

Norman Platt	Kaplan St.	2	רח' קפלן	נורמן פלאט
Noga Levin	Tel-Aviv	64734	תל-אביב	נגה לוין
Idit Ben Ami	Tel.	972-3-6912960	טל.	עידית בן עמי
Havazelet Abuhazira-Avraham	Fax.	972-3-6916779	פקס.	חבצלת אבוהצירה-אברהם
Michal Romano	E-Mail:	abuhazira@platt-levin-law.com	דואל	מיכל רומנו

Our Ref: 151-28-801 מספרנו: Date: 3.9.2008 תאריך:

לכבוד
הגב' קרן קדמי, עו"ד
יועצת משפטית - עיריית כפר-סבא
רחוב ויצמן 135
כפר-סבא

ח.נ.,

הנדון: חוות דעת משפטית
על פי חוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו – 1975
פרויקט "צמרת הכפר" שוק קפלן - כפר סבא
גוש 7322 (לשעבר גוש 7594 או גוש 7600) חלקה 60 (לשעבר חלקה 146 או 32)

1. כידוע, ביום 13.08.1997 נחתם בין עיריית כפר סבא למינהל מקרקעי ישראל חוזה פיתוח לפיו הורשתה העירייה לבנות על המקרקעין שבנדון בניין מגורים ובו 28 יחידות דיור ברח' הנביאים בכפר סבא.

2. בסוף שנת 1997 החליטה עיריית כפר סבא על פרויקט במתכונת "בנה דירתך" (עם עדיפות לתושבי כפר-סבא) לשיווק זכויות החכירה במקרקעין ביחד עם שירותי בניה של יחידות הדיור שתיבנה בבניין שעל המקרקעין באמצעות קבלן אשר זכה במכרז אותו פרסמה החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ בשם העירייה (להלן: "פרויקט "צמרת הכפר"/"שוק קפלן" או "הפרויקט").

א. מכירת זכויות בקרקע באמצעות מכרז:

3. סעיף 197 לפקודת העיריות קובע כי: "לא תתקשר עירייה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין או לביצוע עבודה אלא על פי מכרז פומבי".

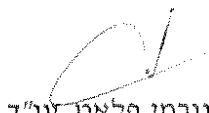
4. לפיכך, לצורך מכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט לרוכשים השונים, פרסמה העירייה בין השנים 1997-1998 שלשה מכרזים (177/97, 5/98 ו- 10/98), כאשר כל מציע נדרש להגיש הצעה לרכישת זכויות בקרקע בנוגע ליחידת דיור ספציפית שתיכלל בבניין שייבנה על המקרקעין. מחירי המינימום לזכויות בקרקע נקבעו על בסיס הערכת שמאי.

5. בעקבות שלושת המכרזים הנ"ל החליטה ועדת המכרזים של העירייה (בישיבותיה מימים: 8.1.98, 19.5.98 ו- 19.7.98) להמליץ בפני ראש העיר לאשר את ההצעות הגבוהות ביותר שהתקבלו לרכישת הזכויות בקרקע, בקשר עם 16 יחידות דיור מתוך 28 שתוכננו להיבנות במסגרת הפרויקט.

6. בסופו של דבר (ולאחר שמשכנים שזכו במכרז חזרו בהם וביטלו את התקשרותם עם העירייה) התקשרה העירייה בחוזים למכירת הזכויות במקרקעין עקב מכרז רק עם 6 מתוך ה- 16 המציעים שזכו, וזאת לפי ההתפלגות שלהלן:
- 6.1. במסגרת מכרז 177/97 נמכרו זכויות ביחס ל- 1 יחידות דיור.
- 6.2. במסגרת מכרז 5/98 נמכרו זכויות ביחס ל- 4 יחידות דיור.
- 6.3. במסגרת מכרז 10/98 נמכרו זכויות ביחס ל- 1 יחידות דיור.
7. סעיף 188(א) לפקודת העיריות קובע כי: **"עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך"**.
8. לפיכך, נדרשת החלטת המועצה ברוב חבריה, המאשרת את ההתקשרות עם הרוכשים שזכו במכרזים, כמפורט ברשימה המצ' **ב' כנספח א'** לחוות דעת זו, על מנת שניתן יהא להעביר את ההתקשרויות לאישור שר הפנים.
- ב. מכירת זכויות בקרקע ללא מכרז:**
9. כעולה מהאמור לעיל, ההיענות לפרויקט היתה נמוכה ועל אף 3 מכרזים שפרסמה לא עלה בידי העירייה למכור את כל יחידות הדיור שבפרויקט.
10. מכח סעיף 198 לפקודת העיריות הותקנו תקנות המאפשרות לעירייה להתקשר בחוזים, כאמור, גם ללא מכרז.
11. תקנה 22(ח) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 קובעת לאמור:
- "לא הוגשה כל הצעה למכרז או נדונה הצעה יחידה והועדה לא המליצה עליה, או לא המליצה הועדה על הצעה כלשהי, או החליטה מועצת העיריה שלא לאשר הצעה של ראש העיריה לפי סעיף 148(ג) לפקודת העיריות, רשאית העיריה להתקשר בחוזה ללא מכרז לאחר שמועצת העיריה החליטה על כך ברוב חבריה, ולאחר שנוכחה שבנסיבות הענין עריכת מכרז לא תביא תועלת"**.
12. כאמור, נוכח העובדה שגם לאחר 3 מכרזים שהעירייה פרסמה, היתה היענות נמוכה ולא כל יחידות הדיור נמכרו, רשאית העירייה לעשות שימוש בסמכותה שלפי תקנה 22(ח) האמורה ולהתקשר בחוזים למכירת זכויותיה בקרקע ביחס ליתר יחידות הדיור שנותרו, גם ללא מכרז, בכפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה.
13. לפיכך, נדרשת החלטת מועצת העיר ברוב חבריה, המאשרת את ההתקשרות עם הרוכשים **ללא מכרז**, כמפורט ברשימה המצ' **ב' כנספח א'** לחוות דעת זו.
14. על בסיס האמור לעיל, הנני מחווה דעתי, כי כל ההתקשרויות שבוצעו ע"י העירייה באופן המפורט לעיל בוצעו כדין.
15. זאת ועוד: בישיבה שקיימה מועצת העיר ביום 22.7.1998 הוחלט עקרונית, פה אחד, על מכירת יתר הזכויות בקרקע בפרויקט **ללא מכרז** וזאת עפ"י מחיר שלא יפחת ממחיר שמאות.

16. אולם למעט ההחלטה העקרונית האמורה לא ניתן אישור סופי של המועצה להתקשרויות / הסכמים הספציפיים של העירייה ביחס ליחידות הדיור שנמכרו ללא מכרז ולפיכך נדרש אישור ספציפי, כאמור.
17. בנוסף, בישיבה שקיימה מועצת העיר ביום 7.6.1999 אושרו, פה אחד, ההתקשרויות שבוצעו עם הרוכשים עקב זכייתם במכרזים.
18. אלא שברשימת הרוכשים אשר צורפה לפרוטוקול האמור (ואשר אושרה בשעתו ע"י מועצת העיר) נפלו טעויות סופר באופן שביחס לשתי יחידות דיור אשר נמכרו עקב מכרז (מס' 23, 17) צוין בטעות כי נמכרו במכירה חופשית ולפיכך, למעשה, לא ניתן לגבי יחידות אלה אישור המועצה.
19. לפני מספר חודשים (3/2008) הושלם תהליך רישום צו הבית המשותף של הפרויקט שבנדון והחלה היערכות לקראת רישום זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין.
20. לצורך קבלת אישור שר הפנים להסכמים נשוא הפרויקט (הנדרש ע"י לשכת רישום המקרקעין כתנאי לצורך רישום הזכויות), יש צורך בהחלטת מועצה משלימה ומתקנת כמפורט להלן:
- 20.1. נדרש אישור/אשרור המועצה ברוב חבריה, לכל ההתקשרויות שבוצעו בפרויקט הנ"ל, הן עקב מכרז והן שלא במכרז, על פי המפורט ברשימה המצ"ב כנספח א' לחוות דעת זו.
- 20.2. נדרש אשרור של המועצה לחוות הדעת המשפטית הנ"ל.

בכבוד רב ובב"ח,



נורמן פלאט, עו"ד
פלאט, לוין, בן עמי, עורכי דין

רשימת רוכשים

פרויקט "צמרת הכפר" / "שוק קפלן"

רחוב הנביאים 9 כפר סבא

מס' דירה	פרטי הרוכש/ים		מס' קומה	מס' חדרים	מועד חתימת הסכם	מס' מכרז / מכרז ללא מכרז	תמורה עפ"י חוזה בש"ח	תמורה עפ"י שמאות בש"ח
	שם	מס' ת.ז.						
1	עטרה רחמים עטרה גולייט	52922515 54183611	א'	3	24.11.1998	ללא מכרז	102,320	85,470
2	אטיאס קרן אטיאס אברהם	032003386 029062650	א'	3	27.12.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
3	עבדו איריס עבדו יצחק	024857740 057704454	א'	4	29.10.1998	ללא מכרז	130,606	105,983
4	שיקליר דליה שיקליר יעקב	079714812 078493111	א'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
5	קאופמן קנדל שירלי קאופמן ערן	028589489 028625754	ב'	3	29.10.1998	ללא מכרז	97,955	83,761
6	גוסיינוב רנה גוסיינוב רפאל	312668734 312668718	ב'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
7	גוסאק מריה אידלשטיין מיכאל	304227747 304227705	ב'	4	17.8.1998	ללא מכרז	123,540	105,983
8	טל רינה ונדר חיה אנטולי טל	317618411 317618353 317618395	ב'	3	17.8.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
9	אשכנזי גבי	022608566	ג'	3	29.10.1998	ללא מכרז	97,955	83,761
10	סטפננקו מילה	311981815	ג'	3	15.6.1998	5/98	92,655	79,487
11	עבדו ויקי יעקובי יצחק	025515818 023720063	ג'	4	29.10.1998	ללא מכרז	130,606	105,983
12	בהרי אילה בהרי יוסף	024374803 022084131	ג'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
13	פייג תמר פייג מיכאל	033961608 011042140	ד'	3	12.11.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
14	שפרברג רונן	028570117	ד'	3	5.11.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
15	מילמן אדה מילמן ארנוולד	307376434 307376376	ד'	4	17.8.1998	10/98	124,000	105,983
16	לוינס יוליה	308814052	ד'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
17	שפיצר מריה	011438918	ה'	3	15.6.1998	5/98	100,050	79,487
18	מור מרים מור אורן	024630345 027717792	ה'	3	24.11.1998	ללא מכרז	102,320	85,470
19	כהן זיוה כהן שמואל	008404626 003463957	ה'	4	8.9.1998	ללא מכרז	123,540	105,983
20	אלבו ברוריה אלבו רונן	038410015 029555802	ה'	3	12.11.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
21	אילון תלמה אילון שי	007772684 022994412	ו'	3	16.6.1998	5/98	95,000	79,487

מס' דירה	פרטי הרוכש/ים		מס' קומה	מס' חדרים	מועד חתימת הסכם	מס' מכרז / נמכר ללא מכרז	תמורה עפ"י חוזה בש"ח	תמורה עפ"י שמאות בש"ח
22	בן ארויה דליה בן ארויה אברהם בן ארויה עמית בן ארויה עידו	005332882 050128024 025699489 034130112	ו'	3	29.10.1998	ללא מכרז	99,327	83,761
23	רובין חביבה רובין יצחק	053674503 051887545	ו'	4	15.6.1998	5/98	125,540	105,983
24	חיים שרון	024575938	ו'	3	10.5.1998	177/97	97,000	79,487
25	נתיב זחבית	10141984	ז'-ח'	5	1.12.1998	ללא מכרז	182,176	155,556
26	סוכמן מריה סוכמן גאורגי	317639573 317639482	ז'-ח'	5	26.1.2000	ללא מכרז	186,972	158,974
27	פלבל קרולין פלבל שמחה	012612313 012228862	ז'-ח'	5	24.11.1998	ללא מכרז	182,176	155,556
28	גולדס אליזבטה גולדס יורי	314149626 314149584	ז'-ח'	5	16.5.2000	ללא מכרז	792,000	158,974

נספח א'

רשימת רוכשים עקב מכרז 177/97

מס' דירה	פרטי הרוכש/ים		מס' קומה	מס' חדרים	מועד חתימת הסכם	מס' מכרז / נמכר ללא מכרז	תמורה עפ"י חוזה בש"ח	תמורה עפ"י שמאות בש"ח
	שם	מס' ת.ז.						
24	חיים שרון	024575938	ר'	3	10.5.1998	177/97	97,000	79,487

נספח א'

רשימת רוכשים עקב מכרז 10/98

מס' דירה	פרטי הרוכש/ים		מס' קומה	מס' חדרים	מועד חתימת הסכם	מס' מכרז / נמכר ללא מכרז	תמורה עפ"י חוזה בש"ח	תמורה עפ"י שמאות בש"ח
	שם	מס' תז.						
15	מילמן אדה מילמן ארנולד	307376434 307376376	ד'	4	17.8.1998	10/98	124,000	105,983

נספח א'

רשימת רוכשים בעקבות מכרז 5/98

מס' דירה	פרטי הרוכש/ים		מס' קומה	מס' חדרים	מועד חתימת הסכם	מס' מכרז / נמכר ללא מכרז	תמורה עפ"י חוזה בש"ח	תמורה עפ"י שמאות בש"ח
	שם	מס' ת.ז.						
10	סטפננקו מילה	311981815	ג'	3	15.6.1998	5/98	92,655	79,487
17	שפיצר מריה	011438918	ה'	3	15.6.1998	5/98	100,050	79,487
21	אילון תלמה אילון שי	007772684 022994412	ו'	3	16.6.1998	5/98	95,000	79,487
23	רובין חביבה רובין יצחק	053674503 051887545	ו'	4	15.6.1998	5/98	125,540	105,983

רשימת רוכשים ללא מכרז

מס' דירה	פרטי הרוכש/ים		מס' קומה	מס' חדרים	מועד חתימת הסכם	מס' מכרז / נמכר ללא מכרז	תמורה עפ"י חוזה בש"ח	תמורה עפ"י שמאות בש"ח
	שם	מס' ת.ז.						
1	עטרה רחמים עטרה גולייט	52922515 54183611	א'	3	24.11.1998	ללא מכרז	102,320	85,470
2	אטיאס קרן אטיאס אברהם	032003386 029062650	א'	3	27.12.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
3	עבדו איריס עבדו יצחק	024857740 057704454	א'	4	29.10.1998	ללא מכרז	130,606	105,983
4	שיקליר דליה שיקליר יעקב	079714812 078493111	א'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
5	קאופמן קנדל שירלי קאופמן ערן	028589489 028625754	ב'	3	29.10.1998	ללא מכרז	97,955	83,761
6	גוסינוב רנה גוסינוב רפאל	312668734 312668718	ב'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
7	גוסאק מריה אידלשטיין מיכאל	304227747 304227705	ב'	4	17.8.1998	ללא מכרז	123,540	105,983
8	טל רינה ונדר חיה אנטולי טל	317618411 317618353 317618395	ב'	3	17.8.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
9	אשכנזי גבי	022608566	ג'	3	29.10.1998	ללא מכרז	97,955	83,761
11	עבדו ויקי יעקובי יצחק	025515818 023720063	ג'	4	29.10.1998	ללא מכרז	130,606	105,983
12	בהרי אילה בהרי יוסף	024374803 022084131	ג'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
13	פייג תמר פייג מיכאל	033961608 011042140	ד'	3	12.11.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
14	שפרברג רונן	028570117	ד'	3	5.11.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
16	לוינס יוליה	308814052	ד'	3	14.9.1998	ללא מכרז	92,655	79,487
18	מור מרים מור אורן	024630345 027717792	ה'	3	24.11.1998	ללא מכרז	102,320	85,470
19	כהן זיוה כהן שמואל	008404626 003463957	ה'	4	8.9.1998	ללא מכרז	123,540	105,983
20	אלבו ברוריה אלבו רונן	038410015 029555802	ה'	3	12.11.1998	ללא מכרז	99,327	85,470
22	בן ארויה דליה בן ארויה אברהם בן ארויה עמית בן ארויה עידו	005332882 050128024 025699489 034130112	ו'	3	29.10.1998	ללא מכרז	99,327	83,761
25	נתיב זהבית	10141984	ז'-ח'	5	1.12.1998	ללא מכרז	182,176	155,556
26	סוכמן מריה סוכמן גאורגי	317639573 317639482	ז'-ח'	5	26.1.2000	ללא מכרז	186,972	158,974
27	פלבל קרולין פלבל שמחה	012612313 012228862	ז'-ח'	5	24.11.1998	ללא מכרז	182,176	155,556
28	גולדס אליזבטה גולדס יורי	314149626 314149584	ז'-ח'	5	16.5.2000	ללא מכרז	72,000	158,974