

12

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

האג

עמותת עיר שלם

95-4-94-10

זמני - 7

מחלקה

יחידת

תיק מס'

תיק מס'

12



עמותת עיר שלם ירושלים
מת.ד. 4313, ירושלים 91042

העותרת:

ע"י ב"כ עוה"ד עמי פולמן
ו/או יורם בורלא ו/או מאירה
נועם ו/או דניאל זיידמן ו/או
יואל עדן ו/או ניסן מגיורא
מרח' בן יהודה 13 ירושלים 94624
טל: 02-231471, פקס: 02-246371

- נגד -

- | | |
|----------|----------------------------|
| המשיבים: | 1. ראש הממשלה |
| | 2. שר האוצר |
| | 3. שר הבינוי והשיכון |
| | 4. היועץ המשפטי לממשלה |
| | 5. האפוטרופוס לנכסי נפקדים |
| | 6. מינהל מקרקעי ישראל |
| | 7. האפוטרופוס הכללי |

כולם ע"י פרקליטות המדינה,
מרח' צלאח א-דין 29, ירושלים

8. חב' עמידר - החברה הישראלית
לשיכון עולים בע"מ
רח' בן יהודה 34 ירושלים

9. החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ
ככר בתי מחסה, הרובע היהודי
ירושלים

10. עמותת "עטרת כוהנים"
מרח' בן דור יצחק 3
ירושלים

11. עמותת "עטרה ליושנה"
מרח' באב אל חדיד 31
ירושלים

12. עמותת "אלע"ד"
אל עיר דוד
מת.ד. 1379
ירושלים

13. חב' "מורדות מוריה בע"מ"
מרח' המעלות 6
ירושלים

14. חב' "אבן ראש חברה לפיתוח בע"מ"
מרח' גת 21
ירושלים

15. חב' "נסירותא בע"מ"
מרח' טשרניחובסקי 31
ירושלים

עתירה למתן צו על תנאי

מוגשת בזאת עתירה לבית משפט הנכבד כי יוציא מלפניו צו על תנאי המורה למשיבים לבוא וליתן טעם, אם רצונם בכך:

א. למשיב מס' 1 (להלן: "ראש הממשלה"):

1. מדוע לא יפעל ליישום מיידי ומלא של החלטות הממשלה מיום 13.9.92 (להלן: "החלטת הממשלה") בעניין "דו"ח הוועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים" (להלן: "דו"ח קלוגמן").

2. מדוע לא יפעל, בתוקף תפקידו כיו"ר וועדת השרים לענייני בסחון לאומי, לגיבוש מדיניות ממשלתית ביחס לניהול נכסי המדינה במזרח ירושלים ובכלל זה ביחס לאופן הפעלת חוק נכסי נפקדים במזרח ירושלים, חאת כאמור בסעיף א. להחלטת הממשלה.

ב. למשיב מס' 2 (להלן: "שר האוצר"):

1. מדוע לא יפעל להשיב לקופת אוצר המדינה הכספים שהוענקו למשיבות מס' 10, 11 ו-12 (להלן: עמותת "עסרת כוהנים", עמותת "עסרת ליושנה", עמותת "אלעד", וביחד, "העמותות"). ו/או לחברות בשליטתן (המשיבות מס' 13, 14 ו-15 ולהלן: "החברות"), ובכלל זה:

א. כספי הלוואות האגודה שהוענקו שלא כדין ל"עסרת כוהנים" ול"עסרת ליושנה", כאמור בסעיף 13.ד. לדו"ח קלוגמן.

ב. דמי הטיפול, העמלות, דמי התיווך, וההוצאות המשפטיות שהוענקו שלא כדין לעמותות, או לחברות, כאמור בסעי' 12 לדו"ח קלוגמן.

ג. כספים שהוענקו לעמותות או לחברות ע"י ועדות שבהן השתתפו מנהלי ופעילי העמותות, תוך ניגוד עניינים חמור, כמפורט בסעי' 12 (ה), לדו"ח קלוגמן.

ד. כספים שהוענקו לעמותות שלא כדין לצורך ביצוע שיפוצים במבנים שאינם בבעלות המדינה או בניהולה, כאמור בדו"ח מבקר עמידר מס' 61-86-93/3

מיום 8.3.93, וגם/או תשלומים בגין שיפוצים שאושרו שלא עפ"י הנהלים
הנהוגים וללא תיעוד מקובל.

2. מדוע לא יפעל ליישום סעיפים ב. ה ו-ו. להחלטת הממשלה, במגמה ליצור מנגנוני
פיקוח ובקרה ולבצע שינויים ארגוניים במטרה לוודא כי התופעות נשוא דו"ח קלוגמן
לא ישנו.

ג. למשיב מס' 3 (להלן: "שר הבינוי והשיכון"), למשיב מס' 6 (להלן "מינהל מקרקעי ישראל")
למשיבה מס' 8 (להלן: "עמידור") ולמשיבה מס' 9, (להלן: "החברה לשיקום הרובע היהודי"):

1. מדוע לא יפעלו להשיב לידיהם ולידיים ציבוריות את זכויות החזקה בנכסים
המפורטים בדו"ח קלוגמן אשר הוענקו לעמותות שלא כדין, ללא מכרזים, בניגוד
לקריטריונים ובתנאים בלתי כלכליים.

2. מדוע לא יעמידו את הזכויות בנכסים שפורטו בדו"ח קלוגמן ואשר הוענקו לעמותות
שלא כדין לרשות הציבור על פי מבחנים גלויים, ענייניים ושווים, ובכלל זה ציבור
תושבי העיר העתיקה וסילואן הנתונים במצוקת דיור.

3. מדוע לא יפעלו לגביית דמי שכירות ראויים וכלכליים בגין נכסים שבבעלות ציבורית
המוחזקים ע"י העמותות, (כל עוד אלו מוחזקים על ידן) חאת תחת דמי השכירות
הבלתי הכלכליים שהשתלמו עד היום.

למשיב מס' 4 (להלן "היועץ מ"):

1. מדוע לא ייתן לממשלת ישראל הנחיות ברורות ומחייבות ביחס ליישום מסקנות דו"ח
קלוגמן והחלטות הממשלה בנדון.

2. מדוע לא יורה למשמרת ישראל וגם/או נציב שרות המדינה וגם/או נציב מס הכנסה
לקיים חקירות וברורים ביחס לחשדות לעבירות פליליות ומשמעתיות העולות מדו"ח
קלוגמן, ובכלל זה:

(א) את השימוש השיטתי שעשו "עמדת כוהנים" ו- "אלעד" בתצהירים כחבים
לצורך ההכרזה על נכסים כנכסי נפקדים, ואת מעורבותם של בעלי התפקידים

בעמותות, באי כוחן, והאפוסטרופוס לנכסי נפקדים בהליכים שהתלוו להכרות אלו.

- (ב) החשדות בדבר הקשר בין ההעברה הסיסוואית של נכסי נפקדים לעמותות לבין העסקתו של בנו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים (בתקופה הרלבנטית) בתור רואה החשבון של "עמרת כוהנים".
- (ג) ההיבטים הפליליים והמיסויים של ניצול החברות המוגבלות במניות שבשליטת "עמרת כוהנים" ו- "אלעד" לצורך קידום ענייניהן של העמותות, ובכלל זה: קבלת דמי סיפול מתקציב המדינה ביחס לשירותים שבצעו עבור העמותות, גביית הוצאותיהן המשפטיות של העמותות מתקציב המדינה, תפקידן של החברות כמנהלי פרויקטים ביחס לנכסי העמותות, וכיו"ב.
- (ד) ההיבטים המשמעתיים והפליליים של השתתפות פעילי העמותות בוועדת הרכישות אשר העניקה הקצבות והחליטה על העברת נכסים לידי העמותות.
- (ה) מדוע לא ינקוט בהליכים משמעתיים כנגד בעלי תפקידים בשרות הציבורי אשר נתנו ידם לביצוע הפעולות הבלתי חוקיות המפורסות בדו"ח קלוגמן ובכלל זה עבירות על פי סעי' 37 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.
- (ו) מדוע לא יורה לרשם העמותות למנות חוקר לצורך בדיקת אופן ניהולן של העמותות, כאמור בסעי' 40 (א) לחוק העמותות.

ה. למשיב מס' 7 (להלן: "האפוסטרופוס הכללי"):

מדוע לא ישיב לידי כספים שהוקצבו ככספי שיפוצים ל"עמרת כוהנים" ואשר נותרו בידי העמותה הנ"ל לאחר סיום השיפוצים, כמפורט בסעי' 1.13. לדו"ח קלוגמן.

ואלה נימוקי העתירה:

מהות עתירה

- העותרת הינה עמותה, הרשומה כדין בישראל, העוסקת בעניינים הקשורים לירושלים ולפיתוחה לרווחת תושביה.
- ביום 16.8.92, הקימה ממשלת ישראל ועדה בין משרדית בראשותו של מנכ"ל משרד המשפטים, מר חיים קלוגמן, חאת לצורך בדיקת וריכח הנתונים אודות נכסי מקרקעין שנרכשו מתוך תקציבי המדינה, והושכרו ו/או הוחכרו ליחידים ולפרטים במרחק ירושלים. על נסיבות הקמת הוועדה נעמד בהמשך.

3. ביום 10.9.92, הגישה הועדה את ממצאיה ואת מסקנותיה לממשלת ישראל, וביום 13.9.92 קיבלה הממשלה שורה של החלטות אשר התבקשו מהד"ח וממסקנותיו.

- מצ"ב צילום דר"ח קלוגמן, על נספחיו (המסומן עת/1) וכן צילום החלטת ההמשלה מיום 13.9.92 (המסומן עת/2).

4. בסרם נבחן את רכיבי הדו"ח, לסוגיהם, ראוי להפנות את תשומת הלב לעיקר ממצאי הוועדה: החל מתחילת שנות השמונים, הפכו מספר גורמים ממשלתיים וממלכתיים - ובכלל זה גורמים הפועלים במסגרת משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, האפוטרופוס לנכסי נפקדים, קרן קיימת ישראל ומשרד המשפטים - לידה הארוכה של קבוצה מצומצמת של עמותות, אשר שאפו ליישב ביהודים את הרובע המוסלמי בעיר העתיקה בירושלים ואת הכפר סילואן.

לצורך כך, גויסו מירב משאבי הממשלה ומיסבם והועמדו לרשותן הבלעדית של העמותות. עשרות מיליוני דולרים החרמו אליהן, שלא כדין וללא פיקוח או בקרה; עשרות מבנים הועברו לידיהן, ללא מכרזים ובניגוד לקריטריונים; הוצאותיהן המשפטיות שהוצאו לצורך פינוי תושבים ערביים מבתיים מומנו מהקופה הציבורית; סמכויותיו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים הפכו כלי שרת בידי העמותות, והעמותות בלבד; בעלי התפקידים בעמותות השתתפו דרך קבע בוועדות שהעניקו לעמותות הקצבות כספיות והעבירו לידיהן נכסי מקרקעין; הוקמו חברות מוגבלות במניות בבעלות העמותות, אשר גבו "דמי טיפול" ושכר ניהול פרויקטים בגין "השירותים" שניתנו לעמותות.

באופן האמור הפך תקציב המדינה לקופתן הפרטית של העמותות, ורכוש הציבור הפך לקניין הפרטי. החוק - או ליתר דיוק סמכויות שהתיימרו להיות מעוגנות בחוק - הפכו כלי להשגת יעדיהן האידיאולוגיים של העמותות. באופן האמור הפכו גורמים ממלכתיים, הממלאים דרך קבע תפקידים בעלי חשיבות ציבורית רבה - כגון האפוטרופוס הכללי, חב' עמידור, החברה לפיתוח הרובע היהודי ומינהל מקרקעי ישראל - לכלים ריקים מכל תוכן מלבד מתן שירותים לעמותות ולגורמים המדיניים שביקשו להסיב עמן.

5. נמ הגשת הדו"ח, קבלה ממשלת ישראל שורה של החלטות (עת/2), וניכרות בהן מספר מגמות אשר התבקשו מממצאי הדו"ח וממסקנותיו:

(א) בחינת זכויות הקניין בנכסים שהועברו לידי העמותות, והסקת מסקנות מתבקשות.

(ב) קביעת מדיניות ומנגנוני בקרה נאותים במגמה למנוע השנות התופעות המפורסות בדו"ח.

(ג) בחינת השימושים שעשו העמותות בכספים שהוקצבו להן, והפיקוח והבקרה על הקצבות אלו.

(ד) בחינת אופן תפקודו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים, וקביעת מדיניות ביחס להפעלת חוק נכסי נפקדים במזרח ירושלים; הפקת לקחים אישיים ומערכתיים מהשימוש לרעה שנעשה בחוק האמור.

(ה) העברת המשך החקירה והבדיקה למבקר המדינה - לבחינת ההיבט המנהלי- וליועיה-מ - "לכל פעולה שימצא לנכון".

6. החלטת הממשלה מהווה תגובה מינימלית למתחייב מממצאי דו"ח קלוגמן: המשך החקירות והבדיקות, השבת כספים ונכסים ציבוריים שהוענקו שלא כדין לידיים סקטוראליות, דרישה ממקבלי ההחלטות ליתן הסברים ולשאת באחריות למעשיהם, וביצוע רפורמה ארגונית ומדינית על מנת למנוע השנות התופעות נשוא הדו"ח.

7. עתה, בחלוף שנתיים וחצי ויותר מאז הונח דו"ח קלוגמן על שולחן הממשלה, לא נעשה דבר כדי ליישם המסקנות העולות ממנו, לא מומשו החלטת הממשלה ולא בוצעו השינויים המתבקשים:

(א) אף אגורה מתוך עשרות מיליוני הדולרים שהוענקו שלא כדין לידי העמותות לא הושבה לידי אוצר המדינה; ההפך הוא הנכון. כפי שיבואר להלן, כאשר גורמים מקצועיים החלו לפעול להשבת מקצת הכספים, הורה ראש הממשלה באמצעות שר האוצר והחשב הכללי שבמשרדו לחדול ממאמצי הגביה.

(ב) אף נכס מבין עשרות הנכסים שהועברו שלא כדין לידי העמותות לא הושב לידיים ציבוריות, והעמותות ממשיכות ליהנות, בעין, מנכסים שהגיעו לידיהם בדרכים פסולות.

(ג) איש מבין האחראים לפעולות נשוא הדו"ח לא נדרש לתת את הדין על כך, לא במישור האזרחי (השבה), לא במישור הפלילי (לא הוגש כתב אישום אחד, על אף חשדות מבוססים לביצוע עבירות פליליות ועל אף קיומה של חקירה משטרתית במשך ארבע שנים) ולא במישור המשמעתי (איש לא הועמד לדין משמעתי בגין מעשיו ומחדליו בעניינים נשוא דו"ח קלוגמן, ואיש לא הועבר בשל כך מתפקידו).

(ד) בשנתיים וחצי שחלפו מאז הגשת הדו"ח, אף אחד מהגורמים עליהם הוטל המשך הטיפול - מבקר המדינה, היועץ המשפטי לממשלה, שר האוצר, שר השיכון וכיו"ב - לא נקט בפעולות ממשיות על מנת לבצע את החלטת הממשלה ולמנוע השנות המקרים והתופעות המפורסות בדו"ח.

8. העותרים מבקשים לסעון כי ממצאיו ומסקנותיו של ד"ר קלוגמן חמורים כשלעצמם; אולם עתירה זו, מטבע הדברים, עוסקת לא רק בממצאים אלא גם ביחס הסלחני שמגלים הגורמים המוסמכים לגבי התופעות והאירועים, יחס החותר תחת שלטון החוק וערכיה החוקתיים של מדינת ישראל: השוויון בפני החוק לו זכאי כל אזרח ותושב.

ניתן לסכם את מהותה של עתירה זו במילים מספר: יש לחייב את העמותות, החברות ומקבלי ההחלטות בשרות הציבורי שביקשו ומבקשים להיסיב עמן, לסור למרותו של החוק. לאור ממצאיו החמורים של ד"ר קלוגמן, מחזלם של מוסדות הביצוע והגורמים האחראים לשלטון החוק היינו כה חמור ובלתי סביר, שאין להשלים עמו.

ממצאי ד"ר קלוגמן

9. העברת הנכסים לידי העמותות

- (א) וועדת קלוגמן מצאה כי חלק הארי מהנכסים שנבדקו יועד מראש לעמותות בעלות זיקה אידיאולוגית ופוליטית קרובה, אשר היו מקורבות בתקופה הרלבנטית לשר הבינוני והשיכון דאז, מר אריאל שרון.
- (ב) נכסים אלו אותרו, בחלקם הגדול, ע"י פעילי העמותות שהועסקו בשכר על ידי מינהל מקרקעי ישראל וגם/או "עמידר".
- (ג) מעולם לא נערך מכרז למסירת הזכויות בנכסים, ואלו נמסרו בשווי בלתי ריאלי "באופו מכוון" (כדברי הד"ר ח.).
- (ד) לא ניתנה שום הזדמנות ליחידים או לגופים אחרים להתמודד על קבלת הזכויות בנכסים - לא ליהודים ולא לערבים - ואלו הובסחו מראש לעמותות, חאת עפ"י הוראותיו של הדרג המדיני.
- (ה) מרבית הנכסים הושכרו בדיירות מוגנת (דבר תמוה כשלעצמו, וממנו עולה החשד שהשכירות המוגנת נועדה לשריין את מעמדן של העמותות בנכסים מבלי לשמור על העניין הציבורי). ככלל, התחייבו העמותות לשפץ את המבנים כשהשיפוץ יחשב כתשלום דמי מפתח.
- כפי שיבואר בהרחבה להלן, מומנו השיפוצים ע"י משרד הבינוני והשיכון או ממקורות ציבוריים אחרים. יתרה מזאת, במקצת הנכסים נהנו העמותות מתקצוב כפול: תשלום בגין השיפוצים והלוואות אגודה לזוגות צעירים.
- (ו) דמי השכירות שנקבעו בחחי השכירות עם העמותות היו בלתי ריאליים עד כדי גיחוך.
- (ז) בנסיבות אלו, אין זה מפליא, כי הוועדה מצאה שהנכסים הועברו לידי העמותות "...שלא על פי מבחנים שוויוניים ולא לפי נהלים תקינים".

10. הניצול לרעה של חוק נכסי נפקדים

- (א) מרבית הנכסים שהועברו לידי העמותות הוכרו נכסי נפקדים בהתאם לחוק נכסי נפקדים, והועברו לידי רשות הפיתוח ו/או חב' עמידר בליווי הוראה להשכירם לעמותות.
- (ב) וועדת קלוגמן מצאה כי "... תפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים היה לקוי ביותר ולדעת הוועדה הוא לא הפעיל רמה מינימלית של שיקול הדעת המתבקש מנושא תפקיד זה."
- העותרת מבקשת לסעון כי האמור בדו"ח קלוגמן אינו אלא תאור "מחמיא" ביחס לאופן הפעלת שיקול דעתו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים. ממצאי דו"ח קלוגמן וחקירות אחרות מעלים חשדות כבדים ביותר לעבירות פליליות חמורות בכל הקשור להכרה על נכסים כנכסי נפקדים, וכפי שיבואר להלן האפוטרופוס עצמו (בתקופה הרלבנטית) אינו נקי מחשד בעניין זה.
- (ג) כדי לעמוד על מלוא חומרת הדבר, ראוי להביא את הדברים בשם אומרם, מר אהרון שקרגי אשר שימש עד לאחרונה כאפוטרופוס לנכסי נפקדים. להלן קטעים נבחרים מעדותו בפני ועדת הכנסת לענייני ביקורת המדינה (פרוטוקול מלא של הדיון מצ"ב כ- עת/ 3, כחלק בלתי נפרד מעתירה זו):

הפקעת סמכויות האפוטרופוס ע"י מינהל מקרקעי ישראל

- "א' שקרגי: כאשר הייתי במינהל מקרקעי ישראל, מינהל מקרקעי ישראל חשב את עצמו בעל בית על האפוטרופוס, ואני פעלתי על פי הנחיות הנהלת המינהל.
- ד' צוקר: שלעתיים עמדו בסתירה או לא התיישבו עם הנחיות היועץ המשפטי.
- א' שקרגי: לפעמים.
- (עמ' 6)
- ח' אורון: ...אתה ממלא תפקיד של תיבת דואר, כלומר תצהירים נגבים ע"י מישהו ואתה מסתפק בעובדה שהוא הביא לך אותם. האם זה המודל?
- א' שקרגי: זה לא הובא אלי. זה הובא למינהל, והמינהל נתן הנחיה לפעול עפ"י התצהירים...

ח' אורון: אבל אתה אחראי על הנכסים. אז למה לא התפסרת? לקחו לך את הנכסים מתחת לידיים, שאתה אחראי עליהם ואתה אומר שהמינהל עשה את זה.

א' שקרג'י: המינהל עשה את זה. המינהל לקח לי את התיקים ופיזר אותם במחחות. מיד כתבתי לשר האוצר מכתב. שר האוצר נתן הוראה למינהל לא לפזר את התיקים והוא פיזר אותם. ועד היום חלק גדול מהתיקים לא חזר אלי.

ח' אורון: ומ- 1986 עד 1991 התיקים מפוזרים ועד היום לא אספו, נכון?

א' שקרג'י: נכון...

ח' אורון: אתה פועל בתור רשות ממלכתית, רואה תהליך כזה שעל פניו מעורר הרבה שאלות, והוא מתנהל כך ואתה אומר שזה המינהל ולא אתה.

א' שקרג'י: המינהל ראה את עצמו כאילו הוא האפוסטרופוס, והוא חתם על התעודות כאילו הוא האפוסטרופוס.

(עמ' 8)

ד' צוקר: לגבי העניין של סילואן, איזה מעורבות הייתה לאפוסטרופוס. לך ולאנשיך? נניח בפינוי התושבים מבתייהם?

א' שקרג'י: שום מעורבות.

ד' צוקר: מי עסק בזה?

א' שקרג'י: לא אני ולא המשרד שלי.

(עמ' 19)

ד' צוקר: נניח שהוכרז נכס בסילואן. מי קבע שהנכס הזה יעבור דווקא לבעלות מסוימת, לא לבעלות אחר? מי קבע שהוא יעבור נניח ל"אלע"ד"? מי הכריע בשאלה הזאת?

א' שקרג'י: הנהלת המינהל.

ריכח הנתונים על נכסי נפקדים

ח' אורון: ...האם תוכל להגיד לנו כמה נכסים היו רשומים כנכסי נפקדים, ופעלו על פי זה, ב- 1985.

א' שקרגי: אין רישום...

ח' אורון: אין רישום של נכסים נפקדים במזרח ירושלים?

א' שקרגי: אין רישום של נכסים נפקדים במזרח ירושלים.

ח' אורון: אז איך אתה יודע כמה נכסים יש אצלך?

א' שקרגי: לא יודע.

שיטות העבודה של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים

א' שקרגי: אם אנחנו מקבלים אישור או תצהיר מהמוכתר או מאדם אחר שמחידע לנו שהבעלים נפקדים, אז אנחנו מוציאים תעודת התלייה של הנכס. אם אנחנו מקבלים תעודה מהמוכתר או תצהיר בשבועה שהנכס הוא נפקד, אני מוציא תעודת נפקדות ומכריז על הנכס כנכס נפקד.

ד' צוקר: זה היה התהליך בסילוואן, פחות או יותר?

א' שקרגי: כן.

ד' צוקר: האם אתה יכול לזהות אדם או אנשים שהיו מצהירים קבועים או באופן שיסתי היו מצהירים על נכסים מסוימים כנכסים נפקדים?

א' שקרגי: אולי כן.

ח' אורון: כמה הצהרות כאלה נתן נבולסי? (ראה ס"ק ד להלן, I.D.).

א' שקרגי: אינני יכול להגיד אבל...

ד' צוקר: כמה בערך?

א' שקרגי: אולי עשר, חמש עשרה, אינני זוכר.

ד' תיכון: ...אני רוצה לשים את [סענת ח"כ אורון] בצורה בוטה ביותר - יש מלשינים מקצועיים שמוסרים לך הצהרות שקריות, ואתה תופס את הנכסים הללו בלי שבעלי הנכס כלל יודעים.

א' שקרגי': לא תמיד.

ד' תיכון: זה מה שהוא טוען. אני בכוונה שם את זה בצורה בוטה.

א' שקרגי': לא תמיד. לפעמים כתוצאה מסכסוך משפטי בין דייר לבין בעל בית, הדבר הזה מגיע לידיעתנו, או בית המשפט מצרף אותנו.

ד' תיכון: אבל חבר כנסת אורון אומר שיש מלשינים מקצועיים, מוכתרים של כפרים שתמורת כסף יתנו לך כל אישור שאתה רוצה, ובעצם אדם אחר מפסיד את כל רכושו בשל הצהרה שקרית שהוא כלל לא יודע עליה. זאת אומרת שמספיק שמוכתר שולח לך מכתב והנכס מוכרז כנכס נפקד.

א' שקרגי': כן.

ד' תיכון: אתה לא מפרסם באיזה שהוא מקום?

א' שקרגי': לא.

ח' אורון: אתה גם לא בודק?

א' שקרגי': אין לי גם אפשרות לבדוק.

ח' אורון: גם לגבי אדם שידוע שבעבר, לפני כמה שנים, העיד עדות שקר. אתה מוכן לקבל ממנו עדות עכשיו? אם עורך דין חתם שהתצהיר נחתם בפניו, אתה מקבל אותו?

א' שקרגי': כן.

ד' תיכון: מספיק סתם מכתב של מישהו ואתה תופס את הנכס?

א' שקרגי': כן.

ד' תיכון: אם אני אכתוב לך שבשייח ג'ארח יש נכס של נפקד, אתה תופס אותו מיד?

א' שקרגי: כן, אני יכול לפעול בתום לב."

וכל המוסיף גורע.

(ד) די בעדותו של מר שקרגי, כדי להסיל חשד כבד ביותר ביחס לכשרות ההקניות הסיטונאיות לעמותות. אולם המצב חמור אפילו מזה שהוצג בפני וועדת הכנסת לענייני ביקורת המדינה. לפני שלוש וחצי שנים פנה סגן בכיר לפרקליט מחוז ירושלים לאגף החקירות במשטרה למען יחקור חשדות כבדים ביותר לשימוש שיטתי בתצהירים כחבים לצורך הכרזה על נכסי נפקדים. על פי החשד, דובר באותו "מצהיר מקצועי", עליו דובר בעדות של מר שקרגי, עדות ש"אורגנה", עפ"י החשד, ע"י פעיל מרכזי בעמותת "עטרת כוהנים", בשיתוף הפרקליט הקבוע של העמותה. בפנייתו מיום 7.10.91 (המצ"ב כעת/4, וכחלק בלתי נפרד מעתירה זו) ביקש עו"ד דולן מאת אגף החקירות במשטרה ליתן לחקירה עדיפות מירבית. עד היום לא הניבה החקירה תוצאות, לא הוגש כתב אישום, ואיש לא הועמד לדין.

(ה) על אף תלונה רשמית שהוגשה ליועץ המשפטי לממשלה ע"י ח"כ אורון לפני שלוש שנים, ויותר, איש לא טרח לבדוק את הקשר בין העסקתו של בנו של מר שקרגי כרואה החשבון של "עטרת כוהנים" לבין ההעברות הסיטונאיות של נכסים שהועברו לעמותה על ידי אביו בתקופה הרלבנטית.

(ו) מבלי לגרוע מחומרת התנהגותו ואופן הפעלת שיקול דעתו של מר שקרגי, לא ניתן להתעלם מכך שניצול חוק נכסי נפקדים לצורך קידום מסרות עמותות מתנחלים דוגמת "עטרת כוהנים" ו-"אלע"ד לא יכול היה להתרחש ללא שיתופם הפעיל של אישים וגופים רבים: מינהל מקרקעי ישראל (ובכלל זה בעלי תפקידים בכירים במינהל, שזהותם ידועה) חב' עמידר, פקידים בכירים במשרד הבינוי והשיכון, בכירה במחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, ועוד.

באופן האמור, הפך חוק, שנולד בנסיבות היסטוריות מסוימות והמרכז בתוכו הכוח לפגוע פגיעה חמורה בזכות הקניין, לכלי שרת בידי עמותות בהשגת יעדיהן, יעדים שבינם לבין העניין הציבורי אין ולא כלום.

11. ניגוד העניינים בין חברי הוועדות, העמותות והחברות שבשליטתן.

(א) בדיונים של "וועדת הרכישות" שפעלה במסגרת משרד הבינוי והשיכון ואשר עסקה ב"אכלוסה" מחדש של מזרח ירושלים, השתתפו דרך קבע פעילי העמותות, זאת בתור מנהלי פרויקטים מסעם "עמידר".

במסגרת ישיבות אלו, הוחלט לחלק נכסים ולאשר הקצבות לעמותות ולגורמים המקורבים להם. "מנהלי הפרויקטים" מונו עפ"י הוראות ישירות של שר השיכון דאז, מר אריאל שרון, ויו"ר עמידר.

בין מקבלי ההחלטות בוועדת הרכישות היה פעיל אותו איש "עסרת כוהנים", החשוד במעורבות בארגון התצהירים הכחבים לצורך הכרות נכסים כנכסי נפקדים; בין הגורמים שהוסמכו "לאשר עסקאות" מסעם הוועדה היה פרקליטס הקבוע של "אלע"ד" ו"עסרת כוהנים", שבפניו נחתמו התצהירים הכחבים והנתון אף הוא לחקירה משטרתית ממושכת למדי.

(ב) "עסרת כוהנים" ו- "אלע"ד" הקימו חברות מוגבלות מניות שהפכו, הלכה למעשה, לאגף העסקי של העמותות המתיימרות לפעול ללא כוונת רווח.

המניות בחב' "מורדות מוריה בע"מ" וחב' "נסירותא" שייכות לעמותת "אלע"ד", עם מניה אחת (לכל חברה) בבעלות פעיל מרכזי בעמותה הנ"ל. חב' "אבן ראש לפיתוח בע"מ" מחזיקה ב- 99% ממניותיה של חב' "אבן ראש חברה לניהול ואחזקות" (1991) בע"מ; האחרונה, חברת הבת, מחזיקה ב- 99% ממניותיה של חברת האם. בעל המניות השני בשתי החברות הוא גם מנהלן של שתי החברות - אותו פעיל "עסרת כוהנים" אשר השתתף דרך קבע בוועדת הרכישות שהקציבה כספים לחברות שבניהולו.

(ג) באופן האמור, הצליחו פעילי עמותות המתיימרות לפעול ללא כוונת רווח להפוך למקור בלתי אכזב לקבלת תשלומים נאים מתקציב המדינה לפעילי העמותות ולחברות שבשליטתן. במשך שנת 1991-2 זכתה חב' "מורדות מוריה" לסך 813,277 ש"ח, וחב' "אבן ראש" זכתה להקצבה בסך 727,263 ש"ח, חזאת בתוקף תפקידם כמנהלי פרויקטים. ברוב המקרים כלל לא ברור בגין מה בוצעו תשלומים אלו ובאותם מקרים בהם המסרה ידועה העניין תמוה יותר. כך, לשם המחשה, אישרה וועדת הרכישות לחב' "מורדות מוריה", לקזז סך 548,000 ש"ח מתשלומי דמי המפתח שהגיעו לידי "עמידר", חזאת בגין הוצאותיה המשפטיות של "אלע"ד" בביצוע מסע הרכישות בסילואן. מכך נראה כי "אלע"ד" מימנה את מאבקה נגד חשיפת העניינים נשוא דו"ח קלוגמן ועתירה זו באמצעות הקצבות מתקציב המדינה - אשר הועברו לידי חברה בע"מ - שבבעלות העמותה.

דוגמא נוספת: הוחלט בוועדת הרכישה לבצע רכישות שנועדו לשרת את "עסרת כוהנים" ו- "אלע"ד" באמצעות החברות שבשליטתן, חזאת תמורת "דמי טיפול" ששולמו לחברות (במקרה אחד 8.5% מסך 1,000,000 ש"ח).

פעילי העמותות הועסקו אף הם ע"י גורמים ממלכתיים בעניינים שנועדו לשרת את העמותות, ולא את העניין הציבורי, כפי שיובהר להלן.

(ד) באופן האמור ניסחששו לחלוטין הגבולות בין עמותות בעלות זיהוי אידיאולוגי מובהק לבין גופים הממלאים תפקידים ציבוריים עפ"י דין. תקציב המדינה הפך לקופתן הפרטית של העמותות. נכסי הציבור במזרח ירושלים הפכו לנחלתם הבלעדית של

העמותות. גופים הממלאים שליחות ציבורית חשובה - דוגמת עמידר והחברה לשיקום הרובע היהודי - הפכו לצינורות להזרמת כספים ללא כל זיקה ליעדיהן החוקיים של חברות ממשלתיות אלו.

באופן דומה ניסחששו הגבולות בין עמותות, שתכלית קיומן באי מתן טובת הנאה לחבריהן, לבין פעיליהן, אשר הועסקו לא רק ע"י העמותות אלא גם ע"י עמידר וע"י גורמים ממלכתיים נוספים (ובשרות העמותות), כפי שטושש הגבול בין העמותות לבין חברות עסקיות לכל דבר שגרפו רווח נאה בגין פעולות שבצעו בשם בעליהן.

(ה) איש אינו יודע אם שטושש הגבולות נועד להעשיר את פעילי העמותות, או שמא רק את העמותות עצמן. לאור הממצאים המפורטים לעיל, אין הגורמים האמורים על שלטון החוק ואכיפתו רשאים להשאיר שאלה זו ללא מענה, והדבר מחייב חקירה ודרישה. האופן בו נוצלו חברות עם כוונת רווח לצורך קידום עניניהן של עמותות מחייב חקירה של שלטונות מס הכנסה, מס ערך מוסף ורשם העמותות. השתתפותם הקבועה של פעילי העמותות בוועדת הרכישות מחייבת חקירה ודרישה במישור המנהלי-משמעתי.

ההקצבות לעמותות ולחברות בשליטתן

12.

(א) גם ועדת קלוגמן, ובעקבותיה דו"ח מבקר "עמידר" (המצ"ב כעת/5), התקשו לאתר את כל מקורות הממון שניתנו לעמותות, לא כל שכן לאתר ולתעד את השימושים שנעשו במימון האמור. את זאת ניתן לקבוע בדאיות: מלכתחילה, הקצבות אלו ניתנו לעמותות ללא קריטריונים - ולעיתים קרובות, בניגוד לקריטריונים - וללא הרשאה חוקית בחוק התקציב. בדיעבד, איש אינו יודע היום לאילו מטרות שמשו כספים אלו - התשלומים בוצעו ללא תיעוד והליכי בקרה ופיקוח מינימליים, לא כל שכן נאותים ומקובלים.

(ב) עפ"י דו"ח קלוגמן, הוקצב לעמותות, בדרכים שונות ומגוונות, סך העולה על 25,000,000 ש"ח, 15,000,000 שקלים ישנים, \$807,000, וכן 207,000 דיןר ירדני (הכל במונחים נומינליים). נבחן הקצבות אלו, לסוגיהן, אחת לאחת.

(ג) עפ"י דו"ח קלוגמן הוקצבו סכומים גדולים לצורך רכישת מבנים ונכסים במרח ירושלים (שלא הגיעו לידיים ציבוריות באמצעות הכרזה כנכס נפקד). למשל, ביום 13.1.92 הקציבה ועדת הרכישות סך 5,000,000 ש"ח לרכישת נכסים. אלו יועדו מראש לעמותות בלבד. הנכסים מעולם לא הועמדו לרשות הציבור - בין במסגרת מכרז ובין בדרך אחרת.

לפי דו"ח קלוגמן, לא ברור אם הכספים שיועדו לפינוי דיירים מבתיים הגיעו לידי הדיירים, ושאלה דומה עולה בדבר תשלום "דמי תיווך" לגורמים שונים (בהקשר זה מותר להקשות: האין זה מתקבל על הדעת שאותו מצהיר מקצועי לא פעל ממניעים אלטרואיסטיים בלבד, והנ"ל קיבל לידי "דמי תיווך" בגין מתן תצהירו הכתבים. האם

אין עניין ציבורי בחקירת חשד כי כספי ציבור "סבסדר" מתן שוחד לאותו מצהיר מקצועי, שעשרות נכסים הוכרזו נכסי נפקדים באמצעותו?

נספח 3 לדו"ח קלוגמן מתעד מספר עסקאות, אשר לא הושלמו, ושביגין הועברו לידי העמותות מאות אלפי דולרים. אין הסבר לכך שכספים ציבוריים שהושקעו בעסקאות מקרקעין שלא נסתיימו בחחה מחייב, לא הושבו לידי הקופה הציבורית, ומה עלה בגורל כספים אלו.

(ד) כזכור, מרבית הנכסים נשוא הדו"ח הושכרו לעמותות בדיירות מוגנת. חב' עמידר השכירה את הנכסים עפ"י הוראותיו של שר השיכון, האפוטרופוס לנכסי נפקדים, או מינהל מקרעי ישראל, מבלי לערוך מכרז. העמותות התחייבו לשלם "דמי מפתח" באמצעות שיפוח המבנים ששכרו, חאת מבלי שנערכו שומות. דמי השכירות שנקבעו לנכסים נראו לוועדה "בלתי כלכליים".

(ה) על אף האמור, במקרים רבים השיפוצים בוצעו מתוך הקצבות אחרות שקיבלו העמותות מתקציב המדינה. בשנת 1-1990, שולמו לעמותות סך כ- 6,700,000 ש"ח לביצוע שיפוצים שהיו אמורים להתבצע, רובם ככולם, במימון עצמי של העמותות. ביום 3.1.92 הקציבה וועדת הרכישות סכום נוסף של 7,000,000 ש"ח עבור שיפוצים.

(ו) חלק נכבד מהנכסים ששופצו בממון ממשלתי אף זכו למקור ממון נוסף: "הלוואות אגודה" של זכאי משרד השיכון, בהן נדון בהמשך. עפ"י דו"ח קלוגמן, אין להוציא מכלל אפשרות מצב בו היקף הסיוע שניתן לעמותות עלה על סכום המימון העצמי שהיה אמור להשתלם בגין דמי מפתח, וממצא זה זוכה לאישור בדו"ח מבקר עמידר.

מן האמור עולה כי לא רק שניתן לעמותות "מונופול" בקבלת נכסי הציבור במזרח ירושלים; לא רק שהמבנים "הושכרו" להן בתנאים בלתי כלכליים; אלא, שלמעשה משלם המסים שילם לעמותות על כך שניאותו, ב"אדיבותן", לקבל לידיהן את הנכסים.

(ז) עפ"י דו"ח מבקר עמידר, הועבר באמצעות החברה סכום העולה על 2,300,000 ש"ח לשיפוח מבנים שבבעלות פרטית, נכסים שכלל לא היו בניהולה של עמידר. בכך, לדעת הביקורת, חרגה עמידר מסמכותה כחברה ממשלתית.

(ח) דו"ח מבקר עמידר מצא כי כספים שיוחסו לביצוע שיפוצים שולמו "... מבלי שידוע עבור מה בדיוק [שולמו], ובאלה מבנים, ומבלי כל תיעוד". אושרה העברת כספים בגין עבודות שיפוצים שהתבצעו שנים לפני מתן ההקצבה, על יסוד "התרשמות" של מפקח מטעם עמידר שאכן בוצעו שיפוצים בהיקפים מתאימים - כל זאת ללא כתבי כמיות, מפרטים, קבלות וכיו"ב תיעוד, כמקובל.

(ט) מקצת כספי השיפוצים שולמו ישירות לעמותות, ומקצתם לידי החברות בשליטתן. לדוגמא, שולמו לחב' "נסירותא" שבבעלות עמותת "אלעד" סך של 242,217 ש"ח בגין שיפוצים שבצעה עבור העמותה.

(י) ידגש כי בצידן של ההקצבות בגין השיפוצים, זכו העמותות ל"הוצאות נלוות", שאיש אינו ידע את פשרן. בשנת 1-1990, הועבר ל"עשרת כוהנים" ול"אלעד" סך העולה על

- 1,500,000 ש"ח בגין הוצאות נלוות. פעילי העמותות, ואנשי מקצוע שנתנו להן שירותים - מפקחי עבודה, אדריכלים, מתכננים כיו"ב - הועסקו לצורך כך ע"י עמידר.
- (יא) תקציב נכסי רכישה של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "תקציב נ"ר") נועד למתן פתרון לבעיות הסוציאליות הקשות ביותר של עולים חדשים ומשפחות במצוקה. בשנת 1992, הוקצב סך 2,000,000 ש"ח לעמותות מתוך תקציב נ"ר. הכספים חולקו הפעם עפ"י "קריטריונים" ברורים שנקבעו - שליש לכל אחת מהעמותות.
- (יב) ל"עמרת כוהנים" ול"עמרת ליושנה" ניתנו הלוואות אגודה של משרד הבינוי והשיכון, בסך כולל של 6,363,798 ש"ח. הלוואות אלו מיועדות לזוגות צעירים הזכאים להן על יסוד קריטריונים ברורים וענייניים. ההלוואות ניתנו לעמותות בהתאם לניקוד הגבוה ביותר הניתן לזוגות זכאים בירושלים.
- בהסכמי ההלוואה, התחייבו העמותות להסב הלוואות אלו לזוגות זכאים "בתוך שנתיים". חלפו מאז מתן ההלוואות שבע שנים ויותר - ר"עמרת כוהנים" לא הסבה ולו הלוואה אחת לזוג זכאי. כמו כן, ושלא כמקובל, לא מושכנו זכויות הלוואה בנכס המקרקעין שרכישתו מומנה בכספי ההלוואה, ובמקרים רבים זהות הנכסים כלל אינה ידועה.
- (יג) ביום 3.4.90, החליטה ממשלת ישראל להקציב מתוך כספי "קרן העמבונות" סך 7,500,000 ש"ח ל"שימור ואחזקת אתרים לאומיים במזרח ירושלים" תוך התייעצות עם אגודת "עמרת ליושנה", ו- "עמרת כוהנים".
- כספים אלו החרמו לעמותות באמצעות החברה לשיקום הרובע היהודי. עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון, הכספים יועדו לעמותות בלבד, זאת בגין שיפוצים (סך 2,100,000 ש"ח) והוצאות נלוות (2,150,000 ש"ח). יתר הסכום שהוקצב ע"י הממשלה הוצא להוצאות שמירה.
- וועדת קלוגמן לא ידעה לציין אילו מבנים מומנו באמצעות הקצבות אלו, והטילה ספק בהכנסת "נכסים" אלו בד' אמותיה של הגדרת "אתרים ונכסים לאומיים במזרח ירושלים".
- מחוות דעתו של היועץ"מ, (נספח 8 לדו"ח קלוגמן) עולה כי החברה לשיקום הרובע היהודי חרגה מסמכותה שעה שהעבירה כספים לצורך פעולות בנכסי מקרקעין מחוץ לגבולות הרובע היהודי.
- (יד) בשנת 1986, העביר האפוטרופוס הכללי סך 15,000,000 שקלים ישנים לצורך שיפוץ ארבעה מבנים שבניהולו במזרח ירושלים. לאחר סיום השיפוץ, נותר סך 79,699 ש"ח ללא שימוש. הסכום האמור נותר בידי "עמרת כוהנים", זאת עפ"י הוראתו של משרד הבינוי והשיכון.
- (טו) האמור לעיל בסעיף זה אינו מתיימר למצות את הממצאים והמסקנות ביחס לאופן העברת כספי הציבור לידי העמותות, ובית המשפט מופנה לפרטי דו"ח קלוגמן ודו"ח מבקר עמידר, על נספחיהם. הקורא התמים אינו יכול להימלט מן המסקנה כי אין

חוליה בשרשרת ההקצבות שאִינָה נגועה באי חוקיות ובסטייה חמורה מנהלים. כך הפכה הקופה הציבורית לקופתן הפרטית של שלוש עמותות, חאת על יסוד קריטריון אחד בלבד: קירבתן הפוליטית והאידיאולוגית לשרים אשר חפצו בסוכתן.

הטיפול בעניינים נשוא דו"ח קלוגמן

13. העניינים המפורטים בדו"ח קלוגמן ובדו"ח מבקר עמידר חושפים את האופן בו הפכו גורמים ממלכתיים רבים ומגוונים לכלי שרת בידי קבוצות אידיאולוגיות. במנגנון השתתפו באופן פעיל עשרות עובדי ציבור, בין מתוך הזדהות ובין מתוך החשש לעורר את חמתו של הדרג המדיני שבהנחיתו ובהשראתו קם המנגנון המתואר. על כל עובד ציבור שנמל חלק פעיל במנגנון, היו בוודאי אחרים שהעלימו עין מהתופעות הפסולות המפורסות בדו"ח.

העותרת מבקשת לסעון כי האופן בו סיפלו גופי הביצוע והגורמים האמונים על שלטון החוק מאז פורסם הדו"ח חמור לא פחות מהתופעות המגוללות בדו"ח עצמו. העותרת מבקשת לפרס את השתלשלות הספול לו זכה נושא זה בידי גורמים אלו, מאז ששיטות עבודתן של העמותות החלו להתגלות לעיני הציבור בשנת 1991.

14. ביום 9.10.91, באישון לילה, פלשו אנשי עמותת "אלע"ד", במבצע מעין-צבאי, למספר נכסי מקרקעין בסילואן. בעקבות הפלישה לסילואן, והסערה הציבורית שקמה בעקבותיה, ביקש מפכ"ל המשטרה דאז את חוות דעתו של היועמ"מ ביחס להיבטים שונים של זכויותיה של "אלע"ד" בנכסים שתפשה בסילואן, וחובות המשטרה הנגזרות מכך.

15. ביום 24.11.91, חיווה היועמ"מ את דעתו בעניינים אלו, וקבע בין השאר:

"...מתעוררת השאלה אם הזכות הועברה כדין מבחינת דיני המינהל הציבורי... החומר בידנו מעלה ספקות באשר להכרזת הנכסים כנכסי נפקדים... הדבר מעון בדיקה, וכך תעשה.

לכך יש להוסיף כי עיון בחחי השכירות מלמד שהנכסים הושכרו במחירים נמוכים ביותר; שחחי ההשכרה נחתמו לפני שקדמו לכך הליכי מכרז, או הליכים פורמליים אחרים, ושלא נהגו בעניין זה בהתאם לחובות המינהליים החלות על גופים ציבוריים בדרך כלל.

- מצ"ב צילום חוות דעתו של היועמ"מ מיום 24.11.91, המסומן עת/6.

ברור אפוא כי כבר בשלב זה גילה היועה"מ מודעות לבעיות החוקיות החמורות שהיו ביסוד תפישת הנכסים בסילואן, ואף הכיר בהכרח לבצע חקירה מעמיקה בנושא זה. עם זאת, בסיום חוות דעתו ציין היועה"מ כי יש לגבש את דרכי הפעולה בשאלת אכלוס סילואן על יסוד החלטת ממשלה, וזו לא אחרה לבוא.

16. בעקבות חוות דעתו של היועה"מ, קיבלה ממשלת ישראל החלטה בישיבתה השבועית מיום 8.12.91 לפיה "יש לאשר לבעלי הזכויות בבתיים בכפר שילוח לגור בהם...[חאת]...בכפוף לחוות דעתו המפורסת של היועה"מ לגבי זכויות השכירות של אלעד חכירות המשכירים."

- מצ"ב צילום החלטת הממשלה מיום 8.12.91, המסומן עת/7.

17. כעבור שלושה ימים בלבד, הגיש היועה"מ את חוות דעתו השניה ביחס לזכויות הקניין בנכסים שנתפשו בסילואן. אין בחוות דעתו השניה ממצא או מסקנה שיש בהם כדי לסלק את הספקות הכבדים שהתעוררו ושצינו בחוות דעתו המקורית. אדרבא, היועה"מ קובע כי "...הצורך לבדוק את חוליותיה של שלשלת ההקניות ואת הליכי רכישתם והעברתם של הבתים מההיבס הקנייני או הציבורי-המינהלי, במקומה עומדת".

יחד עם זאת, קבע מר חריש כי "...אין נחזה פגם שיהיה בו כדי לאיין את זכות השכירות בבתיים ע"י העמותה...[וכי]..אין למנוע מן העמותה להחזיק עתה בבתיים כשוכרת". על יסוד חוות דעתו זו, הותר אכלוסם של מספר נכסי מקרקעין בסילואן באנשי "אלעד", שם הם שוהים עד עצם היום הזה.

- מצ"ב צילום חוות דעתו השניה של היועה"מ מיום 11.12.91, המסומן עת/8.

18. בנובמבר 1991, קיימה ועדת הכנסת לביקורת המדינה דיון בנושא אי-הסדרים שנתגלו אגב השתלטותם של אנשי אלעד על נכסי המקרקעין בסילואן. מבקרת המדינה התנתה את הסכמתה לבדוק אי-סדרים אלו בהצבעת רוב בוועדה. תוצאת ההצבעה הייתה תיקו - והמבקרת סירבה לחקור. (העותרת סוברת שמוסד המבקר קיים בעיקר עבור אותם אלו שאין ביכולתם לגייס הצבעת רוב בכנסת).

19. ביום 19.12.91 הגיש ח"כ חיים אורון עתירה כנגד שר השיכון, היועץ המשפטי לממשלה וגורמים ממלכתיים נוספים, ובה עתר לבית המשפט להכריז על בטלות חתי השכירות שנכרתו עם "אלעד" בסילואן, ולמען יורה בית המשפט ליועה"מ לערוך בירור מקיף ויסודי לגבי הליכי הרכישה בנכסים אלו והעברתם לידי "אלעד" (בג"צ 5762/92).

בעתירתו, ובתצהיר משלים שהניח ח"כ אורון בפני בית המשפט הנכבד חודשיים מאוחר יותר, "פיצח" העותר, לראשונה, את "הקוד הגנסי" שביסוד מסע הרכישות של "אלעד" בסילואן.

הנתונים והממצאים המובאים בעתירה בפירוט רב חופפים לחלוטין, וללא יוצא מן הכלל, את ממצאיו של ד"ח קלוגמן, אשר התפרסם חדשים לאחר מכן.

20. בתגובתה לעתירה, ביקשה פרקליטות המדינה לדחותה. לדברי הפרקליטות, את הדיון בענייני מקרקעין יש לקיים בפני בית המשפט המוסמך, ולא בפני בג"ץ; פרקליטות המדינה אף חזרה על התחייבותו של היוע"מ לקיים חקירה ודרישה ביחס לזכויות הקניין נשוא העתירה, כפי שעשה היוע"מ בשתי חוות הדעת שהגיש לממשלה.

יחד עם תגובתה הקצרה של פרקליטות המדינה באה גם תגובתה של "אלע"ד", אשר השתרעה על מאות עמודים. כזכור, עם פרסום ד"ח קלוגמן נתגלה כי הוצאות המשפט של "אלע"ד" וניסיונה להתמודד עם העתירה שחשפה את שיטות עבודתה מומנו - בשיעור של מאות אלפי שקלים - מאוצר המדינה.

21. ביום 29.3.92, דחה בית המשפט הנכבד על הסף את עתירתו של ח"כ אורון, תוך אימוץ עמדת פרקליטות המדינה: כל פרט שנפגע על ידי המדיניות המתוארת בעתירה הופנה לבית המשפט המוסמך לקבלת סעד.

22. כזכור, ביום 16.8.92 הוקמה ועדת קלוגמן ע"י ממשלת ישראל. הועדה יושבה על המדוכה פחות מחודש, עד אשר הגישה את ממצאיה לממשלה. החקירות של מבקר עמידור ארכו חודשיים ימים, במהלך החדשים נובמבר ודצמבר 1992. כזכור, הכנת חוות דעתו השניה של היוע"מ (עת/8) אשר התירה את שהייתם של אנשי אלעד בנכסים עליהם השתלטו הוכנה במשך שלושה ימים בלבד. ראוי לבחון בהקשר זה אילו פעולות ננקטו בשנתיים וחצי מאז הוגש ד"ח קלוגמן לממשלה, ומאז קבלת החלטות הממשלה ביום 13.9.92 (ראה עת/2).

(א) חלפו שלוש וחצי שנים מאז חיווה היוע"מ את דעתו בדבר הכרח בבחינת זכויות הקניין בסילואן; חלפו שנתיים וחצי מאז הסילה הממשלה על ועדה בין משרדית לבחון את זכויות הקניין בנכסים נשוא הד"ח ולהגיש את ממצאיה לממשלה תוך ששה חדשים.

על פי הידוע לעותרת, הועדה טרם החלה בעבודתה מן הסעם הפשוט שאין כל כוונה לבצע את הבדיקה או לקיים את החלטת הממשלה בנדון.

(ב) שלוש וחצי שנים מאז התנתה מבקרת המדינה את בדיקת אי הסדרים הנוגעים לרכישות בסילואן בהצבעת רוב בועדת הכנסת לענייני ביקורת המדינה, ושנתיים וחצי מאז הסילה הממשלה על מבקר המדינה לערוך ד"ח מיוחד בהתאם לסעי' 21 לחוק מבקר המדינה, טרם הוגש הד"ח.

פנייתה של העותרת (המצ"ב כעת/9) למען בירור מועד צפוי להגשת הד"ח לא זכתה למענה ענייני (ראה תגובת המבקר, עת/10).

(ג) חלפו שלוש וחצי שנים מאז הגיש סגן בכיר לפרקליט מחוז ירושלים את תלונתו בדבר השימוש בתצהירים כחבנים למשטרת ישראל. חקירה זו, ככל שהתנהלה, סרס הניבה תוצאה.

(ד) במרס 1993 הכין משרד המשפטים הצעת החלטה במסרה למנוע חידוש ניצול לרעה של סמכויות האפוטרופוס עפ"י חוק נכסי נפקדים. מאז נמנעים שר המשפטים וראש הממשלה מלהביא החלטה זו בפני ועדת השרים לענייני בטחון לאומי.

(ה) חלפו שלוש וחצי שנים מאז שהיועה"מ חיווה את דעתו ביחס לחשדות חמורים בנוגע למסע ההשתלטות בסילואן; חלפו שנתיים וחצי מאז העבירה הממשלה את דו"ח קלוגמן לידי היועה"מ "לכל פעולה שימצא לנכון".

העותרת פנתה ליועה"מ לברר אילו הפעולות שנקט בעקבות הדו"ח, אך לא זכתה למענה (מצ"ב צילום פניית העותרת המסומן עת/11).

(ו) עפ"י הידוע לעותרת, סרס הוסקו מסקנות מכניות או אישיות במגמה לוודא כי התופעות המתועדות בדו"ח קלוגמן לא ישנו. ניסיונה להציל מפי שר האוצר אילו פעולות נקט בעניין זה סרס זכה למענה ענייני.

- מצ"ב צילום פניותיה של העותרת, וכן תשובת שר האוצר, המסומנים עת/12, עת/13, ו- עת/14, בהתאמה.

(ז) יש בגורלו של הניסיון היחיד לתקן, ולו במעט, את הליקויים החמורים שנתגלו, כדי ללמד ולהשליך על אופי הטיפול הכולל. כזכור, זכתה "עסרת כוהנים" להלוואות מטובסדות לזוגות צעירים, אולם לא הצליחה להסב הלוואות אלו לזכאים. עקב כך, החלו הבנקים למשכנתאות שבאמצעותם ניתנו הלוואות בנקיטת הליכים משפטיים כנגד "עסרת כוהנים" והערבים להתחייבויותיה, חאת בגין הפרת הסכמי ההלוואה. עובדת נקיטת ההליכים מופיעה בדו"ח קלוגמן, אגב ציון כי כספי ההלוואה שלא הוסבו צריכים להיות זמינים להשבה לידי המדינה.

עם נקיטת ההליכים, פנה ח"כ חנן פורת לראש הממשלה, יצחק רבין, למען יתערב ויעצור הליכים אלו. מר רבין פנה לחשב הכללי של האוצר, באמצעות שר האוצר, בהוראה שלא לנקוט הליכים כנגד "עסרת כוהנים".

בשבע השנים ויותר מאז ניתנו הלוואות, ושנתיים וחצי מאז גילוי הדבר בדו"ח קלוגמן - זוגות צעירים - אין, הסבת הלוואות - אין. הכספים - בסדר גודל של מיליוני דולרים - עדיין בידי העמותות.

הדבר מדבר בעד עצמו.

23. מן האמור לעיל עולה, כי לא רק גורמי הביצוע בשרות הציבורי המספלים בעניני מקרקעין כשלו כשלון חמור בכל הנוגע למנגנון הרכישות במרח ירושלים. האישים, המוסדות, והמנגנונים האמונים על שלטון החוק כשלו אף הם, וכישלונם לא היה נקודתי אלא מערכתי, ולאורך חזית רחבה.

כל עוד ביקשה הממשלה להשעות את הכניסה לבתים בסילואן - נתגלו בעיות בזכויות הקניין של אלע"ד. כשניתן האות ע"י הממשלה שהיא חפצה באכלוס - השאלות החוקיות כבר לא היו מכשול. במרץ 1992 ביקשה פרקליטות המדינה לדחות עתירה שהיה בה כדי להביא לחשיפת אי-הסדרים החמורים. חמישה חדשים מאוחר יותר - ושוב לאחר מתן האות על ידי הדרג המדיני - מאמתת ועדה ממלכתית בלתי תלויה את כל טענות העתירה, חאת בהשתתפות הפעילה של פרקליטות המדינה, אשר חמישה חדשים קודם לכן בקשה לדחות את העתירה.

מאז שוב מסמנים גורמים בממשלה: תנו לענייני דו"ח קלוגמן למות "מוות טבעי". כשהממשלה חפצה בכך, די בימים, או בחודש ימים, כדי לבצע חקירה מקיפה ולהגיע למסקנות. כשאינן הממשלה חפצה כך, אפילו שנים לא יספיקו לסיים את החקירה ולנקוט בפעולות המתבקשות. קשה להימנע מן המסקנה העגומה, כי ככל שמדובר ברכישות המדינה במרח ירושלים, קיים עדיין כשל חמור בשלטון החוק: החוק כפוף לרצונה של הממשלה, ולא ההפך.

סוף דבר

24. בפגישה שיזם ב"כ העותרת בעניין יישוב מסקנות דו"ח קלוגמן עם צמרת משרד המשפטים, הצדיק פקיד בכיר במשרד את חוסר המעש בעניין זה בכך שממצאי הדו"ח "שייכים לעבר". אמת נכון הדבר: מאז פרסום דו"ח קלוגמן, לא הועברו נכסים חדשים לידי העמותות, ולא הוקצבו להן הקצבות חדשות. לדברי אותו פקיד בכיר, אין עניין ציבורי בהעלאתם מחדש של העניינים נשוא הדו"ח. העותרת מבקשת לסעון כי עם חלוף הזמן, העניינים נשוא דו"ח קלוגמן הופכים אקוטניים יותר, עד כדי ההכרח למתן הסעדים בעתירה זו.

25. התמונה המצטיירת בדו"ח קלוגמן ובדו"ח מבקר עמידר אינה זו של מעידה חד פעמית. המנגנון שנוצר במסדה לשרת את העמותות פעל בלב לבו של השרות הציבורי, חבק גופים רבים ופעל במשך שנים. למנגנון לא היה רק תקציב אלא גם מבנה ארגוני מגבה, ושיטת עבודה. העניין לווה בסיוע תקציבי ובמתן יעוץ משפטי שוטף.

מרבית בעלי התפקידים ששירתו מנגנון זה ממשיכים למלא את תפקידיהם, מבלי שאפילו נדרשו לתת הסברים לפשר פעולותיהם. תיקי הנכס, הסקרים והפרוטוקולים עדיין חבויים בכספות של גופים אלו - כשהממונים מעדיפים שלא לדעת על קיומם, או על תוכנם.

המנגנון אשר שירת את העמותות משול היום למנוע תקין אך כבוי: אין הוא מופעל (כעת) אבל גם לא מפורק. מיכל הדלק מלא בחציו, והמפתחות בפנים. די בחצי סיבוב של המפתח כדי להתניעו מחדש.

26. השלכותיו של דו"ח קלוגמן אינן מצמצמות למישור העקרוני. העותרת מבקשת לציין מקצת השלכות אלו:

(א) כספים רבים - הנאמדים בסך השווה למיליוני דולרים - אשר הוענקו לידי העמותות שלא כדין, (דוגמת הלוואות לזוגות צעירים, וכספים שהועברו לביצוע עסקאות שלא יצאו אל הפועל), נותרו בידי העמותות. כספים אלו ממשיכים לממן את פעילותן השוטפת, ובכלל זה אותן "רכישות פרטיות" המתבצעות היום ושאינן אלא רכישות המבוצעות ע"י גורם פרטי מכספי הציבור.

(ב) מהעובדה ש"עמרת כוהנים" לא הצליחה להביא זוג זכאי אחד לצורך קבלת הלוואות משרד השיכון ניתן ללמוד כי אין בין מטרות העמותה לבין צרכי שיכון אמיתיים ולא כלום. עפ"י דו"ח קלוגמן ודו"ח עמידר חלק נכבד מהנכסים שנמסרו לידי העמותות הם ריקים, ועולה החשד שמספר נכסי המקרקעין שבידי העמותות עולה על מספר חבריהן.

לעומתן, תושבי העיר העתיקה וסילואן חיים בצפיפות הגבוהה בכמה דרגות מהצפיפות המקובלת במערב העיר.

המעשים הבלתי חוקיים שבצעו העמותות ותומכיהן אינם פשע ללא קורבן, והקורבנות של מעשים אלו אינם רק משלמי המסים, אלא גם, ואולי בעיקר, שכניהם הערביים, אלו הנאלצים להתגורר בתנאי צפיפות בלתי נסבלת שעה ששכניהם מהעמותות מקבלים נכסים משופצים בתור שעשוע אדיאולוגי, ללא זיקה כל שהיא לנוקדות או למבחן ענייני אחר.

(ג) פעיל "עמרת כוהנים" אשר ישב בועדת הרכישות והעביר לחברה שבניהולו כספים ונכסים משמש היום יועץ סגני ראש עיריית ירושלים לענייני מזרח העיר. לאחר פיסוריו של יועץ ראש העיר לעניינים ערביים, תושב מזרח ירושלים הזקוק לסיוע ביחס לקשריו עם מוסדות העירייה נדרש לפנות לאותו אחד שניצח, עפ"י החשד, על מסע ההשתלטות על רכוש ערבי במזרח ירושלים.

(ד) פרקליטס הקבוע של "עמרת כוהנים" ו"אלע"ד", החשוד אף הוא במעורבות במסע התצהירים הכחבים, ממשיך לייצג מוסדות ממלכתיים ולאומיים בהליכים משפטיים שמטרתם להוציא תושבים ערביים מכתיים בהם הם מתגוררים במזרח ירושלים.

(ה) עירית ירושלים דורשת המצאת אישור אי נפקדות מתושבי העיר הערביים בסרס תיתן היתר בניה. תושב ערבי החפץ באישור האמור, מופנה למינהל מקרקעי ישראל, הדין בבקשתו. שלוש שנים מאז העיד מר שקרג" בפני ועדת הכנסת לענייני ביקורת המדינה ועולם כמנהגו נוהג: המינהל ממשיך לפעול בשמו ובמקומו של האפוסטרופוס, כבעבר.

- מצ"ב צילום עתירה (בג"צ 6642/93) המסומן עת/15 ובה המשיבים (שם) הסכימו לסעד הנעתר עוד לפני מתן צו על תנאי.

(ו) הימצאם של מתנחלי העמותות בנכסים שהועברו לידיהם שלא כדין ממשיך לעלות למשלם המסים כסף רב: על פי אומדן וועדת קלוגמן עלות השמירה על אלו שתפשו את הנכסים הגיעה לסך 7,000,000 ש"ח מדי שנה.

27. בבקשתה למתן סעד מבית משפט נכבד זה, אין העותרת מבקשת מבית המשפט למלא את תפקידיה של הרשות החוקרת, של הרשות התובעת, או הרשות המבצעת.

בית המשפט אכן מתבקש לחייב את המשיבים למלא את התפקידים המוטלים עליהם עפ"י דין, ונוכח מחדלם לעשות כן במשך זמן כה ממושך, ראוי שהדבר יעשה בהתאם לעקרונות ברורים. אלו מתמקדים במספר מישורים: החובה להשיב את אשר הוענק שלא כדין, החובה לחשוף את אשר נעשה בהסתרה, החובה לחקור את הסעון חקירה, והחובה לבנות מנגנוני פיקוח ובקרה במגמה למנוע השנות התופעות נשוא הדו"ח.

(א) נכסים שנרכשו מכספי הציבור, יש להעמיד לרשות הציבור על יסוד מבחנים גלויים, ענייניים ושוריים.

(ב) נכסים שהועברו לידי העמותות שלא על יסוד מבחנים אלו, יש להשיב לידיים ציבוריות במגמה להעמידם לציבור בהתאם לחוק. (ושוב מבקשת העותרת להדגיש כי לא כל הנכסים שפורסו בדו"ח קלוגמן הוקנו לעמותות ע"י המדינה, או במימון תקציב המדינה; במקרים בהם הגיעו נכסים לידי העמותות שלא באמצעות המדינה, ושלא באמצעות מימון ציבורי, הצטמצמו סענות הוועדה לאופן שבו מומנו השיפוצים במבנים שבבעלות פרטית ע"י אוצר המדינה).

(ג) אין הכרח בהשבת כספים שהושקעו ברכישות מבנים או שיפוצים לידי המדינה ובלבד שהנכסים עצמם יושבו לידיים ציבוריות וכן שמדובר בהוצאות המתועדות באופן סביר ומקובל.

לעומת זאת, יש לפעול להשבת כספי ההלוואות של זוגות צעירים, כספים ששולמו בגין עסקאות בלתי שלמות, והוצאות נלוות, לרבות מימון הוצאותיהן המשפטיות של העמותות.

(ד) יש לבצע חקירה עניינית ונמרצת ביחס לחשדות לעבירות פליליות ומינהליות, וככל שממצאי החקירה יחייבו זאת, להעמיד את האחראים לדין פלילי או משמעתי. יודגש כי מטרת חקירות אלו אינה, חלילה, "רדיפה פוליטית" או שאיפה צדקנית לצדק המוחלט, אלא הדרך היחידה בה ניתן להתוות נורמות אורחיות המשולות לסירוב ל"פקודות בלתי חוקיות בעליל" הניתנות ע"י הדרג המדיני לעובדי השרות הציבורי.

(ה) יש לבצע שינויים במנגנוני הפיקוח והבקרה במסרה לוודא אי השנות תופעות אלו ודומיהן.

28. גורמי הביצוע המפורסים בדו"ח קלוגמן אפשרו לעמותות לגבור על הוראות החוק ועל הנורמות המקובלות של מינהל תקין. מאז, נוהגות הרשויות - מסעמים השמורים עמם - כאילו נהנות עמותות אלו משורה של חסינויות: החסינות בפני תביעה אזרחית להשבה, החסינות בפני חקירה, החסינות בפני נקיטת הליכים משמעתיים והחסינות בפני העמדה לדין פלילי.

השוויון בפני החוק, החובה לנהוג בענייני האזרח והתושב לפי משקל העניין ולא לפי משקל המעניין, וללא אפליה, הוא היסוד המובהק ביותר של המשטר הדמוקרטי. העותרת תטען כי האמור בדו"ח קלוגמן מהווה פגיעה כה חמורה וכה ממושכת בעקרונות אלו, עד שבעניין הרכישות במרחק ירושלים "שלטון החוק" אינו אלא למראית עין בלבד.

בנסיבות אלו, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבות מס' 1 - 9 לנהוג כלפי העמותות ופעיליהן כפי שיש לנהוג כלפי כל אדם או ארגון אחר: כאל מי שנתון למרותו של החוק.

אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לצוות כנעתר ברישא לעתירה זו, ובבוא העת ליתן בה צו מוחלט, וכן לחייב את המשיבים בהוצאות העותרת, לרבות שכ"ס עו"ד, והכל בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק.

דניאל זיידמן, עו"ד

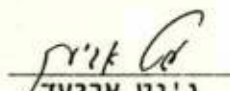
ב"כ העותרת

ת צ ה י ר

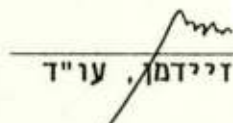
אני הח"מ ג'נט אביעד לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. ההודעות שמסרתי בפסקאות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7(א)-(ב), 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22(ב) ו- (ה), 26(א), (ב), (ד) ו- (ה). הינן נכונות.

2. ההודעות שמסרתי בפסקאות 7(ג) ו- (ד), 22(א), (ג), (ד), (ו) ו- (ז), ו- 26(ג) ו- (ו) הינן נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.


ג'נט אביעד

אני הח"מ דניאל זיידמן, עו"ד מאשר כי ביום 5.4.95 הופיעה בפני ג'נט אביעד המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת ואת האמת כולה וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.


דניאל זיידמן, עו"ד

החלטה מס. 193 של הממשלה מיום 13.09.92.

"193.

רכישת זכויות במבנים במזרח ירושלים בכספי המדינה -
דו"ח הועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים "דו"ח
קלוגמן"

מ ה כ י ט י ם (ברוב קולות; 1 נגד; 1 נמנע) :-

א. להטיל על ועדת השרים לענייני בטחון לאומי, בצרף שר המשפטים, להמליץ בפני הממשלה על מדיניות הממשלה לגבי הנכסים במזרח ירושלים, שנבדקו על-ידי ועדת קלוגמן. ועדת השרים גם תמליץ על מדיניות לגבי המשך הפעילות הנובעת מהחלטות שהתקבלו בתקופת הממשלה היוצאת לגבי אותם נכסים.

ב. שרי האוצר, המשפטים והבינוי והשיכון ימנו צוות אנשי מקצוע שיבחן את הזכויות המשפטיות בנכסים שנבדקו על-ידי ועדת קלוגמן ויסיק את המסקנות המתבקשות. הצוות יהיה מורכב מנציגים של משרדי האוצר, המשפטים והבינוי והשיכון. הצוות יגיש מסקנותיו לשרים תוך ששה חדשים.

ג. להעביר את דו"ח ועדת קלוגמן ליועץ המשפטי לממשלה לכל פעולה שיראה לנכון.

ד. בהתאם לסמכותה לפי סעיף 21 לחוק מבקר המדינה התשי"ח-1958 (נוסח משולב) מבקשת הממשלה ממבקר המדינה להכין ולהגיש לה חוות-דעת בכל הנוגע לתהליך קבלת החלטות ולהליכים של רכישת ומימון זכויות במבנים במזרח ירושלים המפורטים בדו"ח ועדת קלוגמן, בין אם הזכויות נרכשו מכוח פעולה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים או על-ידי רכישה במימון המדינה ישירות או באמצעות רשות אחרת. כמו-כן מתבקשת מבקר המדינה לחוות דעתה על ההליכים של איכלוס המבנים הנ"ל ובכלל זה השכרתם לעמותות או לאחרים.

ה. שר האוצר יבדוק את תיפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים ויסיק, בהתייעצות עם היועץ המשפטי לממשלה, את המסקנות המתבקשות מתוצאות בדיקה זו.

ו. שר האוצר ימנה ועדה מקצועית שתבדוק את אמצעי הפיקוח והבקרה על העברת כספי המדינה או רשויותיה לעמותות שקבלו זכויות בנכסים המפורטים בדו"ח ועדת קלוגמן ואת השימוש שעשו העמותות בכספים אלו.

(דו"ח הועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים נמצא במזכירות הממשלה)."

בג"צ 2179/95
קבוע: 25.9.96

בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

עמותת עיר שלם

ע"י ב"כ עו"ד דניאל זיידמן
מרצ' בן-יהודה 13, ירושלים

העותרת

נגד

1. שר האוצר
2. שר הבינוי והשיכון
3. היועץ המשפטי לממשלה
4. האפוטרופוס לנכסי נפקדים
5. מינהל מקרקעי ישראל
6. האפוטרופוס הכללי
7. חברת עמידר - החברה הישראלית לשיכון עולים בע"מ

כולם ע"י פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים, ירושלים

8. החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים ו-6 אח' המשיבים

הודעה מטעם פרקליטות המדינה

1. המשיבים 1 - 7 מתכבדים בזאת להגיש הודעה משלימה בדבר ההחלטות שהתקבלו, מאז מועד הדיון הקודם, בעניינים התלויים ועומדים במסגרת העניינים שהועלו בעתירה.
2. ראשית, יבקשו המשיבים לטעון, כי ב"כ העותרת לא שעה לדרישת בית המשפט הנכבד לפיה עליו להגיש "עתירה מתוקנת בה ימקד את הסעדים המבוקשים לעניינים מסויימים, להבדיל מסעדים בעלי אופי כללי, בהם יש לכאורה להעלות טענה של אי-חוקיות".

3. העתירה המתוקנת נותרה באותה מתכונת עצמה בה היתה העתירה המקורית, למעט משיב אחד שנמחק יחד עם הסעד המבוקש נגדו: ראש הממשלה אינו מתבקש עוד לפעול ליישום מלא של החלטת הממשלה ולגיבוש מדיניות ממשלתית ביחס לניהול נכסי המדינה במזרח ירושלים.

בהיות העתירה כללית, חוטאת היא בהתעלמות מפעולות קונקרטיות, שאכן ננקטו בעקבות החלטת הממשלה מיום 13.9.92, כמפורט בהודעה מטעם פרקליטות המדינה המצורפת כחלק בלתי נפרד מהודעה זו, ומסומנת באות א'.

בנסיבות אלה, שעה שהעתירה נותרה כללית כשהיתה, ובלתי ממוקדת, מחד גיסא, והמשיבים מצביעים על פעולות שננקטו על-ידם, ואשר אמורות להינקט על-ידם ליישום החלטת הממשלה, מאידך גיסא, יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות העתירה, בהעדר עילה להתערבותו בפעולות המשיבים.

4. המשיבים יבקשו לציין, כי ביום 9.5.96 מונה צוות לבחינת הזכויות המשפטיות בנכסים במזרח ירושלים שנרכשו בכספי המדינה. הצוות מונה על-פי קביעת שרי האוצר, הבינוי והשיכון והמשפטים. עם חברי הצוות נמנו מר עמוס רודין, המנהל הכללי דאז של משרד הבינוי והשיכון, עו"ד חוה הלברייך, מנהלת האגף להסדר ורישום מקרקעין במשרד המשפטים ומר אבי גבאי, סגן החשב הכללי במשרד האוצר. מר רודין, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון דאז, עמד בראש הצוות.

עותק כתב המינוי מצורף ומסומן באות ב'.

5. הצוות התכנס ביום 27.5.96 וקיבל מספר החלטות.

6. ביום 29.5.96 התקיימו הבחירות לכנסת ולראש הממשלה.

מר רודין סיים את כהונתו כמנכ"ל המשרד.

שר הבינוי והשיכון ימנה בימים אלו את נציגו בצוות. לאחר המינוי האמור, ימשיך הצוות בעבודתו על-פי החלטת הממשלה.

7. ביום 23.7.96, ניתן על-ידי בית המשפט המחוזי בירושלים, בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, פסק-דין הדוחה את ערעורה של עמותת עטרת כהנים על פסק דינו של בית משפט השלום, אשר קיבל את תביעת הפינוי שהוגשה על-ידי מדינת ישראל, וקבע כי עליה לפנות וגם/או לסלק ידה מכל הנכסים שטרם פונו על-ידה.

עותק פסק-הדין מצורף ומסומן באות ג'.

החומר שנאסף בתיקים האזרחיים יסייע בגיבוש סופי של עמדת התביעה בנושא הגשת אישום פלילי.

8. במשרד האוצר, אשר פעל בעבר, כמפורט בחודעה - נספח א' - לביצוע שינויים ארגוניים ויצירת מנגנוני פיקוח ובקרה כדי לוודא כי התופעות נשוא דו"ח קלוגמן לא ישנו, נבחנות עתה, דרכי פעולה נוספות, בכפוף לאילוצים משפטיים ואחרים.

9. לאור האמור לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות העתירה, בהעדר עילה להתערבותו בפעולות המשיבים.

היום, ט' בתשרי התשנ"ז
22 בספטמבר 1996

אסנת מנדל
ממונה על ענייני הבג"צים
בפרקליטות המדינה

1c

בג"צ 2179/95
קבוע: 31.3.96

בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

עמותת עיר שלם

ע"י ב"כ עו"ד דניאל זיידמן
מרח' בן-יהודה 13, ירושלים

העותרת

נגד

1. ראש הממשלה
2. שר האוצר
3. שר הבינוי והשיכון
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. האפוטרופוס לנכסי נפקדים
6. מינהל מקרקעי ישראל
7. האפוטרופוס הכללי
8. חברת עמידר - החברה הישראלית לשיכון עולים בע"מ

כולם ע"י פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים, ירושלים

9. החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
- 6-אח'

המשיבים

הודעה מטעם פרקליטות המדינה

1. העותרת, עמותת "העוסקת בעניינים הקשורים לירושלים ולפיתוחה לרווחת תושביה", מבקשת כי בית משפט נכבד זה יחייב את המשיבים למלא את התפקידים המוטלים עליהם על-פי דין "בהתאם לעקרונות ברורים", בכל הנוגע לנכסי מקרקעין שנרכשו מתוך תקציבי המדינה, והושכרו או הוחכרו ליחידים ולפרטים במזרח ירושלים, אשר נדונו בשעתם בדו"ח ועדת קלוגמן.

מוסיפה העותרת ומונה שורה של החלטות שהתקבלו על-ידי ממשלת ישראל, בעקבות דו"ח ועדת קלוגמן, ומבקשת כי בית משפט נכבד זה יורה למשיבים

לפעול בצורה נמרצת לקיומן.

2. בית המשפט הנכבד יתבקש לדחות העתירה, ולא ליתן הצו-על-תנאי המבוקש, שכן העותרת לא ביססה כל עילה משפטית להתערבות בפעולות המשיבים.

3. המשיבים יבקשו להבהיר כי לנושא הטיפול בנכסי המקרקעין שנרכשו מכספי המדינה, והושכרו לפרטים במזרח ירושלים, היבטים אזרחיים ומנהליים שונים מחד גיסא, והיבטים מדיניים הנוגעים למירקם החיים בירושלים, מאידך גיסא. נושאים שכאלה, בעת הזו, מן הראוי כי יטופלו בשום שכל, מתוך הפעלת שיקול דעת מקיף, ומתוך מתן איזון חולם לשיקולים השונים, בהקשרים המדיניים הרלבנטיים.

4. כפי שיובהר, בקצרה, להלן, לא הקלו המשיבים ראש בממצאי ועדת קלוגמן ובצורך המידי למנוע הישנות תופעות הנוגעות להפעלת חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950, במזרח ירושלים.

5. המדינה הגישה שתי תביעות לסילוק ידן של עמותות שתפסו חזקה שלא כדין בשלושה נכסים המצויים במזרח ירושלים, וזכתה בהן. כיום, תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט המחוזי על פסק הדין שניתן ביחס לשלושה נכסים (ת"א 10943/92 - שני מבנים ות"א 10942/92 - מבנה אחד).

6. בתיקים אחרים, בהם הוגשו תביעות ביחס לבעלות במבנים אשר בסילואן, מייצגת פרקליטות המחוז את האפוטרופוס על נכסי נפקדים, ובוחנת את העובדות לאשורן בכל אחד מן המקרים הנדונים. רוב התביעות עדיין תלויות ועומדות. בחלקן נדחתה טענת הבעלות. באחד התיקים לא ניתנת הגנה לעמדת האפוטרופוס על נכסי נפקדים.

פרוט התביעות האזרחיות המתנהלות מצורך ומסומן מש/1.

7. היועץ המשפטי של משרד ראש הממשלה, אשר ריכוז לאחרונה את הטיפול בנושא, הגיע לכלל הבנה עם נציגי חברת הימנותא כי לא יפעלו לסילוק ידם של המחזיקים במספר נכסים הנדונים בבתי המשפט, אלא לאחר קיום התייעצות עימו.

8. בפרקליטות מחוז ירושלים מטופלים עתה שלושה תיקים ובהם המלצות המשטרה להעמיד לדין חשודים, שנחקרו בתיקים אלו, בעבירות שונות:

פ.א. 7965/90 - לגבי "בית האמת" ברח' אלקאדיסיה 40.

פ.א. 1759/91 - לגבי "בית אבו-מיאלה" ברח' שער הברזל 4.

פ.א. 2775/91 - לגבי "בית אליאסיני" ברח' הגיא 109.

בימים אלו הפרקליטות מגבשת את החלטתה לגבי המשך הטיפול בשלושת התיקים הנ"ל, והחלטה לגביהם צפויה להתקבל כבר בשבועות הקרובים.

9. חברת עמידר, על-פי הנחיות שר הבינוי והשיכון פעלה לביטול עסקאות שטרם הושלמו, עד כה סיימה הטיפול בביטול שלוש עסקאות שטרם הושלמו. בשתיים מהן הושבו הכספים ששולמו, ובשלישית נבדקת טענת קיזוז שהועלתה.

10. אשר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים; עם קבלת דו"ח ועדת קלוגמן, הורה שר האוצר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, בהסכמת שר המשפטים והיועץ המשפטי לממשלה, לא להוציא שום אישור בדבר אדם נפקד או נכס נפקד עד לסיום הבדיקה, והסקת מסקנות. לאחר מכן, עקרונית, וכדי לא לפגוע בפעילות שוטפת חיונית, הורה השר כי ניתן להוציא תעודות כאמור, לאחר בדיקה ואישור של היועצת המשפטית לאוצר, בכל הארץ, למעט ירושלים. ובאשר לירושלים, בנוסף להתייעצות כאמור, הוצאת תעודה תהיה גם על דעת שר האוצר.

כיום, האפוטרופוס לנכסי נפקדים - אשר הוחלף ב-12.1.95 - כפוף במסגרת הארגונית לשר האוצר, ופעולותיו מתבצעות תוך הפעלת החוק על-פי רוחו ולשונו ובהתייעצות מתמדת עם הלשכה המשפטית של משרד האוצר, לפי הצורך.

אם מתעוררות מדי פעם בפעם שאלות עקרוניות, משפטיות ואחרות לענין הפעלת סמכותו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים לפי החוק, מקיים האפוטרופוס הנוכחי התייעצות רחבה גם עם גורמים במשרד המשפטים ומשרד ראש הממשלה.

11. הנה כי כן, המשיבים פעלו למניעת הישנות הארועים הנזכרים בדו"ח ועדת קלוגמן.

12. אשר להחלטת הממשלה; הממשלה הטילה על ועדת השרים לעניני בטחון לאומי, בצירוף שר המשפטים, להמליץ בפניה על מדיניות לגבי הנכסים במזרח ירושלים, שנבדקו על-ידי ועדת קלוגמן.

בשעתה, הוכנה הצעה על-ידי משרד המשפטים, והונחה במזכירות הממשלה.

ביני לבני, נחתמו ההסכמים עם הפלשתינאים, כאשר ברקע עומדת בעיית הנפקדים, שהינה כידוע סבוכה וקשה ללא קשר לסוגיה שבפנינו.

בנסיבות אלו, שוקדים עתה על הצעה חדשה בנושא המדיניות לגבי הנכסים במזרח ירושלים, וזו תוגש, ככל הנראה, רק לממשלה שתקום לאחר הבחירות.

13. באשר לצוות שנועד לבדוק את הזכויות המשפטיות בנכסים שנבדקו על-ידי ועדת קלוגמן; נושא הרכב הצוות נדון בין משרדי הממשלה הרלבנטיים, לרבות בחינתה של אפשרות להעזר בגורם חיצוני לצורך ביצוע הבדיקה האמורה.

המדובר בהרמת מטלה נכבדה של בדיקה מדוקדקת של שלשלת העברת הנכסים מאז הוכרו כנכסי נפקדים ועד להענקת זכויות השכירות בהם, בכל אותם עשרות מקרים שנדונו בוועדת קלוגמן, ואינם מהווים נושא לדיון בבתי המשפט.

כאמור, החל היועץ המשפטי של משרד ראש הממשלה בריכוז הנושא, והמשך הטיפול בו יעשה על-ידי צוות מקצועי מבין נציגי משרדי הממשלה המפורטים בהחלטתה.

14. אשר לבדיקת אמצעי הפיקוח והבקרה על העברת הכספים לעמותות; נערכה בדיקה ראשונית במשרד האוצר, לאחר שהחשב הכללי הטיל על חברת עמידר, באמצעות המבקר הפנימי שלה, לבדוק את מערכת החוזים עם העמותות. באוצר נשקלו דרכי פעולה מסויימות, ועדיין לא התקבלה החלטה סופית.

15. בנושא האפוטרופוס על נכסי נפקדים, נעשה, כאמור, טיפול ענייני ומקיף, שהביא להסדרת הנושא.

16. בנסיבות אלו, יטענו המשיבים כי, אשר לעתיד, פעלו הם למניעת הישנות התופעות הנזכרות בדו"ח ועדת קלוגמן; אשר לעבר, מספר תביעות אזרחיות תלויות ועומדות, מספר כתבי אישום אמורים להיות מוגשים והצוותים המקצועיים לבחינת הנושאים המצויינים בהחלטת הממשלה יפעלו, בהקדם, ככל הניתן, להשלמת המשימות המורכבות שהוטלו עליהם.

17. בית המשפט הנכבד יתבקש לדחות העתירה בהעדר עילה להתערבותו בפעולת המשיבים.

היום, ח' בניסן התשנ"ו
28 במרץ 1996

אסנת מנדל
ממונה על ענייני הבג"צים
בפרקליטות המדינה

דו"ח הוועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים

1. א. ביום 16.8.92 מונינו ע"י שר המשפטים ושר האוצר כצוות בינמשרדי שיבדוק וירכז את כל חנתונים המתייחסים לבתים שהוחכרו, הושכרו או נקנו במזרח ירושלים, עבור גופים פרטיים, עמותות או זחידים, מתקציבי המדינה, או בכל סיוע אחר של המדינה ורשויותיה.

ב. הוועדה נתבקשה לרכז את החנתונים עד ליום 10.9.92.

2. בתאריך 19.8.92 נתכנסה הוועדה לישיבתה הראשונה. בפתח הישיבה קבעה שר המשפטים כי על הוועדה לחקור בין היתר את מהות הזכויות, הדרך בה נרכשו, הסיוע במימון, מקורותיו והיקפו. השר ציין כי הוועדה רשאית לזמן עדים לצורך מילוי תפקידה. כן הובהר כי הוועדה לא מונתה לחקור עבירות פליליות, אך באם יתברר במהלך איסוף החנתונים כי יש יסוד להניח כי נעברה עבירה פלילית, יש ליידע על כך את היועץ המשפטי לממשלה. יחד עם זאת הדגיש השר כי באם יהיו לוועדה המלצות או מסקנות, כולל יוצא של בדיקתה, יצויינו אלה בדו"ח הוועדה.

3. א. הוועדה ראתה לנכון לשמוע נציגים ולדרוש מידע מהגופים

הציבוריים

הבאים, אשר יש בידם לקדם את הוועדה בבדיקת הנתונים הנדרשים:

משרד הבינוי והשיכון

מנהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח)

עמידר

האפוטרופוס לנכסי נפקדים

האפוטרופוס הכללי

קרן קיימת לישראל

הימנותא

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי

ב. כמו כן נסתייעה הוועדה בקבלת מידע נוסף מרשמת העמותות, רשם החברות

וגורמים נוספים.

4. א. יו"ר הוועדה פנה עם מינוי הוועדה לגופים הנזכרים בסעיף 3 א לעיל

בדרישה לקבלת המידע בתוך 7 ימים על פי הטבלה המצורפת ומסומנת

כ"נספח 1".

ב. רוב הגופים מלאו את דרישות הוועדה. האפוטרופוס לנכסי נפקדים לא

סיפק נתון כלשהו, בטענה כי הנכסים נשוא הדרישה נמכרו לרשות

הפיתוח. טענה זו היקשתה על יכולת הוועדה לפרוש תמונה מלאה של

הנתונים נשוא הבדיקה. יודגש, כי חלק ניכר מהנכסים נשוא הבדיקה

הינם תולדה של הכרזת האפוטרופוס על הבעלים המקוריים כנפקדים, ומכח

הכרזתו זו נמכרו לרשות הפיתוח.

5. מסתבר לוועדה מנתונים שנמסרו לה כי סיוע כספי של המדינה או רשויותיה לא ניתן למטרה של רכישת בעלות או חכירה ע"י גופים פרטיים. ההשקעות והסיוע שנעשו נעשו עבור נכסים שבהם ניתנה להם זכות דיירות מוגנת ובלתי מוגנת כפי שיפורט להלן.

עם זאת, יש לזכור כי דיירות מוגנת הינה זכות הטומנת בחובה משמעות כספית וקניינית בעלת משקל.

6. בנספח 2 אנו מגישים את רשימת הנכסים שהושכרו לעמותות או יחידים בסיוע כספי של המדינה ורשויותיה.
להלן טבלה סטטיסטית המרכזת את הנכסים על פי נספח 2.

מס' סדר	שם העמותה או היחיד	כתובת	סוג הנכס	שנת תחילת הסיוע	שנת סיום הסיוע	מס' תעודת זהות
1	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
2	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
3	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
4	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
5	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
6	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
7	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
8	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
9	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789
10	עמותת נחלת בנימין	רח' נחלת בנימין 10	דירה	1985	1990	123456789

טבלת נכסים מושכרים או מיועדים להשכרה לעמותות או יחידים
 שהמדינה השקיעה כספים ברכישתם/פינויים/שיפוצם

המטפל	מספר המושכרים	ע"י ממ"י או האפוטרופוס לנכסי נפקדים	ע"י משרד הבינוי והשיכון	מיקום	השוכר
עמידר	23	14	5 (לא הושלמו) 4 (לא הושלמו)	סילוואן	עמותת אלעד
	15	14	1	העיר העתיקה	13 עמותת עטרת כהנים 1 אלעד 1 מוזיאון הכותל
	9	1 ב-8 נוספים אין פרטים	סיוע בשיפוצים	העיר העתיקה	
סיכום:	47				
הימנותא	2	1 בנאמנות עבור ממ"י	1 בנאמנות עבור משהב"ש	העיר העתיקה	עטרת כהנים
האפוטר' הכללי	4	בנכסים אלו הושקעו כספים לפינויים ושיפוצים שהועברו לאפ"כ ע"י משרד השיכון		העיר העתיקה	1 המכון להסברת מפרשי התלמוד 1 תמר ודניאל גור 1 עטרת כהנים 1 יורי הלר
עמידר + החברה לפיתוח הרובע היהודי	4		סיוע ברכישה מתקציב משבש ושיפוצים ע"י עמידר	העיר העתיקה	עטרת כהנים
החברה לפיתוח הרובע היהודי	11		11 לפינויים ושיפוצים	העיר העתיקה	8 עטרת כהנים 2 מדרשת קדמת ים 1 מוזיאון הכותל
סיכום כללי	68	נ כ ס י ם			

7. המדובר, איפוא, ב- 68 נכסים שהושקעו בהם 23,403,504 ש"ח, 15,000,000 ש"י, 807,000 דולר ו- 270,000 דינרים ירדניים, כספי מדינה ורשויותיה,

בפעולות מהפעולות הבאות:

רכישה:

תשלום לשיפוצים;

תשלום לפינויים;

תשלום דמי תיווך;

תשלום ל"מנהלי פרויקטים" שנקבעו לעניין זה ע"י שר השיכון;

שכר טרחה לעורכי-דין;

שכר שמאים;

"הוצאות נילוות";

כן מסתבר כי בנוסף לאלה הושקעו כספים מכספי משרד השיכון וכספי עזבונות בנושא "שמירה". אולם, מאחר ולא ניתן לייעד כספים אלה לנכסים ספציפיים לא התייחסנו להוצאה זו אם כי עלותה הגיעה בשנת 1991 לכ- 7 מליון ש"ח.

8. הזכויות בנכסים נרכשו ברובם מכח הכרזה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים ומיעוטם ע"י רכישות של משרד השיכון. העברת הכספים לפעולות השונות שנזכרו לעיל נעשתה ע"י משרד השיכון או מתקציב ישיר או ע"י העברת כספים לגוף אחר כגון האפוטרופוס הכללי, עמידר, הימנותא או ע"י העברה של כספי עזבונות שיועדו ע"י ועדת השרים לענייני עזבונות, בנושא מזרח ירושלים, לחברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי לשם שימוש ברובע המוסלמי. העברה נוספת של סיוע בוצעה באמצעות הלוואות אגודה שהועברו לעמותות.

בנספח 3 (א ב ג ו-ד) רשימה של ההוצאות הכספיות המתייחסות לנכסים

הנזכרים בסעיף 6.

להלן טבלה המפרטת את הקצבות הכספים לעניין נכסים אלה על פי נספח 3.

טבלת הקצבות כספים לנכסים מושכרים
או מיועדים להשכרה לעמותות או יחידים
ע"י המדינה דרך משרד הבינוי והשיכון

(1) לשיפוצים ופינויים (לא סופי - שכן, יש עדיין חשבונות שטרם הוגשו) (מסמך א') (בנספח 3) סיוע למוסדות - לשיפוצים ופינויים (מסמך ב') (בנספח 3) 5,418,825 ש"ח (בין 3/91-2/92) 3,265,130 ש"ח 15,000,000 שקלים ישנים	(2) לרכישות (מסמך א') (בנספח 3) סיוע למוסדות לרכישות (מסמך ב') (בנספח 3) 2,330,751 ש"ח (בין 8/91-8/92) 807,292 דולר 270,000 דינר ירדני 1,810,000 ש"ח
(3) הלוואות אגודה במזרח ירושלים 63 הלוואות לזכאים באמצעות עמותת עטרת כהנים בבנק טפחות 12 הלוואות לזכאים באמצעות עמותת עטרת ליושנה באמצעות בנק משכן 5,412,782 ש"ח (בין 86-89) 951,016.88 ש"ח	(4) הקצאת כספי עזבונות לחב' לשיקום ופיתוח הרובע היהודי לשיפוצים ברובע המוסלמי מכספי עזבונות המדינה (מסמך ג') 4,215,000 ש"ח לפי הפירוט הבא: עמותת עטרת ליושנה - שיפוצים 800,000 ש"ח הוצאות נילוות 65,000 ש"ח עמותת עטרת כהנים - שיפוצים 500,000 ש"ח הוצאות נילוות ... 2,000,000 ש"ח עמותת מעגלי אורות - שיפוצים 650,000 ש"ח עמותת אל-עד - שיפוצים 150,000 ש"ח הוצאות נילוות 50,000 ש"ח

סה"כ הוצאה 23,403,504 ש"ח
15,000,000 שקלים ישנים
807,000 דולר
270,000 דינר ירדני

* ביום 8/9/92 הודיע חשב משרד השיכון כי בנתיים יש לעדכן את הסכום בעוד
כ-1,600,000 עבור חשבונות שיפוצים ופינויים שהגיעו בנתיים למשרד השיכון.

9. השכרת דירות לעמותות וגופים פרטיים

כפי שצויין לעיל אנו עוסקים בהשקעת כספים שנעשתה בעסקאות של השכרת דירות בדיירות מוגנת ודיירות בלתי מוגנת. השאלה הראשונה העולה היא שאלת ההיבט המשפטי של עסקאות אלה:

- א. (1) לפי סעיף 4 לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951, הממשלה רשאית, בשביל המדינה, לרכוש נכסים בדרך קניה, חליפין או בכל דרך אחרת, לשכרם, להכרם לקבל זכויות אחרות בהם, הכל בתנאים שתראם נאותים.
- (2) לפי סעיף 5 לחוק האמור, רשאית הממשלה, בשם המדינה, למכור נכסים מנכסי המדינה, להעבירם בדרך אחרת, להשכירם, להחכירם, להרשות את השימוש בהם או את ניצולם, להעניק זכויות אחרות בהם, הכל בתנאים שתראם נאותים.
- (3) "נכס" לעניין החוק כולל מקרקעין (סעיף 1).
- (4) סעיף 6 קובע מי רשאים לייצג את הממשלה בעסקאות שמדובר בהם בסעיפים 4 או 5, ולחתום על מסמכים הנוגעים אליהם.
- (5) מכאן שמבחינת הסמכות לפי חוק נכסי המדינה, הממשלה רשאית, על ידי המוסמכים לייצג ולחתום בשמה, לרכוש דירות ולאחר מכן להחכירם, להשכירם או למכרם.

ב. (1) העסקאות צריכות להיות בתנאים שהממשלה "תראם נאותים", בדרך כלל הפירוש למילים אלה יהיה תנאי שוק, תנאים עסקיים סבירים, התנאים שבהם הממשלה לא משלמת מחיר מופרז ולא מקבלת מחיר נמוך מדי.

(2) ואולם יתכנו מקרים אחרים, הכל בהתאם למטרת ההשכרה ולמדיניות הממשלה. אם, למשל, מטרת ההשכרה היא לספק דיור לנזקקים שאינם יכולים לשלם שכר דירה כלכלי, יכולה ההשכרה להתבצע בדמי שכירות נמוכים.

ג. בעסקאות הנדונות בפנינו ניתנה הרשאה לעמידר לייצג את הממשלה ולחתום בשמה, על עמידר הוטלה החובה לשמש כנאמנה של משרד השיכון.

ד. כאשר העסקה הינה בתנאים נוחים במיוחד לצד השני, נשאלת השאלה האם הטבה הגלומה בה צריכה לקבל ביטוי תקציבי. התשובה לפי הדין הקיים היא שלילית. לפי חוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, יש לצרף לחוק התקציב השנתי "תחזית של סכומים שלא ייגבו בשל הטבות מיסים" (סעיף 2 (ב) (2) שהוסף לחוק בשנת התשמ"ח). אין הוראה כזו לגבי הטבות שאינם במיסים.

10. נוהלי הביצוע

א. שאלה שחייבים אנו לעורר בקשר לעסקאות כגון אלה שאנו דנים בהן היא שאלת המבחנים לפיהם הן נעשות והאם הן נעשות לפי מבחנים שיווינוניים ללא אפליה פסולה.

הצורך בפעולה על פי מבחנים של נוהלים תקינים, מבחנים סבירים ושיווניים ללא אפליה ומשוא פנים, ניקבע בפסיקה והוא יסוד מוסד במינהל תקין. מבחנים אלה שרירים וקיימים גם אם נקבל את הטענה שהאכלוס במזרח ירושלים אינו דומה לאיכלוס אזורים אחרים במדינה.

ב. במכתבה של היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון צויין כי עד ליום 1.4.92 לא היו כללים מוגדרים לגבי הכישת נכסים במזרח ירושלים, וכי אלו נעשו ע"י חברת הימנותא או חב' הרובע היהודי עפ"י הכללים הנהוגים בחברות אלה. במהלך דיוני הוועדה נמסרו לנו נוהלי משרד הבינוי והשיכון לעניין רכישת דירות נ"ר ונוהל פינויים, שניהם משנת 1982, ונמסר לנו כי עד 1.4.92 פעלו על פי נוהלים אלה.

דוגמה למצב הדברים נמצא בעדותו של מר שוורץ מנהל אגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון שאמר לוועדה: "לא היו נוהלים למעט נוהלי הלוואות אגודה. הייתי אחראי לאכלוס..... אני לא יודע מי טיפל באכלוס. הנחית המנכ"ל היתה להעביר את הכסף לעמידר. גם הלוואות האגודה לא היו לפי שיקול שלי".

11. הגופים אשר רכשו זכויות בנכסים והיו אמורים לאכלס אותם (הנהנים)

א. מתוך המידע המשולב של הגופים השונים שהועבר לוועדה עולה כי הזכויות בנכסים יועדו רובן ככולן לקבוצה מצומצמת של עמותות אשר קיימת זיקה קרובה ביניהן, הן במטרותיהן והן בנפשות הפועלות בהן ובשמן.

ב. התמונה המצטיירת היא כי עמותות עטרה ליושנה, עטרת כהנים (בעיר העתיקה) ועמותת אלעד (בסילוואן), היו הנהגות מחלק הארי של הנכסים נושא הבדיקה.

ג. לא נערך כל מכרז למסירת הזכויות בנכסים, ונמנע מעמותות או פרטים אחרים, בין יהודים ובין ערבים, מלהתמודד על רכישת הזכויות. מר באגד שהוא הממונה על הפינויים במשרד השיכון וחבר הוועדה שעסקה בנושא, נימק בפני הוועדה את הסיבות לאי ביצוע מכרזים כמפורט בנספח 4 אולם, בהתייחס לנימוקו הראשון יש לזכור כי לא מדובר רק על מגורי משפחות. בנימוקו השני קיים חשש אפליה. נימוקו השלישי מתייחס למוכר הרכוש ליהודים ולא למבקש להתאכלס באותם נכסים. בתשובה לשאלות הוועדה השיב כי הנימוקים לעיל הינם מהרהורי לבו ולא הובאו לידי ביטוי במסמך או החלטה שנמסרו לידו. נראה שהנימוק האמיתי לגבי בחירת העמותות והנהגות מהזכויות בנכסים והאמורות לאכלס אותן, בא לידי ביטוי בהצהרתו גלוית הלב של מר בבאי ממנהל מקרקעי ישראל בפני הוועדה:

"הדרג המדיני-פוליטי החליט שכל נכס שמוקנה למינהל מקרקעי ישראל באזור המדובר יושכר לעטרת כהנים. נשכרו שני אנשים של עטרת כהנים שעבדו בשביל המינהל כדי לאתר את הנכסים. שיטת המסירה אושרה על ידי שר המשפטים דאז משה נויס. הוסכם שהנכסים יועברו לידי עטרת כהנים תמורת שיפוח הבניינים. המבנים לא הושכרו בשווי ריאלי מתוך מטרה.

בשנת 1982 הוקמה במינהל מקרקעי ישראל ועדה מיוחדת לנושא הרכוש בעיר העתיקה, על ידי מנכ"ל המינהל דאז, מר מאיר שמיר. הוועדה פעלה בהנחיית שר החקלאות דאז, מר אריק שרון. גם נכסים שנרכשו בכסף מלא, עברו ישירות לעטרת כהנים".

יודגש שנוהל זה אינו תואם את הנוהל התקף עד אפריל 92 (נוהל נ"ר) שבו נקבע כי "הדירות תירכשנה למועמד ספציפי בלבד למטרת מגורים". מכל מקום, גם הנוהל החדש של משרד הבינוי והשיכון בדבר רכישת זכויות בנכסים במזרח ירושלים ע"י חברת עמידך מיום 1.4.92, אשר היה אמור להפיק לקחים מהעבר ולקבוע כללים מוגדרים על פי כללי מנהל תקין, קובע כי "הנכס ימסר לעמותה/עמותות הפועלות בשטח" ומתיישב היטב עם הצהרת מר בבאי.

ד. המסמכים שהוגשו לנו מגלים כי בנכסים שונים נרכשו זכויות של דיירים מוגנים ע"י העמותות, אך אינם מציינים כי הזכויות המוגנות נרכשו (לפחות לגבי חלק ניכר מהם) בדרך של מימון השיפוצים ע"י העמותה במקום תשלום דמי מפתח, וכי בפועל מומנו לפחות חלק מהשיפוצים מתקציב המדינה (כפי שמגלה נספח 5, בו הוצע לראות גם מקרה כזה כמקרה ששולמו בו "דמי מפתח") הפועל היוצא מכך, כי הדיירים המוגנים לא שילמו במקרים אלה דמי-מפתח, ולכאורה אין הם דיירים מוגנים.

ה. נמסרו לוועדה נתונים לגבי גובה דמי השכירות בדירות המוגנות ועולה השאלה האם שיעור דמי השכירות עולה בקנה אחד עם השיעור הריאלי בנתוני השוק לדירות מוגנות.

על פי דבריו של מר בבאי ממינהל מקרקעי ישראל, למצוטט לעיל הדירות הושכרו במכוון בשיעור לא ריאלי.

מאידך, מר בלד, נציג עמידר, הדגיש כי הסכומים נקבעו על פי טבלאות קיימות המתייחסות לדיירים מוגנים. עם זאת, נבדקו מספר חוזים המעידים כי חדרים הושכרו ע"י עמידר לעמותות בסכומים סימליים, של כמה עשרות שקלים לחודש (בשנים 89-91). התרשמותנו היא כי שיעורי השכרה במקרים אלה אינם עולים בקנה אחד עם תנאי שוק. לדוגמא: ב"קאב אל זית 5"-בניין בן שתי קומות-הושכר ב- 33 ש"ח, ובניין בו ארבעה חדרים (בית הפרחים) הושכר ב- 46 ש"ח.

12. מהלך העיסקאות, המעורבים בהן והדרך בה נרכשו הזכויות בנכסים

א. מבדיקת התהליך הכולל של איתור הנכס, רכישת הזכויות, המימון והעברת זכויות לעמותות, מתברר כי לעמותות הנ"ל או לגופים הקשורים אתן, היתה מעורבות פעילה בכל התהליך מראשיתו, כפי שיפורט להלן.

ב. בדיקת הדרך בה נרכשו הזכויות מחזקת את התרשמות כי המדובר בעיסקאות מתוכננות מראש, כאשר בראשיתן אותרו נכסים הניתנים לרכישה ע"י העמותות הנ"ל ובסופו של דבר נרכשו זכויות ע"י אותן עמותות, במימון כספי מדינה.

ג. בחלק מהנכסים המאותרים נרכשו זכויות ע"י העמותות, רק בעקבות הכרזת הנכסים כנפקדים.

נכסים אלה הוכרזו כנפקדים ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים (ראה גם סעיף 14 להלן) על סמך מידע או תצהיר של אדם שהובא לאפוטרופוס ע"י העמותות. אמיתות התצהירים לא נבדקה ע"י האפוטרופוס. האפוטרופוס לא ביקר בנכסים, לא בדק אותם, את שוויים ואם הם כרוכים בפינוי משפחות ולא איפשר לטוענים אחרים טיעון והתנגדות. הנכסים הוכרזו כנפקדים, נמכרו לרשות הפיתוח וזו העבירה הזכויות בנכסים לעמותות, באמצעות חברת עמידר.

תצהירים נחתמו בפני עו"ד איתן גבע, עוה"ד של עמותת עטרת כהנים, אשר ייצג ומייצג גם את קק"ל ואת חברת הימנות. האפוטרופוס לנכסי נפקדים אשר לא ראה את המצהיר, הצהיר על הנכס כנפקד.

חלק מהתצהירים לגבי נכסים שונים במקומות שונים ניתנו ע"י אותו מצהיר מבלי שהאפוטרופוס בירר בירור אלקנטרי של זהותו, מהימנותו, הדרך בה הגיע לעוה"ד או העמותה, מקור ידיעותיו והתמורה אותה קיבל עבור שירותיו.

ד. חברת עמידר לא נהגה לבדוק בשטח את הנכסים אותם השכירה לעמותות. החברה לא ניסתה לאמת את תיאורו הפיזי של הנכס, מיקומו, שטחו, מספר חדריו וכו' המרכיבים הנדרשים לקביעת שווי השכירות הראוי או גובה דמי המפתח. החברה סמכה בעניין זה על מנהלי הפרוייקטים (עליהם ידובר בסעיף להלן), התנהגות זו אינה מתיישבת עם ההנחיות המפורשות של משרד הבינוי והשיכון על פיהן יש לבדוק את הנכס והאם הוא תואם את הנחיות האיכלוס והזכאות. זאת ועוד חבר הוועדה, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון הודיע לוועדה כי אין בידי משרדו לספק נתונים בדבר האיכלוס וזהות המאכלסים שכן עפ"י הנחיית השר הנושא הועבר לטיפול העמותות עצמו

(פרוטוקול מיום 24.10.90). דבר זה משליך ישירות על יכולת הוועדה לפרוש תמונה ברורה ומקיפה לגבי היבטי הרכישה והמימון המתייחסים לנכסים הנדוניים.

נציין כי חבר הוועדה נציג עיריית ירושלים סבור כי בחלק מהדירות אין לנים דיירים זכאים, אלא הן מוחזקות ע"י עמותות בלבד.

כך, התברר אגב הגשת תביעה ע"י משפחה ערבית בנכס ברחוב הנרזל ברובע המוסלמי בירושלים, כי הבית הוחרם בשנת 1969 מכה תקנות ההגנה (שעת חרום), 1945 ונהרס וכי מצוי בו מגרש ריק, ואף על פי כן חתמה עמידר על הסכם ב-1988 לפיו הושכר לעמותה חדר, מטבח ושרותים לעטרת כהנים. העמותה המציאה מכתב של דייר יוצא אשר טען כי גר בדירה אותה עת ומבקש לאפשר לעמותה להכנס ולהתגורר בדירה במקומה.

ה. (1) פרוטוקולים של ישיבות ועדות הרכישות במשרד הבינוי והשיכון מגלים כי האנשים המכהנים בעמותות, מתיהו הכהן, ד. בארן, א. מעוז ומאיר דוידסון השתתפו דרך קבע בישיבות הוועדה כמנהלי פרוייקטים מטעם "עמידר", ונטלו בהן חלק פעיל. בועדות אלה הוחלט על ביצוע הרכישה באמצעות חברת "מורדות מוריה" וחברת "אבן ראש", שבראשן עמדו מנהלי הפרוייקטים אשר הגישו הצעות רכישה לוועדה. בועדות נקבע כי מנהלי החברות ינהלו משא ומתן עם בעלי הזכויות והדיירים בדירות, יאשרו תכונות לחברות השמירה (פרוטוקול 12.4.92 עמ' 2) ויקבלו דמי טיפול עבור עבודתם. כך למשל בקשה חברת אבן לקבל כדמי טיפול 8.5% משווי העסקה העולה על 1,000,000 ש"ח (פרוטוקול 6.4.92).

(2) מתברר כי מתוך 500 המניות שהוקצו בחברת מורדות מוריה בע"מ הוקצו 499 מניות לעמותת אלעד ומנהליה הם ד. בארי וא. מעוז הנזכרים לעיל. בחברת אבן ראש הוקצו 100 מניות למנהליה, ביניהם מאיר דוידסון הנזכר לעיל.

(3) הזיקה בין העמותות המאכלסות והחברות מנהלות הפרוייקטים, בולטת לעין. דוגמא בולטת לכך משתקפת בפרוטוקול 6.7.92 של ועדת הרכישות של משרד הבינוי והשיכון בה ביקשה חברת מורדות מוריה לקזז הוצאות משפטיות בסך של 548,000 ש"ח ששילמה עבור מימוש החזקה במבנים בעיר דוד, וכי הוצאות אלה יקוזזו מדמי המפתח שהם חייבים לשלם לחברת עמידר. לדעת הוועדה יתכן כי במספר מקרים הקיזוז הוא תיאורטי בלבד ודמי המפתח ממומנים מתקציב המדינה כך שבפועל מדובר על מימון הוצאות משפטיות פרטיות של החברה מכספי המדינה. דוגמא נוספת למעורבות אנשי העמותות נמצא בפרוטוקול ועדת הרכישות מיום 12.4.92 שם הוחלט "שמר ד. בארי יאשר את החשבונות של חב' מודיעין אזרחי עבור ביצוע השמירה וחברת עמידר תבצע את התשלום. (עפ"י נתוני משרד הבינוי והשיכון עלות השמירה מגיעה לסך של 460 אלף ש"ח לחודש).

(4) מעבר לאישור דמי הטיפול בהוצאות המשפטיות אישרה ועדת הרכישה לחברות הנ"ל הוצאות שונות אחרות, כמו מימון עלות החזקה וביטוח של 153 מכשירי קשר בחברת אבן ראש, תשלום עבור סקר קרקעות, וכן אישרה מימון החזקה של 300 מכשירי קשר לתושבים היהודים בסילוואן ובעיר העתיקה.

10

(5) חברת אבן ראש אשר נשכרה כמנהלת פרוייקט להקל על העבודה בשטח (פרוטוקול 13.1.92), ביקשה לשכור עם אופציה לרכישה את מבנה רשות הדואר ברחוב צלאח א-דין לצורך השכרת המבנה ל-25 משפחות. ניהול המו"מ אושר, וגם כאן מעבר לשאלות שנשאלו שוב בולטת עובדת אי קיומו של מכרז ושיתוף פעולה של משרד הבינוי והשיכון לאיכלוס משפחות עפ"י בחירת החברה. מגמה זו משתקפת בנוהל החדש הנזכר לעיל שהוצא ע"י משרד הבינוי והשיכון אשר נכנס לתוקף ביום 1.4.92 לפיו "הנכס ימסר לאקלוס עמותה/עמותות הפועלות בשטח".

(6) עצם השתתפותם הקבועה של נציגי העמותות בועדת הרכישות אינה עולה בקנה אחד עם סדרי מינהל תקין, גם בלא קשר לאינטרסים שלהם בהחלטות הוועדה. נציגי העמותות ישבו בועדה בכשרם כמנהלי פרוייקטים בישיבות בהן הוחלט לאשר להם מתן כספים וסמכויות - הן כמנהלי פרוייקט, כמאכלסים והן כמפקחים על חברות השמירה לרבות פיקוח ואישור הוצאותיהן הכספיות שמומנו מכספי מדינה. יצויין כי היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון והחשב הנוגע בדבר לא נכחו בישיבות אלה.

ו. דרך בחירת העמותות ומנהלי הפרוייקטים וניגוד עניינים בדוגמאות שנזכרו מצביעים על כך כי נטשטשו התחומים בין ההתחייבויות הכספיות של העמותה המאכלסת, של החברה שמונתה כמנהלת פרויקט מטעם עמידר ושל משרד הבינוי והשיכון.

על פי דברי מר פלד, נציג חברת עמידר בועדה, הבחירה במנהלי הפרוייקט לא היתה מקרית והיא פועל יוצא של הנחיה של שר הבינוי והשיכון ליו"ר מועצת המנהלים של חברת עמידר.

ז. יו"ר הוועדה הטיל על חבר הוועדה עו"ד יובל קרניאל לערוך מדגם אקראי לבדיקת הטיפול בכמה מהנכסים שדווחו לוועדה. בנספח 6 מצויה סקירתו של עו"ד קרניאל בענין הבדיקה שערך.

13. מימון מתקציב המדינה לעמותות ולגופים פרטיים

א. כללי

קשה לקבוע חד משמעית מה היה היקף מימון תקציבי המדינה לנכסים הנזכרים ונראה לוועדה כי המידע אינו שלם שכן לא קיים ריכוז נתונים המאחד את כלל ההוצאות והוועדה נאלצה ללקטן ממספר מקורות. קיים ספק כי בחלק מהסעיפים התקציביים הכספים שהועברו לעיסקאות השונות בנכסים, שימשו למטרות אחרות מאלה שהוגדרו בסעיפי התקציב, שאיפשרו את הוצאת הכספים למטרות אלה. כך למשל, לא ברור אם המאכלסים בפועל הינם זכאים העומדים בקריטריונים של הלוואות אגודה, או אם נכסים אחרים מאוכלסים ע"י משפחות, כפי שהדברים הוצגו מלכתחילה, או אם מימון אשר נועד לשימור ואחזקת אתרים לאומיים, שימש למטרות היעד.

ב. תקציב נ"ר ותקציב רכישת דירות לעולים ולהטבת תנאי דיור

חלק מהתקציב לרכישת הנכסים הוצא מהסעיף לתקציבי נ"ר, שממנו גם הוצאו כספים לרכישות דירות לעולים ולמשפחות במצוקה. לקראת שנת התקציב 92 הוצע בהצעת התקציב כי סעיף זה ייועד "לרכישת דירות נ"ר למשפחות במצוקה הזכאיות לדיור סוציאלי ולעולי אתיופיה".

אך במכתבו של שר האוצר מר מודעי ליו"ר ועדת הכספים מיום 29.12.91 צויין (בתוספת כתב יד) כי "נתוכנית 70.68.08 ישונה" שם רכישת דירות נ"ר למשפחות במצוקה הזכאיות לדיוור סוציאלי ולעולי אתיופיה". ל-"רכישת דירות נ"ר". וזאת מתוך כוונה למנוע את הגבלת השימוש בכספי נר כאמור.

מכיוון שגם קודם לכן סעיף זה נקרא "תקציב נ"ר" הרי על אף המחלוקת בשאלה בין משרד האוצר, שהיה סבור שסעיף זה מיועד לזכאים במצוקה לבין משרד השיכון שסבר שהסעיף כולל גם דיירים אחרים, הרי מבחינת נוסח תקנות התקציב ניתן היה להשתמש בסעיף זה לרכישת הנכסים גם לאלו שאינם במצוקה. עם זאת אין בכך להתיר איכלוס של נכסים אלה ללא קריטריונים.

נוצר הרושם כי נעשה שימוש בתקציבים שנועדו על פי דברי ההסבר לחוק התקציב "לאיכלוס ע"י עולים ומשפחות במצוקה" לטובת עמותות שאינן עונות לאותם קריטריונים, ורושם זה מתחזק לאור סיכום הדיון עם שר הבינוי והשיכון מיום 22.10.90 לפיו "המשרד יקנה דירות הן מתקציב רכישת דירות לעולים והן להטבת תנאי דיור בכל מרחב העיר ירושלים כולל העיר העתיקה בירושלים".

ג. מימון שיפוצים בנכסים

משרד הבינוי והשיכון העביר לנו מידע לגבי מימון שיפוצים בנכסים שונים ברובע המוסלמי, מכספי המדינה. שוב חוזרת השאלה, האם הוקנה לעמותת עטרת כהנים מעמד של דיירת מוגנת בנכסים אלה, כאשר מימון השיפוצים מהווה תחליף לדמי מפתח, והאם מימון זה לא יצא מכיסה של הדיירת המוגנת אלא מתקציב המדינה.

מכל מקום הוועדה לא קיבלה הסבר מדוע נזקקו מלכתחילה לכספי מדינה לצורך ביצוע שיפוצים כאשר אלה היו אמורים להעשות במימון עצמי של העמותות. ממסמך שהוגש לוועדה מתגלות הזמנות לשיפוצים בשנים 90-91 בסך של 6.7 מליון ש"ח, אשר רובן הגדול נוצל.

ד. הלוואות אגודה

(1) משרד הבינוי והשיכון מסר מידע לגבי הלוואות אגודה. (נספח 3 ד')

מתוך המידע מתעורר ספק באם היה מקום לתת סיוע לרכישת זכויות בנכסים נושא הבדיקה. על פי המסמך נועדו הלוואות לאגודה, לשמש כפתרון לבעיית מימון לישובים קטנים המבקשים להתרחב ולבצע בניה מרוכזת תוך הפחתת עלויות בניה.

(2) מהמידע שנמסר לוועדה אנו למדים כי החל משנת 1986 ועד 1989 קיבלה עמותת עטרת כהנים 63 הלוואות לדיור ועמותת "עטרה ליושנה" קיבלה 12 הלוואות לדיור בסכום כולל של 6,363,798 ש"ח. למשרד הבינוי והשיכון אין מידע עבור אילו נכסים ניתנה כל הלוואה.

מתברר כי בנובמבר 1990 גילתה ביקורת מטעם החשכ"ל כי לא נרשמו נכסים כנגד הלוואות האגודות, החשכ"ל ביטל תקציב ההלוואות והורה שמתן הלוואות יהיה רק באישור החשכ"ל, בביקורת של רו"ח שנערכה בעיקבות פניית החשכ"ל הסתבר כי בנק טפחות נתן הלוואות לאגודה הנ"ל מבלי לרשום נכסים כנגדם. בתגובה מסר מר מתתיהו הכהן דן רשימת נכסים לבנק טפחות (נספח 7) מיום 31.10.91 בו

מופיעים נכסים שנרכשו מסכומי הלוואות וזכו לכספי שיפוצים גם ממשרד השיכון. הקביעה כי הנכסים "נרכשו" מוסברת ע"י מר דן בסיפא למכתב אולם עלינו לציין כי לוועדה אין כל מידע על השימושים שנעשו בפועל בכספי הלוואות אלה. יצויין כי ביוזמת החש"ל הוגשו תביעות כנגד העמותות לפרעון המוקדם של הלוואות האגודה, שכן לא עמדו בתנאי הלוואה (לא המציאו זכאים).

(3) כאמור, בהשוואה בין הנכסים להם ניתן סיוע דרך "הלוואות אגודה" ובין הנכסים המופיעים ברשימת הנכסים ששופצו במימון משרד השיכון, מופיעים נכסים אשר נהנו משני מקורות הסיוע, כמו בית ויטנברג, בית ולירו, בית הצלם, בית המערבים בית גליציה, בית אלחנן, בית רנד. הנתונים הקיימים אינם מאפשרים בדיקת סך כל הסיוע שניתן לגבי כל נכס ואם הסיוע הכולל אינו עולה על הסכום הנדרש לשיפוץ ולאיכלוס.

(4) חלק מהנכסים אינם ניתנים לזיהוי ולבדיקה, כאשר לגביהם נמסרו רק כתובות (הלוואות לאגודת "עטרה ליושנה") ללא גוש וחלקה ואפילו ללא אזכור שמות הבתים. דרכי הזיהוי השונות לגבי הנכסים מקשות על האפשרות לבחון במדויק באם קיימת חפיפה בין גורמי מימון וסיוע שונים לגבי אותם נכסים.

(5) רשמת העמותות דרשה מהעמותות מתן דו"ח על מצבן הכספי, אך לא זכתה לתגובה עניינית.

(6) עולה השאלה מדוע רוכזו כל ההלוואות רק לעמותות אלה; האם הדבר מכוון ומדוע לא זכו להלוואות סיוע אלה עמותות אחרות ובעיקר משפחות, זוגות צעירים ופרטים אחרים, "לפי רמת סיוע לזוגות צעירים שצברו 1,800 נקודות בירושלים" (מסמך המינהל).

(7) גם אם עטרת כהנים ניתקלה בקושי אמיתי במציאת זכאים להם יועברו ההלוואות כמשכנתאות לדיוור, הרי כסף זה חייב להיות זמין אצלם כדי להחזירו לאלתר משלא קיימה המוטל עליה.

ה. מימון באמצעות החברה לפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה

(1) על פי החלטת הממשלה מיום 3.4.90 הוחלט להקצות סך של 7,500,000 ש"ח מכספי עזבונות המדינה לשימור ואחזקת נכסים לאומיים במזרח ירושלים, באמצעות חברת "הימנותא", אשר תפעל תוך התייעצות עם אגודת "עטרה ליושנה" ו"עטרת כהנים".

כאמור אין לוועדה ידיעה ברורה מי מאכלס את הדירות או הבתים בפועל. אך על פני הדברים, בין אם אלה משפחות, בין אם אלה ישיבות ובין אם אלה רק שומרים המאיישים נכסים כדי לתפוס חזקה בסילוואן וברובע המוסלמי, עלול להימצא קושי בהכנסת "נכסים" אלה בדי אמותיה של הגדרת "אתרים ונכסים לאומיים במזרח ירושלים".

הודגש בהחלטת הממשלה כי פעולות שימור האתרים והנכסים הלאומיים יבוצעו באמצעות הימנותא כחברה ממלכתית הפועלת על פי קריטריונים ציבוריים. ביום 12.9.90 במסגרת תוספת להחלטת הממשלה טוכס כי הימנותא תחליט על הקצאת הסכומים ליעדים ולגופים השונים. בהחלטה מתקנת של הממשלה מיום 30.10.90 נקבע כי החברה לפיתוח הרובע היהודי תבוא במקומה של חברת "הימנותא" ולא ברור אם ההגבלה, המתייחסת "לשימור האתרים והנכסים הלאומיים", תקפה או בוטלה.

מתוך כספים אלה כפי שניתן לראות בטבלת הקצבות כספיות דלעיל הוצאו 4,215,000 ש"ח לשיפוצים ו"הוצאות נילוות", היתר לפי הודעת מנכ"ל החברה - הוצא להוצאות שמירה.

בהחלטת הממשלה נאמר כי הפעולות בנושא זה תעשינה תוך התייעצות עם עמותת עטרה ליושנה ועטרת כהנים. בפועל מרבית ההקצבות הגיעו לעמותות עצמן, דרך חברת הרובע.

(2) עפ"י מכתב מנהל מח' כספים ונכסים בחברת הרובע מ-26.8.92, הועברו כספים גם מתקציב משרד הבינוי והשיכון לעמותות באמצעות חברת הרובע. כאשר ההנחיה של משרד השיכון היתה להעביר את הכספים לעמותות. יצוין כי השימוש בחברה זו ככלי להעברת כספים, נעשה ככל הנראה ללא סמכות ובדרך העלולה להטעות כאשר מדובר בנכסים שמחוץ לגבולות הרובע היהודי (ראה בעניין זה נספח 8 מכתבו של היועץ המשפטי לממשלה מיום 28.4.92).

23
ו. מימון שיפוצים באמצעות האפוטרופוס הכללי

מנספח 3(ב) עולה כי האפוטרופוס קיבל 15,000,000 שקלים ישנים ממשרד השיכון לביצוע שיפוצים במבנים שבבעלות האפוטרופוס ע"מ שיושכרו. ואמנם כמפורט בטבלת הנכסים בעמ' 3 לדוח שופצו והושכרו 4 נכסים. מדף 20 לנספח 1 בהערה 2 עולה כי בחודש מרס '86 העביר האפוטרופוס כפי שנמסר לנו עפ"י הוראת משרד השיכון את כל יתרת הכספים שנותרה אצלו בקעיף זה בסך 79,699 ש"ח, ישירות לעמותת עטרת כהנים כאשר לכאורה צריך היה הסכום לחזור כהחזר למשרד השיכון.

ז. המימון שנועד לפיצוי דיירים שפוננו מהנכסים

(1) לא ברור באם קיים תיעוד המאמת כי דיירים פוננו מרצון והאם הגיעה לידיהם התמורה הכספית. נאמר לועדה כי אופי העיסקות אינו מאפשר תיעוד מלא. שאלה זו עולה גם לגבי כספים ששולמו לגורמים שונים כדמי תיווך.

(2) היו מקרים בהם הופקד הכסף בנאמנות בידי מנהל הפרוייקט, לצורך תשלום למוכר או פינויי המחזיקים. חלק מהכספים הושקע בעסקאות בלתי מושלמות.

ח. מימון ההוצאות הנילוות

(1) פרוטוקול ישיבת 13.1.92 של ועדת הרכישות מציין כי תקציב הרכישות המתוכנן לשנת 1992 הוא סך של 17.6 מליון ש"ח, מתוכו 5 מליון בלבד עבור רכישות, 7 מליון עבור שיפוצים ו-5.6 מליון עבור שמירה ואבטחה.

(2) במסגרת תקציב הרכישות הנ"ל (5 מליון ש"ח) מתוכננות הוצאות

כספים לניהול פרויקטים והוצאות נילוות. לא הוגדרו הוצאות אלה ושיעוריהן, ומה הסכום שנותר לרכישה בפועל.

ככל הנראה ניהול פרויקטים והוצאות נילוות, אמור לכסות את

הוצאות חברות מורדות מוריה ואבן ראש הנזכרות לעיל ומימון שכ"ט

עוה"ד שנשכרו על ידם. מנספח 9 המתייחס לתקופה של כשנה עולה

כי למנהלי הפרוייקטים, זה ממורדות מוריה שולם 813,277 ש"ח

ולזה מאבן ראש שולם 727,263 ש"ח.

14. האפוטרופוס לנכסי נפקדים

א. רוב הנכסים נושא הבדיקה, אם לא כולם, אשר הוכרזו כנפקדים, נמכרו

ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים לרשות הפיתוח, והושכרו בשכירות מוגנת לעמותות.

ב. ממצאי דו"ח מבקר המדינה (מס' 41 עמ' 326-332) ככל שהם מתייחסים

לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, דבריו של האפוטרופוס בישיבת הוועדה

לענייני ביקורת המדינה מיום 7.1.92, דבריו בפנינו, ובדיקה מדגמית

של מסמכים לגבי מספר נכסים נושא הבדיקה (ראה סעיף 12 בו לעיל).

מגלים כי תפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים היה על פי כל קנה

מידה, לקוי ביותר, בעניין זה פנה היועץ המשפטי לממשלה לשר האוצר

במכתב מיום 2.4.92 וביקש מינוי צוות מקצועי שיציע:

(1) נהלים לגבי מהותן של הראיות שהאפוסטרופוס לנכסי נפקדים נדרש אליהן לשם הכרזה על נכס כנכס נפקד ולגבי השיקולים שעליו לשקול בעניין זה;

(2) נהלים לגבי טיפולו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים בנכסים שבתחום סמכותו ואחריותו לפי חוק נכסי נפקדים, התש"י-1950 (להלן - החוק);

(3) האופן שבו יפעיל האפוסטרופוס לנכסי נפקדים את הסמכויות המוקנות בידי לפי החוק;

(4) כיצד ניתן להבטיח את עצמאותו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים בהפעלת סמכויותיו על פי החוק.

המימצאים החמורים בעניין תפקודו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים מחייבים לדעת הוועדה בדיקה מקיפה וטיפול מיידי. יו"ר הוועדה ועו"ד שמעון דולן קיבלו על עצמם להעביר דיווח מפורט בעניין זה לשרי המשפטים והאוצר.

בטרם נסכם את הדו"ח אנו מוצאים לנכון להעיר כלהלן:

- (1) הוועדה בדקה וריכזה את הנתונים כמבוקש בכתב המינוי.
- (2) מעבר לכך פירטה הוועדה סידרת ממצאים מנומקים המדברים בעד עצמם.
- (3) הוועדה לא קיבלה מנדט להציע הצעות אופרטיביות המתבקשות ממימצאיה אשר על כן לא עשתה זאת בדו"ח זה, אף כי הביעה דעתה באופן ספציפי בפני השרים הממנים.

א. הוועדה מצאה כי למרות שהשכרת דירות במזרח ירושלים שהושקעו בהם כספי מדינה לרכישתם או לשיפוצם מותרת במסגרת הסמכות לפי חוק נכסי המדינה התשי"א-1951, הרי ההליך של השכרת הדירות, שהיו נושא בדיקת הוועדה, לא נעשה על פי מבחנים שוויוניים ולא לפי נוהלים תקינים!

ב. מרבית הנכסים שנרכשו מרשות הפתוח אותרו כנכסים נפקדים ע"י העמותות שהיו בסופו של דבר "הנהנות" מזכויות הדיור בעסקאות. הנכסים הוכרזו כנכסי נפקדים על סמך מידע שהובא לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ע"י העמותות, ובמקרים שונים תצהירים נחתמו בפני עו"ד של העמותות.

ג. תפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים בנושא הכרזת נכסים אלה כנכסים נפקדים היה לקוי ביותר ולדעת הוועדה הוא לא הפעיל רמה מינימלית של שיקול הדעת המתבקש מנושא תפקיד זה.

ד. הוועדה מצאה כי עד שנת 1992 נרכשו נכסים במזרח ירושלים והושכרו לעמותות לא לפי נוהל רכישה מתאים. רק משנת 1992 נקבע נוהל מיוחד לגבי רכישת הנכסים במזרח ירושלים, שיפוצם והשכרתם. בנושא איכלוס הנכסים, לא פעלו הרשויות על פי הנוהלים הקיימים.

ה. בפעילות השכרת דירות במזרח ירושלים ברובע המוסלמי ובסילוואן הועברה סמכות ייצוג המדינה בעסקאות לחברת "עמידר" על-פי הסכם נאמנות והרשאות. עמידר פעלה בשטח בהנחייה ישירה של משרד הבינוי והשיכון, ללא פיקוח המשרד, על פי נוהלים והסדרי בקרה לקויים, תוך הסתמכות על מנהלי פרויקטים, חברי עמותות שהיו "הנהנות" בעסקאות.

ו. התברר לוועדה כי עמידר לא נהגה לבדוק בשטח את הנכסים אותם השכירה לעמותות לפני השכרתם.

ז. זכויות השכירות שרובן זכויות דיירות מוגנת יועדו רובן ככולן לקבוצה מצומצמת של עמותות אשר בינן לבין עצמן קיימת זיקה קרובה מבחינת המטרות והנפשות הפועלות.

ח. לא נערכו מכרזים למסירת הזכויות בנכסים. מי שקבע את העמותות שתזכנה בנכסים היה הדרג המדיני, פעולה שנגדה נוהלים של משרד השיכון.

ט. במקרים שונים נתנו לעמותות זכויות דיירות מוגנת תמורת מימון שיפוץ הנכס (כתחליף לדמי מפתח) כאשר לא ברור אם מימון השיפוץ אכן נעשה במימון עצמי של העמותות. לדיירים בלתי מוגנים ניתנו זכויות דומות לזכויותיהם של דיירים מוגנים אף שלא עמדו בתנאים שהתחייבו לצורך קבלת זכויות אלה.

י. דמי השכירות שנקבעו לעמותות במקרים רבים נראים לוועדה כדמי שכירות שאינם עולים בקנה אחד עם תנאי השוק.

יא. מנהלי הפרוייקטים אשר הם הנפשות הפועלות בעמותות השתכנו דרך קבע בישיבות ועדת הרכישות של משרד הבינוי והשיכון, בנושאי הבתים במזרח ירושלים, בהן הוחלט על חלוקת הכספים לעמותות הקשורות אליהם. במקרים מסוימים מנהלי הפרוייקטים הם שנתבקשו לאשר את ההוצאות, מעגלים חופפים אלה יצרו לדעת הוועדה פעילות במצב של ניגוד ענינים.

יב. משרד השיכון רכש דירות מתקציב "נר". לדעת משרד האוצר, דירות שנרכשו מכספים אלה מיועדות מעצם טבען לאוכלוסיית מצוקה. העמדת הדירות האלה בשכירות לעמותות נראית לוועדה כבלתי תקינה.

יג. נכסים שונים זכו בד בבד גם בהקצאות לשיפוצים וגם בהקצאות מהלוואות אגודה מבלי שהיתה ידיעה על הסכומים הכוללים ומבלי שהעמותות עמדו בתנאים המחייבים מקבלי הלוואות אגודה.

יד. עמותות זכו גם לכספי מדינה שהועברו אליהם באמצעות החברה לפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה כאשר החברה חרגה בכך, לכאורה, מתחום טיפולה.

טו. כספים שהועברו ממשרד השיכון לאפוסטרופוס הכללי לשיפוץ מבנים של האפוסטרופוס הכללי ונותרו ללא שימוש, הועברו על פי הוראת משרד השיכון ישירות לעמותות במקום שיוחזרו למשרד השיכון.

נחתם היום _____

עו"ד חיים קלוגמן, מנכ"ל משרד המשפטים, יו"ר _____

מר יעקב לפידות, מנכ"ל משרד המשטרה, חבר _____

מר אריה בר, מנכ"ל משרד השיכון, חבר _____

מר אלי יונס, החשב הכללי, חבר _____

עו"ד שמעון דולן, סגן בכיר לפרקליט מחוז ירושלים, חבר _____

מר אמיר חשין, יועץ ראש עיריית י-ם לענייני האוכלוסיה הערבית, _____

חבר _____

עו"ד יובל קרניאל, יועץ שר המשטרה, חבר _____

1 פסוק

(ג)	(ב)	(א) הנכס				
הנהגה שם ומרסטים על הגוף (עמדות-יחיד)	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, החכרה, השכרה) ועלוותה 2. הטכנון שמכונה בוצעה העסקה (שרשרת העברות) 3. מקור המימון	בעלות נוכחית	בעלות מקורית	כנובנו	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האט הנכס של נכד)	חלקה גוש

חתימה

דט

תאריך

פס"ק

מס' 5961-א

"ע מ ד ר" החברה הלאומית לשכור עולים בישראל

(ג)	(כ)	בעלות נוכחית	בעלות מקורית	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (הנכס הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש
הנהגה מס' 101-מס' על הגוף (עמותה - יחיד)	1. תיאור העסקה ומידע ביצועה (קניה, הוצאה, השכרה) ועלויות השכרה שמוכרות בוצעה והשקיע (שוכרת העברות) 2. מוקד מימון. 3. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע השוכר בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע מכונת האופנוע לנכס נפקדים מיום 21/5/85 ממ"מ - 21/5/85 אין מימון.	אופנוע נפקדים לנכס נפקדים	נפקד	באב וואן אל זית מס' 5 העיר העתיקה ירושלים מס' 5	בנין כן 2 קומות הכולל 4 חדרים מחסנים ושרותים	119	816
הוצה שכירות מוגנת עם עמלות עמל כהנים מיום 1/88	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע השוכר בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע 2. סיכום דברים מיום 1/12/87. 3. אין מימון.	כאמנה ממ"מ	לא ידועה, כנראה בעלות יהודית עד 1936	דני הסריאט 28 העיר העתיקה ירושלים בית המשפחה	מס' 26 מס' 26	6/1	819
הוצה שכירות מוגנת עם עמלות עמל כהנים מיום 1/88	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע השוכר בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע 2. סיכום דברים מיום 1/12/87. 3. אין מימון.	כאמנה ממ"מ	לא ידועה, כנראה בעלות יהודית עד 1936	דני הסריאט 28 העיר העתיקה ירושלים בית המשפחה	דירת 3 חדרים	6/2	819
הוצה שכירות מוגנת עם עמלות עמל כהנים מיום 1/88	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע השוכר בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע 2. סיכום דברים מיום 1/12/87. 3. אין מימון.	כאמנה ממ"מ	לא ידועה, כנראה בעלות יהודית עד 1936	דני הסריאט 28 העיר העתיקה ירושלים בית המשפחה	דירת 3 חדרים	6/3	819
הוצה שכירות מוגנת עם עמלות עמל כהנים מיום 1/88	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע השוכר בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע 2. סיכום דברים מיום 1/12/87. 3. אין מימון.	כאמנה ממ"מ	לא ידועה, כנראה בעלות יהודית עד 1936	דני הסריאט 28 העיר העתיקה ירושלים בית המשפחה	דירת 3 חדרים	6/4	819
הוצה שכירות מוגנת עם עמלות עמל כהנים מיום 1/88	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע השוכר בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע 2. סיכום דברים מיום 1/12/87. 3. אין מימון.	כאמנה ממ"מ	לא ידועה, כנראה בעלות יהודית עד 1936	דני הסריאט 28 העיר העתיקה ירושלים בית המשפחה	אולם השטח של 52 מ"ר	6/5	819
הוצה שכירות מוגנת עם עמלות עמל כהנים מיום 1/88	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע השוכר בשכירות מוגנת, בחמורה יסקיע 2. סיכום דברים מיום 1/12/87. 3. אין מימון.	כאמנה ממ"מ	לא ידועה, כנראה בעלות יהודית עד 1936	דני הסריאט 28 העיר העתיקה ירושלים בית המשפחה	משרד בשטח של 52 מ"ר	6/6	819

26/8/82

26/8/82

שטח

שטח

"ע מ י ד ר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל

(א)	(ב)	בעלות-נכסות	בעלות מקורות	כחובות	חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש	(א) הנכס
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 9/84	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	לא ידועה, כנראה בעלות יחידית 1936	ר"ח הג"ח 174 הע"ר העתיקה ירושלים בית מוסיאון הכותל	דירת 5 חדרים	16	820	8
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 5/91	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	לא ידועה, כנראה בעלות יחידית 1936	ר"ח הג"ח 174 הע"ר העתיקה ירושלים בית מוסיאון הכותל	6 חדרים בשטח של 160 מ"ר משמש כמוסאון	38	820	9
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 8/91	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	לא ידוע	ר"ח הג"ח 174 הע"ר העתיקה ירושלים	מוסון	38	820	10
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 11/88	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	נפקד	ר"ח הג"ח 184 הע"ר העתיקה ירושלים בית מוסיאון הכותל	דירת 10 חדרים	37	820	11
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 9/84	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	לא ידועה, כנראה בעלות יחידית 1936	ר"ח הג"ח 184 הע"ר העתיקה ירושלים בית מוסיאון הכותל	דירת 1 חדר	1	840	12
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 9/84	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	נפקד	ר"ח הג"ח 184 הע"ר העתיקה ירושלים בית מוסיאון הכותל	דירת 3 חדרים ומוסון	7	844	13
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 5/88	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	נפקד	ר"ח הג"ח 184 הע"ר העתיקה ירושלים בית מוסיאון הכותל	דירת 4 חדרים	33	851	14
החברה מגזר עם עמותת עשרה כהנים 9/84	1. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 2. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד) 3. חיסור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש והאם הנכס של נפקד)	ממ"י	נפקד	ר"ח הג"ח 184 הע"ר העתיקה ירושלים בית מוסיאון הכותל	בנין וכו' 4 חדרים ומוסון ומבני עזר שטח הולקה 1154 מ"ר	1	859	15

26/8/92

י.ד.י. (א.ב.)

י.ד.י.

י.ד.י.

ע"מ י"ד"ר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל

3

(ג)	(כ)	בעלות נכחים	בעלות מקורות	כחוב	חיסור הנכס והזכויות בו (הנכס הנכס הוא הקוש המט הנכס של נפקד)	חלק	בוס	(ז) הנכס
הוצאה סכירות מוגנת עם עמדות אלעד מ-10/91	1. חיסור העסקה ומועד ביצועה (הנכס, הוצאה, השכרה, העליות) 2. העמדות שחברות בוצעה העסקה (פרסום העמדות) 3. מקור המימון.	מדינת ישראל ע"פ חוקה	המזכר	כפר ושילוח	מבנה בן 3 קומות ו-10 חדרים	49	30125	17
הוצאה סכירות מוגנת עם עמדות אלעד מ-3/90	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה ישקיע 2. חוקה רכישת בין משכית והמזכר מ-11/91 3. זין מימון.	אסטרופוס לנכסי נפקדים	נפקד	כפר שילוח - בית וצופה	דירת 2 חדרים	9/1	30125	18
הוצאה סכירות מוגנת עם עמדות אלעד מ-3/90	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה ישקיע 2. חוקה רכישת בין משכית והמזכר מ-3/7/92 3. זין מימון.	אסטרופוס לנכסי נפקדים	נפקד	כפר שילוח - בית וצופה	דירת אחד וחצי חדרים	9/2	30125	19
הוצאה סכירות מוגנת עם עמדות אלעד מ-10/91	1. השכרה בשכירות מוגנת, בחמורה ישקיע 2. חוקה רכישת בין משכית והמזכר מ-10/91 3. זין מימון.	הימנות החברה למדינת ישראל בשכירות מוגנת	הימנות	כפר שילוח - בית וצופה	דירת 3 חדרים	9/3	30125	20

28/8/92

סמ

סמ

חתימה

(ג)	(ב)	(א) הנכס
הנהנה שם פרטי על הגוף (עמותה-יחיד)		גוש
	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, השכרה, העסקה שמכוחה בוצעה העסקה (שרשרת העבדות) מקור המימון	30125
חלקה מס' 49-5	2. חלקה מס' 49-5	9
חלקה מס' 49-5	3. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	4. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	5. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	6. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	7. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	8. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	9. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	10. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	11. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	12. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	13. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	14. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	15. חלקה מס' 49-5	30125
חלקה מס' 49-5	16. חלקה מס' 49-5	30125

בא/ת
חתימה

25.8.92
תאריך

טמ

(ג)	(ב)	בעלות נוכחית	בעלות מקורית	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נכד)	חלקה	(א) הנכס
הנהגה שם ופרטים על הגוף (עמותה-יחיד)	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, חכירה, השכרה) ועלותה 2. הסמכות שמכוחה בוצעה העסקה (שרשרת העברות) 3. מקור המימון						
חתימת נציג-אגף חתימת יו"ר חתימת אג"ר	א. תאריך והמקום - 12/9/12 ב. סך 105,450 ש"ח + 13,130 ש"ח ג. מטרה: הוצאת כספי מימון ד. 5/9/13 מיום 3.11.13	אג"ר-נציג יו"ר אג"ר	המאג	כפר המכר המאג חתימת יו"ר חתימת אג"ר	אג"ר בן אקווי הוצאת מימון לצורך הקמת קווי סל 4 אג"ר אג"ר בס"ח 330 נכס המאג המאג	33	3016

חתימה
גא. 15/12/13

ד"ר

תאריך
25.8.97

(ג)	(ב)	בעלות נוכחיות	בעלות מקורית	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	תלכה	(א) הנכס
הנהגה שם ופרטים על הגוף (עמותה-יחיד)	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, החכרה, השכרה) ועלותה 2. הסמכות שמכוחה בוצעה העסקה (ישרדות העברות) 3. מקור המימון						גוש
אוצר שפיר הוא זוהר ארז	1. קניה נאמנה - 4/92 בסך 81,600 \$ + 3350 \$ שלאחר 24 נאמנה ביום 10.12.92 2. אסטרטגיה נאמנה ביום 10.12.92 3. נכס מקרקעין 4. הילד ארז 5. הילד ירד 6. הילד ירד	הוא הוא הוא	הוא	כפי האמור	אוצר שפיר הוא הוא הוא הוא	31-36125	

שם: _____
 תאריך: _____
 חתימה: _____
 תאריך: _____
 חתימה: _____

(ג)	(ב)	בעלות נכסות	ביטול מקורית	כתובת	תיאור הנכס (האם הנכס הוא של נכס)	חלקה	גוש
הנהגה שם ופרטים על הגוף (עמותה-יחיד) מנהל לשם מנהל	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, חכירה, השכרה) ועלויות 2. המכרות שמכרות בוצעה העסקה (שרשרת העברות) 3. מקור המימון 1. ארזיה מנהל ג-א/א 2. 20.8.10 3. 20.8.10 4. 20.8.10 5. 20.8.10 6. 20.8.10 1. הנהגה 2. הנהגה 3. הנהגה 4. הנהגה 5. הנהגה 6. הנהגה	לביטול נכסות	המנהל	כפר-השפלה	1. קולית 2. קולית 3. קולית 4. קולית 5. קולית 6. קולית	94	35125

26.8.92
מנהל

שם
מנהל

מנהל
מנהל

(ג)	(ב)	בעלות נוכחית	בעלות מקורות	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש
הנהגה שם ופרטים על הגוף (עמותה-יחיד)	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, החכרה, השכרה) ועלוותה. 2. הסמכות שמכוחה בוצעה העסקה (שרשרת העברות). 3. מקור המימון.						
יח' היינר 50% - קרן היינר שאר לשיעור	1. רישום ביטול לאל (הקדש) כולל אג'יטר גרסה בגישה ג' 1 הפרסום בגישה אג'יטר בגישה ג' 1 יח' היינר 50% בג' 1 78,000 ₪ - ואלק הוצאה חלק נכס יח' היינר אג'יטר ג' 1 3/91 2. הוצאה לשיעור 253/89 ג' 1 18.3.90 3. כספי חשבון לשיעור	יח' היינר בג' 1 לשיעור	ההוצאה	האג'יטר והוצאה יח' היינר	יח' היינר 50% בג' 1 יח' היינר לשיעור ג' 1 יח' היינר לשיעור ג' 1		

קאזימיר
ח'ימון

שם

תאריך

(ג)	(ב)	(א) הנכס				
הנהגה שם ופרטים על הגוף (עמותה-יחיד)		בעלות נוכחית	בעלות מקורית	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	חלקה גוש
ס' מנהל ח' הנהגה ג' מנהל	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, החכרה, השכרה) ועלותה 2. הסמכות שמכוחה בוצעה העסקה (שרשרת העברות) 3. מקור המימון 1. תאריך - 4.10.84 ח' הנהגה - 8.4.90 ז' מנהל - 2.2.12.000 ז' מנהל - 2.2.12.000 2. הנהגה מס' 2532/84 8.4.90 3. נכס יחיד - 4.9.84	ס' מנהל ח' הנהגה ג' מנהל	ס' מנהל	ס' מנהל ח' הנהגה ג' מנהל	ס' מנהל ח' הנהגה ג' מנהל	(א)

ס' מנהל
ח' הנהגה

שם

25.8.92
ח' הנהגה

(ג)	(ב)	(א) הנכס			
		בעלות נוכחית	בעלות מקורית	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)
הנהגה שם ומרטים על הגור (עמותה-יחיד)	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, החכרה, השכרה) ועלותה 2. הסמכות שמכוחה בוצעה העסקה (שרשרת העברות) 3. מקור המימון	לא נמצא חשד	המזכיר	כפר - השלם (תל אביב)	21 29986
	יחסי המזגל אדריכלי שם פוליסת אישור ג'ון 174,000 \$ שאלה ארץ השקלה בית המלאכה + 100 אמריקני שאר העסקאות - שפטי אג, סגור לגטימטור יחידא אגדין מורכב באגד המזגל למנו למנוח המזגל ג'ון מלאכה 10,000 \$ = 174,000 \$ ליצי למנוח - בית המלאכה למנוח המזגל 2. אישור המזגל למנוח מס' 2521 מס' 5000 3. רשמי מקצית המזגל				קנין למנוח 2 קנין 7 אד במלאכה מלאכה המזגל שאר המזגל אדריכלי שאר המזגל

חתימה
ג'ון 21

המזכיר
אדריכלי
שאר המזגל
למנוח המזגל

25.8.92
חתימה

111

(ג)	(ב)	בעלות נוכחית	בעלות מקורית	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש
הנהגה שם ומרשם על הגוף (עמותה-יחיד)	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קניה, החברה, השכרה) ועלויות 2. הסמכות שמכוחה בוצעה העסקה (שרשרת העברות) 3. מקור המימון	אבולנטים	קולת-א-ר מגזרית בית הילד	התאחדות מועד 18	הגנה ב-2 קולת קולת א-ר אסמא וסמית קולת ב-פולת	5	25816
	1. תיאור קניית דירה ב-1944 הגוף הקנין = 100,000 מג 110,000 + 2750 = 112,750 העסקה על הולדת, הפסיד סוף אגף נכס וסמית ופולת למנוע או עד לבחון דירה למנוע אגף נכס ופולת. 2. אגף נכס ופולת 3. אגף נכס ופולת						

25.8.92
תאריך

התאחדות מועד 18
התאחדות מועד 18

סמ

התאחדות מועד 18

(ג)	(ב)	בעלות נוכחיות	בעלות מקורות	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש
הנהגה שם ופרטים על הגוף (עמותה-יחיד)	1. תיאור העסקה ומועד ביצועה (קנייה, הוצאה, השכרה) ועלותה 2. הסמכות שמכוחה בוצעה העסקה (שרשרת העברות) 3. מקור המימון	בעלות נוכחיות	בעלות מקורות	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש
רשם למעשה שם מספר מסמך מסמך	1. רכישת נדלן בגדול 2. נאסור ונגר ביטול 1911 3. כסף מתן צד משה	בעלות נוכחיות	בעלות מקורות	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש

25.8.92
תאריך

שם

באנו
חתימה

[illegible][illegible]

31/8/82

17116

00974cc

המחלקה הכלכלית

9

מס' (10)	שם	מס' (11)	מס' (12)	מס' (13)	מס' (14)	מס' (15)	מס' (16)	מס' (17)	מס' (18)	מס' (19)	מס' (20)	מס' (21)	מס' (22)	מס' (23)	מס' (24)	מס' (25)	מס' (26)	מס' (27)
	שם	מס' (11)	מס' (12)	מס' (13)	מס' (14)	מס' (15)	מס' (16)	מס' (17)	מס' (18)	מס' (19)	מס' (20)	מס' (21)	מס' (22)	מס' (23)	מס' (24)	מס' (25)	מס' (26)	מס' (27)
1	שם	מס' (11)	מס' (12)	מס' (13)	מס' (14)	מס' (15)	מס' (16)	מס' (17)	מס' (18)	מס' (19)	מס' (20)	מס' (21)	מס' (22)	מס' (23)	מס' (24)	מס' (25)	מס' (26)	מס' (27)
2	שם	מס' (11)	מס' (12)	מס' (13)	מס' (14)	מס' (15)	מס' (16)	מס' (17)	מס' (18)	מס' (19)	מס' (20)	מס' (21)	מס' (22)	מס' (23)	מס' (24)	מס' (25)	מס' (26)	מס' (27)

רשימת תקציב רכישות, שיפורים, הלוואות

נוש	חלקה	תיאור הנכס והזכויות לו (האם הנכס הוא הקדש האם הנכס של נפקד)	כמות	תקציב רכישות	תקציב שיפורים	הלוואות זמורות	הערות
30125	9	3 יח"ד (רכישת יח' אחת כלכלי 2 יח"ד אפוסטרופוס)	33	6,740 ש"ח 63,750 \$			
30126	33	דירת 4 חדרים	31	105,450 ש"ח \$ = 13,092			
30125	31	דירת 5 חדרים	49	2,350 ש"ח 81,625 \$			עיסקה לא הושלמה
30125	49	3 קומות 10 חדרים	13/1	200,000 \$			עיסקה לא הושלמה
30126	34	מכנה כן 2 קומות 6 חדרים+תקרקע	5	1,811 ש"ח 60,075 \$			עיסקה לא הושלמה
29986	21	2 קומות 7 חדרים + קרקע	11	2,750 ש"ח \$ = 110,000			עיסקה לא הושלמה
		2 קומות 7 חדרים + קרקע		270,000 ד"נר 10% תיווך			עיסקה לא הושלמה
		11 חדרים 5 יח"ד		78,000 \$			עיסקה לא הושלמה
		אכסניית סנט ג'ון		2,212,000 ש"ח			הימנאות - 3/91
30125	62/3	2 יח"ד		2,400 ש"ח \$ = 23,000		199,611	הימנאות בנאמנות סה"כ 40 מניות

הערות	הכרזות ואגודות	הקצ"ב שנתונים (כ"ח)	הקצ"ב רכישות	כתובת	תיאור הנכס והזכויות בו (החם הנכס הוא הקדש חם הנכס של נפקד)	חלקה	גוש	מס' (1)
		213,258		בית אליהו עיר עתיקה רח' הניא 184	דירת 10 חדרים	37	851	(2)
		282,527		בית אריאל עיר עתיקה	יועד לבניית 7 יח"ד			(3)
העבודה בשלבי ניסול		56,025		בית חצלים שיח' ריחן 42	מכנה כן 2 קומות שיפוע פנים קומה עליונה			(4)
עבור מכון עבור שיפועים		99,385 64,359		בית זנון שער הכרזת 5	מכנה כן 2 קומות פיועד למסוד			(5)
		657,026		בית אלחנן רח' הניא 109	מכנה כן 2 קומות סה"כ 4 חדרים			(6)
		106,605		בית נחלה	מכנה 2 קומות			(7)
עבור שיפועים עבור מכון		784,366 30,165		בית ולרן מדרינה אל חמרה ↓	דירת 4 חדרים קומה א' דירת 3 חדרים קומת קרקע (דירה שנוצרה עקב שיפועים)	33	851	(8)
		67,695		בית המרחים (שער)	2 מכנים חד קומתיים			(9)
		54,799		בית האמת רח' קדסיה	2 יח"ד			(10)
מכון כלכל		25,604		בית השלום				(11)
מכון כלכל		16,646		בית המעלות מעלות מדרשה	1 יח"ד			

מס' תיק	שם	חלקה	הערה	תאריך הנכס והזכויות בו (היום הנכס הוא הקדש והיום הנכס של נפקד)	מבנה	חזיקה רכישת (כ"ח)	חזיקה שיפוט (כ"ח)	הערות
12				מבנה 2 יח"ד יח' אחת תמוסה ע"י דייר	בית נליציה (הקדש נליציה הקדש) מעלה חלדיה 33	480,000		
13				מבנה 2 יח"ד	בית חזון (הקדש חזון) מעלה חלדיה 29	500,389		
14				מבנה 3 מפלסים	בית מערכים מעלה חלדיה 31	77,529		
15				מבנה 2 קומות	בית ויטנברג רח' גיא 35	164,934		
16				מבנה 6 יח"ד	בית חשמונאים רח' חסריאה 28	339,650		
17				מבנה 10 יח"ד	בית ראנד רח' גיא 131	6,893		
18				מבנה 18 יח"ד	בית חרות חיים רח' גיא 51	62,677		
19				מבנה 8 יח"ד	בית חסירה כפר חסד	115,242		
20				מבנה 2 קומות	בית ראובן רח' חלדיה	103,340		
						603,987		

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

סיוע למוסדות בעיר עתיקה ירושלים - למוסדות

מס' הזמנה	תאריך	סכום	מיועץ
366/85	14.10.85	15,000,000 ₪	הזמנה הוצאה לאפוטרופוס כללי לביצוע שיפוצים במבנים בבעלותם בעיר העתיקה.
00850/85	17.2.86	60,000 ₪	השתתפות באמצעות החברה לפיתוח הרובע לביה"כ בית חשמונאים בעיר העתיקה.
01076/85	19.6.86 3/86	225,000 ₪	השתתפות באמצעות חב' לפיתוח הרובע בפינוי מבנה ברח' הגיא 174.
347/86	31.8.86	341,130 ₪	הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי פינוי 6 דיירים מוגנים מבית דגון הפינוי נעשה ע"י עטרת כהנים, מבנה ברח' שער ברזל 5.
380/86	30.12.86	390,000 ₪	הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי השתתפות בפינוי 2 משפחות עבור מדרשת קדמת ירושלים (עטרת כהנים) (כתוך עלות של 1,300,000).
381/86	30.12.86 (תקציב מפעלי שכון שונים)	100,000 ₪	הזמנה לחב' לפיתוח רובע היהודי השתתפות בהקמת מדרשת אהלי תורה ע"י עטרת ליושנה.
384/86	4.2.87 (תקציב מפעלי שכון שונים)	179,000 ₪	הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי השתתפות בפינוי 7 חד' עבור פנימיה ברח' הגיא 35-27 בעיר עתיקה (עטרת כהנים).
383/86 עבור	23.2.87 (תקציב מפעלי שכון שונים)	200,000 ₪	הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי השתתפות בפינוי מבנה ברח' הגיא 94,98,75-81 המבנה יועד למוזיאון היכל הכותל (עטרת כהנים).
391/87 ברח' לפיתוח	5.7.87 (תקציב מפעלי שכון שונים)	350,000 ₪	הזמנה לעטרת כהנים עבור השתתפות בפינוי דירה לפנימיה לתלמידים הגיא 35 חשבונות באישור חב' רובע יהודי.
393/87	6.9.87 (תקציב מפעלי שכון שונים)	350,000 ₪	הזמנה לעטרת כהנים עבור השתתפות בפינוי 5 דירות לשימוש בפנימיה וחדרי לימוד לתלמידים ברח' הגיא 131-א. חשבונות באישור חב' לפיתוח רובע יהודי.
2501/87	12.1.87 (תקציב מפעלי שכון שונים)	150,000 ₪	הזמנה לעטרת כהנים עבור השתתפות בפינוי עבור פנימיה וחדרי לימוד ברח' הגיא 131-ב. חשבונות באישור חב' לפיתוח רובע יהודי.

הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי השתתפות כפינוי ושיפוצים ברח' שלשלת 63. חשבונות באישור חב' לפיתוח רובע יהודי.	200,000	25.3.88 (מפעלי שכון שונים)	2502/88
הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי השתתפות משכ"ש עבור שיפוצים במוזיאון הכותל.	250,000	10.7.88 (מפעלי שכון שונים)	2514/88
הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי עבור השתתפות ברכישת מבנה ברח' שער ברזל 3. המבנה משמש כפנימיה לתלמידים.	350,000	4.9.88 (מפעלי שכון שונים)	2514/88
הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי השתתפות עבור שיפוצים בפנימיה לתלמידים ברח' הגיא 107.	150,000	22.11.88 (מפעלי שכון שונים)	2514/88
הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי עבור השתתפות כפינוי מבנה רח' שלשלת 62 והשלמת פנימי ברח' הגיא 107.	200,000	10.1.89 (מפעלי שכון שונים)	2514/88
הזמנה לחב' לפיתוח רובע יהודי עבור השתתפות בשיפוץ מדרשת ירושלים כהתאם לחשבונות שאושרו ע"י החברה.	180,000	18.2.90 (מפעלי שכון שונים)	2514/88
הזמנה לחב' הימנותא לרכישות 15 מניות בבנין אכסנית סנט ג'ון בעיר עתיקה חב' הימנותא כנאמן של (משכ"ש) מדינת ישראל.	1,400,000	4.7.89 (תקציב פינויים משכ"ש)	2527/89

* תיקון מיום 2/9/92

הוכן ע"י ש. באגד

סמך 225/30

3.415,130

1.810,000

5,225,130

2

ירושלים, ת"ז - תאכ השנ"ג
26 באוגוסט 1992

לש-2003

לנכד
מר חיים קלוגמן
המנהל הכללי
משרד המשפטים
רו' צאלח א-דין 29
ירושלים

א.נ.

הנדון: מבנים נמזרח ירושלים
סימוכין: מכתב מיום 19.8.92 47905
מכתב מיום 24.8.92 48236

בהתאם למכתב סימוכין, מ"ב הדו"ח בנושא המנכ"ל במזרח
ירושלים.

ברצוננו לציון כי בנוסף לכך הוקצו על-ידי החברה כספים לצורך
מימון הוצאות נילוח לפעולות בנכסים בגוף: איסוף חידע, שמאירות
מבנים, מדידות מבנים, תרגומים, "שכ"ט עורכי-דין, תיווך וזמי פינוי.

כמו כן הוקצו סכומים לצורך ביצוע שיפוצים.

להלן רשימת הגופים:

עמותת עטרה ליוסנה - 800,000 ש"ח לשיפוצים.
65,000 ש"ח הוצאות נילוח.

עמותת עטרת כהנים - 500,000 ש"ח לשיפוצים.
2,000,000 ש"ח הוצאות נילוח.

עמותת מעגלי אורות - 650,000 ש"ח לשיפוצים.

2/...



עמותת אל-ער 150,000.-
ט"ו לשיפוצי... 50,000.-
ט"ו הרצאות בלילות

כל הסכומים הנ"ל הועברו לזוהרה על-ידי משרד התיכונת והתיכונת
ומקורם בכספי האפוסרופוס הכללי, בהתאם להחלטת הממשלה בדבר הקצאת כספי
עזרונות לטובת המדינה בט"ו של 7,500,000 ש"ח.

המכתב נדפס

המכתב נדפס
המכתב נדפס

העתק: תיק 365
ס ר ט

למינה ילד זע ואנוך פלג
נאמיזי נ ידג יכפסכ זכסכ נאמזון
שואמזו אירג מוצא למוצא "נאמזון"
ואא שייכים למסר נאמזון

נאמזון
2/9/92

משרד הבינוי והשיכון

אגף איכות

3

תאריך: 02/09/92

אל: מר א. בר - המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: הוצאת אגרות בע"מ דמויות

1. להלן ההוצאות שבוצעו ע"י אגרת "עמית דיושנה" בבנק משכונ:

- 1.1 - 5 הוצאות ע"ס 60,700 ש"ח מיום 2.9.92 סכום ההוצאות 303,500 ש"ח.
סכום דסיקוק ליום 31.7.92 = 424,370.45 ש"ח.
- 1.2 - 7 הוצאות ע"ס 67,000 ש"ח מיום 22.9.92 סכום ההוצאות 449,000 ש"ח.
סכום דסיקוק ליום 31.7.92 = 444,444.45 ש"ח.

סה"כ סכום דסיקוק ההוצאות בנק משכונ ליום 31.7.92 הוא
868,814.90 ש"ח

2. להלן ההוצאות שבוצעו ע"י אגרת "עמית כהנים" - בבנק משכונ:

- 2.1 - 6 הוצאות ע"ס 42,700 ש"ח מיום 9/92 ממספר 81967/924 עד מספר 81967/929 סכום ההוצאות 256,200 ש"ח.
סכום דסיקוק ליום 31.7.92 = 251,357 ש"ח.
- 2.2 - 10 הוצאות ע"ס 54,000 ש"ח מיום 9/92 ממספר 81109/922 עד מספר 81109/973 סכום ההוצאות 310,000 ש"ח.
סכום דסיקוק ליום 31.7.92 = 1,192,006 ש"ח.
- 2.3 - 6 הוצאות ע"ס 67,750 ש"ח , 4 הוצאות ע"ס 25,000 ש"ח מיום 7/92-5 ממספר 81171/004 עד מספר 81171/013 סכום ההוצאות 622,500 ש"ח.
סכום דסיקוק ליום 31.7.92 = 656,146 ש"ח.

2.4 - כס המזונות ש"ס 67,750 ש"ח מיום 6-9/89 מאספר 71171/082 עד
מספר 71171/117 סכום המזונות 2,138,000 ש"ח .
סכום לסילוק ליום 31.7.92 = 3,038,773 ש"ח .

סה"כ סכום לסילוק המזונות בנק בשפות ליום 31.7.92 הוא:
5,412,782 ש"ח .

סה"כ הסכום המורד במי המזכים לסילוק ליום 31.7.92 הוא:
6,383,799.69 ש"ח .

1 /
ישראל שורק
מנהל אגף איכות

המחבר מציין כי המידע
המובא כאן הוא למטרות
העיון בלבד ואינו
מיועד להפצה
למקור. המידע
המובא כאן הוא למטרות
העיון בלבד ואינו
מיועד להפצה
למקור.

המחבר מציין כי המידע
המובא כאן הוא למטרות
העיון בלבד ואינו
מיועד להפצה
למקור. המידע
המובא כאן הוא למטרות
העיון בלבד ואינו
מיועד להפצה
למקור.

המחבר מציין כי המידע
המובא כאן הוא למטרות
העיון בלבד ואינו
מיועד להפצה
למקור. המידע
המובא כאן הוא למטרות
העיון בלבד ואינו
מיועד להפצה
למקור.

לגבי אכלוס הדירות בשטח הרובע המוסלמי ובתנאים הקיימים קשה יהיה לבצע מכרז פומבי מהסיבה המפורטת להלן:

1. מדובר בשטח שבחלקו עם אוכלוסיה עוינת דבר המקשה על מגורי משפחות, מה עוד שלא עמדו בתור משפחות שהיו מוכנות להתגורר ברובע בגלל הבטחתיות של מגורים במשותף עם אוכלוסיה שונה.
יש לזכור כי מדובר בדירות קטנות ובשטח צפוף ביותר.
2. לא ניתן לפרסם מכרז פומבי וזאת כדי שלא ליצור תסיסה באוכלוסיה המוסלמית ולכאורה אפליה במידה והיו מגישים בקשות לדירור.
3. קיים והוכרז ע"י הווקף המוסלמי פס"ד מות לגבי כל המוכר רכוש ליהודים.

לסיכום: רצ"ב החלטת שר הבינוי והשיכון מיום 22.10.90.

מוגש על ידי שדום בא-גד

עמ"ד בע"מ - כ"ח ר"פ
 25-12-1991
 לעיון ולסירה

האגף לנהול נכסי ר"פ

י"ט סבת תשנ"ב
 17 דעמבר 1991
 מספר 302

א ל : מ - שפירא - מנהל מחוז ירושלים

מאת : אגף לנהול נכסי ר"פ

Handwritten notes and signatures:
 "אגף לנהול נכסי ר"פ"
 "מנהל מחוז ירושלים"
 "מזכיר מ"מ"

הנדון : מכנים שהוקצו לעמותת עטרת כהנים
 סימוכין : מזכר לשכת מנכ"ל מ-17.11.91
 מזכר מר.מ. נעים מ-25.11.91

לפי ההסדר המקורי עם עמותת עטרת כהנים היה לבצע השיפוצים במכנים בביצוע עצמי מול הדקס בתשלום דמי מפתח.

מימון ביצוע השיפוצים הינו בתקציב משרד בינוי ושיכון - לפיכך יש לנכות מהדיריג דמי שכירות חופשית.

עם זאת מתור הכרה במצבם הייחודי של הנכסים ומיקומם יש להביא לוועדת חריגים לאשור חשלוס דמי שכירות חופשית בגובה דמי מפתח.

את שכ"ד יש לקזז מהתקציב המועבר ע"י משב"ש לביצוע שיפוצים וכיסוי חובות עטרת כהנים.

בברכה,

Handwritten signature

מ. אדמון

מנהל האגף לנהול נכסי ר"פ

העתק: מר י. מורנו - מנכ"ל
 מר א. ליטן - סמנכ"ל לכספים
 מר י. ורדי - סמנכ"ל לדירור

המחבר מציג את הממצאים של המחקר, ובהם:

1. תוצאות המחקר הראשוני, אשר מראות כי...

2. תוצאות המחקר השני, אשר מראות כי...

3. תוצאות המחקר השלישי, אשר מראות כי...

4. תוצאות המחקר הרביעי, אשר מראות כי...

5. תוצאות המחקר החמישי, אשר מראות כי...

6. תוצאות המחקר השישי, אשר מראות כי...

7. תוצאות המחקר השביעי, אשר מראות כי...

8. תוצאות המחקר השמיני, אשר מראות כי...

9. תוצאות המחקר התשיעי, אשר מראות כי...

10. תוצאות המחקר העשירי, אשר מראות כי...

המחבר מסיק כי הממצאים הראויים להיכלל במחקר זה, הם:

1. תוצאות המחקר הראשוני, אשר מראות כי...

2. תוצאות המחקר השני, אשר מראות כי...

3. תוצאות המחקר השלישי, אשר מראות כי...

4. תוצאות המחקר הרביעי, אשר מראות כי...

5. תוצאות המחקר החמישי, אשר מראות כי...

6. תוצאות המחקר השישי, אשר מראות כי...

7. תוצאות המחקר השביעי, אשר מראות כי...

8. תוצאות המחקר השמיני, אשר מראות כי...

9. תוצאות המחקר התשיעי, אשר מראות כי...

10. תוצאות המחקר העשירי, אשר מראות כי...

מדגם אקראי - סקירת הטיפול במספר נכסים ספציפיים

ערך: עו"ד יובל קרניאל

כללי

על מנת לתת לקורא תמונה קונקרטית על דרך הטיפול של רשויות המדינה השונות בנכסים בהם עוסק דו"ח זה, מובא להלן פירוט עיקרו של הטיפול במספר נכסים. הבחירה בנכסים אלה היתה אקראית, אך יש בדרך הטיפול בהם כדי ללמד על המנגנון שטיפל ברוב רובם של הנכסים בהם עוסק הדו"ח.

המידע עליו מבוססת סקירה זו הינו חלקי בלבד. שאלות רבות נותרו ללא מענה. המידע סופק לוועדה על ידי הגורמים הרלוונטים, ומבוסס בעיקר על תיק הנכס בחברת עמידר שטיפלה בנכסים.

1. "בית ראובן" - רח' חלדיה - הרובע המוסלמי גוש 30820 חלקה 16

המדובר במבנה המתואר במסמכים שונים וכן על ידי הגופים השונים שהעבירו נתונים לוועדה באופנים שונים. כך למשל מנהל מקרקעי ישראל (להלן-ממ"י), בדו"ח שנמסר לוועדה, מתאר את המבנה כדירת מגורים בת 5 חדרים. אך במכתב מוקדם מתאר סגן מנהל מחוז ממ"י את אותו מבנה כדירת 2.5 חדרים בשטח של כ-64 מ"ר.

מעמידר נמסר לנו כי הבעלות המקורית בנכס אינה ידועה.

נקודת המוצא לטיפול בנכס זה, אותה הצלחנו לאתר, מצויה במכתבו של מר משה טל, סגן מנהל מחוז ירושלים של ממ"י, מיום 7/9/86. במכתב זה, המופנה לחברת עמידר, קובע טל כי המינהל רכש נכסים בעיר העתיקה והוא מעביר אותם לטיפול בחברת עמידר. מכתב זה כולל הנחיות ברורות לחברת עמידר להשכיר את הנכסים ל"עטרת כהנים".

בעקבות הנחייה זו נערכו בעמידר על מנת לחתום עם עטרת כהנים על הסכם שכירות. אך ממכתב שנשלח ביום 16/12/86 ממנהל סניף ר"פ של עמידר, מר ד. שפירא, אל העמותה עולה כי עוד לפני עריכת החוזה וחתימתו, מחזיקה כבר העמותה בנכס. מנהל הסניף מבקש מהעמותה להמציא תשריט של הדירה וכן להודיע לו ממתי הם מחזיקים בנכס.

ביום 23/6/87 פונה מר י. פלד, סמנכ"ל הנכסים בעמידר אל מר שפירא הנ"ל, וחוזר על ההוראות הדורשות להשכיר את הנכס לעטרת כהנים בשכירות מוגנת תמורת שיפוצים שהם יערכו בנכס (בשווי שלא יפחת מ-40% משווי דמי המפתח המלאים בנכס לפי הערכת השמאי). בתגובה למכתב זה שואל מנהל מחוז ירושלים במכתבו מיום 29/6/87, עד מתי על עמידר לחכות לביצוע השיפוצים והאם בתקופה זו יש לגבות שכ"ד או דמי שימוש ובאיזה שיעור.

בתשובה עונה מר פלד ביום 7/7/87 כי אם טרם נעשו שיפוצים יש להשכיר את הנכס בשכירות שאינה מוגנת ולגבות כ-200 דולר לחודש. לאחר שיערכו שיפוצים יש להמיר את החוזה לחוזה מוגן ואז תיערך התחשבנות כספית.

בהתאם לדברים אלה פנה מנהל סניף ר"פ לעמותה ביום 12/10/87 וצרף דרישה לתשלום שכ"ד של 200 דולר לחודש עבור התקומה מ- 9/86 עד 10/87.

ביום 3/11/87 מודיעה עמותת עטרת כהנים לעמידר כי לאחר עיכובים החלה כחודש וחצי לפני כן בשיפוצים של בית ראובן.

ביום 1/12/87 נערך דיון בנושא עטרת כהנים בהשתתפות נציגי ממ"י, עמידר, וכן נציג של עטרת כהנים ובו שוב הוחלט לחתום על חוזה דיירות מוגנת בבית ראובן וזאת בכפוף להוכחה על ביצוע השיפוצים.

ואכן ביום 15/2/88, כשנה וחצי לאחר כניסת העמותה לנכס, נחתם חוזה שכירות מגורים בין עמידר לעמותה. החוזה שחל מיום 1/1/88 קובע שכ"ד של 147.5 ש"ח לחודש וכן את חובתה של השוכרת לשפר ולשפץ את המבנה על חשבונה ועל אחרייתה. עוד קובע החוזה כי אסור לעמותה להשכיר את המבנה בשכירות משנה.

בדיון שנערך בעמידר ביום 3/7/90, (בהשתתפות נציגי עמידר, ממ"י, משרד השיכון ועטרת כהנים) התברר כי המבנה עדיין לא שופץ באופן מלא. בדיון זה גובשה הבנה (ודומה כי היא חלה גם על בית ראובן) כי במידה ועלות השיפוץ עולה על חלקה של עמידר בדמי מפתח יובא העניין בפני משרד השיכון שיצמיד תקציב לשיפוץ.

משרד השיכון דיווח לוועדה כי תקציב השיפוצים שהועמד לצורך שיפוץ בית ראובן עמד 638,987 ש"ח.

ביום 15/4/92 יצאה עמידר בהכרזה על הזמנת הצעות לביצוע עבודות שיפוץ בבית ראובן. ההכרזה נשלחה ל-9 קבלנים.

את העבודות החל לבצע הקבלן מנחם הולצמן.

ביום 17 באוגוסט 1992 הודיע המהנדס הראשי של עמידר כי לפי הוראת משרד השיכון מפסיקה עמידר את פעולות השיפוץ והתחזוקה בבית.

ביום 24/8/92 הודיע מנהל הפרוייקט העוסק בשיפוצים בבית ראובן כי העבודה נמצאת בשלב הקריטי של חיזוקי המבנה וכי הפסקתה מעלה חשש להתמוטטות המבנה כולו.

עד כאן המידע שברשותנו.

2. גוש 30126 חלקה 33. דירת 4 חדרים מטבח ושירותים. עיר דוד.

נכס זה נרכש על ידי מדינת ישראל / משרד השיכון באמצעות חברת עמידר מאת מוכר שפרטי זהותו לא הגיעו לידינו. הנכס נזכר לראשונה בפרוטוקול ועדת הרכישות של משרד השיכון מיום 3/11/91. הדיון בנכס מופיע תחת הכותרת "מורדות מוריה", שהיתה ככל הנראה החברה שטיפלה בפרוייקט, איתרה את הנכס ואת המוכר. בפני ועדת הרכישות הוצגו הדברים ישירות על ידי מנהלי הפרוייקטים מטעם החברה, שנכחו בישיבות.

ועדת הרכישות התבססה על הערכת שמאי לפיה הנכס שווה כ- 110,000 דולר. לפי הנתונים שהוצגו לוועדה המוכר מסתמך ב- 105,450 ש"ח ונדרשים עוד 13,092 דולר כדמי תיווך (נתונים מעט שונים: 100,000 ש"ח + 12,500 דולר דמי תיווך, נמסרו לנו ע"י ממ"י).

החלטת ועדת הרכישות היתה לאשר את הרכישה בכפוף לבדיקה ואישור של עו"ד גבע.

עפ"י נתונים שהעביר משרד השיכון, התבצעה הרכישה בדצמבר 1991 בסכומים האמורים. ככל הנראה סכומים נוספים הועברו לידיה של חברת מורדות מוריה שניהלה את הפרוייקט. אין בכולתנו להפריד את הסכומים ששולמו לחברות ולייחס סכום מסויים כתשלום עבור הטיפול בנכס זה.

חוזה המכר ופרטי העיסקה שנערכה ע"י עמידר כנאמן עבור משרד השיכון למוכר האנונימי (העברת חזקה, דמי תיווך וכו') לא הגיעו לידינו.

דומה כי עוד בטרם הושלמה עיסקת המכר, הוציא משרד השיכון פניה לעמידר (ביום 28/11/91 במכתב מאת י. פתאל אל י. פלד) בה הורה לעמידר לחתום חוזה דיירות מוגנת בנכס זה עם עמותת אלע"ד וזאת תמורת שיפוצ הנכס.

בעקבות הוראה זו הפנה מר פלד ביום 5/12/91 את הטיפול למנהל סניף ר"פ בעמידר ירושלים והורה לו לחתום על חוזה שכירות מוגנת עם עמותת אלע"ד.

במכתב זה נאמר כי את תשריט הנכס תקבל עמידר רק חודש לאחר מסירת החזקה לעמותה.

ביום 14/1/92 נערכה פגישה בעמידר בה לא נזכר הנכס באופן ספציפי אך דובר על עבודות שיפוצים שיערכו בכל הנכסים המאוכלסים בעיר דוד על ידי עמותת אלע"ד. השיפוצ, לפי דיון זה, אמור היה להיערך על פי נוהלי עמידר ועל פי הסטנדרט של משרד השיכון. כמו כן סוכס כי עמידר תחזיר לעמותה הוצאות שמטרתן להביא את יחידת המגורים למצב איכלוס ראשוני וזאת עד לסך של 3,000 ש"ח ליחידה.

ביום 3/2/92 נחתם הסכם השכירות המוגנת בין עמידר כנאמנה של משרד השיכון ומדינת ישראל ובין עמותת אלע"ד. השוכרת התחייבה בחוזה זה לבצע שיפוצים על מנת להביאה למצב של מגורים וזאת "על חשבונה בלבד ומבלי שתהיה זכאית בצורה כלשהי לבקש לדרוש או לתבוע כי המשכירה תשתתף בחלק כלשהו בעלות השיפוצים".

דמי השכירות המוגנת נקבעו לסך של 237,54 ש"ח לחודש.

החוזה לא כולל התחייבות של העמותה להשיקע סכום מסויים בשיפוצים. אך נקבע כי השקעותיה של השוכרת בשיפוצים יחשבו לדמי מפתח ולכן נחשבת השוכרת לדיירת מוגנת בנכס.

ביום 12/8/92 נחתם נספח חדש לחוזה שכירות זה, על פי נספח זה נקבע כי בנוסף לכל הסכומים שתשיקע השוכרת בשיפוצ הנכס, גם כל ההוצאות המשפטיות של השוכרת לצורך הגנה על זכויותיה בנכס יזקפו על חשבון דמי המפתח בה חייבת השוכרת, כאילו שילמה אותם במישרין למשכירה כדמי מפתח בגין הנכס.

3. בית הטירה - בעיר דוד גוש 30125 חלקה 60/1

נכס זה הינו מחסן המהווה חלק ממבנה דו קומתי ובו 12 חדרים. הנכס בשלמותו היה רשום בפנקסי המקרקעין על שם מר אחמד חוסיין מוסה אלעבסי שנפטר ב-1980.

נכס זה בשלמותו הוכרז כנכס נפקד על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים. הבסיס העובדתי להכרזת הנכס כנכס נפקד היה תצהיר בודד. תצהיר זה, על פי האמור בו ניתן ביום 28/7/87 לפי בקשת האפוטרופוס לנכסי נפקדים, את התצהיר אישר עו"ד איתן גבע.

ביום 26/2/88 פנתה עמותת אלע"ד לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ובקשה ממנו להורות לעמידר להשכיר להם את הנכס.

בחודש מרץ 1988, פנה האפוטרופוס לנכסי נפקדים לממ"י ולעמידר על מנת לאפשר את ביצוע ההשכרה.

האפוטרופוס לנכסי נפקדים העביר את הנכס בשלמותו לרשות הפיתוח תמורת סכום סמלי (516 ש"ח שולמו תמורת מספר נכסים שכללו נכס זה). הנכס נרשם על שם הרשות ביום 28/7/88.

ביום 13/6/88, פנה מר י. טל, מפקח ארצי על נכסי דיור בממ"י, והורה למר ד. שפירא, מנהל מחוז ירושלים בעמידר, להתווסף עם הממונה ב"עטרת כהנים" על חוזה דיירות מוגנת בגין הנכס. כאשר התנאים היסודיים לחוזה זה יהיו כדלקמן:

- עטרת כהנים תבצע שיפוצים בגובה עלות שלא יפחת מחלקו של ממ"י בדמ"פ.
- השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום חתימת ההסכם התשריטים יוכנו על ידי חברת עמידר מיד לאחר כניסת העמותה למבנים שבנדון.
- העתק ממכתב זה נשלח, בין השאר, גם אל מר א. שקרג"י, האפוטרופוס לנכסי נפקדים ולמר ד. בארי, מעמותת אלע"ד.
- במכתב תגובה שהופנה למר ד. שפירא מיום 31/10/88 התריע האפוטרופוס לנכסי נפקדים על שתי טעויות שנפלו במכתבו של טל:

- א. טעות במס' הגוש.
- ב. החוזה צריך להיחתם עם עמותת אלע"ד ולא עם עטרת כהנים.

ביום 23 בינואר 1989, נחתם חוזה שכירות - עסקים בין עמותת אלע"ד ובין חברת עמידר כסוכן של רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל.

החוזה לשכירות מוגנת נחתם לתקופה של שנה החל מיום 1/1/89 דמי השכירות נקבעו לסך של 33.2 ש"ח לחודש. השימוש בנכס הוגבל למטרת מחסן.

בהסכם נקבע כי "העמותה תבצע שיפוצים לא נחות מגובה עלות חלקו בדמ"פ" וכי "השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום חתימת ההסכם". כמו כן הוסכם כי "במידה והעמותה לא תעמוד בתנאים יהפוך חוזה זה לחוזה שכירות לא מוגנת".

לפי "דיווח על מחזיק" על טופס של עמידר נמסר המפתח לעמותת אלע"ד ביום 1/1/89.

בחזרה השכירות לא נקבע סכום דמ"פ או סכום מינימום לעלות השיפוצים הנדרשים בנכס.

במכתב מיום 8/11/89, פונה מר פלד, מנכ"ל לנכסים בעמידר אל מר א. כהן מנכ"ל סניף ר"פ ושואל מי אישר את הסבת החזרה מעמותת "עטרת כהנים" (הנזכרת במכתבו של מר טל מממ"י) אל עמותת אלע"ד כמו כן מוסיף פלד "זו לא פעם ראשונה שהנכם מקבלים נכסים ללא אישורנו מראש, אבקש שנוהל זה יפסק לחלוטין".

בתגובה מסביר מר כהן במכתבו מיום 19/11/89 כי הטיפול נעשה בהתאם למכתבו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים מיום 31/10/88.

הואיל והכניסה למושכר התעכבה פנה מר דוד בארי לא. כהן בעמידר בבקשה לשנות את הסעיף בחזרה העוסק בשיפוצים ולנסחו כדלקמן: "השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום הכניסה לדירה". על המכתב חתום דוד בארי - אלע"ד, אך בסוגריים ובכתב יד כתוב גם "עטרת כהנים".

על פי בקשה זו שונה ההסכם בהתאם.

במכתב מיום 25/6/91 לעמותה מתגלה כי בשל תקלה טכנית לא נגבה עבור המושכר שכ"ד מיום 1/90. העמותה נדרשה לפיכך להעביר סך של 808.92 ש"ח כתשלום עבור שכ"ד לחודשים 1/90 עד 6/91.

על פי נתונים שהגיעו לוועדה שופץ בית הטירה כולו מתקציבי משרד השיכון בעלות של כ-103,340 ש"ח.

נתונים מפורטים יותר שנמסרו לנו מעמידר מסתכמים בסך של כ-98,630 ש"ח מהם כ-30,210 לשיפוצ הדירה התחתונה, 29,290 להריסה ובניה של 3 מרפסות ועוד 24,085 ש"ח לאיטום המרפסות. אין בידינו נתונים על שיפוצ המחסנים דווקא. לטענת מנהל המחלקה הטכנית בעמידר עבודות השיפוצ הסתיימו. עד כאן עיקרי המידע שברשותנו.

הערה:

בין מר מוסה אחמד חוסיין עבסי, יורשו של מר אחמד חוסיין מוסה אלעבסי, ובין עמותת אלע"ד ורשות הפיתוח מתנהלים דיונים משפטיים בשאלת הבעלות והחזקה בנכס, בבית המשפט השלום בירושלים בת.א. 19168/91 ובבית המשפט המחוזי בירושלים (ע"א 38,42/92 ות.א. 895/91).

עטרת כהנים
ת.ד. 1076 ירושלים.

כ"ג חשוון תשנ"א
/10/1991

לכבוד

מר יונה יודלביץ

סמנכ"ל בנק טפחות

ירושלים.

א.נ.מ.

הנדון: מכתבכם מיום ה' בחשוון תשנ"א (13.10.91)

כהלן רשימת הנכסים שנרכשו ע"י עטרת כהנים בסיוע הלוואות בנק טפחות:

1. בית הפרחים: רחוב שער הפרחים 1, הכולל 3 יחידות דיור ושטח לבניה עבור 2 יחידות מגורים.
2. בית רעות: רחוב חוש אל שויש 5, הכולל 2 יחידות דיור.
3. בית וולרג: רחוב אלמאדנה אלחמרא 1, הכולל 2 יחידות דיור.
4. בית וורשה: רחוב עקבת אל סראיא 51, הכולל 2 יחידות דיור.
5. בית הקימרונים: רחוב קנאטר אל-חדיר 13-15, הכולל 5 יחידות דיור.
6. בית ראנד: רחוב הגיא 131, הכולל 3 יחידות דיור.
7. בית הצלב: רחוב שיד ריחו 42, הכולל 4 יחידות דיור.
8. בית הצריח התורקי: רחוב מאדאו אל חמרא 12-14, הכולל 5 יחידות דיור.
9. בית אלחנן: רחוב הגאי 107 כולל 2 דירות.
10. בית וויטנברג: רחוב הגיא 35, כולל 5 דירות.
11. בית גלעד: רחוב השכשלת 63, דירה 1.
12. בית ירדן: רחוב השכשלת 62, כולל 4 דירות.
13. חצר אלחנן: רחוב שער הברזל 4, שטח המיועד לבטית 9 יחידות דיור.

יחידות מס' 1, 2, 3, 13, הועברו לקנין המדינה מכח היותם בעבר נכסי נפקדים. בשאר היחידות הזכויות שנרכשו הינן זכויות של דיור מוגן מכח חוק הגנת הדיור.

בברכה,

אח"כ ?
מתתיהו הכהן דו

העתק: מר רצון דאר, משרד האוצר.

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

1977-1978

מדינת ישראל
משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE

THE OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

לשכת היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, כה' בניסן תשנ"ב
28 באפריל 1992

שז (15339)

תיקנו: 4-296(XIII)

מ: 620

(בתשובה נא לציין מס' תיקנו)

לכבוד

מר ראובן שלום

המנהל הכללי של החברה לשיקום הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ת.ד. 14012

ירושלים 91 140

א.נ.

הנדון: פעולות החברה באיזור שמחוץ לרובע היהודי

כמך: מכתבנו מס' 12311 מיום 2.12.91

מכתב מס' 073 מיום 17.3.92

מכתבנו-מס' 14855 מיום 1.4.92

במכתבנו מיום 1.4.92 נכתב, בין השאר, כדלקמן:

"לפני כארבעה חודשים הנהגה היועץ המשפטי לממשלה במכתבנו שבסמך כי:

"מן הראוי איפוא, למען הסר ספק, כי החברה שבנדון

תמשיך בפעילויותיה לגבי האזור שמחוץ לרובע היהודי

שבעיר העתיקה בירושלים רק אם תחליט החברה על הוספת

סעיפי מטרות מפורשים בתזכירה לענין פעילויותיה

השונות במזרח ירושלים ועל שינוי שמה, בהתאם, לפי

2/...

רח' זלצה א-דין 29 ת.ד. 1087 ירושלים מיקוד 91010 טלפון 708525 פקס 02-869473

הענין, וינתן לכל אלה אישור הממשלה. לחלופין,
יכולה הממשלה, כמובן, להטיל את ביצוע המטרות
האמורות על חברה ממשלתית אחרת, שתיועד למימוש
הפעילויות האמורות" (מכתבנו שבסמך, בעמ' 2).

במכתבך שבסמך לא הבהרת מה הן הפעולות שנעשו ליישום הנחיית היועץ
המשפטי לממשלה למן מועד קבלתה ועד היום. מכל מקום, לעיצומה של ההנחיה
אין בידו של היועץ המשפטי להוסיף או לגרוע דבר, ויש ליישמה".

היועץ המשפטי לממשלה מבקש כי תחיש מתן התייחסותך לעיצומו של מכתבנו
הנ"ל, ובפרט לגבי כל שנעשה ליישום הנחיותיו של היועץ המשפטי לממשלה כאמור
במכתבו מיום 2.12.91, וכמצוטט לעיל.

בכבוד רב,

(-)
גלעד נויטל, עו"ד
עוזר בכיר ליועץ המשפטי לממשלה
בשם היועץ המשפטי לממשלה

העתקים: מר י' ניצני, מנהל רשות החברות הממשלתיות
מחצ' כספי, מ"מ יו"ר הדירקטוריון, ת.ד. 14012, ירושלים 91140

מ ת י ט י ס (ברוב קולות, 1 נגד, 1 נמנע):

- א. להטיל על ועדת השרים לענייני בטחון לאומי, בצירוף שר המשפטים, לחמליץ בפני הממשלה על מדיניות הממשלה לגבי הנכסים במזרח ירושלים, שנבדקו על-ידי ועדת קלוגמן. ועדת השרים גם תמליץ על מדיניות לגבי המשך הפעילות הנובעת מהחלטות שהתקבלו בתקופת הממשלה היוצאת לגבי אותם נכסים.
- ב. שרי האוצר, המשפטים והביטחון והשיכון ימנו צוות אנשי מקצוע שיבדקו את הזכויות המשפטיות בנכסים שנבדקו על-ידי ועדת קלוגמן ויסיק את המסקנות המתבקשות. הצוות יהיה מורכב מנציגים של משרדי האוצר, המשפטים והביטחון והשיכון. הצוות יגיש מסקנותיו לשרים תוך ששה חדשים.
- ג. להעביר את דו"ח ועדת קלוגמן ליועץ ראשפטי לממשלה לכל פעולה שיראה לנכון.
- ד. בהתאם לסמכותה לפי סעיף 21 לחוק מבקר המדינה חתש"ח-1958 (נוסח משולב) מבקשת הממשלה מבקרת המדינה לחבין ולהגיש לה חוות-דעת בכל הנוגע לתהליך קבלת ההחלטות ותהליכים של רכישת ומימון זכויות במבנים במזרח ירושלים המפורטים בדו"ח ועדת קלוגמן, בין אם הזכויות נרכשו מכוח פעולה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים או על-ידי רכישת במימון המדינה ישירות או באמצעות רשות אחרת, כמו-כן מתבקשת מבקרת המדינה לחוות דעתה על תהליכים של איכלוס המבנים הנ"ל ובכלל זה השכרתם לעמותות או לאחרים.
- ה. שר האוצר יבדוק את תפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים ויסיק, בהתייעצות עם היועץ המשפטי לממשלה, את המסקנות המתבקשות מתוצאות בדיקה זו.
- ו. שר האוצר ימנה ועדה מקצועית שתבדוק את אמצעי הפיקוח והבקרה על העברת כספי המדינה או רשויותיה לעמותות שקבלו זכויות בנכסים המפורטים בדו"ח ועדת קלוגמן ואת השימוש שעשו העמותות בכספים אלו.

(דו"ח הועדה לבדיקת מבניט במזרח ירושלים נמצא במזכירות הממשלה).

ע/3

נוסח לא מתוקן

הכנסת השתים-עשרה
מושב רביעי

פרוטוקול מס' 309

מישיבת הוועדה לענייני ביקורת המדינה
יום שלישי, ב' בשבט התשנ"ב, 7.1.92, שעה 09.00.

נכחו:

חברי הוועדה:

ד' ליבאי - היו"ר
ח' אורון
י' גולדברג
ע' דראושה
רענן כהן
ד' צוקר
ח' קופמן
ר' ריבלין
ד' תיכון

מוזמנים:

מבקר המדינה מ' בן-פורת
י' הורביץ - מנכ"ל משרד מבקר המדינה
ש' לביא - עוזרת בכירה ולמבקר המדינה
מ' שקד, ע' ימין, י' האוס, נ' קובו,
פ' בבניק - משרד מבקר המדינה
פ' אלבק - מנהלת המחלקה האזרחית, פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים
א' שקרג'י - האפוטרופוס לנכסי נפקדים
ב' קמא - לשכת היועץ לענייני ערבים
י' שמש - לשכת היועץ לענייני ערבים
מ' תנורי - מינהל מקרקעי ישראל
צ' אלון - עיריית לוד
ע' ברלינסקי - המפקח הכללי, משרד הכלכלה והתכנון
מ' איתן - משרד הכלכלה והתכנון

מזכיר הוועדה:

ב' פרידנר

קצרנית:

מ' כהן

סדר-היום:

תאפוטרופוס לנכסי נפקדים - הטיפול בנכסי דניידי
(דו"ח 41 של מבקר המדינה, עמ' 326).

האפוטרופוס לנכסי נפקדים - הטיפול בנכסי דניידי
(דו"ח 41 של מבקר המדינה, עמ' 326)

היו"ר ד' ליבאי:

אני פותח את ישיבת הוועדה לענייני ביקורת המדינה ומקדם בברכה את כבוד מבקרת המדינה, את חברי הכנסת ואת כל המוזמנים. על סדר היום הפרק בדו"ח מס' 41 של מבקרת המדינה על האפוטרופוס לנכסי נפקדים, הטיפול בנכסי דניידי. הנושא נדון בישיבה קודמת של הוועדה, ב-9 בדצמבר 1991, כאשר חיברנו את הנושא הזה להמשך דיון בווקף וועדי הנאמנים. הודע לי שמי שהחל בסקירה בנושא הווקף, היועץ לענייני ערבים, הד"ר בליי, חולה ונבצר ממנו להשתתף בישיבה של היום. לכן הודעתי לו שעיקר הדיון יהיה היום על דו"ח המבקר על האפוטרופוס לנכסי נפקדים, ואת המשך הדיון היותר ספציפי שלנו בווקף ובפעילות ועדי הנאמנים נדחה לישיבה הבאה.

ובכן אני חוזר לנושא האפוטרופוס לנכסי נפקדים. בקשר לכך שמענו בישיבה הקודמת דברים מסויימים על אחריותו לנכסי דלא ניידי. הפרק בדו"ח מבקרת המדינה מתייחס לטיפול בנכסי דניידי. בתחילת הדו"ח, בעמ' 326, כתוב שסמכויותיו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים קבועות בחוק נכסי נפקדים, 1950. בעמ' 327 כתוב שיושב ראש מועצת האפוטרופוסות לנכסי נפקדים הוא האפוטרופוס. "החוק הקנה לאפוטרופוס את כלל נכסי הנפקדים כמוגדר בחוק, ובכך העניק לו מעמד של בעלים לגבי הנכסים (בהגבלות שנקבעו בחוק). הגדרת "נכס" לענין החוק האמור היא רחבה מאד והיא פוללת מקרקעין, מיטלטלין, כספים, זכות בנכס מוחזקת או ראויה, מוניטין וכל זכות בחבר בני אדם או בניהולו".

בפיסקה הפאה נאמר ש"בשנת 1953 נערך הסכם בין האפוטרופוס לבין רשות הפיתוח לפיו מכר האפוטרופוס לרשות הפיתוח את מרבית קרקעות הנפקדים שהוקנו לו... באפריל 1986 מינה שר האוצר את האדם שמונה כאמור לאפוטרופוס, לשמש גם בתפקיד הממונה לענין חוק נכסי נפקדים (פיצויים), התשל"ג-1973".

המבקרת העלתה את שאלת הכפיפות של האפוטרופוס, למי הוא כפוף. מלכתחילה הכפיפות של האפוטרופוס היתה לאוצר, לאחר מכן היא הועברה למינהל מקרקעי ישראל שכפוף למשרד הבינוי והשיכון. ודומני שבישיבה הקודמת שמענו שהאפוטרופוס הוחזר לכפיפות של משרד האוצר. ובכן היום, אדוני האפוטרופוס, אתה כפוף למעשה לשר האוצר.

א' שקרג'י:

כן.

היו"ר ד' ליבאי:

והיחידה שלך שוכנת בתחום משרד האוצר.

א' שקרג'י:

נכון.

היו"ר ד' ליבאי:

נעבור עכשיו לדיון בביקורת, ולאחר מכן, אם הזמן יספיק, נוכל לחזור לנושאים האחרים.

תחילתה של הביקורת היא לגבי הכפירות. אני מבין שענין זה מבחינה מסוימת הוסדר. נאמר פה שאתה שואב סמכויות מכוח החוק, ולמעשה אין פקידים שונים במינהל רשמים ליתן לך הוראות. אתה ער לביקורת הזאת?

א' שהרג'י:

כן.

היו"ר ד' ליבאי:

מה המצב בתחום הזה עכשיו? האם אתה מרגיש שיש לך יותר עצמאות מאשר קודם, מאז שהוחזרת למשרד האוצר?

א' שהרג'י:

הרבה יותר.

ח' אורון:

אדוני היושב-ראש, אם אני קורא נכון את הדו"ח, הטענה העיקרית מופיעה מיד בריכוז הממצאים, בעמ' 326. נאמר שם: "בדיקת אופן הטיפול של האפוטרופוס בנכסי דניידי של נפקדים שהוקנו לו העלתה כי אין האפוטרופוס ממלא כראוי - ולא הועמדו לרשותו תנאים מתאימים שיאפשרו לו למלא כראוי - את חובתו העיקרית על פי חוק. דהיינו חובת השמירה על נכסי הנפקדים המוחזקים בידיהם (לרבות כספי התמורה ממכירתם), ובכלל זה הפעלת סמכויותיו בדבר הוצאת כל ההוצאות והשקעת כל ההשקעות הדרושות לשמירתם, להחזקתם ולפיתוחם".

לי יש שאלה קשה, האם ב-1992 המטרה העיקרית הזאת, כפי שהיא מוגדרת על-ידי המפקדת וכפי שהיא מנוסחת בחוק כמטרתו העיקרית של הממונה על נכסי נפקדים, אמנם ממולאת כלשונה וכרוחה. אני מוכרח לומר שמהרבה מאד נסיונות לתהות על השאלות הללו, כשהן קשורות למקרים קונקרטיים, יש לי הרבה מאד ספקות. והייתי רוצה לדעת האם היום האפוטרופוס ממלא את חובתו זו כחובתו העיקרית.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מוכן שהאפוטרופוס ינסה להשיב לך עכשיו על השאלה היסודית הזאת, אם כי בעצם כדי למלא את חובתו הוא זקוק קודם כל לדעת מה הם הנכסים שבתחום אחריותו, ועל זה יש ביקורת שנראה לי שאנחנו צריכים לקבל עליה תשובה. כי לפחות למפקדת המדינה נראה שהאפוטרופוס לא היה מסוגל להמציא את הפירוט שהתבקש להמציא לגבי הרכוש, והדבר השני, שמכונה בדו"ח "היבטים ארגוניים-מינהליים של פעילות האפוטרופוס", הוא שאין לו כלים כדי למלא את תפקידו. זה מתיישב עם השאלה היסודית שאתה שואל. ובכן בבקשה, אני מציע שהאפוטרופוס יתחיל להגיב על הביקורת.

א' שהרג'י:

למה הכוונה? על מה אתה שואל?

ח' אורון:

אני שואל לגבי נכסים שנמצאים ברשותך ומועברים לגופים אחרים, האם בכל מקרה אתה עומד על כך שתקבל את מירב התשואה עבור הנכסים הללו, כפי שמחייב האינטרס של בעליהם. או שיש מקרים שבהם ניתנים הנכסים הללו בצורות מאד חלקיות.

הוועדה לענייני ביקורת המדינה
7.1.92

א' שהרג'י:

בלי שום ספק, אבל היום, מאז שעברתי למשרד האוצר, שה האוצר נתן הוראה לא להעביר נכסים לרשות הפיתוח.

ח' אורון:

זאת אומרת שכל ההעברות שבוצעו בשנה האחרונה לעמידר ולרשות הפיתוח היו בניגוד להוראת שר האוצר?

א' שהרג'י:

לא. שר האוצר נתן את ההוראה רק במאי או יוני 1991. כל מה שנעשה עד מאי או יוני 1991 היה בתוקף.

ח' אורון:

והם על פי מה שמתחייב מהחוק שמחייב אותך לדאוג לנכסים הללו על פי מיטב שיקול הדעת?

א' שהרג'י:

כן.

ח' אורון:

אז הנכסים הללו הועברו לעמותות שונות ולעמידר כאשר מובטח שיוצא מהם מירב התשואה שאפשר להוציא מהם, בכל המקרים?

א' שהרג'י:

ברגע שאני מוכר נכס לרשות הפיתוח, אני מקבל את התמורה מרשות הפיתוח.

ח' אורון:

וקאשר הנכס מועבר מרשות הפיתוח לעמידר בדמי שכירות?

א' שהרג'י:

זה לא ענייני.

ח' אורון:

אבל אתה נאמן על הנכס מטעם הנפקד.

א' שהרג'י:

אני קיבלתי את התמורה מרשות הפיתוח. על פי החוק האפוסטרופוס יכול למכור אך ורק לרשות הפיתוח. לאחר שמכר את הנכס לרשות הפיתוח, הוא לא מטפל בזה.

ח' אורון:

האם אתה נאמן מטעם הנפקדים בקשר לתצהירים שמוגשים לך על העובדה שמישהו נפקד או לא נפקד? האם אתה עושה את מירב המאמצים לבדוק האם הם תקפים, או האם הם תצהירים כוזבים, או אולי ניתנו באמצעים אחרים, או שזה לא בתחום סמכותך?

א' שחרג'י:

זה בתחום סמכותי, אבל עד עכשיו לא היו מקרים. אני מבין שאתה מתכוון לסילואן.

ע' דראושה:

גם אחרים, לא רק סילואן.

א' שחרג'י:

לא נבדק אם התצהירים כוזבים או לא כוזבים.

ד' צוקר:

אבל אתה יודע שיש חקירות משטרתיות בעניין הזה.

א' שחרג'י:

כן, בוודאי.

ח' אורון:

ולמרות שיש חקירות משטרתיות, ההליך נמשך כפי שהוא?

א' שחרג'י:

עכשיו כבר אין מנוס.

היו"ר ד' ליבאי:

חבר-הכנסת צוקר, בבקשה.

ד' צוקר:

אני רוצה לשאול אותך כמה שאלות להבהרה, לפני שאני מסיק מסקנות, לגבי שיטות הפעולה ואופן הפעולה בחלק המזרחי של ירושלים. שאלתי הראשונה היא: האם אתה מכיר הנחיות של חיועץ המשפטי משנת 1971 שקובעות שלא מפעילים את חוק נכסי נפקדים לגבי תושבי מזרח ירושלים? האם זה מוכר לך? האם נוהגים על פי התקנות הללו? האם הן שונות? האם הן בוטלות?

פ' אלבק:

אני רוצה להעיר משהו.

ד' צוקר:

סליחה, גב' אלבק, אני הפניתי את השאלה לאפוטרופוס.

א' שהרג'י:

לא זכור לי שהיתה הנחיה של היועץ המשפטי מ-1971.

היו"ר ד' ליבאי:

אתה לא מודע להנחיות היועץ המשפטי משנת 1971?

א' שהרג'י:

מ-1971 - לא.

ד' צוקר:

כלומר אינך יודע שב-1971 היו הנחיות של היועץ המשפטי, שקבעו סייגים או מגבלות על החלת החוק לגבי מזרח-ירושלים. אינך מודע לזה. למרות שאתה מופקד על התחום הזה.

א' שהרג'י:

זה לא היה ב-1971. עד כמה שידוע לי זה היה ב-1968.

ד' צוקר:

אני מצטער על אי-הדיוק הקל הזה. אז נדבר על ההנחיות מ-1968. האם מוכרות כך ההנחיות של היועץ המשפטי שקובעות מגבלות על החלת החוק לגבי מזרח-ירושלים?

א' שהרג'י:

כן.

ד' צוקר:

האם אתה פועל על פי ההנחיות הללו בכל המקרים?

א' שהרג'י:

אני פועל על פי ההנחיות. אבל כאשר הייתי במינהל מקרקעי ישראל, מינהל מקרקעי ישראל חשב את עצמן בעל-בית על האפוסטרופוס, ואני פעלתי על פי הנחיות של המנהל המינהל.

ד' צוקר:

שלעתים עמדו בסתירה או לא התיישבו עם הנחיות היועץ המשפטי?

א' שהרג'י:

לפעמים.

פ' אלבק:

אני מבקשת - - -

ד' צוקר:

סליחה, גב' אלבק, אני מאד מבקש ממך, אני מדבר עכשיו עם האפוטרופוס.

היו"ר ד' ליבאי:

גב' אלבק, נתתי רשות הדיבור לחבר-הכנסת צוקר.

ח' צוקר:

אני רוצה להבין את זה. כלומר אתה היית צריך לעבוד על פי הנחיות הגוף שהיית חלק ממנו, כלומר מינהל מקרקעי ישראל, ולכן היית צריך לעבוד לעתים בצורה שלא התיישבה עם הנחיות היועץ המשפטי?

א' שהרג'י:

כן.

פ' אלבק:

אני בכל זאת מבקשת להעיר - - -

ד' צוקר:

גב' אלבק, אני מבין שאת לא שקטה. אני מאד מבקש ממך לכבד את המוסד הזה. יש אולי דברים שאת לא מכבדת, אני מבקש ממך לכבד את המוסד הזה.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מבקש להגן גם על הגב' פליאה אלבק. אבל אני מבקש ממך לא להתערב.

ד' צוקר:

אני רוצה להגן על הוועדה הזאת.

אני מבין שבשנת 1986 או סמוך ל-1986, אינני יודע את התאריך המדויק, ייתכן ששוב אטעה לכאן או לכאן - החלה מגמה של הכרזה על נכסי נפקדים במזרח ירושלים. מי נתן את ההוראה הזאת? כלומר מדוע זה החל באותה תקופה?

א' שהרג'י:

לא ידוע לי מי נתן את ההוראה.

ח' אורון:

אבל העובדה שמאז 1986 יש בעולה יותר אינסנסיביות בתחום הזה, מסתדרת לך עם מה שאתה מכיר מתוך המציאות?

אשאל את זה אחרת: האם אתה יכול להגיד לנו כמה נכסים היו רשומים כנכסי נפקדים, ופעלו על פי זה, ב-1985, ב-1986, ב-1987, עד עכשיו, ואז נוכל לקבל את התמונה האם יש איזה שלב - - -

א' שגרני:

אין רישום.

ח' אורון:

האם נוכל לקבל את הנתון הזה? אדוני היושב-ראש, אני מבקש לקבל את הנתון כמה נכסים הוכרזו כנכסי נפקדים. כי לנו יש הרגשה שבשלב מסויים היה שינוי במדיניות, ונכסים התחילו להיות מוכרזים כנכסי נפקדים.

ד' צוקר:

באמצע שנות השמונים.

ח' אורון:

ואני שואל בשביל לדעת האם ההערכה הזאת נכונה. אני מצטער שאנחנו צריכים כדלות את הנתונים האלה כל כך בכוח, כי כנראה אין דרך אחרת. אני רוצה לדעת מה היה הרישום של נכסי נפקדים במזרח ירושלים מ-1985, 1986, עד 1991. ואז נקבל תמונה האם יש פה תהליך מקרי, שבכל פעם מוצא נכס אחד או שנים נוספים באיזה תהליך טבעי, או שמתאריך מסויים היתה פעולה שהיא בין השאר שינוי ההוראה של היועץ המשפטי מ-1968, שהתייחסה אל נכסי נפקדים במזרח ירושלים מיד אחרי מלחמת ששת הימים באופן אחד, מתוך הערכה שאם יתחילו היום להחליף פה נכסים יחליפו את חצי המדינה, ובשלב מסויים שונתה המדיניות. אני רוצה לקבל אישור להנחה הזאת, לא רק באופן הצהרתי ששונו הוראות היועץ המשפטי, אלא איך הן נראות בשטח על פי הרישום שאני מבין שהיום הוא כבר יותר מסודר.

א' שגרני:

אין רישום.

ח' אורון:

אין רישום של נכסי נפקדים במזרח ירושלים?

א' שגרני:

אין רישום של נכסי נפקדים במזרח ירושלים.

ח' אורון:

אז איך אתה יודע כמה נכסים יש אצלך?

א' שגרני:

לא יודע.

היו"ר ד' ליבאי:

זאת התשובה. זאת הנקודה המרכזית העולה מדו"ח מבקרת המדינה, שבידי האפוסטרופוס אין רשימת נכסים שהם נכסי נפקדים, וממילא אין לו גם רשימת נכסים שהם ווקף. כל הדברון האלה אינם נמצאים ברשות האפוסטרופוס. אני קורא את זה בדו"ח המבקרת. זו נקודה בסיסית, איזה כלום יש לו לשמור על רכוש, וכאן מדובר בעיקר על נכסי דנידי. בעמ' 329 בדו"ח אני רואה: "כדי שהאפוסטרופוס יוכל למלא את תפקידיו

כהלכה, יש הכרח לקיים מערך מידע מאורגן ועדכני בדבר נכסי הנפקדים לסוגיהם, והתמורות שחלו בהם; והנהלת חשבוניות אשר תשקף את מצב זכויותיו והתחייבויותיו הכספיות של האפוטרופוס; בכלל זה הפקדות של כספי נפקדים, הפקדת כספים שנתקבלו ממכירתם של נכסי נפקדים והוצאות שהוצאו לשמירתם ולאחזקתם".

בפיסקה הבאה נאמר: "הביקורת העלתה כי האפוטרופוס, הן הנוכחי והן קודמיו בתפקיד, לא אירגן מערך מידע ובקרה על נכסי הנפקדים שבטיפולו, וכי אין באפשרותו לספק נתונים מרוכזים ומידע בשאלות בסיסיות". ואחר כך יש הנמקות.

אני מבין שזה אמור לגבי מקרקעין ולגבי נכסי דנייד. ואנחנו נמצאים במדינה שהמדינה כאורגן, משום סיבות שונות שאולי כדאי להתחקות עליהן, אבל בדרג יותר גבוה מאשר האפוטרופוס, לא דאגה ולא דואגת כנראה לקיים פנקס רישום, מעין ספר ספרים שלפיו היא יודעת מה הועבר לאפוטרופוס, מתי האפוטרופוס העביר מה לאן, ולמה. אם לא העביר, מה הן ההכנסות? אם העביר - מה עם התמורה? מה סך הכל הרווח וההפסד? כל הדברים האלה, לפי הבנתי מדו"חות מבקרת המדינה ומהשיבות הקודמות, אינם קיימים. לכן אינני מרפה מהנושא. מבחינה זו יש פה משהו שמדאיג אותי עקרונית, כי ככל שיעברו השנים, יהיה קשה לתקן או לשחזר דברים.

כאן אתן רשות הדיבור לגב' אלבק שמלווה את הנושא. היא מבקשת להעיר הערה לגבי הצד המשפטי. בבקשה.

פ' אלבק:

נכון שהיו הנחיות משנת 1968 של שר המשפטים לאפוטרופוס על נכסי נפקדים. אבל בשנת 1973 יצא חוק נכסי נפקדים (פיצויים), שמתייחס לנושא של הקרקעות. ובשנת 1970 יצא חוק הסדרי משפט ומינהל, שמתייחס במפורש לנכסי הנפקדים במזרח ירושלים. כתוצאה משני החוקים האלה המצב המשפטי היה שונה ממה שהיה בשנת 1968. לכן, אחרי החוק של 1973, יצאו הנחיות חדשות שמבטלות את ההנחיות מ-1968. זאת הנחיה חדשה של שר המשפטים. וכל זה היה לפני שמר שקרג'י מונה לתפקידו.

ד' צוקר:

האם בין 1968 ל-1973, כלומר בתקופה שעדיין לא היה החוק שעליו דיברת, היו פעולות בניגוד להוראות שר המשפטים והיועץ המשפטי?

פ' אלבק:

היתה פעם אחת, בנושא של בית-צפפה, שאחר כך חזרו גם להנחיות של היועץ המשפטי. חוץ מבית-צפפה לא ידועים לי מקרים נוספים.

ד' צוקר:

מי הורה על הפעולה בבית-צפפה?

פ' אלבק:

מינהל מקרקעי ישראל.

היו"ר ד' ליבאי:

באיזו שנה היה המקרה בבית-צפפה?

פ' אלבק:

בשנת 1970. אבל הם חזרו אחר כך.

היו"ר ד' ליבאי:

תודה רבה לך בשלב זה. ובכן את הנקודה הזאת הבהרנו. ראיתי שזה הדהים אתכם שאין רשום בידי האפוטרופוס. זה לא אומר שאין אפשרות לברר דברים באמצעות המינהל.

ד' צוקר:

האם יש רשימת אינוונטר במקום אחר שאתם יודעים עליה, לא אצל האפוטרופוס, אלא נניח במשרד המשפטים, במינהל מקרקעי ישראל, בלשכת היועץ לענייני ערבים? האם יש מקום אחר שבו יש רשימה כזאת, גב' אלבק?

פ' אלבק:

יש בוודאי קטעים במינהל; יש אולי קטעי רשימות אצל האפוטרופוס - בוודאי לא במשרד המשפטים, ובוודאי לא אצל היועץ לענייני ערבים, זה לא תפקידם לרכז נכסים - אבל הן מאד חלקיות.

ד' תיכונ:

למה? האם זה כל כך קשה? זה כל כך מסובך? היושב-ראש רומז שמישהו למעלה לא מעוניין בזה.

פ' אלבק:

אולי להיפך, אולי האפוטרופוס היה צריך לחקור ולתפוס את הנכסים.

ד' תיכונ:

זה מה שהוא אומר, שמישהו למעלה בכוונה מנהל מדיניות של לא לדעת, לא לראות, לא לשמוע. האם זה נכון, לדעתך?

פ' אלבק:

צריך לזכור שלפי חוק נכסי נפקדים אדם שמחזיק בנכס נפקד, הוא צריך לפנות לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. אם יש היום נכסי נפקדים במזרח ירושלים שאינם ידועים לאפוטרופוס, זה בחלקו משום שאנשים אינם פונים.

ד' תיכונ:

נניח שאני מתמנה מחר כאפוטרופוס לנכסי נפקדים. מה הדבר הראשון שאני עושה? אני רוצה לדעת על מה אני אחראי. צריך לרשום את כל הנכסים כדי שנוכל איך שהוא להתארגן. כדי לפקח, כדי לדעת, אולי כדי לרמוז למישהו. מדוע לדעתך זה לא נעשה? האם מצרים את צעדיו של האפוטרופוס? האם לא נותנים לו? האם הוא אדם חלש? האם מישהו באיזה מקום משום מה לא נותן לו לעשות זאת.

פ' אלבק:

קודם כל צריך לזכור שהדו"ח הזה של מבקרת המדינה הוא בעקבות התלונה של משרד המשפטים על זה שמינהל מקרקעי ישראל מצר את צעדיו של האפוטרופוס, ולמעשה בפעולותיו מנע הרבה הן מהסמכויות והן מאפשרות הניהול.

ד' תיכון:

האם לדעתך יש במינהל רשימה?

פ' אלבק:

מי שקרא את דו"ח מבקרת המדינה, הדו"ח הוא עובדתית נכון, הנתונים העובדתיים נכונים. אנחנו גם מסכימים, עם כל הכבוד, לכל ההערות של מבקרת המדינה, שמינהל מקרקעי ישראל פיזר את התיקים של האפוטרופוס, ושמן הראוי לבנות את המערכת מחדש, לאסוף שוב את התיקים, לתת תיגבור בכוח אדם לאפוטרופוס, כדי שאפשר יהיה מחדש לרכז את כל החומר.

ד' תיכון:

את מבינה את הרגישות של שני חברי הוועדה אורון וצוקר. הם רוצים להצביע על אצבע נעלמת שמטפלת בעניין הזה. האם להערכתך אכן אלו העובדות?

פ' אלבק:

אני רוצה להגיד שאם מצביעים על אצבע נעלמת כזאת, פירוש הדבר שהם מתלוננים על כך שהאפוטרופוס לנכסי נפקדים לא תפס מספיק נכסים במזרח ירושלים, אלא שיש עוד נכסים נוספים שהם נכסי נפקדים במזרח ירושלים שהאפוטרופוס לא לקח אותם. ויכול להיות שהם צודקים בטענה הזאת.

ח' אורון:

אולי יש אפשרות נוספת, שהיה מודל שעובד - - -

פ' אלבק:

זה מה שמשתמע מכאן. אינני בטוחה שזה מה שהם רצו, אבל זה מה שמשתמע.

היו"ר ד' ליבאי:

מר שקרג'י, כמה זמן אתה מכהן בתפקיד האפוטרופוס לנכסי נפקדים?

א' שקרג'י:

מאפריל 1986.

היו"ר ד' ליבאי:

מי קדם לך בתפקיד?

א' שקרג'י:

עו"ד מנור.

היו"ר ד' ליבאי:

מה עושה עכשיו עו"ד מנור?

א' שהרג'י:

הוא בגימלאות.

ד' צוקר:

לפני שאשאל את מר שקרג'י לגבי עדיפות של הכרזת נכס, אני רוצה לשאול את גב' אלבק: האם את יודעת מדוע באמצע שנות השמונים, בשנת 1986 או סביב 1986, הוחל בתהליך שיטתי נדמה לי של הכרזת נכסי נפקדים במזרח ירושלים? מי נתן את ההוראה? מי קרה אז? מי רצה את זה?

פ' אלבק:

השינוי היה לא בשנת 1986 אלא בשנת 1976 או 1975. היתה אז שורה של דיונים בהשתתפות מי שהיה אז האפוטרופוס לנכסי נפקדים, מנכ"ל משרד המשפטים דאז, ובסופו של דבר היה סיכום של שר המשפטים דאז, מר חיים צדוק. כאמור יצאו בינתיים שני חוקים שבהם הכנסת התייחסה במפורש לנושא של נכסי הנפקדים. בחוק הסדרי משפט ומינהל משנת 1970 יש סעיף מפורש שנפקד שהיה תושב של מה שאנחנו קוראים מזרח ירושלים, כלומר שטח החלת המשפט מ-1967, בתאריך הקובע של המפקד ב-1967, לא יראו אותו כנפקד לגבי הנכסים שלו שבשטח מזרח ירושלים. כך שאם לפני כן היתה איזו הנחיה להתייחס לא רק לאלה שהיו תושבי מזרח ירושלים בשנת 1967, אלא גם לאחרים, אולי תושבי יהודה ושומרון, לא לתפוס נכסים שלהם שבמזרח ירושלים, עם ספקות מסויימים, ולכן היתה ההנחיה הזאת משנת 1968 של שר המשפטים - הרי בשנת 1970 הכנסת התייחסה לנושא וכתבה בחוק שזה מתייחס רק לאלה שהיו תושבי מזרח ירושלים כשהתקבל החוק של החלת המשפט.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מבקש להבהיר מה היה בשנת 1970. לפי דבריך, מה היתה המדיניות בשנת 1970 לגבי נכסים במזרח ירושלים?

פ' אלבק:

התוצאה מזה היא שאותם נכסים שהנפקד שהוא הבעלים שלהם איננו תושב ירושלים באותו מועד, ב-1967, לפי החוק יוצא שהוא כן נחשב נפקד אמילו לגבי הנכסים במזרח ירושלים. זה שינוי אחד בחוק משנת 1970, שזה אחרי ההנחיה משנת 1968.

היו"ר ד' ליבאי:

אם הוא גר בירושלים בשנת 1970, ולא היה ב-1967, האם הוא נפקד?

פ' אלבק:

כן, בהחלט.

היו"ר ד' ליבאי:

אם הוא נפקד, אז הרכוש שלו עובר לאפוטרופוס?

פ' אלבק:

אם הוא נפקד, לפי החוק הרכוש עובר אוטומטית לבעלות האפוטרופוס. זאת לא שאלה של הכרזה. הבעלות מוקנית לאפוטרופוס.

ע' דראושה:

למרות שברשותו תעודת זהות של מזרח ירושלים?

פ' אלבק:

נכון, אם הוא לא היה בתאריך הקובע, שהוא בשנת 1967, אחרי מלחמת ששת הימים.

ע' דראושה:

איזו גזילה זאת, איזה חוק!

היו"ר ד' ליבאי:

גב' אלבק, זה הדבר הרגיל, אדם שנפקד בתאריך הקובע - רכוש עובר לאפוטרופוס. כאן אינני רואה שום שינוי.

פ' אלבק:

אני יכולה רק להשתמש בחוק כמו שהוא. החוק אומר: מי שהיה תושב ירושלים במועד הקובע ב-1967, זמן קצר אחרי מלחמת ששת הימים, לא יראו אותו כנפקד לגבי הנכסים שלו שבתחום החלת המשפט, קרי מזרח ירושלים.

היו"ר ד' ליבאי:

זאת אומרת אם הוא היה בתאריך הקובע, בזמן הרישום, במזרח ירושלים, רכוש במזרח ירושלים לא יהיה נפקד.

פ' אלבק:

נכון.

ד' תיכון:

ואם הוא היה ברמאללה?

פ' אלבק:

אם הוא היה ברמאללה, הוא נפקד.

ע' דראושה:

אפילו אם הוא היה תחת שלטון ישראל ברמאללה?

פ' אלבק:

כן.

ד' צוקר:

גב' אלבק, האם קרה משהו באמצע שנות השמונים, האם ניתן לציין מגמה חדשה שבה באופן יותר שיטתי, אולי יותר אינטנסיבי, הכריזו על נכסים כנכסי נפקדים? האם את יכולה לזהות מגמה כזאת או לא?

פ' אלבק:

אני אומרת, זה היה באמצע שנות השבעים.

ד' צוקר:

כלומר באמצע שנות השמונים את לא מאתרת משהו מיוחד?

פ' אלבק:

בשנות השמונים לא היה שינוי. השינוי היה באמצע שנות השבעים. והשינוי היה לבטל את ההנחיה מ-1968.

ד' צוקר:

עכשיו אני רוצה לחזור למר שקרג'י. האם אתה מוכן לומר לי, ברמה של עקרונות, של נקודות עיקריות, מהו התהליך שעל פיו אתם מכריזים על נכס, נניח בסילואן או בעיר המזרחית, כנכסי נפקדים?

א' שקרג'י:

אם אנחנו מקבלים אישור או תצהיר מהמוכתר או מאדם אחר שמודיע לנו שהבעלים נפקדים, אז אנחנו מוציאים תעודת התליה על הנכס. אם אנחנו מקבלים תעודה מהמוכתר או תצהיר בשבועה שהנכס הוא נפקד, אני מוציא תעודת נפקדות ומכריז על הנכס כנפקד.

ד' צוקר:

וזה היה התהליך גם בסילואן, פחות או יותר?

א' שקרג'י:

כן.

ד' צוקר:

האם אתה יכול לזהות אדם או אנשים שהיו מצהירים קבועים, או שבאופן שיטתי היו מצהירים על נכסים מסויימים כנכסים של נפקדים?

א' שקרג'י:

אולי כן.

ח' אורון:

כמה הצהרות כאלה נתן אותו נבולסי?

א' שקרג'י:

אינני יכול להגיד אבל - - -

ח' אורון:

האם אתה יכול לבדוק?

א' שקרג'י:

אני יכול לבדוק.

ד' צוקר:

כמה בערך?

א' שקרג'י:

אולי עשר, חמש-עשרה. אינני זוכר.

היו"ר ד' ליבאי:

חבר-הכנסת צוקר, אתה שואל עכשיו לגבי מזרח ירושלים - - -

ד' צוקר:

מזרח ירושלים וסילוואן.

היו"ר ד' ליבאי:

אתה שואל האם יש מצהירים קבועים שחזרו והצהירו שבתיים מסויימים או רכוש מסויים במזרח ירושלים הם של נפקדים?

ד' צוקר:

נכון.

היו"ר ד' ליבאי:

בתקופה האחרונה? או על איזו תקופה אתה שואל?

ד' צוקר:

אני שואל על עשרים שנה בערך.

ח' אורון:

אני רוצה לחדד את השאלה: בחוות הדעת הראשונה של היועץ המשפטי לממשלה, מה-21 בנובמבר, נזכר פלוני שיש ספק לגבי אמינות הצהרותיו באשר לעובדת היות הנכסים נכסי נפקדים, ולמרות העובדה הזאת הוא אומר אחר כך: הקניין בסדר.

היו"ר ד"ר ליבאי:

אתה מתייחס לחוות דעת לגבי סילואן, עיר דוד, שניתנה על-ידי היועץ המשפטי חריש? אני לא מכיר אותה.

ח' אורון:

כן. ואני רוצה לשאול על העובדה ששנים-שלושה אנשים בעצם היו אחראים על מתן תצהירים על עובדת היותם של נכסים נפקדים, ואתם קיבלתם אותם בסיטונות. והמודל הוא - אני שואל האם זה מודל מקרי, פרטי, או שזאת היתה שיטה - שעורך דין של אחת העמותות שרוצה את הנכס מביא לך את התצהיר, מביא לך תצהיר של הדייר המוגן שהוא מוכן להתפנות, ואתה ממלא מה בסך הכל תפקיד של תיבת דואר. כלומר התצהירים נגבים על-ידי מישור, ואתה מסתפק בעובדה שהוא תביא לך אותם. האם זה המודל?

א' שהרג'י:

זה לא, הובא אלי. זה הובא למינהל, והמינהל נתן הנחיה לפעול על פי התצהירים.

ח' אורון:

אבל אתה אחראי על הנכסים. אז למה לא התפטרת? לקחו לך נכסים מתחת לידיים, שאתה אחראי עליהם, ואתה אומר שהמינהל עשה את זה.

א' שהרג'י:

המינהל עשה את זה. המינהל לקח את התיקים שלי ופיזר אותם למחוזות. מיד כתבתי לשר האוצר מכתב. שר האוצר נתן הוראה למנהל המינהל לא לפזר את התיקים. הוא פיזר אותם, ועד היום חלק גדול מהתיקים לא חזר אלי.

ד' צוקר:

באיזו שנה זה היה שהערת על זה?

א' שהרג'י:

ב-1985 או ב-1986.

ד' צוקר:

כי ב-1986 התחיל משהו, בניגוד למה ששמענו קודם. ב-1986 התחילה איזו מגמה חדשה. נכון?

ח' אורון:

ומ-1986 עד 1991 התיקים מפוזלים ועוד לא נאספו. נכון?

א' שהרג'י:

נכון.

ד' צוקר:

לגבי התהליך הזה, המצהיר, נניח נבולסי, או מצהירים אחרים - איזו תמורה הם קיבלו תמורת התצהירים שלהם?

א' שמרג'י:

לא יהוץ לי.

ד' תיכנו:

האם אתה שילמת להם?

א' שמרג'י:

אני? על מה?

ד' צוקר:

האם יש לך מושג מי הביא את המצהירים האלה אליך?

היו"ר ד' ליבאי:

הוא אומר שהם פנו ישירות למינהל.

ד' צוקר:

מי היה מביא את המצהירים האלה?

א' שמרג'י:

עו"ד גבע.

ח' אורון:

שהוא?

א' שמרג'י:

בא-כוח העמותה.

ח' אורון:

איזו עמותה? "עטרת כוהנים"? "עטרה ליושנה"? "אלעד"?

א' שמרג'י:

"עטרה ליושנה" - לא.

ח' אורון:

"עטרת כוהנים" ו"אלעד"?

א' שקרג'י:

כן.

ח' אורון:

הוא הביא לך את התצהירים, גם של הדיירים המוגנים, ואתה קיבלת אותם ונסגרה העיסקה?

א' שקרג'י:

כן.

ח' אורון:

והוא קיבל אחוזים מכל אחד.

א' שקרג'י:

את זה אני לא יודע.

ח' אורון:

את זה אני אמרתי. ואתה, בתור רשות ממלכתית, רואה תהליך כזה שעל פניו מעורר הרבה שאלות, והוא מתנהל כך, ואתה אומר שזה המינהל ולא אתה.

א' שקרג'י:

המינהל חשב את עצמו כאילו הוא האפוסטרופוס, והוא חתם על תעודות כאפוסטרופוס.

ד' צוקר:

האם לפי דעתך זה מתיישב עם החוק?

א' שקרג'י:

לא. היועץ המשפטי לממשלה ערער על זה, המשנה ליועץ המשפטי ערער על זה, שר האוצר ערער על זה, ושום דבר לא עזר.

היו"ר ד' ליבאי:

אני רוצה להבין. כשאתה מדבר על המינהל, מי זה במינהל שלקח אחריות על הנושא?

א' שקרג'י:

משה ליפקה.

ד' צוקר:

אחרי שערערת לשר האוצר, ב-1986 או אחר כך, האם הנושא הגיע גם לדיון ברמה מיניסטריאלית בין שר האוצר לשר השיכון? האם זה הגיע לשר השיכון?

א' שקדג'י:

לא.

ד' צוקר:

כלומר זה נשאר אצל ליפקה.

א' שקדג'י:

כן.

ד' צוקר:

לגבי העניין של סילואן, איזו מעורבות היתה לאפוטרופוס, כך ולאנשיך, נניח בפנינו של התושבים מהבתיים?

א' שקדג'י:

שום מעורבות.

ד' צוקר:

מי עסק בזה?

א' שקדג'י:

לא אני ולא המשרד שלי.

ח' אורון:

כאשר היועץ המשפטי לממשלה מזווח לבית-המשפט העליון שאתה העברת נכסים, הוא בעצם משתמש בשםך, כאילו. כי בעצם מי שפועל במסגרת שאתה ממלא זה לא האפוטרופוס אלא גורם אחר. בחוות הדעת של היועץ המשפטי לבית-המשפט העליון מוזכר האפוטרופוס לנכסי נפקדים שוב ושוב בתור הגורם שהעביר את הנכסים. יש לי כאן חוות הדעת, ואני מוכן לקרוא את הקטעים המתאימים.

היו"ר ד' ליבאי:

האם תוכל לתת לי צילום של חוות הדעת, אם היא כבר ברשותך?

ח' אורון:

כן. מספר פעמים הוא מדבר בה על האפוטרופוס לנכסי נפקדים בתור מי שהביא, בתור מי שמסר לרשות הפיתוח. ואתה אומר שזה לא אתה, אלא השתמשו בשםך?

פ' אלבק:

זה היה מנור.

ד' צוקר:

תודה על ההבהרה.

היו"ר ד' ליבאי:

כלומר זה היה בתקופתו של מנור?

פ' אלבה:

כן. מדובר על 1982.

ד' צוקר:

לא, אנחנו מדברים על התקופה האחרונה. דיברנו על סילואן.

פ' אלבה:

כן, מדובר על סילואן.

היו"ר ד' ליבאי:

מר שקרג'י, לגבי השאלה שנשאלה כאן, מה התגובה שלך? שלא תהיה אי-בהירות.

א' שקרג'י:

חלק היה בזמנו של מנור; הרוב היה בזמני.

היו"ר ד' ליבאי:

בזמנך, האם אתה על פי הנחיות המינהל, כלומר עו"ד ליפקה, האם חתמת על מסמכים כאפוטרופוס, לפי הנחיות, או שחתמו על זה במינהל?

א' שקרג'י:

אני חתמתי.

היו"ר ד' ליבאי:

לכן, אם היועץ המשפטי אומר האפוטרופוס, אז הוא ראה את חתימתך.

א' שקרג'י:

אני חתמתי והעברתי את זה לבעלות רשות הפיתוח, על פי הנחיות של המינהל.

היו"ר ד' ליבאי:

מי במינהל הינחה אותך? קודם ליפקה; מי אחריו?

א' שקרג'י:

ליפקה, בבאי.

ד' צוקר:

האם לא היתה לך תחושה הרבה מאד פעמים שרוקנו את התפקיד שלך מתוכנו, ובעצם היתה מידה של פגיעה, אולי גם אישית?

א' שקרג'י:

כן. ואני ערערתי.

ד' צוקר:

נניח שהוכרז נכס בסילואן. מי קבע שהנכס הזה יעבור דווקא לבעלות מסויימת ולא לבעלות אחרת? מי קבע שהוא יעבור נניח ל"אלעד"? איפה זה נקבע? מי הכריע בשאלה הזאת?

א' שקרג'י:

הנהלת המינהל.

ד' צוקר:

בראשותו של ליפקה?

א' שקרג'י:

לא, זה כבר בתקופתו של בבאי.

ד' צוקר:

מי קבע את שיעור דמי ההשכרה, כלומר את התשואה מן הנכס?

א' שקרג'י:

אינני יודע.

ד' צוקר:

האם היתה לך תחושה, כמו שלי יש עכשיו אחרי התשובות המאד כנות שאני רוצה להודות לכן עליהן, שבצמם מדובר פה בתהליך ארוך, עם הרבה שותפים, שנועד "לכופף" את החוק?

א' שקרג'י:

לא מובן לי למה הכוונה.

ד' צוקר:

האם היתה לך תחושה שיש פה אנשים רבים, מכובדים, בעלי עמדה, ששותפים למעשה של "כיפוף" חוק, של הליכה על ידו, לעתים אולי נגדו? האם היתה לך לעתים תחושה כזאת? אינני מדבר על בדיקה משפטית. אבל האם היתה לך תחושה כזאת?

א' שקרג'י:

אולי כן.

ד' תיכון:

מר שקרג'י, ממתי אתה עובד באפוטרופוס לנכסי נפקדים?

א' שחרג'י:

מ-1963.

ד' תיכון:

האם זכור לך שב-1981 אני הייתי במינהל, אצל האפוטרופוס, ולא הבנתי מה בכלל התפקיד שלכם? והנושא קשור דווקא לנכסים של ערבים בתחומי ישראל.

א' שחרג'י:

לא זוכר.

ד' תיכון:

האם אתה זוכר את חברת האוטובוסים בנצרת?

א' שחרג'י:

כן.

ד' תיכון:

האם אתה זוכר את השיחה שלי אז עם מנור, שאני לא מבין מה אתם עושים אצל המינהל?

א' שחרג'י:

לא, אולי לא הייתי נוכח.

ד' תיכון:

גם אז לא הייתם מרוצים מהיחסים שביניכם לבין המינהל. נכון?

א' שחרג'י:

נכון.

ד' תיכון:

בתקופה שקדמה למה שקורה היום במזרח ירושלים, אליבא דשני חברי הכנסת,

א' שחרג'י:

נכון.

ד' תיכון:

ב-1967 קרה מה שקרה כאן, והתברר שיש הרבה נפקדים. האם להערכתך האפוטרופוס שם ידו על כל נכסי הנפקדים במזרח ירושלים?

א' שחרג'י:

רק על אותם מקרים שהגיעו לידיעתו.

ד' תיכון:

מה זאת אומרת הגיעו לידיעתו? מי צריך היה להתנדב למסור לו את המידע הזה? הרי הערבים לא עשו את זה מרצונם, נכון? יכול להיות שחצי עיר מוגדרת כנכסים ששייכים לאפוטרופוס מכוח החוק. השאלה איננה אם אתה מסכים לחוק או לא, החוק קיים וצריך למלא אחריו, יכול להיות שחצי עיר למעשה שייכת לך ואתה לא יודע על כך, כי לא היו אנשים שמסרו לך?

א' שהרג'י:

נכון.

ד' תיכון:

האם יש לך שירות משלך? איך אתה יכול לדעת?

א' שהרג'י:

ב-1967 מינהל מקרקעי ישראל פתח סניף במזרח ירושלים, בשלב יותר מאוחר סגרו את הסניף הזה. בתקופה שהסניף פעל, הוא עשה את העבודה והוא שהעביר לנו ידיעות בקשר לנכסי הנפקדים.

ד' תיכון:

ב-1967 היה מיפקד, מיד לאחר שחרור הגדה. איך התקבל החומר של הנפקדים? הרי רשמו את הנכסים, רשמו את הנפקדים. איך זה הגיע אליך? האם לא חשבת שצריך ליזום פעולה כדי להגיע לאותם נכסים? יכול להיות שהנכסים הללו מצויים בידי גורמים עוינים.

א' שהרג'י:

אמרתי: הסניף במזרח ירושלים - - -

ד' תיכון:

תענה לי קודם על המיפקד, איך צצו הנכסים האלה, אם בכלל?

א' שהרג'י:

הם צצו דרך הסניף. סניף מזרח ירושלים העביר לנו ידיעות: דעו לכם שנכס מסויים, מלון מסויים, הוא נכס נפקד.

ד' תיכון:

מי זה היה אז? יהודה תמיר?

א' שהרג'י:

לא, אריה גיני. הוא היה מנהל הסניף, והוא העביר לנו ידיעות. אחר כך המינהל החליט לחסל את הסניף הזה.

ד' תיכון:

למה?

א' שהרג'י:

אלה שיקולים של המינהל.

ד' תיכוו:

זאת אומרת שיכול להיות שקיימים נכסים בשווי של מאות מיליונים, שהם נכסים של נפקדים, שאתה בכלל לא יודע עליהם ומישהו אחר עושה בהם שימוש?

א' שהרג'י:

כן.

ד' תיכוו:

האם הצעת פעם למישהו לנקוט פעולה כלשהי שתעלה את אותם הנכסים על פני השטח כדי שאתה תוכל למצות את החוק? האם קודמך, מנור, לנה למישהו ואמר: אני יודע שיש שם רכוש של נפקדים, ואנחנו לא עושים כלום?

א' שהרג'י:

לא.

ד' תיכוו:

זאת אומרת שאתה מקבל שיטה שחבר-הכנסת אורון מדבר עליה, שהיא הצד השני של המטבע, ואולי לשיטתו גם המאזן. הוא אומר - ואני רוצה לשים את זה בצורה הבוטה ביותר - שיש מלשינים מקצועיים שמוסרים לך הצהרות שקריות, ואתה תופס את הנכסים הללו בלי שבעלי הנכסים בכלל יודעים.

א' שהרג'י:

לא תמיד.

ד' תיכוו:

זה מה שהוא טוען. אני בכוונה שם את זה בצורה כזאת.

א' שהרג'י:

לא תמיד. לפעמים, כתוצאה מסכסוך משפטי בין דייר לבין בעל-הבית, הדבר הזה מגיע לידיעתנו, או שבית-המשפט מצרף אותנו.

ד' תיכוו:

אבל חבר-הכנסת אורון אומר לך שיש מלשינים מקצועיים, מוכתרים של כפרים, שתמורת כסף יתנו לך כל אישור שאתה רוצה, ובעצם אדם אחר מפסיד את רכושו בשל הצהרה שקרית שהוא בכלל לא יודע עליה. זאת אומרת מספיק שהמוכתר שולח לך מכתב והנכס מוכרז כנכס של נפקד?

א' שהרג'י:

כן.

ד' תיכונ:

אתה לא מפרסם באיזה שהוא מקום?

א' שחרג'י:

לא.

ח' אורון:

אתה גם לא בודק?

א' שחרג'י:

אין לי אפשרות לבדוק.

ח' אורון:

גם לגבי אדם שכבר ידוע שבעבר, לפני כמה שנים, העיד עדות שקר, אתה מוכן לחזור ולקבל ממנו עדות עכשיו? אם עורך-דין חתם שהתצהיר הוגש בפניו, אתה מקבל אותו?

א' שחרג'י:

כן. לי לא ידוע שהוא נתן תצהיר שקר.

ד' תיכונ:

מספיק סתם מכתב של מישהו ואתה תופס את הנכס?

א' שחרג'י:

כן.

ד' תיכונ:

אם אני אכתוב לך שבשייח' ג'ראח יש נכס של נפקד, אתה תופס אותו מיד?

א' שחרג'י:

כן. אני יכול לפעול גם בתום לב.

ד' תיכונ:

זה לשון החוק? האם אני יכול לתפוס את הנכסים של שכני על-ידי הכרזה שהוא נפקד?

ד' צוקר:

אם הוא יהודי או ערבי?

ד' תיכונ:

אם הוא יהודי.

א' שקרג'י:

אני יכול לפעול על פי החוק גם בתום לב. אם בעל הנכס מופיע ומוכיח לי שהוא איננו נפקד, אז אני מבטל את התעודה.

ד' תיכוו:

איך הוא יודע?

היו"ר ד' ליבאי:

מר שקרג'י, אני מבין שלך אין השכלה משפטית.

א' שקרג'י:

לא.

היו"ר ד' ליבאי:

אין דרישה שהאפוטרופוס יהיה בעל השכלה משפטית.

א' שקרג'י:

נכון.

היו"ר ד' ליבאי:

האם יש לך, כאפוטרופוס, יועץ משפטי נפרד?

א' שקרג'י:

לא.

היו"ר ד' ליבאי:

האם יש יועץ משפטי של האפוטרופוס לנכסי נפקדים?

א' שקרג'י:

לא.

היו"ר ד' ליבאי:

אם אתה זקוק לחוות דעת משפטית, מי נותן לך אותה? נניח שהיום אתה צריך חוות דעת משפטית, מי נותן לך חוות דעת כזאת?

א' שקרג'י:

מאז המינוי שלי נעזרתי הרבה בגב' פליאה אלבק, קיבלתי ממנה ייעוץ משפטי.

ד' תיכון:

אני בכל זאת רוצה להבין: האם מספיקה הצהרה של מישור, מספיק מכתב של מישור, כדי שאתה תכריז? ואתה אומר לנו שאם בעל הנכס לא מגיב, זה נשאר כך. איך הוא יודע בכלל? איך הוא יודע שהמוכתר של כפר מסויים שלח לך מכתב על נכס נפקד? האם אתה משלם כסף למי ששולח את המכתב? ע

ד' צוקר:

לא.

ד' תיכון:

האם מישור משלם לו כסף, לדעתך?

א' שהרג'י:

לא ידוע לי.

ד' תיכון:

איך אתה רוצה לתפוס את הרכוש? האם יש לך תכנית עבודה? האם באת למישור ואמרת שאתה יודע שיש נכסים של נפקדים בשווי של מאות מיליונים? אגב, זה בערך האומדן שלי לגבי נכסי נפקדים, כי החוק היה דרקוני. האם אמרת פעם למישור: בואו נעשה מיפקד אמיתי ונתפוס את כל הרכוש הזה?

א' שהרג'י:

כן. 90% של הרכוש הועבר לבעלות רשות הפיתוח, נמכר על פי החוק לרשות הפיתוח.

ד' תיכון:

איך אתה יודע שזה 90%?

א' שהרג'י:

אני יודע, יש לי גם רשימות של נכסים שצורפו להסכם בין האפוסטרופוס לבין רשות הפיתוח.

היו"ר ד' ליבאי:

באיזו שנה?

א' שהרג'י:

בשנת 1953.

ח' אורון:

1953 לא שייך לעניין.

ד' תיכון:

אני מדבר על מאז 1967. אני בכל זאת רוצה להבין, מר שקרג'י, בעצם נוצר מצב שאם לא יימצא מלשין ערבי, אתה לא יודע על רכוש שנאמד בעשרות מיליונים ששייך למדינה.

ח' אורוו:

חבר-הכנסת תיכון, המלשין הוא יהודי, המצהיר הוא ערבי.

ד' תיכון:

לא כל הערבים מלשינים. מר שקרג'י, אשאל את השאלה באופן פשוט וברור: האם אתה חושב שיש רכוש של נפקדים ששווי מוערך בעשרות מיליונים, והוא לא מצוי בידך?

היו"ר ד' ליבאי:

מאין הוא יודע? אם אין לו מידע, איך הוא יכול להעריך? ההערכות שלך טובות כמו שלו.

ד' תיכון:

אין לי הערכות, אינני מצוי אצל הנושא הזה אלא מזה כמה דקות. מר שקרג'י, האם אתה חושב שיש רכוש בשווי רב ששייך לך כאפוטרופוס, ואתה אינך יודע עליו?

א' שקרג'י:

כן.

ע' דראושה:

מר שקרג'י, האם לא התעורר אצלך חשד שאנשים שמביאים תצהירים כאלה ושוב ושוב, יכולים לפעול בגלל בצע כסף, או בגלל נקמנות אישית, או ריב חמולות, או כל מיני סיבות אחרות, ואתה פועל בצורה כל כך קלה לגבי המינהל ומפקיע נכסים מאנשים שבכלל לא יודעים שהפקעת את נכסיהם?

שאלה שניה. האם אתה מודיע מיד לאנשים שהפקעת את רכושם, שבוצעה פעולת הפקעה? או שהם אינם יודעים בכלל על ההפקעה, ורק כשרוצים לנשל אותם מהנכסים שלהם, אז פתאום נודע להם שלפני שנים אחדות היתה הודעה שהם נפקדים, והיתה פעולה של הפקעה? ובאחרונה מתברר שהיו דברים כאלה, ורק עכשיו אנשים יודעים שנכסים שלהם הופקעו לפני שנים אחדות על סמך תצהירים כוזבים והלשנות תמורת כסף; שיש אנשים ששילמו לכל מיני ארגונים שמטרתם לנשל את הערבים החיים במזרח העיר מרכושם. האם לא התעורר אצלך חשד? אינני רוצה לדבר על החוק, כי אמרת שאתה מפר את החוק באופן קבוע ואתה מודה בזה. אבל כשליח ציבור, כאדם שממלא תפקיד, האם המצפון שלך לא התעורר?

היו"ר ד' ליבאי:

הוא לא אמר שהוא מפר חוק.

א' שקרג'י:

לא אמרתי שאני מפר חוק.

ע' דראושה:

הוא אמר שכל הזמן הוא יודע על הפרת חוק, והוא שותף לזה.

א' שקרג'י:

לא.

ע' דראושה:

והוא חותם על דברים לא חוקיים. הוא אמר את זה. הוא אמר בפומבי שהוא חותם על דברים שמביאים לו מהמינהל, כשהוא יודע שנעשים דברים לא בסדר.

פ' אלבק:

לא, הוא לא אמר את זה.

היו"ר ד' ליבאי:

מר שקרג'י, תגיב אתה בבקשה, תסביר את עצמך.

א' שקרג'י:

התצתירים שמוגשים לי הם שבעל הנכס נפקד, אם בעל הנכס נפקד, למי אני צריך להודיע?

ע' דראושה:

אבל אתה אומר שבעל הנכס נמצא בתוך העיר.

א' שקרג'י:

לא, להיפך. אם בעל הנכס נמצא, אם ידוע לי שבעל הנכס נמצא - -

היו"ר ד' ליבאי:

השאלה אם יש פרסום של דבר כזה.

א' שקרג'י:

לא.

היו"ר ד' ליבאי:

האם החוק מחייב אותך היום לפרסם שאתה עומד להכריז על רכוש כנפקד?

א' שקרג'י:

לא.

ד' תיכנון:

מתי חוקק החוק הזה?

פ' אלבק:

בשנת 1950.

היו"ר ד' ליבאי:

מר שקרג'י, איך אתה רואה את תפקיד האפוסטרופוס? איך אתה מבין את התפקיד של לגבי נכסי נפקדים? מה אתה צריך לעשות? האם אתה צריך לשמור על נכסי הנפקדים?

א' שקרג'י:

בוודאי, בלי שום ספק, אני צריך לשמור על נכסי הנפקדים.

היו"ר ד' ליבאי:

אם מתעוררת שאלה אם למכור נכס נפקד או לא, איך אתה מבין, מי מוסמך להחליט אם למכור או לא למכור?

א' שקרג'י:

רשות הפיתוח.

היו"ר ד' ליבאי:

רשות הפיתוח מוסמכת להחליט? לא אתה?

א' שקרג'י:

לא, רק היא.

היו"ר ד' ליבאי:

נניח שיש לך נכס נפקד, על פי החוק הוא מוקנה לך, אתה יכול להחזיק אותו מאה שנים, ואתה יכול למכור אותו מחר.

א' שקרג'י:

כן.

היו"ר ד' ליבאי:

אני שואל: בפועל מי מחליט אם למכור או לא למכור?

א' שקרג'י:

אני יכול למכור אך ורק לרשות הפיתוח. אני מנוע למכור לאנשים.

היו"ר ד' ליבאי:

בפועל, בתקופת כהונתך, מ-1986, מי החליט אם למכור או לא למכור נכסים?

א' שקרג'י:

רשות הפיתוח.

היו"ר ד' ליבאי:

לא אתה החלטת אלא רשות הפיתוח.

א' שקרג'י:

נכון.

היו"ר ד' ליבאי:

מי עומד בראש רשות הפיתוח?

א' שקרג'י:

המינהל.

היו"ר ד' ליבאי:

זאת אומרת שבעצם מינהל מקרקעי ישראל הוא שנתן כך הוראות אם למכור או לא למכור נכס.

א' שקרג'י:

כן.

היו"ר ד' ליבאי:

או אם להשכיר או לא להשכיר נכס.

א' שקרג'י:

אני לא משכיר שום נכס.

היו"ר ד' ליבאי:

אתה לא משכיר, רק מוכר או מחזיק?

א' שקרג'י:

כן.

היו"ר ד' ליבאי:

כשאתה מקבל את התצהירים האלה על הכרזת נכס כנפקד, האם אתה מקבל אותם ישירות או מהמינהל?

א' שקרג'י:

על פי רוב באמצעות המינהל.

היו"ר ד' ליבאי:

לגבי התצהירים, האם נהגת להעביר את התצהירים האלה לגבי פליאה אלבק דרך שיגרה או לא?

א' שקרג'י:

לא.

היו"ר ד' ליבאי:

כשאמרת שאתה מקבל ייעוץ משפטי, זה בשאלות משפטיות.

א' שקרג'י:

נכון.

היו"ר ד' ליבאי:

אבל באופן שוטף, היה קשר בינך לבין המינהל בלבד?

א' שקרג'י:

נכון.

ד' תיכון:

מי במינהל הגיש לך ייעוץ משפטי? אבישי ספיר?

א' שקרג'י:

הוא היה צריך להגיש לי, אבל לא הגיש.

ד' תיכון:

למה? מה זה היה צריך ולא הגיש?

א' שקרג'י:

אני אמרתי למינהל: אם אתם רואים עצמכם כבעל-בית על האפוסטרופוס, אתם צריכים לתת גם ייעוץ משפטי. בהתחלה הבטיחו לתת ייעוץ משפטי. בסוף אמרו שהם לא מוכנים לתת, ושאלך לפליאה אלבק.

ע' דהאוושה:

רצו רק להשתמש בכ למען החתימה.

ח' אורון:

מהו הדרג הבכיר ביותר, המיניסטריאלי או אחר, שידע על המציאות הזאת באפוסטרופוס לנכסי נפקדים בשנתיים האחרונות? כי מה שאתה אומר לנו כאן הוא דבר חמור מאין כמותו.

ד' תיכון:

זה קיים מאז 1967, או מ-1950.

ח' אורון:

מ-1948. מה איכפת לי ממתי? אני אומר שבתקופה האחרונה, התמונה שמתוארת כאן היא שבעצם פועל גוף על פי חוק, בלי יעוץ משפטי, סמכויותיו הופקעו למינהל מקרקעי ישראל שהוא גם רשות הפיתוח. בעצם היה צריך להיות מצב שיש אפוסטרופוס ורשות פיתוח, על פי חוק, כפי שכתוב בדו"ח המבקרת, שהאפוסטרופוס מעביר לרשות הפיתוח, והיא מטפלת אחר כך. אבל בעצם זה הפך לישות אחת ממשיה, שהיא גם המינהל, כאשר הוא רשות הפיתוח, גם המינהל כאשר הוא מינהל מקרקעי ישראל, ועכשיו גם המינהל כאשר הוא האפוסטרופוס לנכסי נפקדים.

היו"ר ד' ליבאי:

מינהל מקרקעי ישראל דרס את החוק לחלוטין, כדי שיהיה מצב שהוא שולט ישירות בנכסי הנפקדים, מעביר אותם כאוות נפשו לרשותו, עושה בהם ככל העולה על רוחו. אם המגמה היתה לשמור על נכסי נפקדים, וזאת המדיניות של המחוקק, בעזרת אפוסטרופוס עצמאי שצריך להביא קודם כל בחשבון את האינטרס של הנפקד ולראות איך להגן עליו לאורך ימים - כל הכוונה הזאת סוכלה לחלוטין משיקולים פוליטיים. זה ברור.

פ' אלבק:

הסוף לא נכון.

ד' תיכון:

אני בכל זאת חושב שמה שאתה עושה כאן ללא שמיעת נציגי המינהל - - -

היו"ר ד' ליבאי:

נציגי המינהל מה, הם תיכף ישמיעו את דבריהם. אני מסתמך בעיקר על דו"ח המבקרת. המצב של האפוסטרופוס מתואר בצורה בוטה בדו"ח המבקרת. והא ראייה שזה הביא לשינוי. אבל זה עדיין לא הביא לשינוי מהותי. זה רק הוציא אותו מהמינהל, וטכנית הוא כפוף עכשיו למשרד האוצר. התמונה שאני מתאר מופיעה בדו"ח של מבקרת המדינה. אחרת לא הייתי אומר את הדברים. גב' פליאה אלבק, בבקשה, לנקודה הזאת.

פ' אלבק:

היו מה הרבה מאד נקודות שצריך היה להעיר עליהן, ואני מבקשת מאד להתייחס אליהן. אבל אתחיל מהנקודה האחרונה.

היו"ר ד' ליבאי:

בעצם את צריכה להעיר על נקודה אחרת: האם מקומו של אפוסטרופוס, כמו האפוסטרופוס הכללי, לא צריך להיות במשרד המשפטים, שאז הוא מוקף באווירה של שומרי המשפט והחוק, שבמצב הזה יגנו עליו מול כל האינטרסנטים? מדובר ברקוש ששווה מיליונים; מדובר בשאלות בעלות חשיבות עצומה, גם לפרט וגם לכלל. בגלל כל הרגישויות האלה, האם מקומו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים איננו במשרד המשפטים, אם לא רוצים להמשיך בשיטה הזאת? עד עכשיו המדיניות של המחוקק נדרסה. למה אתם עומדים מהצד, או באיזו מידה אתם עומדים מהצד, ואינכם שומרים על קיום רוח החוק?

ד' תיכון:

האם אתה מציע להעביר את זה לאפוסטרופוס הכללי? זה מה שחסר לנו.

היו"ר ד' ליבאי:

אינני יודע, עוד לא אמרתי. קודם כל אמרתי שהאפוסטרופוס צריך לשבת במשרד המשפטים, והוא צריך להיות שם במצב שהוא מחזיק את כל הרשומות ואת כל הדיווחים, והוא נותן דיווחים. ואם צריך, מקימים לו מחלקה. מר שקרג'י, מה הצוות שעומד לרשותך?

א' שקרג'י:

עכשיו + ארבעה עובדים.

היו"ר ד' ליבאי:

זה הכל. אם ארבעה עובדים אתה צריך לשמור על נכסי נפקדים על פי חוק. הרי זה אבסורד.

א' שקרג'י:

עד עכשיו פעלתי לבדי.

היו"ר ד' ליבאי:

זאת אומרת שהמדינה למעשה אמרה: יש שלט, ומאחוריו אין ולא כלום.

ד' צוקר:

כן יש משהו, יש המינהל שמבצע מדיניות - - -

היו"ר ד' ליבאי:

אני מדבר על האפוסטרופוס.

ד' צוקר:

גם אני. הוא כפרי פוטיומקין. מאחורי כפרי פוטיומקין פועלת המציאות האמיתית. הוא רק חזית.

ע' דראושה:

נכון. רצו להשתמש בו כחותמת גומי לכל העיסקות האפלות.

ד' תיכון:

צריך לזכור שזאת מציאות שנמשכת מאז 1950.

היו"ר ד' ליבאי:

חבר-הכנסת תיכון, האחריות היא על כל ממשלות ישראל.

ד' צומר:

זה נכון שהמציאות הזאת נמשכת מאז 1950, אלא שמאז 1967 היו יותר הזדמנויות, נוספו הזדמנויות.

היו"ר ד' ליבאי:

מה שמטריד אותי זה יותר לגבי העתיד.

היו"ר ד' ליבאי:

אני רואה שהגיעו לכאן האנשים שהוזמנו לדיון בנושא נכסי הווקף וועדי הנאמנים. אני מצטער שלא הצלחנו להביא לידיעתכם שבגלל מחלתו של היועץ לענייני ערבים לא נדון היום בנושא הווקף וועדי הנאמנים. מאחר שהגעתם לכאן, אני מציע שאם יש דברים שאתם רוצים לומר ביחס לוועדי הנאמנים ונכסי הווקף, נפסיק את הדיון בנושא האפוסטרופוס לנכסי נפקדים ונשמע אתכם. אם אתם רוצים לדחות את זה לישיבת הבאה, בנוכחות היועץ לענייני ערבים, בבקשה.

עבדאללה אבו-קישק:

אם אינכם דנים היום בענייני הווקף וועדי הנאמנים, בגלל מחלתו של היועץ לענייני ערבים ד"ר בליי, אני מציע, גם בשם חברי, לדחות את השמעת הדברים לישיבה שבה הוא יהיה נוכח. כי בוודאי הרבה נושאים נוגעים לו אישית.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מקבל זאת. בתחילת הישיבה הודעתי שבגלל מחלתו של ד"ר בליי ובגלל בקשתו אני מעדיף לדחות את נושא הווקף וועדי הנאמנים לישיבה הבאה. ולכן אנחנו דנים עכשיו בבעיות של האפוסטרופוס, עם נציגי הרשויות המתאימות.

אני מקבל את עמדתך. אני מתנצל שנבצר מאתנו להודיע לכם על דחיית הדיון בנושא הווקף וועדי הנאמנים, שכן רק ברגע האחרון קיבלנו את הידיעה על מחלתו של ד"ר בליי. נודיע לכם על מועד הישיבה שתהיה בעניין הזה, ואתם תוזמנו אליה. תודה רבה לכם.

היו"ר ד' ליבאי:

אנחנו חוזרים לנושא האפוסטרופוס. לפני שנמשיך, אני רוצה למצות את השאלה שמתעוררת בדו"ח הביקורת לגבי המידע. מר שקרג'י, הבינותי שאצלך אין רשימות של הנכסים המוחזקים ברשותך, לא נכסי דלא ניידים ולא נכסי דניידים. אין לך רשימות מסודרות של הנכסים. נכון?

א' שקרג'י:

נכון.

היו"ר ד' ליבאי:

גב' פליאה אלבק, בבקשה.

פ' אלבק:

אתחיל מהנקודה האחרונה. הביקורת של מבקרת המדינה היתה על זה שמנהל המינהל דאז נתן הוראות שהיו למעשה גם בניגוד לחוק וגם בניגוד לנוהל התקין, והביאו לזה שגם ותפקידו, גם סמכויותיו וגם אפשרויות התיפקוד של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים כמעט שותקו.

היו"ר ד' ליבאי:

וזה נודע לכם בשלב מסויים, נכון?

פ' אלבק:

לא, זה נודע לנו מראש. אנחנו המתלוננים. הביקורת היא בעקבות התלונה שלנו.

היו"ר ד' ליבאי:

בשלב מסויים זה נודע לכם, למשרד המשפטים. אני שואל: מתי בערך זה נודע לכם ומה עשיתם אז?

פ' אלבק:

אני מתנצלת שלא ידעתי שזה הנושא של הישיבה היום, חשבתי שנושא הדיון היום הוא ועדי הנאמנים. אחרת הייתי מביאה את התיק שנוגע לנושא הזה. למיטב זכרוני, מכתבו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, יורם בר-סלע, אל מנהל מינהל מקרקעי ישראל, מר ליפקה, איך הוא מסביר את זה שהוא הוציא כל מיני הנחיות ונהלים שאינם תואמים את החוק ופוגעים בתיפקוד של האפוסטרופוס, הוא מכתב משנת 1986. למרות בנייתו של מר בר-סלע לא שונו הנהלים ולא תוקנו, ובינתיים מר בר-סלע פרש משירות המדינה.

ד' תיכון:

היתה התייחסות של ליפקה, ואת יודעת שההתייחסות שנויה במחלוקת בין שני הצדדים עד עצם היום הזה.

פ' אלבק:

התייחסות יכולה להיות שנויה במחלוקת בשאלת הצד הארגוני, היא לא יכולה להיות שנויה במחלוקת לגבי הצד המשפטי, כאשר הוא כתב בהנחיות שלהוצאת תעודות האפוטרופוס חייב לעשות מה שמצווה עליו מינהל מקרקעי ישראל ולא להיפך, זה לא הולך. הסמכויות בחוק הן סמכויות שבשיקול דעת, והן נתונות לאפוטרופוס.

ד' צוקר:

מדוע את המשכת לעבוד אתם למרות שידעת שהם מפירי חוק?

פ' אלבק:

אני לא עובדת אתם. אני, משרד המשפטים, אמורה להנחות את משרדי הממשלה שיפעלו בהתאם לחוק.

ד' צוקר:

אבל מה עשית מאז 1986?

פ' אלבק:

פניתי אל היועצת המשפטית של משרד האוצר ואל שר האוצר, שהוא הממונה על ביצוע חוק נכסי לנפקדים, הפניתי את תשומת לבו במכתב ארוך ומפורט במה ההנחיות האלו אינן בהתאם לחוק, וביקשתי להורות למנהל מינהל מקרקעי ישראל לשנות את ההוראות ולהורות לאפוטרופוס שלא לפעול לפי ההוראות האלה, ואכן הוא עשה זאת. הוא הוציא מכתב בהתאם לזה.

ד' צוקר:

והאם הם שינו את הנהלים ואת שיטת הפעולה שלהם בעקבות המכתב?

פ' אלבק:

רק הרבה יותר מאוחר. כשהתחילה הביקורת של מבקרת המדינה על זה, עדיין לא היה שינוי. כפי שכתוב בדו"ח מבקרת המדינה על הפרק הזה, הנהלים שונו רק בשנת 1988.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

באוגוסט 1990.

ד' צוקר:

למרות שהמכתב שלך הוא הוא מ-1986.

פ' אלבק:

אני מדברת מהזכרון, כי כאמור לא ידעתי שזה יהיה נושא הדיון היום.

היו"ר ד' ליבאי:

כתוב בדו"ח: "באוגוסט 1990, לאחר שמשרד מבקר המדינה פנה למינהל והמציא לו את סיכום הביקורת בנדון, הורה המשנה למנהל המינהל על ביטול נוהל העבודה שהוציא המינהל ב-1986 בדבר הטיפול בנכסי נפקדים, והינחה את עובדי המינהל לפעול לפי הנוהל הקודם משנת 1985". כלומר זה נעשה רק באוגוסט, לאחר הגשת הטיוטה של דו"ח מבקרת המדינה למינהל.

פ' אלבק:

למרות הפניות שלנו, ולמרות ששר האוצר גם כן פנה, בהתאם לפנייתנו, הכל כתוב בדו"ח.

היו"ר ד' ליבאי:

זאת אומרת שיש חוק המינהל במדינה; המינהל לא כפוף להנחיות היועץ המשפטי ולא לחוק, והוא פעל בהתאם לכך.

ד' צוקר:

מי היה אז שר השיכון?

פ' אלבק:

מדובר בשנים שהמינהל היה שייך למשרד החקלאות ולא למשרד השיכון. מהרגע הראשון אנחנו הפנינו את תשומת הלב שהאפוסטרופוס בכלל לא שייך לשר שממונה על המינהל אלא לשר האוצר.

ד' צוקר:

מי היה אז שר החקלאות?

ד' תיכון:

ב-1986 שר החקלאות היה אריה נחמקין.

ד' צוקר:

האם את יכולה לומר לנו כמה שנים בסך הכל, לפי הערכתך, פעל המינהל באופן לא חוקי?

פ' אלבק:

זה כתוב בדו"ח של מבקרת המדינה.

היו"ר ד' ליבאי:

מ-1986 עד 1990.

ד' צוקר:

האם זה אומר שהפעולות שבוצעו באותה תקופה ניתן להגדירן כפעולות בלתי חוקיות?

פ' אלבק:

לא, כיוון שזה רק אותן פעולות - - -

ד' צוקר:

שלא בוצעו בהתאם לנהלים, בוודאי.

פ' אלבק:

אם האפוסטרופוס פעל לא לפי שיקול דעתו, אלא לפי פקודה מהמינהל, בדברים שלפי החוק הם בשיקול דעתו - אז הפעולה היתה שלא כחוק. אבל בכל זאת צריך לזכור שבאותן שנים, מ-1986 עד 1990, זה לא שכל פעולה שהאפוסטרופוס עשה הוא עשה לפי הוראות.

ד' צוקר:

זה ברור לגמרי.

פ' אלבק:

מה שאנחנו אמרנו הוא שעצם הנוהל שבו כתוב שהמינהל יכול להורות לאפוסטרופוס מה לעשות, הוא בלתי חוקי. זה לא אומר שהפעולות שנעשו בפועל נעשו לפי הנוהל הזה, כבר הרבה לפני כן, שר האוצר, שהוא הממונה על האפוסטרופוס, הורה לו לא לפעול על פי הנוהל הזה.

ד' צוקר:

כל מה שאני רוצה להבין הוא הדבר הבא: ייתכן שבאותה תקופה יש פעולות שלא נעשו בהתאם לנוהל שהיה אמור לחייב את המינהל, ואם הן אכן נעשו כך - ייתכן שהן בלתי חוקיות.

פ' אלבק:

נכון. אבל זה לא רק מ-1986.

ד' צוקר:

עוד לפני כן, נכון?

פ' אלבק:

הסידור הזה שהאפוסטרופוס יושב במינהל מקרקעי ישראל, ולמעשה הנהלת מינהל מקרקעי ישראל היא המפקחת על האפוסטרופוס וקובעת את פעולותיו, קיים מיום שקם מינהל מקרקעי ישראל, משנת 1960. זה הגיע להקצנה בהנחיות של מנהל המינהל מר ליפקה בשנת 1986, שעוד יותר חידד את זה, בעיקר בצד המינהלי, הוא שכר חברה לפרק את תיקי האפוסטרופוס, לא במובן זה שמסמכים את התיקים, אלא לפרק את זה כך שהחומר יהיה בתיקי מינהל מקרקעי ישראל הנוגעים למחוז ולא בתיקי האפוסטרופוס שנוגעים לכלל.

היו"ר ד' ליבאי:

למה הוא עשה את זה? האם הוא הסביר לכם?

פ' אלבק:

כן, הוא חשב שזה יהיה לטובת העניין של ניהול הנכסים אם זה ייעשה על-ידי המחוז שמנהל לפי הנכסים, ולא לפי הרישום שמופיע בתיקים.

אני רוצה לומר, מה שאנחנו אומרים הוא שהנוהל שיצא בשנת 1986 היה שלא כחוק, ולכן כאמור מאז 1986 התרענו, והאפוטרופוס גם לא פעל לפיו. הרי שר האוצר, בעקבות הפניה שלנו, גם הורה לו לא לפעול לפיו. אבל עם כל הטענות על הנוהל הזה, צריך לזכור שבחוק נכסי נפקדים משנת תש"י כתוב שהאפוטרופוס איננו יכול למכור נכס אלא לרשות פיתוח, אם תקום רשות פיתוח. בשנת 1953 קמה רשות פיתוח, ובהתאם לחוק נכסי נפקדים משנת 1950, בשנת 1953 האפוטרופוס מכר את מרבית המקרקעין שהיו נכסי נפקדים לרשות הפיתוח.

ח' אורון:

מכל מה שעולה כאן, זה הכל כאילו.

פ' אלבק:

זה לא כאילו. זאת היתה מכירה שנעשתה - - -

ע' דראושה:

האם זה כולל נכסי ווקף מוסלמי שהועברו לרשות הפיתוח ב-1953?

פ' אלבק:

בוודאי. זה היה החוק, זאת היתה מערכת החקיקה של אז, זאת היתה פעולה בהתאם לחוק.

ד' תיכון:

יש בוודאי חוק אחר שמגביל, למה נוצר המיכניזם שהוא יכול למכור רק לרשות הפיתוח?

פ' אלבק:

כשאני אומרת למה, אני יכולה לדבר על מה שכתוב בחוק. כולם יודעים את הרקע. הרקע היה שקמה מדינת ישראל בשנת 1948, מצאנו את עצמנו במצב שיש נכסים רבים מאד בתחום מדינת ישראל שהם נכסי נפקדים, והנכסים האלה, גם לפי התחיקה וגם לפי המצב שהיה, היו אמורים להיות המאגר הלאומי, שמדינת ישראל משתמשת בהם לצרכי פיתוח.

ע' דראושה:

וזה כולל גם נכסים של אזרחים ערבים ישראלים שנשארו במדינה אבל נחשבו כנפקדים, בגלל שעברו מכפר לכפר, ולא היו באותו כפר באותו יום.

פ' אלבק:

לא, עם כל הכבוד, ההגדרה הזאת לא נכונה.

ד' תיכון:

היו כאלה שהלכי ללבנון לכמה ימים.

ע' דראושה:

הוא מלשין מקצועי, הוא מקבל שכר תמורת זה.

ד' צוקר:

זה העניין. הרי את העקרונות אנחנו מבינים. הדברים הכלליים מובנים. אני שואל איך זה יכול להיות שאדם מסויים שאנחנו יודעים עליו - ואגב, יכול להיות שהיו כמה כאלה - מביא שוב ושוב תצהירים.

פ' אלבק:

חסר פרק שהוא הכרחי כדי להעמיד את העובדות על דיוקן. לגבי המידע שיש לאפוטרופוס - נניח שבית עומד ריק, אז זה לכאורה אומר שזה נכס נפקד. זו אפשרות אחת. אפשרות שניה היא באמת שמגיע מידע מן הסביבה. אפשרות שלישית - - -

ח' אורון:

אפשרות שלישית היא שאין בית, עומד ריק.

ד' צוקר:

שהבית בכלל נהרס ב-1969.

פ' אלבק:

אז הקרקע עומדת ריקה.

ד' צוקר:

לא, אבל הוא מצהיר על בית. יש מקרה כזה, אולי אפילו את מכירה אותו. הוא נחקר עכשיו במשטרה.

פ' אלבק:

אני לא מכירה אותו. אינני אומרת שאין, יש הרבה אפשרויות.

יש שתי אפשרויות שאליהן המחוקק התייחס, שהן הבסיס בחוק. החוק אומר שמי שמחזיק נכס נפקד חייב למסור אותו לאפוטרופוס. כלומר לא האפוטרופוס צריך לבוא אליו לבקש, אלא מי שמחזיק בנכס צריך לבוא לאפוטרופוס ולמסור את הנכס. נדמה לי שזה הרלבנטי לנושא של הבתים בכפר השילוח, אם כי אני אישית לא בדקתי אותם, אבל שם מדובר בבתיים שמוחזקים או היו מוחזקים בחלקם על-ידי דיירים, והם אלה שפנו אל העמותה, כמו שתואר כאן, ואמרו שהבעלים של הבית נפקדים.

ובכן על פי החוק הם חייבים לפנות אל האפוטרופוס, ולא האפוטרופוס חייב ללכת לחפש. לכן כאשר האפוטרופוס הוציא תעודה בעקבות זה שמישהו פנה אליו ואמר שסיפרו שהבית הוא של נפקדים, זה נעשה מפני שזאת הנחה של החוק.

ד' צוקר:

האם לא צריך היה להתעורר חשדו של האפוטרופוס, כאשר ראה שזה אותו אדם שהגיע אליו כבר כמה פעמים?

פ' אלבק:

לא אצלו. אני רוצה לומר עוד דבר, תפקידם של מוכתרים על פי החוק לתת תעודות דווקא על הבעלות בנכסים.

ד' תיכון:

על פי החוק המנדטורי?

פ' אלבק:

כן.

ח' אורון:

כאשר שייח' בנגב, שהוא המוכתר, מצהיר שאדמה מסויימת שייכת לזה וזה, בבאי או ליפקה אפילו לא מסתכלים על הנייר שהוא כתב. אני יכול להביא תיקים.

פ' אלבק:

לא נכון. צריך להבדיל פה בין שני דברים. השאלה האם הנכס הוא בבעלות פרטית או בבעלות של המדינה איננה שאלה שעליה המוכתר צריך לתת את התעודה. המוכתר צריך לתת את התעודה על השאלה: מבין האנשים הפרטיים, מי האיש הפרטי שהוא הבעלים של הנכס.

היו"ר ד' ליבאי:

גב' אלבק, לא ניכנס עכשיו לתיאוריות. היום יש רקע לדברים. אינני מדבר על העברה סיוטנית ב-1953 או ב-1960. מדובר עכשיו על שנת 1990, 1991, 1992. בשנת 1992 יש אינטרסים מסויימים, ואנחנו צריכים להיות ערים להם, להתיישב פה ושם, ומתאם מגלים נכס של נפקד. לכן היום צריכה להיות במדינת ישראל פרוצדורה שעל פניה נראית צודקת, הוגנת, לא ניתנת לניצול על-ידי גופים אינטרסנטים, שיכול להיות שהיום הם שייכים למחנה אחד, ומחר הם שייכים למחנה אחר, נעזוב את הרקע הפוליטי, ונתייחס לזה ממהיבט היותר אנושי, הוגן, עקרוני. אנחנו שומעים שהאפוטרופוס מקבל היום מסמכים מסויימים. מתאם גילו לו שיש נכס נפקד באיזה מקום בירושלים. ואנחנו שומעים ממנו שבעצם על פי חוק, אם משהו מגיש לו תצהיר, זה מיד הופך לנכס נפקד.

פ' אלבק:

לא. המישהו הזה הוא המוכתר. בדיון שהיה פה לפני חצי שעה, שלא נתת לי להתערב בו, דובר על זה שברוב המקרים המדובר היה במוכתר.

ע' דראושה:

זה לא נכון. ברוב המקרים אלה היו אנשים אחרים, לא המוכתרים.

ד' צוקר:

כאשר אדם מסויים בא ומצהיר במשך שנים על נכסים, האם לא אמור להתעורר חשדו של עובד המדינה? אינני שואל על המוכתר, אלא על נבולסי.

פ' אלבק:

אתה מערבב את המקרים. אני רוצה לנסות לבודד את הדברים, נושא נושא. דובר כאן על מה שהוא מקבל לא בתצהיר, אלא בנייר מהמוכתר. ושוב ושוב הזכירו את הנייר של המוכתר. אני רוצה להגיד שלפי החוק מוכתר נותן תעודה, לא בתצהיר, אלא בנייר. זו חובתו וזו תפקידו של המוכתר, בדיוק לגבי השאלה מי בעל הקרקע. והאפוסטרופוס פועל לפי התעודות האלו של המוכתר. יש מוכתר לכל שכונה בירושלים.

לגבי התצהירים - כאשר אין תעודה מהמוכתר, כאמור עדיין יש כמה אפשרויות איך מגיע לידיעתו של האפוסטרופוס שנכס הוא נפקד. זה מתחיל בזה שהאיש שהחזיק בנכס היה צריך לפנות אל האפוסטרופוס. לכן לגבי הבתים האלה שעליהם היה הוויכוח, לפי החוק המצב היה צריך להיות הפוך: האיש היה צריך להיות זה שבא עם המידע אל האפוסטרופוס.

כאשר האיש שמחזיק בנכס לא בא אל האפוסטרופוס, כלומר פעל שלא כחוק, עדיין יכול להיות שהאפוסטרופוס יקבל את המידע שלו ממקורות אחרים. המקורות האחרים יכולים להיות מי שיש לו אינטרס כזה או אחר: אלה יכולים להיות שכנים שמביאים מידע; אלה יכולים להיות אנשים שמועסקים על-ידי האפוסטרופוס או מינהל מקרקעי ישראל לאחר נכסים.

ד' צוקר:

או גורמים פוליטיים.

פ' אלבק:

השאלה מה נקרא גורמים פוליטיים.

ד' צוקר:

עמותה שרוצה להתיישב.

פ' אלבק:

נניח שעמותה רוצה לשכור עשרה בתים כדי להתיישב בהם. אז היא מנסה לחפש מי הבעלים כדי שתוכל לשכור מהם את הנכסים. אם זה שטח שעבר הסדר קרקעות, ואפשר לראות בטאבו לפי גוש וחלקה מי הבעלים, זה כמובן הדבר הנוח ביותר. אבל אם השטח לא עבר הסדר קרקעות, חיפוש הבעלים קשור בקבלת המידע מתוך השכונה והסביבה. כאשר העמותה תמצא מי הבעלים, היא תפנה אליו ותבקש לשכור או לקנות ממנו את הבית. זה באופן טבעי. אם יתברר לה שהבעלים זה המדינה, אז היא תפנה למינהל מקרקעי ישראל ותבקש לשכור. אם יתברר לה שהבעלים נעדר, היא תפנה לאפוסטרופוס הכללי, כי לפי החוק הוא מנהל את הרכוש של נעדרים. אם יתברר לה שהבעלים נפקד, היא תפנה לאפוסטרופוס לנכסי נפקדים.

ח' אורון:

יש לפני תצהיר של נבולסי, חתום על-ידי עו"ד גבע. באו עם זה לאפוסטרופוס. התצהיר הוא מ-15.12.87. עו"ד גבע בא אל האפוסטרופוס ואומר לו: הנה תצהיר של נבולסי, קח את החלקה שמספרה כך וכך, שטחה כזה וכזה, וכו'; יש לך נכס נפקד. ויש תצהיר נוסף, שבו הדיירים מצהירים שהם דיירים מוגנים, ומוכנים לשלם שכר דירה, תמורת דמי לא-יחרץ שמישהו מקבל. גם זה מופיע בחקירה. זה המאגר שפועל, זאת התמונה, ולא התיאור הפסטורלי שאת מתארת.

ד' צוקר:

וזה אותו אדם שמר שקרג'י אמר שאולי כבר חמש-עשרה פעמים הצהיר לו על בתיים. האם לא אמור היה להתעורר חשדם של הגורמים המטפלים בזה?

פ' אלבק:

אינני אומרת שלא צריך לבדוק עובדתית כאשר יש מקום לחשד על נכונות התצהירים.

ח' אורון:

האם זה נראה לך הליך תקין?

היו"ר ד' ליבאי:

גב' אלבק, אני חוזר ושואל אותך את השאלה ששאלתי בהתחלה. אינני רוצה להיכנס כרגע לבחינה של מקרה קונקרטי זה או אחר, אנחנו לא בית-משפט, וכל הצדדים המעורבים אינם כאן. אני מדבר על 1992. כפי שאנחנו שומעים, יש פרוצדורה שלפיה מגישים תצהיר לאפוטרופוס ואומרים לו על נכס כלשהו שהוא נכס נפקד. פתאום ב-1992 גילו נכס נפקד. עוד אומרים שמי שמצהיר מצהיר לא על נכס אחד. האם לא נכון הוא שתהיה איזו פרוצדורה שתחייב את האפוטרופוס להודיע: הוגשה לי בקשה להכריז על נכס זה וזה, הרשום כך וכך, כנכס נפקד. ואז, אם זה פורסם, ההנחה היא שניתנה הזדמנות למי שרוצה להתנגד, לדעת על ההליך, ובעוד זמן מה יתנגד. האם ב-1992 אין מקום לפרוצדורה כזאת? אני שואל אותך שאלה זו כמומחית למשפט אזרחי, לדיני מקרקעין, ולנושא של האפוטרופוס. אינני מתייחס למה שהיה בעבר, אני שואל לגבי העתיד. אם תאמרי שאין מקום לכך - זו תשובה. אם תאמרי שיש מקום, נצטרך לבחון את זה. אני מבקש את דעתך המקצועית כאן.

פ' אלבק:

השאלה האם צריך לעשות פרסום לפני שהאפוטרופוס פונה לטאבו ומבקש לרשום נכס נפקד ולעשות העברת בעלות לאפוטרופוס, שאלה זו נדונה בהרחבה בשורה ארוכה של דיונים בין-משרדיים בשנות השבעים. בשנים 1975/76 הסיכום היה שלא צריך לעשות פרסום.

היו"ר ד' ליבאי:

האם מאז שנות השבעים עסקתם בשאלה הזאת, בשנות השמונים ובתחילת שנות התשעים?

פ' אלבק:

לא פתחנו מחדש את הנושא הזה, כי הוא נדון בהרחבה בשורה ארוכה של דיונים.

היו"ר ד' ליבאי:

האם הנושא הזה יכול להידון עכשיו על-ידי שר המשפטים עם מי שהוא חושב לנכון, נוכח תופעות שרווחו לאחרונה ונוכח הרגישות הרבה שיש לנושא הזה?

פ' אלבק:

אני מבקשת להזכיר שבכל המקרים האלה, עם כל טענות הנגד ששמענו - לגופו של עניין, כאשר חקרו בכל זאת מי הבעלים הנכונים של הבתים, במקרה אחד הסתבר שהם ברבת-עמון, במקרה אחר הם בעירק, באבו-דאבי, ובכלל לא ברור שהתזהירים לא היו אמת. לא באנו למצב הזה.

ח' אורון:

במקרה אחד התברר שיש בת בירושלים.

פ' אלבק:

אחת מכמה יורשים, והיא היתה צריכה לפנות אל האפוטרופוס.

ח' אורון:

במכתב של מ"מ פרקליט מחוז ירושלים, שמעון דולן, אל ראש אגף החקירות במטה הארצי, אלכס איש-שלום, הוא אומר לו לחקור את העניין הזה. היועץ המשפטי לממשלה נתן חוות דעת בנושא. את אמרת כאן קודם שם-1986 הפעולה הזאת של האפוטרופוס היא בלתי חוקית.

פ' אלבק:

להיפך, אמרתי שברוב המקרים הוא פעל נכון, והתעודה היתה על סמך מידע נכון.

ח' אורון:

אמרת קודם שהפעילות היא לא על פי ההנחיות ושיש פה הפרה של החוק, מצד המינהל והאפוטרופוס.

פ' אלבק:

לא. אמרתי שבצדק סירב האפוטרופוס לפעול לפי ההנחיות האלה, כי ההנחיות היו לא חוקיות.

אני רוצה להזכיר שמבחינה משפטית, כשיש יורש אחד - - -

ח' ד' לובאי:

אנחנו לא נחזור לעבור, ואני מבקש לא להיכנס למקרים ספציפיים. הוועדה הזאת אינה יכולה לדון על מקרים ספציפיים.

ר' ריבליו:

אבל אי אפשר ליצור כותרות ולא להתייחס למקרים ספציפיים. צריך לברר על מה מדובר.

פ' אלבק:

בכל המקרים האלה של סילואן, למרות שהם אינם נושא הדיון היום ולא התכוננתי לדיון עליהם, לא בדקתי אותם, וגם לא נשאלתי עליהם ביועץ המשפטי - אני מבקשת להזכיר שלכל היותר מה שגילו זה שאחד מהיורשים איננו נפקד או אחדים מהיורשים אינם נפקדים, מה שאומר אולי שהנכס לא בשלמות נפקד, אלא רק חלקית. בוודאי שאותם

יורשים שנמצאים כאן ושאינם נפקדים, לפי החוק הם היו חייבים לפנות לאפוטרופוס ולהגיד לו: זה נכס שאנחנו ירשנו; חצי מהיורשים הם נפקדים, ולכן זה שלך. ואז היו בפניו העובדות.

לכן כל מה שאומרים פה שהאפוטרופוס נתן תעודה לא נכונה, זה מכיוון שהיורשים הנוכחים היטעו אותו, ולא כיוון שאיזה מצהיר אלמוני גילה לו את העובדה שיש פה יורשים נפקדים, כלומר נתן תצהיר לא נכון. היורשים הנמצאים היטעו את האפוטרופוס ולא פנו אליו, כפי שהיו צריכים לפי החוק. אילו עשו זאת, האפוטרופוס בוודאי היה נותן תעודה שהיא נכונה, שבנכס הזה חלקים אלה ואלה הם נפקדים, אבל היתר לא נפקד. העובדה שאין לו מידע מלא היא מפני שחלק מהיורשים פעלו בניגוד לחוק. יכול להיות שגם מצהיר מסויים נתן מידע לא נכון לאפוטרופוס ונתן תצהיר לא נכון.

ח' קופמן:

חבר-הכנסת אורון, גם הקיבוץ הארצי עשה את זה. עשיתם את זה במעברות, עשיתם את זה בבירעם.

היו"ר ד' ליבאי:

חבר-הכנסת קופמן, הדיון הזה מתנהל על הבסיס שממשלת המערך אינה טובה מממשלת הליכוד בנושא הזה, וכולם ניהלו אותה מדיניות, לכן אל נפנה את הדיון לפסים מפלגתיים.

פ' אלבק:

אני רוצה לומר נקודה נוספת. אנחנו מאד מבקשים שיינתנו לאפוטרופוס תקנים נוספים. כבר ניתנו. הודות להתערבותה של מבקרת המדינה ניתן לאפוטרופוס משרד.

היו"ר ד' ליבאי:

למה צריך את התערבותה של מבקרת המדינה? האם אין ממשלה? הממשלה צריכה לעשות סדר בדברים האלה. של המשפטים צריך לזעוק על הדברים האלה ולא לתת מנוח. לא ייתכן שעל כל דבר יאמרו: מבקרת המדינה גילתה; מבקרת המדינה הורתה; דבר זה וזה תוקן בעקבות בדיקתה של מבקרת המדינה. הממשלה צריכה לעשות זאת.

פ' אלבק:

אני רוצה להזכיר שאני המתלוננת כאן. אני במצב הלא נעים שלמרות שאני פקידה, עובדת המדינה, אני הרי המתלוננת אצל מבקרת המדינה. ואני בהחלט אסירת תודה לסיוע ולתמיכה של מבקרת המדינה. ולא רק אני פעלתי. המשנה לשעבר ליועץ המשפטי לממשלה, יורם בר-סלע, העיר על כך לפני. אני פניתי גם לשר האוצר, וגם שר האוצר העיר על זה. ואנחנו רוצים להמשיך. אנחנו מאד מבקשים שיהיה תקן גם ליועץ משפטי לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. אנחנו עדיין בהסדרה של הנושא איך הוא יקבל גם ייעוץ משפטי וגם ייצוג משפטי.

אינני חושבת שצריך להעביר את האפוטרופוס לנכסי נפקדים למשרד המשפטים. לדעתי הוא לא שייך לשם.

היו"ר ד' ליבאי:

למה האפוטרופוס הכללי כן שייך למשרד המשפטים והאפוטרופוס לנכסי נפקדים לא?

פ' אלבק:

לגבי האפוסטרופוס לנכסי נפקדים, לעניות דעתי העדיפות הראשונה במשרה שלו היא שזה יהיה אדם ששולט היטב בשפה הערבית.

היו"ר ד' ליבאי:

מר שקרג'י יכול לעבור עם ארבעת העובדים שלו למשרד המשפטים. לא אמרתי להחליף את האפוסטרופוס הנוכחי מר שקרג'י, אלא שהוא צריך להיות בסביבה שמסוגלת להגן עליו ולאפשר לו לבצע את תפקידו.

פ' אלבק:

זה לא ישנה את העובדה שאם לא נקבל תקן בשביל ייצוג משפטי וייעוץ משפטי לאפוסטרופוס לנכסי נפקדים, לא פתרנו את הבעיה הזאת.

היו"ר ד' ליבאי:

מבקרת המדינה מתריעה שאין לו כלים נאותים. היא אומרת: "הביקורת העלתה כי במסגרת האמצעים שהעמיד המינהל לשימוש האפוסטרופוס, אין בידי כלים נאותים בתחום הארגוני-המינהלי שיאפשרו לו למלא את תפקידיו ביעילות". המינהל העמיד לרשות יחידת האפוסטרופוס ולרשות הלשכה לביצוע חוק נכסי נפקדים רק חדרון אחד בבנין המשרד הראשי של המינהל בירושלים.

פ' אלבק:

בעקבות הביקורת הוא קיבל משרד יפה ומספר אנשים.

היו"ר ד' ליבאי:

האפוסטרופוס אמור לשלוט ברכוש של מיליונים. מדוע צריך להמתין לדו"ח של מבקרת המדינה כדי שהוא יקבל עוד חדרון באיזה מקום?

פ' אלבק:

בכל זאת צריך לזכור ברקע שהאפוסטרופוס אמור למכור את מרבית נכסי המקרקעין לרשות הפיתוח. זה הרעיון של החוק. זה המבנה של החוק. ברגע שהוא מכר את הנכס לרשות הפיתוח, זה הופך למקרקעי ישראלי ולפי החוק זה מנוהל על-ידי מינהל מקרקעי ישראל. למעשה יש שיתוף פעולה הדוק - על כל פנים צריך להיות - בין מינהל מקרקעי ישראל לבין האפוסטרופוס, כיוון שאותם נכסים שהם בבעלות רשות הפיתוח, חלק ניכר מהם היא קיבלה בקניה מהאפוסטרופוס.

היו"ר ד' ליבאי:

אם רשות הפיתוח קיבלה את זה, אז זה אצלה. זה כבר לא שייך לאפוסטרופוס. אם האפוסטרופוס מכר לרשות הפיתוח, זה יצא מתחום שליטתו ועבר למינהל מקרקעי ישראל, זה כבר לא בפיקוח האפוסטרופוס, לא באחריותו. מדוע הוא צריך לשבת על-יד המינהל? אינני מבין את זה. אלא אם כן אתם מתייחסים והתייחסתם כל השנים לאפוסטרופוס ולמינהל כאישיות זהה, בניגוד לחוק.

פ' אלבק:

לא. אבל הרבה פעמים, בהרבה משפטים, ולאו דווקא בירושלים, הרוב דווקא במקומות אחרים בארץ, הוא נתבע ביחד עם רשות הפיתוח על נכסים שטוענים מי שטוענים שהנכס לא היה בבעלות של נפקד, ולכן ההעברה מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים לרשות הפיתוח היתה מוטעית, ולכן הנכס איננו בבעלות של רשות הפיתוח. ולכן האפוטרופוס לנכסי נפקדים ורשות הפיתוח נתבעים שניהם באותה תביעה. זה מאד שכיח. וההגנה על הזכויות של רשות הפיתוח עיקרה בזה שצריך להסביר שהנכס כן היה בבעלות של נפקד לפני שהועבר לרשות הפיתוח.

היו"ר ד' ליבאי:

אינני יודע, אולי היה ניגוד אינטרסים בין האפוטרופוס לבין רשות הפיתוח, אבל לאפוטרופוס לא היה ייעוץ משפטי נפרד, ולכן מי שבעצם הוביל את כל העניין היא רשות הפיתוח שיש לה כבר אינטרס להראות שזה אצלה. הדברים מאד מורכבים.

פ' אלבק:

זה הנוהל, כי אחת קל מאד להגיד הנה הקונה, והקונה לא מסוגל להוכיח את הבעלות של מי שמכר לו, ועל-ידי זה מוציאים את הנכס מיד הקונה. מצד שני אי אפשר בעקיפין לתבוע רק את המוכר, למוכר אולי כבר אין אינטרס, הוא כבר מכר את זה הלאה, ועל-ידי זה מוציאים את הנכס מהקונה. לכן ההגנה המשותפת של מוכר וקונה היא טבעית ומתבקשת בהרבה תביעות על בעלות. הענין של סילואן הוא פריט קטן מתוך הרבה מאד תביעות כאלה.

היו"ר ד' ליבאי:

אנחנו מבינים זאת. איננו אומרים שהנושא הוא פשוט. זה נושא מורכב, הוא בעל חשיבות לאומית ואנושית מדרגה ראשונה. הרושם שלי הוא שקשה לנו אתו, מטאטאים אותו מתחת לשטיח, ואסור לעשות את זה. וככל שהזמן יחלוף, זה יהיה יותר גרוע, זה יתפתח למוגלה.

אני מציע שניתן עכשיו את רשות הדיבור לחברי הוועדה. חבר-הכנסת רענן כהן, בבקשה.

פ' אלבק:

לפני שמפסיקים אותי אני רוצה להדגיש שכל הטענות שנאמרו כאן, עובדתיות אינן נכונות. התצהירים האלה רובם היו נכונים. עד כמה שראיתי מן התיקים האלה - - -

היו"ר ד' ליבאי:

אינני יודע. אנחנו לא מבררים את הטענות האלה. אבל עוד תהיה לך הזדמנות לדבר, הרי איננו מסיימים היום את הדיון.

ע' דראושה:

לא מצפים ממך שתגידי משהו אחר.

רענו כהן:

בדרך כלל הדברים הקטנים נותנים את התמונה השלמה. אני אינני רוצה לעסוק בשוליים, במקרה כזה או אחר. אני רוצה לומר שהמערכת כפי שהיא אינה יכולה להוסיף להתקיים. זו מערכת ארגונית מתוכננת שאי אפשר להבין מה קורה שם. ומבקרת המדינה צדקה. היא הגישה דו"ח חריף מאוד. היא אומרת "כדי שהאופטרופוס יוכל למלא את תפקידיו כהלכה, יש הכרח לקיים מערך מידע מאורגן ועדכני בדבר נכסי הנפקדים לסוגיהם...". "הביקורת העלתה כי האופטרופוס לא אירגן מערך מידע ובקרה על נכסי הנפקדים שבטיפולו...". ועוד כהנה וכהנה.

כלומר המערכת הזאת היא בעצם אחד המחבלים הגדולים ביותר. זו מערכת שאינה יכולה להתקיים יום אחד נוסף כפי שהיא. וזה לא ענין אם האדם העומד בראשה יודע את השפה הערבית או לא, או כדומה. זו מערכת פסולה מיסודה, מערכת שאין לה שום בסיס. מערכת כזאת, המשוללת כל יכולת ארגונית, חייבת להיות מושמדת כולה, וחייבים לבנות אותה מחדש, להקים במקומה מערכת אחרת. אי אפשר לעשות טלאים על טלאים. אינני מאמין שבדרך זו אפשר לבנות מערכת ארגונית. זו מערכת חולה, שהסרחון בה, רב, ואין לה יכולת של תיפקוד.

מאחר שהמערכת הזאת חולה, אני מבקש לבטל את המערכת הקיימת, להעביר את יחידת האופטרופוס לנכסי נפקדים למשרד המשפטים, ושהדברים ייעשו על פי נהלים אחרים, עם מינהל תקין יותר. ואני רוצה להודות למבקרת המדינה שבדקה את הנושא הזה ונושאים אחרים, ושכתוצאה מעבודתה אנחנו דנים בדברים הלא סימפטיים שאנחנו מגלים במערכת השלטונית.

י' גולדברג:

אני מכיר את הנושא הזה מבית אבי ומבית סבי שהיה מוכתר, עוד בתקופת התורכים, כשלא היה גבול בין קהיר לבין איסטנבול. כך שבשבילי כל נושא הגבולות והסכסוכים, ועליית מעין-ברוך על הקרקע, שיש פה נציג שלו, חבר-הכנסת צוקר, איננו חדש לי.

ד' צוקר:

אבל ב-15.5.47 הוכרז על הקמת מדינת ישראל, ופתאום נהיינו בעלי-הבית פה. תכניס את זה במערכת השיקולים שלך.

י' גולדברג:

אני מוכן לדבר אתך על קרקעות מעין-ברוך בעשר השנים האחרונות, גם עם חבר הכנסת אורון. אני מוכן שלא נדבר על מקומות קרובים לבנין הזה. נדבר על מקומות במסגרת הקו שהיה לפני 1967.

לגבי הנושא שאנחנו דנים בו - בהחלט צריכים להסדיר אותו. נושא הנפקדים, רישומי הקרקעות, הסדרת הקרקעות, סכסוכי הקרקעות ושאלות אחרות הקשורות בזה, זה נושא שנמצא במחלוקת משפטית בערך משנות הארבעים. בשנות הארבעים היה שלב שרשמו את הקרקעות על פי ה"סטלמנט" האנגלי.

פי אלבק:

זה היה ב-1928.

ני גולדברג:

התחילו ב-1928, וזה נמשך עד 1942, 1943. יש בידי מסמכים של הרישומים. היו שינויים של בעלים ושל החזקות, כי היו החלפות קרקעות. פעם בן-אדם החזיק בקרקע מסויימת, אחר כך רשמו על שמו קרקע אחרת, וכן הלאה. זאת אומרת שהיתה ניידות של קרקעות. אני מכיר מקרים של אנשים שקרקע נרשמה על שמם, והם טענו על קרקע אחרת שהם רק עיבדו אותה ולא החזיקו בה כחוק, וכן הלאה. ויש צורך להחליט האם יש מקום להעניק זכויות לאנשים, בחינת הרצחת וגם ירשת, או קניית וגם ירשת, וכן הלאה. אבל אינני רוצה להיכנס לצד המשפטי, אני רוצה לדבר רק על העובדות.

כאשר עולים לחרמון, מהבניאס לכיוון מגידל שמס, כל הקרקעות שם היו שייכות לעין-פיט ולזעורה. האנשים נטשו את המקומות האלה, הן הפכו לאדמות נפקדים, והיום מעבדים אותן דרוזים מעין-קיניה, ממגידל שמס ומבוקעתה. ונוצר שם מצב של חוסר השתלטות על הענין הזה. והיום אפשר לראות שם התפתחויות חדשות מדי יום ביומו. האם מה שמתרחש בנושא הזה זה מינהל תקין? לדעתי לא.

ובכן קורים כל מיני דברים. והשאלה היא: לאחר שמדינת ישראל קמה וקיבלה את נכסי הנפקדים, האם היא הנאמן, או שמישהו אחר הוא הבעלים? ועוד שאלות כהנה וכהנה. אלה השאלות המרכזיות, והן נוגעות לכל מקום ומקום. אני רוצה לומר שהקרקע של מטולה, קרקע פרטית של אבי וסבי, ניתנה בהסכם לממשלת לבנון, כדי שיהיה הסכם שביתת נשק בין ישראל לבין לבנון. אף פעם לא כבשו אותה, אף פעם לא עלו עליה זרים, אף פעם לא חרשו אותה אחרים, אין עליה סכסוך. היא ניתנה על-ידי ממשלת ישראל תוך הסכם. התוצאה של הסכמי רודוס היתה פשרה, לא החלטת האומות המאוחדות, אלא איזה קו שהיה מוסכם בין אנגליה לצרפת, שאימצו אותו כקו פשרה. אני התדיינתי פעם בנושא הזה עם הגב' אלבק. כלומר הדברים אינם חדשים.

מה שאני רוצה לומר הוא שכמעט כל החלקות שאתה קשור בהן בפעילות הציבורית שלך, הן בחלקן הגדול חלקות של נכסי נפקדים, שהיום מעבדים אותן. חלק מאותם אנשים חיים במדינת ישראל. ואנחנו יודעים שאלה חלק מהסכסוכים של קרקעות ובעלויות וכן הלאה.

הנושא איננו כזה שאפשר להצביע על בית זה או אחר. יכול להיות שלגבי בית זה או אחר יש בעיה. אבל אנחנו מדברים על הכלל. על פי החוק הקימו את רשות הפיתוח. לפני כמה שנים באו אלן כראש ישוב בבקשה שאעיד שאנשים אלה ואלה לא חיים עוד באזור זה וזה, ושהקרקע שלהם מוגדרת כנכסי נפקדים. ואותה קרקע הועברה בפרוצדורה מסויימת לרשות הפיתוח. אני מדבר על התקופה שאני מכהן כראש מועצה.

לכן, לגבי השאלות שהועלו פה, הייתי מציע לכולנו להיזהר מלהעלות אותן כשאלות פוליטיות לצורך עשיית כותרות. אלו שאלות אמיתיות, וטוב שמתקיים פה דיון בנושא הזה. צריך להקפיד בנושא הרישומים - - -

ח' אורון: יש גם שאלות פוליטיות אמיתיות.

ני גולדברג:

גם אני חושב כמוך, ובהחלט הייתי מצטרף לאותה עמדה. אגב, אני חושב שמבחינה ניהולית, ארגונית, מעשית, יש חשיבות ממדרגה ראשונה לאותה רשות שקמה על-ידי מדינת ישראל אחרי 1948, מינהל מקרקעי ישראל. כי יש בעיה של זיהוי קרקעות, זיהוי בעלים, זיהוי תצלומי אוויר; יש צורך להוכיח בעלויות, לדיוק באמיתות העובדות. והמוסד הזה מורכב מנציגות רחבה ביותר של משרדי הממשלה. וצריך שיהיו בידיו הכלים כדי לאמת אם אכן הקרקעות הן נכסי נפקדים, אם אכן הקרקע היא בבעלות כזאת או אחרת. צריך שיהיה בכוחו לבנות את המערך הזה, להפעיל אותו, למסד אותו ולדיוק בו עד לפרטי פרטים באשר לבעלויות והחזקות וכן הלאה.

לכן הדיון פה הוא חיוני מאד, הנושאים שהועלו הם חשובים ביותר. אני מציע להביא את הנושא לדיון חוזר אחרי שנה, ולראות באיזו מידה התקדמנו. כאמור זה נושא חיוני, וחשוב שכולם יתנו לזה יד. אני רוצה לספר לכם על סכסוכי קרקעות ומשפטים שבהם עו"ד ליפשיץ ייצג אותנו בהתדיינות עם ביירות ועם צידון ועם אחרים, ואחרי עשרות שנים של משפטים הגיעו להסדר לגביהם.

היו"ר ד' ליבאי:

יש בעיות של מקרקעין בין אנשים פרטיים, ויש בעיות הנוגעות לרשויות המדינה. ויש שאלה איך מתנהגת המדינה. יש הבדל בין מדינה בשנותיה הראשונות, שנלחמה מלחמת שחרור, עם כל הבעיות, שאפשר לדון עליהן כך או אחרת, לבין המצב כעבור כמה עשרות שנים. עכשיו אנחנו בשנת 1992, ואנחנו רוצים לחיות במדינה עם הרגשה שאנחנו הוגנים כלפי בני אדם. כל אדם שנאמר עליו שהוא נפקד, הוא קודם כל בן אדם, ובני משפחתו הם בני אדם, וזה היה רכוש שלהם. הם כולם קרובות של מצב פוליטי מסויים. ואנחנו צריכים לדאוג לכך שיהיו סדרי מינהל תקין.

י' גולדברג:

אני עוסק בתקופה של עשר השנים האחרונות, לא בתקופה של מלחמת השחרור, ואני רוצה לומר לחבר-הכנסת אורון: חלקת המריבה של 60 הדונם ליד קיבוץ דן לא היתה בבעלות של קיבוץ דן, אלא נכסי נפקדים. אבל התנהלה עליה מלחמת דמים. זו שאלה פוליטית, ואף אחד בקיבוץ דן לא אמר מלה כשעלו על הקרקע הזאת. על 60 הדונמים האלה, אדמת טרשים, שילמו מחיר דמים יקר, הם לא היו הבעלים. אבל מבחינת הגבול הבינלאומי, אנחנו טענו שהגבול עובר כמה מטרים אחרי זה, ועל זה נאבקנו. צריך לדעת את האמת.

כפי שאמרתי, אלו אכן בעיות אמיתיות. נכון שחייבים לתקן את המינהל בנושאים אלה, במה שקשור לרישום, להסדרה ולזיהוי. אלו שאלות קשות ומורכבות מאד. הביקורת היא בהחלט במקומה, חייבים להגביר את היכולת של המשרדים הנוגעים בדבר, כדי שיוכלו לבצע את הדברים בדרך התקינה ביותר. כי לא ייתכן שבשנים אלו הדברים לא יהיו ברורים, אם אכן אלה נכסי נפקדים או שאלה נכסים ששייכים לבעלים אלה או אחרים. חייבים להקדיש את כל המאמצים כדי לברר את הדברים. אני חושב שמי שחייב לעשות זאת הוא מינהל מקרקעי ישראל, עם הגיבוי של משרד המשפטים, ומשרד המשפטים צריך לתת את כל הסיוע המתחייב בתחום של בקרה משפטית על כל ההליכים, אם הם לא ברורים.

ר' ריבלין:

אנחנו יודעים שהציונות, בין שנרצה בכך ובין שלא נרצה, היא תנועה מתנחלת. גם הבית שאנחנו יושבים בו, בנין הכנסת, נמצא על שטח שהיה שייך בעבר לערבים נפקדים, תושבי שייח' באדר. בכל זאת אני רוצה להבחין בין הגבול עד 1967 ובין הגבול מאז 1967, משום שלי יש כוונת פוליטית אמיתית שבסופו של דבר כל ארץ-ישראל תהיה מדינת ישראל, והיא תהיה מדינת חוק.

אני מציע להזמין לישיבה הבאה את שר המשפטים, והם יש צורך בכך גם את שר השיכון שאחראי היום על מינהל מקרקעי ישראל. ואני רוצה להביע את דעתי כבר בשלב זה. אינני מתייחס הפעם לדו"ח הביקורת. בדרך כלל אני מתייחס רק לדו"ח, ומקבל את כל הערות המבקרת. כפי שכבר נאמר, בענין זה יש הערות קשות, ואני מצטרף אליהן.

האפוסטרופוס לנכסי נפקדים בא במקום הנפקדים, הוא נכנס לנעליהם. אבל אנחנו מוצאים גם כל מיני תופעות לא נעימות בקרב תושבי ארץ-ישראל, שטוענים טענות שוא לגבי בעלות על קרקעות, תוך ניצול העובדה שרבים מבעלי הקרקעות הם נפקדים, והאפוסטרופוס על נכסי נפקדים צריך לעשות צדק בעניינים אלה.

ע' דראושה:

ומה דעתך על אזרחי המדינה שאינם יכולים להשתמש בקרקעות שלהם?

ר' ריבלין:

במקרה הייתי שותף גם לרכישת מקרקעין, וראיתי עד כמה מוכתרים משתפים פעולה עם נוכלים שונים ומשונים כדי למכור מקרקעין וכדי לעשות רווחים, באופן ברור מתוך מירמה.

ע' דראושה:

הם תוצר של השלטון.

ר' ריבלין:

מי שנולד רמאי יהיה רמאי תמיד, בכל שלטון.

תפקידו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים לאתר נכסים של נפקדים, ולא מקובל עלי שהם מוכרים לרשות הפיתוח ולמינהל מקרקעי ישראל, ושיכולה לעלות טענה למראית עין שמא מישהו משתף פעולה יחד עם האפוטרופוס כדי לשנות עובדות. אפילו מראית העין היא חשובה, גב' אלבק, אני מאד מעריך את עבודתך, אני חושב שאת עושה עבודה נאמנה מכל הבחינות. אגב, אינני רואה הבדל בין היעוד של האפוטרופוס הכללי לבין היעוד של האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

היו"ר ד' ליבאי:

לכן אמרתי שהוא צריך להיות במשרד המשפטים.

ר' ריבלין:

מבחינת השמירה על הבלמים והאיזונים בענין הזה, אני בהחלט רואה בזה דבר שצריך הסבר וליבון. ואני חושב שטוב היה אם האפוטרופוס לנכסי נפקדים היה משמש יחידה נפרדת שלא ליד מינהל מקרקעי ישראל. ועל-ידי כך היינו יכולים לעשות את כל אותם איזונים, אי אפשר לדרוש מהאפוטרופוס לבצע תפקידים מסויימים בלי לתת לו את הכלים לכך.

פ' אלבק:

אנחנו ביקשנו שיתנו לו ייעוץ משפטי.

ח' אורון:

אתם ביקשתם וזה לא נעשה, ומישהו חגג במצב הקיים, בתענוג רב.

ר' ריבלין:

כפי שאמרתי, טוב אם האפוטרופוס הכללי והאפוטרופוס לנכסי נפקדים יהיו יחד, כי למעשה הם גורם אחד, והם אמורים להתגונן בפני תביעות שיש לאנשים, שברוב המקרים מנסים לנצל את המצב הקיים במדינה ובאזור.

פ' אלבק:

אני דווקא ביקשתי שיפרידו, ושהאפוסטרופוס לנכסי נפקדים יהיה תחת שר האוצר.

ר' ריבלין:

אני אינני רוצה שאפילו תוכל להישמע טענה שלא נוכל לבדוק אותה, שמישהו משתף פעולה עם האפוסטרופוס כדי לסלק עובדות, ושהוא יאפשר לקחת את הרכוש מאנשים שאינם נפקדים ולהעבירו לאחרים. ואחר כך עוד יאמרו: הרצחת וגם ירשת?

ח' אורון:

אבל יש בזה מן האמת.

ר' ריבלין:

צריך לזכור שבשנת 1967 אנחנו שחררנו את ירושלים ואת סילוואן מפני שהותקפנו.

אני מציע להזמין לישיבה הבאה את שר המשפטים כדי ללבן את הדברים המופיעים בדו"ח וכן את השאלה שהועלתה כאן בדבר הקשר בין יחידת האפוסטרופוס לנכסי נפקדים ומינהל מקרקעי ישראל.

פ' אלבק:

אם כבר, צריך להזמין קודם כל את שר האוצר, כי הוא השר הממונה על נכסי נפקדים.

היו"ר ד' ליבאי:

נמצא כאן מר מרדכי תנורי ממינהל מקרקעי ישראל. אני מציע שנשמע את דבריו.

מ' תנורי:

אינני רוצה להגיב על הפעולות שנעשו בסילוואן, אינני מכיר את העובדות. הוזכרו פה שמות של עובדי המינהל שהיו מעורבים בביכול בנושא. יכול להיות שאתם תמצאו לנכון להזמין אותם כדי להגיב על הדברים. על כל פנים, לי ברור שהפעולות נעשו בהתאם לחוק.

היו"ר ד' ליבאי:

אם אתה לא טיפלת בזה, מוטב שלא תתייחס לזה.

ע' דראושה:

אנחנו שמענו דברים לגמרי שונים, סותרים את מה שאתה אומר.

מ' תנורי:

אני יודע שמינהל מקרקעי ישראל פועל בהתאם לחוק. אבל תזמינו את האנשים ותשמעו אם הם פעלו בהתאם לחוק או לא.

מי שפנה למינהל מקרקעי ישראל מאז הקמת המינהל, בהצעה שיחידת האפוסטרופוס תהיה במינהל מקרקעי ישראל, היה משרד האוצר, שר האוצר. הוא פנה פעמיים. כידוע ליושב-ראש, יש גם חוק נכסי נפקדים, תשל"ג-1973. על פי החוק הזה מונה ג'וש פלמון. והיחידה הזאת פעלה במסגרת משרד האוצר. בשנת 1984/85 שר האוצר פנה במכתב למינהל מקרקעי ישראל וביקש שהיחידה הזאת תעבור למינהל מקרקעי ישראל. והמינהל נתן את הסכמתו לכך. והוא אמר: אנחנו צריכים להיערך איך אנחנו פועלים גם במסגרת החוק הקיים, מ-1950, וגם במסגרת החוק מ-1973. מנהל המינהל דאז מצא לנכון להכין נוהל עבודה.

פ' אלבק:

זה חוק אחר, חוק הפיצויים. הנוהל הזה לא שייך לחוק נכסי נפקדים (פיצויים).

מ' תנורי:

היתה טעות, ובשנת 1986 הכינו נוהל שנוגע לטיפול בשני החוקים.

פ' אלבק:

לא נכון.

מ' תנורי:

ואז באו האפוסטרופוס והגב' פליאה אלבק וערערו, ובצדק, כי מה מתאוס מינהל מקרקעי ישראל משנה נוהל של האפוסטרופוס משנת 1985. הם ערערו על כך בפני מנהל המינהל. מנהל המינהל בדק את הנושא עם שר האוצר, והתממה. עד שבא המכתב של שר האוצר משה נסים שהורה ממורשות למינהל לא לפעול על פי הנוהל של 1986 אלא על פי הנוהל של 1985. ומר שקרג'י כאפוסטרופוס הוציא הנחיה בכתב לכל עובדי מינהל מקרקעי ישראל לפעול על פי החלטתו של שר האוצר.

א' שקרג'י:

אבל המינהל לא כיבד את זה.

מ' תנורי:

ואז היתה תקופה של כשנתיים-שלוש, בין השנים 1988 ו-1990, שבהן עבדו על פי הנוהל החדש. בעקבות הביקורת של מבקרת המדינה, הנהלת המינהל הוציאה הנחיה בשנת 1990 לכבד את החלטת שר האוצר משנת 1988. ויצאה הוראה כזאת.

אני רוצה לומר שדו"ח מבקרת המדינה מונח לפנינו, אנחנו נבצע כל מה שמבקרת המדינה הנחתה אותנו.

היו"ר ד' ליבאי:

מבקרת המדינה אומרת שאין רישומים מסודרים, לא לכם ולא לאפוסטרופוס. כשאתה אומר שאתם תבצעו, האם זה חל גם על הנושא הזה?

מ' תנורי:

לגבי מינהל מקרקעי ישראל, על כל הקרקעות שמנוהלות על-ידי רשות הפיתוח, מדינת ישראל וקרן קיימת, יש לנו רישום ממוחשב. בבעלות רשות הפיתוח יש לנו בערך 3.5 - 4 מיליון דונם, שחלק מהם בא מנכסי נפקדים. ויש מערכת ממוחשבת. אבל אם רוצים לדעת פרט מסויים, על חלקה ספציפית זו או אחרת, ניתן לבדוק את הנושא בלשכת מירשם המקרקעין. שם יש ה"היסטוריה" של הקרקעות. אבל מאיפה זה בא, לנו אין פרטים. אינני יודע אם לאפוסטרופוס יש או אין רישום. למינהל מקרקעי ישראל יש רישום של כל הנכסים שמנוהלים על ידו.

היו"ר ד' ליבאי:

אבל אין רישום איזה מקרקעין באו למינהל מהאפוסטרופוס על נכסי נפקדים.

מ' תנורי:

אין רישום.

היו"ר ד' ליבאי:

גם לגבי נכסי דניידי אין לכם רישום.

מ' תנורי:

לנו לא היה רישום כזה. אם יש במקום אחר, אינני יודע.

היו"ר ד' ליבאי:

אנחנו נמשיך לעסוק בזה בישיבה הבאה. אני רוצה לבקש מחברי הוועדה, אם יהיו להם שאלות לקראת הישיבה הבאה, להעביר אותן אלי בכתב, ואנחנו נעביר אותן מראש כדי שעובדי המדינה שאמורים להשיב לא יופתעו, שהם ידעו מראש על מה הם עומדים להישאל ויכינו את תשובותיהם.

מבקרת המדינה מ' בו-פורת:

האם גם משרד האוצר יוזמן לישיבה הבאה? הוא ממונה על החוק.

היו"ר ד' ליבאי:

כן, בוודאי. אנחנו נראה איזה דרג להזמין ממשרד האוצר וממשרד המשפטים. אבל הם יהיו בתמונה.

בשלב זה אני מודה מאד לכל הנוכחים. בזה אנחנו מסיימים את הישיבה הזאת. הנושא יחזור לסדר היום בישיבה נוספת. תודה רבה לכולכם. הישיבה נעולה.

(הישיבה נסתיימה בשעה 11.20).

ע/4

מדינת ישראל

משרד המשפטים

פרקליטות המדינה

לשכת פרקליט מחוז ירושלים

רח' ידידיה 4

ד. 823

פ. 208122

קס. 259245

פט בחש"י חש"נ

7 באוקטובר 1991

כ.מ.י.ס. ש/91/132

לכבוד

ניצב אלה איש שלום

יזר ראש אגף חקירות

המטה הארצי

בשטרת ישראלהנדון: מפירת חקירה - ת.א. 8927/91 בבית"ש השלום בירושלים

בהמשך לכתיבתי, בלשכת פרקליט המחוז בשוף חודש אוגוסט 1990 בענין החקירה במסגרת
ת.א. 8927/91 הנני מוצא לנכון להביא בפניך עובדות הפרשה הבאה:

א. ביום 23.1.1983, חתם מחמד עומרן נכבסי בפני עו"ד י. מנור,
האפוטרופוס לנכסי נפקדים אותם על, על התצהיר לפיו ידוע לו כי מוסטפה
אבן מיללה, נפטר לפני פליחת ששת הימים, גר בזמנו בבית כרחוב הניא
בירושלים המזרחית, וכי בני משפחתו ויורשיו, מתגוררים בירדן, למעט
בתו רחל, ושהה התגוררות בירושלים.

ב. המצהיר הוסיף כי הוא מכיר את הבית הנ"ל, וכי הוא פונה מהמחזיקים
ומורק ע"י "הצבא ומשרד (הבטחון)".

א. באותו יום, 23.1.83, ובהתבסס על התצהיר הנ"ל לבדו, חתם האפוטרופוס
לנכסי נפקדים על תעודה לפי סעיף 30(א)(ב) לחוק נכסי נפקדים תש"י-
1950 בזו הלשון:

אנ' האקוטרופוס לנכסי ופקדים מאשר בזה כי
עזבון מוסטפא אבו-מיאלה הנו נפקד במובן החוק
הנ"ל וכן נכסי העזבון לרכוש הנכס הנמצא ברחוב
הגא' בעיר העתיקה בירושלים המזרחית.

ב. יודגש כי נוסחה הגורף של התעודה התייחס לכל נכסי העזבון של מוסטפא
אבו מיאלה, הידועים והלא ידועים בעת הנצאת תעודת הנפקדות.

ג. לנצי משכחא אבו-מיאלה היה נכס נוסף - מכנה ברחוב שער הברזל 4 במזרח
ירושלים, שמין לישיבת עטרת כהנים.

ד. בית זה הוחרס על פי צו של אלוף פקוד המרכז מיום 19.8.69 על פי
סמכויותיו לפי תקנה 119(1) לתקנות שעת היום 1943.

ה. הצו הוצא בעקבות תביעתו ומאסרו המנוטף הגין עבירות בטחוניות של
טובות אבו-מיאלה אשר התגורר באותו בית; הבית נהרס ככל הנראה בסמוך
לאחר מכן הצו.

ו. בהאריך 8.2.88 חתם פואד עליאן דהביה בפני עו"ד גבע - עוה"ד של ישיבת
עטרת כהנים על תצהיר לפיו הנו דיור מוגן במבנה וחלקת האדמה ברחוב
שער הברזל 4 וכי הוא מוכן לפנותו ולהשיב החוקה בו לעמותת עטרת
כהנים.

ז. עוד טען בתצהיר כי עטרת כהנים הציעה לשלם כדמי מכתח סך של 5,000
דינר והוא דרש לעצמו 2/3 מסכום זה דהיינו 3,330 דינר.

ח. נראה כי תצהיר זה בשקר יסודו, ולו רק לאור העובדה כי מזה שנים
שיוכות קיים שם מגרש ריק, ללא כל מבנה ולפיכך אותו מצהיר לא התגורר
בבית זה.

ט. על סמך התצהיר הנ"ל כנה מר שקרג'י האקוטרופוס לנכסי ופקדים אותה עת
לחברת עמ"ח ונקטם לקבל הנכס האמור כנפקד ולערוך את החוזה עם עטרת
כהנים.

י. במקביל כנה מר שקר'י למנהל מקרקעי ישראל בבקשה לדאוג לרישום הערת
הקניה בתאימה במגרש המקרקעין ולהעביר הנכס ע"ש רשות הפיתוח.

ד. בחודש אוקטובר 1988 השכירה עמידר את "הדירה" ברחוב שער הכרוז 4 לעטרת כהנים לחודשיים. תמורת סך של 6,400 ש"ח לחודש.

ה. בתיאור המושבר נרשם כי מדובר בדירה במ חרר, ומטבח וחדר נוחים בנפרד.

6. א. ביוני 1991 הוגשה לבימ"ש השלום בירושלים (ת.א. 89271/91) תביעה לקבלת צו מניעה קבוע אשר יאסור על אנשי עטרת כהנים להכנס למגרש הנ"ל ולכנות ממנו "בסולת ועפר".
להמצאה אשר הוגשה במסגרת תביעה זו (3709/91) צורף תצהיר רגילה אבו מיאלה, בתו של מוסטפא הנ"ל לפיו נהרס הבית בשנת 1969 בעקבות הרשעה של סוכני הנ"ל, וכן תצהיר של מייסד אבו מיאלה לפיו התגוררה בבית עד מועד הריסתו ע"י השלטונות בשנת 1969.

ב. התביעה הנ"ל הוגשה כאמור כנגד עטרת כהנים, וכנגד האפוטרופוס על נכסי נפקדים הנקשה לכיטול תעודת הנפקדות.

7. א. לאור השתלשלות העניינים כמתואר לעיל אבקש לפתוח בחקירה בעניין.

ב. אני מצא לנכון לציין כמה מן התמיהות המצדיקות את החקירה בכרשה זו:

1. מיהו אותו נבילסי, איך מצא דרכו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים והאם מדובר בפצחיר, פיקטיבי, כהחשש בעובדה כי תעודת הנפקדות הוצאה אותו יום.

2. לכאורה על פי תצהירו של נבילסי לא היה מקום להוצאת תעודת הנפקדות. לפחות ~~בשלב מסוים~~.
א. יורשת חוקית של הבעלים רגילה, הינה תושבת ירושלים.
ב. באם הנכס מוחזק ע"י "הצבא ומשרד הבטחון" והיינו כידי המדינה והאפוטרופוס לא היה זכאי להכריז עליו כנכס נפקד.

3. א. מיהו אותו דהביה וכיצד מגיע לעזה"ר של עטרת כהנים.
ב. מי יזם את הגשת התצהיר הנראה שיקרי על פניו לאור העובדה כי הכית נהרס שנים ארוכות לפני הצהרתו כי הוא דייר מוגן.
ג. מי שלם את הסך של 3,330 דינר ומי שלם "לבעל הבית" ה- 1/3 הנותר בסך של 1,670 דינר.

ד. מי הם הצדדים החיומים על חובה השכירות בין עמידר לעטרת כוהנים לפי מושגת דירה אשר לא הייתה ולא נכראה.

ה. הנני מכנה תשימת לכך למכתבה של עו"ד סון מיום 29.8.91 ולחיק החקירה שזורך אליו.

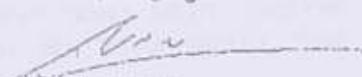
באותו מקרה יזם פרקליט המחוז כתיחת חקירה כתוצאה מעובדות שנתגלו בח"א 1457/87 כביהמ"ש המחוזי בירושלים, גם בי מדינת כמעודת נפקדות של האפוטרופוס לוכסי נפקדים ובתצהירו של אותו נבולטי אשר נחתם בפני עו"ד נבע. בא היתה של ישיבת עטרת כוהנים ובהסכמת האפוטרופוס להעברת נכס (ביח דו קומתי בן 4 חדרים) לאחר, אשר העביר זכויותיו בו לעטרת כוהנים.

לאחר האמור לעיל אני מציע לשלב החקירה בשתי הפרשיות בידו אותו צוות חקירה.

ו. כמוסכם בידינו, העברה וחזר החקירה כפרשת אבו מיאלה תחואם אתי ע"י צוות החקירה שימונה על ידך.

ז. על רקע הרגישות הציבורית שבפרשיות אלה, ולאור כוח הזמנים המוכח לי ע"י ביהמ"ש בביתן, התביעה התלויה ועומדת כביהמ"ש השלום, אודה לך באם תואיל להת קיימית מירגית לחקירת תיקים אלה.

נ כ ר כ ה


שמעון דולף

מ"מ פרקליט מחוז ירושלים

(197)

ד"ר ב. קורט מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 1 מתוך 17 דפים	תאגיד ג' לביקורת התאגדות חפ"ח	עמ"ד ר ר"ח הלאומית לשכון לים בישראל כ"מ
--	--	--

אל: המנהל הכללי

5/4

נושא הדו"ח: קבלת נכסים, השכרתם ושיפוצם - עמותת עטרת כהנים, אל-עד ועטרה ליושנה במזרח ירושלים

1. כללי

- א. מטלת הביקורת נערכה עפ"י בקשתך בחודשים נובמבר-דצמבר 1992. כמוסכם, לא נבדקו הנושאים: רכישת מבנים, שמירה על המבנים המוחזקים ע"י העמותות ועל תושביהם ואופן מסירת העבודות לביצוע לקבלנים, אדריכלים, מזככנים ולבעלי מקצוע/ספקים שונים.
- ב. לצורך הבדיקה נאלצתי לעיין במסמכים השונים שהיו חלקם בסניף ירושלים ר"פ ויו"ש וחלקם במחוז ירושלים; במסמכים שהומצאו לעיוני ע"י הסמנכ"ל לנכסים והסמנכ"ל לדירור ובאלה שהיו באגף ר"פ אשר הומצאו לביקורת באמצעותך. כמו כן קיימתי שיחות ובירורים עם מנהל הסניף דאז, מהנדס המחוז, מנהל המחוז, הסמנכ"ל לנכסים והסמנכ"ל לדירור.
- ג. יצויין כי תיעוד מפורז שאיננו מושלם, אינו מסודר ואיננו מתוייק כראוי שנמצא במקומות שונים ורישומים לא מלאים ובלתי ברורים של החוצאות השונות לצורך סיווגן ושיוכן לנכסים השונים, הן בחשבות המחוז והן בחשבות המשרד הראשי, היקשו לא מעט על עבודתה של הביקורת. זאת בנוסף לכך שהבדיקה ממילא היתה קשה ביותר עקב מורכבות הנושא.

2. סיכום ועיקרי הממצאים

באופן כללי הראתה הבדיקה ליקויים רבים וחמורים הן באופן קבלת הנכסים שנועדו לעמותת עטרת כהנים ולעמותת אל-עד והשכרתם והן באופן ביצוע השיפוצים ו/או העברת תשלומים עבור שיפוצים לשלוש העמותות. אין כמעט תיק ו/או נושא שלא נמצאו לגביו ליקויים ואלה רבים וזאת כתוצאה מטיפול לא נאות ואף רשלני מצד כל אלה שעסקו בנושא, לחלק לא מעט של הליקויים שנמצאו תרמו לא מעט הוראותיהם של מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י), האפוטרופוס לנכסי נפקדים (משרד חבינוי והשיכון (משב"ש) מבלי שאיש מצא לנכון להעיר או להסב תשומת הלב על אי תקינותן של ההוראות השונות שניתנו לחברה ואשר הפכו אותה כעין צנור להעברת כספי הקצבות משב"ש לעמותות כפי שיפורט להלן.

עטרת כהנים

א. קבלת נכסים והשכרתם:

נתקבלו לניהולנו החל משנת 1984 9 נכסים בהם 15 מושכרים. 5 נכסים נתקבלו במחוז/סניף עפ"י חוראות ממינהל מקרקעי ישראל מהם 4 באמצעות הסמנכ"ל לנכסים ו-4 מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים מהם 1 באמצעות הסמנכ"ל.

1. לראשונה הושכרו 2 נכסים עפ"י חוזי שכירות מוגנים מ-9/84. (סעיף 1 א', ט' בנספח).

לגבי אחד מהם לא היתה הוראת מינהל יטירה לחברה להשכיר את הנכס, אלא הוא הושכר על סמך העתק התכתבות פנימית של המינהל. הנכס האחר הושכר על סמך מזכר האפוטרופוס לנכסי נפקדים לסניף אשר נתבקש לקבל את החזקה בנכס ולנהלו במקובל.

2 נכסים אלה הושכרו איפוא ללא תשלום חלקנו בדמי מפתח ו/או תשלום דמי מפתח מלאים.

רק במכתב המינהל מ-6/1/85 נקבע לראשונה כי השוכר ישפץ את המושכר עפ"י מפרט טכני שיאושר ע"י חברת עמידר ושיהיה בערך שאינו פחות מגובה תשלום עבור חלקו של המינהל בהעברה בדמי מפתח של המושכר.

עוד נקבע כי אם לא יבוצע השיפוץ ברמה שנקבעה, ישלים השוכר את תשלום דמי הקפתח ביתרה.

בחזרים של 2 נכסים אלה צויין "כל השיפורים והשיפוצים יחולו על חשבונו ועל אחריותו של השוכר". או "כל השיפוצים יחולו על השוכר".

נוסח כנ"ל צויין גם ב-3 חוזים נוספים אשר נחתמו ב-2/88, 10/88 ו-3/91. (סעיף 1 ה', ו', ז').

ברור איפוא שהנאמנים שנקבעו במכתב המינהל הנ"ל לא הוחזרו למינהל.

ד"ר ח"ב קורת מס': 3/93-86-61 ט"ו באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 2 מתוך 17 דפים	חאגף לביקורת הפנימית	עמידר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	--

2. בחוזה נוסף מ-5/85 (סעיף 1 ב') לא הותנה כלל נושא השיפוצים למרות ההתניה הנ"ל במכתבו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים.
3. לגבי נכס בן 6 מושכרים (סעיף 1 ג') לא הוכנס בחוזים מ-2/88 סעיף בנושא השיפוצים הואיל ובמכתב הסמנכ"ל לנכסים למחוז מ-6/87 נאמר לחתום על חוזה דיירות מוגנת ללא תשלום דמי מפתח מפני שהעמותה שיפצה את המבנה על חשבונה שיפוץ יסודי כולל גג חדש בהשקעה כספית גדולה.
- במקומו הוכנס סעיף המרשה לעמותה להשכיר חלקים במבנה לדיירי משנה מוגנים בתנאי שכל החלפת דייר משנה בעתיד תהיה חייבת באישורו המוקדם של מחוז ממ"י וכל אישור כזה יחייב תשלום חלקו של המינהל בדמי מפתח בסכום שייקבע בהתאם להחלטה של ועדת דמי מפתח.
- המינהל הסכים להסדר זה הואיל והעמותה השכירה עד אז בשכירות משנה בדיירות מוגנת 5 מתוך 6 המושכרים.
- למרות האמור במכתבו הנ"ל של הסמנכ"ל שילמה החברה לעמותה סך של כ-340,000 ש"ח ב-5/91 עבור שיפוצים שבוצעו על ידה בעבר בהתאם לסיכום ישיבה שנערך ע"י הסמנכ"ל לדיור כפי שפורט בהמשך.
- לגבי מושכר אחד בבית זה (מרפאה), הוכן אמנם חוזה שכירות בתוקף מ-1/1/88 ועד 31/12/88 ואף בוייל, אך הוא טרם נחתם. בדיקתי העלתה כי עד היום אין חיוב שכ"ד למושכר זה ולא היה לגביו המשך סיפול.
4. לגבי 2 החוזים הנוותרים מ-2/88 ו-6/88 (סעיף 1 ד', ח') צויין במכתבי הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז מ-6/87 כי הם יושכרו בתנאי שהעמותה תשקיע בשיפוץ המבנה לפחות 40% משווי דמי המפתח המלאים עפ"י הערכת שמאי. כאשר יוכח להנחת דעתו של מהנדס המחוז כי השיפוצים בוצעו, ייחתם חוזה שכירות של דיירות מוגנת כאשר ההשקעה בשיפוץ תבוא במקום חלקו של ממ"י בדמי מפתח בגין העברה זו.
- לגבי החוזה הראשון מהנ"ל נתבקשה העמותה עוד ב-12/86 להמציא תשריט המושכר ולהודיע ממתי היא מחזיקה בנכס כדי לחתום על החוזה. בקשה זו באה בעיקבות הוראת המינהל לסניף מ-9/86 שקדמה את הוראת הסמנכ"ל לקבל את הנכס לניהולו.
- נשאלת השאלה האם עמידר צריכה לפנות לשוכר לקבלת תשריט על הרכב הנכס ומועד איכלוסו.
- יצויין כי בהוראה זו של המינהל נאמר שהחוזה יהיה בדומה לחוזים ובתנאים שסוכמו לגבי יתר הנכסים חמיועדים למגורים והמושכרים לעמותה ע"י החברה, לעומת הוראת הסמנכ"ל לנכסים להשכיר את הנכס שניתנה כאמור במכתבו מ-6/87. החוזה נחתם איפוא ב-2/88, כעבור שנה וחצי מאז ניתנה הוראת המינהל.
5. בסעיף מיוחד בחוזה זה צויין שהשיפוצים יבוצעו ע"י השוכר על חשבוננו ושעם סיומם ימציאו צילומים ואסמכתאות שלהם שבוצעו על ידם.
- חוזה זה נחתם איפוא בניגוד להוראת הסמנכ"ל לפיה חוזה השכירות של דיירות מוגנת שנחתם היה צריך להחתם לאחר ביצוע השיפוצים ולאחר שיוכח שהם בוצעו להנחת דעתו של מהנדס המחוז כפי שהותנה במכתב הסמנכ"ל הנ"ל.
- ביחס לחוזה השני אמנם הוכנס בו הסעיף כפי שנקבע ע"י הסמנכ"ל במכתבו מ-6/87 אולם גם במקרה זה נחתם חוזה שכירות דיירות מוגנת כעבור שנה מאז מתן ההוראה ובניגוד לה לעומת מכתב המינהל לסניף מ-9/4/87 שקדם להוראת הסמנכ"ל, בו הוא נתבקש לערוך עם העמותה חוזה דיירות מוגנת בתנאי שתשפץ את המבנה כפי שנקבע לעיל.
- יוצא איפוא שבשני המקרים האלה ניתנו הוראות סותרות על תנאי ההשכרה.
- עוד יצויין כי במכתב המינהל למנהל הסניף מ-3/88 הוא נתבקש לחתום עם העמותה חוזה בטרם כניסתם לנכס בציון הגבלה כי במידה והוא לא יסופץ כנדרש, יבוטל החוזה המוגן ויערך חוזה שכירות בלתי מוגן.
- עוד נאמר במכתב כי פרק הזמן לסיום השיפוצים לא יעלה על שנה אחת.
- מפאת הקושי להכנס לנכס, אישר הסמנכ"ל לנכסים ב-6/89 את בקשת העמותה לדחות את ביצוע השיפוצים עד 1/6/90.
- יצויין שהשיפוצים בבית זה (בית וולרו) נמסרו לעמותה ע"י החברה כביצוע עצמי החל מ-4/91 ושולם לה סך של כ-600,000 ש"ח כפי שיפורט בהמשך.

ד"ר ח"ב ב"ק ו"ר מס' : 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 3 מתוך 17 דפים	ה א ג פ ל ב י ק ו ר ת ה פ נ י מ י ת	ע מ י ד ר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	--	--

6. ברצוני להצביע על סתירה נוספת בין חוראת המינהל לבין הסמנכ"ל לנכסים לגבי בית מוזיאון הכותל. (סעיף 1 ו').
במכתבו למנהל הסניף מ-9/86 ביקש המינהל להשכיר את הנכס לתקופה של שנה אחת בלבד וזאת בתנאים של דיירות לא מוגנת ואילו בתום שנה יערך חוזה מוגן רק עם עמותה שתוקם ותירשם למסרת שיפוץ, פיתוח וניחול שוטף של המוזיאון, שתקנונה וכן חברי הנהלתה יאושרו מראש ע"י המינהל.
במכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז מ-6/87 המסתמך על מכתב המינהל הנ"ל מ-9/86 נקבע שדמי השכירות הלא מוגנים ייקבעו ע"י שמאי ואילו המינהל אישר לסניף ב-11/87 על גבי מכתבו מ-9/86 שדמי השכירות לשנה הראשונה שלא בחוזה מוגן יהיו בגובה דמי שכירות מוגנים הואיל והכוונה להכירה מוגנת. לאחר שהמינהל אישר ב-11/87 את מוזיאון הכותל לאחר שהוקמה עמותה כזו, נחתם עם העמותה חוזה שכירות מוגן ב-2/88, קרי כעבור שנה וחצי מאז חוראת המינהל מ-9/86.
7. אלה הן כאמור דוגמאות בחוראות הסותרות שניתנו.
לדעת הביקורת כל החוזים חיו צריכים להיות בלתי מוגנים עד לסיום השיפוצים ורק לאחר מכן להמירם לחוזים מוגנים.
8. למרות סיכומי הדברים מ-3/7/90 ו-4/9/90 כפי שיפורט בהמשך אשר נערכו ע"י מנהל אגף ר"פ לשעבר בהם נקבע בין היתר לבקש שמאיות לכל נכס, לא בוצעה החלטה זו על אף שעד מועד זה נחתמו כבר עם העמותה 12 חוזים מתוך 14.
נשאלת איפוא השאלה איזה ערך יש לתנאי ביחס לשיפוצים בגובה חלקנו בדמי המפתח כאשר אלה לא ידועים.
9. כפי שיפורט בהמשך לגבי 6 נכסים שילמה החברה עבור ביצוע שיפוצים, למרות התחייבות העמותה שהיא זו שתבצע אותם על חשבונה ואף על אחריהם ולגבי נכס נוסף כאמור לעיל שילמה החברה עבור שיפוצים למרות שבהוראת הסמנכ"ל נאמר שהעמותה שיפצה את המבנה על חשבונה.
10. הוחתמו נספחים שונים לחוזים שחלקם נחתם ע"י העמותה בלבד וחלקם ע"י מנהל הסניף בלבד ושלא הוזכרו בחוזים כדלקמן:
ב-3 תיקים (סעיף 1 א', ב', ט') נקבע בנספחים משום מה שהשוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקים ממנו בשכירות משנה מוגנת.
התברר כי אלה נחתמו בטעות ולאחר דיונים משפטיים הושגה פשרה ב-3/87 לפיה החוזים לא ישובנו והעמותה תשלם לעמידר דמי מפתח בהתאם לחוק אם המושכרים יושכרו ע"י העמותה בשכירות משנה לחברי העמותה.
יצויין שבנושא זה פורסם דו"ח ביקורת מ-7/87 שקבע בין היתר שהסניף פעל בניגוד להוראת הסמנכ"ל לנכסים. (סעיף 1 ט' 6).
בעיקבות הנספחים הנ"ל אושרו הלוואות לדיוור לתלמידי עטרת כהנים כרוכשי זכויות של דיירות מוגנת מהעמותה.
רק לגבי אחד התיקים הנ"ל (סעיף 1 ט') היה אישור להשכרת משנה אך לא להשכרת משנה מוגנת.
בנספח שבתיק זה התחייב השוכר להמציא למשכיר העתקים של חוזי שכירות המשנה בכל מקרה בו יושכר חלק מהמושכר בשכירות משנה וכן בכל מקרה של התחלפות דייר המשנה.
גם בנכס המוזכר בסעיף 1 ג' התחייב השוכר כנ"ל ב-3 חוזים.
אין בסניף כל מידע על השכרות משנה וכמובן לא נמצאו העתקי חוזי שכירות.
בתיק אחד (סעיף 1 ה') נקבע בנספח כי ידוע לעמותה שהחוז (מ-3/3/91) הוא זמני וכשיתאפשר להכנס למקום להכנת תשריט יעודכן החוזה. כן נקבע כי השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסת העמותה למושכר.
מלבד הסך של -258,000 ש"ח ששילמה החברה עבור שיפוצים שהיא ביצעה לא ידוע מאומה.
בתיק אחר (סעיף 1 ו' 2) נמצא נספח מ-5/91 בו נקבע כי מאחר וטרם נתקבלה הערכת שמאי, דמי השכירות יהיו בסך -300 ש"ח לחודש וזאת עד לקבלת הערכת שמאי ועם קבלתה הם ישובנו.
לא מצאתי בקשה לשמאות ולא שמאות.
במכתב המינהל לסניף מ-3/91 הוא נתבקש להשכיר את הנכס ולקבל פרטים לגבי מנציג העמותה. שטח המחסן לא צויין בחוזה.

ד"ר ח"ב קורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 4 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

11. בתיק (סעיף 1 ב') צויין בחוזה מ-5/85 שאם יוכח שמספר החדרים ו/או המחסנים יהיה שונה, ייחתם חוזה שכירות חדש.
לא היה המשך טיפול בנושא זה.
- בחוזה על ספריה מ-2/85 (סעיף 1 ג' 3) לא ידוע מאין נלקח שטחה.
- בחוזה הנכס מ-2/88 (סעיף 1 ד') עפ"י מכתב המינהל הנכס מורכב מ-2.5 חדרים ואילו החוזה נערך על 5 חדרים.
- גם בחוזה הנכס מ-9/84 (סעיף 1 ט') הרכב הנכס הוא לא כפי שהרכבו תואר במכתב הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז, מה גם שעפ"י הערכת שמאי מ-6/92 מדובר על הרכב שונה ועל 2 מושכרים.
12. מתוך 14 חוזים שנחתמו, 2 לא נבחנו כלל, 2 נבחנו כעבור יומיים מיום חתימתם, 7 כעבור למעלה מ-3 חודשים ו-1 כעבור למעלה מ-6 חודשים.
13. בחוזים לגבי הנכסים המוזכרים בסעיף 1 ג', ד', ט' לגביהם נקבעו תנאים מיוחדים, לא הועברו טיוטת החוזים שהיו אמורים להיות מנוסחים ע"י עו"ד, לאישורו הסופי של הסמנכ"ל לנכסים כמבוקש על ידו.
14. רק במקרים בודדים תואר הרכב הנכס בהוראות המינהל על קבלתם לניהולנו ואילו בהוראות האפוסטרופוס לנכסי נפקדים לא תואר כלל.
בכל התיקים הנ"ל לא נהג הסניף למלא טופס "רישום פרטי הנכס והמחזיק" כן שלא ניתן לדעת נתונים על הרכב הנכס המושכר כגון גודל החדרים ועוד, לפיהם אמורים היו להקבע דמי השכירות החודשיים.
החוזים נחתמו איפוא מבלי שהסניף קיבל לידיו מפתחות המושכרים הפנויים, מבלי שהוא ראה מי מחזיק בו, מבלי שידע מתי נמסרה לעמותה החזקה בנכסים, מבלי לערוך בהם ביקורי מעגל ולקבל דיווח על התחלפות דיירי המשנה או בכלל. הם הושכרו ללא כל מידע ולרוב עפ"י המידע שנמסר ע"י נציגי העמותה.
- נטען ע"י מנהל המחוז ומנהל הסניף כי לא ניתן היה להגיע ולראות את הנכסים עקב בעיות בטחוניות הכרוכות בסכנת נפשות.
- לדעת הביקורת היה צריך להסב תשומת לב הגורמים שנתנו את ההוראות לחתום על החוזים ולהודיעם שחברתנו מנועה לחתום על חוזים בצורה זו.
15. חובות העמותה לגבי הנכסים הנ"ל הסתכמו ב-10/92 בכ-52,000 ש"ח. למרות בקשת מנהל הסניף מחשב המחוז ופנית מנהל אגף ר"פ לשעבר למנהל המחוז לקזז חובות העמותה מהכספים ששולמו לה ע"י המחוז עבור עבודות בביצוע עצמי, לא קוזזו החובות.
16. בכל התיקים הנ"ל לא נמצא כל מסמך על ביצוע השיפוצים ע"י העמותה או בכלל על מה שנעשה בשטח ולכל התחייבויות העמותה ביחס לשיפוצים, להכנת תשריטים ולדיווחים על השכרות המשנה לא היה מעקב ולא ידוע אם ותחייבויות אלה כובדו.

ב. שיפוצים:

1. בתרשומת שנערכה ע"י מנהל אגף ר"פ לשעבר ב-3/7/90 בהשתתפות נציג העמותה סוכם בין היתר כי מבנים ששופצו עד מועד זה, שופצו במסגרת ההסדר הקיים, דהיינו, עמידר לא היתה צד בקביעת רשימת השיפוצים וגובה השיפוצים ואין לעמותה תביעות בגין שיפוצים אלה.
ביחס למבנים שטרם שופצו, עקרונית תישמר מסגרת ההסדר הקיים.
ההסדר הוא שהעמותה אחראית לביצוע השיפוצים, ניהול תקציב וביצוע עצמי.
מימון השיפוצים הינו מול ויתור של עמידר על התשלום המגיע לה בגין חלקה כבעלים בנכס.
במקרים בהם עלות השיפוצים גבוהה מחלק החברה בדמי המפתח, יובא הפער לדיון עם הנהלת משב"ש.
כן סוכת שעמידר תפנה לשמאי ממשלתי לקבלת שומה. (פרוט יתר בסעיף 2 א' 1 בנספח).
- העבודות בוצעו גם ע"י החברה ולא היתה פניה לקבלת שמאות כפי שסוכם.
העתק מתרשומת זו שיועד גם לסמנכ"ל לדיור, לא נמצא בעוקרן שבמשרד הסמנכ"ל בו אמור היה להיות מתוויק.
2. גם בתרשומת מ-4/9/90 (סעיף 2 ב') צויינו בדרך כלל אותם הנושאים שדלעיל פרט לכך שהפער הנ"ל יובא לדיון עם הנהלת ממ"י במקום משב"ש.

ד"ר ח"ח בקורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 5 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת חפנימית	עמידה החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	---------------------------------	--

3. מנהל אגף ר"פ לשעבר צירף למכתבו למנהל ממ"י מיום 2/10/90 את האומדן הראשוני של העמותה לשיפוצים המתוכננים לביצוע ושעדיין לא בוצעו. האומדן אשר הסתכם ב-3,060,000 ש"ח התייחס ל-12 בתים מהם רק 3 בניהולנו והאומדן לגבי אלה היה -1,500,000 ש"ח.
4. משום מה הוא לא בדק בעלותם של הבתים ולא העיר ע"כ (סעיף 2 ג'). בסיכום ישיבה מ-14/11/90 בהשתתפות סמנכ"ל המינהל, מנהל אגף ר"פ לשעבר ונציג העמותה סוכס בין היתר כי בית וולרו אותר כבית לביצוע שיפוצים באופן מיידי והמינהל יקצה עד סך של -150,000 ש"ח מתקציב עמידר לאחזקה לצורך ביצוע השיפוצים והחוצאות הנלוות. ועדת המכרזים העליונה בישיבתה מ-11/4/91 החליטה לאשר את המלצת הסמנכ"ל לדיוור למסור את העבודה לביצוע בעמותה בביצוע עצמי עפ"י האישור התקציבי שנתקבל עד אז מממ"י בסך -150,000 ש"ח.

ביום 28/4/91 מנהל המחוז אישר את הזמנת העבודה לביצוע.

בדיקתי הראתה כי החברה לא קיבלה כלל סכום זה מהמינהל עד עצם היום הזה. בעיקבות הערת הביקורת ובמהלכה רק לאחרונה הודיע הסמנכ"ל לדיוור לחשב החברה כי מימון זה לא יצא לפועל והחוצאות מומנו ע"ח ההזמנה שאושרה ע"י משב"ש ב-17/3/91.

הסמנכ"ל לדיוור והסמנכ"ל לנכסים הקציבו למחוז ב-10/6/91 ע"ח ההזמנה הנ"ל סך של -1,600,000 ש"ח עבור ביצוע עבודות שונות בירושלים העתיקה. בינתיים המחוז הספיק לשלם לעמותה ב-13/5/91 תשלום ראשון בסך -63,240 ש"ח עבור עבודות שבוצעו על ידה עד 11/4/91.

יוצא איפוא שהעבודות החלו להתבצע בטרם נפתחה הזמנת העבודה והתשלום לעמותה בוצע בטרם שהמחוז תוקצב.

זאת ועוד - לגבי נכס זה נחתם כאמור בסעיף 1 ה' 5 לעיל חוזה שכירות ב-6/88 בו התחייבה העמותה לבצע שיפוצים על חשבונה כדי להתאימו למגורים עד 1/1/89 ולא, יבוטל חוזה השכירות המוגן וייחתם חוזה לא מוגן. (פירוט בסעיף 2 ד').

5. בסיכום ישיבה מ-2/5/91 בהשתתפות 2 נציגי העמותה, המשנה למנכ"ל, הסמנכ"ל לדיוור, מנהל אגף ר"פ לשעבר, מהנדס המחוז ומנהל הסניף נאמר כי משב"ש העביר הזמנה של -3,000,000 ש"ח למטרת שיפוץ מבנים בירושלים המנוהלים ע"י העמותה. הואיל והיא הגישה חשבונות על עבודות שביצעה בסך -811,489 ש"ח הכוללים מע"מ והתיקרויות שאושרו ע"י רואה החשבון שלה סוכס כי מהנדס המחוז יעבור על כל הבתים בהם נעשה השיפוץ ובגינם הוגשו החשבונות ויבדוק את מידת התאמתם בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמנכ"ל לדיוור הוראת תשלום לחשב החברה.

העתק מסיכום זה יועד ליו"ר הדירקטוריון לשעבר, למנכ"ל לשעבר, למנהל אגף נכסים ודיוור של משב"ש שאישר בחתימת ידו את הסיכום, לסמנכ"ל לכספים, לחשב החברה ועוד.

להלן הערותי:

 - בהזמנה הנ"ל של משב"ש ע"ס -3,000,000 ש"ח מ-17/3/91 נקבע כי היא מיועדת עבור שיפוץ דירות לאיכלוס חוזר - תוכנית מיוחדת.
 - עוד נקבע כי העבודות יבוצעו לפי הנחיות משב"ש עפ"י הסטנדרטים המקובלים ושחברתנו תבצע את העבודות לפי מיטב הנוהל המקצועי במסגרת האומדן התקציבי שנקבע.
 - לא צויין איפוא אלו דירות מיועדות לשיפוץ והיכן. לא מצאתי גם הנחיות משב"ש שניתנו בכתב והעבודות קוצעו ללא מעורבותו.
 - ההזמנה היא על עבודות שתבוצענה ולא על עבודות שבוצעו כבר.
 - לא ברור כיצד חוטל על מהנדס המחוז לעבור על כל הבתים ולבדוק את מידת התאמת החשבונות בשטח על עבודות שבוצעו בעבר מבלי שיהיה בידו כתבי כמויות, מפרטים וכד'.
 - לא ברור כיצד נקבע בסיכום כי ההזמנה היא לשיפוץ מבנים בירושלים המנוהלים ע"י העמותה כאשר לא נאמר ע"כ בהזמנה מאומה.
 - יצויין כי בניהול העמותה ישנם גם בתים שאינם בניהולנו ואף כאלה שבבעלותה ועליהם אין כמובן חוזים עמנו.

ד"ר ח"ב קורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 6 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

- לדברי הסמנכ"ל לדיור, הוא החתים על הסיכום את נציג משב"ש כאמור הואיל ועל ההזמנה לא צויין למי מיועד הסכום. הוא ראה באישורו זה של נציג משב"ש אישור עקרוני לפעול בצורה זו גם לגבי יתר העמותות, מה גם שהיו ביניהם שיחות ע"כ.
- הוא הוסיף כי לא היה מאשר תשלום על עבודות שבוצעו בעבר אם הסיכום לא היה נחתם ע"י נציג משב"ש וכי הסיכום הופעל לאחר מכן. (פירוט בסעיף 2 ה' 1).
- במכתב מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיור מ-5/5/91 נאמר כי קשה מאד ואולי בלתי אפשרי להעריך את ההיקף הכספי המדויק של הוצאות השיפוצים שנערכו במהלך חמש השנים האחרונות הואיל וחסרים לו מפרטים טכניים, כתב כמיות ודפי יומן שהיו יכולים לתעד מהלך מדויק של העבודות.
- הוא ציין שאישורו על גבי הקבלות מתייחס לחישוב החשבונאי בלבד ואין בו משום אישור לגבי היקף העבודה או עלותה מבחינה הנדסית.
- הוא התרשם שנעשו עבודות שיפוץ בהיקפים ניכרים.
- הוא הסביר לי כי המשנה למנכ"ל והסמנכ"ל לדיור ביקשו ממנו בדיקה ומחשבה נוספת ולאחר סיוך הדפים את המכתב שוב למחרת (6/5/91) בו ציין כי נראה לו שהחשבוניות משקפות את העבודות שבוצעו וכי הוא מסתמך על חתימות המתכנן ורואה החשבון במקום מה שנאמר לעיל.
- לדבריו נוסח מכתבו הראשון הנ"ל היה צריך לשמש גם לגבי יתר 2 העמותות.
- למכתבו הוא צירף ריכוז הוצאות לפי קבלות ע"ס - 806,967 ש"ח שאושר בחתימת ידו בו פירט סכומים לגבי 7 בתים וביחס לסך של - 115,242 ש"ח מהנ"ל ציין שהוא מתייחס לבתים שונים.
- בדיקתי הראתה כי רק לגבי 2 בתים מהנ"ל יש לחברה יחסי שכירות עם העמותה.
- על שאלת הביקורת מדוע אישר חשבונות המתייחסים גם לבתים שאינם בניהולנו, השיב כי הוא נתבקש לבדוק בשטח את הקבלות שהוגשו ומידת התאמתן לבתים ולא נאמר לו לאלו בתים.
- מעיון בריכוזי ההוצאות לגבי הבתים הנ"ל התברר כי מהנדס המחוז אישר אותם בציון הערה כי העבודה בוצעה לפי המראה בשטח וחתם. נמצאו בהם גם חתימות מהנדס שתועסק ע"י המחוז עפ"י חוזה בציון הערה כי בדק את חשבונאות הקבלות מבלי לבדוק את תוכנן.
- באחד הריכוזים שנבדק בדיקה לא מעמיקה ציין מהנדס המחוז כי החשבון נבדק על ידו לפי קבלות מ-1988 ועד 1990.
- מהכמות הגדולה של הקבלות והחשבוניות שהוגשו ע"י גורמים שונים, לא ניתן לדעת בשום אופן לאלו מבנים הן מתייחסות ועבור מה שולמו הכספים.
- לדעת הביקורת בהתחשב באופן הגשת החשבוניות/קבלות כפי שהוגשו ואושרו, לא היה צריך לבצע את התשלומים.
- עפ"י הוראת הסמנכ"ל לדיור לחשב החברה וגזבר החברה שולם לעמותה ביום 12/5/91 סך של - 736,723 ש"ח הואיל ולגבי היתרה בסך - 70,244 ש"ח החשבוניות לא היו תקינות.
- ב-8/91 שולם לעמותה סך נוסף של - 68,509 ש"ח כהשלמה לסך של - 806,998 ש"ח עפ"י הוראת הסמנכ"ל לדיור מאותו חודש.
- בדיקתי הראתה כי 7 חשבונות ע"ס כולל של - 58,171 ש"ח מתוך 11 חשבונות שתמורתם שולמה, היו מתאריכים שלאחר 3/5/91 יום בו אישר מהנדס המחוז את כל החשבונות לראשונה. (פירוט בסעיף 2 ה' 2-5).
- בסיכום דברים שנערך ב-4/6/91 בהשתתפות הסמנכ"ל לדיור, מהנדס המחוז ונציג העמותה נקבע כי החברה תממן גם העסקתו של מפקח עבודה עבור העמותה. כן סוכם שהעמותה תוציא מכתב עם פירוט יתר הפרוייקטים שכבר בוצעו ו/או עומדים להסתיים ושמיונם לא כלול ברשימת הפרוייקטים שנמסרה בישיבה מ-2/5/91.
- במכתב העמותה לסמנכ"ל לדיור מיום 1/7/91 הוא נתבקש לאשר בהקדם את הסך של - 103,480 ש"ח המחווה הוצאות עבור עבודות שבוצעו ע"י העמותה

ד"ר ח"ח בקורת מס': 3/93-86-61 סג' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 7 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	---------------------------------	---

במכתב נוסף מאותו יום הסמנכ"ל נתבקש לאשר לעמותה לבצע עבודות בביצוע עצמי כדוגמת בית וולרו ב-7 בתים בסכום של - 487,705 ש"ח. במכתב העמותה נאמר כי אלו עבודות שהעמותה חתמה חוזים עם קבלנים לפני 2/5/91 וכי העבודות נמצאות בשלבי ביצוע שונים שאת חלקם הספיקו להראות בסיור שערכו יחד עמנו.

מכתביה אלה של העמותה נדונו בישיבה מ-14/7/91 בה נערך סיכום דברים בהשתתפות המנכ"ל בפועל לשעבר, הסמנכ"ל לדירור ושני נציגי העמותה. בסיכום זה נאמר כי נציגי העמותה הגישו 2 רשימות עבודות. רשימת עבודות שכמעט נסתיימו ע"ס - 103,480 ש"ח וששכחו להגיש בישיבה הראשונה מ-2/5/91 ורשימת עבודות להפעלה עפ"י מחירון עמידר ע"ס - 487,705 ש"ח.

לגבי הרשימה הראשונה הנ"ל סוכם שהעבודות תופעלנה עפ"י מחירון עמידר למעט 5 עבודות תיכנון ומדידות לגביהן ייערכו חוזים נפרדים עם נותני השירות ולגבי העבודות שברשימה השניה הנ"ל כולן למעט 2 תתבצענה עפ"י חומנות עמידריות כמקובל.

סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל לשעבר.

בדיקתי העלתה כי 12 מתוך 21 החשבוניות שצויינו ברשימה הראשונה הנ"ל ע"ס - 103,480 ש"ח ואשר הסתכמו ב-69,158 ש"ח, נכללו בחשבוניות שהוגשו ב-13/8/91 ושתמורתם שולמה במסגרת התשלום בסך - 68,509 ש"ח כאמור בסעיף 5 דלעיל.

21 החשבוניות שברשימה היו מתאריכים 1/2/91 ועד 1/7/91. בניגוד לסיכום נכללו בתוך הסך של - 68,509 ש"ח גם 3 עבודות תיכנון ומדידות.

זאת ועוד - לא ברור כיצד נקבע בסעיף ב' של הסיכום כי כל העבודות תופעלנה עפ"י מחירון עמידר כאשר במכתב העמותה הנ"ל מ-1/7/91 נאמר כי העבודות בוצעו והסמנכ"ל נתבקש לאשר את הסך של - 103,480 ש"ח בהקדם. כן לא ברור כיצד נקבע ברישא של הסיכום (סעיף א') כי זו רשימת עבודות שכמעט נסתיימו ושנציג העמותה שכח להגיש בישיבה מ-2/5/91.

נשאלת השאלה אם אלו עבודות שכמעט נסתיימו, כיצד ניתן לטעון שנציג העמותה שכח להגישן.

מכל האמור לעיל, לא ניתן לקבוע מתי בוצעו עבודות אלה.

באשר לרשימה השניה הנ"ל ע"ס - 487,705 ש"ח בה צוינו 7 בתים שביחס ל-5 מהם סוכם לשפצם אם כי במכתב העמותה נאמר כי העבודות נמצאות בשלבי ביצוע שונים, העלתה בדיקתי כי רק לגבי 2 מהם יש לנו יחסי שכירות עם העמותה.

בית נוסף ברשימה (בית גליציה) מוחזק ע"י עמותת עטרה ליושנה ולא ע"י עטרת כהנים.

עפ"י הוראות המחוז לסניף הוצאו 13 הזמנות עבודה לביצוע שיפוצים ב-5 הבתים הנ"ל כאשר 6 מהן נשאו משום מה תאריכים שלפני סיכום הדברים הנ"ל מ-14/7/91.

לגבי 3 בתים שאינם בניהולנו בוצעו 8 הזמנות עבודה ע"ס כולל של - 110,223 ש"ח ועוד סך של - 15,143 ש"ח כגבי בית אחד מהנ"ל אשר נכלל בסכום הכללי שהוגש עד 2/5/91 ובסה"כ - 125,366 ש"ח.

לגבי 2 הבתים מהנ"ל שבניהולנו בוצעו 5 הזמנות עבודה ע"ס כולל של - 150,001 ש"ח ועוד סך של - 41,097 ש"ח כגבי בית אחד אשר נכלל בסכום הכללי הנ"ל ובסה"כ - 191,098 ש"ח.

יוצא איפוא שלמרות טענת העמותה כי בתים אלה היו בשלבי ביצוע שונים, המחוז הוא שביצע את העבודות. (פירוט בסעיף 2 ו' ז').

7. בין 28/4/91 ל-18/6/92 הוציא הסניף עפ"י הוראות המחוז 25 הזמנות עבודה (כולל 13 ההזמנות הנ"ל) שהתייחסו ל-11 נכסים ושבוצעו הסתכם ב-890,924 ש"ח. סך של - 146,816 ש"ח מהנ"ל התייחס לשיפוצים שבוצעו באמצעות 16 הזמנות עבודה ב-7 נכסים שאינם בניהולנו.

9 הזמנות עבודה מהנ"ל בצרוף מסמכי העבודה לא תוייקו בתיקי היחידות אליהם מתייחסות ההזמנות, אלא, תוייקו משום מה ב-3 תיקים כלליים שונים.

ד"ר ח"ח בקורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 8 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	---------------------------------	---

- על חלקן סומנה העבודה ע"ח סעיף תקציבי של "אחזקה שוטפת", על חלקן ע"ח "הכנת דירות לאיכלוס עולים" ועל חלקן "הכנת דירות לאיכלוס לא עולים". למרות שלא יכולתי לבדוק כיצד הזמנות אלו נקלטו במערכת דע"ש של אגף ענ"א, עלי לציין כי ההוצאות נזקפו בדרך כלל בחשבות המשרד הראשי ובחשבות המחוז בחשבות המתאימים של העמותות ע"ח ההזמנות שנתקבלו ממשב"ש.
8. בעיקבות 25 הזמנות העבודה הנ"ל כולל עבודה אחת ע"ס - 597,165 ש"ח שנמסרה בביצוע עצמי של העמותה לרבות עבודות שביצעה בעבר ושתי עבודות עפ"י מכרז שילמה החברה לקבלנים, לעמותה, למפקח מטעם העמותה, למתכננים, למודדים, כולל עבודות חפירה, מיגון, אגרות חיבור, צילומים והעתקות סך כולל של - 2,599,525 ש"ח כמפורט להלן:
- עבור 7 בתים בניהולנו
 - עבור 15 בתים שאינם בניהולנו
 - עבור בתים שונים ללא פירוט כולל עבודות מיגון
 - עבור מפקח מטעם העמותה
9. המפרטים והפיקוח בעבודות שחברתנו ביצעה נערכו ע"י איש העמותה שהועסק על ידינו עפ"י חוזה.
10. למזכרו של מנהל הסניף למהנדס המחוז מ-9/7/91 צורפו הזמנות עבודה שהוצאו ע"י הסניף עפ"י בקשתו של מהנדס המחוז והוא העיר שהן הוצאו למרות שהסניף אינו חתום על חוזה שכירות עם העמותה.
- הוא פנה גם למנהל המחוז במזכרו מ-11/7/91 והודיע כי הוא נתבקש ע"י מהנדס המחוז להוציא 7 הזמנות עבודה עבור מושכרים ללא חוזים, הוא ציין שלאחר שהסביר זאת למהנדס המחוז הוא התעקש וטען שהענין דחוף ולכן נפתחו ההזמנות.
 - מנהל הסניף ביקש את אישורו ע"כ בדיעבד ממנהל המחוז.
 - לא מצאתי התייחסות לשני המזכרים הנ"ל.
 - מהנדס המחוז טען בשיחתי עמו כי הוא פעל עפ"י הסיכום מ-14/7/91 בו נקבע כי העבודות תתבצעה עפ"י הזמנות עמידריות כמקובל.
 - כאמור לעיל, הזמנות אלו הוצאו משום מה לפני הסיכום הנ"ל.
 - מנהל המחוז טען כי המדיניות היתה שעמידר הינה הזרוע של משב"ש ואם הוא מעביר תקציבים, אנו מבצעים עבודות גם בנכסים שאינם בניהולנו.
 - הוא הוסיף כי בזמנו קיבלה חברתנו עבודות מגורמי חוץ ונתן דוגמאות של מוסדות שונים עבורם ביצעה החברה עבודות.
 - טענה זו איננה מקובלת על הביקורת הואיל והמוסדות שהוא הזכיר שילמו לנו תמורת העבודות שבוצעו עבורה מבלי שהיה צורך לקבל הקצבות משב"ש.
 - מנהל אגף ר"פ לשעבר במכתבו לסמנכ"ל לדיוור מ-6/8/91 הביא לידיעתו את רשימת הנכסים המנוהלים ע"י החברה לגביהם קיימים חוזה שכירות עם עמותת עטרת כהנים ועמותת אל-עד.
 - בשיתוף הסיכום עימו הסמנכ"ל טען שלא זכור לו שראה מכתב זה, הוא לא נמצא במשרדו בעוקדן שאמור היה להיות מתייק בו, מה גם שמכתב זה נכתב אחרי שכבר בוצע התשלום הראשון לעמותה ב-5/91.
 - הוא הסביר לי כי רק ב-1/5/91 הוא החל לטפל בנושא עטרת כהנים, על ההסדר לפיו העמותות התחייבו לשפץ את המבנים שהושכרו להם, נודע לו רק כשהיה עמך לצורך שיחת היכרות עם החשב הכללי בירושלים ביום 29/10/92.
 - הוא הוסיף כי חטיבתו מבצעת כל מה שמשב"ש מבקש אם הוא נותן הזמנה. הוא הזכיר לדוגמא שיפוץ בתים עם רוב רוכשים או אף 100% רוכשים בשכונות שיקום.
 - לדבריו יו"ר הדירקטוריון לשעבר והמנכ"ל בפועל דאז פנו אליו לא פעם ואמרו לו "לשפץ מהר ולשלם מהר" וכאשר חשבוניות העמותות עטרת כהנים ואל-עד היו מתעכבים, נציגי העמותות היו פונים ללשכת היו"ר ומתלוננים ואז היו טלפונים ולחצים בלי הפסק.
 - 11. בעיקבות בקשתן מ-19/11/92 להזמין שומות לנכסים שהושכרו לעמותה קיבלתי ביום 26/1/93 את השומות הבאות לדמי מפתח מלאים למועד עריכת החוזים כמפורט להלן:

ד"ר "ח ב ק ו ר ת מס' : 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 9 מתוך 17 דפים	ח א ג ף ל ב י ק ו ר ת ח פ נ י מ י ת	ע מ י ד ר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	--	--

- הושקע בו סך של - 27,841 ש"ח והוא הוערך ב-8,000 \$.
- 816/119 - עפ"י הבדיקה לא הושקעו בנכס זה כספים ע"י החברה וגם לא נערכה לגביו שמאות עקב היותו סגור לטענת השמאי.
 - 819/6 - בית החשמונאים - שולם לעמותה סך של - 339,650 ש"ח עבור עבודות שבוצעו על ידה בעבר. הוא הוערך ליום חתימת החוזה (15/2/88) ב-288,975 \$.
 - 820/16 - בית ראובן - הנכס שתואר בחוזה מ-15/2/88 כבן 5 חדרים תואר ע"י השמאי כיחידת מגורים אחת ומחסן.
 - הושקע בו - 35,787 ש"ח והוא הוערך ב-23,500 \$.
 - היקף המכרז שפורסם לביצוע שיפוצים - 520,393 ש"ח.
 - נכס זה הוכרז כנכס מסוכן ע"י עיריית ירושלים ב-9/9/92.
 - 820/37 - בית אליהו - הנכס שתואר בחוזה מ-3/3/91 כבן 10 חדרים תואר ע"י השמאי כבן 7 חדרים מקלחת ומחסן.
 - הושקע בו סך של - 258,005 ש"ח הוא הוערך ב-98,000 \$.
 - 820/38 - מוזיאון הכותל - הנכס שתואר בחוזה מ-1/2/88 כבן 6 חדרים, תואר ע"י השמאי 6 חדרים, אמפיתיאטרון.
 - הושקע בו לעבודות תיכנון סך של - 35,400 ש"ח.
 - הוא הוערך ב-107,500 \$ והמחסן שהושכר ב-8/5/91 הוערך ב-2,500 \$.
 - 840/1 - נכס זה שחושכר בחוזה מיום 26/10/88 כמושכר בן חדר אחד לא הושקעו כספים ע"י החברה עפ"י הבדיקה.
 - הוא תואר ע"י השמאי כמגרש ריק עם חורבות והוערך ב-175,000 \$ בציון "בעלות".
 - 851/33 - בית וולרו - הנכס שתואר בחוזה מ-1/6/88 כבן 4 חדרים תואר ע"י השמאי כבן 2 יחידות מגורים.
 - שולם לעמותה עבור עבודות בביצוע עצמי שהיא ביצעה סך של - 597,165 ש"ח והוערך ב-148,500 \$.
 - 859/1 - בית הפרחים - הנכס שתואר בחוזה מ-4/9/84 כבן 4 חדרים, מחסן ומרפסת סגורה, תואר ע"י השמאי כנכס בן 3 יחידות מגורים.
 - הושקע בו סך של - 63,500 ש"ח והוערך ב-83,000 \$.
 - נכס זה הוכרז כנכס מסוכן ע"י העירייה ב-28/7/92.
 - סה"כ הושקע ב-7 הבתים הנ"ל - 1,357,348 ש"ח והם הוערכו ע"י השמאי ב-759,975 \$.
12. בדיקת הבעלות ע"י הסמנכ"ל לנכסים לגבי הנכסים שאינם בניהולנו העלתה כדלקמן:
- נכס אחד הוא נפקד, נכס אחד בשימוש צה"ל/משטרה אולם הבעלות לא ידועה. גם לגבי 2 נכסים אחרים לא ידועה הבעלות. 3 נכסים הינם הקדשים שאינם בבעלות המדינה אם כי מנוהלים ע"י האפוטרופוס הכללי. נכס אחד הוא של הווקף ו-5 נכסים הם בבעלות פרטית. (פירוט בסעיף 2 ח').

עמותת אל-עד

א. קבלת נכסים והשכרתם:

- נתקבלו לניהולנו החל מ-1/87 9 נכסים בהם 19 מושכרים.
- 2 נכסים נתקבלו במחוז/סניף עפ"י תוראות האפוטרופוס לנכסי נפקדים, 3 ממשב"ש באמצעות הסמנכ"ל לנכסים ו-4 מממ"י מהם 3 באמצעות הסמנכ"ל לנכסים.
1. גם לגבי עמותה זו הושכרו הנכסים בדיריות מוגנת תמורת שיפוצים שהיא היתה צריכה לבצע.
- הסמנכ"ל לנכסים במכתבו למנהל הסניף מיום 7/1/90 נתן את אישורו להחתים את העמותה על נספח בו נקבעו תנאים שיפורטו להלן. לגבי נכס אחד בן 3 מושכרים.
- על גבי מכתב זה רשם מנהל הסניף כעבור 4 ימים כי בשיחה טלפונית עם הסמנכ"ל נאמר לו שניתן לתת חוזים לגבי המושכרים החדשים עפ"י נספח זה.
- לדעת הביקורת תנאי השכרה אינם צריכים להקבע על סמך שיחה טלפונית. זאת ועוד - בדיקתי העלתה כי נספח כזה נחתם גם לגבי 3 נכסים שהושכרו לפני לחעלה משנה מתאריך מכתבו של הסמנכ"ל באמצעות 10 חוזים.

ד"ר ח"ב ק"ר מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 10 מתוך 17 דפים	חאגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

בנספח זה נקבע כי החוזה הוא זמני וכאשר יתאפשר להכנס למקום להכנת תשריט, יעודכן החוזה.
העמותה תבצע שיפוצים במושכר לא פחות מגובה עלות חלקנו בדמי המפתח וכי הם יבוצעו תוך שנה מיום כניסת העמותה למושכר, ולא, יהפוך החוזה לחוזה לא מוגן.

נספח כנ"ל נחתם לגבי 2 מושכרים בנכס. (סעיף 3 א' 1-2 בנספח).
לגבי המושכר השלישי באותו נכס, נחתם משום מה חוזה מיוחד במקום חוזה שכירות רגיל.

למכתב הסמנכ"ל לנכסים למנהל הסניף מיום 20/10/91 צורפה דוגמת חוזה שכירות מיוחד ודוגמת הנספח לו. מדובר בחוזה ובנספח להתקשרות לגבי נכסים שיירכשו ע"י משב"ש במסגרת גוף נ"ר (נכסי רכישה). לא ידוע כיצד נחתם חוזה זה על נספחו כשבועיים בטרם התקבלו בסניף.

מושכר זה הושכר כעבור 20 חודש מיום שנתקבל הנכס ושניים ממושכריו כאמור הושכרו קודם לכן.

מנהל הסניף טען שזכור לו שנציג העמותה הודיעו שהמושכר איננו פנוי עדיין.

בחוזה זה התחייבה העמותה לשפץ את המושכר על חשבונה בלבד מבלי שתהיה זכאית בצורה כלשהיא לבקש, לדרוש או לתבוע כי חברתנו תשתתף בחלק כלשהוא בעלות השיפוצים ולהביאו למצב שיהיה ראוי למגורים ובלבד שהשיפוצים והתחייבות לא יחרגו מגבולות המבנה הנוכחי.

היא התחייבה להתחיל בביצוע השיפוצים מיד עם קבלת החזקה בנכס ולסיימם לא יאוחר מאשר תוך שנה. כן צויין בחוזה שהשקעותיה של העמותה בשיפוצים יחשבו לדמי מפתח ובשל כך היא תהיה לדיירת מוגנת במושכר.

בנספח לחוזה נקבע כי תקופת השכירות תחל עם קבלת החזקה במושכר ע"י העמותה. עוד נקבע כי היא רשאית ומוסמכת למסור מפעם לפעם את המושכר לשימוש של שוכר משנה בלתי מוגן לתקופה של שנה, ועליה להודיע לנו את זהות האיש ומספר תעודת הזכאות שקיבל ממשב"ש ולהודיע על כל שינוי או חילוף העשוי לחול בכל אלה.

אגב, נספח זה המוזכר בחוזה לא נמצא בתיק היחידה.
החייב החודשי בשכ"ד מתחיל ב-2/92 במקום ב-10/91 מועד חתימת החוזה. (סעיף 3 א' 3).

2. הסמנכ"ל לנכסים נתבקש ע"י משב"ש להורות לחתום על חוזה שכירות מוגנים עם העמותה תמורת שיפוצים וחשבונתם לגבי 6 נכסים.
למעשה נחתמו חוזים רק לגבי 3 מהם, לגבי 1 נטען ע"י הסניף כי הנכס עדיין לא פנוי ואילו לגבי 2 הנותרים טען הסמנכ"ל שכנראה הם לא ניקנו ע"י משב"ש.

לגבי אחד הנכסים נחתם משום מה חוזה שכירות רגיל במקום חוזה מיוחד כאמור לעיל.

עפ"י הוראות הסמנכ"ל הותנה בחוזה כי השכירות המוגנת מוקנית תמורת התחייבות העמותה לשפץ את הנכס ולטייבו תוך שנה מיום קבלת החזקה וכי החוזה נכנס לתוקף מיום קבלת החזקה ושתוך חודש מתחייבת העמותה להמציא על חשבונה תשריט של הנכס והמגרש שיערכו ע"י מודד מוסמך.
כאמור תנאים אלה נקבעו כבר בנוסח החוזה המיוחד שצורף למכתבו של הסמנכ"ל מיום 20/10/91 ולא ברור מדוע הוא קבע לגבי נכס זה לכלול בחוזה את התנאים הנ"ל. (סעיף 3 ב').

כנ"ל גם לגבי 2 הנכסים האחרים שהושכרו. (סעיף 3 ג', ט').
החוזה נחתם עפ"י מידע על הרכבו של הנכס שנתקבל מנציג העמותה.
גם לגבי נכס אחד מהנ"ל (3 ג') נחתם החוזה בטרם נתקבל הוראתו של הסמנכ"ל לנוסח זה של החוזה ובטרם נתקבלה בכלל הוראתו לחתימת החוזה. נמצא בתיי הנכס מסמך בלתי חתום שלא ידוע אף מי כתב אותו לפיו אי אפשר להכנס לנכס להכנת תשריט ולפי הידוע פורט הרכבו של הנכס ועל סמך מסמך זה נחתם החוזה.

לא נמצא תשריט על הרכבו של הנכס ולא נמצא הנספח המוזכר בחוזה אלא טיוטת נספח בלבד.

--- יחידה אחת רלתי ידוע כנ"ל לפיו נחתם החוזה. (סעיף 3 ט').

ד"ר ח"ב קורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 11 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד ר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	---------------------------------	---

3. ל-10 חוזים המתייחסים ל-3 נכסים שהושכרו ב-1/89 צורף הנספח הנזכר בסעיף א' 1 לעיל. נספח זה הוא כפי שנקבע במכתבו של הסמנכ"ל לנכסים מיום 7/1/90. יוצא איפוא שהוא נחתם במועד בלתי ידוע וכמובן לאחר חתימת החוזים ב-1/89. (פירוט בסעיף 3 ו', ז', ח').
בהוראת המינהל מ-6/88 המתייחסת להשכרת 3 הנכסים הנ"ל נקבע בין היתר כי העמותה תבצע שיפוצים לא פחות מגובה עלות חלקנו בדמי מפתח. הם יבוצעו תוך שנה מיום חתימת החשכס והתשריטים יוכנו ע"י החברה מיד לאחר כניסת העמותה למבנים.
כאמור בנספח הנ"ל נקבע כי השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסת העמותה למושכר בניגוד להוראת המינהל.
בדיקתי הראתה כי שינוי זה נעשה לבקשת נציג העמותה שטען שזה עקב סיבות ידועות המעכבות כניסתם לבתים.
לא נמצאו תשריטים על ההרכב של הנכסים הנ"ל.
לגבי מושכר אחד חוב שכח"ד הוא -1,040 ש"ח.
לגבי מושכר אחד שנקרך חוזה שכירות על חדר אחד ב-7/91 (סעיף 3 ז' 3) קרי, כעבור שנתיים וחצי מיום חתימת החוזה לגבי מושכר אחד באותו נכס, הודיע נציג העמותה בכתב למנהל הסניף בטרם חתימת החוזה כי לאחר שהתאפשרה להם הכניסה לשטח, מצאו שיש להוסיף על החוזה עוד 2 חדרים כמצויין בתשריט שצורף למכתב.
חדרים אלה לא הוספו לחוזה.
מתוך 19 חוזים שנחתמו, לגבי אחד לא ידוע מתי הוא נבחן, חוזה אחד נבחן כעבור חודש מיום חתימתו ו-11 חוזים כעבור חודשיים. (סעיף 3 א' 3, ה'-ח' בנספח).
5. לגבי 2 מושכרים לא הופעל כלל חיוב שכח"ד מ-10/91 ו-2/92. (סעיף 3 ג', ט').
6. כל הליקויים שפורטו לגבי נכסים שהושכרו לעמותת עטרת כהנים בסעיף 2 א' 14 ו-16 ביחס לאי מילוי טופס "רישום פרטי הנכס והמחזיק", וביחס לאופן השכרת הנכסים לרבות אי ידיעה על מועד מסירת החזקה בהם ואי קיום התחייבויות העמותה מתייחסים גם לנכסים שהושכרו לעמותת אל-עד.
7. כאמור בסעיף 2 ב' 11 לעיל, קיבלתי ביום 26/1/93 שומות לדמי מפתח 3/3 גם לגבי 4 נכסים של עמותת אל-עד ואלה מפורטים בסעיף 3 של ההערות הכלליות שבעמוד 24 של הנספח לדו"ח זה.
לגבי 4 נכסים מתוך ה-9 שהושכרו לעמותה הודיע השמאי הממשלתי המחוזי בירושלים כי לא ניתן בשלב זה לבצע שומות בנכסים אלה מפני שגרים בהם דיירים הקודמים.
יצויין ש-4 הנכסים הנ"ל הושכרו לעמותה ב-3/90, 10/91, 2/92 ו-6/92.
יוצא איפוא שנכסים אלה הושכרו לעמותה למרות שהם תפוסים ע"י דייריהם הקודמים עד עצם היום הזה.
פרטים נוספים ראה בעמוד 25 של הנספח.
8. למכתב העמותה למנהל המחוז מ-4/8/92 צורפו צילומי 13 נספחים לחוזים שנשאו את התאריך 7/10/91.
במכתב זה ביקשה העמותה לקבל החזר שכ"ד בסך של -30,042 ש"ח ששולם החל מתאריך חתימת החוזים במקום החל מתאריך קבלת החזקה במושכרים כפי שנקבע בנספחים הנ"ל.
בדיקתי הראתה כי בנספחים אלה הושמט סעיף אחד והוסף סעיף אחר לעומת הנספח שהומצא ע"י הסמנכ"ל לדיור שכאמור התייחס לגבי הנכסים שנרכשו ע"י משב"ש במסגרת נ"ר (נכסי רכישה).
כן הראתה בדיקתי כי בואף אחד מכל 19 התיקים לא נמצא מקור או לפחות העתק של הנספח שצילומיהם הומצאו לנו ע"י העמותה והביקורת רואה זאת בחומרה רבה.
איש בסניף לא ידע להסביר לי היכן הנספחים הנ"ל שנחתמו ושאמורים היו להיות מתוייקים בתיקי היחידות.
פירוט בסעיף ה' של ההערות הכלליות שבעמוד 25 בנספח.

ד"ר ח"כ ב"ר מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 12 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

9. במכתב עו"ד העמותה לסמנכ"ל לנכסים מיום 1/7/92 נאמר כי העמותה שכרה מהחברה כדיירת מוגנת 4 נכסים בהם 14 מושכרים ואלה פורטו במכתב. העו"ד צירף למכתבו פירוט שכ"ט והוצאות שהעמותה עמדה בהן וביקש לאשר את ההוצאות שהסתכמו ב-548,199 ש"ח (לא כולל מע"מ) ע"ח חלקנו בדמי מפתח ולצרף את אישורנו בכתב כנספה לחוזים.
- נוסח הנספה היה בתאום עם עו"ד מטעם החברה.
- נושא זה נדון בישיבת ועדת הרכישות מזרח ירושלים של משב"ש מיום 5/7/92 בה נאמר כי חברת "מורדות מוריה" מבקשת שיאושר לה כי ההוצאות המשפטיות ששולמו על ידה עבור מימוש החזקה במבנים בעיר דוד יקוזזו מדמי המפתח שהם חייבים לשלם לחברת עמידר.
- הועדה החליטה לאשר את הבקשה הנ"ל.
- לא ידוע לי מה סמכותה של ועדה זו.
- מכל מקום נראה לי כי מן הראוי שהחלטה כזו הקשורה בדמי מפתח צריכה היתה להתקבל בנוכחות נציג ממ"י ששמו צויין בפרטיכל הועדה ברשימה של הנציגים שחוזמנו לישיבת הועדה ולא הופיעו.
- בעיקבות האישור הנ"ל של הועדה הורה הסמנכ"ל לנכסים במכתבו למ"מ מנהל חסיף מיום 9/8/92 שנתקבל ב-16/8/92 כי יש לשנות את הנספחים הקיימים להסכמי השכירות לפי הנספה שצורף למכתבו ושהנושא מתייחס ל-9 מושכרים שפורטו בו.
- הפירוט כלל 8 נכסים בהם 18 מושכרים שהושכרו לעמותה ונכס נוסף שכאמור טרם נחתם לגביו חוזה למעט נכס אחד.
- יוצא איפוא שהועדה אישרה מעבר לבקשת עו"ד העמותה שהתייחסה כאמור ל-14 מושכרים.
- ביום 12/8/92 נחתם עם העמותה נספח כנ"ל לגבי כל 19 מושכרים כולל מושכר אחד (סעיף 3 ד') שלא הופיע במכתב הסמנכ"ל בטרם נתקבלה הוראתו שכאמור הגיעה לסניף ב-16/8/92.
- (פירוט בסעיף 3 ב' 3 בנספח).
- ב. שיפוצים:
1. בסיכום ישיבה מ-22/10/91 בהשתתפות נציג העמותה, הסמנכ"ל לדיוור, ס' מנהל המחוז ומהנדס המחוז נאמר כי הואיל ומשב"ש עומד להעביר הזמנה המיועדת לביצוע שיפוצים בתיאום עם העמותה סוכם שהיא תגיש חשבוניות על עבודות שביצעה. הן יאושרו ע"י רואה חשבון של העמותה שיערוך עידכון מדד ויכללו מע"מ.
- גם במקרה זה נקבע כי מהנדס המחוז יעבור על כל הבתים בהם נעשה שיפוץ ובגינם הוגשו חשבוניות ויבדוק את מידת התאמתם בשטח, כפי שנקבע לגבי עטרת כהנים.
- העתק מסיכום זה יועד ליו"ר הדירקטוריון לשעבר, המנכ"ל בפועל לשעבר, ראש תחום מימון משב"ש ירושלים, הסמנכ"ל לכספים ובעלי תפקידים נוספים כמפורט בסעיף 4 א' 1 בנספח.
2. עליי לציין כי בהזמנת משב"ש ע"ס 1,000,000 ש"ח מ-18/7/91 נקבע כי היא מיועדת לביצוע פעולות אחזקה שיטתית ושיפוצים במבנים בירושלים אשר יבוצעו בבנינים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל. עוד נקבע כי העבודות תבוצענה בתיאום עם משב"ש לפי מיטב הנוהל המקצועי והתשלומים יבוצעו בהתאם להתקדמות בביצוע העבודות כמקובל.
- הזמנה זו הוגדלה ב-1,000,000 ש"ח לפי מכתב משב"ש מ-21/10/91 וגם במכתב זה הותנה כי עלינו לבצע עבודה זו בבנינים השייכים לרכוש המדינה.
- עפ"י מכתב ראש תחום מימון ותקציבים של משב"ש לסמנכ"ל לדיוור מ-11/11/91 נקבע כי בהגדלה זו ימומנו שיפוצים בפרויקט עיר דוד ירושלים.
- גם בהזמנה נוספת מ-17/2/92 ע"ס 2,000,000 ש"ח נקבע כי היא מיועדת לביצוע שיפוצים במזרח ירושלים במבנים השייכים לרכוש המדינה.
- ועדת הרכישות מזרח ירושלים בישיבתה מיום 17/5/92 קבעה שסכום זה יחולק שווה בשווה בין שלושת העמותות "1/3 לכל עמותה".
- כאמור לעיל וכפי שיפורט בהמשך לגבי עמותת עטרת ליושנה יצויין שוב כי הזמנות אלה הן על עבודות שתבוצענה ולא על עבודות שבוצעו כבר.

ד"ר ח"כ ב"ר מס': 3/93-86-61 ט"ו באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 13 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

העבודות לא בוצעו בתיאום עם משב"ש והוא כלל לא היה מעורב בהן.
כמעט כל העבודות בוצעו ע"י העמותות ולא ע"י החברה.
(פירוט בסעיף 7 בנספח).

3. במכתב מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיור מיום 19/11/91 נאמר בין היתר כי הוא סייר באתר עיר דוד והתרשם שבמקום בוצעו עבודות דחופות והכרחיות לצורך מגורים. הוא בדק את הקבלות כפי שנתבקש על ידו. הוא גם ערך סיור במושב שדה משה ובדק במסגריה אם עבודות המסגרות שטרם הורכבו באתר, בוצעו בפועל ומצא כי אכן בוצעו.
הוא ציין כי לאחר הביקור בשטח נראה לו שהחשבוניות משקפות את העבודות שבוצעו והוסיף כי הוא מסתמך על חתימת רואה החשבון של העמותה.
העתק ממכתבו זה יועד לסמנכ"ל בפועל דאז, למנהל המחוז ולסגנו.
בדיקת ריכוז חשבון ע"ס כולל של - 241,528 ש"ח שהוגש ע"י העמותה אשר תוקן ל- 242,217 ש"ח ואושר בחתימת ידו של מהנדס המחוז בלבד ביום 19/11/91 הראתה כי לא צויינו סוגי העבודות והמקומות בהם הן בוצעו.
לא נמצאו מסמכי העבודה שהיו יכולים לתעד מהלך מדויק של העבודות.
חשבוניות הקבלנים/ספקים עפ"י ריכוז זה היו החל מ- 30/5/91 והחשבוניות הוגשו לא במקור אלא, חשבוניות שזולמו. כמו כן נמצא מכתב רואה חשבון של העמותה המופנה אליה בו אישר בין היתר כי הריכוז הינו חלק בלתי נפרד מהרשומות החשבונאיות של העמותה ונרשמו בספריה כחוק.
הסכום הנ"ל כלל סך של - 149,556 ש"ח ששולם למסגריה ממושב שדה משה עבור עבודות מסגרות ללא כל פרוט למעט סך של - 24,254 ש"ח.
נמצאו 3 חשבוניות על התקנת 3 טלפונים שלא אושרו לתשלום ע"י החברה וזאת למרות הצהרתו של מנהל העמותה במכתבו לסמנכ"ל לדיור מיום 16/11/91 שכל הסכומים הרשומים הוצאו לשיפוצים.
נמצאו חשבוניות נוספות מהן לא ניתן לדעת היכן בוצעו העבודות ו/או עבור מה נרכשו החומרים.

עפ"י הוראת הסמנכ"ל לדיור לחשב החברה וגזברה, שולם לעמותה ב- 3/12/91 סך של - 245,189 ש"ח, כולל הצמדה.
(פירוט בסעיף 4 א' 2 בנספח).

4. בסיכום פגישה מיום 14/1/92 בהשתתפות מהנדס הראשי, מהנדס המחוז, יו"ר העמותה ועוד 3 מחבריה ומנהל המחלקה להפעלה ודיווח סוכס לאחר שנערך סיור במבנים המאוכלסים ע"י חברי העמותה על ביצוע עבודות בשני שלבים.
שלב א' - עבודות שמטרתן להביא את יחידות המגורים למצב איכלוס ראשוני כגון: נקודות מים, גז, חשמל ותיקון חלונות אשר תבוצענה ע"י העמותה והתשלום יבוצע ע"י המחוז עפ"י קבלות וחשבוניות שהעמותה תגיש.
אשר לשלב ב', סוכס ששיפוץ יחידות המגורים יהיה עפ"י סטנדרט משב"ש (עד כמה שזה ניתן). שיפוץ המעטפת והחצקות יתוכנן ויבוצע בהתאם לנוהלי החברה ומהנדס המחוז יחד עם אחד מחברי העמותה יכינו אומדנים לעלות משוערת של ביצוע השיפוצים שיהווה בסיס להתקשרות עם המתכננת המועסקת ע"י העמותה.

מהנדס המחוז טען שהוא לא הכין אומדנים.
סיכום זה אושר ע"י הסמנכ"ל לדיור והעתק ממנו יועד לסמנכ"ל בפועל דאז, למנהל אגף הפרוגרמות של משב"ש, לסמנכ"ל לדיור ולמנהל המחוז.

יצויין שסיכום זה מיום 14/1/92 נעשה לאחר שכבר נחתמו עם העמותה חוזה שכירות על המבנים שהושכרו לה עוד ב- 1/87, 1/89, 3/90, 7/91 ו- 10/91 בהם היא התחייבה לבצע את השיפוצים על חשבונה ועל אחריותה תמורת תשלום חלקנו בדמי מפתח.

5. במכתב מהנדס המחוז למנהל המחוז מ- 12/2/92 הדהן בבדיקת עבודות שבוצעו ע"י העמותה בחודשים 12/91-2/92 נאמר כי הוא ביקר במקום, בדק את החשבוניות והתרשם כי מתוך הסך של - 227,985 ש"ח המאושר על ידו שולם עבור אגרות שונות סך של - 92,633 ש"ח עבור התקנת טלפונים, חיבורי חשמל ומים והיתרה שולם לספקים.

הוא הוסיף כי אחרי ביקורו בשטח נראה לו שהחשבוניות משקפות את העבודות שבוצעו וכי הוא הסתמך גם על חתימת רואה החשבון ועל פרטיכל ועדת המכרזים של העמותה.

ד"ר ח"ח בקורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 14 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ' דר חברה חלומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

העתק ממכתבו זה של המהנדס למנהל המחוז יועד למנכ"ל בפועל ולסמנכ"ל לדיור.

מכתבים בנוסח זה נכתבו ב-3/92 ו-4/92 לגבי עבודות נוספות ע"ס כולל של 531,871 ש"ח ששולמו לעמותה ע"י המחוז.

סך נוסף של -57,104 ש"ח שולם במשרד הראשי על סמך מכתבו של מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיור דאז מיום 27/5/92 והוראתה של הסמנכ"ל לחשב החברה.

החשבוניות ששולמו במחוז לא נבדקו ע"י הביקורת.

עיון בשני ריכוזי חשבוניות הראה שהם הוגשו ללא ציון תאריך, ללא חתימה ומבלי שצויין למי הוא מופנה.

בכשליש מ-54 סעיפי העבודה בריכוז אחד במקום המיועד לציון המבנה בו בוצעה העבודה צויין "כללי" או לא צויין מאומה. בכשליש צויינו שמות שונים ומשונים כגון: מאור, אורן, דירה קטנה, דירה גדולה ועוד שלא ידוע מה פרושם ובכשליש צויינו שמות המבנים לגביהם קיימים חוזי שכירות.

צויינו הוצאות כגון: כלי עבודה, "חשמל כללי", P.V.C ועוד.

לרוב לא ניתן לדעת עבור אלה מבנים היו החוצאות וכמה היתה ההוצאה לכל מבנה.

בריכוז האחר נרשמו הוצאות עבור התקנת תיאורת חירום, תיקון גנרטורים ואף צריכת שוטפת של דלק ועוד.

(פירוט בסעיף 4 ב' 1-6 בנספח).

6. בדיקת החשבון ע"ס -57,104 ש"ח הנ"ל ששולם במשרד הראשי הראתה כי החשבוניות הינן מצולמות ולא מקור.

נמצאה חשבונית המתכנת ללא פירוט וללא ציון מקום התיכנון.

נמצאה קבלה/חשבונית ע"ס -24,668 ש"ח המתייחסת לעבודות שיפוץ, סבלות ונקיון ללא ציון מקום. היא חתומה ע"י חבר העמותה כמבצע עבודות אלו.

בטור המיועד לציון שם הקבלן, צויין בריכוז החשבוניות "מורדות מוריה" ובטור "מבנה" צויין "כללי".

בהוצאה זו לא ניתן לדעת מהן בדיוק העבודות שבוצעו והיכן הן בוצעו.

ריכוז החשבון אושר לתשלום ע"י מהנדס המחוז והמהנדס הראשי.

(פירוט בסעיף 4 ב' 7 בנספח).

7. עד למועד הבדיקה בוצעה רק עבודה אחת ע"י החברה עבור עמותה זו.

סה"כ ההוצאות שהסתכמו ב-1,093,291 ש"ח התפלגו כדלקמן:

תשלומי החברה עבור עבודות בביצוע עצמי של העמותה -1,062,148 ש"ח

תשלומי החברה לקבלן עבור עבודה אחת, תשלום למהנדסת -31,143 ש"ח

ולצילומים

(פירוט בסעיף 4 ג' בנספח).

עמותת עטרה ליושנה

א. קבלת נכסים וחשכרתם:

עפ"י סיכום ובריס מ-2/90 דובר אמנם על העברתם של 5 נכסים מהאפוטרופוס הכללי לניהולה של עמידר אולם עד למועד הבדיקה הסיכום לא נחתם וההעברה לא יצאה לפועל כך שאין לחברתנו יחסי שכירות עם עמותה זו על שום מבנה.

(פירוט בסעיף 5 בנספח).

על אף זאת ועל אף האמור בהזמנת משב"ש ע"ס -1,000,000 ש"ח מ-18/7/91 כי היא מיועדת לביצוע פעולות אחזקה שיטתית ושיפוצים במבנים בירושלים אשר יבוצעו בבנינים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל, בוצעו שיפוצים ושולמו לעמותה כספים עבורם כפי שיפורט בהמשך.

זאת ועוד - במכתבו של ראש תחום מימון ותקציבים של משב"ש לסמנכ"ל לדיור מ-7/10/91 הוא קבע כי מחצית מסכום הזמנה זו מיועד לביצוע שיפוצים עם עטרה ליושנה וכי שמנהל העמותה יעמוד עמנו בקשר לצורך תיאום פעולות אלה.

עלי להעיר כי אותו עובד משב"ש שכתב מכתב זה ושהעתקו יועד למנהל העמותה, הוא אחד מבין 3 העובדים החתומים על ההזמנה הנ"ל.

יודגש כי הסך של -500,000 ש"ח שיועד ע"י הנ"ל לעטרה ליושנה סותר את הקביעה בהקצבה לפיה השיפוצים יבוצעו בבנינים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל הואיל ואין לנו כאלה עם עמותה זו. אם הנ"ל לא ידע זאת, היה צריך משהו להעיר ע"כ דבר שלא נעשה.

ד"ר ח"ח בקורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 15 מתוך 17 דפים	האגף לביקורת הפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

ב. שיפוצים:

- בסיכום ישיבה מ-15/10/91 בהשתתפות 2 נציגי העמותה, הסמנכ"ל לדיוור ומהנדס המחוז נאמר כי הואיל ומשב"ש העביר הזמנה של -1,000,000 ש"ח מזה -500,000 ש"ח מיועד לביצוע שיפוצים בתיאום עם עמותת עטרה ליושנה סוכס שהחשבונות שהעמותה הגישה על עבודות שביצעה, יאושרו ע"י רואה החשבון שלה שיערוך עידכון מדד והם יכללו מע"מ.
גם במקרה זה נקבע כי מהנדס המחוז יעבור על כל הבתים בהם נעשה שיפוץ ובגינם הוגשו חשבונות ויבדוק את מידת התאמתם לנעשה בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמנכ"ל לדיוור הוראת תשלום לחשב החברה.
על הנאמר עוד בסיכום לרבות העסקת מפקח מתאם ביצוע מטעם העמותה שימומן מהזמנת משב"ש ראה סעיף 6 א' 1 בנספח.
סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל דאז, ויועד ליו"ר הדירקטוריון לשעבר, למנכ"ל בפועל, לראש תחום מימון משב"ש, לסמנכ"ל לכספים ולבעלי תפקידים נוספים.
- למכתב מנהל העמותה למנהדס המחוז מ-16/10/91 צורף פירוט הוצאות בסך -983,394 ש"ח ל-4 נכסים וצויין בו כי הקבלנים ועבודותיהם הרשומות בפירוט ההוצאות נעשו בכל הבנינים יחד.
הוא ביקש להפריש בשלב זה מתוך ההקצבה של -500,000 ש"ח אשר בהזמנת משב"ש סך של -350,000 ש"ח ע"ח ההוצאות הנ"ל ומתוך יתרת הסכום ביקש לקדם תיכנון ופיקוח באמצעות חוזים עם מהנדס אחד ושני אדריכלים.
גם במקרה זה דיווח מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיוור במכתבו מ-20/10/91 על הסיור שערך ושנראה לו שהחשבונות משקפות את העבודות שבוצעו. (פירוט בסעיף 6 א' 3).
- העתק ממכתבו יועד למשנה למנכ"ל, למנהל המחוז ועוד.
מעיון בריכוז בין 59 חשבוניות מ-8/89 ועד 10/91 ע"ס כולל של -980,131 ש"ח לאחר שתוקן ע"י מהנדס המחוז ואושר לתשלום על ידו, לא ניתן לדעת גם במקרה זה סוגי העבודות ומקומות הביצוע. על הריכוז חתם גם רואה חשבון של העמותה ומהנדסת המועסקת במחוז.
בשלב זה אושר לתשלום סך של -350,000 ש"ח כבקשת העמותה ועפ"י הוראת הסמנכ"ל לדיוור מ-22/10/91 שולם לעמותה סכום זה במשרד הראשי ב-27/10/91.
בדיקה מידגמית של החשבוניות העלתה כי חשבונית אחת מתייחסת לעבודה שבוצעה עוד בשנת 1983. חשבונית זו שהסתכמה ב-10/91 בסך של -41,865 ש"ח לא כובדה ע"י חשבות המשרד הראשי ולא שולמה תמורתה עד למועד עריכת הביקורת.
נמצאו חשבוניות קבלנים על סכומים שנעו בין -20,000 ש"ח ועד -171,000 ש"ח עליהן צויין "שיפוץ בנין" בלבד כך שלא ניתן לדעת באלה בנינים מדובר ובאיזה סוג עבודה.
(פירוט בסעיף 6 א' 4).
- יתרת הסכום בסך -630,131 ש"ח שהסתכם ב-576,010 ש"ח לאחר ניכוי הסך של -54,121 ש"ח שלא הגיע לעמותה, שולם עפ"י הוראתה של הסמנכ"ל לדיוור דאז ב-31/5/92 (סעיף 6 א' 6).
עבור עמותה זו שאין לה יחסי שכירות עמנו כאמור, ביצע המחוז עבודות ב-3 נכסים באמצעות 7 הזמנות עבודה (שאות מהן הוצאה אף לפני סיכום הדברים הנ"ל מ-15/10/91) ע"ס כולל של -120,600 ש"ח.
אלה אמנם נכסים המנוהלים ע"י המדינה אולם אינם בבעלות המדינה. סה"כ ההוצאות לעמותה זו הסתכמו ב-1,078,109 ש"ח כדלקמן:
תשלומי החברה לעמותה עבור עבודות בביצוע עצמי -926,010 ש"ח.
תשלומי החברה לקבלנים, למהנדס ולצילומים -152,099 ש"ח.
(פירוט בסעיף 6 ב' בנספח).

ניצול ההקצבות

- עפ"י בדיקתי עד 17/11/92 נוצל עבור 3 העמותות סך של -4,770,925 ש"ח כולל מע"מ וסך של -217,532 ש"ח דמי טיפול כולל מע"מ ע"ח 3 ההזמנות שנתקבלו ממשב"ש ע"ס כולל של -7,000,000 ש"ח.

ד"ר ח"ח בקורת מס': 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 16 מתוך 17 דפים	חאגף לביקורת חפנימית	עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	---------------------------------	---

2. על הליקויים שנמצאו ברישום החוצאות כולל טבלה בה הן פורטו ראה סעיף 8 בנספח.

הקפאת פעולות
עפ"י הוראות משב"ש מ-9/92 הוקפאו ביצוע כל הפעולות והתשלומים הקשורים במזרח ירושלים. (סעיף 9 בנספח).

סיכום כללי

- א. ניתנו הוראות ממ"י, האפוטרופוס לנכסי נפקדים ומשב"ש לחתום עם העמותות חוזי שכירות על נכסים בהם הן אמורות היו להתחייב לשפץ את הנכסים על חשבונן ואחריותן תמורת תשלום חלקנו בדמי מפתח.
לא היתה הקפדה מספקת לעגן תנאי עיקרי זה כלשונו בחוזי השכירות שנחתמו. למרות התרשומות שנערכו ע"י מנהל אגף ר"פ לשעבר בחודשים 7/90 ו-9/90 לבקש שמאויית לנכסים המושכרים, איש לא טרח לבקש זאת, כך שלכל מה שהותנה בחלק מהחוזים ביחס לחלקנו בדמי מפתח מבלי שידוע גובה דמי המפתח המלאים אין כל ערך ומשמעות.
- ב. על פי רוב לא היה בהוראות הנ"ל מידע על הרכב הנכס אותו נתבקשנו להשכיר. במקרים לא מעטים מידע זה נתקבל מנציגי העמותות עצמם לפיו נחתמו החוזים. הם נחתמו איפוא מבלי לבקר בנכסים, מבלי להכירם ומבלי שמולא לגביהם טופס "רישום פרטי הנכס והמחזיק" כנדרש בנוהלי החברה.
לא ידוע מצב תפיסתם של הנכסים בעת שנחתמו החוזים, קרי, האם היו פנויים ו/או תפוסים ו/או שהועברו לעמותות ע"י דייריהם הקודמים בצורת העברה מיד ליד.
- ג. חושכרו נכסים עפ"י חוזים מוגנים בעת שנמנע מהעמותות לקבל את החזקה בהם, הואיל וחיו כאלה שעדיין היו תפוסים ע"י דייריהם הקודמים ואף כאלה שתפוסים על ידיהם עד היום.
- ד. איש לא מצא לנכון להעיר לגורמים שנתנו הוראות לחתום על החוזים שבהעדר אפשרות גישה לנכסים אלה מבחינה בטחונית כפי שנטען, לא ניתן להשכירם. כל ההשכרות היו איפוא על הנייר ובחופזה מבלי שתאמו את מצבם המציאותי של הנכסים.
- זאת ועוד - במקרים בהם אושר לעמותות להשכיר נכסים בשכירות משנה מוגנה ו/או בלתי מוגנת והן התחייבו להודיע על כל החלפת דייר כנ"ל לצורך תשלום חלקנו בדמי מפתח, לא היתה כל הודעה כזו לחברה מצד העמותות ולא היה כל נזקב אחר נושא זה. לא היה גם כל מעקב אחר התחייבויות העמותה לשפץ את הנכסים בגובה תשלום חלקנו בדמי מפתח.
- בהעדר ביקורי מעגל בכל הנכסים, לא ידוע על תנועת הדיירים בהם ומי הם המחזיקים בפועל.
- ה. למרות התחייבויות העמותות לבצע שיפוצים על חשבונם ואחריותם, הם בוצעו ע"י החברה ו/או שולם להן תמורת השיפוצים שהן ביצעו לרבות שיפוצים בדיעבד.
- ו. לא זו בלבד שהעמותות לא ביצעו את השיפוצים על חשבונן כפי שהתחייבו, אלא, ועדת הרכישות מזרח ירושלים הכירה לגבי עמותה אחת בהוצאותיה לבתי המשפט ולעורכי דינה ביחס למאבקים שהתנהלו בקבלת החזקה בנכסים סכום של כ-550,000 ש"ח שיחשב ע"ה חלקנו בדמי מפתח.
- ז. לא היה כל תיאום בין אגף ר"פ ביחס לנכסים לגביהם קיימים עמנו חוזי שכירות לבין חטיבת ההנדסה/המחלקה הטכנית של המחוז שביצעו עבודות גם בנכסים שאינם בניהולנו כפי שלא היה תיאום בין ממ"י לבין משב"ש.
- בהקצבות שניתנו לחברה ע"י משב"ש לא נקבע מפורשות באלו מבנים יש לבצע את השיפוצים ובאלו שכונות.
- למרות שבשתי ההזמנות של משב"ש נקבע שהשיפוצים יבוצעו בנכסים המנוהלים ע"י עמידר ו/או ברכוש המדינה ובעלותה, בוצעו שיפוצים גם בנכסים שאינם כאלה והכל בחופזה לרבות הגשת חשבונות משנים קודמות, ביצוע תשלומים מידיים, כפי שנעשה ביחס לחתימת חוזי השכירות.
- לגבי עמותת אל-עד לא ידוע מה הושקע בכל נכס כפי שלא ידוע מה שווי דמי המפתח המלאים.
- ח. ההקצבות נועדו לשיפוצים שיבוצעו ע"י עמידר בתיאום עם משב"ש ולא לביצוע תשלומים לעמותות עבור שיפוצים שבוצעו בעבר על ידיה וללא כל תיאום עם משב"ש.

עמ"ד החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ	האגף לביקורת הפנימית	ד"ר ח"ח בקורת מס' : 3/93-86-61 טו' באדר תשנ"ג 8.3.93 דף 17 מתוך 17 דפים
--	-------------------------	--

ט. לגבי כל העבודות שבוצעו ע"י העמותות לרבות כאלה שבוצעו בדיעבד, לא מצאה הביקורת כי הן בוצעו עפ"י נהלי החברה, קרי, מפרטים, דפי כמויות, יומני עבודה וכד' כפי שבא לידי ביטוי בסיכומים שנערכו. אושרו כספים לתשלום עבור שיפוצים מבלי שידוע עבור מה בדיוק ובאלה מבנים ומבלי כל תעוד. לדעת הביקורת לא היה צורך במהנדס קדי לבדוק את ביצוע השיפוצים ולאשרם לתשלום, אלא, מספיק היה שמשב"ש יעביר את הכספים ישירות לעמותות לפי ראות עיניו ללא תיווכה של עמידר אותה הפכו לצנור להעברת הכספים.

3. פירוט הממצאים
 עקב הליקויים הרבים שחבדיקה הראתה בשלוש העמותות, היקף הבדיקה ומורכבות הנושא פורטו הממצאים בנספח והוא מצורף לדו"ח זה.

- המלצות
1. הביקורת ממליצה שכל נכס חדש תמועבר לטיפול ולניהולה של חברתנו ייעשה באמצעות האגף לניהול נכסי ר"פ ולא ישירות למחוז/סניף.
 2. יש להקפיד שחוזי השכירות ייבחנו בטרם חתימתם ע"י הדיירים.
 3. יש להפעיל את חיובי שכה"ד בנכסים המוזכרים בסעיפים 1 ג' 1, 3 ג' ו-ט' בנספח.
 4. אין לחתום בשום אופן על חוזים לגבי נכסים שלא נערך בהם ביקור, שלא מולא טופס "רישום פרטי הנכס והמחזיק" וכאשר אין אפשרות לדייר לקבל את החזקה ולהתגורר בו.
 5. יש לערוך בנכסים ביקורי מעגל ולפקח על מצב תפיסתם.
 6. יש לדווח על כל התחלפות של דיירי משנה ולדרוש תשלום חלקנו בדמי מפתח לפי הצורך.
 7. יש לעקוב אחר כל התחייבויות העמותות ולדאוג למימושן.
 8. יש לדאוג מיד לסילוק כל חובות שכ"ד של העמותות.
- עקב הליקויים הרבים שנמצאו בהחמת חוזי השכירות והנספחים על סוגיהם הביקורת ממליצה בפני הנהלת החברה לשקול ביטול כל החוזים והנספחים ובמקומם לדרוש מהעמותות לחתום על חוזים חדשים שישקפו את הרכב הנכסים כפי שהם במציאות.

שם המבקר עורך הדו"ח : יוסף דנון, מ"מ המבקר הפנימי חתימה: 

העמותות שאשרהצמ"מ המבקר הפנימי

1. מנהל המחוז מתבקש להתייחס למימצאי הדו"ח, הנספח ולהמלצות 2-7.
2. מתבקשת התייחסותם של הסמנכ"ל לנכסים, הסמנכ"ל לדיור והסמנכ"ל לכספים בנושאים הנוגעים להם.
3. תשומת לב הנהלת החברה להמלצות 1 ו-8.

חתימה:  חתימה: מ"מ המבקר הפנימי : י. דנון

לוטת: נספח

העתק: יו"ר הדירקטוריון
 יו"ר הועדה לעניני ביקורת של הדירקטוריון
 סמנכ"ל לנכסים - בצרף הנספח
 סמנכ"ל לדיור - בצרף הנספח
 סמנכ"ל לכספים
 מנהל האגף לניהול נכסי ר"פ - בצרף הנספח
 חשב החברה - בצרף הנספח
 מנהל המחוז ✓
 היועץ המשפטי

מרות עטרת כהנים

1. קבלת נכסים והשכרתם לגבי עמותה זו קיבלנו לניהולנו החל משנת 1984 9 נכסים בהם 15 מושכנים שהושכרו על ידינו. 5 נכסים נתקבלו ממינהל מקרקעי ישראל ו-4 מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים. בויקת 15 תיקי המושכרים העלתה כדלקמן:
 - א. גוש 30044 חלקה 7 - רח' עקב אל ריחאן 42 (בית רעות)
 1. עפ"י המסמכים המינהל רכש את הנכס ב-7/81 שהוא בן 2 קומות. קומת הקרקע מכילה מחסן וקומה א' מכילה 3 חדרים וחדרי שירותים.
 2. מנהל יחידת הפיקוח של מחוז המינהל בירושלים במכתבו מיום 8/8/84 למפקח ארצי נכסי דיור הודיע כי טרם ניתנה הוראה לחברת עמידר לחתום על חוזה שכירות עם "עטרת כהנים" בגין הנכס הנ"ל והוא ביקשו לפעול במהירות בנושא.
 - העתק ממכתב זה הועבר גם למנהל סניף ר"פ ויו"ש דאז.
 3. בהעדר תגובה מהמינהל להעברת העתק זה, נמשך מעורבות המינהל בהשכרת הנכס. נמצא חוזה שכירות ללא תאריך בתוקף מ-1/9/84 ועד 31/8/85 שעפ"י אישור מחתים החוזה הוא נחתם כנראה ב-4/9/84 ונבחן ע"י מנהל הסניף ב-6/9/84. בסעיף מיוחד בסוף החוזה צויין כי כל השיפורים והשיפוצים יחולו על חשבונם ואחריותם של הושכרים.
 4. נמצא חוזה שכירות ללא תאריך, נכס זה ללא תשלום דמי שכירות. נמצא נספח לחוזה לפיו הושכר זכאי להשכיר את המושכר או חלקים ממנו בשכירות משנה מוגנת. על הנספח הזה שאיננו מוזכר בחוזה חתום מנהל הסניף דאז בלבד ללא ציון שם וללא חותמת בתור המשכיר.
 5. במכתב מנהל הסניף דאז לעמותה מ-29/12/85 הדן בנכס זה ובעוד 2 נכסים שיפורטו בהמשך (מס' 816/119 ו-859/1) נאמר כי נפלה טעות בניסוח הנספח לחוזה השכירות שנחתם הואיל והכוונה היתה להשכרת משנה בשכירות בלתי מוגנת. הוא ביקש לסור למשרד עם העתק הנספח המצוי ברשות העמותה לשם תיקונו.
 - הוא הוסיף כי אי הענות תיגרור ביטול החוזה.
 - כעבור 3 חודשים הוגשו נגד העמותה 3 תביעות לגבי 3 הנכסים הנ"ל. ב-4/86 הוגש כתב הגנה. הדיון לאחר איחוד 3 תביעות נקבע ל-9/86.
 - ב-11/86 סירב המינהל לפניית מנהל הסניף לקבל את חוות דעת עו"ד הסניף להתפשר בבית המשפט.
 - לאחר פניה נוספת בנוון למינהל נקבע במכתב המינהל מיום 11/3/87 כדלקמן: עמידר חתמה בטעות עם עטרת כהנים נספח לחוזה שכירות מוגנת בנכסים הנ"ל המאפשר להם להשכירם בהשכרת משנה.
 - הנכסים הנ"ל כבר הושכרו בפועל בשכירות משנה ועפ"י חוות דעת עו"ד הסניף לא ניתן לסגת מהרשאה זו.
 - לאחר דיון מקיף ותוך התחשבות בעובדות, התקבלה החלטה על דעתם של 2 סמנכ"לי המינהל לפיה "עמידר" תחתום הסכם דיירות מוגנת עם העמותה הכולל סעיף המאפשר להם לבצע השכרת משנה בנכסים הנ"ל, זאת משום שלא ניתן להחזיר הגלגל אחורנית.
 - עוד נאמר בהחלטה כי על עמידר להקפיד בעתיד לבל ישנו מקרים דומים. יש לציין כי העו"ד בחוות דעתו המשפטית לנושא זה כתב בין היתר כי לטענת העמותה היא משכירה את הנכסים בשכירות משנה לחברים שלהם תמורת דמי מפתח המתקבלים מהלוואות של זוגות צעירים.
 - נמצא הסכם פשרה מיום 26/3/87 לגבי 3 התביעות שאוחדו, לפיה החוזים לא ישוננו והעמותה תשלם לעמידר דמי מפתח בהתאם לחוק אם המושכרים יושכרו ע"י העמותה בשכירות משנה לחברי העמותה.
 - העמותה תדווח לעמידר על כל השכרה.
 - השופט קבע בפשרה שקיבלה תוקף של פס"ד שכל צד ישא בהוצאותיו.
 - מ"מ מנהל הסניף דאז במכתב לעמותה מיום 7/6/87 הוא דרש תשלום דמי מפתח או לבצע השיפוצים בגובה דמי המפתח שהיו צריכים לשלם, ולא, תוגש נגדם תביעה משפטית.
 - מ"מ לא חתם על פסק הדין שנקבע ב-9/84 ולא ידוע מתי למעשה חתם עליו או מתי יחיד הנכס.
 - כמו כן לא נמצא אסמכתא לפיה נכתב המכתב הנ"ל.
 - יש לציין כי לפי סיכום דברים מיום 1/12/87 בהשתתפות נציג העמותה, מ"מ, סמנכ"ל לנכסים, מנהל המחוז ועו"ד המחוז חובת דיווח כביקורת לעמידר על שיגויים, תחיה ע"י הצהרה תקופתית אחת לשנה בכל חודש ינואר.

לא נמצאה כל הוצאה פזון ותמורה ששילמו לה נעשה כעבור 3 שנים מזמן השלמת הנכס.

7. גובה דמי השכירות החודשיים לנכס זה ב-10/92 הוא 33.74 ש"ח והחובות לחודש זה - 358 ש"ח.
8. בנכס הזה בוצעו עבודות שיפוצים עפ"י 2 הזמנות עבודה מ-8/91 ו-10/91. עלות עבודות אלו כולל הוצאה למודד היא - 27,841 ש"ח כולל מע"מ.
9. הערכת השמאי הממשלתי המחוזי שנתקבלה ביום 24/1/93 ליום חתימת החוזה (4/9/84) היא דמי מפתח מלאים בסך \$ 8,000.
- ב. גוש 30816 חלקה 119 - רח' באב חאן אל זית 5
1. עפ"י המסמכים מדובר בנכס בן 2 קומות הכוללות 4 חדרים, מחסנים ושירותים.
2. במכתב האפוסטרופוס לנכסי נפקדים מיום 21/5/85 בצרוף תעודה שהנכס נפקד, נתבקש הסניף לקבלו לניהולו.
3. עפ"י תצהיר נציג העמותה מיום 22/5/85 שאושר ע"י עו"ד העמותה, היא חתמה על הסכם ב-10/3/85 עם הדיירים לרכוש זכויותיהם כדייר מוגן ושהבית חוקנה ב-21/5/85 לאפוסטרופוס לנכסי נפקדים.
- לפי ההסכם חלקו של הדייר בדמי מפתח 6,000 דינר וחלקו של בעל הבית 3,000 דינר והעמותה מוכנה לשאת בו.
- התאריך שנקבע לקבלת החזקה בנכס הוא 1/4/85.
- במכתב עו"ד העמותה לסניף מיום 22/5/85, הוא ביקש על סמך המסמכים הנ"ל לחתום חוזה שכירות מוגן ובענין דמי המפתח ציין כי העמותה מטפלת שזה יהיה בדרך של שיפוצים כפי שכבר נעשה בעבר.
4. במכתב נוסף של האפוסטרופוס מ-27/5/85 הוא ביקש לחתום עם עמותה חוזה שכירות מוגנת בו יותנה כי השוכר ישפץ את המושכר עפ"י מפרט טכני שיאושר ע"י החברה ושיהיה בערך שאינו פחות מגובה תשלום עבור חלקו של המינהל בחעברה בדמי מפתח של מושכר זה. הוצאות השיפוץ יהיו ע"ח חלקו של המינהל תוך הדגשה שאם לא יבוצע השיפוץ ברמה שנקבעה, ישלם השוכר את תשלום דמי המפתח ביתרה.
5. ב-27/5/85 נחתם חוזה שכירות עם העמותה בו צויין כי ידוע לשוכר שבמידה ויוכח לפי התשריט שמספר החדרים ו/או המחסנים יהיה שונה, ייחתם חוזה שכירות חדש.

לא הופקדו בתמורה המפורטת בסעיף 4 לעיל כל ציוד או שטח משטח מחסנים.

6. גם לגבי נכס זה כתב מ"מ מנהל הסניף דאז מכתב לעמותה ב-9/6/87 דוגמת מכתבו המוזכר בסעיף א' 6 לעיל.
7. גובה דמי השכירות החודשיים לנכס זה ב-10/92 הוא 33.74 ש"ח והחובות לחודש זה - 756 ש"ח.
8. לא נמצאה כל מסמך ביחס להחלפת הנכס עפ"י תשריט כפי שתוגנה בחוזה השכירות וביחס לשיפוצים שהעמותה תיתה צריכה לבצעם על אף שנושא זה לא הותנה בחוזה.
9. השמאי הממשלתי הודיע כל לא נערך ביקור בנכס זה הואיל והיה סגור.

גוש 30819 חלקה 6 - רח' הסריאה 28 (בית החשמונאים)
הנכס מכיל 6 מושכרים והם: מרפאת שיניים, 3 מושכרים בני 3 חדרים כ"א, ספריה ומשרד.

הוא נתקבל לניהולנו עפ"י מכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למחוז מיום 23/6/87 המסתמך על הוראות ממ"י מ-11/3/87.

במכתב זה נאמר כי יש לחתום עם העמותה חוזה דיירות מוגנת ללא תשלום דמי מפתח, הואיל והעמותה שיפצה על חשבונה את המבנה שיפוץ יסודי כולל גג חדש בהשקעה כספית גדולה.

למרות זאת התברר כי שולם לעמותה עפ"י נכס זה לפיצוע שיפוצים בסך \$ 339,650.10 כפי שצוין ע"י מהנדס המחוז עת אישר סכום של \$ 807,000.00 לחלופה עבודת שיפוצים בעפר ע"י העמותה עד 2/5/91 כפי שפורט בהמשך.

נכס זה הוערך ע"י השמאי ב-288,975 \$ דמי מפתח מלאים ליום חתימת החוזה (15/2/88).

עוד נאמר במכתב כי לאחר שהתברר שהעמותה השכירה עד אז בשכירות משנה בדיירות מוגנת 5 מושכרים מתוך ה-6, מסכים המינהל להכיר ולהרשות לעמותה להשכיר חלקים במבנה לדיירי משנה מוגנים בתנאי שכל החלפת דייר משנה בעתיד תהיה חייבת

באישורו המוקדם של מחוז ממ"י וכל אישור כזה יחייב תשלום חלקו של המינהל בדמי מפתח בסכום שייקבע בהתאם להחלטת של ועדת דמי מפתח. הסמנכ"ל ביקש להכין טיוטת חוזה למגבלות ולתנאים האמורים במכתבו אשר תיערך ע"י עו"ד המחוז ותועבר אליו לשם אישורה הסופי לפני החתמת העמותה. בסיכום דברים הנ"ל מיום 1/12/87 (סעיף א' 6 דלעיל) בו נדונו כל הנכסים הסחוזקים ע"י העמותה נאמר שהחוזה לגבי נכס זה טרם נחתם. הוחלט שייחתמו 6 חוזים.

עוד נאמר בסיכום כי נציג המינהל והסמנכ"ל לנכסים יקבלו צילומים ואסמכתאות של שיפוץ המבנה לשם הוכחת ביצוע השיפוצים עפ"י התחייבות העמותה כהוכחה לכאורה על גמר ביצוע השיפוצים שיקנה זכות דיירות מוגנת.

1. מרפאת שיניים

חוכן חוזה שכירות שאף בווייל שנמצא בלתי חתום על מרפאת שיניים בגודל 26 ממ"ר בתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 לפי - 200 ש"ח שכ"ד לחודש. העמותה אף שילמה שכ"ד מראש והסניף דיווח לאגף ענ"א על האיכלוס מ-3/88. ב-5/88 הוגש עירעור על גובה שכ"ד בנימוק שהמרפאה פועלת רק יום אחד בשבוע והסניף השיב בשלילה.

נציג העמותה הוזמן ע"י הסניף לחתום על חוזה ב-5/89 ו-7/90 מבלי שהיתה הענות לחזמנות אלה.

ב-8/90 ביקשו לבטל את שכ"ד שנקבע למקום כעסק ולקבוע שכ"ד מינימלי עד שתחודש הפעילות במרפאה. הבקשה הועברה למנהל אגף ר"פ לשעבר ב-8/90 וב-2/91 הוא השיב לסניף כי יש להביא את הנושא לוועדת חריגים.

2. מושכרים בני 3 חדרים כ"א

נמצאו 3 חוזי שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א. הוכנס בהם סעיף מיוחד כאמור במכתבו הנ"ל של הסמנכ"ל.

3. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

המינהל שערך את החוזה הודיע שבטעות החתים אותו ללא בדיקת הסמנכ"ל לנכסים.

4. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

החוזה נבחן ב-29/5/88. גובה שכ"ד חודשי ב-10/92 הוא 115.12 ש"ח בכל מושכר.

5. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

6. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

בחוזה למטרת עסק מיום 15/2/88 צויין שטח של 52.7 ממ"ר ושכ"ד חודשי של - 132 ש"ח.

7. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

לדברי מנהל הסניף ייתכן שהם הסתמכו על הודעת נציג העמותה. לא הוכנס בחוזה הסעיף ביחס להשכרת משנה הואיל ועפ"י המסמכים המקום משמש את העמותה בלבד.

8. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

גובה שכ"ד חודשי ב-10/92 הוא 246.36 ש"ח.

9. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

10. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

בחוזה מיום 15/2/88 צוינה הקומה צוין שטח של 52 ממ"ר. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

גם בחוזה זה לא הוכנס הסעיף של השכרת משנה הואיל והמקום משמש את העמותה בלבד.

הוכנס בו סעיף לפיו השוכר ימציא עם גמר השיפוצים צילומים ואסמכתאות של השיפוצים שבוצעו.

11. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

12. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

גובה שכ"ד ב-10/92 הוא 244.52 ש"ח.

13. חוזה שכירות מיום 15/2/88 לתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

- ד. גוש 30820 חלקה 16 - רח' חלדיה - (בית ראובן)
1. במכתב ס' /מנהל מחוז המינהל למנהל הסניף מיום 7/9/86 נאמר כי המינהל רכש 2 נכסים אותם הוא מעביר לטיפול חברתנו (הנכס הנ"ל והנכס 30820/38). לגבי נכס זה צויין שהוא מורכב מ-2 1/2 חדרים ושהשטח ב-2 הקומות כ-64 מ"ר וחצר בשטח של כ-16 מ"ר.
 2. חוזה השכירות יחיד בדומה לחוזים ובתנאים שסוכמו לגבי יתר הנכסים המיועדים למגורים והמושכרים לעמותה ע"י החברה.
 3. במכתב מנהל הסניף דאו לנציג העמותה מיום 16/12/86 נאמר שעל מנת שנוכל לחתום על חוזה כדיירים מוגנים, הוא מתבקש להמציא לנו תשריט הדירה ולהודיענו מאיזה תאריך העמותה מחזיקה בנכס. אם אין ברשותם תשריט הוא נתבקש לתאם עמנו זמן כדי שנוכל להכינו בעצמנו.
 4. במכתב הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז מ-23/6/87 המסתמך על המכתב הנ"ל של ס' /מנהל מחוז המינהל נאמר כי הנכס יושכר בתנאי שהעמותה תשקיע בשיפוץ המבנה לפחות 40% משווי דמי המפתח המלאים עפ"י הערכת שמאי.
 5. כאשר יוכח להנחת דעתו של מהנדס המחוז כי השיפוצים בוצעו, ייחתם חוזה שכירות של דיירות מוגנות כאשר ההשקעה בשיפוץ תבוא במקום חלקו של מ"י בדמי מפתח בגין העברה זו.
 6. הוא הוסיף כי בחוזה תיכלל פסקה לפיה חל איסור על העמותה לבצע השכרת משנה מוגנת בנכס זה וביקש להעביר אליו לאישורו הסופי את טיוטת החוזה הכולל את כל האמור לעיל שתיערך ע"י עו"ד המחוז.
 7. בתשובה למכתבו של מנהל המחוז מ-29/6/87 הודיע הסמנכ"ל לנכסים ב-7/7/87 שאם טרם נעשו שיפוצים יש לדעתו לחתום עם העמותה חוזה לא מוגן כאשר חדש"ר יהיה שווה ערך בשקלים של \$ 200, צמוד למדד המחירים לצרכן כל 3 חודשים. כאשר יוכח כי נעשו השיפוצים, יומר החוזה הלא מוגן בחוזה מוגן ותערך התחשבות לפי שכ"ד מוגן כפוף למפורט במכתבו מ-23/6/87 הנ"ל.
 8. במכתב מ"מ מנהל הסניף לנציג העמותה מיום 12/10/87 פורטו התנאים הנ"ל של הסמנכ"ל לנכסים והוא נדרש להמציא \$ 2,800 לפי השער היציג של אותו יום עבור התקופה 9/86-10/87, לפי \$ 200 לחודש.
 9. העמותה השיבה במכתבה מיום 13/11/87 כי לפני חודש וחצי התחילו בשיפוצים.
 10. עפ"י תשריט מ-7/8/87 שטח נכס זה של קומה א' 125.33 מ"ר ושטח קומה ב' 89.18 מ"ר. מ"ר אולם הוא מתווסף לחלקה 15 ופ"א 16.
 11. עפ"י תשריט זה של הנכס של 251.21 מ"ר חלקה 15 ופ"א 16.
 12. בחוזה השכירות המוגן מיום 15/2/88 נרשם שהנכס הוא בקומה א' בן 5 חדרים. שכ"ד חודשי 147.50 ש"ח.
 13. בסעיף מיוחד צויין שהשיפוצים יבוצעו ע"י השוכר על חשבונו ושעם סיומם ימציאו צילומים ואסמכתאות שלהם שבוצעו על ידם ושידוע כי אסור להם להשכיר המבנה בשכירות משנה.
 14. חוזה זה נכרך ביום 29/5/88.
 15. גם בת"ק זה חתמו עליו שבעות החתים את החוזה ללא חתמתו של הסמנכ"ל לנכסים.
 16. חוזה זה לא נכרך בפ"א 16, שהחברה הסמנכ"ל לנכסים במכתבו מ-23/6/87.
 17. לא הצליח לקבל בפ"א 16 חתמתו של הסמנכ"ל לנכסים על חוזה זה, נקבע שפ"א 16 חתמי בזה 147.50 ש"ח ומדוע חתמה הוא לדיעות מוגנות.
 18. גובה שכ"ד חודשי ב-10/92 הוא 239.16 ש"ח.
 19. החובות למחזיק זה 6,220 ש"ח.
 20. לגבי שיפוץ נכס זה פורסם מכרז ע"י המשרד הראשי ב-4/92 בהיקף של 520,393 ש"ח.
 21. במכתב המהנדס הראשי למנהל המחלקה למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים מיום 17/8/92 נאמר כי אנו מפסיקים פעולות השיפוץ, והתחזוקה של הבתים בית אלחנן, בית ראובן ובית הפרחים. אנו נהיה מוכנים להשלים את העבודות, אם הבעלים (האפוטרופוס הכללי) יביעו רצונם ויעבירו את הכספים הדרושים לכך.
 22. כן נאמר כי אנו מסירים מעצמנו כל אחריות למצב יציבות המבנים הנ"ל ושכתובת לדרישות או בקשות כלשהן היא הבעלים בלבד.
 23. עפ"י המכרז שפורסם שולם עד כה סך של 13,837 ש"ח ובנוסף סך של 21,950 ש"ח למתכננת עפ"י חוזה מ-7/91. סכומים אלה הם ללא מע"מ.
 24. דמי המפתח המלאים שהוערכו ע"י השמאי ליום חתימת החוזה (15/2/88) הם \$ 23,500.

- ה. גוש 30820 חלקה 37 - רח' חגיג 184 - (בית אליהו)
1. במכתב האפוטרופוס לנכסי נפקדים מיום 28/2/91 נתבקשנו לחתום על חוזה שכירות מוגנת עם העמותה כמקובל, היינו, שיפוצים תמורת דמי מפתח. למכתב צורפה תעודת נפקדות מ-23/1/83.
 2. ב-3/3/91 נחתם חוזה שכירות על 10 חדרים בקומה א' בשכ"ד חודשי של -493 ש"ח.

החלפת חוזה שכירות
מנהל הסניף טען שאי אפשר היה לצאת למקום. מנהל המחוז בשיחת הסיכום עמו חוסיף כי הנושא היה סודי. אסור היה לגלות את שמות הדיירים הקודמים ולכן פינויים היה צריך להתבצע במועד מאוחר יותר כאשר יהיה נוח וזאת למרות שנחתמו חוזים לגבי אותם נכסים. בסעיף מיוחד בחוזה צויין שידוע לשוכר שאסור לו להשכיר המבנה בשכירות משנה וכי כל השיפורים והשיפוצים יחולו עליו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

כמו"כ נמצא נספח לחוזה שאיננו מוזכר בו לפיו ידוע לעמותה כי החוזה הוא זמני וכשיתאפשר להכנס למקום להכנת תשריט יעודכן החוזה. השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסת העמותה למושכר. אם העמותה לא תעמוד בתנאים של הנספח, יהפך החוזה לחוזה לא מוגן. **גובה שכ"ד החודשי ב-10/92 הוא -562 ש"ח.**

3. **החלפת חוזה שכירות**
גובה שכ"ד החודשי ב-10/92 הוא -562 ש"ח.
4. **החלפת חוזה שכירות**
גובה שכ"ד החודשי ב-10/92 הוא -562 ש"ח.
5. עבור שיפוצים ועבודות תיכנון לבית זה שילמה החברה סך של -258,005 ש"ח נכס זה שתואר ע"י השמאי כבן 7 חדרים, מקלחת ומחסן הוערך ליום חתימת החוזה (3/3/91) ב-98,000 \$ דמי מפתח מלאים.

1. במכתב ס' /מנהל מחוז המינהל למנהל הסניף מיום 7/9/86 נאמר כי על החלקה נמצא מבנה המכיל 6 חדרים וחצר בשטח 234 מ"ר כמסומן בתרשים שצורף. את הנכס הזה הוא ביקש להשכיר לעסרת כהנים לתקופה של שנה אחת בלבד וזאת בתנאים של דיירות לא מוגנות. בתום שנה יערך חוזה מוגן רק עם עמותה שתוקם ותירשם למטרת שיפוצ, פיתוח וניהול שוטף של המוזיאון, שתקנונה וכן חברי הנהלתה יאושרו מראש ע"י המינהל.

החוזה המוגן יהיה בתנאים המקובלים בעמידר לגבי דיירים המבצעים השקעות בנכסים המנוהלים על ידה, קרי, ההשקעות בנכס אם יעשו לשביעות רצוננו יחושבו כדמי מפתח.

לאחר שנתקבלה הערכת השמאי ב-11/86 לפיה נקבעו דמי שכירות חופשיים שנתיים בסך -5,832 ש"ח, חודיע מנהל הסניף ב-16/12/86 לנציג העמותה את התנאים הנ"ל והזמינו לחתום על חוזה שכירות בהתאם. ב-7/5/87 חורה מ"מ מנהל הסניף למינהל, להזמין את הנציג ולחתום על חוזה.

במכתב הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז מיום 24/6/87 המסתמך על מכתב המינהל הנ"ל מיום 7/9/86 נקבע כי דמי השכירות הלא מוגנים ייקבעו ע"י שמאי. מכתב הזמנה נוסף נשלח לנציג העמותה ב-20/9/87.

ס' /מנהל מחוז המינהל אישר בכתב ידו על מכתבו מיום 7/9/86 הנ"ל שדמי השכירות לשנה הראשונה שלא בחוזה מוגן יהיו בגובה דמי שכירות מוגנים חואיל והכוונה לחכירה מוגנת וחתם ביום 21/11/87.

במכתבו מ-24/11/87 אישר את מוזיאון הכותל לאחר שהוקמה עמותה כזו. ב-1/2/88 נחתם חוזה שכירות מוגן עם עמותת מוזיאון הכותל בדמי שכירות חודשיים של 177.50 ש"ח.

החלפת חוזה שכירות
בסעיף מיוחד בחוזה צויין שהשיפוצים יחולו על חשבונו ואחריותו הבלעדית של השוכר. עבור עבודות תיכנון לבית זה שולם -35,400 ש"ח כולל מע"מ. נכס זה שתואר ע"י השמאי כבן 6 חדרים ואמפיתיאטרון הוערך ליום חתימת החוזה (1/2/88) ב-107,500 \$ דמי מפתח מלאים ואילו המחסן הוערך ב-2,500 \$ ליום 8/5/91.

גובה שכ"ד חודשי ב-10/92 378.08 ש"ח.

חוזרת לפת"ד 7205/91 ש"ח

מחשן המזיאון

2.

במכתב ט' /מנחל מחוז המינהל למנהל הסניף מ-12/3/91 נתבקש הסניף לזמן את נציגי העמותה ולהשכיר נכס זה כדיירות לא מוגנת כעמותה. פרטים לגביו יוכל הסניף לקבל מנציג העמותה. למכתב זה צורף תרשים ללא תאריך, וללא חתימה ואני רואה בו כעין תרשים הסביבה.

נמצא צילום מחוז שירות למושכרים בלתי מוגנים מיום 8/5/91 למטרת מחשן ללא ציון שטחו בדמי שכירות של - 300 ש"ח לחודש.

חוזרת לפת"ד 207/91 ש"ח

נמצא נספח לחוזת שאינו מוזכר בו לפיו מאחר וטרם נתקבלה ההערכת שמאי, נקבע בין הצדדים שדמי השכירות יהיו בסך - 300 ש"ח לחודש וזאת עד לקבלת הערכת השמאי ועם קבלתה הם ישונו.

לא מצאתי את ההשטח

גובה שכ"ד חודשי ב-10/92 319.60 ש"ח.

חוזרת לפת"ד 51628/91 ש"ח

גוש 30840 חלקה 1 - רח' שערי הברזל 4

11

1. במכתב האפוסטרופוס לנכסי נפקדים מ-15/2/88 נאמר לקבל את הנכס לרשותנו כנכס נפקד ולטפל לחתימת חוזה עם עטרת כהנים.

2. ב-26/10/88 נתם חוזה שכירות על 1 חדר, מטבח ושרותים בשכ"ד חודש של 6.40 ש"ח שתוקפו 1/11/88-31/12/88.

3. בסעיף מיוחד בחוזה צויין שהשיפוצים יחולו ע"י השוכר ושהוא מתחייב לחתום על חוזה חדש בהתאם למציאות, לאחר שתתאפשר הכנת תשריט של המושכר. גובה שכ"ד החודשי ב-10/92 9.37 ש"ח.

חוזרת לפת"ד 216/91 ש"ח

במכתב האפוסטרופוס הנ"ל לא צוינה תנאי ההשפחה, לא ידוע מאיך נלקחה ההכנסה ומהו המסלל בפלל נתם חוזה כעבור 8 חודשים ועל נכס שלא ניתן להכנס

4. הנכס שתואר ע"י שמאי כמגרש ריק עם חורבות הוערך ליום חתימת החוזה (26/10/88) ב-175,000 \$ דמי מפתח מלאים בבעלות.

גוש 30851 חלקה 33 - רח' מדנה אלחמרה 1 (בית וולרו)

ח.

1. במכתב המינהל מ-9/4/87 נתבקש הסניף לערוך עם העמותה חוזה דיירות מוגנת בתנאי שתשפץ את המבנה ברמת שיפוצ ששוויה לפחות בגובה 40% משווי דמי המפתח המלאים בנכס זה.

עם ביצוע השיפוצ יש לחתום חוזה אשר לא יאפשר לעמותה ביצוע השכרת משנה מוגנת בנכס.

למכתב חיח מצורף חוזה רכישת זכויות דיירות מוגנת של העמותה לפיו היא רכשה זכויות מהדייר הקודם, תרשים השטח ואישור האפוסטרופוס לנכסי נפקדים שבעל הנכס הוא נפקד.

לא מצאתי את ההשטח

2. במכתב הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז מיום 24/6/87 המסתמך על מכתב המינהל הנ"ל מ-9/4/87 נאמר בין היתר כי כאשר יוכח להנחת דעתו של מהנדס המחוז כי השיפוצים בוצעו, ייחתם חוזה שכירות של דיירות מוגנת. הוא ביקש כי טיוטת חוזה השכירות הכולל את כל התנאים תערך ע"י עו"ד המחוז ותועבר לו לאישורו הסופי.

3. ב-20/10/87 דיווח הסניף כי העמותה עדיין לא שיפצה את הנכס הנאיל ואי אפשר לבקר במקום לצורך עריכת תשריט וביקש הנחיות.

4. במכתב המינהל למנהל הסניף מ-25/3/88 הוא נתבקש לחתום עם העמותה חוזה בטרם כניסתם לנכס בציון הגבלה כי במידה והוא לא יושפץ כנדרש, יבוטל החוזה המוגן ויערך חוזה שכירות בלתי מוגן. כן הוסיף כי פרק הזמן לסיום השיפוצים לא יעלה על שנה אחת.

5. ב-1/6/88 נתם חוזה שכירות בדיירות מוגנת על 4 חדרים בלבד בתוקף 1/5/88 עד 31/12/88 בשכ"ד חודשי - 118 ש"ח.

בסעיף מיוחד צויינו התנאים הנ"ל.

לא מצאתי את ההשטח

6. מפת הקושי להכנס לנכס, אישר הסמנכ"ל את בקשת העמותה לדחות את ביצוע השיפוצים עד 1/6/90.

לא מצאתי את ההשטח

במכתבו מאותו יום למנהל הסניף הוא התריע כי לא נהגו עפ"י מכתבו מיום 30/8/84 ופירט את כל הליקויים והפעולות שלא בוצעו.

למותר לציין כי בנושא שכירות משנה מוגנת פנה הסמנכ"ל ב-2/4/87 לאגף הביקורת הפנימית וביקש לבדוק "כיצד קרתה הטעות החמורה בחוזה השכירות ב-2 הנכסים הנ"ל ובנכס השלישי (44/7) לפני מספר שנים ורק עתה נזכרו בסניף לבקש חנינה בממ"י ולא אצלנו במשרד הראשי". (סוף ציטוט הבקשה).

ב-14/7/87 פורסמו מסקנות דו"ח הביקורת מס' ב/61-86-12/87 לפיהן הסניף לא פעל עפ"י הנחיות הסמנכ"ל. עוד נקבע כי ממילא לא קויימה חוראת הסמנכ"ל שעו"ד הסניף יודא שבחוזי השכירות המשנה שנערכו עם עטרת כהנים לא יהיה ניגוד לחוזי השכירות עם החברה.

גם היועץ המשפטי אליו הועבר דו"ח הביקורת להביע את עמדתו ציין במכתבו מ-7/8/87 ליו"ר הדירקטוריון דאז כי התקלה בענין זה נתגלתה למעשה על ידו לפני כשנתיים, וזאת בעיקבות פניה של היועץ"מ של משב"ש בענין אישור הלוואות לדירור לתלמידי עטרת כהנים כרוכשי זכויות של דיירות מוגנת מן העמותה.

הוא כתב ב-12/85 ליועץ המשפטי של משב"ש כי אין לעמותה זכות להעביר בשכירות משנה מוגנת. עוד ציין כי לא היתה כאן טעות ניסוחית וכי הפעולה בענין זה של עטרת כהנים ושל מי שפעל מטעם עמידר היתה מודעת ומכוונת.

7. במכתב מנהל הסניף לעמותה מיום 29/12/85 הודן בשני הנכסים הנ"ל ובנכס 44/7 נדרשה העמותה לשלם את דמי המפתח, ולא, הסניף יראה את החוזים כמבוטלים.

8. בתיק הנכס נמצא תצהירו של נציג העמותה שאושר ע"י עו"ד העמותה ביום 19/5/92 לפיו העמותה מוכנה לפנות את המושכר ולהעבירו לדייר המוצע "מלון גני המלך בע"מ", תמורת \$ 366,500 והעמותה דורשת לעצמה 60% מדמי המפתח. כן נמצא העתק מהודעה מ-25/2/92 (צ"ל 25/5/92) שאנו חולקים על החלק מדמי המפתח שהעמותה דורשת לעצמה והוסף בכתב יד ש-"נחיה מוכנים להביא הענין שנית בועדה המוסמכת לכך".

נמצא בתיק פנית מנהל המחוז לסגן מנהל מחוז המינהל מ-26/5/92 הודן בהעברות בדמי מפתח לגבי נכס זה והנכסים 816/119 ו-819/6 שהעמותה הגישה 3 הצהרות. העמותה ביקשה לעצמה 60% מדמי המפתח וביקש הנחיות.

הסמנכ"ל לנכסים הודיע למנהל המחוז בפקס ביום 14/6/92 לא לבצע העברת זכויות עד לקבלת חוראות ממנו וסגן מנהל מחוז המינהל השיב במכתבו מ-11/6/92 כי אין להם פרטים על נכס זה ועל 816/119 והם אינם רשומים אצלם ואילו לגבי 819/6 קיים אצלם תיק ולגביו חייבת העמותה בתשלום דמי מפתח מלאים.

נמצא הערכת שמאי מקרקעין פרטי מ-15/6/92 שנערכה עפ"י בקשת המחוז לגבי נכס זה שתואר כנכס בן 2 דירות ובבנין העזר דירת מגורים ובסה"כ 3 דירות בנות 3 חדרים, 2 1/2 חדרים ו-2 1/2 חדרים בהתאמה.

כל זאת לעומת התנחה בן מהר"ם בדירת 4 חדרים מחסן ומפתח סגירת האו"ה הצח ומבנה עזה מלבד 4 חדרים במצביון במכתב הסמנכ"ל.

כל הנכס בהתחשב במצבו הוערך ב-\$ 210,000 דמי מפתח מלאים הראויים והצפויים מדייר נכנס לדייר יוצא בתנאי שכירות מוגנת.

ב-15/7/92 הודיע הסניף לעמותה כי כדי לאפשר לה להעביר את הנכסים הנ"ל לדייר המוצע עליה להוסיף לחלקנו את השקעותינו וזאת הואיל והעמותה טרם הוכיחה את השקעותיה היא.

9. גובה שכה"ד החודשי ב-10/92 46.36 ש"ח.

החובות לחודש זה - 11,022 ש"ח.

בנכס זה הושקעו שיפוצים בסך של כ-63,500 ש"ח.

10. נכס זה שתואר ע"י השמאי כבן 3 יחידות מגורים הוערך ליום חתימת החוזה (4/9/84) ב-\$ 83,000 דמי מפתח מלאים.

✓ הערות כלליות

א. בכל התיקים שנבדקו, לא מוצא טופס 280-81 "הישגים" הנכס והמחזיק כנדרש.

בנוהל 28047 כד שלא ניתן לדעת נתונים על הכסף הנכס המושכר כגון: מגודל החדרים ועוד לפיהם אמורים היו להקבע דמי השכירות החודשיים.

ב. במזכרו של מנהל הסניף לחשב המחוז מ-7/10/91 נאמר כי לעטרת כהנים קיימים חובות שכ"ד לסניף והם מתקשים לשלם.

הואיל ולאחרונה מועברים להם כספים לביצוע שיפוצים בביצוע עצמי, הוא מבקש לקזז - 22,000 ש"ח. הוא הוסיף כי שוחח ע"כ טלפונית עם נציג העמותה.

משום מה לא הודו כל סכום וחובות העמותה לחוזה 10/92 ומסתמך ב-527,000 ש"ח לא כולל חובות עתיד מרפאת השניים לגביה לא הופעל החוק.

טענות של חשב המחוז שלא היו תשלומים שהגיעו לעמותה או לנהל מקובלת על התקורות
האילו. באותה תקופה שלקח לה כספים עבור עבודות בבנין עצמי בבית ווללה.
במכתב העמותה למנהל המחוז מיום 17/10/91 נאמר בין היתר שעם גמר שיפוץ
המבנים כאשר יהיו ראויים לשימוש, יוכלו לחזור ולשלם שכ"ד עבורם.
גם במכתב מנהל אגף ר"פ לשעבר למנהל המחוז מיום 17/12/91 נאמר שאת שכה"ד יש
לקזז מהתקציב המועבר ע"י משב"ש לביצוע שיפוצים וכיסוי חובות העמותה.
לא מצאתי כוונת אף קרנות חובות העמותה.
מנהל המחוז הודיעני בשיחת הסיכום עימו שחשב המחוז טען שלא ניתן לקזז
מהתקציב.

טענה זו איננה מקובלת על התקורות ועל המחוז. לכן לא יוצא את הקיזוז מהכספים
שולמו לעמותה.

2. שיפוצים

א. תרומות מ-3/7/90

1. בתרומות מפגישה מיום 3/7/90 בהשתתפות נציג העמותה, מנהל אגף ר"פ לשעבר,
מנהל המחוז ומנהל הסניף הוגדרה רשימת הנכסים (8 במספר) בהם העמותה הינה
במעמד דייר מוגן והיא צורפה כנספח.
טוב כי מבנים ששופצו עד מועד זה שופצו במסגרת ההסדר הקיים דהיינו,
עמידר לא היתה צד בקביעת רשימת השיפוצים וגובה השיפוצים ואין לעמותה
תביעות בגין שיפוצים אלה.
ביחס למבנים שטרם שופצו, עקרונית תישמר מסגרת ההסדר הקיים.
ההסדר הוא שהעמותה אחראית לביצוע השיפוצים, ניהול תקציב וביצוע
(עצמי).
מימון השיפוצים הינו מול ויתור של עמידר על התשלום המגיע לה בגין חלקה
כבעלים בנכס.
במקרים בהם עלות השיפוצים גבוהה מחלק החברה בדמי המפתח, יובא הפער
לדיון עם הנהלת משב"ש וזאת על מנת לקבל הנחיות המשרד ותקציב בהתאם.
ביצוע השיפוצים יעשה ע"י העמותה.
עמידר תפנה לשמאי ממשלתי לקבלת שומה ואם זה לא ניתן תעשה פניה לשמאי
פרטי.
העתק מתרומות זו נשלחה למנכ"ל לשעבר, למשנה למנכ"ל, לסמנכ"ל לדיוור,
לסמנכ"ל המינהל ולמנהל אגף הפרוגרמות של משב"ש.
בשיחת הסיכום עם הסמנכ"ל לדיוור במשרדו, לא נמצא העתק מתרומות זו.

2. האמורה בתרומות חצי לא מומש בהכרח
כפי שפורט בהמשך העבודות בוצעו גם ע"י החברה ולא ע"י העמותה בלבד.
החברה לא פנתה לשמאים ולא קיבלה שומות.

ב. תרומות מ-4/9/90

1. בתרומות מפגישה מיום 4/9/90 בהשתתפות 2 נציגי העמותה, המשנה למנכ"ל,
מנהל אגף ר"פ לשעבר, מנהל המחוז ומנהל הסניף נאמרו בדרך כלל אותם
הדברים שנאמרו בתרומות הקודמת מ-3/7/90 למעט השינויים הבאים:
לטענת העמותה קיים פער בין ההוצאות לשיפוץ המבנים וגובה דמי המפתח
עליהם ויתרה עמידר.
טוב כי יימשך הסדר השיפוצים הקיים והעמותה תכין רשימת שיפוצים ועלותם
הכספית לפי 2 קטגוריות.
לגבי שיפוצים שבוצעו בעבר עקרונית תישמר מסגרת ההסדר הקיים. במקרים
בהם עלות השיפוצים גבוהה מחלק החברה בדמי מפתח, יובא הפער לדיון עם
הנהלת ממ"י לקבל הנחיות.
לגבי שיפוצים המתוכננים לביצוע ועדיין לא בוצעו, העמותה תציג רשימת
שיפוצים נדרשת. מהנדס מטעם עמידר יהיה שותף לקביעתה של הרשימה.
גם הפעם נקבע כי עמידר תפנה לשמאי הממשלתי לקבלת שומה הכוללת: קביעת
ערך הנכסים, גובה דמי המפתח וחלק הבעלים בהעברות דמי מפתח (1/3)
עפ"י רשימת הנכסים שצורפה לתרומות ואם זה לא ניתן תעשה פניה לשמאי
פרטי.

כן נאמר עוד שהוסכם כי עם קבלת השומה ורשימת השיפוצים ועלותם תגובש
הצעה אשר תובא לדיון עם ממ"י לקבלת הנחיות.

העתק מתרומות זו נשלחה למנהל ממ"י ולמנכ"ל החברה לשעבר.

2. גם לאחר תרומות זו החברה לא פנתה לקבלת שומות
לא ברור כיצד ניתן לסכם כך כאשר עלות השיפוצים גבוהה מחלק החברה בדמי
מפתח. יובא הנושא לדיון כאשר לא ידוע שווי דמי המפתח.

3. במכתב מנהל אגף ר"פ לשעבר לשני נציגי העמותה מ-18/9/90 נאמר כי אנו ממתינים לקבל מהם את רשימת השיפוצים ועלותם כמוסכם בפגישה מ-3/7/90 ו-4/9/90 וכי מנהל מחוז עמידר העביר לעמותה הצעה להעסקת מהנדס מוסכם במימון חברת עמידר.

ג. סיכום שיחה מ-24/9/90

1. בסיכום שיחה טלפונית בין נציג העמותה לבין מנהל אגף ר"פ לשעבר מיום 24/9/90 נקבע בין היתר כי העמותה תכין רשימת שיפוצים נדרשת. הכנתה תיעשה במימון חברת עמידר אשר תעסיק מהנדס מטעמה והתקציב לביצוע השיפוצים יובא לאישור המינהל. סיכום זה הועבר בצרוף למכתב מנהל האגף מאותו יום ליו"ר הדירקטוריון לשעבר והוא ביקש לקבל אישורו. העתק ממכתבו זה הועבר למנכ"ל לשעבר, למשנה למנכ"ל, לסמנכ"ל לדיור ולמנהל המחוז.

2. לא מצאתי אישור מהחברה לשעבר כמבוקש.

3. במכתב נציג העמותה לעוזר יו"ר הדירקטוריון לשעבר מ-30/9/90 נאמר כי לאור שיחתו עם יו"ר עמידר, הוא מצרף הערכה כללית ביותר של השיפוצים הנדרשים בנכסים הידועים, בהתאם לסיכום מ-4/9/90 (סעיף ב') שהמציא מנהל אגף ר"פ ואילו לגבי יתר הסעיפים, הם יסיימו את הכנת החומר בימים הקרובים.

עיון באומדן הראשוני שצורף למכתב הנ"ל ע"ס - 3,060,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) שנערך ע"י אדריכל מטעם העמותה והופנה אליה, הראה שהוא מתייחס ל-12 בתים מהם רק 3 בניהולנו והאומדן לגביהם הוא - 1,500,000 ש"ח. אומדן זה צורף למכתבו של מנהל אגף ר"פ לשעבר למנהל ממ"י מיום 2/10/90 בו פירט את הנושא והודיע שביצוע פעולות השיפוץ מחייב הסדר תקציבי מקדמי והזמנת עבודה מטעם המינהל.

הוא ביקש הנחיות להמשך טיפול והעתק מהמכתב נשלח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל לשעבר, למשנה למנכ"ל, לסמנכ"ל לכספים, למנהל המחוז ולשלושה בעלי תפקידים במינהל.

4. משום מה לא בדיקה מנהל האגף בעלותם של החתיים שצויתנו באומדן הנ"ל ולא הערכה.

ד. סיכום ישיבה מ-14/11/90

1. בסיכום ישיבה מיום 14/11/90 שנערכה בממ"י בהשתתפות סמנכ"ל המינהל והממונה על נכסי דיור, מנהל אגף ר"פ ונציג העמותה סוכס כי עמידר תבצע סקר הנדסי לשיפוצים הכרחיים בלבד לצורך איכלוס המבנים ושיפוצים שוטפים (כהכנה לחורף).

בית וולרו אותר כבית לביצוע שיפוצים באופן מיידי. לצורך הכנת תוכניות השיפוצים תעמיד עמידר מהנדס מטעמה ובמימונה והעמותה תחל בשיפוצים באופן מיידי. העמותה תבצע שיפוצים על חשבונה בהיקף חלק הבעלים בדמי מפתח (החלק שלא שולם למינהל תמורת ביצוע השיפוצים). המינהל יקצה עד סך - 150,000 ש"ח מתקציב עמידר לאחזקה לצורך ביצוע השיפוצים וההוצאות תנלוות.

כן נקבע כי ביצוע השיפוצים הינו באחריות העמותה ובפיקוח של חברת עמידר.

העתק סיכום זה שנערך ע"י הממונה על הפינויים ונכסי דיור במינהל הועבר למנהל המינהל, ליו"ר הדירקטוריון לשעבר ולמנכ"ל לשעבר.

2. כאמור בסעיף 1 ח' 5 לעיל, נחתם עם העמותה חוזה שכירות ב-6/88 בו צויין סעיף מיוחד לפיו ידוע לשוכרים שעליהם לבצע שיפוצים במושכר כדי להתאימו למגורים. אם לא יבצעו כנדרש תוך שנה, דהיינו עד 1/1/89 יבוטל החוזה וייתחם חוזה לא מוגן. השוכרים ישפצו את המבנה ברמת שיפוץ ששווה לפחות 40% משווי דמי המפתח המלאים עפ"י הערכת שמאי.

3. בעיקבות מכתבי מנהל המחוז לסמנכ"ל לדיור מ-10/3/91 ו-19/3/91 החליטה ועדת המכרזים העליונה בישיבתה מיום 11/4/91 לאשר המלצת הסמנכ"ל לדיור למסור את העבודות לביצוע לעמותה בביצוע עצמי עפ"י אישור תקציבי שנתקבל עד כה מממ"י בסך - 150,000 ש"ח והמחוז יפקח על העמותה לגבי הביצוע ויעביר כספים בהתאם להתקדמות העבודות.

מנהל המחוז פנה לסמנכ"ל לדיור במכתבו מ-28/4/91 והודיעו כי טרם קיבל אישור רשמי לביצוע העבודה בהיקף - 150,000 ש"ח בביצוע עצמי וכי במקביל הגיע אליו חשבון חלקי באישור המפקחת האדריכלית וביקש אישורו לתשלום ע"ח תקציב של - 70,000 ש"ח.

בו ביום הוא אישר לביצוע את הזמנת העבודה ע"ס - 150,000 ש"ח שהוצאה בסניף באותו יום.
4. בדיוקו הראתה כי החברה לא קיבלה כלל את הסכום הנ"ל מהמנהל לברי הסמנכ"ל לדיוור מימון זה לא יצא לפועל וכל ההוצאות בבית זה מומנו ע"ח ההזמנה שאושרה ע"י משב"ש.

המחוז שילם לעמותה תשלום ראשוני בסך - 63,240 ש"ח (כולל מע"מ) ב-13/5/91. מכלל שתי תיקי עבודה שביצע עד 11/4/91 ובטרם פתחת הזמנת העבודה ואושרה ע"י מנהל המחוז. ההזמנה נפתחה ב-28/4/91. רק ב-10/6/91 הקציבו למחוז הסמנכ"ל לדיוור ותסמנכ"ל לכספים סך של - 1,600,000 ש"ח עבור ביצוע עבודות שונות בירושלים העתיקה ע"ח הזמנת משב"ש מס' 73325/90 ע"ס - 3,000,000 ש"ח.

ה. סיכום ישיבה מ-2/5/91
1. בסיכום ישיבה מיום 2/5/91 בהשתתפות 2 נציגי העמותה, המסנה למנכ"ל, הסמנכ"ל לדיוור, מנהל אגף ר"פ לשעבר, מהנדס המחוז ומנהל הסניף נאמר כי היות ומשב"ש העביר הזמנה של - 3,000,000 ש"ח (מס' 73325/90) למסרת שיפוף מבנים בירושלים המנוהלים ע"י העמותה סוכם כדלקמן:
- העמותה הגישה חשבונית על עבודות שביצעה בסך - 811,489 ש"ח. חשבונית אלה אושרו ע"י רואה חשבון אשר דסקל והם כוללים מע"מ והתייקריות. סוכם כי מהנדס המחוז יעבור על כל הבתים בהם נעשה השיפוף ובגינם הוגשו החשבוניות ויבדוק את מידת התאמתם לנעשה בשטח.
- לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמנכ"ל לדיוור תורות לחשב החברה. ביחס לשלב א' - בית וולרו - סה"כ השיפוצים נאמדים בכ-650,000 ש"ח. עפ"י אומדן אדריכלית, שלב ראשון מעבודות אלה בסך של כ-150,000 ש"ח יימסר לעמותה בביצוע עצמי - עפ"י החלטת ועדת המכרזים העליונה מ-11/4/91.

המשך השיפוצים עד השלמת ההזמנה האמורה יתבצע כדלקמן:
- עמידר תמשיך להעסיק את האדריכלית לתיכנון השיפוצים.
- עמידר תמשיך להעסיק מפקח ומתאם ביצוע מטעמה.
- העבודות הבאות תופעלנה באמצעות מכרזים סגורים שתוציא עמידר. רשימת הקבלנים תתואם עם עמותת עטרת כהנים בהתחשב בעדינות העבודות והבעיות בשטח.

העתק סיכום ישיבה זו הועבר ליו"ר הדירקטוריון לשעבר ולמנכ"ל לשעבר, למנהל אגף נכסים ודיוור במשב"ש (שאישר בחתימת ידו את הסיכום) לסמנכ"ל לכספים, לחשב החברה, למנהל המחוז למנהל יחידת התקציבים, לאדריכלית הראשית ולמהנדס הראשי.
בשיחת הסיכום עם הסמנכ"ל לדיוור, הוא טען שהואיל ועל ההקצבה הראשונה הנ"ל של משב"ש לא צויין למי מיועד הסכום, החתים על הסיכום את מנהל אגף נכסים ודיוור של משב"ש. הוא הוסיף כי לא היה מאשר תשלום על עבודות שבוצעו בעבר אם הנ"ל לא היה חותם על הסיכום. כך גם לגבי יתר העמותות לאחר שראה באישור זה אישור עקרוני מה גם שהיו ביניהם שיחות ע"כ.

2. הסיכום לא הופעל אלא, לאחר החתימה הנ"ל.
במכתב מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיוור מיום 5/5/91 נאמר כי ב-1/5/91 נערך סיור באתרים ששופצו ע"י העמותה בהשתתפות הסמנכ"ל, מנהל אגף ר"פ לשעבר, מנהל הסניף, מהנדס, אנשי העמותה ובהשתתפותו.
הוא בדק לבקשתו את הקבלות המתייחסות לשיפוצים הנ"ל ותיקן מספר טעויות חשבוניות קלות.

הוא ציין כי אתרי השיפוף של העמותה קשים ומסובכים ופירט כי מדובר במכנים בני מאות שנים עם בעיות יציבות ורטיבות קשות היכולות להתגלות רק במהלך השיפוף ושהמכנים נמצאים בלב בעיה בטחונית ושקבלנים אינם ששים לבצע שם עבודות ולכן הדבר מייקר את עלויות העבודה בעשרות רבות של אחוזים.

בסעיף 4 נאמר ואני מצטט:
"קשה מאד היום, אולי בלתי אפשרי להעריך ההיקף הכספי במדויק של הוצאות השיפוצים שנערכו במהלך חמש השנים האחרונות מכיוון שחסרים לי מפרטים טכניים, כתב כמויות, דפי יומן שהיו יכולים לתעד מהלך מדויק של העבודות.
לכן האישור שלי על גבי הקבלות מתייחס לחישוב החשבונאי בלבד ואין בו משום אישור לגבי היקף העבודה או עלותה מבחינה הנדסית".

בסעיף 5 נאמר ואני מצטט:
"התרשתי שנעשו עבודות שיפוץ בהיקפים ניכרים באזורים שאליהם מתייחסות הקבלות שהוגשו לאישורנו".

בתפוצת מכתב זה הופיעו המשנה למנכ"ל, מנהל המחוז, מנהל אגף ר"פ לשעבר, מהנדס הראשי, מנהל הסניף ומהנדס שהועסק ע"י המחוז.
מהנדס המחוז הסביר לי כי את מכתבו הנ"ל מסר במשרד הראשי ביד לסמנכ"ל לדיור ולמשנה למנכ"ל.

הנ"ל ביקשו ממנו בדיקה ומחשבה נוספת. לאחר סיור נוסף ומחשבה נוספת הוא הדפיס את המכתב שוב למחרת (6/5/91) בו שונו הסעיפים הנ"ל כדלקמן ואני מצטט:

4. קשה מאד חיוס להעריך במדויק את היקף ההוצאות לפרסיהן אך יחד עם זה לאור התוצאות בשטח ובהתחשב בנאמר לעיל, נראה לי שהחשבוניות משקפות את העבודות שבוצעו".

5. כמו כן הנני מסתמך על חתימות המתכנן ורואה החשבון".
מהנדס המחוז הוסיף שנוסח מכתבו הראשון הנ"ל מ-5/5/91 צריך היה לשמש גם לגבי יתר 2 העמותות.

למכתבו זה צורף ריכוז חוצאות לפי קבלות שאושר בחתימתו ע"ס - 806,967 ש"ח בו פירט סכומים לגבי 7 בתים וסך של - 115,242 ש"ח לבתים שונים.

ציון ש"ח 161,922 - 2 בתים מהק"מ וסך של - 339,650 ש"ח חוזה ש"ח 41,098 - 1 (859/1) חשבוניות (819/6) ש"ח 339,650 - 2 חשבוניות עם העמותה וחס: בית
על שאלתי מהועד אישר חשבוניות חתימות לבתים שאינם בנייה חלוצית, השגב כל
הוא נתבקש לבדוק בשטח את הקבלות שהוגשו ומידת התאמתן לבתים ולא נאמר לו
לאילו בתים.

3. עיון בדו"ח הוצאות מותאמות לפי פרויקטים המרכז את העבודות שבוצעו לכל פרויקט בנפרד, הראה כי מהנדס המחוז אישר את הדו"ח בציון הערה "העבודה בוצעה לפי המראה בשטח".

נמצאה גם חתימה נוספת של פישמן הרי - מהנדס (שהועסק ע"י המחוז לפי חוזה) - בציון הערה - "בדקתי את החשבוניות הקבלות מבלי לבדוק את תוכנן" וחתם ביום 5/5/91.

דו"ח זה הוגש ע"י העמותה ללא תאריך ולא כלל חתימה מטעמה והסתכם ב- 161,922 ש"ח כולל מרדסים.

לא נמצאו מסמכי עבודה כגון: מפרטים, כתבי כמותות, דפי יומן שהיו יכולים לתעד מהלך מהירות של העבודות.

בדו"ח ציון מהנדס המחוז כי בדק החשבון לפי קבלות מ-1988 עד 1990. כל קבלות הקבלן רוני מציאנו שצורפו לדרישת התשלום היו מ-7/89 עד 11/89.

מהכמות הגדולה של קבלות וחשבוניות שהוגשו ע"י גורמים שונים, לא ניתח לדעת בשום אופן לאן הלכו הכספים ולאזה מבנים הן מתייחסות.

חלק מהחשבוניות אינן חתומות כלל ע"י מגישהן ואינן מאושרות ע"י העמותה.

חברות אלו מתייחסות לכל שאר הדוחות הוצאות מותאמות לדעת הבוקורת באופן זה של חגית החשבוניות/קבלות כפי שאושרו אם בכלל אושרו לא היה צורך לבצע את התשלומים.

4. במכתב הסמנכ"ל לדיור לחשב החברה ולגזבר החברה מיום 9/5/91 הם נתבקשו לשלם לעמותה סך של - 806,998 ש"ח בגין עבודות שיפוץ שביצעה העמותה בבתיים ישנים בירושלים העתיקה.

הוא צירף למכתבו את סיכום הישיבה מ-2/5/91 ואת מכתבו של מהנדס המחוז ואת החשבוניות עם אישור רואה חשבון של העמותה.

ביום 12/5/91 שולם לעמותה סך של - 736,723 ש"ח הואיל ולגבי היתרה בסך - 70,244 ש"ח לא היו חשבוניות תקינות.

5. במכתב הסמנכ"ל לדיור לחשב החברה ולגזבר החברה מיום 19/8/91 נאמר כי בהתאם לסיכום מ-2/5/91 שבו הוחלט לשלם לעמותה - 811,489 ש"ח, הגישה העמותה בשעתו חשבוניות עם קבלות ע"ס - 806,998 ש"ח. היות וחלק מהקבלות לא היו תקינות, שלמו רק - 736,723 ש"ח.

הוא צירף למכתבו חשבוניות שנבדקו ע"י רואה חשבון ומהנדס המחוז ע"ס - 70,274 ש"ח וביקש לשלם סכום זה לעמותה.

לאחר בדיקת חשבות המשרד הראשי שולם לעמותה ב-8/91 סך של - 68,509 ש"ח.

בדיקת הראיות כי 7 חשבוניות ע"ס כולל של 58,171 ש"ח מתוך 11 חשבוניות
שתורגמו שולמה, הניו מתארכים של 3/5/91 ו-18/8/91 אשר מהנדס המחוז את
כל החשבוניות להאשמה. חצי החשבוניות עברה עבודות שבוצעו כבר לפני שנקבע
בסיכום השיבה מ-2/5/91.

1. סיכום דברים מ-4/6/91
בסיכום הדברים הנ"ל בהשתתפות הסמנכ"ל לדיור, מהנדס המחוז, נציג העמותה
ורואה החשבון שלה סוכס כי עמידר תממן גם העסקתו של מפקח עבודה עבור
העמותה לפי תעריפי ונוהלי עמידר.
כן סוכס שהעמותה תוציא מכתב עם פירוט יתר הפרוייקטים שכבר בוצעו ו/או
עומדים להסתיים בימים אלה ושמימנם לא היה כלול ברשימת הפרוייקטים
שנמסרו לעמידר בישיבה מ-2/5/91.

למכתב יהיו מצורפים החוזים עם הקבלנים וקבלות.
בתפוצת הסיכום צוינו המשנה למנכ"ל ומנהל המחוז.
2. למכתב נציג העמותה לסמנכ"ל לדיור מ-1/7/91 צורפה רשימת העבודות שבוצעו
ע"י העמותה כמוסכם בסיכום הדברים מ-4/6/91 ואשר אינן מופיעות ברשימה
שנמסרה ב-2/5/91. הסמנכ"ל נתבקש לאשר את הסכום שברשימה - 103,480 ש"ח
בהקדם.

במכתב כנ"ל מאותו יום פורטו שמות 7 בתים, שמות הקבלנים וסכומי ההסכמים
שהסתכמו ב-487,705 ש"ח.
נאמר בו כי אלו עבודות שהעמותה חתמה חוזים עם הקבלנים לפני התאריך
2/5/91. עוד נאמר כי העבודות נמצאות בשלבי ביצוע שונים, שאת חלקם
הספיקו להראות לנו בסיור שערכו עמנו יחד.
נציג העמותה ביקש מהסמנכ"ל לדיור שיאשר להם לבצע את העבודות בביצוע
עצמי (כדוגמת בית וולרו).

נציג העמותה ביקש להוסיף 2 בתים מחוץ ל-7 בתים שברשימת המכרז
בית גליליה מחוץ ע"י עמותת העסקת ליושניה
2 הרשימות שצורפו לשני המכתבים הנ"ל נדונו בסיכום הדברים דלהלן
מ-14/7/91.
פרטים עליהן ראה בהמשך.

2. סיכום דברים מיום 14/7/91
1. בסיכום הדברים הנ"ל בהשתתפות המנכ"ל בפועל לשעבר, הסמנכ"ל לדיור ושני נציגי
העמותה נאמר כי נציג העמותה הציג 2 רשימות של עבודות.
- רשימה של עבודות שכמעט נסתיימו ושכח להגישן בישיבה הראשונה מ-2/5/91.
- רשימה של עבודות להפעלה עפ"י מחירון (הכוונה לרשימה שהסתכמה ב-103,480 ש"ח).
- רשימה של עבודות להפעלה עפ"י מחירון (הכוונה לרשימה שהסתכמה ב-487,705 ש"ח).

סוכס בין היתר כי סעיפים שאינם מופיעים במחירון יוכנסו לכתב הכמויות
עפ"י ניתוח מחירים. כל העבודות שברשימה הראשונה הנ"ל תופעלנה עפ"י
מחירון עמידר למעט 5 עבודות המתייחסות לתיכנון ומדידות לגביהן ייערכו
חוזים נפרדים עם נותני השירות.
לגבי העבודות שברשימה השנייה הנ"ל כולן למעט 2 האחרונות הן תתבצענה עפ"י
מחירון עמידר עם הזמנות עמידריות כמקובל.
סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל לשעבר והופץ למנהל המחוז, מהנדס המחוז,
חשב החברה, המהנדס הראשי ולמנהל מחלקת הפעלה ודיווח.

2. בדיקת העלתה כדלקמן:
12 מתוך 21 החשבוניות שהופיעו ברשימה הראשונה הנ"ל ע"ס - 103,480 ש"ח
המסתכמים ב-69,158 ש"ח הופיעו בחשבוניות שהוגשו ב-13/8/91 ותמורתם שולמה
במסגרת התשלום של - 68,509 ש"ח כאמור בסעיף 4 הי' 5 דלעיל.

נציג העמותה הציג 2 רשימות של עבודות להפעלה עפ"י מחירון עמידר.
הרשימה הראשונה כללה 18 עבודות בסכום של 103,480 ש"ח.
הרשימה השנייה כללה 3 עבודות בסכום של 18,981 ש"ח.
העמותה הציגה גם רשימה של עבודות להפעלה עפ"י מחירון עמידר.
לגבי העבודות להפעלה עפ"י מחירון עמידר, נציג העמותה הציג רשימה של עבודות
להפעלה עפ"י מחירון עמידר, אשר בסכום של 103,480 ש"ח.
נציג העמותה הציג גם רשימה של עבודות להפעלה עפ"י מחירון עמידר, אשר בסכום של 18,981 ש"ח.
נציג העמותה הציג גם רשימה של עבודות להפעלה עפ"י מחירון עמידר, אשר בסכום של 103,480 ש"ח.
נציג העמותה הציג גם רשימה של עבודות להפעלה עפ"י מחירון עמידר, אשר בסכום של 18,981 ש"ח.

עומת זאת פריטא של הסיפוס (סעיף ה') נאמרה כי אין השלמת עבודות שכמעט נסתיימו, הנציג העמותה שפח להגישו, ביטלה הראשונה מ-2/5/91. מכל האמרה לעיל, לא ניתן לקבוע מתי פוצעו העבודות הנ"ל. לגבי 7 עבודות שיפוצים ע"ס כולל של -487,705 ש"ח שברשימה השניה העלתה בדיקתי כדלקמן:

- בית האמת: לדברי העמותה נחתם עם הקבלן הסכם על -47,257 ש"ח. המחוז ביצע עבודות בשתי הזמנות עבודה בסך של -24,254 ש"ח כפי שיפורט בהמשך.
- לגבי בית זה שולם לעמותה במסגרת העבודות שבוצעו על ידה עד 2/5/91 סך של -15,143 ש"ח ובסה"כ -39,397 ש"ח.
- בית אליהו: לדברי העמותה -17,818 ש"ח כנ"ל.
- המחוז ביצע ב-3 הזמנות עבודה שיפוצים שהסתכמו ב-139,836 ש"ח.
- בית נחלה: לדברי העמותה -100,152 ש"ח כנ"ל.
- המחוז ביצע ב-5 הזמנות עבודה שיפוצים שהסתכמו ב-78,665 ש"ח.
- בית גליציה: לדברי העמותה -8,614 ש"ח כנ"ל.
- המחוז ביצע שיפוצים ב-7,304 ש"ח.
- אגב, עפ"י המסמכים בית זה בחזקתה של עמותת עטרה ליושנה.
- בית הפרחים: לדברי העמותה -8,204 ש"ח כנ"ל.
- המחוז ביצע ב-2 הזמנות עבודה שיפוצים שהסתכמו ב-10,165 ש"ח. גם לגבי בית זה שולם לעמותה במסגרת העבודות שבוצעו על ידה עד 2/5/91 -41,097 ש"ח ובסה"כ -51,262 ש"ח.
- לא נמצא תיעוד לגבי בית 007a] ובית מרום שהעמותה הודיעה על -101,350 ש"ח ו-204,310 ש"ח בהתאמה.

התברר כי ההזמנות שהוצאו, בוטלו בנימוק שאין עדיין אישורי בניה. 6 הזמנות מתוך 13 הזמנות העבודה הנ"ל שהוצאו ע"י הסניף נשארו תאריכים שלפני סיופוס תלפריס מ-14/7/91. בכל 13 ההזמנות שבוצעו לגבי 5 הבתים הראשונים נערכו המפרטים והפיקוח ע"י נציג העמותה שהועסק ע"י המחוז ועם אותו קבלן שהעמותה הודיעה במכתבה.

לא ברור לי איפוא כיצד העמותה הודיעה לסמנכ"ל לדירה במכתבה הנ"ל מ-1/7/91 שהעבודות נמצאות בשלבי ביצוע שונים כאשר המחוז הוא שביצע את העבודות לאחר הודעתה הנ"ל של העמותה.

ח. ביצוע עבודות

1. עפ"י הוראת המחוז הוציא הסניף החל מ-28/4/91 ועד 18/6/92 25 הזמנות עבודה לגבי 11 נכסים שביצוען הסתכם ב-890,924 ש"ח.
- סך של -46,816 ש"ח מהנ"ל התייחס לשיפוצים שבוצעו באמצעות 16 הזמנות עבודה ב-7 הנכסים מהנ"ל שלא נתקבלו לניחוליו.
- 9 הזמנות עבודה מהנ"ל בצורה מסמכי העבודה תווקמו משום מה ב-3 תיקים פלפליים שונים ביחד עם 16 ההזמנות הנותרות אפילו לא לפי סדר מספרי התיק. במקום לתיוקן בתיק הניחודי.
- על חלק מההזמנות סומנה העבודה על חשבון סעיף תקציבי 11 שפירושו "תיקונים כלליים" - אחזקה שוטפת. על חלק סומנה 43 שפירושו "הפנת דירה לאוכלוס עולים" ועל חלק סומנה 44 שפירושו "הפנת דירה לאוכלוס לא-עולים". לא ניתן לראות כיצד התייחסו זה נקלט במערכת דע"ש.
- מכל מקום כל ההוצאות נזקפו בחשבות המשרד הראשי והמחוז ע"ח הזמנות משב"ש בחשבוניות המתאימים.

2. בדיקת ההזמנות העלתה כדלקמן:

- בית וולרו - 30851/33 - חוזה שכירות מיום 1/6/88:
- ההזמנה הראשונה מס' 165/91 ע"ס -150,000 ש"ח הוצאה ע"י הסניף ביום 28/4/91 ואושרה לביצוע ע"י המחוז באותו יום.
- באמרה הזמנה זו אושרה לביצוע בהסתמך על הקצבת ממ"י שלא מומשה.
- ב-16/6/91 הוצאה הזמנה נוספת מס' 220/91 ע"ס -450,000 ש"ח כהמשך להזמנה הראשונה הנ"ל.
- העבודות בוצעו בביצוע עצמי של העמותה עפ"י הסכם עבודה שנחתם בינה (המזמין) לבין הקבלן ב-4/91 (לא ידוע התאריך המדויק) ע"ס -599,481 ש"ח כולל מע"מ. בהסכם זה כמועד התחלת עבודה נקבע 4/91 וסיומה 31/8/92. עפ"י ההסכם התשלום יהיה ע"י עמידר בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידה וע"י המזמין (העמותה). המזמין יקבל את מימון התמורה לביצוע העבודות מחברת עמידר והמזמין ישלם לקבלן.

עד חודש 4/92 שילם המחזז לעמותה עפ"י חשבוניות חלקיים (12 במספר) שהגיש
הקבלן לעמותה ועל שמה.

מיום 24/5/92 - המחזז הוציא התאמה לפקודת הקבלן החל מחשבוני מספר 13
מ-26/4/92 ואילך.

על שאלתו מדוע אינו משלם לקבלן כאשר אין צורך עמו כל הסכם והדבר נוגד את
ההסכם שבניין לבין העמותה, המציא לו חשב המחזז ופזי כח מטעם העמותה מיום
25/6/92 לפיו הוא משלם את פתני לטובה את הכספים המגיעים לו, שירות לקבלן
וזאת בהתאם לנספח שהיה.

בחזרה הנמצא ברשות המחזז 99 נמצא כל נספח
לדבר החשב שילם את ההתאמה הנ"ל לפקודת הקבלן מבלי שהיה בידו תכנית זכר
הואיל וההסכם לו סלף יצא שהוא יומצא לו.

חשב המחזז לא היה צריך להוציא את ההתאמה לפקודת הקבלן בסדר היתר בידה
יפזן החכ מה גם שלדעת הדיקורת הוא 89 היתר מסמך כאשר "לכבוד את הדיקורת
בזה".

עד למועד הבדיקה טרם נסגרה הזמנת העבודה.
סה"כ ההוצאות לנכס זה הסתכמו ב-597,165 ש"ח כולל מע"מ הוצאות תיכנון
ומידות.

בית הפרחים - 30859/1 - חוזה שכירות מ-4/9/84:
בוצעו עבודות שיפוצים ואיטום גג עפ"י 2 הזמנות עבודה מס' 243/91
מ-5/7/91 ו-114/92 מ-29/4/92 בסך כולל של -10,165 ש"ח.

סה"כ ההוצאות לנכס זה מסתכמות ב-63,433 ש"ח כולל אגרות חיבור, מידות
וסך של -41,097 ש"ח ששולם לעמותה במסגרת הסכום הכללי עבור עבודות
שבוצעו כבר על ידה עד 2/5/91.

כאמור בית זה הוכרז כמסוכן ע"י עיריית ירושלים ב-28/7/82.
בית אליהו - 30820/37 - חוזה שכירות מ-3/3/91:
בוצעו שיפוצים עפ"י 3 הזמנות מס' 235/91 מ-16/6/91, מס' 247/91 מ-9/7/91
ומס' 329/91 מ-19/8/91 שהסתכמו ב-139,836 ש"ח.

סה"כ ההוצאות לנכס זה -258,005 ש"ח כולל עבודות חפירה, תיכנון, אגרות
חיבור, מידות ומע"מ.

בית רעות - 30044/7 - חוזה מיום 4/9/84:
בוצעו שיפוצים עפ"י 2 הזמנות עבודה מס' 306/91 מ-25/8/91 ומס' 351/91
מ-27/10/91 שהסתכמו ב-22,148 ש"ח.

סה"כ ההוצאות כולל מידות ומע"מ -27,841 ש"ח.
בית נחלה - לא נתקבל לניהולנו:
בוצעו עבודות שיפוצים ב-4 דירות הבית ותיקון גג רעפים וביוב עפ"י 5
הזמנות עבודה מס' 245/91, 264, 272, 273 ו-57/92 מ-1/7/91, 4/8/91
ו-10/2/92 בהתאמה.

העבודות הסתכמו ב-92,825 ש"ח כולל מע"מ.
בית האמת - לא נתקבל לניהולנו:
בוצעו עבודות שיפוצים ואיטום גג עפ"י 2 הזמנות עבודה מס' 246/91
מ-9/7/91 ומס' 323/91 מ-19/9/91 שהסתכמו ב-24,254 ש"ח.

סה"כ ההוצאות לנכס זה מסתכמות ב-39,397 ש"ח כולל סך של -15,143 ש"ח
ששולם לעמותה במסגרת הסכום הכללי עבור עבודות שבוצעו כבר על ידה עד
2/5/91.

בית דנון - לא נתקבל לניהולנו:
בוצעו עבודות שיפוצים ואיטום גג עפ"י 3 הזמנות עבודה מס' 266/91, 266/91
ו-131/92 מ-4/8/91 ו-18/9/91 ו-18/6/92 בהתאמה שהסתכמו ב-15,815 ש"ח.

סה"כ ההוצאות לנכס זה הסתכמו ב-166,219 ש"ח כולל הוצאות תיכנון, אגרות
חיבור, מידות וסך של -64,357 ש"ח ששולם לעמותה כנ"ל כולל מע"מ.

בית רנד - לא נתקבל לניהולנו:
בוצע איטום גג עפ"י הזמנה מס' 321/91 מ-19/9/91 שהסתכמה ב-4,378 ש"ח.
סה"כ ההוצאות לנכס זה הסתכמו ב-17,956 ש"ח כולל הוצאות למידות וסך של
-6,894 ש"ח ששולם לעמותה כנ"ל כולל מע"מ.

בית ויטנברג - לא נתקבל לניהולנו:
בוצעו עבודות איטום גג ושיפוץ מערכת חשמל עפ"י 3 הזמנות עבודה מס'
326/91, 328/91 ו-66/92 מ-10/9/91 ו-19/9/91 ו-18/2/92 בהתאמה שהסתכמו
ב-16,998 ש"ח.

סה"כ ההוצאות לנכס זה -189,646 ש"ח כולל עבודות מידות וסך של
-161,934 ש"ח ששולם לעמותה כנ"ל כולל מע"מ.

- בית המדרש - לא נתקבל לניהולנו;
בוצע איטום גג עפ"י הזמנת עבודה מס' 327/91 מ-19/9/91 שהסתכמה ב-5,296 ש"ח.

סה"כ ההוצאות לנכס זה כולל מדידות ומע"מ - 8,124 ש"ח.
- בית אריאל - לא נתקבל לניהולנו;
בוצעו עבודות חפירה ופינוי עפ"י הזמנה מס' 384/91 מ-11/11/91 שהסתכמה ב-5,520 ש"ח.

סה"כ ההוצאות לנכס זה כולל תיכנון ומע"מ - 25,290 ש"ח.
עפ"י מכתב מהנדס המחוז לעורך מ-14/9/92, שעות ספורות לאחר התחלת העבודה נתקבל צו בית המשפט על הפסקת העבודות והצו עדיין בתוקף.
3. המפרטים והפיקוח בעבודות הנ"ל נערכו ע"י איש העמותה שהועסק על ידינו עפ"י חוזה.

4. למזכר מנהל הסניף למהנדס המחוז מיום 9/7/91 צורפו הזמנות עבודה שהוצאו עפ"י בקשתו של המהנדס.
מנהל הסניף ציין שההזמנות הוצאו למרות שהסניף אינו חתום על חוזי שכירות עם העמותה.

הוא פנה גם למנהל המחוז במזכרו מיום 11/7/91 והודיע כי ב-9/7/91 הוא נתבקש ע"י מהנדס המחוז להוציא 7 הזמנות עבודה עבור מושכרים ללא חוזים. הוא הוסיף שלאחר הסברו המהנדס התעקש וטען שהענין דחוף ונפתחו הזמנות.
הוא הביא את הנושא לידיעתו של מנהל המחוז ולאישורו.

5. נמצאת התביעה להחזרת המזכר
מהנדס המחוז בשיחת הסיכום עמו טען כי הוא פעל עפ"י הסיכום מ-14/7/91 הנ"ל בו נקבע בין היתר כי העבודות תבצענה עפ"י הזמנות עמידרות כמקובל.
מנהל המחוז טען כי המדיניות היתה שעמידר הינה הזרוע של משב"ש ואם הוא מעביר תקציבים, אנו מבצעים עבודות גם בנכסים שאינם בניהולנו.

הוא הוסיף כי בזמנו עמידר קיבלה עבודות מגורמי חוץ ולאחר שנתקבלו ההקצבות נהגו גם במקרה שלפנינו כפי שנהגו לגבי שיפוץ בית המשפט המחוזי, איטום גג בית המשפט העליון במגרש הרוסים, שיפוץ בית לוי אשכול בשדרות בן מימון ובבנין הנהלת בתי המשפט ברח' יפו.

6. בפירוק בית אריאל
המורה העבודות שביצעו עפ"י החברה מבלי שנתקבלו ההקצבות משב"ש ולכן טענת יוציין שבנוהל 31008 סעיף 4.2.1 נקבע בין היתר כי בעת הוצאת הזמנת עבודה המינהל יודא אם הדירה אליה מתייחסת העבודה, נמצאת בבעלות עמידר או במסגרת רכוש מינהלי (כבעל בית או כנאמן).

מהנדס המחוז צירף למזכרו למנהל הסניף מיום 23/7/91 את סיכום הדברים מ-14/7/91 וביקש ממנו לפתוח הזמנות עבודה כרגיל ולשתף פעולה עם 2 האנשים של העמותה העורכים מפרטים וכתבי כמויות ופיקוח בשטח כולל מדידות.
למכתב מנהל אגף ר"פ לשעבר לסמנכ"ל לדיור מיום 6/8/91 צורפה רשימת הנכסים המנוהלים ע"י עמידר וקיימים לגביהם חוזי שכירות עם עטרת כהנים ועם עמותת אל-ער.

הרשימה היתה מ-11/7/91 שהוצאה מהמחשב מתוך דו"ח מלאי יחידות.
הסמנכ"ל לדיור בשיחת הסיכום עמו טען שלא זכור לו שראה מכתב כזה והוא גם לא נמצא במשרדו בעוקדן שאמור היה להיות מתווך בו. מה גם שהמכתב הוא אחרי שבוצע כבר התשלום הראשון לעמותה ב-5/91. הוא הוסיף עוד כדלקמן:
על ההסדר לפיו העמותות התחייבו לשפץ את המבנים שהושכרו להם נודע לו רק כשהיה עם מנכ"ל החברה לצורך שיחת היכרות עם החשב הכללי בירושלים ביום 29/10/92.

רק ב-1/5/91 הוא הוכנס לראשונה לנושא של עטרת כהנים. חטיבתו מבצעת כל מה שמשב"ש מבקש אם הוא נותן הזמנה. דוגמא - שיפוץ בבית עם רוב רוכשים או אף 100% רוכשים בשיקום שכונות. לדבריו יו"ר הדירקטוריון לשעבר והמנכ"ל בפועל דאז אמרו לו תמיד לשפץ מהר ולשלם מהר. כאשר חשבונות העמותות עטרת כהנים ואל-ער היו מתעכבים, היו פונים ללשכת היו"ר ומתלוננים, ואז היו טלפונים ולחצים וזו הסיבה שנהג להעביר לעמותות העתקי הוראותיו לתשלום לחשב החברה.
5. בנוסף ל-25 הזמנות עבודה שפורטו בסעיף 2 ח' 2 לעיל בוצעו עבודות ללא הזמנות עבודה כדלקמן:

- בית אלחנן - לא נתקבל לניהולנו;
עפ"י חוזה שנחתם עם הקבלן ב-2/12/91 לביצוע שיפוצים כלליים ע"ס -445,099 ש"ח שולם לקבלן סך של -128,562 ש"ח כולל מע"מ ב-4 חשבונות חלקיים עד למועד הבדיקה.

- סה"כ הוצאות כולל אגרות חיבור ומדידות - 149,264 ש"ח.
כאמור בית זה הוכרז כמסוכן ע"י עיריית ירושלים ב-23/1/92 ולמחוז נודע ב-23/2/92.
- בית ראובן - 30820/16 - חוזה שכירות מ-15/2/88:
עפ"י מכרז שפורסם במשרד הראשי נמסרו לקבלן עבודות שיפוץ ב-17/6/92 בהיקף כספי של - 520,393 ש"ח.
עד למועד הבדיקה שולם עה"ח סך של - 16,328 ש"ח.
סה"כ הוצאות כולל עבודות תיכנון וצילומים - 42,468 ש"ח.
גם בית זה כאמור הוכרז כמסוכן כנ"ל ב-9/9/92.
עבודות מיגון:
עפ"י חוזה שנחתם עם הקבלן במחוז ב-19/11/91 נמסרו העבודות בהיקף כספי של - 70,782 ש"ח.
עד למועד הבדיקה שולם לקבלן - 52,758 ש"ח כולל מע"מ.
סה"כ הוצאות כולל עבודות תיכנון - 58,070 ש"ח.
בית החשמונאים - 30819/6 - חוזה שכירות מ-15/2/88:
עבור נכס זה שולם לעמותה ב-8/91 - 339,650 ש"ח במסגרת העבודות שבוצעו על ידה עד 2/5/91.
- בית תורת חיים - לא נתקבל לניהולנו:
עבור נכס זה שולם לעמותה כנ"ל סך של - 62,678 ש"ח.
בתים שונים ללא פירוט:
שולם לעמותה כנ"ל סך של - 115,242 ש"ח.
בנוסף שולם ללא פירוט - 64,562 ש"ח עבור אגרות חיבור, מדידות, העתקות ומע"מ.
6. כן שולם למפקח מטעם העמותה עבור עבודות פיקוח סך כולל של - 147,472 ש"ח.
7. עבור עבודות תיכנון ומדידות שלמה החברה לנותני השרותים סך כולל של - 134,488 ש"ח כמפורט להלן:
סך של - 35,400 ש"ח עבור תיכנון מוזיאון הכותל (30820/38) חוזה שכירות מ-1/2/88.
סך של - 99,088 ש"ח עבור 7 נכסים שלא נתקבלו לניהולנו והוא מורכב מ-1,376 ש"ח מדידות משגב לדרך; - 11,442 ש"ח תיכנון ומדידות בית השלשלת; - 1,764 ש"ח מדידות בית ורשה; - 47,655 ש"ח תיכנון בית הצלס; - 18,447 ש"ח תיכנון בית השלום; - 6,412 ש"ח תיכנון בית הידידות ו-11,992 ש"ח תיכנון בית המעלות.
8. במכתב הסמכ"ל לנכסים אליך מיום 12/1/92 הוא הודיע כי ערך ברור מקיף כדי לקבל מידע אודות הבעלויות של 18 הנכסים.
להלן, תוצאות בדיקתו של 15 נכסים שבחזקת עמותת עטרת כהנים:
בית נחלה - 40% בעלות הימנותא כנאמן של משב"ש משנת 1989, 60% עטרת כהנים.
שולם לקבלנים סה"כ - 92,825 ש"ח.
- בית האמת - נכס זה נרכש מערבי ע"י העמותה ונמכר ליהודי תושב ארה"ב והעמותה מחזיקה בו כבר רשות.
שולם לקבלנים ולעמותה סה"כ - 39,397 ש"ח.
בית דנון - 75% מנוהל ע"י האפוטרופוס הכללי ומושכר לעמותה ול-25% הנותרים טרם ידועה הבעלות.
שולם לקבלנים ולעמותה סה"כ - 166,219 ש"ח.
- בית רנד - הקדש - נכס פרטי.
סה"כ הוצאות - 17,956 ש"ח.
בית ויטנברג - הקדש כנ"ל.
סה"כ הוצאות - 189,646 ש"ח.
- בית המדרש - הקדש בניהול האפוטרופוס הכללי. מושכר על ידו לעמותה בשכירות חודשית.
סה"כ הוצאות - 8,124 ש"ח.
- בית אריאל - נכס נפקדים שהועבר לניהול רשות הפיתוח מושכר ישירות לעמותה ע"י ר"פ.
סה"כ הוצאות - 25,290 ש"ח.
בית אלחנן - בשימוש צה"ל/משטרה.
סה"כ הוצאות - 149,264 ש"ח.
משגב לדרך - לא מוכר וטרם ידועה הבעלות.
סה"כ תשלומי החברה לנותני השרותים (תיכנון ומדידות) - 1,376 ש"ח.

- בית השלשלת - נכס של חווקף.
- הוצאות כנ"ל - 11,442 ש"ח.
- בית ורשה - (בית הידידות) - הקדש, בניהול האפוטרופוס הכללי, מושכר לדייר פרטי בשכירות לא מוגנת.
- סה"כ הוצאות כנ"ל - 8,176 ש"ח.
- בית הצלם - נרכש ע"י העמותה ישירות מהערבים.
- סה"כ הוצאות כנ"ל - 47,655 ש"ח.
- בית המעלות - הקדש בניהול האפוטרופוס הכללי מושכר לעמותה על ידו בשכירות לא מוגנת.
- סה"כ הוצאות כנ"ל - 11,992 ש"ח.

נמצא אצל נכס אחד מהנ"ל (בית אריאל) הוא נכס נפקד המיועד ע"י ה"פ; נכס אחד (בית אלחנן) הוא בשומה צה"ל/מטרה אולם הפעילות לא ידועה; לגבי 2 הנכסים הנ"ל ומסגרת להם הפעילות לא ידועה; 3 נכסים (המדרש, ורשה והמעלות) (השלשלת) הוא של הוועדה ונמצא אצל מנהליו ע"י האפוטרופוס הכללי; נכס אחד (הצלם) הם בפעילות פה"ת.

גם חשב משב"ש שח"ת בין אחד החתומים על ההקצבות לעמדה, ובשיחתי הסלפונות עמו הודיעני כי הקדשים יחוקקו אינם נכסי מדינה.

9. סה"כ ההוצאות לעמותה זו הן כדלקמן:

- תשלומי החברה לקבלנים עבור שיפוצים, תיכנון, אגרות חיבור ומדידות עבור 6 נכסים שבניהולנו כולל תשלום לעמותה בסך - 597,165 ש"ח לביצוע שיפוצים בביצוע עצמי בבית וולרו
- תשלום לעמותה לפי קביעת מהנדס המחוז עבור 2 נכסים שבניהולנו (מהם 1 בית הפרחים שנכלל בתוך ה-6 לעיל) במסגרת התשלום הכללי עבור עבודות שבוצעו כבר ע"י העמותה עד 2/5/91
- תשלומי החברה לקבלנים כנ"ל עבור 15 נכסים שלא נתקבלו לניהולנו כולל סך של - 58,070 ש"ח עבור עבודות מיגון
- תשלום לעמותה לפי קביעת מהנדס המחוז כנ"ל עבור 5 נכסים שלא נתקבלו לניהולנו ונכסים שונים ללא פירוט
- תשלום החברה למפקח חוץ מטעם העמותה

ש"ח 983,215.-

ש"ח 380,747.-

ש"ח 597,281.-

ש"ח 490,810.-

ש"ח 147,472.-

ש"ח 2,599,525.-

ס ה "

סכום זה מתפלג כדלקמן:

עבודות שיפוצים	ש"ח 1,884,315.-
עבודות תיכנון	ש"ח 278,044.-
עבודות פיקוח	ש"ח 147,472.-
אגרות חיבור	ש"ח 55,483.-
מדידות	ש"ח 32,062.-
צילומים/העתקות	ש"ח 19,042.-
מע"מ	ש"ח 183,107.-

עמותת אל-עד

3. קבלת נכסים והשכרתם

לגבי עמותה זו קיבלנו לניהולנו החל מ-1/87 9 נכסים בהם 19 מושכרים שהושכרו על ידינו. 2 נכסים נתקבלו מאפוטרופוס לנכסי נפקדים, 4 מממ"י ו-3 ממשב"ש. לגבי נכס נוסף (30124/13) שנתבקשנו ע"י משב"ש להשכירו לעמותה זו ב-11/91 טרם נחתם חוזה שכירות. לדברי המינהלן המטפל בתיק זה הנכס עדיין תפוס ע"י הדייר המחזיק בו.

בדיקת 19 תיקי המושכרים העלתה כדלקמן:

א. גוש 30125 חלקה 9 - ואדי חלואה - כפר סילואן (בית הצופה)

על קבלת הנכס לניהולנו נמצא בתיק חיחידה כדלקמן:

- מכתב האגף העירוני של ממ"י למנהל מחוז עמידר מיום 13/6/88 המתייחס ל-3 חלקות מס' 30, 62 ו-74 בגוש 30124 בו הוא מבקש לחתום חוזה דיירות מוגנת עם "עטרת כהנים". מכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז מ-24/6/88 המבקש כנ"ל.

במכתב האפוסטרופוס לנכסי נפקדים מיום 31/10/88 הוא מודיע כי מס' הגוש הנכון הוא 30125, ושאת החוזים יש לחתום עם עמותת אל-על ולא עטרת כהנים. במכתבו זה החלקה מס' 30 תוקנה בכתב יד ל-60.
מכתב האפוסטרופוס לנכסי נפקדים לחברת עמידר ירושלים מיום 3/7/89 הודן בגוש 30125 חלקות 9-51 בו הוא מודיע כי המשנה למנהל המינהל מאשר חתימת חוזה שכירות עם עמותת אל-על כמקובל.
על גבי המכתב מ-13/6/88 הנ"ל אישר המשנה למינהל בכתב ידו וחתימתו מיום 26/12/89 השכרת הנכסים שבחלקות 9 ו-51 בגוש 30125 לעמותת אל-על עד עפ"י התנאים שנקבעו בין המינהל לבין העמותה.

1. חוזה שכירות על 2 חדרים:

- נמצא חוזה שכירות רגיל שנחתם כנראה בחודשים פברואר-מרס 1990 על 2 חדרים מטבח ושרותים בדמי שכירות חודשיים של 49.69 ש"ח לתקופה 31/12/90-1/3/90.

- נמצא נספח לחוזה שאיננו מוזכר בו לפיו החוזה הוא זמני ומתי שיתאפשר להכנס למקום להכנת תשריט יעודכן החוזה. העמותה תבצע שיפוצים במושכר לא פחות מגובה עלות חלקו בדמי המפתח. השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסת העמותה למושכר.
במידה והעמותה לא תעמוד בתנאים הנ"ל יהפך חוזה זה לחוזה לא מוגן.

- הנספח נערך בהסתמך על מכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל הסניף מיום 7/1/90 בו ניתן אישורו לשינוי הנוסח בחוזה השכירות לפיו השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום הכניסה לדירה.

- במכתבו זה נתבקש מנהל הסניף לנסח את הנספח שיהיה מתאים לחוזה המקורי שיבטא את האמור במכתב ויבטל את הסעיף המקביל בחוזה.

~~הנ"ל נספח זה לא יחול על חוזה שכירות מס' 68.61 ש"ח ללא חובות.~~
על גבי מכתב זה רשם מנהל הסניף ביום 11/1/90 כי בשיחה טלפונית עם הסמנכ"ל נאמר לו שניתן לחתום חוזים לגבי המושכרים החדשים באותו נוסח.

- כן נמצא מכתב (בלנקו) של העמותה בכתב יד המופנה לעמידר עם חותמת אך בלתי חתום לפיו מיכאל וסטרייל מיופה הכח של העמותה לחתום חוזים עם עמידר.

~~חוזה שכירות מס' 68.61 ש"ח ללא חובות.~~

- גובה דמי השכירות החודשיים למושכר זה ב-10/92 68.61 ש"ח ללא חובות.

2. חוזה שכירות על 1 1/2 חדר:

נמצאו מסמכים כנ"ל על חוזה מ-3/90 בדמי שכירות חודשיים של 29.82 ש"ח.

גובה שכ"ד ב-10/92 41.20 ש"ח ללא חובות.

3. חוזה שכירות על 3 חדרים:

- נמצא תשריט מיום 20/1/92 וחוזי שכירות מיוחד מיום 18/10/91 ו-20/10/91 שצורף למכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל הסניף מיום 20/10/91 ונחתם ב-22/10/91 במקום חוזה רגיל.
לא ברור אימון בכלל כיצד הגיע טופס חוזה מיוחד זה לסניף, לפיו מכתבו של הסמנכ"ל לנכסים.

לטענין כי מכתב זה שבא לאשר חתימת החוזה הנ"ל מדובר על חוזה נוספה לחתומות לגבי 4 נכסים בירושלים שגורמיו במסגרת גור נ"ל 69 חוזה מטעם מס' 27513 קרי נכסים שהחכמו ע"י משכר וזה איננו נוגע לנכס החדש.

- על טבלת חב קורת מדוע לא הושפך מושכר זה יחד עם 2 המושכרים האחרים בנכס זה שהושכרו ב-3/90, השגב מנהל הסניף כי זכור לון טנצ'ה העמותה טען שמושכר זה עדיין לא חתם פנימי.

- החוזה מתייחס על 3 חדרים, מטבח ושרותים בדמי שכירות חודשיים של 118.69 ש"ח.

לא נדרש מתי חוזה נכסו ולא נמצאה חתימת נציג העמותה על קבלת החזקה במושכר. כמו כן לא נמצא הנספח המוזכר בסעיף 5 של החוזה.

בחוזה המיוחד הזה נאמר בין היתר כי השוכרת מתחייבת לשפץ את הדירה ובלבד שהשיפוצים והתוספות לא יחרגו מגבולות המבנה הנוכחי, כפי שהם בעת קבלת החזקה על מנת להביא למצב שהיא ראויה למגורים. כל אלה על חשבונה בלבד ומבלי שתהיה זכאית בצורה כלשהיא לבקש, לדרוש או לתבוע כי המשכיר תשתתף בחלק כלשהו בעלות השיפוצים.

השוכרת מתחייבת להתחיל בביצוע השיפוצים מיד עם קבלת החזקה בדירה ולסיים אותם לא יאוחר מאשר תוך שנה.
מוסכם כי השקעותיה של השוכרת בעבודות השיפוצים יחשבו לדמי מפתח ובשל כך תהיה השוכרת לדיירת מוגנת בדירה.
עמידר המופיעה כצד בחוזה הוגדרה כנאמנה של מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.
בנספח לחוזה זה נאמר בין היתר כי תקופת השכירות תחל עם קבלת החזקה בדירה ע"י השוכרת ובכפוף לסעיף 4 בחוזה המקורי.
עוד נאמר כי השוכרת רשאית ומוסמכת למסור מפעם לפעם את הדירה לשימושו של שוכר משנה בלתי מוגן לתקופה של שנה החל מיום מסירת החזקה בדירה.
על השוכרת להודיע למשכירה את שמו ומספר הזהוי של שוכר המשנה וכן את מספר תעודת הזכויות שקיבל שוכר המשנה ממשב"ש וכן מתחייבת להודיע על כל שינוי או חילוף העשוי לחול בכל אלה.
על העדירה הנספח המצורף בחוזה זה נאמר וצ"ל כי צה"ל לא יעמות את שפ"ס עקב חירוף מלחמה ופיקודתו נלא מיום החתימה.
גובה דמי השכירות ב-10/92 143.62 ש"ח והחובות לחודש זה - 120.- ש"ח.

החשוב ההחלטות שבשורה מתחיל משנת 12/92

- ב. גוש 30125 חלקה 31 - כפר השילוח
1. במכתב משב"ש לסמנכ"ל לנכסים מיום 17/5/92 הוא נתבקש להורות על חתימת חוזה דיירות מוגנת עם העמותה לגבי 3 נכסים. גוש 30124 חלקה 34, גוש 30125 חלקות 31 ו-25, תמורת שיפוצ הנכסים והשבחתם.
על שאלתי את הסמנכ"ל לנכסים בשיחת הסיכום עימו מדוע לא הורה לחתום בזמנו על שאלתי את הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחוז מיום 27/5/92 נקבע כי בגוף הסכם השכירות המוגנת יש להוסיף את הפיקסאות הבאות:
- תוך שנה מיום קבלת החזקה.
- החוזה נכנס לתוקף מיום קבלת החזקה.
- תוך חודש מיום קבלת החזקה מתחייבת העמותה להמציא על חשבונה תשריט של הנכס והמגרש מבוצע ע"י מודד המוסך.
2. במכתב העמותה מיום 3/6/92 נאמר כי לפי חידוע להם הדירה מורכבת מקומה אחת, 5 חדרים מטבח ושרותים וברגע שיאפשר הכנת תשריט יצרפו תשריט עפ"י מודד מוסמך.
3. ב-6/92 נחתם החוזה שפירוט הגיל שכתב את התנאים הנלווים על 5 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 298.30 ש"ח לתקופה 1/6/92-31/12/92 במקום חוזה מיוחד כאמור במכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל הסניף מ-20/10/91 שנתקבל בסניף ב-22/10/91.
- לא נמצא תשריט על הכרז המושכר ולא חתימה על קבלת החזקה במושכר.
- נמצא נספח (חדש) להסכם מיום 12/8/92 בו נאמר בין היתר כי לפי מצבו של הנכס ביום השכרתו עפ"י חוזה השכירות, הכרחי לבצע בו עבודות שיפוצ על מנת לשפרו ולהכשירו למטרת השכירות.
היה הכרחי ועוד הכרחי לקיים, לבצע או לעמוד בהליכים משפטיים או מינהליים לשם הגנת הזכויות והחזקה ומימושם ובמיוחד לשם הבטחת הכניסה למושכר והחזקה בו וההגנה עליהם כנגד כל אדם או גוף לרבות תובעים ועותרים לסוגיהם וכל פולש או מחזיק שלא כדין, באם היו כאלה.
לכן הוסכם כי כל הסכומים שהשוכרת הוציאה או תוציא על מנת להכשיר את הנכס למטרת השכירות וכן כל החוצאות המשפטיות כפי שהשוכרת הוציאה או תוציא ייזקפו ע"ח דמי המפתח האמורים בחוזה השכירות, כאילו שילמה אותם השוכרת במישרין למשכירה כדמי מפתח בגין הנכס.
עוד נאמר כי נספח זה גובר על כל דבר האמור בחוזה השכירות על נספחיו.
- ברצוני לציין כי לנוסח הנספח הזה קדם מכתבו של עו"ד העמותה לסמנכ"ל לנכסים מיום 1/7/92 בו מוזכרים הנכסים שהעמותה שכרה מעמידר כדיירת מוגנת - בית הצופה (3 מושכרים), בית הטירה (8 מושכרים), בית המעיין (2 מושכרים) ובית הצריף (מושכר אחד).

למכתבו זה צירף העו"ד רשימת סכומי ההוצאות המשפטיות הגדולות שמרשתו עמדה בהן וביקש לאשר את ההוצאות שהסתכמו ב-548,198.60 ש"ח (לא כולל מע"מ) ע"ח חלקנו בדמי מפתח ולצרף אישורנו בכתב כנספח לחוזים.

נספח זה נוסח בתיאום עם עו"ד מטעם עמידר. במכתב הסמנכ"ל לנכסים למ"מ מנהל הסניף מיום 9/8/92 שנתקבל ב-16/8/92 נאמר כי עפ"י החלטות ועדת הרכישות של משב"ש מיום 5/7/92 פרטיכל מט' 8/92, יש לשנות את הנספחים הקיימים להסכמי השכירות לפי הנספח שצורף למכתב ושהנושא מתייחס ל-9 מושכרים שפורטו בו.

הפרוט כלל 8 נכסים בהם 18 מושכרים שהושכרו לעמותה ונכס נוסף 30124/13 שטרם נחתם חוזה לגביו למעט הנכס 30125/51.

ע"פ שאלת הבקורת מהועד, ניתנה לסניף ההוצאה עפ"י נכסים, כאשר עניין העמותה התייחס ל-4 נכסים, הסמנכ"ל השיב כי בפרטיכל הועדה דובר על הכל.

בסעיף 2 בפרטיכל הנ"ל נאמר כדלקמן ואני מצטט:

"חברת מורדות מוריה מבקשת שיאושר לה כי ההוצאות המשפטיות ששולמו על ידה עבור מימוש החזקה במבנים בעיר דוד, (סה"כ כ-548,200 ש"ח לא כולל מע"מ) יקוזזו מדמי המפתח שהם חייבים לשלם לחברת "עמידר".

בהחלטה כללית צויין - "הועדה מאשרת לחברת "עמידר" לכלול בהוראה של ביצוע שיפוצים תמורת דמי המפתח גם החזר הוצאות משפטיות ולצרף זאת כנספח לחוזים של חברת "עמידר" דוד ובמזרח ירושלים".

בהחלטה לסעיף 2 - "חברת מורדות מוריה תגיש לחברת עמידר חשבונות כולל פירוט: מבנים וחלוקה לתשלום לפי עו"ד, צילום פס"ד וכו'.

הועדה מכירה בחוצאות משפטיות שנגרמו ושולמו ע"י חברת מורדות מוריה ומאשרת התחשבות עם חברת "עמידר".

חברת "עמידר" בשיתוף יוע"מ משב"ש תבחן ותבדוק גובה התשלום שניתן לשלם למקרים כנ"ל ובהתאם לכך תהיה ההתחשבות עם חברת מורדות מוריה.

בועדה הבאה חברת מורדות מוריה תגיש לועדה דו"ח לגבי בעיות משפטיות התלויות ועומדות בעיר דוד כולל צפי של הוצאות כספיות בגין הנ"ל.

נציגיו של הוועד, אשר שלח הועדה, השתתפו ב-2 נציגים מעמותת אל-עז, 18/8/92, נציגים של חברת מורדות מוריה, וכן 2 נציגים מעמותת עטרת ידוע לו כי חברת אל-עז שילמו כמתווכים בפרטיות מבנים עבור הועדה. שמו של נציג ממ"י צויין ברשימת הנציגים שהוזמנו לשיבת הועדה ולא הופיעו.

נשאלת איפוא השאלה כיצד מתקבלת ההחלטה וכן, המתווכים, לדמי מפתח 554 ידועת המינהל ו/או הסכמתו.

גובה דמי השכירות ב-10/92 298.30 ש"ח.

החופות להחזקת חלקה 267/10/92.

ג. גוש 30125 חלקה 49 - כפר השילוח

1. במכתב משב"ש לסמנכ"ל לנכסים מיום 28/11/91 הוא נתבקש להורות על חתימת חוזי דיירות מוגנת עם העמותה לגבי 3 נכסים, (גוש 30124 חלקה 13 שטרם נחתם החוזה, גוש 30126 חלקה 33 והנכס הנדון), תמורת שיפוצ הנכסים וטיובם.

במכתבו של הסמנכ"ל למ"מ מנהל הסניף מיום 5/12/91 נקבעו אותם התנאים שפורטו בסעיף ב' 1 לעיל שיש להוסיףם בגוף הסכם השכירות.

2. נמצא בתיק מסמך בלתי תחום שלא ידוע אפילו מי כתב אותו, (כפי לא היה גם מען) בו נאמר שאין אפשרה להכנס למושבה לתכנת תשריט ולפי הידוע הדירה מורכבת מ-3 חומות, 10 חלקים, מטבח ושתייתם.

3. ב-8/10/91 נחתם חוזה שכירות מיוחד דוגמת החוזה המוזכר בסעיף א' 3 לעיל על בנין בן 3 קומות המכיל 10 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 497.57 ש"ח.

זאת בטרם הוראתו של הסמנכ"ל לנכסים במכתבו למינהל מנהל הסניף מיום 5/12/91.

בסעיף 5 מוזכר נספח שאינו קיים, ולא ידוע מתו קיבלו זאת החזקה לא נמצאו תשריט שמהא את ההכנה של הנכס ולא ידוע מתו קיבלו זאת החזקה בו.

ב-12/8/92 נחתם נספח חדש לחוזה השכירות מיום 8/10/91 בנוסח האמור בסעיף ב' 3 לעיל.

יצוין כי בנספח זה לא מוזכר כלל עניין השכרת המשנה כפי שנקבע בסעיף 5 בחוזה המסמך על נספח בו אמור היה להיות מפורט נושא זה.

4. נכס זה נקבל לניהולנו עפ"י מכתב האפוסטרופוס לנכסי נפקדים לחברה מיום 3/7/89 המוזכר בסעיף 3 א' לעיל ובהמשך לו.
נמצא חוזה שכירות רגיל מ-3/90 על 1 1/2 חדר, מטבח ושרותים בתוקף מ-1/3/90 עד 31/12/90 בדמי שכירות חודשיים של 29.52 ש"ח.
לא נמצא חשבוני על החשבון של נכס זה ולא ידוע מתי נמסרה לעמותה החזקה בנכס זה.

ד. גוש 30125 חלקה 51 - כפר השילוח

1. נכס זה נקבל לניהולנו עפ"י מכתב האפוסטרופוס לנכסי נפקדים לחברה מיום 3/7/89 המוזכר בסעיף 3 א' לעיל ובהמשך לו.

2. נמצא חוזה שכירות רגיל מ-3/90 על 1 1/2 חדר, מטבח ושרותים בתוקף מ-1/3/90 עד 31/12/90 בדמי שכירות חודשיים של 29.52 ש"ח.

לא נמצא חשבוני על החשבון של נכס זה ולא ידוע מתי נמסרה לעמותה החזקה בנכס זה.

נמצא נספח בנוסח המוזכר בסעיף א' 1 דלעיל ונספח חדש שנחתם ב-12/8/92 כאמור לעיל.

בנוסף לנספח השני הנ"ל יודיע כי נכס זה אינו מוזכר במכתבו של הסמנכ"ל מיום 9/8/92.

3. גובה דמי השכירות החודשיים ב-10/92 41.20 ש"ח ללא חובות.

ה. גוש 30125 חלקה 53 - (בית מיוחס)

1. עפ"י מכתב ס' מנהל מחוז ממ"י למנהל הסניף לשעבר מיום 16/9/86 הבית והחלקה הנ"ל הם רכוש של קק"ל וניהולם מועבר לטיפולנו. המינהל ביקש השכרתו לעמותה בחוזה דיירות מוגנת למטרת מוסד תמורת סכומי הפינוי ממחזיקיו והשיפוצים ששולמו ע"י העמותה.

הבית הוא דו קומתי ובו 6 חדרים.
בחוזה השכירות יצויין כי אם ביום מן הימים תחפוץ קק"ל לקבל את הנכס לצורכיה העצמיים או לאומיים, יהא על העמותה להחזירו בשלמותו לקק"ל וכל הכספים שימצא ששולמו ע"י העמותה לצורך פינוי הנכס ממחזיקיו כיום וקבלתו לשימוש ושיפוצו, ייחשבו כדמי מפתח ששולמו על ידה ואלה יוחזרו לה במלואם בערכם הריאלי ע"י הקק"ל.

בנוסף על העמותה לאשר בהסכם שייחתם כי היא תמלא אחר התחייבות זו ללא ערעור ודחיה.

למכתב זה צורף תרשים קטע ממפת הגוש ובו מסומן המבנה שעל החלקה.

2. ב-29/1/87 נחתם חוזה שכירות על הנכס כמתואר לעיל לתקופה מ-1/1/87 עד 31/12/87 בדמי שכירות חודשיים של 148.19 ש"ח כאשר נכללו בו התנאים הנ"ל.

החוזה נכחד ב-22/2/87 ולא ידוע מתי נמסרה לעמותה החזקה בנכס זה.

כמו"כ נמצא תשריט מ-3/12/86 ונספח לחוזה מיום 12/8/92 כאמור לעיל.

3. גובה דמי השכירות החודשיים ב-10/92 291.77 ש"ח ללא חובות.

ו. גוש 30125 חלקה 60 - 8 מושכרים - (בית הטירה)

1. הנכס נקבל לניהולנו עפ"י המסמכים שהוזכרו בחלק הראשון של סעיף 3 א' דלעיל.

במכתב האגף העירוני של המינהל מ-13/6/88 המוזכר לעיל נקבע כי לחוזה יוכנסו הסעיפים הבאים:

- העמותה תבצע שיפוצים לא פחות בגובה עלות חלקנו בדמי מפתח.
- השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום חתימת ההסכם.
- התשריטים יוכנו ע"י חברת עמידר מיד לאחר כניסת העמותה למבנים שבנדון.

כן נאמר במכתב זה כי החוזה יימסר לעמותה רק לאחר שהאפוסטרופוס לנכסי נפקדים יודיע כי הנכסים נרשמו ע"ש ר"פ.

במכתב האפוסטרופוס למנהל המחוז מיום 31/10/88 הנ"ל הוא נתבקש להורות לפעול עפ"י מכתב האגף העירוני הנ"ל ולחתום חוזים עם עמותת אל-עד ולא עם עטרת כהנים כפי שצויין במכתב האגף העירוני וכי מספר הגוש הוא 30125 ולא 30124 כפי שצויין בטעות.

לא נמצא את הדעתו כי הנכסים יימסרו ע"ש ר"פ ונשקבע לעיל.

2. ביום 23/1/89 נחתמו עם העמותה 8 חוזי שכירות כדלקמן:

- מושכר מס' 1: חוזה שכירות למטרת מחסן על השכרת 2 מחסנים בשטח של 44.6 ממ"ר בדמי שכירות חודשיים של 33.20 ש"ח בתוקף מ-1/1/89 ועד 1/12/89.

נמצא נספח לחוזה בנוסח המוזכר בסעיף א' 1 לעיל ונספח נוסף מ-12/8/92 כאמור לעיל.

בנספח הראשון הנ"ל נאמר בין היתר כי השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסת העמותה למספד ולא מעום חתימת ההסכם כפי שנקבע במכתב האגף העירוני הנ"ל של המינהל.

בדיקתי הראתה כי נציג העמותה במכתבו למנהל הסניף מיום 6/8/89 אשר התייחס לנכס זה ולעוד 2 הנכסים שיפורטו בהמשך, הודיע כי בהמשך לחוזים שנחתמו, חלו מספר שינויים המחייבים תיקון בהם. הוא ציין כי בחוזים נקבע כי השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום חתימת ההסכם ומבקש לשנות סעיף זה שהשיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום הכניסה לדירה וזאת בגלל סיבות ידועות המעכבות כניסתם לבתים וחולך וקרב מועד השנה מיום חתימת ההסכם.

מנהל הסניף העביר את הבקשה הנ"ל בצירוף למכתבו לסמנכ"ל לנכסים מיום 10/9/89 וביקש להודיעו אם ניתן לאשר את השינוי כמבוקש.

לא מצאתי תגובת הסמנכ"ל למכתב זה. יוצא אף לא שנתקבלה האסדרה הנ"ל. נחתם במסגרת בלתי ידועה וכמובן לאחת חתימת החוזה ב-1/89.

לא ידוע מתי נמסרה לעמותה החזקה בנכס.

החוזה נכנס ב-21/3/89.

לא נמצא תשריט על הקצבת של הנכס.

לעומת זאת, נמצא צילום טופס של גזברות עיריית ירושלים ובו שירטוט גודל 2 המחננים ללא תאריך.

מושכר מס' 2: חוזה שכירות על חדר אחד בלבד בתוקף מ-1/1/89 עד 31/12/89 בדמי שכירות חודשיים של 16.50 ש"ח.

החוזה נכנס ב-23/3/89.

כל היתר כפוף במושכר מס' 1 דלעיל.

מושכר מס' 3:

בנ"ל.

מושכר מס' 4: חוזה שכירות על 3 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 82.50 ש"ח.

כל היתר כפוף.

מושכר מס' 5: חוזה שכירות על 2 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 41.20 ש"ח.

כל היתר כפוף.

מושכר מס' 6: חוזה שכירות על 1 חדר בדמי שכירות חודשיים של 16.50 ש"ח.

כל היתר כפוף.

מושכר מס' 7: חוזה שכירות על 2 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 41.20 ש"ח.

כל היתר כפוף.

מושכר מס' 8: חוזה שכירות על מחסן בגודל של 72 ממ"ר בדמי שכירות חודשיים של 53.50 ש"ח.

כל היתר כפוף.

3. גובה דמי השכירות החודשיים ב-10/92 לגבי 8 המושכרים הנ"ל בהתאמה הם: 88.97 ש"ח, 24.18 ש"ח, 24.18 ש"ח, 120.87 ש"ח, 60.36 ש"ח, 24.18 ש"ח, 60.36 ש"ח ו-78.38 ש"ח.

אין חובות לחודש זה למעט מושכר מס' 1.

החוב במושכר זה הוא 1040.11 ש"ח.

1. גוש 30125 חלקה 62 - 2 מושכרים (בית המעיין)

1. הנכס נתקבל לניהולנו עפ"י המסמכים שהוזכרו בחלק הראשון של סעיף 3 א' דלעיל.

2. מושכר מס' 1: חוזה שכירות כנ"ל על 4 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 136.50 ש"ח.

נמצא תרשים שנערך בעט ללא תאריך וללא חתימה.

כל היתר כפוף בסעיף 3 דלעיל.

3. מושכר מס' 2: נמצא בתיק תרשים של מודד מיום 16/6/91.

במכתב מנהל העמותה למנהל הסניף מיום 27/6/91 נאמר כי בגזם שלאחר שהתאשר להם הכניסה לטבח, נמצא טיש להוסיף על החוזה עוד 2 חדרים כמצורף בתשריט. המכתב נתקבל בסניף באותו יום אוסף בחוזה שנחתם ב-1/7/91 צו"ל ידוע אחת.

תוקפו מ-1/7/91 עד 31/12/91 ודמי השכירות החודשיים הם 23.73 ש"ח.

כל היתר כפוף בסעיף 3 דלעיל.

4. גובה דמי השכירות החודשיים ב-10/92 ב-2 המושכרים הנ"ל בהתאמה הם: 199.99 ש"ח ו-27.05 ש"ח ללא חובות.

- ח. נוס 30125 חלקה 74 - (בית חצריף)
1. הנכס נתקבל לניהולנו ע"י המסמכים שהוצגו בחלק הראשון של סעיף 3 א' דלעיל.
 2. חוזה שכירות כנ"ל על 2 חדרים בתוקף מ-1/1/89 ועד 31/12/89 בדמי שכירות חודשיים של 41.20 ש"ח.
נמצא חרשים בכתב יד ללא תאריך וללא חתימה.
 3. גובה דמי השכירות החודשיים ב-10/92 60.36 ש"ח ללא חובות.
- ט. נוס 30126 חלקה 33 - כפר השילוח
1. הנכס נתקבל לניהולנו ע"י המסמכים שהוצגו בסעיף ג' 1 דלעיל.
 2. ב-3/2/92 נחתם חוזה שכירות מיוחד דוגמת החוזה המוזכר בסעיף 3 א' 3 דלעיל ללא הנספח המוזכר בסעיף 5 של החוזה אולם נמצא נספח חדש מיום 12/8/92.
- החוזה מתייחס לקומת קרקע המכילה 4 חדרים, מטבח ושרותים בדמי שכירות חודשיים של 237.54 ש"ח. הוא לא כלל את התנאים המיוחדים שפורטו בכתב הסמכ"ל מיום 5/12/91, חוואיל והחוזה הוא מיוחד.
3. [הטקסט נמחק]

הערות כלליות

- א. [הטקסט נמחק]
- ב. במכתב הסמכ"ל לנכסים והסמכ"ל לכספים מיום 3/10/91 לעמותה נאמר:
"חואיל וחוסכם בינינו כי נשכיר לכם בשכירות מוגנת את הנכסים המפורטים להלן, וחואיל ותנאי השכירות סובמו בינינו אך טרם היה סיפק לתתם על חוזה השכירות המודפסים, אי לכך תרינו מרשים לכם בזאת לתפוס חזקה בכל אחד מהנכסים הנ"ל ובלבד שתאשרו בתמיכתם על העתק מסמך זה כי תחתמו על חוזה השכירות לכשיודפסו על ידינו.
לוט: נוסח חוזה שכירות (על נספחו)."
נציג העמותה התחייב לתתם על חוזה השכירות שיוגשו להם לחתימה.
במסמך זה פורטו מספרי הגושים וחלקות של 8 נכסים ש-2 מהם 30125/40 ו-30125/48 לא נתקבלו כלל לניהולנו.

- ג. [הטקסט נמחק]
- 30125/9 - דירת 2 חדרים בבית הצופה 24,000 \$. הכוונה כנראה למושכר המוזכר בסעיף 3 א' 1.
- 30125/60 - 5 דירות מגורים, בית כנסת ומשרד 214,600 \$ כאשר יחידה אחת בת 2 חדרים הוערכה במצב אחר גמר השיפוץ.
- 30125/62 - דירת 2 חדרונים 19,500 \$. הכוונה למושכר המוזכר בסעיף 3 ו' 2 מושכר מס' 2.
- 30125/74 - דירת 2 חדרים 13,000 \$. ראה סעיף 3 ח'.

למרות הודעתו של הסמנכ"ל לנכסים בשוהת הסיכום עימו שמנהל אגף הפדגוגיות של משרד הרווחה לדעת כמה זה 1/3 דמי מפתח לשיפוח, לא ברור לי עדותיך לשם מה נתבקש השמאי לתת שמאות לנכסים שלא נתקבלו ממסב"ט ולשגביתם (נחתמו כבר חוזים 1/89-1, 3/90, 7/91, 10/91).

ד. ע"י בקשתך מיום 19/11/92 הסמנכ"ל לנכסים ביקש מהשמאי הממשלתי המחוזי בירושלים שומות דמי מפתח 3/3 לגבי 18 נכסים שהושכרו לעטרת כהנים ולא-עד ליום השכרתם.

ב-28/12/92 נתקבלו בפקס שומות לגבי 4 הנכסים שבסעיף ג' הנ"ל והן - 48,500 ש"ח, - 35,500 ש"ח, - 23,750 ש"ח ו-385,750 ש"ח בהתאמה.

במכתב השמאי הנ"ל לסמנכ"ל לנכסים מיום 17/12/92 נאמר כי במושכרים 125/31, 125/49, 125/51 ו-126/33 גרים הדיירים הקודמים ולא ניתן לבקר בהם ולכן לא ניתן בשלב זה לבצע שומות לנכסים אלה.

כאמור החוזים לגבי נכסים אלה נחתמו ב-6/92, 10/91, 3/90 ו-2/92 בהתאמה. לגבי 2 הנכסים הראשונים הנ"ל הודיע לך הסמנכ"ל לנכסים שהם מיועדים לביטול עיסקות הרכישה, כך שחוזי השכירות המוגנים ממילא יתבטלו ועל כן לא נחוצה שמאות.

הוצא איפוא שנערכו עם העמותה חוזי שכירות על נכסים הנכסים ע"י ההתאחדות המוסלמית בארץ ישראל, עברתם דמי שכירות מבפני שמסכת להחזקה בהם.

בשומת השמאי שנתקבלה כאמור בפקס ב-28/12/92 התייחסה השומה לגבי בית הצופח לדירת 2 חדרים בלבד ולא 2 חמושכרים הנוספים שהושכרו בבית זה.

בנספח לשומה המתייחס לבית הסירה, ניתנה שומה לגבי 7 יחידות ולא 8 כמפורט ברשימה שהועברה לשמאי.

יחידה אחת במפלס התחתון הוערכה כיחידה ראויה למגורים עקב היותה בשלבי שיפוץ סופיים (כך היתה גם בשומה מ-4/92) ולא למצבה ביום השכרתה כפי שהשמאי נתבקש. הרכב הנכס כמתואר ע"י השמאי אינו זהה להרכב היחידות שהושכרו ב-8 חוזי השכירות.

בנספח לשומה המתייחס לבית המעיין השומה היא לגבי יחידה בת 2 חדרונים כאשר ברשימה שצורפה כנ"ל מדובר על יחידה בת 4 חדרים ויחידה נוספת.

ה. במכתב העמותה למנהל המחוז מיום 4/8/92 נאמר כי בהתאם לנספחים לחוזי השכירות של העמותה עם החברה שנחתמו ב-7/10/91, סעיף 10, (שצילומם רצ"ב) על העמותה לשלם שכר דירה החל מתאריך קבלת החזקה במושכר. מאחר והעמותה שילמה שכ"ד החל מתאריך חתימת החוזה הם ביקשו לקבל את התשלומים ששולמו עד לקבלת החזקה. הסכום לאחר פירוט 13 מושכרים הסתכם ב-30,041.93 ש"ח.

בדיוקתי הראתה כי בצילומי הנספחים שצורפו למכתב הנ"ל לא קיימים סעיף 3 בסעיף 10 של הנספח כפי שקיימים בנספח שצורף למכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל הסניף מיום 20/10/91 שהתייחס ל-4 נכסים בלבד שהוכשו כדירות נ"ל חוזה מסב"ט 127513. יש לציין כי 3 הנכסים שהועברו לניהולנו ע"י מסב"ט להם מיועד הנספח אינם מופיעים ברשימה שבמכתב העמותה הנ"ל.

זאת ועוד - בצילומי הנספחים שהוצגו ע"י העמותה הוסף סעיף 10 שאינו קיים בדיוקת הנספח שהסמנכ"ל שלח לסניף בו הודפס תקופת השכירות תחל עם קבלת החזקה במושכר ע"י הנוכחים עד לתום שנה מאותו מועד.

- מכתב העמותה הועבר ע"י מנהל המחוז בצרוף למכתבו לסמנכ"ל לנכסים מיום 26/8/92 והוא ביקש הנחיותיו.

- במכתב תשובתו של הסמנכ"ל מ-7/9/92 הוא שאל למה הוא צריך להנחותו (את מנהל המחוז) והוסיף משהוא במחוז חתם על הסכם ולא קיימו (סעיף 10 בחומר חמצולם).

- במכתב מנהל המחוז לעמותה מיום 14/9/92 הם נתבקשו להמציא תצהיר בפני עו"ד האומר מתי החלה תקופת השכירות, כלומר, מתי החלה החזקה במושכר והוסיף שעם קבלת המבוקש הוא ישוב להודיעם.

- במכתב נוסף של מנהל המחוז מיום 24/9/92 לעמותה הוא ביקש שוב להמציא את התצהיר בהקדם.

- למכתב העמותה למנהל המחוז מ-25/9/92 צורף התצהיר ובמכתב פירטו את הסכומים המגיעים להם אשר הסתכמו ב-44,605.64 ש"ח.

- נמצא מכתב נוסף שנכתב בכתב יד על טופס של העמותה המופנה למ"מ מנהל הסניף ללא תאריך ובחתימת בלתי מזוהה אשר נתקבל בסניף ביום 21/10/92 אליו צורפו הנספחים לחוזים וזאת בהמשך לבקשתם להחזיר תשלומי השכירות.

צילומי הנספחים שצורפו נשאו את התאריך 7/10/91. בדיוקת כל 19 התיקים (כולל 2 מושכרים האמורים לשמש מחסנים) ו-3 תיקים בהם נחתמו החוזים מיוחדים שהנספחים מתאמים לסוגי חוזה זה, הראתה כי באף אחד מהתיקים לא מתוויקס מקור או לפחות העתק של הנספחים.

אנש' בסניף לא ידע להשיב על השאלה תוכן הנספחים שאמורים היו להיכלל בתוך מתו' קיס' בתק' התחידות.
מנהל הסניף לשעבר טען שהתיקים עברו הרבה ידיים והיו במשב"ש ובפרקליטות המחוז.

למכתב מ"מ מנהל הסניף למנהל המחוז מיום 5/11/92 צורף דף פירוט הסכומים המגיעים לעמותה שנערך ע"י חשבית הסניף לבקשת מ"מ מנהל הסניף לפיו מגיע לעמותה נכון ל-11/92 סך של 45,323.35 ש"ח.
במכתב זה מנהל המחוז נתבקש להורות לשלם סך זה.
מ"מ מנהל הסניף במכתבו לעמותה מיום 14/12/92 הודיע כי בדיון שהתקיים בהנהלת החברה הוחלט שלא לשלם החזר שכ"ד המתבקשים במכתבם מ-4/8/92.

4. שיפוצים

א. סיכום ישיבה מיום 22/10/91

1. בסיכום הישיבה הנ"ל בהשתתפות נציג העמותה, הסמנכ"ל לדיר, ס'/מנהל המחוז ומהנדס המחוז נאמר כי הואיל ומשב"ש עומד להעביר הזמנה המיועדת לביצוע שיפוצים בתיאום עם העמותה סוכם.
העמותה תגיש חשבוניות על עבודות שביצעה. הן יאושרו ע"י רואה חשבון של העמותה שיערוך עידכון מדד. כל החשבוניות יכללו מע"מ.
מהנדס המחוז יעבור על כל הבתים בהם נעשה שיפוץ ובגינם הוגשו חשבוניות ויבדוק את מידת התאמתם לנעשה בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמנכ"ל הוראת תשלום לחשב החברה.

ביחס להמשך השיפוצים, סוכם כי עד השלמת ההזמנה ו/או הזמנות עתידיות בכלל, יבוצעו עפ"י נוהלי התחזוקה של חברת עמידר.
העבודות בהיקף כספי גבוה תופעלנה באמצעות מכרזים סגורים שעמידר תוציא. כן נאמר שעמידר תעסיק מפקח ומתאם ביצוע מטעמה שימומן מהזמנת משב"ש.
בתפוצת סיכום זה הופיעו יו"ר הדירקטוריון לשעבר, המנכ"ל בפועל, ראש תחום מימון משב"ש ירושלים, הסמנכ"ל לכספים, חשב החברה, מנהל המחוז, המהנדס הראשי, מנהל המחלקה להפעלה ודיווח וחשב המחוז.
2. במכתב מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיר מיום 19/11/91 נאמר כי הוא סירר ב-19/11/91 באתר עיר דוד והתרשם שבמקום נעשו עבודות דחופות והכרחיות לצורך מגורים.

הוא בדק את הקבלות המתייחסות לעבודות הנ"ל בהתאם לבקשת הסמנכ"ל ותיקן 2 טעויות חשבוניות קלות.
הוא ערך סיור גם במושב שדה משה ובדק במסגריה אם עבודות המסגרות שטרם הורכבו באתר נעשו בפועל ומצא כי הן נעשו.
אחרי הביקור בשטח נראה לו שהחשבוניות משקפות את העבודות שבוצעו. כמו"כ הוסיף כי הוא מסתמך על חתימת רואה החשבון שלהם.
בתפוצה הופיע המנכ"ל בפועל, מנהל המחוז וסגנו.
למכתב העמותה לסמנכ"ל לדיר מ-26/11/91 צורפו מסמכים לפיהם הוקמה החברה "נטירותא בע"מ" שבבעלות העמותה.

הוגש ע"י "נטירותא בע"מ" הריכוז חשבון ע"י שיפוצים ע"ס כולל של 241,527.78 ש"ח ללא תאריך וללא כל חתימה מטעמה ומבלי שצוין למי הוא מופנה.

בריכוז זה צוינו שמה הקבלנים ו/או ספקים, מספר החשבון והמתאריך וספוס ולא היכן בוצעו העבודות ואילו עבודות מהנדס המחוז טען שצוין צורתה מפה ובה הבתים אליהם מתייחסות החשבוניות.

הסכום הנתון 242,217-5 ש"ח ומהנדס המחוז בלבד התם שפדק ואשר את הריכוז ביום 19/11/91.

לא נמצאו מסמכי העבודה שחשבו לפיהם לחסוד מחלד מדויק של העבודות.

חשבוניות הקבלנים/ספקים עפ"י הריכוז היו החל מ-30/5/91.

נמצא מכתב רואה חשבון של חברת נטירותא למנהל החברה מ-17/11/91 בו הוא נאשר בין היתר כי הרשימה הינה חלק בלתי נפרד מהרשומות החשבוניות של החברה ונרשמו בספריה כחוק.

החשבוניות הנתו' מצולמות ונלא הוגשו במקור.

הן כללו בין היתר סכום כולל של -149,556 ש"ח ששולם ל-"חיש דיר שירותי חקלאות בע"מ" ממושב שדה משה עבור עבודות מסגרות.

בחשבונית אחת ע"ס -80,000 ש"ח וועד -14,400 ש"ח מע"מ צוינו "ביצוע עבודות מסגרות וגידור מע"ר דוד" - האוספים 55א כל פירוט, באלו נכסים בוצעו העבודות, פנ"ל גם בחשבוניות נוספות של חפ"ל ע"ס כולל -55,156.

ש"ח לגבי הסכום של 30,902.50 ש"ח
בשיתוף סיכום המצאה ל" מחנודס המחוז ציפוזים של השימית עבודות ללא
תאריך וללא חתימה שאין להם כל קשר עם החשבוניות הנ"ל ויתכן ואלה הן
הצעות מחיר.

היו עוד חשבוניות עבור חיבור גנרטור ופריז קטורה - 2,242 ש"ח.
3 מטבחיס - נגרות - 8,732 ש"ח.
3 חשבונות של "בזק" על התקנת 3 טלפונים ע"ס כולל של 2,895 ש"ח של

אשרו לחשבוני ע"י עמירה וזאת למרות הצהרתו של מנהל החברה במכתב
לסמנכ"ל לדיוור מ-26/11/91 שכל החשבוניות שהשגתם הוצאו לטיפול
נמצאו חשבוניות נוספות מתן לא מתן לדעת חיבור בוצעו העבודות ה"א/
עבור מה נרכשו החומרים.

הסמנכ"ל לדיוור במכתבו לחשב החברה וגזבר החברה מיום 28/11/91 ביקש
לשלם לחברה הנ"ל סך של 248,444.80 ש"ח כולל מע"מ וזאת עפ"י סיכום
הישיבה מיום 22/10/91 שצירף למכתבו, בהתאם להזמנת משב"ש וכן עפ"י
חיות דעתו של מהנדס המחוז.

הסכום הנכון הוא - 245,189 ש"ח וללא מע"מ - 207,787 ש"ח ששולם לחברה
הנ"ל ביום 3/12/91.

ב. סיכום פגישה מ-14/1/92

בסיכום הפגישה הנ"ל בהשתתפות מהנדס הראשי, מהנדס המחוז, יו"ר העמותה ועוד
3 מחבריה ומנהל המחלקה להפעלה ודיווח, סוכס שתהליך שיפוז הבתים לאחר הסיור
שנערך במבנים המאוכלסים ע"י חברי העמותה יבוצע כדלקמן:

1. שלב א' שמטרתו להביא את יחידות המגורים למצב איכלוס ראשוני ע"י התקנת
נקודות מים, גז, חשמל ותיקון חלונות יבוצע ע"י העמותה לפי מחירון עמידר
לעבודות הנדסיות או תוצאה של מכרזון עם מינימום 3 הצעות.
התשלום יבוצע ע"י המחוז עפ"י קבלות וחשבוניות שהעמותה תגיש כפוף לקיום
התנאים הנ"ל.

2. שלב ב' שמטרתו שיפוז יחידות המגורים עפ"י סטנדרט משב"ש (עד כמה שהדבר
ניתן). שיפוז המעטפת והחצרות יתוכנן ויבוצע בהתאם לנוחלי חב' עמידר
לעבודות הנדסיות. מהנדס המחוז ביחד עם אחד מחברי העמותה יכינו אומדנים
לעלות משוערת של ביצוע השיפוצים שיהווה בסיס להתקשרות עם המתכנת
המועסקת ע"י העמותה.

על שאלת ה"א/ המחוז להעביר מהנדס המחוז שהוצאה חכ"א כאלה.
סיכום זה אושר ע"י הסמנכ"ל לדיוור והעתק ממנו יועד למנכ"ל בפועל, למנהל
אגף הפרוגרמות של משב"ש, לסמנכ"ל לדיוור ולמנהל המחוז.
3. במכתב מהנדס המחוז למנהל המחוז מיום 12/2/92 הודן בבדיקת עבודות שבוצעו
ע"י העמותה בחודשים 12/91-2/92 נאמר כי הוא ביקר בעיר דוד וראה שבמקום
ממשיך באופן מזורז שיפוז הבתים, שיפוז מינימלי והכרחי לצורך מגורים.
הוא בדק את החשבוניות והתרשם שמסך - 227,985 ש"ח המאושר על ידו
92,633 ש"ח שולמו עבור אגרות שונות:

התקנת טלפונים, חיבור חשמל, חיבור מים והיתרה לספקים וקבלנים.
אחרי ביקורו בשטח נראה לו שהחשבוניות משקפות את העבודות שבוצעו והוסיף
שהוא מסתמך גם על חתימת רואה החשבון ועל פרטיכל ועדת המכרזים של
העמותה.

העתק ממכתב זה יועד למנכ"ל בפועל ולסמנכ"ל לדיוור.
4. מכתבים בנוסח הנ"ל נכתבו ב-8/3/92 ביחס לעבודות שיפוצים מס' 3 ע"ס
217,922 ש"ח, ב-12/4/92 ביחס לעבודות מס' 4 ע"ס - 313,949 ש"ח. במכתב
אחרון זה נאמר שהוא התרשם שבמקום מאוכלסות כבר 10 דירות מתוך 11
הקיימות. יחד עם זאת יודגש שגם בדירות המאוכלסות נותרו מספר עבודות שיש
להשלים.

במכתבו לסמנכ"ל לדיוור מ-27/5/92 הודן בחשבון סופי מס' 5 הוא אישר את
החשבון שהוא האחרון השייך לשלב א' מבוסס על בדיקת חשבוניות וקבלות.
הוא ציין שרוב החשבוניות בחשבון זה מתייחסים לתקופת שלפני 12/4/92 תאריך
בדיקתו את חשבון מס' 4 ומדובר בחשבוניות שהספקים הגישו אותם לעמותה
באיחור רב. החשבוניות הממוספרות מ-22 עד 29 מתייחסות לעבודות האחרונות
שהתבצעו בעיר דוד לפי שלב א'.

אחרי ביקוריו הקודמים בשטח נראה לו שהחשבוניות משקפות את העבודות
שבוצעו.

5. הסמנכ"ל לדיוור במכתבה לחשב החברה מ-28/5/92 ביקשה להמציא המחאה לפקודת "נטירותא" ע"ס - 57,104 ש"ח כנגד קבלת כדן וצירפה את החשבון המאושר ע"י מהנדס המחוז ואת יתר החומר.
6. החשבוניות ששולמו במחוז לא נבדקו ע"י הביקורת.
- עיון בריכוז חשבוניות מס' 3 ו-4 הנ"ל הראה כדלקמן:
- ריכוז חשבון מס' 3 ע"ס כולל של - 218,086 ש"ח ובו 54 סעיפים אושר לתשלום ע"י מהנדס המחוז, חשב ומנהל המחוז ב-8/3/92 לאחר שהסכים תוקן ל-217,922 ש"ח כולל מע"מ.
- הריכוז שלא חתמה עליו התייחס למס' שצויין למי הוא מופנה כלל תאריך החשבונית, שם הקבלן, מס' החשבונית, מס' הריכוז, מס' הסעיף והמבנה. הופיעו בו חשבוניות החל מ-7/1/92 ועד 2/3/92.
- לגבי 16 סעיפים צוינו בסוף המבנה "555" ואז לא צויין מאומה.
- ב-19 סעיפים צוינו שמות כגון: מאור, אורן, שטרס, לוי, מוקד, דירה, חסנה, דירה גדולה, מעוז, צפון, דירה, 48, וב-19 הסעיפים הנותרים נרשמו שמות הבתים לגבי הסעיפים חזו שפירות.
- בטור "הוצאה" צוינו פרטים כגון: P.V.O. (-51,090 ש"ח ב-4 מבנים) כל עבודת השמל כלל (-6,558 ש"ח ב-3 מבנים) ועוד.
- לרוב לא ניתן אימות לדעת עבור אלה מבנים היו הוצאות וכמה היתה ההוצאה לכל מבנה.
- ריכוז חשבון מס' 4 ע"ס כולל של 314,025.71 ש"ח ובו 70 סעיפים אושר לתשלום ע"י מהנדס המחוז ומנהל המחוז ב-13/4/92 לאחר שהסכים תוקן ל-313,949 ש"ח כולל מע"מ.
- הוא חתם עליו והופיעו בו חשבוניות החל מ-31/1/92 ועד 12/4/92.
- נרשמו בו הוצאות כגון: תקנת תאורת הירוס, אחזקה - 6,332 ש"ח, אחזקה ובטחון - 3,676 ש"ח, 5 דוידים - 2,400 ש"ח, תיקון גנהטור - 2,320 ש"ח, צריכה שוטפת של חלק - 1,888 ש"ח ועוד.
- בדקת החשבון הסופי מס' 5 שהועבר לתשלום במשרד הראשי כאמור לעיל ע"ס - 57,104 ש"ח כלל - 8,600 ש"ח מע"מ הראתה כי החשבוניות הן מצולמות ולא מקור.
- בפרטיכל העמותה מיום 26/5/92 אושרה עבודתם של 3 קבלנים עורי דורון, "חיש דיר" ושרי גודסטין.
- לא ברור לטעם מה נעשה פרטיכל זה כי אושרה עבודתם של חנ"ל פאשה ועפ"י החשבוניות שנמצאו מעבודות כבר בוצעו מזמן.
- הקבלן עורי דורון חגיש 16 חשבוניות בריכוזים מס' 3 ו-4 הנ"ל. הקבלן "חיש דיר" ממושב שדה משה ביצע כבר בעבר עבודות מסגרות בסכום כולל של - 149,556 ש"ח כאמור לעיל בחשבון ששולם במשרד הראשי ב-3/12/91 והוא חגיש כבר 8 חשבוניות בריכוזים 3 ו-4 הנ"ל ע"ס כולל של - 56,763 ש"ח.
- גם בחשבון זה הוא חגיש חשבונית מס' 1524 מיום 1/4/92 ע"ס - 6,263 ש"ח עבור עבודות שונות ביניהן עבור בית מיוחס.
- הגב' שרי גודסטין הינה מתכנתת שעסקה בעבר ואיננה קבלן, וחשבונית שלה מ-9/2/92 ע"ס - 6,284 ש"ח הופיעה כבר בריכוז מס' 3 הנ"ל.
- חשבונית מס' 146 מיום 26/5/92 ע"ס - 5,132 ש"ח שהוצגה על ידי עבד תיכנון שיפוצים הינה ללא פירוט וללא ציון מקום התיכנון, אם כי בריכוז מס' 5 צוינו לגבי חשבונית זו וצופה, צריכה מיוחדת.
- נמצאה הבלה/חשבונית מס' 017 מ-26/5/92 ע"ס - 24,668.32 ש"ח 555 מע"מ המתיחסת לעבודות שיפוץ, סבלות ונקיון ללא ציון מקום. בריכוז צוינו גם הקבלן "פירדית מריח" ובטור "מבנה" צוינו "פלאטי".
- החשבונית התומה ע"י אפי מעוז שהוא חבר העמותה ואף חתום בפרטיכל חנ"ל של העמותה מאתו יום.
- בהוצאה זו לא ניתן לדעת מהו בדיוק העבודות שבוצעו והכוון הן בוצעו.
- ריכוז חשבון זה אושר ע"י מהנדס המחוז ומהנדס הראשי.
- כל חשבוניות המס שהוגשו ע"י שיווק צרכי השמל בע"מ לעמותת נוסדותה אינן מאושרות ע"י איש ועליון חתימת המגיש בלבד.
- על 14 חשבוניות מתוך ה-29 צוינו "העתק לאמן למקור".
- החברה כן כך הן נתקבלו.
- ביצוע עבודות ע"י המחוז
1. עד למועד הבדיקה בוצעה רק עבודה אחת עבור עמותה זו עפ"י הזמנה מס' 143/92 מ-29/6/92 לביצוע שיפוצים בבית הצריך 30125/74 בעלות של - 19,059 ש"ח.

2. בנוסף, שולם ע"י החברה עבור העסקת מהנדסת סך של 11,872 ש"ח וסך של 212 ש"ח עבור צילומים.
 3. סה"כ ההוצאות הן:
 - תשלומי החברה לעמותה עבור עבודות בביצוע עצמי של העמותה
 - תשלומי החברה לקבלן עבור עבודה אחת, למהנדסת ולצילומים
- ס ה "כ"
- | | |
|-----------------|--|
| 1,062,148.- ש"ח | |
| 31,143.- ש"ח | |
| 1,093,291.- ש"ח | |

עמותת עטרה לירשנה

5. כללי

במכתב מנהל העמותה מיום 11/7/91 ליו"ר הדירקטוריון של עמידר לשעבר נאמר בין היתר כי העמותה מחזיקה בכ-37 יחידות אשר בחלקן גרות משפחות בתנאים קשים, חלקן בלתי משופצות וחלקן לפני פינוי.

הואיל ועפ"י הנחיות השר תתבצע עזרת המשרד דרך "עמידר" ותוא מבקש הנחיות כדי שיוכלו לגשת באורח מיידי לשיפוץ כל הדירות הנ"ל ולהעמידן לאיכלוס בזמן הקרוב.

עפ"י מסמך מ-2/2/90 דובר אז על העברתם של 5 נכסים מהאפוטרופוס הכללי לניהולה של עמידר אולם עד למועד הבדיקה הדבר לא יצא לפועל ולכן אין לעמידר יחסי שכירות עם עמותה זו.
6. שיפוצים

א. סיכום ישיבה מ-15/10/91

1. בסיכום הישיבה הנ"ל בהשתתפות 2 נציגי העמותה, הסמנכ"ל לדיור ומהנדס המחוז נאמר כי הואיל ומשב"ש העביר הזמנה של 1,000,000 ש"ח מזה 500,000 ש"ח מיועד לביצוע שיפוצים בתיאום עם עמותת עטרה לירשנה סוכס כדלקמן:

- העמותה הגישה חשבוניות על עבודות שביצעה. החשבוניות יאושרו ע"י רואה חשבון של העמותה שיערוך עידכון מדד. כל החשבוניות יכללו מע"מ.
- מהנדס המחוז יעבור על כל הבתים בהם נעשה שיפוץ ובגינם הוגשו חשבוניות ויבדוק את מידת התאמתם לנעשה בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמנכ"ל לדיור הוראת תשלום לחשב החברה.
- המשך השיפוצים עד השלמת ההזמנה הנ"ל והזמנות עתידיות בכלל, יבוצעו עפ"י נוהלי התחזוקה של "עמידר". העבודות תופעלנה על בסיס מחירון "עמידר".
- לגבי עבודות בהיקף כספי גבוה, הן תופעלנה באמצעות מכרזים סגורים שתוציא.
- "עמידר" תעסיק מפקח ומתאם ביצוע מטעמה שימומן מהזמנת משב"ש. סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל דאז ובתפוצה הופיעו יו"ר הדירקטוריון לשעבר, המנכ"ל בפועל, ראש תחום מימון משב"ש, סמנכ"ל לכספים, חשב החברה, מנהל המחוז, המהנדס הראשי, מנהל המח' להפעלה ודיווח וחשב המחוז.

2. למכתב מנהל העמותה למהנדס המחוז מיום 16/10/91 צורף פירוט הוצאות (כולל מע"מ) לנכסים בית המערבים, בית חזון, בית גליציה וחצר גליציה ע"ס 983,394 ש"ח.

נאמר בו כי הקבלנים ועבודותיהם הרשומות בפירוט ההוצאות נעשו בכל הבנינים הנ"ל יחד.

הוא ביקש להפריש בשלב זה מתוך ההקצבה בהזמנה (500,000 ש"ח) סך של 350,000 ש"ח ע"ח ההוצאות הנ"ל ומתוך יתרת הסכום ביקש לקדם תיכנון ופיקוח באמצעות חוזים עם מהנדס אחד ושני אדריכלים.

3. במכתב מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיור מיום 20/10/91 נאמר כי ביום 17/10/91 הוא סירר באתר והתרשם חיובית על השיפוצים שנערכו במקום.

הוא בדק בהתאם לבקשתו את הקבלות המתייחסות לשיפוצים הנ"ל ותיקן מספר טעויות חשבוניות קלות.

הוא הוסיף כי קשה מאוד היום להעריך במדויק את היקף ההוצאות לפרטיהן, אך יחד עם זאת לאור התוצאות בשטח, נראה לו שהחשבוניות משקפות את העבודות שבוצעו. כמו"כ הוא מסתמך על חתימות המתכנן ורואה החשבון.

העתק ממכתב זה יועד למשנה למנכ"ל, למנהל המחוז, לסגן מנהל המחוז ולמנהל הסניף.

4. מעיון בריכוז חשבון מס' 1 הנ"ל בן 3 עמודים והחשבוניות והמסמכים שצורפו לו, התברר כדלקמן:

השיפוט של 555 תלמידים יצא מתחת מגשית
הופיעו בו הטורים - הקבלות, חשבון מס' מתאריך, סכום כולל מע"מ מזה
הודש הביצוע הסכום מתאם ללא פיקוס סוג העבודה והיכן היא בוצעה
הוא כולל 59 חשבוניות החל מ-8/89 ועד 10/91 והסכום - 983,394 ש"ח
כולל מע"מ שתוקו - 980,131 ש"ח

לא מובן מדוע ביקשה העמותה רק - 350,000 ש"ח ולא לפחות - 500,000 ש"ח סכום שכבר הוקצב לה ע"י משב"ש.
לדברי מהנדס המחוז מנהל העמותה ביקש לבצע עבודות דחופות בסכום של - 150,000 ש"ח לכן ביקש לקבל בשלב זה - 350,000 ש"ח.
הריכוז אושר לתשלום ע"י מהנדס המחוז ביום 20/10/91 ובשלב זה הוא אישר לשלם - 350,000 ש"ח כולל מע"מ כמבוקש ע"י העמותה.
נמצאו עליו גם חתימותיהם של רואה חשבון העמותה ושל מהנדסת המועסקת במחוז.

בדיקה מידגמית של החשבוניות העלתה:

בחשבונית מס' 1733 של הקבלן מתאריך 16/10/91 עברה
חשבונית שאושרה ליו ביום 19/2/84 ע"ס - 1,438,044 ש"ח נכללה ע"י
החשבון בסך - 41,865 ש"ח ומע"מ סה"כ - 49,400 ש"ח. חשבונית זו לא
פונדה ע"י השירות המשרד הראשי. ע"י המסמכים היא מתאימה לעבודות
שביצעו בשנת 1983

2 סכומים נוספים ע"ס כולל ש"ח - 4,721 ש"ח לא שולמו תואויל ולא הוגשו
לגביהם חשבוניות.

על כל 8 החשבוניות של הקבלן הודו צו"ן צו"ן "שיפוט בנין" בלבר כן שלא
ניתן לדעת באיזה בנינים מדובר ובאיזה סוג של עבודה נאלצה ה...
חשבונית מס' 30/1/89 ע"ס - 12,696 ש"ח סכום מותאם - 18,798 ש"ח

מ-1/11/90	ש"ח	75,400	מיתאם	ש"ח	86,799
מ-13/1/91	ש"ח	35,400		ש"ח	40,013
מ-30/1/91	ש"ח	35,400		ש"ח	40,013
מ-3/3/91	ש"ח	20,000		ש"ח	22,031
מ-11/3/91	ש"ח	22,420		ש"ח	24,697
מ-27/3/91	ש"ח	40,120		ש"ח	44,195
מ-28/5/91	ש"ח	62,822		ש"ח	67,678

גם ב-5 החשבוניות הקבלן ציפי הבינוביץ צו"ן "שיפוט בנין" בלבר זאלק
ה...

מ-2/5/91	ש"ח	29,500	מיתאם	ש"ח	31,780
מ-17/5/91	ש"ח	36,400		ש"ח	38,136
מ-2/6/91	ש"ח	82,600		ש"ח	86,024
מ-3/10/91	ש"ח	171,100			
מ-15/10/91	ש"ח	59,000			

נמצא מכתב רואה חשבון של העמותה לעמותה מיום 17/10/91 בו הוא מאשר
שבדק את הרשימה.
נמצא אישור ארכיטקט מטעם העמותה מיום 16/10/91 בו נאמר כי התרשם
שהעבודות נעשו באורח מקצועי וכן בהתאם להוראותיו כיאות.
נמצאה חוות דעתו של מהנדס מטעם העמותה מיום 4/6/91 בה נאמר כי
השיפוצים והבניה מתנהלים תוך חסכון ניכר. הביצוע בטיב מעולה
וביסודיות.

לא מצאתי מסמכי עבודה כגון: מפתחים, טופסי מדידות וכו'.

5. עפ"י הוראתו של הסמנכ"ל לדיור מיום 22/10/91 לחשב החברה וגזבר החברה
שולם לעמותה סך של - 350,000 ש"ח ב-27/10/91.

6. למכתב מהנדס המחוז לסמנכ"ל לדיור מיום 13/5/92 הוא צירף לעיונה את
החשבון שאישר ב-20/10/91 והודיע כי בקשת מנהל העמותה מאתמול, מוצקת
והוסיף כי הוא מדגיש שאישור החשבון נעשה לפי הוראה חריגה שלא מופיעה
בנוהל אחזקה שלנו.

עפ"י בקשת הסמנכ"ל הוא הוסיף על גבי מכתבו זה בכתב ידו "סיכום הישיבה
מ-15/10/91 תואם את החשבוניות המצ"ב" וחתם ביום 25/5/92.

7. הסמנכ"ל לדיור במכתבה לחשב החברה מ-25/5/92 חודיעה כי בהתאם לסיכום המנכ"ל מיום 15/10/91 ובהתאם לאישור מהנדס מחוז ירושלים יש לשלם יתרת החשבון. היא צירפה את חשבוניות המס וביקשה לחוציא המחאה בסך - 630,131 ש"ח לפקודת העמותה. סכום זה מהווה יתרת הסכום של - 980,131 ש"ח לאחר ששולם כבר - 350,000 ש"ח.
לאחר ניכוי הסך של - 54,121 ש"ח כאמור לעיל שולם לעמותה סך של - 576,010 ש"ח ביום 31/5/92.

ב. עבודות שבוצעו ע"י המחוז

בוצעו ע"י המחוז עפ"י 7 הזמנות עבודה עבודות כדלקמן:

1. בית גליציה:

עבודות שיפוצים עפ"י הזמנת עבודה מס' 244/91 מיום 9/7/91 בסך של - 8,619 ש"ח כולל מע"מ.

עריכת המפרט והפיקוח ע"י העובד שהועסק מטעם עמותת עטרת כהנים.

2. בית חזון

בוצעו עבודות חפירה וניקוי וניקוי מרתף מרכזי עפ"י 3 הזמנות מס' 345/91, 360/91 ו-448/91 מ-22/10/91, 4/11/91 ו-31/12/91 בהתאמה בסכום כולל של - 67,206 ש"ח כולל מע"מ.

עריכת המפרט והפיקוח ע"י עובד מטעם העמותה שהועסק על ידינו.

3. בית המערבים

בוצעו עבודות פריצה, חפירה וניקוי, התקנת שרותים ותיקוני נגרות עפ"י 3 הזמנות עבודה מס' 346/91, 361/91 ו-65/92 מ-22/10/91, 4/11/91 ו-18/2/92 בהתאמה בסכום כולל של - 44,775 ש"ח כולל מע"מ.

עריכת המפרט והפיקוח כנ"ל.

גם בהזמנות אלה סומנו העבודות ע"ח סעיפי תקציב הכנת דירות לאיכלוס עולים ולא עולים.

4. בנוסף שולם ע"י החברה עבור העסקת מהנדס מטעם העמותה סך של - 31,110 ש"ח ועוד - 389 ש"ח עבור צילומים.

5. במכתבו של הסמנכ"ל לנכסים אליך מ-12/1/92 הוא הודיעך כי 3 הנכסים הנ"ל הם הקדשים בניהול האפוטרופוס הכללי שחשברו לעמותה בשכירות לא מוגנת.

אלה אמנם מהחלטים ע"י המנהל אולם הפעולות איננה של המדינה.

החברה ביצעה בנכסים אלה עבודות שהסתכמו ב-120,600 ש"ח כמפורט לעיל.

6. סה"כ החוצאות לעמותה זו הן כדלקמן:

- תשלומי החברה לעמותה עבור עבודות בביצוע עצמי

של העמותה

926,010.- ש"ח

- תשלומי החברה לקבלנים, למהנדס ולצילומים

152,099.- ש"ח

1,078,109.- ש"ח

ס ה " כ

7. הקצבות משב"ש לביצוע שיפוצים עבור 3 העמותות

א. בהקצבה מיום 17/3/91 ע"ס - 3,000,000 ש"ח כולל עמלות ומע"מ (הזמנה מס' 73325/90) נקבע כי ההזמנה היא עבור שיפוץ דירות לאיכלוס חוזר - תוכנית מיוחדת.

נאמר בה כי העבודות יבוצעו לפי הנחיות משב"ש עפ"י הסטנדרטים המקובלים. חברתנו תבצע את העבודות לפי מיטב הנוהל המקצועי במסגרת האומדן התקציבי שנקבע ע"י משב"ש.

ב. בהקצבה מיום 18/7/91 ע"ס - 1,000,000 ש"ח כולל עמלה ומע"מ (הזמנה מס' 21884/91) נקבע כי ההזמנה היא לביצוע פעולות אחזקה שיטתית ושיפוצים במבנים בירושלים אשר יבוצעו בבנינים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל.

נאמר בה כי העבודות תבוצענה בתיאום עם משב"ש לפי מיטב הנוהל המקצועי והתשלומים יבוצעו בהתאם להתקדמות בביצוע העבודות כמקובל.

במכתב ראש תחום מימון ותקציבים של משב"ש לסמנכ"ל לדיור מיום 7/10/91 נקבע כי מחצית מסכום הזמנה זו מיועד לביצוע שיפוצים בתיאום עם עטרת ליושנה וכי מנהל העמותה יעמוד עימנו בקשר לצורך תיאום פעולות אלו.

העתק ממכתב זה יועד למנהל העמותה.

במכתב משב"ש מיום 21/10/91 הוגדלה הזמנה זו בסך - 1,000,000 ש"ח לביצוע פעולות אחזקה ושיפוצים והותנה כי עלינו לבצע עבודה זו בבנינים השייכים לרכוש המדינה.

במכתב ראש תחום מימון ותקציבים של משב"ש לסמנכ"ל לדיור מיום 11/11/91 נקבע כי בהגדלה זו ימומנו שיפוצים בפרוייקט עיר דוד ירושלים.

ג. בהקצבה מיום 17/2/92 ע"ס - 2,000,000 ש"ח (הזמנה מס' 35170/92) נקבע כי סך זה מיועד לביצוע שיפוצים במזרח ירושלים במבנים השייכים לרכוש המדינה וכי התשלומים יבוצעו לפי חשבוניות שיוגשו כמקובל.
על גבי ההקצבה נרשם בכתב יד: "חלוקה שווה בין שלושת העמותות. 1/3 לכל עמותה."

בדיקתי העלתה כי הערה זו נרשמה ע"י עובדת חטיבת ההנדסה בעיקבות מכתבו של הסמנכ"ל לנכסים לסמנכ"ל לדיור מיום 10/6/92 בו הודיע כי החלוקה הנ"ל נקבעה בפרטיכל מס' 4/92 של ועדת הרכישות מיום 17/5/92.

מסקירת ההקצבות הנ"ל עולה:

א. ההקצבה א' הנ"ל ע"ס - 3,000,000 ש"ח נועדה כמצויין בה לשיפוץ דירות לאיכלוס חוזר - תוכנית מיוחדת.

צוין זה והוא כללי ביותר כך שלא ידוע על אלו דירות מהורה ובאיזה נשוב און שיפוצים.

העבודות היר צהופות להתבצע לפי הנחיות משב"ש ולא מצאתי הנחיות משב"ש שניתנה בכתב והעבודות בוצעו ללא מעורבות משב"ש.

ב. ההקצבה ב' הנ"ל ע"ס - 2,000,000 ש"ח נועדה כמצויין בה לביצוע פעולות אחזקה שיטתית ושיפוצים במבנים שבירושלים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל.

בוצעו ועבודות הפות במבנים שלא נתקבלו לניהול פניה גס והם לא בוצעו בהתאם עם משב"ש כמצויין בהקצבה.

הסך של 500,000 ש"ח שיועד ע"י משב"ש לביצוע שיפוצים בהתאם עם עטרה ליושנה אינו עולה בקנה אחד לבצע את העבודות במבנים שבניהולו ו/או אף של מדינת ישראל.

כפי שנקבע בהקצבה ממני שאין לנו יחסן שפירות עם עמותה זו על אף מבנה המוחזק על ידיה ולא ידוע לנו באלו מבנים הם מחזיקים.

הסמנכ"ל לדיור טען שהוא לא ידע שאין לנו יחסי שכירות עם עמותה זו ולא היה אמור לדעת.

ג. כנ"ל גם ההקצבה ג' הנ"ל ע"ס - 2,000,000 ש"ח.

8. ניצול ההקצבות

להלן, ניצול ההקצבות עד 17/11/92:

תאריך ההזמנה	מספר ההזמנה	סכום ההזמנה	הוצאות		דמי טיפול כולל מע"מ	ס ה " כ
			לעמותה	סכום כולל מע"מ		
17/03/91	73325/90	3,000,000	ע. כהנים	2,454,396	108,734	2,563,130
18/07/91	21884/91	1,000,000	ע. כהנים	145,129		
21/10/91	21884/91	1,000,000	ע. ליושנה	502,099		
			אל-עד	1,036,188		
		2,000,000		1,683,416	78,584	1,762,000
17/02/92	35170/92	2,000,000	ע. ליושנה	576,010		
			אל-עד	57,103		
		2,000,000		633,113	30,214	663,327
		7,000,000		4,770,925	217,532	4,988,457

הערות:

א. ע"ח ההקצבה ע"ס - 3,000,000 ש"ח בוצעו ע"י המחוז תשלומים שונים ע"ס - 1,160,042 ש"ח (לא כולל מע"מ) לעמותת עטרת כהנים בהתאם להקצבה ע"ס - 1,600,000 ש"ח שהמשרד הראשי הקציב לו.

המחוז ביצע תשלומים נוספים ע"ס כולל של - 872,098 ש"ח (לא כולל מע"מ) מזה - 128,897 ש"ח לעמותת עטרת ליושנה ע"ח ההקצבה ע"ס - 1,000,000 ש"ח מיום 18/7/91 וסך של - 713,201 ש"ח לעמותת אל-עד ע"ח ההקצבה ע"ס - 1,000,000 ש"ח מיום 21/10/91 מבלי שהיה תוקף ע"י המשרד הראשי.

ב. 2 תשלומים ע"ס כולל של - 70,252 ש"ח (לא כולל מע"מ) המת יחסים למבנים בית יצירה ובית אל הו נרשמו בספרי המחוז בהסברן של עמותת עטרת ליושנה ע"ח ההזמנה מס' 21884/91 במקום ע"ח עמותת עטרת כהנים הזמנה מס' 73325/90.

גם סך של 8,788 ש"ח ששולם על ידי המחוז עבור המפקח מטעם עטרה ליושנה נדרשם בטעות בחשבוני עזרת כהנים הזמנה מס' 73325/90 במקום עזרת ההזמנה מס' 21884/91.

2. תשלומים להפיק על פי פיקס של 122,788 ש"ח (לא פולט מע"מ) המתווספים למבנים בית אלחנן ובית האבן נרשמו בספרי השכר המשרד הראשי בחשבון של עמותת אל-עד (הזמנה מס' 21884/91 מ-21/10/91) במקום בחשבון עזרת כהנים הזמנה מס' 73325/90 כפי שנהסמך כבר הוצאות אחרות לשני בתים אלה.
- ד. סך של 207,787 ש"ח (לא פולט מע"מ) המוזכר בסעיף 6.1.2 לעיל אשר שולם לחברת "נטיהות" עבור עבודות שיפוצו על ידי נחשמן בחשבות המשרד הראשי בחשבון של עטרה ליושנה במקום עזרת כהנים (אל-עד) הזמנה 21884/91.
- ה. סה"כ ההוצאות ל-3 העמותות המסתכמות ב-4,770,925 ש"ח כפי שפורט לעיל מתפלגות כדלקמן:

עבודות שיפוצים	3,897,432.- ש"ח
עבודות תיכנון	278,044.- ש"ח
עבודות פיקוח	188,708.- ש"ח
אגרות חיבור	55,483.- ש"ח
מדידות	32,062.- ש"ח
צילומים/העתקות	19,854.- ש"ח
מע"מ	299,342.- ש"ח

ההוצאות הנ"ל עד כמה שניתן לועת בוצעו כדלקמן:

1. עזרת כהנים:	
מבנים שבניהולנו	
לקבלנים	411,656.- ש"ח
ב. וולרו בביצוע עצמי	571,559.- ש"ח
לעמותה	380,747.- ש"ח
	1,363,962.- ש"ח

מבנים שלא בניהולנו	
לקבלנים	597,281.- ש"ח
לעמותה	490,810.- ש"ח
לפיקוח	147,472.- ש"ח
	1,235,563.- ש"ח
	2,599,525.- ש"ח

2. אל-עד:	
מבנים שבניהולנו	
לקבלן	19,059.- ש"ח
למהנדסת ולצילומים	12,084.- ש"ח
לעמותה בביצוע עצמי	1,062,148.- ש"ח
ללא פירוט	
	1,093,291.- ש"ח

3. עטרה ליושנה:	
אין מבנים בניהולנו	
לקבלנים ועוד	152,099.- ש"ח
לעמותה	926,010.- ש"ח
	1,078,109.- ש"ח

סה"כ לשלוש העמותות	4,770,925.- ש"ח
--------------------	-----------------

9. הקפאת פעולות

- א. במכתב הסמנכ"ל לדיור למנהל המחוז ולמהנדס המחוז מיום 9/7/92 הם נדרשו להקפא כל פעולה במסגרת הזמנות לביצוע במזרח ירושלים.
- ב. הסמנכ"ל ביטלה ביום 14/7/92 את הוראתה הנ"ל על גבי העתק מכתב חשב משב"ש למנהל אגף הפרוגרמות (בפועל) של משב"ש מאותו יום בו כתב בין היתר כי יש לוודא שעמידר עושה שיפוצים בלבד ואינה חורגת מתחום פעולות אלה כי ההוראה אינה מגבילה פעולות שיפוץ בבנינים שהם בחזקת רכוש המדינה כפי שאמור בגוף ההזמנות.
- ג. במכתב מנכ"ל משב"ש למנהל אגף הפרוגרמות מיום 11/8/92 עם העתק לסמנכ"ל לנכסים נקבע כי יש להפסיק כל הפעולות הקשורות לרכישת דירות, שיפוצי דירות והעסקת מנהלי פרויקטים במזרח ירושלים ובחברון למעט פעולות שמירה, בעיקבות המכתב הנ"ל הורתה הסמנכ"ל לדיור למחוז במכתבה מ-13/8/92 להפסיק כנ"ל.

- ד. מנהל המחוז פנה אליה באותו יום וביקש הנחיות כיצד לנהוג ביחס לתשלומים עבור פרויקטים שבוצעו ונגמרו ושתקציבם אושר בזמנו. הוא שאל אם להפסיק השיפוצים במבנים מסוכנים והעסקת מנהלי פרויקטים במזרח ירושלים, עיר דוד וחברון.
- אנו מחזיקים בשכירות לסמנכ"ל מאותו יום הוא כותב כי בבנין בית ראובן, בו מסוכנים בעירית ירושלים.
- הואיל ולדעתו אנו צריכים להמשיך ולבצע את העבודות ההכרחיות למניעת סכנות, הוא ביקש הנחיות ברורות.
- ה. המהנדס הראשי במכתבו למנהל המחוז מיום 17/8/92 הודיע על הפסקת כל עבודות שיפוצים ומשלוח הודעות לקבלנים בהתאם.
- ו. הסמנכ"ל לדיוור במכתבה למנהל המחוז מ-18/8/92 הודיעה כי עבודות שיפוצים שבוצעו עד להחלטת משב"ש בדבר החקפאה, יש לכבד אם נחתמו חוזים כדין.
- ז. חשב החברה במכתבו בפקס למנהל המחוז ולחשב המחוז מ-13/9/92 הודיע כי עפ"י מכתב זה נכתב בעיקבות מכתב חשב משב"ש אליך מיום 13/9/92.
- ח. במכתבו של מנהל המחוז אליך מיום 10/9/92 הוא פירט הערכות תקציביות לגבי המבנים שהוכרזו ע"י העיריה מסוכנים והם:
- בית ראובן, בית הפרחים ובית אלחנן.
- ט. עוד נכתב לגבי הנכס האחרון לעמדת יחסי שפירות בסיכום דיון בלשכתך מיום 12/11/92 הוחלט לבצע את התשלומים עפ"י חוזה לקבלנים ונותני שירותים אחרים אשר סיימו את העבודות ואין מחלוקת לגבי יתרת התשלומים.
- אשר לקבלנים שלא סיימו את עבודתם, הסמנכ"ל לדיוור עם אנשי המקצוע שלא יגיעו לפשרה עם כל קבלן כאשר הכוונה לא לשלם מעבר לעבודות שבוצעו בפועל.

8.3.9

נת:
יתח:
לא
ע"י

יוסף דנין
מ"מ המבקר הפנימי

נפתח
גדס
מעשה

ומ"י,
ר על



6/ע

מדינת ישראל
משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE

THE ATTORNEY GENERAL

היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, יז' בכסלו התשנ"ב
24 בנובמבר 1991

טז (12498)
תיקנו: בג"צ 4747/91
מ: 211

אל: מככ"ל המשטרה

הנדון: בג"צ 4747/91 עמותת אלעד נגד המככ"ל ואח'
סמך: מכתבך מס' רא/0101-000/27294 מיום 24.10.91

1. במכתבך שבסמך הודעתני, על דעת שר המשטרה, כי "אין בכוונת משטרת ישראל לעשות פעולה כפינוי האנשים המצויים כעת בבית הקרוי "ביה מיוחס" שבשכונת השילוח", וזאת - עד שתינתן חוות דעתי בעניין, "ותתקבלנה החלטות בהתאם לכך".

לאחר שבדקתי את נושא תפקיד המשטרה באשר למילוי חובתה לאפשר שימוש בבתים שבשכונת השילוח, גיבשתי חוות דעתי בנדון, והרי היא לפניך.

2. הנושא בכללותו מעורר בעיות מהיבטים שונים. כך, למשל, מתעוררת השאלה, אם לחברי עמותת אלעד זכות קניינית. על פי החוק להחזיק במבנים שבשכונת השילוח; אם הזכות הועברה לעמותה כדין מבחינת דיני המינהל הצבורי, ואם אכן נרכשה הזכות כדין והיא קיימת בידיהם - מה אפייה המדוייק, האם זכות חלוטה היא או שמא יש לה מגבלות.



-2-

אולם השאלה המרכזית בענייננו - והיא מתעוררת רק בהנחה שאמנם יש לעמותה זכות קניינית, או זכות אחרת לחזקה, ובהנחה כי זו הועברה לעמותה כדין - הינה אם קיומה של זכות מעין זו מטיל חובה מוחלטת על המשטרה להבטיח את מימוש הזכות, או שמא, אם צורכי הבטחון מחייבים שלילתה, או הגבלתה, של אפשרות מימושה של הזכות, רשאית המשטרה להימנע מלאפשר מימוש הזכות, או רשאית אף לפעול באופן אקטיבי למניעת מימוש הזכות, וזאת כל עוד צורכי הבטחון מחייבים זאת.

לשאלה זו מוקדשת חוות דעתי אשר להלן. עם זאת, כיוון שלמקורה של הזכות הקניינית, או האחרת, וכן להיקפה ולטיבה, עשויה להיות השפעה מסויימת על השאלה העיקרית שתידון להלן, אקדיש מילים מספר גם להיבט זה.

3. לענין הזכויות אבקש לציין, כי אפילו עיון שטחי בחומר שצורף לעתירה לשם ביסוסן, מעלה לכאורה, כי המדובר בעיקר בזכויות של "שכירות", שהוקנו לחברי העמותה על ידי בעליהם של הנכסים - שהם: "הרשויות הממשלתיות והלאומיות הנוגעות בדבר".

בפנייתה אלי, מציינת העמותה כי "כידוע מוחזקים כל הבתים הנדונים בעיר דוד על ידי העמותה מכוח חוזי שכירות שהעניקו דיירות מוגנת ושנחתמו עמה על ידי הבעלים החוקיים, לרבות קרן קיימת לישראל, בעצמה, או באמצעות חברת עמידר, רשות הפתוח באמצעות עמידר, וחברת חימנות, באמצעות עמידר".

עמידר עצמה קיבלה לידיה זכויות קנייניות בנכסים מן האפוטרופוס על



נכסי נפקדים.

דא עקא, החומר שבידינו מעלה ספקות באשר להכרזת הנכסים כנכסים
נפקדים, שנעשתה על ידי האפוטרופוס הנ"ל.

כך למשל, כמה מהנכסים הוכרזו ככאלה על סמך תצהירו של פלוני, אשר
הצהיר כי למיטב ידיעתו בעלי הנכסים נפקדים הם. אלא שנגד הלה התעורר
חשד כי הגיש בעבר תצהיר - שעל פיו הוכרזו נכסים כנפקדים - ללא כל
יסוד. הדבר טעון בדיקה, וזו תיעשה.

עם זאת, ענין הזכויות בנכסים ענין מורכב הוא, ויש לבדקו ביסודיות,
ומחמת כן לא ראיתי לנכון לחוות דעה בשלב זה, מעבר למה שנאמר לעיל,
בשאלת הזכויות בנכסים,

4. מכל מקום, גם אם אקבל כהנחה מיוסדת לצורך הדיון בעניננו, כי בשלשלת
העברות הנכסים, עד הגיעם לידי עמותת אלעד, לא נפל פגם, עדיין ניצבת
בפתח עינים השאלה אם זכות במקרקעין לעולם מחייבת את הרשויות לאפשר
את מימושה, ומכל שכן לעשות למימושה. בקשר לכך יש לזכור עוד כי מדובר
בזכויות בנכס שעיקרן זכויות של "שכירות" ולא זכויות של "בעלות" -
וכשהמשכירים הינם גופים ציבוריים.

לכך יש להוסיף, כי עיון בחוזי השכירות מלמד, שהנכסים הושכרו במחירים
נמוכים ביותר; שחוזי ההשכרה נחתמו בלי שקדמו לכך הליכי מכרז, או



-4-

הליכים פורמליים אחרים, ושלא נהגו בענין זה בהתאם לחובות המינהליות החלות על גופים ציבוריים בדרך כלל.

מן העיון הוברר כי גופים ציבוריים העניקו לשוכרים את הזכויות הרלבנטיות, בתנאים נוחים במיוחד. בכך יש כדי להשליך על השאלה המרכזית שהוצגה לעיל, ושתידון להלן, היא השאלה בדבר חובתה של הממשלה להבטיח (באמצעות המשטרה), לבעלי הזכויות את היכולת למימוש זכותם, וזאת בהתחשב בכך שהממשלה - או בלשון העותרים: "המדינה, רשויותיה והפועלים בשמה" - הינה, בעקיפין, גם המקור לזכויות בנכסים, שמכוחן קמה מעיקרא זכותם של השוכרים. כאשר הרשות היא המקור לזכויות, והיא הקולר שעליו הן תלויות, רשאית היא, בהתקיים אילוצים שבנסיבות, לשנות מן הזכויות, להתלותן ולהשעותן, ועל כל פנים - להשעות את מימושן לאותו זמן ששוב לא תהא התנגשות בינו לבין אינטרסים אחרים שהרשות מופקדת עליהם.

5. אעבור איפוא לדיון בשאלה העיקרית שלפנינו כפי שהוצגה לעיל.

אכן זכויות הקניין בנכסים הינן ערך יסוד במשטרנו הדמוקרטי, אולם כשאר הערכים המוגנים בשיטתנו המשפטית, גם ערך זה איננו ערך מוחלט. פעמים עלולת זכות הפרט למימוש זכויותיו הקנייניות והאחרות לבוא לידי התנגשות בערכי יסוד אחרים של החברה, כגון בערך של שמירת שלום הציבור ומניעת התפרעויות ופורענויות. במקרים כגון אלו, יש לאזן את שני הערכים, לאחר שקלולם.



-5-

נראה לי, כי המבחן הנכון שעל פיו ניתן לאזן את הערכים, הינו מבחן "הוודאות הקרובה", אשר על פיו - כפי שנקבע בפסיקה - כאשר יש התנגשות בין זכויות יסוד שונות, יש לאזן בין זכויות היסוד של הפרט מזה לזכויות הציבור להגנה ולבטחון מזה.

מקרה קרוב לענייננו, הוא המקרה אשר נדון בבג"צ 153/83 לוי נ' מפקד המחוז הדרומי של משטרת ישראל, פ"ד לח (2) 393.

באותו ענין עמדו זו מול זו זכות הפרט לביטוי בדרך של הפגנה אל מול הצורך לשמור על הבטחון ועל הסדר הציבורי. בפסק דינו קובע השופט ברק את העקרונות אשר על פיהם יאוזנו זכויות אלו. להלן מקצת מדבריו:

"מחד גיסא עומד השיקול, כי אין לאפשר מצב דברים שבו קהל העוין למפגינים ימנע מהם מלהפגין... אין לגרוע מתירותו של אדם רק בשל ההתנגדות האלימה לשימוש בחירות זו... מתפקידה של המשטרה הוא, במצב דברים זה, למנוע מהקהל העוין מלהפריע למפגינים ולא למנוע מהמפגינים מלקיים את זכותם... ההתחשבות בעוינות הקהל כמוה כהענקת המפתח לשימוש בזכות ההפגנה והתהלוכה בידי המתנגדים לה. דבר זה יש למנוע. אין לתת וטו לאספסוף ופרס לאלימות..."



-6-

מאידך גיסא, עומד השיקול, כי הקהל העוין עשוי להיות מסוכן, והתפרעותו עשויה לגרום לפגיעה בחיים ובגוף. הערך העליון שאנו נותנים לחיי האדם מחייב התחשבות בסיכון זה, יהא הגורם לכך אשר יהיה. חופש ההפגנה אסור לו שיהפך למרחץ דמים. זאת ועוד: הפגיעה האלימה בסדר הציבורי עשויה לפגוע במרקם החברתי ובסדרי הממשל הדמוקרטי עצמם... אסור לו לחופש התהלכה שיצמיד את המדינה "אלי תהום"...

אלה הם השיקולים שיש לקחתם בחשבון. בין שיקולים אלה יש לאזן. שניהם ראויים להגנה, אך אין לקיים את שניהם בעת ובעונה אחת... האיזון, אשר חייב להיעשות, הוא במסגרת הסמכות הנתונה בפקודת המשטרה [נוסח חדש] למפקד המחוז לשמור על ביטחון הציבור או הסדר הציבורי... פעולתה הראשונית של המשטרה צריכה להיות מכוונת לא נגד המשתתפים בתהלכה או בהפגנה, אלא נגד המאיימים במעשי אלימות נגדם... על כן מוטלת החובה על המשטרה לנקוט את האמצעים הסבירים כדי למנוע איומים והפרעות לתהלכה או להפגנה...

בקביעת סבירותם של האמצעים יש להתחשב, בין השאר, בכוחות העומדים לרשות המשטרה, במיומנותם ובציודם



-7-

ובגודלו של קהל המפגינים והצופים. כן יש להתחשב
בשאר התפקידים המוטלים על המשטרה... אף שמתן הגנה
נאותה למפגינים הוא מחובתה של המשטרה, אין זו
החובה היחידה המוטלת עליה, ועליה להקצות את
כוחותיה באופן שתוכל למלא באופן סביר את שאר
המטלות המוטלות על כתפיה...

יתכן שלרשות המשטרה לא עומד כוח מספיק. יתכן שהכוח
העומד לרשותה אינו מיומן ומצויד דיו. יתכן שהמסגרת
הפיסית מונעת שליטה אפקטיבית בנעשה. מטעמים אלה
ואחרים, עשוי להתקיים סיכון גם לאחר פעולה משטרתית
צפויה. על רקע מציאות זו קמה ועומדת השאלה השניה
שיש לחשיב עליה. האם יש בסיכון לפגיעה בגוף ובנפש
כדי להצדיק שלילת זכות ההפגנה והתהלוכה? האם
פעולות המשטרה צריכות להיות מכוונות אך כנגד הקהל
העוין או שמא עשויים להתקיים תנאים המצדיקים פעולה
גם נגד המפגינים עצמם?... אף כאן נדרש איזון. יש
להצדיק פגיעה בזכות ההפגנה והתהלוכה אם משמעותה
היא פגיעה באדם, חייו וגופו. חברה דמוקרטית,
המבקשת לשמור על כבוד האדם, נפשו וגופו, והדואגת
לקיומם של סדרי ממשל דמוקרטיים, חייבת לעתים לשלול
או להגביל את חופש הביטוי ואת זכות ההפגנה
והתהלוכה, גם אם המשמעות המעשית היא במתן וטו -



-8-

דה-פקטו - לקהל עוין ובריוני...

אך השאלה היא... מהי מידת ההסתברות של פגיעה בגוף ובנפש המצדיקה נקיטת הצעד האחרון של שלילת זכות ההפגנה והתהלוכה?...

נקבע, כי נוסחת האיזון או "המבחן" היא זו של "הוודאות הקרובה"... מבחן "הוודאות הקרובה" משמעותו, כי אין צורך בוודאות ברורה או מיידית. כמו כן אין די באפשרות תיאורטית... ההערכה צריכה להתבסס על עובדות ידועות לרבות נסיון העבר... יש לשפוט לפי המציאות, שעמדה לנגד עיני בעל הסמכות." (שם, עמ' 404 מול האות ב' - 411 מול האות ד').

6. הקביעות שנקבעו בפס"ד לוי הנ"ל, נקבעו גם בשורה של פסקי דין נוספים.

כך למשל, בבג"צ 5647/90 כהן ואח' נ' מפקד המחוז הדרומי של משטרת ישראל, פ"ד מה (1) 306, נדונה עתירתן של חברות תנועת "נשים ושלום" אשר ביקשו לקיים תהלוכה במזרח של ירושלים. המשיב סירב לתת חיתר לקיומה של תהלוכה זו, שכן סבר, כי קיימת ודאות קרובה להתרחשותן של הפרות סדר אלימות, שעיקרן הפרעה אלימה שמקורה בגורמים חיצוניים למפגינים, לקיומה של התהלוכה". (שם, בעמוד 307 מול האות ו'). לפיכך



-9-

הוגש עתירה לבג"צ נגד החלטתו.

בית המשפט דחה את העתירה ואימץ את שיקול דעתו של המשיב בנדון. אשר לשאלה מדוע לא תחוייב המשטרה לתגבר כוחותיה, באופן שיאפשר קיום התהלוכה, ציין ביהמ"ט:

"ביררנו את האפשרות לתגבור כוחות המשטרה לאבטחת התהלוכה. נמסרו לנו מספרי השוטרים העומדים לרשות מפקד המחוז והמוקדים הנוספים אליהם יש להקצות כוחות משטרה. נחה דעתנו, כי לאור הסכנה הקיימת אין כל אפשרות מעשית להקצות מספיק כוחות משטרה לאבטחתה של התהלוכה. העלינו האפשרות לקיומה של תהלוכה קצרה, במספר משתתפים מוגבל. הוסבר לנו, כי קיים שוני מהותי בין אסיפה נייחת לבין תהלוכה ניידת, וכי אין כל אפשרות, לאור ודאותה של הסכנה, לקיים את שלום הציבור, אם תקוים התהלוכה המבוקשת, אף במתכונת מקוצצת. כדי לקיים את האסיפה בכיכר מגדלבאום שהותרה תוך לבטים לא מועטים נדרשים כוחות משטרה ניכרים עד קצה גבול היכולת.

מן המפורסמות הוא, כי זכות ההפגנה היא מהבסיסיות שבזכויות. עם זאת, מן המפורסמות הוא כי זכות זו יחסית היא, והיא נדחית בשל קיומה של ודאות קרובה



-10-

לפגיעת קשה בשלום הציבור. ממרכזיותה של הזכות
נובעת ההנחה, כי התהלוכה תותר, אלא אם כן קיימים
נימוקים מיוחדים שלא להתירה. ההכרעה בשאלת מתן
ההיתר או סירובו הינה לעולם החלטה המעוגנת במצב
נתון. אין חלקי מדינה אשר בתור שכאלה אין לקיים
בהם הפגנות. מזרח ירושלים אינו מקום שבתור שכזה
אין לקיים בו תהלוכה. ההכרעה בדבר קיום ההפגנה או
הסירוב לקיימה היא לעולם צמודה למערכת נתונה של
עובדות והערכות. מה שאסור היום עשוי להיות מותר
מחר, ולהיפך. זאת ועוד: ההכרעה במתן ההיתר או
הסירוב לתתו אינה מותנית כלל במסר הפוליטי של
התהלוכה. כל תנועה פוליטית הפועלת כדין, תהיינה
השקפותיה אשר תהיינה, זכאית שהשקפותיה יישמעו. אך
זכות זו אינה עומדת בבדידותה. אנו חיים במסגרת
מאורגנת, הבאה להבטיח את חיי היחיד וזכויותיו ואת
חייה התקינים של החברה. על כן ראוי המשיב לסרב
למתן היתר לקיום אסיפה או תהלוכה, מקום שעל פי
הנתונים הקיימים בידיו קיימת ודאות קרובה, כי
הגשמת זכות ההפגנה תפגע בערכים מרכזיים, שליחיד
ולחברה ענין בהם". (שם, בעמ' 307 מול האות ו' -308
מול האות ג').

7. מבחן "הוודאות הקרובה" גם נקבע כמבחן המאזן בין חופש המצפון,



-11-

האמונה, הדת והפולחן לבין בטחון הציבור והסדר הציבורי.

כך נקבע בבג"צ 292/83 נאמני הר הבית ואח' נ' מפקד משטרת מרחב ירושלים, פ"ד לח (2) 449, 455, מול האותיות ו'-ז' כי:

"... אם פעולה סבירה של המשטרה אין בכוחה, לאור מגבלותיה, להסיר את הפגיעה, הלכה למעשה, בביטחון הציבור, אין מנוס מהגבלת חופש המצפון והדת, כנדרש לשם שמירה על בטחון הציבור".

8. מקרה אחר שבו הופעלה אמת מידה זו, נדון בבג"צ 411/89 תנועת נאמני הר הבית ואח' נ' מפקד משטרת מרחב ירושלים, פ"ד מג (2) 17.

גם באותו ענין ביקשו העותרים לקיים תהלוכה במזרח ירושלים, והמשיב סירב לתת היתר לתהלוכתם זו מחשש לפגיעה בבטחון הציבור.

בג"צ בחן את שיקוליו של המשיב, והחליט שלא להתערב בהחלטתו. בין שאר דברים קבע שם ביהמ"ש לאמור:

"... בחינת סבירותם של האמצעים שבידי המשטרה לנקוט כדי להבטיח את הסדר הציבורי בעת התהלוכה אינה נעשית על פי אמת מידה תיאורטית, אלא בהתחשב במכלול הנסיבות הקונקרטיות, ובכלל זה נסיבות של הזמן והמקום. שכן האמצעים העומדים לרשות המשטרה (בכוח



-12-

אדם ובציוד) כדי למלא אותה שעה את כל משימותיה
אינם בלתי נדלים, כשם שיש שתנאי המקום אינם
מאפשרים למשטרה, בכל מקרה, שליטה אפקטיבית בנעשה
ומניעת הסכנה הצפויה... כפי שהסביר המשיב
בענייננו, יום ירושלים הינו, כידוע, יום של עלייה
לירושלים, ואלפים באים לפקוד את אֶתְרִיה. באותו יום
אמורים להתקיים אירועים רבים, רשמיים ואחרים,
לרבות צעדות ותהלוכות של אלפי בני אדם, במקומות
שונים בעיר. כל אלה מחייבים הקצאת כוחות גדולים של
שמירה ואבטחת הסדר הציבורי. בנוסף לכך מוטלות על
המשטרה בעת האחרונה משימות רבות מעבר לרגיל,
הקשורות לשמירה על הסדר הציבורי והבטחון בירושלים
עקב הפרות סדר ומהומות הפוקדות את העיר. משימות
אלה כשלעצמן מחייבות הקצאת כוחות משטרה גדולים.

אשר לקיום תהלוכה בין החומות באותו יום, ציין
המשיב, כי "לאור תנאי השטח המיוחדים בסימטאות העיר
העתיקה, ובמיוחד בשל המבנה הטופוגרפי של רחובותיה
מעריך המשיב, כי לא יתא באפשרות המשטרה להעריך
כנדרש לאבטחתה של התהלוכה ולשמור על הבטחון והסדר
הציבורי, באופן המינימלי המתחייב לשם שמירה על
שלוםם ובטחונם של העותרים ושל אחרים העלולים
להיקלע למקום האירוע". (שם, בעמוד 21 מול האותיות



-13-

ב'ז').

9. הפסיקה שאוזכרה ושצוטטה לעיל, עסקת אמנם באיזון שבין חופש הביטוי, חופש התהלוכה, חופש הדת וכיו"ב לבין בטחון הציבור ושלומו. אולם נראה לי, כי אותו מבחן ניתן ליישום גם במקרה שבו מתנגשות זכויות קנייניות ואחרות של הפרט עם זכות הציבור לשלומו ולבטחונו.

לענין זה הרשני להפנות לבג"צ 222/68 חוגים לאומיים אגודה רשומה נ' שר המשטרה, פ"ד כ"ד (2) 141, שבו נדונה התנגשות בין הזכות להתכנס בתחום הר הבית ולהתפלל שם - זכות שהוגדרה כ"זכות במלוא המובן המשפטי" (שם, בעמוד 106 מול האות ד') - לבין החשש מפני התפרעות שתפרוץ בשל מימוש הזכות.

לגופו של ענין פסק בית המשפט, כי אין לחייב את המשטרה, בנסיבות כאלה, לסייע למימושה של הזכות המשפטית הנדונה.

חשובים לענייננו, דברי כב' השופט ויתקון (שם, בעמ' 167 מול האותיות ד'-ז'):

"... אביא שתי דוגמאות קיצוניות שאפשר להציבן בשני קצוות הקשת, ללמדנו שמה שרגיל ומקובל במצב תקין עלול להיות מופרך במצב של פורענות. פלוני פונח



-14-

למשטרה בטענה שביריון מונע ממנו מלחכנס לביתו
בירושלים והוא מבקש עזרה. בטוחני שתינתן לו העזרה
ביד רחבה... הרי זו זכותו של האזרח, בעל הבית,
ליחנות מרכושו ולהיזקק לשירותי המשטרה נגד כל
מפריע. ואילו אלמוני, אף הוא בעל מקרקעין בשטח
המדינה, אך רכושו נמצא באל חמה והימים - ימי
ישיבתו של הצבא הסורי באותו מקום. אם הוא פנה אז
למשטרה וביקש עזרה כדי לאפשר לו לגשת לרכושו
ולעבדו, נדמה לי, שלא היה נענה, ולא היינו שועים
לתלונתו על סירוב המשטרה לשלוח שוטרים ולסכן את
חיייהם... היינו אומרים, שעל אף זכותו המהותית
הבלתי מעורערת של אלמוני - ואין זכות בעלותו
נופלת מזו של פלוני - יש גבולות לזכותו
האדייקטיבית לבקש את עזרת המדינה". (ההדגשות שלי -
י.ח.).

(אכן ראוי להעיר בסוגריים כי כמובן לא הרי אל-חמה כהרי ירושלים
ועיר דוד והמטען הרגשי וההסטורי שבמקום בהווית היהודית וחישראלית.
המכנה המשותף של שני המקומות לענין הסוגיה דנן, הוא אך זה של קיום
הקושי האובייקטיבי במימוש הזכות, קושי הצריך להיות משוקלל עם כל שאר
שיקולי הענין, ובהם כמובן רוב חשיבותו ורוב ערכיותו של המקום. אפשר
כי גם על כגון זה ראוי לקרוא - בשינוי מה - את האימרה חנודעת : אין
לך מקום שאין לו שעה).



-15-

10. כאמור, נראה לי כי אמת מידה זו של איזון, אמת מידה יאה היא גם לענין שבפנינו. בענייננו, איזון זה משמעותו היא, כי רק אם קיימת וודאות קרובה להפרת הסדר הציבורי ולסיכון בטחון הציבור, ניתן לפגוע בזכות קניינית ואחרת שמכוחה נאחזו האנשים במקום. עם זאת, הדעת נותנת, כי ככל שזכויות הקנין של הפרט הנדון חזקות ומושרשות יותר, כן תידרש רמת וודאות גבוהה יותר של סכנה צפויה לשלום הציבור, כדי לפגוע בהן.

כך למשל, מידת החשש הנדרשת לשם פגיעה בזכות בעלות מושרשת, תהא גדולה ממידת החשש הנדרשת לשם פגיעה בזכות שכירות שנוצרה זח מקרוב.

כיוצא בזה, מידת החשש הנדרשת לשם סילוק אנשים מנכסיהם, שבהם הינם מתגוררים, תהא גדולה ממידת החשש הנדרשת לשם מניעת כניסתם של אנשים לנכסים, שבהם יש להם זכויות בכוח, שטרם מומשו.

ועוד כיוצא בזה, מידת החשש הנדרשת לשם פגיעה בזכות קניינית שמקורה בזכות בעלות של אדם פרטי, גדולה מזו הנדרשת לשם פגיעה בזכות קניינית שמקורה בזכות הבעלות של המדינה, או הציבור, או מי מטעמם.

על רקע הדברים האמורים, נבחן את הסוגיה הנדונה.

11. בענייננו מתעוררת, כאמור, שאלת חובתה של המשטרה להבטיח את מימוש



-16-

זכויותיהם של השוכרים, זאת על רקע נסיבותיו המיוחדות של חענין, שעיקרו בכך שמדובר בקבוצת בתים קטנה - שלגביהם נטען כי קיימות זכויות ליהודים - בתים העומדים באזור מגורים ערבי גדול - היינו שכונה של כ-4.000 תושבים ערביים - חידוע בכך שמקורו יצאו מבצעים רבים לביצוע פעילות עויינת, אזור שהנו גורם מתסים לירושלים כולח.

יצויין, כי כל אירוע המתרחש באזור זה, במיוחד בימים רוויי מתיחות ורגישות אלה, עלול להיות בעל השלכות קשות על האיזון במצב הבטחון בירושלים.

במצב זה של דברים נראה לי, כי אם מגיעה המשטרה לכלל מסקנת, בדוקה ומבוררת, כי במימוש הזכויות יש משום וודאות קרובה לסיכון שלום הציבור, הן מבחינתם של הטוענים לזכויות, הן מבחינת הציבור בכללו והן מבחינתם של כוחות המשטרה והאבטחה, רשאית היא למאן לתת סיוע למימוש לאלתר של זכויות החזקה במקום, אף אם ראוי הוא כי זכויות אלה ימומשו לעת מצוא, שבה לא תהא אותה ודאות קרובה בחשש לסיכון שלום הציבור.

יתרה מזו, אם סבורה המשטרה כי הסכנה הצפויה גדולה היא, וודאות התרחשותה קרובה, ואין בידה להקצות את הכוחות הנדרשים למניעתה בלא לקפד צרכי ביטחון, שווי, ואף יתרי, ערך אחרים, רשאית היא, ואולי אף חייבת, למנוע מבעלי הזכויות את מימוש זכויותיהם לאלתר, בכך שתגדר המשטרה במסגרת תפקידיה הקבועים בסעיף 3 לפקודת המשטרה [נוסח חדש], התשל"א-1971, הכוללים, בין היתר, עיסוק ב"קיום הסדר הציבורי ובטחון



-17-

הנפש והרכוש".

12. השאלה שלפנינו צריכה להיות מוכרעת על פי חוות דעתכם המקצועית באשר למידת הסכנה הצפויה לשלום הציבור מאיכלוס הבתים, מזה, והמגבלות שבהקצאתם ובהצבתם של כוחות המשטרה, מזה.

אם לדעת המשטרה עשוי מספר סביר של שוטרים להבטיח את שמירת הסדר במקום, ולמנוע כל סיכון לציבור, מצווה היא לעמוד ולעשות כן. אולם כאמור, אם תגיע לכלל מסקנה, כי שמירת הסדר במקום יחייבת הקצאת כוחות גדולים של שוטרים למשך זמן ממושך, תוך שיבוש פעולתה התקינה של המשטרה בעיר ירושלים, וזאת בהתחשב במצב הבטחוני השורר בה כיום, רשאית היא להחליט כי אין ביכלתה באופן סביר לעמוד במשימה זו. מה גם, שכידוע, אין בהכרח בהקצאת כוחות משטרה משום מניעה ודאית של הפגיעה הצפויה בבטחון.

13. מטליו יובן כי אין אני נוטל לעצמי אצטלת סמכות לחוות דעה בשאלה ספציפית בטחונית משטרתית. אך אין אני פטור מלציין, כי מהערכת מודיעין ומתחקיר בטחוני עדכניים בנושא שכונת סילוואן, שהמצאתם לעיוני, עולה, כי מאז איכלוס "בית מיוחס" נדרשת המשטרה להקצות מספר ניכר של שוטרים לצורך שמירה על השוכנים בנכס, וזאת, שעה שלפני כן הוקצו לכך כוחות קטנים ביותר.



-18-

כן נקבע שם, בחומר שהובא לפני ע"י המשטרה, כי אם יאוכלסו בתים נוספים במקום, יהיה צורך בתוספת ממשית של שוטרים כדי לשמור על הסדר והבטחון במקום, במיוחד נוכח פריסת הבתים בשטח.

ועוד עולה מהחומר הנ"ל, כי מאז כניסת התושבים היהודים לשכונה, גדל שיעורה של הפעילות העויינת בה, גברו קריאות ההסתה, וגבר גם המתח הבטחוני במקום. בנוסף לכך, קיים כמסתבר מידע מודיעיני, המלמד כי צפויה פעילות שיש בה סיכון של ממש. למותר להכביר מלים על התוצאות העלולות לצמוח מכך.

עוד מלמד המידע שבדו"ח המשטרה אלי, כי קיים חשש לכך שהמשך קיום ההתנחלות בסילוואן כיום, "יצית" את השכונה, כבתחילת ההתקוממות.

בהקשר זה, לא למותר גם לציין, כי העותרים נכנסו לבתים שבמחלוקת באישון לילה, דבר המלמד לכאורה - בין היתר - על מודעותם אם לסיכון הבטחוני שאכלוס הבתים יוצר, אם למורת דווחה של המשטרה, אם לשניהם.

14. כפי שהובהר לעיל, הרי בעבר, במקרים שבהם הודיעה המשטרה כי לא תוכל להקצות די כוחות לשמירה על שלום הציבור, ואפילו באופן חד פעמי (למטרת איבטוח הפגנה), סבר בית המשפט וקיבל את עמדתה. אם בהקצאת כוחות חד פעמית כך, על אחת כמה וכמה כי כך ראוי שיתיה הדין בענייננו, אם אכן תידרש הקצאה מסיבית של שוטרים לאבטוח תדיר, יום יום, ולילה לילה, של הבאים להשתכן בשכונה.



15. בהקשר זה לא למותר להבהיר, כי גם לא יעלה על הדעת שחעותרים יממנו שומרים מטעמם, אשר יבואו כביכול חלף משטרת ישראל, לשמור במקומה על הסדר והבטחון במקום. משטרת ישראל וכוחות הבטחון הם בלבדם המפקדים מכוח החוק על שמירת בטחון הציבור והסדר הציבורי, ואין זה מתפקידם ולא מסמכותם של גורמים אחרים כלשהם לבוא תחתם. על אחת כמה וכמה אמורים הדברים במקום רגיש כשכונת השילוח (סילואן), שבה יש למנוע מעורבותם של אזרחים חמושים, שאינם נמנים עם כוחות הבטחון, באיבטוח המקום, דבר שיש בו אף כשלעצמו משום גורם מתסיס.

16. כאמור, אין אני נוטל לעצמי יומרת סמכות של פוסק וקובע בעניני בטחון. לפיכך ייסדתי וביססתי את חוות דעתי על אומד דעתה של המשטרה בניהודן זה, כפי שהובע בחוות הדעת שהובאו בפני. מטבע הדברים עשויים שיימצאו עוררים על אומד דעת זה, אשר יראו מבקש בניהודן הכרעת הרשויות אשר על המשטרה. ואכן, לקראת חתימת חוות דעתי זו הביא לפני השר שרון, על דרך של תצהיר, שהוא מבקש להגיש בעתירה את סברתו החולקת בנדון. משקמה מחלוקת כזו, בין רשויות המשטרה מזר, לבין שר, שהינו בעל דין בעתירה זו, מזה, דומה כי ראוי הוא שהממשלה תידרש אל מחלוקת זו ותכריע בה, ולא עוד - אלא שתקבע אם אכן עדיפה משימת אכלוס קומץ של בתים בשכונת השילוח, להקצות לה כוחות ומשאבים, מכל משימות ומטלות אחרות של בטחון הציבור ושמירת הסדר הציבורי בכל אתר ואתר. זו שאלה מובהקת של שיקלול ערכים שהציבור חפץ ביקרם. יקרם, גם במשמעות של יוקר המחיר המשתלם. בענין אחר שבו נתגלעה מחלוקת בין שרים, הביע בית המשפט העליון את



-20-

דעתו בדבר חפורים הנאות להכרעת המחלוקת, כדלקמן:

"... הבענו את השתוממותנו על כך שמחלוקת בין מחלקתית זו בין שני שרים על מדיניותם הכלכלית, במקום לחיות מוכרעת בישיבת הממשלה, מועלית לפנינו, הרשות השופטת, להכרעת, וחנה, בישיבה הבאה שקיימנו נתבשרנו ששר החקלאות עומד להוציא צו הסותר את הצו של שר התעשייה, המסחר והתיירות, אלא שבינתיים הובא הענין לתשומת לב היועץ המשפטי לממשלה, וזח הציע (אחרי שיחה עם קאש הממשלה) להעלות את המחלוקת על סדר יומה של הממשלה בישיבתה הקרובה וכך היה..."

ואין צריך לומר שתחזית זאת של תחרות בין שתי רשויות ממלכתיות המבטלות זו את זו הדאיגה אותנו לא מעט, ולא היססנו לגלות לצדדים את דעתנו... התרענו שהסכסוך חייב להיות מוכרע בדרג הממשלתי ושאינו ענין לבית-המשפט לענות בו. והנה, דברינו נשאו פרי, ועכשיו מונחת לפנינו החלטת הממשלה הקובעת חד משמעית, כי הממשלה סומכת ידה על הצו שהוציא שר התעשייה, המסחר והתיירות, ושעל שר החקלאות לקבל את הדין".

(בג"צ 879/79, 893, 898 אפא"י אגודה שיתופית לפירות א"י בע"מ, ואח' נ' שר התעשייה, המסחר והתיירות ואח', פ"ד לד(2) 449, 454 מול האותיות ב'ד', 457 מול האותיות ג'ד').



-21-

ובמקום אחר:

"אך מובן הוא כי חלוקי הדעות שבין שני השרים אינם עניין לבית המשפט לענות בו, ועל פי המינהל התקין הכרעתם מסורה לממשלה..."

(בג"צ 185/86 ורדים חברה לגידול וייצוא פרחים בע"מ נ' הרשות המוסמכת לרישיונות ייצוא, משרד החקלאות ואח', פ"ד מ(4) 575, 580 מול האות ב').

ובענין שנדון כאמור לעיל בבג"צ 222/68, בקשר למניעת המשטרה את העותרים מלהתפלל על הר הבית:

"המצב הוא מיוחד במינו... המצב רגיש והרח סכנות על רקע בין-עדת, והמקום מועד לפורענות. איוולת היא שלא לעשות את חשבון הנפש, מה יעלה לנו מילוי בקשתם של העותרים בכוח-אדם ומה השלכותיה של משימה כזאת. ואמנם, כאן הגענו לגבולות בקורתנו השיפוטית. חשבון זה לא ייעשה בלי התחשבות במצבנו הפוליטי והבטחוני הכולל, ועניין לממשלה הוא לכלכל את צעדיה בזה".

(שם, עמ' 168 מול האותיות ג'-ד', ההגדטה שלי - י'ח').



-22-

לנוכח השתלשלות הדברים בפרשה וחילוקי הדעות המסתמנים לגביה, ולגבי העמדה הראויה להינקט כלפי העתירה, קם כמדומה בעיני הצורך בנטילת הנחייה מאת הממשלה בסוגייה. זאת, על מנת שאם וכאשר יוכרע הדבר בדרך ממשלתי, תבוא הכרעתה של הממשלה, לענין עתירה זו, במקום דעתה של המשטרה בלבד.

ב ב ר כ ה,


יוסף חריש
חיועץ המשפטי לממשלה

העתקים: ראש הממשלה
שר המשפטים
פרקליטת המדינה
מנהלת מחלקת הבגצי"ם



מזכירות הממשלה

בישיבת חשבועית של הממשלה:

- א. שר הבטחון, שר המשטרה, הרמטכ"ל והמפקח הכללי של המשטרה סקרו בעניינים שוטפים, במסגרת ועדת השרים לענייני בטחון לאומי.
- ב. ראש הממשלה סקר עניינים מדיניים.
- ג. בהתאם לחוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה סיכנון הממשלה ואת חשבותה בנושא העתירה לבג"צ חקשורה לשוב בתים בכפר השילוח כדלקמן:
 1. רריוף לחוות דעת מסכמת של היועץ המשפטי לממשלה לגבי זכויות השכירות של עמותת "אלעד" וזכויות המשכירים, לאפשר לבעלי הזכויות בבתיים בכפר השילוח לגור בהם.
 2. משטרת ישראל, שמוערי כניסה לבתים יתואמו עמה כנחוץ, וופעל להגנה על בטחון כל התושבים בכפר השילוח בהתאם לצרכים.
- ד. אושר תימרוץ נוסף להעסקת עובדים.
- ה. אושר הפרוטוקול בין מדינת ישראל ובין הקהיליה הכלכלית האירופאית בדבר שיתוף פעולה כספי.
- ו. ד"ר גרשון מצגר מונה לתפקיד המנהל הכללי של משרד המדע והטכנולוגיה. תוקף המינוי החל מיום 1.1.92.

א' בטבת התשנ"ב
(08.12.1991)

8/ע

MAPAM

9722753583

P.81

16/12/91

14:09

MINISTER OF JUSTICE 02-285438

001



מדינת ישראל
משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE

THE ATTORNEY GENERAL

חיוץ המשפטי לממשלה

ירושלים, ד' בטבת תשנ"ב
11 בדצמבר 1991

רד (12779)
תיקנו: בג"צ: 4747/91
מ: 211

אל: ראש הממשלה

הנדון: בג"צ 4747/91 א.ל.ע.ד. נ' חמסקה חכללי של המשטרה,
ואח' - החלטת הממשלה מיום 8.12.91

בעקבות האמור בסעיף א' לחלטת הממשלה מיום 8.12.91, ובחמשד לחוות
ועוץ בנדון מיום 24.11.91, חריני לחביא בפניך את עמדי לגבי הסוגיה
של זכויות השכירות של עמותת א.ל.ע.ד, העותרת בתיק שבנדון (לחלו -
העמותה), וזכויות הסכירים, בבתיים שעל איכלוסם ועל השימוש בהם נסבה
העתירה בתיק שבנדון. זאת לאחר שממשלת ישראל הכריעה כי בכפוף לעמדי
בסוגיה האמורה, יש לאפשר לבעלי הזכויות בבתיים בכפר השילוח לגור בהם.
עוד נקבע בהחלטת הממשלה כי מועדי חכניסה לבתיים יתואמו עם משטרת
ישראל, אשר תפעל להגנת בטחון כל התושבים בכפר השילוח.

1. רקע:

בחוות דעתי מיום 24.11.91 חברתי, כי שאלת הזכויות הקנייניות בבתיים
שעליהם נסבה העתירה, היא ענין מורכב ומעוררת בעיות מהיבטים שונים:
מה טירה של ה"זכות הקניינית" שבידי העמותה, כנטען; האם הועברה אותה

רח' צלאח א-דין 29 ג' ד. 1087 ירושלים מיקוד 91010 טלפון 708525 נקס 02-869473

- 2 -

"זכות" לעמותה כדין הן מבחינת דיני הקניין והן מבחינת דיני המינהל
 הציבורי; נה דינח של שלשלת העברת הנכסים למן החכרזח על הנכסים
 כנכסים נפחים עד למיסודה הנטען של זכות השכירות בבתי, במיוחד לגבי
 חוקיות זכויות ה"משכירים".

אתרכז לחלן בפירוט עובדות חנוגעות לשכירות חבתיס נושא העתירה.

2. חבתיס נושא העתירה:

חבתיס שעל האיכלוס ועל השימוש בהם נטבח העתירה (לחלן - חבתיס),
 עומדים בגוש 30125. לחלן רשימת חבתיס וחלקותיהם:

א. "בית מיוחס" - חלקה 53

ב. "בית המעיין" - חלקה 62

ג. שני מבנים - חלקה 48

ד. "הצריף" - חלקה 74

ה. "בית הצופה" - חלקה 9

ו. "הטירה" - חלקה 60

אציין כי אשר לבתיס שבסעיפים ה' - ו' לעיל, לא כללה העמותה את שני
 וובתיס הללו (שבולקות 9 - ו 60) בעתירתה ובטעדים חמבוקשים בה, וזאת -
 תוך שמירת זכויותיה (עמ' 10 לעתירה בתיק שבנדון, סעיף 8). הנכס
 שבטעיף ו' לעיל, אף משמש עותח נושא לתחדיינות בבית המשפט המחוזי
 בירושלים בתביעת עזבונו ויורשיו של אחד אלעבסי ואחרים נגד רשוות
 הביתוח ומינהל מקרקעי ישראל. בנביעה מבוקש פסק דין הצחרתי, שלכיו

רח' צלחא א-דין 29 ת.ד. 1007 ירושלים מיקוד 91010 טלפון 708525 תס 869473-02



- 3 -

חיה חנכס חידוע בחלקה 60 דגן בבעלות חמנוח, ולאחר מותו עברו הזכויות
בו לעזבונו וליורשיו, וכל רישום על שם רשות הביתוח, או המינחל, חסר
תוקף, ולכל עיסקה חנכס אין נפקות. (ת.א. 895/91 עזבונו חמנוח אלעבסי,
ואח' נ' רשות הביתוח, ואח').

אחייחם איכוא בדברי לחלון, לפי המידע וחמסמכים שחובאו בפני, לבתיס
חמנויים בסעיפים א' עד ד' לעיל.

א. "בית מיוחס" - חלקה 53:

חכס בבעלות חקרן הקיימת לישראל. ב-29.1.87 נחתם חוזח בדבר
שכירות מוגנת בין "עמידר" לבין העמותה לחקובח שעד ליום
31.12.87 חכספים ששולמו על ידי העמותה לצורך פינוי חנכס
מחזיקיו וקבלתו לשימוש נחשבו כדמי מפתח ששולמו על ידח. חוסכס
כי אם ביום מן ח'מים וחפוז קס"ל לקבל את חנכס לצרכיח או לצרכים
לאומיים, יחא על העמותה לחחזירו לח (סעיף 21 לחסכס). לפי חנטען
בעתירח, מאז חתימת חוזח השכירות, נסצא חנכס בחזקות חבלעדית של
העמותח. ביום 24.7.91 נחתם חוזח בין מינחל מקרמעי ישראל וחקרן
הקיימת לישראל, לבין חחברח לפיתוח ושיקום הרובע חיחודי
בירושלים, לפיו מחכירים לחברח, לחקובח שבין 23.6.91 ועד
22.6.2040, בין השא, אנו ולקה 53 בגוש 30125, היא חולקה וינו.

ב. "בית חמעיינ" - חלקה 62:

חכס חידוע חחלקו 62, חוכרז ביום 2.2.88 ע"י חאפוטיופוט לננטי



- 4 -

נמקדים כנכס נפקד, וככזה הועבר ממנו לרשות חפיתוח. מרשות חפיתוח
 הועבר הנכס לחברת חימנותא, על פי עסקת חליפין שאושרה ע"י הנהלת
 מינהל מקרקעי ישראל. חב' חימנותא חתמה ביום 8.10.91 על חוזה
 שכירה עם מדינת ישראל לגבי החלקה הנדונה, לתקופה של 49 שנים.
 מדינת ישראל קיבלה לחזקתה את החלקה מחברת חימנותא ביום 2.10.91.
 ביום 1.7.91 נחתם חוזה שכירות מוגנת בין חברת עמידר כסוכנת
 המדינה לבין העמותה לגבי החלקה הנדונה. ביום 7.10.91 נחתם
 ביניהן נספח לחוזה שכירות זה. בנספח זה נקבע, כי תקופת השכירות
 תחל עם קבלת החזקה במושכר על ידי השוכרים עד לתום שנה מאותו
 מועד (סעיף 10). לפי החוזה מיום 1.7.91, הושכרה הדירה לתקופה
 שעד יום 31.12.91, והעמותה התחייבה לבצע שיפוצים במבנה (סעיף 21
 לחוזה).

יצוין כי לגבי הנכס ב"בית המעיין" דגן, התנהלה התדינות בבית
 משפט השלום בירושלים, בין חברת חימנותא והעמותה, לבין אחד
 עסקריה, שמו, התדינות שבסופה, ביום 16.10.91, נקבע כי איתו
 עסקריה יפנה את הדירה שב"בית המעיין" (ת.א. 3498/91 חימנותא
 בע"מ נ' עסקריה).

ג. שני מבנים - חלקה 48:

נכסים בבעלות הקרן הקיימת לישראל. ביום 8.9.87 נחתם לגבי המבנים
 חוזה שכירות בין הקרן הקיימת לישראל לבין העמותה, באותם תנאים
 של הסכם השכירות בענין חלקה 53 - "בית מירוס" (סעיף 2 לחוזה).

16/12/81

14:12

MINISTER OF JUSTICE 02-285433

005



- 5 -

ד. "הצריך" - חלקה 74 :

הנכס הידוע בחלקה 74 חוכרז ביום 3.11.87 על ידי וואפוטרופוס לנכסי נפקדים כנכס נפקד, וככזה חועבר ממנו לרשות הפיתוח, זו התבצעה ביום 23.1.89 חוזה עם העמותה, ובו השכירה לה בשכירות מוגנת את חדירה לתקופה שער 31.12.89, לפי חנטען בעתירה, נתון הנכס, מאז חתימת חוזה השכירות, בחזקת חבלעדית של העמותה, לפי סעיף 21 לחוזה, תבצע העמותה שיפוצים במבנה. ביום 7.10.91 נחתם נספח לחוזה השכירות האמור, המוסיף בו תנאים, בטעיף 10 שבו נקבע, כי תקופת השכירות תחל עם קבלת החזקה במושכר ע"י השוכרים עד לווט שנה מאותו מועד.

3. קיום זכות שכירות:

לאחר עיון במסמכים שהועברו אלי ממינהל מקרקעי ישראל וממשרד הבינוי וחיכוך לגבי שכירות הנכסים נושא העתירה ולפי חוזה השכירות שצורפו לעתירה ולפי חנטען מתצחיר שצורף לה, יכול אני לומר כי חוזה השכירות שנחתמו עם העמותה, ושמוכרם היא טוענת לחזקה בבתים, נחזיט, על פניהם, כחוזים תקפים, אם גם נפלו בגמים באחת מן החוליות הנוגעות לחליכי החתקשרות, הרי בנתונים לגבי שכירות הבתים, כפי שמורטו לעיל, אין נחזה בגם שיחיה בו כדי לאיין את זכות השכירות בבתים על ידי העמותה. לפיכך, ככל שצריכות לחיעשות בדיקות בענין חוקיותה ותקינותה של שלטת העברת הזכויות בנכסים, עד לחוליית האחרונה של שכירת הנכסים ע"י העמותה וכן גם של "זכויות המשכירים" בנכסים, הרי בדיקות אלה, צריכות שתיעשינה בנפרד וללא קשר עם מועד מימוש זכות השכירות. אותן בדיקות

16/12/91

14:13

MINISTER OF JUSTICE 02-265433

006



- 6 -

נובלות, לפי טיבן, בתחום עיסוקן של רשויות מרשויות שונות - של מינהל, של תיקצוב ושל ביקורת, שבידיהן הכלים והנתונים לבירורן של חובדות הרלבנטיות ולכן גם המומחיות הדרושה, כל אחת בתחומה, בעניינים שיש להם נפקות לענין תקינות חליכי הרכישה והחתקשרות. אפשר שבדיקות עשויות לחייב, בבוא חזמו, אף הכעלתו של זרועות המשפט, הכל לפי מימצאי הבדיקות. סוגיה סוגיה ודרך בדיקה, ואין רשות נוגעת בחברתה.

כללו של דבר, שאלת הצורך לבדוק את חוליותיה של השלשלת הקנינית ואת חליכי רכישתם והעברתם של הבתים מבחינת החיוב הקנייני או הציבורי - חמינהלי במקומה עומדת. עם זה, עכשיו, כשחשאלה אשר לפנינו, במסגרת חתירה, מתגדרת אך בזכויותיה של העמותה כשוכרת הבתים, ובאין מי שצורך על חוזי השכירות וטוען לזכות עדיפה, די כמדומה בעיני במסקנות האמורה בדבר תקפותם הנחזית של חוזי השכירות כדי שלא לבוא לסנוע מן העמותה לחחזיק עתה בבתים כשוכרת ולעשות בהם שימוש, ככל שחוזי השכירות ותנאיהם מתירים לה.

ר ר ר כ ה

יוסף הריש

נצי המשכטי לממשלה

העתקים: שר המשכטים

שר המשטרה

פרקליטת המדינה

המפקח הכללי של המשטרה

גב' נילי איד, מנהלת מח' הבגצי"ס

עיר שלם - ירושלים
 רח' סמטת 8
 ת"ד 4313
 ירושלים 71042
 טלפקס: 02-561439

ירושלים, 16 בינואר 1995

לכבוד
 מבקר המדינה
 הגב' מרים בן פורת
 רח' רשי" 66
 תד. 669
 ירושלים 1006

בב.

ביום ה- 13 לחודש ספטמבר 1992 הונח בפני ממשלת ישראל "ד"ר"ח הוועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים" (ד"ר"ח ועדת קלוגמן). הממצאים החמורים בד"ר"ח ריכזו בעד עצמם והממשלה החליטה לבקש מכבודך להבין ולהגיש חוות דעת בכל הנוגע לתהליך קבלת ההחלטות ולהליכים של רכישה ומימון זכויות בכבנים במזרח ירושלים המפורטים בד"ר"ח הוועדה.

אודה לך אם תוכלי לפרט מה היו הפעולות שננקטו ומה התגלה נוסף לעוללות שהתגלו לוועדה, אילו חקירות נוספות קיימו, אילו צעדים ננקטו כנגד האחראים, איזה חוקים ונהלים שוגרו ואיזה שינויים ארגוניים יושמו בעקבות ד"ר"ח הוועדה.

למכתב זה צרפתי דף המפרט את מטרות "עיר שלם - ירושלים" וחבר נאמניה.

בכבוד רב,

ישי מנחין
 מנהל העמותה



ע/10

משרד מבקר המדינה
לשכת המבקר

ירושלים, כ"א בשבט תשנ"ה
22.1.95

לכבוד
מר ישי מנוחין
מנחל העמותה עירשלים
רח' סמטס 8
ירושלים 1042

מר מנוחין הנכבד,

הנדון: מבנים ונכסים במזרח ירושלים

אני מאשרת קבלת מכתבך מ-16.1.95 אל מבקר המדינה.

סעיף 21 לחוק מבקר המדינה קובע, כי "המבקר חייב בחקנת חוות דעת בכל עניין שבתחום תפקידו, אם יתבקש לכך מאת חכנסת, מאת הממשלה או מאת הוועדה".
לכשתוגש חוות הדעת, סביר לחניח שחיא גם תפורסם ברבים.

בכבוד רב,

שלומית לביא

שלומית לביא
עוזר בכיר למבקר המדינה
ודובר חמשרד

עיר שלם

ע/11

עיר שלם - ירושלים
רח' סמטס 8
ת"ד 4313
ירושלים 91042
טלפקס: 02-661439
Jerusalem - IrShalem
Tel: 02-661439
Telefax: 02-661439

ירושלים, 16 בינואר 1995

לכבוד

היועץ המשפטי לממשלה

מיכאל בן יאיר

רח' צאלח אל רין 29

ירושלים 91010

א.נ.

ביום ה- 13 לחודש ספטמבר 1992 הונח בפני ממשלת ישראל "דריח הוועדה לבריקח מבנים במזרח ירושלים" (דריח ועדת קלוגמן). הממצאים החמורים בדריח ריכזו בער עצמם והממשלה החליטה להעביר את דריח הוועדה אליך כדי שתנקוט כל פעולה שתראה לנכון.

אודה לך אם תוכל לפרט מה היו הפעולות שנקטו על מנת לחקן את העוולות שהחלו להועדה, אילו חקירות נוספות קיימו, אילו צעדים ננקטו כנגד האחראים, איזה חוקים ונהלים שונג ואיזה שינויים ארגוניים יושמו בעקבות דריח הוועדה.

למכתב זה צרפתי דף המפרט את מטרות "עיר שלם - ירושלים" וחבר נאמניה.

בכבוד רב,

ישי מנחם
מנהל העמותה

כבוד חשר שלום רב,

הריני פונה אליך בשם "עיר שלם - ירושלים". עמותה העוסקת בעניינים שונים הקשורים בעיר ירושלים ובעתידה ונאגדת בתוכה אנשים בעלי השקפות פוליטיות שונות לגבי עתידה המדיני של ירושלים (ראה פרוט נוסף לגבי העמותה בדף המצורף).

שמחנו ללמוד על החלטת הממשלה מיום 13.9.1992 לגבי דו"ח הוועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים (דו"ח קלוגמן). בפרט לגבי החלטות למנות צוות אנשי מקצוע שיבחן את הזכויות המשפטיות בנכסים שנבדקו על-ידי ועדת קלוגמן ויסיק את המסקנות המתבקשות; לבדוק את תפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים; ומינוי הוועדה המקצועית שתבדוק את אמצעי הפיקוח והבקרה על העברת כספי המדינה או רשויותיה לעמותות שקבלו זכויות בנכסים ואת השימוש שעשו העמותות בכספים אלה.

אני מעוניין לקבל את חתימתך לגבי הנקודות הבאות.

1. מכיוון שחלפו כבר יותר משנתיים מאז החלטה זו, היינו מאוד מעוניינים לדעת אם מונו הוועדות, מה התגלת לחן ומה נעשה מאז בנושא הנכסים, פעולת העמותות ואמצעי הפיקוח והבקרה, שהינם בתחום אחריות משרדך.
2. מהדו"ח עולה שחוזרנו עשרות מיליוני שקלים מהקופה הציבורית, סכומים חלקיים שנמנו על-ידי עורכי הדו"ח כוללים: 23,403,504 ש"ח, 15,000,000 ש"ח, 807,000 דולר ו-270,000 דינרים ירדנים ועוד ועוד (סעיף 8) לפחות חלק מכספים אלה (כספי הלוואות עמותה לדוגמא) אמורים להיות מוחזרים כאלתר. אודה לך אם תעדכן אותי בפעולות שננקטו על ידי משרדך על מנת להחזיר כספים אלה.
3. מהמידע שברשותנו עולה שחלק ניכר מעמותות אלה לא הגישו דו"חות כספיים כרשם העמותות מאז שנת 1989. האם מידע זה עולה בקנה אחד עם היותם גופים מתוקצבים על-ידי המדינה.
4. מהדו"ח עולה גם ש"הזכויות בנכסים נרכשו ברובם מכוח ההכרזה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים" (סעיף 8) - הפועל בחסות משרדך - נכסים שהוקנו מבלי שהוא "בירר ברור אלמנטרי של זהותו, מהזמנות, הדרך בה הגיע לעו"ד או העמותה, מקור ידיעותיו והתמורה אותה קיבל עבור שירותיו" (סעיף 12 ג'). הוועדה מציינת ש"תפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים היה על פי כל קנה מידה, לקוי ביותר" (סעיף 14 ב'). ישנם נכסים שהוקנו שלא כדין לעמותות המתנהלים על-ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים. אודה לך אם תעדכן אותי בפעולות שננקטו על-ידי משרדך על מנת להחזיר לרשות הציבור נכסים אלה שהוקנו שלא כדין לעמותות. וכן מה נעשה כדי שתפקודו של האפוטרופוס יושפר.

בכבוד רב,

ישי מנחם
מנהל העמותה

עיר שלם - ירושלים

רח' סמאטס 8, ת"ד 4313 ירושלים 91042, טל: 02-661439

1375

ירושלים, 12 בדצמבר 1994

לכבוד

השר אברהם שוחט

משרד האוצר

קרית הממשלה, קפלן 1

ירושלים

פקס מס' 635759

כבוד השר שלום רב,

לפני חודשיים שלחתי לך את המכתב המצורף למכתב זה. עד היום לא זכיתי לתשובה מכיוון שמסקנות דו"ח קלוגמן עולים מחדש לדיון ציבורי ואנו מנסים לגבש עמדת בנושא פעולות משרדי הממשלה השונים, הייתי מבקש לקבל את התייחסותך לשאלות המועלות במכתב.

בכבוד רב

ישי כחלון
מנהל העמותה

עיר שלם - ירושלים

רח' סמאטס 8, ת"ד 4313 ירושלים 91042, טל. 02-661439

14/5

לשכת שר האוצר

ירושלים, י"ג בחשוון התשנ"ד
15 בדצמבר 1994
ת.94-76301

לכבוד
מר ישי מנחין
יעיר שלם - ירושלים
רח' סמאטס 8 ת"ד 4313
ירושלים 91042

שלום רב,

מכתבך אל שר האוצר מיום 12.12.94 נתקבל בתורה והועבר
לטיפולו של עו"ד חמר הקר - היועצת המשפטית, אשר תשיכן
ישירות.

בכבוד רב,

ציפי גרדי
מנהלת לשכת שר האוצר

שוטף לשכה
עו"ד חמר הקר - היועצת המשפטית + המציב

רח' קפלן 1, ירושלים 91131 טל' 317111 פקס' 635769

בג"צ 6642/93

העותרת :

תאקוהי דיקראן בויאג'יאן, ת"ז [REDACTED]
מרחוב ויה דלורוזה 36, ירושלים
באמצעות מיופה כוחה
אנטון בויאג'יאן ת"ז [REDACTED]
ע"י ב"כ עוה"ד עמי פולמן ו/או
יורם כורלא ו/או שמואל לוינסון
ו/או מאירה נועם ו/או דניאל
זיידמן ו/או יואל עדן, מרחוב
בן-יהודה 13, ירושלים 94-624,
טל': 02-231471, פקס': 02-246371.

נ ג ד

המשיבים :

- (1) רשות הרישוי לענייני תכנון ובניה -
עיריית ירושלים
מכר ספרא 1, ירושלים.
- (2) מינהל מקרקעי ישראל
מרחוב בן יהודה 34, ירושלים
- (3) האפוטרופוס על נכסי נפקדים
מרחוב סלומון 8, ירושלים.

עתירה למתן צו על-תנאי

=====

מוגשת בזה עתירה למתן צו על תנאי נגד המשיבים שיבואו ויתנו טעם, אם
יש בידם, כדלקמן:

1. נגד המשיבה מס' 1 - מדוע לא תאפשר לעותרת להגיש בקשה למתן היתר בניה
בנכס הידוע כחלקה 111, אדמות טבאליה, ירושלים (להלן - "הנכס"),
ומדוע לא תמנע מלהפנות את העותרת לקבלת אישור מהמשיבים 2 ו-3 כחנאי
להגשת בקשה להיתר בניה.
2. נגד המשיב מס' 2 - מדוע הינו נמנע ממתן אישור לפיו אין לו תביעות
ו/או זכויות בוחס לנכס.
3. נגד המשיב מס' 3 - מדוע אינו מאשר כי הנכס איננו "נכס נפקד" בהגדרתו
בחוק נכסי נפקדים, וכן מדוע הינו מעביר את סמכויותיו מכח החוק לידי
המשיב מס' 2.

בית המשפט העליון
בירושלים

1993-12-6

נתקבל / נבדק

חתימה

ואלה נימוקי העתירה:

א. העובדות הצריכות לעתירה:

(1) העותרת הינה ארמנית, והיא גרה בירושלים, באזור שסופח למדינת ישראל ב-1967, מזה למעלה מ-50 שנה.

בשנת 1967 קיבלה העותרת מעמד של תושבת מדינת ישראל והיא נושאת תעודת זהות ישראלית.

(2) הנכס הנזכר ברישא לעתירה זו הינו חלקת קרקע הנמצאת בסמוך לבית ג'אלה, ונמצא בתחום שיפוט ירושלים מאז יוני 1967. בהתאם לצו סדרי שלטון ומשפט (מס' 1), תשכ"ז-1967 כלול הנכס בתחום מדינת ישראל.

(3) (א) ביום 18.7.91 רכשה העותרת את הנכס מבעלת הנכס, איילין עווד בדור (להלן - "המוכרת"). העותרת שילמה תמורה מלאה בגין הנכס, וכן שולמו המסים הכרוכים ברכישתו.

בהליך רכישת הנכס, ובטיפול בכל הקשור בו לאחר מכן, ייצג את העותרת, שהינה בת 77, בנה ומיופה כוחה אנטון בויאג'יאן.

- העתק מהסכם הרכישה מצורף לעתירה ומסומן "ע'1".

(ב) המוכרת הינה אזרחית מדינת ונצואלה משנת 1960 ותושבת בה מאז שנת 1958. הזכויות בנכס הוקנו למוכרת בירושה, לאחר פטירת אביה, וזאת בשנת 1966, דהינו לאחר התאזרחותה בוונצואלה.

- העתק מאישור משרד הפנים של ונצואלה על התאזרחותה של המוכרת מצורף לעתירה ומסומן "ע'2".

- תרגום נוטריוני של האישור מצורף ומסומן "ע'2/א".

- העתק מנסח הרישום של הנכס מצורף לעתירה ומסומן "ע'3".

- תרגום הנסח לעברית מצורף ומסומן "ע'3/א".

(4) לאחר רכישת הנכס פנתה העותרת, באמצעות מיופה כוחה, אל המשיבה 1 ובקשה להגיש בקשה למתן היתר בניה בנכס.

פנייתה של העותרת נדחתה על הסף בטענה כי תנאי מוקדם להגשת הבקשה הוא צירוף אישור המשיב מס' 2 על כך שאין לו טענת זכות ביחס לנכס. עד לקבלת אישור זה סרבה המשיבה מס' 1 לקבל את הבקשה להיתר בניה ובודאי שלא לדון בה.

(5) (א) העותרת, באמצעות מיופה כוחה, פנתה בחודש דצמבר 1991 אל המשיבה מס' 2 ונאמר לה כי עליה לפנות אל פקיד המינהל, מר י' סופר, המטפל בענין מטעם המשיב מס' 3.

אז לראשונה נודע לעותרת כי האישור שהיא נדרשת להמציא הינו שאין טענת נפקדות ביחס לנכס.

נציג העותרת ובאת כוחה אכן נפגשו בחודש דצמבר 1991 עם מר סופר, הציגו בפניו את המסמכים הנוגעים לענין והתבקשו להגיש בקשה מסודרת בכתב, בצירוף אותם המסמכים, על-מנת שהבקשה תועבר לועדה הפועלת מטעם המשיב מס' 3.

(ב) העותרת עשתה כפי שהתבקשה, וכפי שיפורט להלן מאז ועד מועד הגשת עתירה זו זכתה ליחס של סחבת ללא גבול, הצבת דרישות שונות ומשונות שבינן וביין נושא פניה אין ולא כלום. עד היום לא אושרה בקשתה, גם לא נדחתה, ומסתבר כי הועדה העוסקת בענין מטעם המשיבים 2 ו-3 כלל לא פועלת מזה מספר חודשים.

(6) להלן יפורט, בקצרה, מקצת מפניות העותרת בענין הנכס ומאמציה לנסות ולממש זכויותיה גם ללא פניה לערכאות.

(א) ביום 23.12.91 הגישה העותרת בקשה למשיבה מס' 2, כנציגת המשיב מס' 3, ולה צורפו כל המסמכים שנדרשו על-ידי מר סופר בפגישה האמורה בסעיף 5(א') לעיל.

- העתק הבקשה מצורף לעתירה ומסומן "ע'/4".

(ב) ביום 1.1.92 נשלחה על-ידי מר סופר דרישה להמצאת מסמכים נוספים, לרבות אישור על מועד התאזרחותה של המוכרת בונצואלה.

- העתק הדרישה מצורף לעתירה ומסומן "ע'/5".

(ג) העותרת פנתה למוכרת בונצואלה, ולאחר קבלת אישורים לגבי התאזרחותה, שלחה ביום 7.4.92 את המסמכים למשיבה 2.

- העתק ממכתב הלוואי מצורף לעתירה ומסומן "ע'/6".

(ד) ביום 14.4.92 הודיע מר סופר כי בקשת העותרת תובא לדיון בפני הועדה המיוחדת לשחרור נכסי נפקדים.

- העתק ההודעה מצורף לעתירה ומסומן "ע'/7".

(ה) ב"כ העותרת פנתה אל המשיבים 2 ו-3 מספר פעמים בכתב ובעל-פה ובקשה לדעת החלטת הועדה. ביום 3.8.92 הודע לעותרת כי הועדה לשחרור נכסי נפקדים החליטה להעביר את בקשתה לועדה לביצוע בעין. כן נדרשה העותרת להמציא מסמכים נוספים.

- העתק ממכתב הועדה מצורף לעתירה ומסומן "ע'/8".

(ו) העותרת סברה כי העברת ענינה לוועדה נוספת, לאחר 8 חודשים ממועד פניה, הינה בלתי סבירה. כמו כן נראה היה כי המסמכים שנדרשו על ידי המשיבים כלל אינם רלבנטיים לצורך בחינת השאלה האם הנכס הינו נפקד.

- תשובת העותרת, מיום 12.8.92, מצורפת לעתירה ומסומנת "ע'9".

(ז) במענה למכתב האחרון, ע'9, חזרו המשיבים 2 ו-3 וביקשו להמציא הוכחות לגבי מצבם של הקונה ושל המוכרת, והעותרת המציאה צילום תעודת זהות שהונפקה לה ביום 11.1.68.

- מכתב המשיבים 2 ו-3 מיום 17.8.92 מצורף ומסומן "ע'10".

- תשובת העותרת מיום 7.9.92 מצורפת ומסומנת "ע'11".

(ח) למכתב העותרת לא התקבלה תשובה, גם לא לתזכורות שנשלחו לה וזאת במשך כ-6 חודשים. בינתיים התקבל מן המוכרת אישור נוסף על התאזרחותה בונצואלה קודם לקבלת הבעלות בנכס, וגם אישור זה (ע'2) נשלח אל המשיבים 2 ו-3.

ביום 11.3.92 השיב היועץ המשפטי של המשיב 2 כי המוכרת הינה נפקדת מאחר ולא הוכח היכן שהתה עד לתאריך התאזרחותה בונצואלה.

- מכתבו של היועץ המשפטי למינהל מצורף לעתירה ומסומן "ע'12".

נזכיר כי לא התקבלה החלטה על נפקדותה של המוכרת, וכפי שיפורט בהמשך על פי הדין אין היא נפקדת, ולפיכך האמור במכתב זה אין לו יסוד לא בדין ולא בעובדות.

(ט) בשלב זה היה ברור לעותרת כי בדעת המשיבים 2 ו-3 להכביד ככל האפשר על העותרת בקבלת האישור הנדרש ממנה, וכפי הנראה לא יהיה מנוס מפניה לערכאות. על-מנת שכל העובדות הרלבנטיות יובאו בפני בית המשפט, התבקש המשיב 2 לפרט בין היתר את מקור סמכויותיו בכל הקשור לחוק נכסי נפקדים וכן את הנוהלים והקריטריונים הקיימים בקשר למתן אישור אי-נפקדות.

- העתק מפניה זו מצורף לעתירה ומסומן "ע'13".

עד מועד הגשת העתירה לא הומצאו הפרטים, הנתונים וההסברים שהתבקשו.

(י) תוך התעלמות מחוכן פניה האחרונה של העותרת, ע'13, ואולי כחוצאה ממנה, נדרשה העותרת להמציא חרגום נוטריוני של אישור התאזרחותה של המוכרת בונצואלה נספח "ע'2", והיא עשתה כן, ביום 20.5.93.

(יא) לעותרת הובטח על-ידי המשיבים 2 ו-3 כי הפעם תובא בקשתה לדיון בפני ועדת הביצוע בעין בהקדם האפשרי, אולם הדבר לא נעשה עד היום. מפעם לפעם, בעקבות פנית ב"כ העותרת, הודע לה על כך שהבקשה עומדת על סדר יומה של הועדה, ואף ננקבו תאריכים ספציפיים בהם תידון הבקשה, אך הבקשה לא הובאה לדיון.

(7) לאחרונה נמסר לב"כ העותרת כי הועדה העוסקת בנכסי נפקדים כלל לא התכנסה מזה מספר חודשים, וזאת בשל בעיות באיוש חברי הועדה.

(8) העותרת פנתה אל המשיבה מס' 1 ובקשה לדעת מקור סמכותה להתנות את קבלת הבקשה להיתר בניה באישור המשיבים 2 ו-3.

- העתק המכתב מצורף לעתירה ומסומן "ע'/14".

ביום 11.11.93 התקבלה תשובת המשיבה מס' 1 החוזרת ומאשרת עמדה לפיה יש לקבל אישור המינהל כתנאי לקבלת היתר בניה, ללא הפניה למקור הסמכות לדרישה זו.

- העתק מכתבה של המשיבה 1 מצורף לעתירה ומסומן "ע'/15".

(9) לסיום הפרק העובדתי של העתירה יצוין עוד כי לגבי חלקות סמוכות לנכס, אשר הבעלות בהן אף היא של המוכרת, ניתנו אישורים על ידי המשיבים 2 ו-3. אין כל הבדל משפטי או אחר בין הקרקעות השכנות, לגביהן התקבלו האישורים, ובין הנכס.

כן יודגש כי מעולם לא הוכרז הנכס כנפקד ולא נטענה לגביו טענת נפקדות או כל טענה אחרת שיש בה כדי לערער את זכויותיהן של המוכרת ו/או של העותרת בנכס.

ערב הגשת העתירה פנתה ב"כ העותרת, הח"מ, למר שקרצ'י, שהינו המשיב מס' 3. מר שקרצ'י אישר כי הפניה אליו נעשית באמצעות המשיב מס' 2, וכי מר סופר מסר לו כי פנית העותרת תידון בפני ועדה לביצוע בצין, כאשר זו תתכנס. כן אישר מר שקרצ'י כי הועדה אינה מתכנסת כיום.

3. הדין החל

(10) המשיבה מס' 1 הינה גוף שהוקם על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), וחברים בה יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס הועדה המקומית, שהוא מהנדס הרשות המקומית (סעיפים 20 ו-35 לחוק התכנון).

בקשה להיתר בניה מוגשת לרשות הרישוי המקומית (סעיף 145 (א') לחוק התכנון).

(11) המסמכים הנדרשים לצורך הגשת בקשה להיתר בניה נקבעו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970. רשות הרישוי אינה מוסמכת לקבוע תנאים נוספים, או לדרוש הגשת מסמכים נוספים, כתנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר. ממילא אין רשות הרישוי מוסמכת לשקול שיקולים שאינם תכנוניים, ובכלל זה בדיקת זכויות בעלות בקרקע.

(12) הפנית העותרת למשיבים 2 או 3, מהווה חריגה מסמכות באשר בתקנות התכנון ו/או בחוק התכנון אין דרישה של מתן הכשר מהמשיב 2 או כל גורם אחר כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או למתן היתר בניה.

(13) סרוב המשיבה 1 לקבל את בקשת העותרת ולדון בה מהווה אפליה פסולה, שכן, על פי הידוע לעותרת, ההפניה לקבלת אישור המינהל, כתנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה, נדרשת רק מתושביה הערביים של ירושלים.

(14) המוכרת איננה נפקדת, והנכס איננו נכס נפקד.

חוק נכסי נפקדים, תש"ו-1950, קובע שני תנאים מצטברים לתחולת החוק: המצאות הנכס בשטח ישראל ושהות הבעלים בארץ אויב.

על-מנת שנכס יהיה נכס נפקד צריכים שני התנאים להתקיים בו זמנית, דהיינו שהבעלים צריך להיות במעמד של נפקד בעת ובעונה אחת לבעלותו בנכס.

(15) המוכרת, כמפורט לעיל, רכשה את הנכס לאחר התאזרחותה בונצואלה אשר כמובן איננה מדינת אויב, ומכאן ברור כי המוכרת איננה נפקדת והנכס איננו נכס נפקד.

(16) המשיבים 2 ו-3 העבירו את פנית העותרת לועדה לשחרור נכסי נפקדים. אך הואיל והנכס כלל איננו "נכס נפקד", הרי שאין כל טעם לשחרר אותו מסטטוס שמלכתחילה אינו חל עליו.

כל שהיה על המשיבים לעשות, לאור המסמכים הרבים שהובאו בפניהם, היה לאשר כי אין להם תביעת זכות ביחס לנכס.

אין כל הצדקה עניינית למשוך את הטיפול בפניתה של העותרת במשך תקופה של כשנתיים.

יודגש פעם נוספת כי הנכס לא הוכרז כנפקד ולא הוגשה מעולם דרישה על-ידי המשיב מס' 3 בקשר להקניית הנכס.

(17) הסמכות על פי החוק, בענין נכסי נפקדים, מוקנית למשיב מס' 3 בלבד.

על-פי חוק נכסי נפקדים השר הממונה על ביצוע החוק הינו שר האוצר. החוק העניק לאפוטרופוס סמכויות מקיפות ומרחיקות לכת, הקנה לו את כלל נכסי הנפקדים וכן את הסמכות להכריז על נכס כנפקד ובנוסף לשחרר נכסים. על פי החוק רשאי המשיב 3 להעביר את הבעלות בנכסים שהוקנו לו לרשות הפתוח, שהיא תאגיד סטטורי, ואכן רב נכסי המקרקעין שהיו בידי המשיב 3 נמכרו לרשות הפתוח.

המשיב 2 ממונה על רשות הפתוח ועל ניהול המקרקעין שבבעלותה.

(18) בשנת 1962, כשנה לאחר הקמת המינהל הפך המשיב מס' 3 בפועל ליחידה מנהלית במסגרת המינהל. סמכויותיו הבלעדיות של המשיב מס' 3, לרבות שיקול דעתו, הועברו למעשה לידי פקידי המשיב מס' 2, והמשיב מס' 3 הפך למעין "חותמת גומי" להחלטות שהתקבלו על-ידי המשיב מס' 2.

(19) בדו"ח מבקר המדינה מס' 41 לשנת 1991 (עמודים 306 עד 322) נמתחה ביקורת חריפה על פעילות המשיב מס' 3 והשתלטות המשיב 2 על ניהול נכסי נפקדים.

בעקבות הביקורת כאמור, ודיוני הועדה לביקורת המדינה של הכנסת, הוחזר משרדו של המשיב מס' 3 אל משרד האוצר. למעט שינוי פיזי זה במיקום המשרד, לא נעשה כל שינוי מהותי בדרכי פעולתו של המשיב 3. המשיב 2 ממשיך ליטול חלק עיקרי ודומיננטי בכל הנוגע להקניה, שחרור וניהול נכסי נפקדים, כפי שבא לידי ביטוי בענינה של העותרת.

ההחלטה בענינה של העותרת אמורה להתקבל על-ידי ועדה לשחרור נכסי נפקדים, גוף שאינו קיים בחוק, והינו הלכה למעשה גוף שבו שולט, או משתתף באופן פעיל, המשיב מס' 2, אשר לו אין כל מעמד או סמכות חוקיים בדבר נכסי נפקדים.

יש ניגוד אינטרסים מובהק בין הסמכויות המוקנות למשיב מס' 3 על פי חוק נכסי נפקדים ובין המשיב מס' 2, שכן למשיב מס' 2, כמי שממונה על רשות הפיתוח ועל ניהול נכסיה, אינטרס בהקניה נכסים לאפוטרופוס, נכסים אשר יועברו אל רשות הפיתוח.

(20) בפועל, כאמור, הועדה לשחרור נכסי נפקדים לא התכנסה במשך תקופה של למעלה מ-6 חודשים.

העותרת, ואולי גם בעלי נכסים אחרים, נמצאת במצב בו היא נדרשת להוכיח כי לצד שלישי אין ענין או זכות בנכס שרכשה כדין ובתמורה מלאה מבעליו החוקי. בשל הפסקת פעולות הועדה אין העותרת יכולה לקבל את האישור הנדרש ממנה. רכושה של העותרת אינו יחיד מופקע וגם אינו מוריד אי-יכולתה של העותרת ומחדליהם.

ג. עילות העתירה:

י.
יחו.
נאפשר
לבעליו.

(21) המשיבות פועלות בחוסר תנאים מקדמיים, שאי-בניה.

תנאי כמפורט

המשיב מס' 2 אינו מו
החלטה בנוגע להקניה א

אירה נועם, עו"ד
ב"כ העותרת

המשיב מס' 3 אינו מוס
למשיב מס' 2 או לכל גו

(22) המשיבים מס' 2 ו-3 פועלים בחוסר סבירות בכך שאינם מאשרים כי אין להם טענת זכות ביחס לנכס.

המוכרת איננה נפקדת, והשהיית מתן האישור גורמת לפגיעה ממשית בזכויותיה.

עיכוב של כשנתיים במתן החלטה בענינה של העותרת, כאשר כל המסמכים הנדרשים לענין הוצגו זה מכבר, איננה סבירה ומהווה שימוש לרעה בסמכויות שהמשיב 2 קנה לעצמו בדרך שאיננה ברורה.

(23) הדרישות השונות שהוצגו על-ידי המשיבים 2 ו-3 אינן סבירות. העותרת נדרשה להמציא מסמכים ואישורים שאין בינם ובין הבקשה ולא כלום, כגון תשלום מסים בגין הרכישה. הדוגמא הבולטת ביותר לדרישות הבלתי סבירות הינה במכתב ע' 8/ בו נדרשה העותרת להציג את העתק הגשת הבקשה להיתר בניה, כאשר למשיבים ידוע יפה כי העותרת מנועה מלהגיש בקשה להיתר בניה כל עוד לא ניתן אישורם להעדר טענת זכות.

המשיבים העמידו את העותרת במצב לפיו המשיבה מס' 1 אינה מקבלת בקשה להיתר עד להמצאת אישור המשיבים 2 ו-3, ואישור האחרונים, אינו מתקבל ללא הגשת הבקשה להיתר.

(24) המשיבה מס' 1 פועלת מתוך אפליה לרעה של בעלי נכסים שהם ערבים בכך שהיא דורשת רק מהם אישור מוקדם של המשיבים 2 ו-3.

(25) המשיבים 2 ו-3 פועלים תוך אפליה לרעה של העותרת לעומת בעלי נכסים במעמד דומה לנכס של העותרת, אשר לגביהם ניתנו האישורים הנדרשים ללא כל עיכוב.

(26) המשיבים פוגעים בזכויותיה של העותרת ותוך התעלמות מחובותיהם על פי דין, לעותרת נגרם נזק רב בשל עיכוב בהוצאת האישור הנדרש ואי-יכולתה לממש את נכס המקרקעין שרכשה.

זכותה של העותרת להנות מן הנכס היא זכות בסיסית, שאף מוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

(27) העותרת עשתה כל מאמץ על-מנת להמנע מדיון משפטי, וזאת מתוך תקווה שהמשיבים ישתכנעו לפעול על פי הדין. אולם המשיבים הוכיחו במעשיהם ומחדליהם, במשך תקופה של שנתיים, כי אין בדעתם לאפשר לעותרת לפעול ברכושה כרצונה ולממש אותו על פי זכויותיה כבעליו.

אשר על כן יתבקש כב' בית המשפט ליתן נגד המשיבים צו על תנאי כמפורט ברישא לעתירה זו ולחייבם בתשלום הוצאות העותרת ושכ"ט עו"ד.

מאירה נועם, עו"ד
ב"כ העותרת

2079 / 95 צ 95

2079 / 95 צ 95

בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית המשפט הגבוה לצדק



6174

העותר:

עמותת עיר שלם

עמותה רשומה מס'

מת.ד. 4313, ירושלים 91042

ע"י ב"כ עוה"ד עמי פולמן
ו/או יורם בורלא ו/או מאירה
נועם ו/או דניאל זיידמן ו/או
יואל עדן ו/או ניסן מגיורא
מרח בן יהודה 13 ירושלים 94624
טל: 02-231471, פקס: 02-246371

- נגד -

המשיבים:

ראש הממשלה
וארבעה עשר אחרים

נספחי העתירה

פולמן-בורלא לוינסון עורכי דין

FOLMAN BURLA LEVINSON ADVOCATES