

5.12.16

עדכון שוטף בענייני רשויות מקומיות, תכנון ובניה, ארנונה, אגרות והיטלים, תובענות ייצוגיות, מכרזים, דיני עבודה ועוד.

# פסיקרתא

## תחום משפטי: ארנונה

### ערכאה: בית המשפט העליון

בר"מ 7511/14 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' א.ק יוניברס בע"מ, ניתן ביום 22.11.16

בפני: כב' השופט דנציגר, כב' השופט פוגלמן וכב' השופט מזוז

### רקע:

בקשת רשות ערעור בעניין חיוב המשיבה בארנונה בגין נכס בתל אביב, המוחזק על ידי המשיבה ומשמש בפועל כמועדון חשפנות. בשנת 2006 ביקשה עיריית ת"א לשנות את הגדרת הסיווג "אולמות המשמשים לריקודים", כפי שהיה קיים בצו הארנונה עד לאותו מועד, כך שההוראה בצו תחול רק על נכסים המשמשים "אך ורק לריקודים". ב-2007 ניתן אישור חריג לתיקון הנ"ל, אך זה הותנה בתחולה הדרגתית. במסגרת ערר ארנונה שהוגש על ידי המשיבה, הכירה ועדת הערר בזכותה של המשיבה להיכנס לגדר התעריף המדורג וזאת למרות שהמשיבה החלה להחזיק בנכס רק מספר שנים לאחר התיקון. מלבד טענת התעריף המדורג, העלתה המערערת טענות כנגד סמכות ועדת הערר לדון בזכאות המשיבה ליהנות מאותה הוראת גביה מדורגת.

### הכרעה:

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע, כי בנוגע לסמכות ועדת הערר, המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפרשנות האישור החריג ויורדת לשורש הפעלת שיקול הדעת של המערער והשרים. מכאן קבע, כי ועדת הערר לא הייתה מוסכמת לדון בשאלה זו ועל המשיבה היה להפנות טענותיה בעתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים.

בנוגע לשאלת הוראת הגבייה המדורגת נקבע, כי בחינה תכליתית סובייקטיבית מובילה למסקנה שלא ניתן לאמץ את הפרשנות של המשיבה, לפיה היא זכאית ליהנות מהוראת הגבייה המדורגת כמי שמחזיקה בנכס חדש. עם זאת ומבחינת תכלית אוניברסיטאית, בימ"ש קבע כי לא ניתן לאמץ את פרשנות המערער להוראת הגבייה המדורגת למשך פרק זמן ממושך נוסף, זאת מנימוקים של גבייה שוויונית. ואולם, הואיל והמשיבה לא תקפה את תוקפה של הוראת הגבייה המדורגת, הרי שיש לקבל את הערעור ולקבוע כי לקראת שנת 2017, תפעל העירייה לבחינה מחודשת של ההוראה, בהתאם לאמור בפסק הדין.

## תחום משפטי: תכנון ובניה – איחוד וחלוקה

### ערכאה: בית משפט עליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"ץ 6942-15 רבקה בן משה ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות ואח', ניתן ביום 20.11.16

בפני: כב' השופט דנציגר, כב' השופט עמית וכב' השופט מזוז

### רקע:

ערעור ועתירה שעניינם, בעיקר, בהחלטת וועדה מחוזית לתכנון ובניה לדחות התנגדות שהגישו המערערים לתכנית. המערערים ביקשו לכלול את חלקותיהם הסמוכות לצומת רעננה וכביש 4 בגדרה של התכנית, זאת על מנת שיזכו לפיצוי בדרך של הקצאת זכויות בניה במסגרת טבלת איזון של איחוד וחלוקה.

### הכרעה:

בית משפט דחה את הערעור והעתירה וקבע, כי אין לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ועל מנת שתקום חובה לרשות תכנון לשנות החלטתה, יש להראות שהחלטת התכנונית מקורה בשיקולים זרים או בהפליה אסורה כלפי העותרים. בנוסף נקבע, כי מכשיר האיחוד והחלוקה, בהסכמת בעלים או ללא הסכמתם, הינו אמצעי תכנוני שנועד לאפשר ולהקל על ביצוע תכנון של חטיבת קרקע נתונה לייעודים שהוגדרו, ואין לעשות שימוש באמצעי זה למטרות פיצוי גרידא, מטרות שאינן נובעות מצרכי התכנון של אותו מתחם קרקע. בענייננו, הוועדה המחוזית נימקה את החלטתה ביחס לקביעת גבולות התכנית, כך שהרחבת גבול התכנית כבקשת המערערים, עלולה לסכל את הליכי התכנון של תת"ל 43. הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי תכנית אלא למטרות פיצוי בלבד, לא רק שאינה מוצדקת מבחינה תכנונית אלא שעלולה לעלות לכדי שיקול זר ופסול.

**תחום משפטי: מקרקעין – רכוש משותף**

**ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**

ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת וזוב נכסים בע"מ, ניתן ביום 20.11.16

בפני: כב' הנשיאה השופטת נאור, כב' השופט פוגלמן וכב' השופט סולברג

**רקע:**

ערעור שעניינו בשאלת מעמדם של חלקים בבניין שטרם נרשם כבית משותף: מעברים, גגות, שטח פריקה, טעינה וחדר אשפה, של מבנים שנבנו על חלקים אלה ושל זכויות הבנייה בבניין. בימ"ש נדרש להכריע בשאלה, האם נחשבים שטחים אלה לרכוש משותף של כלל הדיירים, ביניהם המערערות, או שמא מהווים הם רכוש הבלעדי של המשיבה, חב' וזוב נכסים בע"מ, אשר הבניין וחלק מהדירות בו מצויים בבעלותה.

**הכרעה:**

בית המשפט קיבל את הערעור ברובו וקבע, כי באופן עקרוני מוכר יכול להשאיר בבעלותו חלקים בבית משותף, בין אם מסווגים כדירות ובין אם מסווגים כרכוש משותף, אולם הטכניקה שעליו לנקוט כדי לעשות כן, משתנה בהתאם לסיווגו של השטח. ככל שמדובר בשטח הנחשב לדירה, הרי שלא נדרש לבצע פעולה מסוימת, פרט לאי מכירתו; בשונה מכך, ככל שמדובר בשטחים שהם חלק מהרכוש המשותף, חלות עליו מגבלות, כך שישנם חלקים שנאסר על פי דין להוציא מהרכוש המשותף.

בענייננו, בית משפט קבע כי כל השטחים נשוא הערעור, מבואת הכניסה, המעברים, הגגות, שטח הפריקה וחדר האשפה, נופלים תחת ההגדרה השיורית של רכוש משותף וכך יש לסווגם. מכאן עבר בית המשפט למבחן השני, קרי האם חלקים אלה נגרעו כדין מהרכוש המשותף והוצמדו ליחדות. באשר למבחן זה ובניגוד לקביעת בית המשפט המחוזי, נקבע כי גריעת השטחים לא נעשתה באופן מפורש וחד משמעי (בניגוד להלכה הנוהגת בעניין גריעת חלקים מהרכוש המשותף ולדרישות המצטברות שנקבעו בפסיקה).

בית המשפט קבע, כי בכל מקרה, אותם שטחים מיועדים לשמש את כל בעלי הדירות ולפיכך, מדובר בשטחים שלא ניתן לגרוע אותם מהרכוש המשותף לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין.

עוד נקבע, כי המשיבה רשאית לבנות על חלקים ברכוש המשותף אשר אין מניעה לגרוע אותם לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין וכי בלבד שאין בבנייה זו, ניצול זכויות בניה עתידיות לגביהן נקבע כי ככל שנוצרו לאחר רכישת הנכס, שייכות אותן זכויות עתידיות לבעלות המשותפת.

**תחום משפטי: רשויות מקומיות - מכרזים**

**חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 8/2016, מיום 22.11.16: "נוהל התקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אומן מיוחדים בפטור ממכרז"**

**מטרת הנוהל:**

הנוהל נועד לקבוע הוראות והנחיות להתקשרויות של רשות מקומית להזמנת ביצוע של עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אומן מיוחדים בפטור ממכרז, לפי תקנה 8(3) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, סעיף 8(3) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות(א), התשי"א-1950 או סעיף 8(3) לתוספת השניה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.

הנוהל קובע סעיף הגדרות; תחולה – לפיו רשות מקומית לא תתקשר בחוזה ללא מכרז לפי תקנה 8(3) אלא לפי נוהל זה; הגדרת ועדת התקשרויות; הוראות למתן החלטה בדבר התקשרות לפי תקנה 8(3); הוראות לפנייה למציעים; סדר עבודתה של הוועדה; הוראות למניעת חשש לניגוד עניינים; אופן הפרסומים; וכן תחילה והוראות מעבר, החל מיום 1.6.17.