

בפני כבוד השופט א. שילה
קבוע לקדם-משפט ליום 18.1.05

יורם שדה

ע"י ב"כ עוה"ד שמואל ליאור ו/או גדי בר-און
שמענס ברח' היצירה 3 (בית ש.א.פ.), רמת-גן 52521
טלפון: 03-6134436, פקס: 03-6134463

התובע

- נגד -

מינהל מקרקעי ישראל

ע"י ב"כ עו"ד א. שוורץ מפמת"א (אזרחי)
רח' הנרייטה סולד 1, תל-אביב
טלפון: 03-6970222, פקס: 03-6918541

הנתבע

תצהירי עדות ראשית, חוות דעת ותיק מוצגים מטעם התובע

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד (מיום 1.4.04) מוגשים בזה:

1. תצהיר עדות ראשית – מר יורם שדה.
2. תצהיר עדות ראשית – מר יהונתן גולני.
3. חוות דעת מומחה מוסכם – פרופ' רחל אלתרמן מיום 9.6.03.
4. תשובות המומחית פרופ' אלתרמן לשאלות הבהרה מיום 22.9.04.
5. חוות דעת מומחה – השמאים זאב כהן ויואב כוכבי מיום 22.8.04.
6. תיק מוצגים.

ת צ ה י ר

אני הח"מ יורם שדה, ת.ז. 008516734, מרח' זכרון קדושים 3, יפו, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב, כדלקמן:

הנני עושה תצהירי זה לשם הגשתו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כתצהיר עדות ראשית בתביעתי נגד מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") בת.א. 2975/00.

מ ב א

1. אני ומשפחתי מחזיקים במקרקעין נשוא התביעה (להלן: "הגן", "גן הזיכרון", "גן יצחק שדה" או "המקרקעין") ברציפות, ומבלי שנשמעה כל טענה בעניין, משנת 1949. מאז מותו של אבי, יצחק שדה ז"ל, בשנת 1952, אנו מקיימים בהם גן זיכרון, המהווה חלק ממפעל הנצחה לאבי ולמורשתו.

מאז שנת 1994 קיים ביני לבין המינהל **הסכם חכירה מחייב** ביחס למקרקעין. הסכם זה הביא לקיצו הליך משפטי שניהלתי נגד המינהל בבית המשפט המחוזי בתל-אביב במסגרת הסדר מקרקעין. ההסכם כולל הסכם עקרוני מיום 29.12.94, אשר בעקבותיו הסתיים ההליך המשפטי (להלן: "ההסכם העקרוני"), וחוזה חכירה מפורט, המיישם את ההסכם העקרוני. חוזה החכירה המפורט נוסח על-ידי המינהל, אושר על-ידי הנהלת המינהל ביום 15.8.95, ונשלח לחתימתי באותו תאריך בצרוף שובר תשלום. יודגש, כי מאז ועד למועד הגשת התביעה (בשנת 2000) לא היתה כל מחלוקת על תוקפו של הסכם החכירה, ועל זכותי לחכור את המקרקעין.

המחלוקת האחת והיחידה שהתעוררה ביני לבין המינהל נגעה ליישומו של ההסכם הנ"ל בשאלה הבאה: כיצד יש לפרש את הוראותיו (הברורות לחלוטין) של ההסכם העקרוני, שעניינן אופן עריכת שומת דמי החכירה. הואיל והמינהל החזיק בעמדה, העומדת בסתירה מוחלטת הן ללשון ההסכם והן לרוח ההסכם ולהבטחות שניתנו לי, נאלצתי להגיש תביעה לבית המשפט הנכבד, שנועדה לפתור את המחלוקת האמורה ותו לא.

למרבה הצער, לאחר תחילת ההליך המשפטי העלה המינהל לראשונה טענות חדשות, שנועדו כל כולן לטרפד את ביצוע ההסכם המחייב. על מופרכותן של טענות אלה אעמוד בהרחבה להלן.

עיקרי הדברים

2. לנוחות בית המשפט הנכבד, להלן תמצית האמור בתצהירי זה:

א. הסכם החכירה נשוא התביעה (הכולל הן את ההסכם העקרוני והן את ההסכם מיום 15.8.95) מיועד להבטיח את המשך קיומו של אתר הנצחה למייסד הפלמ"ח ומפקדו, יצחק שדה, המתקיים כבר עשרות שנים, ומוכר כאתר בעל ערך לאומי והיסטורי. הסכם זה אינו דומה כלל ועיקר להסכמי החכירה הרגילים שעורך המינהל, והמגלמים עסקאות כלכליות גרידא.

ב. באתר הנצחה נערכים כל השנים אירועים לזכרו של יצחק שדה, סיורים מאורגנים ומודרכים, וכן ביקורים של אנשים פרטיים, בהם נחשפים המבקרים למורשתו של יצחק שדה, וכן לביתו ולגן שנטע וגידר במו ידיו. בגן

הציב יצחק שדה, בין היתר, את קרון הפיקוד ששימש אותו בניהול קרבות מלחמת העצמאות, מצבת זיכרון לאחד המפקדים שנפלו בקרבות לפריצת המצור על ירושלים, מוצגים ארכיאולוגיים, שבילי אבן ועוד.

כל מי שחפץ לבקר באתר מוזמן לעשות כן ללא תשלום ובתיאום מראש, שכן האתר כולל גם חלקים מביתו הפרטי, ובכלל זה את חדר עבודתו של אבי שנשמר במתכונתו המקורית. אני נוכח אישית בסיוורים אלה, מארח את המבקרים, משיב על שאלותיהם, ומשתדל לתרום להעמקת החוויה החינוכית של הביקור באתר.

ג. פירושו המעשי של אי מימוש הסכם החכירה שנחתם ביני לבין המינהל הינו קץ אתר ההנצחה ליצחק שדה, הואיל והגן מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד ממנו.

ד. כאמור, ההסכם העקרוני שנחתם עמי בשנת 1994 הביא לקיצו הליך משפטי שניהלתי נגד המינהל בבית המשפט המחוזי (במסגרת הסדר מקרקעין). ההסכם האמור נערך לאחר מספר שנים של משא ומתן ובדיקות דקדקניות מצד המינהל, והוא נחתם על ידי שניים מבכירי המינהל באישורו של מנהל המינהל. כעבור זמן לא רב אף אושר ההסכם בהנהלת המינהל. **מאז ועד מועד הגשת התביעה לא התכחש המינהל לתוקפו של הסכם החכירה, ולסופיות ההחלטה להחכיר לי את המקרקעין.**

ה. למעשה, אילו שילמתי את דמי החכירה שנדרשתי לשלם בשנת 1995, לא יכול היה איש להעלות כל טענה שהיא כנגד זכותי במקרקעין.

דא עקא, שדרישת התשלום (וליתר דיוק, העקרונית לפיהם נערכה השומה על פיה נדרשתי לשלם) עמדה בסתירה מוחלטת לאמור בהסכם, ומשום כך נאלצתי לבסוף להגיש תביעה לבית המשפט הנכבד, שתכליתה לאכוף על המינהל לערוך שומה על פי ההסכם ולא בניגוד אליו, ולגרום לכך שאשלם דמי חכירה העולים בקנה אחד עם ההסכם, ולא דמי חכירה מופקעים, מופרזים ובלתי צודקים.

ו. עלי להדגיש, כי אנוכי קיימתי את חלקי בהסכם, ומחקתי את תביעתי בפני פקיד ההסדר ימים ספורים לאחר חתימת ההסכם העקרוני.

ז. מחלוקת על אופן יישומו של הסכם חתום ומוסכם (מחלוקת שנסבה על פרשנות מעוותת שנתן המינהל לעקרונית השומה המוסכמים) הפכה לפתע, לאחר הגשת התביעה, לניסיון להתכחש לעצם האפשרות החוקית להחכיר לי את המקרקעין, וזאת בהתבסס על טענות סרק מופרכות מיסודן ומשוללות כל יסוד.

המינהל טען לפתע, כי ייעוד המקרקעין הינו "חוף ים", טענה מופרכת מאין כמותה, שנטענה בחוסר תום לב מוחלט, ושרק גרמה לבזבוז זמן יקר ולהוצאה מיותרת על חוות דעת מומחה (שקבעה חד משמעית שיעוד המקרקעין הינו אכן מגורים ללא זכויות בניה, כפי שנכתב בהסכם החכירה וכפי שהסכימו שני הצדדים כל השנים).

ח. על יסוד טענה מופרכת זו בדבר ייעוד "ציבורי" כביכול של המקרקעין טען המינהל, בניסיון נוסף לטרפד שלא כדין את העיסקה עמי, כי הסכם החכירה אינו מבטיח כראוי את "אינטרס הציבור" במקרקעין הכביכול "ציבוריים". טענת סרק זו לא רק מנותקת מן העובדות ומן המציאות, ומשוללת כל בסיס משפטי, אלא אף לוקה בסתירות פנימיות ובכשלים לוגיים למכביר.

ט. מן האמור בתצהירי זה מצטיירת תמונה עגומה של רשות ציבורית המתכחשת להסכם המחייב אותה כדין, נותנת לו פרשנות מעוותת, מעלה

טענות סרק לרוב, ופועלת בחוסר תום לב, ולעתים תוך הטעייה מכוונת של בית המשפט הנכבד, והכל על מנת לחמוק בכל מחיר מקיומו של הסכם חוקי, ראוי וצודק.

חלק ראשון: הערות פתיחה

3. כבר בראשית הדברים, ועוד בטרם אכנס לבחינת מכלול העובדות וההיבטים המשפטיים הנוגעים לעניין, ברצוני להדגיש שני היבטים חשובים של הסכסוך נשוא התובענה, המעמידים בסימן שאלה גדול (בלשון המעטה!!) את עמדת המינהל, המתנגד כיום לתובענה ולהסכם החכירה: **האחד**, תכליתו הייחודית של הסכם החכירה, **והשני**, ההשלכות של אי מימוש ההסכם על המשך קיומו של אתר ההנצחה ליצחק שדה ולמורשתו.

א. תכליתו הייחודית של הסכם החכירה

4. חכירת שטח גן הזיכרון נועדה בראש וראשונה להבטיח, כי מפעל חיי, קרי אתר ההנצחה לאבי, שעל טיפוחו ושימורו שוקדים אני ומשפחתי כבר למעלה מחמישים שנה(!), יישמר גם לדורות הבאים.

5. במלים אחרות: הסכם החכירה נשוא התובענה אינו דומה כלל וכלל להסכמי החכירה הרגילים שעורך המינהל, ואשר רובם ככולם מגלמים עיסקאות כלכליות-נדל"ניות גרידא.

הסכם החכירה דנן נועד לעגן באופן רשמי את ההכרה הרחבה לה זכה אתר ההנצחה, וגן הזיכרון המהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכן לשמר את המשך קיומו של אתר ההנצחה כמכלול אחד, הכולל הן את **בית** יצחק שדה והן את **גן** יצחק שדה, גם לאחר מותי.

6. עד כמה **אין** המדובר בעיסקה כלכלית, כי אם בעיסקה שנועדה להבטיח את האמור לעיל, ניתן ללמוד בראש וראשונה מתוך עיון קצר במגבלות החמורות המוטלות עלי בחוזה החכירה משנת 1995 (אשר ממנו מנסה המינהל להתנער):

א. איני רשאי למכור את זכויות החכירה נשוא ההסכם (סעיף 5 ל"תנאים המיוחדים" שבתחתית עמ' 3 להסכם)!

זוהי מגבלה חמורה ביותר, היורדת למעשה לשורשה של זכות החכירה נשוא ההסכם כזכות קניינית (אשר אחד ממאפייניה העיקריים הוא עבירותה).

ב. איני רשאי למכור אף את ביתי הפרטי, הרשום על שמי בלשכת רישום המקרקעין (סעיף 5 ל"תנאים המיוחדים"), שכן במקרה כזה עלי להשיב את הגן מיידית למינהל.

ואמנם, הואיל ואתר ההנצחה ליצחק שדה הינו **מכלול אחד**, הכולל הן את גן הזיכרון והן חלקים מביתי הפרטי (ובעיקר את חדר עבודתו של אבי, אשר נשמר במתכונתו המקורית), הרי שאם אמכור את ביתי, יחדל למעשה מלהתקיים אתר ההנצחה.

ג. הנני מחויב להשיב מיידית את הגן למינהל אם בעתיד ישונה המצב התכנוני, וניתן יהיה לקבל היתר בניה למגורים או לכל ייעוד אחר.

כלומר, לא זו בלבד שאסור לי לבנות במקרקעין כיום (הואיל וייעודם הנוכחי הינו מגורים ללא זכויות בניה), ואף לא אוכל לנצל לטובתי שינוי בעתיד, אלא שדי בכך שישונה המצב התכנוני (ותתאפשר בניה מסוג כלשהו) על מנת שההסכם יבוא לקיצו!

גם סעיף זה נועד כמובן להבטיח, שהגן יישמר אך ורק במתכונתו הנוכחית, ולא ישמש לשום תכלית אחרת.

ד. הנני מחוייב להמשיך לאפשר ביקורים מתואמים בגן הזיכרון, באותה מתכונת שבה הדבר מתבצע כבר עשרות שנים – על פי ההסכם עלי לתלות שלט בכניסה לגן ובו מספר טלפון לתיאום ביקורים בגן.

העתק ההסכם העקרוני מצורף כמוצג א'.
העתק ההסכם מיום 15.8.95 מצורף כמוצג ב'.
העתק טופס סיכום עיסקה מיום 15.8.95 מצורף כמוצג ג'.
העתק ההודעה מיום 15.8.95 על חתימת הסכם חכירה מצורף כמוצג ד1'.
העתק החלטת הנהלת המינהל מיום 15.8.95 מצורף כמוצג ד2'.
העתקי נסחי טאבו המתייחסים לביתי הפרטי (חלקה 10) ולגן הזיכרון (חלקה 38) מצורפים כמוצגים ה-1-ה-2.

7. **כל המגבלות האמורות מקובלות עלי בהחלט**, שכן הן עולות בקנה אחד עם המטרה האחת והיחידה המעניינת אותי, והיא להבטיח את שימור גן יצחק שדה במתכונתו המקורית גם למען הדורות הבאים. למעשה, אני מקיים מגבלות אלה מרצוני לאורך כל השנים בלי שאיש חייב אותי מעולם לעשות כן.

משום כך הסכמתי לכל המגבלות שכלל המינהל בחוזה החכירה, לרבות המגבלות הקנייניות (דוגמת המגבלה על מכירת ביתי הפרטי), למרות שהמגבלות הקנייניות לא נכללו בהסכם העקרוני.

8. זאת ועוד: כפי שאראה להלן, בעת שנחתם עמי ההסכם העקרוני בשנת 1994 הובטח לי, כי דמי החכירה שאדרש לשלם על פי ההסכם (**"לפי השימוש בפועל כגן זיכרון"** – סעיף 3 להסכם העקרוני) יהיו דמי חכירה **סמליים**.

הגם שהבטחה זו הופרה והמינהל חזר בו ממנה, הודעתי למינהל עוד בשנת 2001, זמן קצר לאחר הגשת תביעתי, כי על מנת למנוע לזות שפתיים הנני מוותר על דרישתי לשלם דמי חכירה סמליים, ובלבד שדמי החכירה ישקפו את השימוש בפועל במקרקעין כגן זיכרון. **ברור אפוא, כי לא שיקולים כספיים מנחים אותי בתביעתי זו. לצערי, גם ויתור זה לא פתר את הסכסוך.**

9. עינינו הרואות: המדובר בהסכם חכירה מיוחד במינו, שבבסיסו עומדת ההכרה של שני הצדדים בחשיבות שימורו של אתר ההנצחה, והמבטיח היטב גם, כי הוא לא ינוצל למטרות אחרות, דוגמת מטרות כלכליות או יוזמות נדל"ן.

לפיכך, עמדתו הנוכחית של המינהל כנגד ההסכם הינה תמוהה, אם לא למעלה מכך.

10. עלי להדגיש עוד, כי לולא רציתי להבטיח את המשכיות מפעל חיי, היה המצב הנוכחי נוח לי מאוד.

ואמנם, במשך עשרות שנים (!) אני מחזיק במקרקעין מבלי שאיש מתערב או מפריע לי, ואף מבלי שאני נדרש לשלם תשלום כלשהו למינהל או להתחייב כלפיו בהתחייבויות משפטיות.

אני הוא זה שלקח על עצמו, מתוך בחירה, סדרה של התחייבויות, מתוך הבנה שיש לדאוג להמשכו של מפעל חיי גם לאחר מותי.

ב. אי מימוש ההסכם עמי פירושו המעשי הוא חיסול אתר ההנצחה

11. שיקול מרכזי נוסף שיש להביא בחשבון (ושהמינהל מתעלם ממנו) הינו העובדה, כי אי מימוש ההסכם החכירה שנכרת עמי תוצאתו אחת ויחידה: **קץ קיומו של אתר ההנצחה ליצחק שדה.**

12. הטעם לכך נעוץ בראש וראשונה בעובדה, כי לגן אין שום משמעות במנותק מבית יצחק שדה, ולהיפך. אם משפחתי לא תוכל להמשיך ולהחזיק בגן, ולהציג למבקרים את סביבת מגוריו של יצחק שדה, הכוללת הן את הבית והן את הגן הצמוד אליו (בו נכללים בין השאר קרון הפיקוד של אבי מתקופת מלחמת השחרור המוצב בו, הצמחים שנטע אבי והפריטים שהציב בו), לא יהיה כל טעם להמשיך לפתוח את ביתי בלבד לסיורים ולביקורים (מה גם שהמדובר בבית צר מידות למדי).

13. יתר על כן ולמעלה מן הצריך: טיפוחו של הגן ההיסטורי דורש השקעה עצומה וטיפול יומיומי. המדובר בגן המצוי בסביבה קשה ביותר: הגן ממוקם סמוך ביותר לחוף הים, ומשום כך הוא חשוף לרוחות עזות וגשמי זעף בחורף, לנגר עילי רב, למליחות רבה ולהתפוררות מצוק הכורכר הפריך שעליו הוא גדל.

עד כה עשינו זאת אני ומשפחתי על חשבוננו, הקדשנו לגן את מיטב משאבינו ומירצנו, והצלחנו לטפח גן לתפארת חרף הקשיים העצומים. ההסכם החכירה נועד בדיוק להבטיח, כי נוכל להמשיך לעשות זאת אנו בהצלחה מרובה, כפי שהיה עד כה במשך עשרות שנים, ובאין מפריע.

אם לא נוכל להמשיך בכך, לא יעשה זאת איש במקומנו, ויקיץ הקץ על הגן הנדיר, שאותו נטע וטיפח אבי במו ידיו (ואגב, המינהל עצמו מעולם לא הביע כל עניין לעשות זאת, ובוודאי שלא הביע נכונות לכך).

14. חשוב להדגיש, כי המינהל מעולם לא טען, שהמשך קיומו של גן יצחק שדה אינו חשוב בעיניו. ההיפך הוא הנכון: הובהר לי לא אחת, כי המינהל רואה חשיבות ציבורית רבה בהמשך קיומו של הגן ושל אתר ההנצחה (ראו על כך להלן).

למרבה הצער, עמדה נכונה וראויה זו עומדת בסתירה חזיתית לניסיונותיו של המינהל לטרפד את ההסכם החכירה עמי, שכן פירושם גזירת דינו של הגן ושל האתר שהגן מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ההסדר הנוכחי, ולפיו אני ומשפחתי מקיימים על חשבוננו באהבה ובמסירות גן מטופח להפליא, שיש לו גם ובעיקר ערך לאומי והיסטורי כחלק מאתר ההנצחה ליצחק שדה, ומקדמים בברכה ואף יוזמים ביקורים בו ובביתו של יצחק שדה, הוא בעליל ההסדר הנכון והמתבקש, כפי שהבין המינהל עצמו כשחתם עמי על ההסכם החכירה.

זאת ועוד: ההסדר האמור אף מבטיח למינהל, כי בנוסף להמשך קיומו המוצלח של אתר ההנצחה, ישולמו לו גם דמי חכירה (תשלום שלא היה מתקבל בשום הסדר אחר).

15. עוד עלי להדגיש, כי הבניה בשטחו של הגן אסורה (ראו להלן בהרחבה על מעמדו התכנוני של הגן). פירוש הדבר, כי המינהל לא יוכל למצוא שימוש "כלכלי", נכון או יעיל יותר למקרקעין.

16. ברור אפוא, כי מי שבאמת שם לנגד עיניו את אינטרס הציבור, צריך לתמוך ביישום הסכם החכירה עמי, ולא לנסות לטרפדו.

מסקנה זו מתחייבת כבר משני הטעמים שפורטו לעיל בחלק זה, ואף בטרם בוחנים את מכלול ההיבטים המשפטיים והחוזיים של הסכסוך ביני לבין המינהל.

להלן אתייחס בהרחבה גם למצב המשפטי לאשורו ולטענותיו המשפטיות של המינהל כנגד תביעתי, ואראה כי הללו הן טענות סרק מופרכות ומשוללות כל יסוד, המתעלמות לחלוטין מן העובדות ומן הדין, והן נועדו כל כולן לטרפד, משיקולים בלתי ענייניים ושלא כדין, הסכם מחייב, חוקי וכשר למהדרין.

כמו כן אפרט בהמשך בהרחבה את מכלול ההיבטים הציבוריים, המחייבים לקיים את הסכם החכירה ולא להתנער ממנו.

חלק שני: הסכם החכירה המחייב שביני לבין המינהל

א. כללי

17. ביום 29.12.94, לאחר משא ומתן ארוך שנמשך כארבע שנים(!), נחתם ביני לבין המינהל הסכם חכירה עקרוני ביחס לחלקה 38 בגוש 7115, היא-היא גן יצחק שדה (מוצג א').

18. בשם המינהל חתמו על ההסכם העקרוני שני בעלי תפקידים בכירים ביותר: מ"מ מנהל המינהל דאז, מר מירון חומש, והיועצת המשפטית של מחוז תל-אביב, עו"ד זמירה קוינט, וזאת בידיעתו ובאישורו של מנהל המינהל דאז, מר עוזי וכסלר.

19. זאת ועוד: הסכם החכירה העקרוני אושר על ידי הנהלת המינהל ביום 15.8.95, ובאותו יום נשלחה אלי הודעה על כך, בצירוף חוזה חכירה מפורט המבוסס על ההסכם העקרוני, וכן שובר לתשלום דמי חכירה.

ברור אפוא לחלוטין, כי מבחינת המינהל, זה היה חוזה החכירה הסופי.

העתק השובר לתשלום דמי חכירה מצורף כמוצג ו'.

20. נוסח חוזה החכירה מקובל עלי לחלוטין, אלא שהשומה שעל בסיסה נדרשתי לשלם את דמי החכירה עמדה בסתירה בולטת להסכם העקרוני ולהבנות ברורות שביני לבין המינהל, כפי שאפרט להלן. הואיל וראיתי בכך הפרה של ההסכם עמי, בחרתי שלא לשלם את דמי החכירה, כי אם לפעול לתיקון השומה ולהתאמתה להסכם.

כאמור, עד להגשת התביעה, מחלוקת זו סביב האופן, שבו יש לפרש ולהוציא אל הפועל את הסכמת הצדדים בנושא גובה דמי החכירה, היתה המחלוקת האחת והיחידה ביני לבין המינהל. עד אז המינהל מעולם לא העמיד את עצם ההתקשרות ואת תנאיה בסימן שאלה.

21. יצוין שוב, כי אילו שילמתי בשנת 1995 את דמי החכירה על פי השובר ששלח אלי המינהל עצמו, איש לא יכול היה לטעון כיום, כי אין ביני לבין המינהל הסכם חכירה מחייב.

למרבה הצער, המינהל מנסה כיום לטרפד את הסכם החכירה בטענות מטענות שונות, כולן טענות סרק מובהקות כפי שאראה להלן, תוך שהוא מנצל בציניות את העובדה, כי הוא עצמו הפר את ההסכם בכל הנוגע לעקרונות חישוב דמי החכירה, ואת העובדה כי אני ניסיתי לגרום למינהל לחזור בו מהפרה זו, על מנת להתחמק כעת מקיום ההסכם כולו.

ב. הרקע ההיסטורי והחזקה במקרקעין משנת 1949

22. בשנת 1949 הגעתי ביחד עם הוריי לבית שברחוב זכרון קדושים 3 ביפו, ומאז אני מתגורר שם ברציפות. בשטח שממערב לבית מצוי גן מטופח, שאותו נטע במו ידי וגיידר אבי, האלוף יצחק שדה.

אבי הציב בגן את קרון הפיקוד, ששימש אותו בניהול קרבות מלחמת העצמאות כמפקד חטיבה 8, וכן אבן זיכרון לאחד ממפקדי השיירות לירושלים (מכבי מוצרי ז"ל, ששימש בין היתר גם כשלישו של אבי).

כמו כן הניח אבי בשטח הגן שבילי אבן ירושלמית וספסלי אבן, ושילב בו מימצאים ארכיאולוגיים. כן הוא חצב בשטח הגן מדרגות שהובילו מן הגן לחוף הים, ובסופן הוא הציב שער.

בשנותיה הראשונות של המדינה היה הגן מקום מפגש לרבים מאבות היישוב, והוא נזכר בשירים ובספרים רבים מאותה תקופה כגון הייחודי של יצחק שדה.

העתקי תצלומי אויר מן השנים 1948 ו- 1951, המוכיחים כי הגן ניטע לאחר 1948 ולפני 1951, מצורפים כמוצגים 1ז-2ז.

ציטוטים מתוך קטעי שירה מאת נתן אלתרמן, יעקב אורלנד ואחרים, בהם נזכרים יצחק שדה, ביתו שליד הים וגנו, מצורפים כמוצג מא1.

העתקי חלקים מתוך ספרים אודות יצחק שדה, בהם נזכר גן יצחק שדה, מצורפים כמוצגים מא2-4.

העתק קטעי עיתונות המתארים את גן יצחק שדה בימי חייו של אבי מצורפים כמוצגים מא5-6.

העתק קטעי עיתונות מהתקופה שלאחר מות אבי מצורפים כמוצגים מא7-15.

העתקי תצלומים בהם נראים אבי, אמי ואנוכי בגן יצחק שדה מצורפים כמוצגים מא16-24.

העתקי תצלומים עדכניים (משנת 1990 ואילך) מצורפים כמוצגים מא25-33.

23. מאז מותו של אבי בשנת 1952 ועד היום מקיימים משפחתי ואני אתר הנצחה לאומי למורשתו של יצחק שדה בבית ובגן. אתר ההנצחה מורכב משני חלקים בלתי ניתנים להפרדה:

א. בית הפרטי וחלקת הגן הצמודה לו (המצוי בבעלותי, חלקה 10 בגוש 7115), שם עומד לרשות המבקרים בין השאר חדר עבודתו של אבי, שנשמר במתכונתו המקורית, כולל ספריו, שולחן עבודתו, מיטתו, ואוסף כלי הנשק שלו, וכן תצלומים רבים;

ב. גן הזיכרון הצמוד לבית (רוב רובו של גן הזיכרון מצוי בשטח שאינו בבעלותי, והוא נשוא תביעת), שאותו אני ומשפחתי מטפחים באדיקות כבר למעלה

מחמישים שנה. מצידיו הצפוני והדרומי של הגן מצויה צמחיה עבותה, שמקורה בצמחים ששתל אבי, והתוחמת את גבולותיו ומנתקת אותו לחלוטין מחלקי מצוק הכורכר שמצפון ומדרום (מצד מזרח מצוי ביתי הפרטי, וממערב – הים).

ואמנם, מדי שנה מבקרים באתר מאות תלמידים, חוקרים ותיירים מהארץ ומחול, מטיילים בשבילי הגן הקסום, ולומדים פרק חשוב בתולדות היישוב, כפי שהם משתקפים בחייו של אבי.

24. יודגש, כי מעולם לא גביתי תשלום בעד הביקורים, וכי אני עושה כמיטב יכולתי לעודד אנשים לבוא ולבקר באתר ההנצחה, שכן זוהי תכלית מפעל חיי, שהינו הנצחת זכרו, פועלו ומורשתו של אבי.

25. כל השנים נערכים באתר ההנצחה סיורים מאורגנים ומודרכים מטעם גופים שונים (כגון: בתי ספר, קיבוצים, קורסים של צה"ל, מכללות ומוסדות לימוד, החברה להגנת הטבע, הסוכנות היהודית, עיריית תל-אביב, ועוד), לצד סיורים פרטיים המתואמים ישירות עמי. האתר מוכר כבעל ערך לאומי והיסטורי על ידי כל הגופים הרלבנטיים.

יודגש, כי כל המבקשים לבקר באתר נענים בחיוב. מרבית האנשים מעדיפים להגיע במסגרת סיורים מאורגנים ומודרכים, המתקיימים לעתים קרובות ועונים על הביקוש.

בנוסף, הנני נענה ברצון לכל בקשה לבקר באתר באופן פרטי, וכל מי שפונה אלי בבקשה כזו זוכה לאירוח אישי.

תיעוד לדוגמה אודות קיום סיורים מאורגנים באתר ההנצחה מצורף כמוצג ח'.

העתק חלק לדוגמה מתוך ספר המבקרים שבאתר ההנצחה מצורף כמוצג ט'.

העתקי מכתבים לדוגמה מאת מבקרים באתר ההנצחה מצורפים כמוצג י'.

העתקי מכתבים מאת גופים שונים, המדגישים את חשיבותו של אתר ההנצחה וגן הזיכרון ואת חשיבות שימורם במתכונתם הנוכחית מצורפים כמוצג יא'.

העתק חלק מספרו של מר עופר רגב, טיול קטן בעיר גדולה – לטייל בתל-אביב יפן, ובו תיאור בית יצחק שדה והאפשרות לבקר בו, מצורף כמוצג יב'.

העתקי מכתבים לדוגמה אודות ביקורים בגן יצחק שדה מצורפים כמוצגים מא34-מא38 ומא41.

26. מתכונתו המיוחדת של אתר ההנצחה מחייבת כי הסיורים ייערכו בתיאום מראש, וכך אמנם היה כל השנים.

המבקרים באתר מסיירים בראש וראשונה בבית יצחק שדה, ובמיוחד בחדר העבודה שלו שנשמר כאמור במתכונתו המקורית (כמו גם בגינה הצמודה לבית והמצויה בתחום חלקה 10).

כבר מטעם זה, קרי העובדה כי הסיור מתקיים בחלקים מבית הפרטי, נדרש כי הוא יהיה מתואם עמי מראש.

27. זאת ועוד: אנוכי נוכח אישית כמעט בכל הסיורים, ואף אם איני מדריך את הסיור, אני מארח את המבקרים, משתדל להשיב לשאלותיהם, ומשלים את דברי המדריכים.

28. בהקשר זה יצוין, כי הסיור באתר ההנצחה חייב להיעשות אך ורק בליווי (שלי או של מדריך) גם מטעם נוסף: המדובר באתר לא גדול, המצוי על קצה מצוק הכורכר הנושק לים.

כניסת אנשים רבים מדי, או התנהגות בלתי מבוקרת, עלולה לסכן את המבקרים בנפילה מן המצוק, לגרום להרס המצוק הרגיש והמתפורר, ואף לסכנת התמוטטות (כפי שקרה לא אחת בעבר), וכן לפגיעה אנושה בצמחייה המרהיבה והרגישה עד מאוד הצומחת בגן, פרי עמל יומיומי (אנו עובדים בגן, שותלים, גוזמים, משקים ומטפחים אותו יום יום שנים ארוכות).

יצוין, כי מצוק הכורכר שעליו מצוי גן יצחק שדה הינו מצוק רגיש ביותר, שעבר במשך עשרות השנים האחרונות מספר התמוטטויות. עיריית תל-אביב, שהכירה בחשיבות המצוק וההגנה עליו, הקימה באמצע שנות ה-80 קיר תומך בבסיס המצוק בניסיון לשפר במעט את עמידותו, וכן הוקמה גדר, והוצבו שלטים האוסרים להתקרב למצוק מחמת רגישותו הרבה.

29. אשוב ואדגיש, כי מיקומו של גן הזיכרון, בסמיכות רבה לים, מקשה מאוד לטפחו, שכן תנאי האקלים מקשים על הפרחים, הצמחים והעצים להכות שורשים ולפרוח (המצוק נתון בתנאי אקלים קשים של רוחות עזות, נגר עילי, מליחות רבה וגשמי זעף בחורף).

חרף כל אלה, ההשקעה העצומה והיומיומית שלי ושל בני משפחתי בגן, הנמשכת כבר עשרות שנים, יצרו גן לתפארת, המבוסס על צמחיה **מקורית** שנשתלה על-ידי אבי לפני למעלה מחמישים שנה, והמותיר את האורחים המומים מיופיו. ואולם, המדובר ביופי עדין ושברירי ביותר.

יצוין, כי נוסף על הערך **החינוכי וההיסטורי** שבשימור וטיפוח גנו המקורי של יצחק שדה, ונוסף על הערך **האסתטי והתיירותי** הייחודי של הגן, טיפוח הצמחייה מסייע גם **ליציבות מצוק הכורכר** (בכך שהצמחיה מונעת סחף, שחיקה והרס, בכך שהיא עושה שימוש בחלק מהמים הרבים הזורמים על המצוק, ובכך שהיא מכה שורשים לעומק המצוק).

על מנת שבית המשפט הנכבד יוכל להתרשם מייחודו של הגן ומן השימוש שנעשה בו בפועל ושאותו בא הסכם החכירה לעגן ולהבטיח, אני מציע שבית המשפט הנכבד יערוך ביקור בגן ויתרשם ממנו כמו עיניו.

העתקי כתבות לדוגמה אודות הגן שפורסמו בחוברות גננות מצורפים כמוצגים יג- 2ג.

ג. הליכי הסדר המקרקעין, ההליך המשפטי שהתנהל בעקבותיהם, וההסכם

30. במסגרת הליכי הסדר מקרקעין באזור הגשתי ביום 23.7.90 תביעה לבעלות בגן (אז חלק מחלקה 76 וחלקה 85 בגוש 7043, כיום חלקה 38 בגוש 7115). במסגרת התביעה הגשתי מפה המגדירה במדויק את גבולות גן הזיכרון, **ושטח הגן נקבע בהסדר המקרקעין כחלקה נפרדת על פי המפה שהגשתי.**

העתק התביעה שהגשתי לפקיד ההסדר מצורף כמוצג יד'.

העתק תצהיר שצירפתי לתביעה האמורה מצורף כמוצג טו'.

העתק מפת מדידה מאת המודד מר ורזגר, שהגשתי במצורף לתצהירי דלעיל, ובה צוינו גבולות גן הזיכרון, מצורף כמוצג טז'.

העתק מפת מדידה עדכנית (מפת הסדר המקרקעין), ממנה עולה כי גן הזיכרון נקבע כחלקה נפרדת (מספר 38) בדיוק בהתאם למפה שאני עצמי הגשתי לפקיד ההסדר, מצורף כמוצג יז' (בהקשר זה יצוין, כי רצועה דקה בחלקו המערבי של הגן נקבעה כחלקה נפרדת וקיבלה את המספר 39).

העתק תצלום אויר עדכני מצורף כמוצג יז'.

31. בעקבות הגשת התביעה לפקיד ההסדר התנהל הליך משפטי ביני לבין המינהל בבית המשפט המחוזי בתל-אביב (ת.א. 106/92), שכן המינהל תבע אף הוא בעלות במקרקעין.

העתק תביעת המינהל בפני פקיד ההסדר וההודעה (מיום 20.1.92) על העברת התביעה לבית המשפט המחוזי מצורפים כמוצגים יח'-יח'.

32. בניסיון להסדיר את הסכסוך ביני לבין המינהל ביחס לבעלות על המקרקעין התנהל בינינו משא ומתן שנמשך מספר שנים.

במסגרת המשא ומתן הצגתי בפני הגורמים המוסמכים במינהל את הפרטים כפי שתוארו לעיל בתצהירי, ובכלל זה את העובדה, כי המקרקעין מוחזקים על ידי ומטופחים על ידי ועל ידי משפחתי מאז שנת 1949, וכי אני מקיים בהם מיוזמתי ומרצוני אתר הנצחה לאבי כבר עשרות שנים. בין היתר חזרתי והבהרתי למינהל את מתכונת הביקורים באתר, המתחייבת מהיותו גם ביתנו הפרטי.

בתקופת המשא ומתן הודענו לבית המשפט על כך, ובירור התביעה נדחה מספר פעמים בהסכמה על מנת לאפשר לצדדים למצות את המשא ומתן.

העתק פרוטוקול הדיון בת.א. 106/92, והעתק דוגמת בקשה מוסכמת לדחיית מועד הדיון בתיק זה, המעידים על המשא ומתן שהתנהל בין הצדדים, מצורפים כמוצג יט'.

33. ברבות השנים נטלו חלק במשא ומתן עמי שלושת מנהלי המינהל דאז (מר גדעון ויתקון, מר מיכאל ורדי ומר עוזיאל וכסלר), מ"מ מנהל המינהל (מר מירון חומש), שלושת מנהלי המחוז דאז (מר נחמיה שקד, מר אלי מוראד ומר אלברט מוספיה), היועצים המשפטיים של המינהל ושל מחוז תל-אביב (עוה"ד אבישי ספיר וזמירה קווינט), פרקליטת מחוז תל-אביב עו"ד נעמי שטרן, עוזר שר השיכון דאז מר איתן כבל ועוזר ראש הממשלה דאז מר אריה ברוש.

העתקי מכתבים לדוגמה לראשי המינהל (מיום 3.3.91 ומיום 13.1.93) מצורפים כמוצגים כ1-כ2.

34. בין היתר, הגשתי למינהל בשנת 1991 חוברת, ובה פירוט ההיסטוריה של האתר, המורכב מהבית ומן הגן כאחד (מאוחר יותר הוגשה כמה פעמים ולגורמים שונים במינהל חוברת נרחבת מעט יותר).

כמו כן, העברתי למינהל מכתבי המלצה מאת יו"ר המועצה לשימור אתרים, ומאת ראש עיריית תל-אביב דאז, התומכים בהחכרת גן הזיכרון למשפחתי על מנת להבטיח את שימור האתר הלאומי גם לדורות הבאים.

נציגי המינהל אף ערכו סיורים באתר ההנצחה, ונוכחו בשימוש שנעשה בפועל במקרקעין, ובין היתר גם בכך, שאתר ההנצחה מורכב הן מגן הזיכרון והן מחלקים מבית הפרטי, המהווים יחידה אחת בלתי ניתנת להפרדה.

העתק החוברת שהגשתי למינהל מצורף כמוצג מא'.

העתק מכתבו של מר אורי יפה, יו"ר המועצה לשימור אתרים, למנהל המינהל דאז (מיום 27.11.91) מצורף כמוצג מא40.

העתק מכתבו של מר שלמה להט, ראש עיריית תל-אביב דאז, למנהל המינהל (מיום 1.1.92), אשר נכתב לבקשתי ובתיאום עמי, ושהעתקו נמסר לי על ידי ראש העירייה, מצורף כמוצג מא39.

העתק אישור קבלת החוברת על ידי מנהל המינהל מר ויתקון מצורף כמוצג כא'.

35. למן היום הראשון הבהרתי למינהל, כי אני נכון לוותר על תביעתי לבעלות על המקרקעין אם יושג הסדר שיבטיח, כי אתר ההנצחה לאבי יוסיף ויישמר במתכונת בה הוא התקיים מאז שנת 1952.

משום כך הצעתי מיוזמתי לקבל על עצמי מגבלות שונות, המשקפות את המגבלות שנטלתי על עצמי מרצון כחלק מן השימוש בפועל במקום כגן הנצחה.

36. בתום משא ומתן ממושך, שכלל מגעים בדרגים הבכירים ביותר, ובכלל זה מעורבות פעילה של מנהל המינהל דאז מר עוזי וכסלר, ולאחר שהוסכם עם המינהל, כי הסכם החכירה ישמר את המצב הקיים, הסכמתי להסיר את תביעתי בפני פקיד ההסדר, כנגד רכישת זכויות חכירה במקרקעין תמורת דמי חכירה סמליים המשקפים את המגבלות הנובעות מן השימוש בהם כאתר הנצחה.

עקרונות מוסכמים אלה אושרו על ידי הנהלת המינהל עוד ביום 25.8.94, מה שסלל את הדרך לחתימת ההסכם העירוני מיום 29.12.94.

ואמנם, במועד האמור הוחלט (בסעיף 6 להחלטה), כי "השטח עצמו שיוחכר לידי יוגדר ע"י מח' תכנון ובדמי חכירה סמליים" (ההדגשה לא במקור).

העתק ההחלטה מיום 25.8.94 מצורף כמוצג כב'.

37. על מנת להמחיש את מידת המעורבות של בכירי המינהל בעיסקה, ואת היותה עיסקה שנבחנה בדקדקנות, הנני מצרף העתק מכתב מאת מנהל המינהל דאז, מר עוזיאל וקסלר, לבא-כוחי דאז עו"ד זאב וייל, ובו מאשר מר וקסלר קבלת החוברת (מוצג מא'), ומציין כי "הנושא עצמו מצוי בשלבי אישור, אני מקווה שאנחנו בסוף התהליך או ההליך ולא בראשיתם" – העתק המכתב מיום 19.7.95 מצורף כמוצג כג'.

38. עוד הנני לצרף העתק התכתבות מיום 11.7.95 בין מנהל המינהל לבין הכפופים לו בנושא אישור עיסקת ההחכרה, שהעתקה הועבר על ידי המינהל לבאת כוחי דאז עו"ד נעמי וייל - מוצגים כד1-כד5.

39. מן ההתכתבות המצורפת ברור בעליל, כי העיסקה עמי נערכה בידיעתו ובאישורו של מנהל המינהל.

עוד עולה ממנה, כי המינהל ראה עצמו מחויב להסכם העקרוני משנת 1994, וכדברי מ"מ מנהל המינהל, מר מירון חומש: "כבר מזמן סיכמנו לגבי הנכס המדובר, אלא שבעקבות חילופי התפקידים במחוז קמו כמה פקידים וטענו כנגד העיסקה" (מוצג כד4).

40. בהסכם העקרוני, שנחתם ביני לבין מנהל המינהל והיועצת המשפטית ביום 29.12.94, באו לידי ביטוי העקרונות העיקריים שסוכמו במהלך המשא ומתן, ושאותם פירטתי לעיל:

- א. ביטול תביעתי במסגרת הסדר המקרקעין.
- ב. חתימת הסכם חכירה ביחס לחלקה 38.
- ג. הסכמה כי ייעוד השטח הינו מגורים ללא זכויות בניה.
- ד. הסכמה כי השטח משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה, וכך יימשך השימוש בפועל. לכן, תיערך שומה בהתאם לשימוש האמור בפועל.
- ה. אם ניתן יהיה לבנות במקרקעין – זכויות הבניה לא יהיו שייכות לי, ואף יהיה עליי להחזיר המקרקעין למינהל.
- ו. בשל משך החזקתי בשטח אין צורך במכרז (לפי תקנה 25 (1) לתקנות חובת מכרזים, תשנ"ג-1993).

41. בעקבות חתימת ההסכם קיימתי את חלקי בו, והודעתי לבית המשפט (ביום 2.1.95), כי מתבקשת מחיקת התביעה ללא צו להוצאות (מוצג יט', בעמ' 5 לפרוטוקול).

42. מכל האמור לעיל ברור, כי ההסכם עם המינהל נערך ונחתם בידיעתם ובאישורם של כל בכירי המינהל (וכולל הנהלת המינהל ומנהל המינהל) לאחר משא ומתן ממושך, ובדיקה דקדקנית של העובדות מצד המינהל.

ההסכם נעשה אפוא בסמכות וכדין, וכחלק מהסדר פשרה במסגרת הליך משפטי שנוהל ביני לבין המינהל, ואשר קיבל גושפנקא של בית המשפט המחוזי.

43. בשל ההסכם האמור גם שינתי את מצבי לרעה, ומחקתי את תביעתי ביחס למקרקעין בפני פקיד ההסדר.

44. עוד יודגש, כי ההסכמה שבסעיף 3 להסכם העקרוני, ולפיה השטח "משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא, לכן תיערך שומה בהתאם לשימוש בפועל", פירושה אחד ויחיד: כי האופן שבו השתמשתי במקרקעין עד אותה עת (כגן זיכרון לאבי) מקובל ומוסכם על המינהל, וכי לא נדרש ממני אלא להמשיך ולקיים אותו באותה מתכונת בדיוק.

45. הסיפא של ההסכמה שבסעיף 3 להסכם העקרוני ("לכן תיערך שומה בהתאם לשימוש בפועל") פירושה אחד: שמתכונת קיימת זו (קרי השימוש במקרקעין כגן

זיכרון, כנזכר ברישאה של הסעיף) אשר תימשך ללא שינוי גם בעתיד, תהיה גם הבסיס לשומת דמי החכירה.

לצערי, זה לא קרה, ובשל פרשנות מעוותת שנתן המינהל למלים אלה "נסחב" הנושא מזה כעשר שנים, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך.

46. על פי הייעוץ המשפטי שקיבלתי, בנסיבות המתוארות לעיל הנני זכאי לכך שהמינהל יקיים את ההסכם המחייב שנחתם עמי ככתבו וכלשונו.

ויתר על כן: אי קיום ההסכם עמי מהווה לא רק הפרת הסכם, כי אם גם התנהגות בחוסר תום לב קיצוני, וכן הפרה של הבטחה מינהלית בת תוקף.

בנוסף, המינהל מושתק מלהעלות כל טענה כנגד קיומו של ההסכם האמור, ובוודאי שהוא מושתק מלהעלות את טענות הסרק המופרכות והמקוממות שהועלו לאחר שהגשתי את התביעה נגדו, והמפורטות להלן.

ד. המחלוקת שמנעה מימוש העיסקה

47. כפי שפירטתי לעיל, בסוף שנת 1994 סוכמו ביני לבין המינהל כל הפרטים הרלבנטיים בנוגע לחכירת שטחו של גן יצחק שדה. העיסקה אושררה ביום 15.8.95 על ידי הנהלת המינהל, ונשלח אלי חוזה חכירה המבוסס על ההסכם העקרוני (מוצגים ב' עד ד', ו').

48. דא עקא, שהתעוררה מחלוקת בעניין דמי החכירה.

לכאורה, היה על המינהל להזמין חוות דעת שמאית בהתאם להסכמת שני הצדדים, ולפיה השומה צריכה להיערך על בסיס העיקרון, כי השטח "משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא, לכן תיערך שומה בהתאם לשימוש בפועל" (סעיף 3 להסכם מיום 29.12.94), שלא לדבר על כך, שהוחלט במינהל (מוצג כב') וגם הובטח לי בעל-פה, כי הכוונה היא לדמי חכירה סמליים.

49. ואולם, להפתעתי הרבה, המינהל דרש כי אשלם דמי חכירה (בשיעור 91% מסך של 320,000 ₪) כאילו המקרקעין הינם חצר פרטית רגילה הצמודה לבית, וזאת בניגוד גמור לאמור לעיל, ומבלי שהובאו כלל בחשבון מיגבלות השימוש במקרקעין, והיותם בפועל גן זיכרון המהווה אתר לאומי ופתוח למבקרים ללא תשלום.

50. על העובדה, כי השומה שערך המינהל נערכה לפי שימוש כ"גינה פרטית" בלבד ניתן ללמוד בבירור בראש וראשונה מהסכם החכירה מיום 15.8.95 ("למטרת שטח לגינון" בפתח המכתב הנלווה, "מטרת החכירה: שטח לגינון" בגוף ההסכם).

מסקנה זו נלמדת בבירור גם ממסמכים נוספים, כדלקמן:

א. במכתבו של השמאי המחוזי מיום 23.7.95, שעל בסיסו נערכה השומה שנשלחה אלי, נאמר, כי "החלקה משמשת כיום כאתר הנצחה פרטי לזכרו של יצחק שדה וכגינה פרטית" – מוצג כה'.

ב. בתשובה להשגה שהגשתי על השומה שב ומבהיר השמאי המחוזי למינהל, כי "בשים לב למטרת השומה כפי שהוגדרה על ידכם (שימוש כחצר שתוכר לתקופה ארוכה), ובשים לב לנימוקים השמאיים בלבד..." אין הוא מוצא מקום לשנות את השומה. קרי, השגתי נדחתה מן הטעם, שההנחייה שניתנה לשמאי היתה לבסס את שומתו על העיקרון כי השימוש בנכס יהיה "חצר".

העתק ההשגה מיום 20.11.95 מצורף כמוצג כו';
העתק תשובת השמאי להשגה (מיום 8.1.96) מצורף כמוצג כז';
העתק ההודעה שקיבלתי בדבר דחיית השגתי מצורף כמוצג כח';
העתק ההנחיה לשמאי (מיום 12.7.95) לערוך שומה לשימוש כחצר מצורף
כמוצג כט'.

ג. במכתבו של מר דרור צבן, סמנכ"ל לשיווק וכלכלה במינהל (מיום 3.3.96), מצוין כי ניתן להחכיר לי את המקרקעין אך ורק "כאדמה גננית על פי שומה". העתק מכתב זה נמסר לי על ידי ד"ר אפרים סנה, שפנה בשמי למינהל.

העתק מכתבו של מר צבן מצורף כמוצג לו'.

ד. ביום 29.4.97 הודיעה לי מנהלת מחוז תל-אביב, גב' אפרת שטראוס, כי השומה "מתייחסת לשימוש בפועל של המגרש. על פי בדיקה של מפקח מטעמנו, המגרש משמש חלק אינטגרלי מחצר הבית וכך נישום".

העתק המכתב מצורף כמוצג לא'.

ה. ביום 14.9.97 הודיעה עו"ד שפינדל, עוזרת למנהל המינהל, כי מקובלת על המינהל עמדת של מר צבן (מוצג לו'), ולפיה השומה צריכה להיערך לפי "אדמה גננית".

יודגש, כי במכתבה מאשרת עו"ד שפינדל, כי "סלע המחלוקת בין הצדדים הוא המונח 'בהתאם לשימוש בפועל' כפי שסוכם בישיבה בין הצדדים ביום 29.12.94" (סעיף 7 למכתב), וכי "המינהל מצידו שלח מפקח לשטח והוא ציין כי הגן משמש חלק אינטגרלי מחצר הבית, ולאור זאת הוצאה ההנחיה לשמאי הממשלתי לעריכת שומה לשטח כחצר" (סעיף 8 למכתב).

דא עקא, כפי שכבר הבהרתי, העובדה שהגן מהווה חלק אינטגרלי מחצר הבית היתה ידועה למינהל היטב כל העת, ואף היוותה הבסיס להסכמה שהושגה ביום 29.12.94. אין ולא היה בכך כדי לשנות את העובדה, שאני נוטל על עצמי מגבלות והתחייבויות, שעל פי ההסכמה הברורה והמפורשת, כמו גם על פי שורת הצדק וההיגיון, צריכות לבוא לידי ביטוי בשומה.

העתק מכתבה של עו"ד שפינדל מצורף כמוצג לב1'.
העתק מכתב התשובה שלי (מיום 12.10.97), ובו פירוט טענותיי כנגד האמור במכתבה של עו"ד שפינדל, מצורף כמוצג לב2'.

[במאמר מוסגר יצוין, כי לא זכיתי לכל מענה למכתבי מיום 12.10.97, פרט לתשובה לאקונית מיום 26.10.97, ולפיה עו"ד שפינדל תשיב לי ברגע שתהיינה בידה "תשובות מדויקות" – מוצג לב3'. תשובות כאמור לא קיבלתי עד עצם היום הזה, מן הסתם מן הטעם, כי לא היתה בפי המינהל כל תשובה ראויה לשמה לטענותיי המפורטות].

ו. מר ירון ביבי, מנהל מחוז תל-אביב, כתב לי אף הוא, כי האפשרות היחידה להחכיר לי את הקרקע הינה כחצר, וכי "אי לכך, יש לערוך שומה לעדכון שווי הקרקע כחצר".

העתק מכתבו של מר ביבי (מיום 31.10.99) מצורף כמוצג לג'.

51. אין ספק, כי לפי ההסכם השומה שנערכה צריכה היתה להתחשב, ולא התחשבה, בכל אחד מאלה:

- א. המקרקעין אינם סחירים.
- ב. המקרקעין מהווים חלק מאתר הנצחה הפתוח לציבור, מה שמקטין את הנאת החוכר מהם, ומטיל עליו נטל כבד של חובות (כולל השקעות עתק בטיפוח ובאחזקת המקום על חשבוני הן בעבר והן בעתיד).
- ג. היות המקרקעין חלק מאתר לאומי המוכר על ידי גופים ציבוריים ורשמיים כבעל חשיבות הסטורית.
- ד. ההתחייבות שלא למכור את הבית הפרטי הצמוד לגן.
- ה. ההתחייבות להשיב את המקרקעין למינהל מיד עם שינוי ייעודם אם יהיה בייעוד החדש כדי לאפשר בניה.
- בנוסף, ולאור הסכום המופקע שנקבע בשומה, ברור כי לא הובאו בחשבון גם מצבו הפיסי המתפורר של המצוק, שעבר התמוטטויות ומצוי בסכנה מתמדת ומסוכן להליכה, כמו גם העובדה, שרוב שטחו של הגן הינו משופע בזווית חדה לכיוון מערב (הים), ומשום כך ניצולו מוגבל מאוד.
- נקל להבין אפוא, מדוע שומה, שאינה מביאה בחשבון את כל הנ"ל, הינה שומה מופרזת, מופקעת, בלתי צודקת, ומנוגדת להסכם שבין הצדדים, ומדוע עמדתי על כך שהמינהל יקיים את התחייבותו.**
52. זאת ועוד: בעת המשא ומתן שקדם לחתימת ההסכם העקרוני נאמר לי על ידי נציגי המינהל במפורש, כי "שומה בהתאם לשימוש בפועל" משמע כי אדרש לשלם דמי חכירה **סמליים**, שכן המקרקעין מהווים חלק מאתר הנצחה לאומי, פתוחים לציבור ללא תשלום, ומשמשים למטרה ציבורית. כאמור, החלטה בעניין זה נתקבלה קודם לכן על ידי הגורמים המוסמכים במינהל (מוצג כב').
- מאוחר יותר, חזר בו המינהל מדבריו אלה, והתעקש שלא לסגת מן השומה שערך בשנת 1995, ואף לא לערוך שומת דמי חכירה לא-סמליים, אך כזו שתביא בחשבון את המאפיינים הייחודיים של זכות החכירה, כמפורט לעיל.**
53. לצערי, חרף פניות חוזרות ונשנות, והגם שהבהרתי למינהל את האבסורד שבעמדתו, התמיד המינהל בעמדתו העיקשת, ולפיה יש לערוך שומה כגינה פרטית ללא מגבלות. העתקי מכתבים לדוגמה ששלחתי בשנים 1997 עד 1999 בניסיון לפתור את המחלוקת על גובה דמי החכירה מצורפים כמוצגים לד1-4.
54. בחודש נובמבר 2000 קיימתי ישיבה עם מנהל המינהל מר חומש ועם מנהל המחוז מר ביבי, בניסיון אחרון להימנע מהליך משפטי.
- בישיבה האמורה אישר מר חומש באוזניי ובאוזני מר ביבי, כי אכן הובטח לי בשנת 1994 כי דמי החכירה שאדרש לשלם יהיו סמליים.** ואולם, הואיל ומר חומש ציין בפני, כי אין באפשרותו ליישם זאת לאלתר, ובהתחשב בפרק הזמן הארוך שעבר, החלטתי לא להמתין עוד ולהגיש את תביעתי, מתוך הבנה שאין כל טעם להמשיך ולקוות לפתרון העניין בדרכי נועם ומחוץ לכתלי בית המשפט.
55. בשנת 2001, סמוך לאחר הגשת תביעתי זו, הודעתי למינהל (בישיבה שהתקיימה בחודש יוני), כי **איני עומד עוד** על דרישתי לשלם דמי חכירה סמליים, למרות שזו הייתה כוונת הצדדים ורוח ההסכם, ולו רק כדי שלא יתפרש על ידי מאן דהוא כאילו

אני מבקש לעצמי טובות הנאה כלשהן (ולהסרת ספק: עמדתי זו בתוקף מאז ועד היום).

כל שביקשתי ועודני מבקש הוא לשלם דמי חכירה ריאליים ואמיתיים, אשר יביאו בחשבון את המגבלות המשמעותיות המוטלות עלי ועל הזכות המוחכרת לי, כמפורט לעיל, כך שלא אשלם סכום מופרז, מופקע ובלתי צודק, הא ותו לא.

לצערי, גם בויתור זה לא היה כדי להועיל, והמינהל נותר בשלו.

56. לסיום פרק זה ברצוני לשוב ולהדגיש, כי המחלוקת על פירוש הסעיף הנוגע לגובה דמי החכירה היא המחלוקת היחידה שהתעוררה בקשר לעסקת ההחכרה עד למועד הגשת התביעה, והמינהל עשה כל שביכולתו על מנת שמחלוקת זו לא תיפתר, ובכלל זה דחיות חוזרות ונשנות ב"לך ושוב", וסירוב לעשות אפילו את המינימום המתבקש על מנת להוציא אל הפועל הסכם אליו הגענו בעמל רב, ולאחר שהעניין נבחן על כל היבטיו.

יחד עם זאת, עד למועד הגשת התביעה המינהל מעולם לא התכחש לתוקפו של הסכם החכירה על כל סעיפיו, ולסופיות ההחלטה להחכיר לי את המקרקעין, והדיון התנהל תמיד אך ורק סביב המחלוקת השמאית על גובה דמי החכירה.

כך למשל, עו"ד שפינדל מציינת במכתבה מיום 14.9.97 (מוצג לב1), כי לית מאן דפליג בחשיבות הלאומית שבשימור בית יצחק שדה, "אולם אין בכך ולא כלום ממחלוקת השמאות" (סעיף 12 למכתבה).

בהזדמנות אחרת היא ציינה, כי "אין במחלוקת השמאית כדי לפגום בחשיבותו ההיסטורית והלאומית של גן ההנצחה לזכרו של אביך יצחק שדה ז"ל" – העתק המכתב מצורף כמוצג לה'.

הנני להפנות גם למוצגים ל' עד לד', העוסקים כולם אך ורק במחלוקת השמאית שעניינה גובה דמי החכירה, ודרישת המינהל לדמי חכירה עבור "גינה פרטית", במקום דמי חכירה סמליים, או למיצער דמי חכירה שישקפו את מגבלות החכירה.

חלק שלישי: הטענות שצצו לאחר הגשת התביעה - האינטרס הציבורי

57. מן האמור עד כה ברור, כי ביני לבין המינהל קיימת מערכת הסכמית ברורה ומחייבת, שיש למלאה תוכן על ידי שומה שיערוך שמאי על בסיס ההסכמות שהמינהל עצמו מעולם לא התכחש להן.

המדובר במשימה פשוטה של קביעת דמי החכירה על בסיס העקרונות המוסכמים והבאים לידי ביטוי מפורש בהסכמי החכירה משנת 1994 ו-1995, וזוהי בדיוק מהות תביעתי בתיק זה.

אין במחלוקת זו בשום פנים ואופן כדי לשחרר את המינהל מחובתו החוזית, כמו גם המינהלית, לקיים את ההסכם בינינו ולהחכיר לי את שטח גן הזיכרון.

58. ברור גם, כי החכרת השטח למטרת המשך קיומו של אתר ההנצחה ליצחק שדה משרתת את האינטרס הציבורי, ומבטיחה כי יתאפשר להמשיך ולקיימו גם בעתיד (כפי שהבין גם המינהל עצמו בשנת 1994).

59. לצערי, במהלך ההליך המשפטי הנוכחי הוחל בניסיון עיקש, ציני, בלתי הוגן ובלתי מובן לחמוק כליל מקיום הסכם החכירה עמי באמצעות העלאת טענות מן הגורן ומן היקב.

להלן אתייחס בהרחבה לטענות אלה, ואבהיר כי המדובר בטענות שהן לא רק מופרכות ושגויות, כי אם הן נטענות בחוסר תום לב מוחלט ובידיעה ברורה שהן בלתי נכונות.

60. על פי הנטען, אחד הטעמים להתנגדות המינהל לתביעתי הינו, כי הסכם החכירה אינו מבטיח כביכול כראוי את זכותו של הציבור ל"גישה חופשית לאתר ההנצחה".

61. בכל הכבוד, זוהי טענת סרק, וזאת בשל כל אחד מאלה:

א. **יעוד השטח** שבו מצוי גן הזיכרון הינו מגורים ולא שטח ציבורי (ועל כך ראו בהרחבה להלן). מטעם זה ברור אפוא, כי אין לציבור שום זכות א-פריוורית להיכנס (ובוודאי שלא "באופן חופשי") למקרקעין המיועדים למגורים, ובוודאי שלא לאחר שהללו הוחכרו על ידי המינהל.

זאת ועוד: הטענה בדבר קיומה של "זכות ציבורית" במקרקעין מושתתת על ההנחה, כאילו ייעוד המקרקעין הינו ציבורי. אך כאמור, הנחה זו, שבה החל המינהל להחזיק לפתע כשנה וחצי לאחר הגשת התביעה, כלל אינה נכונה, ואף מופרכת על פניה (ראו להלן). **בנפול ההנחה, נופלים עימה הטיעון המושתת עליה, כמו גם התיזה שנבנתה עליו.**

ב. כפי שכבר הובהר, אינטרס הציבור והגישה החופשית לאתר ההנצחה **ממילא כבר הובטחו באופן מלא בהסכם החכירה**. ההסכם העקרוני קובע כי השטח ימשיך לשמש גן זיכרון ליצחק שדה, וחווה החכירה מיום 15.8.95 קובע כי החוכר מתחייב לתלות שלט בכניסה לגן ובו תאור האתר ומספר טלפון לתאום ביקורים.

סיכום זה אינו בגדר שליפה מן המותן, כי אם מבטא הסכמה ברורה של המינהל לכך שהמתכונת בה התקיים גן הזיכרון במשך עשרות שנים תישמר ותימשך גם בעתיד. לא חל כל שינוי שיצדיק סטיה או שינוי מהסכמה זו, המבטיחה באופן מלא את "האינטרס הציבורי".

ג. כניסה "חופשית" של הציבור לגן הזיכרון המטופח והעדין, המצוי על קצה מצוק כורכר פריך ומתמוטט החשוף לתנאי אקלים קשים, תביא בוודאות לחיסולו של האתר ההיסטורי. ברי, כי הדבר אינו עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי.

ד. ברור גם, כי כמצוק חשוף הפרוץ לכל, ואף כגן כשהוא לעצמו, ובמנותק מאתר ההנצחה ומביתו של יצחק שדה, **אין למקרקעין כל ערך מיוחד עבור הציבור**. כל ערכו של גן הזיכרון לציבור מקורו בכך שאני ובני משפחתי משמרים את הגן כפי שעוצב על ידי יצחק שדה, ומקיימים במקום גן זיכרון **בעל ערך חינוכי ולאומי**.

ה. הגדרת המקרקעין כ"גן זיכרון" ולא כ"חצר" הינה רלבנטית אך ורק לעניין אחד, והוא **גובה דמי החכירה שעלי לשלם**, ואף זאת מטעם אחד ויחיד: אם מוטלת עלי מגבלת שימוש במקרקעין, כגון החובה להשתמש בהם כגן זיכרון הפתוח לציבור בצורה זו או אחרת, יש להביא זאת בחשבון בקביעת שווי הזכות וגובה דמי החכירה, כפי שפורט בהרחבה לעיל. הא ותו לא.

ואמנם, המחלוקת ביני לבין המינהל סביב שאלת הגדרתו של הגן כ"גן זיכרון" או כ"חצר" התנהלה במשך כל השנים אך ורק בהקשר אחד ויחיד: גובה דמי החכירה שעלי לשלם (כפי שפירטתי בהרחבה לעיל).

1. בטרם הגשתי את תביעתי, המינהל עצמו הציע לי מספר פעמים לחכור את המקרקעין כחצר הצמודה לבית מגורים, ללא שום מחויבות ציבורית, ולשלם את המחיר המלא כגינה פרטית. ראו למשל: מוצגים ל', לב1', לג'.

מכאן ברור אפוא, כי המינהל עצמו כלל לא סבר, שלציבור יש "זכות" א-פריורית כלשהי להיכנס למקרקעין, והוא לא מצא כי קיימת מניעה כלשהי להחכיר לי את המקרקעין ללא כל מגבלה.

אני סירבתי להצעה האמורה, שכן היה ברור לי שהמקרקעין לא ישמשו אותי רק כחצר פרטית, אלא יוסיפו לשמש כגן זיכרון פתוח לציבור. משום כך ביקשתי לחכור אותם כגן זיכרון, ולהתחשב בעובדה זו בקביעת גובה דמי החכירה.

יצוין, כי כיום, על מנת לסיים את הסכסוך עם המינהל, אני מוכן גם להסדר שהציע לי המינהל ושדחיתי בזמנו, ולשלם מחיר מלא תמורת חכירה ללא מגבלות (מובן שאמשיך לקיים במקום גן זיכרון, אף מבלי שאהיה מחוייב לכך חוזית, כפי שאכן עשיתי כל השנים). לעניין זה מקובלת עלי השומה מאת השמאים זאב כהן ויואב כוכבי, המוגשת מטעמי, והמפרטת גם מהו המחיר המלא הראוי בעד חכירת המקרקעין ללא מגבלות.

62. ועוד על ה"היגיון" שבדרישת המינהל: משפחתי ואני מקיימים במקרקעין גן זיכרון ומאפשרים ביקורים בו באופן וולונטרי מזה 52 שנה, ומבלי שאיש דרש זאת מאיתנו מעולם.

דומה, כי נשתכח מלב המינהל, שמשפחת שדה היא המעניקה לגן מרצונה ועל חשבונה את הערך שבגינה הוא ראוי לביקורים של הציבור, שכן ללא ההדרכה, ללא הביקור בביתו ובחדרו של יצחק שדה, וללא השקעותינו העצומות והבלתי פוסקות בגן, לא היה קיים שום "אינטרס ציבורי" במקרקעין כשהם לעצמם.

המינהל מניח אפוא את קיומו של הגן כמות שהוא כמובן מאליו, בעוד לאמיתו של דבר, הגן קיים ובעל ערך רק בזכותי ובזכות משפחתי.

ברור אפוא, שאם לא ימומש הסכם החכירה יקיץ הקץ על הגן, ודווקא בכך ייפגע ביותר האינטרס הציבורי מבלי שיהיה בכך כדי להשיג כל תכלית ראויה.

63. זאת ועוד: כל בר דעת מבין, כי פתיחת האתר באופן "חופשי" או במועדים קבועים ללא תיאום מראש משמעותה, כי איאלץ לשנות באופן מהותי את שיגרת חיי הפרטיים.

יהיה עלי להיות כבול לביתי במשך שעות רבות על מנת להשגיח על המקום שמא מאן דהוא יחליט להגיע לביקור, ובעיקר על מנת לארח כראוי את המבקרים באתר ההנצחה לאבי, הכולל גם את ביתי הפרטי. זוהי תוצאה בלתי מתקבלת על הדעת, שאין בצידה כל היגיון. ההסדר הקיים מאפשר לכל המבקשים לבקר באתר לעשות כן, ואף בליווי של מדריך מוסמך, מבלי ששיגרת חיי וחיי משפחתי תהפוך לבת ערובה של מפעל החיים שלי עצמי.

64. יתר על כן: בסמוך לגן הזיכרון, במקרקעין הסמוכים לחוף הים בעלי ייעוד תכנוני זהה לזה של גן יצחק שדה, מתקיימת פעילות ענפה של שוד קרקעות לאור יום ובאין מפריע, פעילות שאני מתריע עליה בפני הרשויות שנים רבות. כך, בצמוד לגן הזיכרון מצד צפון, קיימת בניה צפופה, ורק לאחורונה נבנה שם, בהיתר של עיריית תל-אביב(!), בית מגורים גדול על קצה המצוק בתחום האסור לבנייה (פחות מעשרה מטרים מחוף הים!). ואילו מדרום לגן הזיכרון, בשטח המיועד על פי החלטת המועצה הארצית ותוכנית 2236 לשצ"פ, השתלטו עברייני קרקעות על חלק ממצוק הכורכר, הקימו בו מבנים ומסלעות, ואף השתמשו לשם הבניה בחול ש"גילח" מן המצוק הנדיר. ראו מוצג יז'.

הפיכת גן הזיכרון לשטח "פתוח לציבור" תביא אך ורק לכך שייפתח פתח לעברייני הקרקעות לנסות להשתלט עליו, בעוד של"ציבור" לא תצמח מכך שום תועלת.

65. אגב, כתוצאה משוד הקרקעות דלעיל, המתבצע כבר שנים ובאין מפריע, והמלווה גם בבניה בלתי חוקית בשטח שאסורה בו לחלוטין הבנייה, נשללת האפשרות של הציבור ליהנות משטח הסמוך לחוף הים.

אף על פי כן, עסוק המינהל כבר כמה שנים דווקא במאבק הסרק נגדי, שנועד למנוע ממני להמשיך ולשמור על אתר הנצחה בעל חשיבות היסטורית וחינוכית הפתוח לציבור. אכן, סדרי עדיפויות "ראויים".

66. אם לא די בכך שטענת המינהל משוללת כל היגיון, הרי שהיא גם נעדרת כל בסיס משפטי.

בהקשר זה אזכיר, כי הסכמתו של המינהל להחכיר לי את הגן התבססה בראש וראשונה על האינטרס של המינהל עצמו להביא למחיקת תביעתי בפני פקיד ההסדר, ולא דווקא על כך שההסכם תואם את "האינטרס הציבורי" הערטילאי.

יתר על כן: המינהל היה מודע היטב לאופי אתר ההנצחה ולאופן ארגון הביקורים בו, והסכים להתקשר עמי על בסיס זה, תוך ש"האינטרס הציבורי" בהחלט מובא בחשבון.

הניסיון להתנער כעת מהסכם החכירה תוך העלאת טיעון חדש הינו בעליל ניסיון לטרפד שלא כדין את ההסכם, וזאת מבלי שיש צידוק כלשהו לעשות כן.

67. בנוסף, טענותיו הנוכחיות של המינהל עומדות בסתירה גמורה להתנהגותו מאז ומעולם. ואמנם, אין חולק, כי אני ומשפחתי מחזיקים בגן יצחק שדה ברציפות מאז שנת 1949. אין חולק גם, כי מעולם לא נשלחה אלינו דרישה לפנות את הגן או לנהוג בו אחרת מכפי שנהגנו, הגם שעובדת החזקתנו את הגן וקיומו היתה ידועה לכל.

הכרה זו מצאה את ביטויה גם בסעיף האחרון של ההסכם העקרוני שנחתם ביני לבין המינהל ב-1994 שבו נאמר "מאחר ומשפחת שדה מחזיקה בשטח 46 שנים תיכלל העיסקה בסעיף 25 (ו)". יצוין שסעיף זה מתייחס ל"מי שמחזיק במקרקעין באופן רצוף, עשר שנים לפחות בהסכמת המינהל". (וראו גם לעיל על ההיסטוריה של הגן ועל עמדת הגופים הציבוריים ביחס אליו).

אם אמנם נגרמת פגיעה כה קשה ב"אינטרס הציבורי" עקב החזקתי בגן יצחק שדה, מדוע לא מצא המינהל לנכון לפעול נגדי בכל שנות החזקתי את הגן? ואם היותי ברשות מקובלת על המינהל, הכיצד זה הוא אינו מסכים כי אשלים תמורת הזכות ואהפוך לחוכר?

68. ברור אפוא, כי המינהל מעולם לא סבר, שמתכונתו הנוכחית של גן יצחק שדה, הקיימת כבר יותר מ- 50 שנה, והמקבלת עיגון שהינו בעיקרו פורמלי בהסכם החכירה, הינה בעייתית או מצדיקה התערבות, ורק כאשר ניסה מאן דהוא למצוא עילות להתחמק מביצוע הסכם החכירה, צצו ועלו לפתע טענות סרק, שכל מטרתן למנוע שלא כדין מימושו של הסכם ראוי ומבורך.

69. יוצא אפוא, כי הניסיון לטרפד את הסכם החכירה בשמו של "האינטרס הציבורי" אינו אלא זריית חול בעיניים, **שכן אין ולא יכול להיות למינהל כל שימוש טוב וראוי יותר למקרקעין מאשר לקיים בהם את גן יצחק שדה**. לפיכך, בפנינו בסך הכל ניסיון סרק משולל תום לב להתנער שלא כדין וללא כל צידוק ענייני מהסכם מחייב.

70. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף בהתחשב בכך, שייעוד המקרקעין הינו אזור מגורים, אך ללא זכויות בניה, כמפורט בהרחבה להלן.

חלק רביעי: הטענות שצצו לאחר הגשת התביעה- הייעוד התכנוני של גן יצחק שדה

71. טענה נוספת שהעלה המינהל כנימוק לאי החכרת המקרקעין הינה כאילו ייעוד המקרקעין הינו "אזור חוף ים", ומשום כך אין להחכירו לאדם פרטי.

א. חוות הדעת של המומחית המוסכמת פרופ' רחל אלתרמן

72. בשאלת הייעוד התכנוני הכריעה המומחית שמונתה בהסכמת הצדדים, פרופ' רחל אלתרמן, בקובעה חד משמעית, **כי הייעוד הנוכחי של המקרקעין הינו מגורים ללא זכויות בניה, כפי שסברו שני הצדדים עד שנת 2002, מועד העלאת טענתו המופרכת של המינהל**.

למעלה מן הצריך, והגם שהשאלה נשוא המחלוקת הוכרעה באופן ברור על ידי פרופ' אלתרמן, הנני לפרט בקצרה חלק מהסתייגויותי מאותם חלקים בחוות הדעת, החורגים מן המנדט שניתן למומחית, משום שהמנהל ניסה להיחזק בהם.

73. הערותיי לשני החלקים האחרונים בחוות דעתה של פרופ' אלתרמן -

הגם שחוות הדעת מקובלת עליי ככל שאמורים הדברים בחלקה העוסק בשאלה הנכללת במנדט שקיבלה פרופ' אלתרמן, בהחלט לא מקובלת עלי ההרחבה שהיא הוסיפה על דעת עצמה ומבלי שנתבקשה. המדובר הן בדברים אודות הייעוד הרצוי והעתידי של המקרקעין, והן בהמלצות המתייחסות לפן הקנייני-חוזי של החכרת הגן. בשני נושאים אלה חרגה המומחית מן המנדט שניתן לה על ידי הצדדים ובית המשפט, כמפורט להלן.

74. ברור לחלוטין ששאלת הייעוד הרצוי העתידי הינה בראש וראשונה בלתי רלבנטית למחלוקת בתיק זה. פרופ' אלתרמן מונתה אך ורק כדי לחוות את דעתה אם יש ממש בטענה ולפיה ייעודו התכנוני הנוכחי של גן הזיכרון הוא "חוף ים", שהרי טענה זו בלבד היא שהועלתה על ידי המינהל כ"מניעה חוקית" שאינה מאפשרת את מימוש ההסכם.

ואמנם, השאלה היחידה הרלבנטית היתה ועודנה מהו המצב התכנוני הקיים, שכן ממילא התובענה תיחתך על בסיס המצב הקיים, ולא על בסיס האפשרות התיאורטית שביום מן הימים תוכן תוכנית אחרת (שאם לא כן, לעולם לא ניתן יהיה

להגיע להכרעה, שהרי האפשרות כי בעתיד ישונה המצב התכנוני קיימת תמיד ובכל מצב).

75. יתר על כן: שאלת הייעוד הנוכחי היא שאלה בעלת תשובה אובייקטיבית אחת ויחידה, בעוד השאלה מה צריך להיות יעוד המקרקעין בעתיד הינה שאלה מסוג ומהות שונים לחלוטין, שיכולות להיות לה תשובות רבות.

המומחית מונתה לשם מתן תשובה טכנית-מקצועית לשאלה פשוטה, ברורה ומוגדרת, ולא על מנת לקבוע נורמות הצופות פני עתיד.

76. למען הזהירות בלבד אוסיף כי המלצתה של פרופ' אלתרמן (שכלל לא ביקרה במקום) לשנות בעתיד את ייעוד המקרקעין לשצ"פ מבוססת על ההנחה השגויה שמדובר בחלקה בלתי מוסדרת (לאמיתו של דבר החלקה מוסדרת מזה עשר שנים), וכן על הערכותיה השגויות לגבי כוונתם של מתכנני המועצה הארצית מעצבי תכנית "מדרון יפו", ביחס לגן יצחק שדה (ראו הפרק "קביעת ייעוד הקרקע הרצוי לאור יעדי התכנית" בחוות הדעת). כפי שכבר הראיתי, המלצה זו, אם תתקבל, תמיט כליה על אתר ההנצחה.

77. לעניין כוונת המתכננים אנו מביאים עדות ישירה: את תצהירו של אדר' יונתן גולני, שעמד בראש ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים, אשר עיצבה את ההחלטות הנוגעות למבנן המגורים ב-8 בתכנית מדרון יפו שבו נמצא גן יצחק שדה.

אוסף ואומר, כי כוונת מתכנני תכנית "מדרון יפו", לרבות כוונות נציגי המינהל, כפי שהן מתוארות בתצהירו של מר גולני, מוכרות לי אישית כמי שהשתתף בין השנים 1988 ל-1993 בכל ישיבות ועדות התכנון שדנו בתכנית זו כנציג עמותה של תושבי יפו שהתנגדה לבקשת הקלה של עיריית תל-אביב והמינהל מתוכנית המתאר הארצית לחופים תמ"א 13. כוונות אלה מצאו את ביטויין בהחלטות המועצה הארצית משנת 1989, אשר הגדירו בבירור היכן יש למקם את השצ"פ בשכונה, החלטות שעוגנו בתשריט תוכנית מדרון יפו 2236.

העתק הזמנה לדוגמה לשיבת ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית לתכנון ובניה (מיום 14.3.89) מצורף כמוצג לו'.

78. גם השאלה מהו הפתרון החוזי-קנייני אינה שאלה שהונחה לפיתחה של פרופ' אלתרמן. ברור לגמרי, כי מעולם לא היתה לאף אחד מן הצדדים כל כוונה להעביר את ההכרעות הנורמטיביות בתיק זה לפרופ' אלתרמן, ועיסוקה בעניין זה מקורו אך ורק בחירות שנטלה לעצמה המומחית להביע את דעתה הפרטית בסוגיות שאין להן דבר וחצי דבר עם השאלה עליה נתבקשה לחוות דעתה כמומחה.

יתרה מזאת, עלי להדגיש, כי הסוגייה החוזית-קניינית אינה עומדת עוד כלל על סדר היום, שכן הסכם החכירה עמי כבר נערך מזמן במסגרת ההליך המשפטי שהסתיים לפני עשר שנים. אנו מצויים כיום בשלב החוזי שבו כבר גובש הפתרון, ולא בשלב הטרם חוזי, כך שלהערותיה של פרופ' אלתרמן בעניין זה אין כל רלבנטיות.

79. זאת ועוד: הרחבת גדריה של חוות הדעת מביאה לתוצאה בלתי הוגנת בעליל, שכן היא מרחיבה את חזית הסכסוך, ומעלה על פני השטח טענות שמעולם לא נטענו על ידי המינהל, ובראשן הטענה כי ייעוד השטח הינו שצ"פ. טענת המינהל היתה אך ורק, כי הייעוד של המקרקעין הינו חוף ים. אנוכי מתנגד בתוקף להרחבת החזית האמורה.

והרחבת חזית נוספת: כפי שעולה בעליל מפרוטוקול הדיון מיום 14.4.02 ומסעיפים 11 עד 13 לכתב ההגנה המתוקן שהוגש בעקבותיו, המחלוקת ביני לבין המינהל, שבגינה מונתה פרופ' אלטרמן, היתה מהן התוכניות "התקפות והחלות", כלשונו של המינהל עצמו. לא דובר כלל על מחלוקת היפוטטית אודות שינוי עתידי אפשרי של ייעוד המקרקעין המונע את ההחכרה. לפיכך, ככל שטענה זו תועלה על ידי המינהל, תהא אף היא בגדר שינוי חזית שאני מתנגד לו בכל תוקף.

80. לסיכומה של נקודה זו: בית המשפט הנכבד מתבקש לאמץ את חוות הדעת ככל שהיא נוגעת לשאלה שהופנתה למומחית, ולקבוע כי ייעוד המקרקעין הינו אכן מגורים ללא זכויות בניה.

מאידך, מתבקש בית המשפט הנכבד שלא לייחס כל משקל לשני חלקיה האחרונים של חוות הדעת, מן הטעמים שפורטו לעיל.

81. להלן אתייחס בקצרה לסוגיית הייעוד התכנוני של המקרקעין. התייחסות זו מובאת למען הזהירות בלבד, שהרי פרופ' אלטרמן קבעה שהייעוד הינו אזור מגורים.

עם זאת, לאמור להלן יש חשיבות רבה ביותר כשבאים לבחון את תום ליבו ואת אופן התנהלותו של המינהל בתיק זה.

ב. הייעוד התכנוני של המקרקעין – מגורים ללא זכויות בניה

82. להלן אסקור את המצב התכנוני (המוכר לי, כאמור, באופן אישי כמי שהשתתף בדיוני ועדות התכנון השונות), ואת עמדת המינהל ביחס אליו, וזאת בעיקר על מנת להביא לידיעת בית המשפט הנכבד, כי עצם העלאת הטענה התכנונית מצד המינהל היתה ניסיון ציני ומשולל תום לב להטעות את בית המשפט הנכבד, שכן המינהל ידע היטב, שייעוד המקרקעין אינו חוף ים.

יתר על כן, הטענה כי ייעוד המקרקעין הינו חוף ים הינה כה אבסורדית, עד כי העלאתה מצד גורם בעל ידע מקצועי ועובדתי כה רחב בתחום התכנון והבניה, שאף היה בעצמו בין יוזמי התכנית ששינתה את יעוד המקרקעין מחוף ים למגורים, לא יכולה להיחשב אלא כניסיון להטעות במכוון את בית המשפט הנכבד ו"להרוויח זמן" על מנת לחמוק מקיום ההסכם.

83. ואמנם, מאז ההחלטה לאשר את תכנית מדרון יפו מעולם לא היה כל ספק בלב המינהל, כי ייעוד המקרקעין הינו למגורים ללא זכויות בניה:

א. הייעוד האמור נזכר בהסכם העקרוני (מוצג א'): "ייעוד השטח שיימסר לידי הינו כיום למגורים אולם בפועל הבנייה עליו אסורה והוא משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה".

ב. הייעוד נזכר גם בהסכם מיום 15.8.95 (מוצג ב'): "המגרש בהתאם לייעודו כיום הינו מגורים אולם בפועל אסורה הבניה עליו" (סעיף 1 לתנאים המיוחדים שבעמ' 3).

ג. ב"טופס סיכום עסקה" שהכין המינהל (מוצג ג') נאמר כי "ייעוד השטח הינו מגורים א'", ובהגדרת התוכנית החלה נאמר כי חלה תוכנית 2236.

ד. במכתבים שכתב המינהל לאחר "בדיקות קפדניות" שערך, הוא הבהיר, שייעוד המקרקעין הינו מגורים (מוצגים ל', לב', לג').

84. יתר על כן: המינהל צירף למסמכים שהעביר לפרופ' אלתרמן חוות דעת תכנונית פנימית מיום 3.2.02, בה נקבע מפורשות, כי ייעוד המקרקעין הינו מגורים ללא זכויות בניה!

לא למותר לציין בהקשר זה, כי לאחר אותו מועד לא היסס המינהל להכחיש בפה מלא, כי חוות דעת כזו בכלל קיימת, כולל בדברים שנמסרו על ידו רשמית לבית המשפט הנכבד!!

ראו: בתגובה מטעם המינהל לבקשה לגילוי מסמכים (בש"א 11847/02), שם נאמר בעמ' 2 בהערה לסעיף 6 בהקשר לחוות דעת תכנונית שהכין המינהל כי "**לא ברור לאיזה מסמך מתכוון המבקש**", תוך הפנייה למסמך אחר לגמרי (מכתב מאת עו"ד ממשרד הפנים).

וראו גם בעמ' 6 שורות 14-15 לפרוטוקול מיום 14.11.02.

85. זאת ועוד: אני עצמי כתבתי למינהל כמה פעמים, והבהרתי בפשטות את המצב התכנוני (שיפורט בהרחבה להלן). ואולם, מכתביי לא רק שלא זכו לכל מענה, אלא שהמינהל בחר במופגן ובמכוון להתעלם כליל מן האמת הפשוטה המובאת בהם, ושלא ניתן להתעלם ממנה, והוסיף להחזיק בעמדתו המופרכת.

העתקי מכתבים (מן התאריכים 5.2.02 ו-9.3.02), ובהם התייחסות מפורטת לנושא התכנוני, מצורפים כמוצגים לז1-18.

86. ואמנם, שאלת הייעוד התכנוני של המקרקעין הינה פשוטה מאין כמותה:

א. אין חולק, כי על המקרקעין חלה תוכנית 2236, שבהכנתה הוחל בסוף שנות ה-80, ואשר נכנסה לתוקף בשנת 1995. תוכנית זו קובעת במפורש, כי היא משנה את תוכנית 432 על כל תיקוניה. אחד מתיקונים אלה הוא תוכנית 689, עליה נסמכת הטענה בדבר "אזור חוף היים".

תוכנית 2236 קובעת, כי "**במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו והתוכניות הראשיות, תכרענה הוראות תוכנית זו**". אין חולק שתוכנית 689, שהינה שינוי מספר 1 לתוכנית 432, נמנית עם "התוכניות הראשיות" שעליהן גוברת תוכנית 2236 במקרה של סתירה.

העתק תקנון תוכנית 2236 (מדרון יפו) מצורף כמוצג לח' (החלק הרלבנטי מתוך תשריט התוכנית מצורף כנספח לתצהירו של אדר' יונתן גולני).

ב. תוכנית 2236 קובעת שגן יצחק שדה מצוי במבנן "ב-8", שהינו מבנן מגורים, ולא באחד משלושת מבנני חוף היים שבתוכנית. פשיטא אפוא, כי ייעוד המקרקעין הינו מגורים (ללא זכויות בניה), ולא חוף ים.

ג. גן יצחק שדה מצוי על מצוק כורכר שגובהו כ-15 מטרים מעל רצועת החוף שמתחתיו. תוכנית 2236 מתייחסת במפורש לרצועת החוף הספציפית שמתחת למצוק האמור (חלק ממבנן ג-3), ואף קובעת לגביה הוראות מיוחדות (סעיף 18(ג) לתקנון תוכנית 2236).

ברור אפוא, כי הכללתו של גן יצחק שדה במבנן ב-8 נעשתה במודע ובמכוון, ומתוך מטרה לשרת אינטרס תכנוני נקודתי (שימור המצוק שעליו מצוי הגן, ורצועת החוף שתחתיו).

- ד. עיון בתמ"א 13 (תוכנית המיתאר הארצית לחופי הים התיכון) מלמד אף הוא, כי גן יצחק שדה מצוי ב"שטח יישוב", קרי אזור שייעודו הינו מגורים ולא חוף הים.
- ה. עיון בתשריט תוכנית 2236 מעלה מיד, כי גן יצחק שדה אינו כלול באותו חלק של אזור המגורים, שתוכנית מדרון יפו ייעדה לשצ"פ (מיקום השצ"פ נקבע מדרום לרחוב זכרון קדושים).
87. יוצא אפוא, כי שאלת הייעוד התכנוני הינה פשוטה בתכלית, **ודי במבט חטוף בתוכניות התקפות על מנת לעמוד על כך, שטענת המינהל הינה שגויה מיסודה.**
- ויתרה מכך: כאמור, **המינהל מילא תפקיד מרכזי בתכנונה של תוכנית 2236**, והוא מכיר את המצב התכנוני היטב, הן כאחד מיוזמיה, הן כבעל המקרקעין והן כגורם מקצועי בעל ידע תכנוני נרחב.
- הכיצד הוא יכול להישמע בטענה, כי "אינו יודע" שייעוד המקרקעין הינו אזור מגורים (ללא זכויות בניה)?
88. יתר על כן: כפי שכבר הראיתי, **המינהל עצמו עשה שימוש בטענה זו בדיוק**, קרי בייעוד המקרקעין למגורים, על מנת לנסות ולהגן על השומה שהוציא למקרקעין כ"חצר הצמודה לבית מגורים", ואף טען בעוז, כי בשל הייעוד של המקרקעין למגורים לא ניתן (כביכול) להפחית את השומה (למשל, "חשוב לזכור כי הקרקע הינה **ביעוד למגורים ולפיכך המינהל אינו יכול לפעול בשונה מן האמור לעיל**" - מוצג ל', וראו גם מוצגים לב'1, לג', לה'!).
- מדהימה הקלות שבה הפך המינהל את עורו, וכאשר נדמה לו כי האינטרס מכתוב טיעון הפוך, הוא עושה זאת ללא כל היסוס.**
89. למעלה מן הצריך ולהשלמת התמונה התכנונית אראה להלן, כי טענתו החדשה של המינהל המופיעה בכתב ההגנה המתוקן, כאילו מתוכנית 2236 "עולה לכאורה" שניתן לייעד את השטח שנועד למגורים גם לתכלית של חוף ים, הינה מופרכת על פניה, והמינהל היה חייב לדעת זאת:
- א. די בהצצה שטחית בתוכנית 2236 כדי לראות, כי לא ניתן בשום פנים לייעד שטח הנכלל במבנן מגורים לאזור חוף ים. זאת בראש וראשונה משום ש**אחת ממטרותיה העיקריות של תוכנית 2236 הינה להפריד הפרדה ברורה בין אזורים המיועדים למגורים לבין אזורים המיועדים לחוף ים, ולשנות את הגבולות בין תחומי אזורי המגורים לתחומי אזורי חוף הים, אשר נקבעו בתוכניות הקודמות.**
- ואמנם, אחת ממטרות תוכנית 2236 (בעמ' 3 לתקנון התוכנית) הינה קביעת **"הוראות לחלוקת שטח התוכנית לעשרה מבנני מגורים ושלושה מבנני אזור החוף לתכנון מפורט"**, וכן: **"לשנות בהתאם לכך את התוכניות המצוינות לעיל על תיקוניהם (להלן התוכניות הראשיות)... תכנית ב.ע. 432"**.
- ברור אפוא, כי שטח המיועד על פי תוכנית 2236 לאזור מגורים אין לייעד לאזור חוף ים. ממילא, חוף ים אינו נכלל בשימושים הנגזרים המותרים בתוך מבנני המגורים, המצוינים בתשריט של תוכנית 2236.
- ב. גם בחוות הדעת של פרופ' אלתרמן מובהר המובן מאליו, דהיינו שחוף ים מעצם הגדרתו הוא מעיקרו ומיסודו שימוש מיוחד ונפרד, שאינו יכול להיות

שימוש נגזר של אזור מגורים, וזאת בלי כל קשר להוראות הספציפיות של תכנית מדרון יפו (2236).

90. יצוין עוד, כי גם במסמך רשמי של משרד הפנים, שעניינו עדכון תמ"א 13, זכה גן יצחק שדה להכרה מפורשת כאתר המצוי בתחום אזור המגורים, וצוין כי "בתחום תל-אביב יפו בקצה הדרומי מצוק כורכר המתרומם לגובה של כ- 15 מטר, בסמוך לבת-ים קיימת שכונת מגורים מתקופת המנדט (רחובות יטבת וזכרון קדושים), כאשר בחזיתה קצה המצוק ותחילת המורד מהווים את גן יצחק שדה".

העתק החלק הרלבנטי מתוך המסמך מצורף כמוצג לט'.

91. מכל האמור לעיל יוצא אפוא, כי ברור בעליל שייעוד המקרקעין הינו אזור מגורים (ללא זכויות בניה), בהתאם לעמדה בה החזיק הנתבע עצמו באדיקות רבה עד לאחרונה.

92. לפיכך, טענת המינהל כאילו ייעוד המקרקעין הינו חוף ים הינה טענה צינית ומשוללת תום לב, שכן המינהל ידע כל העת שלא יתכן כלל שייעוד המקרקעין הוא חוף ים. בפנינו אפוא ניסיון נוסף בשרשרת ניסיונותיו הבלתי הגונים של המינהל להתחמק מיישום ההסכם המחייב אותו כדין.

93. חמור מכך: העובדה שהמינהל מוסיף לעמוד על טענת הסרק, כאילו ייעוד המקרקעין הינו "ציבורי", גם לאחר קבלת חוות דעתה החד משמעית של פרופ' אלתרמן, מחזקת עוד יותר את ההכרה, שהתנהלות המינהל נגועה בחוסר תום לב קיצוני, ואולי אף גרוע מכך.

94. לחלופין בלבד אציין, כי אפילו היה ממש כלשהו בטענת המינהל, גם אז לא היה בכך כדי להועיל לו. הטעם לכך הינו, כי על המינהל חלה חובה, הן מכוח דיני החוזים ודיני תום הלב והן מכוח דיני ההגיונות המינהלית, לנקוט בכל האמצעים הנדרשים על מנת לקיים את התחייבותו על פי ההסכם.

לפיכך, אם אמנם סבר המינהל בתום לב, כי יעוד המקרקעין הנוכחי אינו מאפשר להוציא אל הפועל התחייבות שלקח על עצמו, היה עליו לפעול בדרכים התכנוניות העומדות לרשותו על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (כגון הכנת תוכנית נקודתית) על מנת לקיים את ההסכם עמי.

אם המינהל אינו נוהג כפי שמצופה מרשות מינהלית הגונה וסבירה, הרי מתפקידו של בית המשפט הנכבד להורות לו את הדרך.

ומכל מקום ברור, כי לא זו בלבד שאין מקום לייעד אף לא בעתיד את המקרקעין לשצ"פ, כי אם להיפך: ככל שהדבר בכלל נדרש, על המינהל, כבעל המקרקעין, לדאוג לכך שעל המקרקעין תחול תוכנית המאפשרת להוציא אל הפועל את ההסכם עליו הוא חתם עמי, ולקיים בהם את גן יצחק שדה!

הערה לסיום: על המשא ומתן שלא היה

95. לסיום ברצוני להביא לידיעת בית המשפט הנכבד את העובדות כהווייתן לגבי המשא ומתן (שלא התקיים למעשה) ביני לבין מינהל מקרקעי ישראל ממועד הגשת תביעה זו

(בחודש נובמבר 2000), משום שהדברים מהווים חוליה נוספת בהתנהלותו הבלתי הוגנת של המינהל.

96. מיד לאחר הגשת התביעה, פנתה אלינו ב"כ המינהל דאז, וביקשה את הסכמתנו להקפאת ההליכים המשפטיים כדי לנסות ליישב את המחלוקת השמאית מחוץ לכתלי בית המשפט. נעתרתי לבקשתה מתוך רצון כן להביא את הפרשה לסיומה במהירות האפשרית. אך למרבה ההפתעה, **מאז ועד עתה נקטו נציגי המינהל בכל דרך אפשרית כדי להימנע מלהיפגש עמי**. מאז הגשת התביעה בשנת 2000 ועד היום התקיימה ביני לבין המינהל **ישיבה אחת בלבד**.

בדיעבד, היענותי התמימה לבקשתה של ב"כ המינהל עלתה לי בארבע שנים נוספות של סחבת, הוצאות כספיות ועינוי דין.

97. כפי שכבר ציינתי, בישיבת המשא ומתן היחידה (שהתקיימה בחודש יוני 2001) הודעתי למינהל שאני חוזר בי מהדרישה לשלם דמי חכירה סמליים. לאור הדברים שהוחלפו באותה ישיבה הנחתתי, כי בכך תם העניין, וציפיתי כי ינוהל עמי משא ומתן ענייני ויעיל. ואולם, כאמור, מאז שנת 2001 ועד היום, נציגי המינהל סירבו בעקביות לשוחח עמי, **וחרף מספר החלטות של בית המשפט הנכבד, לא נוהלה עמי ולו ישיבת משא ומתן אחת**.

תחילה המתנתי לקבל מהמינהל את עקרונות השומה שיישלחו לשמאי הממשלתי (כך סוכם בישיבה). במקום זאת, קיבלתי כעבור כחצי שנה (יומיים לפני ישיבת בית המשפט) מסמך, שנועד לשנות כליל את הסכם החכירה והסכם העקרונות. זמן קצר לאחר מכן צץ לפתע פתאום הנימוק התכנוני, והוטח בפניי, כי קיימת "מניעה" להחכיר לי את המקרקעין בהיותם "חוף ים".

בעצם העלאת טענת סרק זו טירפד המינהל, כמובן, כל סיכוי להסדיר את המחלוקת, שכן הוא הציב מכשול בלתי עביר בפני יישום הסכם החכירה (בדמות "אי חוקיות" כביכול).

98. אך לשיא הגיעו הדברים לאחר שהתקבלה חוות דעתה של פרופ' אלתרמן, אשר השמיטה כליל את טיעון הסרק התכנוני ואת טענת אי החוקיות מתחת לרגלי המינהל.

למרבה האבסורד, אף עתה, לאחר שהוסר המכשול התכנוני שבו נתלו במשך יותר משנה, **התמידו נציגי המינהל בסירובם לנהל עמי כל משא ומתן**, וזאת חרף החלטת בית המשפט הנכבד מיום 2.11.03.

יתרה מזאת, אף הוטח בפני בצנינות גמורה, שאני הוא המסרב לנהל משא ומתן.

99. לפיסגת האבסורד הגיע המינהל ביום 30.1.04, כמעט 8 חודשים לאחר קבלת חוות דעתה של פרופ' אלתרמן, כשטען לפתע כי פרופ' אלתרמן "קבעה" שייעודו הנוכחי של השטח הוא שצ"פ.

כל יודע קרוא וכתוב יכול להיווכח בנקל שפרופ' אלתרמן קבעה שייעוד גן הזיכרון הינו מגורים ולא שצ"פ, וכי חוות דעתה כללה המלצה, ותו לא, לגבי הכנת תכנית מפורטת שתייעד בעתיד את השטח לשצ"פ (וכאמור, מבלי שניתן לה המנדט ליתן המלצות מסוג זה, ומבלי ששאלת הייעוד הרצוי עומדת כלל על הפרק).

בכל הכבוד, **לא יכול להיות**, שהמינהל אכן הבין מחוות הדעת הברורה כשמש שייעודו הנוכחי של השטח הוא שצ"פ, ומי שמפרש כך את חוות הדעת, פיו וליבו בוודאי אינם שווים (בלשון עדינה).

העתק מכתבי למנהל המחוז (מיום 11.1.04) בו אני מפציר בו לקיים משא ומתן מצורף כמוצג מ'1.
העתק מכתבו של מנהל המחוז (מיום 30.1.04) מצורף כמוצג מ'2.

100. המינהל אף הוסיף חטא על פשע כשסירב להצעתנו לפנות במשותף לפרופ' אלתרמן בשאלות הבהרה, על מנת להעמיד למבחן את פרשנותו לחוות הדעת. רק בהתערבות בית המשפט הנכבד נשלחו שאלות הבהרה מטעמי בלבד, ומן התשובות הובהר כמובן שעמדת המינהל, וטענתו בדבר "אי חוקיות", מופרכת מיסודה.

אודה ולא אבוש: בתמימותי הרבה האמנתי, כי אם יווכח המינהל באופן סופי ומוחלט בטעותו, ייחסך ממני הצורך להמשיך את ההליך המשפטי, והמינהל יתעשת ויחזור בו מסירובו לקיים את הסכם החכירה. לצערי הרב, מסתבר שטעיתי, ולא בפעם הראשונה, בכך שהאמנתי כי המינהל פועל בתום לב.

101. יורם שדה הינו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

יורם שדה

הנני מאשר, כי ביום 14.10.04 הופיע בפני, עורך דין גדי בר-און (נושא רישיון עו"ד מס' 17149) מר יורם שדה, נושא ת.ז. 008516734, ואחרי שהזרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

גדי בר-און, עו"ד