

28.2.17

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

פסיקרתא

תחום משפטי: תכנון ובניה - תביעה לפיצויים לפי סעיף 197

ערכאה: בית המשפט העליון

דנ"א 6709-16 רות קטן ואח' נ' נתיבי ישראל חברה לאומית לתשתיות תחבורה ואח', ניתן ביום 7.2.17

בפני: כב' הנשיאה השופטת נאור

רקע:

בקשה לדיון נוסף על פסק דינו של בית המשפט העליון, במסגרתו נקבע כי לא ניתן לתבוע בנוזיקין נזק שניתן היה לתבוע במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אף לאחר חלוף תקופת ההתיישנות שלפי הסעיף. עוד קבע בית המשפט העליון, בנוגע לנזק שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק, כי לא ניתן לתבוע בגינו בנוזיקין, על בסיס עוולת המטרד, אם המטרד נובע במישרין מהתכנית, אולם אפשר יהיה להגיש תביעה, כאמור, אם התובע אינו בא בגדרי סעיף 197 ואם המטרד אינו נובע במישרין מהתכנית. המבקשים הגישו בקשה לקיום דיון נוסף על פסק הדין.

הכרעה:

בית המשפט דחה את הבקשה בקבעו כי לא מתקיימים במקרה זה התנאים לקיום דיון נוסף. נקבע, כי גם בהנחה שבפסק הדין נקבעה הלכה חדשה, עדיין אין בכך כדי להצדיק דיון נוסף, שכן נדרשת הלכה מיוחדת וחריגה שיש בה כדי לשנות באורח מהותי נורמות ששררו עובר להלכות שנדונו והוכרעו בפסק הדין. משכך, פסק הדין נותר על כנו.

תחום משפטי: תכנון ובניה - הפקעות

ערכאה: בית משפט מחוזי בתל אביב

ת"א 1125-99 קרן קיימת לישראל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח', ניתן ביום 23.2.17

בפני: כב' השופט ישעיהו שנלר

רקע:

שתי תביעות אשר הוגשו כנגד עיריית בת ים והוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, לתשלום פיצויי הפקעה ותשלום דמי שימוש ראויים בגין תכניות איחוד וחלוקה משנות 60- המאוחרות. בית המשפט נדרש להכריע, בין היתר, בשאלה האם יש ליתן פיצוי בגין "לקיחת מקרקעין" כעמדת התובעות או שמא מדובר באופן מעשי בתביעה לפגיעה בזכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

הכרעה:

בית המשפט דחה את התביעות וקבע כי אין מדובר במקרה של הפקעה "ישירה" אלא בהפקעה במסגרת "איחוד וחלוקה", אשר החיובים הכספיים מכוחה שונים מחיובים כספיים הקשורים להפקעה מכוח פקודת הקרקעות. נקבע כי יש לבחון את כלל הזכויות שהיו לבעל הזכויות טרם התכנית ואשר הוקצה לו באופן כולל ובבחינה יחסית לאחר מכן. עוד נקבע, כי לא נסתרה הטענה של העירייה לפיה חלק מחלקות התמורה, השביחו את זכויות התובעות וכי "פיצויי ההפקעה" שולמו במסגרת התכנית.

בית המשפט קבע, כי בעל זכויות אשר טוען לפגיעה מתכנית איחוד וחלוקה, רשאי להגיש תביעה לפי הוראות חוק התכנון והבניה באופן שחלה לגביו מגבלת התיישנות מכח סעיף 197 לחוק. עוד קבע בית המשפט, כי דין התביעה להידחות מחמת התיישנות.

*הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ועיריית בת ים, יוצגו על ידי משרד עו"ד הררי טויסטר ושות'

תחום משפטי: רשויות מקומיות – פינוי אשפה

ערכאה: בית משפט מחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 70025-11-16 מרב – מזון כל בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, ניתן ביום 26.1.17

בפני: כב' השופטת בטינה טאובר

רקע:

עתירה מנהלית במסגרתה מבקשת העותרת, סופרמרקט הפועל תחת המותג "אושר עד", לקבל צו לפיו חלה על העירייה חובה על פי דין, לפנות את כל האשפה ו/או הפסולת מנכסה של העותרת, בעצמה ועל חשבונה. כן עתרה העותרת לשיפוי מלא מהמשיבה בגין הוצאות אותן שילמה לקבלן פינוי אשפה חיצוני.

הכרעה:

בית משפט קיבל את העתירה בחלקה וקבע, בין היתר, כי נושא פינוי האשפה נמנה על תפקידיה הבסיסיים של הרשות המקומית ולצדן ניתנת לעירייה הסמכות לקבוע את האגרות בעד הפינוי. בהתאם לסעיף 242 לפקודת העיריות עולה, כי חובת העירייה לדאוג לפינוי האשפה, מכל נכס שבתחום שיפוטה, כך שאין בעובדה כי העירייה מפנה את האשפה מנקודות איסוף באזור התעשייה, כדי לאיין את חובתה לדאוג לפינוי האשפה מכל נכס ספציפי.

בית משפט קבע, כי מסקנה זו ביחס לחובת העירייה לפנות אשפה, עולה אף מחוק העזר לקרית ביאליק (מניעת מפגעים ושמירת הסדר והניקיון). יחד עם זאת, העירייה מחויבת בפינוי האשפה הרגילה בלבד והיא רשאית להטיל על נכס פלוני את חובת הפינוי האשפה העודפת באופן עצמאי או לגבות עבור פינויה אגרה. נקבע, כי העירייה לא הצביעה על מקור הסמכות המתיר לה לקבוע מהי אשפה בסיסית ומהי אשפה עודפת אשר מחייבת את העותרת לפנות בעצמה את האשפה או לגבות אגרת פינוי עבור אותה אשפה עודפת. לאור האמור, העירייה אינה רשאית להשית את חובת פינוי האשפה על העותרת, בטרם קביעת קריטריונים לאבחנה בין סוגי האשפה. באשר לסעד לשיפוי העותרת בגין פינוי עצמאי באמצעות קבלן, הטענה נדחתה מחמת העדר סמכות עניינית.

תחום משפטי: תכנון ובניה – היטל השבחה

ערכאה: בית משפט מחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 56451-02-16 דינה שולץ נ' עיריית רחובות, ניתן ביום 31.1.17

בפני: כב' השופט ד"ר אחיקם סטולר

רקע:

עתירה מנהלית אשר הוגשה כנגד עיריית רחובות בגין סירובה להנפיק אישור עירייה המתייחס לחבות בהיטל השבחה, לצורך רישום והעברת זכויות במקרקעין שבעלות העותרת לידי צד שלישי. לטענת המשיבה, העותרת ביצעה "תכנון מס אגרסיבי ובלתי לגיטימי" בכך שחתמה הסכם מכר עם מכון ויצמן, הצד השלישי, במועד שלאחר אישור ופרסום התכנית ובטרם חלפו 15 הימים עד לכניסת התכנית לתוקף. המשיבה מציינת, כי אם החבות בהיטל השבחה תוטל על כתבי מכון ויצמן, כרוכש המקרקעין, הרי שזה מהווה גוף ציבורי הזכאי, לכאורה, לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כך שהרשות עלולה להפסיד עשרות מיליוני שקלים בגין היטלי השבחה.

הכרעה:

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע כי על העירייה להנפיק לעותרת אישור המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין לצד השלישי. לגופם של דברים נקבע, כי המועד הקובע לתחולת היטל השבחה, הוא בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות על דבר אישור התכנית. בענייננו, מועד זה הוא מאוחר לחתימת הסכם המכר ועל כן, מי שחייב בו, הוא מכון ויצמן, זאת במועד המימוש העתידי במקרקעין.

עוד קבע בית המשפט, כי אין ספק שהעותרת ומכון ויצמן ניצלו את פרק הזמן הנזכר בהוראות סעיף 119 לחוק התכנון והבניה כדי לחתום על הסכם המכר, כך שזה ייחתם, עובר למועד תחילתה של התכנית. אולם לדידו של בית המשפט, מדובר בתכנון מס הגיוני ואפשרי, בחסות הדין.