

MUNICIPALITY OF PARDESIA ♦ מועצה מקומית פרדסיה

ת.ד. 202, פרדסיה 42815 ♦ טל. 09-8945551 ♦ פקס: 09-8945553



חי שבט, תשע"ב  
1 פברואר, 2012

**פרוטוקול מישיבת מליאה שלא מן המניין מס' 51**  
**מיום 31.1.2012**

איכות איו"ק. פרזסיה בג'וקה  
[WWW.PARDESIA.MUNI.IL](http://WWW.PARDESIA.MUNI.IL)

## פרוטוקול מישיבת מליאה שלא מן המניין מס' 51 מיום 31.1.2012 שנערכה בחדר הישיבות במועצה

### נוכחים:

יצחק ימיני	-	ראש המועצה
אבי ניסים	-	סגן ראש המועצה
משה אורן	-	חבר המועצה
רפאל פילוסוף	-	חבר המועצה
משה גולדשטיין	-	חבר המועצה
שרון חוילי	-	חבר המועצה

### חסר:

גדעון בן-אהרון	-	מ"מ וסגן ראש המועצה (חולה)
תומר יפת	-	חבר המועצה
דוד רחום	-	חבר המועצה (התנצל)

### מוזמנים:

זאב ובר	-	מזכיר וגזבר המועצה
עו"ד יוסי חביליו	-	היועץ המשפטי
בני כרמי	-	מהנדס המועצה
יהודית ליס	-	מנהלת לשכת ראש המועצה

### סדר היום:

אישור עסקאות למכירת מקרקעין כדלקמן:

- א. מכירת ח"ח ממגרש 827 בגוש 8002 (יח' מערבית) לה"ה ציון וג'ואנה קמיל.
- ב. מכירת ח"ח ממגרש 828 בגוש 8002 (יח' מערבית) לה"ה רונית ותמיר שפיר.
- ג. מכירת ח"ח ממגרש 828 בגוש 8002 (יח' מזרחית) לה"ה שחר ושחר מאיר גרינדלינגר.
- ד. מכירת מגרש 835 בגוש 8002 לה"ה איטל ויחזקאל דרור.
- ה. מכירת ח"ח ממגרש 837 בגוש 8002 (יח' מערבית) לה"ה גולדה ואריה בלולו.
- ו. מכירת ח"ח ממגרש 837 בגוש 8002 (יח' מזרחית) לה"ה יונתן בלולו.
- ז. מכירת ח"ח ממגרש 827 בגוש 8002 (יח' אמצעית) לה"ה יוסף בוארון.
- ח. מכירת ח"ח ממגרש 837 בגוש 8002 (יח' אמצעית) לה"ה ג'וליה (גאולה) בלולו.

ראש המועצה פותח את הישיבה.

ישיבת המועצה מתכנסת בהמשך לתכתובות השונות עם משרד הפנים ביחס לאישור עסקאות המקרקעין שעל סדר היום ולאחר שועדת המכרזים של המועצה אישרה בישיבה חוזרת שהתקיימה ביום 15.12.2011 את הזוכים במכרזים הפומביים (1/10, 3/10), וזאת ללא השתתפותו של חבר המועצה תומר יפת.

ראש המועצה, מחלק לחברי המועצה מכתב לפיו למען הסדר הטוב, לשם הגילוי הנאות ומעבר לחובתו על פי דין הינו מציג בפני חברי המועצה את הנתונים כדלקמן:

א. אחיה של אשתו, מר ישראל דמארי, הינו אחד מבעלי המקרקעין המקוריים שהפכו משטחי ציבור למגרשי המגורים נשוא העסקה, הגישו תביעה לבית המשפט כנגד המועצה, ובמסגרת הליך גישור הגיעו להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין (להלן: "התובעים").

ב. ראש המועצה ואחיו מר יורם ימיני נמצאים בקבוצת בעלי המקרקעין המקוריים שלא הגישו תביעה. מליאת המועצה קבעה כי התנאים שסוכמו עם התובעים יחולו גם עליהם אולם החלטה זו בוטלה ואין לה כיום כל תוקף.

על פי חוות דעת משפטיות שראש המועצה קיבל אין כל מניעה משפטית מהשתתפותו והצבעתו בישיבת המועצה וזאת בין היתר מהסיבות הבאות:

א. הגדרת קרוב בסעיפים 103, 103א לצו המועצות המקומיות (להלן: "הצו") אינו כולל אח של אישה, כמו כן גם הגדרת קרוב בחוק מס שבח מקרקעין (כיום "חוק מיסוי מקרקעין") לא כוללת אח של אישה.

ב. החלטת המועצה על החלת התנאים שסוכמו עם התובעים על יתר הבעלים המקוריים בוטלה.

ג. בפסק דין של בית המשפט המחוזי שדן בסוגיה דומה נקבע כי אין להרחיב את גבולותיו של סעיף 103א לצו מעבר לגבולות שנקבעו בידי מחוקק המשנה.

ד. חוות הדעת המשפטיות של עורכי הדין אלי וילצ'יק ושלמה ולדמן הינן כי אין כלל ניגוד ענייניים של חברי המועצה באישור מכירת המגרשים.

ייתכן ובנסיבות רגילות, למרות שאין מניעה משפטית פורמאלית להצבעתו, למען הסר כל חשש ולמעלה מן הצורך היה נמנע מהצבעה. אולם במקרה הנדון, בו מתקיימות נסיבות מיוחדות מאוד, ועל מנת למנוע נזקים גדולים העלולים להיגרם למועצה וכן לצדדים שלישיים לאור השתלשלות הענייניים בפרשה הנדונה (הידועה לחברי המועצה ושאינן זה המקום לפרטה) ולפי עצה משפטית שקיבל הדבר הנכון הינו שישתתף בהצבעה.

ראש המועצה מסכם כי למרות האמור, למעלה מן הצורך, ועל פי עצה משפטית שקיבל הוא מצא לנכון להביא את הדברים בפני חברי המועצה.

היועץ המשפטי של המועצה עו"ד יוסי חביליו מציג את חוות דעתו בכתב, כיועץ המשפטי החדש של המועצה בעניין עסקאות המכר:

1. על פי סעיף 190א לצו המועצות המקומיות אישור העיסקה טעון החלטה של המועצה ברוב חבריה.

2. בעניין אישור העיסקה ניתנו 3 חוות דעת משפטיות של עו"ד אלי וילצ'יק (או עו"ד שירלי סופר-דמרי ממשרדו) שליווה את העיסקה: חוות דעת מיום 20.6.2010, חוות דעת מיום 27.7.2010 וחוות דעת מיום 17.5.2011.

3. חוות הדעת השלישית מיום 17.5.2011 אושרה ע"י היועץ המשפטי הקבוע של המועצה עו"ד שלמה ולדמן (ראה תרשומת על חוות הדעת: "הנני לאשר כי ההתייחסות המשפטית דלעיל סבירה ומקובלת עלי").

4. עו"ד חביליו סבור כי במצב כיום, לאור השתלשלות העניינים בנושא, לאור הנסיבות המיוחדות של העיסקה ועל מנת למנוע חשש לנזקים למועצה ולרוכשי המגרשים, **נכון לאשר את העיסקה.**

5. מדגיש כי על פי הצו אישור העיסקה טעון גם את אישור משרד הפנים.

עו"ד חביליו מצרף לעיון חברי המועצה את חוות הדעת של עו"ד שלמה ולדמן מיום 18.12.11 שעיקרה הינם כי המלצת ועדת המכרזים מיום 15.12.11 הינה סבירה ועולה בקנה אחד עם תנאי המכרז, כי ישיבת ועדת המכרזים התקיימה כדין וכי בנסיבות העניין אין מניעה מהשתתפות והצבעה של חברי המועצה, ברוב חבריה, לאישור ההתקשרויות כאמור, בכפוף לקבלת אישור משרד הפנים.

גישתו כיועץ משפטי הינה כי צריך לשים את כל הדברים על השולחן. בדבריו של ראש המועצה אין נתונים חדשים, המסמך נמסר למען הסר ספק. ראש המועצה אינו מנוע מלהצביע ונוכחותו בישיבה הינה כדין.

שרון חילי מפנה את תשומת לב עו"ד חביליו למכתב הלשכה המשפטית של משרד הפנים מחודש מרץ 2011 לפיו הסעיף החל על אישור העיסקה הוא סעיף 103א ולא סעיף 190 לצו. הוא שואל האם נדרש רוב של 6 חברי מועצה לאישור העיסקה, ומוסיף כי במכתב משרד הפנים נאמר כי אישור עסקה עם בעלי עניין מתאפשר רק בנסיבות חריגות, גם אם עמדו בשאר התנאים.

עו"ד חביליו מציין כי בסבב הראשון משרד הפנים אכן התייחס לכך אולם משבוטלה החלטת המועצה על הרחבת הפיצוי של בעלי המקרקעין גם לאלו שלא תבעו, בסבב השני משרד הפנים התייחס להחלטת ועדת המכרזים. אין הכרח שבנסיבות אלו צריך רוב של ששה חברי מועצה לאישור העיסקאות, אם כי יש בכך ספק. על כל מי שבוחר את העיסקה לבחון את הדברים מנקודת המבט הנוכחית ולשקול את כל האיזונים הנדרשים ובשורה התחתונה, לאחר שקילת כל הנתונים נכון לעכשיו צריך לאשר את העיסקה.

רפאל מציין כי המועצה הובאה למצב של אין ברירה לאור הטיפול בידי היועצים המשפטיים הקודמים, וכי משרד הפנים ראה את שתי העסקאות כעיסקה אחת. מציין כי אימו של חבר המועצה גדעון בן אהרון שלחה מכתב בעניין.

עו"ד חביליו סבור שחוות הדעת המשפטיות של עורכי הדין אלי וילצ'יק ושלמה ולדמן היו במתחם הסבירות. אין מחלוקת שמשרד הפנים לא קיבל את עמדת היועצים המשפטיים. מאחר ומשרד הפנים סבר שצריך לפתוח את העניין, הוא זה שקובע נכון להיום.

על פי הפסיקה חוות הדעת המשפטית של היועץ המשפטי של המועצה מחייבת את הרשות ואת האורגנים שלה.

אם העיסקה לא תאושר יוצאו כספים על תביעות ועורכי דין במשך שנים. צריך לאמוד את הנזק מצד אחד ומצד שני, ולערוך את האיזונים הסבירים. מכתב אימו של גדעון בן לא מעמיד את בן אהרון בסטטוס של תומר יפת, אלא מעמידו בדומה לסטטוס של ראש המועצה (בשינויים). אם מחמירים אז אפשר להטיל מגבלות נוספות. במצב הנוכחי עמדתו של היועץ המשפטי הינה שיש לאפשר לראש המועצה ולהצביע וכן גם לבן אהרון. עו"ד חביליו סבור שלאור הנסיבות שנוצרו, ובעריכת האיזונים, לרבות פגמים שנפלו, אם נפלו, נכון לאשר את העיסקה. כמובן שהעיסקה כפופה לאישור משרד הפנים.

משה גולדשטיין מציין כי גישתו של בית המשפט בדיון שנערך בעניין היתה פרגמטית והינה כי יש לפתור ולסיים את העניין. מצד שני גישתו של משרד הפנים הינה הגישה המחמירה. דעתו היא כי אין לתת לאנשים לסבול. הדיירים הנוכחיים ברחוב הנורית אומרים כי הובטחו להם הבטחות, משתדל להאמין שהדברים לא הובנו נכון. ההפסד של רוכשי המגרשים קרוב יותר לליבו מזה של הדיירים הנוכחיים, שכן מדובר מצד אחד בטיב איכות החיים ומן הצד השני באיכות חיים בכלל. לכן יצביע בעד אישור העסקאות.

שרון חוילי מציע לעצור הכל, לזמן מחדש את ועדת המכרזים, לקבל חוות דעת כמו שצריך וכן יועץ תנועה עבור התושבים הותיקים.

רפאל פילוסוף מציין למען הגילוי הנאות כדלקמן:

לפני כחודש הוא זומן בידי הדיירים הקיימים של רחוב הנורית לשיבה שהתקיימה בבית משפחת מתוק. הוצע לו לטפל בתיק הזה כעורך דין, אך הוא כמובן הודיע להם כי הוא מנוע מלעשות זאת מאחר והוא חבר מועצה. רפאל פילוסוף הסביר לדיירים כי מבחינה משפטית לא נראה לו כי יש להם טיעון כנגד התביעה, אשר אושרה טרם רכישת הקרקעות על-ידם, אך עליהם לבדוק זאת לעומק עם עו"ד. כן הסביר להם כי מהות ההצבעה איננה האם הקרקעות ישמשו לבניית בתים או לגן משחקים, נושא שנקבע כבר מזמן, אלא רק מי יהיה בעל הקרקעות, המועצה או הרוכשים. חלק אחר מהטיעונים היה שהרחוב הוא צר וללא מוצא ויש בו מצוקת תנועה ומצוקת חניה, וכן סכנה לילדים. רפאל פילוסוף הציע לדיירים לפנות ליועץ תנועה ולעורך דין. מאחר והוא לא יכל ולא רצה לקחת את התיק על עצמו הדיירים פנו לעורך דין אחר. אותו עורך דין לא יכל מבחינת הידע לטפל בנושא ופנה לרפאל פילוסוף לקבלת הסברים וסיוע, ולבסוף קבע כי איננו יכול לטפל בתיק.

לאור בקשת הדיירים רפאל פילוסוף פנה לעורך דין אחר לברר האם יהיה מוכן לטפל בתיק ובסופו של דבר אותו עורך דין העביר את התיק לטיפולו של עורך דין שלישי, אשר כתב בשם דיירים אלו מכתב אל חברי המועצה. לפני מספר ימים קיבל רפאל פילוסוף מכתב מדיירי רחוב הנורית שמאחר והוא סייע להם בטיפול בעניין הוא נגוע בניגוד עניינים ולכן הוא מנוע מלהשתתף בהצבעה היום ועליו לפסול את עצמו להצבעה. רפאל פילוסוף פונה לעו"ד יוסי חביליו בשאלה האם לאור השתלשלות העניינים הוא מנוע מלהשתתף בישיבה היום ולהצביע בנושא מכר הקרקעות.

עו"ד חביליו משיב כי הוא סבור שרפאל פילוסוף אינו מנוע מלהשתתף בישיבה ואיננו מנוע מלהצביע.

רפאל פילוסוף מציין כי תמיד היה בעד העסקאות וכי הן טובות לפרדסיה. התגלו לו בחודשים האחרונים המון עוולות. העתירה העומדת ותלוייה מקשה עליו. צריך להתייחס גם לתושבים הותיקים ברחוב ולראות איך עוזרים להם בבעייה הספציפית שיש ברחוב ללא מוצא. יש שם בעייה שאנשים לא מכניסים את המכוניות לחניות שלהם. אם העיסקה תעלה להצבעה היום הוא יתמוך בה אך ייתכן שצריך לדחות את ההחלטה מאחר ועלו היום טענות חדשות של דיירי רחוב הנורית שצריך להתייחס אליהן.

שרון חוילי, משה גולדשטיין ורפאל פילוסוף יצאו מהישיבה לזמן קצר לצורך התייעצות ביניהם.

ראש המועצה מציין כי נתן הנחייה למהנדס המועצה לבדוק את המצב ברחוב הנורית ולמצוא פתרון. כל התוכניות ברחוב אושרו והן בעלות תקוף. צריך לשבת עם דיירי הרחוב ולראות כיצד לשפר את התנאים והוא יעשה זאת בין אם הדיירים כועסים עליו ובין אם לאו. אינו מוצא מקום להיענות לבקשה לדחות את ההצבעה בנושא זה.

## הצבעה:

בעד (5) – יצחק ימיני, אבי ניסים, משה אורן, רפאל פילוסוף ומשה גולדשטיין.  
נגד (1) – שרון חוילי.

## החלטה מס' 51.1


מליאת המועצה מאשרת ברוב של חמישה קולות בעד ואחד נגד עסקאות למכירת מקרקעין כדלקמן:

- א. מכירת ח"ח ממגרש 827 בגוש 8002 (יח' מערבית) לה"ה ציון וגיאנה קמיל.
- ב. מכירת ח"ח ממגרש 828 בגוש 8002 (יח' מערבית) לה"ה רונית ותמיר שפיר.
- ג. מכירת ח"ח ממגרש 828 בגוש 8002 (יח' מזרחית) לה"ה שחר ושחר מאיר גרינדלינגר.
- ד. מכירת מגרש 835 בגוש 8002 לה"ה איטל ויחזקאל דרור.
- ה. מכירת ח"ח ממגרש 837 בגוש 8002 (יח' מערבית) לה"ה גולדה ואריה בלולו.
- ו. מכירת ח"ח ממגרש 837 בגוש 8002 (יח' מזרחית) לה"ה יונתן בלולו.
- ז. מכירת ח"ח ממגרש 827 בגוש 8002 (יח' אמצעית) לה"ה יוסף בוארון.
- ח. מכירת ח"ח ממגרש 837 בגוש 8002 (יח' אמצעית) לה"ה גיוליה (גאולה) בלולו.

הישיבה הסתיימה בשעה 20:30.  
רשמה: יהודית ליס.

  
יצחק ימיני  
ראש המועצה

בברכה,

  
זאב ובר  
מזכיר המועצה