

## האם ניתן לחלק נכס לשני סיווגים רעיוניים?

עמנ 20-10-57445 עיריית באר שבע נ' אלי מור נכסים בע"מ

כ-3 שנים לאחר שחברת אלי מור נכסים בע"מ (להלן – אלי-מור) החלה משתמשת בנכס המצוי בתחום שיפוט עיריית באר שבע (להלן – העירייה) כמחסן לוגיסטי, ובלא שהשתנתה פעילותה בנכס, שינתה העירייה את סיווג הנכס תוך שהחלק העיקרי בנכס סווג כ"מחסן מסחרי".

במסגרת העררים שהגישה, טענה אלי-מור שהיות שבצו הארנונה של העירייה לא קיים סיווג מתאים למרכזים לוגיסטיים, ולאור הפעילות המתבצעת בנכס, של פריקת סחורות ממשאיות, אריזתם, איחסונם ושינועם מאוחר יותר ללקוחות החברה, אשר הינם מפעלי תעשייה, יש לסווג מחצית משטחו הרעיוני של הנכס כ"מלאכה ותעשייה". עוד טענה אלי-מור, שמאחר שקיימות גניבות של רכבים באזור, לשם שמירה על המשאיות, בלילות היא מחנה את משאיות החברה בתוך הנכס, ולכן יש לסווג את מחציתו הרעיונית השניה של הנכס, כ"חניון ללא תשלום".

ועדת הערר לענייני ארנונה כללית קבעה, שבהתאם לידיעתה האישית אכן ישנן גניבות באזור בו מצוי הנכס, ומכאן שהסכימה שלאור האילוץ של אלי-מור לחנות את המשאיות בתוך הנכס בשעות הלילה, נכון לסווג את מחציתו הרעיונית של הנכס כ"חניון ללא תשלום". ביחס ליתר שטח הנכס, נקבע שעל פי הפסיקה, ככל שלא קיים סיווג ספציפי לנכס בצו הארנונה, יש לסווגו בהתאם לסיווג המתאים ביותר מבין הסיווגים הקיימים בצו, ולאור הפעילות המתבצעת בנכס כפי שטענה אלי-מור ואשר אומתה על ידי הוועדה בסיוור שנערך על ידה בנכס, יש לסווגו כ"מלאכה ותעשייה".

בהתייחס לפיצול הרעיוני של הנכס נקבע שמדובר בנכס אחד המשמש כיחידה אחת, ולכן יש לקבוע סיווג אחד לנכס כולו.

ביחס לסיווג מחצית הנכס כ"חניון ללא תשלום", נקבע שהרציונל העומד בבסיס סיווג בעל תעריף נמוך ל"חניונים ללא תשלום", הינו סיוע בפתרון למצוקת החניה. נמצא שרציונל זה אינו מתקיים ביחס לנכס, מה גם ש"בהתאם לפסיקה סיווג זה אינו מיועד לשימוש של בעל הנכס או עובדיו". לכן, היות והחניון אינו משמש את הציבור הרחב יש לסווגו על פי הסיווג של העסק.

בהתייחס לסיווג של העסק – נקבע כי "מלאכה ותעשייה" הינו סיווג מתאים לפעילות העיקרית בנכס.

## הכללים לגבי עריכת אומדן למכרו וקבלת החלטות לגבי הצעה בלתי סבירה

עתמ (חי') 21-12-64940 ח'אלד נאבלסי נ' עיריית עראבה

לאחרונה דן בית המשפט לעניינים מנהליים בעתירה שהוגשה נגד ביטול מכרו קיים ופרסום מכרו חדש.

באותו מקרה, החליטה ועדת המכרזים לבטל את המכרו ולפרסמו "מחדש" וזאת לאחר שהצעה אחת נפסלה בשל פגם בערבות והצעה שנייה היתה נמוכה ב- 17% מהאומדן כאשר ההצעה שנפסלה היתה נמוכה ב- 7% מהאומדן בלבד. לאחר הגשת העתירה דגן מיהרה העירייה ופרסמה מכרו חדש בגרסה אחרת. המכרו החדש כלל סלילת חמישה כבישים (אחד זהה למגרש הקודם וארבעה חדשים) והאומדן היה באותו סכום בדיוק.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע כי "העירייה פעלה בצורה בלתי ראויה ובלתי סבירה בצורה קיצונית מבחינת המשפט המנהלי. ההליכים נעשו על ידי אנשים עלומים ללא תיעוד, לא ידוע מי קיבל החלטות כגון אלו כבישים יש לסלול ומהו האומדן המפורט לגבי העבודות. כפי שאפרט להלן העירייה פעלה בנגוד למהותם המשפטית של אומדן והצעה יחידה והגיעה להחלטות חסרות תשתית משפטית ועובדתית".

בית המשפט עמד חשיבות האומדן במכרו. ביהמ"ש ציין כי "תקנה 11 לתקנות העירויות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (להלן-תקנות מכרזים) קובעת כי על העירייה להכין "אומדן מפורט" של המכרו. בסעיף 17א(א) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג-1993, שאינו חלות ישירות על עירויות, נקבע כי האומדן ייערך בידי גורם מקצועי ומיותר לציין כי עקרון זה חל גם במקרה שלנו.

בהתאם ציין ביהמ"ש כי "ההנחה היא כי גורם מקצועי בחן את עבודות הסלילה של כל כביש משני הכבישים, הכין "אומדן מפורט" שהופקד בתיבת המכרזים".

יתרה מכך, ועדת המכרזים לא השוותה את הצעת העותר לאומדן אלא התייחסה להצעה השנייה כנקודת ייחוס וקבעה כי יש "הפרש עצום בין שתי ההצעות". נקבע ששיקול זה אינו יכול להשפיע על החלטת ועדת המכרזים, כאשר אין בפרוטוקול הוועדה עמדה של איש המקצוע שהכין את האומדן וטענה כי הערכת האומדן הייתה שגויה.