

חוק החברות
התקנות

ובעניין: סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999;
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002

החברה

ובעניין: מצפה בית שמש בע"מ ח.פ. 8-227685-51 (בהסדר נושים)
ע"י ב"כ עוה"ד שלום גולדבלט ו/או אהוד גינדס ו/או הראל יריב ו/או דני
ניסים ו/או אתי ינאי-נוה ו/או חי מיכאל ו/או רהב עין-דר ו/או ליאת
צרפתי שלום ו/או הדס מהרשק קופפרמן ו/או ענר דסקלו ו/או קרן מימון
ו/או מור לוי ו/או ליהיא יבלונקה ו/או ליאת שקלרז
דרך מנחם בגין 7 (בית גבור ספורט), רמת-גן 5268102
טלפון: 03-7549933 פקסימיליה: 03-7549934.
דוא"ל: ggy@ggy-law.com

הכנ"ר

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי
מרחוב השלושה 2, תל-אביב.

הנאמן

ובעניין: חן ברדיצ'ב, רו"ח
מרחוב הבונים 12, רמת-גן
טל': 03-5750421 פקסי: 03-5753512

דו"ח הנאמן להסדר נושים - מצפה בית שמש

הנאמן מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד דו"ח בדבר פעולותיו מיום אישור הסדר הנושים של החברה ועד למועד הגשת דו"ח זה;

ואלו עיקרי הדו"ח:

א. כללי

- עם השלמת רוב רובו של הסדר הנושים של החברה, דו"ח זה מטרתו להשלים ולהרחיב על האמור בדוחות הקודמים.
- ביום 8.1.09 אישר בית המשפט הנכבד את שלושת הסדרי הנושים של קבוצת מילומור, כפי שאושרו על ידי אסיפות הנושים השונות, אשר אחד מהם הינו הסדר הנושים של חברת מצפה בית שמש בע"מ.
- החברה אשר הינה חברה בבעלות מלאה של חברת מילומור, תכננה, יזמה, בנתה ומכרה אלפי יחידות דיור ברמת בית שמש ובנוסף שימשה כחברה המפתחת של המתחם כולו, וזאת בהתאם להסכם עם עיריית בית שמש.
- כאמור, הפרויקטים והנכסים של החברה, רובם ככולם, מרוכזים בעיר בית שמש; בחלקם המדובר היה בקרקעות המיועדות לבניה בשלבים שונים של אישור ותכנון, ובחלקם האחר המדובר בפרויקטים אשר היו מצויים בשלבים של בניה ואכלוס על ידי רוכשי הדירות.

5. כפי שיפורט להלן, מאז מתן הצו ועד היום, פעל הנאמן במספר מסלולים מקבילים לשם למימוש והוצאת הסדר הנושים אל הפועל בכל הנוגע לחברה, כדלקמן:

- 5.1. השלמת יתרת עבודות הפיתוח בהתאם לדרישות עיריית בית שמש וקבלת אישורה עם ביצוע המלא של ההסכם לשביעות רצון העירייה;
- 5.2. מכירת יתרת המגרשים בבעלות החברה ומכירת זכויות בניה עודפות;
- 5.3. טיפול בהשבחת ובמימוש המרכז המסחרי;
- 5.4. השלמת מסירת דירות לרוכשים, קבלת ואיסוף ערבויות המכר והקטנת האשראי בגינן בבנק המלווה (הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ);
- 5.5. פיקוח ומימון תביעות משפטיות בשם החברה;

6. כפי שיפורט להלן, עסקינן בטיפול אינטנסיבי וארוך אשר דרש תחילה שיקום ו"אתחול מחדש" של מערכות היחסים בין החברה לבין בעלי התפקידים בעיריית בית שמש ועם נציגי רבני האוכלוסייה החרדית המתגוררת במקום, וקידום ופיקוח על אין ספור מהלכים ופעולות אשר הביאו בסופו של יום למימושו של הסדר הנושים של החברה.

וביתר פירוט:

ב. סיום ביצוע עבודות הפיתוח

7. עם כניסת הסדר הנושים לתוקף, באו בדברים הנאמן והחברה מחד, ונציגי עיריית בית שמש מאידך כדי להגיע להסכמות לעניין היקף העבודות הנדרשות לביצוע בהתאם להסכם ולעניין לוח הזמנים לביצועם, וזאת בהתאם להתחייבות החברה כפי שבאה לידי ביטוי בהצעת הסדר הנושים.
 8. לעניין זה יצוין, כי העיירה טענה כי היקף עלות ביצוע יתרת העבודות נאמד בכ- 40 מיליון ש"ח ואילו החברה העריכה כי מדובר ביתרת עבודות פיתוח בהיקף של בין 10-12 מיליון ₪ בלבד.
 9. לאחר דין ודברים ארוך, אשר כלל את בדיקת העבודות שבוצעו עד כה על ידי החברה, ניתוח הסכם הפיתוח וההתחייבויות הכלולות בו ובניית תקציב ראוי, הגיעו הצדדים להסכמות המפורטות בהסכם שעותק הימנו הוגש ביום 07.09.09 לבית המשפט במסגרת הודעה מטעם הנאמן (בש"א 17305/09).
 10. בתום יותר משלוש שנים של עבודות תוך שהחברה והנאמן מתגברים על מכשולים ובעיות הנדסיות, תכנוניות ומשפטיות, סיימה החברה את כל התחייבויותיה על פי הסכם הפיתוח לשביעות רצונה המלא של עיריית בית שמש. עבודות הפיתוח נמסרו לעיריית בית שמש כשהן גמורות המושלמות.
- פרוטוקול אישור מסירת עבודות הפיתוח והתשתיות מיום 03.09.2012, מצורף לדו"ח **כנספח 1** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

11. בכך מולאו מלוא התחייבויות החברה כלפי עיריית בית שמש בכל הנוגע למטלות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח.

ג. מכירת יתרת המגרשים, מכירת זכויות בניה עודפות

ביטול עסקת המכר עם נחלת אליעזר בית שמש בע"מ (להלן: "נחלת אליעזר")

12. עוד טרם מינוי הנאמן התקשרה החברה בהסכם מכר עם חברת נחלת אליעזר, אשר מטרתו העיקרית היתה הקלת קשייה התזרימיים של החברה. עיקריו היו כדלקמן: מכירת 272 יח"ד על פי תב"ע בתוקף למועד החתימה, מכירת 300 יח"ד עתידיות על פי תב"ע אשר הייתה אמורה להיות מוגשת, וזאת תוך שנתיים מיום חתימת הסכם המכר, ומכירת מגרשים 103 ו- 104 (להלן: "מגרשים 103 ו-104"), אשר עליהם ניתן לבנות 42 יחידות דיור. כן התחייבה מצפה בית שמש לפעול להגדלת מספר יחידות הדיור במגרשים 103 ו-104 ולהגדיל את מספרם ל-144.

13. כן נקבע, כי במידה ולא יינתן אישור להגדלת מספר יחידות הדיור במגרשים 103 ו-104, יירכשו המגרשים כפי שהם, והתמורה בגינם תבטא מחיר השווה ל- 43 יחידות דיור בלבד.

14. הסכם המכר הנ"ל קבע לוח זמנים מדויק לתכנון והגשת תוכניות בנין העיר החדשות, וכן לוח זמנים קפדני לאישורן על ידי הועדות הסטטוטוריות השונות.

15. משמעות ההסכם הנ"ל הייתה, כי במידה ומצפה בית שמש לא תצליח להגיש במועד הקבוע בהסכם המכר את תוכניות בנין העיר המשופרות ו/או לקבל את אישור ועדות התכנון והבניה לשפר את זכויות הבניה במגרשים נשוא שלב ב' להסכם המכר ובמגרשים 103 ו-104 להסכם המכר (שלב ג'), יימכרו אלו לנחלת אליעזר במחיר המבטא את הזכויות הקיימות במועד חתימת הסכם המכר. מכאן, כי נחלת אליעזר היא זו אשר תוכל להמשיך וטפל בקידום תוכניות בנין העיר ובעתיד לבוא, ליהנות מהגדלת הזכויות ללא שתידרש לשלם למצפה בית שמש בגין תוספת הזכויות.

16. לאחר כניסת הנאמן לתפקידו ולאור בדיקות וחקירות שנעשו על ידו, עלה, כי מצפה בית שמש לא תוכל לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם המכר להגשה ולאישור התוכניות עבור שלב ב' ושלב ג' ובכך עלול להיגרם לה נזקים כספיים עצומים, אשר יעמידו בספק רב את היכולת לעמוד בהסדר הנושים.

17. לאור האמור, פנה הנאמן לחברת נחלת אליעזר בבקשה לבטל את הסכם המכר בכל הנוגע לשלב ב' ולשלב ג' להסכם המכר (שכן שלב א' שולם במלואו ונחלת אליעזר כבר עסקה בבנייתו ושיווקו). מטרת הנאמן היתה לשחרר את מצפה בית שמש מסד הזמנים הבלתי אפשרי אשר הושת עליה, לפעול למכירת המגרשים והזכויות שישוחררו, ולהגדיל עקב כך את התקבולים הצפויים להתקבל מהמקרקעין.

18. כפי שתואר בדו"חות הקודמים, לאחר דין ודברים ארוך, הגיעו החברה, הנאמן ונחלת אליעזר להסכמות אשר עיקרן, כדלקמן: תבטל יתרת הסכם הרכישה (שלבים ב' ו- ג') והחברה תפעל לאישור תב"ע חלופית אשר תכלול את כל תוספת היחידות האפשריות, להגדלת מספר היחידות במגרשים 103 ו-104, ותשלום בסך סופי ומוסכם של 400,000 ₪. כמו כן נקבע, ככל שפעולות הנאמן לקידום התב"ע המתוקנת והגדלת הזכויות יצלחו וניתן יהיה למכור את הזכויות שיתקבלו בדרך של הצעה להציע הצעות, יקדים הנאמן תשלום על חשבון תביעות החוב של נחלת אליעזר אשר הוגשה לנאמן.

19. הסכמות אלו שחררו את החברה לפעול בחופשיות וביעילות לשם מיצוי ומקסום זכויותיה במקרקעין, באופן שאפשר הגדלה מהותית ומשמעותית של תקבולי המכירה לעומת אלו אותם החברה הייתה צפויה לקבל אילו הסכם הרכישה על נחלת אליעזר היה נשאר על כנו.

20. לאור האמור לעיל, ביום 5.2.09 הגיש הנאמן לכבוד ביהמ"ש בקשה לאישור הסכם הביטול שנערך בינו לבין נחלת אליעזר אליה צורפו הסכמות הנושים המובטחים הנ"ל (בש"א 3567/09). בקשה זו אושרה על ידי בית המשפט הנכבד ביום 16.06.09, ובקשות 77 ו-80, אושרו על ידי בית המשפט הנכבד ביום 19.04.2010.

עסקת מכר זכויות המקרקעין במתחם "הביצה"

21. לאור השבת הזכויות במקרקעין לידי החברה, כמפורט בהסכם עם נחלת אליעזר, פרסם הנאמן מכרז למכירת יתרת הזכויות והמגרשים במתחם "הביצה" במצבן התכנוני כפי שהן.

22. במסגרת המכרז הוגשו מספר הצעות. הנאמן ערך התמחרות בין המציעים השונים. בהתמחרות נקבע כי הזוכה הוא עו"ד אדלמן בשם קבוצת משקיעים, אשר סכום הצעתו היה 42,100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. ביום 30.06.09 הגיש הנאמן בקשה לאישור הסכם המכר בין החברה לזוכה בהתמחרות (בש"א 13262/09) וביום 26.07.09 נעתר בית המשפט הנכבד לבקשת הנאמן ואישר את המכר.

23. במהלך ביצוע העסקה נתגלעו חילוקי דעות בין הקונה והנאמן בשני עניינים: היקף העסקה וחלוקת נטל עבודות הפיתוח בין הצדדים.

24. לאחר מו"מ בין הצדדים סוכם כי היקף העסקה יפחת מ- 22,148 מ"ר שטח עיקרי ל- 18,023. ההפרש בזכויות הבניה, בשיעור 4,125 מ"ר תיוותר בידי החברה, אשר תוכל לנהוג בה מנהג בעלים **וסכום התמורה יתעדכן באופן יחסי ויעמוד על סך של 34,258,997 ₪**

25. בנושא המחלוקת בעניין מטלות הפיתוח סוכם, כי הצדדים ימנו בורר שיכריע בכל חילוקי הדעות שביניהם בקשר עם החבות לביצוען ו/או לנשיאה בעלות ביצוען של העבודות הפיתוח.

26. נכון לכתובת שורות אלה, הרוכשים שילמו את מלוא סכום התמורה בגין העסקה, אך טרם אישרו תוכניות לבנייה וזאת מסיבות השמורות עימם. מתוך רצון להיפרד לאחר חלוף שנים כה רבות התנהל

מו"מ בין הנאמן, החברה והרוכשת שבסופו של יום הסכימו להביא לסיום המחלוקות בין הצדדים בנושא הפיתוח באופן שבו כל צד מושך את טענותיו, ובכך נאפשר מסירת ייפוי כח בלתי חוזר לצורך רישום המקרקעין ע"ש הרוכשים והשלמת העסקה. העתק הסכם הפשרה מצורף לדו"ח **כנסת 2** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

מגרשים 356 ו-318

27. עד לפני חתימת הסכם הביטול עם חברת נחלת אליעזר, כמפורט לעיל, לא היה ניתן לממש את המגרשים, שכן זכויות הבניה אשר היו עליהם נודו והועברו למגרשים אשר נמכרו לחברת נחלת אליעזר בע"מ.

28. עם ביטול ההסכם עם נחלת אליעזר, הוחזרו הזכויות במגרשים הנ"ל לידי החברה, וניתן על כן להוציא את מכירתם אל הפועל. בהתאם פרסם הנאמן הצעה להציע הצעות. עד למועד הקובע להגשת ההצעות התקבלו במשרדי הנאמן 4 הצעות.

29. בהתאם, נקבעה התמחרות בין המציעים כשבסופו של יום נמכרו המגרשים לחברת קרית הרמ"א שיכון ויזמות בע"מ אשר שיפרה את הצעתה המקורית מסך של 6,800,000 ₪ בתוספת מע"מ לסך של 9,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

30. ביום 23.07.09 הגיש הנאמן בקשה לאישור הסכם המכר בין החברה לבין חברת קרית הרמ"א (בשא' 14845/09). ביום 22.10.09 אישר בית המשפט הנכבד את המכר לזוכה בהתמחרות.

31. החברה הרוכשת שילמה את מלוא סכום התמורה בהתאם להוראות הסכם המכר והזכויות במגרשים הנ"ל הועברו לבעלותה.

מכירת מגרשים 360, 363 ו 371

32. ביום 14.11.08 חתם הנאמן על הסכם מותנה למכירת המגרשים המיועדים לבניית 74 יחידות דיור לחברת לבונה ברמה בע"מ. ביום 07.12.08 אישר בית המשפט הנכבד את הסכם המכר (בש"א 20562/08).

33. על המגרשים נשוא עסקה זו הוקמו באישור החברה אשר ניתן טרם מועד הקפאת ההליכים, תמישה בתי כנסת במבנים יבילים. תנאי לקבלת התשלום השני בגין הסכם המכר בסך של 4 מיליון ₪ היה פינויים של בתי הכנסת והעברת מהמגרשים.

34. לשם כך בא הנאמן בדברים עם הרבנים, נציגי התושבים לשם פינוי והעברת המבנים לאתרים אחרים. לאחר דין ודברים ארוך בהשתתפות נציגי החברה ונציגים מטעם עיריית בית שמש, הוסכם על הקצאת אתר חליפי להעברת המבנים, ואכן בתאום כל הגורמים הועברו כל חמשת בתי הכנסת לאתר החליפי אשר הוקצה על ידי העירייה ואשר הוכשר על ידי החברה ועל חשבונה.

35. מלוא התמורה בסך של 10,000,000 ₪ כולל מע"מ שולמה, ולקונה נמסרה פסיקתא חתומה לשם העברת הזכויות במגרשים על שמו (בש"א 20562/08)

מגרש מספר 490 - "המגרש האבוד"

36. מגרש 490 מצוי בתוך המשבצת שנרכשה ע"י מצפה בית שמש מאת מושב זנוח. עקב טעות סופר, ועל כך כפי שיצוין להלן אין חולק, נשמט המגרש בפירוט המגרשים הנרכשים אשר צוינו בחוזה הפיתוח הכולל של מצפה בית שמש עם רמ"י.

37. עת החל הנאמן לטפל בחברה בכלל ובבדיקת נכסיה בפרט, "התגלה" המגרש.

38. בהתאם לנתונים אלו, פנתה חברה למינהל בבקשה לתקן את טעות הסופר אשר חלה בהסכם הפיתוח, אך נענתה בשלילה. העתק מפניית החברה ומתשובת רמ"י, מצורף לדו"ח **כנספח 3** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

39. בהמשך, ועל פי בקשת החברה ונאמן נערכה פגישה נוספת עם נציגי מחוז ירושלים ברמ"י יחד עם מר רוני כהן – מנהל השיווק הראשי של רמ"י דאז, אשר הבטיח להביא זאת שוב לישיבת ההנהלה לאחר שנתן את המלצתו לאשר את ההקצאה של המגרש הנ"ל לחברת מצפה בית שמש בפטור ממכרז. למצער, גם המלצה זו נתקלה בסירוב מאת מנהלת מחוז ירושלים דאז, הגב' אפרת שטראוס.

40. החברה והנאמן טרם אמרו נואש, ובימים אלו ממשיכים ופועלים לקבל את אישור רמ"י להקצאת המגרש לחברה בפטור ממכרז. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד זה, קיימת התקדמות במגעים ואפשרות סבירה כי בקשת החברה תיענה בסופו של יום בחיוב.

41. סך הכל מימש הנאמן עד כה מגרשים וזכויות בסך כולל של 52.3 מיליון ₪ לא כולל מע"מ, וזאת טרם שנלקחו בחשבון תקבולים צפויים ממכירת "המגרש האבוד" ויתרת זכויות הבניה.

ד. המרכז המסחרי

42. עסקינן בנכס "אסטרטגי" אשר הסדרתו ומימושו היו יעד בעל חשיבות עצומה למימוש והצלחת הסדר הנושים, וזאת לאור שוויו. אך כגודל הפוטנציאל והחשיבות כך היו גם גודל הבעיות והאתגרים אשר עמדו בפני הנאמן והחברה כדי להביא את הנכס לכלל מימוש. וביתר פירוט;

43. עת נכנסה החברה להקפאת הליכים, היה יעוד המגרש על פי תוכנית בנין העיר "למגורים ומסחר".

44. ודוק, רמת בית שמש הינה שכונה השייכת לתחום המוניציפאלי של עיריית בית שמש, אך כל אוכלוסיית השכונה, המונה עשרות אלפי תושבים, שייכת למגזר החרדי. יתרה מכך, אין המדובר באוכלוסייה חרדית הומוגנית, אלא באוכלוסייה המתחלקת למספר זרמים חרדיים.

45. לאור העובדה, כי המגרש נמצא בלב שכונה המאוכלסת בצפיפות, זיהתה החברה בזמנו צורך במרכז מסחרי מודרני, אשר יישרת את התושבים. אשר על כן, החלה החברה לבנות במקום מבנה המיועד למרכז מסחרי וזאת טרם היקלעותה לקשיים וכניסת הנאמן לתפקידו.

46. החברה החלה בבניית מבנה אשר תוכנן כמרכז מסחרי ולמטרת משרדים.

47. דא עקא, פעילות החברה נתקלה בהתנגדות קשה של בעלי התפקידים בעירייה ורבני השכונה בטענה שהמרכז עלול לפגוע קשות באורח חייהם ומנהיגיהם של תשובי השכונה. כפי שהובהר, רמת בית שמש הינה שכונה חרדית, השומרת ומקפידה על הלכות הדת, קדושת השבת, כשרות וצניעות. מכאן נבע הפער והמחלוקות הגדולים בין החברה לבין אוכלוסיית רמת בית שמש ורבניה השונים, אשר גרמה לעיכובים בהמשך הקמת המרכז מסחרי.

48. לאור זאת, פנו החברה והנאמן אל הרבנים, וביקשו להידבר איתם במטרה למציאת פתרונות להנחת דעת כל הצדדים. מטרת ההידברות הייתה להביא להסכמה, כך שניתן יהיה "להכשיר" את המבנה ולמוכרו ומנגד תנוח דעתם של הרבנים, כי המרכז המסחרי והפעלתו לא ייפגעו באורחות חייהם ומנהיגיהם של אוכלוסיית השכונות הסובבות אותו.

49. לאחר מו"מ שנמשך יותר משנה, הגיעו הצדדים להסכמות בדבר צביונו ואופיו של המרכז המסחרי. הצדדים הגיעו להסכמות בדבר תמהיל החנויות ושטחיהן במרכז המסחרי ואופי שטחי המשרדים (קופות חולים, מרכזי תעסוקה לחרדים וכו'). עוד הסכימו הצדדים על מנגנונים אשר יאפשרו את אכיפת ההסכמות הנ"ל באופן שיחייב הן את החברה והן רוכשים אשר ירכשו את הזכויות. הרבנים גם הסכימו לאישור התוכנית שהוגשה על ידי החברה, בשינויים המחויבים, על ביטול התנגדויות שהוגשו ומניעת התנגדויות עתידיות, ואף לתמיכה פומבית בקידומו של המרכז המסחרי.

50. הצדדים הגישו את נוסח ההסכמות ביניהם ואלו אושרו על ידי בית המשפט הנכבד (בקשה 114) (להלן: "**הסכם הרבנים**").

51. הסכם הרבנים סלל את הדרך להפקדת התוכנית החדשה למרכז המסחרי, ושינוי ייעודו למסחר ומשרדים. בהתאם, פעלו החברה והנאמן, הכינו והגישו את התוכנית החדשה לאישור הועדה המחוזית ירושלים, וזאת בברכת ובתמיכת הועדה המקומית לתכנון ובניה ועיריית בית שמש.

52. מאמציהם אלו של הנאמן והחברה הביאו, בסופו של יום, לקבלת אישור הועדה המחוזית ירושלים לאישור התוכנית המתוקנת וביום 01.01.15 נתקבל היתר הבנייה לפרויקט מאת רשויות התכנון, התואם את ייעוד המרכז המסחרי לפי התכנית המתוקנת כאמור. העתק מהיתר הבניה מצורף לדו"ח **כנספת 4** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

53. בד בבד להפקדת התוכנית המתוקנת, פעלו החברה ונאמן למציאת רוכש למרכז המסחרי או לחלקו, על פי היעוד המתוקן (מסחרי ומשרדים). באופן טבעי, התמקדו החיפושים בקונה המכיר את אופי השכונה ותושביה ואשר מוכן לקחת על עצמו את התחייבויות והגבלות החברה על פי הסכם הרבנים. ניסיונות החברה והנאמן לאתר קונה לרכישת המרכז המסחרי במצבו הנוכחי, במיוחד נוכח אופיו והתלות בגורמי הסביבה, לא צלחו וההצעות שהתקבלו היו נמוכות, אם בכלל. לא זו אף זו, גם הסכם מכר שאושר בעבר (בקשה 161), לא הגיע לכדי ביצוע, והרוכש שאושר כשל בביצוע העסקה (ראה דיווח ואישור על ביטול העסקה – בקשה 180).

54. לאור זאת, הוחלט לשווק את הנכס לרוכשים אשר יירכשו חנויות ומשרדים בעסקאות פרטניות. עם השלמת ההליכים התכנוניים והגשת הבקשה להיתר בניה, החלו הנאמן והחברה בפעולות שיווק של חנויות המרכז המסחרי והמשרדים המצויים במרכז המסחרי בברכת רבני השכונה ובתיאום ובשיתוף פעולה עם נציגיהם והכל בהתאם למוסכם בהסכם הרבנים. מדובר בשיווק של חנויות, מחסנים ואולם אירועים בהיקף של 5,566 מ"ר וכן במשרדים בהיקף של 3,522 מ"ר.

55. בד בבד ערכה החברה מכרז קבלנים וקבלת הצעות להשלמת עבודות הבניה המוערכות על ידיה בסך של מקסימאלי של כ- 15 מיליון ₪.

56. עד למועד הגשת בקשה זו נערך רישום של קונים בסך של 41 מיליון ₪ ונחתמו חוזים עם רוכשים בתמורה כוללת של 22,396,906 מיליון ₪ עד היום יש חוזים חתומים שאושרו ע"י ביהמ"ש (כולל קאהן) בסך כולל של כ-29 מיליון ₪ ושני הסכמים נוספים שנחתמו אך טרם קיבלו את אישור הרבנים וביהמ"ש בסך של כ-2.2 מיליון ₪ נוספים. יצוין, כי היקף המכירות הצפוי בגין מכירת שטחי המרכז המסחרי עומד על סך של כ- 117 מיליון ₪. על-פי הערכת שמאי שניתנה לחברה לאתר השלמת המרכז המסחרי שוויו יעמוד על סך של 111 מיליון ₪. העתק חוות דעת השמאי מצורף לדו"ח **כנספת 5** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

57. ואולם, נוכח החובה של החברה לספק בטוחה (בין אם ערבות חוק ובין אם רישום הערת אזהרה בלתי מותנית) לרוכשים בגין הכספים המשולמים על ידם, והכל בהתאם לקבוע חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), פנתה החברה לנושה המובטח – הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ, להחרגת היחידות שימכרו לצורך רישום הערת אזהרה לרוכשים או להנפקת ערבויות חוק מכר לרוכשים אלו.

58. הנושה המובטח הודיע, כי לא יוכל להסכים להחריג את היחידות שימכרו, אלא כנגד הפקדת מלוא התמורה בגינם בבנק. כן הודיע הנושה המובטח, כי לא יוכל להסכים להנפיק לרוכשי היחידות שימכרו ערבויות חוק מכר שכן, בשים לב למצבה של החברה, לעובדה כי זו בהליך הסדר נושים ולדינים החלים עליו, כל הנפקת ערבות חוק מכר כאמור תגרום לו נזקים ותטיל עליו עלויות כספיות נוספות, להם הוא לא יוכל להסכים.

59. לאור האמור לעיל נוצר מצב בלתי אפשרי מבחינת החברה; מתד, הליכי שיווק היחידות במרכז המסחרי הינם מוצלחים ונמצאים בעיצומם, אך מאידך החברה איננה יכולה לקבל את הכספים מרוכשי היחידות נוכח חובתה לספק בטוחה כמזוות חוק המכר. חוסר האפשרות לקבל כספים, ממילא מונעת את האפשרות של החברה לממן את השלמת עבודות הבניה הנדרשות במרכז המסחרי.

60. אשר על כן פנו החברה והנאמן לגורמים שאינם בנקאים על מנת להחליף את חוב הנושה המובטח בהלוואה ממוסד אחר שאיננו מוסד בנקאי, אשר יאפשר את החרגת היחידות הנמכרות בהתאם לנדרש בחוק המכר וזאת כנגד הביטחונות שעמדו לנושה המובטח, כמו גם חיזוק בטחונות שאינם קשורים לכס עצמו, והכל כמפורט להלן.

61. החברה והנאמן פנו למספר גופים חוץ בנקאים המעניקים הלוואות מזנין (mezzanine) והלוואות אחרות לצורך היתכנות רכישת חוב הנושה המובטח. לאחר מו"מ ארוך, הוסכם בין החברה והנאמן על העמדת הלוואה בסך של עד 35 מיליון ₪ לצורך כיסוי מלוא החוב אצל הנושה המובטח ומתן אפשרות לחברה ולנאמן להתקשר עם רוכשי היחידות, לקבל מהם את הכספים בהתאם לשלבים הקבועים בהסכמי הרכישה וליתן להם את הבטוחה הנדרשת בהתאם לחוק המכר. קבלת התמורות כאמור (תאפשר את השלמת ואכלוס המרכז המסחרי).

62. הגורם הממן יכנס לנעלי הנושה המובטח בבטוחות המצויות בידי הנושה המובטח. בנוסף, ומאחר והמממן מוכן להחרגת יחידות שימכרו בטרם קבלת מלוא התמורה בגינם, יידרשו השעבודים הנוספים, כמפורט לעיל, שיבטיחו שיתרת הכספים שישולמו בגין אותן יחידות שנמכרו והוחרגו כאמור, יהיו משועבדות בשעבודים שיבטיחו שמלוא כספים אלו ייעודו, בראש ובראשונה, לכיסוי החוב של המממן.

63. בהתאם למפורט לעיל, הגישו החברה והנאמן ביום 20.01.15 לבית המשפט הנכבד בקשה לאשר מתווה של הסכם מימון שהחברה חתמה עם מר רון יאיר פלד לצורך קבלת הלוואה בסך של 36,000,000 ₪. בנוסף עתרה החברה לקבל אישור להתקשר עם רוכשים שונים של יחידות במרכז המסחרי.

64. ביום 21.4.15 אישר בית המשפט הנכבד את הבקשה לעניין מתווה המימון (בקשה 193), ובכך נסללה הדרך להשלמת הבניה ולקידום המשך השיווק של המרכז. בהתאם, קיבלה החברה את מלוא סכום ההלוואה באמצעות הנאמן ונרשמה משכנתא לטובת מר רון יאיר פלד ברשם המקרקעין ושעבודים

שוניים ברשם החברות הכל בהתאם להסכם ההלוואה. המשכנתא והשעבודים לטובת הבנק הבינלאומי נמחקה.

65. נכון למועד דו"ח זה, החלו עבודות הבניה במרכז המסחרי ונמשך הליך שיווקו, כך שבסופו של יום לאחר השלמת בניית המרכז המסחרי ושיווקו יאפשרו תשלום מלוא החוב לנושי החברה.

ה. השלמת בניית דירות והשבת ערבויות המכר

66. כאמור, החברה יזמה, תכננה ובנתה בעצמה **אלפי** יחידות דיור בפרויקט בית שמש. עת נכנס הנאמן לתפקידו עמדו מספר פרויקטים בהם נמכרו דירות לרוכשים בשלבי ביצוע שונים, אשר דרשו את טיפול הנאמן להשלמתם לשם מסירת הדירות בהם לרוכשים.

מגרש 359

67. עסקינן מדובר בפרויקט בהיקף של כ- 50 יחידות דיור.

68. לאור ההסכמות אליה הגיעה הקבוצה עם הבנק הבינלאומי שהינו הבנק המלווה של הפרויקט ואשר קיבלו את אישורו של בית המשפט הנכבד (בש"א 20048/08) - החל הנאמן בביצועו של הפרויקט על מנת להשלימו בהקדם האפשרי.

69. עם סיום העבודות, פנה הנאמן לעיריית בית שמש בבקשה להמציא לחברה טופס 4. להפתעתו, סירבה עיריית בית שמש להמציא טופס 4 וזאת בגין חוב ארנונה של חברה אחות לחברת מצפה בית שמש. לאחר דין ודברים עם נציגי העירייה הומצא לבסוף טופס 4 והועבר לחברת החשמל לשם חיבור הבניין לרשת החשמל אשר אפשר את אכלוסו על ידי הדיירים.

70. בהתאם נמסרו לכל דיירי הפרויקט דירותיהם לשביעות רצונם, וכן נחתמו חווי חכירה בין הדיירים לבין מנהל מקרקעי ישראל, לצורך רישום הדירות על שם הדיירים ונסתיימה תקופת הבדק.

מגרש 101

71. עסקינן מדובר בפרויקט בהיקף של כ- 50 יחידות דיור.

72. לאור ההסכמות אליה הגיעה הקבוצה עם הבנק הבינלאומי שהינו הבנק המלווה של הפרויקט ואשר קיבלו את אישורו של בית המשפט הנכבד (בש"א 20048/08) - החל הנאמן גם בביצועו של הפרויקט על מנת להשלימו בהקדם האפשרי.

73. גם פרויקט זה הושלם ואוכלס על ידי הדיירים והחברה סיימה את תקופת הבדק.

השבת ערבויות חוק מכר

74. מאז תחילת הסדר הנושים פעל הנאמן לצורך השבת ערבויות שהוצאו לבקשת החברה לטובת דיירים וצדדים שלישיים, הן בטרם הקפאת ההליכים והן במהלכה.

75. לשם השבת הערבויות הבנקאיות פעל הנאמן כמפורט לעיל להשלמת בניית הפרויקטים, וכן פעל יחד עם נציגי החברה להחתים את הדיירים על חוזי חכירה אל מול רמ"י לשם רישום זכויותיהם בנכסים שנרכשו על ידם.

76. במהלך התקופה שמאז הסדר הנושים הושבו כל הערבויות הבנקאיות בהיקף של מעל 50 מיליון ₪.

ו. תביעות כספיות**תביעה כנגד מינהל מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית**

77. עוד בטרם מינוי הנאמן החברה הגישה תביעה אזרחית כנגד מינהל מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית (ת.א (מחוזי ת"א) 2124/04). משיקולי אגרה התביעה הוגשה על סך של כ- 50 מיליון ₪ מתוך נזק נטען של כ- 100 מיליון ₪, בגין נזקים ותשלומים ביתר אשר שולמו על ידי חברת מצפה בית שמש למינהל מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית.

78. הנאמן נפגש עם עורך הדין נבות תל-צור ממשרד כספי ושות' המייצגים את החברה בתביעה, ואשר ממשיכים את הטיפול בה, בתיאום אל מול הנאמן.

79. הנאמן ניסה להגיע לפשרה עם רמ"י, אך הואיל ולא היה ניתן להגיע לפשרה, הושלמו ההליכים המשפטיים וניתן פסק דין אשר במסגרתו ביהמ"ש פסק כי על הסוכנות היהודית לשלם לחברה סכום (בערכים ריאליים) של כ- 20,000,000 ₪.

העתק פסק הדין מיום 1.4.2015 מצורף לדו"ח **כנסת 6** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

80. הסוכנות היהודית הגישה ערעור על פסק הדין ובקשה לעיכוב ביצוע לביהמ"ש העליון, והחברה הגישה ערעור שכנגד.

81. בשלב זה סכום פסק הדין טרם שולם לחברה.

תביעה כנגד משרד השיכון

82. לחברה טענות בדבר תשלומים המגיעים לה ממשרד השיכון בגין השתתפות בהוצאות פיתוח בהתאם להחלטות הממשלה. דרישות אלו מגיעות כדי עשרות מיליוני ₪.

83. לאחר שניסיונות להגיע להבנה ללא הגשת תביעה, לא צלחו הוגשה תביעה על סך (לצרכי אגרה בלבד) של 57,257,410 ₪. העתק כתב התביעה (ללא נספחיו) מצורף לדו"ח כנספח 7 ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

84. בשלב זה בהנחיית ביהמ"ש הנכבד היינו נמצאים בהליכי גישור, בתקווה להגיע להסכמה אשר תייתר את ניהול ההליך.

ז. דוחות כספיים

85. דוחות כספיים של החברה לתקופה שמיום 2009-2013 מצורפים לדו"ח כנספח 8 ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

ח. סיכום דבר

86. החברה, אשר עם כניסתה להליך של הקפאת הליכים ולגיבוש הסדר נושים עמדו חובותיה על סך של כ- 127 מיליון ₪, וזאת בנוסף לטענות ודרישות מצד עיריית בית שמש להפרות של הסכם הפיתוח, עומדת נכון למועד הגשת דו"ח זה, במצב בו לנושים סך של 82,590,463 ₪.

87. עסקינן בתקופת זמן ארוכה ובהשקעת אין ספור שעות עבודה אשר יביאו בסופו של יום להצלחת ההליך ולמימוש מלא של הסדר הנושים של החברה.


 חן ברדיצ'ב, דו"ח
 נאמן להסדר הנושים של
 חברת מצפה בית שמש

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>מסומן כנספח מס'</u>	<u>שם הנספח</u>
14	1	העתק פרוטוקול אישור מסירת עבודות הפיתוח והתשתיות מיום 3.9.12
16	2	העתק הסכם הפשרה
24	3	העתק מפניית החברה ומתשובת רמ"י
37	4	העתק מהיתר הבניה
39	5	העתק חוות דעת השמאי
74	6	העתק לסק הדין מיום 1.4.15
142	7	העתק כתב התביעה (ללא נספחיו)
150	8	העתק דוחות כספיים של החברה לתקופה שמיים 2009-2013

העתק פרוטוקול אישור מסירת
עבודות הפיתוח והתשתיות מיום

3.9.12

נספח 1



03/09/2012

לכבוד: עיריית בית שמש

הנדון: פרוטוקול מסירת תשתיות

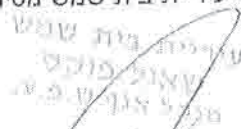
נוכחם:

1. נבדקו כבישים והינם תואמים לדרישות העירייה למעט הליקויים הבאים:
 קב"ש 102 (אלהר שאל) 22 י"ט 103 (קבלת סלון)
 אל"י יהוד 101 (אלהר יהוד)
1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

2. לאחר תיקון הליקויים תתבצע מסירה סופית של התשתיות הנ"ל.

3. הריני לאשר קבלת שטח צפוני לידי עיריית בית שמש מסירה סופית.


 ד"ר אילן גור כהן
 מנהל עיריית בית שמש
 מחלקת תשתיות ומבנה


 עיריית בית שמש
 שאול פוקס
 מנהל עיריית בית שמש

ג'ורג' ג'ורג' ג'ורג'
 ג'ורג' ג'ורג' ג'ורג'
 ג'ורג' ג'ורג' ג'ורג'

שאול פוקס - מנהל אגף שפ"ע עיריית בית שמש

העתק הסכם הפשרה

נספח 2

תוספת להסכם

שנערכה ונחתמה ברמת גן ביום 25 לחודש מרץ 2010

בין

מצפה בית שמש בע"מ

ח.פ. 8-227685-51

מרחוב המצביאים 10 לוד

באמצעות רו"ח חן ברדיצ'ב

נאמן להסדר נושים

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ל בין

דן אדלמן עו"ד (בנאמנות)

מרחוב מנחם בגין 7 רמת-גן

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם ("ההסכם") לפיו התחייבה המוכרת למכור לקונה את הממכר כהגדרתו באותו הסכם; העתק ההסכם ללא נספחיו מצורף כנספח א' לתוספת זו;

והואיל וביום 15.2.10 נשלח מכתב מאת מתכנן העיר של עיריית בית שמש ("העירייה") אל מהנדס העיר בקשר עם זכויות בניה בהקשר לתב"ע ט"ז, אשר העתק ממנו מצורף כנספח ב' לתוספת זו ("מכתב המתכנן").

והואיל ובין הצדדים נתגלעו מחלוקות שונות הן ביחס לפרשנות ההסכם והן לדרך ביצועו;

והואיל והצדדים מבקשים להסדיר את המחלוקות שהתגלעו ביניהם בדרך מוסכמת, הכל כמפורט להלן בתוספת זו;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

רו"ח חן ברדיצ'ב נאמן
להסדר נושים של חברת
מצפה בית שמש בע"מ

המבוא

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. למונחים בתוספת זו תהיה המשמעות שיש להם בהסכם אלא אם צוין במפורש אחרת.

זכויות הבניה במגרשים

2. בהתחשב באמור במכתב המתכנן ובהצהרת המוכרת כי זכויות בניה של 1,200 מ"ר הנזכרות בסעיף 4 למכתב המתכנן יועמדו לרשות מגרשים 103 ו- 104.

2.1. מוסכם בין הצדדים כי בהגדרת "זכויות הבניה" בהסכם, יבוא- "18,023 מ"ר שטח עיקרי" במקום "22,148 מ"ר שטח עיקרי", כך שעסקת המכר על פי ההסכם תחול לגבי זכויות הבניה המוקטנות בהתאם במגרשים הנכללים בממכר.

2.2. מוסכם כי הוראות סעיף 6 ו' להסכם תמשיך לחול גם לגבי האמור לעיל, היינו במידה ויתברר, כי כמות הזכויות העומדת לרשות המוכרת קטנה מ- 18,023 מ"ר שטח עיקרי, תופחת שוב התמורה בהתאם לקבוע בסעיף 16.

2.3. בכפוף לאמור לעיל, לא יהיה שינוי במרכיבים האחרים שבהגדרת המונח "זכויות הבניה" על פי ההסכם.

2.4. מוסכם כי היה ויתברר לצדדים כי במסגרת התב"ע החדשה לא ניתן יהיה לקבל זכויות ל- 150 יחידות דיור לפחות בממכר, כי אז תהיה לקונה הזכות לבטל את עסקת המכר ולקבל לידיה לאלתר את מלוא הכספים ששולמו על ידה עד אותו מועד.

3. ההפרש בזכויות הבניה, בשיעור 4,125 מ"ר (להלן: "יתרת הזכויות"), תיוותר בידי המוכרת, אשר תוכל לנהוג בה מנהג בעלים בכפוף לאמור להלן:

3.1. ככל שיתרת הזכויות או חלקה יועדה ע"י עיריית בית שמש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ("העירייה") ו/או על פי התחייבות של המוכרת לצדדים שלישיים, לשם הרחבת דירות קיימות או ליעודים אחרים, שהעירייה רואה במימושם תנאי לאישור התב"ע החדשה, שבגדרה יאופשר לקונה לממש את הממכר, תפעל המוכרת בקשר עם יתרת הזכויות למטרות האמורות, באופן שלא ייגרם לקונה עיכוב באישור התב"ע החדשה ו/או במימושה.

רו"ח חן ברדיצ'ב נאמן
להסדר נתיים של חברת
מצפה בית שמש בע"מ

3.2. המוכרת זכאית, מבחינת הקונה, לנהוג ביתרת הזכויות מנהג בעלים, לרבות פניה לרשויות התכנון הרלוונטיות ו/או לבית המשפט בבקשה לשינוי יעוד יתרת המטרים, ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בממכר ובאפשרויות מימושו ו/או באישור תב"ע.

3.3. כתוצאה מהקטנת היקף זכויות הבניה במסגרת הממכר, כאמור לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 2.3 לעיל, מוסכם כי נכון למועד החתימה על תוספת זו התמורה שעל הקונה לשלם תקטן על פי ההסכם, באופן שבסעיף 6 א' להסכם, יבוא במקום סכום התמורה הנקוב שם, סכום של 34,258,997 ₪ (שלושים וארבעה מליון מאתיים חמישים ושמונה אלף תשע מאות תשעים ושבעה ₪) להלן – **"סכום התמורה המעודכן"**.

4. הקונה שילם עד היום ע"ח סכום התמורה המעודכן סך 4,210,000 ₪ עם קבלת אישור בית המשפט (במקום 10% מהתמורה = 3,925,900 ₪) וכן שילם תשלום נוסף בסך 6,315,000 ₪, על חשבון התשלומים הדו חודשיים (במקום 5,008,166 ₪). היתרה שנתרה לתשלום ע"ח סכום התמורה המעודכן הינה 23,733,997 ₪ ("היתרה המעודכנת").

5. את היתרה המעודכנת ישלם הקונה כדלקמן:

- 5.1 סך של 13,717,664 ₪ ישולם מחצית תוך 2 ימי עסקים מחתימת תוספת זו ומחצית עד 15 יום מחתימת הסכם זה. הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית כפי שחויב בבנק הבינלאומי החל מיום 12.11.2009 ועד מועד התשלום בפועל בסך שלא יעלה על 191,133 ₪.
- 5.2 סך של 5,008,166 ₪ ישולם לא יאוחר מיום 10.5.10.
- 5.3 סך של 5,008,166 ₪ ישולם לא יאוחר מיום 10.7.10.

6. הקונה יגיש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, תוכנית בנין עיר מתוקנת (להלן: **"התוכנית"**) במקום תכנית ט"ז, כחליפתה של תכנית ט"ז, וזאת עד ולא יאוחר מ – 30 יום מיום חתימת תוספת זו. המוכרת תחתום על התכנית כמבקשת התכנית. לא הגיש הקונה את התוכנית במועד האמור, תהיה המוכרת רשאית לעשות כן, ולקונה לא תהיה כל טענה מכל סוג ומין שהוא לעניין זה.

7. הואיל וברצון הצדדים להבטיח קיום האמור להלן בנוגע לביצוע עבודות הפיתוח, מוסכם כי כספי התמורה שהקונה ישלם כמפורט לעיל, יבטיחו את יכולתה של המוכרת לבצע את עבודות הפיתוח בהם מחויבת המוכרת כלפי העירייה, ללא עיכובים ועמידה במועדי ביצוע העבודות שיש לבצע ("עבודות הפיתוח"). הנאמן – רו"ח חן ברדיצ'ב ("הנאמן") - יחזיק

רו"ח חן ברדיצ'ב נאמן
להסדר נושים של חברת
מצפה בית שמש בע"מ

בנאמנות למטרה זו תחת ידיו את כספי התמורה שישלם הקונה. אם וככל שהנאמן יבקש להעביר לבנק הנושה ("הבנק") כספים מתוך התמורה, מעבר לסך של 11.5 (אחד עשרה וחצי) מיליוני ₪, אותם יחזיק תחת ידו בכל מקרה להבטחת ביצוע עבודות הפיתוח, בתחום המגרשים הנכללים בממכר, כי אז הנאמן יהיה אחראי לקבל מהבנק, קודם וכתנאי להעברת הכספים כאמור, כתב שיפוי והתחייבות ולפיו הבנק יחזיר לידי הנאמן, או למי שהבורר, כהגדרתו להלן, יורה, כל סכום שיידרש למוכרת לביצוע עבודות הפיתוח, כמפורט להלן ("כתב השיפוי וההתחייבות"). כתב השיפוי וההתחייבות יבטיח גם את האמור בסעיף 2.2 ו- 2.4 לעיל.

8. עד למועד השלמת העסקה והעברת כל אישורי ההעברה לידי הקונה, יחזיק הנאמן בידי הנאמנות סך של 200,00 ₪ (להלן: "הפקדון"). ככל שהקונים ישלמו סכום כל שהוא החל כל המוכרת בהתאם להסכם, יוחזר סכום התשלום הנ"ל על ידי הנאמן מתוך סכום הפקדון. למען חסר ספק אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות המוכרת על פי הסכם זה ועל פי ההסכם.

עבודות הפיתוח

9. הואיל ובין הצדדים התגלעו חילוקי דעות בנושא היקף החבות של המוכרת לבצע /או לשאת בעבודות הפיתוח על פי הוראת ההסכם שבין הצדדים- ולהסרת ספיקות רק אלה שטרם בוצעו (להלן: "עבודות הפיתוח") וגם לגבי עבודות פיתוח ע"פ תב"ע טז או תב"ע חליפית לה, מוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

9.1. מינוי בורר מוסכם

- 9.1.1 צדדים ממנים את _____ כבורר דן יחיד ("הבורר") שיכריע בכל חילוקי הדעות שביניהם בקשר עם החבות לביצוען /או לנשיאה בעלות ביצוען של העבודות הפיתוח (להלן: "המחלוקת").
- 9.1.2 הבורר יפסוק במחלוקת בתוך 30 יום מיום שיוגשו לו כתבי טענות הצדדים, הקונים יגישו טענותיהם ראשונים, והמוכרים לא יאוחר מ- 15 יום לאחר מכן. הצדדים ישלימו הגשת כתבי טענות לבורר בתוך 60 יום מתחילת הסכם זה. לקונים תהא זכות תשובה בתוך 7 ימים נוספים.
- 9.1.3 הבורר יפסוק על פי הדין המהותי, ינמק את החלטותיו אך יהיה משוחרר מסדרי הדין וכללי הפרוצדורה ובלבד שיישמרו כללי הצדק הטבעי.
- 9.1.4 הבורר יהיה מוסמך ליתן צווים וסעדים זמניים, לרבות מתן הוראות לנאמן למימוש כתב השיפוי וההתחייבות מהבנק לצורך ביצוע עבודות הפיתוח.

ד"ר ח'ן ברדיצ'ב נאמן
להסדר מש"ם של חברת
מצפה בית שמש בע"מ

9.1.5 שכר הבורר ישולם ע"י הצדדים שווה בשווה אולם הבורר יקבע בפסק הבורר על מי מהצדדים לשאת בשכרו ובהוצאות הבוררות והצד שכנגד, לרבות שכר טרחת עורך דין.

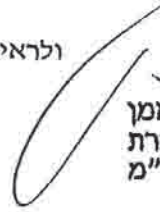
10. עבודות הפיתוח – ביצוע בפועל

- 10.1 מוסכם על הצדדים, בלא לגרוע בטענות מי מהם כפי שיועלו בפני הבורר, כי עבודות הפיתוח בהם מחויבת המוכרת כלפי העירייה יבוצעו בפועל על ידי המוכרת וימומנו על ידה, בהתאם לקצב ולוח הזמנים המתחייב מדרישות העירייה בהם מחויבת המוכרת כלפי העירייה.
- 10.2 המוכרת מתחייבת כי עבודות הפיתוח בהם מחויבת המוכרת כלפי העירייה יבוצעו על ידה באופן שלא יהא בו כדי לעכב את הקונה הן בשלבי קידום ו/או אישור התכ"ע החדשה, הן בשלבי הוצאת היתרי הבניה והן בשלבי האכלוס של הדירות.
- 10.3 הואיל והמוכרת תממן על חשבונה את ביצוע עבודות הפיתוח בפועל, עד למתן פסק הבורר, לפיכך מתחייב הקונה כי היה והבורר יחליט (בניגוד לעמדתו של הקונה), שעל הקונה לשאת על חשבונו בסכום כלשהו מעלויות עבודות הפיתוח בהן נשאה המוכרת, כמפורט לעיל, כי אז ישלם הקונה למוכרת כל סכום כאמור, במועד/ים שייקבעו בפסק הבוררות.
- 10.4 ככל שייקבע הבורר, כי על הקונה לשלם למוכרת סכום כל שהוא ו/או לשאת על חשבונה סכום על שהוא מעלויות הפיתוח, הרי שעד לביצוע התשלום בפועל או המצאת ערבות בנקאית אוטונומית לידי הנאמן, לא יומצא לקונה ייפוי הכוח הבלתי חוזר המנוי בסעיף 9 א' להסכם המכר.
- 10.5 הפרת הוראות סעיף 9.3 9.2 לעיל, ייחשב כהפרה יסודית של הסכם המכר ושל תוספת זו אולם רק אם ההפרה לא תוקנה בתוך 7 ימים ממתן התראה בכתב ע"י המוכרת.
- 10.6 כמו כן מוסכם, כי לגבי עבודות פיתוח שטרם בוצעו ולגביהן יקבע הבורר כי הן באחריות הקונה, תהיה לקונה האופציה לבצען בכוחות עצמו או לבקש מהמוכרת לבצען כנגד תשלום עלות ביצוען. על הקונה להודיע למוכרת על בחירתה כאמור בתוך 14 יום מפסק הבוררות. ככל שהקונה תחליט לבקש מהמוכרת לבצען כנגד תשלום עלות ביצוען, יחולו הוראות סעיפים 9.4 ו- 9.5 לעיל.

רו"ח חן ברדיצ'ב נאמן
להסדר נושאים של חברת
מצפה בית שמש בע"מ

11. בכפוף לאמור בתוספת זו, תעמודנה כל הוראות החסכם בתוקפן והצדדים שומרים על כל זכויותיהם על פיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


הר"ח חן ברדיצ'ב נאמן
להסדר נושים של חברת
מצפה בית שמש בע"מ

הקונה
ע"י עו"ד דן אדלמן – נאמן

המוכרת
ע"י רו"ח חן ברדיצ'ב – נאמן

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

ה י ת ר

41000010	תיק בנין:	383	מגרש:	5231	חלקה:	גוש:	תכנית מתאר מקומית או ממורטת:
20040029	מספר בקשה:	20050045	היתר בניה מספר:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שמש			
01			כתובת הבניה:	שכונת: שכי' א' רמת בית שמש (מלצר)		רשות מקומית: עיריית בית שמש	

טלפון	מיקוד	מען	תעודת זהות	ה ש ם	
08-558338		בצלאל 33 רמת גן	6884909	רסיוו סי בע"מ	בעל היתר
03-6964244		נחלת יצחק 38 ת"א	511596611	שושני אדריכלים בע"מ	עורך הבקשה
09-9586199		המעין 5 הרצליה		טומי עברון	המהמס האחראי לביצוע השלד

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מספר: 2004015 בתאריך: 21/12/04

מותג: מסחר ומשרדים - בניה חדשה ועבודות עפר

שמוש חורג עבור מסחר ומשרדים.

ההיתר ניתן בכפוף להתחייבות מיום 08/03/05.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים
החוזמים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים אלה:

* עודפי העפר יועברו בצורה מבוקרת למקום מאושר ע"י העירייה תחת פיקוחו של מנהל האתר.

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מסי' 3043:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידת	מחיר ליחידה	סך הכל
1.41.0	בנין עזר לבנין מגורים או תעשייה	7589.90	מ"ר	7.15	54267.79
1.41.1	מקלט	242.99	מ"ר	4.86	1180.93
1.41.2	מחסן או מרתף	782.56	מ"ר	4.86	3803.24
1.43.0	בית עסק, בית קפה, מלון, בית מרגוע	6130.23	מ"ר	47.67	292228.06
1.69.02	תוספת יציע בבית עסק	961.25	מ"ר	48.44	46562.95
398043.00	סך הכל אגרת בניה:				

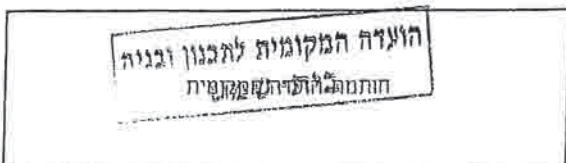
יתרת האגרה שולמה בתאריך 16/03/05 לפי קבלה מספר 0000

בסעיף 3.60.11 נלקחו 20 יחידות מסחר ומשרדים כהערכה.

ע"פ דווח גזבר העירייה להעברת תשלום מליון ש"ח.

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר: 17/03/05



בכל מקום שבטופס זה מדובר בועדה מקומית אף ועדת משנה לועדה המקומית
כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע

ליקוי אדרי
ועדת משנה לתכנון ובניה
פ"ח - שמש
יו"ר הועדה

ד"ר יצחק יצחקי
מנהל תכנון
ועדה המקומית
למנהל תכנון ובניה

יחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן

לוט: עותק אחד של הנספחים תחומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהמס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970
הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחים, תחום ומאושר, יוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות,
הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

העתק מפניית החברה ומתשובת
רמ"י

נספח 3



מצפה בית שמש
מקבוצת רס"ד

09/2/2010

מגרש 1490

לכבוד

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושליים

לידי גב' רחל אנג'ל

מנהלת מחלקת עיסקות עירוניות

רחוב יפו 216 בניין שערי העיר

ירושליים

ג.ג.

הנדון: בית שמש תיק 10441367/א' מצפה בית שמש

מגרש 490 גוש 5152 חלקה 34

תזכורת

לפני כחודשיים פניתי אליך בנוגע למגרש שבנדון ועדיין לא קבלתי תשובה
לפני כחודש ימים בפגישה עם מר רונן כהן העלתי בפניך שוב את הנושא ומשום מה עדיין
לא קבלתי תשובה

אודה על בדיקת הנושא וקבלת תשובה הנאמן שלך חברת "מצפה בית שמש" לוחץ עלי
לקבל תשובה.

בברכה
אינג' א. ורון

העתקים

גב א. שטראוס - מנהלת מחוז ירושליים מנהל מקרקעי ישראל

מר פרדי רובינסון - מנכ"ל מצפה בית שמש

רו"ח חן ברדיצ'ב - הנאמן לנכסי החברה

עו"ד הראל יריב - גינדיס גולדבלט יריב

הערה:

כתובתנו העדכנית המצביאים 10 לוד

מצפה בית שמש בע"מ - מקבוצת רס"ד

משרד ראשי - רח' בצלאל 33 מגדלי פז רמת גן 52521 טל. 03-7545544 פקס. 03-





מצפה בית שמש
מ ק ב ו צ ת ר ס י ד ו

9/3/2010

מגרש 3490

לכבוד

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושליים

לידי הגב' ר. אנגיל

מנהלת מחלקת עיסקות עירוניות

דחוב יפו 216 בניין שערי העיר

ירושליים

ג.ג.

הנדון: תזכורת נוספת בית שמש תיק 10441367/א' מצפה בית שמש

מגרש 490 גוש 5152 חלקה 34

סימוכין : מכתבי 1490 מיום 11/112009

מכתבי 2490 מיום 9/2/2010

בחודש נובמבר 2009 פניתי אליכם בראשונה לגבי המגרש שבנדון, תזכורת גשלה אליכם בחודש פברואר 2010. בפגישה שערכתי איתך לפני כשבועיים הוזכר הנושא מחדש ושוב בקשתי את התיחסותכם לבקשה שבנדון.

מאחר שעבר זמן רב אני מבקש תשובה לפנייתי וזאת לאחר שקבלת הבהרת בעניין זה ממחלקת התכנון שלכם.

הנאמן של החברה רוי"ח חן ברדיציב לוחץ לקבלת תשובה על מנת לסכם את עמדתו מול הסדר

הנושים של חברת מצפה בית שמש. אבקש לקבל תשובה מנומקת לנושא זה

מכבוד רב
אינג' א. ורון

העתקים:

גב' א. שטראוס מנהלת מחוז ירושליים מנהל מקרקעי ישראל

מר פ. רובינסון - מנכ"ל מצפה בית שמש בע"מ

רוי"ח חן ברדיציב - הנאמן לנכסי החברה

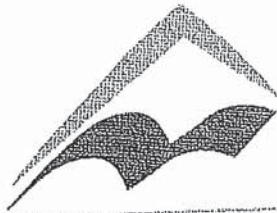
עו"ד תראל יריב - גינדיס גולדבלט יריב

הערה: כתובתנו הנוכחית המצביאים 10 לוד

מצפה בית שמש בע"מ - מקבוצת רסידו

משרד ראשי - רח' בצלאל 33 מגדלי פז רמת גן 52521 טל. 03-7545544 פקס. 03-





מצפה בית שמש
מ ק ב ו צ ת ר ס י ד ו

10/5/2010
עגש 4490

לכבוד
גב' רחל אנג'ל
מנהל מח' עיסקות עירוניות
מחוז ירושליים
רחוב יפו 212 בניין שער העיר
ירושליים

ג.ג.

הגדרו: בקשה לקבלת מגרש 490

בהמשך לפגישה מהיום אצל מר רונן כהן שור סמנכ"ל המנהל לשווק וכלכלה עיסקות להלן הפרטים לגבי ההסכמים עם חברת מצפה בית שמש

- א. ההסכם הפיתוח המקורי השטח היה 139,351 מ"ר
- ב. ההסכם הפיתוח המחודש השטח הוא 130,009 מ"ר
- ג. שטח מגרש 490 הוא כ 3,427 מ"ר

לאור הקטנת השטח המוקצה לחברה כנראה כתוצאה מטעות אנו חוזרים ומבקשים לקבל את הנגרש.

בכבוד רב

אנג'ל א. ורון

העתק:

עו"ד רונן כהן שור סמנכ"ל שיווק וכלכלה מנהל מקרקעי ישראל





מצפה בית שמש
מקבוצת רסיון

11/5/2010
מגרש 5490

לכבוד
גב' רחל אנג'ל
מנהל מח' עיסקות עירוניות
מחוז ירושליים
רחוב יפו 212 בניין שער העיר
ירושליים

ג.ג.

הנדון: בקשה לקבלת מגרש 490
גוש 5231 חלקות 5,6

בהמשך למכתבך מיום 15/4/2010 אני מבקש להדגיש כי במסגרת תכנית מ/853'א' ששנתה מהותית את חלוקת המגרשים ואת שטחי הציבור והקטינה את שטחי המגורים קטן שטחה של חברת מצפה בית שמש בע"מ על פי הפירוט

- א. ההסכם הפיתוח המקורי השטח היה 139,351 מ"ר
- ב. ההסכם הפיתוח המחודש השטח הוא 130,009 מ"ר
- ג. שטח מגרש 490 הוא כ 3,427 מ"ר

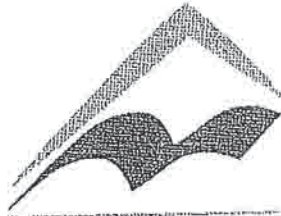
לאור הקטנת השטח המוקצה לחברה וכנראה כתוצאה מטעות של הקצאת המגרשים המסחריים אנו חוזרים ומבקשים לקבל את המגרש שבנדון.

היות שבכל מקרה למגרשים החדשים נדרשה תוספת תשלום יש לכלול גם את המגרש האמור במסגרת ההקצאה ולחייבו באותם הסדרים.

בכבוד רב
אינג' א. ורון

העתק:
עו"ד רונן כהן שור סמנכ"ל שיווק וכלכלה מנהל מקרקעי ישראל





מצפה בית שמש
מקבוצת רס"ד

23/6/2010
מגרש 6490

לכב'

רויגן כהן- שור עו"ד
סמנכ"ל שיווק וכלכלה
מנהל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6
ירושלים

א.ג.

תנדון: תיק מנהל 10441367/א' מצפה בית שמש
גוש 5152 חלקה 34 מגרש 490

כידוע לך חברת "מצפה בית שמש בע"מ" נמצאית תחת הסדר נושים באחריותו של רו"ח חן ברידצ'ב, על פי הנחייתו פנינו מספר פעמים להנהלת מחוז ירושלים של המנהל בבקשה לקבל את המגרש שבנדון שנשמט בטעות מהסכם הפיתוח שלנו.

אני מצרף עותק מפנייתי הראשונית בצירוף תשריט מוקטן של התבעות הרלוונטיות. (מסמך 490 מיום 11/11/2009).

כמו כן מצורפים בזאת מכתבי תזכורת שנשלחו למחוז ירושלים מספר פעמים.

ביום 10/5/2010 בדיון במשרדך בנושא אזור בקשתי את התערבותך בנושא המגרש שבנדון.

על פי בקשתך הושלמו הנתונים של ההסכמים בין חברת "מצפה בית שמש בע"מ" לבין המנהל.

על פי ההסכמים החתומים שטח ההקצאה של הקרקע להסכם הפיתוח קטן ב 9.5 דונם נטו (מ-139.5 דונם ל 130 דונם) שטח המגרש המבוקש כ- 3.5 דונם 2.5% משטח ההקצאה המקורי. אזכיר גם כי ההסכם המקורי נערך לאחר שחברת מצפה בית שמש קבלה את השטח כולו בהסכם עם מושב "זנוח" על פי החלטת מנהל 611.

אנו מבקשים להביא את הנושא לדיון בהנהלת המנהל על מנת לקבל את המגרש.

בכבוד רב
איג' א. ורון

העתק:

גב' א שטראוס מנהלת מחוז ירושלים - מנהל מקרקעי ישראל

מצפה בית שמש בע"מ - מקבוצת רס"ד

משרד ראשי - רח' בצלאל 33 מגדלי פז רמת גן 52521 טל. 03-7545544 פקס. 03-5754218

משרד באתר: ת.ד. 249. בית שמש טל: 02-9998591 פקס: 02-9998579





11/11/2009

מגרש 490

לכבוד

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושליים

לידי גב' רחל אנג'ל

מנהלת מחלקת עיסקות עירוניות

רחוב יפו 216 בניין שערי העיר

ירושליים

ג.נ.

הנדון: בית שמש תיק 10441367/א' מצפה בית שמש

מגרש 490 גוש 5152 חלקה 34

כידוע לכם חברת מצפה בית שמש בע"מ נמצאת תחת הסדר נושים באחריותו של רו"ח חן ברדיצ'ב והוא ייפה את כוחי לפנות אליכם בשמו ובשם הנהלת החברה בנושא המגרש שבנדון כדלקמן:

במהלך בדיקת החסכמים המקוריים שנחתמו בין החברה לבין מושב זנוח ולאחר מכן בין החברה לבין מנהל מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית התברר כי המגרש שבנדון נשט מחסכם הפיתוח מתוך טעות בעת שחורחבו הזכויות המקוריות מזכויות שעל פי תביע מ.י. במ/853 לזכויות על פי תביע מ.י. 853/א' :

1. החסכם המקורי בין החברה לבין המנהל והסוכנות על פי תביע מ.י. במ/853 כלל בפירוט את כל המגרשים שאושרו לבניה על פי התביע כולל מגרשים עם שימושים מסחריים. החסכם לא כלל את המגרשים הציבוריים שמטבע הדברים אמורים להרשם על שם העירייה. בסך הכל החסכם כלל את כל השטח של מושב זנוח שנכלל בהסכם עם החברה.

מצפה בית שמש בע"מ - מקבוצת רס"ד

משרד ראשי - רח' בצלאל 33 מגדלי פז רמת גן 52521 טל. 03-7545544 פקס. 03-





מצפה בית שמש
מקבוצת רס"ד

2. ההסכם המתוקן על פי תבי"ע מ.י/853/א' כלל את כל מגרשי הבניה שבתחום למעט מגרש 490 שנשמט מההקצאות לחברה בגלל טעות. חטיבת הקרקע הכוללת את כל מגרשי הבניה למגורים ובצירוף המגרשים הציבוריים וכן מגרש 490

3. חופף בדיוק את שטח הקרקע של מושב זנוח שהינו נשוא ההסכם המקורי. המחשת הענין מצורפת מפה של התכניות בהתאם וכן צילום של דפי החוזים הרלוונטיים עם המנהל

4. בחנתי גם את שומות המקרקעין שהוצאו בזמנו ע"י המנהל באמצעות חברת "אפיק שמאות מקרקעין" גם בשומא זו מתייחס השמאי לכל חטיבת הקרקע שהייתה נשוא ההסכם, פירוט המגרשים מופיע רק לאחר מכן כך שנראה כי המגרש הנדון 490 נשמט מההסכם מתוך טעות.

5. הסכם הפיתוח המתוקן לא כלל את מגרש 490 שנשמט מתוך טעות שהחלה עוד בעת מתן ההנחיות להכנת השומא.

אנו מבקשים לקבל את זכויות החכירה במגרש הנדון בכפוף לתשלום דמי היוון על פי ההסכם.

איתמר א. זרון
מכתוב רב

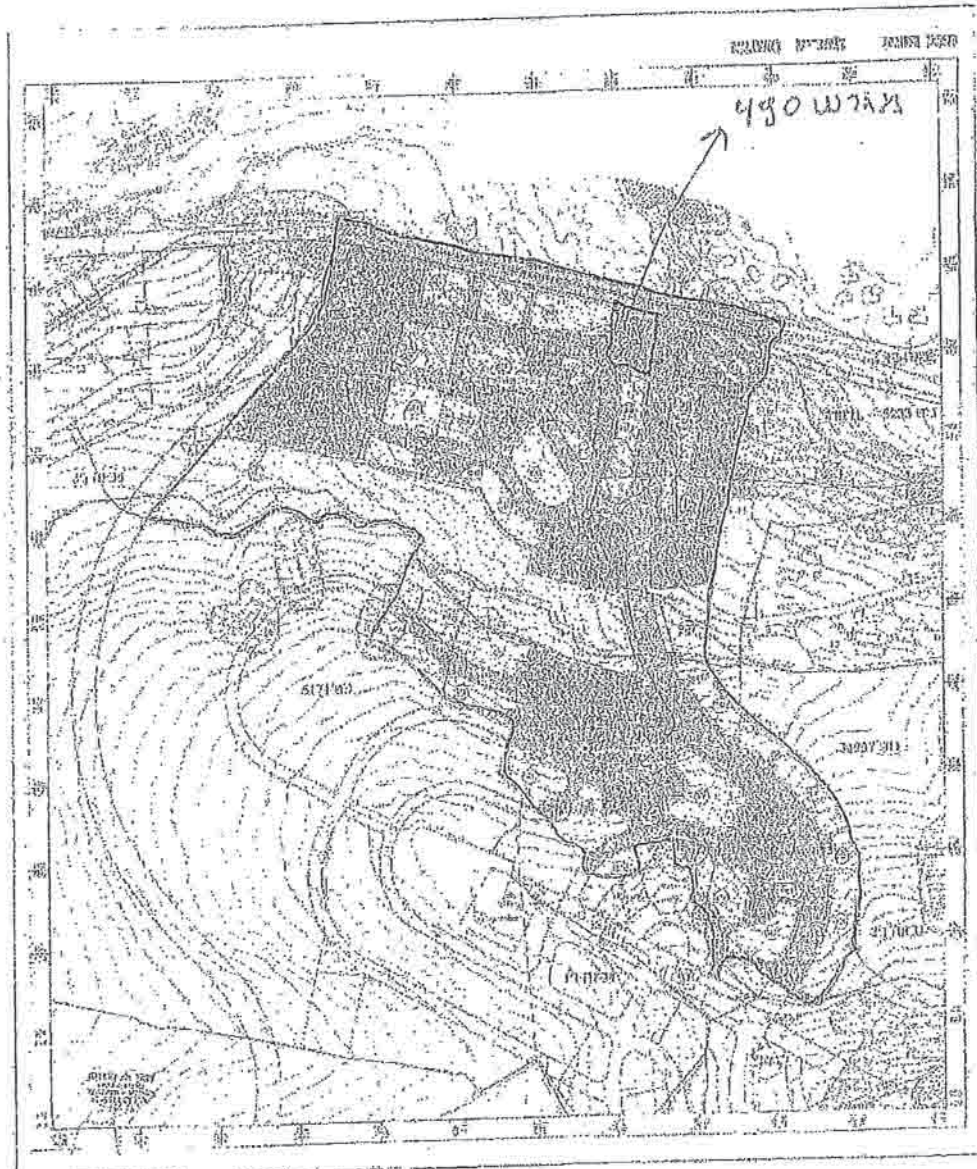
העתקים

גב א. שטראוס – מנהלת מחוז ירושליים מנחל מקרקעי ישראל
מר פרדי רובינסון – מנכ"ל מצפה בית שמש
רו"ח חן ברדיציב – הנאמן לנכסי החברה
עו"ד הראל יריב – גינדיס גולדבלט יריב

מצפת בית שמש בע"מ - מקבוצת רס"ד

משרד ראשי - רח' בצלאל 33 מגדלי פז רמת גן 52521 טל. 03-7545544 פקס. 03-





מפת מידות

מ.ר.	מ.ר.	מ.ר.	מ.ר.
100	200	300	400
500	600	700	800
900	1000	1100	1200
1300	1400	1500	1600
1700	1800	1900	2000
2100	2200	2300	2400
2500	2600	2700	2800
2900	3000	3100	3200
3300	3400	3500	3600
3700	3800	3900	4000
4100	4200	4300	4400
4500	4600	4700	4800
4900	5000	5100	5200
5300	5400	5500	5600
5700	5800	5900	6000
6100	6200	6300	6400
6500	6600	6700	6800
6900	7000	7100	7200
7300	7400	7500	7600
7700	7800	7900	8000
8100	8200	8300	8400
8500	8600	8700	8800
8900	9000	9100	9200
9300	9400	9500	9600
9700	9800	9900	10000

מפת מידות

מ.ר.	מ.ר.	מ.ר.	מ.ר.
100	200	300	400
500	600	700	800
900	1000	1100	1200
1300	1400	1500	1600
1700	1800	1900	2000
2100	2200	2300	2400
2500	2600	2700	2800
2900	3000	3100	3200
3300	3400	3500	3600
3700	3800	3900	4000
4100	4200	4300	4400
4500	4600	4700	4800
4900	5000	5100	5200
5300	5400	5500	5600
5700	5800	5900	6000
6100	6200	6300	6400
6500	6600	6700	6800
6900	7000	7100	7200
7300	7400	7500	7600
7700	7800	7900	8000
8100	8200	8300	8400
8500	8600	8700	8800
8900	9000	9100	9200
9300	9400	9500	9600
9700	9800	9900	10000



מנהל תפקודי הבריאות
מנהל תפקודי הבריאות
מנהל תפקודי הבריאות

מחלקת עסקות
א' באייר, תשי"ע
15 באפריל, 2010

מס' תיק: 10441367A

לכבוד
אינג' א. ורון מצפה בית שמש בע"מ
רח' בצלאל 33 מגדלי פז
רמת גן 52521

א.נ.
הנדון: בית שמש - מגרש 490 בגוש 5231 חלקות 5,6
פנייתך מיום 9.2.2010

בהמשך לפנייתך שבסימוכין ומבדיקה שנערכה עם המידע ותכנוני הרי שיעודו של המגרש שבנדון הוא בנייני ציבור על פי תב"ע מ/במ/853 ולכן הוא לא נכלל בעסקה שנערכה עמכם.

בכבוד רב,

רחל אנגיל
ממונה מחוזיות
מחלקת עסקות

(ברק)

מועדי קבלת קהל: ימי א, ב, ד, 12:00 - 08:00. יום ב: 17:30 - 16:00. ימים ג, ה, ו: אין קבלת קהל.

מחוז ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 טל': 02-5318888, פקס: 02-5318706

02-

www.gov.il שער הממשלה:

מוקד מידע טלמוני *5575 / 03-9411011

אתר המינהל: www.mmi.gov.il

02-5318706 פקס, 02-5318888, טל': 91361-9

www.gov.il שער הממשלה:

מחוז ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361-9, טל': 02-5318888, פקס: 02-5318706

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



מחלקת תכנון
ה' אייר, תשי"ע
19 אפריל, 2010



*מי
ה' אייר*

לכבוד
מצפה בית שמש בע"מ
רח' בצלאל 33
רמת גן

הנדון: תכנית בש/853/כ

שלום רב,

התכנית שבנדון התקבלה אצלנו, והועברה לחתייחסות מח' עסקות.
לאחר הסדרת הנושא העיסקי, נוכל לקדם את התכנית.

בברכה,
שרה
שקמה טיג
ראש ענף תכנון

טל' ישיר 02-5318721
פקס 02-5318878

(מכתביסוכית שמש)

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, 08:00 - 12:00. יום ב, 17:30 - 16:00. ימים ג, ה, ו: אין קבלת קהל.

מחוז ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד 91361 טל': 02-5318888, פקס: 02-5318706

אתר המנהל: www.muni.gov.il מוקד מידע: 03-9411011 / 15575 טלפוני: 02-5318888
מחוז ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 טל': 02-5318888, פקס: 02-5318706
אתר המינהל: www.muni.gov.il מוקד מידע: 03-9411011 / 15575 טלפוני: 02-5318888



מדינת ישראל | משרד הבריאות | ירושלים

מחלקת עסקות
י"ב אייר, תשע"א
16 מאי, 2011

מס' תיק: 10441367 א

לכבוד
מר אורי רונן
מצפה בית שמש בע"מ
רחוב בצלאל 33
רמת גן-52531
שלום רב,

הנדון: מגרש 490 בתכנית מי/853 א

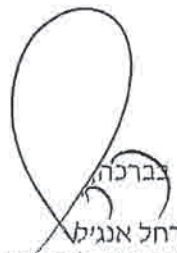
פנייתך למר רונן כהן, סמנכ"ל שויכ הועברה למחוז לבחינתה.

על פי תביע מי/במ/853 הוגדר המגרש הנדון כמגרש 427 שיעודן שטח לבניני ציבור. בהוראות התכנית נקבע השימוש ל-בתי כנסת, ממ"ד וחניות מקורות. היות והמגרש יועד לבניני ציבור, לא נכלל מגרש זה בהסכם הפיתוח שנערך למתחם.

על פי תביע מי/853 א שונה ייעוד השטח מבניני ציבור לשטח מסחרי.

לאור האמור, אין המינהל מקבל את טענתך כפי ש היא מצוינת בסעיף 4 במכתבך שהמגרש נשמט בטעות.

לפיכך, המינהל יפעל בהתאם למקובל במגורשים סחירים כולל הוצאתו למכרז.


ברכה
רחל אנגיל

ממונה מחוזית לעסקות

העתק: מר רונן כהן, סמנכ"ל שויכ, ממ"י
הגב' אפרת שטראוס, מנהלת המחוז

(\\mami.gov.il\shares\Groups\iskot-maz)

רטידו נתקבל

13-06-2011

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד; 08:00 - 12:00. יום ב: 17:30 - 16:00. ימים ג, ה, ו: אין קבלת קהל.

מחוז ירושלים: רח' יפו 216 "שערי העיר", ת.ד. 36259, ירושלים 91361, טל': 02-5318888, פקס: 02-5318706

אתר המינהל: www.mmi.gov.il מוקד מידע טלפוני: 03-9411011/5575 שער הממשלה: www.gov.il

מחוז ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד 91361, טל': 02-5318888, פקס: 02-5318706
אתר המינהל: www.mmi.gov.il מוקד טלפוני ארצי: *5575 שער הממשלה: www.gov.il

העתק מהיתר הבניה

נספח 4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

היתר

ת.בנין: 41000010	מגרש: 01	חלקה: 24	גוש: 5151	תכנית מתאר מקומית או מפורטת: מ/במ/853, בש/853/כ,
תכניות נוספות: מ/853/א				
חלקות נוספות: גוש: 0 חלקה: 0,				
מספר בקשה: 20130226	היתר בניה מספר: 20140222		הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שמש	
כתובת הבניה: נהר הירדן 1		שכונה: רמת בית שמש ב'		רשות מקומית: עיריית בית שמש

טלפון	מיקוד	מען	תעודת זהות	ה ש מ	
03-7545544		המצביעים 10 לוד	512276858	מצפה בית שמש	בעל ההיתר
5318888	91361	יפו 216 ירושלים ת.ד. 36259		מ.מ.י.	בעל הנכס
035492829	90805	סוקולוב 36 רמת השרון	512128687	אלכס פריאון	עורך הבקשה
09-9586199	46325	המעייץ 5 הרצליה	6848434	עברון טומי	מתכנן השלד

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על מי אישור הועדה המקומית האמורה: רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 2014001 בתאריך: 07/01/14

מותג: מסחר ומשרדים - בניה חדשה

בקשה למבנה חדש בן 5 קומות, בקומת קרקע תחתונה אולם תצוגה ומסחר, בקומת קרקע עליונה מסחר ובשאר הקומות מעל משרדים.

מסחר ומשרדים

נפח	שטח אחר	מספר יח"ד	שטח שירות		שטח עיקרי		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			7474.66		7039.78		ציבורי		
			7474.66		7039.78				
			7474.66		7039.78		סה"כ:		

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

בכפוף לכלל התנאים למתן ההיתר המופיעים בהוראות התקנון התב"ע בש/853/כ'.
* ראה חישוב אגרה בנספח להיתר *

היתר זה יקבע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר: 01/01/2015

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בית שמש
חותמת הועדה המקומית

מושה כוונטו
יו"ר ועדת המושיע לתכנון ובניה
ומכונה נציג ההיגוי
בית שמש

יו"ר הועדה

מנהל הועדה

לוח: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המנהל.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגיא, לשוטר או לכבאי.

העתק חוות דעת השמאי

נספח 5



פרס – שרת,

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

AVI PRESS REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

אבי פרס שמאי מקרקעין וכלכלן

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 22 ביוני 2011

סימוכין: כללי/13/310/5171

לכבוד

רו"ח חן ברדיצ'ב

נאמן על קבוצת מילומור בע"מ

א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה

גוש 5151 חלקה 24

קודם: גוש 5171 חלקה 13

גוש 5231 חלקות 4-6

גוש 34296 חלקה 2

גוש 34297 חלקות 1,7

מגרש 383 עפ"י ת.ב.ע. מי/853א'

מגרש ועליו נבנה מבנה ביעוד מסחרי

שכ' רמת בית שמש ב'

בית שמש

-1-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא)

052-2429190 (אבי)

Email: guy@press-sharet.co.il

avi@press-sharet.co.il

1. זהות מזמין השומה

התבקשתי ע"י רו"ח חן ברדיצ'ב נאמן על קבוצת מילומור בע"מ שהינה בעלת הזכויות
בנכס שבנדון – להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר לרצון לקונה מרצון.

2. מטרת השומה

מטרת השומה הינה שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד כתיבת חוות הדעת 22 ביוני 2010.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

בתאריך 22 ביוני נערך ביקור בנכס ע"י אבי פרס – שמאי מקרקעין.

הביקור נערך בכל חלקי הנכס.

הנכס הוצג ע"י – מר שלמה אייזנשטיין (נציג הבעלים).



5. זיהוי הנכס

גוש : 5151
חלקה : 24
שטח חלקה רשום : 6,628 מ"ר
קודם :

גוש	חלקה	שטח רשום
5171	13	12,060 מ"ר
5231	4	130,867 מ"ר
	5	20,833 מ"ר
	6	82,708 מ"ר
34296	2	232,465 מ"ר
34297	1	76,845 מ"ר
	7	145,763 מ"ר

מגרש : 383 (עפ"י ת.ב.ע. מי/853א')

זכויות במקרקעין : חוזה פיתוח מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל.
מהות הנכס : שטחי מסחר ומשרדים במרכז מסחרי שבהליכי בניה.



6. תאור המגרש, הנכס והסביבה

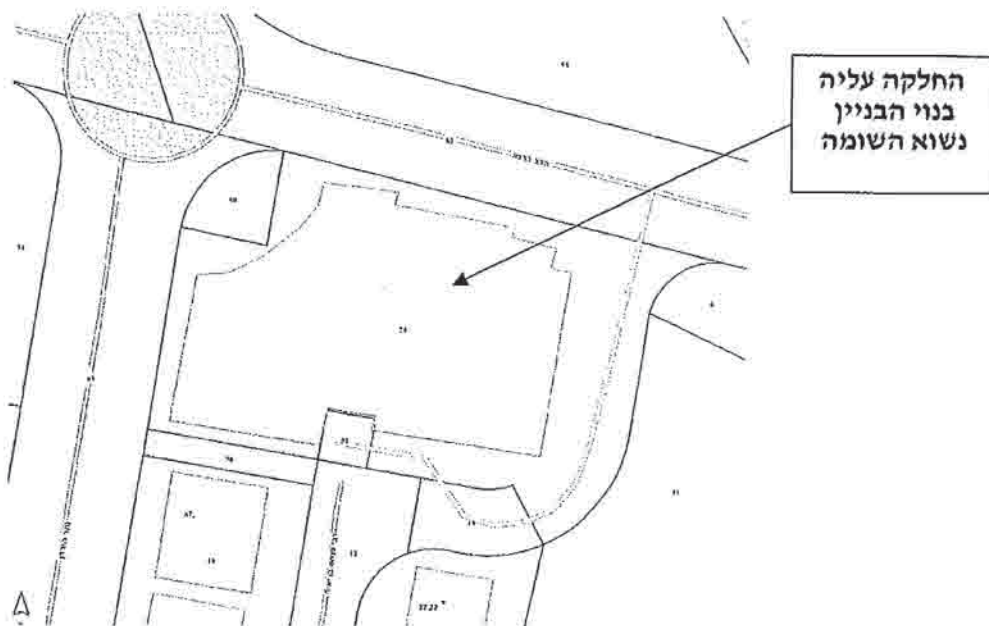
תאור החלקה – עליה ממוקם נשוא השומה

חלקה מסי 24 בגוש 5151 עליה בנוי הבניין נשוא השומה מהווה חלקה עם צורה אי רגולרית, אשר ממוקמת במפגש הרחובות שד' הרב הרצוג ושד' נהר הירדן, במידות כדלקמן:

חזית צפונית לשד' הרב הרצוג באורך של כ - 105 מ',

חזית מערבית לשד' נהר הירדן באורך של כ - 46 מ',

סה"כ שטח החלקה הרשום הינו - 6,628 מ"ר.



גבולות החלקה הינן כדלקמן:

- מצפון - שדי הרב הרצוג המהווה ציר תנועה מרכזי בחלק הצפוני של שכי רמת בית שמש ב'.
- מדרום - קצהו של רח' רבי פנחס בן יאיר ובניני מגורים בני 5 קומות.
- ממזרח - שטחים פתוחים.
- ממערב - שדי נהר הירדן המהווה ציר תנועה מרכזי החוצה מצפון לדרום את שכי רמת בית שמש ב' ורמת בית שמש א'.

המגרש גובל בקצה הצפוני מערבי בשטח לכיכר עירונית, בחלק הדרומי מגרעת ובה מגרש ביעוד למתקנים הנדסיים.

תאור הנכס – נשוא השומה

מרכז מסחרי הכולל שטחים מסחריים ומשרדים

בחלק הצפוני מזרחי של מתחם "מצפה רסידו" ושל שכונת רמת בית שמש ב', במפגש הרחובות שדי הרצוג ושדי נהר הירדן ממוקם המרכז המסחרי. המבנה מצוי במצב של גמר שלד אשר נבנה לפני כ- 5 שנים וכולל חיפוי שיש בקירות חיצוניים והתקנת חלונות ב- 2 קומות המשרדים העליונות (הזכוכיות בחלונות ברובם שבורות בשל הזמן הרב שהמבנה עומד ריק). המבנה ללא חלוקה פנימית וללא חלק מהגג שאמור להיות שקוף. בכל מפלס אולם פתוח הבנוי מיציקת בטון בקירות וברצפה עם עמודים תומכים לכל רוחב החלל.

-5-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707
טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 052-2429190 (אבי) 054-4590111 (גיא)

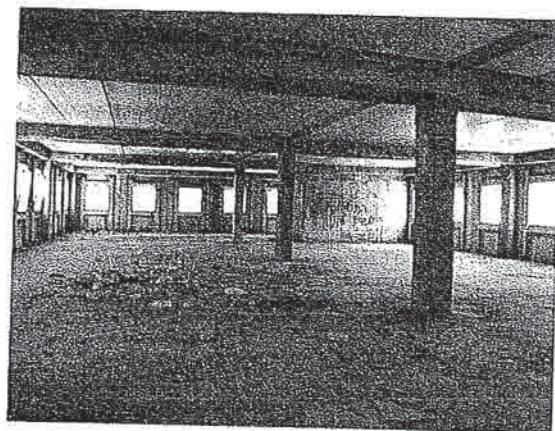
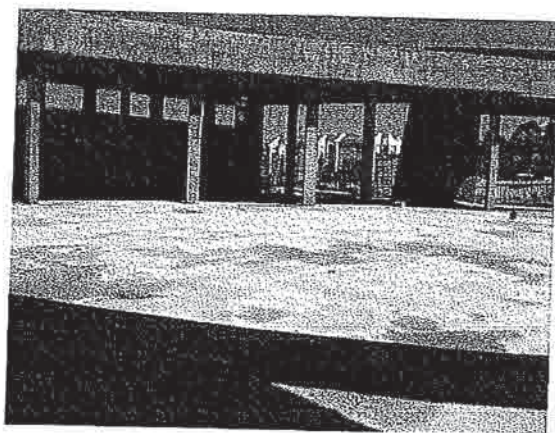
Email: guy@press-sharet.co.il avi@press-sharet.co.il

חלוקת השטחים במבנה בהתאם להסכם עם רבני השכונה הינה כדלקמן:

1. קומה תחתונה: חניית רכבים בלבד.
2. קומת מסחר מרתף:
 - א. מינימרקט בשטח של 600 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שטח שרות + שטחי חניה לפי הצורך ובכפוף לדרישות החוק.
 - ב. אולם אירועים בשטח של 1,487 מ"ר עיקרי ושרות ביחד + שטחי חניה לפי הצורך ובכפוף לדרישות החוק.
3. קומת קרקע:
 - א. שטחי מסחר של 1,200 מ"ר עיקרי, ובתנאי שכל החזיתות יפנו כלפי חוץ ולא למעברים פנימיים וכן שטחי שרות וציבור כמתחייב בחוק.
 - ב. יתרת השטח בקומה זו ישמשו למשרדים ו/או קופת חולים ו/או מרפאות ו/או בית החלמה לילודות ו/או מרכז תעסוקה של חרדים בלבד. ובלבד ששימושים אלו יוגבלו מבחינת היקפם ואופיים לפי הוראות ההסכם.
4. קומות א' וב': שטחי משרד של 1,600 מ"ר בכל קומה, בהגבלות כרשום בסעיף 3 (ב) לעיל.

הקניון נבנה בשימוש חורג מת.ב.ע. המייעדת את רב הבניה למגורים, ופתיחתו תלויה באישור ת.ב.ע. המסדירה את השטח המסחרי ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגינה.





-7-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא)

נייד: 052-2429190 (אבי)

Email: guy@press-sharet.co.il

avi@press-sharet.co.il

תאור הסביבה

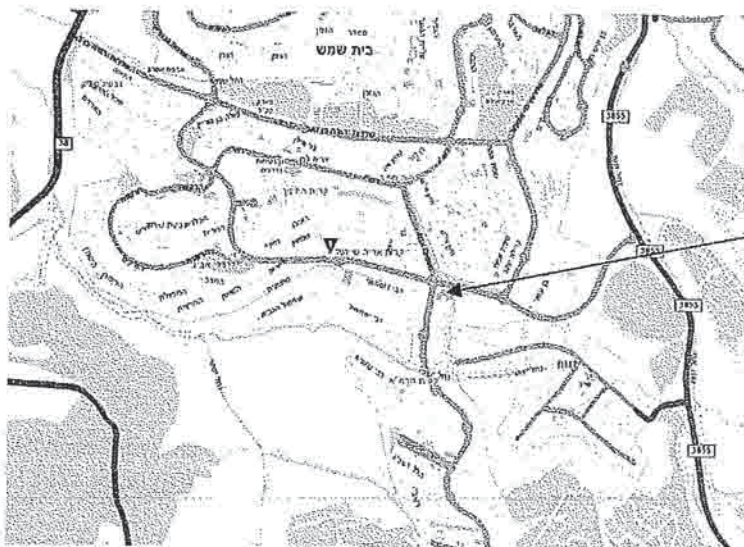
מיקום הנכס שבנדון בשכונת רמת בית שמש ב' שבחלק הדרומי של העיר בית שמש, בקטע שממערב למושב זנוח הסמוך.

שכונת רמת בית שמש ב' ממוקמת משני צידי של נהר הירדן החוצה את השכונה ויוצא דרומה משד' הרב הרצוג. ממזרח לנכס שבנדון ממוקם מושב זנוח הגובל בעיר בית שמש.

שד' הרב הרצוג מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר בית שמש בקטע שמצפון לשכ' רמת בית ב'.

שד' נהר הירדן יוצא דרומה משד' הרב הרצוג, חוצה את השכונות רמת בית שמש ב' ורמת בית שמש א' ומנתב תנועה לרחובות הפנימיים בשכונות אלו.

השכונה מאופיינת באוכלוסיה דתית וחרדית הכוללת זרמים שונים בכ- 1,500 משפחות ומאפיינת ברמת פיתוח גבוהה.



מיקום הנכס
שבנדון

-8-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707
טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909
בייד: 052-2429190 (אבי) 054-4590111 (גיא)
Email: guy@press-sharet.co.il avi@press-sharet.co.il

הסביבה מאופיינת בבניי מגורים בני 3-6 קומות חלקם עם קומות מדרון, המחופים
אבן בקירות.

כמו כן כוללת השכונה שטחי מסחר, קופות חולים וכן מוסדות לאוכלוסיה החרדית
כגון בתי כנסת, מקוואות ובתי מדרש.

הסביבה עם פיתוח סביבתי מלא ברמה גבוהה הכולל כבישים מדרכות מרוצפות,
תאורת רחוב ושטחים מגוננים.



-9-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא)

נייד: 052-2429190 (אבי)

Email: guy@press-sharet.co.il

avi@press-sharet.co.il

7. המצב התכנוני

תוכניות בניין עיר

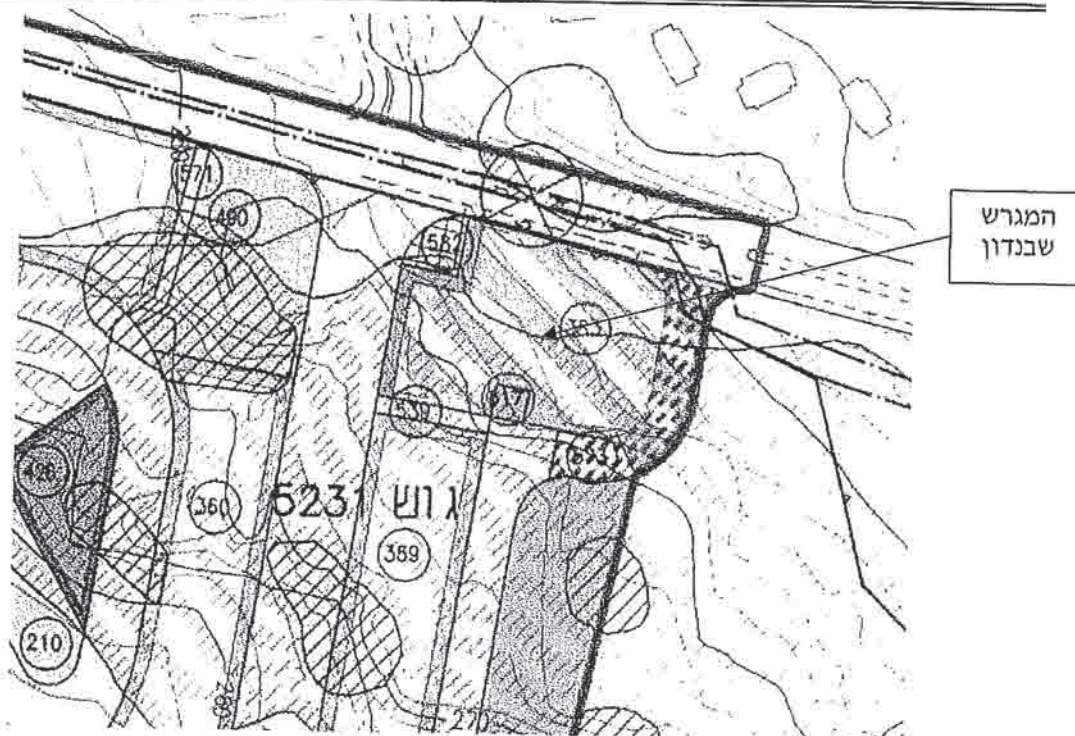
- עפ"י ת.ב.ע. מי/853א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5018 מיום 13.9.01 שונה יעוד חלק מהמגרשים עפ"י ת.ב.ע. מי/במ/853 תוך הקטנת שטחי המגרשים והגדלת ההפרשה של שטחים לצרכי ציבור. כמו כן הגדילה התוכנית את מסי יח"ד מ- 1,191 יח"ד ל- 1,576 יח"ד, הוסיפה קומות מגורים וכן הוסיפה שטחי מסחר. המגרש נשוא השומה בתחום התוכנית הינו כדלקמן:

שטח מסחרי	מס' בניינים מינימלי במגרש	מס' קומות תחתונות	מס' קומות עיליות	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש
עיקרי 800 מ"ר + שרות 750 מ"ר	3	2	7 + מסחר	6,240	80	78	מגורים גי- מיוחד	6,620	383

מגורים גי-מיוחד

במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות הכוללים חדר מדרגות קומתי בשטח 25 מ"ר, ממ"ד ושטחי חניות מקורות. תותר תוספת של 20 מ"ר ללובי כניסה. לכל יח"ד תותר בנוסף בנית מחסן בשטח 12 מ"ר כשטח שרות בקומת מסד או בקומת מרתף. החניה תהיה על ותת קרקעית ותשרת את יח"ד ואת המסחר. המקומות המסומנים בתשריט בקו סגול הם חזית מסחרית לחנויות שכונתיות.





הוצגה בפני ת.ב.ע. בש/853 כ' אשר בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הינה לפני הפקדה בועדה המחוזית, הכוללת שינוי יעוד מגרש 383 ממגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית לשטח מיועד למסחר ומשרדים.

התוכנית מבצעת איחוד וחלוקה עם שטחים ציבוריים צמודים, כך ששטח המגרש לאחר החלוקה מסתכם ב- 7,160 מ"ר ביעוד מסחר ומשרדים.

השימושים המותרים: מסחר, מסעדות, בתי קפה, משרדים ומרפאות – הכל בהתאם לצרכים השכונתיים והמקומיים.

לפי תקנות התוכנית ניתן לבנות 3 קומות מעל לכניסה הקובעת בשטח של עיקרי של 4,935 מ"ר + שטחי שרות בשטח 1,225 מ"ר, וכן 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 2,105 מ"ר + שטחי שרות בשטח 6,280 מ"ר.

גובה הבנין נקבע ל- 18 מ'.

-11-



הערות לתוכנית:

הועדה המחוזית שדנה באישור התוכנית הנ"ל קבעה בין היתר שרמפת הכניסה לחניה תהיה ביעוד מסחר ומשרדים ולא ביעוד שצ"פ.
הרמפה נבנתה בפועל בהתאם להיתר הבניה בשטח שיעודו שצ"פ.
בעקבות כך פנה רו"ח חן ברדיצ'ב הנאמן של קבוצת מילומור בע"מ למינהל מקרקעי ישראל ביום 16.5.2011 במכתב הכולל בקשה להרשאה לתכנון ו/או הקצאה בפטור ממכרז על קרקע שהיה בעבר שצ"פ וזאת עקב דרישת הועדה המחוזית לשנות את יעוד המגרש שיעודו שצ"פ ליעוד מסחרי. הבקשה הינה למגרש בשטח של כ- 530 מ"ר וזאת ללא זכויות בניה.
רו"ח ברדיצ'ב מדגיש כי הרמפה שנבנתה על שטח השצ"פ נבנתה בהיתר בניה כדין שהמינהל אישר ואף חתם עליו.

היתר בניה

עפ"י היתר בניה מס' 20050045 מיום 17.3.05 הותרה במגרש 383 הקמת מבנה במסגרת שימוש חורג עבור מסחר ומשרדים, וזאת בכפוף להתחייבות מיום 8.3.05 לפיה לא ינתן אישור לאיכלוס המבנים אלא לאחר אישור ת.ב.ע. בש/853 ז' (כיום ת.ב.ע. בש/853/כ') המשנה את יעוד המגרש ליעוד מסחרי בלבד וזאת בכפוף לתשלום היטל השבחה. החברה מתחייבת לעשות שינויים במבנה בהתאם לשינויים הת.ב.ע. המאושרת.



שטחי הבניה שאושרו הינן כדלקמן :

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר	שטח חניות במ"ר	סה"כ שטח בנוי
- 9.40		414.8	3,818.3	4,233.1
- 6.00	1,489.94	1,098.7	1,608.4	4,197.04
± 0.00	1,782.53	1,949.65		3,732.18
+ 6.00	1,334	231.98		1,565.98
+ 9.00	1,334	231.98		1,565.98
+ 12.00		110.63		110.63
סה"כ	5,940.47	4,037.34	5,426.7	15,404.91

8. הזכויות בנכס

בעלות

עפ"י נסח מקרקעין שהוצא מהאינטרנט ביום 21.6.2011 עולה כי הזכויות במקרקעין

רשומות ע"ש :

מדינת ישראל - בשלמות.

הערות

עפ"י שטר מס' 8273/1005 מום 21.4.2009 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות ב.פ. 4923 מיום 26.9.2000 נחל ישעי (צפון).

עפ"י שטר מס' 8273/1006 מום 21.4.2009 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות ב.פ. 4923 מיום 26.9.2000 נחל זנוח – נחל דולב.



חוזי רכישה

- עפ"י הסכם שנחתם ביום 5.12.95 בין מושב זנוח (להלן המושב) לבין חברת ר.ל. בנין והשקעות בע"מ (להלן החברה) עולה כי המושב מצהיר כי הינו ברשות במקרקעין המהווה את המשבצת החקלאית של המושב מכח חוזה שכירות המתחדש מידי 3 שנים, והמושב קיבל בתאריך 10.1.95 אישור מהמינהל להרשאה לתכנון עפ"י החלטה 611 ו-666 של מועצת המינהל.

עפ"י הסכם של המושב עם חברת מגידו רשאי מגידו להפעיל זכות סרוב לגבי 25% מזכויות המושב במקרקעין, דהיינו לרכישת 409 יח"ד. במקרה זה יח"ד שימכרו לחברה יעמדו על 1,102 יח"ד. במידה ומגידו לא יפעיל את זכות הסירוב ימכרו יח"ד לחברה. מכירת המקרקעין לחברה מעבר ל- 1,009 יח"ד מותנית באישור האסיפה הכללית של המושב.

ידוע לחברה כי בנוסף לתמורה שהחברה תשלם למושב עבור רכישת הזכויות במקרקעין תישא החברה בתשלומים בגין דמי חכירה למינהל, תשלום לסוכנות, היטלי השבחה, תשתיות ופיתוח, מס רכישה וכל תשלום או היטל אחר שיידרש לצורך בניית הפרויקט.

בתמורה לרכישת זכויות המושב ב- 1,102 יח"ד בפרויקט תשלם החברה למושב סך של \$ 9,600 בתוספת מע"מ עבור כל יח"ד. עבור השטחים המסחריים תשלם החברה למושב סך של \$ 9,600 עבור כל 50 מ"ר מסחר שיאושרו.



- עפ"י הסכם שנחתם ביום 30.10.96 בין מושב זנוח (להלן המושב) לבין חברת מצפה בית שמש בע"מ בע"מ (להלן החברה) עולה כי המושב מצהיר כי הינו ברשות במקרקעין המהווה את המשבצת החקלאית של המושב מכח חוזה שכירות המתחדש מידי 3 שנים, והמושב קיבל בתאריך 10.1.95 אישור מהמינהל להרשאה לתכנון עפ"י החלטה 611 ו- 666 של מועצת המינהל.

ביום 5.12.95 חתם המושב הסכם עם החברה לפיו המושב מכר לחברה זו 1,102 יח"ד בשטחי המושב הנכללים בתוכנית בש/200. החברה מעוניינת לרכוש יח"ד נוספות שנתרו.

ידוע לחברה כי בנוסף לתמורה שהחברה תשלם למושב עבור רכישת הזכויות במקרקעין תישא החברה בתשלומים בגין דמי חכירה למינהל, תשלום לסוכנות, היטלי השבחה, תשתיות ופיתוח, מס רכישה וכל תשלום או היטל אחר שיידרש לצורך בניית הפרויקט.

בתמורה לרכישת זכויות המושב ב- 212 יח"ד בפרויקט תשלם החברה למושב סך של \$ 10,100 בתוספת מע"מ עבור כל יח"ד. עבור השטחים המסחריים תשלם החברה למושב סך של \$ 10,100 עבור כל 50 מ"ר מסחר שיאושרו.

עבור כל אחת מ- 123 יח"ד בפרויקט שמכירתן מותלת הנמצאים במגרשים -327,367 371 תשלם החברה בנוסף ל- \$10,100 האמורים גם סכום השווה לשומה שיקבע המינהל לצורך תשלום דמי חכירה מהוונים ביח"ד שאושרו עפ"י החלטה 611.



חוזה פיתוח

- עפ"י חוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 14.9.00 בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן המינהל) לבין מצפה בית שמש בע"מ (להלן היוזם) עולה בין היתר כי המינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה.

המגרש: מגרשים 101-104, 205-210, 318-323, 353-364, 383 לפי תוכנית מפורטת מס' מי/במ/853 בשטח כולל של כ- 139,351 מ"ר.

המבנים: מגורים – מכירה חופשית.

יום אישור העסקה: 23.7.97.

תקופת הפיתוח: 36 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.8.00.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה.

שיעור הניצול: 1,191 יח"ד המסתכמות ב- 120,520 מ"ר מבוניים.

הערך היסודי של המגרש: 70,491,290.32 ש"ח.

התמורה: סך של 18,558,148 ש"ח.

המועד להשלמת הבניה: 1.8.00.



- עפ"י תוספת לחוזה פיתוח מהוון שנחתמה ביום 20.9.00 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן המינהל) לבין מצפה בית שמש בע"מ (להלן היוזם החדש) שונו התנאים הבאים:

תקופת הפיתוח: 60 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.8.02.

תקופת החכירה: מתאריך 23.7.97 עד תאריך 22.7.2046.

המועד להשלמת הבניה: 1.8.03

- עפ"י תוספת לחוזה פיתוח שנחתמה בשנת 2005 בין המינהל לבין מצפה בית שמש בע"מ שונו התנאים הבאים:

תקופת הפיתוח: 96 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.8.05.

המועד להשלמת הבניה: 1.8.05

התמורה: 18,558,148 ש"ח.

ידוע ליזם כי התמורה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי של 120,520 מ"ר, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה, זכאי המינהל לתמורה נוספת.

- עפ"י תוספת לחוזה פיתוח שנחתמה בתאריך 5.4.06 בין המינהל לבין מצפה בית שמש בע"מ שונו התנאים הבאים:

תקופת הפיתוח: 120 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.8.07.

המועד להשלמת הבניה: 1.8.07

התמורה: 18,558,148 ש"ח.

ידוע ליזם כי התמורה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי של 120,520 מ"ר, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה, זכאי המינהל לתמורה נוספת.

-17-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא)

052-2429190 (אבי)

Email: guy@press-sharet.co.il

avi@press-sharet.co.il

עפ"י תוספת לחוזה פיתוח שנחתמה ביום 9.9.2009 בין המינהל לבין מצפה בית שמש בע"מ שונו התנאים הבאים:

תקופת הפיתוח: 168 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.8.2011.

המועד להשלמת הבניה: 1.8.2011.

התמורה: 18,558,148 ש"ח.

ידוע לזים כי התמורה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי של 149,908 מ"ר, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה, זכאי המינהל לתמורה נוספת.

הערה: תוקפו של חוזה הפיתוח הנוכחי עומד להסתיים. נמסר לי ע"י נציגי החברה כי הם פועלים לחדש את החוזה למס' שנים נוספות.

הסכם פשרה לענין תוספת דמי חכירה

הוצגו בפני מסמכים לענין תוספת דמי חכירה בגין עלית שווי המקרקעין עם אישורה של ת.ב.ע. מי/853א' לעומת התוכנית המקורית מי/במ/853. המינהל הציע לחברה הסכם פשרה לפיו תשלם החברה דמי היוון עפ"י אזור עדיפות ב' בשיעור של 51% מהפרש הערכים על בסיס שומת שמאי המינהל מתאריך 31.3.06. החברה תהיה רשאית להשיג על ערך הקרקע שנקבע בשומה לשמאי הממשלתי. לאחר קביעת השמאי הממשלתי תיערך התחשבות בין החברה לבין המינהל. לאחר תשלום החברה יחתום המינהל על היתרי הבניה בהתאם לתוכנית מי/853א'. חברת מצפה בית שמש השיבה שהינה מסכימה להצעת הפשרה ומסכימה כי המינהל יבדוק את הוצאות הפיתוח וכי השומה והתשלום ישונו בהתאם לתוצאות הבדיקה. החברה שומרת על זכותה להגיש השגה על השומה בהתאם לנוהלי המינהל בענין.

-18-



עפ"י תחשיב שערך המינהל בהתאם לשומה מטעמו עולה כי על החברה לשלם בגין דמי חכירה לתוספת הזכויות בסך של 9,082,918.6 ש"ח כולל מע"מ. הוצגה בפנינו קבלה על תשלום למינהל בסך של 9,182,730.93 ש"ח.

חוזי שכירות

בעבר נחתמו מסי חוזי שכירות בנכס שבנדון הכוללים בין היתר חוזה שכירות עם רשת מזון בקומת הקרקע ועם ביטוח לאומי בקומת המשרדים. כפי שנמסר לי ע"י החברה כל חוזי השכירות שהיו קיימים בנכס שבנדון בוטלו.

הסכם עם נציגות הציבור החרדי

עפ"י הסכם שנחתם ביום 25.11.2010 בין מצפה בית שמש (להלן מצפה) לבין העמותה לקידום צביון השכונה רמת בית שמש (להלן העמותה) עולה כי מצפה הינה בעלת הזכויות של המרכז המסחרי בבית שמש אשר נמצא במפגש הרחובות שד' הרצוג ונהר הירדן ומצפה הודיעה כי היא מתכוונת למכור את זכויותיה במרכז המסחרי לצדדי ג' שונים ובמקביל פועלת מצפה לאישורה של תוכנית בש/853כ'. מרבית האוכלוסיה המתגוררת באזור הסמוך למרכז המסחרי הינה אוכלוסיה חרדית והיא מעוניינת כי הקמת והפעלת המרכז המסחרי תהיה באופן התואם את השקפת עולמם ואורח חייהם, וכן באופן שלא יחרוג ממרכז מסחרי בסדר גודל שכונתי. הצדדים מעוניינים כי רכישת המרכז המסחרי והפעלתו ע"י הרוכשים הפוטנציאלים תהיה בתאום ובשיתוף פעולה ביניהם.



על אף הוראות התוכנית ונספח הבינוי המאפשרות שטחים מירביים לשימושים שונים במבנה, מצפה מתחייבת כי השימושים במרכז המסחרי יהיו אך ורק בהתאם לרשימה ולתשריטים המצורפים להסכם זה ולא יחרגו מהם.
מצפה תחתום הסכם מול רוכשים פוטנציאליים רק לאחר אישור העמותה.

חלוקת השטחים במבנה בהתאם להסכם הינה כדלקמן:

1. קומה תחתונה: חניית רכבים בלבד.
2. קומת מסחר מרתף:
 - א. מינימרקט בשטח של 600 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שטח שרות + שטחי חניה לפי הצורך ובכפוף לדרישות החוק.
 - ב. אולם אירועים בשטח של 1,487 מ"ר עיקרי ושרות ביחד + שטחי חניה לפי הצורך ובכפוף לדרישות החוק.
3. קומת קרקע:
 - א. שטחי מסחר של 1,200 מ"ר עיקרי, ובתנאי שכל החזיתות יפנו כלפי חוץ ולא למעברים פנימיים וכן שטחי שרות וציבור כמתחייב בחוק.
 - ב. יתרת השטח בקומה זו ישמשו למשרדים ו/או קופת חולים ו/או מרפאות ו/או בית החלמה לילודות ו/או מרכז תעסוקה של חרדים בלבד. ובלבד ששימושים אלו יוגבלו מבחינת היקפם ואופיים לפי הוראות ההסכם.
4. קומות א' ובי': שטחי משרד של 1,600 מ"ר בכל קומה, בהגבלות כרשום בסעיף 3 (ב) לעיל.



להסכם מצורפת רשימת עסקים המורשים להיות במרכז המסחרי התואמים את אופי המקום כתרדי.

בנספח ה' להסכם מבקשים הצדדים מן הועדה המחוזית לתכנון ובניה לאשר הסדר פשרה זה ולצרפו כחלק מחייב ובלתי נפרד ממסמכי התוכנית כאמור.

סיכום המצב המשפטי

הזכויות בנכס הינם זכויות של בר רשות במסגרת הסכם פיתוח שהוארך מס' פעמים. תוקפו של הסכם הפיתוח הנוכחי עומד להסתיים בעוד כחודש ויהיה צורך להאריכו פעם נוספת.

בין בעלת הזכויות בנכס לציבור החרדי נחתם הסכם לענין תמהיל השימושים במבנה שיקום המגרש שבנדון ושיהיה בברכת הרבנים.



9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון יש להתחשב, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הייחודיים הבאים:

9.1 מיקום הנכסים שבנדון המתחם "מצפה רסידו" בשכונת רמת בית שמש ב' שבחלק הדרומי של העיר בית שמש, אזור המאופיין ברמת ביקוש גוברת למגורים ולשטחים מסחריים.

9.2 הובא בחשבון אופי הסביבה המאופיינת באוכלוסיה חרדית לצד אוכלוסיה דתית לאומית ואת צרכיה המיוחדים.

9.3 הובא בחשבון המחסור בשטחי מסחר ושרותים משלימים בהתאם לביקוש הגובר מצד האוכלוסיה החרדית הרבה המתגוררת בסמיכות לנכס שבנדון.

9.4 הזכויות במקרקעין כפי שתוארו לעיל, דהיינו זכויות בחוזה פיתוח מהוון שהוארך עד לשנת 2011.

9.5 העובדה ששולם למינהל בגין דמי היתר לתוספת זכויות בגין זכויות ת.ב.ע. מי/853א'. כמו כן מתחשיב שערכנו עולה כי בגין הזכויות של ת.ב.ע. בש/853כ' אשר נמצאת לפני הפקדה בועדה המחוזית חל חיוב בתשלום דמי חכירה נוספים.



- 9.6 הובא בחשבון המבנה המסחרי כולל שטחי הבניה, מצב הבניה כיום, פרטי הגמר להשלמה, השימושים הצפויים בכל קומה והחלוקה הפנימית הצפויה בכל קומה.
- 9.7 הובא בחשבון שהמגרש עליו ממוקם המבנה כולל זכויות בניה מעורבות למגורים ומסחר בשטח של 800 מ"ר בלבד ושטחי שרות.
- היתר הבניה לקניון ניתן במסגרת שימוש חורג מת.ב.ע. ל- 3 שנים עד לאישור ת.ב.ע המשנה יעוד המגרש למסחר ומשרדים, כאשר לא ינתן טופס 4 עד לאישור ת.ב.ע. זו.
- בשומה זו אנו יוצאים מתוך הנחה שהמשך בניית המרכז המסחרי תתאפשר עם אישור הת.ב.ע. המסדירה יעודו המסחרי.
- 9.8 יש להתחשב בתוכנית החלה כיום על המגרש שבנדון ובתוכנית המוצעת להסדרת שטחי המרכז המסחרי והשימוש בו ושלב אישורה כפי שפורט לעיל.
- 9.9 יש להתחשב בהסדר עם נציגות העדה החרדית לענין תמהיל השימושים במרכז המסחרי תוך אפשרות השיווק הנוחה המלווה בברכת הרבנים.
- 9.10 התחשבנו בפיתוח הסביבתי הקיים, כמפורט לעיל.



9.11 אומדן שווי הנכס שבנדון יבוצע ב- 2 גישות כדלקמן :

בגישת השוואה, דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע, וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

בגישת היוון הכנסות, היוון ההכנסה המתקבלת מהשכרת הנכס שבנדון (בהתאם לחוזה השכירות והתקבולים המתקבלים בפועל ללא מרכיב דמי ניהול ומע"מ) ונכסים דומים בסביבה. ההיוון יבוצע לפי שיעור תשואה שנתי המקובל כיום בשוק החופשי לסוג זה של נכסים.

9.12 ההיצע והביקוש למשרדים ולנכסים מסחריים דומים ורמת המחירים (מכירה והשכרה) בסביבה הקרובה.



11. תחשיבים לאומדן השווי

גישת ההשוואה

אומדן שווי הנכס שבנדון יבוצע בגישת ההשוואה, דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככול האפשר לתאריך חקובע, וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

עסקאות השוואה לשטחי מסחר ומשרדים בתחום העיר בית שמש

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
16.3.09	5171/2	הנשיא 15	55 מ"ר	268,775 ש"ח	4,887 ש"ח	
26.1.10	5213/38		26 מ"ר	510,000 ש"ח	19,615 ש"ח	
19.1.09	5213/38		28 מ"ר	485,000 ש"ח	17,321 ש"ח	
2.3.09	5210/58	המעפילים 63	20 מ"ר	125,000 ש"ח	6,250 ש"ח	
22.2.09	5213/38	הנשיא 1	32 מ"ר	320,000 ש"ח	10,000 ש"ח	
20.10.09	5212/147	הגפן 1	13 מ"ר	120,000 ש"ח	9,231 ש"ח	
28.6.09	5213/38		41 מ"ר	370,000 ש"ח	9,024 ש"ח	
4.8.09	5209/60	אלוזורוב 1	45 מ"ר	350,000 ש"ח	7,778 ש"ח	
23.11.09	5210/65	השבעה 55	55 מ"ר	300,000 ש"ח	10,909 ש"ח	נמכר מחצית משרד
16.11.09	5213/173		22 ש"ח	225,000 ש"ח	10,227 ש"ח	
24.12.09	5209/24	ארלוזורוב 449	35 מ"ר	150,000 ש"ח	4,286 ש"ח	
14.1.10	5213/98	השבעה 1	12 מ"ר	60,000 ש"ח	5,000 ש"ח	
19.10.10	5206/29		220 מ"ר	1,400,000 ש"ח	6,364 ש"ח	
10.4.11	5208/79	הרצל 7	14 מ"ר	70,000 ש"ח	5,000 ש"ח	
27.1.11	52134/38		30 מ"ר	350,000 ש"ח	11,667 ש"ח	
23.2.11	52084/79		15 מ"ר	75,000 ש"ח	5,000 ש"ח	
27.1.09	52308/304	הגפן 13	35 מ"ר	346,320 ש"ח	9,895 ש"ח	
3.5.09	52324/25	חטיבת הראל 19	54 מ"ר	911,600 ש"ח	16,881 ש"ח	
1.10.09	52324/21	יצחק רבין 19	32 מ"ר	245,600 ש"ח	7,675 ש"ח	
1.10.10	52324/1	חטיבת הראל 13	40 מ"ר	750,000 ש"ח	18,750 ש"ח	

-25-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא)

052-2429190 (אבי)

Email: guy@press-sharet.co.il

avi@press-sharet.co.il

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
30.12.09	52407/29	תזון איש 17	19 מ"ר	100,000 ש"ח	6,250 ש"ח	
1.2.09	342964/7	שד' הירקון 6	69 מ"ר	465,000 ש"ח	12,480 ש"ח	רמת בית שמש א' נמכר 54/100 חלקים משרד
24.5.09	34272/551		250 מ"ר	2,400,002 ש"ח	9,600 ש"ח	משרד
7.7.09	34272/23	נחל זולב 23	46 מ"ר	790,000 ש"ח	17,174 ש"ח	רמת בית שמש א'
2.11.09	34278/36	נחל ניצנים 12	165 מ"ר	1,818,300 ש"ח	11,020 ש"ח	רמת בית שמש א'
31.12.09	34278/36		31 מ"ר	323,770 ש"ח	10,444 ש"ח	רמת בית שמש א'
3.3.10	34270/36	נחל מאור 8	20 מ"ר	169,605 ש"ח	8,480 ש"ח	רמת בית שמש א'
29.4.10	34278/38	נחל זוהר 3	162 מ"ר	3,673,888 ש"ח	22,678 ש"ח	רמת בית שמש א' משרד
6.2.11	34273/37	נחל קטלב 4	34 מ"ר	700,000 ש"ח	20,588 ש"ח	רמת בית שמש א'
7.11.10	34278/41		378 מ"ר	4,700,000 ש"ח	12,434 ש"ח	רמת בית שמש א' משרד
28.11.10	34278/41		69 מ"ר	1,000,000 ש"ח	14,493 ש"ח	רמת בית שמש א'
9.1.11	34273/37	נחל קטלב 4	35 מ"ר	600,000 ש"ח	17,143 ש"ח	רמת בית שמש א'

עסקאות השוואה מבוקשות לשטחי מסחר בתחום הישוב בית שמש -

תאריך	כתובת	סוג נכס	שטח	מחיר מבוקש ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪
31.5.11	רח' השבעה	חנות	20 מ"ר	450,000 ש"ח	22,500 ש"ח
16.12.10	כיכר נוימן	חנות	70 מ"ר	800,000 ש"ח	11,429 ש"ח
16.12.10	כיכר נוימן 8	חנות	50 מ"ר	720,000 ש"ח	14,400 ש"ח
8.12.10	רח' אמרי אמת	חנות	50 מ"ר	450,000 ש"ח	9,000 ש"ח
28.3.10	רח' נחל קטלב 4 רמת בית שמש א'	חנות	47 מ"ר	750,000 ש"ח	15,957 ש"ח
31.5.10	רח' הרצל	חנות	16 מ"ר	120,000 ש"ח	7,500 ש"ח
26.4.10	שוקניון	חנות	16 מ"ר	125,000 ש"ח	7,812 ש"ח



בהתאמה לנתונים הנ"ל והתחשב בעובדה כי בשכונות החרדיות קיימת מצוקה של שטחי מסחר ומשרדים יחסית לגודל האוכלוסיה עובדה הבאה לידי ביטוי במחירים גבוהים יותר לשטחים אלו בשכונה רמת בית שמש א' לעומת שטחים דומים בכלל הישוב בית שמש, במיקום השטחים במבנה מסחרי יוקרתי וכן בהסכם עם הרבנים אשר נותן הכשרה למקום בעיני האוכלוסיה החרדית, ניתן לאמוד את שווי הנכס כדלקמן:

מפלס	יעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי כגמור
-1	אולם אירועים	כ- 1,500 מ"ר	14,000 ש"ח	21,000,000 ש"ח
	מינימרקט	כ- 800 מ"ר	14,000 ש"ח	11,200,000 ש"ח
0	מסחר	כ- 1,500 מ"ר	17,000 ש"ח	25,500,000 ש"ח
	משרדים	כ- 750 מ"ר	7,000 ש"ח	5,250,000 ש"ח
+1	משרדים	כ- 1,565 מ"ר	7,000 ש"ח	10,955,000 ש"ח
+2	משרדים	כ- 1,565 מ"ר	7,000 ש"ח	10,955,000 ש"ח
				סה"כ 84,860,000 ש"ח



גישת היוון הכנסות

בגישת היוון הכנסות, היוון ההכנסה המתקבלת מהשכרת הנכס שבנדון (בהתאם לחוזה השכירות והתקבולים המתקבלים בפועל ללא מרכיב דמי ניהול ומע"מ) וכן תוך התחשבות לדמי שכירות המתקבלים בנכסים דומים בסביבה. ההיוון יבוצע לפי שיעור תשואה שנתי המקובל כיום בשוק החופשי לסוג זה של נכסים.

להלן נתוני השוואה למחירים שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בעיר בית שמש

תאריך	רחוב	שטח במ"ר	מחיר שכירות מבוקש	מחיר שכירות למ"ר
13.3.11	הארזים	20 מ"ר	4,000 ש"ח	200 ש"ח
9.12.10	נחל ניצנים רמת בית שמש א'	13 מ"ר	2,500 ש"ח	192 ש"ח
23.12.10	חטיבת הראל 13	50 מ"ר	7,000 ש"ח	140 ש"ח
11.11.10	יצחק רבין 15	50 מ"ר	5,000 ש"ח	100 ש"ח
1.11.10	השבעה 4	45 מ"ר	3,500 ש"ח	77.8 ש"ח
15.8.10	נחל מאור רמת בית שמש א'	20 מ"ר	2,850 ש"ח	142.5 ש"ח
14.6.10	יצחק רבין	210 מ"ר	25,200 ש"ח	120 ש"ח
1.12.10	כיכר נוימן 90	10 מ"ר	1,500 ש"ח	150 ש"ח
20.10.09	נחל ערוגות 1 רמת בית שמש א'	44 מ"ר	10,000 ש"ח	227 ש"ח
27.10.09	יצחק רבין	150 מ"ר	21,000 ש"ח	140 ש"ח
12.5.09	נחל זוהר רמת בית שמש א'	40 מ"ר	8,000 ש"ח	200 ש"ח
29.6.09	הירדן רמת בית שמש א'	17 מ"ר	3,120 ש"ח	183 ש"ח
30.11.10	יהודה הנשיא	60 מ"ר	8,500 ש"ח	142 ש"ח



להלן נתוני השוואה למחירים שכירות מבוקשים לשטחי משרדים בעיר בית שמש

תאריך	רחוב	שטח במ"ר	מחיר שכירות מבוקש	מחיר שכירות למ"ר
27.6.11	מעלה יאיר	430 מ"ר	25,800 ש"ח	60 ש"ח
16.6.11	השבעה 6	20 מ"ר	1,150 ש"ח	57.5 ש"ח
26.12.10	השבעה 55	50 מ"ר	2,500 ש"ח	50 ש"ח
25.11.10	נחל קישון רמת בית שמש א'	12 מ"ר	650 ש"ח	54 ש"ח
7.12.10	נחל מאור רמת בית שמש א'	25 מ"ר	1,500 ש"ח	60 ש"ח
9.11.10	מחל דולב 26 רמת בית שמש א'	16 מ"ר	1,500 ש"ח	94 ש"ח
22.11.10	הר טוב 2	250 מ"ר	10,000 ש"ח	40 ש"ח
18.11.10	השושן 21	30 מ"ר	1,650 ש"ח	55 ש"ח
8.12.10	השבעה 14	50 מ"ר	2,500 ש"ח	50 ש"ח
11.8.10	רמת בית שמש ב'	18 מ"ר	1,000 ש"ח	55 ש"ח
5.12.10	הרב הרצוג 33 רמת בית שמש ב'	17 מ"ר	700 ש"ח	41 ש"ח
11.8.10	נחל אוריה 23 רמת בית שמש א'	15 מ"ר	1,350 ש"ח	90 ש"ח
27.10.10	נחל אוריה 13 רמת בית שמש א'	16 מ"ר	1,500 ש"ח	94 ש"ח
9.6.10	נחל דולב רמת בית שמש א'	10 מ"ר	2,100 ש"ח	210 ש"ח כולל ארנונה וחשמל

הוצגו בפני מסי חוזי שכירות לשטחי מסחר בתחום שכונת רמת בית שמש א' כדלקמן:

תאריך חוזה	כתובת	שטח חנות	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות למ"ר
שנת 2009	רח' נחיל ניצנים	41 מ"ר	10,497 ש"ח	256 ש"ח
16.1.2008	רח' נחל ניצנים 4	45 מ"ר	12,375 ש"ח	275 ש"ח
8.2.2010	רח' נחל זוהר 3	70 מ"ר	22,400 ש"ח	320 ש"ח
22.11.2007	רח' נחל זוהר 7	44 מ"ר	12,373 ש"ח	281 ש"ח

-29-



רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 052-2429190 (אבי)

054-4590111 (גיא)

Email: guy@press-sharet.co.il

avi@press-sharet.co.il

בהתאמה לנתונים הנ"ל והתחשב בעובדה כי בשכונות החרדיות קיימת מצוקה של שטחי מסחר ומשרדים יחסית לגודל האוכלוסיה עובדה הבאה לידי ביטוי במחירים גבוהים יותר לשטחים אלו בשכונה רמת בית שמש א' לעומת שטחים דומים בכלל הישוב בית שמש, במיקום השטחים במבנה מסחרי יוקרתי וכן בהסכם עם הרבנים אשר נותן הכשרה למקום בעיני האוכלוסיה החרדית, ניתן לאמוד את גובה דמי השכירות בנכס כדלקמן:

מפלס	יעוד	שטח במ"ר	דמ"ש חושיים למ"ר	סה"כ דמ"ש
-1	אולם אירועים	כ- 1,500 מ"ר	110 ש"ח	165,000 ש"ח
	מינימרקט	כ- 800 מ"ר	110 ש"ח	88,000 ש"ח
0	מסחר	כ- 1,500 מ"ר	150 ש"ח	225,000 ש"ח
	משרדים	כ- 750 מ"ר	55 ש"ח	41,250 ש"ח
+1	משרדים	כ- 1,565 מ"ר	55 ש"ח	86,075 ש"ח
+2	משרדים	כ- 1,565 מ"ר	55 ש"ח	86,075 ש"ח
				סה"כ 691,400 ש"ח

דמ"ש לשנה = דמי 691,400 ש"ח X 12 חודשים = 8,296,800 ש"ח
 שיעור היוון 9%
 סה"כ שווי 92,186,667 ש"ח



סיכום השווי

משילוב 2 גישות השומה תוך מתן עדיפות לגישת ההשוואה מתקבל שווי השוק של הנכס שבנדון כגמור בגבולות של - 88,000,000 ש"ח.

היטל השבחה

מאחר והזכויות בנכס הינן זכויות של בר רשות במסגרת של חוזה פיתוח מול מינהל מקרקעי ישראל, בעת מימוש הנכס לא יחול על בעל הזכויות חיוב בהיטל השבחה.

דמי חכירה

בהתאם למסמכים ולמידע שנמסר לי ע"י מזמין השומה דמי ההיתר בגין תוכניות מ/853 ומ/853א' שולמו במלואם במסגרת הסכם פשרה. בגין ת.ב.ע. מ/853כ' יערך דיון בנפרד מול מינהל מקרקעי ישראל.

עלויות השלמת בניית המרכז המסחרי

בהתאם לחישוב עלות השלמת בניית המבנה המסחרי שבנדון שהוצג בפנינו ושהינו חתום ע"י מר חגי חדד מהנדס החברה עולה כי עלות השלמת הבניה מסתכמת בגבולות של 15,706,750 ש"ח. בהתחשב במטרת השומה נלקחה בחשבון על הצד הזהיר עלות בניה של 16,500,000 ש"ח.



סיכום שווי הנכס במצבו הנוכחי

שווי השוק של הנכס כגמור	88,000,000 ש"ח
פחות עלויות השלמת בניה צפויות	16,500,000 ש"ח (-)
פחות תשלומים צפויים לרשויות	1,750,000 ש"ח (-)
סה"כ שווי הנכס במצבו להיום	69,750,000 ש"ח

שווי הנכס לאחר דחיה של 3 שנים לאישור הת.ב.ע. וגמר הבניה כולל סיכון ($i=9\%$):

במעוגל - 53,860,000 ש"ח.

12. פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט התייעצות עם מתווכים העוסקים בתחום הנדל"ן בסביבת הנכס הקרובה.



13. השומה - שווי השוק

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך שווי הנכס שבנדון כפנוי, ריק וחופשי מכל שיעבוד, חוב וזכויות צד ג', בגבולות של - 53,860,000 ₪.

הערה

חישוב השווי נערך בהתאם להסכם עם רבני השכונה הקובע את תמהיל השימושים בכל קומה כולל השטחים המיועדים לכל שימוש ובקביעת האופי של המרכז המסחרי שבנדון.

14. מיסים, תשלומי חובה והפחתות – שווי הנכס במצבו כיום

מקדם הפחתה למימוש מהיר	20%	
ערך למימוש כפוי במצבו כיום		43,088,000 ₪
מיסים ותשלומי חובה		
מע"מ	ההערכה אינה כוללת מע"מ	
היטל השבחה ¹	0 ₪.	
תשלומים לממ"י ²	0 ₪.	
מס שבח לפי שווי ³	0 ₪.	
מכירה שנקבע כערך למטרת בטוחה		
מס שבח לפי שווי	0 ₪.	
מכירה שנקבע כערך למימוש כפוי		

¹ הזכויות הינן ברשות במסגרת הסכם פיתוח.

² התשלומים לממ"י שולמו במסגרת הסכם פשרה כמפורט לעיל.

³ בהתאם להצחרת מר אילן צרפתי מנהל הכספים של החברה בעת מימוש הנכס לא יחול חיוב במס שבח.



15. ערך כינון

ערך כינון המבנה במצבו כיום לצורך ביטוח הינו כ – 20,000,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פחת.

ערך כינון המבנה לאחר גמר בנייתו לצורך ביטוח הינו כ – 35,000,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פחת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ובאתי על החתום,

גיא שרת

שמאי מקרקעין



העתק פסק הדין מיום 1.4.15

נספח 6



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1.4.2015

בפני כב' השופט אבי זמיר

מצפה בית שמש בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דורון טאובמן

התובעת

נגד

1. מנהל מקרקעי ישראל (כיום - רמ"י)
ע"י ב"כ עו"ד קלן יוסט (דון-יחיאל) מפמת"א (אזרחי)

הנתבעים

2. הסוכנות היהודית לארץ ישראל
ע"י ב"כ עו"ד מתן בן-שאל

נגד

זנוח - מושב עובדים של פועלי אגודת ישראל להתיישבות
חקלאית בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מרדכי אסיף

צדדים שלישיים

(וכן התובעת והנתבעים, במספר הודעות תדדיות)

פסק דין

1

2

3

תביעה כספית שמקורה בעסקאות לשינוי ייעוד שמרכנן בשלהי שנות ה-90 במושב זנוח המצוי באזור רמת בית-שמש.

4

5

6

מבוא

7

8

1. לפני תביעה כספית שהגישה התובעת, מצפה בית שמש בע"מ, חברה קבלנית ששימשה במועדים

9

הרלוונטיים לתביעה כיום בפרויקטים לבניה (להלן: "התובעת"). התביעה הוגשה כנגד מנהל

10

מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") והסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן: "הסוכנות"). המנהל

11

שלח הודעת צד שלישי כנגד הסוכנות וכנגד זנוח - מושב עובדים של פועלי אגודת ישראל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

- 1 להתיישבות חקלאית בע"מ (להלן: "המושב" או "זנחה" או "האגודה"). הסוכנות שלחה הודעת צד
2 שלישי כנגד המושב והוא מצדו – שלח הודעת צד שלישי כנגד התובעת.
3 התובעת התקשרה עם המושב בהסכם לרכישת מקרקעין לבניה, כחלק מעסקאות שינוי ייעוד
4 שטערו במהלך שנות ה-90 במושבים שונים ברחבי הארץ.
5
6 לטענת התובעת, היא נקלעה, בצר לה, כ"בת ערובה" לסכסוך לא לה שהתגלע בין המנהל לבין
7 הסוכנות ועניינו דרישת הסוכנות לקבלת פיצוי במקרה של שינוי ייעוד, בגין וויתורה על זכויותיה
8 הנטענות בקרקע ששונה ייעודה. בעקבות סכסוך זה, התעכבה לטענת התובעת הקמת פרויקט
9 מגורים בטח מושב זנוח (להלן: "הפרויקט") לתקופה של כשלוש שנים (להלן: "תקופת העיכוב"),
10 ונגרמו לה הפסדים אדירים של עשרות מיליוני שקלים.
11
12 התובעת מבקשת פיצוי בגין נזקים שנגרמו לה עקב כך שקבלת רוחי הפרויקט התעכבו ולאורך
13 תקופת העיכוב) וזאת בשל הסכסוך הנ"ל. בנוסף, מבקשת התובעת פיצוי בגין הפסדים שנגרמו לה
14 במשך תקופת העיכוב כתוצאה מירידת ערך הפרויקט, הקשיים במימושו ובשיווקו והכל נוכח חלוף
15 הזמן הרב ושינוי תנאי השוק. נזקים אלו נגרמו לתובעת, לטענתה, לאור התנהלות רשלנית של
16 המנהל ובעיקר – לאור התנהלות רשלנית של הסוכנות, שהעבירה אותה לדבריה במשך תקופת
17 העיכוב מסכת תלאות בדרכה לקבל את חוזי הפיתוח שהובטחו לה, מהמנהל (להלן: "חוזי
18 הפיתוח"). מעבר לנזקים אלו, דורשת התובעת השבה מהמנהל בגין תשלומי דמי חכירה מתוונים
19 והיטל השבחה שלטענתה שולמו לו ביתר וכן השבה מהסוכנות בגין תשלומים ששילמה לה לטענתה
20 בעקבות דרישה שלא כדין. לטענתה של התובעת, ההשבה מהסוכנות נדרשת לאור פגמים בכריתת
21 מסמכים עליהם חתמה ולאור התנהלותה שלא כדין של הסוכנות בהיותה גוף דו-מהותי, והכל כפי
22 שיפורט בהרחבה להלן.
23
24 אזכיר כבר עתה, כי בין הצדדים קיימות מיערכת הסכמית מורכבת ששורשה נטוע ב"הסכם משבצת"
25 תלת-צדדי, בין המנהל – משכיר הקרקע (כנציגם של בעלי הקרקע), הסוכנות – השוכרת (כגוף
26 מיישב), והמושב – כבר רשות (להלן: "החווה המשולשי"). בין המושב והסוכנות קיימת מערכת
27 הסכמית נוספת, דו-צדדית, אשר המנהל אינו צד לה.
28
29 הגשת כתבי הטענות וניהול הליכי הביניים ארכו זמן לא קצר לאור מורכבות הנושאים והיקף
30 החומר; ביום 25.9.09 הוריתי על הגשת ראיות. גם מלאכה זו ארכה זמן לא מבוטל בשל מורכבותן
31 של הסוגיות. יצוין, כי במהלך פרשת החוכחות הופסקה התובענה לפי תקנה 154 לתקנות סדר הדין
32 האזרחי, תשמ"ד – 1984 לפרק זמן של כשנתיים והתיק נדחה ללא דיון על מנת שהצדדים ינסו
33 למצות ביניהם את המשא ומתן, לבקשתם. לאחר שמשא ומתן זה לא צלח, המשיך התיק להתנהל
34 כסדרו. חלק מהמחלוקות המפורטות בהליך כאן, ובמיוחד אלו שבין המנהל והסוכנות, מתנהלות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 מזה שנים רבות גם בחליכים משפטיים אחרים, הן בקשר למושב זנוח והן בקשר למושבים אחרים,
 2 וממשיכות להתנהל גם נכון למועד מותן פסק דין זה בבית המשפט העליון.
 3
 4 שלב ההוכחות נפרש על פני 12 ישיבות ארוכות. מטעם התובעת העידו מר פרדי רובינסון, מנכ"ל
 5 התובעת (להלן: "רובינסון"); עו"ד ניסים אבולוף, ב"כ התובעת במועדים הרלוונטיים (להלן:
 6 "אבולוף") וכן המומחה הכלכלי פרופ' עלי קרייזברג (להלן: "קרייזברג"). מטעם המנהל העידו מר
 7 מיכאל דהן – מנהל המחלקה החקלאית במנהל – מחוז ירושלים (להלן: "דהן") וגב' אפרת שטראוס
 8 – מנהלת מחוז ירושלים במנהל (להלן: "שטראוס"). מטעם הסוכנות העידו מר יואל דוד – מנהל
 9 החטיבה לנכסים בסוכנות (להלן: "יואל דוד") ועו"ד מארק איסמעילוף – לשעבר היועץ המשפטי של
 10 הסוכנות (להלן: "איסמעילוף"); והמומחים – רו"ח צור פניגשטיין (להלן: "פניגשטיין") ומר עודד
 11 מלניק (להלן: "מלניק"). מטעם המושב העידו עו"ד שלמה דרעי, ב"כ המושב לשעבר (להלן: "דרעי")
 12 ומר יאיר פחימה – חבר ועד מושב זנוח (להלן: "פחימה").
 13

הסוגיות השנויות במחלוקת

14
 15
 16 2. לאור היריעה הרחבה שנפרשה ע"י הצדדים בתיק זה, החלטתי לחלק את הדיון לפי הסוגיות
 17 העיקריות השנויות במחלוקת, במסגרת כל סוגיה לפרוש את טענות הצדדים העיקריות, ולדון בהן,
 18 אחת לאחת. אבקש להבהיר, כי ראיתי לנכון להתמקד אך ורק בנקודות המחלוקת הרלוונטיות.
 19 במידה שלא אדון בטענה זו או אחרת, משמע שלא מצאתי צורך להידרש לה.
 20

ואלו הן:

- 21
- 22 1. מעמדה של הסוכנות בקרקע – כללי
- 23 2. מן הכלל אל הפרט – מעמדה של הסוכנות במקרקעי מושב זנוח
- 24 3. האם כתבי הוויתור והשיפוי שנחתמו ע"י התובעת בטלים בשל פגמים בכריתתה?
- 25 4. האם הסוכנות פעלה כדין לאור מעמדה כגוף דו-מהותי?
- 26 5. בהנחה שהסוכנות פעלה שלא כדין – האם עליה להשיב כספים לתובעת?
- 27 6. האם המנהל גבה תשלומים ביתר מהתובעת?
- 28 7. האם מי מהתובעות התרשלו כלפי התובעת לאור תקופת הניכוב עד לקבלת חווי הפיתוח?
- 29 8. האם התובעת הוכיחה את נזקיה?
- 30 9. האם קיימת אחריות למי מהצדדים השלישיים?
- 31



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 בטרם נתחיל, אציין כי התובעת והסוכנות בסיכומיהן מלאות טענות כרימון האחת כנגד השנייה
 2 בסוגיית הרחבת החזית. בד בבד, טענותיהן של מי מהן לרחבות חזית של השנייה, לא מנעו מהן
 3 להרחיב חזית בעצמן, בנקודות אחרות בהן הנושא התאים לצרכיהן. כבר נפסק כי: 'אם הסכימו
 4 הצדדים במפורש או מכללא לנהל את המשפט שלא בהתאם לכתבי הטענות – בין שנתעלמן מטענה
 5 שנטענה בהם ובין שחתדינו על טענה שלא נטענה בהם – לא ישמש הנימוק הפורמאלי של סטייה
 6 מכתבי הטענות עילה לפסילת הדיון. אין נפקא מינה, מיהו הצד ששינה את החזית. אולם, צריך בית
 7 המשפט להיות משוכנע, שהצדדים אמנם הסכימו לשינוי החזית בין בפרוש ובין מכללא' ועייא
 8 744/81 לסלו נ' 'ציון' חברה לביטוח בע"מ, פ"ד (לטנ) 472, 474 (1985)). בענייננו, משהחליטו
 9 התובעת והסוכנות שתיהן להגדיר בסיכומיהם את המחלוקות שעל הפרק באופן כה רחב,
 10 ומשהתייחסו לכלל חסוגיות אותן הן מצאו רלוונטיות ושנויות במחלוקות בהרחבה יתרה ואף מעבר
 11 לצורך, שוכנעתי כי בפועל הסכימו לנהל את המשפט שלא בהכרח בצמידות לכתבי הטענות. אעיר,
 12 עם זאת, כי לא מצאתי הרחבה "דרמטית", המהווה סטייה של ממש ממחנות המחלוקות (הגם
 13 בסיכומי התובעת נפרשו על פני 263 עמודים וסיכומי הסוכנות על פני 391 עמודים...).

14
 15 אני סבור כי יש להכריע ראשית במעמד ובזכויות לכאורה של הסוכנות בקרקע באופן כללי לאור
 16 המערכת ההסכמית בין הצדדים, ולאחר מכן לבחון האם בנסיבות העניין יש בידי הסוכנות זכויות
 17 קנן כלשהן בשטחי זנח. בראי הכרעה זו, ניתן יהיה לבחון את התנהלותה של הסוכנות במשך
 18 השנים ביחס לתובעות ולמושב זנח, ואת דבר תוקף דרישותיה לפיצוי ושיפוי בגין וויתורה על זכויות
 19 כלשהן, ככל שהיו לה, במקרקעי המושב. שכן, ככל שיוכח כי לסוכנות הייתה זכות מהותית בקרקע,
 20 הרי שבראי זכות זו ניתן יהיה לבחון האם הדרישות שהציבה בפני התובעת היו לגיטימיות, ובכך
 21 יהיה ניתן גם לבחון את אתריותה בניקין כלפי התובעת.

22
 23 אמנם, לטענת המנהל אין מקום להידרש למחלוקת העקרונית הקיימת בין הסוכנות למנהל בדבר
 24 זכויות הסוכנות בקרקע ודי להידרש למחלוקת הנקודתית הקיימת ביחס לתובעת (האם התובעת
 25 נטלה על עצמה סיכון חוזי מודע, או האם הנתבעות עוולו כלפיהן); אולם, אני סבור כי על מנת
 26 להכריע האם מי מהנתבעות עוולו כלפי התובעת, ובעיקר – האם הסוכנות עוולה כלפי התובעת, יש
 27 להידרש לשאלת מעמדה בקרקע שכן יכול שההכרעה בעניין זה תטיל אור על התנהלות הסוכנות
 28 בענייננו באשר לשאלת ההתרשלות.

מעמדה של הסוכנות בקרקע – כללי

32 3. ובכן, הסוכנות סייעה במשך שנים בהקמת יישובים חקלאיים יהודיים ובפיתוחם על ידי מוֹתן
 33 הלוואות, השקעות בתשתיות ובציודים, מענקים, הדרכות וכיו. הסוכנות דאגה להסדיר פירעון
 34 הלוואות אלו באמצעות יצירת מערכת חזית מורכבת אל מול היישובים. הסוכנות חתמה עם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 האגודות ועם המתדיישים על מסמכים שונים דוגמת חווי התיישבות, אגרות חוב, יפוי כח בלתי
2 חוזרים וכן על מסמך המכונה "תנאי התחייבות האגודה" (להלן: "המערכת ההסכמית הדו-
3 צדדית"). המערכת ההסכמית הדו-צדדית הסדירה, בין היתר, את התחזרים הכספיים בגין הלוואות
4 הסוכנות במקרקעי משבצת הישוב.
5
6 בתחילת הדרך, המושבים היו חתומים על חווי חכירה דו-צדדים בינם ובין קרן קיימת לישראל
7 (להלן: "קק"ל"). בתחילת שנות ה-60 פנתה הסוכנות למדינה וביקשה לשמש ככד בחווי החכירה
8 הנייל, וזאת לטענת התובעת, לשם הבטחת פירעון השקעותיה במושבים. המדינה (ונאוחר יותר
9 המנהל) נענתה לבקשה זו ואכן, החלו להיחתם החווי המשולשים שתסדירו את מערכת היחסים
10 בין המנהל, המושב והסוכנות. תכליתו של החוזה המשולש הייתה להבטיח את פירעון הלוואות
11 שהסוכנות העניקה למושב. לטענת התובעת, תכלית זו נלמדת מנוסח החוזה המשולש, ממכתבי
12 הסוכנות בזמן אמת, מכוונתו של המנהל ככד שני להתקשרות ומהתנהלותה של הסוכנות בפועל.
13 החוויים המשולשים נחתמו מעת לעת, עד אשר הוחלפו (ואמורים היו להיות מחלפים) בחוויים דו-
14 צדדיים בין המנהל והמושב וזאת עם "צאת המושב לביסוס", דהיינו, עם פירעון מלוא חובות המושב
15 לסוכנות או עם חתימת משכנתאות לטובת הסוכנות, ככל שנותרו כלפיה הלוואות שלא נפרעו. יתרה
16 מכך, כשמגיע היישוב לבשלות ו"לביסוס", היה נהוג כי יש לערוך בין הצדדים (הסוכנות והמושב)
17 התחשבות סופית מסודרת, שהביטוי החווי שלה היה מצוי בסעיף 10 לחוזה ההתיישבות שנחתם
18 בין הסוכנות לבין המושב. לטענת התובעת, זו גם הייתה עמדתה הברורה של הסוכנות עצמה
19 מתחילת הדרך ועד לתחילת שנות ה-90.
20
21 באותה עת, בעת ביצוע אותו מעבר מחוזה משולש לחוזה דו-צדדי בין המנהל למושב, הסוכנות לא
22 נהגה להתנות למושבים תנאים כלשהם וגם לא נהגה לדרוש מהם כספים כלשהם, שהרי זיקתה
23 למקרקעין פקעה אף מבחינתה, עת תמה המטרה של הקמת היישוב וביסוסו. גם במקרים של שינוי
24 ייעוד והפקעות, הסוכנות לא סברה ולא טענה לזכאות כלשהי ולפיכך אף לא דרשה פיצוי כלשהו.
25 במהלך שנות ה-90 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל מספר החלטות מיטיבות שנועדו לתמך את
26 החקלאים על מנת ליצור זמינות מהירה של קרקעות לבנייה למגורים. מדובר בעיקר על החלטות
27 מועצת מקרקעי ישראל מסי 533, 611, 666 ו-727 (להלן: "ההחלטות המיטיבות") (החלטות
28 המיטיבות בוטלו בסופו של דבר בבג"צ 244/00 עמותת שיח חדש למען השיח הדמוקרטי נ' שר
29 התשתיות הלאומיות, פ"ד (נו) 25 (2002) (להלן: בג"ץ הקשת המזרחית)). מכח ההחלטות
30 המיטיבות קיבלו המושבים פיצוי מוגדל במקרקעין במקום פיצוי חקלאי. לטענת התובעת, בהינתן
31 החלטות המיטיבות, חל מהפך בעמדת הסוכנות. מאותה העת שינתה הסוכנות את עורה, סירבה
32 "לצאת" מהחוויים המשולשים של יישובים שהגיעו לביסוס והחלה לדרוש פיצויים בגין שינוי הייעוד
33 בשל טענותיה לזכויות קנייניות בקרקעות. המנהל התנגד וסירב לדרשה זו שכן, בין היתר, לטענתו,
34 לא זו היתה מטרת החוזה המשולש ולא מטרת ההחלטות המיטיבות. הסוכנות והמנהל ניסו במשך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 זמן רב להגיע להסדר עקרוני ביניהם, אך ללא הצלחה. סכסוך זה ארך שנים, עד כי הסוכנות אף
 2 עתרה לבג"צ בשנת 1999 בטענה כי המנהל פוגע בזכויותיה ובחשקעותיה במקרקעי היישובים.
 3 באותה עת לטענת התובעת, לא היה כל דין או נוהג בכל הנוגע לזכאותה הנטענת של הסוכנות.
 4 אדרבה, המנהל חלק מכל וכל על זכאות נטענת זו.
 5
 6 לטענת התובעת, לסוכנות יש מעמד מיוחד בעל מאפיינים מיוחדים במקרקעי היישובים. זכויותיה של
 7 הסוכנות הן זכויות בעלות "תאריך תפוגה". הסוכנות הינה השופרת של מקרקעי המשבצת כ"נאמן"
 8 של היישוב וזאת לפרק זמן מוגבל והן תקפות כל עוד היישוב מתבסס; אולם, כאשר היישוב "יוצא
 9 לביסוס" ומסדיר את חובותיו כלפיה, היא "יוצאת מהתמונה" וזכויותיה בקרקע פוקעות. לטענת
 10 התובעת, מעמדה של הסוכנות נלמד מהמערכת ההסכמית שבין הצדדים, ממכתבי הסוכנות,
 11 מהתנהלותה של הסוכנות הלכה למועשה, כמו גם מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
 12
 13 בטענה זו התובעת מסתמכת, בין היתר, גם על פסק דין במקרה דומה שניתן ע"י כבוד השופטת רות
 14 רונן בח"פ (מחוזי ת"א) 1523/03 הסוכנות היהודית לארץ ישראל נ' מנהל מקרקעי ישראל –
 15 ירושלים (21.9.2011) (להלן: "פרשת צפריה ויגלי"). ערעורים על פסק דין זה תלויים ועומדים בבית
 16 המשפט העליון (ע"א 8378/11; ע"א 9029/11; ע"א 9032/11; ע"א 7176/12 במאוחד).
 17
 18 לטענת המנהל, לאור העניין הלגיטימי של הסוכנות בהבטחת פירעון הלוואותיה ליישובים
 19 החקלאיים, צורפה היא כצד לחוזים המשולשים. במסגרתם העמיד המנהל, כמנהל הקרקע, את
 20 המשבצת החקלאית לרשות היישובים החקלאיים ולשימושם. זאת, מתוך כוונה שעם הגעת
 21 היישובים לביסוס, יבוטל ההסכם המשולש, ויוחלף בהסכם דו צדדי ישיר, בין המנהל כמשכירה
 22 למושב כשוכר. תפיסה זו עוגנה בהחלטה מסי 14 של מועצת מקרקעי ישראל משנת 1966 העומדת
 23 בתוקפה עד היום. לטענת המנהל, עקרונות המדיניות הקרקעית הגיל באים לידי ביטוי מפורט
 24 בחוזה המשולש.
 25
 26 בשלהי שנות ה-80 ובראשית שנות ה-90, יצא הצורך בהפשרת קרקעות חקלאיות לבנייה,
 27 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את החלטות המיטיבות. מדובר בחלטות מדיניות ולא בשינוי
 28 ההסדר החוזי. החלטות אלו לא ראו להעניק לסוכנות פיצוי מוגדל, אלא רק למתיישבים באמצעות
 29 המושב. מכאן ואילך, נתהפכה דעת הסוכנות, והיא החליטה שלא להסכים לצאת מן החוזים
 30 המשולשים, אפילו מדובר ביישוב מבוסס, ואפילו פרע לה היישוב את מלוא חובותיו. המנהל מסכים
 31 לחלקים נרחבים בטיעונה של התובעת לפיו אין לסוכנות זכות לעשות כן, והוא טוען כך בפה מלא
 32 בחליטים משפטיים אחרים המנוהלים בין הצדדים. לטענתו, החוזים המשולשים לא העניקו
 33 לסוכנות כל זכות חכירה בקרקע. בנוסף, מאחר שהמנהל אינו צד למערכת ההסכמית הדו-צדדית,
 34 הרי שאין בכוחם של תוזים אלה להעניק לסוכנות זכויות בקרקע השייכת למנהל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1
2 גם המושב, בדומה לתובעת, סבור כי לסוכנות אין זכות שכירות או חכירה בשטח אלא כי הוא,
3 המושב, השוכר של השטח. לטענתו, מאחר שלפי סעיף 22(ג) לחוזה המשולש קיימת סמכות למנהל
4 להביא לידי סיום מוקדם את תקופת השכירות ולהחזיר לעצמו את החזקה במשבצת, הרי שלא
5 נדרשת כלל הסכמת הסוכנות לכך, ובוודאי שאין היא רשאית להתנות הסכמתה זו בתנאים כלשהם.
6
7 4. לעומת התובעת, המושב והמנהל, טוענת הסוכנות כי היא בעלת זכות חכירה בשטחי המשבצת,
8 מכח החוזה המשולש. זכות זו לטענתה תקפה כל עוד החוזה המשולש בתוקף. אמנם המושבים היו
9 זכאים, במקרים בהם התבססו, להתקשר בהסכם דו-צדדי עם המנהל, והסוכנות כמדיניות לאורך
10 השנים אפשרה זאת, אולם התנהלות זו אינה משנה את המצב המשפטי שכל עוד החוזה המשולש
11 היה תקף, הרי שלסוכנות כל הזכויות והחובות מכוחו, ובכלל זה הזכות לקבל פיצויים בגין הסכמתה
12 לשינוי ייעוד.
13
14 הסוכנות מפרטת בהרחבה בדבר מעמדה ותפקידה כ"מכשיר העיקרי בבניין הארץ" ונטילתה חלק
15 מכריע במפעלי העליה והקליטה ובהקמת ההתיישבות החקלאית בישראל. מעמדה של הסוכנות
16 כמוסד מיישב נוצר ונקבע עוד לפני קום המדינה, כאשר עם הקמת המדינה הוא זכה להכרה
17 משפטית בחוק מעמדם של ההסתדרות הציונית ושל הסוכנות היהודית לארץ ישראל, התשי"ג -
18 1952 ובאמנה בין ממשלת ישראל לבין ההנהלה הציונית הנקראת גם הנהלת הסוכנות היהודית
19 לארץ ישראל. פועילות ההתיישבותית קיבלה גם הכרה בד"ץ בשורה של חוקים ויש לה נציגויות
20 בגופים רבים כגון מינהלת ההשקעות בזקלאות, במועצה הארצית לתכנון ובניה, במועצת הרשות
21 לפיתוח הנגב, הרשות לפיתוח הגליל, במועצה לענף הלול ועוד. הסוכנות השקיעה בפיתוח התיישבות
22 ובהקמתם של למעלה מ- 900 ישובים סכומים המסתכמים בעשרות מילארדי שקלים. ההשקעות
23 נעשו למטרה ברורה ומוגדרת והיא קידום ההתיישבות החקלאית ועבודת האדמה בישראל. לטענת
24 הסוכנות, השקעותיה לא נועדו להשיח את המקרקעין על מנת שחמדינה או יזמים פרטיים, כדוגמת
25 התובעת דנו, יפיקו תועלת הונית מן הקרקע, ואף אסור שכספיה ישמשו לכך, שכן מדובר בין היתר
26 בכספי תורמים המחויבים גם לכללי מיסוי שונים בארצות-הברית. במועד שבו עוגנו זכויותיה של
27 הסוכנות במסגרת החוזה המשולש, ועד לסוף שנות השמונים של המאה הקודמת, לכל הצדדים
28 לחוזה המשולש היה ברור כי עם הקמתו של היישוב החקלאי וביסוסו כיישוב חקלאי יישמר ייעודו
29 ככזה, וזאת לאור המדיניות הקרקעית הברורה, המפורשת והעקבית של המדינה והמנהל בנושא.
30 מדיניות זו באה לידי ביטוי בהחלטה מסי 1 של מועצת המנהל, לפיה חל איסור על שינוי ייעוד של
31 קרקע חקלאית לייעוד אחר, אלא במקרים יוצאים מן הכלל, ובהמשך, בהחלטה מסי 14 של מועצת
32 המנהל. מטרות ויעדים אלו, באו לידי ביטוי גם בחוזה המשולש. התכליות שעמדו בבסיס ההחלטה
33 לענן את זכויות הסוכנות במסגרת החוזה המשולשים היו, בין היתר, הותרת השליטה בקרקע בידי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

- 1 הסוכנות, אשר תאפשר את הגשמת תכלית מפעל ההתיישבות, וכן הבטחת השקעות העתק שהושקעו
- 2 על ידי הסוכנות. גם הפסיקה, לטענת הסוכנות, הכירה במעמדה כחוכרת של המקרקעין.
- 3
- 4 כמו כן, נוצר לסוכנות לטענתה צורך אמיתי ליהנות מפירות השקעתה כדי להמשיך ולבצע את
- 5 מטרותיה הלאומיות, ובכללן הכאת עולים ארצה, חינוך יהודי וציוני, תוכניות משותפות עם יהודי
- 6 התפוצות ופיתוח ההתיישבות. הסוכנות נוכחה לדעת כי מזכויותיה והשקעותיה בקרקעות
- 7 ההתיישבות נהנים הצדדים האחרים לחוזה המשולש, כמו גם יזמים פרטיים, בעוד שאלה יכלו
- 8 לשמש לקידום משימותיה. לו הסוכנות הייתה יושבת מנגד ולא פועלת ועושה ככל יכולתה על מנת
- 9 למנוע את המצב שבו כספי תורמיה שהושקעו בהתיישבות החקלאית יתגלגלו לידיים פרטיות, הרי
- 10 שחיא הייתה חוטאת לתפקידה, ומעמידה בסכנה את המשך תמיכתם של התורמים בה.
- 11
- 12 לטענת הסוכנות, יש לדחות את טענות התובעת כי תכליתו היחידה של החוזה המשולש הייתה
- 13 להבטיח את פירעון החלואות שהסוכנות חוייבה למשוך, אמנם החוזה המשולש נחתם לתקופה של
- 14 שלוש שנים ובכל פעם הוארך, אולם זאת אך מטעמים טכניים. אולם, אופיו של החוזה המשולש הוא
- 15 להתקשרות ארוכת טווח, וכך גם התייחסו אליו הצדדים. החוזה המשולש נועד לשמור גם על
- 16 השקעות הסוכנות (להבדיל מהחלואותיה) (בעיקר באמצעות הסדרת נושא הביטחונות ברישום
- 17 משכנתאות לזכות הסוכנות) אולם מעבר לכך הוא גם נועד לאפשר לסוכנות את שליטה בקרקע ואי
- 18 מסירתה לצדדים שלישיים, תוך שמירה על צביונו החקלאי של היישוב. הסוכנות מפרטת בהרחבה
- 19 גם בדבר המערכת החסכמית הדו-צדדית, וטוענת כי מכוחה הוטלו על המושב התחייבויות כלפי
- 20 הסוכנות, שאינן התחייבויות כספיות גרידא, ולכן לטענתה גם בחינתה מביאה למסקנה כי זכויות
- 21 הסוכנות בקרקע הינן מעבר לזכויותיה לקבלת החזר חלואות.
- 22
- 23 לאור גישתה תאמורה, החלה הסוכנות לנהל מגעים עם המנהל באשר לפיצוי המגיע לה לגישתה בעת
- 24 ביצוע העסקאות. הסוכנות והמנהל אמנם לא ראו עין בעין את דרישתה של הסוכנות, אולם לאור
- 25 זהות הצדדים ולאור הנושא העקרוני שנדון, לא עלה בדעתו של מי מהצדדים לבצע מהלכים חד
- 26 צדדיים בנושא; המנהל לא העלה בדעתו להביא לביטול חד צדדי של החוזים המשולשים – המערכת
- 27 החוזית שמהווה את הבסיס לכל ההתיישבות החקלאית בארץ – ואילו הסוכנות לא סירבה לביצוע
- 28 העסקאות שינוי יעוד, תוך המשך ההידברות עם המנהל.
- 29
- 30 5. נושא מעמדה של הסוכנות בקרקע, לאור המערכת החסכמית בין הצדדים, נדון בהרחבה בפרשת
- 31 צפריה ויגל. אמנם, שם מדובר היה בשאלת זכותה של הסוכנות לקבל פיצוי בגין הפקעת קרקעות של
- 32 המושבים בהיותה צד למערכת החסכמית בין הצדדים אולם, וכפי שיפורט להלן, ניתוח המערכת
- 33 החסכמית בין הצדדים, הן בהתאם לחוזה המשולש והן בהתאם למערכת החסכמית הדו-צדדית,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 הינה דומה עד זהה לעניין הדין בדבר נועמדה של הסוכנות בקרקע, הן לעניין הפקעה והן לעניין
 2 שינוי יעד.
 3
 4 ייאמר כבר עונה: לאחר ניתוח נרחב ומדוקדק של המערכת ההסכמית בין הצדדים, הגיעה כבי
 5 השופטת רונן למסקנה, שאני מקבל ומאמץ לענייננו, כי באופן עקרוני לסוכנות יש זכות קניין בקרקע
 6 מכח המערכת ההסכמית שבין הצדדים ונסיבות העניין שפורטו שם, ומתאימות גם לענייננו. יחד עם
 7 זאת, וכפי שקבעה כבי השופטת רונן: *ימדובר בזכות מיוחדת – sul generis, בעלת מאפיינים*
 8 *הנובעים מהתפקיד של הסוכנות ביישוב הארץ ומטרותיה. זוהי זכות בעלת יתאריך תפוגה –*
 9 *שעוברת מהעולם כאשר היישוב מגיע לביסוס. ככל שמועד זה מתקרב, קטן שוויה ופוחתת*
 10 *משמעותה של הזכות. יחד עם זאת, לפני שחמועד מגיע, וכול עוד הסוכנות עודנה צד לחוזה המשולש*
 11 *– יש לזכות משמעות וערך" (פסקה 29 לפסק הדין בפרשת צפריה ויגל).*
 12
 13 להשלמת התמונה, אפרט מעט יותר. כבי השופטת רונן סקרה בקצרה (שם, בפסקה 32), כפי
 14 שהצדדים עשו בהרחבה אף בענייננו וכפי שפורט לעיל, את נועמדה של הסוכנות, את הטעמים
 15 לחקמתה ואת התפקידים השונים שהיא מילאה במהלך השנים. בהמשך, סקרה את הוראות החוזה
 16 המשולש שנחתם מכח החלטה 14 של מועצת מקרקעי ישראל, אשר נוסחו שונה במהלך השנים
 17 ואשר אליו הצטרף בשלב מאוחר יותר סעיף 22 (ודקו) – אין מחלוקת בדבר זהות הוראות החוזים
 18 הנ"ל בין פרשת צפריה ויגל ובין ענייננו – אמנם חוזה התכירה הראשון של המושב משנת 1953 לא
 19 היה חוזה משולש, אולם בהמשך נחתם חוזה משולש שהתחדש אחת לשלוש שנים. הסוכנות צרפה
 20 לכתב הגנתה (נספח ג') נוסח חוזה משולש משנת 2000 שכותרתו "חוזה שכירות", אשר סעיפיו זהים
 21 לסעיפים אותם ציטטה ובחנה כבי השופטת רונן בפסק הדין. המנהל צרף לכתב הגנתו (נספח ה') את
 22 נוסח ההסכם המשולש עם זנוח משנת 1997. נדמה כי גם הצדדים כאן אינם חולקים בדבר זהות
 23 הנוסחים של המערכת ההסכמית בין המקרה של צפריה ויגל ובין ענייננו. בהמשך, נסקרו בפסק
 24 הדין גם ההוראות העיקריות של חוזה ההתיישבות וגם החלטות המנהל השונות (ראה למשל שם,
 25 בפסקאות 38-42) ואינני רואה צורך לחזור ולפרטן.
 26
 27 כבי השופטת רונן קיבלה את פרשנות הסוכנות לעניין המשמעות של המערכת החסכמית בין
 28 הצדדים וסברה כי על פני הדברים, החוזים המשולשים קבעו כי לסוכנות זכות קניין בקרקע –
 29 בתחילה זכות חכירה ולאחר מכן זכות שכירות. מטרת החוזה המשולש, כך קבעה, *אלא התמצתה*
 30 *ביצירת בטוחה לחשבת החלואות שהעניקה הסוכנות ליישובים... מדובר במנגנון מורכב ומסובך,*
 31 *שלא סביר שנטרתו היחידה היא בטחון לחשבת החלואות, שכאמור ניתן להסדירו באמצעים*
 32 *פשוטים יותר. כאמור, נושא הביטחונות של הסוכנות להלוואות שהיא נתנה ליישובים הוסדר*
 33 *במסגרת חוזה ההתיישבות, ולכן סביר לפרש את החוזים המשולשים כך שהם נועדו למטרה נוספת*
 34 *מעבר לחזור החלואות לסוכנות. מסקנה זו מתחזקת לאור נסוחו של החוזה המשולש החדש...*



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 שגם בו נקבע לאחר משא ומתן ושינויים כי הסוכנות היא השוכרת של קרקע המשבצת – היא ולא
2 האגודה" (שם, בפסקה 48).

3

4 ובהמשך: "אין מחלוקת בין הצדדים כי התקשרות של הסוכנות בחוזים המשולשים היתה אמורה
5 להיות זמנית. בסופו של דבר הציפייה היתה כי היישובים יתקשרו בהסכמים דו צדדיים עם המנהל,
6 אולם זאת – רק כאשר היישוב ימגע לביסוס. גם מעובדה זו ניתן להסיק כי היתה מטרה מעבר
7 להחזר החובות בכך שהסוכנות היתה צד להסכמים עם המנהל, והוגדרת כשוכרת או שוכרת
8 הקרקעות – כל עוד היישובים לא היו מוכנים עדיין לצאת לביסוס, כלומר כל עוד היישובים לא היו
9 עצמאיים. אלמלא כן – מדוע לא בחרו הצדדים באפשרות כי מלכתחילה יחתמו הסכמים דו צדדיים
10 בין היישובים לבין המנהל? מדוע הותנה קיומם של הסכמים דו צדדיים כאלה בכך שהיישובים
11 השלימו את תהליך החתבסות שלהם, תהליך אותו היתה הסוכנות אמורה ללוות? טענתה של
12 הסוכנות היא כי בשלב זה, כאשר היישובים לא היו בשלים להיות עצמאיים ולהיקשר בקשר חוזי
13 ישיר עם המנהל, היא זו שהיתה הצד לחוזים עם המנהל, כאשר המטרה היתה לאפשר לה לשלוט על
14 היישובים ולפקח על העשה בהם, כגוף שמטרתו היתה לסייע להם בכך. טענה זו עולה בקנה אחד
15 עם המבנה הדו שלבי של התקשרות – כאשר בשלב הראשון הסוכנות היא צד נוסף לתקשרות,
16 ורק לאחר מכן, ורק כשהיישוב בשל לכך, יוצאת הסוכנות מהתמונה. זכותה של הסוכנות כשוכרת
17 לא נועדה אם כן רק להיות בטוחה להשבה של החלואאות אליה, אלא זוהי זכות בעלת מאפיינים של
18 זכות קניין בקרקע. יחד עם זאת, וכפי שיובחר להלן, זוהי זכות מסוג מיוחד במיעוט, בעלת מאפיינים
19 מיוחדים, לאור מכלול הנסיבות הקשורות למערכת היחסים בין הצדדים, ולתפקידה המיוחד של
20 הסוכנות" (שם, בפסקה 49).

21

22 לשיטתה של כבי השופטת רונן, מזכות החכירה אשר שיקפה את הצורך הספציפי של הסוכנות
23 לאפשר לה לשלוט בקרקע, ניתן להסיק גם את המסקנה, כי משהסתיימה המטרה, אין עוד צורך
24 בכך שזכותה בקרקע של הסוכנות תהיה עוד בתוקף. כלומר, אם נושא הבטוחות לפירעון הלוואותיה
25 מוסדר באמצעות המערכת ההסכמית הדו-צדדית, ואילו זכות החכירה בקרקע נועדה על מנת
26 לאפשר לסוכנות לשלוט ביישוב עד לביסוסו, הרי שאין מקום להמשיך ולהקנות את הזכות בקרקע
27 לסוכנות, משהסתיימה המטרה והיישוב התבסס כמותוכן (שם, בפסקה 51).

28

29 כבי השופטת רונן סברה גם כי זכויות הסוכנות על פי החוזה המשולש עולות בקנה אחד גם עם
30 החלטת 14 להחלטות מועצת המנהל. להחלטות אלו לגישה יש משמעות פרשנית לפירוש החוזים
31 המשולשים שהמנהל הוא צד להם. מאחר שמדובר בקרקעות מדינה שהמנהל הוסמך לטפל בהן, הרי
32 שיש חשיבות לשאלה מדוע חסכים המנהל להעביר זכויות בקרקעות אלו דווקא לסוכנות.
33 מההחלטה הנ"ל עולה, כי המנהל העביר את הקרקעות לסוכנות רק באופן זמני, עד לחכירה ישירה
34 למושבים (שם, בפסקה 56).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1
 2 ובמילים אלו סיכמה נקודה זו: יטכוח החוזה המשולש, הסוכנות היא בעלת זכות חכירה או שכירות
 3 של המקרקעין במשכצות של האגודות. יחד עם זאת, מדובר בזכות שכעלה ממכלול הראיות,
 4 ממערכת ההסכמים הכוללת ומתכלית ההחכרה לסוכנות, היא זכות מיוחדת בעלת מאפיינים
 5 מיוחדים. כל עוד הזכות הזו קיימת, יש לה משמעות ומכאן שגם שווי כספי מסוים. אולם, במהלך
 6 השנים, ככל שהיישוב מתקרב לשלב בו הוא מבוסס ויכול להתקשר בהסכם זו צדדי עם המנהל,
 7 מתקרב תמועד בו יופסק הקשר החוזי עם הסוכנות, וקטן הצורך של הסוכנות לשלוט בענשה ביישוב
 8 ולפקח עליו. במקביל, מצטמצם שוויה של זכות הסוכנות, ככול שמתקרב מועד פקיעתה" (שם,
 9 בפסקה 71).

10
 11 כאמור, דברים אלו מקובלים עליו במלואם ויפים גם לעניינו, בשים לב לראיות ולטענות שנפרשו
 12 לפניי.

13
 14 בשלב זה, יש אפוא לבחון מה היה המיקום של מושב זנוח ביחס לזכויות הסוכנות בקרקע, ככל
 15 שישנן כאמור, במועד הקובע.

מן הכלל אל הפרט – מעמדה של הסוכנות במקרקעי מושב זנוח

16
 17
 18
 19 6. בעניינו נערכו למעשה שתי עסקאות לשינוי יעוד, ביחס לשתי חטיבות קרקע שונות, שהיוו חלק
 20 ממשכצת מושב זנוח. ביום 4.7.96 פורסמה למתן תוקף תכנית מי/מב/853 המשתרעת על פני כ-
 21 1,035.73 דונם, אשר יזם משרד הבינוי והשיכון בתיאום עם זנוח (להלן: "התכנית"). במסגרת
 22 התכנית, שונה ייעודן של חטיבות קרקע שהיוו חלק ממשכצת זנוח, בהתאם להחלטה 611 של מועצת
 23 המנהל. בין היתר, חלה התכנית על חטיבת קרקע בשטח של כ- 265 דונם, הכוללת מגרשים לשיווק
 24 בשטח של כ- 195 דונם (להלן: "חטיבת הקרקע הראשונה"). חטיבת הקרקע הראשונה היוותה חלק
 25 ממשכצת הקרקע לגביה חל החוזה המשולש. בהתאם לתכנית, שונה יעודה של חטיבת הקרקע
 26 הראשונה מחקלאות למגורים, בהיקף העולה כדי מאות יחידות דיור, וכן שטחי מסחר ומרפאה.
 27 בהמשך פעלו המנהל וזנוח לשינוי ייעוד, בהתאם להחלטות 666 ו- 727 של מועצת המנהל, במגרשים
 28 לשיווק מסי' 324-327, 367-371, הידועים כ"מתחם בית העלמין", בשטח של כ- 125 דונם על פי
 29 התכנית (להלן: "חטיבת הקרקע השנייה"). יעודה של חטיבת הקרקע השנייה שונה מאזור חקלאות
 30 לאזור מגורים ומסחר, וגם על חטיבת קרקע זו חל החוזה המשולש.

31
 32 ביום 28.2.97 אישר המנהל את הבקשה המשותפת של המושב והתובעת בקשר לשינוי ייעוד חלק
 33 מהקרקע למטרת שטח מסחרי. ביום 23.7.97 אישר המנהל בקשה משותפת נוספת של המושב
 34 והתובעת לשינוי ייעוד חלק נוסף של הקרקע למטרת מגורים (להלן: "הודעת המנהל"). הודעת מנהל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 זו התייחסה לחטיבת הקרקע הראשונה. בשולי הודעת המנהל, הוסיף מר עוזי עמיר מטעם המנהל
 2 הערה בכתב ידו, לפיה ביצוע העסקה כמוף לחמישה תנאים: (א) קבלת אישור על תשלום היטל
 3 השבחה למועצה האזורית; (ב) קבלת אישור משרד הביניי והשיכון (משבייש) על הסדר הוצאות
 4 פיתוח; (ג) קבלת אישור הסוכנות; (ד) המצאת ערבות בנקאית וסטר ביטחון למנהל; (ה) קבלת
 5 אישור המשקם. בהודעת המנהל נמסר כי פרטי העסקה ותנאיה ייקבעו בחסכם הפיתוח, כאשר לוח
 6 הזמנים הצפוי לחתימת הסכם הפיתוח, על פי אותה הודעה, הוא שישים יום.

7
 8 התובעת פעלה על מנת לקבל את כל האישורים הנדרשים על מנת לקדם את העניין ולהוציא את
 9 העסקה אל המועל. כאשר באה בדין ודברים עם הסוכנות, גילתה לטענתה כי הסוכנות דורשת פיצוי
 10 כספי עצום מאחר שעליה לוותר על זכויותיה והשקעותיה בקרקע, וכי היא מתנה את מותן הסכמותה
 11 לעסקת שינוי הייעוד בקבלת פיצוי על ויתורה זה, מהמנהל. מאחר שהמנהל לא סבר כי הסוכנות
 12 זכאית לפיצוי כלשהו, בין השניים התגלע סכסוך בנושא. כאמור לעיל, ומאחר שטרם היו כל דין או
 13 נוהג בנושא – לטענת התובעת, היא נקלעה כ"בת ערובה" לסכסוך זה, שהיווה בין היתר, אחד
 14 הגורמים לעיכוב הפרויקט במשך כשלוש שנים; שכן הסוכנות דרשה, על מנת לאפשר לתובעת את
 15 ביצוע העסקה, לקבל חלק מפיצוי זה, מהתובעת, תמורת תשלום וחתימה על כתבי וויתור ושיפוי
 16 גורמים, כלפי הסוכנות (אך על כך עוד, להלן).

17
 18 7. לכן יש לבחון כעת, האם הייתה לסוכנות זכות קניין כלשהי במקרקעי מושב זנות, שהקנתה לה
 19 את הזכות לדרוש פיצוי כספי כלשהו בגין עסקאות שינוי הייעוד דנן?

20
 21 לטענת התובעת, ההשקעה האחרונה במושב על ידי הסוכנות בוצעה בשנת 1988. מאזנה העת,
 22 הסוכנות לא השקיעה ולו שקל אחד במושב זנות. בנוסף, סעיף 10 לחוזה ההתיישבות קובע כי:
 23 *ילאחר שהסוכנות תשלים את מימון פיתוחו, ביסוסו וטיפוחו של המשק... תמציא הסוכנות לאגודה*
 24 *את חשבון חובותיה".* בין הצדדים נחתם ביום 20.8.95 הסדר חוב ביחס לחובותיו של המושב כלפי
 25 הסוכנות (להלן: "הסדר החוב"). לטענת התובעת, הסדר החוב הסדיר את כל חובות המושב כלפי
 26 הסוכנות. יואל דוד אישר בתקירתו כי הסדר החוב הוא והתחשבנות הסופית שבין הסוכנות למושב.
 27 הסוכנות גם אישרה במכתבה מיום 25.4.96 (ת/1), כי החוב האמור בהסדר אכן שולם לה. מאותה
 28 העת, לטענת התובעת, המושב "יצא לביסוס" ולכן אין לסוכנות כל זכות נטענת במקרקעי המושב.
 29 אמנם, סעיף 3.3 להסדר החוב קובע הצהרתית, שאין בהסדר החוב כדי לפגוע בזכות של הסוכנות
 30 לקבל את חלקה על פי דין או נוהג בעת שינוי ייעוד לפי החלטה 611 או החלטה אחרת שתבוא
 31 במקומה. אולם וכאמור, באותה עת לא היה כל דין או נוהג בדבר זכותה של הסוכנות בעת שינוי
 32 הייעוד ומאחר שהמנהל חלק על הסוכנות בנושא זה, הייתה בין השניים מחלוקת עזה. אפילו עד
 33 היום, כמעט 20 שנה לאחר סיום ההתחשבנות ופריעת חובות הסוכנות, ועדיין לא עבר זנחה לחוזה דו-
 34 צדדי עם המנהל וזאת ללא כל קשר לסוכנות אלא בשל עניינים אחרים שבין המושב ובין המנהל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 לטענת התובעת, אין קשר בין עובדה זו לבין חובות כלשהם (שאינם קיימים) לסוכנות. דווקא
2 העובדה כי עד היום לא נחתם הסכם דר-צדדי מוכיחה לשיטת התובעת, כי החתימה על ההסכם
3 אינה אקוויוולנטית לציאת המושב לביסוס.
4
5 גם לטענת המושב לא היתה לסוכנות כל עילה או זכות לדרוש דבר כלשהו ממנו, שכן הוא סיים את
6 כל התחייבויותיו כלפיה והשלים את "יציאתו לביסוס". למרות זאת, הציבה הסוכנות דרישות
7 כספיות כתנאי להסכמתה לעסקת המושב שוען, בדומה לתובעת, כי במסגרת הסדר החוב שולם
8 חוב לסוכנות במלואו ולמעשה לא הייתה כל בעיה או סיבה לכך שלא יחתם באותו שלב חוזה דר-
9 צדדי בין המנהל למושב, תוך התנתקות מוחלטת מהסוכנות. בשלב זה לטענתו בוודאי שלא ניתן היה
10 לומר כי הוא היה צריך את הסכמתה של הסוכנות לביצוע העסקה. לטענת המושב, הסוכנות ניצלה
11 את המצב אליו נקלע המושב, את העובדה הטכנית לפיה החוזה המשולש טרם בוטל רשמית, ואת
12 מצוקת המושב שחשש כי כל הפרויקט יירד לטמיון.
13
14 עמדת המנהל היא שהסוכנות בענייננו לא היתה רשאית להתנות מתן הסכמתה לעסקת שינוי הייעוד
15 בתנאים כלשהם (למעט סילוק חוב המושב אם קיים ביחסים שבין הסוכנות והמושב), ובפרט לא
16 היתה זכאית להתנותה בקבלת פיצוי כלשהו אך ורק לנוכח היותה צד לחוזה המשולש. כל אשר בידה
17 של הסוכנות היא הזכות לקבל מן המושב, שהוא צד לחוזה המשולש את אשר התחייב המושב
18 להשיבה.
19
20 הסוכנות מצדה דוחה את טענת המושב כי הוא יצא לביסוס. לטענת הסוכנות, בענייננו אין מחלוקת
21 כי החוזה המשולש נחוזה ההתיישבות עליהם חתום המושב היו בתוקף בעת ביצוע העסקאות, מקום
22 בו המושב מעולם לא התכחש לחוזה אלו ומקום בו אין מחלוקת כי גם כיום חתום המושב על
23 החוזה המשולש. באשר להשקעות הסוכנות במושב זנוח, על פי חוות דעת כלכלית של המומחה
24 מטעמה פניגשטיין, נכון למועד הגשת התובענה, השקיעה הסוכנות במושב זנוח, בערכים ריאליים,
25 סך של כ- 244,821,192 ש"ח. מתוך הסך האמור, הסדירו המושב וחבריו סך של כ- 39,341,734 ש"ח.
26 מאמור עולה, כי לא חוסדר סך המהווה כ- 83% מסך השקעותיה של הסוכנות במושב. התובעת לא
27 הגישה חוות דעת נגדית לחוות דעתו של פניגשטיין ובחקירתו היא לא נסתרת. ראוי להבחיר כי
28 הסוכנות אינה מבקשת כי המושב ישיב לה סכומים אלו שהושקעו על ידה ושלא הוחזרו לה, והיא
29 מעולם לא טענה כי על פי המערכת החוזית על המושב להשיב לה כספים אלו. באשר להסדר החוב,
30 המושב שילם לסוכנות את אותו חלק מהחלואה המיועד לפירעון מיידי, אולם זאת מבלי לפגוע
31 ביתר השקעות הסוכנות, כמו גם יתר התחייבויות המושב על פי חוזה ההתיישבות, אשר ממשיכות
32 להיות בתוקף. במסגרת הסדר החוב, נפרס חובו של המושב, שעמד, על 1,338,904 ש"ח, ל- 24
33 תשלומים, החל מיולי 1995. הסיבה היחידה בגינה נחתם הסדר החוב, היתה רצונו של המושב לבצע
34 את עסקאות שינוי הייעוד. ללא העסקאות היו מנושך החוב לעמוד לפירעון, והמושב היה ממשיך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 לשלמו בהתאם לתנאיו המקוריים. מכיוון שברור היה כי בבסיס הסדר החוב עמדו עסקאות שינוי
2 היעדר דנן, הדגישה הסוכנות כי **הסדר חוב זה אינו מוגע בזכותה של הסוכנות לקבלת חלקה, על פי**
3 **כל דין ואו ענה, כגין עסקת קרקעות שתחתום האגודה עם יום בהתאם להוראות החלטה 611 של**
4 **מנהל מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה" (בסעיף 3.3 להסדר החוב).**
5
6 ממשיכה הסוכנות וטוענת כי התובעת מעלה את סוגיית היציאה לביסוס לאור המשקל שהעניק לה
7 בית המשפט בפרשת צפריה ויגל, כמו גם בפסק דין שניתן לאחרונה בת"א 44023-10-11 **שעלבים נ'**
8 **הסוכנות היהודית (13.8.2014) להלן: "עניין שעלבים".** ואולם, בעניינו סוגיית הביסוס כלל לא
9 התעוררה במהלך ההליך ולא נטען לגביה מאומה. הטענה כי המושב יצא לביסוס גם לא נטענת
10 בראיות כלשהן מטעם התובעת. ישוב היציאה לביסוס מקבל על כך הודעה בכתב מאת הסוכנות, וכך
11 גם המנהל, חגורו אותו מהחווה המשולש. כל זאת לא התקיים בעניינו.
12
13 לשיטת הסוכנות אין גם רלוונטיות לסוגיית הביסוס מקום בו קיים חוזה משולש בתוקף. הגורם
14 שקובע את הקריטריונים ליציאה לביסוס והגורם שהוציא בפועל יישובים חקלאיים לביסוס, הינו
15 הסוכנות בלבד. לטענתה, יישוב אינו מחליט על דעת עצמו כי הוא יוצא לביסוס. החלטתה של
16 הסוכנות בדבר היציאה לביסוס מתקבלת על בסיס קריטריונים ברורים, שנקבעים אצלה, כאשר
17 שאלת חובו של הישוב לסוכנות מהווה קריטריון אחד מייני רבים. הקריטריונים שנקבעו על ידי
18 המחלקה להתיישבות בסוכנות להעמדתו של יישוב ברשות עצמו, מתחלקים לשלוש קטגוריות:
19 כלכלית, חברתית וארגונית, ובמסגרתה נכונים, בין היתר, ההכנסות הצפויות, רמת החיים,
20 היעילות, היציבות החברתית והיעדר חיכוכים חברתיים רציניים, יכולת המושב לנהל את היישוב,
21 קליטת הבנים וכיוצ"ב. היינו, המעט של היישוב לעצמאות, כלכלית ונשקית, כאשר ממועד זה
22 ואילך הוא אינו נזקק עוד לליווי ותמיכה של הסוכנות, לא במימון כספי ולא בכל דרך אחרת, על מנת
23 להמשיך ולהתקיים כישוב חקלאי בבחנות עצמו. הוצאת יישובים לביסוס לא נעשתה באופן פרטני,
24 אלא לפי סדרות ביסוס. כמו כן, עצם רישומו של ישוב ברשימת ביסוס כלשהי אינו מהווה
25 אינדיקציה להוצאתו בפועל לביסוס. בעניינו לא הובאה כל ראיה לפיה מושב זנוח נמצא בסדרת
26 ביסוס כלשהי, וגם אם כן, כי הוא יצא בפועל לביסוס. כלומר, לטענת הסוכנות, הסדר החוב אינו
27 משפיע כהוא זה על החוזים שבתוקף, והוא אינו גורם ל"ביסוס" אוטומטי של המושב.
28
29 8. ראשית נשאלת השאלה, האם פירוטן החוב של המושב במסגרת הסדר החוב מהווה פירעון מלוא
30 חובותיו של המושב לסוכנות? אני סבור כי יש לענות על שאלה זו בחיוב.
31
32 אין מחלוקת כי הסדר החוב נחתם, וכי הסכום אותו דרשה הסוכנות מהמושב לפירעון תלוואותיו
33 שולם במלואו. אין מחלוקת גם כי ביום 25.4.96 אישרה הסוכנות במכתבו של מר צבי וינינר למושב
34 כי חובותיו של האחרון לסוכנות סולקו (מוצג ת/1): **"לבקשתכם הנני לאשר בזה כי קיבלנו מכס ב-**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 30.3.96 את כל יתרת החוב שהגיעה לסוכנות לפי סי' 2.1 להסכם הני"ל". בהמשך מפרטת הסוכנות כי
 2 הסדר זה אינו פוגע בזכותה לקבל חלקה יעל פי כל דין ואו נהוג בגין עסקת קרקעות שתחתום
 3 האגודה עם יזם בהתאם להוראות החלטה של ממי"י...". אין מחלוקת כי המדובר באפשרותה של
 4 הסוכנות להיפרע ולקבל פיצוי בגין שינוי הייעוד ולא בגין כל מרכיב חוב אחר והדבר אף הובהר
 5 בהמשך: "לסיכום הגי חוזר ומאשר בזה שקיימתם את פסק המשקם למעט התשלום בשיעור 4%
 6 מערך הנכס שאנו מבקשים לקבל מכס כמפורט לעיל". בענייננו, ניתן גם פסק משקם וגם הוא מהווה
 7 אישור לכך שלא נותר למושב כל חוב כלפי הסוכנות.

8
 9 באשר לחוות דעת פניגשטיין, הרי הסוכנות בעצמה טוענת כי היא אינה מבקשת בחזרה מהמושב את
 10 כלל השקעותיה (סעיף 327 לסיכומי הסוכנות). הסוכנות גם אינה טוענת למעשה שלמושב היו
 11 הלוואות ועומדות כלפיה. עיקר טענתה של הסוכנות הוא למעשה כי מוכח מעמדה בקרקע זכאית
 12 הייתה להציב למושב תנאים כספיים בעת שינוי הייעוד. לכן, אין חוות דעתו של פניגשטיין מהווה
 13 משקל של ממש ביחס לשאלה האם המושב הסדיר את חובותיו כלפי הסוכנות, אם לאו.

14
 15 גם חוב של המתדיישים עצמם, ככל שיותר, לא נטען כלפי המושב. מוסקנה זו גם עולה בקנה אחד עם
 16 חקירתו של יואל דוד, בהתייחסו להסדר החוב: "המסמך הזה האם אתה יודע אם הוא כולל רק את
 17 חובותיה של האגודה או גם את חובותיהם של המתדיישים? ת. לדעתי, אני לא יודע, לדעתי אני
 18 חושב זה רק האגודה. ש...ומדובר בהסדר חוב הזה על סילוק כל החובות של המושב, להבדיל
 19 מהחברים, כלפי הסוכנות, נכון? ת. כן, החוב לפירעון. ש. יש עוד משהו, איזשהו חוב שאני לא יודע
 20 עליו? ת. ציינתי מקודם את סוגי הלוואות השונות. ש. לא, חוב פה, יש לנו הסכם, המושב והסוכנות
 21 באים ביניהם להסכם, אומרת הסוכנות החוב שלי הוא כך וכך, מגיעים להסכמה, אין מה התייחסות
 22 לחובות נוספים, נכון? ת. כן, אין פה. ש. יופי. אתה לא יודע על חובות כאלה נוספים, נכון? ת. אני לא
 23 יודע אבל זה לא אומר שאין... ש. ואם היו חובות אחרים ניתן להתייחס שהיו מופיעים בהסדר? ת. כן,
 24 באותה עת כן... ש. מתן ההסכמה בתנאים לא טובים מחוב ספציפי של האגודה כלפי הסוכנות אלא
 25 מדרישת הסוכנות לקבל חלק מהפיצוי שהמנהל צריך לשלם בגין ההחלטות המיטיבות. ת. הוא
 26 מופיע גם בסעיף 3.3 באותו מסמך שאתה מציין... ת. כן, כן. ש. ההתניה בתנאים לא נובעת
 27 ממחלוקת ספציפית, נכון? ת. לא, היא לא נובעת מחוב" (מועמי 327 ש' 12 עד עמ' 328 ש' 31).

28
 29 במכתב שנשלח ע"י הסוכנות לאבולוף ביום 7.8.97 (נספח ד לתצהיר זרעי, נספח ה לתצהיר פחימה)
 30 מציין מר צבי וינינגר, ב"כ הסוכנות (אז) מעבר לדרישתו לתשלום של 4% מהשווי הסופי של השטח,
 31 בסעיף 2: "יבקשתך לדאוג לסילוק החוב הנפרע (25%) של החברים המסתכם להיות בכ-470 אלף
 32 ש"ח. פירוט של חובות החברים מועדכן למועד התשלום נמצא ע"פ דרישתך... בכפוף לני"ל ניתן
 33 הסכמתנו לממי"י לעריכת העסקה". מחומר הראיות עולה, כי הדרישה של הסוכנות מהתובעת
 34 להסדיר את חובות החברים הגיחה בכתב לראשונה במכתב זה ובדו"א שאיננו באה לידי ביטוי בהסדר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

- 1 החוב. מכל מקום, דרישה זו אינה גורעת מאישור הסוכנות בהסדר החוב כי כלל חובות המושב
 2 סולקו למעט התשלום של 4% מהקרקע (הפיצוי אותו דרשה בגין שינוי הייעוד – אך על כך בהמשך).
 3
 4 למושב גם לא נותרו חובות לחחור השקעות כלשהן לסוכנות, להבדיל מההלוואות שנפרעו. אני
 5 מסכים גם בעניין זה עם גישתה של כבי' השופטת רונן בפרשת צפריה ויגל כי אין מקום לפיצוי
 6 הסוכנות בגין השקעותיה (ראו סעיף 120 לפסק הדין בפרשת צפריה ויגל).
 7
 8 לאור האמור אני קובע, כפי שעולה מהתשתית הראייתית שהונחה בפניי, כי לאחר החתימה על
 9 הסדר החוב ועם פירעון התשלום האחרון להסדר החוב, פרע המושב את כל חובותיו מכת הלוואות
 10 או השקעות כלפי הסוכנות.
 11
 12 9. שנית, נשאלת השאלה, האם עצם עמידתו של המושב בתשלום החובות מהווה כשלעצמה
 13 "אסמכתא מספקת" ליציאת המושב לביסוס? כלומר, כיצד יש לקבוע האם המושב יצא לביסוס?
 14 כאמור, התשובה לכך לטענת התובעת היא: כאשר מסדיר המושב את כל חובותיו כלפי הסוכנות;
 15 ואילו התשובה לכך לטענת הסוכנות, היא כי היא זו שמחליטה על היציאה לביסוס על בסיס
 16 קריטריונים ברורים, כאשר שאלת חובו של הישוב לסוכנות מהווה קריטריון אחד מיני רבים.
 17
 18 מעודויות הצדדים ובמיוחד מזו של יואל דוד התרשמתי כי השיקול המרכזי, אם לא היחיד, ששקלה
 19 הסוכנות במסגרת הוצאתה של מושב כלשהו לביסוס היה סוגיית חובותיו או אי חובותיו כלפי
 20 הסוכנות. וכך העיד יואל דוד:
 21 *יש זאת אומרת כשיוצאים מהחוזה התלת צדדי, יוצאים לביסוס, צריך להבטיח רק שמשלמים
 22 לכם את החובות שלכם, נכון? ת. נכון". (עמ' 290 ש' 12-14).*
 23
 24 חיזוק לעמדה זו ניתן לקבל גם מעיון בפסק הדין בעניין שעלבים, אשר גם בו תצחיר מטעם הסוכנות
 25 מר יואל דוד (ראו והשוו פסקאות 28-34 לפסק הדין שם).
 26
 27 הדבר גם עולה בקנה אחד עם גישתו של מר סליי מרידור, אשר מונה לאחר מכן לגובר הסוכנות
 28 (בשנת 1997) וליו"ר הנהלת הסוכנות (בשנת 1999) (להלן: "מרידור"), כפי שבאה לידי ביטוי
 29 בפרוטוקול ישיבת מזכירות מורחבת של המרכז החקלאי מיום 25.5.96 (ת/44) (קרי, לאחר פרסום
 30 החלטות המיטיבות): *"לא צריכה להיות מבחינת הסוכנות היהודית בעיה משמעותית איזושהי בכל
 31 הנוגע למעבר תחומה משולב לחוזה דו-צדדי".*
 32
 33 אולם, גם אם ארחיק ואלך לשיטת הסוכנות בסיכומיה כי מדובר אך ברכיב אחד מתוך מספר
 34 רכיבים אפשריים שעליה לבחון (ולעניין זה לא הובאו ראיות בתיק זה), הרי שאין ספק כי לכל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ ג' מנהל מקרקעי ישראל

1 הפחות ניתן לומר שמאחר שהמושב פרע את מלוא חובותיו, הגם שהחובה המשולש עדיין בתוקף,
2 וגם אם טרם בחנה הסוכנות את אותם "רכיבים נוספים", ברור בענייננו כי המושב היה מצוי לכל
3 הפחות בשלביו הסופיים לקראת יציאתו לביסוס, ונדמה שכל שנתר להשלמת שלב זה, היה אך ורק
4 החתימה על חוזה דו-צדדי מול המנהל, דבר שכידוע לא התרחש בניסבות העניין.
5

6 מצד שני, קשה להלום מצב בו גם כיום, כ- 20 שנה לאחר החתימה על הסדר החוב, ולאחר
7 השתלשלות הפרשה שלפנינו, ניתן יהיה לומר שהמושב טרם יצא לביסוס, אך ורק בשל העובדה כי
8 טרם נחתם חוזה דו-צדדי בינו ובין המנהל. אמנם, המסמך העדכני שנסדיר כיום את מערכת
9 היחסים בין הצדדים הוא החוזה המשולש ולכאורה ניתן לומר, כי הוא עודנו בתוקף וכי לסוכנות
10 קיימות זכויות מכוונות, אולם באופן מהותי – נדמה כי לא יכולה להיות חיוס לסוכנות כל זכות או
11 מעמד בקרקע המדוברת. הסוכנות קיבלה פיצוי של מיליוני שקלים בגין שינוי הייעוד מחמושב,
12 המושב תומ על כתבי ויתור ושיפוי כלפי הסוכנות, הייעוד של הקרקע שונה, בעקבות הסכמתה
13 לשינוי הייעוד נחתמו חוזה הפיתוח ואולי המדד החשוב ביותר - הקרקע נגרעה מתמשבצת. היעלה על
14 הדעת שגם חיוס הסוכנות היא השוכרת של הקרקע? בנוסף, אינני סבור כי הסוכנות יכולה להחזיק
15 את המושב כ"בן ערובה" תחת ההסכם המשולש לעולם ועד. אני מקבל את טענת התובעת לכך
16 שהסיבה שבגינה לא נחתם עד חיוס חוזה דו-צדדי אינה קשורה לסוכנות. מצב הזדברים הקיים
17 מוכיח לטעמי, כי החתימה על ההסכם הדו-צדדי אינה אקוויוולנטית ליציאת המושב לביסוס.
18

19 10. אם כן, ונאחר שכיום ניתן לומר (באופן מהותי) שלסוכנות אין כל זכות או מעמד בקרקע
20 המדוברת, ניתן לתהות בשאלה מהו המועד המדויק בו הסוכנות יצאה מהתמונה וזכותה בקרקע
21 פקעה? האם זהו המועד בו מלוא חובות המושב נפרעו לאחר התשלום האחרון לפי הסדר החוב?
22 האם זהו מועד מאוחר יותר? אני סבור כי אינני נדרש להכריע בדבר שכן כאמור לעיל, ולכל הפחות
23 מאחר שהמושב פרע את מלוא חובותיו לפני עסקת שינוי הייעוד, הרי שגם אם לשיטת הסוכנות
24 עדיין נותרה לה זכות כלשהי מכח חיוס החוזה המשולש בתוקף, הרי ששוויה של זכות זו, ככל
25 שישנה, מוצמצם ביותר בענייננו אם לא אפסי. אפרט:

26
27 כבי השופטת רונן קביעה בפרשת צפריה ויגל יכאשר יישוב מגיע לשלב בו הוא 'בשלי לצאת לביסוס',
28 הוא זכאי להתקשר בהסכם דו צדדי עם המנהל. אני סבורה כי הסוכנות אינה זכאית למנוע זאת.
29 בפועל, יישובים התקשרו בחוזים דו צדדים עם המנהל באופן חד צדדי, גם ללא הסכמת הסוכנות,
30 בלא שהיא מפעה זאת. לעובדה זו יש משמעות לענין שווי זכותה של הסוכנות – שכן מדובר, אם כן,
31 בזכות שלא זו בלבד שהיא בעלת תאריך תמונה, אלא שהיישוב הרלוונטי יכול ליצאת מהחוזה
32 המשולש, בבוא העת – כאשר היישוב השלים את הליך הביסוס, לעיתים אף ללא הסכמתה של
33 הסוכנות. מובן שגם לכך צריכה להיות השלכה בקביעה שוויה של זכות הסוכנות" (בפסקה 65 לפסק
34 הדין).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1
2 ובהמשך: "יחד עם זאת, כאמור, אני סבורה כי כל עוד לא בוטל החוזה המשולש, ובגורם בקשו
3 היישובים לבטלו, יש לו משמעות, ויש אם כן משמעות לזכויותיה של הסוכנות, שהיא שוכרת את
4 המקרקעין מכוחו... אחת המשמעותיות הכלכליות של זכות הסוכנות בהתאם לחוזה המשולש, נובעת
5 מהעובדה כי בהתאם לחוזה המשולש, נדרשת הסכמה של הסוכנות להעברת זכויות במקרקעין נושא
6 החוזה... לזכות זו של הסוכנות יש משמעות כספית, והיא קיימת כל עוד החוזה המשולש לא בוטל"
7 (בפסקה 66 לפסק הדין). וכן: "כל עוד לא נחתם הסכם דו צדדי, הסוכנות היתה גורם בעל השפעה
8 ביחס למקרקעין, ולהשפעה זו יש שווי בעל משמעות כלכלית, שאותו יהיה מקום לכמת" (בפסקה 68
9 לפסק הדין).

10
11 כאמור, קביעות אלה מקובלות עליי לחלוטין.

12
13 גם לשיטת המנהל, הוא רשאי לפעול באופן חד צדדי בהתאם להסכם המשולש. בענייננו המנהל אף
14 שלח לסוכנות מכתב בו הוא מודיע לה על הפעלת סעיף 22 האמור (מכתב מיום 12.7.98, נספח לא
15 לתצהיר רובינסון). גישתו של המנהל ופעולתו בהתאם לסעיף 22 לחוזה המשולש גם באה לידי ביטוי
16 כפי שפורט לעיל בהחלטה 14 למועצת המנהל, ומהווה לשיטתי גורם משמעותי בבחינת השווי הכספי
17 של "זכותה" של הסוכנות לפיצוי בענייננו.

18
19 לכן, ומאחר שהמנהל רשאי היה לפעול על מנת לעבור להסכם דו-צדדי (הגם שלא מימש בענייננו
20 זכות זו בפועל) ומאחר שהסוכנות אינה זכאית למנוע זאת, במיוחד במצב בו כלל החובות שולמו ע"י
21 המושב, הרי שבנסיבות העניין, ככל שקיים שווי כספי מסוים לזכויות הסוכנות במידה שטרם יצאה
22 מהתמונה (מאחר שהחוזה המשולש עודנו בתוקף), הרי שכאמור, שווי זכות כזו אינו יכול להיות בעל
23 משמעות כלכלית נרחבת, אם בכלל.

24
25 בראי קביעה זו, החלטתי גם שלא להכריע קונקלוסיבית בשאלות האם בענייננו המושב "יצא
26 לביסוס" והאם הסוכנות הייתה רשאית להתנות את אישורה לשינוי יעוד בתנאים כספיים. הכרעה
27 בנקודות אלו איננה נדרשת לענייננו לאור קביעותיי כאמור, וכפי שיובא בהמשך. נושאים אלו,
28 ובמיוחד שאלת זכאותה של הסוכנות להתנות את אישורה לשינוי יעוד בתנאים כספיים מותרים
29 כיום בבית המשפט העליון בערעורים על פרשת צפריה ויגל. בהתחשב בכך שבענייננו מדובר בתביעה
30 כספית, נזיקית, שאמורה לבחון את תקינות התנהלות הנתבעות ורשלנותן הנטענת כלפי התובעת,
31 הרי שדי במסקנות האמורות על מנת לסייע להכריע בתוכנה זו.

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 בטרם אבחן את התנהלות הסוכנות על ציר הזמן בענייננו, ברצוני להידרש בשלב זה לשאלת תוקף
2 כתבי השיפוי והוויתור עליהם חתמה התובעת, ושבגינם נתנה הסוכנות בסופו של יום את הסכמתה
3 לשיפוי הייעוד. לאחר הסכמתה זו, הופקו חוזי הפיתוח.

4
5
6

האם כתבי הוויתור והשיפוי שנחתמו ע"י התובעת בטלים בשל פגמים בכריכתה?

7 11. מעט רקע עובדתי רלוונטי. לאור המחלוקת האמורה שנוצרה בין המנהל והסוכנות בגין מעמדה
8 של הסוכנות בקרקע וזכותה (או אי זכותה) לדרוש פיצוי בעקבות שיפוי הייעוד, ולאור רצון המנהל
9 לפעול בהתאם להחלטות המיטיבות, ורצון הסוכנות מנגד שלא "לשבור את הכלים" מול המנהל,
10 החליטה הסוכנות לדרוש מהמושב פיצוי כספי וחתימה על כתבי וויתור ושיפוי גורפים. כך, ביום
11 3.5.00 נחתמו ע"י התובעת המסמכים הבאים: (א) מכתב והצהרת התובעת כלפי הסוכנות, בה
12 מתחייבת התובעת לשלם לסוכנות, במעמד וכנגד קבלת הסכמתה לחווה הפיתוח, סכום של
13 4,103,122 ש"ח במזומן ובנוסף לכך להמציא ערבות בנקאית אוטונומית על אותו סכום, בתוקף
14 לתקופה של חמש שנים, תוך שהתובעת מצהירה על ויתור מלא על כל טענה או תביעה כלפי
15 הסוכנות; (ב) כתב וויתור וסילוק תביעות ומענות כלפי הסוכנות; (ג) ערבות בנקאית אוטונומית,
16 בסכום האמור, לטובת הסוכנות. מסמכים אלו נחתמו ביום 3.5.00 בגין חטיבת הקרקע הראשונה
17 וביום 24.12.00 בגין חטיבת הקרקע השנייה (להלן: "כתבי הוויתור והשיפוי"). כתבי הוויתור
18 והשיפוי נחתמו כ"מקשה אחת" וכללו לא רק כתבי שיפוי של התובעת כלפי הסוכנות כאמור, אלא
19 גם כתב שיפוי של המושב כלפי הסוכנות (ובשל כך, לאור דרישת המושב, חתמה גם התובעת על כתב
20 שיפוי חוזר, כלפי המושב).

21
22
23
24
25

התובעת טענה גם כאמור, כי דרישה זו של הסוכנות גרמה לתקופת העיכוב בהקמת הפרויקט אך
בכך נדון בהמשך. בסופו של דבר, הסכימה התובעת לחתום על כתבי הוויתור והשיפוי וכעת בתביעה
זו היא טוענת כי על בית המשפט כאן לקבוע כי הינם בטלים לאור פגמים בכריכתם.

26 לטענת התובעת, לסוכנות היה ברור כי הפיצוי בגין שיפוי הייעוד צריך היה להתקבל (אם בכלל)
27 מהמנהל ולא מהמושב. מאחר שהסוכנות ביקשה להגיע להסדר כולל עם המנהל על מנת לקבל את
28 מלוא הפיצוי המגיע לה, לטענתה, ובאותה עת (לטענת הסוכנות) ביקש המושב לקבל ממנה הסכמה
29 לשיפוי יעוד "עכשיו", ניצלה הסוכנות את המצב ותפסה את התובעת בגרונה. כל בקשותיה
30 והצעותיה של התובעת להסדרי ביניים על מנת לנסות ולחקטין את נוקיה נפלו על אוזניים עדלות של
31 הסוכנות, אשר פינלה מתוך יעמדה כוחנית ובלתי מתפשרת, כאשר מנגד יושב לו המנהל ולא נוקט
32 בפעולות אשר מן הראוי היה שינקוט בהן. משהתובעת נואשה לחלוטין וכשעלויות המימון של
33 הפרויקט היו תלויות כאבן ריחיים על צווארה, הבינה כי האלטרנטיבה היחידה שנוותרת בפניה, ככל
34 שברצונה להקיס את הפרויקט, היא להיכנע לתכתיבי הסוכנות ולחתום על כתבי הוויתור והשיפוי,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 שהיו דרקוניים ובלתי סבירים. אלו אילצו אותה בסופו של דבר לעמוד בכל התנאים אשר דרשה
2 הסוכנות על מנת לקבל את הסכמתה לעסקת שינוי הייעוד. על חתימת המסמכים כ"מקשה אחת"
3 עמדה הסוכנות, עיקשת. קבלת דרישותיה של הסוכנות הייתה הצעד היחיד שנתר ברשות התובעת
4 שיביא להצלת הפרויקט, לרבות כל הכספים שהושקעו זה מכבר. התובעת חתמה על מסמכים אלו
5 שלא מרצונה ובשעתה הקשה, ורק מאחר שהסוכנות דרשה כי מסמכים אלו ייחתמו, כתנאי הכרחי
6 לקבלת הסכמתה לעסקה. בכל מצב דברים אחר, לא הייתה התובעת נאותה לחתום על מסמכים אלו
7 ובפרט על כתב הויתור הגורף, אשר מעקר הלכה למעשה את זכותה לפנות לערכאות במידת הצורך.
8 לטענת התובעת, וויתור על זכות הפנייה לערכאות מהווה תנאי בלתי סביר וגרוע במיוחד, אשר
9 התובעת נאלצה לקבלו אך משום שנדחקה לפינה ומאחר שהייתה שרויה במצוקה עקב השקעת
10 סכומי עתק בפרויקט וחשש לעתידו, שהיה נתון בליט ברירה, בידי הסוכנות. התובעת תמהה מדוע
11 הסוכנות מצידה דרשה את החתימה על תניות הויתור? זכויות הסוכנות ככל שישגן בשטחי הייעוד
12 לא נפגעו שכן הסוכנות לא ויתרה על זכותה לקבלת פיצוי עתידי מהמנהל ועל המשא ומתן שהיא
13 ניהלה מולו. הסוכנות, יכולה הייתה להמשיך ולדרוש תמורה מהמנהל, ככל והיא זכאית לה, וכך
14 היא אף פעלה בפועל. אלו עיקרי טענותיה ומענותיה של התובעת בהקשר זה.
15
16 רק לאחר שנחתמו כתבי הויתור והשיפוי והתובעת שילמה לסוכנות את התשלום אותו תבעה,
17 קיבלה התובעת מהמנהל את חווי הפיתוח (בתחילה עבור חטיבת הקרקע הראשונה ולאחר מכן עבור
18 חטיבת הקרקע השנייה). גם הערבויות הבנקאיות עבור שתי חטיבות הקרקע חולטו. מיד לאחר
19 קבלת חוזה הפיתוח האחרון, שלח ב"כ התובעת לסוכנות מכתב ביום 6.8.01 (נספח נא לתצהיר
20 רובינסון) בו הוא מודיע לסוכנות על ביטול כתבי הויתור והשיפוי, בהיותם חסרי כל תוקף, "ככל
21 שאינם מבטלים מעצמם מחמת היותם מנוגדים לתקנת הציבור". הסוכנות כפרה בטענות אלו.
22 לטענת התובעת, היא זכאית לבטל מסמכים אלו ובפרט את תניות הויתור שבהם מכח עילת הכפייה
23 הכלכלית או מכח עילת העושק.
24
25 לטענת הסוכנות, יש לדחות את טענות התובעת כנגד כתבי הויתור והשיפוי, משהוכח כי הסוכנות
26 הייתה זכאית להצבת תנאים למתן אישורה לעסקאות שינוי הייעוד, ומשהוכח כי לא נפל כל פסול
27 בהתנהלותה, נופלות מאליהן טענות התובעת בדבר פגמים בכריתה. לטענתה, תנאי בסיסי לבחינת
28 טענות הכפייה או העושק, הינו הצבעה על פסול מוסרי כה חמור וקיצוני במעשיו של המתקשר עד כי
29 חיי עסקים ומסחר תקינים והוגנים לא יוכלו לשאתם. ברי כי המקרה דן רחוק מכך מרחק רב. זאת
30 ועוד; גם אם יוכח כי היה פגם כלשהו בכריתת כתבי הויתור והשיפוי (ואין זה המקרה), הרי שהוא
31 נרפא בכך שחובר כי מבחינה מהותית לסוכנות מגיע חלק מהפיצוי שהתקבל בעסקאות, ולמעשה –
32 לא גרם לתובעת כל נזק כתוצאה מהפגם הנטען. ממשיכה הסוכנות וטוענת כי התובעת ידעה כבר
33 בתחילת הדרך כי עליה לקבל את אישור הסוכנות (באמצעות המנהל) וכן הסוכנות בהחירה למושב
34 ולתובעת את עמדתה באשר לתנאים למתן אישורה לעסקאות. אבולוף אף אישר זאת בכתב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 התובעת הסכימה בדיעה ברורה ובעיניים פקוחות, ליטול על עצמה לשאת בתשלום זה – כבסיס
2 לעצם ההתקשרות בינה לבין המושב. התובעת הציגה גרסאות סותרות לגבי מהות הכפייה והעושה
3 הנטענים ולא סיפקה משנה סדורה מהו הפגם המדויק שנגרם בכריתה, וכמה התבטאו הכפייה או
4 העושה הנטענים.
5

6 12. כידוע, באשר לטענת הכפייה, סעיף 17(א) לחוק החוזים (חלק כללי), ונש"ג - 1973 (להלן: "חוק
7 החוזים") קובע, כי "מי שהתקשר בחוזה עקב כפייה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או
8 באיום, רשאי לבטל את החוזה".
9

10 לעיתים מועלית טענת כפייה שעה שמדובר בלחץ כלכלי שבו היה נתון המתקשר. על פי ההלכה
11 הפסוקה, "... לא כל לחץ כלכלי מהווה כפייה המקנה זכות לביטול החוזה. רק במקרים שבהם כרוך
12 הלחץ בפסול מוסרי, חברתי או כלכלי – רכיב זה מכונה בפסיקה מבחן 'איכות הכפייה', וכאשר
13 למתקשר אין חלופה עסקית סבירה אלא להיכנע ללחץ זה – זהו מבחן 'עוצמת הכפייה', נתון לבטל
14 את החוזה מחמת כפייה" (ע"א 276/09 טאבא נ' מנהל מקרקעי ישראל פסקה 15 (2.1.2011)).

15 עוד נפסק, כי "... אין מניעה עקרונית כי גם לחץ כלכלי-עסקי יקיים את יסודות עילת הכפייה, אולם
16 ברי כי לא כל לחץ שכזה, ואפילו הוא לחץ משמעותי וכבד, יועלה כדי כפייה... רק לחץ העונה על
17 מבחן כפול של יעוצמה רבה המונעת בצורה חריפה ברצונו החופשי של המתקשר, ושל איכותי פסולה
18 מבחינה מוסרית, חברתית או עסקית, הוא לחץ שיש בו גם כפייה... המבחן המקובל לבחינת יעוצמת
19 הכפייה הוא אם הייתה לצד שעליו הופעל הלחץ חלופה מעשית וסבירה מלבד כניעה ללחץ וכריתת
20 החוזה בהתאם לתנאי הצד השני. במקום שבו קיימת חלופה כזו, לא יהא הצד שהופעל עליו הלחץ
21 זכאי לבטל את החוזה מחמת כפייה, אפילו היה הלחץ בלתי לגיטימי. הדרישה כי יעוצמת הכפייה
22 תהיה כזו שלא מותירה כל חלופה אמיתית מחייבת מתקשרים בחוזה להפגין התמודדות פעילה מול
23 לחצים בודדים העומדות לרשותם – ככל שאלה סבירות ומעשיות. התמודדות זו עשויה להיות
24 כרוכה במאמץ כלשהו מצד מתקשרים בחוזה, ואף על פי כן היא נדרשת. לכן, על דרך הכלל, קיומה
25 של אפשרות לפנות לבתי-משפט לקבלת סעד שוללת כפייה. אף שישנם מקרים שבהם גם פנייה לבית
26 המשפט לא תוכל לשחרר צד מלחץ בלתי לגיטימי המופעל עליו – שאז הפנייה לבית המשפט אינה
27 בגדר חלופה מעשית – אלה חס מקרים חריגים" (ע"א 8688/06 ברודנו נ' עיריית תל-אביב פסקאות
28 7-8 (31.1.2010)).
29

30 בנוסף לכך, על מנת להשתחרר מהחייב החוזי אין די להוכיח שבעת כריתת החוזה נפל פגם מסוג
31 כפייה. על פי סעיף 20 לחוק החוזים, "ביטול החוזה יהיה בהחלטת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר
32 לאחר שנודע לו על יעילת הביטול, ובמקרה של כפייה – תוך זמן סביר לאחר שנודע לו שפסקה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 הכפיה, כלומר – לא בוטל החוזה בתוך "זמן סביר" מהרגע שבו פסקה הכפיה, יהיה מנוע אותו צד
2 לבקש להשתחרר מחיוביו מאוחר יותר.

3
4 לא ניתן להגדיר בדיוק מהו "זמן סביר" שהרי יכלול, הזמן הסביר לחודעה על ביטול החוזה נגזר
5 מנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, מפרהות החוזה ומטיבו, כמו גם מהתנהגותם של הצדדים" (ע"א
6 8012/12 רג'בי נ' טל צניה והשקעות קרני שומרון פסקה 44 (11.3.2014)).

7
8 בענייננו, נדמה כי יש ממש בטענת התובעת, כי היא הייתה מצויה בלחץ כלכלי, ואולי אפילו לחץ
9 כלכלי כבד ברצונה לקדם את הפרויקט כאשר הביעה בשלב מסוים כי ככל שלא תימנה לדרישותיה
10 של הסוכנות, משמעות תדבר שהפרויקט יכול וייתקע עוד זמן רב ללא התקדמות. אולם, וכאמור
11 לעיל, לא כל לחץ כלכלי, ואפילו הוא לחץ משמעותי וכבד, יעלה לכדי כפיה. כאמור, על דרך הכלל,
12 קיומה של אפשרות פנייה לערכאות לקבלת סעד שוללת כפיה. נדמה שבענייננו, אין לחרוג מכלל זה.
13 אפרט:

14
15 אבולוף העיד: "כיוון שזה שיקול עסקי טהור והוגתי למסקנה שלנהל משפטים משך עשר שנים לא
16 כדאי" (עמ' 134 ש' 2-1). וגם: יש. אף אחד לא הכריח את חברת מצפה בית שמש לקנות קרקעות. ת.
17 אף אחד לא שם אקדח על הרקת לקליינט שלי". ובהמשך: "אני הייתי בדעה שערך לא צריך להגיש
18 תביעה ובדעה ואמונה שהעניין ייפתר כי עמדתו של אדרי הייתה מאוד גורפת" (עמ' 122, ש' 25-26).

19
20 גם דרעי העיד בעניין זה: "העד: אתה שואל אותי למה אני חשבת שתביעה היא לא נכונה? ש. כן. ת.
21 כי תביעה הייתה תוקעת את כל העסקה. ש. למה? ת. כמה שנים התביעה הזאת מתנהלת פה?...
22 העד: זאת התשובה, הליכי משפט זה לא דבר הכי זריז במדינת ישראל" (עמ' 866 ש' 22, עמ' 867 ש'
23 9-1).

24
25 (ובהמשך העיד דרעי: "כיצד רצינו גישה פרקטית" (עמ' 865 ש' 7).

26
27 אמנם, הגם שיתכן כי התובעת ונציגיה לא סברו אותה עת כי אפשרות הגישה לערכאות תהיה
28 אפקטיבית, או תניב תוצאות רצויות, אין לומר בהכרח כי לא היה מדובר בחלופה קיימת, מעשית
29 וממשית, שהצדדים היו יכולים לבחור בה. אין חולק שגם בזמן אמת, הצדדים חכמו בדעתם האם
30 לבחור בחלופה זו, שקלו בדקו וחשבו עליה רבות. שקילת האפשרויות שעמדו לרשותם עולה גם
31 ממכתבו של עו"ד וינרוט (נ' 4) עמו התייעצה התובעת באותו מועד, שאף חגש לתובעת הצעת מחיר
32 ככל שהיא תחליט בסופו של דבר להגיש תביעה. כלומר, לא ניתן לשלול כי מדובר היה בחלופה
33 מעשית וסבירה שעמדה לרשות התובעת בזמן אמת, ואין מניעה כי יכול היה אף להתברר בדיעבד כי
34 חלופה זו היא דווקא החלופה המעשית והיעילה יותר. וכך העיד דרעי כשנשאל האם לדעתו היה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

- 1 פתרון עסקי סביר אחר זולת חתימה על מסמכי החסדר: "אני רק רוצה להגיד שתאפשרות השניה
2 היתה דעתו של ויגרוט להגיש תביעה, אבל אני לא יודע, ימים יגידו אם צדקו או לא, אבל בפועל זה
3 מה שעשינו" (עמ' 937 ש' 6-8).
- 4
- 5 גם רובניסון העיד בעניין זה: "עיתוי של התביעה מתי אני אמור להוציא את התביעה זה החלטת
6 הנזלת החברה שמענו את המלצת מר ויגרוט לא היה לנו ב-98 הסכם פיתוח חתום. אם היינו
7 הולכים לתבוע באותה עת בשנת 98 את המנהל, את הסוכנות את המושב להחזיר כסף לעשות רבס
8 לא יודע לאן היינו מגיעים. זה מסלול שאני לא יודע לנחש תוצאותיו היום 12 שנה אחרי. החלטנו
9 באותה עת לא ללכת בדרך משפטית והמשכנו את המו"מ פנינו לפרקליטות המדינה ליועמ"ש
10 המשכנו כל המחלבים אני חושב שעשינו נכון וזה לא נורמאית את זכות התביעה" (עמ' 75 ש' 25-
11 20).
- 12
- 13 לכן, משבחרה התובעת משיקוליה הכלכליים והעסקיים, לאחר התייעצות עם עורכי דינה וגורמים
14 נוספים, והפעלת שיקול דעת מחושב במשך מספר חודשים, והחליטה בסופו של יום שלא לגשת
15 לערכאות אלא לבחור בחלופת ההיענות לדרשות הסוכנות, תשלום הסכומים (ודרישתם לחשבה
16 לאחור מכן בהליך זה), והחתימה על כתבי הוויתור והשיפוי, אזי אין לומר כי יסודות הכפייה
17 מתקיימים בענייננו.
- 18
- 19 13. באשר לטענת העושק, טענף 18 לחוק החוזים קובע כי: "מי שהתקשר בחוזה יקב ניצול שניצל
20 הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר ניסיונו,
21 ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה". ביטול חוזה מטעם
22 עילת העושק מותנה בהתקיימם של שלושה תנאים מצטברים: (א) מצוקה, חולשה שכלית או גופנית
23 או חוסר ניסיון של הנעשק בזמן כריתת החוזה; (ב) ניצול מצבו של הנעשק על ידי העושק כדי לגרום
24 לו להתקשר בחוזה; (ג) תנאי חוזה הגרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל (ראו: ע"א 4839/92 גנז
25 ג' כץ, פ"ד מח(4) 756, 749 (1994)).
- 26
- 27 לטענת התובעת, למרבה הצער היא היתה נתונה במצב הקיצוני של "מצוקה" וחוסר אונים, היות
28 ומצבה הכלכלי היה ככי רע עד כי היה חשש ממשי להישרדותה. התובעת הבינה כי אלמלא תחתום
29 על המסמכים, תונח על צווארה חרב בדמות פירוק החברה וכי החשש מקריסתה הכלכלית עתיד
30 להתגשם.
- 31
- 32 קשה לומר שבענייננו התובעת הייתה מצויה במצוקה בעוצמה כזו העונה ליסודות עילת העושק. כפי
33 שקבעתי לעיל, התובעת ונציגיה היו אנשי עסקים ועורכי דין מיומנים, שהתייעצו במשך זמן רב,
34 חודשים של התכתבויות והתנהלות מול הסוכנות והמנהל, והפעילו ניסיונות רבים להפעיל לחצים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 נגדיים ולשכנו את המנהל שיפעל באופן חד צדדי כנגד הסוכנות (אשר בסופו של דבר לא צלחו).
2 כאמור, אינני שולל מצב בו התובעת הייתה מצויה בלחץ כלכלי, אפילו כבד, אך עובדה היא שבסופו
3 של דבר היא החליטה להיענות לדרישות הסוכנות. החלטה זו התקבלה באופן מיושב ומחושב, לאחר
4 תקופה ארוכה של ניסיונות שלא צלחו לנהל משא ומתן עם הסוכנות (גם באמצעות המנהל) שיביא
5 לידי כך שהתובעת לא תאלץ לשאת את כל דרישותיה של הסוכנות על גבה.
6
7 לכן, מצב הדברים כפי שחגלה בענייננו רחוק מרחק רב מ"מצוקה" כפי שהוגדרה בפסיקה לעניין
8 עילת העושה בשל כך שדענו של המתקשר לא הייתה מיושבת עליו לחלוטין, ובוודאי שאין לומר
9 בענייננו כי גמירת הדעת של המתקשר לא הייתה "כגמירת דעתו של כל מתקשר צלול בדעתו" (ראו:
10 ע"א 403/80 סאסי נ' קיקאון, פ"ד (1971) 762 פסקה 6 (1981); ע"א 11/84 רבינוביץ נ' שלג –
11 הקואופרטיב המאוחד להובלה בע"מ, (4) 533 פסקה 8 (1986)). כמובן שאין המדובר בחולשה
12 שכלית או גופנית או חוסר ניסיון של הנעשק בזמן כריתת החוזה.
13
14 גם נקבע כי "הצורך לבחור לעיתים בין שתי רעות אינו יוצר אותן נסיבות קיצוניות הצריכות
15 להצדיק מתן גושפנקא לביטולו בדיעבד של חוזה, שהרי יש גם אינטרס ציבורי בקיומם של חוזים
16 וביציבותן של התקשרויות, וההתערבות של הערכאה השיפוטית צריכה להיות מופנית לאותם
17 מקרים בהם מתווספות על שיקולי הכדאיות גם נסיבות אישיות קשות היוצרות מצב של היעדר
18 ברירה, ואינן מותירות חלופה סבירה למי שנדחק לפינה שאין מוצא ממנה. המצב האמור של היעדר
19 מוצא הוא שמהווה אחת מהמרכיבים המעניקים לניצול של העשוק את הסממן הכלתי מוסרי" (ע"א
20 5490/92 פגס נ' פגס פסקה 8 (1994)).
21
22 ראו לעניין זה גם ע"א 9609/01 מול הים (1978) בע"מ נ' עז"ד שגב, פ"ד (4) 106 פסקה 28 (2004);
23 "בהקשרים כלכליים מסחריים, מעוררת הסוגיה של עושה קשיים נכרים. ועומדים על כך המלומדים
24 פרידמן וכהן בספרם: "עיתקשרים חוזיים פועלים ממילא תחת לחצים ואילווצים כלכליים שונים,
25 וקיים חשש מפני ערעור הביטחון המשפטי אם כל קושי כלכלי... יפתח את השער לטענת עושה נד'
26 פרידמן ו' נ' כהן, חוזים (כרך ב') (1992), בעמ' 991-990".
27
28 דברים אלה יפים לענייננו.
29
30 לאור האמור, אני קובע כי התובעת לא עמדה בנטל להוכיח כי חלו פגמים בכריתת כתבי השיפוי
31 והוויתור, המפקיעים אותם למפרוץ.
32
33 טענות נוספות של התובעת בקשר לכתבי הוויתור והשיפוי הן, כי על בית המשפט להורות על ביטולן
34 לאור התנהלותה של הסוכנות שאינה עומדת בתובתיה המוגברות לאור היותה גוף דו-מהותי. לצד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 בחינת חבונת התובעות מבחינת דיני החוזים והנוזיקין המצויים במשפט הפרטי, ניתן לדון גם
 2 בהתנהלות הסוכנות לאור היותה גוף דו-מהותי וחובותיה בראי במשפט המנהלי, שיכול וחלים עליה
 3 בעניינה. כידוע: "יבדונו בעתירה יבחן אותה בית המשפט המחוזי על-פי שתי אמות מידה: זו הקבועה
 4 במשפט האזרחי וזו החלה במשפט המנהלי... על פי אמת המידה הראשונה, הוא יוכל להעניק כל
 5 אותם סעדים שבית משפט אזרחי מוסמך להעניקם בנסיבות דומות. על-פי אמת המידה האחרת,
 6 הוא יוכל להעניק כל אותם סעדים שבית המשפט חובוה לצדק מוסמך להעניק בנסיבות דומות"
 7 (בג"ץ 731/86 מיקרו דף גי חברת החשמל לישראל בע"מ פסקה 13 (1987)).

8
9 אדון בטענה זו כעת.

10
11 התנהלותה של הסוכנות לאור מעמדה כגוף דו-מהותי

12
13 14. לטענת התובעת, מאחר שהסוכנות היא גוף דו מהותי, בעל מאפיינים של רשות ציבורית, הרי
 14 שמתקיימות במעילותה דואליות נורמטיביות, קרי, בפעילותה במקרה דנן שימשה הסוכנות בה בעת
 15 גם כרשות פרטית וגם כרשות ציבורית. לכן, יש להחיל עליה ככלל, ובעניינה בפרט, את חובתה
 16 המוגברת לנהוג בהתאם לעקרונות היסוד של הגינות, סבירות, יושר ותום לב. כאשר גוף דו מהותי
 17 כדוגמת הסוכנות פעל בבדיעו כרשות ציבורית, אשר ברצונה מעניקה אישורים וברצונה שוללת
 18 אותם, חלה עליה חובת הגינות מוגברת כלפי האזרח הנתון בדיה. לטענת התובעת כאמור, החלופה
 19 היחידה שעמדה בפניה, עת ביקשה היא לתתם על חווי הפיתוח מול המנהל נעל מנת שיתאפשר לה
 20 להקים את הפרויקט ולשווקו, הייתה לקבל את אישורה ולעמוד בדרישותיה של הסוכנות, במלואן.
 21 לסוכנות, לא הייתה סמכות לפעול אלא כפי שהסמך אותה הדין, וחלה עליה החובה להתנהל
 22 ביחסיה עם התובעת שהייתה נתונה בדיה בחובת הגינות מוגברת. הסוכנות ניצלה באופן בלתי הוגן
 23 את הלחץ המיוחד שבו הייתה נתונה התובעת, עקב כך שנוקקה בדחיפות להסכמתה של הסוכנות.
 24 לטענת התובעת, ניצול מצוקתה על ידי הסוכנות על מנת להחתימה על כתבי הוויתור והשיפוי
 25 הרחבים, לדחות את הצעותיה ההוגנות, ולגבות ממנה כספים שלא כדין, בהיעדר זכות מצידה,
 26 מנגזים לחובות ההגינות ותום הלב המוגברות של הסוכנות.

27
28 לטענת התובעת, התנהלותה חסרת תום הלב של הסוכנות נלמדת, בין השאר, מכך שאפילו על פי
 29 החלטותיה שלה, אין לסוכנות זכאות לקבל פיצויים במקרה בו היישוב כבר שילם את חובו לסוכנות.
 30 בהחלטת חבר הנאמנים של הסוכנות מיום 18.11.91 נקבע, בין היתר, ביחס למקרים של שינויי ייעוד
 31 ביישוב חקלאי, כי אם היישוב יקבל פיצוי בגין שינוי הייעוד, אזי המתיישבים ישלמו לסוכנות חלק
 32 מהפיצוי שהתקבל. עם זאת, בהחלטת חבר הנאמנים מיום 20.2.92 נקבע, כי האמור בהחלטת מיום
 33 18.11.91 לא יחול על יישוב ומתיישבים אשר שילמו כבר את חובם לסוכנות. החלטות חבר הנאמנים
 34 גולו על ידי הסוכנות, נתבקשו מהעד מר יואל דוד והוגשו לתיק בתגובה מיום 10.10.14. טוענת



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 התובעת, כי מאחר שבענייננו המושב פרע את חובו על פי הסדר החוב, הרי שעצם העמדת הדרישות
2 מצד הסוכנות, לא כל שכן תוכן המוגזם, מנוגדים לחלוטין לתובתיה הציבוריים. הרי אין הדבר
3 סביר או הוגן, כי במקרה דנן, יהא צורך בתשלומים בלשהם מצד התובעת על מנת שזו תזכה לקבל
4 את ההסכמה המיוחלת מהסוכנות. מן היושר ולאור עקרון תום הלב, ראוי היה לה לסוכנות לפעול
5 וליתן לתובעת מיד עם פנייתה אליה, את ההסכמה לחתימה על חוזה הפיתוח. גם גובה הפיצוי
6 הנדרש על ידי הסוכנות, היינו 4% משווי הקרקע, מלמד על היעדר זכותה של הסוכנות. סכום זה
7 נקבע באופן שרירותי לחלוטין וללא כל יסוד. יתר על כן, לאחר שכפתה הסוכנות על התובעת לחתום
8 על מסמכי הוויתור והשיפוי ולשלם לה חלק מסכום הפיצוי שלגישתה של הסוכנות מגיע לה כתוצאה
9 משינוי הייעוד, הגישה הסוכנות תביעה כנגד המנהל על מלוא סכום הפיצוי הנדרש על ידה (ת/31).
10 הסוכנות בהתנהלות פסולה זו מבקשת בעצם ליהנות פעמיים מאותו הפיצוי, עת היא דורשת חלק
11 ממנו מהתובעת, ותובעת את כולו מהמנהל. התנהלות זו יש בה כדי ללמד על כך שגם לדידה של
12 הסוכנות בעל ריבה ביחס לפיצוי הנדרש על ידה הוא המנהל בלבד. עו"ד איסמעילוף חודה, כי
13 הסוכנות הגיעה להסכמה עם המנהל בהליכים המשפטיים שנהלו ביניהם ובחס הוסכם כי הסוכנות
14 תקבל (ואף קיבלה בפועל) פיצוי בגין דרישתה לפיצוי תמורת הסכמתה לשינוי יעד, באצטלה בדמות
15 הזרמת כספים רבים של המדינה לפרויקט אחר וחשוב של הסוכנות – "פרויקט מסעי". אם זהו מצב
16 הדברים, הרי שממילא ניתן סכום ניכר לפרויקט של הסוכנות וממילא היא אמורה להשיב לתובעת
17 את כלל הסכומים שגבתה מהתובעת שלא ביושר. בהיעדר זכות לסוכנות לדרוש ולגבות את הכספים,
18 לטענת התובעת, אין כל תוקף לכתבי הוויתור והשיפוי ועל בית המשפט להורות על ביטולם.
19
20 לטענת הסוכנות, אין חולק כי היא אכן "גוף דן מהותי". אין גם מחלוקת כי בהיותה גוף כזה, חלים
21 עליה עקרונות יסוד של הגינות, שוויון, סבירות, יושר ותום לב. עקרונות אלו הדריכו את הסוכנות,
22 ועודם מדריכים אותה, לרבות בהתנהלותה מול התובעת בעסקאות דנן. ואולם, היותה של הסוכנות
23 בבחינת גוף דן מהותי לא הופך אותה עדיין ל"גוף ציבורי", בוודאי לא כזה המפעיל סמכויות על פי
24 דין. בטענה התובעת מניחה כי בעסקאות דנן פעלה הסוכנות בכובעה הציבורי ולא הפרטי. הנחה זו
25 מובלעת בסיכומי התובעת, אשר מציינת רק כי "כאשר גוף דן מהותי פועל בכובעו ברשות ציבורית,
26 חלה עליו חובת הגינות מוגברת". התובעת אינה מפרטת מדוע היא סבורה כי הסוכנות פעלה במקרה
27 דנן "בכובעה כרשות ציבורית", ומניחה מראש את הטעון הוכחה. מכל מקום, טוענת הסוכנות כי אין
28 ספק שהתנהלותה מול התובעת היתה במישור החוזי-פרטי, ולא כחלק מהפעלת סמכויות "מעין
29 ציבוריות" (סמכויות שכלל אינן קיימות בידי הסוכנות). בהמשך מתכחשת הסוכנות ליתר טענתיה
30 של התובעת. לשיטתה, טענות אלו באות על מנת לתמוך בדרישתה של התובעת לשנות מסמכים
31 חתומים כדן, אשר לא בוטלו, בשל טענות חיצוניות למסמכים. התובעת מבקשת כי בית המשפט
32 יתערב עבורה בהסכם חתום, וישנה אותו לצרכיה, אך ורק בשל העובדה כי אחד הצדדים לחסכם
33 הוא, לטענתה, גוף ציבורי.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 ממשיכה הסוכנות וטוענת כי לאור הבנתה כי הסדר עם המנהל הוא בר השגה, קיבלה הנהגת
2 הסוכנות מספר החלטות ביניים, אשר משמעותן גביית חלק מהפיצוי המגיע לה בעת שינוי יעוד על-
3 פי ההחלטות המיטיבות. לשיטתה, לא מדובר בגביית פיצוי מהמושב, אלא בדרישה לחלוק עם
4 המושב את הפיצוי המתקבל מהמנהל, כאשר הסוכנות מבהירה למנהל, במקביל, כי הינה עומדת על
5 זכותה לקבל את מלוא החלק המגיע לה.

6
7 15. בעמדה של הסוכנות כגוף זו מהותי נדון כבר בפסיקה, ולאחרונה בעע"מ 6101/13 ימית
8 א.ביטחון (1998) בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל (23.2.2014) (להלן: "פרשת ימית"). על
9 'ציבוריותה' של הסוכנות היהודית אין איפוא צורך להכביר מלים, וכל המוסיף גורע... (שם,
10 בפסקה כא). בפרשת ימית קבע בית המשפט העליון כי על אף שהיא אינה תאגיד ממשלתי ואינה
11 "תאגיד שהוקם בחוק" כמשמעותו של מונח זה בחוק חובת המכרזים, הסוכנות הינה גוף ייחודי ואף
12 הוצע כי עליה ליטול על עצמה עקרונות דומים לאלה שמחילה על עצמה המדינה לפי חוק חובת
13 המכרזים.

14
15 "מאפיינים ציבוריים אלה שתוארו מובילים לכך, שחرف היותה של הסוכנות היהודית גוף וולונטרי,
16 אך מתבקש כי פעולותיה תהיינה כפופות גם לעקרונות היסוד של דיני המנהל הציבורי, והיא תסווג
17 כגוף דו-מהותי באופן מובהק. ברמה הגבוהה ביותר של גוף כזה מקבילה היא מבחינה מהותית
18 ומשפטית לגופי ממשל, בהמשך לתפקידיה בעבר ועל פי תפקידיה חלים עליה איפוא עקרונות היסוד
19 של הגינות, שוויון, סבירות, יושר ותום לב... בחינת קל וחומר מכל גוף דו-מהותי" (פרשת ימית,
20 בפסקה כג).

21
22 הסוכנות טוענת כאמור כי אמנם היא גוף דו מהותי אולם אינה "גוף ציבורי". אני מקבל טענה זו,
23 אולם אינני מקבל את טענת הסוכנות כי בענייננו פעלה היא רק בכובעה החוזי-פרטי: "גוף דו-מהותי
24 אמנם אינו גוף ציבורי 'טהור', אך פעילותו נושאת אופי ציבורי מובהק. על כך ראוי לדידי שבצד
25 עקרונות המשפט הפרטי יחולו על גוף כגון דא גם כללי המשפט הציבורי, אשר יתחמו את
26 התקשרויותיו לאמות מידת ראויות באופן שיאפשר שקיפות ופיקוח..." (שם, בפסקה לב; וראו גם:
27 ע"א 8825/03 שילוחי בריאות כללית נ' משרד הבריאות פסקה ט"ז (11.4.2007)).

28
29 ובהמשך: "אמנם עיקר הכנסותיה של הסוכנות היהודית בא לה מתרומות, השקעות ופעילות
30 פיננסית עסקית, ובמובן זה אין היא עושה שימוש בכספי הציבור הישראלי, ועם זאת הטבות המס
31 להן היא זוכה באות מקופת הציבור ועל חשבונה. מועבר לכך עומד לרשותה למשל – משאב יסודי של
32 הציבור – מקרקעין. בהיותה גוף דו מהותי חלים עליה עקרונות היסוד של הגינות, שוויון, סבירות,
33 יושר ותום לב (עניין קסטנבאום);..." (פרשת ימית, בפסקה לד).

34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

16. אני סבור כי יש להחיל על הסוכנות, בקשר להתנהלותה בעניינינו, עקרונות מהמשפט המנהלי. מדובר בהסכמה שעל הסוכנות היה להעניק לעסקת שינוי ייעוד במקרקעין – שהינו ללא ספק משאב ציבורי. בעניינינו, מדובר היה בפרויקט גדול של כ- 2,000 יחידות דיור. אף לשיטת המנהל בסיכומי מדובר ב"מגוון פרויקט של מאות דונמים" (סעיף 191 לסיכומי המנהל). פרויקט בסדר גודל כזה הוא בוודאי בעל חשיבות ציבורית כלשהי. בנוסף, המנהל הקנה לסוכנות זכויות והתקשר עמה בהסכמים, על סמך הנחות יסוד ביהס להתנהלותה של הסוכנות. המנהל לא היה מקנה זכויות אלו לגוף שהוא היה סבור שינגז באופן שאינו סביר והגון (ראו וחשו: פרשת צפריה ויגל, בפסקה 107).

כפי שטען גם המנהל בסיכומיו, ההחלטות המיטיבות שיקפו מדיניות ממשלה שראתה לנכון לתת את הפיצוי למושבים ולא לסוכנות. לכן, בעניינינו, בכל הקשור להתנהלותה של הסוכנות מול המנהל ומול המושבים בענייני המקרקעין והזכויות שהוקנו לה, על הסוכנות עמדה החובה להפעיל אמות מידה של הגינות, סבירות ותום לב.

בחתאם למערכת ההסכמית בין הצדדים, ובמיוחד לאור סעיף 22ג) לחוזה המשולש, לסוכנות הייתה זכות, ככל שהייתה, לקבל פיצוי בגין שינוי הייעוד מהמנהל. יגל כך נדמה כי אין חולק. כך גם קבע כבי' השופט אור בע"א 2181/02 הסוכנות היהודית לארץ ישראל נ' בית נחמיה, מושב עונדוים של העובד הציוני להתיישבות שיתופים בע"מ פסקה 12 (10.3.2004). (להלן: "פרשת בית נחמיה").

"סעיף 22 של החוזה המשולש דן בעצב של שינוי ייעוד. סעיף 22ג), הדין בפיצויים, קובע כך... על פי נוסח דברים זה, כרי כי גם אם קיימת על פיו חובה לפצות את הסוכנות בשל שינוי ייעוד במקרקעי המשבצת, החובה בעינין זה מוסלת על המנהל ולא על המושב".

גם הסוכנות אינה חולקת על כך. כך העיד יואל דוד: "ש. אבל למינשה הזכות לקבל את הפיצוי של האגודה כמו גם של הסוכנות הוא ממי? ת. מהמנהל. ש. מהמנהל? ת. כן. ש. זאת אומרת בעל הדברים הוא המנהל, החובה מוטלת על המנהל לשלם פיצוי, נכון? ת. נכון. ש. המושב לא צריך לשלם פיצוי לסוכנות בגין שינוי הייעוד אלא המנהל? ת. המושב לא צריך לשלם לסוכנות פיצוי". (עמ' 266 ש' 31-34, עמ' 267 ש' 1-6).

ניתן ללמוד כי הסוכנות סברה כי הפיצוי מגיע לה כהמנהל ולא מהמושב או מהמתיישבים גם ממוצג ת/44, פרוטוקול ישיבת המזכירות המורחבת של המרכז החקלאי מיום 25.5.96. בישיבה זו נפרט מרידור את תפיסת העולם של הסוכנות בעניין זה: "הפיצוי הזה מגיע לסוכנות היהודית במידת שהוא מגיע (הוא מגיע, אבל כמה אני לא רוצה פה) ממנהל מקרקעי ישראל. הוא לא מגיע לסוכנות היהודית, למיטב הבנתי, מהמתיישבים. הוא מגיע לסוכנות מן המנהל. מנהל מקרקעי ישראל, לצערי, עד תיוס לא הסכים לשלם לסוכנות היהודית את מה שמגיע לה. על-פי החוזה. לא שום-דבר עובר לחוזה. אנד יותר מזה, אם מישהו סבור, שמגיע לה על-פי החוזה אפס, שייבדק העניין הזה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

- 1 אנחנו חושבים שזה יותר מאפס. אנחנו חבירונו בדיונים סביב ההצעה של אלי גולדשמידט בקריאה
- 2 ראשונה שאת הפיצוי הזה הסוכנות היהודית תקבל מן המנהל ולא מן המתדיינים."
- 3
- 4 אם כן, כאשר הבינה הסוכנות כי המנהל סבור כי אינו חייב לפצותה בגין שינוי הייעוד, וכי אינו
- 5 מתכוון לפצותה, ועל מנת "לסויע" למושב ולמנהל לקדם את הפרויקט, מבלי לוותר על מעמדה
- 6 (ואולי על הכח שהיה מצוי ברשותה) החליטה הסוכנות על "דרך הביניים", לדרוש חלק מנתשולם
- 7 הפיצוי מהמושב כתנאי להסכמתה לוותר על זכויותיה בקרקע, כ"הקדמת התשלום", או שמה ניתן
- 8 לומר כ"דמי חסכמה".
- 9
- 10 מבלי להיכנס ללגיטימיות דרישה זו (ואציין כי בענייננו, על אחת כמה וכמה כאשר המושב סיים
- 11 לפרוץ את כל חובותיו כלפי הסוכנות, דרישה זו לפיצוי מהמושב כהקדמת תשלום מהמנהל איננה
- 12 יוצרת תחושה נוחה כלל ועיקר, וזאת אף מבלי להידרש לשאלה האם הדרישה הכמותית של 4% +
- 13 4% הייתה סבירה או הוגנת), אני סבור כי דרישת הסוכנות לקבל בהתובעת כתבי הויתור גורפים כך
- 14 שלא תוכל לקבל השבה של סכומים אלו ככל שהמחלוקת בין הסוכנות והמנהל תוכרע, איננה סבירה
- 15 ואיננה הוגנת כפי שנדרש ממנה בהיותה גוף זו מהותי.
- 16
- 17 במסגרת הנורמות המוטלות עליה כאמור, לא הייתה הסוכנות רשאית לדרוש מהתובעת לוותר על
- 18 זכות יסוד כה בסיסית של גישה לערכאות ולתבוע כי ככל שיוכרע בהליכים האחרים שהתקיימו בין
- 19 הצדדים באותו מועד, בבג"ץ ובמסגרת משא ומתן שהתקיים, שלסוכנות אין זכות לקבל פיצוי בגין
- 20 שינוי הייעוד או שהיא זכאית לסכומים נמוכים יותר מאלו שדרשה, שסכומים אלו לא יושבו
- 21 לתובעת. בענייננו ובמצב הדברים שהיה נתון באותו מועד, דרישה כה גורפת על ויתור על גישה
- 22 לערכאות היתה בלתי סבירה ובלתי הוגנת.
- 23
- 24 וכי מדוע אם יוכרע בסכסוך שבין המנהל לסוכנות (נדוקו: בדיעבד אנו יודעים שמדובר במחלוקת
- 25 שמתנהלת בין הסוכנות למנהל מזה כשני עשורים), כי הסוכנות אינה זכאית לכספים אותה היא
- 26 דורשת, לא תידרש להחזיר סכומים אלו למושב? הגם שהיא זכאית לדרוש ולעמוד על זכויותיה ככל
- 27 שיש לה כאלו, מדוע, אם יתברר כי זכויות אלו אינן כפי שדרשה הסוכנות מלכתחילה, לא תהיה
- 28 תחולה לחובת הגינות בסיסית של הסוכנות כגוף זו מהותי להשיב למושב סכומים אלו? הרי כאמור,
- 29 ממילא הסוכנות סבורה כי סכומים אלו מגיעים לה מן המנהל ולא מן המושב. כמו כן, גם אם היה
- 30 מוכרע בהליך משפטי או מוסכם במסגרת פשרה כי הסוכנות תקבל פיצוי מסוים מן המנהל, מדוע גם
- 31 במקרה כזה אין עליה להשיב כספים אלו למושב? האם על הסוכנות ליהנות מ"כפל פיצוי"?
- 32
- 33 17. אם לא די בכך, ומעבר לכתבי הויתור, כתב השיפוי אותו דרשה הסוכנות לקבל מהמושב על פני
- 34 ככל שהתובעת תחליט לגשת לערכאות ולתבוע את הסוכנות, וככל שהסוכנות תידרש לשלם משהו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 לתובעת, הרי שעל המושב יהיה לפצותה (והמושב בתגובה, החתים את התובעת על כתב שיפוי
 2 מקביל מאחר שלא יכול היה לעמוד בסכומי פיצוי כאלו, ככל שייפסקו), יש בו כדי לחוק את
 3 המסקנה, כי הסוכנות הבינה בעצמה כי התנהלותה אינה כשורה, אינה הוגנת ואינה סבירה. כלומר,
 4 הסוכנות הביאה את התובעת למצב, שהיא גם ויתרה מראש על זכותה לגשת לערכאות, אך גם אילו
 5 תחליט בכל זאת לעשות זאת מכח זכויות היסוד שלה, גם אז היא חתומה על התחייבות שעל-פיה
 6 אם יוכרע כנגד הסוכנות, אזי המושב (והתובעת בנעליו) ישפן את הסוכנות על תוצאת פסק הדין.
 7 הסוכנות למעשה הביאה את התובעת לתוצאה של "מעגל שוטה", ויצרה מצב עבור התובעת, בו לא
 8 יהיה לה שום אינטרס לגשת לערכאות בגין התנהלותה הלא סבירה של הסוכנות, שכן ככל שיוחלט
 9 שאכן התנהלות הסוכנות הייתה לא סבירה או לא הוגנת, גם אז מי שתשלם על התנהלות זו (בדוגמת
 10 השיפוי) תהיה התובעת (לעצמה). אין להכשיר ניסיון לא לגיטימי זה. בוודאי לא מגוף שהינו בעל
 11 אופי דו מהותי מובחן כמו הסוכנות, ובשים לב למהותו ואופיו של הפרויקט המדובר.

12
 13 לאור כל אלה אני קובע כי התנהלותה של הסוכנות בדרישת כתבי הויתור והשיפוי אינה הוגנת ואינה
 14 סבירה ולכן, בהתבסס על חובותיה מעולם המשפט המינהלי, התנהלותה בדרישת כתבי השיפוי
 15 והויתור הייתה שלא כדין. ודקו: הכרעה זו מותקבלת אף מבלי להיכנס לשאלות הבאות, שנדמה
 16 שגם התשובה להן אינה נוחה כלל ועיקר כגון: האם דרישת ה-4% + 4% כשלעצמה, היא לגיטימית,
 17 מקום בו המושב כבר הסדיר את כלל חובותיו כלפיה; והאם הייתה קיימת לסוכנות זכות כלשהי
 18 לדרוש מהמושב "לחקדים תשלום" שהיא אמורה, אף לשיטתה, לקבל מהמנהל.

19
 20 אין תמוה אפוא כי התנהלות זו של הסוכנות היא זו שהביאה ל"פיצוץ" במשא ומתן שהתקיים בין
 21 התובעת וחסוכנות בסופו של דבר. במחצית שנת 1998, התובעת כבר הסכימה לשלם את מלוא
 22 הסכום אותו דרשה הסוכנות, לאחר ניסיונות רבים (ולגיטימיים) לנסות ולצמצם את העלויות
 23 עבורה. אולם, בהינתן החסכמה לתשלום, כאשר הסוכנות שלחה כתבי ויתור גורפים בדרישה
 24 שסכום זה לכשישולם, לא ניתן יהיה לדרוש אותו בחזרה גם לא באמצעים של פנייה להליכים
 25 משפטיים, הגדישה את הסאה עבור התובעת, כך עד למכתב וינרוט (כהגדרתו להלן וכפי שיפורט
 26 להלן) שבסופו של דבר הביא לניתוק במשא ומתן בין הצדדים.

27
 28 הסוכנות ניצלה את הכוח שהיה ברשותה ואת הלחץ בו הייתה מצויה התובעת באופן בלתי לגיטימי,
 29 בלתי סביר ובלתי הוגן. ראו לעניין זה ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה פסקה
 30 45 (27.6.2011) (להלן: "פרשת דירות יוקרה"). "בענייננו, מעשה הרשות היה נגוע לא רק באי-
 31 חוקיות, אלא גם בפגם של אי-הגינות בולט. זאת, מן הטעם שגורמי העירייה ניצלו באופן בלתי הוגן
 32 את הלחץ המיוחד שבו חיו נתונות המערערות, עקב כך שנוקדו בדחיפות, לצורך חתימה על הסכם
 33 פיתוח עם המנהל, לאישורי אי-תביעה מטעמם. דחיפות המיוחדת נבעה מהחשש כי אם
 34 המערערות תשתהינה, לא ניתן יהיה עוד לבסס את הסכם הפיתוח על תנאי החלטה 611, שעמדה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 להתבטל. ניצול כנדרש נסיבות זה על ידי הרשות הציבורית כעילה לגבות כספים מהזים שלא הגיעו
2 ממנו על פי חוק נגוע בכתם של אי-הגינות, המתלווה לעצם החריגה מן החוק ומעקרוונות המנהל
3 התקין".
4
5 18. אינני מקבל את טענת הסוכנות כי משהסכימה התובעת לשלם את הנדרש ולחתום על כתבי
6 הוויתור והשיפוי בסופו של דבר, הרי שאלו תקפים ומחייבים: כבר נקבע כי כשמדובר על משמעות
7 "הסכמת" אורח לדרישה חבלתי חוקית, היא אינה מרפאת את הפגם. כך למשל בפרשת זירות
8 יוקרה:
9 "לטענת גורמי הנירחה, גם אם דרישת התשלום מצידם היתה בלתי חוקית, הסכמת המוערערות
10 לדרישה זו הופכת את ההסכם לחוקי. משמעות טענה זו היא כי בכוחה של הסכמת 'לרפאי' אי-
11 חוקיות... גישה כזו מעלה קושי ניכר. ענייננו ברשות ציבורית אשר דורשת מן הפרט תשלום חובה
12 שהוא אינו חייב בו על פי דין. הרשות אינה מוסמכת האינה רשאית לעשות כן, וסוטה בפעולתה
13 מהדין. הכיצד ניתן להניח שהסכמת הפרט לתשלום שאינו מגיע ממנו כדין, או הסכמתו להתקשר
14 בחוזה שאסור לרשות להתקשר בו, עשויה להכשיר את המעשה, ולשמש תחליף לסמכות שלא ניתנה
15 בידי הרשות? הקושי בולט במיוחד מקום בו מדובר ברשות ציבורית החורגת מהוראות ספציפיות של
16 חוק המסדיר תשלום חובה מסוים, אשר פעולתה מנוגדת במובהק להוראה חוקתית בחוק יסוד:
17 משק המדינה. כיצד עשויה הסכמת הפרט להכשיר פעולה זו, ולנקותה מאופיה האסור והפגום?
18 והאם אין סכנה כי הסכמה כזו עשויה לנבוע מלחץ נסיבות הרובץ על הפרט, או משאיפתו להשיג
19 תמורה להסכמתו שאחרת לא יוכל להשיגו. מכל מקום, גם בשהפרט נותן את הסכמתו, וכורת הסכם
20 המוען דרישת תשלום בלתי חוקית של הרשות, נותר התשלום בעל אופי של ימעיין היטל או אגרה
21 שהוא מחויב בהסי' לנעון רשות העתיקות...), שאין סמכות לרשות לדרוש אותו, ולפיכך הוראות
22 הסכם בענין זה מוסיפות להיות נגועות באי-חוקיות. רק הותרת הסכמים כאלה מחוץ לחוק תמנע
23 שימוש פסול בסמכויות הרשות הציבורית, ופגיעה בעקרונות יסוד של מנהל תקין.... כללו של דבר:
24 בנסיבות בהן הרשות אינה מוסמכת לדרוש מן הפרט תשלום חובה מסוים, היא גם אינה מוסמכת
25 לכרות עמו חוזה שבמסגרתו יבוצע תשלום זה; אי חוקיות הדבקה בדרישת הרשות כלפי הפרט
26 תדבק גם בכריתתו ובתוכנו של חוזה המוען דרישה זו. אי-חוקיות זו אינה מתרפאת על ידי הסכמת
27 הפרט לקבל על עצמו את התשלום הנדרש ממנו בניגוד לחוק, גם אם כנגד תשלום זה מקבל הפרט
28 טובת הנאה שהוא מועניין בה" (שם, בפסקאות 54-57).
29
30 וזיקן: גם אם לא מדובר בתשלום חובה לפי חוק, הרי שהתנהלותה של הסוכנות כגוף דן מהותי
31 בהתניית דרישות שאינן סבירות וחוגנות מהתובעת, תוך ניצול כוחה ומעמדה לרעה, בידעה שהיא
32 צריכה לתת את אישורה, וכולם מחכים לה ורק לה, ולא יכולים "לזוז" בלעדית, אינו מתרפא בעצם
33 הסכמת התובעת לחתום ולהיענות לכל דרישותיה בסופו של דבר.
34



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 כמו כן, איני מקבל את טענת הסוכנות כי היא "מתחלקת" בפיצוי עם המושב ובמקביל פונה למנהל
 2 שכן טענה זו היא סמנטית בלבד ולא נתמכה במסמכים. דווקא התפך הוא הנכון; טענה זו נסתרה
 3 מתוכנם של כתבי הוויתור והשיפוי, מהם עולה כי הסוכנות דורשת את הפיצוי מהתובעת ללא כל
 4 קשר לדרישותיה מן המנהל, על אחת כמה וכמה כאשר גם אם תהיה זכאית לקבל פיצוי מהמנהל,
 5 אזי התובעת לא תקבל השבה. לכן ברור כי אין המדובר ב"חלוקת" הפיצוי בין הסוכנות והמושב,
 6 כפי שטוענת הסוכנות.

7
 8 לכן אני קובע כי כתבי הוויתור והשיפוי אינם בתוקף והינם בטלים.

האם על הסוכנות להשיב כספים לתובעת?

11
 12 19. לטענת התובעת, מאחר שהסוכנות פעלה בניגוד לחובותיה הציבוריות כגוף דו מהותי ומאחר
 13 שאין תוקף לכתבי הוויתור והשיפוי, על הסוכנות להשיב את הכספים שגבתה מהתובעת, מכח דיני
 14 עשיית עושר ולא במשפט. מדובר בענייננו הן בכספים שגבתה הסוכנות במזומן במזונוי החתימות של
 15 התובעת ועל כתבי הוויתור והשיפוי והן בכספים שהופקדו באמצעות ערבות בנקאית ולאחר מכן
 16 חולטו כאמור לעיל.

17
 18 באשר לכספים שחולטו מכח הערבויות הבנקאיות טוענת התובעת, כי על הסוכנות להשיב לידה
 19 סכומים אלו ראשית, מכח תנאי כתב הוויתור עצמו. סעיף 2 לכתב הוויתור מתנה את השבתם של 4%
 20 הנוספים בסיכום סופי בין המנהל לבין הסוכנות בסכסוך שביניהם. ההליך המשפטי שהתנהל בבג"ץ
 21 בין הסוכנות והמנהל, הסתיים בכך שהסוכנות משכה את העתירה תוך שהיא עומדת על זכותה
 22 להגיש תביעות פרטניות כנגד המנהל. הסוכנות אכן הגישה שלוש תביעות פרטניות בעניינם של
 23 מושבים שונים וביניהם מושב זנוח כאשר במסגרת תביעה זו תבעה מהמנהל את מלוא הפיצוי (כולל
 24 הסכום שכבר קיבלה כמקדמה מהתובעת). לאחר מכן הסוכנות מחקה את כל שלוש התביעות וכיום
 25 לא מתנהל הליך משפטי בין הצדדים בעניין זה. לטענת התובעת, בין הצדדים הושג ככל הנראה
 26 הסדר והסוכנות קיבלה פיצוי מהמדינה גם בנושא הקרקעות במסגרת פרויקט "מסעי". אם כך הוא
 27 מצב הדברים, כך טוענת התובעת, חרי שבין המנהל והסוכנות הושג הסכם, שיש לראותו בהתאם
 28 להסכם הוויתור, כהסכם "בכל מסגרת אחרת" לפי סעיף 2 לכתב הוויתור.

29
 30 לחלופין טוענת התובעת, גם אם ייקבע כי לא הושג סיכום סופי כאמור, מכיוון שלא מתנהל כל הליך
 31 נפרד בין המנהל לבין הסוכנות, חרי שהסוכנות ויתרה על זכותה לקבלת הכספים הללו מהמנהל. לא
 32 יעלה על הדעת שסכסוך בין גופים מכובדים דוגמת המנהל והסוכנות, לא נפתר תוך זמן סביר, ואם
 33 לא נפתר הסכסוך עד עתה, אומר הדבר דרשני. המגעים וחידושים בין הצדדים בעניין זה מתנהלים
 34 כבר משנת 1992. אלא מאי? ניהול הסכסוך נעשה על גבם של המושבים והיזמים ובכללם התובעת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 הסוכנות הצהירה כבר בשנת 1999 (מכתב מיום 28.11.99 – ת/58) כי היא "תדרוש את כל המגייני לה

2 בגין זכויות והשקעות אלה מממ"י, בסמוך לאחר שייחתמו הסכמי הפיתוח בין ממ"י למושב

3 וליזמים מטעמם". מאחר שהסוכנות לא דרשה ולא תבעה (וכשתבעה – חזרה בה), הרי שהיא ויתרה

4 על זכויותיה ועליה להשיב את סכום הערבות.

5

6 מנגד, לטענת הסוכנות, לא עלה בקדי התובעת להצביע על התקיימות רכיב כלשהו מהרכיבים

7 הנדרשים לצורך קבלת השבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. לטענתה, זרישתה לקבלת חלק

8 מהפיצוי היתה כדין, לא נפל כל פגם בהתנהלותה, וכי כל "התעשרות" שהיונה לסוכנות, מקורה

9 בפיצוי שניתן למושב על ידי המנהל, לא על ידי התובעת (ולפיכך לא מתקיים גם התנאי של

10 התעשרות "הבאה לזוכה מן המזכה").

11

12 באשר לחילוט הערבויות הבנקאיות, טוענת הסוכנות כי בענייננו התקיימה החלופה הראשונה בכתב

13 ההתחייבות לחילוט הערבויות שכן המנהל והסוכנות לא הגיעו להסדר סופי ומחייב באשר לפיצוי

14 המגיע לסוכנות בגין השקעותיה וזכויותיה בקרקעות חקלאיות, תוך חמש שנים ממועד הוצאת

15 הערבויות. לפיכך, ולאחר שנדחתה על ידי בית משפט זה בקשה למתן צו מניעה זמני, שימנע את

16 חילוט הערבות הבנקאית שניתנה ביחס לעסקת שינוי הייעוד בחטיבת הקרקע הראשונה, חולטה

17 היא ביום 15.6.05. מאחר שהתקבלה כבר החלטה בעניין זה בתיק זה כאמור, תמוהה הסוכנות מדוע

18 מתעקשת התובעת לטעון בפני בית המשפט, באותו התיק, טענות שכבר נדחו.

19

20 בנוסף, טוענת הסוכנות כי אין בין מחיקת עתירת הסוכנות לבג"ץ והתביעות האמורות לבין "הסדר

21 עם המנהל" ולא כלום. מחיקת העתירה נעשתה לאחר שהעתירה השיגה את מטרתה: הצעת

22 ההחלטה במועצת המנהל, לנישול הסוכנות מזכויותיה, לא עברה, והיא ירדה מסדר יומה של

23 המועצה. כך קבע בית המשפט העליון בהחלטתו מיום 9.7.08 (11/ג). בית המשפט הוסיף וקבע כי

24 עתירת הסוכנות "העלתה טענות כבדות משקל שהיו ראיות להתברר"; כי אין לשלול את הצידוק

25 בהגשת העתירה מלכתחילה; וכי העתירה הגשימה את מטרתה המקורית, במניעת המנחל לקבל

26 החלטה שלא לתדש את החוזים המשולשים. המחלוקת בין הסוכנות למנהל המשיכה להתברר. אף

27 פרויקט "מסעי" אינו מהווה הסדר בין המנהל לסוכנות. כך גם העיד איסמעילוף באותו עניין.

28 ההסכמות שחתקבלו בעניין פרויקט "מסעי" לא עונות, אף לא בדוחק, על התנאים שנקבעו בכתב

29 ההתחייבות. על העובדה כי המנחל והסוכנות לא הגיעו להסדר ביניהם, קל וחומר לא הסדר סופי

30 ומחייב לגבי הפיצוי המגיע לסוכנות, העידו גם יואל דוד וגבי שטראוס. סיכומו של דבר, הסוכנות לא

31 הגיעה להסדר עם המנהל, ולפיכך התקיים התנאי לחילוטן של הערבויות הבנקאיות. אכן, קיימת

32 סבירות כי אם הסוכנות והמנהל לא הגיעו להסדר סופי ביניהם עד היום, הם גם לא יגיעו להסדר

33 כאמור גם בעתיד. אין בכך ולא כלום. הסוכנות מועלם לא התחייבה, ולא הציגה מצג כלשהו, לפיו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 היא תגיע בהכרח להסדר עם המנהל. זו היתה העסקה, כך נוסחו מסמכי החסדר, ולכן התובעת
 2 הסכימה בידיעה ברורה.
 3
 4 20. סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשלי"ט - 1979 (להלן: "חוק עשיית עושר"); "גני שקיבל
 5 שלא על פי זכות שבדין (כס, שירות או טובת הנאה אחרת) (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר
 6 (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכייה, ואם השבת בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה -
 7 לשלם לו את שווייה".
 8
 9 אני סבור כי משנקבע כי התנהלות הסוכנות הייתה שלא כדין, הרי שיש להחיל עליה את חובת
 10 ההשבה מכוח חוק עשיית עושר. חובת ההשבה נבחנה לעומק בע"א 546/04 עיריית ירושלים נ'
 11 שירזתי בריאות כללית (20.8.2009) (בקשה לדיון נוסף תלויה ועומדת בבית המשפט העליון במסגרת
 12 דני"א 7398/09).
 13
 14 וכך נקבע שם: "עקרון ההשבה חל באופן דומה גם ביחס לגבייה של תשלום מס, אגרה או תשלום
 15 חובה אחר, הנוגעה באי-חוקיות מחמת חוסר סמכות כאשר התשלום בטל מעיקרו. במקרה זה עילת
 16 ההשבה יסודה בעקרון חוקיות המנהל. עקרון חוקיות המנהל קובע כי הרשות המבצעת מוסמכת
 17 לפעול בתאם לסמכויות שהוקנו לה בחוק... גבייה הנוגעת באי-חוקיות מחמת חוסר סמכות עומדת
 18 בסתירה לעקרונות אלה כיוון שהרשות מבצעת פעולת גבייה שלא על-פי הסמכות שהוקנתה לה
 19 בחוק. הפעולה בניגוד לעקרונות אלה הופכת את התשלום לרשות לתשלום שלא על-פי זכות שבדין
 20 באופן המקים חובת השבה מכוח סעיף 1 לחוק עשיית עושר. ודוק: דבריי נאמרים ביחס לגבייה
 21 הנוגעת באי חוקיות מחמת חוסר סמכות באופן היורד לשורש הסמכות. בטלות התשלום לרשות -
 22 וההשבה בעקבותיה - תלויים במהות הפגם ובגסיבות המקרה נראו והשוו רע"א 3339/00 אליהו
 23 חכרה לביטול בע"מ נ' דהן, פ"ד נו(1) 503, פסקה 18 לפסק דינו של הנשיא ברק (2002)...". (שם,
 24 בפסקה 44 (ההדגשה במקור - א.ו.)).
 25
 26 ובהמשך נקבע: "לדעתי הקביעה כי פעולת הגבייה נעשתה בחוסר סמכות או בחריגה מסמכות יסודה
 27 בעקרונות המשפט המינהלי והציבורי; אולם עילת התביעה נטועה במשפט הפרטי בעקרון הקבוע
 28 בסעיף 1 לחוק עשיית עושר (תשלום שלא על-פי זכות שבדין). ערכים ועקרונות מן המשפט הציבורי
 29 זורמים לדין עשיית העושר, לרבות בבחינת היקף חובת ההשבה, כפי שנראה להלן. ועדין, סוגיית
 30 ההשבה היא מטבעה עניין של משפט פרטי הקשור קשר הדוק לנסיבות המקרה ולהתנהגות
 31 הצדדים". (שם, בפסקה 45).
 32
 33 כאמור, אמנם הסוכנות היהודית אינה "גוף ציבורי", אולם בענייננו, ובפרט לאור קביעותיי
 34 האמורות בדבר התנהלות הסוכנות, אני סבור כי יש להחיל עליה, בנסיבותיו של המקרה, את



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 הנורמות הציבוריות שבדף העליון, כאשר עסקינן במקרקעין שחינם כאמור משאב ציבורי. הסוכנות
2 התנהלה ללא כל סמכות (לא מכח חוק ולא מכח המערכת החסכמית בין הצדדים, דהיינו החוזה
3 המשולש וההסכמים השונים שהיו קיימים בין הסוכנות והמושב), באופן בלתי סביר ובלתי הוגן
4 למרות חובותיה המוגברות. בנסיבות העניין, חלים אפוא העקרונות הקבועים בסעיף 1 לחוק עשיית
5 עושר.
6
7 אינני מקבל את טענת הסוכנות כי משנקבע בענייננו כי אין למנוע את חילוט הערבות, הרי שאין
8 להשיב את הערבות ואין לרוץ שוב בנושא שנדון כבר. יש להבחין בין בקשה למניעה מראש למימוש
9 ערבות ובין השבה בדיעבד של כספים שנגבו, גם אם אלך נגבו מכח ערבות בנקאית, שלא כדין.
10 כלומר, אין אנו עוסקים כלל בשאלת חילוט כתב ערבות. בענייננו, מקור התשלום של הערבות
11 הבנקאית הוא מכח מסמכי ההסדר שכפי שקבעתי כאמור, אינם תקפים, והחלכות הנוקשות בדבר
12 חילוט ערבות בנקאית (למעט בחריגים שאינם מתקיימים כאן), ידועות.
13
14 לאור הקביעה לעיל, אינני נדרש להכריע בשאלה האם הסוכנות והמנהל הגיעו להסדר "בכל מסגרת
15 אחרת" כאמור בסעיף 2 לכתב הויתור. אולם, בבחינת למעלה מן הצורך, אני סבור כי אין להחזיק
16 את המושב כ"בן ערוכה" עד אינסוף, במיוחד בסיטואציה שיוכל והמחלוקת לא תסתיים בסופו של
17 דבר. וכך העיד איסמעילוף בעניין זה: "כבי השופט: לא, אבל אם אף צד לא נוקט בשום הליך כלשהו
18 עד קץ כל הדורות, מה יקרה אז? ת. אדוני אני, כבי השופט: זאת אומרת המנהל והסוכנות יחד
19 יכולים לשקוט על השמרים ובכך לסכל את אפשרות ההחזר. ת. בתיאוריה כן, אבל כך לא היה. כי
20 בפועל מהמועד הזה והלאה במשך כמה שנים היתה עתירה לבג"ץ, היה גישור שנערך במשך כמה
21 שנים, לא זוכר כמה אבל כמה שנים, בניסיון להגיע להסדר. היו ניסיונות כנים, לפחות מצד
22 הסוכנות, להגיע להסדר מול המדינה בכל הנושא הזה. היו תביעות נוספות שהוגשו, פרטניות, לגבי
23 שטחים, לגבי ישובים אחרים. ש. גם לגבי הישוב הזה? ת. גם לגבי הישוב הזה. ש. אוקיי. והתביעה
24 הזו נמחקה בנצם, תביעות הסוכנות נמחקו: ת. אוקיי." (עמ' 670 ש' 18-23; עמ' 671 ש' 1-12).

25
26 וגם בקשר לפרויקט "מסעי" העיד איסמעילוף: "כבי השופט: ... כל עוד הפרויקט הזה חי וקיים ונושם
27 ומתבצע בפועל אז הויכוח העיקרי שדנים בו בעניין שלנו, הויכוח העיקרוני הזה בנצם הוסט הסיטה
28 ומונה כרגע על המדף? ת. כך הרושם שלי. אני אומר שוב אני לא בסוכנות מינואר 2010, לכן אני לא
29 יכול להעיד על הליך הדברים בסוכנות היום" (עמ' 644 ש' 13-18).

30
31 ודוק: גם אם היו ניסיונות כנים מצד הסוכנות והמנהל לפתור את המחלוקת, אין לקבל את החזקת
32 המושב עד היום (כבר מעל שני עשורים) להמתין לסיים מחלוקת זו, כתנאי להשבת כספיו, שנגבו
33 כאמור, שלא כדין.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 לסיום נקודה זו, נדמה כי אף עו"ד איסמעילוף עצמו, ששימש בחלק מהמועדים הרלוונטיים יועמ"ש
 2 הסוכנות, והעיד מטעמה, סבר בזמן אמת כי לא הייתה קיימת לסוכנות כל סיבה טובה לדרוש
 3 מהתובעת להסכים לכך שלא יושבו לה הכספים אותם היא נדרשת לשלם לסוכנות, לאחר סיום
 4 המחלוקת בין הסוכנות למנהל. גם לכך יש ליתן משקל. וכך העיד כאשר נשאל על טיוטת מכתב
 5 שניסח ושלח לאישורו של מרידור, שלא נשלחה בסופו של דבר לתובעת, אולם הוחלפה בין הצדדים
 6 במסגרת גילוי מוטמכים (נספח כה לתצהיר רובינסון): "יש. זאת אומרת אתה עצמך סברת בזמן אמת
 7 באותה תקופה, בשנת 198, באותה תקופה שאכן ראוי שאם וכלל ויגיעו הצדדים ביניהם להסדר, קרי
 8 הסוכנות והמנהל, התובעת תוכל לקבל את כספה חזרה. ת. תראה, כשאתה אומר אתה, אתה זה
 9 מארק איסמעילוף עורך הדין ולא יותר מעורך דין מן השורה, לשכה משפטית של הסוכנות באפריל
 10 198. זה סך הכל המועמד שלי. מה שאני חשבתי או לא חשבתי באפריל 198, יכול להיות שזה מעניין,
 11 אבל בסופו של דבר זה לא מעניין" (עמ' 655 שי 21-23; עמ' 656 שי 1-6).

12
 13 21. מצאתי לציין כאן, כי המסקנה שאליה הגעתי כי על הסוכנות להשיב לתובעת את הכספים שנגבו
 14 שלא כדין מכח כתבי הוויתור והשיפוי, יכול ומרפאת גם את התחשבות הלא נוחות שנוצרו כאמור,
 15 מודישתה של הסוכנות לגבות אחוזים משמעותיים, ולכל הפחות לא מבוטלים (4% + 4%), ביחס
 16 למושבים אחרים, בשעה שבענייניו, המושב כבר הסדיר את חובותיו (ראו והשוו: עניין שעלבים,
 17 פרשת צפריה ויגל); וכן מרפאת את המגם שנוצר לכאורה בהחלטת הסוכנות לגבות אחוזים אלו
 18 מערך השטח כולו ולא מתקבולי המנהל (כפי שנעשה בעניין שעלבים), אולם מאחר ולא דנתי בסוגיות
 19 אלו לעומק, אינני מבקש לקבוע מסמרות בדבר.

תאם המנהל גבה תשלומים ביתר מהתובעת?

22
 23 22. לתובעת סדרת טענות נפרדות כנגד המנהל בגין תשלומים שלטענתה גבה ממנה ביתר. לטענתה,
 24 סעיף 3(ב)1) להחלטה 611 של המנהל (שהייתה תקפה באותה עת) קבע, כי רשאי החוכר לחכור את
 25 הקרקע ששונה ייעודה למטרת שימוש לפי הייעוד החדש ללא מכרז תמורת תשלום דמי חכירה
 26 מהוונים בשיעור של 51% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש. סעיף 3(ב)2) מוסיף וקובע, כי ימקום
 27 שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיה התשלום למנהל בשיעור 51%, כאמור לעיל,
 28 מהמחיר הנחוג באותו מקום". על פי החלטת שר הבינוי והשיכון אז, שכיחן גם כיו"ר מועצת המנהל,
 29 בהקצאת קרקע למגורים בישובי חבל עדולם (הכוללים במפורש גם את שמו של מושב זנח) יישולמו
 30 31%, שתשלומם ייחשב כ- 91% דמי חכירה מהוונים". בעקבות אישור העסקה על ידי המנהל ועל פי
 31 החלטות המנהל כאמור, היה על התובעת לשלם בגין המגרשים שייעודם שונה למטרת מגורים דמי
 32 חכירה מהוונים בשיעור של 15.8% מערך המקרקעין (31%*51%). אולם טוענת התובעת כי המנהל
 33 התרשל והמציא לתובעת חשבון לתשלום דמי חכירה מהוונים, בשיעור של 26% (51%*51%) מערך
 34 המקרקעין. במכתב מיום 3.8.97 פנו ב"כ המושב וב"כ התובעת למנהל, בו העמידו את המנהל על כך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 שדמי החכירה המהווים היו צריכים לעמוד על שיעור של 15.5% (צ"ל 15.8%) בלבד, מערך
2 המקרקעין, אולם זאת, ללא הואיל, בגין התרשלותו של המנהל שילמה התובעת לטענתה דמי חכירה
3 מהווים ביותר בסכום של 7,401,505 ₪ (נכון לחודש ספטמבר 1997). לטענת התובעת, על המנהל
4 להשיב לה סכום זה כשהוא משוערך ונושא ריבית.
5
6 טוענת התובעת, כי המחלוקת בינה ובין המנהל היא פרשנית – מהו "אותו מקום", כלומר, איזו
7 רשות מוניציפלית רלוונטית לעסקה. האם, לפי גישתה של התובעת, הרשות בעת שינוי הייעוד
8 (מועצת אזורית מטה יהודה) או שמה, לפי גישתו של המנהל, זו לאחר שינוי הייעוד (בית שמש).
9 לטענת התובעת, פרשנותו של המנהל כאילו "המחיר הנהוג באותו מקום" מתייחס לאתר "הייעוד
10 החדש", קרי, המחיר הנהוג בשכונת מגורים בעיר בית שמש, שגוי מיסודו, שאם כך היה הדבר, הרי
11 שטלכתחילה לא היה זכאי "אותו המקום" להיכנס בגדרו של סעיף 2א) להחלטה 611 שכן לאחר
12 שינוי הייעוד "אותו המקום" כבר אינו נחשב בגדר ישוב חקלאי. בנוסף, גם אם החלטה 611 היתה
13 מנוסחת בצורה עמומה ממנה ניתן היה ללמוד שישנה יותר מאפשרות אחת לפירושה (שלא כמצב
14 הדברים בענייננו בו ברור לטענת התובעת, כי הפרשנות שלה הינה הפרשנות היחידה האפשרית), עדין
15 ראוי היה לפרשה בעניין זה בדרך המיטיבה עם התובעת, לאור הכלל של "פירוש החוזה נגד מנסחיו"
16 ומתוך הנחה כי הרשות הציבורית יכלה להבהיר את עמדתה בנוסח ההחלטה עצמה.
17
18 שורה ארוכה של סממנים, נסיבות והוכחות, מלמדים לטענת התובעת כי "אותו המקום" הוא חבל
19 עדולם, מועצה אזורית מטה יהודה ולא בית שמש. כך למשל, המקרקעין המדוברים נגרעו
20 מהמנצבת של המושב שנמצא בחבל עדולם; שטחי המקרקעין הועברו למרחב התכנון ולשטחה
21 המוניציפאלי של העיר בית שמש, בשנת 2003; כספי היטל התשכחה שולמו לוועדה המקומית של
22 מטה יהודה ואישור הסדר תשלום היטל התשכחה בעקבות שינוי הייעוד ניתן חן ע"י הוועדה
23 המקומית מטה יהודה והן ע"י המהנדס של המועצה האזורית מטה יהודה; המועצה האזורית מטה
24 יהודה היא זו שעמדה מול הרשות לתכנון ופיתוח חקלאות החתיישבות והכפר בכל הנוגע להגדלת
25 מספר היחידות בהרחבה; אפילו במועד מאוחר יותר היתרי הבניה לפרויקט זננו ניתנו על ידי הוועדה
26 המקומית מטה יהודה, עד אשר העבירה ועדת הגבולות את הפרויקט לבית שמש; עסקת זננו אשר
27 כדן על ידי הפורום הרלבנטי במנהל (ועדת הפטור של הנהלת המנהל) לאישור שיעור דמי החכירה
28 ואולם, על אף האמור, שינה המנהל את עמדתו בהסתמך על חוות דעת משפטית מיום 27.7.97
29 והסתבר שזהו היה הטעם שבינו חויבה התובעת לבסוף, שלא כדן. באשר לטענת המנהל
30 להתיישנות, טוענת התובעת כי לפי ההלכה, עילת תביעה להשבה שנבעה ביחס לגביית רשות ביתר,
31 קמה ממנועד התשלום בפועל, ומאחר שבפועל שילמה התובעת ביום 10.9.97, הרי שהתביעה לא
32 התיישנה.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

- 1 במקביל, פנתה התובעת להסדיר את תשלום היטל החשבוה למועצה המקומית מטה יהודה. בעניין
- 2 זה הושג הסדר ביום 2.2.97, לפיו תשלם התובעת לוועדה המקומית היטל השבחה בגובה 10%
- 3 מהתקבלים שיקבל המנהל בגין מקרקעי המושב. התובעת שילמה לוועדה המקומית מטה יהודה
- 4 היטל השבחה בסך כולל של 1,899,696 ש"ח; ולטענתה, שילמה היטל השבחה ביתר בסכום של
- 5 740,150 ש"ח, במחירי ספטמבר 1997. לטענת התובעת, על המנהל להשיב אף סכום זה לידיה,
- 6 כשהוא משוער ונושא ריבית.
- 7
- 8 23. לטענת המנהל, פרשנותו להחלטה 611 היא הפרשנות הראויה ולפיה, את שאלת אחוז דמי
- 9 החכירה המהווים יש לגזור לפי שיוכה המיועד של הקרקע, ולא לפי מיקומה ההיסטורי. ראשית
- 10 לטענתו, כך מתחייב מלשון החלטה 611. סעיף 3 להחלטה עוסק בקרקע לפי ייעודה החדש, וברור
- 11 שהכוונה לייעוד הקבוע של הקרקע; היינו לא קרקע חקלאית במיקום ההיסטורי, אלא קרקע מניבה
- 12 במיקומה הגיאוגרפי החדש. כך מחייב גם הרציונל הכלכלי הברור שמאחורי החלטה 611, שהרי דמי
- 13 החכירה המהווים במהותם הם נגזרת של שווי הקרקע. שוויה האמיתי של הקרקע הוא שוויה
- 14 במיקום "החדש". לטענת המנהל, אין כל הגיון כלכלי לקבוע אחרת. כך גם עלה במסגרת השומה
- 15 לדמי החכירה המהווים. אם במהלך שאינו סטנדרטי – שינוי ייעוד של קרקע חקלאית – הקרקע
- 16 מועברת מוניציפאלית, מאזור בעל אחוזי חכירה מהווים של כ- 16% לאזור בעל אחוזי חכירה
- 17 מהווים של כ- 26%, אין כל הגיון שהציבור ימנע ליזם הטבה נוספת בדמות תשלום דמי חכירה
- 18 מהווים בהתאם לשיוכה המוניציפאלי ההיסטורי של הקרקע.
- 19
- 20 לטענת המנהל, ממילא, גם אם יוכרז שאפשר לפרש מי מהחלטות המיטיבות בכמה פירושים
- 21 שונים, הרי שלאור ביטולן בשל היותן מפלות, הלכה היא כי יש לפרש החלטות אלה, ככל שניתן,
- 22 בצורה מצמצמת. אמנם הלכה זו מזכירה במפורש רק את החלטה 727, אך היא מזכירה גם
- 23 "החלטות נוספות העוסקות בפיצוי על רקע של שינוי ייעוד", ואין סיבה לא לחיל את הלכה זו גם
- 24 על החלטה 666, הקובעת הסדר דומה להחלטה 727, ובוודאי על החלטה 611, שהיטיבה עם
- 25 החקלאים אף יותר מהחלטות 727 ו-666 (בעניין זה מפנה המנהל לתא (מרכז) 2710-04-08 גלבד נ' קיבוץ גבעת השלושה פסקה 7 (26.1.2012)).
- 26
- 27
- 28 ממשך המנהל וטוען כי טענת התובעת לתשלום ביתר התיישנה שכן היא התגבשה במועד שבו
- 29 קיבלה התובעת את הודעתו הראשונה של המנהל על קביעת שיעור דמי החכירה המהווים של 26%,
- 30 קרי ביום 3.3.97. זאת, משום שיעילת תביעה נולדת כבר ביום שבו גודע על הנוק ואין לחכות לגיבוש
- 31 הסופי. התביעה הוגשה למעלה משבע שנים לאחר קבלת הודעה זו, ולכן דין טענת התובעת בהקשר
- 32 זה להידחות גם נחמת התיישנות. בנוסף, התובעת הסכימה להיכנס לעיסקה בה הוסכם שיעור היותן
- 33 של 26%. לכל היותר, הסכמתה של התובעת ניתנה נחמת "טעות שבדין". "טעות" זו בוצעה בצורה
- 34 שקולה ומוזעת ומתוך "קניית סיכון" (לאובדן העסקה) כשהתובעת מלווה ביעוץ משפטי צמוד. לכן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 לתובעת אין זכות להשבה. עסקה לפי ההחלטות המיטיבות בהחלט אינה שירות "שרשות ציבור
2 אמורה ליתן". מדובר בעסקה מיטיבה שהרשות היתה בעבר רשאית (ובודאי לא חייבת) להסכים
3 ולכרות לפי שיקול דעתה הרחב.
4
5 24. לאחר עיון בטענות הצדדים לעניין זה, בעדויות ובמסמכים הרלוונטיים, החלטתי לקבל את
6 נמדת המנהל לעניין שיעור דמי החכירה המהווים שנגבו. אפרט:

7
8 בסעיף 1 להחלטה 611 של מועצת המנהל שניתנה ביום 13.10.93 מוגדר "הייעוד החדש" – הייעוד
9 שנקבע על פי תוכנית בנין יער מאושרת". סעיף 3(ב)(1) להחלטה האמורה קובע:
10 "לאפשר לחוכר, לרבות לאחר מטעמו, לחכור את הקרקע ששונה ייעודה כאמור בסעיף 2, כולה או
11 חלקה, לפי שקול דעת המנהל, למטרת שימוש לפי הייעוד החדש, ללא מכרז, תמורת תשלום דמי
12 חכירה מהוונים בשיעור 51 אחוזים משווי הקרקע לפי ייעודה החדש, כפי שייקבע על ידי השמאי
13 הממשלתי, בכפוף למילוי תנאי חוזה פתוח מהוון המקובל במנהל (91 אחוז), שעליו יחזומו החוכר".
14 בהמשך, סעיף 3(ב)(2) קובע: "על אף האמור בפסקה (1) לוגיל, מקום שנהוגים פטורים או הנחות
15 ממחיר הקרקע יהיה התשלום למנהל בשיעור 51 אחוזים, כאמור לעיל, מהמחיר הנהוג באותו
16 מקום" (ההדגשות אינן במקור – א.ד.).

17
18 נדמה כי לשון ההחלטה האמורה הוא ברור וחד משמעי וכי כל פרשנות אחרת תחטא לכוונת המנסח
19 ולרציונל הכלכלי הברור העומד מאחורי ההחלטה. בסעיף 3(ב)(1) כתוב, "ברחל בתך הקטנה", כי
20 תמורת דמי החכירה תיגזר משווי הקרקע לפי הייעוד החדש. סעיף 3(ב)(2) מסייג כי מקום שנהוגים
21 פטורים, יהיה הונשלומו מהמחיר הנהוג באותו מקום. מכך עולה באופן ברור כי הכוונה "מהמחיר
22 הנהוג באותו מקום" מתייחסת ל"שווי הקרקע לפי ייעודה החדש" כאמור בסעיף 3(ב)(1). היינו, לא
23 הקרקע החקלאית במיקום ההיסטורי, אלא קרקע מניבה במיקומה הגיאוגרפי החדש.
24
25 אני מקבל את טענת המנהל כי דמי חכירה מהוונים הם נגזרת של שווי הקרקע החדש, וכי אין הגיון
26 לשוני או כלכלי לקבוע אחרת. אני מקבל את טענת המנהל כי אם במהלך שאינו סטנדרטי – שינוי
27 ייעוד של קרקע חקלאית – הקרקע מוגברת גם מוניציפאלית לשטח של רשות עירונית אחרת, הרי
28 ששווי הקרקע לאחר שינוי הייעוד צריך לחביא לידי ביטוי גם את אותו שינוי מוניציפאלי. הכוונה
29 עולה באופן מפורש ובברור מהסעיפים האמורים; ובענייננו, השיך המוניציפאלי של הקרקע בייעודה
30 החדש, דהיינו בבית שמש. אני מקבל גם את טענת המנהל כי גם אילו היה ניתן לפרש החלטה זו
31 בכמה פירושים שונים (ולא כך הוא), הרי שלאור ביטול ההחלטות המיטיבות בשל היותן מפלות, הרי
32 שיש לפרשן, ככל הניתן, בצורה מצמצמת.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 אינני מקבל את טענות התובעת ל"סגומנים הכרוכים" לפיהם יש לשייך את הקרקע למועצה אזורית
 2 מטה יהודה, ביניהם התשלומים למועצה האזורית, הגריעה מהמשבצת, מתן היתרי הבניה וכדומה
 3 כפי שתואר לעיל. אין מחלוקת כי שיוכה המיועד של הקרקע לבית שמש היה ידוע לכל הצדדים
 4 הנוגעים בדבר לאורך כל הדרך מתחילתה. כך הועד גם רובינסון (בעמ' 15 ש' 11-12). לכן אני רואה
 5 את הסגומנים עליהם הצביעה התובעת כטכניים בלבד, ללא כל מחות של ממש שכן כאמור, כפי
 6 שהיה ידוע, הקרקע שויכה לבית שמש, והשייך אכן התבצע בסופו של דבר, הגם שפורמאלית רק
 7 לאחר מספר שנים ולאחר ששולמו דמי החכירה המהוונים בפועל ע"י התובעת. אינני מקבל גם את
 8 טענת התובעת בקשר לטופס סיכום של העסקה של המנהל (נספח יא לתצהיר רובינסון). ככל
 9 שהמנהל קיבל חו"ד משפטית לאחר הצגת נספח זה, וגם בקשר להחלטת שר הבינוי והשיכון
 10 שהייתה תקפה באותו מועד, הגם שהתייחסה למושב זנוח, אין במסמכים אלו על מנת לשנות את
 11 הפרשנות של הסעיפים האמורים בהחלטה 611, (התייחסותם לדמי החכירה המהוונים הנוגרים
 12 משווי הקרקע "לפי ייחודה החדש").

13
 14 אינני מקבל גם את טענת התובעת כי אם מקבלים את גישתו של המנהל, הרי שמלכתחילה לא היה
 15 זכאי "אותו המקום" להיכנס בגדרו של סעיף 2(א) של החלטה 611 מתוקף כך שלאחר שינוי הייעוד
 16 "אותו המקום" כבר אינו נחשב בגדר ישוב חקלאי. אין חולק כי בעת ביצוע העסקה הקרקע
 17 המיועדת לשינוי הייתה קרקע חקלאית השייכת למושב זנוח ולכן היא נכנסת בגדרו של סעיף 2(א)
 18 להחלטה 611. אולם, מששונה יעודה, הרי שכאמור, יש לחשב את שווי דמי החכירה בהתאם לייעודה
 19 החדש, וככל שבתכנון מראש כבר ידוע לכל הנוגעים בדבר כי שינוי הייעוד יביא גם לשינוי גיאוגרפי,
 20 הרי שכאמור, עולה באופן מפורש וברור מהחלטה כי יש להתחשב בחישוב גם בשינוי הגיאוגרפי
 21 הצפוי לעניין "אותו מקום" שבסעיף 3(ב)2 להחלטה.

22
 23 לדבר טענת התובעת לתשלום היטל השבחה ביתר, טענה זו נטענה בעלמא, ללא הצגת ראיות
 24 מספיקות, ללא מתן הסבר מספיק מדוע יש להשיב לתובעת סכום זה ואולי אף די בכך שחתשלום
 25 שולם למועצה המקומית מטה יהודה, שאינה צד להליך כאן.

26
 27 לכן אני דוחה את טענת התובעת כי שילמה תשלומי יתר למנהל. משזו הכרעת, ממילא מתיתר
 28 הדיון בשאלת ההתיישנות.

29
 30 האם מי מהנתבעות התרשלו כלפי התובעת לאור התמשכות הפרוייקט משך שלוש שנים עד
 31 לקבלת הסכמי הפיתוח מהמנהל?

32
 33 25. בשלב זה, ובראי המסקנות וההכרעות דלעיל, הגענו לסוגיית הרשלנות.

34



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 לטענת התובעת, היא עשתה כל אשר לאל ידה על מנת לקדם את העסקה, אך כל ניסיונותיה נפלו על
2 אזנים ערלות. לא היה בכוחה של התובעת, ששימשה ככלי ניגוח בין המנהל לבין הסוכנות, לעמוד
3 בפני שני הניצים, גופים ציבוריים, שהחליטו שלא להסכים. לטענתה, המנהל התרשל בכך שלא פעל
4 כפי שהיה מצופה ממנו כאשר חתם עם התובעת על הסכם פיתוח, שעוה ששלח את התובעת לזרועות
5 הסוכנות, תוך העלמת הסכסוך הקיים ביניהם, תוך העלמת העובדה כי אישור הסוכנות אינו אישור
6 "פורמאלי" גרידא, ולמרות שבחתימה ליחסים בין הצדדים, כלל לא היה נדרש אישורה של הסוכנות
7 בנסיבות של שינוי ייעוד; הסוכנות התרשלה בכך שאחוז בתובעת כ"בת ערובה" משך שלוש שנים,
8 ניצלה את אישורה הנדרש, חרף העדר זכות לדרוש כספים כלשהם, וגרמה בכך לנזקים לתובעת.
9
10 בפסק דינו בע"א 4079/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה – שומרון נ' מעונה חבלה לבניין בע"מ
11 (11.11.2010) (להלן: "עניין מעונה"), שב בית המשפט העליון ופסק:
12 "לקיום עולת הרשלנות בתביעה נזיקית נדרשת חובת זהירות מושגית של המזיק כלפי הניזוק;
13 חובת זהירות קונקרטית המוטלת על המזיק כלפי הניזוק; מעשה או מחדל רשלני המנוגד לחובת
14 הזהירות המוטלת על המזיק; וקיומו של קשר סיבתי בין הפרת חובת הזהירות לבין נזק שנגרם...
15 חובת הזהירות המושגית קמה על פי מבחן הצפיות ועניינה בשאלה האם אדם סביר צריך היה לצפות
16 את התרחשות הנזק במובן הנורמטיבי, מקום שניתן לצפות את הנזק כעניין טכני... ההכרעה בשאלה
17 זו נעשית על פי שיקולים של מדיניות משפטית. האם ראוי להטיל על סוגי מזיקים מסוימים חובה
18 כלפי סוגי ניזוקים מסוימים, וכאילו נסיבות ראוי לעשות כן... בדרך כלל, מקום בו ניתן לצפות את
19 הנזק באופן טכני או פיזי, קמה גם חובת זהירות מושגית, אלא אם כן קיימים שיקולים מיוחדים
20 שבמדיניות חברתית המצדיקים את צמצום החובה או את שלילתה, חרף היכולת הפיזית לצפות את
21 הנזק... חובת הזהירות הקונקרטית נבחנת על רקע נסיבות המקרה הספציפי, ועניינה בשאלה האם
22 בין צדדים ספציפיים, בנסיבותיו המיוחדות של המקרה, קמה חובה קונקרטית להוציא מן הכח אל
23 הפועל את החובה המושגית החלה ביחס לפעילות האנשית מהסוג הנדון. לענין זה יש לבחון האם
24 אדם סביר, בנסיבות הקונקרטיות, יכול וצריך היה לצפות את התרחשות הנזק... הפרת חובת
25 הזהירות נמדדת על פי אמת מידה אובייקטיבית, הנשענת על מימד הסבירות הבוחן האם סטה
26 המזיק מטסטנדרט ההתנהגות המוטל עליו, והפר את חובת הזהירות הקונקרטית המוטלת עליו.
27 החובה היא לנקוט אמצעי זהירות סבירים ביחס לסיכון הקיים, ולתזוג כפי שאדם סביר היה נוהג.
28 רמת הזהירות הסבירה נקבעת על פי שיקולים שבמדיניות משפטית, המסייעים לקבוע מהם
29 האמצעים הסבירים שיש לנקוט בהם כדי לעמוד בחובת הזהירות, והדבר תלוי ומתנה בנסיבותיו
30 של העניין... לבסוף, נדרש קשר סיבתי בין המעשה או המחדל הרשלני לבין הנזק שנגרם... במסגרת
31 זו, נבחן קיומו של קשר סיבתי עובדתי: האם היתה ההתנהגות בבחינת גורם-שבלעדיו-אין שהביא
32 לנזק, או האם הנזק היה טותרח גם אלמלא הופרה החובה וגם אם היו נקטים אמצעי זהירות
33 מתאימים... כן נבחן קיומו של קשר סיבתי משפטי. על פי סעיף 64 לפקודת הנזיקין, תוטל אחריות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 מקום שאשמו של המזיק הוא הסיבה, או אחת הסיבות, לקרות הנזק, ואולם לא יראו באשמו של
2 אדם גורם לנזק, אם אשמו של אחר היה הגורם המכריע להתרחשותו. הסיבה המכרעת לנזק נאמדת
3 בעזרת מבחני הצמיגות, הסיכון או השכל הישר... " (פסקה 49 לפסה"ד; ההדגשות במקור – א.ז.).
4

5 אציין, כי בפסיקה הועלו מספר הצעות לשינוי המודל הייסודי האמור של יסודות עוללת
6 הרשלנות, במספר דעות יחיד; כך הוצע, בין היתר, להעניק את מיקומה של חובת הזהירות מתחילת
7 הדרך אל סופה, לאחר בחינת ההתרשלות והקשר הסיבתי, תוך שינוי תוכני של מושג החובה. (ראו,
8 בעיקר: ע"א 10078/03 שתיל נ' מדינת ישראל, פ"ד סב(1) 803 (2007); ע"א 4486/11 פלוגי נ' פלוגי
9 (15.7.2013)).

10
11 חרף זאת, בית המשפט העליון הבהיר לאחרונה כי המודל הייסודי שריר וקיים (ראו: ע"א
12 3521/11 ונגל נ' עבדי (22.6.2014)).

13
14 עוד אזכיר, כי המדינה ושאר הרשויות הציבוריות כפופות אף הן לעילתה זו (ראו, למשל: ע"א
15 8500/06 חוות צברי אורלי בע"מ נ' מדינת ישראל (27.8.2012)).

16
17 עם זאת הובהר בפסיקה, כי ילא כל טעות של רשות מינהלית היא כשלעצמה גם עוללה... גם אם
18 במובן הרגשי-ערטילאי (להבדיל מעילתה בת פיצוי יש למורענים טרונגה על המשיבה, אשר ניתן
19 להבינה... בגסיבות אלה אין היא מקימה עילת תביעה; בדומה, במובנים מסוימים, לאותם מקרים
20 בהם קובע המשפט העברי, כי לצד נפגע יש יתרעומת – יזכות להתרעם... אך לא עילת תביעה
21 ממונית" (ע"א 2648/09 י. גיל אימפורט בע"מ נ' מדינת ישראל פסקה יח (16.5.2011) (להלן: "יעניין
22 י. גיל אימפורטי").

23
24 26. השאלה העומדת כעת על הפרק היא האם פרק הזמן של כשלוש שנים החל מספטמבר 1997
25 כאשר הונקבלה הודעת המנהל המאשרת את שינוי הייעוד ועד למאי 2000 – יום החתימה על כתבי
26 הזיתור והשיפוי ע"י התובעת, נבע ממועשה או מחדל רשלני של המנהל או של הסוכנות?

27
28 על פניו, עיכוב בפרויקט לפרק זמן של כשלוש שנים לקבלת הסכמת הסוכנות לשינוי ייעוד, אינו
29 מעורר תחושה נוחה כלל ועיקר, וניתן אפוא להבין לליבה של התובעת הטוענת לכך. אולם, יש לבחון
30 את הימשכות ההליכים על רקע מכלול הנסיבות הרלוונטיות, על מנת לבחון האם הימשכות זו עולה
31 לכדי מעשה או מחדל רשלני.

32
33 אדון בכל נתבעת בנפרד.

34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

האם המנהל התרשל?

1
2
3 27. התובעת פעלה על מנת לעמוד בכל התנאים שנדרשו בהודעת המנהל (כהגדרתה לעיל). אולם
4 לטענתה, על אף שהיא ידעה כי נדרשת הסכמת הסוכנות לעסקה, המנהל לא העמיד אותה על כך
5 שהסוכנות עלולה להתנות את מתן הסכמתה, בדרישות כספיות אדירות, המעמידות בספק את
6 הכדאיות הכלכלית של הפרויקט כולו. לטענת התובעת, דרישת המנהל מהתובעת להצטייד באישור
7 הסוכנות כתנאי לקבלת חוזה הפיתוח, היתה בגדר מעשה רשלנות חמור, ואף עלה כדי התנהלות
8 שלא בתום לב ושלא בדרך מקובלת מצדו, שכן המנהל ידע, או צריך היה לדעת כי הפניית התובעת
9 לקבל את הסכמת הסוכנות – אשר באותם ימים היתה נתונה כבר במחלוקת חריפה בסוגיה זו עם
10 המנהל – משמעה הפיכת התובעת ל"בת ערובה" בידי הסוכנות, וממילא עיכוב משמעותי של
11 הפרויקט עד לאישור הסכם הפיתוח. התובעת והמושב לא ידעו כי יש מחלוקת בין הסוכנות והמנהל
12 ולא ידעו מהי דרישתה הכספית של הסוכנות, שכן הסוכנות עצמה לא ידעה באותו מועד מהי
13 דרישתה. מדובר במידע שהיה מהותי לתובעת ועל המנהל הייתה החובה לגלות לה מידע זה, וגם
14 בשל כך, התרשל. התובעת, שעד לחודש ספטמבר 1997 שילמה סך של כ- 64,000,000 ₪, סברה על
15 יסוד מצגי המנהל והסוכנות, כי בתוך זמן קצר תתקבל הסכמת הסוכנות, אלא שאז היא מצאה את
16 עצמה בפני מסכת אין סופית של דרישות מצד הסוכנות, באשר לתנאים ולתשלומים שרק בכסף
17 אליהם תיוון הסוכנות למנהל את הסכמתה.
18
19 לטענת התובעת, בהתאם לחוזה המשולש, למנהל אין כל צורך לקבל את הסכמת הסוכנות, והוא
20 רשאי לפי שיקול דעתו המלא להביא לידי סיום את תקופת החכירה. כך גם לפי האמור בהחלטות
21 השונות של מועצת מקרקעי ישראל. המנהל הסכים לבקשת הסוכנות להצטרף לחוזה המשולשים
22 כדי שהסוכנות תוכל להבטיח פירעון חובות המושבים כלפיה. בהתאם לכך, הוציא המנהל הוראת
23 נוהל טכנית למנהלי המחוזות, המורה, כי במקרים של שינוי ויעוד על המנהל לפנות לסוכנות
24 ובמקביל לאגודה, והחל לפעול על פיה. לטענת התובעת, נוהל טכני זה הלך והתעצם עד כי נתפס על
25 ידי הסוכנות כזכות "וטו" שלה, בעוד המנהל החריש ולא העמיד את הסוכנות על מקומה כנדרש.
26 בשלב מאוחר יותר, במהלך שנות ה- 2000, חזר המנהל לפעול בהתאם למטרה המקורית של
27 תנהלים, ופנה בעצמו לסוכנות על מנת לברר אם נותרו למושב כזה או אחר חובות כלפיה. בעקבות
28 החליק בבג"ץ הגיעו הצדדים לחסכם לפיו המנהל קיבל על עצמו להודיע לסוכנות על מקרה בו יחליט
29 לכרות חוזה זו צדדי, ובהעדר מניעה משפטית מצד הסוכנות, ייכרת החסכם.
30
31 ממשיכה התובעת וטוענת כי המנהל התרשל פעם נוספת משלא הסכים במשך כל התקופה הארוכה
32 בה הסוכנות התעקשה על דרישותיה, לקבל הסכמה מותנית וסירב לקדם את חתימת הסכם
33 הפיתוח. המנהל לא ראה כל ערך ב"אישור" הסוכנות במסגרתו הסוכנות לא מוותרת על זכויותיה
34 הנטונות. העובדה, כי בסופו של יום מצא המנהל לנכון – בעקבות קבלת אישור מותנה זה – לחתום



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 על חוזה פיתוח, מלמדת שלא היה לו מראש צורך להמתין את כל התקופה הזו על מנת לקבל את
2 אישור הסוכנות. בניגוד ליעמדת המנהל, למושב ולסוכנות לא הייתה כל מחלוקת אמיתית פרטנית.
3 עמדת הסוכנות כלפי התובעת נבעה ממדיניות כללית כלפי מושבים, מדיניות שהוסתרה על ידי
4 המנהל מהתובעת. המנהל והסוכנות התקוטטו ביניהם על גבה של התובעת במחלוקת הכוללת
5 שביניהם, כאשר כל צד חושש כי הסכמה בעניין זנוח תחליש את עמדתו בהליכים העיקריים. לטענת
6 התובעת, המנהל יכול היה לפעול בדרכים אלטרנטיביות לפתרון המצב שנוצר.
7
8 28. המנהל משיב, כי התנהלותו למול התובעת והסוכנות הייתה תקינה. המנהל לא הסתיר מעולם,
9 ואף התריע במפורש מראש בפני התובעת, כי תנאי לביצוע העסקה המיטיבה הוא הסכמת הסוכנות,
10 שהיא צד לחוזה המשולש עם המושב, כמו גם למאות חוזים משולשים אחרים. לטענתו, גם לולא
11 היה עושה כן, היה על המושב והתובעת לצפות לכך, שהרי הסוכנות היא צד לחוזה המשולש החל על
12 מקרקעי המשבצת. לטענת המנהל, בכל מקרה אין מחלוקת שהתובעת ידעה שהמנהל דורש את
13 הסכמתה של הסוכנות לעסקה המיטיבה, ערב כריתת העסקה. בנוסף, התעלמות מטענותיה של
14 הסוכנות (הגם שהמנהל לא מסכים להן) לא הייתה אפשרית, ועלולה היתה להביא לאנדרלמוסיה של
15 ממש ביחס לעקרונות היסודיים ביותר של המשטר הקרקעי בישראל. לכן, כל הגורמים שהיו
16 מעורבים במחלוקת בין הסוכנות למנהל, הביעו עמדה חד-משמעית – יש להימנע מנקיטה של צדדים
17 חד-צדדיים, ולנסות לפתור את המחלוקת העקרונית בהסכמה, לא במחשפים. בנוסף, המנהל
18 מבחינתו לא ידע מיהי ההתחשבות בין הסוכנות למושב, והאם היו לו עדיין חובות כלפיה, ואין פגם
19 בכך שהוא פעל כמתחייב מכך.
20
21 ממשיד המנהל וטוען, כי אין כל יסוד לטיעון בדבר רשלנותו, ולחלופין, לא היה קשר סיבתי בין
22 התרשלנותו, גם אם הייתה כזו, לבין נזקי העיכוב הנטענים. התובעת נכנסה ביוזמתה לעסקה
23 המיטיבה, והגורמים הבלעדיים לנוק הנטען היו או התובעת, שעייבה את התשלום לסוכנות, או
24 הסוכנות, שעייבה את מתן האישור לתובעת. עוולת הרשלנות אינה מתקיימת ביחס למנהל פשוט
25 משום שדרישתו לקבל את אישור הסוכנות לעסקה המיטיבה נעשתה כדין. ככזו, הדרישה לא הייתה
26 כרוכה ב"אשם" – היא לא יצרה סיכון לא צפוי, או תיוותה סטייה מסטנדרט התנהגות ראוי. בנוסף,
27 אם ב"זמן אמת", ולא בחכמה שלאחר מנישת, סברה התובעת כי הדרישה שהציב המנהל, להשיג את
28 אישור הסוכנות אינה ראויה, היה עליה להתכבד ולנקוט אז בהליכים משפטיים – לפנות לערכאות,
29 לשלוח הודעת ביטול חוזה וכיו. לטענת המנהל, התובעת אינה יכולה לזכות את העסקה המיטיבה,
30 ואז "לשבת על הגדר", ואחרי שנמצאו דרכי פעולה ופתרונות ביניים ברבות השנים וההליכים, לזעוק
31 איך זה לא יושמו "פתרונות מן העתיד" אלה, גם על עסקתה המיטיבה של התובעת. ההסבר לכך
32 שטרם נוצר נהג ביחס לזכאותה הנטענת של הסוכנות הוא שהחלטות המיטיבות הן החלטות
33 חדשניות שאין באותן השנים החלו נוצרים לגביהם ההסדרים, שבראיה לאחור נראים כאילו היה
34 צריך ליישם מאז ומעולם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1
2 לבסוף טוען המנהל, כי דרישתו לאישורה של הסוכנות נכללה בסיכונים החוזיים שהתובעת נטלה על
3 עצמה במודע. התובעת ידעה שהסוכנות היא צד לחוזה המשולש ושמוסיבה זו המנהל עומד על קבלת
4 אישורה לעסקה המיטיבה; התובעת ידעה גם שהסוכנות מוגמדה דרישה זו על אף שחובותיו של
5 המושב לסוכנות מסולקים בעסקה המיטיבה במלואם; התובעת ידעה שהסוכנות שומרת על זכותה
6 להתנות את אישורה לעסקה בתנאים. גם אם התובעת לא ידעה מהו ה"תשלום המקובל" לסוכנות,
7 אין ספק כי התובעת ידעה כי העסקה המיטיבה היתה אחת מהעסקאות הראשונות לפי החלטה 611,
8 כך שהיא היתה חייבת להבין ש"המקובל" בעסקאות אלה טרם עוצב, והחל קורם עור וגידים רק אז,
9 כשהחל ביצוע של עסקאות מיטיבות. בנסיבות אלה, היה עליה לפנות ולברר מה נחשב ל"מקובל"
10 בעיני הסוכנות. התובעת, שאינה מכחישה כי ידעה על דרישות כספיות מסוימות, טוענת כי היקפה
11 האדיר של הדרישה הוא שנעלם ממנה. זוהי לכל היותר טענת כבדאיות העסקה, שהתובעת יכולה
12 היתה לבחור ללבן, תוך עיכוב כריזת העסקה המיטיבה וסיכון מימשה.
13
14 29. האם התובעת ידעה במועד הרלוונטי כי הסוכנות מציבה תנאים כספיים להסכמתה לשינוי
15 הייעוד? האם היתה על המנהל חובה שבדין לדרוש את הסכמת הסוכנות לשינוי הייעוד (וללא קשר
16 להצבת התנאים ע"י הסוכנות)?
17
18 על השאלה הראשונה יש לענות בחיוב. צבי ויינינגר מטעם הסוכנות אישר במכתבו מיום 25.4.96
19 לדרעי, ב"כ המושב (ת/1) את סילוק חובו של המושב כלפי הסוכנות: "... לסיכום הנני חוזר ומאשר
20 בזה שקיימתם את פסק המשקם למעט התשלום בשיעור 4% מערך הנכס שאנו מבקשים לקבל מכס
21 כמפורט לעיל". על מכתבו זה מופיע אישורו של עו"ד אבולוף מטעם היוזמים בכתב יד: "אני הח"מ
22 עו"ד אבולוף ב"כ היוזמים מצפה בית שמש וגבצת בית שמש בניה בע"מ מאשר בזה המכתב הנ"ל
23 ומסכים לתנאו. אני מתחייב שלא לחתום בשם היוזמים על הסכם פיתוח עם ממ"י טרם יוסדר נושא
24 התשלום דלעיל כמקובל אצלכם". בהמשך העלה אבולוף את אישורו זה על גבי נייר מכתבים של
25 משרדו, במכתב מיום 29.4.96 (ת/2).
26
27 אמנם, אבולוף העיד כי כוונתו ב"כמקובל אצלכם" היא "ומקובל מבחינתי זה יוסדר בין המנהל
28 לסוכנות" (עמ' 113 שי 7). אולם, הגם שסבר באותו מועד כי בכוונת הסוכנות לדרוש סכום זה
29 מהמנהל ולא מהתובעת (בנעלי המושב), עדיין, אין ספק כי באותו מועד (וטרם קבלת הודעת המנהל)
30 ידע אבולוף היטב כי הסוכנות מבקשת פיצוי של 4% מערך הנכס בגין שינוי הייעוד. אני מקבל את
31 עמדת התובעת כי לא היה ידוע למי מהצדדים מהו בדיוק הסכום הכספי המבוקש, וכן כי הם סברו
32 שסכום זה אכן נדרש מהמנהל, אולם הוכח בפניי כי היה ידוע כי הסוכנות מבקשת פיצוי כספי
33 מסוים בעבור גותן הסכמתה לשינוי הייעוד. למעלה מכך, אבולוף התחייב כלפי הסוכנות כבי"כ
34 היוזמים כי לא יחתום על הסכם פיתוח מול המנהל טרם יוסדר נושא התשלום הנ"ל. אינני מקבל את



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 טענת התובעת כי המנהל הסתיר ממנה את הדרישות הכספיות האדירות של הסוכנות, שהעמידו
2 בספק את הכדאיות הכלכלית של כל הפריקט. אם הסוכנות בעצמה טרם ידעה מהו הסכום המדויק
3 אותו היא דורשת, וכל שידעה הוא שהיא דורשת 4% מערך הנכס (מידע שכאמור, גם היה ברשות
4 התובעת אותה עת), הרי שלא ייתכן שהמנהל הסתיר מהתובעת מידע שכזה.

5
6 משמעות קביעה זו היא שלא היו בין הצדדים פערי מידע מהותיים שבגינם ניתן לקבוע כי המנהל
7 הפר חובת גילוי בלשהי כלפי התובעת במועד ההתקשרות (ראו והשוו: ע"א 2413/06 מגדלי בספי
8 לג'ואן ובגין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים (10.11.2009)).

9
10 גם על השאלה השניה יש לענות בחיוב. סעיף 8(ב) לחוזה המשולש קובע: "אין האגודה רשאית
11 להעביר את זכותה שכחווה זה לאחר בכל דרך שהיא או להשכיר, או לשעבד, או למסור חלק
12 כלשהו מהמשבצת – פרט לאנשים שהינם חברי האגודה בתאריך חתימת חוזה זה ושאושרו ע"י
13 המשכיר והמישבת – בלא לקבל רשות מראש ובכתב מהמשכיר והמישבת. המשכיר רשאי להתנות
14 מתן הסכמתו בתנאים המקובלים אצלו אותה עת לגבי שכירות מהסוג של חוזה זה. במקרה של
15 הפרת התחייבות זו יהיה רשאי המשכיר לבטל לאלתר חוזה זה ולקבל בחזרה לרשותו ולהחזיקו
16 את אותו חלק מתמשבצת שבקשר אלו נעשתה הפרה עם כל חבנוי והנטוע עליו, ללא כל חובה
17 לשלם לאגודה או למי מחבריה הטבח או פיצוי כלשהו והוא יהיה פטור מכל חובה שהיא כלפיה נ"אג
18 כלפי מי מחבריה...". לטעמי, די בסעיף זה על מנת לבסס את חובתו ומחויבותו החוזית של המנהל
19 כצד לחוזה המשולש לדרוש מהמושב לקבל את הסכמתה של הסוכנות לשינוי הייעוד. הסכמת
20 הסוכנות נדרשה על מנת שניתן יהיה לגרוע את שטחי המשבצת מהחוזה המשולש (בין אם הייתה
21 לסוכנות זכות להתנות הסכמתה זו בתנאים, ובין אם לאו).

22
23 אני מקבל את טענת המנהל כי ביצוע עסקות שינוי ייעוד לפי החלטות המיטיבות משמען חשבת
24 אותה חטיבת קרקע חקלאית שיעודה שונה למנהל וגריעתה מחוזה המשבצת התלת צדדי (ראו גם
25 סעיף 33 לתצהיר שטראוס). לכן, החובה של המנהל לבקש את אישור הסוכנות נובעת גם
26 מהחלטות המיטיבות שהיו בתוקף באותו מועד. כלומר, ניתן למעשה לומר כי גם אם עצם שינוי
27 הייעוד לא דרש את הסכמת הסוכנות (ולא כך הוא כאמור), הרי שגריעת הקרקע מהמשבצת לכל
28 הפחות בוודאי דרשה את הסכמת הסוכנות.

29
30 אין אני מקבל את טענת התובעת כי כל כולה של פעולת המנהל הייתה לאור אותו נוהל – הוראת
31 אגף חקלאי 24 – שקבעה בין היתר, שיש לקבל את הסכמת הסוכנות במקרה של חוזה משבצת
32 משולש. נוהל זה לטעמי אינו מהווה מקור סמכות חוקי ומחייב מבחינת הדין אך כפי שקבעתי
33 כאמור, המנהל לא היה זקוק לאותו נוהל על מנת לבסס בדין את דרישתו לקבלת אישור הסוכנות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 דין זה קיים כאמור, בראש ובראשונה מכח סעיף 8(ב) לחוקת המשולש ומכח ההחלטות המיטיבות
 2 שהיו בתוקף באותו מועד.
 3
 4 לכן, מאחר שהחוקה המשולש היה בתוקף, הרי שהמנהל פעל בחתאם לחובתו על-פי, ואני קובע כי
 5 מן הדין הייתה מוטלת עליו החובה לדרוש את אישור הסוכנות כתנאי לשינוי הייעוד.
 6
 7 נפקות קביעה זו היא כי משפעל המנהל כדן, הרי שלא ביצע בניינו כל מעשה או מחזל רשלני כלפי
 8 התובעת. המנהל לא סטה מסטנדרט ההתנהגות הסביר המוטל עליו, ולא הפר את חובת הזהירות
 9 (המושגית והקונקרטית) כלפי התובעת.
 10
 11 אני מקבל את טענת המנהל כי התנהל באופן תקין גם בראי העובדה כי המחלוקת שבינו ובין
 12 הסוכנות הינה בעלת השלכות רוחב לא רק כלפי מושב זנח אלא גם כלפי מושבים אחרים החתומים
 13 על החוקה המשולש. לאור מעמדה של הסוכנות, פועילות חד-צדדית מצידו של המנהל עלולה הייתה
 14 לחובל לנזקים גדולים.
 15
 16 30. אני סבור גם לא תסייע לתובעות הכרעה בשאלה העובדתית האם התובעת ידעה או לא ידעה על
 17 הסכסוך הקיים בין הסוכנות למנהל החל מהודעת המנהל ועד שהתגלה הסכסוך בישיבה שהתקיימה
 18 בין הצדדים בחדש מאי 1998, שכן הוכח גם לטענת התובעת וגם לטענת המנהל שבענין זה לא היה
 19 כל דין או נוהג באותו מועד (סעיף 255 לסיכומי התובעת; סעיף 145 לסיכומי המנהל); דווקא הוכח,
 20 כי התובעת ידעה במועדים הרלוונטיים כי הסוכנות מתנה את הסכמתה בתנאים (נהגם שאלו
 21 אמורים להיות משולמים ע"י המנהל) והוכח גם שהצדדים הנוגעים בדבר האמינו כל אותה תקופת,
 22 שהנושא יפתר בקרוב.
 23
 24 כך, הסוכנות מצדה סברה כי הסכסוך עומד בפני סיום. כך העיד יואל דוד: "אגנטו הסכסוך נמר"
 25 (עמ' 322 שי 17-18) ובחמשך: "חשבנו שאנחנו נגיע להסדר מהר עם המנהל" (עמ' 422 שי 15-16).
 26
 27 גם התובעת סברה כך, וכך העיד אבולוף בקשר להסדר החוב: "שילמנו להם את כל הכסף שמוניע
 28 להם. הם כתבו את הפסקה אני לא ייחסתי לה חשיבות כיוון שחשבתי שמדובר בהסדר בין הסוכנות
 29 למנהל וזה אינו נוגע אלינו היה ברור לי שבשלב מסוים צריך להגיע לחבנות, הם המנהל והסוכנות
 30 יגיעו להבנות. העסקה הזו הייתה או הראשונה או בין הראשונות שמנשו לפי 611 שלא היו בהם
 31 הסדרים ברורים. וידעו שיקח קצת זמן שני גופים ציבוריים והם יסיימו את העניין ביניהם" (עמ'
 32 112 שי 22-26).
 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 וכך רובינסון, מנכ"ל התובעת: "אמר לי כל הזמן שהמנהל והסוכנות הולכים להסתדר ביניהם זה
2 רק עניין של זמן קצר זה לא עניין של שנים. אם הייתי יודע שייקח שלוש שנים הייתי עוצר הכל
3 והולך לבימ"ש" (עמ' 27 שי 25-26; עמ' 28 שי 4), ובהמשך: "השלוש שנים לא הומיעו ביום אחד. זה
4 סחבת של שנה אחרי שנה, חודש אחרי חודש" (עמ' 75 שי 13-14).

5
6 מצב דברים זה גם עולה בקנה אחד עם מכתבה של עו"ד מרים רובינשטיין, פרקליטת מחוז ת"א
7 (אורח' 24.9.98, שהתערבה בסכסוך שבין הסוכנות למנהל לאור פניית הסוכנות (כפי
8 שיפורט עוד בהמשך). במכתב זה העבירה רובינשטיין לתובעת את המסר, כי נעשים מאמצים עי"י
9 הצדדים להגיע להסדר כולל וכי היא תקווה, כי ענייננו של זנות יסדר במסגרת זו.

10
11 ניתן לראות כי אף אחד מהצדדים לא חזה ואולי גם שלא יכול היה לחזות מראש שהמחלוקת
12 תימשך זמן כה רב. לכן, לא ניתן כחוכמה שבדיעבד לומר שדווקא המנהל הוא זה שסטה מסטנדרט
13 ההתנהגות הסביר ביחס למידע שהיה מצוי בידיו באותו מועד. אני קובע, כי לא היה בלוחו של
14 המנהל לצפות מראש כי הפרויקט יתעכב במשך שלוש שנים נוכח פעולותיו שכאמור קבעתי, שהיו
15 כדין. אני דוחה את טענות התובעת כי על המנהל היה לנהוג אחרת. האלטרנטיבות אותן מציעה
16 התובעת בסיכומיה הינן אלטרנטיבות שבנקל מועלות כחוכמה שבדיעבד, ואין ליחסה למי
17 מהצדדים, בהתנהלותם באותו מועד.

18
19 כבר נפסק כי: "המטרה הינה לבחון את סבירות ההתנהגות בעת התרחשותה, על-פי הידוע אותה
20 עת. הבדיקה אינה בראיה של חוכמה לאחר מעשה" (ראו: ע"א 5604/94 חמד נ' מדינת ישראל
21 פסקה 11 (האסמכתאות שם (12.1.2004)).

22
23 אין ספק כי בסופו של דבר, היעקוב היה רב, וניתן להבין לליבה של התובעת (ואף את "תרעומתה",
24 בלשון פסק הדין בעניין י. גיל אימפורט הני"ל), אולם לאור האמור, לא ניתן ליחס את היעקוב
25 למעשה או למחדל רשלני כלשהו של המנהל.

האם הסוכנות התרשלת וגרמה לעיכוב?

26
27
28
29 31. התובעת מבקשת להתייחס בהרחבה להשתלשלות העניינים על פני ציר הזמן ומבהירה כי
30 למעשה תביעתה היא בגין תקופת היעקוב שחל בפרויקט החל מספטמבר 1997, כשהתקבלה הודעת
31 המנהל המאשרת את שינוי הייעוד, ועד לחודש מאי 2000, בו נחתמו חו"י הפיתוח בעבור חטיבת
32 הקרקע הראשונה. לטענת התובעת, הסוכנות לבדה היא זו שחצצה בינה ובין חו"י הפיתוח, והחזיקה
33 אותה כ"בת ערובה", הסוכנות דוחה את טיעוניה של התובעת ומציינת כי יש להתייחס גם לציר
34 הזמן ולמסמכים שהוחלפו בין הצדדים בתקופה שקדמה לספטמבר 1997, שכן יש בהם על מנת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 להאיר את השתלשלות העניינים שבין הצדדים ועל מנת להוכיח כי הסוכנות לא התרשלה כלל
2 ועיקר.

3
4 כבר נפסק, כי ככלל, אין שיעון העצר יכול לשמש כלי להקמתה של העוולה, וכי אין די בכך שהניזוק
5 מצביע על משך הזמן שחלף, אלא עליו להראות באופן מיוחד היכן המעשה או המחדל הספציפיים
6 מקימים את הרשלנות המינהלית. כלומר, מה שיש לבחון הוא התנהגות הרשות, כאשר הזמן, אורך
7 ככל שיהיה, הוא פועל יוצא של התרשלנות הרשות, ולא מעשה ההתרשלנות עצמו (ראו: ע"א 653/97
8 חברת מרכז ברוך וציפורנה נ' ענייית תל אביב יפו, פ"ד נגו(5) 817 (1999)). כלומר, על מנת להוכיח
9 התרשלנות מצד הסוכנות, שגם בעניין זה, וכפי שפורט לעיל, אני קובע כי יש להחיל עליה נורמות מן
10 המשפט המינהלי, אין די בהצבעה על התארכות בהתנהלותה על פני זמן, ויש צורך בהוכחת מעשה
11 או מחדל רשלני שבוצע על ידה (השור: ע"א 1661/09 שינברגר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
12 פתח תקוה פסקה 14 (27.10.2011)) (להלן: "עניין שינברגר").

13
14 32. על מנת לעמוד על קיומה של רשלנות מצד הסוכנות בענייננו, יש לבחון האם התנהלותה לאורך
15 התקופה כולה נבעה ממעשה או מחדל רשלני מצדה (בזכרנו את הקביעות דלעיל).

16
17 אחלק את התקופה הרלוונטית לארבע תקופות ביניים: הראשונה – התקופה שעד לספטמבר 1997;
18 השנייה – התקופה שמשפטמבר 1997 ועד ליום 18.5.98, השלישית – התקופה שמ- 18.5.98 ועד למאי
19 2000; הרביעית – התקופה שממאי 2000 ועד יולי 2001; במהלך תיאור כל תקופה, אעמוד על עיקרי
20 השתלשלות העניינים, ואבחן ביחס לכל תקופה האם התקיים במהלכה מעשה או מחדל רשלני מצד
21 הסוכנות.

22
23 עוד אציין, כי לעניין טענות אלו, הענקתי משקל רב יותר למכתבים ולמסמכים שצורפו לתצהירי
24 הצדדים ולמוצגים שהוגשו בהליך ההוכחות. אלו משקפים לטעמי באופן הטוב ביותר את הלך
25 הדברים ששרר בין הצדדים באותם מועדים, והענקתי משקל נמוך יותר לעדויות הצדדים בנושא זה
26 ולטענות הצדדים כפי שהוצגו בסיכומיהם שכן, מדובר במסמכים ובהתכתבויות שהוחלפו בשלהי
27 שנות ה-90, בזמן אמת, בעוד שהעדים הינדו, מזכרונם, יותר מעשור לאחר מכן.

28
29 התקופת הראשונה – התקופה שעד לספטמבר 1997

30
31 33. לטענת הסוכנות, התובעת בוחרת להתחיל את תיאור השתלשלות העניינים לפי ציר הזמן החל
32 מספטמבר 1997 אולם היא נמנעת מלציין כי במשך שנתיים ממועד החתימה על הסדר החוב, אשר
33 אפשר לטענתה את ביצוע העסקאות, מאוגוסט 1995, ובמשך כשנה וחצי ממועד הסיכום הראשון בין
34 הצדדים, ועד אפריל 1996 (1/ת), התובעת לא טרחה לפנות לסוכנות ולו פעם אחת. במועדים אלו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 ידעה כבר התובעת כי הסוכנות מתנה את הסכמתה לשינוי הייעוד בתנאים כספיים אולם היא לא
2 פעלה בנושא מול הסוכנות.

3
4 בנוסף, ביום 7.8.97 נשלח מכתב מצבי וייניגר לאבולוף (נספח ד') לתצהיר דרעי בו הובהר באופן חד
5 משמעי: "בהמשך למכתבי מיום... ושיחתנו הטלפונית מהיום... היזם יעביר לסוכנות היהודית סכום
6 השווה ל-4% מהשווי הסופי של שטחי זנוח ביעודם החדש ללא מע"מ, כפי שיקבעו ע"י השמאי
7 הממשלתי בבואו לקבוע את ערך הקרקע. המוע"מ ישולם אף הוא ע"י היזם לסוכנות היהודית כנגד
8 המצאת חשבונית מס... בכפוף לני"ל ניתן הסכמתנו למע"מ לעריכת העסקה".

9
10 ביום 18.9.97 פנה דרעי ב"כ המושב לעו"ד בן-דב מטעם הסוכנות ופירט בפניו את עמדת המושב
11 לפיה גם אם קיימת זכות לסוכנות לקבלת 4% הרי שהבסיס לחיוב צריך להיות תקבולי המנהל
12 בפועל וכי נוסף לו כי הסוכנות מנהלת מגעים עם המנהל, כדי להביא לכך שבתשלום חני"ל ישא
13 המנהל. דרעי ביקש בפגישתו, כי במידה שמוגעים אלו יוכתרו בהצלחה, תשיב הסוכנות לאגודה כל
14 סכום שיתקבל מטעם האגודה בגין הקרקע.

15
16 ייתכן שבדברים אלו יש כדי להעיד על התנהלות הצדדים בהמשך אולם ברור כי מכל מקום, עד
17 למועד מכתב זה, לא ניתן להבחין במעשה או מחדל רשלני מטעם הסוכנות, ומעשה כזה אף לא נטען
18 ע"י התובעת בקשר לתקופה זו.

19
20 התקופת השנייה – מספטמבר 1997 ועד ל-19.5.98

21
22 34. ביום 26.11.97 פנה דרעי לנציג הסוכנות, עו"ד בן דב, במכתב (נספח כב לתצהיר רובינסון):
23 "1. אגו מבינים שההסדר אשר סוכם עימך לפני מספר שבועות, לפיו תשלמה החברות היוזמות
24 בפרויקט זנוח (מצפה בית שמש בע"מ וגבעת בית-שמש בנייה בע"מ) לסוכנות תשלום בשיעור של
25 2.5%, וזאת עד לקבלת ההחלטה הסופית בעניין זה, במוגעים המתקיימים בין הסוכנות לבין המנהל,
26 טרם אושר ע"י הנהלת הסוכנות. 2. להוכיח, מדובר בפרויקט לבנייה של כ-2,000 יח"ד המתוכנן
27 מזה מספר חודשים בשל אי-אישורה של הסוכנות, כנדרש על-ידי המנהל. 3. על-מנת שלא לעוכב את
28 הפרויקט, מועבר לעיכובים שגרמו עד היום, מציעות החברות הנ"ל להפקיד לאלתר תשלום בשיעור
29 של 2.5% ואילו לגבי ה-1.5% הנותרים, תינתן התחייבות שלהן, לפיה היה ויקבע שיש להשלים את
30 התשלום עד 4% תשלום היתרה, והיה ויקבע שאין לשלם את היתרה או שהתשלום יפחת מ-2.5%
31 יקבלו החברות הנ"ל את כספן בחזרה. 4. עדה לך על טיפולך המהיר בעניין דלעיל ועל אישור
32 הצעתנו בהקדם על-ידי הסוכנות – מה שיאפשר התיגה על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 ביום 9.2.98 פנה אבולוף לעו"ד אברמוביץ בייכ הסוכנות (נספח כג לתצהיר רובינסון): "בהמשך
 2 לפגישתנו מיום 8.2.98 להלן הפרטים הנוגעים לעסקה המדונה: "... התשלומים למושב, לממ"י, היטל
 3 השבחה וכ"י שולמו ע"י מרשותי... כיוון שבכל העסקאות במקרקעין שבוצעו באזור ע"י ממ"י נבו
 4 תשלומים מופחתים בשל הסיבות המפורטות דלעיל אגו רואים בתשלום ששולם על ידינו לממ"י
 5 כתשלום המשקף את השווי האמיתי של הקרקע. כיוון שהיישוב נמצא באזור עדיפות לאומית ולאור
 6 תקדימים לפיתח גבתה הסוכנות ממושבים שונים 4% מהתקבולים למנהל אגו מציעים הסדר ביניים
 7 כדלקמן: גשלם לכם את הסכום הבלתי שנוי במחלוקת, 4% מהסך של 27,957,544 ש"ח, דהיינו
 8 1,118,301.70 ש"ח. היתרה יעד ל-4% מגובה השונה דהיינו סך 3,267,195 ש"ח תגובה בערבות בנקאית
 9 אוטונומית לתקופה של 6 חודשים. במהלך תקופה זו נדון ונסכם את התשלום המגיע לכם מהיזמים.
 10 לאור תקדים שהיה לכם בעבר ולאור הערכתכם בגדון אגו מתחייבים שלא להוציא צו מגינה אם
 11 וכאשר תחליטו לממש את הערבות הבנקאית שתיוגן לכם. מכתב זה הוא יעד דעת בייכ המושב עו"ד
 12 ש.דרעי. אודה על אישורכם".

13
 14 ביום 11.2.98 אישר עו"ד אברמוביץ מטעם הסוכנות קבלת מכתבו של אבולוף וביקש ממנו לתמצא
 15 לו מסמכים ושומות. מסמכים אלו הועברו אליו בחזור מטעם בייכ היזמים עוד באותו היום. ביום
 16 19.2.98 פנה דרעי במכתב לאיסמעילוף, בייכ הסוכנות. במכתב זה, מפרט דרעי את השתלשלות
 17 העניינים שהתרחשה עד לאותו מועד ומפציר מהסוכנות לקבל את בקשת המושב והיזמים, לפיה
 18 תגבה 4% מהתקבולים ששולמו לממ"י כדמי היוון עבור קרקעות הפרויקט, גם לאור היות האזור
 19 אזור עדיפות לאומית ב"י על פי החלטת ממשלה, והן לאור מושבים אחרים המהווים תקדים לשיטת
 20 היזמים, שעליו לחול גם עליהם.

21
 22 במהלך שלב גילוי המסמכים בהליך התגלתה טיוטת מכתב של איסמעילוף מיום 8.4.98, בייכ
 23 הסוכנות (נספח כה לתצהיר רובינסון), שנשלחה לאישורו של מרידור. טיוטה זו לא נשלחה לתובעת
 24 בסופו של דבר אולם היא חושפת את הלך הדברים, לכל הפחות, מבחינתו של איסמעילוף כבייכ
 25 הסוכנות וכמי שהיה מופקד על הקשר עם התובעת באותו מועד: "... עמדת מרשתי היא שהיא
 26 זכאית לקבל מממ"י פיצוי בגין זכויותיה והשקעותיה במלוא השטח הכולל של תכנית, כ-860 דונם,
 27 כמתחייב מהחזרה המשולש בין ממ"י, מרשתי זונח... יחד עם זאת, ולעכב הודעתכם שכל עיגוב
 28 בביצוע העסקאות ב-196 דונם הנ"ל עלול להסב נזקים הן למושב זונח והן ליזם איתו התקשר המושב
 29 לביצוע העסקאות, ולנוכח בקשתכם לקצר הליכים ולשלם למרשתי במקום ממ"י את הפיצויים
 30 המגיעים למרשתי בגין זכויותיה והשקעותיה ב-196 דונם הנ"ל, מרשתי נכונה להעטר לבקשתכם...
 31 בתמורה להסכמת מרשתי... לרבות ויתור כלפי ממ"י על זכויות והשקעות מרשתי, מרשתי תקבל 4%
 32 ממלוא ערך הקרקעות... הודעה על הסכמת מרשתי לביצוע העסקאות ב-196 דונם הנ"ל תינתן לממ"י
 33 כנגד קבלת הפיצוי הנ"ל... עוד מובהר כי אם ממ"י יתן בעתיד למרשתי פיצוי בגין השטח של 196
 34 דונם הנ"ל נשוא הסכמתה זו יוחזר לכם הפיצוי שתשלם למרשתי על פי מכתבי זה, אולם בכל מקרה



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 סכום החזר לא יעלה על גובה הפיצוי שישלם ממ"י למרשתי או סכום הפיצוי שתשלמו למרשתי,
 2 הנמוך מבין השניים".

3

4 מכתב ב"כ היזמים לאיסמעילוף נושא תאריך 19.4.98 ומפציר באיסמעילוף כי ייתן תשובה בהקדם
 5 שכן העיכוב גורם לנוקים כספיים לתובעת. ביום 20.4.98 שלח איסמעילוף מכתב למנהל המחוז
 6 במנהל בו הוא מבקש ממנו כל מידע שיש ברשותו בקשר לשטח ובקשר להסדרים כספיים הקשורים
 7 לזכויות שיינתנו. איסמעילוף מבקש ממנהל המחוז לראות פנייתו כדחופה שכן חדבר יאפשר
 8 לסוכנות להתייחס לבקשת המושב.

9

10 ביום 26.4.98 שלח דרעי, ב"כ המושב מכתב מפורט למרידור (נספח כו לתצהיר רובינסון) שנדמה
 11 שיש בו על נונת לסייע בהבהרת השתלשלות העניינים באותה תקופה. לכן יובאו עיקריו: "אגע
 12 חוזרים וטביעים מתאנתו על-כך שהסוכנות משתהה שלא לצורך בהסדרת נושא החזר ההשקעות...
 13 מר ויינגרד הפנה אותנו לעו"ד שבתאי בן-דב. עם עו"ד בן-דב הגענו לסיכום עקרוני בנושא שבנדון.
 14 ואולם, לאחר מכן נמסר לנו, כי על-אף סיכום זה, הוחלט בסוכנות להפוך את פרוייקט זוטל ל "Test
 15 Case" של סוגיית החזר ההשקעות הנדרש על-ידי הסוכנות ממושבים הממורים יעדום של
 16 מקרקעיהם... לצורך זה ביקשתם להוציא שוטא מקיפה למקרקעי זוטל, שתבחן את נושא השקעות
 17 הסוכנות בפועל במקרקעין שיעודם שונה... לצורך הסדרת נושא השוטא, הופנינו על-ידי מר צבי
 18 דמות... למר גדעון ויתקון... לאחר מספר שיחות עימו, הוחלט על-ידכם למנות לצורך הבדיקה
 19 השמאית את משרדו של מר זאב כהן. נפגשנו עם אנשיו של מר כהן, העברנו להם את מכלול החומר
 20 והאינפורמציה שחיתה נחוצה להם, והשתדלנו לסייע להם בכל דרך אפשרית... אולם למרות הסיוע
 21 הרב שהגשנו... הוחלט בסוכנות, מטעמים השמורים עמה, שלא להמציא לדיעו עתק מאותה שוטא,
 22 או לגלות לנו את תוכנה. בד בבד שבה הסוכנות לדרישתה המקורית לקבלת 4%, תוך התעלמות
 23 מהשומא חני"ל שהוצאה על-ידה וביוזמתה, כאמור... אישורה של הסוכנות מהווה אבן הנגף
 24 האחרונה בדרך למימוש הפרוייקט... האפשרות הנשקלת לחייב את המושב בתשלום של 4% ממלוא
 25 השומות - הינה חסרת כל היגיון ורציונאל כלשהו... אין אנו מוצאים כל היגיון בהשחיתת הכרעת
 26 הסוכנות בדבר גובה החיוב אותו היא דורשת מהמושב כהחזר השקעותיה בשטחים שייעודם שונה.
 27 את צמודתנו בדבר גובה החיוב הבהרנו בפני הסוכנות... עתה אין כל סיבה לדחיית החחלטה, ועל
 28 הסוכנות לחגיע להכרעה בינה לבינה ולמסרה לידי המושב... הבדיקה המשפטית שעושית בעניין
 29 (שטחי הטרשים עליהם ויתר המושב לממ"י - א.ו.ו.) הינה חסרת כל ערך, והיא לא תעלה כל תוצאות
 30 ענייניות שכן, הואיל ואין לבדיקה זו כל תכלית בעליל, ולסוכנות אין כל נגיעה לשטחים אלו. בדיעו
 31 מצויים מכלול המסמכים והמפות הנדרשים לשם הבהרה חד משמעית של נושא זה... אשר על כן
 32 נבקשכם להואיל ולסיים לאלתר את הנושא שבנדון. הפרטים הנדרשים הובאו לדיעתכם, ולבנו
 33 כד בני...".

34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 ובחמשך הוחלפו בין הצדדים הנתובות הבאות:
 2 מכתב מיום 6.5.98 – מכתב מנור אדרי (מטעם המנהל) לעני"ד אברמוביץ (ב"כ הסוכנות) בדבר השטח
 3 בגינו נדרשה האגודה להמציא את אישור הסוכנות. מבקש את אישור הסוכנות; מכתב מיום
 4 11.5.98 – מאבולוף לאברמוביץ (הסוכנות) – מבקש כי יוציא את המסמכים הנדרשים לאור סיכמו
 5 עם המנהל; מכתב מאותו יום מאיסמעילוף לב"כ המושב – בקשות הבהרות; מכתב מיום 12.5.98
 6 מב"כ המושב לאיסמעילוף ומכתב תשובה מאותו יום של איסמעילוף לב"כ המושב – מבקש לסכם
 7 את הנתונים שהתקבלו ולאשר את נכונות הנתונים שמציג במכתבו בקשר לקרקע; מכתב מיום
 8 13.5.98 מב"כ היוזמים לאיסמעילוף – מאשרים את תוכן מכתבו של איסמעילוף.

9
 10 עיקר תוכנם של המכתבים המפורטים לעיל הובא לעיל, אולי בפירוט יתר, על מנת שניתן יהיה לחבץ
 11 את השתלשלות העניינים בתקופה האמורה כפי שהשתקפה מהראיות בתיק. מותר שמותי
 12 מההתכתבויות, הן מהמועדים והן מתוכן, ניתן לומר, כי גם אם ניתן היה וראוי היה שהסוכנות
 13 תפעל במהירות רבה יותר להשלמת הבירורים וההבהרות אותם ביקשה לנקוט, הרי שבהתחשב בכך
 14 שהיה מדובר במקרה ראשון וחדש שלפניו טרם התבסס כל דין או נוהג (וזאת אף לשיטת התובעת
 15 בסעיף 255 לסיכומיה, ולשיטת אבולוף בעדותו (עמ' 112 ש' 22-26)), נזקקה הסוכנות לברר עם
 16 עצמה, עם מנהליה, בתיאום עם גורמים נוספים, בעלי אינטרסים שונים במקרקעין, לתקצות
 17 משאבים, לבחון, לבדוק ולפעול מול בעלי מקצוע שונים (כגון השמאי שמונה לצורך זה), מהי
 18 עמדתה. נדמה כי הסוכנות פעלה על מנת ללמוד את מצבה ואת זכויותיה בקרקע, ומה היו
 19 השקעותיה אשר לשיטתה הייתה זכאית לפיצוי בגין. לכן אני קובע כי אין בהתנהלות זו על מנת
 20 לחוות מעשה או מחדל רשלני כלפי התובעת בתקופה זו (ראו והשוו: עניין שינברגר, בפסקה 27).

התקופה השלישית – מ- 18.5.98 ועד לאוגוסט 1999

21
 22
 23
 24 35. ביום 18.5.98 התקיימה פגישה בה השתתפו נציגי התובעת, נציגי המנהל ונציגי הסוכנות (סעיף
 25 89 לתצהיר רונינסון). יום לאחר מכן, שלח איסמעילוף לב"כ היוזמים את נוסח כתבי הוויתור
 26 והשיפוי. מסמכים אלו כללו את דרישות הסוכנות לויתור ושיפוי גורפים שכפי שקבעתי כאמור,
 27 הינם מבוססים ואין להם כל תוקף. דרישתה של הסוכנות מהתובעת ומהמושב לחתום על כתבי
 28 הוויתור והשיפוי שבאמור, אינה כדן, מהווה מעשה רשלני; הסוכנות יכולה וצריכה הייתה לצפות
 29 שדרישה זו תביא לעיכוב, ואף ראתה זאת בפועל, לאור ההתכתבות, שעת עיקריה אפרט עתה.

30
 31 עוד באותו יום (19.5.98) נשלח מכתב לסוכנות ע"י ב"כ היוזמים בתגובה לנוסח כתבי הוויתור
 32 והשיפוי (נספח 16 לתצהיר איסמעילוף): "להלן הערותינו לכתב ההסכמה והוויתור שהעברת אלינו
 33 בצירוף הנספחים השונים, לקראת הפגישה שנקבעה בינינו למחר: מסמך ההסכמה והוויתור...כפי
 34 שהודענו לכם בע"פ מרשותינו מתנגדות לויתור על זכותן לתבוע את הסוכנות בגין גובה התשלום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 הנדרש מהן, דהיינו הדרישה לשלם 4% ממלוא השומה ולא 4% מהתשלומים ששולמו לממ"י בפועל,
 2 מה עוד ששווי המקרקעין ירד בשנה האחרונה בנשדות אחוזים... יש להוסיף סעיפים עליהם סוכם
 3 כדלקמן: 1. הפליה – היה ויסתבר כי במקרים אחרים אכן התשלום של 4% גבה מגובה התשלומים
 4 בפועל לממ"י כי אז תחיינה מרשותינו זכאיות להחזר הכספים ששולמו ביתר. 2. זכות תכניה כלפי
 5 ממ"י – מרשותינו מבקשות לשמור ליגזמן את הזכות לתבוע את ממ"י בגין התשלומים שישולמו
 6 לסוכנות. כתב התחייבות זנוח - כפי שהודע לנו ע"י ב"כ מושב זנוח מתנגד המושב לחתימה על מסמך
 7 זה, שכן המושב אינו צד להסכם הפיתוח שיחתם בין ממ"י לבין מרשותינו. כתב התחייבות של מצפה
 8 בית שמש בע"מ וגבעת בית שמש בגיה בע"מ – מרשותינו מתנגדות לחתימה על מסמך זה החוזר
 9 בעיקרו על האמור במסמך הווייתור. מיותר לציין כי האמור במסמכים אלו אינו מקובל על מרשותינו
 10 בהיותו רחב וגורף מה עוד שבחתימת הסוכנות על הסכמה לממ"י מסתיימים היחסים שבין
 11 הצדדים".

12
 13 ביום 24.5.98 נשלח מכתב מטעם היוזמים בשם עו"ד וינרוט לאברהם בורג, יו"ר הסוכנות וסלי
 14 מריזור, גובר הסוכנות (נספח כט לתצהיר רובינאון) (לעיל ולהלן: "מכתב וינרוט"). מכתב זה היה
 15 חריף בעוצמתו (לדעת כל הצדדים) והביא לשינוי דרמטי ביחסים בין הצדדים ולניתוק במשא ומתן
 16 שהתנהל עד אותו מועד בין ב"כ היוזמים ובין נציגי הסוכנות. להלן תורב אך תמצית המכתב: "... כפי
 17 שיפורט להלן, עיכוב זה חורג לחלוטין מכל גבולות הסביר על פי דין ונהוג, תוך שהסוכנות מתנה את
 18 מתן ההסכמה בתנאים פסולים, בלתי סבירים, בלתי מקובלים ואף בלתי הוגנים, אשר למיטב
 19 ידיעתם של מרשינו לא הותנו מעולם במקרים דומים. הרושם הקשה שנוצר אצל מרשינו ואף אצל
 20 הגופים הרשמיים האחרים הנוגעים בדבר הינו, כי המדובר בנסיין פסול ילחוט' ממרשינו ויתורים
 21 על זכויותיהם החוקיות – ואף החוקתיות – תוך ניצול המצוקה שאליה נקלעו מרשינו עקב העיכוב
 22 האמור. לאור חוטרת הדברים, המהווים סטייה מכל נורמות ההתנהגות הנדרשות – הן מבחינה
 23 משפטית והן מבחינה ציבורית – מגוף דוגמת הסוכנות, ולאור הנזקים הכספיים העוצומים (בחיקף
 24 של עשרות אלפי ש"ח ליוס!) הגרמים למרשינו בגין הניכוב המיל, ראינו לנכון לפנות ישירות אליכם
 25 – ראשי הסוכנות – בפניה דחופה זו, בתקווה שתפעילו את סמכותכם ואת שיקול דעתכם, כדי שנתן
 26 יהיה למצוא פתרון ראוי ומיידי לפרשה, ללא צורך בחליכים אחרים... הנה כי כן, מרשינו נכונים
 27 לשלם לסוכנות לאלתר את מלוא הסכום הנדרש על ידה (בין במזומן ובין באמצעות ערבות בנקאית
 28 אוטונומית), ורק לאחר מכן לברר עם הסוכנות – בדרכים החוקיות והמקובלות – האם אכן
 29 הסוכנות זכאית לסכום זה, או שמא לוקח דרישתה באפליה פסולה שאינה דאוויה לגוף ציבורי
 30 ולאומי שכמותה. אולם הסוכנות אינה מסתפקת בכך, אלא מנסה שלא כדון לשלול ממרשינו מראש
 31 את זכותם החוקתית האלמנטרית לפנות, במידת הצורך, לערכאות המוסמכות של מדינת ישראל
 32 כדי שאלה יפסקו עם מי הצדק. במילים אחרות, על אף שמרשינו מוכנים לשלם לסוכנות לאלתר את
 33 מלוא סכום דרישתה, הסוכנות מנסה לנצל בצורה פסולה את עמדת הכח וזכות הוטו' שכביכול
 34 נתונה לה, כדי ליצור סיטואציה שבה, אף אם יתברר כי מרשינו צודקים והסוכנות גבתה כספים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 שהיא אינה זכאית לקבלם על פי דין, חוזה או נוהג, הרי גם אז יוותרו כספים אלה בידה, תוך שהיא
 2 שוללת ממרשינו את זכויות היסוד המוקנות לכל אדם במדינת ישראל... דרישות דראקוניות
 3 ויסחטניות שכאלה, תוך ניצול ציני של מצוקת הצד שכנגד – ועובדי אדמה קשי יום – היו בלתי
 4 סבירות ובלתי הגונות גם אילו היו מועלות על ידי אדם פרטי. קל וחומר שכך הוא, שמדובר בגוף
 5 לאומי וציבורי כדוגמת הסוכנות, אשר הופקד, כתנועה מיישבת, לשקוד בנאמנות על טובתו של
 6 המושב ואשר אך למטרה זו קיבל זכויות בקרקעות המדינה שעליהן מצוי המושב. אין חולק כי
 7 הסוכנות כמופה לכללי המשפט המנהלי, לרבות החובות לנהוג בהגיונות, בתום לב, בסבירות וללא
 8 שרירות...".

9
 10 ביום 22.6.98 השיב ב"כ הסוכנות אברמוביץ לעו"ד וינרט כי בנסיבות שנוצרו ולאור ועמדת התובעת
 11 כפי שהיא באה לידי ביטוי במכתבו: "מובן כי אין מקום להמשיך את המשא ומתן עם מרשיך
 12 ומרשתי תפנה בדרישה למנהל מקרקעי ישראל לנחל כל משא ומתן נוסף ישירות איתך".
 13 מכתב נוסף נשלח באותו יום למנהל כי המשא ומתן עם התובעת לא עלה יפה וכי הסוכנות מתנגדת
 14 לחתימת חוזה הפיתוח ולכל משא ומתן בין המושב ובין המנהל בקשר לביצוע שינוי הייעוד.

15
 16 ביום 12.7.98 נשלח מכתב מטעם מיכה טילקין, מנהל מחוז ירושלים במנהל לעו"ד אברמוביץ, ב"כ
 17 הסוכנות (נספח לא לוחצה"ד רובינסון). במכתב זה הודיע המנהל לסוכנות כי הוא מפעיל את סעיף 22
 18 לחוזה המשולש ולמעשה מביא לידי סיום מוקדם של תקופת השכירות של אותו שטח אשר לגבי
 19 שונה היעוד ומחזיר לעצמו את החזקה באותו שטח שהשתנה בו היעוד. בסופו של דבר, האמור
 20 במכתב זה לא מומש.

21
 22 ביום 21.7.98 פנה עו"ד אברמוביץ בשם הסוכנות (ת/24) לגבי מרים רובינשטיין, מנהלת המחלקה
 23 האזרחית בפרקליטות המדינה באותו מועד (להלן: "רובינשטיין"), וביקש את התערבותה בנושא
 24 ובאופן מיוחד, ביקש כי לא יינקטו פעולות חד צדדיות ע"י המנהל. לאור פנייה זו, ביקשה
 25 רובינשטיין מהצדדים להימנע מכל פעולה אשר תשנה את המצב הקיים עד לבירור שיערך על ידה.
 26 לאור פניית ב"כ היוזמים אליה ביום 13.9.98, השיבה ביום 24.9.98 כי אין באפשרותה לקדם
 27 הסדרים פרטניים במושבים השונים, כי מעשים מאמצים ע"י הצדדים לחגיע להסדר כולל בין
 28 הסוכנות והמנהל וכי היא תקווה, כי ענייני של זנוח יוסדר במסגרת זו.

29
 30 במהלך תקופת זו, ולאחר מכתבה של רובינשטיין האמור, ניסתה התובעת להמשיך לפנות לגורמים
 31 השונים ולהציע הצעות להסדר. בין היתר, ביום 26.10.98 הציע אבולוף למנהל המנהל להפקיד בידי
 32 היועץ המשפטי לממשלה ערבות בנקאית בגובה 4% משווי הקרקע, עד לפתרון המחלוקת ועל מנת
 33 לקבל את הסכם הפיתוח בהקדם האפשרי.

34



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 במהלך החודשים ספטמבר-נובמבר 98, המשיכה הסוכנות מצידה בביצוע בדיקות של העסקה
 2 לרבות באמצעות רואי חשבון מטעמה. ביום 15.11.98 פנה שוב אברמוביץ לרובינשטיין וביקש ממנה
 3 כי תפעל על מנת למנוע כל פעולה חד צדדית של המנהל (ת/27). לאחר מכן הגישה הסוכנות בינואר
 4 1999 עתירה לבג"ץ (בג"ץ 738/99), והמחלוקת האמורה שבין הסוכנות למנהל הועברה להתדיינות
 5 במסגרת זו. במסגרת הבג"ץ טענה הסוכנות לזכותה לפיצוי בגין זכויותיה ואילו המנהל פיר
 6 בטענותיה. הסוכנות עתרה לצו ביניים לפיו לא ניתן יהיה לבצע עסקאות של שינוי ייעוד במקרקעין
 7 עליהם חל חוזה משולש, אלא בהסכמתה.

8
 9 ביום 17.2.99 פנה אבולוף לעו"ד יהודה רווח (שהחל לטפל בעניין מטעם הסוכנות) בהצעה כי
 10 התובעת תעביר סכום השווה ל- 4% במזומן בשווי הערכת השמאי הממשלתי הנוגעת לקרקע. לפי
 11 הצעתו, תשלום זה יחא בלתי מותנה וכנגדו תודיע הסוכנות למנהל על הסכמתה לחתימה על הסכם
 12 הפיתוח; והיה וייקבע בסופו של דבר כי התשלום המגיע לסוכנות בגין שינוי היעוד צריך להיות
 13 משולם ע"י המנהל, סכום זה יוחזר לתובעת; היה וייקבע כי הסוכנות אינה זכאית לתשלום כלשהוא,
 14 התובעת תחיה מניעת לתבוע את החזר התשלום הנ"ל אולם היא תהיה זכאית לתבוע צד ג' בגין
 15 התשלום האמור.

16
 17 בתחילת חודש אוגוסט 99, החליטה התובעת להסכים לדרישות הסוכנות לתשלום ולחתימה על
 18 כתבי הוויתור והשיפוי. ביום 11.8.99 נשלחה טיוטה של כתבי הוויתור והשיפוי ע"י איסמעילוף
 19 לאבולוף. בשלב זה דרשה הסוכנות, כתנאי למתן הסכמתה, כי התובעת תשלם במזומן סכום השווה
 20 ל- 4% משווי הפרויקט, כפי שהוערך על ידי המנהל, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, מיום החערכה
 21 ועד התשלום בפועל. בנוסף לכך, דרשה הסוכנות כי התובעת תמציא ערבות בנקאית אוטונומית
 22 בגובה 4% משווי הפרויקט, בתוקף לחמש שנים, וזאת עד להכרעה במחלוקת בין המנהל והסוכנות
 23 (הדרישה לערבות הבנקאית הייתה באותו שלב דרישה חדשה שלא הופיעה קודם לכן). למחרת היום,
 24 השיבה התובעת במכתב קצר (ת/55).

25
 26 בהמשך, ובמהלך החודשים החולפים, הוחלפו התכתבויות רבות שהן לפי התרשמותי ברובן טכניות
 27 בין שלוש הצדדים - המנהל, הסוכנות והתובעת. הועברו תיקונים של כתבי הוויתור והשיפוי בין
 28 הסוכנות והתובעת והוחלפו התכתבויות בין המנהל לסוכנות בקשר לנוסח האישור שניתן על ידי
 29 הסוכנות למנהל. עמדת המנהל באותם חודשים הייתה כי לא תתקבל הסכמה מותנית של הסוכנות.
 30 עמדת הסוכנות הייתה כי היא מאשרת את שינוי הייעוד, אך אין בכך משום ויתור כלפי המנהל על
 31 זכותה לפיצוי. גם בעניין זה הוחלפו התכתבויות רבות בין המנהל והסוכנות וחלפו שוב מספר
 32 חודשים עד שבסופו של דבר, ביום 3.5.00 נחתמו כתבי הוויתור והשיפוי. חוזה הפיתוח התקבל בידי
 33 התובעת ביום 14.9.00.

34



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 כאמור לעיל, ולאור התמונה שנפרשה כאן מהמסמכים שבתיק, אני קובע כי מאחר שדרישתה של
2 הסוכנות לכתבי חוויתור והשיפוי הייתה שלא כדין, הרי שיש בה כדי לחוות מעשה רשלני כלפי
3 התובעת, וקיימת לה אחריות בנוזיקין בגין העיכוב שחל בפדויקט החל מיום 19.5.98 ועד ליום
4 3.5.00, שכן עולה מהראיות כפי שגם פורטו לעיל, כי עמידתה העיקשת של הסוכנות שנועשתה שלא
5 כדין, עיכבה את התובעת במשך תקופה זו.
6
7

8 התקופה הרביעית – ממאי 2000 ועד יולי 2001

9
10 36. התובעת נועלה גם טענה בדבר תקופת עיכוב נוספת המתייחסת לניסיונה לקבל חוזה פיתוח בגין
11 חטיבת הקרקע השניה. ביום 24.9.00 הודיע המנהל למושב על החלטתו לאשר את בקשת המושב
12 לביצוע עסקת שינוי הייעוד בחטיבת הקרקע השניה. לאחר חילופי תכתובות בין הצדדים, דרשה
13 הסוכנות (והתובעת נענתה) כי התובעת תעמוד בדרישות התשלום השונות (הן בתשלום המזומן והן
14 בחפקדת הערבות בנקאית ביחס לשטח חטיבת הקרקע השניה) ותתום באופן דומה על כתבי וויתור
15 ושיפוי. ביום 24.12.00 הנפיקה הסוכנות את הסכמתה לעסקת שינוי הייעוד. המנהל מסר לתובעת
16 את חוזה הפיתוח ביום 5.7.01 וזאת: "הואיל והסתבר כי שומתה של יעל קלו שגוייה ולא התייחסה
17 לכל שטח התוכנית, הוזמנה שומה חדשה. לאחר שנתקבלה שומתה של הגב' וקאל אפרת הובאה
18 העסקה לאישור הנהלה פעם נוספת" (תשובה 84 לשאלון המנהל (ת/23)).
19 לטענת התובעת, העיכוב הממושך בקבלת חוזה הפיתוח בעבור חטיבת הקרקע השניה, גרם לתובעת
20 נזקים כבדים, במיוחד לאור העובדה כי החל מחודש יוני 2000 חתמה כבר התובעת על חוזים
21 למכירת דירות (על תנאי) אך ביצוע חוזים אלה נדחה לתקופה ממושכת בעטיים של הנתבעים.
22

23 בגין תקופה זו אני סבור כי יש להטיל על הסוכנות אחריות עד למועד הנפקת אישורה ביום 24.12.00.
24 אמנם, ניתן לראות כי חלף פרק זמן של כשלושה חודשים בין הודעת המנהל על אישורו לשינוי ייעוד
25 ובין קבלת הסכמת הסוכנות ולאחר חטיבת הקרקע הראשונה המסמכים כבר היו מאושרים ברובם
26 למעשה ע"י התובעת וחילופי התכתובות בין הצדדים היו ענייניות). אולם, מאחר שקבעתי כי דרישת
27 הסוכנות הייתה שלא כדין, הרי שאני סבור שעל מעשה רשלני זה לחול גם על תקופה זו. אולם, החל
28 ממועד זה העיכוב ככל שנגרם היה בעטיו של המנהל. מוצמבר 2000 ועד יולי 2001 (מועד מתן חוזה
29 הפיתוח לחטיבת קרקע זו) השיב המנהל (והציג מסמכים לעניין זה) כי התעורר צורך להזמין שומה
30 חדשה לאור שומה שגויה שהייתה. לכן, ביחס לתקופה זו אין להטיל על מי מהנתבעות מעשה או
31 מחדל רשלני.
32

33 לאור האמור, אני קובע כי הסוכנות התרשלה בהתנהלותה כלפי התובעת בעמידתה משך זמן רב על
34 התניית אישורה בחתימת התובעת על כתבי חוויתור והשיפוי (והתשלומים בליגים) והיא אחראית



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 כלפי התובעת במעשה הרשלני, החל מיום 19.5.98 (מועד דרישתה לחתימה על המסמכים
2 האמורים) ועד ליום 24.12.00, מועד הנפקת הסכמתה למנהל לביצוע שינוי הייעוד במקרקעי
3 המשבצת בחטיבת הקרקע השניה, תקופה של כשנתיים ו- 7 חודשים.

4
5 כעת, ולשם הנוחות, החלטתי לדון ראשית בנוקיה הנטענים ע"י התובעת ולאחר מכן, ככל ויהיה
6 צורך בכך, בשאלת הקשר הסיבתי.

7
8 האם התובעת הוכיחה את נוקיה?

9
10 37. התובעת חילקה את נוקיה לשני חלקים: תשלומי יתר אותם שילמה למנהל ולסוכנות ונוק
11 כלכלי שנגרם לזו כתוצאה מתקופת העיכוב. לצורך כך הגישה את חוות דעתו של פרופי עלי קרייזברג
12 למועד דצמבר 2009 (מועד חגשת התצהירים) (להלן: "חו"ד קרייזברג"). קרייזברג נחקר בחקירה
13 נגדית על חוות דעתו.

14
15 בגין תשלומי היתר, באשר לטענות כלפי המנהל – אלו נדחו כאמור. באשר לטענות כלפי הסוכנות –
16 ראו הדיון בהמשך. אדון כעת בנוקיה העיכוב הנטענים.

17
18 לטענת התובעת, הפרויקט היה הפרויקט היחיד של התובעת; היא נקלעה לחקפאת הליכים, לאחר
19 הפסדים שנכון לשנת 2008 עמדו על סך של כ- 160 מיליון ש"ח. בחלק בי לחוות דעתו מתאר
20 קרייזברג את המתודולוגיה בה השתמש בחוות הדעת, לפיה הנזק הכלכלי, שנבע לחברה כתוצאה
21 מהעיכוב במסירת חו"ד הפיתוח לפרויקט הורכב משני רכיבים: ערך הזמן – עיכוב הפרויקט בשלוש
22 שנים, והעלות שנובעת מדחיית הרווח הצפוי לנבוע ממנו; וירידת ערך הפרויקט – כשהוא מנטרל את
23 אלמנט הזמן. לטענת התובעת, מטעמי שמרנות ועל-מנת למנוע טענות כי ההפסדים הצבורים
24 בדוחות הכספיים נובעים מעיכובים או מסיבות אחרות שהתרחשו לאחר שנת 2000, בחר קרייזברג
25 לבחון את נוקי העיכוב על בסיס דו"ח שנערך בשנת 1997 ע"י מהנדס אזרחי מטעם בנק טפחות, מר
26 אמנון אייזנברג (להלן: "דו"ח אייזנברג"). דו"ח זה נועד לטענת התובעת לשמש כדוח אפס מטעם
27 בנק טפחות (שלבסוף לא נתן את הליווי הבנקאי לפרויקט) והוא נמסר אף למספר בנקים לרבות
28 הבנק הבינלאומי הראשון, שהוא זה שהעניק בסופו של דבר את המימון הבנקאי. הבדיקה של
29 קרייזברג התבצעה על ידי השוואת השווי הכלכלי של פעילות החברה ב"מצב עולם" בו לא נגרם
30 עיכוב במסירת חו"ד הפיתוח, לבין שווי פעילות החברה ב"מצב העולם" בפועל בו נוצר לחברה עיכוב
31 במסירת חו"ד הפיתוח לפרויקט. הערכת השווי נערכה על פי גישת הערך הכלכלי, המניחה, כי הערך
32 הכלכלי של הפעילות הוא הערך הנוכחי של התזרימים הצפויים להתקבל מפעילות זו בעתיד (DCF).
33 התזרימים הוונו במחיר חון המשקף את התשואה הנדרשת על ידי בעלי המניות בחברה כתוצאה
34 מפעילות זו. תקופת העיכוב שנבחרה היא בת 3 שנים.



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1
2 לצורך חישוב ירידת הערך הסתמך קרייזברג על דו"ח אייזנברג וכן על דו"ח נוסף משנת 2000,
3 המכונה "סקד ראשוני" (מסמך המשמש את הבנקים כדוח אפס) של שמאיות המקרקעין ועדינה
4 גרינברג ואורלי גרושקה-אפרתי (להלן: "דו"ח 2000"). קרייזברג ביצע השוואה בין שני הדו"חות תוך
5 ביצוע התאמה לשינוי בתב"ע (שכלל שינוי במספר יחידות הדיור שאושרו בתב"ע שכן כל דו"ח
6 התייחס למספר שונה של יחידות דיור שאושרו במועדים הרלוונטיים).
7
8 הסוכנות מצדה הגישה חוות דעת נגדית של מר עודד מלניק (להלן: "חו"ד מלניק"), שנתקף אף הוא
9 על חוות דעתו. מלניק חלק על חו"ד קרייזברג, הן באשר למתודולוגיה שבבסיסה, והן באשר
10 לטעויות חישוב שבוצעו בה, לשיטתו. הסוכנות טוענת בסיכומיה, כי על מנת שתתקבל טענה בדבר
11 "עייכות בקבלת רווחים", יש צורך להצביע על רווחים שאכן התקבלו בפועל בשלב מאוחר יותר. אם
12 אין רווחים, אין גם נזק. התובעת טוענת כי לא היו רווחים בפרויקט, ומצביעה על הפסדים בהיקף
13 של 160 מיליון ש"ח בשנת 2008, שאינם קשורים לטיעמה לעייכות הנטען. אף הנאמן בהקפאת
14 החליבים פירט שלל גורמים שגרמו להפסדים תזרימיים. בנוסף, הפסדי התובעת אירעו כמעט כולם,
15 משנת 2001 ואילך, ולא בתקופת העייכות. לכן, אם הפרויקט הפסדי, ללא כל קשר לתקופת העייכות,
16 לא ברור מהו הנזק של "עייכות ברווחים" שעל הסוכנות לפצות בגינה? לטענת הסוכנות, בפסיקה לא
17 הוכר מועולם מקרה בו הוכר ראש נזק שכל כולו "עייכות בקבלת רווחים" ואף אלו הם תיאורטיים
18 בלבד.
19
20 בנוסף, ככל שהתובעת הייתה מעוניינת לתבוע את נזקי המימון שלה בגין תקופת העייכות, היה עליה
21 להציג מה היו הוצאות המימון שלה בתקופה זו. זאת היא לא עשתה, ונזקים אלו היא לא תבעה.
22 לשיטת הסוכנות, מדובר בניסיון התחמקות של התובעת שכן ידוע כי נמכרו דירות בפרויקט, כי
23 מומשו שטחי מסחר, כי הקבוצה נקלעה לקשיים ללא שום קשר לסוכנות או למנהל; התובעת אינה
24 מציגה נתוני מכירה של דירות, אינה מציגה תקבולים בגין מכירת שטחים מסחריים והוצאות
25 שהוצאו בפרויקט. למרות כל הנתונים האלו, שהיו מצויים בידי התובעת, בחרה היא להסתמך על
26 תחזיות תיאורטיות ולא על ראיות. מעבר לכך, כך נטען, מאחר שעסקינן בפרויקט בו קיים ליווי
27 בנקאי, הרי שלבנק המלווה יש את כל הנתונים של הפרויקט וניתן היה בנקל להציגם. כל שהציגה
28 התובעת הן תחזיות בעלמא על רווחים תיאורטיים בשנת 1997, הרבה לפני שהפרויקט הוקם.
29 לשיטת הסוכנות, חו"ד קרייזברג גם לא לוקחת בחשבון את הרווח שיכול ונבע לתובעת בשל
30 דחייה בהוצאות הפרויקט כתוצאה מהעייכות הנטען. כלומר, דחייה בביצוע פרויקט צריכה הייתה
31 לגרום גם דחייה בהוצאות נלוות ולכן קרייזברג לא התייחס.
32
33 עוד טוענת הסוכנות כי מלניק קבע שקרייזברג ביסס את חוות דעתו על מסמכים לא קבילים: "המגם
34 במתודולוגיה שלו הינה שחוות דעתו מריכה בדצמבר 2009, מועד בו התוצאות בפועל של הפרויקט



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 היו ידועות או אמורות היו להיות ידועות. החלטתו להתעלם מהתוצאות בפועל הידועות (כולן או
 2 חלקן) במועד חוות דעתו ובמקום זאת התייחסותו לתחשיב כלכלי עלום, לא חתום ולא ברור –
 3 מטילה צל כבד על אמינותה של חוות דעתו בכלל ועל התוצאות והמסקנות שאליהן הגיע, בפרט...
 4 לא סביר לתבוע נזקים בערך של עשרות מיליוני ש"ח בה בשעה שיתכן שהפרויקט בו מדובר נשא
 5 עפ"י התוצאות בפועל רווחים גבוהים בהרבה מהרווחים שנתזו ב-1997! יתכן אפוא כי כלל לא נגרם
 6 נזק כלשהו כנטען וכי הדחייה בביצוע הפרויקט רק היטיבה עם בעליו? (סעיף 2.2 לחו"ד מלניק).

7
 8 ממושיכה הסוכנות וטוענת כי בפנינו חוות דעת, הנשענת על נתוני החברה בלבד, ללא שנעשתה בדיקה
 9 של הנתונים, לא ע"י עורך התחזית (איזנברג), ולא ע"י כותב חוות הדעת (קרייזברג) שהעיד כי אף
 10 אינו יודע מיהו אותו איזנברג, ואף לא ידוע לו מהי מידת התוקף של מה שכתב אותו איזנברג בשנת
 11 1997. חו"ד איזנברג אינה מוכתרת במילים "דוח אפס" כמקובל, ולפיכך נדמה כי לפחות בעיני
 12 איזנברג לא שימש הוא לצורך השגת מימון בנקאי. לבסוף, ציין אבולוף במפורש בחקירתו כי "זו
 13 חוות דעת טרום דו"ח אפס שהגיש לבנק" (עמ' 118 ש' 20-21). לכן, מטרתו של הדו"ח אינה ברורה
 14 וכך גם באשר לאמינותו. לאור האמור, לשיטת הסוכנות, לא ניתן לבסס דרישה לזשלום עשרות
 15 מיליוני שקלים, על בסיס תשתית עובדתית כה רעועה.

16
 17 גם המנהל דוחה מכל וכל את חוות דעתו של קרייזברג מטעמים דומים לאלו של הסוכנות.

18
 19 אבחן אפוא את המתודולוגיה על פיה מנסה התובעת להוכיח את נזקה.

20
 21 38. כבר נפסק כי: "בהלכה הפסוקה חתעוררה מחלוקת ביחס לסוגיית היקף הוהוכחה הנדרשת
 22 לצורך חישוב גובה הפיצויים בהליכים אורחיים. בע"א 355/80 אניסימוב נ' מלון טיבת בת שבע, פ"ד
 23 לה(2) 800 (1981) (להלן: ענין אניסימוב) סברה דעת חמיעוט (השופט ח' כהן) כי די בהוכחת קיומו
 24 של נזק לצורך פסיקת פיצוי על פי האומדן (שם, בעמ' 804). חלקו עליו שופטי הרוב (השופטים ט'
 25 ברק ו"י כהן), אשר קבעו כי כשם שמוטלת ועל התובע חובת ההוכחה על קיום נזק שנגרם לו, כן
 26 מוטלת עליו החובה להוכיח את הנתונים העובדתיים עליהם יש לבסס את היקף הפיצוי הראוי בגין
 27 נזק זה, ואין להשאיר ענין זה לאומדנו של השופט. דעה זו של הרוב התקבלה (ע"א 795/86 לודאית
 28 חברה לבנין בע"מ נ' השקעות שירליב בע"מ, פ"ד מא(3) 652, 645 (1987); ע"א 638/84 קאסם נ' ע"ד
 29 יואל מנהל עיזבון המנוחה וילהלמינה מטוסיאן, פ"ד מא(3) 678, 688 (1987); שלו ואדר, בעמ' 346-
 30 347). נשל החוכחה בדבר שיעור הנזק אינו אחד בכל הסיבות, והוא מותאם למידת הקושי
 31 האובייקטיבי בהבאת ראיות אמינות ומדויקות על היקף הפגיעה שספג הנפגע. על פי עיקרון זה, את
 32 שיעור הנזק – כמו גם את עצם גרימתו – יש להוכיח בדרגת ודאות סבירה' ענין אניסימוב, בעמ'
 33 809, כלומר, באותה מידת הסתברות שהגיוני וסביר לדרוש טן הנפגע בנסיבות המקרה הנדון (ע"א
 34 8958/96 שוסטר בע"מ נ' ציון חברה לביטוח בע"מ (16.9.2001)... קיימת הכרה שיפוטית בדבר קיום



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

- 1 שיקול דעת שיפוטני בהיקף מסוים לפסיקת פיצוי על פי האומדנא. הנטייה להשתמש בשיקול דעת
2 כזה בולטת כאשר נהיר כי הנפגע סבל נזק של ממש, וכאשר הפער בין הערכה בדרך של אומדן ובין
3 הערכה על פי ראיות מוצקות אינו פער גדול במיוחד... השימוש באומדנא נעשה, דרך כלל, כאשר
4 בית המשפט נתקל במניח קשה הנוגעת לכימות הנזק, בין אם בתחום הטיקין או בענף משפטי
5 אחר... השימוש באומדנא על ידי בית המשפט לא נעשה כחלק מכלל משפטי תרכוי, אלא בא בעיקר
6 כדי ליתן תשובה ראויה במקרים קונקרטיים... נזק מסוג אובדן רווח נמנה על סוג הנזקים
7 שהערכתם קשה במיוחד. קביעת הפיצויים כראש נזק זה כרוכה בהערכות והשערות, ולכן ניתן
8 לנקוט גישה מקילה עם נמוג המבקש לפסוק לו פיצויים בגיט... " (ע"א 8588/06 דוד דלגיו נ' אביא
9 לפיתוח בע"מ פסקה 27 (11.11.2010)).
- 10
- 11 39. נדמה כי אין חולק כי קרייזברג ערך את חוות דעתו על דרך האומדנא וניסה להעריך באופן זה
12 את גובה הנזק הנטען שנגרם לתובעת מהמנת עיכוב הפרויקט, באמצעות נטילת נתונים מדו"חות
13 שצפו מראש את שווי העתידי של הפרויקט (כך גם העיד בעמי 81 ש' 23-25).
- 14
- 15 לטעמי, התובעת לא עמדה בכלל הנדרש כאמור, כי את עצם גרימת הנזק כמו גם את שיעורו, יש
16 להוכיח בדרך ודאות סבירה, כמוכן בהתאם לנסיבות העניין. בענייננו, התובעת לא ניסתה להוכיח
17 את עצם גרימתו של הנזק, כמו גם את שיעורו, באמצעות הבאת נתונים עובדתיים ואובייקטיביים
18 עליוהם יש לבסס את הנזק שנגרם לה בפועל. אני מקבל את טענת התובעת לעניין זה כי אין
19 להסתמך על תחזיות לצורך הוכחת נזק, במיוחד כאשר ניתן לבחון בדיעבד, ובפרט במועד הגשת
20 התצהירים ע"י הצדדים בתיק דנן (2009), האם התחזיות התממשו אם לאו.
- 21
- 22 נסק כי: "במקרים בהם לאור טבעו ואופיו של הנזק ניתן להביא נתונים מדויקים, שומה על הנפגע
23 התובע לעשות כן ומשנכשל בנטל זה, לא יפסק לו פיצוי" (ראו: ע"א 9656/05 שורץ נ' רמנוף, חברה
24 לסחר וציוד בנייה בע"מ פסקאות 16 ו-17, והאסמכתאות שם (27.7.2008) (להלן: "עניין שורץ")).
- 25
- 26 התובעת נמנעה מלהציג את הדו"חות הכספיים לשנים 1997 ו-2000, דוחות הרלוונטיים לתחילת
27 תקופת העיכוב וסימיה. התובעת נמנעה גם מלהציג את הדוחות של השנים 2002-2007, וגם עובדה זו
28 עומדת לה לרועץ. גם נתוני מכירות לא הובאו, נתונים על מימוש חטיבות הקרקע, חוצאות מימון
29 שנגרמו לה לאור התשלומים הרבים שכבר שילמה ועוד כהנה וכהנה נתונים שהיו יכולים לסייע
30 לתובעת להוכיח את נזקה בפועל. כלל ידוע הוא: "שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא יטען מבית
31 המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהכאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך
32 הסבר סביר, ניתן לחסיק, שאילו הוכחה הראיה, היתה פועלת נגדו" (ראו למשל בעניין שורץ, פסקה
33 27).
- 34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 לכן, בענייננו, היה מונח בפני התובעת הנטל להוכיח את נזקיה כפי שנגרמו לה בפועל, באמצעות
 2 הצגת נתוני אמות. התובעת לא עמדה בנטל זה.
 3 יתרה מכך, דומה כי הערכת הנזק שביצעה התובעת הינה נטולת בסיס מספק. מדובר בביצוע
 4 השוואה בין שני דוחות שניתן לומר שהם מעין "תכניות עסקיות". אלו נערכו בהזמנת התובעת,
 5 שנים לפני הקמת הפרויקט. דו"ח איזנברג בוצע להזמנת התובעת, במטרה להשיג מימון בנקאי, אשר
 6 ברור כי מטרתו להאמיר ככל הניתן מראש את שווי של הפרויקט. בהמשך, ביצע קרייזברג, לצורך
 7 הערכת ירידת הערך, השוואת בין דו"ח זה ובין דו"ח 2000, כשלא הובאו נתונים כלשהם לגבי הצורך
 8 שלשמו הוכן. גם דו"ח זה הינו מעין "תכנית עסקית" או תחזית של רווחים צפויים. נכונות נתונים
 9 אלו או התמטשותם הלכה למעשה לא נבדקה למרות התארכות התיק וקיום האפשרות הממשית
 10 לעשות כן (עת הוגשו תצהירי הצדדים בשנת 2009). לכן לטעמי, אין לייתס לשני דו"חות אלו משקל
 11 של ממש.

12
 13 ניכר, כי הסיבה הלכאורית אותה ציינה התובעת בדבר חוסר אפשרותה או יכולתה להעריך את
 14 שיעור הנזק המדויק (מאחר שהפרויקט כולו לא הניב רווחים בסופו של דבר) לא נבעה מעצם אופיו
 15 המיוחד של הנזק הנטיען (עיכוב בקבלת רווחי הפרויקט) אלא מכישלונה של התובעת להביא ראיות
 16 מתאימות המאפשרות את הוכחת הנזק, ואת קביעת שיעורו. לא שוכנעתי מהראיות שהובאו כי אכן
 17 נגרם נזק כלשהו לתובעת בגין העיכוב הנטען וכן כי אילו נגרם נזק כזה, לא שוכנעתי מהו שיעורו.
 18 אין המדובר בענייננו במצב בו הוכחת שיעור הנזק היא בנייתית. ניתן היה להביא נתוני מכירות של
 19 שטחים או יחידות דיוור והפקת חכנסות נוספות בפועל שהתקבלו באיחור לטענת התובעת, ולחשב
 20 את המשמעות הכלכלית שלהם, ככל שבספים אלו היו מתקבלים מוקדם יותר; התובעת לא הכיאה
 21 ולו ראשית ראיה לכמויות וקצב רכישת הדירות בכל שנה, כמו גם הוכחות בעין לנזק הכספי שנגרם
 22 לה בעניין זה; אני סבור גם כי ניתן היה להראות (באמצעים מתאימים) הוצאות מימון שנגרמו
 23 לתובעת בגין הכספים שכבר שולמו על-ידה לגורמים השונים, אולם נתונים אלו לא הוצגו. אמנם,
 24 אין נדרשת ודאות מוחלטת לנזק ויכול שהיה יכול להיות קושי מסוים בהוכחת השיעור המדויק של
 25 חלק מהנזק, אולם, היה ניתן לקבל חוות דעת של מומחה כלכלי גם על דרך האומדנא, אילו הייתה
 26 זו מתבצעת כראוי ומתבססת על נתונים עובדתיים הרלוונטיים לפרויקט במהלך ביצועו ומימושו.
 27 התובעת, חרף העובדה שנדרשה לכך, לא גיבשה את ההוכחה בחומר ראיותיה; ולא הוצגו כלל ראיות
 28 אובייקטיביות שיכול והיו מוכיחות את הנזק הנטען נ"א והשוו: ע"א 294/92 דרוק נ' אליאסיאן,
 29 פ"ד מז(3) 23, פסקה 12 (1993); וכן עניין שוורץ, בפסקה 17.

30
 31 40. מעבר לכך, אינני שולל את האפשרות כי בענייננו מדובר אף במקרה שבו לתובעת לא נגרם כל נזק
 32 בגין העיכוב, ולא מן הנמנע כי היא אף שיפרה את מצבה. בשל העיכוב הנטען, החלה התובעת
 33 בהקמת הפרויקט ובשיווק הדירות רק לאחר סיום תקופת המיתון שנמשך עד לשנת 2000 (לפי עדותו



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 של קרייזברג – עמ' 89 שי 8-20). בנוסף, במקביל לתקופת העיכוב, התובעת זכתה להגדלה של תיקף
2 הפרויקט באמצעות שינוי התב"ע, כך שמפרויקט של כ- 1,100 יחידות דיור בשנת 1997 הפך הוא
3 לפרויקט של כ- 2,000 יחידות דיור בשנת 2008.
4
5 אני גם מקבל את טענת המנהל שלפיה הפרויקט הנוכחי הינו "מגת-פרויקט של מאות דונמים, שבו
6 למול הטענה לעיכוב של 3 שנים בקבלת הסכם הפיתוח, חוזרת התובעת ופונה פעם אחר פעם, כבר
7 מעל לעשור, ומבקשת מהמנהל ארכות להסכם הפיתוח ולהשלמת הבניה"; וכי "יש מידה בלתי
8 מבוטלת של תעוזה בטענה לנוקים מחמת עיכוב של 3 שנים, כאשר זה בעת מעלה התובעת לתיקון
9 והוספת יחידות דיור על מגת להשביח את המקרקעין". בנוסף מציין המנהל, כי התובעת מגישה
10 בקשות, מזה כ- 14 שנים – להארכת תקופת הפיתוח. כלומר, למעשה טוען המנהל בסיכומיו כי עד
11 היום טרם הסתיימה תקופת הפיתוח.
12
13 לאחרונה נסקרו בבית המשפט העליון אפשרויות שונות למקרים בהם ייתכן כי לנפגע לא נגרם כל
14 נזק, ואף מצבים כי ייתכן בהם הנפגע אף שיפר את מצבו: (1) הפרה שלא גרמה כלל נזק; (2) הפרה
15 שגרמה לנזק, אלא שהנפגע הקטין את הנזק, לעיתים עד כדי אינון המוחלט של הנזק ולעיתים אף
16 תוך כדי הפקת רווח; (3) הפרה שגרמה לנזק, אלא שמהנזק יש לנכות טובות ההנאה שצמחו לנפגע
17 לעיתים עד כדי אינון המוחלט של הנזק ולעיתים אף תוך כדי הפקת רווח; בכל שלושת המצבים
18 הנ"ל: "מקום בו בשורה התחתונה לא נגרם נזק לנפגע עקב ההפרה – אם מאחר שמלבתיחילה לא
19 נגרם נזק, אם בשל הקטנת הנזק ואם בשל נזכי טובות ההנאה – לא ייפסקו פיצויים לנפגע. גישה זו
20 מתבקשת מאינטרס הקיום והעמדת הנפגע במקום בו היה צפוי לעמוד אלמלא ההפרה, ועל מנת
21 למנוע התעשרות שלא כדין של הנפגע" (ע"א 4232/13 אנגלו סכסון סוכנות לנכסים בע"מ נ' בלוס
22 29.1.2015); בקשה לדיון נוסף, דני"א 1075/15, נדחתה ביום 8.3.2015).
23
24 בענייננו, יכול וניתן לשייך את התובעת לכל אחד מהמקרים הללו שכן, הנזק כאמור לא הוכח וייתכן
25 שכלל לא נגרם, יכול שהתובעת הקטינה בסופו של דבר את הנזק עד כדי אינון המוחלט ואולי אף
26 תוך הפקת רווח ויכול שהפיקה טובות הנאה שצמחו לה עד כדי אינון המוחלט של הנזק ואולי אף
27 תוך הפקת רווח. מכל מקום, קיומו של נזק לא הוכח, שיעורו של נזק לא הוכח, הקטנת נזק לא
28 הוכחה, טובות הנאה לא הוכחו ושיפור מצב לא הוכח.
29
30 לכן, הגם שקבעתי כי נגרם לתובעת עיכוב בפרויקט בשל מעשה רשלני של הסוכנות, הרי שגם אם
31 נניח כי קיים קשר סיבתי בין העיכוב לנזק (ולא כך הוא כפי שאפרט בהמשך) – עדיין אין התובעת
32 זכאית לפיצוי בגין נזק, שיכול והוא נרפא מעצמו, בעקבות שינוי התב"ע, בעקבות שינוי העיתים
33 ומועדי המכירות בפועל, או בעקבות גורמים נוספים.



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1
2 41. למעלה מן הצורך ובתמצית, אומר כי אני סבור כי גם לא הוכח הקשר הסיבתי בין המעשה
3 הרשלני של הסוכנות ובין הנזקים (ככל שהיו כאלה).
4
5 אני מקבל את טענות הסוכנות והמנהל כי במקביל לקרות האירועים דן התרחשן גם האירועים
6 הבאים: התובעת פעלה להגדלת זכויות הבניה בתב"ע, דבר שיכול שהיה בו להביא לעיכוב בפרויקט;
7 היתרי בניה ראשוניים לפרויקט התקבלו רק ביוני 2001 (למעלה משנה לאחר קבלת אישור הסוכנות
8 בגין חטיבת הקרקע הראשונה), ורק לאחר שאושרה התב"ע החדשה; התובעת כלל לא קיבלה ליווי
9 בנקאי לפרויקט בשנת 1997, ועד לשנת 2001 כלל לא היה לה ליווי בנקאי; התובעת לא שילמה היטל
10 חשבחה בגין חלק מהפרויקט עד לאוגוסט 2000; התובעת לא סיימה לשלם למנהל את דמי החכירה
11 ודמי הפיתוח, ואף לא הפקידה בידי המנהל ערבויות, אף זאת עד לאמצע שנת 2000 לפחות.
12
13 חלק מאירועים אלו גם עולים בקנה אחד עם עדותה של שטראוס: "כפי שאמרת, בסופו של יום, כל
14 האישורים שחבאת – גמרתם להביא את האישורים רק ב-2000. זאת אומרת, היטל החשבחה, שהיה
15 אחד מהתנאים, התקבל רק באוגוסט 2000, הערבויות שהתבקשו התקבלו רק בשנת 2000. אז בכל
16 מצב אישור הסוכנות לא היה המכשול שיעמד בפני קבלת הסכמי הפיתוח". (נמו' 216 שי' 8 - 11).
17
18 ניתן אף לקבל את תהיית הנתבעות בהגיון הקיים בהשעייתו, כביכול, של פרויקט, הצפוי להגיע
19 למכירתו של כמיליארד שי"ח (לפי עדותו של רוזינסון), בשל סכסוך של מיליוני שקלים בודדים לכל
20 היתר. חוסר ההגיון בולט עוד יותר נוכח כספים רבים ומשמעותיים נוספים שהוציאה התובעת
21 אותה עת. לכן ההסגר המניח את הדעת הינו זה שייתכן כי היו גם "צווארי בקבוק" אחרים שעיכבו
22 את התובעת. ייתכן בעצם שהפרויקט כלל לא היה בשל, תכנונית וביצועית, עד לאמצע שנת 2001.
23
24 התובעת טוענת בסיכומי התשובה (בסעיף 81) כי לא הובאה כל ראיה ע"י מי מהנתבעות על מנת
25 לתמוך בטענותיהן האמורות כי קידום התב"ע החדשה עיכבה את הפרויקט וכל התשלומים
26 האחרונים שולמו בשנת 2000. לטענת התובעת, היטל החשבחה שולם בשנת 1997 ואין בקידום התב"ע
27 החדשה לעכב את הפרויקט; כמו גם כי לא ניתן לקדם את הפרויקט ללא קבלת חווי פיתוח.
28
29 מכל מקום, גם אם אקבל את טענת התובעת בעניין זה, הרי שבסופו של דבר, התובעת היא זו שלא
30 עמדה בנטל ההוכחה הנדרש, ולו בדוחק, ולא הביאה ולו ראיה ממשית ואובייקטיבית אחת, על מנת
31 להוכיח כי רשלנות הסוכנות הייתה "הגורם-שבלעדיו-אין" לקרות הנזק (שגם הוא כאמור, לא
32 הוכח).
33



ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ ג' מנהל מקרקעי ישראל

האם קיימת אחריות למי מהצדדים השלישיים?

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

42. במסגרת ההליך, הגיש המנהל הודעת צד שלישי כנגד הסיכנות וכנגד המושב. לטענתו, הסיכנות עיכבה את מתן הסכמתה לביצוע העסקה במשך תקופה ארוכה ביותר וכי אם יימצא בסופו של יום כי העסקה התעכבה ללא הצדקה, הרי שעל הסיכנות לשאת באחריות זו לבדה, ובמידה שהמנהל יחוייב בסכום כלשהו, הרי שהוא נובע ממחדלי הסיכנות. לאור קביעתי כי המנהל לא התרשל, הרי שהדיון בעניין אחריות הסיכנות כצד שלישי מתייתר.

ביחס למושב טוען המנהל, כי אם תצליח התובעת להוכיח שלא ידעה שהסיכנות עשויה להתנות את הסכמתה לעסקה המיטיבה בתנאים כספיים ממשיים, על המושב להיות אחראי כלפי התובעת לנוקים שנטען כי נבעו מכך, מאחר שככל הנראה לא נסר לתובעת שהתקשר עמה, את כל המידע הרלוונטי לעסקה שהיה בידיה במועד. גם דיון זה מתייתר לאור קביעותי האמורות.

43. הסיכנות מצדה הגישה הודעת צד שלישי כנגד המושב הן בטענת רשלנות והן מבחן כתב השיפוי שחתם כלפיה. באשר לטענת הדרשלות המושב טוענת הסיכנות כי המושב לא הציג לתובעת את "מכתב מגידור", מכתב שנשלח מטעם המושב לסיכנות, בו מבקש המושב לקבל את אישורה של הסיכנות לעסקאות שינוי היעוד (בעקבות דרישתו של המנהל) וכן את חוזה החתייטבות בין המושב לסיכנות, חקובע את חובתו של המושב לקבלת אישור הסיכנות לכל פעולה במקרקעי המשבצת, בוודאי גרועת קרקע ממנה; חוזה אשר נקבע גם כי הוא יהיה בתוקף עד לחתימת חוזה דו-צדדי בין המושב למנהל. בשל אי הצגת מסמכים אלו טוענת הסיכנות, כי המושב התרשל ועליו להיות אחראי לנוקי התובעת. אני דוחה טענות אלו משקבנתי לעיל כי התובעת ידעה במועדים הרלוונטיים (ועוד לפני קבלת הודעת המנהל) כי הסיכנות מציבה תנאים להסכמתה (הגם שהתובעת סברה כי תנאים אלו עומדים לפתחו של המנהל), ושמידע זה היה ברשותה עוד לפני העסקה, ולכן אין נפקא מינה אם המושב הציג בפני התובעת מסמכים אלו, אם לאו.

באשר לכתב השיפוי טוענת הסיכנות, כי בכל שיוכרע כי על כתבי הוויתור והשיפוי להתבטל, הרי שאין כתב השיפוי של המושב כלפי הסיכנות להתבטל שכן מדובר בהתקשרות חוזית בין צדדים שונים, ולא ניתן להשליך מ"לחץ" כביכול שהיה מוטל על התובעת, ל"לחץ" שהיה מוטל על המושב. כמו-כן, המושב לא פרט דבר בדבר התקיימות פגמים בכריתת כתב השיפוי ולא ניסה מעולם לבטל את כתב השיפוי, לא בזמן אמת ולא לאחר שקיבל את הודעת הסיכנות על כוונתה להפעיל את כתב השיפוי, טרם הגשת התביעה, ואף לא במסגרת התובענה דנן. דווקא המושב פנה לתובעת בדרישה שלא תיצור "מנגל שוטה" באמצעות הגשת התביעה דנן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 המושב מבחינתו, שלח הודיעת צד שלישי כלפי התובעת, בהתאם לכתב השיפוי שחתמה כלפיו,
2 כאמור.

3
4 בעניין זה, משקבעתי כי כתבי הוויתור והשיפוי שנחתמו כ"מקשה אחת" ביום 3.5.00 הינם בטלים
5 וחסרי כל תוקף עקב התנהלותה של הסוכנות שלא באופן סביר והוגן כפי שנדרש ממנה כגוף דר-
6 מהותי, ומכך – שלא כדין, הרי שאני קובע כי גם כתב השיפוי של המושב כלפי הסוכנות, וכפועל
7 יוצא, גם כתב השיפוי שנחתם לאחריו ע"י התובעת כלפי המושב – אשר נחתמו באותה מסגרת –
8 הינם בטלים ואין להם כל תוקף. כפי שקבעתי לעיל, אין חתימת המותקשר מכשירה מסמך
9 שהסוכנות (כגוף דר-מהותי) לא דרשה אותו כדין.

10
11 לסיכום

12
13 44. הגעתי אפוא למסקנות הבאות:

14
15 התביעה כנגד המנהל נדחית.

16 התביעה כנגד הסוכנות מתקבלת בחלקה במובן זה שאני קובע כי כתבי הוויתור והשיפוי בטלים, ועל
17 הסוכנות להשיב לתובעת את שילמה לה בגין שתי חטיבות הקרקע. יתרת התביעה – נדחית.
18 ההודעות כנגד הצדדים השלישיים – נדחות.

19
20 הסכמים שאותם על הסוכנות להשיב לתובעת הם אלו:

- 21 (א) תשלום שבוצע ביום 3.5.00 בסך של 4,103,122 ש"ח (בגין חטיבת הקרקע הראשונה);
- 22 (ב) תשלום בסך של 438,161 ש"ח ששולם ביום 17.10.00 (בגין חטיבת הקרקע השנייה);
- 23 (ג) סך של 4,103,122 ש"ח אשר הולט ביום 15.6.05 (בגין חטיבת הקרקע הראשונה);
- 24 (ד) סך של 642,318 ש"ח אשר הולט ביום 14.12.05 (בגין חטיבת הקרקע השנייה).

25
26 כל סכום יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום תשלומם או חילוטו כאמור ועד ליום השבתו.

27
28 45. בהתחשב במורכבות התיק ובהיקפו, כמו גם בתוצאות פסק הדין, אני קובע, באשר לחוצאות
29 משפט, כדלהלן:

30
31 הסוכנות תוסיף ותשלם לתובעת 2.5% כהחזר אגרה וכן 15% מע"מ, הכל אך ורק על סכום
32 ההשבה הכולל, כמפורט לעיל.
33 התובעת תישא בהוצאות המנהל בסך כולל של 100,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2124-04 מצפה בית שמש בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל

1 הסוכנות תישא בהוצאות המושב בסך כולל של 75,000 ₪.
2 המנהל יישא בהוצאות המושב בסך כולל של 75,000 ₪.

3
4 לגבי יתר העילות וההליכים (לרבות הליכי הביניים, אף אם נפסק במהלכם אחרת), יישא כל צד
5 בהוצאותיו.

6
7
8 ניתן היום, י"ב ניסן תשע"ה, 01 אפריל 2015, בהעדר הצדדים. המזכירות תואיל להודיע לצדדים.
9

10
11

אבי זמיר, שופט

12
13
14
15

העתק כתב התביעה (ללא נספחים)

נספח 7

8

ת.א. 01-13-

בבית משפט המחוזי
תל אביב

התובעת: מצפה בית שמש בע"מ, ח.פ. 8-227685-51 (בהסדר נושים)
ע"י ב"כ עוה"ד דורון טאובמן /או חגי טימנס /או ריקי כספי
כספי ושות' - משרד עורכי דין ;
מרחוב יעבץ 33, תל-אביב 65258 ;
טל': 03-7961000 ; פקס : 03-7961001 ;

- נ ג ד -

הנתבע: משרד הבינוי והשיכון – מדינת ישראל
על ידי פרקליטות מחוז תל אביב
מרחוב הנרייטה סולד 1, תל אביב, 64924

מהות התביעה: כספית.

סכום התביעה: 57,257,410 ש"ח.

כתב תביעה

1. עניינה של תובענה זו, הינו יישום החלטת ממשלת ישראל, הקובעת כי מדינת ישראל תשתתף בהוצאות פיתוח בשיעור של 50% באזור עדיפות לאומית ב' ("ההחלטה").
2. התובעת, מצפה בית שמש בע"מ, חברה יזמית בתום הנדל"ן ("התובעת") רכשה זכויות במקרקעין בפרויקטים לבניית דירות מגורים במושב זנוח ("המושב") אשר הוגדר כאזור עדיפות לאומית ב', וביצעה על חשבונה את הפיתוח הציבורי במושב.
3. בהתאם להחלטה, התובעת זכאית כי מדינת ישראל תשפה אותה בגין מחצית הוצאות הפיתוח שהוציאה. חרף זאת, משרד הבינוי והשיכון ("משב"ש" או "הנתבע") מסרב להשתתף בהוצאות הפיתוח של המושב, אינו מקיים את החלטת ממשלת ישראל, מפר את ההבטחה המינהלית, ומפלה לרעה את התובעת ביחס ליזמים אחרים אשר נהנו מההטבה.
4. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לחייב את הנתבע במחצית הוצאות הפיתוח הציבורי שהוציאה התובעת בפועל לפי התחשיב שיוצג להלן, או לחילופין במחצית מהוצאות הפיתוח הציבורי של התובעת על בסיס התחשיב שהציג הנתבע (ועל פיו שולם לו), וכן להשית על הנתבע הוצאות משפט ולרבות שכר טרחת עו"ד.

5. בתחילת שנות ה-90 של המאה העשרים, נוכח מצוקת הדיור, ובמסגרת מדיניות ממשלתית ליישוב אזורים אשר הוגדרו כאזורי עדיפות לאומית, פעל הנתבע, משרד הבינוי והשיכון, האמון על תחום הדיור בזרוע המבצעת, לייזום תכנית מתאר באזור בית שמש, אשר הוגדר בהחלטת הממשלה כאזור בעל עדיפות לאומית ב'.
6. על פי תכנית המתאר, היו אמורות להבנות באזור זה כ-37,000 דירות חדשות. התוכנית שהוכנה כונתה בש/200, ובמסגרתה נכללו שטחים מתוך המשבצת של המושב, אשר ייעודם שונה מחקלאות למגורים ("התוכנית").
7. משב"ש פעל ליישום מדיניות הממשלה, ועודד את הבניה באזורי עדיפות אלו. במסגרת זאת, ביקש משב"ש לשווק מגרשים שבשטח התוכנית ליזמים פרטיים, על מנת שיקימו בשטח זה יחידות דיור למגורים.
8. למאמץ זה הצטרף משרד ראש הממשלה, אשר אישר סיוע והשתתפות בעלויות הפיתוח כ"מקובל באזור עדיפות לאומית". בסיכום הדיון בנושא: "בנייה לחרדים" מיום 19.2.96, נקבע:

"בית שמש, שכונת זנוח – אושר סיוע לבנייתן של כ 2000 יח"ד על קרקע פרטית לאוכלוסיה בעלת צביון דתי בתנאים כדלקמן:

עלויות פיתוח – כמקובל באזור עדיפות לאומית ב'...

העתק סיכום דיון מיום 19.2.96, מצ"ב ומסומן **נספח 1**.

9. בהתאם, ביום 23.1.97 החליטה ועדת השרים לעניין אזורי עדיפות לאומית (החלטת ממשלה מספר 1468 על/2) ("החלטת ממשלה 1468") לאמץ את המלצות ועדת מנכ"לים לעדכון סל ההטבות הניתנות באזורי עדיפות לאומית ("ועדת המנכ"לים") שהמליצה על מתן סל תמריצים לאזורי עדיפות לאומית, ובסעיף א' להמלצותיה בנושא תמריצים בתחום הדיור, העוסק ב"השתתפות בהוצאות פיתוח" נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"השתתפות בהוצאות פיתוח כללי לבניה למגורים בבניה עירונית באזור עדיפות לאומית א' תהיה בשיעור של 50% באזור עדיפות לאומית ב' תהיה השתתפות בשיעור של 50% לכל סוגי הבניה, למעט 'בנה ביתך'".

העתק החלטת ממשלה 1468, מצ"ב ומסומן **נספח 2**.

העתק המלצת ועדת המנכ"לים, מצ"ב ומסומן **נספח 3**.

10. בהתאם למדיניות זו, זכו יזמים שונים, אשר הרימו את הכפפה וביצעו פיתוח אזורי בנייה למגורים באזור עדיפות ב', לשיפוי בגין מחצית מעלויות הפיתוח בהם נשאו. במקרים אחרים, שמשב"ש ביצע את הפיתוח, נדרשו אותם יזמים (וכך גם התובעת) לשלם לנתבע רק מחצית מעלויות הפיתוח.
11. נקדים המאוחר ונציין, כי לא כך נעשה בכל הנוגע לתובעת אשר לא זכתה לשיפוי או להחזר בגין 50% מהוצאות הפיתוח, בגין פיתוח אשר בוצע על ידה.
12. התובעת, אשר נענתה לאתגר הלאומי ולתמריצים שבצידו, רכשה בשנים 1995-1996 זכויות להקמת יחידות דיור במקרקעי המושב שנכללו בתוכנית, תוך שהיא סמוכה ובטוחה כי הוראות ההחלטה, וההטבה הגלומה בה, יחולו על המקרקעין הנרכשים על ידה.
- העתק הסכם בין התובעת (בשמה הקודם) לבין המושב מיום 5.12.95 מצ"ב ומסומן **נספח 4**.
- העתק הסכם נוסף בין הצדדים מיום 30.10.96 מצ"ב ומסומן **נספח 5**.
13. התובעת התעתדה לבנות על המקרקעין שני פרויקטים למגורים :
- 13.1 **פרויקט רמת נוף** - הכולל זכויות בניה לבניית 117 יחידות דיור במגרשים 369 ו-370.
- 13.2 **פרויקט מצפה בית שמש** - הכולל זכויות בניה לבניית 1,191 יחידות דיור ו-3,055 מ"ר שטחי מסחר במגרשים (בהתאם לתב"ע מ/במ/853), וכן זכויות בניה לבניית 661 יחידות דיור נוספות (בהתאם לתב"ע מ/במ/853א).
14. ככלל, עבודות הפיתוח האזורי מבוצעות בשני שלבים, כאשר בקווים כלליים - פיתוח "ראש שטח" מתייחס להכנת תשתית ראשית, כגון: כבישים, ביוב ובריכות מים, עד ליישוב ומחוצה לו, ואילו פיתוח "פנים שטח", מתייחס לעבודות תשתית בתוך היישוב, עד לגבולות מגרשי הבתים.
15. **בפרויקט רמת נוף** בוצעו על ידי משב"ש כלל עבודות הפיתוח: **הן ראש שטח והן פנים שטח**. בהתאם להחלטת הממשלה, דרש הנתבע מהתובעת תשלום הוצאות פיתוח בשיעור של 50% בלבד העולים כדי סכום של 3,159,522 ₪. תשלום זה נעשה על בסיס חישוב מחיר פיתוח מלא של 54,009 ₪ ליח"ד. התובעת שילמה (כחלק מהתנאים המקדמיים לאישור שינוי היעוד) את החזר הוצאות הפיתוח כאמור ביום 26.2.98.
16. **בפרויקט מצפה בית שמש** הנתבע ביצע את עבודות הפיתוח **ראש שטח בלבד** עבור 1,191 יחידות דיור ו-3,055 מ"ר מסחר. בהתאם להחלטת הממשלה, דרש הנתבע מהתובעת תשלום הוצאות פיתוח בשיעור של 50% בלבד העולים כדי סכום של 10,045,788 ₪. הנתבע הדגיש בהודעתו מיום 17.12.97 כי סכום זה: "הינו לאחר 50% הנחה לפי עדיפות לאומית ב' והינו עבור ביצוע עבודות

הפיתוח עד לראש שטח". התובעת שילמה לנתבע את החזר הוצאות הפיתוח כאמור ביום 26.2.98.

העתק הודעות הנתבע מיום 17.12.97 ומיום 30.12.97, מצ"ב ומסומן נספח 6.

17. כעולה מדרישות התשלום של הנתבע בגין הוצאות הפיתוח בשני הפרויקטים, **הנתבע פעל, הכיר וכיבד את ההטבה** לפי החלטת הממשלה המזכה את התובעת, כמי שבנתה בניה למגורים באזור בעל עדיפות לאומית ב', בהשתתפות המדינה במחצית מהוצאות הפיתוח.

18. עם זאת, כיוון שהנתבע ביצע רק את עבודות "ראש שטח" (בגין 1,191 יחידות דיור) בפרויקט בית שמש, **התובעת השלימה וביצעה עבודות פיתוח "ראש שטח" (בגין 661 יח"ד שהוספו) וכן ביצעה עבודות פיתוח "פנים שטח" בגין כל פרויקט מצפה בית שמש (בגין 1,852 יח"ד).**

19. בתקופה האחרונה השלימה התובעת את עבודות הפיתוח בפרויקט זה. בבסיס חישוב הוצאות הפיתוח הנתבעות במסגרת תובענה זו עומד פירוט ה**הוצאות בפועל** אשר הוצאו על ידי התובעת במסגרת ביצוע העבודות. חישוב ההוצאות בפועל גובש והושלם במלואו בצירוף אסמכתאות עם סיום עבודות הפיתוח על ידי התובעת, כל זאת, בהתאם לדרישתו של ב"כ הנתבע בהליך קודם שנוהל בעניין זה:¹

"ודוק, ככל ודורש הנאמן החזר ההוצאות בהן נשאה החברה אין הן יכולות להיגזר מהחישובים אותם מייחס הנאמן למשב"ש אלא צריכות הן הוכחה בפועל ביחס לעלויות בפועל בהן נשאה החברה ועל כך לא ראינו כל פירוט, אסמכתא או ראיה בבקשה".

20. סכום ההוצאות בפועל שהוצאו על ידי התובעת עבור ביצוע הפיתוח כאמור בפרויקטים אלו, עומד על סך 152,436,850 ₪, ומחציתו עומדת על סך 76,218,425 ₪ (כולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע למועד הגשת התביעה ולא כולל ריבית).

העתק תחשיב ההוצאות בפועל מצ"ב ומסומן נספח 7.

21. לפיכך, בהתאם להחלטת הממשלה על הנתבע לשאת במחצית הוצאות הפיתוח בגין הפרויקט, בסך 76,218,425 ₪

¹ סעיף 34 לתגובה לבקשה למתן הוראות, ראו להלן נספח 9 לכתב תביעה זה.

22. מבלי לגרוע מדרישת התובעת, בהתבסס על סכום הוצאות בפועל כמפורט בסעיף 20 של כתב תביעה זה ומתוך הערכה מחמירה, על הנתבע לשאת, לכל הפחות, במחצית הוצאות הפיתוח "הנורמטיביות" בגין הפרויקט העומדות על סך של 57,257,410 ₪, סכום שהנו נמוך משמעותית מסכום הוצאות בפועל. ונפרט:

23. בבסיס חישוב העלויות שלא שולמו על ידי הנתבע לתובעת, עומדים התשלומים ששולמו על ידי התובעת לנתבע:

עלויות פיתוח ראש שולמו ע"י התובעת	מס' יחידות דיור	סכום חייב ליח"ד בגין פיתוח ראש שטח	סכום ששילמה התובעת ליח"ד לאחר זיכוי 50%	סה"כ שילמה התובעת
1,191	16,900 ₪	8,450 ₪	10,064,012 ₪	(8,450*1,191=)

מכאן, שמרכיב עלויות פיתוח "פנים שטח", שבוצע על ידי התובעת, ולא שולם על ידי הנתבע, בגין 1,191 יחידות דיור, הינו 37,109 ₪, לפי חישוב: 54,009 ₪ ליחידת דיור (סכום חיוב בגין פיתוח ראש ופיתוח פנים ליח"ד, בפרויקט רמת נוף), ובהפחתת 16,900 ₪ המיוחסים לפיתוח ראש בכל יחידת דיור (לפי החיוב בפרויקט מצפה בית שמש, בגין 1,191 יח"ד).

24. לפיכך, להלן פירוט חישוב זכות התובעת לתשלומים מאת הנתבע, בגין יתרת פרויקט מצפה בית שמש:

עלויות פיתוח פנים שטח ששולמו נשוא תובענה זו	מס' יחידות דיור	עלות ליח"ד בגין פיתוח פנים שטח	עלות פיתוח פנים שטח לכל יחידות הדיור	50% מעלות פיתוח פנים שטח לתשלום
1,191	37,109 ₪	37,109 ₪	44,196,818 ₪	22,098,409 ₪
661	37,109 ₪	37,109 ₪	24,529,049 ₪	12,264,524 ₪
סה"כ הוצאות פיתוח שטרם התקבל בגינם החזר				
הצמדה למדד תשומות הבניה (לפי מדד ידוע ביום 18.4.12)				
סה"כ לתשלום				
57,257,410 ₪				

25. יזמים ורוכשים אחרים באיזור זה, ובמקומות אחרים בעדיפות לאומית ב' שהחלטה חלה עליהם, נהנו מההטבה לפי החלטת הממשלה. שלילת ההטבה מהתובעת מהווה אפליה פסולה, הפוגעת בתובעת, שלא על רקע שונות רלוונטית.

26. הנתבע אינו יכול להתנער מביצוע החלטת הממשלה. התובעת פעלה בהתאם להחלטה, היא הסתמכה עליה ונאותה לבנות באזור זה, ולאוכלוסיה זו, בהשקעה המאופיינת ברווחיות נמוכה יחסית לבניה במקומות אחרים. אין זה כי אם ניסיון נפסד וחסר תום לב להימנע מקיום החלטות המדינה עצמה.

27. בנוסף, מדובר בהבטחה שלטונית ברורה, חד משמעית ומפורשת, אשר ניתנה בידי בעל הסמכות לתתה, ומתוך כוונה להקנות לה תוקף משפטי. לממשלת ישראל, נותנת ההבטחה, היכולת למלא אחריה, אין צידוק חוקי לשנותה או לבטלה (וממילא דבר זה לא נעשה), והיא אינה יכולה להשתחרר הימנה.

28. לא ניתן בדיעבד, לאחר שהסכימה התובעת לבצע את הפיתוח על חשבונה, בתנאים שהציבה המדינה ובהטבה הגלומה בתנאים אלו, והוקמו שכונות באזור עדיפות זה, להפר את המוסכם, ולשלול את ההטבה מהזכאים לה, אשר נענו לאתגר הלאומי, והשקיעו מכספם, על יסוד מצגי המדינה.

29. באי קיום החלטת הממשלה כמו גם בהפליה הפוגעת, נהג הנתבע בחוסר סבירות וברשלנות שהסבה נזקים אדירים לתובעת בסכום הנתבע.

30. בנוסף, הנתבע מתעשר שלא כדין על חשבון התובעת, בכך שהוא לא מחזיר לה את הכספים שהוא מחויב להחזיר לה על פי דין.

31. כידוע, התובעת נקלעה לקשיים כלכליים חמורים, בעטיים היא נמצאת בעיצומו של "הסדר נושים" תחת פיקוחו של נאמן, רו"ח חן ברדיצ'ב ("הנאמן"), אשר מונה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, ועניינה נדון במסגרת פש"ר 2548/08.

32. ביום 29.9.09 הגיש הנאמן בקשה למתן הוראות (בש"א 18550/09) כנגד הנתבע, בה עתר לחייב את הנתבע בתשלום הוצאות פיתוח שבפרויקט ("הבקשה למתן הוראות").

העתק הבקשה למתן הוראות (ללא נספחים), מצ"ב ומסומן נספח 8.

העתק תגובת הנתבע לבקשה למתן הוראות (ללא נספחים), מצ"ב ומסומן נספח 9.

העתק תשובת התובעת לתגובת הנתבע לבקשה למתן הוראות מצ"ב ומסומן נספח 10.

33. בתגובתו לבקשה למתן הוראות, טען הנתבע מספר טענות (מופרכות) ופרוצדוראליות, ואולם כבוד השופט אלשיך קבעה בהחלטה מיום 19.1.11, כי "על פניו אין עמדת הנאמן נראית מופרכת, ואין אני שוללת כלל ועיקר את האפשרות כי המדינה או אי-מי מטעמה ביקשו, במאוחר, לקצץ בעלויות שהוטלו עליהם במסגרת החלטת הממשלה המקורית" ואולם אין התובענה "הולמת מסגרת של בקשה למתן הוראות".

העתק ההחלטה בבקשה למתן הוראות, מצ"ב ומסומן נספח 11.

34. הנה כי כן, חרף כל טענות הנתבע, הסיבה היחידה שהבקשה לא נידונה, הייתה התאמת ההליך, נושא שמוסדר במסגרת הגשת התובענה דנא.
35. בנוגע לבקשה למתן הוראות, יש להוסיף ולציין כי נפלו בה, בשגגה, שתי טעויות המתקנות במסגרת תביעה זו: ראשית, מבלי לשים, לא התייחסה הבקשה ל- 661 יחידות הדיור הנוספות בבית שמש אשר נוספו ונזכרו לעיל; שנית, נכתב בשגגה כי הוצאות הפיתוח בגין "פנים שטח 'הוצאי' עד לשנת 2004", בעוד שלאמיתו של דבר, עבודות הפיתוח נמשכו במלוא עוזן משנת 2004 והסתיימו אך לאחרונה.
36. כעולה מהאמור לעיל, טענותיו של הנתבע במסגרת תגובתו לבקשה למתן הוראות, חסרות כל שחר בדין ובעובדות.
37. על רקע סיום העבודות, שבה ופנתה התובעת לנתבע בדרישה למימוש חובת ההשתתפות בהוצאות הפיתוח.
- העתק מכתב התובעת מיום 24.4.12 מצ"ב ומסומן **נספח 12**.
38. מכתב פניה זו כלל לא זכה להתייחסות, מענה או דחיה מצד הנתבע. במצב זה, לא נותרה לתובעת ברירה אלא להגיש תביעה זו.
39. אשר על כל האמור לעיל, מתבקש בזאת בית המשפט הנכבד להורות לנתבע לשלם לתובעת את חלקו בהוצאות הפיתוח בפועל בפרויקט בית שמש, ולחילופין, את מחצית הוצאות הפיתוח על בסיס תחשיב העלויות אשר שולמו על ידי התובעת לנתבע.
40. לצרכי אגרה בלבד מופחת סכום התביעה לסך של 57,257,410. התובעת שומרת על זכותה לפנות לבית המשפט הנכבד ולהגדיל את סכום התביעה.
41. בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד להשית על הנתבע את הוצאות התובעת, ולרבות שכר טרחת עורכי דין ומע"מ בגינו.

ריקי כספי, עו"ד

חגי טימנס, עו"ד

דורון טאובמן, עו"ד

ב"כ התובעת

תל אביב, ה' תמוז תשע"ה; 22 יוני, 2015

העתק דוחות כספיים של החברה
לתקופה שמיום 2009-2013

נספח 8

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

התוכן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3	מאזנים מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על השנויים בגרעון בהון
6-7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-31	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ירושלים,

24 במרץ 2011



דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

מצפה בית שמש בע"מ

בקרנו את המאזניים המאוחדים המצורפים של מצפה בית שמש בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הבקורת ולבצעה במטרה להשיג מדה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברה הבת שלה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים בדבר הליך הקפאת ההליכים בו הייתה נתונה החברה, הפעולות שבוצעו על ידה והשלכותיהן על מצב החברה.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

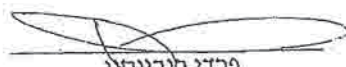
ירושלים,
24 במרץ 2011

A member firm of
Moore Stephens International
Limited - members in
principal cities throughout
the world

מצפה בית שמש בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2008	2009		
<u>אלפי ש"ח</u>			
			נכסים שוטפים:
2,860	2,321	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,214	695	5	לקוחות
2,679	374	6	חייבים ויתרות חובה
<u>55,772</u>	<u>34,099</u>	7	מלאי מקרקעין, בנכוי מקדמות
<u>62,525</u>	<u>37,489</u>		
			נכסים בלתי שוטפים:
1,209	216	8	פקדונות
73,638	71,154	9	בנינים למכירה בנכוי מקדמות
40	-	10	רכוש קבוע
<u>74,887</u>	<u>71,370</u>		
<u>137,412</u>	<u>108,859</u>		
			התחייבויות שוטפות:
59,243	46,140	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
56,808	59,378	12	ספקים ונותני שרותים
<u>21,366</u>	<u>21,829</u>	13	זכאים ויתרות זכות
<u>137,417</u>	<u>127,347</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך:
160,464	166,786	14	לבעלי ענין
-	-	15	בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	-	3,22	וזתקשרויות וזונחייבויות תלויות
<u>160,464</u>	<u>166,786</u>		
			גרעון בהון המיוחס לבעלי מניות של החברה:
1	1	16	הון מניות
733	643		קרן הון
<u>(161,203)</u>	<u>(185,918)</u>		יתרת הפסד
<u>(160,469)</u>	<u>(185,274)</u>		סה"כ גרעון בהון
<u>137,412</u>	<u>108,859</u>		


 פרזי ריבניטון
 יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ 2011

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2008	2009		
<u>אלפי ש"ח</u>			
16,472	11,848		הכנסות:
41,950	-		ממכירת בנינים
<u>32</u>	<u>-</u>		ממכירת קרקע
58,454	11,848		אחרות
-----	-----		
			עלות ההכנסות:
18,381	11,951		עלות הבנינים שנמכרו
42,118	-		עלות הקרקע שנמכרה
26,689	3,149		הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין
-	6,188		הוצאות פיתוח
<u>49</u>	<u>-</u>		אחרות
87,237	21,288		
-----	-----		
(28,783)	(9,440)		הפסד גלמי
(1,505)	(1,208)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,909)	(4,106)	19	הוצאות אחרות
<u>17</u>	<u>10</u>		רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(42,180)	(14,744)		הפסד הפעלה
(14,071)	(9,976)	20	הוצאות מימון
<u>33</u>	<u>5</u>		הכנסות מימון
(56,218)	(24,715)		הפסד לשנה
=====	=====		
			הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
(562.2)	(247.2)		הפסד בסיסי ומדולל בש"ח
=====	=====		
100	100		מספר המניות ששימשו בחישוב
=====	=====		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות מאוחדים

על השינויים בגרעון בהון

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קרן הון</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(104,646)	(104,985)	338	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2008</u>
				תנועה בשנת 2008:
395	-	395	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(56,218)	(56,218)	-	-	הפסד
(160,469)	(161,203)	733	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</u>
				תנועה בשנת 2009:
(90)	-	(90)	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(24,715)	(24,715)	-	-	הפסד
(185,274)	(185,918)	643	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</u>
=====	=====	====	====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		הפסד לשנה
(56,218)	(24,715)	התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי
		מזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
<u>98,730</u>	<u>36,236</u>	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</u>
42,512	11,521	
-----	-----	
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
		תמורה מממוש רכוש קבוע
175	50	שנוי בפקדונות
(359)	<u>993</u>	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילו השקעה</u>
		<u>ששימשו לפעילות השקעה</u>
(184)	1,043	
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון -
		שינוי באשראי לזמן קצר
(40,183)	(13,103)	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u>
(40,183)	(13,103)	
-----	-----	
2,145	(539)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>715</u>	<u>2,860</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,860	2,321	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח		
		הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
65	-	פחת מרכוש קבוע
6,397	6,232	רבית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן ארוך
(21)	-	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(17)	(10)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
6,424	6,222	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
68,442	24,157	קיטון במלאי מקרקעין ובנינים למכירה, נטו
14,803	2,824	קיטון בחייבים ויתרות חובה
9,061	3,033	גידול בזכאים ויתרות זכות
92,306	30,014	
-----	-----	
98,730	36,236	
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

1. פללי

א. החברה התאגדה ביום 12 באפריל 1996.

ב. החברה התקשרה, באמצעות מייסדיה, בהסכמים עם זנוח - מושב עובדים של פא"י להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ (להלן - המושב) לרכישת זכויות במקרקעין שבבעלות המושב.

החברה חתמה על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל לפיו הוחכרו לה המקרקעין הנ"ל בתנאים שנקבעו בהסכם (ראה גם באור 22 להלן).

המקרקעין הנ"ל, ששטחם הכולל הוא כ-150 דונם, כלולים בתכנית מתאר מקומית "רמת בית שמש" שאושרה לבניה ומיועדים להקמת דירות מגורים לאוכלוסייה דתית. על המקרקעין הנ"ל ניתן לבנות על-פי התכנית כ-1,800 יחידות דיור וכן כ-8,500 מטר רבוע של שטחי מסחר. לתאריך הדוחות הכספיים הושלמה בניית 1,118 יחידות דיור והן נמסרו לרוכשיהן. שטחי המסחר נמצאים בהליכי בניה.

ג. הגדרות:

- מצפה בית שמש בע"מ החברה
- חברה מאוחדת חברה בה לחברה שליטה וששיעור ההחזקה בה עולה על 50%, אשר דוחותיה הכספיים אוחדו באופן מלא עם הדוחות הכספיים של החברה.
- בעלי ענין כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.
- בעלי שליטה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996.
- צדדים קשורים כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- מדד מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- סכום מתואם סכום נומינלי היסטורי שחותאם בחתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-34 וגילויי דעת 36 ו-37.
- סכום מדווח סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובנכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
- דיווח כספי מותאם דיווח כספי המבוסס על הוראות גילוי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50.
- דיווח כספי נומינלי דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים (ש"ח). בשנת 2004, הופסקה ההתאמה לאינפלציה של דוחות כספיים בישראל ויושמו כללי מעבר לדיווח כספי נומינלי, כמוסבר להלן; עם זאת, מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלה מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה, שדווחו בעבר:

(1) מעבר לדיווח כספי נומינלי בשנת 2004:

- החל ביום 1 בינואר 2004, החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מס' 12 - "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" - של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - המוסד לתקינה) ובהתאם לכך הפסיקה, החל מהמועד האמור, את ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה.
- הסכומים המותאמים לאינפלציה (ראה (2) להלן), שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 (להלן - מועד המעבר), שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.
- בהתאם לכך, הסכומים המדווחים בשנים 2004 ואילך מורכבים כדלקמן: סכומים שמקורם בתקופה שלפני מועד המעבר, מורכבים מסכומים המותאמים לשקלים של דצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו לאחר מועד המעבר ובניכוי סכומים בערכים נומינליים שנגרעו לאחר מועד המעבר (גריעת הסכומים האמורים נערכת בסכומים מותאמים למועד המעבר, בערכים נומינליים או בשילוב של שניהם, לפי העניין). כל הסכומים שמקורם בתקופה שלאחר מועד המעבר כלולים בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.

(2) סכומים מותאמים לסוף שנת 2003 -

עד ליום 31 בדצמבר 2003, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי, על בסיס השינויים במדד, בהתאם לכללים שנקבעו בגילויי דעת של הלשכה. מרכיבי דוחות רווח והפסד הותאמו כדלקמן: מרכיבים המבטאים עסקאות שבוצעו בתקופה המדווחת - מכירות, קניות, עלויות עבודה וכו' - הותאמו על בסיס מועדי בצוע העסקאות, ואילו מרכיבים הקשורים לפריטים לא כספיים (בעיקר שינויים במלאי פחת והפחתות) הותאמו לפי אותו בסיס ששימש בהתאמת הפריטים המאוזניים המתאימים. סעיף המימון מבטא הכנסות והוצאות מימון במונחים ריאליים ואת השחיקות של יתרות הפריטים הכספיים במהלך השנה.

(3) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים, כאמור ב-(1) לעיל. המונח עלות בדוחות כספיים אלה משמעותו עלות בסכומים מדווחים.

(4) תמצית הנתונים של החברה, בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס, ניתנת בבאור 25.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוח של חברה שלחברה יש שליטה בה (חברה בת). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש את היכולת, במישרין או בעקיפין, להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של החברה הנשלטת. בבחינת שליטה נלקחת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות שניתנות למימוש בתאריך המאזן. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברה המאוחדת בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה המאוחדת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה המאוחדת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית של הקבוצה שקלה ההנהלה את השיקולים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בניה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.
- הפרשה לתביעות חוב
הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימשו במשאבים ככלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה וההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

- (1) מטבע הפעילות -
הדוחות הכספיים ערוכים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.
- (2) מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.
- (3) עסקאות במטבע חוץ -
עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.
- (3) מטבע ההצגה -
החברה עורכת דוחות כספיים מאוחדים המוצגים בש"ח.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים

החל מיום ה-1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (להלן - תקן 22), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם, כדלקמן:

(1) קיזוז מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס והתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את התחייבות בו זמנית.

(2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לעובדים, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, וזכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים. התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן המאוחד (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן המאוחד. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן המאוחד עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע:

(1) החל מיום 1 בינואר 2007, החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. השינויים העיקריים שנקבעו בתקן ביחס לכללי החשבונאות שיושמו עד ליום 1 בינואר 2007 הינם:

לאחר ההכרה הראשונית ברכוש קבוע בהתבסס על עלות הרכישה, התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית, וליישם אותה בעקביות לגבי קבוצה של פריטי רכוש קבוע שהיא בעלת מהות ושימוש דומים. חברה אשר בחרה ביום 1 בינואר 2007, במודל הערכה מחדש כמדיניות החשבונאית, תזקוף את שערך הרכוש הקבוע באותו מועד לקרן הון בהון העצמי, בניכוי השפעת המס. לא נדרשת הצגה מחדש של דוחות כספיים קודמים בגין יישום מודל הערכה מחדש.

כל חלק משמעותי של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה, יופחת בנפרד (שיטת הרכיבים). שינוי בשיטת פחת יטופל כשינוי באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא. חלקי חילוף וציוד עזר שאינם מקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יוצגו כמלאי ויזקפו לדוח רווח והפסד עם צריכתם. חלקי חילוף וציוד עזר המקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יטופלו כרכוש קבוע.

עלות רכוש קבוע שהתקבל בעסקת החלפה תימדד על פי שווי הוגן, אלא אם העסקה חסרת מהות מסחרית או שלא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הרכוש הקבוע שהתקבל או שנמסר.

עלות רכוש קבוע תכלול גם אומדן ראשוני של עלויות פירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס, אשר בגין לחברה קיימת מחוייבות.

החברה בחרה ליישם את מודל העלות.

עלות נכסים שבגינם נתקבל מענק הינה לאחר נכוי סכום המענק שנתקבל בגינם. עלות ציוד המיוצר במפעל (בעיקר תבניות) כוללות שכר עבודה והוצאות ישירות אחרות הקשורות בייצור לרבות תכנון, שרטוט, פיתוח וכד'.

(2) הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על בסיס משך השימוש המשוער בנכסים, כמפורט להלן:

%	
33	מחשבים
15	כלי רכב

ט. מקרקעין בבנייה

מקרקעין בבנייה נכללים על בסיס העלות. עלות המקרקעין, כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

י. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

החברה מהוננת עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

יא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד למעט ירידת ערך של רכוש ששוערך בעבר והשערך נזקף לקרן הון. במקרה זה, ירידת הערך נזקפת לקרן הון עד לגובה סכום השערך, היתרה נזקפת לדוח רווח והפסד.

יב. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי.

(1) מסים שוטפים -

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מסים נדחים -

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדוח.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

בהעדר צפי באשר לקיום הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים כנכס בדוחות הכספיים.

יג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תוכניות הטבה לאחר העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרות וכן כתוכניות הטבה מוגדרות.

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר -

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח מנהלים ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכניות להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2.

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר פרישה -

בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. הפיצויים מחושבים לפי השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו כפול מספר שנות עבודתו.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). עלות תשלום הפיצויים נקבעת לפי שיטת שווי אקטוארי צפוי של יחידה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים מיד בתקופת היווצרותם.

ההתחייבות בגין תשלום פיצויים הנרשמת במאזן מייצגת את השווי הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. נכסים הנובעים מחישוב זה מוגבלים לעלות מתן שירותים קודמת בתוספת השווי הנוכחי של כספים זמינים והפחותות בסכומים עתידיים שיופקדו בתוכנית.

בשל חוסר מהותיות ומשיקולי עלות תועלת לא נערך חישוב אקטוארי של ההתחייבויות לעובדים וחישוב ההתחייבות בוצע על פי שכרם האחרון של העובדים ומשך עבודתם בחברה.

ד. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות. הכנסות מעסקאות מכירות באשראי הכוללות עסקת מימון נרשמות בערך הנוכחי כך שההפרש בין השווי ההוגן של העסקה לסכום הנקוב של התמורה מוכר בדוח רווח והפסד כהכנסות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך מכירה החברה בהכנסות כמפורט להלן:

א. הכנסות ממכירת דירות מגורים -

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

ב. הכנסות רבית -

הכנסות רבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית

ט. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב לפי מספר המניות הרגילות. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה, ומניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המיירים כדוגמת אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה ואופציות לעובדים) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, ניירות ערך המיירים שהומרו במהלך התקופה נכללים ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללים ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

3. ארועים מהותיים בתקופת הדוח

א. (1) מתן צו להקפאת הליכים:

ביום 28.9.08 (היום הקובע) הגישה החברה יחד עם חברה האם מילומור בע"מ וחברות קשורות רסידו ייזום פרויקטים בע"מ ורסידו פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ ורסידו סי בע"מ (להלן: הקבוצה) לבית המשפט המחוזי בתי"א בקשה להקפאת הליכים על-פי סעיף 350 ב לחוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשתה ציינה הקבוצה כי היא אינה חדלת פרעון נכסית - קרי, שווי נכסיה עולה על חובותיה - אלא הבעיה היא עיתוי בתזרים המזומנים. בהתאם הציעה הקבוצה לנושיה הסדר לפיו ייפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפריסה ובתשלומים סבירים.

ביום 6.10.08 ניתן לקבוצה צו הקפאת הליכים עד יום 9.12.08 במסגרת הצו מונה רו"ח חן ברדיציב לשמש כנאמן לתקופת ההקפאה.

לאחר הגשת דוח ראשון שהגיש הנאמן ניתנה החלטה בדבר הארכת צו הקפאת ההליכים עד ליום 23.12.08.

(2) ביום 17.12.08 התקיימו אסיפות הנושים שלאחריהן הוגשה ביום 21.12.08 ע"י הנאמן בקשה לאישור הסדר נושים.

ביום 23.12.08 הוארך צו הקפאת ההליכים.

ביום 8.1.09 אישר בית המשפט הסדר נושים של החברה.

מיד לאחר אישור הסדר הנושים הושבו לדירקטוריון החברה ולהנהלתה סמכויותיהם. החברה שבה לפעילות במתכונת רגילה ובכפוף להוראות הסדר נושים על כל המשתמע מכך.

(3) בהתאם להסדר זה החובות לנושים יפרעו במלואם. התשלומים על-פי הסדר הנושים ישולמו בהתאם לתזרים המזומנים וסדרי הקדימויות הקבועים בדין וזאת עד ולא יאוחר מ-24 חדשים מהיום הקובע.

לצורך ביצוע הסדר הנושים הנאמן יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהפרויקטים המבוצעים עד לסיומם ומסירתם לדיירים. העודף שיוותר בסיום ביצוע הפרויקטים יועבר לידי הבנק הבינלאומי כתשלום על חשבון החוב.

ב. מימוש נכסי החברה

(1) מגרש 359 - פרויקט בחיקף של 50 יח"ד. לאור הסכמות אליהן הגיעה החברה עם הבנק הבינלאומי שהינו הבנק המלווה והיות והפרויקט היה בשלב מתקדם הוחלט ע"י הנאמן כי הפרויקט יושלם. נכון לתאריך אישור הדוחות אוכלס הפרויקט. לחברה נוצר עודף תזרימי מביצוע הפרויקט.

(2) מגרש 101 - פרויקט לבניית 16 יח"ד צמודות קרקע. לאור הסכמות אליהן הגיעה החברה עם הבנק הבינלאומי שהינו הבנק המלווה הוחלט ע"י הנאמן כי הפרויקט יושלם. נכון לתאריך אישור הדוחות אוכלס הפרויקט.

נוכח העובדה כי התזרים השוטף של החברה מבוסס רובו ככולו על מימוש נכסיה שועבדו זכויות של החברה לכספים לטובת הסדר הנושים.

(3) לנאמן הוגשו 49 תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח. סכום התביעות כאמור כולל תביעה של רשויות המס בסך כ-110 מליון ש"ח, אשר על פי הערכת הנהלת החברה תבוטל עם הגשת הטפסים הנדרשים לרשויות המס. למועד אישור הדוחות הכספיים בחן הנאמן תביעות חוב בסך כ-67 מליון ש"ח מתוכן אושרו סך של כ-6.5 מליון ש"ח. סך התביעות שטרם נבחנו על ידי הנאמן למועד אישור הדוחות הכספיים עולה לסך כ-166 מליון ש"ח, בגינם נכללו בדוחות סך כ-54 מליון ש"ח.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

4. מזומנים ושווי מזומנים הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
793	1,604
<u>2,067</u>	<u>717</u>
2,860	2,321
=====	=====
482	532
=====	=====

חשבונות עובר ושב
פקדונות

מזה פקדונות במטבע חוץ

5. לקוחות הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
9	-
<u>1,205</u>	<u>695</u>
1,214	695
=====	=====

הכנסות לקבל מרוכשי דירות
הכנסות צפויות ממכירת מלאי שטחי מסחר, דירות ומחסנים

6. חייבים ויתרות חובה הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
77	-
-	350
413	24
60	-
<u>2,129</u>	<u>-</u>
2,679	374
=====	=====

מוסדות
פקדון בנאמנות
מקדמות לספקים
הכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה אחרים

7. מלאי מקרקעין, נטו א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
86,595	88,093
-----	-----
30,687	33,835
<u>136</u>	<u>20,159</u>
30,823	53,994
-----	-----
55,772	34,099
=====	=====

השקעה במקרקעין

בניכוי:

הפרשה לירידת ערך
מקדמות מרוכשים

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

7. מלאי מקרקעין, נטו (המשך)

- ב. בעקבות המצב אליו נקלעה הקבוצה מכרה החברה את כל זכויותיה במקרקעין, למעט הזכויות בקניון. ראה גם ביאור 3 (ב) לעיל.
- ג. בשנת הדוח התקשרה החברה במספר עסקאות למכירת המקרקעין – ראה ביאור 22 (ה).

8. פקדונות

- הפקדונות משועבדים על פי הסכם ליווי עם בנק מזרחי - טפחות בע"מ (ראה באור 22 (ג) להלן).

9. בנינים למכירה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	2009	2008	
<u>אלפי ש"ח</u>			
34,480	42,810	42,810	עלות בנינים למגורים בהקמה (ב. להלן)
<u>70,732</u>	<u>71,154</u>	<u>71,154</u>	עלות מרכז מסחרי (ג. להלן)
105,212	113,964	113,964	
<u>31,574</u>	<u>42,810</u>	<u>42,810</u>	בניכוי - עלויות שנזקפו לדוחות רווח והפסד
<u>73,638</u>	<u>71,154</u>	<u>71,154</u>	
=====	=====	=====	

- ב. בנינים למכירה כללו 66 יחידות דיור למגורים, בנייתן הושלמה והן נמסרו בשנת הדוח.
- ג. בניית שטחי המסחר בשטח של כ-8,500 מ"ר המיועדים למכירה, טרם הושלמה.

10. רכוש קבוע

- א. הרכב הרכוש הקבוע לפי קבוצותיו העיקריות והתנועה בו בשנת 2009 הינם כדלקמן:

(1) העלות:

יתרה ליום 31.12.2009	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה ליום 1.1.2009	
<u>אלפי ש"ח</u>				
-	(203)	-	203	כלי רכב
<u>652</u>	-	-	<u>652</u>	מחשבים
652	(203)	-	855	
===	===	===	===	
				(2) <u>פחת שנצבר:</u>
-	(163)	-	163	כלי רכב
<u>652</u>	-	-	<u>652</u>	מחשבים
-	(163)	-	815	
===	===	===	===	

(3) עלות מופחתת של נכסים בני - פחת

31.12.2008	31.12.2009	
<u>אלפי ש"ח</u>		
40	-	כלי רכב
<u>-</u>	<u>-</u>	מחשבים
40	-	
=====	=====	

- ב. בטחונות - ראה באור 22 (ג).

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

11. אשראי מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	2009	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
46,125	58,849	
15	394	
46,140	59,243	
=====	=====	

הלוואות לזמן קצר (ב. להלן)
חשבונות משיכת יתר

ב. ההלוואות אינן צמודות אינן נושאות רבית שנתית בשיעור של פריים + 1.05%.

ג. החברה התחייבה כלפי הבנק לפרוע את האובליגו בשלבים, עד לתום שנת 2009. נכון למועד פרסום הדוחות החברה אינה עומדת בהתחייבויותיה כלפי הבנק. ראה גם ביאור 22.

ד. בטחונות, ראה באור 22.ג.

12. ספקים ונותני שרותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	2009	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59,263	56,447	
115	361	
59,378	56,808	
=====	=====	
54,479	55,906	
=====	=====	

חובות פתוחים *
שיקים לפרעון

* בזה בעלי ענין

13. זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	2009	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,965	10,264	
4,608	-	
3,006	7,041	
1,673	3,276	
509	638	
68	147	
21,829	21,366	
=====	=====	

בעלי ענין
הוצאות לשלם בגין דירות וקרקעות שנמכרו
תביעות משפטיות (ראה ביאור 22 ד' (3))
זכאים ויתרות זכות
רשויות המס
משכורות ונלוות לשלם

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

14. התחייבויות לבעלי ענין - הלוואות

ההלוואות צמודות לשער הדולר של ארצות הברית ונושאות רבית שנתית בשיעור 7.5% עד יום 31 בדצמבר 2004. מיום 1 בינואר 2006 נושאות ההלוואות רבית שנתית בשיעור של לייבור + 0.5%. מועדי פרעון ההלוואות טרם נקבעו. ביום 1 בינואר 2007 נחתם הסכם לשינוי תנאי אחת ההלוואות, אשר יתרתה לאותו היום עמדה על כ- 66 מליון ש"ח. על פי ההסכם, ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור 4%. היתרה ליום 31 בדצמבר 2009 ו- 2008 כוללת סך של כ- 18.3 מליון ש"ח וכ- 17.7 מליון ש"ח, בהתאמה, שהועמדו במהלך שנת 2007 על ידי בעל שליטה.

15. התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבות החברה לתשלום פצויים ומענקי פרישה מכוסה בחלקה על ידי רכישת פוליסות "בטוח מנהלים". התשלומים לחברת הבטוח אינם כלולים במאזנים מאחר ואינם בשליטה או בניהול של החברה.

16. הון המניות

הרכב:

<u>מספר מניות</u>	
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>ר ש ו ם</u>
100	8,600
<u>2</u>	<u>40</u>
* 102	8,640
===	====

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

מניות הנחלה בנות 1 ש"ח

* עוגל בדוחות הכספיים ל- 1 אלפי ש"ח.

17. מכשירים פיננסיים

א. המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ובעלי מניות.

הסכום בספרים של מכשירים פיננסיים חכלולים במסגרת סעיפי המאזן תואם לשווי הנאות שלהם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

17. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. (1) פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון, סיכון ריבית, סיכון אשראי וסיכון מטבע. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של החברה, המדווח על סיכונים אלו ואופן ניהולם לדירקטוריון ומקבל ממנו הנחיות בהתאם. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות לסיכונים, ניהול הסיכונים מבוצע בעיקר על ידי בחינה ומעקב שוטפים אחרי שווי הרבית והאינפלציה בישראל ובהתאם לכך מתקבלות החלטות בנוגע לסוג האשראי הנלקח. כמו כן, קביעת מנגנון הצמדה לחוזים עם לקוחות בהתאם לאופי הפרוייקט.

(2) להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(א) סיכון ריבית -

החברה מממנת חלק מפעילותה באשראי שקלי לא צמוד מתאגידי בנקאיים, לכן החברה חשופה לתנודות הרבית השקלית. כמו כן, לחברה הלוואה מבעלי ענין הנושאת רבית בשיעור ליבור בתוספת 0.5% על כן הוצאות המימון של החברה חשופות לשינוי בשיעור הליבור.

(ב) סיכונים אשראי -

החברה חשופה לעלייה בתשומות הבנייה אשר עלולה להשפיע על עלויות הבניה ועל מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה במדד תשומות הבניה. כדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי מדד תשומות הבניה, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותן היא משווקת לשינויים במדד תשומות הבניה ובכך להקטין את החשיפה לעלייתו. הכנסות החברה המאוחדת נובעות בעיקר ממכירות ושרותים ללקוחות בישראל.

(ג) סיכונים מטבע -

החברה מנחלת את עסקיה במגזר הנדל"ן בשוק המקומי ולכן חשופה לשינויים בהיצע וביקוש בענף זה, ואף שמחירים נקובים בשי"ת שינויים בשער הדולר משפיעים על מחירי הדירות.

לחברה הלוואה מבעלי ענין בדולר ארה"ב ולכן היא חשופה לשינוי בשער החליפין של הדולר.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

17. מבשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי ההצמדה של יתרות מאזניות:

31.12.2009				
סה"כ	ללא הצמדה	המחירים לצרכן	בהצמדה למודד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח				
				נכסים:
2,321	1,789	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
216	216	-	-	פקדונות
695	695	-	-	לקוחות
<u>374</u>	<u>374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	חייבים ויתרות חובה
3,606	3,074	-	-	
=====	=====	=====	=====	
				התחייבויות:
46,140	46,140	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
80,712	72,122	-	-	ספקים וזכאים אחרים
<u>166,786</u>	<u>19,015</u>	<u>82,652</u>	<u>65,119</u>	התחייבויות לזמן ארוך
293,638	137,277	82,652	73,709	
=====	=====	=====	=====	
31.12.2008				
סה"כ	ללא הצמדה	המחירים לצרכן	בהצמדה למודד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח				
				נכסים:
2,860	2,378	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,209	1,209	-	-	פקדונות
1,214	1,214	-	-	לקוחות
<u>2,679</u>	<u>2,679</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	חייבים ויתרות חובה
7,962	7,480	-	-	
=====	=====	=====	=====	
				התחייבויות:
59,243	59,243	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
78,174	71,287	-	-	ספקים וזכאים אחרים
<u>160,464</u>	<u>18,320</u>	<u>76,559</u>	<u>65,585</u>	התחייבויות לזמן ארוך
297,881	148,850	76,559	72,472	
=====	=====	=====	=====	

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

18. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
905	218
212	725
2	-
65	-
<u>321</u>	<u>265</u>
1,505	1,208
=====	=====

משכורות ונלוות
שכר מקצועי
ביטוח, מסים ואגרות
פחת מרכוש קבוע
אחרות

19. הוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
7,041	576
515	309
4,353	2,191
-	<u>1,030</u>
11,909	4,106
=====	=====

התאמת הפרשה לתביעות תלויות
התאמת הכנסות והוצאות בגין שנים קודמות
בטול יתרות
השתתפות בהוצאות חברה אם

20. הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
9,070	7,934
4,196	1,597
404	437
<u>401</u>	<u>8</u>
14,071	9,976
=====	=====

רבית והפרשי הצמדה לבעלי ענין
בגין אשראי לזמן קצר
עמלות ערבות וליווי בנקאי
לאחרים

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

21. מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים -

סכומי ההפסדים לצרכי מס להעברה וחפשי עיתוי אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים הינם:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
90,970	121,518
90,664	121,212

הפסדים מעסק:
במאוחד
בחברה

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה -

ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מספר 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, משנת 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות -

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 147) (התשס"ה-2005), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 25% בשנת המס 2010 ואילך. ביום 14 ביולי 2009 עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010) (התשס"ט-2009), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך. בהתאם לתיקונים האמורים, שיעורי מס החברות החלים בשנת 2009 ואילך הינם כדלקמן:
בשנת המס 2009 - 26%, בשנת המס 2010 - 25%, בשנת המס 2011 - 24%, בשנת המס 2012 - 23%, בשנת המס 2014 - 21%, בשנת המס 2015 - 20% ובשנת המס 2016 ואילך יחול שיעור מס חברות 18%.

ד. להלן מובא תאום בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס בשיעורים הרגילים (27%-29%) לבין סכום המס שנזקף בדוחות הרווח וההפסד המאוחדים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,218	24,715
27%	26%
15,179	6,426
(8,293)	(2,743)
(6,886)	(3,683)
=====	=====

הפסד לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד שיעור המס החסכון במס בגין הפסד זה בגין הוצאות (שאינן מוכרות) בגין צבירת הפסדים לצרכי מס הכנסה בגינם לא נזקפו מסים נדחים הוצאות מס בספרים

ה. שומות מס -

החברה קיבלה שומות סופיות לצרכי מס הכנסה עד וכולל שנת 2005. (חברה מאוחדת טרם יישומה לתקופה מיום איגודה.)

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

22. התקשרויות והתחייבויות תלויות א. התחייבויות תלויות בגין:

31.12.2008	31.12.2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,987	17,274
-	6,719
-	100
53,987	24,093
=====	=====

ערבויות לרוכשי דירות על פי "חוק המכר"
ערבות אכלוס
ערבות להשלמת עבודות לטובת עיריית בית שמש

ב. התקשרויות -

החברה קשורה בהסכם עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ועם בנק מזרחי טפחות בע"מ ל-"ליווי פיננסי". בקשר עם הסכם זה התחייבה החברה, בין היתר, להפקיד את התקבולים ממכירת יחידות דיור לחשבונות הליווי.
על פי ההסכם עם הבנק, יתרת ההתחייבויות תיפרע בשלבים, כך שבתום שנת 2007 היא תעמוד על 70 מליון ש"ח, בתום חודש יוני 2009 היא תעמוד על 35 מליון ש"ח ובתום שנת 2009 היא תיפרע במלואה.
בתחילת שנת 2009 ירדה יתרת ההתחייבויות אל מתחת ל- 70 מליון ש"ח בעקבות קבלת התמורה בגין מימוש השלב הראשון של הסכם מכירת הקרקעות.
במסגרת הקפאת ההליכים הגיעה החברה להסדר עם הבנק.

ג. שעבודים -

ההתחייבויות המובטחות של החברה והשעבודים הרשומים על נכסיה הינם כדלקמן:
(1) התחייבויות מובטחות בגין אשראי לזמן קצר בסך 46,140 ש"ח ו-59,243 ש"ח בשנים 2009 ו-2008 בהתאמה.
(2) בטחונות:
שעבודים על זכויות החברה במקרקעין ועל זכויות החברה לכספים.
ערבות בעלי מניות וצד ג'.
שעבוד על זכויות החברה בחוזי ביצוע עם קבלני משנה בפרויקט.

ד. הליכים משפטיים ותביעות

- (1) בשנת 2006 הגישה החברה תביעה משפטית בסך כולל של כ-50 מליון ש"ח נגד ממ"י והסוכנות היהודית, בגין תשלומי יתר ונוזקים נוספים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מחיובי יתר ומעיכובים בבניית ושיווק הפרויקט.
לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאות התביעה. בדוחות הכספיים לא נכלל סכום לקבל בגין תביעה זו.
- (2) לנאמן הוגשו תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח, מתוכן אושר על ידי הנאמן לתשלום סך כולל של כ-6.5 מליון ש"ח שנכלל בדוחות. תביעות בסך כ-166 מליון ש"ח טרם נבחנו. ראה ביאור 3.ב.(3) לעיל.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

22. התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ה. הסכמים למכירת מקרקעין

1. בחודש ספטמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עקרוני (להלן - "הסכם") למכירת חלק מזכויותיה בפרוייקט נדל"ן (להלן - "הפרוייקט") המוקם על מקרקעין המצויים בבית שמש (להלן: "העסקה"). כמות יחידות הדיור בהסכם נעה בין 618 יח"ד ל-716 יח"ד, לפי מחיר מכירה של כ- 154.5 אלפי ש"ח ליחידה, בכפוף לתכנית בניין עיר אותה החברה מתעתדת לקדם.
בשלב הראשון נמכרו הזכויות לבניית 272 יח"ד, אשר ייבנו באמצעות זרוע קבלנות הביצוע של החברה האם - רסידו ייזום פרוייקטים בע"מ (להלן: "רסידו").
בשלבים הבאים, עם קבלת האישורים המתאימים, ימומשו החלקים הבאים של ההסכם וייבנו היחידות הנותרות על ידי רסידו.
בחודש ינואר 2009 מומש השלב הראשון של העסקה, בהיקף כספי של כ- 42 מליון ש"ח, לאחר שהתקבלו האישורים מאת הרשויות הרלוונטיות ומאת הבנק המלווה פיננסית את הפרוייקט.
בהמשך, נחתמו הסכמים לבטול מכירת יתרת יח"ד בהסכם המקורי.
2. בשנת 2009 נחתם הסכם למכירת 74 יח"ד תמורת 10 מליון ש"ח כולל מע"מ. עד לתאריך הדוחות נתקבלה רב התמורה.
3. בשנת 2009 נחתמו הסכמים למכירת 322 יח"ד תמורת 42 מליון ש"ח, ולמכירת 64 יח"ד תמורת 9.5 מליון ש"ח.
- בשנת 2010 נחתם הסכם לבטול מכירה של כ 4,000 מ"ר, סכום התמורה פחתה לכ 34 מליון ש"ח.
4. לאור חתימת שלושת ההסכמים בשנים 2009 ו-2008 ומכירת מגרשים 359 ו-101 הכוללים זכויות לבניית 66 יח"ד, הושלמה מכירת רב הזכויות במקרקעין שהיו ברשות החברה, למעט מגרש בשטח כ-4,000 מ"ר המיועד למגורים ומגרש 383 הכולל זכויות לבניית הקניון המסחרי שבנייתו טרם הסתיימה.
5. בעקבות מכירת המקרקעין, נוצר לחברה הפסד בסך של כ-33.8 מליון ש"ח, אשר קיבל ביטוי מלא בדוחות.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

23. עסקאות ויתרות עם בעלי ענין

א. עסקאות עם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
8,922	-
82	-
<u>9,070</u>	<u>7,934</u>
18,074	7,934
=====	=====

עבודות בניה
תכנון ומדידות
רבית לבעלי ענין

ב. יתרות בעלי ענין:

ליום 31 בדצמבר

2008	2009
אלפי ש"ח	
59,289	66,444
65,585	65,119
76,559	82,652
18,320	19,015

בסיס הצמדה	ר ב י ת
ש"ח	
דולר ארה"ב	לייבור + 0.5
ש"ח	4% שנתית
ש"ח	פריים+1.05

זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן ארוך

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

24. תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

א. מאזנים

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
	נכסים שוטפים:
2,860	2,320
1,214	695
2,679	374
<u>55,772</u>	<u>34,099</u>
<u>62,525</u>	<u>37,488</u>
	נכסים בלתי שוטפים:
1,209	216
73,638	71,154
40	-
<u>74,887</u>	<u>71,370</u>
137,412	108,858
=====	=====
	התחייבויות שוטפות:
59,243	46,140
56,756	59,325
<u>21,366</u>	<u>21,829</u>
<u>137,365</u>	<u>127,294</u>
52	52
	עודף התחייבות על השקעה חברה מאוחדת
	התחייבויות לזמן ארוך:
160,464	166,786
-	-
-	-
<u>160,464</u>	<u>166,786</u>
(160,469)	(185,274)
137,412	108,858
=====	=====
	גרעון בהון

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

24. תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2008 31.12.2009

אלפי ש"ח

		הכנסות:
41,950	-	ממכירת קרקע
<u>16,472</u>	<u>11,848</u>	ממכירת בניינים
58,422	11,848	
-----	-----	
		עלות ההכנסות:
42,118	-	עלות הקרקע שנמכרה
26,689	3,149	הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין
18,381	11,951	עלות הבניינים שנמכרו
<u>-</u>	<u>6,188</u>	הוצאות פיתוח
87,188	21,888	
-----	-----	
(28,766)	(9,440)	הפסד גלמי
(1,503)	(1,208)	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,909)	(4,106)	הוצאות אחרות
<u>17</u>	<u>10</u>	רווח הון ממימוש ברכוש קבוע
(42,161)	(14,744)	הפסד הפעלה
<u>(14,037)</u>	<u>(9,971)</u>	הוצאות מימון
(56,198)	(24,715)	הפסד מפעולות החברה
(20)	-	חלק החברה בהפסדי חברה מאוחדת
<u>(56,218)</u>	<u>(24,715)</u>	הפסד לשנה
=====	=====	

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

.24 תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

ג. דוח על השינויים בגרעון בחון

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קור חון</u>	<u>חון המניות</u>	
	ש"ח	אלפי		
(104,646)	(104,985)	338	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2008</u>
				תנועה בשנת 2008:
395	-	395	-	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(56,218)	(56,218)	-	-	הפסד
(160,469)	(161,203)	733	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</u>
				תנועה בשנת 2009:
(90)	-	(90)	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(24,715)	(24,715)	-	-	הפסד
(185,274)	(185,918)	643	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</u>
=====	=====	=====	=====	

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

25. תמצית נתוני הדוחות הכספיים נומינליים הנפרדים של החברה
א. מאזנים

ליום 31 בדצמבר	2009	2008	
<u>אלפי ש"ח</u>			
			נכסים שוטפים:
2,860	2,320		מזומנים
1,214	695		לקוחות
2,679	374		חייבים ויתרות חובה
<u>55,772</u>	<u>34,099</u>		מלאי מקרקעין, נטו
<u>62,525</u>	<u>37,488</u>		
			נכסים בלתי שוטפים:
1,209	216		פקדונות
73,755	71,271		בנינים למכירה, נטו
60	-		רכוש קבוע
<u>75,024</u>	<u>71,487</u>		
<u>137,549</u>	<u>108,975</u>		
=====	=====		
59,243	46,140		התחייבויות שוטפות:
56,756	59,325		אשראי מתאגידים בנקאיים
21,366	21,829		ספקים ונותני שירותים
<u>137,365</u>	<u>127,294</u>		זכאים ויתרות זכות
52	52		עודף התחייבות על השקעה חברה מאוחדת
			התחייבויות לזמן ארוך:
160,464	166,786		לבעלי ענין
-	-		הפרשה לתביעות תלויות
-	-		בשל סיום יחסי עובד - מעביד
<u>160,464</u>	<u>166,786</u>		
<u>(160,332)</u>	<u>(185,157)</u>		גרעון בהון
<u>137,549</u>	<u>108,975</u>		
=====	=====		

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

25. תמצית נתוני הדוחות הכספיים נומינליים הנפרדים של החברה
ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2008	31.12.2009	
<u>אלפי ש"ח</u>		
16,472	11,848	הכנסות:
41,950	-	ממכירת בנינים
<u>58,422</u>	<u>11,848</u>	ממכירת קרקע
-----	-----	
18,381	11,951	עלות ההכנסות:
42,118	-	עלות הבניינים שנמכרו
26,689	3,149	עלות הקרקע שנמכרה
-	<u>6,188</u>	הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין
<u>87,188</u>	<u>21,288</u>	הוצאות פיתוח
-----	-----	
(28,766)	(9,440)	הפסד גלמי
(1,503)	(1,208)	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,909)	(4,116)	הוצאות אחרות
17	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(42,161)	(14,764)	הפסד הפעלה
(14,070)	(9,976)	הוצאות מימון
33	5	הכנסות מימון
56,198	(24,735)	הפסד מפעולות החברה
(20)	-	חלק החברה בהפסדי חברה מאוחדת
<u>56,218</u>	<u>(24,735)</u>	הפסד לשנה
=====	=====	

				ג. <u>דוח על השינויים בהון</u>
סה"כ	יתרת הפסד	סרו הון	הון מניות	
<u>אלפי ש"ח</u>				
(104,509)	(104,848)	338	1	יתרה ליום 1 בינואר 2008
תנועה בשנת 2008:				
395	-	395	-	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(56,218)	(56,218)	-	-	הפסד
(160,332)	(161,066)	733	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
תנועה בשנת 2009:				
(90)	-	(90)	-	חדוש הלוואה מבעל שליטה
(24,735)	(24,735)	-	-	הפסד
(185,157)	(185,801)	643	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
=====	=====	=====	=====	

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2010

התוכן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3	מאזנים מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על השנויים בגרעון בהון
6-7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-30	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ירושלים,

2 בינואר 2012

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

מצפה בית שמש בע"מ

בקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של מצפה בית שמש בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הבקורת ולבצעה במטרה להשיג מדה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברה הבת שלה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים בדבר חליך הקפאת ההליכים בו הייתה נתונה החברה, הפעולות שבוצעו על ידה והשלכותיהן על מצב החברה.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

ירושלים,

2 בינואר 2012

A member firm of
Moore Stephens International
Limited - members in
principal cities throughout
the world

מצפה בית שמש בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	2010	2009 *	באור	
<u>אלפי ש"ח</u>				
				<u>נכסים שוטפים:</u>
2,321	7,365		4	מזומנים ושווי מזומנים
695	-			הכנסות לקבל
374	410		5	חייבים ויתרות חובה
<u>34,099</u>	<u>7,561</u>		6	מלאי מקרקעין, בנכוי מקדמות
<u>37,489</u>	<u>15,336</u>			
				<u>נכסים בלתי שוטפים:</u>
216	-		7	פקדונות
<u>71,154</u>	<u>71,488</u>		8	בנינים למכירה בנכוי מקדמות
<u>71,370</u>	<u>71,488</u>			
<u>108,859</u>	<u>86,824</u>			
=====	=====			
				<u>התחייבויות שוטפות:</u>
46,140	31,755		9	אשראי מתאידיים בנקאיים
59,378	56,138		10	ספקים ונותני שרותים
* <u>13,239</u>	<u>11,804</u>		11	זכאים ויתרות זכות
<u>118,757</u>	<u>99,697</u>			
				<u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>
* 175,376	179,042		12	לבעלי ענין
-	-		13	בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	-		3,20	התקשרויות והתחייבויות תלויות
<u>175,376</u>	<u>179,042</u>			
				<u>גרעון בהון המיוחס לבעלי מניות של החברה:</u>
1	1		14	הון מניות
643	651			קרן הון
<u>(185,918)</u>	<u>(192,567)</u>			יתרת הפסד
<u>(185,274)</u>	<u>(191,915)</u>			סה"כ גרעון בהון
<u>108,859</u>	<u>86,824</u>			
=====	=====			


 מרדכי רוזנינסון
 יו"ר הדיקטוריון ומנכ"ל

_____ תאריך אישור הדוחות הכספיים: _____

* מוין מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר	2010		
2009	2010		
אלפי ש"ח			
11,848	-		הכנסות:
-	15,825		ממכירת בנינים
11,848	15,825		ממכירת קרקע
-----	-----		
			עלות ההכנסות:
11,951	-		עלות הבנינים שנמכרו
-	22,103		עלות הקרקע שנמכרה
3,149	(6,970)		שינוי בהפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין
6,188	-		הוצאות פיתוח
21,288	15,133		
-----	-----		
(9,440)	692		רווח (הפסד) גלמי
(1,208)	(1,698)	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,106)	(477)	17	הוצאות אחרות
10	-		רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(14,744)	(1,483)		הפסד הפעלה
(9,976)	(5,224)	18	הוצאות מימון
5	58		הכנסות מימון
(24,715)	(6,649)		הפסד לשנה
=====	=====		
			הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
(247.2)	(66.5)		הפסד בסיסי ומדולל בש"ח
=====	=====		
100	100		מספר המניות ששימשו בחישוב
=====	=====		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות מאוחדים

על השינויים בגרעון בהון

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קרר הון</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(160,469)	(161,203)	733	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2009</u>
				תנועה בשנת 2009:
(90)	-	(90)	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(24,715)	(24,715)	-	-	הפסד
(185,274)	(185,918)	643	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</u>
				תנועה בשנת 2010:
8	-	8	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(6,649)	(6,649)	-	-	הפסד
(191,915)	(192,567)	651	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2010</u>
=====	=====	====	====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	
<u>אלפי ש"ח</u>		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(24,715)	(6,649)	הפסד לשנה
		התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי
<u>36,236</u>	<u>25,862</u>	מזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
11,521	19,213	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</u>
-----	-----	
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
50	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
<u>993</u>	<u>216</u>	שנוי בפקדונות
1,043	216	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילו השקעה</u>
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון -
(13,103)	(14,385)	שינוי באשראי לזמן קצר
(13,103)	(14,385)	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u>
-----	-----	
(539)	5,044	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>2,860</u>	<u>2,321</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,321	7,365	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	

6,232	2,150
(10)	-
6,222	2,150
-----	-----

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

רבית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן ארוך
רווח הון ממימוש רכוש קבוע

24,157	26,204
2,824	659
3,033	(3,151)
30,014	23,712
-----	-----
36,236	25,862
=====	=====

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

קיטון במלאי מקרקעין ובנינים למכירה, נטו
קיטון בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

1. פללי

א החברה התאגדה ביום 12 באפריל 1996.

ב החברה התקשרה, באמצעות מייסדיה, בהסכמים עם זנוח - מושב עובדים של פא"י להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ (להלן - המושב) לרכישת זכויות במקרקעין שבבעלות המושב.

החברה חתמה על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל לפיו הוכרו לה המקרקעין הנ"ל בתנאים שנקבעו בהסכם.

המקרקעין הנ"ל, ששטחם הכולל הוא כ-150 דונם, כלולים בתכנית מתאר מקומית "רמת בית שמש" שאושרה לבניה ומיועדים להקמת דירות מגורים לאוכלוסיה דתית על המקרקעין הנ"ל ניתן לבנות על-פי התכנית כ-1,800 יחידות דיור וכן כ-8,500 מטר רבוע של שטחי מסחר. לתאריך הדוחות הכספיים הושלמה בניית 1,118 יחידות דיור והן נמסרו לרוכשיהן שטחי המסחר נמצאים בהליכי בניה.

ג. הגדרות:

- | | |
|--------------------|--|
| החברה | - מצפה בית שמש בע"מ |
| חברה מאוחדת | - חברה בה לחברה שליטה וששיעור ההחזקה בה עולה על 50%, אשר דוחותיה הכספיים אוחדו באופן מלא עם הדוחות הכספיים של החברה |
| בעלי ענין | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993. |
| בעלי שליטה | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996. |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל. |
| מדד | - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| סכום מתואם | - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילוי דעת 23 ו-34 וגילוי דעת 36 ו-37. |
| סכום מדווח | - סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובנכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. |
| דיווח כספי מותאם | - דיווח כספי המבוסס על הוראות גילוי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50. |
| דיווח כספי נומינלי | - דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים. |

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים (ש"ח). בשנת 2004, הופסקה ההתאמה לאינפלציה של דוחות כספיים בישראל ויושמו כללי מעבר לדיווח כספי נומינלי, כמוסבר להלן; עם זאת, מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלה מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה, שדווחו בעבר:

- (1) מעבר לדיווח כספי נומינלי בשנת 2004:
 - החל ביום 1 בינואר 2004, החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מס' 12 - "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" - של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - המוסד לתקינה) ובהתאם לכך הפסיקה, החל מהמועד האמור, את ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה.
 - הסכומים המותאמים לאינפלציה (ראה (2) להלן), שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 (להלן - מועד המעבר), שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.
 - בהתאם לכך, הסכומים המדווחים בשנים 2004 ואילך מורכבים כדלקמן: סכומים שמקורם בתקופה שלפני מועד המעבר, מורכבים מסכומים המותאמים לשקלים של דצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו לאחר מועד המעבר ובניכוי סכומים בערכים נומינליים שנגרעו לאחר מועד המעבר (גריעת הסכומים האמורים נערכת בסכומים מותאמים למועד המעבר, בערכים נומינליים או בשילוב של שניהם, לפי העניין). כל הסכומים שמקורם בתקופה שלאחר מועד המעבר כלולים בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.

(2) סכומים מותאמים לסוף שנת 2003 -

עד ליום 31 בדצמבר 2003, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי, על בסיס השינויים במדד, בהתאם לכללים שנקבעו בגילויי דעת של הלשכה מרכיבי דוחות רווח והפסד הותאמו כדלקמן: מרכיבים המבטאים עסקאות שבוצעו בתקופה המדווחת - מכירות, קניות, עלויות עבודה וכו' - הותאמו על בסיס מועדי בצוע העסקאות, ואילו מרכיבים הקשורים לפריטים לא כספיים (בעיקר שינויים במלאי פחת והפחתות) הותאמו לפי אותו בסיס ששימש בהתאמת הפריטים המאזניים המתאימים. סעיף המימון מבטא הכנסות והוצאות מימון במונחים ריאליים ואת השחיקות של יתרות הפריטים הכספיים במהלך השנה.

(3) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים, כאמור ב-(1) לעיל. המונח עלות בדוחות כספיים אלה משמעותו עלות בסכומים מדווחים.

(4) תמצית הנתונים של החברה, בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס, ניתנת בבאור
23

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוח של חברה שלחברה יש שליטה בה (חברה בת). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש את היכולת, במישרין או בעקיפין, להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של החברה הנשלטת. בבחינת שליטה נלקחת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות שניתנות למימוש בתאריך המאזן. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברה המאוחדת בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה המאוחדת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה המאוחדת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית של הקבוצה שקלה ההנהלה את השיקולים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בניה ישירות מזהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.
- הפרשה לתביעות חוב
הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה וההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

- (1) מטבע הפעילות -
הדוחות הכספיים ערוכים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.
- (2) מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה עסקאות במטבע חוץ -
עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.
- (3) מטבע ההצגה -
החברה עורכת דוחות כספיים מאוחדים המוצגים בשי"ח.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חדשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים

החל מיום ה-1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (להלן - תקן 22), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם, כדלקמן:

(1) קיזוז מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לעובדים, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, וזכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים. התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן המאוחד (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן המאוחד. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן המאוחד עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

ח. מקרקעין בבנייה

מקרקעין בבנייה נכללים על בסיס העלות. עלות המקרקעין, כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

ט. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים. היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד למעט ירידת ערך של רכוש ששוערך בעבר והשערך נזקף לקרן הון במקרה זה, ירידת הערך נזקפת לקרן הון עד לגובה סכום השערך, היתרה נזקפת לדוח רווח והפסד.

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי.

(1) מסים שוטפים -

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

א. מסים על ההכנסה - המשך

(2) מסים נדחים -

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או לחון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנייל בתקופת הדוח.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש החשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת החשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיביזנדים, מאחר שחלוקת הדיביזנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

בהעדר צפי באשר לקיום הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים ככנס בדוחות הכספיים.

ב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימות מספר תוכניות הטבה לאחר העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרות וכן כתוכניות הטבה מוגדרות.

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר -

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח מנהלים ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכניות להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2.

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר פרישה -

בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. הפיצויים מחושבים לפי השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו כפול מספר שנות עבודתו.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). עלות תשלום הפיצויים נקבעת לפי שיטת שווי אקטוארי צפוי של יחידה רווחים והפסדים אקטואריים נוקפים מיד בתקופת היווצרותם.

ההתחייבות בגין תשלום פיצויים הנרשמת במאזן מייצגת את השווי הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. נכסים הנובעים מחישוב זה מוגבלים לעלות מתן שירותים קודמת בתוספת השווי הנוכחי של כספים זמינים והפחתות בסכומים עתידיים שיופקדו בתוכנית.

בשל חוסר מהותיות ומשיקולי עלות תועלת לא נערך חישוב אקטוארי של ההתחייבויות לעובדים וחישוב ההתחייבות בוצע על פי שכרם האחרון של העובדים ומשך עבודתם בחברה.

הכרה בהכנסות

ג.

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות. הכנסות מעסקאות מכירות באשראי הכוללות עסקת מימון נרשמות בערך הנוכחי כך שהפרש בין השווי ההוגן של העסקה לסכום הנקוב של התמורה מוכר בדוח רווח והפסד כהכנסות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך מכירה החברה בהכנסות כמפורט להלן:

א. הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים -

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

ב. הכנסות רבית -

הכנסות רבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

רווח (הפסד) למניה

ד.

הרווח למניה מחושב לפי מספר המניות הרגילות. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה, ומניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המיירים כדוגמת אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה ואופציות לעובדים) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, ניירות ערך המיירים שהומרו במהלך התקופה נכללים ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללים ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

3. ארועים מהותיים חברה

- א. (1) מתן צו להקפאת הליכים:
- ביום 28.9.08 (היום הקובע) הגישה החברה יחד עם חברה האם מילומור בע"מ וחברות קשורות רסידו ייזום פרויקטים בע"מ ורסידו פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ ורסידו סי בע"מ (להלן: הקבוצה) לבית המשפט המחוזי בת"א בקשה להקפאת הליכים על-פי סעיף 350 ב לחוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשתה ציינה הקבוצה כי היא אינה חדלת פרעון נכסית - קרי, שווי נכסיה עולה על חובותיה - אלא הבעיה היא עיתוי בתזרים המזומנים. בהתאם הציעה הקבוצה לנושיה הסדר לפיו ייפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפריסה ובתשלומים סבירים.
- ביום 6.10.08 ניתן לקבוצה צו הקפאת הליכים עד יום 9.12.08, במסגרת הצו מונה רוי"ח חן ברדיצ'בי לשמש כנאמן לתקופת ההקפאה.
- לאחר הגשת דוח ראשון שהגיש הנאמן ניתנה החלטה בדבר הארכת צו הקפאת ההליכים עד ליום 23.12.08.
- (2) ביום 17.12.08 התקיימו אסיפות הנושים שלאחריהן הוגשה ביום 21.12.08 ע"י הנאמן בקשה לאישור הסדר נושים.
- ביום 23.12.08 הוארך צו הקפאת ההליכים.
- ביום 8.1.09 אישר בית המשפט את הסדר הנושים של החברה.
- מיד לאחר אישור הסדר הנושים הושבו לדיקטוריון החברה ולהנהלתה סמכויותיהם. החברה שבה לפעילות במתכונת רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנושים על כל המשתמע מכך.
- (3) בהתאם להסדר זה החובות לנושים יפרעו במלואם. התשלומים על-פי הסדר הנושים ישולמו בהתאם לתזרים המזומנים וסדרי הקדימויות הקבועים בד"ן וזאת עד ולא יאוחר מ-24 חדשים מהיום הקובע. בפועל, מימוש ההסדר מתארך מעבר לפרק זמן זה, בהסכמת הצדדים.
- לצורך ביצוע הסדר הנושים הנאמן יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהפרויקטים המבוצעים עד לסיומם ומסירתם לדיירים. העודף שיוותר בסיום ביצוע הפרויקטים יועבר לידי הבנק הבינלאומי כתשלום על חשבון החוב.

ב. מימוש נכסי החברה

לנאמן הוגשו 49 תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח. סכום התביעות כאמור כולל תביעה של רשויות המס בסך כ-110 מליון ש"ח, אשר על פי הערכת הנהלת החברה תבוטל עם הגשת הטפסים הנדרשים לרשויות המס. למועד אישור הדוחות הכספיים בחן הנאמן תביעות חוב בסך כ-67 מליון ש"ח מתוכן אושרו סך של כ-6.5 מליון ש"ח. סך התביעות שטרם נבחנו על ידי הנאמן למועד אישור הדוחות הכספיים עולה לסך כ-166 מליון ש"ח, בגינן נכללו בדוחות סך כ-40 מליון ש"ח.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

4. מזומנים ושווי מזומנים
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2009
אלפי ש"ח	
860	1,604
6,505	717
7,365	2,321
====	====
477	532
====	====

חשבונות עובר ושב
פקדונות

מזה פקדונות במטבע חוץ

5. חייבים ויתרות חובה
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2009
אלפי ש"ח	
6	-
350	350
2	24
52	-
410	374
====	====

מוסדות
פקדון בנאמנות
מקדמות לספקים
חייבים ויתרות חובה אחרים

6. מלאי מקרקעין, נטו
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2009
אלפי ש"ח	
66,656	88,093
-----	-----
26,865	33,835
32,230	20,159
59,095	53,994
-----	-----
7,561	34,099
=====	=====

השקעה במקרקעין

בניכוי:
הפרשה לירידת ערך
מקדמות מרוכשים

בעקבות המצב אליו נקלעה הקבוצה מכרה החברה את כל זכויותיה במקרקעין, למעט הזכויות בקניון. ראה ביאור 20(ה) לעיל.

7. פקדונות

הפקדונות היו משועבדים על פי הסכם ליווי עם בנק מזרחי - טפחות בע"מ (ראה באור 20(ג) להלן).

8. בנינים למכירה
א הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2009
אלפי ש"ח	
-	42,810
71,488	71,154
71,488	113,964
-	42,810
71,488	71,154
=====	=====

עלות בנינים למגורים בהקמה (ב. להלן)
עלות מרכז מסחרי (ג. להלן)

בניכוי - עלויות שנקפו לדוחות רווח והפסד

- ב. בנינים למכירה כללו 66 יחידות דיור למגורים, בנייתן הושלמה והן נמסרו בשנת 2009.
ג. בניית שטחי המסחר בשטח של כ-8,500 מ"ר המיועדים למכירה, טרם הושלמה.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

9. אשראי מתאגידים בנקאיים
 א. הרכב :

ליום 31 בדצמבר	2010	2009	
אלפי ש"ח			
46,125	31,755		הלוואות לזמן קצר (ב. להלן)
15	-		חשבונות משיכת יתר
46,140	31,755		
=====	=====		

- ב. ההלוואות אינן צמודות ונושאות רבית שנתית בשיעור של פריים + 1.05%.
- ג. החברה התחייבה כלפי הבנק לפרוע את האובליגו בשלבים, עד לתום שנת 2009. במסגרת הסדר הנושים החברה הגיעה להסדר עם הבנק, ראה גם באור 20 (ב).
- ד. בטחונות, ראה באור 20.ג.

10. ספקים ונותני שרותים
 הרכב :

ליום 31 בדצמבר	2010	2009	
אלפי ש"ח			
59,263	56,044		חובות פתוחים *
115	94		שיקים לפרעון
59,378	56,138		
=====	=====		
54,479	53,093		* בזה בעלי ענין
=====	=====		

11. זכאים ויתרות זכות
 הרכב :

ליום 31 בדצמבר	2010	2009	
אלפי ש"ח			
3,375	3,375		בעלי ענין
4,608	3,568		הוצאות לשלם בגין דירות וקרקעות שנמכרו
3,006	3,006		תביעות משפטיות (ראה ביאור 20 ד' (2))
1,673	1,673		זכאים ויתרות זכות
509	129		רשויות המס
68	53		משכורות ונלוות לשלם
13,239	11,804		
=====	=====		* מוין מחדש

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

12. התחייבויות לבעלי ענין - הלוואות

ההלוואות צמודות לשער הדולר של ארצות הברית ונושאות רבית שנתית בשיעור 7.5% עד יום 31 בדצמבר 2004. מיום 1 בינואר 2006 נושאות ההלוואות רבית שנתית בשיעור של לייבור + 0.5%. מועדי פרעון ההלוואות טרם נקבעו.

ביום 1 בינואר 2007 נחתם הסכם לשינוי תנאי אחת ההלוואות, אשר יתרתה לאותו היום עמדה על כ- 66 מליון ש"ח. על פי ההסכם, ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור 4%.

היתרה ליום 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 כוללת סך של כ- 19.8 מליון ש"ח וכ-19 מליון ש"ח, בהתאמה, שהועמדו במהלך שנת 2007 על ידי בעל שליטה

13. התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבות החברה לתשלום פצויים ומענקי פרישה מכוסה בחלקה על ידי רכישת פוליסות "בטוח מנהלים". התשלומים לחברת הבטוח אינם כלולים במאזנים מאחר ואינם בשליטה או בניהול של החברה.

14. הון המניות

הרכב:

<u>מספר מניות</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>ר ש ו ם</u>	
100	8,600	מניות רגילות בנות 1 ש"ח
<u>2</u>	<u>40</u>	מניות הנהלה בנות 1 ש"ח
* 102	8,640	
===	====	

* עוגל בדוחות הכספיים ל- 1 אלפי ש"ח.

15. מכשירים פיננסיים

א המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים.

הסכום בספרים של מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי המאזן תואם לשווי הנאות שלהם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

15. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב (1) פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון, סיכון ריבית, סיכון אשראי וסיכון מטבע. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של החברה, המדווח על סיכונים אלו ואופן ניהולם לדירקטוריון ומקבל ממנו הנחיות בהתאם החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות לסיכונים, ניהול הסיכונים מבוצע בעיקר על ידי בחינה ומעקב שוטפים אחרי שנויי הרבית והאינפלציה בישראל ובהתאם לכך מתקבלות החלטות בנוגע לסוג האשראי הנלקח כמו כן, קביעת מנגנון הצמדה לחוזים עם לקוחות בהתאם לאופי הפרוייקט.

(2) להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(א) סיכון ריבית -

החברה מממנת חלק מפעילותה באשראי שקלי לא צמוד מתאגידים בנקאיים, לכן החברה חשופה לתנודות הרבית השקלית. כמו כן, לחברה הלוואה מבעלי ענין הנושאת רבית בשיעור לייבור בתוספת 0.5% על כן הוצאות המימון של החברה חשופות לשינוי בשיעור הלייבור.

(ב) סיכונים אשראי -

החברה חשופה לעלייה בתשומות הבנייה אשר עלולה להשפיע על עלויות הבניה ועל מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה במדד תשומות הבניה. כדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי מדד תשומות הבניה, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותן היא משווקת לשינויים במדד תשומות הבניה ובכך להקטין את החשיפה לעלייתו הכנסות החברה המאוחדת נובעות בעיקר ממכירות ושרותים ללקוחות בישראל.

(ג) סיכונים מטבע -

החברה מנהלת את עסקיה במגזר הנדליין בשוק המקומי ולכן חשופה לשינויים בהיצע וביקוש בענף זה, ואף שמחירים נקובים בשי"ח שינויים בשער הדולר משפיעים על מחירי הדירות. לחברה הלוואה מבעלי ענין בדולר ארה"ב ולכן היא חשופה לשינוי בשער החליפין של הדולר.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

15. מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי ההצמדה של יתרות מאזניות:

<u>31.12.2010</u>				
<u>בהצמדה למדד</u>	<u>בהצמדה ללא הצמדה</u>	<u>המחירים לצרכן</u>	<u>במטבע חוץ או בהצמדה אליו</u>	
<u>סה"כ</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
7,365	6,888	-	477	נכסים:
<u>410</u>	<u>410</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מזומנים ושווי מזומנים
7,775	7,298	-	477	חייבים ויתרות חובה
=====	=====	=====	=====	
31,755	31,755	-	-	התחייבויות:
78,056	67,942	-	10,114	אשראי מתאגידים בנקאיים
<u>168,928</u>	<u>19,798</u>	<u>87,910</u>	<u>61,220</u>	ספקים וזכאים אחרים
278,739	119,495	87,910	71,334	התחייבויות לזמן ארוך
=====	=====	=====	=====	
<u>31.12.2009</u>				
<u>בהצמדה למדד</u>	<u>בהצמדה ללא הצמדה</u>	<u>המחירים לצרכן</u>	<u>במטבע חוץ או בהצמדה אליו</u>	
<u>סה"כ</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
2,321	1,789	-	532	נכסים:
216	216	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
695	695	-	-	פקדונות
<u>374</u>	<u>374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	לקוחות
3,606	3,074	-	532	חייבים ויתרות חובה
=====	=====	=====	=====	
46,140	46,140	-	-	התחייבויות:
80,712	72,122	-	8,590	אשראי מתאגידים בנקאיים
<u>166,786</u>	<u>19,015</u>	<u>82,652</u>	<u>65,119</u>	ספקים וזכאים אחרים
293,638	137,277	82,652	73,709	התחייבויות לזמן ארוך
=====	=====	=====	=====	

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

16. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
218	104	משכורות ונלוות
725	1,496	שכר מקצועי
<u>265</u>	<u>98</u>	אחרות
1,208	1,698	
=====	=====	

17. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
576	-	התאמת הפרשה לתביעות תלויות
309	(523)	התאמת הכנסות והוצאות בגין שנים קודמות
2,191	-	בטול יתרות
<u>1,030</u>	<u>1,000</u>	השתתפות בהוצאות חברה אם
4,106	477	
=====	=====	

18. הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
7,934	3,674	רבית והפרשי הצמדה לבעלי ענין
1,597	1,545	בגין אשראי לזמן קצר
437	5	עמלות ערבות וליווי בנקאי
<u>8</u>	<u>-</u>	לאחרים
9,976	5,224	
=====	=====	

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

19. מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים -

סכומי ההפסדים לצרכי מס להעברה והפרשי עיתוי אחרים שבגינם לא נוקפו מסים נדחים הינם:

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
121,518	132,723
121,212	132,417

הפסדים מעסק:
במאוחד
בחברה

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה -

ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מספר 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, משנת 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות -

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 147) (התשס"ה-2005), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 25% בשנת המס 2010 ואילך.
ביום 14 ביולי 2009 עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010) (התשס"ט-2009), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך.

ביום 5 בדצמבר 2011 התקבל בכנסת חוק לשנוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011, הקובע בין היתר החלטה בדבר עצירת מתווה ההפחתה של מס החברות, כך שמשם החברות יהיה 25% החל מיום 1 בינואר 2012.

ד. להלן מובא תאום בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס בשיעורים הרגילים (25%-26%) לבין סכום המס שנוקף בדוחות הרווח וההפסד המאוחדים:

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,715	6,649
26%	25%
6,426	1,662
(2,743)	603
(3,683)	(2,205)
====	====

הפסד לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוחות רווח והפסד שיעור המס החסכון במס בגין הפסד זה בגין הוצאות (שאינן מוכרות) בגין צבירת הפסדים לצרכי מס הכנסה בגינם לא נוקפו מסים נדחים הוצאות מס בספרים

ה. שומות מס -

החברה קיבלה שומות סופיות לצרכי מס הכנסה עד וכולל שנת 2005. (חברה מאוחדת טרם נישומה לתקופה מיום איגודה.)

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

20. התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. התחייבויות תלויות בגין:

31.12.2009	31.12.2010	
ש"ח	אלפי ש"ח	
17,274	1,439	ערבויות לרוכשי דירות על פי "חוק המכר"
6,719	-	ערבות אכלוס
100	-	ערבות להשלמת עבודות לטובת עיריית בית שמש
24,093	1,439	
=====	=====	

ב. התקשרויות -

החברה קשורה בהסכם עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ועם בנק מזרחי טפחות בע"מ ל- "ליווי פיננסי". בקשר עם הסכם זה התחייבה החברה, בין היתר, להפקיד את התקבולים ממכירת יחידות דיור לחשבונות הליווי. בתחילת שנת 2009 ירדה יתרת ההתחייבויות אל מתחת ל- 70 מליון ש"ח בעקבות קבלת התמורה בגין מימוש השלב הראשון של הסכם מכירת הקרקעות. במסגרת הקפאת ההליכים הגיעה החברה להסדר עם הבנק.

ג. שעבודים -

ההתחייבויות המובטחות של החברה והשעבודים הרשומים על נכסיה הינם כדלקמן:
(1) התחייבויות מובטחות בגין אשראי לזמן קצר בסך 31,755 ש"ח ו-46,140 ש"ח בשנים 2010 ו-2009 בהתאמה.

(2) בטחונות:

שעבודים על זכויות החברה במקרקעין ועל זכויות החברה לכספים ערבות בעלי מניות וצד ג'.
שעבוד על זכויות החברה בחוזה ביצוע עם קבלני משנה בפרויקט.

ד. הליכים משפטיים ותביעות

(1) בשנת 2006 הגישה החברה תביעה משפטית בסך כולל של כ-50 מליון ש"ח נגד ממיי ויהסוכנות היהודית, בגין תשלומי יתר ונזקים נוספים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מחיובי יתר ומעיקובים בבניית ושיווק הפרויקט

לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאות התביעה. בדוחות הכספיים לא נכלל סכום לקבל בגין תביעה זו.

(2) לנאמן הוגשו תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח, מתוכן אושר על ידי הנאמן לתשלום סך כולל של כ-6.5 מליון ש"ח שנכלל בדוחות. תביעות בסך כ-166 מליון ש"ח טרם נבחנו. ראה ביאור 3.ב. לעיל.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

20. התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ה. הסכמים למכירת מקרקעין

1. בשנת 2009 נחתמו ההסכמים הבאים:

(1) מכירת 74 יח"ד תמורת 10 מליון ש"ח כולל מע"מ. עד לתאריך הדוחות נתקבלה

רב התמורה. בשנת הדוח נמסרו 2 מתוך 3 מגרשים לרוכשיהן.

(2) מכירת 322 יח"ד תמורת 42 מליון ש"ח.

בשנת הדוח נחתם הסכם לבטול מכירה של כ 4,000 מ"ר, סכום התמורה פחתה

לכ 34 מליון ש"ח. עד לתאריך הדוחות התקבלה רב התמורה. המקרקעין טרם

נמסרו לרוכשיהן.

(3) מכירת 64 יח"ד תמורת 9.5 מליון ש"ח בשנת הדוח המקרקעין נמסרו לרוכשיהן.

2. לאור חתימת ההסכמים הנ"ל הושלמה מכירת רב הזכויות במקרקעין שהיו ברשות

החברה, למעט מגרש בשטח כ-4,000 מ"ר המיועד למגורים ומגרש 383 הכולל זכויות

לבניית הקניון המסחרי שבנייתו טרם הסתיימה.

3. בעקבות מכירת המקרקעין, נוצר לחברה הפסד בסך של כ-34 מליון ש"ח, אשר קיבל

ביטוי מלא בדוחות.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

21. עסקאות ויתרות עם בעלי ענין

א. עסקאות עם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
1,030	1,000
7,934	3,674
8,694	4,674
=====	=====

השתתפות בהוצאות
רבית לבעלי ענין

ב. יתרות בעלי ענין:

ליום 31 בדצמבר

2009	2010
אלפי ש"ח	
66,444	66,582
65,119	61,220
82,652	87,910
19,015	19,797

בסיס הצמדה	ר ב י ת
ש"ח	
דולר ארה"ב	לייבור + 0.5
ש"ח	4% שנתית
ש"ח	פריים+1.05

זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן ארוך

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

21. תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

א מאזנים

ליום 31 בדצמבר	2010	2009	אלפי ש"ח	
				נכסים שוטפים:
2,320	7,364			מזומנים
695	-			לקוחות
374	410			חייבים ויתרות חובה
<u>34,099</u>	<u>7,561</u>			מלאי מקרקעין, נטו
<u>37,488</u>	<u>15,335</u>			
				נכסים בלתי שוטפים:
216	-			פקדונות
<u>71,154</u>	<u>71,488</u>			בנינים למכירה
<u>71,370</u>	-			
108,858	86,823			
=====	=====			
				התחייבויות שוטפות:
46,140	31,755			אשראי מתאגידים בנקאיים
59,325	56,089			זכאים ונותני שירותים
<u>13,239</u>	<u>11,804</u>			זכאים ויתרות זכות
<u>118,704</u>	<u>99,648</u>			
52	48			עודף התחייבות על השקעה חברה מאוחדת
				התחייבויות לזמן ארוך:
175,376	179,042			לבעלי ענין
-	-			הפרשה לתביעות תלויות
-	-			בשל סיום יחסי עובד - מעביד
<u>175,376</u>	<u>179,042</u>			
<u>(185,274)</u>	<u>(191,915)</u>			גרעון בהון
<u>108,858</u>	<u>86,823</u>			
=====	=====			

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

22. תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2009 31.12.2010

אלפי ש"ח

		הכנסות:
-	15,825	ממכירת קרקע
<u>11,848</u>	<u>-</u>	ממכירת בנינים
11,848	15,825	
-----	-----	
		עלות ההכנסות:
-	22,103	עלות הקרקע שנמכרה
3,149	(6,970)	שינוי בהפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין
11,951	-	עלות הבנינים שנמכרו
<u>6,188</u>	<u>-</u>	הוצאות פיתוח
21,288	15,133	
-----	-----	
(9,440)	692	<u>רווח (הפסד) גלמי</u>
(1,208)	(1,698)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,106)	(477)	הוצאות אחרות
<u>10</u>	<u>-</u>	רווח הון ממימוש ברכוש קבוע
(14,744)	(1,483)	<u>הפסד הפעלה</u>
(9,971)	(5,166)	הוצאות מימון
(24,715)	(6,649)	<u>הפסד מפעולות החברה</u>
-	-	חלק החברה בהפסדי חברה מאוחדת
(24,715)	(6,649)	<u>הפסד לשנה</u>
====	====	

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

22. תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

ג. דוח על השינויים בגרעון בהון

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קרן הון</u>	<u>הון המניות</u>	
	<u>שיח</u>	<u>אלפי</u>		
(160,469)	(161,203)	733	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2009</u>
				<u>תנועה בשנת 2009:</u>
(90)	-	(90)	-	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(24,715)	(24,715)	-	-	הפסד
(185,274)	(185,918)	643	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</u>
				<u>תנועה בשנת 2010:</u>
8	-	8	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(6,649)	(6,649)	-	-	הפסד
(191,915)	(192,567)	651	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2010</u>
=====	=====	====	====	

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

23. תמצית נתוני הדוחות הכספיים נומינליים הנפרדים של החברה

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום	31.12.2010	31.12.2009	אלפי ש"ח
הכנסות:			
	11,848	-	11,848
ממכירת בניינים	-	15,825	-
ממכירת קרקע	11,848	15,825	11,848
עלות ההכנסות:			
	11,951	-	11,951
עלות הבניינים שנמכרו	-	22,103	-
עלות הקרקע שנמכרה	3,149	(6,970)	3,149
שינוי בהפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין	6,188	-	6,188
הוצאות פיתוח	21,288	15,133	21,288
רווח (הפסד) גלמי			
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,440)	692	(9,440)
הוצאות אחרות	(1,208)	(1,698)	(1,208)
הפסד הפעלה	(4,116)	(477)	(4,116)
הוצאות מימון	(14,764)	(1,483)	(14,764)
הכנסות מימון	(9,976)	(5,224)	(9,976)
הפסד מפעולות החברה	5	58	5
חלק החברה בהפסדי חברה מאוחדת	(24,735)	(6,649)	(24,735)
הפסד לשנה	(24,735)	(6,649)	(24,735)

ג. דוח על השינויים בהון

ת"ר	ת"ר	ת"ר	ת"ר	ת"ר
מניית	מניית	מניית	מניית	מניית
הון	הון	הון	הון	הון
אלפי	אלפי	אלפי	אלפי	אלפי
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
1	1	733	(161,066)	(160,332)
יתרה ליום 1 בינואר 2009				
תנועה בשנת 2009:				
-	-	(90)	-	(90)
קבלת הלוואה מבעל שליטה				
-	-	-	(24,735)	(24,735)
הפסד				
1	1	643	(185,801)	(185,157)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2009				
תנועה בשנת 2010:				
-	-	8	-	8
חדוש הלוואה מבעל שליטה				
-	-	-	(6,649)	(6,649)
הפסד				
1	1	651	(192,450)	(191,798)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2010				

מצפה בית שמש בע"מ

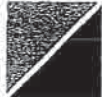
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

התוכן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השנויים בגרעון בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-24	באורים לדוחות הכספיים

ירושלים,
10 ביולי 2012



דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
מצפה בית שמש בע"מ

בקרנו את המאזניים המצורפים של **מצפה בית שמש בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת הדוחות על רווח והפסד, השינויים בגרעון בהון העצמי ותזרימי המזומנים, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הבקורת ולבצעה במטרה להשיג מדה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה שלה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיהן השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים בדבר הליך הקפאת ההליכים בו הייתה נתונה החברה, הפעולות שבוצעו על ידה והשלכותיהן על מצב החברה.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

ירושלים,
10 ביולי 2012

A member firm of
Moore Stephens International
Limited - members in
principal cities throughout
the world

מצפה בית שמש בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2010	2011		
<u>אלפי ש"ח</u>			
7,365	1,431	4	נכסים שוטפים:
410	938	5	מזומנים ושווי מזומנים
<u>7,561</u>	<u>4,489</u>	6	חייבים ויתרות חובה
<u>15,336</u>	<u>6,858</u>		מלאי מקרקעין, בנכוי מקדמות
			נכסים בלתי שוטפים:
-	640	7	פקדונות
<u>71,488</u>	<u>72,013</u>	8	בנינים למכירה, בנכוי מקדמות
<u>71,488</u>	<u>72,653</u>		
<u>86,824</u>	<u>79,511</u>		
=====	=====		
			התחייבויות שוטפות:
31,755	32,162	9	אשראי מתאגידים בנקאיים
56,138	53,084	10	ספקים ונותני שרותים
<u>11,804</u>	<u>10,791</u>	11	זכאים ויתרות זכות
<u>99,697</u>	<u>96,037</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך:
179,042	180,343	12	לבעלי ענין
-	-	13	בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	-	3,20	התקשרויות והתחייבויות תלויות
<u>179,042</u>	<u>180,343</u>		
			גרעון בהון המיוחס לבעלי מניות של החברה:
1	1	14	הון מניות
651	997		קרן הון
<u>(192,567)</u>	<u>(197,867)</u>		יתרת הפסד
<u>(191,915)</u>	<u>(196,869)</u>		סה"כ גרעון בהון
<u>86,824</u>	<u>79,511</u>		
=====	=====		



פרדי רובינסון
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10.7.2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2010	2011		
אלפי ש"ח			
15,825	-		הכנסות:
-----	-----		ממכירת קרקע
			עלות ההכנסות:
22,103	-		עלות הקרקע שנמכרה
(6,970)	-		שינוי בהפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין
15,133	-		
-----	-----		
692	-		רווח גלמי
* (1,698)	(1,808)	16	הוצאות הנחלה וכלליות
* 523	(178)	17	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,483)	(1,986)		הפסד הפעלה
(5,224)	(3,426)	18	הוצאות מימון
58	112		הכנסות מימון
(6,649)	(5,300)		הפסד לשנה
=====	=====		
			הפסד למנייה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
(66.5)	(53.0)		הפסד בסיסי ומדולל בש"ח
=====	=====		
100	100		מספר המניות ששימשו בחישוב
=====	=====		

(*) מויין מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

דוח על השינויים בגרעון בהון

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קרר הון</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(185,274)	(185,918)	643	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2010</u>
				תנועה בשנת 2010:
8	-	8	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(6,649)	(6,649)	-	-	הפסד
(191,915)	(192,567)	651	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2010</u>
				תנועה בשנת 2011:
346	-	346	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(5,300)	(5,300)	-	-	הפסד
(196,869)	(197,867)	997	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</u>
=====	=====	=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(6,649)	(5,300)	הפסד לשנה
		התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי
25,862	(401)	מזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
		מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות שוטפת)
19,213	(5,701)	שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
216	(640)	שנוי בפקדונות
		מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות השקעה)
216	(640)	שנבעו מפעילו השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון -
(14,385)	407	שינוי באשראי לזמן קצר
		מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(14,385)	407	(ששימשו לפעילות מימון)
-----	-----	
5,044	(5,934)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
2,321	7,365	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,365	1,431	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

הבאורים המצורפים מחווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ
נספחים על תזרימי המזומנים

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
2,150	1,647	הוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
-----	-----	רביית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן ארוך
26,204	2,547	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
659	(528)	קיטון במלאי מקרקעין ובנינים למכירה, נטו
(3,151)	(4,067)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
23,712	(2,048)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
-----	-----	
25,862	(401)	
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

1. כללי

א. החברה התאגדה ביום 12 באפריל 1996.

ב. החברה התקשרה, באמצעות מייסדיה, בהסכמים עם זנוח - מושב עובדים של פא"י להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ (להלן - המושב) לרכישת זכויות במקרקעין שבבעלות המושב.

החברה חתמה על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל לפיו הוחכרו לה המקרקעין הנ"ל בתנאים שנקבעו בהסכם.

המקרקעין הנ"ל, ששטחם הכולל הוא כ-150 דונם, כלולים בתכנית מתאר מקומית "רמת בית שמש" שאושרה לבניה ומיועדים להקמת דירות מגורים לאוכלוסיה דתית. על המקרקעין הנ"ל ניתן לבנות על-פי התכנית כ-1,800 יחידות דיור וכן כ-8,500 מטר רבוע של שטחי מסחר. לתאריך הדוחות הכספיים הושלמה בניית 1,118 יחידות דיור והן נמסרו לרוכשיהן. שטחי המסחר נמצאים בהליכי בניה.

ג. הגדרות:

- | | |
|--------------------|--|
| החברה | - מצפה בית שמש בע"מ |
| בעלי ענין | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993. |
| בעלי שליטה | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996. |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל. |
| מדד | - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| סכום מתואם | - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-34 וגילויי דעת 36 ו-37. |
| סכום מדווח | - סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובנכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. |
| דיווח כספי מותאם | - דיווח כספי המבוסס על הוראות גילוי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50. |
| דיווח כספי נומינלי | - דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים. |

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגה של הדוחות הכספיים

- החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים (ש"ח). בשנת 2004, הופסקה ההתאמה לאינפלציה של דוחות כספיים בישראל וישמו כללי מעבר לדיווח כספי נומינלי, כמוסבר להלן; עם זאת, מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלה מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה, שדווחו בעבר:
- (1) מעבר לדיווח כספי נומינלי בשנת 2004:
- החל ביום 1 בינואר 2004, החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מס' 12 - "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" - של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - המוסד לתקינה) ובהתאם לכך הפסיקה, החל מהמועד האמור, את ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה.
 - הסכומים המותאמים לאינפלציה (ראה (2) להלן), שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 (להלן - מועד המעבר), שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.
 - בהתאם לכך, הסכומים המדווחים בשנים 2004 ואילך מורכבים כדלקמן: סכומים שמקורם בתקופה שלפני מועד המעבר, מורכבים מסכומים המותאמים לשקלים של דצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו לאחר מועד המעבר ובניכוי סכומים בערכים נומינליים שנגרעו לאחר מועד המעבר (גריעת הסכומים האמורים נערכת בסכומים מותאמים למועד המעבר, בערכים נומינליים או בשילוב של שניהם, לפי העניין). כל הסכומים שמקורם בתקופה שלאחר מועד המעבר כלולים בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.
- (2) סכומים מותאמים לסוף שנת 2003 - עד ליום 31 בדצמבר 2003, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי, על בסיס השינויים במדד, בהתאם לכללים שנקבעו בגילויי דעת של הלשכה.
- מרכיבי דוחות רווח והפסד הותאמו כדלקמן: מרכיבים המבטאים עסקאות שבוצעו בתקופה המדווחת - מכירות, קניות, עלויות עבודה וכו' - הותאמו על בסיס מועדי בצוע העסקאות, ואילו מרכיבים הקשורים לפריטים לא כספיים (בעיקר שינויים במלאי פחת והפחתות) הותאמו לפי אותו בסיס ששימש בהתאמת הפריטים המאזניים המתייחסים. סעיף המימון מבטא הכנסות והוצאות מימון במונחים ריאליים ואת השחיקות של יתרות הפריטים הכספיים במהלך השנה.
- (3) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים, כאמור ב-(1) לעיל. המונח עלות בדוחות כספיים אלה משמעותו עלות בסכומים מדווחים.
- (4) תמצית הנתונים של החברה, בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס, ניתנת בבאור

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)
ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית של הקבוצה שקלה ההנהלה את השיקולים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובחנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- מלאי מקרקעין ובניינים למכירה - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בניה ישירות מזהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.
- הפרשה לתביעות חוב - הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה וההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

- (1) מטבע הפעילות - הדוחות הכספיים ערוכים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.
- (2) מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.
- (3) עסקאות במטבע חוץ - עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

מטבע ההצגה - החברה עורכת דוחות כספיים המוצגים בשי"ח.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים

החל מיום ה-1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (להלן - תקן 22), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם, כדלקמן:

(1) קיזוז מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס והתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את התחייבות בו זמנית.

(2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לעובדים, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, וזכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

1. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים. התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

ח. מקרקעין בבנייה

מקרקעין בבנייה נכללים על בסיס העלות. עלות המקרקעין, כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

ט. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

החברה מהוננת עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים. היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד למעט ירידת ערך של רכוש ששוערך בעבר והשערך נזקף לקרן הון. במקרה זה, ירידת הערך נזקפת לקרן הון עד לגובה סכום השערך, היתרה נזקפת לדוח רווח והפסד.

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי.

(1) מסים שוטפים -

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

א. מסים על ההכנסה – המשך

(2) מסים נדחים -

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה יזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנייל בתקופת הדוח.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

בהעדר צפי באשר לקיום הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים כנכס בדוחות הכספיים.

ב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימות מספר תוכניות הטבה לאתר העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרות וכן כתוכניות הטבה מוגדרות.

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר -

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח מנהלים ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכניות להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) ב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר פרישה -

בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. הפיצויים מחושבים לפי השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו כפול מספר שנות עבודתו.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). עלות תשלום הפיצויים נקבעת לפי שיטת שווי אקטוארי צפוי של יחידה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים מיד בתקופת היווצרותם.

ההתחייבות בגין תשלום פיצויים הנרשמת במאזן מייצגת את השווי הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. נכסים הנובעים מחישוב זה מוגבלים לעלות מתן שירותים קודמת בתוספת השווי הנוכחי של כספים זמינים והפחתות בסכומים עתידיים שיופקדו בתוכנית.

בשל חוסר מהותיות ומשיקולי עלות תועלת לא נערך חישוב אקטוארי של ההתחייבויות לעובדים וחישוב ההתחייבות בוצע על פי שכרם האחרון של העובדים ומשך עבודתם בחברה.

ג. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות. ההכנסות מעסקאות מכירות באשראי הכוללות עסקת מימון נרשמות בערך הנוכחי כך שהפרש בין השווי ההוגן של העסקה לסכום הנקוב של התמורה מוכר בדוח רווח והפסד כהכנסות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך מכירה החברה בהכנסות כמפורט להלן:

א. הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים -

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

ב. הכנסות רבית -

הכנסות רבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ד. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב לפי מספר המניות הרגילות. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה, ומניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המירים כדוגמת אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה ואופציות לעובדים) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, ניירות ערך המירים שהומרו במהלך התקופה נכללים ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללים ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

3. ארועים מהותיים בחברה

- א. (1) מתן צו להקפאת הליכים :
- ביום 28.9.08 (היום הקובע) הגישה החברה יחד עם חברה האם מילומור בע"מ וחברות קשורות רסידו ייזום פרויקטים בע"מ ורסידו פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ ורסידו סי בע"מ (להלן: הקבוצה) לבית המשפט המחוזי בת"א בקשה להקפאת הליכים על-פי סעיף 350 ב לחוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשה ציינה הקבוצה כי היא אינה חדלת פרעון נכסית - קרי, שווי נכסיה עולה על חובותיה - אלא הבעיה היא עיתוי בתזרים המזומנים. בהתאם הציעה הקבוצה לנושיה הסדר לפיו ייפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפריסה ובתשלומים סבירים.
- ביום 6.10.08 ניתן לקבוצה צו הקפאת הליכים עד יום 9.12.08, במסגרת הצו מונה רוי"ח חן ברדיצ'ב לשמש כנאמן לתקופת ההקפאה.
- לאחר הגשת דוח ראשון שהגיש הנאמן ניתנה החלטה בדבר הארכת צו הקפאת ההליכים עד ליום 23.12.08.
- (2) ביום 17.12.08 התקיימו אסיפות הנושים שלאחריהן הוגשה ביום 21.12.08 ע"י הנאמן בקשה לאישור הסדר נושים.
- ביום 23.12.08 הוארך צו הקפאת ההליכים.
- ביום 8.1.09 אישר בית המשפט את הסדר הנושים של החברה.
- מיד לאחר אישור הסדר הנושים הושבו לדירקטוריון החברה ולהנהלתה סמכויותיהם. החברה שבה לפעילות במתכונת רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנושים על כל המשתמע מכך.
- (3) בהתאם להסדר זה החובות לנושים יפרעו במלואם. התשלומים על-פי הסדר הנושים ישולמו בהתאם לתזרים המזומנים וסדרי הקדימויות הקבועים בדין וזאת עד ולא יאוחר מ-24 חדשים מהיום הקובע. בפועל, מימוש ההסדר מתארך מעבר לפרק זמן זה, בהסכמת הצדדים.
- לצורך ביצוע הסדר הנושים הנאמן יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהפרויקטים המבוצעים עד לסיומם ומסירתם לדיירים. העודף שיוותר בסיום ביצוע הפרויקטים יועבר לידי הבנק הבינלאומי כתשלום על חשבון החוב.

ב. מימוש נכסי החברה

לנאמן הוגשו 49 תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח. סכום התביעות כאמור כולל תביעה של רשויות המס בסך כ-110 מליון ש"ח, אשר על פי בוטלה עם הגשת הטפסים הנדרשים לרשויות המס. למועד אישור הדוחות הכספיים בתן הנאמן תביעות חוב בסך כ-67 מליון ש"ח מתוכן אושרו סך של כ-6.5 מליון ש"ח. סך התביעות שטרם נבחנו על ידי הנאמן למועד אישור הדוחות הכספיים עולה לסך כ-166 מליון ש"ח, בגינן נכללו בדוחות סך כ-39 מליון ש"ח.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

4. מזומנים ושווי מזומנים הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	
860	-
<u>6,505</u>	<u>1,431</u>
7,365	1,431
====	====
477	-
====	====

חשבונות עובר ושב
פקדונות

מזה פקדונות במטבע חוץ

5. חייבים ויתרות חובה הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	
350	350
-	365
6	172
2	1
<u>52</u>	<u>50</u>
410	938
====	====

פקדון בגאמנות
רוכשי מקרקעין
רשויות מס
מקדמות לספקים
חייבים ויתרות חובה אחרים

6. מלאי מקרקעין, נטו הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	
66,656	67,768
-----	-----
26,865	26,865
<u>32,230</u>	<u>36,414</u>
59,095	63,279
-----	-----
<u>7,561</u>	<u>4,489</u>
====	====

השקעה במקרקעין

בניכוי:
הפרשה לירידת ערך
מקדמות מרוכשים

היתרה מייצגת זכויות בניה של 4,000 מ"ר המיועדות למגורים ומקרקעין שטרם נמסרו לרוכשים (באור 20 להלן).

7. פקדונות

הפקדונות משמשים כבטוחה לבנק בגין ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידו לצד ג', להבטחת התחייבויות החברה לעיריית בית שמש ולתאגיד מים.

8. בנינים למכירה

בניית שטחי המסחר בשטח של כ-8,500 מ"ר המיועדים למכירה, טרם הושלמה. נכון לתאריך הדוחות, הגישה החברה בקשה לשינוי תב"ע. התביעה המעודכנת אושרה להפקדה בוועדה המחוזית ופורסמה לציבור בהתאם לחוק. עם מתן תוקף לתב"ע (צפוי במהלך שנת 2012) ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ולהשלים את העבודות.

החברה הגיע להסכם עם העמותה לקידום צביון השכונה רמת בית שמש לגבי אופיו של המרכז המסחרי, חלוקת השטחים במרכז בין מסחר משרדים וכו' ושיווק, ההסכם קיבל את אישורו של בית המשפט.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

9. אשראי מתאגידים בנקאיים
א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,755	32,161
-	1
31,755	32,162
=====	=====

הלוואות לזמן קצר (ב. להלן)
חשבונות משיכת יתר

ב. החלוואות אינן צמודות ונושאות רבית שנתית בשיעור של פריים + 1.05%.

ג. החברה התחייבה כלפי הבנק לפרוע את האובליגו בשלבים, עד לתום שנת 2009. במסגרת הסדר הנושים החברה הגיעה להסדר עם הבנק, ראה גם באור 20 (ב).

ד. לעניין בטחונות, ראה באור 20.ג.

10. ספקים ונותני שרותים
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49	121
2,902	2,902
53,093	49,569
94	492
56,138	53,084
=====	=====

חובות פתוחים *
יתרות כלולות בהסדר נושים
בעלי עניין
שיקים לפרעון

11. זכאים ויתרות זכות
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,375	4,176
3,568	1,892
3,006	3,006
1,673	1,673
129	-
53	44
11,804	10,791
=====	=====

בעלי עניין
הוצאות לשלם בגין דירות וקרקעות שנמכרו
הפרשה לתביעות חוב (ראה ביאור 20 ד' (2))
זכאים ויתרות זכות
רשויות המס
משכורות ונלוות לשלם

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

12. התחייבויות לבעלי ענין – הלוואות

ההלוואות צמודות לשער הדולר של ארצות הברית ונושאות רבית שנתית בשיעור 7.5% עד יום 31 בדצמבר 2004. מיום 1 בינואר 2006 נושאות ההלוואות רבית שנתית בשיעור של לייבור + 0.5%. מועדי פרעון ההלוואות טרם נקבעו.

ביום 1 בינואר 2007 נחתם הסכם לשינוי תנאי אחת ההלוואות, אשר יתרתה לאותו היום עמדה על כ- 66 מליון ש"ח. על פי ההסכם, ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור 4%.

בשנת 2011 החברה הנפיקה שטרי הון בתוקף מ- 1.1.2011 ותנאי ההלוואות שונו, כך שהן אינן נושאות ריבית והפרשי הצמדה. סכום ההלוואות הועמד על סך של 149.1 מליון ש"ח. היתרה ליום 31 בדצמבר 2011 ו- 2010 כוללת סך של כ- 20.5 מליון ש"ח וכ- 19.8 מליון ש"ח, בהתאמה, שהועמדו במהלך שנת 2007 על ידי בעל שליטה.

13. התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבות החברה לתשלום פצויים ומענקי פרישה מכוסה בחלקה על ידי רכישת פוליסות "בטוח מנהלים". התשלומים לחברת הבטוח אינם כלולים במאזנים מאחר ואינם בשליטה או בניהול של החברה.

14. הון המניות

הרכב:

<u>מספר מניות</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>ר ש ו ס</u>	
100	8,600	מניות רגילות בנות 1 ש"ח
<u>2</u>	<u>40</u>	מניות הנהלה בנות 1 ש"ח
* 102	8,640	
===	=====	

* עוגל בדוחות הכספיים ל- 1 אלפי ש"ח.

15. מכשירים פיננסיים

א. המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים.

הסכום בספרים של מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי המאזן תואם לשווי הנאות שלהם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

15. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. (1) פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון, סיכון ריבית, סיכון אשראי וסיכון מטבע. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של החברה, המדווח על סיכונים אלו ואופן ניהולם לדירקטוריון ומקבל ממנו הנחיות בהתאם. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות לסיכונים, ניהול הסיכונים מבוצע בעיקר על ידי בחינה ומעקב שוטפים אחרי שנויי הרבית והאינפלציה בישראל ובהתאם לכך מתקבלות החלטות בנוגע לסוג האשראי הנלקח. כמו כן, קביעת מנגנון הצמדה לחוזים עם לקוחות בהתאם לאופי הפרוייקט.

(2) להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(א) סיכון ריבית -

החברה מממנת חלק מפעילותה באשראי שקלי לא צמוד מתאגידים בנקאיים, לכן החברה חשופה לתנודות הרבית השקלית. כמו כן, לחברה הלוואה מבעלי ענין הנושאת רבית בשיעור לייבור בתוספת 0.5% על כן הוצאות המימון של החברה חשופות לשינוי בשיעור הלייבור.

(ב) סיכוני אשראי -

החברה חשופה לעלייה בתשומות הבנייה אשר עלולה להשפיע על עלויות הבניה ועל מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה במדד תשומות הבניה. כדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי מדד תשומות הבניה, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותן היא משווקת לשינויים במדד תשומות הבנייה ובכך להקטין את החשיפה לעלייתו.

(ג) סיכוני מטבע -

החברה מנהלת את עסקיה במגזר הנדליין בשוק המקומי ולכן חשופה לשינויים בהיצע וביקוש בענף זה, ואף שמחירים נקובים בשיח שינויים בשער הדולר משפיעים על מחירי הדירות. לחברה הלוואה מבעלי ענין בדולר ארה"ב ולכן היא חשופה לשינוי בשער החליפין של הדולר.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

16. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
104	81
1,000	1,500
1,496	168
98	59
2,698	1,808
=====	=====

משכורות ונלוות
השתתפות בהוצאות חברה אם
שכר מקצועי
אחרות

17. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
(523)	226
(523)	226
====	=====

התאמת הכנסות והוצאות בגין שנים קודמות

18. הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
3,674	1,649
1,545	1,647
5	107
-	23
5,224	3,426
=====	=====

רבית והפרשי הצמדה לבעלי ענין
בגין אשראי לזמן קצר
עמלות ערבות וליווי בנקאי
לאחרים

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

19. מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים -

סכומי ההפסדים לצרכי מס להעברה והפרשי עיתוי אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים הינם:

לשנה שחסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
132,723	-
132,417	132,497

הפסדים מעסק:
במאוחד
בחברה

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה -

ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מספר 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, משנת 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות -

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 147) (התשס"ה-2005), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 25% בשנת המס 2010 ואילך.

ביום 14 ביולי 2009 עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010) (התשס"ט-2009), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך.

ביום 5 בדצמבר 2011 התקבל בכנסת חוק לשנוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011, הקובע בין היתר החלטה בדבר עצירת מתווה ההפחתה של מס החברות, כך שמס החברות יועמד על 25% החל מיום 1 בינואר 2012.

ד. שומות מס -

החברה קיבלה שומות סופיות לצרכי מס הכנסה עד וכולל שנת 2006.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

20. התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. התחייבויות תלויות בגין:

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,439	420
-	638
<u>1,439</u>	<u>1,058</u>
=====	=====

ערבויות לרוכשי דירות על פי "חוק המכר"
ערבות להשלמת עבודות לטובת עיריית בית שמש

ב. התקשרויות -

החברה קשורה בהסכם עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. בקשר עם הסכם זה התחייבה החברה, בין היתר, להפקיד את התקבולים ממכירת יחידות דיוור לחשבונות הליווי.

במסגרת הקפאת ההליכים הגיעה החברה להסדר עם הבנק.

ג. שעבודים -

ההתחייבויות המובטחות של החברה והשעבודים הרשומים על נכסיה הינם כדלקמן:
(1) התחייבויות מובטחות בגין אשראי לזמן קצר בסך 32,162 ש"ח ו-31,755 ש"ח בשנים 2010 ו-2011 בהתאמה.

(2) בטחונות:

שעבודים על זכויות החברה במקרקעין ועל זכויות החברה לכספים ערבות בעלי מניות וצד ג'.

שעבוד על זכויות החברה בחוזה ביצוע עם קבלני משנה בפרויקט.

ד. הליכים משפטיים ותביעות

(1) בשנת 2006 הגישה החברה תביעה משפטית בסך כולל של כ-50 מליון ש"ח נגד ממי"י והסוכנות היהודית, בגין תשלומי יתר ונזקים נוספים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מחיובי יתר ומעיקובים בבניית ושיווק הפרויקט.
לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאות התביעה. בדוחות הכספיים לא נכלל סכום לקבל בגין תביעה זו.

(2) לנאמן הוגשו תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח, מתוכן אושר על ידי הנאמן לתשלום סך כולל של כ-6.5 מליון ש"ח שנכלל בדוחות. תביעות בסך כ-166 מליון ש"ח טרם נבחנו. ראה ביאור 3.ב. לעיל.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

20. התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ה. הסכמים למכירת מקרקעין

1. בשנת 2009 נחתמו ההסכמים הבאים:

- (1) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 74 יח"ד, תמורת 10 מליון ש"ח כולל מע"מ. למועד הדוחות נמסרה קרקע המיועדת לבניית 48 יח"ד.
- (2) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 222,148 מ"ר (322 יח"ד) תמורת 42 מליון ש"ח. בשנת 2010 תוקן ההסכם, באופן שזכויות הבנייה הוקטנו לכ- 18,000 מ"ר ובהתאם לכך סכום התמורה הופחת מכ-42 מליון ש"ח לכ-35 מליון ש"ח, מתוכן התקבל עד לתאריך הדוחות סך כ-34 מליון ש"ח. המקרקעין טרם נמסרו לרוכשיהן.

2. לתאריך הדוחות הושלמה מכירת רוב הזכויות במקרקעין שהיו בבעלות החברה. בבעלות החברה נותרו זכויות לבנייה למגורים בשטח של כ-4,000 מ"ר ומגרש עליו נבנה המרכז המסחרי שבנייתו טרם הושלמה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

21. עסקאות ויתרות עם בעלי ענין

א. עסקאות עם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2010 2011

אלפי ש"ח

1,000 1,500

3,674 12,442

4,674 13,942

==== =====

השתתפות בהוצאות חברה אם

רבית לבעלי ענין

ב. יתרות בעלי ענין:

ליום 31 בדצמבר

2010 2011

אלפי ש"ח

53,093 49,569

71,334 71,912

87,910 87,910

19,797 20,521

בסיס הצמדה

ר ב י ת

ש"ח

דולר ארה"ב * לייבור + 0.5

ש"ח * 4% שנתית

ש"ח פריים+1.05

זכאים ויתרות זכות

הלוואות לזמן ארוך

(* החל מ- 1/1/2011 ההלוואות אינן נושאות ריבית והצמדה, ראה גם ביאור 12 לעיל.

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

התוכן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השנויים בגרעון בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-24	באורים לדוחות הכספיים

ירושלים,
10 ביולי 2012

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
מצפה בית שמש בע"מ

בקרנו את המאזניים המצורפים של **מצפה בית שמש בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת הדוחות על רווח והפסד, השינויים בגרעון בהון העצמי ותזרימי המזומנים, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הבקורת ולבצעה במטרה להשיג מדה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנייל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה שלה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיהן השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים בדבר הליך הקפאת החליכים בו הייתה נתונה החברה, הפעולות שבוצעו על ידה והשלכותיהן על מצב החברה.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

ירושלים,
10 ביולי 2012

A member firm of
Moore Stephens International
Limited - members in
principal cities throughout
the world

מצפה בית שמש בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2010	2011		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
7,365	1,431	4	מזומנים ושווי מזומנים
410	938	5	חייבים ויתרות חובה
<u>7,561</u>	<u>4,489</u>	6	מלאי מקרקעין, בנכוי מקדמות
<u>15,336</u>	<u>6,858</u>		
			נכסים בלתי שוטפים:
-	640	7	פקדונות
<u>71,488</u>	<u>72,013</u>	8	בנינים למכירה, בנכוי מקדמות
<u>71,488</u>	<u>72,653</u>		
<u>86,824</u>	<u>79,511</u>		
=====	=====		
			התחייבויות שוטפות:
31,755	32,162	9	אשראי מתאגידים בנקאיים
56,138	53,084	10	ספקים ונותני שרותים
<u>11,804</u>	<u>10,791</u>	11	זכאים ויתרות זכות
<u>99,697</u>	<u>96,037</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך:
179,042	180,343	12	לבעלי ענין
-	-	13	בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	-	3,20	התקשרויות והתחייבויות תלויות
<u>179,042</u>	<u>180,343</u>		
			גרעון בהון המיוחס לבעלי מניות של החברה:
1	1	14	הון מניות
651	997		קרן הון
<u>(192,567)</u>	<u>(197,867)</u>		יתרת הפסד
<u>(191,915)</u>	<u>(196,869)</u>		סה"כ גרעון בהון
<u>86,824</u>	<u>79,511</u>		
=====	=====		



פרדי רובינסון
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10.7.2012

הכאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2010	2011	באור	
אלפי ש"ח				הכנסות:
15,825	-	-		ממכירת קרקע
-----		-----		
				עלות ההכנסות:
22,103	-	-		עלות הקרקע שנמכרה
(6,970)	-	-		שינוי בהפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין
15,133	-	-		
-----		-----		
692	-	-		רווח גלמי
* (1,698)	(1,808)	16		הוצאות הנהלה וכלליות
* 523	(178)	17		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,483)	(1,986)			הפסד הפעלה
(5,224)	(3,426)	18		הוצאות מימון
58	112			הכנסות מימון
(6,649)	(5,300)			הפסד לשנה
=====	=====			
				הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
(66.5)	(53.0)			הפסד בסיסי ומדולל בש"ח
=====	=====			
100	100			מספר המניות ששימשו בחישוב
=====	=====			

(*) מויין מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

דוח על השינויים בגרעון בהון

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת חפסד</u>	<u>קרן הון</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(185,274)	(185,918)	643	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2010</u>
				תנועה בשנת 2010:
8	-	8	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(6,649)	(6,649)	-	-	הפסד
(191,915)	(192,567)	651	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2010</u>
				תנועה בשנת 2011:
346	-	346	-	חידוש הלוואה מבעל שליטה
(5,300)	(5,300)	-	-	הפסד
(196,869)	(197,867)	997	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</u>
=====	=====	===	===	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
<u>אלפי ש"ח</u>		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(6,649)	(5,300)	הפסד לשנה
		התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי
<u>25,862</u>	<u>(401)</u>	מזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
		<u>מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות שוטפת)</u>
19,213	(5,701)	<u>שנבעו מפעילות שוטפת</u>
-----	-----	
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
<u>216</u>	<u>(640)</u>	שנוי בפקדונות
		<u>מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות השקעה)</u>
216	(640)	<u>שנבעו מפעילו השקעה</u>
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון -
<u>(14,385)</u>	<u>407</u>	שינוי באשראי לזמן קצר
		<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</u>
(14,385)	407	<u>(ששימשו לפעילות מימון)</u>
-----	-----	
5,044	(5,934)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>2,321</u>	<u>7,365</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,365	1,431	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ
נספחים על תזרימי המזומנים

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	

		הוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
2,150	1,647	רביית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן ארוך
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
26,204	2,547	קיטון במלאי מקרקעין ובנינים למכירה, נטו
659	(528)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(3,151)	(4,067)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
23,712	(2,048)	
-----	-----	
25,862	(401)	
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

1. פללי

א. החברה התאגדה ביום 12 באפריל 1996.

ב. החברה התקשרה, באמצעות מייסדיה, בהסכמים עם זנוח - מושב עובדים של פא"י להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ (להלן - המושב) לרכישת זכויות במקרקעין שבבעלות המושב.

החברה חתמה על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל לפיו הוחכרו לה המקרקעין הנ"ל בתנאים שנקבעו בהסכם.

המקרקעין הנ"ל, ששטחם הכולל הוא כ-150 דונם, כלולים בתכנית מתאר מקומית "רמת בית שמש" שאושרה לבניה ומיועדים להקמת דירות מגורים לאוכלוסיה דתית. על המקרקעין הנ"ל ניתן לבנות על-פי התכנית כ-1,800 יחידות דיור וכן כ-8,500 מטר רבוע של שטחי מסחר. לתאריך הדוחות הכספיים הושלמה בניית 1,118 יחידות דיור והן נמסרו לרוכשיהן. שטחי המסחר נמצאים בהליכי בניה.

ג. הגדרות:

- | | | |
|---|---|--------------------|
| מזפה בית שמש בע"מ | - | החברה |
| כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993. | - | בעלי ענין |
| כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996. | - | בעלי שליטה |
| כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל. | - | צדדים קשורים |
| מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. | - | מדד |
| סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילוי דעת 23 ו-34 וגילוי דעת 36 ו-37. | - | סכום מתואם |
| סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. | - | סכום מדווח |
| דיווח כספי המבוסס על הוראות גילוי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50. | - | דיווח כספי מותאם |
| דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים. | - | דיווח כספי נומינלי |

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים (ש"ח). בשנת 2004, הופסקה ההתאמה לאינפלציה של דוחות כספיים בישראל וישמו כללי מעבר לדיווח כספי נומינלי, כמוסבר להלן; עם זאת, מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלה מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה, שדווחו בעבר:

(1) מעבר לדיווח כספי נומינלי בשנת 2004:

- החל ביום 1 בינואר 2004, החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מס' 12 - "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" - של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - המוסד לתקינה) ובהתאם לכך הפסיקה, החל מהמועד האמור, את ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה.
- הסכומים המותאמים לאינפלציה (ראה (2) להלן), שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 (להלן - מועד המעבר), שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.
- בהתאם לכך, הסכומים המדווחים בשנים 2004 ואילך מורכבים כדלקמן: סכומים שמקורם בתקופה שלפני מועד המעבר, מורכבים מסכומים המותאמים לשקלים של דצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו לאחר מועד המעבר ובניכוי סכומים בערכים נומינליים שנגרעו לאחר מועד המעבר (גריעת הסכומים האמורים נערכת בסכומים מותאמים למועד המעבר, בערכים נומינליים או בשילוב של שניהם, לפי העניין). כל הסכומים שמקורם בתקופה שלאחר מועד המעבר כלולים בדוחות הכספיים בערכים נומינליים.

(2) סכומים מותאמים לסוף שנת 2003 -

עד ליום 31 בדצמבר 2003, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי, על בסיס השינויים במדד, בהתאם לכללים שנקבעו בגילויי דעת של הלשכה.

מרכיבי דוחות רווח והפסד הותאמו כדלקמן: מרכיבים המבטאים עסקאות שבוצעו בתקופה המדווחת - מכירות, קניות, עלויות עבודה וכו' - הותאמו על בסיס מועדי בצוע העסקאות, ואילו מרכיבים הקשורים לפריטים לא כספיים (בעיקר שינויים במלאי פחת והפחתות) הותאמו לפי אותו בסיס ששימש בהתאמת הפריטים המאזניים המתאימים. סעיף המימון מבטא הכנסות והוצאות מימון במונחים ריאליים ואת השחיקות של יתרות הפריטים הכספיים במהלך השנה.

(3) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים, כאמור ב-(1) לעיל. המונח עלות בדוחות כספיים אלה משמעותו עלות בסכומים מדווחים.

(4) תמצית הנתונים של החברה, בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס, ניתנת בבאור 23.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית של הקבוצה שקלה ההנהלה את השיקולים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נוקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- מלאי מקרקעין ובניינים למכירה - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בניה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מתיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.
- הפרשה לתביעות חוב - הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה וההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

- (1) מטבע הפעילות - הדוחות הכספיים ערוכים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסיביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.
- (2) מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. עסקאות במטבע חוץ - עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.
- (3) מטבע ההצגה - החברה עורכת דוחות כספיים המוצגים בש"ח.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חדשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים

החל מיום ה-1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (להלן - תקן 22), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם, כדלקמן:

(1) קיזוז מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לעובדים, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, וזכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים. התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2. עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

ח. מקרקעין בבנייה

מקרקעין בבנייה נכללים על בסיס העלות. עלות המקרקעין, כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

ט. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

החברה מהוננת עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים. היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד למעט ירידת ערך של רכוש ששוערך בעבר והשערך נזקף לקרן הון. במקרה זה, ירידת הערך נזקפת לקרן הון עד לגובה סכום השערך, היתרה נזקפת לדוח רווח והפסד.

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי.

(1) מסים שוטפים -

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

א. מסים על ההכנסה – המשך

(2) מסים נדחים -

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנייל בתקופת הדוח.

בחשוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

בהעדר צפי באשר לקיום הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים כנכס בדוחות הכספיים.

ב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימות מספר תוכניות הטבה לאחר העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרות וכן כתוכניות הטבה מוגדרות.

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר -

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח מנהלים ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכניות להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

2.

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)
ב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

(2) הטבות לאחר פרישה -

בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. הפיצויים מחושבים לפי השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו כפול מספר שנות עבודתו.
החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית).
עלות תשלום הפיצויים נקבעת לפי שיטת שווי אקטוארי צפוי של יחידה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים מיד בתקופת היווצרותם.

ההתחייבות בגין תשלום פיצויים הנרשמת במאזן מייצגת את השווי הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. נכסים הנובעים מחישוב זה מוגבלים לעלות מתן שירותים קודמת בתוספת השווי הנוכחי של כספים זמינים והפחתות בסכומים עתידיים שיופקדו בתוכנית.

בשל חוסר מהותיות ומשיקולי עלות תועלת לא נערך חישוב אקטוארי של ההתחייבויות לעובדים וחישוב ההתחייבות בוצע על פי שכרם האחרון של העובדים ומשך עבודתם בחברה.

ג. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.
הכנסות מעסקאות מכירות באשראי הכוללות עסקת מימון נרשמות בערך הנוכחי כך שההפרש בין השווי ההוגן של העסקה לסכום הנקוב של התמורה מוכר בדוח רווח והפסד כהכנסות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך מכירה החברה בהכנסות כמפורט להלן:

א. הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים -

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

ב. הכנסות רבית -

הכנסות רבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ד. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב לפי מספר המניות הרגילות. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה, ומניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המיירים כדוגמת אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה ואופציות לעובדים) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, ניירות ערך המיירים שהומרו במהלך התקופה נכללים ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללים ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

3. ארועים מהותיים בחברה

- א. (1) מתן צו להקפאת הליכים:
- ביום 28.9.08 (היום הקובע) הגישה החברה יחד עם חברה האם מילומור בע"מ וחברות קשורות רסידו ייזום פרויקטים בע"מ ורסידו פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ ורסידו סי בע"מ (להלן: הקבוצה) לבית המשפט המחוזי בת"א בקשה להקפאת הליכים על-פי סעיף 350 ב לחוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשתה ציינה הקבוצה כי היא אינה חדלת פרעון נכסית - קרי, שווי נכסיה עולה על חובותיה - אלא הבעיה היא עיתוי בתזרים המזומנים. בהתאם הציעה הקבוצה לנושיה הסדר לפיו יפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפריסה ובתשלומים סבירים.
- ביום 6.10.08 ניתן לקבוצה צו הקפאת הליכים עד יום 9.12.08, במסגרת הצו מונה רוי"ח חן ברדיציב לשמש כנאמן לתקופת ההקפאה.
- לאחר הגשת דוח ראשון שהגיש הנאמן ניתנה החלטה בדבר הארכת צו הקפאת ההליכים עד ליום 23.12.08.
- (2) ביום 17.12.08 התקיימו אסיפות הנושים שלאחריהן הוגשה ביום 21.12.08 ע"י הנאמן בקשה לאישור הסדר נושים.
- ביום 23.12.08 הוארך צו הקפאת ההליכים.
- ביום 8.1.09 אישר בית המשפט את הסדר הנושים של החברה.
- מיד לאחר אישור הסדר הנושים הושבו לדירקטוריון החברה ולהנהלתה סמכויותיהם. החברה שבה לפעילות במתכונת רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנושים על כל המשתמע מכך.
- (3) בהתאם להסדר זה החובות לנושים יפרעו במלואם. התשלומים על-פי הסדר הנושים ישולמו בהתאם לתזרים המזומנים וסדרי הקדימויות הקבועים בדין וזאת עד ולא יאוחר מ-24 חדשים מהיום הקובע. בפועל, מימוש ההסדר מתארך מעבר לפרק זמן זה, בהסכמת הצדדים.
- לצורך ביצוע הסדר הנושים הנאמן יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהפרויקטים המבוצעים עד לסיומם ומסירתם לדיירים. העודף שיוותר בסיום ביצוע הפרויקטים יועבר לידי הבנק הבינלאומי כתשלום על חשבון החוב.

ב. מימוש נכסי החברה

לנאמן הוגשו 49 תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח. סכום התביעות כאמור כולל תביעה של רשויות המס בסך כ-110 מליון ש"ח, אשר על פי בוטלה עם הגשת הטפסים הנדרשים לרשויות המס. למועד אישור הדוחות הכספיים בתן הנאמן תביעות חוב בסך כ-67 מליון ש"ח מתוכן אושרו סך של כ-6.5 מליון ש"ח. סך התביעות שטרם נבחנו על ידי הנאמן למועד אישור הדוחות הכספיים עולה לסך כ-166 מליון ש"ח, בגינן נכללו בדוחות סך כ-39 מליון ש"ח.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

4. מזומנים ושווי מזומנים הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	
860	-
<u>6,505</u>	<u>1,431</u>
7,365	1,431
=====	=====
477	-
=====	=====

חשבונות עובר ושב
פקדונות

מזה פקדונות במטבע חוץ

5. חייבים ויתרות חובה הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	
350	350
-	365
6	172
2	1
<u>52</u>	<u>50</u>
410	938
=====	=====

פקדון בנאמנות
רוכשי מקרקעין
רשויות מס
מקדמות לספקים
חייבים ויתרות חובה אחרים

6. מלאי מקרקעין, נטו הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	
66,656	67,768
-----	-----
26,865	26,865
<u>32,230</u>	<u>36,414</u>
59,095	63,279
-----	-----
<u>7,561</u>	<u>4,489</u>
=====	=====

השקעה במקרקעין

בניכוי:
הפרשה לירידת ערך
מקדמות מרוכשים

היתרה מייצגת זכויות בניה של 4,000 מ"ר המיועדות למגורים ומקרקעין שטרם נמסרו לרוכשים (באור 20 להלן).

7. פקדונות

הפקדונות משמשים כבטוחה לבנק בגין ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידו לצד ג', להבטחת התחייבויות החברה לעיריית בית שמש ולתאגיד מים.

8. בנינים למכירה

בניית שטחי המסחר בשטח של כ-8,500 מ"ר המיועדים למכירה, טרם הושלמה. נכון לתאריך הדוחות, הגישה החברה בקשה לשינוי תב"ע. התב"ע המעודכנת אושרה להפקדה בוועדה המחוזית ופורסמה לציבור בהתאם לחוק. עם מתן תוקף לתב"ע (צפוי במהלך שנת 2012) ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ולהשלים את העבודות.

החברה הגיע להסכם עם העמותה לקידום צביון השכונה רמת בית שמש לגבי אופיו של המרכז המסחרי, חלוקת השטחים במרכז בין מסחר משרדים וכי ושיווק, ההסכם קיבל את אישורו של בית המשפט.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

9. אשואי מתאגידים בנקאיים
א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,755	32,161
-	1
31,755	32,162
=====	=====

הלוואות לזמן קצר (ב. להלן)
חשבונות משיכת יתר

ב. ההלוואות אינן צמודות ונושאות רבית שנתית בשיעור של פריים + 1.05%.

ג. החברה התחייבה כלפי הבנק לפרוע את האובליגו בשלבים, עד לתום שנת 2009. במסגרת הסדר הנושים החברה הגיעה להסדר עם הבנק, ראה גם באור 20 (ב).

ד. לעניין בטחונות, ראה באור 20.ג.

10. ספקים ונותני שרותים
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49	121
2,902	2,902
53,093	49,569
94	492
56,138	53,084
=====	=====

חובות פתוחים *
יתרות כלולות בהסדר נושים
בעלי עניין
שיקים לפרעון

11. זכאים ויתרות זכות
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,375	4,176
3,568	1,892
3,006	3,006
1,673	1,673
129	-
53	44
11,804	10,791
=====	=====

בעלי עניין
הוצאות לשלם בגין דירות וקרקעות שנמכרו
הפרשה לתביעות חוב (ראה ביאור 20 ד' (2))
זכאים ויתרות זכות
רשויות המס
משכורות ונלוות לשלם

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

12. התחייבויות לבעלי עניין – הלוואות

ההלוואות צמודות לשער הדולר של ארצות הברית ונושאות רבית שנתית בשיעור 7.5% עד יום 31 בדצמבר 2004. מיום 1 בינואר 2006 נושאות ההלוואות רבית שנתית בשיעור של לייבור + 0.5%. מועדי פרעון ההלוואות טרם נקבעו.

ביום 1 בינואר 2007 נחתם הסכם לשינוי תנאי אחת ההלוואות, אשר יתרתה לאותו היום עמדה על כ- 66 מליון ש"ח. על פי ההסכם, ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור 4%.

בשנת 2011 החברה הנפיקה שטרי הון בתוקף מ- 1.1.2011 ותנאי ההלוואות שונו, כך שהן אינן נושאות ריבית והפרשי הצמדה. סכום ההלוואות הועמד על סך של 149.1 מליון ש"ח. היתרה ליום 31 בדצמבר 2011 ו- 2010 כוללת סך של כ- 20.5 מליון ש"ח וכ- 19.8 מליון ש"ח, בהתאמה, שהועמדו במהלך שנת 2007 על ידי בעל שליטה.

13. התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבות החברה לתשלום פצויים ומענקי פרישה מכוסה בחלקה על ידי רכישת פוליסות "בטוח מנהלים". התשלומים לחברת הבטוח אינם כלולים במאזנים מאחר ואינם בשליטה או בניהול של החברה.

14. הון המניות

הרכב:

<u>מספר מניות</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>ר ש ו ס</u>	
100	8,600	מניות רגילות בנות 1 ש"ח
2	40	מניות הנהלה בנות 1 ש"ח
* 102	8,640	
===	=====	

* עוגל בדוחות הכספיים ל- 1 אלפי ש"ח.

15. מכשירים פיננסיים

א. המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים.

הסכום בספרים של מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי המאזן תואם לשווי הנאות שלהם.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

15. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. (1) פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון, סיכון ריבית, סיכון אשראי וסיכון מטבע. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של החברה, המדווח על סיכונים אלו ואופן ניהולם לדירקטוריון ומקבל ממנו הנחיות בהתאם. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות לסיכונים, ניהול הסיכונים מבוצע בעיקר על ידי בחינה ומעקב שוטפים אחרי שנויי הרבית והאינפלציה בישראל ובהתאם לכך מתקבלות החלטות בנוגע לסוג האשראי הנלקח. כמו כן, קביעת מנגנון הצמדה לחוזים עם לקוחות בהתאם לאופי הפרוייקט.

(2) להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(א) סיכון ריבית -

החברה מממנת חלק מפעילותה באשראי שקלי לא צמוד מתאגידים בנקאיים, לכן החברה חשופה לתנודות הרבית השקלית. כמו כן, לחברה הלוואה מבעלי ענין הנושאת רבית בשיעור לייבור בתוספת 0.5% על כן הוצאות המימון של החברה חשופות לשינוי בשיעור הלייבור.

(ב) סיכונים אשראי -

החברה חשופה לעלייה בתשומות הבנייה אשר עלולה להשפיע על עלויות הבניה ועל מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה במדד תשומות הבניה. כדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי מדד תשומות הבניה, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותן היא משווקת לשינויים במדד תשומות הבניה ובכך להקטין את החשיפה לעליותו.

(ג) סיכונים מטבע -

החברה מנהלת את עסקיה במגזר הנדל"ן בשוק המקומי ולכן חשופה לשינויים בהיצע וביקוש בענף זה, ואף שמחירים נקובים בשי"ח שינויים בשער הדולר משפיעים על מחירי הדירות. לחברה הלוואה מבעלי ענין בדולר ארה"ב ולכן היא חשופה לשינוי בשער החליפין של הדולר.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

16. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
104	81
1,000	1,500
1,496	168
<u>98</u>	<u>59</u>
2,698	1,808
=====	=====

משכורות ונלוות
השתתפות בהוצאות חברה אם
שכר מקצועי
אחרות

17. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
(523)	226
(523)	226
====	=====

התאמת הכנסות והוצאות בגין שנים קודמות

18. הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
3,674	1,649
1,545	1,647
5	107
<u>-</u>	<u>23</u>
5,224	3,426
=====	=====

רבית והפרשי הצמדה לבעלי ענין
בגין אשראי לזמן קצר
עמלות ערבות וליווי בנקאי
לאחרים

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

19. מסים על ההכנסה

א. מסים נדחים -

סכומי ההפסדים לצרכי מס להעברה והפרשי עיתוי אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים הינם:

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
132,723	-
132,417	132,497

הפסדים מעסק:
במאוחד
בחברה

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה -

ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מספר 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, משנת 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות -

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 147) (התשס"ה-2005), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 25% בשנת המס 2010 ואילך. ביום 14 ביולי 2009 עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010) (התשס"ט-2009), אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך.

ביום 5 בדצמבר 2011 התקבל בכנסת חוק לשנוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011, הקובע בין היתר החלטה בדבר עצירת מתווה ההפחתה של מס החברות, כך שמס החברות יועמד על 25% החל מיום 1 בינואר 2012.

ד. שומות מס -

החברה קיבלה שומות סופיות לצרכי מס הכנסה עד וכולל שנת 2006.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

20. התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. התחייבויות תלויות בגין :

31.12.2010	31.12.2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,439	420
-	638
<u>1,439</u>	<u>1,058</u>
=====	=====

ערבויות לרוכשי דירות על פי "חוק המכר"
 ערבות להשלמת עבודות לטובת עיריית בית שמש

ב. התקשרויות -

החברה קשורה בהסכם עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. בקשר עם הסכם זה התחייבה החברה, בין היתר, להפקיד את התקבולים ממכירת יחידות דיור לחשבונות הליווי.
 במסגרת הקפאת החליכים הגיעה החברה להסדר עם הבנק.

ג. שעבודים -

ההתחייבויות המובטחות של החברה והשעבודים הרשומים על נכסיה הינם כדלקמן:
 (1) התחייבויות מובטחות בגין אשראי לזמן קצר בסך 32,162 ש"ח ו-31,755 ש"ח בשנים 2011 ו-2010 בהתאמה.
 (2) בטחונות:
 שעבודים על זכויות החברה במקרקעין ועל זכויות החברה לכספים.
 ערבות בעלי מניות וצד ג'.
 שעבוד על זכויות החברה בחוזה ביצוע עם קבלני משנה בפרויקט.

ד. הליכים משפטיים ותביעות

(1) בשנת 2006 הגישה החברה תביעה משפטית בסך כולל של כ-50 מליון ש"ח נגד ממ"י והסוכנות היהודית, בגין תשלומי יתר ונזקים נוספים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מחיובי יתר ומעיכוכים בבניית ושיווק הפרויקט.
 לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאות התביעה. בדוחות הכספיים לא נכלל סכום לקבל בגין תביעה זו.

(2) לנאמן הוגשו תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח, מתוכן אושר על ידי הנאמן לתשלום סך כולל של כ-6.5 מליון ש"ח שנכלל בדוחות. תביעות בסך כ-166 מליון ש"ח טרם נבחנו. ראה ביאור 3. ב. לעיל.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

20. התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ה. הסכמים למכירת מקרקעין

1. בשנת 2009 נחתמו ההסכמים הבאים:

- (1) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 74 יח"ד, תמורת 10 מליון ש"ח כולל מע"מ. למועד הדוחות נמסרה קרקע המיועדת לבניית 48 יח"ד.
- (2) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 222,148 מ"ר (322 יח"ד) תמורת 42 מליון ש"ח. בשנת 2010 תוקן ההסכם, באופן שזכויות הבנייה הוקטנו לכ- 18,000 מ"ר ובהתאם לכך סכום התמורה הופחת מכ-42 מליון ש"ח לכ-35 מליון ש"ח, מתוכן התקבל עד לתאריך הדוחות סך כ-34 מליון ש"ח. המקרקעין טרם נמסרו לרוכשיהן.

2. לתאריך הדוחות הושלמה מכירת רוב הזכויות במקרקעין שהיו בבעלות החברה. בבעלות החברה נותרו זכויות לבנייה למגורים בשטח של כ-4,000 מ"ר ומגרש עליו נבנה המרכז המסחרי שבנייתו טרם הושלמה.

מצפה בית שמש בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

21. עסקאות ויתרות עם בעלי ענין

א. עסקאות עם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
1,000	1,500
3,674	12,442
4,674	13,942
=====	=====

השתתפות בהוצאות חברה אם
רבית לבעלי ענין

ב. יתרות בעלי ענין:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	
53,093	49,569
71,334	71,912
87,910	87,910
19,797	20,521

בסיס הצמדה	ר ב י ת
	ש"ח
	זכאים ויתרות זכות
דולר ארה"ב	לייבור + 0.5 *
ש"ח	4% שנתית *
ש"ח	פריים+1.05

זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן ארוך

(*) החל מ- 1/1/2011 ההלוואות אינן נושאות ריבית והצמדה, ראה גם ביאור 12 לעיל.

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2012

מצפה בית שמש בע"מ

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
4	מאזנים
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על שינויים בגרעון בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-19	ביאורים לדוחות הכספיים

מצפה בית שמש בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

3

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

4

מאזנים

5

דוחות רווח והפסד

6

דוחות על שינויים בגרעון בהון

7-8

דוחות על תזרימי המזומנים

9-19

ביאורים לדוחות הכספיים



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
מצפה בית שמש בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של מצפה בית שמש בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2012 ואת דוח רווח והפסד והדוח על השינויים בגרעון בהון לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 10 ביולי 2012 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהון לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר הליך הקפאת ההליכים בו הייתה נתונה החברה, הפעולות שבוצעו על ידה והשלכותיהן על מצב החברה.


מזרחי, פרלמוטר ושות'
רואי חשבון

ירושלים, 28 בנובמבר 2013

מצפה בית שמש בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2011	2012	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		<u>נכסים</u>
1,431	696	4	נכסים שוטפים
938	429	5	מזומנים ושווי מזומנים
4,489	4,508	6	חייבים ויתרות חובה מלאי מקרקעין
<u>6,858</u>	<u>5,633</u>		
640	286	7	נכסים בלתי שוטפים
72,013	72,899	8	פיקדונות מבנה בהקמה למכירה
<u>72,653</u>	<u>73,185</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>79,511</u>	<u>78,818</u>		סה"כ נכסים
32,162	33,642	9	התחייבויות שוטפות
53,084	58,410	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
10,791	8,964	11	ספקים ונותני שירותים
<u>96,037</u>	<u>101,016</u>		זכאים ויתרות זכות
180,343	182,607	12	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	3,20	בעלי עניין
<u>180,343</u>	<u>182,607</u>		התקשרויות והתחייבויות תלויות
1	1	14	גרעון בהון
997	227		הון מניות
(197,867)	(205,033)		קרן הון
<u>(196,869)</u>	<u>(204,805)</u>		יתרת הפסד
<u>79,511</u>	<u>78,818</u>		סה"כ גרעון בהון
			סה"כ התחייבויות והון עצמי


 פרד-רובינסון
 יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 2013

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2011 אלפי ש"ח	2012 אלפי ש"ח	
-	36,752	
-	37,838	
-	(1,086)	
1,808	2,165	16
178	812	17
1,986	2,977	
(1,986)	(4,063)	
112	12	
(3,426)	(3,115)	18
(3,314)	(3,103)	
(5,300)	(7,166)	

הכנסות ממכירות מקרקעין
 עלות המכירות והעבודות שבוצעו

הפסד גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות
 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

סה"כ הוצאות

הפסד מפעולות רגילות

הכנסות מימון
 הוצאות מימון
 הוצאות מימון, נטו

הפסד לשנה

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות על השינויים בגרעון בהון

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
(191,915)	(192,567)	651	1	יתרה ליום 1 בינואר 2011
346 (5,300)	- (5,300)	346 -	- -	חידוש הלוואה מבעל שליטה הפסד
(196,869)	(197,867)	997	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
(770) (7,7166)	- (7,166)	(770) -	- -	חידוש הלוואה מבעל שליטה הפסד
(204.805)	(205,033)	227	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

21

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(5,300)	(7,166)
(401)	4,597
<u>(5,701)</u>	<u>(2,569)</u>
(640)	354
<u>(640)</u>	<u>354</u>
407	1,480
<u>407</u>	<u>1,480</u>
(5,934)	(735)
7,365	1,431
<u>1,431</u>	<u>696</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
הפסד לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה
שינוי בפקדונות
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילויות מימון
שינוי באשראי לזמן קצר
מזומנים נטו לפעילות מימון

ירידה נטו במזומנים ושוי מזומנים
מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה
מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

נספח א - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,647	1,494
<u>1,647</u>	<u>1,494</u>
2,547	(905)
(528)	509
<u>(4,067)</u>	<u>3,499</u>
<u>(2,048)</u>	<u>3,103</u>
<u>(401)</u>	<u>4,597</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
 ריבית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן ארוך

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
 קיטון (גידול) במלאי מקרקעין
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 גידול (קיטון) בספקים וזכאים ויתרות זכות

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ומצבה הכספי:

החברה התאגדה ביום 12 באפריל 1996. החברה התקשרה, באמצעות מייסדיה, בהסכמים עם זנוח - מושב עובדים של פא"י להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ (להלן - המושב) לרכישת זכויות במקרקעין שבבעלות המושב. החברה חתמה על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל לפיו הוחכרו לה המקרקעין הנ"ל בתנאים שנקבעו בהסכם.

המקרקעין הנ"ל, ששטחם הכולל הוא כ-150 דונם, כלולים בתכנית מתאר מקומית "רמת בית שמש" שאושרה לבניה ומיועדים להקמת דירות מגורים לאוכלוסיה דתית. על המקרקעין הנ"ל ניתן לבנות על-פי התכנית כ-1,800 יחידות דיור וכן כ-8,500 מטר רבוע של שטחי מסחר. לתאריך הדוחות הכספיים הושלמה בניית 1,118 יחידות דיור והן נמסרו לרוכשיהן. שטחי המסחר נמצאים בהליכי בניה.

ב. אירועים מהותיים בחברה:

(1) מתן צו להקפאת הליכים והסדר נושים:

ביום 28.9.08 (היום הקובע) הגישה החברה יחד עם חברה האם מילומור בע"מ וחברות קשורות רסידו ייזום פרויקטים בע"מ ורסידו פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ ורסידו סי בע"מ (להלן: הקבוצה) לבית המשפט המחוזי בת"א בקשה להקפאת הליכים על-פי סעיף 350 ב לחוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשתה ציינה הקבוצה כי היא אינה חדלת פרעון נכסית - קרי, שווי נכסיה עולה על חובותיה - אלא הבעיה היא עיתוי בתזרים המזומנים. בהתאם הציעה הקבוצה לנושיה הסדר לפיו יפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפריסה ובתשלומים סבירים.

ביום 6.10.08 ניתן לקבוצה צו הקפאת הליכים עד יום 9.12.08, במסגרת הצו מונה רו"ח חן ברדיצ'ב לשמש כנאמן לתקופת ההקפאה.

לאחר הגשת דוח ראשון שהגיש הנאמן ניתנה החלטה בדבר הארכת צו הקפאת ההליכים עד ליום 23.12.08.

ביום 17.12.08 התקיימו אסיפות הנושים שלאחריהן הוגשה ביום 21.12.08 ע"י הנאמן בקשה לאישור הסדר נושים. ביום 23.12.08 הוארך צו הקפאת ההליכים וביום 8.1.09 אישר בית המשפט את הסדר הנושים של החברה.

מיד לאחר אישור הסדר הנושים הושבו לדירקטוריון החברה ולהנהלתה סמכויותיהם. החברה שבה לפעילות במתכונת רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנושים על כל המשתמע מכך.

בהתאם להסדר זה החובות לנושים יפרעו במלואם. התשלומים על-פי הסדר הנושים ישולמו בהתאם לתזרים המזומנים וסדרי הקדימויות הקבועים בדין וזאת עד ולא יאוחר מ-24 חדשים מהיום הקובע. בפועל, מימוש ההסדר מתארך מעבר לפרק זמן זה, בהסכמת הצדדים.

לצורך ביצוע הסדר הנושים הנאמן יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהפרויקטים המבוצעים עד לסיומם ומסירתם לדיירים. העודף שיוותר בסיום ביצוע הפרויקטים יועבר לידי הבנק הבינלאומי כתשלום על חשבון החוב.

(2) מימוש נכסי החברה:

לנאמן הוגשו כ-50 תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח. סכום התביעות כאמור כולל תביעה של רשויות המס בסך כ-110 מליון ש"ח הנובעת רובה ככולה מאי קליטת טפסים ברשויות המס. נכון להיום רוב הטפסים נקלטו והחברה פועלת לקליטת יתרת הטפסים בהקדם. למועד אישור הדוחות הכספיים אישר הנאמן סך של כ-47 מליון ש"ח, כאשר כ-39 מליון ש"ח מתוכם הינם בגין נושה שלו חוב במילומור בע"מ ובעל בטוחה מהחברה. סך התביעות שטרם נבחנו על ידי הנאמן למועד אישור הדוחות הכספיים עולה לסך כ-116 מליון ש"ח, בגין נכללו בדוחות סך כ-35 מליון ש"ח.

ג. הגדרות:

החברה	- מצפה בית שמש בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
בעלי שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן: "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט:

- מלאי, אשר מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו.
- רכוש קבוע מוצג לפי הנמוך מבין עלות, בניכוי הפחתה שנצברה לבין סכום בר-השבה.

ב. מטבע הפעילות ומטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסיביה הכלכלית שבה פועלת החברה את עסקאותיה.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של החברה (להלן: "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף כמועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד. פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף כמועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למימוש מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ד. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה:

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי החברה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל מוצג לפי עלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ה. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינן ספציפי מהוונות לנכסים כשירים, עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הכנסות המובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, ממכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים:

החל מיום ה-1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (להלן - תקן 22), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם, כדלקמן:

1. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לעובדים, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, זכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

3. ירידת ערך של נכסים פיננסיים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים. התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

4. ירידת ערך של נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד למעט ירידת ערך של רכוש ששוערך בעבר והשערך נזקף לקרן הון. במקרה זה, ירידת הערך נזקפת לקרן הון עד לגובה סכום השערך, היתרה נזקפת לדוח רווח והפסד.

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה:

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות. הכנסות מעסקאות מכירות באשראי הכוללות עסקת מימון נרשמות בערך הנוכחי כך שהפרש בין השווי ההוגן של העסקה לסכום הנקוב של התמורה מוכר בדוח רווח והפסד כהכנסות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך מכירה החברה בהכנסות כמפורט להלן:

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ונשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

י. שערי חליפין וביסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין של מספר מטבעות ביחס לשקל ועל המדד:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
110.34	112.15
133.36	137.72
3.821	3.733

מדד (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2008)
מדד תשומות הבניה (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2004)
שערי חליפין (בש"ח):
דולר

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדי אי ודאות

א. כללי:

בישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על פסיין העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדי אי ודאות:

(1) מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין ובניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בניה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהוּם. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

(2) הפרשה לתביעות חוב

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיירש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה וההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	696
1,431	-
<u>1,431</u>	<u>696</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר (*)
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
350	-
365	380
172	37
51	12
<u>938</u>	<u>429</u>

פקדון בנאמנות
רוכשי מקרקעין
מוסדות
חייבים אחרים

ביאור 6 - מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,768	4,508
26,865	-
36,414	-
63,279	-
<u>4,489</u>	<u>4,508</u>

השקעה במקרקעין
בניכוי:
הפרשה לירידת ערך
מקדמות מרוכשים

היתרה מייצגת זכויות בניה של 4,000 מ"ר המיועדות למגורים (ראו גם ביאור 20 להלן).

ביאור 7 - פיקדונות

הפיקדונות משמשים כבטוחה לבנק בגין ערבויות בנקאיות שהוצאו להבטחת התחייבויות החברה לעיריית בית שמש ולתאגיד מים.

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - מבנה בהקמה למכירה

בניית המרכז המסחרי בשטח כולל של כ-14,500 מ"ר המיועדים למכירה טרם הושלמה. החברה הגישה בקשה לשינוי תב"ע החלה על המקרקעין. התב"ע המעודכנת אושרה ופורסמה ברשומות ב-20.3.13. החברה פועלת להוצאת היתרי בניה אשר עם קבלתם יהיה ניתן להשלים את בניית המבנה. החברה הגיע להסכם עם העמותה לקידום צביון השכונה רמת בית שמש לגבי אופיו של המרכז המסחרי, חלוקת השטחים במרכז בין מסחר, משרדים וכל ושיווק. ההסכם קיבל אישורו של בית המשפט.

ביאור 9 - אשראי מתגידים בנקאים

החברה התחייבה כלפי הבנק הבינלאומי הראשון לפרוע את האובליגו בשלבים עד לתום שנת 2009. במסגרת הסדר נושים הגיעה החברה להסדר עם הבנק. ראו גם ביאור 1 ב. ההלוואות אינן צמודות ומשאות ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.05%.

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
121	57
2,902	2,636
49,569	55,182
492	535
<u>53,084</u>	<u>58,410</u>

חשבונות פתוחים
יתרות כלולות בהסדר נושים
בעלי ענין
המתאות לפרעון

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,176	3,376
1,892	861
3,006	3,006
1,673	1,721
44	-
<u>10,791</u>	<u>8,964</u>

בעלי ענין
הוצאות לשלם בגין דירות וקרקעות שנמכרו
הפרשה לתביעות חוב - ראו גם ביאור 1. ב.
זכאים ויתרות זכות
משכורות ונלוות לשלם

ביאור 12 - התחייבויות לבעלי ענין

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
149,130	149,130
20,521	22,122
10,692	11,355
<u>180,343</u>	<u>182,607</u>

הצמדה וריבית

ללא
צמוד + 4%
לייבור + 0.5

שטר הון לחברה אם
הלוואה מבעל שליטה
חברה אם

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

הון עצמי - ביאור 13

הון מניות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2012 ו-2011	
מופק ונפרע	רשום
אלפי מניות	אלפי מניות
100	8,600
2	40
<u>102</u>	<u>8,640</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
מניות הנהלה בנות 1 ש"ח

מכשירים פיננסיים - ביאור 14

א. המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים.
הסכום בספרים של מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי המאזן תואם לשווי הנאות שלהם.

ב. (1) פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון ריבית, סיכון אשראי וסיכון מטבע. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של החברה, המדווח על סיכונים אלו ואופן ניהולם לדירקטוריון ומקבל ממנו הנחיות בהתאם. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות לסיכונים, ניהול הסיכונים מבוצע בעיקר על ידי בחינה ומעקב שוטפים אחרי שנויי הרבית והאינפלציה בישראל ובהתאם לכך מתקבלות החלטות בנוגע לסוג האשראי הנלקח.

(2) להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(א) סיכון ריבית -

החברה מממנת חלק מפעילותה באשראי שקלי לא צמוד מתאגידים בנקאיים, לכן החברה חשופה לתנודות הרבית השקלית.
כמו כן, לחברה הלוואה מבעלי עיין הנושאת רבית בשיעור לייבור בתוספת 0.5% על כן הוצאות המימון של החברה חשופות לשינוי בשיעור הלייבור.

(ב) סיכונים אשראי -

החברה חשופה לעלייה בתשומות הבנייה אשר עלולה להשפיע על עלויות הבניה ועל מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה במדד תשומות הבניה. כדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי מדד תשומות הבניה, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותן היא משווקת לשינויים במדד תשומות הבניה ובכך להקטין את החשיפה לעלייתו.

(ג) סיכונים מטבע -

החברה מנהלת את עסקיה במגזר הנדל"ן בשוק המקומי ולכן חשופה לשינויים בהיצע וביקוש בענף זה, ואף שמחירים נקובים בש"ח שינויים בשער הדולר משפיעים על מחירי הדירות.

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
81	-
1,500	1,500
168	342
59	323
<u>1,808</u>	<u>2,165</u>

משכורות ונלוות
השתתפות בהוצאות חברה אם
יעוץ ומקצועיות
אחרות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	812
(48)	-
226	-
<u>226</u>	<u>812</u>

אגרות בגין תביעה שהוגשה על ידי החברה
רווח הון ממחיקת השקעה
התאמת הכנסות והוצאות בגין שנים קודמות

הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,649	1,484
1,647	1,610
107	21
23	-
<u>3,426</u>	<u>3,115</u>

ריבית והפרשי הצמדה לבעלי ענין
בגין אשראי לזמן קצר
עמלות ערביות והוצאות בנקאיות
הוצאות (הכנסות) אחרות

1 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים – החברה לא יצרה מסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים בסך של כ-135 מיליון ש"ח.

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה -
ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מספר 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחול עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות -
ביום 5 בדצמבר 2011 התקבל בכנסת חוק לשנוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011, הקובע בין היתר החלטה בדבר עצירת מתווה ההפחתה של מס החברות, כך שמש החברות יעמד על 25% החל מיום 1 בינואר 2012.

ד. שומות מס -
החברה קיבלה שומות סופיות לצרכי מס הכנסה עד וכולל שנת 2006.

מצפה בית שמש בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

2.

ביאור 19 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

- א. ליום 31 בדצמבר 2012 העמידה החברה ערבויות בסך 234 אלפי ש"ח.
- ב. **התקשרויות**
החברה קשורה בהסכם עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. בקשר עם הסכם זה התחייבה החברה, בין היתר, להפקיד את התקבולים ממכירת יחידות דיור לחשבונות הליווי. במסגרת הקפאת ההליכים הגיעה החברה להסדר עם הבנק.
- ג. **שעבודים**
להבטחת התחייבויות החברה לבנק הבינלאומי הראשון אשר הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2012 בסך של 33,642 אלפי ש"ח העמידה החברה את הבטוחות הבאות:
- שעבודים על זכויות החברה במקרקעין ועל זכויות החברה לכספים.
 - ערבות בעלי מניות וצד ג'.
 - שעבוד על זכויות החברה בחוץ ביצוע עם קבלני משנה בפרויקט.
- ד. **הליכים משפטיים ותביעות**
- (1) בשנת 2004 הגישה החברה תביעה משפטית בסך כולל של כ-50 מיליון ש"ח נגד ממ"י והסוכנות היהודית, בגין תשלומי יתר ונזקים נוספים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מחיובי יתר ומעיקובים בבניית ושיווק הפרויקט. לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאות התביעה. בדוחות הכספיים לא נכלל סכום לקבל בגין תביעה זו.
- (2) לנאמן הוגשו תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מיליון ש"ח, מתוכן אושר על ידי הנאמן לתשלום סך כולל של כ-49 מיליון ש"ח שנכלל בדוחות תביעות בסך כ-116 מיליון ש"ח טרם נבחנו. ראה ביאור 1.ב. לעיל.
- (3) ביום 13 בינואר 2013 הגישה החברה תביעה נגד משרד הבינוי והשיכון בסך של כ-57 מיליון ש"ח בגין החזר עלויות פיתוח שהושקעו על ידי החברה. נוכח השלב המקדמי בו נמצא ההליך לא ניתן להעריך, בשלב זה, את סיכויי התביעה.
- ה. **הסכמים למכירת מקרקעין**
1. בשנת 2009 נחתמו ההסכמים הבאים:
- (1) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 74 יח"ד, תמורת 10 מיליון ש"ח כולל מע"מ. למועד הדוחות נמסרה קרקע המיועדת לבניית 48 יח"ד.
- (2) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 22,148 מ"ר (322 יח"ד) תמורת 42 מיליון ש"ח. בשנת 2010 תוקן ההסכם, באופן שזכויות הבנייה הוקטנו לכ-18,000 מ"ר ובהתאם לכך סכום התמורה הופחת מכ-42 מיליון ש"ח לכ-35 מיליון ש"ח, מתוכן התקבל עד לתאריך הדוחות סך כ-34 מיליון ש"ח. החברה הכירה בשנת 2012 בהכנסה ממכירת המקרקעין.
2. לתאריך הדוחות הושלמה מכירת רוב הזכויות במקרקעין שהיו בבעלות החברה. בבעלות החברה נותרו זכויות לבנייה למגורים בשטח של כ-4,000 מ"ר ומגרש עליו נבנה המרכז המסחרי שבנייתו טרם הושלמה.

מצפה בית שמש בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

א

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין

א. עסקאות עם בעלי ענין

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2011</u>	<u>2012</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
<u>1,500</u>	<u>1,500</u>
<u>1,648</u>	<u>1,484</u>

השתתפות בהוצאות חברה אם
הוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי ענין

מצפה בית שמש בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2013

מצפה בית שמש בע"מ

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
4	מאזנים
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על שינויים בגרעון בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-19	באורים לדוחות הכספיים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
מצפה בית שמש בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מצפה בית שמש בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ואת דוחות רווח והפסד והדוח על השינויים בגרעון בהון לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהון לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר הליך הקפאת ההליכים בו הייתה נתונה החברה, הפעולות שבוצעו על ידה והשלכותיהן על מצב החברה.

מזרחי, פרלמוטר ושות'
רואי חשבון


ירושלים, 28 בדצמבר 2014

רח' יפו 216 (בניין שערי העיר) ירושלים 94383
טלפון: 02-5612666 | פקס: 02-5612667
דוא"ל: mp@mpcpa.co.il | em@mpcpa.co.il

216 Jaffa St. Jerusalem 94383, Israel
Tel: 02-5612666 | Fax: 02-5612667
Email: mp@mpcpa.co.il | em@mpcpa.co.il

מצפה בית שמש בע"מ
מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2012	2013		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
696	26	4	נכסים שוטפים
429	453	5	מזומנים ושווי מזומנים
4,508	4,515	6	חייבים ויתרות חובה מלאי מקרקעין
<u>5,633</u>	<u>4,994</u>		
286	-	7	נכסים בלתי שוטפים
72,899	73,001	8	פיקדונות
<u>73,185</u>	<u>73,001</u>		מבנה בהקמה למכירה
<u>78,818</u>	<u>77,995</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
			סה"כ נכסים
33,642	34,916	9	התחייבויות שוטפות
58,410	58,839	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
8,964	8,300	11	ספקים ונותני שירותים
<u>101,016</u>	<u>102,055</u>		זכאים ויתרות זכות
182,607	184,139	12	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	3,19	בעלי עניין
<u>182,607</u>	<u>184,139</u>		התקשרויות והתחייבויות תלויות
1	1	13	גרעון בהון
227	227		הון מניות
(205,033)	(208,427)		קרן הון
<u>(204,805)</u>	<u>(208,199)</u>		יתרת הפסד
<u>78,818</u>	<u>77,995</u>		סה"כ גרעון בהון
			סה"כ התחייבויות והון עצמי


 פרדי רובינסון
 יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בדצמבר 2014

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2012	2013		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
36,752	112		הכנסות ממכירות מקרקעין
37,838	152		עלות המכירות והעבודות שבוצעו
(1,086)	(40)		הפסד גולמי
2,165	261	15	הוצאות הנהלה וכלליות
812	243	16	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,977	504		סה"כ הוצאות
(4,063)	(544)		הפסד מפעולות רגילות
12	2		הכנסות מימון
(3,115)	(2,852)	17	הוצאות מימון
(3,103)	(2,850)		הוצאות מימון, נטו
(7,166)	(3,394)		הפסד לשנה

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות על השינויים בגרעון בהון

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
(196,869)	(197,867)	997	1	יתרה ליום 1 בינואר 2012
(770)	-	(770)	-	חידוש הלואה מבעל שליטה
(7,7166)	(7,166)	-	-	הפסד
(204,805)	(205,033)	227	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
(3,394)	(3,394)	-	-	הפסד
(208,199)	(208,427)	227	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(7,166)	(3,394)
4,597	1,164
<u>(2,569)</u>	<u>(2,230)</u>
354	286
<u>354</u>	<u>286</u>
1,480	1,274
<u>1,480</u>	<u>1,274</u>
(735)	(670)
1,431	696
<u>696</u>	<u>26</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
 הפסד לשנה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
 מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה
 שינוי בפקדונות
 מזומנים נטו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילויות מימון
 שינוי באשראי לזמן קצר
 מזומנים נטו לפעילות מימון

ירידה נטו במזומנים ושוי מזומנים
 מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה
 מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה

מצפה בית שמש בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

נספח א - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,494	1,532
<u>1,494</u>	<u>1,532</u>
(905)	(109)
509	(24)
3,499	(235)
<u>3,103</u>	<u>(368)</u>
<u>4,597</u>	<u>1,164</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
 ריבית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן ארוך

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
 קיטון (גידול) במלאי מקרקעין ומבנה בה
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 גידול (קיטון) בספקים וזכאים ויתרות זכות

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ומצבה הכספי:
החברה התאגדה ביום 12 באפריל 1996. החברה התקשרה, באמצעות מייסדיה, בהסכמים עם זנוח - מושב עובדים של פא"י להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ (להלן - המושב) לרכישת זכויות במקרקעין שבבעלות המושב. החברה חתמה על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל לפיו הוחכרו לה המקרקעין הנ"ל בתנאים שנקבעו בהסכם.
המקרקעין הנ"ל, ששטחם הכולל הוא כ-150 דונם, כלולים בתכנית מתאר מקומית "רמת בית שמש" שאושרה לבניה ומיועדים להקמת דירות מגורים לאוכלוסיה דתית. על המקרקעין הנ"ל ניתן לבנות על-פי התכנית כ-1,800 יחידות דיור וכן כ-8,500 מ"ר של שטחי מסחר. לתאריך הדוחות הכספיים הושלמה בניית 1,118 יחידות דיור והן נמסרו לרוכשיהן ונמכרו יתרת המקרקעין וזכויות הבניה למגורים. שטחי המסחר נמצאים בהליכי בניה.

ב. אירועים מהותיים בחברה:

(1) מתן צו להקפאת הליכים והסדר נושים:

ביום 28.9.08 (היום הקובע) הגישה החברה יחד עם חברה האם מילומור בע"מ וחברות קשורות רס"דו ייזום פרויקטים בע"מ ורס"דו פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ ורס"דו סי בע"מ (להלן: הקבוצה) לבית המשפט המחוזי בת"א בקשה להקפאת הליכים על-פי סעיף 350 ב לחוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשתה ציינה הקבוצה כי היא אינה חדלת פרעון נכסית - קרי, שווי נכסיה עולה על חובותיה - אלא הבעיה היא עיתוי בתזרים המזומנים. בהתאם הציעה הקבוצה לנושיה הסדר לפיו יפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפריסה ובתשלומים סבירים.
ביום 6.10.08 ניתן לקבוצה צו הקפאת הליכים עד יום 9.12.08, במסגרת הצו מונה רו"ח חן ברדיצ'ב לשמש כנאמן לתקופת ההקפאה.
לאחר הגשת דוח ראשון שהגיש הנאמן ניתנה החלטה בדבר הארכת צו הקפאת ההליכים עד ליום 23.12.08.
ביום 17.12.08 התקיימו אסיפות הנושים שלאחריהן הוגשה ביום 21.12.08 ע"י הנאמן בקשה לאישור הסדר נושים. ביום 23.12.08 הוארך צו הקפאת ההליכים וביום 8.1.09 אישר בית המשפט את הסדר הנושים של החברה.
מיד לאחר אישור הסדר הנושים הושבו לדירקטוריון החברה ולהנהלתה סמכויותיהם. החברה שבה לפעילות במתכונת רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנושים על כל המשתמע מכך.
בהתאם להסדר זה החובות לנושים יפרעו במלואם. התשלומים על-פי הסדר הנושים ישולמו בהתאם לתזרים המזומנים וסדרי הקדימויות הקבועים בדין וזאת עד ולא יאוחר מ-24 חדשים מהיום הקובע. בפועל, מימוש ההסדר מתארך מעבר לפרק זמן זה, בהסכמת הצדדים.
לצורך ביצוע הסדר הנושים הנאמן יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהפרויקטים המבוצעים עד לסיומם ומסירתם לדיירים. העודף שיוותר בסיום ביצוע הפרויקטים יועבר לידי הבנק הבינלאומי כתשלום על חשבון החוב.

(2) מימוש נכסי החברה:

לנאמן הוגשו כ-50 תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מליון ש"ח. סכום התביעות כאמור כולל תביעה של רשויות המס בסך כ-110 מליון ש"ח הנובעת רובה ככולה מאי קליטת טפסים ברשויות המס. נכון להיום רוב הטפסים נקלטו והחברה פועלת לקליטת יתרת הטפסים בהקדם. למועד אישור הדוחות הכספיים אישר הנאמן סך של כ-47 מליון ש"ח, כאשר כ-39 מיליון ש"ח מתוכם הינם בגין נושה שלו חוב במילומור בע"מ ובעל בטוחה מהחברה. סך התביעות שטרם נבחנו על ידי הנאמן למועד אישור הדוחות הכספיים עולה לסך כ-116 מליון ש"ח, בגין נכללו בדוחות סך כ-35 מליון ש"ח.

ג. הגדרות:

החברה	- מצפה בית שמש בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-IAS 24.
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
בעלי שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

עיקרי המדיניות החשבונאית

באור 2-

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן: "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות היסטורית, למעט:

- מלאי, אשר מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו.
- רכוש קבוע מוצג לפי הנמוך מבין עלות, בניכוי הפחתה שנצברה לבין סכום בר-השבה.

ב. מטבע הפעילות ומטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה את עסקאותיה.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של החברה (להלן: "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למימוש מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ד. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה:

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי החברה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל מוצג לפי עלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ה. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות לנכסים כשירים, עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפית שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרתן.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים:

החל מיום ה-1 בינואר 2006, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (להלן - תקן 22), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם, כדלקמן:

1. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לעובדים, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, וזכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

2. ירידת ערך של נכסים פיננסיים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים. התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

3. ירידת ערך של נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד למעט ירידת ערך של רכוש ששוערך בעבר והשערוך נזקף לקרן הון. במקרה זה, ירידת הערך נזקפת לקרן הון עד לגובה סכום השערוך, היתרה נזקפת לדוח רווח והפסד.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה:

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות. הכנסות מעסקאות מכירות באשראי הכוללות עסקת מימון נרשמות בערך הנוכחי כך שההפרש בין השווי ההוגן של העסקה לסכום הנקוב של התמורה מוכר בדוח רווח והפסד כהכנסות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך מכירה החברה בהכנסות כמפורט להלן:

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

י. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין של מספר מטבעות ביחס לשקל ועל המדד:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
112.15	114.18
137.72	139.71
3.733	3.471

מדד (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2008)
מדד תשומות הבניה (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2004)
שערי חליפין (בש"ח):
דולר

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

(1) מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין ובניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בניה ישירות מזהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

(2) הפרשה לתביעות חוב

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה וההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
696	26
-	-
<u>696</u>	<u>26</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
380	392
37	61
12	-
<u>429</u>	<u>453</u>

רוכשי מקרקעין
מוסדות
חייבים אחרים

באור 6 - מלאי מקרקעין

היתרה מייצגת זכויות בניה של כ- 4,000 מ"ר המיועדות למגורים (ראו גם באור 19 להלן).

באור 7 - פיקדונות

הפיקדונות שימשו כבטוחה לבנק בגין ערבויות בנקאיות שהוצאו להבטחת התחייבויות החברה לעיריית בית שמש ולתאגיד מים. בשנת 2013 חולטה הערבות והכספים בפיקדון שימשו לפרעונה.

באור 8 - מבנה בהקמה למכירה

בניית המרכז המסחרי בשטח כולל של כ-14,500 מ"ר המיועדים למכירה טרם הושלמה. החברה הגישה בקשה לשינוי תב"ע החלה על המקרקעין. התב"ע המעודכנת אושרה ופורסמה ברשומות ב-20.3.13. החברה פועלת להוצאת היתרי בניה אשר עם קבלתם יהיה ניתן להשלים את בניית המבנה. החברה הגיע להסכם עם העמותה לקידום צביון השכונה רמת בית שמש לגבי אופיו של המרכז המסחרי, חלוקת השטחים במרכז בין מסחר, משרדים וכו' ושיווקו. ההסכם קיבל אישורו של בית המשפט.

באור 9 - אשראי מתאגידים בנקאים

החברה התחייבה כלפי הבנק הבינלאומי הראשון לפרוע את האובליגו בשלבים עד לתום שנת 2009. במסגרת הסדר נושים הגיעה החברה להסדר עם הבנק. ראו גם באור 1.ב. ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.05%.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
57	70
2,636	2,604
55,182	56,124
535	41
<u>58,410</u>	<u>58,839</u>

ההרכב:

חשבונות פתוחים
יתרות כלולות בהסדר נושים
בעלי ענין
המחאות לפרעון

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,376	3,376
861	197
3,006	3,006
1,721	1,721
<u>8,964</u>	<u>8,300</u>

ההרכב:

בעלי ענין
הוצאות לשלם בגין דירות וקרקעות שנמכרו
הפרשה לתביעות חוב - ראו גם באור 1.ב.
זכאים ויתרות זכות

באור 12 - התחייבויות לבעלי ענין

ליום 31 בדצמבר		<u>הצמדה וריבית</u>
2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
149,130	149,130	ללא
22,122	23,088	4.1%
11,355	11,921	לייבור +0.5
<u>182,607</u>	<u>184,139</u>	

שטר הון לחברה אם
הלוואה מבעל שליטה
חברה אם

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הון עצמי

הון מניות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2013 ו-2012	
מונפק ופרע	רשום
אלפי מניות	אלפי מניות
100	8,600
2	40
<u>102</u>	<u>8,640</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
מניות הנהלה בנות 1 ש"ח

באור 14 - מכשירים פיננסיים

א. המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים.
הסכום בספרים של מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי המאזן תואם לשווי הנאות שלהם.

ב. (1) פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון ריבית, סיכון אשראי וסיכון מטבע. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של החברה, המדווח על סיכונים אלו ואופן ניהולם לדירקטוריון ומקבל ממנו הנחיות בהתאם. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות לסיכונים, ניהול הסיכונים מבוצע בעיקר על ידי בחינה ומעקב שוטפים אחרי שנויי הרבית והאינפלציה בישראל ובהתאם לכך מתקבלות החלטות בנוגע לסוג האשראי הנלקח.

(2) להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(א) סיכון ריבית -

החברה מממנת חלק מפעילותה באשראי שקלי לא צמוד מתאגידים בנקאיים, לכן החברה חשופה לתנודות הרבית השקלית.
כמו כן, לחברה הלוואה מבעלי ענין הנושאת רבית בשיעור לייבור בתוספת 0.5% על כן הוצאות המימון של החברה חשופות לשינוי בשיעור הלייבור.

(ב) סיכונים אשראי -

החברה חשופה לעלייה בתשומות הבנייה אשר עלולה להשפיע על עלויות הבניה ועל מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה במדד תשומות הבניה. כדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי מדד תשומות הבניה, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותן היא משווקת לשינויים במדד תשומות הבניה ובכך להקטין את החשיפה לעלייתו.

(ג) סיכונים מטבע -

החברה מנהלת את עסקיה במגזר הנדל"ן בשוק המקומי ולכן חשופה לשינויים בהיצע וביקוש בענף זה, ואף שמחירים נקובים בש"ח שינויים בשער הדולר משפיעים על מחירי הדירות.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,500	-
342	245
323	16
<u>2,165</u>	<u>261</u>

השתתפות בהוצאות חברה אם
יעוץ ומקצועיות
אחרות

באור 16 - הוצאות אחרות, נטו

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
812	-
-	243
<u>812</u>	<u>243</u>

אגרות בגין תביעה שהוגשה על ידי החברה
הוצאות בגין חילוט ערבות

באור 17 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,484	1,474
1,610	1,346
21	32
-	-
<u>3,115</u>	<u>2,852</u>

ריבית והפרשי הצמדה לבעלי ענין
בגין אשראי לזמן קצר
עמלות ערבויות והוצאות בנקאיות
הוצאות (הכנסות) אחרות

באור 18 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים – החברה לא יצרה מסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים בסך של כ-189 מיליון ש"ח.

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה -
ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מספר 20)
(הגבלות תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים
תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר
שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות -
ביום 5 בדצמבר 2011 התקבל בכנסת חוק לשנוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011, הקובע בין
היתר החלטה בדבר עצירת מתווה ההפחתה של מס החברות, כך שמש החברות יועמד על 25% החל
מיום 1 בינואר 2012.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ד. שומות מס -
החברה קיבלה שומות סופיות לצרכי מס הכנסה עד וכולל שנת 2006.

באור 19 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. **התקשרויות**
החברה קשורה בהסכם עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. בקשר עם הסכם זה התחייבה החברה, בין היתר, להפקיד את התקבולים ממכירת יחידות דיור לחשבונות הליווי. במסגרת הקפאת ההליכים הגיעה החברה להסדר עם הבנק.

ב. **שעבודים**
להבטחת התחייבויות החברה לבנק הבינלאומי הראשון אשר הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2012 בסך של 33,642 אלפי ש"ח העמידה החברה את הבטוחות הבאות:

- שעבודים על זכויות החברה במקרקעין ועל זכויות החברה לכספים.
- ערבות בעלי מניות וצד ג'.
- שעבוד על זכויות החברה בחוזי ביצוע עם קבלני משנה בפרויקט.

ג. **הליכים משפטיים ותביעות**

(1) בשנת 2004 הגישה החברה תביעה משפטית בסך כולל של כ-50 מיליון ש"ח נגד ממ"י והסוכנות היהודית, בגין תשלומי יתר ונזקים נוספים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מחיובי יתר ומעיקובים בבניית ושיווק הפרויקט.
לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאות התביעה. בדוחות הכספיים לא נכלל סכום לקבל בגין תביעה זו.

(2) לנאמן הוגשו תביעות חוב בסך כולל של כ-343 מיליון ש"ח, מתוכן אושר על ידי הנאמן לתשלום סך כולל של כ-49 מיליון ש"ח שנכלל בדוחות. תביעות בסך כ-116 מיליון ש"ח טרם נבחנו. ראה ביאור 1.ב. לעיל.

(3) ביום 13 בינואר 2013 הגישה החברה תביעה נגד משרד הבינוי והשיכון בסך של כ-57 מיליון ש"ח בגין החזר עלויות פיתוח שהושקעו על ידי החברה. נוכח השלב המקדמי בו נמצא ההליך לא ניתן להעריך, בשלב זה, את סיכויי התביעה.

ד. **הסכמים למכירת מקרקעין**

1. בשנת 2009 נחתמו ההסכמים הבאים:

(1) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 74 יח"ד, תמורת 10 מיליון ש"ח כולל מע"מ. למועד הדוחות נמסרה קרקע המיועדת לבניית 48 יח"ד.

(2) מכירת קרקע עליה ניתן לבנות 22,148 מ"ר (322 יח"ד) תמורת 42 מיליון ש"ח. בשנת 2010 תוקן ההסכם, באופן שזכויות הבנייה הוקטנו לכ-18,000 מ"ר ובהתאם לכך סכום התמורה הופחת מכ-42 מיליון ש"ח לכ-35 מיליון ש"ח, מתוכן התקבל עד לתאריך הדוחות סך כ-34 מיליון ש"ח.
החברה הכירה בשנת 2012 בהכנסה ממכירת המקרקעין.

2. לתאריך הדוחות הושלמה מכירת רוב הזכויות במקרקעין שהיו בבעלות החברה. בבעלות החברה נותרו זכויות לבנייה למגורים בשטח של כ-4,000 מ"ר ומגרש עליו נבנה המרכז המסחרי שבנייתו טרם הושלמה.

מצפה בית שמש בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין

א. עסקאות עם בעלי ענין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
<u>2012</u>	<u>2013</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
1,500	60
<u>1,484</u>	<u>1,472</u>

השתתפות בהוצאות חברות קשורות
הוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי ענין

פנקס רישום העברת זכויות – אלנבי 65

מס' תיק אצילנו	דירה מס'	מס' חדרים	קומה	בעלי הזכויות הרשומים בפנקס	הערות
	1	2	שנייה	פרוגרס - בניטה גד	
	2	2	שנייה	פרוגרס – קאים יהודית	
	3	2	שנייה	פרוגרס – אלוש ויקטור ודניס	
	4	2	שנייה	פרוגרס – אקמן אוולין ויוברט	
	5	2	שנייה	פרוגרס – גבריאל	
	6	2	שנייה	פרוגרס – זוילי ריצארד וקטיה	
	7	2	שלישית	ויקטור נעמן ודליה	
1230/2.2	8	2	שלישית	רוז נטע	נחתם הסכם עם עליוזה בנין. נרשמה העי"א לטובת עליוזה בנין. נמחקה העי"א של נטע רוז לפי דברי בייכ – לא התקבל אישור. ממתינה. לא התקבלו אישורי מיסים ו/או אישור עירייה.
1230/2.8	9	2	שלישית	מידיאן שרגא –	ניתנה הסכמת בעלים לרישום העי"א לטובת צבי ומרים הרשקוביץ על פי הסכם מיום 2.11.10. העי"א נרשמה ביום ____ טרם נמסרו כל האישורים לצורך רישום העברת הזכויות בפנקס.
	10	2	שלישית	נוימן רוז ומיכל	
	11	2	שלישית	מזור זיו	
	12	3	שלישית	מזור זיו	
1230/2.5	401/13	3 – מיני פנטהאוז	רביעית	יקי רחמנוב/רן בלינקס	חסרים מסמכים
	402/14	2 – מיני פנטהאוז	רביעית	תדחר אילה ויוסף	
	403/15	2 – מיני פנטהאוז	רביעית	ארנונה שלום	
	404/16	2 – מיני פנטהאוז	רביעית	פרידברג אמנון	
	501/17	4 – דירת גג	חמישית – שישית	הוניג יגאל ומגי	
	502/18	3 – דירת גג	חמישית – שישית	הרשקוביץ מרים ו/או צבי	
	503/19	3 – דירת גג	חמישית – שישית	הרשקוביץ מרים ו/או צבי	
	504/20	3 – דירת גג	חמישית – שישית	פוקס רוברט	

טבלת מעקב אחר קבלת אישורים

שטרות	אישור עירייה	אישור מס שבח	אישור מס רכישה	יפוי כוח למחיקת הע"א	יפוי כוח נוטריוני ב"ח	שם הנעבר	שם בעל הזכות הרשומה	מס' דירה	
						פרוגרס	פרוגרס	1	1
						בניטה גד			
						פרוגרס	פרוגרס	2	2
						קאים יהודית			
						פרוגרס	פרוגרס	3	3
						אלוש ויקטור ודניס			
						פרוגרס	פרוגרס	4	4
						אקמן אוולין ויוברט			
						פרוגרס	פרוגרס	5	5
						גבריאל			
						פרוגרס	פרוגרס	6	6
						זווילי ריצארד וקטיה			
						ויקטור נעמן ודליה	ויקטור נעמן ודליה	7	7
						רז נטע		8	8
						עליזה בנין			
						מידיאן שרגא		9	9
						צבי ומרים הרשקוביץ			
						נוימן רז ומיכל		10	10
						מזור זיו		11	11
						מזור זיו		12	12
						יקי רחמנוב		13	13
						רן בלינקס			
						תדהר אילה ויוסף		14	14
						ארנונה שלום		15	15
						פרידברג אמנון		16	16
						הוניג יגאל ומגי		17	17
						הרשקוביץ מרים וצבי		18	18
						הרשקוביץ מרים וצבי		19	19
						פוקס רוברט		20	20