

התובעים:

מאיר וענת הלבדשטס, יעקב שליסלברג, שרון ואריק זימרמן, אהוד ונעה בן דוד, איציק וגילה יצחקי, ג'י ולורן צוקרמן, ציון וריקי ישראל, אריה ועטרה רייך, ג'ודי ויהודה הלפרין, עינת ואלי הלבדשטס, משה ואפרת טייטלבוים, ג'רלד ואסתר פלדמן, מרק וסוזי מאירפלד, לאה חדד, שלמה ונירית זיס, רונית ואבי ברפמן, עידית ויצחק פומרנץ, כוכבה ומוטי גולדיס, משה ושלומית רוזנטל, מנלה צביקה ודורית, מירי ואילן קניאל, בן זימרה נטלי, דפנה תמר וזהר, אלי ונורית כהן, שירלי ואליהו סרוסי, יוסי ועדנה קשי, אלי ושרה דברת, גיל ואילנית שלסקי, אמנון ואיתי גולדשטיין, יצחק מגן, יהודה ובת שבע עשור, שמשון ואביבה שורני, איציק וחביבה היבש, ג'יליאן רוזנפלד שדה, היאט דניאל ויעל, הראל נורה, בני וגילה קורמן, גאולי טובה וניסים, דינה ואלון נוסבאום, פנינה ויהודה בן שימול, אווה וגבי לסטר, נועם וחווה ברוכי, חיים וגילה סלוטין, חיים מוסוליני, דוד גולדשטיין, ישי ואפרת פלד, צביקה ומלכה בלייר, דוד ואפרת האן, ליאורה פינקל, דוד ביבר.

כולם ע"י ב"כ עוה"ד פרופ' דוד האן
ועוה"ד יצחק שמלה
מרח' זיבוטנסקי 5 רמת גן 5252006
טל': 03-5751770 פקס': 03-5751661

- נגד -

הנתבעות:

1. דלתא חברה להשקעות ולמסחר בע"מ
מרח' הערבה 1 אורנית

2. המועצה המקומית אורנית
מד.ג. אפרים 44813
טל': 03-9360465 פקס': 03-9360204

מהות התביעה: צו עשה (סעד הצהרתי)

כתב תביעה

- התובעים הם תושבי אורנית אשר התקשרו בהסכם עם הנתבעת 1 (להלן "דלתא") בנוגע לבית ו/או למקרקעין עליו בנו הם את ביתם וזאת לפני יותר משני עשורים.
- דלתא היא חברה משכנת אשר היתה בעלים של שטחים נרחבים ביישוב אורנית ואשר התחייבה כחלק מתנאי ההסכם עם התובעים לרשום את זכויותיו של כל רוכש כדין.
- עותק עמודים רלבנטיים משני הסכמים לדוגמא רצ"ב נספחים א'.
- הנתבעת 2 היא מועצה מקומית (להלן "המועצה") אשר מחובתה כרשות מקומית להסדיר את המקרקעין ולאפשר את רישום הזכויות של כלל התושבים ובכללם התובעים.
- במשך יותר משני עשורים לא השכילו הנתבעות ליישר את ההדורים ביניהן ולהגיע למצב המאפשר את רישום הזכויות בשכונה בה מתגוררים התובעים. תמור מכך, הנתבעות הערימו ומערימות כל קושי אפשרי ובכך הן מסכלות כל אפשרות לרישום הזכויות תוך פגיעה קשה בתובעים, גרימת נזק לתובעים ורימסת זכויותיהם ברגל גסה.
- בין דלתא לבין המועצה היו ויש מחלוקות וסכסוכים רבים, אשר התובעים אינם צד להם, ואשר לא רק שהם מונעים כל אפשרות לשיתוף פעולה בין שני גופים אלו, אלא הם הופכים את רישום הזכויות

למסע מתיש ולסיוט מתמשך בו מצאו התובעים את עצמם בחלוף יותר משני עשורים כלואים בין הפטיש לבין הסדן כאשר הם הפכו לבני ערובה.

6. הדברים מקבלים משנה חומרה שכן עקב המחדלים והרשלנות של הנתבעות נדרשים כיום התובעים, כדי לרשום את זכויותיהם, לשלם מס ע"פ החוק הירדני חרף המס ששולם לשלטונות המס בארץ לפני שנים בגין רכישת הזכויות.

7. אין חולק שאם הנתבעות היו פועלות לרישום הזכויות ואפילו רק לפני עשור היה המס הנגזר משווי המקרקעין נמוך עשרות מונים מגובה המס הנדרש כיום בשל אי רישום הזכויות.

8. המדובר בפערים של עשרות או מאות אלפי שקלים והכל בשל רשלנותן ומחדליהן של הנתבעות.

9. בשל הסכסוכים בין דלתא לבין המועצה, שאינם נוגעים כלל לתובעים, אין הנתבעות פועלות להסדרת הרישום ובכך הופכת המועצה למעוולת יחד עם דלתא ולשותפה לנזקים שנגרמו ונגרמים לתובעים.

10. התובעים עשו כל שלא ידם כדי לגרום לנתבעות לשתף פעולה ולחדול ממשחקי הכבוד והאגו אך ללא הועיל.

11. התובעים זימנו פגישות, קיימו שיחות, השתתפו בישיבות ואף שלחו מכתבים, אך הדבר לא שינה את התנהגותן של הנתבעות אשר המשיכו וממשיכות בדרכן הנלוזה תוך פגיעה קשה ברוכשים על לא עוול בכפם.

מכתבים לדוגמא רצ"ב נספחים ב'.

12. בפגישה שהתקיימה במועצה, אשר אורגנה ע"י התובעים, במטרה לנסות להביא לפתרון הבעיה, התחוויר לרוכשים כ, חרף רישום הזכויות במקרקעין בשכונות אחרות ברחבי אורנית בקמ"ט איו"ש, הסיבות המונעות את העברת זכויות תושבי השכונה הדתית מדלתא לרישום בקמ"ט איו"ש הן אי הסדרה ואי השלמה של רישום בקמ"ט איו"ש של זכויות המועצה בשטחים הציבוריים שברחבי השכונה הדתית הרשומים ע"ש דלתא.

13. עוד התחוויר לרוכשים, כי הבעיה הנתונה במחלוקת ובחוסר הסכמה בין המועצה לבין דלתא נעוצה בעיקר בהשלמת הטיפול במדידת ו/או ברישום השטחים הציבוריים שבשכונה הדתית.

14. התובעים יטענו כי קמ"ט איו"ש אינו מוכן לרשום אצלו את זכויותיהם במקרקעין (או, למצער, את הזכות להירשם כבעלי הזכויות המקרקעין) במגרשים הפרטיים של התובעים בטרם יוסדר עניין רישום זכויות המועצה בשטחים הציבוריים שבשכונה הדתית.

15. בנסיבות אלה, עניין הטיפול ברישום זכויות התובעים בקמ"ט איו"ש, לרבות עניין העברת הזכויות, המדידות והרישומים של המגרשים של התובעים מחברת דלתא אל קמ"ט איו"ש לצורך רישומם אצל האחרון, אינו מצוי כלל בשליטתם של התובעים.

16. חרף רצונם הכן של התובעים לדאוג ולפעול לרישום זכויותיהם בקמ"ט איו"ש, מתברר כי כל מהלך ופעולה לקידום עניין זה אינם צולחים, לצערם של התובעים, והינם חסרי תוחלת ותכלית, וזאת כל עוד לא הוסדרה סוגיית השטחים הציבוריים שבשכונה הדתית ולא הסתיימה ברישום זכויות המועצה כבעל זכויות בשטחים אלה בקמ"ט איו"ש.

17. לפיכך, כל עוד הטיפול בעניין השטחים הציבוריים שבשכונה הדתית לא הסתיים ברישום זכויות המועצה בשטחים אלה בקמ"ט איו"ש, באופן שבעקבותיו יבהיר קמ"ט איו"ש, בכתב, לתובעים כי הם זכאים ומוזמנים לפנות אליו ולרשום את זכויותיהם במגרשים הפרטיים שבשכונה הדתית, אין התובעים יכולים לעשות דבר.

18. למרות וחרף האמור, מצאה דלתא את העוז לפנות בדרישה לתובעים לשלם לה כספים "לצורך פעולות רישום זכויות" (לדבריה), וזאת למרות שאין ולא מגיעים לה כל כספים והכל במטרה ליצור מצג שקרי כאילו התובעים הם אלה המעכבים את הרישום כביכול. זאת ועוד: חלק מהתובעים אף שילמו

סכומים נכבדים אותם דרשה דלתא שלא כדין, למרות שלא היו חייבים, על מנת לקבל את תיק המסמכים מדלתא שיאפשר להם לרשום סוף סוף את זכויותיהם בקמ"ט איו"ש, אך למרבה הצער הם נענו בשלילה בטענה שתחילה על המועצה להסדיר ולרשום את שטחיה. למרות שעובדה זו היתה ידועה לדלתא לא מנע הדבר ממנה לדרוש ו/או לגבות תשלומים מן התובעים האמורים ולשלוח מכתבי דרישה מיומרים, מבלי ליידע אותם שהם לא יוכלו לרשום את זכויותיהם בנכסים גם אם ישלמו לה את הכספים שנדרשו שלא כדין.

19. בתקופה האחרונה הגדילה דלתא לעשות בכך שהיא סירבה ומסרבת לבצע כל פעולה בזכויות התובעים, תוך פגיעה קשה נוספת ברוכשים (דלתא מסרבת לכל בקשה לשינוי משכנתא, מכירה והעברת זכויות וכו').

20. הדברים מקבלים משנה חומרה שכן לפני כשנתיים הצהירה דלתא וטענה, לרבות בכתב, כי ניתן לרשום את הזכויות, כי היא ביצעה את כל הדרוש לשם כך וכי התובעים הם אלה המונעים ומסכלים את הרישום כביכול.

עותק מכתב לדוגמא רצ"ב נספח ג'.

21. דלתא לא הסתפקה בכך והיא הוסיפה חטא על פשע בכך ששלחה מכתבי איום לתובעים, במסירה אישית לבתייהם, במסגרתם דרשה מהם סכומי עתק שלא כדין "לצורך רישום הזכויות" (לדבריה) ואף איימה בעזות מצח כי היא תנקוט נגדם בהליכי הוצאה לפועל לגביית סכומים הזויים אלו באם לא ישולמו לה לאלתר.

22. מבדיקות שנערכו, התברר לתדהמת התובעים כי הצהרות וטענות דלתא בשקר יסודן, לא רק שאין להן כיסוי אלא הן חסרות יסוד ובסיס וכי מעבר לכך שאין ולא דבק כל רבב בתובעים יש לזקוף את אי רישום הזכויות לחובת הנתבעות בלבד.

23. הדברים מקבלים משנה חומרה לאור כך שגם בחלוף 20 שנה ויותר לא השכילו הנתבעות להסדיר ולרשום את זכויות התובעים במקרקעין וזאת בניגוד לחובתם ולהתחייבותם, הגם שהתובעים שילמו לדלתא ממיטב כספם לשם כך.

24. חמור מכך, בשל ההפרות, המחדלים והרשלנות של הנתבעות יחד ולחוד נגרמו לתובעים נזקים עצומים בסכומי עתק לרבות בדמות הדרישות לתשלום "מס ירדני" הנגזר משווי הקרקע.

25. אין חולק על כך ששווי המקרקעין באורנית, במיוחד בשנים האחרונות, עלה באופן משמעותי משווים לפני 7 שנים ועל אחת כמה וכמה משווים לפני 20 שנה ויותר.

26. אין ספק שאם היו הנתבעות מסדירות את הרישום במועד, סמוך לאחר רכישת הזכויות במקרקעין, כפי שהמועצה מחוייבת ע"פ דין וכפי שדלתא התחייבה (ועדיין מחוייבת), היו התובעים משלמים את המיסים, אם בכלל, בסכומים זניחים ושוליים.

27. הנה כי כן, יש לזקוף לחובת הנתבעות את העובדה שסכומי המס עלו באופן משמעותי כאמור והתובעים רואים ויראו בנתבעות אחראיות גם לנזק משמעותי זה.

28. מחובתה של דלתא, וכפועל יוצא מכך מחובתה גם של המועצה, במעמדה כרשות המקומית, להכשיר ולהסדיר את כל הטעון הסדר לצורך רישום הזכויות וזאת כבר לפני 20 שנה ללא כל תנאי וללא כל תשלום נוסף מעבר לתשלומים שנקבעו בהסכמים. למרבה הצער גם כיום לא ניתן לרשום את הזכויות בשל מחדלי ורשלנות הנתבעות.

29. העובדה שהמועצה מסרבת לטענת דלתא לחתום על שטרי המכר להעברת זכויות התובעים במקרקעין איננה מעניינם של התובעים וברור שהתובעים רואים בנתבעות אחראיות יחד ולחוד להשגת החתימה ולהסדרת המקרקעין בכל מחיר וללא כל תנאי.

30. מיותר לציין כי במשך 20 שנה ויותר לא עשו הנתבעות דבר להסדרת הרישום ואין לומר שדלתא לא עשתה דבר לאכופ את המועצה לחתום על שטרי המכר הנטענים לו היה ממש בטענתה.

31. למען הסר ספק יובהר כי התובעים רואים ויראו גם במועצה, במחדליה ובפעולותיה שלא כדין, אחראית ומעוולת נוספת כאשר התובעים מבהירים שאין בכך כדי להסיר מאחריותה של דלתא.

32. במקרה דנן אין המדובר רק בהפרת ההסכם הפרות יסודיות ע"י דלתא ובהסבת נזקים עצומים לרוכשים משך עשרות שנים, אלא גם בניסיונות להוציא מהתובעים כספים שלא כדין. בכל מקרה לא רק שאין חוב, לא רק שחלה התיישנות אשר מנעה ומונעת מדלתא את הזכות לדרוש לשלם לה כספים, אם בכלל, אלא עומדת לרוכשים בנוסף זכות קיזוז בגין הנזקים על כל המשתמע מכך.

33. בחלוף עשרות שנים שבהן לא עשתה דבר, פעלה דלתא להחליף את עורכי הדין שערכו את ההסכמים וקיבלו שכר בגין רישום הזכויות ושכרה את שירותיהם של עורכי דין אחרים במטרה להוציא מהתובעים כספים שלא כדין.

34. התובעים שילמו את כל המגיע לדלתא ע"פ ההסכם והם אף שילמו בגין מדידות ולעיתים יותר מפעם אחת. דרישות דלתא, בחלוף עשרות שנים שבהן התרשלה, כי התובעים ישלמו פעם נוספת בגין מדידות עדכניות ושכר עורכי דין, אשר הצורך בהם נובע כל כולו ממחדלי דלתא לאורך השנים, עולה כדי **"החדלת וגם גבית?"**

35. למרבה הצער, חרף פגישות ופניות רבות ולמרות הבטחות תוזרות ונשנות, הן של המועצה והן של דלתא, לא השכילו הנתבעות להסדיר ולרשום את הזכויות במקרקעין עד עצם היום הזה.

36. חמור מכך, התובעים מצאו את עצמם על לא עוול בכפם כלואים במצב של בין הפטיש לבין חסדן במאבקים בין דלתא למועצה אשר כלל אינם קשורים ואינם נוגעים להם.

37. בל נשכח שלפני כשנה, לאחר מאמצים כבירים מצד התובעים, הצהירה דלתא וטענה, לרבות בכתב, כי סוף סוף ניתן לרשום את הזכויות וכי היא ביצעה את כל הדרוש לשם כך כביכול.

עותק המכתב רצ"ב נספח ד'.

38. דא עקא, מבדיקות שנערכו כאמור התברר כי להצהרות ולטענות דלתא לא רק שאין כיסוי אלא הן חסרות יסוד ובסיס וכי מעבר לכך שאין ולא דבק כל רבב ברוכשים הרי שלא ניתן לבצע את הרישום כלל באופן שהמינהל האזרחי איננו מוכן לבצע כל רישום בשל המחלוקות בין המועצה לבין דלתא וכי אי רישום הזכויות נובע ממחדלים ורשלנות, הן של דלתא והן של המועצה.

39. למרבה הצער, המחלוקות בין דלתא לבין המועצה בכל הנוגע לרישום המקרקעין מקורו במאבקי כוח ואגו אשר מחריפים את המצב ומעמידים את התובעים במצב בלתי נסבל. טענת דלתא מחד גיסא, כי המועצה מסרבת לחתום על שטרי המכר להעברת זכויות התובעים כאמור וטענת המועצה מאידך גיסא, כי דלתא מסרבת לשתף פעולה איתה, אינן מעניינם של התובעים. כמובן שהתובעים רואים ויראו בנתבעות אחראיות לנזקיהם כמעוולים משותפים.

40. נקעה נפשם של התובעים מהתנהלותן של הנתבעות ומהנזקים העצומים שהן גורמות להם.

41. התובעים עשו כל מאמץ להימנע מפניה לערכאות. אך התנהלות הנתבעות, ובמיוחד סירובה של דלתא לסייע לתובעים בפעולות טכניות הכרחיות כאמור, הגדישו את הסאה והם בבחינת הקש ששבר את גב הגמל.

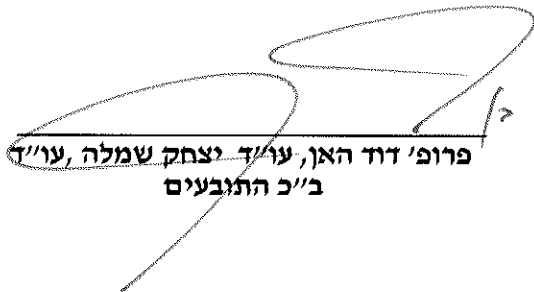
42. **אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן פסק דין הצהרתי הקובע כי הנתבעת 1 – דלתא, חייבת לרשום את זכויות התובעים במקרקעין שהם רכשו ממנה וזאת ללא כל תנאי וללא כל תשלום נוסף מעבר לתשלומים ששולמו לה כקבוע בהסכמים עמה וכפועל יוצא מכך לחייב את שתי**

הנתבעות לשתף פעולה ביניהן במטרה להכשיר ולאפשר את הסדרת ורישום זכויות התובעים במקרקעין ולשם כך ליתן צו עשה המורה לשתי הנתבעות לעשות כל הדרוש והנחוץ כדי שרישום זכויות התובעים במקרקעין יצא מן הכח אל הפועל וזאת עד ולא יאוחר מתוך 3 חודשים ממועד מתן פסק דין כמבוקש בתביעה זו.

43. כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעות בהוצאות ובשכ"ט עו"ד.

44. לבית המשפט הנכבד הסמכות לדון בתביעה זו לאור מקום עסקי הנתבעות ולאור מיקום המקרקעין וזאת למרות סעיף הסמכות אשר עניינו רק ביחסים בין התובעים לבין נתבעת 1, אם בכלל.

45. בשולי הדברים ולא בשולי חשיבותם, יצינו התובעים כי הם שומרים כמובן על כל טענותיהם וזכויותיהם בנוגע לנזקים שהנתבעות גרמו וגורמות להם וכי בכוונתם לעתור לפיצול סעדים לאחר הרישום בפועל שאז נראה שיתגבשו הנזקים.



פרופ' דוד האן, עו"ד יצחק שמלה, עו"ד
ב"כ התובעים

ה ס כ מ

שנערך ונחתם באורנית ביום 11.7.94

ב י ן

חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ
חברה פרטית שנרשמה כדין אצל רשם החברות ברמאללה
ומספרה הינו 4136 וכתובתה לצרכי הסכם זה היא:
אורנית, ד. נ. אפרים, מיקוד 44813 להלן ("החברה")
מצד אחד

ל ב י ן

1. ת.ז.

2. ת.ז.

מרחוב

טלפון (ב) 09-554300 (א) 09-5303234
ביחד ולחוד ובערכות הדדית (להלן "הרוכשים")
מצד שני

והואיל והחברה הינה בעלת זכויות של חלקות קרקע שונות, בישוב "אורנית"
שבשומרון ו/או זכויות לקבלת הרשאה לתכנון ולפתוח ו/או חכירה
מהוות ל- 49 שנים (בפטור מדמי הסכמה ומדמי חכירה) מהממונה על
הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש (להלן "הממונה") (להלן "הקרקע").

והואיל ובהתאם לתוכניות שהוגשו על ידי החברה לרשות המוסמכת, יועדה
הקרקע לבניה ולמגורים, וזאת פרט ליעודים נוספים שקבעה החברה
ובכפוף לדרישות הרשות המוסמכת.

והואיל וברצון החברה לבצע בקרקע את עבודות הפיתוח המפורטות בנספח א' -
הרצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן "עבודות הפיתוח").

והואיל וברצון הרוכשים לקנות מהחברה בחטיבת הקרקע הנדונה, מגרש, לבניה
לצרכי מגורים בשטח של כ-500 מ"ר בחלקה מס' 410 לפי תוכנית מתאר
121 - והכולל את המגרש ועבודות הפיתוח עד לפתחו של המגרש (להלן
"המגרש").

והואיל והחברה מוכנה למכור לרוכשים מגרש לבניה לצרכי מגורים, בתנאי
מפורש שעל המגרש יוקם ע"י הרוכשים בית מגורים, בהתאם וכפוף לתנאי

הסכם זה.
דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ

מ.ס. , 77 ש"ס :

1982 JUL 18

ה' ס' כ' ט'

25/10/82

שנערך ונחתם בפתח-תקרה, ג'לדס,

בידן : חברת - דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.

חברה פרטית שנרשמה כדין אצל רשם החברות ברמאללה ומספרה הנז' 4136.
וכתובתה לצרכי הסכס זה היא: רחוב ההגנה 17, פתח תקוה 49591.
להלן "החברה".

ממציא תדנ

רביץ : 1. 5220383 ת.ז. 11/11 38 1135 מרחב
75211 מיקוד : 957200 טלפון : (ב) 03
 טלפון : (ע)

2. ת.ד. מיקוד: מרחוב טלפוד: (ב) טלפוד: (ע)

ביחד ולחוד ובערבנות הדדית;

"הרכשנים"

להלן :

מצד שני 144, 140

הראיל: והחברה הנה בעלת הזכויות של חלקת קרקע בגוש 4 חלקה 41, באזור כפר סניריה ושל חלקות קרקע נוספות הצמודות והסמוכות לה שבשומרון (להלן: "הקרקע").

והואיל: ובהתאם לתוכנית שינושור ע"י החברה לרשות המוסמכת, תיועד הקרקע, לבניה למגורים, וזאת פרט ליעודים נוספים שתקבע החברה ובכפוף לדרישות הרשות המוסמכת.

והואיל: וברצון החברה לפתח את הקרקע ולהכשירה ליעודה, בהתאם לתוכניות שיוגשו, ולבצע בה את עבודות הפיתוח המפורטות בנספח א' - הרצ"ב והמהלך חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "המפרט").

והואיל: ובדצון הרוכשים לקנות מהחברה בחטיבת הקרקע הנדונה, מגרש, לבניה לצרכי מגורים בשטח של כ-300 מ"ר/כ-500 מ"ר / כ-600 מ"ר / כ-750 מ"ר/כ-1000 מ"ר (להלן: "המגרש") והכולל את המגרש ועבודות הפיתוח עד לפתחו של המגרש.

והדאכל: והחברה מוכנה למכור לרוכשים מגרש לבניה לצרכי מגורים, בתנאי מפורש שעל המגרש יוקם בית מגורים, בהתאם וכפוף לתנאי הסכם זה.

אי לכך הרתנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

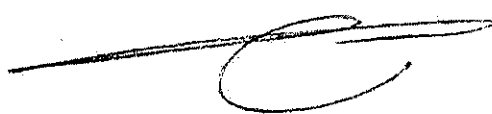
1. המברא להסכם זה, מהווה חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם ויתפרש בכפיפה אחת עמו.

2. החברה מצהירה כדלקמן:

א. החברה מצהירה כי הינה בעלת הזכויות החוזיות בקרקע לפי הסכם רכישה מיום 22.2.82, שנעשה עם בעלי הזכויות של הקרקע, ואשר רשומות בספרי המס של הכפרים סניריה ואחרים, על שם בעלי הזכויות וכל המגרש טרם עבר הליכי פרעציה ותכנון סופי וכי זכויותיה טרם נרשמו בספרי לשכת רישום המקרקעין.

דלתא להשקעות ומסחר בע"מ
חברת המניות בראשית 4136
קרני שומרון -

9. א. הרוכשים מסכימים כי עו"ד גיורא שמיר, מרחוב סוקולוב 81 חולון, 58286, יטפל בביצוע ויישומן של הסכם זה, והם מאשרים כי ידוע להם שעורך הדין שמיר מיוצג את החברה בעיסקה נשוא הסכם זה, ולכן הזכות להיות מיוצגים ע"י עורך דיין מטעמם, אך מבלי לגרוע באמור לחלו בט"ק (ב) ~~החלטה מס' 11/1~~.
- ב. הרוכשים מתחייבים לשלם במעמד חתימת הסכם זה, שכר טרחה לעורך הדין בשעור של $1\frac{1}{2}\%$ + מע"מ מסה"כ תמורת המגרש והפיתוח. ~~ועד החל - הפיקוח של 11/1~~
- ג. שכר הטרחה משולט בגין עריכתו, ביצועו ויישומן של הסכם זה, ובכלל זה בגין רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים ורישום זכויות בעלות על שם הרוכשים, בלשכת רישום המקרקעין, (לכשיתאפשר הדבר).
- ד. ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא ובכל שלב שהוא לא יקנה לרוכשים את הזכות לתבוע את שכ"ט-עו"ד בחזרה מהחברה, או מב"כ.
10. בכל מקרה בו הרוכשים קיבלו או יקבלו הלוואה במוסד פיננסי כלשהו, ובגין הלוואה זו יתעורר הצורך לרשום הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת המלווה, או במקרה וניתנה התחייבות החברה לרישום משכנתא כאשר הדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין, הרי שאז ירשם המגרש ע"ש הרוכשים, כאשר באותו מעמד תרשם משכנתא לטובת המלווה וזאת בתנאי המצטברים הבאים:
1. הרוכשים מילאו את כל התחייבויותיהם כלפי החברה כמפורט בהסכם זה.
 2. הרוכשים המציאו אישור מהמלווה כי שילמו את כל התשלומים שהתחייבו לשלם למלווה עד ליום רישום המגרש על שם הרוכשים.
 3. הרוכשים הסדירו עם המלווה את תנאי שטר המשכנתא והמצאוהו לחברה. האמור בסעיף זה כפוף לסעיף 7(ד').
11. א. כל הסיכסוכים והילוקי הדעות מכל מין ו/או סוג שהם, שיתגלעו בין הצדדים ו/או מי מהם ו/או בינם לבין עצמם בקשר עם כל עניין הקשור, הכרוך ו/או הנובע מהסכם זה, לפירושו או לתחולתו, או בקשר לכל מעשה או מחדל של צד, או בקשר לכל עניין אחר הקשור, באופן כלשהו עם הסכם זה, ימסר להכרעתו של בורר דן יחיד שימונה ע"י יו"ר איגוד הארכיטקטים והאינג'נרים בישראל ואשר יכנס לתפקיד מיד עם פניה אליו על ידי צד כלשהו להסכם זה.
- ב. הבורר לא יתא קשור בדין המתוותי, בדיני הראיות, או בסדרי הדין הנהוגים בבתי המשפט בישראל ויחליט בכל עניין לפי הבנתו, מצפוננו ומיטב כישוריו המקצועיים.
- ג. הבורר יתא כפוף להוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968 והצדדים מסכימים כי על הבוררות יחולו חוקי מדינת ישראל וסמכויות השיפוט של בתי המשפט בישראל בלבד.
- ד. דיין סעיף זה כדין הסכם בוררות והוא ישאר בתוקפו גם במקרה של ביטול ההסכם ע"י מי מהצדדים לו, ועד לפתרון סופי ומוחלט של המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים, בשכ"ט הבורר ובהוצאותיה ישאו הצדדים בחלקים שווים ביניהם.



דלתא למשקיעות ולמסחר בע"מ
חברת נאמנים
ק"מ שומרון
1536

דלתא להשקעות ולמסחר (קרנז-שומרון) בע"מ

ט' טבת, התש"פ
6 ינואר 2020

לכבוד

חברת "דלתא" להשקעות ולמסחר בע"מ
מר משה קליין - מנהל חברת דלתא
גב' רחל אלבוים - ב"כ חברת דלתא
המועצה המקומית אורנית
מר ניר ברטל - ראש המועצה המקומית אורנית
מר רונן נדבורני - מהנדס המועצה המקומית אורנית
מר ברוך חייקין, עו"ד - היועץ המשפטי של המועצה המקומית אורנית
המינהל האזרחי באי"ש
מר תומר קרני - קמ"ט רישום מקרקעין במינהל האזרחי באי"ש

א.ג.ב.

הנדון: רישום הזכויות במקרקעין של תושבי השכונה הדתית באורנית

בהמשך לתכתובות ולפגישות הקודמות בין הח"מ, בשמם ובשם מרשיהם, קבוצה נרחבת של משפחות מן השכונה הדתית הוותיקה באורנית ("השכונה הדתית"), ששמותיהם מצ"ב בנספח למכתב זה, לבין חברת "דלתא"; בהמשך לפגישה שהתקיימה בלשכת ראש המועצה המקומית אורנית ביום 19 בנובמבר 2019, בין הח"מ, ראש המועצה המקומית אורנית - מר ניר ברטל, מהנדס המועצה המקומית אורנית - מר רונן נדבורני, היועץ המשפטי של המועצה המקומית אורנית - עו"ד ברוך חייקין, מנהל חברת דלתא - מר משה קליין, באת-כוח חברת דלתא - עו"ד רחל אלבוים, ומר תומר קרני - קמ"ט רישום מקרקעין במינהל האזרחי באי"ש ("קמ"ט יו"ש") (להלן: "הפגישה במועצה"); ובהמשך לשיחות עוקבות לפגישה במועצה של אחדים מן הח"מ עם הגורמים האמורים מחברת דלתא ומן המועצה המקומית אורנית, הננו פונים אליכם כדלקמן:

1. בפגישה במועצה ובעקבותיה התחוויר לח"מ ולמרשיהם כי, חרף רישום הזכויות במקרקעין בשכונות אחדות ברחבי אורנית בקמ"ט יו"ש, הגורם המונע את העברת זכויות תושבי השכונה הדתית מחברת "דלתא" לרישום בקמ"ט יו"ש הוא אי-הסדרה ואי-השלמה של רישום בקמ"ט יו"ש של זכויות המועצה המקומית אורנית בשטחים הציבוריים שברחבי השכונה הדתית.
2. עוד התחוויר לנו, כי הבעיה האמורה בסעיף 1 נתונה במחלוקת ובחוסר הסכמה בין המועצה המקומית אורנית לבין חברת "דלתא" לגבי אופן השלמת הטיפול במדידת ו/או רישום השטחים הציבוריים שבשכונה הדתית.
3. נשוב ונזכיר, כי קמ"ט יו"ש אינו מוכן לרשום אצלו את הזכויות במקרקעין (או, למצער, את הזכות להירשם כבעלי הזכויות המקרקעין) במגרשים הפרטיים של הח"מ ושל מרשיהם, בטרם יוסדר עניין רישום זכויות המועצה המקומית אורנית בשטחים הציבוריים שבשכונה הדתית.
4. בנסיבות אלה, עניין הטיפול ברישום זכויות הח"מ ומרשיהם בקמ"ט יו"ש, לרבות עניין העברת הזכויות, המדידות והרישומים של המגרשים של הח"מ ומרשיהם מחברת "דלתא" אל קמ"ט יו"ש לצורך רישומם אצל האחרון, אינו מצוי בשליטתם של הח"מ ומרשיהם. חרף רצונם הכן של הח"מ ומרשיהם לדאוג ולפעול לרישום זכויותיהם בקמ"ט יו"ש, מתברר כי כל מהלך ופעולה לקידום עניין זה לא ייענו בשלב זה, לצערם של הח"מ ומרשיהם, והינם חסרי תוחלת ותכלית, וזאת כל

עוד לא הוסדרה סוגיית השטחים הציבוריים שבשכונה הדתית ולא הסתיימה ברישום זכויות המועצה המקומית אורנית בשטחים אלה בקמ"ט יו"ש.

5. לפיכך, כל עוד הטיפול בעניין השטחים הציבוריים שבשכונה הדתית לא הסתיים ברישום זכויות המועצה המקומית בשטחים אלה בקמ"ט יו"ש, באופן שבעקבותיו יבהיר קמ"ט יו"ש, בכתב, לח"מ ומרשיהם כי הם זכאים ומוזמנים לפנות אליו ולרשום את זכויותיהם במגרשים הפרטיים בשכונה הדתית, אל לכל נמען מן הנמענים המצויינים במכתב זה לפנות אל מי מן הח"מ ומרשיהם בדרישה או תביעה לפעול לשם קבלת תיקי המגרשים שלהם מחברת "דלתא", לשלם תשלום כלשהו לחברת "דלתא" ו/או לכל גורם שלישי שכלפיו מעלה חברת "דלתא" תביעת תשלום אם בכלל (לרבות, אך לא רק: מוחד, שמאי, עו"ד) בהקשר לקבלת תיקי המגרשים מידי חברת "דלתא", ו/או לשלם כל אגרה ו/או מס הקשורים בפעולות רישום זכויות בקמ"ט.

6. הח"מ ומרשיהם מבקשים להדגיש, כי כל תביעה, מכתב, או פנייה אחרת מטעם מי מן הנמענים למכתב זה אל הח"מ ומרשיהם לא ייענו על ידם והם נדחים מראש, על הסף, כתביעות, מכתבים או פניות בחוסר תום-לב, וזאת כל עוד לא יומצא לח"מ ומרשיהם אישור בכתב מטעם קמ"ט יו"ש כי המועצה המקומית אורנית השלימה בהצלחה את רישום זכויותיה בשטחים הציבוריים שבשכונה הדתית אצל קמ"ט יו"ש וכי הח"מ ומרשיהם מוזמנים לפנות אל קמ"ט יו"ש כאמור בסעיף 5 לעיל.

7. הח"מ ומרשיהם שומרים על מלוא טענותיהם וזכויותיהם לתבוע באופן אישי כל אחד מן הנמענים המצויינים במכתב זה בגין כל נזק שנגרם ו/או שייגרם להם ו/או למי מהם בגין המחללים והשיהוי הנזכר לאורך השנים בהסדרת רישום השטחים הציבוריים שבשכונה הדתית בקמ"ט יו"ש והשהיית רישום זכויות הח"מ ומרשיהם במגרשיהם הפרטיים בקמ"ט יו"ש עקב זאת, לרבות כל ירידה אפשרית בערך המגרשים ו/או ייקור ועליית שיעור האגרות ו/או המיסים שיידרשו הח"מ ומרשיהם לשלם לכשיתאפשר להם לרשום את זכויותיהם בקמ"ט יו"ש לאחר ועקב הדחייה והשיהוי מצד הנמענים למכתב זה.

8. יובהר עוד, כי ככל שחברת "דלתא" תסרב, בכל שלב בטרם המצאת אישור בכתב מטעם קמ"ט יו"ש לידי הח"מ ומרשיהם כאמור בסעיף 5 לעיל, לאשר שינוי רישום זכויות אצלה, כחברה משכנת, ו/או תדרוש מן הח"מ ומרשיהם המבקשים למכור ו/או לשעבד את זכויותיהם במגרש, כל תשלום הקשור בהעברת תיק רישום המגרש לקמ"ט יו"ש ו/או הנובע מרצונה של חברת "דלתא" להעביר את תיק הרישום כאמור, חברת "דלתא" ומנהליה יישאו באחריות כספית אישית וישירה בגין התנהלות כאמור כלפי הח"מ ומרשיהם.

9. הח"מ ומרשיהם שומרים על כל טענותיהם וזכויותיהם ואין במכתבנו זה משום פגיעה ו/או ויתור על איזו מהטענות ו/או מהזכויות של הח"מ ומרשיהם ואין בנטען במכתבנו זה משום מיצוי הטענות ו/או הזכויות של הח"מ ומרשיהם.

בכבוד רב,



יצחק שמלה, עו"ד

פרופ' דוד האן, עו"ד

י"ד אב, התשע"ט
15 באוגוסט 2019

לכבוד
עו"ד רפאל נבון
קולן-נבון עורכי-דין
רח' בר כוכבא 23, בני ברק

ח.ב.,

הנדון: דרישת תשלום של חברת "דלתא" עבור רישום זכויות בקמ"ט אי"ש
(במענה למכתב עו"ד אלבוים מיום 27.6.2018, ומכתבכם מיום 5.8.2019)

בשם מרשינו, ה"ה חיים ומרים ביליג, אהוד ונעה בן דוד, אבי ורונית ברפמן, מוטי וכוכבה גולדיס, דודי וגדיה גולדשטיין, אלי ושרה דברת, זהר ותמי דפנה, דוד ואפרת האן, דני ויעל היאט, אלעזר ועינת הלבשרשטם, מאיר וענת הלבשרשטם, יהודה וג'ודי הלפרין, אריק ושרון זימרמן, שלמה וגירית זיס, אורן ורייצ'ל זליגר, לאה חדד, יצחק וגילה יצחקי, ציון וריקי ישראל, מרק וסוזי מאירפלד, אלי ושירלי סרוסי, יצחק ועידית פומרנץ, ליאורה פינקל, ג'רלד ואסתר פלדמן, ג'יי ולורן צוקרמן, משה ושלומית רוזנטל, אריה ועטרה רייך, שמשון ואביבה שורני, יעקב שליסלברג, הרינו לפנות אליכם כדלקמן:

1. מרשינו מאשרים את קבלת מכתבכם ו/או את מכתבה של עו"ד אלבוים שבנדון, אשר תוכנם מוכחש מכל וכל לרבות כל הדרישות הכספיות. יצוין, כי חלק ממרשינו קיבל רק את המכתב הראשון (מיום 27.6.2018), חלק קיבל רק את המכתב השני (מיום 5.8.2019) וחלק קיבל את שניהם.
2. המכתבים שבנדון ממשיכים למרבה הצער היסטוריה ארוכה של התנהלות בלתי נאותה של מרשתכם, חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ ("דלתא"), מול מרשינו במעמדם כרוכשי הזכויות במקרקעין ביישוב אורנית.
3. כל השנים נקטה דלתא שיטות פעולה בלתי ראויות מול התושבים והציגה למרשינו, כמו לתושבי אורנית נוספים, דרישות שאינן עולות בקנה אחד עם החוק, הדין וההסכם. כך למשל דרשה דלתא דרישות תשלום שלא רק שהיו נטולות כל בסיס חוקי אלא היו מופרזות בשיעור אחוזים משווי הקרקע כדמי רישום אצלה, כחברה משכנת, של העברת זכויות בין מוכרים לרוכשים, וזאת חרף פסיקות מפורשות של בתי המשפט שקבעו כי דרישות אלה אינן חוקיות.
4. לצערנו, אף עתה ממשיכה דלתא בשיטות אלה, באמצעותכם, לרבות במסירת מכתבים למרשינו כמו גם לתושבים תמימים אחרים בשעות ערב בביתם, תוך החתמתם על קבלת המכתבים, משל הייתה דלתא והיו באי-כוחה רשויות שלטוניות הממציאות לידיהם מסמך רשמי של מדינת ישראל.
5. מרשינו דוחים את האמור במכתבים שבנדון וחולקים על הדרישות הכלולות בהן ועל אחת כמה וכמה בטרם יקבלו מרשינו מדלתא פירוט והבהרה בדבר תהליך רישום הזכויות, פשר העלויות והחובה לשלם (כך למשל – מדוע נדרש מודד קרקע כעת, לאחר שבוצעו מדידות בעת שדלתא מכרה את המגרשים לתושבים?; מה זהותו של המודד והעלויות המקובלות?; מה פשר העלויות

המשפטיות הכרוכות ברישום? וכי"ב); לוחות זמנים לביצוע הרישום בקמ"ט אי"ש וקביעת זכויות פיצוי למרשינו אם וכאשר תאחר דלתא ולא תעמוד בלוחות זמנים אלה; הבהרת טיבן של הזכויות שיירשמו – האם זה בקמ"ט אי"ש בלבד, או בטאבו; הבהרת התהליך והפרוצדורה לזכויות רישום עד לרישום זכויות סופי בטאבו.

6. כל שקיבלו מרשינו עד היום היה מכתב אחד או לכל היותר 2 מכתבים שרק חלקם קיבלו, ה"מבהיר" להם שבכוונת דלתא להעביר את הזכויות לרישום בקמ"ט אי"ש וכי עליהם לשלם את העלויות הכרוכות בכך כביכול. כאמור, כל פירוט בדבר מקור החבות לשלם, הפעולות הצפויות של דלתא, הבהרת העלויות, טיב הזכויות שיירשמו, לוחות הזמנים לרישום וכי"ב, לא נתקבל אצל מרשינו.

7. מרשינו הופתעו מקבלת דרישת התשלום במכתבכם שבנדון בסגנון של דרישה לתשלום עם איומי פנייה להוצאה לפועל אם הם לא יעשו כן בתוך 30 יום, ובצירוף עלויות "מכתב ההתראה" (קרי: עלויות מכתבכם שבנדון). ראשית, כאמור, פנייה לערכאות לאחר מכתב אחד בלבד, נטול פירוט והבהרה, אינה מקובלת ואינה ראויה והיא עולה כדי איום בלתי חוקי שאין לו כל יסוד ובסיס.

8. שנית, הסכומים הנדרשים על-ידי דלתא במכתבים שבנדון לא רק שאינם מבוססים אלא הם אף אינם "סכום קצוב" שנקבעו בכתב בין הצדדים או שהוגדרו במסמך המוכר למרשינו. לפיכך, איומכם לפנות ישירות להוצאה לפועל אין לו על מה שיסמוך. הרושם של מרשינו הוא כי איום זה גועד להלק עליהם אימים ולהפחיד אותם במעמדם כתושבים תמימים שאינם מכירים היטב את ההיבטים המשפטיים. דבר זה אינו ראוי, בלשון המעטה, ובכוונת מרשינו לשקול באילו צעדים לנקוט בהתייחס אליו.

9. שלישית, אין כל הצדקה לנסות לקבוע ולהשית על מרשינו עלות של הוצאת מכתב – שהוא, במקרה הטוב המכתב השני בעניין מצד דלתא, ובמקרה הרע מכתב ראשון מצידה – בבחינת "עלויות גבייה" של עורכי-דין (בסכומים מופרזים ונטולי כל קשר לעלויות ניסוח מכתב), כל עוד פגיתיה של דלתא אל מרשינו לא גובתה בפרטים בסיסיים הקשורים בדרישת התשלום מצידה ואשר טרם הומצאו לידי מרשינו עד כה. עלות זו אינה כדין ומרשינו דוחים אותה מכל וכול.

10. דלתא אינה רשות שלטונית, המנסה לגבות תשלומי חובה על פי דין על סמך דרישתה בלבד. כל זכויותיה, כמו גם זכויות מרשינו, קבועות בהסכמים שבין דלתא לבינם. הסכמים אלה לא מקנים לדלתא זכויות דרישות תשלומים כלשהן ובוודאי כשהן מופשטות, נטולות פירוט וללא הבהרה והצבת לוחות זמנים להתחייבויות הרישום מצד דלתא כנגד תשלומים אלה. דרישת תשלום אבסטרקטית אינה דרישת תשלום כדין.

11. לא למותר יהיה לציין עוד, כי במסגרת התנהלותה הנפסדת של דלתא מול מרשינו, כמו גם מול תושבי אורנית האחרים, הקדימו תושבים אחדים וכבר שילמו לדלתא את הסכומים שנדרשו במכתבה של עו"ד אלבוים לפני חודשים אחדים, אולם מאז ועד היום לא זכו ברישום זכויותיהם בקמ"ט אי"ש ולא קיבלו כל עדכון מצד דלתא על הטיפול שהיא טיפלה בזכויותיהם מול הקמ"ט, אם בכלל טיפלה, מאז התשלום האמור ועד עתה.

12. לסיכום, כבעלי הזכויות במקרקעין באורגנית זכאים מרשינו לכך שדלתא תבצע הסדרה ורישום ראויים של זכויותיהם במקרקעין. ואולם, בטרם שיוסדר נושא התשלומים הגדרשים על ידי דלתא, אם בכלל, וכתנאי להם, דורשים מרשינו מדלתא מכתב ברור וענייני, נטול איזמים, בו יפורט באופן מלא, בין היתר, כדלקמן:

א. מקור החבות וכן העלויות והתשלומים הגתבעים, אם בכלל, טיבם, הצדקתם ואופן חישובם;

ב. הבהרת טיב הזכויות שיירשמו והבהרת מלוא התהליך והפרוצדורות לרישום הזכויות עד לרישומן הסופי בטאבו והבהרת כל עלות הכרוכה בכך, אם קיימת עלות כאמור או אם תידרש בהמשך;

ג. פירוט לוחות זמנים לטיפול דלתא ולרישום הזכויות בקמ"ט איז"ש ולכל רישום נוסף, וקביעת פיצוי למרשינו בשל אי עמידה של דלתא בלוחות זמנים אלה;

ד. הבהרה מדוע, לאור חוסר תקשורת ועדכונים מצד דלתא והשתהות בטיפול מצידה, לא יופקדו סכומי התשלום לדלתא – ככל שיימצא שישנם תשלומים כאלה – בנאמנות עד לביצוע הרישום בפועל בקמ"ט איז"ש או בכל מרשם אחר.

13. נבחר, כי בכל פנייה לערכאות בכוונת מרשינו לדרוש תשלום הוצאות מדלתא, לרבות שכ"ט עו"ד, עבור כל אחד מהם.

14. אין במכתבנו זה משום פגיעה ו/או ויתור על איזו מהטענות ו/או מהזכויות של מרשינו ואין בנטען במכתבנו זה משום מיצוי הטענות ו/או הזכויות של מרשינו.

בכבוד רב,



יצחק שמלה, עו"ד

פרופ' דוד האן, עו"ד

כ"ג שבט תש"פ
18 בפברואר 2020

לכבוד

חברת "דלתא" להשקעות ולמסחר בע"מ
מר משה קליין - מנהל חברת דלתא
גב' רחל אלבוים - ב"כ חברת דלתא
המועצה המקומית אורנית
מר ניר ברטל - ראש המועצה המקומית אורנית
מר רונן נדבורני - מהנדס המועצה המקומית אורנית
מר ברוך חייקין, עו"ד - היועץ המשפטי של המועצה המקומית אורנית
המינהל האזרחי באי"ש
מר תומר קרני - קמ"ט רישום מקרקעין במינהל האזרחי באי"ש

א.ג.נ.

מבלי לפגוע בזכויות

הנדון: התנערות מאחריות שלא כדין

1. מיותר לציין כי נדהמנו מכך שחלק ממרשינו קיבלו בימים האחרונים מכתבי התנערות מדלתא אשר למרבה הצער ממחישים שוב את דרך התנהלותה הפסולה והבלתי ראויה של דלתא כמו גם של המועצה המקומית אורנית (להלן "המועצה").
2. לפני כשנה הצהירה דלתא וטענה, לרבות בכתב, כי ניתן לרשום את הזכויות, כי היא ביצעה את כל הדרוש לשם כך וכי מרשינו הם אלה המונעים ומסכלים את הרישום כביכול.
3. בהמשך הוסיפה דלתא חטא על פשע בכך ששלחה מכתבי איום למרשינו במסגרתם דרשה מהם סכומי עתק שלא כדין ואף איימה בעזות מצח כי תנקוט נגד מרשינו בהליכים משפטיים לגביית סכומים הזויים אלו.
4. מבדיקות שנערכו התברר לתדהמת מרשינו כי להצהרות ולטענות דלתא לא רק שאין כיסוי אלא הן חסרות יסוד ובסיס וכי מעבר לכך שאין ולא דבק כל רבב במרשינו יש לזקוף את אי רישום הזכויות לרבות, בין היתר, לחובת דלתא.
5. הדברים מקבלים משנה חומרה לאור כך שגם בחלוף 20 שנה ויותר לא השכלתם כולכם לרשום את זכויות מרשינו במקרקעין וזאת בניגוד לחובתכם ולהתחייבותכם הגם שמרשינו שילמו לדלתא כספים ממיטב כספם לשם כך.
6. חמור מכך, בשל ההפרות, המחדלים והרשלנות שלכם נגרמו למרשינו נזקים עצומים לרבות בדמות הדרשות לתשלום "מס ירדני" הנגזר כידוע לכם היטב משווי הקרקע.
7. אין חולק על כך ששווי המקרקעין באורנית, במיוחד בשנים האחרונות, עלה באופן משמעותי משווי לפני 7 שנים ועל אחת כמה וכמה משווי לפני 20 שנה לערך.
8. אין ספק שאם הייתם מסדירים את הרישום כפי שהתחייבתם וכפי שאתם מחוייבים במועד סמוך לאחר רכישת הזכויות במקרקעין היו מרשינו משלמים את המיסים, אם בכלל, בסכומים זניחים.
9. יש לזקוף לחובת כולכם את העובדה שסכומי המס עלו באופן משמעותי כאמור ומרשינו רואים ויראו בכם אחראים גם לנזק משמעותי זה.
10. למרבה הצער שוב חוזרת דלתא בפיסקה השניה למכתבה האחרון על הטענה כי היא סיימה את הרישום כביכול כאשר כולכם מודעים היטב לכך שאין אמת בטענה זו.

11. ראייה מוחצת לכך היא האמור בפיסקה השלישית למכתבה של דלתא הני"ל לפיה רשם המקרקעין מסרב לרשום את הזכויות ללא תתימת המועצה.
12. גם בהנחה שטענה זו נכונה (מרשינו מטילים ספק גם בכך) ברור שאין היא מסירה ו/או מאיינת את מחדלכם ורשלנותכם.
13. נבחר, למרות שמחובתכם היה להכשיר ולהסדיר את כל הטעון הסדר לצורך רישום הזכויות כבר לפני 20 שנה וזאת ללא כל תנאי לא עשיתם זאת באופן שגם כיום לא ניתן לרשום את הזכויות.
14. העובדה שהמועצה מסרבת לטענת דלתא לחתום על שטרי המכר איננה מעניינם של מרשינו וברור שמרשינו רואים בכולכם אחראים להשגת התתימה בכל מחיר וללא כל תנאי.
15. מיותר לציין כי במשך 20 שנה ויותר לא עשיתם דבר להסדרת הרישום ו/או לאכוף את המועצה לחתום על שטרי המכר הנטענים.
16. למען הסר ספק יובהר כי מרשינו רואים ויראו גם במועצה, במחדליה ובפעולותיה שלא כדון, אחראית ומעוללת נוספת כאשר מרשינו מבהירים שאין בכך כדי להסיר מאחריות כולכם.
17. אינכם יכולים להתנער מחובתכם להסדיר את כל הדרוש ולרשום בפועל את הזכויות במקרקעין ע"ש מרשינו ולפיכך דוחים מרשינו את נסיונכם הנואל לחמוק מביצוע ומקיום התחייבויותיכם.
18. הניסיון שלכם להתנער מאחריותכם ומחובתכם כאשר לשם כך אתם מנסים להיבנות ממחדלי ומרשלנות המועצה, עולה כדי הוספת חטא על פשע.
19. מרשינו רואים ויראו בכולכם אחראים לרישום הזכויות במקרקעין על שמם בפועל וכן אחראים לפצות אותם בגין מלוא הנזקים שנגרמו ויגרמו להם לרבות חיובי המס כאמור.
20. העובדה שבמשך 20 שנה לא פעלתם, לא אתם, לא המועצה ולא המינהל בבית אל, לרישום הזכויות ע"ש מרשינו בפועל עולה כדי עוול מתמשך אשר גרם וגורם נזקים עצומים למרשינו.
21. מרשינו שבים ודורשים מכם לעשות את כל הדרוש כדי שזכויותיהם במקרקעין יירשמו על שמם בפועל וכן לשלם להם פיצוי הולם בגין כל הנזקים שנגרמו ויגרמו להם.
22. בד בבד דורשים מרשינו מהמועצה וכן מן המינהל (קמ"ט מקרקעין) לשתף עמכם פעולה ולעשות את כל הדרוש והנחוץ לצורך רישום הזכויות כאמור כאשר מרשינו רואים ויראו גם במועצה וגם במינהל אחראים לנזקים על כל המשתמע מכך.
23. מרשינו שומרים על כל טענותיהם וזכויותיהם ואין במכתבנו זה משום פגיעה ו/או ויתור על איזו מהטענות ו/או מהזכויות של מרשינו ואין בנטען במכתבנו זה משום מיצוי הטענות ו/או הזכויות של מרשינו.

בכבוד רב,

יצחק שמלה, עו"ד



פרופ' דוד האן, עו"ד



יצחק, David, elisheva, ניר, Shahr, לשכה, Rachel, משה to

בוקר טוב

1. למרבה הצער חרף עשרות פגישות ופניות ולמרות הבטחות חוזרות ונשנות הן של המועצה ובן של דלתא, לא השכלתם לרשום את הזכויות בבתייהם של תושבי השכונה.
2. חמור מכך, תושבי השכונה מצאו את עצמם על לא עוול בכפם כלואים במצב של בין הפטיש לבין הסדן במאבקים בין דלתא למועצה אשר כלל אינם קשורים לתושבי השכונה.
3. בל נשכח שלפני כשנה, לאחר מאמצים כבירים שלנו, הצהירה דלתא וטענה, לרבות בכתב, כי סוף סוף ניתן לרשום את הזכויות וכי היא ביצעה את כל הדרוש לשם כך כביכול.
4. מבדיקות שנערכו התברר כי להצהרות ולטענות דלתא לא רק שאין כיסוי אלא הן חסרות יסוד ובסיס וכי מעבר לכך שאין ולא דבק כל רבב בתושבי השכונה ברור שאי רישום הזכויות נובע ממחדלים ורשלנות הן של דלתא והן של המועצה.
5. הדברים מקבלים משנה חומרה לאור כך שגם בחלוף 20 שנה ויותר לא השכלתם, לא דלתא ולא המועצה, לרשום את זכויות תושבי השכונה במקרקעין וזאת בניגוד לחובתכם ולהתחייבותכם הגם שהתושבים שילמו את כל המתחייב והדרוש לשם כך לפני שנים רבות.
6. חמור מכך, בשל ההפרות, המחדלים והרשלנות, הן של דלתא והן של המועצה, נגרמו לתושבים נזקים עצומים לרבות בדמות הדרישות לתשלום "מס ירדני" הנגזר כידוע לכם היטב משווי הקרקע אשר נסק בשנים האחרונות.
7. אין חולק על כך ששווי המקרקעין באורנית, במיוחד בשנים האחרונות, עלה באופן משמעותי משווי לפני 7 שנים ועל אחת כמה וכמה משווי לפני 20 שנה לערך.
8. אין ספק שאם הייתם מסדירים את הרישום כפי שהתחייבתם וכפי שאתם מחייבים במועד סמוך לאחר רכישת הזכויות במקרקעין היו התושבים משלמים את המיסים, אם בכלל, בסכומים זניחים ולפיכך ברור שיש לזקוף לחובת כולכם את העובדה שסכומי המס עלו באופן משמעותי כאמור והתושבים רואים ויראו בכם אחראים גם לנזק משמעותי זה.
9. למרבה הצער המחלוקות בין דלתא לבין המועצה בכל הנוגע לרישום המקרקעין מקורו במאבקי כוח ואגו אשר מחריפים את המצב ומעמידים את התושבים במצב בלתי נסבל כאשר המועצה מחד מסרבת לטענת דלתא לחתום על שטרי המכר ומאידך מסרבת דלתא לטענת המועצה לשתף פעילות איתה, איננה מעניינם של התושבים וברור שהתושבים רואים ויראו בכם אחראים לנזקיהם כמעוללים משותפים.
10. נקעה נפשם של התושבים מהתנהלותכם ומהנזקים העצומים שאתם גורמים להם.
11. ניתנת לכם בזה הזדמנות אחרונה לתקן את כל הטעון תיקון ולהביא לרישום הזכויות וזאת עד ולא יאוחר מיום 10.12.20.
12. התראה ו/או אורכה נוספת לא תינתן.
13. התושבים שומרים כמובן על כל טענותיהם וזכויותיהם ואין במכתב זה משום פגיעה ו/או ויתור על איזו מהטענות ו/או מהזכויות של התושבים ואין בנטען במכתב זה משום מיצוי הטענות ו/או הזכויות של התושבים.

On Wed, Jul 8, 2020 at 11:49 AM Meir Halberstam <meirhalber@gmail.com> wrote:

מר משה קליין - דלתא

ביום 7.7.20 פנינו למועצה בדרישה להשלים את רישום הזכויות כמתחייב

בתשובתו טען ראש המועצה שאתם מונעים מהמועצה בכל דרך את ביצוע המדידות

הסחבת והמכשולים לא רק שאינם מקדמים דבר אלא הם מונעים את רישום הזכויות דבר אשר פגע ופוגע קשות בזכויות התושבים מחובתכם לפעול לרישום הזכויות ובוודאי שמחובתכם לסייע למועצה בעניין זה תושבי השכונה רואים ויראו בכם אחראים לכל הנזקים שנגרמו ונגרמים להם על כל המשתמע מכך אני מציע לכם להניח בצד את המאבקים ולהירתם לפתרון הבעיה ללא כל דיחוי נוסף

תודה

On Wed, Jul 8, 2020 at 9:05 AM <nirb@oranit.org.il> wrote< ניר ברטל
מאיר שלום,
מצד המועצה יש שיתוף פעולה מלא.

חברת דלתא מנסה למנוע בכל דרך את ביצוע המדידות.

From: Meir Halberstam <meirhalber@gmail.com>
Sent: Tuesday, July 7, 2020 4:09 PM
To: משה קליין <klein1950@gmail.com>; Rachel Elboim <rachel@elboimlaw.co.il>; ניר ברטל <nirb@oranit.org.il>; לשכה <lishka@oranit.org.il>; Shahr Benami | CBA LAW FIRM <shahar@cbalaw.co.il>
Cc: יצחק שמלה <5751770@gmail.com>; David Hahn <David.Hahn@biu.ac.il>
Subject: Re: - רישום זכויות מקרקעין - התנערות מאחריות -

ניר ברטל ומשה קליין , אחה"צ טוב לכם.

מקווה ששלומכם טוב בימים טרופים אלו

בפגישה שקיימנו ובשיחות שהיו לנו לאחר מכן עם עו"ד שחר בן עמי, קיבלנו תחושה שבכוונתכם לשתף פעולה ולהביא במהירות להסדרת רישום הזכויות.

מתברר שלא רק שאינכם משתפים פעולה אלא אתם מערימים קשיים כאשר מצב תושבי השכונה והנזקים שנגרמים להם כלל אינם מעניינים אתכם.

אין לנו ספק שאם הייתם מניחים בצד את כל הדברים הלא חשובים באמת ומשתפים פעולה ביניכם היה הרישום כבר מאחורינו.

התנהלותכם מסבה לתושבי השכונה נזקים עצומים ההולכים ותופחים ואנו מצפים שתשתפו פעולה ביניכם ותביאו להסדרת הרישום במהירות לטובת כולם

On Mon, Feb 24, 2020 at 11:03 AM Meir Halberstam <meirhalber@gmail.com> wrote:

בוקר טוב,
מצ"ב מכתב נוסף בשם קבוצת משפחות מן השכונה הדתית, המצ"ב הנוכחי בהחלט לא תקין ולא מקובל. יפית בבקשה להעביר גם לתומר קרני וברוך חייקין

רחל אלבוים, משרד עורכי דין

Rachel Elboim, Law Office

טלפון: 03-5234469

פקס: 972-3-523436

rachel@elboimlaw.co.il

מצע למכתבים: רחוב שחם 24, שוהם

27 יוני 2018
י"ד תמוז תשע"ח

- מבלי למנוע בזכויות -



לכבוד

הגב' חיה זלמן מירון וקניאל אינן

הסביון 21

אורנית 4481300

118

הנדון: רישום זכויות כלשכת רישום המקרקעין

כמי שמוקמה ע"י חב' דלתא לבצע את רישום הפרצלציה ברחוב אורנית, הנני שמחה להודיעכם כי הליך ביצוע הפרצלציה ביחס לחלקה בת מצוי הנכם שברשותכם הושלם.

בהתאם להתחייבותכם מכת ההסכם שנחתם עם החברה, נבקש להעביר למשרדי החברה במרכז המסחרי באורנית (כתובת למשלוח מכתבים: חברת דלתא, ת"ד 7010, מרכז מסחרי, אורנית 4481300) את הסכומים המפורטים להלן:

עלות מודד סך 878 ₪ למגרש בודד ו- 439 ₪ למגרש דו-משפחתי (כולל מע"מ כחוק) בציק לפקודת מר יהודה גפן.

עלות הוצאות טיפול ומשפטיות 1,755 ₪ (כולל מע"מ כחוק) בציק לפקודת עו"ד רחל אלבוים.

עלות החזרי תשלומי אגרות לקמ"ט מדירות 531 ₪ (ללא תוספת מע"מ) בציק לפקודת דלתא.

סכומים אלה מהווים את חלקכם היחסי בעלויות הכנת ורישום תכנית החלוקה וכן תשלום של האגרות.

אגרות לקמ"ט רישום מקרקעין יונבו בהתאם לדרישתו ובגמר.

לאחר ביצוע התשלום, יועברו תיקי הרישום ללשכת רישום המקרקעין באריאל לצורך השלמת הליך רישום הזכויות על שמכם, מובהר בזאת כי פעולת רישום הזכויות תושלם על ידכם באופן אישי מול רשם המקרקעין.

בכל שאלה אני זמינה בסלולרי 052-6201550

בכבוד רב,

רחל אלבוים, עו"ד

תל אביב | רח' קפלן 17

שוהם | רח' שחם 24

קולן-נבון COLLEN NAVON

לשירות משפטי ופיקוח נאמנות

Rafael Navon, Adv.
Guy Colan, Adv.
Guy Hersh, Adv.

Elia Gailly Patel, Adv.
Zohar Alad, Adv.
"Advocate"

רפאל נבון, עורך
גיא קולן, עורך
גיא הרש, עורך

ליאת גליי פטל, עורכת
זוהר אלד, עורכת
יועצות

5.8.2019

לכבוד

גב' רוזמל ברויאן ת.י. 2605805

רחוב הנמל 28

אורנית

3.3

למסירה ביד

מבלי לפגוע בזכויות

הנדון: התראה בסדר הגנה לביצוע של תביעה על סכום קצוב (מגרשים מס' 447)

לפי הוראות סעיף 1א81 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ד - 1967

בשם מרשתי, חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, התבקשתי לפנות אליכם בואת כדלקמן:

1. כמי שכבר דווח לכם במכתב סודם של מרשתי, חברת דלתא השלימה, בשעת טובה, את רישום הפרוצדורה (תוכנית חלוקה) ביחס למגרש אותו רכשתם ממנה.

2. למיכר ובהתאם להוראות הסכם המכר עליו אתם חתומים, נדרשתם לשלם את חלקכם היחסי בעלויות נומינליות בלבד של הכנה ורישום הפרוצדורה, לרבות תשלום אגרות, וכמפורט להלן:

2.1 עלות מודד בסך - 878 ש"ח (למגרש בודד)

2.2 עלות הוצאות טיפול משפטיות בקשר עם רישום הפרוצדורה בסך 1,755 ש"ח

2.3 עלות החור תשלומי אגרות לקמ"ט רישום וקמ"ט מדידות בסך 541 ש"ח

ואולם, לדאבונו הרב של מרשתי, עד כה לא הואלתם לבצע את התשלום המתחייב

לפיכך, ולפנים משורת הדין, ניתנת לכם בואת הזדמנות נוספת ואחרונה לשלם את חובכם, **זאת בתוך**

30 ימים מיום קבלת מכתבי זה.

כן הוכנס נדרשים לשלם עלות מכתבי ההתראה ומסירתם בסך 936 ₪, **ובסך הכל - 4,110 ₪.**

את התשלום יש לבצע באמצעות הפקדה/העברה בנקאית לחשבון על שם - רפאל נבון, עורך דין / הבנק הבינלאומי הראשון / סניף 093 / חשבון 147478 וכן לעדכן את משרדנו בדבר ביצוע ההפקדה/ההעברה

בכל שלא תעשו כן, בתוך 30 ימים מיום קבלת מכתבי זה, הרי שיש בכוונת מרשתי להגיש כנגדכם

כתב תביעה לסכום קצוב בגין החוב לביצוע בהתאם לפועל, בלא הליך קודם בבית המשפט. תשומת

לביתכם, כי במקרה כאמור, תשומת מרשתי וזו על הצדקה וריבית ביחס לסכומים וכמובן על הוצאותיהם

התראה נישאת לא תישלח

בכבוד רב,
רפאל נבון, עורך

רחוב בו מוכבא 23 | קומת 13 | תל אביב 6128002
Bar Kochva 23 St. | 13th floor | Tel Aviv 6128002
טל' 03-5444034 | פקס 03-5444134

Rafael Navon, Adv.
Guy Colen, Adv.
Guy Hass, Adv.
Ganit Neriya, Adv.

רפאל נבון, ע"ד
גיא קולן, ע"ד
גיא חס, ע"ד
גנית נריה, ע"ד

Liat Galily Perel, Adv.*
Zohar Arad, Adv.*
*Advisor

ליאת גלילי פרל, עו"ד*
זהר ארד, עו"ד*
יועץ*

23.9.2019

לכבוד

מר

גבי

המיוצגים על ידי עורכי הדין יצחק שמלה ופרופ' דוד האן

מבלי לפגוע בזכויות

א.ג.נ.,

הנדון: רישום תוכנית איחוד וחלוקה – הסדרת תשלום

מכתבנו אליכם מיום 5.8.2019

בשם מרשתי, חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, ובהמשך לפגישה שקיימנו עם נציגכם ומיפיה כוחכם, התבקשתי לפנות אליכם בזאת כדלקמן:

1. כפי שדווח במכתבי הקודם, חברת דלתא השלימה, בשעה טובה, את רישום הפרצלציה (תוכנית חלוקה) ביחס למגרש אותו רכשתם ממנה.

2. בהתאם לאמור – עורכת הדין רחל אלבוים, העוסקת במלאכה מטעמה של חברת דלתא, מכינה אצלה בימים אלו את תיק הרישום עבורכם. לתיק זה יוכנסו המסמכים המצויים ברשות חברת דלתא, ובכלל זה הסכם מכר, תעודת רישום וכן טפסים חתומים על ידי חברת דלתא, לפיהם היא מאשרת את העברת הבעלות במגרש לידיכם.

3. אחר שתקבלו את התיק מידיה של עוה"ד רחל אלבוים, יהא עליכם לפנות לקמ"ט רישום מקרקעין ולהמציא לידינו את המסמכים הנוספים שיפורטו להלן:

3.1. הוכחת זהות (צילום תעודות הזהות של הבעלים/דרכון).

3.2. אי-חבות/אישור הרשות המקומית.

3.3. במידה והועמדה לרשותכם הלוואת משכנתא, יש להמציא שטרי משכנתא מהבנק (חתומים כדבעי ע"י הבנק).

3.4. תשלום אגרה בשיעור 38 ₪ x 2 עבור הוצאת נסחים (שובר לתשלום מצורף למכתב זה).

3.5. אישור בדבר תשלום מס הרכישה (ככל ששולם על ידכם בעת הרכישה).

Rafael Navon, Adv.
Guy Colen, Adv.
Guy Hass, Adv.
Ganit Neriya, Adv.

רפאל נבון, עו"ד
גיא קולן, עו"ד
גיא חס, עו"ד
גנית נריה, עו"ד

Liat Galily Perel, Adv.*
Zohar Arad, Adv.*
*Advisor

ליאת גלילי פרל, עו"ד*
זהר ארד, עו"ד*
*יועץ

4. לאחר המצאת המסמכים הנ"ל לידי הרשם, התיק יישלח ע"י הרשם לקמ"ט שמאות לצורך הערכת שווי הנכס (מדובר על חישוב לפיו יילקחו כבסיס לחישוב המגרש עליו בנוי הבית והפיתוח ביעודם להיום, היינו, ללא שווי המבנה הבנוי על המקרקעין) והרשם ינפיק עבורכם שובר תשלום בשיעור 5% מהשומה.
5. ככל ששולם על ידכם מס רכישה בעת הרכישה, הרי שלאחר תשלום השובר, ימציא הרשם לידיכם בקשה המופנית לרשות המיסים בישראל להשיב לידיכם את מס הרכישה ששולם על ידכם בעת הרכישה (הסכום יושב כשהוא צמוד למדד).
6. ככל והסתיעתם בחלואות משכנתא, רישום המשכנתא כרוך בתשלום אגרה בשיעור של 0.025% אגרה מגובה הסכום המובטח במשכנתא.
7. לאחר המצאת כל אלה, יונפק עבורכם ע"י הרשם נסח טאבו (בשפה העברית) המאשר את בעלותכם על הנכס:
8. כפי שצוין במכתבי הקודם אליכם, זימוגכם לקבלת תיק הרישום ייעשה רק לאחר ביצוע מלוא התשלומים הבאים:
 - 8.1. עלות מחדד בסך - 878 ש"ח (למגרש בודד) / 439 ש"ח (למגרש דו-משפחוני).
 - 8.2. עלות הוצאות טיפול משפטיות בקשר עם רישום הפרצלציה בסך 1,755 ש"ח.
 - 8.3. עלות החזר תשלומי אגרות לקמ"ט רישום וקמ"ט מדידות בסך 541 ש"ח.
9. במכתבי הקודם נדרשתם לשלם בנוסף 936 ₪ עבור מכתבי ההתראה ומסירתם. בענין זה, ובעקבות הפגישה עם נציגים, הסכימה חברת דלתא, לפני משורת הדין, וכמחווה של רצון טוב, להעמיד סכום זה על סך מינימאלי של 350 ₪ בצירוף מע"מ = 409 ₪, ובלבד שמלוא התשלומים יבוצעו על ידכם עד ולא יאוחר מיום 15.11.2019. לאחר מכן, תעמוד חברת דלתא על תשלום מלוא הסכום.
10. את התשלומים ניתן לבצע הן במשרדי החברה שבאורנית והן באמצעות הפקדה/העברה בנקאית לחשבון על שם - רפאל נבון, עורך דין / הבנק הבינלאומי הראשון / סניף 093 / חשבון 147478.
11. אנו תקווה, כי כעת, ניתן להשלים את המלאכה.

בכבוד רב ובברכת שנה טובה,
רפאל נבון, עו"ד



בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

23 דצמבר 2020

ת"א 51898-12-20 הלבדשטם נ' דלתא
חברה להשקעות ולמסחר בע"מ ואח'

אישור פתיחת תיק

مصادقة على تسجيل قضية

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا بأنه في يوم) 23 דצמבר 2020 בשעה (بالساعة) 09:58 נפתח בבית משפט זה (سجلت في المحكمة قضية تحمل الرقم) ת"א 51898-12-20 הלבדשטם נ' דלתא חברה להשקעות ולמסחר בע"מ ואח'.

שימת לבך כי לפי הדין, מסמך שהוגש לאחר השעה 17:00 נחשב כאילו הוגש ביום החול שלאחריו.

בהתאם לכך, לגבי מסמכים שהוגשו לאחר השעה 17:00 מופיעה באישור זה השעה 7:00 ביום החול שלאחר יום ההגשה ולא מועד ההגשה המקורי.

אנשים עם מוגבלויות יכולים לפנות לבית המשפט בכתב, בבקשה לקבלת התאמות נגישות, לפי הצורך.

לקבלת פרטים נוספים הנוגעים לקבלת התאמות נגישות, ניתן לפנות למרכז המידע הטלפוני

שמספר www.court.gov.il *3852 077-2703333

ذوي اعاقة يمكنهم التوجه خطيا الى المحكمة، بطلب للحصول على ملائمة للتسهيل بحسب الحاجة.

للحصول على تفاصيل إضافية يمكن التوجه الى مركز المعلومات الهاتفي 077-2703333

www.court.gov.il *3852

דע לך כי באם תינתן החלטה בתיק על הוצאת צו (מכל סוג שהוא לרבות צו עיכוב יציאה מן הארץ), ויימצא כי מספר הזהות של נשוא הצו לא צוין, או שצוין אך נמצא שהוא שגוי, או שאינו קיים במרשם האוכלוסין – לא ניתן יהיה לבצע את הצו. הנך נדרש להמציא למזכירות בית המשפט בהקדם את פרטי נשוא הצו הנכונים על מנת שתוכל לפעול ליישום ההחלטה השיפוטית. היה ומדובר בזיהוי מסוג "מספר דרכון" יש לציין את שם הגורם בתיק באותיות לועזיות.

פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר הרשות השופטת, למעט אם הם אסורים בפרסום לפי הדין. בעל דין יכול לעיין מרחוק בתיק גם ללא צורך בכרטיס חכם, בכפוף לכך שביצע רישום במערכת ההזדהות הממשלתית, ובתנאי שמספר תעודת הזהות שלו מעודכן בתיק.