

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה

התחייבות של ראש מועצה מקומית לתמיכה בתכנית מבוטלת מעיקרה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר הליך: ע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ ואח'

ערכאה: בית המשפט העליון בפני הרכב כב' השופטים: ד' ברק ארו, ד' מינץ, י' אלרון.

תאריך מתן פסק הדין: 9.10.18 ב"כ המערערות: עוה"ד מרדכי ביץ, חני רוטשטיין כהן.

עסקינן בחוזה שנחתם בשם המועצה המקומית זכרון יעקב (להלן: "המועצה") על ידי ראש המועצה והגזבר שלה. החוזה כלל התחייבות כלפי חברה יזמית, היא המשיבה, לתמיכה בתכנית. החוזה נסב על פרויקט לבנייתן של 144 יחידות דיור, כאשר הייעוד המקורי של המקרקעין היה מלונאות ונופש, ועל כן המשיבה נדרשה לפעול לשינוי הייעוד באמצעות הגשת תכנית לועדה המחוזית. במסגרת החוזה, התחייבה המועצה לתמוך בתכנית וזאת "בכפוף להחלטות רשויות התכנון המוסמכות ולהוראות כל דין". המועצה צורפה כזומת ומגישת התכנית.

לימים, נבחר ראש מועצה חדש, הנמנה עם המסתתיגים והמתנגדים לתכנית בעקבות כך, התכנסה המועצה לדיון על התכנית ובסיומו הוחלט כי המועצה תגיש ערר על התכנית, וכן תבקש להסיר את שמה כזומת התכנית.

השאלה שעמדה בפני בית המשפט, הינה האם ניתן לאכוף חוזה זה על המועצה ולחייב אותה לקיימו, כך שהיא תהא מנועה מלהסיר את תמיכתה בתכנית?

המשיבה הגישה תביעה לאכיפת החוזה לבית המשפט המחוזי, שקבע כי על המועצה לקיים את החוזה עמה ולתמוך בתכנית כפי שהתחייבה. אלא שבית משפט העליון הפך את קביעת בית המשפט המחוזי וקבע כי דין הערעור המועצה להתקבל.

בית המשפט העליון בחן את החוזה במישור המנהלי-ציבורי וקבע, בין היתר, כי ראש המועצה יכול להתחייב בשם המועצה בעניינים תקציביים, אולם באשר להתחייבות בעלת אופי מנהלי-ציבורי, כמו במקרה דנא, הוא אינו יכול להתחייב לבדו אלא עליו לקבל את אישור מליאת המועצה, ולכן החוזה נחתם תוך חריגה מסמכות ומשכך הינו בטל.

בית המשפט הדגיש, כי אין באמור כדי לקבוע כי כל חוזה שלו היבטים של תכנון ובניה נדרש לאישור המועצה. הדברים אמורים ביחס לחוזים שכוללים התחייבות באשר להפעלת סמכויות מהותיות שנתונות לרשות בכל הנוגע לתכניות - הגשת תכנית, הגשת התנגדות לתכנית, הגשת ערר למועצה הארצית וכדומה. המדובר, **בסמכויות בעלות השלכות ממשיות על הרשות ותושביה.**

בית המשפט לא החיל את דוקטרינת הבטלות היחסית, שלפי קביעתו, היא איננה מתאימה במקרה זה, שהרי כל מהות החוזה היא התחייבות המועצה לתמיכה בתכנית, התחייבות שכאמור אין לה תוקף, הגם שהצדדים לא החליפו תמורות שיש מקום להורות על השבתן.

למעלה מן הצורך, בית המשפט בחן האם המועצה יכולה "להשתחרר" מהחוזה בהתאם להלכת ההשתחררות. בפסיקה נקבע כי על הרשות להצביע על "צורך ציבורי חיוני" שאינו מתיישב עם המשך הקשר החוזה. בית המשפט ציין כי לאור העובדה שההתקשרות החוזית נסבה על סוגיה משמעותית שלחילופי השלטון היה קשר מובהק אליה, וברקע שלה מצוי אינטרס ציבורי או צורך ציבורי שראש המועצה החדש מעוניין לקדם, אזי, האפשרות של השתחררות הרשות מהחוזה תהיה ראויה להיבחן, אולם לאור העובדה כי בית המשפט קבע שהחוזה בטל לא היה צורך לבחון זאת לגופו. לאור האמור ומטעמים נוספים, בית המשפט החליט ברוב דעות לקבל את הערעור.