

3 באפריל 2013
מספרנו: 166951
הנדסה/דן אכדיה

פרוטוקול

מישיבה שהתקיימה בעיריית הרצליה, ביום שלישי, 2.4.13

		<u>משתתפים הי"ה</u> :
סגן ומ"מ ראש העירייה, יו"ר הצוות	-	הדר צביקה
חבר מועצת העיר, חבר הצוות	-	בן – שפרוט יוסי
חבר מועצת העיר, חבר הצוות	-	עזרא דרור
מהנדס העיר	-	סקה אדרי מייק
יועצת משפטית לעירייה	-	בהרב עו"ד ענת
מנהלת מח' תכנון עיר/הנדסה	-	נוחם אדרי הדס
מנהלת מח' נכסים וביטוחים	-	סדובניק עו"ד לאה
יועצת משפטית	-	בראף עו"ד אילנה

נעדרה מהישיבה
עופרה בל - חברת מועצת העיר, חברת הצוות.

נושא : **חילופי מקרקעין בדרך של רה-פרצלציה בתכנית הר/2010א'**

צביקה הדר :

הנושא הפורמלי שהובא בפני מועצת העיר בישיבתה מ – 25.12.2012, הוא חילופי מקרקעין בתכנית הר/2010 א'.

בעקבות שאלת חבר המועצה אלי כחלון, היכן מחליפים הקרקעות, ובעקבות טענות שהועלו על ידי :

- התנועה למען איכות השלטון בישראל,
- עו"ד ענת בירן וליאור לוי ב"כ דיירי בניני "גני ספיר", "מרין הייטס", "בית קורל", ו"הלני המלכה",
- מינתה המועצה צוות עבודה לבחון הנושא בנדון.
- כמו כן הובאה בפני חברי הצוות עמדתו של עו"ד רפאל מלמן ממשד מ. פירון ושות' עו"ד, נציג דן אכדיה, וחוו"ד של עו"ד אילנה בראף מטעם העירייה.

אני אחלק את הדיון למספר חלקים.
בחלק ראשון, נדון בשאלה הטהורה, האם בהתעלם מההסטוריה (חוזי החכירה השונים), תכנית איחוד וחלוקה טובה לעירייה.

מייק סקה והדס נוחם – מציגים את התוכנית ומדגישים הנקודות הבאות :
א. מדובר כאן בשני בעלים (העירייה ומינהל מקרקעי ישראל). הקרקע שבבעלות העירייה במצב קיים, כולה מוכרת לדן אכדיה.



ב במצב שאחרי התוכנית, השטח בבעלות העירייה יגדל מעט (כ – 220 מטר), אך העניין החשוב יותר הוא, כי שטח של 571 מ"ר בדרום התכנית ו – 11,283 מ"ר בצפון התוכנית ירשמו על שם העירייה **כשצ"פים - ללא הסכמי חכירה!**

דרור עזרא

טוען שיש צורך לעדכן את חוזי החכירה ההסטוריים בהתאם לתוכנית האיחוד והחלוקה.

עו"ד אילנה בראף

החתימה על התוכנית מהווה שינוי של הסכמי החכירה מכוח החוק, ואין צורך במסמך נוסף.

צביקה הדר מציע : - החלטות ביניים כדלקמן :

1. בהתעלם, בשלב זה, משאלת משמעות חוזה החכירה בין אגודת מפעל המים הרצליה לאכדיה שתידון להלן, הועדה סבורה שאין כל בעיה מהבחינה הקניינית למתן הסכמה לאיחוד והחלוקה נשוא התוכנית.
2. הועדה לא תדון בטענות התכנוניות שהועלו על ידי המתנגדים לתוכנית, שכן הסמכות לדון בהיבטים התכנוניים נתונה לגופי התכנון כגון הועדה המקומית, ואין ועדה זו מהווה ערכאת ערעור עליהן.

יוסי בן שפרוט

איננו רואה בעיה בנושא חוקיות העסקה. לאחר קבלת ההסברים, הוא סמוך ובטוח שהנושא כשר. קיימת בעיה שלדעתו תתפתח לאור התנגדויות התושבים לתוכנית. ממליץ להביא הנושא לדיון חוזר במועצת העיר.

עו"ד ענת בהרב

ככל תכנית, גם זו נדונה בועדה המקומית, לה הוגשו הטענות וההתנגדויות שנדונו גם הם. הגורם המוסמך לדון בנושאים התכנוניים הוא הועדה המקומית והיא אכן דנה.

עו"ד אילנה בראף

מדגישה שטענות המתנגדים עלו בועדה המקומית, נדונו ונדחו על ידי הועדה- הן משנה והן מליאה.

הצעת החלטות הביניים מתקבלת פה אחד.

דרור עזרא

מבהיר כי אין בהסכמתו להצעת ההחלטה משום הסכמה מצידו לתוכנית באופן כללי, לה הוא מתנגד.

צביקה הדר

הופנתה אלי בקשה של עורכי הדין מטעם התושבים המתנגדים, לפני הדיון הנוכחי, לזמנם לשיבה. בסמכותי כיו"ר הועדה להחליט בענייני נוהל, החלטתי שלא להענות לבקשתם.



הסיבה לכך היא שנמסרו לידינו כתבי טענות מפורטים וממצים ולפיכך לא מצאתי לנכון מטעמים של יעילות הדיון לזמנם. אינני סבור שזה מתפקידה של הועדה הנוכחית לשמש טריבוטל שיפוטי (לא כל שכן אף בתי המשפט, לרבות בג"צ, פוסקים פעמים רבות על סמך טיעונים בכתב).

המענה לטענותיהם אמור להתקבל מהיועצות המשפטיות של העירייה לנושא זה. היה ותתעורר שאלה, אי בהירות או נושא שדורש הבהרה נוספת, נמצא את הדרך לקבל את אותן השלמות שתדרשנה.

אני מבקש לקבל סקירת עו"ד אילנה בראף בנושא הסכמי החכירה, ואם תדרשנה השלמות, נדון גם בהן.

עו"ד אילנה בראף

התושבים והתנועה לאיכות השלטון העלו טענות שהסכמי החכירה שנערכו לתקופה מצטברת של 147 שנים, תוך ויתור על הכנסות לקופה הציבורית, מנוגדים לתקנת הציבור לפיכך דינם להתבטל מכח סעיף 30 לחוק החוזים. התושבים טוענים שהעירייה מוסמכת וחייבת להשתחרר מההסכמים.

כמו כן נטענו הטענות הבאות: -

הטענה

המקרקעין הוחכרו למלון דן אכדיה על ידי אגודת מפעל המים הרצליה ללא מכרז.

התשובה

אגודת מפעל המים הרצליה, כגוף פרטי, לא היתה חייבת במכרז, ולפיכך אין משמעות לטענה זו בכל מקרה.

המקרקעין הועברו לעירייה מאגודת מפעל המים הרצליה ללא תמורה, בתוקף הסכם משנת 1977 שאושר גם על ידי שר הפנים, שם נקבע מפורשות שזכויות העירייה במקרקעין אלה כפופות לזכויות המלון, זאת על פי ההסכמים בין אגודת מפעל המים הרצליה לבין מלון דן אכדיה.

צביקה הדר

אם הקרקע לא היתה מועברת לעירייה, האם לדעתך טענת המתנגדים הנסמכים על סעיף 30 לחוק החוזים היתה קמה להם ?

עו"ד אילנה בראף

מאחר שהם גוף פרטי, אני בספק. למיטב ידיעתי, אגודת מפעל המים הרצליה נקלעה לקשיים כספיים לפיכך העבירה הזכויות בקרקע לעירייה ללא תמורה, אך העירייה קבלה גם את חובותיהם.

באותו מועד כבר היו חתומים שלושה הסכמי חכירה עם מלון דן אכדיה ל – 147 שנים, בדמי חכירה סמליים, שאושרו על ידי רשם המקרקעין. העירייה קבלה כמתנה בעלות בקרקע בכפוף לזכויות אלה. האם אגודת מפעל המים הרצליה יכולה להשתחרר מההסכם בטענת טעות בכדאיות העיסקה- וודאי שלא. כגוף פרטי – אני בספק רב אם היתה עומדת לה טענה משפטית כלשהי לביטול או שינוי ההסכמים. ההסכמים נחתמו בהסכמה משותפת של הצדדים המעורבים.





ההסכמים הם חוזים רצוניים בין אגודת מפעל המים הרצליה לגוף מסחרי. במסגרת שלושת הסכמי החכירה, דן אכדיה העבירה סכומים שונים בתמורה להגדלת סל הזכויות שלה : -

- תקופת החכירה הוארכה והגיעה ל – 147 שנים,
- המגבלות לשימוש הוסרו.

המשתמע הוא שאגודת מפעל המים הרצליה העבירה הסכמתה לשימוש בקרקע, הכולל אגד של זכויות הקרובות ביותר לבעלות, ואיפשרה - על פי ההסכמים - לדן אכדיה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים-קרי איפשרה לדן אכדיה לעשות מה שירצו במסגרת החוק.

בהסכם האחרון צויין במפורש שבתקופת החכירה הנוספת התשלום הוא סימלי. כאמור - עיריית הרצליה קיבלה זכות בעלות הכפופה להסכם החכירה, כשהחוכרים הם דן אכדיה.

עו"ד ענת בהרב

מעיון בהסכמים עולה שמדובר בעסקת היוון זכויות. אין ביכולתנו לבחון היום את השיקולים הכלכליים ושיקולי הכדאיות של אגודת מפעל המים, שעמדו בבסיס ההיוון.

עו"ד לאה סדובניק

שלושת ההסכמים נערכו בפערים של שנים אחד מהשני. אם אגודת מפעל המים הרצליה היתה רוצה לטעון נגד מה שהושג מבחינת זכויות השימוש, היה לה מספיק זמן לערער במהלך השנים.

דרור עזרא

מבקש לדעת מה מעמדו של הגוף שנקרא אגודת מפעל המים הרצליה. מציינים כאן שהם גוף פרטי אבל תפקידם למעשה ציבורי.

עו"ד אילנה בראף

מציינת שאגודת מפעל המים הרצליה היא אגודה שיתופית בע"מ. מדגישה שנית שהעירייה אמנם לא שילמה עבור הקרקע, אבל לקחה על עצמה גם את חובות האגודה.

צביקה הדר

מבין שלדרור עזרא לא היתה בעיה ביחס לתקופת הסכמי החכירה אילו לא היתה השבחה.

עו"ד אילנה בראף

מדגישה שגם אם קיימת השבחה, לא ניתן לשנות תנאי ההסכם לאחר חתימת הצדדים.





דרור עזרא

מאשר את הבנתו של הדר, וטוען שלמלון יש אינטרס לקבל אישור העירייה. בנסיבות אלה, לדעתו יש מקום לבחינה מחדש. המלון קיבל את כל זכויות הבניה ומאחר וקיים אינטרס כלכלי מהותי בבקשת המלון, האם ניתן לשנות את ההסכמים בנסיבות אלה ?

עו"ד אילנה בראף

משיבה שהחוק אינו מאפשר זאת.

דרור עזרא

בהנחה שהנושא מועלה בפני מועצת העיר והיא איננה מאשרת מה אז ?

עו"ד אילנה בראף

הועדה המחוזית יכולה להחליט לבטל התכנית או לאשר רה-פרצלציה ללא הסכמת הבעלים. לדעת- התכנית איננה חייבת להיות מופקדת מחדש במקרה של שינוי זה.

צביקה הדר

אפשר לעשות סיכום ביניים קצר :

קיימות בינינו ההסכמות הבאות :

- א. בהתעלם משאלת משמעות חוזה החכירה בין אגודת מפעל המים הרצליה לאכדיה, אנו כועדה מסכימים כי בהיבט הקנייני לא היתה בעיה לעירייה להסכים לתוכנית האיחוד והחלוקה.
- ב. אם לא היתה עומדת על סדר היום הגדלת זכויות הבניה במלון, לא היתה עולה טענה לפיה נדרשת התערבות כלשהי בתנאי הסכמי החכירה. המסקנה היא שהשאלה המשפטית/ציבורית בה עלינו לדון היא האם עצם מתן זכויות בניה חדשות, מצדיק בנסיבות הענין, שהעירייה תדרוש שינוי הסכם החכירה דהיינו- קבלת דמי חכירה גבוהים יותר כתנאי למתן הסכמתה.

דרור עזרא

התכנית הופקדה כאילו בהסכמת הבעלים, למרות שטרם נתקבלה הסכמה.

עו"ד אילנה בראף

מועצת העיר לא דנה עדיין בתכנית הרה-פרצלציה.

צביקה הדר

קיימת הסכמה שאין פגם בתוכנית הרה-פרצלציה. השאלה היא האם יש מקום בעקבות התכנית החדשה, למרות שאין לעירייה זכות חוקית, לנסות להשתמש במינוף זה, לקבלת סכומים נוספים "כי אנחנו יכולים".

דרור עזרא

הזמנת עורכי הדין הנוספים היתה מאפשרת לשמוע את כל הצדדים ולקבל תמונה רחבה יותר. היה ראוי שעורכי הדין שטענו כנגד התכנית, ישמיעו את טענותיהם בעל פה, ואז לחדד הנקודה האם ניתן לשנות את ההסכמים.



צביקה הדר

משיב שטענות הצדדים הועלו בכתב והיו מכוונות ליועצות המשפטיות כחוות דעת משפטית.

דרור עזרא

מפנה את חברי הועדה לסעיף 3 ד' להסכם משנת 1972.

עו"ד אילנה בראף

בתשובה, מבהירה כי ס' 3(ד) מונע מהחוכרת- דן אכדיה- להעלות כל טענה נגד מפעל המים, אם זכויותיהם יוגבלו או יצומצמו בעתיד על ידי רשות מוסמכת. מכל מקום- מפנה את דרור עזרא לסעיף 4 ד', בו נקבע מפורשות שהשטח נמסר למלון לשימושים שונים וכן "ביצוע של כל פעולות נוספות הנראות לחוכר כמתאימות לפיתוח המוחכר...לכל צרכים או מטרות אחרות, ולעשות במוחכר כאדם העושה בתוך שלו". כלומר- זכות השימוש של המלון לא הוגבלה בכל צורה שהיא. אם אגודת מפעל המים הרצליה היתה רוצה להתנות בעת חתימת ההסכמים תנאי כל שהוא- של הגדלת דמי השימוש/חכירה, אם וככל שהשימוש או המטרות או זכויות הבניה ישתנו, היא יכולה היתה לעשות כן. מכל מקום- עיריית הרצליה לא יכולה היום לבקש תוספת של דמי שימוש.

טענה נוספת הועלתה בקשר לחלק מזכויות המדינה. נטען שמדובר במקרקעי יעוד ולכן לא ניתן לכלול אותם בתוכנית. טענה זו אינה מעניינה של העירייה ומכל מקום- ייעודם של מקרקעין אלה שונה למלונאות כבר לפני שנים ארוכות בתוכנית.

המתנגדים העלו טענה נוספת באשר לשימוש אסור שעושה משפחת פדרמן במגורים בוילה בתחום המלון. לאחר שהעירייה פנתה אל משי' פדרמן להפסיק את השימוש למגורים, הם התחייבו לפנות את המקום ולהפסיק השימוש במגורים במתחם המלון עד תאריך מסויים, וכפי שדווח ע"י גורמי הפיקוח השימוש אכן נפסק.

צביקה הדר

חוות הדעת המשפטית, כפי שאני מבין אותה, אומרת בתמצית כי לא קיימת עילה משפטית לפתיחתם של הסכמי החכירה שהועברו על ידי אגודת מפעל המים הרצליה או לשנותם.

בענין זה, אחרי שקיימנו דיון מעמיק בנושא, לדעתי עלינו כועדה, לקבל את עמדתן של היועצות המשפטיות.

בנוסף, עלתה השאלה האם זכותנו כעירייה, לנסות ולהשתמש בכח שניתן לנו כבעלים, להסכים או לא להסכים לחילופי הקרקע על פי התוכנית, על מנת לשנות את התנאים המסחריים של הסכמי החכירה ההסטוריים. בהקשר זה, אני מבין, שקיימת שאלה משפטית אם העירייה, אף אם היתה רוצה, אכן רשאית לעשות כך על פי כללי המשפט המינהלי.

אני סבור שבשאלה זו אין לועדה כל יתרון על חברי מועצה אחרים. לפיכך אני מציע שמסקנותיה של הועדה כפי שנוסחו לעיל, יועברו למועצת העיר, כך שחברי המועצה יתנו דעתם לסוגיה האחרונה, לאחר שתינתן להם חוות דעת ספציפית, האם העירייה רשאית או לא, להשתמש בצורך בהסכמת המועצה לחילופי המקרקעין על פי התוכנית, לשם שיפור תנאי החכירה ההסטוריים שנעשו בין אגודת מפעל המים הרצליה לבין מלון דן אכדיה.





דרור עזרא

מציע להתנות את הסכמת מועצת העיר בשינוי תנאי החכירה הואיל וחווה החכירה משנת 1949 מדבר על 51.319 דונם שרשומים גם בהסכם. גם הסכמי החכירה האחרים מדברים על שתי החלקות האלה. כפי שהובהר לנו בדיון, השטח שישאר בחכירה על ידי מלון אכדיה הוא 36.568 דונם בלבד. ענין זה מהווה, לדעתו, עילה לשינוי ההסכם. השינוי הזה בהיבט התכנוני, צריך לקבל ביטוי בהיבט הקנייני בחווה החכירה וצריך להבחן מחדש על ידי שמאים וכל מי שזה מקצועו.

הצבעה

צביקה הדר	-	תומך בהצעתו
יוסי בן שפרוט		תומך בהצעת צביקה הדר
דרור עזרא	-	מתנגד להצעת צביקה הדר ותומך בהצעתו

המלצת צביקה הדר מתקבלת על ידי חברי הועדה ברוב של שני חברי מועצה נגד אחד.

צביקה הדר - סגן ומ"מ ראש העירייה

העתקים

יהונתן דידי	-	יסעור	-	ראש העירייה
חברי הועדה	-	מור	-	מזכיר העיר
משתתפים				

רשמה : יוכבד בן - טוב

