תוכן עניינים

פרק א': מבוא 1
1. כללי 1
2. עיר 2
3. מועצה מקומית 3
4. מועצה איזורית 3
5. הרשות המקומית והאזרח - מהות ותוכן 4
6. נורמות ההתנהגות הנדרשות מן הרשות המקומית 4
פרק ב': בירור הסכסוכים בין האזרח לרשות המקומית - סמכות בתי-המשפט 7
1. כללי 7
2. בתי-המשפט הרגילים 7
3. בתי-משפט מינהליים 7
3.1 הסמכות המקומית והעניינית של בית-המשפט לעניינים מינהליים 10
3.1.1 הסמכות המקומית 10
3.1.2 הסמכות העניינית 10
3.1.3 תיקוני חקיקה - כניסה לתוקף אוקטובר 2018 17
3.2 העברת דיון בעתירה מינהלית 29
3.3 עילות, סמכויות וסעדים 29
3.3.1 כללי 29
3.3.2 זכות העמידה 30
3.4 שיהוי 32
3.5 נקיון כפים 34
3.6 הסמכות למנות מומחים 34
3.7 קיומו של "דיון מוקדם" במסגרת ההליך המינהלי 36
3.8 מהו גוף הממלא תפקיד ציבורי על-פי דין 36
3.9 סדרי הדין בבתי-המשפט המינהליים 38
3.9.1 כללי 38
3.9.2 סדרי הדין בעתירה מינהלית 39
3.9.3 המועד להגשת עתירה - תקנה 3, 4 לתקנות (סדרי דין) 39
4. הגשת עתירה בערכאה לא מתאימה וטענת שיהוי 47
4.1 הגשת עתירה כעבור 3 שבועות 48
4.2 הגשת עתירה כעבור 88 ימים 48
4.3 הגשת עתירה כעבור 3 חודשים 48
4.4 הגשת עתירה כעבור 4 חודשים 48
4.5 הגשת עתירה כעבור 6 חודשים 48

4.6 הגשת עתירה לאחר 4 שנים..... 49
4.7 הגשת עתירה למעלה מ- 5 שנים 49
4.8 הגשת עתירה כעבור 7 שנים 49
4.9 הארכת מועד להגשת העתירה - תקנה 3(ג) לתקנות (סדרי דין) 50
5. כתב העתירה - תקנה 5 לתקנות (סדרי דין) 57
5.1 כללי 57
5.2 הפרטים שיכללו בעתירה - תקנה 5(ב) לתקנות (סדרי דין)..... 58
5.3 צירוף תצהיר - תקנה 5(ג) לתקנות (סדרי דין)..... 59
5.4 צירוף העתק צילומי - תקנה 5(ד) לתקנות (סדרי דין)..... 64
5.5 המשיבים בעתירה וצירוף משיבים - תקנה 6 לתקנות (סדרי דין) ... 65
5.6 עיון בעתירה ודיון מוקדם - תקנות 7, 8 לתקנות (סדרי דין)..... 72
5.7 צו ביניים - תקנה 9 לתקנות (סדרי דין)..... 82
5.8 כתב תשובה - תקנה 10 לתקנות (סדרי דין) 89
5.9 פרטים נוספים - תקנה 11 לתקנות (סדרי דין) 92
5.10 הגשת מסמך לבית-המשפט - תקנה 12 לתקנות (סדרי דין)..... 95
5.11 סייג למסירת מידע ומסמכים על-פי תקנות 11, 12 - תקנה 13 לתקנות (סדרי דין) 96
5.12 עיקרי טיעון - תקנה 14 לתקנות (סדר דין) 101
5.13 ראיות - תקנה 15 לתקנות (סדרי-דין).....102
5.14 סדר הטיעון - תקנה 16 לתקנות (סדרי דין) 106
5.15 פסק-דין - תקנה 17 לתקנות (סדרי דין) 106
5.16 אי-התייצבות - תקנה 18 לתקנות (סדרי דין) 107
5.17 דיון דחוף - תקנה 19 לתקנות (סדרי דין).....109
5.18 סייג לתחולת תקנות סדר הדין האזרחי - תקנה 20 לתקנות (סדרי דין) 110
5.19 עתירה נגד החלטת ועדת שחרורים - תקנות 21א-21יג לתקנות (סדרי דין) 112
6. ערעור מינהלי - תקנות 22 עד 28 לתקנות (סדרי דין) 116
6.1 תקנה 22 לתקנות (סדרי דין) 120
6.2 תקנה 23 לתקנות (סדרי דין) 121
6.3 תקנה 24 לתקנות (סדרי דין) 124
6.4 תקנה 25 לתקנות (סדרי דין) 126
6.5 תקנה 26 לתקנות (סדרי דין) 127
6.6 תקנה 27 לתקנות (סדרי דין) 127
6.7 תקנה 28 לתקנות (סדרי דין) 128
7. תובענה מינהלית - תקנות 29, 30 לתקנות (סדרי דין) 131
8. תקנות 31 ו- 32 לתקנות (סדרי דין).....140
9. המועד להגשת ערעור ובקשת רשות לערער, בקשה להארכת מועד - שינוי מועדים - תקנות 33 ו- 38 לתקנות (סדרי דין) 140

10. טעות בדין כ"טעם מיוחד" 141
10.1 טעות משרדית או תקלה של עורך-הדין 142
10.2 המערערת - רשות מינהלית - דחיית בקשה 142
10.3 ניסוח הבקשה בצורה כללית וסתמית 143
10.4 קבלת ייצוג משפטי וייצוג עצמי - האם מקים "טעם מיוחד"? 143
10.5 מצב רפואי האם מהווה טעם מיוחד? 145
11. חלוף 4 ימים 146
12. חלוף 44 ימים 146
13. הוראות משלימות - תקנה 34 לתקנות (סדרי דין) 147
14. הוראות כלליות 148
14.1 המצאת כתבי בי-דין - תקנה 35 לתקנות (סדרי דין) 148
14.2 כתבי טענות נוספים - תקנה 36 לתקנות (סדרי דין) 149
14.3 בקשה תהא בכתב - תקנה 37 לתקנות (סדרי דין) 150
15. חישוב מועדים - תקנה 39 לתקנות (סדרי דין) 150
16. ביטול החלטה שניתנה על-פי צד אחד - תקנה 40 לתקנות (סדרי דין) 151
17. הוצאות - תקנה 41 לתקנות (סדרי דין) 151
18. שמירת תוקף - תקנה 42 לתקנות (סדרי דין) 153
19. עיכוב ביצוע וסעד זמני - תקנה 43 לתקנות (סדרי דין) 153
20. תקופת פגרה - תקנה 44 לתקנות (סדרי דין) 161
21. הוראות מעבר - תקנה 47 לתקנות (סדרי דין) 162
21.1 כללי 162
21.2 רשות ערעור וערעור - תקנה 21ב לתקנות (סדרי דין) 162
22. בתי-המשפט לעניינים מקומיים 162
22.1 מקום מושב ואיזור שיפוט 162
22.2 הסמכות 164
22.3 דין בית-משפט לעניינים מקומיים 166
22.4 מינוי שופט 166
22.5 שמירת זכויות 166
23. תמצית ההלכה - בתי-משפט מינהליים 167
23.1 השלמת התכנית האסטרטגית ואישורה 167
23.2 בית-המשפט אינו פועל כמוסד-תכנון-על 167
23.3 בקשה למתן 'צו עשה', שבו מבוקש לשנות מן המצב הקיים 168
23.4 מצבים בהם המפעיל הנוכחי ביקש סעדים זמניים כדי להמשיך ולספק את השירות, אף שאין לו זכות שבדין 168
23.5 בתי-המשפט אינם נוהגים להתערב בהחלטותיהן של ועדות מכרזים, אלא במקרים חריגים 169
23.6 טענת זו המבקשת בדבר ה"חיסכון" בזמן ובמשאבים 169
23.7 עיכוב ניתוק החשמל 170

23.8 עיכוב ביצוע ההחלטה של ועדת האיכלוס.....170
23.9 עיכוב ביצוע עבודות בהתאם לחוזה שנכרת בעקבות הליכי מכרז.....170
23.10 כניסה לישראל לצורך ליווי קבוצות תיירים.....171
23.11 שיקול-הדעת המקצועי הנתון למשיבה בנושאי כוח אדם ומינויים.....171
23.12 החזקת כלי ירייה.....172
23.13 ביטול המגבלות אותן קבעה הוועדה המחוזית.....172
23.14 אי-מיצוי ההליכים.....173
23.15 האופן שבו שיש לזקוף את התשלום שהעביר המשיב לעירייה...174
23.16 ההליך שנקטו המערערים אינו ההליך הנכון.....174
23.17 עיכוב תוקף היתרי הבניה באופן זמני.....175
23.18 התליית הסמכתו של המבקש כקצין בטיחות למשך שנה.....175
23.19 מכרזי הקמה.....176
23.20 מכרז להקמת אולם ספורט ומחסנים.....176
23.21 עיכוב ביצוע תשלום מכוח שומת היטל השבחה.....176
23.22 מכרז להפעלת תחנות לצילום מבקשי רשיונות נהיגה מקומיים והנפקת רשיונות נהיגה בינלאומיים.....177
23.23 הפסקת השימוש החורג.....177
23.24 בקשת הקצאה ועיכובה.....178
23.25 הפעלת שירותי ההסעה.....178
23.26 הקפאת שהייה במתקן השהייה.....179
23.27 התייצבות במתקן חולות.....180
פרק ג': סעדים זמניים בהליכים בין הרשות המקומית והאזרח.....181
1. הדין.....181
2. הסעד הזמני - תקנות 94 עד 101 לתקנות.....189
3. כפי שהותווה בפסיקה לא אחת, כאשר בית-המשפט נדרש להכריע בבקשה למתן סעד זמני, עליו לבחון קיומם של שני תנאים מצטברים עיקריים ...193
3.1 דחיית בקשה לסעד זמני.....193
3.2 ערכאת ערעור מורה על מתן צו מניעה כמבוקש.....193
3.3 הענקת צו מניעה זמני.....193
3.4 בקשה למתן צו זמני הזהה בנוסחו האופרטיבי לסעד המבוקש בתביעה.....194
4. ערובות במתן הסעד הזמני.....194
4.1 כללי.....194
4.2 התחייבות עצמית.....195
4.3 סוגי ערובות.....196
4.4 מימוש הערובה.....197
4.5 פטור מערובה.....199

5. סדרי הדיון 200
5.1 כללי 200
5.2 מה ההבדל בין סעד זמני וסעד זמני ארעי? 200
5.3 החובה לקיים דיון במעמד הצדדים - החזרת התיק לבית-משפט קמא 201
6. עיון מחדש 202
6.1 כללי 202
6.2 אין לעשות במסגרת תקנה 98 לתקנות מקצה שיפורים 203
6.3 מקורותיה החוקיים של בקשה לעיון מחדש בהלכה הפסוקה טרם התקנת תקנות חדשות ולאחריה? 203
6.4 עיון מחדש בהחלטה שעניינה צו זמני 204
6.5 בית-הדין רשאי להפעיל סמכותו על-פי תקנה 99 לתקנות החדשות לאחר שמיעת עמדת הצדדים הנוגעים בכך "גם בהיעדר הסכמה מטעם הצדדים" 211
7. הקדמת דיון בתובענה חרף מתן סעד זמני 211
8. פקיעת הסעד הזמני 211
פרק ד': מכרזים של הרשות המקומית והאזרח 213
1. מבוא 213
1.1 כללי 213
1.2 כללי ההתערבות בהחלטות הרשות המינהלית 216
2. מטרתו של המכרז 219
3. הרחבת זכות המעמד 221
4. המכרז וניגוד עניינים במגזר הציבורי 221
5. פרשנות המכרז 222
6. עקרונות המכרז 224
6.1 הגינות 224
6.2 תחרות בתנאים שווים 224
6.3 התנהלות תקינה 227
6.4 עקרון השקיפות 230
6.5 צדק חלוקתי 231
6.6 תום-לב 231
6.7 מכרז חובה ומכרז מרצון 231
7. החובה לקיים מכרז - אימתי? 232
7.1 כללי 232
7.2 מכרז לביצוע עבודה, העברת מקרקעין או טובין 234
7.3 חוזה ללא מכרז 237
7.4 האם חייבת עירייה לנהל מכרז לצורך ביצוע עסקת ביטוח? 237
7.5 התקשרות עם עורך-דין - הצורך במכרז 238
7.6 איסור לקיים משא-ומתן בין המזמין למציעים-העיקרון 239

7.7 הליך תחרותי לאחר ביטול מכרז מאפשר לקיים משא-ומתן עם מציעים..... 239
7.8 היעדר חובת המכרז - ניהול משא-ומתן..... 241
7.9 תנאי ניסיון ותנאי היצע - מראית פני הצדק..... 242
7.10 גופים "דו-מהותיים"..... 242
7.10.1 כללי..... 242
7.10.2 החלת דיני המכרזים על גופים "דו-מהותיים"..... 243
7.11 "תובענה לפיצויים שעילתה מכרז"..... 246
7.12 המכרז ומשטר ההגנה על זכויות עובדי המציע..... 247
7.12.1 כללי..... 247
7.12.2 הלכה פסוקה..... 248
7.13 סמכות בית-המשפט המינהלי..... 249
7.14 הצעה תכסיסנית..... 251
7.15 תיאום מכרזים..... 253
7.16 מעמדה של הבהרה הניתנת במסגרת "סיור קבלנים"..... 254
7.17 פרשנותם של תנאי-סף במכרז..... 254
7.18 מכרזים של בעלי תפקידים במימוש נכסים..... 254
8. ההצעה ותנאי המכרז..... 255
8.1 כללי..... 255
8.2 קביעת אמות-מידה למכרז..... 257
8.3 תנאי-סף..... 258
8.4 תנאי-סף -"העדפה מתקנת" - "תנאי מיקום"..... 264
8.5 הנחה במכרז - אי-בהירות..... 265
8.6 מכרז בלתי-חוקי..... 265
8.7 חקירה פלילית - פסילת מועמד - תנאי במכרז "יושר והגינות"..... 266
8.8 הליך הבהרה שמעניק למציע "מרחב תמרון"..... 267
8.9 היעדר תיעוד של הליכי המכרז..... 267
8.10 מסמכי המכרז - ברורים ומפורשים..... 268
9. הליכי מכרז פגומים..... 268
9.1 שתיקת צד למכרז..... 268
9.2 פגם מהותי ופגם טכני..... 269
9.3 היעדר מחיר יחידה..... 270
9.4 זמני אספקת סחורה לא סבירים, מפרט לקוי..... 270
9.5 היעדר חתימה..... 271
9.6 כשירות המציע..... 273
9.7 שגיאות בשלבי המכרז..... 273
9.8 מועד פתיחה..... 273
9.9 רישום אצל רשם הקבלנים..... 273
9.10 טעות קולמוס או אי-בהירות ותיקון..... 273

9.11 זמני הספקה ושער דולר..... 274
9.12 דרישות ניסיון..... 274
9.13 פניה למציע..... 274
9.14 משוא פנים..... 274
9.15 השפעה פוליטית..... 275
9.16 אי-התאמה בין עותקים..... 275
9.17 איחור בן דקות מספר..... 276
9.18 טעות בכתובת למשלוח ההצעה..... 276
9.19 אי-מילוי טופס הערבות..... 276
9.20 אי-השתתפות בסיור קבלנים..... 277
9.21 אי-הגשת מעטפת המכרז לתיבת המכרזים..... 277
10. שינוי תנאי המכרז..... 277
11. תנאים מוקדמים..... 280
12. רישומו של מציע על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות..... 281
13. ערבות במכרז ופגמים בערבות..... 283
13.1 המרת הערבות בערבות עצמית..... 283
13.2 ליקוי בתנאי ההארכה ובהגבלתה..... 283
13.3 ביול ערבות..... 284
13.4 מסירת מסמך ערבות מקורי..... 284
13.5 טעות חשבונית..... 284
13.6 דרישת פירעון הערבות..... 285
13.7 חישוב הערבות..... 285
13.8 שיעור הערבות..... 285
13.9 הקפדה על-תנאי הערבות..... 285
13.10 הפקדת מזומנים..... 291
13.11 אי-הגשת ערבות בנקאית..... 291
13.12 משפט מסייג בערבות..... 291
13.13 ערבות פגומה ללא הצמדה..... 292
13.14 כושר לבצע עבודה וניסיון קודם..... 292
13.15 דגמים ודוגמהות..... 293
13.16 התחייבות הכובלת גוף אחר..... 293
14. פרשנות של תנאי המכרז..... 293
15. ההצעה הזולה ביותר..... 294
15.1 הדין..... 294
15.2 מהי ההצעה הזולה..... 295
15.3 פסילת ההצעה הזולה..... 295
15.4 זולות ההצעה אינה גורם מכריע..... 295
15.5 היעדר התחייבות לקבלת ההצעה הזולה..... 296

15.6 כושרו של הזוכה.....296
15.7 משא-ומתן להורדת מחיר.....297
15.8 עדיפות לכושר וניסיון על המחיר.....297
15.9 פסילת הצעה זולה.....297
15.10 התחשבות ביכולת כספית.....298
15.11 שרירות-לב הרשות.....298
15.12 שימוש לרעה בסמכות.....298
15.13 רמת מחירים נמוכה.....298
15.14 האומדן.....300
15.15 לא כל הצעה גירעונית במכרז דינה להתבטל.....302
16. חוות-דעת מומחה.....303
16.1 הדין.....303
16.2 תפקידו של המומחה.....303
16.3 אימוץ חוות-הדעת.....303
16.4 מומחה חיצוני.....304
16.5 חוות-דעת פנימית.....304
17. הצעה יחידה במכרז.....304
17.1 פסילת הצעה.....304
17.2 אפשרות ביטול המכרז.....304
17.3 פיצול מכרז.....304
18. ניהול משא-ומתן עם מציעים.....306
19. ביטולו של מכרז.....307
19.1 ביטול המכרז על-ידי מפרסם המכרז - הדין.....307
19.2 הימנעות מביטול.....308
19.3 עילות לביטול.....308
19.4 מכרז יבוטל כאשר נעשה שלא בהגינות ולא בסבירות הראויה....312
20. ביטול מכרז על-ידי בית-משפט.....313
20.1 פגם מהותי.....313
20.2 פגם מהותי בכל ההצעות שהוגשו במכרז - דחיית עתירה או ביטול מכרז?.....313
20.3 חלוף זמן.....314
20.4 אורכה להגשת הצעות למכרז חרף פגמים בהליכי המכרז שדיים להביא לביטולו של המכרז.....314
20.5 החזרת המכרז לועדת המכרזים - חרף הפגמים.....315
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.....316
20.7 טעות בנתונים ועילה לביטול.....317

20.8 פגיעה בעקרון השוויון - אי-הפעלת סעד הביטול מיידית - דחייתו לשלוש שנים.....318
20.9 שאלות הבהרה כחלק מנוסח החוזה - היעדר עילת ביטול 320
20.10 פטור ממכרז - כללי.....320
20.11 אימתי חובה לקיים מכרז 322
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)(3) לתקנות חובת המכרזים.....325
20.15 פטור ממכרז כ"ספק יחיד", מכוחה של תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.....326
20.16 תחולת חוק חובת מכרזים ודיני המכרזים אף על תאגידים מקומיים 328
20.17 דחיית טענה בדבר הפרה של חוק חובת מכרזים.....328
20.18 רכישת שירותים מרשות מקומית על-ידי רשות אחרת ופטור מחובת המכרז הכללית החלה על רשויות.....330
21. ועדת המכרזים ומועצת העיר.....331
21.1 הדין.....331
21.2 ועדת מכרזים - הליך פגום 332
21.3 חובת ההנמקה של הוועדה.....332
21.4 מועצת העיר.....332
21.5 הצבעה חשאית.....333
21.6 שמיעת האזרח 333
21.7 ועדת מכרזים וכושרו של מציע. הערכת כושרו של אדם למלא משרה פנויה על-ידי ועדת המכרזים 333
21.8 הרכב ועדת המכרזים 333
21.9 שיקול-דעת הוועדה.....334
21.10 שיקולים זרים של ועדת מכרזים או ועדה מייעצת - מועד העלאת טענות נגד תקינות הליך בחירה.....335
21.11 ועדת מכרזים וניגוד עניינים 336
21.12 ביטול החלטתה של ועדת מכרזים בשל אי-ביצוע פסק-דין של בית-המשפט שחייב התייחסות לעניינים שונים 341
21.13 לועדת בוחנים אין סמכות לשנות את תנאי המכרז לאחר שהוגשו ההצעות.....341
22. נוהלים והנחיות פנימיות של גופים ציבוריים 341
22.1 מה מעמדן של הוראות פנימיות של החשב הכללי, לעניין מכירת נכסי המדינה?.....343
22.2 מה הדין במקרה של סטיה מהנחיות פנימיות של רשות ציבורית ואי-קיומה של חובת מכרז?.....344

22.3 מה כוחן של הנחיות פנימיות.....345
23. מכרזים לאיוש משרה.....348
23.1 תכלית המכרז לאיוש משרה.....348
23.2 הדין.....348
23.3 מכרז פנימי ומכרז חיצוני.....351
23.4 התנהלות תקינה בהליך איוש המשרה.....353
24. מכרזים ברשות המקומית - פטור ממכרז.....356
24.1 מכרז לביצוע עבודה, העברת מקרקעין או טובין.....356
24.2 חוזה ללא מכרז.....358
24.3 האם חייבת עירייה לנהל מכרז לצורך ביצוע עסקת ביטוח?.....359
24.4 במכרז לביטוח הוצעה הצעה עמוסה בהסתייגויות ובשינויים מהותיים.....359
24.5 התקשרות עם עורך-דין - הצורך במכרז.....362
25. הליכי אכיפה נגד הרשות לקיום דיון בבחירת זוכה במכרז.....363
26. מכרזים משותפים.....364
27. תמצית ההלכה הפסוקה בדיני המכרזים והרשות המקומית.....366
27.1 הקפאת תוצאות מכרז פומבי.....366
27.2 בקשה לגילוי הסכמי ההרשאה ובקשה למתן צו מענה לשאלון...366
27.3 אמות-המידה אשר נקבע לגביהן במכרז ניקוד.....366
27.4 על דיני מכרזים חלות נורמות, הן מהמשפט הפרטי והן מהמשפט המנהלי.....367
27.5 תביעה לפינוי מושכר.....367
27.6 החלטת השרים והממשלה לחרוג מנבחרת הדירקטורים ולהכיר בכישוריו המיוחדים של מועמד בעל זיקה פוליטית.....368
27.7 שאלת עמידתו של המבקש בתנאי הסף שנקבע במכרז בכל הנוגע לניהול תקציב.....369
27.8 הקצאת מקרקעין.....369
27.9 פטור מאגרה.....369
27.10 קביעת תקופת צינון.....370
27.11 בקשת התובע לגילוי מסמכים ולחילופין לביטול הסדר דיוני....370
27.12 ביקורת שיפוטית על החלטה מינהלית בתחום דיני המכרזים...371
27.13 טענה למינוי פוליטי פסול.....372
27.14 מכרז פומבי למתן שירותי פינוי וסילוק אשפה ופסולת.....373
27.15 האם המשיבה עומדת בתנאי הסף הניהולי הנדרש לתפקיד מנכ"ל העירייה?.....373
27.16 פרשנות תנאי המכרז.....374
27.17 סוג המשאיות שעל המציע להחזיק.....374
27.18 אי-עמידה בדרישת הסף לתנאי המכרז.....375
27.19 השתק הגנה.....375

27.20 תיאום בין מתחרים המתמודדים במכרז היא התנהגות אנטי-תחרותית המנוגדת להגיונו של המכרז 376
27.21 ביטול החלטת ועדת המכרזים 377
27.22 הפעלת בתי דיור לגיל הזהב 377
27.23 מחלוקות אודות תוכנו של הסכם ההקצאה 378
27.24 הפרשנות שיש לתת להוראות המכרז בו מדובר, ובפרט לשאלה כיצד יש לפרש את המונח "מציע" 378
27.25 האם יש מקום לעכב את המשך התקדמות הליכי המכרז עד להכרעה בעתירה? 379
27.26 פיצויים כספיים בגין הרווח שנמנע עקב שלילת זכייה במכרז ... 380
27.27 הקצאת מקרקעי ציבור בפטור ממכרז 380
27.28 מכרז קופת חולים כללית לאספקת מכשירי שמיעה למבוטחיה 381
27.29 האם כללית שקלה שיקולים זרים? 381
27.30 גביה ביתר של סכומי הוצאות אכיפה בגין עיקול ברישום ועיקול בפועל של מיטלטלין 381
27.31 מכרז להפעלת מרכזי טיפול אזוריים לילדים ולבני נוער נפגעי פגיעות מיניות 382
27.32 מכרז לעריכת ביטוחי העירייה 382
27.33 אי-קידום בשירות בתי הסוהר 383
27.34 "חונכות ויטואלית" 384
27.35 האם מידע שהעותר ביקש מדואר ישראל, מהווה פעילות בנושא שירותים כספיים, הנכללת בגדרי הצו ומוחרגת מחוק חופש המידע; או שמא המידע המבוקש לא נכנס לגדרי הצו, באופן שחוק חופש המידע חל לגבי המידע המבוקש? 385
27.36 מהו פגם מהותי בהתנהלות המציע או הזוכה במכרז? 385
27.37 מכרז לשיווק 245 יח"ד 386
27.38 תצהיר כוזב שצורף להצעה, המהווה פגם מהותי בהצעתה שיש בו כדי לפגוע בעקרון השוויון 386
27.39 זכות העיון של משתתף במכרז 386
27.40 משא-ומתן שנוהל שלא כדין 387
27.41 קווי הנסיעה הנוספים עברו לעותרת עד להודעה חדשה מטעם המשיבה 1 ולא באופן קבוע 388
27.42 גם לעותר שהצעתו למכרז נפסלה נתונה זכות עמידה ויש באפשרותו לטעון לפגמים שנפלו במכרז או בהצעה הזוכה 389
27.43 היקף ניסיון קודם 389
27.44 מעשה עשוי 390
27.45 "חריג הבלעדיות" 390
27.46 דיני המכרזים ועיקרון השוויון 391

27.47 תכסיסנות אסורה.....392
27.48 הקמת ניהול והפעלה של מערך לביצוע בדיקות קורונה.....393
27.49 "הצהרת כלי הרכב".....393
27.50 הזכות לרכוש קרקע בפטור ממכרז 394
27.51 אישרור כלל ההצעות שזכו.....394
27.52 האם נפל פגם בהכרזה על שתי המציעות כזוכות?.....395
27.53 דעה קדומה חיובית על הזוכה.....395
27.54 מעמד של "זכאית" לצורך קבלת הפטור 396
27.55 תכלית המכרז - שיקום ויציבות תעסוקתית 396
27.56 טעות בניקוד הצעה 397
27.57 בקשה לביטול פסק-דין.....397
27.58 עקרון השוויון והחובה לנהוג בקרקעות המדינה באופן שוויוני, כאשר הקצאת קרקע בפטור ממכרז הינה החריג.....398
27.59 "מחטף" לצאת מידית במכרז חדש 398
27.60 בקשה לעיון שרב הנסתר בה על הגלוי.....399
27.61 ציון שמה של המציעה על גבי המעטפה, בניגוד להוראות המכרז.....399
27.62 פגם שנפל בזימון לשימוע.....400
27.63 תוצאת אי-עמידה בתנאי סף 400
27.64 כלל הוא שבית-המשפט אינו יושב כ"ועדת מכרזים עליונה" 401
27.65 השבת הדיון לוועדת המכרזים.....402
27.66 תיקון מסמכי המכרז בדיעבד 402
27.67 חישוב מחיר מגרשי ההקצאה על-פי הממוצע המשוקלל של כלל המגרשים בתכנית שינוי הייעוד 403
27.68 התערבות בית-המשפט בהחלטת ועדת המכרזים 403
27.69 פגיעה בעיקרון השוויון 403
27.70 החלטה ביחס להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז.....404
27.71 פגמים בהליכי המכרז.....404
27.72 אופן חלוקת החניות בפרוייקט בניה.....405
27.73 בקשה לסילוק התובענה על-הסף מפאת חוסר סמכות עניינית 405
27.74 טענת העירייה לעניין זכות העמידה של העותרים.....405
27.75 פסילה בשל עבירות מתחום טוהר המידות 406
27.76 הטענה המרכזית הינה כי מחמת דרישות שונות לא ענייניות, לא מוצדקות וללא סמכות חוקית לדורשן - נגרם עיכוב אשר במקביל לו עלו מחירי המגרשים.....407
27.77 האם המדובר בהפרת תנאי המכרז? 407
27.78 עתירה מוקדמת.....408
28. תמצית ההלכה בעניינים שונים - בית-משפט עליון 408

28.1 הותרת תלמידים במסגרות החינוך המיוחד בלי שירותי רפואה וסיעוד 408
28.2 סירוב העירייה להעביר למשיבה את התמורה המוסכמת עבור שירותי הגביה 409
28.3 האם המשיבה הינה "בעל בניין להשכרה" כמובנו של סעיף 53ב(א) לחוק לעניין ההטבות? 410
28.4 הסמכת תובעים 411
28.5 גבו מע"מ בגין בדיקות קורונה שנערכו במעבר טאבה, וזאת חרף העובדה שמעבר טאבה מוגדר כאזור סחר חופשי 411
28.6 האם להורות על פתיחת "חקירה פלילית בחשד לביצוע עבירות הנוגעות לבנייתן של יחידות הדיור המוזכרות בעתירה המצויות בשכונת היובל בתחומו המוניציפאלי של היישוב עלי"? 412
28.7 הסכמים בגדר חוזה למראית עין 413
28.8 האם כל טענה לפגם מינהלי שאינו יישומי מקומה להתברר בערכאה מינהלית במסגרת תקיפה ישירה? 414
28.9 הכרה בזכאותו של העותר לקבלת שכר לאחר מעשה 414
28.10 הפעלת ופריסת טכנולוגית הדור החמישי בישראל 415
28.11 האיסור החל על עובד ציבור להימצא בניגוד עניינים במסגרת תפקידו 416
28.12 הפרדת הבעלות בחברה 417
28.13 המערערים תוקפים את המכרז, בין היתר, בטענה כי היה מקום לאפשר להם לבחור מגרש מתוך היצע רחב יותר; וזאת בהתאם לשיוך "שבטי חמולתי", להבדיל מ"משפחתי" 417
28.14 פרשנות הוראות המכרז 418
28.15 מכרז לאספקת שירותם - תנאי הסף שונה או "רוכך" תוך כדי ההליך המכרזי 419
28.16 העברת ביקורת שיפוטית על החלטה הנוגעת לתכנית מקומית ונקודתית - סמכות עניינית 420
28.17 היה על המבקשת להעלות את טענותיה ביחס למכרז מראש, לפני שנודעו לה תוצאות המכרז, ולא להמתין לתוצאותיו 420
28.18 השירות המדובר במכרז ניתן להפקעה מהזוכה ולהעברה לגורם אחר בפרק זמן קצר וללא קושי מיוחד 421
28.19 המכרז לוקה בפגמים במישור ניגוד העניינים אשר מצדיק את ביטולו 422
28.20 סעד של "שמירת המצב הקיים" 423
28.21 גובה הסיוע למרכז קהילתי של הקהילה הגאה בעיר ירושלים 424
29. תמציות הלכה בבית-המשפט המחוזי 426
29.1 שימוש אסור במפוחי עלים באזורי מגורים 426

29.2 ביטול מכרז לגבי מעון יום 427
29.3 סייג הפרטיות וסייג בדבר דיונים פנימיים ותרשומות של התייעצויות פנימיות 428
29.4 לא הוכחו התנאים להתקשרות בפטור.....429
29.5 שימוש אסור במפוחי עלים באזורי מגורים 429
29.6 ביטול מכרז לגבי מעון יום 431
29.7 סייג הפרטיות וסייג בדבר דיונים פנימיים ותרשומות של התייעצויות פנימיות 431
29.8 לא הוכחו התנאים להתקשרות בפטור.....432
29.9 תפקידו של היועץ המשפטי למועצה הוא, בין היתר, להיות שומר סף. לכן לצורך שמירה על נייטרליות ואבייקטיביות ולהימנע ממצב של חשש למשוא פנים במילוי תפקידו.....433
29.10 ביטול החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית המשיב 2 במכרז והכרזת העותר כזוכה במכרז בהיות הצעתו ההצעה הכשרה הזולה ביותר 434
29.11 האם יש להוציא מתחום שמורת הטבע מקרקעין בבעלות פרטית, וזאת מכיוון שהדבר נדרש מבחינת רציפות שטח הפיתוח ומניעת קיטועו? 435
29.12 ביטול החלטת ועדת המכרזים אשר פסלה את הצעתם מחמת אי-צירוף אישור תושבות 436
29.13 נפלה טעות בכך שוועדת המכרזים החליטה שההצעה של העותרת לא עמדה באחד מתנאי הסף.....436
29.14 החלטה מורכבת ולא שגרתית, לגבי מבנה מיוחד הגובל בכנסיה.....437
29.15 הפגמים שנפלו בהתנהלות הנתבעות גרמו לשלילת זכיית התובעת במכרז שלא כדין.....438
29.16 כל הטעמים שעמדו ביסוד החלטת המשיבה 1 מיום 03.01.24 אינם יכולים לעמוד, ואינם מצדיקים סטיה מהמלצת ועדת האיתור, לפיה הומלץ העותר כבחירה ראשונה.....440

29.17 אשר לשיהוי, התביעה הוגשה ביום 11.05.25, כחודשיים לאחר המכתב של המועצה על סיום ההתקשרות והיציאה למכרז. דומה כי לשני הצדדים לא אצה הדרך. המכתב של אורט נשלח שלושה שבועות אחרי קבלת המכתב ותשובת המועצה נשלחה בחלוף חודש נוסף. התביעה הוגשה שבועיים לאחר מכן. הדיון בבקשה לצו מניעה נקבע תחילה ליום 25.5.2025 ונדחה ליום 10.6.2025 בעקבות בקשה דחייה מוסכמות שהגישה המועצה. אוסיף כי ההשתהות מצד אורט, ככל שהייתה, לא מנעה מהמועצה לקדם את המכרז, אך גם בהיבט זה המועצה לא פעלה במהירות. הגם שבמכתב מיום 06.03.25 נכתב כי בחודש הקרוב יפורסם מכרז, בפועל לא פורסם מכרז עד הגשת העתירה ביום 11.05.25. במהלך החודשיים שחלפו, הצעד הממשי היחיד בו נקטה המועצה היה התקשרות עם יועץ לצורך הכנת המכרז.....441
29.18 הכלל הפרשני הנהוג בדיני מכרזים הוא כי כאשר קיימים מספר פירושים סבירים ללשון המכרז, יש להימנע מפרשנות מרחיבה של תנאי הסף ויש להעדיף את הפירוש המקיים את הצעות המשתתפים על פני פרשנות שפוסלת אותן.....441
29.19 בענייננו, מתקבל הרושם כי היכל התרבות לא פעלה בהתאם לנדרש ולא ביצעה את התהליך הנדרש בנוהל לשם בחינת התקיימות התנאים לתחולת הפטור ממכרז. יתר-על-כן, ספק אם תנאים אלה כלל מתקיימים בנסיבות העניין, גם לטענה הבסיסית של המבקשת לפיה למעשה, לא מדובר בשירותים הדורשים מומחיות ייחודית המצדיקים פטור ממכרז יש סיכויים ממשיים להתקבל. מסקנה זו מתחזקת גם בבחינת ששת הגופים אליהם פנו, השוני ביניהם, חלקם דומים למאפיינים של המבקשת.....442
29.20 סבורני כי נוכח שינוי מהותי בחוות-הדעת של היועמ"ש, היה על הוועדה לקיים דיון מחודש בהחלטתה ולשקול מחדש את השיקולים הן לגבי פסילת מציע (אמנון) והן לגבי ביטול המכרז בכללותו, שכן, לפי חוות-הדעת השניה, כבר אין מדובר במכרז בו נותרה הצעה יחידה 442
29.21 ביטולו של מכרז ופרסום מכרז חדש תחתיו הינו צעד חריג ובעייתי, שעל רשות ציבורית להימנע מביצועו ככל הניתן. צעד זה לא-זו-בלבד שהוא משים לאל את כל העבודה וההוצאות המושקעות בהכנת ההצעות שהוגשו, אלא הוא מסכן גם את עקרון הסודיות והשוויון, שהוא מאושיות המכרז.....442
29.22 המבחן להתערבות בית-המשפט בהחלטה הוא אם הרשות המנהלת את המכרז בנאמנות עבור הציבור כולו פעלה בהגינות, ביושר, בשוויון בסבירות וללא שיקולים זרים - מטעמים אלה ואחרים אף ינקוט בית-המשפט ב"זהירות יתרה" בשוקלו האם להתערב בהוראות המכרז 443

29.23 כידוע בהתאם לתקנה 3(ב) לתקנות בתי-משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) על עתירה מינהלית להיות מוגשת בלא שיהוי, ולא יאוחר מ- 45 יום מפרסום ההחלטה נשוא העתירה, ובמקרה זה - פרסום המכרז. העתירה הוגשה איפוא בשיהוי על-פי התקנות, זאת מבלי שאף הוגשה בקשה לארכת מועד 443
29.24 בית-משפט זה אינו משמש כערכאה המחליטה במקומה של הרשות בעניינים מקצועיים שבתחום סמכותה. בית-המשפט אינו בוחן את תבונתה או אף את יעילותה של ההחלטה והוא לא ממיר את שיקול-דעתה של הרשות בשיקול-דעתו שלו. בית-המשפט אינו שם עצמו בנעלי הרשות המינהלית ואינו בוחן אם ניתן היה לקבל החלטה נבונה או יעילה יותר - דברים אלה יפים, אולי אף ביתר שאת, עת עסקינן בענייני מכרזים, שהרי, בית-המשפט אינו יושב כועדת מכרזים עליונה ואינו מחליף את שיקול-דעת הרשות בשיקול-דעתו 443
29.25 ככלל הקפאתן של עבודות המכרז, אינה עוצרת את מירוץ השיהוי בתקיפת תוצאות המכרז. נכון גם, כי תכתובת עם עורך המכרז אינה מהווה הצדקה לשיהוי בתקיפת תוצאות המכרז, אם אין אינדיקציה לכך שעורך המכרז מתכוון לשקול מחדש את החלטתו. בדומה ישנם אף מצבים בהם גם עיכוב במתן עיון במסמכי המכרז אינו מצדיק שיהוי בהגשת עתירה כנגד תוצאות המכרז 444
29.26 במוקד הליכי המכרז עומדים שתי תכליות - השוויון והתחרות, וכידוע, מטרתו של המכרז הציבורי להביא לאיזון בין שני עיקרים: השוויון והתחרות. אלה מיועדים לאפשר תחרות שוויונית בין המציעים, תוך שמירה על האינטרסים הכלכליים של הרשות הציבורית. יחד-עם-זאת, הכלל הוא כי לעקרון השוויון ולאינטרס הציבורי שהוא משקף, עליונות על האינטרס הכלכלי במכרז הנערך על-ידי רשות ציבורית.....444
29.27 מרוץ השיהוי החל לכל המאוחר בהודעת העירייה לעותרת ביום 29.12.24. העותרת פעלה בנמרצות וקיבלה את מלוא החומר הדרוש כבר ביום 06.01.25. אולם היא לא הגישה את העתירה אלא בחלוף 58 ימים מקבלת ההודעה. לא מדובר בשיהוי קל, אלא בשיהוי מהותי. בנסיבות העניין, היה ניתן לצפות שהעותרת תגיש את העתירה סמוך לקבלת מלוא החומר, לכל המאוחר בתוך 45 יום מההודעה שקיבלה, ובוודאי לא בחלוף למעלה מ- 52 ימים מהמועד בו כל החומר היה בידה 444
29.28 לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת מסמכי המכרז באתי לכלל מסקנה כי דין העתירה להתקבל, במובן זה שתבוטל ההחלטה על זכייתה של חברת מאג במכרז, וזאת בשל אי-עמידה בהוראת סעיף 25.1 למכרז, נוכח הרשעתה בעבירות פליליות הנוגעות לחוק עבודה, בשלוש השנים שלפני הגשת ההצעה.....445

29.29 בשים-לב לכך שהפגם הנטען במכרזים היה ידוע למבקשת מבעוד מועד אך העתירה הוגשה בחלוף לא פחות מ- 90 יום ממועד פרסום המכרז הראשון, ו- 52 יום לאחר דחיית טענות המבקשת במכתב הראשון, אפשר בהחלט כי העתירה לוקה בשיהוי משמעותי אשר משפיע, מטבע הדברים, על סיכויי קבלתה.....445
פרק ה': ארנונה - סכסוכי ארנונה בין הרשות המקומית והאזרח.....447
1. כללי - הגדרה ומהות 447
2. גביה 447
3. הטלת ארנונה 447
4. השגה על חוקיותה של הארנונה 449
5. ועדת ערר 449
6. סמכות הרשויות המקומיות להטיל תשלומי חובה.....450
7. ערר 450
8. פטור מארנונה 450
9. תכליתה של הארנונה.....452
10. פרשנות צו הארנונה.....452
11. ארנונה - נישום - נכסים וסיווג - מבוא 454
11.1 כללי.....454
11.2 הדין.....455
12. גביית ארנונה בטעות.....455
13. עקרון החוקיות והתחום הטריטוריאלי בו מוסמכת המועצה להטיל ארנונה 456
14. החייב בתשלום ארנונה - "בעל" ו/או "מחזיק" 457
14.1 הדין.....457
14.2 הגדרת "בעל".....458
14.3 מחזיק" הוא הנישום והמחוייב בתשלום הארנונה - כללי.....459
14.4 חילופי בעלים ומחזיקים ואבדן הנכס.....460
14.5 אימתי תוטל על הרשות המקומית חובת בירור המחזיק 463
14.6 תיקון מחזיקים למפרע.....470
14.7 חובת ההודעה על עסקת שכירות או מכירה.....471
14.8 שינוי מחזיק ביוזמת העירייה.....472
15. הנכס - סיווגו לצורכי תשלום הארנונה-סמכות הרשות המקומית.....474
15.1 סמכות שבשיקול-דעת - הגבלה וצמצום מכוח חוק ההסדרים של שיקול-הדעת.....474
15.2 סיווג במסגרת הסוגים שבתקנות - שיקול-דעת הרשות המקומית.....474
15.3 המבחנים לסיווג - סוג הנכס, שימושו ומיקומו 476
15.4 נכס רב-תכליתי 476
15.5 הדין.....477

16. "נכסים" הגדרה וסיווג - כללי 477
17. סיווג לפי סוג הנכס 479
17.1 כללי - "אבות הארנונה" 479
17.2 רחוב 480
17.3 בניין 486
17.4 תחילת קביעת יום גמר של בניית הבניין והגדרת הבניין כ"בניין" לצורך החיוב בארנונה 488
17.5 אדמת בניין - "הגדרה שיורית" 489
17.6 קרקע תפוסה 490
18. "סיווג נכס" - "קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו"; "תת-סיווג" - "סיווג משנה של סוג נכס, לרבות בשל מיקומו" לצורכי חישוב הארנונה 492
18.1 כללי 492
18.2 שינוי סיווג 492
18.3 סופרמקט - שינוי סיווג 499
19. ארנונה - פטורים והנחות 500
19.1 כללי 500
19.2 ממשלה ואנשים המחזיקים בקרקע מטעם הממשלה יהיו פטורים ממס - סעיף 3 לפקודה 501
19.3 הלכתו המצמצמת של ע"א 975/97 והפסיקה בעקבותיו 503
19.4 חוב ארנונה של חברה ציבורית - בזק - התביעה נדחתה 505
19.5 האם נכס מסויים בכפר הגמילה, שבו, בין היתר, מתגוררים ילדיהן של אימהות, המטופלות בכפר הגמילה הוא "מעון" לעניין סעיף 3(ב) וסעיף 5ג(ה)(6) לפקודה 507
19.6 סעיף 3(א) - משטרת ישראל - האם יש לקבל את ערעור העירייה בנוגע לשטחי חיוב הארנונה השנויים במחלוקת שהושתו עליה? 509
19.7 קופת חולים - מוסד רפואי - שירותי בריאות 510
19.8 האם יש הצדקות לבחון אם בעניינו של נישום מסויים, מתקיימים עדיין התנאים לקבלת פטור מתשלום הארנונה? 512
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? 513
19.10 מוסד חינוך (סעיף 4(א)(2)(ד) ו- 5(ג)(ה)(3) לפקודת הפטורים) 514
19.11 מוסד מתנדב - סעיף 5י לפקודת הפטור 514
19.12 פטור מתשלום ארנונה עבור שטח "מעון היום" לקשישים 518
19.13 יישוב שיתופי - סעיף 5(ח) לפקודה 520
19.14 גני ילדים - סעיף 5(ה)(3) 520
19.15 מבנה בו פועלת ישיבה ובית תפילה - האם כשם שהטלת מס מחייבת הוראת חוק "צחה וברורה", כך הדבר לגבי מתן פטור או הנחה? 521

19.16 בית תפילה - האם פעילות העמותה היא פעילות דתית החוסה כולה תחת ההגדרה של הפקודה המזכה את העוררת בפטור מלא מארנונה עירונית? 523
19.17 סמינר ללימודי תיאולוגיה - האם ישנו מקום להכיר בעותרת כ"מוסד דת" ולהעניק לה פטור מתשלום הארנונה? 525
20. סעיף 330 לפקודת העיריות - נכסים ניזוקים - כללי 525
20.1 כללי 525
20.2 חובת משלוח הודעה - סעיף 325 לפקודת העיריות 527
20.3 אמות המבחן לקביעת מבנה שלא יצלח לשימוש 527
21. הנחות ומחיקת חוב 531
21.1 הדין - תקנות ההנחות - תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 531
21.2 המלצת ועדות הנחות - טרם מתן ההחלטה באשר למחיקת חוב הארנונה היה צריך לקבל את המלצת ועדת ההנחות - העתירה התקבלה בחלקה 531
21.3 פטורים והנחות מכוח חקיקה מיוחדת לאזרחים נזקקים 536
22. חישוב הארנונה - כללי 538
22.1 חישוב שטח לצורכי ארנונה 538
22.2 עיגול שטחים - בקשה לאישור תביעה, כתביעה ייצוגית - עיגול שטחי ארנונה על-ידי העירייה - הבקשה נדחתה 542
22.3 חישוב שטח ומדידות 542
22.4 מדידת שטחים על-ידי מודדים איננה דורשת כי המודדים יהיו מודדים מוסמכים לפי פקודת המדידות, היינו בעלי רישיון מטעם מדינת ישראל 543
23. גביית הארנונה והיטלים -הליכים 543
23.1 מבוא 543
23.2 דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה" 544
23.3 סמכויות הגביה - הדין - סעיף 304 לפקודת העיריות (נוסח חדש) 547
23.4 דרכי הגביה 549
23.5 חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה 551
23.6 חזקת התקינות של ההליך המינהלי 551
23.7 פקודת המיסים (גביה) והאכרזות 552
23.8 כללי 561
23.9 אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000 562
23.10 תביעת הרשות המקומית בהליך ישיר באמצעות ההוצאה לפועל 563

24. השגה, ערעור על חיוב בתשלום הארנונה 566
24.1 מבוא.....566
24.2 הדין - חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 והתקנות.....567
24.3 ערר על החלטת הרשות - הליך ייחודי - נושאים ספציפיים כמיצוות החוק ותקנות הערר 572
24.4 השגה על קביעת ארנונה כללית - שני מסלולים.....573
24.5 סמכויות ועדת ערר מול סמכויות בתי-המשפט לערכותיהם 575
24.6 סמכות והתנהלות ועדת הערר 579
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 579
24.6.2 סמכות בית-המשפט וסמכות ועדת הערר.....584
24.7 הרשות המקומית והאזרח במישור העתירה המינהלית 586
24.7.1 עתירה מינהלית התוקפת החלטה של ועדת ערר, אינה אפשרית על-פי החוק והפסיקה - הבקשה התקבלה.....586
24.7.2 הטענה, כי העותרים אינם מחזיקים נטענה כטענה סתמית, ללא כל פרט תומך - העתירה נדחתה.....588
24.7.3 העותר לא הגיש כל ראיה לחילופי המחזיקים בנכס ולהשכרתו - העתירה נדחתה 590
24.7.4 העותר הקים עמותה על-מנת לנסות להימנע מתשלום ארנונה עבור הנכס, בעוד שלמעשה העותר הפעיל בנכס חדר כושר - העתירה נדחתה.....591
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.....593
24.7.6 העותר נרשם כמחזיק בנכסים על-סמך ביקורת אקראית שהעירייה קיימה בנכס - העתירה התקבלה.....600
25. ערעורים מינהליים בענייני ארנונה - בתי-משפט לעניינים מינהליים - דוגמאות ותקדימים 606
25.1 שאלת סיווג הנכס.....606
25.2 "רשות חינוך מקומית".....606
25.3 קומת השוכרים - "מגורים" או "מלון".....606
25.4 התיישנות ושיהוי.....607
25.5 הראיות שהציגה העותרת אינן מצביעות על התיישנות ולא על עילה כלשהי למחיקת החוב 607
25.6 העותר מבקש להגיע להסדר חובות לפי נוחיותו באמצעות הגשת העתירה וזאת אין לקבל 608

25.7 פטור מארנונה בגין שטח בית כנסת 608
25.8 אישור הסדר פשרה 609
25.9 הדיון בטענות העותר אינו בסמכות בית-המשפט המינהלי בהליך של עתירה מינהלית 609
25.10 עיכוב הליכי כינוס נגד מי שאינו צד להליך 610
25.11 הסמכות להטיל ארנונה כללית מסורה למועצת הרשות המקומית ועליה לקבל החלטה בעניין ארנונה כללית 610
25.12 מקום בו הוגשה השגה באיחור, הרי שהעירייה רשאית שלא לראות בה השגה 611
26. תביעות משפטיות בגין חוב ארנונה 611
26.1 מי התגורר בנכס מושא התביעה, מי הוא בעל החוב ומהי זיקתו של הנתבע לנכס? 611
26.2 כדי לזכות בתביעתה נגד המערער היה על החברה להראות ששילמה את סכום פסק-הדין בקשר ליחידה שבבעלות המערער והיא לא עשתה כן 613
26.3 האם מדובר בחיוב רטרואקטיבי כשר שעל מעגן לשאת בו או שמא מדובר בחיוב רטרואקטיבי שאין לחייב את מעגן לשאת בו? 614
26.4 לא נתקבלו דרישות חוב מהרשות 615
26.5 הטענה כי המשיבה התרשלה בכך שלא הסירה את העיקולים מיד לאחר תשלום החוב 615
26.6 האם המערער החזיק בנכס בתקופה שעבורה נתבע חוב הארנונה? 617
26.7 המערער והמשיב חוייבו, יחד ולחוד, בתשלום חוב הארנונה 617
26.8 התרשלות של הרשות המקומית ואי-קיומה של מחלוקת באשר לתשלום יתר של הארנונה 618
26.9 שינוי המחזיקים 619
26.10 התיישנות חיובי הארנונה בקשר עם הנכס 619
26.11 טענת האפליה אינה בגדר העניינים המסורים להכרעתה של ועדת הערר 620
27. פטור 620
27.1 עמידת המשיבה 1 בקריטריונים למתן פטור מארנונה למוסד מתנדב 620
27.2 הגדרה של "מוסד מתנדב לשירות הציבור", לצורך קבלת פטור מארנונה 621
27.3 תקינותה של ההחלטה המנהלית להכיר בהיקף זכאותו של העותר להנחה בארנונה בנכס 622
פרק ו': רישוי עסקים 625
1. כללי 625
2. הגדרות ופרשנות 631

2.1 "תחנת מוניות" - מקום בו חונות מוניות התחנה האם זהו ה"עסק" של "תחנת מוניות"? 632
2.2 עינוג ציבורי ומועדון ביליארד? 632
2.3 האם עריכת משחקי בינגו נכללת במסגרת הפעילות המותרת על-פי רישיון עסק של "אולם לטכסים ושמחות" 632
2.4 מרפאה בה אין מאושפזים בעלי חיים 632
2.5 פרשנות המונח "שינוע" 632
2.6 הגדרת "בית אבות" 633
2.7 מלאכת "הרכבת" המתכות בה עוסקים המערערים, כלולה בגדר המילה "עיבודם" שבסעיף-קטן א' לפריט 10.14 לצו 634
2.8 ניהול בריכת שחיה בהחזקת קיבוץ 634
2.9 עבודות עפר ואבן - גריסת אבנים 634
2.10 מחסן כלי עבודה המכיל גם מכשירים מופעלים בחשמל 634
2.11 השכרת חדרים - האם טעון רישוי? 635
2.12 מיתקן השטיפה המופעל בידי תנובה במרכז ההפצה - האם הוא עסק טעון רישוי? 635
2.13 אחסון - אחסנה 635
2.14 ליטוש עץ ומתכות 636
3. חידוש רישיון 637
3.1 שיקולי רשות הרישוי - כללי 637
3.2 העסק מהווה מטרד ומפגע 638
3.3 התנגדות משטרה לחידוש רישיון בנימוק שבעל הרישיון עוסק בפעילות עבריינית 639
4. ביטולו של רישיון 640
4.1 כללי 640
4.2 נוהלי ביטול רישיון 648
5. מדיניות הרשות - קווי מדיניות וחריגה מהם 649
6. צווי סגירה 649
6.1 עסק שהמשיך לפעול למרות צו הסגירה שהטיל עליו בית-המשפט 649
6.2 הארכת צווים מכוח חוק רישוי עסקים 650
6.3 עיכוב ביצוע 651
6.4 סמכות להוצאת צו הסגירה 652
6.5 צו סגירה - סמכות בית-המשפט לחזור ולדחות מועד סגירה שנקבע בגזר-הדין 652
6.6 עשיית דין עצמי על רקע הוצאת צו סגירה 653
6.7 צו סגירה - בקשה לעיכוב ביצוע 653
6.8 דחיית בקשה לצו סגירה מינהלי 653

6.9 דחיית בקשה לעיכוב ביצוע של צו סגירה לעסק המוכר אביזרי מין 654
6.10 ביטולו של צו הפסקה מינהלי שהוצא נגד הפעלת בית קפה 655
6.11 צו מניעה למניעת סגירת עסק של מועדון. ביטול עיכוב צו הסגירה 655
6.12 ביטול צו סגירה של עסק מסוג "פיצוציה" 655
6.13 ארכה לצו הפסקת עיסוק 655
6.14 עיכוב ביצוע צו סגירה 656
6.15 ביטול הרשעת רופא וטרינר בגין ניהול מרפאה 656
6.16 עסק של איסוף והובלת פסולת. הרשעה בגין ניהול עסק ללא רישיון 656
6.17 צו לפי סעיף 16(3) ולפי סעיף 24 לחוק רישוי עסקים 657
6.18 עסקים שכנים - תביעת פיצויים מעסק ללא רישוי 657
7. האם רישיון עסק הוא אישי או שמא ניתן להעברה 659
8. השיקולים בדחיית בקשה לניהול עסק - התנגדות המשטרה 660
8.1 התנגדות לניהול בר ומזנון מהיר 660
8.2 התנגדות לניהול מסעדה 660
8.3 התנגדות למועדון משחקים 660
8.4 התנגדות לבית מלון 661
8.5 סכנה לשלום הציבור 661
8.6 הבחנה בין סירוב למתן רישיון חדש לבין סירוב לחדש רישיון קיים 662
8.7 התנגדות למועדון משחקי ביליארד ולמועדון של משחקים חשמליים 663
8.8 רישוי לחנות לאביזרי מין 663
8.9 הפעלת עסק ברישיון ועבירה על סעיפי העונשין האוסרים אחזקה והפעלת עסקי הימורים 663
8.10 משקאות משכרים 664
8.11 התנגדות למתן היתר למכירת משקאות משכרים 664
8.12 פסטיבל 664
8.13 התנגדות המשטרה לניהול עסק ומכירת משקאות משכרים 665
8.14 חירות בעל עסק 665
9. שיקולים חינוכיים 665
9.1 פגיעה חינוכית 665
9.2 מועדון משחקים 666
9.3 ניהול עסק למימכר אביזירי מין - אי-מתן רישיון - שיקולים חינוכיים ושמירת הסדר הציבורי 666
10. תכנון ובניה 666
10.1 שימוש חורג - סעיפים 179 ו- 187 לחוק התכנון והבניה 666

10.2 תכנון עיר - הגבלה 668
10.3 מועדון קהילתי 668
10.4 אטליז 669
10.5 בניין מסחרי 669
10.6 מופע העשרה - חיזיון אור קולי 669
10.7 מוסך 670
10.8 רישיון לעיסוקים מסויימים בחנות 670
10.9 ההיבט הפלילי של שימוש חורג במבנים ללא היתר 670
10.10 פעילות מסעדה - היתר לשימוש חורג 671
10.11 אחסון חומרי בניה מחוייב ברישיון עסק כחוק, וכן אחסון ציוד מכני הנדסי כבד ומתן שירות באמצעותו מחוייבים ברישיון עסק כחוק 671
10.12 היעדר רישיון עסק מתאים לניהול מלון או בית אירוח והיעדר היתר בניה תקף 671
11. איכות הסביבה 672
11.1 משמעות המילים "איכות הסביבה" בחוק 672
11.2 מופעי בידור 672
11.3 מפעל תעשייתי 672
11.4 דיירים 672
11.5 הפרת חוק רישוי עסקים - אי-קיום תנאי רישיון העסק שנקבעו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה 672
11.6 ביטול היתר רעלים ממפעל שביצע פעולות למחזור רעלים מסוכנים בניגוד להיתר 673
11.7 מדיניות 674
11.8 בריאות הציבור 674
12. שיקולים למתן צו הפסקה מינהלי לאחר תיקון מס' 10 לחוק רישוי עסקים 676
13. שיקולים דתיים 677
13.1 פגיעה במצפון הדתי 677
13.2 מנוחת השבת 677
13.3 מכירת בשר לא כשר 677
13.4 היתר לעבודה בשבת 677
14. רוכלות 678
14.1 תוקפו של רישיון רוכלות 678
14.2 סמכות העירייה 678
14.3 צמצום מספר רשיונות 678
14.4 אי-הארכת תוקפו של רישיון 678
14.5 אין לתת הגדרה מרחיבה למונח "רוכלות" בחוק רישוי עסקים .. 679
14.6 סמכות פקחי העירייה 679
14.7 הארכת מועד לסילוק דוכן 680

14.8 פינויו של דוכן רוכלות 680
15. מקומות רחצה 680
15.1 תנאי בטיחות 680
15.2 הסדרת מקומות רחצה 680
15.3 מניעת סכנת פגיעת סירות 681
15.4 הצבת מתקן ימי צף באחד מחופי הכינרת 683
15.5 תביעת רשלנות בנזיקין 683
16. שיקולים זרים בהחלטת הרשות 683
16.1 הפרת הבטחה 683
16.2 בדיקת בג"צ 683
16.3 הפסקת רישיון והענקתו לאחר - טענה בדבר "קשרים מיוחדים" 684
16.4 ניהול עסק של קניון ללא רישיון עסק - טענת אפליה פסולה ושיקולים זרים 684
16.5 האם מרכז מסחרי המהווה "קניון" טעון רישוי 685
16.6 התערבות בית-המשפט 685
17. נקיון כפיים של העותר 685
17.1 העלמת עובדות 685
17.2 העושה דין לעצמו 686
18. חובת ההנמקה 686
19. תמצית ההלכה הפסוקה 688
19.1 מידת ההוכחה הנדרשת בדבר אי-כשירותו של הנאשם - עבירת עיסוק בעסק הטעון רישוי - ללא רישיון, ... 688
19.2 תביעה לפיצוי בגין נזקים בתהליך החלקת שיער 688
19.3 רישיון חדש לניהול עסק של מועדון חשפנות 689
19.4 הפעלת תחנת מעבר לפסולת 689
19.5 בקשה דחופה לביטול צו סגירת עסק 690
19.6 שפיכת פסולת באתר בניה 691
19.7 אי-התייצבות בעתירה שהתמצתה מחמת שהלכה למעשה הסעד שהתבקש בה נתן לעותרת בהסכמת הצדדים 691
19.8 הסדר טיעון 692
19.9 הפסקת עיסוק בעסק 692
19.10 צו המורה לנאשמים לסגור את העסק נשוא כתב האישום 692
19.11 בקשה דחופה למתן צו הפסקה שיפוטי 693
19.12 הפעלת בית מלון ללא רישיון 693
19.13 צו הסגירה הוא חלק מהוראות גזר הדין, אשר לא הוגש עליו ערעור, ומכאן שמדובר בגזר דין חלוט 694
19.14 יש בקבלת רישיון העסק בכדי לפטור אותם מאחריות פלילית בשל השימוש האסור 694

19.15 התנאי הקבוע בסעיף 22ב(א) לחוק, ביחס למתן צו הפסקה שיפוטי, מתקיים כאשר בידי המבקשת ראיות לכאורה כי התקיימו התנאים למתן הצו וכי לא קיים בשלב זה רישיון או היתר לעסק 695
19.16 עוצמת הפגיעה באינטרסים המוגנים על-ידי חוק רישוי עסקים, הנגרמת כתוצאה מניהול עסק ללא רישיון, משתנה בהתאם לסוג העסק, מהותו, גודלו, משך הזמן שבו העסק מתנהל ללא רישיון, הסיבה שבגינה פועל העסק ללא רישיון ועוד.....696
פרק ז': תכנון ובניה 699
1. רישוי (תיקון 116 - תשע"ז ותשע"ח) - (כולל תיקונים לפני תיקון 116 כולל דברי הסבר להצעות החוק הקודמות ותיקוני חוק קודמים) 699
1.1 עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק התכנון והבניה.....699
1.2 כללי 699
1.3 היתר בניה 700
1.4 הקמת פרגוד 702
1.5 סעיף 145(ו) 703
1.6 שינוי פנימי 703
2. הסכמת המינהל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות (סעיפים 145א עד 145ד לחוק) 703
3. שימוש חורג (סעיף 146א לחוק).....708
3.1 הדין.....708
3.2 כללי 708
3.3 מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה 711
3.4 הבדל בין הקלה לשימוש חורג.....711
3.5 סמכות להתיר.....711
4. הקלות - סעיף 147 לחוק 713
4.1 סעיף 147 לחוק 713
4.2 כללי 713
5. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק) 714
6. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק) 716
6.1 סעיף 149 לחוק - הדין החדש - תיקון 119 התשע"ח-2017 716
6.2 כללי 718
7. סטיה ניכרת (סעיף 151 לחוק).....720
7.1 סעיף 151 לחוק 720
7.2 דברי הסבר בעקבות רפורמת החוק בעבר טרם השינויים משנת 2018-2017 723
8. שימוש חורג ביחידת דיור - סעיף 151א לחוק.....723
9. הפקעות 723
9.1 מטרת ההפקעה (סעיף 188 לחוק) 723

9.2 סמכות הוועדה המקומית (סעיף 189 לחוק) 725
9.3 ביצוע ההפקעה (סעיף 190 לחוק) 726
9.4 תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור 727
9.5 הפקעה לפי חוק תכנון ובניה 727
9.6 זכותו של הנפגע לפיצוי 728
9.7 הפחתת הפיצוי 732
9.8 חוקיות ההפקעה 734
9.9 הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק) 736
9.10 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי .. 739
9.11 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה 743
9.12 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה 746
10. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה 748
11. ביטול ההפקעה 749
11.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה 749
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 749
11.3 מהו שיהוי? 751
11.4 אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה? 752
11.5 ההלכה הפסוקה 753