

משה ביק, עו"ד Moshe Bick Adv.

גבעת הראל 1 שילה Givat Harel 1 Shilo

נייד: 052-8348089 Cell.

דואר אלקטרוני - E-Mail- bick.adv@gmail.com

*בוגר ומוסמך במשפטים, LL.B, LL.M

י" מר-חשוון תשפ"א

28/10/2020

לכבוד

עו"ד תומר כרמי

קמ"ט רישום מקרקעין

מנהל אזרחי-איו"ש

שלום רב,

הנדון: עסקת ענתות

בשם מרשתי חברת מעלה בנימין (אדם) בע"מ חברה הרשומה באיו"ש ומספרה 502302565

אתכבד לפנות אליך בנושא שבנדון:

1. מרשתי רכשה זכויות במקרקעין בתוך ובסמוך לשוב ענתות שבתחומי המועצה האזורית מטה בנימין (להלן: "המקרקעין").
2. מדובר בעסקה לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-50 דונם.
3. עסקת הרכישה נעשתה בעבודה קשה ביותר לאיתור בעלי הזכויות, יורשיהם הרבים, קבלת נסחי רישום וצווי ירושה וכדו'. מיותר לציין כי בביצוע העסקה הושקעו משאבים רבים, הן אנושיים והן כספיים.
4. לרכישת המקרקעין על ידי מרשתי קדמה עבודת שטח סדורה וביצוע החתמות של בני המשפחה שירשו את הזכויות במקרקעין. מדובר בבני משפחה רבים אשר חתמו על העברת הזכויות וקיבלו תשלום בגין זכויותיהם.
5. המקרקעין שנרכשו הינם מקרקעין בתוך תחום הישוב ענתות וצמודי דופן לשוב ענתות ומהווים מקרקעין אסטרטגיים להמשך פיתוח הישוב. הישוב כמו גם המועצה האזורית מכירים את העסקאות ותומכים בביצוע הרכישה על מנת להמשיך את פיתוח הישוב.
6. במהלך ביצוע העסקה אף פנינו אליכם לקבלת נסחי רישום, הוצגו יפויי כוח וצווי ירושה וקיבלנו ממשרדכם את נסחי הרישום המבוקשים.
7. טרם הגשת בקשה להעברת הרישום משמו של המוכר לשמה של מרשתי יש לרשום מספר העברות בירושה של הזכויות במקרקעין.
8. כידוע, כל עסקה במקרקעין בתחומי יהודה ושומרון הינה רגישה ביותר ויש הפועלים לסיכול כל עסקה ביהודה ושומרון. הדברים נכונים כפליים כאשר מדובר בעסקה אשר בסופה מועברות הזכויות לידי חברה ישראלית הרשומה באיו"ש.
9. במקרה דנן הדברים נכונים ביתר שאת וזאת נוכח מיקומם היחודי של המקרקעין אשר כאמור הינם בתוך תחומי ישוב ישראלי וצמודי דופן לישוב ישראלי.

משה ביק, עו"ד Moshe Bick Adv.

גבעת הראל 1 שילה Givat Harel 1 Shilo

נייד: 052-8348089 Cell.

דואר אלקטרוני - E-Mail- bick.adv@gmail.com

*בוגר ומוסמך במשפטים, LL.B, LL.M

10. ברור לכל בר דעת כי מדובר בעסקה להעברת זכויות מתושבים מקומיים ערבים לידי חברה "ישראלית".

11. כידוע, למעורבים בביצוע עסקאות מקרקעין אשר במסגרתן עוברות הזכויות לידי חברה ישראלית צפויים עונשים חמורים ביותר ברשות הפלסטינאית אשר מתנגדת לביצוע עסקאות מסוג זה. עונשים אלו יכולים להגיע עד לכדי גזר דין מוות ולחילופין עונשי מאסר ממושכים ואף עינויים קשים.

12. כאמור לעיל, לצורך ביצוע העסקה נדרשה מעורבות בני משפחה רבים וחשיפת העסקה עלולה להעמיד בסיכון את חייהם.

13. לצערנו, הרשות הפלסטינאית איננה מכבדת את רצונם החופשי של תושבים מקומיים לממש את זכות הקניין שלהם ולמכור את זכויותיהם במקרקעין.

14. כאמור מדובר באזור ייחודי אשר נוכח מיקום המקרקעין ישנה התנגדות גדולה בקרב גורמים עוינים לביצוע עסקאות מכר לידי חברות ישראליות. גורמים אלו יעשו כל שביכולתם לסיכול העסקה.

15. מרשתי אף נפגעה באופן ישיר מפעילות גורמים אלו וזאת במסגרת ניסיון לביצוע עסקה נוספת במקרקעין סמוכים באדמות ענאתא.

16. במסגרת ניסיון זה, יצרה מרשתי עם תושב הכפר ענאתא בשם עמאר עיסא (להלן: "המוכר"). על מנת להתקדם בביצוע עסקה בין הצדדים פנה המוכר למשרדי מת"ק רמאללה לקבלת נסח רישום עבור החלקה אותה ביקש למכור.

17. בסמוך לאחר פנייתו, ובטרם נחתמה עסקה בגין החלקה נעצר המוכר על ידי הרש"פ ומאז הוא מוחזק במעצר ברש"פ. מיותר לציין כי ביצוע העסקה סוכל.

18. ממקרה זה ניתן לראות באופן ברור כי עינה של הרש"פ פקוחה בכל הנוגע למקרקעין באזור נשוא מכתבי זה.

19. לפיכך:

א. נוכח מיקום המקרקעין במיקום ייחודי ורגיש ביותר- בתוך תחומי ישוב ישראלי וצמוד דופן לישוב ישראלי.

ב. ונוכח העובדה כי מיקומם הייחודי של המקרקעין מצביעים באופן ברור על כך שמדובר במכירה לחברה ישראלית.

ג. ועל מנת לשמור על קניינה של מרשתי אשר רכשה את המקרקעין בכסף רב וכספי המשקיעים בעסקה.

ד. ועל מנת לשמור על חיי המעורבים הרבים בעסקה- בעלי זכויות, עורכי דין ומתווכים.

ה. ונוכח הדוגמא שהובאה לעיל המלמדות על הסכנה לחיי המעורבים בעסקות באזור זה.

נבקש כי הטיפול בעסקה, כולל רישום הירושות בקשר עם המקרקעין יבוצע במשרד הראשי בבית אל.

משה ביק, עו"ד Moshe Bick Adv.

גבעת הראל 1 שילה Givat Harel 1 Shilo

נייד: 052-8348089 Cell.

דואר אלקטרוני - E-Mail- bick.adv@gmail.com

*בוגר ומוסמך במשפטים, LL.B, LL.M

20. אוסיף ואציין כי מרשתי וחברות נוספות הקשורות למרשתי ביצעו ומבצעות עסקאות נוספות בתחומי יהודה ושומרון אולם המקרה הנ"ל הינו חריג וייחודי במיקומו וברגישותו ועל כן מוגשת הבקשה דנן.

21. הדברים נכתבים בזהירות הראויה וכמובן שאין בכוונתנו להטיל דופי באדם ו/או עובד כזה או אחר אולם חובתנו לשמור ולהגן על חיי המעורבים כמו גם על העסקה וכספי המשקיעים בעסקה מחייבים אותנו לעשות ככל שביכולנו למנוע את סיכול העסקה מטעמים שאינם ראויים.

22. אנו סמוכים ובטוחים כי כלל המסמכים יבדקו על ידכם כמקובל, בצורה עניינית ומקצועית וחלילה איננו מבקשים הקלה כלשהי.

23. כמו כן ועל מנת להקל על משרדכם בטיפול בעסקה אנו זמינים בכל עת למתן הסברים ופרטים נוספים ככל שנדרש. כמובן שכלל המסמכים המקוריים יוגשו ויוצגו בהתאם לנהלים.

24. לסיכום, כאמור וכמפורט בהרחבה לעיל, נבקש כי ביצוע הפעולות- רישום צווי הירושה ורישום הערת האזהרה יבוצעו במשרדך בבית אל ולא בנפה המקומית.

בברכה,
משה ביק, עו"ד

העתק:

רס"ן אלעד רחמים- ס.רת"ח תשתית מנהל אזרחי איו"ש

צביקה שטיינמץ- מנכ"ל, ארץ השקעות וייזום נדלן בע"מ

מעלה בנימין (אדם) בע"מ