



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' 8 יעסוק בעדכונים מהפסיקה החדשה של בתי המשפט השונים בתחומי היטל השבחה, היטלי פיתוח, ארנונה ואגרת שילוט.

נפתח בפסק דין בנושא היטלי ביוב.

עמ"נ 261/07 עיריית הרצליה נ' רכבת ישראל (ניתן ביום 24.08.08):

עובדות:

1. העירייה הטילה היטל ביוב בשטח תחנות הרכבת שבעיר, מכח חוק העזר לעירייה, הקובע כי נכס הינו "בניין או קרקע בתחום העירייה, למעט רחוב".
2. ועדת הערר קבלה את עמדת הרכבת וקבעה כי שטחי התחנה (תחנות, רציפים, משרדים, חצרות) הינם בגדר "רחוב". אולם החניון איננו רחוב ולפיכך יש להיטל עליו את היטל הביוב.
3. מכאן ערעור העירייה. (ערעור מנהלי ומכאן תיבחן רק סבירות החלטת הועדה).
4. העירייה טוענת שיש לפנות להגדרת המונח רחוב בפקודת הפרשנות ואילו הרכבת טוענת שיש לפנות להגדרה שבפקודת העיריות.

השאלה המשפטית: האם שטח תחנות הרכבת ומסילות הרכבת הן "רחוב", לצורך הטלת היטל ביוב?

נפסק:

5. יש לפנות להגדרת רחוב שבפקודת העיריות, לאור תכלית החקיקה, ההפניה לפקודת העיריות בחוק הביוב, וההרמוניה החקיקתית.
6. תכלית החקיקה – תכלית החקיקה בהטלת היטל ביוב זהה לתכלית החקיקה בהטלת ארנונה, וכשם שבחיובי ארנונה פונים להגדרות שבפקודת העיריות, כך גם בהטלת היטל ביוב.
7. יתרה מכך, קיימת הפניה עקיפה של חוקי העזר של עיריית הרצליה לפקודת העיריות (חוקי העזר מפנים לחוק הביוב וזה מפנה לפקודת העיריות). לאור זאת ניתן לראות כי העירייה הייתה ערה לקורלציה הקיימת בין הטלת ארנונה להטלת היטלים.
8. כמו כן, חוקי העזר לא מפנים לכל הגדרה אחרת למונח רחוב, ולכן אין להעדיף דווקא את טענת העירייה על פני טענת הרכבת, לצורך ההגדרה.
9. הרמוניה חקיקתית: הוראות פקודת העיריות מתייחסות לנושא קרוב ודומה לנושא של היטל ביוב מאשר ההוראה הכללית שבפקודת הפרשנות. לכן, יש לפרש ביטויים זהים בחקיקה מאותו עניין כבעלי משמעות זהה.
10. בחינת השטחים העיקריים שבמחלוקת בין הצדדים - השטחים שלצידי המסילה, שטחי רציפים והמבנים של התחנה, כבישי הגישה לתחנה והכניסה לחניונים (אין חולק כי הגדרת רחוב בפקודת העיריות כולל מפורשות גם מסילת ברזל).
11. השטחים שלצידי המסילה: כאמור, הגדרת רחוב כוללת מסילת ברזל. לפי ההגדרה שבפקודת מסילת ברזל, אין לחייב את הרכבת בהיטל גם את המקרקעין שבתחום של 15 מ' משני צידי המסילה – או המקרקעין המגודרים משני צדדיה.
12. מבנה התחנה: פקודת מסילות הברזל כוללת בהגדרת מסילת ברזל גם "תחנות, משרדים... אשר הוקמו לצורך המסילה".
13. הגדרת "רחוב" בפקודת העיריות מתחיל עם המילה "לרבות". בשנת 1994 ו-2004 הוספו מסילת הברזל וכביש האגרה להגדרת "רחוב" שבפקודת העיריות. המיוחד בשטחים אלו הוא כי מדובר בשטחים המשמשים למעבר ממקום למקום, בתשלום (להבדיל מההגדרה בפקודת הפרשנות בו רחוב מוגדר כמקום פתוח למעבר או שימוש הציבור).
14. לדעת בית המשפט – המונחים שלעיל נוספו להגדרת "רחוב" רק כדי להסיר ספק ולא כדי להוסיף על ההגדרה. מכאן, שה"לרבות" שבהגדרת רחוב שבפקודת העיריות בא להוסיף על הגדרה זו את ההגדרה שבפקודת הפרשנות ולא כדי להרחיב אותה. הכוונה היא כי את המונח מונח מסילת ברזל צריך לפרש בצמצום ולא בהגדרתה המורחבת שבפקודת מסילות הברזל.





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

15. זאת ועוד, פקודת העיריות מפנה למספר סעיפים בפקודת מסילת הברזל אשר סעיף ההגדרה שלעיל אינו כלול בהם.
16. אולם, ס' 269 לפקודת העיריות מגדיר מסילת ברזל ככוללת גם את המתקנים (להבדיל ממבנים) הקשורים אליה והמהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
17. לדעת בית המשפט יש לפרש את ההגדרה הנ"ל לאור האמור לעיל, ולפיכך המחוקק בחר להוציא מהמתקנים את "התחנות, המשרדים.." שאם לא כן, היה מפנה מפורשות לאותו סעיף בפקודת מסילות הברזל.
18. מכאן, שהמתקנים לצורך המסילה, אינם כוללים מבנים. דוגמא לכך: רציפים, תחנות לצד המסילה שאינם בניינים וכו'.
19. אשר על כן, מבנה התחנה הכולל אולם כניסה, קופה למכירת כרטיסים, מעליות, מדרגות, שירותים וכו' – אינו מתקן של המסילה. כמו כן לא מדובר במבנה שנועד לצורך המסילה או בקשר אליה.
20. לדברי בית המשפט, הפרשנות שלעיל מתיישבת גם עם הלשון הטבעית והמקובלת של החוק.
21. המסקנה היא כי מבנה התחנה אינו פטור מהיטל ביוב.
22. כביש הגישה לתחנה: כביש הגישה הוא מקום פתוח. לאור פ"ד מליסרון, אפילו שהנהנים העיקריים מכבישי הגישה הם אלו הנוסעים ברכבת, מדובר במספר רב של אנשים הנמנים עם הציבור הרחב. לכן, במקרה זה, נחשב הכביש כדרך ציבורית.
23. הרציפים: ניתן לראות רציפים כמתקנים לצורך מסילת הברזל, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. לכן, החלטת ועדת הערר שלא לחייב בהיטל בגין שטח הרציפים נותרת בעינה.
24. בית המשפט הוסיף וקבע כי גם אם הייתה הולכת בדרכי פקודת הפרשנות למונח "רחוב" היה מגיע לאותה המסקנה, זאת הואיל ורחוב מוגדר כמקום פתוח שהציבור נוהג לעבור בו. התחנה איננה מקום פתוח אולם המסילה היא כן וסביר לכלול בה את כל רוחבה וגם את רציפיה. כך גם כביש הגישה לתחנה הוא בגדר רחוב, לפי פקודת הפרשנות.

פסק דין בנושא ארנונה.

ת.א. 1080/07 אנגל נכסי הטיילת בע"מ נ' עיריית בת ים (ניתן ביום 24.08.08)

עובדות:

1. לתובעת נכס על שפת הים בבת ים המשמש כמקבץ דיור לעולים חדשים.
2. לפי המצב התכנוני ניתן לבנות על הקרקע מלון ולכך גם ניתן היתר הבניה על הנכס, שהופעל בתחילה כבית מלון.
3. בשנת 1998 ניתן היתר לשינויים במבנה להוספת חדרים שיועדו להיות חדרי מלון דירות, נרשמה על כך גם הערה בלשכת רישום המקרקעין.
4. מאז שימש הנכס כמקבץ דיור לעולים, בדרכי לתקופה ארוכת טווח. לכל דייר מוקצית יחידה לשימוש הייחודי ובה הוא יכול לנהל אורח חיים עצמאי. לכל דייר התובעת נותנת שירותי תחוקה של הבניין – אך לא בתוך הדירה. התשלום לתובעת מתבצע בחלקו על ידי הדייר ובחלקו על ידי משרד הקליטה ועמידר.
5. העירייה חייבה את התובעת (להבדיל מהדיירים) משנת 1999 בארנונה בגין כל המבנה כ-"מלון דירות/ דיור מוגן".
6. עיקר תביעה זו להשבת הכספים אשר נגבו על ידי העירייה שלא כדין, בין השנים 2005-1999.
7. ערר על השגת התובעת בגין חיוב ארנונה לשנים 2004-2005 עדין תלוי ועומד בפני הועדה.

טענות התובעת:

8. מדובר בנכס המשמש למגורים ויש להטיל עליו ארנונה בשיעור החל על דירות מגורים.
9. הסיווג החדש של "דיור מוגן/מלון דירות" שהתווסף לצו הארנונה של העירייה בשנת 1986, אינו





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

- חוקי, משום שהתעריף שנקבע בעת הוספת הסיווג חורג מהמותר על פי חוקי ההקפאה שהיו אז בתוקף ולא ניתן היתר השרים לחריגה זו.
10. גם צו הארנונה לשנת 1997, אינו חוקי שכן העירייה חרגה מחקיקת ההקפאה הרלבנטית, כאשר הוסיפה לצו סייג לפיו תעריף הארנונה המופחת לדירות ששטחן אינו עולה על 48 מ"ר לא יחול על דירות הנמצאות במתחם שהוקם למטרות נופש, מלונית, דיור מוגן או בית מלון. גם סייג זה לא קיבל את אישור השרים. לטענת התובעת, הסייג אינו תקף גם מפני שהוא קובע תעריף ארנונה נפרד לפי מטרת הקמת המבנה, שאינה קריטריון רלבנטי לארנונה לפי סעיף 8 לחוק ההסדרים משנת 1992.
11. תעריפי הארנונה אינם סבירים בהשוואה לנכסים אחרים בעיר ובהשוואה לערים אחרות.
12. לפיכך, טוענת התובעת כי יש לחייבה בארנונה לפי התעריף של דירות ששטחן עד 48 מ"ר.

טענות הנתבעת:

13. מקומן של הטענות שלעיל בהליכי ההשגה והערר.
14. סוג הנכס צריך להיקבע על פי ייעודו התכנוני, ולכן סיווג הנכס נעשה כדין.
15. עד שנת 1990 הותר להוסיף שינויים לצו הארנונה גם ללא אישור השרים, לכן הסיווג שנוסף לצו בשנת 1986 הינו חוקי.
16. יש לדחות את התביעה מחמת שיהיו.

נפסק:

17. שיהיו: על הטוען טענת שיהיו להוכיח מצג ברור מטעם התובע כי הוא ויתר או מחל על זכות התביעה ושהנתבע שינה מצבו לרעה. הטענה נדחית כיוון שהשופט לא התרשם שהתובעת זנחה תביעתה ושהעירייה שינתה מצבה לרעה.
18. הליכי הערר וההליך המשפטי בגין השנים 2004-2005: הואיל וקיים הליך בפני ועדת הערר בגין החיוב בשנים 2004-2005, לא ראוי כי בית המשפט יכריע באותן טענות כדי למנוע כפל הליכים, דבר אשר יביא לבזבז זמן שיפוטי.
19. לכן, באשר להתמשכות הליכי הערר, התובעת יכולה לנקוט בהליך מנהלי אשר יביא לזירוז ההליכים.
20. באשר להשפעת הליכי הערר על הדיון כעת בשנים שקדמו לשנת 2004: בנושאים של סיווג הנכס ומיהות המחזיק, לא יהיה זה נכון לנעול את שערי בית המשפט בפני התובעת לאור חוק עשיית עושר ולא במשפט ועקרון חוקיות המינהל במשפט הציבורי.
21. את שאר השאלות ניתן לברר בהליך בפני בית המשפט הואיל ובית המשפט מוסמך לדון בשאלות אלו גם באם לא ננקטו הליכי ערר.
22. סיווג הנכס לשנים 1999-2003: הקריטריונים לסיווגו של נכס לצורכי ארנונה נקבעו בס' 8 בחוק ההסדרים והם כוללים את **סוג הנכס**, השימוש שנעשה בו ומיקומו.
23. מכאן, השימוש שנעשה בנכס אינו הקריטריון היחיד לסיווג.
24. בעת בחינת סיווג נכס יילקח בחשבון לצד השימוש שנעשה בנכס בפועל, גם השימוש המותר בנכס (פוטנציאל השימוש) הנגזר ממצבו התכנוני של הנכס.
25. השופט סבר, ככלל, שמקום בו השימוש בפועל אינו תואם את המצב התכנוני, יש לדרוש ארנונה בגין התעריף הגבוה מבין השניים (השימוש בפועל או השימוש המותר) כדי לעודד שימוש בנכסים לפי היעדים התכנוניים שלהם, בכפוף לחריגים שיקבעו באמצעות מדיניות משפטית.
26. המקרה דנא נכנס בגדר החריג: היחידות נועדו במקורן לנופש והתובעת אינה משיאה את רווחיה על ידי שיווק היחידות למגורי קבע רגילים. המדינה עצמה, היא שהתקשרה עם התובעת לשם המרת המלון למקבץ דיור לעולים, היא שקובעת מי יגור שם ומשתתפת במימון המגורים. העולים לא בחרו באופן חופשי לגור בנכס.
27. יחד עם זאת, התובעת היא שלקחה על עצמה לשלם את תשלומי הארנונה – לפי ההסכם עם המשתכנים ולכן ישנה סבירות שהיא בעצם תהיה המרוויחה העיקרית מכך שהארנונה על הנכס תתעלם משאלת פוטנציאל השימוש בו.





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

28. לכן, לאור העובדה, כי לא ברור מי יהיה המרוויח העיקרי מכך שנתעלם מפוטנציאל השימוש בנכס, אין לסטות מהכלל שקבע השופט לעיל, שתעריף הארנונה יהיה הגבוה מבין השניים.
29. אשר על כן, נדחית טענת התובעת באשר לסיווג הנכס למגורים.
30. מיהות המחזיק לשנים 1999-2003: לשאלה זו קשר ישיר לשאלת סיווג הנכס. אם נקבע כי הנכס יסווג כדירת מגורים הרי שהדיירים הם המזיקים, ואם נקבע כי הנכס הוא בית מלון, הרי שהתובעת היא המחזיקה. לאור הקביעה כי אין לסווג את הנכס כנכס למגורים, יש לראות את התובעת כמחזיקה בנכס. ממילא נופלת הטענה של זכאות הדיירים להנחות בתשלומי ארנונה.
31. סבירות התעריפים: קיים קושי, באופן כללי, להשוות בין נכסים דומים בערים שונות. זאת לאור השוני בין הערים, שוני בהרכב האוכלוסייה, תקציב העירייה וכו'.
32. התובעת אינה יכולה להביא נתונים מערים אחרות המתייחסים לכך כי נכס דומה סווג גם באותן ערים כמלון דירות, כל עוד לא הוכחה כי נכסי ההשוואה מיועדים למלונאות.
33. כמו כן, אין להשוות בין תעריפים לדירה במלון רגיל ודירה במלון דירות הואיל ובמלון דירות מובטחת הכנסה קבועה, להבדיל ממלון רגיל.
34. למועצת העיר המחליטה על צו הארנונה שיקול דעת רחב, והתערבות בו מטעמי אי סבירות או אפליה צריכה להתבצע רק במקרים קיצוניים. במקרה זה לא מצא בית המשפט טעם להתערב.
35. חריגות מחקיקת הקפאה: מותר היה להוסיף סיווג של מלון דירות לצו הארנונה לשנת 1986 ולגבות בגינו תשלום בגובה שעד לתעריף המירבי הקבוע בחוק ההסדרים.
36. בהעדר היתר השרים חרג שיעור הארנונה שנקבע לנכסים כאלה באותו צו מהמותר, ובמקום 12 ₪ למ"ר צריך להיות 10.99 ₪ למ"ר לשנת 1986. מהגיונם של הדברים יש להניח כי חריגה זו "נגררה" לכל אורך הדרך מאז שנת 1986.
37. אשר לטענה כי בשנת 1997 ארעה חריגה נוספת מחוקי ההקפאה: הטענה אינה רלוונטית למקרה זה משום שבחריגה זו מדובר על ארנונה של דירת מגורים המוטלת על דירת מגורים המצויה אמנם בבניין שהוקם למטרות נופש בענייננו סיווג זה כלל אינו חל.
38. התביעה נדחת פרט להשבת התשלומים שנגבו ביתר מפאת חריגה מהתעריף המקסימאלי שנקבע בחוק – לפי ס' 36 לעיל.

פסק דין בנושא ארנונה ואגרת שילוט.

ת.א. 16868/05 עיריית נשר נ' מוסך תל חנן בע"מ (ניתן ביום 18.08.08)

עובדות:

1. הנתבעת מפעילה מוסך בתחום העירייה של התובעת וחבה לה תשלומים בגין ארנונה ואגרת שילוט, בנוגע למספר נכסים.
2. הנתבעת כופרת בתדפיסים שהציגה העירייה להוכחת חובותיה, הן לגבי חובות הארנונה והן לגבי חובות אגרת שילוט. הנתבעת טוענת כי ראיות התדפיסים אינם עומדים בתנאי הקבילות שבסעיף 36 לפקודת הראיות.

נפסק:

3. קבילות הראיה – רשומה מוסדית: בעל דין החפץ להגיש רשומה מוסדית צריך להוכיח מיזמתו תנאי הקבילות שלה, והדבר נובע מן הרישא לסע' 36 המכשיר התעודה "אם נתקיימו כל אלה".
4. שני תנאי הקבילות הראשונים שבסעיף 36 לפקודת הראיות, יכול שיוכחו באמצעות כל בעל תפקיד מתאים בעירייה המבקשת להגיש רשומה מוסדית.
5. על התנאי השלישי להיות מוכח על ידי מומחה לאבטחת מחשבים – אשר בתביעה זו לא הובא לעדות.
6. אם לא הוכיח בעל הדין "המוסדי" את תנאי קבילות, נוטל הוא הסיכון שמא יעורר הצד שכנגד התנגדות מוצדקת להגשת הראיה.
7. אולם, בניסבות דנא, ב"כ הנתבעת העלה סוגיה זו רק בחקירה הנגדית כאשר כח הנתונים הנצרכים





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

- להעלאת טענה זו היו בפני התובעת לפני כן. בשלב זה של העלאת הטענה, עובר הנטל לנתבעת להזים את נכונות הרשומה המוסדית באמצעות מומחה מטעמה.
8. משלא עשתה כן, רואים את החזקה של ס' 318 לפקודת העיריות בדבר נכונות פנקסי העירייה בנושא ארנונה, כפי שמשקף ברשומות שהוגשו.
 9. עולה מן האמור כי ניתן לראות את ב"כ הנתבעת כמי שהסכים לקבילות הראיה (להבדיל מהמשקל שיש ליחס לה).
 10. נכס מס' 32870000 ו-32870001: ביום 05.03.02 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו העירייה תמחק את כל חובות הנתבעת בנכסים שבתחומה (למעט נכס מס' 32870007) בסכום סילוק של 70,000 ₪ שישולם ב 12 תשלומים שווים. הנתבעת טוענת כי היא שילמה את הסכום הנדרש לפי לוח התשלומים שנקבע אולם העירייה לא מחקה את יתרת החובות אלא גררה אותם הלאה.
 11. העירייה טענה כי אמנם הנתבעת שילמה את התשלומים אולם יתרת החוב נובעת מתיקון שטחים – תיקון שומה.
 12. במקרה זה, הנטל רובץ על הנתבעת להראות כי רישומי העירייה אינם נכונים וזאת לא הוכיחה.
 13. נכס מס' 32870005: מקור החוב הוא בתשלום ארנונה בגין תקופת ביניים בו עמד הנכס ריק. הנתבעת טענה כי יש לחייבה בתקופה זו לפי הסיווג הזול ביותר העולה בקנה אחד עם היעד התכנוני ולא פוטנציאל השימוש.
 14. אזור הנכס מסווג כמלאכה ותעשייה, אולם הנתבעת לא הביאה לכך ראיות כגון התוכנית החלה על האזור או אישור הועדה המקומית בדבר היעד התכנוני של הנכס. כמו כן, הנתבעת לא ציינה מה היה השימוש האחרון שנעשה בנכס.
 15. מאחר ולא נסתרה עמדת העירייה, גם בעניין זה, עמדת העירייה היא הקובעת בדבר הסיווג והסכום.
 16. נכס מס' 3287007: הנכס עמד ריק מספר חודשים והנתבעת חוזרת על אותה טענה שלעיל ומוסיפה כי היה על העירייה לתת פטור מארנונה בגין נכס ריק מיוזמתה החל משנת 2001 – המועד בו החל הנכס לעמוד ריק, ולא משנת 2005. השופט חוזר על אותה תשובה שלעיל והטענה נדחית.
 17. העירייה אינה נותנת מיוזמתה פטור מתשלום ארנונה בגין נכס ריק, אלא מוטל על נישום לבקש זאת בעצמו ולהמציא ראיות לכך. הדבר עולה בקנה אחד עם הוראות ס' 13 לתקנות הארנונה.
 18. אלא שבענייננו העירייה לא חלקה על העובדה כי הנכס עמד ריק משנת 2001, והעניקה את הפטור רק החל משנת 2005. לפיכך, יש להפחית את החוב באופן שהפטור יחושב החל משנת 2001 ולא משנת 2005. (אלא שהמשמעות של השינוי פעוטה שכן הפטור הוא חד פעמי ומוגבל לחצי שנה).
 19. נכס מס' 32870013: הנתבעת טוענת שהחל מינואר 2003 חדלה מלהחזיק בנכס (שכן הנכס הושכר) ומסרה על כך הודעה לעירייה בצירוף חוזי השכירות.
 20. לטענת הנתבעת, היא לא קיבלה הודעות בדבר תשלום ארנונה בגין הנכס ואילו העירייה טוענת ששלחה הודעות לנתבעת.
 21. ההודעה הנדרשת לפי ס' 325 לפקודת העיריות הינה הודעה בכתב בדבר חילופי מחזיקים. הודעה כזו לא נמסרה לעירייה ולא הוצגו הוכחות בדבר חדילת החזקה. בפסיקה אף הובעה דעה כי הצגת הסכם השכירות אינה מהווה בהכרח הודעה על חדילת חזקה, אלא נועד אך ורק על מנת ליצור רצף חזקה בנכס, חלף המחאת הזכויות בין השוכרים.
 22. הצגת אסמכתא כגון חותמת התקבל של מחלקת הגביה על עותק הסכם השכירות – די בה כדי להוות הודעה בכתב על חילופי מחזיקים.
 23. הנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח כי הודיעה לעירייה בדבר חילופי המחזיקים, ואין במסירת החוזים במשרדי העירייה, ללא כל אסמכתא לכך, כדי לענות על דרישת הכתב.
 24. לחלופין נטען כי משהעירייה יודעת על חילופי המחזיקים, אפילו מהודיעה שנמסרה לה בע"פ, הרי שאין לחייב את בעל הנכס בארנונה כי אם את המחזיק, לאור חוק יסוד כבוד האדם וחירותו לפיו אין פוגעים בקניינו של אדם.
 25. גם טענה זו נדחית. אין בהודעה בע"פ כדי לפטור את הנישום מחובת ההודעה בכתב או לפחות קבלת אסמכתא לראיה כי הודיע.
 26. טענה נוספת, כאשר הנכס עמד ריק, קיבל פטור מתשלום רק עבור 100 מ"ר ולא עבור כל השטח.
 27. העירייה טוענת כי מביקור פקח במקום עלה כי הנכס לא לגמרי היה ריק, היו בו חפצים וציוד ולכן





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

- לא ניתן פטור בגין כל השטח. טענה זו לא נתמכה בראיות. לכן, גירסת הנתבעת לא נסתרה.
28. לפיכך, יש לזכות הנתבעת בפטור נכס ריק לתקופה שהוכרה, בגין מלוא השטח.
29. **נכס מס' 32870018**: מדובר בנכס המשמש את הנתבעת כחניון. העירייה סיווגה את הנכס כ"מסחר" ואילו הנתבעת טוענת כי יש לסווגו כחניון - כאשר הנכס עומד ריק יש לסווגו בסיווג הזול ביותר - הוא חניון, וכאשר הנכס אינו ריק הוא משמש לחניית לקוחות המגיעים למוסך.
30. מחד, החניון מסייע בפתרון מצוקת חנייה בעיר ולפיכך זכאי בעל המקום להטבה בסיווג מוזל של חניון. מאידך, החניון הינו נלווה לפעילות העסק - המוסך, לכן יש לסווגו באותו הסיווג של המוסך.
31. לצורך בחינת הסיווג במקרה זה יש לתת תשובה לשתי שאלות מרכזיות:
- a. האם השימוש בחלק הספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.
- b. האם קיימת זיקה בין היחידות השונות.
32. במקרה דנא, בין שתי היחידות קיימת זיקה הכרחית שכן החניון משמש את באי המוסך ולא מהווה חניון ציבורי. זאת ועוד, החניון נמצא בסמיכות רבה למוסך וכאשר לא נעשה בו שימוש ע"י לקוחות המוסך, לא נעשה בו שימוש כלל.
33. לכן, יש לראות את החניון כשטח נלווה למוסך ולסווגו באותו סיווג.
34. **אגרות שילוט**: לטענת הנתבעת, משנת 2000 היא הסירה את כל השלטים, ואלו שנותרו אינם עונים להגדרת חוק העזר.
35. לטענת העירייה, כל עוד לא נמסרה הודעה בדבר הסרת השילוט, יש לראות את הנתבעת כאילו השלט עודנו מוצג אצלה, הנתבעת קיבלה רשיון להציבו, ומשכך עליה לשלם את אגרות השילוט בהן היא מחויבת לאותה שנה.
36. אין כל תימוכין לטענה זו של העירייה. על העירייה מוטל הנטל להוכיח לגבי כל שלט שהוא עונה על הגדרת "שלט" שבחוק העזר העירוני ושהוא הוצג לתקופת החיוב הנטען בגינו - אחרת ממילא אין לחייב באגרה בגינו.
37. העירייה לא צירפה כל ראיה בדבר הצבת שילוט בתקופה ספציפית, ומה הכיתוב המתנוסס עליו ההופך אותו ל"שלט" במובן חוק העזר.
38. על כן, נדחה רכיב זה שבתביעה.
39. **ריבית פיגורים**: הנתבעת טוענת כי חיוב בריבית פיגורים עבור רכיב ריבית שאינו נפרע אינו חוקי. הנתבעת לא הביאה חו"ד מקצועית לעניין הריביות ודרך החישוב ולכן לא הרימה את הנטל שהואיל עליה.
40. לפיכך, לא הוכח חוסר נכונות החישוב והוא מחייב את הצדדים.

פסק דין בנושא ארנונה

עמ"נ 175/08 קפנטו בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב (ניתן ביום 26.08.08)

עובדות:

1. למערערת נכס בתל אביב המשמש כמסעדה.
2. העירייה חייבה את המערערת בארנונה בגין 50% משטח הקרקע הסמוך למסעדה ומשמש אותה להצבת שולחנות וכסאות של המסעדה, בתעריף הקבוע ל"בניינים המשמשים למשרדים, שירותים ומסחר".
3. לטענת המערערת, יש לחייבה בגין שטח זה בסיווג הקבוע ל"קרקע תפוסה" ולא "בניין".
4. ועדת הערר קבעה כי צו הארנונה קובע ששטח שעיקר שימושו עם המבנה יסווג לפי קרקע תפוסה אך אין הכוונה שגם יחוייב בתעריף זה.
5. אין מחלוקת שבין כך או כך השטח יחויב רק לפי 50% משטחו.

נפסק:





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

6. צו הארנונה ברור ולפיו שטח שעיקר שימושו עם המבנה יחוייב לפי תעריף של קרקע תפוסה.
7. בעניין זה, השטח לחיוב אינו נמצא בתוך הבניין אלא עיקר שימושו עם המבנה ולכן יש לסווגו ולחייבו כקרקע תפוסה.
8. טעותה של ועדת הערר נובעת מכך שלא עשתה הבחנה בין סעיפי ההגדרות לצו ובין סעיפי ההוראות הקובעים את אופן סיווג הנכסים ותעריפם.
9. חלקו הראשון של הצו בסעיף ההגדרות, מגדיר את אופן חישוב השטח לחיוב, בעוד שחלקו השני של הצו קובע את אופן סיווגי הנכסים ותעריף חיובם.
10. הערעור התקבל.

פסק דין בנושא היטלי פיתוח

ת"א 1406/02 סימונס (ישראל) מערכות שינה בע"מ נ' עיריית כפר סבא (ניתן ביום 21.08.08)

עובדות:

1. התובעת רכשה את זכויות החכירה לדורות במגרש מקרקעין שבכפר סבא מכח הסכם שנחתם בשנת 1993.
2. הבעלים הקודמים רכשו את המגרש מהעירייה בשנת 1968 לפיו התחייבה העירייה שלא לגבות תשלום נוסף בגין פיתוח המקרקעין. לטענת התובעת, - סעיף זה סופי ומחייב עדיין את העירייה.
3. בשנת 1994 הגישה התובעת בקשה להיתר בניה לפיו ביקשה להרוס את המבנה הקיים על המגרש (בשטח 126 מ"ר) ולהקים עליו מפעל בשטח 7,300 מ"ר. בעבור זאת, נדרשה התובעת לשלם לעירייה אגרות והיטלי פיתוח.
4. התובעת שילמה את ההיטלים והאגרות, אך מספר חודשים לאחר מכן פנתה לעירייה והעלתה בפניה טענות כנגד חיובה בתשלומים הנ"ל. לפי חישוב חדש שערכה, העירייה זיכתה את התובעת בגין תשלומי יתר שגבתה והכירה בחלק מהתשלומים ששילמו הבעלים הקודמים.
5. עתירה זו מוגשת להשבת התשלומים הבאים: אגרת תיעול - לתובעת לא ידוע על עבודות תיעול שנעשו במקום המשרתות את שטח המגרש, ועבודות התיעול שנעשו היו בגדר העבודות בכביש הכוללות גם תיעול - לפי ההגדרה בחוק העזר. היטל סלילה - (סלילת כביש רח' השקמה) העיריה לא הציגה מסמכים אשר ניתן ללמוד מהם כי בוצעו עבודות סלילה מחוק כח העזר בתקופת חלותו, והיטל ביוב - לא התקיימו התנאים הנדרשים בחוק העזר ביוב להשתתפות בהיטל, היות ומערכת הביוב הותקנה בשנות ה-60, בטרם כניסת חוק העזר לתוקף.
6. התובעת טוענת שכל התשלומים עבור העבודות הנ"ל שולמו כבר ע"י הבעלים הקודמים.
7. העירייה טוענת כי כל התשלומים הושטו כדיון. לאחר שהתובעת שילמה ללא הסתייגות היא מנועה מלעורר טענה כלשהי כעת כנגד החיובים. כמעט חלפה תקופת ההתיישנות לגבי התשלומים שהתובעת שילמה - חל שיהוי אשר יש בו לשנות את מצב העירייה לרעה. היטל סלילה - התובעת נדרשה לשלם עבור הרחבת הכביש. היטל ביוב - בשנת 1987 הוחלט על התקנת ביוב באיזור התעשייה, והיא רשאית לגבות היטל בגין כל מ"ר של בניה נוספת. ועוד התובעת חויבה בגין מתקן טיהור שנבנה בשנות ה-90.

נפסק:

8. ההסכם עם הבעלים הקודמים: אמנם, הוכח כי הבעלים הקודמים נדרשו לשלם לעירייה עבור השתתפות בפיתוח האזור, במסגרת חוזה החכירה (ולא במסגרת חוזה פיתוח), אך אין זה אומר שבכך היו גלומים כל תשלומי הפיתוח העתידיים.
9. כך גם משתמע מיתר הוראות החוזה - סעיף מיסים לפיו נקבע כי על החוכר לשאת בתשלומי אגרות והיטלים ממשלתיים ועירוניים, עד תום תקופת החכירה.
10. הוער כי תשלום דמי השתתפות שונה מתשלום היטל שכן דמי השתתפות מהווים החזר הוצאות בפועל שהוציאה העירייה עבור סלילת רחוב הגובל בנכס, לעומת זאת היטל משקף את תחזית





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

- הוצאות העירייה בגין סלילת כלל הרחובות בתחומה – ללא קשר לרחוב זה או אחר.
11. לכן, טענת התובעת לפיה ההסכם עם הבעלים הקודמים כלל גם את כל התשלומים העתידיים בעבור פיתוח- נדחית.
 12. חוקיות החיובים: היטל סלילת כביש: התובעת הוסיפה במהלך ההוכחות, בנוסף לאמור לעיל, כי לא ניתן לחייבה בהיטל סלילה גם עבור הרחבת הכביש (ל 7 מ' בשנת 1987) הגובל בנכס הואיל וחלה עליו תוכנית אשר קיבלה תוקף בשנת 1966 ולפיה רחב הדרך תהיה 20 מ'. לפיכך, תשלום בגין היטל זה שולם על ידי הבעלים הקודמים בשנת 68.
 13. הש' לא מקבל טענה זו אשר מהווה הרחבת חזית ולכן אינו נדרש לה, אלא לטענה המקורית שלעיל.
 14. במהלך שמיעת הראיות הוכח כי אכן בוצעה הרחבה של הכביש בשנת 1987. חוק העזר מחייב בהיטל על סלילת כביש בפועל (ולא על סלילה פוטנציאלית שנקבעה בתב"ע), דבר אשר הוכח כאמור שבוצע.
 15. חוק העזר מכיר בדמי השתתפות אשר שולמו על ידי הבעלים הקודמים לנכס ולכן התובעת שילמה שיעור מופחת של ההיטל, וחויב זה בוצע כדין.
 16. אגרת תיעול: אין בהגדרת סלילת רחוב הכוללת גם עבודות תיעול מקומי כדי לשלול מהעירייה את זכותה לגבות היטל ביוב שאינו קשור להרחבת כביש.
 17. הוכח כי העירייה ביצעה עבודות תיעול החל משנת 1993 ועל כן על פי חוק העזר (הקובע מועד תשלום לפי מועד תחילת עבודות התיעול) הייתה העירייה זכאית לחייב את התובעת בתשלום האגרה. עוד הוכח כי העירייה נהגה לפי כל הפרוצדורה המתוארת בחוק העזר (פרסום בדבר העבודות, גבייה מאוחרת).
 18. היטל ביוב: התובעת טענה כי מכח ההסכם משנת 1968 שילמו הבעלים הקודמים עבור ביוב בהתייחס לרכיב הקרקע ולרכיב הבניה עד ל 126 מ"ר ולכן היא פטורה מתשלום בגין שטח זה. כמו כן העלתה התובעת בשלב הסיכומים כי הבעלים הקודמים שילם היטל בשנת 1978.
 19. בית המשפט דחה את הטענות הנ"ל, הן משום שהועלו רק בשלב הסיכומים והן משום שלא הוכחו. ההיטל הוא עבור מתקן ביוב שהוקם רק בשנות ה 90 ולכן הבעלים הקודמים לא שילם עליו.
 20. התביעה נדחיתה.

פסק דין בנושא ארנונה.

עמ"נ 107/06 אורלי ואח' נ' עיריית תל אביב (ניתן ביום 24.08.08)

עובדות:

1. המערערים הם הבעלים של בית בתל אביב משנת 2004.
2. באוגוסט 2004 נשלחה למערערים הודעה על חיוב בארנונה החל מספטמבר 2004 לפי שטח של 248 מ"ר.
3. המערערים טוענים ששטח הנכס הינו 185 מ"ר ולא כפי שטוענת העירייה.
4. השגה שהגישו המערערים נדחתה.
5. המערערים הגישו ערר רק לגבי שטח המרתף שלהם והגג התחתון (מרפסת אנגלית ושטח גג של חדר בקומת הקרקע) והציעו לערוך בדיקה מחודשת בשיתוף פעולה עם העירייה.
6. בעקבות זאת ביקר שמאי מטעם העירייה בנכס. (הצדדים חלוקים אם התלוו לשמאי עו"ד או לא).
7. בעקבות הביקור הופחת שטח הנכס ל 237 מ"ר.
8. בנובמבר 2005 הגישו המערערים ערר מתוקן וטענו כי יש לסווג את הגג התחתון כ"גג" ולא כמרפסת.
9. במסגרת הדיון בערר ביקש מנהל הארנונה לבקר בנכס וועדת הערר נענתה לבקשה זו, מבלי שאיפשרה למערערים להשיב.
10. על כך ביקשו המערערים לבטל את החלטת ועדת הערר בבקשה, אך זו החליטה לדחות את הבקשה הזו, לאחר שעיינה בתגובת מנהל הארנונה והתרשמה כי לא יגרם למערערים כל עוול מביקור נוסף בנכס.





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

11. המערערים סירבו לביקור בנכס ולפיכך מנהל הארנונה ביקש שהערער ידחה.
12. הערר נדחה ועל כך הערעור.

נפסק:

13. תפקידו של בית המשפט לעניינים מנהליים לבחון את תקינות הליכי הרשות, סבירותם, קיום עקרונות צדק טבעי ושמירת זכויות הצדדים, ובאלה נפל פגם.
14. בידי העירייה 2 בדיקות מודד לנכס. בדיקה 1: כשהבית היה עוד בחזקת הקבלן. בדיקה 2: בהסכמת הצדדים בהליכי הערר. בבקשת מנהל הארנונה לקיים ביקור נוסף בנכס לא צוין כי ביקור כזה נערך כבר. הבקשה לא נתמכה בתצהיר לאימות העובדות שביסודה ולא הועברה לתגובה המערערים.
15. במצב המתואר היה על מנהל הארנונה לשכנע כי הוא זכאי לבצע ביקור שלישי בנכס.
16. כמו כן, המערערים היו זכאים לחקור את נציג מנהל הארנונה על הצורך בביקור שלישי ומדוע לא נבחנו מלוא הנושאים השנויים במחלוקת בביקור השני.
17. ההתנהלות המתוארת איננה תקינה, פוגמת בכללי הצדק הטבעי וזכות הטיעון של המערערים.
18. בנסיבות אלה, ההחלטה לדחיית בקשת המערערים לביטול בקשת מנהל הארנונה (לביקור בנכס), לוקה בפגם ודינה להתבטל.
19. ההחלטות בדבר אפשרות שלישית לביקור בנכס, בדבר דחיית בקשת המערערים לביטול ההחלטה ובדבר דחיית הערר – דינן להתבטל, והערר יחזור לדיון מחודש בועדת הערר.

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.

