

תקן 16/5/02

תא 2975/00

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

קבוע לתאריך 8.7.02

בפני כבוד השופטת א. חיות

בית המשפט המחוזי תל-אביב	
צ'רקהב	
13-05-2002	
חתימת המוקבל	260

מ/כנג א/9

שדה יורם

התובע:

ע"י ב"כ עוה"ד גדי בר - און

מרחוב היצירה 3 (בית ש.א.פ.)

רמת - גן. 52521 טל': 6134436 פקס': 6134463

- נ ג ד -

מנהל מקרקעי ישראל-רשות הפיתוח

הנתבע:

ע"י ב"כ מפרקליטות ת"א (אזרחי)

רח' הנרייטה סולד 1, תל-אביב 64924

טל': 03-6970222 פקס': 03-6918541

כתב הגנה מתוקן

על פי החלטת כבי בית המשפט מיום 14.4.02 מתכבד בזאת הנתבע (להלן: "המינהל") להגיש כתב הגנה מתוקן.

הנתבע חוזר על האמור בכתב הגנתו ויוסיף את העובדות, הטענות וההדגשים כדלקמן:

הסעדים המבוקשים בתובענה

1. על פי הנתבע בתובענה מתבקש כבי בית המשפט "להצהיר ו/או לחייב את הנתבע ולהורות לו כדלקמן:

א. למלא אחר התחייבויותיו על פי ההסכם מיום 29.12.94 לרבות החכרת גן הזיכרון בהתאם לשומה שתיערך, כאשר בבסיס הגדרתה הכרה בשטח החלקה כגן זיכרון;

ב. לחלופין, בית המשפט מתבקש להצהיר כי התובע זכאי לקבל מהנתבע סכום כסף אשר יספיק לו בעת מתן פסה"ד, לשלם כדמי חכירה מהוונים עבור גן הזיכרון בהתאם לבסיס השומה שנקבעה בטיוטת הסכם החכירה נספח י"ג ו/או על פי כל שינוי בבסיס זה ו/או בהערכה שתעשה, אם ובמדה שתעשה) עם הנתבע. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית חוקית מיום הגשת כתב התביעה ועד ליום התשלום בפועל." בנוסף נתבע פצוי כספי בשל "הפרת החוזה".

2. לכתב התביעה צורפה כנספח שומת מקרקעין המשקפת את שיעור דמי החכירה המהוונים המוסכמים, על פי הנתען והמוכחש, בשיעור 91% (ל 49 שנה ה.ע.) בסך 5,000 ש"ח. (להלן: "שומת התובע").

3. למעשה מבוקשת על ידי התובע אכיפת "ההסכם" או "ההבטחה" להחכיר לתובע את המקרקעין (כ 780 מ"ר) ל 49 שנים בתשלום 5,000 ש"ח בלבד, ולחלופין על פי העולה מסעיף 24 ב לכתב תביעה, בלא תמורה כלל. טענות התובע ביחס לתוכן ההסכם / ההבטחה המיומרים ידונו בהמשך הדברים.

תוקף המזכר מיום 29.12.94

4. לטענת הנתבע המזכר מיום 29.12.94 אינו הסכם מחייב אלא ביטוי לשלב במשא ומתן בין התובע לבין המינהל. המיזכר מהווה "חומר גלם" לקראת עריכת הסכם בעתיד אשר תניות מהותיות בו טרם הוסכמו, וספק אם יוסכמו, על ידי הצדדים.

5. המזכר אינו כולל התייחסות להסכמות הצדדים בכל הנוגע לשאלה המרכזית והיא מהו השימוש כגן זיכרון ליצחק שדה ז"ל לפיו תערך השומה, ובין היתר לסוגיות המפורטות להלן:

- 5.1 מהו היחס בין השימוש הפרטי בגן הצמוד לבית התובע, שהוא סגור והגישה אליו אפשרית רק מחצר ביתו של התובע, לבין השימוש בגן כגן הנצחה לאלוף יצחק שדה ז"ל.
- 5.2 האם וכיצד תובטח ותעוגן חובת התובע לאפשר קיום ביקורים בחדר עבודתו של האלוף שדה ז"ל, שבביתו הפרטי של התובע.
- 5.3 האם זכויות התובע בגן אינן ניתנות להעברה ו/או להורשה.
- 5.4 מהם הימים והשעות בהם יהיה הגן פתוח לקהל הרחב.
- 5.5 האם יהיו מועדי פתיחה קבועים או שהגן יהיה סגור כל עוד לא תואם ביקור עם התובע.
- 5.6 האם הביקור בגן יוגבל לסיורי קבוצות מאורגנות בלבד או יתאפשרו גם ביקורי יחידים.
- 5.7 האם יתלה שילוט המציין שעות הביקור ו/או הדרך לתיאום ביקורים ומהם אמצעי הפרסום הנוספים שינקטו.
- 5.8 מהי אחריות התובע לנוקי מבקרים/ביטוח.

- 5.9 תנאי מפסיק לסיום ההסכם במקרה והתובע ימכור את זכויותיו בביתו.
6. בין הצדדים היו ונתרו חילוקי דעות ביחס לאספקטים בסיסיים של ההתקשרות בלעדיהם אין.
 לטענת המינהל המיזכר מיום 29.12.94 מבטא שלב במשא ומתן בין הצדדים, וככזה אינו נתן לאכיפה.
 לטענת המינהל ראוי כי התביעה תדחה ולו רק מטעם זה בלבד. לשם הזהירות יטען האמור להלן:
- תוכן ההסכם / ההבטחה המיומרים על פי שומת התובע
7. הערכת שווי הזכויות בגן על פי שומת התובע הנה על פי המשולם עבור קרקעות לצרכי ציבור, כקבוע בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק"), על ידי רשויות מקומיות וגופים ציבוריים שונים.
 סעיף 188 לחוק דן במקרקעין להפקעה שיועדו בתכנית לצרכי ציבור.
8. בניגוד לכך, הנחת היסוד המוסכמת למשא ומתן בין התובע והמינהל היתה כי המקרקעין אינם מיועדים בתכנית לצרכי ציבור ולא יופקעו, באשר המקרקעין מיועדים למגורים אך הבניה בהם בפועל אסורה.
 הנחת היסוד המוסכמת נוסחה באופן שאינו משתמע לשתי פנים בשניים מתוך חמשת סעיפי המזכר, זאת כדלקמן:
 "2... יחתם חוזה חכירה בין המינהל ויורם שדה לגבי החלק המצוין בתרשים הרצ"ב כשהשטח המוגדר לחוף ים לא יכלל בחוזה. 3. יעוד שטח שימסר לידינו כינוס למגורים אולם בפועל הבניה עליו אסורה..."
 ורי' סעיפים 2 ו 3 למזכר.
 יצויין כי לאחרונה הוברר למינהל כי על פי עמדת משרד הפנים ההנחה התכנונית שבבסיס המשא ומתן והמזכר, שגויה.
 הנסיבות בהן הובררו הדברים למינהל והשלכותיהם ידונו בהמשך.
9. על פי מדיניות המינהל, כקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מוסדות ציבוריים ישלמו למינהל דמי חכירה סמליים בגין קרקע שהוחכרה להם למטרה ציבורית ושנועדה בתכנית להפקעה.
 החלטה מועצת מקרקעי ישראל מספר 176 מיום 9.8.1976. מצ"ב עותק ההחלטה המסומן ר' כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.
 על פי מדיניות המינהל, כקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מוסד ציבורי הינו עמותה או בבעלות עמותה רשומה על פי חוק העמותות או הקדש ציבורי.
 ר' החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 302 מיום 19.3.1985. מצ"ב עותק ההחלטה המסומן כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.

דמי החכירה שישלם מוסד ציבורי למינהל על פי החלטה זו הינם כקבוע בהחלטה זו ובהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 721 מיום 20.6.1995 (להלן: "ההחלטה המתקנת").

מצ"ב עותק ההחלטה המתקנת המסומן כנספח ג' ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.

מיותר לציין כי התובע אינו מוסד ציבורי וכי על פי הנחות היסוד המשותפות למשא ומתן בין הצדדים, המקרקעין לא יועדו בתכנית לצרכי ציבור.

10. תוכן ההסכם / הבטחה המיומרים, שאת אכיפתם מבקש התובע הנו בניגוד לחוק, בניגוד להנחות היסוד המשותפות ואומד דעתם המשותף של הצדדים למשא ומתן, בניגוד לתוכן המיזכר ולמטרתו, ובניגוד למדיניות המינהל, כקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולדין.
- גם מטעם זה ראוי כי התביעה תדחה.

יעוד המקרקעין נשוא התובענה על פי התכניות התקפות

11. למעלה מן הצורך יטען האמור להלן:
המשא ומתן עם התובע לווה בהתנגדות נמרצת של שכני התובע ואחרים.
מצ"ב חלק מהפניות שנשלחו למינהל, לפרקליטות ליועץ המשפטי לממשלה ולפרקליטת המדינה בענין. עותקי פניות אלה, וכן התייחסות התובע לנטען מסומנים כנספחים ד' 1 - 5 והם מהווים חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.
בין היתר טענו הטוענים כי יעוד המקרקעין נשוא המשא ומתן עם התובע אינו למגורים אלא לצרכי ציבור - איזור חוף ים, ולפיכך מנוע המינהל מלהחכיר לתובע את המקרקעין.
12. לאור הספקות שהעלו לגבי התאמת יעוד המקרקעין נשוא התובענה לתכניות החלות על המקרקעין, פנתה הפרקליטות לקבלת חוות דעת תכנונית מלשכת היעוץ המשפטי במשרד הפנים.
בעקבות פניה זו הובררו העובדות כדלקמן:

- 12.1 לאור קיומה של מחלוקת בין התובע לבין מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב ביחס ליעוד המקרקעין נשוא התובענה, על פי התכניות התקפות החלות על המקרקעין והיחס ביניהן, פנה התובע ללשכת היעוץ המשפטי של משרד הפנים וניהל עמם תכתובת בנושא.
התובע לא יידע את המינהל בכל הנוגע לעצם הפניה, לתוכן הפניה ולמענה שקיבל ממשרד הפנים.
לטענת המינהל במחדלו זה חרג התובע מחובותיו כלפי המינהל כצד למשא ומתן.

- 12.2 ביום 22.1.02 שוגר אל התובע מכתב מעו"ד יהודה זמרת מלשכת הסיוע המשפטי של משרד הפנים, ולפיו לאור הגיונם של הדברים וההלכה הפסוקה, במדה ועל פי תכנית המיתאר 2236 ניתן היה לייעד את השטח שנועד למגורים גם לצרכי ציבור, ובכלל זה גם לתכלית של חוף ים - וכך עולים הדברים לכאורה מהוראות תכנית 2236 - אין לראות בעצם העובדה שהתכנון המפורט הוכן קודם לכניסתה של תכנית 2236 לתוקף, כהופכת אותו למנוגד וסותר לתכנית זו.
- 12.3 על פי עמדת לשכת היעוץ המשפטי במשרד הפנים על החלקה נשוא התובענה חלה התכנית המפורטת 689, אשר מייעדת את החלקה לאזור חוף ים.
מצ"ב עותק מכתב עו"ד יהודה זמרת לתובע מיום 22.1.02 המסומן כנספח ה' והמהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.
עד לבירור נוסף שיערך, אם יערך, רואה המינהל תוכן הדברים כנכונים וכמחייבים.
- 13 ביום 11.4.02 הודיעה הפרקליטות לב"כ התובע את תוכן האמור לעיל וציינה כי מן האמור לעיל עולה כי ככל הנראה קיימת מניעה בדין לממש את ההבנות שבזכרון הדברים עם מרשו.
עוד צויין כי המינהל מוכן לפנות לגורמים המוסמכים בעיריית תל אביב לבירור נוסף בשאלה האם היעוד הנזכר בזכרון הדברים מיום 29.12.94 תואם את התכניות החלות על המקרקעין.
- 14 לאור התפתחות זו יסכים המינהל לכך כי תחודש תביעת התובע בפני פקיד ההסדר, זאת בכפוף לכך כי לא הוגשו תביעות נוספות לפקיד ההסדר ביחס למקרקעין.
תוכן הסכמה זו אף הוא הודע לב"כ התובע.
מצ"ב עותק מכתב הפרקליטות לב"כ התובע מיום 11.4.02 המסומן כנספח ו' והמהווה חלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה.
- 15 בנסיבות המתוארות לעיל, ולאור עמדת משרד הפנים ועיריית תל אביב כאמור לעיל, הופסק המשא ומתן עם התובע; זאת כפי שהודע לכ"ב בית המשפט בישיבת יום 14.4.02.
לטענת המינהל בהיעדר וודאות לגבי יעוד המקרקעין על פי התכניות החלות על המקרקעין נשוא התובענה והשלכות היעוד על עצם ההתקשרות ועל תוכנה, ולאור האמור לעיל, החלטת המינהל להפסיק את המשא ומתן נכונה וראויה.
פועלו של המינהל כאמור לעיל מתחייב בין היתר ממעמדו כרשות ציבורית והוא נעשה בתום לב.
- 16 לטענת המינהל, לו אף נכרת חוזה כנטען וכמוכחש, יש לראות במכתב מיום 11.4.02 הודעת ביטול, ו/או להצהיר על בטלותו, ו/או לבטלו, בשל פגם בכריתתו עקב טעות, ו/או בשל אי קיום תנאי מתלה; ומכל מקום יטען כי אינו בר ביצוע ואכיפתו איננה צודקת בנסיבות ענין. אף מטעמים אלה, כולם או חלקם יש לדחות את התביעה.

17. לטענת התובע עקב הפרת ההסכם על ידי הנתבע נגרמו לו נזקים והוצאות שהוא מעריכם ב 50,000 ש"ח, הכוללים "השקעת זמן מצד התובע בניסיון להסיר את רוע הגזירה. סך הכל השקעה של 263 שעות עבודה על פי 160 ש"ח לשעה ובסך הכל 42,080 ש"ח וכן הוצאות שמאי, הוצאות בגין התייעצויות ושכ"ט.

הנתבע כופר בטענות התובע כולן ובפרט בטענה כי הפר הסכם שנכרת עם התובע. לחלופין כופר המינהל בקיום הוצאות ונזקים כספיים לנתבע עקב ההפרה הנטענת והמוכחשת בכלל, ובשעור הנתבע בפרט.

עקב ניהול המשא ומתן על ידי התובע באופן בו נוהל, הקדישו לטיפול בעניינו של התובע עובדי ציבור רבים מזמנם ובכלל זה: מנהל מחוז תל אביב במינהל, העוזרת המשפטית שלו, היועצת המשפטית למינהל, למנהל המחוז ועוזרתה, פרקליט מחוז תל אביב (אזרחי) ופרקליטה, יועץ משפטי במשרד הפנים, ובדקת תכניות בלשכת התכנון, ושמאים.

הנתבע מעמיד ערך שעת עבודת כל עובד על 100 ש"ח לשעת עבודה בממוצע ובסך הכל 400 שעות עבודה.

לטענת הנתבע יש לקזז מכל סכום שיפסק לתובע, אם יפסק, ערך שעות עבודת עובדי הציבור כמפורט לעיל וכן הוצאות שמאות בסכום שאינו פחות מ 8,000 ש"ח.

יצוין כי התובע אינו משלם ולא שילם לנתבע דמי חכירה ולא דמי שימוש ראויים בגין החזקתו בנכס. אין באמור בכתב הגנה זה כדי להוות ויתור או מחילה על מי מזכויות הנתבע בגין כך.

אשר על כן מתבקש כב' בית המשפט לדחות את התביעה ולחייב את התובע בתשלום הוצאות ולרבות שכ"ט עו"ד.

הדס עובדיה, עו"ד

סגנית בכירה א' לפרקליט מחוז תל-אביב (אזרחי)

ב"כ הנתבע

(ניסוח זרקרה)

תל-אביב, י"ג באיר תשס"ב

25 באפריל 2002

פמת"א : ת/00/5107

ע.ה. 318817