

בבית משפט מחוזי
בתל אביב - יפו

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו
א 2975/00
שדה נ. מנהל מקרקעי
תאריך פתיחה: 29/11/00
חוג טוויטר: 149 חדר דיור: רגיל

בעניין:

יורם שדה ת.ז. 008516734
ע"י ב"כ עוה"ד עמי אסנת ו/או משה בכר ו/או
אלרזאי קנבל ו/או עדנה יוסף ו/או אהרון קאופמן
ו/או רועי נבות ו/או טליה יונתן ו/או עדי בר - טל
בית יבמ, ויצמן 2 תל אביב 64239
טלפון: 03-6914040 פקס: 03-6912720

התובע

- נגד -

מנהל מקרקעי ישראל / רשות הפיתוח
מחוז תל אביב
רח' דרך פתח תקווה 136
תל אביב 67012

הנתבע

מהות התביעה: הצהרתי, אכיפת הסכם / מיצויים
סכום התביעה: 50,000 ש"ח

כתב תביעה

1. התובע הינו בנו של יצחק שדה ז"ל, המחזיק מכוח שנים בגן זיכרון לזכרו של אביו המנוח, הצמוד לביתו ברח' זיכרון הקדושים 3 ביפו, והרשום כיום על שם רשות הפיתוח כגוש 7115 חלקה 38 (בעבר גוש 7043 חלקות 76, 85) (להלן: "גן הזיכרון" ו/או "הנכס"), והוא יהא מיוצג ע"י ב"כ כאמור לעיל, כאשר כתובתו לצורך המצאת כתבי בי - דין הינה כמפורט לעיל.
2. הנתבע הינו תאגיד סטטוטורי אשר הוקם מכוח חוק מנהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960 ורשות הפיתוח הינה כיום הבעלים הרשום של גוש 7115 חלקה 38, אשר נמצא בצמוד לחצר הבית שבבעלות התובע המתואר בסעיף 4 להלן.
3. טענות ותביעות התובע בכתב תביעתו זה נטענות במצטבר ו/או לחילופין, הכל לפי מהות העניין והקשר הדברים.
4. בשנת 1949, התיישב יצחק שדה ז"ל עם משפחתו, בבית הנמצא כיום בגוש 7115 חלקה 10 בעיר יפו (להלן: "הבית"). עם בואו לגור במקום נהג המנוח בבית ובשטח האדמה הצמוד לו מנהג בעלים, טיפח, גידר ויצר גן לתפארת. בין השאר הציב במקום (דהיינו בגן הזיכרון) את קרון הפיקוד ששימש אותו בניהול קרבות מלחמת העצמאות ופינת זיכרון לאחד ממפקדי השירות לירושלים הנצורה במלחמת העצמאות. שטח זה שימש בחיי המנוח ובשנותיה הראשונות של מדינת ישראל מקום מפגש של רבים ממנהיגייה הראשונים של המדינה.
5. עם מותו של יצחק שדה ז"ל (בשנת 1952), המשיכו בנו ובני משפחתו להחזיק בבית ובגן הזיכרון הצמוד לו, והפכו אותו לאתר זיכרון המנציח את יצחק שדה ז"ל ופועלו בטרם הקמת המדינה ולאחר הקמתה. הבית (חלקה 84 היום חלקה 10)

נרכש בשנות ה - 50, עבור התובע (שהיה קטין באותם שנים) בסיועו של משרד הביטחון, נרשם ע"ש משרד הביטחון ועם בגרותו של התובע הועבר על שמו, והוא כיום בבעלותו. בד בבד, המשיך התובע לטפח גם את גן הזיכרון אשר שתל אביו, ונהנה מסיועם וברכתם של גופים ציבוריים כגון עיריית תל אביב, משרד החינוך, משרד הביטחון והמועצה לשימור אתרים. קרון הפיקוד המצוי במקום מתוחזק כל השנים על ידי סדנת חיל השריון. כן פתח התובע את גן הזיכרון וחלק מביתו (חדר העבודה אשר שימש את אביו וכיוב') לקהל הרחב, אשר מגיע לביקורים במקום בתיאום עימו, וכן לקיום ערבי זיכרון. בפתח הבית וגן הזיכרון מוצב כיום שלט של המועצה לשימור אתרים.

6. ב - 23.7.90, במסגרת הליכי הסדר קרקעות באזור, הגיש התובע תביעה לבעלות בגן שבחלקות 85 ו - 76 (כיום חלקה 38 בגוש 7115). במסגרת תביעתו הגיש התובע מפה המגדירה במדויק את גבולות גן הזיכרון. שטח זה התקבל בסופו של דבר כחלקה 38 בגוש 7115 במפת ההסדר החדשה.

העתק תביעתו של התובע מיום 23.7.90 במסגרת הליכי הסדר קרקעות - מצ"ב, מסומנת כנספח "א" לתביעה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

7. בד בבד יצר התובע קשר עם הנתבע בתקווה למנוע התדיינות בתביעה שהוגשה, ולהגיע עמו להסדר בעניין החלקה הנדונה.

8. ואכן, בעקבות הגשת התביעה הנדונה, נחתם ביום 29.12.94 מזכר - הסכם, בין התובע לנתבע (באמצעות עו"ד זמירה קוינט, יועצת משפטית במחוז ת"א של הנתבע, ומר מירון חומש, מ"מ ראש מנהל מקרקעי ישראל, כיום מנהל המנהל) לפיו הוסכם כדלקמן:

א. התובע ימשוך את תביעתו לבעלות אשר הוגשה במסגרת הסדר קרקעות;

ב. ייחתם הסכם חכירה בין המנהל לתובע לגבי החלקה הנדונה (הגן);

ג. השטח, אשר יימסר לתובע מסומן בת.ב.ע. (תוכנית "מדרון יפו") כשטח למגורים, אך הבניה עליו אסורה, הואיל והוא מצוי בטווח 100 מ' מן הים. השטח "משמש כיום כגן זיכרון ליצחק שדה וכך ימשך השימוש להבא לכן תיערך שומה בהתאם לשימוש בפועל" - קרי, כגן זיכרון שאינו מיועד למגורים ו/או לבניה עליו.

ד. כן הוסכם, כי הסכם זה יהא תקף רק כל עוד השטח אכן משמש גן זיכרון. במקרה וישונה היעוד התכנוני של השטח ותותר בו בניה, תוחזר החלקה למנהל.

ה. עוד נאמר כי "מאחר שמשפחת שדה מחזיקה בשטח 46 שנים עוד מימיזו של יצחק שדה תכלל העסקה בסעיף 25 (1)".

הכוונה היא לסעיף 25(1) לתקנות חובת מכרזים, תשנ"ג - 1993 לפיו, התקשרות של המנהל עם אדם המחזיק בקרקע לפחות עשר שנים, בהסכמת המנהל, אינה טעונה מכרז.

העתק מהמזכר / הסכם אשר נחתם ביום 29.12.94 - מצ"ב מסומן כנספח "ב" לתביעה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

בשיחה בין התובע לנציגי הנתבע, תוך כדי עריכת נספח ב' לתביעה זו, נאמר

במפורש והיה ברור לחלוטין, לצדדים, כי שומה בהתאם לשימוש בפועל כגן זיכרון, משמעותה דמי חכירה סמליים.

9. התובע הסכים במגעיו עם הנתבע, לאחר שנחתם הסכם נספח ב', לקחת על עצמו התחייבויות נוספות מעבר לאמור בהסכם שנחתם, ולפיהן הוא הסכים כי יטילו עליו מגבלה במכירת ביתו הפרטי (אשר נמצא על החלקה הסמוכה ושמספרה שונה מהחלקה של גן הזיכרון), כי יאפשר לכל קבוצה מאורגנת להיכנס לאתר שבגן הזיכרון בחינם, לאחר תיאום עמו, ותוך כך אף לבקר בחדר אביו שבביתו הפרטי, וכן לדאוג בעצמו לשימור המקום ואחזקתו, וכל זאת, כפי שנהג ממילא לאורך כל השנים.

10. בהתאם למוסכם לעיל, הודיעו הצדדים לבית המשפט ביום 2.1.95, כי הגיעו לסיכום, ובהתאם לכך מבקשים למחוק את התביעה ללא צו להוצאות.

העתק פסק הדין מיום 2.1.95 - מצ"ב, מסומן בנספח ג' לתביעה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

11. בסמוך לאחר מחיקת התביעה, הגיעה לביתו של התובע מנהלת המחוז דאו אצל הנתבע, אשר ערכה סיור במקום.

12. במהלך חודש אוגוסט 1995 או בסמוך לכך, קיבל התובע לביתו טיוטת חוזה חכירה שנערכה ע"י הנתבע. לתדהמתו, השומה שנקבעה בטיוטת החוזה לגבי גן הזיכרון, נעשתה לפי "שטח גיטן" להבדיל מ"גן זיכרון". סכום החכירה (סך של כ - 320,000 ₪) עלה עשרות מונים על הסכום עליו הוסכם. אין חולק, כי אילו היתה נעשית שומה לפי "גן הנצחה" ו/או גן זיכרון, אזי השומה היתה נמוכה בצורה נכרת מהשומה כיום.

העתק מטיוטת חוזה החכירה אשר נשלח אל התובע ביום 15.8.95 - מצ"ב, מסומן בנספח ד' לתביעה זו.

13. בנוסף להפרת המוסכם ע"י הנתבע בנושא השומה של גן הזיכרון, כפי שהוצגה בטיוטת הסכם החכירה (כנספח ד'), טרם הנתבע והכניס לתוך טיוטה זו תנאים שלא נכללו בנספח "ב" כגון חובת התובע להחזיר שטח גן הזיכרון לנתבע, במקרה בו ימכור התובע את ביתו; קיום ביקורים בגן וכיוב' (ראה עמ' 3 לנספח ד').

14. משהתובע פנה אל הנתבע, וביקש הסבר על פשר השומה הנוגדת את ההסכם נספח "ב", לא קיבל תשובה עניינית. במקום זאת הופנה אל השמאי הממשלתי. בפנייתו צירף התובע שומה שנערכה ע"י שמאי מוסמך מטעמו ואשר קבע כי ערכה של החלקה לפי השימוש בה כגן זיכרון הוא 5,000 ₪ בלבד.

העתק שומת השמאי המטעם התובע אשר העריך את גן הזיכרון כגן הנצחה לעומת שטח גיטן - מצ"ב, מסומן בנספח ה' לתביעה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

15. השמאי הממשלתי דחה את השגתו של התובע ללא הנמקה. השמאי קיבל הנחיות לשום מלכתחילה את הקרקע כ"חצר" ולא כגן זיכרון, ולפיכך אף בהשגה אשר הוגשה, השמאי לא היה מוסמך להפוך החלטה זו.

16. מאותו השלב החלה מסכת התכתבויות ענפה בין הנתבע לתובע. הנתבע טען לפתע כי הלכה למעשה, על מנת שהשטח יוכר כגן ציבורי יש להפקיעו מהתובע ולהופכו לשטח ציבורי בבעלות עיריית ת"א.

העתק ממכתב הנתבע מיום 14.9.97 - מצ"ב, מסומן בנספח ו' לתביעה זו.

17. א. לא זאת אף זאת, הסבריו של הנתבע לחזרה מדהסכם ואשר ניתנו במועד מאוחר יותר היו, כי ההסכם בין הצדדים מחייב אותו לשום את החלקה "לפי השימוש בפועל", ומאחר שהחלקה משמשת חלק אינטגרלי מחצר הבית שהינה בשימוש בני הבית, יש לשום אותה כ"חצר" ולא כגן זיכרון. התובע יטען, כי הסברים אלה עומדים בסתירה גמורה ללשון סעיף ג' להסכם.
- העתק ממכתב הנתבע מיום 29.4.97 - מצ"ב, מסומן בנספח ז' לתביעה זו.
- ב. הטענה הנ"ל של הנתבע, הינה על פניה שלא בתום לב. בזמן שנחתם ההסכם נספח "ב", המצב בשטח היה זהה לחלוטין למצב שהתקיים בעת שהנתבע, בניסיונו להתחמק מהתחייבויותיו, טען את הטענה הנ"ל.
18. התובע במכתביו מיום 12.10.97 ומיום 25.8.98 חזר והבהיר לנתבע כי ההסכם לפיו התחייבו הצדדים כלל שומה של גן הזיכרון כגן זיכרון ולא כשטח גיטן.
- העתק מכתביו של התובע מיום 12.10.97 ומיום 25.8.98 - מצ"ב, מסומנים בנספחים "ח' 1 ו' 2" לתביעה זו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
19. לאור האמור, ומשכלו כל הקיצים פנה התובע באמצעות ב"כ בבקשה להסדיר סופית את דמי החכירה בהתאם להסכמת הצדדים משנת 1994.
- העתק מכתבו של ב"כ התובע מיום 20.2.00 - מצ"ב, מסומן בנספח ט' לתביעה זו ומזהה חלק בלתי נפרד הימנה.
- חרף פניות התובע וב"כ, טרם נענה עניינית מכתב זה, חזאת למרות פניות חוזרות ונשנות למחלקה המשפטית אצל המנהל.
20. משטכח התובע כי במכתבים לא יושע, קבע פגישה ליום 2.11.00 עם ראש הנתבע, מר מירון חומש ועם מנהל מחוז ת"א אצל הנתבע. במהלך פגישה זו נאמר לתובע, כי ישנה נכונות מצד הנתבע להעביר את דרישתו לתשלום דמי חכירה סמליים לאישור מועצת המנהל, אך הואיל ולא נקבע מועד לקיום ישיבת מועצה, אזי עניינו של התובע לא יטופל במועד הקרוב, אם בכלל. לאור דברים אלה, לא נותר לתובע אלא להגיש תביעתו שבנדון.
21. התובע יטען, כי הנתבע אשר חתם על הסכם מחייב עם התובע, הפר בצורה בוטה הסכם זה. הנתבע התעלם כליל מחיוביו על פי ההסכם, בעוד התובע מילא אחר כל ההתחייבויות אשר נטל על עצמו, לרבות התחייבויות שבעל פה, אשר ניתנה להן גושפנקא בהסכם החכירה.
- התובע יטען, כי לא יעלה על הדעת שייחתם הסכם בין הרשות לאזרח, ההסכם יעבור אישור המחלקה המשפטית של הנתבע ואף ייחתם ע"י מ"מ ראש הנתבע (כיום מנהל הנתבע), התובע יפעל לפיו, אך בפועל לא יהא תוקף להסכם, הואיל ומספר פקידים אצל הנתבע החליטו, כי אין הם מוכנים ליישם את ההסכם.
22. לחלופין, יטען התובע כי הנתבע מנע ומושתק מלכפור בתוקף הבטחתו הגלומה בהסכם - נספח "ב". התובע טוען כי במקרה הנדון, ניתנה הבטחה מצד ראשי המנהל, שאף נחתמה ע"י מ"מ מנכ"ל המנהל ואושרה בחותמת מנהלת מחלקה בכירה ויועצת משפטית למחוז ת"א. בהסתמך על הסכם זה ובעקבותיו, ביטל התובע את תביעתו במסגרת ההליך של הסדר קרקעות ושינה בכך מצבו לרעה.

23. לחלופי חילופין, יטען התובע לקיומה של הבטחה שלטונית מחייבת מצד הנתבע כלפיו, ויבקש מבית המשפט לצוות על הנתבע לקיים את הבטחתו השלטונית. ההבטחה ניתנה על ידי בעל סמכות באישור היועצת המשפטית. יתירה מכך, ניתנה בידיעה ובאישור של מנכ"ל המנהל דאז, מר עוזי וכסלר. המבטיחים היו בעלי הסמכות לבצע הבטחתם, ההבטחה ניתנה במסגרת ו/או תוך כדי הליך משפטי שהתקיים בין הצדדים והיה לה תוקף משפטי מחייב. הבטחה זו מחייבת את הנתבע, הוא הכיר בחיוביו בכך שניסח את טיוטת הסכם החכירה (נספח "ד") ולא נשתנה דבר במציאות בשטח, וכן אין שום צרכי ציבור היכולים לשמש צידוק לניסיון הנתבע לחזור בו מהבטחתו בתירוצים שונים ומשונים.

24. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד להצהיר ו/או לחייב את הנתבע ולהורות לו כדלקמן:

א. למלא אחר התחייבויותיו על פי ההסכם מיום 29.12.94 לרבות החכרת גן הזיכרון בהתאם לשומה שתיערך כאשר בבסיס הגדרתה הכרה בשטח החלקה כגן זיכרון;

ב. לחילופין, בית המשפט מתבקש להצהיר כי התובע זכאי לקבל מהנתבע סכום כסף, אשר יספיק לו בעת מתן פסה"ד, לשלם כדמי חכירה מהוונים עבור גן הזיכרון בהתאם לבסיס השומה שנקבעה בטיטוטת הסכם החכירה נספח "ג" ו/או על פי כל שינוי בבסיס זה ו/או בהערכה שתעשה, אם ובמידה שתעש עם הנתבע. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית חוקית מיום הגשת כתב התביעה ועד ליום התשלום בפועל.

ג. כמו כן, מתבקש בית המשפט לצוות על הנתבע לפצות את התובע בסך של 50000 ₪ כפיצוי כללי בגין הפרת ההסכם ע"י הנתבע, לכיסוי הוצאותיו ונזקיו של התובע לפי החישוב כדלקמן:

1. השקעת זמן מצד התובע בניסיון להסיר את רוע הגזירה. סך הכל השקעה של 263 שעות עבודה על פי 160 ₪ לשעה ובסך הכל 42,080 ₪.

2. הוצאות שמאי והוצאות נלוות להתייעצויות וכיוב' - סך של 8,000 ₪.

ד. לשלם לתובע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד ומע"מ בגינת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית חוקית מיום הגשת כתב התביעה ועד ליום התשלום בפועל.

25. לבית המשפט נכבד זה מסורה הסמכות המקומית והעניינית לזון בתובענה, לאור מיקום המקרקעין, מהותה של התביעה והסכום הנתבע.

עמי אסנת, עו"ד מ.ר. 4336
אסנת, בכר, קנבל ושות'; עורכי דין
ב"כ התובע

עדי בר - טל, עו"ד מ.ר. 27436
אסנת, בכר, קנבל ושות'; עורכי דין
ב"כ התובע