

תצהיר

אני הח"מ ירון ביבי ת.ז. 059146159 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזה בכתב כדלקמן :

1. הנני משמש בתפקיד מנהל מחוז תל-אביב והמרכז ועושה תצהיר זה כעדות ראשית מטעם מינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") בתביעתו של מר יורם שדה בת.א. 2975/00.

2. בתאריך ה - 18 לחודש אוגוסט 1995, או בסמוך לכך, הודיע המינהל למר שדה כי אושרה לו הקצאת חלקה 38 בגוש 7115 בפטור ממכרז וזאת בתמורה 273,504 ₪ + מע"מ.

העתק ההודעה מצ"ב כנספח א לתצהירי.

3. כעולה מההודעה בדבר אישור העיסקה, תוקפה של הצעת המינהל הוגבל ל - 60 ימים.

4. להודעת המינהל צורף חוזה חכירה בלתי חתום ע"י המינהל לחתימת מר שדה. כעולה מהמבוא לחוזה החכירה, נקבעו בחוזה תנאים מיוחדים שנועדו להבטיח את אי עבירותן של זכויות החכירה (היינו בדרך של מכירה, הורשה או כל דרך אחרת) ואת אי מתן הרשות לבנות בחלקה.

נוסח החוזה מצ"ב כנספח ב לתצהירי.

5. להודעה צורף גם שובר לתשלום. השובר נקבע בהסתמך על ערך החלקה כפי שהוערך ע"י השמאי הממשלתי. הסכום לתשלום היה 273,505.27 ₪ + מע"מ.

נוסח שובר התשלום מצ"ב כנספח ג לתצהירי.

6. מר שדה לא החזיר למינהל עותק חתום של החוזים ולא שילם את הסכום לתשלום ע"ג השובר.

7. הואיל ומר שדה לא פעל בהתאם להצעת המינהל, הובאה העיסקה לביטול מחמת אי תשלום.

העתק טופס ביטול עיסקה מצ"ב כנספח ד לתצהירי.

8. מר שדה הגיש השגה על שומת השמאי הממשלתי. להשגה צרופה חוו"ד מטעם השמאי חיים בן ארי שהעריך את דמי החכירה בשווי 91% מערך הקרקע ע"ס 5,000 ₪!
9. בחודש פברואר 1996 הודיע המינהל למר שדה שהשמאי המחוזי דחה את השגתו.

העתק תשובת המינהל בצירוף החלטת השמאי המחוזי מצ"ב כנספת ה לתצהירי.

10. גם לאחר קבלת ההחלטה בהשגה, מר שדה לא עשה דבר כדי להפוך את המו"מ עם המינהל לחוזה מחייב. התוצאה היא שהצעת המינהל פגה ואיננה עומדת עוד.

11. מר שדה המשיך בפניות נוספות בעניין עריכת שומה חדשה לחלקה, בין אם באופן ישיר ובין אם באמצעות גורמים אחרים שפנו למינהל עבורו.

12. מר שדה טען ששומת השמאי הממשלתי איננה נכונה וכי יש לשום את החלקה כאילו היא בייעוד ציבורי ("גן זיכרון"). מר שדה ביסס את טענתו על המו"מ שנוהל עימו, עת נכתב ע"ג מזכר של המינהל כי "תערך שומה בהתאם לייעוד בפועל".

13. כפי שהשבתי למר שדה, החלקה לא הופקעה ע"י רשות ציבורית ולא ניתן לשום אותה לפי יעוד של שטח ציבורי פתוח. האפשרות הנכונה לשומה היא על פי שווייה של הקרקע כגן (בלא זכויות בנייה), כפי שאכן עשה השמאי הממשלתי, תוך התחשבות בביקורים הנערכים בגינה הצמודה לביתו של מר שדה.

14. יתירה מזו, גם על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל (היא הגוף הקובע את המדיניות הקרקעית של המינהל), המינהל רשאי לגבות דמי חכירה סימליים רק ממוסדות ציבוריים (החלטה 176 מיום 9/8/76). מוסדות ציבוריים מוגדרים בהחלטה 302 מיום 19/3/85 כעמותה או מוסד המצוי בבעלות עמותה רשומה כחוק או הקדש ציבורי. שיעור דמי החכירה השנתיים הסמליים הוא 2% משווי הנכס. התובע אינו זכאי איפוא להיכלל בהחלטות המועצה המתירות החכרת נכסי מקרקעין בדמי חכירה סמליים.

העתק החלטה 176 מצ"ב כנספת ו לתצהירי.

העתק החלטה 302 מצ"ב כנספת ז לתצהירי.

העתק החלטה 721 מצ"ב כנספת ח לתצהירי.

15. ברוח זו עניתי למר שדה בחודש אוקטובר 1999 והצעתי לו לשוב ולבחון בחיוב עריכת יסיקה חדשה, במקום זו שבוטלה. עוד הוספתי, כי תוקף הצעתי הוא לתשעים ימים בלבד.

העתק תשובתי למר שדה מיום 31/10/99 מצ"ב כנספח ט' לתצהירי זה.

16. מר שדה לא קיבל את הצעת המינהל ולא השיב בחיוב על האפשרות לערוך מחדש את העיסקה.

17. לאחר כשנה, בחודש נובמבר 2000 הגיש מר שדה את התביעה דנן. יועצי המשפטיים מסרו לי שמר שדה טוען בתביעה כי המזכר הינו "חוזה" המחייב את המינהל להחכיר לו את החלקה.

18. הנני דוחה את טענתו של מר שדה כאילו המזכר מתאריך 29/12/94 מהווה "חוזה". המזכר הנ"ל היה שלב במו"מ עם מר שדה. המזכר אינו כולל פרטים שמקומם בחוזה החכירה (גובה דמי החכירה ושיעורם, הבטחת השימוש הציבורי, אי עבירות זכויות החכירה וכיו"ב). עובדה היא, שרק לאחר מכן נשלח למר שדה חוזה חכירה לחתימה, חוזה אותו מר שדה לא החזיר חתום למינהל עד היום.

19. המינהל לא חתם על כל הסכם עם מר שדה. המינהל ניהל מו"מ עם מר שדה, במסגרתו הועבר נוסח חוזה חכירה לחתימת מר שדה. מר שדה דחה את הצעת המינהל, במובן זה שמר שדה גם לא חתם על החוזה וגם לא שילם את דמי החכירה שנדרשו ממנו. אשר לטענתו של מר שדה כאילו מחק את תביעתו להסדר הזכויות בחלקה בהסתמך על כך שיקבל זכויות חכירה, אציין כי על פי ייעוץ משפטי שקיבל המינהל מהפרקליטות, סיכויי תביעת ההסדר של מר שדה היו נמוכים. מכל מקום, אין לנו התנגדות שמר שדה יחדש את תביעתו (מלי לגרוע מכל טענה שיש לנו כנגד התביעה).

20. המינהל נהג בתום לב מלא: ראשית, למר שדה ניתנה אפשרות להשיג על החלטת השמאי הממשלתי על שומת דמי החכירה. שנית, שבתי והצעתי למר שדה, פעם נוספת בשנת 1999 לבצע את העיסקה (בתנאים המיוחדים שימנעו עבירות הזכות ויבטיחו את זכות הגישה לציבור), אך מר שדה לא קיבל את הצעתי.

21. גם לאחר הגשת התביעה נוהל מו"מ עם מר שדה. במו"מ זה דרשנו ממר שדה להתחייב שהגן יהא פתוח לציבור מספר פעמים קבוע בשבוע למשך מספר שעות מוגבל, כך שניתן יהא לבקר בגן באופן חופשי (במגבלת השעות הימים שבהם הגן יהא פתוח לציבור). מר שדה סירב גם להצעה זו.

22. יועצי המשפטיים מסרו לי, שמר שדה טוען בתצהירו כאילו הוא הסכים לכל תנאי המינהל בחוזה החכירה למעט עניין השומה. לצערי, מר שדה אינו מדייק. מר שדה לא קיבל את התנאים של חוזה החכירה ובפרט התעקש כי זכויות החכירה יהיו ניתנו להורשה. מר שדה אף דרש (במסגרת הערות לחוזה החכירה) כי המינהל יזום תביעה ושנה את ייעוד החלקה ל"גן הנצחה".

העתק מכתבו של מר שדה בצירוף הערות לחוזה החכירה מיום 4/9/95 מצ"ב כנספח י לתצהירי.

23. יועצי המשפטיים מסרו לי, שמר שדה טוען כי טענת היעוד התכנוני של החלקה הועלתה ע"י המינהל בחוסר תום לב, שכן המינהל ידע שייעוד החלקה הוא למגורים. הנני דוחה טענה זו, המצב התכנוני בחלקה לא היה חד משמעי במובן זה שעמדת משרד הפנים (שהוא המשרד הממשלתי האחראי לעניין התכנון) הייתה שהייעוד בחלקה הוא "איזור חוף ים".

העתק חו"ד משרד הפנים מצ"ב כנספח יא לתצהירי.

24. גם בסוגיה זו פעל המינהל בתום לב מלא, שעה שקיבל את הצעת ביהמ"ש לפנות לפרופ' אלתרמן כמומחה מוסכם על מנת שתכריע בשאלות התכנוניות.

זה המקום לציין שפרופ' אלתרמן קבעה בחוות דעתה "ללא מנגנון שיפקיד את השליטה בגן בידי אירגון או מוסד בר-קיימא, סביר להניח שהגן יהפוך חלק ממתחם המגורים". לפיכך, המליצה פרופ' אלתרמן שזכויות החכירה ימסרו לגופים ציבוריים או באמצעות מנגנון של נאמנות ציבורית או אפילו ביצירת זיקת הנאה לציבור שתיכנס לתוקפה בכל מקרה בו הגן יחדל מלהיות מתוחזק.

25. יועצי המשפטיים מסרו לי, שכיום מר שדה מסכים לשלם את שומת השמאי הממשלתי לפי הערכת החלקה כ"גן". בהתייחס לכך, אציין כי תפקיד המינהל על פי הדין הוא לנהל את מקרקעי ישראל. המינהל הינו נאמן הציבור כולו. המינהל לא יכול סתם כך להקצות למר שדה את החלקה בלא להבטיח את המטרה הציבורית של הקצאת החלקה, כך שזכות החכירה לא תהיה ניתנת להעברה בין במכירה ובין בהורשה ושהגן יהא פתוח לציבור הרחב מספר פעמים בשבוע בשעות ידועות ומוגדרות מראש.

26. מר שדה אינו מסכים לדרישות הציבוריות של המינהל ובכך נוהג, לדעתי, בחוסר תום לב. אם מר שדה כל כך רוצה לשמר את מורשת אביו, מדוע הוא אינו מקבל את דרישותיו הצנועות של המינהל?

זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל - אמת

ירון ביבי