

1. הקדמה

נושא הביקורת עלה בעקבות בדיקת נושא אחר הקשור לנושא הנבדק ואשר הובא בפני הביקורת בזמנו.

2. מטרת הביקורת

2.1 לבדוק את פעולת שיעבוד קרקע של העירייה לטובת ועדת התביעות עבור הלוואה אשר התקבלה ע"י האגודה למען הזקן מועדת התביעות.

2.1 לבדוק האם פעולות העירייה בוצעו בהתאם לחוקים והנהלים הנדרשים

2.2 לבדוק האם פעולות העירייה בוצעו ביעילות חסכנות ובאפקטיביות זאת תוך הקפדה על שמירת כספי העירייה .

2.3 להמליץ המלצות לשיפור דרך הפעולה של העירייה.

3. שיטת הביקורת

הביקורת עיינה במסמכים הבאים:

- 3.1 טפסים ומסמכים הנוגעים לנושא הבדיקה. מסמכי הבדיקה נדרשו הן מהעירייה והן מגופים חיצוניים כגון האגודה למען הזקן, ועדת התביעות, משרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל. מטבע הדבר לביקורת העירייה אין סמכות לקבלת מסמכים ומידע מגופים אשר אינם נתונים לביקורתה וכך יתכן כי בידי הביקורת חסר מידע להבנת התמונה הכוללת.
- 3.3 שיחות בע"פ עם גורמים רלבנטיים היכולים להאיר הנושא.

4. היקף הביקורת

כל פעולות העירייה הקשורות למישכון הקרקע. חשוב הוא להדגיש כי הביקורת תתמקד בבדיקת פעולות העירייה אך ורק בעניין מישכון הקרקע, ולא ביחסי עירייה אגודה, או בהעברת השטח לרשות האגודה. במידה ויהיה צורך, תיגע הביקורת בנושאים אשר אינם מתחברים ישירות לנושא, וזאת אך ורק לצורך הבהרת הנושא הנבדק עצמו.

5. מערכות/ פונקציות מבוקרות

- 5.1 ראש העיר
- 5.2 גזבר העירייה.

5.3 היועץ המשפטי.

5.4 מזכיר העיר.

5.5 מהנדס העירייה.

6. החוק

6.1 סעיף 188 (א) לפקודת העיריות

"עשיה במקרקעין (תיקון:תשכ"ז,תשל"ט,תשנ"א)

(א) עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך."

6.2 סעיף 202א לפקודת העיריות

"(א) עירייה רשאית לערוב לחיובו של אחר למטרה מהמטרות שהעירייה מוסמכת להן, ובלבד שסך כל הערבויות לא יעלה בכל עת על 3% מתקציבה באותה שנת כספים"

6.3 חזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2004 – הנחיה לעניין אישור השר

לעסקאות מקרקעין

6.4 חזר מנכ"ל משרד הפנים 6/2002 – העברת מקרקעין לתאגיד

עירוני ועסקאות במקרקעין של התאגיד

6.5 חזר מנכ"ל משרד הפנים 5/1998 – אישור חוזים או פטור ממכרו על ידי שר הפנים או מי שהסמיכו.

7. המצאת מסמכים ומסירת מידע

7.1 הביקורת פנתה אל בעלי התפקידים הבאים בבקשה להמצאת

מסמכים ומידע בנושא שבבדיקה:

1. היועץ המשפטי - פניה בתאריך 23/9/2007. תשובה התבקשה עד לתאריך 18/10/2007.

תשובה התקבלה בתאריך 8/10/2007

2. גזבר העירייה- פניה בתאריך 23/9/2007. תשובה התבקשה עד לתאריך 18/10/2007.

תזכורת נשלחה בתאריך ה- 21/10/2007 תשובה התבקשה עד לתאריך 24/10/2007

תשובה התקבלה בתאריך 23/10/2007

3. מהנדס העיר-פניה בע"פ-תשובה התקבלה מיידית.

4. מזכיר העיר- פניה בתאריך 23/9/2007. תשובה התבקשה עד לתאריך 18/10/2007.

תזכורת נשלחה בתאריך ה- 21/10/2007 תשובה התבקשה עד לתאריך 24/10/2007

בתאריך 9/12/2007 פנית הביקורת ליועץ המשפטי להעמיד את מזכיר העיר לדין משמעתי בגלל סרובו למסור מסמכים/מידע לביקורת.

בתאריך 11/12/2007 מכתב היועץ המשפטי המודיע כי ראש העיר הנחה את מזכיר העיר להמציא לביקורת מסמכים/מידע ועל כן אין הוא מוצא צורך להתחיל בהליכים משמעתיים.

תשובה התקבלה בתאריך 11/12/2007.

8. מושגי יסוד

להלן הסברים על מספר מושגים אשר יופיעו בהמשך והנם חשובים להבנת הנושא.

- 8.1 האגודה למען הזקן אופקים (להלן האגודה) - עמותה רשומה אשר מספרה הנו 58-001-037-9.
העמותה הוקמה ב-22/10/1982 והחלה לפעול באותה שנה. העמותה מבצעת פעולות שונות למען הזקנים באופקים ובסביבתה. (כגון בית אבות סיעודי ומרכז יום לקשיש)
מאבקי הכוח על השליטה באגודה פירנסו בשנים האחרונות את בתי המשפט ואת המשרדים הרלבנטיים בהתכתבויותיהם.
השליטה באגודה נקבעת ע"י ראש הרשות אשר נמצא באותה עת בשלטון והוא אשר ממנה מקורביו להנהלת האגודה וזאת לרוב מקרב עובדי הרשות.
האגודה אינה קשורה לעירייה לכל דבר ועניין (מלבד העברת תקציב ממשרד הרווחה לרוב בשיטת "הטייס האוטומטי" לנושא מרכז היום) ובלשונו של היועץ המשפטי הנוכחי "האגודה היא אישיות משפטית עצמאית לכל דבר הפועלת באופן נפרד לחלוטין מהעירייה"
- 8.2 הקרקע נשוא הבדיקה - קרקע הנמצאת בגוש 39552 חלקות 47,48,67 בעיר אופקים.
הקרקע מוחכרת ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן ממ"י) לעיריית אופקים בהתאם לחוזה חכירה מיום 12/3/1997 לתקופה של 49 שנים למטרות בריאות.
על הקרקע נמצאים מבנים המשמשים לפעולות האגודה ואשר נבנו מכספה (תורמים)
הקרקע הנה רכוש העירייה (מתוקף החוזה עם ממ"י).
- 8.3 מינהל מקרקעי ישראל (להלן ממ"י) - בעל הקרקע נשוא הבדיקה. חשוב לציין כי פקודת העיריות וחזרי מנכ"ל משרד הפנים אינם מחייבים את ממ"י בפעולותיה אלא החלטות מועצת ממ"י.
- 8.4 אש"ל - אש"ל היא עמותה ללא כוונת רווח, שהוקמה ונתמכת על ידי ארגון הג'וינט וממשלת ישראל על מנת לתכנן ולפתח שירותים למען הזקנים בישראל.
אש"ל עוסקת בתכנון ופיתוח של שירותים ואיננה מספקת אותם באופן ישיר לזקנים. בתום שלב הפיתוח מעבירה אש"ל את האחריות להפעלת השירות לגופים ארציים או מקומיים, בעלי אופי ציבורי-וולונטרי. פעולותיה מאופיינות בשיתוף פעולה ובתיאום מלא עם הרשויות המתאימות במישור הארצי והמקומי.
- 8.5 ועדת התביעות - הועדה על תביעות יהודיות חומריות כנגד גרמניה, פועלת להבטחת פיצויים והשבת רכוש לניצולי שואה וליוורשים של קורבנות השואה. הועדה מממנת תוכניות לשם עזרה לקורבנות

השואה הנזקקים. ועידת התביעות מקצה כספים לארגונים המעניקים שירותים סוציאליים לניצולי השואה; והעוסקים בחינוך, מחקר ותיעוד של השואה.

8.6 ההלוואה – סכום בסך של \$300,000 אשר מקורו בוועדת התביעות ואשר ניתן לאגודה. הסכום ניתן למטרת הקמת בית אבות. הסכום התקבל/אושר בסוף שנת 1999 ראשית 2000 (מחצית מסכום ההלוואה). מעמדו של הכסף הנו של הלוואה מותנה למשך 18 שנה. במידה ולא חל שינוי במטרות מקבל הכסף הרי הוא הופך למענק. הכסף שוחרר במרס 2004 (מחצית שניה) תמורת ערבות בנקאית משוכה על בנק לאומי אופקים אשר ניתנה לוועדת התביעות ע"י האגודה.
שיעבוד הקרקע משמעותו היתה להחליף את הערבות הממומנת ע"י האגודה בערבות הגיתגת ע"י הקרקע של העירייה.

8.7 קרקע ושימושה – עניין הקרקעות בין העירייה לבין האגודה מתייחס בעצם לשלושה נושאים שונים אשר נידונים יחד, אך עם זאת נפרדים ושונים זה מזה:
8.7.1 שיעבוד הקרקע לטובת ועדת התביעות-הביקורת בודקת נושא זה בלבד.
8.7.2 הקצאת הקרקע לטובת האגודה. למעשה מדובר בהעברת הקרקע המוכרת לעירייה ע"י ממ"י לרשות האגודה בין בהחכרת משנה ובין בדרך אחרת.
8.7.3 הקצאת קרקע לשם הקמת מרכז יום חדש.

9. מה נדרשת רשות לעשות ע"מ למשכן קרקע

החוק בנוגע לדרך פעולת העירייה ברצותה למשכן קרקעותיה מופיעה בפקודת העריות בסעיף 188 א. בנוסף למופיע בחוק ראה המחוקק לאור חשיבות העניין להוסיף הנחיות בדבר בחוזרי מנכ"ל משרד הפנים.

9.1 עבור אילו גופים מותר לעירייה למשכן קרקעותיה:
החוק מתיר לעירייה למשכן את נכסיה עבור פעולותיה שלה או עבור תאגידים אשר בשליטתה.
9.2 מי צריך לאשר פעולת המישכון:
על פעולת המישכון להיות מאושרת ע"י:
9.2.1 מליאת מועצת הרשות ברוב חבריה.
9.2.2 שר הפנים או מי שהוא הסמיך לכך. (הממונה על המחוז לרוב)
על ההסכם להיות מונח בפני השר תוך 30 יום מאישור מליאת המועצה.
9.3 פעולות נוספות אשר על העירייה לנקוט לאישור המישכון (בהתאם לנוהל אישור חוזים):
יחד עם אישור המועצה על העירייה למלא טופס בקשה לאישור חוזים/פטור ממכרז. על הבקשה להיות מצורפת לאישור המועצה את המישכון ולהשלח למשרד הפנים (הממונה על המחוז).
הבקשה תוכן ותוגש ע"י היועץ המשפטי של הרשות.

בבקשה נדרשת העירייה להעריך הקרקע ע"י שמאי.
בבקשה נדרש אישור מהנדס הרשות.
בבקשה נדרשים מסמכים של הגוף אשר לו ממושכן הנכס.
9.4 מי צריך לחתום על המסמכים:
מורשי החתימה של העירייה.

החשב המלווה מטעם משרד הפנים. (במקרה שבעירייה קיים חשב
מלווה)

9.5 מי מוסמך לפעול מטעם העירייה בעניין:
מי שמונה ברשות ובסמכות לביצוע פעולה זאת.

10. כרונולוגיה/סדר הזמנים והארועים

**10.1. ניתן לראות את ראשית התהליך ההחלטתי/ביצועי בפרוטוקול
מליאת המועצה מ"ס 23 מתאריך 16/11/2000 סעיף מ"ס 3 לדיון
החלטה מ"ס 153** "מליאת מועצת העיר מאשרת פה אחד את שיעבוד קרקע
בית אבות לעמותת ועדת התביעות"

העירייה לא היתה מוסמכת לשעבד קרקע לטובת תאגיד אשר אינו תאגיד
מתאגידיה. החלטת העירייה היא בניגוד לחוק.

**10.2. בתאריך 21/11/2000 פניית העירייה לממ"י בבקשה למתן כתב
התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת לטובת ועדת
התביעות.**

פניית העירייה לממ"י טרם קבלת אישור משרד הפנים הנה בניגוד לחוק.

העירייה לא פעלה בהתאם לנוהל אישור חוזים ולא העבירה אותם
לאישור השר או מי שהוא הסמיכו.

**10.3. החלטת מליאת המועצה בפרוטוקול מליאת המועצה מ"ס 35
מתאריך 6/5/2002 סעיף מ"ס 2 לדיון החלטה מ"ס 228
"מליאת מועצת העיר מאשרת הסכם חכירה בינה לבין בית האבות" (הכוונה
לחכירת משנה)**

**10.4. פניית העירייה למשרד הפנים ירושלים לאישור השיעבוד-
14/6/2001**

מתוך הפניה ניתן ללמוד כי לעירייה היה ידוע כי היא חייבת לפנות
ולבקש את אישור משרד הפנים לפעולת השיעבוד. למרות האמור היו
צריכים לחלוף מספר חודשים בטרם פנתה העירייה לבקשת האישור אשר
בלעדיו אסור היה לה לפנות לממ"י ולבקש השיעבוד.
לא ברורה לביקורת סיבת הפניה לירושלים כאשר אישורי העירייה
ופעולותיה מבוצעים מול משרד הפנים במחוז הדרום.

10.5. בין הפניה הראשונה למשרד הפנים מה 14/6/2001 לאישור השיעבוד (סעיף 10.4 דלעיל) ועד לפניה האחרונה בעניין השיעבוד מתאריך 6/11/2002 (סעיף 10.6 דלהלן) התקיימה התכתבות בעניין השיעבוד בין היועץ המשפטי דאז לבין משרד הפנים בירושלים. ההתכתבות בין היועץ המשפטי לבין עובדי משרד הפנים לא הניבה את הפרי המבוקש קרי שיעבוד הקרקע. על כן מצא לנכון היועץ המשפטי לפנות לשר הפנים ולהלין בפניו על כי לא קיבל את האישור לשיעבוד הקרקע.

10.6. מכתב מאת היועץ המשפטי דאז (שימש כמוציא ומביא בעניין מטעם העירייה) אל ראש ענף חוזים במשרד הפנים המינהל לשלטון מקומי ירושלים מתאריך 6/11/2002. בהמשך למכתבה מה-11/6/2002. "1. מאז פניתה של מרשתי אליכם בעניין אישור לשיעבוד הקרקע שבנדון לטובת האגודה למען הזקן אופקים (להלן "האגודה"), חל שינוי בכוונות הצדדים ומרשתי נענתה לבקשת האגודה להחכיר בחכירה משנה את הזכויות בקרקע לטובת האגודה. 2. מרשתי אף ערכה הסכם חכירה משנה כאמור אשר קיבל את אישור מועצת העיר". 3. כפי שצינתי במכתבי הקודם אלייך כל הבנוי על הקרקע נבנה בכספי האגודה. 4. אי לכך, ובהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות נוסח חדש, אבקש אישורכם לחכירת משנה לטובת האגודה."

בהתאם למסמכים אשר בידי הביקורת לא נמצא כל הסכם לחכירת משנה בין העירייה לבין האגודה הסכם כזה מנוע הן לפי חוקי ממ"י והן בהתאם לפקודת העיריות.

לדעת הביקורת היה מקום כי שינויי משמעותי זה בכוונות העירייה יונח על שולחנה של מליאת המועצה ויוסבר כהלכה או לכל הפחות יובא לידיעתה כאשר נערך הדיון בהחכרת הקרקע לבית האבות (וזאת מעבר לאישור הפורמלי במליאה).

10.7. מכתב מתאריך 24/12/2002 מאת ראש ענף חוזים במשרד הפנים אל היועץ המשפטי דאז המנחה אותו מהי הדרך הנכונה להעביר הקרקע לאגודה. (לא לשעבד)

10.8 פרוטוקול ישיבת ועד מנהל מס' 23 מיום ג' ה-7/2/2006 של האגודה למען הזקן:
משתתפים: 5 מחברי ההנהלה ומנהל תחום מוסדי באש"ל
להלן יובאו עיקרי הדברים (בקיצורים וההשמטות ההכרחיים) מתוך הפרוטוקול:
10.8.1 באגודה התקבל מכתב מועדת התביעות המבקש לשעבד ₪ 1,350,300
10.8.2 מנהל תחום מוסדי באש"ל מסביר את נושא השיעבוד:

ועדת התביעות עזרו לאגודה בסכום של \$ 300,000 עבור הבניה של בית האבות.

אש"ל התחייבו בפני ועדת התביעות, ראש העיר הקודם, ההנהלה הקודמת, המנכ"ל הקודם שהם מאשרים את הבניה.

אש"ל התחייבה בפני ועדת התביעות כי העירייה מעבירה את הקרקע תמורת ההלוואה. השיטה להעברת הקרקע הנה ע"י הקצאת הקרקע ע"י עירייה באישור משרד הפנים.

10.8.3 לשאלה מה האינטרס של העירייה להעביר הקרקע לאגודה עונה מנהל תחום מוסדי באש"ל כי:

במידה והרשות לא תעביר הקרקע האגודה תמשיך לשלם ערבות לועדת התביעות במשך 18 שנים או שתחזיר את הכסף לועדת התביעות.

יתרה מכך במידה ושיעבוד הקרקע לא יעשה אש"ל לא תוכל לסייע בהרחבת בית האבות ומרכזי היום.

ישנה פרוצדורה ברורה שבה אפשר להעביר הקרקע. הדבר נעשה ב-138 ישובים.

כל פעם ישנה בעיה בשיעבוד הקרקע.

10.8.4 יו"ר האגודה מודיעה כי באישור ראש העיר פנתה למזכיר העיר בבקשה שיכניס נושא שיעבוד הקרקע לסדר יום בישיבת המליאה. אך לפי הידוע לה חברי המועצה לא יסכימו לשיעבוד.

10.8.5 יו"ר האגודה מודיעה כי ראש העיר מעודכן בפרטי הנושא לכן ביקש ממנה לכתוב מכתב למזכיר העיר לאשר בסדר היום במליאה הקרובה ואז יוזמן מנהל תחום מוסדי לישיבה ויסביר לחברי המליאה.

10.8.6 חייבת להתקבל החלטה על חידוש הערבות לועדת התביעות אחרת יתבעו הכסף.

10.8.7 החלטת הועד המנהל להמשיך בשיעבוד וחתימה על ערבות לועדת התביעות עד להעברת הקרקע לידי האגודה.

10.9. בין סוף 2002 ועד לינואר 2007 (להלן) ישנן התכתבויות רבות בנושא קרקע של בית האבות / האגודה בין האגודה לבין העירייה. בכל ההתכתבויות והדיונים הכוונות של הצדדים הנה להקצאת הקרקע בחכירת משנה ללא כל התיחסות לשיעבוד הקרקע.

מכל האמור לעיל אתה למד כי החלטת העירייה לשיעבוד הקרקע בוטלה לטובת העברת הקרקע בחכירת משנה לאגודה.

המשתתפים בהתכתבויות ובדיונים בנושא היו:
מטעם העירייה:

ראש העיר - ראש העיר שימש כמכותב בנושא והעביר המכתבים לטיפולו של מזכיר העיר.

מזכיר העיר - מתוך ההתכתבויות ניכר כי מזכיר העיר שימש מטעם העירייה ומטעם ראש העיר כאחראי לנושא.

היועץ המשפטי - ניסה לקדם העברת הקרקע לאגודה דרך ועדת הקצאות. לא נימצאו סימנים כי היה מעורב בעניין שיעבוד הקרקע (לא נמצאו מסמכים הסותרים טענתו).

מהנדס העיר - בהתאם להצהרתו לא היה מוערב בתהליך שיעבוד הקרקע (לא נמצאו מסמכים הסותרים טענתו).

גזבר העירייה - לא נימצאו סימנים כי היה מעורב בעניין שיעבוד
הקרקע (לא נמצאו מסמכים הסותרים טענתו)
מטעם האגודה: מנכ"ל האגודה, יו"ר האגודה (השתנו במשך
הזמן), סמנכ"ל האגודה
מטעם אש"ל: מנהל תחום שירותים מוסדיים.
משרד הפנים מחוז הדרום: ממונה על המחוז, ממונה רשויות מקומיות

10.10. מכתב מאת מנכ"ל האגודה אל מזכיר העיר מתאריך 31/1/2007.

" בהמשך לשיחתינו האגודה תערך במידי להגיש בקשה פורמלית להעברת
זכויות המקרקעין בגוש 39552 (חלקות 47, 48 ו-67) מרשות העירייה לרשות
האגודה.

כנגזר ממהלך בה האגודה הנפיקה ערבות בנקאית ע"ס 300 אלף \$ לוועידת
התביעות, וכן כנגד אי עמידת העירייה בתחובותה לשעבד את הקרקע לטובת
ועדת התביעות וזאת על פי אישור מליאת מועצת העיר מיום 16.11.00. נמצאת
כיום האגודה במצוקה תזרימית קשה מנשוא.

בתמיכה לאמור לעיל האגודה מבקשת לבצע במקביל ובמוקדם ככל האפשר
מהלך בו העירייה תשעבד את זכויותיה בקרקע לטובת ועדת התביעות.
בקשה זו הועברה למינהל מקרקעי ישראל ביום 21.11.00 לרישום משכנתא
לטובת ועדת התביעות.

המנהל קיבל את בקשת העירייה והתנה הוצאת ההתחייבות כאמור באישור
משרד הפנים.

עו"ד אביטן פנה ביום 20.05.2002 למשרד הפנים לאישור השיעבוד על פי ס'
203 לפקודת העיריות וטרם נענה.

על כן, אבקשך לפעול בכל דרך אפשרית לסייע לנו לקבל אישור משרד הפנים
למהלך של השעבוד לצורך השלמת הליך הוצאת התחייבות לרישום
משכנתא. אני מאמין ששלב ביניים זה, הוא קריטי וחשוב ויכול להציל את

האגודה. (הדגשות הביקורת)

למכתב מכותבים ראש העיר דאז ויו"ר האגודה.

עיקרי המכתב:

10.10.1 המכתב בא בעקבות שיחה אשר התקיימה בנושא בין מזכיר
העיר לבין מנכ"ל האגודה. המכתב כנראה מעלה על כתב את אשר
נאמר בשיחה.

10.10.2 מנכ"ל האגודה מודיע כי האגודה תחל לפעול לשיעבוד הקרקע
בהמשך לפעולות שנעשו ע"י העירייה בזמנו בממ"י.

10.10.3 מנכ"ל האגודה מבקש כי מזכיר העיר יסייע בקבלת אישור
משרד הפנים לשיעבוד הקרקע.

10.10.4 פעולת השיעבוד נדרשת ע"מ להציל את האגודה היות
וכתוצאה מערבותה לוועדת התביעות עבור \$300,000 האגודה במצוקת
תזרים מזומנים קשה.

במסמכים אשר בידי הביקורת לא נמצא כי המכתב זכה להתייחסות
כלשהיא מטעם מזכיר העיר.

10.11. בתאריך 30/4/2007 אישר מחוז הדרום של ממ"י התחייבות לרישום משכנתא לטובת ועדת התביעות על הקרקע.

פעולת המישכון בוצעה ע"י האגודה.
הפעולה בוצעה בהמשך להמצאותה בממ"י של בקשת העירייה מה- 21/11/2000 למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת לטובת ועדת התביעות.

פעולת האגודה היתה ללא אישור של המוסמכים לכך בעירייה.
פעולת האגודה היתה למרות ידיעתה כי אין לפעולה אישור של משרד הפנים.
פעולת האגודה היתה לכאורה ביצוע פעולות ברכושו של אחר ללא הסכמתו ידיעתו ואישורו.

10.12. מכתב מאת מנהלת מחוז הדרום של ממ"י אל מנכ"ל משרד הפנים מתאריך 1/5/2007.

(המכתב בעקבות תלונת 2 חברי מליאת המועצה דאז).
מנהלת המחוז מאשרת כי נרשמה משכנתא, מציינת החלטות מועצת ממ"י בעניין החכרות משנה, ומדגישה כי החוזה (בין העירייה לממ"י) אינו יכול לאפשר העברת הזכויות מהעירייה (לאגודה). העירייה רשאית לוותר על זכויותיה בנכס וממ"י ישקול את בקשתה בהתאם לנהליו.
מכותבים בעירייה: ראש העיר.
ראש העיר העביר המכתב למזכיר העיר.

בפני העירייה הונחו העובדות והן : קרקע שלה מושכנה לטובת תאגיד אשר אינו מתאגידיה, ללא אישורה, וללא שעובד מעובדיה ביצע הפעולה. במילים אחרות רכוש מרכושה הוצא מבעלותה.
פעולה סבירה היא כי העירייה תזעק חמס ותתחיל בפעולה להשבת הרכוש לבעלותה או למיצער תחל לבדוק מה קרה ואיך קרה שרכושה הוצא מבעלותה ואחר נוהג בו מינהג בעלים.
העירייה לא נקטה כל פעולה בעקבות המכתב כפי שמתבקש ונדרש במינהל תקין.

11. ריכוז הממצאים

כללי

פעולת משכון קרקע השייכת לעירייה לטובת ועדת התביעות מטרה אחת לה. החלפת הערבות הבנקאית אשר ניתנה ע"י האגודה ועליה הנה משלמת מכספה בערבות הניתנת ע"י קרקע העירייה.
בעצם יש כאן החלפת ערבויות תמורת ההלוואה המותנה שניתנה.

האגודה

האגודה נהגה ברכוש העירייה מינהג בעלים וזאת ללא סמכות רשות ואישור. יתרה מכך האגודה ידעה כי פעולותיה אינן בהתאם לחוק ולמרות זאת המשיכה בפעולותיה. האגודה שיעבדה קרקע אשר איננה שלה ללא קבלת אישורה של העירייה לביצוע הפעולה וזאת תוך ידיעה כי פעולתה איננה עולה בקנה אחד עם הנדרש (חוסר באישור משרד הפנים) בהתאם לאשר נמסר לביקורת ע"י האגודה הרי מצבה הכספי היה כה קשה עד כי לא שולמו משכורות לעובדי האגודה והאגודה עמדה בפני התמוטטות כלכלית כך שהאגודה היתה זקוקה נואשות לכסף.

העירייה

החל מאישור מליאת המועצה (שנת 2000) ועד לסיום שנת 2002 טיפל בנושא היועץ המשפטי של העירייה דאז. (טיפולו של היועץ המשפטי דאז בעצם הסתיים עם התמנות יועץ משפטי לעירייה בסוף שנת 2003 אך בנושא שיעבוד הקרקע בהתאם למסמכים אשר בידי הביקורת הרי פעולתו הסתיימה בסוף שנת 2002-ראה לעיל נקודת המפנה) עם חילופי ראש העיר, ראש העיר דאז העביר הנושא לטיפולו של מזכיר העיר

האחראים לפעולות מטעם העירייה מתחילת הפעולה בעניין פעלו תוך אי כיבוד החוק ויוצרים את הרושם כי גם תוך התעלמות ממנו. שיעבוד הקרקע לתאגיד אשר איננו עירוני ופניה לממ"י לשיעבוד הקרקע טרם קבלת אישור משרד הפנים כנדרש מאפיינים את פעולות העירייה בשלב הראשון בפעולות לשיעבוד הקרקע. נקודת מפנה חשובה ביותר נמצאת במכתבו של היועץ המשפטי דאז מה 6/11/2002 אל ראש ענף חוזים במשרד הפנים בירושלים. העירייה שינתה כוונתה, ואין לה כל כוונה לשעבד את הקרקע אלא להחכירה בחכירת משנה לאגודה.

חיזוק לטענה כי העירייה ויתרה על כוונתה לשעבד הקרקע מוצאים בכך כי המשך פעולת היועץ המשפטי דאז היתה להחכרת הקרקע אשר באה בעקבות החלטת מליאת המועצה בעניין. וכך נמשך הדבר עד לראשית שנת 2006.

היועץ המשפטי דאז או עובד אחר האחראי לעניין מטעם העירייה היה חייב, כפועל יוצא משינוי כוונות העירייה לגשת לממ"י ולמשוך את בקשת העירייה מה 21/11/2002 למתן כתב התחיבות לרישום משכנתא לטובת ועדת התביעות. פעולה זאת לא נעשתה.

הממונה על הטיפול מטעם העירייה לא ענה למכתבי האגודה בעניין שיעבוד הקרקע וכך יכל להיוצר הרושם כי העירייה מסכימה בשתיקה לפעולתם לשיעבוד הקרקע. (יתרה מכך חובתו של המזכיר היתה לענות למכתב תוך פרק הזמן הקבוע בחוק) יתרה מכך, מעיון במסמכים אשר נמצאים תחת ידו (בלשכת ראש העיר) יכל מזכיר העיר להבין כי העירייה שינתה כוונתה ואינה מעוניינת בשיעבוד הקרקע.

תשובה לאגודה כי אסור לה לבצע כל פעולה בקרקע היתה מונעת הוצאת רכוש מרשות העירייה. (קרקע העירייה)

מכתבה של מנהלת מחוז הדרום של ממ"י מה 1/5/2007 הביא בפני העירייה העובדה כי קרקע שלה, רכוש מרכושה שועבד לטובת ועדת התביעות. (בהתאם לדברי העובדים בעירייה גם ללא ידיעתה) לא הממונה לדבר מטעם העירייה (מזכיר העיר), ולא ראש העיר מצאו לנכון להגיב על פעולה של הוצאת רכוש מרשות העירייה.

בהתאם לאשר נמסר לביקורת ע"י עובדי העירייה הבאים:

1. היועץ המשפטי

2. גזבר העירייה

3. מהנדס העיר

4. מזכיר העיר

הרי לא היתה להם ידיעה או מעורבות בשיעבוד הקרקע של העירייה. לגבי שלושת העובדים הראשונים הרי לא נמצאו מסמכים הסותרים טענתם כי לא היו מעורבים בנושא.

מזכיר העיר כותב במכתבו מה 11/12/2007.

"..בעניין שיעבוד הקרקע לטובת האגודה למען הזקן, הינך יודע כי אין ברשותי כל מסמך בעניין, ולמיטב ידיעתי ואמונת, אין אף מסמך כזה בעירייה, מהטעם הפשוט שלא אני-ולמיטב ידיעתי-איש בעירייה לא טיפל בכך."

תשובת מזכיר העיר אינה עולה בקנה אחד עם העובדות וממצאי הביקורת כפי שהובאו לעיל.

הרושם הנוצר הוא לכאורה נסיון של מזכיר העיר להטעות את הביקורת ולמסור לה מידע אשר אינו נכון וזאת על מנת להתחמק מאחריותו לפעולות אשר נעשו ואינן עולות בקנה אחד עם דרישות החוק.

מעבר לרושם הנוצר לכאורה של התחמקות מטיפול בבעיה מצד המכותבים הרי אין המינהל הציבורי יכול לסבול מצב בו פניות רבות מופנות אל אלו האמורים לטפל בהן והם מתעלמים מכך כאילו ואין הדבר נוגע לדידם, והרי על טיפול הם מקבלים את משכורתם.

המלצות

המלצות

1. לגבי האגודה למען הזקן

הביקורת חוששת כי הממצאים אשר העלו הפעולות אשר בוצעו ע"י האגודה עלולים להוות לכאורה עבירות פליליות .
הביקורת ממליצה כי הממצאים יועברו לידי גורמי החוק לשם חקירת הנושא עד תומו.

2. לגבי העירייה

על ראש העיר ומקבלי ההחלטות בעירייה לשקול את צעדיהם לאור ממצאי הביקורת ולהחליט מה על העירייה לעשות בקשר לשיעבוד הקרקע.

2. לגבי מזכיר העיר

הביקורת חוששת כי הממצאים אשר העלו הפעולות אשר בוצעו ע"י מזכיר העיר עלולים להוות לכאורה עבירות פליליות .
הביקורת ממליצה כי הממצאים יועברו לידי גורמי החוק לשם חקירת הנושא עד תומו.



תגובות המבוקרים לטיוטת דו"ח הביקורת

משכון קרקע העירייה

מבקר העירייה
דו"ח מ"ס 12 לשנת 2007

1. בתאריך 17/1/2008-הופצה טיוטת דו"ח הביקורת לתגובת:

- א. מנכ"ל האגודה למען הזקן – גוף לא מבוקר
ב. יו"ר האגודה למען הזקן – גוף לא מבוקר

תגובת המבוקרים נדרשה עד לתאריך : 31/1/2008

1.1 בתאריך 28/1/2008 נשלח מכתב מאת מנכ"ל האגודה ובו בקשה לקבלת זמן נוסף לתגובה.

1.2 בתאריך 3/2/2008 אישרה הביקורת זמן תגובה עד לתאריך 17/2/2008.

1.3 בתאריך 21/2/2008 הודיעה הביקורת למנכ"ל האגודה כי היות ולא קיבלה תגובתו עד למועד זה רואים אותו כמי שאיננו מעוניין להגיב לטיטת הדו"ח.

1.4 לידי הביקורת הועברה תגובת מנכ"ל האגודה אשר התאריך המופיע בה הנו 4/2/2008 – רצ"ב

2. בתאריך 21/2/2008-הופצה טיוטת דו"ח הביקורת לתגובת:

- א. מזכיר העיר

תגובת המבוקר נדרשה עד לתאריך : 28/2/2008

2.1 בתאריך 4/3/2008 הודיעה הביקורת למזכיר העיר כי היות ותגובתו לא התקבלה עד למועד זה רואים אותו כמי שאינו מעוניין להגיב לטיטת הדו"ח.

**2.2 בתאריך 18/5/2008 פונה מזכיר העיר אל יו"ר הועדה הממונה בבקשה כי העירייה תממן לו הגשת תביעה פלילית ותובענה אזרחית כנגד מבקר העירייה.
במכתבו זה מציין מזכיר העיר כי:**

16. אני רואה חובה לציין עוד, ושוב כדוגמה בלבד, כי בדו"ח שהכין מר בר דרור בנושא שעבוד זכויות העירייה לטובת האגודה למען הזקן, ואשר טרם פורסם, הינו מטיח בי האשמות קשות ופוגעות, לרבות הונאה, אמירת שקר ועוד, וזאת למרות שהוא שמע אותי בהזדמנויות שונות, לרבות בכתב, כי הינני מכחיש כי עסקתי וטיפלתי בנושא השעבוד הזה אי פעם. אני שב ומצהיר בזאת כי מעולם לא עסקתי בכך ואין לי כל חלק ונחלה בנושא זה.

משכנות אופק

אגודה למען הזקן באופקים

יום שני 04 פברואר 2008

מכלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מר צביקה בר דרור
מבקר עיריית אופקים

א.נ.

הנדון: טיוטת דו"ח ביקורת בנושא – שיעבוד קרקע העירייה
לטובת האגודה מאת ועידת התביעות סימוכין: מכתב מיום 17.1.08

הנני להשיבך בשם האגודה למען הזקן כדלקמן:

1. הצטערתי לקבל את מכתבך שבנדון.
2. הטענות העולות ממכתבך תמוהות ולא ברורות, ומכל מקום אנו דוחים את המשתמע מהן.
3. פעולת רישום המשכנתא לטובת ועידת התביעות בוצעה על בסיס כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת אשר הומצא ע"י העירייה לטובת ועדת התביעות.
2. הפעולה בוצעה, כאמור, על סמך מסמך שהומצא ע"י העירייה ונחתם ע"י הגורמים המוסמכים מטעמה.
3. המסמך עקרו התחייבות בלתי חוזרת ובלתי מותנית בזמן מכאן שלא היתה ולא צריכה היתה להיות כל מניעה לביצוע הרישום בפועל.
4. שעה שהעירייה התחייבה ע"י גורמיה המוסמכים בהתחייבות בלתי חוזרת שומה עליה שאישרה את הפעולה וזו בוצעה בהסכמתה, בידיעתה, באישורה ובסמכותה.
5. כאמור, האישור הומצא ע"י גורמיה המוסמכים של העירייה וחזקה עליהם שפעלו כדין.
6. ויודגש, אין ולא היה לאגודה כל יסוד ו/או בסיס לחשש ו/או לחשד כי המצאת המסמך האמור בוצע שלא כדין ו/או שלא עפ"י הנהלים, ולפיכך, משניתן האישור האמור פעלה האגודה באישור ובהסכמה ובתום לב.

מכל מקום, אין לאגודה למען הזקן יכולת ו/או אפשרות ו/או כל דרך להמציא אישור בדבר כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת מיוזמתה.

מכאן, היה והאישור לא הומצא כדין מכל סיבה שהיא, על העירייה לבצע בדק בית.

בכבוד רב
אהרון אלקבץ
מנכ"ל האגודה למען הזקן

העתק:
מר איציק דנינו-יו"ר האגודה.
עו"ד נועה רבינסקי רייכל.

רח' קדש 25/א ת.ד. 265, אופקים 80300. טל': 08-9963320, פקס: 08-9962764
מס' עמותה: 580010379