

ע"א 6051/07

בבית המשפט העליון  
ירושלים

יורם שדה

רח' זכרון קדושים 3, יפו  
טלפקס: 03-5064417

המערער

— נגד —

המשיבה

מינהל מקרקעי ישראל

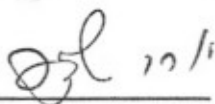
ע"י פרקליטות המדינה  
רח' צאלת א-דין 29, ת.ד. 49029  
ירושלים, 91490

מאגנט מוטקולט  
03-5064417  
מאגנט מוטקולט

סיכומים מטעם המערער<sup>1</sup>

בהתאם לצו סיכומי הטענות המתוקן מיום 28.8.07 מוגשים בזה סיכומים מטעם המערער.

בית המשפט העליון  
מדור בלתי מיוצגים  
2008-04-03 - 3  
נתקבל / נבדק  
חתימה



יורם שדה

המערער

<sup>1</sup> ההדגשות במובאות המצוטטות בגוף הסיכומים אינן במקור, אלא אם כן צויין אחרת.

## א. מבוא:

### מהו גן יצחק שדה:

1. הנושא שבגינו מוגש ערעור זה הוא מחלוקת ביני לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל) לגבי תוקפו ופירושו של הסכם כתוב לחכירת גן יצחק שדה ביפו שנכרת בינינו ביום 29.12.94 (להלן: ההסכם), הסכם שקיבל גושפנקא של פסק דין והביא לסיומו של הליך משפטי ממושך. בית המשפט קמא קבע בשגגה שהסכם זה אינו ניתן לאכיפה. כתב סיכומים זה ינסה להראות שמסקנה שגויה זו נבעה בעיקרה מציטוט מוטעה של הסעיף העיקרי במסמך האמור. ההסכם שנכרת ביני לבין המינהל לא היה הסכם חכירה שגרתי אלא הסכם ייחודי לחכירת שטח בעל ערך היסטורי. לפיכך, מן הראוי להסביר תחילה מהו גן יצחק שדה ומה חשיבותו הציבורית והחינוכית.
2. חלקת הקרקע המכונה "גן יצחק שדה" שוכנת על גבעת כורכר הצופה לים בקצה רחוב זכרון קדושים ביפו (גוש 7115 חלקה 38). היא מהווה מאז שנת 1949 חלק אורגני ובלתי נפרד מן החצר של בית מגוריי הגובל בו במזרח. הבית עצמו והגינה המקיפה אותו רשומים על שמי בלשכת רישום המקרקעין (גוש 7115 חלקה 10). גן יצחק שדה רשום על שם המינהל מאז מילאתי את חלקי בהסכם מיום 29.12.94 וביטלתי את תביעתי לבעלות עליו בהסדר המקרקעין. המכלול השלם, הכולל את גן יצחק שדה ואת ביתי הפרטי והגינה המקיפה אותו, מכונה "בית יצחק שדה". זה הבית שבו חי אבי, האלוף יצחק שדה ז"ל, בשנותיו האחרונות, ואני עצמי מתגורר בו ברציפות מאז הגעתי לשם עם הוריי בפברואר 1949.
3. חלקת הקרקע נשוא המחלוקת מכונה אמנם מטעמי נוחות בשם "גן יצחק שדה", אך חשוב לזכור שחלקה זו היא לאמיתו של דבר רק חלק מגן יצחק שדה כולו, הכולל כאמור גם את הגינה המצויה בבעלותי הפרטית. יתר על כן, הגן עצמו הוא רק חלק מאתר ההנצחה השלם המוכר כ"בית יצחק שדה". ראוי להדגיש נקודה זאת משום שמינוח סמנטי זה הטעה ככל הנראה את בית משפט קמא, שלא ביקר במקום וסבר בטעות שמדובר באתר היסטורי העומד בפני עצמו שניתן להפרידו מאתר ההנצחה השלם.
4. בשנים שבהן התגורר אבי במקום הוא הקדיש מאמצים רבים לטיפוח הבית והגן. הוא הביא למקום את קרון הפיקוד שממנו ניהל את קרבות מלחמת העצמאות, התקין בגן שבילים מאבן ירושלמית ומדרגות המובילות לים, הציב בו מצבת זיכרון למכבי מוצרי ממפקדי השיירות לירושלים הנצורה, וכן ממצאים ארכיאולוגיים רבים. גינונו של המקום, שהיה עד אז גבעת כורכר חשופה, נעשה בסיועו ובתכנונו של אברהם קרוון, אדריכל הגנים של עיריית תל אביב.
5. לאחר מותו של אבי החליטה משפחתי לשמר את ביתו וגנו ולהפוך אותם לאתר להנצחת זכרו. המקום ממשיך לשמש כבית מגוריינו הפרטי, אך פתחנו אותו גם בפני הציבור, ואנחנו מקיימים בו סיורים מאורגנים וביקורי תלמידים וחוקרים. במשך 55 השנים שחלפו מאז מות אבי אנו משמרים ומתחזקים את האתר על חשבוננו, ומעולם לא גבינו מאיש תשלום על הביקור בו. שימורו של המקום כולל גם את חדר עבודתו של אבי, ואנחנו מאפשרים לבקר בו במסגרת סיורים מאורגנים אף שהוא נמצא בתוך ביתנו הפרטי. כמו כן אנו מקפידים גם על שימורם של קרון הפיקוד (שצה"ל מסייע

בתחזוקתו), הממצאים הארכיאולוגיים, מצבת הזיכרון, והשבילים והמדרגות שהתקין אבי. בית יצחק שדה נושא שלט של המועצה לשימור אתרים, וזכה להכרתם ולהוקרתם של גופים ציבוריים רבים - (מכתבי כמה גופים ציבוריים המדגישים את חשיבותו הלאומית של בית יצחק שדה מצורפים כמוצג א').

### הרקע ההיסטורי להגשת התביעה בבית המשפט קמא:

6. ראשיתה של פרשה ממושכת זו היתה תביעת הבעלות על גן יצחק שדה שהגשתי בשנת 1990 בבית המשפט המחוזי במסגרת הסדר מקרקעין. מטרתי היתה להבטיח את שלמותו של אתר ההנצחה ואת המשך קיומו במתכונתו הקיימת כמכלול אחד גם בדורות הבאים. במקביל לשיבות בית המשפט התנהל ביני לבין המינהל, בידיעתו ובברכתו של כבוד השופט וינוגרד, גם משא ומתן אינטנסיבי על חכירת הגן בהשתתפות כל ראשי המינהל ומנהלי מחוז ת"א בתקופה הרלוונטית. במהלך המשא ומתן התקיימו ביקורים של בכירי המינהל במקום, והוגש למינהל חומר כתוב רב לרבות מכתבי המלצה מטעם המועצה לשימור אתרים וראש עיריית תל אביב דאז (ראו נא מוצגים א'2, א'2') וחוברת הכוללת תמונות, מסמכים וקטעי ספרות ועיתונות. הבהרתי למינהל שהגן משמש חלק מאתר הנצחה הכולל גם את ביתי הפרטי ופתוח לסיורי חינוך מתואמים עמי, ושאהיה מוכן למחוק את תביעתי אם יוחקר לי באופן שיאפשר למשפחתי להמשיך לקיים את האתר באותה מתכונת כמכלול אחד ובמחיר המשקף את המגבלות הנובעות מן השימוש בו כגן זיכרון.

7. ביום 29.12.94 הייתי סמוך ובטוח שהפרשה הגיעה לסיומה: נחתם הסכם בין הצדדים המבטיח את התנאים שצוינו לעיל. המינהל הכיר בכך שהשטח אכן משמש כגן זיכרון ליצחק שדה והתחייב להחזירו לי במחיר המשקף שימוש זה. מצד המינהל חתמו על ההסכם מר מירון חומש, מ"מ מנהל המינהל דאז, וזמירה קוינט, היועצת המשפטית של מחוז ת"א. בעקבות ההסכם מחקתי את תביעת הבעלות והסכמתי שהשטח ירשם על שם המינהל. וזו לשון ההסכם:

1. יורם שדה מבטל תביעתו בהסדר.

2. ייחתם חוזה חכירה בין המינהל ליורם שדה לגבי החלק המצוין בתרשים הרצ"ב כשהשטח המוגדר לחוף ים לא ייכלל בחוזה.

3. יעוד השטח שימסר לידיו הינו כיום למגורים אולם בפועל הבניה עליו אסורה והוא משמש כיום כגן זכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא לכן תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל.

4. יוכנס סעיף בחוזה המבהיר כי אם יוכל להתממש יעוד המגורים יורם שדה לא יוכל לממש זכויות במגורים והוא יחזיר השטח למינהל.

5. מאחר ומשפחת שדה מחזיקה בשטח 46 שנים עוד מימיו של יצחק שדה תכלל העסקה בסעיף 25 (ו)."

8. כפי שנקל להיווכח, ההסכם מחייב אותי לבטל את תביעתי בהסדר (סעיף 1) ומחייב את המינהל לחתום עמי על חוזה חכירה (סעיף 2). אך מבחינתי גולת הכותרת של ההסכם היתה סעיף 3 שביטא את הכרתה של מדינת ישראל באתר ההנצחה במתכונתו הקיימת, ואת התחייבותה שדמי החכירה ישקפו את המגבלות הנובעות ממתכונת זו. ההכרה

והתחייבות האמורים מצאו את ביטויים במילים "...והוא משמש כגן זיכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא לכן תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל". הייתי שותף לניסוחו של ההסכם והמילים שצוטטו לעיל הוכנסו להסכם על-פי דרישתי. לכאורה, משמעותם של המילים ברורה לחלוטין: הן קובעות שהשימוש בפועל היה וישאר גן זיכרון ליצחק שדה ועל כן לערוך את השומה על-פי שימוש זה - (ההסכם מיום 29.12.94 והודעה על מחיקת תביעתי בהסדר מצורפים כמוצג ב')

9. כאמור עם חתימת ההסכם שצוטט לעיל בשנת 1994 הייתי משוכנע שהפרשה הגיעה לסיומה. אלא שחווה החכירה מיום 15.08.1995 (להלן: חווה החכירה) שנשלח לחתימתי על-פי סעיף 2 בהסכם העמיד אותי על טעותי. הסתבר לי שלמרות שקיימתי את חלקי בהסכם הכתוב בינינו ושיניתי את מצבי לרעה, המינהל לא קיים את חלקו שלו, ונמנע מלהנחות את השמאי לערוך שומה על-פי שימוש כ"גן זיכרון ליצחק שדה". חווה החכירה הטיל עלי אמנם את כל המגבלות המחייבות אותי להמשיך להשתמש בשטח כגן זיכרון במתכונתו הקיימת מאז מות אבי בשנת 1952, אך הגדרת השימוש שלפיה קבע השמאי את דמי החכירה היתה "שטח לגינון" ולא "גן זיכרון". מטבע הדברים, ראיתי בהגדרת שימוש זו ובדמי החכירה הגבוהים שנקבעו לפיה הפרת הסעיף העיקרי בהסכם הכתוב. סירבתי להשלים עם הפרה זו ונמנעתי מלחתום על חווה החכירה. הפרה זו של ההסכם היא שהובילה לבסוף להגשת תביעתי בבית המשפט המחוזי וגרמה לכך שפרשה זו שהיתה צריכה להסתיים לפני יותר מ-13 שנה לא הגיעה עדיין לסיומה - (חווה החכירה מיום 15.8.95 והחלטות המינהל המאשרות אותו מצורפות כמוצג ג').

10. חשוב עם זאת לחזור ולהדגיש שהפרה זו של ההסכם היתה הסיבה היחידה לסירובי לחתום על חווה החכירה. מכל שאר הבחינות חווה החכירה שנשלח אלי היה ונשאר מקובל עלי לחלוטין. כאמור לעיל עד להגשת התביעה לא היו ביני לבין המינהל כל חילוקי דעות לגבי עצם תקפותם וסופיותם של התנאים המיוחדים של חווה החכירה.

11. בין השנים 1995 ו-2000 פניתי למינהל פעמים רבות וניסיתי לשכנעו לקיים את סעיף 3 בהסכם כרוחו וכלשונו, קרי להכיר בחלקה כגן זיכרון ולהחכיר לי אותה על-פי שומה המביאה בחשבון את השימוש בה כגן זיכרון. למרבה הצער, לא שמעתי מפי המינהל טענה עניינית אחת ויחידה העשויה להצדיק את התחמקותו הבלתי הוגנת מקיום ההסכם שכרת עמי. תשובותיו לטענותיי התבססו על ציטוט מקוצר ומסולף של סעיף 3 בהסכם מיום 29.12.94 שמחק ממנו באופן שרירותי את המילים העיקריות הקובעות שהשטח משמש גן זיכרון ליצחק שדה, ומחייבות את המינהל לערוך שומה המבוססת על שימוש זה. המינהל התעלם בעקביות ללא כל הסבר מן הנוסח המלא והנכון של ההסכם, השמיט ממנו בכל ההתכתבויות שקדמו לתביעה את המילים המכריעות "משמש כיום כגן זכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא", והותיר בו ורק את המילים "תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל". ציטוט מסולף זה, שהוציא את המילים "בהתאם לשימוש בפועל" מהקשרם הברור, איפשר לו לתרץ את ההנחיה שנתן לשמאי הממשלתי לערוך שומה על-פי שימוש כשטח לגינון ולא כגן זכרון - (דוגמאות לציטוטים מסולפים מעין אלה מצורפות כמוצג ד').

12. כפי שציינתי לאחר מכן פעמים רבות במהלך המשפט, חילופי המכתבים ביני לבין עו"ד שפינדל, עוזרת בכירה למנהל המינהל, מייצגים נאמנה את המחלוקת בין הצדדים באותה תקופה. כפי שכתבה עו"ד שפינדל עצמה במכתבה אלי מן ה-14.9.97: "מעיון בהתכתבויות בתיק עולה כי סלע המחלוקת בין הצדדים הוא המונח "בהתאם לשימוש בפועל" כפי שסוכם בישיבה בין הצדדים ביום 29.12.94 וזאת מאחר שכל אחד מן הצדדים מפרשה באופן שונה". יצוין שמכתבה של עו"ד שפינדל מן ה-26.10.97 (מוצג ה'3) מהווה הודאה מפורשת שאין בפי המינהל כל מענה לטענותי הצודקות לגבי פירושו הנכון של המונח "בהתאם לשימוש בפועל". נציגת המינהל ביקשה ארכה לבדיקת הנושא כדי למצוא את "התשובות המדויקות" לטענתי הצודקת שהמינהל "שכח" את המילים העיקריות של ההסכם. למרבה הצער, "התשובות המדויקות" שהובטחו לי לא הגיעו עד עצם היום הזה - (ההתכתבות עם עו"ד שפינדל מצורפת כמוצג ה').

13. בשנת 2000 הגיעו מים עד נפש ונאלצתי לפנות לבית המשפט. סברתי אז ואני סבור גם היום שקיים ביני לבין המינהל הסכם חוקי המחייב אותו להחכיר לי את גן יצחק שדה בדמי חכירה המשקפים (בין השאר) את המגבלות הנובעות מן השימוש בו כגן זיכרון ומפורטות בחוזה החכירה. חשוב לי להדגיש שהסיבה העיקרית לסירובי לשלם את הסכום שהושת עלי בחוזה החכירה ולתביעתי בבית המשפט המחוזי היתה עמדתי העקרונית שגוף ציבורי חייב לעמוד בהסכמים שהוא כורת עם אזרח.

#### נימוקי הערעור בתמצית:

14. כפי שאנסה להראות בכתב סיכומים זה, הסוגיה המשפטית המובאת בפני בית המשפט הנכבד היא פשוטה וקלה להכרעה. טיעוני העיקריים יהיו קצרים וניתנים לתימצות בכמה שורות. אציג אותם אפוא כבר בראשית הדברים.

15. תביעתי בבית המשפט קמא כוונה, כאמור, כלפי התעלמותו העקבית של המינהל מן המילים העיקריות בהסכם מיום 29.12.94 הקובעות שהשטח משמש בהווה וישמש גם בעתיד גן זיכרון ליצחק שדה, ומחייבות את המינהל לערוך שומה המתבססת על שימוש זה. ביקשתי אפוא מבית המשפט לאכוף על המינהל לקיים את ההסכם במלואו דהיינו "למלא אחר התחייבותו על פי ההסכם מיום 29.12.94 לרבות החכרת גן הזיכרון בהתאם לשומה אשר תיערך כאשר בבסיס הגדרתה הכרה בשטח החלקה כגן זיכרון", (סעיף 24 א. בכתב התביעה). מדובר אפוא לכאורה בסוגיה משפטית פשוטה למדי, שהרי אין עוררין שרשות ציבורית אינה רשאית למחוק באופן שרירותי ובלתי מנומק מילים שאינן נוחות לה מתוך הסכם מחייב בינה לבין אזרח מאזרחי המדינה. אך אם כך הדבר, מדוע בכל זאת נדחתה תביעתי?

16. טענתי המרכזית בערעור זה הינה שבית המשפט קמא דחה את תביעתי עקב שגיאה מוזרה ובסיסית שנפלה בפסק הדין. אנסה להראות כאן שבית המשפט קמא אימץ בטעות לכל אורך פסק הדין את הציטוט המקוצר והבלתי נכון של ההסכם שהופץ במסמכי המינהל. במילים אחרות, השופטת השמיטה בכל ניתוחיה בהיסח הדעת מן הסעיף העיקרי של ההסכם את המילים המכריעות שעליהן התבססה תביעתי – המגדירות באופן ברור את הדרך לקביעת המחיר – וכתוצאה מכך הגיעה למסקנה המוטעית שההסכם אינו ניתן לאכיפה עקב עמימות הדרך לקביעת המחיר... ראוי להדגיש שבית

לכאורה בסוגיית המחיר. אנסה אפוא להראות שאילו היה בית המשפט קמא מנתח את ההסכם על-פי הנוסח המלא והנכון ולא על-פי הנוסח החלקי שאימץ בשגגה לא היה מוצא בהסכם כל פגם והיה מגיע בהכרח למסקנה שתביעתי לאכיפתו כלשונו המלאה צודקת.

## **ב. נימוקי הערעור:**

### **בית המשפט קמא שגה כשהניח שבהסכם כתוב רק "תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל" ותו לאו:**

17. אין עוררין שההסכם מיום 29.12.94 הוא לב המערכת ההסכמית שבין הצדדים, ושאלת תקפותו ומשמעותו המדויקת היא ללא ספק השאלה המרכזית בתיק זה. כפי שהובהר לעיל, המחלוקת על פירושו של סעיף 3 במסמך זה היתה העילה היחידה לתביעתי בערכאה הקודמת. בית המשפט קמא אכן הבין את חשיבותו המרכזית של המסמך. הוא הגדיר אותו כ"נשוא המחלוקת שבין הצדדים" (עמ' 2 פסקה שניה) ובחן באופן מפורט את מידת תקפותו המשפטית כדי לברר "האם נקשר הסכם מחייב בין הצדדים", כלשון פסק הדין. הפרק הרלוונטי בפסק הדין נפתח אפוא במילים, "מחמת חשיבותו של המיזכר מתאריך 29.12.1994 נצטטו כלשונו: "ומיד לאחריהן מצוטט ההסכם כלשונו, וזאת באותיות מודגשות ובלי להשמיט מילה (ראו נא עמ' 2 בפסק הדין).

18. אכן צדק בית המשפט קמא. כדי לבחון את תוקפו ואת משמעותו הנכונה של כל מסמך צריך ללא ספק לצטטו כלשונו. זו בדיוק היתה טענתנו העיקרית בתביעה. הסברנו פעמים רבות לבית המשפט קמא, שהמינהל התעלם בעקביות מן הנוסח המלא של מיזכר זה וציטט אותו באופן מסולף. הוא השמיט מסעיף 3 את העיקר ("הוא משמש כיום כגן זכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא") והותיר ממנו באורח שרירותי רק את הסיפא (קרי, "תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל"). ציטוט מסולף זה של הסעיף המרכזי בהסכם הוא שהיה העילה העיקרית להגשת התביעה ביום 29.11.00, כפי שעולה מסעיף 17 א. בכתב התביעה: "לא זאת אף זאת, הסבריו של הנתבע לחזרה מההסכם ואשר ניתנו במועד מאוחר יותר היו, כי ההסכם בין הצדדים מחייב אותו לשום את החלקה "לפי השימוש בפועל", ומאחר שהחלקה משמשת חלק אינטגרלי מחצר הבית שהינה בשימוש בני הבית, יש לשום אותה כ"חצר" ולא כגן זיכרון. התובע יטען, כי הסברים אלה עומדים בסתירה גמורה ללשון סעיף ג' להסכם".

19. אף על פי כן, למרבה הפליאה, מקריאת פסק הדין עולה בודאות שבית המשפט קמא נפל קרבן להטעיה זו של המינהל ואימץ אף הוא ציטוט מקוצר זו של ההסכם. הוא מנתח בעקביות את ההסכם כאילו כל שנאמר בו לגבי בסיס השומה הוא "תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל" ותו לאו. פרט לציטוט המלא שהובא כאמור בתחילת הפרק הרלוונטי בפסק הדין אין השופטת מצטטת ולו פעם אחת את המילים המכריעות "...והוא משמש כגן זיכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא". כך, למשל, בבוא השופטת הנכבדה להגדיר את המחלוקת בין הצדדים היא כותבת: "נקודת

המחלוקת בין הצדדים שמנעה את החתימה על החוזה היתה מה המשמעות שיש ליתן למונח שהשומה תתבצע לפי השימוש בפועל של הגן?!" (עמ' 4 בפסק הדין, פסקה תחתונה). לאחר מכן כשהיא מנתחת את סעיפי המזכר, היא חוזרת ושואלת שוב (עמ' 6 בפסק הדין) "מה המשמעות שהשומה תיקבע לפי השימוש בפועל?", אך במקום לחפש את התשובה במקום הנכון, קרי בנוסח הכתוב של הסעיף עצמו, היא ממשיכה ושואלת: האם השימוש בפועל הוא גן זיכרון בלבד כפי שהתובע הבין זאת? האם השימוש בפועל הוא שטח לגינון, כפי שהדבר מופיע בחוזה החכירה (נספח ה')? האם השימוש בפועל הוא חלק משטח של חצר, כפי שהשמאי קיבל הנחיה לבצע את השומה?

20. במילים אחרות, בית המשפט קמא יצא מן ההנחה השגויה שהגדרת השימוש בפועל כגן זיכרון היא בסך הכל פרשנות אישית שלי... בסופו של דבר פסק הדין מגיע כאן למסקנה הנכונה שהביטוי הערטילאי "השומה תיקבע על לפי השימוש בפועל" הוא אכן נוסח עמום ובלתי ברור ואינו מקיים את דרישות המסוימות וגמירות הדעת שהן תנאי הכרחי להסכם מחייב: "מסקנה – אומנם הוצבה דרך לחישוב ערך תמורה נוסף, ברם דרך זו לא היתה ברורה הן לתובע הן לנתבעת, והן לאנשי הנתבעת עצמה... נגיע למסקנה, שהמיזכר היה רק מסמך הבנות, שלפיו היה צורך לקבוע את התמורה, שהדרך לקביעתה היתה עמומה (כשעמימות זו נובעת מהנתבעת שמסמך זה נוסח על-ידה)" (עמ' 7, פסקה שניה וששית). אנו רואים אפוא שפסק הדין האשים את המינהל בניסוח מסמך עמום ולא היה מודע לעובדה שהמסמך האמיתי אינו עמום כלל ועיקר. ככל שהדבר מוזר, בית המשפט קמא לא שם לב לעובדה שהמסמך כולל מילים נוספות (שנוסחו על ידי ולא על-ידי המינהל!) ההופכות אותו למסמך ברור וחד-משמעי. במילים אחרות, הוא מחק מן המזכר את המילים ההופכות אותו להסכם מחייב, ולאחר מכן קבע שהנוסח המקוצר הנ"ל אינו הסכם מחייב...

21. התעלמות זו של בית המשפט קמא מן המילים החשובות ביותר בהסכם הכתוב שבין הצדדים תמוהה שבעתיים לאור העובדה שההסתמכות עליהן היתה עילת התביעה האחת והיחידה, הנימוק האחד והיחיד של כתב התביעה וטענותי המרכזית במהלך המשפט. בית המשפט קמא התעלם מן הדברים הברורים והחד-משמעיים שנאמרו בנושא זה הן בכתב התביעה, הן בתצהירי והן בסיכומיי. זאת ועוד, בית המשפט קמא שגה גם בהתעלמו מן העובדה שההסתמכות על הנוסח הנכון של סעיף 3 היתה גם טענתנו המרכזית בהתכתבות הממושכת עם המינהל לפני הגשת התביעה, שנכללה במסמכים שהובאו בפני בית המשפט. כתבי הטיועון שלנו הפנו את בית המשפט כמה פעמים להתכתבות ביני לבין עו"ד שפינדל בשנת 1997 (ראו נא מוצג ה') והבהירו שהתכתבות זו ממצה את המחלוקת בין הצדדים לפני הגשת התביעה - (מובאות מכתבי הטיועונים שלי המדגישות את עילת התביעה מצורפות כמוצג ו').

### **בית המשפט קמא שגה כשהניח שתביעתי מבוססת על ההבטחה בע"פ שדמי החכירה יהיו סמליים:**

22. בית המשפט קמא לא הבחין אפוא בעובדה המרכזית שעליה ביססתי את תביעתי, קרי שהבסיס לחישוב השומה (גן זיכרון) מעוגן בהסכם הכתוב שבין הצדדים. ואכן מקריאת פסק הדין עולה בבירור שהוא סבר בטעות שתביעתי מתבססת אך ורק על ההבטחה שניתנה לי בעל פה שהמחיר יהיה סמלי. כך, למשל, שגה בית המשפט קמא בציינו בעמ' 6

3, פסקה שנייה בפסק הדין: "בפרשת התביעה וגם בעדותו של התובע (סעיף 8 סיפא) צוין כי נאמר לתובע שהשומה תיעשה לפי גן זיכרון, ומשמעותה שהוא ישלם דמי חכירה סמליים.", בעמ' 6, פסקה ששית: "התובע יצא מנקודת המבט, שהמדובר בהבטחה שניתנה לו לדמי שימוש סמליים.", בעמ' 7, פסקה רביעית: "התובע (הסתמך על הבטחה שניתנה לו לאור ההדגשה על תפקודו ההסטורי של הגן." או בעמ' 11, פסקה לפני אחרונה: מדוע דובר עם התובע בעל-פה והדבר בא לידי ביטוי גם במסמך פנימי של המינהל, שהוא ישלם דמי חכירה סימליים?.

23. במילים אחרות, פסק הדין יוצא בעצם משתי הנחות שגויות: א. שנוסח ההסכם הכתוב בין הצדדים אומר אך ורק שהשומה תיקבע לפי השימוש בפועל ותו לאו. ב. שהתביעה מבוססת אך ורק על הבטחה בעל פה שהמחיר יהיה סמלי. כאמור, גם ההנחה השנייה היתה שגויה. כפי שעולה בבירור מסעיף 3 בהסכם, שני הצדדים הסכימו שהמחיר יקבע על-ידי שמאי ("תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל"). ואכן, לאחר חתימת ההסכם ביקרו בבית בהסכמתי המלאה שמאים מטעם השמאי הממשלתי. תביעתי לא התבססה אפוא על הבטחה שדמי החכירה יהיו סמליים אלא על העובדה שלשונו המפורשת של סעיף 3 חייבה את המינהל להנחות את השמאי הממשלתי להביא בחשבון את המגבלות הנובעות מן השימוש בשטח כגן זיכרון, והמינהל לא עמד בהתחייבות זו.

24. כפי שציין בית המשפט קמא בצדק בקטע שצוטט לעיל מעמ' 3 בפסק הדין, אכן נאמר לי בע"פ במעמד חתימת ההסכם שלאור הנחיות אלה יש לצפות שהשמאות תתבטא במחיר סמלי. הבטחה זו, שהתבססה על החלטה מפורשת של הנהלת המינהל מיום 23.8.94, אכן הוזכרה גם בכתב התביעה, אך כאמור תביעתי לא התבססה על הבטחה זו ולא דרשה מן המינהל לקיים אותה. בית המשפט קמא שגה בכך שלא הבחין בין האמירה בע"פ שיש לצפות שהשמאות תתבטא במחיר סמלי, לבין הבסיס לתביעה, קרי התחייבותו הכתובה של המינהל בסעיף 3 להסכם. בכתב התביעה (סעיף 24א) ביקשתי במפורש מבית המשפט המחוזי להורות למינהל "למלא אחר התחייבותו על פי ההסכם מיום 29.12.94 לרבות החכרת גן הזיכרון בהתאם לשומה אשר תיערך כאשר בבסיס הגדרתה הכרה בשטח התלקה כגן זיכרון", כלומר להורות למינהל למלא את התחייבותו על-פי ההסכם ולא את הבטחה שניתנה לי בע"פ. בית המשפט קמא שגה גם בהתעלמו מעמדתי העקבית במהלך המשפט שבה חזרתי והדגשתי שוב ושוב את העובדה שאינני תובע שדמי החכירה יהיו בהכרח סמליים אלא דורש את קיום ההסכם הכתוב - (החלטת הנהלת המינהל מיום 23.8.94 מצורפת כמוצג ז'; מובאות מכתבי הטיעון שלי המדגישות שלא תבעתי דמי חכירה סמליים מצורפות כמוצג ח').

**אם נחזיר להסכם את המילים שבית המשפט קמא השמיט ממנו בשוגה יוברר למעלה מכל ספק**

**שמדובר בהסכם תקף שהופר על-ידי המינהל:**

25. לא קשה להיווכח שאם נשיב למסמך את "המילים האבודות" וננתח אותו כלשונו, יהיה בכך די כדי להפוך אותו להסכם תקף ומחייב וכדי להבהיר היטב שהמינהל הפר הסכם זה. עיון בפסק הדין (סעיף ד'), "האם נקשר הסכם מחייב בין הצדדים?" מלמד שגם לדעת בית המשפט קמא, אלמלא אי-ההסכמה ביחס למחיר היה המזכר עומד בכל התנאים



\_\_\_\_\_ . בית המשפט קמא אכן קבע שההסכם תקף מכל הבחינות האחרות והפגם

היחיד שמצא בו הוא העמימות בסוגיית המחיר. אך בית המשפט קמא שגה בקביעתו שהצדדים לא הסכימו לגבי המחיר, משום שאם רק נשלים בהסכם את "המילים האבודות" "...והוא משמש כגן זיכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא", ניווכח בעליל כי אין מדובר בנוסח עמום אלא בנוסח ברור מחייב.

26. הנוסח המלא והנכון של ההסכם אמנם אינו נוקב במחיר המדויק אך קובע נוסחה ברורה ומוסכמת לחישובו. אין ספק שחובתו של המינהל על-פי נוסח זה היתה סופית וברורה. כל אשר היה עליו לעשות הוא להנחות את השמאי הממשלתי להביא בחשבון את המגבלות הנובעות מן השימוש בשטח כגן זיכרון. ברור לחלוטין שאם היה המינהל עומד בהתחייבות זו לא היו יכולות להיות לי כל טענות נגדו. יתר על כן, ברור לחלוטין שגם המינהל עצמו הבין היטב את התחייבותו על-פי ההסכם. הוא טען בכמה הזדמנויות שהנחה את השמאי להתחשב "במידה מסוימת" בשימוש בשטח כגן זיכרון. ראוי להדגיש שהוכח במשפט חד-משמעית שטענה עובדתית זו של המינהל אינה נכונה ושלאמיתו של דבר הוא לא עמד בהתחייבותו. במהלך המשפט הובאו ראיות רבות המוכיחות זאת, לרבות מכתב פנימי של המינהל לאחר פרוץ המחלוקת המורה לשמאי במפורש להתעלם מטענותי לגבי השימוש בחלקה כגן זיכרון ולערוך שומה כחצר, ואכן בית המשפט קמא קובע בצדק (למשל בעמ' 6 פסקה רביעית) שהשמאי קיבל הנחיה לערוך שומה לפי שימוש כחלק מחצר ולא כגן זיכרון - (מובאות המוכיחות שהמינהל העמיד פנים כאילו הנחה את השמאי להתחשב בשימוש בשטח כגן זיכרון מצורפות כמוצג ט'; מובאות המוכיחות שהמינהל לא עמד בהתחייבותו זו מצורפות כמוצג י').

27. קריאת פסק הדין מלמדת שהפגם היחיד שבית המשפט קמא מוצא בחוזה החכירה מיום 15.8.95 (פגם שהפך אותו בעיני השופט הנכבדה מחוזה מחייב לטיטה שלא הבשילה לכלל חוזה) הוא עמימות הדרך לחישוב המחיר (או, "מה המשמעות שהשומה שתיקבע לפי השימוש בפועל", בלשון פסק הדין). לגבי כל שאר תנאי ההסכם, השופט קבעה (ובצדק) "תנאים אלה היו מקובלים על התובע, והיו על-פי סיכום מוקדם בין הצדדים" (עמ' 4 בפסק הדין). עינינו הרואות אפוא שעמדתו השגויה של בית המשפט קמא כלפי חוזה החכירה משנת 1995 זהה בדיוק לעמדתו השגויה כלפי ההסכם משנת 1994: הוא רואה בו מסמך שלם ותקף מכל הבחינות פרט לעמימות ביחס למחיר הנובעת מן הנוסח המקוצר שלפיו "השומה תיקבע לפי השימוש בפועל". גם כאן, ההתעלמות מן הנוסח השלם של סעיף 3 במזכר היא שהיתה בעוכריו! ברור לחלוטין שאם בית המשפט קמא היה מתייחס לנוסח המלא של סעיף 3, היה נוכח לדעת שחוזה החכירה הוא הסכם תקף לחלוטין וכל הדרוש הוא רק לשנות בו את הגדרת השימוש מ"שטח לגינון" ל"גן זיכרון".

28. ניתן להוסיף שהגדרת השימוש לצורך השומה בחוזה החכירה כ"שטח לגינון" אינם רק הפרה של סעיף 3 בהסכם משנת 1994, אלא גם הפרה של חוזה החכירה עצמו. זאת משום שהתנאים המגבילים הכלולים בחוזה עצמו מגדירים את השימוש בו כ"גן זיכרון" ולא כ"שטח לגינון". גם מר ביבי עצמו, העד מטעם המינהל, נאלץ להודות בחקירתו הנגדית כי למגבלות שנכללו בחוזה החכירה יש מחיר, וכי שומה המתעלמת מהן היא בלתי סבירה: "ש: תסכים שגם השמאי

מטעמכם שהגיש את חוות הדעת לבית המשפט, קבע שהמגבלות הספציפיות מפחיתות באופן ניכר את השווי של הקרקע? ת: אין ספק שלמגבלות אלה יש מחיר" (עמ' 43-44 בפרוטוקול מיום 12.6.06, ראו נא מוצג יג'). זאת ועוד, על-פי השמאות החדשה שהגיש המינהל לבית המשפט ביום 15.2.05, ההגבלות המגולמות בתנאי חוזה החכירה מפחיתות את ערך המגרש בכ-75%. המינהל מציין זאת במפורש בסיכומיו המתייחסים לשמאות חדשה זו: "בנוסף, לא התעלם השמאי מטעם המדינה בחוות דעתו גם מן המגבלות הקיימות בפועל, אשר מפחיתות משווי בית התובע, אשר באה לידי ביטוי בכ-75% משווי הנכס " (עמ' 9, סעיף 52 בסיכומי הנתבעת, ראו נא מוצג יד') - (ניתוח מפורט של ההסכם ושל חוזה החכירה מתוך סיכומי התובע מצורף כמוצג יא').

### **בית המשפט קמא שגה בקובעו שהצדדים לא ראו בהסכם ובחוזה החכירה הסכמים סופיים:**

29. בית המשפט שגה גם בהתעלמו מן העובדות הרבות שהובאו לידיעתו המעידות שההסכם מיום 29.12.94 נחתם מתוך גמירות דעת מוחלטת, ושהצדדים ראו בו את ההסכם הסופי והמחייב ולא בסיס למשא ומתן נוסף. כך, למשל, בית המשפט קמא שגה בהתעלמו מן המשמעות הברורה של מחיקת תביעתי בהסדר המקרקעין. כזכור, ימים ספורים לאחר חתימת ההסכם הודענו לבית המשפט: "הגענו לסיכום ומבקשים למחוק את התביעה ללא צו להוצאות" (ראו נא מוצג ב'2). האם יעלה על הדעת שלאחר ארבע שנות התדיינות יסודית על תנאי החכירה כגן זיכרון, שנעשתה בברכת בית המשפט, הייתי מאבד את סבלנותי ונאות לשנות את מצבי לרעה ולמחוק את תביעתי על סמך סיכום בלתי מחייב שאינו אלא "שלב במשא ומתן"? בית המשפט קמא שגה גם בהתעלמו מן העובדה שבין חתימת ההסכם ביום 29.12.94 לבין תאריך ה-15.8.95 שבו קיבלתי את חוזה החכירה שיישם את ההסכם ותירגם אותו ללשון פורמלית, לא התנהל בין הצדדים כל משא ומתן. מאחר שלשונו של ההסכם היתה ברורה, לא נדרש כל משא ומתן נוסף. הסברתי לשמאים שביקרו בביתי את מתכונתו של גן הזיכרון, והמתנתי לאישורה הפורמלי של העסקה ולמשלוח חוזה החכירה ושובר התשלום. החלטת הנהלת המינהל מיום 15.8.95 (ראו נא מוצג ג'3) לאשר את העסקה "ללא תנאים וללא שינויים" מלמדת אף היא שהמינהל ראה בחוזה חכירה זה נוסח אחרון וסופי ולא שלב במשא ומתן.

30. אין עוררין גם שלא התגלעה בין הצדדים כל מחלוקת לגבי התנאים של חוזה החכירה הנ"ל, פרט למחלוקת על הבסיס לקביעת דמי החכירה ועל דמי החכירה שנגזרו ממנו. כפי שאכן כותבת השופטת בעצמה לאחר שהיא מצטטת את חוזה החכירה האמור כלשונו: "תנאים אלה היו מקובלים על התובע, והיו על-פי סיכום מוקדם בין הצדדים" (מ' 4 בפסק הדין). זאת ועוד, הצדדים לא נסוגו מהכרתם בסופיותם של ההסכמים גם לאחר מכן. לא קשה להיווכח שכל ההתכתבות הענפה שהתנהלה בין הצדדים מיום הגשת הערר על דמי החכירה באוקטובר 1995 ועד להגשת התביעה בנובמבר 2000 עסקה אך ורק בבסיס לקביעת השומה ויצאה מן ההנחה שכל שאר סעיפי החכירה שרירים וקיימים ומקובלים על שני הצדדים (ראו נא מוצגים ד', ה', ט'). אני עצמי לא ניסיתי לחלוק על התנאים שמצאו את ביטויים בחוזה החכירה, ואילו המינהל חזר והציע לי שוב ושוב לחכור את השטח לצרכי הפרטיים כחצר לגינון, אך הדגיש שחכירה זו תהיה כפופה

"לכל התנאים שצוינו בעבר". (כלשונו של מכתב ירון ביבי אלי מיום 31.10.99, ראו נא מוצג ד'3). עינינו הרואות אפוא

שהצדדים ראו בהסכם הסכם סופי ומחייב ובתנאים המיוחדים של חוזה החכירה את ישומו הפורמלי הסופי והמחייב.

### **בית המשפט קמא שגה בקובעו שהתחייבות המינהל אינה עולה בקנה אחד עם החוק:**

31. בית המשפט קמא מאשים את המינהל במתן התחייבות בלתי חוקית: "מדוע דובר עם התובע בעל-פה והדבר בא לידי ביטוי גם במסמך פנימי של המינהל, שהוא ישלם דמי חכירה סימליים? מדוע המינהל, שהינו גוף של המדינה, מציג בפני אזרח שנוזק לו מצג לפיו קיימת אפשרות לכרות חוזה ברוח מסוימת, כשכיום טענתו בדיעבד היא, שהמדובר במצגים שהם בניגוד לחוק ולמדיניות המינהל?" (עמ' 11-12 בפסק הדין). למרבה הצער, ההנחה המוטעית שהתביעה מבוססת על ההבטחה שבעל פה לדמי חכירה סמליים היתה בעוכרי בית המשפט קמא גם בענין זה. שוב, במקום לבחון את חוקיותה של ההתחייבות הגלומה בנוסח הכתוב של ההסכם, הוא בוחן את חוקיותה של ההבטחה בעל פה. אילו בית המשפט קמא היה מודע להתחייבות הכתובה של המינהל שעליה התבססה תביעתו לא היה מעלה בשום פנים בדעתו לקבוע שמדובר בהתחייבות בלתי חוקית. המינהל עצמו לא טען טענה מעין זו מעולם. נהפוך הוא, בסעיפים 32 ו-41 בסיכומיו נאמר כדלקמן: "האפשרות הנכונה לשומה היא על פי שוויה של הקרקע כגן בלא זכויות בניה, כפי שאכן עשה השמאי הממשלתי, תוך התחשבות בביקורים הנערכים בגינה הצמודה לביתו של התובע". (ראו נא מוצג ט'4) העובדה שהוכח בבית המשפט שהמינהל לא עמד בהתחייבותו זו (ראו נא מוצג י') אינה משנה לצורך הענין. הנקודה העיקרית היא שגם המינהל עצמו לא ניסה מעולם לטעון שהתחייבותו לערוך שומה המתחשבת בביקורים המתקיימים בגן מנוגדת לחוק...

### **בית המשפט קמא שגה כשהביא בחשבון הסדרים המשנים את מתכונתו הנוכחית של גן יצחק שדה:**

32. נקל להיווכח שהתעלמות מן המילים "משמש כיום כגן זכרון ליצחק שדה וכך ימשך השימוש להבא" הטעתה את בית המשפט קמא גם בנקודה זאת. מילים אלה מבטאות בבירור את ההכרה בשימוש בשטח במתכונתו הנוכחית, קרי, כחלק בלתי נפרד מבית יצחק שדה הפתוח לספורים מאורגנים בתיאום עמי. מכיוון שבית המשפט קמא הניח בטעות שההסכם מדבר רק על "שימוש בפועל" במובן ערטילאי ובלתי מוגדר, הוא ראה את השימוש בשטח כנושא פתוח שצריך להיבחן בעתיד. נקודת מוצא שגויה זו הובילה אותו לבדיקת חלופות המנוגדות ללשונו המפורשת של ההסכם.

33. יתרה מזאת, כפי שהוסבר באופן מפורט בכתב הערעור (עמ' 26-27) גם אילו הנחתו השגויה של בית המשפט קמא בדבר עמימות סעיף 3 בהסכם היתה נכונה, לא היתה לו כל הצדקה לשחרר את המינהל מכל שאר התחייבויותיו בהסכם נשוא המשפט. בעיקר לא מן ההתחייבות הגלומה בסעיף 2 של ההסכם: "ייחתם חוזה חכירה בין המינהל ליו"רם שדה", התחייבות שבגינה מחקתי את תביעת הבעלות שלי בהסדר המקרקעין. הרי אין ספק שזו התחייבות ברורה וחד-משמעית מן הסוג "חוזה לכרות חוזה" (ראו נא סעיף 19 בסיכומי, מוצג יא'). ברור אפוא שבית המשפט קמא לא היה רשאי לשחרר את המינהל מהתחייבות מפורשת זו שבגינה ויתרתי על תביעת בעלות בהסדר המקרקעין ולכתוב, "ניתן

למצוא הסדרים נוספים שיעגנו את השטח כאתר זיכרון והנצחה ואף ישמרו אותו ככזה, אף אם השטח לא יוחכר בלעדית לתובע או למשפחתו" (עמ' 14 בפסק הדין).

### **בית המשפט קמא שגה בשיקולים לקביעת גובה הוצאות המשפט שנפסקו לטובתי:**

34. כפי שניסיתי לטעון בהרחבה בכתב הערעור (עמ' 33-34), ההתעלמות מן הנוסח המלא של סעיף 3 וההנחה שתביעתי התבססה על הבטחה בע"פ הטעו את בית המשפט קמא גם בקביעת גובה ההוצאות שנפסקו לטובתי. בפרקים הרלוונטיים טענתי שהתנהגותו של המינהל היתה לאמיתו של דבר חמורה לאין שיעור מזו שייחס לה פסק הדין, ושמן הראוי היה לחייבו בהוצאות גבוהות יותר לרבות החזר השתתפותי בשכרה של המומחית פרופ' אלתרמן. סוגיית הוצאות המשפט עומדת במרכז הערעור שכנגד, ועל כן אעסוק בה בהרחבה במסגרת סיכומי המשיב שכנגד - (המסמכים הרלוונטיים לסוגיית הוצאות המשפט מצורפים כמוצגים יב', יג', יד', טו', טז', יז', יח', יט', כ').

### **ג. סיכום:**

35. אני נוטל לעצמי חירות ללכת בעקבות השופטת הנכבדה (עמ' 15, פסקה שלישית) ומסיים כתב ערעור זה בהערה אישית: העניין שעליו אני נאבק כבר למעלה מ-12 שנה אינו השגת הטבה כספית צנועה בעסקת מקרקעין אלא עקרון בסיסי האמור להיות נר לרגלי כולנו, חובתה של כל רשות ציבורית לנהוג בתום לב ולקיים את התחייבויותיה המשפטיות ואת ההסכמים שהיא כורתת עם כל אזרח כרוחם וכלשונם. לו הייתי רוצה לבחור בדרך הקלה, הייתי משלם תוך מחאה כבר לפני 12 שנה את הסכום שהושט עלי וחוסך לעצמי מסלול תלאות מפרך שסופו עדיין אינו נראה באופק, מסלול שגבה ממני מחיר כבד ביותר, ולא רק בטרחה ובממון. אך אני האמנתי שלאחר שמילאתי את חלקי בהסכם ללא אומר ודברים ושיניתי את מצבי לרעה, זכותי המלאה לדרוש שמדינת ישראל לא תמעל באמון שנתתי בה ותמלא אף היא את התחייבותה כלפי.

36. הסוגיה המשפטית שאותה אני מנסה כבר 12 שנה ליישב היא פשוטה מאין כמוה. מדובר בנושא קל מאין כמוהו להכרעה משפטית, שבחלומותי הסוריאליסטיים ביותר לא העליתי בדעתי שאאלץ להביאו לפתחו של בית המשפט העליון. לא מדובר בשאלה סבוכה, מורכבת ורבת פנים אלא בהסכם ברור ובהפרת הסכם ברורה. טיעוני העיקריים הם קצרים, פשוטים וברורים וניתן לתמצת אותם בכמה שורות. יתר על כן, עד לרגע זה לא שמעתי טענה עניינית ולו אחת ויחידה המפריכה אותם.

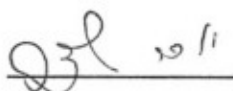
37. לצערי עלי לומר שלא רק מינהל מקרקעי ישראל התגלה כאן באור בלתי מחמיא אלא גם בית המשפט. הבאתי את המחלוקת בפני בית המשפט קמא מתוך ביטחון גמור שהעניין קל הערך יוכרע במהירות ובאופן חד וברור. הרי למי יכול אזרח שהרשויות נהגו בו בשרירות לב לפנות אם לא לבית המשפט? טרחתי להביא לבית המשפט חומר רב וחד-משמעי כדי לתת מענה לכל שאלה העלולה להתעורר במהלך המשפט. כמה מצער הדבר שעיני השופטת הנכבדה טחו מלראות

את הגלוי לעין השמש: דומה שהיא נחפזה לכתוב פסק דין בלי ללמוד תחילה את החומר על בוריו, ובגין טעות בקריאת הכתוב הורידה לטמיון את כל מאמציי להבטיח את שלמותו של אתר ההנצחה הנמשכים כבר 18 שנה, והותירה מעשה עוול ברור כל כך על כנו.

38. פניתי לערכאות כמוצא אחרון לאחר שניסיתי לפתור את הבעיה במשך חמש שנים בדרכי נועם. עשיתי זאת בביטחון גמור שבית המשפט לא יתקשה להכריע במהירות בסוגיה הבלתי מסובכת שהבאתי בפניו על-פי העובדות, הדין והצדק. הצגתי בפניו בעיה פשוטה של הפרת הסכם כתוב שיכול להיות לה רק פתרון אחד ויחיד – קיומו של ההסכם. אך למרבה הצער, בית המשפט קמא לא הבין ככל הנראה את עילת התביעה לאשורה ולפיכך התקשה גם להבין מדוע אינני מוכן למצוא לבעייתי פיתרון אחר... "לא יכולתי שלא לראות את מסירותו של התובע לאביו, להיסטוריה שמיוצגת במקום, בד בבד עם היצמדותו לדרך שלו, וללא נכונות ראויה למצוא פתרון אחר" (עמ' 15 בפסק הדין, פסקה רביעית).

אני מבקש אפוא מבית המשפט הנכבד להביא את השגגה על תיקונה, ולהחליט כדלקמן:

1. לקבל את הערעור, ולאכוף על המינהל להחכיר לי את המקרקעין נשוא התביעה על פי ההסכם שנכרת בין הצדדים, כמפורט בהסכם מיום 29.12.94 ובחוזה החכירה מיום 15.8.95.
2. לקבוע דמי חכירה (או להטיל על בית המשפט קמא לקבוע דמי חכירה) המבוססים על העובדות, על תנאי ההסכם בין הצדדים, ועל העקרון שאין להעניק לצד שהפר אותו פרס על התנהגותו הנפסדת כמפורט בסעיף 37 לסיכומי התובע (מוצג טר').
3. להטיל על המינהל הוצאות משפט ממשיות המשקפות את הנזק האמיתי שגרם לי המינהל לאורך שנים רבות בניסיונותיו הבלתי הוגנים לסכל בתחבולות שונות את ההסכם שנכרת בינינו ב-1994 לאחר הליך משפטי ממושך, הסכם אשר בעטיו שיניתי את מצבי לרעה כמפורט בסעיף 38 בסיכומי התובע (מוצג טר').
4. לחייב את המינהל להשיב לי במלואו את התשלום ששילמתי עבור חוות הדעת המיותרת של המומחית פרופ' אלתרמן, שמונתה עקב מצג שווא של המינהל, על-פי העקרון שאין להעניק לרשות ציבורית פרס על התנהגותה הנפסדת כמפורט בסעיף ג.4.2 בכתב הערעור (מוצג טד'1).



יורם שדה

המערער