



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

עלון מידע מס' 7 יעסוק בעדכונים מהפסיקה החדשה של בתי המשפט השונים בתחומי מיסוי ועד מקומי, היטל השבחה, שמאי מכריע וארנונה.

נפתח בפסק דין של בית המשפט העליון בנושא מיסוי ועד מקומי.

תא"ק ועד מקומי יקנעם נ' נאסר שיבלי (ניתן ביום 23.07.08)

עובדות:

1. ועד מקומי יקנעם הגיש כנגד הנתבע כתב תביעה בסדר דין מקוצר בגין חוב ארנונה והיטל ביוב – בגין מבנה חקלאי, סככות, קרקעות, מסעדה, משרדים וחממה.
2. הנתבע הגיש בקשת רשות להתגונן בטענות הבאות:
 - 2.1. הנכס לא נמצא בשטח השיפוט של הועד המקומי יקנעם אלא בשטח השיפוט של המועצה האזורית מגידו.
 - 2.2. ועד מקומי אינו יכול לגבות תשלומי ארנונה אלא רק מיסוי ועד (להבדיל מרשות מקומית).
 - 2.3. המועצה האזורית לא הסמיכה את הועד לבצע שירותי גביה עבודה.
 - 2.4. המשתלה מהווה שטח לפעילות חקלאית וגם לפי ההיתר מדובר במבנה חקלאי ולכן יש לסווגה כמבנה חקלאי ולא כסככות ומחסנים.
 - 2.5. כרטיסי הנהלת החשבונות של הועד לא קובעים שיטת חישוב אחידה לשטח ולמיסים המחויבים. בכל פעם שפנה הנתבע לוועד לגבי שיטת החישוב נענה בתשובה אחרת.
 - 2.6. הנתבע לא מקבל שירותים מהועד ולכן לא חייב בתשלום מיסוי ועד.
3. **תשובת הועד:**
 - 3.1. הועד רשאי להטיל כל מס שהמועצה רשאית להטיל – באישורה.
 - 3.2. בגין הטענות כנגד סיווג והחייב יש צורך להגיש השגה ואין מקומן בביהמ"ש.
 - 3.3. ארנונה היא מס המוטל ללא זיקה לשירותים ולכן טענה 2.5 לא רלוונטית.
 - 3.4. הועד מנהל את ספריו בהתאם לנוהלים ובאישור משרד הפנים.

נפסק:

4. הועד המקומי אינו מהווה רשות מקומית, אולם לפי סעיף 68(ג) לצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) (להלן: "הצו"), רשאית מועצה להסמיך את הועד המקומי לגבות עבורה את המס או הארנונה מחייבים או נכסים שבתחום הועד.
5. ניתן להאציל סמכויות לועד המקומי על פי החלטת מועצה ובהתאם לתנאים שקבעו בו – לפי ס' 132 (א) לצו. במקרה זה הועד לו צירף החלטת מועצה המאצילה לו את הסמכות לגבות ארנונה ולא פירט אם אכן הואצלה לו הסמכות מהמועצה.
6. במידה ואכן הואצלו סמכויות הגבייה מן המועצה לועד, הרי שיש מקום לטענה כי טענות באשר לסיווג הנכס, שטחו וכו' מקומן בהשגה וערר ולא בבית המשפט.
7. יחד עם זאת, במקרים חריגים, הפסיקה הכירה בזכות בית המשפט לדון גם בעניינים שהגיעו אליו על אף שלא עברו בדרך המלך של הליכי ההשגה והערר.
8. לשם כך, בית המשפט ישקול, בין היתר, את מודעות האזרח להליכי ההשגה המנהליים, מידת הפגיעה ועיוות הדין שיגרמו כתוצאה מחסימת דרכו לערכאות השיפוטיות הרגילות.
9. במקרה דנא הועד לא פירט אם שלח לנתבע דרישות תשלום ערוכות על פי החוק בעניין תשלום הארנונה והיטל הביוב, בהן מפורטים פרטי סכום החוב, הפרטים ששימשו יסוד לחישוב, מועדי התשלום והמועדים להגשת השגה וערר. מאידך, הנתבע הראה שהועד שלח לו רק מכתבי התראה ולו הודעות תשלום. מכאן שהנתבע כלל לא היה מודע לזכותו להגשת השגה וערר.





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

10. המחוקק העניק את הזכות להגשת תביעה בסדר דין מקוצר לרשות מקומית בהנחה שהיא פעלה על פי דין, מבלי שהיא נדרשת לציין את החוקים עליהם היא נסמכת וכיצד הגיע לסכום הקצוב אותו היא דורשת.
11. יחד עם זאת, הרשות הציבורית מחויבת בשקיפות ומכח זאת שומה עליה לפרט בכתב התביעה ו/או בתדפיס המצורף לו את הפרטים והנתונים הבסיסיים המבססים את החיוב בתשלום, תקופת החיוב, גודל הנכס וסיווגו.
12. בהעדר פירוט מינימלי בכתב התביעה או בתדפיס החשבון המצורף הן לענין השטח עבורו מבוקש החיוב, סיווג הנכס והאם מדובר בסיווגים שונים, הרי מן הטעם הזה גם יש לתת לנתבע רשות להתגונן לענין סכום החוב הנתבע, דרך התהוותו וחישבו.
13. בקשת רשות להתגונן בטענה כי הנתבע לא מקבל שירות עבור התשלום נדחית, הואיל וארנונה היא מס המוטל ללא זיקה ישירה לתמורה המתקבלת עבורו.

הערת מערכת: פסיקה זו מצביעה על החשיבות הרבה של תקינות הפעולה המינהלית של הועד המקומי בעדכון התושב על זכויותיו בכל הקשור להשגה וערעור על גביית מיסי ועד מקומי.

פסק דין בנושא ארנונה

עמ"נ 207/08 מפעלי נייר אמריקאים נ' עיריית חדרה (ניתן ביום 07.08.08)

עובדות:

1. המערערת מחזיקה במבני תעשייה המשמשים לייצור נייר בתחום השיפוט של המשיבה.
2. בגין דרישות תשלום ארנונה לשנים 2001-2005 אשר חייבו את המערערת לפי סיווג אחיד לכל שטחה, הגישה המערערת השגות ועררים אשר כולם נדחו. בעקבות זאת ערערה המערערת לבית המשפט לעניינים מנהליים אשר קבע שהתיק יוחזר לוועדת הערר לשם קביעת השימושים במבנה. ועדת הערר דחתה שוב את הערר על אף שהצדדים ביניהם הסכימו על שימושים שונים לתחומים שונים במבנה.

השאלה שבמחלוקת: האם יש לסווג את המערערת על כל המבנים שבשטחה כיחידה תעשייתית אחת או לסווג כל מבנה לפי תכליתו הספציפית?

נפסק:

3. בית המשפט בוחן את החלטת ועדת הערר לפי עקרונות היסוד של הליך השיפוט המינהלי והוא אינו ממיר את שיקול דעתו בשיקול דעת הועדה. בית המשפט בודק שהחלטת ועדת הערר אינה חורגת ממתחם הסבירות.
4. במקרה זה החלטת ועדת הערר ניתנה לאחר קיום דיון מחדש ועיון במסמכים. ועדת הערר קבעה כי אין מקום לרדת לפרטי כל מבנה ומבנה אלא לחייב את הנכס בכלליות. לדעת ביהמ"ש – ההחלטה סבירה.
5. ההלכה אומרת כי אין לפצל נכס המהווה מהות אחת לנתחים קטנים וטפלים למהות העיקרית. זאת בכדי למנוע מצבים בהם יסווג באופן שונה "ארכיון ושירותים" של אותו משרד, וכן על מנת למנוע מצב בו הרשות תצטרך לעקוב אחר השימושים בכל יחידה ובכך גם יורחבו הסכסוכים בין הרשות לפרט.
6. לכלל זה קיים חריג אשר נעשה בו שימוש בצמצום והוא כאשר מדובר במתקן רב תכליתי, שכל אחד מחלקיו משמש למטרה שונה וניתן להפריד בין חלקי השימוש השונים, ניתן לקבוע סיווג לכל חלק וחלק בנפרד לפי השימוש והתכלית שלו.
7. לשם הקביעה האם מדובר במתקן רב תכליתי, נקבעו שני מבחנים: **האחד**: מבחן הזיקה בין תכליתיה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. **השני**: האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו. (המבחנים אינם מהווים רשימה סגורה).
8. במקרה דנא – לפי איך שהצדדים סיווגו את השטחים השונים במפעל ניתן לראות כי קיימת זיקה בין כל השטחים וכולם הכרחיים למימוש התכלית העיקרית בנכס – מפעל לאיסוף נייר.





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

9. לאור האמור החלטת ועדת הערר עומדת במתחם הסבירות ואין מקום להתערב בה.
10. יודגש כי בעתירה המנהלית שהחזירה את התיק לועדת הערר לא נקבע כי יש לפצל בין היחידות השונות של הנכס אלא כי יש לבחון לאור המבחנים בפסיקה אם יש מקום לפיצול הסיווג בנכס ואת זאת ועדת הערר ביצעה.
11. לעניין טענת המערערת כי יש לסווג כביש שעובר במפעל כרחוב – המערערת לא עמדה בנטל להוכיח כי מדובר ב"רחוב" – היינו כי הכביש משמש את הציבור הרחב. נראה כי המדובר בכביש המשמש אך ורק את המערערת ועובדיה. אולם, ועדת הערר לא הבהירה נימוקיה מדוע אין לסווג את הכביש כרחוב ולכן בעניין זה התיק הוחזר לועדה להבהרה.
12. הערעור נדחה.

פסק דין בתחום היטל השבחה

רע"א 3626/06 ד"ר חמאיסי נ' ועדה מקומית מבוא עמקים

עובדות:

1. המערער הגיש לועדה בקשה להיתר בניית בית מגורים בשטח 350 מ"ר על מגרש שבבעלותו. ההיתר ניתן ועקב "ההשבחה במקרקעין" נדרש לשלם היטל השבחה.
2. המערער ביקש פטור מתשלום לשטח 120 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בקשתו נדחתה.
3. המערער ערער על קביעה זו לבית משפט השלום בנצרת וערעורו התקבל. נקבע כי הפטור בסעיף הנ"ל ניתן גם למי שבונה בית חדש על קרקע "ריקה".
4. המשיבה ערערה לבית המשפט המחוזי בנצרת אשר קבע כי הבנייה אליה מתייחס הסעיף הנ"ל היא להרחבת דירה קיימת או שנסתרה ובבנתה מחדש, ולא לבניה מלכתחילה על קרקע ריקה.

נפסק:

5. הפרשנות הלשונית של הסעיף: ברמת הפרשנות הלשונית תומך נוסח הסעיף בעמדת המערער לפיה אין מניעה כי הבנייה תהיה בנייה חדשה לצורך קבלת הפטור.
6. הפרשנות התכליתית של הסעיף: מטרת הפטור היא סוציאלית באופן המעניק פטור בהיקף בניה נמוך יחסית תוך הבטחה שהפטור ישמש למגורים החדשים או המורחבים לשימוש עצמי של המחזיק בו – או קרובו. בעניין זה אין להפלות בין המרחיב דירתו לבין הבונה על קרקע ריקה בבניה חדשה עד 120 מ"ר. ברור כי תכלית הסעיף אינה להעשיר את זוכה בהטבה על חשבון רווחת הקהילה אלא לאפשר לו להרחיב דירתו אף אם ידו אינה משגת לשלם את דמי ההשבחה.
7. לפי האמור, מסקנת בית משפט השלום נכונה היא והמערער זכאי להטבת הפטור עד 120 מ"ר (בכפוף לאמור בסעיף 19(ג)(2) 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

פסק דין נוסף בסוגיית היטל השבחה ושמאי מכריע

בש"א 1509/07 הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת נ' אחים שרבט בע"מ (ניתן ביום 04.08.08)

עובדות:

1. המשיבה היא בעלת הזכויות במגרש באילת שעליו בנוי מלון. תוכנית מפורטת חדשה שינתה תוכנית מפורטת קודמת. התוכנית החדשה קבעה תוספת לזכויות הבניה במגרש, חריגות ומגבלות בו.
2. למעשה, התוכנית החדשה נתקבלה עקב היקף רחב של חריגות בניה מטעם המשיבה אשר לא היה ניתן להוציא לגביהן היתר בניה לפי התוכנית הקודמת.
3. עקב חילוקי דעות בעניין גובה היטל השבחה (המערערת בהיקף של 3.5M ₪ והמשיבה בהיקף של 70K ₪) מונתה שמאית מכריעה שקבעה היטל השבחה בגובה של 29.5K ₪.
4. המערערת עותרת לביטול השומה והעברת המחלוקת לשמאי מכריע אחר בטענות:
 - 4.1. ההשבחה לא חושבה כמו שצריך - השמאית לא קבעה את שווי המקרקעין ב"מצב קודם" ולא ב"מצב חדש".
 - 4.2. השמאית שגתה כשקבעה כי נוספו זכויות בניה פחותות מאלו שבאמת נקבעו בתכנית.
 - 4.3. השמאית ביצעה השוואה בין התכנית לבין מצב זכויות הקבוע ברישוי, להבדיל מתכנית.
 - 4.4. תוצאת השומה המכרעת הינה בלתי סבירה.
 - 4.5. השמאית לא נימקה שומתה כנדרש ופגעה בזכות הטיעון של הצדדים ולפיכך קיימת פגיעה בכללי הצדק הטבעי.

נפסק:

5. השמאי המכריע אינו כבול לטווח שומות הצדדים, הוא מכריע לפי הבנתו המקצועית, לכן אין בעיה שיקבע שומה נמוכה יותר מהשומה שנקבעה על ידי המשיבה ואין הדבר מעיד על סבירות החלטתו. לפיכך, בעניין זה אין עילה להתערבות בית המשפט. כמו כן לא קיימת פגיעה בכללי הצדק הטבעי.
6. בית המשפט יתערב בשומת השמאי המכריע רק בשאלות משפטיות (להבדיל משמאיות) כגון הבסיס שהיווה את נקודת המוצא של השמאי בשומתו, פרשנות השמאי המכריע את התכנית החלה, תוספת אחוזי הבניה הנגזרות ממנה וכו'.
7. על אף זאת יש מקום להתערבות בשומה המכרעת והשבחה לשמאית לקביעה מחודשת עקב העילות הבאות:
 8. אי ביצוע השומה בהתאם לכללי החוק והפסיקה: הכללים קובעים כי יש לבדוק את שווי המקרקעין בהתאם למצב הקודם אל מול שווי המקרקעין בהתאם למצב החדש – ההפרש מהווה את ההשבחה בהתבסס על נוסחת שווי שוק (המחיר שהיה מתקבל ממוכר מרצון לרוכש מרצון). בחינת תוספת ההשחה כשלעצמה, מבלי להתייחס לשווי הקודם והחדש כאמור, אינה מספיקה. בענייננו השמאית לא קבעה את השווי לפני התוכנית החדשה ולאחריה ולכן שומתה פגומה ב"פגם משפטי" המהווה עילה להתערבות בית המשפט.
 9. אופן קביעת תוספת אחוזי הבניה על פי התוכנית ותוצאתה: תוספת אחוזי הבניה מהווה את הבסיס להשבחה שהינה בעצם השבחה תכנונית בלבד. לפיכך, מצב הזכויות הקבוע ברישוי אינה מהווה השבחה תכנונית ולכן אין השמאית רשאית להסתמך על כך. כמו כן השומה לוקה בתוצאות מספריות אשר אינן מתיישבות עם התוכנית החדשה.
 10. התיק חזר לשמאית לבחינה מחודשת של השומה בהתאם למתווה שקבע בית המשפט.





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

פסק דין בנושא היטל השבחה

ע"א 30/06 נשי אמית נ' ועדה מקומית פתח תקווה (ניתן ביום 31.07.08)

עובדות:

1. המערערת הינה עמותה ללא כוונות רווח המנהלת רשת מוסדות חינוך בארץ למעלה מ-60 שנה.
2. המערערת הינה העלים של מגרש בשטח של כ- 22 דונם. במסגרת תוכנית מתאר של פ"ת המגרש חולק למגרשים. ביום 30.12.05 המערערת מכרה לחברת אלדור את מגרשים 2-5, לרבות כל זכויות הבניה החלות עליהם.
3. המערערת טוענת כי היא פטורה מתשלום היטל השבחה עבור המכירה לאור סעיף 19 (ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
4. בזמן המכירה טרם נכנס לתוקף התיקון לסעיף אשר מעניק פטור מהיטל השבחה במכירה למוסד חינוך שאין עיסוקו לשם קבלת רווח – אם התמורה עבור המכירה מיועדת או תשמש את המוסד למטרותיו (התיקון משנת 2000 – לפני התיקון הושטמו המילים "התמורה עבור המכירה" והיה צורך שהרוכש יקיים את מטרות המוסד המוכר לשם קבלת הפטור). תוקף ההוראה החל מיום 01.01.06 ומפני שהמערערת מכרה את המגרשים לפני יום זה, לא חל עליה הנוסח החדש בתיקון.

השאלה המשפטית: האם הפטור בסעיף 19(ב)(4) חל רק כאשר המוסד משתמש בהשבחת המקרקעין לצורך עצמי (ואז הוא פטור מהיטל השבחה), אך כאשר הוא מוכר את המקרקעין לצד ג', אין הוא פטור מהיטל השבחה? או גם כאשר הוא מוכר את המקרקעין לצד ג' הוא פטור מהיטל השבחה?
מה המצב המשפטי שבין קבלת התיקון לחוק כאמור הפטור מתשלום היטל השבחה גם את תמורת המקרקעין אם הם מיועדים לשמש את מטרות המערערת, ועד לכניסתו לתוקף ביום 01.01.06?

נפסק:

5. אירוע המס בעניין היטל השבחה הוא היום בו מתרחשת השבחה על המקרקעין עקב אישור תוכנית – בענייננו התוכנית אושרה 10.02.05. חובת התשלום קמה ביום המימוש – בענייננו 30.12.05.
6. בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(4) לתוספת, על מנת שהמערערת תזכה לפטור, היא צריכה להוכיח כדלקמן:
 - 6.1. ההשבחה נוצרה במקרקעין של הנישום; (מתקיים)
 - 6.2. הנישום הוא מוסד לחינוך; (מתקיים)
 - 6.3. עיסוקו של המוסד האמור אינו לשם קבלת רווחים; (מתקיים)
 - 6.4. המקרקעין משמשים את המוסד למטרות האמורות, או מיועדים לשמש אותו למטרות האמורות – האם תנאי זה מתקיים?
7. נראה כי עובר ליום כניסת התוכנית לתוקף המקרקעין לא ממש שימשו את המערערת למטרותיה. היו קיימים מבנים חד קומתיים ישנים, חממות נטושות ושטח חקלאי. לאחר יום כניסת התוכנית לתוקף ספק אם המקרקעין היו מיועדים לשימוש המערערת. לפי עובדות המקרה נראה כי התנהל זמן רב מו"מ על מכירת המקרקעין יתכן שאף טרם כניסת התוכנית החדשה לתוקף.
8. המערערת לא הביאה ראיות להוכיח כי המבנים שהיו קיימים בשטח המגרשים אכן שימשו אותה למטרותיה, האם שימשו אותה ככיתות לימוד בזמנים שלאחר כניסת התוכנית לתוקף, מתי בדיוק פנו למתווכים לקבלת הצעות רכישה וכו'.
9. על פי תכלית חקיקת תיקון 53 לחוק, התיקון בא להעניק פטור גם על התמורה בעד המקרקעין, היינו לפני התיקון המחוקק לא התכוון להעניק פטור גם על התמורה כאמור.
10. הוראות ההקפאה של התיקון נתקבלו במכוון לאור הפגיעה קשה הצפויה בהכנסות הרשויות המקומיות, ולכן על המערערת לשלם למשיבה היטל השבחה על התמורה שקיבלה ממכירת הנכסים לפני כניסתו לתוקף של התיקון.
11. הערעור נדחה.

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.

