

1. **צבי א. שמיר** ת.ז. 0-5982179-3
מרח' מעבר מזיא 3, ירושלים 94562
2. **מנשה ח. אלישר בע"מ** ח.פ. 51-001546-4
מרח' יפו 216, בנין שער העיר, ירושלים, ת.ד. 36466, מיקוד 91364
- שניהם ע"י ב"כ עוה"ד אליעזר לויט ו/או גילת מידן
מרח' היצירה 19 רמת-גן 52 521
טל. 03-7522988 ; פקס. 03-7511536

המבקשים
התובעים

- נ ג ד -

1. **מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי. סי. סי. ירושלים – בניני האומה בע"מ** ח.פ. 52-001770-8
ע"י עו"ד אסף שחם
רח' י.ד. ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון, קומה 7), ת.ד. 33111, תל-אביב 61330
טל. 03-6935300 ; פקס. 03-6935307
2. **הסוכנות היהודית לארץ ישראל**
לשכת חברי ההנהלה
רח' קפלן 17 תל – אביב 64734
טל. 03-6930417 ; פקס. 03-6930313

המשיבות
הנתבעות

בקשה לאישור
תובענה ייצוגית

=====

בית המשפט הנכבד מתבקש על-ידי המבקשים ליתן הסעדים, כדלקמן;

- א. לאשר כתובענה ייצוגית את תובענת המבקשים נגד המשיבות (להלן; "**תובענה**") המבוססת על עילת קיפוח לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן; "**חוק החברות**"), המוגשת בהתאם להוראות סעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן; "**חוק ת"י**") וסעיף 5 לתוספת השניה לחוק ת"י.
- בקשה זו לאישור התובענה הייצוגית (להלן; "**בקשה**") מוגשת ע"י המבקשים נגד המשיבה מס' 1 (להלן; "**בניני האומה**") ונגד בעלת השליטה בבניני האומה - המשיבה מס' 2 (להלן; "**הסוכנות היהודית**"), בשם כל שלושת תתי-קבוצות בעלי מניות בבניני האומה האוחזים בכל מניות הבכורה, מניות למוכ"ז ובמניות מיוחדות שהונפקו ע"י בניני האומה (להלן; "**קבוצת המיעוט**").
- ב. בנוסף, לחייב את המשיבות, ביחד ולחוד, בכל הוצאות המבקשים הכרוכות בהגשת הבקשה ו/או אישורה, לרבות בשכר טרחת עו"ד המבקשים, בתוספת מ.ע.מ, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.

ואלה נימוקי הבקשה

פרק א' - מבוא

1. תוכן העניינים

לנוחות הקורא, תוכן העניינים בבקשה הינו כמפורט להלן;

סעיפים	העניינים	פרק
1 - 4	מבוא	א
5 - 8	מסמכי התאגדות של בניני האומה	ב
9 - 15	הון מניות של בניני האומה	ג
16 - 18	בעלי השליטה בבניני האומה	ד
19 - 24	קבוצת המיעוט בבניני האומה	ה
25 - 31	נכסי ועסקי בניני האומה	ו
32 - 35	המבקשים	ז
36 - 44	קיפוח קבוצת המיעוט	ח
45 - 49	הנזקים שנגרמו למבקשים ולקבוצת המיעוט	ט
50 - 56	קיום התנאים לאישור הבקשה	י
57 - 59	הסעד המבוקש בתובענה הייצוגית	יא
60	רשימת הנספחים	יב
61	רשימת האסמכתאות המשפטיות	יג
62 - 64	אחרית דבר	יד
	תצהיר המבקש	-
	תצהיר המבקשת	-

2. פרשנות

- א. כל טענות המבקשים בבקשה נטענות לחילופין, היה ואינן משלימות האחת את רעותה.
- ב. הכותרות לפרקי ו/או סעיפי ו/או סעיפי המשנה בבקשה הינן לנוחות הקורא בלבד, ואין להעזר בהן לפירושה.
- ג. האמור בבקשה בלשון יחיד – גם ברבים במשמע, ולהיפך.
- ד. כל ההדגשות בקו שנמתח מתחת למילים ו/או בהגדלתן ו/או בהקטנתן בציטוטים המובאים בבקשה, הינן של הח"מ, אלא אם צויין במפורש אחרת.
- ה. רצ"ב לבקשה כחלק בלתי נפרד הימנה שני תצהירים מטעם המבקשים התומכים בה.
- ו. הנספחים המוזכרים בבקשה ומסומנים באות **בש**/__, בצירוף מספר סידורי עולה - התומכים בתצהירי המבקשים כחלק בלתי נפרד מהם - מצורפים בכריכה נפרדת המוגשת ביחד עם הבקשה. רשימת הנספחים הנ"ל מרוכזת **בפרק יב'** לבקשה.

ז. רשימת האסמכתאות המשפטיות (למעט חקיקוקים) המוזכרים בבקשה ותומכים בה, מפורטים בפרק יג' לבקשה.

תמצית הבקשה

3.

בפרק ב' לבקשה יתייחסו המבקשים למסמכי ההתאגדות של בנייני האומה ולתכלית התאגדותה לפני כ- 59 שנים להשאת רווחיה ורווחי בעלי מניותיה, כמפורט ברשימת המטרות המופיעות בתזכירה. כמו-כן, יתייחסו המבקשים לתזכיר ולתקנון ההתאגדות של בנייני האומה כפי שתוקנו מעת לעת עפ"י החלטות שנתקבלו באסיפה הכללית של בנייני האומה (להלן; "אסיפה כללית"), בחלקן גם הוחלט על הגדלת הונה הרשום של בנייני האומה, כמו-גם על יצירת סוגי מניות חדשות, דוגמת; מניות למוכ"ז, מניות מיוחדות ומניות נפדות - בנוסף למניות היסוד ולמניות הבכורה שעוגנו בחלקן במסמכי ההתאגדות המקוריים של בנייני האומה.

בפרק ג' לבקשה יתייחסו המבקשים למקצת מהדו"חות הכספיים השנתיים של בנייני האומה שהוצאו על-ידה בסמוך לאחר התאגדותה ולאחרונה, וכמו-כן לדו"חות השנתיים האחרונים שהגישה בנייני האומה לרשם החברות.

בנוסף, יפרטו המבקשים בפרק זה את הון המניות הנומינלי לסוגיו הרבים הקיים כיום בבנייני האומה, המסתכם בכ- **81 מיליון ₪ ערך נקוב**.

כמו-כן המבקשים יפרטו את הזכויות הצמודות לכל אחד מחמשת סוגי המניות שהונפקו ע"י בנייני האומה מאז התאגדותה ועד היום, לפי סדרן, דהיינו; **מניות יסוד, מניות בכורה, מניות למוכ"ז, מניות מיוחדות ומניות נפדות**.

בפרק ד' לבקשה יתייחסו המבקשים לבעלת השליטה הדומיננטית בבנייני האומה מאז התאגדותה ועד היום - **הסוכנות היהודית**, האוחזת כיום ב- **71.92%** מההון המונפק של בנייני האומה ומזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, מכח אחיזתה במניות היסוד ובמניות הנפדות, ואשר 7 מתוך 15 מהדירקטורים (להלן; "דירקטורים") המכהנים כיום בדירקטוריון בנייני האומה (להלן; "דירקטוריון") מונו על-ידה. כמו-כן, יתייחסו המבקשים ל**רשות לפיתוח ירושלים** - שהינה בעלת השליטה הזוטר בה בנייני האומה - האוחזת כיום בכ- **28.07%** מההון המונפק של בנייני האומה, בשל אחיזתה במניות נפדות, שמינתה מכוחן את יתר 8 הדירקטורים המכהנים כיום בדירקטוריון.

בפרק זה יתייחסו כמו-כן המבקשים למניות היסוד ולמניות הנפדות שהוקצו ע"י בנייני האומה לבעלי השליטה שלה מאז שנת 1964 ועד לאחרונה, תמורת ערכן הנומינלי, מבלי שנעשתה ע"י הנהלת בנייני האומה הערכת שוויין ההוגן של המניות הנ"ל קודם להקצאתן לבעלי השליטה ו/או מבלי ששולמה לבנייני האומה פרמיה כלשהי עבורן ע"י מי מבעלי השליטה, המשקפת את הפער שבין ערכן הנומינלי לבין שוויין ההוגן של המניות הנ"ל עובר להקצאתן.

בפרק ה' לבקשה יתייחסו המבקשים לקבוצת המיעוט בבנייני האומה המונה כיום למעלה מחמש רבבות בעלי מניות, שרכשו את שלשת סוגי מניותיהם בבנייני האומה, קרי; מניות בכורה, מניות למוכ"ז ומניות מיוחדות, שהוצעו לציבור ע"י בנייני האומה בשנים 1950, 1952, 1962, עפ"י פרוספקטים ועלוני פירסום שהופצו בקרב הציבור הרחב, הן ע"י בנייני האומה והן ע"י אגוד בנייני האומה שהוקם ע"י מייסדי בנייני האומה.

בנוסף, יפרטו המבקשים בפרק זה את ההון המונפק הנומינלי בו אוחזת כיום קבוצת המיעוט בבנייני האומה. המסתכם בכ- **64 ₪**, המהווה **0.01%** מההון המונפק של בנייני האומה - שאינו מאפשר לקבוצת המיעוט הן מבחינה חוקית והן מבחינה פרקטית למנות דירקטור כלשהו מטעמה לבנייני האומה.

בפרק ו' לבקשה ידווחו המבקשים על זכויות החכירה לדורות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, שמוקנות לבניני האומה עד לשנת 2063 בחטיבת קרקע שבכניסה המערבית לירושלים, המשתרעת על שטח של כ- 77 דונם, בה מחזיקה בניני האומה מאז שנת 1950. חטיבת הקרקע הנ"ל מסתכמת כיום - לאחר הפקעה לצרכי ציבור - בשטח של כ- **59 דונם** (להלן; "**מקרקעין**").

המבקשים יתארו את שלבי הבניה על המקרקעין של כ- **26,000 מ"ר** בנוי ועוד כ- 20 אלף מ"ר של חניונים מקורים ופתוחים שנבנו ע"י בניני האומה מאז התאגדותה ועד היום, הכוללים כיום 27 אולמות, 15 חדרי סמינר, 12,000 מ"ר שטחי תצוגה, המיועדים לקיומי כינוסים, תערוכות, אירועים, מופעים, תצוגות וכיו"ב.

המבקשים ירחיבו בקשר לשלב הבניה הראשון של הבנין שנבנה על המקרקעין במשך כ- 14 שנה, משנת 1950 ועד שנת 1964, שהתמשך והתארך בשל קשיי מימון הבניה אליהם נקלעה בניני האומה. קשיי מימון אלו נפתרו בחלקם במימון חלק מהבניה מכספים שגוייסו ע"י בניני האומה משלושת הנפקות מניותיה לציבור בשנים 1950, 1952, 1962, בהן רכשה קבוצת המיעוט את שלושת סוגי המניות בהן הינה אחוזת כיום בבניני האומה.

המבקשים יתייחסו בפרק זה כמו-כן לתכנית בנין עיר משנת 1990 למתחם המקרקעין שאושרה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה, בעקבות **תכנית מפורטת** שהוכנה והוגשה ע"י בניני האומה. בנוסף, המבקשים ידווחו על כוונת בניני האומה לממש בעתיד חלק **מזכויות הבניה** שיש לה על המקרקעין, בבניית **30,000 מ"ר**, הכוללים 3 בנינים בני 33 קומות כל אחד, למטרת שימוש למסחר, משרדים ובית מלון. המבקשים יבהירו כמו-כן כי שווי המקרקעין נאמד בעת הנוכחית בכ- **179 מיליון \$**. כמו-כן, ידווחו המבקשים בפרק זה על יתר נכסי בניני האומה, וכמו-כן על העסקים הרווחיים של בניני האומה בעשור השנים שחלף.

בפרק ז' לבקשה ימסרו המבקשים פרטים אודותיהם ואודות בא-כוחם הח"מ. כמו-כן, המבקשים יפרטו את פניותיהם למי מהמשיבות במהלך השנים שחלפו לקבלת מסמכים מהותיים אודות בניני האומה וכן לקבלת מידע אודות שוויין ההוגן של מניותיהם וכיו"ב מידע מהותי, ואת תשובות המשיבות לפניותיהם. המבקשים יתייחסו לתשובות בניני האומה בהן הינה מודה, בין היתר, כי מעולם לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה, וכי מעולם לא כונסה אסיפת סוג כלשהי של בעלי מניות קבוצת המיעוט, וכמו-כן להודאת בניני האומה כי לא ערכה הערכת שווי כלשהי של מניותיה קודם להקצאת איזה מהן.

בפרק ח' לבקשה יתייחסו המבקשים לקיפוחם ולקיפוח קבוצת המיעוט ע"י המשיבות. המבקשים יפרטו את המסגרת הנורמטיבית של עילת הקיפוח, ויבהירו בהקשר זה את עקרון אי הפריקות החל על חברה מסחרית, שהופר במקרה דנן ע"י המשיבות, בשל שלילת האפשרות מבעל מניה החבר בקבוצת המיעוט לממש את השקעתו במניות בניני האומה לפי שווייה ההוגן.

כמו-כן, יתייחסו המבקשים להודאת בניני האומה בכך שמעולם לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה, תוך קיפוח קבוצת המיעוט אגב פגיעה בציפיותיה הלגיטימיות להנות מפירות השקעותיה בבניני האומה כל עוד הינה מחזיקה במניותיה, באופן שהופך את מניות קבוצת המיעוט לנכס חסר ערך בשל העדר שוק למכירתן מחד גיסא, ושלילת האפשרות להנות מדיבידנד במהלך אחזקתן, מאידך גיסא.

כמו-כן, ירחיבו המבקשים ויפרטו כיצד קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, קופחו ע"י המשיבות בכך שהמשיבות דיללו את מניות קבוצת המיעוט באופן אנוש, בהקצותן מאז שנת 1964 ואילך מניות יסוד **לסוכנות היהודית** ו/או מניות נפדות **לקרן לפיתוח ירושלים** ו/או **לסוכנות היהודית**, תמורת מחיר

הנמוך לאין שיעור משוויין הריאלי בעת הקצאתו, מבלי להסתמך על הערכות שווי כלשהן ו/או מבלי שהציעו אותן קודם לכן לקבוצת המיעוט - חרף זכות המצרנות שהוקנתה לה בתקנון ו/או מבלי שהקצאות המניות הנ"ל לבעלי השליטה בנייני האומה אושרה ע"י קבוצת המיעוט באסיפות סוג כלשהן, אף שההקצאות הנ"ל פגעו בזכויות קבוצת המיעוט המעוגנות בתקנון. כמו-כן, יפרטו המבקשים בפרק זה כיצד הוקצו המניות הנפדות ע"י בנייני האומה שלא כדין בדרך של תיקון מסמכי ההתאגדות של בנייני האומה באמצעות קבלת החלטה רגילה בלבד ע"י האסיפה הכללית.

בפרק ט' לבקשה יעריכו המבקשים את הנזקים שנגרמו להם ולקבוצת המיעוט. המבקשים יבהירו מדוע עפ"י חישוביהם שוויין ההוגן של כל מניות קבוצת המיעוט בטרם דילולן נאמד כיום בכ- **63 מיליון** ₪ לפחות - לעומת הערך הכולל של כל מניות קבוצת המיעוט המסתכם לפי ערכן הנקוב בכ- **64** ₪ בלבד.

בפרק י' לבקשה ינמקו המבקשים מדוע התמלאו בבקשה כל תנאי הסף המנויים בחוק ת"י, באופן שמצדיק את אישור הבקשה, בהגשימה את כל המטרות המנויות בסעיף 1 לחוק ת"י.

בפרק יא' לבקשה יבהירו המבקשים מדוע הסעד המתאים להסרת קיפוח קבוצת המיעוט ע"י המשיבות הינו "רכישת קבוצת המיעוט החוצה" (BUY OUT) לפי השווי ההוגן (FAIR VALUE) של מניותיה ע"י מי מהמשיבות. כמו-כן, יבהירו המבקשים מדוע יש להעריך את שוויין ההוגן של מניות קבוצת המיעוט - ללא כל הפחתה כלשהי בגלל היותן מניות מיעוט - ע"י מומחה שיתמנה לשם כך ע"י ביהמ"ש הנכבד לאחר אישור הבקשה.

בפרק יד' לבקשה יסכמו המבקשים את הבקשה ואת הסעדים המבוקשים בה.

התאמת המטבע הישראלי

4.

לצורך הבנת הערכים הכספיים של הון המניות הנקוב לסוגיו שהונפק מעת לעת ע"י בנייני האומה במהלך עשרות שנות התאגדותה כמפורט בבקשה, מן הראוי להקדים ולהבהיר כבר בראשית הבקשה את מקדמי ההמרה של הלירה הישראלית לשקל הישן ולאחר מכן לשקל החדש, כמפורט להלן.

הלירה הישראלית (להלן; "ל"י") הפכה להילך חוקי לאחר קום המדינה.

בתאריך 24.2.80 הומרה הל"י לשקל ישן (להלן; "ש"י"), באופן שכל 10 ל"י היו שוות מאותה העת ואילך 1 ש"י (ס"ק 2א) לחוק מטבע השקל, התש"מ - 1980, ס"ח 970, מיום 23.5.80 בעמ' 128).

בתאריך 4.9.85 הומר הש"י לשקל חדש, באופן שכל 1,000 ש"י שווים מאותה עת ואילך 1 ₪ (ס"ק 2א). לחוק מטבע השקל החדש, התש"מ - 1985, ס.ח. 1157, מיום 3.9.85, בעמ' 216).

כפועל יוצא מכך, כל **1 ₪** שווה כיום **10,000 ל"י** (ס"ק 41) לצו בנק ישראל ביטול שטרי כסף ומעות, התשמ"ד - 1984, ק.ת. 4594, מתאריך 12.2.84, בעמ' 970).

לפיכך, כל המניות מכל סוג שהוא שהונפקו ע"י בנייני האומה עד לתאריך 23.2.80, ערכן הנקוב התבטא ב"ל"י. ואילו כל הנפקות המניות מכל סוג שהוא שהונפקו ע"י בנייני האומה החל מתאריך 4.9.85, ערכן הנקוב התבטא בש"ח (כמפורט בדף מידע של בנק ישראל, **בש"ח**).

לצורך הדגמת השפעת האינפלציה על השקעות קבוצת המיעוט בהון המניות של בנייני האומה, יתייחסו המבקשים למדד המחירים לצרכן כפי שהתפרסם מדי חודש בחודשו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל מחודש אוגוסט 1951 ואילך (להלן; "מדד"), על בסיס מקדם שנת 1951 (**בש"ח**).

כשבבקשה זו הסכומים נקובים בדולרים - הכוונה לשער היציג של דולר של ארה"ב לעומת המטבע הישראלי (להלן; "דולר" או "\$") לפי יחס המרה של **\$1 = 4.00 ₪**.

פרק ב' – מסמכי ההתאגדות של בניני האומה

5. התאגדות בניני האומה

בניני האומה התאגדה בישראל בתאריך 19.1.1950 תחת השם "בניני האומה בע"מ" (כמפורט בתעודת ההתאגדות שלה מתאריך 19.1.1950, בש/3).

בתאריך 5.5.88 שונה לראשונה שמה של בניני האומה (כמפורט בתעודת שינוי שם של רשם החברות, בש/4).

בתאריך 8.4.90 שונה בשנית שמה של בניני האומה בשפה האנגלית (כמפורט בתעודת שינוי שם, בש/5).

בתאריך 17.2.94 הוחלט באסיפה הכללית שלא מן המניין של בניני האומה לשנות בשלישית את שמה של בניני האומה לשמה הנוכחי (בש/6), שאושר לרישום ע"י רשם החברות בתאריך 11.4.94 (כמפורט בתדפיס פרטי בניני האומה כפי שמופיע אצל רשם החברות, שהוצא בתאריך 27.7.08, בש/7).

בניני האומה התאגדה כחברה ציבורית עפ"י הגדרתה בפקודת החברות 1929 (להלן; "פקודת החברות 1929"). בניני האומה מסווגת גם לאחר חקיקת חוק החברות כ"חברה ציבורית", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, על כל המשתמע מכך, וזאת אף שמניותיה אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך (להלן; "בורסה") - בשל כך שקבוצת המיעוט אוחזת במניות בניני האומה שהונפקו לה עפ"י פרוספקטים שהוצעו ע"י הנהלת בניני האומה (כמפורט בסעיפים 19, 20, 21 לבקשה).

אעפ"כ, בניני האומה מתנהלת כיום כ"חברה פרטית" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, כפי שהדבר בא גם לידי ביטוי בסיווגה של בניני האומה כיום אצל רשם החברות כ"חברה פרטית מחוייבת במאזן" (ראו הרישא לבש/7).

6. מסמכי ההתאגדות

- א. בניני האומה התאגדה עפ"י תזכיר ההתאגדות המקורי שנחתם ע"י מייסדי בניני האומה בתאריך 7.11.49 (העתק ומקור הימנו הנושא את חתימות מייסדי בניני האומה רצ"ב, בש/8) (להלן; "תזכיר").
- ב. בניני האומה התאגדה גם עפ"י התקנון המקורי שנחתם ע"י מייסדי בניני האומה בתאריך 7.11.49 (בש/9) (להלן; "תקנון").
- ג. בתאריך 28.5.50, כארבעה חודשים לאחר התאגדות בניני האומה, נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת לפיה תוקנו ו/או הוספו **סעיפים 5, 5א, 78(ב) לתקנון** (כמפורט בהודעה על האסיפה הכללית ורישומה ע"י רשם החברות, בש/10. לנוחות הקורא, רצ"ב נוסח התקנון לאחר תיקונו כנ"ל, בש/11).
- ד. בתאריך 14.6.53 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת לפיה הוחלט לתקן ו/או להוסיף את **סעיפים 77, 78(א), 78(ב), 78(ד) לתקנון** שמתייחסים, בין היתר, להגדלת מספר חברי הדירקטוריון מ-10 דירקטורים ל-20 דירקטורים (בש/12).
- ה. בתאריך 24.12.62 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת ליצור 50,000 **מניות מיוחדות** בנות 10 ל"י כ"א, ולשם כך הוחלט לתקן את **סעיפים 2, 3, 4, 5, 69 לתקנון** (בש/13).
- ו. בתאריך 9.3.80 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת לפיה תוקנו **סעיפים 77,**

78(א)(ב)(ג), 85, 91, 95 לתקנון בנוגע לדירקטוריון ולדירקטורים (בש/14).

ז. בתאריך 28.1.92 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת לאחד את מניות היסוד, וכמו-כן לבטח ולשפות את הדירקטורים, וכמו-כן לתקן לשם כך את סעיפים 2, 50, 132 לתקנון (בש/15).

ח. לגבי יתר החלטות שהתקבלו ע"י האסיפה הכללית לגבי תיקון התזכיר ו/או התקנון הנובעות בעיקר להגדלת הון מניות בניני האומה ו/או רישום ו/או הקצאת סוג מניות חדש ע"י בניני האומה, נתייחס בהמשך הבקשה (בסעיף 8).

7. תכלית התאגדות בניני האומה

תכלית התאגדותה של בניני האומה היתה במועד התאגדותה והינה גם כיום לפעול לפי שיקולים עסקיים בלבד להשאת רווחיה ורווחי בעלי מניותיה, כמפורט בתזכיר המונה שבע מטרות שונות ועצמאיות לשמן נוסדה בניני האומה כמפורט בתזכיר (בסעיף 2(א-ז) לבש/8), כדלקמן;

2" המטרות שלשמן נוסדה החברה הן:

(א) לרכוש, להקים להתאים, לצייד, להשיג ולהשתמש בכל מני בנינים, אמפיתיאטרונים, אצטדיונים, מגרשי תערוכות, ספורט ומשחקים וכל רכוש אחר אשר לדעת החברה אפשר לקיים בהם, או בחלק מהם, כל מיני כינוסים, אספות, הצגות, קונצרטים, תערוכות, תצוגות, הופעות חברתיות, תרבותיות ואמנותיות מכל המינים.

(ב) לנהל את כל המקומות הנ"ל ולהרשות את השימוש בהם או בחלק מהם בתנאים הנראים לחברה, לכל מטרה שהיא ובמיוחד ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל לכינוסים, אספות, תערוכות וכל מיני הופעות חברתיות, תרבותיות, מוסיקליות, תיאטרליות ואמנותיות בכלל.

(ג) לרכוש ולשכור כל מיני בנינים, אולמות, מועדונים, חדרים, בתי מזון, בתי קפה ושאר מקומות ולהשתמש בהם לאותן המטרות המפורטות בשאר סעיפי תזכיר זה.

(ד) להקים, לנהל, לארגן, ולהרשות את השימוש במועדונים יחד עם שרותים מכל המינים עבור המשתמשים בהם.

(ה) לנהל כל קרקע, בנין או כל רכוש אחר, בין שהוא שייך לחברה או לא, ולאסוף דמי שכירות וכל הכנסה אחרת מכל הרכוש הנ"ל.

(ו) לרכוש מניות, סטוקים, אגרות חוב, סטוקים של אגרות חוב, נירות ערך, התחייבויות או בטחונות כנ"ל ע"י חתימה עליהם לכתחילה, קניה, חליפין או אחרת, ולחתום עליהם, הן על תנאי והן אחרת, ולערוב עבור החתימות עליהם, כמו כן ליהנות מכל הזכויות הניתנות על ידי הבעלים במניות, סטוקים, אגרות חוב, נירות ערך, התחייבויות ובטחונות כאלה, ע"י החזקתם או הקשורות בבעלותם או בהחזקתם ולהשתמש בכל הזכויות האלו.

(ז) לעסוק בעסקים דלקמן או איזשהו מהם, דהיינו, תעשינים, בעלי הון, משקיעים, בעלי זכויות וסוחרים, ולנהל ולעסוק בכל מיני תעשיות, פעולות מסחר, השקעות, מפעלי פתוח, יצור, יבוא, ויצוא מכל המינים."

למען מימוש המטרות הנ"ל כולן או איזה מהן, הוקנו לבניני האומה סמכויות עזר כמפורט בתזכיר (בסעיף 2(ח-י, יא) לבש/8), לרבות הסמכויות שהוקנו בתוספת השניה לפקודת החברות 1929.

החלטות האסיפה הכללית בענין הנפקת סוגי מניות חדשים ו/או הגדלת הון

- א. בתאריך 26.2.51 נתקבלה באסיפה הכללית החלטה מיוחדת (**בש/16**), לפיה הוחלט להגדיל את הון המניות הרשום של בניני האומה ב- 150,000 ל"י, דהיינו; עד ל- 400,000 ל"י, ע"י יצירת 15,000 **מניות למוכ"ז** בנות 10 ל"י כל אחת, שתשאנה דיבידנדה מצטברת ומבוכרת של 2.5% לשנה על הסכום ששולם בגינן לפי ערכן הנומינלי (כמפורט בהודעה על הגדלת ההון שהוגשה ע"י החברה לרשם החברות בתאריך 24.4.51, **בש/17**, ובמכתב רשם החברות מתאריך 12.7.51, **בש/18**).
- ב. כשנה לאחר מכן, בתאריך 11.6.52, הודיעה בניני האומה לרשם החברות על הגדלת הון מניות בניני האומה ע"י הוצאה חדשה של 15,000 **מניות למוכ"ז** בנות 10 ל"י כל אחת (**בש/19**).
- ג. בתאריך 3.5.60 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת להגדיל את הון בניני האומה עד להון מניות כולל של 3,350,000 ל"י, ע"י יצירת 60,000 **מניות יסוד** נוספות בנות 50 ל"י כל אחת, ובהתאם לכך הוחלט להחליף את סעיף 2 לתקנון (**בש/20**).
- בעקבות זאת, נתנה בניני האומה בתאריך 31.5.60 הודעה לרשם החברות על הגדלת הון המניות של בניני האומה ב- 3 מיליון ל"י, ביצירת 60,000 **מניות יסוד** נוספות בנות 50 ל"י כל אחת (**בש/21**).
- ד. בתאריך 24.12.62 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת להגדיל את הון המניות של בניני האומה ב- 2.5 מיליון ל"י נוספים, ולהעמידו על סך של 6.05 מיליון ל"י, ע"י יצירת 40,000 **מניות יסוד** חדשות בנות 50 ל"י כ"א, שתהיינה שוות זכויות למניות היסוד הקיימות בבניני האומה. כמו-כן, הוחלט ליצור 50,000 **מניות מיוחדות** בנות 10 ל"י כ"א (**בש/13**).
- ה. בתאריך 2.12.79 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת להגדיל את הון המניות הנקוב של בניני האומה בסכום של 15 מיליון ל"י נוספות, ולהעמידו על הסך של 21,050,000 ל"י, ע"י יצירת 300,000 **מניות יסוד** נוספות בנות 50 ל"י כ"א, שתהיינה שוות זכויות למניות היסוד הקיימות בבניני האומה, ובהתאם לכך הוחלט על החלפת סעיף 2 לתקנון (כמפורט בהודעה לרשם החברות מתאריך 4.12.79 **בש/22**).
- ו. בתאריך 26.4.88 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת, לפיה הוגדל ההון הרשום של בניני האומה ב- 10 מיליון ₪, ולהעמידו על סכום של 10,272,105 ₪ (כמפורט בהודעה על קבלת החלטה מיוחדת מתאריך 3.5.88, **בש/23**).
- ז. בתאריך 26.5.92 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה מיוחדת, לפיה אוחדו מניות היסוד פעם נוספת, וכמו-כן הוחלט להגדיל את הון המניות הרשום של בניני האומה ב- 10 מיליון ₪ ולהעמידו ע"י של 30,272,105 ₪, ביצירת 400,000 **מניות יסוד** נוספות בנות 25 ₪ כ"א, וכפועל יוצא מכך תוקן סעיף 2 לתקנון בהתאם (כמפורט בהודעה על קבלת החלטה מיוחדת מתאריך 31.5.92, **בש/24**).
- ח. בתאריך 30.5.95 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה על הגדלת הון המניות הנקוב של בניני האומה ב- 17 מיליון ₪ נוספים, ביצירת 680,000 **מניות בכורה הניתנות לפדיון** בנות 25 ₪ כ"א,

השוות בזכויותיהן למניות היסוד, בהוספות שלוש הוראות חדשות לתקנון (בש/25).
 ט. בתאריך 27.5.96 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה בדבר הגדלת הון בניני האומה ב-
 6,250,000 ₪, בהוספות שלוש הוראות לתזכיר ולתקנון (בש/26).

י. בתאריך 8.11.2005 נתקבלה ע"י האסיפה הכללית החלטה על הגדלת הון המניות הנקוב ב-30
 מיליון ₪, בהוספת מניות ניתנות לפדיון בנות 25 ₪ כ"א, בהוספת שלוש הוראות לתקנון
 (בש/27). כפועל יוצא מכך דיווחה בניני האומה לרשם החברות בתאריך 22.11.05 על הגדלת
 הונה הרשום ב-30 מיליון ₪, בהקצאת 1.2 מיליון מניות בכורה ניתנות לפדיון (בש/28).

פרק ג' – הון מניות של בניני האומה

9. הדו"חות הכספיים

א. מצורפים בזה לבקשה הדו"חות הכספיים השנתיים הבאים של בניני האומה, שכלולים בהם
 נתונים הרלוונטיים לעניינים המועלים בבקשה, כפי שיובאר בהמשך הבקשה;
 (1) הדו"חות הכספיים לתאריך 31.3.52 (בש/29) (להלן; "דוחות 52/51");
 (2) הדו"חות הכספיים לתאריך 31.3.62 (בש/30) (להלן; "דוחות 62/61");
 (3) הדו"חות הכספיים לתאריך 31.3.81 (בש/31) (להלן; "דוחות 81/80");
 (4) הדו"חות הכספיים לתאריך 31.12.03 (בש/31א) (להלן; "דוחות 2003");
 (5) הדו"חות הכספיים לתאריך 31.12.07 (בש/32) (להלן; "דוחות 2007");

ב. כמו-כן, מצורף לבקשה מכתב מנכ"ל בניני האומה לרשם החברות מתאריך 20.7.08 (בש/33א),
 לו צורפו (בנוסף לדוחות 2007, בש/32) הדו"חות השנתיים הבאים שהיה על בניני האומה להגיש לרשם
 החברות עפ"י חוק החברות, הרלוונטיים לבקשה;
 (1) דו"ח שנתי של בניני האומה לתאריך 8.7.08 (בש/33ב);
 (2) רשימת בעלי המניות של בניני האומה לתאריך 8.7.08 (בש/33ג);
 (3) פרטים בנוגע לדירקטורים בבניני האומה לתאריך 21.7.08 (בש/33ד);

10. הון המניות

הון המניות המונפק של בניני האומה מחולק כיום ל-7 סוגים (כמפורט בתדפיס רשם החברות - בש/7, בסעיף ב'
 לבש/33ב, ובעמ' 14 לדוחות 2007 - בש/32), כדלקמן;

סוגי המניות	הערך הנקוב של המניות	מס' המניות המונפק	סה"כ הערך הנקוב של המניות המונפקות
א. מניות בכורה ניתנות לפדיון	25 ₪	1,074,480	-- 26,862,000 ₪
ב. מניות יסוד	25 ₪	1,362,083	-- 34,052,075 ₪
ג. מניות יסוד א'	25 ₪	810,875	-- 20,271,875 ₪
ד. מניות יסוד	0.005 ₪	14	0.07 ₪
ה. מניות בכורה	0.005 ₪	1,318	6.59 ₪
ו. מניות למוכ"ז	0.001 ₪	15,228	15.22 ₪
ז. מניות מיוחדות	0.001 ₪	41,937	41.97 ₪

סה"כ ההון הנפרע הנומינלי של בניני האומה מסתכם כיום = 81,186,013.80 ₪

=====

11. הזכויות הצמודות למניות היסוד

הזכויות הצמודות למניות היסוד לסוגיהן של בניני האומה (לעיל ולהלן; "מניות היסוד"), הינן בעיקרן כדלקמן;

- א. למנות יחד 14 מתוך 20 מהדירקטורים (סעיף 78 לתקנון, שתוקן בסעיף 2 לבש/12, בש/14).
- ב. בעלי מניות היסוד זכאים לקבל דיבידנדה מצטברת בשיעור של 4% לשנה על ההון הנומינלי שנפרע - לאחר תשלום הדיבידנדה לבעלי מניות הבכורה, ולבעלי המניות למוכ"ז (סעיף 4, 105 לתקנון, בש/9, בש/11, סעיף ב' לבש/16, בש/17).
- ג. בהצבעה חשאית באסיפה הכללית כל מניית יסוד אחת תקנה לבעליה קול אחד (סעיף 69 לתקנון, בש/9).
- ד. בפירוק בניני האומה יהיו זכאים בעלי מניות היסוד להשתתף בעודף הנכסים העולה על ההתחייבויות של בניני האומה שיחולק באופן יחסי להון ששולם על-ידם (סעיף 131 לתקנון, בש/9).

12. הזכויות הצמודות למניות הבכורה

הזכויות הצמודות למניות הבכורה של בניני האומה, בנות ערך נקוב של 0.005 ₪ כ"א (לעיל ולהלן; "מניות בכורה"), הינן בעיקרן כדלקמן;

- א. לקבל מתוך הרווחים של בניני האומה דיבידנדה מבוכרת ומצטברת של 4% לשנה על ההון הנומינלי הנפרע שלהן (סעיף 5 לתקנון, בש/9).
- ב. בהצבעה חשאית באסיפה הכללית כל מניית בכורה אחת תקנה לבעליה קול אחד (סעיף 69 לתקנון, בש/9).
- ג. למנות 4 דירקטורים מתוך 20 הדירקטורים (סעיף 78.ב. לתקנון, שתוקן בסעיף 3 לבש/12, בש/14).
- ד. בפירוק בניני האומה יהיו זכאים בעלי מניות הבכורה להשתתף בעודף הנכסים העולה על ההתחייבויות של בניני האומה באופן יחסי להון ששולם על-ידם (סעיפים 3, 131 לתקנון, בש/9).

13. הזכויות הצמודות למניות למוכ"ז

הזכויות הצמודות למניות החבר של בניני האומה, בנות ערך נקוב של 0.001 ₪ כ"א (לעיל ולהלן; "מניות למוכ"ז"), הינן בעיקרן כדלקמן;

- א. לקבל דיבידנדה מצטברת ומבוכרת בשיעור של 2.5% לשנה על ההון הנומינלי שלהן (סעיף 44 לתקנון בש/9, סעיפים א, ב לבש/16, בש/17), וזאת מיד לאחר מניות הבכורה ולפני מניות היסוד, המניות המיוחדות והמניות הנפדות.
- ב. לבעלי מניות למוכ"ז אין זכות למנות דירקטורים, וכמו-כן אין להם זכות לקבל הודעות על האסיפות הכלליות או להשתתף או להצביע בהן (סעיף ה' לבש/16, בש/17).
- ג. בפירוק בניני האומה תהא לבעלי מניות למוכ"ז זכות להחזר ההון הנפרע ששולם על-ידם בלבד, אך לא תהא להם הזכות להשתתף בעודף הנכסים העולה על התחייבויות בניני האומה באופן יחסי להון ששולם על ידם (סעיף ג' לבש/16, בש/17).

14. הזכויות הצמודות למניות המיוחדות

הזכויות הצמודות למניות המיוחדות של בניני האומה, בנות 0.001 ₪ כ"א (לעיל ולהלן; "מניות מיוחדות"), הינן כדלקמן;

- א. דין המניות המיוחדות ביחס להכרזת דיבידנד ועל חלוקתו כדין מניות היסוד (סעיף 5 לתקנון, שתוקן בסעיף 13, דהיינו; בעלי מניות היסוד זכאים לקבל דיבידנדה מצטברת בשיעור של 4% לשנה

על ההון הנומינלי שנפרע, וזאת לאחר תשלום הדיבידנד לבעלי מניות הבכורה ולבעלי המניות למוכ"ז (סעיף 4, 105 לתקנון, ב/ש/9).

ב. המניות המיוחדות אינן מקנות לבעליהן זכות כלשהי לקבל הודעות על האסיפות הכלליות או להשתתף או להצביע בהן או להיות מיוצגים בדירקטוריון או להשתתף בניהול עסקיה (סעיף 5 רישא לתקנון, כפי שתוקן בסיפא לבש/13).

ג. בפירוק בניני האומה יהיו בעלי המניות המיוחדות זכאים להשתתף פרי-פסו עם מניות היסוד בחלוקת עודף הנכסים העולה על עודף התחייבויותיה של בניני האומה באופן יחסי להון ששולם על-ידם (סעיפים 5, 131 לתקנון, ב/ש/9).

15. הזכויות הצמודות למניות הבכורה הניתנות לפדיון

זכויותיהן של מניות הבכורה הניתנות לפדיון של בניני האומה, בנות ערך נקוב של 25 ₪ כ"א (לעיל ולהלן; "מניות הנפדות"), הינן בעיקרן כדלקמן;

א. המניות הנפדות שוות לזכויותיהן של מניות היסוד (סעיף ב' לבש/25, ב/ש/26, ב/ש/27) (כמפורט בסעיף 11 לבקשה).

ב. הזכות לפדות את המניות הנפדות הוענקה לסוכנות היהודית בלבד, וזאת החל מתאריך 28.2.10 (סעיף ג' לבש/25, ב/ש/26, ב/ש/27).

פרק ד' – בעלי השליטה בבניני האומה

16. הסוכנות היהודית

א. עפ"י סעיף 2.א. לחוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, התשי"ג-1952 (להלן; "חוק המעמד") הרי "הסוכנות היהודית לארץ-ישראל היא התאגדות מרצון עצמאית, מורכבת מן ההסתדרות הציונית העולמית ומארגונים וגופים אחרים; היא פועלת במדינת ישראל בתחומים שבחרה בהסכמת הממשלה."

עפ"י סעיף 4 לחוק המעמד, הכירה מדינת ישראל בסוכנות היהודית כגוף המוסמך להוסיף ולפעול בישראל לפיתוח הארץ ויישובה, לקליטת עולים מהתפוצות ולתיאום פעולותיהם בישראל של מוסדות ואיגודים יהודיים הפועלים בתחומים אלה.

הסוכנות היהודית הינה אישיות משפטית והיא רשאית להתקשר בחוזים, לרכוש נכסים, להחזיק בהם ולהוציאם מרשותה, ולהיות צד בכל משא ומתן משפטי ואחר (סעיף 11 לחוק המעמד).

ב. הסוכנות היהודית הינה בעלת השליטה הדומיננטית בבניני האומה מאז התאגדותה ועד היום, והינה אוחזת כיום במניות בניני האומה לסוגיהן, כדלקמן;

סוג המניה	שבאחזתה	מספר המניות	הערך הנקוב	סה"כ הערך הנקוב של מניות הסוכנות היהודית
מניות הנפדות	162,680	-- 25 ₪	4,067,000 ₪	
מניות יסוד	1,362,083	-- 25 ₪	34,052,075 ₪	
מניות יסוד א'	810,822	-- 25 ₪	20,270,550 ₪	
מניות יסוד	7	0.005 ₪	3 אג'	

סה"כ ההון המונפק הנומינלי שאוחזת בו הסוכנות היהודית = 58,389,625 ₪

ג. ההון המונפק הנומינלי שאוחזת בו הסוכנות היהודית בעת האחרונה בסך של ב- 58,389,625 ₪, מסתכם ב- 71.92% מתוך סה"כ ההון המונפק הנומינלי של בניני האומה, המסתכם כאמור ב- 81,186,014 ₪.

סה"כ יש לסוכנות היהודית 71.92% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית בשל אחיזתה במניות הנפדות ובמניות היסוד לסוגיהן.

ד. לשם השוואה, ראוי להדגיש כי השקעותיה של הסוכנות היהודית במניות היסוד לתאריך 30.9.71, הסתכמו בסך של 1,233.9 ₪ (12,339.000 ל"י) בלבד (אייר אהרוני / מבנה והתנהגות במשק הישראלי, המכון למחקר עסקים בישראל, אוניברסיטת ת"א, בהוצאת "גומא" וצ'ריקובר, 1976, בעמ' 168 רישא, בש/34).

ה. כמו-כן, החל מתאריך 14.6.53 ועד למועד הקצאת המניות הנפדות בשנת 1995 (בש/25), הוקנתה לסוכנות היהודית הזכות למנות את רוב הדירקטורים, דהיינו; 10 דירקטורים מתוך 14 הדירקטורים שזכאים בעלי מניות היסוד והמניות הנפדות למנות לפי התקנון (סעיף 78(א) לתקנון, כפי שתוקן בבש/12) ועוד 2 דירקטורים, לרבות יו"ר הדירקטוריון מכח הזכות הספציפית שהוענקה לסוכנות היהודית במפורש עפ"י התקנון (סעיף 78.ג. לתקנון, כפי שתוקן בסעיף 4 לבש/14). בדירקטוריון מכהנים כיום 7 דירקטורים מטעם הסוכנות היהודית (עמ' 3 לדוחות 2007, בש/32, בש/33/ד). משהוקנו למניות הנפדות זכויות שוות לזכויות מניות היסוד (בש/25, בש/26, בש/27), ומשהוקצו המניות הנפדות ברובן לרשות לפיתוח ירושלים, פחתה זכותה של הסוכנות היהודית למנות דירקטורים באופן ניכר.

ו. בשל שליטתה הדומיננטית של הסוכנות היהודית בבניני האומה מאז התאגדותה, **מניות היסוד** לסוגיהן הוקצו לה על-פי בקשותיה מעת לעת, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בסעיף 2 למכתב הנהלת בניני האומה למבקר הסוכנות היהודית מתאריך 25.2.60 (בש/35), או בסעיף ג' לשיבת הדירקטוריון מתאריך 4.4.60 (בש/36), או בסעיף 2 לשיבת הדירקטוריון מתאריך 7.8.60 (בש/37), או בסעיף 4 לשיבת הדירקטוריון מתאריך 7.11.62 (בש/38).

לא למותר לציין כי השליטה הדומיננטית של הסוכנות היהודית בבניני האומה מאז התאגדותה ועד היום, באה גם לידי ביטוי בתנאי הקצאת **המניות הנפדות** לרשות לפיתוח ירושלים, כפי שנקבע בסעיף ג' להחלטת האסיפה הכללית מתאריך 30.5.95 (בסעיף ג' לבש/25), כדלקמן;
"הזכות לפדות את המניות האמורות בס' א לעיל הינה של הסוכנות היהודית בלבד, והסוכנות תהא רשאית לפדות מניות אלה מכל סיבה שהיא, החל מיום 28 בפברואר 2010."

החלטה זהה כנ"ל לגבי הקצאת מניות נפדות נוספות נתקבלה ע"י האסיפה הכללית בתאריך 27.5.96 (סעיף ג' לבש/26), ובתאריך 8.11.05 (סעיף ג' לבש/27).

לענין שליטתה הדומיננטית של הסוכנות היהודית בבניני האומה, השלכותיה על אופן ותנאי הקצאת המניות הנ"ל ודילול מניות קבוצת המיעוט, נרחיב בהמשך הבקשה.

17. הרשות לפיתוח ירושלים

א. בעלת השליטה הזוטרה בבניני האומה הינה הרשות לפיתוח ירושלים, שהינה תאגיד סטטוטורי שהוקם לפי חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח-1988 (להלן; "חוק הרשות").

בין יתר תפקידי הרשות לפיתוח ירושלים (המנויים בסעיף 5 לחוק הרשות), ליזום פעולות לפיתוח הכלכלי של ירושלים, להכין תכניות לפיתוח הכלכלי של ירושלים, ולעודד יוזמות כלכליות לפיתוח ירושלים. על מועצת הרשות לפיתוח ירושלים מנמים גם 9 נציגי עיריית ירושלים (סעיף 2) לחוק הרשות), שבתחומה המוניציפלי ממוקמים מקרקעי בניני האומה.

ב. **הרשות לפיתוח ירושלים** אוהזת ב- 911,800 מניות נפדות בנות 25 ש"א, המסתכמות בהון מונפק נומינלי של **22,795,000** ש"ח - המסתכם ב- **28.07%** מתוך סה"כ ההון המונפק הנומינלי של בניני האומה, המסתכם כאמור ב- 81,186,014 ש"ח. סה"כ לרשות לפיתוח ירושלים **28.07%** מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, בשל אחיזתה במניות הנפדות כנ"ל.

ג. לרשות לפיתוח ירושלים מוקנית הזכות למנות **דירקטורים** עפ"י התקנון מכח אחיזתה במניות הנפדות (סעיף 78(א)(ב) לבש/12). בדירקטוריון מכהנים כיום 8 דירקטורים מטעם הרשות לפיתוח ירושלים (עמ' 3 לדוחות 2007, בש/37, בש/33/ד).

18. הקצאת מניות יסוד ומניות נפדות לבעלי השליטה

א. בשנת 1990 נחתם בין בניני האומה לבין הסוכנות היהודית לבין עיריית ירושלים הסכם, לפיו התחייבו הסוכנות היהודית ועיריית ירושלים לשאת בחלקים שווים בעלויות המשך הבניה על המקרקעין של בניני האומה והפעלתו של הבנין הבנוי על מקרקעין אלו (באור 13.ב., בעמ' 15 רישא לדוחות 2007, בש/32) (להלן; "**הסכם בעלי השליטה**"). הסכם בעלי השליטה הוארך בשנת 2001, לאחר מכן בשנת 2005 וזאת עד שנת 2010 (באור 13.ב., בעמ' 15, ובאור 17.א. בעמ' 16, לדוחות 2007, בש/32).

ב. עפ"י הסכם בעלי השליטה פטרה **הסוכנות היהודית** את בניני האומה מתשלום פרמיות ביטוח עבור המקרקעין החל משנת 2002 למשך מספר שנים. בתמורה זקפה בניני האומה את הפרמיות הנ"ל וסכומים אחרים ששולמו ע"י הסוכנות היהודית עבור בניני האומה, כגון עבור פרויקט הבטיחות, ע"ח תקבולים שהתקבלו מהסוכנות היהודית עבור מניות שהתחייבה בניני האומה להקצות לה (באור 14, בעמ' 15 לדוחות 2007, בש/32). בניני האומה הקצתה לסוכנות היהודית מניות יסוד בערך נקוב של 2.5 מיליון ל"י עבור השתתפותה במימון השקעותיה בבניית הבנין כבר בשנת 1960 (סעיף 2 לבש/35, סעיף ג' לבש/36, סעיף 2 לבש/37).

ג. עפ"י הסכם בעלי השליטה התחייבה בניני האומה להקצות **לעיריית ירושלים** או **לרשות לפתוח ירושלים** מניות נפדות עבור תקבולים שנתקבלו מעיריית ירושלים, בין אם בגין הוצאות פיתוח המקרקעין ובין אם במתן פטור מארנונה כללית שנתית ויתר תשלומי חובה שהגיעו מבניני האומה לעיריית ירושלים בשל המקרקעין (באור 13, 14.ב. בעמ' 16, ובאור 17.א. לדוחות 2007, בש/32). כפועל יוצא מכך, החליטה האסיפה הכללית להגדיל את הון המניות של בניני האומה ביצירת המניות הנפדות בתאריך 30.5.95 (בש/25) ובהגדלתן בתאריך 27.5.96 (בש/26) ובתאריך 8.11.05 (בש/27), על מנת להקצותן **לרשות לפיתוח ירושלים**, בהן הינה אוהזת כיום (כמפורט בסעיף 17 לעיל לבקשה), וכמו-כן לסוכנות היהודית (כמפורט בסעיף 16 לעיל לבקשה).

ד. הקצאות מניות היסוד הנ"ל ובתקופה שלאחר מכן ע"י בניני האומה, וכן הקצאות המניות הנפדות לרשות לפיתוח ירושלים ולסוכנות היהודית, נעשו מעת לעת לפי ערכן הנומינלי של מניות היסוד, רוצה לומר; 1 ל"י או 1 ש"י או 1 ש"י מימון – עבור 1 ל"י או 1 ש"י או 1 ש"י ערך נומינלי של מנית יסוד, בהתאמה.

דהיינו; ההקצאות הנ"ל בוצעו מבלי שנעשתה ע"י הנהלת בניני האומה הערכת שווי כלשהי של המניות המוקצות במועד הקצאתן של איזה מהמניות הנ"ל, כפי שהודה בכך ב"כ בניני האומה (סעיף 2 לבש/83), באלו המלים;

"לחברה אין הערכה בדבר שווי מניותיה על סוגיהן השונים. החברה אף לא ביצעה

הערכת שווי של מניות אלה."

יתרה מזאת, הסוכנות היהודית ו/או הרשות לפיתוח ירושלים ו/או עיריית ירושלים גם לא שילמו פרמיה כלשהי על מניות היסוד ו/או הנפדות שהוקצו להן מעת לעת, המשקפת את הפער שבין השווי הנקוב של המניות הנ"ל לבין שוויין ההוגן כפי שהיה מעת לעת.

פרק ה' – קבוצת המיעוט בבניני האומה

19. הצעת מניות הבכורה לציבור

בתאריך 28.5.1950 (במועד קבלת ההחלטה המיוחדת בש/10) פירסמה בניני האומה פרוספקט לציבור **(בש/39)** (להלן; "הפרוספקט הראשון"), שכותרתו;

"הוצאה במחיר הקרן של 2,000 מניות בכורה בנות - 50 ל"י כל אחת המשתתפות ברווחי

החברה והנושאות דיבידנדה מבוכרת ומצטברת של 4% לשנה אשר הסוכנות היהודית

לא"י ערבה לתשלומה במשך חמש שנים מיום הוצאת פרוספקט זה."

20. הצעת מניות למוכ"ז לציבור

מניות למוכ"ז (חבר) הוצעו לציבור עפ"י פרוספקט (כאמור בסעיף ג' למכתב בניני האומה לרשם החברות מתאריך 11.6.52, **(בש/40)**). למרבה הצער, פרוספקט זה אינו מצוי בידי המבקשים.

21. הצעת מניות מיוחדות לציבור

כאמור, בהחלטה מיוחדת של האסיפה הכללית מתאריך 24.12.62, הוחלט ע"י בניני האומה ליצור 50,000 מניות מיוחדות בנות 10 ל"י כ"א (בש/13). בניני האומה הנפיקה לציבור 41,973 מניות מיוחדות (בש/7). יש להניח כי גם המניות המיוחדות הוצעו לציבור עפ"י פרוספקט שהוצא ע"י בניני האומה. למרבה הצער, גם פרוספקט זה אינו מצוי בידי המבקשים.

22. אגוד בניני האומה

על מנת לקדם את מכירת מניות בניני האומה לציבור הרחב, הקימו מייסדי בניני האומה אגודה עותומנית בשם "אגוד בניני האומה", שהתאגדותה אושרה ע"י הממונה על מחוז ירושלים בתאריך 4.7.50 **(בש/41)** (להלן; "אגודה").

בסמוך לאחר התאגדות האגודה נחתם זכרון דברים בתאריך 8.9.50 בין נציגי בניני האומה והאגודה בנוגע לתנאי הפצת מניות בכורה לציבור הרחב ותנאי חברות בעלי המניות באגודה **(בש/42)**.

עפ"י זכה"ד הנ"ל, כל הרוכש **מניות בכורה** ידרש לשלם לאגודה דמי חברות חד-פעמיים, ולאחר מכן שנתיים, ובתמורה יקבל כרטיסי חנים, הנחות, העדפות והטבות נוספות בכל הקשור להשתתפות בהצגות, קונצרטים, וכיו"ב מופעים שיתקיימו בבנין שיבנה ע"י בניני האומה.

כפועל יוצא מכך, באביב 1951 יצאו בניני האומה והאגודה במסע משותף לקידום מכירת **מניות הבכורה** ולהצטרפות בעלי מניות הבכורה לאגודה, בין היתר, בהפצת עלוני פירסום בקרב הציבור הרחב שכותרתם "**זכויות וזכויות לרוכשי המניות**" (בש/43), ובהמצאת תעודות חבר באגודה לבעלי מניות הבכורה שהצטרפו לאגודה - דוגמת זו שהומצאה לבעל השליטה במבקשת בשנת 1952 (בש/44). ההסדר הנ"ל הוחל לאחר מכן גם על רוכשי **מניות למוכ"ז**, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בכרטיס החבר משנת 1952 שהומצא לגבי יונה אורן – סבתו המנוחה של המבקש (בש/45). עלוני פירסום הופצו ע"י בניני האומה והאגודה בקרב הציבור הרחב גם לקידום מכירת **מניות המוכ"ז** לציבור הרחב, כשהסלוגן המופיע בתחתיתם הינו "**פאר בירתך וחסוך לביתך במניות בניני האומה**" (בש/46). בהצעת המניות למוכ"ז הנ"ל (בש/46) הוצגו המצגים הבאים ע"י בניני האומה והאגודה לציבור הרחב על מנת לפתותן לרכוש מניות למוכ"ז;

"השקעה בטוחה:

רכישת מניות-חבר של בניני האומה

במחיר 10 ל"י המניה

המניות נושאות רבית מצטברת של 2.5%."

(הדגשת צמד המילים בתחילת הציטוט הינו במקור – א.ל.)

"מניות חבר של בניני האומה

הנן בעת ובעונה אחת

מנוף כביר לקידום כלכלי והחברתי של הכלל

אמצעי להשקעה בטוחה ונושאת רווחים לפרט

המניות מוצעות למכירה החל מיום 22 במאוס 1951

י"ד באדר ב' תשי"א

בכל הבנקים

בסוכנויות – הנסיעות

במזכירויות הארגונים המשתתפים באגוד "בניני האומה"

וכן במשרדים של "בניני האומה"."

דא עקא, האגודה חדלה לפעול כבר בתחילת שנת 1953, כמפורט בשני מכתבי מזכיר בניני האומה לממונה על מחוז ירושלים מתאריך 19.3.58 (בש/47) ומתאריך 6.5.58 (בש/48). מאידך, בניית השלב הראשון של הבנין שנבנה ע"י בניני האומה הושלמה רק בשנת 1964 (כמפורט בסיפא לסעיף 26 להלן לבקשה). לפיכך, רבבות בעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט - שהיו חברים גם באגודה – כמעט או כלל לא נהנו משפע ההטבות שהובטחו להם כנ"ל ע"י בניני האומה והאגודה שבשליטתה.

2.3 קבוצת המיעוט

קבוצת המיעוט אוזחת, איפוא, בשלושה סוגי מניות שהונפקו ע"י בניני האומה, כדלקמן;

<u>סוג המניה</u>	<u>מספר המניות שבאחזתה</u>	<u>הערך הנקוב של המניה</u>	<u>סה"כ הערך הנקוב של מניות קבוצת המיעוט</u>
מניות בכורה	1,318	0.005 ₪	6.59 ₪
מניות למוכ"ז	15,228	0.001 ₪	15.22 ₪
מניות מיוחדות	41,937	0.001 ₪	41.97 ₪

סה"כ ההון המונפק הנומינלי שאוחזות בו קבוצת המיעוט = 63.78 ₪
=====

סה"כ אוחזות כיום קבוצת המיעוט בכ- 64 ₪ בלבד (שווה ערך ל- 637,910 ל"י) מההון המונפק של בניני האומה, המהווה 0.01% מסה"כ ההון המונפק הנומינלי של בניני האומה, המסתכם כאמור ב- 81,186,014 ₪.

קבוצת המיעוט אוחזות כיום ב- 58,483 מניות של בניני האומה, כשנמנים עליה כיום למעלה מחמש רבבות של בעלי מניות כמפורט בסיפא לפנקס בעלי המניות של בניני האומה המעודכן לתאריך 29.7.07 (בש/49) (להלן; "מרשם בעלי המניות").

דא עקא, מרשם בעלי המניות אינו ערוך בהתאם להוראות סעיף 130(א)(2) לחוק החברות, המחייב לציין במרשם בעלי מניות את מועד הקצאתן של מניות למוכ"ז וכמו-כן את המספור של שטר המניה. והחובב דלעיל לרישום במרשם בעלי המניות חל גם על המניות המיוחדות - שבמהותן הינן מניות למוכ"ז, ולו מהטעם ששמות בעלי המניות שאוחזים בהן לא פורטו במרשם בעלי המניות. לפיכך, כמעט כל בעלי המניות למוכ"ז ובעלי המניות המיוחדות הינם אנונימיים להנהלת בניני האומה.

24. אי השתתפות בדירקטוריון

מאז התאגדות בניני האומה ועד היום, לא כיהן נציג כלשהו של קבוצת המיעוט בדירקטוריון, וזאת מהטעמים הבאים; לתת-קבוצת בעלי מניות למוכ"ז לא היתה זכות כלשהי למנות נציגים כלשהם מטעמה לדירקטוריון (כאמור בסעיף ה' לבש/16, בש/17). והוא הדין עם תת-קבוצת בעלי המניות המיוחדות (כאמור בסעיף 5 לתקנון, כפי שתוקן בסיפא לבש/13). מאידך גיסא, אף שלתת-קבוצת בעלי מניות הבכורה הוקנתה, לכאורה, בתחילה הזכות למנות 2 דירקטורים מטעמה לדירקטוריון (סעיף 7.8 ב. לתקנון, בש/9), ולאחר מכן 4 דירקטורים (בעקבות תיקון הסעיף הנ"ל, בש/12), הרי שזכות זו הוקנתה באופן שרק האוחזים ביחד ב- 1,000 מניות בכורה יכלו למנות 2 דירקטורים, מצב שהיה בלתי אפשרי נוכח זהות האוחזים במניות הבכורה ושיעור האחזקות המועט שבידם.

לפיכך, אין להתפלא כי בדוחות 2007 (בבאור 12(ב)2 בעמ' 14 סיפא לבש/32) מופיע הבאור הבא;

"זכויותיהן של מניות הבכורה הניתנות לפדיון תהיינה שוות לזכויותיהן של מניות היסוד

של החברה, דהיינו, מינוי מחצית מנהלי החברה".

צאו וראו, הנהלת בניני האומה מתעלמת לחלוטין מזכויות בעלי מניות הבכורה עפ"י התקנון למנות 2 דירקטורים מטעמם לדירקטוריון, ולא בכדי.

פרק ו' – נכסי ועסקי בניני האומה

25. מקרקעי בניני האומה

בדוחות 2007 (ביאור 6. ב. בעמ' 11 סיפא לבש/32) הובהר ע"י בניני האומה לגבי המקרקעין בהן הינה מחזיקה, בזו הלשון;

"זכות החכירה על הקרקע עליה הוקם הבנין הינה עד שנת 2014 עם אופציית חידוש ל-

49 שנים נוספות. חכירה זו רשומה על שם קרן היסוד – המגבית המאוחדת לישראל

כנאמן של החברה". (ראו גם; דוחות 81/80, בביאור 3. ב., בעמ' 7 לבש/31).

המקרקעין הנ"ל בשטח של כ- 77 דונם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין (להלן; "לשכה") ע"ש קרן היסוד – המגבית המאוחדת לישראל (להלן; "קרן היסוד"), בגוש 30137 בגין עשרות חלקות, עפ"י שטר חכירה מתאריך 31.3.65, לפיו חכרה קרן היסוד מקרן הקיימת לישראל (להלן; "קק"ל") עבור בניני האומה את המקרקעין (בש/50) (להלן; "שטר החכירה"), שנרשם בלשכה (כמפורט בנסח הרישום של אחת

מהחלקות עליהן נרשם שטר החכירה, **(בש/51)**.

בהתאם לשטר החכירה (סעיף 3), המקרקעין הוחכרו ע"י קק"ל לקרן היסוד בחכירה לדורות למטרה הבאה;

"למטרת קיום מטרותיה של "בניני האומה" כמפורט בתזכירה ובתקנותיה של חברת

"בניני האומה בע"מ" (להלן; "מטרת החכירה")."

עפ"י שטר החכירה (סעיף 4), המקרקעין הוחכרו לקיום מטרת החכירה הנ"ל בסה"כ לתקופה של 98 שנים, דהיינו; לתקופה של 49 שנים שתחילתה בתאריך 31.3.65 וסיומה בתאריך 31.3.2014, שתחודש לתקופה של 49 שנים נוספות, קרי; עד לתאריך 31.3.2063 (להלן; "תקופת החכירה").

המקרקעין נמצאים בכניסה המערבית לירושלים, מצפון לקריית הממשלה ומדרום לתחנה המרכזית, הינם כוללים היום קומפלקס של מבנים שחזיתם פונה לשד' שז"ר מס' 1 בירושלים, והינם משתרעים כיום על פני שטח קרקע של כ- **59 דונם** (כמפורט בכתבה שפורסמה בתאריך 5.5.08 באתר "NRG" של מעריב,

(בש/52). המקרקעין כוללים כיום כ- 26 אלף מ"ר בנוי ועוד 20 אלף מ"ר שטחי חניה מקורים ופתוחים (כמפורט בכתבה שפורסמה בתאריך 15.7.08 ב"דה-מרקר", **(בש/53)**).

שטר החכירה נחתם בסמוך לאחר השלמת השלב הראשון של הקמת בנין האירועים על המקרקעין (כאמור ב"הואיל" השני במבוא לשטר החכירה).

כבר עם התאגדות בניני האומה החלו מייסדיה לטפל ברכישת זכויות החכירה לדורות במקרקעין מהמדינה באמצעות קק"ל, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בדוחות 52/51 (בבאור המופיע ברישא לעמ' האחרון לבש/29), לאמור;

"חוזה לחכירת קרקע מקרן קימת לישראל בע"מ טרם סודר"

גם בדוחות 62/61 (בהערה א(2) לעמ' 3 לבש/30) נרשם הבאור הבא;

"הבנין הוקם על קרקע השייכת כיום ברובה המכריע למנהל מקרקעי ישראל. מתנהל

משא ומתן להעברת הקרקע על שם קרן קיימת לישראל בע"מ, וכשתועבר יחתם

חוזה חכירה בין קרן קיימת לישראל בע"מ והחברה."

העיקובים בהעברת המקרקעין ממדינת ישראל לשם קק"ל והחכרתם לבניני האומה לאחר מכן, נגרמו בשל כך שרוב החלקות הכלולות במקרקעין היו טעונות הסדר במשרד ספרי האחוזה בהיותן קרקעות של נפקדים (סעיף 5 לבש/35), וכמו-כן בשל סירוב משרד האוצר לאשר העברת הבעלות במקרקעין הנ"ל לשם קק"ל כל עוד לא הוסדר פרעון ההלוואות שבניני האומה קיבלה בזמנו מהמדינה (סעיף ד' לבש/36).

במכתב השמאי הממשלתי הראשי למינהל מקרקעי ישראל (להלן; "ממ"י") מתאריך 13.3.62 **(בש/54)**, הוערך כל דונם מ- 70 הדונם שהחזיקה בניני האומה מאז התאגדותה בסך של 3,000 ל"י לדונם בממוצע. במכתבו של יעקב צור יו"ר דירקטוריון קק"ל למנהל בניני האומה מתאריך 13.7.62 **(בש/55)**, דווח על המו"מ המתנהל בין קק"ל לבין ממ"י על העברת הבעלות במקרקעין מממ"י לקק"ל, וכמו-כן אישר יו"ר דירקטוריון קק"ל לאמור;

"אני מאשר בזה כי עם העברת האדמות לרשותנו ייעשו הסידורים הדרושים לשם

חתימת חוזה החכירה עם חברת בניני האומה בע"מ."

מכתב יו"ר דירקטוריון קק"ל הועבר גם לעיון הדירקטורים של בניני האומה, כמפורט במכתבו של מזכיר בניני האומה אליהם מתאריך 29.7.62 **(בש/56)**.

במכתב נציג קק"ל שטיפל ברישום המקרקעין בלשכה לד"ר גורדון מהנהלת קק"ל מתאריך 29.4.64 **(בש/57)**, דווח על הכוונה להעביר בלשכה כ- 71.5 דונם משם מדינת ישראל ורשות הפתוח לשם קק"ל, וכמו-כן כי;

"כדי לבצע את ההעברה לשם הקהק"ל יש לבקש את הנהלת בניני-האומה להמציא

לכם אישורים על תשלום המסים מאת עיריית ירושלים ומאת מחלקת מס הרכוש וקרון פיזיונים. במקרה שהם משוחררים מתשלום מסים, יש לקבל אישורים מהנ"ל כי אינם מתנגדים להעברת הקרקע המפורטת ברשימה הרצופה לשם הקה"ל".

משנרשמו המקרקעין בלשכה, מניחים המבקשים כי בניני האומה פרעה קודם לכן את כל תשלומי החובה הנ"ל. במכתב ד"ר גורדון מהנהלת קק"ל לממ"י מתאריך 12.5.64 (בש/58), דווח כי סוכמו -

"...הסכומים המגיעים למינהל עבור השטחים הנ"ל שנמסרו לנו ונמסרו על ידינו לתעודתם בשנת 1950".

במכתב הנ"ל (בש/58) דווח כי עבור "השטחים הנ"ל" בשטח של כ- 71.5 דונם שנמסרו לבניני האומה בשנת 1950, סוכם שיגיע לממ"י הסך של 357,754 ל"י, המהווה כ- 56% בלבד מסה"כ הון המניות של 637,910 ל"י שגוייס עד לאותה עת מקבוצת המיעוט!

26. השלב הראשון של בנית בנין בניני האומה בסמוך לאחר התאגדותה

עפ"י הפרוספקט הראשון שהוצא כאמור ע"י בניני האומה בתאריך 28.5.1950 - בתקופה של מצוקה כלכלית קשה שפקדה את המשק הישראלי בראשית שנות ה-50 של המאה העשרים, בה שרר משטר חירום של קיצוב מזון - יועדו הכספים שבניני האומה התכוונה לגייס על-פיו לבניית בנין הכינוסים והתערוכות של בניני האומה (להלן; "בנין") כמתואר בפרוספקט הראשון (בסיפא לעמ' 2 ברישא לעמ' 3 לבש/39), כדלקמן;

"בנין הכינוסים והתערוכות על האמפיתיאטרון אשר ייחצב לידו תוכן בצורה כזאת שיוכל למלא את יעודו התרבותי והחברתי. הבנין ישתרע על שטח של 7000 ממ"ר ויכלול שטח של 16.000 ממ"ר. הוא יכלול כ- 100 אולמים מהם המרכזי ל- 3500 צופים ומאזינים עם במה בת 600 ממ"ר לשמוש בזמן קונצרטים והצגות תיאטרליות. שטח רחב יוקצה לעריכת תערוכות, ויותר מ- 3.500 ממ"ר יתפשו המסדרונות, לשכות המודיעין והמזנונים. האמפיתיאטרון אשר יחובר לבנין באמצעות חצר משותפת יכיל 10.000 מקומות ישיבה, במה גדולה ל- 1000 שחקנים ומקום לתזמורת בת 500 חבר ולמקהלה בת 1500 איש.

המקום אשר נבחר ונועד להקמת בנין הכינוסים והתערוכות נמצא בחלק הצפוני של שכונת שיך באדר בין רחוב הרצל ובית הכרם, במרכז העיר החדשה של ירושלים ובקרבת הקריה החדשה שתבנה ע"י הממשלה בירושלים. השלטונות כבר הבטיחו להקציב שטח אדמה מספיק. בנין הכינוסים והתערוכות ישתרע על שטח של 7 דונם. ביחס לשטח האמפיתיאטרון והשטח אשר יקיף את כל הבנינים, יוכרע גודלו לאחר מתן החלטה בדבר תיכנון הקריה. הקרן הקימת לישראל הביעה את נכונותה לרכוש את האדמה ולהחכירה לחברה לתקופה 99 ש' בדמי חכירה נומינליים."

בשנת 1952 הושלם רק חלק מבניית הבנין (כמפורט בעמ' 5 לבש/44) להלן;

"בנין הקונגרסים והכינוסים, הוא הבנין המרכזי שבמערכת בניני האומה, תופס שטח של 3000 מטר מרובע, שהם שלשה דונם; וביחד עם הרחבה המרוצפת אשר בחזיתו - 21,500 ממ"ר. גובה הבנין הזה הוא 29 מטר, שהם כ- 7½ קומות. השטח הבנוי (כולל הבנין על אגפיו והרחבה) הוא 200 מטר בארכו ו- 80 ברחבו. נפח הבנין עולה על רבע מיליון מטר מעוקב, ושטח הרצפות שבו הוא 16 דונם. אולם- הישיבות הגדול, הוא אולם אוסישקין, מכיל 3,500 מקומות ישיבה, וגובה תקרתו מרצפתו הוא 19 מטר. האולם כולו יושב על שלש קשתות-פלדה גדולות. 13,000 מטר מעוקב אדמת טרשים, שמשקלם עולה על 30,000 טונה, נחצבו כדי לפנות מקום לבנין."

תהליך הבניה של הבנין נתקל בקשיים מרובים עקב הוצאות הבניה הגדולות שהיו כרוכות בכך. קצב הבניה של הבנין היה קשור לקושיים ולקצב גיוס הכספים שהיו דרושים לבנייתו, כמפורט בחוברת מפוארת שפירסמה בניני האומה בשנת 1995, שכותרתה "ירושלים 1959 – 1995", שהוצאה על-ידיה במלאות 45 שנים ליסוד בניני האומה (הרצ"ב כנספח **בש/59**) (להלן; "חוברת היובל").

מחוברת היובל ניתן ללמוד כי הקונגרס הציוני ה-23 התכנס בחודש אוגוסט 1951 בבנין, אף שטרם הושלמה בנייתו. בשנת 1953 נערכה בבנין תערוכה בינלאומית בנושא "כיבוש השממה". אף הקונגרס הציוני ה-24 התכנס בבנין בשנת 1956. במאמר שפירסם הסופר חיים גורי בעיתון "למרחב" בתאריך 27.4.56, שכותרתו "חירבת אל-אומה משנה את פניה" (**בש/60**), תוארו בהרחבה הקשיים הפיננסיים והאחרים שליוו את בניני האומה בבניית הבנין על המקרקעין מאז התאגדות בניני האומה ועד למועד כתיבת המאמר הנ"ל.

בשנת 1958 התקיימה בבנין "תערוכת העשור" לקום המדינה, שהשתרעה על 113,000 מ"ר, מתוכם 17,000 מ"ר בתוך הבנין. "תערוכת העשור" זירזה את השלמת העבודות בבנין שהתעכבו בשל קשיים תקציביים והעדר הון. דא עקא, העבודות להשלמת הקמת הבנין הסתיימו רק באביב שנת 1964 - כ-14 שנים לאחר תחילת בנייתו, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בהודעה לעיתונות של הנהלת בניני האומה מתאריך 19.8.63 (**בש/61**) - עת אושר הבנין כמתאים לקיום כנסים וקונגרסים ע"י האיגוד הבינלאומי של בתי הקונגרסים שמושבו בלוזאן בשוויץ (קובי כהן - הטב / בניית הזהות הלאומית בירושלים המערבית בעשור הראשון למדינת ישראל, מאמר שפורסם ב"ציון", רבעון לחקר תולדות ישראל החברה ההיסטורית הישראלית, עב(ב) תשס"ז, עמ' 189, עמ' 205-215, **בש/62**, בעמ' 210, 213 רישא, 214 רישא, 215).

27. השלב השני בבניה במקרקעין בתחילת שנות השמונים של המאה ה-20

בתחילת שנת 1980 החלה בניני האומה בהקמת אולם תצוגות על המקרקעין בשטח של 1,100 מ"ר. עד לתאריך 31.3.81 הסתכמה עלות הקמת אולם התצוגות הנ"ל בסך של 4,808,604 ש"י, השווה ל-480,860 ₪ (כמפורט בביאור 4 בעמ' 7 לדוחות 81/80, בש/31), ובתוספת הפרשי הצמדה למדד מסתכמת השקעה זו כיום בסך של 55,189,328 ₪, שווה ערך לסך של כ-14.9 מיליון \$.

28. השלב השלישי בבניה במקרקעין בשנות התשעים של המאה ה-20

בתאריך 1.7.90 פורסמה ברשומות אישורה של תכנית בנין עיר מס' 2932א ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים למתחם המקרקעין של בניני האומה, כמתומצת בדף מידע של ממ"י המעודכן לתאריך 3.8.08 (**בש/63א**), וכמפורט בתקנות התכנית המפורטת הנ"ל (**בש/63ב**) (להלן; "התכנית המפורטת"). התכנית המפורטת הוכנה והוגשה לוועדה המחוזית הנ"ל ע"י בניני האומה בתור בעלת הזכויות הקנייניות במקרקעין (כמפורט בעמ' 21 לבש/63ב). מטרת התכנית המפורטת שאושרה היתה (כמפורט בסעיף 6.א. בעמ' 5 לבש/63ב), כדלקמן;

"פיתוח מתחם בניני האומה למרכז כנסים וקונגרסים, תערוכות וירידים, אירועי חברה,

תרבות ובידור, שירותי מסחר, תיירות ומלונאות."

עפ"י התכנית המפורטת כל העבודות במקרקעין אמורות להעשות ע"י בניני האומה, לרבות עבודת התשתית שבתחום המקרקעין (סעיף 35 בעמ' 20 לבש/63ב) ואחזקתם התקינה והשוטפת של המקרקעין, לרבות השטחים הפתוחים שבתחום התכנית המפורטת (סעיף 34 בעמ' 19 לבש/63ב).

בשנת 1995 הושלם ביצוע השלב הראשון של התכנית המפורטת, הכולל את בנייתו של אגף חדש על המקרקעין, הוא האגף הדרומי, הכולל את "אולם טדי" בשטח של 1,500 מ"ר, ואולמות "אורנים" ששטחם כ-1,500 מ"ר, שטח מבואה של כ-12,000 מ"ר, וכמו-כן חניון תת-קרקעי לכ-300 מכוניות, וזאת בהשקעה של כ-40 מיליון דולר (כמפורט בעמ' 69 לחוברת היובל, בש/59). מימון בניית האגף החדש הנ"ל

נעשה (כאמור בדבר יו"ר הדירקטוריון בניני האומה, בעמ' 21 לחוברת היובל, בש/59), כדלקמן ;
"הסוכנות היהודית השקיעה בחומש האחרון כעשרים מיליון דולר לשיפוץ בניין

הקונגרסים. סכום דומה הושקע על ידי עיריית ירושלים ומשרד התיירות."

להשלכות של מימון הסוכנות היהודית ועיריית ירושלים את השלב השלישי של פיתוח המקרקעין על דילול מניות קבוצת המיעוט, נרחיב בהמשך הבקשה.

29. מקרקעי בניני האומה כיום

עיקר נכסי בניני האומה כיום הינם המקרקעין, המיועדים ומשמשים כיום לקיום כינוסים גדולים, תערוכות, ירידים, תצוגות אופנה, מכירות פומביות, נשפים ומופעים (בש/59). מאז שנת 1963 ועד היום, מתקיים מדי שנתיים במקרקעין יריד ספרים בינלאומי (חוברת היובל, בעמ' 56 רישא לבש/59). המקרקעין כוללים כיום 27 אולמות ובהם אודיטוריום "אוסישקי", שבו 3,000 מקומות ישיבה, ואודיטוריום "טדי" שבו כ- 2,000 מקומות. עוד מספקים המקרקעין 15 חדרי סמינר עם 20-400 מקומות ו- 12 אלף מ"ר שטחי תצוגה המתפרסים על פני 10 חללים שונים, המאפשרים קיום תערוכות של מאות מוצגים.

צוות ההיגוי שהוקם לצורך הרחבת הבנין הקיים על המקרקעין מורכב מהדירקטוריון, הסוכנות היהודית, משרד התיירות, עיריית ירושלים וגורמים מקצועיים תכנוניים. כל אלה עוסקים בהכנת התוכנית לשיפוץ והרחבת הבנין בהתאם לצרכים הנדרשים.

לפי התוכנית, יורחב הבנין בשטח נוסף של כ- 30 אלף מ"ר, ויישאר לו זכויות בניה נוספות, שלעת עתה לא תנוצלנה, כשגם שטח החניה יוכפל. במקרקעין מתוכננים להבנות שלושה בניינים בני 33 קומות שימשו למסחר, משרדים ובית מלון בסטנדרט גבוה.

כמו-כן, במקום המסדרונות ולובי הכניסה לבנין - שלעיתים נהפכים לשטחי תערוכה - יוקם מבנה מיוחד בן 24 קומות שיספק, בין היתר, גם שטחי תערוכה ענקיים בגובה של כ- 12 מטר, וכמו-כן קיימות תוכניות להקים במקרקעין בתי קולנוע ותיאטראות, כשהכוונה הינה להקים במקרקעין אתר שיתחרה עם מרכזי הקונגרסים הגדולים באירופה (בש/53).

שווי המקרקעין מוערך כיום ע"י הסוכנות היהודית ב- 179 מיליון דולר (בש/52) דהיינו ; כ- 716

מיליון ₪.

מאידך, שווי המקרקעין הנקוב בדוחות 2007 מסתכם בסך של כ- 240 מיליון ₪ (באור 6.א. סיפא, בעמ' 11 לבש/32), המחושב לפי עלות מופחתת ליום 31.12.07, על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד (באור 2.ב. (4)(2) בעמ' 8, באור 2.ז. (1) בעמ' 9 לבש/32).

30. יצירות אמנות

מדוחות 2007 (באור 6.א.ג) בעמ' 11 סיפא לבש/32) ניתן ללמוד כי בבעלות בניני האומה יצירות אמנות שנתקבלו במתנה במהלך השנים, המוצגות בהם בסכום סמלי. אין למבקשים מושג כלשהו לגבי מספרן ו/או טיבן ו/או שוויין של יצירות האומנות.

31. עסקי בניני האומה בשנים האחרונות

בשנת 2007 התקיימו במקרקעין 355 אירועים, והכנסות בניני האומה באותה שנה היו כ- 20 מיליון ₪. במחצית הראשונה של שנת 2008 התקיימו במקרקעין 160 אירועים, עם הכנסות של כ- 10 מיליון ₪. הנתונים הנ"ל אינם כוללים שירותים נוספים שמעניקה בניני האומה, כמו שירותי אבטחה, חניונים ומזון, שההכנסות מהם נאמדות במאות אלפי דולרים בשנה (בש/53). בשנת 2000 הסתכם הרווח התפעולי של בניני האומה בסך של 3.7 מיליון ₪ (כמפורט בפרטיכל האסיפה

הכללית השנתית מתאריך 10.7.01, **בש/64**), ואף במקצת השנים שלאחר מכן. הרווח התפעולי של בניני האומה לשנת 2007 הסתכם בסל של **2.5 מליון** ₪. כמדווח בסקירת פעילות בניני האומה בשנת 2007 (בעמ' 1 לבש/32) הרי;

"זוהי השנה השלישית ברציפות שבה החברה מצליחה להגיע לרווח תפעולי בהיקף גבוה. בשנים 1998 ו-1999 שהיו שנות שיא בבניני האומה הגיעה החברה לרווח של למעלה מ-2 מ' ₪."

הסיקו מזה, בניני האומה הרוויחה רווח תפעולי גבוה גם בסוף העשור הקודם וגם בשלושת השנים 2005, 2006, 2007.

פרק ז' – המבקשים

המבקש .32

המבקש מס' 1 (להלן; "מבקש") אוחד **במניה למוכ"ז** אחת בת 10 ל"י ע.נ., כמפורט בתעודת מניה מס' 18030 שהונפקה בתאריך 30.5.52 ע"י בניני האומה ע"ש סבתו של המבקש המנוחה יונה אורן ז"ל או למוכ"ז (**בש/65**).

המבקש קיבל לבעלותו ולחזקתו את מנית המבקש בשנת 1979 במסגרת חלוקת עזבון סבתו המנוחה שנפטרה בתאריך 23.11.78.

המבקש נולד בתאריך 21.7.67, והינו בן 41 כיום. המבקש הוסמך כעורך-דין בשנת 1995, והינו עוסק בפרקטיקה פרטית שעיקרה בניהול משפטים בעלי רקע היסטורי, והינו מנהל מספר רב של עזבונו שיורשיהם מתפרסים ברחבי תבל.

כבר לפני כ-27 שנים, בשנת 1981, בהיותו בן כ-14 שנה, החל המבקש לנהל מאבק ציבורי נגד בניני האומה בשל קיפוח בעלי המניות למוכ"ז עד לאותה עת, כפי שהדבר בא לידי ביטוי במכתבו הראשון של המבקש למנהל בניני האומה מתאריך 23.12.81 (**בש/66**), בתשובת מנהל בניני האומה מתאריך 23.12.81 (**בש/67**), במכתבו השני של המבקש ליו"ר דירקטוריון בניני האומה מתאריך 17.1.82 (**בש/68**), ובתשובת ב"כ בניני האומה מתאריך 21.1.82 (**בש/69**), ובתשובתה מתאריך 7.1.82 של נציבות תלונות הציבור במשרד מבקר המדינה (**בש/70**).

המבקש החל גם לארגן ועד פעולה נגד בניני האומה מקרב בעלי מניות למוכ"ז, בפנייתו לציבור בעלי המניות בבניני האומה, כמפורט בכתבה שפורסמה במקומון הירושלמי "כל העיר" בתאריך 29.12.81 (**בש/71**), ובמכתב המבקש שפורסם במקומון "כל העיר" בתאריך 1.1.82 (**בש/72**).

המבקשת .33

המבקשת מס' 2 (להלן; "מבקשת") אוחדת מאז אמצע שנת 1950 ב-10 **מניות בכורה** בנות 50 ל"י כ"א (כמפורט בתדפיס רשם החברות של בניני האומה, בש/7), אותן רכשה מבניני האומה עפ"י הפרוספקט הראשון שפירסמה בציבור.

המבקשת הינה חברה פרטית שהתאגדה בתאריך 31.3.1943 (כמפורט בתדפיס רשם החברות שלה, **בש/73**). המבקשת הינה חברה משפחתית שנוסדה ע"י המנוח מנשה ח. אלישר ז"ל - שעל שמו קרויה המבקשת. בנו של המנוח, עודד אלישר – נותן התצהיר מטעם המבקשת התומך בבקשה - הוסמך כעורך דין בשנת 1956, ועסק באופן פעיל במקצוע עריכת הדין עד שנת 1971. החל משנת 1971 ניהל עודד אלישר בפועל את עסקי המבקשת, והינו בעשרים השנים האחרונות בעל השליטה במבקשת, וכמו-כן מכהן בה כדירקטור.

34. **ב"כ המבקשים**

ב"כ המבקשים הח"מ הוסמך כעורך-דין בשנת 1974, ומאז ועד היום הינו מתמחה במשפט המסחרי. במהלך 10 השנים האחרונות מתמחים ב"כ המבקשים בהגשת תובענות ייצוגיות בעילות שיש להן זיקה לניירות ערך.

35. **פניות המבקשים למשיבות**

א. בתאריך 25.4.04 פנו ב"כ המבקשים לראשונה לבניני האומה בשם המבקשת על מנת לקבל ממנה מסמכים מהותיים, וכמו-כן מידע מהותי אודות בניני האומה (**בש/74**). בתאריך 4.5.04 פנו ב"כ המבקשים פעם נוספת לבניני האומה לקבל ממנה מסמכים ומידע כנ"ל (**בש/75**).
ב"כ המבקשים נענה באופן חלקי לבקשותיו הנ"ל במכתבו של ב"כ בניני האומה מתאריך 17.5.04 (**בש/76**). במכתב תשובה זה נמסר ע"י ב"כ בניני האומה (בסעיף 3), כדלקמן;
**"למיטב ידיעת מנהלי מרשתנו, החברה לא חילקה דיבידנד מעולם;
כן לא חולקו מניות הטבה."**

ב. בעקבות פניה נוספת של ב"כ המבקשים בשם המבקשת לב"כ בניני האומה מתאריך 20.5.04 (**בש/77**), מסר ב"כ בניני האומה לב"כ המבקשים במכתבו (בסעיף 4) מתאריך 23.5.04 (**בש/78**), כדלקמן;

"למיטב ידיעת מרשתנו, החברה לא קיימה אף פעם אסיפות סוג בעלי מניות. כמו כן, בעיון בצילום מסמכי התיק ברשם החברות לא נמצאו פרוטוקולים של אסיפות כאמור."

והוסיף ב"כ בניני האומה במכתבו הנ"ל והבהיר (בסעיף 5 לבש/78), כדלקמן;

"לשאלתך לענין שווי המניות של מרשתך: כידוע, מניות החברה (מכל סוג שהוא) אינן נסחרות בבורסה. אין אצל מרשתנו מידע באשר לעסקאות שנערכו במניותיה, אם כלל נערכו כאלה. מרשתנו לא עסקה ואינה עוסקת בהערכת שווי מניותיה או במסחר בהן, ולפיכך אין ביכולתה להשיב לשאלותיך בנושאים אלה."

ג. למעלה מארבע שנים לאחר מכן, בתאריך 27.7.08, פנו שוב ב"כ המבקשים בשם המבקשת לבניני האומה בבקשה לקבל את הדו"חות הכספיים השנתיים אחרונים שלה (**בש/79**). משלא נענו לפנייה הנ"ל, פנו שוב ב"כ המבקשים בשם המבקשת לבניני האומה כמפורט במכתבם מתאריך 11.8.08 (**בש/80**), לקבלת הדו"חות הכספיים האחרונים, וכמו-כן לקבלת פרוטוקולים של האסיפות הכלליות, מרשם בעלי מניות ותזכיר ותקנון עדכניים של בניני האומה.
לתשובת ב"כ בניני האומה לב"כ המבקשים מתאריך 3.9.08 (**בש/81**) צורפו כל המסמכים שהתבקשו ע"י ב"כ המבקשים.

ד. במכתב ב"כ המבקשים לב"כ בניני האומה מתאריך 16.9.08, נתבקשה בניני האומה להודיע מה שווין ההוגן של מניות המבקשים, וכמו-כן האם בניני האומה מעוניינת לקנות את מניות המבקשים לפי שווין ההוגן ובאיזו תמורה? (**בש/82**).

בתשובת ב"כ בניני האומה מתאריך 18.9.08 (בש/83), הודיע הלה לב"כ המבקשים כדלקמן ;

1. החברה לא חילקה דיבידנד כלשהו משנת 2004 ועד היום לאף אחד מבעלי סוגי המניות השונים.
2. לחברה אין הערכה בדבר שווי מניותיה על סוגיהן השונים. החברה אף לא ביצעה הערכת שווי של מניות אלה.
3. החברה אינה רוכשת את מניותיה מבעליהן, ולפיכך היא אינה מעוניינת לקנות ממרשיך את מניותיהם."

ה. בתאריך 3.11.08 פנו ב"כ המבקשים לב"כ בניני האומה וביקשו להמציא לידיהם עותק מכל הערכות שווי של בניני האומה שנעשו לפני הנפקות מניות כלשהם בבניני האומה (בש/84). עד למועד הגשת הבקשה לא נתקבלה תשובת ב"כ בניני האומה לפניה זו.

ו. בתאריך 16.9.08 פנו ב"כ המבקשים לסוכנות היהודית בשאלה האם הינה מוכנה לרכוש את מניות המבקשים (בש/85). בתשובת הסוכנות היהודית לב"כ המבקשים מתאריך 4.11.08 (בש/86) הודיעה הסוכנות היהודית כי אינה רוכשת את מניות בניני האומה, ולפיכך גם אינה מעוניינת לרכוש את מניות המבקשים.

פרק ח' – קיפוח קבוצת המיעוט

36. המסגרת הנורמטיבית

סעיף 191 לחוק החברות שכותרתו "הזכות במקרה של קיפוח", מעגן כיום את עילת הקיפוח בתובענה המוגשת ע"י המבקשים ו/או קבוצת המיעוט נגד המשיבות, בקובעו (בס"ק 191א) לאמור ;
"התנהל ענין מענייניה של חברה בדרך שיש בה משום קיפוח של בעלי המניות שלה, כולם או חלקם, או שיש חשש מהותי שיתנהל בדרך זו, רשאי בית המשפט, לפי בקשת בעל מניה, לתת הוראות הנראות לו לשם הסרתו של הקיפוח או מניעתו, ובהן הוראות שלפיהן יתנהלו עניני החברה בעתיד, או הוראות לבעלי המניות בחברה, לפיהן ירכשו הם או החברה בכפוף להוראות סעיף 301, מניות ממניותיה."

סעיף 191א(א) לחוק החברות מעגן את חובתה של החברה עצמה, דהיינו ; בניני האומה, להמנע מלקפח את בעלי מניותיה הנמנים על קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים. ואילו התובענה שהוגשה נגד הסוכנות היהודית מבוססת על עילת קיפוח של המבקשים ו/או של קבוצת המיעוט ע"י הסוכנות היהודית בתור בעלת מניות בבניני האומה, המעוגנת בסעיף 192(ב) לחוק החברות, שכותרתו "חובות בעלי מניות", הקובע כדלקמן ; "בעל מניה יימנע מלקפח בעלי מניות אחרים."

37. תכלית עילת הקיפוח

ביהמ"ש העליון התייחס לאחרונה לתכליתה של עילת הקיפוח המעוגנת בחוק החברות, בקובעו ע"א 2843/04, 2773 נצבא חברה להתנחלות בע"מ ואח' נ' מאיר עטר ואח', נבו [1] (להלן ; "פרשת נצבא"), בסעיף 1 לפסקו של הנשיא (בדימו') ברק, בעמ' 28, 29, לאמור ;

"תכליתו של סעיף זה להבטיח יעילות והגינות בניהול ענייני החברה. הוא נועד להבטיח כי ענייני החברה יתנהלו ביעילות על ידי הרוב. אך בד בבד ביקש הסעיף להבטיח כי

הרוב יפעל בהגיונות כלפי המיעוט. השאיפה היא לאיזון בין שימוש בכוח השליטה של הרוב לבין הגנה על המיעוט באופן שיש בו כדי להבטיח ניהול יעיל והגון של החברה. איזון זה, מטבע אופיו, הוא איזון עדין. מכאן שימוש המחוקק במושג השסתום של "קיפוח". יציקת התוכן למושג זה נעשית על ידי בית המשפט ממקרה למקרה לאור מכלול הנסיבות בהתאם לתכלית האיזון העומדת ביסוד הסעיף ותוך פיתוח מבחני עזר, כגון מבחן הפגיעה בציפיות הלגיטימיות של בעלי המניות."

(ראו גם; פרשת נצבא [1], באמצע סעיף 21 לפסה"ד של השופט מ' נאור, בסיפא לעמ' 14).

הנשיא (בדימי) ברק מבהיר את פירושה של ההגיונות בהקשר הנ"ל (פרשת נצבא [1], בסעיף 4 רישא, בעמ' 30), בפוסקו לאמור;

"ההגיונות מחייבת, בין השאר, מתן תמורה הולמת לבעל המניה בעד מניותיו ושוויון בין בעלי המניות. המנייה היא קניינו של בעל המניה וציפייתו הלגיטימית היא כי קניין זה יכובד. כיבוד קניין בעל המניה משמעותו אי כפיית מכר המנייה ואי הגבלת עבירותה. ואם בכל זאת, כופים עליו מכירת קניינו, הרי שההגיונות הבסיסית מחייבת כי יקבל תמורה הולמת בעד מניותיו. זו ציפייתו הלגיטימית של בעל המניה. (...)
שכן, המניות אינן רשומות למסחר בבורסה והכדאיות של משקיע אחר לרכישת המניות מחוץ לבורסה מצומצמת ביותר. אכן, "מאחר שאין שוק למניות, הרי שאין לבעלי מניות המיעוט כל דרך ממשית לממש את השקעותיהם בחברה" (א' חביב סגל, דיני חברות לאחר חוק החברות החדש (1999) 460).

אף השופט מ' נאור מסכימה עקרונית לגישתו של הנשיא (בדימי) ברק כמצוטט בסעיף זה לעיל (פרשת נצבא [1], ברישא לסעיף 40, בעמ' 26).

38. עקרון אי-הפריקות

על מנת להבין כיצד קופחו המבקשים או קבוצת המיעוט ע"י המשיבות, מן הראוי להקדים ולהקדיש מילים ספורות לעקרון אי-הפריקות בחברה מסחרית. המלומדת ד"ר חביב-סגל מתייחסת בהרחבה לאחד ממאפייניה המיוחדים של ההתקשרות בחברה מסחרית, קרי; לעקרון אי-הפריקות (ד"ר אירית חביב-סגל / דיני חברות, בהוצאת BALANCE⁴, התשס"ז-2007 [2] (להלן; "חביב-סגל / דיני חברות"), בעמ' 165-167). לפי עיקרון אי-הפריקות, כשבוחר אדם להשקיע בחברה מסחרית, הוא בוחר לוותר על קנינו הפרטי בנכסים, לטובת תביעת זכות מופשטת כנגד מאגר הנכסים של החברה שלא ניתן לפרקו, הנשלט ע"י רוב בעלי המניות השולטים בחברה (להלן; "עקרון אי-הפריקות"). בהבהירה את עקרון אי-הפריקות, גורסת המלומדת חביב-סגל (חביב-סגל / דיני חברות [2], בעמ' 177), כדלקמן;

"מכוח עיקרון אי-הפריקות נובע, שעם ההשקעה בחברה, כורך המשקיע את גורל השקעתו בגורלו של מאגר הנכסים כולו, כך שכל פרט זכאי לחלק קבוע בסך כל מצבת הנכסים של החברה, כפי שזה משתנה מזמן לזמן. כמו כן, הפרט אינו שולט עוד במועד שבו מועברים המקורות מהשקעה לצריכה. אדרבא, פירות הנכסים נזקפים לזכותה של הישות המשפטית הנפרדת, כך שאורגני החברה הם המחליטים על המועד שבו יוקצו נתחים אלה לצריכה. כתוצאה מכך, בדומה לעיקרון של האחריות המוגבלת, גם עיקרון העבירות הינו חיוני על מנת שהכפפתו של הקניין הפרטי למשטר של אי-פריקות תהא רציונאלית, מבחינתו של המשקיע האינדיבידואלי: אלמלא עיקרון העבירות, כל שהיה הפרט מקבל בתמורה להשקעתו, היא זכות מופשטת לנתח מן המאגר הכולל; אלא שבאף נקודת זמן, לא היה הפרט יכול, על-פי החלטתו האינדיבידואלית, לתרגם את אותה תביעה מופשטת לערכי

תועלת חיוביים כלשהם. אדרבא, הפרט היה כפוף גם בעניין זה למשטר של החלטות רוב. מעבר לכך, מאחר שהרוב יכול להקצות לעצמו מפירות עסקיה של החברה תמורה על תרומתו הניהולית – חייב המשקיע הפסיבי להביא בחשבון, כאפשרות סבירה ביותר, את האפשרות שהרוב לא יעמיד לעולם, או לפחות ידחה ביותר, את חלוקת פירות ההשקעה. כתוצאה מכך, אלמלא היתה ניתנת למשקיע הפסיבי אפשרות חלופית נוחה לממש את השקעתו, היה שווייה הריאלי של תביעתו המופשטת מתקרב לאפס; וההחלטה להשקיע בחברה לא היתה יכולה עוד להימצא החלטה רציונאלית.

המבקשים יבהירו להלן כיצד המשיבות קיפחו את קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, משהפרו את חובת ההגינות כלפיה, משהפרו את עקרון אי הפריקות, הואיל ונשללה ממי מבעלי המניות הנמנה על קבוצת המיעוט האפשרות לממש את השקעתו בבניני האומה לפי שווייה ההוגן.

39. אי חלוקת דיבידנדים

אין חולק שלבעל מניה אין זכות מוקנית לקבל דיבידנדים מהחברה שאת מנייתה הינו מחזיק אלא אם נקבע אחרת בתקנונה. אעפ"כ, המבקשים יטענו כי לבעלי מניות הבכורה היתה ציפייה לגיטימית לקבל דיבידנדים מבניני האומה, ולו פעם אחת במהלך יותר מיובל השנים שחלף, ולו בשל "בכירותן" של מניות אלו על פני מניות היסוד. קל וחומר, היתה זו גם הציפייה הלגיטימית של בעלי המניות למוכ"ז ובעלי המניות המיוחדות לקבל דיבידנדים בגין מניותיהם במהלך עשרות השנים שחלפו, הואיל ומניותיהם לא זיכו אותם בזכויות הצבעה כלשהן באסיפה הכללית ו/או למנות דירקטורים כלשהם. בניני האומה הודתה שלא שילמה מעולם דיבידנדים לבעלי מניותיה, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בתשובת בא-כוחה (בסעיף 3 לבש/76, ובסעיף 1 לבש/83), המהווה הודאת בעל דין.

לפיכך, גם אם הנהלת בניני האומה פעלה בגדר כוחותיה משלא חילקה דיבידנדים במהלך עשרות השנים שחלפו מאז התאגדותה, משהתקנון אינו מחייבה לחלק דיבידנדים (סעיף 106 לבש/9, בש/11), אזי נפגעו הציפיות הלגיטימיות המוכרות של קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, להנות מרווחי בניני האומה מעת לעת. קל וחומר, משלמעלה מתריסר דירקטורים שכיהנו בדירקטוריון מטעם הסוכנות היהודית ו/או הרשות לפתוח ירושלים נהנו במהלך עשרות השנים שחלפו מגמול דירקטורים ששולמו להם ע"י בניני האומה. קל וחומר, משבניני האומה העבירה את עושרה לבעלי השליטה באמצעות דילול מניות קבוצת המיעוט (כמפורט בסעיפים 40-41 להלן לבקשה) (צפורה כהן / בעלי מניות בחברה, זכויות תביעה ותרופות, בהוצאת לשכת עוה"ד, מהד' שניה, כרך א' - התשס"ו-2006, כרך ב' - התשס"ח-2008 [3] (להלן; "צ. כהן / בעלי מניות"), בכרך ב', סעיף 287, בעמ' 151 - 157; בש"א 17402/04, א (ת"א) 2122/04 יהונתן כתבן ואח' נ' אוצר מפעלי ים בע"מ ואח', החלטת השופטת צפורה ברון מתאריך 16.9.07, נבו [4] (להלן; "פרשת אמ"י"), בפסקה ד', בעמ' 9 רישא).

בפסק-הדין העקרוני הראשון בסוגייה של אי חלוקת דיבידנדים שניתן ע"י ביהמ"ש העליון (ע"א 667/76 ל. גליקמן בע"מ ואח' נ' א.מ. ברקאי חברה להשקעות בע"מ, פ"ד לב(2) 281 [5] (להלן; "פרשת גליקמן"), בעמ' 285 סיפא, 286 רישא), נפסק ע"י השופט בכור כדלקמן;

"המדובר כאן בחברה מסחרית והענין האלמנטרי הראשוני של בעל מניות הוא לקבל

דיווידנד כאשר החברה כה משגשגת ומכניסה רווחים ענקיים באופן יחסי להונה.

אי-חלוקת דיווידנד במשך 12 שנה במצבה של החברה והיחסים בין בעליה אומרת

דרשני. אמנם אין זו עילת התביעה של המשיבה, אבל יש לשים לב לעובדה זו במכלול

הדברים ובפרט לאור העובדה שזו חברה פרטית ושאינ מניותיה רשומות ונסחרות

בבורסה ואין להן שוק ומחיר שוק. בנסיבות אלה אין תימה שהמשיבה לא היתה

מעוניינת להשקיע עוד כסף בחברה. נאמר שהמשיבה יכלה למכור את זכותה לרכוש

מניות ליתר בעלי המניות, אבל מהרשימות כפי שהובאו בסעיף 14 לפסק-הדין ברור

שלו היו יתר בעלי המניות מוכנים לקנות את המניות החדשות שהמשיבה היתה זכאית לרכוש, הם היו קונים אותן רק במחיר הנקוב ולא בערך הריאלי שהמניות מייצגות.”

והוסיף שופט הרוב בכור ופסק בענין אי חלוקת דיבידנדים (פרשת גליקמן [5], באמצע עמ' 288), כדלקמן ;

”בתצהיר המערערים הם לא הכחישו את טענת המשיבה בתצהירה שבמשך 12 שנה לא קיבלה המשיבה דיווידנדים או דבר אחר (פרט למניות הטבה) ”בעוד שחברי קבוצת הרוב ניזונים במישרין ובעקיפים מעסקי החברה בין במשכורות, בין בהוצאות, בין בהטבות ובין בקשרים עסקיים”, וכל מי שיש לו קשר או ידיעה בעניני חברות פרטיות במדינה יודע היטב כמה חברות אלה יודעות ומצליחות להיטיב עם בעלי המניות והמקורבים להם בלי לחלק דיווידנדים. כאשר דבר זה נעשה לטובת קבוצה אחת השולטת בחברה ורק מועמדיה נמצאים בהנהלה יש מקום להחמיר יתר על המידה בבדיקה אם פעולות ההנהלה נעשו בתום-לב ולטובת החברה ואם בעיקר רק טובת החברה היתה לנגד עיני ההנהלה כאשר קיבלה את ההחלטה.”.

(השוו ; ע”א 2699/92, 2930, 2971 ניסים בכר נ’ ת.מ.מ. תעשיות מזון מטוסים (נתבג) בע”מ ואח’, פ”ד נ1) 238 [6] (להלן ; “פרשת בכר”), באמצע עמ’ 244, בסיפא לסעיף 8).

אשר על כן, אי חלוקת דיבידנד ע”י בניני האומה לקבוצת המיעוט במהלך כל 58 השנים שחלפו - מהווה קיפוח חמור של קבוצת המיעוט ע”י הנהלת בניני האומה - שלא לומר גזלת כבשת הרש. למעלה מכך, למיטב הבנת המבקשים בניני האומה לא חילקה דיבידנד בעשרות השנים האחרונות בשל שיקולי מדיניות מכוונת שלא להראות כי בניני האומה צוברת רווחים במהלך פעילותה העסקית – שהינה תנאי מוקדם לתשלום דיבידנד לבעלי מניותיה, כמתחייב מהוראות פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ”ג-1983 (להלן ; “פקודת החברות נ”ח”) /או חוק החברות, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בסעיפים 107, 108 לתקנון (בש/9, בש/11). במה הדברים אמורים? עפ”י סעיף 5(ג)2) לשטר החכירה (בש/50), תחדל בניני האומה לשלם דמי חכירה סמליים של 1 ל”י לשנה לכל דונם מתקופת החכירה “אם לחברה יהיו רווחים”!

חלוקת דיבידנד כלשהו לבעלי המניות בבניני האומה עלולה, איפוא, לעורר דובים מתרדמתם, על כל המשתמע מכך. אשר על כן, יש חשש מהותי ביותר כי מדיניותה הכבושה הנ”ל של הנהלת בניני האומה תתנהל כך גם בעתיד, דהיינו עד שנת 2063, מועד תום תקופת החכירה הנוספת עפ”י שטר החכירה (סעיף 4(ב) לבש/50).

לפיכך, מן הדין והצדק לראות במדיניותה המתמשכת הנ”ל של הנהלת בניני האומה שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה משום קיפוח מתמשך של קבוצת המיעוט, שילך ויחמיר ככל שחלפו השנים. בהדגימה מקרה קלאסי של קיפוח, סבורה המלומדת ד”ר חביב-סגל (חביב-סגל / דיני חברות [2], בעמ’ 598 סיפא-599 רישא), לאמור ;

”כך למשל, סיטואציה שכיחה ביותר בחברות פרטיות, היא הסיטואציה שבה נמנעים בעלי השליטה או נציגיהם מלהורות על חלוקת דיבידנדים לאורך זמן, למרות רווחיותה של החברה. לכאורה, אין באי-החלוקה כל פעולה של “העברת עושר” מידידו של המיעוט לידידו של הרוב, שהרי רווחיה הלא-מחולקים של החברה מיוחסים לכלל בעלי המניות, ביחס פרופורציוני להשקעתם בחברה. אלא שלמעשה, בחברות פרטיות עלול אי-החלוקה לפגוע באינטרסים של המיעוט, שהרי אין לו למיעוט כל דרך אלטרנטיבית לממש את הרווחים על השקעתו בחברה. לאור עיקרון אי-הפריקות, בהעדר דיבידנדים, אין למיעוט כל דרך לממש את רווחי החברה מתוך נכסיה. הדרך היחידה העומדת לו למימוש השקעתו היא על-ידי מכירת מניותיו לרכוש מרצון. כל רוכש פוטנציאלי צפוי לשקלל את מדיניות אי-החלוקה במחיר שהוא מוכן לשלם כנגד המניות, כך שהמחיר

שיכול המיעוט לקבל כנגד מניותיו צפוי להיות נמוך בהרבה מן השווי הכלכלי של חלקו בחברה.”.

הקיפוח הנוכחי של קבוצת המיעוט מקבל משנה תוקף הואיל ומניות קבוצת המיעוט אינן נסחרות בבורסה בדומה למניות של חברה פרטית. ועל כך נתנה דעתה המלומדת ד”ר חביב-סגל (חביב-סגל / דיני חברות [2], בעמ’ 611), לאמור ;

”מדיניות של אי-חלוקת דיבידנדים הופכת את המיעוט לתלוי במידת נזילותו של מניותיו. אי חלוקת הדיבידנדים מותירה את הרווחים בתוך החברה, ולכן, מעלה את ערך מניותיה. אכן, כאשר קיים שוק פעיל למניות, יוכל בעל מניות המיעוט לממש את מניותיו בשוק במחיר שמשקף את הערך הגבוה יותר של החברה הרווחית, כך שאין לו צורך בחלוקת הדיבידנד על מנת לממש את רווחיו. אלא שכאשר אין שוק פעיל למניות, מדיניות אי-החלוקה פוגעת באינטרסים של המיעוט: זה אינו מקבל את הרווחים לידיו, וכן, אין הוא יכול לממש את המניות במחירים הגבוהים המשקפים את שווי החברה המחזיקה ברווחים בתוכה. אדרבא, כל רוכש פוטנציאלי של המניות צפוי לשקלל את מדיניות אי-החלוקה אל המחיר שהוא מוכן לשלם כנגד המניות, כך שמחיר המימוש יהיה נמוך בהרבה מן השווי הרכושי של המניות.”.

והאמור לעיל חל מכח קל וחומר על מניות קבוצת המיעוט בבניני האומה, הואיל ובעלי מניות המיעוט אינם יכולים לקבל תמורה כלשהי עבור מניותיהם.

לפיכך, אי תשלום דיבידנד כנ”ל לאורך יובל שנים, מהווה פגיעה אנושה בציפיותיה הלאיטימיות של קבוצת המיעוט לקבל דיבידנד סביר בגין המניות שהינה אוחזת בבניני האומה.

ספק רב אם כל אותם בעלי מניות ספורים שנתרו בחיים שעברו כבר את גיל הגבורות, שרכשו את מניותיהם בבניני האומה בהנפקות במקור, בתחילת שנות החמישים והשישים של המאה העשרים, ולא ראו עד כה פרי הולם, סביר והוגן להשקעתם – מוכנים לאחר המתנה של עשרות שנים, להעזר עוד בסבלנות עד שיגיעו לגיל מאה ועשרים אי”ה, על מנת להנות סוף סוף מהרווחים שיתקבלו בעתיד הנראה לעין, אם בכלל, העלולים להתבטא במקרה הטוב בחלוקת דיבידנד על ערכן הנקוב של מניותיהם שיסתכם באגורות ספורות, לכל היותר!!!

ולגבי סיטואציה דומה לנסיבות דלעיל נתנה את דעתה השופטת רות אבידע (ה”פ (בי”ש) 4141/97 פרקש קלרה ואחי נ’ פרקש חיים ואחי, החלטת השופטת רות אבידע מתאריך 22.7.99, נבו [7] (להלן; “פרשת פרקש”), בעמ’ 3 סיפא, בסעיף 7 רישא), משפסקה לאמור ;

”דא עקא שלנוכח מבנה החברה, חלוקת המניות בין בעלי המניות, ומדיניות אי חלוקת הרווחים, כפי שהוצגה ע”י המשיבים, נראה שערכן של המניות שבידי המבקשים - בתנאי שוק פתוח - נמוך באופן משמעותי מערכן הריאלי בתוך מערך בעלי המניות של החברה. הדברים שנאמרו בע.א. 2699/92 ואח’ ניסים בכר נ’ 1 ת.מ.מ. תעשיות מזון מטוסים נתב”ג בע”מ ואח’ פד נ (1) 238, 245, בדבר העדר שוק ומחיר שוק למניות של חברה פרטית, יפים גם לענייננו. במעשי הקיפוח שנקטו המשיבים כלפי המבקשים - מניעתם מהנאה מרווחי החברה ומעורבות בניהולה - כפי שיפורט בהמשך - גרמו המשיבים לפגיעה חמורה בערך המניות שבידי המבקשים עד כי ספק אם יש להן שוק בנסיבות הקיימות.”.

כחודשיים לאחר מכן ניתנה בסוגייה דומה החלטה נוספת ע”י השופטת רות אבידע (ה”פ (בי”ש) 4208/97 דיק (דוד) בן דור נ’ צעצועי בוקי בע”מ ואח’, החלטת השופטת רות אבידע מתאריך 25.9.99, נבו [8], בסיפא לסעיף 8 ובסיפא לסעיף 9, בעמ’ 5 סיפא), לאמור ;

“העובדה שהמשיבים ובעלי עניין אחרים במשיבה זכו ליהנות מפירות המשיבה, בעוד שהנאה זו נשללה מהמבקש, יש בה כדי להוות פגיעה בציפיותיו הלגיטימיות. בנסיבות שהמשיבים יצרו, הפכו המניות שהמבקש מחזיק לנכס חסר ערך, בעוד שהמניות שבידיהם העניקו להם את השליטה במשיבה, מקום תעסוקה והכנסה כספית. (...-...) טענת המשיבים שהמבקש יכל למכור מניותיו, לאו טענה היא, שכן לנוכח מבנה המשיבה, ואופן ניהולה, ספק אם יש למניותיה מחיר בשוק. כפי שהתברר על אף שהמשיבה לא חילקה דיבידנדים, פרט למבקש יתר בעלי העניין בה זכו ליהנות מרווחיה; נאמר בע.א. 667/76 (שם בעמ' 288):

“...כי מי שיש לו קשר או ידיעה בענייני חברות פרטיות במדינה יודע היטב כמה חברות אלה יודעות ומצליחות להטיב עם בעלי המניות והמקורבים להם בלי לחלק דיבידנדים...”

והדברים יפים אף לענייננו.”

המבקשים יטענו כי התנהגות מקפחת אינה חייבת להתבטא במעשה דווקא, הואיל וגם מחדל עלול לעלות כדי התנהגות מקפחת (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך ב', בסעיף 281, בסיפא לעמ' 130 ברישא לעמ' 131). המבקשים יטענו כי די במקובץ בפרק זה דלעיל כדי להוכיח את טענתם כי קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, קופחו ע"י מי מהמשיבות בעשרות השנים שחלפו, בשל מחדלה של בניי האומה לחלק להם דיבידנד.

40. הדין לגבי דילול מניות בחברה

ביהמ"ש העליון קבע (בפרשת גליקמן [5]) כי עקרון השוויון בין בעלי מניות בחברה חל ביחס לזכות שהנפקה חדשה של ניירות הערך שלה לא תדלל את שווי האחזקות של בעלי המניות הקיימים בחברה. עקרון זה אינו חל ביחס לאחוזי האחזקה היחסיים של הרוב והמיעוט במניות החברה (חביב-סגל / דיני חברות [2], בסיפא לעמ' 661).

בפרשת גליקמן [5] הקצתה חברה לחלק מבעלי מניותיה מניות בערכן הנקוב, שהסתכמו בכ- 6% מערכן הריאלי (המכונה בציטוט שלהן; “שווי פנקסני”). על כך נתנה דעתה שופטת הרוב בן-פורת (פרשת גליקמן [5], בעמ' 299 סיפא - 300 רישא), בפוסקה כדלקמן;

“הקצאת מניות במחיר נמוך משוויין הפנקסני - בחברה פרטית שלמניותיה אין מחיר שוק - גורמת בעליל נזק לבעל מניות שאינו מעוניין לרכוש את המניות הנוספות. על כך אין חולק. הדבר גורם לירידת ערך המניות שבידיו או, במילים אחרות, למהילה (DILUTION) של ערכן. לפיכך, מקרה כזה הוא לכאורה, בגדר “עושק המיעוט”, אלא אם מוכיחה ההנהלה שהפעולה דרושה לטובתה של החברה. בעדותו אמר מר שרוני, המצהיר מטעם המערערים: “לא הקצינו את המניות בערך ריאלי כי רצינו לעשות הצעה מושכת לבעלי המניות”. (...-...) הסבר זה אין בו כדי לשכנע. אם הבעיה היא קשיי נזילות והצורך ביותר מזומנים משלה, יכלה החברה לפתור אותה על-ידי הקצאת פחות מניות בערכן הפנקסני. בכך היתה מגייסת אותו סכום והנטל על בעלי המניות לא היה כבד יותר, שכן היו קונים פחות אם כי במחיר יותר גבוה. הצעה כזאת היא גם לא פחות מושכת. רכישת המניות יחסית לאלה שבהן מחזיק בעל המניות היתה שומרת על חלקו הקודם ואם היה בוחר לא לרכוש, או לרכוש פחות מחלקו המלא, לפחות לא היה נפגע ממהילה (כמוסבר לעיל). (...-...)”

אין להבין מדוע היה צורך להנפיק את המניות ב-6% מערכן הפנקסני אך להשגת מטרה זו. לפנינו לא נטען כי טובת החברה דורשת שההון שגוייס יהא רשום רק כהון מניות נקוב ולא כהון מניות נקוב בתוספת פרמיה עד למחיר הפנקסני של המניות, ולפחות לכאורה קשה לראות במה דרך זו עדיפה:”.

המלומדת ד”ר חביב-סגל בדעה (חביב-סגל / דיני חברות [2], באמצע עמ’ 662) כי ;

”ראשית, כאשר בוחרים המשקיעים לארגן את מערך היחסים שביניהם במסגרתה של חברה המסחרית, הרי שהם בוחרים ליצור “התקשרות מחייבת, אך לא-מסויימת”, דהיינו, ההקצאה המקורית קובעת את זכותו של כל אחד מן המשקיעים לחלק פרופרציוני מן ה”עוגה הכוללת” של רווחי החברה, היא גודלה אשר יהא.”.

לפיכך, גורסת המלומדת חביב-סגל (חביב-סגל / דיני חברות [2], בעמ’ 663 רישא) כי ;

”הגדלת ההון וההנפקה של מניות חדשות כרוכות בחלוקה לא-שוויונית, כל אימת שהרוב משתתף בהנפקה, אך המיעוט בוחר שלא להשקיע עוד בחברה ממקורותיו הפרטיים. אז, כרוכה הגדלת ההון בהקטנת כוחו היחסי של המיעוט, לטובתם של בעלי המניות האחרים המשתתפים בהנפקה. יחד עם זאת, כל עוד נעשית ההנפקה במחירים ריאליים, הרי שזו לא תיחשב לפגיעה אסורה במיעוט, מאחר שאי-השוויון נוגע בחלוקת התביעות ל”כוח” לנהל את ענייני החברה, ולא בחלוקת התביעות הרכושיות.”.

והוסיפה בנדון ד”ר חביב-סגל (חביב-סגל / דיני חברות [2], בעמ’ 615 רישא), לאמור ;

”ההנחה המנחה את מערכת המשפט היא שגיוס הון חדש הוא חיוני להמשך פעילותן העסקית של חברות; דהיינו, גיוס הון חדש נתמך ברציונל עסקי, מבחינתה של החברה בכללותה. לכן, המגמה המנחה את בית-המשפט היא שלא לאפשר למיעוט לחסום את ההנפקות החדשות, אך ורק בשל חוסר רצונו של המיעוט להוסיף ולהשקיע בחברה. לעומת זאת, בית-המשפט מציב בפני הרוב את הדרישה לקדם את ענייניה של החברה, בצורה הממזערת את הפגיעה במיעוט, ולכן, מחייב לערוך את ההנפקה בערך הריאלי של ניירות הערך.”.

במילים אחרות, ניתן לומר שבעוד שעיקרון השוויון חל ביחס לחלוקת רכוש של החברה, הרי שאין הוא חל ביחס לתביעותיהם של בעלי המניות ל”כוח” להשפיע על הליכי קבלת ההחלטות בחברה.

לכן, בית-המשפט אוסר על הנפקות הפוגעות בנתחיו הרכושיים של המיעוט בחברה, אלא שאין הוא אוסר על חלוקות המשנות את אחוזי זכויות ההצבעה של המיעוט. הלכה זו אף קיבלה גושפנקא חקיקתית בחוק החברות.”.

ביהמ”ש המחוזי בירושלים אימץ את הגישה הנ”ל רק לאחרונה (בש”א 5928/07 ת”א (י-0) 9273/07 ד”ר רמון הראל נ’ סקאנוק-איימבל בע”מ ואח’, נבו, החלטת השופטת ג. כנפי-שטייניץ מתאריך 20.7.07 [9] (להלן; “פרשת הראל”), בסעיף 22, בסיפא לעמ’ 17 ברישא לעמ’ 18), בפוסקו כדלקמן ;

”כבר מקדמת דנא נקבע כי הקצאת מניות במחיר נמוך משוויון הריאלי גורמת נזק לבעל מניות שאינו מעוניין לרכוש את המניות הנוספות. הדבר גורם למהילת ערכן של מניות המיעוט ולהעשרת בעל המניות הרוכש את המניות במחיר מופחת. מעת שנרכשות המניות החדשות, הופך ערכן של מניות המיעוט זהה לערכן של כלל המניות האחרות. כתוצאה מכך נהנה רוכש המניות מרכישת מניה במחיר זול מערכה תוך דילול ערכן של כל יתר המניות. בכך יש משום פגיעה בזכויותיו הרכושיות של בעל המניות כתוצאה

מירידת ערכן של המניות שברשותו. דילול ערך המניות אף מדלל את אחזקותיו של המיעוט, ככל שהמניות נרכשו ע"י בעל השליטה בחברה (וראה ע"א 667/76 ל. גליקמן בע"מ נ' א.מ. ברקאי חברה להשקעות בע"מ, פ"ד לב(2) 281, בע' 300 (1978), כן ראה חביב-סגל, שם, בע' 613-614). (...)

למותר לציין כי אותה מהילה של ערך המניות הייתה נמנעת אילו בוצעה מכירת המניות לפי ערכן הריאלי. מכירת המניות בערך ריאלי אף אינה נחשבת לקיפוח המיעוט, אף אם היא מדללת את אחוזי האחזקות של המיעוט, וראה א' חביב-סגל:

"הנפקה בערך הריאלי אינה נחשבת לקיפוח המיעוט, למרות שהיא מדללת את אחוזי האחזקות שלו.

הסיבה להכרעה זו היא ברורה: ההנחה המנחה את מערכת המשפט היא שגיוס הון חדש הוא חיוני להמשך פעילותן העסקית של חברות; דהיינו, גיוס הון חדש נתמך ברצינות עסקי, מבחינתה של החברה בכללותה. לכן, המגמה המנחה את בית-המשפט היא שלא לאפשר למיעוט לחסום את ההנפקות החדשות, אך ורק בשל חוסר רצונו של המיעוט להוסיף ולהשקיע בחברה. לעומת זאת, בית-המשפט מציב בפני הרוב את הדרישה לקדם את ענייניה של החברה, בצורה הממזערת את הפגיעה במיעוט, ולכן, מחייב לערוך את ההנפקה בערך הריאלי של ניירות הערך" (שם, בע' 615-614).

4.1 דילול מניות קבוצת המיעוט

המבקשים יטענו כי הנפקת בניני האומה מניות יסוד ו/או מניות ניתנות לפדיון לסוכנות היהודית ו/או לקרן לפיתוח ירושלים תמורת ערכן הנקוב של המניות - ולא תמורת שוויין הריאלי ו/או ההוגן של מניות אלו, הביאה לדילול מניותיה של קבוצת המיעוט בבניני האומה (כמפורט בסעיף 23 לעיל לבקשה). המבקשים יטענו כי כל אחת ואחת מהקצאות מניות היסוד ו/או המניות הנפדות ע"י בניני האומה לבעלי השליטה בה שנעשו החל משנת 1964, עת הושלם בניית השלב הראשון של הבנין ואילך, היתה צריכה להעשות ע"י בניני האומה לפי שוויין ההוגן של המניות המוקצות, בהתבסס על הערכת שווי אובייקטיבית אמיתית ורצינית של מעריך מומחה, שאמורה היתה להעשות בטרם כל הקצאה כנ"ל (ה"פ ת"א) 1225/05 אפק טובה ואח' נ' חיי שרה בע"מ ואח', נבו, החלטת השופטת רות רוני מתאריך 18.1.07 [10], בסעיף 36 בעמ' 12; צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך ב', סעיף 11, בעמ' 144, 145).

בהגדירו לאחרונה שוב את תכליתו של קיפוח לפי חוק החברות פסק ביהמ"ש העליון (ע"א 9014/03 אברהם גרינפלד נ' שמעון לסר ואח', נבו [11], בסעיף 20) כי;

"סעיף זה קובע, איפוא, "נורמה כללית וגמישה להתערבות בית המשפט לשם קביעת נורמה של הוגנות גם בתחום המסחרי של ניהול חברה" (... - ...) הלכה למעשה, מצב של קיפוח הוא מצב של "חלוקת משאבים בצורה בלתי הוגנת במיתחם יחסי בעלי השליטה בחברה ובעלי מניות מיעוט בה" (פרשת בכר, 246).
ואומנם, מצב בו בעלי מניות בחברה מתעשרים בצורה בלתי-הוגנת על חשבון בעלי מניות אחרים עשוי להקים לאחרונים עילה לתביעה בגין קיפוח."

נוכח כל המקובץ בבקשה דלעיל (בסעיפים 40, 41), יטענו המבקשים כי דילול מניות קבוצת המיעוט, לרבות מניות המבקשים, מהווה חלוקת משאבים לא הוגנת במיתחם היחסים ביניהם לבין בעלי השליטה בבניני האומה. ולפיכך, המבקשים הוכיחו כי קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, קופחה ע"י המשיבות במהלך עשרות השנים שחלפו, משדוללו מניות המיעוט שלא כדין, באופן שמוזער ערכן הנומינלי, קל וחומר ערכן הריאלי, בצורה דרסטית כמעט עד לכדי איון.

בשלושת האסיפות הכלליות שלא מן המניין שהתקיימו בתאריך 30.5.95 (בש/25), בתאריך 27.5.96 (בש/26), ובתאריך 8.11.05 (בש/27), נתקבלו החלטות על תיקון התקנון, כשבאסיפה הכללית שהתקיימה בתאריך 27.5.96 (בש/26) נתקבלה החלטה גם לגבי תיקון התזכיר (להלן; "שלושת ההחלטות").

דא עקא, בשלושת פרטיכלי האסיפות הכלליות הנ"ל (להלן; "שלושת הפרטיכלים") כלל לא צויין כי כל אחת משלושת ההחלטות התקבלה **בהחלטה מיוחדת**, כמתחייב מהוראות סעיף 4 סיפא לתזכיר (בש/8) או מסעיף 61 לתקנון (בש/9) ו/או מסעיף 115(א)(2),(3) לפקודת החברות נ"ח - המחייבים קבלת שלושת ההחלטות ברוב של **שלושה רבעים (75%)** לפחות של החברים הרשאים להצביע והצביעו בעצמם באסיפה הכללית (להלן; "החלטה מיוחדת").

סעיף 103 סיפא לתקנון (בש/9, 11/בש) קובע כי כל פרטיכל אסיפה כללית יתקבל כהכחה לכאורה על העניינים הנזכרים בפרטיכל אם נראה שהוא חתום ע"י יו"ר האסיפה הכללית. יתר על כן, גם סעיף 90(ב) לחוק החברות שכותרתו "**פרוטוקולים באסיפה כללית**", קובע כי;

"פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, מהווה ראיה לכאורה לאמור בו."

יתר על כן, המלומד ד"ר דנציגר (ד"ר יורם דנציגר, עו"ד / הזכות למידע אודות החברה, בהוצאת בורסי, התש"ס - 2000, [12], בעמ' 69, 74), גורס כי;

"מטרת הפרוטוקול היא לשמור, עד כמה שהדבר אפשרי, על רישום ברור ומדויק של

מהלך הדיונים באסיפה, של העניינים שעמדו בפניה ושל החלטות שנתקבלו בה."

אשר על כן, משנרשם בשלושת הפרוטוקולים (בש/25, 26/בש, 27/בש) כי עסקינן בקבלת "החלטה" בלבד – ולא בהחלטה מיוחדת – אזי עסקינן לכאורה בקבלת האסיפה כללית שלוש החלטות רגילות בלבד על תיקון התזכיר ו/או התקנון, וזאת בניגוד להוראות סעיף 61 לתקנון (בש/9) ו/או הוראות סעיפים 115(א)(2),(3) לפקודת החברות נ"ח ו/או בניגוד להוראות סעיף 25 לפקודת החברות נ"ח ככל שהינן מתייחסות לתיקון תזכיר, וככל שהדבר נוגע להחלטות על תיקון התקנון שנתקבלו קודם לחקיקת חוק החברות (בש/25, 26/בש) או בניגוד להוראות סעיפים 20(א) סיפא, 22, 24(1) לחוק החברות.

למעלה מכך, קיום המניות הנפדות ומספרן חייב היה להיות מצויין בסעיף ההון **בתזכיר** (בש/8), נוכח הוראות סעיף 45(4) לפקודת החברות נ"ח (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך א', בעמ' 228 סיפא).

דא עקא, לא נעשה כל ניסיון ע"י בניני האומה לעגן את שתי ההחלטות מבין שלשת ההחלטות (בש/25, 27/בש) **בתזכיר**. ודוק!

יתר על כן, הקצאת המניות הנפדות **לרשות לפיתוח ירושלים** בשנת 2005 (בש/27), הינה עסקה חריגה עם בעל שליטה בחברה ציבורית, הטעונה אישור מיוחד בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות, המחייבת הצבעה של **שליש (1/3)** לפחות מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה, כמתחייב מהוראות סעיף 275(א)(3)(א) לחוק החברות. דא עקא, בעלי מניות הבכורה, מניות היסוד והמניות המיוחדות כלל לא הוזמנו לאסיפה הכללית הנ"ל, ולפיכך גם לא השתתפו בה.

הואיל וגם **הסוכנות היהודית** הינה בעלת ענין אישי בהחלטה משנת 2005, ולו נוכח הזכות שהוקנתה לה לפדות את המניות הנפדות (כאמור בסעיף 3 לבש/27), משהוקצו לה 162,680 מניות נפדות (בש/49), ומאחר ואף בעל מניה הנמנה על קבוצת המיעוט לא השתתף בקבלת ההחלטה בשנת 2005 (בש/27), אזי גם החלטה זו הינה חסרת תוקף בהתאם להוראות סעיף 280 לחוק החברות.

לפיכך, שלושת ההחלטות המדללות את מניות קבוצת המיעוט הינן בטלות מעיקרן, ולחילופין, נתקבלו שלא בתום לב ובדרך מקובלת, באופן המקפח את קבוצת המיעוט, המצדיק את התערבות ביהמ"ש

הנכבד לאפשר לקבוצת המיעוט לפרוש מבנייני האומה בדרך של רכישת מניותיה ע"י מי מהמשיבות, גם אם יוחלט ששלושת ההחלטות לא בטלות מסיבה כלשהי (צ. כהן / בעלי מניות [3]), כרך ב, סימן 289, בעמ' 156).

4.3. שינוי זכויות מניות קבוצת המיעוט

בהתאם להוראות סעיף 144(1)-(6) לפקודת החברות 1929 (שהוחלף בסעיף 149 לפקודת החברות נ"ח) הותקן סעיף 7 לתקנון (בש/11, כפי שתוקן בסעיף 2ג לבש/10) הקובע לאמור;

7. א. מלבד אם תנאי הוצאה של איזה סוג שהוא של מניות מתנים אחרת, יכולה

החברה לשנות את הזכויות הכרוכות באיזה סוג מניות אם תהיה לה הסכמה בכתב מאת בעליהם של שלושה רבעים ממספר המניות שהוצאו מאותו הסוג, או כפי שיוסכם בהחלטה מיוחדת של בעלי מניות מן הסוג הנדון.

ב. מלבד אם תהיה לה הסכמה בכתב מאת בעליהם של 60% (ששים אחוזים למאה) ממספר מניות הבכורה שנחתמו, או, הסכמתה של אסיפה כללית של בעלי מניות הבכורה, לא תוציא החברה מניות בכורה בזכויות דיוידנדה או השתתפות ברווחים אשר מבוכרות או טובות מאלו הניתנים לבעלי מניות הבכורה המקוריים בחברה.

ג. הוראות תקנות ההתאגדות של החברה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, באותם השנויים שהמקרה יחייב, על כל אספה מיוחדת כנ"ל, אבל המנין החוקי הנחוץ יהיה לפחות שני אנשים שהם בעלי, או באי-כח, על פי כתב הרשאה, של 40% (ארבעים אחוזים למאה) מן המניות המוצאות של הסוג הנדון."

יתרה מזאת, בהחלטה המיוחדת שקיבלה האסיפה הכללית בתאריך 26.2.51 להוציא מניות למוכ"ז (בסעיף ז', בש/16, בש/17), נקבע לאמור;

"החברה לא תהיה רשאית לשנות את הזכויות המוקנות למניות חבר הנ"ל כנ"ל אלא בהסכמתה של אסיפה כללית של בעלי מניות חבר הנ"ל, אשר תכונס בהתאם להוראות תקנות ההתאגדות של החברה כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת לגבי אסיפות כלליות של חברי החברה בשנויים המחוייבים על פי הענין ובתנאי שעל אף הנאמר לעיל תהיה החברה רשאית על פי הנקבע בסעיף 4 לתזכיר ההתאגדות ובסעיפים 7 ו-45 עד 50 ועד בכלל לתקנות ההתאגדות מבלי הסכמת בעלי מניות כנ"ל ומבלי לכנס כל אסיפה שלהם."

פרופ' צ. כהן גורסת (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך א', סעיף 137, בעמ' 276 סיפא) כי;

"לדעתי, המונח "שינוי" שמופיע בתקנון של חברות ותיקות צריך להתפרש במשמעות של פגיעה, לאור תכלית ההוראה."

בהתייחסה לנוסח סעיף בתקנון חברה הדומה לנוסח סעיף 7 לתקנון (בש/11), גורסת פרופ' צפורה כהן (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך א', סעיף 137, בעמ' 279 רישא) כי;

"המונח "שינוי" צריך, לדעתי, להתפרש בצורה רחבה ולכלול הן שינוי ישיר והן שינוי עקיף."

ומוסיפה פרופ' צפורה כהן בנדון (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך א', סעיף 137, בעמ' 281 סיפא) כי;

"לדעתי, יש לנקוט דרך ביניים, אשר לפיה תוכר פגיעה בציפיות לגיטימיות של בעלי מניות מסוג מסוים כשינוי זכויות של סוג, הגם שלא יהא בו שינוי ישיר של הזכויות."

המבקשים יטענו כי דילול הון המניות של קבוצת המיעוט, בהנפקת בנייני האומה מניות לבעלי השליטה בה החל משנת 1964 ואילך שלא לפי שוויין ההוגן, היווה משום שינוי ופגיעה בזכויות שהיו מוקנות למניות הבכורה ו/או למניות למוכ"ז ו/או למניות המיוחדות, משדוללו מניות אלו באופן אנוש (כמפורט בסעיפים 40, 41 לעיל לבקשה), באופן שחייב את בנייני האומה לקבל את הסכמתם בכתב של 75% מבעלי

המניות של כל סוג מניות כנ"ל, בנפרד, או לקבל את הסכמתם של רוב בעלי המניות מאותו סוג בהחלטה מיוחדת או רגילה באסיפת הסוג. החלטה מיוחדת טעונה רוב של 75% לפחות של בעלי המניות שהיו רשאים להצביע והצביעו בעצמם, כאמור בסעיף 3(66) לפקודת החברות 1929 (סעיף 115 לפקודת החברות נ"ח, השווה; סעיף 20(ג) לחוק החברות).

מעיון בכל פרטיכלי האסיפות הכלליות המיוחדות שהתקיימו בבניי האומה בהן נתקבלו החלטות מיוחדות או החלטות רגילות להגדלת הונה הרשום ו/או המונפק של מניות היסוד ו/או המניות הניתנות לפדיון, לא נלמד מהם כי נתכנסו קודם לכן אסיפות סוג של איזה ממניות קבוצת המיעוט. אף ב"כ בניי האומה מודה מפורשות כי לא כונסו מעולם אסיפות סוג מניות בבניי האומה (בסעיף 4 לבש/78), בזו הלשון;

"למיטב ידיעת מרשתנו, החברה לא קיימה אף פעם אסיפות סוג בעלי מניות. כמו כן,

בעיון בצילום מסמכי התיק ברשם החברות לא נמצאו פרוטוקולים של אסיפות

כאמור."

כמו-כן, לא נלמד מפרטיכלי האסיפות הכלליות הנ"ל כי ניתנה הסכמתם בכתב של 75% מבעלי המניות של סוג כלשהו להגדלת הון כנ"ל.

נוכח כל המקובץ בסעיף זה לעיל, קופחו באופן חמור כל בעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, בשל הקצאת בניי האומה מניות היסוד ו/או מניות הנפדות לבעלי השליטה שלה, תוך כדי פגיעה קטלנית בערך הנומינלי ו/או הריאלי של מניות הבכורה, המניות למוכ"ז והמניות המיוחדות.

44. התעלמות מזכות המצרנות של קבוצת המיעוט ברכישת מניות היסוד ו/או המניות הנפדות

למעלה מכך, סעיף 48 לתקנון (בש/9, בש/11) קובע כדלקמן;

"אם לא נתנו הוראות אחרות ע"י החלטה המרשה את הגדלת הון המניות, תוצענה קודם

כל המניות החדשות לכל המחזיקים באותו זמן במניות החברה באופן יחסי למספר

המניות המוחזקות על ידיהם עד כמה שמצב הדברים ירשה.

ההצעה תבוא בצורת הודעה אשר תפרט את מספר המניות המוצעות ואת תנאי

ההקצאה ואשר תקבע זמן שאם לא תתקבל בו ההצעה יחשב הדבר לסרוב, וכעבור אותו

הזמן או אחרי שתתקבל תשובה מאת החבר שאליו נערכה, ההצעה שבה הוא מסרב

לקבל את המניות המוצעות, תוכל מועצת המנהלים לעשות במניות החדשות כפי

שתמצא לטוב ומועיל לחברה."

למיטב ידיעת המבקשים, מניות היסוד שהוקצו ע"י בניי האומה משנת 1979 ואילך, מעולם לא הוצעו לבעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט, כמתחייב ובהתאם להוראות סעיף 48 לתקנון. והוא הדין לגבי המניות הנפדות שהוקצו מאז שנת 1995 ואילך עפ"י שלשת ההחלטות (בש/25, בש/26, בש/27). לפיכך, יטענו המבקשים כי נפגעה זכות בעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט שלא ישונה אחוז החזקתם הריאלי בהון המניות של בניי האומה ו/או תדולל החזקתם בהון המניות של בניי האומה, כפי שאמנם קרה.

המבקשים יטענו כי התעלמות הנהלת בניי האומה מזכות המצרנות שלהם ושל קבוצת המיעוט, עולה לכדי פגיעה בזכותם הקניינית בניגוד להוראות סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, הקובע כי "אין פוגעים בקניינו של אדם."

לפיכך, התנכרות הנהלת בניי האומה לזכות המצרנות של קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, עולה כדי פגיעה בצפיפותיהם הלגיטימיות, המצדיקה קבלתם סעד למקרה של קיפוח כמבוקש בתובענה (צ. כהן /

בעלי מניות [3], כרך א', סעיף 28, בעמ' 63-65, כרך ב', בעמ' 209-211).

פרק ט' – הנזקים שנגרמו למבקשים ולקבוצת המיעוט

45. המסגרת הנורמטיבית

הואיל ואחד מיסודות העילה של התובענה שהגישו המבקשים נגד המשיבות הינו נזק, אזי "די בכך שהמבקש יראה כי לכאורה נגרם לו נזק", כאמור בסעיף 4(ב)(1) לחוק ת"י. אשר על כן, לא חלה על המבקשים חובה כלשהי להוכיח בשלב זה של התובענה את הנזק שנגרם לקבוצה המיוצגת כתנאי לאישור הבקשה. יתר על כן, המבקשים יטענו כי בשלב זה של אישור הבקשה לא חלה עליהם גם החובה עפ"י הוראות הסעיף הנ"ל להוכיח, ולו לכאורה, את מידת ואו היקף הנזק שנגרם להם בשל הקיפוח ע"י המשיבות. די בכך שהמבקשים יוכיחו כי נגרמו להם נזקים כלשהם ע"י המשיבות בשל קיפוחם על מנת שיתקיים התנאי הנ"ל לאישור הבקשה. אעפ"כ, המבקשים ירחיבו ויפרטו בפרק זה להלן לא רק את הנזק שנגרם לכאורה למבקשים, אלא גם את הנזק שנגרם לכאורה לקבוצת המיעוט.

46. הרקע העובדתי

קבוצת המיעוט אוהזת כיום ב- 58,483 מניות שהונפקו ע"י בניני האומה, הכוללות 1,318 מניות בכורה, 15,228 מניות למוכ"ז ו- 41,937 מניות מיוחדות (כמפורט בסעיף 23 לעיל לבקשה). הערך הנומינלי של כל שלושת סוגי המניות הנ"ל בהן אוהזת קבוצת המיעוט מסתכם בכ- 64 ₪ (וליתר דיוק 63.78 ש"ח, כמפורט בסעיף 23 לעיל לבקשה), וזאת מתוך ההון הנפרע הנומינלי שהונפק עד היום ע"י בניני האומה, המסתכם בכ- 81 מיליון ₪ (וליתר דיוק 81,186,018.80 ₪, כמפורט בסעיף 10 לעיל לבקשה). המבקשים יטענו כי נוכח קיפוח קבוצת המיעוט במהלך עשרות השנים האחרונות (כמפורט בפרק ח' לעיל לבקשה), נשחק עד דק שוויון של כל אחת ממניות קבוצת המיעוט, וערכן הנומינלי הנ"ל שואף כיום לאפס. יתר על כן, גם אם היה ניתן היום צו לפירוק בניני האומה, אזי חלוקת יתרת נכסי בניני האומה לאחר פירוקה כיום, היתה מקנה לקבוצת המיעוט לכל היותר סכום של כ- 566 ₪ - מתוך סך שווי המקרקעין המוערך בכ- 716 מיליון ₪ (כמפורט בסעיף 29 לעיל לבקשה), וזאת בשל חלקה האפסי של קבוצת המיעוט בהון הנפרע הנומינלי הכולל של בניני האומה (כ- $566 ₪ = 64 ₪ \times 8.83 = 81 ₪$ מיליון ₪ : 716 מיליון ₪). לפיכך, על מנת לקבל אינדיקציה כלשהי לנזקי המבקשים, מן הראוי תחילה להמחיש את נזקיהם של המבקשים בשל קיפוחם ע"י המשיבות, לא רק ביחס לחלקם היחסי בכלל נכסי בניני האומה כשהם משוערכים להיום, אלא גם למצער, בהשוואה לשווי השקעתם הנומינלית במניותיהם כשהיא צמודה למדד ממועד רכישת המבקשים איזה מניותיהם ועד היום.

47. הנזקים האינפלציוניים שנגרמו למבקשים

א. הנזקים האינפלציוניים שנגרמו למבקש

המבקש אוהז כאמור במניה למוכ"ז אחת בת 10 ל"י ערך נקוב (כמפורט בסעיף 32 לעיל לבקשה). היה ונצמיד את ההשקעה במנית המוכ"ז הנ"ל למדד מעת הנפקתה לסבתו המנוחה של המבקש בתאריך 30.5.52 (בש/65) ועד היום, הרי ששווי ההשקעה הנ"ל מסתכם בכ- 193 ₪ - לעומת ערכה הנומינלי כיום המסתכם בסך של 0.001 ₪, רוצה לומר; עשירית (0.1) אגורה חדשה אחת!

ב. הנזקים האינפלציוניים שנגרמו למבקשת

המבקשת אוחזת כאמור ב- 10 מניות בכורה בנות 50 ל"י ערך נקוב כ"א (כמפורט בסעיף 33 לעיל לבקשה). היה ונצמיד את ההשקעה בכל מניית בכורה אחת למדד החל מעת רכישתה בשנת 1950 עפ"י הפרוספקט הראשון (בש/39) ועד היום, הרי ששווייה כיום היה מסתכם בכ- 1,520 ₪. לפיכך, שווי ההשקעה של המבקשת ב- 10 מניות הבכורה כשהן צמודות למדד מסתכם כיום בכ- 15,200 ₪ - לעומת ערך הנומינלי כיום המסתכם ב- 0.05 ₪, דהיינו; 5 אגורות חדשות (לפי ערך נומינלי של 0.005 ₪ למניית בכורה אחת).

48. הנזקים האינפלציוניים שנגרמו לתתי-קבוצות המיעוט

א. הנזקים האינפלציוניים שנגרמו לתת-קבוצת בעלי מניות הבכורה

תת-קבוצת בעלי מניות הבכורה אוחזת כיום ב- 1,318 מניות בכורה בנות 50 ל"י ערך נקוב כ"א. שווי ההשקעה של תת-קבוצה זו במניות הבכורה הנ"ל, כשהוא צמוד למדד החל משנת 1951 ועד היום, מסתכם בכ- 2,003,360 ₪ (= 1,318 מניות × 1,520 ₪). דא עקא, ערך הנומינלי של כל מניות הבכורה הנ"ל מסתכם כיום ב- 6.59 ₪ (65,900 ל"י), בלבד!

ב. הנזקים האינפלציוניים שנגרמו לתת-קבוצת בעלי המניות למוכ"ז

תת-קבוצת בעלי המניות למוכ"ז אוחזת כיום ב- 15,228 מניות למוכ"ז בנות 10 ל"י ערך נקוב כ"א. שווי ההשקעה של תת-קבוצה זו במניות למוכ"ז הנ"ל, כשהוא צמוד למדד החל מתאריך 30.5.52 (בש/65) ועד היום, מסתכם בכ- 3,939,004 ₪ (= 15,228 מניות × 193 ₪). דא עקא, ערך הנומינלי של כל המניות למוכ"ז מסתכם כיום בכ- 15.22 ₪ (152,280 ל"י), בלבד!

ג. הנזקים האינפלציוניים שנגרמו לתת-קבוצת בעלי המניות המיוחדות

תת-קבוצת בעלי המניות המיוחדות אוחזת כיום ב- 41,973 מניות מיוחדות בנות 10 ל"י ערך נקוב כ"א. שווי ההשקעה של תת-קבוצה זו במניות המיוחדות הנ"ל, כשהוא צמוד למדד החל מחודש ינואר 1963 ועד היום, מסתכם בכ- 3,946,065 ₪, לפי שווי מניה מיוחדת אחת בסך של כ- 94 ₪ (= 41,973 מניות × 94 ₪). דא עקא, ערך הנומינלי של כל המניות המיוחדות הנ"ל מסתכם כיום בכ- 42 ₪ (41,973 ל"י), בלבד!

ד. סה"כ הנזקים האינפלציוניים שנגרמו להשקעות קבוצת המיעוט

כאמור, סה"כ ההון הנומינלי בה אוחזת קבוצת המיעוט מסתכם בכ- 64 ₪ (כמפורט בסעיף 23 לעיל לבקשה). מאידך, סה"כ הנזקים האינפלציוניים שנגרמו להשקעות קבוצת המיעוט ברכישתה מניות בכורה, מניות למוכ"ז ומניות מיוחדות, הסתכמו בכ- 10 מיליון ₪ (9,888,366 ₪ = 3,946,065 ₪ מניות מיוחדות + 2,939,004 ₪ מניות למוכ"ז + 2,003,360 ₪ מניות בכורה) למועד הגשת הבקשה.

ה. סיכום ביניים

דא עקא, השווי הנומינלי הממודד של השקעת קבוצת המיעוט ברכישת מניותיה מבניני האומה, אינו משקף את הפירות שהצטברו על השקעתה הגלומים בשוויין ההוגן של מניותיה, משהושבחו נכסי בניני האומה במהלך עשרות השנים שחלפו כמפורט לעיל בבקשה. לפיכך, מן הראוי לאמוד את שוויין ההוגן של מניות קבוצת המיעוט ולו בהסתמך על המידע שנמצא כיום בידי המבקשים, על מנת לקבל מושג כלשהו לשוויין הוגן כיום של מניות קבוצת

המיעוט, וזאת כמובן מבלי לגרוע מזכותה של קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, לקבל עבור מניותיהם שירכשו ע"י מי מהמשיבות, את שוויין ההוגן כפי שיקבע ע"י מומחה מטעם ביהמ"ש הנכבד.

49. השווי ההוגן של מניות קבוצת המיעוט

א. אחזקות קבוצת המיעוט בסיום השלב הראשון של פיתוח המקרקעין

עד השלמת השלב הראשון של פיתוח המקרקעין, שתחילתו בשנת 1950 וסיומו בהשלמת בניית הבניין על המקרקעין בשנת 1964 (כמפורט בסעיף 26 לעיל לבקשה), הנפיקה בניני האומה את כל מניות קבוצת המיעוט, שהסתכמו בסך של 637,910 ל"י (בש"ח), שהיו כ- **10.54%** מסה"כ ההון הנפרע שגוייס ע"י בניני האומה עד לאותה העת, שהסתכם לכל היותר בכ- 6,050,000 ל"י (בש"ח), שרובו התבטא בהנפקת בניני האומה מעת לעת מניות יסוד לסוכנות היהודית ($10.54\% = 6,050,000$ ל"י): 637,910 ל"י).

יצויין כי כבר בשנת 1971 ירד שיעור אחזקות קבוצת המיעוט בהון המניות של בניני האומה לכדי **5%** לערך (עמ' 168 לבש/34)!

ב. שווי ההשקעות בשלב השני של פיתוח המקרקעין

בתחילת שנות השמונים של המאה ה-20, השקיעה בניני האומה 4,808,604 ש"י (4,808 ₪), נכון לתאריך 31.3.81 בבניית אולם תצוגות על המקרקעין (באור 4, בעמ' 7 לבש/31), המסתכמים נכון להיום בצירוף הפרשי הצמדה למדד בסך של 538,000 ₪ – שווה ערך נכון להיום לכ- **135,000 \$**.

ג. שווי ההשקעות בשלב השלישי של פיתוח המקרקעין

שיפוץ המקרקעין, לרבות הקמת אולם טדי, בתחילת שנות התשעים של המאה ה-20, נעשה במסגרת השקעה של כ- **20 מיליון \$** ע"י הסוכנות היהודית, וסכום דומה של כ- **20 מיליון \$** הושקע ע"י עיריית ירושלים באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים וע"י משרד התיירות (כאמור באמצע עמ' 21 לחוברת היובל, בש/59).

משרד התיירות השקיע בבניני האומה באמצעות מתן מענקי השקעה בסך של 46,696,000 ₪ נכון לתאריך 31.12.03 (באור 5, בעמ' 11 לדוחות 2003, בש/31א), שווה ערך ל- **11,674,000 \$**. לפיכך, השקעות הרשות לפיתוח ירושלים בבניני האומה כנ"ל הסתכמו ב- **8,326,000 \$**, לערך.

ד. השווי ההוגן של מניות קבוצת המיעוט

סה"כ ההשקעות של הסוכנות היהודית והרשות לפיתוח ירושלים במקרקעין בשלב השני ובשלב השלישי הסתכמו בכ- **28.5 מיליון \$** ($= 8,326,000 + 20$ מיליון \$ + 0.135 מיליון \$).

אשר על כן, השווי הנכסי של המקרקעין בסיום השלב הראשון של בניית הבניין מוערך בכ- **150 מיליון \$** ($= 28.5$ מיליון \$ - 179 מיליון \$), לאחר הפחתת השקעות הסוכנות היהודית והרשות לפיתוח ירושלים בשלב השני ובשלב השלישי מהשווי המוערך של המקרקעין כיום.

לפיכך, יטענו המבקשים כי השווי ההוגן של מניות קבוצת המיעוט – בטרם דילולן ע"י המשיבות החל מתום השלב הראשון ואילך – מוערך על-ידם כיום בסך של כ- **15.81 מיליון \$** ($= 150 \times 10.54\%$ מיליון \$) - שווה ערך לכ- **63 מיליון ₪** ($= 4 \times 15.81$ מיליון \$) נכון למועד הגשת הבקשה.

ה. השווי ההוגן של מניות המבקשים

השווי ההוגן של מניות המבקשים אינו ניתן להערכה בשלב זה, הואיל וביהמ"ש הנכבד יצטרך לקבוע כיצד, אם בכלל, יחושב השווי ההוגן של מניות כל תת-קבוצה הנמנית על קבוצת המיעוט,

בשל המועדים השונים בהן הונפקו לכל אחת משלושת תתי-הקבוצות (מניות הבכורה – 1950; מניות למוכ"ז – 1952; מניות מיוחדות – 1962) או בשל המועדים שהונפקו לכל אחד מבעלי המניות בקבוצת המיעוט.

לפיכך, ובשל העובדה כי רוב בעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט האוחזים במניות למוכ"ז ובמניות המיוחדות אינם מזוהים במרשם בעלי המניות (בש/49), וספק רב אם ניתן יהא לאתרם בעלות סבירה ולשלם להם את הפיצוי הכספי שמגיע להם בגין רכישת מניותיהם, יתבקש ביהמ"ש הנכבד לפסוק לאחר אישור הבקשה, בשלהי הדיון בתובענה הייצוגית, בשלב הראשון סכום כולל של פיצוי כספי לכלל קבוצת המיעוט בשל רכישת כל מניותיה לפי שוויין ההוגן, להורות בשלב השני כיצד יחולק פיצוי זה בין חברי קבוצת המיעוט, ובשלב השלישי להורות מה יעשה ביתר סכום הפיצוי שלא ידרש ע"י מי מחברי קבוצת המיעוט, עפ"י המנגנון התלת-שלבי הנודע בארה"ב בשם FLUID CLASS RECOVERY, לפי הוראות סעיף 20(ג) לחוק ת"י, כפי שנעשה **בפרשת תנובה** (ת.א. (ת"א) 1372/95 יורשי המנוח תופיק ראבי ז"ל ואח' נ' תנובה, נבו, פס"ד חלקי של השופט ד"ר עמירם בניני מתאריך 7.10.08 [13], סעיפים 99-118).

פרק י' – קיום התנאים לאישור הבקשה

מבוא .50

נוכח כל המקובץ לעיל לבקשה, מן הראוי, איפוא, שביהמ"ש הנכבד יאשר את הבקשה, משהמבקשים הוכיחו את כל ארבעת התנאים לאישורה לפי הוראות ס"ק 8(א) לחוק ת"י. בכך יוגשמו גם כל ארבעת מטרות חקיקת חוק ת"י המנויות בסעיף 1 לחוק ת"י, המתמצות גם את תכלית דיני התובענות הייצוגיות בניירות ערך שבאה לידי ביטוי בפסיקת ביהמ"ש העליון קודם לחקיקת חוק ת"י (ע"א 8430/99 אנליסט א', אס. אס. ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ נ' ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ ואח', פ"ד נו(2) 247, נבו [14] (להלן; "פרשת אנליסט"), בעמ' 256-א(ז)).

זיקה לנייר ערך .51

המבקשים יטענו כי הוכיחו שכל אחד מהם הינו הבעלים של מניות בבניני האומה (סעיפים 32, 33 לעיל לבקשה), ובכך הוכיחו כי יש להם זיקה לניירות ערך של בניני האומה, כמתחייב מהוראות סעיף 3(א) לחוק ת"י וסעיף 5 לתוספת השניה לחוק זה. כמו-כן, המבקשים יטענו כי הוכיחו **שקבוצת המיעוט** אוהזת במניות בבניני האומה (סעיף 23 לעיל לבקשה) ולפיכך, יש לה זיקה לניירות הערך של בניני האומה, כמתחייב מהוראות סעיף 3(א) לחוק ת"י וסעיף 5 לתוספת השניה לחוק זה.

עילת התביעה האישית .52

המבקשים יטענו כי הוכיחו שיש להם עילת תביעה אישית נגד כל אחת מהמשיבות, המבוססת על **קיפוח** לפי סעיפים 191, 192(ב) לחוק החברות (כמפורט בפרק ח' לעיל לבקשה), כמתחייב מהוראות סעיף 4(א)(1) לחוק ת"י.

שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה המיוצגת .53

המבקשים יטענו כי הוכיחו שעילת הקיפוח (כמפורט בפרק ח' לעיל לבקשה) מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או/וגם משפט המועלות בתובענה הייצוגית, המשותפות לכלל בעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט, על שלשת תתי-הקבוצות הכלולים בה, וכי קיימת אפשרות סבירה כי הן יוכרעו לטובת קבוצת

המיעוט, כמתחייב מהוראות סעיף 8(א)1 לחוק ת"י.

54. גודלה של קבוצה המיוצגת

המבקשים יטענו כי הוכיחו כי קבוצת המיעוט הינה קבוצה המונה כחמש רבבות של בעלי מניות יחידים אנונימיים, האוחזות עשרות שנים ב- 58,519 אלף מניות שהונפקו ע"י בניני האומה (כמפורט במרשם בעלי המניות, בש/49), ובכך התמלאו התנאים כמתחייב מהוראות סעיף 1(1), 10(א) לחוק ת"י (רע"א 8332/96, 8377, 8268 דן רייכרט ואח' נ' משה שמש, פ"ד נה(5) 276, נבו [15] (להלן; "פרשת רייכרט"), בעמ' 289-290א), משנפסק כי;

"התובענה הייצוגית מגלמת את רעיון ההפרטה של האכיפה והפיקוח על הגופים הכלכליים הגדולים (S. Goldstein "Class Action in Israel" 13 Int. Cong. Comp. Law) 45, 65 (1990)). גלומה בה תפיסה חדשה וחדשנית של הדרך ליישוב סכסוכים. עניינה של התובענה ביישוב סכסוכים מסוג חדש שבהם הצדדים לסכסוך אינם יחידים וצד אחד מייצג ציבור גדול ואנונימי של נפגעים (ראה בהרחבה א' חביב-סגל דיני חברות לאחר חוק החברות החדש (כרך א') (תל אביב, תשנ"ט) בעמ' 554-602). במידה רבה יש בהסדר זה סטייה מההליך השיפוטי האדברסרי וחריגה מכללי המשפט המקובלים בדיני החוזים ובדיני השליחות (כך לדוגמא יכול היחיד, שכלל לא ידע על ההליך, למצוא עצמו מיוצג במסגרתו וכבול לתוצאותיו)".

ובמקרה דנן עסקינן בחמש רבבות לערך של בעלי מניות אנונימיים, האוחזים רובם במניות למוכ"ז ובמניות מיוחדות, שאינן רשומות על-שם, וששם אינו כלול במרשם בעלי המניות (בש/49).

55. הדרך המתאימה ביותר להכרעה במחלוקת

המבקשים יטענו כי הוכיחו שהתביעה הייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת ביותר להכרעה במחלוקת בין קבוצת המיעוט או מי ממנה לבין בניני האומה בנסיבות הענין, בשים לב לגודלה העצום של קבוצת המיעוט מחד, כמתחייב מהוראות סעיף 8(א)2 לחוק ת"י, וכן בשים לב לשוויון האפסי כיום של כל אחת ממניות קבוצת המיעוט, וזאת נוכח תכלית דיני התובענות הייצוגיות **בניירות ערך**, שעוגנה בסעיף 1(1) לחוק ת"י, שבאה לידי ביטוי בפסיקת ביהמ"ש העליון קודם לחקיקת חוק ת"י (פרשת אנליסט [14], בעמ' 256א-ב), לאמור;

"בית משפט זה עמד לא פעם על תכליתה של התובענה הייצוגית, בכלל, וההסדר לעניין תובענה ייצוגית בניירות ערך, בפרט. אכן, הסדר של תובענה ייצוגית בא להגן על אינטרס היחיד, שעה שהוא מביא לכדאיות בהגשת תביעה שהנזק האינדיווידואלי בה הוא קטן. בה בעת הוא מקדם את אינטרס הציבור באכיפת ההוראה החוקית שבגדריו מצויה התובענה הייצוגית. בכך מושגים יעילות, חסכון בהליכים, אחידות בפסיקה ומניעה של ריבוי תביעות..."

56. ניהול התובענה הייצוגית בדרך הולמת ובתום לב

המבקשים יטענו כי נוכח הכשרתם כעורכי-דין הן של המבקש והן של מנהל המבקשת הנוכחי ו/או בשל ניסיונם רב השנים של המבקש כעורך-דין ושל מנהל המבקשת הנוכחי הן כעורך דין והן כמנהל עסקי המבקשת, ונוכח ניסיונו רב השנים של ב"כ המבקשים בניהול תובענות ייצוגיות (כמפורט בסעיפים 32, 33, 34 לבקשה), קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי קבוצת המיעוט יוצג וינהל בדרך הולמת ובתום לב כמתחייב מהוראות סעיף 8(א)3, (4) לחוק ת"י.

פרק יא' – הסעד המבוקש בתובענה הייצוגית

57. מטרת מתן הסעד להסרת הקיפוח

פרופ' צ. כהן גורסת (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך ב', סעיף 283, בעמ' 131 סיפא - 132 רישא) כי;
"בקביעת קיומו של קיפוח יש לבדוק את התוצאה. המניעים של יוצרי הקיפוח אינם מכריעים בהקשר זה, שכן מטרת החוק אינה להעניש את המקפח, אלא להעניק סעד למקופח. על כן, הן התנהגות מכוונת והן התנהגות רשלנית עשויות להיכלל בגדר הסעיף. גישה זו התקבלה בפסיקה כגישה הנכונה."
(ראו גם; פרופ' יוסף גרוס / חוק החברות החדש, מהד' 4, 2007, בהוצאת תאגידים [16], בעמ' 315; פרשת בכר [6], בעמ' 245, בסעיף 10; פרשת הראל [9], בסעיף 21 באמצע עמ' 15).
לפיכך, יתבקש ביהמ"ש הנכבד לפסוק כי קבוצת המיעוט, לרבות המבקשים, קופחו ע"י המשיבות ולו בשל התנהגותן ו/או התנהלותן כנ"ל.

58. רכישת מניות קבוצת המיעוט

נוכח ניסיון העבר של למעלה מיובל שנים, קיים חשש מהותי בלב המבקשים שענייניה של בניני האומה בכל הקשור לקיפוח קבוצת המיעוט ימשיכו להתנהל בדרך זו גם בעתיד הנראה לעין, באופן שמצדיק "להפריד כוחות" כבר עתה בין קבוצת המיעוט לבין המשיבות, בדרך של מתן הוראות מתאימות ע"י ביהמ"ש הנכבד עפ"י הסמכות המפורשת המוקנית לו בסעיף 191(א) סיפא לחוק החברות.
ד"ר חביב-סגל / גורסת (חביב-סגל / דיני חברות [2], בעמ' 601, ובעמ' 629) כי;

"התרופה של "רכישתו של המיעוט החוצה" על-ידי החברה עצמה היא התרופה המקבילה, מבחינתו של המיעוט, לתרופת הפירוק: בית-המשפט מבטל את עיקרון אי-הפריקות, כך שהמיעוט נהנה ממימוש השקעתו בחברה, על-ידי השבת משאביו המושקעים לבעלותו הפרטית. אלא שלהבדיל מתרופת הפירוק, החברה ממשיכה להתקיים ולפעול כישות משפטית."

גם פרופ' גרוס בדיעה (גרוס / דיני חברות [16], בעמ' 316 ברישא לסעיף 12.9) כי;

"הסעד העיקרי הינו הוראה של בית המשפט לקניית בעלי מניות המיעוט החוצה (BUY OUT). סעד זה חשוב במיוחד בנסיבות בהן מאבד בעל מניות המיעוט כל אמון בחברה ואינו מעוניין להשאיר את השקעתו בה, ובעיקר בחברות פרטיות שאין "שוק" למניותיהן, כך שבעלי מניות המיעוט יכולים למצוא עצמם "לכודים" בחברה שאינה מחויבת לחלק להם דיבידנדים, מבלי שיוכלו להפיק כל הנאה מהשקעתם."

המבקשים יטענו כי רכישתו של המיעוט החוצה יכולה להעשות, איפוא, ע"י בניני האומה בעצמה (חביב-סגל / דיני חברות [2], בעמ' 669 סיפא) או ע"י הסוכנות היהודית כבעלת השליטה בבניני האומה וכבעלת רוב הון המניות שהונפק ע"י בניני האומה.

גם פרופ' צפורה כהן סבורה כך (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך ב', סימן 310, בעמ' 199), כמצוטט להלן;

"בעל מניות שרכש את מניותיו בחברה, ולו גם לצורכי השקעה, ונאלץ למוכרן עקב התנהגות מקפחת מצד בעלי מניות הרוב, זכאי, לדעתי, לקבל את שווי המניות יחסית לערך כלל מניות החברה, בלי הפחתה עקב היותן מניות מיעוט. התנהגותו המקפחת של הרוב היא שגרמה לכך שנאלץ לפרוש מהחברה, וזאת בניגוד לרצונו ולציפיותיו הלגיטימיות להישאר בחברה עד המועד, שהוא יחפוץ בחיסול השקעתו בה. במקרה

כזה, הכרה בזכותו של הרוב לרכוש את מניות המיעוט בערכן המופחת היא בבחינת פרס לאלה שהתנהגו בדרך לא נאותה ועידוד קיפוח המיעוט בידי בעלי מניות הרוב, בכל מקרה שהאחרונים ירצו לרכוש את מניות המיעוט בנסיבות המתוארות לעיל, כשבעל מניות המיעוט לא ייענה לבקשת הרכישה שלהם.

ביהמ"ש המחוזי עשה שימוש בסמכות המוקנת לו בסעיף 191(א) סיפא לחוק החברות ואישר בקשה לאישור תובענה ייצוגית בה התבקש סעד של הסרת קיפוח קבוצת המיעוט, בדרך של רכישת מניותיה ע"י בעלת השליטה בחברה תמורת שוויין ההוגן (פרשת אמ"י [4], בסעיף ד', בסיפא לעמ' 12).

בפסק הדין שניתן בפרשת פרקש [7] (בעמ' 6) חוייבו בעלי השליטה בחברה להסיר את קיפוח קבוצת המיעוט בדרך של רכישת מניותיהן לפי שוויין ההוגן כפי שנקבע ע"י מומחה שמונה ע"י ביהמ"ש, וזאת לאחר שהוכח כי החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה מיום יסודה.

כך גם פסק השופט אלטוביה מגן בחייבו בפסק-דין מתאריך 29.12.05 (א' (ת"א) 2466/01, ליאורה חלפון נ' בובלי אהרון ואח', נבו [17], בעמ' 14, 16), בחייבו בעל שליטה בחברה לרכוש את מניות המיעוט החוצה בהסתמכו על הוראות סעיף 191(א) סיפא לחוק החברות.

גם בפסק-דין שניתן לפני שבועות מספר, חייב ביהמ"ש המחוזי בעלי מניות של חברה לרכוש את מניות המיעוט לפי ערכן הריאלי המשקף את שווי החברה, וזאת, בין היתר, בשל קיפוח המיעוט בגין מדיניות של אי חלוקת דיבידנדים, שהשתרעה על פני שנים רבות (א' (ת"א) 1830/01 עוזי גרסטנר נ' נכסי רחל אביב בע"מ ואח', החלטת השופטת ענת ברון מתאריך 20.11.08, נבו [18], בסעיף 15).

הערכת שוויין ההוגן של המניות

59.

המבקשים יטענו כי יש להעריך את מניות קבוצת המיעוט לפי שוויין ההוגן למועד ביצוע הערכה. כמו-כן, הדרך הנכונה והצודקת להערכת שוויין ההוגן של מניות קבוצת המיעוט היא בהערכתן יחסית לשווי כלל המניות שהונפקו ע"י בניני האומה וללא כל הפחתה בגין היותן מניות מיעוט (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך ב', סעיף 310, בעמ' 196-201).

המבקשים יטענו כי יש להעריך את שוויין של מניות קבוצת המיעוט ע"י מומחה (צ. כהן / בעלי מניות [3], כרך ב', סעיף 280, בעמ' 128 סיפא), ולו מהטעם שאין שוק למניות קבוצת המיעוט ו/או מאחר ומרכיב חשוב ביותר בשוויין ההוגן של המניות שבידי קבוצת המיעוט הינו שווי הנכסים נטו של בניני האומה (פרשת פרקש [7], בסיפא לסעיף 7; צ. כהן / בעלי מניות [3], סעיף 310, בעמ' 197).

יחד עם זאת, הלכה פסוקה היא כי אין מקום לדון בשלב זה של הבקשה בשוויין ההוגן של מניות קבוצת המיעוט, ולו נוכח פסיקת ביהמ"ש העליון (רע"א 307/02 עיריית נתניה נ' שאלתיאל עמנואל ויהודית, אתר הרשות השופטת [19], בסעיף 4), לאמור;

"בשלב של בקשה לאישור תובענה ייצוגית ראוי ורצוי מכל בחינה שלא להרחיב את

היריעה ולא להפוך שלב טרומי זה להליך ממושך מסורבל שאיננו תואם את תכליתו.

לפיכך, אם בכלל יש מקום לחוות דעת מומחים בשלב זה, ראוי שהצדדים יסכימו על

מומחה שימונה בהסכמה, או על ידי בית המשפט, במקום המומחים מטעמם."

לפיכך יתבקש ביהמ"ש הנכבד, בקדם-המשפט שיתקיים לאחר אישור הבקשה למנות מומחה מטעמו כנ"ל שימומן ע"י המשיבות.

למען הסר כל ספק, יודגש כי כל הנתונים המפורטים בבקשה דלעיל, לגבי השווי ההוגן של המניות בהן אוחות קבוצת המיעוט, מובאים כהערכה בלבד על מנת שתהא לביהמ"ש הנכבד אינדיקציה לגבי היקף הסכום הנתבע בתובענה הייצוגית, וכי שווייה של התובענה הייצוגית יהא בכפוף לפסיקת ביהמ"ש הנכבד, עפ"י הנתונים שיובאו לידיעתו ולהכרעתו ע"י המומחה שביהמ"ש הנכבד יתבקש למנותו כנ"ל.

פרק יב' - רשימת הנספחים

60. לנוחות ריכוז רשימת הנספחים המוזכרים בבקשה מפורטת להלן ;

נספח	תאריך הנספח	תאור הנספח
בש/1	10.11.08	דף מידע של בנק ישראל אודות המרת הל"י לש"י ולש"ח
בש/2	12.08	פירסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של מדד המחירים לצרכן על בסיס מקדם שנת 1951
בש/3	19.1.50	תעודת ההתאגדות של בניני האומה
בש/4	5.5.88	תעודת שינוי שם של בניני האומה לבניני האומה – מרכז הקונגרסים ירושלים בע"מ
בש/5	8.4.90	תעודת שינוי שם של בניני האומה באנגלית
בש/6	17.2.94	החלטת האסיפה הכללית על שינוי בשנית שם בניני האומה לשמה הנוכחי
בש/7	27.7.08	תדפיס רשם החברות אודות בניני האומה
בש/8	7.11.49	תזכיר ההתאגדות של בניני האומה (העתק ומקור)
בש/9	7.11.49	תקנון התאגדות של בניני האומה
בש/10	28.5.50	החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית המתקנת ו/או מוסיפה סעיפים 5, 5א, 7, 78(ב) לתקנון
בש/11	28.5.50	תקנון ההתאגדות לאחר תיקון ו/או הוספת סעיפים 5, 5א, 7, 78(ב) לתקנון
בש/12	14.6.53	פרט' האסיפה הכללית על קבלת החלטה מיוחדת בענין הדירקטוריון, לרבות הגדלתו ל- 20 דירקטורים המתקנת ו/או מוסיפה את סעיפים 77, 78(א),(ב),(ד) לתקנון
בש/13	24.12.62	פרט' האסיפה הכללית על קבלת החלטה מיוחדת להגדלת הון המניות ב- 40,000 מניות יסוד מיוחדות בנות 50 ל"י כ"א וביצירת 50,000 מניות מיוחדות בנות 10 ל"י כ"א וכ"כ תיקון סעיפים 2, 3, 4, 5, 69 לתקנון
בש/14	9.3.80	הודעה על קבלת החלטה מיוחדת, לפיה תוקנו סעיפים 77, 78(א)(ב)(ג), 85, 91, 95, 97 לתקנון בנוגע לדירקטוריון ולדירקטורים
בש/15	28.1.92	הודעה על קבלת החלטה מיוחדת על תיקון סעיפים 2, 50, 132 לתקנון , בנוגע לאיחוד מניות היסוד ו/או ביטוח ושיפוי הדירקטורים
בש/16	26.2.51	החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית להקצות מניות למוכ"ז
בש/17	24.4.51	הודעה על הגדלת הון לרשם החברות בגין מניות למוכ"ז
בש/18	12.7.51	מכתב רשם החברות המאשר את רישום ההחלטה מיוחדת על הגדלת הון המניות ב- 15,000 ל"י
בש/19	11.6.52	הודעת בניני האומה לרשם החברות על הגדלת הון בניני האומה ע"י הוצאה חדשה של 15,000 מניות למוכ"ז בנות 10 ל"י כ"א עפ"י פרוספקט
בש/20	3.5.60	פרט' האסיפה הכללית על הגדלת הון בניני האומה ביצירת 60,000 מניות יסוד נוספות
בש/21	31.5.60	הודעה על הגדלת הון המניות הנקוב ב- 60,000 מניות יסוד נוספות בנות 10 ל"י כ"א, ובסה"כ ב- 3 מיליון ל"י.

הודעה על קבלת החלטה מיוחדת להגדלת הון בניני האומה ביצירת 300,000 מניות יסוד נוספות בנות 50 ל"י כ"א, והחלפת סעיף 2 לתקנון	4.12.79	בש/22
הודעה על קבלת החלטה מיוחדת להגדיל את ההון הרשום של החברה	3.5.88	בש/23
הודעה על החלטה מיוחדת על איחוד מניות היסוד פעם נוספת, תיקון סעיף 2 לתקנון בהתאם, והגדלת הון המניות הרשום של בניני האומה מ- 10 מיליון ₪ ל- 30,272,105 ₪, ביצירת 400,000 מניות יסוד נוספות בנות 25 ₪ כ"א	31.5.92	בש/24
החלטת האסיפה הכללית על הגדלת הון המניות הנקוב ב- 17 מיליון ₪, בהוצאת 680,000 מניות בכורה הניתנות לפדיון בנות 25 ₪ כ"א בהוספת שלוש הוראות לתקנון	30.5.95	בש/25
החלטת האסיפה הכללית על הגדלת הון המניות הרשום ב- 6.25 מיליון ₪ בהגדלת הון מניות היסוד והמניות הניתנות לפדיון בדרך של תיקון התזכיר והתקנון	27.5.96	בש/26
החלטת האסיפה הכללית על הגדלת הון המניות ב- 30 מיליון ₪ בהוספת 1.2 מיליון מניות בכורה ניתנות לפדיון בנות 25 ₪ כ"א, והוספת הוראות לתקנון	8.11.05	בש/27
הודעה על הגדלת ההון הרשום של מניות הבכורה הניתנות לפדיון ב- 30 מיליון ₪	22.11.05	בש/28
הדו"חות הכספיים לשנת 52/51	31.3.52	בש/29
הדו"חות הכספיים לשנת 62/61	31.3.62	בש/30
הדו"חות הכספיים לשנת 81/80	31.3.81	בש/31
הדו"חות הכספיים לשנת 2003	31.12.03	בש/31/א
הדו"חות הכספיים לשנת 2007	31.12.07	בש/32
מכתב לוואי של מנכ"ל בניני האומה לרשם החברות בצירוף דו"חות שנתיים	20.7.08	בש/33/א
דו"ח שנתי לרשם החברות של חברה פרטית על הון מניות	8.7.08	בש/33/ב
רשימת בעלי מניות שדווחה לרשם החברות	8.7.08	בש/33/ג
פרטים בנוגע לדירקטורים שדווחו לרשם החברות	21.7.08	בש/33/ד
יאיר אהרני / מבנה והתנהגות במשק הישראלי, המכון למחקר עסקים בישראל, אוניברסיטת ת"א, בהוצאת גומא, וצריקובר (עמ' 1, 146, 150, 152, 168, 170)	1976	בש/34
מכתב הנהלת בניני האומה למבקר הסוכנות היהודית בענין מניות היסוד הנדרשים על-ידה ובענין מניות למוכ"ז, ורישום קרקע בניני האומה	25.2.60	בש/35
פרט' הדירקטוריון בענין הקצאת מניות יסוד לסוכנות היהודית ורישום הקרקע	4.4.60	בש/36
פרט' הדירקטוריון בענין הקצאת מניות יסוד לסוכנות היהודית	7.8.60	בש/37
פרט' הדירקטוריון בענין הקצאת מניות לסוכנות היהודית	7.11.62	בש/38
הפרוספקט הראשון להוצאת מניות בכורה ע"י בניני האומה	28.5.50	בש/39
מכתב בניני האומה לרשם החברות בדבר הוצאה חדשה של מניות למוכ"ז עפ"י פרוספקט שצורף	11.6.52	בש/40

בש/41	4.7.50	אישור הממונה על מחוז ירושלים על התאגדות "אגוד בניני האומה"
בש/42	8.9.50	זכרון הדברים בין בניני האומה ו"אגוד בניני האומה" בקשר להפצת מניות בכורה לציבור כתנאי לחברות באגודה
בש/43	3.1951	עלון פרסום של "אגוד בניני האומה" שהופץ בציבור הרחב לקידום מכירת מניות הבכורה
בש/44	1952	תעודת חבר של בעל מניות בכורה שהוענקה לבעל השליטה במבקשת ע"י אגוד בניני האומה
בש/45	1952	תעודת חבר לבעל מניות למוכ"ז ב"אגוד בניני האומה" של גב' יונה אורן – סבתו של המבקש
בש/46	1952	עלון פרסום של בניני האומה ו"אגוד בניני האומה" שהופץ בציבור הרחב לקידום מכירת המניות למוכ"ז
בש/47	19.3.58	מכתב מזכיר בניני האומה לממונה על מחוז ירושלים על הפסקת פעילות "אגוד בניני האומה"
בש/48	6.5.58	מכתב מזכיר בניני האומה לממונה על מחוז ירושלים על הפסקת פעילות "אגוד בניני האומה"
בש/49	29.7.07	מרשם בעלי המניות של בניני האומה
בש/50	31.3.65	שטר חכירה של מקרקעי בניני האומה
בש/51	27.7.08	נסח רישום של חלקה 94 בגוש 30137, עליה נרשם שטר החכירה
בש/52	5.5.08	כתבה שפורסמה באתר "NRG" אודות שוויים של מקרקעי בניני האומה בסך של 179 מיליון ₪
בש/53	15.7.08	כתבה שפורסמה ב"דה-מרקר" בקשר לפיתוח והרחבת מקרקעי בניני האומה וניצול זכויות הבניה בה
בש/54	13.3.62	מכתב השמאי הממשלתי הראשי אל מינהל מקרקעי ישראל הכולל שומת המקרקעין
בש/55	13.7.62	מכתב יעקב צור יו"ר הדירקטוריון קק"ל למנכ"ל בניני האומה בענין העברת הבעלות על המקרקעין לבניני האומה
בש/56	29.7.62	מכתב מזכיר בניני האומה לדירקטוריון בענין המקרקעין
בש/57	29.4.64	מכתב נציג קק"ל להנהלת קק"ל בענין העברת המקרקעין לקק"ל
בש/58	12.5.64	מכתב ד"ר גורדון מהנהלת קק"ל למינהל מקרקעי ישראל בענין התשלום עבור המקרקעין
בש/59	1995	חוברת היובל "ירושלים 1950 – 1995" בהוצאת בניני האומה
בש/60	27.4.56	כתבה שפורסמה בעיתון "למרחב" ע"י הסופר חיים גורי, שכותרתו "חירבת אל-אומה משנה את פניה"
בש/61	19.8.63	הודעה לעיתונות של הנהלת בניני האומה על מועד השלמת בניית הבנין
בש/62	2007	קובי כהן-הטב / בניית הזהות הלאומית בירושלים המערבית בעשור הראשון למדינת ישראל, מאמר שפורסם ב"ציון" רבעון לחקר תולדות ישראל החברה ההיסטורית הישראלית, עב(ב) תשס"ז, עמ' 189, עמ' 205-215
בש/63/א	3.8.08	דף מידע של מינהל מקרקעי ישראל אודות התכנית המפורטת

התכנית המפורטת שאושרה ע"י הועדה המחוזית לבניה במתחם המקרקעין של בניני האומה	27.3.90	בש/63/ב
פרטיכל האסיפה הכללית השנתית	10.7.01	בש/64
תעודת מניה ע"ש סבתו של המבקש - המנוחה יונה אורן או למוכ"ז	30.5.52	בש/65
המכתב הראשון של המבקש למנהל בניני האומה	23.12.81	בש/66
המכתב התשובה של מנהל בניני האומה למבקש	23.12.81	בש/67
המכתב השני של המבקש ליו"ר דירקטוריון בניני האומה	17.1.82	בש/68
מכתב התשובה השני של ב"כ בניני האומה למבקש	21.1.82	בש/69
מכתב התשובה למבקש של נציב תלונות הציבור במשרד מבקר המדינה	7.1.82	בש/70
כתבה שפורסמה במקומון הירושלמי "כל העיר" אודות המבקש ומניות בניני האומה	29.12.81	בש/71
מכתב המבקש שפורסם במקומון הירושלמי "כל העיר" אודות הקמת ועד פעולה לבעלי מניות למוכ"ז בבניני האומה	1.1.82	בש/72
תדפיס רשם החברות של המבקשת	17.6.07	בש/73
מכתב ב"ב המבקשים לב"כ בניני האומה לקבלת מסמכים מהותיים ומידע	25.4.04	בש/74
מכתב נוסף של ב"כ המבקשים לבניני האומה לקבלת המידע והמסמכים הנ"ל	4.5.04	בש/75
תשובת ב"כ בניני האומה, לפיה בניני האומה לא חילקה דיבידנד ומניות הטבה	17.5.04	בש/76
פניה נוספת של ב"כ המבקשים לב"כ בניני האומה להמצאת מסמכים	20.5.04	בש/77
תשובת ב"כ בניני האומה כי לא קויימו אסיפות סוג וכי מניותיה אינן נסחרות בבורסה	23.5.04	בש/78
פניה של ב"כ המבקשים לבניני האומה לקבלת הדוחות הכספיים האחרונים	27.7.08	בש/79
פנית ב"כ המבקשים לבניני האומה לקבלת דו"חות כספיים, פרטיקלים של האסיפות הכלליות, מרשם בעלי מניות ומסמכי התאגדות עדכניים	11.8.08	בש/80
תשובת ב"כ בניני האומה בצירוף מסמכים	3.9.08	בש/81
פניה נוספת של ב"כ המבקשים לב"כ בניני האומה לקבלת מידע בקשר לשויין ההוגן של מניות המבקשים, והאם בניני האומה מוכנה לרכשן	16.9.08	בש/82
תשובת ב"כ בניני האומה כי לא חולק דיבידנד משנת 2004 ואילך וכי אין לה הערכת שווי של מניותיה וכי אין בכוונתה לרכוש את מניות המבקשים	18.9.08	בש/83
פניות ב"כ המבקשים לב"כ בניני האומה להמציא הערכות שווי של בניני האומה שנעשו בסמוך לפני כל הנפקת מניות	3.11.08	בש/84
פניית ב"כ המבקשים לסוכנות היהודית בשאלה האם הינה מוכנה לרכוש את מניות המבקשים	16.9.08	בש/85
תשובת הסוכנות היהודית כי אינה מעוניינת לרכוש את מניות המבקשים	4.11.08	בש/86

פרק יג' - האסמכתאות המשפטיות

61. להלן ריכוז רשימת האסמכתאות המשפטיות (למעט חיקוקים) המוזכרות בבקשה;
- 1 אסמכתא** ע"א 2773, 2843/04 נצבא חברה להתנחלות בע"מ ואח' נ' מאיר עטר ואח', נבו;
- 2 אסמכתא** ד"ר אירית חביב-סגל / דיני חברות, בהוצאת 4BALANCE הפקות, תשס"ו - 2007 (עמ' 179-165, 598, 599, 601, 611, 613-615, 626, 627, 629, 640, 662-663, 669);
- 3 אסמכתא** צפורה כהן / בעלי מניות בחברה, זכויות תביעה ותרופות, בהוצאת לשכת עוה"ד, מהד' שניה, כרך א', התשס"ו - 2006 (עמ' 63-65, 228, 276-281), כרך ב', התשס"ח - 2008 (עמ' 128-132, 144, 145, 151-157, 196-201, 209-211);
- 4 אסמכתא** בש"א 17402/04 (ת"א) 2122/04 יהונתן כתבן ואח' נ' אוצר מפעלי ים בע"מ ואח', נבו, החלטת השופטת צפורה ברון מתאריך 16.9.07;
- 5 אסמכתא** ע"א 667/76 ל. גליקמן בע"מ ואח' נ' א.מ. ברקאי חברה להשקעות בע"מ, פ"ד לב(2) 281;
- 6 אסמכתא** ע"א 2699, 2930, 2971/92 ניסים בכר נ' ת.מ.מ. תעשיות מזון מטוסים (נתבי"ג) בע"מ ואח', פ"ד נ(1) 238, נבו;
- 7 אסמכתא** ה"פ (בי"ש) 4141/97 פרקש קלרה ואח' נ' פרקש חיים ואח', נבו, פס"ד מתאריך 22.7.99, שניתן ע"י השופטת רות אבידע;
- 8 אסמכתא** ה"פ (בי"ש) 4208/97 דיק (דוד) בן דור נ' צעזועי בוקי בע"מ ואח', נבו, פס"ד מתאריך 25.9.99, שניתן ע"י השופטת רות אבידע;
- 9 אסמכתא** בש"א 5928/07 ת"א (י-ס) 9273/07 ד"ר רמון הראל נ' סקאנוק - איימבל בע"מ ואח', נבו, החלטת השופטת ג. כנפי-שטייניץ מתאריך 20.7.07;
- 10 אסמכתא** ה"פ (ת"א) 1225/05 אפק טובה ואח' נ' חיי שרה בע"מ ואח', נבו, החלטת השופטת רות רונן מתאריך 18.1.07;
- 11 אסמכתא** ע"א 9014/03 אברהם גרינפלד נ' שמעון לסר ואח', נבו;
- 12 אסמכתא** ד"ר יורם דנציגר, עו"ד / הזכות למידע אודות החברה, בהוצאת בורסי, התש"ס - 2000 (עמ' 76-68);
- 13 אסמכתא** ת.א. (ת"א) 1372/95 יורשי המנוח תופיק ראבי ז"ל ואח' נ' תנובה, נבו, פס"ד חלקי של השופט ד"ר עמירם בניני מתאריך 7.10.08;
- 14 אסמכתא** ע"א 8430/99 אנליסט א'. אס. ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ נ' ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ ואח', פ"ד נו(2) 247, נבו;
- 15 אסמכתא** רע"א 8268, 8377, 8332/96 דן רייכרט ואח' נ' משה שמש, פ"ד נה(5) 276, נבו;
- 16 אסמכתא** פרופ' יוסף גרוס / חוק החברות החדש, מהד' רביעית, 2007, בהוצאת תאגידים, (עמ' 316-313);
- 17 אסמכתא** ת.א. (ת"א) 2466/01 ליאורה חלפון נ' בובלי אהרון ואח', נבו, פסק דינו של השופט אלטוביה מגן מתאריך 29.12.05;
- 18 אסמכתא** רע"א 307/02 עיריית נתניה נ' שאלתיאל עמנואל ויהודית (אתר הרשות השופטת);
- 19 אסמכתא** א' (ת"א) 1830/01 עוזי גרסטנר נ' נכסי רחל אביב בע"מ ואח', החלטת השופטת ענת ברון מתאריך 20.11.08, נבו;
- 20 אסמכתא** רע"א 4556/94 רמי טצת ואח' נ' אברהם זילברשץ ואח', פ"ד מט(5) 774, נבו;

62. הסרת קיפוח קבוצת המיעוט

המבקשים יטענו כי הוכיחו בבקשה במידת הסבירות הראויה (פרשת רייכרט [15], בעמ' 292ד) ואף מעבר לכך, כי קבוצת המיעוט מקופחת ע"י המשיבות במשך עשרות שנים, קיפוח שנוצר לראשונה שנים ספורות לאחר התאגדות בניני האומה, שהמשיך לגדול ולהתפתח ככל שחלפו השנים. קיפוח זה הנמשך עשרות בשנים הלך והחמיר בשנים האחרונות, משנמשך דילול מניות קבוצת המיעוט ע"י בניני האומה ו/או בעלי השליטה בה ו/או משבעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט אינם נהנים מרווחיה של בניני האומה, ולו מאלו שנצברו בעשור שחלף, בשל מדיניותה העסקית של הנהלת בניני האומה שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, כפי שהדבר בא לידי ביטוי במהלך 59 השנים שחלפו מאז התאגדותה ועד היום. קל וחומר, משמניות קבוצת המיעוט אינן רשומות למסחר בבורסה, ולפיכך אינן סחירות, ובפועל גם אינן עבירות, בשל העובדה שאין בנמצא קונה סביר שיהא מוכן לרכוש מניות נטולות זכויות הצבעה דה-יורה או/וגם דה פקטו, אשר גם אינן מניבות רווחים כלשהם.

המבקשים יטענו, איפוא, כי הדרך הטובה ביותר - שלא לומר היחידה - להסרת הקיפוח הנ"ל, שקיים חשש מהותי ביותר כי ימשך גם בעתיד עוד שנים רבות נוכח התנהלות המשיבות לאורך זמן ועד כה, הינה "פירוק החבילה" בין קבוצת המיעוט לבין המשיבות, בדרך של חיוב המשיבות או מי מהן לרכוש את מניות קבוצת המיעוט לפי שוויין ההוגן.

63. אישור התובענה הייצוגית

המבקשים יוסיפו ויטענו כי הסרת הקיפוח של קבוצת המיעוט ע"י המשיבות יכול להעשות רק במסגרת התובענה הייצוגית, משנפסק (רע"א 4556/94 רמי טצת ואח' נ' אברהם זילברשץ ואח', פ"ד מט(5) 774, נבו [20], בעמ' 785ד-785ו) בהאי ליסנא;

"תחום מובהק ליישומה של התובענה הייצוגית הוא דיני ניירות ערך. השיקולים המרכזיים המונחים ביסוד התובענה הייצוגית מונחים, בדרך כלל, גם ביסוד תכליתיה של התובענה הייצוגית בתחום ניירות הערך. אכן, ניירות הערך מפוזרים בידי משקיעים רבים. כל מחזיק השקיע סכום קטן או בינוני לרכישת ניירות הערך. עם זאת, סך כל ההשקעה של הציבור בחברה עשוי להיות גדול. דרוש אפוא תובע ייצוגי שיתבע לא רק את זכותו שלו, אלא גם את זכותם (האישית) של כל אחד מבני הקבוצה כולה. לעתים קרובות הנזק לכל פרטי הקבוצה נגרם בשל מקרה אחד ואחיד, או סדרת מקרים אחידה, כגון פרט מטעה בתשקיף. זאת ועוד: התביעה הייצוגית בתחום ניירות הערך - המעניקה תמריץ לבעל מניות "קטן" לתבוע ייצוגית את החברה ונושאי המשרה בה - מהווה מכשיר חשוב לאכיפת דיני ניירות הערך."

המבקשים יטענו כי נוכח התנהלות המשיבות במהלך עשרות השנים שחלפו, אישור הבקשה הינה הדרך המתאימה ביותר להכרעה במחלוקת בנסיבות הענין, בשים לב לגודלה של קבוצת המיעוט, הואיל והשאלות המהותיות של עובדה או/וגם של משפט המועלות בתובענה הייצוגית, משותפות לכלל רבבות בעלי המניות הנמנים על קבוצת המיעוט, ובכך תוגשמה מטרות חוק ת"י כמפורט בסעיף 1 לחוק ת"י.

64. נוכח כל המקובץ דלעיל, מן הדין והצדק להעתר לבקשה.

