

המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

2.12.2020

פרוטוקול מליאה לא מן המניין מס' 56/2021
אשר התקיימה ביום חמישי תאריך 4.2.2021 בשעה 18:00
באולם הישיבות במועצה המקומית
דלית אל כרמל

נוכחים באולם הישיבות:

1. מר רפיק חלבי – ראש המועצה
2. מר גסאן והבה – סגן ראש המועצה
3. מר עטא פרחאת – המשנה לראש המועצה
4. מר סאמר ביראני – חבר המועצה
5. מר דאהש חלבי – מנכ"ל המועצה

השתתפו בזום:

1. מר ניסים אבו חמד – מ"מ ראש המועצה
2. מר מדין מקלדה – סגן ראש המועצה
3. מר שמס חסון – חבר המועצה
4. מר השאם חאטום – חבר המועצה
5. מר עאמר חסיסי – חבר המועצה
6. מר מרזוק קדור – חבר המועצה
7. מר סאלח בדריה – חבר המועצה

לא השתתפו:

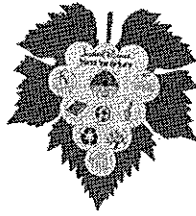
1. מר חכמאת חלבי – חבר המועצה
2. מר יונס נסראלדין – חבר המועצה
3. מר אמיר סאלח – חבר המועצה

השתתפו בזום:

- ר"ח עדואן עדואן – גזבר המועצה
- עו"ד רנה לפידות – יועמ"ש המועצה
- עו"ד רחל ינקוביץ – נציגה ממשרד יועמ"ש המועצה

על סדר היום:

1. השבעת חבר המועצה החדש מר סאמר ביראני במקום מר כרמל חלבי מרשימת אלאמל, ומינויו לוועדות –
- יו"ר הוועדה למיגור האלימות.
- חבר בוועדות: מכרזים, שמות, איכות הסביבה, תשתיות ואחזקה, תיירות ורישוי עסקים, ביקורת.
2. אישור הסכם פשרה עם חברת העובדים.
3. עדכונים.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

רפיק חלבי:
אני מבקש לפתוח את הישיבה לא מן המניין מס' 56/2021. בשם כולכם אני מביע תנחומים למנכ"ל דאהש חלבי במות אחיו וגם לכל המשפחות שנפטרו להם קרוב בתקופה האחרונה ונפלו על קורבן הקורונה.

סעיף ראשון – השבעת סאמר ביראני שמחליף את כרמל חלבי מרשימת התקוות.

רציתי להשביע גם את יוסף חדיד שמחליף את יונס נסראלדין אשר הגיש התפטרות. מברכים את יונס נסראלדין על הצטרפותו לאנשי הדת. יוסף חדיד הודיע שלא יכול להשתתף בישיבה. כרמל חלבי חבר מועצה וותיק, אבל בקדנציה הזאת כיהן לתקופה קצרה לפי תיאום ברשימה שלהם. היה חבר בוועדת מכרזים ועשה עבודה טובה. מאחל לו הרבה הצלחה ובריאות. אני מברך גם את יונס ומודה לו על כל מה שנתן לכפר ולחברה. אני רוצה להשביע את סאמר ביראני, אני קורא הצהרת אימונים: אני מתחייב לשמור אימונים למדינת ישראל ולחוקיה למלא באמונה את תפקידי כחבר המועצה לפי הוראות חוק זה ולקיים את החלטות המועצה.

סאמר ביראני:

אני מתחייב.

רפיק חלבי:

אני מציע למנות את סאמר בכל הוועדות שהשתתף בהן כרמל לפי הפירוט:
- יו"ר הוועדה למיגור האלימות.
- חבר בוועדות: מכרזים, שמות, איכות הסביבה, תשתיות ואחזקה, תיירות ורישוי עסקים, ביקורת.

החלטה מס' 152/2021 –
מליאת המועצה מאשרת פה אחד את מינוי של סאמר ביראני לוועדות הנ"ל.
המינוי בוועדות בכפוף לבדיקת ניגוד עניינים ובדיקת יועמ"ש הרשות ואישורה.

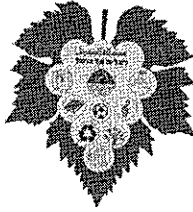
סעיף שני – אישור הסכם פשרה עם חברת העובדים.

רפיק חלבי:

מדובר בנכס שהוא בניין ההסתדרות הישן שהיה שייך לפואז חסון. הנכס שייך למועצה משנת 1983. המועצה שהייתה בשנת 2011 בראשותו של כרמל נסראלדין, חתמה על הסכם עם חברת העובדים וההסכם מוכיח בעלות של חברת העובדים. אני התנגדתי ואמרתי שזה שייך למועצה. התנהל מאבק משפט ואני מבקש מעו"ד רחל שתציג את מה שהיה בבית המשפט.

עו"ד רחל ינקוביץ:

אנחנו מדברים על מבנה ההסתדרות, חברת העובדים רכשה אותו מעמידר ב-1968, הנכס הופקע לטובת המועצה בשנת 1979 ועבר על שמה בשנת 1983. המועצה לא עשתה שום דבר עם הנכס הזה ונשאר בידי חברת העובדים. בשנת 2011 נחתם הסכם שכירות בין המועצה המקומית לבין חברת העובדים, המועצה רצתה להפעיל מועדון. בתוך הסכם השכירות המועצה מודה שחברת העובדים היא בעלת הזכויות של הנכס ושלא שולם פיצוי בגין ההפקעה שנעשתה שם והעברת הזכויות בנכס הזה על שמה של המועצה. בשנת 2016 חברת העובדים הגישה תביעה שבמסגרתה מבקשת פיצוי הפקעה כי המועצה הפקיעה את הנכס ולא שילמה פיצוי הפקעה לחברת העובדים שהיתה בעלת הזכויות. ניהלנו מו"מ עם חברת העובדים כדי לסגור את התיק. הצדדים היו רחוקים. היו לנו טענות כדי לערער את זכותה של חברת העובדים. המסמך של הסכם השכירות קצת הוכיח שחברת העובדים מחזיקה בנכס והיא הבעלים, וטענו לגבי שווי הנכס כדי להוריד את הסכומים ואת השווי.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

טענו שלחברת העובדים לא מגיע ריבית. לפני חודש וחצי התקיים דיון ונחקרו השמאים מטעם שני הצדדים. השמאי מטעם המועצה העריך את הנכס ב- 500 אלש"ח לפני מע"מ, כאשר השמאי של חברת העובדים העריך ב- 1 מיליון ש"ח. נחקרו העדים והשמאים, השופט הציע לעשות פשרה בתיק הזה באופן שבו המועצה תשלם פיצוי בגובה 600 אלש"ח שנראה לבית המשפט פיצוי סביר. הסכום יותר קרוב לשמאות המועצה מאשר לשמאות של חברת העובדים. הצעתי את הפשרה ועכשיו זה מובא לאישור מליאת המועצה.

עטא פרחאת:

עו"ד רחל אמרה שיכתב בפסק הדין את העמדה של חברת העובדים.

עו"ד רחל ינקוביץ:

הסיכון בתיק נע בין 600 אלש"ח לבין מיליון לפי חוות דעת של חברת העובדים. רוב הסיכויים שבית המשפט יבחר באחת מחוות הדעת ולא יפסוק באמצע.

רפיק חלבי:

השמאי של הרשות קבע 500 אלש"ח לפני מע"מ וריביות. השמאי של חברת העובדים דורש מיליון ש"ח. בית המשפט מציע פשרה. יש פשלה גדולה של המועצה הקודמת. המבנה לא שייך לחברת העובדים והופקע והמועצה הקודמת נתנה להם את המבנה בחזרה. בית המשפט אמר שהנכס רשום על שמם ולא הצלחנו לשכנע את בית המשפט שיחזיר לנו את המבנה.

מרזוק קדור:

ראיתי חוות דעת של עו"ד רחל, אם המועצה הפקיעה, האם היה הסכם חתום ותנאי תשלום?

עו"ד רחל ינקוביץ:

ההפקעה נעשתה במסגרת תכנית שבמסגרתה המבנה הופקע לטובת המועצה מכח חוק שיקולים ציבוריים והתכנית הקנתה את המקרקעין לטובת המועצה. בפועל הנכס נרשם ע"ש המועצה בטאבו בשנת 1983. זה הליך כפוי ולכן צריך לשלם פיצוי וזה לא נעשה או שלא מצאנו שום ראיה שהמועצה שילמה פיצוי לחברת העובדים. מצאנו הסכם שכירות משנת 2011 שבו המועצה אומרת לחברת העובדים שהנכס היה לחברת העובדים, המועצה הפקיעה ולא שילמה פיצוי ורוצים לשכור את הנכס.

מרזוק קדור:

ההפקעה היתה בשנת 1983.

עו"ד רחל ינקוביץ:

המועצה לא תפסה חזקה על הנכס.

מרזוק קדור:

המועצה הפקיעה ורשמה את המקום על שם המועצה המקומית. לפי השמאות אני רואה מחיר מלא של הבניין והקרקע. בהפקעה משלמים בתמורה לשווי הפגיעה במקרקעין.

עו"ד רנה לפידות:

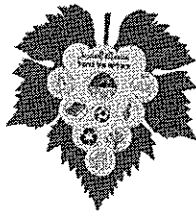
השמאי כתב בחוות דעתו שהוא מעריך יותר את המבנה ולא את הקרקע. הקרקע רשומה בטאבו ע"ש המועצה המקומית. המבנה היה של חברת העובדים. הסכם השכירות שהמועצה שוכרת את המבנה מחברת העובדים, המועצה הכירה שהמבנה שייך באמת לחברת העובדים ולכן שכרה אותו והקרקע שייכת למועצה כי המועצה הפקיעה את הקרקע. ולכן השמאי של המועצה שם דגש יותר על ערך המבנה של היום.

מרזוק קדור:

אז ההתייחסות היא למחיר המבנה ולא על הקרקע. אני ממליץ לקבל את הפשרה ואין מה לעשות.

עטא פרחאת:

אני מכוון את דבריי לכל החברים הנכבדים יש פה עניין ציבורי כבד מאוד. המועצה עשתה כישלון אדיר בניהול הנכסים של המועצה ואנחנו משלמים מחיר כבד על התרשלות של מישהו שהיה אחראי בדלית אל כרמל.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

שם חסון:

אני שואל את עו"ד רנה מה הסכום שדרשה החברה עבור השכירות והפיצויים בשנת 2011?

עו"ד רנה לפידות:

בשנת 2011 היה הסכם שכירות.

שם חסון:

המבנה משנת 1968, החברה דורשת פיצויים. האם בדקתם מהו סכום הפיצויים שדרשה החברה בשנת 2011? אולי היה סכום גבוה מאוד והמועצה לא יכלה לעמוד בו?

עו"ד רחל ינקוביץ:

אני לא יודעת מה היא דרשה.

שם חסון:

אני מציע לעטא שלפני שהוא יוצא בהצהרות, שהוא יבין את כל העובדות נראה לי שהכישלון הוא של יועמ"ש הרשות.

עו"ד רנה לפידות:

שם לא מבין את כל ההליך המשפטי ולא יכול לדבר בצורה כזאת.

רפיק חלבי:

תן ליועמ"ש לענות ל שם גם פישלת וגם בא בטענות.

שם חסון:

אתה מפשל ומוכר לוקשים כל הזמן הכל ייבדק.

עו"ד רחל ינקוביץ:

יש הסכם שכירות שהמועצה חתמה עליו בשנת 2011. דמי השכירות החודשיים שהמועצה היתה אמורה לשלם לחברת העובדים זה 1,000 ₪ + מע"מ לחודש. בהסכם לא הוסדר סכום פיצוי שתשלם המועצה לחברת העובדים. צוין בהסכם שהנכס הוא של חברת העובדים ומודעת לכך שלא שולמו פיצויים.

עו"ד רנה לפידות:

אם המועצה שכרה את המבנה, באותו זמן מי שחתם על ההסכם והכיר בזכויות של חברת העובדים בנכס. המועצה טעתה בכך שהכירה בזכויות של חברת העובדים כאשר הקרקע הייתה שייכת למועצה.

רו"ח עדואן עדואן:

כשהגעתי למועצה היה הסכם שכירות על המבנה הזה כי המועצה המקומית רצתה להשתמש במבנה. ראיתי שהמבנה היה סגור ואינו ראוי לשימוש ולא השתמשו בו ולכן ביקשנו לבטל את ההסכם. ההסתדרות תבעה את המועצה. חתמנו על הסכם פשרה בשנת 2012 בעניין השכירות.

שם חסון:

בשנת 2012 נחתם הסכם פשרה והיום זה הסכם פשרה.

רו"ח עדואן עדואן:

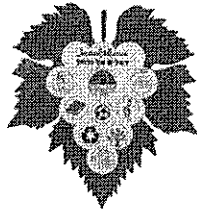
בשנת 2012 היתה פשרה על השכירות. לא ידעתי שהנכס הופקע לטובת המועצה. לראשונה ידעתי מעו"ד רחל במסגרת הדיווחים שלה במייל על התקדמות ההליך המשפטי.

שם חסון:

ההפקעה על הקרקע ולא על המבנה. היום משלמים 600 אלש"ח בפשרה.

רפיק חלבי:

היתה הפקעה. בשנת 2011 חתמו על הסכם לשכירות של המבנה כדי להשתמש בו כמחסן.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

מרזוק קדור:

בשנת 1983 היתה הפקעה של האדמה. בשנת 2011 נחתם הסכם שכירות. האם זה מה שהפיל את המועצה לשלם עכשיו את התמורה שהם דורשים בבית המשפט?

ער"ד רנה לפידות:

בהסכמי השכירות המועצה הודתה שהזכויות הן של חברת העובדים. וזאת הטעות שהיתה. אם המועצה היתה עומדת על שלה שהיא הפקיעה את הקרקע ולא צריכה לשלם שכירות כי זה שלה ועל שמה, המועצה היתה צריכה לפצות לכל היותר עבור המבנה.

מרזוק קדור:

אם המועצה לא היתה שוכרת, לא היינו מפסידים במשפט הזה.

השאלה האטום:

בשנת 1983 הופקעה הקרקע. האם יכולנו להשתמש במבנה בלי האישור של חברת העובדים?

ער"ד רנה לפידות:

אם היתה הפקעה של כל הקרקע אי אפשר לנתק את המבנה מהקרקע. המבנה מחובר לקרקע. לכל היותר חברת העובדים יכלה לתבוע את המועצה בפיצויים עבור ערך המבנה אז. אבל המועצה שכרה את המבנה.

השאלה האטום:

אם הרשות היתה משתמשת במבנה האם ההסתדרות יכלה לתבוע את המועצה על שימוש במבנה?

ער"ג רנה לפידות:

ההסתדרות יכלה לתבוע עבור ערך המבנה בלבד.

השאלה האטום:

גם כך לא יכלנו להשתמש במבנה הזה.

ער"ד רנה לפידות:

כאשר המועצה חתמה על הסכם שכירות והודתה שהזכויות הן של חברת העובדים זאת הבעיה. אחרת המועצה היתה משלמת עבור ערך המבנה אם בכלל.

שמש חסון:

עדואן אמר שהיתה פשרה בשנת 2012.

ר"ח עדואן עדואן:

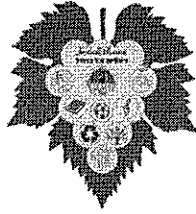
הסכם הפשרה היה עבור השכירות.

השאלה האטום:

מה שהבנתי מער"ד רנה שהקרקע למועצה, המבנה להסתדרות, ובגלל הסכם השכירות אנחנו משלמים על המבנה עצמו יותר כסף אבל בכל מקרה צריך להתפשר בעניין המבנה. מבורכים כולם שצריך להחזיר את המבנה לרשות דלית אל כרמל.

ניסים אבו חמד:

בין השנים 1983 ל-2011 היה שימוש במבנה. ללא תשלום שכירות לחברת העובדים. אני עשיתי ספורט בבניין הזה. בשנת 2011 היתה פשרה על השכירות בלבד. החוזה הזה מהווה הוכחה שהמבנה שייך לחברת העובדים. הפשרה תחסוך מכספי הציבור.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

רפיק חלבי:

המבנה הזה הולך לשיהרס. נבנה מבנה של שתי טיפות חלב יש תקציב הרשאה והיתר. יהיה מרכז רפואי של שתי תחנות טיפות חלב עם פארק קטן.

שמש חסון:

אמרתם שבשנת 2012 היה הסכם פשרה. יש לכם חסר מידע לציבור בכלל. צריך להגיד את כל המידע נראה לי שחסר מידע ואני הולך לבדוק את זה משפטית.

החלטה מס' 153/2021 –

מליאת המועצה מאשרת ברוב קולות, (שמש חסון התנגד להסכם וציין שהוא יבדוק את הנושא מבחינה משפטית). את הסכם הפשרה בין מועצה מקומית דלית אל כרמל ובין חברת העובדים, סכום הפשרה הוא 600 אלף בגין נכס מקרקעין הידועים כגוש 11509 חלקה 169 ועליהם מבנה בשטח של כ- 220 מ"ר ומחסן. כמבנה מוכר כמבנה הסתדרות, וכיום מיועד להקמת "טיפת חלב".

מרזוק קדור:

המועצה הקודמת היתה צריכה לעמוד על המשמר ולדעת איך לעשות את העבודה מולם. זה על חשבון משלם המיסים. צריך להודות באמת ולא להפוך כל דבר פוליטי, התנהלות לא בסדר.

הישיבה ננעלה בשעה 18:40

דאהש חלבי,
מנכ"ל המועצה המקומית
דלית אל כרמל

רפיק חלבי,
ראש המועצה המקומית
דלית אל כרמל

העתקים:

- מר רפיק חלבי - ראש המועצה המקומית
- חברי המועצה
- רו"ח עדואן עדואן - גזבר המועצה
- עו"ד סועאד חסון - מבקרת המועצה
- מר פארס והבה - מנהל מחשוב במועצה
- מר יוסי בן דוד - חשב מלווה, מועצה מקומית
- עו"ד רנה לפידות - יועמ"ש המועצה המקומית
- עו"ד רחל ינקוביץ - נציגה ממשרד יועמ"ש המועצה
- הממונה על מחוז חיפה - משרד הפנים
- הממונה על הרשומ"ק - משרד הפנים - ירושלים
- הממונה על הרשומ"ק - משרד מבקר המדינה - חיפה