

## האם הסכם פשרה בגין היטלי פיתוח יכול למנוע חיובים עתידיים בגין עבודות מאוחרות להסכם הפשרה?

עת"מ 20-07-5694 קרן נאמנות ויצו נ' עיריית עפולה

לאחרונה נדרש בית המשפט לעניינים מנהליים לבחון את תחולתו של הסכם פשרה שנחתם בעניין היטלי פיתוח לגבי חיובים מאוחרים להסכם הפשרה.

באותו מקרה טענה העותרת שיש לבטל את דרישת תשלום שנשלחה אליה ע"י עיריית עפולה לתשלום היטל שצ"פ וזאת בשל הסכם פשרה קודם אשר לטענתה הסדיר ומיצה את תשלום מלוא ההיטלים בגין הנכס לרבות היטל השצ"פ. מנגד טענה המשיבה כי הסכם הפשרה שנחתם בשעתו דן והסדיר את חבות העותרת בהיטלי פיתוח מוגדרים ומצומצמים, אשר הוטלו בזמנים הרלוונטיים עובר לגיבוש הסכם הפשרה הנ"ל, והכוללים היטל סלילת רחובות, היטל תיעול והיטל ביוב ואינו חל על היטל השצ"פ מושא דרישת התשלום.

ביהמ"ש עמד על כך ששעה שחוק העזר שצ"פ מכוחו הוטל כיום החיוב מושא העתירה, הותקן והיה בתוקף כבר מוקדם להסכם הפשרה, מאז שנת 2010, הרי שהסמכות לחייב על פיו כבר הוכרה עקרונית למועד הסכם הפשרה. בהתאם נקבע, כי אילו ביקשו הצדדים להחריג היטל מכוח חוק העזר שצ"פ מהפטור שנקבע בהסכם, שומה שהיו קובעים זאת במפורש בתנאי הסכם הפשרה. בהתאם, שעה שגמרו הצדדים בדעתם והסכימו כי לא יהיה ניתן להטיל בעתיד כל חיוב בהיטל פיתוח לפי כל דין, ביחס לנכס עפ"י היקפו למועד הסכם הפשרה, בהכרח כללו בגדר זה את היטלי השצ"פ מושא העתירה. המועד בו "בא לעולם" החיוב מכוח חוק העזר שצ"פ ואף אם מועד זה התרחש מאוחר להסכם הפשרה – אין בו לשנות מההסכמה למנוע גם חיובים עתידיים.

עוד נקבע, כי הסכם פשרה בין רשות לנישום, הכולל הסכמה לסילוק חיובי היטלים עתידיים בגין נכס מוגדר (במובחן מהסכמה מצומצמת לסילוק חיובי היטל שעילתם קמה ונשלחו בגינם דרישות תשלום), אינו בגדר חריגה מסמכותה של רשות. נקבע כי חזקה על רשות הבוחרת לחתום על הסכם פשרה, הכולל ויתור גורף בגין היטלי פיתוח, כנגד תשלום כזה או אחר, כי בחנה את שיקוליה הכלכליים והאחרים, בחנה סיכונים וסיכויים וגמרה בדעתה להתקשר, בתנאים שגובשו והנלמדים מלשון הסכם הפשרה."

## הכללים בנוגע לביטול מכרז בשל פער בין ההצעות לאמדתן

עמ 6366/20 קונטאל אוטומציה ובקרה בע"מ נ' אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ

לאחרונה דן בית המשפט העליון בהחלטת ועדת המכרזים לבטל את המכרז בשל פער משמעותי בין האמדתן להצעות המחיר. בית המשפט קבע כי אכן ביטול המכרז ויציאה להליך חלופי הינו צעד קיצוני הפוגע באינטרס ההסתמכות של המציעים. ואולם – במקרים בהם ההצעה חורגת מהאמדתן באופן משמעותי אין מנוס אלא לנקוט בו. וכך הסביר זאת בית המשפט: "אכן, בחירתו של עורך המכרז לסיימו מבלי להתקשר עם אף אחד מהמציעים, פוגעת בציפייה הלגיטימית של המציעים לזכות בו, ובפרט בזה שהצעתו היא הזולה ביותר. הקושי הטמון בסיום הליך מכרזי ללא התקשרות, לאחר שהצעות המחיר כבר גלויות וידועות, גובר שבעתיים כאשר עורך המכרז מודיע על עריכת מכרז חדש או הליך תחרותי אחר תחתיו. מצב דברים זה אף עשוי לעורר חשש לשימוש מניפולטיבי בכלי המכרזי. לפיכך, סיום המכרז בלא התקשרות נחשב כחריג לחובתו של עורך המכרז לבחור את ההצעה הזולה ביותר, וייעשה רק במקרים מיוחדים המצדיקים זאת. מקרה מובהק כזה הוא כאשר ההצעה הזולה ביותר יקרה באופן משמעותי מהאומדתן שהוכן מראש ...

האומדתן משקף את ציפיותיו של עורך המכרז, והוא נקבע בהתאם לשיקולים מקצועיים. לכן, האומדתן יכול לשמש כלי בידי ועדת המכרזים להעריך את סבירותן של ההצעות, בפרט כאשר מדובר במכרזים מורכבים או בכאלו העוסקים במתן שירותים בהיקף משמעותי. יתכן אמנם, שיתקבלו הצעות החורגות מן האומדתן כלפי מעלה או כלפי מטה, אך זאת כל עוד חריגה זו אינה מהותית ואינה משליכה על סבירותה והגינותה של ההצעה ... לעומת זאת, כאשר מדובר בחריגה מהותית, הרשות נתונה בידי ועדת המכרזים לנקוט בצעד החריג של ביטול המכרז."