

תקציר פסק דין – ת"א 1174-79

מצ"ב פסק דין של בית משפט השלום בתל אביב יפו (כב' השופט אבי שליו) בתביעתם של ד"ר יוסף שגב ועו"ד משה שוב ז"ל לשכר בגין פעולותיהם כמנהלים מיוחדים במתחם פי גלילות מזרח (ת.א. 1174/79).

מדובר בשטח המשתרע על פני 630 דונם מצפון שכונת רמת אביב ג' לגלילות ומזרחית עד רמת השרון. השטח המצוי בתחומי הערים תל אביב ורמת השרון נועד במקור לחקלאות, ובתכניות המתאר (רש/800 ו-תא/2812) שונה ייעודו למגורים ומסחר והוא מהווה כיום עתודת הקרקע המרכזית בגוש דן. השטח הוא חלק ממתחם תכנוני הכולל זכויות בניה בהיקף של כ- 12,000 יח"ד ו-700,000 מ"ר של שטחים עיקריים לבניה לתעסוקה ומסחר.

השטח מוחזק בבעלות משותפת של המדינה (כ- 71%), משפחת מוגרבי (כ- 4%) וכ- 300 בעלים פרטיים.

בשנת 1980 מונו ד"ר שגב ועו"ד שוב ז"ל כמנהלים מיוחדים ובשנת 1989 ניתן תוקף להסכם פשרה בין הצדדים אשר קבע מתווה לחלוקת השטח.

פסק הדין הנוכחי מתייחס לפעולות המנהלים משנת 1994 (בגין תקופה קודמת נפסק שכרם בשנת 1989).

בשנת 2013 נפסק למנהלים שכר בשיעור של 3% מהקרקע שבבעלות המדינה ומשפחת מוגרבי, ו- 5% מהקרקע שבבעלות הבעלים הפרטיים (והכל בצירוף מע"מ).

ההחלטה בוטלה ע"י בית המשפט המחוזי בשנת 2014 שהורה על קיום בירור מעמיק בנוגע לתקפות מינוי המבקשים בתקופה הרלוונטית ובחינת טיב פעולותיהם ותרומתם לשינוי הייעוד.

בית המשפט פסק כי המנהלים אינם זכאים לקבל שכר מהמדינה ובהתייחס לחלק מקרקעות משפחת מוגרבי, עם זאת חייב את יתר הבעלים (ואת משפ' מוגרבי ביחס לחלק משטחה) בשכר בשיעור 2.5% מהקרקע (בצירוף מע"מ).

על אף ההפחתה הניכרת בשכר, לפי הערכות שהוצגו בהליך, מדובר בשכר בשווי מליוני שקלים. ברקע הדברים הסכמים שנעשו במהלך השנים בין המדינה למנהלים, ואף הסכם חילופי שטחים שנחתם בין המדינה למשפ' מוגרבי בנוגע לקרקעות הכפר הירוק המצויות במתחם.

בית המשפט סקר את המהלכים שהובילו לשינוי הייעוד (לרבות פינוי פי גלילות), וביקר את התנהלות המנהלים משך השנים נוכח אי הגשת דוחות תקופתיים והיעדר שקיפות כלפי בעלי הזכויות השונים בקרקע.

עו"ד משה שוב ז"ל הלך לעולמו בשנת 2016, ובית המשפט שחרר את ד"ר שגב מתפקידו כמנהל.