

התובע

האפוטרופוס הכללי כמנהל הנכסים העזובים של

1. חנא (ינני) שישמנגלו

2. מריה יורדן מיכאל דרכון אמריקאי G866710

ע"י ב"כ עו"ד עופר חדד,

מרח' יפו 216 בית שערי העיר, ת.ד. 36278 ירושלים 94383

טל': 073-3926829 פקס: 02-5311741

נגד

הנתבעת

1. רשות הפיתוח – רשות מקרקעי ישראל

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)

דרך מנחם בגין 154 (בית קרדן) ת.ד. 33475, תל-אביב 6133302

טל': 073-3924888, פקס: 02-6468005

הודעה על הגשת תצהיר עדות ראשית מטעם התובע

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 10/11/2020 מתכבד התובע להגיש תצהיר עדות ראשית

מטעמו, כדלקמן:

1. תצהירה של גב' אופירה מארצי – מפקחת דירות באפוטרופוס הכללי.

2. מוצגי התובע מצורפים כנספחים לתצהיר זה.

עופר חדד, עו"ד  
ב"כ האפוטרופוס הכללי

## תצהיר

אני החתומה מטה, גבי אופירה מארזי, נושאת ת.ז. מס' 025625898, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה לתביעת פירוק שיתוף במקרקעין שהוגשה ב-ת.א. 1517-04-19 האפוטרופוס הכללי נ' רשות הפיתוח בבית משפט השלום בתל אביב-יפו (להלן: "התביעה").
2. אני משמשת כמפקחת דירות באפוטרופוס הכללי מתאריך 01.04.2017 ואני אמונה על הטיפול בנכס מושא התביעה. כל הרקע ההיסטורי המפורט להלן בעניין הנכס, הוא ממסמכים שהגיעו לידי התובע מרשות הפיתוח (להלן: "הנתבעת") ואו מי מטעמה, וזאת מכוח סעיף 5 לחוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978 (להלן: "החוק") ומכוח צווי ניהול שניתנו בבית משפט המחוזי תל אביב-יפו, ולא מדיעה אישית. בנוסף ומעין במערכת הכספים, עולה כי הנתבעת ואו מי מטעמה מעולם לא העבירו לתובע דמי שימוש ואין בידינו כספים בגין נכס זה.
3. התובע מנהל את נכסי הנעדרים חנא (ינני) שישמנוגלו ומריה יורדן מיכאל (להלן: "הנעדרים/ חנא/מריה"), (הנעדרים היו אח ואחות של בעל הנכס שנפטר בשנות ה-40 ובטרם הקמת מדינת ישראל), בהתאם לצווי ניהול שניתנו לאפוטרופוס הכללי מיום 26/12/2002 ומיום 14/04/2010 בבית משפט המחוזי בתל אביב-יפו בתיק א.כ. 122/02 וא.כ. 16/10 (בהתאמה). הנעדרים מחזיקים ביחד כמחצית מהזכויות הקנייניות בנכס. העתק צווי הניהול מצ"ב ומסומן כנספח א' ו-א' לתצהיר זה.
4. הנכס מצוי ברחוב אלעזר בן עזריה 13, בתל אביב-יפו הידוע כגוש 7072, חלקה 08, הרשום בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב (להלן: "הנכס"), הינו רכוש פרטי, במושע, ללא הסכם שיתוף, ורשום על שם הנעדרים ועל שם הנתבעת בחלקים שווים. העתק נסח הרישום מצורף ומסומן כנספח ב' לתצהיר זה.
5. האפוטרופוס הכללי מנהל את נכסי הנעדרים בנאמנות עבור בעלי הנכס או יורשיהם שהינם אנשים פרטיים ואין לזהותם בהקשר זה עם "המדינה" והוא מצווה (בסעיף 9 לחוק) לעשות בנכסי הבעלים מה שעשוי, לדעתו, להועיל להם.
6. ביום 13/01/1998 נודע לראשונה לתובע על הימצאות רכוש עזוב על שם הנעדר חנא, זאת ע"י אחד המחזיקים בנכס, מר משה אוליאל (להלן: "המחזיק אוליאל"). העתק דיווח על הימצאות רכוש עזוב של הנעדר חנא מצ"ב ומסומן כנספח ג' לתצהיר זה.
7. בעניינה של הנעדרת מריה - המחזיק אוליאל הגיש תביעה כנגד עמידר (ת.א. 22135/07) בבית משפט השלום בתל אביב-יפו (כבי' השופטת רחל ערקובי) באמצעות הסיוע המשפטי במשרד המשפטים, לפיה התקשר עם עמידר בחוזה מכר אך עמידר לא יידעו אותו כי הם אינם מחזיקים במלוא הזכויות בנכס, ואף לא יידעו את

האפוסטרופוס הכללי על הרכוש העזוב. מכאן, כי בעניינה של הנעדרת מריה - בית המשפט הוא זה שדיווח לתובע על רכוש העזוב.

**העתק החלטה מיום 13/05/09 מצ"ב ומסומן כנספח ז' לתצהיר זה.**

8. הנכס אשר נבנה עוד טרם קום המדינה בשנת 1935, היה בבעלות אדם אשר נפטר בשנות ה-40 בירושלים ונכסיו הועברו ליורשיו על פי דין עוד טרם קום המדינה (להלן: "המנוח"). לאחר קום המדינה, האפוסטרופוס לנכסי נפקדים (להלן: "האנ"ן") הוציא תעודת נפקדות על חלק מיורשי המנוח, וזאת בהתאם לסעיף 30 לחוק נכסי נפקדים תש"י – 1950, ורשם את הזכויות בנכס לראשונה ביום 18/09/1956 לאחר הליך הסדר מקרקעין כדלקמן: 3/4 על שם רשות הפיתוח (הנעדרת מריה תושבת חוץ, ונעדרת בשם אנגילה שישמנוגלו שהלכה לעולמה בשנות ה-50 של המאה הקודמת), ו-1/4 נוסף על שם הנעדר חנא תושב חוץ. מעיון בתזכיר התביעה מטעם הנתבעת או מי מטעמה עולה כי אין כל זכות לאדם אחר בנכס (ר' סעיפים 9-11 לתזכיר התביעה).

**העתק מסמך מתיק בניין הנכס, והעתק תזכיר תביעה בצירוף תעודות נפקדות ולוח זכויות מצ"ב ומסומן ה', ה" ו-ה'2 לתצהיר זה.**

9. ביום 22/07/1959 מכר האנ"ן מספר נכסי נפקדים (כולל חלקים מהנכס מושא התליך) לרשות הפיתוח בו צוין, כי הנכס נקי מכל ערעור זכות צד שלישי.

**העתק שטר מכר בין האנ"ן לרשות הפיתוח מצ"ב ומסומן כנספח ו' לתצהיר זה.**

10. בשנת 1968 הנעדרת מריה הוכיחה לנתבעת ולאנ"ן כי היא לא נכנסת להגדרת "נפקדת" כאמור בחוק האנ"ן, ומשכך נחתם עמה הסכם להשבת רישום זכויותיה בנכס (להלן: "ההסכם"). קרי הנכס היה אמור להירשם כמחצית על שם הנתבעת ומחצית על שם הנעדרים מריה וחנא, שניהם תושבי חוץ. מעיון בסעיף 2 להסכם צוין כי טרם הקניית הנכס לידי הנתבעת לא היו לכל אדם אחר זולתה של הנעדרת מריה כל זכויות בנכס או בחלק ממנו וכי הנכס היה חופשי מכל עיקול, משכנתא, תביעה או דרישה מאיזה מין שהוא.

**העתק הסכם בין הנתבעת לנעדרת מריה מצ"ב ומסומן ז' לתצהיר זה.**

11. יצוין כי הנתבעת התחייבה בהסכם עוד בשנת 1968 לרשום את שמה של הנעדרת מריה בנסח הרישום. מיותר לציין כי רישום זה לא הוחזר כלל עד להתערבות התובע. מכאן, כי עוד בשנות ה-60 היה ידוע לנתבעת כי משנת 1968 היא מחזיקה במחצית הזכויות בנכס.

12. בפועל, הנתבעת פעלה בנכס כבשלה, הפכה את הנכס לדיר ציבורי במלוא מובן המילה, יצרה מצגי שווא אל מול צדדים שלישיים, גבתה את מלוא דמי השימוש, חילקה את הנכס לתתי חלקות, התקשרה בחושים מול צדדים שלישיים, בניגוד לדין, ללא הסכם שיתוף, וללא הסכמת הנעדרים או האפוסטרופוס הכללי.

13. לא זו אף זו הנתבעת עתה טוענת כי אינה מודעת לנעשה בנכס מושא ההליך, וכי לאור אותם הסכמים נטענים, היא לא שותפה של התובע בנכס, זאת בניגוד להודעתה אל התובע כי היא שותפה בנכס לכל דבר ועניין, ובניגוד להתנהלותה בפועל בנכס. ראה לדוגמא מקבץ מסמכים המצדדים בטענות התובע:
- מכתבים לתובע מיום 25/07/2005 ומיום 30/09/2009 מטעם המחזיק אוליאל אשר דיווח על רכישו העזוב של הנעדר חנא, ועל פעולותיה של הנתבעת בנכסי הנעדרים והגדרתה כ"בעלת הבית".
  - מכתב מיום 28/08/2006 בו הנתבעת מודיעה לתובע כי שני הצדדים שותפים בנכס וקיים חוב שחל עליו התיישנות (נכון להיום).
  - גרסתה של הנתבעת מיום 06/09/2020 ומיום 15/09/2020, כי חל על הנכס כללי הדיור הציבורי, וכי אין בידיעתה על הנעשה בנכס אשר נוהל על ידה, בהתאמה.
- העתק מכתב מיום 25/07/2005; מכתב מיום 30/09/2009; מכתב מיום 28/08/2006; גרסתה של הנתבעת בעמוד 2 שורה 3 מפרוטוקול מיום 06/09/2020, וכן גרסתה של הנתבעת בסעיף 20 בסיכומיה מיום 15/09/2020 מצ"ב ומסומן כנספח ח', ט', י', י"א ו-י"ב לתצהיר זה בהתאמה.
14. לאור האמור לעיל, ולאור המסמכים שהוצגו ע"י הנתבעת ו/או מי מטעמה לידי התובע, עולה כי הנתבעת עשתה בנכסי הנעדרים כבשלה ללא כל זכות בדין; לא דיווחה לאפוטרופוס הכללי על הימצאות רכוש עזוב, ולפי נסח הרישום הנתבעת עודנה שותפה מלאה בזכויות הקניין בנכס מושא ההליך.
15. בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי, מתבקש בית המשפט הנכבד לפרק את שיתוף הזכויות הקנייניות ולמכור את הנכס במלואו למרבה במחיר במכרז פומבי, והכל כמצוין בכתב התביעה.
16. בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי, בעניין יתר הזכויות הנטענות ע"י הנתבעת בהליך זה בנכס, שאינן קנייניות, האפוטרופוס הכללי שומר על זכותו לתבוע את הנתבעת בנויקין בגין פעולותיה בנכס, והתחייבויותיה השונות לצדדים שלישיים, על כל המשתמע מכך.
17. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אופירה מארצי

אני עופר חדד, עו"ד מאשר בזה כי ביום 17/11/2020 הופיעה בפני גב' אופירה מארצי המוכרת לי אישית, ואחרי שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

עופר חדד, עו"ד

עופר חדד, עו"ד  
מ.ר. 61773  
משרד המשפטים - האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי  
רח' יפו 216 בניין "שש" בניין ת"ד. 36278 ירושלים 94383  
תורת עו"ד

X

*[Handwritten signature]*

תיק א.ב. 2002

בבית המשפט המחוזי  
תל-אביב יפו

בעניין : חוק האפוטרופוס הכללי, תשלי"ח - 1978

בעניין : הנכסים העזובים של

שישמנוגלו חנא ינני

צו ניהול

בהתאם לסעיף 6(א) לחוק האמור, הנני מורה בזה לאפוטרופוס  
הכללי לנוהל את הנכסים העזובים שצויינו לעיל, בבקשתו מיום  
18/12/2002 בתיק זה.

צו זה ניתן ביום 26.12.02

מטי ביקורת : 6/98/9

יגיד שטרמור, שופטת  
בית המשפט המחוזי  
תל-אביב - יפו (ג)

שופט

*[Faint handwritten text]*

1x 167

תיק א.כ. 2010

בבית המשפט המחוזי  
בתל-אביב-יפו

בעניין : חוק האפוטרופוס הכללי, תשלי"ח - 1978

בעניין : הנכסים העזובים של

מריה יורדן מיכאל

צו ניהול

בהתאם לסעיף 6(א) לחוק האמור, הנני מורה בזה לאפוטרופוס הכללי לנהל את הנכסים העזובים שצויינו לעיל, בבקשתו מיום 8/4/2010 בתיק זה.

צו זה ניתן ביום 14/10/10

מס' ביקורת: ג/25/10.

רמי כהן  
שופט



14/10/10

14/10/10





1

418984

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7072 חלקה: 8

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	440.00	מולק

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
15281/1956	18/09/1956	רישום בעלות לאחר הסדר	חנא (יבני) שישמוגלו	1/4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2334/2017/1	12/01/2017	מכר	מריה יורדן מיכאל	דרכון אמריקאי	G866710
				החלק בנכס	1/4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
2334/2017/2	12/01/2017	עודף	רשות הפתוח	1/2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
224005/1976	15/09/1976	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	מנהל מס עזבון ירושלים
		סכום	1,478 ל"י
		הערות:	תיק מס' 830/76 מיום 9/9/76 הודעה מס' 120/69
		על הבעלות של:	חנא (יבני) שישמוגלו

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1627/2003/1	14/01/2003	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי
		הערות:	תיק בימ"ש מחוזי ת"א-יפו א.כ. 122/02 מיום 26/12/02
		על הבעלות של:	חנא (יבני) שישמוגלו

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2334/2017/3	12/01/2017	הערה על מינוי אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי
		הערות:	תיק בית משפט מחוזי ת"א א.כ. 16/2010 מיום 14.4.10 ותיק ע/26341 באפוט' הכללי

23/11/2020  
ד' כסלו תשפ"א  
שעה: 14:14

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



418984 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7072 חלקה: 8

על הבעלות של: מריה יורדן מיכאל

#### זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
28803/2018/2	02/07/2018	זיקת הנאה	חלקה נהיית	זכות מעבר להולכי רגל בשטח המסומן בתסריט באות A בצבע צהוב בשטח של 74.40 מ"ר
		על פני גוש/ספר	חלקה/דף	תת חלקה
		7072	6	1

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה



77

משרד המשפטים  
אגף האפוסטרופוס הכללי  
והכונס הרשמי  
מתוו - תל-אביב

תאריך: י"ז בטבת התשנ"ח  
15 בינואר 1998

מספרנו: ג/6/98

לכבוד  
מר אוליאל משה  
רחוב בן עזריה 13,  
תל-אביב יפו

א.נ.,

הנדון: גוש 7072 חלקה 8

בהמשך להודעתך במשרדנו בתאריך 13.1.98, האפוסטרופוס הכללי יערוך  
חקירות ובירורים על מנת לאתר את הנעדרים וזאת על פי הודעתך.  
בסיום הטיפול נודיעך תוצאות.

בכבוד רב,

האובן אברהמי  
רכז גלוי רכוש

שר/430

י"א, רחוב בן יהודה 14, טל' 5260333 ת.ד. 26111 מיקוד 63802  
קבלת קהל בימים: א, ב, ג, ד, ה, בין השעות 9.00-13.00

ד'

בתי המשפט

13/05/2009

בית משפט השלום בתל-אביב  
א 22135/07

תובע: אוליאל משה יעקב  
ע"י ב"כ: יגיר אילן

נגד

מתבע: עמידר החברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ הברה לשיכון עולים  
ע"י ב"כ: פלס ערן

החלטה:

בעניין: הודעה מיום: 05/05/2009

הטענות של התובע כלפי הנתבעים ידועות לביהמ"ש, וביהמ"ש קבע את התיק לתזכורת פנימית על מנת לקבל את עמדת האפוטרופוס הכללי, הואיל והסתבר כי חלק מהנכס רשום על שם צד ג' שאינו צד להליך ולא ידוע מיהו.

האפוטרופוס הודיע כי דרוש לו זמן נוסף לבירור העניין ולאחר הפגרה נקבע מועד לדיון. כוונת ביהמ"ש הייתה כי לאחר שתינתן עמדת האפוטרופוס ניתן יהיה למצוא פיתרון ענייני לבעייה שנוצרה. לאור האמור במכתבו של התובע אני קובעת קדם משפט נוסף. במועד זה ככל שלא יימצא פיתרון או ככל שהאפוטרופוס טרם יסיים את הבירור יקבע התיק להוכחות.

החלטה זו מתייחסת גם להודעת האפוטרופוס תיק שביהמ"ש מבקש כי תומצא לכל הצדדים.

אני קובעת את התיק לקדם משפט ליום 8.9.09 שעה 10:30.

ערקובי רהל שופטת

הופק ע"י עורקבי רהל (שופטת)

הודפס בתאריך 05/08/08 בשעה 10.54.46  
ש.ב.י.ה-1935

בן עזריה א

עיריית ת"א-יפו  
דיירים בארנונה ומים ב-  
יעוד הבית: 0 לא ידוע

למציאה טוג שליפה 6  
שמוש שם טוג עסק

פעילים

131 מיון לפי חשבון  
השבון

שם	קומה	שטח	חדרים	דירה	מז	שמוש	שם	טוג	עסק
01 שורץ גל זאב	ע	146	50	33300130-001-20	ב	770	מחסן דיהוט		
02 היינסקי צבי	ע	34	50	33300130-002-27	ב	399			
03 עזכון משיח משה	ע	128	50	33300130-003-37	ב	770	מחסן		
04 כהן משה	ע	51	50	33300130-004-47	כ	659			
05 עמיאל יצחק	מ	119	02	33300130-005-15	ח	100			
06 בלביסי כאיד	מ	22	02	33300130-008-32	כ	100			
07 מטר זוהרה-סקרה מוחמד	מ	56	02	33300130-009-42	ח	100			
08 בלביסי כאיד	מ	39	02	33300130-010-64	כ	100			
09 זביידאת חאלד ורות	מ	54	03	33300130-012-26	ב	100			
10 ליטאגור מילנה, חוג	מ	57	03	33300130-013-65	ח	100			
11 דניאל מרים	מ	52	03	33300130-014-75	ב	100			
12 עמידר	מ	22	03	33300130-015-30	ח	100			
13 אוליאל משה יעקב	מ	54	04	33300130-016-24	ב	100			
14 פרידמן עודד	מ	52	04	33300130-017-63	ב	100			
15 היינסקי צבי	עא	38	50	33300130-018-15	ב	344	מסגריה		
16 זביידאת חאלד ורות	מא	30	02	33300130-019-25	ב	100			

בית פינתי אין יותר דיירים בבית - אזור מספר 7 פנימי: 50 8207 3330013000007

מדינת ישראל

משרד המשפטים

אגף רשום והסדר הקרקעות

פקודת הקרקעות (סדור זכות הקניין)

תזכורת- תביעה

חלק א. (לשמוש משרדי בלבד)

מספר התביעה ..... 2630

גוש רישום: השם ..... הנפה ..... 7017/84

מספר הזמני של החלקה ..... המספר ..... 7017/84

מספר הסופי של החלקה ..... המספר .....

חלק ב. (ימולא ע"י התובע)

1. שם האדם שלטובתו תובעים את זכות הרישום	כתובתו המלאה	טובת ההגאה או החלק הנחבקים
באטלס מס' 100, י"א	י"א ק"מ 100, י"א	
נומקרים:		
(1) אג"מ אג"מ אג"מ		2/4
(2) אג"מ אג"מ אג"מ		3/4

ס"ה } 2/4  
3/4

2. סוג הקרקע..... חק

3. מהות הזכות הנחבעת (פרט): אם זוהי זכות בעלות, משכנתא, עקול, חכירה ליותר משלש שנים, וכו'.....

4. כיצד נרכשה הזכות:.....

אופן הרכישה	ממי	התאריך	החלק
בחקירה	ב"ב		3/4

5. הרישום בספריי-האחווה (אם לא גרשם, ציין את העובדא):

שמו של האדם הרישום וטובת-ההגאה שלו	התאריך	מס' שטר הקניין
	24.4.43	795 א"ד 576/43

אולם במשרד המשפטים

ה'ו

7017/84

7/4

ב"ב

7. תאור החלקה :

הגבולות:

צפון : (א) קרקע  
 מורח : ירד ואל.ה.  
 דרום : (ב) בנין מן 8 ג'וי'וט + 7'10"ג'וי'וט  
 מערב : דהגאס ארסה הקו"ל

8. השטח הנתבע : דהגאס ארסה הקו"ל

9. זכויות אחרות הנוגעות לחלקה (או חלק):

(א) זכויות שמוש שהחלקה כפופה להן : א.

(ב) זכויות שמוש על אדמות אחרות שהחלקה נהנית מהן : א.

10. הרוצים בחלוקה (במקרה של הביעה על חלקה בלתי מחולקת או על מושע של כפר) :

(א) ע"י הממשלה.

(ב) על פי הסכם.

11. שעבודים על החלקה או החלק (משכנתא, עקול, חכירה ליותר משלש שנים וכו').

מהות השעבוד	לטובה	אם רשום - מטי' נשטר והתאריך	פרטים - אם השעבוד אינו רשום

12. מסמכים מוכיחים : (1) אטלס אגודת המדינה ואגודת הכפרים א"מ 5.8.9.

(2) אטלס עמק צור

(3) ת"מ אטלס וספרי השטחים, אגודת 663/32

(4) אטלס אגודת

13. חודעה נוספת או פרטים נוספים (אם יש כאלה) :

(אם רשומים בספר-האתחזה הבלתי רשמי, ציין גם את מספר החלקה בכפר..... ואת מספר

העמוד בספר-האתחזה הבלתי רשמי.....)

צולם במתורגום



מס' 912.5/ח

חוק נכסי נפקדים הש"י - 1950

ת ע ז ה

בהחאם לסעיף 30 (א) מהחוק הנ"ל

בחוקף הסמכויות שהועברו אלי ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים (ילקוט הפרסומים מס' 290 מיום 7.5.53) בהחאם לסעיף 3 (א) מהחוק הנ"ל, אני, יוסף מלמד, מפקח על נכסי נפקדים מאשר בזה כי האנשים שמוהיהם מפורטים מטה הנם נפקדים במובן החוק הנ"ל.

- 1. אנגילה שיסמנולו { בעלוה חלקים בחלקה מס' 84
- 2. מארי גורדן מישל { בגוש שומא 7017 יפו.

י. מלמד  
מפקח על נכסי נפקדים

ניחן בתל-אביב יפו היום ז' בכסלו השנ"ז (22.11.55)

חוק נכסי נפקדים הש"י - 1950

א ש ו ר

אני האפוטרופוס לנכסי נפקדים מאשר  
בזה על סמך ההוכחות שהומצאו לי ע"י יאנני  
שישמנוגלו כי 1/4 (חלק אחד מהוך ארבעה)  
הרשום על שמו בנכס הידוע בחור חלקה 84,  
בגוש 7017, ביפו ופז-סך של 884.500 ל"י  
(שמונה מאות שמונים וארבע לירות א"י ועוד  
500 פרוטה) המופקד ע"ש הנ"ל בבנק ארץ-  
ישראל לדיסקונט בע"מ, אינו נכס נפקד במובן  
החוק הנ"ל.

אין אישור זה מהווה הוכחה בעלות ו/או  
זכויות בנכסים הנ"ל ואין הוא פוטר ממלוי  
אחרי הוראות תקנות ההגנה (כספים) 1941.

בת"א יפו היום, היום כא' לחודש כסלו בשנת השט"ו

יום 16 לחודש דצמבר בשנת 1954

השעבוד  
אום

(-)

מ. לוין

האפוטרופוס

13. הודעה נוספת או פרטים נוספים (אם יש כאלה):  
(אם רשומים בספר-האחוזה הבלתי רשמי, ציין גם את מספר החלקה בכפר..... ואת מספר  
העמוד בספר-האחוזה הבלתי רשמי.....)





שטר מכר

8

13247/59 מספר השטר

75,508

333

פרוטות

שיקרא להלן

השטר הזה משיג התמורת הסך האפוסטרופוס לנכסי בפקדים

"המוכר"

תל-אביב-יפו

מאת ה' רשות הפיתוח

שיקרא להלן

"הקונה"

תל-אביב-יפו

מעביר בזה ה' המוכר

הניל לה' הקונה

כלי מוקנים לו

את המקרקעין המפורטים ברשימה דלקמן, ומצהיר בזה המוקנה על המקרקעין הנזכרים, כפי שהם מתוארים ברשימה דלקמן, וזה ביקים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהירים בזה ה' המוכר

הניל וה' הקונה

כי התמורה הנזכרת היא התמורה המלאה והנכונה שעולמת במחיר הנכסות.

הרשימה

תיאור המקרקעין או גבולותיהם	הסוג	ה ש ח		מספר הדף או החלקה	מספר הכרך או הגוש
		רומ	מ"מ		
כמפורט ברשימה הנצופה המהווה חלק בלתי נפרד משטר מכר זה.					

02/3853-4.56/30.000 ט"ד.ט

13247/59

משרד המשפטים  
אגף רישום ולסדר הקרקעות



המקום: י פ ו

ה ע ר ו ת	חלקים	שטח ד'	חלקה	גוש
	בשלמות	0.417	1	7072
	"	0.358	2	
	"	0.315	3	
	"	0.172	4	
	"	1.189	5	
	"	0.765	6	
חלקי כל הבעלים פרט לחלקי חנה שיטמונוגלו				
	3/4	0.440	8	
	בשלמות	0.608	9	
	"	0.632	10	
	"	0.198	11	
	"	0.169	13	
	"	0.409	14	
	"	0.213	15	
	"	0.354	17	
	"	0.511	18	
	"	0.505	20	
	"	0.530	22	
	"	0.214	23	

*[Handwritten signature]*

-----

*[Handwritten signature]*

המנהל הכללי של רשות המיסים

מחלקת מס הכנסה

תל אביב

71/

*[Handwritten signature]*

ה ט כ מ

שנת תשכ"ח  
שנת 1968

להדגש  
להדגש

100  
15

שבעשה ונחתם בת"א-יפו ביום  
ביום

ב י ר ן

רשות הפיתוח ע"י טיבהל מקרקעי ישראל (להלן לשם הקצור "צד א"),

ו ב י ר ן

הגב' מריה יורדן מיכאל, ארה"ב, ע"י ב"כ עו"ד ס. רוזיטסי, מת"א, לפי  
לפני-כח בוטריוני שבעשה בפני בוטריון צבורי באתונה, יוון, ביום  
7.11.66 (להלן לשם הקצור "צד ב")

הואיל וצד א' קנה מאת האפוטרופוס לבכסי בפקדים לפי הוראות חוק  
בכסי בפקדים תש"י - 1950 את הזכס המפורט להלן:

המקום	גוש	חלקה	השטח	החלקים	תאור
יפו	7072	8	440 מט"ר	3/4	מגרש ועליו בנין

שזרשם ע"ש צד א' בספרי האחוזה לפי שטר מס. 13247/59 מיום 22.7.59,

והואיל ולפני הסדר הקרקעות היה הזכס הנ"ל ידוע כחלקה 84 בגוש  
שומה 7017 והיה רשום בספרי האחוזה על יפו בכרך 22, דף 101,

והואיל ו-1/4 חלקים מתוך 3/4 החלקים של הזכס הנ"ל היו רשומים ע"ש  
צד ב' לפני שנרשמו ע"ש צד א' כנ"ל (1/4 חלקים אלה של החלקה 8 בגוש  
7072 הנ"ל יקראו להלן לשם הקצור "הזכס"),

והואיל והאפוטרופוס לבכסי בפקדים אישר כי זכותו של צד ב' בתמורת  
הזכס אינו זכס בפקד במובן חוק בכסי בפקדים הנ"ל,

והואיל וצד ב' פנה לצד א' לתת לו תמורה בעד הזכס, וצד א' נענה  
בקשה זו,

לכן הגיעו הצדדים לידו הסכם כדלקמן:

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

צד ב' מצהיר בזה כנ"ל... בעל הזכויות הבלעדי בזכס, כי הזכס היה  
רשום על שמו ובהזקתו הבלעדית לפני שהוקנה לאפוטרופוס לבכסי בפקדים, וכי  
הוא ימשיך להיות לכל אדם אשר דולתו כל זכויות בזכס או בחלק ממנו וכי הזכס  
הוא תפיש מכל עקול, משכנתא, הניעה או דרישה מאיזה מין שהוא.

צד א' מתחייב בזה לתת לצד ב' מסכים בזה לקבל מאת צד א'  
את הזכס עצמו בתמורה מפיצה עבורו, כלומר 4/4 (חלק אחד מתוך ארבעה  
חלקים) מחלקה 8 בגוש 7072 הנ"ל (להלן בקצור "התמורה בקרקע").

הזכויות שצד ב' מקבל איתן לפי טעיה זה הנן בעלות של חלקים במושא  
התמורה לפי רשום העליל.

צולם במשרד המשפטים



4. צד א' מתחייב בזה להעביר בספרי האחוזה את התמורה בקרקע המפורטת בסעיף 3 של הסכם זה על שם צד ב' כשהיא חפשיה מכל עקול או משכנתא. צד א' ישא באגרת העברה.

5. צד ב' מצהיר בזה כי התמורה המפורטת בסעיף 3 של הסכם זה הנה מלאה עבור הנכס וכל מה שהיה בנוי ו/או בטוב עליו ו/או צמוד לו ואין לו צורך כל פענות או חביעות בקשר עם נכס זה.

6. צד א' מתחייב בזה לגרום לכך שהגרת עמידר בע"מ תמסור את בהולו של הנכס (כלומר של 1/4 חלקים מהחלקה 8 בגוש 7072) לידי צד ב' וכן שהגרה זו תמסור לצד ב' את כל ההכנסות שיש שצטברו אצלה מהנכס עד ליום מסירת ההנהלה בו לידי צד ב'.

הכנסות שיש פירוטן הכנסות ברוטו בכזוי כל המסים, ההיסלים, דמי יחול של הגרת עמידר בע"מ, הוצאות תקונים וכדומה.

7. כל המסים הפירוביים והממשלתיים, הארצונות וכל תשלומי הובה למיניהם החלים על הנכס החל מיום מסירת הנהול בו לידי צד ב' בהתאם לסעיף 6 לעיל יחולו על צד ב'.

8. צד ב' אחראי לכך שלא יקום עורר על הזכויות שהיו לצד ב' בנכס או לחלק ממנו. צד ב' מתחייב בזה לפצות את צד א' עבור כל חביעה כזו, אם תעורר, פיצוי מלא הכולל פיצויים ונזקים יכיריים ובלתי ישירים מאיזה סוג ומין שהם וכל הוצאות משפט ושכר מרתת עו"ד.

9. מבלי לפגוע בזכויותיו של צד ב' בהתאם לאמור לעיל, צד ב' מצהיר, בזה כי אין לו ולא תהיה לו לעתיד כל חביעה מאיזה מין שהוא כלפי צד א' ו/או כלפי האפוטרופוס לנכסי בפקדים או כלפי איזו מחלקה ממשלתית או רשמית אחרת או בגז איזה פקיד או מנהל מאיזה משרד ממשלתי ו/או כלפי כל אדם או גוף אחר ביחס לנכס או ביחס לכל הנובע ממנו או מחלק ממנו.

10. תקפו של הסכם זה יהיה כפוף לקבלת היתר מאת ראוש אגף רשום והסדר הקרקעות (תענות ההגנה (כספים) 1941) ושל אגף מסבע חוץ.

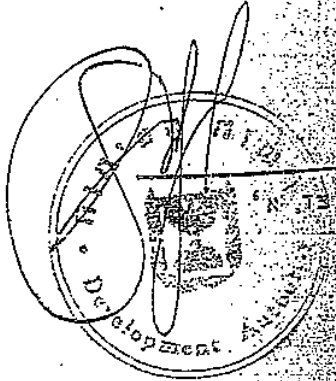
11. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במסלוח התנאות גופריוניות מהאחד למשנהו.

צולם במעורר המעטים



צד ב'  
15. VIII. 68

ולראיה באר הצדדים על המתוות:



תאריך 5/04/96  
נסח מס. 5166  
דף מס. 1

לשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
=====

ינתן ל  
משרד המשפטים  
רישום והסדר מקרקעין

7072 : חלקה : 8  
=====

רשות מקומית רשות תל אביב - יפו  
שטח החלקה במ"ר 440.00  
סוג מקרקעין מולק

בעלות

תאריך 18/09/1956 0152 מהות הפעולה חנא (ינני) שישמנוגלו הבעלים  
החלק בנכס 1/4  
תאריך 22/07/1959 0132 רשות הפתוח מכר  
החלק בנכס 3/4

הערה

תאריך 15/09/1976 2240 מהות הפעולה מוטבי ההערה מנהל מס עזבוני ירושלים  
החלק בנכס  
סעיף 11, 12 פקודת המסים

בסך 1,478.00 ל"י  
תיק מס' 830/76  
מיום 9/9/76 הודעה מס' 120/69

על הבעלות של : חנא (ינני) שישמנוגלו

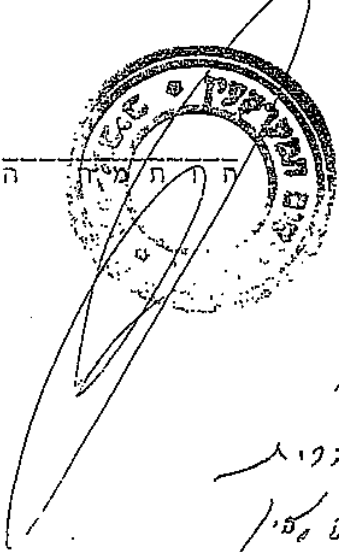
--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

אדם במשרד הרישום

ח ו ת מ י ד ה ל ש כ ה

רשמי - פטור מאגרה



מג'ק 3/4 חלקים שנת 1990 4/1 חלקים  
ל מניית יורדן מיכאל נא'א אכזר הבנין  
מ.א. 15.8.68 וא"ל נא'א פסעם בן דב'הם ס'ין  
הנניל ג'יק מס 7-107819

ח'

לכבוד  
האפוטרופוס הכללי ירושלים

הנדון: אוליאל משה

בן עזריה 13 יפו

ת.ז. 62081252

פלפון - 050-486929

25.7.05

לכבוד

האפוטרופוס הכללי ירושלים

יפו - 216 ירושלים

בניו שערי יפו

לכבוד שמואל זיו האפוטרופוס הראשי הפגישה שהיתה לי איתך לאחר שסיפרתי לך את מה שגרמו לי חברת עמידר בקשר לבית בו אני גר, הודעתה לי לכתוב לך את כל הסיפור.

לפני 24 שנים בערך מכרה לי חברת עמידר והדייר את הדירה בה אני גר היום. חברת עמידר הודיעה לי שהיא בעלת 50% בנכס. והדייר היוצא בעל 50% בנכס. מעולם חברת עמידר לא הודיעה לי שיש אדם שלישי נעדר בעל חלק בנכס ולו היתי יודע מעולם לא הייתי קונה דירה זו. לאחר ששילמתי לחברת עמידר 56,000 שקל חדש, ושלמתי 90,000 שקל חדש לדייר היוצא הזמינה אותי חברת עמידר לבוא לקחת את החוזה. חברת עמידר מסרה לי את החוזה לעיון בו לאחר שהחתימה אותי והחתימה את אשתי עליו. קראתי אותו והיה הכל בסדר כפי שנקבע איתי 50% שייכים לחברת עמידר, וחמישים אחוז בנכס שייכים לדייר היוצא ולאחר שעיינתי בחוזה, חברת עמידר לקחה ממני את החוזה והודיעה לי שבעוד שבוע אוזמן לבוא לקחת את חוזה הדירה. וכך היה עיינתי שוב בחוזה הדירה וחשכו עיני והנה אני רואה הוסיף בכתב בכחול אדם שלישי בעל חלק בנכס אשר לא נקבע איתי עליו בכלל. ולו הייתי יודע שאם אדם שלישי בעל חלק מהדירה הנעדר מעולם לא הייתי קונה דירה זו. מייד דרשתי לבטל את העיסקה והודעתתי לחברת עמידר שאני פונה למשטרת ישראל בגלל המירמה וההונאה וגרימת עוגמת נפש, וכל ההוצאות הכספיות. חברת עמידר לאחר שהבינו שגילית את המירמה הכניסו אותי למשרד ודרשו ממני לשלם סכום כספי נוסף אשר לא נקבע איתי בהתחלה בכלל ואז חלקו של השאדם הנעדר יעבור על שמך בדמי מפתח וגם בטאבו. עשיתי חשבון והבנתי שכספי לא יוחזר מהדייר היוצא ומחברת עמידר לא היתה לי ברירה שלמתי להם את הסכום הכספי הנוסף ומסרו לי את המסמך בו חלקו של האדם הנעדר כולל הסכם שחברת עמידר והדייר היוצא. האמנתי והלכתי לביתי רגוע.

לאחר תקופה קצרה התחילו להתגלות לי פגמים קשים בדירה כל האינסטלציה היתה רקובה של הבית וגושי ביטון גדולים נופים מהתיקרות ומהקירות עד עכשיו והבנתי שחברת עמידר



סדרה אותי שלא הודיעה לי על מצב הדירה. בנוסף ולא ידעתי מה לעשות ומצב זה התלווה בהוצאות כספיות רבות ואחרי תקופה קצרה נודע לי שכל הבניין במצב מסוכן והתמוטטות. מהנדסים רבים ביקרו וקבעו שמסוכן מאוד לגור בבניין.

כל הזמן אני והשכנים בהוצאות כספיות רבות בשיפוצים בסכומים כספיים גדולים. ואחרי שמשפצים תוך תקופה קצרה הכל מתקלף ומתמוטט. מרפסת שלמה התמוטטה ברחוב והיה מזל שהילדים לא היו אותו יום. והבנין מידי פעם רועד. על זה יעידו כל השכנים. יום אחד בא אחי לבקר אותי והיינו על הגג והיו רעידות וחשבנו רעידת אדמה לאחר שבררתי אצל השכנים הודיעו לי שהרעידות מתבניין בביתה של השכנה דירה הורגשו הרעידות חזקות מידי פעם מפני שהיא מתחת לגג.

חברת עמידר לא הודיעה על כך בעת שקניתי את הדירה. לכל הדיירים חברת עמידר מנעה מפני מלשונות את האדם הנעדר בעל חלק מהבניין ומנעה מהדיירים לדעת על מצב המסוכן של הבניין גם.

חברת עמידר גם מנעה מכם לדעת על בעלותו של האדם הנעדר וזו הוכחה על ניהול עמידר של ארשהיה מושחת ובגלל זה פרסמו בעיתונים ובטלוויזיה את השחיתות בה ניהלו פקידי עמידר את חברת עמידר. ולאחר החלפת חברת עמידר בגדיש ואריאל החזירו את חברת עמידר אני לא מעקל איך ייתכן.

כבוד האפוטרופוס הראשי, שמואל זיו, לאחר כמה שנים ארעזה תקפי לב ואוטס שריר ליבי נגע קשות הייתי במצב של סכנת חיים ונאלצתי לעבור ניתוח לב דחוף ולא עזר ומצבי הבריאותי מדרדר וקשה מאוד. היו פניות רבות פניתי לחברת עמידר עם מסמכים רפואיים המוכיחים את מצבי הבריאותי הקשה. רופאים רבים ממליצים להעביר אותי דחוף לדירת קרקע שנים רבות אני עד היום בלך ושוב. לאחר תקופה שלחו את סיפורי כפי שהם כתבו לוועדה למשרד השיכון והם קבעו חד משמעית בוועדה שהוועדה החליטה לא לענות לבקשתך. אני תמוה ולא מעקל עד כמה הם אכזרים ללא התחשבות וללא רגש מחשבה. בינתיים נוספה לי מחלה קשה ניוון שרירים, וקשה לי אף 75 מדרגות. אני בטוח שחברת עמידר היא אשר גרמה שמשרד השיכון ידחה את בקשתי. בגלל שגילית את דרכם המושחתת של פקידי חברת עמידר.

כבוד האפוטרופוס הראשי שמואל זיו, אני מצרף לך מסמכים רפואיים כהוכחה על מצבי חיום, ומבקש ממך עזרה לפתור לי את הבעייה על חלקו של האדם הנעדר בעל חלק מהנכס ולחייב את חברת עמידר לשלם לכם את חלקו של הנעדר כפי שקבער איתי ולהודיע לי דחוף כי כל יום שאני עולה ויורד 75 מדרגות מסכן את חיי.

לדעתך - חברת עמידר מסרה למוסד מאחורי הבניין את כל החלקה בה נמצא הביוף ובה היו אמורים כל בלוני הגז של הבניין להיות. והיום בלוני הגז של כל הבניין נמצאים על המדרגות הבניין וזה גורם לסכנה גדולה.

חברת עמידר בשיפוץ האחרון לא נתן לה להעמיד פגומים מאחורי הבניין על ידי בעל המוסד. עד אשר קבעו איתו לתת לו את כל האדמה מסביב לבניין ולסגור לו תקרה מסביב לבניין יורד א. חוריד אותם וסגרו מסביב לבניין לבעל המוסד מסרו את הכל האדמה ללא הסכמת הדיירים. זה דבר לא חוקי ואני וכל הדיירים סובלים מבעייה זו.

חברת עמידר חייבה את כל הדיירים בשיפוץ האחרון לשלם עבור סגירת מסביב לבניין והתקרה לבעל המוסד בסכום השיפוץ האחרון.

אני מבקש ממך שמואל זיו האפוטרופוס הכללי לקחת את בעייתי הקשה והכאובה ברצינות ולזור בפתרון סופי ולאפשר לי למכור ולעבור מהדירה הזו לדירת קרקע בגלל בריאותי הלקויה.

מחכה לתשובה ממך בדחיפות.

בכבוד רב ובתודה רבה

אוליאל משה

11

30.09.2009

מאת: **אוליאל משה יעקב**  
ת.ז. **62081252**  
רח' עזר בן עזרייה 13  
יפו, תל-אביב.

לכבוד  
האפוטרופוס הכללי  
מר שמואל זיו  
רח' בניני העיר  
דרך יפו 216  
ירושלים.

א.ג.,

כבוד האפוטרופוס הכללי מר שמואל זיו,

עו"ד אילן יניל מרחוב יגאל אלון 180 א' קומה ג' תל-אביב, המייצג אותי בתביעתי חברת עמידר, אחרי שני דיונים בפני כבוד בית המשפט בו המייצגים אותכם, נקבע שתוך שלושה חודשים תיפתר הבעיה של הנעדר מעל חלק בנכס, והציע לי עו"ד אילן יניל המייצג אותי, לפנות אליכם לקניית חלקו של הנעדר בנכס.

סיבת תביעתי חברת עמידר, לא הודיעו לי אז על בעל חלק בנכס נעדר, והטעו אותי שהבעלי 50% בנכס - והדייר שגר בנכס הוא בעל 50% בנכס הנותרים.

פניתי לעו"ד אברהם עזרה וביקשתי ממנו לבדוק בחברת עמידר אם הם בעלי 50% בנכס - ואם הדייר היוצא הוא בעל 50% בנכס ולכתוב הסכם קניית הנכס ביני ובין הדייר היוצא.

אחרי זמן קצר הוזמנתי בפני עו"ד אברהם עזרה והודיע לי שבדק וחקר ושאלן שום בעיה, הנכס שייך לחברת עמידר והדייר הגר בנכס בלבד. והודיע לי עו"ד נוטריון אברהם עזרה לשלם לחברת עמידר עבור חלקם בנכס 50% סכום כספי בסך 56,666 שקל חדש - ועבור הדייר היוצא סכום כספי בעד חלקו בנכס 90,000 שקל חדש ושילמתי לשניהם עבור כל הנכס.

נודע לי על מכירת הנכס ופניתי לדייר היוצא והוא הודיע לי שאך ורק חברת עמידר הקובעת מכירת הנכס.

עו"ד נוטריון אברהם עזרה מסר לי הסכם קניית הנכס המוכיח אמת בשבילי ושאלן שום בעיה בקניית הנכס, אני מצרף אותו לכם כהוכחת אמת.

חברת עמידר חיכתה עד אשר שילמתי לדייר היוצא עבור חלקו בנכס, ועד ששילמתי לה עבור חלקה בנכס ורק אז מסרה לי לעיין בחוזה הדירה שהיא כתבה, אשר בו היה כתוב בלבד, הגוש - והחלקה - הכתובת - בלבד, והבנתי שהכל בסדר גמור. חברת עמידר אחרי שעיינתי בחוזה הדירה החתימה אותי והחתימה את אשתי ומייד לקחה ממני חוזה הדירה. שאלתי מדוע מה קרה, הודיעו לי שכך נהוג ואוזמן לקחת חוזה הדירה בקרוב.

הוזמנתי ומסרו לי חוזה הדירה. אני מעדיין בו שוב וחשכו עיני והופתעתי לראות שחברת עמידר הוסיפו בחוזה בכתב בכחול, שאני מצהיר ויודע על בעל 50% בנכס ולא ציינו הנעדר ובתמימותי קישרתי לפי הבנתי לדייר היוצא. והוכח לי שטעיתי והתגלה לי שבעל 50% של אדם נעדר ולא של דייר שגר בנכס והתברר לי שגם הדייר היוצא רומה באותה השיטה. דרשתי מחברת עמידר לפרק את העסקה ולהחזיר לי את כל כספי, מפני שהם שרימו אותי והטעו אותי, שהם בעלי 50% בנכס והדייר היוצא הוא בעל 50% בנכס. וחיכו במתכוון עד אשר שילמתי לדייר היוצא סך של 90,000 שקל חדש, ועד ששילמתי להם סכום של 56,666 שקל חדש, נתנו לי לעיין בחוזה הדייר כאשר לא כתבו בכתב בכחול על בעל 50% בנכס נעדר מפני שחברת עמידר ידעה שמעולם לא הייתי קונה נכס זה שחצי ממנו שייך לנעדרים.

החתימו אותי ואת אשתי ולקחו ממני מייד חוזה הדירה בכדי להוסיף בכתב בכחול על בעל 50% בנכס הנעדר זו רמאות.

הופעתי בחברת עמידר כל יום החלטתי לשבות רעב והודעתי לפקידי חברת עמידר שאני פונה למשטרת ישראל בגלל המירמה, ההונאה והשקר. ואז פקידי חברת עמידר התייעצו ביניהם והודיעו לי להירגע פותרים את הבעיה ומסרו לי מסמך בו חלקו של הנעדר כולל כל התשלומים ששילמתי והודיעו לי תלך רגוע הבעיה נפתרה האמנתי בתמימותי והלכתי לביתי.

פורסם בעיתונים שחברת עמידר ניהלה את נכסי המדינה בשחיתויות ופוטרה, והחלטתי לפנות לחברת גדיש שהחליפה חברת עמידר לברר בקשר לנכס שקניתי. אחרי זמן קצר מודיעים לי שהנכס חצי ממנו 50% שייכים לנעדרים, הייתי במצוקה קשה מאוד לא עיקלתי שחברת עמידר המנהלת נכסי מדינה תרמה אותי בצורה כזאת פעמיים שיקרה אותי.

אני אדם חולה לב נכה 100% עם כמה מחלות כרוניות נוספות ובגלל זה אושפזתי בבית חולים, וזה גרם לי כאב לב חזק, מצוקה קשה, מתחים, עצבות ועוגמת נפש ומצב בריאותי התדרדר.

אני אדם שמתפרנס אך ורק מקצוות ביטוח לאומי בקושי גומר את החודש וכל הכספים ששילמתי היו הלוואות.

פניתי לעו"ד נוטריון אברהם עזרה, אשר בדק בחברת עמידר וחקר והודיע לי שאין שום בעיה. אני מצרף את ההסכם שהוא כתב המוכיח שבו לא מופיע בכלל הנעדר. עו"ד אברהם עזרה, היה המום ולא עיקל. מתברר ששיקרו אותו גם ולא היתה לו תשובה בשבילי.

פניתי לכל דיירי הבנין ושאלתי אותם אם ידוע להם על בעל 50% בנכס בבנין, נעדר והם כולם היו המומים ולא הבינו על מה אני מדבר. ואחרי ברורים שלהם הבינו כל השכנים שגם הם רומו באותה השיטה בה רימו אותי פקידי חברת עמידר.

ופניתי אליך כבוד האפוטרופוס הכללי, לברר ואחרי ששמעתה אותי לא עיקלתה איך חברת עמידר לא מודיעים לך על הנכס השייך לנעדרים ושלחתה למחורת גברת שבדקה ורשמה בעזרתי את הנכס. מצרף המסמך שמסרתה לי כבוד האפוטרופוס הכללי שמואל, כהוכחה ותזכורת לך כבוד.

כבוד האפוטרופוס הכללי מר שמואל זיו, הסיבה אשר בגללה לא הודיעו לך פקידי חברת עמידר אז בכדי שלא תודיע לכל השכנים על הנעדרים בעלי הנכס והסיבה השניה בכדי לשלשל את כל הכספים לכיסם.

כבוד האפוטרופוס הכללי, מדוע המייצגת אותכם לא מודיעה בפני כבוד השופטת שחברת עמידר עברו על החוק, שלא הודיעו לכם על הנכס של הנעדרים. עד אשר אני הופעתי בפני כבודך והודעתי לך. מצרף אני המסמכים ממך כהוכחה.

כבוד האפוטרופוס הכללי, מר שמואל זיו, חברת עמידר לא ציינו בחוזה הדירה על כל מצב הבניין שנחשב לבניינים מסוכנים.

חברת עמידר לא ציינו בחוזה על הנכס שהרוס כולו, היה התקרות מאסבסט חלקם, והשאר גושי טיח גדולים נופלים מידי פעם ומסכנים את חיי.

כל האינסטלציה היתה רקובה ומיים מתחת לבלטות. הקירות היו מתקלפים וסדוקים כולם והיו מכוסים בטפטים.

הביוב היה כולו הרוס וסתום.

ביום כניסתי לבית לא עיקלתי את כל זה והצטרכתי לשפץ את הכל ועד היום הכל חוזר למה שהיה בהתחלה. וההוכחה שני שיפוצים האחרונים שעשתה חברת עמידר חייבה אותי בסך 15,000 שקל. אני מצרף את כל המסמכים כהוכחה. מעולם לא הייתי קונה נכס זה אם היה ידוע לי על כל הבעיות האלה.

כבוד האפוטרופוס הכללי מר שמואל זיו, מבקש ממך להתחשב במצבי הקשה הבריאותי והכלכלי כאדם נכה 100% וסובל ממחלות כרוניות נוספות להתחשב בי ולרז את קניית שארית הנכס של הנעדרים ולהתחשב בי בסכום הכספי ולקחת בחשבון כל הכספים ששילמתי לו עבור הנעדרים. ולהתחשב בכל ההוצאות השיפוצים הרבים. כל הכספים הרבים כבר עברו סכום הנכס בטאבו.

בכבוד רב  
ובתודה

אוליאל משה



36  
 038504  
 1981  
 JUN 81

בנין  
 נערך ונחתם ביום ה-30 לחודש יוני שנת

36  
 21  
 38

נרץ משה, ת.ז. 6731251  
 נרץ מסעוד, ת.ז. 6731254-8  
 מרת 0.33 (בן-עזר עזריה) מס. 13.00, יפו, אשר יקראו להלן לשם הקיצור, שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד, "הדייר היוצא"

מצד אחד,

ל בנין :

אוליאל משה, ת.ז. 6208125-2  
 אוליאל חנה, ת.ז. 5553285-7  
 מרת. הפלטון 8/8, יפו, אשר יקראו להלן, לשם הקיצור, שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד, "הדייר המוצע"

מצד שני,

והדייר היוצא מזהיר ומאשר בזה כי הינו המחזיק בפועל והדייר של הדירה בת 3 חדרים, מטבת וחדרי שרות, הנמצאת ברחוב 330 מס. 13 ב יפו בקומת א' של בנין הבית העומד על חלקה 8 בגוש 4072, להלן "המושכר"

הואיל:

והדייר היוצא מזהיר ומאשר בזה כי הינו דייר מוגן על פי חוק הגנת הדייר (נוסח מס' 13) תשל"ב-1972 בסעיף וזה על פי חוזה-שכירות עם עמיתו-החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ, להלן "עמידר" בהסכם זה: "בעל-הבית"

והואיל:

והדייר היוצא הציע לדייר המוצע לוותר על זכות השכירות שלו במושכר לטובת הדייר המוצע, ולמסור לחזקתו, בכפוף לתנאי הסכם זה, להלן "ההסכם"

והואיל:

והדייר המוצע הסכים להצעת הדייר היוצא לקבל את המושכר לחזקתו ולחתום עם בעל-הבית על חוזה-שכירות לגבי המושכר, בכפוף לתנאי ההסכם,

והואיל:

וסני הצדדים הגיעו לכלל ההסכם בדבר התנאים המפורטים של ההסכם, ומצהירים בזה, כי ידוע להם היטב ואף הוטבר להם שום תלימת ההסכם, שמסירת המושכר לחזקתו של הדייר המוצע כפופה להסכמת בעל-הבית בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, להלן "החוק"

והואיל:

לכך, הוצעה והוסכם בין הצדדים כולקטיון:-

1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי-נפרד הימנו, במים להתקשרות הצדדים על פיו ודינו כדיון ההסכם כולו.
2. תמורת הסכמתו והתחייבותו של הדייר היוצא לוותר על זכות השכירות שלו במושכר לטובת הדייר המוצע, למסור לו את החזקה של המושכר וכל שאר התחייבויות בהתאם להסכם, הדייר המוצע מתחייב בזה לשלם לדייר היוצא במי מפתח בתוך כדלל של -- 90,000 שקלים (תשעים אלף שקלים), המפורזים אך ורק אליו של הדייר היוצא בדמי המפתח.

לכך:

1.

2.

Handwritten signatures and initials.

3. הדייר המוצע מתחייב בזה לשלם לדייר היוצא את דמי המפתח הנקובים בסעיף 2 דלעיל לפי הפירוט הבא:  
א. / סך - 90,000 שקלים - בתור חלקו של הדייר היוצא בדמי המפתח;

ב. / בדמי המפתח כפי שייקבע ע"י בעל-הבית (ראה ס. 4 להלן) מוסכם בזה במפורש, כי חלקו של בעל-הבית בדמי המפתח, כפי שייקבע על ידו, יישולם ע"י הדייר המוצע בלבד, אף אם חלק זה יעלה על הסכום הנקוב בסעיף 3 (ב) דלעיל, והדייר ה יוצא לא יהיה אחראי בגין כל הערכה לגבי גובה דמי המפתח, אשר עשויה להינתן ע"י בעל-הבית ואינה תואמת סכום דמי המפתח הנקוב בסעיף 2 להסכם.

4. שני הצדדים מתחייבים לחתום על ההצהרות הנדרשות בהתאם לחוק ביהם לגובה דמי המפתח ולהגישן למסדרו של בעל-הבית תוך יומיים מיום חתימת ההסכם.

5. הדייר היוצא מצהיר בזה כי הוא מחזיק במושכר בתוקן בלעדית וכי לא רובץ עליו כל חוב, עיקול או שעבוד ומתחייב בזה למסרו ולהעבירו לדייר המוצע נקי מכל חוב ושעבוד כאמור ופנוי מכל אדם וחפץ ביום הקבוע למסירתו.

6. הדייר המוצע מצהיר ומאשר בזה כי הוא ראה את המוסכר, בדק אותו היטב ומצא מתאים למטרת השכירות - מגורים - ועל כן מותר בזה מראש על כל שענה של אי-התאמה אי-ידיעה, לעומת זאת הדייר היוצא י מסרו לרשות הדייר המוצע במצבו כפי שהוא כיום, מבלי להוציא הימנו מתוך שחרור-למושכר באופן קבוע.

7. הדייר המוצע מתחייב בזה לשלם את דמי המפתח בסך של 90,000 שקלים) תשעים אלף שקלים באופן ולפי התשלומים הבאים:-

א. / סך - 7,000 ש"י (שבעת אלפים שקלים) כסך שילם הדייר המוצע לדייר היוצא בסעוד חתימת זכרון-דברים ביניהם ביום 3.6.81 והדייר היוצא מאשר בזה את קבלתם;

ב. / סך - 83,000 ש"י (מסוננים ושלושה אלף שקלים) - יתרת חלקו של הדייר היוצא בדמי המפתח) ישלם הדייר המוצע לדייר היוצא לא יאוחר מאשר ביום 10.7.81 ועד בכלל בסעוד העברת זכויות המוסכר ע"י הדייר הפור צע בפני בעל-הבית.

8. כל התשלומים החלים על המוסכר, כגון מסי העירייה, צריכת המים, החשמל, כל חוב וחוב דמי שכירות לבעל-הבית יישולמו ע"י הדייר היוצא עד ליום מסירת המוסכר לדייר המוצע וימציא קבלות מתאימות לכך.

9. ותמורת כל התחייבויות הדייר המוצע בהתאם להסכם, וביצוען, הדייר היוצא מתחייב בזה לעשות כדלקמן:-

א. / למסור את המוסכר והחזקה עליו לידי הדייר המוצע לא יאוחר מאשר ביום 10.9.81 ועד בכלל;

ב. / לוותר בכתב על זכויותיו במושכר לטובת הדייר המוצע לא יאוחר מאשר ביום 10.7.81 ועד בכלל.

Handwritten signatures and initials.



- .11 הדייר המוצע מתחייב בזה לקבל את חזקת המושכר מיד הדייר היוצא לא יאוחר מאשר ביום 10.9.81 ועד בליל לקראת ה- 10.7.81 ולא יאוחר מאשר תאריך זה, שני הצדדים מתחייבים בזה להופיע יחד כלהלן:-
- .12 א. / במסדרו של בעל-הבית, כדי שהדייר היוצא יחתום על כתב-ויתור על זכויותיו במושכר לטובת הדייר המוצע ואילו הדייר המוצע יחתום עם בעל-הבית על חוזה-שכירות לגבי המושכר;
- .13 ב. / בעיריית תל-אביב וחברת החשמל, כדי ליתן הודעה מטפחת לרשויות אלו על יציאתו של הדייר היוצא מהמושכר וכניסתו של הדייר המוצע בו (לפני מסירת הדירה);
- .14 כל סעיפי ההסכם, ובמיוחד המועדים שבו, הינם מעקרי ההסכם והתחייבויות הצדדים הינן הודיות; הפרתם של הסעיפים 2, 4, 5, 8, 9 ו-10 תחשב להפרה יסודית.
- .15 הצד המפר את ההסכם מתחייב בזה לשלם לצד המקיים אותו סך של - 25,000 ש"י (עשרים וחמישה אלף שקלים) בתור פצוי מוסכם וקבוע מראש, ללא כל צורך בהוכחת או הערכת הנזק.
- .16 ניתנה הסכמת בעל-הבית להעברת זכויות המושכר לדייר המוצע, שטורה לכל צד הזכות לתבוע את אכיפת ההסכם באמצעות בית המשפט על הצד המפר אותו, לרבות כל סעיף אחר על פי החוק.
- .17 במקרה של הפרת ההסכם, הצד המקיים אותו יתן לצד המפר אותו הודעה בדאג רשום לחזור ולקיים את ההסכם תוך (שבוע) ימים מיום קבלתה וכן זה לא יעשה כן, אלא יחשב ההסכם למנוח עם כל התוצאות הנובעות מכך.
- .18 כתובת הצדדים לצרכי ביצועו של ההסכם הינה כאמור במבוא וכל הודעה אשר תשלח לפי כן, תחשב שניתקבלה כדין שלשה ימים לאחר מישלוחה בדאג רשום בישראל.

ולראיה באר הצדדים על החתום:-

הדייר המוצע:

הדייר היוצא:

Handwritten signature of the tenant, appearing to be 'מ. א. א. א.' with a flourish.

Handwritten signature of the landlord, appearing to be 'א. א. א.' with a flourish.

מוסף שבועי, הארץ כלכלה, גיליון מס' 361  
 המוקדמות בת"א: יש לשנות  
 את חוכמת מוסר 17  
 עמ' 2  
 לעברית התינית  
 יש סיבה לדאגה  
 עמ' 11

# הארץ כלכלה

יום ראשון 23 במארס 2003

**בית ישראל  
 בקסדיה**  
 יעיל במיוחד מבצעת כניסה עמוקה וממוקדת  
 תחילת 2003  
 04-636 05 53

## צמיחה: 1,500 בכסלים הסרים במכרזו ביהרל של המינהל בלפן

לאחר פרישת המעצרים בעכו בודקים בעמידר איסורים בכסלי רשות פיתוח אחרים

מאת זיו מאור

בסקר מקיף שערך חברת עמ"ר בתורשים האחרונים, לאחר זכייה תה במכרז ניהול נכסים ביפו עזר מינהל מקרקעי ישראל, נמצאו כ-3,100 נכסי רשות פיתוח (ר"פ) בלבד, לעומת 4,600 נכסים במכרזי המודרני בכסלים תחילת מנכ"ם ישנים, שמודיעים נגישו בעבר ותר עברו לטיפול המינהל. מנכ"ל עמ"ר, ד"ר חגית מירון, הגישה את תוצאות הבדיקה למונהל מקרקעי ישראל.

הפעם הארוך והתמורה בין מספר הנכסים לפי המכרז לבין מספר הנכסים בפועל מלמד לכאורה על התאמת המכרז ללא בדיקה מקיפה בוצע המינהל או על מסיירת מרע שגוי מצד החברה המנהלת, נכסי אריאל, ואלים עמידר ובהם מודרני

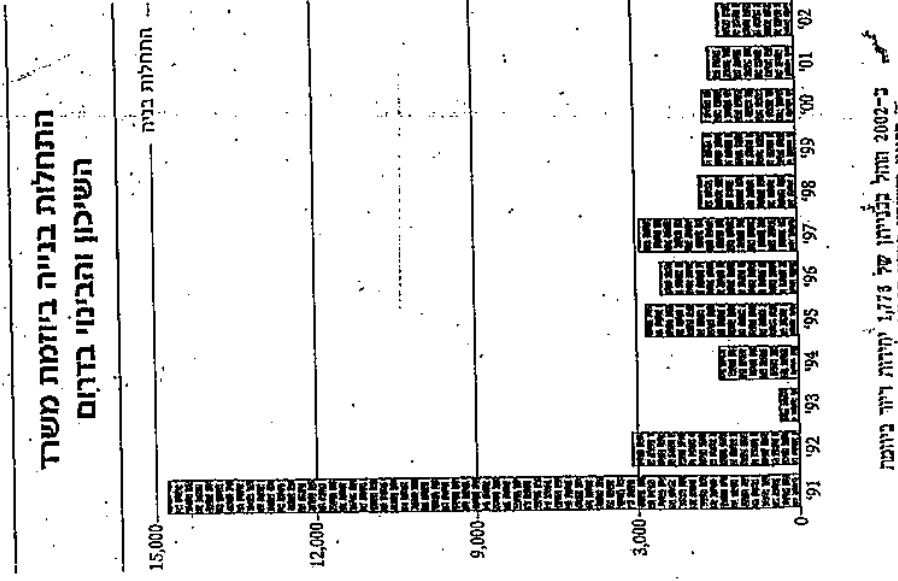
אריאל, האפשרות השלישית היא ספירה שגויה של הנדקים משום עמידר, שווי הנכסים החסר נאמד כ-150 מיליון דולר ויש להגות כי כתוצאה מכך גם הכנסותיה של עמידר נמוכות מהערכה הראשונית. מקורות המידע, הופסקו בשלב זה העברת המידע, הופסקו בשלב זה העברת התשלומים והאחרונים לחת"ר נכסי אריאל.

ר"פ נכסי אריאל, עמידר מטפלת כ-12,804 נכסי ר"פ בישראל, ביפו, שבה קיים הר"פ. כוח הגודל ביותר של נכסי ר"פ, הפקע הטיפול מודרני וממסר לפני כשמונה שנים ליד תחנות ניהול המינהל - המינהל יגמור, שבבעלות יורם גדיש, ובהמשך לגכסי אריאל, שבבעלות חיים אריאל, ואלים עמידר ובהם מודרני

במכוני לניהול נכסי ר"פ ביפו באר אוסט 2002.  
 לפני כשבועיים עצרה המש"ר ארבעה עובדי עמידר בחשך לאיסורים לכאורה בטיפול בכסלי ר"פ בעכו, מיארה אמרה "מצאנו שהמכרז בעכו הוא מתינו ביתם למה שמצאנו ביפו. אהנו רק מגששים שם באפילה - מיהם תיירינים, אפה היריות", לרבייה, ביפו מאות מקיים של פלישות לא תחיות ליריות.

חיים אריאל אמר ל"הארץ" כי למיטת ידיעתו לא היה בעיה עם מספר הנכסים, "היה בעיות רבות אודות הדישיות בלתי סבירות במנאי המכרז, וזאת גם הסיבה ד"ר היתה החברה היחידה

זכסי רשות הפיתוח	ניהול עמידר	חיישוב	יפן	חיפה	עכו	תמלה	נוף	ירושלים	תודר	נצרת	צפת	בית דגן	יבנה	באר שבע	אשדוד	אזור
יחידות (יחידות, עסקים ואחרים)	4,691 (לאחר בדיקה)	2,843	1,608	1,121	826	512	352	118	84	76	65	57	54	61		



ב-2002 תחילת בנייתו של 1,773 יחידות ירוך ביוזמת השיכון ובמקו הדודגום, לעומת 2,014 יחידות

ח  
7

החברה הפאוארית לשיכון בישראל בע"מ  
פרייקט 918 ת"א-101



28 אוגוסט 2006  
ד' אלול תשס"ו  
מבלי לפגוע בזכויות  
רשום  
DS-782

לכבוד  
משרד המשפטים, האפוטרופוס הכללי  
מנהלי עסקי הבעדר השישמוגלי זנא (יבני)  
ירושלים

— 3' ג' —  
— אנטל —

הנדון: רח' אלעזר בן עזריה 13, יפו, גוש: 7072 חלקה: 8 (שותפות בנכס).

הריני להודיעכם כי נמצא שהנכם שותפים עם רשות ופיתוח על הנכס הנ"ל. X  
בשנים 1998, 2003 ו-2004 בוצעו עבודות במסגרת אחזקה שוטפת ובמסגרת הסרת צו סכנה בסך של  
233,807.07 ₪.  
חלקכם לפי נסח טאבו 1/4 אי לכך חובכם הינו 70,142.11 ₪ נכון לתאריכים שבוצעו העבודות בשנים  
1998-2004 סה"כ תשלום נכון לתאריך 28/8/06 110,465.51 ₪ כולל ריבית והצמדה.  
אי לכך הינכם מתבקשים לשלם את המבוקש וזאת תוך 14 יום מקבלת מכתבינו זה ובכך להימנע מאי  
נעימויות והוצאות מיותרות.  
לנחיותכם טלפון להתקשרות 03-5381409.  
אודה על שיתוף הפעולה.

העתק: מר איציק בלה-מנהל הפרויקט  
מהחלקה משפטית-כאן  
תיק מוש"ע

בכבוד רב,  
דודן שמש  
רכז אחזקה, מכר וגבייה

ר א'

ת.א 19/04-1517

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

האפוטרופוס הכללי כמנהל הנכסים העזובים של

התובע:

1. חנא ינני שימנגלו

2. מריה יורדן מיכאל, דרכון אמריקאי G866710

ע"י ב"כ עו"ד עופר חדד, האפוטרופוס הכללי

יפו 216 בניין שערי העיר ת"ד 36278 ירושלים 94383

טל': 02-5311619 פקס: 02-5311741

- נ ג ד -

רשות מקרקעי ישראל רשות הפיתוחהנתבעת:

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

דרך מנחם בגין 154 (בית קרדן) ת.ד. 33051

טל': 073-3924888 פקס: 02-6468005

סיכומים מטעם הנתבעת

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 6/9/20, מתכבדת בזאת הנתבעת (להלן גם: "הרשות") להגיש סיכומיה בבקשה לצרוף נתבעים נוספים להליך (להלן: "הבקשה"). הרשות תטען כי יש לקבל את הבקשה ולחייב את התובע בהוצאותיה בשל התנגדותו (כולל שכ"ט עו"ד), כדלהלן:

הקדמה:

1. עסקינן בבקשה להוספת נתבעים בהתאם לתקנות 22 ו-24 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, הם הדיירים שרכשו את החלק הארי של זכויות הבעלות של הרשות בנכס (דירות וגם תנויות) נשוא התובענה. ב"כ התובע טוען כי אין להיעתר לבקשה, משום שעסקינן בבקשה לפירוק שיתוף במקרקעין, וכי לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), הצדדים לתביעת פירוק הינם מי שרשומים כבעלים.
2. הרשות תטען כי אין סתירה בין השניים - מי שיכול להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, להבדיל ממטלטלין, אכן הוא הבעלים הרשום. אך אין זה אומר, שאין לצרף נתבעים נוספים לפי תקנה 24 - ההיפך הוא הנכון, במיוחד בתיק זה.
3. הדיירים שרכשו את זכויות הבעלות של הרשות בדירות/תנויות בבניין שבחלקה מושא התובענה (לעיל ולהלן: "הדיירים"), הגם שאינם רשומים כבעלים בנסח רישום המקרקעין, נכנסים בדרך המלך לתקנה 24, באשר אין חולק כי נוכחותם "דיושה מדי לאפשר לבית המשפט לפסוק ולהכריע ביעילות ובשלמות בכל השאלות הכרוכות בתובענה".
4. הרשות תטען כי זכותם של הדיירים להשמע טרם תוכרע התובענה, שעה שזו תשליך, מינני וביי, על רכושם וזכויותיהם התוזזות/המעין קנייניות אותם רכשו מהרשות ו/או עפ"י חוק כדן. אם לא יצורפו כלל בעלי הזכויות שעלולים להיפגע, הרי שמבחינה מעשית ההליכים יהיו לשווא (ראה גם בספרו של פרוי וייסמן, זיני קניין - בעלות ושיתוף, 1997, עמ' 326/7, להלן: "וייסמן"), לצירוף אפשרי מי שלו זכות קניינית בחלקו של שותף).
5. עוד תטען הרשות כי אין להידרש לתביעת פירוק במקרקעין, כל עוד לא כל הבעלים נרשמו כדן. ברי כי הדיירים שרכשו זכות בעלות מהרשות זכאים להירשם כבעלים בהתקיים התנאים לרישום בית משותף, ולכן התובענה הינה מוקדמת מדי ויש למחקה, אלא אם הבקשה תתקבל והדיירים שזכאים כאמור להירשם - יהיו חלק מהתובענה.

6. זאת ועוד- על בית המשפט הנכבד מוטלת החובה לעניות דעתנו לצרף את הדיירים כמבוקש, על מנת שתעמוד בפניו התמונה המלאה והוא יבחן את כלל ההשלכות וכלל הטענות המשפטיות העומדות למחזיקים בפועל של המקרקעין, טרם יתן צו לפירוק המקרקעין ומכירתו בכינוס נכסים לכל המרבה במחיר. במיוחד נכון הדבר בדירות מגורים, של מי שהוכרו כדיירים מוגנים או חליפיהם, כצפוי שישמע ע"י הדיירים.
7. אמנם כי כן, בהתאם לחוק, זכותו של כל שותף לבקש פירוק שיתוף במקרקעין, אבל זו זכות שאין בצידה תובה לקבלה. בית המשפט הנכבד שוקל את טענות הצדדים, ובמיוחד בתיק זה יהא עליו לשקול האם זה צודק ונכון ליתן צו פירוק נכסים כמבוקש ואם כן- באילו תנאים. למשל- מתן הזדמנות לכל דייר לרכוש את מחצית הדיירה /חנות אותה מחזיק ואשר בבעלות התובע במושע ולפי איזה שווי, וכיוצא בתנאים למצב הנתון דכאן.
8. כך למשל, ברור כבר עתה כי אם יינתן צו כינוס ומכירה, בסופו של ההליך המשפטי המלא, כי אז יכול ויטענו הדיירים כי המדובר במכר של נכס "תפוס", וכי זכותם כמי שרכשו את זכויות הבעלות במחציתן ואף הוכרו בעבר ע"י הרשות כדיירים מוגנים - להמשיך ולהחזיק בנכס מדין (ראה סעיף 33 (א) לחוק הגנת הדייר, במאוחד עם סעיף 40(ב) לחוק). מצב דברים שכזה, באם תתקבל הטענה, משליך מהותית על ערכו של הנכס, על הסחרות שבו ובית המשפט הנכבד יתבקש לנהל הליך הוכחות לרבות מינוי שמאי מטעמו (או הגשת חו"ד ע"י מי מהצדדים).

#### לטענות המשפטיות:

9. אין חולק כי לפי נסח הרישום, הבעלים הרשומים הינה הרשות והנעדרות (בייצוג התובע). עוד אין חולק כי הרשות מכרה חלק ארי מחלקה בנכס לדיירים (לכל אחד את זכויותיה ביחידה- דיירה או תנות, בה היה דייר מוגן עובר למכירה). יצויין, כי לגבי היחידות שלא נמכרו לדיירים המוגנים בהן או שנתפסו ע"י פולשים חסרי זכויות- ממילא ניתנה הסכמת הרשות למכור בכפוף למצבן, ולחלוק את התמורה.
10. אשר לזכויות הדיירים שרכשו מהרשות את חלקה בנכס- האם עסקינן בדיירים מוגנים כדון במחצית השייכת לתובע (כטענתם) אם לא- עניין זה אינו שייך להכרעה בבקשה, אלא בתובענה עצמה ו/או במימוש הנכס היה וינתן צו פירוק שיתוף כמבוקש. אלא שדווקא מחלוקת זו לעניין מיהות הזכויות של הדיירים ביחס לחלקו של התובע, היא הנותנת שחובה לצרפם כנתבעים לתובענה, על מנת להכריע במעמדם למול התובע, הכרעה שכאמור תהא לה השלכה ישירה על הסעד המבוקש ומימושו.
11. מה שברור הוא, כי לדיירים הרוכשים יש זכות אובליגטורית להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, ועד אז-כמקובל- זכויותיהם נרשמו בחברה המשכנת, היא עמידר, המשמשת מעין "טאבו קטן" לאלפי דירות קיימות אך בלתי רשומות בלשכת רישום המקרקעין. ברי כי בית המשפט הנכבד אינו יכול להתעלם מרישום שכזה טרם הוראה למכירה, בהיותו חלופה מוכרת לרישום בלשכת רישום המקרקעין וכראיה מוכחת לזכויות הדיירים בנכס.
12. בה"פ (י-ס) 802/05 בלזברג ואח' נ' האפט' בכללי ואח' (בימי"ש שלום- פורסם בנבו), נקבע כי אין לפרק שותפות במקרקעין במידה ולא כל בעלי הנכס רשומים בפקס המקרקעין.

13. ברי כי הרשות אינה עוד הבעלים של מחצית הנכס, הגם שהיא רשומה ככזו, ולכן תטען כי כל עוד לא נרשמו כלל הבעלים האמיתיים, הרי שהתובענה מוקדמת ויש למחקה.
14. יצויין כי כחלופה (מחותה בערכה) לבקשת המחיקה, הוגשה הבקשה לצירוף נתבעים.
15. שימת לב בית המשפט הנכבד, כי אין כל טענה ממשית כנגד הסכמי המכר כשלעצמם, אשר דווחו ונרשמו כנדרש אצל החברה המשכנת. זכותו של כל שותף למכור את חלקו במושע, ודאי ללא צורך בהסכמת שותפו (סעיף 34 (א) לחוק), וכך עשתה הרשות (רי בכתב ההגנה).
16. הרשות טטען כי לא ניתן למכור נכס, שכבר נמכר בחציו, פעם נוספת- זהו מכר כפול ואסור, ודאי שלא ניתן לעשות זאת טרם יצורפו וישמעו כלל בעלי הזכויות בנכס, לרבות בעלי הזכות להרשם כבעלים של מחצית מהדירה/חנות ו/ או הדיירים המוגנים ככאלה. על אחת כמה וכמה כאלה אשר נרשמו כבעלי זכויות הבעלות בחברת עמידר. ברע"א 5861/15 עיריית ת"א - יפו נ' שומביץ ואח' (פורסם בנבו) נקבע כי צירוף לפי תקנה 24 יעשה במקרים "...שבהם מתעורר חשש שמא תפגע זכותו של אלמוני אלמלא הצירוף". ואידך ויל גמור.
17. בת"א (עכו) 3929-95, נורשי המנוח זיאב נ' מופלח מוחמד ואח' (פורסם בנבו), בית המשפט הורה על מחיקת תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין זאת משלא צורפו לתביעה כל המחזיקים במקרקעין. נפסק, כי על מנת לדון בשלמות וביעילות במחלוקת, נחוצה לא רק נוכחותם כבעלי דין של כל הצדדים לתביעת פירוק שיתוף במקרקעין, המפרקת את זכות הבעלות, אלא גם של כל המחזיקים במקרקעין על מנת לחלק את החזקה ועל מנת שהצדדים יוכלו להגיע לישוב מלא של חלוקת הזכויות השונות בחלקת המקרקעין שבנדון.
18. הרשות היתה רשומה כבעלים של רוב החלקים בנכס (75%) וזאת עד לשנת 2017, שאז תוקן המרשם והבעלות חולקה 50% לרשות ולתובע (העתק הנסח ההיסטורי מצ"ב). מועד זה (לרבות המועד הראשון בו הודע לרשות באמצעות עמידר כי רבע נוסף מהזכויות שותרר לבעלות פרטית, 1969- ראה סעיף ג' ט. לכתב ההגנה), היה הרבה אחרי שבוצעה ההשכרה של הנכס לכתחילה, שהחלה את שרשרת ההשכרות עד למכירת זכויותיה של הרשות.
19. למעלה מן הצורך לעניין הבקשה, תטען הרשות כי עפ"י פס"ד זול בו נ' זינדה (ע"א 810/82 בבית המשפט העליון- פורסם בנבו) וכן עפ"י סעיף 30 לחוק, הרי ש"סמכות הרוב" כוללת גם סמכות לבצע עסקאות בנכס המשותף כולו, כולל כמובן גם להשכירו. קל וחומר, שעה שהשותפות הינן נעדרות, והקשר עימן היה מוגבל לחלק מהזמן בו נשלח נציג מטעמן, עו"ד רודיטי (כמפורט בכתב ההגנה).
20. יחד עם זאת, אין הרשות יודעת לאשורו (כשלב זה וספק אם תוכל להתחקות אחר מיזע זה בעתיד) את כלל המצב העובדתי בגינו הדיירים שלכתחילה הושכר להם הנכס (או חליפיהם) הפכו להיות דיירים מוגנים (כטענתם) גם בחצי השייך לנעדרות (כחוק או בהסכמה). יתכן ששותפותיה לנכס ידעו/הסכימו/היו צריכות לדעת על ההשכרה לכתחילה של חלקי הנכס, לא כל שכן לאור העובדה שקבלו שכר דירה בהתאם לחלקן בנכס.!
21. ראוי לציין כי סביר להניח שהדיירות המוגנת קובעה בנכס בשלהי שנות החמישים תחילת שנות השישים של המאה הקודמת, לפי שהיה מקובל דאז במדינה הצעירה. בכל אופן, העדרותן מהארץ מועלת לרעת התובע, שהרי לא מצופה היה מהרשות להשאיר דירות וחנויות פנויות רק בשל כך שרבע מהנכס רשום היה ע"ש שותפה עלומה.

22. ודאי נכון הדבר בשנים שלאחר קום המדינה, בהן היה צורך מובהק בדיוור ומסחר ומיעוט היצע זמין, ועל רקע האמור חוקק לאחר מכן גם חוק הגנת הדייר (תשל"ב-1972). אין גם מחלוקת בדבר תום לבו של הרשות, שהרי דאגה אף להעביר מדמי השכירות שהשתלמו את החלק המגיע לידי נציג הנעדרות (ראה סעיף ג.ט לכתב ההגנה, וגם סעיף ג.15 לרבות נספח 14).

23. הרשות תטען כי אם הבקשה לא תתקבל, כי אז הלכה למעשה הפירוק לא יוכל לצאת לדרך, גם אם יינתן צו פירוק כמבוקש בתובענה. זאת משום שסביר להניח, שהדיירים יגישו מיידית תביעות עצמאיות לפס"ד הצהרתיים (לבית המשפט המחוזי), בדבר היותם בעלים של מחצית מהזכויות, ויבקשו עיכוב ביצוע של מכר זירותיהם/חנויותיהם עד להכרעה בתביעותיהם. שהלא ברי כי מכר כזה הינו בלתי הפיך, וחזקה על בית המשפט כי לא בנקל יחסום זכויות דיירים אלה, ויברר השלכת מעמדם הנטען על הסעד בתובענה.

24. בפס"ד לפל נ' פיליפה (ת"א (מרכז) 14-10-27728, פורסם בנבו), נקבע כי אי צירופן של הנתבעות המבקשות לתובענה עלול ליצור סרבול, שכן יכול והמבקשות יאלצו להגיש בעניין זה תובענה נפרדת. בענייננו, ברי וודאי הדבר שיוגשו תביעות רבות בעניין זכות הדיירים למול התובע ומעמדם בנכס, טרם שיתאפשר מכירתו כמבוקש בתובענה זו.

25. ובך יצא שכרו של התובע בהפסדו - תחת תביעה אחת, יאלץ להתמודד עם שלל תביעות. תחת למצוא פתרון משפטי אך גם פרקטי, מנסה ב"כ התובע לתור אחר "כיס עמוק" ובית המשפט הנכבד מתבקש שלא להתיר לו לעשות כן. המצב המשפטי הנוכחי אינו תולדה של מעשי הרשות אלא של מחדלי הנעדרות/נציגו או התובע בעצמו, אשר עשרות שנים יישבו על הגדר". כך ולא אחרת.

26. לרשות יש טענות כנגד התובענה, לא רק לעניין התביעה הכספית כנגדה שהתיישנה זה מכבר, אלא גם לעצם מתן צו הפירוק והתנאים המיוחדים שיתלוו אליו, אם וככל שיוצא. טענות אלה יועלו, ככל שיידרש, במסגרת ניהול התובענה והוכחתה, בהיותן טענות משפטיות ושמאיות. כך למשל - הרשות תטען כי הנכס ראוי ככל הנראה להירשם כבית משותף, עם או בלי התאמות נדרשות (סעיף 42 (א) לחוק), ומשום כך ראוי לפרקו בדרך זו. ראשית ירשמו הדיירים שרכשו זכויות והתובע בחלקים שווים בכל זירה/חנות, וכך ירשמו גם הרשות והתובע ביחס לדירות/חנויות שיש בהן דייר מוגן או פולש ואשר לא נמכרו בהן זכויות הרשות. שנית - הרשות והתובע יפעלו למכירת הנכסים שבבעלותם וחלוקת התמורה. כך גם יצטרך התובע לעשות בנכסים המשותפים לדיירים.

27. זהו הפתרון ההוגן והצודק, שיביא בחשבון את כלל האינטרסים בנכס נשוא התובענה ולא יפגע בחזקת תקינות מעשי הרשות. גם המלומד וייסמן בספרו (עמ' 307): "קובע: "...ואולם, נקודת המוצא של בית המשפט צריכה להיות העדפת הרישום כבית משותף על פני מכירת הנכס, אלא אם כן היו סיבות מיוחדות שלא לעשות כן".

#### לסיכום:

28. הרשות חוזרת על האמור בבקשה ובסיכומים אלה, ומבקשת לצרף לתובענה כנתבעים את הדיירים המפורטים בסעיף 7 ב' לבקשה. זהו שימוש צודק ונכון בכלי המשפטי של תקנה 24 לתקסד"א, והענות לבקשה תחסוך זמן שיפוטי רב וכספים מכל הצדדים הנוגעים לענין.

29. הרשות אינה הנתבעת האמיתית היחידה בתובענה זו, שכן כאמור לעיל ובכתב הגנה, היא מכרה את רוב זכויותיה בנכס זה מכבר (לפני כעשרים שנים ויותר). גם אם מבחינה פורמלית הרישום שלה כבעלים נותר, הרי שבבחינה אמיתית של הזכויות- אינה עוד הבעלים של מרבית חציה בנכס, אינה יכולה ואינה רוצה להתכחש למכירה שעשתה כדן.

30. פסיקת בתי המשפט הכירה באפשרות צירופו של צד לתובענה כאשר הדבר דרוש ונכון, וזאת אף ללא הסכמת התובע (רע"א 9360/11 הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית של ירושלים נ' יעקב רבינוביץ):

"... על פי תקנה 24 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: התקנות), רשאי בית המשפט להורות על צירוף נתבע, בין היתר כאשר נוכחותו בבית המשפט "דרושה כדי לאפשר לבית המשפט לפסוק ולהכריע ביעילות ובשלמות בכל השאלות הכרוכות בתובענה". הפסיקה הכירה בהיותו של אדם בעל דין "דרוש" במקרים שונים, כגון מקרה בו אי אפשר ליתן פתרון שלם ויעיל לתובענה, בלא שפסק הדין יחייב את מלוני והווה מעשה בית דין גם כלפיו (ראו: ע"א 83/64 גראטש נ' אטיה, פ"ד (4) 132, 135 (1964)); ומקרה בו עלולה זכותו של אדם להיפגע אם לא יצורף (ראו: רע"א 9572/06 שירותי בריאות כללית נ' ליאון קורלנד [פורסם בנבו]; רע"א 6562/99 ירדן נ' בנק לאומי לישראל בע"מ (פורסם בנבו), 2000; ב"ש"א 3973/91 אליהו חברה לביטוח בע"מ נ' קרנית-קרן לפיצוי נפגעי תאונות דרכים, פ"ד (5) 457 (1991); ע"א 401/69 ראובני נ' האמוטרופוס לנכסי נפקדים, פ"ד (1) 537 (1970)). אכן, בצירוף נתבע שלא על פי בקשת התובע יש משום כבייה על התובע. אף על פי כן, ישנם מקרים בהם ראוי להורות על צירופו של נתבע, חרף התנגדות התובע: "בית המשפט מוסמך לצרף נתבע נוסף, על פי בקשתו או על פי בקשת הנתבע המקורי, על אפו ועל חמתו של התובע, אם מסק דין שיינתן עלול בעקיפין לפגוע בזכותו החוקית של הנתבע הנוסף, ומטעם זה לא נמתרה 'בשלמות וביעילות' המחלוקת שנפלה בין התובע ובין הנתבע המקורי" (יואל זוסמן סדרי הדין האזרחי 200 (מהדורה שביעית, 1995))."

31. הרשות תטען כי למרבה הצער, התובע מנצל לרעה מצב בו מכר זכויות הבעלות שנעשה ודווח כדן טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, שכן המדובר ברישום בית משותף מההתחלה. רישום כאמור הינו דבר מורכב ומסובך, לא כל שכן במצב הדברים הנוכחי על ריבוי בעלי הזכויות שבו. עוד תציין הרשות כי לכתחילה לא הסכימה עת מכרה זכויותיה לרישום חלקי של בעלות כ"א, כך גם נרשם בתנאי מיוחד בחוזה המכר, ולכן עד היום טרם בוצע הרישום. במצב דברים כיום, הגם שישנן יחידות שזכויותיה בהן לא נמכרו- מסכימה הרשות לרישום הבית המשותף בכפוף לחוק ולכל דין ונוהל שלה.

אורי  
אמיתי

אורלי אמיתי, עו"ד

פמות"א תא/19/1688 מ.י. 1417150

סגן בכיר א' למרקליסט מחוז ת"א (אזרחי)



13/09/2020  
כ"ד אלול תש"פ  
שעה: 08:42

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



330617

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
(כולל רשומות מבוטלות)  
גוש: 7072 חלקה: 8

## תיאור הנכס

סוג המקרקעין	שטח במ"ר	יות
מולק	440.00	יית תל אביב - יפו

## בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15281/1956	18/09/1956	רישום בעלות לאחר הסדר	חנא (ינני) שישמנגלו
החלק בנכס 1 / 4			

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר	
2334/2017/1	12/01/2017	רישום שטר	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
13247/1959	22/07/1959	מכר	רשות הפתוח
החלק בנכס 3 / 4			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2334/2017/1	12/01/2017	מכר	מר. יהודה יורדן מיכאל	דרכון אמריקאי	G866710
החלק בנכס 1 / 4					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
2334/2017/2	12/01/2017	עודף	רשות הפתוח
החלק בנכס 1 / 2			

## הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
224005/1976	15/09/1976	הערה לפי סעיף 11(א), (1) מנהל מס עזבון ירושלים (2) לפקודת המסים	סכום 1,478 ל"י
הערות: תיק מס' 830/76 מיום 9/9/76 הודעה מס' 120/69			
על הבעלות של: חנא (ינני) שישמנגלו			

13/09/2020  
כ"ד אלול תש"פ  
שעה: 08:42

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



330617

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
(כולל רשומות מבטלות)  
גוש: 7072 חלקה: 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1627/2003/1	14/01/2003	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי
הערות: תיק בימ"ש מחוזי ת"א-יפו א.כ. 122/02 מיום 26/12/02			
על הבעלות של: חנא (ינב) שיסמגלו			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2334/2017/3	12/01/2017	הערה על מינוי אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי
הערות: תיק בית משפט מחוזי ת"א א.כ. 16/2010 מיום 14.4.10 ותיק ע/26341 באפוט' הכללי			
על הבעלות של: מריה יורדן מיכאל			

## זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תואר הזיקה
28803/2018/2	02/07/2018	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות מעבר להולכי רגל בשטח המסומן בתסריט באות A בצבע צהוב בשטח של 74.40 מ"ר
		על פני גוש/ספר	חלקה/רף	נתת חלקה
		7072	6	1

## סוף נתונים

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

למה אגרה

י"ד



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-1517 האפוטרופוס הכללי מחלקה משפטית - 06 ספטמבר 2020  
הנהלה ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל -

לפני כבוד השופט עמית יריב

**התובעים:**  
1. האפוטרופוס הכללי מחלקה משפטית – הנהלה משרדי ממשלה  
500102165  
2. חנא שישמנגלו  
3. מריה יורדן מיכאל דרכון G866710

נגד

**הנתבעת:** רשות מקרקעי ישראל - משרדי ממשלה 570001598

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

### נוכחים:

ב"כ התובעים עו"ד עופר חדד וגבי מתמחה מאיה גרינברג  
ב"כ הנתבעת עו"ד אורלי אמיתי  
ב"כ עמידר עו"ד רותם גלעדי ומנהל מח' מכר בעמידר עו"ד שי עמנואל  
עו"ד אלימלך קורצווייל ועו"ד דביר סיני – ב"כ 4 דיירים - רונית גרמן, כאיד לבלסי, חאלד זביידאת  
משה אוליאל  
עו"ד בנימין קרייטי ועו"ד נועם זוכסמן ב"כ בנימין קרייטי  
עו"ד גלעד ישעיהו – ב"כ ניסים משיח, אסתריה לוי, משה קליש  
עו"ד יעקב כרובי – ב"כ מרים דניאל  
מר ירון לוי – דירה קומת הגג  
עו"ד לימור ארבל – ב"כ דינה דלאון  
מר דגן צבי – דירה 17 ודירה 2

### פרוטוקול

19 **הערת בית המשפט:** בשל מגבלות התנו הסוגל צדדים לרבות מבקשים להצטרף אשר מיוצגים על  
20 ידי עורך דין מתבקשים להמתין מחוץ לאולם. עורכי דין המייצגים ביחד בעלי דין יתבקשו לבחור  
21 אחד מהם להשתתף בדיון.  
22

### **בית המשפט לעו"ד אמיתי:**

24 כמו שהדברים נראים ככה שעמידר מכרו רק את הזכויות של עמידר, לא רק בלבד שעמידר מכרה  
25 להם את חלקה של עמידר אלא שעמידר התחייבה לרשום את הבית כמשותף ולהעביר בטבנו. עמידר  
26 מכרה לאנשים דירה שמבחינה פורמלית לא קיימת אך קיימת פיזית, כל חלקה בה יש חלק עמידר  
27 וחלק של רמ"י שהיא יכולה לעשות מה שהיא רוצה ומה שהיא לא יכולה.  
28

### **עו"ד אמיתי:**

29 בכתב ההגנה שלנו טענו להתיישנות ושיהוי. צווי הניהול הוצאו בשנת 2010 ואחד קודם לכן, לכן  
30 האפוטרופוס הכללי והייתה צריכה להתכבד ולהגיש את כתב התביעה בזמן.  
31



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-1517 האמוטרומוס הכללי מחלקה משפטית -  
 06 ספטמבר 2020 הנהלה ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל -

1 מדובר פה בנכס שהרוב המוחלט של הרוכשים היו דיירים מוגנים, או לא יודעים בשלב זה להגיד  
 2 איך הם נהפכו לדיירים מוגנים, יכול להיות שהפכו בהסכמת התובעות או בידיעתן, זו הטענה שלנו  
 3 לפחות בידיעתן. לכן שעה שהיו ברובם דיירים מוגנים קמה להם הזכות לפי כללי הדיור הציבורי  
 4 לרכוש הדירה בהזולה. 10

וא

5  
 6 **בית המשפט:** רשות הפיתוח בנכסים שלה היא יכולה לעשות מה שהיא רוצה.

7  
 8 **עו"ד אמיתי:**

9 בניירת כתוב שהדייר מודע לכך שרשות הפיתוח מכרה 50% מהנכס שזה חלקה.

10

11 **בית המשפט:** מה שאת אומרת כל מי שקנה מכם דירה הוא פולש ב-50% מהדירה.

12

13 **עו"ד אמיתי:**

14 לא יודעים שאם הזכויות ניתנו לו בכל הדירה או חצי מהדירה, הנכסים האלה הם נכסים מאד  
 15 וותיקים, הדיירות המוגנת באה בימים לכן או לא יודעים להגיד מה היה השלב הראשוני, בשלב זה  
 16 או לא יודעים להגיד, וגם חברי לא טען לעניין זה. בזמן שנמכרו הזכויות נמכרו רק 70% לא טענו  
 17 שמכרנו משהו שהוא לא שלנו. שותף במושיע יש לו זכות למכור את החלק השלו.

18

19 **בית המשפט לעו"ד אמיתי:** לדעתי הפתרון הוא – אתם עשיתם בלגן ואתם יודעים זאת – הפתרון  
 20 היחיד הוא לתת צו פירוק השיתוף ולפי הסמכות שלי אני אתן צו פירוק שלא ימכר לכל אחד.

21

22 *השעה 09:23 התייצב עו"ד לירן מגנר ב"כ יורשו של עמיאל יצחק*

23

24 **בית המשפט:** אם מכרתם להם חצי דירה למה אין הערות אזהרה, למה אין רישום בטבו.  
 25 השאלה היא מה משמעות המעשית מכירה של 50%, אם יש בית משותף ובדירה מחלוקת 50% לשני  
 26 אנשים שונים. האם מקובל עליך להביא אדם שיגור איתך.

27

28 **עו"ד גלעדי:**

29 המצב קצת שונה, מתוך 18 יחידות דירה מכרתי את זכויותיי בדירה, מכרתי כדון, אני באותו מצב  
 30 כמו שזה היה רשום, עמידר מנהלת אלפי בתים משותפים עבור רשות מקרקעי ישראל ורשות  
 31 הפיתוח, המשמעות של הערת אזהרה בטבו – או לא רוסמים הערות אזהרה כדי שלא תהא בעיה  
 32 ברישום.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 ספטמבר 2020

ת"א 1517-04-19 האפוטרופוס הכללי מחלקה משפטית -  
הנהלה ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל -

1 בית המשפט : המעמד של הטבו הקטן איננו זהה לטבו הגדול או עדין בחוק המקרקעין.

2

3

עו"ד גלעדי :

4 הבקשה שהוגשה לפרקליטות לצירוף נתבעים, בעניינו הפתרון הפרקטי בסיטואציה הזו, לא נראה  
5 לי הגיוני שאם אנו מודיעים לבית המשפט שמכרנו את זכות הבעלות ל-13, 14 דיירים שבית המשפט  
6 לא יצרף אותם לתביעה. היו בעיות ברישום הבית המשותף. אני חושב שהגיוני בעיניי שיהיה זכות  
7 לבעלי הדירות יהיה זכות לקנות את החלק של האפוטרופוס.

8

9 בית המשפט : אין סיכוי שאני מצרף את הדיירים לתביעה, התביעה תישאר רק עם שני הצדדים  
10 האפוטרופוס והרשות. ייתן צו פירוק השיתוף שרשות הפיתוח תרכוש את הזכויות.

11 מי שיש לו הערת אזהרה אינו צד בפירוק השיתוף. אין העברת קניין כאן, הפתרון היחיד שאני רואה  
12 בבלגן הזה להוציא את האפוטרופוס ולנחל משא ומתן, אתם מכרתם לאנשים 50% מהזכויות  
13 בדירה.

14

15 עו"ד גלעדי :

16 בית המשפט לא יכול לכפות עליי לקנות את החלק של חברי. יכול להיות שבית המשפט אומר עשיתם  
17 בלגן ומציע הצעה שאנו נצטרך לשקול אותה. משפטית האם ניתן לתת פסק דין.

18

19 בית המשפט : מבחינה משפטית התיק הוא פשוט וקל, לא צריך לשמוע עדים, יש לי בעלים רשומים  
20 אני ממנה כונס נכסים למכור את הנכס, יהיו בעלים חדשים ל-100% מהנכס ואז יציפו את בית  
21 המשפט בשני סוגים של הליכים, בעל הבית יגיש תביעה לפינוי ותביעות של הדיירים נגד עמידר  
22 ורשות הפיתוח שמכרו להם נכס שהכניסו אותם לצרות, האם זו התוצאה הנכונה? אני לא חושב.  
23 מאחר ואנו מדברים על המדינה יש לה אחריות מסוימת למצב ואנו מדברים על אנשים שהדירה  
24 מייצגת מה שיש להם, מה שהיה להם בחיים.

25

26 עו"ד גלעדי :

27 הפתרון שאנחנו חשבנו עליו הוא פתרון פרקטי למרות שעו"ד חدد מהנהן לשלילה, אם דייר ירצה  
28 לקנות את הזכויות שלו בדירה הרי בסופו של דבר מה התוצאה הסופית הנכונה בבניין הזה שאחד  
29 מבעלי מחצית הדירה יקנה את המחצית השנייה.

30

31 בית המשפט : השאלה היחידה היא בתוצאה הסופית של הפתרון אני מסכים וגם עו"ד חدد,  
32 התוצאה הסופית של התיק הזה שכל הבניין, מי שיקנה דירות יקבל 100% דירה ולא 50% דירה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 ספטמבר 2020

ת"א 1517-04-19 האפוטרופוס הכללי מחלקה משפטית -  
הנהלה ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל -

1 מבחינת האפוטרופוס הוא לא חייב כלום, הוא לא חייב להגיע איתם להסכם, הוא לא חייב למכור  
2 לו. אתה אומר שאתה מכרת לי חצי דירה והוא לא התעורר ועכשיו הוא התעורר תסתדר אתה עם  
3 איתו, בית המשפט אני אומר לא, עמידר יקנה את חצי של האפוטרופוס ואז תמכרו לדיירים.  
4

5 עו"ד גלעדי:

6 אם בית המשפט יגיע למסקנה שהוא לא יכול לכתוב פסק דין כי אין לו סמכות. מה הפתרון למנות  
7 כונס נכסים לבניין למכור אותו.  
8

9 **בית המשפט:** לפחות לדיירים יהיה את מי לתבוע.

10 עו"ד אמיתי:

11 אני מבקשת להגיש סיכומים לפני שבית המשפט יתן החלטה. מרות הדברים אנו מבינים שבית  
12 המשפט יתן את החלטה שדוחה את הבקשה שלנו לצירוף צדדים לאור העובדה שהחלטה זו של בית  
13 המשפט היא מהותית ביותר לצורך התיק משפיעה על זכויות הדיירים שנמצאים בבניין שכמעט  
14 כולם נמצאים באולם בית המשפט בין בייצוג ובין באופן פרטי אנו סבורים שלעניות דעתנו הצנועה  
15 עומדת לפגוע אנושות בדיירים אנו מבקשים לאפשר לנו להגיש סיכומים בכתב בשאלה של צירוף  
16 הנתבעים לאור כל הערות בית המשפט שנשמעו, לאור הדברים שנאמרו בכתב או בעל פה במובן זה  
17 שתהא תשתית משפטית ועובדתית מלאה לפני שתינתן החלטה כה גורלית לתיק.  
18

19 עו"ד חדד:

20 ראשית, בית המשפט צודק. בית המשפט נתן החלטה ביום 27.4.20 שם נאמר (מצטט). אתמול  
21 עיינתי בחוק המקרקעין ולא השתנה סעיף 27 לחוק (מצטט). חברתי מבקשת לצרף בפירוק שיתוף  
22 במקרקעין בעלי דין בזכות אובליגטורית ואפוטרופוס מחזיק בזכות אין זאת בחוק המקרקעין.  
23

### 24 החלטה

25 התייחסות בכתב לרבות אסמכתאות משפטיות לעניין צירוף זכות אובליגטורית נטענת במקרקעין  
26 להליך פירוק השיתוף תוגש עד יום 17.9.2020.  
27

28 היקף ההתייחסות לא יעלה על 5 עמודים.  
29

30 זכות תשובה לתובעים עד יום 24.9.2020 בהיקף דומה.  
31  
32  
33



**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

06 ספטמבר 2020

ת"א 1517-04-19 האפוטרופוס הכללי מחלקה משפטית -  
הנהלה ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל -

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11

תזכורת פנימית לפניי ביום 25.9.2020.

המשך ההליכים יקבע בהתאם להחלטה זו.

המזכירות תפתח אפשרות גישה לתיק במערכת נט המשפט לבאי כוח הרוכשים. במידת הצורך תוגשנה בקשות קונקרטיות לתיק ואלה יועברו להחלטתי.

ניתנה והודעה היום י"ז אלול תש"פ, 06/09/2020 במעמד הנוכחים.

עמית יריב, שופט

12  
13  
14  
15  
16

הוקלד על ידי קרן ביטון