

התובע:

אליק לייליב, ת"ז 308764000

ע"י ב"כ עו"ד משה לין ואח', מ"ר עו"ד 11229

מרח' לאונרדו דה וינצ'י 19 (בית תנועת המושבים) ת"א 6473318

טל': 03-6083500 פקס': 03-6083510

כתובת דוא"ל: office@lin-moshe-law.co.il

- נ ג ד -

הנתבעים:

1. בוריס קרייב, ת"ז 011405669

2. רנה אסתר קרייב, ת"ז 011026366

שניהם מרח' כרם חמד 8 תל אביב - יפו 6687112

3. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 520021171

1 א קריית שדה התעופה 7019900

4. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

ע"י פרקליטות מחוז תל אביב - אזורי

מרח' דרך מנחם בגין 154 6133302 ת"ד 33475

טל': 073-3924888 פקס: 02-6468005

מועד המצאת כתב התביעה: 23.6.22

המועד האחרון להגשת כתב ההגנה: 18.10.22

כתב הגנה

הנתבעת, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), מתכבדת להגיש כתב הגנה מטעמה, בו יטענו טענות חילופיות ו/או משלימות זו לזו, לפי הקשר הדברים והעניין. כל טענה בה לא תודה הרשות בכתב ובמפורש תראה כמוכחשת.

בהתאם לאמור להלן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות/למחוק את התביעה כנגד הרשות על הסף ו/או לגופה, ולחייב את התובע בתשלום הוצאות הרשות לרבות שכר טרחת עו"ד כחוק. בנוסף ולחילופין, מבוקש לתת לרשות פטור מהתייצבות לדיונים בתיק זה, לאור עמדתה כי תכבד כל פסק דין של בית המשפט הנכבד, בכפוף למילוי כלל נהליה והחלטות הרשות.

א. תמצית טענות ההגנה:

1. עניינה של תביעה זו הינו פירוק שיתוף במקרקעין ביחס לנכס המצוי בקומה ראשונה בבניין, ברחוב קפלנסקי 18 תל אביב, הידוע כגוש 6985 חלקה 34 (להלן: "הנכס", "הבניין").

2. התובע טוען שבקומה הראשונה בבניין ישנן בפועל שתי דירות המהוות ביחד את הנכס. דירה אחת בה הוא מתגורר/מחזיק (בגודל נטען של 67 מ"ר, להלן: "**הדירה**"), ודירה נוספת בה מתגוררים הנתבעים 1-2 (להלן: "**הנתבעים**", בגודל נטען של 48 מ"ר), אך על פי היתר הבנייה לבניין- מדובר לטענתו בדירה אחת בלבד שפוצלה בעבר (ככל הידוע לרשות, הנכס הינו בשטח של 48 מ"ר בלבד, כמפורט בנספח 6 לכתב התביעה).
3. עוד מציין התובע כי נתבעת 3, החברה המשכנת (להלן: "**החברה המשכנת**"), מסרבת לרשום את זכויות התובע בדירתו מאחר שהדירה המקורית חולקה כאמור לשתי דירות, בניגוד להיתר הבנייה. לפיכך לטענתו, אין מנוס ממכירת הנכס וחלוקת התמורה בין התובע והנתבעים.
4. כפי שיובהר להלן, הרשות אשר צורפה לתביעה בשלב מאוחר יותר, תטען כי יש לדחות על הסף ו/או לגופה את התביעה נגדה, מאחר שהרשות אינה צד לסכסוך בין הצדדים ולא נדרש הימנה כל סעד.
5. **הרשות תטען כי אין לתובע טענות נגדה אלא כנגד החברה המשכנת, כי היא לא אישרה פיצול הנכס לשתי דירות (ככל ונעשה) ולא נדרשה לאשרו, וכי תכבד כל החלטה /פסק דין של בית המשפט הנכבד בכפוף לנהליה והחלטות הרשות. בהתאמה מבוקש לחייב את התובע בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.**

ב. רקע עובדתי:

6. הנכס הינו בבעלות קרן קיימת לישראל (להלן: "**קק"ל**"), באמצעות הרשות, ומנוהל ע"י החברה המשכנת. הנכס אינו רשום כבית משותף, והזכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. לפיכך, כל הרישום מתבצע לפי נהלי הרשות באמצעות החברה המשכנת, אשר נותנת הפנייה לרשות לצורך רישום הזכויות גם אצל הרשות. בהעדר הפנייה כדין, הרשות לא תרשום זכויות בנכס, לא כל שכן שעה שהנכס פוצל לפי הנטען לשתי דירות שלא בידיעתה ו/או הסכמתה של הרשות (נציין כי היתר הבנייה לא צורף לכתב התביעה, ולא ניתן לדעת מה היתה היחידה המקורית לפי הטענה).
7. התובע אינו מוכר לרשות, ואין לגביו כל רישום ביחס לנכס, לגביו ידוע שהינו בשטח 48 מ"ר בלבד.
8. ביום 5.8.1996 נחתם הסכם חכירה ביחס לנכס בין קק"ל לבין ה"ה חאימוב איסטלה וחנימוב ברכה. **הסכם חכירה מצורף כנספח א לכתב הגנה זה.**
9. ביום 19.2.98 ה"ה חאימוב איסטלה וחנימוב ברכה העבירו את זכויותיהם בנכס לקרייבאב בוריס ורינה אסתר קרייב (הנתבעים). **שטר העברת זכות שכירות מצורף כנספח ב לכתב הגנה זה.**
10. כיום הזכויות בנכס רשומות ברשות על שם הנתבעים בלבד, ויש להם הסכם חכירה מהוון ביחס לנכס עד ליום 31.03.2057.

ג. עמדת הרשות:

11. הנתבעים 1-2 הינם החוכרים היחידים הרשומים במרשם הרשות ביחס לכל הנכס, אשר כידוע לרשות הינו בשטח 48 מ"ר לערך. הרשות אינה מכירה בתובע כבעל זכויות בנכס, ולא היתה מודעת למצב הנכס הנטען עד לקבלת התביעה.

12. בסעיף 14 להסכם החכירה (נספח א'), תחת "העברת זכויות" נכתב כהאי לישנא: **"העברת זכויות טעונה הסכמה. החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוז זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב"**. יש לציין כי סעיף זה מצוי בכלל הסכמי הרשות. דהיינו, הסכמים למכירת זכויות בנכס ו/או חלקים בו ככל שנעשו ללא אישור הרשות הרי שהינם בניגוד לאמור בהסכם החכירה, והינם נעדרי תוקף משפטי מחייב. כך גם לענין זכויותיו הנטענות של התובע, שירש לטענתו זכויות בלתי רשומות בדירה. לרשות אין כאמור כל מידע על התובע ו/או על הדירה לה הוא טוען.
13. לפי הנטען בתביעה, אחיו של התובע ואשתו הם שרכשו את הזכויות בדירה (אותה ירש התובע)- למרבה הצער, נראה כי לא ביצעו את הפעולות הנדרשות לבדיקת מצבו התכנוני, הרישומי והפיזי של הדירה בעת רכישתה, ולא וידאו כי הזכויות בדירה אכן מוכרות ורשומות.
14. למעלה מן הצורך יוער, כי הזכות לפירוק שיתוף במקרקעין בהתאם לסעיף 37(א) חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) הינה לשותף במקרקעין, ובעניינו - התובע אינו רשום כבעל זכויות במקרקעין - לא ברשות, לא בחברה המשכנת ולא בלשכת רישום המקרקעין. "זכויותיו" כלל אינן מוכרות, ולכן לכאורה לא קמה לו כלל ועיקר הזכות להגשת תביעה לפירוק שיתוף.
15. הרשות איננה צד למחלוקת שנתגלעה בין הצדדים בתיק זה, ולא נדרש הימנה כל סעד בתביעה. ככלל, הרשות אינה נוקטת עמדה לטובת מי מבעלי הדין כאשר המחלוקת הינה ביניהם, ובפרט בתביעה זו בה הסעד מבוקש הינו ביחס לזכויות נטענות אשר אינן מוכרות ע"י הרשות, ובגין פיצול לכאורה של הנכס שלא כדין, אשר בוצע כאמור (אם בוצע) ללא ידיעת הרשות וללא אישורה.
16. הרשות לא תאפשר העברת זכויות בחלק מסוים מדירה, בניגוד לחוק המקרקעין, ככל ויתבקש כך. הרשות תוסיף ותבהיר כי במידה ובית המשפט הנכבד יכיר בזכויות התובע ביחס לנכס, קרי - ייתן החלטה לפיה יש לתובע חלק מהזכויות בדירה המקורית, אזי התובע יצטרך לרשום את העברת הזכויות במושע עם הנתבעים בחברה המשכנת וברשות, לרבות כתבי העברה, אישורי מיסים ובקשות להעברת זכויות של כל שרשרת העברות הזכויות שבוצעו כנטען (אך לא דווחו).
17. למען הזהירות, הרשות תציין כי המסכת העובדתית המגוללת בכתב התביעה מוכחשת מחוסר ידיעה, פרט לעובדות בהן הודתה במפורש במסגרת כתב הגנה זה. מבלי לגרוע מן האמור, להלן תתייחס הרשות לחלק מסעיפי התביעה.

ד. התייחסות לחלק מסעיפי התביעה:

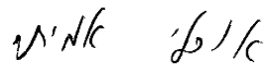
18. האמור בסעיף 1 לתביעה מוכחש, כאמור לעיל, והרשות תכבד כאמור כל החלטה של בית המשפט הנכבד בעניין התובע, כפוף לנהליה והחלטות הרשות.
19. האמור בסעיף 2 לתביעה מוכחש מחוסר ידיעה.
20. האמור בסעיף 3 לתביעה מוכחש מחוסר ידיעה.
21. האמור בסעיף 4 לתביעה – מוסכם.
22. האמור בסעיף 10 לתביעה מוכחש- הרשות צורפה לתביעה שלא לצורך וללא כל טיעון ענייני כנגדה, ודאי שאין לחייבה בהוצאות כלשהן. ב"כ התובע יכול וצריך היה לקבל עמדת הרשות טרם צירופה לתביעה, דבר שלא נעשה ולא התבקש על ידו. היות הרשות בעלי המקרקעין אינה הופכת אותה לצד נחוץ בניהול התביעה, אלא לכל היותר כנתבעת פורמלית, באשר המדובר בסכסוך בין פרטיים.
23. האמור בסעיף 13 לתביעה מוכחש, ככל שהדבר נטען ביחס לרשות (אם נטען).

24. האמור בסעיף 25 לתביעה אינו מוכחש, ולמעלה מן הצורך יטען- אם הדירה אכן פוצלה מהנכס המקורי, והדבר נעשה שלא בהיתר כדין - כל עוד לא יוסדר עניין זה, לא ניתן להכיר בזכויות נפרדות בשתי הדירות, ולכל היותר- התובע והנתבעים יוכלו להרשם כבעלים במושע, כאמור לעיל, בדירה המקורית (ששטחה לא ידוע לרשות, וממה שידוע לרשות- שטח הנכס הינו 48 מ"ר, לפי אישור הזכויות שצורף כנספח 6 לתביעה).

25. האמור בסעיף ב(1) לתביעה, בעניין זכות התובע לפירוק שיתוף במקרקעין- אם הכוונה הינה לתובע בתיק זה, הרי שמוכחשת זכותו ככל שהדבר נטען ביחס לרשות (אם נטען), בנסיבות העניין בהן התובע לא רשום כלל כבעל זכויות בנכס (כאמור לעיל). הרשות חוזרת על עמדתה כי תכבד כל החלטה של בית המשפט הנכבד, בכפוף לנהליה והחלטות הרשות.

26. האמור בסעיף 35 לתביעה מוכחש, ככל שהדבר נטען ביחס לרשות (אם נטען), והרשות תחזור על עמדתה לעיל.

לאור האמור לעיל, ולאור העובדה כי הרשות אינה חלק מהסכסוך המפורט בתביעה כנגד הנתבעים, הרשות תטען כי יש לדחות/למחוק את התביעה נגדה על הסף ו/או לגופה, ולחלופין להורות על מתן פטור מהתייצבות לדיון בתיק זה, ולחייב את התובע בהוצאותיה לרבות שכר טרחת עו"ד.



אורלי אמיתי, עו"ד

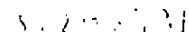
סגן בכיר א' לפרקליטת מחוז ת"א (אזרחי)

י"א אב תשפ"ב

08 אוגוסט 2022

פמת"א 12/00002704/22

358649/2022



מס' החשבון 0634-0135-7

(לתקופה חכירה נוספת - בנייה רוויה)

שנערך ונחתם ב תל-אביב ביום 5 לחודש אוגוסט שנת 1996
ביום לחודש שנת

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר")
 דרך פתח תקווה 116, חל-אביב
 שכתבתו לצורך חוזה זה היא: _____ מצד אחד;

30697050-0	מס' זהוי/מס' תאגיד	איסטלה	תאימוב
3-0697088-0	מס' זהוי/מס' תאגיד	ברכה	תאימוב
3-0697088-0	מס' זהוי/מס' תאגיד		

(להלן "החוכר"),

שכתובתו לצורך תווה זה היא: _____ מצד שני

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי תווה התכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את תווה התכירה

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן – "המגרש");

והואיל ועל־פי חוזה החכירה המקורי האמור להלן הוחכרה לחוכר דירה בבית הבנוי על המגרש והמתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן "ברשימה" (להלן – "הדירה");

והואיל והוראות החווה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנו"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בתווה זה "המוחכר");

והואיל והמוחקר הוחקר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת בנייה כאמור בחווה החכירה המקורי וכמפורט להלן;

והואיל ותקופת התכירה על-פי חוזה התכירה המקורי הסתיימה בתאריך הנקוב להלן, והחובר ביקש מהמחכיר להאריך את התכירה לתקופת כחירה נוספת, וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת הנוייה האמורים לעיל, והמחכיר הסכים לכך בכפוף לתנאיו של חוזה זה;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמטרה, הייעוד וקביולת הבנייה הנ"ל נקבעו על-פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, והוא מתחייב בזה לא לבוא בתביעות או טענות כלשהן כלפי המחכיר אם כתוצאה משינויים בתכנית החוקית, שחלו עד חתימת חוזה זה, המשך ההחזקה והשימוש כמוחכר למטרה, לייעוד ולקביולת הבנייה הנ"ל אינם כהתאם לתכנית שהינה בתוקף בתאריך חתימתו של חוזה זה;

והואיל והחוכר מצויר בזה שבתאריך חתימתו של חוזה זה המוכרך הוא בחוקתו על-פי חווה החכירה המקורי ובהסכמת המחכיר, וכי מידת התאמתו לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה של החוכר, והוא מתחייב לא לבוא אל המחכיר בתביעות או בטענות כלשהן אם מסיבה כלשהי המשך ההחזקה במוכרך אינה מתאימה לצרכיו;

והואיל והחוכר מצמיד כוה כי לא חלה עליו מנבלה לפי הוראות סעיף 19(א) (3) של חוזה חכירה זה באשר להתקשרותו עם הממכיר בחוזה זה, וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום "א בסיון התשכ"ח, עמוד 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה על-ידי המחזיק בכפיפות לתוכיו ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, היא בבעלות הקרן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל ובי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיק להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והואיל ומשמעות המונחים שבחזרה חכירה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוקה:

"הרשימה": פרטיותם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש אשר פרטיו הם:

המקום	רחוב	קפלינסקי	מס' 18	השטח במ"ר בערך 48
דשום כלשכת רישום המקרקעין	גוש/כרך	חלקה/דף	מגרש מספר	לפי תכנית מפורטת מס'
ב-	9685/9686	97/32	-	

**תתימת החומר
בראשי תיבות:**



"הדירה": הדירה אשר פרטיה הם:

מספר חלקה	מספר חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	מספר החדרים בדירה
6986/6985	97/32	48	+1 מטבח+מרפסת
מספר הדירה בתשריט	מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה	מספר משנה של הרכוש המשותף	הקומה
-	-	5/8/96	קרקע

"חוזה החכירה המקורי": חוזה חכירה מתאריך _____ לתקופת חכירה החל מתאריך _____ וכלה בתאריך _____ 31.3.59

"תקופת החכירה": תקופת החכירה, שנים, החל מתאריך _____ 1/8/96 וכלה בתאריך _____ 31/7/2045

"מטרת החכירה": מגורים

"היעוד": כאמור בחוזה החכירה המקורי ועלפי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, דהיינו _____

"קיבולת הבנייה": בניה רוויה. דירת מגורים

"דמי חכירה": דמי חכירה שנתיים או דמי חכירה מהווים.

"דמי חכירה שנתיים": (1) סך של _____ שקל חדש לשנה הראשונה של תקופת החכירה, שישולמו מראש.

(2) בתרת תקופת החכירה ישולמו דמי החכירה השנתיים מראש, ב־1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.

(3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד היסודי - והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים כאופן שיתווספו להם כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לעלייה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.

(4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחזיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחזיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחזיר חזרה.

"דמי חכירה מהווים": דמי חכירה שנתיים המשולמים מראש לתקופה שממועד תשלומם ועד תום תקופת החכירה, כשהם מהווים כמקובל אצל המחזיר.

למען הסר ספק, החוכר ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הכלולים בהגדרת דמי החכירה בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומם.

מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

"הערך היסודי של המגרש": ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש - כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית - וזאת בתחילת תקופת החכירה הראשונה על פי חוזה החכירה המקורי, דהיינו _____ שקל חדש (שקל חדש) או כפי שהוערך על ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה הראשונה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה.

"החלק היחסי מערכו של המגרש שיונכה בחישוב דמי הסכמה" (רק אם "דמי החכירה" אינם דמי חכירה מהווים): _____ %

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחזק טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תהיה חובת רישום המוחזק כאמור על החוכר בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחזיר.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

והואיל ואם החוכר הוא יותר מאדם אחד או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם תהיינה רק ביחד:

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:

בראשי תיבות: _____

עמוד מספר 1 למבוא מתוך 2 עמודים

חוזה חכירה ז/94 - 194

6



תנאי החכירה

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. התחייבות להחכיר ולחכור המחכיר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר. חוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי-החכירה האמורים להלן.
3. תקופת החכירה תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. מטרת החכירה וייעודה המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. קיבולת הבנייה קיבולת הבנייה המותרת על-פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. קבלת חזקה במוחכר החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. דמי חכירה החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. הערכה חדשה (א) בכפוף לאמור להלן בסעיף-קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:
 - (1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.
 - (2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 8 להלן.
 - (ב) שולמו על-ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף-קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.
 - (ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר במכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.
 - (ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים המחוייבים.
9. שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול (א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:
 - (1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש – מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.
 - (2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
 - (3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.
 החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על-ידו.
 - (ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור מרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.
 - (ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בנין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

המחכיר _____ החוכר _____
 חתימת הצדדים
 בראשי תיבות:

10. רישום החכירה

- (א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו.
- (ב) המחיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.
- (ג) החוכר יכין, בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.
- (ג) החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוכר כבית משותף (או בתים משותפים), לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ככל שפעולות אלה לא הושלמו בתקופה שקדמה לחתימת חוזה זה, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתדרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכ"ב, ככל שידרש.
- (ד) המינהל יהיה רשאי להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבונו החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ה) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

- (א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.
- (ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.
- (ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש, החוכר מתחייב:
- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיוצו עקב השינויים המכריים בסעיף קטן (א) לעיל.
- (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
- (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
- (ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקם דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שיגבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

- החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.
- במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המגרש ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר – והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטל עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסים ותשלומי חובה

- החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר – המוקדם ביניהם – ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלואות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים – לרבות היטל השבחה – החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא – החלים או שיתחולו על החוכר – לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים, סידורי אספקת מים, התקנת כוונ, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
- החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדן החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. העברת זכויות

- (א) העברת זכויות טעונה הסכמה
- החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.
- בסעיף זה –
- "העברת זכויות" – כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:
- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

חתימת הצדדים בראשי תיבות:	המחכיר	החוכר
תנאי החכירה ממ"מ/02 - 12/84	עמוד מספר 2 לתנאי החכירה מתוך 7 עמודים	



(2) החכרת המוחזקת בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחזקת בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא – והכל לפרק זמן המחייב על-פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המנהל על-פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן – החכרת משנה);

(3) מסירת חזקה או שימוש במוחזקת לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן – מסירת חזקה);

(4) לגבי חוכר שהוא איגוד – כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך ביניהם – (להלן – זכויות בהון), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן – זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן – זכויות מינוי).

פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבה, בסעיף 14 זה –

– "איגוד" – כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1983 (להלן – חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

– "פעולה באיגוד" – כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות – רשומה או לא רשומה – אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהוא אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

– "זכות באיגוד" – כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.

– "מחזיק", "החזקה" – כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות-ערך, תשכ"ח-1988, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוחזק ו/או הזכויות שבחזוה זה, המחזיק לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המישכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המישכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מכיוצא של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין – ישולמו למחזיק דמי הסכמה המגיעים על-פי חזוה זה, אולם הסכמתו של המחזיק לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחזיק או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחזיק יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחזוה זה – בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחזיק רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחזוה זה כתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחזיק רשאי – על-פי חזוה זה, על-פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין – להתנות את הסכמתו בעניין זה:

(א) החוכר מילא את כל התנאים שבחזוה חכירה זה.

(ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על-ידי המחזיק בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על-פי חזוה זה בעניין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחזוה חכירה זה.

(2) אם החוכר קיבל פטור או הוחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחזיק להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

(3) הסכמתו של המחזיק להחכרת משנה או למסירת חזקה – אם תינתן הסכמה כזו – לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חזוה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חזוה זה.

(4) המחזיק רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן – "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:

(א) אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.

(ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.

(ג) אם המקבל הוא תאגיד –

(1) שמו, מענו, מספרו כשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (3) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד – פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (2) וזו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (3) לעיל.

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.

המחזיק רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

[Handwritten signature]

ח. ה.

החוכר

המחזיק

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים

המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 10(א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

(ד) דמי הסכמה

מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף-קטן (ה), המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:

(1) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) ו-(א) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.

(2) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי ההסכמה על-פי האמור בפסקה (3) לעיל והסכום שישולם ייקבע על-פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה במלואם.

בפסקה זו "שליטה": החוקה – במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך ביניהם – או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר.

(3) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (2) ו-(א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על-ידי המחכיר.

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה

המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין כער התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

(ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר

אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף-קטן (ב) (4) לעיל – ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה – לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החוקה ומלוא הזכויות במוחזר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על-ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור – לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחזר, אלא למחכיר. המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחזר כאמור בסעיף-קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר.

המחכיר רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

(ז) הפרת יסודית

הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטל בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע בגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת. מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחזר הנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחזר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

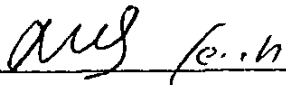
החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרות החכירה. איסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

16. שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחזר בשבתות ובחגי ישראל. נסעיף זה –

"מלאכה" – ניהול עסק וכל עבודה כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בניין" – כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על-ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה כתוקף.



החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:



17. העברת זכויות החוזה על-ידי המחזיר

המחזיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי נוקבל ההעברה.

18. זכות כניסה למוחזר

בנוסף לאמור בכל דין, למחזיר, או לכל אדם מטעמו או על-פי רשותו, הרשות להיכנס למוחזר בכל זמן סביר לשם בדיקת השענוש במוחזר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחזר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב. החוכר יאפשר למחזיר, ולכל אדם מטעמו או על-פי רשותו, להיכנס למוחזר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחזיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מכיוצא הבדיקות או העבודות הנ"ל.

19. תרופות בשל הפרת החוזה

מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על-פי כל דין ועל-פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף-קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחזיר רשאי לבטל את החוזה. על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

- (א) (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 9 ו-14.
- (2) אם החוכר, ללא הסכמת המחזיר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחזר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- (3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשכילו הינו נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" – מי שאינו אחד מאלה:
 - (א) אזרח ישראלי;
 - (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ז-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952, וזאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
 - (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) – (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחר כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד – ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד. פסקה (3) לעיל לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המחזיר יהיה חייב החוכר:

- (1) לפנות מיד את המוחזר.
 - (2) להחזיר מיד למחזיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.
 - (3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הכנת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחזיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם המחזיר.
- לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחזיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על-ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל.

(4) לשלם למחזיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

(ג) (1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחזיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, יציע המחזיר את המוחזר במכרז וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחזיריט כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי (להלן – סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו על-פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר ישלם המחזיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.

(2) לא הציע המחזיר את המוחזר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ג) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי ההחזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.

(3) תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחזיר מהחוכר על-פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחזיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחזיר.

(4) הוצע המוחזר במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, יציע המחזיר את המוחזר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על-פי המכרז הקודם, וכך יהיה מד' פעם עד שתתקבלנה הצעות על-פי תנאיו המכרז.

[Handwritten signature]

החוכר

המחזיר

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:



8

- (ה) החוכר מתחייב לשפות את המחיר על כל סכום שהמחיר יירש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות כנינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.
- (ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיוזו.
- (ז) שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלומו על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.
- (ח) כל הוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על-פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.
- (ט) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.
- (טו) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה.
- הודעה אשר תישלח בהתאם לחוקה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות ולעיל תיחשב שנתקבלה כדן חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המחכיר: שם 1. <u>חא'מרב איסטלה</u> תואר המשרה <u>30697050-0</u> חתימה <u>חא'מרב איסטלה</u> שם 2. <u>חנימרב ברכה</u> תואר המשרה <u>0697088-0</u> חתימה <u>חנימרב ברכה</u>	המחכיר: שם 1. <u>חא'מרב איסטלה</u> תואר המשרה <u>30697050-0</u> חתימה <u>חא'מרב איסטלה</u> שם 2. <u>חנימרב ברכה</u> תואר המשרה <u>0697088-0</u> חתימה <u>חנימרב ברכה</u>
---	---

המאשר:

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

דוד זמיר, משרד עורכי דין
רח' צימלין 25, ח'א 64955
טל. 03-6955810, 03-6955786
פקס. 03-6955786

שם 312 תואר חא'מרב חתימת המאשר חא'מרב

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

מס' השטר

שטר העברת זכות שכירות

השטר הזה מעיד שתמורת הסך **244,467.-** מאתיים וארבעים וארבעה אלף ש"ח שקיבלו היה וארבע מאות וששים ושבע ש"ח

מאומב	איסללה	30697050-0	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי/תאגיד	החלק בזכות
חנימוב	ברכה	30697088-0	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי/תאגיד	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי/תאגיד	החלק בזכות

להלן: "המעבירים"

קריאב	בוריס	011405669	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי/תאגיד	החלק בזכות
קריאב	רגה אסתר	1102636-6	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי/תאגיד	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי/תאגיד	החלק בזכות

להלן: "מקבלי ההעברה"

מעבירים בזה "המעבירים" ל"מקבלי ההעברה", את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם עפ"י חוזה החכירה שבהתאם לשכירות, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' **31.3.59** מיום **31.3.2057** והמסתיימת ביום **31.3.2057** (להלן: "חוזה השכירות"), על המקרקעין המפורטים ברשימה, דלהלן והרשומים בבעלותה של רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל / מדינת-ישראל * המיוצגת על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל").

"מקבלי ההעברה" מצהירים כי קראו את "חוזה השכירות" ומקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאילו נחתם "חוזה השכירות" על ידם מלכתחילה, וזאת בכפוף לתיקונים בדלקמן:

"מקבלי ההעברה" מסכימים בזה כי משך תקופת השכירות ופרטי המושכר המפורטים ב"חוזה השכירות" המקורי ישארו בעינם ומצהירים כי דמי השכירות שהם חייבים בתשלום עפ"י "חוזה השכירות" הם ש"ח לשנה, נכון לתאריך _____.

התשלומים החלים עפ"י "חוזה השכירות", לרבות דמי חכירה שנתיים, צמודים למדד יוקר המחיה, ועל החוכר לשלםם בתוספת מס ערך מוסף.

תל-אביב.

ה י ש ו ב

ה ר ש ו מ

מס' גוש או ספר	מס' חלקה או דף	ה ש ט ח		החלק בזכות	החלק המיוצג בזכות	עודף בזכות	תאור המקרקעין המושכרים ו/או נכולותיהם והשעבודים
		דונם	מ"ר				
6986 6985	32/97	48	-----	בשלמות	בשלמות.	-----	דירה בקומת קרקע בת 1 חדר+מטבח +מרפסת+שרותים.

מס' התיק במינהל:

* מחק את המיותר

שם נציג המינהל _____
חתימה וחותמת _____
אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי בתאריך _____ הופיע בפני נציג המינהל המוסמך לחתום בשם המינהל וחתם בפני על מסמך זה.

חתימת עורך הדין		חתימת המעבירים	
חתימת מקבלי ההעברה		חתימה	שם
חתימה	שם	חתימה	שם
קרייב בוריס	קרייב רנה אסתר	חתימה	חאימוב איסמלה
חתימה	חתימה	חתימה	חנימוב ברכה
חתימה	חתימה	חתימה	חתימה
חתימה	חתימה	חתימה	חתימה

חתימת השטר בפני עו"ד או רשם
אני מעיד כי היום חתימתי/לפני המעבירים ומקבלי ההעברה הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(ב)/16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969.
חיים עמיר, עורך דין
רח' החלוצים 16, תל-אביב
טלפון 6825324
חותמת (שם וכתובת)
19.2.98
תאריך

חתימת המעבירים בפני עו"ד
אני מעיד כי היום חתימתי/לפני המעבירים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969.

חתימה _____ חותמת (שם וכתובת) _____ תאריך _____
חתימת מקבלי ההעברה בפני עו"ד
אני מעיד כי היום חתימתי/לפני מקבלי ההעברה הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969.

חתימה _____ חותמת (שם וכתובת) _____ תאריך _____
אישור עורך דין עפ"י תקנה 16(א)
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969
אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנה 9 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.
חיים עמיר, עורך דין
רח' החלוצים 16, תל-אביב
טלפון 6825324
שם עורך הדין _____
19.2.98
תאריך _____

לשימוש רשם המקרקעין
אישור
העיסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969