

התובע:

יורם שדה

מרח' זיכרון הקדושים 3, יפו 68068

טלפקס: 03-5064417

- נ ג ד -

הנתבעת:

מנהל מקרקעי ישראל-מדינת ישראל

ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות תל-אביב (אזרחי)

רח' הנרייטה סולד 1, תל-אביב 64924

טל': 03-6970222 פקס': 03-6918541

סיכומים מטעם הנתבעת

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, מתכבדת בזאת מדינת ישראל (להלן: "הנתבעת" ו/או "המדינה" ו/או "המנהל") להגיש סיכומים מטעמה בתיק שבכותרת.

עמדת הנתבעת היא כי דין התביעה להידחות, הכל כפי שיפורט להלן.

מבוא:

בין התובע לבין מנהל מקרקעי ישראל מחלוקת בנוגע לחכירת חצרו. לשיטתו של התובע, קיים מזכר לעריכת הסכם חכירה עתידי בינו לבין מנהל מקרקעי ישראל. עמדת מנהל מקרקעי ישראל היא כי אותו מזכר מעולם לא התגבש לידי חוזה וכי המזכר הנ"ל היה רק שלב במו"מ עימו. התובע בחר שלא להמשיך את אותו מו"מ ולפיכך לא התגבשה בין הצדדים עסקה, הכל כפי שיפורט להלן.

התובע מבסס את תביעתו על התזה שהחצר נשוא המחלוקת הינה גן הנצחה ליצחק שדה אך התובע לא עמד בנטל הדרוש כדי להוכיח שאין המדובר בחצר פרטית וכמובן שהתובע לא הצליח להסביר את התנגדותו לאפשרויות האחרות להפיכת הגן לאתר הנצחה, לשימוש הציבור.

חלק עובדתי:

1. ביום 29.12.94 נערך מזכר בנוגע לעריכת הסכם חכירה עתידי בין התובע לבין המנהל. כבר עתה יצוין, כי אין מדובר בהסכם מחייב, אלא בביטוי לשלב במשא ומתן בין הצדדים.

2. בהמשך למזכר מיום 29.12.94 (להלן: "המזכר"), הודיע המנהל לתובע, בהודעה מיום 15.8.95, כי אושרה לו הקצאת חלקה 38 בגוש 7115 בפטור ממכרז וזאת תמורת 273,504 ₪ + מע"מ. (העתק ההודעה צורף כנספח א' לתצהירו של מר ירון ביבי).
3. להודעה זו של המנהל, צורף חוזה חכירה בלתי חתום המיועד לחתימת התובע. כעולה מהמבוא לחוזה החכירה, נקבעו בחוזה תנאים מיוחדים אשר נועדו להבטיח את אי עבירותן של זכויות החכירה, היינו בדרך של מכירה, הורשה או כל דרך אחרת, ואת אי מתן הרשות לבנות בחלקה. (העתק נוסח החוזה צורף כנספח ב' לתצהירו של מר ירון ביבי).
4. כעולה מפורשות מההודעות, הצעת המנהל הוגבלה לשישים יום.
5. בנוסף, להודעה מיום 15.8.95 צורף גם שובר לתשלום. השובר נקבע בהסתמך על ערך החלקה כפי שהוערך ע"י השמאי הממשלתי. הסכום לתשלום - 273,505.27 ₪ + מע"מ.
6. על אף האמור בהודעה מיום 15.8.95, לפיה, תוקפה של התצעה הינה לשישים יום, לא החזיר התובע למינהל עותק חתום של החוזים ולא שילם את הסכום לתשלום.
7. הואיל והתובע לא פעל בהתאם להצעת המנהל, לא התגבש חוזה בין הצדדים, והמינהל פעל לביטולה בספריי, כך שהונפקה הודעת ביטול (העתק הודעת הביטול צורפה כנספח ד' לתצהירו של מר ירון ביבי).
8. חרף העובדה שהתובע לא טרח לחתום על החוזה, הגיש הוא השגה על שומת השמאי הממשלתי. להשגתו על השומה צירף התובע חוות דעת מטעם השמאי חיים בן ארי שחערך את דמי החכירה בשווי 91% מערך הקרקע על סך 5,000 ₪!
9. לשיטתו של התובע, יש לשום את החלקה כאילו היא בייעוד ציבורי ("גן זיכרון"). התובע ביסס את טענתו על המשא ומתן שנוהל עימו, עת נכתב על גבי המזכר, כי "תיערך שומה בהתאם לייעוד בפועל".
10. בחודש פברואר 1996 הודיע המינהל לתובע, כי השמאי המחוזי דחה את השגתו.
11. גם לאחר קבלת ההחלטה בהשגה, התובע לא עשה דבר כדי לחפוך את המשא ומתן עם המינהל לחוזה מחייב, ולא טרח להמציא חוזה חתום. התוצאה היא שהצעת המינהל פגה ואיננה עומדת עוד.
12. התובע המשיך בפניות נוספות בעניין עריכת שומה חדשה לחלקה, בין אם באופן ישיר ובין אם באמצעות גורמים אחרים שפנו למינהל עבורו.
13. משלא הגיעו הצדדים לעמק השווה באשר לגובה השומה, ומשלא נעתר התובע להצעתו של מר ירון ביבי, מנהל מחוז תל-אביב והמנהל, מחדש אוקטובר 1999, לשוב ולבחון בחיוב עריכת עסקה חדשה, במקום זו שבוטלה (תוקף ההצעה הוגבל לתשעים יום), הגיש התובע את התביעה שבנדון.

14. ויודגש, גם לאחר הגשת התביעה על ידי התובע לבית המשפט הנכבד, ניסה המנהל לנסות ולהגיע לעמק השווה עם התובע.

שימוש הגן בפועל

15. לשיטתו של התובע, הגן משמש כגן זיכרון אשר כל מי שחפץ לבקר בו מוזמן לעשות כן ללא תשלום ובתיאום מראש עם התובע, היות והביקור בגן, כולל לרוב סיור גם בחלקים מביתו הפרטי של התובע.

16. הלכה למעשה, אין הדבר כך היות ולא קיימת גישה חופשית לאתר, ועל כן לא מתקיימת המטרה הציבורית, אשר לשמה מחזיק ומפעיל התובע את האתר. למעשה ניתן לומר שהמטרה הציבורית זניחה מאוד יחסית לשימוש הפרטי של התובע בגן, ניתן לומר שהוכח שהציבוריות של הגן תלויה אך ורק ברצונו של התובע- ירצה יתיר, לא ירצה לא יתיר.

17. הסיבה לכך נעוצה בתפיסתו של התובע את הגן, ובלשונו:

"...מי שעבר בשטח היה מסיג גבול שידע שהוא מסיג גבול.

ש. אני גם מבינה שאתה התייחסת לאותה חצר כשטח פרטי, נכון?

ת. גם כשטח פרטי. הביקורים הם בשטח פרטי.

ש. אני מבינה שלא כל אחד יכול להיכנס לבית כשהוא עובר במקרה ביפו בטיילת ולאחר מכן באזור רח' זיכרון קדושים, נכון?

ת. כל מי שמצלצל בפעמון אחת משתיים: במקרים מסוימים אנחנו מאפשרים לו להיכנס ובמקרים אחרים נותנים טלפון לתיאום ביקור... זה אתו פתוח בתנאים שבהם אפשר לקיים חיים פרטיים....

ש. אין טלפון על שלט בדלת, נכון? אין דרך גישה מעבר לזה, נכון?

ת. אבל אין שלט עם שעות פתיחה כי לא מדובר על שעות פתיחה, מדובר על ביקורים מתואמים מראש.

ש. אתה צירפת את ספר המבקרים כנספח. נכון שחלכה למעשה מעיון בספר, אפשר להבין שהביקורים הם אחת לשבועיים וחודש?

ת. זה לא מדויק....

(ראה עמ' 20 שורות 1-10, 23-30, עמ' 21 שורות 1-13 לפרוטוקול הדיון.

ההדגשה לא במקור- ק.ג.ד.)

18. בנוסף, ציין מר דוד סגל, השמאי מטעם הנתבעת, בחוות דעתו השמאית כי: "לדברי מר שדה הביקורים כיום מתואמים עימו טלפונית ונערכים כאחת לשבועיים". (ראה עמ' 12 סעיף 10.5 לחוות הדעת).

19. מכל האמור לעיל עולה, כי בפועל לא ממלא הגן את ייעודו הציבורי, שכן במתכונת הנוכחית הגישה לגן הינה דרך החצר הפרטית של התובע, והיא מתאפשרת רק בתיאום טלפוני עימו.

ודוק, על פי העדויות שהובאו לעיל, הביקורים בגן נערכים בממוצע אחת לשבועיים, דבר אשר ללא ספק אינו מתיישב עם המטרה הציבורית שלמענה נלחם לכאורה התובע.

20. ויקשה השואל וישאל:

"ש. מה השתנה בין שנת 99, שאז הסכמת להחכיר את השטח לתובע, ועד היום, כי היום אמרת שהמנהל לא מסכים להחכיר את השטח לתובע?"

והתשובה לכך, בלשונו של מנהל המחוז, מר ירון ביבי היא:

ת. אני חושב שהשתנו כמה דברים במהות: אחד, זה ההתייחסות של המחוקק לסביבה החופית והנגישות של הציבור לחוף או לסביבת החוף, יתר שימת לב, לדעתי מוצדקת, של המנהל באלו נסיבות הוא נותן פטור לקרקע במכרז ובשימת לב, האם הקרקע משמשת לאותה מטרה שלשמה היא ניתנה."
(ראה עמ' 45 שורות 19-22 לפרוטוקול הדיון)

וכן:

"אני חושב שגם הציבור צריך להיות חשוף לזה ואני חושב בתום לב, שהדרך הנכונה היא שאנחנו ניתן זאת לגוף שיתן לציבור את הנגישות למקום, גם אם הציבור יישב על הספסל ב- 02:00 בלילה ויסתכל על חים וזה לא יהיה חלק מבית זה עדיין ישא את השם, זה יספק את שתי המטרות."
(ראה עמ' 50-51 שורות 30-31, 1-2 לפרוטוקול הדיון)

הסביבה החופית

21. למען השלמת התמונה, חשוב להביא בפני בית המשפט הנכבד את העובדה כי לאחר הגשת חוות דעתה של פרופ' אלתרמן מיום 9.6.03, נכנס לתוקפו חוק שמירה הסביבה החופית, התשס"ד-2004.

22. בהתאם לחוק, שטחים הנמצאים בתחום של 100 מ' מקו החוף לכיוון היבשה צריכים להיות פתוחים, (ראה לעניין זה, סעיף 5 (א) לחוק) בהתאם לתוכניות החלולות על המקרקעין.

23. עוד יש להדגיש כי אין להקים גדר או מעצור למעבר החופשי אלא בהתאם לתנאים האמורים בחוק (ראה סעיפים 7(3) לחוק). למעשה המדיניות שהמחוקק בחר להגן עליה הינה המדיניות שביסוד תוכנית המתאר הארצית (תוכנית המהווה דין) לחופים, האוסרת בנייה בתחום 100 המטרים.

לא קיים חוזה חכירה בין התובע למנהל

א. הצעה וקיבול בחוזה

24. התובע מעולם לא חתם על הסכם עם המנהל. אומנם התובע מנפנף באותו מזכר מיום 29.12.94 כאילו הוא הסכם מחייב, אולם, בכל הכבוד, אותו מזכר אינו הסכם מחייב, אלא

ביטוי לשלב במשא ומתן בין התובע לבין המינהל. המזכר מהווה "חומר גלם" לקראת עריכת הסכם בעתיד אשר תניות מהותיות בו טרם הוסכמו בין הצדדים.

25. המזכר אינו כולל פרטים חיוניים שמקומם בחוזה חכירה כגון: גובה דמי החכירה ושיעורם, הבטחת השימוש הציבורי, אי עבירות זכויות החכירה וכיו"ב. עובדה היא, כי רק לאחר מכן נשלח לתובע חוזה חכירה לתנימה, חוזה אותו התובע לא החזיר חתום למנהל עד היום, וכלשונו של התובע:

"ש. אני מפנה אותך לפסקה האחרונה בנספח ד', שם יש סעיף שאומר שהיה עליך לחתום על ההסכם בתוך 60 יום?

ת. כן, כל הדברים ידועים לי. אני התעלמתי מהסעיף הזה...."

(ראה עמ' 18 שורות 7-9 לפרוטוקול הדיון)

26. המינהל לא חתם על כל הסכם עם התובע. המינהל ניהל משא ומתן עם התובע, במסגרתו הועבר נוסח חוזה חכירה לחתימת התובע. התובע דחה את הצעת המינהל, במובן זה שלא חתם על החוזה וגם לא שילם את דמי החכירה שנדרשו ממנו, ועל כן, לא קיים חוזה חכירה בין התובע למנהל. ובלשונו של התובע:

"ש. אתה יכול להראות לי הסכם חתום?

ת. לא. אין לי הסכם חתום....."

(ראה עמ' 17 שורה 30, עמ' 18 שורה 1 לפרוטוקול הדיון)

2. אין המדובר בהבטחה שלטונית

27. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, תטען הנתבעת, כי אפילו יראה בית המשפט הנכבד במזכר מיום 29.12.94 סוג של הבטחה שלטונית כלשהיא, הרי שאין מדובר בהבטחה חוקית ועל כן היא אינה תקפה.

28. כאמור לעיל, התובע טען ששומת השמאי הממשלתי איננה נכונה וכי יש לשום את החלקה כאילו היא ביעוד ציבורי ("גן זיכרון").

29. הערכת שווי הזכויות בגן, על פי שומת התובע, הינה 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.

30. סעיף 188 לחוק דן במקרקעין להפקעה שיועדו בתכנית לצרכי ציבור.

31. בניגוד לכך, הנחת היסוד המוסכמת למשא ומתן בין התובע והמינהל הייתה, כי המקרקעין אינם מיועדים בתכנית לצרכי ציבור ולא יופקעו, זאת משום שהמקרקעין מיועדים למגורים אך הבניה בהם בפועל אסורה. הנחת היסוד המוסכמת נוסחה באופן שאינו משתמע לשתיה פנים בשניים מתוך חמשת סעיפי המזכר, זאת כדלקמן:

"2. ייחתם חוזה חכירה בין המינהל ויורם שדה לגבי החלק המצוין בתרשים הרצ"ב כשהשטח המוגדר לחוף ים לא יכלל בחוזה.

3. יעוד שטח שיימסד לידינו הינו כיום למגורים אולם הקועל הבניה עליו אסורה..."

(סעיפים 2 ו-3 למזכר מיום 29.12.94)

32. אשר על כן, האפשרות הנכונה לשומה היא על פי שוויה של הקרקע כגן (בלא זכויות בנייה), כפי שאכן עשה השמאי הממשלתי, תוך התחשבות בביקורים הנערכים בגינה הצמודה לביתו של התובע.

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

34. מכל האמור לעיל עולה, כי המזכר מיום 29.12.94, אשר את אכיפתו מבקש התובע, הינו בניגוד לאומד דעתם המשותף של הצדדים למשא ומתן, בניגוד לחוק בניגוד למדיניות המינהל כקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובניגוד לדין.

35. לא זו אף זו, אף הבטחה באשר לדמי חכירה סמליים, באם נעשתה כזו (דבר המוכחש), אינה חוקית, היות ונעשתה בחוסר סמכות. לעניין זה ראה דבריו של מר ירון ביבי בעדותו: "ש. נכון שאדון חומש, שעסק אישית בנושא זה, סיפר לך באופן אישי, בנוכחות התובע, בשנת 2000 על כך שהובטח לתובע שישלם דמי חכירה סמליים?"

ת. הייתה שיחה כזאת. מי שמוסמך לאשר הקצאה של קרקע על פי חוק זה וועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל. מי שמוסמך לאשר הנחה בדמי חכירה או דמי חכירה סבירים זו מועצת מקרקעי ישראל וגם זה אינו מספיק, מפני שעל פי סעיף 40ג' לחוק יסודות התקציב כל הנחה או שינוי בדמי החכירה טעון גם את אישורו של שר האוצר ולכן כשאומרים הבטחה, קשה לי לקבל את זה מפני שמי שמוסמך זה לא זה שהבטיח, אם הבטיח".
(ראה עמ' 41 שורות 21-15 לפרוטוקול הדיון)

36. התחייבות חד צדדית של רשות מנהלית עשויה לגבש, בהתקיים מספר תנאים, הבטחה מנהלית מחייבת. כדי לבסס הבטחה שלטונית על מקבל ההבטחה להוכיח את קיומם של שלושה תנאים מצטברים. האחד, נותן ההבטחה הוא בעל הסמכות לתיתה. השני, נותן ההבטחה התכוון להקנות להבטחה תוקף משפטי מחייב וכך הבין זאת מקבל ההבטחה. השלישי, נותן ההבטחה הוא בעל יכולת לקיימה.

ראה לעניין זה: בג"צ 142/86 "דישון" כפר שיתופי להתיישבות חקלאית נ' שר החקלאות, פ"ד (4) 523, 529.

ע"א 2019/92 משרד הבינוי והשיכון נ' מרדכי זיסר, נב (3) 208.

בג"צ 636/86 נחלת ז'בוטינסקי, מושב עובדים נ' שר החקלאות ואח', מא (2) 701.

ת"א (באר-שבע) 3186/98 חברת סולל בונה נ' מינהל מקרקעי ישראל, תק-מח 38542,(3)2000.

ת"א (תל-אביב) 1151/99 ארא חברה להנדסה בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח' (טרם פורסם)

37. במקרה שלפנינו, לא התקיימו התנאים האמורים לעיל. כלומר, אין מדובר בהבטחה חוקית אשר נעשתה בסמכות, ועל כן היא אינה תקפה.

גובה דמי החכירה

38. הנחת היסוד המוסכמת למשא ומתן בין התובע והמינהל הייתה, כי המקרקעין אינם מיועדים בתכנית לצרכי ציבור ולא יופקעו, זאת משום שהמקרקעין מיועדים למגורים אך הבניה בהם בפועל אסורה. על כן, צורך להודעה מיום 15.8.95 גם שובר לתשלום. השובר נקבע בהסתמך על ערך החלקה כפי שהוערך ע"י השמאי הממשלתי. הסכום לתשלום-27,505.27 ₪ + מע"מ. (העתק נוסח שובר התשלום מצ"ב כנספת ג' לתצהירו של מר ירון ביבל).

39. טענתו העיקרית של התובע היא כנגד גובה דמי החכירה אשר נדרש לשלם.

40. על שומה זו, של השמאי הממשלתי, הגיש התובע השגות ופנה למנהל בעניין עריכת שומה חדשה לחלקה. לטענתו של התובע, שומת השמאי הממשלתי איננה נכונה. לשיטתו יש לשום את החלקה כאילו היא ביעוד ציבורי ("גן זיכרון"), שכן זהו שימושה בפועל.

41. האפשרות הנכונה לשומה היא, על פי שוויה של הקרקע כגן בלא זכויות בנייה, כפי שאכן עשה השמאי הממשלתי, תוך התחשבות בביקורים הנערכים בגינה הצמודה לביתו של התובע.

42. התובע מצידו, לאחר הגשת התביעה וכחלק מההליכים המשפטיים, הגיש חוות דעת שמאי מטעמו.

חוות דעת השמאים מטעם התובע - כהן וכוכבי

43. השמאות שערכו השמאים מטעם התובע השוותה את ביתו של התובע לנכס ברחוב הצדף 5 ביפו וכן לבית הצמוד לביתו של התובע ברחוב זיכרון קדושים 5 (להלן: "הבית הסמוך"). יצוין כבר עתה, כי הנכס ברחוב הצדף 5 הינו נכס הממוקם ברחוב היקר ביותר ביפו, שם שווי דירה הינו \$ 1,200 למ"ר, ועל כן אינו בר השוואה לביתו של התובע, וכלשונו של מר כוכבי:

"ש. אתה מסכים שר"ח הצדף הוא נכס מאזור אחר?

ת. שניהם ביפו. ביפו יש שונות בין אזורים שונים, אבל רח' הצדף הוא במיקום אחר שהוא נחשב ליוקרתי ביותר בכל האזור."

(ראה עמ' 14 שורה 32, עמ' 15 שורות 2-1 לפרוטוקול הדיון)

44. באשר להשוואת ביתו של התובע לבית הסמוך, גם כאן קיימים הבדלים בין שני הנכסים אשר לא נלקחו בחשבון בעת עריכת השומה, כמפורט להלן.

45. לחוות דעתם של השמאים מטעם התובע לא נכנס הפקטור של הנוף לים, אשר נשקף מביתו של התובע ואינו נשקף מהבית הסמוך. השמאים מטעמו של התובע ניסו להצדיק זאת בטענה, כי הנוף שנשקף מבית התובע לא נכנס לגדר "נוף לים" בשל הגדר, הצמחייה והמדרון המפרידים בין הבית לים. וכלשונו של מר כוכבי:

"ש. נכון שאתה לא הבנסת לחו"ד את הפקטור של נוף לים?

ת. בהחלט התייחסתי לזה וזה מופיע במחיר הנכס.

ש. אתה אומר שאתה מתבסס על הבית ברח' בזיכרון קדושים 5 שאין לו נוף לים אל מול הבית שלנו שיש לו נוף לים?

ת. בבית בזיכרון קדושים 3, הבית של יצחק שדה, בינו לבין המצוק מפרידה גדר, הנוף שנשקף ממנו הוא לא יותר מהנוף שנשקף מהבית השכן זה גם בגלל צורת הבינוי, הם בנויים אחד אחרי השני אבל בכל זאת שדה הראיה מאפשר נוף.

.....

ש. לשיטתך, לפי מה שהבנתי, אין הבדל בין שורה עורפית לחזיתית עם נוף לים?

ת. את זה לא אמרתי. אמרתי שההבדל לא מהותי במקרה זה....

ש. תסכים שיש יציאה אל אותו הנוף, אל אותה חצר, שטח ים, חוף, היציאה אל הנוף המדהים שיש דרך הבית נשוא השומה שלך?

ת. יש שם יציאה אל החצר דרך הבית.

ש. מזיכרון קדושים 5 אין יציאה כזו, נכון?

ת. נכון.

.....

ש. הערך של החצר מתקזזת, היופי של המדרון לא נחשב והעובדה שמדובר במצוק טבעי יפה?

ת. לא אמרתי שלא נחשב.

ש. שום נקודה מאותו חוף ים לא בא לידי ביטוי בחו"ד?

ת. לא ממש."

(עמ' 14 שורות 10-16, עמ' 15 שורות 17-26, עמ' 16 שורות 10-14 לפרוטוקול. ההדגשה לא במקור - ק.י.ד.)

46. בנוסף, לחוות דעתם של השמאים מטעם התובע לא נכנס הפקטור של בית חד-משפחתי,

כביתו של התובע, לעומת בית דו-משפחתי, כבית הסמוך. וכלשונו של מר כוכבי:

"ש. תסכים שיש הבדל בערך הכלכלי בין בית חד-משפחתי לדו-משפחתי?

ת. אני מקבל זאת. הבית ברח' זיכרון הקדושים הוא בית בקיר משותף."

(ראה עמ' 14 שורות 26-27 לפרוטוקול הדין)

47. הוכחה לכך, כי ההבדלים החשובים לעיל לא נלקחו בחשבון בחוות דעתם של השמאים מטעם

התובע, חינה, כי הבית הסמוך נמכר במחיר הגבוה מחשווי שנקבע בשומה.

"ש. אם אני אגיד לך, שמבדיקה שערכתי אחרי הגשת חו"ד עולה שהבית נמכר לא במחיר

שאתה כתבת בשומה 420,000 דולר, אלא במחיר של 467,500 דולר, מהי תגובתך?

ת. יכול להיות.

ש. אני מציגה לך את נתוני מס השבח של אותה עסקה, תאשר שמדובר ב- 467,500 דולר?

ת. כן."

(ראה עמ' 13 שורות 16-18 עמ' 14 שורות 1-2 לפרוטוקול הדיון)

48. מהאמור לעיל עולה, כי קיימים הבדלים מחותיים בין ביתו של התובע לבין הנכסים לחם הושווה, אשר כלל לא נלקחו בחשבון בהערכת גובה השומה. נראה, כי השמאים מטעמו של התובע לקחו את החסרונות בלבד והתעלמו מהיתרונות הקיימים בבית התובע.

חוות דעת השמאי מטעם המדינה - דוד סגל

49. לעומת חוות דעתם של השמאים מטעם התובע, השמאי מטעם המדינה התייחס ואף הכניס לשומתו את ההבדלים בין הנכסים.

50. בשל העובדה, כי ביתו של התובע הינו ייחודי ויוצא דופן בשל מיקומו במרומי צוק המשקיף אל נוף פתוח ומרהיב אל הים, לעומת הבית הסמוך אשר ממוקם בעורף בית התובע, ללא נוף אל הים, הוסיף השמאי מטעם המדינה 40% לשווי מ"ר קרקע שהתקבל בבית הסמוך. וכלשונו של מר סגל:

"ת. התוספת של 40% לקו הים הינה תוספת לא גבוהה. קו הים במדינה הוא קו קבוע, יש רק מספר בתים שיכולים להיות על הקו הראשון כדוגמת הבית הנדון. במקומות אחרים תוספת השווי, במקומות יוקרתיים, היא תהיה פי 400%. בנכס הנדון הלכתי על רמה, לפי דעתי, נמוכה אמילו לגבי תוספת שווי שישלם קונה פוטנציאלי שירצה על קו המים, שבינו ובין המים אין ולא כלום."

(ראה עמ' 33 שורות 26-30 לפרוטוקול הדיון)

51. בשל העובדה כי הבית הסמוך הינו מבנה דו-משפחתי, בעוד ביתו של התובע הינו מבנה חד-משפחתי, הוסיף השמאי מטעם המדינה 10% לשווי מ"ר קרקע שהתקבל בבית הסמוך, וכלשונו של מר סגל:

"ש. באותו אופן כאשר אתה מוסיף 10%, אתה אומר ששווי החלקה נשוא שומתך גדל ב-10% משום שהבית הצמוד לה הוא בית חד משפחתי ולא דו משפחתי?"

5: נכון. בית חד משפחתי נהנה מפרטיות גבוהה יותר מבית דו משפחתי וקיימת תוספת שווי עליו."

(ראה עמ' 34 שורות 4-7 לפרוטוקול הדיון)

52. בנוסף, לא התעלם השמאי מטעם המדינה בחוות דעתו גם מן המגבלות הקיימות בפועל, אשר מפחיתות משווי בית התובע, הפחתה אשר באה לידי ביטוי בכ-75% משווי הנכס. ויודגש, שבגין אותם מגבלות הפחיתו השמאים מטעם התובע רק 67% משווי הנכס.

פתרונות רלוונטיים

53. כאמור לעיל, במשך כל התקופה ניסה מנהל מקרקעי ישראל לבוא בדברים עם התובע על מנת לפתור את סוגיית הגן. כך, הבהיר בעדותו מר ירון ביבי:

"...אנחנו נהיה מוכנים לחתום על הסכם חכירה שמממש את המטרה."

54. בהמשך עדותו הבהיר מר ירון ביבי אף את הדרך הראויה למימוש אותה מטרה שהיא: "אני חושב שראוי היה שנעשה את זה עם גוף שיוכל להנציח את המטרה גם אחרי הגיע התובע לגיל 120 ועם גוף שיוכל להבטיח שהציבור יוכל לבקר במקום 24 שעות ביממה, כי זו המטרה".
(ראה עמ' 42 שורות 9-6 לפרוטוקול הדיון)

55. לא למותר לציין, כי התובע התנגד לכל הצעה של המנהל אשר תביא למימוש המטרה. מטרה, אשר לאורה נלחם התובע.

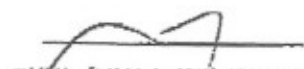
סיכום

56. כאמור בהרחבה לעיל, מעולם לא נחתם חוזה חכירה בין התובע למנהל. המדובר במזכר אשר אינו מהווה הסכם מחייב, אלא ביטוי לשלב במשא ומתן בין התובע לבין המינהל, לקראת עריכת הסכם חכירה עתידי.

57. בנוסף, הגן, בפועל, לא ממלא את ייעודו הציבורי, שכן במתכונת הנוכחית הגישה אליו הינה דרך החצר הפרטית של התובע, והיא מתאפשרת רק בתיאום טלפוני עימו. הזכח בפני ביהמ"ש כי היעוד הציבורי דה פקטו הינו פעם או פעמיים בחודש.

58. לא זו אף זו, כל הסדר אחר שהוצע על ידי המנהל, המתיימר לממש את מטרתו של הגן כגן זיכרון לזכרו של יצחק שדה, נדחה על ידי התובע, מטעמים השמורים עימו.

אשר על כן, ומשלא קיים הסכם חכירה בין התובע למנהל, דין התביעה להידחות.


קרן יוסט (דון-יחיאל), עו"ד

סגן בכיר לפרקליט מחוז תל אביב - אזרחי