

רכב ותחבורה

פוסטה TV

לוח עורכי דין

מדורים

דף הבית

צור קשר

אודות

משפחה

דלתיים פתוחות

נדל"ן \ אורבני



## חיפה האדומה עשתה קומבינה, חיפה הירוקה נדרשת לשלם

נכתב על ידי אמיר זוהר | זיו קריסטל | ב 23/12/2021 09:42

עיריית חיפה הפסידה עשרות מיליונים בתביעה על הפקעת קרקעות למטרות תיירות ונופש אותן מכרו ראשי העיר בעבר לקבוצת דנקנר ופריצקר שהקימו עליהן קניונים מסחריים \* בערעור חושפת העירייה הנוכחית של עינת קאליש-רותם סיפור פשע היסטורי על התובע העיקרי - יוסף אפשטיין, בנקאי מצליח שמוטט שני בנקים ונשלח לשנות מאסר ארוכות, הוכרז כפושט רגל והורשע גם בתיק שוד הכספות הגדול ברמת גן \* אפשטיין הלך לעולמו אבל יורשיו דורשים לקבל חזרה את כל הזכויות בקרקע



אזור המבואות הדרומיים של העיר חיפה בדרך לטירת כרמל היה שומם כמעט לחלוטין בתחילת שנות השבעים. שדות בור הקיפו כמה בסיסים צבאיים מיושנים מדרום לכביש פרויד היווד מן הכרמל, לא הרחק ממתחם אצטדיון הכדורגל סמי עופר החדש. מערבה מהם לכיוון הים נראו נטושים למחצה מבני בלוקים ואסבסט תעשייתיים שאכלסו מפעלים מקרטעים. איש לא חלם אז שהשטח הזה יהפוך למה שהוא היום: מתחם מסחרי ענק שהזרים עשרות מיליונים ליזמים וכרישי נדל"ן ומגלגל מאז מאות מיליונים מדי שנה – קניון חיפה (עזריאלי), מרכז קסטרא, מרכז הקונגרסים, פארק תעשיות המדע בו שוכנים משרדיהן של חברות טכנולוגיה וענקיות הייטק כמו גוגל, אינטל, חברת החשמל, אצטדיון סמי עופר המפואר ועוד – זהו עמק הסיליקון המשגשג של חיפה.

ב-1971 אישרה עיריית חיפה, אז בראשות **משה פלימן**, תוכנית מתאר לשטח המדובר (חפ/1332) אשר קבעה כי כל המתחם הענק המשתרע על פני שטח של 1,400 דונם, מיועד לפיתוח מתחמי "תיירות, נופש, קייט ומגרשי ספורט".

אחד מבעלי הקרקע העיקריים היה אז איש עסקים פרטי בשם **יוסף אפשטיין**, איש עסקים עשיר בשנות ה-60, בנקאי ומשקיע בנדל"ן אשר רכש ב-1964 שטח פתוח גדול למרגלות הכרמל.

ב-1972 פרסמה הוועדה המקומית של עיריית חיפה הודעה על הפקעת הקרקעות בשטחי התוכנית. העירייה ומינהל מקרקעי ישראל הבהירו אז כי הקרקע מופקעת בתמורה לפיצויים סטנדרטיים כנהוג במקרים של "הפקעות לצרכי ציבור" – פיתוח שטחי תיירות נופש וקייט במקרה הזה. בפועל, לבעלי השטח המקוריים אשר נושלו משליטתם בקרקעות הוצע פיצוי חד פעמי, רחוק מלגלם את השימושים והערך האמיתי שיופקו מאותה קרקע לאחר שתופקע מבעלותם.

עוד נקבע, כי לאחר ההפקעה, עיריית חיפה ומינהל מקרקעי ישראל יהיו רשאים להחכיר את השטחים האלו לגורמים אחרים שירצו לפתח אותם – "למטרות התוכנית!!!"

חלף עשור מההודעה על הפקעת השטחים, וב-1981 העירייה ומוסדות התכנון שלה, אז כבר בראשות **אריה גוראל**, צפו את החזון ומיהרו לאשר שינוי לתוכנית המתאר המקומית הכולל "הרחבת יעודי הקרקע בשטח". התוכנית המפורטת החדשה חילקה את השטח במבואות הדרומיים של העיר לכמה אזורים:

אתר ירידים ותערוכות

אתר למלון

אתר נופש וספורט

תחנת רכבת פרברית ("חוף הכרמל")

מתחם חדש לתעשיות עתירות מדע (היי-טק).





חזון "קמנדן טאון" הלוונדוני לא הוגשם בחיפה. קניין קסטרא ואצטדיון סמי עופר (משה שי פלאש 90)

חלף עוד עשור ובשנת 1993 פורסם המכרז לפיתוח "אתר מסחר ושירותים", עליו הוקם קניין חיפה. על תכנון המכרז עבדו בכורת של גוראל, את הקופונים גזרו בלשכה של **עמרם מצנע** אשר נבחר אז לראשות העירייה. שיווק הקרקע בוצע על ידי מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י) בתיאום עם העירייה, והזכות היו חברת "**דנקר השקעות**" ממרכז הארץ, והקבלן החיפאי הוותיק **שמשון פריצקר**, אשר שילמו לרמ"י 37 מיליון שקל עבור החכרת השטח ל-49 שנים, והזכות לבנות בו עשרות דונמים של שטחים מסחריים. בין לבין השתלטה **דלק נדל"ן** של יצחק תשובה על דנקר השקעות ורכשה את המתחם, עד שבשנת 2010 נמכרה הבעלות בקניין חיפה לקבוצת עזריאלי תמורת 300 מיליון שקל.

במרחק של מאות מטרים בודדים משם במעלה ההר הוקם מרכז מסחרי נוסף, גם הוא על קרקע פרטית אשר הופקעה מאפשטיין ושווקה ליוזמים על ידי עיריית חיפה לטובת הקמת מרכז שהוגדר "לקניית ואומנויות" (תערוכות). גם כאן הזוכה היתה משפחת דנקר, בשנת 1996 שילם **דוד דנקר** מחיפה ארבעה מיליון דולר לעירייה, ובשנת 2000 פתח בנו **גיל דנקר** את מרכז קסטרא. מבנה מרהיב ביופיו אמנם, אבל בניגוד לקניין המסחרי המצליח הסמוך, כאן בשל מגבלות המכרז והיעוד לאומנויות, ההצלחה היתה מוגבלת ביותר – חזון "קמנדן טאון" הלוונדוני לא הגשים את עצמו בחיפה, שלא לומר נחל כישלון חרוץ.

כדי לתמוך ביוזמים של קסטרא, מיקירי העיר, בשנת 2013 אישרה הוועדה המקומית של העירייה בראשות יונה יהב, את בקשת הבעלים לתוספת דרמטית של זכויות בנייה כדי להקים במקום את שני "מגדלי קסטרא" – מגדל דיור מוגן ומגדל משרדים, ובכך לשנות משמעותית את אופי הפרויקט.





עמרם מצנע (כנסת)



יונה יזב (יחצ)



עינת קליש רותם (עירייה)

הפרויקטים המסחריים אדירי הממזים ותנופת הפיתוח בעמק הסיליקון, שני הקניונים, מרכז הקונגרסים, אצטדיון הכדורגל, שכונת המגורים נאות פרס הסמוכה ועוד ועוד, משכו לאזור צייד נדל"ן מקומיים, מומחים לאיתור קרקעות "אבוזות" אשר נוהגים להפעיל חוקרים פרטיים, עורכי דין וגורמים מקצועיים בכירים לשעבר במגזר הציבורי, כדי למצות זכויות בשטחים שהופקעו מבעלי קרקע ויורשיהם.

צידי הקרקעות קיבלו טיפ ראשוני על הקרקע שהופקעה על ידי המפ"איניקים של חיפה, ונמסרה תמורת נזיד עדשים לאליטה העסקית בעיר האדומה. בתחקיר שערכו הם הגיעו למי שהיו הבעלים המקוריים בקרקעות עד לאותה פעולה שלטונית דרקונית, אבל מאחר וחלק ניכר מהם כבר נפטרו או היו לקשישים גריאטרים, בקושי נמצאו היורשים, חלקם לא ידעו כלל שהירושה של הוריהם הופקעה לטובת טייקונים.

בשנת 2011 הבשיל התחקיר של צידי הנדל"ן לכדי תביעה שהגישו לבית משפט המחוזי בחיפה בעלי המקרקעין שהופקעו, יורשיהם ובאי כוחם, ובראשם איש העסקים יוסף אפשטיין, שהיה לטענתו בעל החלק הארי בזכויות ההיסטוריות על השטח. התובעים דרשו מעיריית חיפה ורמ"י פיצויים בגובה עשרות מיליוני שקלים על הפקעת הקרקעות עליהן נבנו בניגוד ליעוד המקורי של ההפקעה – קייט ונופש – עשרות אלפי מ"ר של מרכזים מסחריים, כבישים ומגרשי חניה שנשללו כדי לשרת את המרכזים המסחריים.

בשנת 2014 התביעה הוגשה מחדש על ידי תובעים ועורכי דין אחרים, משום שבגרסה הראשונה לא שולמה אגרת בית המשפט, וחרף העובדה שהתובע מספר 1 אפשטיין נפטר (אבל לא נמחק מכתב התביעה). לצידו של אפשטיין המנוח התייצבו עשרה תובעים נוספים מבעלי אותן זכויות היסטוריות, ביניהם כאלה שרכשו את הזכויות. באמצעות **עורכי הדין שחר הררי וסיון גוטהולץ**, טענו התובעים כי מעת שיעוד הקרקעות שונה לאחר ההפקעה – ממטרות ציבוריות לשימושים מסחריים בשירות בעלי הון – על העירייה היתה מוטלת חובה להציע לבעלים לרכוש את קרקעותיהם בחזרה, כפי שמצווה חוק התכנון והבנייה.





שופטת ריבי למלשטריך-לטר

### **הפקעה - מתיירות למסחר**

בחודש דצמבר 2020, שופטת בית המשפט המחוזי בחיפה, **ריבי למלשטריך-לטר**, הדהימה את עיריית חיפה ופרקליטות המדינה (אזרחי), כאשר החליטה לקבל את התביעה של אפשטיין ושמונה בעלי מקרקעין אחרים. השופטת חיבה את עיריית חיפה לשלם לתובעים פיצויים של 30 מיליון שקל (כל אחד לפי חלקו) בגין הפקעת זכויותיהם ההיסטוריות למשפחת אפשטיין בראשות האלמנה נילי אפשטיין נפסקו 40 אחוז בהיקף המקרקעין ובסכום הפיצוי.

"זכות הקניין במקרקעין קיבלה מעמד של זכות יסוד", פסקה השופטת ברוח המהפכה החוקתית של הנשיא לשעבר אהרון ברק אשר נחקקה 20 שנה אחרי ההפקעה וכמעט 20 שנה לפני התביעה נגד העירייה והמדינה. "רשות מפקיעה איננה מוסמכת לעשות בקרקע המופקעת ככל העולה על רוחה, היא כפופה למשטר של שימושים ציבוריים... הרשות חופשית להשכיר את הקרקע לנוף אחר, רק כל עוד השימוש בה הוא על פי הייעוד שהיה קבוע בתוכנית".

השופטת כתבה כי "כל מי שראה את קניין חיפה וכל מי שמכיר אותו לא יכול לחשוך ולו לרגע שמדובר בשימושי מסחר שהם 'שירות נלווה' לאתר תיירות נופש וקייט... שטח קניין חיפה וקניין קסטרא מהווים שטח עצום של מרכזי קניות... לא מדובר במרכז קניות שממלא מטרה לשרת תיירים... הקמת מרכז מסחרי רווחי איננה מהווה הפקעה לצרכי ציבור. מדובר בשינוי מהותי ליעוד בתכנית המקורית... במקרה כזה היו חייבים להציע לנפקעים לרכוש את אדמותיהם בחזרה".

כך השית בית המשפט על העירייה המרוששת חוב פיצויים ענקי, היסטורי.

ראשת העירייה הנוכחית, **עינת קליש-רותם**, שתדמיתה הירוקה והאיכותית נסדקה והיא סוחבת על גבה משברים רבים, נאלצה לצאת למלחמה נוספת כאשר עשתה מה שלא עשה ראש העירייה הקודם יונה יהב, שהתביעה הוגשה בתקופתו. לצורך הגשת ערעור לבית משפט העליון היא שכרה בתקציב של 1.4 מיליון שקל את שירותי משרד רואי החשבון **יהודה ברלב**, מומחה לביקורת חקירתית, כדי לבחון את הרקע להפקעה של הקרקע הפרטית, ואת המכירה שלה לדנקנר ופריצקר, שמות נרדפים לאליטה העסקית בחיפה.

משרד רו"ח ברלב ערך חקירה חוצת עידינים ויבשות במהלכה התגלו ממצאים מדהימים על טיבם לכאורה של תובעי הפיצויים, ובעיקר התובע יוסף אפשטיין. עבודת הביקורת ובעיקר העלות שלה זכו לביקורת קנטרנית מתלהמת ובלתי מוצדקת מצד חברים במועצת העיר, קואליציה ואופוזיציה, בעידודם של גורמים בעלי עניין המזוהים עם התובעים אשר טוענים לבעלות על שטחים נוספים מצפון לשני הקניונים, ומאיימים לתבוע עשרות מיליונים נוספים מהעירייה.

ועדיין, על בסיס ממצאי התחקיר של משרד ברלב, באמצעות **עורכי הדין רנאטו יאראק ומיכאל וקנין ממשרד פירון ושות'** מבקשת העירייה מבית משפט העליון, להגיש



לפי ממצאי התחקיר, יוסף אפשטיין היה בשנות השישים בנקאי צעיר שצמח כמטאור כלכלי, רכש בנק ושטחי נדל"ן רבים ברחבי הארץ, אבל גם נפל באותה עוצמה ומהירות שבה הוא עלה – דמות כלכלית שהיתה נדירה אז ביישוב הוותיק אבל למרבה הצער היא מאוד שכיחה בימינו. אפשטיין סיים את "הפרק המפואר" שלו בכלכלה ישראלית בשערוריית ענק כלכלית שהסתיימה במאסר ממושך על מעילות בנקאיות שחשפו אותו כאחד מעברייני הצווארון הלבן הגדולים של התקופה.

על פי דו"ח החקירה של משרד ברלב, אפשטיין נכנס למאסר והיה פושט רגל שאיבד לכאורה את כל זכויותיו בנכסים הרבים שהחזיק עוד לפני הפקעת הקרקעות בחיפה בשנות השבעים והשמונים.

לממצאים רבי המשמעות הללו לא היה זכר בתביעה שהוא הגיש בערוב ימיו, ונמשכה בשמו גם לאחר מותו, ואגב, לא היה לה זכר גם בכתבי ההגנה של העירייה ורמ"י בבית משפט המחוזי.



**"העולם הזה" חושף**

זו"ח החקירה שצירפה העירייה לערעור מבוסס על מסמכים רשמיים מהארכיונים של משרד המשפטים, בתי המשפט, ההוצאה לפועל והמשטרה, אבל לצורך הסיפור העיתונאי נראה כי המוצג המרתק ביותר הוא דווקא כמה כתבות מצהיבות משבועון החדשות המיתולוגי "העולם הזה", בעריכת **אורי אבנרי** שנפטר לפני כשנתיים. "העולם הזה" היה הילד הרע של עולם העיתונות, בית ספר לעיתונות אנטי ממסדית, שהציע לראשונה עיתונות חוקרת מקצועית ואיכותית לצד עיתונות צהובה וסנסציונית, שהצמיחה כמה מבכירי העיתונאים בישראל.

"העולם הזה" ידע לספר כי כבר בשנת 1967 הבנקאי יוסי אפשטיין הביא להתמוטטות בנק בישראל עקב מעילה: "יוסי אפשטיין היה הגאון התורן של עולם הבנקאות הישראלי. הוא נולד למשפחת פרדסנים עשירה. אביו, פייבל אפשטיין, רכש מיד עם עלייתו מפולין פרדס בן 120 דונמים. פרדס זה היווה את היסוד לעושרה של המשפחה... כמו מרבית בני הטובים באותה תקופה, נשלח אפשטיין ללמוד בגימנסיה הרצליה... כשהיה אפשטיין בן 20 נפטר אביו. הצעיר קיבל לידי פרדסים רבים, והחליט להוכיח כי הוא איש עסקים גאון... תוך שנים הוא הפך לאחד הפרדסנים הגדולים בארץ".

העיתון הוסיף ותיאר את השיטות בהן עשה אפשטיין הון רב מנדל"ן על חשבון חקלאות. "באותה תקופה החלו לבנות את שכונת היוקרה סביון, השוכנת בדרך בין תל אביב ללוד... אפשטיין בנה לו בית בסביון וערך שם מספר עסקאות קרקע שעליהן הרוויח סכומי עתק. אז הוא גילה את אפשרויות הרווח בעסקי הקרקעות ובבנייה, ורכש קרקעות בתל אביב, בנתניה ובצפת. עסקאות בהיקפים כאלה הצריכו מגעים צמודים עם הבנקים, ותלות בחסדיהם של מנהלי בנקים במתן ערבויות. יוסי, אשר יידידו מתארים אותו כאיש הבטוח בעצמו ביותר שהם מכירים, בעל סגנון דיבור והופעה שחצניים, לא אהב להיות תלוי בחסדי אחרים, אפילו אלה בנקים...".

בשנת 1959 אפשטיין רכש שלישי ממניות בנק פויכטוונגר - בנק מסחרי ישראלי שהוקם בשנות ה-30 על ידי בנקאים יהודים שעלו מגרמניה, דיווח אבנרי שגם אביו היה בנקאי בגרמניה. באמצעות האשראי הבנקאי המשיכו עסקיו להתרחב. בשנת 1964, בדיוק השנה בה רכש אפשטיין את הקרקעות בדרום חיפה, הוא הקים גם את בניין הסינרמה המיתולוגי בשכונת יד אליהו בתל אביב אשר שימש להקרנת סרטים (נהרס לאחרונה). "העולם הזה" תיאר כי הערבויות שנתן לו הבנק שלו, פויכטוונגר, "הגיעו עד תשעה מיליון לירות, "עד הרגע שאפילו מנהל הבנק שלו אמר לו סטופ - אבל לאפשטיין נמצא פתרון אופייני לבעיה זו".

בפברואר 1966 רכש אפשטיין מניות נוספות והשתלט על 51 אחוז ממניות הבנק. "בשנת ה-39 לחייו הפך לבעל הבנק הצעיר ביותר בארץ. מנהל הבנק שסירב להמשיך לתת לו ערבויות, פוטר מתפקידו", כתב העיתון. "את המניות שרכש אפשטיין הוא התחייב לשלם בתשלומים. תשלומים אלו נעשו על ידי הלוואות שאותן לקח מהבנק עצמו... כאשר מצליחה השיטה, היא הופכת את בעליה לגאון פיננסי - כאשר היא נכשלת, היא מכניסה אותו אל מאחורי סורג ובריח. אותה תקופה היתה התקופה הזוהרת ביותר של יוסף אפשטיין", דיווח "העולם הזה". בזכות הבנק שסיפק לו מימון נדיב "הוא פיזר כספים על ימין ועל שמאל, והיווה דוגמא לאצולת הממון הישראלית".

ואז נכנס אפשטיין למירוץ לקניית בנק ארצישראלי ותיק נוסף, "בנק אלרן", על מנת שיכסה את הבור המימוני שלו. "הוא קיווה כי בבנק אלרן ימצא קרנות פנימיות, אשר יאפשרו לו לכסות את הלוואות הרבות שלקח מבנק פויכטוונגר, מכספי המפקידים התמימים שלו", כתבו אז ב"העולם הזה", אבל ההימור כשל, ואת המהלך הזה אולי ניתן לכנות היום כהונאת הפונזי הארצישראלית הראשונה.

"שיטפון ההוצאות והמיתון הכלכלי גברו אפילו על גאוניותו הפיננסית של יוסי אפשטיין", הסביר העיתון. כעבור זמן קצר, בנק פויכטוונגר פשט את הרגל, וב-1969 אפשטיין נדון לשש שנות מאסר על גניבת ניירות ערך של לקוחות הבנק וקשר להונות. את שנותיו הבאות העביר כגזבר כלא מעשיהו, אבל זה רק אמצע הסיפור.





היכרות במעשיהו (ארכיון "העולם הזה" מתוך חומר הראיות שהוגש לבימ"ש)

### עבריו חוזר

מאסרו של אפשטיין קוצר בשליש, אחרי ארבע שנים הוא שוחרר וניסה לחזור לעולם העסקים. את היותו פושט רגל, דיווח "העולם הזה", הוא עקף בתרגילים שהיום היו נחשבים כהלכתיים הון, למשל שימוש בחשבונות בנק שפתח על שם בנו, ועל שם רעייתו השנייה נילי, הצעירה ממנו ב-14 שנים. אבל אז התרחש מה ש"העולם הזה" אהב לכנות בכוכביות המזוגזגות שלו, "מעצר סנסציוני".

ב-1 פברואר 1976 התרחשה פריצה נועזת לחדר הכספות של בנק ברקליס דיסקונט ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן. זה היה שוד הכספות הגדול ביותר בישראל עד אותה תקופה. רכוש בשווי 200 מיליון לירות, כסף ותכשיטים, נעלם מ-250 כספות במרתפי הבנק, זה היה השלל של השודדים.

"פריצה ברמה בינלאומית", כתבו למחרת היום ב"דיעות אחרונות", **אריה אבנרי** הכתב הפלילי דאז ו**בני ברק** הכתב הכלכלי. "הפורצים חדרו לבנק ביום שישי, פוצצו מטען, הבקיעו את קיר מרתף הכספות למחרת בבוקר והסתלקו במוצאי שבת".

בסוף אוגוסט 1976, חצי שנה אחרי הפריצה, משטרת תל אביב עצרה את אפשטיין מיוזענו, ואת האחים יהושע ואלכס ויינגרטו. הבעלים של מלון נחמני בתל אביב, בחשד שהיו





מספר ימים אחרי המעצר "העולם הזה" דיווח, כי "לדברי המשטרה פדה אפשטיין, ביום רביעי בשבוע שעבר, בבנק קופת עם ברמת-גן, שתי אגרות-חוב על סך 10,000 לירות כל אחת, שמספריהן הסידוריים הוכיחו כי הן שייכות לאגרות-חוב שנשדדו מכספות ברקליס דיסקונט. אפשטיין הפקיד את הכסף בחשבון על שם בנו... אפשטיין טוען, כי קנה את האגרות-חוב בתום לב".

עוד דווח בשבועון, כי בחיפוש בכספת דירתו של אפשטיין בתל אביב נתפסו כסף מזומן ותכשיטים בשווי 3 מיליון לירות – אבל בניגוד לאג"ח, את הכסף והתכשיטים לא היה ניתן לקשור לפריצה. "לכל היותר יכולה להישאל השאלה, מניין היה לפושט רגל כסף כה רב", כתבו אז ב"העולם הזה", מיטב הז'אנר.

"יוסי אפשטיין – הבנקאי שהמשטרה חושדת בו שהיה המוח של שוד הכספות הגדול", זעקה כותרת עמוד השער מ-1 אלול תשל"ו, 1 ספטמבר 1976, ולצידה תמונה ענקית של הבנקאי פושט הרגל.

"נפתרה תעלומת שוד 250 הכספות ו-200 מיליוני הלירות", המשיכו להתפייט אבנרי ועורכי העיתון שלו. "יוסי אפשטיין נעצר כחשוד בפריצה הגדולה לבנק ברקליס דיסקונט ברמת גן, פשטה הידיעה בחוגי הבנקאות ביום שישי האחרון", היה הפתיח לכתבה, "האיש ששדד בנק מבפנים כאשר היה מנהלו שדד עכשיו בנק מבחוץ על ידי תכנון פריצה לחדר הכספות".

בשנת 1977 הורשע אפשטיין בניסיון למכור רכוש שנגנב מכספות ברקליס דיסקונט, ונגזרו עליו ארבע וחצי שנות מאסר נוספות. לפי פרסומים נוספים, אחר שחרורו הוא עזב את הארץ והחל לעבוד בחברת נדל"ן בלונדון.



הכספות שנפרצו בבנק דיסקונט ברמת גן (צילום מארכיון  
"העולם הזה" מתוך חומר הראיות שהוגש לבית המשפט)

### **זכויות של פושט רגל**

הכתבות מ"העולם הזה" מספקות את התבלין הרומנטיקני לפרשה, אבל עורכי הדין החיצוניים של עיריית חיפה צירפו לערעור שהגישו לבית משפט העליון מסמכים משפטיים רלוונטים נוספים שאסף ר"ח ברלב. ביניהם, הערת אזהרה שנרשמה בשנת 1967 בלשכת רישום המקרקעין ביחס לקרקעות של אפשטיין בדרום חיפה. על גבי נסח הקרקע נרשם בהערת האזהרה בכתב יד, כי אפשטיין הוכרז פושט רגל ובית המשפט מינה כונס נכסים לנכסיו.

"הראיות הנוספות אינן מותירות ספק", נכתב בערעור, "המשיב אפשטיין ז"ל באמצעות יורשתו נילי אפשטיין נעדר כל מעמד לתבוע בגין הפקעת המקרקעין, שכן עוד בשנת 1967, ארבע שנים לפני שהתוכנית הכללית פורסמה, הוא הוכרז כפושט רגל והצהיר כי אין בידי נכסים, לא בארץ ולא בחו"ל... במועד פרסום התוכנית בשנת 1971 (תוכנית ההפקעה הציבורית, ז"ק) מר אפשטיין כבר לא החזיק בזכויות הקניינות במקרקעין... הערת האזהרה משנת 1967 עומדת בתוקף, רשומה עד עצם היום הזה ומעולם לא נמחקה", נטען בערעור.

בתצהיר שהגיש ר"ח ברלב הוא צירף מסמכים נוספים, לרבות החלטה מנובמבר 2006 שניתנה על ידי בית משפט השלום בתל אביב, בתגובה לתביעה שיוסף ונילי אפשטיין הגישו. בהחלטה נכתב: "נילי ויוסף הינם במעמד של פושטי רגל, כונס הנכסים לא ידע על הגשת התביעה, ובודאי שלא התקבל אישור בית משפט להגשת תביעה בשמם... מתוקף מעמדם כפושטי רגל אין הם בעלי כשירות לחתום על יפוי כוח או להסמיך מי מטעמם להגיש בשמם תובענה לבית משפט".

לדברי ר"ח ברלב, לאחר שערך בדיקה מקיפה לא נמצאה החלטה שיפוטית שהתירה לאפשטיין או יורשיו להגיש את התביעה נגד עיריית חיפה ב-2014. לפיכך, לא ברור כיצד הם הצליחו להגיש את התביעה ולנהל אותה כל השנים מבלי שאיש במחלקות המשפטיות של עיריית חיפה ורמ"י בדק מי הם התובעים, והעיר לבית המשפט על המחדל. "המשיבים נדרשו לקבל אישור לצורך הגשת תביעתם", נטען בערעור, "ויזכותם במקרקעין אשר מכוחה הוגשה תביעתם, כפופה להליכי פשיטת רגל".

לא מדויק, טוענים עורכי הדין של משפחת אפשטיין, ומציגים מסמך המעיד על סיום הליך פשיטת הרגל בתאריך 28 יולי 1987, אשר חתום על ידי הכונס הרשמי של משרד המשפטים.

לעיריית חיפה יש כיום טענות משפטיות נוספות, בהתייחס לכך שבית המשפט המחוזי הכיר בשמונה תובעים נוספים כזכאים לפיצויים על הפקעת חלקות סמוכות. בהקשר זה נטען בערעור כי יתר התובעים לא הגישו התנגדויות במועד פרסום התוכנית אשר שינו את יעוד המקרקעין שהופקעו מהם, ולפיכך חלה התיישנות על עיקרי תביעתם. בנוסף, העירייה כופרת בכך שחל שינוי יעוד ממטרות ההפקעה, לטענתה בערעור השטחים הבנויים של קניין חיפה ומרכז קסטרא מהווים רק חמישה אחוזים משטח התוכנית הכוללת במבואות הדרומיים - ועל בית המשפט לבחון מחדש את כל השימושים החלים בכל שטחי הקרקע המופקעת.



## תגובת אפשטיין ושות'

חשבתם שכעת מחכים להכרעת בית משפט העליון ובוזה יסתיים העניין? מתברר כי באמצעות עו"ד שחר הררי גם התובעים שזכו בפיצויים הגישו ערעור על פסק הדין של המחוזי, הם מערערים על כך שלא החזירו להם את הבעלות בשטח, ודורשים להשיב אותה לבעלותם בסיום תקופת החכירה.

את טענת העירייה, שאפשטיין היה פושט רגל בנוסף להרשעותיו הפליליות ולכן איבד את זכויותיו הקנייניות במקרקעין הם דוחים. יורשי אפשטיין טוענים כי העובדות לגבי פשיטת הרגל אינן נכונות, ומסמכים שברשותם מוכיחים כי פשיטת הרגל שלו בוטלה אחרי כמה שנים, וכתוצאה מכך גם הערת האזהרה שנכתבה על נסח הקרקע בגלל היותו פושט רגל (בסוף שנות ה-60). בתגובה לאתר "פוסטה" אומר עו"ד הררי: "הנאמן של אפשטיין הודיע כבר בשנות ה-80 שהוא מבטל את פשיטת הרגל, ולכן הזכויות בקרקע נותרו שייכות לו, איפה היו הטענות האלו של העירייה נגד אפשטיין בכל ההליך בבית המשפט המחוזי?".

"אם אדם היה פושע ושילם את חובו לחברה אלו טענות אווירה, להגיד שלאדם כזה אסור לקנות קרקע זה מרחיק לכת, העירייה מגבבת פסקי דין לא קשורים ומנסה לבנות מהם תיאוריית קונספירציה".

לדבריו, במשך שלוש שנים לפני פסק הדין העירייה ניהלה משא ומתן עם התובעים, כולל עם יורשי אפשטיין, והגיעו להסכם אשר טורפד ברגע האחרון על ידי ראשת העיר קליש - רותם. לטענת עו"ד הררי, ההסכם היה אמור לקבוע שהנפקעים (התובעים) יקבלו קרקע חלופית. מדובר בקרקע צמודה לשטחים שהופקעו, בהמשך החלקות שעדיין לא בנויות צפונית לקניונים, כדי שיבנו שם מגורים.

לטענת עו"ד הררי, "ההסכם אושר על ידי כל הבכירים בעירייה ויום לפני שהיה אמור לעלות לאישור מועצת העיר ראשת העיר, כנראה בהשפעת יהודה ברלב, היא פוצצה את זה. האם במשך שלוש שנים שהעירייה ניהלה מו"מ הם לא ידעו מהדברים האלה לגבי אפשטיין, לא בדקו כלום ורק ר"ח ברלב גילה להם את אמריקה?".

הערעורים משני הצדדים נקבעו לדיון בבית משפט העליון ביולי 2022.

