

5.2.17

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

פסיקרתא

תחום משפטי: ארנונה – שעבוד מקרקעין בגין חוב

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים

עע"מ 4562/15 עיריית תל אביב נ' א.ש. נכסים ובניין (1989) בע"מ, ניתן ביום 31.1.17

בפני: כב' המשנה לנשיאה השופט רובינשטיין, כב' השופט עמית וכב' השופט שהם

רקע:

ערעור שעניינו בשאלה, מהם מקרקעין אותם רשאת רשות מקומית לשעבד בגין הימנעות מתשלום חוב ארנונה: האם כל מקרקעין שבבעלות החייב או רק מקרקעין שבגינם צמח החוב?

הכרעה:

ראשית, בימ"ש הבהיר כי השאלה נשוא הערעור לא הוכרעה בבג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה וכי גם אם ניתן למצוא בפסק דין הרצליה התייחסויות שונות לסוגיה דנן, הרי שהשאלה שבמחלוקת טרם זכתה לדיון מעמיק בבית המשפט העליון וטרם נקבעה הלכה בנושא.

לגופם של דברים, בית משפט קיבל את הערעור וקבע הלכה תקדימית לפיה סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה), מתפרש גם על מקרים שבהם חובו של הסרבן הוא חוב ארנונה (או חוב אחר שצמח בגין המקרקעין) כך שמכח הסעיף ניתן לשעבד גם מקרקעין שלא בגינם צמח החוב.

עוד נקבע, כי הטלת שיעבוד על מקרקעין של סרבן בגין חוב ארנונה, אינו צעד טריוויאלי, כך שחרף הסמכות הרחבה של הרשות בנושא, זו נדרשת להפעיל שק"ד מוקפד טרם הפעלת סמכויותיה מתוקף הפקודה.

תחום משפטי: היטלי פיתוח

ערכאה: בית משפט מחוזי בתל אביב – בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

ע"מ 6988-11-12 כרמות השקעות ונכסים בע"מ נ' עיריית הרצליה, ניתן ביום 31.1.17

בפני: כב' השופטת מיכל אגמון-גונן

רקע:

עתירה מנהלית שהוגשה בעקבות הליכי גבייה מנהליים שבהם נקטה עיריית הרצליה כנגד העותרת בגין חוב היטלי פיתוח. בעתירה נטען, כי החוב נשוא הליכי הגבייה המנהליים התיישן זה מכבר ומשכך מנועה העירייה מלנקוט בהליכי גבייה מנהליים בגינו.

הכרעה:

בית המשפט דחה את העתירה. ראשית וכנקודת מוצא לדיון, בימ"ש קבע כי יש לבחון את שאלת ההתיישנות בשים לב לעובדה שהעדר חיוב הנכס בהיטלי פיתוח, לא נתגלה לעירייה במועד כתוצאה ממחדלה של העותרת אשר בנתה את הנכס ללא היתר כדן. על כן, נקבע כי יש רלוונטיות להלכה שנפסקה בעניין עע"מ 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשבד נכסים.

כך נקבע, כי אין חולק שהעותרת בנתה את המבנה ללא היתר וכי היעדר חיוב של הנכס בהיטלי פיתוח, הוא פועל יוצא של האמור. עוד נקבע שאין חולק כי דבר אי חיוב הנכס בהיטלי פיתוח, נודע לעירייה רק לאור בדיקה שנעשתה בעקבות משא ומתן שהתנהל בין הצדדים בקשר לפיתוח השפ"פ.

בימ"ש קבע, כי ההלכה שנפסקה בעניין "אשבד", יפה לנסיבות העניין, שהרי העותרת היתה מודעת היטב לביצוע העבודות מושא דרישות החיוב שכן היא בעצמה ביצעה את עבודות הפיתוח, קיבלה תשלום בסך מיליוני שקלים בגינן, ברם נמנעה משלם את חלקה בהיטלים בגין הנכס. משכך, אין בידי העותרת כל אינטרס ראוי להגנה וזו לא היתה רשאית להסתמך על אי חיובה בהיטלי פיתוח.

***עיריית הרצליה יוצגה על ידי משרד עו"ד הררי טויסטר ושות'**

ארנונה – שעבוד מקרקעין בגין חוב

היטלי פיתוח

תחום משפטי: תכנון ובניה – היטל השבחה

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים

עררים 189/14, 36/14 ליאור סנדק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ניתן ביום 28.12.16

בפני: כב' יו"ר הוועדה עוה"ד אליעד וינשל

רקע:

וועדת הערר נדרשה לסוגיה, מהם השיקולים שיש להביא בחשבון בקביעת "מקדם דחייה" על ידי שמאי מקרקעין, לצורך קביעת שיעור היטל השבחה ולצורך הערכת המועד בו תיושם התכנית. כך ובמסגרת החלטתה, סקרה ועדת הערר את השיקולים שיש להביא בחשבון בקביעת מקדם הדחייה לצורך קביעת שיעור היטל השבחה, זאת אף במקרה הספציפי, כאשר מדובר בתכנית שהוראותיה מחייבות בניה בהינף יד של מספר דירות.

הכרעה:

בהתאם להחלטת ועדת הערר נקבע כי הערכת השפעת אי הוודאות על השווי וקביעת מקדם הדחייה, מצויים בליבת המלאכה השמאית ומכאן שאלה נתונים למומחיות השמאים המכריעים והשמאים המייעצים. עם זאת, חשיבות הנושא לגבי דירות רבות ברחבי העיר ירושלים והחשש מפני גביית יתר, או חסר, של היטל השבחה, מחייבים קביעת רשימת שיקולים אשר יבחנו על ידי השמאים המכריעים.

כך ובתמצית, ועדת הערר אזכרה ארבעה מישורים שונים שיש לבחון – פיזי, תכנוני, משפטי וכלכלי, אשר רלוונטיים לכל מקדם דחייה. בנוסף ובאשר למקרה הייחודי בו הוראות התכנית מחייבות בנייה בהינף אחד של מספר דירות, פירטה ועדת הערר בכל מישור, מהם השיקולים הספציפיים. כך, למשל, במישור הפיסי – גיל המבנה ומצבו הפיסי, מיקום ההרחבה ואפשרות הביצוע, מיקום הדירה; במישור המשפטי – מספר בעלי הזכויות שהסכמתם דרושה נוכח הוראת "הינף אחד", הוראות קנייניות ו/או הסכמיות; במישור הכלכלי – מאפייני האזור, רמת הביקוש באזור וכד'; במישור התכנוני – היקף הדרישה להינף אחד, קשיחות הדרישה להינף אחד, שטח הרחבת הדירות, השפעת ההרחבה לדירות סמוכות וכדומה.

תחום משפטי: רשויות מקומיות

חוק שירות הציבור (הצהרת הון), תשע"ז-2016
(תיקון עקיף לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978)

פורסם בספר החוקים 2584, 17.11.16 – יום תחילה מתאריך 1.4.17

עיקרי התיקון

בהתאם לחוק שירות הציבור (הצהרת הון), נקבע כי בעל תפקיד בכיר יגיש למפקח הצהרת הון על הנכסים, החובות שלו ושל בן זוגו החי עימו וילדיו הסמוכים על שולחנו.

בסעיף 18 לחוק שירות הציבור (הצהרת הון), נקבע כי יתוקן חוק הרשויות המקומיות (משמעת) כך שבסעיף 9 לאותו חוק, שכותרתו "עבירות משמעת", יבוא: "הפר את חובתו לפי חוק שירות הציבור (הצהרת הון), התשע"ז-2016".

תחילתו של חוק שירות הציבור (הצהרת הון) הינו ביום ה' בניסן התשע"ז (1 באפריל 2017) – להלן יום התחילה, והוא יחול על בעלי תפקידים בכירים ונושאי משרה המנויים בהגדרה של "חוקי נושאי משרה שיפוטית", המכהנים ביום התחילה ואילך.

הצהרת ההון הראשונה לפי חוק זה, תוגש בתוך 90 ימים מיום התחילה ולעניין זה יראו את מי שמכהן בתפקידו ביום התחילה כאילו מונה באותו היום.