון רחל
86/100000	022665467	56. קלפה אסתר
15749/400000	031085939	57. מחקשוילי דוד
15749/400000	031085921	58. (מחקשוילי) שוקרון כרמלה שמחה
39373/1000000	052293610	59. (מחקשוילי) קרינסקי רוני
15749/400000	050708569	60. מיבקשוולי ליאורה
619/900000	1248988	61. קורן גאיה
619/900000	028809903	62. קורן אלה
619/900000	033561408	63. קורן אורי
1859/6250	510002298	64. הימנותא בע"מ
79/600000	032900201	65. גולדמן עפרי



זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשליי 75266

בוקס אוניו מרכאים מחזריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י יפוי כח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

נסח רישום המקרקעין

נספח "ב"



זיו מספ"י, עו"ד
גינדי - מספ"י
עו"ד וניטריהים
רוטשילד 15, ראשליץ 75266

מקס אונז מרכזיס מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י יס"י כוח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

פרוצדורה לא רצונית

סוג שטר:

02/08/2009 מיום:

34980/2009

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

שטח במ"ר

2,565.00

רשויות

עיריית ראשון לציון

הערות רשם המקרקעין

הבעלות הועברה מחלקות 37, 78-56, 81-80, 84-83, 88, 93, 96, 99, 101, 106, 109 בגוש 3629 וחלקות 13, 15-20, 28-30, 41-57, 59-61, 143, 145, 151-152 בגוש 6093

המספרים הישנים של החלקה

7374/6

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מדינת ישראל	החלק בנכס 8690 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מדינת ישראל	החלק בנכס 7469 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	רשות הפיתוח	החלק בנכס 4856 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן אפרים	מס' זיהוי 522904 החלק בנכס 698 / 100000

זיו מספרי עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 5, תל אביב 752664

מקס אונן מרכאים מחריים בע"מ
ח.פ. 515677529

יובל טילינגר עו"ד
יבטינסקי 7, דמת-גן 52520
מ.ר. 16799

ע"י סו' כח

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן הלל	ת.ז.	522905 החלק בנכס 698 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בולקינד יגאל	ת.ז.	208014 החלק בנכס 1576 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בולקינד שושנה (סוזן)	ת.ז.	0273744 החלק בנכס 1576 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן אפרים	ת.ז.	005229042 החלק בנכס 619 / 150000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	קורן הלל	ת.ז.	005229059 החלק בנכס 619 / 150000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	שגיא אורנה	ת.ז.	005201280 החלק בנכס 619 / 150000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פורמן אברהם	ת.ז.	000033084 החלק בנכס 10829 / 22650000

זיו כספי, עו"ד
גידן - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266
עמוד 2 מתוך 14

נוקס אונז מרכז מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י יוסי כח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי 7, חמת-גן 52520
מ.ר. 16799

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בליז בע"מ	חברה	510777527 החלק בנכס 266903 / 45300000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פורמן אברהם	ת.ז.	000033084 החלק בנכס 250881 / 231425000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בליז בע"מ	חברה	510777527 החלק בנכס 6191049 / 462850000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ורדי ערן	ת.ז.	054039458 החלק בנכס 3091 / 300000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	עודד (ורדי) אריאלה	ת.ז.	056003031 החלק בנכס 3091 / 300000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מלישנסקי (ורדי) טל	ת.ז.	022306807 החלק בנכס 3091 / 300000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	גפן רחל	ת.ז.	522343 החלק בנכס 174 / 100000



ג'מדי' ג'מספי
עו"ד ונטרונים
רוטשילד 15, ראשון לציון 75266
עמוד 3 מתוך 14

בוקס אוניי מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע' 'פז' כ"ח

יובל טילינגר עו"ד
יבוסטנסקי 7, דמת בן 52520
מ.ר. 16792

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	סגיב עליזה	ת.ז.	00722913 החלק בנכס 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פלסטיק יגאל	ת.ז.	00722915 החלק בנכס 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	זאלישר יצחק	ת.ז.	029394285 החלק בנכס 86 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	שלר יפה	ת.ז.	133825 החלק בנכס 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	גולדזור אסתר	ת.ז.	003546454 החלק בנכס 43 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי יצחק	ת.ז.	028606606 החלק בנכס 86 / 100000
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי שרה	ת.ז.	004694469 החלק בנכס 43 / 100000



זיו כספי עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266
עמוד 4 מתוך 14

נוקס אונל מרכזים מחירים נע"מ
ח.פ. 515677524

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אשכנזי שמואל	ת.ז.	010800084 החלק בנקס 43 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי חנניה	ת.ז.	4261690 החלק בנקס 87 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי יחיאל	ת.ז.	4261688 החלק בנקס 87 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי ציון	ת.ז.	4261691 החלק בנקס 86 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	הר-לב סיני	ת.ז.	6484767 החלק בנקס 43 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	הר-לב שרה	ת.ז.	6484771 החלק בנקס 43 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	פרידמן בלה	ת.ז.	858415 החלק בנקס 87 / 200000

זיו כספי עו"ד
גינדי - כספי

עו"ד ונוטריונים

רוטשילד 15, ראשלי"צ 73266

עמוד 5 מתוך 14

בנקס אונז מוכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ד' יוני 2017

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנסקי 7, דמת-גן 52520
מ.ר. 16799

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ברוך גנון רמה	ת.ז.	57401887 החלק בנכס 87 / 200000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	אדרי אברהם	ת.ז.	5323655 החלק בנכס 87 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	יוסף ארתור	ת.ז.	304606312 החלק בנכס 91 / 200000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	חרוב אלישע	ת.ז.	0374678 החלק בנכס 94 / 100000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	כליף חיים	ת.ז.	635677 החלק בנכס 95 / 200000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	כליף רמי	ת.ז.	5-967635 החלק בנכס 95 / 200000
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	דוד אולדק ע"ד, בתור מנהל עזבון המנוח ולדיסלב מושקובסקי ז"ל		החלק בנכס 484167/259000000



ג'נרל - כ"פ

עו"ד ונוטריונים

רוטשילד 15, ראשל"צ 75266
עמוד 6 מתוך 14

בוקס אנוני מרכיבים מסחריים בע"מ

ח.פ. 515677524

ע"י יפ"כ/ח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנסקי 7, רמת גן 52520
מ.ר. 16799

תאריך: 18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11
נסח מס': 154295



לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	תפארת נתן בע"מ	2101 / 100000	החלק בנכס
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מדינת ישראל	11469 / 100000	החלק בנכס
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	מעונות הרצליה בע"מ	1537 / 100000	החלק בנכס
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	בקר דרור	524652	החלק בנכס
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
34980/2009/48	02/08/2009	חלוקה	ביאר עדנה	524651	החלק בנכס
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
46678/2009/1	20/10/2009	מכר ללא תמורה	ארטור יוסף	304606312	החלק בנכס
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
51131/2009/1	12/11/2009	מכר	אשכנזי נועם	022373377	החלק בנכס



זיו כספי, עו"ד
גמדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, קומפליקס 7524

נוקס אנוני מוכרים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י יפוי כח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54372/2009/2	02/12/2009	מכר	טרומגן תמר תמי	ת.ז.	026975037 החלק בנכס 47 / 100000
54372/2009/2	02/12/2009	מכר	טרומגן נב	ת.ז.	023033129 החלק בנכס 47 / 100000
54372/2009/3	02/12/2009	עודף	ביטון דוד	ת.ז.	5617805 החלק בנכס 639999 / 2000000000
54372/2009/3	02/12/2009	עודף	ביטון מרים	ת.ז.	791515/ד החלק בנכס 213333 / 1000000000
54372/2009/3	02/12/2009	עודף	ביטון רחל	ת.ז.	054962782 החלק בנכס 639999 / 2000000000
36520/2011/1	09/08/2011	מכר ללא תמורה	קלפה אסתר	ת.ז.	022665467 החלק בנכס 86 / 100000
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939 החלק בנכס 15749 / 1600000

הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה

זיו כספי עו"ד

גינדי - כספי

עו"ד ונוטריות

רוטשילד 15, רמת גן 75246
עמוד 8 מתוך 14

בקשה אנונימית מסחריים נ"מ

ח.פ. 515677529

ע' יפ"כ

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	שוקרון (מיקשווילי) כרמלה שמחה	ת.ז.	031085921
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס	15749 / 1600000				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	קרינסקי (מיקשווילי) רוני	ת.ז.	052293610
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס	15749 / 1600000				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/5	14/11/2013	ירושה	מיקשווילי ליאורה	ת.ז.	050708569
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס	15749 / 1600000				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס	15749 / 4800000				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	שוקרון (מיקשווילי) כרמלה שמחה	ת.ז.	031085921
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס	15749 / 4800000				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	קרינסקי (מיקשווילי) רוני	ת.ז.	052293610
הערות: צו ירושה מתוקן וצו קיום צוואה					
החלק בנכס	15749 / 4800000				



זיו כספי עו"ד
גימדי - כספי
עו"ד ונוטריון
רוטשילד 15, ראשון-ת"ש 75266
עמוד 9 מתוך 14

בנקס אונזי מרמז מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י 'פז' כח

יובל טילינגר עו"ד
יבוטנסקי רמת-גן 52520
מ.ר. 1679

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57584/2013/6	14/11/2013	ירושה	מיכקשוילי ליאורה	ת.ז.	050708569 החלק בנכס 15749 / 4800000
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	שוקרן שמחה כרמלה	ת.ז.	031085921 החלק בנכס 15749 / 2400000
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	קרינסקי רוני	ת.ז.	052293610 החלק בנכס 15749 / 2400000
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	מיכקשוילי ליאורה	ת.ז.	050708569 החלק בנכס 15749 / 2400000
57584/2013/7	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939 החלק בנכס 15749 / 2400000
57584/2013/8	14/11/2013	ירושה	מחקשוילי דוד	ת.ז.	031085939 החלק בנכס 15749 / 800000
57584/2013/8	14/11/2013	ירושה	מיכקשוילי ליאורה	ת.ז.	050708569 החלק בנכס 15749 / 800000



ז"ב טילינגר עו"ד
גיינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266
עמוד 10 מתוך 14

מקס אונז מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י פו"י כח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנינסקי רמת גן 52520
מ.ר. 16775

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' זיהוי 031085921 החלק בנכס 15749 / 800000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים שוקרון (מיקששוילי) כרמלה שמחה	מהות פעולה ירושה	תאריך 14/11/2013	מס' שטר 57584/2013/8
מס' זיהוי 052293610 החלק בנכס 15749 / 800000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים קרינסקי (מיקששוילי) רוני	מהות פעולה ירושה	תאריך 14/11/2013	מס' שטר 57584/2013/8
מס' זיהוי 510002298 החלק בנכס 1859 / 6250	סוג זיהוי חברה	הבעלים הימנותא בע"מ	מהות פעולה מכר	תאריך 30/06/2014	מס' שטר 28700/2014/1
מס' זיהוי 005263280 החלק בנכס 79 / 150000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ארנון מרדכי	מהות פעולה ירושה	תאריך 10/11/2015	מס' שטר 51703/2015/2
מס' זיהוי 008799165 החלק בנכס 79 / 150000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ארנון יורם	מהות פעולה ירושה	תאריך 10/11/2015	מס' שטר 51703/2015/2
מס' זיהוי 024352098 החלק בנכס 79 / 600000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ארנון רן	מהות פעולה ירושה	תאריך 10/11/2015	מס' שטר 51703/2015/2
מס' זיהוי 028860393 החלק בנכס 79 / 600000	סוג זיהוי ת.ז.	הבעלים ארנון עמר	מהות פעולה ירושה	תאריך 10/11/2015	מס' שטר 51703/2015/2



מקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנסקי 7, תת-ג' 52520
מ.ר. 14799

ד"ר משה, עו"ד
גינדי - מספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266
עמוד 11 מתוך 14

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51703/2015/2	10/11/2015	ירשה	ארנון רבי מעין	ת.ז.	059117382 החלק בנכס 79 / 600000
51703/2015/2	10/11/2015	ירשה	גולדמן עפרי	ת.ז.	032900201 החלק בנכס 79 / 600000
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן אורי	ת.ז.	033561408 החלק בנכס 619 / 900000
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן אלה	ת.ז.	028809903 החלק בנכס 619 / 900000
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן גאיה	ת.ז.	1248988 החלק בנכס 619 / 900000
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן נטע	ת.ז.	032134454 החלק בנכס 619 / 900000
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן רן	ת.ז.	031553068 החלק בנכס 619 / 900000



זיו כספי, עו"ד
גינז - מספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשון לציון 5266
עמוד 12 מתוך 14

נקט אוניו מרכאים מסחריים בע"מ
ח.פ. 15677524

ר' יפז כח

יובל טיינגר עו"ד
דיבטינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	קורן שי ישעיהו	ת.ז.	027985795
החלק בנכס 619 / 900000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא אסף	ת.ז.	033358425
החלק בנכס 619 / 900000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא הדר	ת.ז.	300531548
החלק בנכס 619 / 900000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
330/2016/1	06/01/2016	מכר	שגיא ישי	ת.ז.	025454398
החלק בנכס 619 / 900000					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	שם המוטב	מס' זיהוי
34980/2009/1073	02/08/2009	הערת אזהרה סעיף 126	לוי סימון טוב	לוי סימון טוב	27453224
על הבעלות של: גפן רחל					
בתנאי שטר מקורי 8864/1986/1					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	שם המוטב	מס' זיהוי
34980/2009/1044	02/08/2009	הערת אזהרה סעיף 126	תבור דוד	תבור דוד	27453224
על הבעלות של: פורמן אברהם					
בתנאי שטר מקורי 35739/2008/1					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	שם המוטב	מס' זיהוי
27607/2014/1	24/06/2014	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד דין כספי	עו"ד דין כספי	27453224

זיו מספי עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266
עמוד 13 מתוך 14

בוקס אונז מרכזים מסחריים נ"מ
ח.פ. 515677529

יובל טילינגר עו"ד
דיבטינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ב. 26769

18/06/2017
כ"ד סיון תשע"ז
שעה: 14:11

תאריך

154295

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7374 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
		הערות:	עו"ד יובל טילינגר
		נתמנו לפי פסיקתא בתיק 350-09 מיום 19.2.2014 (מגרש A 430 עפ"י תב"ע רצ/ 81 /1)	
		על כל הבעלים	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



זיו כספי עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונטרינרים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266
עמוד 14 מתוך 14

בוקס אונז מרכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524
ע"י יסוי כוח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי 7, דמת-גן 52520
מ.ר. 16799

רשימת ההגבלות

נספח "ג"



זיו ספי, עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראש"צ 75266

מקס אורי מרזיס מסחריים בע"מ
515677824, פ.ח.

ר' יפוי כח

יובל טילינגר עו"ד
ז'בוטינסקי 7, דמת גן 52520
מ.ר. 16739

שם בעלים	ת.ז. / ת.פ.	חלקים	הגבלות	הבהרה ביחס להגבלות
גמן רחל	005223433	174/100000	הערת אזהרה מיום 02.08.2009 לפי מס' שטר 34980/2009/1073 לטובת לוי סימן טוב ת.ז. 050355833 - אשכנזי רחל ת.ז. 050894096.	בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 31.03.16, כונסי הנכסים ימונו ככונסי נכסים גם לצורך השלמת העברת הזכויות בין המנוחה לבין ה"ה אשכנזי רחל ולוי סימן טוב. מכירת זכויות ה"ה אשכנזי רחל ולוי סימן טוב לקונה תיעשה במסגרת הסמכתם לכונסי נכסים למכירת המקרקעין בכללותם. כל תמורה שתיוותר בגין מכר זכויות הנ"ל, לאחר ביצוע תשלומי החובה (קיימת דרישה לתשלום היטל השבחה על סך של 0 ₪), תיוותר בידי כונסי הנכסים עד למתן הכרעה שיפוטית בדבר חלוקתה.
פורמן אברהם	000033084	781086/500000 000	הערת אזהרה מיום 02.08.2009 לפי מס' שטר 34980/2009/1044 לטובת תבור דוד ת.ז. 27453224	בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 31.03.16, כונסי הנכסים ימונו ככונסי נכסים גם לצורך השלמת העברת הזכויות בין ה"ה פורמן לבין ה"ה תבור. מכירת זכויות ה"ה תבור לקונה תיעשה במסגרת הסמכתם לכונסי נכסים למכירת המקרקעין בכללותם.

זיו כספי, עו"ד
גיינדי - כספי
עו"ד גוטליב
רוטשילד 15, ראשון לציון 5266

נוקס אונליין מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677529

ר. יוסי כהן

יוזב טיכונגר עו"ד
זיבטינסקי 7, דמת-ג 52520
מ.ר. 16799



כל תמורה שתיוותר בגין מכר זכויות הנ"ל, לאחר ביצוע תשלומי החובה (קיימת דרישה לתשלום היטל השבתה על סך של 7,435.57 ₪), תיוותר בידי כונסי הנכסים עד למתן הכרעה שיפוטית בדבר חלוקתה.				
למיטב ידיעתם של כונסי הנכסים, עולה כי מנהל העזבון הלך לעולמו אף הוא ולה"ה מושקובסקי אין אף יורש חוקי.	424167/250000000		דוד אולדק עו"ד, בתור מנהל עזבון המנוח ולדיסלב מושקובסקי ז"ל	
הליך המכר יתבצע תוך שמירת מלוא כספי התמורה שיתקבלו ממכירת זכויות בעלים אלה, בקופת הכינוס וזאת עד למתן הוראות פרטניות מבית המשפט הנכבד.				
חברה מחוקה	7229491/1000000000	510777527	בליז בע"מ	
מחוסלת מרצון	174/100000	510083314	תפארת נתן בע"מ	
חברה פעילה	1537/100000	510055098	מעונות הרצליה בע"מ	

• הערה על כל הבעלים- צו ניהול ע"י כונס נכסים- עו"ד זין כספי ו-יובל טילינגר נתמנו לפי פסיקתא בתיק 350-09 מיום 19.02.14.

המכירה כפופה לאישור בימ"ש השלום בראשון לציון במסגרת ה"פ 350-09.

זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

יובל טילינגר עו"ד
בוטינסקי 7, רמת-ן 52520
מ.ר. 16799

ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח "ד"



זיו בספרי, עו"ד
גינדי - מספי
עו"ד ונגרדיניס
רוטשילד 15, ראשליץ 75266

בנקס אונז מרכוס מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

ע"י יסוי כח

יובל טילינגר עו"ד
דיבוטניסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

ייפוי כח בלתי חוזר

ואנו הח"מ:

הואיל;

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ

(להלן: "החברה" ו/או "הקונה")

להסכם מכר מיום 02.07.17 (להלן: "החוזה"), למכירת זכויות בנכס המקרקעין הידוע
והרשום כחלקה 105, בגוש 7374, נחלת יהודה, בראשון לציון (להלן: "הנכס" ו/או
"הממכר") שנחתם בין הקונה לבין המוכרים כמפורט להלן:

ובהתאם;

רשימת המוכרים:	ת.ח/פ.
1. קורן חלל	522905
2. שגיא אורנה	005201280
3. כליף חיים	635677
4. כליף רמי	5967635
5. בקר דרור	000524652
6. ביגר עדנה	000524651
7. שגיא ישי	025454398
8. שגיא אסף	033358425
9. שגיא חדר	300531548
10. קורן שי ישעיהו	027985795
11. קורן נטע	032134454
12. קורן רן	031553068
13. בולקינד יגאל	208014
14. בולקינד שושנה (סוזן)	0273744
15. מדינת ישראל	
16. רשות הפיתוח	
17. ארנון מרדכי	005263280
18. ארנון יורם	008799165
19. ארנון רן	024352098
20. ארנון ענר	028860393
21. ערנון רבי מעין	059117382
22. ורדי ערן	054039456
23. עודד (ורדי) אריאלה	056003031
24. מלישנסקי (ורדי) טל	022306807



זיו מספי, עו"ד
גינדי מספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשון לציון 5266

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677528

ע"י יוסי כח

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטנסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

005229042	25. קורן אפרים
000033084	26. פורמן אברהם
510777527	27. בליז בע"מ
522343	28. גפן רחל
00722913	29. סגיב עליזה
00722915	30. פלוטניק יגאל
029394285	31. זאלישר יצחק
133825	32. שלר יפה
354645	33. גולדוסר אסתר
028606606	34. אשכנזי יצחק
004694469	35. אשכנזי שרה
010800084	36. אשכנזי שמואל
4261690	37. אדרי חנניה
4261688	38. אדרי יחיאל
4261691	39. אדרי ציון
6484767	40. הר-לב סיני
6484771	41. הר-לב שרה
858415	42. פרידמן בלה
57401887	43. ברוך גונן רמה
5323655	44. אדרי אברהם
304606312	45. יוסף ארתור
0374678	46. נזרוב אלישע
	47. ולדיסב מושקובסקי ו"ל (ע"י עו"ד דוד אולדק)
510083314	48. תפארת נתן בע"מ
5150055098	49. מעונות הרצליה בע"מ
022373377	50. אשכנזי נועם
026975037	51. טרוגמן תמר תמי
023033129	52. טרוגמן נגב
5617805	53. ביטון דוד
791515 (זרבו)	54. ביטון מרים
054962782	55. ביטון רחל
022665467	56. קלפה אסתר
031085939	57. מחקשווילי דוד
031085921	58. (מחקשווילי) שוקרון כרמלה שמחה
052293610	59. (מחקשווילי) קרינסקי רוני
050708569	60. מיכששוולי ליאורה
1248988	61. קורן גאיה
028809903	62. קורן אלה
033561408	63. קורן אורי



זוג בספי, עו"ד
גורדי - בספי
עו"ד גוטרוניס
רוטשילד 15, ראשל"צ 75266

בוקס אונז מרכים מסחרים בע"מ
ח.פ. 515677524

ס' יפוי כוח

יובל טימנינגר עו"ד
זיבטינסקי 7, רמת גן 52520
מ.ר. 16799

510002298	64. הימנותא בע"מ
032900201	65. גולדמן עפרי

(להלן: "המוכרים")

והואיל; וברצוננו לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר, ולהעביר את מלוא זכויות המוכרים בנכס לזכותנו;

אי-לזאת, הנני ממנה בזה את כוחם של:

כ"א מעורכי עוה"ד יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או שי קידר ו/או שירלי גהוורי ו/או לירון רוט ו/או שי אליאב ו/או תמר נבל עובדיה ו/או מיכאל מילר ו/או יעל שטופלמן ו/או תומר מזרחי ו/או יווה גילר ו/או אדם טצסוואן ו/או יוגב חמני ו/או חירות בן יאיר ו/או מיטל פוקס לוין ו/או אלירן דדון ו/או אלעד שרעבי ו/או חן הושע ו/או צייקו אברם ו/או אילנית ציבין ו/או סתיו דדון מרום ו/או נילי באזוב ו/או אלעד דני ו/או רביד כתבי ו/או אלירן בן שושן ו/או כל עודך דין ממשדד גינדי-כספי עורכי-דין ונוטריונים ו/או את עוה"ד יובל טילינגר (להלן: "מיופי הכוח") לעשות, והיכן שנדרש לחתום, בשמנו ובמקומנו כל פעולה במקרקעין, ולרבות הפעולות הבאות, כולן או חלקן הכל לפי שיקול דעת מיופי-הכוח, בנוגע למקרקעין ובקשר להסכם המכר שנתתם בינינו לבין המוכר:

1. לרכוש ולקבל בשמי ו/או על שמי ו/או לפקודתי בעלות או חכירה או חכירת משנה או כל חכירה אחרת או הרשאה ו/או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס למקרקעין (לרבות חתימה על שטרי חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין התשכ"ט-1969); הביטוי "המקרקעין" לעניין זה, כולל גם את כל הקשור לזכויות שלנו ו/או התחייבויות שלנו בקשר למקרקעין הנ"ל, הן בקרקע שעליה היא נבנית (בין כחלקה או מגרש נפרד או כחלק בלתי מסוים מהם) והן בבית או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה בבית משותף או כחלק ממנה, והכול - בין שהבית ו/או הנכס ניבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין הנכס ו/או הבית ו/או הקרקע (עליה הוא נבנה) רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מרשם חוקית אחרת (שבאותו אזור) ובין הנכס ייווצר ויירשם בעתיד בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מרשם חוקית אחרת (באותו אזור), כתוצאה מפעולות איתוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום ראשון ו/או רישום הבית ו/או מספר מבנים כבית/בתים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, והכול - בתנאים (ובכלל זה תקופה ו/או דמי חכירה ו/או הרשאה) כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.

2. למשכן ו/או לשעבד ו/או לרשום הערה/ות בקשר לכך בשמנו או לפקודתנו ובמקומנו, את זכות הבעלות ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכות החכירה האחרת ו/או את זכות ההרשאה ו/או את הזכות מכל סוג שהוא שתהיה לזכותנו בנכס בסכומים, בשעבודים ו/או במשכנתאות בכל דרגה שהיא, שישמשו כבטחון/ות יחידים, יסודיים, עיקריים, מקבילים ו/או נוסף/ים לכל שעבודים ו/או הערה/ות אחרת/ים המוטלים או שיוטלו על הנכס או על כל זכות שהיא בה, בין שהמשכנתאות תירשם/נה באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תירשם/נה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, לטובת בנקים ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או לטובת החברה ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת אשר ילווה/ו לנו כספים, בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.

3. למשכן ו/או לשעבד ו/או ליתן הסכמתנו למשכון ו/או לשעבוד את זכויות המוכרים בנכס ו/או את זכויותינו בנכס ו/או בבית ו/או במקרקעין בשעבודים ו/או במשכנתאות בכל דרגה שהיא, לטובת בנקים המעניקים ו/או שיעניקו ליווי פיננסי לבניית הנכס ו/או נכסים אחרים במקרקעין, לרבות הסכמתנו למחיקתם של שעבודים ו/או משכנתאות כאמור, ו/או החלפתם ו/או ייחודם. במסגרת

זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשון לציון 75266

נוקס אוניו מרכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 51567524

יובל טילינגר עו"ד
זיבובינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

3. למשכן ו/או לשעבד ו/או ליתן הסכמתנו למשכון ו/או לשעבד את זכויות המוכרים בנכס ו/או את זכויותינו בנכס ו/או בבית ו/או במקרקעין בשעבוד/ים ו/או במשכנתאות בכל דרגה שהיא, לטובת בנקים המעניקים ו/או שיעניקו ליווי פיננסי לבניית הנכס ו/או נכסים אחרים במקרקעין, לרבות הסכמתנו למחיקתם/ן של שעבוד/ים ו/או משכנתאות/אמור, ו/או החלפתם/ן ו/או ייחודם/ן. במסגרת המסמכים, אשר ייחתמו על ידינו לטובת הבנק, אנו מסמיכים במפורש את מיופי הכוח, לוותר בשמנו ובמקומנו על כל זכויותינו המוקנות לנו בדירה, עפ"י סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ועפ"י סעיף 38(א)(א1)(ב) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967 או חוק אחר שיבוא במקומם. במסגרת זו יהיו זכאים ומוסמכים מיופי הכוח לחתום על כל מסמך ו/או התחייבות לפי דרישת הבנק נותן החלואה במשכנתא, לרבות מסמכי גילוי טאות לערב ו/או כול מסמך הנדרש על ידי הבנק לצורך שעבוד המקרקעין.

4. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס או הבית ו/או הקרקע (עליה הוקמו), ולחתום בכל מקום, בקשה ו/או מסמך, שתתימנתו דרושה לשם כך, לרבות הפקעה (גם ללא תמורה), חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, הפרשות לצורכי ציבור, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכס/ים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמנו ו/או רישום/ים כנ"ל בנכס/ים אחר/ים על שם הזכאים להירשם כבעלי זכויות בו/בהם, וכן להסכים לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.

5. לבקש בשמנו ובמקומנו רישיונות בניה, שינוי תכניות בניה עיר ולבצע כל פעולה אחרת על פי חוק תכנון הבניה, התשכ"ה - 1965, בקשר עם הנכס והמקרקעין, ולחתום על כל מסמך ו/או תכנית הנדרשים לשם כך.

6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם, רשם המקרקעין וכל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניה ערים למיניהן ו/או רשות מקרקעי ישראל, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו, על כל מיני וסוגי הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או שטרות רישום של - חלוקה ו/או איחוד ו/או העברה ו/או מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסמכים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח וההרשאה הנוכחיים - (לפי קביעת מיופי הכוח), בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם עניין בפעולה או במעשה הנ"ל.

7. לשלם בשמנו ובמקומנו, ועל חשבונו/נו, את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלנו ו/או על הנכס ושיודרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיודרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח והרשאה זה.

8. הננו מסכימים כי מיופי כוחנו הנ"ל ייצגו גם את המוכר בביצוע כל או חלק מהפעולות על-פי יפוי כוח זה.

9. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי יפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לאחר/ים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחר/ים, הכול לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מיופי הכוח.

10. ככלל, לפעול ככל שיודרש וכפי שימצאו מיופי הכוח לנכון לשם ביצוע החוזה האמור לעיל ולמילוי התחייבויותינו על פיו ולהבטחת זכויות הצדדים השלישיים. יפוי כוח זה יתפרש בצורה הרחבה ביותר ואני מאשר מראש את כל הפעולות שיעשו באי כוחי הנ"ל על פיו

11. כל מעשה שיעשו מיופי הכוח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח והרשאה זה יחייב אותי ואת יורשי ואת כל הבאים מכוחי. הריני מסכים מראש לכל מעשיהם של מיופי הכוח, שיעשו בתוקף יפוי כוח והרשאה זה. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על פי יפוי כוח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו. מכל מקום, הננו פוטרם ומשחררים את עוה"ד מכל אחריות בגין פעולותיהם ו/או מעשיהם, בקשר ו/או כנובע מהפעלת הסמכויות ו/או אי הפעלתן ובגין פעולה ו/או חוסר פעולה על ידם מכוח יפוי כוח זה.

יו"ר מוסד, עו"ד
גלעד - מסמי
עו"ד ווטרינרי
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

נוקס אונז מרכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

יובל טילינגר עו"ד
ויבוטנסקי, 7, המת-גן 52520
מ.י. 16799

12. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו ולפיכך יחייב ייפוי כוח זה אותי, ולא יתבטל גם במקרה מוות או גריעת כושר ולא תהא לנו הרשות לבטל ייפוי כוח זה ולא לשנות את תנאיו.

ולראיה באתי על החתום היום 02.07.2017:

בוקס אוניו מרכזים מסחריים ב"מ
ח.פ. 515677524

X

אימות על ידי עורך-דין

הנני מאשר בזאת כי ביום 18.06.17 התייצבו בפניי עו"ד _____, מ"ר _____, ברחוב רוטשילד 15 ראשון לציון, בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 515677524 באמצעות מר עמי חסון ומר בנימין רבה וחתמו על ייפוי כח זה בפניי.

עו"ד,



זיו כספי, עו"ד -
גינדי - כספי
עו"ד ומטרידנים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

יובל טילינגר עו"ד
זיבוטינסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ה. 16799

ייפוי כוח לביטול רישום

נספח "ה"



זיו כספי, עו"ד
גינדי - כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשלי"צ 75266

בוקס אוניו מילכים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

יובל טיימנגר עו"ד
ד'בוטניסקי 7, רמת-גן 52520
מ.ר. 16799

יפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, **בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 515677524** באמצעות מר עמי חסון ומר בנימין רבה ממנים ומייפיים בזאת את כוחם של כל אחד מעוה"ד כ"א מעורכי עוה"ד יעקב גינדי ו/או זיו כספי ו/או שי קידר ו/או שירלי גחורי ו/או לירון רוט ו/או שי אליאב ו/או תמר נבל עובדיה ו/או מיכאל מילר ו/או יעל שטופלמן ו/או תומר מזרחי ו/או יווה גילר ו/או אדם טצסוואן ו/או יוגב חמני ו/או חירות בן יאיר ו/או מיטל פוקס לוין ו/או אלירן דדון ו/או אלעד שרעבי ו/או חן חושע ו/או צייקו אברם ו/או אילנית ציבין ו/או סתיו דדון מרום ו/או נילי באזוב ו/או אלעד דני ו/או רביד כתבי ו/או אלירן בן שושן ו/או כל עורך דין ממשרד גינדי-כספי עורכי-דין ונוטריונים ו/או את עוה"ד יובל טילינגר (להלן: "**מיופיי כוחנו**"), את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למחוק ו/או לבטל את הערה/ות האזהרה ו/או משכונות ו/או משכנתא ו/או השעבוד ו/או כל רישום אחר שירשם לטובתנו בגין הסכם המכר מיום 18.06.17 בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או בכל גוף אחר בנוגע לנכס המקרקעין הידוע כחלקה 105, בגוש 7374, נחלת יהודה, בראשון לציון ו/או כל גוש/חלקה שינבעו ממקרקעין אלה (להלן: "**המקרקעין**").
2. מיופיי כוחי יהיו רשאים לחתום על כל מסמך, לרבות בקשה למחיקת הערת אזהרה מהמקרקעין המפורטים לעיל, ולהופיע בפני כל מוסד ואו רשות ו/או בתי משפט מכל הדרגות לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור בפני רשם המקרקעין לשם ביצוע האמור לעיל.
3. היות ויפויי כוח זה ניתן להבטחת זכויותיהם של המוכרים בהתאם לחוזה האמור, הוא יהיה בלתי חוזר ולא תהא לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשנו, ויורשי יורשנו, אפוטרופסנו ומנהלי עיזבוננו.

ולראיה באנו על החתום:

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

תאריך

אימות על ידי עורך-דין

הנני מאשר בזאת כי ביום 02.07.17 התייצבו בפניי עו"ד _____, מ"ר _____, **ברחוב** רוטשילד 15 ראשון לציון, **בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 515677524** באמצעות מר עמי חסון ומר בנימין רבה וחתמו על יפוי כח זה בפניי.

עו"ד,

זיו כספי, עו"ד
גינדי-כספי
עו"ד ונוטריונים
רוטשילד 15, ראשון לציון 75266

פרוטוקול התקשרות

+

תעודת התאגדות

נספח "ו"



זיו בן צבי, עו"ד
גונדי - כספי
עו"ד ומטריים
רוטשילד 15, ראשון-תש"ס 75266

בוקס אונז מרכאס מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

(Handwritten signature)

פרטיכל
מישיבת מועצת מנהלים של חברת
בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 515677524

(להלן: "החברה")

שנערכה ביום 02 לחודש 07 בשנת 2017

נוכחים:

1. מניין חוקי.

יו"ר הישיבה: ה"ה בנימין רבה.

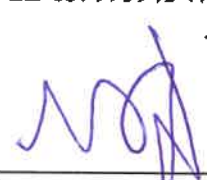
על סדר היום:

1. הגשת הצעה לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 105 בגוש 7374, נחלת יהודה, ראשון לציון (להלן ובהתאמה: "הצעת הרכישה" ו – "המקרקעין").

הוחלט פה אחד:

1. להגיש הצעה מטעם החברה לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 105 בגוש 7374, נחלת יהודה, ראשון לציון.
2. למנות את ה"ה עמי חסון, ת.ז. 027717180 וה"ה בנימין רבה, ת.ז. 057993941 כמורשי חתימה מטעם החברה לצורך חתימה על כל מסמך שיידרש לצורך הגשת הצעת הרכישה וכנובע ממנה, לרבות חתימה על הסכם לרכישת המקרקעין, ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד ממשרד גינדי-כספי ועו"ד יובל טילינגר, מסמכי משכנתא, דיווח לרשויות המס, מסמכי רישום הערת אזהרה וכל מסמך אחר ו/או נוסף שיידרש לצורך הגשת הצעת הרכישה ו/או לצורך רכישת המקרקעין, מימוש הוראות הסכם המכר ורישום זכויות הבעלות במקרקעין ע"ש החברה.
3. חתימתם של ה"ה עמי חסון, ת.ז. 027717180 וה"ה בנימין רבה, ת.ז. 057993941 בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

בהעדר נושאים נוספים הישיבה ננעלה.


חתימת היו"ר

אישור עו"ד

1. החברה קיימת, פועלת, שמה אינו שונה והיא מוסמכת לבצע הפעולות עליהן הוחלט.
2. פרוטוקול זה נחתם כדין, ע"י ה"ה בנימין רבה, יו"ר הישיבה.
3. ההחלטה התקבלה כדין בהתאם למסמכי התאגדות החברה ומחייב את החברה.
4. חתימת ה"ה עמי חסון וה"ה בנימין רבה, ת.ז. מחייבת את החברה לצורך ביצוע ההחלטה הנ"ל.
5. המשתתפים באסיפת המנהלים כמפורט בפרוטוקול הם מנהלי החברה וחם מוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה ולחתום בשמה על כל מסמך דרוש.

עו"ד,

תאריך

זיו כספי, עו"ד

גינדי-כספי

עו"ד עוטרוני

רוטשילד 15, ראשון לציון 75266

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524



מדינת ישראל
משרד המשפטים – רשות התאגידים
רשם החברות והשותפויות



תעודת התאגדות חברה

וזאת לתעודה כי החברה :

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ

BOX AVENUE MERKAZIM MISCHARIM
LTD

שםספרה 515677524

נתאגדה ונרשמה ביום 21/06/2017 כ"ז סיוון תשע"ז
על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, כחברה בערבון מוגבל.

זיו כספי, עו"ד
גינדי-כספי
עו"ד ופטרוניס
רוטשילד 15, ראשליץ 75266



ניתנה בירושלים ביום:

21/06/2017

כ"ז סיוון תשע"ז

בוקס אוניו מרכזים מסחריים בע"מ
ח.פ. 515677524

אייל גלוביס, עו"ד

רשם החברות והשותפויות



ראש רשות התאגידים

אישור שמסמך זה התחום אלקטרונית

מחוזה השתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי

ביום החתימה בתוך התאגיד ברשות התאגידים

בוצע על ידי ניחם זאמל, עו"ד

נספח 14 :

העתק הבקשה של כונסי הנכסים



(עמודים 339 עד 371)



בית משפט השלום בראשון לציון

יום ראשון 18 פברואר 2018

ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח

מספר בקשה (رقم الطلب): 120

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصَادَقَة عَلَى تَسْجِيلِ طَلَب

ניתן אישור כי כיום (تُصَادَقُ بِهَذَا أَنَّهُ فِي يَوْم) 18/02/2018 בשעה (بالساعة) 14:32 הוגשה בקשה מסוג (قَدِّمَ طَلَبَ مِنْ نَوْع): מתן הוראות / הבהרה בקשה של מבקש 1 מתן הוראות / הבהרה

בתיק (بَقَضِيَّة) ה"פ 350-09 קורן ואח' נ' מדינת ישראל ואח' .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 120 .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُلُّ مَرَاجَعَةٍ لِلْمَحْكَمَةِ الْمُتَعَلِّقَةِ فِي الطَّلَبِ عَلَيْكَ أَنْ تَذْكُرَ رَقْمَ الطَّلَبِ.



בעניין שבין :

1. הלל קורן
 2. אורנה שגיא
 3. חיים כליף
 4. רמי כליף
 5. דרור בקר
 6. עדנה ביגר
 7. רחל מזרחי
 8. שגיא ישי
 9. אסף שגיא
 10. הדר שגיא
 11. שי ישעיהו קורן
 12. נטע קורן
 13. רן קורן
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד זיו כספמאוו שי קידר
ו/או אדם צסוואן ו/או תומר מזרחי ו/או רביד כתבי אח'
ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריונים
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל : 03-9640777 פקס : 03-9669842

14. יגאל בולקינד
 15. שושנה סוזן בולקינד
- כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל : 03-9501120 פקס : 03-5901142

(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
 2. רשות הפיתוח
 3. הימנותא בע"מ
- כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל : 03-6970222 פקס : 03-6918541
4. מרדכי ארנון
 5. יורם ארנון
 6. רן ארנון
 7. ענר ארנון
 8. מעיין ארנון רבי
 9. עפרי גולדמן
- כולם ע"י עו"ד רן ארנון
מקניון הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
טל : 04-6860888 פקס : 04-6860890
10. ערן ורדי
 11. אריאלה ורדי עודד
 12. טל מלישנסקי
- כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון
מררחב רוטשילד 4 ראשון לציון
טלפון : 03-9668433

13. אפרים קורן
14. אברהם פורמן
15. בליז בע"מ

16. יואב גפן
ע"י ב"כ עוה"ד איתי פרנסי ו/או רועי כוכבי
דרך מנחם בגין 52, תל-אביב
טל: 03-6039960; פקס: 03-6039961

17. עליזה סגיב
18. יגאל פלוטניק
19. יצחק זאלישר
20. יפה שלר
21. אסתר גולדוסר
22. יצחק אשכנזי
23. שרה אשכנזי
24. שמואל אשכנזי
25. חנניה אדרי
26. יחיאל אדרי
27. ציון אדרי
28. סיני הר-לב
29. שרה הר-לב
30. בלה פרידמן
31. רמה ברוך
32. אברהם אדרי
33. נזרוב אלישע
34. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
35. תפארת נתן בע"מ
36. מעונות הרצליה בע"מ
37. ארתור יוסף
38. נעם אשכנזי
39. תמר תמי טרוגמן
40. נגב טרוגמן
41. דוד ביטון
42. מרים ביטון
43. רחל ביטון
44. אסתר קלפה
45. סימן טוב לוי

46. דוד מחקשווילי
47. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
48. רוני קרינסקי מחקשווילי
49. ליאורה מיכקשווילי
כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
טל: 03-5611199; פקס: 03-5611299

50. גאית קורן
51. אלה קורן
52. אורי קורן
53. דוד תבור
54. רחל אשכנזי

(להלן: "המשיבים")

ובעניין:

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
מגדל משה אביב קומה 35
טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

הודעה ובקשה בכתב

בית המשפט הנכבד מתבקש כדלקמן:

1. להורות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון ("הועדה") להפיק ולמסור לכונסי הנכסים שוברי תשלום היטל השבחה לכל אחד מיחיד המוכרים בנפרד וזאת בתוך 30 ימים ממועד מתן החלטה בבקשה זו.
2. לקבוע כי מועד המימוש לצורך גביית תשלום היטל השבחה נשוא הליך זה הינו יום אישור הסכם המכר בידי בית המשפט הנכבד, קרי 25.10.17.
3. להורות כי כל עוד לא הומצאו שוברי תשלום כאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, לא יישא היטל השבחה הפרשי הצמדה וריבית.
4. להורות כי כל עוד לא הומצאו שוברי תשלום כאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, לא תהיה הועדה רשאית לנקוט בהליכי גביה כלשהי ביחס להיטל השבחה נשוא הליך זה.
5. להורות כי כל עוד לא הומצאו שוברי תשלום כאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, מניין הימים להגשת ערר ו/או כל הליך משפטי אחר לפי הדין ביחס להיטל השבחה נשוא הליך זה.

ואלה נימוקי הבקשה:

1. כונסי הנכסים נאלצים להגיש בקשה זו לאחר שכמפורט להלן, כל ניסיונותיהם לקבל מן הועדה שוברי תשלום, כפי שהועדה מחויבת למסרם על פי דין, לא צלחו.
2. יצוין כי, לדאבון כונסי הנכסים, זו לא הפעם הראשונה בה הם נזקקים לסיוע בית המשפט הנכבד בקשר עם מתן הוראות לוועדה על מנת שתפיק שוברי היטל השבחה. כך, בעבר, בקשר עם בירור חבויות היטל השבחה בהקשר עסקת ה"ה רחל גפן- ה"ה אשכנזי (סלים) רחל- ה"ה לוי סימן טוב נדרשו כונסי הנכסים לסיוע, ואף ניתנו מספר החלטות המורות לוועדה להציג חישובים אלה (וראה לדוגמא, בקשה מספר 90).
3. היום – כמו אז – נמנעת הועדה מלקיים התחייבויות חוקיות החלות עליה, ומכאן הצורך בבקשה זו.

מבוא – רקע משפטי

4. על מנת להעביר את הבעלות במקרקעין שנמכרו בהליך דנן בפנקס המקרקעין, נדרשים המוכרים להמציא לקונה, בין היתר, אישור עירייה בהתאם לסעיף 324(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] ("אישור העירייה"), לפיו:
"לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה שתומה בידי ראש העיריה, המעידה שכל החובות המגיעים לעיריה מאת בעל הנכס ביחס לאותו

נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר –סולקו במלואם או שאין חובות כאלה."

5. בין היתר, לצורך קבלת אישור העיריה, דורשת העיריה כי יסולקו מלוא חובות היטל השבחה החלים על המוכרים בגין זכויותיהם במקרקעין.

6. חובת המוכר לשלם היטל השבחה נובעת מהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה", "התוספת השלישית" בהתאמה) ובפרט מהוראות סעיף 2(א) לתוספת השלישית, לפיו:

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחזרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד."

7. בהתאם לסעיף 3 לתוספת השלישית:

"שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה."

הפניה לוועדה

8. בידי כונסי הנכסים התקבלה מן הוועדה דרישת תשלום, נושאת תאריך 3.10.2017, לפיה דורשת הוועדה תשלום בגין המקרקעין כולם היטל השבחה בסך של 1,939,330 ₪.

נספח 1. העתק הפניה מצ"ב לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן נספח 1

9. ביום 15.10.2017 פנו כונסי הנכסים למר אפי רחמני, מנהל היטל השבחה בעיריית ראשון לציון במכתב לפיו, בקליפת אגוז:

9.1. נדרשה הוועדה לבטל את דרישת התשלום שכן במועד הפקת דרישת התשלום נשוא המכתב, טרם הגיע מועד "מימוש", כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, ומשכך טרם קמה חובת תשלום היטל השבחה;

9.2. הוועדה נדרשה להיערך להפקת שוברי תשלום היטל השבחה לכל אחד מן המוכרים בנפרד.

נספח 2. העתק מכתב כונסי הנכסים מצ"ב לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן נספח 2

10. דרישת כונסי הנכסים כי הוועדה תפיק שובר תשלום בנפרד לכל אחד מן המוכרים, מתבססת על הוראות סעיף 36. לתוספת השלישית לפיה:

"הוועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לערער על החיוב בהיטל לפי האמור בסעיף 14."

11. מלבד העובדה כי דרישת כונסי הנכסים הינה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה והתוספת השלישית, מדובר בדרישה מהותית ביותר שכן, בין היתר:

11.1. תכנית רצ/1/50/1, היא התכנית בגין אישורה נדרש תשלום היטל השבחה, הינה תכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.5.2006. אין כל ספק כי מאז שנת 2006 ועד למועד בקשה זו, משך 12 שנים לערך, בוצעו עסקאות רבות במקרקעין.

רק בידי הוועדה מצויים נתונים ביחס לבעלים אשר שילמו בעבר היטל השבחה; קרי, שעה שהוועדה מתעקשת לשלוח דרישת תשלום יחידה, עלול להיווצר מצב בו בעלים של המקרקעין שכבר שילמו בעבר היטל השבחה בגין התכנית המשיבחה, ידרשו לשלמו פעם נוספת.

11.2. שעה שמדובר בתיוכים מכוח תוק, הנכון והראוי הוא כי הגוף השלטוני הזכאי לתשלום יהיה זה שקובע את גובה החיוב, ונושא באחריות לקביעה זו.

12. כפי שכונסי הנכסים נדרשו להגיש לרשויות מיסוי מקרקעין דיווח בגין כל מוכר בנפרד, כך הם נדרשים לקבל מן הוועדה שומה בגין כל מוכר בנפרד, אשר תכלול את כל הנתונים הרלבנטיים לבחינתה (היקף הזכויות במקרקעין על בסיסה חושבת, סכום הקרן, הפרשי הצמדה וכד') על מנת שניתן יהיה לבחון את נכונותה.

למעשה, שעה שניתנת שומה יחידה בגין כלל המוכרים יחדיו, אין כל אפשרות מעשית לבחון האם נפלה שגגה מלפני הוועדה בחישוב ההיטל אם לאו. מדובר בפגיעה בזכות מהותית של המוכרים.

13. במענה לפניית כונסי הנכסים, השיב מר רחמני בהודעת דוא"ל לקונית לפי דרישת הוועדה הינה **"בקיזוז אלו ששילמו בעבר"**. כן נדחתה עמדת כונסי הנכסים לביטול הדרישה שכן באותה עת טרם התקיים מאורע מימוש.

נספח 3. העתק תשובתו של מר רחמני מצ"ב לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן נספח 3.

14. **דווקא תשובתו של מר רחמני מדגישה עוד יותר את הצורך בקבלת שומה פרטנית לכל מוכר בנפרד.** למעשה, מר רחמני מודה כי חלק מן המוכרים שילמו היטל השבחה בעבר, וכי סכומים אלה "קוזזו" בדבריו מדרישת התשלום של הוועדה.

אולם, שעה שהוועדה מסרבת למסור חיוב אישי זה, המשמעות היא כי בלא קבלת הנתונים מן הוועדה, יהיו מוכרים שאינם חבים בהיטל השבחה, אולם יאלצו לשלם היטל השבחה פעם נוספת.

15. כונסי הנכסים השיבו להודעתו האמורה של מר רחמני במכתב מיום 5.11.2017 בו נדחו טענותיו, והוועדה נדרשה, פעם נוספת, לבטל את דרישת התשלום מחד ומאידך להוציא דרישת תשלום לכל אחד מן המוכרים, בנפרד.

נספח 4. העתק הפניה מצ"ב לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן נספח 4.

16. **שעה שמשך חודש וחצי לא התקבל מענה כלשהו מן הוועדה**, ביום 24.12.2017 שבו כונסי הנכסים ופנו לוועדה במכתב תזכורת.

נספח 5. העתק מכתב התזכורת מצ"ב לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן נספח 5.

17. ביום 25.12.2017 שלח מר רחמני תשובה לקונית בדוא"ל בה הוא מפנה לתשובת הוועדה מיום 17.10.2017. כונסי הנכסים ענו לתשובה זו בהודעת דוא"ל המפנה את תשומת לבו של מר רחמני כי התזכורת הינה למכתב כונסי הנכסים מיום 5.11.2017, שהיה מכתב התשובה למכתב הוועדה מיום 17.10.2017.

נספח 6. העתק תכתובת הדוא"ל מצ"ב לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן נספח 6.

18. ביום 2.01.2018 השיב מר רחמני בתשובה הדוחה, הלכה למעשה, את דרישת כונסי הנכסים. לשיטתו של מר רחמני הוועדה הם "לא מתעסקים עם עשרות בעלים". **מדובר בתשובה שעל פניה אינה מגלמת מדיניות ראויה או נכונה של הוועדה שהינה גוף שלטוני.**

משמעות תשובה זו הינה כי מטעמים של "עצלנות" בוחרת הוועדה להתעלם מהוראות החוק.

19. ימים ספורים לאחר מכן, התקבלה בידי כונסי הנכסים דרישת תשלום היטל השבחה, המתייחסת, לראשונה, לשתי תכניות (ולא רק אחת, כפי שהיה בדרישה הראשונה):

19.1. תכנית רצ/1/51/50, היא התכנית בגין אישורה נדרש תשלום היטל השבחה, הינה תכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.5.2006;

19.2. תכנית רצ/2/36/1/1 שפורסמה למתן תוקף ביום 24.4.2012.

נספח 7. העתק הדרישה לתשלום מצ"ב לבקשה זו כחלק בלתי נפרד ממנה, מסומן נספח 7

20. יצויין כי גם הדרישה, נספח 7, אינה דרישה כדין, שכן אינה דרישה לפי סעיף 66. לתוספת השלישית.

21. **יודגש כי על שומת היטל השבחה בגין תכנית רצ/2/36/1/1 זכאים הבעלים, ככל שיבחרו בכך,**

להגיש שומה אחרת. אולם, לא מדובר בהחלטה קולקטיבית של כלל המוכרים, אלא בזכותו של כל מוכר ומוכר בנפרד.

22. **התנהלות הועדה המקומית אינה סבירה בעליל ואינה תואמת כללי מינהל תקין.**

הועדה אינה מנמקת כלל את סירובה לפעול בהתאם להוראות סעיף 66. לתוספת השלישית ולמסור לכל בעלים את היקף חבותו בהיטל השבחה.

מועד ה"מימוש"

23. מועד המימוש לצרכי היטל השבחה לפי דרישת הועדה הינו יום 18.06.17.

24. הבקשה לאישור המכר הוגשה ביום 21.06.17, אישור המכר על ידי בית המשפט הנכבד הינו מיום

25.10.2017 ואילו חתימת כונסי הנכסים על ההסכם נעשתה ביום 4.11.2017.

25. ברור מאליו כי המועד המוקדם ביותר בו ניתן לטעון לקיום מימוש הינו מועד אישור המכר על ידי בית המשפט הנכבד (מועד בו כאמור, טרם נחתם עדיין הסכם המכר על ידי המוכרים באמצעות כונסי הנכסים).

סוף דבר

26. התנהלות הועדה גורמת לנזק ממשי למוכרים ומונעת השלמת עסקת המכר.

27. לאור האמור לעיל ועל-מנת למנוע עיכובים נוספים ומיותרים בקידום והשלמת עסקת מכר המקרקעין נושא הליך זה, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא.

זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים

יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים

נספח 1

דרישת תשלום מיום 3.10.17





התעדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון מינהל ההנדסה – אגף היטל השבחה ותביעות פיצויים

תאריך: 03/10/2017

לכבוד
בעלי החלקה
ע"י ע"י יובל טילינגר
וע"י זין כספי (כונסי נכסים)
רחי רוטשילד 15 ראשון לציון

דוא"ל: @

בדואר רשום

ג.א.ג.

הנדון: דרישה לתשלום היטל השבחה – רישום במקסי המקרקעין
בגוש 7374 בחלקה 105 במגרש 430 א רח' העצמאות מס' 46

פ"י:

בקשה למימוש: 20171456

עפ"י סעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") והתוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית"), חלה החובה לשלם היטל השבחה אם חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת חריגת זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת. לפיכך הוטו להודיעכם כי עקב בקשתכם לקבל אישור לרישם המקרקעין להעברת זכויות במקרקעין שבנדון, ממנה עולה כי הושבת הנכס.
להלן פירוט שיעורי היטל השבחה:

שם התכנית	לתשלום	ש
יתרה לתשלום רצ/1/51/50/1 לח שומה שומי	1,939,330.49	ש

קרן חניה:

שח"ב היטל השבחה עד ליום 14/10/2017	1,939,330.49	ש
------------------------------------	--------------	---

הערות: לא כולל היטל השבחה בגין תכנית רצ/1/36/2, תשלח דרישה לתשלום נוספת.

מצ"ב שובר לתשלום: ניתן לשלם בכל סניפי הכנסים עם שובר התשלום המצורף.

ניתן לשלם בקופת העירייה בכרטיס אשראי עד לסכום של 50,000 ש"ח.

העברה בנקאית – חשבון ותכ בנק מזרחי – Rishon le zion Municipality (לצ"ח עבור השבחה): מס' סניף 435
מס' ח"ג 205725 IL62020435000000205725 (חובה לצ"ח גוש וחלקה)

דרישת התשלום: דרישת תשלום זו מתייחסת להיטל השבחה החל כתוצאה מאישור תוכנית בגין עיר בלבד, ואינה מתייחסת להריגות בניה או שימושים חורגים. במידה ויאושרו תוספות בניה, מתן חקלה או שימוש חורג, תישלח הודעה נוספת נפרדת.

הצמדת וריבית: הישובי ההצמדה והריבית נערכו בתאם לסעיפים 19 ו- 15 לתוספת השלישית.

נבדק ע"י:

בברכה
תנך אופיר
שמאי מקרקעין

העתקים: אגף הכנסות העירייה - ממ"ש עמ"ת

רחוב הכרמל 20 ראשון לציון, מיקוד 75264 טל: 03-9547589 פקס: 03-9547556
כתובתו באינטרנט: www.rishonlezion.muni.il דוא"ל: hashbaha@rishonlezion.muni.il

נספח 2

העתק מכתב כונסי הנכסים מיום

15.10.17



Gindi - Caspi

Law Office & Notary

Yaacov Gindi Adv. & Notary

Ziv Caspi, Adv.

Shay Keldar, Adv.

Liron Rot, Adv.

Shay Eliav, Adv.

Tomer Mizrahi, Adv.

Michael Miller, Adv (C.P.A)

Adam Tsosvan, Adv.

Shirly Ghavari, Adv.

Herut Ben Yair, Adv.

Ellanit Tzivin, Adv.

Meital Fouks, Adv.

Yael Stoppelman, Adv.

Bat-El Havusha, Adv.

Yeva Giller, Adv.

Tamar Nebel – Ovadya, Adv.

Eliran Dadon, Adv.

Shani Cohen, Adv.

Elad Sharabi, Adv.

Sarit Sapir, Adv.

Chen Hoshea, Adv.

Chicco Avram, Adv.

Gal Netzer, Adv.

Ravid Katsbi, Adv.

Stav Dadon, Adv.

Nili Bazov, Adv.

Elad Dani, Adv.

Eliran Ben Shushan, Adv.

Nitzan Mamon, Adv.

Asaf Levi, Adv.



גינדי - כספי

עורכי-דין ונוטריונים

יעקב גינדי, עורך דין ונוטריון

זיו כספי, עורך-דין

שי קידר, עו"ד

לירון רוט, עו"ד

שי אליאב, עו"ד

תומר מזרחי, עו"ד

מיכאל מילר, עו"ד (ר"ח)

אדם צסוואן, עו"ד

שירלי גהארי, עו"ד

חרות בן יאיר, עו"ד

אילנית ציבין, עו"ד

מיטל פוקס, עו"ד

יעל שטופלמן, עו"ד

בת-אל חבושה, עו"ד

יונה גילר, עו"ד

תמר נבל-עובדיה, עו"ד

אליה דדון, עו"ד

שני כהן, עו"ד

אלעד שרעבי, עו"ד

שרית ספיר, עו"ד

חן הושע, עו"ד

צ'יקו אברם, עו"ד

גל נצר, עו"ד

רביד קטבי, עו"ד

סתי דדון, עו"ד

נילי באחב, עו"ד

אלעד דני, עו"ד

אליה בן שושן, עו"ד

ניצן ממון, עו"ד

אסף לוי, עו"ד

תאריך: 15.10.2017

מספרנו: 6027/3.558

לכבוד

מר אפי רחמני

מנהל היטל השבחה – עיריית ראשון לציון

רח' הכרמל 20

ראשון לציון

באמצעות דואר אלקטרוני: EfiR@rishonleziom.muni.il

א.ג.

הנדון: שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 גר'ח 7374/105 בקשה למימוש 20171456

בשם כונסי הנכסים, עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר, חרינו לפנות אליך בעניין שבנדון כדלקמן:

1. המקרקעין הידועים כגוש 7374 חלקה 105 ברחוב העצמאות 46 בשכונת נחלת יהודה בראשון לציון (להלן: "המקרקעין") מצויים בחלק משפטי לפירוק השיתוף בהם, במסגרתו מונח עו"ד זיו כספי ויובל טילינגר ככונסי נכסים למכירתם (להלן: "כונסי הנכסים").
2. יצוין כי הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ערה חיטב להליכים אלו ואף הייתה מעורבת בהם בשלבים שונים.
3. ביום 3.10.2017 התקבלה במשרדו של עו"ד זיו כספי דרישה לתשלום היטל השבחה המתניח, כביכול, למקרקעין (להלן: "דרישת התשלום").

רח' רוטשילד 15 ראשון לציון. מיקוד 75266 A.C. Rishon Le Zion
טל: 03-9640777 :פקס 03-9669842 | Tel: 03-9640777 E-mail: law@gindi-caspi.co.il



4. בדרישת התשלום נטען כי היא באה לעולם עקב בקשת כונסי הנכסים לקבלת אישור לרשם המקרקעין להעברת זכויות במקרקעין. מדובר בטענה שאין בה כל ממש שכן עד כה לא הוגשה בקשה כזו מטעם כונסי הנכסים וצדדים אחרים כלל אינם מוסמכים להגישה.
5. יתרה מכך, מכירת המקרקעין טרם אושרה על-ידי בית המשפט הנכבד, ועל כן אירוע המימוש אינו הבקשה להעברת הזכויות עצמה, כי אם מועד חתימת הסכם המכר עצמו על-ידי כונסי הנכסים (לאחר אישור בית המשפט הנכבד את הסכם המכר כאמור).
6. לאור האמור לעיל טרם התקיים כל אירוע "מימוש זכויות" כתגדרתו בסעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965, וממילא גם לא קמה חובת תשלום היטל השבחה.
7. בהתאם לכך הנכם נדרשים לבטל את דרישת התשלום לאלתר ו/או כל דרישה אחרת לתשלום היטל השבחה, ולשחרר את כונסי הנכסים בשם בעלי הזכויות במקרקעין מכל דרישת תשלום ו/או חוב היטל השבחה כאמור.
- מבלי לגרוע מן האמור, בנסיבות תמוהות אלה, ועל מנת למנוע אי הבנה, נבקשכם להעביר לכונסי הנכסים, ללא כל דיחוי, את אותה בקשה להעברת זכויות אשר נטען על ידכם כי הוגשה לעירייה.
8. זאת ועוד, שעה שאכן יתקיים "מימוש זכויות" אשר יקים עילת חיוב בהיטל השבחה, הרי שהחיוב אינו יכול להיות מושת על המקרקעין בכללותם, אלא על כל אחד ואחד מבעלי הזכויות בהם בנפרד, וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 11 לתוספת השלישית לחוק, אשר קובע, בין היתר, כי "שותפים במקרקעין ישלמו את היטל ההשבחה כל אחד מהם, באופן יחסי לחלקו במקרקעין".
9. משכך, ועל מנת למנוע עיכובים מצד הועדה המקומית לתו"ב בזמן אמת, הנכם מתבקשים להיערך למשלוח הודעות חיוב היטלי השבחה על שם כל אחד מן הבעלים בנפרד, כנדרש על פי חוק.
- יודגש בעניין זה כי כמפורט בדרישה לתשלום היטל השבחה היא מבוססת, לטענת הועדה המקומית לתו"ב על לוח שומה סופי. משכך, מבלי לגרוע מכל הנטען לעיל, וכמפורט בסעיף 6(ב) לתוספת השלישית לחוק, הינכם נדרשים להמציא בגין "כל חייב בהיטל" את שיעור התשלום שבגינו אותו חייב בהיטל השבחה, וכן את אופן חישובו של היטל השבחה זה ביחס לכל אחד ואחד מתבעלים.
10. ויודגש: לא מדובר בעניין טכני גרידא. הועדה המקומית מחויבת לקיים וישום מדויק בספריה של פעולות המימוש שנעשו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, מועדן ומועד תשלום היטל השבחה על ידי הבעלים של המקרקעין. כך, למשל, יתכן וקיימים בעלים נוכחיים שרכשו את הזכויות לאחר המועד הקובע וכבר שולם בגין זכויות אלו היטל השבחה.
- יתר על כן, הואיל וביחס לחלק מן בעלי הזכויות במקרקעין זנן הינן "שאירות" של זכויות במקרקעין אחרים ותולדה של פעולת איחוד וחלוקה, קיימת סבירות ניכרת כי מלוא היטל ההשבחה כבר שולם על ידי אותם בעלים בעת ביצוע פעולות מימוש במקרקעין המקוריים ו/או החליפיים.



משכך, משלוח הדרישה בצורה זו לא רק שאינה תואמת את דרישות ההוק, אלא שיש בה משום רשלנות העלולה לגרום לחיובי טרק או חיובים בלתי מוזיקים של חלק מן הבעלים במקרקעין, ולכן לא נוכל להסכים.

11. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה ו/או דרישה.

בכבוד רב,


זיו כספי, עו"ד
כונס הנכסים


יובל טילינגר, עו"ד
כונס הנכסים

לוח:

דרישת תשלום חיטל השבחה מיום 3.10.2017

העמק:

עו"ד יובל טילינגר – כונס הנכסים





התעדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון מינהל ההנדסה – אגף היטל השבחה ותביעות מיצויים

תאריך: 03/10/2017

לכבוד
בעלי החלקה
ע"י עו"ד יובל טילינגר
ועו"ד זיו כספי (כונסי נכסים)
רח' רוסשילד 15 ראשון לציון

דוא"ל: _____

בדואר רשום

ג.א.נ.

הנדון: דרישה לתשלום היטל השבחה – רישום בפנקסי המקרקעין
בגוש 7374 בחלקה 105 במגרש 4630 רח' העצמאות מס' 46

פירוט:

בקשה למימוש: 20171456

עמ"י סניף 196 א' לחוק ותכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "יחזוק"י) והתוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית"), חלה החובה לשלם היטל השבחה אם חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת חרתבת זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת. לפיכך חגגו להודיעכם כי עקב בקשתכם לקבל אישור לרישם המקרקעין להעברת זכויות במקרקעין שבנדון, ממנה עולה כי הושבה חנכס. לחלק פירוט שיעורי היטל ההשבחה:

שם התכנית	לתשלום	מ
יתרה לתשלום רצ/1/51/50/1 לוח שומח	1,939,330.49	מ
סופי		

קרו חניה:

מ	1,939,330.49	סו"כ היטל השבחה עד ליום 14/10/2017
---	--------------	------------------------------------

הערות: לא כולל היטל השבחה בגין תכנית רצ/1/36/2, תשלח דרישה לתשלום נוספת.

מצי"ב שובר לתשלום: ניתן לשלם בכל סניפי הבנקים עם שובר התשלום המצורף.

ניתן לשלם בקופת העירייה בכרטיס אשראי עד לסכום של 50,000 ₪.

העברה בנקאית: חשבון זהב בבנק מזרחי – Rishon le zion Municipality (לציין עבור השבחה), מס' סניף 435
מס' ח-ן 205725 IL620204350000000205725 (חובה לציין גוש וחלקה)

דרישת תשלום: דרישת תשלום זו מתייחסת לחיטל השבחה חלל כמותאם מאישור תוכניות בנין עיר בלבד, ואינה מתייחסת לחריגות בניה או שימושים חורגים. במידה ואישור תוספות בניה, מתן חקלה או שימוש חורג, תישלח חודעה נוספת נפרדת.

הצמדת תביעות: תישובי ההצמדה וחריבות נערכו כמותאם לסעיפים 9 - 15 לתוספת השלישית.

בברכה
תוד אופיר
שמאי מקרקעין

נבדק ע"י: ק"ו ח

העתקים: אגף הכנסות העירייה - ממ"ש עמ"ת

רחוב הכרמל 20 ראשון לציון, מיקוד 75264 טל: 03-9547589 פקס: 03-9547556
כתובתו באינטרנט: www.rishonlezion.muni.il דוא"ל: hashbaha@rishonlezion.muni.il

נספח 3
העתק תשובתו של אפי רחמני
מיום 17.10.17



מאת:

נשלח:

אל:

עותק:

נושא:

אפי רחמני <Efir@rishonlezion.muni.il>

יום שלישי 17 אוקטובר 2017 15:21

Ziv Caspi; Yuval Tillinger, Adv.; Ravid Katabi; Adam Tsesvan

קובי ברכה Ron Mitchnick (yaakovb@fsrlaw.co.il); הדר מנצורי, עו"ד; יעל ברזילי

FW: ביטול דרישה לתשלום שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 ג"ח 7374/105 - נחלת

יהודה ראשון לציון

(559)מכתב לאפי רחמני מכונסי הנכסים - שומת היטל השבחה מיום pdf.3102017

קבצים מצורפים:

חשיבות:

גבוהה

שלום רב ,

עם כל הכבוד מדובר בדרישת היטל השבחה עפ"י לוח שומה לתכנית רצ/1/51/50/1 שנשלחו כדין לכל הבעלים ואף פורסם תחליף מסירה בעיתונות בשנת 2006 ולכן חיוב זה הינו סופי ומוחלט וכמובן לאחר קיזוז אלו שנמצא כי שילמו בעבר. מן הסתם בקשה לאישור לטאבו אינה מימוש זכויות, אלא, מועד עריכת הסכם המכר על ידי הכונסים הוא המימוש, ראה פס"ד העליון בפרשת נווה - והכונסים הם האחראים לתשלומי המידי מקופת הכינוס.

בברכה ,

אפי רחמני, שמאי מקרקעין

הממונה על היטל השבחה ותביעות פיצויים

טל: 03-9547540 פקס: 03-9547556

efir@rishonlezion.muni.il

From: Ravid Katabi [mailto:ravid@gindi-caspi.co.il]

Sent: Monday, October 16, 2017 7:29 PM

To: אפי רחמני

Cc: Adam Tsesvan; Ziv Caspi; Yuval Tillinger, Adv.

Subject: ביטול דרישה לתשלום שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 ג"ח 7374/105 - נחלת יהודה ראשון לציון

Importance: High



אפי שלום,

מצ"ב מכתב מאת עו"ד זיו כספי ועו"ד יובל טילינגר, כונסי הנכסים בקשר עם הנכס שבנדון,

אנא התייחסותך בהקדם האפשרי למכתב כונסי הנכסים בעניין זה,

תודה,

בברכה,

רביד כחבי, עו"ד

Gindi-Caspi
Law Offices & Notary



גינדי - כספי
עורכי דין ונוטריונים

רוטשילד 15, מתחם גן העיר, ראשון לציון 7526601 | טל. 03-9640777 | פקס. 03-9669842

www.gindi-caspi.co.il

משרדנו הוכר כמוביל וכולט בנושאי נדל"ן ותכנון בניה

ע"י חברות הדירוג "דן" ו"אנר" בדרגות "א" ו"ב" בישראל



נספח 4

העתק מכתב כונסי הנכסים מיום

5.11.17



Gindi - Caspi

Law Office & Notary

Yaacov Gindi Adv. & Notary

Ziv Caspi, Adv.

Shay Keidar, Adv.

Liron Rot, Adv.

Shay Eliav, Adv.

Tomer Mizrahi, Adv.

Michael Miller, Adv (C.P.A)

Adam Tsessvan, Adv.

Shirly Ghavari, Adv.

Herut Ben Yair, Adv.

Ellanit Tzivin, Adv.

Meital Fouks, Adv.

Yael Stoppelman, Adv.

Bat-El Havusha, Adv.

Yeva Giller, Adv.

Tamar Nebel – Ovadya, Adv.

Eliran Dadon, Adv.

Shani Cohen, Adv.

Elad Sharabi, Adv.

Sarit Sapir, Adv.

Chen Hoshea, Adv.

Chicco Avram, Adv.

Gal Netzer, Adv.

Ravid Katabi, Adv.

Stav Dadon, Adv.

Nili Bazov, Adv.

Elad Dani, Adv.

Eliran Ben Shushan, Adv.

Nitzan Mamon, Adv.

Asaf Levi, Adv.



גינדי - כספי

עורכי-דין ונוטריונים

יעקב גינדי, עורך דין ונוטריון

זיו כספי, עורך-דין

שי קידר, ע"ד

לירון רוט, ע"ד

שי אליאב, ע"ד

תומר מזרחי, ע"ד

מיכאל מילר, ע"ד (ר"ח)

אדם צסוואן, ע"ד

שירלי גהארי, ע"ד

חרות בן יאיר, ע"ד

אילנית ציבין, ע"ד

מיטל פוקס, ע"ד

יעל שטופלמן, ע"ד

בת-אל תבושה, ע"ד

יונה גילר, ע"ד

תמר נבל-עובדיה, ע"ד

אלירן דדון, ע"ד

שני כהן, ע"ד

אלעד שרעבי, ע"ד

שרית ספיר, ע"ד

חן הושע, ע"ד

ציקו אברם, ע"ד

גל נצר, ע"ד

רביד כתבי, ע"ד

סתיו דדון, ע"ד

נילי באזוב, ע"ד

אלעד דני, ע"ד

אלירן בן שושן, ע"ד

ניצן ממון, ע"ד

אסף לוי, ע"ד

תאריך: 5.11.2017

מספרנו: 6027/3/567

לכבוד

מר אפי רחמני

מנהל היטל השבחה – עיריית ראשון לציון

רח' הכרמל 20

ראשון לציון

באמצעות דואר אלקטרוני: EfiR@rishonlezion.muni.il

א.ג.

הנדון: שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 גו"ח 7374/105 בקשה למימוש 20171456

בהמשך למכתבנו אליך מיום 16.10.2017, ובמענה לתשובתך בהודעת הדואר האלקטרוני מיום 17.10.2017 בעניין שבנדון, הרינו להשיבך כדלקמן:

- ראשית, נחזור על בקשתנו לפיה על הועדה לשלוח הודעות חיוב היטלי השבחה על שם כל אחד מן הבעלים בנפרד, כנדרש על פי חוק.
- עוד נזכיר כי הדבר ממילא מתחייב מהוראות סעיף 6(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לפיו הנכם נדרשים להמציא בגין "כל חייב בהיטל" את שיעור ההשבחה שביגנו חייב אותו הבעלים בהיטל השבחה, וכן את אופן חישובו של היטל השבחה זה ביחס לכל אחד ואחד מהבעלים.

ר' רוטשילד 15 ראשון לציון, מיקוד 75266 A.C. Rishon Le Zion 15 Rothschild st.
טל: 03-9640777 :fax 03-9669842 :ops 03-9640777 | E-mail: law@gindi-caspi.co.il | Tel: 03-9640777



3. משלוח הדרישה לתשלום כפי שהתקבלה בידינו לא רק שאינה תואמת את דרישות החוק, אלא שיש בו משום רשלנות העלולה לגרום לחיובי סרק או חיובים בלתי מדויקים של חלק מן הבעלים במקרקעין, ולכן לא נוכל לחסכים.
4. בעניין קביעתך במענה למכתבנו כי "מועד עריכת הסכם המכר על ידי חכונסים" מהווה מימוש של המקרקעין, הרינו להבהיר כי ההלכה שנקבעה בעניין נווה נא 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז נז (4) 119 אליה הפנית לתמוך בקביעתך כאמור, אינה רלוונטית לעניינו כלל ועיקר לרבות אך לא רק, מן הטעם שבפסי"ד נווה נחתם חלכה למעשה הסכם מכר רצוני בין הצדדים להסכם.
- למען חסר כל ספק, בעניינו במועד בו נשלחה דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה טרם נכרת כל הסכם בין המוכרים לבין חקונים ומכאן שאין כל אירוע "מימוש זכויות" כהגדרתו בסעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המקים עילה לגביית היטל השבחה.
5. נעדכן, כי ביום 25.10.2017 התקבל בידי כונסי הנכסים אישור בית המשפט הנכבד לחתימה על הסכם המכר למכירת המקרקעין. בהתאם להרשאה שניתנה להם, חתמו כונסי הנכסים על הסכם המכר ביום 5.11.17. אי לכך, אנא העבר לידי כונסי הנכסים דרישות תשלום פרטניות לכל יחיד מוכרים בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל בהן יום המכירה הינו יום 5.11.17.
6. משום כך, נבקשך לבטל את דרישת התשלום לאלתר ו/או כל דרישה אחרת לתשלום היטל השבחה כפי שהתקבלה בידי כונסי הנכסים ולהתאים את מועד המימוש הזכויות בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל.
7. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה ו/או דרישה.

בכבוד רב,

זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים

יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים

נספח 5
העתק מכתב התזכורת מאת כונסי
הנכסים מיום 24.12.17



Gindi - Caspi

Law Office & Notary

Yaacov Gindi Adv. & Notary

Ziv Caspi, Adv.

Shay Keldar, Adv.

Liron Rot, Adv.

Shay Ellav, Adv.

Tomer Mizrachi, Adv.

Michael Miller, Adv (C.P.A)

Adam Tsesvan, Adv.

Shirly Ghavari, Adv.

Herut Ben Yair, Adv.

Eilat Tzivil, Adv.

Meital Fouks, Adv.

Yael Stoppelman, Adv.

Bat-El Havusha, Adv.

Yeva Giller, Adv.

Tamar Nebel – Ovadya, Adv.

Eliran Dadon, Adv.

Shani Cohen, Adv.

Elad Sharabi, Adv.

Sarit Sapir, Adv.

Chen Hoshea, Adv.

Chicco Avram, Adv.

Gal Netzer, Adv.

Ravid Katabi, Adv.

Stav Dadon, Adv.

Nili Bazov, Adv.

Elad Dani, Adv.

Eliran Ben Shushan, Adv.

Nitzan Mamon, Adv.

Asaf Levi, Adv.



גינדי - כספי

עורכי-דין ונוטריונים

יעקב גינדי, עורך דין ומטריין

זיו כספי, עורכ-דין

שי קידר, עו"ד

לירון רוט, עו"ד

שי אליאב, עו"ד

תומר מזרחי, עו"ד

מיכאל מילר, עו"ד (רו"ח)

אדם צסוואן, עו"ד

שירלי גהארי, עו"ד

חרות בן יאיר, עו"ד

אילנית ציבין, עו"ד

מיטל פוקס, עו"ד

יעל שטופלמן, עו"ד

בת-אל חבושה, עו"ד

יוה גילר, עו"ד

תמר נבל-עובדיה, עו"ד

אלירן דדון, עו"ד

שני כהן, עו"ד

אלעד שרעבי, עו"ד

שרית ספיר, עו"ד

חן הושע, עו"ד

צ'יקו אברם, עו"ד

גל נצר, עו"ד

רביד כתבי, עו"ד

סת' דדון, עו"ד

נלי באזוב, עו"ד

אלעד דני, עו"ד

אליח בן שושן, עו"ד

ניצן ממון, עו"ד

אסף לוי, עו"ד

תאריך: 24.12.2017

מספרנו: 6027/3/592

לכבוד

מר אמי רחמני

מנהל היטל השבחה – עיריית ראשון לציון

רח' הכרמל 20

ראשון לציון

באמצעות דואר אלקטרוני: EfR@rishonleziion.muni.il

א.ב.

הנדון: שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 גו"ח 7374/105 בקשה למימוש 20171456

בהמשך למכתבנו אליך מיום 5.11.2017, בעניין שבנדון, הרינו מתכבדים לשוב ולפנות אליך כדלקמן:

1. טרם התקבלה התייחסותך למכתבנו הנ"ל, אשר לשם הנוחות העתקו מצורף למכתבנו זה.
2. במכתבנו התבקשת, בשם הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ("הוועדה"), לשלוח תודעות חיוב היטלי חשבחה בנפרד על שם כל אחד מן הבעלים אשר מכר זכויות במקרקעין שבנדון, כנדרש על פי חוק.
3. נשוב ונזכיר כי ביום 25.10.2017 התקבל בידי כונסי הנכסים אישור בית המשפט הנכבד לחתימה על הסכם המכר למכירת המקרקעין. ובהתאם להרשאה שניתנה להם, חתמו כונסי הנכסים על הסכם המכר ביום 5.11.17. אי לכך, הנך מתבקש להעביר לידי כונסי הנכסים דרישות תשלום פרטניות לכל יחיד מוכרים בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל בהן יום המכירה הינו יום 5.11.17.

רח' רוטשילד 15 ראשון לציון. מיקוד 75266 A.C. Rishon Le Zion
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842 Tel: 03-9640777 E-mail: law@gindi-caspi.co.il



4. משום כך, נבקשך לפעול לאלתר כדלקמן:
- 4.1. לבטל לאלתר כל דרישת תשלום קודמת בחקשר המכר דנן;
- 4.2. להפיק שומת תשלום המתייחסת לחסכם המכר מיום 5.11.2017 וזאת בגין כל יחיד מוכר ובגין זכויותיו של כל יחיד מוכר במקרקעין.
5. אך ברור כי קודם למשלוח דרישות תשלום חוקיות ונכונות לא יהיה בידי כונסי הנכסים לשלם את היטל ההשבחה. ממילא כונסי הנכסים ידחו כל דרישה לתשלום הפרשי הצמדה ו/או ריבית שינבעו מן האיחור במסירת דרישת התשלום.
6. בתלוף יותר מחודש ומחצה מאז מכתבנו שלא נענה, ככל שמכתב זה לא יענה תוך זמן סביר לא יהיה מנוס מפניה לבית המשפט הדין בתיק פירוק השיתוף על מנת לקבל סעד מתאים.
7. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה ו/או דרישה.

בכבוד רב,

זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים

יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים





משכך, משלוח הדרישה בצורה זו לא רק שאינה תואמת את דרישות החוק, אלא שיש בה משום רשלנות העלולה לגרום לחיובי סרק או חיובים בלתי מדויקים של חלק מן הבעלים במקרקעין, ולכך לא נוכל להסכים.

11. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה ואו דרישה.

בכבוד רב,


זיו כספי, ע"ד
כונס נכסים


יובל טילינגר, ע"ד
כונס נכסים

לוס:

דרישת תשלום היטל השבחה מיום 3.10.2017

העתק:

ע"ד יובל טילינגר – כונס הנכסים



נספח 6

העתק תכתובת דואר אלקטרוני מיום

25.12.2017



Cc: Adam Tsesvan <Adam@gindi-caspi.co.il>; Yuval Tillinger, Adv. <yuval@ytlaw.co.il>

Subject: RE: מכתב תזכורת בעניין דרישה לתשלום שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 ג"ח 7374/105 - נחלת יהודה ראשון לציון

אפי שלום,

למען הסדר הטוב אציין כי לתשובתך מיום 17.10.17 שלחו כונסי הנכסים מכתב מענה ביום 5.11.17 - הודעת הדואר לרבות מכתב המענה מיום 5.11.17 מצורפת גם למייל זה.

למכתב כונסי הנכסים שנשלח אתמול 24.12.17 צורף המכתב מיום 5.11.17 לשם הנוחות.

אנא התייחסותך למכתבינו.

בברכה,
רביד כחבי, עו"ד

Gindi-Caspi
Law Offices & Notary



גינדי - כספי
עורכי דין ונוטריונים

רוטשילד 15, מתחם גן העיר, ראשון לציון 7526601 | טל. 03-9640777 | פקס. 03-9669842

www.gindi-caspi.co.il

משרדנו הוכר כמוביל וכולט בנושאי נדל"ן ותכנון בניה
ע"י חברות הדירוג "דן" אנד "גרסטריט" ו-"בי.די.איי"



From: אפי רחמני [mailto:EfiR@rishonlezion.muni.il]

Sent: Monday, December 25, 2017 4:46 PM

To: Ravid Katabi <ravid@gindi-caspi.co.il>

Cc: הדר מנצורי, עו"ד <HadarM@rishonlezion.muni.il>

Subject: FW: מכתב תזכורת בעניין דרישה לתשלום שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 ג"ח 7374/105 - נחלת יהודה ראשון לציון

שלום רב,

מצ"ב תשובתנו עוד מיום 17/10/17.

בברכה,

אפי רחמני, שמאי מקרקעין
הממונה על היטל השבחה ותביעות פיצויים
טל: 03-9547540 פקס: 03-9547556
efir@rishonlezion.muni.il

From: Ravid Katabi [mailto:ravid@gindi-caspi.co.il]

Sent: Sunday, December 24, 2017 7:25 PM

To: אפי רחמני

Cc: Adam Tsesvan; Yuval Tillinger, Adv.

Subject: מכתב תזכורת בעניין דרישה לתשלום שומת היטל השבחה מיום 3.10.2017 ג"ח 7374/105 - נחלת יהודה ראשון לציון

אפי שלום רב,

מצ"ב מכתב מאת כונסי הנכסים בקשר עם הנדון.

נספח 7

העתק דרישת התשלום מיום 02.01.2018





הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון מינהל ההנדסה – אגף היטל השבחה ותביעות פיצויים

תאריך: 02/01/2018

לכבוד
בעלי החלקה
ע"י עו"ד יובל טילינגר
ועו"ד זיו כספי (כונסי נכסים)
רחי רוטשילד 15 ראשון לציון

דוא"ל: @
בדואר רשום

ג.א.ג.

הנדון: דרישה לתשלום היטל השבחה – רישום בפנקסי המקרקעין
בגוש 7374 בחלקה 105 במגרש 430 רח' העצמאות מס' 46

פיזי:

בקשה למימוש: 20171456

עפ"י סעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") והתוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית"), תלה החובה לשלם היטל השבחה אם חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבת זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת. לפיכך הננו להודיעכם כי עקב בקשתכם לקבל אישור לרשם המקרקעין להעברת זכויות במקרקעין שבנדון נערכה שומת השבחה ע"י שמאי הועדה המקומית מר כהן אורי מיום 25/06/2017, ממנה עולה כי הושבת הנכס.

להלן פירוט שיעורי היטל השבחה:

שם התכנית	לתשלום	
רצ/1/1/2/36	441,061.49	ש
יתרה לתשלום רצ/1/50/1/51 לוח שומה סופי	1,969,953.85	ש

קרא חניה:

סה"כ היטל השבחה עד ליום 14/01/2018	2,411,015.34	ש
------------------------------------	--------------	---

הערות: מצ"ב שומה ספציפית בגין תכנית רצ/1/1/2/36.

מצ"ב שובר לתשלום: ניתן לשלם בכל סניפי הבנקים עם שובר התשלום המצורף.
ניתן לשלם בקופת העירייה בכרטיס אשראי עד לסכום של 50,000 ש"ח.

העברה בנקאית – חשבון זהב בבנק מזרחי – Rishon le zion Municipality (לציון עבור השבחה): מס' סניף 435
מס' ח-ן 205725 IL620204350000000205725 (חובה לציון גוש וחלקה)

דרישת התשלום: דרישת תשלום זו מתייחסת להיטל השבחה החל כתוצאה מאישור תוכניות בנין עיר בלבד, ואינה מתייחסת להריגות בניה או שימושים חורגים. במידה ויאושרו תוספות בניה, מתן חקלה או שימוש חורג, תישלח הודעה נוספת נפרדת.

תיקון טכני: הועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, בנתונים הפיזיים, בתכניות החלות על המקרקעין או בזכויות שיש לחייב במקרקעין.
השגות וערעורים: לא הסכים החייב לדרישה זו, עומדת לו הזכות לערור בתוך 45 ימים בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, או במידה ואין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין (בכתובת רח' כנפי נשרים 15, בית התאומים, גבעת שאול – ירושלים, ת"ד 34445 ירושלים, 91343 דוא"ל: tikun84@justice.gov.il) בבקשה למנות שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בלבד, בטופס המפורסם בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מיישן), תשס"ט 2009.
הצמדה וריבית: חישובי החצמדה והריבית נערכו בהתאם לסעיפים 19 - 15 לתוספת השלישית.

בברכה
חנוך אופיר
שמאי מקרקעין

נבדק ע"י:

העתקים: אגף הכנסות העירייה - ממ"ש עמ"ת

רחוב הכרמל 20 ראשון לציון, מיקוד 75264 טל: 03-9547589 פקס: 03-9547556
כתובתנו באינטרנט: www.rishonlezion.muni.il דוא"ל: hashbaha@rishonlezion.muni.il



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

25 בספטמבר 2017
מספרנו – 8779
מס' הערכה – 105/7374

לכבוד,
מר אפרים רחמני
הממונה על היטל השבחה
עיריית ראשון לציון
אדון נכבד,

הנדון: שומת השבחה בגין אישור תכנית רצ/1/1/2/36 בחלקה 105 בגוש 7374

מגרש מס' 430 א' בתכנית רצ/1/50/1, רחוב העצמאות 46,

נחלת יהודה התיכונה, ראשון לציון

קורן הלל ואח' בקשה מס' 20151474

בהתאם לבקשתך ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו ביום 13.8.2017, עיינתי במידע תכנוני בהפקת הועדה המקומית, בתכניות בנין עיר, ובמסמכים רלוונטיים, סקרתי את מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע ולהלן חוות דעתי בנדון.

1. תאור הנכס והסביבה:

- 1.1 הנכס הנדון מהווה מגרש פנוי ומיושר שצורתו מלבנית במידות ממוצעות של 43 X 59 מ' ושטחו הרשום 2,565 מ"ר.
- 1.2 המגרש פונה בחזית מערבית לרחוב העצמאות הסלול כביש ומדרכות ומעבר לו מתחם בית ספר ובחזית מזרחית לרחוב בשארי הסלול כביש צר ומדרכות ומעבר לו בנייני מגורים רבי קומות. בדרום גובל המגרש בבניין מגורים רב קומות ובצפון – במגרש פנוי ומעבר לו בשדרות הציונות.
- 1.3 הסביבה מהווה אזור מגורים חדש בנחלת יהודה התיכונה הכולל בניה צמודת קרקע ובניה רוויה גבוהה. רחוב העצמאות מהווה רחוב ראשי בשכונה שכיוונו צפון – דרום ומוליך משדרות הציונות בצפון לרחוב ז'בוטינסקי בדרום. החלקה נכללת בחלק הצפוני של השכונה. בחלק הדרומי של רחוב העצמאות קיים מרכז מסחרי שכונתי פעיל. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2. תכנון החלקה:

ע"פ מידע תכנוני המופק מהוועדה המקומית לתכנון ובניה להלן תכנון החלקה:

2.1 ע"פ תכנית רצ / 1/51/50/1 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5526 מיום 10.5.2006 מיועדת החלקה

לאזור מרכז מסחרי בו מותר לבנות בשטח מגרש מינימלי של 2,300 מ"ר, 2 קומות 35% בניה בקומת הקרקע וס"ה 67% בניה ושטחי שירות ע"פ תכנית רצ/1/1/יג'.

קווי הבניין נקבעו ל- 5 מ' לחזית מערב - רחוב העצמאות, 8 מ' לחזית מזרח - רחוב בשארי ו- 6 מ' לצדדים.

השימושים המותרים כוללים חנויות המותנות באישור איכות הסביבה, משרדים, בנקים ומוסדות פיננסים, מוסדות ומבני ציבור, מעבדות שאינן גורמות למטרד, דרכים מבנים ושטחי חניה. יותרו מרתפים בקו בנין 0, ובתנאי שתקרת המרתף תהיה נמוכה ב- 2-1 מ' מפני הקרקע ובתכסית של עד 80%. תקן החניה נקבע ל- מקום אחד לכל 30 מ"ר ובכלבו לכל 25 מ"ר.

2.2 ע"פ תכנית המתאר רצ/1/1/יג' שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5280 מיום 9.3.2004 נקבעו שטחי

השירות במגרשים באזור תכנון למסחרי בקומת הקרקע וביתר הקומות מגורים או משרדים ל- 100% מעל פני הקרקע (עד 25% לקומת מסחר או משרדים ועד 15% לקומת מגורים) בחלק מקומת הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבניין, מעברים, מתקנים על הגג ומתחת לקרקע עד 80% תכסית לקומה.

2.3 ע"פ תכנית רצ / 2/36/1/1 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 6404 מיום 24.4.2012, נקבעו הוראות

ותנאים, על מנת לאפשר הצבת סוככים עונתיים לקירוי קל זמני ופריק וקביעת דפנות לחללים. נקבע כי הועדה רשאית להתיר הקמת סוככים עונתיים לקירוי קל, זמני ופריק לעונת החורף מחודש אוקטובר ועד סוף חודש אפריל על המדרכות שבחזיתות בתי האוכל בתנאי שלבית האוכל היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות בהתאם לחוק עזר עירוני. במקרים בהם קיימת נסיגה בחזית הקדמית של המבנה, היוצרת חצר פתוחה כלפי הרחוב הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת הסוכך שעל המדרכה לתחום החצר ובלבד שהסוכך יהווה יחידה שלימה. לא תותר הצבת סוככים במרכז מסחרי סגור לבית אוכל שאין לו גישה חיצונית בהיתר הבניה



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

התקף. השימושים שיותר בשטח הסוכך יהיו להצבת שולחנות וכסאות, מבואות ועמדות מכירה. תישאר זכות מעבר לאורך הרחוב.

שטח הסוכך - הסוכך יוצב מעל שטח שלגביו יש לבית האוכל היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות למעט שטח שהותר להצבת עציצים, אולם יוכל להיות קטן ממנו.

שטח הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או על 40 מ"ר - הקטן מביניהם.

לא תותר הצבת סוכך במקומות בהם רוחב המדרכה הנותר פנוי (לאחר הצבת הסוכך) קטן מ- 2.5 מ'. בנוסף לא יעלה רוחב הסוכך על מחצית רוחב המדרכה.

בתחום הקולונדות יש להשאיר מעבר פנוי ברוחב שלא יקטן מ- 2 מ' מקצה הסוכך העונתי עד קו חזית בית האוכל או עד קו העמודים של הקולונדה.

תותר הקמת סוככים של בתי אוכל בקיר משותף בתנאים שונים.

הסוכך יבוצע מחומרים קלים ועמידים. בגובה שלא יקטן מ- 2.4 מ' ולא יעלה על 2.9 מ' מפני המדרכה. יותרו עד 25 ס"מ נוספים להגבהת הגגון לצורך שיפועים או ליצירת מעקה לגגון.

רוחב הסוכך יעמוד על מקסימום 5 מ'.

נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה להצבת סוכך.



3. זכויות הקניין :

ע"פ נסח רישום מיום 18.10.2016, חלקה 105 בגוש 7374 רשומה בבעלות עשרות בעלים פרטיים וכן - מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל.

בנוסף רשומים צו ניהול ע"י כונס נכסים, והערות אזהרה לפי סעיף 126

ע"פ חוזה מכר מיום 18.6.2017, המגרש נמכר בכינוס נכסים ובהתמחרות בתמורה של 32,500,000 ש"ח.



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

4. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהערכה:

4.1 שומת ההשבחה נערכת בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

כמבוקש, בגין אישור תכנית רצ/2/36/1/1 למתן תוקף לתאריך הקובע 9.5.2012 ומתייחסת לזכויות להצבת סוכך לבתי אוכל לתקופת החורף.

4.2 בהערכה התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- שטח המגרש וצורתו.
- זכויות הבניה המותרות כמפורט לעיל.
- איתור הנכס במרכז שכונת נחלת יהודה התיכונה המהווה שכונת מגורים חדשה בבניה צמודת קרקע ובבניה רוויה, בצירי תנועה מרכזים בשכונה.
- מחירי שוק המקרקעין בסביבה למסחר בתאריך הקובע.
- המגרש נמכר בשנת 2016 בתמורה של 32,500,000 ש"ח.

4.3 בהתאם לאמור לעיל, מוערכת ההשבחה אישור תכנית רצ/2/36/1/1 ליום 9.5.2012 כדלקמן:

ההשבחה מתייחסת לזכויות להצבת סוככים לבתי אוכל בתחום החצר לתקופת החורף. בהתחשב בזכויות הבניה המותרות בחלקה, בשימושים המותרים ובמיקום החלקה, ההשבחה מתייחסת לזכויות להצבת סוככים לבתי קפה בתחום החצר החזיתית לתקופת החורף באומדן של חמישה סוככים כ"א בשטח של 40 מ"ר וס"ה 200 מ"ר. שווי ההשבחה בגין הזכויות להצבת סוככים לבתי קפה לתקופת החורף בתחום החצר החזיתית מוערך כדלקמן:

שווי הזכויות למסחר בחזית קומת הקרקע מוערך לפי 15,000 ₪ למ"ר מבונה¹

ושווי הזכויות לסגירת חורף מוערך למקדם 0.6 לסך 9,000 ש"ח למ"ר

ולשטח של כ- 200 מ"ר סך של 1,800,000 ש"ח

לאחר הפחתה בגין אי וודאות בניצול בשיעור כ- 20% 1,440,000 ש"ח

ולתקופה של 7 חודשים מתוך 12 בשנה (7/12) סך של 840,000 ש"ח

¹ שטח עיקרי בק"ק 897.75 מ"ר אק' + 820.8 מ"ר שטח עיקרי בק"א לפי מקדם 0.6 + ש"ש 50% בניה שהם 1,282.5 מ"ר לפי מקדם 0.4 = 1,903.23 מ"ר אק' = 17,000 ש"ח למ"ר בק"ק ובהתאמה למועד: 15,000 ש"ח



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

5. הערכה:

לאור התיאור, הנתונים והשיקולים שפורטו לעיל, מוערכת ההשבחה בחלקה הנדונה
הנובעת מאישור תכנית רצ / 1 / 1 / 36 / 2 ליום 9.5.2012 לסך של 840,000 ש"ח
והיטל השבחה בשיעור של 50% , סך של 420,000 ש"ח

אני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין במקרקעין שבנדון
וחוות דעתי נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי

ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן
שמאי מקרקעין





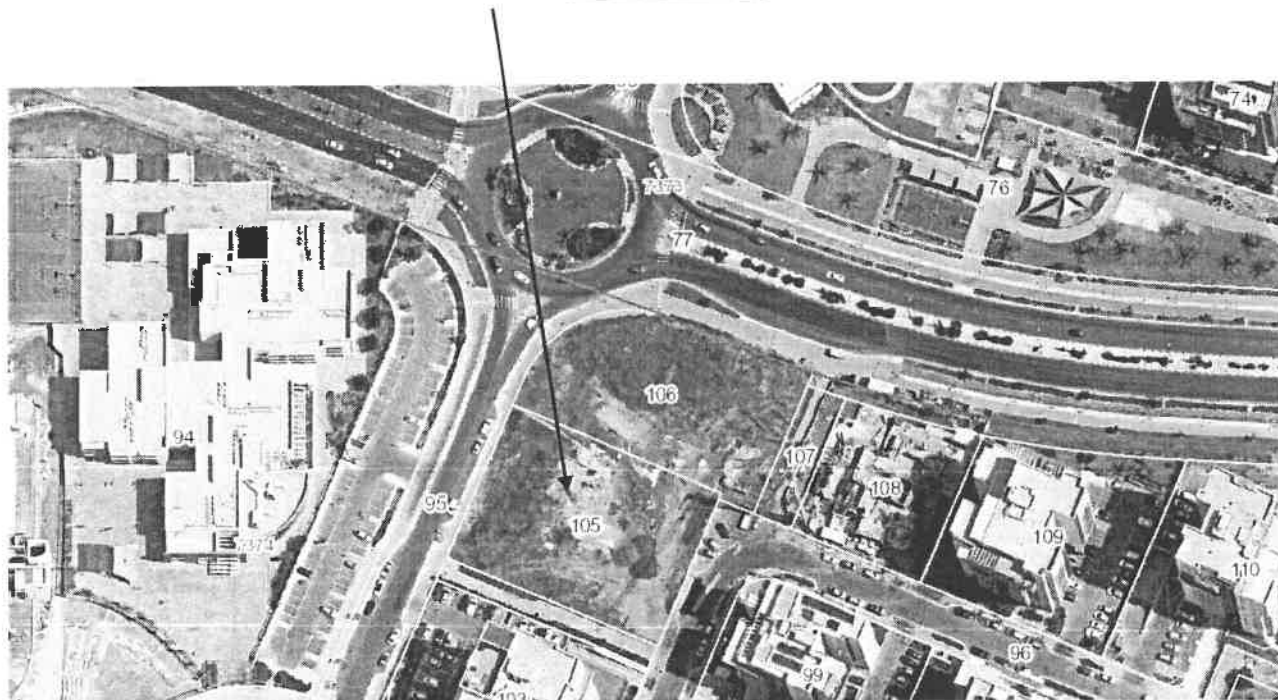
אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

תמונות הנכס



נספח 15 :

העתק הבקשה לאשר לכונסי הנכסים
לפעול להפחתת חיובי היטל ההשבחה
וההחלטה מיום 22.08.2018



(עמודים 373 עד 383)

בעניין:פירוק שיתוף במקרקעין הידועים בתור חלקה 105 בגוש 7374המבקשים:

1. הלל קורן
2. אורנה שגיא
3. חיים כליף
4. רמי כליף
5. דרור בקר
6. עדנה ביגר
7. רחל מזרחי
8. שגיא ישי
9. אסף שגיא
10. הדר שגיא
11. שי ישעיהו קורן
12. נטע קורן
13. רן קורן

כולם ע"י ב"כ עוה"ד זיו כספי/ואו שי קידר
ו/או אדם צסוואן ו/או אלירן דדון ו/או אמיר פרליס ואח'
ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריונים
מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

14. יגאל בולקינד

15. שושנה סוזן בולקינד

כולם ע"י עוה"ד שגיא וקסלמן
מרח' רוטשילד 45 ראשון לציון
טל: 03-9501120 פקס: 03-5901142

- נ ג ד -

המשיבים:

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
 2. רשות הפיתוח
 3. הימנותא בע"מ
- כולם ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
מרח' הנרייטה סולד 1 תל אביב 64924
טל: 03-6970222 פקס: 03-6918541

4. מרדכי ארנון
5. יורם ארנון
6. רן ארנון
7. ענר ארנון
8. מעיין ארנון רבי
9. עפרי גולדמן
- כולם ע"י עו"ד רן ארנון
- מקניין הגליל העליון, ת.ד. 143, חצור הגלילית 10351
- טל : 04-6860888 פקס : 04-6860890

10. ערן ורדי
11. אריאלה ורדי עודד
12. טל מלישנסקי
- כולם ע"י עו"ד יורם שלמון-סלמון
- מרחוב רוטשילד 4 ראשון לציון
- טלפון : 03-9668433

13. אפרים קורן
14. אברהם פורמן
15. בליז בע"מ
16. יואב גפן
- ע"י ב"כ עוה"ד איתי פרנג'י ו/או רועי כוכבי
- דרך מנחם בגין 52, תל-אביב
- טל : 03-6039960 ; פקס : 03-6039961

17. עליזה סגיב
18. יגאל פלוטניק
19. יצחק זאלישר
20. יפה שלר
21. אסתר גולדוסר
22. יצחק אשכנזי
23. שרה אשכנזי
24. שמואל אשכנזי
25. חנניה אדרי
26. יחיאל אדרי
27. ציון אדרי
28. סיני הר-לב
29. שרה הר-לב



30. בלה פרידמן
31. רמה ברוך
32. אברהם אדרי
33. נזרוב אלישע
34. ולדיסלב מושקובסקי ז"ל
35. תפארת נתן בע"מ
36. מעונות הרצליה בע"מ
37. ארתור יוסף
38. נעם אשכנזי
39. תמר תמי טרוגמן
40. נגב טרוגמן
41. דוד ביטון
42. מרים ביטון
43. רחל ביטון
44. אסתר קלפה
45. סימן טוב לוי
46. דוד מחקשווילי
47. כרמלה שמחה שוקרון מחקשווילי
48. רוני קרינסקי מחקשווילי
49. ליאורה מיבקשווילי
- כולם ע"י עוה"ד אלי וולצקי
- איבן-נצר-וולצקי ושות', עורכי דין
- ממגדל החשמונאים, רח' החשמונאים 100,
- תל אביב ת.ד. 20651, תל אביב 61201
- טל: 03-5611199 פקס: 03-5611299
50. גאיה קורן
51. אלה קורן
52. אורי קורן
53. דוד תבור
54. רחל אשכנזי

ובעניין:

1. עו"ד זיו כספי, כונס נכסים
- ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונוטריון
- מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון
- טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842
2. עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים
- דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן
- מגדל משה אביב קומה 35
- טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

(להלן: "כונסי הנכסים")

בקשה והודעה מטעם כונסי הנכסים

כב' בית המשפט מתבקש לאשר לכונסי הנכסים לפעול להפחתת חיובי היטל השבחה, להתקשר עם שמאי מקרקעין (להלן: "השמאי") וככל שהדבר יידרש, לנקוט בהליכים משפטיים בשם בעלי הזכויות ולהיעזר בשירותיו של השמאי לשם כך.

ואלו נימוקי הבקשה:

1. כזכור, הח"מ משמשים ככונסי נכסים האמונים על פירוק השיתוף במקרקעין מושא הליך זה.
 2. במשרדי כונסי הנכסים התקבלו דרישות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתשלום היטל השבחה (להלן: "דרישות התשלום"), בגין מכר המקרקעין מושא הליך זה.
 3. כב' בית המשפט מתבקש לאפשר לכונסי הנכסים לבחון את דרישות התשלום, בין היתר ע"י התקשרות עם השמאי, לנקוט בהליכים משפטיים בשם מוכרי הזכויות לצורך הפחתת דרישות התשלום, ולהיעזר בשירותיו של השמאי בייצוג בעלי הזכויות במסגרת הליכים אלו.
 4. כונסי הנכסים פנו למספר שמאי מקרקעין מכובדים ובעלי מוניטין וקיבלו הצעות מחיר לבחינת דרישות התשלום וייצוג בעלי הזכויות בהליכים המשפטיים הרלוונטיים לצד כונסי הנכסים כאמור. יצוין כי הצעת המחיר של השמאי אליעזר אריאלי (נספח 1 להלן) היא הזולה ביותר ובית המשפט הנכבד מתבקש לאשר את ההתקשרות עימו.
- העתק הצעות המחיר מצ"ב ומסומנות 1 – 3.
5. לאור האמור לעיל, כב' בית המשפט מתבקש לאשר לכונסי הנכסים לפעול להפחתת דרישות התשלום בפני הערכאות הרלוונטיות, להורות על התקשרות עם שמאי מקרקעין לבחינת דרישות התשלום ולהיעזר בשירותיו של השמאי הנבחר, ככל שיידרש, בייצוג מוכרי הזכויות בערכאות הרלוונטיות בצוותא עם כונסי הנכסים.

ב/אמיר סל'ים, יו"ר
יובל טילינגר, עו"ד
כונס נכסים

ב/אמיר סל'ים, יו"ר
זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים

החלטה	22/08/2018
בקשה 123 בתיק 350-09	
ש' אבי סתיו	
כמבוקש.	

נספח 1

הצעת מחיר

אליעזר אריאלי - שמאי מקרקעין



20.6.18

לכבוד
עוה"ד זיו כספי (כונס נכסים)
א.נ.

הנדון: שכ"ט מבוקש להכנת שומה אחרת בהשגה וערעור על היטל השבחה
עפ"י תיקון 84 לחוק התכנון והבניה וליווי כל הליכי הערעור והיצוג
בפני שמאי מכריע/ועדת ערר/ביהמ"ש - גוש 7374 חלקה 105 (מגרש 430א)
רחוב העצמאות 46 נחלת יהודה בראשל"צ

1. לבקשתכם בחנתי בבחינה ראשונית את המצב התכנוני, מאפייני הנכס ודרישת היטל ההשבחה מהנכס הנדון בסך 432,497.19 ₪ מיום 11.1.18 (המבוססת על שומת ההשבחה של הועדה מיום 25.9.17) וכן שומות מכריות נוספות בעניין, ביחס לאישורה של תכנית רצ 1 / 1 / 36 / 2 (סוככים עונתיים).
עפ"י ממצאי עולה כי ישנה כדאיות גבוהה בהגשת ערעור שמאי ומשפטי בגין הדרישה ואוכל להכין שומה אחרת להיטל השבחה מטעמכם ככונסי הנכסים של הנכס על מנת להפחית את דרישת ההשבחה. וכן ללוות ככל שיידרש את הליך הערעור לרבות ייצוג בפני שמאי מכריע, ועדת ערר ו/או ביהמ"ש על לקבל סכום דרישה חלוט מהנכס לגבי תכנית זו. בנוגע לדרישת היטל ההשבחה בגין לוח שומה סופי לתכנית רצ 1 / 50 / 51 / 1 אבצע בדיקה האם הדרישה היחסית לנכס נכונה עפ"י הלוח וכן האם סכומי ההיטל הוצמדו כחוק באופן תקין לנכס עד למועד התשלום.
2. אציין כי תאריך הדרישה הוא 11.1.18 ויש לוודא שלא חלה התיישנות וניתן לפנות להליך שמאי מכריע.
3. מדובר בדרישה מורכבת בגין זכויות לסוככים עונתיים המערבת סוגיות משפטיות בדבר אופן המימוש האפשרי שלהן שיש המשפיע על אופן החיוב אותם אעלה במסגרת השומה וכליווי משפטי מצדכם מעבר לערעור השמאי בדבר ערכי הקרקע.
4. שכר טרחתי המבוקש בגין בדיקת לוח השומה, עריכת השומה המבוקשת וליווי כל הליך הערעור עד לקבלת סכום דרישה חלוט, בהתחשב במורכבות הנכס והערבה הנדרשת, הינו 47,500 + מע"מ.
5. תנאי התשלום:
25 % משכ"ט יועברו לידי טרם תחילת העבודה. 25 % לאחר הגשת השומה לשמאי המכריע, 25 % לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע ו 25 % לאחר קבלת דרישת היטל השבחה חלוטה לאחר מיצוי כל הליכי הערעור.

אודה על אישור שכר טרחתי המבוקש:



בכבוד רב
אליעזר אריאלי
שמאי מקרקעין

נספח 2

הצעת מחיר

טובי גרש בע"מ – שמאי מקרקעין





גרש טובי בע"מ

Gersh Toby Ltd

שומאי מקרקעין Real estate appraisers



עו"ד טובי גרש
שומאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)
Adv. Toby Gersh

21 ביוני 2018
ח' בתמוז תשע"ח
סימ: המ-1839

Real Estate Appraiser and Economist

לכבוד :

עו"ד יובל טילינגר ועו"ד זיו כספי, כונסי נכסים

נכבדי,

הנדון: גוש 7374, חלקה 105, מגרש 430 א' - רח' העצמאות 46, ראשל"צ

הסכם שכר טרחה

הריני מודה על הפניה למשרדי ומתכבד להגיש בואת הסכם שכ"ט לליווי
שומאי בחיטל השבחה, כדלקמן :

1. המקרקעין

מגרש מס' 430 א', גוש 7374, חלקה 105. רחוב העצמאות 46, ראשל"צ.

2. דרישת היטל השבחה

בהתאם לשומת היטל השבחה מיום 9.5.2018, המלווה בדרישת תשלום
היטל השבחה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, מיום
11.1.2018, סך היטל השבחה הינו כדלקמן :

2.1. יתרה לתשלום (לוח שומה סופי) - 1,931,702.32 ₪.

2.2. תכנית רצ/2/36/1 - 432,497.19 ₪.

3. המלצות לניהול ההליך

- 3.1. ככל שימצא כי נפלה טעות בדרישת התשלום, לגבי לוח השומה
הסופי, משרדי יפעל אל מול הממונה על היטל השבחה בוועדה
המקומית להסדרת החיוב, על פי הדין.
- 3.2. מבחינה של שומת הוועדה, עמדתי הינה כי הטיפול הנכון והיעיל
הינו מינוי שומאי מכריע להיטל השבחה בגין תכנית רצ/2/36/1.
יצוין, כי בשומות מכרעות למקרקעין דומים אחרים שמשרדי ליווה
את בעליהם נקבע כי תכנית זו אינה משביחה.

תאריך: _____

לכבוד: גרש טובי בע"מ - שומאי מקרקעין וכלכלן

אנו הח"מ מאשרים בזה את חשבון שכ"ט ומתחייבים לתשלום שכ"ט
בחתאם למועדי התשלום על-פי ההצעה.

ולראיה באנו על החתום,

מגדל "אלקטרה סיטי", קומה 13, רח' הרכבת 58, תל-אביב 6777016 Tel-Aviv, 13th floor, 58 Harakevet st, "Electra City" Tower

E.Mail: office@gersh-toby.com

טלפון: 5373266 (+9723) Tel: 5373277 (+9723) פקס:

עמוד 1 מתוך 2

5. שומה מכרעת

- 5.1. במקביל, משרדי יפנה למועצת שמאי המקרקעין למינוי שמאי מכריע להיטל השבחה בגין תכנית רצ/1/36/2.
- 5.2. משרדי יעביר לשמאי המכריע חוות דעת שמאית ("שומה אחרת") וכן את כל החומר הנדרש בטרם דיון בפני השמאי המכריע, לרבות טענות משפטיות ככל שיהיו.
- 5.3. התייחסות לתגובת שמאי הוועדה לשומת הח"מ.
- 5.4. דיונים בפני השמאי המכריע, ככל שידרשו.
- 5.5. השלמות לשמאי המכריע, ככל שזה ידרוש.

6. ערר

- 6.1. היה ולאחר קבלת השומה המכרעת ימצא מקום לחגיש ערר לוועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה, הח"מ ילווה אתכם בערר.
- 6.2. לחלופין, היה והוועדה המקומית תגיש ערר, משרדי ילווה אתכם בטיפול בערר.

7. שכ"ט

שכ"ט לאמור לעיל 52,000 ₪. לשכ"ט יתווסף מע"מ כדין.

8. תנאי תשלום

שכ"ט ישולם במועדים כדלקמן:

- 8.1. עם הזמנת חוות הדעת - 1/2.
 - 8.2. עם הגשת חוות דעת סופית - 1/2.
- את שכ"ט ניתן לשלם בהעברה בנקאית לבנק מזרחי טפחות, סניף רמת השרון (472), חשבון 261013. לחברה (ח.פ. 513291799) פטור מניכוי מס במקור.

לאישור הרצ"ב אודה.

בכבוד רב ובברכה,

עו"ד טובי גרש

שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: _____

לכבוד: גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין וכלכלן

אנו הח"מ מאשרים בזה את חשבון שכ"ט ומתחייבים לתשלום שכ"ט בהתאם למועדי התשלום על-פי ההצעה.

ולראיה באנו על החתום,

נספח 3

הצעת מחיר

סהר נבון – שמאות מקרקעין בע"מ



24 ביוני 2018

לכבוד

מר זיו כספי, עו"ד - בתפקידו ככונס נכסים

זיו כספי עו"ד ושות'

א.נ,

הנדון: הצעת מחיר - דרישת תשלום היטל השבחה

1. הועבר לידי העתק דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין שהוגדרו כחלקה 105 בגוש 7374, רחוב העצמאות 46 נחלת יהודה, ראשון לציון.
2. נסב את תשומת ליבכם לנתון כי שובר הדרישה לתשלום שהופק על ידי הוועדה הינו מיום 11 בינואר 2018, באופן שיחייב פניה למועצת השמאים לקבלת אישור אורכה להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע או לחלופין קבלת שובר תשלום חדש.
3. הדרישה הופקה בהתבסס על שומת שמאי הוועדה, מר אורי כהן שהוכנה בחודש ספטמבר 2017.
4. תכולת העבודה המבוקשת - פניה ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בקשה למינוי שמאי מכריע, הכנת חוות דעת והגשתה לשמאי המכריע שימונה, נוכחות וייצוג בכל הדיונים במסגרת הליך השמאות המכרעת עד לקבלת פסיקת השמאי המכריע.
5. שכר טרחה – עבור תכולת העבודה כמפורט בסעיף 3 לעיל יגבה שכ"ט בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ.
6. תנאי תשלום – 50% במעמד חתימת הזמנת העבודה והיתרה במועד הגשת חוות הדעת לשמאי המכריע.
7. לשירותך בכל שאלה או הבהרה נדרשת.

בברכה,

עדי נבון

סהר – נבון שמאות מקרקעין בע"מ

נודה לאישורכם להצעתנו במייל חוזר (חתימת מורשה חתימה + חותמת).

נספח 16 :

העתק ההחלטות מיום 02.07.2020 ומיום 
9.7.2020

(עמודים 385 עד 389)



החלטה	02/07/2019
350-09	בקשה 130 בתיק
ש"א אבי סתיו	
מבלי להידרש בשלב זה לגוף השאלה המתעוררת, מוצע להסכים כי הייצוג יתבצע על ידי משרד הכנס והשאלה אם יש מקום לפסוק שכר טרחה נפרד בגינו תתברר בתום ההליך כאשר תידון סוגיית שכר הטרחה בכללותה, ובשלב זה תאושר למשרד הכנס (כספי) מקדמה בסך 40,000 ש"ח.	
הכונסים יודיעו את עמדתם בעניין זה עד יום 7.7.2019.	
מרח' רוטשילד 15, ראשון לציון	
טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842	
(להלן: "המבקשים")	
- נ ג ד -	
1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל ו- 51 אחרים	
(להלן: "המשיבים")	

בבית משפט השלום

בראשון לציון

בעניין:

ע"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי-כספי, משרד עורכי דין ונטריון

מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון

טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

ע"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב זיבוטינסקי 7, רמת גן

מגדל משה אביב קומה 35

(להלן: "כונסי הנכסים")

טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

הודעה ובקשה מטעם כונסי הנכסים

כונסי הנכסים מתכבדים להגיש את תגובתם להחלטת בית המשפט הנכבד בבקשה 130 בתיק זה.

1. ראשית, יצוין כי בהמשך להחלטת כבוד בית המשפט מיום 13/06/2019, פנו כונסי הנכסים לנציגי הוועדה המקומית ראשון לציון ולוועדת הערר בבקשה לקבלת ארכה לצורך הגשת התשובה לערר מטעם בעלי הזכויות במקרקעין. בקשה בהסכמה נשלחה לוועדת הערר וניתנה ארכה בת 21 ימים להגשת המענה לערר.

החלטת וועדת הערר בבקשה למתן ארכה מצ"ב ומסומנת א'.

2. לגופו של עניין, ובמענה להחלטת בית המשפט הנכבד, כונסי הנכסים מתכבדים להשיבו כי עסקינן בתובענה המתנהלת מזה כעשור, במהלכה הושקעו אלפי שעות עבודה ומשאבים לצורך השלמת מכר המקרקעין. נזכיר כי במהלך השנים הרבות בהן מתנהלת התובענה ביצעו כונסי הנכסים מאות פעולות שמטרתן מיצוי ומיקסום התמורה המשתלמת לבעלי הזכויות אגב עסקת המכר.

3. בין הפעולות הרבות שביצעו כונסי הנכסים ניתן למנות פניות והתנהלות בשמם של בעלי הזכויות מול עשרות גורמים לרבות הרשות המקומית, רשויות המס, לשכת ההוצאה לפועל, בתי המשפט, ערכאות מנהליות והאפוטרופוס הכללי וכן גורמים נוספים, אולם קצרה היריעה מלהכיל את כולם במסגרת בקשה זו. פניות אלו כללו טיפול בשלל נושאים ומקרים והכל לצורך הסדרת הזכויות במקרקעין, הסרת הערות, הגבלות וחובות שרצו עליהם והפחתת נטל המיסוי החל על בעלי הזכויות במקרקעין, והכל בטרם נפסק שכר טרחת כונסי הנכסים, ומבלי ששולמה כל תמורה בגין עבודתם עד למועד זה, ועוד חזון למועד.



4. טיפול בנושא היטל השבחה הינו תחום מומחיות ספציפי אשר בדרך כלל מופנה לגורם מקצועי חיצוני.

היות ובמשרדו של אחד משני יחידיו כונס הנכסים, עו"ד זיו כספי, קיימת מחלקה מקצועית העוסקת גם בתחום זה, סבורים כונסי הנכסים כי נכון יהיה כי מחלקה זו תטפל בנושא.

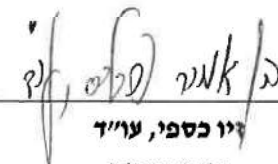
לעניות דעת כונס הנכסים, הצעת שכר הטרחה שנתבקשה הינה הינה סבירה ביותר, ואף בתעריף נמוך מן התעריף הנוהג.

5. ברי במצב דברים רגיל, הייתה צריכה להתבצע פנייה של כונסי הנכסים לקבלת הצעות לייצוג ממשרדי עורכי דין חיצוניים, המתמחים בתחום זה ואשר צפויים, ככל נותן שירותים, לדרוש תשלום מיידי עם קבלת הייצוג כאמור, ולכל הפחות הסדרה מפורשת של שכה"ט ומועד ברור לתשלום.

6. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו, וככל שבית המשפט הנכבד סבור שלא יהא זה נכון לאשר הסדר שכ"ט נפרד בגין ייצוג בעלי הזכויות בהליך הערר, מבקשים כונסי הנכסים כי ביהמ"ש יורה להם לפנות לקבלת הצעות ממשרדים חיצוניים לצורך ייצוג כאמור.

7. בהתאם לזאת, מתבקש כבי בית המשפט הנכבד לאשר את הצעת שכר הטרחה לייצוג בעלי הזכויות במקרקעין בהליך הערר, ולהורות כי שכר הטרחה בגין הייצוג על ידי כונסי הנכסים ישולם עם קבלת הייצוג, מתוך כספי התמורה המוחזקים בחשבון הנאמנות. לחלופין, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות לכונסי הנכסים לקבל הצעות ממשרדים חיצוניים לצורך הייצוג כאמור, וליתן הוראות בהתאם.


 יובל טיליג'ר, עו"ד
 כונס נכסים


 זיו כספי, עו"ד
 כונס נכסים



17. Jun. 2019 11:18

No. 5270 P. 1/1

From:

To:086535233

16/06/2019 13:16

6998 P.001/001

ערר מחוז מרכז

16.06.2019

כתב

ועדת ערר למינויים והיטל השבחה
מחוז מרכז

בשני

ערר רכ/8024/0629

החלטה:
כמבוקש.

ר' יעקב אבן חיים
יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז
17.06.19

המבקשים:

הלל קורן ואח'

ע"י ב"כ עו"ד אליהו דדון ואח'

ממשרד גינה-בספי עורכי דין ונוטריונים

מרח' רוטשילד 15, מתחם גן חנור, ראשון לציון 75266

טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842.

נגד-

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון

ע"י ב"כ עו"ד מרש, שרבר, רותנרץ

מרח' הכרמל 20, ראשון לציון

טלפון: 03-9547534 פקס: 03-9547573

בקשה מוסכמת למתן ארכה להגשת כתב תשובה

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לתת ארכה בת 21 ימים לצורך הגשת כתב תשובה לערר מטעם המבקשים בערר שבנדון וזאת עד ליום 14.07.2019, מהנמוקים המפורטים להלן:

1. הערר הומצא לדיעו ביס 23.05.2019, כאשר תשובה לערר אמורה להיות מוגשת בתוך 30 ימים.
2. המבקשים נמצאים במסגרת חלק משפטי של כינוס נכסים - הי"פ 350/09 קודן ואח' נ' מ"י ואח', המתנהל בבית משפט השלום בראשון לציון, כאשר המבקשים מחכים לאישורו של בית המשפט לייצוגם של ע"י משרד הח"מ בערר שבנדון.
3. האיל וכך, זקוק הח"מ לארכה בת 21 ימים להגשת תשובה לערר מטעם המבקשים.
4. ב"כ המשיבה, עו"ד יעקב ברכה, נתן הסכמתו האדיבה לבקשה.
5. אשר על כן, ומת הערר הנכבדה מתבקשת לחזרות כאמור ברשא.
6. מן הדין ומן הצדק להיענות לבקשה.

אליהו דדון
גינה-בספי, עורכי דין
ב"כ המבקשים



ה"פ 350/09

בבית משפט השלום

בפני כב' השופט אברהם סתיו

בראשון לציון

פירוק שיתוף במקרקעין הידועים בתור גוש 7374 חלקה 105

בעניין:

09/07/2019
החלטה
בקשה 130 בתיק 350-09
שו' אבי סתיו

ס ואח'

הכונסים יפעלו אפוא כאמור בהצעה שבהחלטה מיום 2.7.2019.
מאושרת מקדמה בסך 40,000 ש"ח, תוך ששאלת שכר טרחת
הכונסים על מכלול היבטיה תוכרע בתום ההליך.
(להלן: "המבקשים")

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל ו- 51 אחרים

(להלן: "המשיבים")

עו"ד זיו כספי, כונס נכסים

ובעניין:

ממשרד גינדי כספי, משרד עורכי דין ונוטריון

מרח' רוטשילד 15 ראשון לציון

טל: 03-9640777 פקס: 03-9669842

עו"ד יובל טילינגר, כונס נכסים

דרך זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן

מגדל משה אביב קומה 35

(להלן: "כונסי הנכסים")

טל: 03-6090222 פקס: 03-6092211

הודעה מטעם כונסי הנכסים

כונסי הנכסים מתנצלים על העיכוב בהגשת התשובה ומתכבדים להסכים להצעת כב' בית המשפט בהתאם להחלטה
מיום 02/07/19 אשר מצ"ב ומסומנת א'.

11
ב/א אמש פל"ס, אור
זיו כספי, עו"ד
כונס נכסים





בענין :

ובענין :

טל : 03-6090222 פקס : 03-6092211

- 427 -

נספח 17 :

העתק טבלת התמורות



(עמודים 391 עד 391)



11,876.00 ₪	ה'כ"ח השאטת סוף ויחול ה'כ"ט ביום 9.21
10.00%	כספים - תוכנית המממון
3,429.43 ₪	השאטת ניוחל חשבונו ביום 9.21.2021
11,115.00 ₪	ה'כ"ט חשבונו
61,089.00 ₪	מקדמון מ'קדמון ח'ח' חשבונו 2013 (33,886) +
47,500.00 ₪	מ'קדמון מ'קדמון ח'ח' חשבונו 2014 (16,377) + מ'קדמון מ'קדמון ח'ח' חשבונו
96,800.00 ₪	חשבונו - מ'קדמון ח'ח' חשבונו מ'קדמון ח'ח' חשבונו
12,785.00 ₪	מ'קדמון ח'ח' חשבונו מ'קדמון ח'ח' חשבונו
32,500.00 ₪	מ'קדמון ח'ח' חשבונו מ'קדמון ח'ח' חשבונו
26,641,244.94 ₪	מ'קדמון ח'ח' חשבונו מ'קדמון ח'ח' חשבונו
9,424.00 ₪	מ'קדמון ח'ח' חשבונו מ'קדמון ח'ח' חשבונו
54,483.50 ₪	מ'קדמון ח'ח' חשבונו מ'קדמון ח'ח' חשבונו
47,820.00 ₪	מ'קדמון ח'ח' חשבונו מ'קדמון ח'ח' חשבונו
	מ'קדמון ח'ח' חשבונו