

4.4.17

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 16-3058 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום, ניתן ביום 28.3.17

בפני: כב' המשנה לנשיאה השופט רובינשטיין, כב' השופט דנציגר וכב' השופט זילברטל

רקע:

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי הואיל ובצו הארנונה של המועצה, אין סיווג מתאים עבור לולים שבחזקת המשיבה וכן הואיל ואין בצו סיווג שיורי, אזי בהיעדר סיווג מתאים, אין למערער הסמכה לגבות ארנונה בגין לולי המשיבה. הערעור נסב אודות שתי שאלות: האחת, מהו הסיווג המתאים לנכסיה של המשיבה לפי צו המסים. השניה, האם בנסיבות אלו יש בנמצא מקור חוקי לחיוב בארנונה בגין הנכסים האמורים.

הכרעה:

ראשית ובאשר לטענת המערערת בדבר סיווג הנכס, בית משפט עליון קבע כי יש להותיר על כנה את קביעתו של בית המשפט לעניינים מנהליים לפיה, שני הסיווגים שהוצגו – "אדמה חקלאית" מחד גיסא ו"מלאכה ותעשייה" מאידך גיסא, אינם מתאימים לנכסים. עם זאת ובאשר לקביעה השנייה, בדבר מקור החיוב בארנונה, בית משפט ביטל את קביעתו של בית משפט קמא כי בהכרח לא קיים מקור חוקי בדין לחיובה של המשיבה בארנונה על פי תעריף כלשהו. בהקשר זה ציין בית המשפט, כי לא על המשיבה ובוודאי שלא על בית המשפט לתור עבור המועצה אחר הקונסטרוקציה המשפטית הראויה למקור החיוב, וכי יהיה על המועצה לשקול את צעדיה במסגרת הדין בהקשר זה, תוך שטענות הצדדים שמורות להם בעניין זה.

תחום משפטי: מקרקעין - הפקעות

ערכאה: בית משפט עליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 8463/14 נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' אריאלה סניור ואח', ניתן ביום 22.3.17

בפני: כב' השופט דנציגר, כב' השופט הנדל וכב' השופט סולברג

רקע:

מקרקעין הופקעו על ידי רשות, מבלי שההפקעה הושלמה באמצעות העברת הבעלות במקרקעין על שם הרשות. לאחר מכן הופקעו המקרקעין בשנית, על ידי רשות אחרת. לבסוף פורסמה ונכנסה לתוקף תכנית מתאר החלה על המקרקעין. השאלה נשוא הערעור הינה, מהו היחס בין ההפקעה הראשונה, ההפקעה השנייה ותכנית המתאר, לעניין תשלום הפיצויים לבעלי המקרקעין? וכי באילו הליכים יש לנקוט לשם קבלת הפיצויים?

הכרעה:

ראשית, בית משפט עליון קבע כי הסמכות לדון בפיצויים בגין הפקעת הרבע הראשון של המקרקעין נשוא ההליך, נתונה לשר התחבורה, כך שאין לבית המשפט סמכות "מקבילה" לדון בסוגיה זו. בנוסף נקבע, כי ירידת ערך של המקרקעין שלא הופקעו, הינה כתוצאה מתכנית המתאר ולא מההפקעה, ועל כן יש לדון בה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ולא במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה.

*הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון יוצגה על ידי משרד עוה"ד הררי טויסטר ושות'

תחום משפטי: תכנון ובניה – היטל השבחה

ערכאה: בית משפט עליון

בר"מ 8052/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' עזבון המנוח אברהם שלו ז"ל ואח', ניתן ביום 22.3.17

בפני: כב' המשנה לנשיאה השופט רובינשטיין, כב' השופט מלצר וכב' השופטת ברון

רקע:

בקשת רשות ערעור מנהלי שהוגשה על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב, בשאלה האם קיומה של דירה נוספת מהווה עילה לאי מתן פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

הכרעה:

בית משפט עליון מחק את בקשת רשות הערעור תוך שקבע, כי מקובלת עליו פרשנות בית משפט קמא, הנתמכת גם בעמדת היועץ המשפטי לממשלה, כי לפי לשון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, פטור הניתן בגין בניה, הרחבה או העברת בעלות בדירת מגורים ששטחה אינו עולה על 140 מ"ר, יינתן בלא שייכלל בחישוב שטח דירות מורים אחרות שבבעלות הנישום, אם הללו מצויות במקרקעין אחרים. סעיף 19(ג)1 מדבר ב"אותם מקרקעין". עוד הוסיף בית המשפט העליון, כי הינו ער לטענה בדבר תכליתו הסוציאלית של הפטור, אך נוכח לשון הסעיף, קבע כי למחוקק הפתרונים.

תחום משפטי: תכנון ובניה – כתב שיפוי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 115), התשע"ז-2017

פורסם בספר החוקים 2626, ביום ז' בניסן התשע"ז, 3 באפריל 2017

עיקרי התיקון

ביום 3.4.17 פורסם ברשומות תיקון מס' 115 לחוק התכנון והבניה במסגרתו הוסף סעיף 197א "התניית הליכי תכנון בכתב שיפוי" אשר קובע, בין היתר, כדלקמן:

"197א(א)1) מוסד תכנון הדרוש בתכנית רשאי להתנות את הפקדת התכנית, או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, בשים לב, בין השאר, למהות התכנית והיקפה, למידת תרומתה לצורכי ציבור ולזהות הנהנים ממנה.

2) מוסד תכנון רשאי להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי כאמור בפסקה (1) אם נקבעה הוראה המתירה זאת בתכנית שאושרה לפני יום ט"ו בכסלו התשע"ז (15 בדצמבר 2016) (ובסעיף זה – המועד הקובע).

ב) הסמכות לדרוש הפקדת כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן (א) תהיה נתונה גם לוועדה מקומית הדנה בבקשה למתן היתר מכוח תכנית שבה נדרש אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, לפי שיקול דעתו, כתנאי למתן ההיתר, ובלבד שנקבעה בתכנית הוראה המתירה בזאת, והכל לגבי אותו חלק של הבקשה שנדרש לאישור כאמור; ואולם לענין תכנית כאמור שאושרה לפני המועד הקובע, תהיה רשאית הוועדה המקומית לדרוש כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן זה, אף אם לא נקבעה באותה תכנית הוראה המתירה זאת.

ג) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, יקבע נוסח אחיד לכתב שיפוי כאמור בסעיף זה, ויכול שיקבע נוסחים שונים לענין סוגים שונים של תכניות".