

תוכן עניינים

1	פרק א': מבוא.....
1	1. כללי
2	2. עיר
3	3. מועצה מקומית.....
4	4. מועצה איזורית.....
4	5. הרשות המקומית והאזור - מהות ותוכן
5	6. נורמות ההתנהגות הנדרשות מן הרשות המקומית
8	פרק ב': בירור הסכסוכים בין האזור לרשות המקומית - סמכות בתי-המשפט
8	1. כללי
8	2. בתי-המשפט הרגילים
8	3. בתי-משפט מינהליים
3.1	3.1 הסמכות המקומית והעניינית של בית-המשפט לעניינים מינהליים
11	3.1.1 הסמכות המקומית
11	3.1.2 הסמכות העניינית
18	3.1.3 תיקוני חקיקה - כניסה לתוקף אוקטובר 2018
28	3.2 העברת דיון בעתירה מינהלית
29	3.3 עילות, סמכויות וסעדים
29	3.3.1 כללי
30	3.3.2 זכות העמידה
32	3.4 שיהוי
33	3.5 נקיון כפים
34	3.6 הסמכות למנות מומחים
36	3.7 קיומו של "דיון מוקדם" במסגרת ההליך המינהלי
36	3.8 מהו גוף הממלא תפקיד ציבורי על-פי דין
38	3.9 סדרי הדין בבתי-המשפט המינהליים
38	3.9.1 כללי
39	3.9.2 סדרי הדין בעתירה מינהלית
39	3.9.3 המועד להגשת עתירה - תקנה 3, 4 לתקנות (סדרי דין)
49	4. הגשת עתירה בערכאה לא מתאימה וטענת שיהוי
49	4.1 הגשת עתירה כעבור 3 שבועות
49	4.2 הגשת עתירה כעבור 88 ימים
49	4.3 הגשת עתירה כעבור 3 חודשים
50	4.4 הגשת עתירה כעבור 4 חודשים
50	4.5 הגשת עתירה כעבור 6 חודשים

4.6	הגשת עתירה לאחר 4 שנים	51
4.7	הגשת עתירה למעלה מ- 5 שנים	51
4.8	הגשת עתירה כעבור 7 שנים	51
4.9	הארכת מועד להגשת העתירה - תקנה 3(ג) לתקנות (סדרי דין)	52
5	כתב העתירה - תקנה 5 לתקנות (סדרי דין)	58
5.1	כללי	58
5.2	הפרטים שיכללו בעתירה - תקנה 5(ב) לתקנות (סדרי דין)	59
5.3	צירוף תצהיר - תקנה 5(ג) לתקנות (סדרי דין)	61
5.4	צירוף העתק צילומי - תקנה 5(ד) לתקנות (סדרי דין)	66
5.5	המשיבים בעתירה וצירוף משיבים - תקנה 6 לתקנות (סדרי דין) ...	66
5.6	עיון בעתירה ודיון מוקדם - תקנות 7, 8 לתקנות (סדרי דין)	74
5.7	צו ביניים - תקנה 9 לתקנות (סדרי דין)	85
5.8	כתב תשובה - תקנה 10 לתקנות (סדרי דין)	92
5.9	פרטים נוספים - תקנה 11 לתקנות (סדרי דין)	95
5.10	הגשת מסמך לבית-המשפט - תקנה 12 לתקנות (סדרי דין)	99
5.11	סייג למסירת מידע ומסמכים על-פי תקנות 11, 12 - תקנה 13 לתקנות (סדרי דין)	100
5.12	עיקרי טיעון - תקנה 14 לתקנות (סדר דין)	105
5.13	ראיות - תקנה 15 לתקנות (סדרי-דין)	106
5.14	סדר הטיעון - תקנה 16 לתקנות (סדרי דין)	111
5.15	פסק-דין - תקנה 17 לתקנות (סדרי דין)	111
5.16	אי-התייצבות - תקנה 18 לתקנות (סדרי דין)	112
5.17	דיון דחוף - תקנה 19 לתקנות (סדרי דין)	115
5.18	סייג לתחולת תקנות סדר הדין האזרחי - תקנה 20 לתקנות (סדרי דין)	116
5.19	עתירה נגד החלטת ועדת שחרורים - תקנות 21א-21ג לתקנות (סדרי דין)	118
6	ערעור מינהלי - תקנות 22 עד 28 לתקנות (סדרי דין)	123
6.1	תקנה 22 לתקנות (סדרי דין)	126
6.2	תקנה 23 לתקנות (סדרי דין)	127
6.3	תקנה 24 לתקנות (סדרי דין)	131
6.4	תקנה 25 לתקנות (סדרי דין)	132
6.5	תקנה 26 לתקנות (סדרי דין)	134
6.6	תקנה 27 לתקנות (סדרי דין)	134
6.7	תקנה 28 לתקנות (סדרי דין)	135
7	תובענה מינהלית - תקנות 29, 30 לתקנות (סדרי דין)	138
8	תקנות 31 ו- 32 לתקנות (סדרי דין)	148
9	המועד להגשת ערעור ובקשת רשות לערער, בקשה להארכת מועד - שינוי	

מועדים - תקנות 33 ו-38 לתקנות (סדרי דין)	148
10. טעות בדין כ"טעם מיוחד"	149
10.1 טעות משרדית או תקלה של עורך-הדין	151
10.2 המערערת - רשות מינהלית - דחיית בקשה	151
10.3 ניסוח הבקשה בצורה כללית וסתמית	151
10.4 קבלת ייצוג משפטי וייצוג עצמי - האם מקים "טעם מיוחד"?	152
10.5 מצב רפואי האם מהווה טעם מיוחד?	154
11. חלוף 4 ימים	154
12. חלוף 44 ימים	155
13. הוראות משלימות - תקנה 34 לתקנות (סדרי דין)	156
14. הוראות כלליות	157
14.1 המצאת כתבי בי-דין - תקנה 35 לתקנות (סדרי דין)	157
14.2 כתבי טענות נוספים - תקנה 36 לתקנות (סדרי דין)	159
14.3 בקשה תהא בכתב - תקנה 37 לתקנות (סדרי דין)	159
15. חישוב מועדים - תקנה 39 לתקנות (סדרי דין)	160
16. ביטול החלטה שניתנה על-פי צד אחד - תקנה 40 לתקנות (סדרי דין)	160
17. הוצאות - תקנה 41 לתקנות (סדרי דין)	161
18. שמירת תוקף - תקנה 42 לתקנות (סדרי דין)	162
19. עיכוב ביצוע וסעד זמני - תקנה 43 לתקנות (סדרי דין)	163
20. תקופת פגרה - תקנה 44 לתקנות (סדרי דין)	170
21. הוראות מעבר - תקנה 47 לתקנות (סדרי דין)	172
21.1 רשות ערעור וערעור - תקנה 21 לתקנות (סדרי דין)	172
22. בתי-המשפט לעניינים מקומיים	172
22.1 מקום מושב ואיזור שיפוט	172
22.2 הסמכות	173
22.3 דין בית-משפט לעניינים מקומיים	176
22.4 מינוי שופט	176
22.5 שמירת זכויות	176
פרק ג': סעדים זמניים בהליכים בין הרשות המקומית והאזרח	179
1. עקרונות כלליים	179
2. עקרונות יסוד לסעד הזמני לסוגיו השונים	182
2.1 שמירה על המצב הקיים	182
2.2 נקיון כפיים של מבקש הסעד וגילוי מלוא העובדות הרלבנטיות לסעד המבוקש	182
2.3 שיהוי	184
2.4 הערובה	185
2.5 חילוט עירבון, החזרת ערבות ועירבון - תקנה 371 לתקסד"א	187

188.....	3. מקבץ דוגמאות
188.....	3.1 דחיית בקשה לסעד זמני
188.....	3.2 ערכאת ערעור מורה על מתן צו מניעה כמבוקש
189.....	3.3 הענקת צו מניעה זמני
189.....	3.4 בקשה למתן צו זמני הזהה בנוסחו האופרטיבי לסעד המבוקש בתביעה
190.....	192.....
192.....	פרק ד': מכרזים של הרשות המקומית והאזרח
192.....	1. מבוא
192.....	1.1 כללי
196.....	1.2 כללי ההתערבות בהחלטות הרשות המינהלית
199.....	2. מטרתו של המכרז
201.....	3. הרחבת זכות המעמד
202.....	4. המכרז וניגוד עניינים במגזר הציבורי
203.....	5. פרשנות המכרז
204.....	6. עקרונות המכרז
204.....	6.1 הגינות
205.....	6.2 תחרות בתנאים שווים
208.....	6.3 התנהלות תקינה
212.....	6.4 עקרון השקיפות
213.....	6.5 צדק חלוקתי
213.....	6.6 תום-לב
214.....	6.7 מכרז חובה ומכרז מרצון
215.....	7. החובה לקיים מכרז - אימת?
215.....	7.1 כללי
217.....	7.2 מכרז לביצוע עבודה, העברת מקרקעין או טובין
220.....	7.3 חוזה ללא מכרז
221.....	7.4 האם חייבת עירייה לנהל מכרז לצורך ביצוע עסקת ביטוח?
222.....	7.5 התקשרות עם עורך-דין - הצורך במכרז
223.....	7.6 איסור לקיים משא-ומתן בין המזמין למציעים-העיקרון
223.....	7.7 הליך תחרותי לאחר ביטול מכרז מאפשר לקיים משא-ומתן עם מציעים
225.....	7.8 היעדר חובת המכרז - ניהול משא-ומתן
226.....	7.9 תנאי ניסיון ותנאי היצע - מראית פני הצדק
227.....	7.10 גופים "דו-מהותיים"
227.....	7.10.1 כללי
228.....	7.10.2 החלת דיני המכרזים על גופים "דו-מהותיים"
231.....	7.11 "תובענה לפיצויים שעילתה מכרז"
233.....	7.12 המכרז ומשטר ההגנה על זכויות עובדי המציע

233.....	7.12.1 כללי
233.....	7.12.2 הלכה פסוקה
235.....	7.13 סמכות בית-המשפט המינהלי
237.....	7.14 הצעה תכסיסנית
239.....	7.15 תיאום מכרזים
240.....	7.16 מעמדה של הבהרה הניתנת במסגרת "סיור קבלנים"
241.....	7.17 פרשנותם של תנאי-סף במכרז
241.....	7.18 מכרזים של בעלי תפקידים במימוש נכסים
242.....	8. ההצעה ותנאי המכרז
242.....	8.1 כללי
245.....	8.2 קביעת אמות-מידה למכרז
246.....	8.3 תנאי-סף
254.....	8.4 תנאי-סף -"העדפה מתקנת" - "תנאי מיקום"
254.....	8.5 הנחה במכרז - אי-בהירות
255.....	8.6 מכרז בלתי-חוקי
256.....	8.7 חקירה פלילית - פסילת מועמד - תנאי במכרז "יושר והגינות"
257.....	8.8 הליך הבהרה שמעניק למציע "מרחב תמרון"
257.....	8.9 היעדר תיעוד של הליכי המכרז
258.....	8.10 מסמכי המכרז - ברורים ומפורשים
258.....	9. הליכי מכרז פגומים
258.....	9.1 שתיקת צד למכרז
259.....	9.2 פגם מהותי ופגם טכני
261.....	9.3 היעדר מחיר יחידה
261.....	9.4 זמני אספקת סחורה לא סבירים, מפרט לקוי
261.....	9.5 היעדר חתימה
263.....	9.6 כשירות המציע
264.....	9.7 שגיאות בשלבי המכרז
264.....	9.8 מועד פתיחה
264.....	9.9 רישום אצל רשם הקבלנים
264.....	9.10 טעות קולמוס או אי-בהירות ותיקון
265.....	9.11 זמני הספקה ושער דולר
265.....	9.12 דרישות ניסיון
265.....	9.13 פניה למציע
265.....	9.14 משוא פנים
266.....	9.15 השפעה פוליטית
266.....	9.16 אי-התאמה בין עותקים
267.....	9.17 איחור בן דקות מספר
268.....	9.18 טעות בכתובת למשלוח ההצעה

268.....	9.19 אי-מילוי טופס הערבות
269.....	9.20 אי-השתתפות בסיור קבלנים
269.....	9.21 אי-הגשת מעטפת המכרז לתיבת המכרזים
269.....	10. שינוי תנאי המכרז
272.....	11. תנאים מוקדמים
272.....	12. רישומו של מציע על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה
273.....	בנאיות
276.....	13. ערבות במכרז ופגמים בערבות
276.....	13.1 המרת הערבות בערבות עצמית
276.....	13.2 ליקוי בתנאי ההארכה ובהגבלתה
278.....	13.3 ביול ערבות
278.....	13.4 מסירת מסמך ערבות מקורי
278.....	13.5 טעות חשבונית
278.....	13.6 דרישת פירעון הערבות
278.....	13.7 חישוב הערבות
278.....	13.8 שיעור הערבות
279.....	13.9 הקפדה על-תנאי הערבות
286.....	13.10 הפקדת מזומנים
286.....	13.11 אי-הגשת ערבות בנקאית
286.....	13.12 משפט מסייג בערבות
287.....	13.13 ערבות פגומה ללא הצמדה
287.....	13.14 כושר לבצע עבודה וניסיון קודם
288.....	13.15 דגמים ודוגמהות
288.....	13.16 התחייבות הכובלת גוף אחר
288.....	14. פרשנות של תנאי המכרז
290.....	15. ההצעה הזולה ביותר
290.....	15.1 הדין
290.....	15.2 מהי ההצעה הזולה
290.....	15.3 פסילת ההצעה הזולה
291.....	15.4 זולות ההצעה אינה גורם מכריע
291.....	15.5 היעדר התחייבות לקבלת ההצעה הזולה
292.....	15.6 כושרו של הזוכה
292.....	15.7 משא-ומתן להורדת מחיר
293.....	15.8 עדיפות לכושר וניסיון על המחיר
293.....	15.9 פסילת הצעה זולה
294.....	15.10 התחשבות ביכולת כספית
294.....	15.11 שרירות-לב הרשות
294.....	15.12 שימוש לרעה בסמכות

294.....	15.13 רמת מחירים נמוכה
296.....	15.14 האומדן
299.....	15.15 לא כל הצעה גירעונית במכרז דינה להתבטל
300.....	16. חוות-דעת מומחה
300.....	16.1 הדין
300.....	16.2 תפקידו של המומחה
300.....	16.3 אימוץ חוות-הדעת
300.....	16.4 מומחה חיצוני
301.....	16.5 חוות-דעת פנימית
301.....	17. הצעה יחידה במכרז
301.....	17.1 פסילת הצעה
301.....	17.2 אפשרות ביטול המכרז
301.....	17.3 פיצול מכרז
304.....	18. ניהול משא-ומתן עם מציעים
305.....	19. ביטולו של מכרז
305.....	19.1 ביטול המכרז על-ידי מפרסם המכרז - הדין
305.....	19.2 הימנעות מביטול
306.....	19.3 עילות לביטול
310.....	19.4 מכרז יבוטל כאשר נעשה שלא בהגינות ולא בסבירות הראויה
310.....	20. ביטול מכרז על-ידי בית-משפט
310.....	20.1 פגם מהותי
310.....	20.2 פגם מהותי בכל ההצעות שהוגשו במכרז - דחיית עתירה או ביטול מכרז?
311.....	20.3 חלופ זמן
312.....	20.4 אורכה להגשת הצעות למכרז חרף פגמים בהליכי המכרז שדיים להביא לביטולו של המכרז
313.....	20.5 החזרת המכרז לועדת המכרזים - חרף הפגמים
313.....	20.6 ביטולו של מכרז לאור סדרה של פגמים בהתנהלותה של ועדת המכרזים ובכלל זה ניהול משא-ומתן בניגוד לדין, היעדר שקיפות, התנהלות פסולה, הפרת עקרון השוויון ועוד
314.....	20.7 טעות בנתונים ועילה לביטול
316.....	20.8 פגיעה בעקרון השוויון - אי-הפעלת סעד הביטול מיידית - דחייתו לשלוש שנים
317.....	20.9 שאלות הבהרה כחלק מנוסח החוזה - היעדר עילת ביטול
319.....	20.10 פטור ממכרז - כללי
319.....	20.11 אימתי חובה לקיים מכרז
321.....	20.12 חריגים - סעיף 4 לחוק חובת מכרזים ותקנות הפטור
324.....	20.13 בדיקת סבירות הפטור
325.....	

20.14 מכרז המשך - פטור מפרסום מכרז לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים.....	325
20.15 פטור ממכרז כ"ספק יחיד", מכוחה של תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.....	327
20.16 תחולת חוק חובת מכרזים ודיני המכרזים אף על תאגידים מקומיים.....	328
20.17 דחיית טענה בדבר הפרה של חוק חובת מכרזים.....	329
20.18 רכישת שירותים מרשות מקומית על-ידי רשות אחרת ופטור מחובת המכרז הכללית החלה על רשויות.....	331
21. ועדת המכרזים ומועצת העיר.....	333
21.1 הדין.....	333
21.2 ועדת מכרזים - הליך פגום.....	333
21.3 חובת ההנמקה של הוועדה.....	333
21.4 מועצת העיר.....	334
21.5 הצבעה חשאית.....	334
21.6 שמיעת האזרח.....	334
21.7 ועדת מכרזים וכושרו של מציע. הערכת כושרו של אדם למלא משרה פנויה על-ידי ועדת המכרזים.....	335
21.8 הרכב ועדת המכרזים.....	335
21.9 שיקול-דעת הוועדה.....	336
21.10 שיקולים זרים של ועדת מכרזים או ועדה מייעצת - מועד העלאת טענות נגד תקינות הליך בחירה.....	337
21.11 ועדת מכרזים וניגוד עניינים.....	339
21.12 ביטול החלטתה של ועדת מכרזים בשל אי-ביצוע פסק-דין של בית-המשפט שחייב התייחסות לעניינים שונים.....	343
21.13 לוועדת בוחנים אין סמכות לשנות את תנאי המכרז לאחר שהוגשו ההצעות.....	343
22. נוהלים והנחיות פנימיות של גופים ציבוריים.....	344
22.1 מה מעמדן של הוראות פנימיות של החשב הכללי, לעניין מכירת נכסי המדינה?.....	345
22.2 מה הדין במקרה של סטיה מהנחיות פנימיות של רשות ציבורית ואי-קיומה של חובת מכרז?.....	346
22.3 מה כוחן של הנחיות פנימיות.....	348
23. מכרזים לאיוש משרה.....	351
23.1 תכלית המכרז לאיוש משרה.....	351
23.2 הדין.....	352
23.3 מכרז פנימי ומכרז חיצוני.....	355
23.4 התנהלות תקינה בהליך איוש המשרה.....	357

24	מכרזים ברשות המקומית - פטור ממכרז	360
24.1	מכרז לביצוע עבודה, העברת מקרקעין או טובין	360
24.2	חוזה ללא מכרז	363
24.3	האם חייבת עירייה לנהל מכרז לצורך ביצוע עסקת ביטוח?	363
24.4	במכרז לביטוח הוצעה הצעה עמוסה בהסתייגויות ובשינויים מהותיים	364
24.5	התקשרות עם עורך-דין - הצורך במכרז	367
25	הליכי אכיפה נגד הרשות לקיום דיון בבחירת זוכה במכרז	368
26	מכרזים משותפים	369
	פרק ה': ארנונה - סכסוכי ארנונה בין הרשות המקומית והאזרח	374
1	כללי - הגדרה ומהות	374
2	גביה	374
3	הטלת ארנונה	374
4	השגה על חוקיותה של הארנונה	376
5	ועדת ערר	377
6	סמכות הרשויות המקומיות להטיל תשלומי חובה	377
7	ערר	378
8	פטור מארנונה	378
9	תכליתה של הארנונה	380
10	פרשנות צו הארנונה	380
11	ארנונה - נישום - נכסים וסיווג - מבוא	382
11.1	הדין	383
12	גביית ארנונה בטעות	396
13	עקרון החוקיות והתחום הטריטוריאלי בו מוסמכת המועצה להטיל ארנונה	396
14	החייב בתשלום ארנונה - "בעל" ו/או "מחזיק"	397
14.1	הדין	397
14.2	הגדרת "בעל"	398
14.3	מחזיק" הוא הנישום והמחוייב בתשלום הארנונה - כללי	399
14.4	חילופי בעלים ומחזיקים ואבדן הנכס	401
14.5	אימתי תוטל על הרשות המקומית חובת בירור המחזיק	403
14.6	תיקון מחזיקים למפרע	412
14.7	חובת ההודעה על עסקת שכירות או מכירה	414
14.8	שינוי מחזיק ביוזמת העירייה	416
15	הנכס - סיווג לצורכי תשלום הארנונה-סמכות הרשות המקומית	417
15.1	סמכות שביקול-דעת - הגבלה וצמצום מכוח חוק ההסדרים של שיקול-הדעת	417
15.2	סיווג במסגרת הסוגים שבתקנות - שיקול-דעת הרשות	

418.....	המקומית
420.....	15.3 המבחנים לסיווג - סוג הנכס, שימושו ומיקומו
420.....	15.4 נכס רב-תכליתי
421.....	15.5 הדין
426.....	16. "נכסים" הגדרה וסיווג - כללי
428.....	17. סיווג לפי סוג הנכס
428.....	17.1 כללי - "אבות הארנונה"
428.....	17.2 רחוב
434.....	17.3 בניין
436.....	17.4 תחילת קביעת יום גמר של בניית הבניין והגדרת הבניין כ"בניין"
437.....	17.5 אדמת בניין - "הגדרה שירות"
439.....	17.6 קרקע תפוסה
440.....	18. "סיווג נכס" - "קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו"; "תת-סיווג" -
440.....	"סיווג משנה של סוג נכס, לרבות בשל מיקומו" לצורכי חישוב
440.....	הארנונה
440.....	18.1 כללי
441.....	18.2 שינוי סיווג
449.....	18.3 סופרמקט - שינוי סיווג
450.....	19. ארנונה - פטורים והנחות
450.....	19.1 כללי
452.....	19.2 ממשלה ואנשים המחזיקים בקרקע מטעם הממשלה יהיו פטורים
454.....	ממס - סעיף 3 לפקודה
456.....	19.3 הלכתו המצמצמת של ע"א 975/97 והפסיקה בעקבותיו
461.....	19.4 חוב ארנונה של חברה ציבורית - בזק - התביעה נדחתה
463.....	19.5 האם נכס מסויים בכפר הגמילה, שבו, בין היתר, מתגוררים ילדיהן של אימהות, המטופלות בכפר הגמילה הוא "מעון" לעניין סעיף 3(ב) וסעיף 5(ה)(6) לפקודה
465.....	19.6 סעיף 3(א) - משטרת ישראל - האם יש לקבל את ערעור העירייה בנוגע לשטחי חיוב הארנונה השנויים במחלוקת שהושתו עליה?
466.....	19.7 קופת חולים - מוסד רפואי - שירותי בריאות
467.....	19.8 האם יש הצדקות לבחון אם בעניינו של נישום מסויים, מתקיימים עדיין התנאים לקבלת פטור מתשלום הארנונה?
467.....	19.9 האם היה על הנתבעת אשר היתה פטורה מתשלום ארנונה להשיב כספים לחברה אשר היתה אמורה לסייע להם לבדוק את חיובי הארנונה שהושתו על הנתבעת?
467.....	19.10 מוסד חינוך (סעיף 4(א)(2)(ד) ו- 5(ג)(ה)(3) לפקודת הפטורים)
468.....	19.11 מוסד מתנדב - סעיף 5 לפקודת הפטור

19.12	פטור מתשלום ארנונה עבור שטח "מעון היום" לקשישים	473
19.13	יישוב שיתופי - סעיף 5(ח) לפקודה	475
19.14	גני ילדים - סעיף 5(ה)(3)	476
19.15	מבנה בו פועלת ישיבה ובית תפילה - האם כשם שהטלת מס מחייבת הוראת חוק "צחה וברורה", כך הדבר לגבי מתן פטור או הנחה?	477
19.16	בית תפילה - האם פעילות העמותה היא פעילות דתית החוסה כולה תחת ההגדרה של הפקודה המזכה את העוררת בפטור מלא מארנונה עירונית?	479
19.17	סמינר ללימודי תיאולוגיה - האם ישנו מקום להכיר בעותרת כ"מוסד דת" ולהעניק לה פטור מתשלום הארנונה?	481
20	סעיף 330 לפקודת העיריות - נכסים ניזוקים - כללי	482
20.1	כללי	482
20.2	חובת משלוח הודעה - סעיף 325 לפקודת העיריות	484
20.3	אמות המבחן לקביעת מבנה שלא יצח לשימוש	484
21	הנחות ומחיקת חוב	489
21.1	הדין - תקנות ההנחות - תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993	489
21.2	המלצת ועדות הנחות - טרם מתן ההחלטה באשר למחיקת חוב הארנונה היה צריך לקבל את המלצת ועדת ההנחות - העתירה התקבלה בחלקה	502
21.3	פטורים והנחות מכוח חקיקה מיוחדת לאזרחים נזקקים	508
22	חישוב הארנונה - כללי	510
22.1	חישוב שטח לצורכי ארנונה	511
22.2	עיגול שטחים - בקשה לאישור תביעה, כתביעה ייצוגית - עיגול שטחי ארנונה על-ידי העירייה - הבקשה נדחתה	515
22.3	חישוב שטח ומדידות	516
22.4	מדידת שטחים על-ידי מודדים איננה דורשת כי המודדים יהיו מודדים מוסמכים לפי פקודת המדידות, היינו בעלי רישיון מטעם מדינת ישראל	517
23	גביית הארנונה והיטלים - הליכים	517
23.1	מבוא	517
23.2	דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה"	518
23.3	סמכויות הגביה - הדין - סעיף 304 לפקודת העיריות (נוסח חדש)	521
23.4	דרכי הגביה	523
23.5	חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה	525
23.6	חזקת התקינות של ההליך המינהלי	526

23.7	פקודת המיסים (גביה) והאכרזות	526
23.8	כללי	534
23.9	אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000	535
23.10	תביעת הרשות המקומית בהליך ישיר באמצעות ההוצאה לפועל	536
24	השגה, ערעור על חיוב בתשלום הארנונה	539
24.1	מבוא	539
24.2	הדין - חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 והתקנות	540
24.3	ערר על החלטת הרשות - הליך ייחודי - נושאים ספציפיים כמיצוות החוק ותקנות הערר	545
24.4	השגה על קביעת ארנונה כללית - שני מסלולים	546
24.5	סמכויות ועדת ערר מול סמכויות בתי-המשפט לערכותיהם	548
24.6	סמכות והתנהלות ועדת הערר	553
24.6.1	שאלה משפטית {פרשנות צווי ארנונה}, החורגת מגדר סמכותה העניינית של ועדת הערר וסמכותו של בית-המשפט לדון בה כבערעור מינהלי - הערעור נדחה	553
24.6.2	סמכות בית-המשפט וסמכות ועדת הערר	559
24.7	הרשות המקומית והאזרח במישור העתירה המינהלית	561
24.7.1	עתירה מינהלית התוקפת החלטה של ועדת ערר, אינה אפשרית על-פי החוק והפסיקה - הבקשה התקבלה	561
24.7.2	הטענה, כי העותרים אינם מחזיקים נטענה כטענה סתמית, ללא כל פרט תומך - העתירה נדחתה	563
24.7.3	העותר לא הגיש כל ראיה לחילופי המחזיקים בנכס ולהשכרתו - העתירה נדחתה	565
24.7.4	העותר הקים עמותה על-מנת לנסות להימנע מתשלום ארנונה עבור הנכס, בעוד שלמעשה העותר הפעיל בנכס חדר כושר - העתירה נדחתה	567
24.7.5	בנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג "איני מחזיק" בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות, אך לא כך בנושאים עובדתיים וטכניים - העתירה נדחתה	569
24.7.6	העותר נרשם כמחזיק בנכסים על-סמך ביקורת אקראית שהעירייה קיימה בנכס - העתירה התקבלה	578
	פרק ו': רישוי עסקים	586
1	כללי	586
2	הגדרות ופרשנות	591

2.1	"תחנת מוניות" - מקום בו חונות מוניות התחנה האם זהו ה"עסק"	591
2.2	של "תחנת מוניות"? עינוג ציבורי ומועדון ביליארד?	591
2.3	האם עריכת משחקי בינגו נכללת במסגרת הפעילות המותרת על-פי רישיון עסק של "אולם לטכסים ושמות"	591
2.4	מרפאה בה אין מאושפזים בעלי חיים	592
2.5	פרשנות המונח "שינוע"	592
2.6	הגדרת "בית אבות"	592
2.7	מלאכת "הרכבת" המתכות בה עוסקים המערערים, כלולה בגדר המילה "עיבודם" שבסעיף-קטן א' לפריט 10.14 לצו	593
2.8	ניהול בריכת שחיה בהחזקת קיבוץ	594
2.9	עבודות עפר ואבן - גריסת אבנים	594
2.10	מחסן כלי עבודה המכיל גם מכשירים מופעלים בחשמל	594
2.11	השכרת חדרים - האם טעון רישוי?	595
2.12	מיתקן השטיפה המופעל בידי תנובה במרכז ההפצה - האם הוא עסק טעון רישוי?	595
2.13	אחסון - אחסנה	595
2.14	ליטוש עץ ומתכות	596
3.	חידוש רישיון	597
3.1	שיקולי רשות הרישוי - כללי	598
3.2	העסק מהווה מטרד ומפגע	599
3.3	התנגדות משטרה לחידוש רישיון בנימוק שבעל הרישיון עוסק בפעילות עבריינית	600
4.	ביטולו של רישיון	601
4.1	כללי	601
4.2	נוהלי ביטול רישיון	602
5.	מדיניות הרשות - קווי מדיניות וחריגה מהם	603
6.	צווי סגירה	603
6.1	עסק שהמשיך לפעול למרות צו הסגירה שהטיל עליו בית-המשפט	603
6.2	הארכת צווים מכוח חוק רישוי עסקים	604
6.3	עיכוב ביצוע	606
6.4	סמכות להוצאת צו הסגירה	606
6.5	צו סגירה - סמכות בית-המשפט לחזור ולדחות מועד סגירה שנקבע בגזר-הדין	606
6.6	עשיית דין עצמי על רקע הוצאת צו סגירה	607
6.7	צו סגירה - בקשה לעיכוב ביצוע	608
6.8	דחיית בקשה לצו סגירה מינהלי	608

6.9 דחיית בקשה לעיכוב ביצוע של צו סגירה לעסק המוכר אביזרי מין.....	608
6.10 ביטולו של צו הפסקה מינהלי שהוצא נגד הפעלת בית קפה.....	609
6.11 צו מניעה למניעת סגירת עסק של מועדון. ביטול עיכוב צו הסגירה.....	609
6.12 ביטול צו סגירה של עסק מסוג "פיצוציה".....	610
6.13 ארכה לצו הפסקת עיסוק.....	610
6.14 עיכוב ביצוע צו סגירה.....	611
6.15 ביטול הרשעת רופא וטרינר בגין ניהול מרפאה.....	611
6.16 עסק של איסוף והובלת פסולת. הרשעה בגין ניהול עסק ללא רישיון.....	611
6.17 צו לפי סעיף 16(3) ולפי סעיף 24 לחוק רישוי עסקים.....	611
6.18 עסקים שכנים - תביעת פיצויים מעסק ללא רישוי.....	612
7. האם רישיון עסק הוא אישי או שמא ניתן להעברה.....	614
8. השיקולים בדחיית בקשה לניהול עסק - התנגדות המשטרה.....	615
8.1 התנגדות לניהול בר ומזנון מהיר.....	615
8.2 התנגדות לניהול מסעדה.....	616
8.3 התנגדות למועדון משחקים.....	616
8.4 התנגדות לבית מלון.....	616
8.5 סכנה לשלום הציבור.....	617
8.6 הבחנה בין סירוב למתן רישיון חדש לבין סירוב לחדש רישיון קיים.....	618
8.7 התנגדות למועדון משחקי ביליארד ולמועדון של משחקים חשמליים.....	619
8.8 רישוי לחנות לאביזרי מין.....	619
8.9 הפעלת עסק ברישיון ועבירה על סעיפי העונשין האוסרים אחזקה והפעלת עסקי הימורים.....	620
8.10 משקאות משכרים.....	620
8.11 התנגדות למתן היתר למכירת משקאות משכרים.....	620
8.12 פסטיבל.....	621
8.13 התנגדות המשטרה לניהול עסק ומכירת משקאות משכרים.....	621
8.14 חירות בעל עסק.....	621
9. שיקולים חינוכיים.....	622
9.1 פגיעה חינוכית.....	622
9.2 מועדון משחקים.....	622
9.3 ניהול עסק למימכר אביזרי מין - אי-מתן רישיון - שיקולים חינוכיים ושמירת הסדר הציבורי.....	622
10. תכנון ובניה.....	622

10.1	שימוש חורג - סעיפים 179 ו-187 לחוק התכנון והבניה	623
10.2	תכנון עיר - הגבלה	624
10.3	מועדון קהילתי	625
10.4	אטליז	626
10.5	בניין מסחרי	626
10.6	מופע העשרה - חיזיון אור קולי	626
10.7	מוסך	626
10.8	רישיון לעיסוקים מסויימים בחנות	627
10.9	ההיבט הפלילי של שימוש חורג במבנים ללא היתר	627
10.10	פעילות מסעדה - היתר לשימוש חורג	628
10.11	אחסון חומרי בניה מחוייב ברישיון עסק כחוק, וכן אחסון ציוד מכני הנדסי כבד ומתן שירות באמצעותו מחוייבים ברישיון עסק כחוק	628
10.12	היעדר רישיון עסק מתאים לניהול מלון או בית אירוח והיעדר היתר בניה תקף	629
11	איכות הסביבה	629
11.1	משמעות המילים "איכות הסביבה" בחוק	629
11.2	מופעי בידור	629
11.3	מפעל תעשייתי	629
11.4	דיירים	630
11.5	הפרת חוק רישוי עסקים - אי-קיום תנאי רישיון העסק שנקבעו על-ידי המשדד לאיכות הסביבה	630
11.6	ביטול היתר רעלים ממפעל שביצע פעולות למחזור רעלים מסוכנים בניגוד להיתר	631
11.7	מדיניות	632
11.8	בריאות הציבור	632
12	שיקולים למתן צו הפסקה מינהלי לאחר תיקון מס' 10 לחוק רישוי עסקים	634
13	שיקולים דתיים	635
13.1	פגיעה במצפון הדתי	635
13.2	מנוחת השבת	635
13.3	מכירת בשר לא כשר	636
13.4	היתר לעבודה בשבת	636
14	רוכלות	636
14.1	תוקפו של רישיון רוכלות	636
14.2	סמכות העירייה	637
14.3	צמצום מספר רשיונות	637
14.4	אי-הארכת תוקפו של רישיון	637

14.5	אין לתת הגדרה מרחיבה למונח "רוכלות" בחוק רישוי עסקים	638
14.6	סמכות פקחי העירייה	638
14.7	הארכת מועד לסילוק דוכן	639
14.8	פינוי של דוכן רוכלות	639
15	מקומות רחצה	639
15.1	תנאי בטיחות	639
15.2	הסדרת מקומות רחצה	640
15.3	מניעת סכנת פגיעת סירות	640
15.4	הצבת מתקן ימי צף באחד מחופי הכינרת	642
15.5	תביעת רשלנות בנוזיקין	642
16	שיקולים זרים בהחלטת הרשות	643
16.1	הפרת הבטחה	643
16.2	בדיקת בג"צ	643
16.3	הפסקת רישיון והענקתו לאחר - טענה בדבר "קשרים מיוחדים"	643
16.4	ניהול עסק של קניון ללא רישיון עסק - טענת אפליה פסולה ושיקולים זרים	644
16.5	האם מרכז מסחרי המהווה "קניון" טעון רישוי	645
16.6	התערבות בית-המשפט	645
17	נקיון כפיים של העותר	646
17.1	העלמת עובדות	646
17.2	העושה דין לעצמו	646
18	חובת ההנמקה	646
19	תיקוני חקיקה-שנת 2018	649
652	פרק ז': תכנון ובניה	
1	רישוי (תיקון 116 - תשע"ז ותשע"ח) - (כולל תיקונים לפני תיקון 116 כולל דברי הסבר להצעות החוק הקודמות ותיקוני חוק קודמים)	652
1.1	עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק התכנון והבניה	652
1.2	כללי	656
1.3	היתר בניה	657
1.4	הקמת פרגוד	659
1.5	סעיף 145(ו)	660
1.6	שינוי פנימי	661
2	הסכמת המינהל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות (סעיפים 145א עד 145ד לחוק)	661
3	שימוש חורג (סעיף 146א לחוק)	665

665.....	3.1 הדין
665.....	3.2 כללי
668.....	3.3 מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה
669.....	3.4 הבדל בין הקלה לשימוש חורג
669.....	3.5 סמכות להתיר
671.....	4. הקלות - סעיף 147 לחוק
671.....	4.1 סעיף 147 לחוק - הדין החדש כולל תיקון התשע"ז מספר 6 (להזכירנו תיקון 116 הינו תיקון מס' 5 התשע"ז)
674.....	4.2 כללי
676.....	5. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק)
678.....	6. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק)
678.....	6.1 סעיף 149 לחוק - הדין החדש - תיקון 119 התשע"ח-2017
679.....	6.2 כללי
681.....	7. סטיה ניכרת (סעיף 151 לחוק)
681.....	7.1 סעיף 151 לחוק - הדין החדש לאחר תיקונים 119, 116 ותיקון 120
684.....	7.2 דברי הסבר בעקבות רפורמת החוק בעבר טרם השינויים משנת 2017-2018
685.....	8. שימוש חורג ביחידת דיור - הוראת שעה (תיקון מס' 119) תשע"ח-2017 - סעיף 151 לחוק
686.....	9. הפקעות
686.....	9.1 מטרת ההפקעה (סעיף 188 לחוק)
688.....	9.2 סמכות הוועדה המקומית (סעיף 189 לחוק)
689.....	9.3 ביצוע ההפקעה (סעיף 190 לחוק)
690.....	9.4 תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
691.....	9.5 הפקעה לפי חוק תכנון ובניה
692.....	9.6 זכותו של הנפגע לפיצוי
697.....	9.7 הפחתת הפיצוי
700.....	9.8 חוקיות ההפקעה
702.....	9.9 הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)
706.....	9.10 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי
710.....	9.11 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
714.....	9.12 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
716.....	10. התיישנות תביעה לפיצוי הפקעה
717.....	11. ביטול ההפקעה
717.....	11.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה

11.2	אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים.....	718
11.3	מהו שיהוי?	720
11.4	אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?	720
11.5	ההלכה הפסוקה	722