

תפיסת נכס עירוני ע"י אזרח ברחוב ויצמן

1. כללי

בספטמבר 2014, בהתאם למידע שהתקבל, בדק מבקר המועצה תפיסה של נכס עירוני (בית מגורים) על-ידי אזרח, כל זאת ללא חוזה שכירות ומבלי לשלם בגין זה

בבעלות המועצה נכס בגודל של כ 1000 מ"ר ברחוב ויצמן בישוב שבו בית צמוד קרקע ובסמוך לו מבנה יביל, כפי שניתן לראות בתמונות:



לצורך עבודתה פנתה הביקורת למנכ"ל המועצה, מנהל אגף תפעול, מנהל אזור קדימה, מנהלת מחלקת הגביה וכן עיינה בנתונים.

2. ממצאים

להלן הממצאים שהעלתה הביקורת בעבודת:

1. בבעלות המועצה נכס מקרקעין ברחוב ויצמן, שבעבר שוכן בו רב הישוב. מדובר בבית צמוד קרקע המוקם על מגרש של כ 1 דונם.
2. כשרב הישוב עזב את הנכס, השכירה אותו המועצה, כך נמסר, למר י.ח (להלן - דייר א'). בפועל למרות האמור לא שילם הלה דמי שכירות ואף לא ארנונה.
3. עם הסתלקותו של דייר א' (לאחר מותו) נכנס תחתיו מר א.א כמחזיק בנכס (להלן - דייר ב'). המועצה, למרות שעת כושר זו, לא פעלה כדי ליטול חזקה בנכס, כך שבפועל גם דייר ב' לא משלם ולא שילם למן כניסתו לנכס דמי שכירות ואף לא ארנונה.

4. ע"פ המידע שנמסר, לפני כשנתיים הרס דייר ב' את הבית ובנה תחתיו בית חדש, ובסמוך לו יחידת דיור נפרדת. פעולות אלה בוצעו ללא הוצאת היתר בניה, מבלי ששולמו למועצה היטלים, ומבלי שהמועצה תחייב את המחזיק על המבנים החדשים בארנונה.
5. מבירור שערכנו עם מנהלת מחלקת הגביה, כרטיס הנכס בגביה רשום, למרות האמור לעיל, על שם דייר א', כאשר החוב צובר ריבית ואילו המועצה לא נוקטת בהליכי גביה כלשהם (סיכון שיטען כלפי חובות אלה שיהיו/התיישנות).

מכל האמור לעיל עולים הבאים:

- א. המועצה, בניגוד לדין, מתירה בהסכמה למחזיק לגור בנכס. ויצוין כי לא התקבלו, כנדרש בסעיף 190א(ב) לצו המועצות, אישורי מליאת המועצה ושר הפנים.
- ב. המועצה יכולה להעביר זכויות שימוש בנכסיה אך ורק בדרך המבטיחה שוויון (ע"י עריכת מכרז). במקרה דנן, הנכס "עבר" לדייר ב' שלא ע"פ אמות מידה כלשהן.
- ג. אף חמור מכך, המועצה מאפשרת בעצמת עניים, למחזיק לעשות שימוש בנכס עירוני ללא הבטחת זכויות המועצה, וללא גבית דמי שימוש ראויים בגין זאת.
- ד. ואם לא די בכך אזי המועצה, לו זו בלבד שהיא אינה מחייבת את המחזיק בדמי שכירות, היא נמנעת מלגבות ממנו הארנונה.
- ה. מצב זה של בחזקת "הרצחת וגם ירשת" הנמשך שנים רבות התעצם לפני שנתיים עקב כך שהמחזיק בנה במקום בית חדש + יחידת דיור נפרדת (שיתכן והיא מיועדת להשכרה). דהיינו יתכן והמחזיק אף מתעשר ישירות על חשבון המועצה.
- ו. מכל האמור לעיל עולה כי המועצה מפרה את חובת הנאמנות בכך שהיא לא נוהגת בנכס הנזכר מנהג בעלים, מה שחושף אותה לסיכון שהמחזיק יטען לקיומם של זכויות בנכס, והמועצה עוד תצטרף, כדי לפנותו, לשלם לו פיצויים. דהיינו לו זו בלבד שהמועצה לא קיבלה ואינה מקבלת דמי שימוש ואף לא ארנונה, היא עוד עלולה בבוא היום, כאשר היא תפעל לפנותו, לשלם לו פיצויים.

3. סיכום והמלצות

המידע שהגיע למבקר המועצה, לפיו נכס עירוני מוחזק ע"י אזרח, ונמצא מאומת מעלה תמונה מדאיגה בה דאלים גבר בנכס עירוני, וזאת לא הפעם הראשונה (ראה דוח מבקר קדימה 2007). מזה כשני עשורים אדם פרטי מחזיק בנכס עירוני, ואף בונה ומקים במקום מבנה, כל זאת ללא היתר בניה, מבלי לשלם בגין זאת דמי שכירות ואף מבלי לשלם ארנונה.

החוק מחייב, במקרה בו רשות מקומית מבקשת להעביר זכויות במקרקעין לאחר, בכך שהדבר יעשה בראש ובראשונה במכרז. כמו כן נדרש, כדי לקיים בנושא פיקוח רגולטיבי, כי עסקאות מהסוג הזה לתקופה העולה על 5 שנים חייבות באישור מליאת המועצה ושר הפנים.

אך מעבר לאי תשלום דמי שכירות/ארנונה ולעובדה שהדבר נעשה ללא מכרז/חוזת ובניגוד לחוק, המציאות בה אדם פרטי, מחזיק בכוח הזרוע שנים רבות בנכס עירוני לצרכי מגוריו, פוגע בציבור

כולו, בכך שהוא מונע ממנו ליהנות מהנכס. והרי המועצה הנה נאמן הציבור, שאין לה משלה דבר, וכל מה שיש לה של הציבור הוא.

לאור האמור לעיל על המועצה לפעול בהקדם ובכפוף לחוות דעת משפטית ולהוראות החוק, כדלקמן:

א. יש לפעול להסדיר את מעמדה של המועצה בנכס.

ב. יש לבדוק האם יש דרך משפטית לחייב את המחזיק בגין השימוש בנכס (דמי שימוש ראויים).

ג. יש להטיל על המחזיק (למרות שהנו למעשה בחזקת פולש) את כל חיובי הארנונה, לפחות משנת 2014 ואילך (עד לפינויו).

ד. יש לפנות לוועדה לתכנון ובניה "שרונים" ולבקש את טיפולה בבניה החרیגה.

בשולי הדברים נציין כי ע"פ רוב, אינטרס של הרשות המקומית הוא למכור נכסים מסוג זה (בית מגורים), שאינם משמשים אותה לצרכיה.

נספחים

Delete Respond Quick Steps Move Tags Editing Zoom

Wed 18/02/15 13:37
 ליאורה מדוויל
 דו"ח על נכס בויצמן 5 - טיוטה.

To אלון קוחליני
 Cc יזהר קמחי

אלון שלום
 ההתייחסות לדו"ח נמסרת לך בשמי ובשם גזבר המועצה.
 הממצאים שמופיעים בטיוטת הדו"ח שלך הם ברורים. מדובר בנושא מורכב שמחייב בעיקר טיפול של יועץ משפטי ושל מנכ"ל המועצה, כמוכן בתיאום עם הועדה לתכנון
 ובניה.
 ככל שמקבל הנחיה ברורה ממנכ"ל המועצה לגבי המחזיק בנכס שאליה יש לשלוח את חיובי הארנונה הדבר יטופל.
 כך גם יעשה לכשנקבל הנחיה לגבי חיוב בהיטלים, אך חשוב לזכור שמדובר בנכס של המועצה

בהפצה
ליאורה מדוויל
אנפאת אחלקת פלגים
מוטצ'ו מקומית קדימה צ'יפן
טל' 8902910-09
פקס 8902946-09