

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

1

משרד המשפטים

אלוף רשום והסדר

מקרקעין

א-אוי - 1999

אז - יוני - 2002

תיק מס

5/5

מחלקת רשמי מנהל



שם תיק - לשכת המנכ"ל שלמה גור - אגף רישום והסדר מקרקעין

גל-9-47521

מזהה פני

מזהה פריט : 0009j3s

מספר : 77-777-77

תאריך הדפסה : 11/11/2018



Handwritten initials "H.S."

Handwritten notes: "א.א.ק.מ. איצט ח.ח. האקפייק" and "מספר דפים לתשלום"

פקסימיליה/FACSIMILE

קשר י-ם העבירו נא

תאריך: כ"ד בסיון התש"ס
27 ביוני 2000

אל: אהוד קינן סגן היועמ"ש

נר: 1030

דע: שלמה גור, מנכ"ל משרד המשפטים
סמנכ"ל תאום
מנהל אירופה 2
מנהל תביעות
קצ"מ אנקרה
מאת: השגריר אנקרה

מספר דפים
כולל ראשון: 2

הודון: פנקסי רישום תורכיים

מצ"ב מכתב המדבר בעד עצמו שמא תוכלו להעזר בהצעה.

בברכה

אורי בר-נר

יום שני 12 יוני 2000

לכבוד
מר אורי בר-נר
שגריר ישראל בטורקיה
באמצעות דואר דיפלומטי - משרד החוץ

שלום רב,

לפני זמן התפרסמה ידיעה בעיתונות כי הינך מחפש ספרי חוק עתיקים של הקיסרות העות'מאנית.

אם העניין עדיין רלוונטי, ברצוני ליידע אותך כי סבי, יום טוב המון, שמונה ע"י הסולטן התורכי לשמש שופט יהודי בבית המשפט בירושלים, הותיר ספרי חוק עות'מניים רבים.

לפני כשנתיים מסרתי אותם לספריית האוניברסיטה העברית בירושלים. תוכל להפנות את המעוניינים לספריית האוניברסיטה בהר הצופים.

בברכה
יובל המון
רח' המון 3, יצממה ירושלים.

התקשרו
למספר
02-5303800
למספר
02-5303367

החומר
הוא
למספר
4000

Ministry of Foreign Affairs
Jerusalem

משרד החוץ
ירושלים

אם לא התקבלו כל הדפים, התקשרו: 02-5303800
פקס: 02-5303367

אאא, חוזם: 54639
אכ: פקס/2566
מ-: אנקרה, נר: 269, מא: 270600, זח: 1011, דח: מ, סג: בל, בנב
026287757
בלחט/מיד

משרד המשפטים
לשכת המנכ"ל

27-06-2000
דואר נכנס
מס' 4000

אל: מר אהוד קינן, סגן בכיר לי ועמיש

דע: שלמה גור, מנכ"ל משרד המשפטים
סמנכ"ל תאום
מנהל תביעות
אירופה 2
קצ"מ-אנקרה

מאת: השגריר - אנקרה

הנדון: פנקסי רישום תורכיים
סימוכין: כשננו 0170 מה-16/6

1. בנפרד אני מעביר מכתב של יובל המון המכוון אותנו למקור נוסף של מידע. יתכן והפרטים יסיעו לנו, מציע שתבדקו.
2. שוחחתי פעם נוספת (בהמשך לשיחות רבות בשנה האחרונה) עם מר זיאן, המשנה למנכ"ל משרד החוץ, אשר עשה רבות כדי לסייע לנו. הוא ינסה פעם נוספת ויודיעני.
3. ברצוני לציין שטיפלתי ועקבתי אישית אחר הנושא לכל אורך הדרך כולל פנייתו של שר המשפטים (מה-3/5/99).
4. עמדת גס בקשר רצוף עם סמנכ"ל תאום ושוחחנו בנדון פעמים רבות.
5. מכיון שקצין המנהלה טיפל אישית בנושא ולאחר מכן נכנס לתמונה גם הציר, השארתי להם להתברק בנושא.
6. הרעיון לפנות לעו"ד השגרירות בא לפי הנחיה מהארץ כבר בשלב הראשון לטיפול וכך עשינו. מטבעם של דברים, נושא הבדיקה אורך זמן רב ולכן המתנו לתוצאות. משטיפול עורך הדין לא הניב פרות, פעלנו ביוזמתנו בדרכים מדיניות באמצעות משרד החוץ וקשרים נוספים, ואנו ממשיכים בכך.
7. אנו מתוסכלים מהמצב לא פחות מכם. אך ברצוני להדגיש שטיפלנו בנושא בנאמנות ובחריצות מההתחלה, כולל טיפולי האישי.
8. תהיה סמוך ובטח שאנו מבינים את חשיבות הנושא ועושים את הכל כדי להצליח.
9. אני מחליף להעלות הנושא בדיאלוג המדיני.

11-11 '11K

0000

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ב סיון, תש"ס
25 יוני, 2000

מספרנו: 2000-0003-3964
מספר תיק: 4

אל: משתתפי הדיון

הנדון: סיכום דיון בנושא: זיופים והונאות בלשכות מרשם המקרקעין

ביום 11/6/2000 נועד דיון בלשכת המנכ"ל בנושא שבנדון בהשתתפות גבי עדנה ארבל, פרקליטת המדינה, גבי חוה הלברייך, מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין, מר יוסי סדבון, ראש אח"ק, משטרת ישראל, מר אורי מתתיהו, סמנכ"ל משרד המשפטים, מר ניסן גונן, אגף רישום והסדר מקרקעין, מר צבי פורר, היח"ל להונאות מחוז מרכז, משטרת ישראל, מר דודו מנצור, קצין אח"ק מרכז, משטרת ישראל, מר מודי נאור, מנהל תחום בטחון ותפק"מ, מר משה גולן, פרקליטות המדינה, מר ערן פרי, עוזר משפטי למנכ"ל משרד המשפטים והח"מ.

נציגי משטרת ישראל -

הצביעו על היקף התופעה ההולכת וגוברת של הזיופים וההונאות הנוגעים למרשם המקרקעין והעלו את הצורך בהגברת שיתוף הפעולה עם העובדים במשרדי רישום המקרקעין במטרה להערים קשיים ומכשולים, ככל הניתן, על העבריינים. מתוך הניסיון הנצבר יכולה המשטרה לגבש כללים מנחים אשר אימוצם על ידי עובדי לשכות הרישום עשוי להביא להשגת המטרה האמורה.

גבי הלברייך חוה -

שיתוף פעולה עם נציגי מחלקת חקירות הינו דבר נכון וחשוב כדי להתמודד כיאות עם התופעות של הזיופים. ככלל, מעשה הזיוף הינו קל ופשוט וגם בענין זה יש מקום לחשוב כיצד ניתן להקשות על הביצוע. עובדי האגף מודעים לנושא ולמדו עם הניסיון לאתר את המקרים החשודים אך בהחלט יש מקום לכונן מערך מתואם של שיח ושיתוף פעולה.

פרקליטת המדינה -

בפרקליטות המדינה פועל צוות שמונה על ידי היועץ המשפטי לממשלה לדון בסוגיות שונות הנוגעות לתכנון ובניה. נציג מן הצוות יכול להשתתף בוועדה בינמשרדית שתבחן ותמליץ על דרכים לשיפור ההתמודדות עם הזיופים וההונאות.

סיכום מנכ"ל

אין חולק כי מקרי הזיופים וההונאות בתחום מרשם המקרקעין הלכו והתגברו בעת האחרונה וההשלכות הנובעות מזיופים בתחום זה הינן רחבות היקף מן הבחינה הכלכלית, כאשר יש לזכור שמי שנושא פעמים בהוצאות הנובעות מן הזיוף זו המדינה כאשר מדובר בהסתמכות צד ג' על מרשם מוטעה, והיו דברים מעולם.

מדברי המשתתפים מסתבר שההערכה היא כי ניתן יהיה באמצעות פעילות משותפת של הגורמים הנוגעים בדבר לשפר ולטייב את דרכי ההתמודדות של המערכת עם מקרי הזיופים וההונאות.

אשר על כן, יוקם צוות שבראשו יעמוד מר משה גולן מפרקליטות המדינה וחברים בו : מר ניסן גונן, סגן מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין; נציגי אגף חקירות שימנה ניצב סדבון; מר מודי נאור, ממונה על הבטחון במשרד המשפטים. הצוות יגבש המלצות באשר לדרכים האפשריות לחיזוק עמידותה של המערכת בפני מקרי זיופים הן במישור המניעתי והן במישור של גילוי מוקדם. בתוך כך, יציע הצוות דרכים למיסוד הקשר בין אגף החקירות והאגף לרישום והסדר מקרקעין ומול גורמים נוספים הנוגעים בדבר, לפי העניין, כגון: רשמי הצוואות והירושות.

הצוות יגיש המלצותיו למנכ"ל בתוך חודשיים ימים.

ב ב ר כ ה
מ
מיכל לויסר אלבשן, ע"ד
עוזרת משפטית למנכ"ל

העתק: מר שמואל צור, האפוטרופוס הכללי

סוכות
שבתות ומוצאים
מזמור מזמור.

שבתות

- 1 אשף ארבע
- 2 אשף ארבע
- 3 ויטן ארבע
- 4 אשף ארבע

- 3 יוסף ארבע - אשף ארבע
- 10 אשף ארבע
- 7 אשף ארבע

- 8 אשף ארבע - אשף ארבע - אשף ארבע
- 6 אשף ארבע - אשף ארבע
- 9 אשף ארבע - אשף ארבע
- 11 אשף ארבע

אשף ארבע : אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע
אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע
אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע

אשף ארבע

אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע
אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע
אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע אשף ארבע

יממיה בקלה אקטגיה לה העקידה המעשה. מי אכסו אפסיו

3 מעלי מקלי א 30 יום (גם הקבלה). ציין אגבוא

צכך ארניו העק מקלי א הקוטים.

א א 3 אדמ"ק א אק חוזה שאין סמל.

צמי ירלה שמניו אקידה א ההמ"ק המ שמוג יט

חטט כמ מקה שש שלמה אקל צהיה א אקמ קטמו

אצמ וכו היולה חזל א אקממ כחוק א

צכך אקמל סמחון שבו וימן יהיה אמת א בהלך קטמי

סמט מסמ. א א אקמ צמי ירלה קצין ~~שמו~~ אקמ

א המצ"ס.

אקל אכך, דמ"ק אקמ אמתל ~~שמו~~ אקמ אקמי

אקמ אקמי.

המקרה האקמ אקמ אקמ. אקמ אקמ אקמי אקמי

ורממי אקמ אקמי יהיו אקמ אקמי אקמי.

אמ כמי אקמ אקמי אקמי אקמי אקמי אקמי.

אזהרת התקנת

אם עקרים, צערי הולד, נסחי מילים וקצב צעדים נוסעים קלים לשינוי.
יש מאפיין מיוחד.

לפי הוראות המפגש + מקומות אחרים לקיום.

הקצב של הולד צעדים הוא צעדים אחדים קלים רק -

מזמורה לזמיר שפירושו קל.

הקצב של הולד הוא צעדים אחדים קלים רק -

אין זה שום מקום לקיום.

~~הקצב של הולד צעדים אחדים קלים רק -~~

מזמורה לזמיר שפירושו קל.

13/11 (אז)

מזמורה לזמיר שפירושו קל -

מזמורה לזמיר שפירושו קל -

הקצב של הולד צעדים אחדים קלים רק -

מזמורה לזמיר שפירושו קל -

מזמורה לזמיר שפירושו קל -

א.

צמח - המקורו מן לבן כקובץ של א"ב. כקובץ של
סוג כנא.

הוא נוסח של א"ב : אי מלך, קובץ היום.

למך

הוא ~~הוא~~ סוג של ציורים של א"ב. למך הוא

הוא מקורו של סוגים ~~הוא~~ למך הוא
הוא למך הוא.

צמח ~~הוא~~ הוא למך והוא, למך הוא,

הוא למך הוא למך הוא, למך הוא,
הוא למך הוא.

הוא למך הוא, למך הוא (למך הוא).

↓

הוא למך הוא למך הוא למך הוא

הוא למך הוא למך הוא

למך

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ג אדר ב, תש"ס
30 מרץ, 2000

זימים והונאות

אל: הגב' שירלי גריל, עו"ד,
עוזרת ליועץ המשפטי לממשלה

הנדון: הונאות בתחום מרשם המקרקעין
סימוכין: מכתבך מיום 30-03-2000.12.3

1. מעקב אחרי מקרי ההונאה בתחום מרשם המקרקעין מעלה, כי המדובר לא רק בפעולות של זיוף צווי בתי משפט, כי אם פעולות רבות נוספות כגון: זיוף בקשות של בנקים למשכנתאות, זיוף חתימות אימות של עורכי דין, זיוף נסחי רישום, זיוף יפויי כח ועוד.
2. נקיטת אמצעים שונים והנחייה לעובדי הלשכות בדבר הקפדת יתר בזיהוי הצדדים לפעולות ובבדיקת מסמכי הרישום, אכן מנעה מקרים שונים של הונאה, אך כמובן לא בלמה את התופעה.
3. כל הצעה שאיננה מעוגנת בעבודת האגף לא תצלח; ורק שילוב של כל הגורמים בנסיון למצוא דרך לצמצום התופעה, עשוי ליתן מענה, ולו חלקי, לתופעה.
4. להבהרה נוספת, אני מעבירה אליך, מצ"ל, את מכתבו של סגן מנהל האגף המופנה אלי, מכתב שהעתקו יועבר גם למנהל הכללי של המשרד, אשר נתבקש על ידי לקיים דיון דחוף בנושא.

בברכה,
חיה הלברייך, עו"ד
מנהלת האגף

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ב אדר ב, תש"ס
29 מרץ, 2000

אל: גב' חוה הלברייך, עו"ד, מנהלת האגף

פרשיות הונאה בתחום המקרקעין

1. בטרם אתייחס לגופו של עניין אפרט הפעולות שנעשו על ידנו לקידום הטיפול בנושא זיופים והונאות בתחום המקרקעין, במסגרת משרד המשפטים.

א. לפני כשנתיים התקיימה, עפ"י בקשתנו, פגישה אצל מנכ"ל המשרד בהשתתפות מנהלת האגף וסגנה, סמנכ"ל המשרד, קצין הבטחון והממונה על ארגון ותקצוב, בנוגע לחקירות המתנהלות ע"י המשטרה נגד גורמי חוץ בנושא זיופים והונאות בלשכות רישום המקרקעין.

כמו כן דווח בפגישה זו על מקרי מירמה וזיופים שארעו בלשכות הרישום בה מעורבים גם עורכי-דין, אשר עליהם דווח לקצין הבטחון של המשרד.

ב. בעקבות הישיבה האמורה ובהסתמך על הסיכומים שנתקבלו זומנה בהנהלת האגף ישיבה של כל מנהלי היחידות, בהשתתפות קצין הבטחון.

במהלך הישיבה דיווחו הנוכחים על מקרי מירמה וזיופים שארעו בלשכותיהם ועל דרך טיפולם בתופעה.

ג. ביום 4.5.98 הקימה המנהלת הכללית צוות בטיחות משרדי, בראשות סגן המנהל הכללי שמתפקידו יהיה לרכז את הטיפול בבעיות בטיחות שהתגלו וגיבוש הצעות לפעולה שיובאו בפני המנהלת הכללית, טרם הפצת הנחיות לביצוע.

ד. ביום 26.5.98 התקיימה ישיבה ראשונה של צוות הבטיחות המשרדי, בהשתתפות נציג האגף והוחלט על שימוש בטפסים שהוכנו ע"י קצין הבטחון, לדיווח על אירועים הקשורים בזיופים והונאות של אנפי המשרד. טפסים אלה אושרו ע"י המנהלת הכללית והופצו לשימוש שוטף של יחידות המשרד.

לועדה הוגשו ע"י האגף הצעות שונות שנתקבלו ממספר חברות שעניינן שיפור צורת נסח הרישום כך שהדפסתו תלווה באמצעים למניעת זיופים. לצערנו, עד כה לא הושלם הטיפול בבקשות.

ה. ביום 22.4.99 הועבר למנהלת הכללית עמ"י הסיכום מפגישה שהתקיימה בלשכתה ביום 22.3.99 מסמך האמור לשמש מצע לדיון ולתגובה של כל הגורמים שהוצע להזמין להשתתף בפגישה אצל המנכ"ל.

לצערנו לא קויימה כל ישיבה בנושא ולא נתקבלו כל החלטות בנוסף לאלה שאזכרו לעיל.

לשכות הרישום המשיכו לפעול ע"י ההנחיות שנתקבלו ודיווחו על כל אירוע לקצין הבטחון של המשרד.

ו. הטיפול בתלונות שהוגשו למשטרה לא עמד בסדר עדיפות גבוהה במחוזות השונים של המשטרה ולא היה תיאום ארצי בנושא זה.

ז. חזרנו והתרענו על התרחבות התופעה וביקשנו לקדם הנושאים שבאחריות המשרד, לרבות הסדרת הטיפול במשטרה ע"י גורם מרכזי, אך לצערנו הנושאים לא קודמו בצורה ובמהירות המבוקשים.

2. בדיקת מקרי המרמה והזיופים שארעו בלשכות, מעלה כי אכן מדובר בזיוף מסמכים וצווי בתי משפט, זיוף חתימות וחתימות של עורכי-דין, זיוף חתימת בעלים ע"ג יפויי כח או הסכמים, זיוף חתימות וחתימות של בתי המשפט וכיו"ב, ואין מדובר בכניסה של גורם חיצוני למערכת האפליקטיבית של לשכות הרישום וביצוע שינויים ברישומים הקיימים.

עיסקאות רבות מתבצעות במשרדו של עורך הדין והוא אחראי על פי החוק כלפי מרשם המקרקעין בדבר אמיתות החתימות אותן הוא מאמת.

צווים מבית המשפט מתקבלים ישירות ממזכירות בתי המשפט ו/או ע"י הצדדים הנוגעים להחלטה.

ביצוע בדיקות נוספות לבחינת אמיתותם של מסמכים המשמשים יסוד לרישום, אם זה בדרך של בדיקה במחשבי שאר משרדי הממשלה ורשויות ציבוריות ואם זה ע"י בדיקתם בתיקים אחרים, השוואת חתימות וכיו"ב יש בהן כדי לעכב רישומים ועלול לכאורה, לפגוע קשות בשירות המהיר והשוטף הניתן לציבור הנזקק לשירותי לשכות המרשם.

אין ספק שיש לבחון הנושא באופן יסודי ולהגיע למסקנות הולמות המחייבות את כל המשרדים הנוגעים בדבר, בד בבד עם שמירה על רמת השירות הקיימת.

ב ב ר כ ה,
(-)
ניסן גונן
סגן מנהלת האגף

מדינת ישראל
משרד המשפטים
לשכת היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, ד' ניסן, תש"ס
9 אפריל, 2000

מס' מכתב: 2000-0004-9378
מס' ארכיב:



אל: מר שלמה גור, מנכ"ל משרד המשפטים, משרד המשפטים

שלום רב,

הנדון: הונאות בתחום מרשם המקרקעין

בעקבות פניה של ניצב יוסף סידבון, ר' אח"ק משטרת ישראל, בנושא הונאות בתחום מרשם המקרקעין, פנינו אל גבי חוה הלברייך, מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים לקבלת התייחסותה. לאחרונה קיבלנו את תשובתה של גבי הלברייך. מהתשובה עולה, בין היתר, כי גבי הלברייך פנתה אליך לשם קיום דיון דחוף בנושא.

אנו סבורים כי בשלב זה, גם כדי למנוע כפילויות, ראוי שהנושא יטופל על ידיך. היועץ המשפטי לממשלה רואה חשיבות בנושא.

לנוחותך, מצורפים בזה עותקים מההתכתבויות שהיו בנושא. אנו מציעים כי לדיון אשר יתקיים אצלך יוזמנו גם נציגי המשטרה, אשר עמדתם רלבנטית לצורך הטיפול בנושא מורכב וחשוב זה.

בברכה,

שירלי גריל, עו"ד

עוזרת ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: גבי חוה הלברייך, מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים
ניצב יוסי סידבון, ר' אח"ק, משטרת ישראל

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ג אדר ב, תש"ס
30 מרץ, 2000

זיופים והונאות

אל: הגב' מיכל לייסר אלבטון, עו"ד,
עוזרת משפטית למנכ"ל

הנדון: הונאות בתחום מרשם המקרקעין
סימוכין: מכתב מיום 20.3.2000

1. עובר להכנת מצע לדיון אצל מנכ"ל המשרד בנושא שבנדון, פנתה אלי עוה"ד שירלי גריל,
עוזרת ליועץ המשפטי לממשלה, במכתב שהעתקו מצ"ל.

כן מצ"ל מכתב תשובתי על צרופותיו.

2. מוצע לשתף בדיון את פרקליטות המדינה, הייעוץ המשפטי, אגף החקירות במשטרה,
סמנכ"ל המשרד והצוות שהתמנה.

3. לתשומת לבך - ניצב יוסי סידבון, ראש אח"ק, מבקש במכתבו אל היועץ המשפטי לממשלה
לזמן דיון בנושא בהשתתפות כל הגורמים.

בברכה
חנה הלברייך, עו"ד
מנהלת האגף

משרד המשפטים
לשירות החנוכי
02-04-2000
2077
000

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משרד המשפטים לשכת המנכ"ל
31-05-2000
ד. גור נכנס
2000-03-3328 ט"ז

סגן המנהל הכללי

כ"ה אייר, תש"ס
30 מאי, 2000

2000-0012-1878

אל: מר שלום פיליכובסקי, יו"ר הוועד הארצי, אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכות רישום המקרקעין, לשכות המפקחים

הנדון: תביעות הוועד הארצי
מכתבך מיום 18.5.2000

בהמשך לפגישה שקיימנו, ביקשתי ממר יוני דוקן מנציבות שירות המדינה לבדוק את הנושאים שהועלו בפגישתנו.

לצערי חל עיכוב בבדיקה מאחר ומר דוקן עזב את תפקידו ועם מינוי רפרנט חדש למשרדנו יבדקו הנושאים שהועלו בפגישתנו.

בברכה,

אורי מתתיהו
סגן המנהל הכללי

העתק: מר יוסי ביילין, שר המשפטים
מר שלמה גור, המנהל הכללי

גבי חוה הלברייך, מנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין
מר עופר עיני, מזכ"ל הסתדרות עובדי המדינה
מר רחמים לניאדו, מחזיק תיק משרד המשפטים, הסתדרות עובדי המדינה
מר ניסן גונן, סגן מנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין
ועד העובדים

מדינת ישראל

משרד המשפטים לשירות המבחן
30-05-2000
דואר נכנס
מס' 2000-03-3301

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ד אייר, תש"ס
29 מאי, 2000

4
צו
מבחן
✓

אל: ועד עובדי לשכת רישום המקרקעין, תל-אביב

הנדון: מבנה לשכת רישום המקרקעין, תל-אביב
סימוכין: מכתבכם מיום 17.5.2000

1. מאשר קבלת מכתבכם שנשלח לממונה על המירשם.
2. בטרם אתייחס לטענות שהועלו על ידכם אציין כי מכתבכם אלי מיום 26.3.2000 התייחס לנושא אחד בלבד והוא נזילת מים מהמסעדה בקומה 4 למטבח הלשכה בקומה 3. נושא זה טופל ללא דיחוי והבעייה נפתרה.
3. לגופם של עניינים אחרים:
החלפת צנרת מטבח, אטימת חלונות, הוספת נורות חשמל מיוחדות – נתקבלו הצעות מבעלי מקצוע ועם קבלת הזמנה ממחלקת בנא"מ יבוצעו העבודות.
סיווד הלשכה – בודקים האפשרות לטפל בנושא, שלא במסגרת המכרז הכללי לסיווד המבנה כולו.
מצפים לקבלת האישור המתאים וביצוע תוך תקופה קצרה.
בימים אלה בוצע, בתיאום עם רשמת המקרקעין, רישוס בלשכה.
4. אנו מקווים שהנהלת המשרד תעביר אלינו האישורים המתאימים לביצוע כל העבודות הנ"ל בהקדם.

ב ב ר כ ה,
ניסן גונן
סגן מנהלת האגף

העתקים: מר יוסי ביילין, שר המשפטים
מר שלמה גור, המנהל הכללי, משרד המשפטים
מר אורי מתתיהו, סמנכ"ל משרד המשפטים
גב' חוה הלברייך, הממונה על המרשם
מר עופר עייני, מזכ"ל הסתדרות עובדי המדינה
מר רחמים לניאדו, מחזיק תיק משרד המשפטים,
הסתדרות עובדי המדינה

מחיר - סכומים קטנים מובטחים על ידי חברת הביטוח
 קנייה: הוצאת סכומים. יחידה אחת.
 גובה אגף המסלול להקצות.
 2-6, אולם אגף נוסף.

מחיר - פונקציה מסוימת

מחיר - גובה סכום הכנסות הנקבעים על ידי החברה
מחיר - אולם 60% גובה אגף.

מחיר - הוצאה - אגף / מקבילין.
מחיר -

מחיר - הוצאה - הכנסות / מחיר
 הוצאה סכומים - מחיר

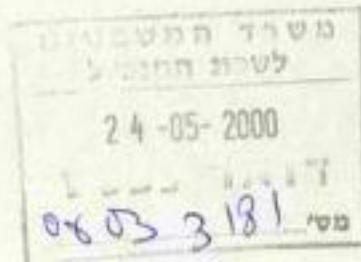
200
 100
 H

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: י"ז אייר, תש"ס
22 מאי, 2000

חוק המקרקעין




אל: ד"ר י. ביילין, שר המשפטים

הנדון: פתיחת מאגרי המידע של המינהל לעיון הציבור
סימוכין: מכתב מס' 7146-002-2000 מיום 27.4.2000

אני מאשרת בתודה קבלת המכתב שבסימוכין ולבקשתך, להלן התייחסות האגף למכתבו של עורך הדין א. דרכסלר, מנהל המינהל, מיום 11.4.2000:

1. סעיף 4 טו (א) לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, קובע מפורשות כי "המינהל ינהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור וישבו ייכללו פרטים על התקשרויות חוזיות של המינהל לגבי מקרקעין שבניהולו אשר אינם רשומים בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969". (ההדגשה שלי - ח.ה.).
לא ברורה, איפוא, המשמעות של האמור בסעיף 4 למכתבו של מר דרכסלר.
2. האגף לרישום והסדר מקרקעין, והח"מ בראשו, לא רק שאינו מתנגד להעברת נתונים למינהל מקרקעי ישראל לשם הצלבתם עם נתוני המינהל, אלא פועל רבות לשיתוף פעולה מורה בין הגופים, לטובת הציבור כולו.
לא מכבר העביר האגף את קובץ הבתים המשותפים למינהל במטרה לאפשר הצלבת נתונים ולהקל על המינהל בהכנת המסמכים לרישום חכירות מהוונות על שמות החוכרים. עד כה רשם האגף כ-50,000 חכירות, וכל רישום שבוצע אף דווח מיידית למינהל ישירות.
3. לצערי, כיום, העברת נתונים למינהל ולציבור כולו, באמצעות מדיה מגנטית (הפצת מידע), נמנעת בשל סכסוך עבודה מתמשך באגף, סכסוך שטרם בא על פתרונו.
נושא הסכסוך הובא בפני וועדת מעקב בראשות יו"ר האגף לאיגוד מקצועי מן הצד האחד, והממונה על השכר מן הצד האחר, והוסכם, על דעת משרד המשפטים, על הקפאת המצב. הקפאה זו חלה גם על העברת נתונים למינהל במדיה, כאמור.
עובדה זו ידועה היטב למינהל מקרקעי ישראל.
4. מן הראוי להדגיש, כי הנושא שב ונדון גם בישיבה שקויימה בין צוותים משותפים לאגף ולמינהל, והובהר, כי בשלב זה, ועל מנת להקל על הצלבת הנתונים, פתוחה בפני המינהל האפשרות לקבל מידע בדרך המקובלת בהיקף מוגבר, וזאת על אף העומס הנוסף שיוטל על האגף.
5. לא למותר לציין, כי התיקון בחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 נעשה בעזרת האגף ועל דעתו.

האגף, על כל שלוחותיו פועל נאמנה במסגרת החוק החל על פעולותיו לשם יישום מטרותיו, וצר לי מאד על הדברים שנאמרו במכתבו של מנהל המינהל.

בברכה,

 חוה הלברייך, עו"ד
 מנהלת האגף לרישום
 והסדר מקרקעין

העתקים: 1. מר שלמה גור, מנכ"ל משרד המשפטים
 2. מר א. דרכסלר, עו"ד, מנהל מינהל
 מקרקעי ישראל ✓



משרד המשפטים
לשכת המנהל הכללי

נא לתת הפנים

THE OFFICE OF THE DIRECTOR GENERAL

אל:	צד' אוב באקריין	מאת:	מינהל אישור האגף
לידי:	מנהל אגף רושמי טקו		
מס' פקס:	6246666	טל' ישיר:	
תאריך:			
מס' עמודים כולל עמ' זה:	4		

- הודעה -

נעום וקרה,

הנדון:

אנו מאמינים לקבלת היתר

באגף אנגיה המצ"ק

קריאה

מינהל

אם לא התקבלו כל העמודים - נא התקשרו טלפונית.
טל': 02-6708533/4 פקס: 02-6287757
צאלח א-דין ת.ד. 1087, מיקוד 91010 ירושלים



א.א.

~~1/10/2008~~ 1/10/2008



שר המשפטים

15/5 ת.ג.ג

מינהל
תפקיד אסטרטגי

ירושלים, כ"ב ניסן, תש"ס
27 אפריל, 2000

מס' מכתב: 2000-0002-7146
פנימי: מ-ד / ל-ב
(בתשובה נא לציין מס' מכתבנו)

אני מודן למה
איראן מייצגת
א. א.

משרד המשפטים
לשכת המנכ"ל
18-05-2000
דואר גנ"ש
מס' 00-87-3045

לכבוד
מר אבי דרכסלר, מנהל
מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 2600
ירושלים 94631

שלום רב,

קיבלתי בתודה את מכתבך מיום 11 באפריל 2000, בעניין פתיחת מאגרי המידע של המינהל לעיון הציבור.

העברתי את מכתבך, על המתבקש בו, לבחינתה ולהתייחסותה של גבי חווה הלברייך, ראש אגף רישום והסדר במקרקעין.

בברכה,

יוסי ביילין

העתקים (בצירוף הפניה): מר שלמה גור, מנכ"ל משרד המשפטים
גבי חווה הלברייך, ראש אגף רישום והסדר במקרקעין

לשכת מנהל המינהל

7 בניסן, תש"ס
11 באפריל, 2000

לכבוד
מר יוסי ביילין
שר המשפטים
משרד המשפטים
רח' צאלח א-דין 29
ירושלים, 91010

כבוד השר,

הנדון: פתיחת מאגרי המידע של המינהל לעיון הציבור במסגרת
חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 2), התש"ס 2000

בהמשך לשיחתנו הטלפונית בעניין שבנדון, הנני מתכבד להציג בפניך סקירה תמציתית של הנושא, כדלקמן:

1. ביום 22.12.99 התקבל בכנסת תיקון מס' 2 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, שעניינו פתיחת מאגרי המידע של המינהל לעיון הציבור. העתק מנוסח החוק מצ"ב.
2. התיקון לחוק בא בעקבות החלטת הממשלה מיום 29.8.99 בדבר פתיחת מאגרי המידע של המינהל לעיון הציבור ומטרתו יצירת שקיפות של המידע שבידי המינהל ביחס לקרקעות שבניהולו, הבאתו לידיעת הציבור הרחב ויצירת שוק מקרקעין משוכלל בו מידע זה נגיש לכלל הציבור.
3. על פי התיקון לחוק מחוייב המינהל לנהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור ושיכללו בו פרטים על מקרקעין שבניהולו. כמו כן, על פי התיקון לחוק רשאי השר הממונה על המינהל, בהתייעצות עם שר המשפטים, להתקין תקנות בדבר אופן הצגת המידע במאגר, התנאים למסירת המידע מהמאגר וכיו"ב. נוסח התקנות הנ"ל מצוי כעת בבדיקת האגף ליעוץ וחקיקה במשרד המשפטים לקראת העברתו לאישור השרים.
4. המינהל נערך ליישום של החוק באמצעות פרסום מאגר המידע באתר האינטרנט של המינהל, כאשר בשלב ראשון יפורסמו לציבור נתונים ביחס לכ- 530,000 נכסים שבניהול המינהל, מתוכם כ- 300,000 נכסים הרשומים בלשכות רישום המקרקעין.
5. לצורך יישום החוק התעורר הצורך בקבלת הנתונים הקיימים באגף לרישום והסדר במשרד המשפטים, ביחס לנכסים הנ"ל הרשומים בלשכות הרישום (כ- 300,000 נכסים כאמור), לצורך הצלבת הנתונים הקיימים במינהל לנתוני לשכות הרישום.
6. האינפורמציה הנ"ל הינה חיונית ביותר לצורך יישום החוק שכן בלעדיה יתכן מצב בו המינהל יפרסם נתונים סותרים לגבי נכסים הרשומים בלשכות הרישום (אף בלא שנודע כלל למינהל על רישומם) ונמצאו "מקלקלים" במקום "מתקנים".

7. המינהל פנה לאגף לרישום והסדר לצורך קבלת הנתונים הנ"ל באמצעות מדיה מגנטית או דיסקט מחשב, אולם פניה זו לא העלתה כל תוצאות עד היום, עקב התנגדות האגף.
8. לאור האמור לעיל נראה כי יש צורך בהתערבותך בעניין על מנת למנוע מצב בו רשות שלטונית אחת (האגף לרישום והסדר) תימנע משיתוף פעולה עם רשות שלטונית אחרת (מינהל מקרקעי ישראל) ביישום חוק שהתקבל בכנסת ותסכל את מטרת התיקון לחוק.
9. יודגש כי פרסום מאגר המידע ע"י המינהל אינו בא במקום לשכות רישום המקרקעין המתנהלות מתוקף חוק המקרקעין ומטרתו אך למלא את הצורך במתן מידע לציבור ביחס למקרקעין המנוהלים במינהל ואשר טרם נרשמו בלשכות הרישום.
10. לסיום אציין כי מינהל מקרקעי ישראל רואה בפתיחת מאגרי המידע כשירות לציבור בעל חשיבות רבה, אשר יש בו הן בכדי לייעל את שוק המקרקעין במדינה והן בכדי להקל על הציבור הרחב בהתקשרויות המבוצעות על ידו במקרקעין שבניהול המינהל, במיוחד נוכח העובדה שקבלת אינפורמציה מסוג זה מהווה שלב הכרחי וחיוני בביצוע עסקאות מקרקעין.

בסכוד רב
אבי דרכסלר עו"ד
מנהל המינהל

העתקים: גבי חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום והסדר, משרד המשפטים
עו"ד משה גילאי, מנהל אגף רבעו"ר, כאן
ד"ר נחמן אורון, מנהל אגף מידע, כאן

מדינת ישראל

משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין
לשכת מחוז חיפה והצפון

תאריך: כ"ה ניסן תש"ס
30/4/2000

מזכיר

אל: מנכ"ל משרד המשפטים
מר שלמה גור
ירושלים

- להעברה בפקס -

הנדון : שי לחג

תודה על התערבותך בקבלת השי לחג.

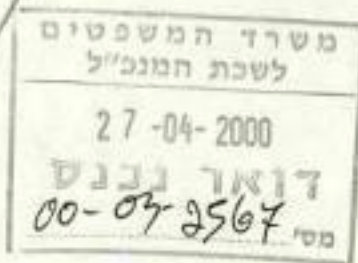
בברכה

נאוה סדן

נאוה סדן



18.4.00



לכבוד
מר חיים לרדו
פקיד הסדר מקרקעין
מחוז צפון
רח' המלכה 16
בנין לב עמקים
ת.ד. 1007
נצרת עלית 17110

א.ג.

הנדון: עבודות הסדר בשטח הבנוי של כפר אלג'ון

בהמשך למכתבינו הקודמים בעניין הרינו לפנות אליכם כדלקמן:

1. ביום 27.2.2000 בעקבות שיחת טלפון שהיתה בינו קבלנו מאת מר עדנאן זידאן סגן פקיד הסדר המקרקעין למחוז הצפון פניה לקביעת מועד.
2. ביום 28.2.2000 הודענו למר עדנאן זידאן את המועד שנדרש על ידכם.
3. למרות כל האמור לעיל ולמרות התכתבותנו אתכם ולמרות עבור תקופה ארוכה מאוד עד היום לא באתם ואף לא קבעתם מועד.
4. אשר-על-כן הנכם נדרשים לתאם איתנו מועד חדש להגשת תביעות ולהעביר אלינו את העתק מפת ההפקעה שהזכרנו במכתבינו הקודמים, אחרת נאלץ לפנות לערכאות בנדון.

בכבוד רב
ראאד סלאח
ראש דענר

העתקים:

- לכבוד שר המשפטים - מר יוסי ביילין - ירושלים
- לכבוד היועץ המשפטי לממשלה - ירושלים
- לכבוד מבקר המדינה - ירושלים
- לכבוד מנכ"ל משרד המשפטים
- לכבוד מנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין ✓

מדינת ישראל
משרד המשפטים

14

סגן המנהל הכללי

ה' ניסן, תש"ס
10 אפריל, 2000

2000-0012-1261

אל: מר שלום פיליכובסקי, יו"ר הוועד הארצי, לשכת רישום מקרקעין חולון

הנדון: השתלמות שנתית
מכתבך מיום 2.4.2000

מצ"ב חוזר נציב שירות המדינה מיום 9.3.1998 בנושא נוהל לביצוע כנסים למטרות הדרכה.

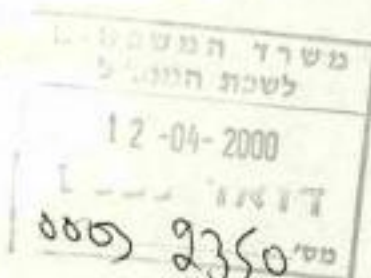
תשומת ליבך מופנת לסעיף 10 המתייחס למשך הפעילות והשתתפות העובדים בהוצאות.

בהתאם להנחיית נציבות שירות המדינה היום השלישי ע"ח העובד.
הוראה זו חלה על כל משרדי הממשלה.

H
17.11

בברכה,

אורי מתתיהו
סגן המנהל הכללי



העתק: מר ש. גור, המנהל הכללי

מר עופר עייני, מזכ"ל הסתדרות עובדי המדינה
מר רחמים לניאדו, מחזיק תיק משרד המשפטים, הסתדרות עובדי המדינה
מר ניסן גונן, סגן מנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין
ועדי עובדים

מדינת ישראל
נציבות שירות המדינה
השירות להדרכה ולחשכלה

לשכת הנהל
מ/ס/ה

י"א באדר, תשנ"ח
9 במרץ, 1998
A9800177 ס.י.
הד - 98 (9) תיק

לשכת הנהל
מ/ס/ה
3.9.98

אל: סגני המנהלים הכלליים חבכירים למינהל ומשאבי אנוש במשרדי הממשלה
וסגני מנהלי יחידות הסמך למינהל ומשאבי אנוש
הממונים על ההדרכה במשרדי הממשלה וביחידות הסמך

הנדון: נוהל לביצוע כנסים משרדיים למטרות הדרכה, רווחה וגיבוש חברתי

כללי

1. מטרתו של נוהל זה לחסיד ולקבוע כללים אחידים בכל שירות המדינה לביצוע כנסים משרדיים למטרות הדרכה המשלבות פעילות רווחה וגיבוש חברתי לעובדי משרדי הממשלה ויחידות הסמך.
2. על פי פסקה 51.111 (ו) לתקשי"ר, אחת ממטרות ההדרכה בשירות המדינה היא טיפוח יחסים נאותים בעבודה והגברת רוח הצוות בקרב חבר העובדים במשרדים וביחידותיהם.
3. על פי פסקה 06.4 לתקשי"ר, משתתפים משרדי ממשלה ויחידות הסמך במימון פעולות הברה ותרבות מסוימות לעובדיהם. בהתאם לפסקה 06.415 (ד) לתקשי"ר, רשאים משרדי הממשלה ויחידות הסמך לבצע פעולות תרבות נוספות היוזמות על ידי האחראי לשירותי רווחה, ומאושרות על ידי הנהלת המשרד, בתנאי שקיים כיסוי תקציבי נוסף ומתאים למטרה זו.

תכנים

4. הפעילות חייבת לכלול תן מרכיבי הדרכה וכן מרכיבי תרבות ורווחה. כמרכיבי הדרכה יחשבו בין היתר, הרצאות, סיורי טבע, נוף וחיסטוריה, ביקור במוזיאונים ובמוסדות ציבוריים חשובים וכל עשייה שיש בה כדי להעשיר ולהעמיק את אוצר הידע הכללי של העובדים.

תקציב

5. לא תתוכנן ולא תיערך פעילות בחיעדר כיסוי תקציבי מתאים.
6. מימון הפעילות ייעשה במסגרת תקציבי ההדרכה ואו הרווחה.

משתתפים

7. האפשרות לחשתתף בפעילות תינתן לכל עובדי המשרד ולא תמנע חשתתפות עובדים בפעילות בשל הגבלת מספר המשתתפים. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע את ביצוע הפעילות במחזוריים ובלבד שלכל עובד המעונין וחיכול לחשתתף בפעילות יתאפשר לעשות כן.

8. החשתתפות בפעילות תחיה פתוחה בפני כל עובדי המשרד, לסוגיהם (עובדים קבועים, עובדים זמניים, עובדים על פי חוזה מיוחד ועובדים ארעיים).

9. השתתפותם של עובדי קבלני כוח אדם חמועסקים במשרד או ביחידה, בפעילות, תותנה בכיסוי מלא חוצאות השתתפותם של עובדים מסוג זה בפעילות, אם על ידי הקבלן שהוא מעבידם ואם על ידי העובדים עצמם.

אין לאפשר השתתפות בפעילות של מי שאינם עובדי המדינה (למעט עובדי קבלני כוח אדם כאמור בסעיף 9 לעיל), ובכלל זה בני משפחות העובדים.

משך הפעילות והשתתפות העובדים בחוצאות

10. הפעילות במסגרת זו לא תעלה על שלושה ימים (שני לילות).

פעילות של עד יומיים תמומן ע"י המשרד, מימון היום השלישי יהיה על חשבון העובד.

למען הסר ספק אין לשלם שעות נוספות או כל תשלום אחר בגין פעילות זו.

בתי מלון, בתי הארחה ותעריפים

11. בפעילות הכוללת לינה, ייעשה הדבר אך ורק באמצעות בתי מלון ובתי הארחה הכלולים במאגר שחוקם לאירוח פעולת הדרכה וכנסים היוזמות על ידי המערכת הממשלתית.

12. התשלום לבתי מלון ובתי הארחה יהיה עפ"י תעריפי אכסון וכלכלה בפעילות הדרכה המתעדכן מעת לעת ע"י השירות להדרכה ולהשכלה בנציבות שירות המדינה.

13. כאשר הנסיבות מחייבות רכישת ארוחות וכיבוד קל במקומות שאינם כלולים במאגר בתי מלון ובתי הארחה, התשלום עבור השירותים שיוזמו לא יעלה על התעריפים שנקבעו על ידי השירות להדרכה ולהשכלה בנציבות שירות המדינה.

דגשים

14. הקפדה על האמור בנוהל זה, תאפשר למשרדי הממשלה וליתידות הסמך להוסיף ולפעול למען רווחת עובדיהם, השכלתם וגיבושם החברתי, תוך שמירה על מנתל תקין ומסגרת התקציב.

15. השירות להדרכה ולהשכלה בנציבות שירות המדינה עומד לשירותכם בכל עת, למתן הבהרות וחנחיות לגבי יישום האמור בנוהל זה.

בברכה,
יגאל חרל"פ

יגאל חרל"פ

הממונה על החדרכה וההשכלה

העתק: מר שמואל חולנדר - נציב שירות המדינה
מר יובל רכלבסקי - מ"מ נציב שירות המדינה



משרד המשפטים
לשכת המנהל הכללי

THE OFFICE OF THE DIRECTOR GENERAL

אל: צ'ל חוה האריון,
מנהל האגף למסמך וסדר
עלן

לידי: _____

מס' פקס: 6746866 טל' ישיר: _____

תאריך: טבת 4.4.97

מס' עמודים כולל עמ' זה: _____

Handwritten notes in blue ink:

- אגף
- מס' 1010
- אגף

- הודעה -

הנדון: המנהל ביקשני לקיים את ימי המזרח
המזרחי? סניג'י תפיש' השלישי בקורב'ה
למסמך וסדר
אבמרי' כיוונת' על הקהר' ולסדר
היון אצט'ה, אל ות' ש'ג' ל'ת' א'ת'ת'ת'
אל המ'ת'ת'ת'ת'ת'ת'

Handwritten signature

אם לא התקבלו כל העמודים - נא התקשרו טלפוניית.
טל': 02-6708533/4 פקס: 02-6287757
צאלח א-דין ת.ד. 1087, מיקוד 91010 ירושלים

סוג תיק:

מסמך: 4289037

 * כל המוסר תוכן מסמך זה, כולו או מקצתו לאדם שאינו מוסמך לכך - *
 * עובר על חוק העונשין, התשל"ז-1977 *

נכנס **

חוזם: 3,50784

**

מ-: אנקרה, נר: 291, תא: 240300, nr, 1338, nr, ר, סג: שם

**

שמור/רגיל

**

אשרה חזרתי



אל: סמנכ"ל תאום

היועמ"ש

מנהל אירופה 2

דע: איסטנבול

מאת: הציר, אנקרה

הנדון: חיפוש קושאנים בתורכיה

בהמשך למברקי הרמ"ד הקונסולרי נר 270 ו-271 מ-23

השבוע נדרשנו לסוגיה זו גם עקב בקשה מאת עו"ד שמיר מי-ם שהופיע אצלנו וביקש סיוע באיתור רישומי קרקעות של קבר שמעון הצדיק. ניהלנו לאלתר מגעים עם משרד החוץ (השגריר עם המשנה למנכ"ל והח"ם עם האגפים המרחבי והקונסולרי וכן עם מרשם המקרקעין).

משרד החוץ התורכי נרתם לסייע לנו במהירות והמליץ בפני מרשם המקרקעין להושיט לנו כל סיוע שניתן. הח"ם נלוו לעו"ד שמיר בביקורו במרשם המקרקעין וסייע לו במגעיו עם מנהלי המקום והחוקרים. אמנם רישום של הקרקע הנדונה לא נמצא אך עקב טיפול בענין זה למדנו מספר דברים שבהם אנו מבקשים לשתף אתכם, גם למען תעדכנו את הפונים בסוגיה זו:

א. באופן עקרוני יש בכונות מצד משרד החוץ התורכי לסייע לנו באיתור רישומי קרקע מימי העותמאנים. גישה זו יכולה יום אחד להשתנות כתוצאה משיקולים שונים, גם הרף עמדתו של משרד החוץ, אך זה המצב נכון לשעה זו.

ב. כאשר יש בידי הגורם הישראלי סימוכין לרישום הקרקע (שנה, מס' סידורי, נפה וכו') ויש ודאות שהקרקע נרשמה רישום של קבע בזמנו, ניתן לפנות על-ידנו באיגרת למשה"ח, המפנה הבקשה למרשם המקרקעין ושם כעבור זמן מוצאים עותק מהקושאן, ממירים אותו לאותיות לטיניות, מאמתים אותו בחותמות מתאימות ומעבירים אותו אלינו.

ג. כאשר אין בידי הגורם הישראלי סימוכין או כאשר נחזה שהרישום הוא זמני (יש תעודות כמו זו שהחזיק עו"ד שמיר שמעידה על רישום זמני בלבד, כלומר שאין ודאות שהקרקע נרשמה רישום קבוע או שנרשמה קבע אך לא ברור באיזו שנה) יש צורך בחיפוש מעמיק במקום. דבר זה עורך זמן ותלוי גם ברצונם הטוב של פקידי המרשם וברמת המקצועיות שלהם (רמתם משתנה מאדם לאדם, מדובר בבוגרי הסטוריה או לשון ערבית, אינם מומחים לקרקעות). במקרה זה צריך הגורם המעונין בחיפוש, המתמצא בסוגיה והחייב לדעת קריאת ערבית, לבוא ולהשתתף בחיפוש. נציין שחיפוש פרטני כזה איננו שירות שהטאבו כאן נותן דרך קבע אלא מחוה מיוחדת.

לעדכונכס.

קמחי

תפ: שהח, סשהח, מנכל, ממנכל, תכנוך, מצב
תפ: שיראון/מעת, סמנכלארופה, אירופה2, יועמש
תפ: משפט, תביעות, בדיקה

תאריך: 24.03.00

51375

4

כל המוסר תוכן מסמך זה, כולו או מקצתו לאדם שאינו מוסמך לכך - עובר על חוק העונשין, התשל"ז-1977

שומר

חוזם: 3-51375

אל: המשרד

יעדים: e

מ: -אנקרה, נר: 291, תא: 240300, זח: 1338, דח: ר, סג: שמ

תח: e גס: משפט

נד: לבקשתרפי

Handwritten notes and signatures, including a date 30/3 and a signature.

שומר/רגיל

אל: סמנכ"ל תאום

היופמיש

מנהל אירופה 2

דע: איסטנבול

מאת: הציר, אנקרה

Official stamp: משרד החוץ, 20-03-00, מס' 1921/003

הנדון: חיפוש קושאנים בתורכיה

בהמשך למברקי הרמ"ד הקונסולרי נר 270 ו-271 מ-23

השבוע בדרשנו לסוגיה זו גם עקב בקשה מאת עו"ד שמיר מי-ם שהופיע אצלנו וביקש סיוע באיתור רישומי קרקעות של קבר שמעון הצדיק. ניהלנו לאלתר מגעים עם משרד החוץ (השגריר עם המענה למנכ"ל והח"ם עם האגפים המרחבי והקונסולרי וכו' עם מרשם המקרקעין).

משרד החוץ התורכי נרתם לסייע לנו במהירות והמליץ בפני מרשם המקרקעין להושיט לנו כל סיוע שניתן. הח"ם נלווה לעו"ד שמיר בביקורו במרשם המקרקעין וסייע לו במגעיו עם מנהלי המקום והחוקרים, אמנם רישום של הקרקע הנדונה לא נמצא אך עקב טיפול בעניין זה למדנו מספר דברים שבהם אנו מבקשים לעתף אתכם, גם למען תעדכנו את הפונים בסוגיה זו:

א. באופן עקרוני יש נכונות מצד משרד החוץ התורכי לסייע לנו באיתור רישומי קרקע מימי העותמאנים. גישה זו יכולה יום אחד להשתנות כתוצאה משיקולים שונים, גם חרף עמדתו של משרד החוץ, אך זה המצב נכון לשעה זו.

ב. כאשר יש בידי הגורם הישראלי סימוכין לרישום הקרקע (שנה, מסי סידורי, נפה וכו') ויש ודאות שהקרקע נרשמה רישום של קבע בזמנו, ניתן לפנות על-ידנו באיגרת למשה"ח, המפנה הבקשה למרשם המקרקעין ושם כעבור זמן מוצאים עתק מהקושאן, ממירים אותו לאותיות לטיניות, מאמתים אותו בחותמות מתאימות ומעבירים אותו אלינו.

משרד החוץ-מחלקת הקשר

ג. כאשר אין בידי הגורם הישראלי סימוכין או כאשר נחזה שהרישום הוא זמני
(יש תעודות כמו זו שהחזיק עו"ד שמיר שמעידה על רישום זמני בלבד, כלומר
שאלו ודאות שהקרקע כרשמה רישום קבוע או שנרשמה קבע אך לא ברור באיזו
שנה) יש צורך בחיפוש מעמיק במקום. דבר זה עורך זמן ותלוי גם ברצונם הטוב
של פקידי המרשם וברמת המקצועיות שלהם (רמתם משתנה מאדם לאדם, מדובר
בנוגרי הסטוריה או לשון ערבית, אינם מומחים להקעות). במקרה זה צריך
הגורם המעוניין בחיפוש, המתמצא בסוגיה והחייב לדעת קריאת ערבית, לבוא
ולהשתתף בחיפוש. נציין שחיפוש פרטני כזה איננו שירות שהטאבו כאן נותן
דרך קבע אלא מחווה מיוחדת.

לעדכוןכם,

המחיר

דנ

תפ: ממנכל/משפטים(1), בריקה

ט.ס.ס. 2.3.2000

משרד המשפטים
לשכת המנהל הכללי

אלה חנה האדריכל, מנהל, אילן אריסא והסדר מנהל

סניף קרית היום 2000/3/27 שנייף - אילן

מרכז משרד המשפטים סניף כי-תל אביב

מרכז אביון מיוא ה'סניף ורטיטה

מיוא

קרית אל קרית ה'אחר

4
מ
א
ג

בברכה, חתם

מיכל לייסר אלכשן, עו"ד
עוזרת משפטית למנכ"ל

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לשכת המנהל הכללי

4
1716

ירושלים, ז' אדר ב, תש"ס
14 מרץ, 2000

מספרנו: 2000-0003-1636
מספר תיק: 4

סיכום פגישת היכרות מנכ"ל - חווה הלברייך, מיכל מיום 7/3/2000

מחשוב

לשכות ההסדר צריכות לעבור אפיון, מעבר לכך הנושאים האחרים ממוחשבים.

השלב השני שהתחיל עכשיו שדרוג של מערכת הטאבו. זו תהיה הסבה אוטומטית.

הפצת מידע: ישנן דרכים שונות להביא להפצת מידע לציבור - אינטרנט, פקס, מענה אנושי, קיוסק (כמו כספומט).

הוכרז סכסוך עבודה על ידי העובדים ב-98. היום מנסים לפתור זאת עם הממונה על השכר ונשי"מ.

שאלת התוקף המשפטי: של נסח שיופץ בדרך שאיננה קונבנציונלית דורשת התיחסות.

פרמיות ושכר עידוד - מזה 20 שנה לא נמדד שוב.

• ההצעה לעבודה מול רשות הדואר לענין גביית האגרות כמעט מוכנה.

• ועדה בינמשרדית לזירוז זכויות רוכשים - חברות משכנות ובניה פרטית. אוצר שכון מוי"מ משפטים פנים ומרכז למיסוי ישראל - ועדה בינמשרדית שהמליצה לממשלה והקציבה תקציבי ענק.

אין קשר לוועדה עם ארגון הקבלנים.

משרד המשפטים
לשכת המנהל הכללי
16-04-2000
דואר
0092927

מ"כ
לקבל ממו"מ את המלון לעו"מ
גיוונים ועמדת המנהל הכללי
שאלה
מי
התענייה
4
1716
1716

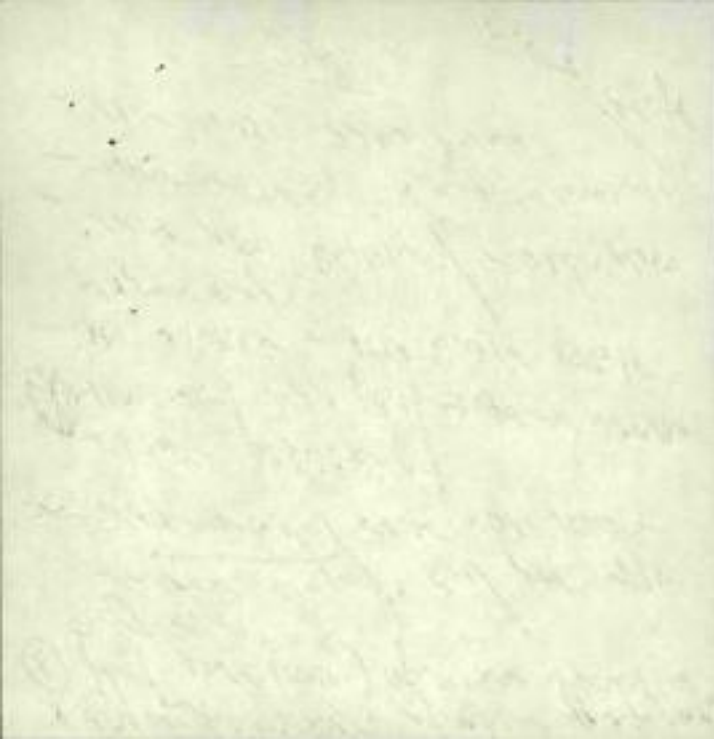
שלמה האם ההצטרפות של ארגון הקבלנים בקונסטלציה מסויימת יכולה לזרז את הפעילות.
חוה בסה"כ אין להם תמריץ חיובי.

משרד השכון לקח על עצמו לפעול בהסברה בקרב רוכשי הדירות לזרז הרישום.

***נושא הזיופים:**

חוה תכין מצע לדיון בנושא + רשימת משתתפים.

***מפקחים - לקבל עותק מחוה של מכתב המפקחים.**



פאזיטיוו און חיה האבחייל - מ'נרל .



* אחילק -

וילן ההסבר צרין ארציה אסיון . אקרי אכר, הויפאיים
האחרים אמוניסקים .

השק הישן שהחיל ערטיאן ספירט של געבט האקאן!
1/ אהיה הסדה אומאטל .

* וינטר אינצף : אונטירט, פערס, אמתה אונלי, ג'א'אן .

היבונד סכסוך ערצה אקד הוקדים ד דר . הילא אמס
אמתה של ער האמתה של הישן ונטה .
* שאר היקל השפי . = פא נוס

* וינג ויפל שפייגן א פראמיג ופעס אראש - סאנה של שר
אן קאכט סוק .

אמתה - יש אדיר און ווארט אסח - ישמת אמתה סאנה
שאגרת און אכר און אמתה .

* הנהלתי אף אזהרה מול רשות הביטוח כמקרה מוכר. אלא שזמן חקירה אזהרה

ועד היועצת אצולו צבונה יונתם - חקירה משטרה וקניה פתחה.

* אולם לפני שפגשנו אותה משפחה בקרב ומחוצ לאיטלי ילדיו - ועד היועצת

שהגורם למחלה והקנייה מקדימי ארץ.

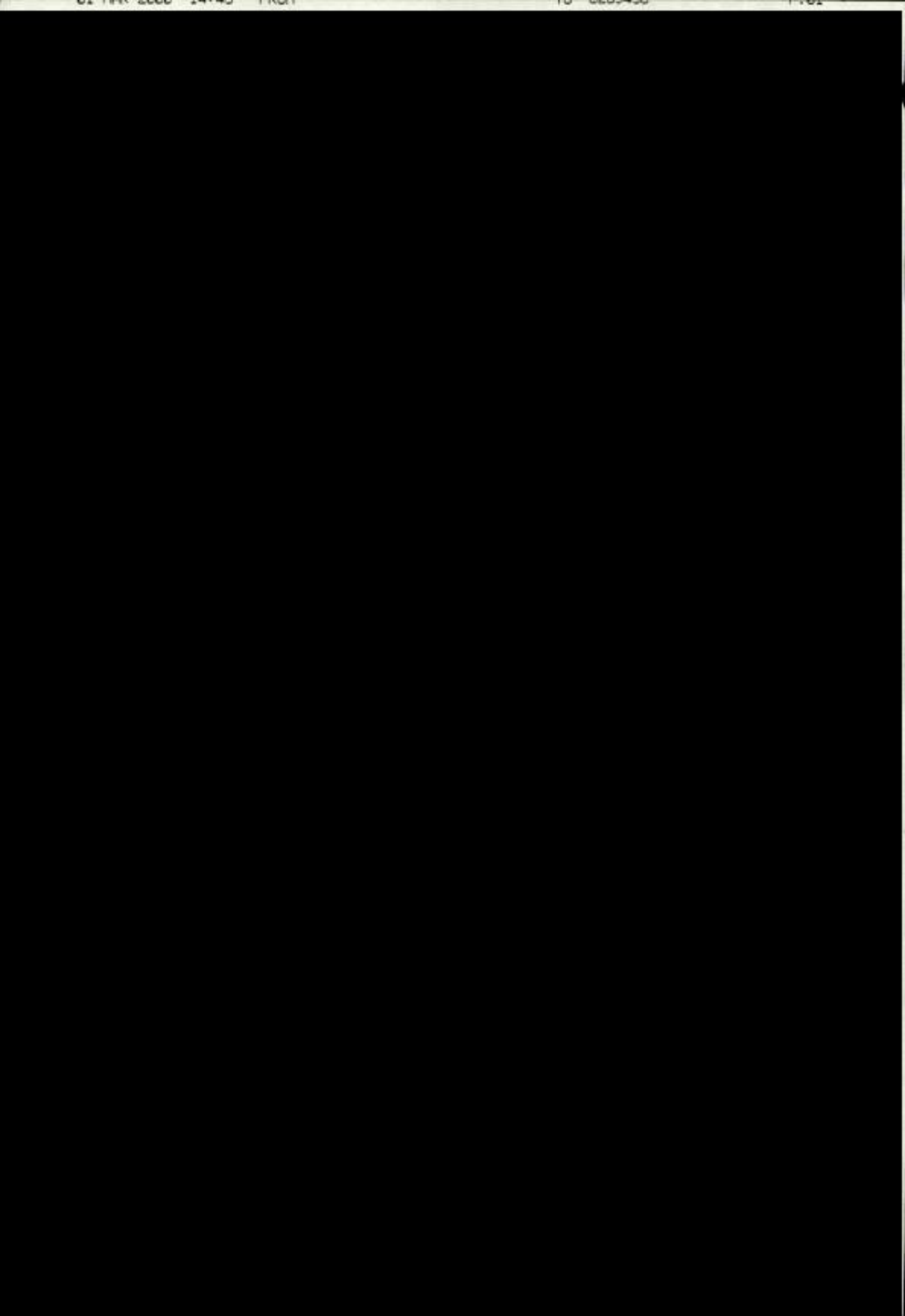
אין קשר אנועי עם אגרון הקבוצים.

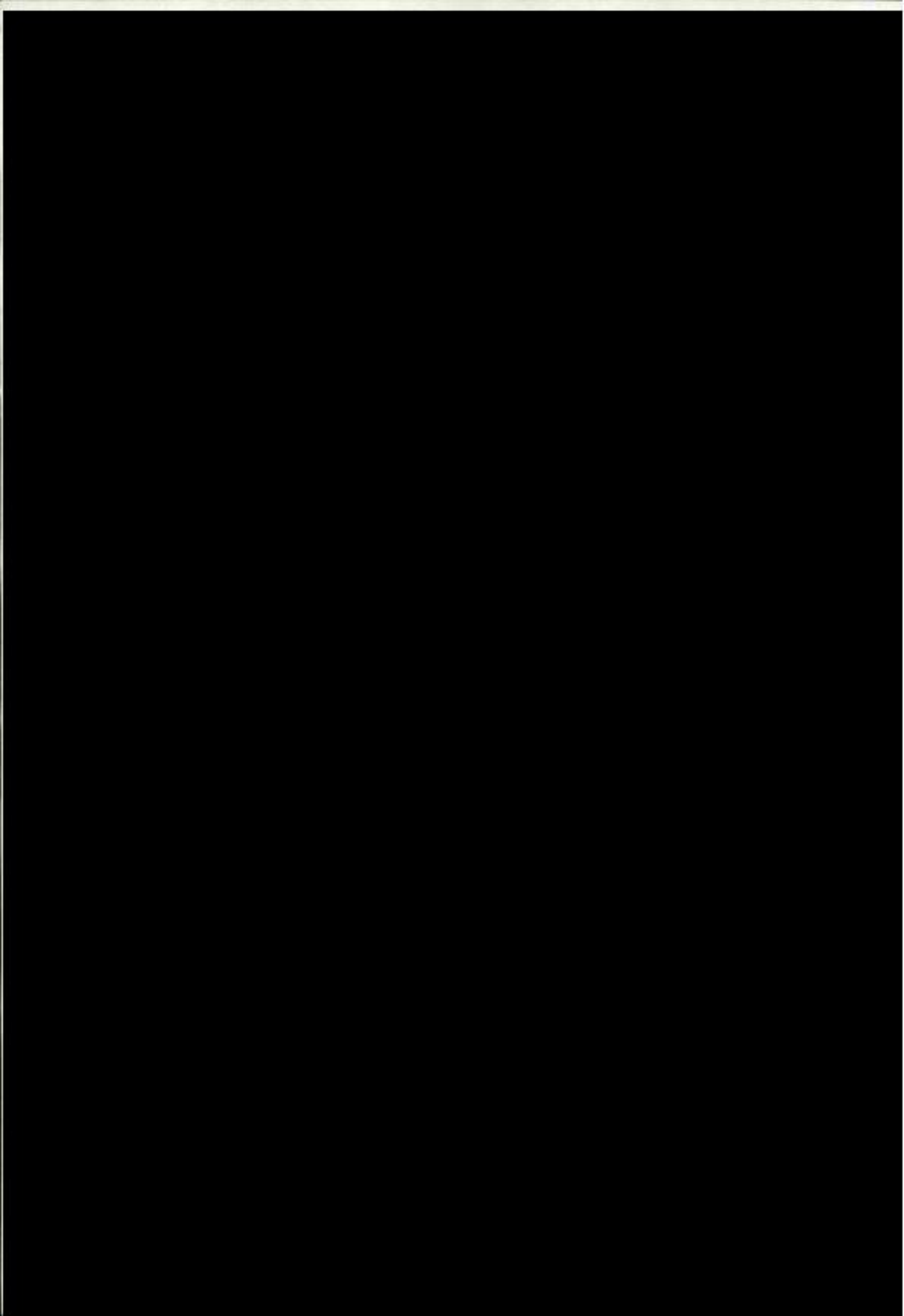
שמה ש השואה אם ההצטרפות שלהם בקונסולציה מסוימת יבוא אצולו

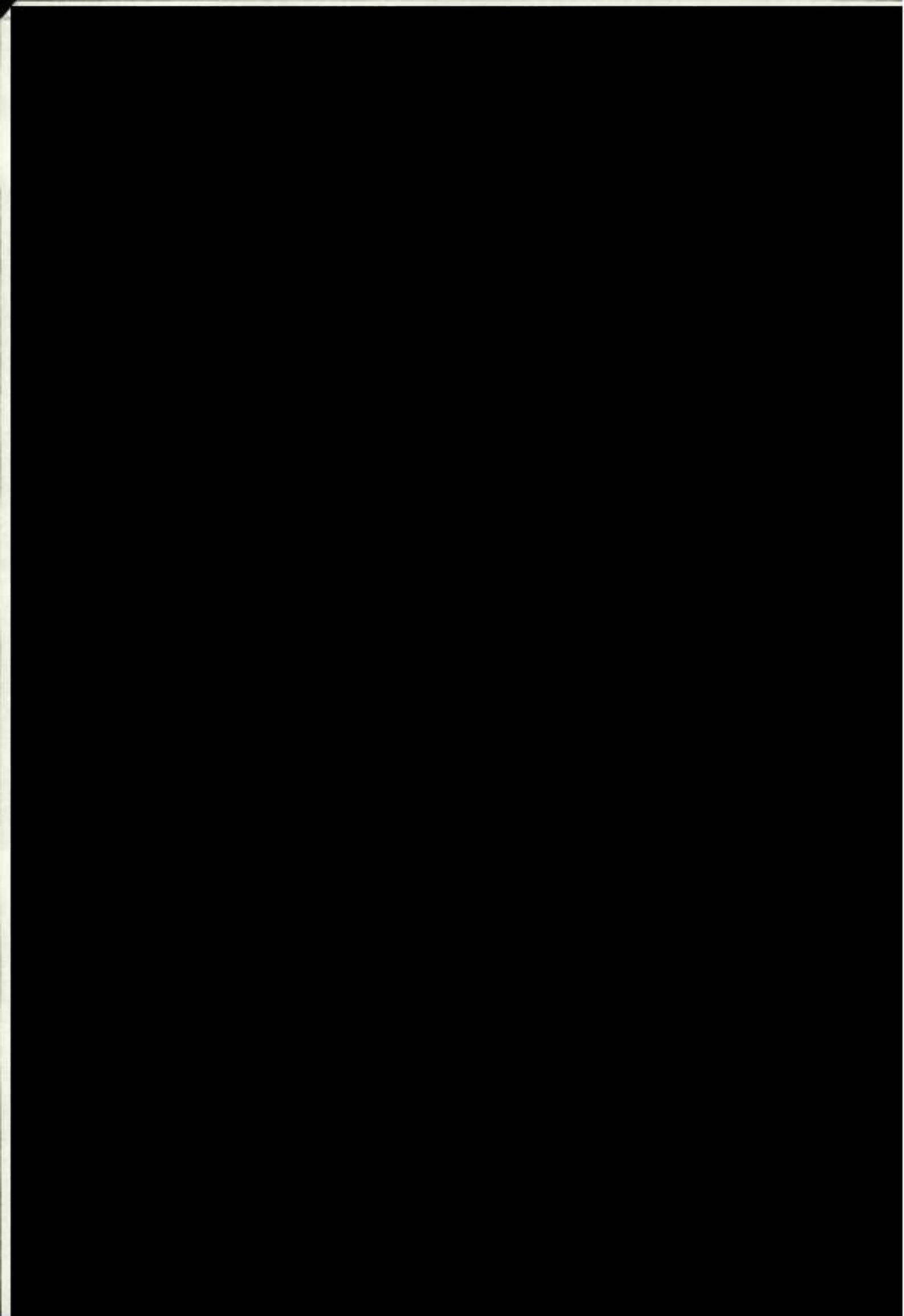
אזהרה סטה און אהם חזרו חזרו

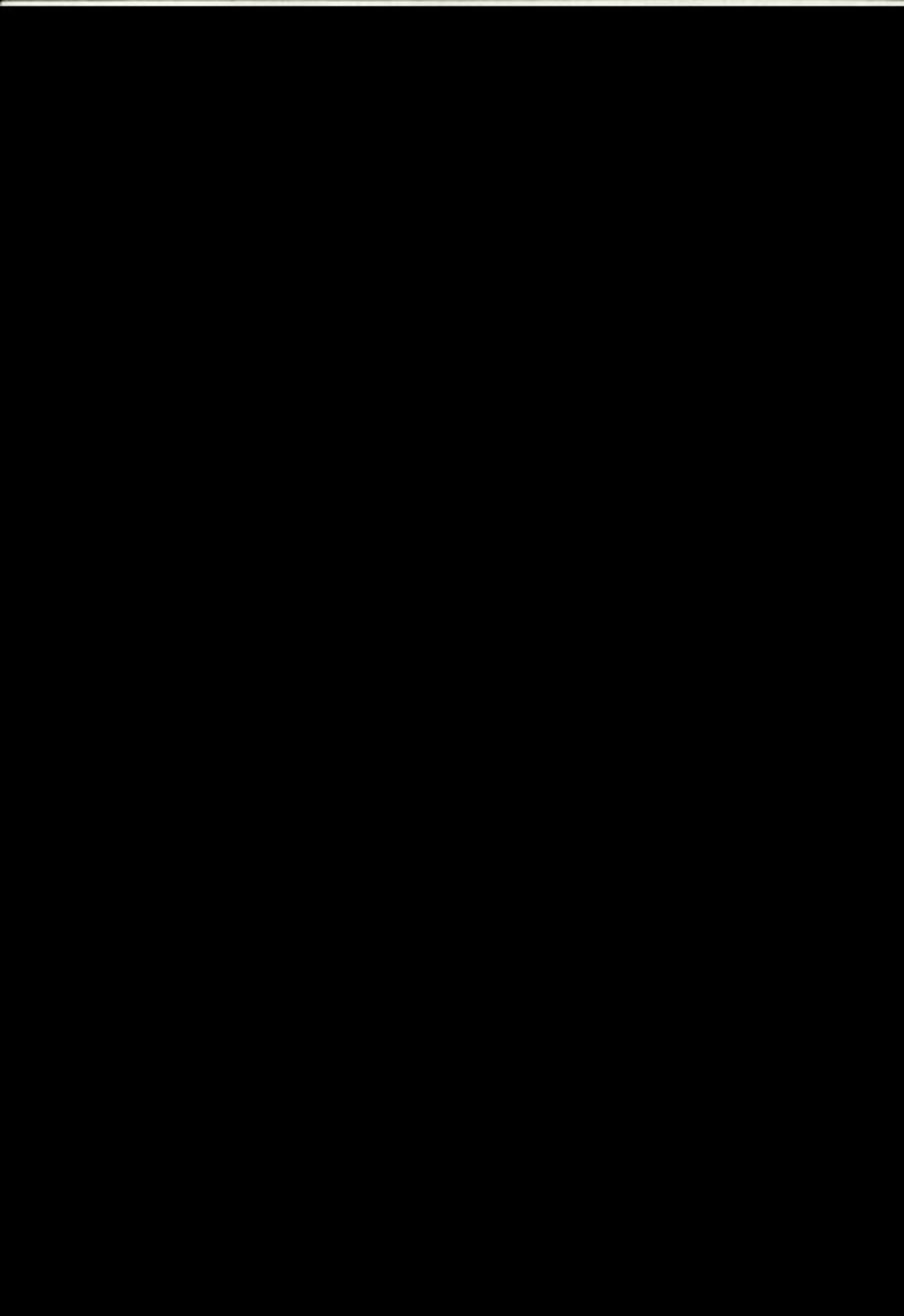
השפעת צידוקים - התקין אצולו - כנס, קשר עם שריד השבון
רוש הידור

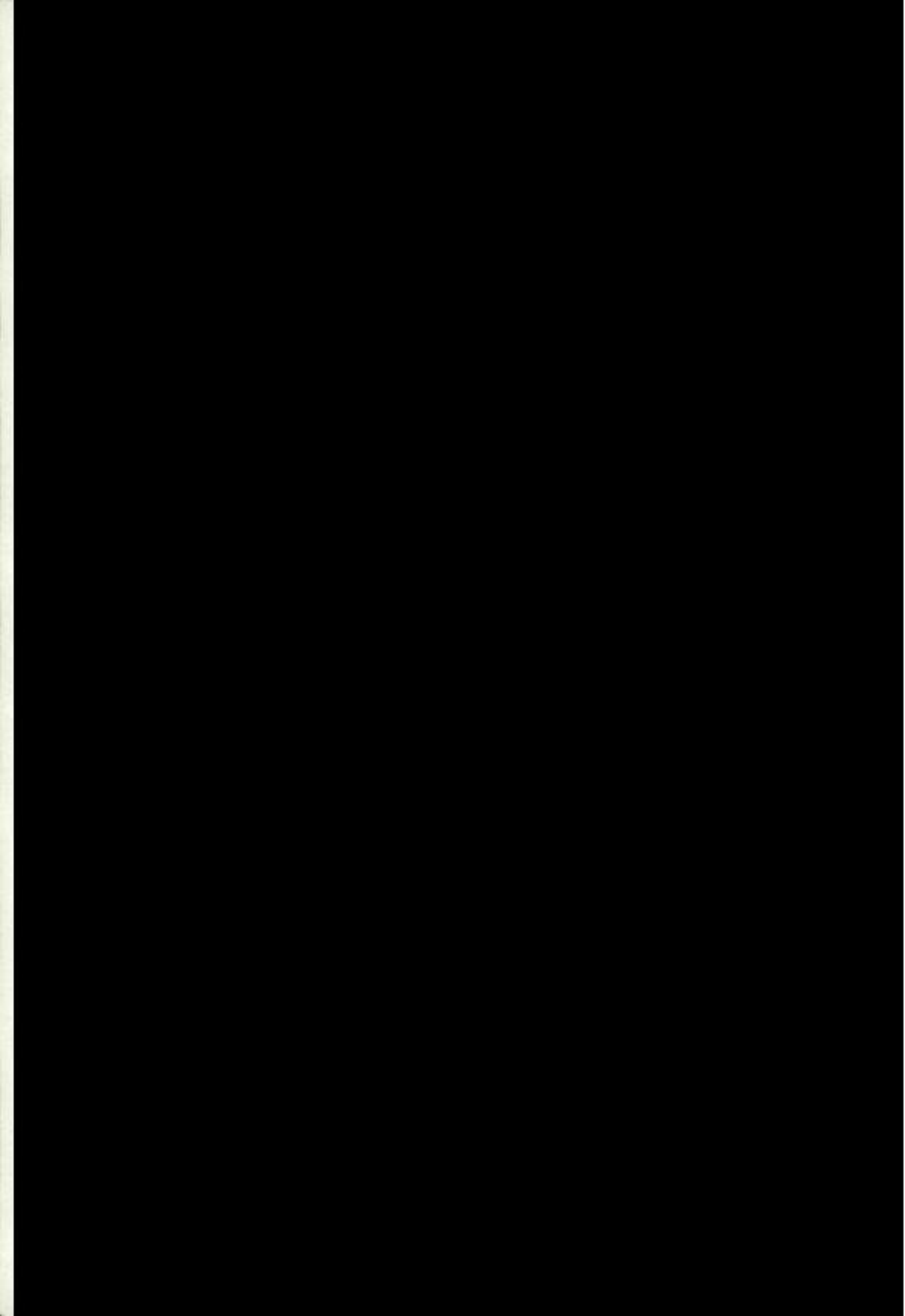
שריד השבון ארץ או קשרו אפוא חסדנה קרב רוש הידור.

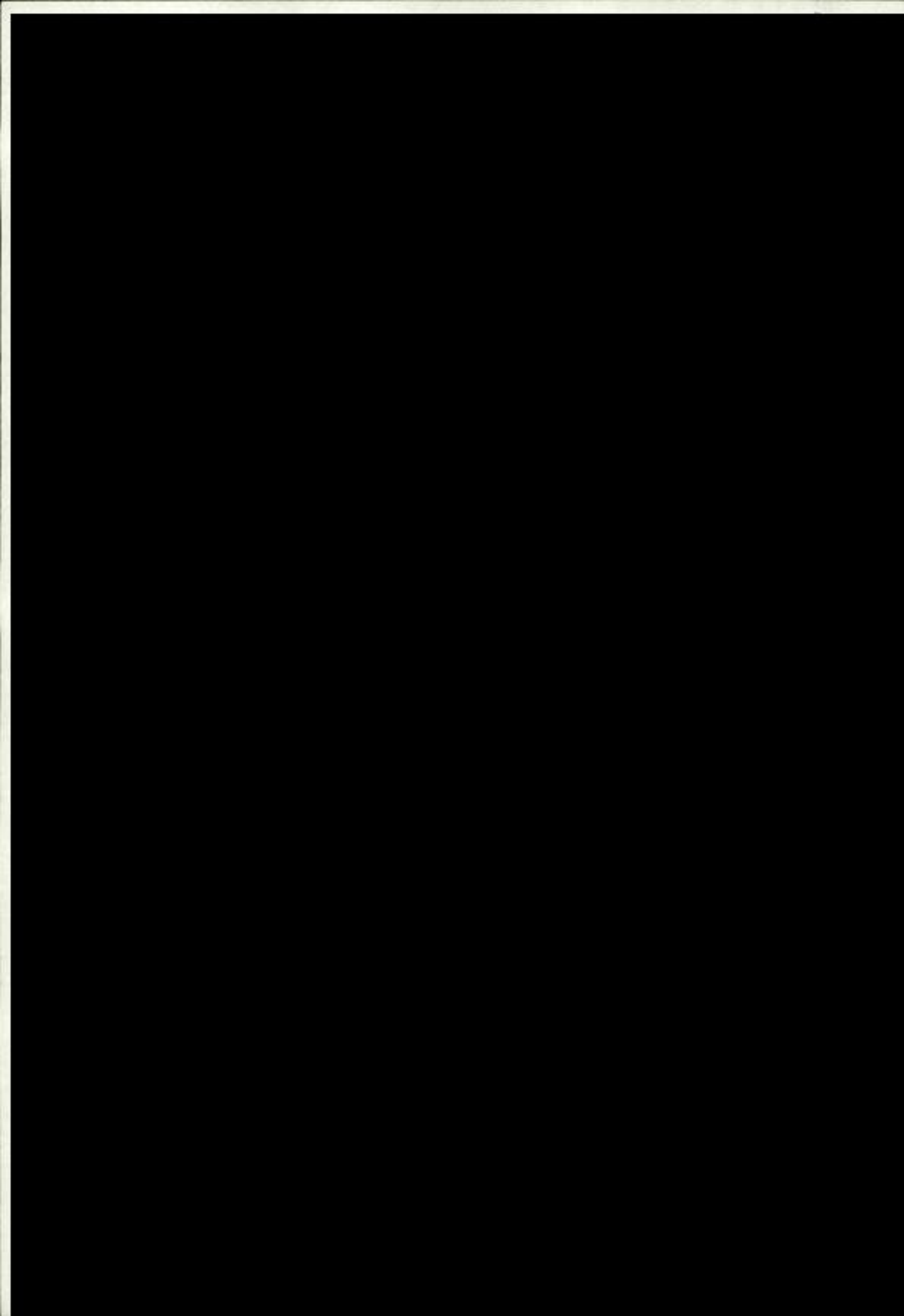


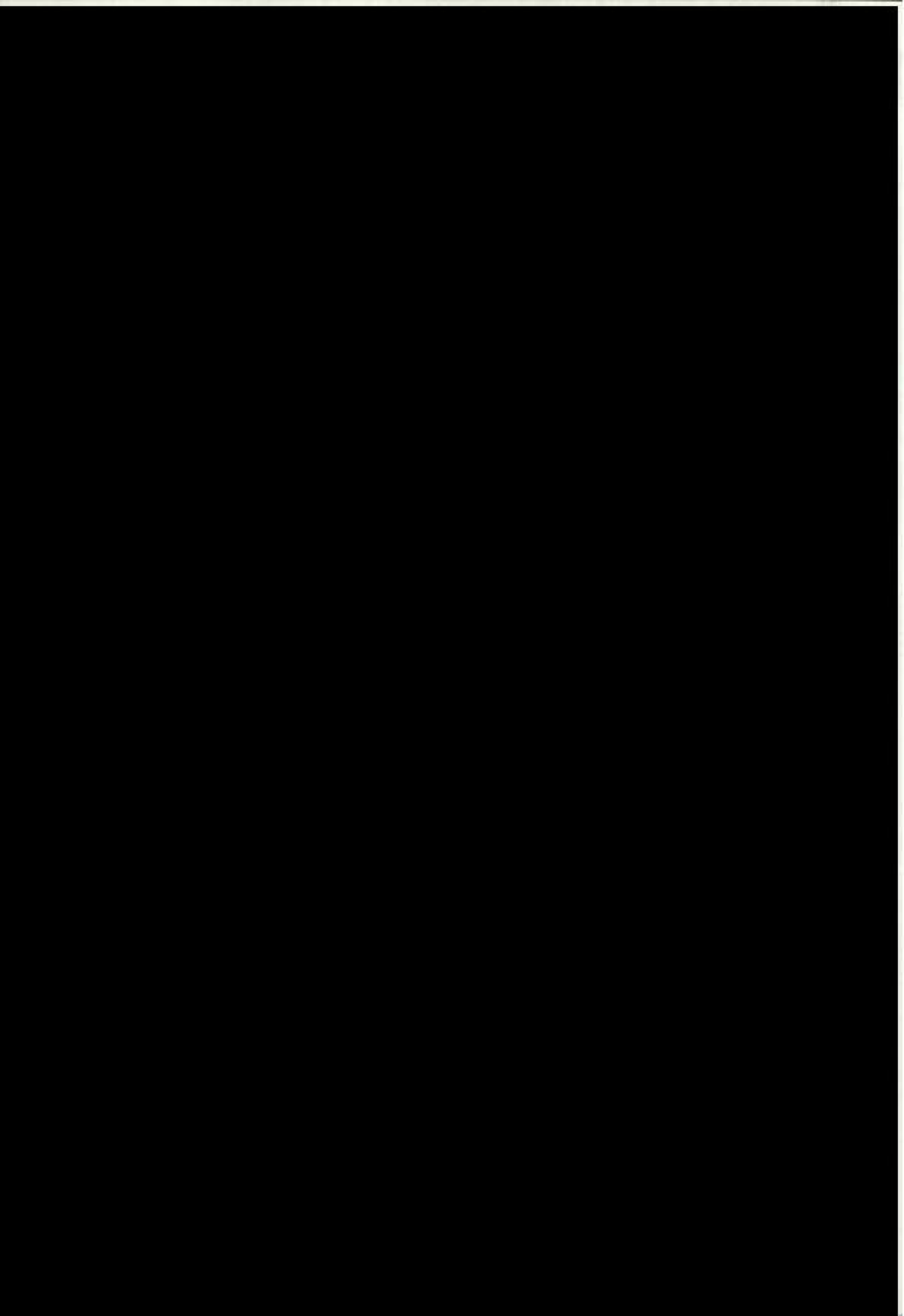


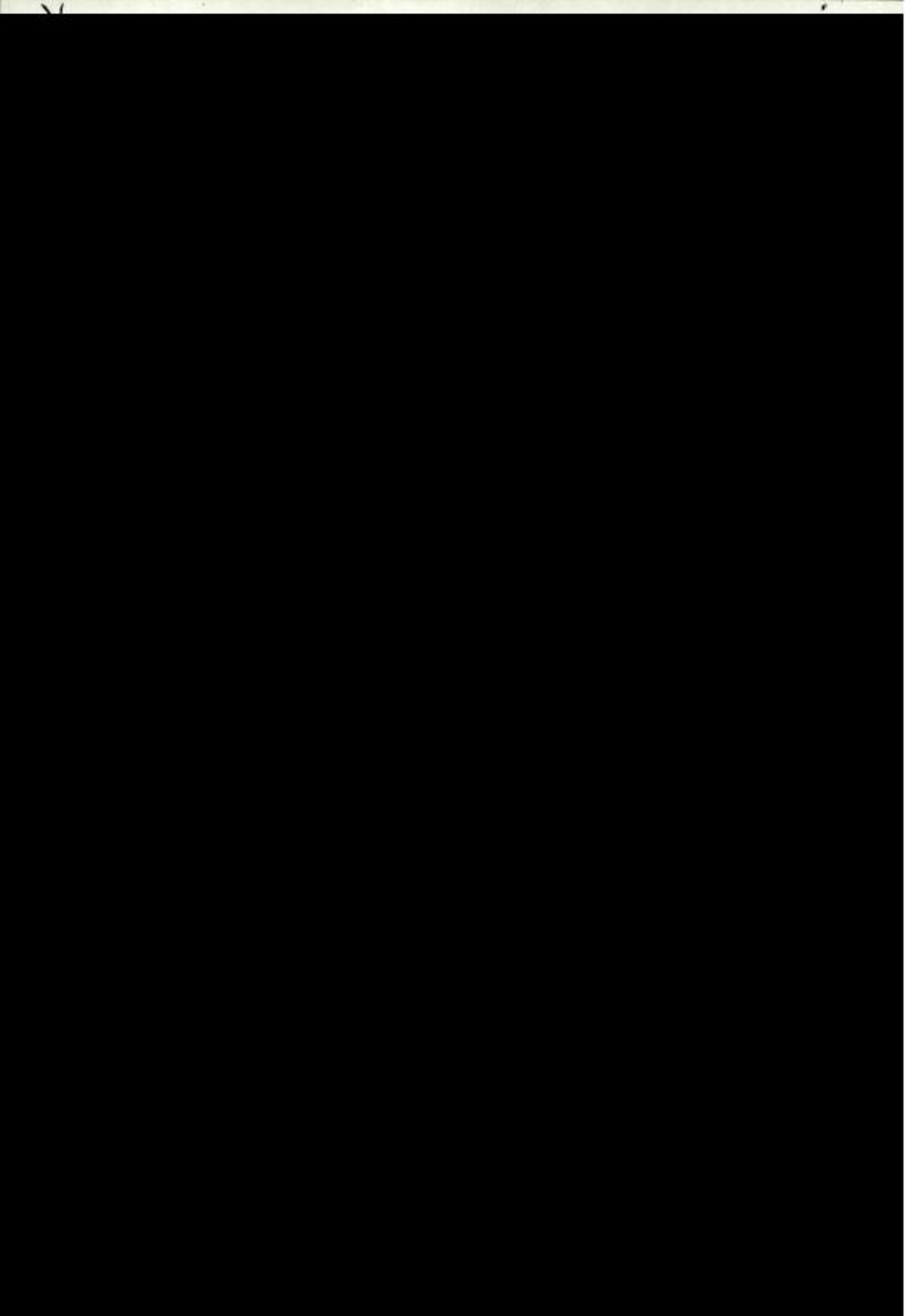


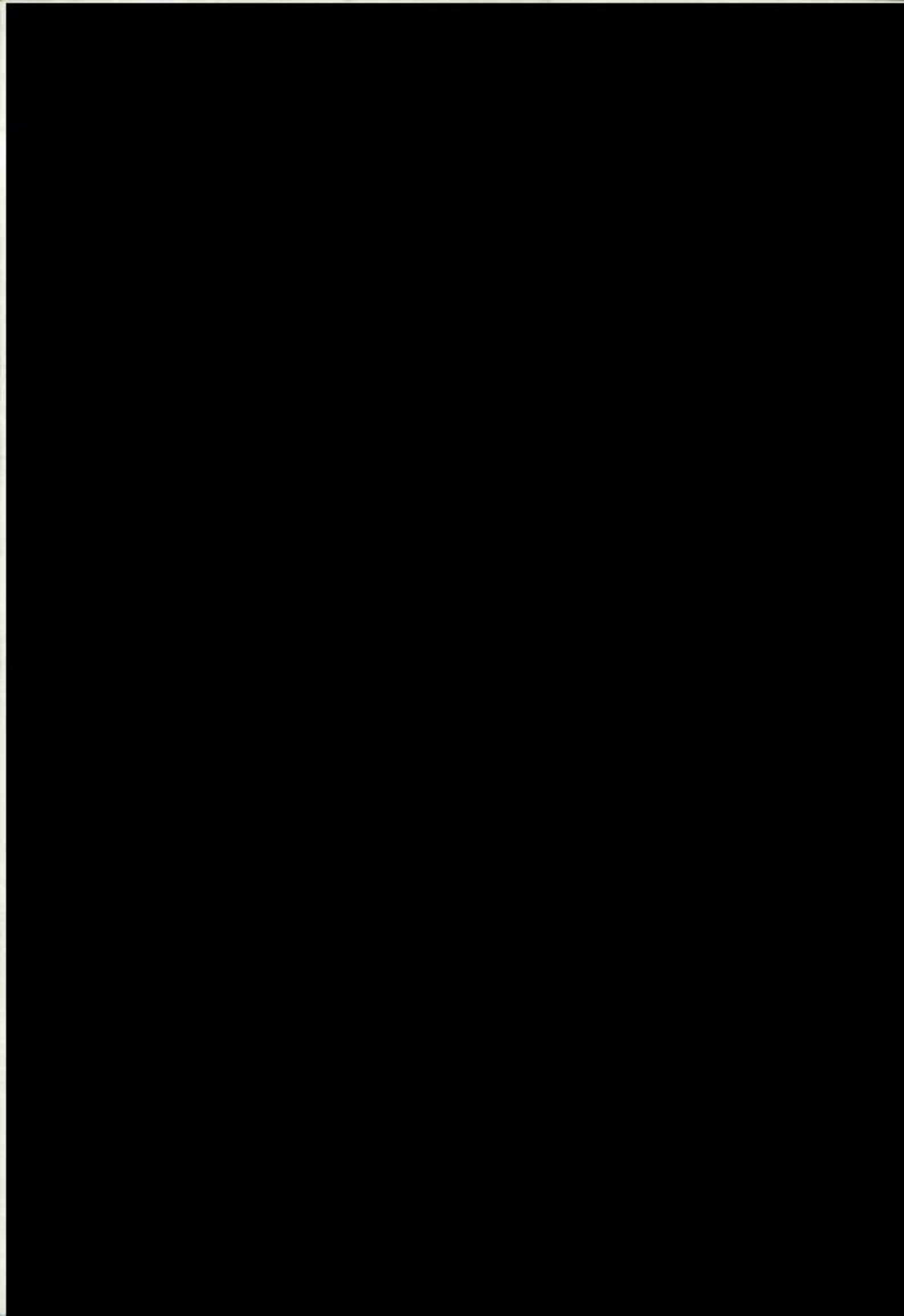


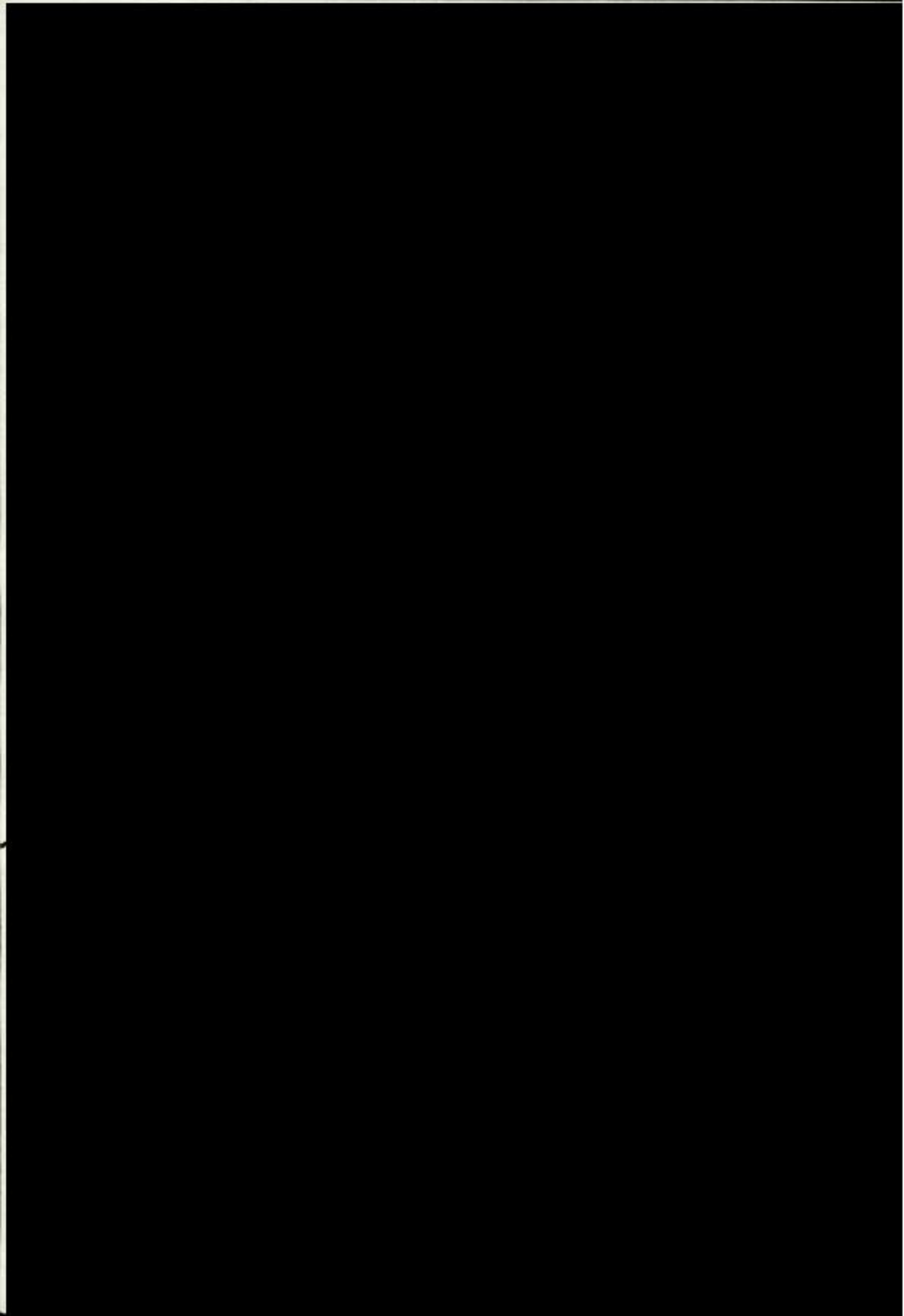




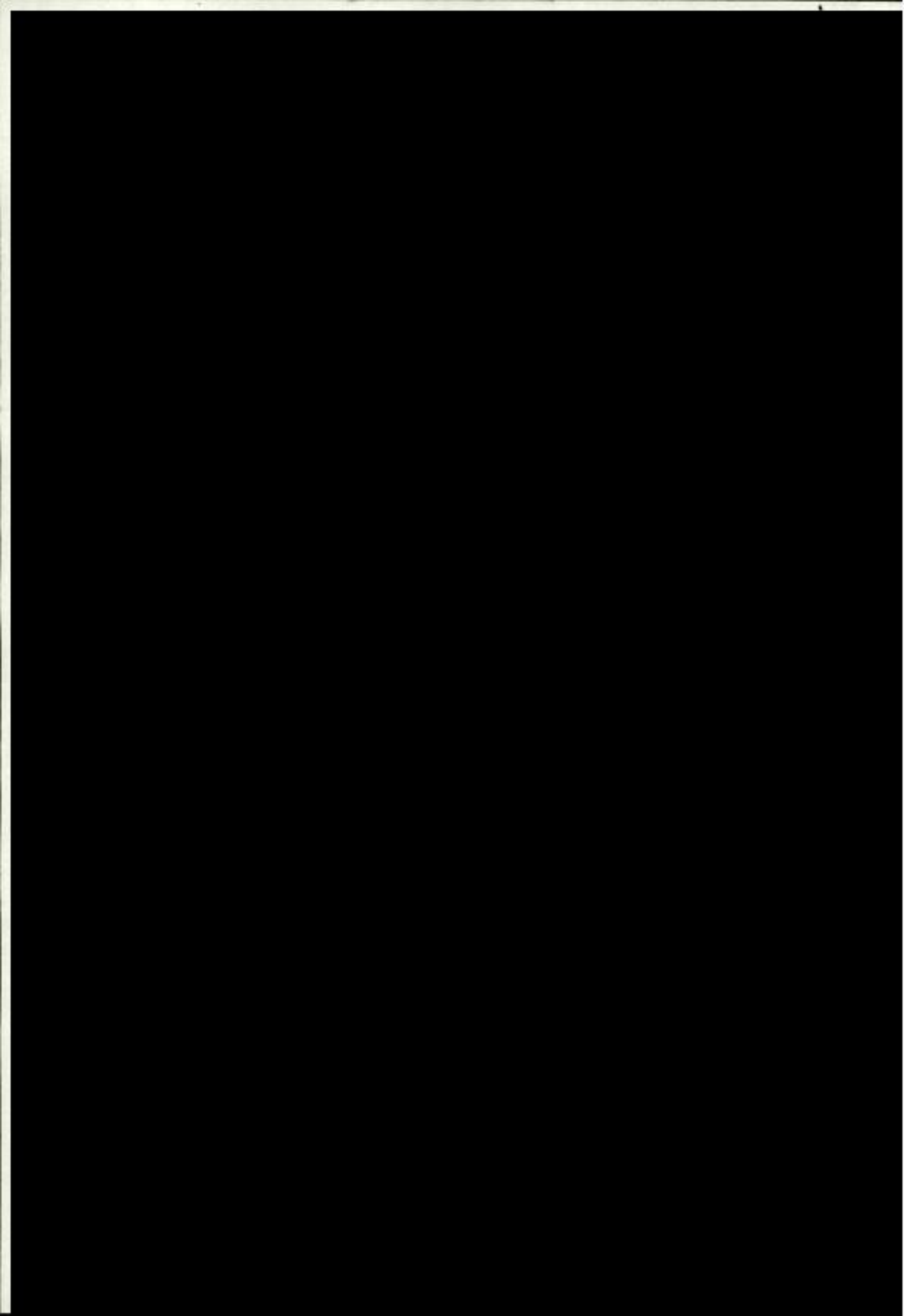


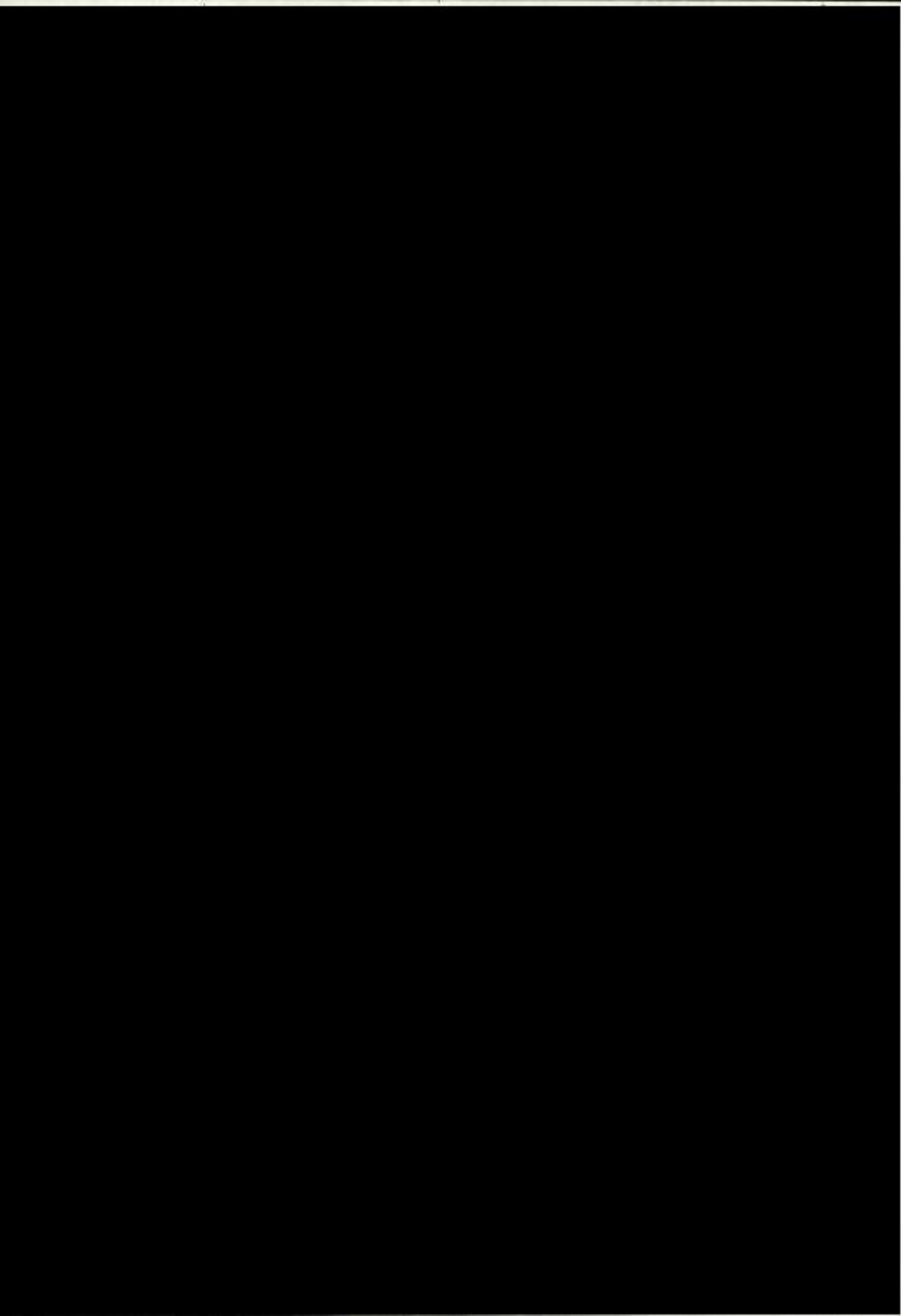


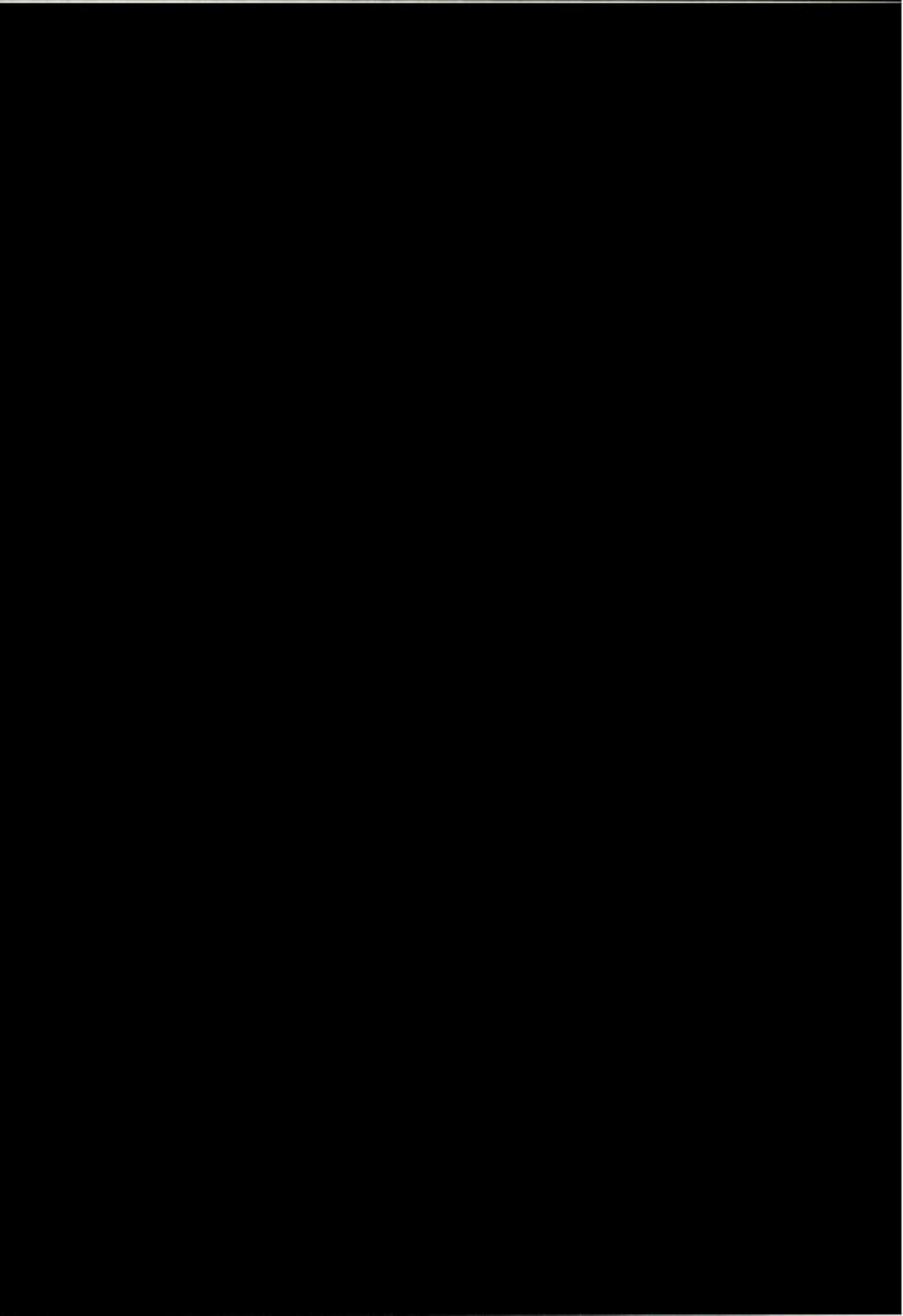


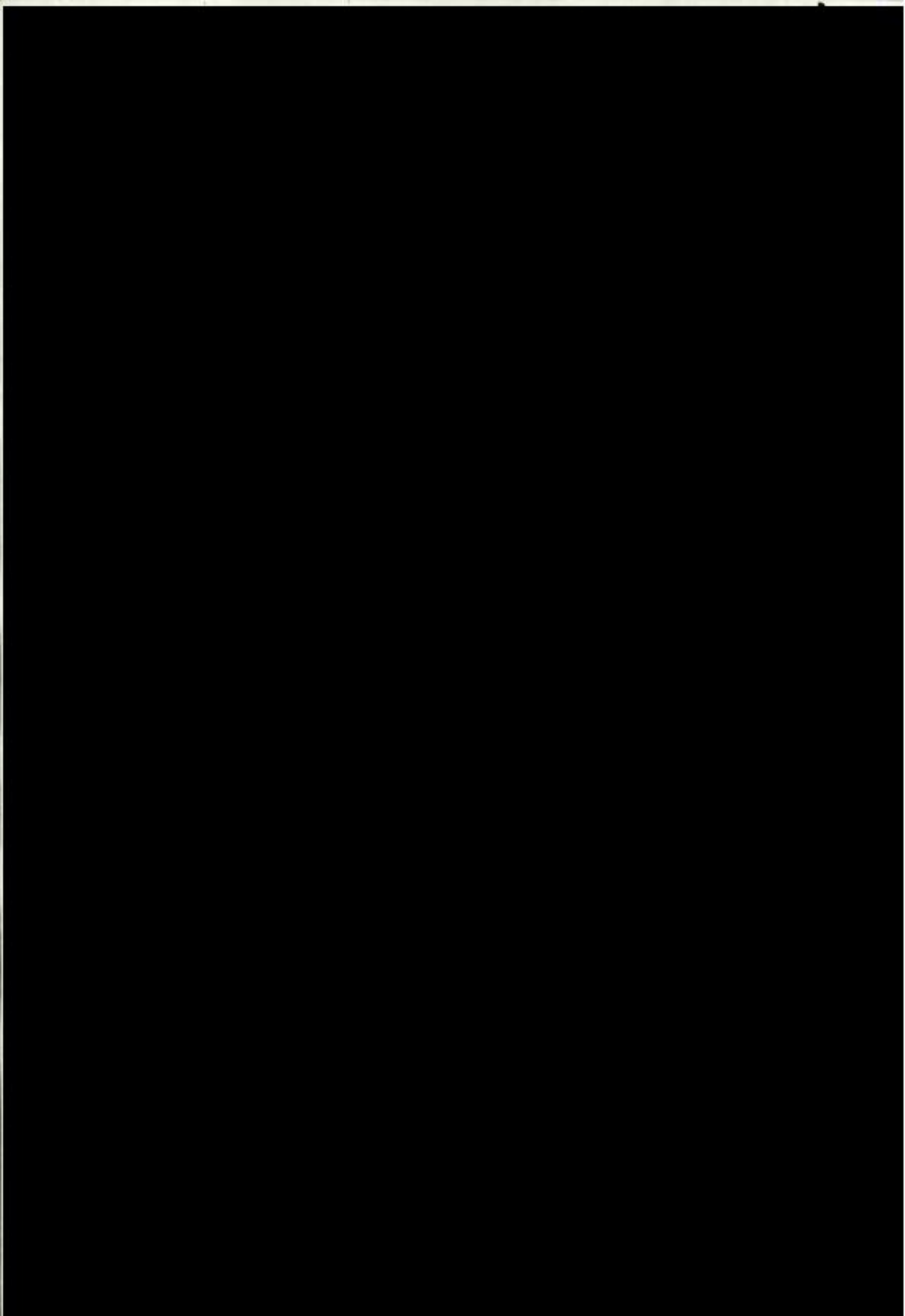


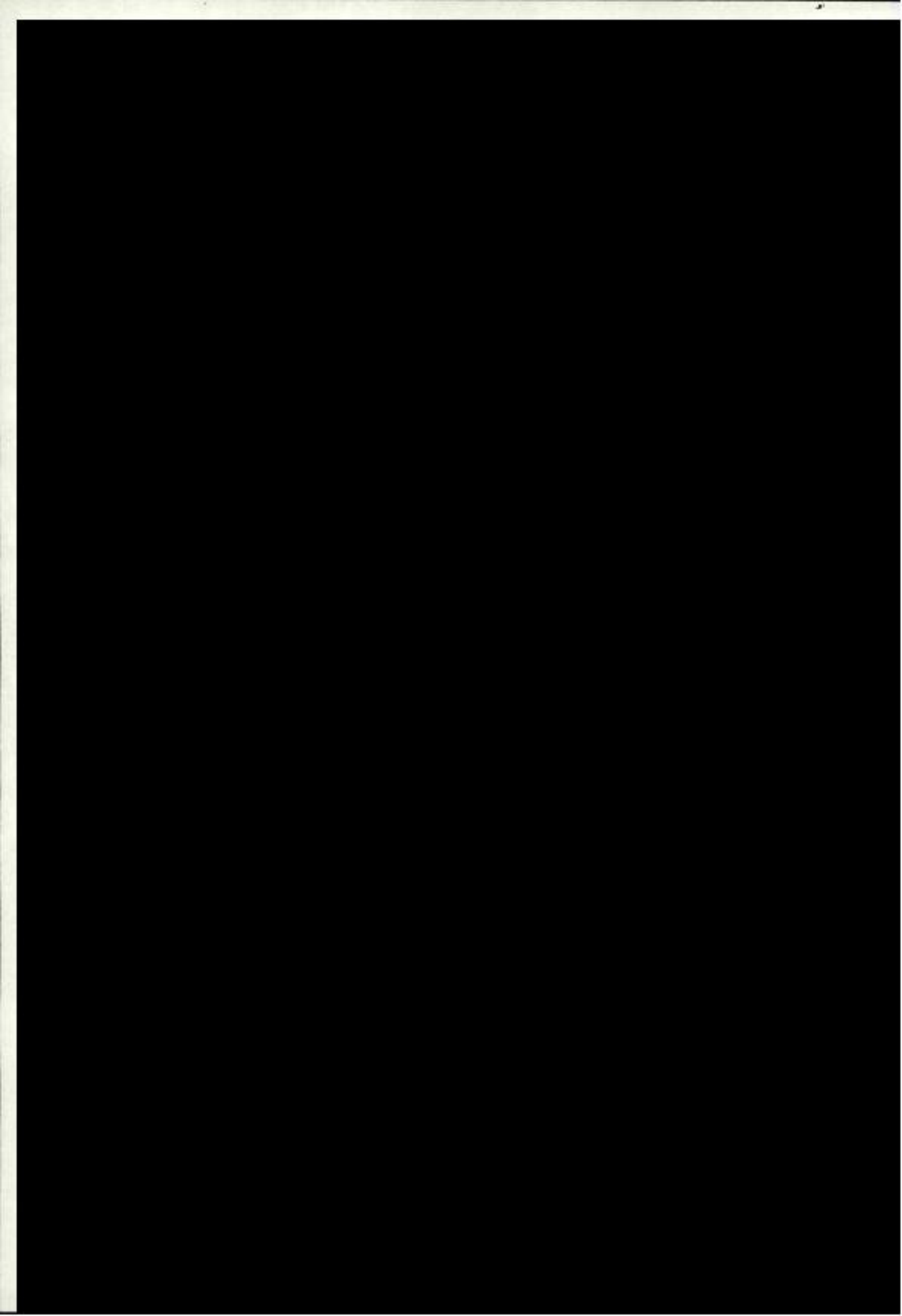


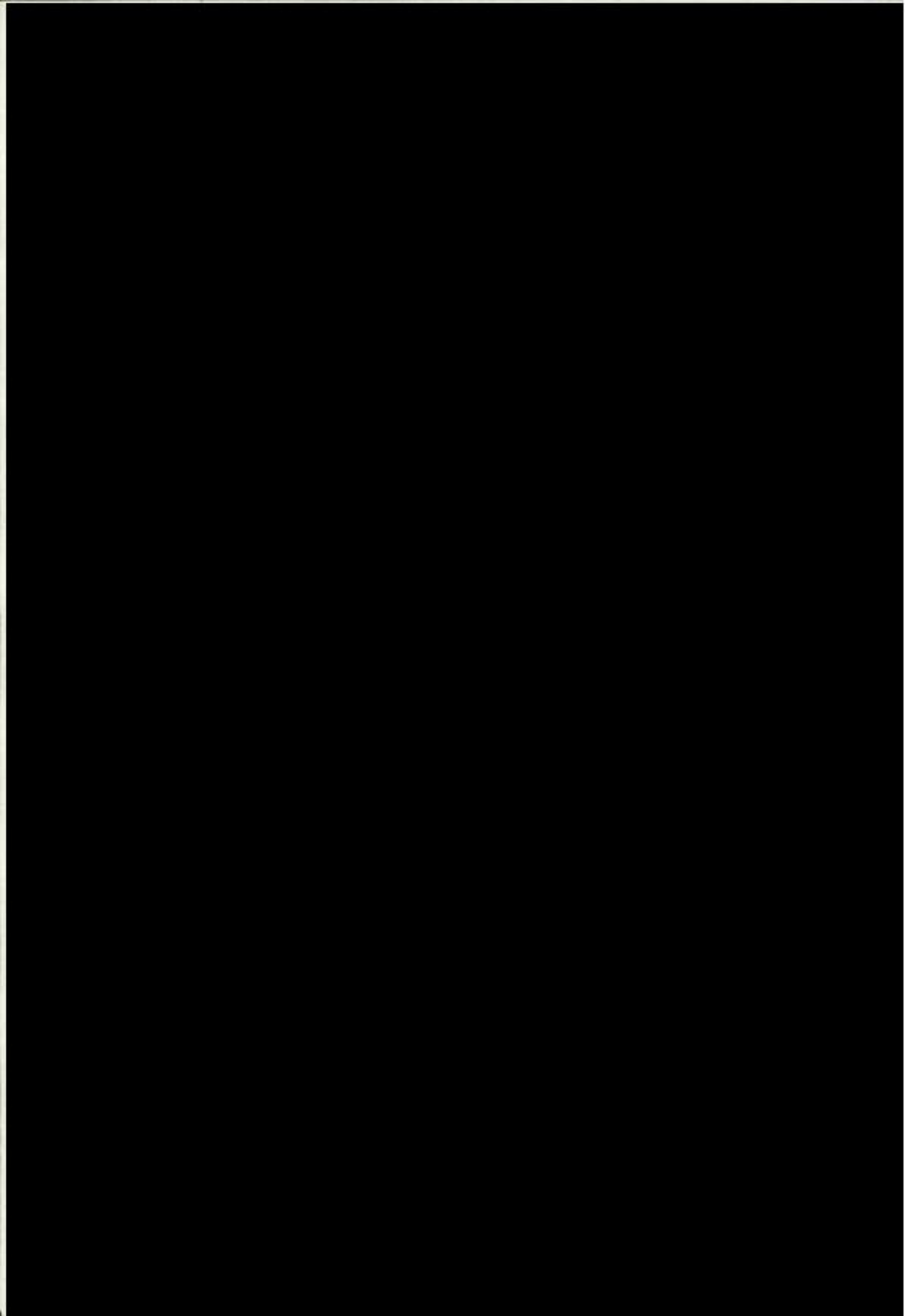


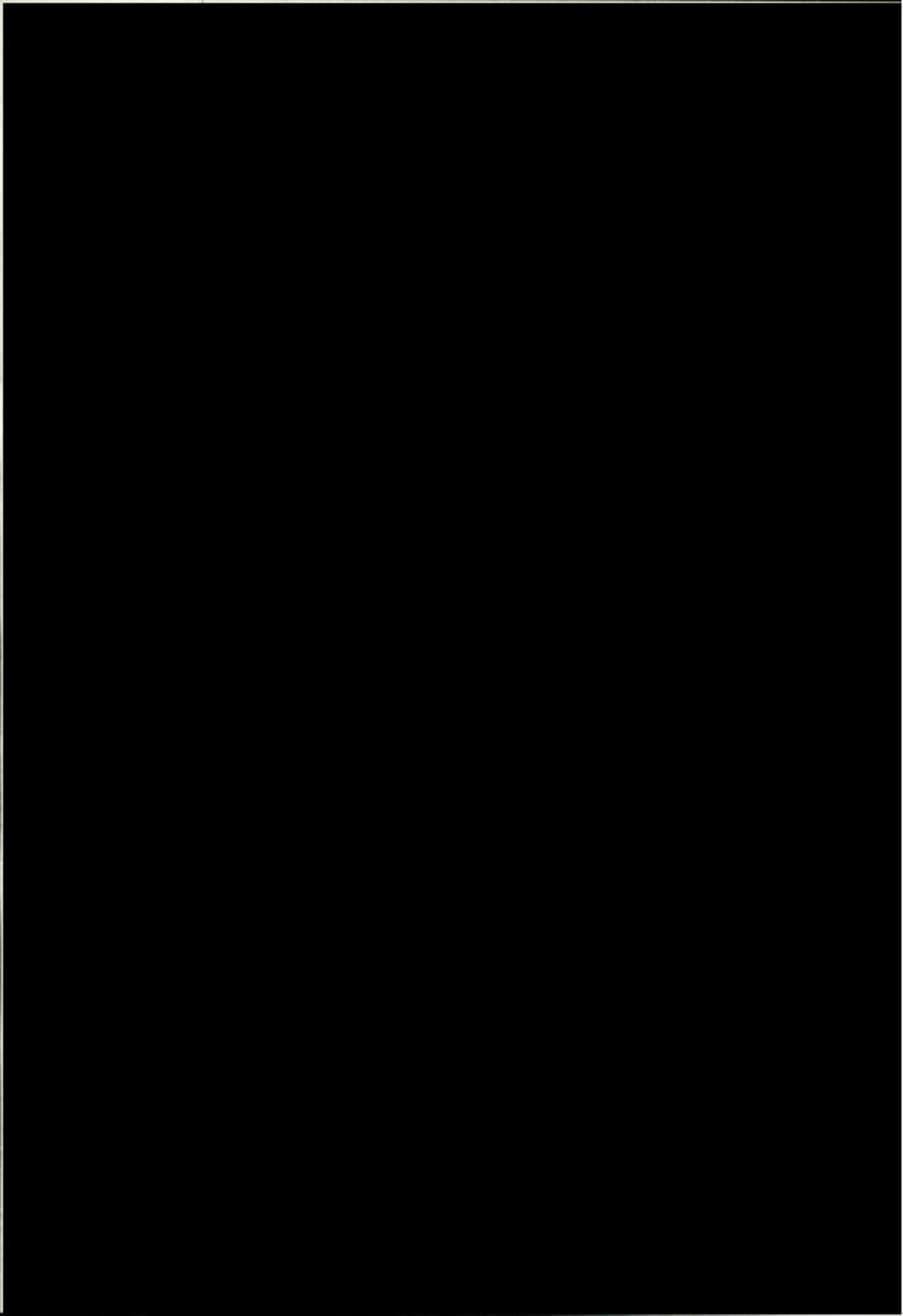


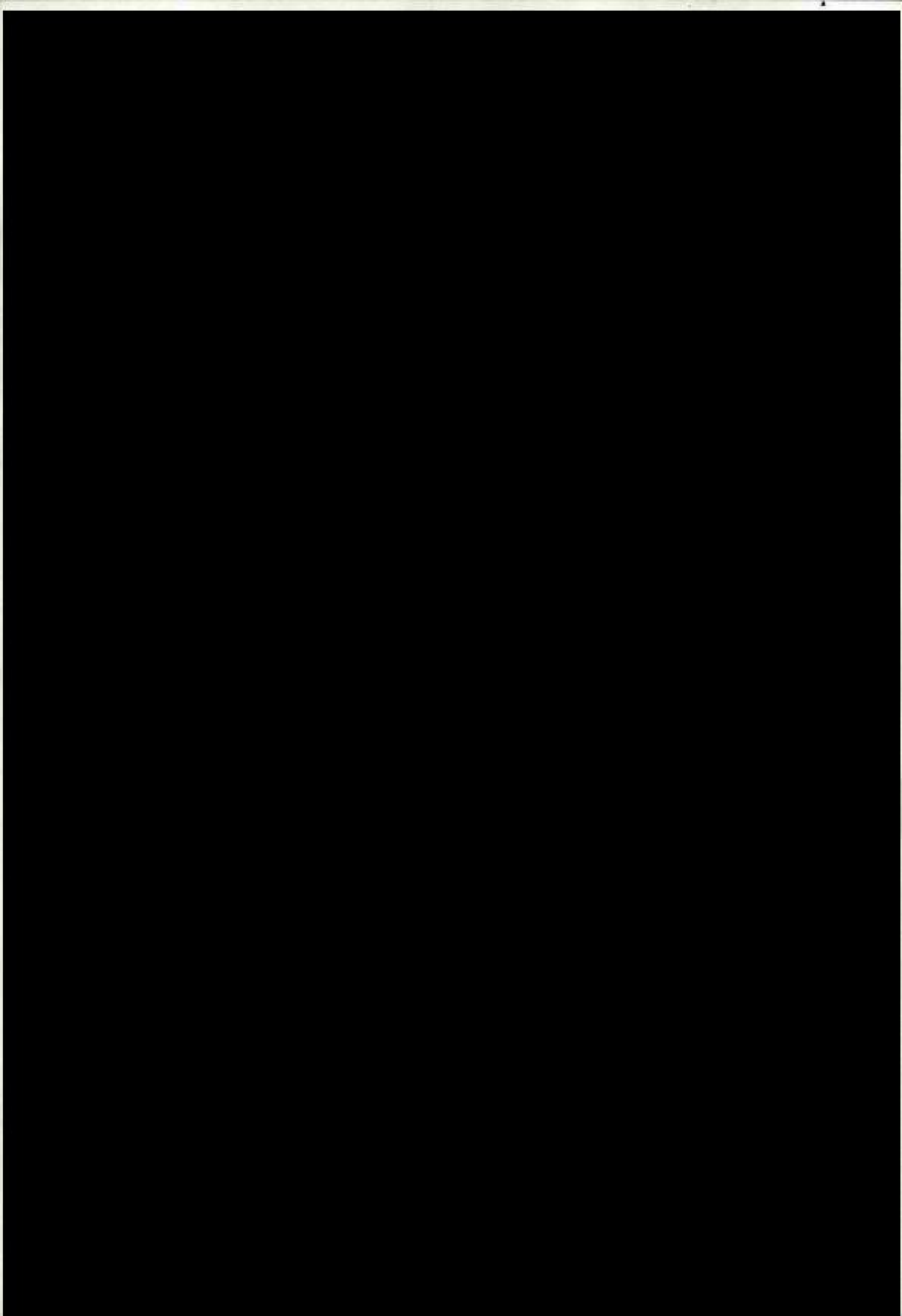


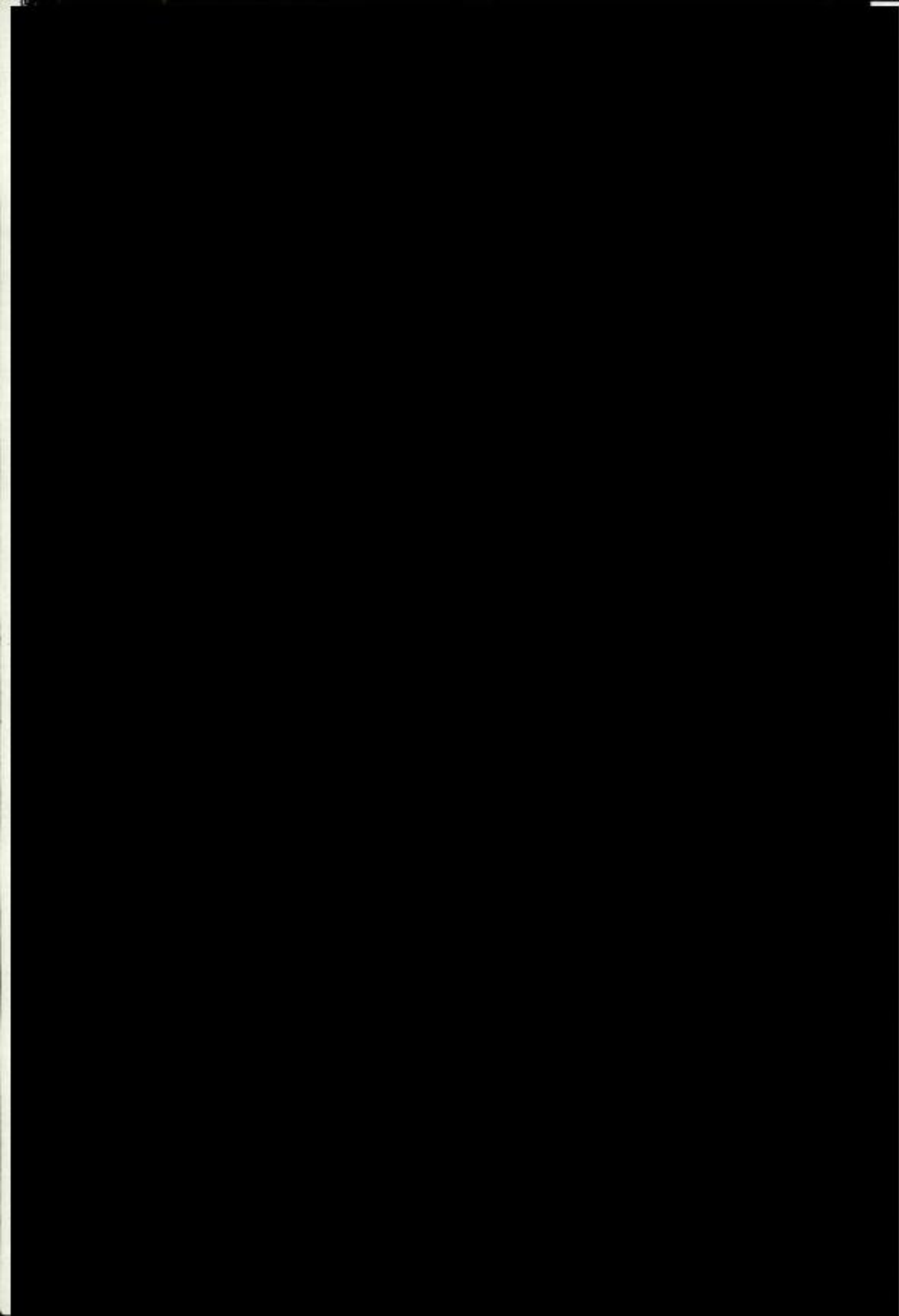




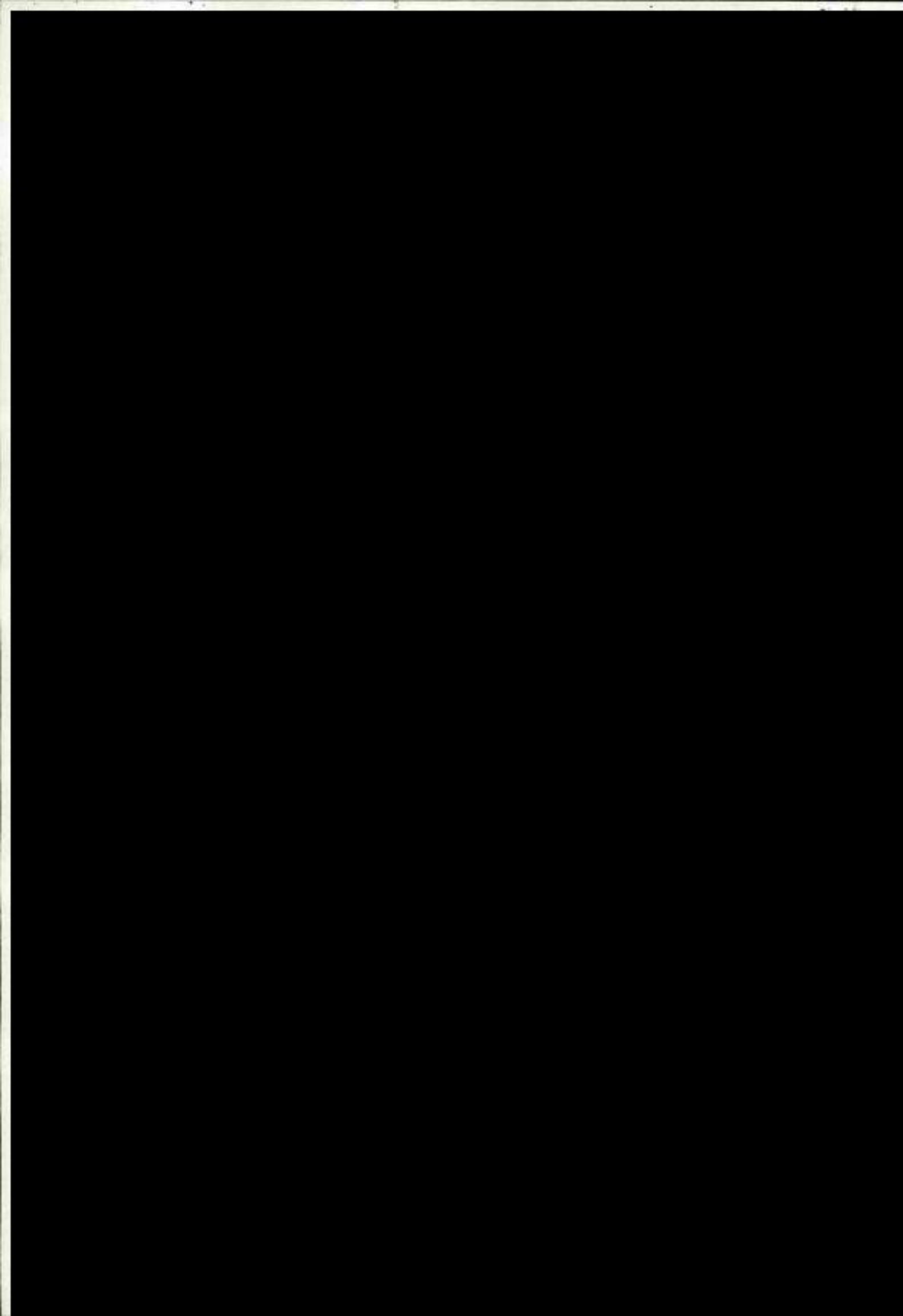


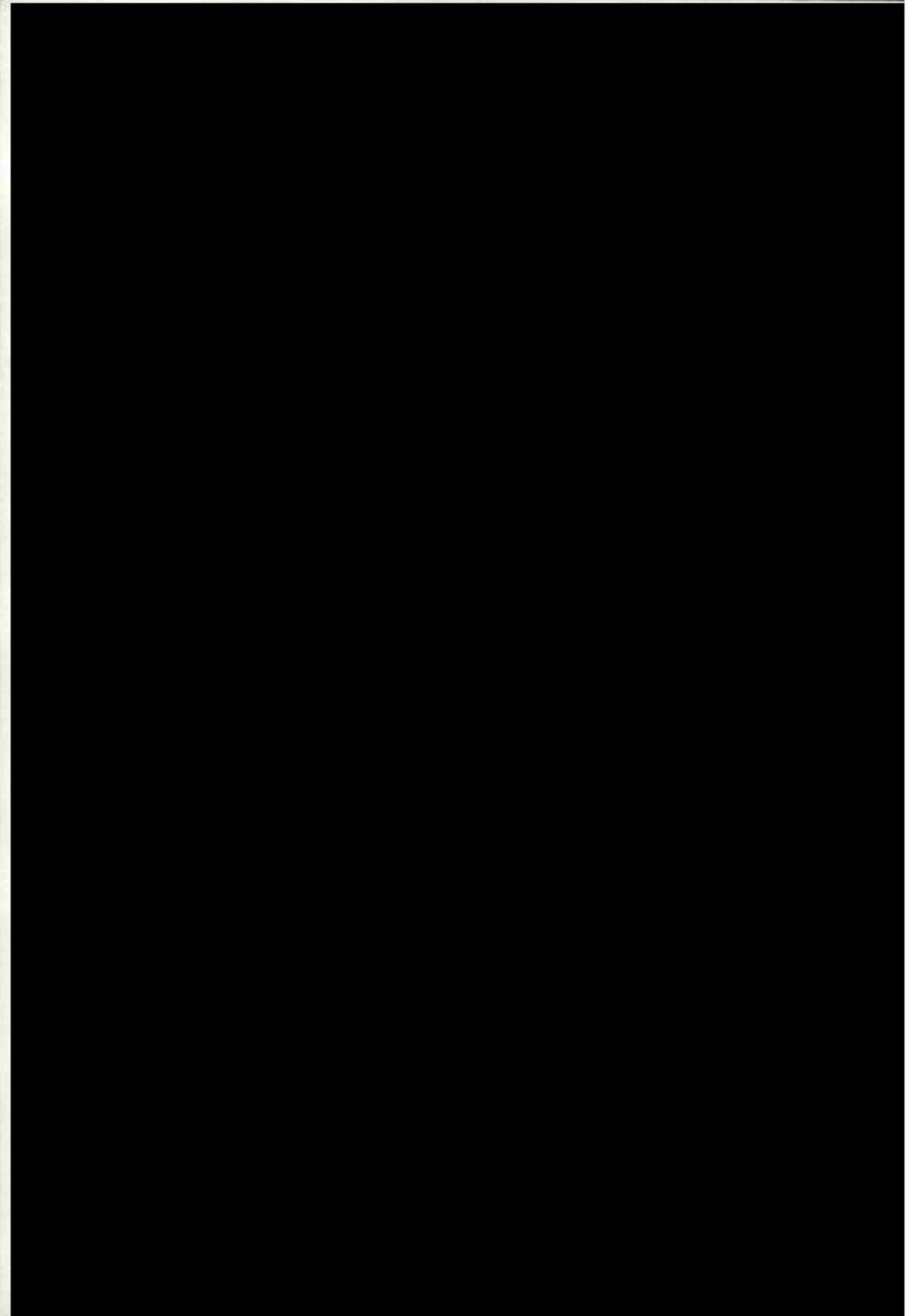


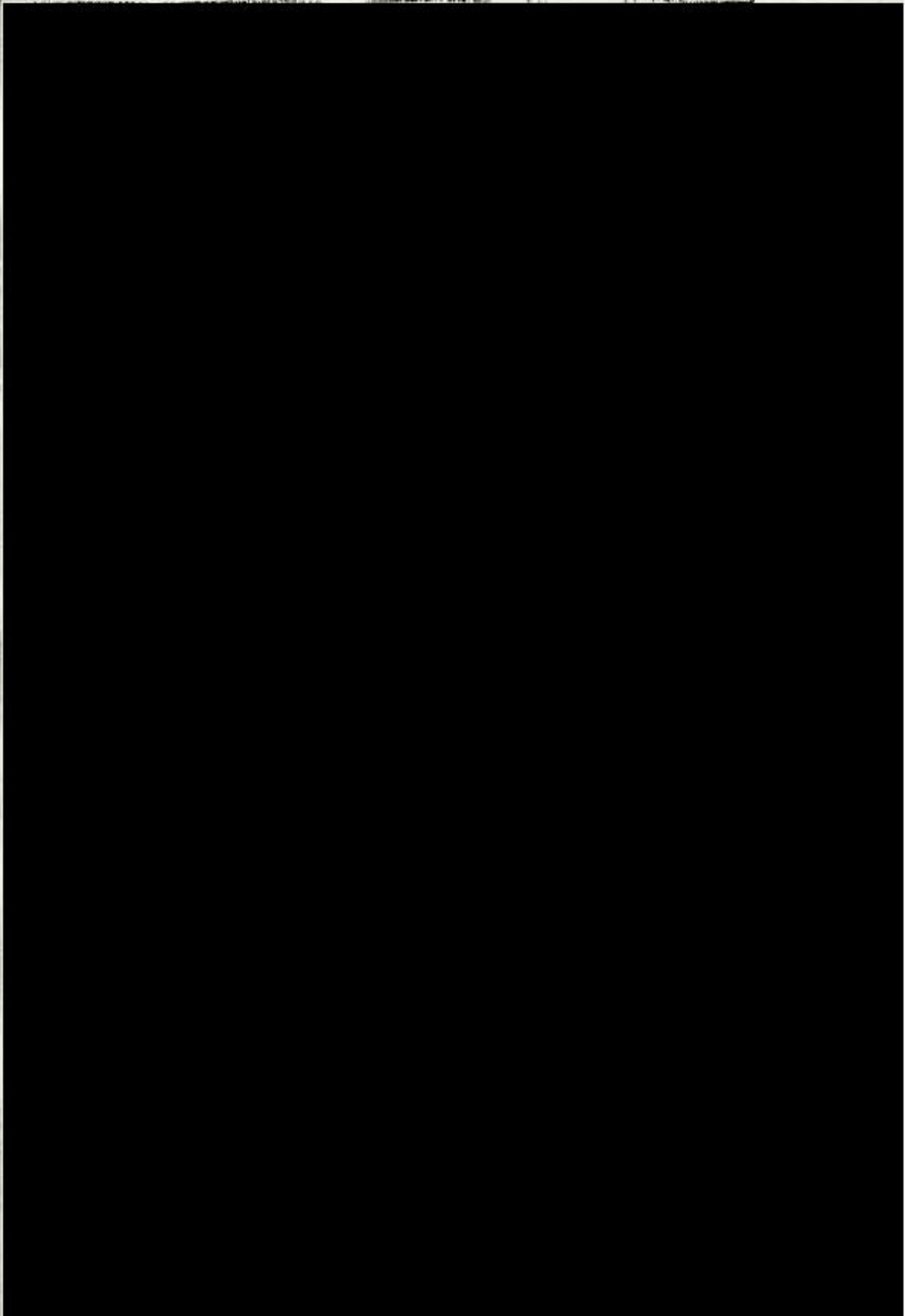


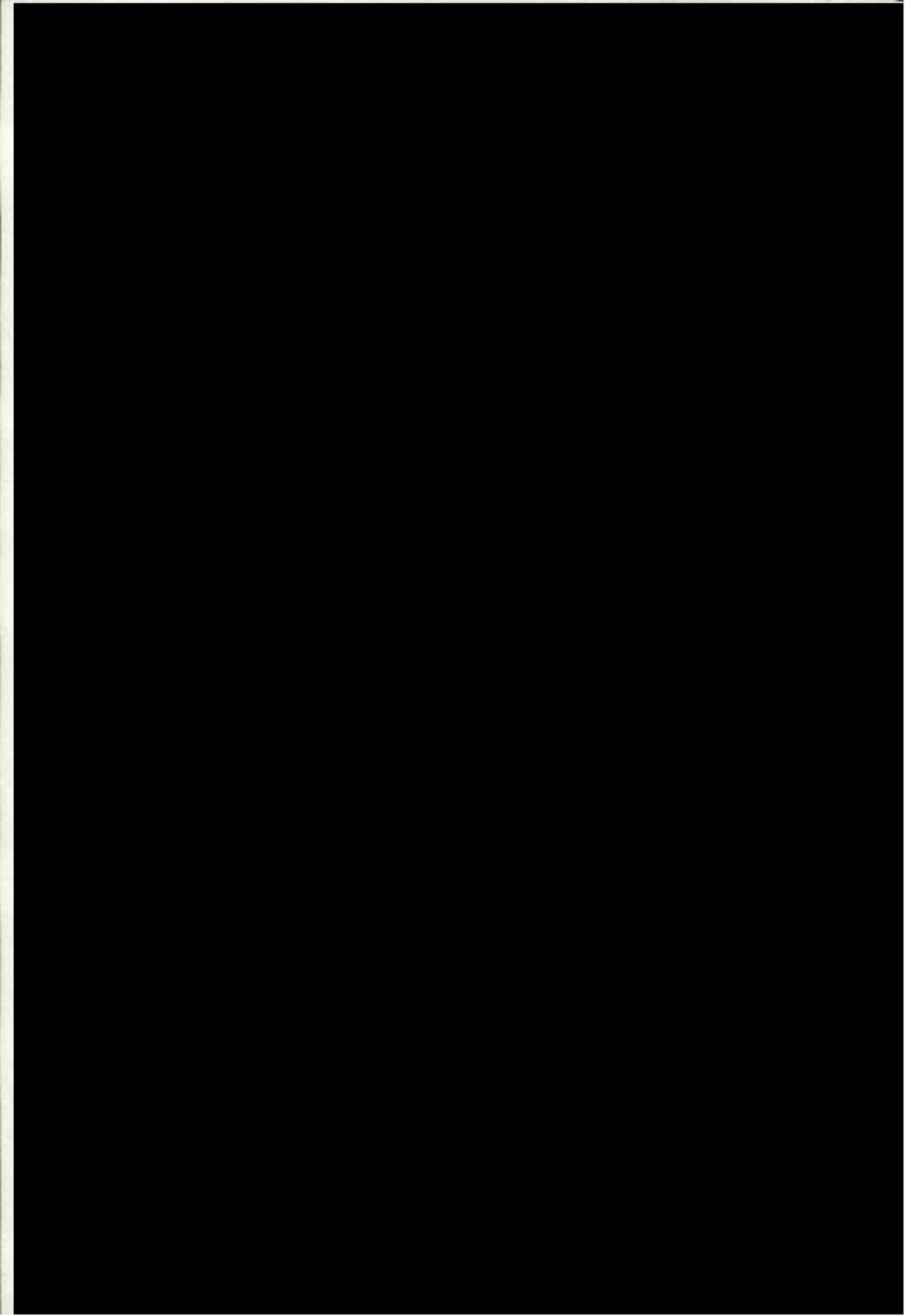














77

משרד המשפטים
המנהלת הכללית

ירושלים, כ"ג שבט, תש"ס
30 ינואר, 2000

מספרנו : 2000-0003-666
מספר תיק : 4

אל: גבי צביה לוי, סגן פקיד הסדר המקרקעין, ירושלים

צביה יקר,

שמחתי מאוד לקרוא את מכתבו של עו"ד ישראל השכל, המצ"ב, מי שכיהן כמנהל האגף לרישום
והסדר מקרקעין במשרדנו, אשר גדוש בדברי הערכה ושבח לפועלך ותרומתך הרבה לקידום נושא
הסדר המקרקעין במחוז ירושלים.

על כל אלה תבואי על הברכה.

ישר כח.

נקווה כי גם המנהלים המופקדים על עבודתך יצביעו על תרומתך הטובה בהמלצתם ליעובד
מצטיין" בשנה הבאה.

בברכה,
נילי ארד

העתק : מר אורי מתתיהו, סמנכ"ל
גבי חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום והסדר המקרקעין
תיק אישי

משרד המשפטים
המנהלת הכללית

ירושלים, כ"ג שבט, תש"ס
30 ינואר, 2000

מספרנו: 2000-0003-666
מספר תיק: 4

לכבוד
עו"ד ישראל השכל
נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ
רח' אהליאב 4, רוממה
ירושלים 94467

נכבדי,

הנדון: גב' צביה לוי
מכתבך מיום 28.12.99

שמחתי מאוד לקרוא את מכתבך שבסימוכין המעיד על תרומתה העצומה של גב' צביה לוי לנושא
הסדר המקרקעין במחוז ירושלים. דבריך מקבלים משנה תוקף בהיותך מנהל האגף בדימוס.

מי יתן ונתברך בעובדים שכמותה וכן באנשים כמוך אשר טורחים להביע את הערכתם בדרך כה
מכובדת ומכבדת.

בכבוד רב,

נילי ארד

העתק: מר אורי מתתיהו, סמנכ"ל
גב' חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין
גב' צביה לוי, לשכה לרישום והסדר מקרקעין, מחוז ירושלים
לתיק אישי - צביה לוי

נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ
 רח' אהליאב 4, רוממה ירושלים 94467 טלפון: 02-5383438, פקס: 02-5378376

יח' בשבט תש"ס
 25 בינואר 2000
 נכ - 44641

דפוס 6287757
 3 יארימ

לכבוד
 מנכ"ל משרד המשפטים
 רחוב צאלח א - דין 29, ת"ד 1087
 ירושלים 91010

ג.ג

הנדון: גב' צביה לוי - לשכת הסדר הקרקעות למחוזות ירושלים והדרום

פניתי אליך, במכתב מיום 28.12.99, אשר עניינו במחווה, שיש בה כדי להמריץ את עובדי משרדך להצטיין בפעולותיהם כשרתי הציבור.

אינני יודע אם המכתב הגיע לתעודתו, שהרי עד כה לא נעניתי: אף לא באישור קבלתו.

העתק של מכתבי אליך מצ"ל.

בכבוד רב
 ישראל השכל
 ע"ד

משרד המשפטים
26-01-2000
מס' 003596

נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ
רח' אהליאב 4, רוממה ירושלים 94467 טלפון: 02-5383438, פקס: 02-5378376

י"ט בטבת תש"ס
28 בדצמבר 1999
נכ - 44549

לכבוד
מנכ"ל משרד המשפטים
רחוב צלאח אדין
מזרח ירושלים

ג.ג.

הנדון: גב' צביה לוי - לשכת הסדר הקרקעות למחוזות ירושלים, והדרום

בהיותי מנהל האגף לרישום ולהסדר מקרקעין, במשרד המשפטים, עמדתי לא אחת לפני אתגר שקשה היה להתמודד איתו, במתן שירותים לציבור, והוא: אחת ממערכות פנקסי המקרקעין, אשר נוהלו בלשכות רישום המקרקעין מאז תקופת המישל העותמאני (1858).

באתגר זה נאלצו להתמודד עובדי הלשכות לרישום מקרקעין ולהסדר זכויות הקניין במקרקעין; והוא היה קשה במיוחד בלשכות הרישום וההסדר למחוזות ירושלים והדרום. שהרי באותן לשכות נוהלו מאז ומתמיד יומנים תורכיים, הן מסוג היוקלמה והן מסוג הדאימי; וזאת לגבי שטחי קרקע נרחבים באזור ירושלים וסביבותיה, אשר נרכשו לא רק על ידי יהודים אלא בעיקר על ידי בני המיעוט הערבי.

הסגל המקצועי בלשכות ירושלים לא ידע את הלשון התורכית ובקיאותו בלשון הערבית הייתה מועטת. ממילא עמדנו חסרי אוניס, לכשהוגשו לנו בקשות למתן שירותים אשר יסודם ביומנים התורכיים.

קון אור באה עלינו, כאשר ללשכת רישום המקרקעין בירושלים הצטרפה הגב' צביה לוי: אשה נעימת הליכות, חדורת תודעה של שירות אדיב ויעיל לציבור, ובעלת ידע בלשונית התורכית והערבית, גוסף על שליטתה בלשון העברית והאנגלית.

הייתה זו הגב' צביה לוי שהוציאה אותנו מאפילת היומנים התורכיים, והפנקסים האחרים שנעשו בהם רישומים בערבית, והודות לה נשפך אור של ידע והבנה מקצועית, כאשר נתקבלו בקשות למתן שירותים, שיסודם באותה מערכת של פנקסי מקרקעין.

משרד המשפטים והציבור בכללו חבים חוב רב ליוזמתה, אמינותה, שקידתה, ומסירותה, כעובדת בשירות הציבור. שכן מסופקני אם היינו מסוגלים להתגבר על נטל השירותים בתחום זה אילו לא אותה עובדת, רבת כשרונות ורצון טוב, אשר אותם גילתה הגב' צביה לוי. אני מביא דברים אלה לידיעתך על סמך הערכה רבה ששמעתי מפי עמיתים למקצוע, שנים רבות אחרי פרישת ליגילאות ממשרד המשפטים: אני, אישית, לא נזקקתי אי פעם לשירותיה של הגב' צביה לוי; ונאמנים עלי הדברים שאני מביא בשבחה, בתום לב, ומתוך הערכה למה שהיא תרמה ומוסיפה לתרום כעובדת בכירה באגף רישום והסדר המקרקעין.

יהא זה, איפוא, ראוי וצודק, שגב' לוי תזכר לטוב באירוע הקרוב של הענקת עיתורים לעובדים מצטיינים, בשירות משרד המשפטים.

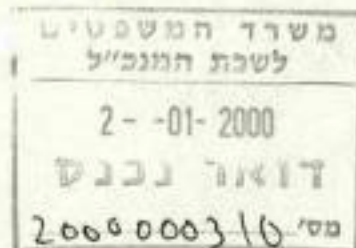
בכבוד רב


ישראל השכל
ע"ד

נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ

רח' אהליאב 4, רוממה ירושלים 94467 טלפון: 02-5383438, פקס: 02-5378376

י"ט בטבת תש"ס
28 בדצמבר 1999
נכ - 44549



לכבוד
מנכ"ל משרד המשפטים
רחוב צלאח אדין
מזרח ירושלים

ג.נ.

הנדון: גב' צביה לוי - לשכת הסדר הקרקעות למחוזות ירושלים, והדרום

בהיותי מנהל האגף לרישום ולהסדר מקרקעין, במשרד המשפטים, עמדתי לא אחת לפני אתגר שקשה היה להתמודד איתו, במתן שירותים לציבור, והוא: אחת ממערכות פנקסי המקרקעין, אשר נוהלו בלשכות רישום המקרקעין מאז תקופת המימשל העותמאני (1858).

באתגר זה נאלצו להתמודד עובדי הלשכות לרישום מקרקעין ולהסדר זכויות הקניין במקרקעין; והוא היה קשה במיוחד בלשכות הרישום וההסדר למחוזות ירושלים והדרום. שהרי באותן לשכות נוהלו מאז ומתמיד יומנים תורכיים, הן מסוג היוקלמה והן מסוג הדאימי; וזאת לגבי שטחי קרקע נרחבים באזור ירושלים וסביבותיה, אשר נרכשו לא רק על ידי יהודים אלא בעיקר על ידי בני המיעוט הערבי.

הסגל המקצועי בלשכות ירושלים לא ידע את הלשון התורכית ובקיאותו בלשון הערבית הייתה מועטת. ממילא עמדנו חסרי אונים, לכשהוגשו לנו בקשות למתן שירותים אשר יסודם ביומנים התורכיים.

קרן אור באה עלינו, כאשר ללשכת רישום המקרקעין בירושלים הצטרפה הגב' צביה לוי: אשה נעימת הליכות, חדורת תודעה של שירות אדיב ויעיל לציבור, ובעלת ידע בלשונות התורכית והערבית, נוסף על שליטתה בלשון העברית והאנגלית.

הייתה זו הגב' צביה לוי שהוציאה אותנו מאפילת היומנים התורכיים, והפנקסים האחרים שנעשו בהם רישומים בערבית, והודות לה נשפך אור של ידע והבנה מקצועית, כאשר נתקבלו בקשות למתן שירותים, שיסודם באותה מערכת של פנקסי מקרקעין.

משרד המשפטים והציבור בכללו חבים חוב רב ליוזמתה, אמינותה, שקידתה, ומסירותה, כעובדת בשירות הציבור. שכן מסופקני אם היינו מסוגלים להתגבר על נטל השירותים בתחום זה אילו לא אותה עובדת, רבת כשרונות ורצון טוב, אשר אותם גילתה הגב' צביה לוי. אני מביא דברים אלה לידיעתך על סמך הערכה רבה ששמעתי מפי עמיתים למקצוע, שנים רבות אחרי פרישת ליגילאיות ממשרד המשפטים: אני, אישית, לא נזקקתי אי פעם לשירותיה של הגב' צביה לוי; ונאמנים עלי הדברים שאני מביא בשבחה, בתום לב, ומתוך הערכה למה שהיא תרמה ומוסיפה לתרום כעובדת בכירה באגף רישום והסדר המקרקעין.

יהא זה, איפוא, ראוי וצודק, שגב' לוי תזכר לטוב באירוע הקרוב של הענקת עיתורים לעובדים מצטיינים, בשירות משרד המשפטים.

בכבוד רב


ישראל השכל
עו"ד

314, Gen Kee: nien





2010
 משרד המבחן
 חלק 3 א כ 29, 29
 91010



משרד המשפטים
המנהלת הכללית

ירושלים כ" שבט, תש"ס
27 ינואר, 2000

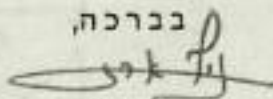
מספרנו: 2000-0003-634
מספר תיק: 4

אל: מר אליקים רובינשטיין, יועץ משפטי לממשלה

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בהסתמך על יפוי כח

1. בדיון שנועד בלשכתי ביום 2.5.99 שסיכום הימנו מצ"ב הוברר כי ישנה מחלוקת משפטית בין מינהל מקרקעי ישראל ומנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין, סביב הסוגיה - האם ניתן להסתמך על יפוי כח שניתן לצורך רישום זכות חכירה לדורות - לרשום זכות בעלות לטובת השולח.
2. השאלה התעוררה על רקע החלטות ממשלה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר העברת זכויות בעלות (במקום חכירה) בקרקעות המדינה שעליהן הוקמו דירות מגורים בבניה רוויה במגזר העירוני.
מינהל מקרקעי ישראל מבחינתו, שואף ליישם את ההחלטות האמורות באופן יעיל ככל שניתן, ובהקשר זה נוטה לפרש את יפוי הכח לרשום זכות בעלות במקום חכירה.
3. מנגד, גב' חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום וסדר מקרקעין, סבורה כי הקניית בעלות איננה פעולה אינצידנטלית אלא שינוי מהותי בהרשאה, ולפיכך אין ניתן לפרש את יפוי הכח באופן שיאפשר רישום של זכות בעלות במקום זכות חכירה.
4. משהגענו עד הלום, הריני מפנה את הנושא להכרעתך.

בברכה,



נילי ארד

העתק: גב' חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין
מר אבי דרכסלר, מנכ"ל, מינהל מקרקעי ישראל

לוט: סיכום דיון ומכתבים רלבנטיים.

משרד המשפטים
לשכת המנהלת הכללית

סופר
משרד המשפטים
לשכת המנהלת הכללית
מזכיר

10/10

1.1.1

הגוי ונא להחזיר את המסמך

מהענין שבקשר אליו ובהענין למייל

הבין שקיבלתי מילא

כך המול ניש שתי חוסי האחת

ש לא היה וניסוה של החוקה - יש

לפני הוועדה למעלה או למטה ישיר

אנא חז"ל

בברכה,

החומר בקשר:

מיכל לייסר אלבטון, עו"ד
עוזרת משפטית למנכ"ל

מ.פ.



מינהל מקרקעי ישראל

לשכת מנהל המינהל

י' בשבט, תש"ס
13 בינואר, 2000



לכבוד
גבי נילי ארד, מנכ"ל משרד המשפטים
משרד המשפטים
רח' צאלח א-דין, 29
ירושלים, 91010

ג.ג.

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בקרקעות המדינה בהסתמך על יפוי כח
סימוכין: חוות דעתנו מיום 8.7.99 ומכתבה של עו"ד חוה הלברייך,
מנהלת אגף רישום והסדר, מיום 30.11.99

1. אכן, השאלה שבבסיס הדיון הינה האם ניתן לבצע שליחות בשונה מהמפורש בכתב השליחות. כמפורט בחוות הדעת, התשובה העקרונית שניתנה לשאלה זו הן בפסיקה והן בדעות המלומדים הינה, כי אכן ניתן לבצע שליחות בשונה מהמפורש בכתב השליחות (פרופ' א. ברק בספרו "חוק השליחות", כרך א', עמ' 548-549 וכן ע"א 1235/90, הרבסט נ' חברת מ. אריאן, פ"ד מו (4), בע"מ 669), וזאת באמצעות פרשנות יפוי הכח או בדרך של "הרשאה מכללא".

2. פרשנות יפוי הכח או הרחבתו באמצעות "הרשאה מכללא" אכן בעייתית, אולם ראינו כי בתי המשפט הכירו באפשרות זו, במיוחד בע"א 1235/90 הנ"ל בו נקבע כי שלוח שיש לו הרשאה למכור נכס מקרקעין יש לו הרשאה מכללא לשעבד את הנכס, למרות שהדבר לא נאמר במפורש ביפוי הכח. כאמור בחוות הדעת, בתי המשפט דחו את הפרשנות המצמצמת והדווקנית של יפוי הכח ואיפשרו את הרחבתו.

3. העובדה שמדובר בהרשאה לדבר שלא היה כלל בעת מתן ההרשאה, אין בה כשלעצמה בכדי לשנות מהעיקרון האמור לעיל. פרופ' א. ברק בספרו "חוק השליחות", בע"מ 584 קובע כי גם ביחס למצב מעין זה חלה ההרשאה מכללא, שכן ההרשאה מכללא הינה הרשאה ש"אילו השולח היה נשאל עליה, היה בודאי משיב בחיוב אם כי היה מוסיף ואומר כי הלכה למעשה הוא לא חשב עליה", וזהו בדיוק המצב במקרה דנן.

4. הוראות סעיף 5א) לחוק השליחות לא נועדו לאפשר רק ביצוע פעולות אינצידנטליות, אלא הינן מאפשרות בהחלט גם שינוי מהותי בהרשאה עצמה, מכוח ההרשאה מכללא, כאשר קיים חסר (לאקונה) בהרשאה המפורשת. כאמור בחוות הדעת, הבדיקה האם קימת לאקונה הינה פעולה פרשנית גרידא המבוצעת לאור התכלית המונחת ביסוד ההרשאה.

5. בהתאם לכך הכירה הפסיקה בביצוע שינויים מהותיים בהרשאה (ראי ע"א 1235/90 הנ"ל וכן ע"א 137/68, גרטל נ' אורזיל, פ"ד כב(2), ע"מ 393) ולא רק ביצוע פעולות אינצידנטליות.



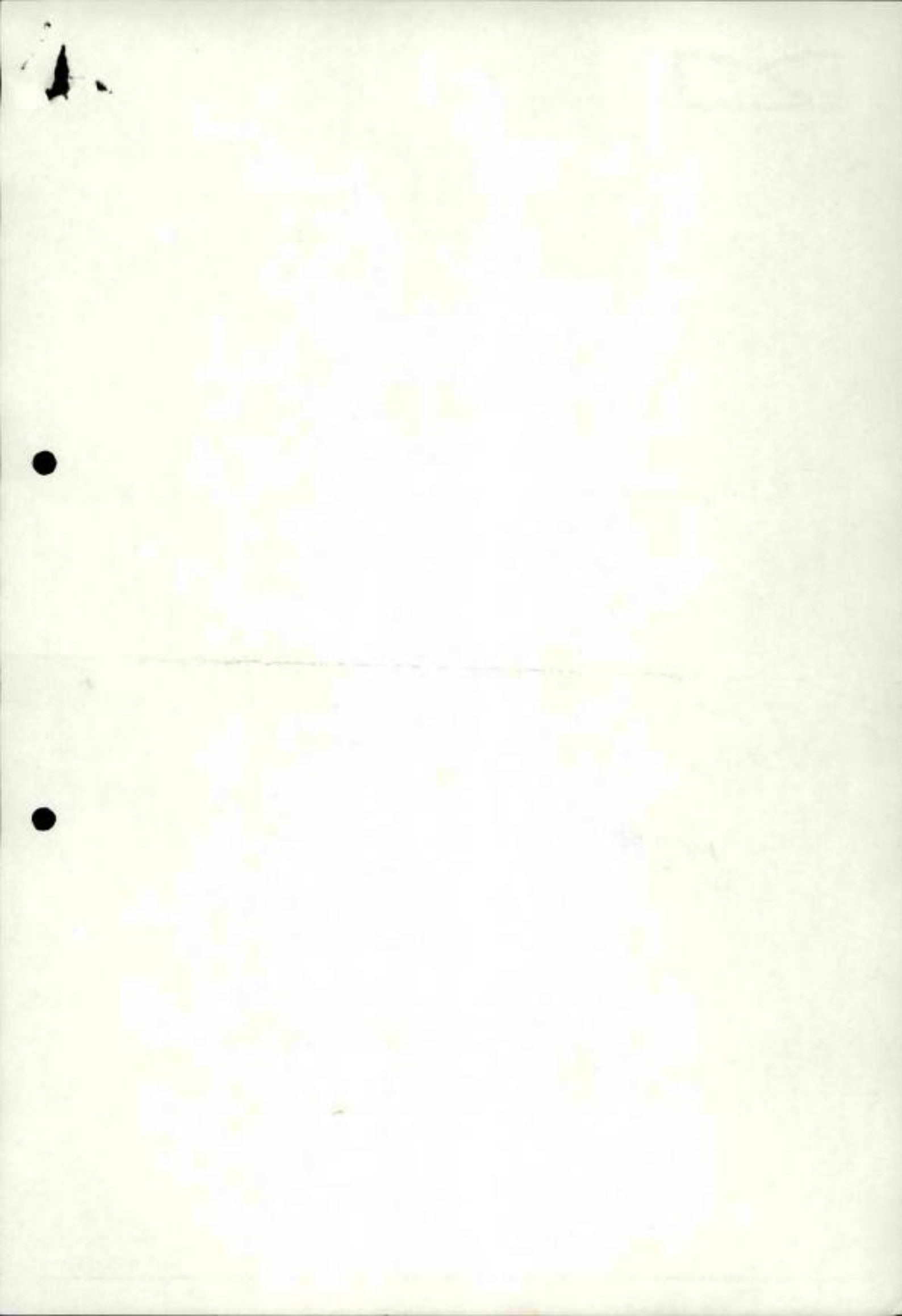
6. לסיום ייאמר, כי לעניות דעתנו אין מקום לחשש ליצירת תקדים בעניין זה, שכן ברור לכל כי מתן אפשרות למינהל מקרקעי ישראל לבצע רישום כאמור יהיה במסגרת הסדר מיוחד בין שתי רשויות של המדינה, שנעשה לצורך יישום החלטות הממשלה בעניין העברת בעלות בקרקעות המדינה (כפי שהדבר נעשה עם רשויות מס שבח בעניין זה עצמו). מתן האפשרות לבצע את הרישום כאמור במקרה דנן, אין בו בכדי לחייב את לשכות רישום המקרקעין לבצע רישום כני"ל בכל מקרה ספציפי אחר שיבוא בפניהם וכל בקשה כני"ל תצטרך להידון בבית המשפט אשר יחווה דעתו האם ניתן לבצע את הרישום אם לאו.

יצוין כי המינהל היה שמח להקל על האגף לרישום והסדר בעניין זה ולהביאו להכרעת ביהמ"ש, אולם מסיבות ברורות לא ניתן לעשות זאת ולפיכך נמסר הנושא להכרעתך, מה גם שדווקא הכרעה חיובית של ביהמ"ש בעניין (אם וככל שהיתה מתקבלת) היתה עשויה להוות תקדים בעניין זה.

בכבוד רב,
גבי דרוקד עו"ד
עוזר מנהל המינהל

העתק: עו"ד אבי דרכסלר, מנהל המינהל

עו"ד חוה הלברייך, מנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין,
רח' בן יהודה 34, ת.ד. 2560, ירושלים

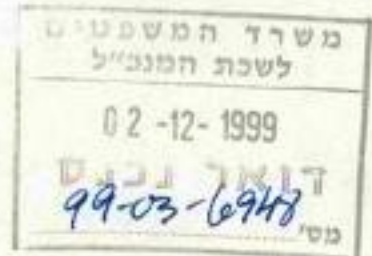


מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"א כסלו, תש"ס
30 נובמבר, 1999

תיק מס': ממ"י (4) חכירה



אל : הגב' נילי ארד, מנכ"ל משרד המשפטים

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בקרקעות המדינה
בהסתמך על יפוי כח לרישום חכירה לדורות

1. עיינתי בחוות הדעת שהעביר מינהל מקרקעי ישראל בנושא שבנדון, ואין לי אלא לשוב לשאלה שבבסיס הדיון – האם ניתן לבצע שליחות בשונה מהמפורש בכתב השליחות.
2. ההצעה לפרש את יפוי הכח לאור תכליתם או בדרך של "הרשאה מכללא" לפי "רצון משוער" של "שולח סביר" בעייתית, שכן המדובר בהרשאה לדבר שלא היה כלל בעת מתן ההרשה.
מה גם, שבעניננו השולח קיים וניתן לברר את "רצונו המשוער" ואת "אומד דעתו".
3. נוסחו של יפוי הכח, הוא זה המקובל בהקשר של ביצוע רישומים, וזאת על מנת לאפשר את ביצוע הרישום על כל שלביו והקשריו.
ואולם, אין לכך דבר עם מהות הזכות במקרקעין המוענקת על פי אותו יפוי כח – חכירה, להבדיל מבעלות.
4. ספק רב אם הוראות סעיף 5(א) של חוק השליחות, התשכ"ה-1965 מכוונות לאפשר השלמת הרשאה במקרה דנן.
עיון בספרו של פרופ' ברק "חוק השליחות" בעמודים 679 – 678, אליהם מפנה חוות הדעת, מלמד, כי הוראות הסעיף נועדו לאפשר הרשאה משלימה וביצוע פעולות אינצידינטליות.

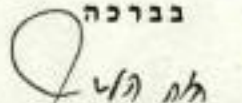
הקניית בעלות אינה פעולה אינצידנטלית, אלא שינוי מהותי בהרשאה.

5. לפרשנות כתב השליחות, באופן שיאפשר ביצועה של שליחות, שונה מזו המפורטת בכתב השליחות, יש השלכות מרחיקות לכת, לרבות יצירת תקדים, על כל הנובע מכך.

פרשנות כזו איננה יכולה להתייחס למקרה ספציפי בלבד, ככל שיהיה ראוי.

6. האמור במכתבי זה בא להוסיף על האמור בהחלטת המפורטת שניתנה במכתב מיום 14.2.99 אל עורכת הדין ת. יובל, שהעתק צילומי ממנו מצ"ל.

ב ב ר כ ה


 חוה הלברייך, עו"ד
 מנהלת אגף לרישום
 והסדר המקרקעין

העתק: מר א. דרכסלר, עו"ד
 מנהל מינהל מקרקעי ישראל

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ח שבט, תשנ"ט
14 פברואר, 1999

מס' התיק: ממי-4)

רשם 4/16/99

לכבוד

גב' תלמה יובל, עורכת-דין
משרד ש. פרידמן ושות', עורכי-דין
רחוב דניאל פריש 3
תל-אביב 64731

גברת נכבדה,

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בקרקעות
המדינה בהסתמך על יפוי כח

1. עיינתי במכתבך מיום 25.11.98 ובמכתב מר מ. תנורי, סמנכ"ל המינהל ומנהל אגף רכישות בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל מיום 16.12.98, שהעתקו נשלח גם אליך, ונתתי דעתי לבקשה שהועלתה.
2. ברקע הדברים עומדות החלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל, להעברת זכויות בעלות בקרקעות המדינה ורשות הפיתוח, שעליהן הוקמו דירות מגורים בבנייה רווייה במגזר העירוני במקום הענקת זכות חכירה לדורות.
3. השאלה העולה ממנייתך היא - האם ניתן לרשום לטובת חוכרי מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) זכות בעלות בדירותיהם, בהסתמך על יפוי כוח שניתנו למרשתך לבצע רישום חכירה בלבד.
4. לטענתך, יש לשקול האפשרות, שכן הזכות המוענקת לפי הרישום החדש טובה ועדיפה מהזכות אשר נרכשה במקור, וכי טענה שרוכש נפגע היתה צריכה להישמע בטרם התקבלה ההחלטה העקרונית לרישום זכות בעלות.
5. לכאורה, אכן "טובה" זכות הבעלות מזכות החכירה. ברם, תיתכנה גם טענות אחרות, כגון: שהרוכש הסתמך על הזיקה למינהל, וביטולה יפגע בו.
6. ככלל, אינני סבורה, כי דיני השליחות מאפשרים לחרוג מגדר ההרשאה, גם כשהפעולה החורגת נעשית לטובת השולח, במיוחד כאשר השולח איננו מודע לפעולה.
7. זאת ועוד - בענייננו הוקנתה השליחות בכתב, ומבוקש עתה לבצע שליחות שונה, שאיננה מפורשת בכתב השליחות.

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

במקרה כזה, כאשר השולח/החוכר אינו מוזמן להביע דעתו, ספק אם ניתן לראות בהתנהגותו הפסיבית, אי התנגדות לקבלת הזכות.

8. יתירה מזו, ספק אם פרסום פומבי בו הודעה לציבור החוכרים יכול, בנסיבות העניין, להיחשב כהסכמה וכמקור חוקי למתנה או להשלמת השליחות.

9. לאור הספקות, שחלקם פורט לעיל, איני מתצאת מקום ליתן אישורנו לרישום בעלות, כשהרשאה של הרוכש ביפוי הכוח נעשתה וכוונה לרישום חכירה.

10. עם זאת, הבעייה העומדת בבסיס פנייתך - הקושי הטמון בהיזדקקות לרוכשים - מטרידה גם את רשויות המרשם.

במסגרת ההיערכות לקראת רישומי הבעלות, לרבות בהקשר לחכירות הרשומות כיום, הצענו שמינהל מקרקעי ישראל ייזום חקיקה מתאימה, שיהיה בה כדי לפתור וליתן מענה לבעיות שונות, מהותיות וטכניות, ובכללן הבעייה המועלית על ידך.

הפתרון הוא, איפוא, קידום יוזמה זו.

בכבוד רב,
ח'וה ה'תש"ל
ח'וה הלברייך
הממונה על המרשם

העתקים: למר א. דרכסלר, עורך-דין, מנהל המינהל
למר מ. תנורי, סמנכ"ל המינהל ומנהל אגף
בעלות ורישום
למר א. ספיר, עורך-דין, סמנכ"ל המינהל
והיועץ המשפטי

מדינת ישראל

4/1/2000

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר המקרקעין
ח ו ו ל ו ו
תאריך ד: 21.11.1999

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר המקרקעין
24/12



סנוכ"ל משרד המשפטים
נב' ניילי ארד
אל:
מנכ"ל משרד המשפטים
9.12.99
אגף רישום והסדר המקרקעין

נוטרד המשפטים
לשכת המנכ"ל
24-11-1999
דואר נכנס
מס' 6764-03-99

הנדון: תפריט קישרי חוץ

אם התקנתה של הצערכת לשנות ה-2000 הותקן תפריט מיוחד לקישרי חוץ. התפריט הנ"ל מיועד להפצת מידע, דבר הנוגד את הסטטוס קוו שסוכם בישיבה בנוכחות הצמונה על השבר מר יובל דכלבסקי, יו"ר האגף לאגוד מקצועי מר שלמה שני, סנוכ"ל משרד המשפטים והנהלת האגף. אנו רואים בחומרה פעולה זו שהיא חד צדדית ונוגדת את הסיכומים. אם הדבר לא יתוקן נראה את עצמנו חופשיים לנקוט בכל האמצעים האירגוניים העומדים לרשותנו.

בנילוי סניף
סנוכ"ל
X-1

בברכה,
שלום פיליחובסקי
יו"ר הועד הארצי

העזקים:
מר שלמה שני יו"ר האגף לאגוד מקצועי
מר עופר עיני מזכ"ל האגודות עובדי מדינה
מר רחמים לניאדו
נב' חוה הלברייך - הצמונה על המרשם
ועדי העבדים

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לשכת המנהלת הכללית

ירושלים, כ"ה תשרי, תשי"ס
5 אוקטובר, 1999

מספרנו: 99-03-5846
מספר תיק: 4

אל: גבי חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין

**הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בקרקעות המדינה
בהסתמך על יפוי כח לרישום חכירה לדורות**

1. בהמשך לסיכום דיון שנועד אצל המנהלת הכללית בנושא שבנדון המציא מר דרכסלר, מנהל ממ"י חוות דעת מטעמו לפיה, ניתן להסתמך על יפוי הכח שניתן לשם רישום זכות חכירה לדורות לצורך רישום זכות בעלות במקרקעין.
2. בסיכום הדיון, המצ"ב לנוחותך, הוחלט כי תמציאו התיחסותכם לחוות הדעת האמורה ואם יהיה צורך תיעשה פניה לקבלת חוות דעת מטעם היועץ המשפטי לממשלה.
3. הואילי איפוא להמציא לנו התיחסותך ובהתאם נמשיך בטיפול.

בברכה,
or

מיכל לייסר אלבשן, עו"ד
עוזרת משפטית למנכ"ל

העתק: המנהלת הכללית
מר אבי דרכסלר, מנהל מינהל מקרקעי ישראל

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לשכת המנהלת הכללית

ירושלים, ט"ז אייר, תשנ"ט
2 מאי, 1999

מספרנו: 99-03-2732
מספר תיק: 4

אל: גב' חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין
מר אבי דרכסלר, מנכ"ל, מינהל מקרקעי ישראל
מר מרדכי תנורי, סמנכ"ל המינהל ומנהל האגף, אגף רכישות, מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בקרקעות המדינה בהסתמך על יפוי כח - סיכום דיון

בדיון שנועד ביום 2.5.99 בנושא שבנדון אצל המנהלת הכללית סוכם:

1. לפי חוות הדעת שנתנה מנהלת האגף לרישום מקרקעין מיום 14.2.99, רישום זכות בעלות בהסתמך על יפוי כח שניתן לצורך רישום זכות חכירה משמעו חריגה מגדר הרשאה של מיזופה הכח, והדברים נכוחים גם אם החריגה, על פני הדברים, מיטיבה עם השולח. לשיטתה, דרך אפשרית להתמודד עם רישום זכות הבעלות במסגרת רישום ראשון היא באמצעות תיקון חקיקה.
2. על רקע חוות הדעת האמורה, ימציא מר דרכסלר למשתתפי הדיון חו"ד מטעם ממי"י, הכיצד לשיטתם ניתן להסתמך על יפוי כח שניתן לשם רישום זכות חכירה לדורות לצורך רישום זכות בעלות במקרקעין.
3. גב' הלברייך תתייחס לחוות דעת המינהל, ככל שתראה לנכון, ותגיש התייחסותה למנכ"לית ולמינהל.
4. לאור האמור וככל שיידרש, תיעשה פניה למושנה ליועץ המשפטי לממשלה (ייעוץ) לקבלת חוות דעתו, ובהתאם, יוחלט על המשך המהלכים.

5. רישום שיכונים ציבוריים - המציאות בשטח מלמדת על חוסר התקדמות ברישום השיכונים הציבוריים. מר דרכסלר ימציא למנהלת הכללית נייר עמדה שיציג אלטרנטיבות להחשת התהליך ואלה ייבחנו בשיתוף עם הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר.

בברכה,

מיכל לייסר אלבשן, עו"ד
עוזרת משפטית למנכ"ל

העתק: גב' נילי ארד, המנכ"לית



מינהל מקרקעי ישראל

לשכת מנהל המינהל

יג' בתמוז תשנ"ט
11 ביולי 1999

משרד המשפטים לשכת המנהל
14-07-1999
דואר נש"ס מס' 99-03-4268

אגף
מינהל
הציון

לכבוד
גבי נילי ארד
מנכ"לית משרד המשפטים
משרד המשפטים
רח' צאלח א-דין 29
ירושלים, 91010

ג.ג.

**הנדון: חו"ד בנושא רישום בעלות במקום חכירה
בקרקות המדינה בהסתמך על יפוי כח**

1. בהמשך לדיון שנערך במשרדך ביום 2.5.99 בעניין שבנדון ובהתאם לסיכום הדיון הנ"ל, מצ"ב חוה"ד מטעם מינהל מקרקעי ישראל בעניין שבנדון.
2. נודה לקבלת התייחסותכם לחוות הדעת הנ"ל.

בברכה,
אבי דרנטלר, עוז'ד
מנהל מינהל מקרקעי ישראל



העתק: גבי חוה הלברייך, מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין, משרד המשפטים.



לשכת מנהל המינהל

סיון ט"ו, תשנ"ט
8 ביוני, 1999

אל: ע"ד אבי דרכסלר, מנהל המינהל

מאת: ע"ד גבי דרוקר

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בקרקעות המדינה בהסתמך על יפוי כח

נתבקשתי לחוות דעתי בשאלה האם ניתן להסתמך על יפוי כח שניתן לשם רישום זכות חכירה לדורות, לצורך רישום זכות בעלות במקרקעין. ברקע הדברים עומדות החלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל, להעברת זכויות בעלות בקרקעות המדינה שעליהן הוקמו דירות מגורים בבניה רוויה במגזר העירוני, במקום זכות חכירה לדורות, ולהלן חוות דעתי:

1. המסגרת הנורמטיבית לדיון

1.1 השאלות המרכזיות העומדות בבסיס ההכרעה בשאלה דנן, הינן כדלקמן:

1. מהוא היקף ההרשאה שניתנה ע"י רוכשי הדירות לעורכי הדין של החברות המשכנות, לביצוע פעולות רישום שונות בלשכת רישום המקרקעין, על פי יפוי כח המתייחס לרישום זכות חכירה לדורות בלבד (להלן: "יפוי הכח") וכפועל יוצא מכך, האם רישום בעלות במקום חכירה לדורות מהווה חריגה מן ההרשאה הנ"ל.

2. במידה והתשובה לשאלה הראשונה הינה חיובית, האם ניתן להרחיב את ההרשאה על פי יפוי הכח באופן שתיכלול גם רישום זכות בעלות, בלא להיזקק לחתימת רוכשי הדירות על יפוי כח או מסמך נוסף אחר כלשהו.

1.2 המסגרת הנורמטיבית לדיון בשאלות דנן הינה חוק השליחות, התשכ"ה - 1965

(להלן: "החוק"), ובפרט הוראות סעיפים 3 (א) ו-5 (א) לחוק.

סעיף 3 (א) לחוק קובע את דרך ואופן יצירת השליחות וזו לשונה:



"השליחות מוקנית בהרשאה, שבכתב או שבעל פה, מאת השולח לשלוח, או בהודעה עליה מאת השולח לצד השלישי, או על ידי התנהגות השולח כלפי אחד מהם".

סעיף 5 (א) לחוק קובע את היקפה של השליחות, כדלקמן:
השליחות חלה - באין הגבלה בהרשאה - על כל פעולה הדרושה באופן סביר לביצועו התקין של נושא השליחות...".

בחינת השאלות שבנדון תבוצע להלן לאור הוראות הסעיפים הנ"ל, פרשנותם ופרשנות יפוי הכח, בהתאם לכללי הפרשנות החלים על פי הספרות המשפטית והפסיקה על כתבי הרשאה.

2. פרשנות היקף ההרשאה שביפוי הכח

2.1 ההרשאה שניתנה על פי יפוי הכח דגן הינה לרישום זכות חכירה לדורות ולביצוע כל פעולות הרישום הנוספות הנדרשות לצורך רישום זכויות מייפי הכח (רוכשי הדירות) בדירות אותן רכשו, כגון רישום בית משותף, רישום משכנתאות ושיעבודים, רישום זיקות הנאה והערות אזהרה וכיוצ"ב.

2.2 כאמור לעיל, השאלה הראשונה העולה לדיון הינה מהוה היקף ההרשאה שניתנה על פי יפוי הכח והאם ניתן לפרשו ככולל גם הרשאה לרישום זכות בעלות, למרות שהדבר לא נאמר בו במפורש.

2.3 כללי הפרשנות החלים על פרשנות כתב הרשאה הינם אותם כללי פרשנות החלים על מסמכים בכתב וחוזים, כדברי פרופ' א. ברק בספרו "חוק השליחות", כרך א', ע"מ 549: "כאשר ההרשאה היא בכתב יש לפרש את הכתוב על פי כללי הפרשנות המקובלים במסמכים בכתב".

2.4 בהתאם לכללי פרשנות אלה יש לפרש את כתב ההרשאה על פי אומד דעתו של השולח-מייפה הכח (אשר בא במקרה של פרשנות הרשאה שהינה פעולה משפטית חד צדדית הנגזרת מרצון השולח בלבד, במקום "אומד דעת הצדדים" המוכר בפרשנות חוזה שנכרת בין שני צדדים), בהתבסס על כוונתו האמיתית במתן ההרשאה ובתכלית המונחת ביסודה. (שם, ע"מ 399-398).

על כלל פרשנות זה עמד כבוד השופט ברנזון עוד בע"א 324/63, סגל נ. חברת גורגיני מג'י בע"מ, פ"ד יח(4), 371, בע"מ 373: "הכלל הראשון של פרשנות הוא



לנסות לרדת לכוונתו האמיתית של הכותב על יסוד הדברים הכתובים במסמך כולו ובהתחשב עם הרקע הידוע של הענין . . . אין לראות במילים הכתובות חזות הכל, שעה שהקשר הדברים והנסיבות הסובבות את הענין מצביעות על כוונה אחרת מזו העולה בפירוש הרגיל של הכתוב". (ההדגשות אינן במקור).

2.5 בפרשנות כתב הרשאה יש להיזקק גם לנסיבות חיצוניות לכתב ההרשאה ולא רק לאמור בו במפורש, וזאת גם כאשר על פניו ניראה כי לשון ההרשאה הינה ברורה. "פנייה לנסיבות אלה מותרת, בלא שתתחייב קביעה מוקדמת כי לשון כתב ההרשאה אינו ברור. כמו בחוזה, כן גם בהרשאה, בהירותה של הלשון תקבע בסיום המהלך הפרשני. . . מהלך זה חיוני הוא לכל כתב הרשאה". (פרופ' א. ברק, "חוק השליחות", ע"מ 550).

מוסיף ואומר כבוד השופט ד. לוין בע"א 4628/93, מד"י נ' אפרופים שיכון ויזום, פ"ד מט (2), 265, בע"מ 280: ". . . כאשר הפרשנות המילולית הצרה מובילה לתוצאה שאינה מתיישבת עם הקשר הדברים הכולל, יש להמשיך הלאה ולבחון פרשנויות אחרות. בשלב זה יש להיזקק לחוזה בכללותו וכמו-כן לתכלית ולמטרה שעומדות בבסיסו".

2.6 מן האמור לעיל עולה כי פרשנות ההרשאה על פי יפוי הכח וקביעת היקפה, צריכים להיעשות בהתבסס על כוונתם האמיתית של רוכשי הדירות - מייפי הכח במתן ההרשאה, נוסח יפוי הכח בכללותו והתכלית והמטרה המונחים ביסודו, תוך התחשבות ברקע הידוע של הענין ובנסיבותיו.

ומהיא אותה תכלית המונחת ביסוד ההרשאה? על כך עמד פרופ' ברק בספרו "חוק השליחות", בע"מ 548: "התכלית האובייקטיבית של ההרשאה, הם האינטרסים, היעדים, המטרות אשר הרשאה מסוג ההרשאה שהוענקה נועדו להגשים. התכלית האובייקטיבית מוסקת מאופיה של ההרשאה ומטיפוס הסדריה. אך טבעי הוא על כן כי היא שואבת את מקורותיה מההיגיון העסקי או החברתי המונח ביסוד ההרשאה, ומתפישתם של אנשים סבירים והוגנים. היא מתחשבת בטיפוס ההרשאה ובתכלית המאפיינת טיפוס זה".

2.7 מן הכלל אל הפרט. יפוי הכח דגן ניתן לצורך ביצוע רישום זכויות רוכשי הדירות על שמים, באופן חלק ושוטף, בלא צורך להיזקק לחתימתם על מסמכי רישום נוספים כלשהם מלבד יפוי הכח. זוהי תכלית ההרשאה הנ"ל, מטרתה והאינטרס העומד בבסיסה. לשם כך נוסח יפוי הכח באופן רחב וגורף המאפשר בין היתר רישום משכנתאות ושיעבודים, זיקות הנאה, הערות אזהרה וחתימה על כל המסמכים, שטרות, בקשות, הצהרות, תוכניות וכי' הדרושים לצורך כך.

2.8 בחינת כוונתם האמיתית של מייפי הכח דגן במתן ההרשאה, לאור נוסחו הגורף של יפוי הכח, תכליתו ומטרתו, מובילים למסקנה כי כוונתם לא היתה להעניק הרשאה לרישום זכויות חכירה בלבד, באופן דווקני ומצמצם. יש לראות את מתן



ההרשאה הנ"ל לאור הנסיבות הסובבות את העניין, כאשר במועד מתן ההרשאה לא ניתן היה לרשום כלל בעלות, עובדה שהשתנתה לאור החלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל בעניין. בנסיבות אלה אין ספק כי כוונת מייפי הכח הייתה כי במידה ויתאפשר הדבר ניתן יהיה לרשום לזכותם, על פי יפוי הכח, גם זכות בעלות שהינה עדיפה וטובה מזכות החכירה.

2.9 תכליתו של יפוי הכח, נוסחו הגורף וכוונתם האמיתית של מייפי הכח כמפורט לעיל, מובילים למסקנה כי יש לפרש את ההרשאה שניתנה ביפוי הכח באופן שתכלול גם הרשאה לרישום זכות בעלות, למרות שהדבר לא נאמר בו במפורש. יפים לעניין זה דברי כבוד השופט טירקל בע"א 453/80, בן נתן נ' נגבי, פ"ד לה (2), 141, בע"מ 145: "דומה שפסיקתם של בתי המשפט בשנים האחרונות מצביעה יותר ויותר על אותה מגמה, להתיר את מוסרותיהן של המילים הכתובות ולהגיע לחקר הכוונה האמיתית, שהיתה לנגד עיניהם של המתקשרים".

2.10 גם בחינת "טיפוס ההרשאה והתכלית המאפיינת טיפוס זה" (בלשונו של פרופ' ברק), מובילים למסקנה האמורה. יפוי הכח דן הינו במתכונת יפוי הכח הסטנדרטיים הניתנים ע"י כל רוכש דירה מחברה קבלנית, לעוה"ד של החברה, לצורך רישום זכויותיהם, בין אם מדובר בקרקעות פרטיות ובין בקרקעות המדינה. התכלית המאפיינת טיפוס זה של הרשאה הינה לאפשר את רישום זכויות הרוכשים ע"י הקבלן או בא כוחו (ויהיו אלה זכויות בעלות, חכירה או כל זכות אחרת), מבלי להיזקק לחתימת כל הרוכשים על מסמך נוסף כלשהו, תהליך שעלול להכשיל כליל את הרישום. פרשנות יפוי הכח דן לאור סוגו וטיבו והתכלית המאפיינת סוג זה כמפורט לעיל, מובילים למסקנה שהיקף ההרשאה שניתנה עפ"י יפוי הכח כולל גם רישום בעלות.

מסקנה זו עולה בקנה אחד עם דברי השופט ברק בע"א 4628/93 הנ"ל, בע"מ 300: "בגיבוש התכלית האובייקטיבית יש להתחשב ביעילות עיסקית וכיוצא בהם שיקולים כפי שצדדים הוגנים, המגינים על האינטרסים הטיפוסיים מעצבים אותה. זוהי תכלית שצדדים סבירים והוגנים היו שואפים להשיג".

2.11 פרשנות יפוי הכח, לפיה היקף ההרשאה על פיו כולל גם רישום בעלות, לאור תכליתו, מטרותיו, סוגו וטיבו וההגיון המונח בבסיסו כמפורט לעיל, עולה בקנה אחד עם כללי הפרשנות של מסמך בכתב כפי שנקבעו ע"י השופט ברק בע"א 4628/93 הנ"ל, בע"מ 307:

"ויתברר, כי במקרה המתאים מותר וגם ראוי לתת לכתב פירוש ליבראלי, אפילו הוא עומד, לכאורה, בניגוד למילים מפורשות, כפי שנכתבו בכתב הפוליסה. זאת, על מנת להגיע לאותה משמעות הגיונית ואמיתית, שאליה התכוונו המתקשרים...".



ובע"מ 302: "השופט רשאי גם להוסיף או לגרוע ללשונו של הטקסט ("הפרטי" או "הציבורי") כדי למנוע אבסורד או הכשלת התכלית במונחת ביסוד הטקסט".

אין ספק כי מתן פרשנות מצמצמת ליפוי הכח לפיה כוונת הרוכשים היתה לייפות את כוחם של עוה"ד לרישום זכויות חכירה בלבד, להבדיל מרישום זכות בעלות שהינה עדיפה וטובה יותר, תיצור אבסורד ותכשיל את התכלית לשמה ניתן יפוי הכח. פרשנות זו תיצור מצב בו יהיה צורך בחתימתם האישית של אלפי הרוכשים על שטרי המכר, מהלך אשר ימנע לחלוטין את אפשרות השימוש ביפוי הכח ויכשיל את התכלית לישמה הוא ניתן רישום זכויות הרוכשים על שמם.

סיכום

1. פרשנות יפוי הכח וההרשאה שניתנה על פיו צריכה להתבצע לאור כוונת מייפי הכח בנתינתו, תכליתו של יפוי הכח, האינטרסים והמטרות לישמם הוא ניתן וההיגיון המונח בבסיסו. כל זאת בהתחשב עם הרקע הידוע של העניין והנסיבות הסובבות אותו. אלו כללי הפרשנות של מסמכים בכתב החלים גם על כתבי הרשאה.

2. בענייננו, יפוי הכח ניתן על מנת לאפשר לעוה"ד מיופי הכח לבצע את כל פעולות הרישום הנדרשות לצורך רישום זכויות הרוכשים בדירותיהם, ללא צורך בחתימותיהם. זוהי תכליתו וזו המטרה לישמה הוא ניתן. ההיגיון המונח בבסיסו הינו לאפשר רישום חלק ושוטף של זכויות הרוכשים בלא צורך להיוקק לחתימתם של אלפי רוכשים על כל מסמך הנחוץ לצורך כך, דבר שעלול היה למנוע כליל את הרישום.

3. הרקע ונסיבות העניין מלמדים על כך שיפוי הכח ניתן לרישום זכויות חכירה בלבד, מן הטעם שלא ניתן היה במועד נתינתו לרשום לטובת הרוכשים זכויות בעלות, עובדה שהשתנתה בעקבות החלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל בעניין. כוונת הרוכשים לא היתה לייפות את כוחם של עוה"ד לרישום זכויות חכירה דווקא ואין ספק כי לו היה עולה בדעתם כי ניתן יהיה לרשום בקרקעות הנ"ל גם זכויות בעלות, היו מציינים זאת במפורש גם ביפוי הכח. אין חולק כי זכות הבעלות טובה ועדיפה על זכות החכירה ופרשנות מצמצמת של יפוי הכח לפיה הוא ניתן לרישום חכירה בלבד תיצור אבסורד ותכשיל את התכלית לשמה הוא ניתן.

4. המסקנה המתחייבת מכל האמור לעיל הינה כי יש לפרש את יפוי הכח ככולל גם הרשאה לרישום זכויות בעלות, למרות שהדבר לא נאמר בו במפורש.

בנוסף לאמור לעיל, המסקנה כי רישום בעלות על פי יפוי הכח אינו חורג מהיקף ההרשאה, נובעת גם מכוח "ההרשאה מכללא", כפי שיפורט להלן:



3.1 סעיף 5 (א) לחוק קובע כי: "השליחות חלה באין הגבלה בהרשאה על כל פעולה הדרושה באופן סביר לביצועו התקין של נושא השליחות . . .".

כידוע, היקף ההרשאה נקבע על פי הבעת הרצון של השולח כלפי השלוח או הצד השלישי (סעיף 3(א) לחוק). אולם, סעיף 5(א) לחוק מרחיב את היקף ההרשאה גם על פעולות נוספות שביחס אליהן אמנם לא בא גילוי רצון מפורש של השולח, אך ההרשאה הקיימת חסרה הוראה בעניין זה וחסר זה נוגד את התכלית המונחת ביסוד ההרשאה. במצב דברים זה מאפשר סעיף 5(א) להשלים את החסר באמצעות "ההרשאה מכללא" או "ההרשאה המשלימה" (פרופ' א. ברק, "חוק השליחות", כרך א', ע"מ 678).

3.2 הרשאה משלימה (מכללא) היא הרשאה אשר על רקע נסיבותיה משלימה חסר (לאקונה) בהרשאה המפורשת. קיים חסר בהרשאה כאשר זו אינה שלמה ואי השלמות בהרשאה נוגד את התכלית המונחת ביסודה (שם, ע"מ 581). יצוין כי ניתן להסיק מתן הרשאה מכללא רק במקום בו השתיקה בהרשאה אינה מתפרשת כהסדר שלילי (שם, ע"מ 678).

3.3 הבדיקה האם מדובר בהסדר שלילי או בחסר (לאקונה) הינה פעולה פרשנית (ע"א 4628/93 הנ"ל, בע"מ 310).
"לעיתים אין תשובה (חיובית או שלילית) לשאלה, הדורשת הכרעה, בטקסט עצמו על פי פירושו (במובן הצר). במצב דברים זה ניתן במקרים מתאימים להוסיף על האמור בחוזה הוראות שאינן מצויות בו . . . בכל אלה אין מפרשים נורמה חוזית קיימת אלא מוסיפים נורמה חוזית חדשה. ענין לנו איפוא בפרשנות במובנה הרחב". (שם, שם).

3.4 בענייננו, לא קיימת ביפוי הכח הוראה מפורשת ביחס לרישום זכויות בעלות ומתוכן יפוי הכח עצמו (פרשנותו במובן הצר), לא ניתן ללמוד האם העדר ההוראה הנ"ל מהווה לאקונה או הסדר שלילי. מחד חסרה ההוראה הנ"ל ביפוי הכח אולם מאידך נערך יפוי הכח באופן גורף המאפשר רישום זיקות הנה, משכנתאות, שיעבודים והערות אזהרה ולאו דווקא זכויות חכירה. לפיכך, נדרשים אנו לפרשנות "משלימה" או פרשנות "במובנה הרחב" בלשונו של השופט ברק, לצורך בחינה האם מדובר כאן בלאקונה שניתן להשלימה ע"י ההרשאה מכללא.

3.5 הפרשנות המשלימה והשלמת החסר בהרשאה צריכים להיעשות על ידי הוראות חוק דיספוזיטיביות (כגון סעיף 5(א) לחוק) ובהעדר הוראות כני"ל על ידי הנהגת הקיים בין השולח והשלוח ובהעדר נהג כני"ל- על פי המקובל בהרשאה מאותו



סוג או על פי עקרון תום הלב. עקרון תום הלב קובע כי חסר בהרשאה יש להשלים על פי התכלית המונחת ביסוד ההרשאה (פרופ' א. ברק, "חוק השליחות", כרך א', ע"מ 581).

3.6 במיקרנו נראה כי רוכשי הדירות-מייפי הכח, כמו גם עוה"ד מיופי הכח (אשר ניסחו למעשה את יפוי הכח), לא נתנו דעתם כלל לאפשרות של רישום זכויות בעלות ע"ש הרוכשים בקרקעות המדינה. מטעם זה לא נכללה הוראה כני"ל ביפוי הכח ולמעשה ההרשאה על פיו חסרה הוראה בעניין זה (להבדיל מהסדר שלילי).

מסקנה זו סבירה ומתקבלת יותר על הדעת לאור נסיבות עריכת יפוי הכח, מטרתו ותכליתו, מאשר המסקנה כי מדובר בהסדר שלילי לפיו ביקשו רוכשי הדירות להסמיך את עוה"ד לפעול בשמם לשם רישום זכויות חכירה בלבד, להבדיל מבעלות. הפרשנות לפיה השתיקה שביפוי הכח בעניין זה הינה "שתיקה מדעת" (המהווה הסדר שלילי), כלומר שרוכשי הדירות התכוונו להסמיך את עוה"ד לרישום זכויות חכירה דווקא, נוגדת את תכליתו ומטרתו של יפוי הכח שניתן על ידם ואת נסיבות עריכתו (ראה לעניין השתיקה מדעת ע"א 4628/93 הנ"ל, בע"מ 311).

3.7 אין ספק כי חסר זה בדבר הוראה מפורשת ביחס לרישום זכויות בעלות, נוגד את התכלית המונחת ביסוד יפוי הכח- ביצוע רישום זכויות הרוכשים על שמם באופן חלק ושוטף, ללא היזקקות לחתימתם על כל המסמכים הנדרשים לצורך כך. המסקנה העולה מן האמור לעיל, לאור תכליתו של יפוי הכח, מהותו וטיבו, הינה כי יש להשלים את החסר שביפוי הכח באמצעות ההרשאה מכללא ולראותו ככולל גם הרשאה מכללא לרישום זכויות בעלות.

בע"א 413/79, ישראל אדלר חברה לבנין בע"מ נ' מנצור, פ"ד לד (4), 29, בע"מ 36, אמר כבוד השופט שמגר: "הרשאה מכללא היא בגדר היקש מן ההרשאה הכללית והיא נלמדת מימנה. הוזה אומר, בעת בדיקת השאלה אם נתקיימה הרשאה מכללא יש להציב בראש וראשון את נושא השליחות ורק לאור מהותו וטיבו ניתן להסיק מה הן הפעולות הנוספות הדרושות לביצוע התקין של הנושא האמור".

3.8 אכן, רוכשי הדירות לא הביעו ביפוי הכח את רצונם המפורש כי עוה"ד יהיו שלוחיהם גם לעניין רישום זכויות בעלות. אולם, לאור העובדה שמדובר בהרשאה מכללא (משלימה) "אין הרשאה זו משקפת את רצונו האמיתי של השולח שהרשאתו נבחנת. הרשאה משלימה משקפת רצון היפוטטי של שולח סביר. היא משקפת את רצונו המשוער. אילו השולח הספציפי היה נשאל עליה, הוא היה בודאי משיב בחיוב אם כי הוא היה מוסיף ואומר כי הלכה למעשה הוא לא חשב עליה". (פרופ' א. ברק, חוק השליחות, ע"מ 584). (ההדגשות אינן במקור).



3.9 לעניות דעתי, אין לך מקרה מתאים יותר לאמור לעיל ממקרונו, עת מדובר ברישום זכות בעלות שהיא טובה ועדיפה על זכות חכירה לדורות וכאשר לנגד עיני מייפי הכח לא עמדה כלל האפשרות לרישום בעלות במועד מתן יפוי הכח. אין ספק שרצונו המשווער של "שולח סביר" במקרונו הינו שעה"ד יעשו שימוש ביפוי הכח גם לרישום בעלות וכי לו נשאל על כך הוא היה בודאי משיב בחיוב.

3.10 אמנם ייתכן ששולח ספציפי מבין רוכשי הדירות יקום ויטען כי לא התכוון להעניק הרשאה על פי יפוי הכח לרישום בעלות וכי אין זה רצונו, אולם מיבחנה של ההרשאה מכללא הינו מבחן "השולח הסביר" ו"רצונו המשווער" ודי לנו כי נגיע למסקנה ששולח סביר מעוניין ורוצה ברישום זכות הבעלות תחת זכות החכירה בכדי שניתן יהיה לכלול ביפוי הכח גם הרשאה מכללא לרישום זה.

3.11 יפים לעניין זה דברי כבוד השופט שמגר בע"א 413/79 הנ"ל, בע"מ 36: "רשאים אנו לאמץ פרשנות המבקשת לתת תוקף לכוונתו של השולח כפי שהיא מתגלת מתוך הבעת הרצון, כביטוייה בהגדרת נושא השליחות, מבלי להוסיף סייגים המעוגנים בסיווגה הפורמלי של הפעולה אשר תקפותה נבחנת אותה שעה" (ההדגשה אינה במקור).

3.12 יצויין כי במספר פסקי דין ניתנה פרשנות רחבה ביותר ליפוי כח, ככולל בחובו גם הוראות נוספות ומהותיות שלא צויינו בו במפורש, מכוח ההרשאה מכללא ומתן פרשנות מרחיבה לסעיף 5 (א) לחוק. כך למשל בע"א 1235/90, הרבסט נ' חברת מ. אריאן, פ"ד מו (4), 661, בע"מ 669, נקבע כי שלוח שיש לו הרשאה למכור נכס מקרקעין יש לו הרשאה מכללא לשעבד את הנכס.

הפרשנות המצמצמת של סעיף 5 (א) לחוק נשללה במפורש ע"י ביהמ"ש העליון בע"א 137/68, גרטלר נ' אורז'ל, פ"ד כב (2), 393, שם פירש השופט כהן יפוי כח שניתן לעו"ד בהתחשב בכל חלקיו ובכוונת השולח ומתוך הסתמכות מפורשת על סעיף 5(א) לחוק. זו ההלכה הקיימת כיום לפיה יש לתת להרשאה פרשנות מרחיבה ולפרשה ככוללת גם פעולות שלא אוזכרו בה במפורש, על סמך סעיף 5(א) לחוק.

(פרופ' ג. פרוקצ'יה, "דיני שליחות בישראל", הנצאת רמות- אוניברסיטת תל אביב, ע"מ 179).

3. B מלבד ההרשאה המשלימה על פי סעיף 5 (א) לחוק, קיימת גם הרשאה משלימה על פי נוהג. זו "הרשאה משלימה לביצוע כל הפעולות המשפטיות שעל פי נוהג יש הרשאה לבצען בעסקה נשוא ההרשאה או במקום בו ההרשאה מבתעת". (פרופ' א. ברק, חוק השליחות, כרך א', ע"מ 679). כמו כן קיימת גם הרשאה



משלימה מכח מעמד שהינה "הרשאה משלימה לבצע את כל אותן הפעולות המשפטיות שנושא משרה שכמותו מורשה כרגיל לעשותן". (שם, שם).

3.14 גם אם תימצי לומר שאין ההרשאה המשלימה על פי סעיף 5 (א) לחוק חלה בענייננו, הרי שללא ספק חלה כאן ההרשאה המשלימה על פי נוהג או מעמד. מתן יפוי כח לעו"ד של חברות קבלניות לצורך ביצוע רישום הזכויות ע"ש הרוכשים ללא היזקקות לרוכשים לצורך כך הינו נוהג נפוץ ומקובל. נוהג זה חל ביחס לכל סוגי הזכויות, בין בעלות ובין חכירה לדורות ונראה שניתן להשלים את החסר ביפוי הכח דן מכח ההרשאה המשלימה על פי נוהג או מעמד. בע"א 825/79, אחים שרבט חברה לבנין בע"מ נ' שוורצבורד, פ"ד לו (4), 197, בע"מ 207 נאמר: "ההרשאה יכול שהיא תהיה מפורשת ויכול שתהיה משתמעת מנושא השליחות, ממעמדו של השליח ומהנהוג והמקובל לעניין נושא השליחות".

סיכום

1. מכל האמור לעיל עולה, שהעדרותה של הוראה ביפוי הכח בדבר רישום זכויות בעלות מהווה חסר (לאקונה) שרוכשי הדירות-מייפי הכח, כמו גם עוה"ד מיופי הכח, לא נתנו דעתם עליה. כפי שעולה מן הספרות ומן הפסיקה, השלמת הלאקונה הנ"ל צריכה להיעשות באמצעות ההרשאה המשלימה ומתן פרשנות רחבה ליפוי הכח, ככולל גם הרשאה לרישום זכות בעלות למרות שהדבר לא נאמר בו במפורש.

2. בחינת התקיימות ההרשאה המשלימה צריכה להיעשות לאור "רצונו המשווער" של "שולח סביר". במיקרנו נראה שכל שולח סביר היה מעוניין וחפץ ברישום זכות בעלות במקום זכות חכירה, שכן אין חולק שזכות הבעלות טובה ועדיפה על זכות החכירה והעדר הוראה בעניין זה ביפוי הכח נובע מן העובדה שהצדדים ליפוי הכח לא נתנו כלל דעתם למצב בו יתאפשר רישום זכויות בעלות בקרקעות המדינה. החלטת ההרשאה המשלימה במיקרנו לעניין רישום זכות בעלות תואמת את תכליתו של יפוי הכח, מטרתו, מהותו וטיבו.

3. ניתן לכלול ביפוי הכח הרשאה לרישום זכות בעלות גם מכוח ההרשאה המשלימה על ידי נוהג או מעמד. נוהג זה לפיו עוה"ד של החברות הקבלניות הם המבצעים את הרישומים עבור הרוכשים עפ"י יפוי כח, בין אם המדובר בזכויות חכירה ובין בזכויות בעלות, מחייב את המסקנה כי בענייננו הרוכשים העניקו לעורכי הדין הרשאה מכללא גם לרישום של זכות בעלות.

4. הרשאה מכוח התנהגות

משהגענו למסקנה כי היקף ההרשאה שביפוי הכח כולל גם הרשאה לרישום בעלות, הן מכוח כללי הפרשנות החלים על כתב ההרשאה והן מכוח ההרשאה מכללא כמפורט לעיל, מתייתרת השאלה השניה שהוצגה לעיל, כיצד ניתן להרחיב את היקף ההרשאה כך



שתכלול גם הרשאה לרישום בעלות. על אף האמור לעיל ולאור העובדה ששאלה זו עלתה על הפרק בדיונים שנערכו בעניין דנן, נתייחס להלן גם לשאלה זו:

4.1 סעיף 3(א) לחוק מונה כאחד משלושת סוגי הפעולות המהווים מקור לשליחות גם את השליחות ע"י התנהגות וזאת כמקור עצמאי וחילופי המקורות האחרים הנוכרים בסעיף זה.

4.2 גם שתיקת השולח או חוסר מעשה מצידו נוכח העובדות הידועות לו, יש בהם בכדי להעניק הרשאה לשלוח. בע"א (ת"א) 683/83, מני נ' איזנברג, פ(מ) תשמ"ה (ב), 315, בע"מ 321 אומר כבוד השופט מצא: "אף שתיקתו של השולח, או מחדלו לעשות מעשה, נוכח עובדות הידועות לו, מקום שהיה עליו, כאדם סביר, להפר את שתיקתו, או לקום ולעשות מעשה, אילו רצונו היה שלא להקנות שליחות, עשויים להתפרש כהתנהגות היוצרת שליחות".
ראה גם פרופי ברק, "חוק לשליחות", כרך א' עמ' 570 וכן ע"א 1286/90, בנק הפועלים נ' ורד הלבשה, פ"ד מח(5), ע"מ 811.

4.3 מכאן, שדי היה לנו בענייננו להביא לידיעת הרוכשים את דבר הכוונה לרשום לזכותם זכויות בעלות במקום חכירה עפ"י יפוי הכח, ולהעניק להם ארכה לגלות דעתם כי אין רצונם בכך, בכדי שהימנעותם או שתיקתם תחשב כהסכמה וכמתן הרשאה מכוח התנהגות.

4.4 אחת האפשרויות שהועלו היתה פרסום מודעה בעיתון בדבר רישום זכויות בעלות במקום חכירה עפ"י יפוי הכח. בעניין זה עולה השאלה האם די "בידיעה קונסטרוקטיבית" ובשתיקת הרוכשים בעיקבותיה בכדי להוות הרשאה בהתנהגות.

4.5 סעיף 18 לחוק השליחות קובע: "לעניין חוק זה רואים אדם כיודע דבר אם היה עליו כאדם סביר לדעתו או שקיבל עליו הודעה בדרך הרגילה"-זוהי ידיעה קונסטרוקטיבית. הסעיף הנ"ל אמנם אינו מתייחס ספציפית לעניין יצירת שליחות בהתנהגות אלא לסעיפים הספציפיים בחוק בהם נידרשת ידיעה כגון סעיפים 6(ב), 7 ו-15, אולם ניתן להקיש וללמוד מהסדר זה בחוק גם לענייננו.

4.6 המבחן לפיו נבדקת "ידיעה" בהתאם לסעיף 18 הנ"ל הינו מבחן האדם הסביר, כלומר האם בנסיבות העניין היה על אדם סביר לדעת. בהתאם למבחן זה נראה כי די בפרסום מודעה בעיתון ובשתיקת הרוכשים בכדי להוות הרשאה בהתנהגות, אם כי עניין זה אינו נקי מספקות במיוחד לאור העובדה שהבסיס למתן הרשאה מסוג כלשהו הינה רצון השולח וקיימת בעיתיות ליחס לשולח רצון כלשהו על בסיס ידיעה קונסטרוקטיבית, למרות שראינו שהחוק עצמו עושה זאת במפורש.



4.7 בכל מקרה, ניראה כי משלוח מכתב לרוכשים אשר היה מביא לידיעתם את דבר הכוונה לרשום לזכותם זכות בעלות במקום חכירה, תוך מתן ארכה לגילוי דעתם כי אין רצונם בכך, בכדי לענות על דרישת "הידיעה". אין ספק כי שתיקתם לאור המכתב הנ"ל אם וככל שתהיה, יכולה היתה להתפרש כהרשאה שבהתנהגות וניתן היה לבצע את הרישום על פיה.

4.8 אולם, הקושי בהכרה בהרשאה שבהתנהגות בענייננו נובע ממקור אחר והוא דרישת הכתב. כעיקרון חוק השליחות אינו דורש כתב לצורך יצירת השליחות וזו יכולה להוצר גם בלא כתב (פרופ' א. ברק, "חוק השליחות", ע"מ 556). אולם סעיף 20 (א) לחוק הנוטריונים, התשל"ו-1976 קובע כי יפוי כח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום צריך להערך ע"י נוטריון (בכתב).

4.9 בע"א 624/88, גולד נ' מעוז, פ"ד מד (1), 497, נפסק כי יפוי הכח בו עוסק סעיף 20 (א) הנ"ל אינו עוסק בהרשאה לעשות עסקה במקרקעין אלא ב"יפוי כח לצורך הרישום בלבד". מכאן שיפוי כח לביצוע רישומים בלשכת רישום המקרקעין צריך להעשות בכתב ולא ניתן להעניק בעניין זה "הרשאה בהתנהגות". גם פרופ' ג. פרוקצ'יה, בספרו "דיני שליחות בישראל", בע"מ 179, מציין כי: "אמנם יכולה להיווצר שליחות על ידי התנהגות שתסמך שלוח להתחייב בכתב לעשות עסקה טעונה רישום במרשם המקרקעין ובתי המשפט יוכלו לאכוף התחייבות זו, אך לא יוכל אותו שלוח לבצע עסקה במקרקעין כאמור, בלשכת רישום המקרקעין מבלי שיהיה בידי יפוי כח כפי שנדרש על ידי סעיף 20 (א) לחוק הנוטריונים".

4.10 לכלל שנקבע בסעיף 20 (א) לחוק הנוטריונים קיים חריג במסגרת סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א, 1961, לפיו אין הוא חל מקום שיפוי הכח ניתן לעו"ד לפעול בקשר למקצועו. אולם גם סעיף 91 הנ"ל מחייב כי יפוי כח הנ"ל יהיה בכתב, ייחתם ויאומת בהתאם להוראות הסעיף הנ"ל.

4.11 בענייננו ניתן יפוי הכח לעורכי הדין לביצוע כל פעולות הרישום הנדרשות לרבות חתימה על שטרות, מסמכים, הצהרות, בקשות וכו', בכל הקשור לרישום זכויות חכירה, בלא שצויין בו במפורש כי ההרשאה מתייחסת גם לרישום בעלות. יצירת הרשאה לרישום בעלות מכוח "הרשאה שבהתנהגות" מתנגשת לכאורה עם דרישת הכתב שבהוראות סעיף 20 (א) לחוק הנוטריונים וסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין.

4.12 ניתן לומר כי דרישת הכתב שבהוראות הסעיפים הנ"ל התמלאה ביפוי הכח שניתן לעורכי הדין ונחתם בפניהם כדרישת הסעיפים הנ"ל ומשמולאה הדרישה ניתן להשלים את יפוי הכח באופן שיכלול גם הרשאה לרישום בעלות, מכוח



התנהגות, כפי שמאפשר, חוק השליחות, אולם ניראה כי פרשנות זו אינה נקיה לחלוטין מספקות.

4. B יצויין כי האמור לעיל מתייחס אך ורק להשלמת יפוי הכח ע"י הרשאה שבהתנהגות. אולם, משהגענו למסקנה כי יפוי הכח כולל גם הרשאה לרישום בעלות, הן מכוח ההרשאה מכללא והן מכוח כללי הפרשנות החלים על כתב ההרשאה הנ"ל כמפורט לעיל, ניראה שאין עוד צורך להיזקק כלל לקונסטלציה של הרשאה בהתנהגות וניתן לרשום זכויות בעלות ע"ש הרוכשים עפ"י יפוי הכח מכוח ההרשאה מכללא ו/או הפרשות המרחיבה של יפוי הכח.

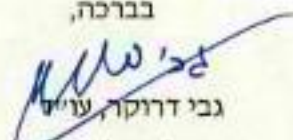
5. סיכום ומסקנות

מן המקובץ עולה כי ניתן לרשום גם זכויות בעלות על שם רוכשי הדירות בקרקעות המדינה, על פי יפוי הכח שניתן לעורכי הדין של החברות המשכנות, למרות שהדבר לא נאמר בו במפורש, וזאת מכוח:

1. פרשנות יפוי הכח כל פי כללי הפרשנות החלים על כתבי הרשאה, לאור תכליתו, האינטרסים והמטרות העומדים בבסיסו, כוונת השולח במתן יפוי הכח והרקע הידוע של העניין ונסיבותיו.

2. החלת "ההרשאה מכללא" לפיה כולל יפוי הכח גם הרשאה מכללא לרישום זכויות בעלות, לאור העובדה שביפוי הכח קיימת לאקונה ביחס לרישום זכויות בעלות, להבדיל מהסדר שלילי, והשלמת הלאקונה הנ"ל לאור "רצונו המשווער" של "שולח סביר" בעניין זה, תכליתו של יפוי הכח, מהותו וטיבו.

3. החלת הרשאה מכללא מכוח נוהג או מעמד, לאור הנוהג הנפוץ במתן יפוי כח לעורכי דין של חברות קבלניות לביצוע רישום זכויות הרוכשים בשמם ובמקומם, בין אם מדובר בזכויות חכירה, בעלות או כל זכות אחרת.

בברכה,

גבי דרוקור, עו"ש
עוזר למנהל המינהל

(רישום בעלות, חכירה 1)

2/5/99

המנהל

אלה הדברים

אני צופה

אני

בימים אלה גורם חובה בקידום הלשכה

היום משה

מחיל מקדמי ופועל - מהלכה - אולם לא התורה אפוא

אפוא

היום מקדמי משה ופועל אולם לא התורה אפוא

מקדמי משה ופועל אולם לא התורה אפוא

1) וקרא מכתב המנהל בקודם - וקראו ואלו ציון יהיה

א - וקראו מכתב המנהל -

= וישו ופועל אולם לא התורה אפוא

וקראו מכתב המנהל -

מדינת ישראל

משרד המשפטים
חנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ח שבט, תשנ"ט
14 מברואר, 1999

מס' חתיק: ממי-4

י"א * א"א * א"ר

①
10946

לכבוד

גב' תלמה יובל, עורכת-דין
משרד ש. פרידמן ושות', עורכי-דין
רחוב דינאל מריש 3
תל-אביב 64731

גברת נכבדה,

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה בקרקעות
המדינה בהסתמך על יפוי כח

1. עיינתי במכתבך מיום 25.11.98 ובמכתב מר מ. תנורי, סמנכ"ל המינהל ומנהל אגף רישום, בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל מיום 18.12.98, שהצעתך נשלח גם אליך, ונתתי דעתי לבקשה שהועלתה.
2. ברקע הדברים עומדות החלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל, להעברת זכויות בעלות בקרקעות המדינה ורישום הפיתוח, שעליתן הוקמו דירות מגורים בבנייה רווייה במגזר העירוני במקום הענקת זכות חכירה לדורות.
3. השאלה העולה מפנייתך היא - האם ניתן לרשום לטובת חוכרי מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) זכות בעלות בדירותיהם, בהסתמך על יפוי כוח שניתנו למרשתך לבצע רישום חכירה בלבד.
4. לטענתך, יש לשקול האפשרות, שכן הזכות המוענקת לפי הרישום החדש טובה ועדיפה מהזכות אשר נרכשה במקור, וכי טענה שרוכש נמנע היתה צריכה להישמע בטרם התקבלה ההחלטה העקרונית לרישום זכות בעלות.
5. לכאורה, אכן "טובה" זכות הבעלות מזכות החכירה. ברם, תיתכנה גם טענות אחרות, כגון: שהרוכש הסתמך על הזיקה למינהל, וביטולה יפגע בו.
6. ככלל, אינני סבורה, כי דיני השליחות מאפשרים לחרוג מגדר תהרשאה, גם כשהפעולה החורגת נעשית לטובת השולח, במיוחד כאשר השולח איננו מדע לפעולה.
- מה גם, שלא ניתן, לכאורה, לראות ברישום בעלות במקום חכירה, משום סטייה קלה ומבוטלת, המותרת בנסיבות מסוימות.
7. זאת ועוד - בענייננו הוקנתה השליחות בכתב, ומבוקש עתה לבצע שליחות שונה, שאיננה ממורשת בכתב השליחות.

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום וחסדי מקרקעין

במקרה כזה, כאשר השולח/החוכר אינו מוזמן להביע דעתו, ספק אם ניתן לראות בהתנהגותו המסיבית, אי התנגדות לקבלת הזכות.

8. קצרה מזו, ספק אם פריסום פומבי בו הודעה לציבור החוכרים יכול, בנסיבות העניין, להיחשב כהסכמה וכמקור חוקי למתנה או להשלמת השליחות.

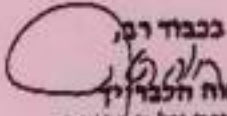
9. לאור הסמכות, שחלקם מודט לעיל, איני מוצאת מקום ליתן אישורנו לרישום בעלות, לשהרשאה של הרוכש בימיו הכוח נעשתה וכוונה לרישום חכירה.

10. עם זאת, הבעייה העומדת בבסיס פנייתך - הקושי הטמון בהיזדקקות לרוכשים - מטרידה גם את רשויות המרשם.

במסגרת ההיערכות לקראת רישומי הבעלות, לרבות בהקשר לחכירות חדשנות כיום, הצענו שמינהל מקרקעי ישראל ייזום חקיקה מתאימה, שיהיה בה כדי לסתור וליתן מענה לבעיות שונות, מהותיות וטכניות, ובכללן הבעייה המועלית על ידך.

המתרון הוא, אימא, קידום יחסה זו.

בכבוד רב,


תחא הכבוד
ההממונה על המרשם

העתקים: למר א. דרכסלר, עורך-דין, מנהל המינהל
✓ למר מ. תנורי, סמנכ"ל המינהל ומנהל אגף
בעלות ורישום
למר א. סמיר, עורך-דין, סמנכ"ל המינהל
והיועץ המשפטי



מנהל המס הכספי ו ישראל
אגף רכישות
בעלות ורישום

כז' כסלו, תשנ"ט
16 בדצמבר 1998
W13292
ב.ר. 6

אל: גב' ח. הלברייך, הממונה על המירסם, משרד המשפטים, בן-יהודה 34, י-ם

הגיון: רישום בעלות במקרקעי המדינה (פניית עו"ד תלמה יובל מ-25.11.98)
סיפוח: מכתב ממ"י-4) ס- 13.12.98

הנני להתייחס למכתבך שבסיפוחיך ולהודיעך כלדקמן: -

1. כידוע אימצה הממשלה את המלצות "ועדת רונן", ובין היתר, לגבי העברת זכויות בעלות במקרקעי שבבעלות המדינה/רשות הפיתוח, שעליהן הוקמו דירות מגורים בבנייה רוויה במגזר העירוני, שהוחקרו ע"י ממ"י בחכירה מהוונת.

המלצות אלו אוסזו ברובן גם ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

2. לגבי חוכרים הרשומים כבר בטאבו, ביצוע תיקון הרישום כרוך כידוע בתיקוני חקיקה.

3. בשלב זה החליטה הנהלת המינהל ליישם את החלטת המועצה הנ"ל לגבי חוכרים בבנייה רוויה מהוונת העומדים לפני רישום ראשוני של זכויותיכם בטאבו, באמצעות חברות משכנות.

4. הנהלת המינהל החליטה ליישם האמור בסעיף 3 לעיל על משתכני 5 החברות המשכנות הגדולות (עמידר, שכון עובדים, שכון ומתוח, עמיגור ומשה"ב).

בידי חברות אלה יפויי כח מטעם המשתכנים, המאפשרים בין היתר, גם רישום בעלות.

5. לאחרונה החליטה הנהלת המינהל להרחיב את ההסדר האמור בסעיף 4 גם על חברות נוספות.

6. בקשתה של עו"ד תלמה יובל כפי שפורטה ונומקה במכתבה אלייך מיום 25.11.98, מקובלת עלינו, ועמדתנו היא שאם תמצאי דרך להיעתר לבקשה נוודה לך על-כך.

בברכה,
מרדכי יונורי
סמנכ"ל מינהל
ומנהל האגף

העתק: מר א. דרכסלר, עו"ד, מנהל המינהל, כאן
מר א. ספיר, עו"ד, סמנכ"ל המינהל והיועץ המשפטי, כאן
גב' ת. יובל, עו"ד, משרד ש. פרידמן ושות', עורכי דין, חיפה

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ד כסלו, תשנ"ט
13 יאמר, 1998

מס' התיק: ממי-4



אל: מר מ. תנורי, מנהל אגף רישום בעלות ורישום,
מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: רישום בעלות במקרקעי המדינה

1. עורכת הדין תלמה יובל פנתה אלי, במכתב מיום 25.11.98, שהעתקו מצ"ל.
2. בטריט אשיב לפנייה, הואל נא להעביר אלי עמות מינהל מקרקעי ישראל בחקשר לשאלה שהתעלתה.

בברכה,
חנה הלברייך, עו"ד
חממונה על המרשם

העתק: לגב' ת. יובל, עורכת-דין,
ש. מרידמן ושות', משרד עורכי-דין,
רחוב דניאל פריש 3, תל-אביב 64731

- U. YANOVSKI
- G. GORDON
- A. SAFRAN
- Y. LIFSHTZ
- D. MALKOFF
- A. KERAZY
- S. MOLCHO
- I. ERAY-GUERON
- A. COHEN-DOR
- I. YUVAL
- L. DORON
- T. ENAT BEN ARIEH
- A. PERELMAN
- G. ADIR DE-TOLEDO
- O. REBAN
- M. SAFRAN
- M. CARMON
- T. NAOT-PERRY
- Z. LIDMAN
- A. GUTMAN
- N. SHAHAM
- M. TISHBI
- S. LEVY
- O. RIMAR
- S.FRIEDMAN - CONSULTANT

ש. פרידמן ושות' עורכי דין

S. FRIEDMAN & Co. ADVOCATES

משרד עורכי-דין ותעריינים

Haifa Office:
 31 Hantzmanth Rd., Haifa 33033
 P.O.B. 695 Haifa 31006
 Tel. (04) 868 5858
 Fax. (04) 868 5868

משרד חיפה:
 דרך העצמאות 31 חיפה 33033
 ת.ד. 695 חיפה 31006
 טלפון: (04) 868 5858
 פקסימיליה: (04) 868 5868

Tel-Aviv Office:
 3 Daniel Frisch St.
 Tel-Aviv 67431
 Tel. (03) 696 0183
 Fax. (03) 691 0228

משרד תל-אביב:
 רח' דניאל פריש 3
 תל-אביב 64731
 טלפון: (03) 690 0183
 פקסימיליה: (03) 691 0228

Herzliya Office:
 1 Hamenofim St.
 Industrial Area, Herzliya 46725
 Tel. (09) 970 5401
 Fax. (09) 970 5406

משרד הרצליה:
 רח' המנופים 1
 א.ת. הרצליה 46725
 טלפון: (09) 970 5401
 פקסימיליה: (09) 970 5406

משרד תל-אביב בשיתוף ח. שטריקס ושות' עורכי-דין
 Tel-Aviv Office in association with H. Striks & Co., Advocates

25 נובמבר, 1998

- א. יובלסקי
- ב. גוריון
- ג. ספרן
- ד. לופטק
- ה. מלכוב
- ו. קיסרי
- ז. מולכו
- ח. קראי-גורן
- ט. מרון-דור
- י. תיבול
- יא. לודרון
- יב. ענת בן אריה
- יג. אדיר דה-טולדו
- יד. רחון
- יט. ספרן
- כ. כרמון
- כא. טאוב-פרי
- כב. ליטמן
- כג. גוטמן
- כד. שחם
- כה. תשבי
- כו. טי
- כז. רימר
- ש. פרידמן - ח"ט

א. נ. גולדברג

ח. שטריקס
ש. שטריקס-רמון

לכבוד
משרד המשפטים
ירושלים

לידי הממונה על המרשם
 עו"ד חוה הלברייך
 בפקסימיליה מס':
 02-6246866

הנדון: רישום בעלות במקום חכירה
בקרקעות מינהל מקרקעי ישראל

משרדנו מייצג את א.דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ שהינה חברה קבלנית גדולה שבנתה ובונה שכונות מגורים רבות ברחבי הארץ.

החברה בנתה במשך השנים דירות למגורים על מקרקעי המדינה עפ"י הקצאות קרקע של מינהל מקרקעי ישראל ומכרה לרוכשיה זכויות חכירה מהוונות. הרוכשים חתמו, במעמד רכישת הדירות, על יפוי כח בלתי חוזרים המסמיכים את עורכי הדין של החברה לחתום בין השאר, על שטר חכירה. נוסח יפוי הכח מועבר בזה לעיוןך.

לאחרונה, לאור המלצות ועדת רוקן נתקבלה החלטה במינהלת מינהל מקרקעי ישראל לאפשר לחברות נוספות לרשום זכות בעלות ולא זכות חכירה לרוכשי דירותיהן. מרשתנו נכללת ברשימת החברות הנוספות הללו ואנו מברכים על החלטה.

ואולם עליה וקוץ בה שכן, על מנת לרשום את זכות הבעלות בשם הרוכשים, יש צורך לחתום על שטרי מכר. היות ומדובר באלפי דירות מגורים ובאלפי רוכשים, והואיל ובדינו עפ"י יפוי הכח הסמכות לחתום על שטרי חכירה ולא בעלות, אין זה הגיטי וסביר להזמין את כל הרוכשים לחתום על שטרי המכר. למיכך, נוצרת בעיה "טכנית" מעשית העלולה לפגוע ביישום החלטת מינהל מקרקעי ישראל. כל המהלך של קידום רישום הדירות עלול להעצר אם יהיה צורך להזמין הרוכשים ולהחתיםם אישית על שטרי המכר.

נבקשכם לשקול אפשרות לתת לשוה"ד המוסמכים על פי יפוי הכח הנ"ל לחתום על שטרי המכר מכח יפוי הכח הנ"ל שכן הזכות המתעקת לרוכש ברישום החדש טובה ועדיפה על הזכות שרכש במקור.

כל טענה כי ייתכן מקרה שרוכש יפגע מניתוק הקשר בינו למינהל מקרקעי ישראל אינה מעשית כעת וזאת משום שטענה זו צריכה היתה לחשמע בטרם נתקבלה ההחלטה העקרונית לרשום זכות בעלות ולא זכות חכירה.

היתרון שבקבלת זכות בעלות על פני זכות חכירה וניתוק הקשר וחולות סמינהל מקרקעי ישראל ומהחברות המשכנות צריכה לעמוד לעיני מקבלי ההחלטות, בבואם לבחון את אפשרות השימוש ביפוי הכח הנ"ל.

בעית לימון הרוכשים לחתימה על שטרי מכר אינה בעיה של מרשנתו בלבד אלא בעיה של כל אותן החברות הרבות שרוכשיהן רכשו זכות חכירה, ומינהל מקרקעי ישראל, משם בעלת חקוקע, הסכימה להעניק להם זכות בעלות.

מכיון שבתקופה האחרונה חלה התקדמות משמעותית בהשלמת פעולות של רישום וחלוקה, תחיה זו החמצה גדולה אם בעיה "טכנית" של אי יכולת שימוש ביפוי הכח לצורך הענקת זכות מועדפת תעכב השלמת רישומן של אלפי דירות ברחבי המדינה.

אודה לך אם תודיעני עמדת משרד המשפטים באשר לשימוש שניתן לעשות ביפוי הכח לצורך רישום הבעלות. עמדת משרד המשפטים חשובה ביותר שכן אנו עומדים כרגע במי רישום של כ- 800 יחידות דיור מהלך הדורש התארגנות מיוחדת ומורכבת.

בכבוד רב,
תלמה יובל, ע"ד

העתק: מינהל מקרקעי ישראל - הנהלה ראשית
לידי ע"ד דני כרמל

tal128.doc

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנחנו החתום/ים מסה

ביחד וכל אחד מאתנו נחוד - ממנה/ים בזה ומסמכים בזה את כוחו של כל אחד מהיה:
ע"ד א. יונסקי, ב. גורון, ע. סמון, ד. לופשיץ, ד. מלכוב, א. קיסרי, ש. סולוב, ת. זיבל, י. קראו-גרות,
ב. שחר, א. סירי, ל. דרון, ט. עינת בן אריה, א. כהן-דוד, נ. יורוסל, ש. ברסלב, א. כרמון,
ג. אדיר-דה טולדו ו-ד. תמיר, כולם יחד וכל אחד מהם נחוד, מודך העצמאות 31, חיפה.

1. לחתום על החי הכירה בנינו לבין מינהל מקרקעי ישראל ו/או על שטר/י חכירה לזרות במסגרת חוק המקרקעין תשס"ט-1989 ולהילך יחוק המקרקעין לרבות על שטרי חכירת מענה או על שטרי חכירה בדרגה אחרת בתור חוכר, או חוכר מענה לדרגותיו (להלן החכירות) של דירה (להלן יהודיה) שתמצא בבית (להלן יהיבית) בין שהיחס ובין שיהיחס על הקרקע המוגדרת בסעיף 8 להלן ליופי כח זה ולהילך יחוק המקרקעין, בין שהיחס הינה בבית משותף לפי חוק המקרקעין בבית משותף, ובין שהיהודיה הינה בית כוודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהיהודיה הינה יחידת דיור בבית דו-משפחתי או רב משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהיהודיה הינה יחידה למגורים אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא, שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, והיא כשהיהודיה חופשית ממטבטאות או כמטבח להלן וכשהיהודיה כמטבח לשעבודים - לרבות זיקת הגנה לענין חוק המקרקעין - הכל כנטאיים שכל אחד מבאני - כח/ינו יסמא/ו לנכון.

2. למסכן את החכירה לנבי הדידה במטבטאות בדרגה ראשונה או בדרגה ראשונה פרי-מסו, או בכל דרגה אחרת ולחתום בשמינו על שטר/י מטבטאות/ות כפי שיקבעו על ידי המסווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאני - כח/ינו, וכן לפקודתו או לתכנו.



3. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תבנית, מסה או מסמך אחר לביצוע ולכבוע ככל משרה של מינול הקרקע למטבר חלקות חדשות וגם/או לאחר החלפת החדשות הניל ולפיונול מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1985 (להלן יחוק החכונן והבניה) בקשר לקרקע שעליה ימצא הכית בו הדידה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאני כח/ינו.

4. (א) לבקש או להסכים (כשאחר/ים בקשו/ו) בשמינו ובמקומינו לרישום הבית שבו הדידה, בבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדידה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים יהיו יחדו בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, להוציא חלקים/ים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידו/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף. לבקש או להסכים - כשאחר/ים בקשו - להצמידות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן כמקום הבתים המשותפים, לבטלן או להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרישום שעבד, זיקת הגנה, על הקרקע לרבות חלקים/ים ממנה ולאות ו/או להיבנה, ובין אלה, זיקת הגנה לשמש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות. לרישום תקנון במסגרת חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כניל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו. מדי מעם במעם - הכל שכסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאני - כח/ינו.

(ב) לבקש -או- להסכים - כשאחר/ים בקשו/ו - לרישום חדשות אחרות כמקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בנין הסכם או חוזה כדבר בניית הדירה שלגביה ארכוש/ניכוש החכירה או בנין הסכם או חוזה על פני אהיה/נהיה זכא/יים להרשם כמקסי המקרקעין כחוכר/י דירה, או בנין ההגואה שקבלתנו ואשר להבטחתה תרשם משכונתה על הדירה, ולרבות לבקש או להסכים כשאחר/ים בקשו/ו, לצמגוט או לבטול או לשיתוי ברישום של הערת האזהרה ולרבות לבקש או להסכים כשאחר/ים בקשו/ו - לרישום כמקסי המקרקעין של עיסקה כמקרקעין או של מעולה אחרת כל שהיא אשר תבוע לפי חוק החכונן והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהיא כמסגרת להערת האזהרה הרישומה או למרות הערת האזהרה הרישומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאני יסמא/ו לנכון;

ג) לכש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדוש לפי חוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג - 1963 על תיקונו או לפי כל חוק או דין אחר;

ד) לחתום על כל מסמך אחר בא/ו כח/נו ימנא/או לנכון באשר לצמצום, החלטה, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערות על בנק או פוליסת ביטוח או של כל ביטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) נהבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שישינו או כמו שיתוקן או ישונה מדי פעם וכפעם.

5. לניצוח כל מעשה, מעלה או עיסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יהיו זכא/ים בא/ו-כח/נו, להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המודעם, והכל - במובן חוק המקרקעין מינהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה ולרבות בקשות והצהרות לענין פבלת היתרי בנייה להקמת בנינים ו/ או בתים נוספים על הקרקע, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, שטרי ייתור, תכניות, מפות חסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין, או כל מסמך אחר שיזוה בדרך זו או אחר ידרש לסען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, הסעיפים והעיסקות הניתנות ביפיו כח זה, וזאת תן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 (ולא כל הנבחה) ותן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

6. בא/ו - כח/נו רשא/ים להעביר הסמכויות הניתנות ביפיו כח זה, כולן או מפצלת, לאחר ו/או למסר כל אדם שימונה כנילו על ידום ולמנות אחר/ים תחתיו/ים ואני החים מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/ו כח/נו לפי כח זה או כל מי שיתמנה על ידום ושנאשו בתוקף יפיו כח זה ושחאחר/ים אותו/ם מכל אחריות אישית כלכ/ינו בכשר למעשים כנילו, וכל מה שיעשה כל אחד מבא/ו כח/נו מראש לכל המעשים כנילו ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/ו כח/נו הניל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על יד/נו.

7. יפיו כח זה הינו החלטו ובסלנו חזר ואין אנו/נו וכל מי שיכוא בשקומינו או תחתינו זכא/ים לכסלו לשנתו או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבא/ים בשקומינו או תחתינו הואיל וזכויות בד שלישי תלויים בו, היינו וזכויותיהם של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של א דורי חברה לעבודת הנדסיות בעים, ו/או של בנק, תאגיד, איש או מוסד כספי אחר שיהסכים/ו לחלוח ל/נו כספים תמורת רישום משכנתאות על החכירה לבני הדירה, ואנו/נו מנהידי/ים בוח כי הננו/נו מוחתרים ויתור נסוד לעשות בעצמי ו/או על ידי משהו אחר מלבד הסוכמ/ים כח/נו הניל את כל הקעולות, או אינו מהן הסכרות ביכוי כח זה וכל אחד מבא/ו כח/נו לעיל יהיה/נו זכא/ים למנוע בעדינו ולהוציא אותנו/נו מכל מעלה כנילו.

8. הקרקע הנכרת בסעיף 1 ליפיו כח זה שתיוחסת לכל חלקת/ות הקרקע או לקטעים ממנה/מנן שבנשעים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת קרקע אחרות לרבות חלק ממנה שתונד עמב פיצול כל חלקת/ות הקרקע שבנשעים הניל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקת/ות או לצרוף של חלקי חלקת/ות קרקע, שבאותנום נשעים למשעים חדשים ולדירה שתוכנה עליו/הם והוה הנש או אלה הם הנשעים _____ וכל חלק מהם, חלקת/ות, חק מלקה/ות _____ מנרשעים _____ כחתאם לתוכנית המתאר של החלקה/ות הניל, והדירה המסומנת בסמרי החברה כדירה _____ בית _____ כמסומן בחוזה הרכישה או בתוכנית.

ולראיה באנו על החתום

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

שמות מלא/ים : _____
חתימה : _____
חתימה : _____

עירית אום אל פחם



بلدية ام الفحم

דואר אום אל פחם 30010

بريد ام الفحم 30010

06-6312765 פקס 06-6312040/1/2/3 - 6312974

21-12-99

21-12-2

לכבוד : מר חיים לרדו
פקיד הסדר מקרקעין
מחוז צפון
רח' המלכה 16
בנין לב העמקים
ת.ד. 1007
נצרת עלית 17110

א.נ.

משרד המשפטים לשכת המגזל
29-12-1999
7900-7900

הנדון : תזכורת

מכתבנו מיום 26-10-99 הסדר קרקעות בשני גושים בכפר אללג'ון

מצ"ב העתק מכתבינו בנדון מיום 26-10-99, אשר טרם זכה להתייחסות מצידכם.

במידה ולא נזכה למענה מצידכם נפנה לערכאות בנדון.

בכבוד רב
ראש העיריה
דצאד סלאח

העתק:

לכבוד שר המשפטים - מר יוסי ביילין.

לכבוד מנכ"ל משרד המשפטים - גב' נילי ארד.

לכבוד מנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין - גב' חווה הלברייך.

(שח)

א.א. טיסארם יוזון קרם

לשכת העירייה הנ"ל

17110

עיריית אום אל פחם
דואר אום אל פחם 30010



بلدية ام الفحم
بريد ام الفحم ٣٠٠١٠

פאקס פקס 06-6312765

06-6312040/1/2/3 -6312974 ☎

26-10-99

13-9-3

לכבוד : מר חיים לרדו
פקיד הסדר מקרקעין
מחוז צפון
רח' המלכה 16
בנין לב העמקים
ת.ד. 1007
נצרת עלית 17110

.....
נ.א.

הנדון : מכתבכם מיום 31-8-99 הסדר קרקעות בשני גושים.
ומכתבכם מיום 21-9-99 מספר א.א.פחם 1012-4

- 1- מכתביכם שבנדון הגיע אלינו ביום 9-9-99 וב 21-9-99.
- 2- אנו חוזרים ומבקשים אתכם להעביר אלינו העתק המפה אשר צורפה להודעה בילקוט הפרסומים מיום 17-12-53 כאמור בסעיף 5 למכתבכם שבנדון.
- 3- אנא הודיעו לנו את מועדי הגשת התביעות במסגרת הסדרת הזכויות והינכם מוזמנים בזה למשרדי העירייה לשם קבלת התביעות הנ"ל כפי שנהגתם מאז ומתמיד.
- 4- אנא תשובתכם בהקדם האפשרי.

בכבוד רב
ראאד סלאח

ראש העיר

העתק :

לכבוד שר המשפטים - מר יוסי ביילין.
לכבוד מנכ"ל משרד המשפטים - גבי נילי ארד.
לכבוד מנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין - גבי חווה הלברייך.

יום שני 13 דצמבר 1999

לכבוד מר יוסי כהן, המשנה למנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין.

ת.ד. 2560 י"ם 91024

02-5626120

העתק : היועץ המשפטי לממשלה מר אליקים רובינשטיין.

מס' 1.א

מס' 795

הנדון: חשיפת רישומי בעלות על דירות בספרי החברה המשכנת.

דירה שרשומה בטאבו, ניתן לקבל אודותיה מידע ללא ידיעה וללא הסכמה של בעל הנכס. לא כן כאשר הנושא הינה דירה ש"רשומה" בחברה המשכנת. מן הראוי הוא שהמצב ישונה, כך, שניתן יהיה לקבל פרטים, מקבילים לאילו הרשומים בטאבו, מהחברות המשכנות ללא ידיעת והסכמת רוכשי הדירות.

דן גולדשטיין

- דן גולדשטיין -

ת.ד. [redacted] חיפה [redacted]

מס' 795

מס' 795

07-02-2000

דורות נכנס

מס' 795

נא לאשר קבלת מכתב זה.

למר יוסי כהן
מנהל אגף מקרקעין
מס' 795

קדריה
אשר אינו אומר
אשר אינו אומר

דן גולדשטיין

מדינת ישראל
משרד המשפטים
לשכת היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, ב' שבט, תש"ס
9 ינואר, 2000
2000-0004-795-2000-0004-864
מס' ארכיב:
(בתשובה נא לציין מספר מכתב)

לכבוד
מר דן גולדשטיין
ת"ד [REDACTED]
חיפה

א.נ.,

הנדון: מכתבך מיום 13.12.99

הריני לאשר כי מכתבך שבנדון התקבל בלשכתנו ביום 09/01/2000.

פנייתך הועברה לטיפול לשכת מנכ"לית משרדנו.

לכשיסתיים הטיפול בפנייתך תענה.

בכבוד רב,

אתי כהן
מנהלת לשכת
היועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"א כסלו, תש"ס
29 נובמבר, 1999

תיק מס': הה(2) שונות

משרד המשפטים
לשכת המונכ"ל

30-11-1999

דואר נכנס

מס' 99-03-6882

אל: מר שמואל צור
האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי
משרד המשפטים

הנדון: מחיקה של הערות ניהול
סימוכין: מכתב מיום 30.9.99 ומיום 15.11.99

1. לצערי, רבו לאחרונה המקרים של זיופים והונאות המבוצעים עובר לרישום פעולות ועסקאות במרשם המקרקעין.
התמודדות עובדי המרשם בתופעות האמורות קשה ביותר ולעתים בלתי אפשרית.
יש לזכור, כי מאות אלפי פעולות רישום בשנה מבוצעות על ידם, תוך הקפדה רבה על אימות המסמכים המוגשים לרישום.
מניעה וצמצום התופעה אכן מחייב שיתוף פעולה של כל הגורמים הקשורים ישירות או בעקיפין, לרבות משטרת ישראל.
נושא פניתך – מחיקה של הערות ניהול – לובן באגף, וניתנה הנחיה חדשה לפיה הערות, כאמור, תימחקנה מן המרשם רק על פי הוראות רשם המקרקעין או סגנו.
2. עם זאת, מן הראוי לציין, כי אפשר שתופעה זו הינה תוצאת לואי מפרסום נכסי הנעדרים ברבים, וטוב ייעשה אם התופעה תיבדק גם מהיבט זה.

בברכה
ח'ה ה'כ"א
ח'ה הלברייך, ע"ד
הממונה על המרשם
ומנהלת אגף רישום
והסדר מקרקעין

העתק: לגב' עדנה ארבל, פרקליטת המדינה
- לגב' נילי ארד, המנהלת הכללית
לכב' הנשיא דן ארבל, מנהל בתי המשפט
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים

4

תאריך: 4/11/99
מע"מ:
מ.ג.
ת.ז.

אל: מר (טאבו מיהאטפטיס) [redacted]
ריק אל פקס [redacted]

הזמנה לחקירה

בתוקף סמכותי כחוקר נש"מ לפי סעיפים 15 ו-16 לחוק שירות המדינה (משמעת) תשכ"ג-1963 ובהיותי בעל סמכות חקירה לפי פקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות) סעיף 2.

הריני להזמין לחקירה מתן הודעה/בירור*

בתאריך 4/11/99 יום ה' בשעה 12:00

כמקום גשר ים רחוק (בנין רוח"א) קומה 6 חדר 767

נדרש לחביא עימך: ת.ז.

טלפון: 02 670 5225

משרד המשפטים
לשכת המנכ"ל
- 1-11-1999
דואר נכנס
מס' 99-03-6406

טאבו

ריק מארק
חתימה

חוקר:
שם ומשפחה

* מחק את המיותר

העתק: לתוק חקירה

אם סוגרי התניה סאנכ"ל בחר וטאבי אולם מי האספטיס.

(4)

May 1954
23
24
25

THE STATE OF TEXAS
COUNTY OF DALLAS

Know all men by these presents

that I, the undersigned, do hereby certify that the within and foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the County of Dallas, State of Texas.

Witness my hand and seal of office this _____ day of _____ 1954.

County Clerk

Notary Public

Notary Public



[Handwritten signature]

Notary Public

Notary Public

25 אוקטובר, 1999

לכבוד

מר ניסן גונן

סגן מנהל אגף רישום והסדר המקרקעין

יום שישי
 25.10.99
 משרד המשפטים
 אגף רישום והסדר המקרקעין
 חצור, רבדים, גניגר ויפעת
 חצור, רבדים, גניגר ויפעת
 חצור, רבדים, גניגר ויפעת
 חצור, רבדים, גניגר ויפעת

הנדון: ביצוע הסדר הקבוצים לקיבוצים

חצור, רבדים, גניגר ויפעת

לניסן שלום,

ברצוני להודות לך על שיתוף הפעולה והמאמצים הרבים שהשקעת עד כה בסיוע ופתרון בעיות הקשורות לביצוע הסדר הקיבוצים.

תרומתך ומאמציך היו חיוניים להצלחה ולביצוע השלם של ההסדרים, שבוצעו עד כה, אשר בהם הוסדרו חובות במאות מיליוני שקלים, כנגד השבת קרקעות.

אנו מקווים ששיתוף הפעולה, הנכונות, הרצון וההבנה ימשכו גם בעתיד.

בכבוד רב

ד"ר אריאל הלפרין
ראש המטה לביצוע הסדר הקיבוצים

משרד המשפטים
 לשכה חונג'ל
 27-10-1999
 דואר נגיש
 מס' 9907620

העתק:

ד"ר יוסי ביילין - שר המשפטים

עו"ד נילי ארד - מנכ"ל משרד המשפטים

עו"ד חוה הלברייך - מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין



ל ש כ ת
ה פ ר ס ו מ
ה מ מ ש ל ת י ת

רח' קוליבך 14
תל-אביב 64730
טל: 03-5639444
פקס: 03-5610182
www.lapam.gov.il

תאריך: 3/10/99

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including a circled number '4' and various scribbles.

לכבוד: הגב' נ. ארד - עו"ד
מנכ"ל משרד המשפטים

בבירתי המנכ"ל,

הרינו להודות לך על פגישתנו ביום 25/8/99 עם גב' ח. הלברייך מנהלת אגף רישום וחסדר מקרקעין.

בפגישתנו הבעתך עמדתך כי אכן יש להכין פעילות הסברה שמטרתה לחביא לידיעת הציבור קיומו של הליך משפטי לתביעות בנושא סכסוכי שכנים בעלי היבט קניני. התכנים של מטע ההסברה יוכנו ע"י אגף רישום מקרקעין ומשנתקבלו נעבד אותם לצרכים הסברתיים-פרסומיים. נתבקשנו להכין תמהיל מדיה (באמצעי פרסום המוניים) בהנחה שהמקורות התקציביים מוגבלים. פעילות זו צריכה להיות מתואמת ומלווה בדוברות המשרד.

כן הבעת רצונך שאכן תושלם הפקת עלון המידע בעברית ובאנגלית המתארת את המשרד ופעולותיו. הודענו שאנו ממתנים לקבלת הערות לחומר שהעברנו למשרד לצורך סיום ההפקה.

סיפרנו כי אנו מסייעים למשרדי הממשלה בצד ההפקתי של אתרי אינטרנט ונהיה מוכנים לשת"פ בהעלאת אתר אינטרנט מודרני וידידותי לנושאים השונים של משרד המשפטים, בדומה לשת"פ הקיים עם משרדים שונים אחרים.

בפגישה התברר כי לא היית מודעת לכך שכל מודעות המשרד והפרסומות עוברות לעיתונות באמצעות לפ"מ, והבטחתו לבדוק את הנתונים. מתברר כי משרדך רוכש מודעות בהיקף של 1.2 מליון ש"ח בשנה וניתן להניח כי נחסך תקציב של 350,000 ש"ח לעומת מחירי חשוק החופשי. (הנתונים אינם כוללים את מודעות הנוזלת בתי המשפט).

לאור אילוצי הזמן לפגישה, הצעת כי נפגש פעם נוספת ואנו משאירים זאת ליוזמתך.

Handwritten signature and stamp of the Tax Authority official.

Handwritten notes and signatures in the middle of the page, including a signature that appears to be 'אוריאל'.

Handwritten date: 14.2.2000

העתק:
הגב' ח. הלברייך - מנהלת אגף רישום וחסדר מקרקעין משרד המשפטים
מר ע. באום - דובר משרד המשפטים

משרד המשפטים
לשכת המנכ"ל
06-10-1999
דואר
מס' 99035876

Handwritten signature and notes at the bottom left.

Handwritten notes and a circled signature at the bottom right.

UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR

U.S. GEOLOGICAL SURVEY
WATER RESOURCES DIVISION
WASHINGTON, D.C. 20506

Water Resources Division
Washington, D.C. 20506
[Faint, mostly illegible text follows]

[Faint, mostly illegible text follows]

Stamp or form box with illegible text and a grid-like structure.

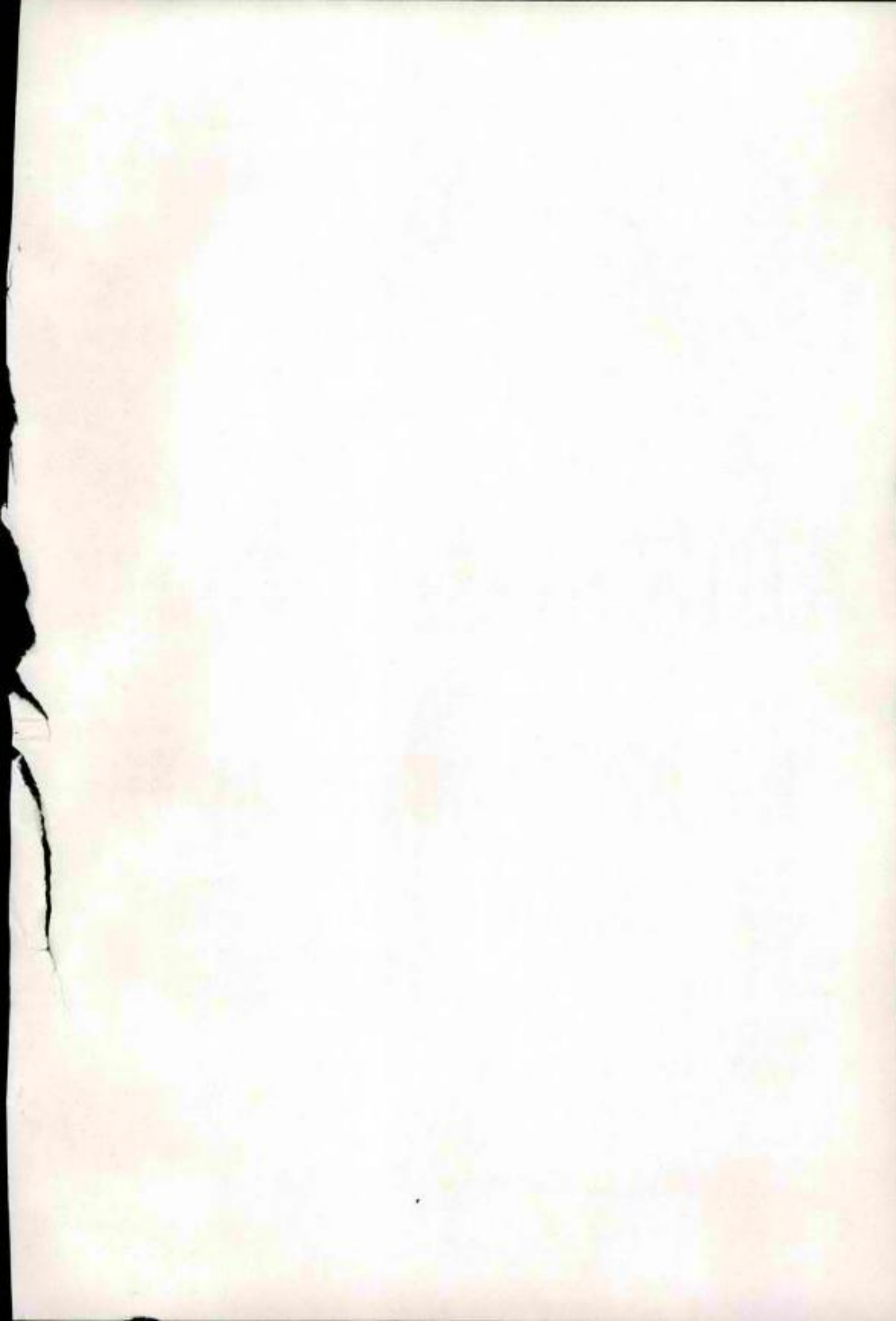
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

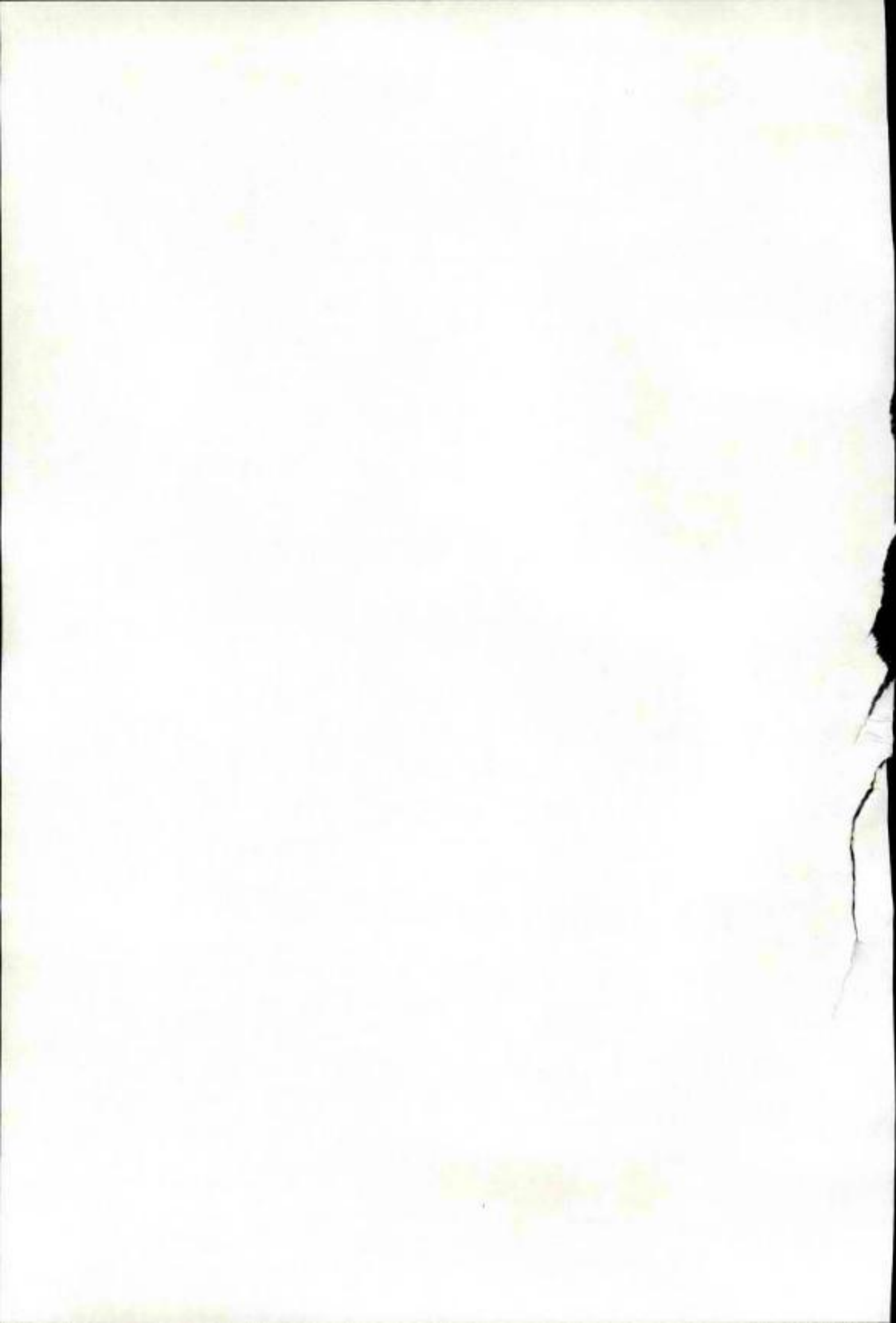
2

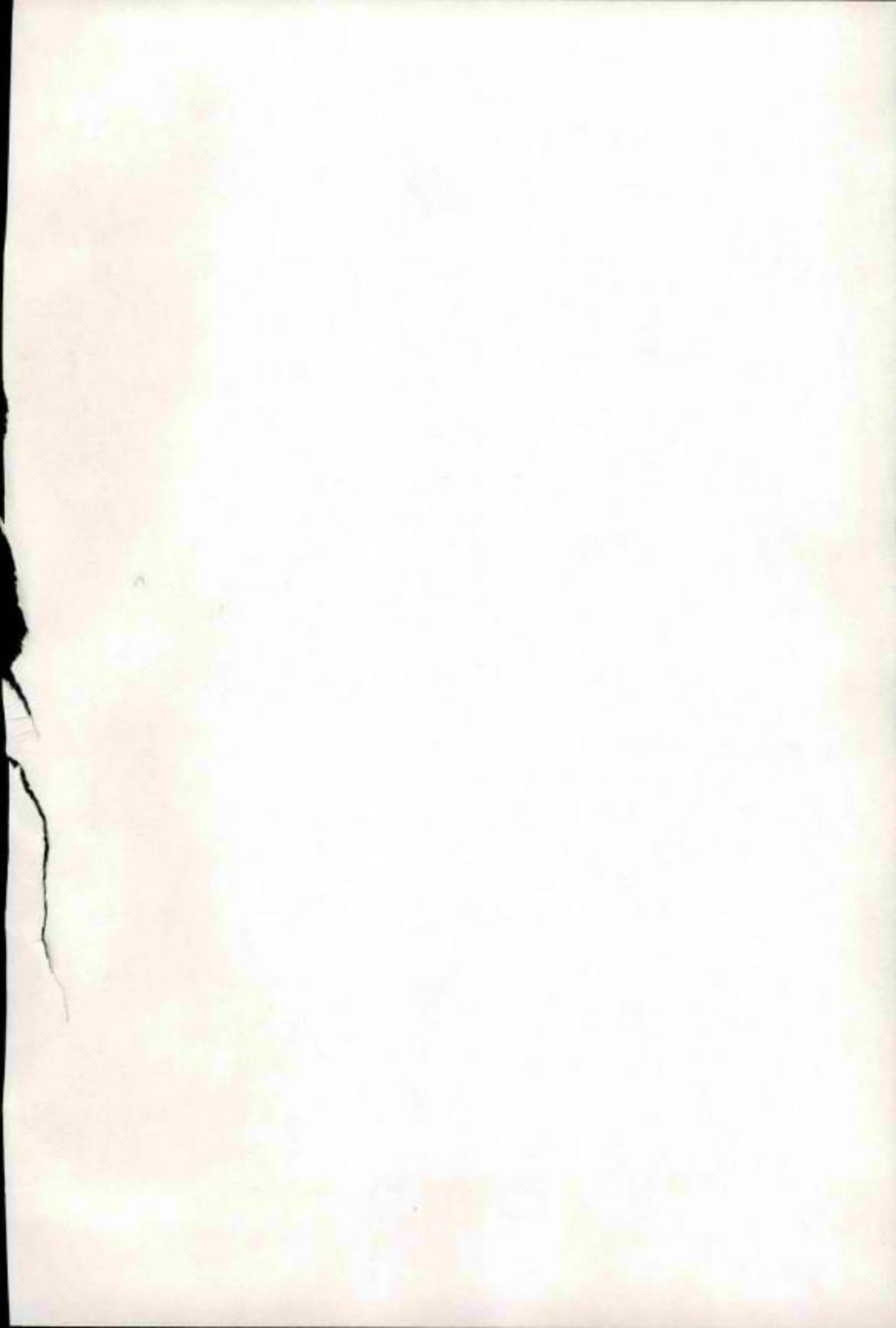
מסגרת תוכנית פעולה 1999-2004

תוכנית מפורטת 1999-2000

1999 'א' N







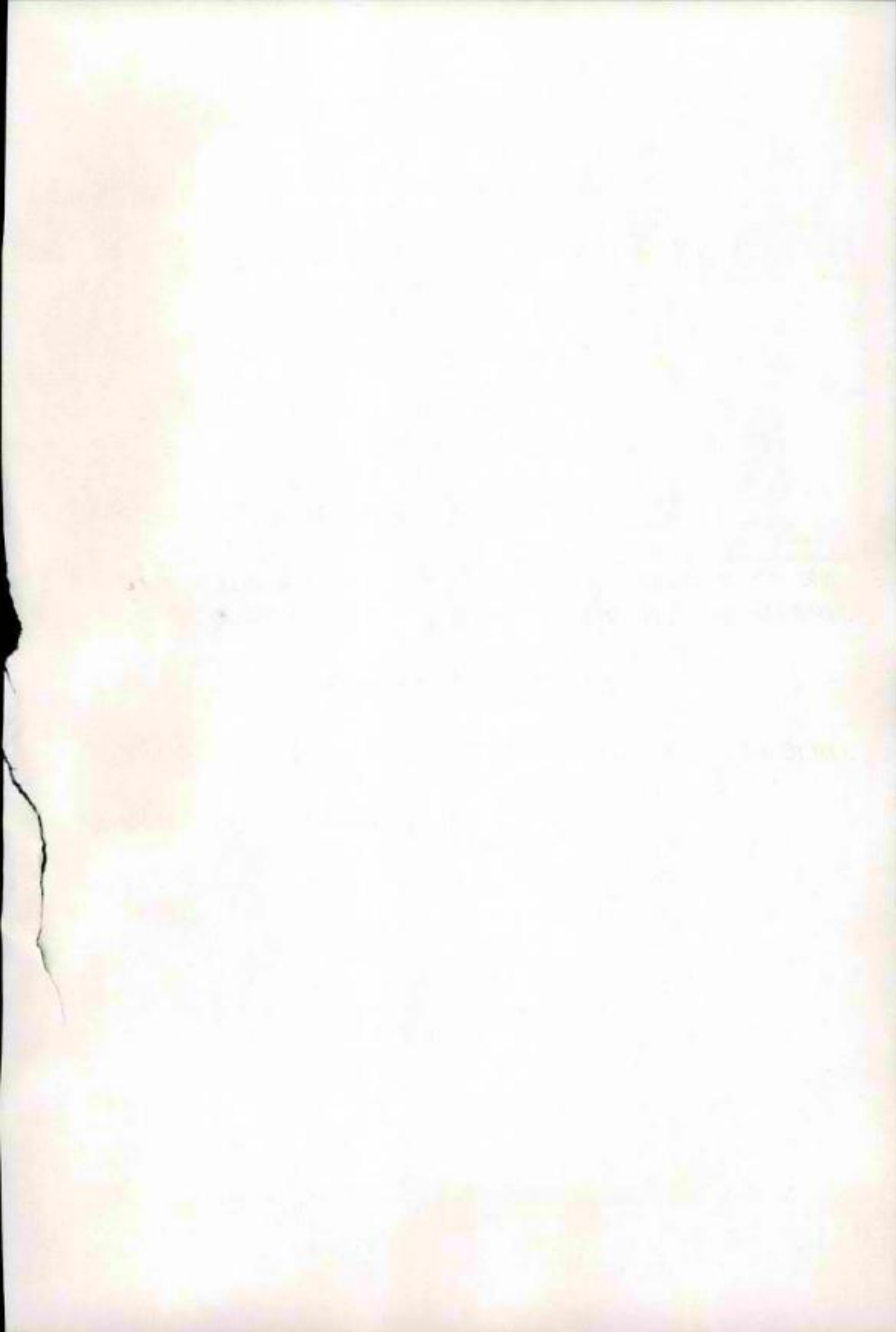
משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין

רקע כללי (1)



הצעות

1. ה"אקונה" של שנת 2000.
2. פלטפורמה טכנולוגית מיושנת - צורק לפתח מחדש את כל מערכות הטאבו (פונקציות קיימות ונושאים חדשים).
3. הקפאת נושא הפצת מידע ל-4-5 שנים.
4. הצעות תחזוקה של 500,000 דולר לשנה ויותר (4-5 שנים).
5. הצעות שיווייט וסיפורים ארוכה.



משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין

רקע כללי (1)



הציות

1. ה"פקונה" של שנת 2000.
2. פאטורה טכנולוגית מיושנת - צורק לפתח מחדש את כל מערכות הטאבו (פונקציות קיימות ונושאים חדשים).
3. הקפאת נושא הפצת מידע 4-5 שנים.
4. עלויות תחזוקה של 500,000 דולר לשנה ויותר (4-5 שנים).
5. עלות שיוויק וסיבוריק גבוהה.
6. העש לשירות ספק החומרה Data General.
7. סיכון ביכולת מימוש דיוק ציבורי.
8. הקפאת כיתוחים חדשים: ארכיון, מידע ניהולי וכד'.
9. תלות מוחלטת באירל, תים ואדפט.

משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין

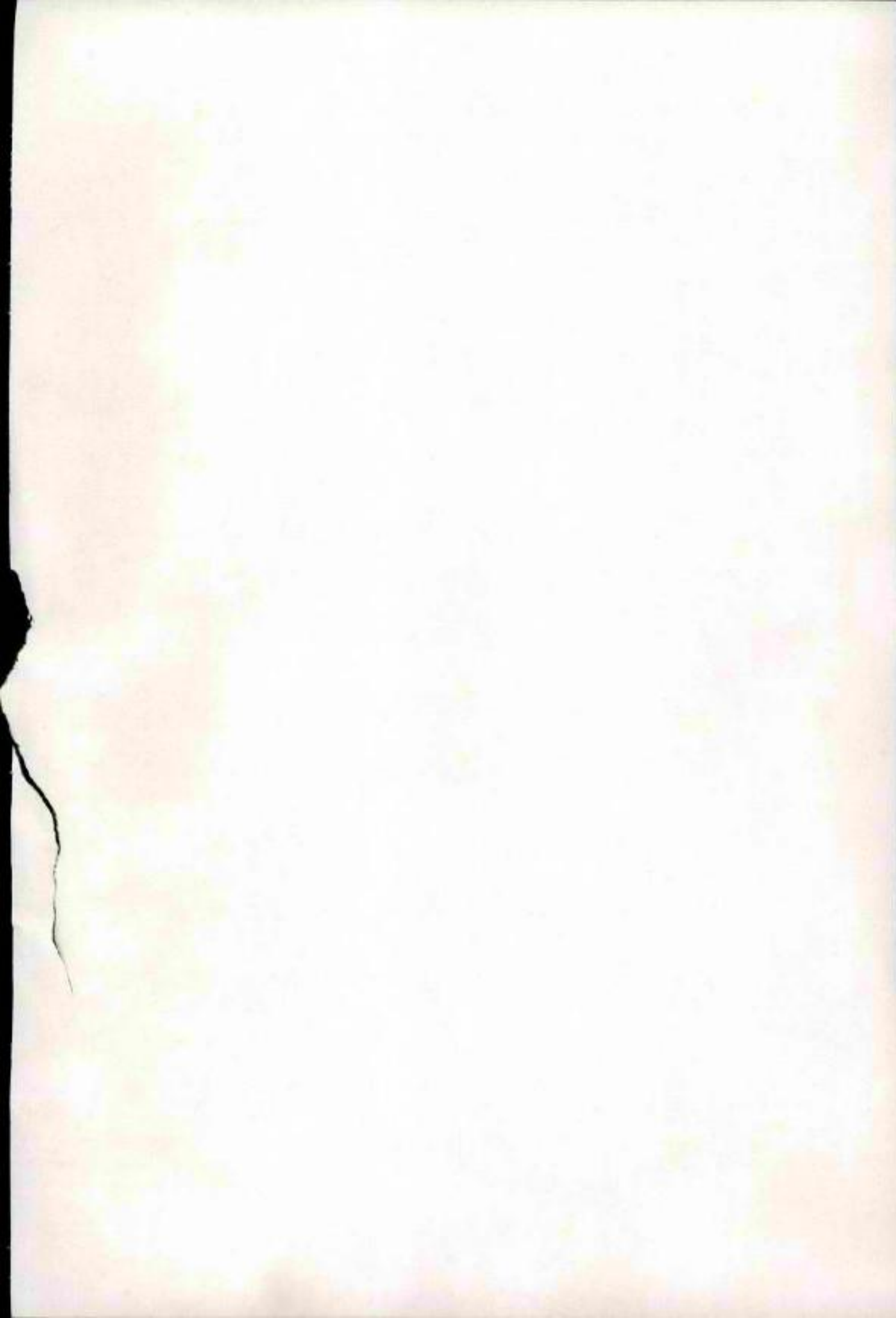
רקע כללי (1)

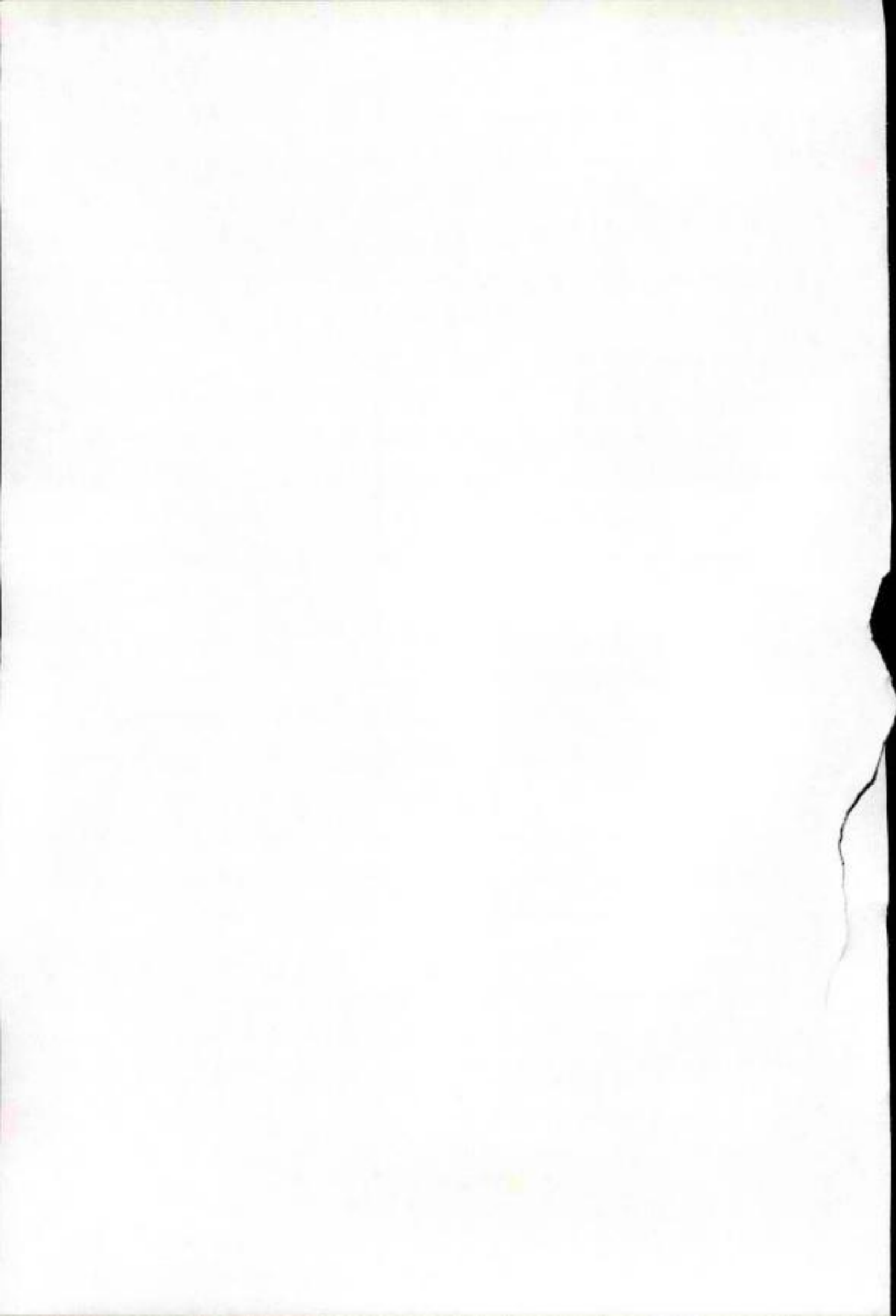


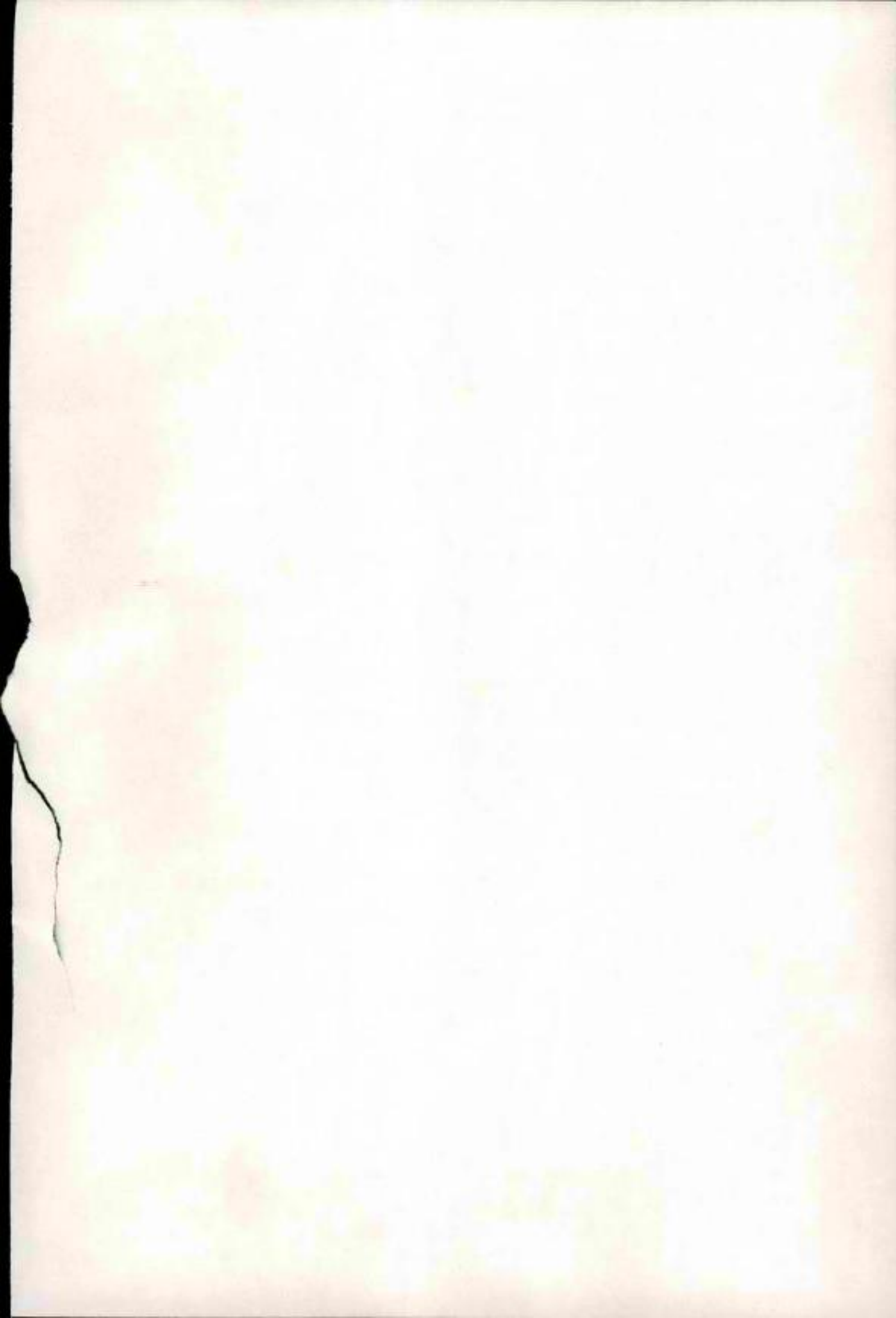
הצעות

1. ה"פקונה" של שנת 2000.
2. פלטפורמה טכנולוגית מיושנת - צורך לפתח מחדש את כל מערכות הטאבו (פונקציות קיימות ונושאים חדשים).
3. הקפאת נושא הפצת מידע ל-4-5 שנים.
4. עלויות תחזוקה של 500,000 דולר לשנה ויותר (4-5 שנים).
5. עלות שיווי משקל וסיכונים גבוהה.
6. העשרת מידע ספק החומרה Data General.
7. סיכון ביכולת מימוש דיוור ציבורי.
8. הקפאת פיתוחים חדשים: ארכיון, מידע ניהולי וכד'.
9. תלות מוחלטת באירוע, תים ואדפט.

"נציגה" למערכות מיושנות במסגרת 4-5 שנים







משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

רקע כלאי (1)

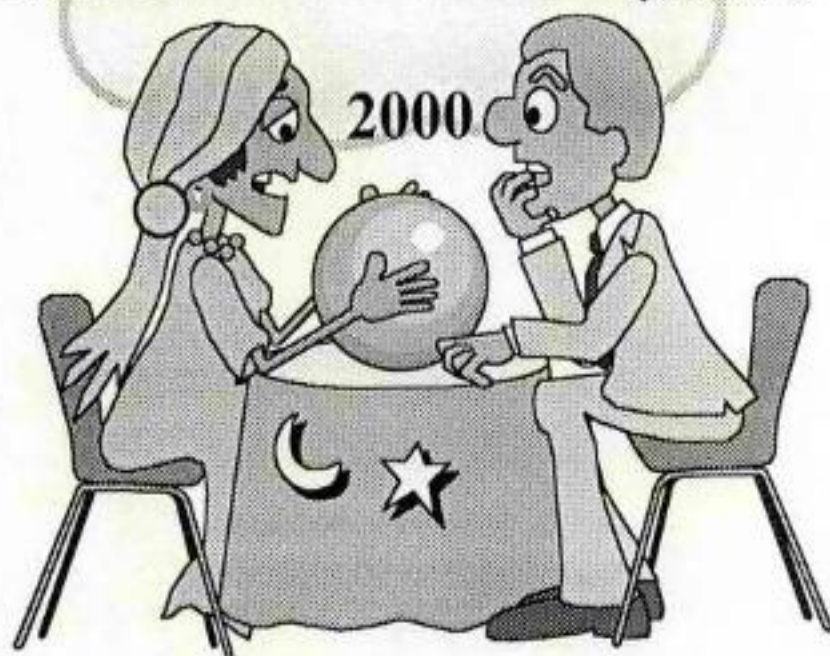
האקונה של שנת 2000

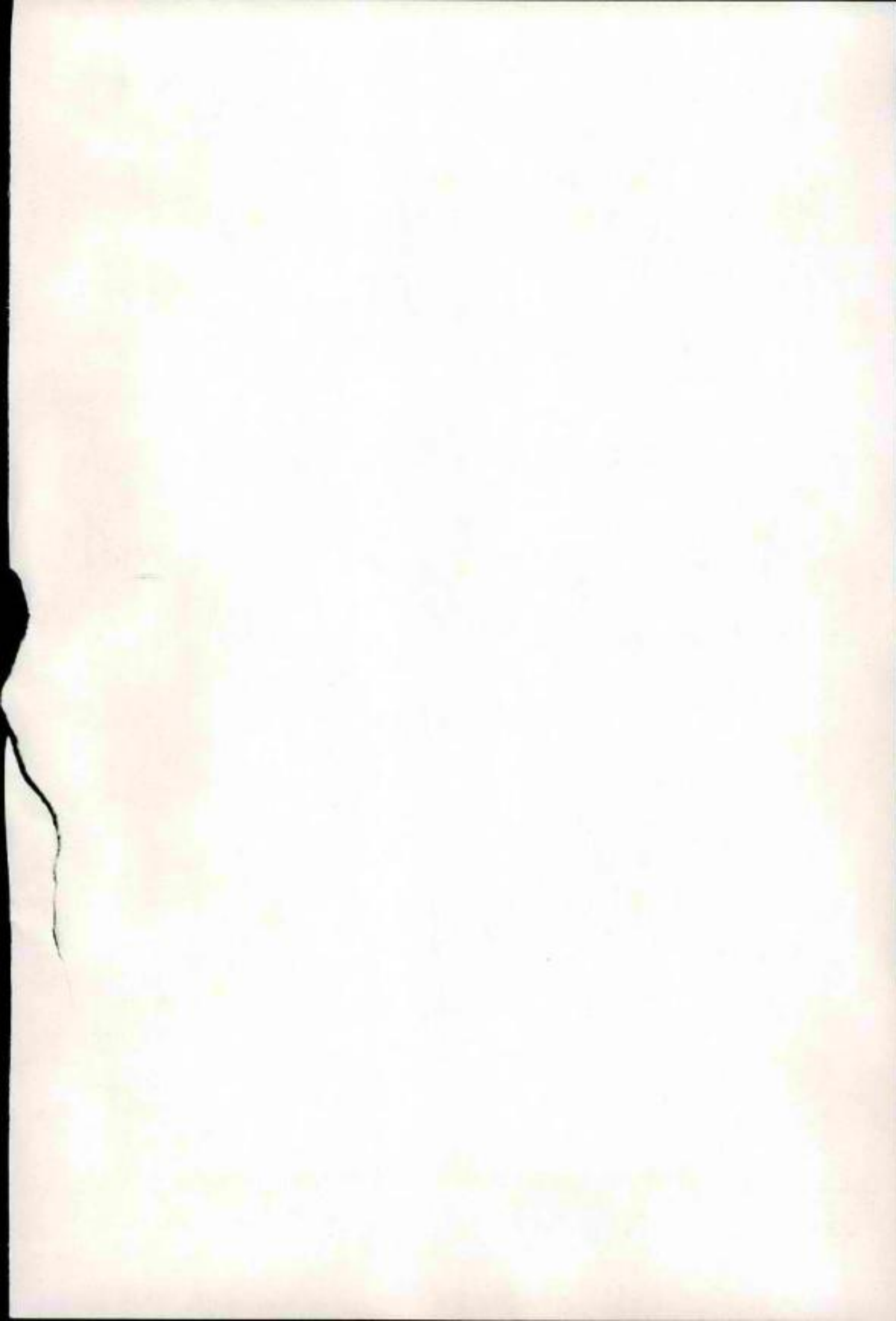
תיק

אירע

שדרוכ תסתיות ללא תאורה

אין בציות כיישואים.





משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

רקע כלאי (2)

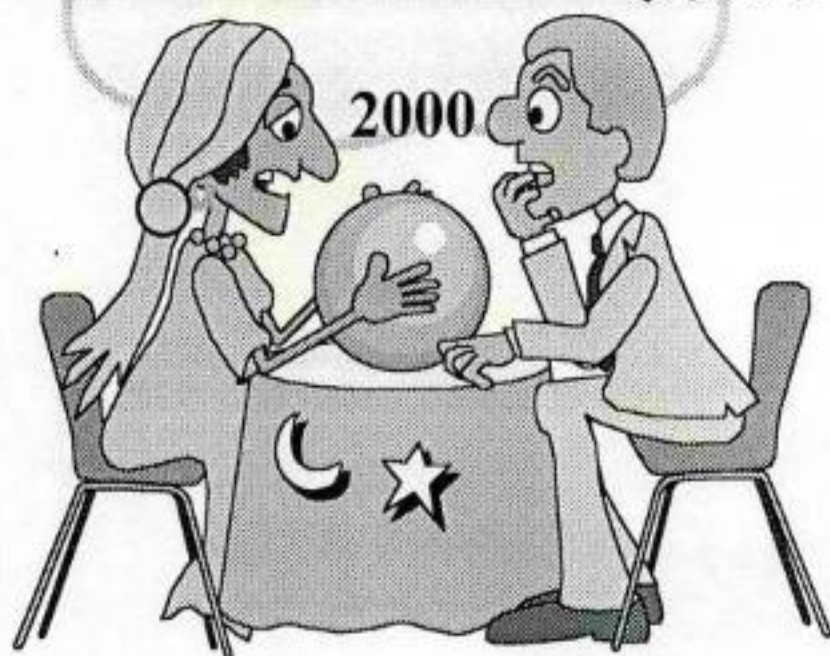
הפקונה של שנת 2000

תימ

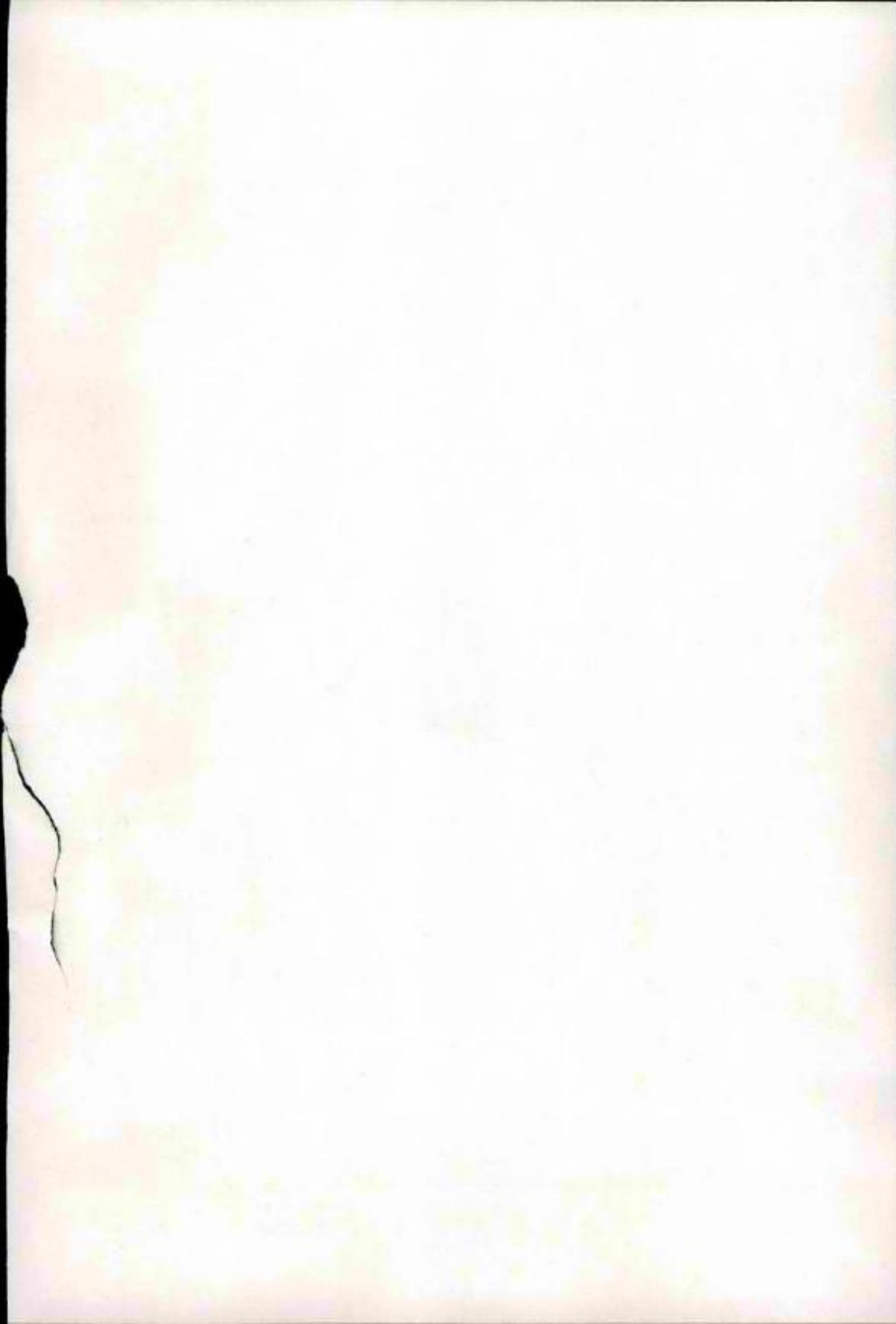
אירל

שדרוכ תשתיות ללא תמורה

אין ביטוח ביישואים.



ומי מבטיח שמערכות אירל תפעלנה כהלכה במערכות
המסודרות של תימ?



Y2K ACTION PLAN

Our staff has completed the 18 months of work on time and on budget. We have gone through every line of code in every program in every system.

We have analyzed all data bases all data files, including backups and historic archives, and modified all data to reflect the change.

We are proud to report that we have completed the "Y-to-K" date change mission, and have now implemented all changes to reflect your new standards :

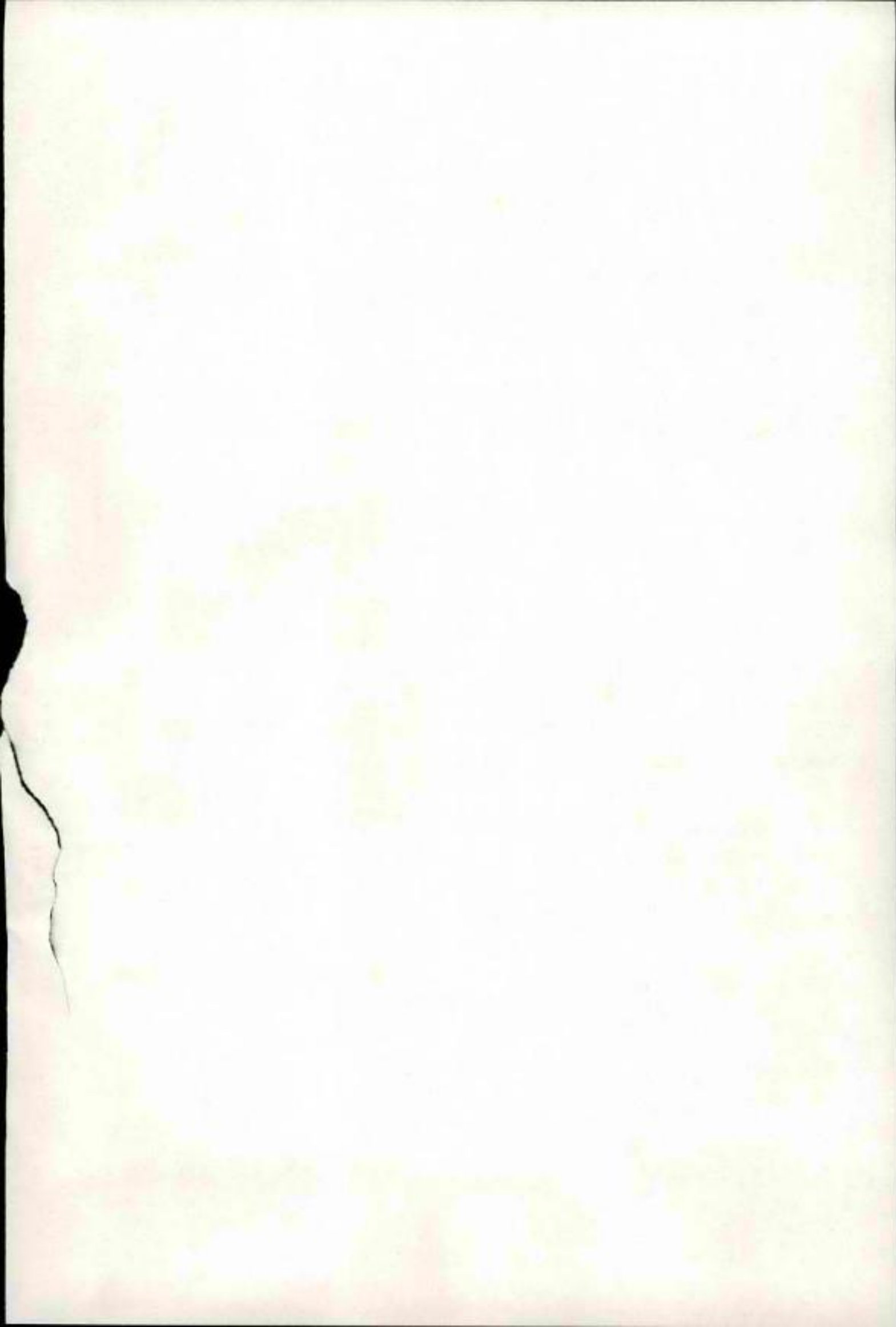
Januark, Februark, March, April, Mak, June, Julk, August, September, October, November, December; as well as : Sundak, Mondak, Tuesdak, Wednesdak, Thursdak, Fridak, Saturdak.

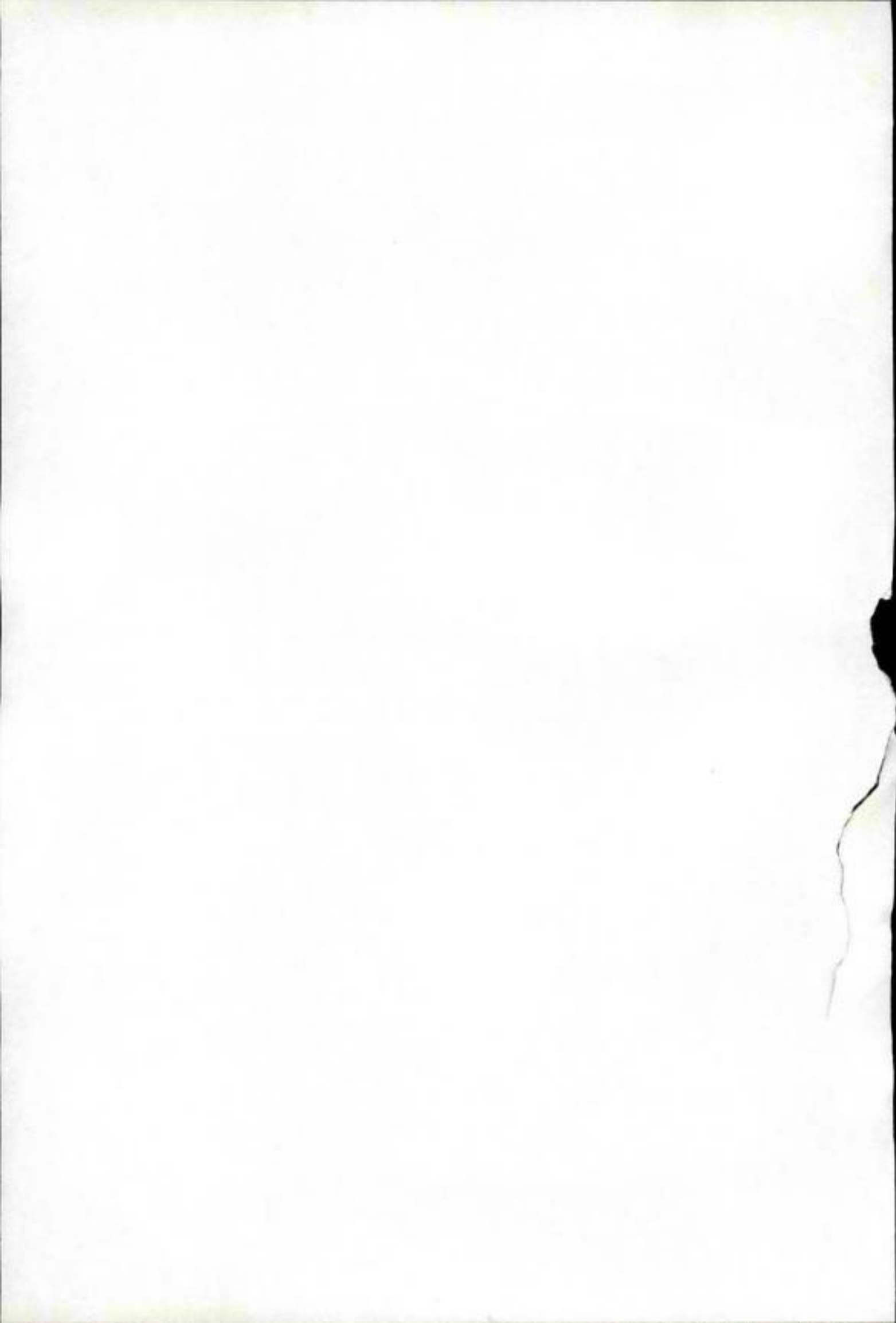
I trust that this is satisfactory because, to be honest, none of this Y to K problem has made any sense to me, although I understand it is a global problem, and our team is glad to help in any way possible. And what does the year 2000 have to do with it ?

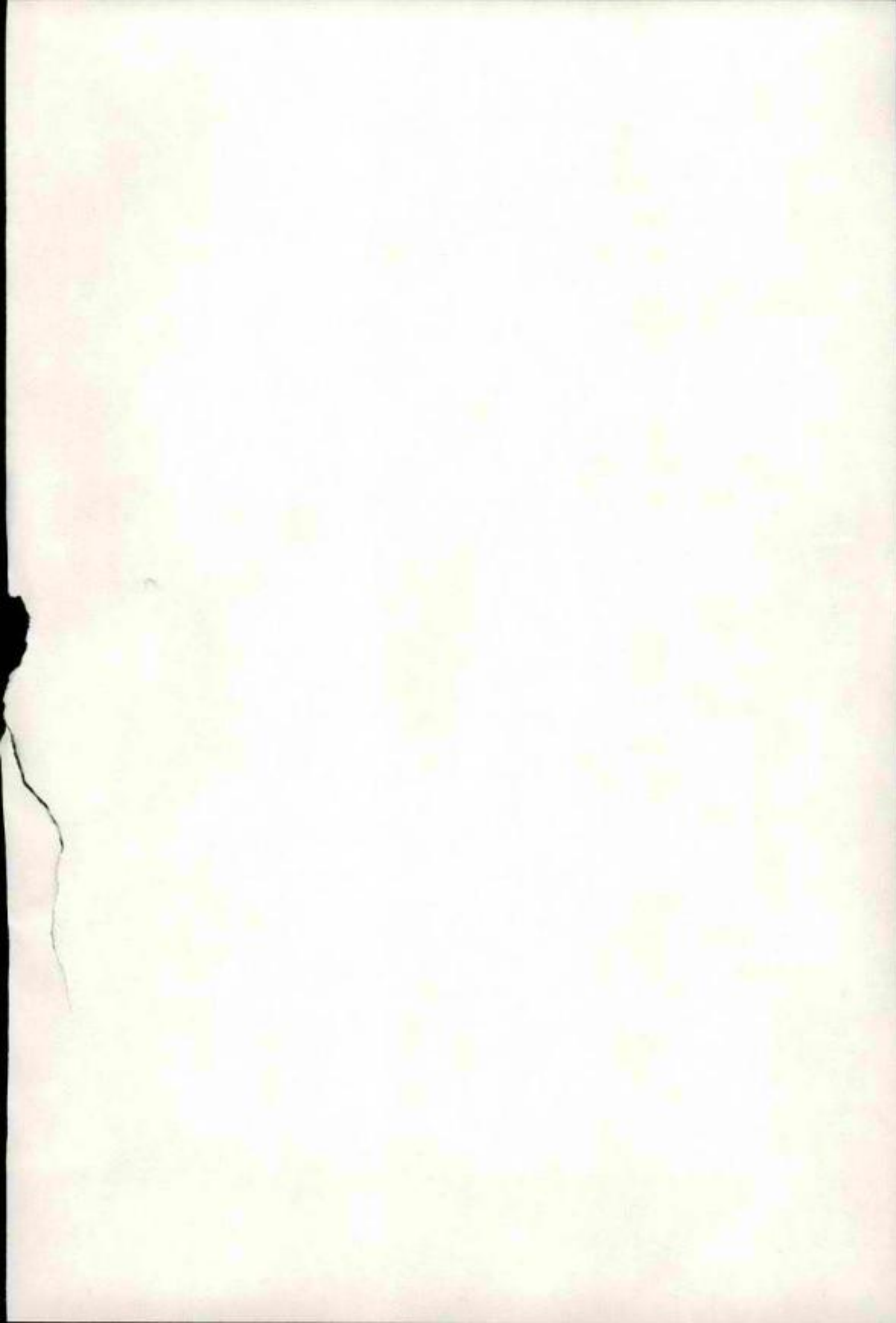
Speaking of which, what do you think we ought to do next year when the two digit year rolls over from 99 to 00 ?

We await your direction

*Regards
Timer Chronos*



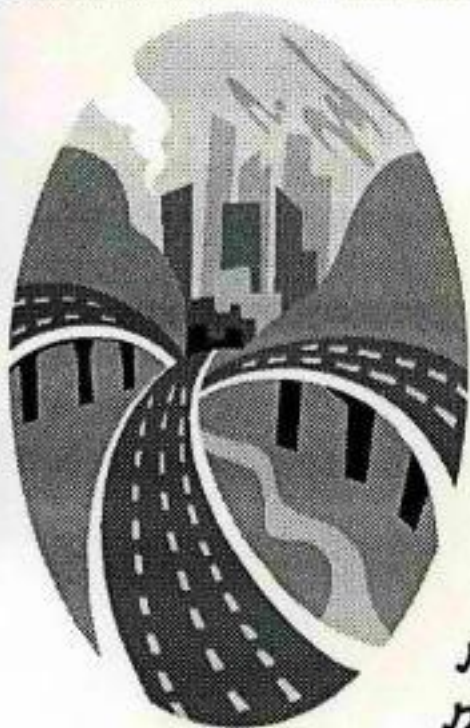




משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

חלופות וסיכונים (1)

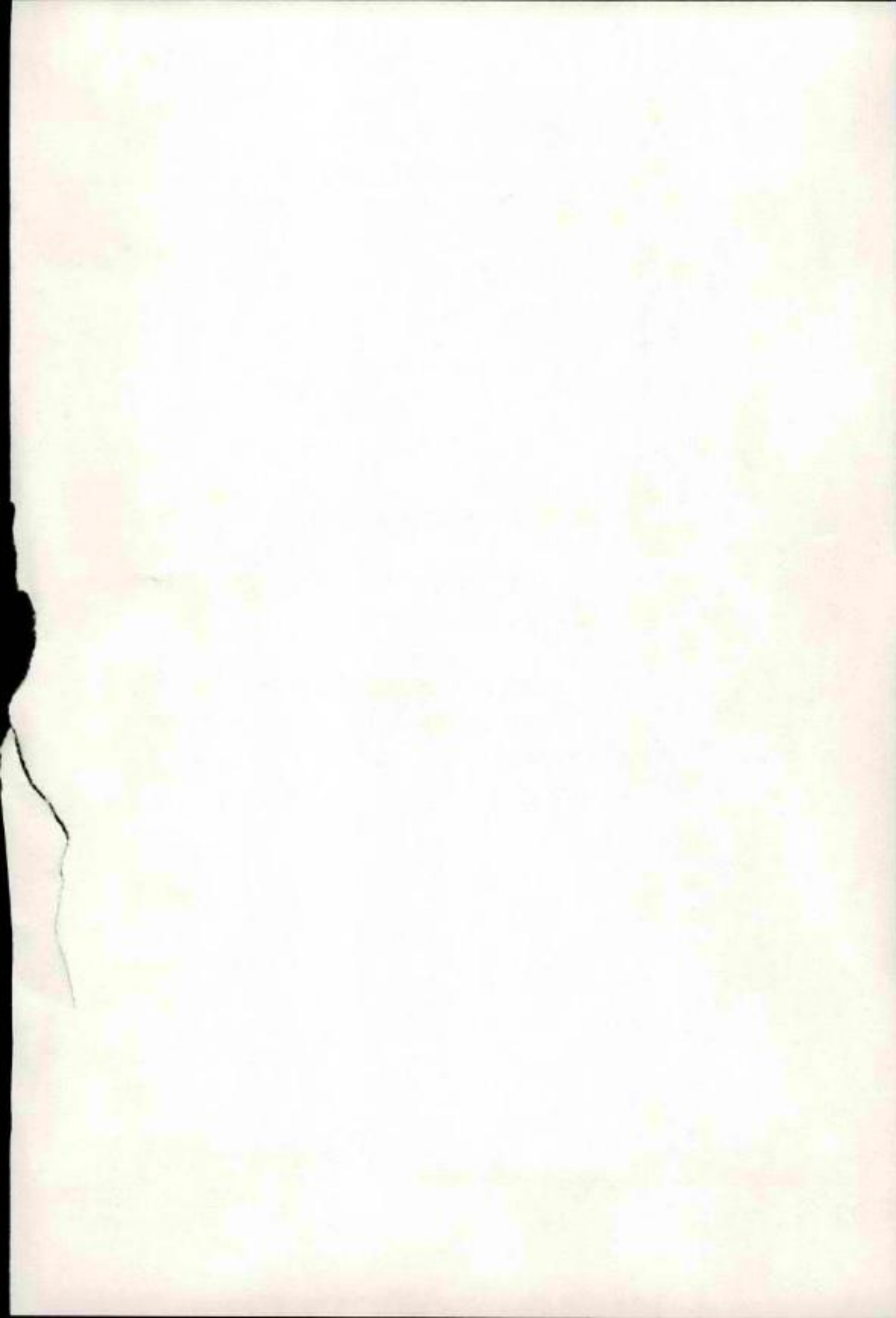
חלופות



1. הסבה לשנת 2000 במארכות הקיימות.

2. הסבה לשנת 2000 והפצת מידע
במארכות הקיימות.

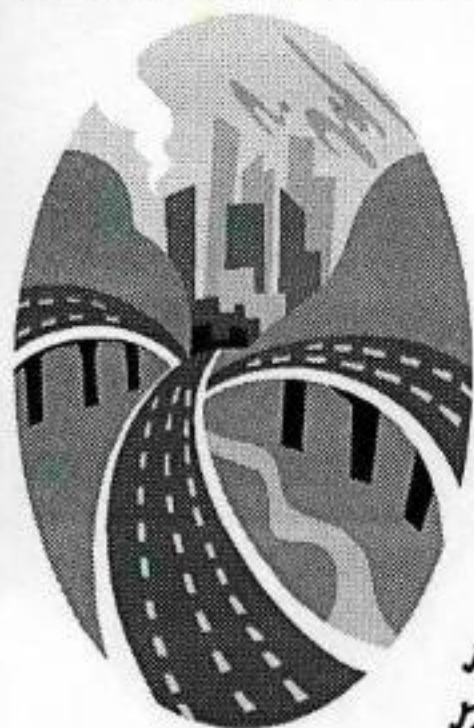
3. הסבה לשנת 2000 תוך כדי הצברת
המארכות הקיימות לסביבה מודרנית
וסטנדרטית



משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

חלופות וסיכונים (2)

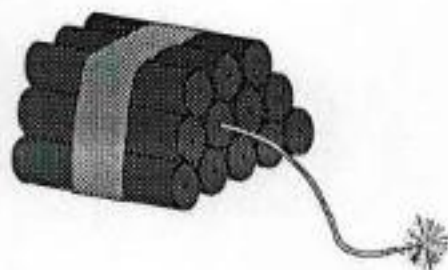
חלופות



1. הסבה לשנת 2000 במערכות הקיימות.
2. הסבה לשנת 2000 והפצת מידע במערכות הקיימות.
3. הסבה לשנת 2000 תוך כדי העברת המערכות הקיימות לסביבה מודרנית וסטנדרטית

סיכונים

1. מציאת פתרון טכנולוגי אפשרי.
2. עלויות.
3. לוחות זמנים (2000 !!!).



משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

הפתרון הנבחר (1)

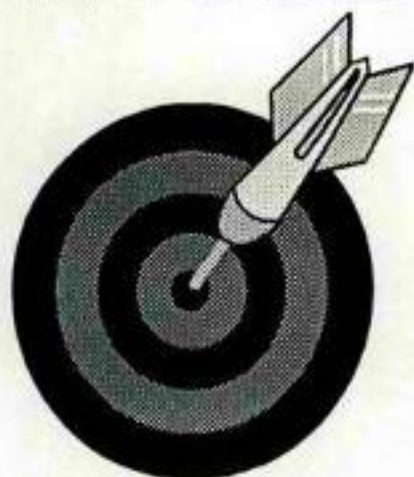


הסבה לשנת 2000

1. מצרכות הרישום
2. מצרכות ההסדר
3. מצרכות המשרד

משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין

הפתרון הנבחר (2)



הסבה לשנת 2000

1. מצרכות הרישום
2. מצרכות ההסדר
3. מצרכות המשרד

שירות טכנולוגי

1. החלפת שרתי Data General באלכות בשרתי UNIX.
2. החלפת תחנות העבודה במחשבים אישיים.
3. הסבת בסיס הנתונים Oracle - f DG/SQL.
4. הסבת מרכיבי ה- On-Line - M Mosaics - f Developer.
5. הסבת מצרכות ה- CEO - J Concord - f Microsoft.
6. הסבת תוכניות המחשב M - DG/Cobol - f Cobol - סטנדרטי, והסבה מ- 6 - f 8 ביטים (סטנדרטיים).

משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין

הפתרון הנבחר (3)



הסבה לשנת 2000

1. מערכות הרישום
2. מערכות ההסדר
3. מערכות המשרד הממוחשב

שדרוג טכנולוגי

1. החלפת שרתי Data General בלשכות בשרתי UNIX.
2. החלפת תחנות העבודה במחשבים אישיים.
3. הסבת בסיס הנתונים DG/SQL ל-Oracle.
4. הסבת מרכיבי ה-On-Line מ-Mosaics ל-Developer.
5. הסבת מערכות ה-CEO ל-Concord מ-Microsoft.
6. הסבת תוכניות המחשב מ-DG/Cobol ל-Cobol סטנדרטי, והסבה מ-6 ל-8 ביטים (סטנדרטיים).

מיפת Turn-Key

1. בחירת "לייזר" כמבצעת באחריות כוללת לכל התהליך (להוציא ההסדר).
2. לייזר תהיה אחראית גם לתחזוקה השוטפת ("מיני" Outsourcing) במשך 5 שנים.

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

צלויות

נקודת מוצא

← הסבה לשנת 2000 בלבד כאילו ש"ח
(בלא שנוי הטכנולוגיה והמשק "נציגה" לתשתיות לא סטנדרטיות)

← שירות טכנולוגי כ-2 מיליון ש"ח

← סה"כ כ-3 מיליון ש"ח



משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

עלויות

נקודת מוצא

← הסבה לשנת 2000 בלבד כאילו ש"ח
(לא שנוי הטכנולוגיה והמשק "נציגה" לתשתיות לא סטנדרטיות)

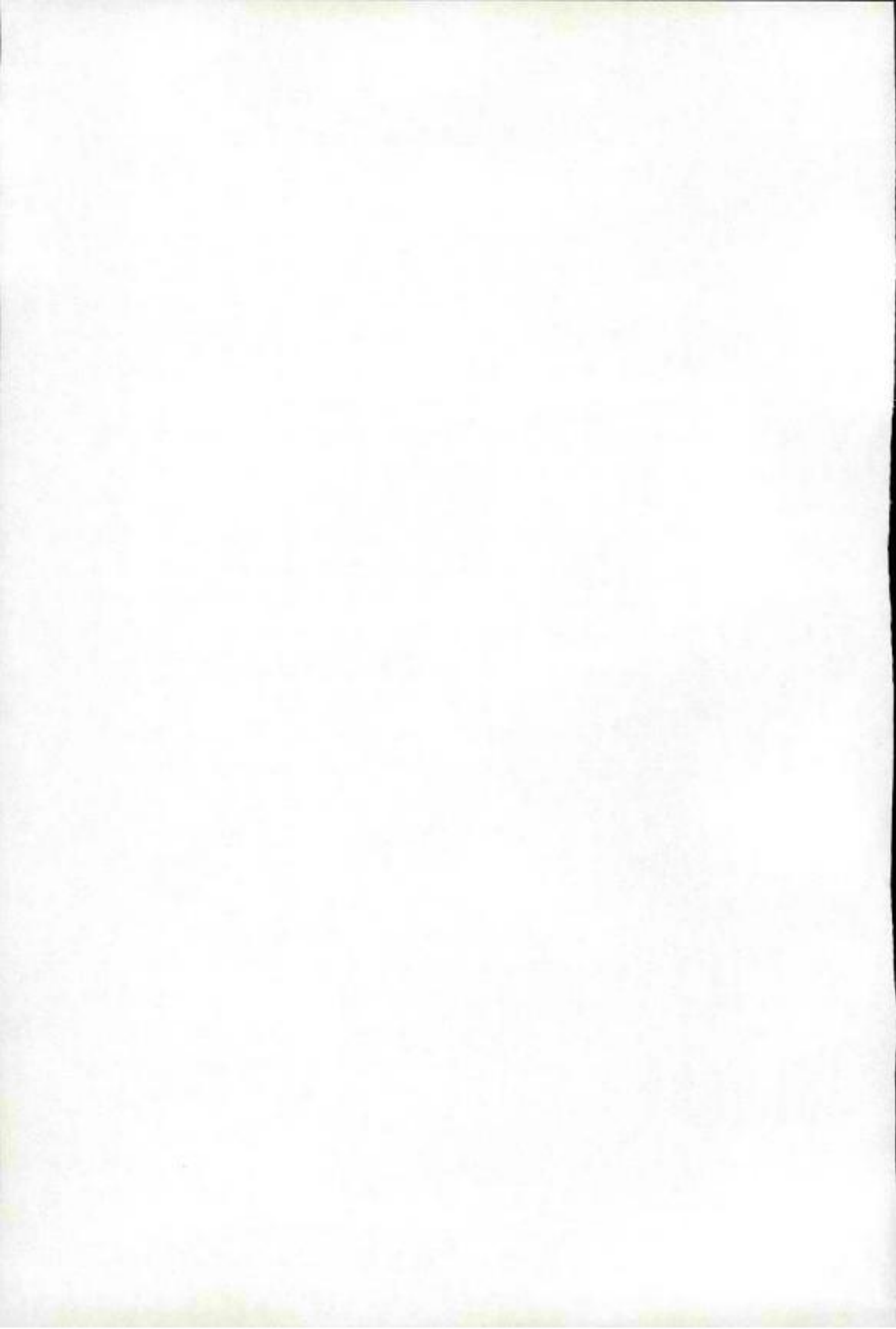
← שידרוט טכנולוגי כ-2 מיליון ש"ח

← סה"כ כ-3 מיליון ש"ח

... לאחר מ"מ

← במסגרת התקציב (4 שנת) הנוכחי





משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

יתרונות



1. פתרון לשנת 2000.

2. הרחבת האופק הטכנולוגי.

3. אין חריגות תקציביות.

4. אחריות כוללת אחת לכל התהליך.

5. סבירות לבהה לתכופה מוקטנת על פיתוח
המערכות החדשות, התאקדות בנושאים חדשים!



6. פתרון סטנדרטי, מודרני ואחיד.

7. עלויות מופחתות לתחזוקה ופיתוח.

8. אופק זידוף בהיקפים (דיוור ציבורי).

9. תשתיות המאפשרות פיתוח מודולרי: הפצת-מידע,
מידע-ניהול, מחשוב ארכיון ועוד.

10. תלות "נפרדת" בספקי השירותים.



11. תיעוד המערכות.

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

מסגרת תוכנית פעולה - 1999-2004



1. הסבה לפנת 2000.

2. שדרוג טכנולוגי של המערכות הקיימות.

3. הערכות אישום דיור ציבורי.

3. החלטה ויישום אכיף הפצת אידע.

4. בחינת המערכת העתידית של האכיף.

5. פיתוח נוסאים (פונקציונליס) חדשים

א. שיאוב מערכות ההסדר המערכות-האידיע של הרישום.

ב. העמקת שימושי ויישום משרד ממוחשב.

ג. ארכיון ממוחשב וניהול תהליכים Workflow.

ד. אידיע-ניהולי.

ה. קישור למערכות-אידיע חיצוניות.

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

תוכנית פעולה מכורטת 1999-2000

1. הסבה לשנת 2000 -

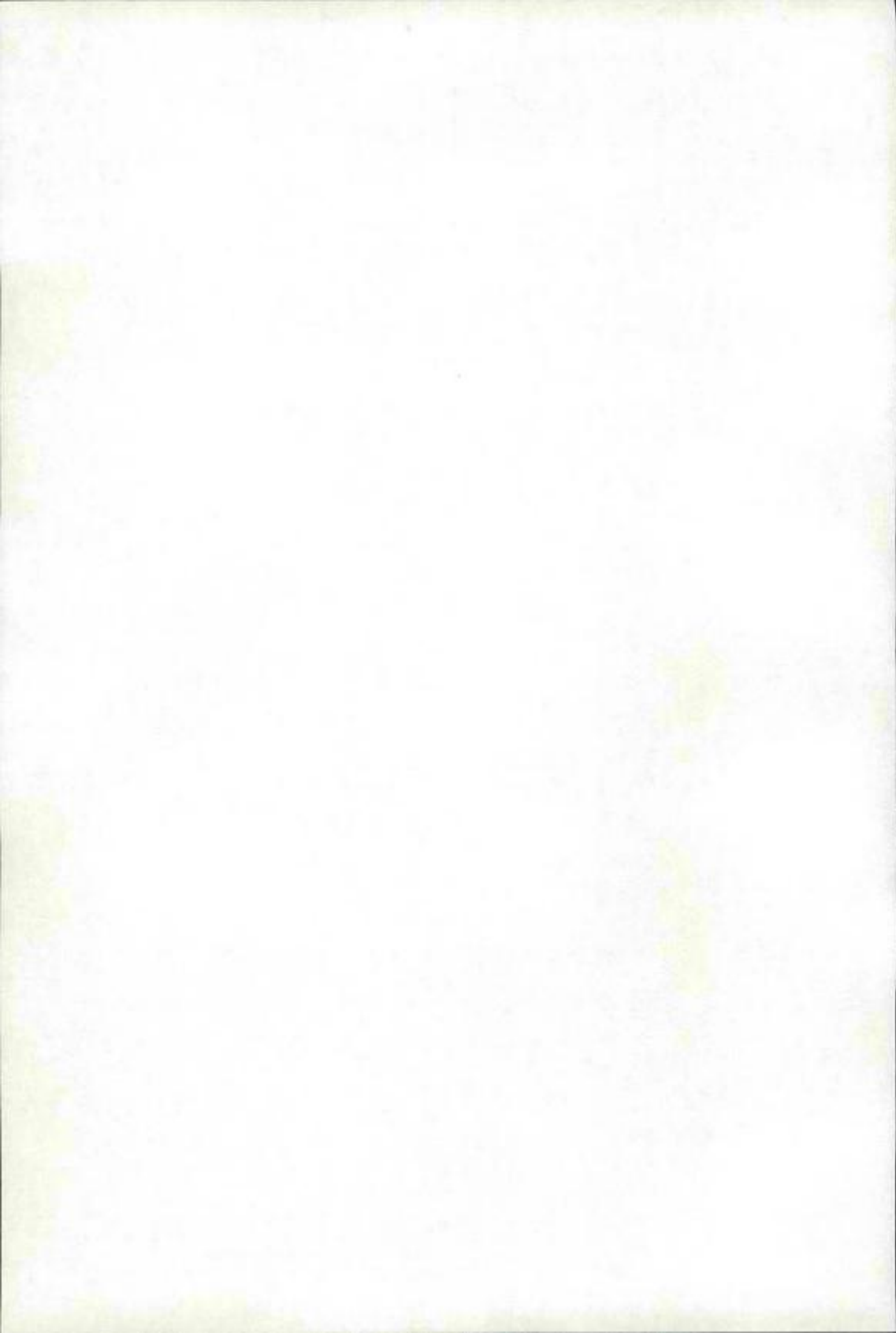
א. הסבה על בסיס התשתיות הקיימות.

ב. בדירות על-ידי הספק.

ג. בדירות על-ידי האס"י.

ל"5 - צד סוף 1999 - יש להחריטה !!!





משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

תוכנית פעולה מפורטת 1999-2000

1. הסבה לשנת 2000 -

- א. הסבה על בסיס התשתיות הקיימות.
 - ב. בדיוקת על-ידי הספק.
 - ג. בדיוקת על-ידי האלף.
- ל"ז - עד סוף 1999 - יש להחריכה !!!



2. שידרוט טכנולוגי -

- א. החלפת שרתי Data General בלשכות.
 - ב. החלפת תחנות הצבודה במחשבים אישיים.
 - ג. הסבת הנתונים במאגרי המידע.
 - ד. ומעבר מ-DG/SQL למערכת Oracle.
 - ה. הסבת התוכניות (Batch) מ-7 ביט ל-8 ביט, ומקובל DG לקובל תקני.
 - ו. הסבת התוכניות (On-Line) מ-Mosaics ל-Developer 2000.
 - ז. הסבת מסמכי CEO ל-Microsoft.
 - ח. מתן פתרון לנושא Concord (אחזק מידע).
 - ט. בדיוקת קבלה.
 - י. התקנות בלשכות.
- ל"ז - עד אמצע 1999 - א. מתנש בפעילות ההסבה ל-2000
ב. יצריק משאבים מכל השותפים.

משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין

תוכנית פעולה מפורטת 1999-2000

1. הסבה לשנת 2000 -

- א. הסבה על בסיס התשתיות הקיימות.
 - ב. בדיקות על-ידי הספק.
 - ג. בדיקות על-ידי האגף.
- לוי"ז - עד סוף 1999 - יש עש להריעה !!!



2. שדרוג טכנולוגי -

- א. החלפת שרתי Data General בלשכות.
- ב. החלפת תחנות העבודה במחשבים אישיים.
- ג. הסבת הנתונים במאגרי המידע.
- ד. ומעבר מ-Oracle/DG/SQL למערכת Oracle.
- ה. הסבת התוכניות (Batch) מ-7 ביט ל-8 ביט, ומקובל DG לקובל תקני.
- ו. הסבת התוכניות (On-Line) מ-Mosaics ל-Developer 2000.
- ז. הסבת מסמכי CEO ל-Microsoft.
- ח. מתן פתרון ל-Concord (אחזור מידע).
- ט. בדיקות קבלה.
- י. התקנות בלשכות.

לוי"ז - עד אמצע 1999 - א. מתנש בפעילות ההסבה ל-2000
ב. יזריק משאבים מכל השותפים.

3. נושאים חדשים -

- א. הצרכות ליישום חוק דיור ציבורי.
 - ב. קביעת ההתאמה הפונקציונלית של המערכות הקיימות לצורכי האגף - האם לפתח מערכת חדשה או להתבסס על שדרוג הטכנולוגי?
 - ג. שינוי מערכת ההסדר במערכות הרישום.
 - ד. בניית קצב להפצת מידע.
 - ה. בחינת התאמת וצומק מיקור-חוצ.
 - ו. בניית תקציב ליישום תוכנית-העבודה.
- לוי"ז - 1. בחינת התאמה פונקציונלית - עד יולי 1999.
2. הפצת מידע - תוק 12-18 חודשים מיום ההחלטה לביצוע.

**משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין**

תוכנית עבודה - פו"ל וחלוקת אחריות

משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין



מחויבות / מצורבות בניהול הפרויקט

הנהלת המשרד

1. השתתפות 1-2 מנהלים בוצרת היאוי (מנכ"ל)
2. קבלת משימות, ושיאוב בסדר היום השוטף.

אגף לרישום והסדר מקרקעין

1. השתתפות הנהלת האגף 1-2 מנהלים בוצרת היאוי (מנכ"ל).
2. מינוי מנהל פרויקט (משרה מלאה) - ניהול, תיאום, פיקוח, בקרה, איווי, בדיקות.
3. שיאוב הנהלת האגף ומנהל הפרויקט בפעילויות ומשימות.

אגף מצרכות-מידע

1. השתתפות הנהלת האגף בוצרת היאוי.
2. הנחיה מקצועית טכנולוגית - כל נושאי התשתיות.
3. ניהול החוזה (כספים ותוכנית הצבודה).

פיקוח / ייצוף חיצוני

1. השתתפות בוצרת ההיאוי ו- Project Office .
2. המסק פעילויות תכנון מצרכות-המידע הצתידיות.
3. סינכרוניזציה בין הפרויקט לתכנון.