



בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

א 002975/00

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

בעניין: שדה יורם

התובע

נגד

מנהל מקרקעי ישראל - תל אביב

הנתבע

1

נוכחים: ב"כ התובע - עו"ד בראון ועו"ד ליאור

ב"כ הנתבע - עו"ד יוס-דון-יחיא

2

3

פרוטוקול

4

5

עד הגנה מס' 2 - ירון ביבי - מוזהר:

6

אני מסרתי תצהיר. תוכנו אמת. התצהיר מוגש על נספחיו ומסומן נ/4.

7

8

חקירה נגדית:

9

ש: מתי מונית כמנהל מחוז ת"א של המינהל?

10

ת: בסביבות מרץ 99.

11

ש: נכון שרק מאותו מועד יש לך ידיעה אישית אודות הסכסוך שנמשך 12 שנה?

12

ת: רק מאותו מועד יש לי ידיעה אישית.

13

ש: אתה מכיר את השטח נשוא התצהיר שלך?

14

ת: אני מכיר את השטח, אני ביקרתי בשטח.

15

ש: אני מבקש להציג לך את הנספח להסכם החכירה שצורף לחו"ד השמאי מטעמכם

16

ותצלום אוויר עדכני של המקום, נספח י"ז לתצהיר התובע. האם אתה מזהה את בית יצחק שדה

17

לאור המפה והתצלום?

18

ת: אני מניח שכן.

19

ש: אני מציג לך מפה. האם אתה מזהה במפה הזאת את המיקום של השטח?

20

ת: קשה לי לזהות.

21



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

1 עו"ד בראון: אני מבקש להגיש את המפה שהצגתי לעד. הגענו להסכמה דיונית, שכבודה נתנה לה
2 תוקף, שהמפה שצורפה לתצהירו של האדריכל, שגברתי פסלה את תצהירו, תוגש ללא אותו סימון
3 שהיה על גביה.
4 המפה מוגשת ומסומנת ת/5.

העד ממשיד:

- 5
6
7 ש: אתה יודע שהסכם החכירה החתום שנשלח בשנת 95 לתובע היה תולדה של עמדה חיובית
8 של המינהל כלפי העסקה הזאת?
9 ת: אני יודע שההסכם הזה היה תולדה של סיכום עם מי שהיה אז ממלא מקום מינהל
10 מקרקעי ישראל.
11 ש: ידוע לך שהמו"מ בענין החכרת השטח לתובע נמשך כמה שנים עד שנת 95?
12 ת: כן.
13 ש: ידוע לך שהיו מעורבים במו"מ הבכירים במינהל, כולל ראשי המינהל והמחוז?
14 ת: כן. ידוע לי גם שאותם בכירים ביקרו במקום, לרבות ביקור של מנהלת המחוז.
15 ש: ידוע לך שראשי המינהל קיבלו מהתובע חוברת שמפרטת ומתארת את ההיסטוריה של
16 הגן?
17 ת: כן, אני אפילו קראתי אותה.
18 ש: נכון שכל אותם אנשים שדנו בענין זה צידדו בהחלטה להחכיר את השטח לתובע, אחרי
19 שבדקו את העובדות הרלוונטיות?
20 ת: אני מניח שכן.
21 ש: ידוע לך שמנהל המינהל בעצמו, אדון עוזי וקסלר, היה מעורב בשנת 95 באופן אישי
22 בנושא החכרת השטח לתובע?
23 ת: זה לא ידוע לי. את זה לא ראיתי בתיק.
24 ש: אני מפנה אותך לנספח כ"ד לתצהיר התובע. אתה מאשר שגם עוזי וקסלר, מנהל המינהל,
25 היה מעורב בהחכרה וידע את פרטיה?
26 ת: אני מאשר שהנחת בפני מסמך שבו מר וקסלר שואל על איזשהו הסדר שהיה בזמנו מה
27 קורה.
28 ש: נספח כ"ד מורכב מכמה נספחים, הוא שואל ומקבל תשובה. הנושא מוכר לו ומענין אותו,
29 נכון?
30 ת: אני יכול לומר שהנושא מוכר לי, אבל אני לא רואה שהוא מאשר אותו.
31 ש: אני מפנה אותך לתשובה שקיבל המנהל בנספח כ"ד4, מה היה תפקיד אדון חומש באותה
32 עת?



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ת: נדמה לי שהוא היה מנהל אגף מחוזי. זה תפקיד בכיר. לא ניתן לומר שהוא היה ממלא
2 מקום מנהל המינהל.
- 3 ש: כשהוא אומר בנספח כ"ד: "כבר מזמן סיכמנו לגבי הנכס המדובר..." האם במקרה ידוע
4 לך למי הוא מתכוון?
- 5 ת: לא.
- 6 ש: נכון שחרף אותה התנגדות אישרה הנהלת המינהל חודש מאוחר יותר, באוגוסט 95, את
7 העסקה, קרי ב- 15/8?
- 8 ת: נכון.
- 9 ש: האם ידוע לך שלתובע הובטח בשנת 94, שהוא ישלם דמי חכירה סמליים עבור ההחכרה?
10 ת: לא ידוע לי. אני לא מכיר הבטחה כזאת, בעוד שיש תולדה של מו"מ ודובר על שומה.
- 11 ש: אני מפנה אותך לנספח כ"ב לתצהיר התובע סעיף 6 (מצטט). את ההחלטה הזו אתה רואה
12 רק כעת?
- 13 ת: אני לא רואה אותה כעת לראשונה, אבל אני נשאלתי על הבטחה ואני לא חושב שיש בה
14 הבטחה. אני מכיר את ההחלטה הזאת מאותה עת שהתחלתי לעסוק בתיק.
- 15 ש: נכון שאדון חומש, שעסק אישית בנושא הזה, סיפר לך באופן אישי, בנוכחות התובע,
16 בשנת 2000 על כך שהובטח לתובע שישלם דמי חכירה סמליים?
- 17 ת: היתה שיחה כזאת. מי שמוסמך לאשר הקצאה של קרקע על-פי חוק זה וועדת הפטור של
18 מועצת מקרקעי ישראל. מי שמוסמך לאשר הנחה בדמי חכירה או דמי חכירה סבירים זו מועצת
19 מקרקעי ישראל וגם זה לא מספיק, מפני שעל-פי סעיף 40 לחוק יסודות התקציב כל הנחה או
20 שינוי בדמי החכירה טעון גם את אישורו של שר האוצר ולכן כשאומרים הבטחה, קשה לי לקבל
21 את זה מפני שמי שמוסמך זה לא זה שהבטיח, אם הבטיח.
- 22
- 23 עו"ד בראון: אני מתנגד לכל הרחבת חזית או שינוי חזית.
- 24 עו"ד דון-יחיא: אין שינוי חזית.
- 25
- 26 **העד ממשיך:**
- 27 ש: האם ידוע לך שבין השנים 1990 ל- 1995 התנהל הליך משפטי בין התובע למינהל עקב
28 תביעת בעלות שהגיש התובע?
- 29 ת: ידוע לי.
- 30 ש: נכון שהסיכום שנחתם ב- 29/12/94 ושצורף כנספח א' לתצהיר התובע ושנחתם על-ידי
31 שני הצדדים, כלל התחייבות מצד התובע לסלק את התביעה שהיתה בפני פקיד ההסדר וששאלתי
32 אותך לגביה?



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ת: נכון.
- 2 ש: זה נכון שהתובע עמד בסיכום וכעבור 4 ימים אומנם מחק את תביעתו?
- 3 ת: אין ספק שהתובע עמד בחלקו בסיכום.
- 4 ש: האם המינהל יסכים היום לכך, שהתובע יחתום על הסכם החכירה החתום ששלח לו
- 5 המינהל בשנת 95, ככתבו וכלשונו, וישלם דמי חכירה בהתאם למה שביהמ"ש הנכבד יקבע?
- 6 ת: אני חושב שעבור מימוש המטרה, ואני גם אמרתי זאת לתובע אישית, אנחנו נהיה מוכנים
- 7 לחתום על הסכם חכירה שמממש את המטרה. אני חושב שראוי היה שנעשה את זה עם גוף שיוכל
- 8 להנציח את המטרה גם אחרי הגיע התובע לגיל 120 ועם גוף שיוכל להבטיח שהציבור יוכל לבקר
- 9 במקום 24 שעות ביממה, כי זו המטרה. אם המטרה היא הנצחת זכרו של יצחק שדה, אני חושב
- 10 שעמותה כמו עמותה להנצחת החייל או עיריית ת"א שמטפחת גן, תוכלנה לעשות זאת ואז אפשר
- 11 יהיה לדבר על דמי חכירה סמליים.
- 12 בשורה תחתונה התשובה לשאלה היא שלילית.
- 13 ש: האם המינהל יסכים היום שהתובע יחזור את השטח ללא מגבלות ולא כגן זיכרון, אלא
- 14 התובע יעשה שם מה שהוא רוצה וישלם עבור השטח מחיר מלא כגינה פרטית?
- 15 ת: לא.
- 16 ש: אתה מסכים שאילו התובע היה חותם על ההסכם שנשלח לו בשנת 95 ומשלם לפי השובר
- 17 שנשלח אליו 291,200 ₪, לא היה למינהל היום שום פתחון פה וההסכם היה מחייב?
- 18 ת: אני מסכים.
- 19 ש: האם נראה לך סביר היום לדרוש מהתובע סכום שגדול פי שלוש מהסכום שציינתי,
- 20 בהתאם למה שקבע השמאי מטעמכם, אותו שמאי שחוו"ד הוגשה לביהמ"ש?
- 21 ת: זה נראה לי סביר.
- 22 ש: אני מפנה אותך לסעיף 5 לתצהירך, בהקשר של דמי החכירה שהתובע נדרש לשלם, ואני
- 23 אומר לך שמה שכתוב שם לא נכון כי הסכום הנכון היה שונה, אתה מסכים?
- 24 ת: אני מסכים שהסכום הנכון הוא הסכום שקבוע בשובר נספח ג'.
- 25 ש: מהתכתובות שצורפו לתצהיר התובע עולה, שדמי החכירה שהתובע נדרש לשלם שיקפו
- 26 שווי של חצר רגילה, חצר פרטית ומאידך, התובע חשב שהוא צריך לשלם דמי חכירה שישקפו את
- 27 המהות המיוחדת של ההסכם, זה נכון?
- 28 ת: לא. המינהל ביקש מהשמאי הממשלתי, עד כמה שאני יודע, להעריך את החכירה
- 29 הספציפית הזאת.
- 30 ש: אני מפנה אותך לנספח ל"ב1 לתצהיר התובע, מכתב שכתבה הגב' שפינדל שהיתה עוזרת
- 31 בכירה למנהל המינהל, ומפנה אותך לסעיפים 7 ו-8 למכתב (מצטט).



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 בנוסף, אני מפנה אותך לנספח כ"ט, מזכר פנימי של המינהל מיולי 95 (מצטט), אני מפנה אותך
 2 לנספח ל' (מצטט), אני מפנה אותך לנספח ל"א (מצטט). אז איך בדיוק עשו את השומה?
 3 ת: ההנחיה לשמאי הממשלתי היתה רישום לפי השימוש בפועל. אחת המחלוקות היותר
 4 גדולות היא, עד כמה השטח פתוח לציבור ועד כמה הוא משמש את הציבור, באלו שעות הוא
 5 משמש את הציבור, באיזה חלק הוא משמש כגן ציבורי ובאיזה חלק כגן פרטי.
 6 ש: אם מי היו מחלוקות בשנת 95 בעניינים שאתה מציין?
 7 ת: ביקשו מהשמאי הממשלתי לשום את השטח על-פי השימוש בפועל. ההגדרה של שימוש
 8 בפועל היא, בין היתר, נתונה לזה שהשמאי הממשלתי או מי מטעמו יבקר ויראה מה השימוש
 9 בפועל. ענין זה היה במחלוקת ב- 95, קרי שבקושי הוא משמש כאתר הנצחה. כך אני מפרש את
 10 המסמכים שאני קורא.
 11 ש: למעשה אתה מסכים איתי, שמר שדה נדרש לשלם דמי חכירה כאילו מדובר בחצר
 12 פרטית, תוך התעלמות מהעובדה שהוא משמש כך או אחרת לגן זיכרון, ז"א שמתקיימים בו
 13 סיוורים ללא תשלום של הציבור, שהוא נשמר על-ידי המשפחה, מטופח על-ידי המשפחה במשך
 14 עשרות שנים, מוכר על-ידי גופים רשמיים כמקום היסטורי ומכל זה התעלמתם בשומה?
 15 ת: אני חושב שהשומה נעשתה על-פי השימוש בפועל. שימוש בפועל כלל ביקור של השמאי
 16 הממשלתי בשטח ובביקור הזה התרשם השמאי הממשלתי למה משמש השטח ולכן ערך את
 17 השומה כפי שערך.
 18 ש: אני מפנה אותך לנספח ל"ג לתצהיר התובע (מצטט). אתה עצמך מאשר את העובדה ואתה
 19 לא חוזר בדך עכשיו ממה שכתוב פה, נכון?
 20 ת: אני בעצמי סברתי ב- 99 שהשטח משמש כחצר פרטית ולא גן להנצחה כמשמעותו.
 21 ש: הרי השומה לא מנותקת מהקרקע, השומה קשורה להסכם החכירה שנשלח לתובע, אותו
 22 הסכם שאישרת לי שאם הוא היה חותם ומשלם את השובר הכל היה בסדר.
 23 בהסכם החכירה ששלחתם וניסחתם, נספח ב' לתצהיר התובע עמ' 3, יש סדרה של תנאים
 24 מיוחדים, מגבלות מיוחדות להסכם הספציפי הזה, למערכת היחסים בין המינהל לתובע ביחס לגן
 25 הזיכרון (מצטט). ז"א, יש סדרה שלמה של מגבלות קנייניות, חוזיות על הזכות של התובע.
 26 ובכל זאת, השומה שצורפה להסכם הזה לא התייחסה לאף אחת מהמגבלות האלה, אלא
 27 התייחסה לקרקע גננית רגילה, זה נראה לך הגיוני?
 28 ת: בנסיבות של המקרה זה נראה לי לא סביר, לכן אני חשבת שאנחנו לא יכולים ליצור
 29 משהו שמחבר משהו שהוא מהות ציבורית למשהו שהוא פרטי ולכן אני חוזר ואומר שהפיתרון
 30 הוא אחר.
 31 ש: תסכים שגם השמאי מטעמכם שהגיש את חווה"ד לביהמ"ש, קבע שהמגבלות הספציפיות
 32 מפחיתות באופן ניכר את השווי של הקרקע?



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ת: אין ספק שלמגבלות אלה יש מחיר.
- 2 ש: תסכים שבנסיבות אלה התובע היה רשאי להתקומם כנגד הפרת הסיכומים איתו וכנגד
- 3 השומה שהוא נדרש לשלם לכם והוא רשאי היה לסרב לשלם את דמי החכירה המלאים שהוא
- 4 התבקש באותה עת לשלם?
- 5 ת: אני חושב שבכל עסקה רשאי כל צד להגיד שהתנאים לא מתאימים לו, בטח כשמישהו
- 6 עושה עסקה עם גוף ציבורי הוא צריך לקחת בחשבון, שהעסקה היא מכלול ואי אפשר לקחת חלק
- 7 ולומר את זה אני מקבל ואת זה אני לא מקבל.
- 8 ש: אתה משמיט פרט שולי והוא, שב- 29/12/94, נספח א' לתצהיר התובע, סוכם איתו ש:
- 9 "הוא משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא, לכן תיערך שומה בהתאם
- 10 לשימוש בפועל", ז"א סוכם שהמקום משמש גן זיכרון, סוכם שתיערך שומה בהתאם לסיכום זה
- 11 ולמרות זאת מקבל התובע שובר וסיכום שהופר בצורה בוטה, מדוע?
- 12 ת: לדברך, אני לא אישרתי שפקידי המינהל בדקו היטב.
- 13 לעצם השאלה, אני חושב שהסיכום היה שתיערך שומה בהתאם לשימוש בפועל וזו אכן הוזמנה.
- 14 באותן שנים, כדי לסכם על משהו שאיננו שומה, קרי דמי חכירה סמליים או מופחתים או כל דבר
- 15 אחר, היה נדרש אישור מועצת מקרקעי ישראל ואישורו של שר האוצר. חוק יסודות התקציב חל
- 16 מ- 93 ולכן אני חושב שהם ניסחו את זה כפי שניסחו ולמיטב הבנתי, הם באמת ניסו להיצמד
- 17 לסיכום, הם הכינו שומה וסיכום. זו דעתי. אני אינני משפטן.
- 18 ש: אני מפנה אותך לסעיף 13 לתצהירך. תסכים איתי שיש איזושהי הטעיה בסיפא של סעיף
- 19 13, כי אתה אומר: "...תוך התחשבות בביקורים בגינה הצמודה..." ואילו אתה אישרת שהשמאי
- 20 לא התחשב בשום ביקור, נכון?
- 21 ת: אני אמרתי שאנחנו שלחנו את השמאי והשמאי התרשם על-פי ביקורו מהשימוש בפועל.
- 22 זה היה ב- 95. אני לא אמרתי שהשמאי התחשב או לא התחשב בביקורים.
- 23 ש: כתבת בתצהירך: "...תוך התחשבות בביקורים הנערכים בגינה הצמודה..." איפה ראית
- 24 במסמכים שמישהו התחשב בזה?
- 25 ת: כך הבנתי את השומה.
- 26 ש: נכון שמן האמור בסעיף זה עולה, שאתה עצמך מסכים שיש מקום להתחשב בביקורים,
- 27 ז"א אם נערכים ביקורים במקום, יש מקום להתחשב בשומה?
- 28 ת: ממש לא. אני חושב שיש מקום להתחשב ביעוד ובשימוש בשטח, אם שטח עיקר השימוש
- 29 הוא גן זיכרון אז יש מקום להתחשב בזה, אם עיקר השימוש בו הוא למשהו אחר אז אין מקום
- 30 להתחשב.
- 31 ש: בנספח ל"ג לתצהירך אתה מזכיר את הסיכום מה- 29/12/94. אתה מתעלם מהעובדה
- 32 שבאותו מסמך שעליו אתה מסתמך, נספח א' שלנו, כתוב שהמקום משמש כגן זיכרון ולכן תוצא



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 שומה בהתאם לשימוש בפועל, ז"א אתה מתעלם מהעובדה שהמינהל הכיר בכך שהמקום משמש
2 כגן זיכרון וזה הבסיס לעריכת השומה?
- 3 ת: השמאי הממשלתי שם את השימוש בפועל כפי שהוא הבין אותו.
- 4 ש: אני מפנה אותך לנספח ל"ב 1 לתצהיר התובע סעיף 11, למעשה עולה ממנו שבאותה עת
5 המינהל הסכים להחכיר את השטח לתובע כגינה פרטית, כחצר רגילה, נכון?
- 6 ת: לא. המינהל הסכים להחכיר לתובע את השטח כאדמה גננית בכפוף לתנאים המיוחדים
7 שצורפו לחוזה החכירה, שאומרים שאי אפשר לנצל עליה זכויות בניה, בניגוד לחצרות אחרות
8 שאנחנו מחכירים, שאי אפשר להעביר אותה הלאה. יש פה תנאים שהם אחרים מאשר דבר רגיל.
- 9 ש: איפה אתה קורא זאת בסעיף 11?
- 10 ת: אני לא קורא את זה מסעיף 11, אני מבין את זה מהמכלול.
- 11 ש: אתה עצמך במכתב ל"ג מציע לתובע בשנת 99 לחכור את השטח, ז"א בכפוף לכל התנאים
12 שצוינו בעבר. תאשר לי שאתה מתכוון לתנאים המופיעים בעמ' 3 להסכם החכירה?
- 13 ת: אני מתכוון לתנאים המיוחדים להסכם החכירה.
- 14 ש: נכון שהסיבה היחידה שהתובע סירב להצעה שלך מ- 99 היתה, סירובו לשלם דמי חכירה
15 כחצר רגילה?
- 16 ת: את זה צריך לשאול את התובע, לא אותי.
- 17 ש: מה השתנה בין שנת 99, שאז הסכמת להחכיר את השטח לתובע, ועד היום, כי היום
18 אמרת שהמינהל לא מסכים להחכיר את השטח לתובע?
- 19 ת: אני חושב שהשתנו כמה דברים במהות: אחד, זה ההתייחסות של המחוקק לסביבה
20 החופית והנגישות של הציבור לחוף או לסביבת החוף, יתר שימת לב, לטעמי מוצדקת, של המינהל
21 באלו נסיבות הוא נותן פטור לקרקע במכרז ובשימת לב, האם הקרקע משמשת לאותה מטרה
22 שלשמה היא ניתנה.
- 23 הרי איננו חלוקים על זה שהשטח הזה יכול לשמש כגן הנצחה וכגן זיכרון והוא אפילו ראוי לזה,
24 אנחנו רק חלוקים על השיטה או על הדרך ואני חושב שאם אנחנו יכולים להגיע למטרה, כי מה
25 שחשוב זה המטרה ולא הדרך, אם אנחנו נמצא דרך שהיא ראויה יותר כדי לקיים את המטרה, זה
26 הדבר הטוב ביותר.
- 27 ש: דיברת על חוק שמירת הסביבה החופית, מתי הוא נחקק?
- 28 ת: ב- 2002, 2003.
- 29 ש: אני אומר שהחוק יצא ב- 2004, אבל כבר ב- 2001 התנגדת למימוש ההסכם עם התובע,
30 נכון?



בתי המשפט

א 002975/00

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דורות פלפל

- 1 ת: אני כבר ב- 99 סברתי שהעסקה נעשתה לא נכון, אבל מכיון שאני מייצג מערכת שיש בה
 2 רציפות של החלטות מערכת, ככל שהן התקבלו, עדיין המשכנו בנסיונות להקצות את זה לפי
 3 המטרה.
- 4 אגב אורחא, התנהלו הרבה מאוד דיונים על כמה שעות ביום אפשר לפתוח את המקום, האם
 5 אנחנו יכולים לפקח על השעות כן או לא. התנהלו דיונים אפילו עם פרקליט מחוז ת"א.
- 6 ש: מתי שינית את דעתך מהעמדה התומכת באוקטובר 99 לעמדה ההפוכה?
 7 ת: באוקטובר 99 הודעתי שהמינהל יהיה מוכן להשלים את העסקה, כפוף לתנאים שפורטו
 8 בהסכם. אני חושב שבכל מו"מ יש התפתחויות. בא מר שדה ואמר שבמחיר הזה או בתוואי הזה
 9 של העסקה הוא לא מוכן לעשות עסקה והוא גילה את דעתו יותר מפעם אחת.
- 10 יש שתי דרכים: הדרך הראשונה זה לפנות את הקרקע והדרך שניה זה התפתחות במו"מ, קרי
 11 אתה מציע תנאים שונים, למשל מר שדה אומר שהשטח הוא גן ציבורי, משמש כגן ציבורי ואז אני
 12 בודק כמה הוא משמש כגן ציבורי ומתחיל מו"מ וכך לאט לאט אנחנו מתקדמים. הרי בסביבות
 13 2000 אנחנו ערכנו מו"מ כולל בקשה לשומה חדשה שמתמקדת בכמה שעות הגן יהיה פתוח לציבור
 14 כדי שהשמאי ייקח זאת בחשבון.
- 15 הרי מה יש פה? יש פה הליכה מצד המינהל לקראת התובע ולכן צריך שומה אחרת וצריכה להיות
 16 פה גם הליכה של התובע לקראתנו, כדי שנדע כמה שעות הגן הזה יהיה פתוח. זה תהליך. אין פה
 17 איזשהו שינוי חזית טוטאלי. אני מאמין שבסוף התהליך, מאחר שאני סבור שאפשר לממש את
 18 המטרה בדרך אחרת, במידה ואדרש לזה, אני מאמין שאשכנע את המוסדות שאמורים לאשר זאת
 19 במינהל.
- 20 ש: העמדה החיובית שלך הפכה להיות עמדה שלילית תוך פחות משנה, דהיינו מהמכתב ב -
 21 99, נכון?
- 22 ת: אני חושב שדברים לא משתנים בנקודות שניתן לשים עליהן אצבע. יש תהליך של מו"מ.
 23 התהליך הסתיים בעת הגשת התביעה, נובמבר 2000.
- 24 ש: אני מפנה אותך לסעיף 20 לתצהירך, שם אתה מציג את ההצעה שדיברנו עליה כרגע
 25 כהצעה שמבטלת או משקפת תום לב מלא של המינהל. כרגע אישרת ששנה אחרי זה כבר לא
 26 עמדת מאחורי ההצעה הזאת. אז מצד אחד אתה מנסה להראות שהמינהל נוהג בתום לב ומצד
 27 שני אתה מאשר שאותה הצעה, שאנחנו כביכול לא קיבלנו, לא עמדת מאחוריה כעבור שנה, מהי
 28 תגובתך?
- 29 ת: זוהי פרשנות לא ראויה לדברים שלי. אני הסברתי שהיה תהליך.
- 30 ש: מדוע בשנת 2005 כשאתה חותם על תצהיר שמוגש לבימ"ש, הרושם שאתה מבקש ליצור
 31 בסעיף 20 הוא שהמינהל נהג בתום לב מלא ואתה מפנה את ביהמ"ש להצעה שהמינהל הציע



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 לתובע באופן רשמי ואילו עכשיו מסתבר לנו שההצעה הזו בכלל לא על הפרק כבר ממועד הגשת
2 התביעה?
- 3 ת: מתי נאמר שהמכתב מ-99 לא היה לו סמכות, או תוקף, או מכתב שלא הונח בפני התובע
4 והוצע לו?
- 5 ש: הרושם שמתקבל מקריאת סעיף 20 לתצהירך הוא, שהמינהל עדיין עומד מאחורי הצעה
6 זו, כי אם לא, הרי אין טעם לציין בתצהיר משנת 2005 איזשהו אירוע משנת 99 שהוא כבר לא
7 רלוונטי, מדוע טרחת לציין אותה בתצהיר שלך, הרי זו הצעה שאין לה שום משמעות היום
8 מבחינת המינהל?
- 9 ת: התצהיר שלי כולל את כל העובדות. התצהיר שלי מנסה להסביר מה שניסיתי ואולי
10 נכשלתי, קרי שהיה פה תהליך.
- 11 ש: מדוע בסוף סעיף 20 לתצהיר לא כתבת, שהצעה זו פגה כעבור שנה?
- 12 ת: בסעיף 21 לתצהירי, נדמה לי, שכתוב שגם לאחר הגשת התביעה נוהל מ"מ, ז"א אני
13 מראה שיש התפתחות של דברים.
- 14 ש: בנובמבר 2000, סמוך למועד הגשת התביעה, התקיימו מגעים עם התובע, נכון?
15 ת: נכון.
- 16 ש: אני מציג לך הצעת החלטה שאתה עצמך גיבשת עבור הנהלת המינהל. אתה מכיר את
17 המסמך הזה?
18 ת: בודאי.
- 19 המסמך מוגש ומסומן ת/6.
- 20 ש: אותם מגעים שאתם קיימתם בסביבות חודש נובמבר 2000 עם התובע, נסבו סביב נושא
21 דמי החכירה, נכון?
- 22 ת: המגעים נסבו, בין היתר, סביב דמי החכירה וסביב מהות השימוש בגן. הרי אפילו באותם
23 זמנים דיברנו על כמה שעות הגן יהיה פתוח.
- 24 לי נדמה שהמגעים עם מר שדה כללו גם את ענין שעות הפתיחה של הגן, אבל אולי אני טועה.
- 25 ש: מדוע כאשר אתה כותב את ת/6 ומפרט את ההשתלשלות אתה לא מציין את הפרט
26 הבסיסי, דהיינו שהסכם החכירה עם התובע אושר ונשלח אליו, אלא אתה מציג זאת כאילו זו
27 עסקה חדשה?
- 28 ת: אני מפנה אותך לסעיף 10 ל-ת/6, שם הנושא מופיע.
- 29 ש: אז מדוע לא ציינת באותו מקום, שהיתה החלטה באוגוסט 94 למסור את השטח לתובע
30 בדמי חכירה סמליים?
- 31 ת: אני הבאתי למיטב שפיטתי את הדברים שנכון היה להביא בפני ההנהלה.



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל בפני:

- 1 ש: אתה מציג את נושא החכירה הסמליים כדרישה של התובע, במקום להציג את זה כהפרת
 2 הסיכום וחזרה מהחלטת ההנהלה, נכון?
- 3 ת: למיטב הבנתי, הסיכום היה שתיערך שומה ושהשומה תיעשה לפי השימוש בפועל. אני
 4 מציין זאת בסעיף 5 למזכר שאני מביא בפני הנהלת המינהל.
 5 כשמדובר בדמי חכירה סמליים לא מדובר בשומה.
- 6 ש: תאשר שמאז נובמבר 2000, כלומר מאז הגשת התביעה, הנהלת המינהל לא קיימה דיון
 7 בהחכרת השטח לתובע?
 8 ת: למיטב זכרוני, היא לא קיימה דיון.
- 9 ש: ז"א, כאשר אתם ביקשתם במו"מ שהתנהל לאחר הגשת התביעה להוסיף תנאים
 10 ומגבלות, מעבר למה שנקבע בשנת 95, לא הנהלת המינהל החליטה?
 11 ת: נכון.
- 12 ש: למעשה אתה החלטת?
 13 ת: אין זה נכון שאני החלטתי, אלא בהתייעצות עם חבריי. הנהלת המינהל בדרך כלל דנה
 14 בעסקאות לאחר הגיבוש שלהן, גם המזכר שנכתב עם מר חומש לא נערך אחרי דיון בהנהלה.
- 15 ש: אני מפנה אותך לסעיף 21 לתצהירך. זה נכון שאתה עצמך סירבת להיפגש עם התובע
 16 לצורך קידום הענין, הגם שב"כ המינהל התחייב על כך שינוהל מו"מ או תהיה פגישה והגם שהענין
 17 קיבל תוקף של החלטה של ביהמ"ש ב- 2/11/03?
 18 ת: אני לא מצליח לזכור אירוע שבו היתה החלטה של בימ"ש שאני אעשה משהו ולא עשיתי.
 19 קשה לי להניח שהמינהל לא קיים החלטה של בימ"ש. אני לא זוכר אירוע כזה.
- 20 ש: נכון שמאז שנת 2001 לא נפגשת עם מר שדה?
 21 ת: אני צריך לבדוק את היומן כדי להשיב במדויק, אבל יתכן שלא נפגשתי.
- 22 ש: ז"א, אתה יכול לאשר שהפגישה היחידה שהתקיימה בין התובע למינהל, בהשתתפותך,
 23 התקיימה בשנת 2001 ובאותה פגישה התובע הודיע לכם שהוא מוותר על הדרישה שלו לדמי
 24 חכירה סמליים?
 25 ת: אני יכול לאשר שהיתה לי יותר מפגישה אחת עם התובע והוא חזר מהדרישה שלו לדמי
 26 חכירה סמליים, אכן כן.
- 27 ש: תאשר שהגם שהוא ויתר על הדרישה שעליה הוא נלחם ובגינה הוא הגיש את התביעה,
 28 חרף זאת לא הסכמתם להשלים את העסקה?
 29 ת: אנחנו ביקשנו להכין שומה, מפני שזה שהוא מוותר על הדרישה שלו לדמי חכירה סמליים
 30 מחייב אותנו, אגב על-פי חוק, כי חוק חובת מכרזים אומר שצריך לעשות שומה ולא סתם שומה,
 31 אלא שומת השמאי הממשלתי. אנחנו פעלנו לעשות שומה כזאת. זה לא יצא לפועל, בין היתר,
 32 בגלל מחלוקות על, האם הגן יהיה פתוח שעתיים ביום או שלוש שעות ביום.



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ש: חוץ מדמי החכירה היו עוד נושאים שהחלטתם לעלות בהזדמנות הזאת, נכון?
- 2 ת: אין זה נכון.
- 3 ש: זה נכון שבסביבות השנים 99, 2000 או 2001 פנית לשכנים שגרים בסמיכות לתובע?
- 4 ת: לא פנית.
- 5 ש: זכור לך שאתה ביקשת מאנשים כלשהם, שכנים או אחרים, לארגן מכתבי התנגדות
- 6 לעסקה עם התובע?
- 7 ת: אין זה נכון.
- 8 ש: האם שוחחת עם מישהו מהשכנים?
- 9 ת: שכנים הגישו מכתבים למינהל וגם לעיריית ת"א וזה גם צוין בתזכיר שהבאתי בפני
- 10 ההנהלה. אני לא זוכר את שמות השכנים.
- 11 ש: אני מצטט לך קטע מתוך תצהיר שהוגש לבימ"ש השלום בת"א של שמעון לב, שהוגש
- 12 במסגרת ת"א 38175/03 בתביעת דיבה שהגיש התובע כנגד מס' אנשים, מפנה לסעיף 21 עמ' 5
- 13 לתצהיר, שם נאמר שאתה התקשרת אליו ואמרת לו כי ההבטחה שניתנה לתובע ביחס לקרקע, לא
- 14 היתה צריכה להינתן וכי ראוי לארגן את השכנים להתנגדות לנושא. מה אתה אומר על כך?
- 15 ת: אין לי מה לומר על זה.
- 16
- 17 **העד לביהמ"ש:** אני לא זוכר את השם שמעון לב. בהחלט יתכן וציינתי זאת, שהיו שיחות עם
- 18 שכנים והתנגדויות של שכנים. היו פניות של שכנים אלי. אני בודאי שלא אמרתי שרצוי לארגן
- 19 התנגדות של שכנים. אני אמרתי לכל מי שפנה אלי, שהנושא הזה נדון בהנהלת המינהל, אני
- 20 אמרתי לכל מי שפנה אלי שהם יכולים לפנות לוועדה לבנין ערים על-מנת לראות אם השימוש
- 21 נעשה כדן או לא. זה מה שאמרתי, למיטב זכרוני.
- 22 מה שאתה קורא זה בהחלט יכול להיות וזה שגרת העבודה שלנו, שכשמישהו מתקשר אלי למשרד
- 23 אני חוזר אליו בדרך כלל בערב. הנוסח שנכתב הוא אומנם "התקשר אלי ביבי", אבל צריך לבדוק
- 24 את המכלול. אני לא יזמתי שיחות עם שכנים, אני נוהג להחזיר שיחות.
- 25
- 26 **העד ממשיך:**
- 27 ש: כשהוא אומר שאמרת: "ראוי לארגן את השכנים להתנגדות בנושא", אתה מכחיש זאת?
- 28 ת: אני אמרתי לכל מי שפנה שהוא יכול להגיש התנגדות לוועדות המוסמכות, קרי לוועדת
- 29 בנין עיר.
- 30 ש: בישיבת הנהלה משנת 2000 שהכנת והגשת הצעה לנוסח, צירפת אליה כמה נספחים, בין
- 31 היתר, צירפת את נספח ו' שהוא מכתב של אדם בשם מר כהן שכולל כל מיני טענות, אתה זוכר את
- 32 המכתב הזה?



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

1 ת: אני עכשיו ראיתי שצירפתי. את המכתב עצמו אני לא זוכר.
 2 ש: אני אומר לך, שהמסמך של האדון כהן כולל שורה של טענות.

3
 4 עו"ד בראון: אני מבקש להגיש את המסמך של האדון כהן.
 5 עו"ד דון-יחיא: אני מתנגדת להגשת המסמך. אני לא יודעת איזה מכתב זה וממתי הוא.

6
 7 העד ממשיך:

8 ש: אני אומר לך, שאותו מכתב שאתה צירפת להנהלה כלל סדרה של טענות בלתי נכונות
 9 ביחס להיסטוריה של המקום, אתה יכול לאשר זאת?
 10 ת: אני לא זוכר את המסמך משנת 2000 ואני לא יודע לאיזה טענות אתה מתייחס.
 11 ש: השמאי מטעמכם, אדון סגל שהעיד בביהמ"ש, אישר בעדותו בעמ' 29 לפרוטוקול שורה
 12 31 ובעוד מקומות לאורך עדותו, שאין למינהל למעשה כל אפשרות מעשית לפרסם מכרז ביחס
 13 למקרקעין האלה, שאין להם כל ערך אלטרנטיבי אלא אך ורק במצורף לביתו הפרטי של התובע
 14 המצוי בבעלותו (מצטט).
 15 כמי שמציג את עצמו כדואג לאינטרס הציבורי, מה נראה עדיף בעיניך, שהקרקע הזאת, שאין
 16 לגביה שום זכויות בניה, תעמוד שוממת, מבלי שלציבור יהיה ערך כלשהו בה או תועלת, מבלי
 17 שהמינהל יקבל עליה אגורה שחוקה, או האפשרות האחרת, שהמקרקעין יוחכרו בערכם השמאי
 18 המלא, בכפוף למגבלות הקנייניות והחוזיות, לאדם שבמשך עשרות שנים מוכיח שהוא מסוגל
 19 ורוצה ומקיים בהם אתר שיש לו ערך היסטורי וערך לאומי, מה משתי האפשרויות האלה נראה לך
 20 יותר הגיוני?

21 ת: האפשרות השלישית. המחוקק לא לחינם קבע את הנורמה של חובת המכרז. למשל
 22 בקרקע שאנחנו דנים עליה כרגע, השאלה היא מהו המוצר שאותו אנחנו מעמידים למכרז. אני
 23 מסכים עם הקביעה שהמדובר בקרקע שלא עומדת בפני עצמה ואני גם לא חושב שזה אזור שראוי
 24 לבניה למגורים ולכן, לטעמי לפחות, יש עוד אפשרות אחת שהיא אולי נוגדת את עמדת המינהל, כי
 25 מבחינת חשבון הקופה הטוב ביותר זה להחכיר זאת למר שדה ומבחינת השווי לקופה הציבורית
 26 הכנסנו לקופה עוד משהו, אבל מנגד זה לא מספק כי עומד עוד משהו, עומדת הנאה שלא אני ולא
 27 השמאי מסוגלים להעריך וזו הנאת הציבור, הנגישות שלו לאזור יפה, כי זהו אזור שגובל למדרון
 28 של יפו שעיריית ת"א מנקה אותו בהשקעה עצומה, זה אזור שאולי אפשר לראות בו קצת ים ופעם
 29 שניה זה גם המטרה של התובע, שזו באמת איזושהי הנצחה, זכר של יצחק שדה.
 30 אני ראיתי את התמונה של יצחק שדה יורד מהגינה לים באותה עת ואותי זה ריגש. אני חושב שגם
 31 הציבור צריך להיות חשוף לזה ואני חושב בתום לב, שהדרך הנכונה היא שאנחנו ניתן זאת לגוף



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 שייתן לציבור את הנגישות למקום, גם אם הציבור יישב על הספסל ב- 02:00 בלילה ויסתכל על
 2 הים וזה לא יהיה חלק מבית וזה עדיין ישא את השם, זה יספק את שתי המטרות.
 3 ש: אתה יודע שגן יצחק שדה במתכונת הנוכחית קיים כבר עשרות שנים?
 4 ת: כן. המקום הזה עם כזו כמות של צמחיה או אחרת, אכן קיים עשרות שנים.
 5 ש: ידוע לך שבמסגרת הכוונה לתקן את תוכנית המתאר הארצית לחופים תמ"א 13,
 6 מתכוונים להתחשב באתר הספציפי הזה? אני מפנה לנספח ל"ט שלנו שכולל גם את ההצעה לשינוי
 7 תוכנית המתאר הארצית לחופים וגם את התשריט, שם נזכר יצחק שדה בשמו, ז"א המקום הזה
 8 מוכר על-ידי הגופים הבכירים והרלוונטיים ביותר.
 9 ת: אני לא חולק על זה. אני חושב שהמקום הזה באמת ראוי. אנחנו לא חולקים על השימוש.
 10 ש: נניח שבמשפט הזה התוצאה תהיה שהתובע לא יזכה לחכור את הקרקע, מה בדעתו של
 11 המינהל לעשות בממצאים הארכיאולוגים שהאלוף שדה הניח בגן, מה בדעת המינהל לעשות
 12 במצבת הזיכרון שבנה האלוף שדה לזכרו של שלישי, מה בדעת המינהל לעשות ביחס לצמחיה
 13 המטופחת שתופסת את מרבית שטח הגן, מה בדעתכם לעשות עם כל הדברים הללו?
 14 ת: בדעתנו להשאיר את השימוש על כנו ולחשוף אותו לציבור, לפנות לעמותה להנצחת החייל
 15 ולעיריית ת"א על מנת שיתחזקו את הגן.
 16 ש: ידוע לך מה העלות השנתית שדרושה לשם שמירה, גידור, תאורה, הבטחה, פיתוח,
 17 השקיה?
 18 ת: אין לי הערכה, אבל אני מאמין שעיריית ת"א, שעושה זאת בעשרות גנים, תעשה זאת
 19 בעוד גן ולא פחות ראוי.
 20
 21 **העד לביהמ"ש:** לשאלת ביהמ"ש, אם תוקם עמותה משפחתית שתעשה את אותם דברים שעושה
 22 העמותה להנצחת החייל, אני אומר שאשקול זאת בחיוב רב, אבל אבקש שיהיה שיתוף פעולה עם
 23 עיריית ת"א, כי לפי תמ"א 13, כדי שהשטח יהפוך לגן ציבורי אנחנו צריכים להקצות אותו
 24 לעירייה וגם בדמי חכירה, כי אז אני אוכל להקצות זאת בדמי חכירה סבירים.
 25 אם יהיה שיתוף פעולה בין העירייה לעמותה כזאת, אני אמליץ בפני כל מי שאפשר לקיים את זה.
 26 שעות הפעילות יכולות להיות פחות מ- 24 שעות ביממה, אבל שתהיה אפשרות לבקר.
 27
 28 **העד ממשיך:**
 29 ש: אין לכם הצעה קונקרטית מאף גורם שמוכן לעשות את מה שאתה מדבר עליו?
 30 ת: נכון.



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- ש: אתה ער לנקודה מאוד בסיסית ושורשית בהצעה שלך, שאתר ההנצחה ליצחק שדה כולל את הגן ואת הבית, כי מי שבא לביקורים לא רק מסייר בגן, אלא הוא נכנס לחדר העבודה הפרטי של יצחק שדה שנשמר במתכונת המקורית מאז שנפטר?
- ת: אני מכיר זאת. הייתי גם בסיור.
- ש: מכיון שהערך ההיסטורי החינוכי של המקום הזה הוא של המכלול, הן של הבית והן של הגן, מה שאתה מציע זה בעצם להפריד ולחתוך באופן שמי שיבוא לגן לא יראה את הבית ומי שיבוא לבית לא בהכרח יראה את הגן, בעצם הוצאת את העוקף מכל האתר הזה, נכון?
- ת: אני חושב בדיוק הפוך, יש מספיק אתרים שאתה יכול לטייל בגנים שלהם כמעט 24 שעות ביממה ולהיכנס לביתנים כאלה ואחרים בזמן מצומצם יותר. אם אתה רוצה להנציח זכרו של אדם ופועלו אז יש ציבור שנחשף לזה, אגב אורחא. אם יש ציבור שרוצה יותר להעמיק, אז הוא יכול לתאם ביקור גם בבית, אם מר שדה מוכן להמשיך ולעשות את מה שהוא עושה ולכן אני חושב שזה לא חוטא את המטרה.
- ש: בשנת 94, במסגרת נספח א', סוכם עם התובע, אחרי בדיקות מעמיקות, שהמתכונת של האתר תישמר והכוונה היתה בדיוק זו, קרי שהאתר כמכלול אחד ימשיך להתקיים לדורות הבאים כי זו היתה כל התכלית של הענין, כי הרי מעולם לא דרשתם ממנו להתפנות, זה נכון?
- ת: לא דרשנו ממנו להתפנות, עד כמה שאני יודע.
- ש: הוא רצה ליצור מנגנון שיבטיח שהמכלול הזה יתקיים גם בדורות הבאים ואתה מציע ההיפך, קרי שגורם, שלפעמים יש לו בעיות תקציב ושנחנו לא יודעים איך הוא יטפח את המקום הספציפי הזה, ייקח על עצמו את הטיפול, אתה מציע להפריד את הגן מהבית ואתה בעצם חוטא לכל המהות של כל הענין, נכון?
- ת: אני סובר אחרת ממש. אני סבור שאדם פרטי קשה לו לערוב אפילו לשנה הבאה ולכן אם ייכנס לתמונה גוף ציבורי שישמור, יממש את המטרות שלו ויותר נח לו להתחייב התחייבויות ארוכות טווח, אני חושב שזה יחשוף יותר את הציבור למקום.
- ש: אתה מסכים שהתובע הוכיח במשך כמה עשרות שנים שהוא כן מסוגל לעשות זאת, הוא כן מסוגל לשמר ולתחזק את המקום?
- ת: אני מסכים שהתובע הוכיח שהוא משמר את המקום, אבל אני פחות מסכים עם הענין של עד כמה הציבור הרחב באמת יכול היה להיחשף לענין זה.
- ש: נכון שבאזור הזה, גבול יפו בת-ים, ישנם הרבה מאוד מקרים של השתלטויות על שטחי מדינה?
- ת: יש מקרים של פלישות ואני יכול לומר שבשנתיים האחרונות אנחנו פחות או יותר מתמודדים יותר טוב עם התופעה, אנחנו עושים שינוי במועדים בחוק לגילוי פלישה וזה מאפשר לנו לעשות הרבה יותר כדי לשמור על הקרקע.



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- ש: אתה מסכים שההוראות המיוחדות, מפנה לעמ' 3 להסכם, אותם סעיפים מיוחדים
 להסכם שבין היתר קובעים, שאם הגן יפסיק לשמש לייעודו והבית יימכר, אותם סעיפים
 מבטיחים את המינהל מפני החשש שהצגת והנושא הזה מעוגן באופן חוזי, אז למה המינהל, חרף
 העובדה שיש לו עיגון חוזי מלא ובטוחה חוזית מושלמת למקרה שהגן יפסיק לשמש לייעודו, בכל
 זאת מתעקש שהעסקה לא תצא לפועל?
 ת: אני ראיתי מספיק חוזים שיש בהם סעיפים שהקרקע חוזרת למינהל עם תום השימוש
 הציבורי, שלימים השתנו, ראה את ההסדרים למיניהם עם ההסתדרות.
 לעניות דעתי ולטעמי, התנאים האלה לא מבטיחים את הנגישות המלאה של הציבור. הם
 מבטיחים שיש שם גן, שלט זיכרון, אבל לא את הנגישות המלאה. אני חוזר ואומר, המטרה היא
 אותה מטרה, בואו נבחן דרך ראויה.
 ש: כמי שהיה בגן אתה בודאי יודע, שהגן הזה מצוי על קצה המצוק שסמוך לחוף הים?
 ת: כן.
 ש: יש בו צמחיה מאוד סבוכה, יש בו הרבה מאוד פריטים ארכיאולוגים ואחרים, ספסלים
 שהאלוף שדה חצב באבן וזה אומר, שאם הציבור יוכל להיכנס לגן הזה באופן חופשי בלי שתהיה
 שם הבטחה צמודה של ביטחון, שומרים, מהר מאוד לא יישאר מכל המקום הזה שום זכר, אתה
 מסכים?
 ת: קשה לי להסכים עם הענין הזה. אני מסכים שמי שינהל את השטח הזה, צריך לנהל אותו
 ולשים לב כמו בכל שטח אחר.
 ש: זה שטח שדורש הקפדה מיוחדת, שאנשים לא יפלו מהמצוק, שלא יהרסו את הפריטים
 הייחודיים שיש שם?
 ת: אני מסכים שזה שטח שדורש הקפדה מיוחדת.
 ש: צריך הרבה כסף כדי לשמר זאת?
 ת: אני מכיר הרבה גנים לאומיים שסמוכים לחוף ואני מכיר שעושים זאת.
 ש: אתה מכיר באופן כללי, אבל אתה לא יודע על גורם ספציפי שמוכן לעשות את העבודה
 הספציפית הזאת?
 ת: אני לא פניתי כיוון שאנחנו מנהלים פה משפט.
 ש: אני מבקש להציג לך תזה, המצב הנוכחי היום הוא מצב שכולם מרוויחים ממנו, הציבור
 יכול להיכנס למקום באופן חופשי ובתיאום מראש, בין היתר, כיוון שנכנסים לבית הפרטי,
 המינהל איננו נדרש להשקיע אגורה שחוקה, איננו נדרש ליצור שיתופי פעולה עם גורמים ציבוריים
 אחרים והתובע מצדו מקיים את מפעל חייו. אתם בעצם מובילים למצב בדיוק הפוך, מפעל החיים
 של התובע ייעלם כלא היה, הציבור באופן טבעי לא יהיה לו מה לראות שם ולמינהל לא יהיה כסף
 לזה, מהי תגובתך?



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

1 ת: התזה הזו אינה נכונה. מינהל מקרקעי ישראל, לצערי, לא עושה תפקידו על-פי המוטל
2 עליו, קרי לא לאפשר שימושים כאלה, שאנשים ישתמשו בקרקע מבלי שיחזירו אותה. הרי אנחנו
3 נצטרך בסוף הדרך ללכת לפטור ממכרז, שזו וועדה שמונתה על-פי החוק. אנחנו לא גובים דמי
4 חכירה ואני חושב שגם אין טענה שלכם ששילמתם דמי חכירה, לכן לפחות מבחינת הנוחות של
5 המינהל, יש פה אי נוחות ניכרת.
6 דבר שני, אני סבור שאנחנו יכולים להגיע לשימוש היעיל בקרקע שהוא באמת הנצחתו של יצחק
7 שדה ובצורה יותר יעילה, אבל אני מבין שאנחנו חלוקים על זה. אני לא חושב שיש מצב שהוא נח
8 לכולם.

9 ש: אתה מכיר עוד גן דומה במובן הזה, שיש בית פרטי של משפחה שמהווה חלק מאתר
10 לאומי?

11 ת: לא זכור לי כרגע.

12 ש: מר חומש עובד היום במינהל?

13 ת: כן, הוא משנה למנהל המינהל.

14 ש: מדוע הוא לא הובא להעיד מטעם המינהל?

15 ת: אני ניהלתי במשך תקופה ארוכה את המגעים ולכן אני הגעתי לעדות.

16 ש: הוא ליווה את הענין משנות התשעים והוא עד היום במינהל, האם לא ראוי שהוא יבוא

17 להעיד? אולי מישהו רצה להסתיר דברים מביהמ"ש, כולל דעתו של מר חומש?

18 ת: אין זה נכון.

19 ש: אני מפנה אותך לנספח ד' לתצהירך. אני אומר לך שהמסמך הזה לא נשלח לתובע ואני

20 מבקש להפנות אותך ואת ביהמ"ש ל-ת/3 ולעדות התובע בעמ' 23 לפרוטוקול, שם התובע אומר

21 שהוא לא קיבל שום הודעה מהמינהל על ביטול העסקה, מהי תגובתך?

22

23 עו"ד בראון: אני מתנגד בשלב זה להגשת נספח ד'.

24

25

העד ממשיד:

26 ת: אני לא יודע אם המכתב נשלח או לא נשלח, אבל אני מבקש לציין שכשאנחנו מאשרים

27 מזכר, נשלחת אוטומטית הודעה למס שבח וטופס ביטול העסקה הוא הטופס שמבטל את אותה

28 הודעה למס שבח, לכן מעבר ליחסים שבינינו לבין התובע יש את מס שבח, כי הרי הוא היה צריך

29 לשלם מס שבח ולכן הביטול הוא לא ביטול פורמלי.

30

31 העד לביהמ"ש: יתכן ששלחנו למס שבח הודעה על ביטול העסקה ולא שלחנו את אותו טופס

32 לתובע.



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

העד ממשיד:

ש: אני מפנה אותך לנספח י"א לתצהירך.

עו"ד בראון: גברתי החליטה בישיבה קודמת שבתיק זה לא יוגשו חוו"ד תכנוניות וכעת יש למעשה ניסיון "להגניב" בדלת האחורית מסמך שעניינו תכנוני ואני מתנגד. יכול להיות שטעיתי בשיקול דעתי שלא התנגדתי בזמן הגשת התצהיר, אבל לתפיסתי אני יכול להתנגד תוך כדי החקירה. אני חושב שמבחינה מהותית לא השתנה דבר.

החלטה

לא ביקשת תשובה.

התצהיר הוגש על נספחיו, כך נכתב בתחילת הדיון והתנגדות למסמכים היא בתחילת הדיון ולא לאחר שעה וחצי של חקירה.

ניתנה היום ט"ז בסיון, תשס"ו (12 ביוני 2006) במעמד הצדדים.

ד"ר דרורה פלפל, שופטת

העד ממשיד:

ש: ביחס למסמך זה, אתה יכול לאשר שהמינהל מעולם לא הזמין חוו"ד תכנונית ממשרד הפנים?

ת: אני צריך לבדוק זאת. אני לא יודע לומר מהזיכרון.

ש: נכון שנספח י"א כלל לא מיועד למינהל, הוא נשלח למר שדה?

ת: זה נכון, על-פי הכתוב בו הוא נשלח למר שדה.

ש: האם ידוע לך, האם הוזמנה חוו"ד תכנונית לא ממשרד הפנים, אלא מאיזשהו מומחה מטעמכם?

ת: אני לא זוכר. אני צריך לבדוק.

ש: אני מבקש להציג לך מסמך שגולה לנו. אתה מכיר אותו?

ת: אני מכיר את הפורמט של המסמכים האלה. אלה חוו"ד תכנוניות שאנחנו עורכים כחלק מכל עסקה.

חוו"ד מוגשת ומסומנת ת/7 (4 עמודים).



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

1 ש: ממי וכיצד קיבלתם את נספח י"א לתצהירך?
 2 ת: קשה לי לומר כרגע מהזיכרון.
 3 ש: האם זה נכון שהוא נמסר לכם באחת מהשיבות שקיימתם לאחר הגשת התביעה?
 4 ת: קשה לי להשיב.
 5 ש: יכול להיות שקיבלתם אותו מגורם כלשהו בעיריית ת"א?
 6 ת: אינני זוכר.
 7 ש: אני מבקש להציג לך מכתב המשך מאותו נספח י"א. אתה מכיר את המסמך הזה?
 8 ת: קשה לי לזהות את המסמך.
 9 ש: אתם הגשתם את נספח י"א אבל הצגתם בפני ביהמ"ש תמונה חלקית, כי התמונה
 10 המלאה עולה מהמסמך שהצגתי לך כעת.
 11

12 עו"ד דון-יחיא: אני מתנגדת למסמך. גם אם חברי טוען שזה תשובה למכתב, חסר את המכתב
 13 באמצע.

14 עו"ד בראון: צריך להיות המסמך הנוסף ואני מתחייב להמציאו לביהמ"ש.
 15 עו"ד דון-יחיא: מן הראוי היה שחברי יביא את התמונה כולה ולא חלק מהפאזל.
 16 שנית, אני לא רואה מה זה רלוונטי ולמה עכשיו מוצא חברי לנכון לעשות זאת. בהתחלה חברי
 17 טוען שאי אפשר להכניס את המכתב, אח"כ הוא טוען שיש מכתב המשך, אם זה כך הוא היה צריך
 18 לטעון זאת בעת הצגת הראיות ולא אחרי שהעד העיד ולאחר שהתצהירים מונחים זמן כה רב בפני
 19 ביהמ"ש ולהביא רק שליש או רבע של התמונה.
 20

החלטה

21
 22
 23 המכתב יתקבל ויסומן ת/8. הוא יילקח בחשבון בתנאי שיוגש גם המכתב מ- 2/1/02 שמופיע
 24 אצלו בסימוכין, וזאת תוך 7 ימים מהיום.

25
 26 ניתנה היום ט"ז בסיון, תשס"ו (12 ביוני 2006) במעמד הצדדים.
 27

ד"ר דרורה פלפל, שופטת

העד ממשיד:

28 ש: אני מפנה אותך לסעיף 4 לתצהירך, שם אתה מצייין שבהסכם נקבע שזכויות החכירה לא
 29 יהיו נתונות להורשה. אתה יכול להפנות איפה זה נכתב?
 30 ת: אני מפנה לתנאים המיוחדים לחוזה החכירה עמ' 3 סעיף 5.
 31



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

- 1 ש: אני שאלתי על הורשה ולא על העברה.
 2 ת: לגבי העברה והורשה זה אותו דבר.
 3 ש: אני מציג לך נסח טאבו, שם רואים שהמינהל מבחין בין העברה לירושה.

- 4
 5 עו"ד בן-יחיא: אני מתנגדת להגשת המסמך. העד אינו משפטן.
 6 הנסח, ללא פרשנות של העד, מוגש ומסומן ת/9.
 7 עו"ד בראון: הנסח הוא נסח מקרי של ביתי ואני מגיש אותו רק לצורך הפרשנות הנכונה.

- 8
 9 העד ממשיך:

- 10 ש: אני מתקשה להבין את העמדה של המינהל, הרי כל הרעיון בבסיס ההתקשרות הוא
 11 להבטיח שהמקום הזה יישמר לדורות הבאים, אז מה ההיגיון למנוע ממנו את האפשרות להעביר
 12 את המקום לירשיו, בכפוף לאותם תנאים?
 13 ת: ציינת קודם כמה עולה לתחזק ולשמור על מקום כזה. אני סבור שאדם, אפילו לגבי עצמו,
 14 לא יכול להתחייב שהוא באמת ישא בנטל הזה לאורך ימי חייו, לכן אני סבור שהוא בטח לא יוכל
 15 להבטיח את זה בשמם של ילדיו.
 16 אם המטרה היא להבטיח רציפות, אני אומר שוב, הכל מוביל לאותה מסקנה, אבל ההתנגדות
 17 להורשה היא בדיוק לזה שאדם לא יכול לכפות על היורש את הנטל הזה.
 18 ש: לאור שיטתך שהתובע מנוע מלהוריש את הנכס, האם נראה לך הגיוני, חרף זאת, לדרוש
 19 ממנו מחיר מלא עבור החכירה, כאילו מדובר בחצר ללא מגבלות?
 20 ת: אני חוזר ואומר, השומה צריכה לקחת את זה בחשבון.
 21 ש: מדוע בשנתיים האחרונות, אחרי שכבר ברור מחווה"ד שהוגשה לביהמ"ש, שאין מניעה
 22 חוקית להחכיר את השטח, לא מצאתם לנכון להסדיר בהבנות עם התובע את נושא דמי החכירה
 23 הראויים ובכל זאת דרשתם לפתוח את ההסכם מחדש?
 24 ת: לגבי הפרשנות לחווה"ד של פרופ' אלטרמן אני לא אתייחס, אני כן אתייחס לגבי למה
 25 ניסינו כאילו לפתוח את ההסכם.
 26 אני חושב שחלק מהתפקיד שלנו זה להבטיח את נגישות הציבור לגן במשך שעות סבירות, בתנאי
 27 שאני מחכיר זאת לצורך זה. אני זה שבסוף אצטרך להתייצב בפני וועדת הפטור שליד מועצת
 28 מקרקעי ישראל ולהסביר להם למה לוקחים קרקע שהיא קרקע ציבורית ונותנים אותה, מבלי
 29 להבטיח שבאמת עומדים בתנאים האלה.
 30 ש: פרופ' אלטרמן קבעה שהקרקע למגורים. תסכים שאין לציבור שום זכויות אפריוריות
 31 בקרקע שיעודה מגורים?



בתי המשפט

א 002975/00

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

תאריך: 12/06/2006

כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל בפני:

- 1 ת: להיפך, קודם עשית חשבון קופה, אז אם אני מקבל את מה שאתה אומר, לגבי מה
2 שאמרה פרופ' אלטרמן, צריך למכור אותה למגורים.
3 ש: אבל היא קבעה שהיעוד למגורים ושאלן זכויות בניה.
4 ת: הסכמתי קודם ואמרתי שהשומה צריכה לקחת בחשבון שהגן הזה משמש כגינה ציבורית.
5 אם אני מקצה אותה, בניגוד ליעוד שלה, כגן ציבורי, הציבור צריך לדעת למה אני עושה זאת, מה
6 הנימוקים שלי, למה דווקא לאדון שדה.
7 ש: אתה שוכח רק דבר אחד, כי מי שמעניק את הערך הציבורי למקום הזה, זה מר שדה
8 בעצמו, אין ערך לקרקע בפני עצמה ואתה מעניש את התובע על כך שהוא מקיים במקום אתר
9 שראוי לביקורי הציבור, זה למעשה מה שאתה עושה, מה תגובתך?
10 ת: אני מצטער שלא הצלחתי להבהיר לך שכולנו מסכימים לגבי המטרה ולכן אין ענין של
11 עונש כלפי מר שדה או רווח כלפי המינהל ואחרים, יש פה ענין של איך נשיג את המטרה בצורה
12 היעילה ביותר.
13 ש: האם עכשיו, אחרי כל מה שאתה מבין על המקום, יש התנגדות למינהל להחכיר את
14 הקרקע למגורים, שאין בה זכויות בניה, למר שדה, ללא מגבלות ולפי שווי של חצר?
15 ת: אני חוזר על תשובתי הקודמת, אני לא מוסמך ואני חושב שזה לא נכון.
16
17

18 חקירה חוזרת: אין.

19 עו"ד דון-יחיא: אלו עדי.

20
21 החלטה
22

23 סיכומים בכתב.

24 עו"ד בראון יסכם עד לתאריך 31/8/06, עם העתק לעו"ד דון-יחיא.

25 עו"ד דון-יחיא תשיב עד לתאריך 8/10/06, עם העתק לעו"ד בראון.

26 סיכומי כל אחד מהצדדים לא יעלו על 10 עמודים.

27 זכות תשובה לעו"ד בראון עד לתאריך 16/10/06. התשובה לא תעלה על 3 עמודים.

28 במהלך הדיון הועלתה שאלה של אפשרות ביקור במקום.

29 במידה ואחליט שהנושא נחוץ לצורך הכרעה בתיק, הדבר יתואם עם הצדדים.

30 ישיבת מחר מבוטלת.
31
32