



MOHAMMAD ALAYAN

• LAW OFFICE •

Tel: 02.566.6650 | Fax: 02.566.6645 | Adv.alayan@gmail.com | Ben Yehuda St 2, Jerusalem | רח' בן יהודה 2, ירושלים

25.06.2025

-במסירה אישית-

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
רחוב שלומציון המלכה
בירושלים

א.ג. נ.,

הנדון: התנגדות לתב"ע 1249572-101 רחוב דב יוסף בית צפאפא

בשם מרשי, מר מוסא אחמד ח'דר, ת"ז מס' 080571813, הבעלים והמחזיק של חלקת הקרקע הידועה כחלקה 90 מגוש 30278, הנני מתכבד לפנות אליכם בדרישה לקבוע את ההתנגדות לדיון ולהורות על דחיית התוכנית הנ"ל במתכונת הנוכחית והכל כפי שיפורט להלן:

1. המתנגד, מר מוסא אחמד ח'דר ת"ז מס' 080571813 (להלן: "המתנגד") הינו הבעלים הרשום של מחצית מהזכויות הרשומות בחלקה מס' 90 בגוש 30278 (להלן: "הקרקע ו/או החלקה")
*** מצ"ב נסח רישום עדכני ומסומן א'
2. לאחרונה נודע למתנגד כי על החלקה שבבעלותו מקודמת היום תוכנית אשר מייעדת את חלקה מהקרקע שלו לדרך תוך שהוא לא היה חלק מהתוכנית הנ"ל לא התקבלה הסכמתו ולא נשלחה אילו כל הודעה על אף שמדובר בבעלים רשום.
3. שבוע לפני פרוץ המלחמה אחד השנים הודיע לבניו של המתנגד כי הגיע אלמוני תלה שלט בחלקה, ולהורידו לאלתר לאחר שביצע מספר תמונות וצילומים לשלט.
4. מבדיקה שערכו המתנגד ובניו נודע כי מר ראד לאפי, שהוא רכש 738 מ"ר מהמתנגד ביחד עם עוד בעלי זכויות בחלקה מקדמים תוכנית מבלי ליידע את המתנגד ואף תוך שהם פוגעים בזכויות הבנייה ואחוזי הבנייה של המתנגד בחלקה.
5. על מנת לעשות סדר יובהר כי החלקה הנ"ל רשומה על שם ח'דר מוסא מחצית הזכויות בחלקה 5/10 ויתר הבעלים שהם אחמד, אמאל, מיסון, אמירה, מרים, לילה בעלי יתר הזכויות בחלקה שזו המחצית.
6. שטח החלקה נטו לאחר ההפקעות כיום הוא 3190 מ"ר.



MOHAMMAD ALAYAN

• LAW OFFICE •

רח' בן יהודה 2, ירושלים | Ben Yehuda St 2, Jerusalem | Adv.alayan@gmail.com | Fax: 02.566.6645 | Tel: 02.566.6650

7. בין הבעלים הרשומים נחתם ביום 02.05.2000 הסכם חלוקה ושימוש בקרקע לפיו המתנגד יקבל חלקה שסומנה מגרש 21 ויתר בעלי הזכויות יקבלו את המגרש שסומן 22 כאשר ברור הוא כי לכל יצד יהיה שטח של 1595 מ"ר.

***** מצ"ב הסכם שיתוף מיום 02.05.2000 ומסומן ב'**

***** מצ"ב תוכנית חלוקה ומסומנת ג'**

8. לאחר מכן נודע למתנגד כי יתר הבעלים מכרו אף הם מחצית מהזכויות שיש להם בקרקע לצדדי ג' ואלו היום מקדמים תיק היתר על חלק מהחלקה ומספר תיק ההיתר הינו 2022/0166.

9. בשלב זה נותר לייתר בעלי הזכויות מחצית ממה שהיה להם קודם וזאת 738 מ"ר בלבד וזאת לאחר שמכרו את מחצית מהזכויות שלהם בקרקע למר פאיז חוסין.

10. לאחר מכן המתנגד אף הוא מכר חלק מהזכויות שלו בקרקע למר ראאד לאפי והוא גם נהיה בעלים של רבע מהזכויות בחלקה וכלומר שטח של 738 מ"ר בלבד.

11. כיום מעיון במסמכי התוכנית ניתן לראות כי מגיש התוכנית מר אחמד ח'דר הוא שהוא הבעלים של 1/12 ומר ראאד לאפי שהוא בעלים של 738 מ"ר מהחלקה ורכש אותם מהמתנגד מגישים תוכנית על שטח של 1654 מכלל השטח של החלקה.

12. הרי מעיון בתשריט המוצע של התוכנית ניתן לראות כי יזמי התוכנית כללו שטח שהוא לא בבעלותם בכלל לפי תוכנית החלוקה בניהם.

13. יזמי התוכנית הגישו תשריט שכולל שטחים שאין להם כל זכויות לגביהם ושחורגם מזכותיהם בקרקע.

14. לא זו אף זו הרי יזמי התוכנית כללו שטח מהשטח שנשאר בבעלות וחזקת המתנגד ויעדו שטח זה לדרך וזאת על מנת לזכות בשטח מגורים נטו לחלקות שבבעלותם.

15. מעבר לאמור המחלקות הקניינית הובאה לפתחו של בית המשפט הנכבד במסגרת הליך 72035-05-24 ושם בית המשפט המחוזי מתבקש להכריע בטענות הקנייניות של הצדדים.

16. לכן כבר בשלב זה הוועדה מתבקשת לא לקדם את התוכנית ולהורות על הקפאת הטיפול בתוכנית וזאת עד להכרעה בהליך הקנייני התלוי והעומד.

17. מכל מקום המתנגד יטען כי מדובר בבעלים רשום בחלקה וזכויותיו בחלקה פיגעו מהתוכנית הני"ל.

18. יזמי התוכנית העלימו מעיני הוועדה הנכבדה כי קיים הסכם חלוקה לפיו כל השטח שמיועד לפי התוכנית המוצע כדרך הוא לא בחלקות של יזמי התוכנית ועל כן יש להחריג שטח זה משטח התוכנית.



MOHAMMAD ALAYAN

• LAW OFFICE •

רח' בן יהודה 2, ירושלים | Tel: 02.566.6650 | Fax: 02.566.6645 | Adv.alayan@gmail.com | Ben Yehuda St 2, Jerusalem

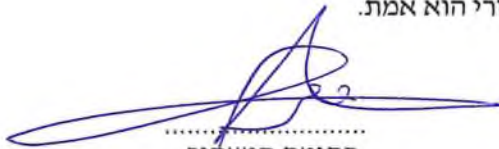
19. המתנגד לא קיבל כל הודעה על הגשת התוכנית הנ"ל ולכן דינה של התוכנית הנ"ל להידחות לאור חוסר תום לבם של יזמי התוכנית.
20. מדובר במגישי תוכנית שלכל היותר יש להם יחד 900 מ"ר בלבד לכן לא ברור כיצד ניתן להם את האפשרות להגיש תוכנית בשטח של 1654 מ"ר ללא שהגישו תימוכין קניינים לכך.
21. זאת ועוד כי ישנה הסכמה שאסור להגיש תוכניות תב"ע בניגוע להסכם החלוקה שבין כל הצדדים תוך כדי שיזמי התוכנית הסתירו עובדה זו מאת הוועדה הנכבדה בשלב הגשת התוכנית ועמידה בתנאי הסף.
22. יודגש כי התוכנית הנ"ל גוזלת משטח המתנגד לא פחות מ 150 מ"ר וזאת בעקבות יעוד הדרך
23. יודגש כי החמירו יזמי התוכנית כאשר ייעדו שטח שלא בבעלותם ולא בשימושם ולא בחזקתם לייעוד דרך כאשר בכלל אין להם כל זכות בשטח זה והם לא יכולים להגיש תוכנית בשטח שהוא לא בבעלותם ואין להם לגביו כל זיקה.
24. לאור האמור לעיל המתנגד אף הוא גם כבר מודיע כי בכוונתו להגיש לבית המשפט השלום צו מניעה זמני שיורה ליזמי התוכנית לתקן את התוכנית הנ"ל ושיוגש נגדם צו מניעה קבוע בכל הנוגע לקידום תוכנית בשטח שהוא לא בבעלותם.
25. לטיפולכם המסור אקדים תודה.

בכבוד רב,
מוחמד עליאן, עו"ד

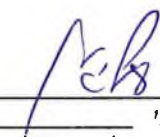
תצהיר

אני הח"מ, מוסא ח'דר נושא/ת ת.ז. מס' 080571813 תושב בירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הננו עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שמוגשת מטעמי לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה כנגד תוכנית מס' 101-1249572.
2. הנני מצהיר כי כל האמור בהתנגדות מטעמי הינו נכון ומידתעתי האישית.
3. הנני מבקש מהוועדה הנכבדה להקפיד את הטיפול בתוכנית וזאת עד להכרעה בתוענה שתלויה ועומדת וגם אני אמור להגיש צו מניעה בימים הקרובים.
4. הנני מצהיר כי יזמי התוכנית הציגו בפני הוועדה הנכבדה מצג שווא ומוטעה לצורך קידום התוכנית.
5. הנני מצהיר כי התוכנית אינה משקפת את מצב הזכויות בחלקה ואת מצב החלוקה והשימוש בחלקה.
6. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי הוא אמת.


.....
חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד  , מאשר בזאת כי בתאריך 26.6.25 הופיע בפניי בירושלים מר /גב' _____ , ואשר זיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' _____ , ולאחר שהוזהרתי/ה כי חובה עליו/ה לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפניי לאחר שתורגמה לו על ידי לשפה הערבית השגורה בפיו/ה.


.....
חתימה


.....
חתימה

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30278 חלקה: 90

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

מיום: 28/07/2010

17995/2010

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

שטח במ"ר

3,170

רשויות

ירושלים

המספרים הישנים של החלקה

30278/88

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אחמד מחמד מוסא	ת.ז.	080571813
החלק בנכס 5 / 10					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	אחמד מחמד חדר	ת.ז.	081035149
החלק בנכס 1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אמאל	ת.ז.	080748411
החלק בנכס 1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר מיסון	ת.ז.	081033698
החלק בנכס 1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אמירה	ת.ז.	081064008
החלק בנכס 1 / 12					

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل ! وزارة العدل



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30278 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר מרים	ת.ז.	03659306
החלק בנכס 1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר לילא	ת.ז.	021892799
החלק בנכס 1 / 12					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
17995/2010/1004	28/07/2010	הערה בדבר הקדש	החלק בנכס 65 / 240
הערות: מירי מוקוף			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
17995/2010/1006	28/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	סלאמן עלי אבראהים סלמאן יאסין טהה	הערות: בגין הסכם על הבעלות של: אחמד מחמוד חדר חדר אמאל חדר אמירה
בתנאי שטר מקורי 12248/2004/1				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/1013	28/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	חוסין פאיז מחמד	ת.ז.	080199680
הערות: בגין הסכם על הבעלות של: חדר אמאל חדר אמירה חדר לילא					
בתנאי שטר מקורי 20246/2007/1					

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30278 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26853/2018/6	20/09/2018	הערה על הפקעה סעיפים 5 והערה המקומית לתכנון 7-ו	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7933 מיום 3.9.2018 עמוד 11397 (חלק מחלקה)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28819/2018/1	18/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	לאפי ראיד	ת.ז.	037177045
הערות: בגין הסכם					
על הבעלות של: חדר אחמד מחמד מוסא					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3093/2025/1	19/01/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5108990924, הליך מס' 0000000063, מיום 19/01/2025			
על ההערה של: חוסין פאזי מחמד			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

גילמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש מאי 2000

בין :

מוסא אחמד מחמוד חדר ת"ז 3-08057181
מבית צפאפא ירושלים
(להלן : "הצד הראשון")

מצד אחד

לבין

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. אחמד מחמוד חדר | ת.ז. 08103514 |
| 2. אמאל מחמוד (חדר) ג'אבר | ת.ז. 080742714 |
| 3. מיסון מחמוד חדר | ת.ז. 081033698 |
| 4. אמירה מחמוד חדר | ת.ז. 081061106 |
| 5. מרים מחמוד חדר | ת.ז. 036593069 |
| 6. לילא מחמוד חדר | ת.ז. 021892799 |

מבית צפאפא ירושלים
(להלן : "הצד השני")

מצד שני

הואיל ושני הצדדים המחזיקים במקרקעין הידועים בתור גוש 30278 חלקה 5 מאדמות בית צפאפא ירושלים בשטח נטו של 3190 מ"ר (להלן : "המקרקעין") וכל אחד מהצדדים זכאי להירשם כבעלים של מחצית הזכויות במקרקעין הנ"ל, על פי צו קיום צוואה שניתן ביום 24.5.95 בבית המשפט המחוזי בירושלים בתיק עזבונו מס' 382/95 (להלן : "צו קיום הצוואה") שהעתיקו רצ"ב ומסומן א'.

והואיל וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את אופן השימוש והחלוקה במקרקעין.

והואיל ומדובר בקרקע פנויה וניתן לחלקה בחלוקה שווה בין הצדדים.

אי לכך הוצהר , הותנה והוסכם בין הצדדים בדלקמן :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הצדדים מסכימים לחלק ביניהם את המקרקעין על פי התשריט הרצ"ב והמסומן באות "ב" ומהווה חלק בלתי נפר מהסכם זה.
3. החלוקה תתבצע באופן שהצד הראשון יקבל את החלקים במקרקעין המסומנים בתשריט המצ"ב במספרים 21, והצד השני יקבל את החלקים במקרקעין המסומנים במספרים 22. כאשר כל חלק משני חלקי המקרקעין הנ"ל הוא מחצית משטח המקרקעין ושטחו של כל חלק הוא - 1,595 מ"ר.

מ"ר

חתימה

חתימה

4. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל אחד מהצדדים רשאי לעשות בחלקים שהוא מקבל כל שימוש מבלי שהצד השני יהיה רשאי להתנגד לכך וכל אחד מהצדדים מסכים בזאת כי משנהו יעשה בחלק שלו כל שימוש ויבצע כל בניה ואו ייזום כל תכנית, בהתאם לחוק ולמותר, מבלי שלצד השני תהיה התנגדות ואין צורך בקבלת הסכמת הצד השני לכך.

5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הם יערכו במשותף תשריט חלוקה לחלוקת המקרקעין בהתאם לתשריט הרצ"ב ויגישו אותו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ולצורך כך רשאי כל אחד מהצדדים להשתמש בתשריט המצ"ב ולהגישו לוועדה כתשריט חלוקה מוסכם על הצדדים.

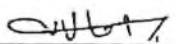
6. כל ההוצאות החלות על כל חלק מהמקרקעין ואו יחולו עליהם ואו ינבעו כתוצאה מהשימוש בהם יחולו על אותו צד שאותו חלק מהמקרקעין מסור בידיו על פי הסכם זה.

7. מוסכם בזאת במפורש כי כל צד ישא וישלם על חשבונו ומיד עם דרישה את כל המסים החלים ואו שיחולו על המקרקעין השייכים לו לפי תשריט החלוקה הרצ"ב. כל צד יהיה אחראי למס הרכוש החל ואו יחול על החלקה שלו, ואם לכל שאר המסים ואו האגרות ואו ההיטלים מכל מין וסוג שהוא.

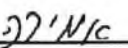
ולראיה באו הצדדים על החתום :


אחמד מחמוד חדר

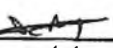

מוסאא מחמוד חדר


אמאל מחמוד חדר

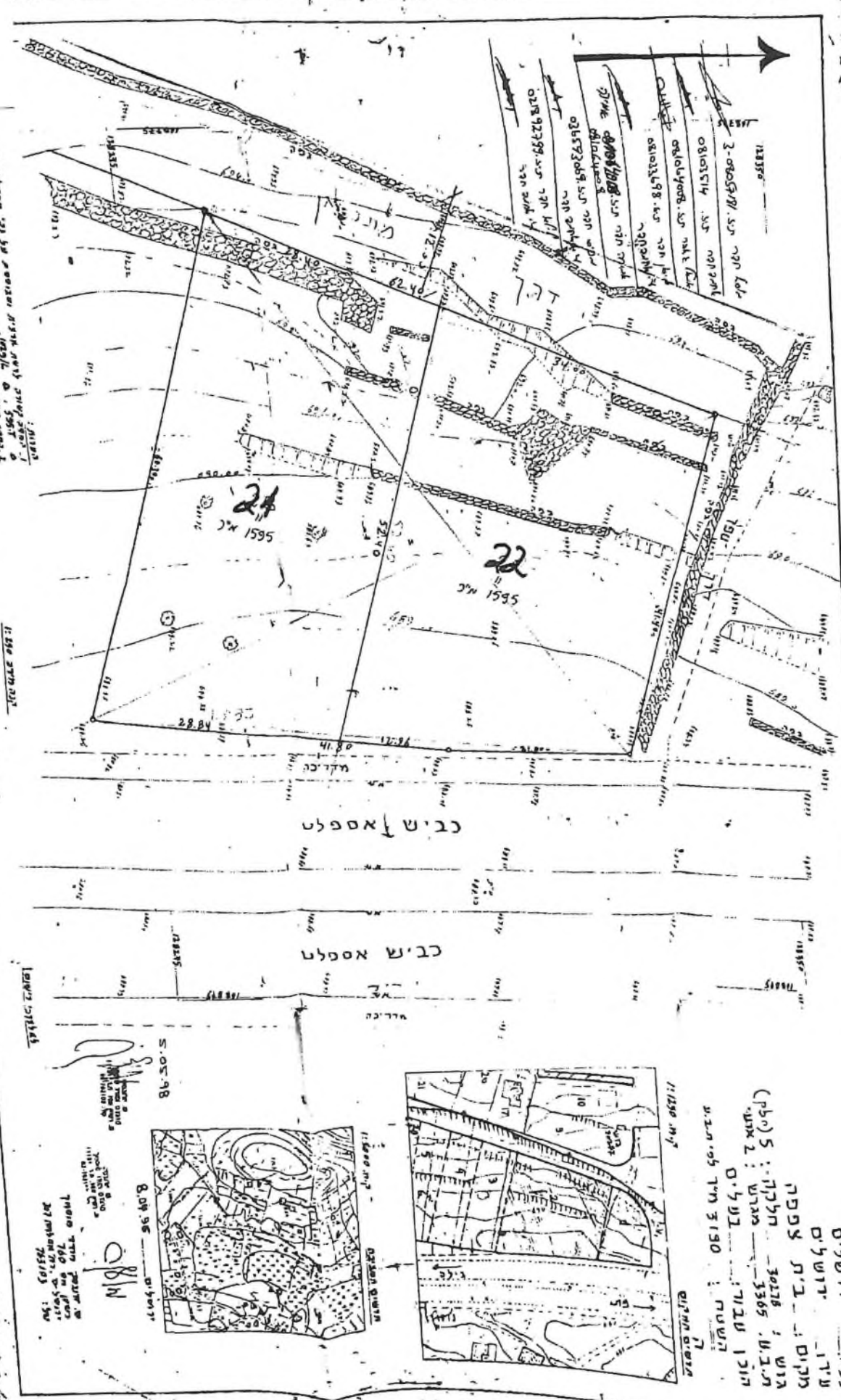

מיסון מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי


אמירה מחמוד חדר


מרים מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי


לילא מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי

חס - מחמוד

[illegible]

רושלים — 1000
 ירושלים — פה
 ירושלים — 17
 חקיס — 1
 צפה — 1
 חלקיה — 5 (סלם)
 מגדש — 2 אגוע
 בעלים
 חסד 3130 : השטה
 נ

[illegible]

מס' סדר: 1103-B

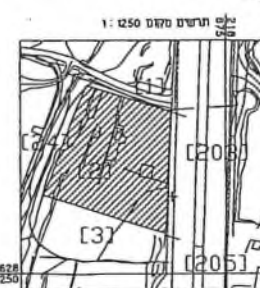
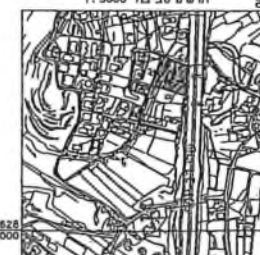
מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
מקום : בית צפה, ירושלים
גוש : 30278
חכמה : [2]

חלוקה

חלק	שטח	מס' חלק	מס' חלק
1	741	10	10
2	730	11	11
3	1477	12	12
4	801	13	13
5	3177	14	14

10	פניו חסיין
11	אחמד מחמוד חדר
12	חדר אחמד מחמוד מוסא

גבולות תחום החלוקה זו נלקחו מסמך מס' 30526
הגבולות סומנו לפי הנחיות הבעלים
הגבולות חתומים גרפייתית מועדון גוש מס' 30557
לא נערכו רישום
תחומים סביבה 1:5000



תחומים סביבה 1:1250



אשרור חתימה
החתימה הזו היא חתימה חוקית ונכונה של האדווקט המצוין בה. החתימה הזו היא חתימה חוקית ונכונה של האדווקט המצוין בה. החתימה הזו היא חתימה חוקית ונכונה של האדווקט המצוין בה.

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

DAN SELA, ADV. & NOTARY

NIR SAPIR, ADV.

רחוב תרפ"ב 1, רמת גן 5250377

1, TARPAV ST. RAMAT GAN 5250377, ISRAEL

טל : 972-3-5753944

דוא"ל: dan@dns-law.co.il

עו"ד אופיר בר – נייד : 050-9057385

ophirbar@ophirbaradv.co.il.co.il

24 באפריל 2025

דן סלע, עו"ד ונוטריון

ניר ספיר, עו"ד

לכבוד:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים 9100701

Jer-tichnun@iplan.gov.il

<http://mavat.iplan.gov.il>

ג.א.ב.

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס. 101-1249572, רח' דב יוסף, בית צפפה (להלן- "התכנית")

הננו מתכבדים לפנות אליכם בקשר עם הנדון בשם מרשנו, מר עלי אברהים סלמאן (ת.ז. 058564826) (להלן- "מרשנו" וגם/או "עלי סלמאן") כדלקמן:

1. התכנית מתייחסת למקרקעין הידועים בחלקה 90 בגוש 30278 (במלואה או חלקה)(להלן- "המקרקעין")(מקודם חלק מחלקה 5).

2. ביום 26/08/2003 (ולא 26/05/2004 ככתוב שם) נחתם הסכם מכר בין **אחמד מחמוד חדר** (ת.ז. 081035149) **אמירה מחמוד חדר** (ת.ז. 081064008) **מייסון מחמוד חדר** (ת.ז. 081033698) **מרים מחמוד חדר** (ת.ז. 036593069) **לילא מחמוד חדר** (ת.ז. 021892799) **אמאל חדר** (ת.ז. 080748411) (להלן- "המוכרים") לבין **מרשנו ביחד עם מר יאסין טהה סלמאן** (ת.ז. 0805166750) (להלן- "הסכם 2003") (להלן ביחד- "הקונים") לפיו ובין היתר הוסכם כדלקמן:

ציטוט:

הואיל והמוכרים הינם הבעלים של 1/2 חלקים מהמקרקעין הידועים בתור גוש 30278 חלקה 5 ששטחה הרשום הכולל הינו 6,814 מ"ר והנמצאת באזור בית צפאפא ירושלים, המתוארת בנסח הרישום שהעתקו רצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "הנסכ");

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון **SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY**

והואיל והמוכרים הם המחזיקים ביחד ב- $\frac{1}{2}$ חלקים מהמקרקעין;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור לקונה 1595/3989 חלקים מהמקרקעין באופן שווה מתוך הזכויות של כל אחד מהם במקרקעין.

והואיל וסך שטח המקרקעין לאחר הפקעות שבוצעו בה הוא 3,989 מ"ר נטו;

והואיל והחלקים הנמכרים לקונה על פי הסכם זה מהווים שטח נטו של 1,595 מ"ר;

והואיל והקונה מעונין לרכוש מהמוכרים ביחד שטח של 1,595 מ"ר המהווים 1595/3989 חלקים מהמקרקעין;

והואיל והמוכרים ביחד מחזיקים בשטח כולל של 1,595 מ"ר מהמקרקעין על פי הסכם שיתוף עם מר מוסא חדר

והמסומן כחלק מס' 22 בהסכם השיתוף והתשריט המצורף לו והעתק רצ"ב כחלק בלתי נפרד מההסכם;

והואיל ומוסכם כי הסכם זה גם מהווה הסכם שיתוף בין הצדדים ולפיו הקונה יהיה זכאי להחזיק באופן בלעדי וללא

עוררין ולעשות כל שימוש בחלק המסומן כחלק מס' 22 בתשריט הנ"ל.

סוף ציטוט.

העתקים מהסכם 2003, הסכם השיתוף עם מר מוסא אחמד מחמד חדר והתשריט אליו מתייחס הסכם 2003
בהואיל ה- 7 שבו, רצ"ב מסומנים "א", "ב" ו- "ג" בהתאמה.

3. בגין עיסקת מכר זכויות המוכרים במקרקעין נשוא הסכם 2003 נרשמו ביום 30/05/2004 בלשכת רישום המקרקעין בירושלים **הערות אזהרה לטובת ה"ה סלמאן עלי אברהים וסלמאן יאסין טהה** ולאחר פיצול חלקה 5 לשתי חלקות 60 + 90 הוסבה הערת האזהרה לחלקה 90 ונרשמה ביום 28/07/2010 העתק מנסח המקרקעין מיום 10/4/25 רצ"ב מסומן "ד". (לימים סלמאן טהה ביטל את השתתפותו בהסכם, אך הערת האזהרה לטובתו לא בוטלה).

4. למיטב ידיעת מרשנו, הסכם 2003 [ככל שהוא מתיימר להיות גם הסכם שיתוף במקרקעין (ה-"הואיל" ה-9 שבו)] וכן הסכם השיתוף עם מר מוסא אחמד מחמד חדר, **לא נרשמו** בלשכת רישום המקרקעין על כל המשתמע מכך ובמיוחד (אך לא רק) מהוראות פרק ה לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

5. עפ"י התשריט המצורף לתכנית, האחרונה משיקה לכל אורכה עם גבולה המזרחי של החלקה וחלה – לצורך המחשה ואינדיקציה בלבד על כמחצית מתאי השטח 21 + 22 המסומנים בתשריט צרופה ג' (מבלי להודות שהתשריט צרופה ג' מחייב את מרשנו). בלי לגרוע מהאמור לעיל **התכנית חלה על זכויות מרשנו במקרקעין**, בין היתר, אך לא רק, מכוח הוראות סעיפים 27 + 28 לחוק המקרקעין.

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

6. למען גילוי נאות. בין לבין נתגלעו מחלוקות בין המוכרים לקונים. המוכרים טוענים שהסכם 2003 בטל ומבוטל ומנגד מרשנו טוען שהסכם 2003 שריר וקיים. מחלוקת תהומית זו הובאה ע"י המוכרים לפתחו של ביהמ"ש המחוזי בירושלים בתביעה שהגישו נגד מרשנו ואח' בת.א. 72035-05-24 (בב' השופטת דנה כהן-לקח).

7. מרשנו, כבעל זכויות במקרקעין רואה עצמו נפגע ע"י התכנית בין היתר אך לא רק, מפאת שלטעמו התכנית אינה מטיבה עם בעלי הזכויות במקרקעין. יתרה מכך לטעמו של מרשנו התכנית בטלה כשלעצמה וזאת מכוח סעיף 26 להחלטה (מיום 23/6/24) המורה כדלקמן:

ציטוט:

החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

סוף ציטוט.

למיטב הבנת מרשנו התנאים הקבועים בהחלטה לא נתמלאו עד כה (לפחות בחלקם אם לא כולם).

8. לאור המצטבר מרשנו מתנגד להפקדת התכנית ולפחות בשלב זה עד למתן פסה"ד חלוט בת.א. 72035-05-24 הנ"ל.

9. אין במכתב זה וגם/או בתוכנו משום פגיעה וגם/או גריעה בזכות מזכויות מרשנו ואין בהם כדי למצות את טענותיו.

10. תצהירו של איסחאק סלמאן רצ"ב.

בברכה,

דן סלע, עו"ד אופיר בר, עו"ד

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
כיכר ספרא בניין העירייה קומה 4

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

DAN SELA, ADV. & NOTARY
NIR SAPIR, ADV.

רחוב תרפ"ב 1, רמת גן 5250377
1, TARPAV ST. RAMAT GAN 5250377, ISRAEL

דן סלע, עו"ד ונוטריון
ניר ספיר, עו"ד

טל : 972-3-5753944

דוא"ל: dan@dns-law.co.il

עו"ד אופיר בר - נייד : 050-9057385

ophirbar@ophirbaradv.co.il.co.il

תצהיר

אני הח"מ מר איסחאק סלמאן (ת.ז. 056254592) לאחר שהוזהרתי שעליי לומר את האמת וכל האמת ואם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן :

א. אני מטפל בענייני המקרקעין של אחי מר עלי איברהים סלמאן (ת.ז. 058564824) (להלן- "עלי איברהים"), מיופה כוחו ומוסמך ליתן תצהיר זה בעבורו ובשמו.

ב. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות אחי להפקדת תכנית מתאר מקומית מס. 101-1249572, רח' דב יוסף, בית צפפה (להלן- "התכנית") המוגשת לכם באמצעות עו"ד דן סלע ובר אופיר אליה התצהיר מצורף (להלן- "כתב ההתנגדות").

ג. העובדות נשוא תצהירי זה ידועות לי מידיעה אישית.

ד. התכנית מתייחסת למקרקעין הידועים בחלקה 90 בגוש 30278 (במלואה או חלקה)(להלן- "המקרקעין")(מקודם חלק מחלקה 5).

ה. ביום 26/08/2003 (ולא 26/05/2004 ככתוב שם) נחתם הסכם מכר בין אחמד מחמוד חדר (ת.ז. 081035149) אמירה מחמוד חדר (ת.ז. 081064008) מייסון מחמוד חדר (ת.ז. 081033698) מרים מחמוד חדר (ת.ז. 036593069) לילא מחמוד חדר (ת.ז. 021892799) אמאל חדר (ת.ז. 080748411) (להלן- "המוכרים") לבין עלי איברהים ביחד עם מר יאסין טהה סלמאן (ת.ז. 0805166750) (להלן- "הסכם 2003") (להלן ביחד- "הקונים") לפיו ובין היתר הוסכם כדלקמן:

ציטוט:

הואיל והמוכרים הינם הבעלים של 1/2 חלקים מהמקרקעין הידועים בתור גוש 30278 חלקה 5 ששטחה הרשום הכולל הינו 6,814 מ"ר והנמצאת באזור בית צפאפא ירושלים, המתוארת בנסח הרישום שהעתקו רצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "הנכס");

והואיל והמוכרים הם המחזיקים ביחד ב- 1/2 חלקים מהמקרקעין;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור לקונה 1595/3989 חלקים מהמקרקעין באופן שווה מתוך הזכויות של כל אחד מהם במקרקעין.

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

והואיל וסך שטח המקרקעין לאחר הפקעות שבוצעו בה הוא 3,989 מ"ר נטו;
והואיל והחלקים הנמכרים לקונה על פי הסכם זה מהווים שטח נטו של 1,595 מ"ר;
והואיל והקונה מעונין לרכוש מהמוכרים ביחד שטח של 1,595 מ"ר מההווים 1595/3989 חלקים מהמקרקעין;
והואיל והמוכרים ביחד מחזיקים בשטח כולל של 1,595 מ"ר מהמקרקעין על פי הסכם שיתוף עם מר מוסא חדר
והמסומן כחלק מס' 22 בהסכם השיתוף והתשריט המצורף לו והעתק רצ"ב כחלק בלתי נפרד מההסכם;
והואיל ומוסכם כי הסכם זה גם מהווה הסכם שיתוף בין הצדדים ולפיו הקונה יהיה זכאי להחזיק באופן בלעדי וללא
עוררין ולעשות כל שימוש בחלק המסומן כחלק מס' 22 בתשריט הנ"ל.

סוף ציטוט.

- א. העתקים מהסכם 2003, הסכם השיתוף עם מר מוסא אחמד מחמד חדר והתשריט אליו מתייחס הסכם 2003
בהואיל ה-7 שבו, צורפו לכתב ההתנגדות מסומנים "א", "ב" ו- "ג" בהתאמה.
- ז. בגין עיסקת מכר זכויות המוכרים במקרקעין נשוא הסכם 2003 נרשמו ביום 30/05/2004 בלשכת רישום המקרקעין
בירושלים הערות אזהרה לטובת ה"ה סלמאן עלי אברהים וסלמאן יאסין טהה ולאחר פיצול חלקה 5 לשתי חלקות
60 + 90 הוסבה הערת האזהרה לחלקה 90 ונרשמה ביום 28/07/2010 העתק מנסח המקרקעין מיום 10/4/25
צורף לכתב ההתנגדות מסומן "ד". (לימים סלמאן טהה ביטל את השתתפותו בהסכם, אך הערת האזהרה לטובתו לא
בוטלה).
- ח. הסכם 2003 [בכל שהוא מתיימר להיות גם הסכם שיתוף במקרקעין (ה-"הואיל" ה-9 שבו)] וכן הסכם השיתוף עם
מר מוסא אחמד מחמד חדר, לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין על כל המשתמע מכך ובמיוחד (אך לא רק)
מהוראות פרק ה לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- ט. עפ"י התשריט המצורף לתכנית, האחרונה משיקה לכל אורכה עם גבולה המזרחי של החלקה וחלה – לצורך
המחשה ואינדיקציה בלבד – על כמחצית מתאי השטח 21 + 22 המסומנים בתשריט צרופה ג'.
- י. למען גילוי נאות. בין לבין נתגלעו מחלוקות בין המוכרים לקונים. המוכרים טוענים שהסכם 2003 בטל ומבוטל ומנגד
עלי איברהים טוען שהסכם 2003 שריר וקיים. מחלוקת תהומית זו הובאה ע"י המוכרים לפתחו של ביהמ"ש המחוזי
בירושלים בתביעה שהגישו נגד עלי איברהים ואח' בת.א. 72035-05-24 (כב' השופטת דנה כהן-לקח).
- יא. עלי איברהים, כבעל זכויות במקרקעין רואה עצמו נפגע ע"י התכנית בין היתר אך לא רק, מפאת שלטעמו התכנית
אינה מטיבה עם בעלי הזכויות במקרקעין. יתרה מכך לטעמו של עלי איברהים התכנית בטלה כשלעצמה וזאת מכוח
סעיף 26 להחלטה (מיום 23/6/24) המורה כדלקמן:

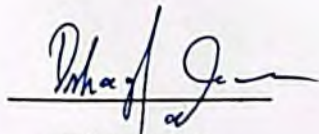
ציטוט:

החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא
ימולאו התנאים הקבועים בה.

סוף ציטוט.

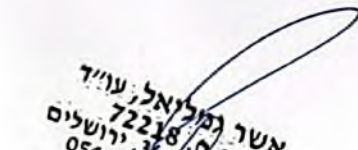
סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

- יב. למיטב הבנתי התנאים הקבועים בהחלטה לא נתמלאו עד כה (לפחות בחלקם אם לא כולם).
- יג. לאור המצטבר עלי איברהים מתנגד להפקדת התכנית ולפחות בשלב זה עד למתן פסה"ד חלוט בת.א. -72035-05-24 הנ"ל.
- יד. אין במכתב וגם/או בתוכנו משום פגיעה וגם/או גריעה בזכות מזכויות עלי איברהים ואין בהם כדי למצות את טענותיו.
- טו. אלה הם דבריי וכולם אמת.


איסחאק סלמאן

אישור

הח"מ מר יאיר מלך, עו"ד, מאשר בזה שביום 23.4.25 הופיע בפני מר איסחאק סלמאן (ת.ז. 056254592) שאני מכירו באופן אישי ולאחר שווידאתי שהבין את תוכנו של התצהיר ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני .


אשר מלך, עו"ד
מ.ס. 72218
רח' בן יהודה 36 ירושלים
054-4588089
עורך דין

N

4

תחילת מסמך

30.06.04

חשבונית
הי"ח
מס' 101
מס' 102
מס' 103

ה ס כ ס

נערך ונחתם בירושלים ביום 26 לחודש יוני 2004

1. ✓ אחמד מחמוד חדר ת.ז. 08103514
2. ✓ אמירה מחמוד חדר ת.ז. 081064008
3. מייסון מחמוד חדר ת.ז. 081033698
4. מרים מחמוד חדר ת.ז. 036593069
5. לילא מחמוד חדר ת.ז. 021892799
6. ✓ אמאל חדר (ג'אבר) ת.ז. 080748411

בין:

המוכרות 3, 4 - 5 על ידי מר אחמד חדר על ימי צו ביה"ד השרעי
משכונת בית צפאטא ירושלים
(להלן כולם ביחד וכל אחד לחוד: "המוכרים")

מצד אחד

ד

1. עלי אברהמים סלאמן ת.ז. 058564824
 2. יאסין טהה סלאמן ת.ז. 080516750
- מבית צפאטא ירושלים
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

לבין:

מצד שני

והמוכרים הינם הבעלים של 1/2 חלקים מהמקרקעין הידועים בתור גוש 30278
חלקה 5 ששטחה הרשום הכולל הינו 6,814 מ"ר והנמצאת באזור בית צפאטא
ירושלים, המתוארת בנסח הרישום שהעתקו רצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד
מהסכם זה (להלן: "הסכם");

הואיל:

והמוכרים הם המחזיקים ביחד ב- 1/2 חלקים מהמקרקעין;
והמוכרים מעוניינים למכור לקונה 1595/3989 חלקים מהמקרקעין באופן שווה
מתוך הזכויות של כל אחד מהם במקרקעין.

והואיל:

והואיל:

וסך שטח המקרקעין לאחר הפקעות שבוצעו בה הוא 3,989 מ"ר נטו;
והחלקים הנמכרים לקונה על פי הסכם זה מהווים שטח נטו של 1,595 מ"ר;
והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרים ביחד שטח של 1,595 מ"ר מההווים
1595/3989 חלקים מהמקרקעין;

והואיל:

והואיל:

והואיל:

1710
1110
ד

והמוכרים ביהוד מחזיקים בשטח כולל של 1,595 מ"ר מהמקרקעין על פי הסכם שיתוף עם מר מוסא חדר והמסומן כחלק מס' 22 בהסכם השיתוף והתשריט המצורף לו והעתק רצ"ב כחלק בלתי נפרד מההסכם;
והמוכרים ימסרו לקונה את החזקה בשטח כולל של 1,595 מ"ר שהוא חלקם המלא בחלק מס' 22 על פי תשריט החלוקה.
ומוסכם כי הסכם זה גם מהווה הסכם שיתוף בין הצדדים ולפיו הקונה יהיה זכאי להחזיק באופן בלעדי וללא עוררין ולעשות כל שימוש בחלק המסומן כחלק מס' 22 בתשריט הנ"ל.

למיכד הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המכוא להסכם זה הוא מגוף ההסכם ואינו נפרד הימנו.
בהסכם זה הנכס הוא 1595/3989 חלקים מהמקרקעין בשטח של 1,595 מ"ר נטו כפי שהוגדר במבוא להסכם זה.
2. המוכרים מתחייבים בזה, למכור ולהעביר לקונה את הנכס והקונה מתחייבת בזה לרכוש ולקבל את ההעברה של הנכס מהמוכרים, כשהנכס נקי מכל עיקול ואו משכנתא ואו שעבוד אחר ואו זכויות צד ג'.
3. המוכרים מצהירים בזה, כי הנכס הינו בשטח של 1,595 מ"ר והם מחזיקים בשטח זה בפועל כאשר החזקה שלהם הינה רבת שנים וכי זכות החזקה שלהם הינה מוחלטת וללא שום התנגדות מצד ג' כלשהוא, והם אחראים לכך שהקונה יקבל לידי שטח של 1,595 מ"ר, וכי הקונה יחזיק ללא עוררין ויעשה כל שימוש בחלק זה שמסומן כחלק מס' 22 בתשריט החלוקה שנערך בין כל הבעלים הרשומים.
4. תמורת העברת מלוא הזכויות בנכס ותמורת התחייבויות המוכרים הכלולות בהסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכרים את הסך בשקלים השווה לפי שער יציג ל- \$ 170,000 (מאה ושבעים אלף דולר ארה"ב) וזאת במועדים המפורטים להלן:
 - א. סך של \$ 51,000 (חמישים ואחד אלף דולר ארה"ב) משולם למוכרים במעמד החתימה על הסכם זה והמוכרים בעצם חתימתם על הסכם זה מאשרים קבלת סך זה.
 - ב. סך \$ 109,000 (מאה ותשעה אלף דולר ארה"ב) תשולם למוכרים כנגד קבלת אישור ביה"ד השדעי להסכם זה ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, לאחר מסירת החזקה לידי הקונה.

mic
mic

41

- ג. כל התשלומים ייעשו לפי השער היציג הידוע במועד התשלום.
- ד. הקונה יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה, המוכרים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על טופס בקשה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה.
5. א. המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בנכס ולהעביר את הזכויות בו ע"ש הקונה בלשכת רשום המקרקעין, לא יאוחר מיום 15.12.2003 וזאת כנגד גמר ביצוע כל התשלומים ע"י מכירת הנכס ע"י הקונה.
- ב. המוכרים מתחייבים לחתום, לפי בקשת הקונים, אך לפני מסירת החזקה ומבלי שהדבר יפגע בזכויותיהם ואו יחייב אותם במשהו על כל המסמכים הנחוצים לצורך השגת היתר בניה על הנכס וזאת מיד לאחר ביצוע התשלום הנזכר בסעיף 4(א) דלעיל.
- כל תשלום או היטל שיהא כרוך בטיפול ובהוצאות היתרי הבניה או שיחול על הנכס כתוצאה מהליכי ההיתר יחולו על הקונה וישולמו על ידה.
- להבטחת ביצוע האמור יחתמו המוכרים במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד סאמי ארשיד לחתום בשמם ובמקומם על כל הבקשות הטפסים, והתכניות לצורך הוצאת היתר בניה.
6. מוסכם בזאת כי תנאי מתלה להסכם זה הוא אישור בית הדין השרעי להסכם זה מאחר ואישור כזה הוא דרוש ונחוץ והכרחי בגלל שהמוכרות 3, 4, ו-5 הן חסויות. מוסכם כי במידה והסכמת בית הדין השרעי לא תתקבל תוך 60 יום מהיום אז יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה, והמוכרים ישיבו לקונה את כל הכספים שקיבלו.
7. א. המוכרים יחתמו בעת חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לפקודת עו"ד סאמי ארשיד (להלן: "עוה"ד") לפיו יוסמך עוה"ד להעביר את הנכס על שם הקונים, אולם עוה"ד לא יפעל עפ"י יפוי כח זה, אלא לאחר שמחיר הנכס שולם במלואו בהתאם לסעיף 4 דלעיל ולאחר שהודיע למוכרים בכתב על כוונתו לפעול לפי יפוי הכח 10 ימים מראש.
- ב. עצם החתימה על יפוי הכח אינה פוטרת את המוכרים מהתחייבות כלשהי האמורה בהסכם זה.
8. לענין הסכם זה ייחשבו הפרות כהפרות יסודיות:
- א. מצד המוכרים - קיום התחייבויותיהם בהתאם לסעיפים 2, 5, 7, ו-8.





n/c
n/c

107

4

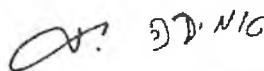
ב. מצד הקונה, אי קיום התחייבויותיהם בהתאם לסעיף 4 להסכם וכמועדים הנקובים בו, ובסעיף 7.

ג. עכובים מינהליים שאינם תלויים במוכר לא ייחשבו כהפרה כלשהי של התחייבויות המוכר והוא הדין בעיכובים הנובעים מן הקונים עצמם.

כל הודעה מצד אחד למשנהו תיעשה בכתב בדואר רשום, לכתובות המצויינות לעיל ותחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מיום מסירתה בבית הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


הקונה

 מ/ג ירד


המוכרים

אחמד חדר בשמו ובשם מייסון, מרים ולילא חדר
ואמירה חדר בעצמה ואמל חדר בעצמה

הסכם - חדר 1

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש מאי 2000

בין :

מוסא אחמד מחמד חדר ת"ז 3-08057181
מבית צפאפא ירושלים
(להלן : "הצד הראשון")

מצד אחד

לבין

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. אחמד מחמוד חדר | ת.ז. 08103514 |
| 2. אמאל מחמוד (חדר) ג'אבר | ת.ז. 080740944 |
| 3. מיסון מחמוד חדר | ת.ז. 081033698 |
| 4. אמירה מחמוד חדר | ת.ז. 081061106 |
| 5. מרים מחמוד חדר | ת.ז. 036593069 |
| 6. לילא מחמוד חדר | ת.ז. 021892799 |

מבית צפאפא ירושלים
(להלן : "הצד השני")

מצד שני

הואיל ושני הצדדים המחזיקים במקרקעין הידועים בתור גוש 30278 חלקה 5 מאדמות בית צפאפא בירושלים בשטח נטו של 3190 מ"ר (להלן : "המקרקעין") וכל אחד מהצדדים זכאי להירשם כבעלים של מחצית הזכויות במקרקעין הנ"ל, על פי צו קיום צוואה שניתן ביום 24.5.95 בבית המשפט המחוזי בירושלים בתיק עזבונות מס' 382/95 (להלן : "צו קיום הצוואה") שהעתקו רצ"ב ומסומן א'.

והואיל וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את אופן השימוש והחלוקה במקרקעין.

והואיל ומדובר בקרקע פנויה וניתן לחלקה בחלוקה שווה בין הצדדים.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הצדדים מסכימים לחלק ביניהם את המקרקעין על פי התשריט הרצ"ב והמסומן באות "ב" ומהווה חלק בלתי נפר מהסכם זה.
3. החלוקה תתבצע באופן שהצד הראשון יקבל את החלקים במקרקעין המסומנים בתשריט המצ"ב במספרים 21, והצד השני יקבל את החלקים במקרקעין המסומנים במספרים 22. כאשר כל חלק משני חלקי המקרקעין הנ"ל הוא מחצית משטח המקרקעין ושטחו של כל חלק הוא - 1,595 מ"ר.

מ"ר

חתימה

חתימה

4. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל אחד מהצדדים רשאי לעשות בחלקים שהוא מקבל כל שימוש מבלי שהצד השני יהיה רשאי להתנגד לכך וכל אחד מהצדדים מסכים בזאת כי משנהו יעשה בחלק שלו כל שימוש ויבצע כל בניה ואו ייזום כל תכנית, בהתאם לחוק ולמותר, מבלי שלצד השני תהיה התנגדות ואין צורך בקבלת הסכמת הצד השני לכך.

5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הם יערכו במשותף תשריט חלוקה לחלוקת המקרקעין בהתאם לתשריט הרצ"ב ויגישו אותו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ולצורך כך רשאי כל אחד מהצדדים להשתמש בתשריט המצ"ב ולהגישו לוועדה כתשריט חלוקה מוסכם על הצדדים.

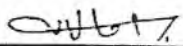
6. כל ההוצאות החלות על כל חלק מהמקרקעין ואו יחולו עליהם ואו ינבעו כתוצאה מהשימוש בהם יחולו על אותו צד שאותו חלק מהמקרקעין מסור בידיו על פי הסכם זה.

7. מוסכם בזאת במפורש כי כל צד ישא וישלם על חשבונו ומיד עם דרישה את כל המסים החלים ואו שיחולו על המקרקעין השייכים לו לפי תשריט החלוקה הרצ"ב. כל צד יהיה אחראי למס הרכוש החל ואו יחול על החלקה שלו, ואם לכל שאר המסים ואו האגרות ואו ההיטלים מכל מין וסוג שהוא.

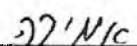
ולראיה באו הצדדים על החתום :

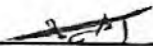

אחמד מחמוד חדר


מוסא אחמד חדר


אמאל מחמוד חדר

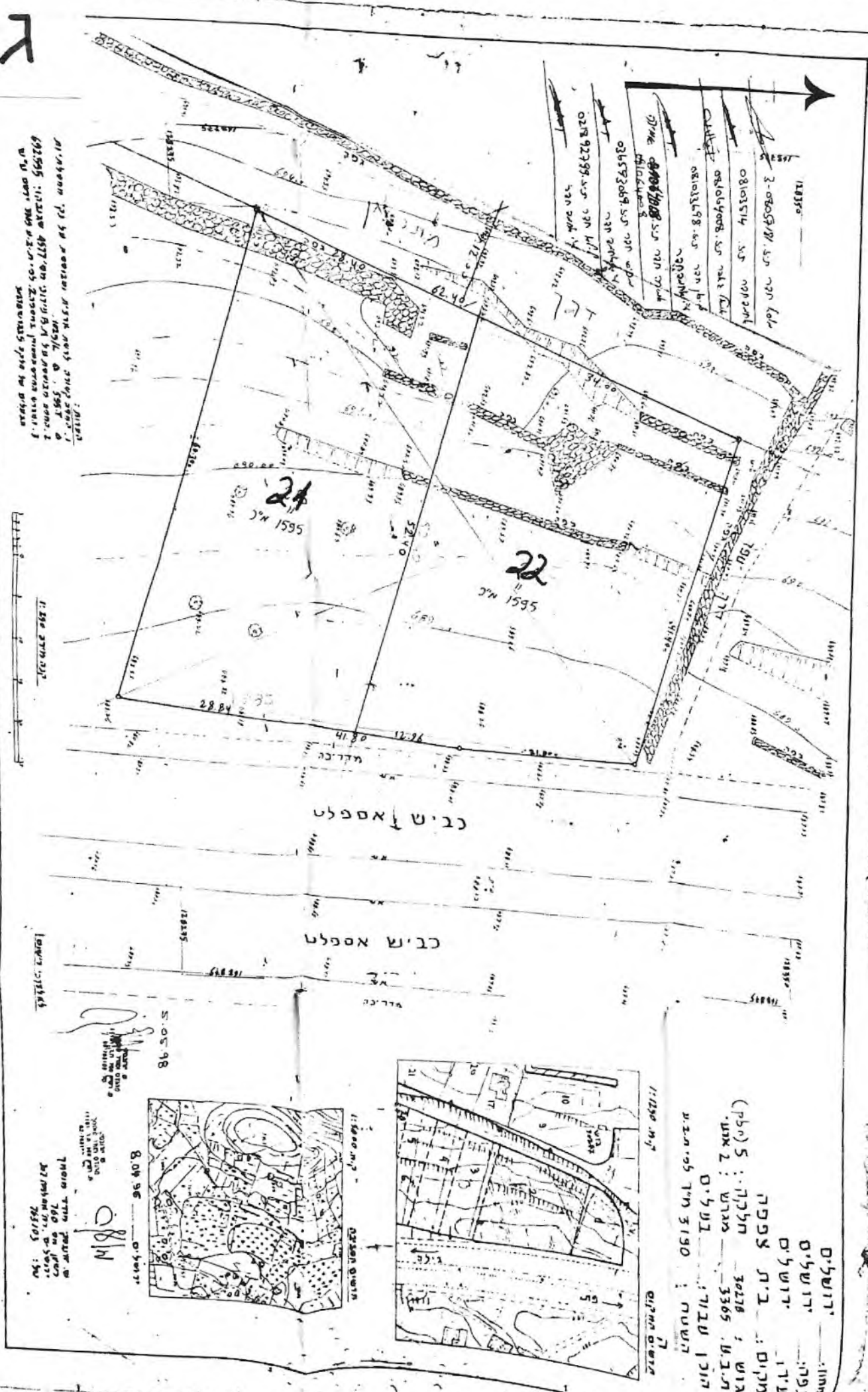

מיסון מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי


אמירה מחמוד חדר


מרים מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי


לילא מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי

חס - מחמד

[illegible]

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30278 חלקה: 90

ד

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

מיום: 28/07/2010

17995/2010

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

שטח במ"ר

3,170

רשויות

י"ב ת ירושלים

המספרים הישנים של החלקה

30278/88

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אחמד מחמד מוסא	ת.ז.	080571813
החלק בנכס					
5 / 10					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	אחמד מחמוד חדר	ת.ז.	081035149
החלק בנכס					
1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אמאל	ת.ז.	080748411
החלק בנכס					
1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר מיוסן	ת.ז.	081033698
החלק בנכס					
1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אמירה	ת.ז.	081064008
החלק בנכס					
1 / 12					

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30278 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר מרים	ת.ז.	03659306
החלק בנכס					
1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר לילא	ת.ז.	021892799
החלק בנכס					
1 / 12					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
17995/2010/1004	28/07/2010	הערה בדבר הקדש	הערות: מירי מוקוף
בתנאי שטר מקורי			
202064/1963/1			
החלק בנכס			
65 / 240			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17995/2010/1006	28/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	סלאמן עלי אבראהים
סלאמן יאסין טהה			
בתנאי שטר מקורי			
12248/2004/1			
הערות: בגין הסכם			
על הבעלות של: אחמד מחמוד חדר			
חדר אמאל			
חדר אמירה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17995/2010/1013	28/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	חוסין פאיז מחמד
בתנאי שטר מקורי			
20246/2007/1			
הערות: בגין הסכם			
על הבעלות של: חדר אמאל			
חדר אמירה			
חדר לילא			

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30278 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26853/2018/6	20/09/2018	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7933 מיום 3.9.2018 עמוד 11397 (חלק מחלקה)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28819/2018/1	18/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין הסכם	לאפי ראיד	ת.ז.	037177045
על הבעלות של: חדר אחמד מחמד מוסא					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3093/2025/1	19/01/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5108990924, הליך מס' 0000000063, מיום 19/01/2025			
על ההערה של: חוסין פאיז מחמד			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שילמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

DAN SELA, ADV. & NOTARY

NIR SAPIR, ADV.

רחוב תרפ"ב 1, רמת גן 5250377

1, TARPAV ST. RAMAT GAN 5250377, ISRAEL

טל : 972-3-5753944

דוא"ל: dan@dns-law.co.il

עו"ד אופיר בר – נייד : 050-9057385

ophirbar@ophirbaradv.co.il.co.il

24 באפריל 2025

דן סלע, עו"ד ונוטריון

ניר ספיר, עו"ד

לכבוד:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים 9100701

Jer-tichnun@iplan.gov.il

<http://mavat.iplan.gov.il>

ג.א.ב.

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס. 101-1249572, רח' דב יוסף, בית צפפה (להלן- "התכנית")

הננו מתכבדים לפנות אליכם בקשר עם הנדון בשם מרשנו, מר עלי אברהים סלמאן (ת.ז. 058564826) (להלן- "מרשנו" וגם/או "עלי סלמאן") כדלקמן:

1. התכנית מתייחסת למקרקעין הידועים כחלקה 90 בגוש 30278 (במלואה או חלקה)(להלן- "המקרקעין")(מקודם חלק מחלקה 5).

2. ביום 26/08/2003 (ולא 26/05/2004 ככתוב שם) נחתם הסכם מכר בין **אחמד מחמוד חדר** (ת.ז. 081035149) **אמירה מחמוד חדר** (ת.ז. 081064008) **מייסון מחמוד חדר** (ת.ז. 081033698) **מרים מחמוד חדר** (ת.ז. 036593069) **לילא מחמוד חדר** (ת.ז. 021892799) **אמאל חדר** (ת.ז. 080748411) (להלן- "המוכרים") לבין **מרשנו ביחד עם מר יאסין טהה סלמאן** (ת.ז. 0805166750) (להלן- "הסכם 2003") (להלן ביחד- "הקונים") לפיו ובין היתר הוסכם כדלקמן:

ציטוט:

הואיל והמוכרים הינם הבעלים של 1/2 חלקים מהמקרקעין הידועים בתור גוש 30278 חלקה 5 ששטחה הרשום הכולל הינו 6,814 מ"ר והנמצאת באזור בית צפאפא ירושלים, המתוארת בנסח הרישום שהעתקו רצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "הנסכ");

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון **SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY**

והואיל והמוכרים הם המחזיקים ביחד ב- $\frac{1}{2}$ חלקים מהמקרקעין;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור לקונה 1595/3989 חלקים מהמקרקעין באופן שווה מתוך הזכויות של כל אחד מהם במקרקעין.

והואיל וסך שטח המקרקעין לאחר הפקעות שבוצעו בה הוא 3,989 מ"ר נטו;

והואיל והחלקים הנמכרים לקונה על פי הסכם זה מהווים שטח נטו של 1,595 מ"ר;

והואיל והקונה מעונין לרכוש מהמוכרים ביחד שטח של 1,595 מ"ר המהווים 1595/3989 חלקים מהמקרקעין;

והואיל והמוכרים ביחד מחזיקים בשטח כולל של 1,595 מ"ר מהמקרקעין על פי הסכם שיתוף עם מר מוסא חדר

והמסומן כחלק מס' 22 בהסכם השיתוף והתשריט המצורף לו והעתק רצ"ב כחלק בלתי נפרד מההסכם;

והואיל ומוסכם כי הסכם זה גם מהווה הסכם שיתוף בין הצדדים ולפיו הקונה יהיה זכאי להחזיק באופן בלעדי וללא

עוררין ולעשות כל שימוש בחלק המסומן כחלק מס' 22 בתשריט הנ"ל.

סוף ציטוט.

העתקים מהסכם 2003, הסכם השיתוף עם מר מוסא אחמד מחמד חדר והתשריט אליו מתייחס הסכם 2003
בהואיל ה- 7 שבו, רצ"ב מסומנים "א", "ב" ו- "ג" בהתאמה.

3. בגין עיסקת מכר זכויות המוכרים במקרקעין נשוא הסכם 2003 נרשמו ביום 30/05/2004 בלשכת רישום המקרקעין בירושלים **הערות אזהרה לטובת ה"ה סלמאן עלי אברהים וסלמאן יאסין טהה** ולאחר פיצול חלקה 5 לשתי חלקות 60 + 90 הוסבה הערת האזהרה לחלקה 90 ונרשמה ביום 28/07/2010 העתק מנסח המקרקעין מיום 10/4/25 רצ"ב מסומן "ד". (לימים סלמאן טהה ביטל את השתתפותו בהסכם, אך הערת האזהרה לטובתו לא בוטלה).

4. למיטב ידיעת מרשנו, הסכם 2003 [ככל שהוא מתיימר להיות גם הסכם שיתוף במקרקעין (ה-"הואיל" ה-9 שבו)] וכן הסכם השיתוף עם מר מוסא אחמד מחמד חדר, **לא נרשמו** בלשכת רישום המקרקעין על כל המשתמע מכך ובמיוחד (אך לא רק) מהוראות פרק ה לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

5. עפ"י התשריט המצורף לתכנית, האחרונה משיקה לכל אורכה עם גבולה המזרחי של החלקה וחלה – לצורך המחשה ואינדיקציה בלבד על כמחצית מתאי השטח 21 + 22 המסומנים בתשריט צרופה ג' (מבלי להודות שהתשריט צרופה ג' מחייב את מרשנו). בלי לגרוע מהאמור לעיל **התכנית חלה על זכויות מרשנו במקרקעין**, בין היתר, אך לא רק, מכוח הוראות סעיפים 27 + 28 לחוק המקרקעין.

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

6. למען גילוי נאות. בין לבין נתגלעו מחלוקות בין המוכרים לקונים. המוכרים טוענים שהסכם 2003 בטל ומבוטל ומנגד מרשנו טוען שהסכם 2003 שריר וקיים. מחלוקת תהומית זו הובאה ע"י המוכרים לפתחו של ביהמ"ש המחוזי בירושלים בתביעה שהגישו נגד מרשנו ואח' בת.א. 72035-05-24 (בב' השופטת דנה כהן-לקח).

7. מרשנו, כבעל זכויות במקרקעין רואה עצמו נפגע ע"י התכנית בין היתר אך לא רק, מפאת שלטעמו התכנית אינה מטיבה עם בעלי הזכויות במקרקעין. יתרה מכך לטעמו של מרשנו התכנית בטלה כשלעצמה וזאת מכוח סעיף 26 להחלטה (מיום 23/6/24) המורה כדלקמן:

ציטוט:

החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

סוף ציטוט.

למיטב הבנת מרשנו התנאים הקבועים בהחלטה לא נתמלאו עד כה (לפחות בחלקם אם לא כולם).

8. לאור המצטבר מרשנו מתנגד להפקדת התכנית ולפחות בשלב זה עד למתן פסה"ד חלוט בת.א. 72035-05-24 הנ"ל.

9. אין במכתב זה וגם/או בתוכנו משום פגיעה וגם/או גריעה בזכות מזכויות מרשנו ואין בהם כדי למצות את טענותיו.

10. תצהירו של איסחאק סלמאן רצ"ב.

בברכה,

דן סלע, עו"ד אופיר בר, עו"ד

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
כיכר ספרא בניין העירייה קומה 4

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

DAN SELA, ADV. & NOTARY
NIR SAPIR, ADV.

רחוב תרפ"ב 1, רמת גן 5250377
1, TARPAV ST. RAMAT GAN 5250377, ISRAEL

דן סלע, עו"ד ונוטריון
ניר ספיר, עו"ד

טל : 972-3-5753944

דוא"ל: dan@dns-law.co.il

עו"ד אופיר בר - נייד : 050-9057385

ophirbar@ophirbaradv.co.il.co.il

תצהיר

אני הח"מ מר איסחאק סלמאן (ת.ז. 056254592) לאחר שהוזהרתי שעליי לומר את האמת וכל האמת ואם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן :

א. אני מטפל בענייני המקרקעין של אחי מר עלי איברהים סלמאן (ת.ז. 058564824) (להלן- "עלי איברהים"), מיופה כוחו ומוסמך ליתן תצהיר זה בעבורו ובשמו.

ב. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות אחי להפקדת תכנית מתאר מקומית מס. 101-1249572, רח' דב יוסף, בית צפפה (להלן- "התכנית") המוגשת לכם באמצעות עו"ד דן סלע ובר אופיר אליה התצהיר מצורף (להלן- "כתב ההתנגדות").

ג. העובדות נשוא תצהירי זה ידועות לי מידיעה אישית.

ד. התכנית מתייחסת למקרקעין הידועים בחלקה 90 בגוש 30278 (במלואה או חלקה)(להלן- "המקרקעין")(מקודם חלק מחלקה 5).

ה. ביום 26/08/2003 (ולא 26/05/2004 ככתוב שם) נחתם הסכם מכר בין אחמד מחמוד חדר (ת.ז. 081035149) אמירה מחמוד חדר (ת.ז. 081064008) מייסון מחמוד חדר (ת.ז. 081033698) מרים מחמוד חדר (ת.ז. 036593069) לילא מחמוד חדר (ת.ז. 021892799) אמאל חדר (ת.ז. 080748411) (להלן- "המוכרים") לבין עלי איברהים ביחד עם מר יאסין טהה סלמאן (ת.ז. 0805166750) (להלן- "הסכם 2003") (להלן ביחד- "הקונים") לפיו ובין היתר הוסכם כדלקמן:

ציטוט:

הואיל והמוכרים הינם הבעלים של 1/2 חלקים מהמקרקעין הידועים בתור גוש 30278 חלקה 5 ששטחה הרשום הכולל הינו 6,814 מ"ר והנמצאת באזור בית צפאפא ירושלים, המתוארת בנסח הרישום שהעתקו רצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "הנכס");

והואיל והמוכרים הם המחזיקים ביחד ב- 1/2 חלקים מהמקרקעין;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור לקונה 1595/3989 חלקים מהמקרקעין באופן שווה מתוך הזכויות של כל אחד מהם במקרקעין.

סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

והואיל וסך שטח המקרקעין לאחר הפקעות שבוצעו בה הוא 3,989 מ"ר נטו;
והואיל והחלקים הנמכרים לקונה על פי הסכם זה מהווים שטח נטו של 1,595 מ"ר;
והואיל והקונה מעונין לרכוש מהמוכרים ביחד שטח של 1,595 מ"ר מההווים 1595/3989 חלקים מהמקרקעין;
והואיל והמוכרים ביחד מחזיקים בשטח כולל של 1,595 מ"ר מהמקרקעין על פי הסכם שיתוף עם מר מוסא חדר
והמסומן כחלק מס' 22 בהסכם השיתוף והתשריט המצורף לו והעתק רצ"ב כחלק בלתי נפרד מההסכם;
והואיל ומוסכם כי הסכם זה גם מהווה הסכם שיתוף בין הצדדים ולפיו הקונה יהיה זכאי להחזיק באופן בלעדי וללא
עוררין ולעשות כל שימוש בחלק המסומן כחלק מס' 22 בתשריט הנ"ל.

סוף ציטוט.

- א. העתקים מהסכם 2003, הסכם השיתוף עם מר מוסא אחמד מחמד חדר והתשריט אליו מתייחס הסכם 2003
בהואיל ה-7 שבו, צורפו לכתב ההתנגדות מסומנים "א", "ב" ו-"ג" בהתאמה.
- ז. בגין עיסקת מכר זכויות המוכרים במקרקעין נשוא הסכם 2003 נרשמו ביום 30/05/2004 בלשכת רישום המקרקעין
בירושלים הערות אזהרה לטובת ה"ה סלמאן עלי אברהים וסלמאן יאסין טהה ולאחר פיצול חלקה 5 לשתי חלקות
60 + 90 הוסבה הערת האזהרה לחלקה 90 ונרשמה ביום 28/07/2010 העתק מנסח המקרקעין מיום 10/4/25
צורף לכתב ההתנגדות מסומן "ד". (לימים סלמאן טהה ביטל את השתתפותו בהסכם, אך הערת האזהרה לטובתו לא
בוטלה).
- ח. הסכם 2003 [בכל שהוא מתיימר להיות גם הסכם שיתוף במקרקעין (ה-"הואיל" ה-9 שבו)] וכן הסכם השיתוף עם
מר מוסא אחמד מחמד חדר, לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין על כל המשתמע מכך ובמיוחד (אך לא רק)
מהוראות פרק ה לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- ט. עפ"י התשריט המצורף לתכנית, האחרונה משיקה לכל אורכה עם גבולה המזרחי של החלקה וחלה – לצורך
המחשה ואינדיקציה בלבד – על כמחצית מתאי השטח 21 + 22 המסומנים בתשריט צרופה ג'.
- י. למען גילוי נאות. בין לבין נתגלעו מחלוקות בין המוכרים לקונים. המוכרים טוענים שהסכם 2003 בטל ומבוטל ומנגד
עלי איברהים טוען שהסכם 2003 שריר וקיים. מחלוקת תהומית זו הובאה ע"י המוכרים לפתחו של ביהמ"ש המחוזי
בירושלים בתביעה שהגישו נגד עלי איברהים ואח' בת.א. 72035-05-24 (כב' השופטת דנה כהן-לקח).
- יא. עלי איברהים, כבעל זכויות במקרקעין רואה עצמו נפגע ע"י התכנית בין היתר אך לא רק, מפאת שלטעמו התכנית
אינה מטיבה עם בעלי הזכויות במקרקעין. יתרה מכך לטעמו של עלי איברהים התכנית בטלה כשלעצמה וזאת מכוח
סעיף 26 להחלטה (מיום 23/6/24) המורה כדלקמן:

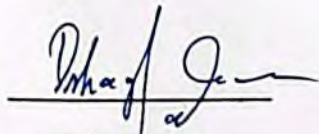
ציטוט:

החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא
ימולאו התנאים הקבועים בה.

סוף ציטוט.

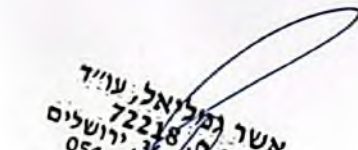
סלע, ספיר - משרד עורכי-דין ונוטריון
SELA, SAPIR - LAW OFFICE & NOTARY

- יב. למיטב הבנתי התנאים הקבועים בהחלטה לא נתמלאו עד כה (לפחות בחלקם אם לא כולם).
- יג. לאור המצטבר עלי איברהים מתנגד להפקדת התכנית ולפחות בשלב זה עד למתן פסה"ד חלוט בת.א. -72035-05-24 הנ"ל.
- יד. אין במכתב וגם/או בתוכנו משום פגיעה וגם/או גריעה בזכות מזכויות עלי איברהים ואין בהם כדי למצות את טענותיו.
- טו. אלה הם דבריי וכולם אמת.


איסחאק סלמאן

אישור

הח"מ מר יעקב, עו"ד, מאשר בזה שביום 23.4.25 הופיע בפני מר איסחאק סלמאן (ת.ז. 056254592) שאני מכירו באופן אישי ולאחר שווידאתי שהבין את תוכנו של התצהיר ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני .


אשר מר יעקב, עו"ד
מ.ס. 72218
רח' בן יהודה 36 ירושלים
054-4588089
עורך דין

N

4

תחילת מסמך

30.06.04

חשבונית ערך
הי 08103514
מס' 101
מס' 101
מס' 101

ה ס ב ס

נערך ונחתם בירושלים ביום 26 לחודש 2004

1. ✓ אחמד מחמוד חדר ת.ז. 08103514
2. ✓ אמירה מחמוד חדר ת.ז. 081064008
3. מייסון מחמוד חדר ת.ז. 081033698
4. מרים מחמוד חדר ת.ז. 036593069
5. לילא מחמוד חדר ת.ז. 021892799
6. ✓ אמאל חדר (ג'אבר) ת.ז. 080748411

בין:

המוכרות 3, 4 - 5 על ידי מר אחמד חדר על ימי צו ביה"ד השרעי
משכונת בית צפאטא ירושלים
(להלן כולם ביחד וכל אחד לחוד: "המוכרים")

מצד אחד

Handwritten signature

1. עלי אברהמים סלאמן ת.ז. 058564824
 2. יאסין טהה סלאמן ת.ז. 080516750
- מבית צפאטא ירושלים
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

לבין:

מצד שני

והמוכרים הינם הבעלים של 1/2 חלקים מהמקרקעין הידועים בתור גוש 30278
חלקה 5 ששטחה הרשום הכולל הינו 6,814 מ"ר והנמצאת באזור בית צפאטא
ירושלים, המתוארת בנסח הרישום שהעתקו רצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד
מהסכם זה (להלן: "הסכם");
והמוכרים הם המחזיקים ביחד ב- 1/2 חלקים מהמקרקעין;
והמוכרים מעוניינים למכור לקונה 1595/3989 חלקים מהמקרקעין באופן שווה
מתוך הזכויות של כל אחד מהם במקרקעין.
וסך שטח המקרקעין לאחר הפקעות שבוצעו בה הוא 3,989 מ"ר נטו;
והחלקים הנמכרים לקונה על פי הסכם זה מהווים שטח נטו של 1,595 מ"ר;
והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרים ביחד שטח של 1,595 מ"ר מההווים
1595/3989 חלקים מהמקרקעין;

הואיל:

והואיל:

והואיל:

והואיל:

והואיל:

והואיל:

1710

1710

Handwritten signature

Handwritten signature

- והמוכרים ביהוד מחזיקים בשטח כולל של 1,595 מ"ר מהמקרקעין על פי הסכם שיתוף עם מר מוסא חדר והמסומן כחלק מס' 22 בהסכם השיתוף והתשריט המצורף לו והעתק רצ"ב כחלק בלתי נפרד מההסכם;
- והמוכרים ימסרו לקונה את החזקה בשטח כולל של 1,595 מ"ר שהוא חלקם המלא בחלק מס' 22 על פי תשריט החלוקה.
- ומוסכם כי הסכם זה גם מהווה הסכם שיתוף בין הצדדים ולפיו הקונה יהיה זכאי להחזיק באופן בלעדי וללא עוררין ולעשות כל שימוש בחלק המסומן כחלק מס' 22 בתשריט הנ"ל.

למיכד הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המכוא להסכם זה הוא מנוף ההסכם ואינו נפרד הימנו.
בהסכם זה הנכס הוא 1595/3989 חלקים מהמקרקעין בשטח של 1,595 מ"ר נטו כפי שהוגדר במבוא להסכם זה.
2. המוכרים מתחייבים בזה, למכור ולהעביר לקונה את הנכס והקונה מתחייבת בזה לרכוש ולקבל את ההעברה של הנכס מהמוכרים, כשהנכס נקי מכל עיקול ואו משכנתא ואו שעבוד אחר ואו זכויות צד ג'.
3. המוכרים מצהירים בזה, כי הנכס הינו בשטח של 1,595 מ"ר והם מחזיקים בשטח זה בפועל כאשר החזקה שלהם הינה רבת שנים וכי זכות החזקה שלהם הינה מוחלטת וללא שום התנגדות מצד ג' כלשהוא, והם אחראים לכך שהקונה יקבל לידי שטח של 1,595 מ"ר, וכי הקונה יחזיק ללא עוררין ויעשה כל שימוש בחלק זה שמסומן כחלק מס' 22 בתשריט החלוקה שנערך בין כל הבעלים הרשומים.
4. תמורת העברת מלוא הזכויות בנכס ותמורת התחייבויות המוכרים הכלולות בהסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכרים את הסך בשקלים השווה לפי שער יציג ל- \$ 170,000 (מאה ושבעים אלף דולר ארה"ב) וזאת במועדים המפורטים להלן:
 - א. סך של \$ 51,000 (חמישים ואחד אלף דולר ארה"ב) משולם למוכרים במעמד החתימה על הסכם זה והמוכרים בעצם חתימתם על הסכם זה מאשרים קבלת סך זה.
 - ב. סך \$ 109,000 (מאה ותשעה אלף דולר ארה"ב) תשולם למוכרים כנגד קבלת אישור ביה"ד השדעי להסכם זה ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, לאחר מסירת החזקה לידי הקונה.

mic
mic

41

- ג. כל התשלומים ייעשו לפי השער היציג הידוע במועד התשלום.
- ד. הקונה יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה, המוכרים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על טופס בקשה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה.
5. א. המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בנכס ולהעביר את הזכויות בו ע"ש הקונה בלשכת רשום המקרקעין, לא יאוחר מיום 15.12.2003 וזאת כנגד גמר ביצוע כל התשלומים ע"י מכירת הנכס ע"י הקונה.
- ב. המוכרים מתחייבים לחתום, לפי בקשת הקונים, אך לפני מסירת החזקה ומבלי שהדבר יפגע בזכויותיהם ואו יחייב אותם במשהו על כל המסמכים הנחוצים לצורך השגת היתר בניה על הנכס וזאת מיד לאחר ביצוע התשלום הנזכר בסעיף 4(א) דלעיל.
- כל תשלום או היטל שיהא כרוך בטיפול ובהוצאות היתרי הבניה או שיחול על הנכס כתוצאה מהליכי ההיתר יחולו על הקונה וישולמו על ידה.
- להבטחת ביצוע האמור יחתמו המוכרים במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד סאמי ארשיד לחתום בשמם ובמקומם על כל הבקשות הטפסים, והתכניות לצורך הוצאת היתר בניה.
6. מוסכם בזאת כי תנאי מתלה להסכם זה הוא אישור בית הדין השרעי להסכם זה מאחר ואישור כזה הוא דרוש ונחוץ והכרחי בגלל שהמוכרות 3, 4, ו-5 הן חסויות. מוסכם כי במידה והסכמת בית הדין השרעי לא תתקבל תוך 60 יום מהיום אז יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה, והמוכרים ישיבו לקונה את כל הכספים שקיבלו.
7. א. המוכרים יחתמו בעת חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לפקודת עו"ד סאמי ארשיד (להלן: "עוה"ד") לפיו יוסמך עוה"ד להעביר את הנכס על שם הקונים, אולם עוה"ד לא יפעל עפ"י יפוי כח זה, אלא לאחר שמחיר הנכס שולם במלואו בהתאם לסעיף 4 דלעיל ולאחר שהודיע למוכרים בכתב על כוונתו לפעול לפי יפוי הכח 10 ימים מראש.
- ב. עצם החתימה על יפוי הכח אינה פוטרת את המוכרים מהתחייבות כלשהי האמורה בהסכם זה.
8. לענין הסכם זה ייחשבו הפרות כהפרות יסודיות:
- א. מצד המוכרים - קיום התחייבויותיהם בהתאם לסעיפים 2, 5, 7, ו-8.





n/c
n/c

107

4

ב. מצד הקונה, אי קיום התחייבויותיהם בהתאם לסעיף 4 להסכם וכמועדים הנקובים בו, ובסעיף 7.

ג. עכובים מינהליים שאינם תלויים במוכר לא ייחשבו כהפרה כלשהי של התחייבויות המוכר והוא הדין בעיכובים הנובעים מן הקונים עצמם.

כל הודעה מצד אחד למשנהו תיעשה בכתב בדואר רשום, לכתובות המצויינות לעיל ותחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מיום מסירתה בבית הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



הקונה

מ"ר ירדן



המוכרים

אחמד חדר בשמו ובשם מייסון, מרים ולילא חדר
ואמירה חדר בעצמה ואמל חדר בעצמה

הסכם - חדר 1

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש מאי 2000

בין :

מוסא אחמד מחמד חדר ת"ז 3-08057181
מבית צפאפא ירושלים
(להלן : "הצד הראשון")

מצד אחד

לבין

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. אחמד מחמוד חדר | ת.ז. 08103514 |
| 2. אמאל מחמוד (חדר) ג'אבר | ת.ז. 08074044 |
| 3. מיסון מחמוד חדר | ת.ז. 081033698 |
| 4. אמירה מחמוד חדר | ת.ז. 081061106 |
| 5. מרים מחמוד חדר | ת.ז. 036593069 |
| 6. לילא מחמוד חדר | ת.ז. 021892799 |

מבית צפאפא ירושלים
(להלן : "הצד השני")

מצד שני

הואיל ושני הצדדים המחזיקים במקרקעין הידועים בתור גוש 30278 חלקה 5 מאדמות בית צפאפא בירושלים בשטח נטו של 3190 מ"ר (להלן : "המקרקעין") וכל אחד מהצדדים זכאי להירשם כבעלים של מחצית הזכויות במקרקעין הנ"ל, על פי צו קיום צוואה שניתן ביום 24.5.95 בבית המשפט המחוזי בירושלים בתיק עזבונות מס' 382/95 (להלן : "צו קיום הצוואה") שהעתקו רצ"ב ומסומן א'.

והואיל וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את אופן השימוש והחלוקה במקרקעין.

והואיל ומדובר בקרקע פנויה וניתן לחלקה בחלוקה שווה בין הצדדים.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הצדדים מסכימים לחלק ביניהם את המקרקעין על פי התשריט הרצ"ב והמסומן באות "ב" ומהווה חלק בלתי נפר מהסכם זה.
3. החלוקה תתבצע באופן שהצד הראשון יקבל את החלקים במקרקעין המסומנים בתשריט המצ"ב במספרים 21, והצד השני יקבל את החלקים במקרקעין המסומנים במספרים 22. כאשר כל חלק משני חלקי המקרקעין הנ"ל הוא מחצית משטח המקרקעין ושטחו של כל חלק הוא - 1,595 מ"ר.

מ"ר

מ"ר

מ"ר

4. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל אחד מהצדדים רשאי לעשות בחלקים שהוא מקבל כל שימוש מבלי שהצד השני יהיה רשאי להתנגד לכך וכל אחד מהצדדים מסכים בזאת כי משנהו יעשה בחלק שלו כל שימוש ויבצע כל בניה ו/או ייזום כל תכנית, בהתאם לחוק ולמותר, מבלי שלצד השני תהיה התנגדות ואין צורך בקבלת הסכמת הצד השני לכך.

5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הם יערכו במשותף תשריט חלוקה לחלוקת המקרקעין בהתאם לתשריט הרצ"ב ויגישו אותו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ולצורך כך רשאי כל אחד מהצדדים להשתמש בתשריט המצ"ב ולהגישו לוועדה כתשריט חלוקה מוסכם על הצדדים.

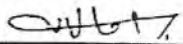
6. כל ההוצאות החלות על כל חלק מהמקרקעין ו/או יחולו עליהם ו/או ינבעו כתוצאה מהשימוש בהם יחולו על אותו צד שאותו חלק מהמקרקעין מסור בידיו על פי הסכם זה.

7. מוסכם בזאת במפורש כי כל צד ישא וישלם על חשבונו ומיד עם דרישה את כל המסים החלים ו/או שיחולו על המקרקעין השייכים לו לפי תשריט החלוקה הרצ"ב. כל צד יהיה אחראי למס הרכוש החל ו/או יחול על החלקה שלו, ואם לכל שאר המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים מכל מין וסוג שהוא.

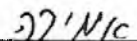
ולראיה באו הצדדים על החתום :


אחמד מחמוד חדר


מוסא אחמד חדר


אמאל מחמוד חדר

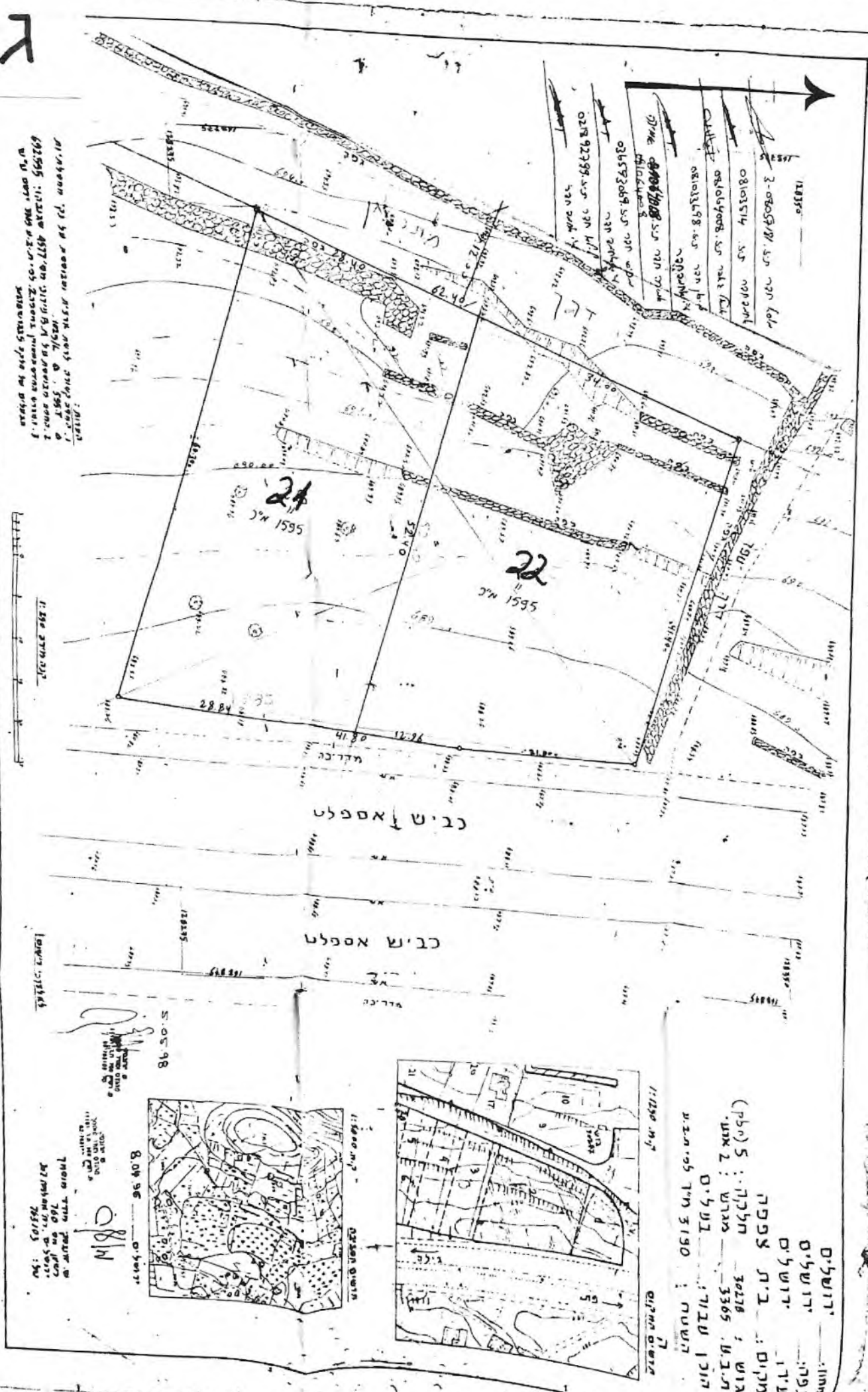

מיסון מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי


אמירה מחמוד חדר


מרים מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי


לילא מחמוד חדר
ע"י אחמד מחמוד חדר
על פי צו ביה"ד השרעי

חס - מחמד

[illegible]

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30278 חלקה: 90

ד

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

מיום: 28/07/2010

17995/2010

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

שטח במ"ר

3,170

רשויות

י"ב ת ירושלים

המספרים הישנים של החלקה

30278/88

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אחמד מחמד מוסא	ת.ז.	080571813
החלק בנכס					
5 / 10					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	אחמד מחמוד חדר	ת.ז.	081035149
החלק בנכס					
1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אמאל	ת.ז.	080748411
החלק בנכס					
1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר מיוסן	ת.ז.	081033698
החלק בנכס					
1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר אמירה	ת.ז.	081064008
החלק בנכס					
1 / 12					

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30278 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר מרים	ת.ז.	03659306
החלק בנכס					
1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17995/2010/17	28/07/2010	חלוקה	חדר לילא	ת.ז.	021892799
החלק בנכס					
1 / 12					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
17995/2010/1004	28/07/2010	הערה בדבר הקדש	הערות: מירי מוקוף
בתנאי שטר מקורי			
202064/1963/1			
החלק בנכס			
65 / 240			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17995/2010/1006	28/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	סלאמן עלי אבראהים
סלאמן יאסין טהה			
בתנאי שטר מקורי			
12248/2004/1			
הערות: בגין הסכם			
על הבעלות של: אחמד מחמוד חדר			
חדר אמאל			
חדר אמירה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17995/2010/1013	28/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126	חוסין פאיז מחמד
בתנאי שטר מקורי			
20246/2007/1			
הערות: בגין הסכם			
על הבעלות של: חדר אמאל			
חדר אמירה			
חדר לילא			

10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה
שעה: 17:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



702255

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30278 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26853/2018/6	20/09/2018	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7933 מיום 3.9.2018 עמוד 11397 (חלק מחלקה)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28819/2018/1	18/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	לאפי ראיד	ת.ז.	037177045
הערות: בגין הסכם					
על הבעלות של: חדר אחמד מחמד מוסא					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3093/2025/1	19/01/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5108990924, הליך מס' 0000000063, מיום 19/01/2025			
על ההערה של: חוסין פאיז מחמד			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שילמה אגרה בסך 17.00 ש"ח