



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל

יב' אלול, תשנ"ז
14 בספטמבר 1997
W830



מדינת ישראל

מאונץ ה' א

לכבוד
עו"ד זאב וייל
רחוב הלל 18
ירושלים

א.נ.נ.

הנידון: בית יצחק שדה - זכרון קדושים 3
יפו (גוש 7043 חלקות 76, 85)
סימוכין: מכתבך מיום 31/7/97

1. צר לי על העיכוב בתשובתי, אך היה עלי לבדוק את ה"היסטוריה" של התיק, כדי שאוכל להשיבך נאמנה.
 2. מבדיקת התיק ומבירור שערכתי עם עו"ד ז. קוינט היועצת המשפטית למחוז תל-אביב בזמנו, עולים הדברים הבאים:
 3. פניתו של יורם שדה למינהל בבקשה למכור לו את שטח הגן המשמש למטרת גן הנצחה לאביו נדונה בהנהלת המינהל ונתקבל אישור עקרוני להחכרת השטח.
 4. ביום 29.12.94 נערכה פגישה עם יורם שדה ובה סוכמו עקרונות ההחכרה כדלקמן:
- א. תביעתו לבעלות לגבי השטחים בתיק ההסדר תבוטל.
- ב. שדה יקבל בחכירה מאת המינהל את שטח הגן בלבד. מאחר וייעודו של שטח זה בהתאם לתב"ע הינו מגורים אך אסורה עליו הבניה כיום, יצויין בחוזה כי השטח מוחכר לו למטרת גן זכרון ליצחק שדה בלבד. והיה ובעתיד יתממש ייעוד המגורים לגבי שטח הגן, יורם שדה לא יהיה זכאי לממש את זכויות הבניה ומוטלת עליו החובה להחזיר השטח למינהל.
- ג. השומה תערך בהתאם לשימוש בפועל.
5. בהתאם לסיכום מיום 29.12.94 פנה המחוז לשמאי הממשלתי לעריכת שומה לשטח לשימוש גן זכרון ליצחק שדה, ללא זכויות בניה. שומתו של השמאי מיום 2.5.95 היתה 300,000 ש"ח כולל מע"מ.



6. ליורם שדה נשלחה דרישת תשלום בהתאם, הוא ערער על השומה, והמציא שומה נגדית שנערכה ע"י שמאי מטעמו שקבעה את שווי הנכס ל -5,000 ש"ח. הערעור נדחה על ידי השמאי הממשלתי ביום 8.1.96 והשמאות על סך -320,000 ש"ח נשארה בעינה. בדחיתו מתייחס השמאי הממשלתי לעובדה שהשומה נערכה על ידו לשימוש כ"חצר" כפי שציין המינהל בבקשתו.

7. סלע המחלוקת בין יורם שדה והמינהל

מעיון בהתכתבויות בתיק עולה כי סלע המחלוקת בין הצדדים הוא המונח "בהתאם לשימוש בפועל" כפי שסוכם בישיבה בין הצדדים ביום 29.12.97 וזאת מאחר וכל אחד מהצדדים מפרשה באופן שונה.

8. המינהל מצדו שלח מפקח לשטח והוא ציין כי הגן משמש חלק אינטגרלי מחצר הבית. לאור זאת הוצאה ההנחיה לשמאי הממשלתי לעריכת שומה לשטח כחצר. השומה היתה כאמור -320,000 ש"ח.

9. לעומת זאת טוען שדה באמצעות שמאי מצדו, שהעריך את שווי הנכס ב-5,000 ש"ח כי המטרה הציבורית של החכירה מתאימה להגדרת "צרכי ציבור" על-פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה ולכן שיעור דמי החכירה לנכס זה צריך לחפוף את שיעור דמי החכירה המשולמים ע"י רשויות מקומיות וגופים ציבוריים שונים. לדעתי יש לדחות טיעון זה מעיקרו, זאת מאחר וקרקע זו לא הוכרזה ע"י העיריה כקרקע לצרכי ציבור ואם ברצונו של יורם שדה להכריזה ככזו אין היא יכולה להישאר בידיו.

10. עוד מוסיף השמאי וטוען, להצדקת שמאותו הנמוכה, כי ההגבלות בהסכם החכירה אוסרות למסור או להשכיר את בית המגורים הסמוך לנכס שבנדון ודבר זה לכשעצמו מוריד את ערך הנכס. אף פה ברצוני להעמיד דברים על דיוקם. הסכם החכירה אינו מתייחס כלל לבית שבבעלותו הפרטית ואינו אוסר על מכירתו. הוא אוסר רק את מכירת הגן.

11. ביום 3.3.96 שלח דרור צבן מנהל אגף שיווק וכלכלה דאז מכתב תשובה לד"ר אפרים סנה שפנה למינהל בבקשת עזרה לפתרון בעייתו של יורם שדה, והציע לו 3 דרכים אפשריות לפתרון :

- א. הגדרת הגן כאתר לשימור - במקרה זה יוצא הגן מחזקתו של יורם שדה אולם ימשיך להיות גן הנצחה.
- ב. הגדרתו כקרקע ציבורית ע"י העיריה - התוצאה גם במקרה זה הוצאת הגן מחזקתו של יורם שדה.
- ג. החכרתו ליורם שדה כאדמה גננית עפ"י שומה - זו הדרך בה נהג המינהל.

הצעתו זו של דרור צבן מקובלת עלינו גם היום ועומדת בעינה, אך לא מצאתי בתיק תגובה של שדה למכתב זה.



12. מכתבך מדבר ברובו על בית המגורים של שדה ועל החשיבות הלאומית בשימורו ולית מאן דפליג בחשיבות זו. אולם אין בכך ולא כלום ממחלוקת השמאות. בסיפא של עמוד 2 למכתבך אתה מצייין כי מרשך "הופתע לגלות כי חרף הסיכום בכתב שנערך עמו נשלחה לו דרישה לתשלום דמי הכירה גבוהים המתייחסים לגן כאל שטח המיועד למגורים". ובהמשך אתה מוסיף ומציין (עמ' 3) כי "התחמקות מהבטחות מפורשות שניתנו למרשו אינן לכבודו של המינהל והתכחשותו להסכמות בכתב".

לדעתי, אין מקום להאשמות הללו. מרשך בדק את השומות וראה כי השמאי לאורך כל הדרך העריך הנכס כחצר וכגן הנצחה, בהתאם לסיכום בינינו וזאת תוך הדגשה מפורשת שהשמאות אינה מתייחסת לזכויות הבניה. לאור זאת לא ברור לי מהיכן שאבת ידיעה מוטעית זו.

כמו-כן אני דוחה האמור בסיפא למכתבך המתייחס למגבלות שהמינהל הטיל על מכירת הבית, וכתוצאה מכך ירד ערך הנכס. המינהל מעולם לא הגביל את מרשך במכירת ביתו שהרי הוא בבעלותו ובאפשרותו לעשות בו כעולה על רוחו. המינהל ציין רק כי לא יאשר העברת זכויות בגן הנצחה.

לסיכום:

עמדתנו תומכת בהצעתו של דרור צבן שבאה לידי ביטוי במכתבו מיום 23.3.96 ושפרטיה מופיעים בסעיף 11 למכתבי זה.

הצעה זו נראית לי כהוגנת וכמשיגה את המטרה שהיא בעיקרה קיום גן הנצחה.

זכרונני להפנות תשומת הלב כי מאחר ושדה לא שילם המוטל עליו תוך 60 יום ולא חתם על הסכם החכירה. בוטלה העסקה במחוז והיא לא חודשה עד היום. כל עסקה שתיערך עמו כיום תצטרך לעבור מסלול אישור עסקות מראשיתו.

בכבוד רב,
שלומית שפינדל, עו"ד
ע. בכירה למנהל המינהל

העתק: מר ברטי ברודו, מנהל המינהל
מר אבישי ספיר, עו"ד, סמנכ"ל ייעוץ משפטי
גב' זמירה קוינט, עו"ד
מר מנחם לויזון, ס/מנהל מחוז ת"א

ג' ה'

12.10.97

לכב'
עו"ד שלומית שפינדל
ע. בכירה למנהל המינהל

שלום רב,

עו"ד זאב וייל העביר אלי את מכתבך מן ה-14.9.97- בעניין גן יצחק שדה ובחירתי להשיב עליו ישירות.

כפי שכתבת בצדק במכתבך, סלע המחלוקת בין הצדדים הוא המונח "בהתאם לשימוש בפועל" כפי שסוכם בישיבה בין הצדדים ב-29.12.94-. כאחד המשתתפים בישיבה האמורה (שבה השתתפו מר מירון חומש, גב' זמירה קווינט ואנוכי) סבורני שאני יכול לתרום להבהרת הדברים.

כדי להבין את כוונת המונח "בהתאם לשימוש בפועל" בהקשרו הנכון מן הראוי להביא את הדברים במלואם. הנוסח המלא של סעיף זה אומר "יעוד השטח שימסר לידי הוא למגורים אולם בפועל הבניה עליו אסורה והוא משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה וכך יימשך השימוש להבא לכן תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל" (ההדגשה שלי - י.ש.).

אציין שסעיף זה הוכנס לפי בקשתי המפורשת ובעטיו הבנתי שהשומה תהייה סמלית והסרת את תביעתי בהסדר. לדעתי, הדברים מנוסחים במילים ברורות לחלוטין, אך לאור חילוקי הדעות בינינו אני חייב בכל זאת להתייחס לנקודה זו:

הקטע המודגש אומר למעשה שלושה דברים: המילים "והוא משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה" פירושו שאין חילוקי דעות ביני לבין המינהל לגבי השימוש בו בפועל, דהיינו גן זיכרון ליצחק שדה. המילים "וכך יימשך השימוש להבא" פירושו התחייבות שלי שלא לשנות יעוד זה, והמילים "לכן תערך שומה בהתאם לשימוש בפועל" פירושו שהשומה יערך על פי השימוש הנזכר ברישא של סעיף זה, כלומר תשקף את יעודו של המקום כגן זיכרון. המילה "לכן" מפנה אותנו באופן ברור לרישא. במילים אחרות: "השטח משמש כיום כגן זיכרון וישמש גם בעתיד כגן זיכרון לכן יש לערוך לו שומה כגן זיכרון".

השאלה שאני מעלה היא, אפוא, האם הסכם זה אכן קיים? האם השומה אכן משקפת את יעודו כגן זיכרון?

בסעיף 5. למכתבך לעו"ד וייל אומנם נאמר: "בהתאם לסיכום מיום 29.12.94 פנה המחוז לשמאי הממשלתי לעריכת שומה לשטח לשימוש כגן זיכרון ליצחק שדה, ללא זכויות בניה". לדבריו, השמאי הממשלתי אכן קיבל הנחיה להתחשב בשימוש של המקום כגן זיכרון, אך אני מרשה לעצמי לנחש שקביעתך זו התבססה על זכרונם של האנשים שעמם שוחחתי ולא על סימוכין כתיק עצמו, וזאת משום שבכל מכתביו של המינהל אלי מאז הישיבה של ה-29.12.94- אין כל זכר להנחיה מעין זו. נהפוך הוא, המקום הוגדר במפורש כחצר או כאדמה גננית דבר שגם התבטא בבירור בגובה השומה שנקבעה. והרי הפירוט:

1. במכתב של המינהל אלי ב-15.8.95- נאמר: "בישיבתו מיום 15.8.95- אישר מינהל מקרקעי ישראל את בקשתך להקצות לך את הקרקע הידועה כגוש 7115 חלקה 38... למטרות שטח לגינון" (הדגשה שלי - י.ש.).

2. במבוא לחוזה החכירה שצורף למכתב האמור נאמר: "מטרת החכירה": שטח לגינון (הדגשה שלי - י.ש.).

3. במכתבו של דרור צבן לד"ר אפרים סנה מן ה-3.3.96 מומלצת אלטרנטיבה ג': "החכרתו ליורם שדה כאדמה גננית על פי שומה" (הדגשה שלי - י.ש). עוד נאמר במכתב זה: "לגבי אלטרנטיבה ג' היא הוצגה ליורם שדה מספר פעמים" (הדגשה שלי - י.ש).

4. במכתבה של מנהלת מחוז ת"א אפרת שטראוס אלי מן ה-29.4.97 נאמר: "השומה למכתב שבנדון מתייחסת לשימוש בפועל של המגרש. עפ"י בדיקה של מפקח מטעמנו, המגרש משמש חלק אינטגרלי מחצר הבית וכך נישום" (הדגשה שלי - י.ש).

כפי שניתן, אפוא, להיווכח, הגדרתו של המקום כגן זיכרון אינה נזכרת כלל כשיקול בקביעת השומה. לפיכך, אינני יכול להסכים גם עם קביעתך בסעיף 12 במכתבך לעו"ד וייל האומרת: "מרשך בדק את השומות וראה כי השמאי לאורך כל הדרך העריך הנכס כחצר וכגן הנצחה..." (ההדגשה שלי - י.ש). לעומת זאת, מעמדו של המקום כגן הנצחה אומנם התבטא בשורה של הגבלות שנכללו בחוזה החכירה שנשלח אלי על ידי המינהל ב-15.8.95 (הגבלות שבקשרן אני מוכן כמובן לקבלם עלי ברצון).

עלי להעיר שמכתבה האחרון של הגב' אפרת שטראוס שנוכח כאן מכיל רמז מעליב. ניתן לכאורה להבין ממנו שהשימוש בפועל במגרש היה נושא שחייב בדיקה ושמפקח מטעם המינהל (אגב, מעולם לא ביקר בביתי אדם שהציג עצמו כמפקח מטעם המינהל) גילה כביכול ששימוש זה שונה ממה שמסרתי למינהל. ובכן, "התגלית" של המפקח שהמגרש משמש חלק אינטגרלי מחצר הבית היא בדיוק מה שאני מדגיש שוב ושוב בכל התכתבויותי עם המינהל והנמשכות, כמדומני, כבר כשבע שנים. ביתי הפרטי והגן שאבי נטע ועיצב סביבו מהווים יחידה אחת מזה 48 שנה. זהו אתר הנצחה אחד שאינו ניתן לחלוקה או להפרדה מלאכותית וכל רצוני הוא להבטיח שהדבר ישאר כך גם בעתיד. עובדה זו הייתה ידועה, כמובן, היטב בעת חתימת ההסכם עימי. אביא כמה דוגמאות למכתבים שהופנו אליכם המדגישים נקודה זו:

1. במכתב של אורי יפה, יו"ר הוועד המנהל של המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות, לגדעון ויתקון ראש מינהל מקרקעי ישראל מן ה-27.11.91 נאמר: "האתר כולל את מבנה המגורים בו קיים חדר המוקדש ליצחק שדה ז"ל, וגן היורד מהבית אל הים... המועצה לשימור אתרים רואה במכלול זה של הבית והגן אתר בעל חשיבות לאומית שיש לשמרו" (הדגשה שלי - י.ש).

2. במכתב של שלמה להט, ראש עיריית תל אביב יפו, למנהל מינהל מקרקעי ישראל מן ה-1.1.92 נאמר: "האתר כולל את חדר עבודתו ואת הגן שאותו טיפח, שבו ניצב גם קרון הפיקוד שלו ממלחמת השחרור... אני רואה חשיבות רבה בשמירה על אופים של הבית ושל הגן כאתר הנצחה המהווה מיכלול אחד" (הדגשה שלי - י.ש).

3. במכתב ההשגה שכתבתי לשמאי הממשלתי ב-20.1.95 אני עצמי מציין: "מאז מותו של אבי בשנת 1952 אנו ממשיכים להתגורר במקום, שומרים על הגן האמור במתכונתו המקורית, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מאתר הנצחה הכולל גם את ביתנו הפרטי שבו נמצא חדר עבודתו של יצחק שדה" (הדגשה שלי - י.ש).

4. במכתבו של יוסי פלדמן, מזכ"ל המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות, לעוזי וקסלר מנהל מינהל מקרקעי ישראל נאמר: "המועצה לשימור אתרים רואה בבית יצחק שדה וכגן הסובב אותו אתר הנצחה בעל ערך לאומי אשר מן הראוי לדאוג לשימורו" (הדגשה שלי - י.ש).

לסיכום, המינהל מציג כאן, לדעתי, עמדה תמוהה ביותר. הביטוי "בהתאם לשימוש בפועל" (סעיף 4. ג. במכתבך לעו"ד וייל) נתלש מהקשרו כפי שהוא מופיע בהסכם מן ה-29.12.94 (שבו ברור לחלוטין שהכוונה לגן זיכרון) והופך לנושא לבדיקה. המינהל "מגלה" שהגן הוא חלק בלתי

כדי למנוע אי הבנות, אציין שבטיפא של עמוד 2 במכתבו של עו"ד וייל אליך שאת מתייחסת אליו בסעיף 12 במכתבך נפלה טעות. כתוב שם שהמינהל שלח אלי זרישה לדמי חכירה המתייחסים לגן כאל "שטח המיועד למגורים" בשעה שהיה צריך לכתוב "שטח מגורים המשמש לגינון". טעות זאת תוקנה אגב במכתבו של עו"ד וייל שתי פיסקות לאחר מכן.

נפרד מן הבית (עובדה שהייתה ידועה לו תמיד ושרק מחזקת את מעמדו כגן זיכרון) ומבסס על "תגלית" מסעירה זו שומה גבוהה שאינה תואמת את האמור בהסכם מן ה-29.12.94.

הרשי לי לתקן טעות נוספת שנפלה, לדאבוני, במכתבך לעו"ד וייל. בסעיף 10 במכתבך, המתייחס לשמאי שכתב את ההשגה מטעמי, נאמר: "עוד מוסיף השמאי וטוען, להצדקת שמאותו הנמוכה, כי ההגבלות בהסכם החכירה אוסרות למסור או להשכיר את בית המגורים הסמוך לנכס שבנדון ודבר זה כשלעצמו מוריד את ערך הנכס. אף פה ברצוני להעמיד דברים על דיוקם. הסכם החכירה אינו מתייחס כלל לבית שבבעלותו הפרטית ואינו אוסר על מכירתו..." (ההדגשה שלי - ש.י).

ובכן, למרבה הצער, סעיף 10 במכתבך אינו "מעמיד דברים על דיוקם" משום שהסכם החכירה שנשלח אלי על ידי המינהל ב-15.8.95 (סעיף 5. עמ' 3) מתייחס בפירוט לבית שבבעלותו הפרטית ואוסר על מכירתו, ואני מצטט: "ידוע לחוכר כי זכויות חכירה נשוא ההסכם זה אינן ניתנות להעברה ובאם ימכור את הנכס שבבעלותו (גוש 7043 חלקה 84) יחזיר השטח למינהל ללא קשר למועד סיום החכירה ומבלי שיוכל החוכר לטעון טענות כל שהן". אגב, אני מקבל עלי התחייבות זו שלא למכור את ביתי והתחייבויות רבות אחרות כדבר מובן מאליו.

חוששני שמכתבך לעו"ד וייל לוקה בעירפול בשאלה עובדתית מרכזית והיא - מה היו בעצם הנחיות המינהל לשמאי הממשלתי. בסעיף 5 במכתבך, למשל, נאמר שהנחיות היו לערוך שומה לשימוש כגן זיכרון. על פי סעיפים 6, 8 ו-11 לעומת זאת, הנחיות היו לערוך שומה כחצר או כאדמה גננית, ובסעיף 12 מדובר על חצר ועל גן הנצחה גם יחד. הקורא השטחי עשוי לקבל ממכתבך את הרושם המעורפל שהשומה בכל זאת התחשבה באופן כלשהו בהיותו של השטח גן זיכרון. אך, כאמור, עירפול זה אינו קיים בכל המכתבים הקודמים של המינהל בנושא זה המדברים כולם בעקביות על שומה כחצר או כאדמה גננית ולא כגן זיכרון.

מכל מקום, עמדתך המסכמת תומכת בהצעתו של דרור צבן. לדאבוני, אינני יכול לקבל הצעה זו משום שכל שלוש האפשרויות המועלות בה סותרות את ההסכם שנחתם ביני לבין המנהל ב-29.12.94. שתי האפשרויות הראשונות סותרות את ההסכם משום שהן מדברות על הוצאת הגן מחזקתי והאפשרות השלישית (המומלצת על ידכם) סותרת אותו משום שמדובר בשומה כאדמה גננית ולא כגן זיכרון.

* * *

אני משוכנע שעמדתך הייתה משתנה אם היית מבקרת במקום ואני מזמין אותך לעשות זאת. זהו ככל הידוע לי המקום היחיד בארץ שבו קיים אתר הנצחה פתוח לציבור בתוך בית פרטי ואין לי ספק שאם היית רואה את הדברים כמו עיניך היית מבינה ששימורו של אתר מעין זה הוא משימת חיים קשה ולא עיסקה כלכלית. אני שולח לך גם את ספרו של צביקה דרור "מצביא ללא שורה" שבפרקיו האחרונים תוכלי למצוא מעט על ההיסטוריה של המקום.

על כל פנים, אני רואה בקיום ההסכם שנחתם בינינו עניין עקרוני ואם המינהל לא ישנה את עמדתו בנושא זה בדעתי לפנות לבית המשפט.

בכבוד רב
יורם שדה
רח' זכרון קדושים 3, תל אביב יפו
טל' 03-5064417

העתק:
מר ברטי ברודו, מנהל המינהל
מר אבישי ספיר, עו"ד, סמנכ"ל יעוץ משפטי
גב' זמירה קווינט, עו"ד
מר מנחם לויזון, ס/מנהל מחוז תל אביב



3 ה' /

לכבוד
מר יורם שדה
רח' זכרון קדושים 3
תל-אביב

שלום רב,

הנידון: בית יצחק שדה
סימוכין: מכתבך מיום 12/10/97

1. אני מודה לך על ההזמנה לבקר בגן ההנצחה ועל ספרו של צביקה דרור.
2. אני בודקת את טענותיך כפי שפורטו במכתבך שבנדון. ואשיב לך ברגע שתהיינה בידי תשובות מדויקות.

בכבוד רב,

שלומית שפינדל, עו"ד
ע. בכירה למנהל המינהל

העתק: מר ברטי ברודו, מנהל המינהל
מר אבישי ספיר, עו"ד, סמנכ"ל ויועמ"ש
גב' זמירה קוינט, עו"ד, מחוז ת"א
מר מנחם לויזון, ס. מנהל מחוז ת"א



מינהל | מקרקעי | ישראל |
 לשכת מנהל המינהל

כה' תשרי, תשנ"ח
 26 באוקטובר 1997
 W980



מדינת ישראל

3 ה' /

לכבוד
 מר יורם שדה
 רח' זכרון קדושים 3
 תל-אביב

שלום רב,

הנידון: בית יצחק שדה
 סימוכין: מכתבך מיום 12/10/97

1. אני מודה לך על ההזמנה לבקר בגן ההנצחה ועל ספרו של צביקה דרור.
2. אני בודקת את טענותיך כפי שפורטו במכתבך שבנדון. ואשיב לך ברגע שתהיינה בידי תשובות מדויקות.

בכבוד רב,

 שלומית שפינדל, עו"ד
 ע. בכירה למנהל המינהל

העתק: מר ברטי ברודו, מנהל המינהל
 מר אבישי ספיר, עו"ד, סמנכ"ל ויועמ"ש
 גב' זמירה קוינט, עו"ד, מחוז ת"א
 מר מנחם לויזון, ס. מנהל מחוז ת"א