

27.12.16

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

# פסיקרתא

## תחום משפטי: תכנון ובניה

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

ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח', ניתן ביום 15.12.16

בפני: כב' השופט דנציגר, כב' השופט הנדל וכב' השופטת ברון

### רקע:

ערעור אזרחי בשאלה האם ועדה מקומית רשאית לדרוש מיזם של תכנית להפקיד בידה כתב שיפוי בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

### הכרעה:

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק, כי כל חיוב כספי שמטילה רשות על אזרח, לרבות חיוב נדחה או מותנה, חייב להיות מכח חוק או על פיו, זאת בין מכח עיקרון כללי של חוקיות המנהל ובין מכח סעיף 1(א) לחוק יסוד: משק המדינה.

באשר לזכות הפיצוי בגין פגיעה במקרקעין עקב תכנית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הרי שהשתרשה פרקטיקה של הסכמי שיפוי, בהם מתחייב היזם לשפות את הוועדה המקומית על חיוביה העתידיים בגין תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. נפסק, כי לא די בהצדקות רעיוניות לפרקטיקה זו ומשעה שמדובר בחיוב כספי המוטל על הפרט, נדרש לכך עיגון בחוק. בפרק ט' לחוק התכנון והבניה, אין הסמכה מפורשת המתירה לוועדה המקומית (או לוועדה המחוזית או לוועדה הארצית) לדרוש כתבי שיפוי בגין תביעות אלה, זאת למעט חריגים.

על כן ומשלא קיימת הוראת דין המסמיכה את הוועדה מקומית לחייב יזם בתשלום עבור פיצויים בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק, הרי שהיא אינה רשאית לעשות כן. החובה המוטלת בסעיף 197 לחוק, חלה על הוועדה המקומית וזוהי חובה מוחלטת שאין להתנות עליה.

## תחום משפטי: תובענות ייצוגיות - ארנונה

### ערכאה: בית משפט עליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים

בר"מ 7683/16 עיריית מודיעין מכבים רעות נ' אורית יפת ואח', ניתן ביום 18.12.16

בפני: כב' השופטת חיות, כב' השופט פוגלמן וכב' השופטת ברק ארז

### רקע:

בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט מחוזי לקבל בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד המערערת, בטענה כי העירייה גובה ארנונה בתעריף מלא בגין שטחים העונים להגדרה של "מחסן" בצו הארנונה שלה.

### הכרעה:

בית המשפט קיבל את בקשת הערעור, דן בה כבערעור וקיבל את הערעור, בסוברו כי אין מחלוקת בין הצדדים כי ההלכה שנפסקה בעניין **אספיאדה** חלה בעניין נשוא הערעור וכי לא ניתן לברר את הסוגיות המתעוררת בבקשת האישור שהגישו המשיבים במסגרת הליכי תובענה ייצוגית. בית משפט קיבל את עמדת המערערת כי לא ניתן לברר במסגרת הליך תובענה ייצוגית סוגיות בארנונה, מקום בו המשיבים לא מיצו את מסלול ההשגה שנקבעה בחוק הערר.

תכנון ובניה

תובענות ייצוגיות - ארנונה

**תחום משפטי: מקרקעין - הפקעות**

**ערכאה: בית המשפט המחוזי בנצרת**

ה"פ 38485-01-14 אבו דאוד עיסא ואח' נ' מדינת ישראל – מנהל מקרקעי ישראל, ניתן ביום 14.12.16

בפני: כב' השופטת עירית הוד

**רקע:**

התובעים הגישו המרצת פתיחה במסגרתה עתרו לקבלת פיצויים בגין הפקעת זכויותיהם במקרקעין. המחלוקת שבין הצדדים עסקה בשאלת מועד תפיסת החזקה, וכפועל יוצא מכך, המועד אשר החל ממנו זכאים התובעים לפיצוי בגין הפקעת המקרקעין.

**הכרעה:**

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, כי הזכות לפיצוי בגין הפקעת מקרקעין בהתאם לסעיפים 12 ו-13 לפקודת הקרקעות, משתכללת עם תפיסת החזקה במקרקעין המופקעים על ידי הרשות, כך שנמנעה מהנפקע האפשרות לעשות שימוש במקרקעין ולהפיק מהם רווחים.

פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 אינו מלמד על תפיסת חזקה, כך שבמקרים בהם הרשות פרסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 אולם לא תפסה חזקה בקרקע, לא נגרם לבעל המקרקעין נזק בגינו הוא זכאי לפיצוי.

עוד נקבע, כי מקום בו טוען נפקע כי רשות מפקיעה תפסה חזקה בטרם פרסום הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, הרי שהנטל להוכיח טענה זו וכן את מועד תפיסת החזקה, מוטל עליו. בתובענה דנן, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח כי הנתבעת תפסה חזקה במקרקעין במועד מוקדם לפרסום סעיף 19 לפקודה ולפיכך, הם זכאים לפיצוי בהתאם למועד פרסום ההודעה.

**תחום משפטי: ארנונה**

**ערכאה: בית משפט מחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

עת"מ 36334-07-16 בן מוחה ואח' נ' עיריית נשר, ניתן ביום 20.12.16

בפני: כב' השופט ד"ר מנחם רניאל

**רקע:**

עתירה מנהלית שעניינה בחיוב העותרים בתשלום ארנונה בגין שטחים משותפים בבנייני מגורים. לטענת העותרים, יש לפטור כליל את חיוב השטחים המשותפים מתשלום ארנונה, שכן המשיבה נהגה לאורך השנים שלא לחייב את שטחים משותפים ועל כן, חיוב השטחים בשנת 2016, מהווה שינוי בשיטת החישוב שאינו בסמכות העירייה.

**הכרעה:**

בית המשפט דחה את העתירה וקבע כי חקיקת ההקפאה הגבילה את הרשויות המקומיות להעלות תעריפי ארנונה, אך התירה להן לשנות את נוסח של הצווים ובלבד שהשינוי אך מבהיר את הצו המוקפא. המבחן שנקבע להבחנה בין חידוש להבהרה הינו "מבחן ההתעלמות" – האם בהתעלם מתוספת המילים בצו החדש, יש בכדי לשנות את החיוב בארנונה? ככל שהתשובה שלילית – מדובר בהבהרה, וככל התשובה חיובית – מדובר בחידוש האסור על פי דיני ההקפאה.

במקרה דנן, בית משפט קבע כי הוספת המילה "ברוטו" לצו הארנונה לשנת 1995, ואשר לא הופיעה בצו בשנים קודמות, הינה הבהרה מותרת של שיטה שהייתה קיימת קודם לכן. ההוספה האמורה לא שינתה מאומה אלא הבהירה סיווג קודם שהיה תקף גם לפני אותה הבהרה, דהיינו חיוב כל השטח הבנוי, כולל שטחים משותפים.

עוד קבע בית משפט, כי טענת העותרים כאילו העירייה לא נהגה לחייב בגין שטחים משותפים, אינה מתיישבת עם לשון הצו ועם הראיות שהוצגו לבית המשפט.