

ת.א. 2975/00

בבית המשפט המחוזי
בתל-אביב-יפו

בפני כבוד השופטת ד"ר ד. פלפל

מ/א/כ/ע/ק

התובע

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה
04-12-2006
יחידת תל-אביב (אזורית)

יורם שדה
מרח' זכרון קדושים 3, יפו 68068
טלפקס: 03-5064417

- נגד -

הנתבע

מינהל מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עו"ד קרן דון יחיא יוסט מפמת"א (אזרחי)
רח' הנרייטה סולד 1, תל-אביב
טלפון: 03-6970222, פקס: 03-6918541

בית המשפט המחוזי תל-אביב
נח קבל
04-12-2006
חתימת המקבל (307)

סיכומי תשובה מטעם התובע לסיכומי הנתבע

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד (מיום 12.6.06) מוגשים בזה סיכומי תשובה מטעם התובע לסיכומי הנתבע.

העתק נשלח ישירות לב"כ הנתבע.

יורם שדה
התובע

1. כפי שיפורט להלן, אין בסיכומי המינהל כל התייחסות לראיות הרבות שהובאו מטעמי. זאת ועוד, חרף הארכה שהוענקה לנציגת המינהל ביד רחבה "ללימוד החומר" לא מצאתי בסיכומיה כל התייחסות מנומקת למרבית טענותי, ולא נותר אלא להסיק מכך שלא מצאה להן מענה. להלן אתייחס בקצרה לנקודות העיקריות בדבריה:

מעמדם של ההסכמים בין הצדדים

2. השאלה המרכזית בתיק זה הינה האם אכן נכרתה ביני לבין המינהל מערכת הסכמית מחייבת, ואם כן, האם המינהל עמד בהתחייבויותיו על-פי הסכמים אלה. הקדשתי לשאלה זו דיון ארוך ומנומק הן בתצהירי והן בסיכומיי, והראיתי: (א) שההסכם העקרוני מן ה-29.12.94, שנחתם לאחר ארבע שנות משא ומתן עם הגורמים הבכירים ביותר במינהל, עומד לחלוטין בכל תנאי גמירות הדעת והמסוימות והוא תקף ומחייב; (ב) שתנאי חוזה החכירה מן ה-15.8.95 הם תרגומו וישומו המעשי התקף של ההסכם העקרוני; (ג) שהשומה שהושתה עלי בחוזה החכירה מן ה-15.8.95 היתה הפרה ברורה של סעיף מהותי בהסכם העקרוני ועל כן היתה לי הצדקה מוחלטת לסרב לחתום על חוזה חכירה זה; (ד) שהמינהל אינו רשאי להנות מפירות הפרת ההסכם ולהתנער מן המערכת ההסכמית בינינו עקב סירובי להשלים עם הפרתה.

כאמור, לא מצאתי בסיכומי הנתבע כל התייחסות לטענותי המפורטות בשאלות מהותיות אלה המוכיחות בעליל שקיימת ביני לבין המינהל מערכת הסכמית מחייבת שהופרה על-ידי המינהל. כל אשר מצאתי בסיכומי המינהל היה חזרה בלתי מנומקת על טענות ישנות שלמיטב הבנתי הופרכו בבירור בסיכומיי.

3. כל אשר היה בפי נציגת המינהל לומר על ההסכם מן ה-29.12.94 היה שהסכם זה היה רק "שלב במשא ומתן". כזכור, טענת סרק זו נטענה על-ידי המינהל לראשונה רק לאחר המשפט, שש שנים לאחר חתימת ההסכם. קל להיווכח שטענה זו של המינהל מופרכת על פניה גם ללא ניתוח מפורט של תוכן ההסכם ונסיבות חתימתו. שכן עצם התנהגות הצדדים לאחר חתימתו מוכיחה בעליל שכונתם הייתה להסכם סופי ומחייב ולא לשלב במשא ומתן. עובדה היא שבניגוד לאמור במבוא לסיכומי המינהל (פסקה ראשונה), לאחר חתימת ההסכם העקרוני לא התנהל בינינו כל משא ומתן, וכמה חודשים לאחר מכן המינהל שלח לחתימתי חוזה חכירה סופי וגמור לרבות שובר תשלום.

אם היה חידוש כלשהו בדברי המינהל על ההסכם העקרוני, היה זה הטענה שהסכם זה בעצם אינו חוקי. קשה אמנם להבין מנוסח הסיכומים מה בדיוק, לדעת המינהל, היה בלתי חוקי במסמך שנחתם עמי – האם הייתה זו ההבטחה לשומה על-פי יעוד של "גן זיכרון" (סעיפים 28-32), ההבטחה לדמי חכירה סמליים (סעיף 33), או אולי ההסכם כולו (סעיף 34). מכל מקום, על פי כל אחד משלושת הפירושים האפשריים טענה חדשה זו לא נטענה על-ידי המינהל מעולם, והיא בגדר שינוי חזית לו אני מתנגד בכל תוקף.

קשה להעלות על הדעת דוגמה חמורה יותר לחוסר תום לב מטענה חדשה זו. כיצד יכול גוף ציבורי לנהל משא ומתן עם אזרח במשך ארבע שנים תמימות בהשתתפות הדרגים הבכירים והמוסמכים ביותר, לחתום עמו לבסוף על הסכם שעבר את כל האישורים הרשמיים, להתווכח עמו במשך שש שנים נוספות על הפרשות המדויקות שיש לתת להסכם, ולבסוף, שש שנים לאחר הגשת תביעה בנושא זה ושתיים עשרה שנה לאחר חתימת ההסכם, "להיזכר" לפתע, בלי שהשתנו הנסיבות ובלו שהתגלה דבר חדש, שמדובר בהסכם לא חוקי...

4. גם לגבי חוזה החכירה מן ה-15.8.95, סיכומי המינהל חוזרים על טיעון ישן שהופרך בסיכומיי. לדברי המינהל הסכם זה בטל ומבוטל משום שלא חתמתי עליו. לא מצאתי בסיכומי המינהל כל ניסיון להתמודד עם נימוקיי לגבי הסיבה המוצדקת שבגינה לא חתמתי עליו (המפורטים בהרחבה בסעיף 7 לסיכומיי), קרי שהשומה לא הביאה בחשבון את המגבלות הרבות הקיימות בפועל והמוגדרות בשני ההסכמים. המינהל חוזר כאן על הטענה שהשומה הביאה כביכול בחשבון את "הביקורים הנערכים בגינה" (בסעיף 32 ו-41), אך אינו מביא בדל ראיה כדי להוכיח טענה מופרכת זו העומדת בסתירה גמורה לכל המסמכים (למשל, למוצגים כה', כז', כט', ל', לא', לג'). בסעיף 52 לסיכומיו מודה המינהל שהמגבלות הקיימות בפועל מצדיקות את הפחתת ערך הנכס ב-75% (!) אך לא מצאתי בסיכומיו אפילו ניסיון קל שבקלים ליישב את הסתירה בין קביעה זו לבין השומה שנשלחה אלי ב-15.8.95 שלא הביאה בחשבון אף אחת מן המגבלות הללו, סתירה המוכיחה בעליל שההסכם עמי הופר...

מטרת ההחכרה ואופי השימוש בשטח

5. סעיף 3 בהסכם העקרוני אומר בין השאר: **"והוא (השטח) משמש כיום כגן זכרון ליצחק שדה וכך ימשך השימוש להבא..."**. מילים אלה מבטאות הן את הכרת המינהל בגן הזיכרון במתכונתו הקיימת, הן את התחייבותי להמשיך לקיים מתכונת זאת גם בעתיד, והן את מטרת ההחכרה – מיסודו של גן זיכרון קיים למען הדורות הבאים (ולא **"הפיכת הגן לאתר הנצחה, לשימוש הציבור"** ככתוב במבוא לסיכומי המינהל, ההדגשה שלי – י.ש.). הכרה זו שראשי המינהל הגיעו אליה בשנת 1994 בעקבות ביקורים במקום, לימוד מעמיק של הנושא והמלצות של גופים ציבוריים שיקפה יחס של כבוד והוקרה לחשיבותו ההסטורית והחינוכית של מפעל הנצחה של משפחתנו השוקדת על שימורו של הגן שהוקם על-ידי אבי לפני 57 שנים. יחס רציני ומכובד זה

איפיון (לפחות מן השפה אל החוץ) גם את עמדת המינהל בשנים שקדמו להגשת התביעה (ראו למשל, מוצג לה' משנת 1998 "אני מציינת שוב כי אין במחלוקת השמאית כדי לפגום בחשיבותו ההיסטורית והלאומית של גן הנצחה לזכרו של אביך יצחק שדה ז"ל").

6. לאור האמור לעיל, עמדתו החדשה של המינהל, שנסוג לאחר הגשת התביעה ללא כל הצדקה מהכרתו בגן הזיכרון ובמטרתה המוצהרת של ההכרה היא מעליבה ומקוממת מעבר לעצם היותה הפרה של הסכם חתום. כך, למשל, במבוא לסיכומי המינהל מצאתי את המילים "התובע מבסס את תביעתו על התזה שהחצר נשוא המחלוקת הינה גן הנצחה ליצחק שדה אך התובע לא עמד בנטל הדרוש כדי להוכיח שאין מדובר בחצר פרטית" (ההדגשה שלי – י.ש.).

ברצוני להדגיש שאינני סבור שהיה עלי "הנטל להוכיח" את השימוש בחצר כגן הנצחה ליצחק שדה. עמדתני בנטל זה לפני יותר מעשר שנים במסגרת תביעת ההסדר שלי כנגד המינהל, וכאמור הדבר אף מצא את ביטויו בסעיף 3 של ההסכם העקרוני. אך אף שלא הייתי צריך לעשות זאת, צירפתי לתצהירי מוצגים למכביר, מרביתם מן התקופה שלאחר הגשת התביעה, המוכיחים הן את המשך השימוש באתר כגן זיכרון והן את חשיבותו החינוכית ותרומתו לאינטרס הציבורי. בין השאר צירפתי פרסומים של גופים שונים לגבי סיורים בגן, קטעי עיתונות וספרות המתייחסים לגן הזיכרון, מכתבי תודה והוקרה של גופים ואנשים פרטיים שביקרו במקום, לקט אקראי של רשמים ותגובות מתוך ספר האורחים של בית יצחק שדה ומכתבים ממשד הביטחון, מן המועצה לשימור אתרים, מעמותת "אהלי פלמיח", מעמותת "דור הפלמיח" ומן המרכז להכרת תל אביב המדגישים את חשיבותו הציבורית של האתר (מוצגים ח', ט', י', יא', יב', יג'). כך צירפתי לתצהירי במלואה את החוברת שהוגשה ב-1991 למינהל מקרקעי ישראל.

למרבה הצער, סיכומי המינהל התעלמו לחלוטין מן מכל המסמכים הללו, המדברים בעד עצמם, כשם שהתעלמו מכל עובדה אחרת שלא הייתה נוחה לנתבע. האיזכור היחיד שמצאתי בסיכומי המינהל לחומר רב זה נוגע לספר המבקרים (סעיף 17, ציטוט מן הפרוטוקול). אך גם כאן במקום להתייחס לתוכנם של רשמי ביקור אלה (הכלולים במוצג ט' לתצהירי) החושפים טפח מחשיבותו החינוכית של אתר הנצחה, בדקה אותם נציגת המינהל אך ורק מנקודת ראות של שמאי מקרקעין וניסתה למצוא בהם "מדד" לתדירות הביקורים. אגב לא במקרה היא קטעה את הציטטה מעדותי בנושא זה והשמיטה ממנה את הקטעים שבהם אני מנסה להסביר במקצת את אופיו המורכב והרב-צדדי של אתר הנצחה המהווה גם בית פרטי, אשר מטבע הדברים רק חלק קטן מן המבקרים בו כותבים את רשמיהם ומרבית הפעילות בו אינה מתועדת.

8. ראוי להוסיף שההנחה המובלעת בטענה שלא עמדתני בנטל "להוכיח שאין מדובר בחצר פרטית" מעידה על אי-התמצאות בסיסית בהיסטוריה של המחלוקת ביני לבין המינהל, וזאת משום שמעולם לא הסתרתני מן המינהל שמדובר בשטח המשמש גם כחצר פרטית... נהפוך הוא, כבר יותר משש עשרה שנה אני מסביר למינהל שוב ושוב שמדובר במכלול הכולל בית פרטי וחצר פרטית המשמשים גם כאתר הנצחה (למשל, בנספחים כ'1, כו', לב' 2, מא' 39, מא' 40). יתרה מזאת, אי-הבנה דומה הובהרה בפירוט רב כבר לפני תשע שנים במכתבי לעו"ד שפינדל (נספח לב' 2, עמ' 2 החל במילים "עלי להעיר") שבו נאמר בין השאר: "לסיכום, המינהל מציג כאן, לדעתי, עמדה תמוהה ביותר. הביטוי 'בהתאם לשימוש בפועל' נתלש מהקשרו כפי שהוא מופיע בהסכם מן ה-29.12.94 (שבו ברור לחלוטין שהכוונה לגן זיכרון) והופך נושא לבדיקה. המינהל 'מגלה' שהגן הוא חלק בלתי נפרד מן הבית (עובדה שהייתה ידועה לו תמיד ושרק מחזקת את מעמדו כגן זיכרון) ומבסס על 'תגלית' מסעירה זו שומה גבוהה שאינה תואמת את האמור בהסכם מן ה-29.12.94". כזכור, עו"ד שפינדל הודתה שאין בפיה "תשובות מדויקות" לטענותיי במכתב זה (נספח לב' 3).

חוק שמירת הסביבה החופית והאינטרס הציבורי

9. מר ביבי, בעדותו בבית המשפט, ניסה להאחז בחוק שמירת הסביבה החופית כדי לתרץ את השינוי שחל בעמדתו כלפי ההסכמים שנכרתו עמי, אך הוכח שהשינוי האמור בעמדתו התרחש זמן רב לפני אישורו של חוק זה (עמ' 45, ש' 17-30)... אף על פי כן, סיכומי המינהל חוזרים ונתלים בחוק שמירת הסביבה החופית ומדגישים שהוא נכנס לתוקפו לאחר חוות הדעת של פרופ' אלתרמן, כשהכוונה אולי לרמוז שחוות דעתה לגבי היעוד התכנוני של הגן היתה משתנה בעקבות חוק זה. חשוב אפוא לומר שניסיון נוסף זה להתנער מן ההסכמים בתירוץ של "יעוד תכנוני" הוא חסר כל בסיס. חוק שמירת הסביבה החופית לא נועד לשנות את התכנון התקפות הקיימות וכל תכליתו להנחות את התכנון העתידי בסביבה החופית. בהוראת מעבר (סעיף 20 לחוק זה) נאמר בין השאר במפורש שאין בהוראותיו כדי לפגוע ב"תכנית שהיא בת תוקף ערב תחילתו של חוק זה" וגם לא "בהתחייבות חוזית כתובה וחתומה שענינה זכויות בניה או שימוש במקרקעין".

זאת ועוד, חוק שמירת הסביבה החוקית אינו רלוונטי לנושא שעל הפרק לא רק מן הבחינה המשפטית הפורמלית בלבד, אלא גם מן הבחינה המהותית. פירושים של "הפתרונות הרלוונטיים ברוח יחסו של המחוקק לסביבה החופית" שמציע המינהל בסיכומיו (כלומר הפרדת הגן מן הבית ופתיחתו לשימוש חופשי של הציבור 24 שעות ביממה – סעיפים 20 ו-54) אינו רק הפרה בוטה של התחייבותו החתומה של המינהל מן ה-29.12.94 להחכיר לי את הגן (ראו סעיף 19 בסיכומי), אלא גם פגיעה חמורה באינטרס הציבורי. שכן האינטרס הציבורי האמיתי, שהוסבר למינהל פעמים אין ספור (לרבות בנספחים ח' עד יג' לתצהירי ובחוברת שהגשתי למינהל ב-1991, מוצג מא') הוא שימור ביתו וגנו האותנטיים של יצחק שדה כמכלול אחד על מנת להציל פרק חשוב בתולדות הישוב משכחה. וכאמור, עד להגשת תביעה זו גם המינהל עצמו לא פקפק בכך. הרי ברור שחוק

שמירת הסביבה החופית לא נועד להרוס את כל הנכסים ההיסטוריים והתרבותיים לאורך החוף כדי לאפשר בהם מעבר חופשי לציבור!

דאגתו זו של המינהל ל"אינטרס הציבורי" כביכול אינה מבטאת רק שיקול דעת מוטעה. לצערי, במקרה הספציפי של גן יצחק שדה מדובר בחוסר תום לב, אם לא גרוע מכך. כפי שמלמד תצלום האוויר שצורף לתצהירי (מוצג י"ז 2), בשטח המצוק הגובל בגן יצחק שדה מצפון (שיעודו התכנוני זהה לזה של הגן...) קיימת שכונה בלתי חוקית. מכתבי הארוך לירון ביבי (שצורף לתצהירי כמוצג מ'1) מתאר באופן מפורט (בעמ' 2) את מאבקי כנגד מעשי השחיתות של אנשים במינהל ובעיריית תל אביב שאיפשרו את צמיחתה של שכונה זו תוך שיתוף פעולה עם עבריינים שאיימו עלי ברצח ואף הציתו את מכוניתי. למותר לציין שעיריית תל אביב והמינהל מעולם לא נקפו אצבע כדי להקנות לציבור נגישות לשטח זה שעל המצוק הצופה לים. שטח המצוק הגובל בגן נשוא המחלוקת מצפון הוא אפוא סגור ומסוגר, בניגוד גמור לגן יצחק שדה שאליו יכול כל אדם להיכנס ללא תשלום ואף לקבל הרצאה היסטורית מאלפת, וזאת במגבלה אחת בלבד, שהביקור יתואם עמו מראש.

סוגיית ההורשה

10. אחד החידושים שחלו בעמדת המינהל לאחר הגשת התביעה היה הפרשנות שלפיה הסעיף בתנאים המיוחדים של חוזה החכירה מ-1995 האוסר עלי למכור את הגן ומחייב אותי להחזירו למינהל אם אמכור את ביתי, קובע כביכול שזכויות החכירה לא תועברנה בירושה (למשל, סעיף 3 בסיכומי הנתבע). עלי להדגיש שאף שאני דורש שחוזה זה יקום כלשונו אינני מסכים בשום פנים לפרשנות חדשה זו, המסלפת את משמעותו המקובלת של המונח "העברה" (ראה מוצג ת/9 ועמ' 57 ש' 1-7) וסותרת את מטרתה של ההחכרה. ההסכם ביני לבין המינהל לא נועד להעניק לי מחווה אישית בימי חיי, אלא לאפשר למשפחתי להמשיך לשמור על שלמותו של אתר ההנצחה הכולל את הבית והגן למען הדורות הבאים (ראו, למשל, מוצג מא' 40, מכתב ההמלצה של המועצה לשימור אתרים מ-1991 "לפיכך אני פונה אליך למען תפעל לאפשר למשפחה לקבל את הגן בחכירה ל-49 שנה למטרות הנצחה", ההדגשה שלי - י.ש.). ברור לחלוטין שלא הייתי מוותר על תביעתי בהסדר למען הסכם שהיה מביא באופן אוטומטי לקיצו של אתר ההנצחה ביום מותי. ראוי לציין גם שההסכם שנחתם עמי ב-29.12.94 אינו כולל כל הגבלה על העברת זכויות, ואף על פי כן לא התנגדתי להכללת הסעיף האוסר עלי למכור את הגן ואת הבית בחוזה החכירה, משום שתנאי זה עולה בקנה אחד עם מטרת ההסכם - הבטחת שלמותו של אתר ההנצחה לדורות.

סוגיית דמי החכירה

11. סיכומי המינהל מקדישים שורות רבות למאמץ לשכנע את בית המשפט שהבטחת המינהל להחכיר לי את הגן בדמי חכירה סמליים הייתה בלתי חוקית. קשה להבין את פשרו של מאמץ מיותר, זה משום שבתצהירי ובסיכומיי הבהרתי במילים מפורשות שאינני עומד על קיומה של הבטחה זו. כתבתי בסיכומיי במילים ברורות שאני מבקש שבית המשפט הנכבד הוא שיקבע את דמי החכירה על-פי הדין והצדק, ופירטתי (בסעיף 37) את השיקולים הצריכים לדעתי להנחות את בית המשפט בהחלטה זו. לצערי, לא מצאתי בסיכומי המינהל כל התייחסות לטיעוניי המנומקים בנושא זה.

אין להסיק מן האמור לעיל שאני מקבל את הטענה שההבטחה בדבר דמי חכירה סמליים היתה בלתי חוקית. וזאת משום שבניגוד לאמור בסיכומי המינהל, הבטחה זו לא ניתנה בחוסר סמכות אלא התבססה על החלטת ההנהלה המצומצמת של המינהל מן ה-23.8.94 (מוצג כב'), החלטה שמשום מה אינה נזכרת בסיכומי המינהל ולו ברמז.

סיכום

12. למרבה הצער, לא מצאתי בסיכומי המינהל כל התייחסות ובוודאי לא תשובה לטיעוניי המנומקים בכל השאלות המהותיות שנדונו במשפט זה. כך, למשל, לא השיב המינהל לנימוקים ולראיות שהבאתי בשאלת מעמדם המחייב של ההסכמים והפרתם על-ידי המינהל, לראיות הרבות שהבאתי להתנהגותו הפסולה והבלתי ישרה של המינהל במשך יותר משנים עשרה שנה, וגם לא לנימוקים שהבאתי בנושא השיקולים לקביעת דמי החכירה והוצאות המשפט. סיכומי המינהל לא טרחו גם להסביר מדוע לא הובאו לעדות מר חומש ועו"ד קוינט, חותמי ההסכם עמי, אלא פקיד זוטרי ממר חומש שהגיע על דעת עצמו למסקנה שהסכם זה אינו חוקי, וגם לא ניסו להסביר את הסתירות הרבות שהצבעתי עליהן בין עדותו של מר ביבי, נציג מדינת ישראל, לבין האמת העובדתית. דומני שהימנעות זו מתשובה על כל טיעוניי העיקריים מדברת בעד עצמה.

13. לפיכך בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את תביעתי, לאכוף על המינהל להחכיר לי את הגן נשוא התביעה על-פי ההסכמים מן ה-29.12.94 וה-15.8.95, לקבוע את דמי החכירה שעלי לשלם בהתאם לשיקולים שפורטו בסעיף 37 בסיכומיי, לפסוק לטובתי הוצאות משפט לדוגמא בהתאם לשיקולים שפורטו בסעיף 38 בסיכומיי, וכן לפסוק לטובתי שכר טרחת עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

11 סג' א.ש

יורם שדה
התובע