

לא די בהיות נכס מלוכלך ומוזנח, כדי לזכות בפטור מארנונה

עמנ 19-10-38386 יצחקי (המנוח) ואח' נ' מנהל הארנונה עיריית רחובות

לאחרונה דחה בית המשפט ערעור מנהלי שהוגש כנגד החלטת ועדת הערר במסגרתה נקבע כי הנכס נשוא הערר ראוי לשימוש. באותו מקרה טענו המערערים שהנכס אינו ראוי לשימוש בשל כך שהוא "נעדר תשתיות חשמל, מים ובוב, חסר שירותים ואסלות, ללא רצפה, תקרה, חלונות, מערכת מיזוג האוויר מנותקת וצינורות ההולכה שבורים, בעיית רטיבות ומעלית תקולה". המשיב טען שהנכס מוזנח, אך עובדה זו לא מזכה את הנכס בפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 הנ"ל, מה גם שחלק אחר מהבניין בו מצוי הנכס פעיל ומאוכלס. ועדת הערר היתה בבניין וקבעה אף היא כי הנכס ראוי לשימוש.

בית המשפט קבע ש"ועדת הערר קיימה את מצוות בית המשפט המחוזי ופעלה על פי ההלכה שנקבעה בפסק הדין בעניין המגרש המוצלח, לאמור – בחנה את מצבו הפיזי של הנכס. לצורך כך הועדה אף ביקרה בנכס והתרשמה ממראה עיניה, כאשר מטרת הביקור בנכס היא "לצורך בחינת מצבו בעיני אדם סביר, כפי המבחן אשר נקבע בהלכת המגרש המוצלח". אמנם נקבע בתוך כך שפרוטוקול הסיור שערכה הועדה בעת הביקור בנכס לאקוני וחסר, אך עם זאת, "חסר זה בפרוטוקול אינו מצדיק שלא לאמץ את מסקנתה הסופית והחד משמעית של הועדה, כפי שעולה מהחלטתה, באשר למצבו של הנכס ולכך שהוא ראוי לשימוש". ביחס לטענת המערערים לפיה יש לחייב את הנכס בהתאם לתעריף המיזערי הקבוע לסוג הנכס המוחזק על ידם, בהתאם לסעיף 330(2) לפקודת העיריות, נקבע שלא ניתן להחיל סיווג זה, ככל שהנכס לא זכאי מלכתחילה לפטור מארנונה לנכס לא ראוי לשימוש

הנוסחה הראויה לחישוב רכיב התמורה

עמנ 8382/19 מ.ג.ע.ר בע"מ נ' מועצה מקומית קציר-חריש

לאחרונה קיבל בית המשפט העליון באופן חלקי ערעור על פסק דין שניתן בבית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, במסגרתו בחן בית המשפט את הנוסחה הראויה לחישוב רכיב התמורה במכרזים.

באותו מקרה פירסמה המועצה המקומית קציר חריש מכרז למתן שירותי גבייה. הנוסחה לחישוב רכיב המחיר במכרז (אשר היווה 60% מהניקוד הכולל, היתה כדלהלן: "מציע אשר עומד בכל תנאי הסף שהציע את המחיר הנמוך ביותר יקבל את מירב הנק' לפרמטר זה, קרי 60. כל שאר ההצעות ינוקדו ביחס להצעה הזולה זו כדלקמן: ניקוד הצעת המחיר יעשה בהתאם לנוסחה הבאה:

$$\text{ציון רכיב המחיר} = \frac{\text{ההצעה הנמוכה ביותר}}{\text{ההצעה הנבחרת}} \times 100 \times 60\%$$

את הצעת המחיר היה על המציע להציע כאחוז הנחה מהמחיר המירבי שנקבע במכרז.

ועדת המכרזים הציבה בנוסחה את אחוז ההנחה שניתנה, תוך שהפכה בין המונה למכנה, שאחרת ההצעה הגבוהה יותר היתה מקבלת את מרבית הנקודות. על פי חישוב זה יחד עם רכיב האיכות זכתה במכרז חברת מיתר. ועדת המכרזים טענה כי השינוי שביצעה הינו בגדר תיקון טעות סופר. המערערת (חברת מ.ג.ע.ר) פנתה לוועדת המכרזים בטענה כי על ועדת המכרזים היה לחשב את המרכיב הכספי, כך שנוסחת הניקוד תהיה על בסיס סכום ההצעה (שמתקבל בהכפלה של המחיר המרבי בשיעור ההנחה שהציע המציע).

בית המשפט העליון קבע כי על מנת להגיע לתוצאה היעילה ביותר במכרז יש להציב בנוסחה את סכום ההצעה לאחר חישוב שיעור ההנחה ולא את אחוז ההנחה שניתנה בהצעה. עם זאת בית המשפט לא ביטל את המכרז לאור העובדה שהזוכה כבר החל במתן השירותים אלא קיצר את התקופה למתן השירותים על ידי הזוכה וקבע כי לפני תום התקופה תפרסם המועצה מכרז חדש.