

יורם שדה

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

המערער והמשיב שכנגד

— נגד —

המשיב והמערער שכנגד

מינהל מקרקעי ישראל

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

**סיכומי תשובה מטעם המערער וסיכומים מטעם המשיב שכנגד<sup>1</sup>**

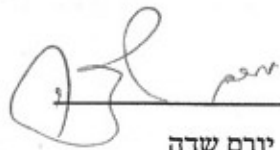
בהתאם לצו סיכומי הטענות המתוקן מיום 28.8.07 מוגשים בזה סיכומי תשובה מטעם המערער וסיכומים מטעם המשיב שכנגד. העתק ימסר ישירות למשיב הלא הוא המערער שכנגד.



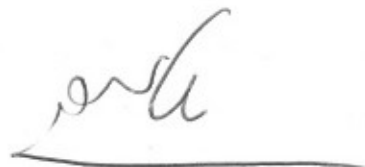
מקרה הסתם שהגדתי היתה אקרה

אכזר פיקציה במדינה

9.7.08

  
יורם שדה

המערער והמשיב שכנגד



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

## א. סיכומי תשובה

### א.1. תמצית סיכומי התשובה:

1. טענתי העיקרית בערעורי היתה שכב' השופטת פלפל הגיעה למסקנה השגויה שהמזכר שנחתם ביני לבין המינהל ביום 29.12.94 וחווה החכירה שנשלח אלי ביום 15.8.95 אינם ניתנים לאכיפה משום שציטטה באופן מוטעה את הסעיף העיקרי של המזכר תוך השמטת מילותיו החשובות ביותר ששימשו כעילת התביעה. בסיכומי תשובה אלה אצביע על כך שאין בסיכומי המינהל כל מענה לטענה עיקרית זו של ערעורי. ב"כ המשיב לא ניסתה כלל להכחיש את העובדה שהחלטתו של בית המשפט קמא לדחות את תביעתנו אכן התבססה על ציטוט שגוי של סעיף 3 במזכר, והסתפקה בחזרה על טענתו הישנה של המינהל שהמזכר מיום 29.12.94 וחווה החכירה מיום 15.8.95 היו רק שלבים בלתי מחייבים במשא ומתן שלא הסתיים.

2. בפרק הבא (א.2.) אנסה בקצרה לחזור ולהראות שוב שטענה ישנה זו של ב"כ המינהל היא חסרת בסיס. אנסה להראות גם שטענה בלתי מבוססת זו קיבלה למעשה את תשובתה המלאה בכתבי הערעור שלי עוד בטרם נכתבה, ושכ"כ המינהל בחרה להתעלם בסיכומיה מן העובדות הברורות שהבאתי המפריכות אותה לחלוטין.

3. בפרק א.3. אנסה להראות שלאור מימצאיו העובדתיים של פסק הדין, סיכומי המינהל מהווים למעשה הודאה ברורה בכך שתביעתי בבית המשפט קמא היתה צודקת. ב"כ המינהל הודתה בסיכומיה שיש רק דרך נכונה אחת ויחידה לפרש את סעיף 3 במזכר, קרי לשום את הקרקע כחצר מגורים תוך התחשבות במגבלות הנובעות מהיותה גם גן זיכרון. מכיוון שפסק הדין קבע בודאות שהשמאי הממשלתי קיבל מן המינהל בשנת 1995 הנחיה ברורה שלא להתחשב במגבלות אלה, דבריה מהווים למעשה הודאה ברורה בצדקת טענתי שהמינהל הפר את ההסכם בין הצדדים הפרה שרירותית ובוטה.

4. ולבסוף, בפרק האחרון של סיכומי תשובה אלה (א.4.), אתייחס בקצרה לחוק שמירת הסביבה החופית הממלא לדברי ב"כ המשיב תפקיד חשוב בעמדתו הנוכחית של המינהל, ואצביע על העובדה שחוק מבורך זה, עם כל חשיבותו הרבה, אינו רלוונטי משום בחינה לענייננו.

### א.2. בניגוד לטענת המינהל בסיכומיו, המזכר וחווה החכירה לא היו "שלבים במשא ומתן":

5. בסעיפים 6, 23, 24, 25 ו-26 של סיכומי המשיב, המתייחסים למזכר מיום 29.12.94, שכחה ב"כ המשיב למרבה הצער לציין ארבע עובדות בעלות חשיבות מכרעת שאין עליהן עוררין: (1) שמזכר זה היה סיכום של משא ומתן שנמשך ארבע שנים תמימות והתקיים בידיעת בית המשפט ובמסגרת הליך משפטי, (2) שההסכמה הגלומה בו קיבלה גושפנקא של פסק דין, (3) שבעקבות הסכמה זו שיניתי את מצבי לרעה וביטלתי את תביעת הבעלות שלי בהסדר המקרקעין, (4) שבין חתימת המזכר לבין משלוח חווה החכירה, לאחר יותר משבעה חודשים, לא התקיים בין

הצדדים כל משא ומתן. עובדות מפתח אלה ומשמעותן ברורה הוסברו בהרחבה שוב ושוב הן בכתבי הטיעון שלי בערכאה הקודמת והן בכתבי הערעור שלי, והעובדה המזוהה שב"כ המינהל נמנעה לחלוטין מלהזכירן בסיכומיה מדברת בעד עצמה (ראו נא מוצג ב'2' במוצגי המערער; מוצג טו' במוצגי המערער, סעיפים 16-25; כתב הערעור, עמ' 18-19; סיכומי המערער, סעיפים 29,30). כדי להעמיד דברים על דיוקם, ראוי להוסיף שבניגוד למשתמע אולי מסעיפים 25 ו-26 בסיכומי המשיב, מעולם לא טענתי שהמזכר מיום 29.12.94 נועד לשמש תחליף לחוזה חכירה פורמלי, אך אין ספק שהוא כלל התחייבות ברורה של המינהל לחתום עמי על חוזה חכירה והגדרה ברורה ומוסכמת של עקרונות החוזה.

6. בסעיף 27 של סיכומי המשיב, המתייחס לחוזה החכירה מיום 15.8.95, נאמר שמכתבי מיום 3.9.95, (שבו מחיתי על הפרת ההסכם ו"התנדבתי" להוסיף לחוזה החכירה מגבלות נוספות) היה ניסיון אמיתי לנהל משא ומתן על תנאי החכירה. קביעה זו אינה נכונה. כב' השופטת פלפל ציטטה את תנאי הסכם החכירה וקבעה לגביהם ממצא עובדתי חד-משמעי, "תנאים אלה היו מקובלים על התובע, והיו עפ"י סיכום מוקדם בין הצדדים" (עמ' 4 בפסק הדין). יתרה מזאת, גם מסמכי תיק המוצגים של המינהל עצמו מעידים שתנאים אלה לא היו שנויים במחלוקת. לא קשה לראות שמכתבי לשמאי הממשלתי מיום 20.11.95 (שהובא על-ידי המינהל עצמו כמוצג י"2 במוצגי המשיב) משקף את הסכמתי המלאה לתנאי הסכם החכירה שנשלחו אלי ואומר בין השאר, "נקודת מוצא זו מוצאת את ביטויה גם בעקרונות החוזה שכבר הוסכם עליהם ביני לבין נציגי מינהל מקרקעי ישראל...". לא קשה גם להיווכח שכל ההתכתבות הענפה ביני לבין המינהל מאז ועד הגשת התביעה בשנת 2000 יצאה מן ההנחה שתנאי החכירה מקובלים על שני הצדדים, וסלע המחלוקת היחיד הוא פירושו הנכון של סעיף 3 במזכר הקובע את עקרונות השמאות (ראו, למשל, מוצגים ד', ה', ט'2 במוצגי המערער). העובדה שב"כ המינהל בחרה להתעלם לחלוטין גם מעובדות מכריעות אלה מדברת אף היא בעד עצמה.

7. כאמור, ב"כ המשיב בסיכומיה הודתה למעשה הודאה שבשתיקה שהחלטת בית המשפט קמא לרדות את תביעתי אכן התבססה על ציטוט שגוי של ההסכם מיום 29.12.94. אין בסיכומי המינהל ולו ניסיון קל שבקלים להכחיש עובדה בולטת זו, שמשעה שהבחנת בה לראשונה אינך יכול עוד שלא לראותה. להשלמת התמונה, ראוי אולי לחזור ולהרגיש כי שגיאה זו של הערכאה הקודמת היתה תוצאה של הטעיה שיטתית ומכוונת מצדו של המינהל, וכי ניתוחיו העובדתיים והמשפטיים של פסק הדין אינם מותרים ספק שאילו בית המשפט קמא היה שם לב לנוסח המלא והמדויק של ההסכם היה מקבל את תביעתי ומחייב את המינהל לקיים את ההסכם.

8. פרק ד' בפסק הדין ("האם נקשר בין הצדדים הסכם מחייבו?") מלמד שלרעת בית המשפט קמא, אלמלא העמימות בסוגיית המחיר, שנבעה, כאמור, רק מאותו ציטוט שגוי, היה המזכר מיום 29.12.94 עומד בכל התנאים הדרושים כדי להפוך אותו לחוזה מחייב. השופטת כותבת בפרק זה בין השאר: "האם יש באותו מיזכר כל אותם התנאים

שהופכים אותו לחוזה מחייב בין הצדדים: הצדדים להסכם – ידועים. השטח – ידוע. המטרה ותנאיה – ברמה העקרונית מקובלים ומוסכמים. התובע נתן תמורה להתחייבות הנתבעת – בכך שויתר על תביעתו במסגרת הסדר המקרקעין... מה המשמעות שהשומה תיקבע לפי השימוש בפועל? דברים דומים אומרת השופטת גם ביחס לתנאי חוזה החכירה מיום 15.8.95: "תנאים אלה היו מקובלים על התובע, והיו עפ"י סיכום מוקדם בין הצדדים... נקודת המחלוקת בין הצדדים שמנעה את החתימה על החוזה היתה מה המשמעות שיש ליתן למונח שהשומה תבצע לפי השימוש בפועל של הגן?!" (עמ' 4 בפסק הדין) (ראו גם סיכומי המערער, סעיפים 16, 25, 27).

### **3.א. סיכומי המינהל מהוים למעשה הודאה ברורה שהתביעה בבית המשפט המחוזי היתה צודקת:**

9. אין עוררין שהשמאי הממשלתי קיבל בשנת 1995 מן המינהל הנחיה ברורה להתעלם מן הביקורים בגן ומן המגבלות הכלולות בחוזה החכירה והקשורות להיותו חלק מאתר הנצחה ולערוך שומה כחצר מגורים בלבד. עובדה זו עולה בבירור ממוצג י' בתיק מוצגיי, וגם מר ביבי לא ניסה כלל להכחישה בעדותו (עמ' 43 שורה 23 עד עמ' 44 שורה 7). בית המשפט קמא קיבל אותה אפוא כממצא עובדתי ודאי וחזר על כך כמה פעמים (למשל, בעמ' 6: "האם השימוש בפועל הוא חלק משטח של חצר, כפי שהשמאי קיבל הנחיה לבצע את השומה?").

10. מכיון שכך, הנקודה העיקרית בסיכומי המינהל גלומה במשפט הבא הכתוב בסעיף 31: "האפשרות היחידה הנכונה לשום את הקרקע היא על פי שוויה של קרקע כגן/חצר (בלא זכויות בניה), כפי שעשה השמאי הממשלתי, תוך התחשבות בשימוש שנעשה בפועל בקרקע ובביקורים הנערכים בקרקע מתוקף היותה גן זיכרון". מכיוון שהוכח במשפט כממצא ודאי שהשמאי הממשלתי קיבל מן המינהל הנחיה ברורה לשום את הקרקע כחלק מחצר ללא התחשבות בביקורים הנערכים בקרקע מתוקף היותה גן זיכרון, אין מנוס מן המסקנה שגם לפי גרסת המינהל, השמאות של השמאי הממשלתי בשנת 1995 לא נעשתה על-פי האפשרות הנכונה היחידה לשום את הקרקע.

11. עינינו רואות אפוא שסיכומי המינהל מהוים הודאה ברורה שההסכם בין הצדדים נוסח בלשון ברורה וחד-משמעית, ושהנחיותיו של המינהל לשמאי הממשלתי היו הפרה בוטה של הסכם זה. במילים אחרות, המינהל מודה שתביעתי בבית המשפט קמא היתה צודקת.

### **4.א. חוק שמירת הסביבה החופית והאינטרס הציבורי:**

12. סעיפים 38, 39 ו-40 בסיכומי המשיב מזכירים את חוק שמירת הסביבה החופית. עמדתי בשאלה זו הוסברה בהרחבה בסעיף 9 של סיכומי התשובה שלי בערכאה הקודמת (מוצג ד' במוצגי המשיב שכנגד). אעיר כאן רק בקצרה שחוק זה אינו רלוונטי לענינינו משום שלא נועד לשנות את התכניות התקפות הקיימות ותכליתו היחידה היא להנחות את התכנון העתידי בסביבה החופית. בהוראת מעבר (סעיף 20 לחוק זה) נאמר בין השאר במפורש שאין בהוראותיו כדי לפגוע ב"תכנית שהיא בת תוקף ערב תחילתו של חוק זה" (קרי בתכנית 2236 המועידה את הקרקע למגורים ללא זכויות בניה), וגם לא "בהתחייבות חוזית כתובה וחתומה שענינה זכויות בניה או שימוש במקרקעין".

יתרה מזאת, פגיעה בשלמותו של בית יצחק שדה מנוגדת לאינטרס הציבורי. חשיבותו הציבורית של אתר ההנצחה ליצחק שדה אינה נובעת מן העובדה המקרית שהוא נמצא בקרבת הים. הרי ברור שחוק שמירת הסביבה החופית לא נועד להרוס את כל הנכסים ההיסטוריים והתרבותיים לאורך החוף כדי לאפשר בהם מעבר חופשי לציבור!

13. לא נותר לי אלא להצטרף לדבריה של השופטת פלפל המביעה את דעתה הברורה על האינטרס הציבורי האמיתי:

"נכון שהגן הוא ידו מהותי במובן שהוא משמש גם את התובע ובני ביתו; אבל הוא נטל על עצמו משימת חיים חינוכית, לטפחו, לשומרו כהמשך לפעילותו של אביו במקום, ולנסות להעביר דרכו ובאמצעותו את אותו עבר מפואר ומסורת, שאובים ממלחמת העצמאות ומכינונה של המדינה. בלשון המעטה אומר, שאיני, בטוחה, שאם הגן יעבור לטיפול הרשות הרלבנטית, המצב יהיה דומה מבחינת ההשקעה והטיפול. יתכן שמאתר מוזיאוני חי, נושם, מטופל ומספר, אך נגיש רק לפי הזמנה ותוך תיאום, תקבל הקהילה מוזיאון מוזנח, לא מטופל, ולא מלווה בהסברים חיים, אך נגיש ברוב ימי השבוע. האם זה ילמד את הנוער והעולים החדשים? האם זה ישרת את הקהילה?" (עמ' 15 בפסק הדין).

## **ב. סיכומי המשיב שכנגד**

### **1.1. תמצית סיכומי המשיב שכנגד:**

14. כב' השופטת פלפל קיבלה החלטה יוצאת דופן ופסקה הוצאות לזכותי אף שדחתה את תביעתי. על החלטה זו ערער שני הצדדים גם יחד. אני טענתי בהודעת הערעור שלי שהצדק מחייב להטיל על המינהל דמי הוצאות גבוהים יותר ופירטתי את נימוקי בפרק בשם "סוגיית הוצאות המשפט". החלטת המינהל לערער אף הוא על החלטת השופטת בענין זה מעניקה לי הזדמנות להרחיב את היריעה ולהסביר את עמדתי בנידון ביתר פירוט.

15. הערעור שכנגד מתבסס על הטענה הנכונה שתקנות סדר הדין האזרחי וההלכה הפסוקה מאפשרים לפסוק הוצאות לטובת בעל דין בשני מקרים בלבד: כשאותו בעל דין זכה במשפט או כשהצד השני האריך וסרבל את הדיון שלא לצורך. לטענת המינהל, המקרה שלפנינו אינו מקיים אף אחת משתי אמות מידה אלה.

16. תשובתי לערעור שכנגד יוצאת מן ההנחה שתביעתי היתה צודקת ושכית המשפט המתוזי שגה בדחותו אותה. נימוקי בענין זה פורטו בערעורי ולא אחזור עליהם כאן. אם יחליט בית המשפט הנכבד לקבל את ערעורי, כי אז ממילא אעמוד באמת המידה הראשונה. תשובתי לערעור שכנגד תתייחס אפוא לאמת המידה השנייה. אנסה להראות שמנהל מקרקעי ישראל אכן האריך וסרבל את הדיון שלא לצורך הן על ידי טענות סרק והן בדרכים רבות אחרות, הן לפני המשפט והן במהלכו.

17. בשל ההיקף המוגבל שהוקצב לסיכומים אלה, אדלג כאן על תיאור הקשיים והמכשולים המיותרים שהערים המינהל בדרכי בעת ההליך המשפטי הראשון (1990 עד 1995) ואתמקד רק בהשתלשלות האירועים מאז הפרת ההסכם בשנת 1995. כתב סיכומים זה יפרט אפוא את 13 השנים האחרונות מתוך מסכת תלאות הנמשכת כבר 18 שנים תמימות!

## **2.2. טענות הסרק של המינהל בין הפרת ההסכם בשנת 1995 לבין הגשת התביעה בשנת 2000:**

18. לזכותו של המינהל יאמר שעד הגשת התביעה אנשיו לא כפרו בעצם תקפותו של ההסכם שנכרת עמי ורק ניסו לכפות

עלי דמי חכירה שאינם תואמים את הכתוב בו. על מנת לעשות זאת הם השתמשו בארבע דרכים פסולות עיקריות:

(1) הדרך הראשונה היתה, כאמור, שימוש עקבי בנוסח מסולף של ההסכם, והעמדת פנים כאילו הוסכם בין הצדדים שהשומה תיערך "לפי השימוש בפועל" ותו לאו (מוצג ד' במוצגי המערער).

(2) הדרך השנייה היתה העמדת פנים כאילו עובדת היסוד שהוסברה להם פעמים אינספור לפני חתימת ההסכם, קרי שהשטח מהווה חלק אינטגרלי מחצר הבית, היא כביכול עובדה חדשה שלא היתה ידועה להם קודם לכן (מוצגים ד'1, ה'1 במוצגי המערער).

(3) הדרך השלישית, היתה טענת הכזב כאילו השמאי הממשלתי התחשב בכל זאת במגבלות הנובעות מן השימוש בשטח כגן זיכרון (מוצג ט' במוצגי המערער).

(4) הדרך הרביעית והאחרונה היתה טענת הסרק שיעודו התכנוני של השטח, קרי אזור מגורים ללא זכויות בניה שאינו מיועד להפקעה לצורכי ציבור, אינו מתיר לערוך שומה המתחשבת בשימוש בשטח כגן זיכרון (מוצגים ד'2, ה'1, ט'2 במוצגי המערער).

19. לא קשה להיווכח שטענות הסרק השלישית והרביעית סותרות במקצת זו את זו אך הדבר לא הפריע למינהל להשתמש בשתייהן. ההתכתבות ביני לבין המינהל היתה ענפה ומייגעת וטענות סרק אלה חזרו בגרסאות שונות פעמים רבות, אך לצורך הענין די אם נעיין בהתכתבות ביני לבין עו"ד שפינדל בשנת 1997, הממצה ומשקפת את טענות הצדדים באותה עת (מוצג ה' במוצגי המערער):

20. כל הקורא את מכתבה של עו"ד שפינדל לעו"ד וייל (מוצג ה'1) לא יתקשה למצוא בו את כל ארבע טענות הסרק שצוינו לעיל. מכתב התשובה שלי (מוצג ה'2) הוקדש בעיקר להפרכת שלוש הטענות הראשונות. הזכרתי לה את הנוסח הנכון והשלם של סעיף 3 במזכר והצבעתי על המשמעות הברורה הנובעת ממנו, הפניתי את תשומת לבה למסמכים הרבים שהגשתי למינהל מאז 1990 שבהם הרגשתי את אופיו ה"דו מהותי" המיוחד של האתר כמכלול אחד הכולל את הבית והגן גם יחד, והראיתי לה שהטענה שהשמאי הממשלתי אכן התחשב במגבלות הנובעות מן השימוש בגן כאתר הנצחה אינה תואמת את העובדות. כפי שציינתי לא פעם ולא פעמיים, עו"ד שפינדל לא מצאה מענה לטענותי והבטיחה להשיב לי שתהינה בידיה "תשובות מדויקות" (מוצג ה'3). אף על פי כן, לאחר שתיקת מבוכה של כמה חודשים היא החלה לחזור על אותן טענות סרק (למשל, מוצג ט'2).

21. ככל הזכור לי, הקש ששבר את גב הגמל מבחינתי היה מכתבו של ירון ביבי מאוקטובר 1999, ארבע שנים לאחר הפרת ההסכם, שבו נאמר בין השאר: "סוכם עימד כי השומה לחלקה תערך לפי שימוש בפועל... בשל העובדה כי הקרקע לא הופקעה ע"י עיריית תל אביב... הרי שלא ניתן לשום אותה כ'שטח ציבורי פתוח', משום שזהו אינו יעודה, אלא לפי שוויה כקרקע המשמשת כגן... לסיכום האפשרות היחידה לפעול להחזרת הקרקע לך, הינה עפ"י השימוש בפועל, דהיינו כחצר, ובכפוף לכל התנאים שצוינו בעבר... אי לכך יש לערוך שומה לעדכון שווי הקרקע כחצר"

22. עינינו רואות אפוא שמר ביבי חוזר שוב על הטענות המופרכות הישנות שעו"ד שפינדל לא מצאה דרך להגן עליהן. כמו קודמיו, הוא ממשיך לאחוז במקל בשני קצותיו, מצד אחד הוא דורש להחיל על ההסכם את כל המגבלות שצוינו בעבר (כלומר את התנאים המיוחדים של חוזה החכירה, ראו גם עדותו בבית המשפט, מוצג יג' במוצגי המערער, עמ' 45, שורות 11 עד 13), ומצד שני הוא מנסה להכתיב לי שומה שאינה מתחשבת במגבלות אלה. מכתבו של מר ביבי לא היה אפוא "הצעה הוגנת שלא נעתרתי לה", כפי שתואר על-ידי המערער שכנגד בסיכומיו (סעיף 48), אלא הפרה גסה של ההסכם שהיתה לי הצדקה גמורה להתקומם נגדה ולסרב לקבלה!

23. ניתן לראות שמכתבו של מר ביבי מאוקטובר 1999 חוזר גם על הטענה התכנונית ששימשה את המינהל באותם ימים, קרי שהיעוד התכנוני אינו מתיר למינהל לערוך שומה המתחשבת בשימוש בקרקע כגן זיכרון. נדמה לי שאני פטור מלהראות שזו טענת סרק מפני שהמינהל עצמו טוען כיום את ההפך הגמור: "מאחר שהקרקע לא הופקעה לצרכי ציבור, אלא תוכננה להיות מוחזרת למערער כקרקע למגורים שהבניה עליו אסורה ואשר משמשת כגן זיכרון, הרי האפשרות היחידה הנכונה לשום את הקרקע היא על פי שוויה של קרקע כגן/חצר (בלא זכויות בניה)... תוך התחשבות בשימוש שנעשה בפועל בקרקע ובביקורים הנערכים בקרקע מתוקף היותה גן זיכרון". (סיכומי המשיב, סעיף 31). הנה כי כן, ב"כ המינהל בכבודה ובעצמה, מעידה כאן כי הטענה התכנונית שטען המינהל לפני הגשת התביעה היתה טענת סרק מובהקת!

### 3.3. פרקליטות המדינה הכירה בצדקת תביעתי בשנת 2000, אך שינתה את עמדתה בשנת 2002

#### בעקבות טענות סרק ותחבולות פסולות של המינהל:

24. כפי שבדעתי להראות להלן, התנהגותו הפסולה של המינהל הגיעה לשיאה לאחר הגשת התביעה או ליתר דיוק מאז ישיבת בית המשפט ביום 14 באפריל, 2002, שבה הודיעה ב"כ המינהל דאז, עו"ד הדס עובדיה, כי המינהל נסוג "בשלב זה" מן ההכרה בתקפותו של ההסכם בין הצדדים וביקשה להגיש כתב הגנה מתוקן המשקף שינוי חזית זה.

25. עד אותו יום, נקודת המוצא היתה שקיים בין הצדדים הסכם חכירה מחייב וכל שנותר לעשות הוא ליישב במשא ומתן את המחלוקת על המגבלות המתחייבות מסעיף 3. פסוקי הפתיחה בכתב ההגנה המקורי של המינהל שהוגש ביום 24.6.01 מדברים בעד עצמם:

"התובע והנתבע מצויים בעיצומו של משא ומתן להסדרת מערך הזכויות והחובות, במטרה להגשים את אינטרס הציבור ורצון התובע והתחייבותו לאפשר לציבור לבקר בחדר עבודתו של אביו המנוח האלוף יצחק שדה ז"ל שבבעלות התובע, ושימור זכרו בגן הזיכרון, שהוא הנכס נשוא המחלוקת, בו מוצב קרון הפיקוד ששימש אותו במלחמת העצמאות. לצורך גיבוש הסכמת התובע והמינהל נלקחת בחשבון על ידי המינהל מחיקת תביעת התובע לבעלות על המקרקעין בהסתמך על מיזכר מיום 29.12.94 בחתימת התובע ומר מירון חומשי". (מוצג א'1, במוצגי המשיב שכנגד).

26. ענינו רואות אפוא שתביעתי המקורית במהותה לא היתה "תביעה לאכיפת הסכם" כפי שהגדירה אותה כב' השופטת פלפל, אלא אך ורק תביעה לאכיפת סעיף 3 בהסכם. הפרקליטות הכירה בצדקת עמדתי העקרונית ויזמה משא ומתן להגדרת המגבלות המתחייבות מסעיף זה כדי להביאן לידיעת השמאי שיקבע את דמי החכירה. בישיבת בית המשפט ביום 4.12.01 העריכה עו"ד עובדיה מן הפרקליטות שניתן להגיע להבנה תוך 60 ימים וכב' השופטת חיות החליטה: "עו"ד עובדיה תדאג כי המשא ומתן בין הצדדים לקיום ההסדר יתקיים בלוח זמנים כזה אשר יאפשר הצגת עמדה ברורה וסופית במועד הנדחה" (מוצג יט'1 במוצגי המערער).

27. ברור לחלוטין שתביעתי היתה אמורה להסתיים עוד בשנת 2002 בכי טוב, כלומר בהסכם חכירה ביני לבין המינהל בדמי חכירה המשקפים את המגבלות הנובעות מן השימוש בשטח כגן זיכרון במתכונתו הקיימת. להלן אנסה להראות כיצד הצליח המינהל בשנת 2002 להכשיל בטענות סרק את סיומו המוצלח של המשא ומתן, וכיצד המשיך גם לאחר מכן להתחמק בתחבולות בלתי הוגנות מקיום התחייבותו כלפיי, וזאת בין השאר על-ידי טכסיסי סחבת, תוך ניצול העובדה שהתיק עבר בינתיים כמה פעמים מיד ליד וההיסטוריה שלו הלכה ונשתכחה.

28. עוד אנסה להראות ששינוי חזית זה נבע ככל הנראה מטעמים בלתי ענייניים שמקורם ביריבות אישית בתוך המינהל בין מר מירון חומש שתתם עמי על ההסכם לבין מר ירון ביבי, ראש מינהל מקרקעי ישראל כיום.

29. מכל מקום ברור לחלוטין שהשינוי בעמדתו של המינהל אינה קשור כלל לשינוי יחסו של המחוקק לסביבה החופית" כפי שמר ביבי טוען כיום. כפי שבדעתי להראות להלן, מר ירון ביבי החל לפעול לסיכולו של ההסכם ביני לבין המינהל כבר בשנת 2000, ארבע שנים לפני חקיקת חוק שמירת הסביבה החופית. בסעיף 37 לסיכומי המשיב מצוטטים הסבריו המתחסדים של מר ביבי בבית המשפט בענין חוק שמירת הסביבה החופית, אך ב"כ המינהל שכחה משום מה לצטט את המשך החקירה הנגדית: "ש: דיברת על חוק שמירת הסביבה החופית, מתי הוא נחקק? ת: ב-2002, 2003. ש: אני אומר שהחוק יצא ב-2004, אבל כבר ב-2001 התנגדת למימוש ההסכם עם התובע, נכון? ת: אני כבר ב-99 סברתי שהעסקה נעשתה לא נכון..." (מוצג יג' במוצגי המערער: עדות מר ביבי, עמ' 45, שורה 17 עד עמ' 46 שורה 1).

#### ב.4. מר ביבי החל לפעול לסיכולו של ההסכם ביני לבין המינהל בדרכים פסולות כבר בשנת 2000:

30. כפי שמלמדת עדותו של מר ביבי בבית המשפט, הוא החל לפעול לסיכול ההסכם בדרכים פסולות כבר בשנת 2000. מר ביבי, ששימש באותה עת מנהל מחוז תל אביב במינהל, נכח בפגישתי עם מר חומש בתל אביב ביום 2.11.00 שבה חזר מר חומש, שכיהן באותה עת באופן זמני כראש המינהל, על הבטחתו בע"פ שדמי החכירה יהיו סמליים (עדות מר ביבי, עמ' 41, שורות 15-21). שלושה ימים לאחר מכן נחפז מר ביבי לשלוח להנהלת המינהל "הצעת החלטה" המתנגדת לאישור ההסכם עמי. כפי שעולה גם מעדותו, טרח מר ביבי לצרף להצעה זו כנספח מכתב מאת מר כהן, אדם שרכש באותה עת בית ברחוב מגורי ומנהל מאז עימותים משפטיים קשים עמי. יש לשער שמכתבו של מר כהן, שנכתב ביום 2.11.00, יום הישיבה עם מר חומש, לא נועד דווקא לתמוך בקיום ההסכם עמי... כשנשאל מר ביבי על מכתב זה בבית המשפט הוא אמר בנידון את הדברים הבאים: "ת: אני עכשיו ראיתי שצירפתי (את מכתבו של מר כהן - י.ש.). את המכתב עצמו אני לא זוכר. ש: אני אומר לך, שאותו מכתב שאתה צירפת להנהלה כלל סדרה של טענות בלתי נכונות ביחס להיסטוריה של המקום, אתה יכול לאשר זאת? ת: אני לא זוכר את המסמך משנת 2000 ואני לא יודע לאיזה טענות אתה מתייחס" (עדות מר ביבי, עמ' 50, שורות 1-10).
31. השאלה המתבקשת, כמובן, היא כיצד הגיע לפתע למר ביבי מכתב בהול מאת מר כהן שנכתב בדרך נס בדיוק ביום פגישתו עמי ועם מר חומש, ומדוע צירף מכתב זה ל"הצעת החלטה" ששלח להנהלת המינהל? (מוצג ב' במוצגי המשיב שכנגד, סעיף 17 וסעיף 6 ברשימת הנספחים. ראוי לשים לב לתאריך כתיבת מכתבו של מר כהן!).
32. שאלה נוספת היא מדוע לא טרח מר ביבי להביא לידיעת חברי ההנהלה מסמך מעט חשוב יותר ממכתבו של מר כהן, קרי החלטת ההנהלה המצומצמת שדנה באותו נושא עצמו ביום 25.8.94 ואשרה את החכרת הגן בדמי חכירה סמליים (מוצג ז' במוצגי המערער). בענין זה אנו מוצאים בפרוטוקול המשפט את חילופי הדברים הבאים: "ש: אז מדוע לא ציינת באותו מקום שהיתה החלטה באוגוסט 94 למסור את השטח לתובע בדמי חכירה סמליים? ת: אני הבאתי למיטב שפיתתי את הדברים שנכון היה להביאם בפני ההנהלה" (עדות מר ביבי, עמ' 47, שורות 29-31).
33. חשוב להדגיש שההחלטה משנת 1994 שמר ביבי בחר להעלימה מידיעת חברי ההנהלה בשנת 2000 היתה מוכרת לו היטב. בעמ' 41 שורה 14 בפרוטוקול הוא אומר לגביה מילים ברורות: "אני מכיר את ההחלטה הזאת מאותה עת שהתחלתי לעסוק בתיק". אף על פי כן, בשלב מאוחר יותר בעדותו, באחד מנסיונותיו לערער את תוקפו של המזכר שנחתם עמי, הוא שוכח לפתע את שאמר קודם לכן ואומר את ההפך הגמור: "גם המזכר שנחתם עם מר חומש לא נערך לאחר דיון בהנהלה" (עדות ביבי, עמ' 48 שורה 14).
34. בישיבת בית המשפט הכחיש מר ביבי נמרצות שפנה אי פעם לאנשים המתגוררים בסמוך לביתי וביקש מהם לכתוב מכתבי התנגדות להסכם עמי (עדות ביבי, עמ' 49, שורות 3-6). כשהציגו לו תצהיר שהוגש לבית משפט השלום בתיק אחר על-ידי מר שמעון לב (בעל בית ברחוב מגורי ושותפו של מר כהן שהוזכר לעיל למאבקים המשפטיים

נגדי) שלפיו מר ביבי התקשר אליו ואמר לו כי ההבטחה שנתנה לי ביחס לקרקע לא היתה צריכה להינתן וכי ראוי לארגן את השכנים להתנגדות לנושא, תגובתו היתה, "איך לי מה לומר על זה" (עדות ביבי, עמ' 49, שורות 11-15). לאחר שתיקה קצרה הוא פנה לבית המשפט והודה בלשון רפה כי יתכן שאמנם החזיר שיחה למר לב בשעת ערב לאחר שזה התקשר אליו במהלך היום (עדות ביבי, עמ' 49, שורות 17-24).

35. מר ביבי טען אמנם בבית המשפט ש"למיטב זכרונו" בשיחת טלפון זו הוא בסך הכל היפנה את מר לב לועדה לבנין ערים, אך השאלה המתבקשת כמובן היא מנין ידע מר לב כשנתן את תצהירו שמר ביבי אכן סבור שההבטחה שנתן לי חומש לא היתה צריכה להינתן, עמדה שעליה חזר ביבי בעדותו בבית המשפט בשנת 2006: "כשאומרים הבטחה, קשה לי לקבל את זה מפני שמי שמוסמך זה לא זה שהבטיח, אם הבטיח"? (עדות ביבי, עמ' 41, שורות 20-21).

### **5. ב. שתי טענות הסרק של המינהל בכתב ההגנה המתוקן מיום 13.5.02:**

36. כאמור, ביום 14.4.02, שבע שנים לאחר הפרת ההסכם עמי, הודיע המינהל לבית המשפט שהוא מסתלק "בשלב זה" מהכרתו בתקפותו של אותו הסכם. חודש לאחר מכן, ביום 13.5.02, הוא הגיש כתב הגנה מתוקן שבו הוא מנמק שינוי חזית זה. כפי שאנסה להראות להלן, כתב הגנה מתוקן זה (שהובא כמוצג א'2' במוצגי המשיב שכנגד) כולל שתי טענות חדשות עיקריות, שתיהן טענות סרק מובהקות.

37. על-פי טענת הסרק הראשונה, שהמינהל דבק בה למרבה הצער עד היום (ראו, למשל, סעיפים 23-26 בסיכומי המשיב), המזכר מיום 29.12.94 לא היה הסכם מחייב אלא רק ביטוי לשלב במשא ומתן בין הצדדים (מוצג א'2' במוצגי המשיב שכנגד: כתב הגנה מתוקן, סעיפים 4-6). לא אחזור לדרן כאן שוב בסוגית מפתח זו, שהקדשתי לה למעשה כמעט את כל ערעורי, אך ראוי לשים לב לעובדה בולטת אחת: כתב ההגנה המתוקן אינו מזכיר ולו במילה אחת את חוזה החכירה שנשלח אלי על-ידי המינהל ביום 15.8.95, חוזה שתרגם את סעיפי המזכר לתנאים בלתי שניים במחלוקת שעליהם כתב לי מר ביבי בשנת 1999 "בכפוף לכל התנאים שצוינו בעבר" (מוצג ד'3' במוצגי המערער; ראו גם עדות ביבי, עמ' 45 שורה 13) במילים אחרות, ב"כ המינהל התעלמה לחלוטין מן העובדה שכל השאלות שנשאלו לדבריה פתוחות למשא ומתן מצאו את פתרונן בתנאי חוזה החכירה שהוסכמו בין הצדדים!

38. אך המכשול העיקרי שגרם לעיכוב של ארבע שנים בהליכים המשפטיים ולהוצאות כבדות היה טענת הסרק השניה, הטענה התכנונית (כתב הגנה מתוקן, סעיפים 11-17). לדברי כתב ההגנה המתוקן, הגיעה לידי המינהל חוות דעת מטעם משרד הפנים שלפיה "על החלקה נשוא התובענה חלה התכנית המפורטת 689, אשר מייעדת את החלקה לחוף ים" ועל כן "ככל הנראה קיימת מניעה בדין לממש את התכנית שבזכרון הדברים" (כתב הגנה מתוקן, סעיף 13). במילים אחרות, ההסכם היה בלתי חוקי מלכתחילה מפני שהמינהל אינו רשאי להחכיר לאדם פרטי חלקה האמורה להיות מופקעת לצרכי ציבור. המסמך שעליו הסתמכה ב"כ המינהל, עו"ד עובדיה, היה מכתב מאת עו"ד יהודה זמרת מן המחלקה המשפטית במשרד הפנים שנשלח אליי ביום 22.1.02. כפי שיובהר להלן, בעקבות טענה תכנונית

חדשה זו מונתה מאוחר יותר המומחית התכנונית פרופ' רחל אלטרמן מן הטכניון שבדקה את הטענה החדשה ומצאה שאין בה ממש.

39. לא קשה לראות שטענת הסרק התכנונית החדשה היא היפוכה הגמור של טענת הסרק התכנונית הקודמת. כזכור, עד הגשת התביעה ניסה המינהל לטעון שלא ניתן לממש את ההסכם משום שהחלקה אינה מיועדת להפקעה לצרכי ציבור (ראו, למשל, מוצגים ד'2, ה'1, ט'2 במוצגי המערער). עתה נאמרו לפתע דברים הפוכים: "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... יצוין כי לאחרונה הוברר למינהל כי על פי עמדת משרד הפנים ההנחה התכנונית שבבסיס המשא ומתן והמזכר שגויה" (כתב הגנה מתוקן, סעיף 8). במילים אחרות, הפעם "קיימת מניעה בדין לממש את התבנות שבזכרון הדברים" דווקא משום שהחלקה מיועדת להפקעה (כתב ההגנה המתוקן, סעיף 13).

40. כאמור בסעיף 38 לעיל, בעקבות חוות הדעת של פרופ' אלטרמן חזר המינהל בסופו של דבר שוב להנחת המוצא התכנונית הקודמת והנכונה (ראו, למשל, מוצג יד' במוצגי המערער, סעיף 31; סיכומי המשיב, סעיף 31), אך זאת לא לפני שניסה להאחז זמנית בטענת סרק תכנונית שלישית, שקיימת מניעה להחכיר לי את החלקה כי היעוד הנכון הוא בעצם שצ"פ (ראו סעיפים 49, 50 להלן). כפי שמלמדים כיום סיכומי המשיב, המינהל לא אמר נואש ועתה הוא מנסה לטרפד את ההסכם בעזרת תירוץ סרק תכנוני נוסף, רביעי במנין, הלא הוא חוק שמירת הסביבה החופית!

41. כתב ההגנה המתוקן מזכיר גם כי "המשא ומתן עם התובע לווה בהתנגדות נמרצת של שכני התובע ואחרים... בין היתר טענו הטוענים כי יעוד המקרקעין נשוא המשא ומתן עם התובע אינו למגורים אלא לצרכי ציבור – איזור חוף הים, ולפיכך מנוע המינהל מלהחכיר לתובע את המקרקעין" (כתב הגנה מתוקן, סעיף 11). כידוע, מינהל מקרקעי ישראל הוא גוף ציבורי החייב להיות קשוב לרחשי ליבו של הציבור ולדאוג לאינטרסים הלגיטימיים שלו. ברור אפוא שהמינהל אינו רשאי להתעלם מפניותיהם של שכנים המתנגדים למסירת חלקה המיועדת לטענתם לשמש את כלל תושבי השכונה ליריים פרטיות. נשאלת רק השאלה האם מר ביבי טרח לגלות לפרקליטה הישרה וההגונה שחיברה את כתב ההגנה המתוקן שהוא עצמו היה זה שהזמין את ההתנגדות הציבורית "הספונטנית" שעליה הסתמכה בדבריה באמצעות שיחות טלפון לעת ערב?

### ב. בניגוד לתצהירו של מר ביבי, הטענה שיעודה של החלקה הוא "חוף ים" לא נטענה בתום לב:

42. בטרם נדון בדרכים שבאמצעותן ניסה המינהל לנצל את המחלוקת התכנונית החדשה כדי לעכב את המשפט ולטרפד את ההסכם, ראוי להדגיש שהמסמך שהוגש במסגרת כתב ההגנה המתוקן כלל לא היה חוות דעת תכנונית של משרד הפנים כפי שטען המינהל שוב ושוב (ראו למשל מוצג יב' במוצגי המערער: תצהיר ירון ביבי, סעיף 23) אלא מכתב שנשלף מתוך התכתבות ממושכת ביני לבין משרד הפנים והוצא לחלוטין מהקשרו. כפי שמלמד מוצג יח' בתיק

**מוצגי המערער** (שהוגש על-ידי לבית המשפט ביום 13.6.06 חרף התנגדות ב"כ המינהל, ראו עדות ביבי, עמ' 56, שורות 7-19), עו"ד זמרת ממשרד הפנים כלל לא ידע היכן נמצא גן יצחק שדה בשעה שכתב את המכתב. ברור אפוא שמכתב זה לא היה ולא יכול היה להיות חוות דעת של משרד הפנים לגבי יעודה התכנוני של החלקה.

43. בעדותו בבית המשפט נאלץ מר ביבי להודות ש"אינו יודע לומר מן הזיכרון" אם המינהל הזמין חוות דעת תכנונית ממשרד הפנים, וגם אינו זוכר כיצד התגלגל לידי מכתבו של עו"ד זמרת שנשלח כידוע אליי ולא אליו ושלא התייחס כלל לגן יצחק שדה (עדות ביבי, עמ' 55, שורה 19 עד עמ' 56, שורה 6). עינינו רואות אפוא שבניגוד לטענת המינהל, מעולם לא היתה בידי חוות דעת מטעם משרד הפנים לגבי יעודו התכנוני של גן יצחק שדה!

44. כאמור, המינהל ניצל את טענת הסרק התכנונית שהתבססה על "חוות דעת" שאינה חוות דעת כדי להאריך את הדיונים בכמה שנים נוספות. ראוי לומר שהתרעתי בפני המינהל מראש שאין בטענת סרק זו כל ממש עוד בטורם העלו אותה בבית המשפט ביום 14.4.02, אך המינהל לא השיב כלל לנימוקי הברורים בענין זה! לאחר שהגיע אלי בתחילת 2002 מכתב רשום בחתימת "השכנים" שהוזכרו לעיל הדורש ממני ומן המינהל להודיע לבית המשפט שיעודו התכנוני של גן יצחק שדה הוא חוף ים, החלטתי לקדם את פני הרעה ושלחתי לעו"ד הדס עובדיה שני מכתבים מפורטים בנושא זה. במכתב הראשון הסברתי בטיעונים משפטיים ברורים מדוע אין בטענה תכנונית זו המבוססת על תכנית 689 שעברה מן העולם בשנת 1995 כל ממש. יצוין שהייתי מעורב בדיוני ועדות התכנון בנושא התכנוני הרלוונטי כנציג עמותה ציבורית, והנושא מוכר לי על בוריו. במכתב השני הראיתי לה שהשאלה התכנונית נבדקה לעומקה על-ידי המינהל פעמים רבות, בהודמנויות שונות ועל-ידי אנשים שונים, וכולם הגיעו ללא היסוס למסקנה אחת ויחידה, שיעודו התכנוני התקף והנכון של גן יצחק שדה הוא אזור מגורים ללא זכויות בניה. ביקשתי ממנה לסיים את המשא ומתן עמי תוך 60 יום על פי החלטת בית המשפט מיום 4.12.01 ולא לעכב אותו בגין טענה תכנונית מופרכת על פניה. כאמור, עו"ד עובדיה לא טרחה להשיב על שני מכתבים אלה. כפי שצינתי בערעורי, די בשני מכתביי אלה לעו"ד עובדיה (שהובאו על-ידי כמוצג יז' במוצגי המערער), כדי להצדיק את החזרת הסכום הגבוה ששילמתי עבור חוות הדעת המיותרת של המומחית פרופ' אלטרמן.

45. מכיון שהמינהל לא שעה למכתביי וחזר על טענת הסרק שיעודו התכנוני התקף של הגן הוא "חוף ים", נאלצתי להסכים להצעתה של כב' השופטת חיות שהטענה החדשה תבדק על-ידי מומחה חיצוני לתכנון ובניה. יתרה מזאת, כדי למנוע ויכוחים מיותרים, הסכמתי שהמומחית שתבדוק את הנושא תהיה פרופ' אלטרמן, שהוצעה על-ידי המינהל. בהודעת הצדדים על הסכמתם למינויה נאמר כדלקמן: "בשלב זה ישאו הצדדים בחלקים שווים בהוצאות המומחית" (מוצג טז' במוצגי המערער: פרוטוקול ישיבה מיום 18.12.02, עמ' 9 שורה 8). דומני שאין צורך להסביר את כוונת המילים "בשלב זה". ברור שהן נועדו לבטא את הסכמת הצדדים לחזור ולהידרש לסוגיה זו בשלב מאוחר יותר, כשיתברר אם אכן היתה הצדקה לדרישת המינהל לבדוק מחדש את יעודו התכנוני של הגן.

46. כאמור, בסופו של דבר פרופ' אלתרמן חזרה ואישרה שיעודה התכנוני של החלקה הוא מגורים כפי שטענת מלכתחילה. המינהל נאלץ לחזור בו מן הטענה שיעודה של החלקה הוא חוף ים, אך הצהיר שהעלה טענה זו בתום לב כי היתה בידיו כביכול חוות דעת של מישרד הפנים (מוצג יב' במוצגי המערער: תצהיר ירון ביבי, סעיף 23). לאור כל מה שהוסבר לעיל, ניתן לקבוע בודאות שטענה זו לתום לב אינה נכונה.

### **7.3. המינהל סירב לקבל את מסקנתה התכנונית של פרופ' אלתרמן וניסה ביודעין לסלף את כוונתה:**

47. מינויה של המומחית התכנונית נועד למטרה אחת ויחידה, לישב את המחלוקת התכנונית שפרצה עקב טענת הסרק של המינהל שיעודה התכנוני של החלקה הוא חוף ים. החלטת בית המשפט מיום 18.12.02 מגדירה אפוא את תפקידה במילים ברורות: "מתוקף הסכמת הצדדים, אני ממנה את פרופ' רחל אלתרמן, מן הטכניון בחיפה, כמומחית בתיק זה כדי שתחווה את דעתה בשאלת היעוד התכנוני של המגרש בשטח 780 מ"ר, המצוי ברח' זכרון קדושים ביפו, חלק מחלקה 38, בגוש 7115" (מוצג טז'2 במוצגי המערער: פרוטוקול מיום 18.12.02, עמ' 9, שורות 11-13).

48. חוות דעתה של פרופ' אלתרמן שניתנה ביום 9.6.03 אישרה, כאמור, שיעודה של החלקה הוא מגורים. כפי שיוסבר להלן, פרופ' אלתרמן לא הסתפקה במשימה הצנועה שהוטלה עליה וחיוותה את דעתה גם בשני נושאים נוספים שלא התבקשה כלל לדון בהם. הראשון מבין שני נושאים אלה היה קביעת היעוד התכנוני הרצוי של החלקה בעתיד. פרופ' אלתרמן, שלא טרחה כלל לבקר במקום, יצאה מהנחת היסוד המוטעית שהחלקה לא עברה עדיין הסדר מקרקעין והמליצה להכין בעתיד תכנית מפורטת שתועיד אותה לשטח ציבורי פתוח. בין השאר נימקה זאת במעורבות הברוכה של "השכנים שוחרי הסביבה החופית" הרורשים זאת (מוצג ג' במוצגי המשיב שכנגד: חוות דעת פרופ' אלתרמן, עמ' 6, פסקה שלישית ועמ' 4, פסקה בשם "פרשנות יציבה לאורך זמן").

49. המלצה מיותרת זו אפשרה למינהל להעלות טענת סרק תכנונית חדשה. המינהל סירב להכיר בעובדה שפרופ' אלתרמן אישרה את טענתי שיעודה הנוכחי של החלקה הוא מגורים, וטען לפתע שיעודה הנוכחי הוא שצ"פ! ביום 30.1.04, שנתיים לאחר טענת הסרק התכנונית הקודמת כתב לי מר ירון ביבי את הדברים הבאים: "פרופסור רחל אלתרמן, שמונתה על ידך ועל ידי המינהל כדי לחוות דעה על המצב התכנוני, אכן נתנה את חוות דעתה בענין. מחוות הדעת עולה שהגן נמצא בשטח שיעודו שצ"פ ללא זכויות למגורים" (מוצג כ'1 במוצגי המערער). פרשנות מסולפת זו נועדה כמובן לסכל את ההסכם משום שהחוק אינו מתיר להחכיר לאדם פרטי שטח המיועד לשצ"פ.

50. העובדה שהמינהל סירב לפנות לפרופ' אלתרמן בשאלות הבהרה כדי לוודא אם פרשנות זו נכונה אם לאו, מעידה שגם טענה זו לא נטענה בתום לב. כפי שמעידים המסמכים שהובאו במוצג כ' בתיק מוצגי המערער, המינהל התנגד להציג לה שאלות הבהרה, והתנגדותו אילצה אותנו לבקש מבית המשפט לאפשר לנו לעשות זאת. רק ביום 22.9.04, לאחר שפרופ' אלתרמן השיבה על השאלות שהצגנו לה, נאלץ המינהל להודות במה שלאמיתו של דבר ידע כבר 15

חודשים קודם לכן, קרי שהמומחית פרופ' אלתרמן אכן אישרה שיעודו של הגן הוא מגורים. מגורים ולא חוף ים. מגורים ולא שצ"פ.

### 8. ב. המינהל ניסה ואף הצליח להטעות את בית המשפט לגבי התכלית שלשמה מונתה המומחית

#### פרופ' אלתרמן:

51. כפי שצוין לעיל, פרופ' אלתרמן לא הסתפקה במשימה שהוטלה עליה וחיוותה את דעתה בשני נושאים נוספים. הראשון בהם היה, כאמור, היעוד התכנוני הרצוי של גן יצחק שדה בעתיד, ואילו הנושא השני כונה בחוות דעתה, "הצד החוזי קניני של המחלוקת". מסקנותיה בנושא זה אלה העירו למרבה הצער שהמומחית הנכבדה שגתה לא רק בהבנת גבולות התפקיד שהוטל עליה אלא גם בהבנת "הצד החוזי קניני של המחלוקת". המומחית התכנונית לא ידעה ולא היתה אמורה כמובן לדעת שעד הגשת כתב ההגנה המתוקן לא היתה למחלוקת כל "צד חוזי קניני", שכן המינהל התחייב חד-משמעית להחכיר לי את השטח, וסלע המחלוקת היחיד היה הסעיף הקובע את דרך חישוב השומה. מכיון שכך, היא נטלה חירות לעצמה להציע הצעות הסותרות את ההסכם החוקי ביני לבין המינהל. כך, למשל, היא הציעה לשקול את החכרת השטח לעיריית תל אביב או למועצה לשימור אתרים. פרופ' אלתרמן כמובן לא ידעה, וגם לא היתה אמורה לדעת, שעיריית תל אביב והמועצה לשימור אתרים כלל לא הגישו בקשה לבעלות על השטח במסגרת הסדר המקרקעין, כי אם המליצו בחום להחכיר את השטח למשפחתי כדי שנמשיך לשמור על שלמות אתר ההנצחה (ראו נא מוצגים א'1, א'2 במוצגי המערער).

52. המינהל ידע היטב כי המומחית התכנונית שהוצעה על ידו היתה אמורה לחוות את דעתה על היעוד התכנוני התקף של הגן בהווה ותו לאו. אף על פי כן ניסה להטעות את בית המשפט ולהשתמש בהמלצותיה המיותרות בשני הנושאים האחרים כאמצעי נוסף במאמציו הבלתי הוגנים להאריך את הדיון ולסכל את ההסכם החוקי שכרת עמי. הוא ניצל את העובדה שהתיק עבר בינתיים מיד ליד (עקב טכסיסי ההשהיה שלו) והעמיד פנים כאילו פרופ' אלתרמן מונתה לשמש בוררת בין הצדדים ולהציע הצעות לגבי עתידו החוזי קניני של יצחק שדה (למשל, תצהיר ירון ביבי, סעיף 24). למרבה הצער, כב' השופטת פלפל, השופטת השלישית במנין בתיק זה (אחרי השופטת חיות והרשם אילן שילה), נפלה קורבן לתחבולה בלתי הוגנת זו (נושא זה נדון גם בכתב הערעור שלי, בעיקר בעמ' 28).

### 9. ב. המינהל ניסה להטעות את בית המשפט לגבי אופיו של האזור הגובל בבית יצחק שדה:

53. כדי להוסיף משנה תוקף לטיעונו החדשים המדגישים את דאגתו ל"סביבה החופית", מר ביבי לא נרתע משימוש בטענת סרק נוספת, שמטעמי נימוס איני מכנה אותה בכינוי מדויק יותר, שגן יצחק שדה "גובל למדרון יפו שעיריית תל אביב מנקה אותו בהשקעה עצומה" (עדות ביבי, עמ' 50, שורות 27, 28). טענה זו אינה נכונה! אזור מדרון יפו האמור נמצא במרחק שני קילומטרים צפונית מביתי, ולאמיתו של דבר גן הזיכרון גובל בשכונת מגורים בלתי חוקית הבנויה

על אדמת המדינה על המצוק שמעל חוף הים, שהמינהל לא טרח מעולם לדאוג לנגישותו של הציבור אליה (ראו מוצג ד' במוצגי המשיב שכנגד: סיכומי תשובה, עמ' 3 פסקה ראשונה; מוצג טו' במוצגי המערער: סיכומי התובע, סעיף 33; מוצג יט' 3 במוצגי המערער: מכתבי למר ביבי, עמ' 2).

#### **10.ב. המינהל סירב בעקביות לנהל עמי עמי משא ומתן על אף החלטות מפורשות של בית המשפט:**

54. אחת התחבולות הפסולות ששימשו את המינהל כדי להאריך את הדיון שלא לצורך היתה סירוב מתמשך לנהל עמי משא ומתן. מר ביבי סירב בעקביות לכל בקשותיי להיפגש עמו תוך הפרה בוטה של החלטות בית המשפט. מאז הגשת התביעה בשנת 2000 ועד הישיבה האחרונה של בית המשפט בשנת 2006 התקיימה בינינו פגישה משא ומתן אחת בלבד (ביום 13.6.01). כפי שכבר צוין כאן לעיל, בדיון ביום 4.12.01 התחייבה עו"ד עובדיה לסיים את המשא ומתן עמי תוך 60 יום, וכך אף החליט בית המשפט (מוצג יט' 1 במוצגי המערער). המינהל לא קיים החלטה מחייבת זו בתירוץ שעליו לבדוק את המצב התכנוני (ראו נא מכתבי לעו"ד עובדיה מיום 9.3.02, שבו הפצרתי בה לקיים את החלטת בית המשפט, מוצג יד' 2 במוצגי המערער, בעיקר פסקה אחרונה). כאמור, בישיבת בית המשפט הבאה המינהל הודיע שהוא מפסיק את המשא ומתן עד לבדיקת הטענה שיעודה של החלקה הוא חוף ים.

55. אף על פי כן, מר ביבי המשיך להתחמק מפגישות עימי גם לאחר חוות הדעת של פרופ' אלתרמן שאישרה שהיעוד הוא מגורים. בישיבה ביום 2.11.03 שוב התקבלה החלטה ברורה ומחייבת. שני הפרקליטים התחייבו לסיים את המשא ומתן תוך 45 יום, ובית המשפט החליט: "הצדדים יגישו הודעה משותפת בדבר תוצאות המשא ומתן המוסכמות והפולגותאות, ויעשו כן לפחות 10 ימים קודם למועד הדיון". מר ביבי הפר גם החלטה זו של בית המשפט. מכתבי אליו מיום 11.1.04 (מוצג יט' 3 במוצגי המערער, בעיקר פסקה ראשונה ושתי פסקאות אחרונות) ותשובתו המעליבה של מר ביבי מיום 30.1.04 (מוצג כ' 1 במוצגי המערער) מעידים על כך כאלף עדים!

56. כשנשאל מר ביבי בבית המשפט מדוע הפר את החלטות בית המשפט לקיים עמי משא ומתן, זכרנו שוב בגד בו, "ת: ... קשה לי להניח שהמינהל לא קיים החלטה של בימי. אני לא זוכר אירוע כזה. ש: נכון שמאז שנת 2001 לא נפגשת עם מר שדה? ת: אני צריך לבדוק את היומן ... אבל יתכן שלא נפגשתי". (עדות ביבי, עמ' 48, שורות 15-21).

#### **11.ב. מאמצי מר ביבי להתחמק מקיום ההסכם נבעו ככל הנראה מיריבות אישית בינו לבין מר חומש:**

57. כשנשאל מר ביבי על דוכן העדים מדוע דווקא הוא הגיע לעדות ולא מר חומש שחתם על ההסכם עמי, השיב האיש שהתחמק חמש שנים מכל קשר ומגע עמי, "אני ניהלתי במשך תקופה ארוכה את המגעים לכן אני הגעתי לעדות" (עדות ביבי, עמ' 54, שורה 15). כידוע, כשבעל דין נמנע מלהביא עד חיוני הדבר אומר דרשני ומעורר חשד שעדות זו עשויה להחליש את טיעונו. אך במקרה שלפנינו העובדה שמר חומש לא הגיע לבית המשפט מעוררת יותר מחשד. ברור כשמש שמר חומש היה אומר בעדותו דברים שונים לחלוטין, משום שמר ביבי מתח לכל אורך עדותו ביקורת קשה עליו ועל החלטותיו, ותיאר את מר חומש כמי שנתן לי הבטחה בלתי חוקית ובלתי מוסמכת בניגוד

לדעתו הברורה של אביר המינהל התקין והאינטרס הציבורי, מר ביבי עצמו. הרי כמה דוגמאות, "אני כבר ב-99 סברתי שהעסקה לא נעשתה נכון"; "מינהל מקרקעי ישראל, לצערי, אינו עושה את תפקידו על-פי המוטל עליו..."; "כשאומרים הבטחה קשה לי לקבל את זה מפני שמי שמוסמך זה לא זה שהבטיח, אם הבטיח". בסופו של דבר, הוא אכן השיג את מבוקשו והצליח לשכנע את בית המשפט ש"בכירים במינהל" (קרי מר חומש) הטעו אותי כביכול על-ידי ניסוח מסמך עמום ובלתי גמור ונתנו לי הבטחה "בלי שהוסמכו לכך... ובניגוד להנחיות ולהוראות הכלליות" (עמ' 15 בפסק הדין). יתרה מזאת, הוא הצליח גם לשכנע את השופטת ש"בכירים כיום" (קרי מר ביבי נקי הכפיים) מתכחשים לפעילות פסולה זו ומסרבים לתת לה יד (עמ' 17 בפסק הדין).


58. קשה אפוא שלא להגיע למסקנה המצערת שעדותו של מר ביבי והתנהגותו מאז 1999 ועד היום מדיפים ריח עז של מאבקי כוח בתוך המינהל. יתכן כמובן שמסקנה זו בטעות יסודה, ושמניעיו של מר ביבי להתנהגות המבישה היו לאמיתו של דבר זכים ונאצלים, אך העובדות שהצבעתי עליהן בסיכומי תשובה אלה מעידות בבירור שגם אם כוונותיו של מר ביבי היו רצויות, מעשיו היו ללא ספק פסולים ומגונים.

### ג. סיכום

59. כפי שניסיתי להראות בסיכומי תשובתי בתיק העיקרי, סיכומי המינהל מודים בעובדה שפסק הדין של הערכאה הקודמת התבסס על ציטוט מוטעה ומקבלים את עמדתי שיש רק דרך נכונה אחת לפרש את ההסכם. סיכומי המינהל מהוים אפוא חיזוק נוסף לפנייתי לבית המשפט הנכבד לקבל את ערעורי ולהעניק לי את מלוא הסעדים שביקשתי.

60. בתשובתי לערעור שכנגד מניתי כמה מן הדרכים הפסולות ששימשו את המינהל כדי להאריך את הדיון שלא לצורך, וגרוע מכך, כדי לפגוע באינטרס הציבורי, להפר את הוראות החוק ולשבש את הצדק. בין השאר מניתי ציטוטים מסולפים, מצגי שווא, הסתרת עובדות, שימוש בטענות שאינן אמת, "הזמנת" מכתבי התנגדות, טכסיסי השהיה והטעיה, והפרה חוזרת ונשנית של הוראת בית המשפט לישב את המחלוקת במשא ומתן. כל ההגדרות ברשימה זו נוסחו בלשון המעטה שבהמעטה. לצערי, מצאתי גם שהתנהגות זו נבעה ככל הנראה משיקולים זרים.

61. עינינו רואות אפוא שאני קיימתי את ההסכם שחתמתי עם המינהל ללא דיחוי ומחקתי מיד את תביעתי בהסדר, ואילו המינהל ניצל לרעה את האמון שנתתי בו ומתחמק כבר 13 שנה בכל דרך פסולה אפשרית ממילוי חובתו שלו, קרי לחתום עמי על חוזה חכירה בתנאים שהוסמכו בין הצדדים. אני מבקש אפוא מבית המשפט הנכבד לדחות את הערעור שכנגד, ולהטיל על המינהל דמי הוצאות המשקפים את הנזק האמיתי שגרמה לי התנהגותו השערוריתית לרבות השבת הסכום ששילמתי עבור חוות הדעת המיותרת של פרופ' אלתרמן.

  
יורם שודה  
המערער והמשיב שכנגד