

15.5.17

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

# פסיקרתא

**תחום משפטי: תובענות ייצוגיות – אגרת שילוט**

**ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה**

ת"צ 30433-01-16 זיפ הופ רשת חנויות בע"מ נ' עיריית קרית אתא, ניתן ביום 20.4.17

בפני: כב' השופטת יעל וילנר

## רקע:

בקשה לאישור תובענה כייצוגית, בטענה כי העירייה גובה אגרת שילוט שלא כדין, בכך שהחיוב נעשה רטרואקטיבי ותוך שהעירייה מעגלת את שטחי השלטים כלפי מעלה.

## הכרעה:

בית המשפט דחה את בקשת האישור וקבע, ביחס לחיוב רטרואקטיבי, כי אין מניעה שהודעת הדרישה תצא בשנה אחת, בהתייחס לשנה שקדמה לה, כך שאין לראות בהתנהלות זו כחיוב רטרואקטיבי. עוד קבע בית המשפט, כי גם אם היה מדובר בחיוב רטרואקטיבי (ואין הדבר כך), הרי שיסוד האשם הטמון בהתנהלות המבקשת ובכל מי שהציב שלט תוך הפרת הדין ומבלי שהגיש בקשת רישיון לכך, מצדיק התרתו של החיוב הרטרואקטיבי.

באשר לטענת עיגול השטח, נקבע כי שטחו של השלט לצורך גביית אגרה, נעשה על ידי העירייה מכח הוראות מפורשות של חוק העזר, המתירות ואף מחייבות את העירייה לעשות כן.

**תחום משפטי: תכנון ובניה – היטל השבחה**

**ערכאה: ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז**

ערר 8132/14 מיכאל ואהפט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, ניתן ביום 10.4.17

בפני: כב' יו"ר עוה"ד רונית אלפר

## רקע:

ערר בנושא היטל השבחה, במסגרתו הועלו שתי טענות מרכזיות: האחת, כנגד ריבית הפיגורים שנדרשו העוררים לשלם; השנייה, כנגד סירוב הוועדה המקומית להנפיק לעוררים שומת השבחה ביחס למכלול זכויותיהם מכח התכנית, לרבות אלו שלא נכללו בהסכם המכר.

## הכרעה:

ועדת הערר קבעה, כי עם קבלת דרישה להוצאת שומת השבחה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מחויבת הוועדה המקומית להמציא לבעל המקרקעין את שומות השבחה לגבי מקרקעיו, ואין היא רשאית להתנות את מסירתן בתשלום מלוא ההיטלים או בהסכמתו לפתיחת השומות במידה ויכנס לתוקף בעתיד תיקון לחוק.

עם זאת, אף אם עומדת לעוררים הזכות לדרוש קבלת שומת השבחה, גם טרם הגיע מועד המימוש, אין בכך כדי לגרוע מהחובה החלה על העוררים, על פי התוספת השלישית לחוק, לשלם את היטל השבחה בהגיעו של מועד המימוש, כאשר בעניין זה, אין העוררים יכולים לצאת נשכרים מכך שנמנעו לדווח אודות העסקה בסמוך לאחר עשייתה, רק בשל דרישתם לקבל את שומת השבחה מכח הוראת סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק.

תובענות ייצוגיות – אגרת שילוט

תכנון ובניה – היטל השבחה

**תחום משפטי: תכנון ובניה – אכיפה, פיקוח וענישה**

**חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 116), התשע"ז-2017**

**פורסם בספר החוקים 2635, ביום כ"ט בניסן התשע"ז, 25 באפריל 2017**

### **עיקרי התיקון**

ביום 5.4.17 אישרה הכנסת את הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 116) התשע"ז – 2017 אשר מחליפה את פרק האכיפה הקיים בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, בפרק אכיפה חדש ומלא שעניינו פיקוח, אכיפה וענישה בתחום עבירות התכנון והבנייה.

הצעת החוק מאמצת הלכות שונות של בתי המשפט אשר התפתחו במהלך השנים, מחזקת את כלי האכיפה השונים בחוק הקיים ומייצרת כלי אכיפה חדשים.

נדבך מרכזי בחוק הוא הגברת הסנקציות שניתן להטיל על עברייני תכנון ובנייה, בעיקר בדרך של החמרת הענישה והחמרה ניכרת של הענישה הכלכלית, וכן האפשרות להטיל קנסות מנהליים על עבירות תכנון ובנייה, ללא צורך בניהול הליך פלילי. בנוסף, החוק מבצע עדכון וייעול הכלים המנהליים המאפשרים סילוק של הבנייה הבלתי-חוקית והפסקת השימושים האסורים, הן בדרך של טוב הליך הוצאת צווים מנהליים ושיפוטיים, הן בדרך של הענקת סמכויות לרשויות האכיפה לבצע צווים בעצמן והן בדרך של צמצום האפשרות להותיר על כנה בנייה בלתי חוקית ושימושים אסורים למשך פרקי זמן ארוכים. התיקון לחוק מאפשר לראשונה להטיל קנס מינהלי ללא צורך בבית משפט על מי שבונה ללא היתר או מבצע עבירת בנייה. עוד אושרו בחוק כלים לייעול סילוק בנייה בלתי חוקית והפסקת שימושים אסורים- הן בדרך של הוצאת צווים מנהליים ושיפוטיים, והן בדרך של הענקת סמכויות לרשויות האכיפה לבצע צווים בעצמן, כלומר – צמצום בנייה בלתי חוקית ושימושים אסורים למשך פרקי זמן ארוכים. התיקון החדש מאפשר גם החרמה של ציוד באתר בנייה – מה שעתיד להגדיל את ההרתעה.

לבסוף, חלק מהותי בחוק עוסק בהבניית שיקול הדעת של בית המשפט בתחום הביקורת השיפוטית על צווים שניתנים כנגד בניה בלתי חוקית, ובפרט בנוגע למצבים שבהם יוכל הוא לעכב את ביצוע הצווים ולצמצם את התופעה שבה ישנו טיפול בעיכובי ביצוע בלתי נגמרים.

התיקון לחוק קובע, בין היתר, כי רשות מקומית שהיא חלק מוועדה מרחבית, תוכל לקבל על עצמה את סמכויות האכיפה בתחומה ותוסמך לכך ע"י שר האוצר. מטרת התיקון – לאפשר לרשות המקומית לפעול באופן ישיר ויעל בתחום השיפוט שלה לקידום אכיפה בהתאם למדיניות וסדר עדיפויות שתקבע, מתוך מטרה להביא בסופו של דבר לאכיפה יעילה יותר של עבירות התכנון והבנייה (סימן י"א לחוק).

**\*תיקון זה הובא ונערך על ידי עו"ד שגיא טנא, מנהל מחלקה פלילית-תו"ב, רישוי בניה ועסקים במשרד הררי טויסטר**