

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6051/07  
וערעור שכנגד

לכבוד בית המשפט העליון  
בג"ד - ת"א - 2.

בפני: כבוד השופטת מ' נאור  
כבוד השופט א' רובינשטיין  
כבוד השופט נ' הנדל

המערער והמשיב  
שכנגד: יורם שדה

נגד

המשיב והמערער  
שכנגד: מינהל מקרקעי ישראל - מדינת ישראל

ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב מיום 20/05/2007 בתיק א  
2975/00 שניתן על ידי כבוד השופטת: ד' פלפל

תאריך הישיבה: י' בחשוון התשי"ע (28.10.09)

מזכירת הרכב: יעל ליפשיץ

בשם המערער: בשם עצמו

בשם המשיב: עו"ד שרון איגר

פרוטוקול

כבוד השופטת מ' נאור:

בוא נבדיל בין שני הדברים: להנציח כראוי את אביך לבין מה הזכויות שלך בשטח. אם הרעיון  
הוא הנצחה אפשר למצוא דרכים. אם השאלה היא מה הזכויות שלך בחוזה, זו שאלה אחרת.  
אדוני מתבטא בצורה מאוד קשה ומאוד לא מקובלת על פסק דינו של בימ"ש קמא. אדוני לא  
יכול לצאת מהנחה שאדוני יזכה ואני רוצה לברר האם אפשר לנהל דו-שיח לגופו של עניין  
כשלגופו של עניין עולה שאלת הנצחה.

המערער:

לא באתי מתוך הנחה שהצלחה תהיה מובטחת.

כבוד השופטת מ' נאור:

אם אנחנו שומעים את התיק בלי וריאציות אחרות, מתוך כל החומר בפנינו לא כ"כ ברורים לי ההנחיות שניתנו לשמאי. האם יש בפנינו הנחיות לשמאי?

המערער:

כן. זה מופיע בתיק המוצגים, מוצג 10.

בין המוצגים האלה יש כמה מוצגים שכולם הנחיות לשמאי. לא היו חילוקי דעות בתיק הזה. השמאי קיבל הוראות לשום בחצר את הגן שעליו מדובר כחצר.

כבוד השופטת מ' נאור:

האם יש לנו את המסמך שבו השמאי מקבל הנחיות?

אדוני מסכים שיש כ- 14 ימים שהגינה/חצר/חלקה משמשת אתכם באופן פרטי?

המערער:

אני מסכים שהשטח מהווה מאז 1949 חלק מביתי, כולל החצר.

יש שאלה עקרונית מה צריך להיות עתידו של המקום. במסמך השני שאותו אני מצטט השמאי אומר למנהל, "לדבריהם החלקה מיועדת לשימוש לתקופה ארוכה..." הוא מתאר את החצר אבל הוא אומר לדבריהם צריך לשום אותה כחלק מחצר. אני רוצה להפנות למסמך הבא שבו עונה השמאי ואומר: "במכתבנו אליכם מס'... שמנו את שווי המגרש..."

העובדה שהחצר משמש חלק אינטגרלי מהבית הייתה ידועה למנהל מקרקעי ישראל והיא התעלמה מכך.

יש לנו גם הודעה של ראש מנהל מקרקעי ישראל שבה הוא מודה שלא התייחסו... מטרתי בהסדר המקרקעין הייתה לעגן את השימוש הזה בגושפנקה של מדינת ישראל, שיכירו בעובדה שמה שאנחנו מכירים כל השנים זה אתר הנצחה ויביאו בחשבון את המגבלות ואם השמאי אכן היה מקבל על עצמו את המגבלות האלה לא הייתה לנו שום טענה. הם הודו בפירוש שהמגבלות לא הובא בחשבון. הסכם החכירה שנשלח לנו הוא מסמך כלאיים. מצד אחד הוא כולל מגבלות, אותן מגבלות שהסברנו שאנחנו נוטלים על עצמנו. מקור הטעות של כב' השופטת לפלל, האם אכן ההנצחה של יצחק שדה מחייבת החכרת שטח.

כבוד השופטת מ' נאור:

כאן נדמה לי שאף מובן הוא שאם פסק הדין יעמוד על כנו הוא זכאי לחדש את ההסדר?

עו"ד איגר:

הפרוצדורה עכשיו לחדש את התביעה היא מעט מורכבת; יש את סעיף 93 שקובע עילות ברורות.

**כבוד השופט א' רובינשטיין:**

אומרת חברתי אם זה יישאר ללא הסכמה כלשהי זה לא פתוח במובן הפתיחות. פה זה אתר הנצחה פרטי. נניח שאותו הסכם היה על טילו,

**עו"ד איגר:**

זאת הבעיה המרכזית בתיק הזה וגם אם נקבל את פסק דינו של בימ"ש המחוזי זה משאיר על כנה בעיה שאנחנו גם רוצים לפתור. אנחנו גם רוצים שזה ייעשה בצורה שהציבור ייחשף להנצחה של האלוף יצחק שדה.

אני חושבת שהפתרון שגלום כאן הוא פתרון שהוא מעבר למה שיש בתיק הזה, פתרון שכבר הובא בפני מר שדה כמה פעמים ואנחנו מאוד רוצים למצוא דרך של עמותה או דרך אחרת, שכל הצדדים וכולל הציבור שרוצה לשמר את זה, רוצים להגיע לאיזה שהוא פתרון שנוכל לחיות אתו.

**כבוד השופטת מ' נאור:**

בסיכומים יש איתות שאפשר ללכת עם אותה חוות דעת שהוגשה על ידי שמאי בבימ"ש המחוזי, ומבין השיטים עולה שאם היינו הולכים על מר סגל זה יהיה בסדר.

**המערער:**

השטח שעליו מדובר איננו גן הנצחה ליצחק שדה. אי אפשר להציג פתרון שונה ולהפריד את אתר ההנצחה מן הבית עצמו. אתר ההנצחה הוא ביתי, גם בחצר הנמצאת סביב הבית אנחנו משמרים את כל מה שנושא את ט"א של אבי. הציבור נכנס דרך החצר הקדמי, עוברים דרך הבית עצמו לגן שאינו שונה מבחנתנו משאר הבית. הבית הזה מוגדר מבחינה תכנונית כאזור מגורים. אין שום חובה חוקית לאפשר לציבור להיכנס אליו באופן פרטי. מנהל מקרקעי ישראל מציע לנו לחכור אותו כחצר פרטית.

**כבוד השופט א' רובינשטיין:**

מה החזון לעתיד של אדוני?

**המערער:**

מטרת תביעתי היא לקבל בעלות. השימוש באתר הנצחה, במקום הזה, בשטח הזה, כגן זיכרון איננו כפריזה שלי אלא דבר שמעוגן שעל בסיסו ביטלתי את הבעלות. היה ברור לחלוטין שהמנהל הזה מחייב אותנו לשמור על מתכונתו הקיימת של האתר, שנית הוא כולל התחייבות שלי להמשיך את אותה מתכונת. נמסר להם חומר בכתב, הם סיירו במקום, היו המלצות שבהן נאמר שהגן מהווה חלק ממכלול של בית משפחתי. שאלת האינטרס הציבורי לא עלתה ולו פעם אחת. ממשיכים לקים את המתכונת הזאת גם מאז 1995 וכל השנים הארוכות בהן השנים לא נכתבו. ברור שאני רואה בזה מסמך מחייב. לבד מזה, אני מנסה להראות גם על פי נוסח המכתב

1 הזה וגם על פי האירועים שקרו לאחריו, היה ברור לצדדים שזה מסמך מחייב את מנהל  
 2 מקרקעי ישראל. מנהל מקרקעי ישראל אכן שלח שניים.  
 3 מפנה לסעיף 3 במזכר. חוזה החכירה היה מקובל עליי עד להגשת המשפט למרות שהוא גובש  
 4 שלא בשיתופי. אני מקבל את זה ללא עוררין. בהשגה על השומה אני כותב מילים מפורשות.  
 5 מפנה למוצגי המשיב נספח י'. המטרה שלי איננה כספית ואיננה כלכלית.  
 6 מנהל מקרקעי ישראל הציע לי מס' פעמים להחכיר שטח פרטי לכל דבר. אין לי מניעה לעשות  
 7 את זה. אני מקבל את העיקרון שהתשלום חייב לשקף את העובדה שזה חצר, אבל הוא צריך  
 8 להביא בחשבון את המגבלות לחוזה חכירה.

9  
 10 **כבוד השופטת מ' נאור:**

11 או שניצור מנגנון ובוזה אנחנו מוכנים לנסות להסכים או שאנחנו את שלנו נאמר בפסק הדין.  
 12 אנחנו עדיין אומרים שאנחנו מוכנים לנסות לחפש פתרון לפלוטר שנוצר.

13  
 14 **המערער:**

15 לדעתי נחתם הסכם מחייב. טענותיי בעניין הזה לא השתנו. השופטת חיות הניחה לצדדים  
 16 שלושים יום על מנת להגיע להסדר.

17  
 18 **כבוד השופטת מ' נאור:**

19 השופטת חיות לא נתנה פסק דין, ותפקידנו לבחון באם פסק הדין נכון או לא נכון.

20  
 21 **המערער:**

22 מנהל מקרקעי ישראל טענה. אני חשבתי שמן הראוי להחזיר את התשלום ששולם ואז מנהל  
 23 ישראל לא תטען בעניין חכירת השטח לי. ברור שאם ילדיי באם לא ימשיכו את השימוש, יש  
 24 אחת מן השתיים, או שישלמו את המחיר המלא או שיפקירו את השטח.

25  
 26 **כבוד השופט א' רובינשטיין:**

27 אדוני לא יכול לחייב אותם. אדוני לגבי הבית הוא יכול להחליט לצוות שהם יעשו הנצחה. אבל  
 28 אנו מדברים על השטח מחוץ לבית של אדוני. אני חושב שאדוני צודק בעניין שני חלקי הנכס,  
 29 כלומר הנכס של אדוני והנכס שעליו יש מחלוקת עכשיו. אבל לתת גושפנקא פתוחה לדברים גם  
 30 לכם לדבר הזה מבלי שאין המשך מוסדיות, זה דבר בעייתי.

31 אדוני אדם אחד ויש כבוד אליו ולרצונו, ואז השאלה היא באם הדרך הנכונה היא דרך ביניים  
 32 שמוסדרת לתקופת חייו של אדוני ועד מאה ועשרים, ויש הנחה בגלל פעילות ההנצחה, מה  
 33 ששולם לגבי השטח הזה, הנכס האחר ואחרי מאה עשרים השטח לא יועבר כי קשה מאוד  
 34 שאדוני וזה הקושי שיש לנו לתת יד להמשכיות שלא הונצחה.

**המערער:**

מקובל עלי שאחרי מאה עשרים באם ההנצחה לא תקיים. החוזה מחייב אותי לתלות שלט. למעשה שלט כזה לא היה קיים עד היום. מדובר באתר ידוע ומוכר וכמובן שאין התנגדות שיהיה שלט שישדיר את העניין הזה. נאסר עלי למכור את ביתי וזה מקובל עלי לחלוטין.

**כבוד השופט א' רובינשטיין:**

אדוני יכול למכור.

**המערער:**

זה מקובל עלי, המשמעות שיש לי מגבלה כאשר אני חוכר גן.

אני לא חייב להיות קורבן של מעשי ההתנדבות שעשיתי במשך כל השנים. השטח הזה הוא שטח רגיל. נציג המינהל אמר בפירוש שאי אפשר למכור את השטח לאדם אחר משום שאין אליו גישה. זה שטח ללא היתר בנייה, זה מגרש שהערך היחיד שלו מבחינה עניינית. גם אם תהיה החלטה שפירושה שאחרי 120 הגן הזה עובר לעמותה, פירוש הזה סיוס ההנצחה.

**עו"ד איגר:**

לצערי חברי מה שהוא אמר עכשיו ובמה שהוא סיים, הוא אמר את הדבר הכי חשוב, שגם אם השטח יעבור לאיזושהי עמותה, עם הגיעו ל-120 אז המקום הזה לא יהיה יותר אתר הנצחה.

**כבוד השופט א' רובינשטיין:**

הוא התכוון שיש הפרדה בין הבית לבין השטח כאשר הבית הוא בבעלות פרטית.

**עו"ד איגר:**

מפנה את ביהמ"ש הנכבד לסיכומים.

**כבוד השופטת מ' נאור:**

השאלה שמעלה המערער היא באם קיימת את המזכר הזה? האם בהארכה יש ביטוי לכך? איפה ההנחיות של השמאי?

~~הארכה~~  
↑  
הסוכר

**עו"ד איגר:**

זה לא דבר שהוגש לביהמ"ש המחוזי כיוון ששם זה לא היה לב המחלוקת. המחלוקת היתה באם זה הסכם מחייב או לא מחייב. אטען לגוף הערעור, לא ארחיב כמובן לגבי מה שכתבנו בסיכומים. ביהמ"ש המחוזי קבע שאין הסכם מחייב בינינו לבין המערער. בהסכם חסרים כמה פריטים מהותיים. יש אפילו מחלוקת לגבי העקרונות שנקבעו, לגבי חישוב דמי החכירה. מעבר לזה המינהל הוא גוף ציבורי שמפקיר קרקעות על בסיס יומי.



עו"ד איגר:

אנו גם סבורים שלאור התנהגות המערער רואים שלא מדובר על איזה מזכר, לא היה מדובר בתוזה בין הצדדים. הוא מצא לנכון לשלוח טיוטא של תוזה חדש. הוא הגיש השגה על השמאי והיתה התכתבות עם השמאי הממשלתי.

היתה עוד הצעה נוספת של המינהל משנת 99 וגם להצעה הזו לא נעתר המערער.

לגבי אופי המקום שבמהותו היום הוא אופי פרטי, זה רק מדגיש את חשיבות העניין, שזה מפספס את האופי הציבורי

כבוד השופטת מ' נאור:

אי אפשר לנטרל את המהלך שעשיתם בפועל. לכן ביהמ"ש המחוזי חייב אתכם בהוצאות, כי את ההצהרה הזו של אי חשיבה, אתם הבאתם על עצמכם. אלו עובדות. כותבים מזכר ואני בטוחה שקראתי באיזשהו מקום שהוא יכול לתזור, זה כתוב בהסדר הגברת מנסה לאיין את המזכר הזה כאילו לא היה.

עו"ד איגר:

אני לא מנסה לאיין אותו, אני מנסה לומר שזה חוזה לא מחייב.

כבוד השופט א' רובינשטיין:

לשיטתכם מה הערך שצריך לייחס למזכר הזה?

כבוד השופטת מ' נאור:

יכול להיות שאח"כ הצעתם לא הסכם שמתאים למזכר ואז אולי יש לו בעיה, יכול להיות, אבל לומר שהמזכר הזה לא כלום?

מפנה לתצהירו של ביבי סעיף 19, סיפא כתוב ברחל בתך הקטנה - מצטטת.

כאשר אתם שואלים את עצמכם כיצד פותרים את הבעיה הזו, אתם צריכים לקחת את זה בחשבון. זו צרה מסוג אחר.

עו"ד איגר:

אומר דבר אחד לעניין עמדתנו היום שזה משהו שדן בצמצום בסיכומים. כיום המינהל סבור שאין מקום להכיר את הקרקע באופן פרטי למערער. מפנה לדברים שתיאר מר ביבי בביהמ"ש המחוזי בעדותו. אנו מכירים את החשיבות הציבורית לגבי הגן, ואנו סבורים שצריך למצוא דרך לשלב בין הדברים. מפנה להחלטתה של כבוד השופטת פלפל בעניין הזה.

כבוד השופטת מ' נאור:

מה הדין ככל שנעשה לפני החלטה? אם יש הסכם שנעשה בפני החוק.

הסכם שנעשה לפני החלטה - אם יש הסכם שנעשה בפני החוק. (החלטה)

החלטה - אם יש הסכם שנעשה בפני החוק. (החלטה)

החלטה - אם יש הסכם שנעשה בפני החוק. (החלטה)

עו"ד איגר:

החוק כמובן אומר מפנה לכך שאין בחוק כדי לפגוע בתוכניות.

כבוד השופטת מ' נאור:

מה הזכויות שיש?

עו"ד איגר:

לא ארחיב בעניין הערעור שכנגד.

המערער:

אני רוצה להעיר שתי הערות. אם התיק יוחזר אני מציע או שהתביעה תתקבל ואז הבעלות תהיה שלי, או שהתביעה תידחה ואז הבעלות תהיה בידי המדינה. המזכר הזה, גם אם אפשר למצוא בו פגמים, אבל יש מספר קביעות – מצטט. ז"א זו התחייבות ברורה לחלוטין.

לאחר הפסקה:

עו"ד איגר:

אנחנו נסכים ללכת להליך גישור. הדברים כפופים לחוזר חשכ"ל שאין לנו סמכות לחרוג מסכומים שקבועים בחוזר חשכ"ל. כדי לחרוג מחוזר חשכ"ל צריך להסביר לחשב הכללי שאנחנו לא מוצאים מגשר שעומד בסכום הזה.

כבוד השופטת מ' נאור:

המלצתנו לחשב הכללי היא, יש פה פלונטר ולא אחזור על מה שכתוב בפסק הדין נשוא הערעור שכנגד. יש פה שאלה מה יהיה בעתיד. אנחנו לגמרי לא שוללים את האפשרות שלפני שהולכים למגשרים תשבו ביחד ותחשבו על פתרון יצירתיים לבד, כגון שדמי החכירה לא יהיו מרובים, אבל אחרי 120 של מר שדה זה לא יהיה מוכר.

עו"ד איגר:

אנחנו מוכנים.

קלדנית: מילכה



**בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**

ע"א 6051/07

וערעור שכנגד

בפני: כבוד השופטת מי נאור  
כבוד השופט אי רובינשטיין  
כבוד השופט ני הנדל

המערער והמשיב שכנגד: יורם שדה

נגד

המשיב והמערער שכנגד: מינהל מקרקעי ישראל - מדינת ישראל

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב  
בתיק אי 2975/00 מיום 20.5.2007 שניתן על ידי כבוד  
השופטת די פלפל

תאריך הישיבה: יי בחשון התש"ע (28.10.2009)

המערער והמשיב שכנגד: בעצמו

בשם המשיב והמערער שכנגד: עו"ד שרון איגר

**החלטה**

1. תמה שמיעת טענות הצדדים.
2. הצדדים ינהלו ביניהם משא ומתן אינטנסיבי, תוך 45 הימים הקרובים, ואם לא יעלה בידיהם להגיע לכלל הסכמה - ימונה מגשר על ידי רשם בית משפט זה.
3. רשמנו לפנינו כי ההסכמה לגישור שנתנה המדינה היא לעת הזו, בגבולות שכר הגישור המקובל על החשב הכללי.
4. בתום חודשיים נוספים ימסור המגשר הודעה לבית משפט זה ובה יפרט את התקדמות ההליך.

5. אם חלילה כל המגעים להסדר לא יעלו יפה יינתן פסק דינו על יסוד החומר שבתיק ועל יסוד הטענות ששמענו על-פה.

ניתנה היום, י' חשוון, תש"ע (28.10.2009).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט