



עלון מידע מס' 5 יעסוק בעדכונים מהפסיקה החדשה של בתי המשפט השונים בתחומי הארנונה והיטל השבחה.

נפתח בפסק דין של בית המשפט העליון בנושא ארנונה.

ע"א 4170/07 סיסו זיוה נ' עיריית קריית אתא – ניתן ביום 24.06.08

- העובדות:** עירייה הגישה לביהמ"ש בשנת 2005, תביעה לתשלום ארנונה בגין השנים 97 – 05 כנגד בעל ואשתו המחזיקים בנכס. בבקשת רשות להתגונן נטען ע"י החייבת כי:
1. התביעה בגין השנים 97 ו 98 התיישנה (היות והחייב חל החל מה 1.1. של אותה שנה).
 2. התביעה בגין שנת 97 כבר הוגשה ע"י העירייה כנגד בעלה של החייבת.
 3. חיובי הארנונה יצאו על שמו של בעל החייבת בעוד הנכס לא רשום על שמו אלא על שם החייבת, הגם שהוא מתגורר בדירה עם החייבת ומשפחתו, לכן לא ניתן לדרוש את חיובי הארנונה רטרואקטיבית מהחייבת.
 4. חיוב הארנונה שגוי – הן לגבי הסכום, הן לגבי חישוב גודל הדירה (לטענת החייבת שטח הדירה רשום על פי מה שכתוב בהיתר, אולם בפועל השטח הבנוי קטן יותר).

נפסק בהליך הקודם בבית משפט השלום:

5. התביעה של שנת 1997 התיישנה.
6. יש להפחית 25% מהתביעה של שנת 1998 – ניתן לתבוע רק בגין החלק היחסי של אותה שנה.
7. בדיון חייבה העירייה את החייבת ובעלה בארנונה היות ושניהם מחזיקים בפועל בנכס.
8. לגבי טענות החייב השגוי – היה על החייבת להעלותן בהשגה ומשלא עשתה כן, אינה יכולה כעת להעלותן בבקשת רשות להתגונן.

הטענות בהליך דנא:

9. חיוב ארנונה חל החל מה – 1.1 של כל שנה – פריסת התשלומים היא רק הקלה, לכן התביעה בגין שנת 1998 התיישנה.
10. זכויותיה של החייבת קופחו והאיל והעירייה לא שלחה לה הודעות מידי שנה בגין החוב שבפיגור וכן בדבר זכותה להגיש השגה וערר. לכן יש לדחות את התביעה ככל שהיא נוגעת לחייבת.

נפסק:

1. **התיישנות:** התביעה לשנת 1998 התיישנה והאיל ותקופת התיישנות נספרת החל מהיום בו נוצרה עילת התביעה. מועד התגבשות חוב הארנונה הוא עילת התביעה והוא נוצר מידי שנה ב- 1.1. – הוא מועד החיוב. פריסת התשלומים או הסדרי חוב אינם משנים את המועד הנ"ל בו קמה עילת התביעה.
2. בדיון קבע ביהמ"ש קמא כי המשיבה פעלה כדין כאשר ביקשה לחייב את בני הזוג יחדיו בתשלום הארנונה והאיל ושניהם המחזיקים בנכס.
3. **קיפוח זכויות המערער (החייבת) בדבר זכותה להגיש השגה:** המשיבה שיגרה למען הנכס הודעות תשלום ארנונה ע"ש המערער, בעל החייבת, ובכלל זה הודעות בדבר הזכות להגיש השגה וערר. אין חולק כי בני הזוג המערערים מתגוררים יחדיו בנכס ויש בעובדה זו כדי להביא למסקנה כי גם המערער קיבלה הודעה בדבר זכותה להגיש השגה.
4. **הודעה על חוב שבפיגור:** סעיף 306 לפקודת העיריות קובע שאם לא שולם סכום חשבון ארנונה, תוך 15 יום מיום שחל פירעונו, תומצא לחייב הודעת דרישת לתשלום החוב תוך 15 יום.
5. סעיף 309 לפקודה קובע שאם לא שולם החוב הנ"ל בתוך 15 יום, תיחשב הארנונה כארנונה שבפיגור, ואזי רשאי ראש העירייה ליתן צו הרשאה לגובה הארנונה על מנת לדרוש את התשלום לאלתר, ואם לא ישולם, לגבותו על ידי תפיסת מיטלטלין של החייב ומכירתם.





6. סעיף 317 לפקודה קובע שלמרות האמור בסעיפים 309 עד 315 של פקודת העיריות בעניין גביית חוב מנהלי, ניתן לתבוע את החוב כחוב אזרחי, במקום ההליך המנהלי.
7. **נשאלת השאלה** אם הודעה בדבר חוב בפיגור הינה תנאי לפתיחת ההליך האזרחי? הודעה בדבר החוב שבפיגור לפי סעיף 309 מהווה התראת הנישום בטרם יחלו בהליכים מנהליים לגביית החוב כנגדו, זאת כדי שתינתן לו ארכה לתשלום החוב ושתהיה לו האפשרות להתגונן בדרך של הגשת השגה, בטרם ינקטו כנגדו בהליכים מנהליים לגביית החוב. אולם, בפתיחת הליך אזרחי לפי סעיף 317 לפקודה יש משום התראה מספקת לנישום ככלל הליך משפטי – בהמצאת כתב התביעה. עם המצאת כתב התביעה יינתן לנישום מספיק זמן להתגונן בטרם יחלו הליכי גבייה כנגדו בהוצל"פ. מכאן שאין לחייב את הרשות לשלוח הודעה לנישום בדבר החוב שבפיגור לפי סעיף 309 לפקודה, כאשר הרשות מחליטה לפתוח כנגדו בהליך גבייה אזרחי.
8. **חיובים שגויים:** אכן המקום להעלות טענות אלו הוא בשלב ההשגה והערר, ולא בביהמ"ש, ומשלא ננקטו הליכים אלו, אין לדון בטענות אלו כעת. ביהמ"ש לא ידון בטענות אלו אשר מקומן בהליכי ההשגה והערר, אלא רק כאשר מתקיימות נסיבות חריגות ו/או שהן בעלות חשיבות ציבורית עקרונית מיוחדת.

סיכום:

9. החוב בארנונה מתגבש בכל שנה החל מיום 1.1 – אז נוצרת עילת התביעה, ותקופת ההתיישנות נספרת החל ממועד זה.
10. בנקוט הרשות בהליך גבייה אזרחי (להבדיל ממנהלי), אין לה חובה שבדין למשלוח התראה לפי סעיף 309 לפקודה בדבר תשלום החוב שבפיגור. המצאת כתב התביעה היא ההתראה לנישום בהליך זה.
11. טענות בדבר חיובים שגויים (סכום, שטח וכו') יש להעלות בשלב ההשגה והערר. משלא הועלו בשלבים אלה, ביהמ"ש לא ידון בטענות הללו אלא אם כן המדובר בנסיבות חריגות ו/או בשאלות בעלות אופי ציבורי עקרוני מיוחד.

פסק הדין השני גם הוא בעניני ארנונה

עמ"נ 1006/07 שירותי בריאות כללית נ' עיריית טבריה (ניתן ביום 29.06.08)

העובדות: ערעור על החלטת ועדת ערר. המערערת מחזיקה בנכס המשמש כמחסן וכמעבדה רפואית. העיריה סווגה את הנכס בסיווג "משרדים שירותים ומסחר" וכן את החנייה הצמודה בתור "קרקע תפוסה" הואיל והיא משמשת לחניית עובדי המערערת. השגה בגין אלו נדחתה. גם הערר נדחה, אולם ועדת הערר קבעה כי "יהיה זה נכון צודק וסביר לסווג את הנכס בסיווג מרפאות ציבוריות (ולא הסיווג של "משרדים שירותים ומסחר"). טענות המערערת בהליך דנא (העיקריות):

1. ועדת הערר התעלמה מתצהיר ותשריט שהוגשו.
2. ועדת הערר לא זימנה את המערערת לדיון על אף שנתבקשה לכך.
3. הוועדה חרגה מסמכותה כאשר הטילה על המערערת הוצאות משפט בסך 5000 ש"ח. (נטען שנדרשו להגיש את התצהיר והתשריט ב 4 עותקים והגישה רק בעותק אחד).
4. עבודת ועדת הערר נגועה במשוא פנים: הועדה לא ביקרה בנכס, לא ביקשה את מנהל הארנונה להגיש תצהיר מטענו והשיבה למערערת את תצהירה משום שלא הוגש ב 4 עותקים. בכך נפגעה זכות הטיעון של המערערת.
5. הועדה נסמכה על מבחן הרווחיות בהחלטתה, מבלי שבררה כראוי מהו השימוש הממשי שנעשה בנכס.
6. לא סביר להשוות את המערערת למוסד עסקי שמטרתו עשיית רווח הואיל והיא גוף ממלכתי ציבורי.





7. סיווג הנכס כ"מרפאה ציבורית" אינו הולם את פקודת הפיטורין (מיסי עירייה ומיסי ממשלה) (להלן "פקודת הפיטורין") הקובעת כי באין סיווג מתאים למעבדה, יסווג הנכס לפי התעריף הנמוך למבנה.
8. אין כל בסיס משפטי ו/או עובדתי לקביעת המשיבה, שהשימוש במחסן הינו "טפל" ונגרר אחר השימוש העיקרי בנכס כמעבדה. לחילופין, יש לפצל את הסיווג על-פי השימוש בפועל, האחד מחסן, והשני מעבדה.
9. גודל השטח שגוי.
10. הסיווג "מרפאה ציבורית" נעשה ללא אישור שר הפנים ולכן, שלא כדין.

נפסק:

11. סיווג ללא אישור שר הפנים: בשנים האחרונות ישנה מגמה להרחבת סמכויות ועדת הערר, לדון גם בטענות משפטיות. אלא **שלדעת ביהמ"ש** לא ניתן להתעלם מהוראות סעיף 3 לחוק הערר המגביל את הוועדה לדון בעילות טכניות עובדתיות ולכן ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענה זו הכוללת בחינה משפטית. היה על המערערת להגיש עתירה מנהלית בעניין זה. (לדעת השופטת – ראוי כי המחוקק יעשה את "ההרחבה" ולא בית המשפט).
12. **זכות הטיעון:** הועדה כפופה לכללי הצדק הטבעי, בכללם זכות הטיעון וחובת השימוע. לכן היה על הועדה ליתן למערערת להציג בפניה את עמדתה כדבעי. פגיעה בזכות הטיעון מצדיקה ביטול החלטת הוועדה והחזרת התיק לדיון מחודש אצלה.
13. ניתן להבין מדוע הוועדה ביקשה את התצהיר ב 4 עותקים, אך אין בהגשת עותק 1 בלבד כדי להוות הצדקה להתעלמותה מהתצהיר שהוגש לה, תוך השבתו למערערת. בכך הופרה זכות השימוע של המערערת.
14. זאת ועוד, ניתן לראות שעל אף שנתבקשה הוועדה לזמן את המערערת לדיון, הרי שהיא זימנה אותה רק לדיון הראשוני בתיק (בו נתבקשה המערערת להגיש תצהיר) ולאחר מכן קיימה דיון נוסף בו קיבלה החלטה מבלי לזמן את המערערת. בכך לא מוצתה זכות הטיעון של המערערת.
15. **סבירות הסיווג:** אחת הדרכים לבדיקת סבירות הסיווג הינה בהשוואה לתעריפים המוטלים ברשויות אחרות והשוואה בין נכסים דומים ברשות עצמה. המערערת ביקשה להציג השוואה כזו בדיון בוועדה, אולם מאחר ולא זומנה אליה, הרי שנפגעה זכות הטיעון שלה. בפגם זה יש כדי לבטל את החלטה של וועדת הערר ולהשיב אליה את התיק.
16. **פסיקת הוצאות בגין אי צירוף תצהיר:** המערערת נדרשה על ידי הועדה להגיש את התצהיר ב- 4 עותקים. מיום הבקשה עד למועד החלטה חלפו 3 חודשים מבלי שהמערערת המציאה את התצהיר במספר העותקים הנדרש ולכן השיתה הוועדה על המערערת תשלום הוצאות בסך 5K ש. הדבר אינו בסמכות הוועדה.
17. הדיון חזר לוועדה לאור הפגמים בזכות הטיעון של המערערת.





פסיקה נוספת בנושא ארנונה

עמ"נ 280/06 עיריית תל אביב נ' מספרת אמיר (ניתן ביום 15.06.08)

העובדות: ערעור על קביעת וועדת ערר לסווג מספרה בסיווג "בית מלאכה". המערערת, העירייה, סיווגה את המספרות של המשיבים בתור "בניינים שאינם משמשים למגורים". המשיבים טענו כי יש לסווג את המספרות כ"בית מלאכה" בהתאם לעת"מ 242/02 מנהלת הארנונה של עיריית רעננה נ' מהגר. הליך ההשגה נדחה בטענה שלא מדובר בפ"ד המהווה הלכה פסוקה. בוועדת הערר קיבלה טענה זו וכך פסקה.

טענות המערערת:

1. במספרה מבוצעת פעילות של מתן שירותים לכל לקוח באופן אישי על פי דרישתו, ולא פעילות של "מלאכה" שהינה בעיקר פעילות יצרנית. כך גם לפי מבחן השכל הישר.
2. המערערת ביססה טענותיה על עמ"נ 405/01 אופנתיון בע"מ נ' עיריית חיפה ואח'. שם נקבע כי גם אם מתקיימת במקום פעילות ייצורית, ברגע שמשלבים בה פעילות מסחר, היא המהווה את עיקר פעולתו.
3. כמו כן המערערת תמכה טיעוניה בעמ"נ 268/05 מנהלת הארנונה בעיריית חדרה נ' מירי סעדה בו נקבע כי אין מדובר בקו ייצור מאחר וכל תספורת עומדת בפני עצמה. מספרה לעולם לא תחשב כמפעל, גם אם תעסיק עשרות ספרים. לדידה, יש לסווג מספרה בדומה לעסקים אחרים המעניקים שירות, כמו עורכי דין, אדריכלים, צלמים וכו'.

נפסק:

4. המדובר במחלוקת פרשנית למושג "בית מלאכה".
5. תמצית פסקי הדין עליהם נסמכים הצדדים: פ"ד מהגר: נקבע כי חלה על הרשות החובה לפעול ללא הפליה בין בתי עסק אשר מבחינת מהות הפעולות המתבצעות בהם אינם שונים זה מזה. יש לסווג מספרה כבית מלאכה בנימוק כי במספרה מתבצע תהליך ייצור מתחילת העבודה ועד לקבלת המוצר המוגמר. המוצר המוגמר אינו מוצר חדש אלא מוצר שהספר הכניס בו שינוי על ידי עיצובו. בשיטה פרשנית זו יש כדי להדגיש את מהות העבודה המתבצעת בפועל כדי לבדוק אם הוא אכן עוסק ב"מלאכה" או שהוא אינו תואם להגדרה זו.
6. פ"ד סעדה: בית המשפט בחן את המונחים "מלאכה" ו"בית מלאכה" וקבע כי גם אם "ספר" נכנס בגדר הגדרות אלו, ספרות עדיין באה בגדר שירות. יש לבחון את ההקשר והתכלית של צו הארנונה ולא את הפירוש הלשוני של המונח "מלאכה". בצו הארנונה הרלוונטי צורפו המילים "מלאכה ותעשייה זעירה", דבר המעיד על קווי אופי משותף לשניהם. בית מלאכה עשוי להתפתח למפעל, ומפעל קטן ייחשב שחלק מתעשייה זעירה. על סמך הבחנה זו, סנדלרייה עשויה להתפתח למפעל לשיפוץ נעליים. מספרה, לעומת זאת, לא תיחשב כמפעל גם אם תתפתח ותגדל. בנוסף לכך, מלאכה ותעשייה זעירה מאופיינות בעשיית פעולה בחומר, בעיסוק מוחשי מוגמר, בקיום מלאי וכו'. כל אלה אינם נמצאים אצל ספר, אשר משרת את האדם המסתפר.
7. לדעת בית המשפט דנו, הדין הוא כפי שנקבע בפ"ד סעדה.
8. לפי צו הארנונה של עיריית תל אביב הוגדר הסיווג "בית מלאכה, מפעל תעשייה". בפירוט המונח הוגדר "בית מלאכה לייצור". בפסיקה נקבעו מבחנים להגדרת פעילות ייצורית.
9. המבחן הראשון: האם הפעילות שבמקום יוצרת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר – הפיכת חומר גלם למוצר. לדעת ביהמ"ש במקרה דנא, במספרה לא ניתן להתייחס לחומר גלם כלשהו. אולם גם אם תתקבל ההנחה כי השיער הינו חומר גלם, הרי שהטיפול בשיער במספרה אינו הופך את השיער ל"מוצר". מבחן זה לא מתקיים.
10. מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר: על פי מבחן זה, פעילות תיחשב כייצרית אם היא נועדה לשימוש הציבור הרחב, אולם היא לא תיחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה. גם מבחן זה לא מתקיים הואיל והמשיבים מבצעים עבודה לפי הזמנת הלקוח ואין בפעילותם אלמנט ייצורי אשר מיועד לציבור רחב.





11. המבחן הכלכלי, מבחן השבחת הנכס: האם הפעילות הנבחנת יוצרת הבדל במיזור הכלכלי בין המוצר הראשוני למוצר המוגמר והאם היא מביאה ל"השבחת" הנכס. מכאן, שיער אינו חומר גלם אשר מעלה את ערכו עת מבוצעות בו פעולות טכניות למיניהן.
12. מבחן על דרך ההנגדה: "פעילות ייצורית", מנוגדת לפעילות של מתן שירותים ויש לבחון אם הפעילות נמשכת לכיוון פעילות ייצורית או מתן שירותים.
13. במקרה דנא המלאכה הנעשית במספרה נושאת מאפיינים רבים יותר של שירות מאשר של ייצור. על פי המבחנים שלעיל ועל פי השכל הישר הש' מגיעה למסקנה כי המדובר במתן שירותים ולא בפעילות ייצורית.
14. לעניין ההגדרה המילונית של המונח: אין בכך כדי להועיל למשיבים הואיל וההגדרה המשפטית יכולה להיות שונה מההגדרה המילונית. המילון הוא רק כלי עזר פרשני המסייע בקביעת הפרשנות. וכשאינן הגדרה משפטית למונחים, יש לפרשם לפי ההיגיון והשכל הישר. גם לפי מבחנים אלו מספרה לא תיחשב כ"בית מלאכה".
15. הערעור התקבל.

פסיקה בנושא ארנונה

→ עמ"נ 208/08 בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית דיר חנא (ניתן ביום 16.06.08)

העובדות: ערעור על החלטת ועדת ערר. לבנק יש סניף בשטח השיפוט של המשיבה, המועצה המקומית. המערער הגיש השגה על קביעת שומת ארנונה לפיה חויב בתשלום ארנונה לגבי שטח של 183 מ"ר החל משנת 2007.

בהשגה טען המערער:

1. השטח הכולל של הנכס הינו 179 מ"ר בלבד, מתוכו 62 מ"ר אשר אותה העת לא שימש לפעילות בנקאית, נמצא בשיפוצים והוא עתיד לשמש כמחסן – לכן פטור הוא מארנונה.
2. הנכס אוכלס ונפתח לקהל רק ביום 25/4/07 ולפיכך יש לחייב בתשלום ארנונה ממועד זה בלבד.
3. מנהל הארנונה השיב רק כעבור שלושה וחצי חודשים כי ההשגה התקבלה חלקית – רק לגבי תחילת מועד תשלום הארנונה.

לאחר שערר נדחה, הוגש ערעור ושם נטען ע"י המערער:

4. לאור חלוף זמן התגובה, רואים את ההשגה כאילו נתקבלה (ס' 4 לחוק הערר).
5. לא ניתנה למערער זכות טיעון לבוא ולהופיע בפני הועדה למרות שנתבקשה לכך בכתב הערר.
6. שגתה ועדת הערר בכך שלא קיבלה את טענת המערער לגבי השטח החלקי הנמצא בשיפוצים ועתיד לשמש כמחסן. לחלופין – את המחסן יש לסווג בסיווג אחר.

טענות המשיבה בערעור:

7. בנסיבות הטיפול שנתנה להשגת המערער, אין להחיל את הוראות סעיף 4 לחוק הערר ויש להחיל את עקרון הבטלות היחסית.
8. אם ההשגה תתקבל מן הטעם שהמשיבה איחרה במתן תשובה, ייגרם לה נזק כספי רב. לכן, מטעמי צדק ויושר - מקום בו היא נתנה תשובה עניינית להשגה הדוחה אותה מנימוקים כבדי משקל - תחשב התשובה תקפה גם אם ניתנה באיחור.
9. ועדת הערר טענה כי לא זימנה את המערער לדיון בשל טעות טכנית, אך גם אם הייתה מזמנת אותו לא הייתה משנה החלטתה הואיל וההחלטה נסמכת על מסמכים מוצקים ומהימנים.





נפסק:

1. לא מכבר ניתנה פסיקה של בית המשפט העליון בעניין זה (עע"מ 1455/04 המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח' נ' עמותת נאות ראש העין ע"ר ואח') לפיה קו מנחה במשפט המינהלי הוא שהרשות המינהלית אמורה לקבל החלטות תוך פרק זמן סביר. בכלל זה לעמוד במועדים אשר נקבעו בחוק. לעיתים המועדים הנקובים בחוק הינם מדריכים בלבד באופן שהפרתם לא גוררת תוצאות משפטיות ולעיתים המועדים הם מחייבים כך שלהפרתם מתלווה בהכרח תוצאה משפטית.
2. בבחינת סעיף 4 לתקנות הערר נראה כי המדובר במועד מחייב שהפרתו גוררת תוצאה משפטית, כך שאם לא ניתנה תשובה להשגה תוך המועד הקבוע בחוק אזי יראו את ההשגה כאילו נתקבלה.
3. אולם, לעיתים יש מקום להפעיל את עקרון הבטלות היחסית לפיו לא כל הפרה מהותית של הדין גוררת, בהכרח, בטלות; יש לבחון את מהות הפגם, ולהתאים את הסעד הראוי לכלל נסיבות המקרה לפי העקרונות הבאים (שנקבעו בפה"ד שלעיל): ראשית: שיהוי במתן החלטה אינו מהווה, בדרך כלל, עילה לפסילתה. שנית, האם הרשות נרדמה על משמרתה. שלישית, האם מדובר בעניין בעל חשיבות מיוחדת.
4. במקרה דנא, הנסיבות מצדיקות הפעלת תורת הבטלות היחסית, באופן שהחלטת המשיבה תעמוד על כנה, כאשר ברור מהשתלשלות העניינים כי המשיבה לא "נרדמה על משמרתה" וגם האינטרס הציבורי מצדיק עריכת בדיקה עניינית של הטענות, באופן שהקופה הציבורית לא תפגע עקב פגם טכני.
5. אולם, דין החלטת ועדת הערר להתבטל הואיל והיא לא קיימה את חובת השימוע והחלטתה ניתנה בניגוד לכללי הצדק הטבעי וחובת ההגינות.

פסק דין אחרון לעלון זה בנושא היטל השבחה.

→ **בש"א 158348/08 בקר עדי ועמירם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו (ניתן ביום 24.06.08)**

עובדות:

1. המערערים הינם הבעלים של שני שלישי מנכס אשר נמכר על ידם בינואר 2007. לטענת המערערים, הם הודיעו למשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בעל פה, על עסקת המכר מיד לאחר חתימת החוזה ואין הם זוכרים אם ההודעה הועלתה על הכתב. מכל מקום, רק כעבור חצי שנה (12.06.07) נרשמה בספרי המשיבה ההודעה על מכר הנכס.
2. אותה העת, התקבלה בקשתם בכתב של המערערים לעריכת שומת היטל השבחה שעל הנכס, בגין "מימוש הזכויות" - מכר המקרקעין. המערערים אינם חולקים על כך שממועד מימוש הזכויות חלה עליהם חובת תשלום ההיטל.
3. בתאריך 27.07.07 נשלחה למערערים שומת היטל השבחה בסך 136,600 ₪ (נכון ליום 04.01.02, מועד אישור התוכנית המשביחה) לפי קביעת שמאי המשיבה. המערערים הגישו שומה נגדית מטעמם לפיה היטל השבחה עמד על סך 28,600 ₪ בלבד.
4. נערכה שומה מוסכמת בסך 99,595 ₪ (נכון למועד אישור התוכנית המשביחה). בשובר התשלום מיום 05.02.08 נתבקשו המערערים לשלם סכום של 113,831 ₪.
5. המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלת ריבית הפיגורים. לדעת המערערים מן הדין לחייבם אך בהפרשי הצמדה על סכום קרן ההיטל ולא יותר, כך שהדרישה הינה ביתר בסכום של 10,423 ₪.





טענות הועדה המקומית:

1. לא צורף תצהיר לערעור באשר לטענת המערערים כי דיווחו בעל פה למשיבה על דבר המכר.
2. לא ניתן להגיש ערעור על שומה מוסכמת, לכן בית המשפט נעדר סמכות לדון בערעור.
3. על פי הדין, יש לחייב את המערערים בריבית פיגורים, כאמור בחוק ההצמדה, על קרן סכום ההיטל, מיום המימוש ועד ליום התשלום, ואין כל מקום לסטייה מהוראת דין זו.
4. בית המשפט אינו רשאי להיעתר לבקשת המערערים להפחתת סכום תשלומי הפיגורים לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הואיל הדבר מותנה בדחיית ערעור על היטל השבחה, ובמקרה דנא הערעור לא נידון ולא הוכרע.

נפסק:

5. לעניין התצהיר: אין צורך בהגשת תצהיר הואיל ובין כה וכה הודעה בעל פה אינה מקובלת. לכן, לצורך הערעור נקבע כי הודעה בדבר המכר נמסרה למשיבה רק כ-5 חודשים לאחר כריתת החוזה.
6. לעניין סמכות בית המשפט: הערעור דנא נסוב על דרך חישוב ריבית הפיגורים על תשלום היטל השבחה – דהיינו, על חלק בלתי נפרד מעצם החיוב. לפי סעיף 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הערעור הינו גם על עצם החיוב בהיטל. החיוב בהיטל כולל בחובו לא רק את קרן חוב ההיטל, אלא אף את החיוב בהצמדה וריבית הפיגורים. המחלוקת דנא, לעניין ריבית הפיגורים, השתכללה רק במועד הדרישה על פי השומה המוסכמת, כאשר המערערים מעולם לא נתנו הסכמתם לחישוב הריבית כמופיע בדרישת המשיבה. מחלוקת זו הינה בנקודה משפטית.
7. אף אם נקבל את הטענה כי לא ניתן להגיש ערעור על הריבית הואיל ומדובר בשומה מוסכמת, למערערים קמה תביעה מכח דיני עשיית עושר.
8. מועד החיוב בריבית פיגורים: החיוב בהיטל הינו מיום אישור התוכנית המשביחה. אין מחלוקת כי מיום זה ועד למועד חתימת החוזה, חייבים המערערים בהפרשי הצמדה בלבד.
9. לאחר מכן, בתקופה שבין חתימת החוזה ועד ליום בקשת המערערים לחייבם בתשלום ההיטל, בתאריך 12.06.07, מן הדין לחייב את המערערים בריבית בפיגורים כאמור בחוק ההצמדה. מדובר באיחור ניכר, בניגוד לחובתם על פי דין.
10. בתקופה שלאחר ה 12.06.07 ועד ליום הגשת השומה הנגדית מטעם המערערים (30.07.07), כשמתנהלים ההליכים לפי סעיף 14 (ג) לתוספת, אין מדובר ב"פיגור" ואין זה ראוי כי תשלום ריבית פיגורים. ברגע שהוגשה שומה נגדית, סכום ההיטל שאינו שנוי במחלוקת עומד ע"ס 28,600 ₪ (חלקם של המערערים 2/3 מהסכום). סכום זה לא שולם עד לתשלום מלוא החיוב, על פי שובר הדרישה מאת המשיבה, ביום 03.03.08. על כן זכאית המשיבה לריבית פיגורים כאמור בחוק ההצמדה הנ"ל על סכום זה, שאינו שנוי במחלוקת מיום 27.07.07, יום השומה, ועד יום 03.03.08.
11. לפי חוק ההצמדה, פיגור נחשב ככזה אם לא שולם החוב תוך 30 יום מהמועד שנקבע לתשלומו. מועד תשלום ההיטל שאינו שנוי במחלוקת (28K) היה 30 יום מיום שהוגשה שומת המשיבה, אולם יתרת סכום הקרן לגביה מתנהלים הליכים לפי התוספת, שנויה במחלוקת, ולכן אין לחייב בריבית פיגורים בגינה, מאחר ולא נקבע לה מועד לתשלום. הרי אם מקשה המשיבה על המערערים במהלכי המ"מ או בהליכי בחירת השמאי המכריע, או אם מעכב השמאי המכריע את שומתו תקופה ארוכה, אין זה ראוי ואין זה סביר כי תשלום ריבית הפיגורים והרי, כאמור, אין בפנינו כל תשלום חובה שנקבע מועד תשלומו - סכום ההיטל עדיין נתון למחלוקת.
12. חזקה על המחוקק שלא התכוון שהאזרח ישלם ריבית פיגורים לרשות כאשר אין הוא מעכב או משתהה, אלא מממש את זכויותיו הדיוניות על פי הוראות החוק, ובעניין זה – התוספת. כמו כן, פרשנות המשיבה אינה מתיישבת עם תכלית החקיקה היות ויש בה כדי להוות תמריץ לרשות להשתהות בהכנת השומה ושליחת דרישת תשלום למוכר.
13. סמכות בית המשפט להיענות לבקשה לפי סעיף 16 לתוספת: בשלב זה של הדיון, הערעור כבר נידון והוכרע. במצב זה קמה למערערים זכות לבקש להפחית את הריבית, כאמור בס' 16 לתוספת.





קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616
e-mail: ctycollector@gmail.com

14. בית המשפט מקבל את הערעור ומורה על הפחתת ריבית הפיגורים מהטעמים שצוינו בסעיף 11 ו-12 לעיל.

כל הזכויות בעלון זה שמורות לקבוצת קולקטור. אין להעתיק ולהעביר לצד ג' ללא הסכמת קבוצת קולקטור. אין הכתוב מהווה יעוץ משפטי ו/או חוות דעת משפטית.

