

ב' סיון, תשנ"ה  
31 במאי 1995  
W3809

מ/כ 1  
76

סיכום עסקה

סיכום ישיבה

התאריך: 12/7/95  
תיק מס': 2531

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

6. תנאי העסקה:  
6.1 חכירה ללא הסכם פ' למסרת חצר לבנית חצר למבנה זכויות בקרקע: 7

6.2 חיוב: 9%

6.3 נתוני

6.4 נתוני

שמי

סה"כ ע

חיוב הוצאו

כל

7. המ

8. ק

9. ס

סגוש רבות

יות

אביו: 23.9.94  
המקום משמש: סוכס

להבא וכו

למש

כנון, לא סניחו לבצע ית' לבנות

לם בפועל וכו' ימשיך

דיום או לכל אחייב לפנות בכר' בוא

ת' ו/או זקופת החוזה

אדם לעבור בגדר אחריותו או

ולקם לגבי

פאלק עם מופקד

אלה (אלה) 3 (אלה)

ול' אלמני מל' בק

לה/פ'ע אלמני כי לענין גאמ' בק/י גלג' ול' ה'קל' עם יוק' ל'ל' 506447

או מולט צ'לה יוק' (ס' 506447) ה'ק'ע לעסקה ב'ק' עם צ'א'כה?

3. יאם ה'ק'ע לעסקה ב'ק' עם צ'א'כה?

ז"ח 008516734  
מיקוד 58068

צולם

יום ב' 08:00 - 15:00

במשרד המשפטים

320,000 ÷

1.17 = K

273,504.27 \*

273,504.27 x

91.0 %

248,888.88 \*

אל: מינהל מקרקעי  
מחוז ת"א  
דרך פ"ת 116, ת"א

תאריך: כ"ה בתמוז תשנ"ה  
23/7/95  
מס' חזק: שע/ת/9025/35  
תיק ממ"י: 50025310 א'  
מס' סדורי: 19950183  
מקדם מס' שומות: 1

21

יזקעי ישראל  
מחוז תל-אביב  
25-7-1995  
נתקבל

הנדון: חלקה 38, גוש 7115, יפו  
מכתבכם: מיום 13/7/95

*[Handwritten signatures and notes]*

החלקה הנדונה שטחה לדבריכם 780 מ"ר פונה בחזיתה המערבית לחוף הים ביפו על גבול קו הצוק.

להלקה צורה אי רגולרית, צמחיה עכותרה מכסה את פני המקום בגבולות החלקה.

החלקה משמשת כיום אתר הנצחה פרטי לזכרו של יצחק שדה, וכגינה פרטית, צמחיה נמוכה מכסה את פני השטח ועצי אשל פזורים בחלקה הצפוני והדרומי.

מדרגות מובילות לים נצידי החלקה בצפון ובדרום.

בתוך החלקה בחלק הצפון מזרחי ממוקם קרון מלחמה לזכרו של יצחק שדה.

לדבריכם החלקה מיועדת להחכרה לשימוש כחצר לתקופה ארוכה, ללא כל זכויות כניה נוספות.

כהתחשב בגודלה, מיקומה, יופיה המיוחד ויעודה כאמור, סכיר לדעתנו לאמוד את שווי החלקה הנדונה כריקה ופנויה כולל מע"מ ללא הוצאות פיתוח, להיום בסך של 320,000 ש"ח (שלוש מאות ועשרים אלף ש"ח).

י. הושע גולדברג  
שמאי מחוזי  
סגן מנהל לשכה

יג/חש/18362

(1)

31

משרד המשפטים  
אגף שומת מקרקעין  
לשכת מחוז ת"א והמרכז

פינהל מקרקעי ישראל  
מחוז תל-אביב  
11-1-1996  
נתקבל

תאריך: ט"ו בטבת תשנ"ו  
8/1/96  
מס' תיק: שעת/9025/35  
תיק ממ"י: 50025310 א'  
מס' סדורי: 19951035  
מקדם מס' שומות: 1

87

אל: מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז תל-אביב  
רח' דרך פי"ת 116, ת"א

הנדון: חלק מחלקה 38, בגוש 7115  
יפו

מכתבכם: מיום 22/11/95  
שיחה טלפונית מיום 3/1/96

יגאל אהרון  
מחוז תל אביב

נשוא השומה מגרש ששטחו לדבריכם כ- 780 מ"ר הנמצא במרומי הצוק המשקיף לים, ופונה בתזיטו הצרה לככר המהווה את קצהו המערבי של רח' הקדושים ביפו.

המגרש, שצורתו אינה רגורלרית, נטוע עצים וצמחים שונים.

ממזרח למגרש קיים בית מגורים דו-קומתי ששימש בעבר את יצחק שדה (כיום מתגורר בו בנו, יורם שדה), והמגרש הנדון משמש במועל כחצר פרטית למשפחת שדה.

במכתבנו אליכם מס' כני"ל מיום 23/7/95 שמנו את שווי המגרש בסך 320,000 ש"ח, בהתאם למטרת השומה שהוגדרה על ידכם "שימוש כחצר שתוכר לתקופה ארוכה".

על שומתנו הוגשה השגה ע"י מר יורם שדה בצירוף שומת השמאי חיים בן ארי מיום 5/10/95, שהעריך את דמי החכירה המהווים (91%) בגין המגרש הנדון בסך 5,000 ש"ח.

מטרת החכירה לדבריו: "לשמר את הנכס כגן זכרון ליצחק שדה ולמורשתו", ובין שיקוליו: שימור הגן כולל פתיחתו לציבור הרחב, קיום כנסים, אזכרות וספורים מאורגנים, כשלדעתו, המטרה הציבורית של החכירה מתאימה להגדרת "צרכי ציבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

בביקור נוסף שערכנו בנכס בעקבות ההשגה, הציג בפנינו מר שדה את חדר העבודה של אביו שנשתמר במתכונתו המקורית, את קרון הפיקוד של אביו ששוחזר ע"י צה"ל ונמצא בגינה הנדונה, ואת הגינה שחלק ממנה בוצע לדבריו ע"י אביו.

לאחר שבדקנו את שומתנו מחדש בשים לב למטרת השומה כפי שהוגדרה על ידכם, (שימוש כחצר שתוכר לתקופה ארוכה) ובשים לב לנימוקים השמאיים בלבד שהוצגו ע"י השמאי בן-ארי ומתיחסים למטרה זו, הגענו לכלל דעה כי שומתנו סבירה למועדה.

בברכה  
בני לוי  
שמאי מחוזי  
מנהל הלשכה

מפ/חש/59 W  
(7)



מדינת ישראל

לשכת מנהל

כב' בניסן, תשנ"ז  
29 באפריל, 1997  
W4318  
תיק: 5002531-0 א'

*Handwritten signature and notes*

לכבוד  
מר יורם שדה  
זכרון קדושים 3  
תל אביב יפו 68068

א.נ.

הנדון: בית יצחק שדה - זכרון קדושים 3 יפו  
סימוכין: מכתבך מיום 15/4/97

התבקשתי להשיב למכתבך שבסימוכין:

השומה למכתב שבנדון מתייחסת לשימוש בפועל של המגרש. עפ"י בדיקה של מפקח מטעמנו, המגרש משמש חלק אינטגרלי מחצר הבית וכך נישום. לאור זאת, אין אנו רואים מקום לשינוי עקרונות ההתייחסות לעיסקה שבנדון.

בברכה,  
אפרת שטראוס  
מנהלת מחוז ת"א

העתק:

מר מירון חומש - מנהל אגף מחוזות.



מנהל מקרקעי ישראל  
רמ"מ

51



6. ליורם שדה נשלחה דרישת תשלום בהתאם, הוא ערער על השומה, והמציא שומה נגדית שנערכה ע"י שמאי מטעמו שקבעה את שווי הנכס ל -5,000 ש"ח. הערעור נדחה על ידי השמאי הממשלתי ביום 8.1.96 והשמאות על סך -320,000 ש"ח נשארה בעינה. בדחיתו מתייחס השמאי הממשלתי לעובדה שהשומה נערכה על ידו לשימוש כ"חצר" כפי שציין המינהל בבקשתו. X

7. סלע המחלוקת בין יורם שדה והמינהל

מעיון בהתכתבויות בתיק עולה כי סלע המחלוקת בין הצדדים הוא המונח "בהתאם לשימוש בפועל" כפי שסוכם בישיבה בין הצדדים ביום 29.12.97 וזאת מאחר וכל אחד מהצדדים מפרשה באופן שונה.

8. המינהל מצדו שלח מפקח לשטח והוא ציין כי הגן משמש חלק אינטגרלי מחצר הבית. לאור זאת הוצאה ההנחיה לשמאי הממשלתי לעריכת שומה לשטח כחצר. השומה היתה כאמור -320,000 ש"ח.

9. לעומת זאת טוען שדה באמצעות שמאי מצדו, שהעריך את שווי הנכס ב-5,000 ש"ח כי המטרה הציבורית של החכירה מתאימה להגדרת "צרכי ציבור" על-פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה ולכן שיעור דמי החכירה לנכס זה צריך לחפוף את שיעור דמי החכירה המשולמים ע"י רשויות מקומיות וגופים ציבוריים שונים. לדעתי יש לדחות טיעון זה מעיקרו, זאת מאחר וקרקע זו לא הוכרזה ע"י העיריה כקרקע לצרכי ציבור ואם ברצונו של יורם שדה להכריזה ככזו אין היא יכולה להישאר בידו.

10. עוד מוסיף השמאי וטוען, להצדקת שמאותו הנמוכה, כי ההגבלות בהסכם החכירה אוסרות למסור או להשכיר את בית המגורים הסמוך לנכס שבנדון ודבר זה לכשעצמו מוריד את ערך הנכס. אף פה ברצוני להעמיד דברים על דיוקם. הסכם החכירה אינו מתייחס כלל לבית שבעלותו הפרטית ואינו אוסר על מכירתו. הוא אוסר רק את מכירת הגן.

11. ביום 3.3.96 שלח דרור צבן מנהל אגף שיווק וכלכלה דאז מכתב תשובה לד"ר אפרים סנה שפנה למינהל בבקשת עזרה לפתרון בעייתו של יורם שדה, והציע לו 3 דרכים אפשריות לפתרון:

- א. הגדרת הגן כאתר לשימור - במקרה זה יוצא הגן מחזקתו של יורם שדה אולם ימשיך להיות גן הנצחה.
- ב. הגדרתו כקרקע ציבורית ע"י העיריה - התוצאה גם במקרה זה הוצאת הגן מחזקתו של יורם שדה.
- ג. החכרתו ליורם שדה כאדמה גננית עפ"י שומה - זו הדרך בה נהג המינהל.

הצעתו זו של דרור צבן מקובלת עלינו גם היום ועומדת בעינה, אך לא מצאתי בתיק תגובה של שדה למכתב זה.