

הדולפינריום, הדקה התשעים

עו"ד יעקב פרנקו*

לפני כחודש נתנה הועדה המחוזית את החלטתה, בגין ההתנגדויות, שהוגשו על תוכנית תא/3360 להלן: "הדולפינריום". משום מה, הפרסום בעיתונים והטוקבקים, ראו בהחלטת הועדה, ניצחון למתנגדים וסיכול הגזירה ולא היא. עיון וניתוח החלטת הועדה, מוביל דווקא לדעה, שהתב"ע התקבלה ככתבה וכלשונה, למעט תיקונים קוסמטיים חסרי חשיבות וכי חגיגות הניצחון, פרצו בטרם עת. הועדה הגבילה את גובה הבנינים ל-25 קומות, אך לא פגעה בהקף זכויות הבניה, 46.000 מ"ר עיקרי. החלטה נוספת של הועדה, שבטעות פורשה כניצחון למתנגדים, ביטלה את הוראות האיחוד והחלוקה ואת טבלת ההקצאה וקבעה, כי התוכנית תהיה ללא איחוד וחלוקה. בד בבד קבעה הועדה, כי יתווסף סעיף, כי תנאי להוצאת התרי הבניה, יהיה הגשת תוכנית לאיחוד וחלוקה, בסמכות המקומית, בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים. מכאן כי הועדה נתנה לחתול השמן-עיריית ת"א- לשמור על השמנת. קרי, הועדה המקומית תמשיך ותפעל לקדם את התוכנית, בדיוק כמות שהוגשה לועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית. זאת ועוד. לועדה המקומית יש אינטרס מובהק בקידום התוכנית, כפי שנראה בהמשך. לפיכך קיים ניגוד אינטרסים מובנה, שיוביל בדיוק נמרץ לאותה תוכנית. ביני לביני, החלטת הועדה המחוזית לא הפתיעה. הועדה המחוזית אינה הבמה הראויה לביטול תב"ע הדולפינריום, הנגועה בשחיתות יסודית, שאינה נופלת מהשחיתות שהתגלתה בהר חומה. בשנת 2003 כתבתי לראשונה, בגלובס, על השחיתות בתב"ע הדולפינריום (גלובס נלד"ן 19.1.03 - "הדולפינריום: מחלקים את הירושה שלנו"). באותה עת, התבססתי רק על הידיעה שפורסמה בקצרה, על תוכנית הדולפינריום. מיד צבט לי בעיין, חוסר הסימטריה, בין שווי הדולפינריום לבין מה שהיזם מקבל. בעקבות מאמר זה, בדק מבקר המדינה את העסקה ונחרד. נחרד אך לא עשה דבר, על כך בהמשך. מאותה עת החלו אבירי שלטון החוק לילל, אך שיירת השחיתות, בדרכה עוברת. בשנה האחרונה, חלה התעוררות בעקבות קידום התוכנית ואישורה בועדה המקומית. היה זה פעמון אזעקה, שהעיר בדקה ה-90 את אבירי שלטון החוק והחלה התארגנות ציבורית ספונטאנית, בהובלת חברת מועצת העיר, עוה"ד שלי דביר ואחרים וכן, קומץ של עשרות אנשים, מקום שאלפים היו צריכים לצאת לרחוב. כאמור וכצפוי, ההתנגדויות בוועדה המחוזית לא הועילו ואת המאבק יש לנהל בזירה הפלילית ולא התכנונית, גם על כך בהמשך. במאמר זה, אני חמוש בחלק מהמסמכים, הרלוונטיים, אם כי רב הנסתר על הגלוי ומסמכים רבים, מוסתרים מהציבור. רקע כללי. הדולפינריום המצוי על שפת ימה של ת"א, הוחזר במקור ע"י המנהל, בהסכם, לפיו המקום ישמש כאתר תיירות ימי, מופעיי דולפינים ואקווריומים המציגים את עולם המים. משהו כדוגמת המצפה התת ימי באילת. זכויות הבניה, שהוחזרו, עמדו על פחות מ-6000 מ"ר, עיקרי + שרות ומתוכם כ-1500 מ"ר מסחר, מסעדות, בתי קפה וכד'. פרויקט תיירותי כזה, יכול להכניס, במקרה הטוב, רווח של כמה מיליונים בשנה, אם הוא מנוהל נכון. הפרויקט פשט את הרגל. במקום שהמנהל ייקח את הקרקע חזרה, המקום הוחזר ליזם חדש. רווח של כמה מיליונים, לא "עשה את זה" ליזם החדש. היה לו, ליזם החדש, תאבון בריא, למשהו גדול בהרבה. הרבה מיליארדים. כבר לפני כעשרים שנה, רצה שמועה, שהיזם החדש, מזניח בכוונת מכוון את הדולפינריום, בכדיי שיהפוך לפיל

לבן, עצם בגרונה של העיר ת"א- במרכז הטיילת- עד שתסכים ותתמצה העיריה, להחליף את החורבה, במגדל מגורים על קו המים. דבר אחד ברור לגמרי. היזם החדש, מלכתחילה, לא התכוון לבצע את החוזה עליו חתם, לפיו המקום ישמש כדולפינריום ונשא עיניו לפרויקט בניה עתיר מיליארדים על שפת הים. והראיה, שם החברה: "השער לישראל בע"מ". "השער לישראל" אמור להיווצר על ידי הקמת שני מגדלים על חוף הים, היוצרים מעיין שער. כאמור התב"ע והסכם החכירה, דיברו על דולפינים. והיזם בשלו. לא דולפינים ולא לקרדה. בעקבות התנגדות ציבורית, לחילופין ובמצטבר, בשל כך שפוליטיקאי המקורב ליזם סיים את כהונתו, הפרויקט ניתקע. כאן נעשה מהלך מבריק, בסגנון: "מי שלא רצה אותו שר ביטחון, יקבל אותו ראש ממשלה" (בביטוי ראש ממשלה יש גם רמז להמשך). כלומר, אם לא ניתן לעשות "עסקים" עם ראש העיר חולדאי (שע"פ השמועה הוא בלתי שחיד) ולהקים מגדלים על החוף, נעשה "עסקים" על ראשו, במגרש הסמוך לחוף, השייך למנהל. המנהל וזאת כל דרך יודע, הוא מקום מושחת. ניתן לרכוש פקיד בכיר במנהל, בזיל הזול, בגרושים ממש ולקבל אדמות, זכויות בניה ושינויי יעוד בשווי מיליארדים (ראה מכרות המלח ועוד). זו לא תאוריה, זו עובדה מוכחת, אין ספור פעמים, בבתי המשפט ומה שהתגלה, הוא השפיץ של השפיץ, של חוד החנית, שבקצה הקרחון. אגב, לא כל עובדי המנהל מושחתים, אך מספיק תפוח רקוב בצמרת, לקלקל אל כל הקרטון ונראה, שיש יותר מתפוח אחד.

ועכשיו לקומבינה. המרוויח הגדול-היזם, מחזיר את הגרוטאה הנטושה, ההרוסה והחלודה, הנקראת "הדולפינריום" ומקבל מתנה של מיליארדי שקלים. המרוויחה הגדולה- עיריית ת"א, מקבלת את הדולפינריום חנם, כך "שתוכל ליצור רצף טריטוריאלי בטיילת". אך זאת המתנה הקטנה. העיריה גם מקבלת, שלא כדין ובניגוד לחוק, הטלי השבחה בשווי מיליארדי ש"ח (על כך בהמשך) ולאחר מכן ארנונה בלי סוף? בתמורה העיריה תפנה מס' משפחות מהשטח ותוותר על גינה ציבורית. ביג דיל. והמנהל, הו המנהל, המפסיד הגדול. המנהל אגב, זה אני ואתה, תושביי מדינת ישראל- לנו הקרקע. המנהל, נותן ליזם, 12 דונם קרקע, קו ראשון לים עם זכויות בניה של- מאה ועשר אלף מ"ר! מתוכם ארבעים ושמונה אלף מטר עיקרי!!! ואף משלם חלק מהוצאות פינויי המחזיקים. המנהל מפסיד מיליארדים, היזם והעיריה מקבלים במתנה מיליארדים וכל זאת ללא סיבה נראית לעין ותוך עברה על החוק. להלן נשווה, מה היזם נותן ומה היזם מקבל. ההיגיון הצרוף דורש במפגיע, שוויון. אז כמה שווה הדולפינריום? הדולפינריום: חטיבת קרקע עם מבנה הרוס, בשטח של כ-6000 מ"ר, כולל שטחי שרות. 4500 מ"ר, מרבית השטח מיועד לדולפינריום, סגור ונטוש ואינו שווה פרוטה. ביעודו הנוכחי, הפעלת מתקן דולפינים, דורשת השקעות עתק שספק אם יוחזרו. היתרה, 1500 מ"ר, רובם נטושים, למעט מספר קיוסקים אפלים ומוזנחים ואולם אירועים מצליח על קו המים. אפשרות ראשונה להעריך את שווי הדולפינריום כנגזרת להסכם החכירה. המקום הוחכר ליעוד ושימוש של מופעיי דולפינים ואקווריומים. היעוד החוזי אינו מתקיים זה עשרות שנים. הסכם החכירה הופר הפרה יסודית מעת לידתו. מטרת התב"ע והמנהל, היתה ליצור אטרקציה תיירותית ולא פיל לבן שומם ונטוש. ההסכם הופר ועל כן בטל ויש להשיב הקרקע למנהל. על פי סעיף 12, להסכם החכירה עם הדולפינריום, "החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין כמנהג בעלים הדואג לרכושו" גם סעיף זה הופר הפרה יסודית- "לא טוב ותקין" ולא מגפיים. על פי סעיף 18 להסכם החכירה, "על החוכר להימנע מניהול עסק במוחכר בשבתות ובחגי ישראל" גם סעיף זה הופר ברייש גליי. התרופות, על פי סעיף 19 (ב) להסכם החכירה, הקרקע חוזרת למנהל! בלא כל פיצוי! כך היו נוהגים על פי הסכם חכירה סטנדרטי, לו החוכרים היו אני או אתה.

על פי סעיף 20 להסכם: הסנקציה – היזם צפוי לתשלום פיצויים מוסכמים של 15% משווי הקרקע בשל הפרת חוזה החכירה. לסיכום נקודה זאת, ההסכם הופר הפרה יסודית מרגע כריתתו. על פי ההסכם, הנכס צריך לחזור למנהל ועל היזם לשלם פיצויים מוסכמים של 15% מדמיי החכירה. כלומר שווי המקום פחות מאפס. אפשרות שניה: העיריה תפקיע את הדולפינריום. שווי המבנים, מבני בטון הרוסים וחלודים שואף לאפס. שווי המקום כמקום מסחרי עם מוניטין כלכלי ועסקי שלילי, אף הוא שואף לאפס, שכן המקום מפסיד והפסיד מעת לידתו, כסף רב. שימוש על פי ייעודו המקורי, צפוי להפסדים. המקום זולל ארנונה גבוהה (על פי הפרקטיקה בעירית ת"א, גם מקום סגור ונטוש כגון דא, צריך לשלם ארנונה של מחסן, שמגיעה למאות אלפי ₪ בשנה. נושא ניפרד לבדיקה, האם הדולפינריום שילם ארנונה במשך עשרות שנים!?!), ביטוח, שמירה וכד'. מבחינה שמאית, כלכלית ועסקית המקום חסר ערך. אפשרות שלישית: להמתין לסיומו של הסכם החכירה ביום 30.9.2027, סה"כ עוד 12 שנה ולקבל את המקום חנים. ההסכם הופר הפרה יסודית. המקום סגור עשרות שנים. ההסכם יפקע ואין סיבה למנהל לחדש את ההסכם. יתרה מזו, אסור למנהל לחדש הסכם שהופר הפרה יסודית מעת לידתו. אפשרות רביעית: נלך לקראת היזם 1000 מייל, ע"פ הנוסחה הקדמונית, "יהודים רחמנים בני רחמנים-הצילו-הקומבינה לא הצליחה" ונפצה את היזם בשווי עלויות הבניה כחדש (הגם שעלויות הבניה נוכו ממס זה מכבר ע"י החוכר הקודם וממילא היזם רכש מבנה הרוס ונטוש). ע"פ חשבון נדיב זה, שווי הדולפינריום כ-6000 ש"ח למ"ר (עיקרי ושרות) במכפלה של 6000 מ"ר, סה"כ שווי הגרוטאה, כחדשה, 36 מיליון ₪. הא ותו לא. נעבור עתה לשווי המגרש וזכויות הבניה, אותם מקבל היזם מהמנהל, כנגד הדולפינריום. היזם מקבל מגרש בן 12 דונם, קוו ראשון לים עם זכויות בניה של 48 אלף מ"ר עיקרי!!! וכן שטחי שרות של שישים ושתיים אלף מ"ר!! (שטחי שרות, נא לא לזלזל: אולמות לקונגרסים ולאירועים, חניונים (40 ש"ח לשעה), ברכות שחיה, מועדוני כושר וספורט ודליקטסים נוספים, העתידים להכניס ממון רב. (לא ניתפס "לזוטי דברים" וננתח רק את המטראז' העיקרי). מ"ר בנוי על קוו הים, נימכר במגרשים הסמוכים, החל מ-120 אלף ₪, למ"ר סטנדרטי, להבדיל מפנטהאוזים וקומות גבוהות שמחירים גבוהה בהרבה. נוריד מסכום המכירה, עלויות בניה עם מקדמי ביטחון נדיבים, של בניה יוקרתית, לרבות הוצאות מימון, בסך 20 אלף ₪ למ"ר. מכאן, כי הרווח הצפוי מהפרויקט, בזהירות ובצניעות, הינו כ-100 אלף ₪ למ"ר עיקרי, במכפלה של 48 אלף מ"ר קיבלנו כ-5 מיליארד ₪, (לא כולל שישים אלף מ"ר שטחי שרות, פנטהאוזים, קומות גבוהות וכד'), כולל מע"מ וללא הפחתה בגין הטל"י השבחה. בחשבון זה, עשינו חסד עם היזם, שכן מחיר מ"ר של דירה על קו המים, הינו כ-120.000 ש"ח עבור מ"ר ברוטו, הכולל גם את שטחי השרות. מכאן, שהחשבון היה צריך להיות 100 אלף ₪ במכפלה של 110 אלף מ"ר עיקרי ושרות ובסה"כ 11 מיליארד ₪ רווח, כולל מע"מ ולא כולל הטל"י השבחה. האם העובדה שחלק מהפרויקט מיועד למלון יוקרתי משפיעה על שווי? לא. היזם הוא שביקש מלון ומגורים והוא זה שהגה, תכנן וקידם את התב"ע וחזקה עליו, שלא יפסיד. מגורים-מוכרים ועושים קופה. מלון-חליבה יומית של פרת מזומנים. מי שנמצא בעסקי המלונאות, סבור שמלונאות שווה יותר ממגורים. היזם, במקרה, טייקון של מלונאות. לסיכום נקודה זאת, נניח ששווי הדולפינריום לא שווה אפס, אלא שווה כ-30 מיליון ₪. עדיין היזם נותן דולפינריום אחד ומקבל שווי גבוה פי 300!! נעשה חסד נוסף עם היזם ונבדוק את שווי הקרקע, ללא הרווח היזמי, הגם, שכולנו נשמח להיות יזמים בפרויקט הזה. לו היה המנהל מוציא את הקרקע למכרז, השווי הצפוי לאחר התמחרות, הינו, כ-60 אלף ₪ למטר עיקרי. החשבון פשוט: 60 אלף-רכישה, 20 אלף-בניה+מימון, 40 אלף-50% רווח יזמי ובסה"כ 120 אלף ₪ למ"ר. (פנטהאוזים, שמנטהאוזים, ושישים אלף מ"ר שטחי שרות-קומיסיון). במקרה כזה, המנהל צפוי להשליש, בתוך מספר חודשים, לרשות האוצר כ-3.

2 מיליארד ₪. (50 אלף מ"ר כפול שישים אלף ₪ למ"ר, נותנים 3 מיליארד ₪ ובתוספת שווי שטחי שרות, חצי מיליארד נוספים). בניכוי חלף הטלוי השבחה של -10% 350-מיליון ₪ משאירים כ-3.15 ש"ח בקופת המנהל. לא רע.

כשמשויים 3.1 מיליארד, ל-30 מיליון ₪, שהיזם היה צריך לשלם למנהל (גרוטאת הדולפינריום עוברת לעירייה, כך שהמנהל לא מרוויח אפילו את שווייה), מותר להתעצבן. בניתוח מפרגן זה, שווי המתנה רק פי 100. עניין נוסף המעלה את שווי המתנה הוא נדירותה. המתנה שקולה, ליהלום בגודל של תפוז. כלומר, גם אם יש לך מיליארדים, לא תצליח לרכוש נכס דומה, בשל נדירותו. לווייטני נדלן, אוספים במשך עשרות שנים, רבע דונם לחצי דונם, מנהלים מאבקים מרים נגד דיירים מוגנים, הכל בכדי להגיע למסה קריטית של 3.5 דונם, על קו החוף, המאפשרת הכפלת זכויות הבניה בתב"ע נקודתית. מדובר במפעל חיים. והנה בעינינו, קיבל היזם, 12 דונם על קו החוף, מתנה מהיום למחר. גם במישור זה, של "אספני נדלן", יש משהו מקומם.

לו הקורא הנאמן, הגיע לנקודה זו ולא חטף כאב בטן או אדמת, אזי, הוא מתחיל להתגרד, להזיע ולנוע באי נוחות על כיסאו ולהשתומם: מדוע ולמה שהמנהל ייתן מתנה בשווי מיליארדי ₪, בלא סיבה ובעיקר ללא תמורה? מישהו אמר שחיתות? במנהל? לא יכול להיות! ועכשיו נעבור למיספרים של השמאי הממשלתי, כפי שהעריך את העסקה ב-2005. מבקר המדינה, להלן: "המבקר", שבחן את העסקה ב-2005, קיבל חום. היזם מוסר לעירייה את הדולפינריום, שהוערך ע"י השמאי הממשלתי ב-44 מיליון ₪. היזם מקבל 12 דונם מהמנהל על קו הים, עם זכויות בניה ל-110,000 מ"ר מתוכם 48,000 מ"ר עיקרי. חטיבת קרקע זאת, הוערכה ע"י השמאי הממשלתי בשנת 2005, רק ב-283 מיליון ₪. והדגש על המילה "רק". ההפרש בין הקרקעות, הינו 238 מיליון ₪. היזם ישלם רק 31% מהפרש השווי!!! דהיינו 74 מיליון ₪, בהפחתת 44 מיליון שוויי הדולפינריום, ישלם היזם בפועל רק 30 מיליון ₪!! מבקר המדינה מצא "סדום ועמורה" בעסקת הדולפינריום. אלא מה? מבקר המדינה, תמים שכמותו, לא לקח בחשבון שיש, "מעשה מגונה", בהערכת השמאי הממשלתי, עליה הוא נסמך וכי השחיתות לא מסתכמת בכמה מאות מיליוני שקלים, אלא במיליארדים. ראשית קבע המבקר, כי לפי נהלי המנהל ולפי החלטות המועצה, היה על המנהל לגבות דמי חכירה מהוונים של 91% מהפרשי השווי, שבין הקרקעות ולא 31% כפי שנחתם. לפיכך היזם היה צריך לשלם למינהל 217 מיליון ₪ (91%) ולא 74 מיליון ש"ח (31%). כלומר המדינה הפסידה כ-143 מיליון ₪, בניגוד לחוק בערכים של 2005!! (הלוואי). שנית, קבע המבקר, החוזה לא נבדק כלכלית ועסקית, לא נבדקו חלופות, החוזה לא נדון בפני המועצה, לא צורפה חו"ד ולא התקיים כל דיון בהתאם לדרישות החוק, מקל וחומר, בעסקה מסובכת ומורכבת הנוגעת למאות מיליוני ₪, שכלל לא ברור מה טובה תצמח למנהל ממנה, חוץ מהפסד של מאות מיליונים ₪. שלישית, העסקה לא הובאה לאישור הנהלת המנהל או ועדת עסקאות בניגוד לנהלי המנהל. רביעית הדגיש המבקר, כי שומת השמאי הממשלתי מ-2005, אינה בתוקף, נוכח החלטת המועצה מס' 984, לפיה תוקף שומה, שנה אחת ממועד קביעתה. תרגום: הצדדים ניסו, לקבע את הסכום המגוחך של הקומבינה, לאותו מועד, מחשש שבעתיד, תעשה שומה, ביום אישור התב"ע, ע"י שמאי "נורמאלי". בכך הם פעלו, בניגוד ותוך עברה על החלטת מועצת המנהל מס' 984, שתוקף כל שומה, לשנה אחת. המבקר לא התייחס לסעיף 8 בהסכם המשולש, הדין בתשלום הטלוי השבחה ע"י היזם, לפיו, היזם ישלם הטלוי השבחה במישרין לעירייה, כלומר 50% מההשבחה וזאת בניגוד מפורש לחוק התכנון והבניה, הקובע כי המנהל ישלם

לעירייה "חלף הטלוי השבחה" בסך 10% מהתמורה, בעת מכירת קרקע (סעיף 21, לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה). כאן עולה קושייה חדשה. מדוע, המנהל פעל בניגוד לחוק, סעיף 21 לתוספת השלישית? מי הולך להרוויח מהעברה על החוק, למה וכמה? זה המקום לציין, כי המונח: "חלף הטלוי השבחה" המופיע בחוק, בהקשר למנהל, הינו מאושיית המנהל ומופיע בכל אחד מעשרות אלפי חוזי המכר, שהמנהל מבצע מדי שנה. כך שאין מצב לטעות ו/או בלבול בתום לב. יתרה מזאת גם לאחר דוח המבקר מועצת המנהל אישרה את המתווה. תאמרו, אז מהי הרבותא? המנהל משלם, היזם משלם, מה זה משנה? משנה גם משנה. ע"פ חוק התכנון והבניה, היה על המנהל להעביר לעיריית ת"א, 10% "חלף הטלוי השבחה" מסך של 74 מיליון ₪, סכום העסקה, ע"פ הערכת השמאי הממשלתי. במקרה כזה, עיריית ת"א תקבל 7.4 מיליון ₪, הטלוי השבחה, בגין עסקת הדולפיניריום, כשסכום זה צמוד עד לאישור התב"ע. כידוע, עיריית ת"א לא "פריירית". את המנהל "שימנו", את העירייה לא. העירייה יודעת, שהעסקה נעשית "בגרושים" ובחסר גדול. העירייה לא מוכנה לקבל 10% מכלום וחצי. העירייה רוצה לגזור קופון מקסימאלי, בבחינת, רוצים את הסכמתי לתרגיל המסריח, תשלמו ובענק. בקיצור צריך "לשחד" גם את העירייה, שהרי רצף טריטוריאלי בטיילת, מעניין כמו השלג דאשתקד, על כך בהמשך. העירייה קיבלה כתנאי להסכמתה הטלוי השבחה, שיחולו ביום אישור העסקה ע"י הועדה המחוזית, השקולים ל-50% משווי הנכס ע"פ מחיר השוק האמיתי. כלומר, במקום 10%, מהשווי המדומה של 74 מיליון, כדרישת החוק, 50% מהשווי האמיתי (בניגוד לחוק) של 3.5 מיליארד!! אם הנכס שווה כיום כ-3.5 מיליארד ₪, הרי שהטלוי השבחה יהיו כ-1.5 מיליארד ₪ (שווי הנכס לפני אישור התב"ע כגן ציבורי שואף ל-0) ולא 7.2 מיליון ₪, צמודים, ע"פ דרישת החוק.

אמור מעתה, עסקת הדולפיניריום, המכונה גם "העסקה המשולשת" (יזם-מנהל-עירייה), צריכה להיקרא כך בשל כך, שהיזם שיחד את המנהל והמנהל "שיחד" את העירייה. הצדדים עברו על החוק (סעיף 21 לתוספת השלישית). במקום שהמנהל ישלם הטלוי השבחה לעירייה-10% מהתמורה הלא ריאליית-7.2 מיליון ₪, צמוד, היזם ישלם בין חצי מיליארד, ל-1.5 מיליארד ₪ (תלוי בשמאי). סכום זה, נגרע מהמנהל ולמעשה היזם והעירייה, בוזזים בצוותא יחדיו, את כספי המנהל-כספי המדינה. בצריך עיון, האם המילה שוחד, צריכה להיות במרכאות, אם לאו. כלומר, האם זה פלילי, שהעירייה חותמת על חוזה, בידיעה, שהטלוי השבחה, שהיא מקבלת הם בניגוד לחוק, כשהמנהל-המפסיד העיקרי, מסכים לעבור על החוק? האם עצימת עיניים, לקבל כספי מדינה, שאינם מגיעים לעירייה, היא עברה פלילית? משהחלו בדיקות המבקר, היזם עשה "ויברח" ומיהר לבטל את העסקה. לאחר שהיזם ברח מהעסקה נערכה פגישה אחת ויחידה, במשרדו של אולמרט, שהיה השר הממונה על המנהל. נוכחים: ראש העיר, מנהל המנהל ואולמרט. אולמרט החליט, כי המנהל יממן את עלויות פינויי הדולפיניריום, שיופקע ע"י העירייה. המנהל ישלם הטלוי השבחה של 50% לעירייה. המנהל ימכור את הקרקע. המבקר קבע, כי אולמרט, החליט בישיבה אחת, בלא קבלת יעוץ, בחוסר סמכות (החלטה כזאת יכולה להתקבל אך ורק ע"י הנהלת המנהל ולא ע"י השר הממונה), בניגוד לחוק (ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה המנהל ישלם חלף הטלוי השבחה של 10% ולא 50%) בניגוד להגיון הצרוף, שהמנהל ישלם עבור הפקעת הדולפיניריום ופינויו, במקום העירייה, שמקבלת את השטח. נשאלת השאלה, מה לו לאולמרט לעבור על החוק ומה יצא לו מזה? לאולמרט הפתרונים. ואולם מס' חודשים לאחר מכן, משנוכח היזם והוסבר לו היטב, כי המבקר רק נובח ואינו נושך וכן ראה את תגובת אולמרט למבקר, שדחתה את הביקורת במילים: "הדבר נתון לשיקול דעתי ואיני מוצא כל מקום להערות המופיעות בדו"ח", היזם ביקש לבצע העסקה מחדש. לאחר ביטול העסקה, ע"י היזם, המנהל

יכל להתנער כחוק ממנה, בעיקר לנוכח ממצאי מבקר המדינה, לעברות על החוק, שתכליתם לרוקן את המנהל מנכסיו ולגרום לו נזק של מאות מיליונים. ואולם המנהל מתרצה שוב ומאפשר ליזם "לאנוס" אותו מחדש ולקבל את נכס המיליארדים כמעט בחינם. בדצמבר 2007, החליטה מועצת המנהל, לאשר את מתווה העסקה, תוך שהיא מתעלמת לחלוטין מהערות המבקר, למעט ההערה על הצורך בעדכון השומה. כלומר, היזם ישלם 31% במקום 91% והטליי השבחה של 50% במישרין לעירייה. עניין זה מעיד כאלף עדים, על חוסר תום הלב במנהל וכי שיקולים זרים עמדו ביסוד העסקה, קרי שוחד, להבדיל מסתם טמטום אך בתום לב.

המבקר כאמור, התבסס על שמאות השמאי הממשלתי ועל כן, לא הבין את גודל הקומבינה. המבקר חשב, נבך, שעקצו את המדינה ב-150 מיליון ולא בכמה מיליארדים. מין המפורסמות שאינן זקוקות ראייה, כי השמאי הממשלתי, קובע שומות זולות להחריד, שכל קשר בינן למחיר השוק, מקרי בהחלט. והראיה, מכרזים נסגרים תדיר, במחיר הגבוהה פי שניים ופי שלושה מהערכותיו, ע"י יזמי וכרישיי נדלן, שהדבר האחרון בו ניתן להאשימם, הינו: קניית קרקע במחיר גבוהה משוויה. עובדה ידועה היא כי קבלנים ויזמים, הוכשים קרקע במכרז, במחיר הנמוך ממחירה. אלא מהי? בעקבות ההתמחרות, מניחים, כי הקרקע נמכרה במחיר הגבוהה ביותר, שהשוק נתן באותה עת. מכאן, שהדרך הקלה והבטוחה להתעשר, הינה לקנות קרקעות, על פי מיטב השומה, של השמאי הממשלתי, ללא מכרז והתמחרות. מובטח לך רווח מיידי, שבין 40% ועד 300% ויותר. ע"פ תאוריה זאת, אם שומת השמאי הממשלתי לשווי הקרקע, שתימסר ליזם, הינה 238 מיליון ₪ בשנת 2005, הריי ששווי הקרקע האמיתי הינו פי 3, דהיינו 700 מיליון ₪ לשנת 2005. תתפלאו, עדיין החשבון לא מסתדר. ב-2005, קרקע קוו ראשון לים, בהרברט סמואל, נמכרה ב-20.000 ש"ח למ"ר (דירה ב-40.000 ש"ח). 20 אלף ₪, במכפלה של 48 אלף מ"ר עיקרי, נותנים כמיליארד ₪. כשמוסיפים את שווי הפנטהאוזים ושישים אלף מ"ר שטחי שרות, מגיעים לכל הפחות ובזהירות ל-1.3 מיליארד. סכום זה כולל חלף הטליי השבחה. על המנהל להעביר לעירייה הטליי השבחה, 10% מהתמורה, בסך 130 מיליון ₪ והיתרה לקופת המדינה, כ-1.2 מיליארד ₪. ואיך היו צריכים להראות המספרים, בעקבות הקומבינה? המנהל, נישאר עם 30 מיליון ₪ (במקום 2.1 מיליארד), העיריה נשארת עם 600 מיליון ₪ (במקום 130 מיליון ₪) והיזם, נישאר עם רווח צנוע של כ-650 מיליון ₪, שווי המתנה, בערכים של 2005. אמור מעתה, כי הנזק למנהל-למדינה-לי ולך- בעקבות הקומבינה, הינו מעל מיליארד ₪, בערכים של 2005 ולא 150 מיליון ₪, כפי שסבר המבקר לתומו. לקינוח, נעשה את זה מעניין יותר. כאמור, השמאי הממשלתי העריך את הקרקע ב-238 מיליון. מצד שני, באותה נשימה, קבע השמאי הממשלתי, כי שווי הדולפיניריום 44 מיליון ₪. לפנינו תעלומה נוספת. כיצד יתכן, שהשמאי מעריך את הקרקע, שהיזם מקבל ב-20% משווי השוק ואת הדולפיניריום-הקרקע שהיזם מוסר, במעל-150% משווי השוק? אם השמאי הממשלתי "קמצן", הוא צריך להיות קמצן, בשתי הערכות השווי, במקביל. מוזר. בכדי להוכיח את האבסורד, נתקדם שלב נוסף, הפעם באיגוף. בגין 6000 מ"ר עיקרי ושרות, הרוסים ונטושים בדולפיניריום, קבע השמאי שווי של 44 מיליון ₪, קרי, 7400 ש"ח למ"ר עיקרי + שרות. בד בבד, באותה עת ובאותה נשימה, קבע אותו השמאי, בגין 48.000 מ"ר עיקרי בלבד זכויות בניה למגורים, על קוו החוף, שווי של 283 מיליון ₪. נחלק את השווי ב-48 אלף מ"ר עיקרי והתוצאה 5600 ש"ח למ"ר, עיקרי. המסקנה היא, שהשמאי הממשלתי קבע, כי מ"ר עיקרי או שרות, בדולפיניריום המתפורר, הנטוש, המפסיד והסגור, בייעודו העלוב וחסר הביקוש למופעי דולפינים, יקר יותר ב-32% ממ"ר עיקרי למגורים בת"א, קוו ראשון לים, במקום הכי יקר בישראל!!!אם נשווה את השטח העיקרי והשרות בשני הנכסים, הדרמה גוברת.

הערכת השמאי, לקרקע הכי יקרה בישראל, הינה כ-2500 ₪ למ"ר עיקרי או שרות, (238 מיליון חלקיי מאה ועשר אלף מ"ר, עיקרי + שרות) לאומת 7400 ש"ח למ"ר עיקרי או שרות בדולפינריום. דהיינו הדולפינריום יקר פי 3 למ"ר!! מהשטח הכי יקר בישראל!!?!! הייתכן שמ"ר למגורים, קוו ראשון לים, עלה ב-2005, רק 2500 ש"ח?! והרי כל דרדק, זב חוטם, יאמר לך שמחיר קוו החוף ב-2005, היה 20.000 ש"ח למ"ר, פי 8, מקביעת השמאי. זה כבר ממש מטריד. כל שנותר לשמאי הממשלתי לבחור, במקרה כזה, אחד משלושה כובעים: "כובע טמבל" "כובע ליצן", או "כובע מושחת". לסיכום נקודה זאת, מבקר המדינה קבע כי, המנהל, עשה מעשים תמוהים וחריגים שלא יעשו ובניגוד לחוק התכנון והבניה ובניגוד להחלטות מועצת המנהל בחוסר סמכות ובשליפה מהמותן, בלא כל יעוץ ו/או חו"ד מקצועית, בלא הסבר מניח את הדעת וגרם למדינה הפסד של 150 מיליון ₪ ובמקביל נתן ליזם ולעירייה מתנה על חשבוננו, של 150 מיליון ₪. המבקר התמים והחביב, נסמך על שמאות השמאי הממשלתי וסבר לתומו שעקצו את המדינה ב-150 מיליון ₪, בעוד שעומק העקיצה, הינו כ-1.3 מיליארד ₪, בערכי 2005. בימינו גובה העקיצה, כ-3.5 מיליארד ₪, ללא הרווח היזמי.

מעניין לעניין באותו עניין. זמן קצר לאחר מכן, המנהל החכיר את נמל יפו לעירית ת"א. נמל יפו הוא כנראה, נכס הנדלן היקר ביותר במזה"ת, שעבר מיד ליד, בשקט בשקט, בעשור האחרון. שוויו של נמל יפו, אם נגזר עליי לשום גם אותו, הינו שטח הנמל, במכפלה של 400%, זכויות בניה עיקרי, במכפלה של 60 אלף ₪ למטר מבונה. (מ"ר בנמל יפו יקר יותר ממ"ר על קוו המים בת"א). דהיינו שוויו נמל יפו כמה מאות מיליארדי ₪!!! יודגש ויצוין, כי העירייה היא שמקדמת את התב"ע וכי במוקדם או במאוחר, בשיטת הסלאמי, יגיעו זכויות הבניה בנמל ל-400% עיקרי. גם המנהל יכול היה לקדם תב"ע כזו בוועדה המחוזית ורק לאחר מכן להחכיר את השטח. כמה קיבל המנהל עבור נמל יפו? מאות מיליארדים? לא! עשרות מיליארדים? לא! מיליארדים? לא! טוב כמה? התשובה: העירייה תעביר למנהל, כנגד נמל יפו, כמה מגרשים מצ'וקמקים, ביפו ג', המשמשים כמגרשי כדורגל לקבוצות חובבים בליגה ד'. שווי המגרשים שואף לאפס מאופס. לא ניתן לעשות איתם דבר, שכן הם מגרשי ספורט, ביעוד ציבורי, באזורי מצוקה. חשוב לזכור, כי המנהל ועירית ת"א, הינם גופים זרים לחלוטין, בעלי ניגוד אינטרסים, המתקוטטים תדיר בבתי המשפט. לכאורה אין קשר בין שתי העסקאות. אלא, שחוש ריח מפותח, ימצא מכנה משותף אחד לפחות. בשתי העסקאות, המנהל מחלק מתנה, אדמות מדינה, בשווי מיליארדי ₪, בלא כל סיבה גלויה הנראית לעיין ובלי שיוצא לו מכך דבר. וכשלא נראית סיבה למסיבה, הדבר הראשון, השני והשלישי, העולה, ניקרא שחיתות. שחיתות. שחיתות. כשנוברים מעט, בעסקת נמל יפו, צץ לפתע, מכנה משותף נוסף עם עסקת הדולפינריום. שתי העסקאות התמוהות, נעשו בסמיכות זמן, ע"י מר אולמרט, בניגוד לדין ולחוק ובעיקר ללא כל הגיון כלכלי. אולמרט חילק אדמות מדינה בשווי מיליארדים, כמעט בחינם ובלי סיבה הנראית לעיין. הייתכן שאולמרט אישר את עסקת נמל יפו, כנדוניה, לעיריית ת"א, על שניאותה להסכים ולקבל את עסקת הדולפינריום "המצחינה"? בשלב זה, זו רק תאוריה. ואם בצחנה עסקינן, זה המקום לציין כי, העירייה הסתירה מהציבור את העובדה, שניתן ליצור רצף טריטוריאלי בטיילת, על פי נספח א' להסכם החכירה עם הדולפינריום, שנחתם בשנת 1989, לפיו מתחייב הדולפינריום, כדלקמן: "להעביר לרשות חברת אתרים את רצועת החוף הנושקת לים וכי הטיילת תוקם בצידו המערבי של המבנים הקיימים ותחבר בין הטיילת הצפונית לפארק "קלור" וכי הטיילת כולה או חלקה תהיה בתוך שטח הדולפינריום", כן "תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור, לגבי הטיילת, שתעבור בתוך שטח הדולפינריום". (סעיף 5 לנספח א' להסכם החכירה). לפי סעיף 6 לנספח א', הדולפינריום אינו זכאי לפיצוי,

בגין מעבר הטיילת בשטחו. כלומר הטענה שהעירייה מוכרת לציבור, לפיה, כביכול, האינטרס של עיריית ת"א בעסקת הדולפינריום, הינה רצונה העז, ליצור "רצף טריטוריאלי בטיילת", הינה סיפורים ואגדות לבית פורסייד. רצף טריטוריאלי בטיילת, קיים מכח נספח: "א" וניתן לאכוף אותו באופן מידי. לחילופין, אם העירייה חמה על כל השטח, בכוחה להפקיע את הדולפינריום, תמורת מיליונים ספורים ואין צורך ליתן ליזם מתנה של 3.5 מיליארד ₪ על חשבון המדינה, רוצה לאמר, על חשבוננו. כאמור, לא רצף טריטוריאלי "בטיילת" ולא כפכפים. העירייה ממתינה להטליי השבחה, מעל מיליארד ש"ח, בניגוד לחוק, מכספים שהיו צריכים להגיע למנהל – למדינה. על כן החלטת הועדה המחוזית, כי הועדה המקומית תקדם התוכנית לאיחוד וחלוקה, הינה לא פחות, מליתן לחתול שמן, לשמור על הקימאק של השמנת.

לסיום אופטימי, דרכי פעולה: עסקת הדולפינריום הינה עסקה מותנית והיא עדיין ניתנת לביטול. היה ותבוטל עסקת הדולפינריום והקרקע תצא להתמחרות, צפויים להיכנס לקופת האוצר המדולדלת מעל 3 מיליארד ₪. ומה עושים עם הכסף? קצת לצה"ל, קצת לזוגות צעירים, קצת לעניים, קצת למצוקת הדיור והיתרה – פיצוחים לשבת. אז מה עושים? הצעה ראשונה למשטרה ולפרקליטות: לחקור את כל הדרגים במנהל, בעסקת הדולפינריום, מהזנב לראש, כולל עדיי מדינה. הצעה שניה: לדבר עם שולה. הצעה שלישית: צאו לרחובות. החתימו עצומות. הצעה רביעית: ע"פ סעיף 1.11 לפרוטוקול הועדה המחוזית, התוכנית מציעה בנייה בתחום ה-100 מטר מקו החוף ועל כן "אישור הולנת"ע יהיה תנאי למתן תוקף לתוכנית" מכאן כי זירת המאבק הבאה של אבירי שלטון החוק תהיה בולנת"ע. הצעה חמישית: פעולה ע"י גופים וולונטריים משפטיים, שיגישו עתירות מנהליות ובגצ"ים. הצעה שישית: ע"פ החוק, רשויות המס אינן חייבות לקבל את המחיר החוזי, כשהוא אינו משקף את מחירי השוק. כלומר, היזם מוכר את הדולפינריום וצריך לשלם מס שבח או מס הכנסה. התמורה אותה מקבל היזם, הינה מגרש בשווי כ-3.5 מיליארד ₪. מכאן שהתמורה בגין מכירת הדולפינריום החייבת במס, הינה 3.5 מיליארד ₪. כמו כן היזם קונה את מגרש המנהל ועליו לשלם מס רכישה, ע"פ שווי תמורה של 3.5 מיליארד ₪. לחץ ציבורי, עשוי לגרום לעיריית ת"א להפקיע את הדולפינריום ולשלם לבעליו את שווי האמת! לחילופין, הציבור מוכן לחכות עד שהסכם החכירה יפקע. ממילא, הרצף הטריטוריאלי בטיילת, מובטח כאן ועכשיו, מכח נספח א'. אך האם העירייה תהא מוכנה לוותר על הטליי השבחה (לא חוקיים) של מיליארד וחצי ₪?! בד בבד עם ביטול קומבינת הדולפינריום, חובה לבטל גם את עסקת נמל יפו ולהחזירו למנהל. כך הפנינה תנצל מהפיכתה לקניין נמל ת"א.

* אין לשנות להוריד ו/או להוסיף על מאמר זה בלא אישור מראש ובכתב מהמחבר.

* חופש פרנקון, עו"ד – המשרד מתמחה במקרקעין, תכנון ובניה וליטיגציה