

תוכן עניינים

| | |
|-----------|--|
| 1 | חלק א': ארנונה |
| 1 | שער א': כללי |
| 1 | פרק א': מבוא |
| 1 | 1. מיסוי מוניציפאלי - מהו? |
| 2 | 2. עיר |
| 3 | 3. רשות מקומית שהיא מועצה מקומית |
| 3 | 4. מועצה איזורית |
| 4 | 5. סמכות הרשויות המקומיות להטיל תשלומי חובה |
| 5 | פרק ב': הרשות המקומית והאזרח - מהות ותוכן |
| 7 | פרק ג': נורמות ההתנהגות הנדרשות מן הרשות המקומית |
| 9 | פרק ד': ההבטחה השלטונית-מינהלית |
| 9 | 1. כללי |
| 9 | 2. צידוק חוקי להשתחרר מההבטחה |
| 13 | 3. השתק שבהבטחה |
| 13 | 4. התערבות בית-משפט בענייני כוח אדם בגופים היררכיים |
| 13 | 5. הבטחה שלטונית ואינטרס הציפיה |
| 14 | 6. ההלכה הפסוקה |
| 19 | פרק ה': פרשנות צו ארנונה |
| 21 | שער ב': ארנונה - נישום - נכסים וסיווג |
| 21 | פרק א': מבוא |
| 21 | 1. כללי |
| 22 | 2. הדין |
| 32 | 3. "דיני ההקפאה" |
| 40 | 4. תכליתה של הארנונה |
| 41 | 5. תחולה ופרשנות דיני המס |
| 44 | 6. וועד מקומי - גביית ארנונה |
| 45 | 7. "אגודה מוניציפלית" |
| 47 | 8. אגרת פינוי אשפה - ארנונה היא במשמע |
| 47 | 9. גביית ארנונה בטעות |
| 48 | 10. עקרון החוקיות והתחום הטריטוריאלי בו מוסמכת המועצה להטיל ארנונה |
| 51 | פרק ב': החייב בתשלום ארנונה - בעל ו/או מחזיק |
| 51 | 1. הדין |
| 52 | 2. הגדרת "בעל" |
| 52 | 3. "מחזיק" הוא הנישום והמחוייב בתשלום הארנונה |

| | | |
|-----|---|----|
| 4. | שינוי מחזיק ביוזמת העירייה | 69 |
| 5. | בעלות משותפת ומחזיק במשותף | 70 |
| 6. | שכירות בלתי-מוגנת | 71 |
| 7. | שכירות קצרה משנה אחת | 71 |
| 8. | החבות בארנונה של המחזיק או הבעלים המקורי מסתיימת רק עם משלוח הודעה בכתב לעירייה, ולא עם חדלות הבעלות או ההחזקה בפועל | 73 |
| 9. | אין ראייה על משלוח הודעה בדבר שינוי שם המחזיק כנדרש לפי סעיף 325 לפקודת העיריות | 74 |
| 10. | מאחר ואין מחלוקת שהנתבעת היתה "מחזיק" הדירה, הרי שהפסקת החיוב בארנונה כללית, מבחינתה, היא מן היום שבו נמסרה על ידה, או על-ידי מי מטעמה, הודעה על כך שחדלה להיות מחזיקה | 76 |
| 11. | אי-מתן הודעת עדכון לרשות המקומית עלול להביא לחיובו בארנונה של המחזיק הרשום, גם אם אין מחלוקת שבפועל הוא איננו המחזיק | 77 |
| 12. | תכלית סעיפים 325-326 לפקודת העיריות היא להקל על העירייה בתהליך הגביה של הארנונה - כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת | 79 |
| 13. | האם העירייה פעלה ברשלנות במהלך חיוב התובע בחוב הארנונה, ובעת גביית החוב? | 80 |
| 14. | בהקשר של גביית ארנונה פורש המונח "מחזיק" ככולל גם פולש או מחזיק שלא כדין או ללא רישיון או היתר | 81 |
| 15. | לפי סעיף 325 לפקודת העיריות, על בעלים או על מחזיק של קרקע החייבת בארנונה, חלה חובה אקטיבית להודיע בכתב לעירייה על הפסקת ההחזקה בנכס, וזאת כתנאי לפקיעת חבותו במס עתידי בגין הנכס האמור | 81 |
| 16. | אכן ראוי לשאוף לכך שבכל רשות מקומית יהא נוהל ברור באשר לאופן קבלת הודעות על חילופין בזהותו של המחזיק בנכס, וזאת על-מנת למנוע דיווח לא הוגן לרשות בעניין זה | 83 |
| 17. | צו ארנונה מפלה | 83 |
| 18. | שינוי צו הארנונה, באופן שיש בו כדי להפחית 25% משטח מרתפי דירות בבתים משותפים, לשם חיוב בארנונה, אינו אפשרי לפי הוראות הדין, כמפורט מעלה. לפיכך, קביעתו של בית-משפט קמא בדבר החלת סעיף 1.3.1ה לצו הארנונה גם על מרתפי דירות בבתים משותפים, דינה להתבטל | 86 |
| 19. | חישוב שטחי ארנונה - שטחים בנויים כ"קרקע תפוסה" | 87 |
| 20. | הנתבע לא חשף לפני בית-המשפט את הנכסים שמחזיקה החברה הנתבעת ועל-כן, הנתבע יישא במלוא חוב הארנונה של החברה | 89 |

| | |
|---|------------|
| 21. גובה החוב כיום אינו נתון לשינוי, וטענות הנתבעים לפיהן עליהם לשלם סכום "צודק" או "הוגן" אינן טענות משפטיות ואין להן בסיס..... | 91 |
| 22. העתירה נגועה בשיהוי כבד של מספר שנים וכי רישומי העירייה בדבר אופן הצטברותם של החובות הם ראיה מינהלית מספקת להוכחת קיומם של החובות..... | 95 |
| 23. ביצוע, גם אם של מקצת מהתשלום, משמעו הודאה בקיומה של זכות המשיבה לתבוע בגין חיובי הארנונה..... | 96 |
| 24. המצאת הדרישה - המשיבה הגישה תביעה בגין חוב ארנונה נגד המערער מבלי שווידאה קודם לכן, כי הודעות בדבר דרישות תשלום ואף התראה בפני נקיטת הליך משפטי הומצאו לידי - הערעור התקבל בחלקו..... | 97 |
| 25. טעות בודדת בדרישת תשלום ארנונה אינה סותרת את חזקת התקינות של פעולות העירייה..... | 99 |
| 26. שומת ארנונה רטרואקטיבית לגבי נכסי העותרת שהוצאה בשנת 2011, והתייחסה לשנים 2004-2010 - העירייה תוציא שומה מחודשת ומתוקנת..... | 103 |
| 27. יש לעירייה חובה כרשות מינהלית לברר את הספקות שבידיה, כפי שעשתה. אך העותרים סרבו 'לשתף פעולה' ולספק את המידע המינימאלי הנדרש שיכול להפיג את הספקות..... | 105 |
| 28. המבקשת לא הוכיחה בצורה מספקת לצורך אישור תובענה כתובענה ייצוגית - לא הוכח שיש מחזיקי נכסים ששטחם נקבע בהסתמך על הודעת הבעלים..... | 107 |
| 29. המשיבה תחייב את העותרת בגין משרדיה נושא העתירה דנן בתעריף שלא יעלה על תעריף "תעשייה"..... | 108 |
| 30. קביעת שטח הנכס על-פי הקבוע בחוזה השכירות - אין לכפות על הרשות לבצע מדידה בתוקף סמכותה על-פי סעיף 287 לפקודת העיריות..... | 110 |
| 31. לא נפל פגם בהתנהלות המשיבה ואין מקום להתערב בהליכים הננקטים על-ידי המשיבה לגביית החוב מהעותר..... | 111 |
| 32. הרמת מסך..... | 113 |
| פרק ג': הנכס - סיווגו לצורכי תשלום הארנונה..... | 117 |
| 1. סמכות הרשות המקומית..... | 117 |
| 2. הדין..... | 122 |
| פרק ד': "נכסים" - הגדרה וסיווג..... | 129 |
| 1. כללי..... | 129 |
| 2. סיווג לפי סוג הנכס..... | 130 |

פרק ה': "סיווג נכס" - "קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו"; "תת-סיווג" - "סיווג משנה של סוג נכס, לרבות בשל מיקומו" לצורכי חישוב הארנונה.....153

1. כללי.....153

2. שינוי סיווג.....154

3. נכסים ו"המחזיקים" - רשימת הנכסים והמחזיקים על-פי הדין.....162

4. דוגמאות ותקדימים.....163

שער ג': ארנונה - פטורים והנחות.....257

פרק א': פקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין), 1938.....257

פרק ב': כללי.....265

פרק ג': ממשלה ואנשים המחזיקים בקרקע מטעם הממשלה יהיו פטורים ממס - סעיף 3 לפקודה.....267

1. כללי.....267

2. הלכתו המצמצמת של ע"א 975/97 ופסיקה בעקבותיו.....269

3. חוב ארנונה של חברה ציבורית (בזק) - התביעה נדחתה.....270

4. האם יש לסווג את קריית אתא כ"עיר עולים" לצורך החיוב בארנונה?.....272

5. האם נכס מסויים בכפר הגמילה, שבו, בין היתר, מתגוררים ילדיהן של אימהות, המטופלות בכפר הגמילה הוא "מעון" לעניין סעיף 3(ב) וסעיף 5(ה)(6) לפקודה.....273

6. סעיף 3(א) - משטרת ישראל - האם יש לקבל את ערעור העירייה בנוגע לשטחי חיוב הארנונה השנויים במחלוקת שהושתו עליה?.....275

7. קופת חולים - מוסד רפואי - שירותי בריאות.....276

פרק ד': מוסד חינוך - סעיפים 4(א)(2)(ד) ו- 5(ג)(ה)(3) לפקודת הפטורים.....281

1. כללי.....281

2. האם התיישנה בקשת העותרת בנוגע לחובות הארנונה שלה לעיריית סכנין בשנים 2008-2010, והאם יש להפסיק את כל הליכי הגביה כנגדה?.....282

3. נכס להכשרת צוערים להשתלמויות שונות - חברה ממשלתית.....283

4. האם העירייה המציאה לעותרת - אגודה לקימום החינוך הדתי - דרישות תשלום לפי פקודת המיסים (גביה) כפי שהיתה אמורה לעשות, ובכך מילאה העירייה את התנאים הקבועים בפקודת המיסים (גביה)?.....286

5. האם גם למעונות המגורים שבמכללה (שהיא מוסד חינוך) זכאות לפטור מארנונה לפי פקודת הפיטורין?.....287

| | |
|---|------------|
| 6. האם די בכך שבית-הספר מופעל על-ידי חברה, שמיועדת להשאת רווחים, כדי שלא ניתן יהיה לראותו כ"בית-ספר ציבורי" לצורך צו הארנונה?..... | 288 |
| 7. האם המבקשת עונה להגדרת "מוסד חינוך", והאם לצורך הכרה בו ככזה רשאית היתה הממונה לדרוש את הצגת אישור משרד החינוך, וכן, האם נדרש כי המבקשת תספק שירותי חינוך לקהילה המקומית כדי לזכות בפטור?..... | 290 |
| 8. האם מגיע לעמותה המחזיקה בית ספר שאינו בא בגדר "מוסד חינוך מוכר" פטור ממסי עירייה?..... | 291 |
| 9. האם הוטלו חיובי ארנונה בלתי-מוצדקים על בית ספר להנדסאים ומכללה טכנולוגית שהפעילה העותרת?..... | 292 |
| 10. ערעור על זכאות לשיעור ארנונה מופחת..... | 293 |
| 11. האם זכאית העותרת לפטור מארנונה הניתן למוסד חינוך גם עבור משרדיה הנמצאים בבניין מסחרי?..... | 294 |
| 12. האם נדרש לצורך קבלת הפטור כי המוסד יהיה מוסד מפוקח (באמצעות רישיון או סמל מעון)?..... | 294 |
| 13. ערעור על, פטור מתשלום ארנונה למוסד חינוכי שמפעילה המשיבה למרות שהמוסד החינוכי האמור לא מחזיק ברישיון לפי חוק פיקוח על בתי ספר..... | 296 |
| 14. האם החניון המוחזק על-ידי המערערת עונה להגדרת "בניין המשמש לחניית רכב בתשלום" או שמא לגדר "בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום והמוחזק ביחד עם בניין שאינו משמש למגורים"?..... | 297 |
| 15. ערעור על דחיית בקשה לחידוש פטור מתשלומי ארנונה - עמותה..... | 298 |
| 16. עתירה כנגד החלטה שלא להפחית חוב ארנונה במסגרת מבצע הנחות בארנונה..... | 299 |
| 17. פרשנותו ויישומו של סעיף 5(ג)(ה) (3) לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) - סעיף זה מעניק פטור מתשלום ארנונה בגין נכס המשמש למוסדות חינוך..... | 300 |
| 18. פטור לפי סעיף 5 לפקודה "מוסד מתנדב"..... | 303 |
| 19. נדחתה בקשה לקבלת פטור מתשלומי ארנונה - לא עומדת בקריטריונים..... | 305 |
| פרק ה': מוסד מתנדב - סעיף 5 לפקודת הפטור | 311 |
| פרק ו': פטור מתשלום ארנונה עבור שטח "מעון היום" לקשישים - סעיף 4ג5 לפקודת הפטורים | 315 |
| פרק ז': יישוב שיתופי - סעיף 5(ח) לפקודה | 317 |
| פרק ח': גני ילדים - סעיף 5(ה)(3) לפקודה | 319 |
| פרק ט': מוסדות דת - בתי תפילה, ישיבה - סעיף 5ג לפקודת הפטור | 321 |

1. כללי 321
2. מבנה בו פועלת ישיבה ובית תפילה - האם כשם שהטלת מס מחייבת הוראת חוק "צחה וברורה", כך הדבר לגבי מתן פטור או הנחה? ... 322
3. בית תפילה - האם פעילות העמותה היא פעילות דתית החוסה כולה תחת ההגדרה של הפקודה המזכה את העוררת בפטור מלא מארנונה עירונית? 323
4. סמינר ללימודי תיאולוגיה - האם ישנו מקום להכיר בעותרת כ"מוסד דת" ולהעניק לה פטור מתשלום הארנונה? 325
5. פנימיה דתית 325
- פרק י': בית אבות..... 331**
- פרק י"א: דוגמאות ותקדימים..... 335**
1. האם העירייה היתה אמורה לנקוט בהליכי גביה מינהליים (שומת ארנונה) נגד המשיבה - רכבת ישראל? 335
2. בית אבות סיעודי - החזר ארנונה 336
3. אתרים המשמשים-לבניה של מסילות ברזל - האם יש לחייב את העותרות בתשלום ארנונה בגין הנכסים נשוא הדרישה? 337
4. מוסד מתנדב - האם יש להכיר בעותרת כמוסד אשר זכאי לפטור מתשלום ארנונה מכוח הפטורים הקיימים להחלת הוראות המיסוי המוניציפאלי? 338
5. האם העותרת חברה פרטית למטרות רווח ומשכך אין מקום לפטור את העותרת מתשלום מיסי העירייה? 339
6. מועצת פועלים - האם יש על בית-המשפט לקבל את טענת הפטור של העותרת מכוח סעיף 5(ו) לפקודה? 340
7. פטור מארנונה למוסד חינוכי - העתירה התקבלה בחלקה 341
8. בקשה לפטור על שטחים המשמשים במסגרת עבודות לסלילת מסילת רכבת - העתירה נדחתה 344
- פרק י"ב: סעיף 330 לפקודת העיריות - נכסים ניזוקים 347**
1. כללי 347
2. הלכת המגרש המוצלח - בר"מ 5711/06 348
3. חובת משלוח הודעה - סעיף 325 לפקודת העיריות 354
4. נכס ניזוק במידה שאי-אפשר לשבת בו 355
5. מצבו של הנכס 356
6. נכסי עמיגור 362
7. הסכם פשרה ומצב הנכס 364
8. הנחה לבניין חדש 368
9. אינו ראוי לשימוש 370
10. המבחן לקביעה אם נכס נהרס או ניזוק 372

| | |
|---|-----|
| 11. קבלת פטור מחיובי ארנונה לגבי מבנה - יש לבטל את החלטת הוועדה ולהחזיר את העניין אליה להשלמת הברור העובדתי שלא מוצה..... | 375 |
| 12. חיוב ארנונה על נכס שנטען, כי לא היה בשימוש ולא היה ראוי לשימוש - הערעור נדחה..... | 377 |
| 13. האם יש לקבל את הטענה לפטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות ולהתיישנות החובות?..... | 381 |
| 14. נכס שניזוק, נכס שאינו ראוי למגורים ונכס ריק - "מבחן אובייקטיבי" אל מול "מבחן כלכלי" בבחינה האם הנכס הרוס או ראוי למגורים - הערעור התקבל..... | 384 |
| 15. לא הוכח כי אין אפשרות לעשות שימוש בנכס כמחסן - הערעור נדחה..... | 390 |
| 16. סמכות מנהלת הארנונה ועדת הערר בבחינת שאלת סיווג הנכס כנכס שאינו ראוי לשימוש - העתירה נדחתה..... | 394 |
| 17. ממצאי הביקורת העלו, כי אין יסוד לטענה, כי הנכס אינו ראוי לשימוש, מן הבחינה העובדתית - הערעור נדחה..... | 395 |
| 18. חיוב ארנונה על נכס שנטען, כי לא היה בשימוש ולא היה ראוי לשימוש - הערעור נדחה..... | 400 |
| 19. אמת-המידה לחיוב נכס ריק בארנונה היא השימוש החוקי המותר באותו נכס - הערעור התקבל..... | 405 |
| 20. הוועדה הוסיפה כי קבלת טענותיה של המבקשת עלולה להוביל למתן פטור גורף למבנים רבים נוספים בארץ אשר קיים לגביהם חשש קריסה בעת רעידת אדמה. ועדת הערר ציינה כי לא לכך כיוון סעיף 330 לפקודת העיריות, שנועד למתן פטור לנכס המצוי במצב קיצוני בלבד..... | 408 |
| 21. ערעור על החלטת העירייה שלא להעניק פטור בגין "נכס לא ראוי לשימוש"..... | 410 |
| 22. בית-משפט קמא קבע כי המסקנה העובדתית של אי שמישות הנכס נותרה בעינה - מסקנתו זו אינה לוקה בחוסר סבירות המצדיק את התערבות ערכאת הערעור..... | 412 |
| 23. המבקשים טענו כי מסרו הודעה למשיבה כי חלדלו מלהחזיק בנכס - טענה זו, ככל שתוכח בסופו-של-יום, עשויה להקנות למבקשים הגנה בכל הנוגע לתקופת החיוב מאז מסרו הודעה למשיבה על סיום החזקתם בנכס..... | 414 |
| 24. חובה של העותרת לעירייה הינו חוב סופי, אשר אינו שנוי במחלוקת ואשר חלף לגביו המועד להגשת השגה, ערר או ערעור. ככזה, העירייה היתה רשאית לגבות אותו במסגרת הליכי גביה מינהליים..... | 415 |

25. נדחה ערר שהגיש המערער על שומה שהוצאה לו על-ידי המשיבות ונקבע כי אין המדובר בנכס אשר מצבו הנוכחי מצדיק מתן פטור לנכס "לא ראוי לשימוש" או כי מדובר בנכס שאינו "בניין" - לא נמצא מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר 418.

26. בני משפחה חוייבו לשלם מיליון וחצי שקלים לעיריית בית-שאן בגין חוב ארנונה של חברות בהן החזיקו 422.

27. תביעה להשבת ארנונה - משעה שאין באפשרות התובע להציג כל ראיה נוספת מלבד התצהיר מטעמו, לא עלה בידי התובע להוכיח את תביעתו 425.

28. לא היה מקום עוד לתקוף את תוקפו של הסכם הפשרה, כפי שבחר העותר לעשות בעתירתו דנן בהיעדר שינוי בנסיבות ו/או טעמים מיוחדים המצדיקים את ביטולו של ההסכם 426.

29. המערער עמד בנטל הראיה המוטל עליו במשפט אזרחי להוכיח כי החנויות בלתי-ראויות לשימוש מסחרי, בשנת 2008 428.

30. העירייה תוציא למערערת שומות ארנונה מתוקנות ביחס לתקופות שבהן הנכס עמד ריק ותסווג את הנכס בסיווג של "תעשייה ומלאכה" 429.

31. על-פי הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות הפטור ניתן לנישום רק לגבי חיובים המתהווים לאחר מסירת ההודעה כאמור בסעיף שאמורה להיות מפורטת ומבוססת ואין לתת פטור בגין חיובים שנתהוו לפי מועד המסירה 432.

32. דירה שאיננה ראויה למגורים - דחיה של תביעה לקבלת פטור על-פי סעיף 330 לפקודה 433.

33. מבנה מגורים ישן אשר נותק מרשת המים ושימש כמחסן - עתירה לביטול חיובים 434.

34. נדחה ערעורה של חברת נדל"ן על ההחלטה כי אינה זכאית לפטור מארנונה - המבנים אותם היא מחזיקה אינם מהוויים "נכסים שאינם ראויים לשימוש" 438.

35. תחולת הפטור 440.

36. חיוב ארנונה בין השנים 2014-2015 בגין שלושה נכסים - טענותיה של המבקשת נטועות בדל"ת אמותיו של המקרה ואינן מצדיקות מתן רשות לערער 442.

37. במועדים הרלבנטיים היתה המערערת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולכן יש לראותה כמחזיקה בחניון 443.

38. אין לחייב את המערערת בתשלום ארנונה לפי סיווג מזערי של מבנה תעשייה, אלא לפי סיווג מזערי של מבנה חקלאי 446.

39. העובדה כי העירייה דרשה לכתחילה, שלא בצדק, תשלום עבור חובות ארנונה שנצברו גם עובר לתקופת הכינוס - אינה צריכה לעמוד לחובתה. המערערות יכלו לשלם את הסכום שנצבר בגין תקופת הכינוס, ולאחר מכן להמשיך ולהתדיין על יתר הסכום שנדרש מהן448

40. לא נמצאה עילה להתערב בהחלטת ועדת הערר לדחות את בקשתו של המערער להארכת מועד להגשת ערר על תשובת מנהל הארנונה. 451

41. אמת-המידה המצמצמת החלה על בקשה למתן רשות ערעור בגלגול שלישי בהליך מינהלי - לא נמצא כי הבקשה דן מקיימת את אמת-המידה האמורה.455

42. חובת הארנונה בהם חייבים, על-פי הנטען, העותרים בגין החזקתם בנכס במשך שנים רבות - המועצה רשאית להמשיך ולנקוט בהליכים לגביית החוב רק ממר משה מרציאנו.457

פרק י"ג: הנחות ומחיקת חוב461

1. תקנות ההנחות - תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 - הדין461

2. המלצת ועדות הנחות - טרם מתן ההחלטה באשר למחיקת חוב הארנונה היה צריך לקבל את המלצת ועדת ההנחות - העתירה התקבלה בחלקה.477

3. האם עמדה לעותרת הזכות ליהנות מהנחה בשיעור 80% מהארנונה לאחר שבחרה לקבל קצבת נכות מעבודה?482

פרק י"ד: פטורים והנחות מכוח חקיקה מיוחדת - תאגידים סטטוטוריים485

1. כללי485

2. דוגמאות לדברי החקיקה המשווים את התאגיד למדינה לעניין תשלומי הארנונה485

פרק ט"ו: פטורים והנחות מכוח חקיקה מיוחדת לאזרחים נזקקים489

1. כללי489

2. חוק הרשויות המקומיות (פטור חיילים, נפגעי מלחמה ושוטרים מארנונה), התשי"ג-1953.489

3. חוק האזרחים הוותיקים, התש"ן-1989.499

שער ד': ארנונה והנישום513

פרק א': הטלת ארנונה513

1. הטלת המס וגביה - הדין - פקודת העיריות513

2. כללי516

3. בהטלת ארנונה לראשונה, ההלכה היא שהטלת הארנונה אינה טעונה אישור של השרים518

4. סמכות וועד מקומי בהטלת הארנונה522

5. צו הארנונה523

| | |
|-----------------|--|
| 525..... | 6. פרסום צו הארנונה..... |
| 527..... | 7. תשלום הארנונה - מועד ההחלטה על הצו ומועדי תשלום..... |
| 528..... | 8. חיוב ארנונה רטרואקטיבי..... |
| 530..... | 9. ריבית והפרשי הצמדה..... |
| 537..... | פרק ב': הודעת השומה..... |
| 537..... | 1. משלוח הודעת השומה..... |
| 537..... | 2. איתור מידע ועונשין..... |
| 541..... | פרק ג': חישוב הארנונה..... |
| 541..... | 1. כללי..... |
| 541..... | 2. חישוב שטח לצורכי ארנונה..... |
| 544..... | 3. עיגול שטחים - בקשה לאישור תביעה, כתביעה ייצוגית - עיגול שטחי ארנונה על-ידי העירייה - הבקשה נדחתה..... |
| 544..... | 4. מדידת שטחים על-ידי מודדים איננה דורשת כי המודדים יהיו מודדים מוסמכים לפי פקודת המדידות, היינו בעלי רישיון מטעם מדינת ישראל..... |
| 545..... | 5. חלוקה מחודשת של איזורי ארנונה..... |
| 546..... | 6. טריטוריאליות..... |
| 547..... | 7. מחיקת שם מרישום..... |
| 548..... | 8. שיטת החישוב - מהי שיטת החישוב הנכונה לצורך חיוב הארנונה?..... |
| 551..... | פרק ד': חיוב בעלי שליטה..... |
| 551..... | 1. כללי..... |
| 552..... | 2. חיובו של אדם פרטי, בחיוביה של חברה - התביעה התקבלה בחלקה..... |
| 554..... | 3. הטלת חובה אישית על בעל שליטה בחברה לשלם חוב ארנונה - התביעה התקבלה בחלקה..... |
| 558..... | 4. העובדה, כי גורם כלשהו הסכים ליטול על עצמו חיוב של אחר, אינה מטילה כל חבות על הנושה - התביעה התקבלה..... |
| 563..... | חלק ב': אגרות והיטלי פיתוח..... |
| 563..... | שער א': כללי..... |
| 563..... | פרק א': אגרות היטלים ותשתיות..... |
| 565..... | פרק ב': הדין..... |
| 571..... | שער ב': הלכה למעשה..... |
| 571..... | פרק א': הסמכה לגביית היטלים..... |
| 573..... | פרק ב': מימון התשתיות - השיטות השונות..... |
| 573..... | 1. "שיטת ההיטלים" מול שיטת העבר שיטת "דמי ההשתתפות"..... |
| 573..... | 2. המגבלות של "שיטת ההשתתפויות"..... |
| 574..... | 3. "שיטת היטל"..... |

| | | |
|----|---|------------|
| 4 | "שיטת ההיטל" וקשייה | 574 |
| 5 | תנאי-סף לסמכות הרשות המקומית לגבות היטלים | 575 |
| 6 | התגבשות החיוב בהיטל ותדירותו | 575 |
| 7 | הלכת אל עמי וביטולה - סקירת ההלכה בדרך לביטולה | 576 |
| 8 | עע"מ 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשד נכסים בע"מ | 579 |
| | פרק ג': פינוי אשפה ופסולת - סמכות העירייה לחייב בעלי עסקים | |
| | בפינוי עצמי | 585 |
| 1 | כללי | 585 |
| 2 | אבחנה בין סוגי אשפה שונים בחוק העזר | 586 |
| 3 | פסולת - האם פינוי אשפה הינו אחד מן התחומים שהפעילות בהם מכוסה על-ידי תשלום הארנונה הכללית? | 587 |
| 4 | תחולת חזקת התקינות על חוקי עזר | 588 |
| 5 | השאלה מי יישא בעלותו של פינוי אשפה ממפעלים היא שאלה חברתית-כלכלית שמעלה לדיון שיקולים של יעילות, צדק חלוקתי והמתח שביניהם, ואינה מצדיקה התערבות | 588 |
| 6 | על המשיבה לספק לעותרות שירותי פינוי וסילוק אשפה שמצטברת בנכסים נשוא העתירה, ולשאת בכל העלויות הנובעות מהפינוי, אלא אם יחוקק על-ידי המשיבה חוק עזר חדש שיקבע אחרת | 590 |
| 7 | על העירייה לספק לעותרת שירותי פינוי כל האשפה, אלא אם יחוקק חוק עזר שיקבע אחרת | 593 |
| 8 | נכונותה של העירייה לפנות את האשפה מהמתחם על חשבונה ומאידך דרישתה מבעלי העסקים לפנות בעצמם את הפסולת, תואמת את הוראות פקודת העיריות | 596 |
| 9 | האם המשיבה רשאית לגבות מחברי הקבוצה אגרת פינוי אשפה, בגין פינוי אשפה בכמות בסיסית, בנוסף לתשלומי הארנונה המשולמים על-ידם לקופת העירייה? האם גביית אגרת פינוי אשפה מבלי שנקבעו קריטריונים ברורים בחוק העזר להגדרת כמות "אשפה חריגה" הינה כדין? | 598 |
| 10 | "החזרת הדוכן לקדמותו" - התביעה נדחתה באין סמכות | 600 |
| 11 | לא נדרש בשלב זה להכריע בשאלת תוקפו של חוק העזר כמקור לביצוע אכיפה כנגד המשתלה המתנהלת במקום, זאת כתחליף לאמצעי האכיפה שבחקיקה הראשית - חוק התכנון והבניה וחוק רישוי עסקים | 602 |
| | פרק ד': חוק תאגידי ביוב ומים, התשס"א-2001 | 605 |
| 1 | כללי | 605 |
| 2 | כללים בדבר תעריפים | 607 |
| 3 | כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכות הביוב), התשע"א-2011 | 610 |
| 4 | דוגמאות ותקדימים | 612 |

| | |
|--|--|
| פרק ה': היטלים מכוח חוקי העזר.....661 | |
| 1. כללי.....661 | |
| 2. היטל סלילה מכוח חוקי העזר.....661 | |
| 3. היטלי סלילה וביוב - מועד התגבשות החיוב, ביחס לכל אחד | |
| מההיטלים, ומועד היווצרות עילת התביעה.....662 | |
| 4. קבלת עתירה נגד חיוב בעלת נכס באגרות והיטלי פיתוח עשרות שנים | |
| לאחר שהנכס נבנה דרישת העירייה בלתי-סבירה ובלתי חוקתית, שכן | |
| כל העילות עליהן הסתמכה היו חסרות בסיס.....663 | |
| 5. התקבלה בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד עיריית עכו שגובה | |
| סכום גלובלי בעבור זכות החנייה.....666 | |
| 6. המתחם הפרטי יוותר כחניה ציבורית על-פי צו השימוש המקורי. | |
| בחלוף התקופה תהא המועצה רשאית לתת לחפ"ק או למי מטעמה | |
| היתר ורישיון עסק להפעיל מגרש חניה פרטית בתשלום.....669 | |
| 7. הוכח מעל לכל ספק סביר כי הנאשם העמיד את רכבו בניגוד לתמרוך | |
| אין עצירה.....671 | |
| 8. גביה של אגרות חניה על-ידי המשיבה בתחום העיר אשקלון - לא | |
| הוכח כי מדובר בגביה שלא כדין על-ידי הרשות.....672 | |
| 9. עבירת חניה שלא כדין - המאשימה הוכיחה את יסודות העבירה | |
| מעבר לכל ספק סביר ולא עלה בידי הנאשם לסתור חזקת התקינות | |
| העומדת לרשות.....676 | |
| 10. אין מקום לחייב את העירייה בהשבה, באשר חוק העזר מאפשר | |
| לחייב את המשיבה בהיטל סלילה, בגין חלקה היחסי בתשתיות | |
| הסלילה.....677 | |
| 11. לעותרת נדלחה דרישה לתשלום היטל סלילה. הדרישה נשלחה | |
| לעותרת בהתאם לחוק העזר לחדרה (סלילת רחובות), בשל היותה בעלת | |
| זכויות בנכס הגובל לכביש - נקבע כי העותרת היא בבחינת חוכרת של | |
| "נכס גובל".....679 | |
| 12. הכללת השטחים במכנה היתה זניחה ומובילה אך להפחתה מינורית | |
| בחיוב התובעות, אזי ניתן היה לחייב שטחים אלו גם אם לא נכללו | |
| במפורש בתחשיב.....680 | |
| 13. משביקש הבעלים למכור את הנכס ולצורך כך לקבל אישור עירייה | |
| להעברת הזכויות, היתה העירייה רשאית לדרוש ממנו לשלם את | |
| ההיטלים, בסכום הנגזר ממכפלת שטחה הכולל של הקרקע בתעריף | |
| הקבוע בתוספת.....683 | |
| 14. חלק מדמי הפיתוח שימשו לסלילת כבישים עירוניים, יש להפחית | |
| את היטל הפיתוח בהתאם.....684 | |
| 15. נדחתה בקשה לאישור תובענה כייצוגית שהוגשה נגד עיריית | |
| הרצליה בגין גביה בלתי-חוקית של היטלי פיתוח - מדיניות תואמת | |
| את הוראות הדין.....686 | |

| | |
|---|------------|
| 16. התנהלותה של המועצה בכל הנוגע לגביית היטלי סלילה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק העזר ועם ההלכה שנפסקה - נדחתה בקשה לייצוגית נגד המועצה המקומית כפר שמריהו בגין גביית היטלים שלא כדין..... | 687 |
| 17. לא נמצא כי נפל פגם בחיוב העותרת בהיטל שצ"פ, המצדיק את ביטול החיוב..... | 691 |
| פרק ו': היטלים מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965..... | 695 |
| 1. היטלי פיתוח..... | 695 |
| 2. המרת תשלומים בגין היטלי פיתוח בערביות..... | 698 |
| 3. סלילה - חיוב..... | 702 |
| פרק ז': היטל השבחה..... | 703 |
| 1. הדין..... | 703 |
| 2. הגדרה ומהות..... | 703 |
| 3. בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות ו"התאריך הקובע"..... | 710 |
| 4. עקרונות יסוד..... | 714 |
| 5. חובת תשלום היטל השבחה על ברי רשות..... | 715 |
| 6. היטל השבחה - שומה שגויה - האם זכאי התובע לפיצוי בעקבות נזקים שנגרמו לו לטענתו, בעטיה של שומת היטל השבחה שגויה שהוצאה לדירתו?..... | 717 |
| 7. היטל השבחה - האם המבקשת שילמה את מלוא חובה למשיבה בגין היטל השבחה?..... | 718 |
| 8. מעמדו של שמאי מכריע..... | 719 |
| 9. יזם בתקופת פיתוח נמצא במעמד של חוכר לדורות לצורך תשלום של היטל השבחה - שינוי הלכת "קניית"..... | 720 |
| 10. היתר בניה ניתן על-ידי הוועדה המקומית בעקבות תכנית מתאר ארצית. האם המועד הקובע לצורך שומת היטל השבחה הוא מועד אישור תכנית המתאר הארצית או יום הנפקת היתר הבניה?..... | 721 |
| 11. הנכס במועד הקובע לא היה בניין מגורים כמשמעותו בתכנית ס', ועל-כן החיוב בהיטל השבחה בטל..... | 721 |
| 12. נטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר ואולם בין אם הנטל הוא מוגבר ובין אם לאו העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה..... | 723 |
| 13. אין עילה להתערבות בשומות המכריעות - סוגיית קביעת מקדמי דחיה/כמו גם התחשבות/אי-התחשבות במרכיב המושע לצורך השומה המכרעת הינן סוגיות המצויות בלב שיקול-הדעת השמאי הנתון לשמאית המכריעה..... | 724 |

| | |
|---|-----|
| 14. קביעת השמאי המכריע לפיה השימוש המיטבי בחלקה לפי תכנית חד/35 הוא לשני מבנים דו-משפחתיים וסה"כ 4 יח"ד, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית..... | 724 |
| 15. אכן נפלו טעויות משפטיות בקביעות מושא השומה המכרעת. יחד-עם-זאת, בנסיבות המקרה העוררת לא הוכיחה כי מתקיים שיפור תכנוני מעצם מתן ההקלה..... | 725 |
| 16. ההסכם נושא החיוב אינו מהווה מימוש זכויות במקרקעין, שכן הזכות המועברת אינה חכירה לדורות..... | 725 |
| 17. יישום המבחן העובדתי האם שטחי המרפסות נכללים בגדר 25 מ"ר המותרים מכוח התמ"א נערך על-ידי השמאי המכריע ואין מקום להתערבות בקביעותיו העובדתיות הללו..... | 725 |
| 18. אין עילה להתערבות בהחלטת השמאי המכריע, אשר התבססה על אדנים עובדתיים ומשפטיים ראויים..... | 726 |
| 19. בשומת המשיבה נקבע בדין היטל השבחה על-פי חלקם היחסי של העוררים..... | 726 |
| 20. בהתעלמות מוחלטת משומת פן וללא כל נימוק בזמן אמת, חייבה הוועדה המקומית את העוררים בהיטל השבחה גבוה יותר מיתר בעלי הזכויות בתכנית, על בסיס שומה חדשה..... | 727 |
| 21. חיוב בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה - הוועדה המקומית תתקן את שומתה..... | 728 |
| 22. השמאי המכריע חייב כדין בגין זכויות הנתונות למקרקעין שעל-מנת לממשן יש צורך בהקלה לקווי בניין או ניווד בין קומות, תוך שהוא ייחס להן שווי מופחת - וכדין עשה..... | 730 |
| 23. משהעוררת לא הוכיחה כי היא זכאית להקים את מרתפי החניה מכוחה של תמ"א 38 דין טענותיה להידחות. שכן, כאמור הפטור חל אך על הזכויות שניתנו במסגרת התמ"א..... | 731 |
| 24. לא נפלה כל טעות בשומה המכרעת בסוגיה היחידה שעלתה וכי צדק השמאי המכריע כאשר קבע כי על-פי הוראות התכנית המפורטת יש חובה להתקין מקומות חניה רק על-פי התקן הקבוע בתכנית חד/1212 וכי ניתן להתקין 43 מקומות חניה מתוכם, על הקרקע במקום בתת הקרקע..... | 731 |
| 25. הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר. העוררים לא עמדו בנטל להוכיח כי לא היה מקום לתת את ההקלה..... | 731 |
| 26. השבחה לזימון זכויות בניה - תכנית ש/1122א אינה מהווה תכנית מפורטת ביחס למקרקעין..... | 731 |

27. על השמאי המייעץ יהיה להצביע בשומתו על אותן זכויות בניה הכלולות בהסכמי השומה והמיוחסות לאותן תכניות עתידיות - שכבר שולם בגינן ההיטל כאמור - ולהימנע מחיוב נוסף בהיטל בגין אישורן בפועל של זכויות חופפות הכלולות בתכניות במקרה דנן732

28. צדקה הוועדה המקומית בטענתה כי תכנית 1900 ערכה שינוי תכנוני. דהיינו, בעוד שהתכנית התירה ב"אזור התעשייה" "תעשיות מסורתיות", ובהם בתי חרושת לסוגיהם, ולא שימושי היי-טק, ערכה תכנית 1900 שינוי תכנוני, והתירה באופן מפורש את השימושים להיי-טק ולמשרדי היי-טק732

29. העוררת לא הציגה התכנות לכניסה נפרדת וחיזונית למרתף אלא כל טענתה היא כי יש לראות בכניסה העורפית לבניין המובילה לחדר המדרגות הראשי משום כניסה חיזונית, העוררת לא הרימה את הנטל לעניין זה.732

30. לטעויות עליהן הצביעו העוררים - המחלוקות במהותן הן מחלוקות שמאיות המצריכות מינוי שמאי מייעץ733

31. לא הונח כל טעם סביר לשיהוי הרב בהגשת בקשות הפטור734

32. התיק הוחזר לשמאי המכריע, על-מנת שישום את ההשבחה הנובעת מן ההקלה בקווי הבניין לצורך הקמת מתקני החנייה735

33. התיק יוחזר לשמאי המכריע על-מנת שישום את ההשבחה, בהתייחס לחריגה מגובה נטו של 2.70 מ'737

34. אין ממש בטענת העורר כאילו הוא זכאי לזכויות בגין שבר יחידת דיור, שממילא אין מחלוקת כי לא ניתן לבנותה. גם אם ניתן היה לבנות במגרש 3 יח"ד ולא 2, עדיין היקף הזכויות היה באחוזים משטח המגרש כפי שמורה התכנית, ולא כנגזרת ממספר יחידות הדיור740

35. אין עילה להתערבות בהחלטת השמאי המכריע, אשר מתבססת על אדנים עובדתיים ומשפטיים ראויים.740

36. שני חיובים בהיטל השבחה - עם שינוי ההלכה, פעלה הוועדה המקומית על-פיה743

37. השימושים שעושה העוררת במקרקעין, לסופרמרקט שלא משרת כל מפעל באזור התעשייה ולא מהווה כל שימוש נלווה לאזור זה - אינם תואמים את השימושים המותרים באזור תעשייה בהתאם לתכנית המתאר. תכנית ח/152/3 הרחיבה את השימושים שהותרו באזורי התעשייה לצרכי מסחר ומכאן ההשבחה שנוצרה לעוררת.745

38. חיוב בהיטל השבחה על-ידי השמאי הכריע - מסקנה שמאית מנומקת בעניין המצוי בליבת שיקול-דעתו של השמאי המכריע, ולא הוצגה כל טענה המצדיקה התערבות בה745

39. נפל פגם בכך שלא נערכה בחינה בדבר הפרשי השווי בין שני מצבי התכנון, על רקע ההוראות השונות בדבר השימושים המותרים - התיק הוחזר לשמאי המכריע לצורך בחינה מחדש של שומתו.748

| | |
|------------------|--|
| 749 | פרק ח': גביית היטל ההשבחה |
| 749..... | 1. הליכי גביה - כללי |
| 750..... | 2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה" |
| 753..... | 3. איזון בין הסמכויות השונות |
| 754..... | 4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה |
| 755..... | 5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי |
| 756..... | 6. הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי |
| 760..... | 7. פקודת המיסים (גביה) והאכרזות |
| 763..... | 8. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה |
| 763..... | 9. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל |
| 763..... | 10. אמצעי אכיפה לגביית היטל ההשבחה |
| 767..... | 11. עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה |
| 767..... | 12. החיוב בגין היטל ההשבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון |
| 768..... | 13. פרשנות סעיף 11א לפקודת המיסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה |
| 769..... | 14. האם רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן את האישור הנדרש על-פי החוק לצורך השלמת רישום המקרקעין? |
| 771..... | 15. ערעור על דחיית ערר שהגישה המערערת על החלטה של שמאית מכריעה, בסכסוך שבין המערערת למשיבים |
| 773..... | 16. שאלת סמכותה ושיקול-דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר |
| 775 | פרק ט': הפחתה או ביטול של היטל ההשבחה |
| 777 | פרק י': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה |
| 779 | פרק י"א: קביעת שיעורו של היטל ההשבחה ושווי ההשבחה |
| 779..... | 1. כללי |
| 782..... | 2. מנגנון לחישוב ההשבחה עקב תכנית משביחה יחידה |
| 783..... | 3. מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות |
| 786..... | 4. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור? |
| 787..... | 5. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת" |
| 789..... | 6. אם נוכחה ועדת הערר לראות כי שומת היטל השבחה צפויה להביא לחיוב יתר על רקע השבחה שכבר שולם בגינה היטל בעבר, מוסמכת היא להורות על הפחתת הסכום שנגבה ביתר מסך היטל ההשבחה שנקבע |

| | |
|--|------------|
| 7. עליית מחיר בעקבות אישור תכנית היא השבחה, ואין בודקים מניין באה עליית השווי, אם עקב הרחבת זכויות ניצול, או עקב קיצה של המתנה לאישור התכנית | 791 |
| 8. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה | 792 |
| 9. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים | 794 |
| פרק י"ב: פטור מהיטל השבחה | 799 |
| 1. כללי | 799 |
| 2. המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור | 802 |
| 3. מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור | 803 |
| 4. הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית | 803 |
| 5. "בניה חדשה", הינה, בין השאר, בניית יחידות דיור חדשות על נכס קיים, וכי הפטור אשר בגדרי סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק אינו חל עליה | 810 |
| פרק י"ג: הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ | 811 |
| 1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 | 811 |
| 2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 | 813 |
| 3. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008 | 814 |
| 4. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981 | 819 |
| 5. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009 | 820 |
| 6. תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), התשמ"א-1981 | 823 |
| 7. תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981 | 824 |
| 8. תיקון שומה | 824 |
| 9. ערר דחיית הערכת היטל השבחה | 826 |
| 10. מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע | 826 |
| 11. ערעור מינהלי | 833 |
| 12. בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת | 833 |
| 13. סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה | 834 |
| 14. שמאי מכריע | 835 |

| | |
|-------------------|---|
| 915..... | פרק י"ד: התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע |
| 927 | חלק ג': גביית הארנונה והיטלים - הליכים |
| 927..... | שער א': כללי |
| 927..... | פרק א': מבוא |
| | פרק ב': דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - תקיפה ישירה ותקיפה עקיפה |
| 929..... | עקיפה |
| 929..... | 1. כללי |
| 929..... | 2. חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית |
| 930..... | 3. הליכי התקיפה - הפגמים השונים |
| 930..... | 4. סיכום |
| 933..... | פרק ג': איזון בין הסמכויות השונות |
| | שער ב': מסלולים משפטיים ומינהליים לגביית הארנונה והיטלים |
| 935..... | פרק א': סמכויות הגביה - הדין - סעיפים 305 עד 323א לפקודת העיריות |
| 935..... | פרק ב': דרכי הגביה |
| 939..... | 1. כללי |
| 940..... | 2. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה |
| 941..... | 3. חזקת התקינות של ההליך המינהלי |
| | פרק ג': הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי |
| 943..... | פרק ד': פקודת המיסים (גביה) והאכרזות |
| 945..... | 1. פקודת המיסים (גביה) |
| 954..... | 2. כללי |
| | 3. אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000 |
| 956..... | 4. תחולתו של סעיף 11א(1) לפקודה על חובות ארנונה שקדמו למועד פרסום האכרזה |
| 959..... | 5. עיכוב האכיפה המינהלית עד לבירור השגה או ערר |
| 961..... | 6. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה דלעיל |
| 963..... | 7. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל |
| 965..... | |
| 966..... | 8. ראיות - תדפיסי העירייה |
| 968..... | 9. פקודת המיסים גביה - דוגמאות ותקדימים |
| 1026..... | 10. אמצעי אכיפה העומדים לרשות המקומית |
| 324..... | 11. אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף |
| 1037..... | לפקודת העיריות |
| 1043 | פרק ה': תביעה אזרחית - שיפוטית |

| | |
|-----------|---|
| 1043..... | 1. מבוא..... |
| 1044..... | 2. תביעת הרשות המקומית על-פי בסדר דין מקוצר..... |
| | פרק ו': תביעת הרשות המקומית - תביעה ממוכנת ותובענה |
| 1075..... | אלקטרונית..... |
| | פרק ז': תביעת הרשות המקומית בהליך ישיר באמצעות ההוצאה |
| 1079..... | לפועל..... |
| 1079..... | 1. כללי..... |
| 1079..... | 2. הדין..... |
| | 3. נקיטת הליך בהוצאה לפועל שהוא ביצועו של פסק-דין נגד הנישום..... |
| 1082..... | |
| 1083..... | פרק ח': בת-המשפט לעניינים מקומיים..... |
| 1083..... | 1. מקום מושב ואיזור שיפוט..... |
| 1084..... | 2. הסמכות..... |
| 1086..... | 3. דין בית-משפט לעניינים מקומיים..... |
| 1086..... | 4. מינוי שופט..... |
| 1086..... | 5. שמירת זכויות..... |
| | פרק ט': תביעות בבית-משפט השלום - זוגמאות ותקדימים לשנת |
| 1089..... | 2021..... |
| | 1. האם הכרזה על מבנה כ"מבנה מסוכן" לפי חוק העזר לחיפה (מבנים מסוכנים), התשמ"ג-1983 פוטרת מתשלום ארנונה בגין המבנה שבעניינו ניתנה ההכרזה?..... |
| 1089..... | 2. החזר כספי ארנונה שנגבו עקב טעות מדידה..... |
| | 3. חוב ארנונה נהיה חלוט רק לאחר שמוצו הליכי ההשגה והערעור, או בחלוף המועד הקבוע להגשתם..... |
| 1090..... | 4. התנהלות האוטומטית של התובעת עולה כדי רשלנות רבתי..... |
| 1090..... | 5. תביעה כספית לתשלום חוב ארנונה כללית ואגרת שילוט בגין נכס עסקי..... |
| 1091..... | 6. חוב ארנונה - תיקון כתב תביעה..... |
| 1091..... | 7. אישיות משפטית נפרדת - אחריות לחוב..... |
| | 8. הנתבע התחזה כמי שמחזיק וחב כלפי התובעת את חיובי הארנונה, אינו רשאי לסגת מהתחייבות זו בדיעבד..... |
| 1092..... | 9. הודעת צד ג' תסרב את ההליך..... |
| 1092..... | 10. האם בעניינו יש לחייב את הנתבע בחוב הארנונה של החברה בעילות לחיוב אישי, אם לאו?..... |
| 1093..... | 11. תשלום חובות ארנונה - טענה כי הנתבעות מחזיקות ובעלות הנכס..... |
| 1093..... | 12. חברת אירועים - חוב ארנונה..... |
| 1093..... | 13. האם הנתבע החזיק בנכס לצרכי ארנונה בין השנים..... |
| 1094..... | 2015-2012?..... |

| | |
|--|-------------|
| 14. האם התביעה דן, המתייחסת לחוב ארנונה ואשר הוגשה על-פי תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ראויה להתברר בסדר דין מקוצר? | 1094 |
| 15. טענת "אינני מחזיק" | 1094 |
| 16. בקשה לעיקול זמני בתביעת ארנונה | 1095 |
| 17. פתיחת תיק איחוד בהוצאה לפועל | 1095 |
| 18. בקשה לביטול פסק-דין שניתן בהיעדר הגנה | 1096 |
| 19. קבלת אישורי מסירה - ביטול פסק-דין | 1096 |
| 20. התנגדות לביצוע שטר - ארנונה | 1097 |
| 21. חיוב של מחזיק שאינו מודיע על חדלות החזקתו | 1097 |
| 22. תביעת ארנונה - מוסד דתי | 1097 |
| 23. טענת "קיזוז" | 1098 |
| 24. האם התובע "החזיק" בנכס והאם בשל כך רשאית היתה הנתבעת לפעול מולו לגביית חובות ארנונה בגין הנכס? | 1098 |
| פרק י': תביעות בבית-משפט השלום - דוגמאות ותקדימים לשנת 2022 | 1099 |
| 1. הנתבע לא הוכיח את טענתו בדבר תשלום שוטף ויזום או תשלומי יתר בגין תקופת החוב | 1099 |
| 2. בקשה למתן צו עשה המורה על-פינוי נכס | 1099 |
| 3. האם החברה העבירה לנתבע נכסים שלא בתמורה או בתמורה חלקית? | 1100 |
| 4. החברה התפרקה ולא שילמה את חוב הארנונה, בעל השליטה במקרה דן הוא נתבע 2 ממנו ביקשה העירייה לפרוע את החוב | 1100 |
| 5. מועד מתן ההודעה על חדילת חזקה המאפשרת ביטול חיובי הארנונה | 1100 |
| 6. הנתבע נרשם כדין ובצדק בספרי התובעת כמחזיק בנכס מושא התביעה | 1101 |
| 7. הוכחת שטחו של המשרד | 1102 |
| 8. האם מדובר ב"מתחזק" | 1102 |
| 9. יתרת המבנה לאחר ההריסה | 1103 |
| 10. אחד מבני הזוג נרשם אצל התובעת כמחזיק יחיד ופשט רגל והתובעת מבקשת להיפרע מבן הזוג השני המחזיק ומתגורר בנכס | 1103 |
| חלק ד': עילות ערעור, תביעה והגנה | 1105 |
| שער א': השגה, ערעור על חיוב בתשלום הארנונה | 1105 |
| פרק א': מבוא | 1105 |
| פרק ב': הדין - חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 והתקנות | 1107 |

| | |
|--|-------------|
| 1. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 | 1107 |
| 2. תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 | 1108 |
| פרק ג': ערר על החלטת הרשות - הליך ייחודי - נושאים ספציפיים כמיצוה החוק ותקנות הערר | 1113 |
| 1. כללי | 1113 |
| 2. יש לסווג את המכבסה שבבעלות המשיב על-פי ההגדרה שבצו המיסים | 1114 |
| 3. קביעה אחרת שתוצאתה בטלות אוטומטית של חוב ארנונה, בגין סטייה חלקית ולא מהותית מדרישות החוק, תהא בלתי מאוזנת ובלתי מידתית ותחטא לאינטרס הציבורי | 1115 |
| 4. תביעת המשיב למתן סעד הצהרתי המורה למבקשת, רשות מקומית, לבטל דרישת תשלום ארנונה ומתן הנחה - הסמכות לדון בעתירה היא לבית-משפט לעניינים מינהליים | 1118 |
| 5. מאחר שזיקתם של משכירי הנכס לנכס קרובה, לצורך חיוב בארנונה, מזו של בעלי הנכס, והשליטה בנכס בפועל היתה בידיהם, יש לחייב את משכירי הנכס בתשלומי הארנונה בגין הנכס למצער החל מיום 01.07.10 | 1119 |
| 6. כאשר עילות ההשגה נופלות לרשימת העילות הקבועות בסעיף 3 לחוק הערר, על הנישום לפנות בהליכי הביקורת המינהלית הכוללים השגה למנהל הארנונה, ערר לוועדת הערר וערעור מינהלי לבית-המשפט לעניינים מינהליים | 1121 |
| 7. חלף פרק זמן של למעלה משבע שנים בין המועד שבו הפך החוב חלוט לבין המועד שבו נקטה העירייה, לראשונה, הליכים מינהליים לגבייתו. משכך בדין טען המערער כי חובו הנטען לעירייה - התיישן | 1122 |
| 8. לא נמצאה הצדקה לרישום ההערות - על העירייה לערוך מחדש את חשבון חיוביו של העותר | 1125 |
| פרק ד': השגה על קביעת ארנונה כללית - שני מסלולים | 1127 |
| פרק ה': סמכויות ועדת ערר מול סמכויות בתי-המשפט לערכותיהם | 1129 |
| פרק ו': סמכות והתנהלות ועדת הערר | 1135 |
| 1. שאלה משפטית (פרשנות צווי ארנונה), החורגת מגדר סמכותה העניינית של ועדת הערר וסמכותו של בית-המשפט לדון בה כבערעור מינהלי - הערעור נדחה | 1135 |
| 2. סמכות בית-המשפט וסמכות ועדת הערר | 1139 |
| פרק ז': ביקור במקום של ועדת ערר | 1143 |
| 1. כללי | 1143 |
| 2. חשיבות עריכת פרוטוקול הסיור | 1144 |

| | |
|----------|--|
| 1145 | 3. ביקור במקום ללא נוכחות בעלי הדין..... |
| פרק ח': | החלטת ועדת הערר שניתנה בטרם הושלם הדיון בפני הוועדה |
| 1149 | המקומית - העתירה התקבלה |
| פרק ט': | תגובת מנהל הארנונה להשגות - נטל ההוכחה של מסירת השגה |
| 1155 | למנהל מוטלת על המשיג על חיובי הארנונה |
| פרק י': | הגשת ערר בחלוף למעלה משנתיים מאז פנייתו הראשונה |
| 1159 | לעירייה - הבקשה נדחתה |
| פרק י"א: | האם נציגות בית המשותף רשאית לייצג את מחזיקי השטחים |
| 1163 | בבניין בכל הנוגע לחיובם בארנונה |
| פרק י"ב: | תוקף מינוייהם של חברי ועדת הערר - סמכות ועדת הערר לדון |
| 1165 | בטענה לפגיעה בהנאה מהדירות עקב בניית בית-אבות בסמוך אליהן - |
| 1169 | בקשת רשות הערעור נדחתה |
| פרק י"ג: | השגות לוועדת הערר בשפה הערבית - הבקשה נדחתה .. |
| 1173 | פרק י"ד: פגיעה בזכויות דיוניות |
| 1177 | פרק ט"ו: מכתבים לרשות כהשגה |
| 1181 | פרק ט"ז: אי-מיצוי הליכי הערר הקבועים בחוק |
| 1183 | פרק י"ז: בחלוף המועד להגשת השגה, הפך חיוב הארנונה לחוב שאינו |
| 1185 | במחלוקת - הערעור נדחה |
| 1189 | פרק י"ח: אמות-המידה למתן רשות ערעור |
| 1191 | פרק י"ט: קיפוח הזכות לטעון |
| 1193 | פרק כ': טענות נגד עצם חוקיות צו הארנונה יידונו בפני בית-המשפט |
| 1195 | המחוזי |
| 1201 | פרק כ"א: החלטת ועדת ערר שניתנה בשיהוי ניכר |
| 1203 | פרק כ"ב: הליכי גביה מינהליים ביחס לחובות ארנונה ומים שלא שולמו |
| 1205 | במשך שנים - המשיבים נכנסו בנעלי המורישות - הערעור |
| 1207 | התקבל |
| 1211 | פרק כ"ג: פקיעת תוקף המינוי של חברי הוועדה |
| 1217 | פרק כ"ד: הליכי השגה, ערר וסילוק על-הסף |
| 1223 | פרק כ"ה: משעותרת בחרה לברר את השגותיה בדרך של עתירה |
| 1223 | מינהלית ולא בדרך של השגה, או ערר, ולכן עתירתה נדחתה |
| 1223 | פרק כ"ו: המקרים בהם תינתן רשות לערער על החלטת ביניים, אם |
| 1223 | בכלל, הם מקרים חריגים - הערעור נמחק |
| 1223 | פרק כ"ז: טענת "איני מחזיק" - בערר מינהלי |
| 1223 | פרק כ"ח: חיוב בארנונה בגין חניית של נכס עסקי |
| 1223 | פרק כ"ט: בעוד למערער יש שליטה, גישה נוחה ושימוש במרפסת, |
| 1223 | לדיירים האחרים אין גישה נוחה למרפסת, וממילא הם אינם משתמשים |
| 1223 | במרפסת - הערעור נדחה |

פרק ל': חוות החיות שהוקמה במשק החקלאי, נוהלה תחת שם עסקו של המערער כדי להימנע מתשלום דמי ארנונה - בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס - הערעור נדחה 1229

פרק ל"א: השגות למנהל הארנונה על חיובי הארנונה - הבקשה נדחתה 1233

פרק ל"ב: העירייה הטילה על המשיבה חוב ארנונה, למרות שידעה, כי היא אינה המחזיקה בנכס - הבקשה נדחתה 1237

פרק ל"ג: לא נמצאו טעמים חריגים שיצדיקו את סתירת החזקה השוללת תחולה למפרע של חיובי הארנונה - הערעור התקבל 1243

פרק ל"ד: חיוב שטח שבמחלוקת כ"מרפסת" ולא כ"גג" - אופי השימוש בשטח לצורך סיווגו - הערעור נדחה 1245

פרק ל"ה: סיווגו של נכס (מרתף המשמש כמחסן) שלא פורט ולא סווג בצו הארנונה - הערעור התקבל 1251

פרק ל"ו: טענות עובדתיות המצויות בסמכות ועדת הערר - העתירה נדחתה 1255

פרק ל"ז: סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה - מבחן "השימוש האפשרי החוקי" - האם הייעוד התכנוני לצרכי סיווג נכס ריק לארנונה הינו על-פי ההיתר או על-פי התב"ע - הערעור התקבל בחלקו 1257

פרק ל"ח: "מבחן אובייקטיבי" אל מול "מבחן כלכלי" בבחינה האם הנכס הרוס או ראוי למגורים - הערעור התקבל 1263

פרק ל"ט: אמת-המידה לחיוב נכס ריק בארנונה היא השימוש החוקי המותר באותו נכס - הערעור התקבל 1269

פרק מ': הערר לא הוגש במועד הקבוע בחוק, ולכן רשאית היתה העירייה לנקוט בהליכי גביה מינהליים - העתירה נדחתה 1275

פרק מ"א: ערכאת הערעור לא חלקה על ממצאיה העובדתיים של ועדת הערר - הערעור נדחה 1277

פרק מ"ב: מועדים להגשת ההשגה 1279

פרק מ"ג: שיהוי סובייקטיבי אינו מחייב דחיית בקשה 1285

פרק מ"ד: חוסר מעש של המבקש להשיג 1287

פרק מ"ה: שונות - דוגמאות ותקדימים 1289

1. ערעור מינהלי על פסק-דינו של בית-משפט השלום, בשבתו כועדת הערר לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) 1289

2. האם רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן את האישור הנדרש על-פי החוק לצורך השלמת רישום המקרקעין? 1291

3. ערעור על דחיית ערר שהגישה המערערת על החלטה של שמאית מכריעה, בסכסוך שבין המערערת למשיבים 1292

4. שאלת סמכותה ושיקול-דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר... 1294

| | |
|--|-------------|
| 5. בקשה לאישור תובענה ייצוגית שעניינה השבת תשלומי היטל השמירה | 1295 |
| 6. ערעור על קבלת עתירה נגד החלטת המערערת לחיוב בהיטלי סליחה ותיעול | 1297 |
| 7. ביטול דרישה לתשלום היטל תיעול והיטל שטחים ציבורים פתוחים | 1299 |
| 8. האם מוסמכת ועדת הערר לענייני ארנונה לדון ולהכריע בטענת 'איני מחזיקי' של נישום, בהיות המסמכים המבססים כביכול את חיובו בארנונה מזוייפים? | 1301 |
| 9. בקשה לביטול פסק-דין שניתן בהיעדר התייצבות | 1301 |
| 10. כשלים בהתנהלות עירייה הנוגעים למתחם מסחרי | 1303 |
| 11. חיוב המערערת בגין המערכת הפוטו-וולטאית שעל גגות נכסיה | 1303 |
| 12. עתירה להורות כי העותר איננו חב בחובות ארנונה | 1305 |
| 13. ערעורים על קביעת ועדת הערר לענייני ארנונה, ולפיה חדרי נוחיות במסדרון קומתי בבנייני משרדים, הפתוחים ומשמשים את כל באי הקומה, הם "שטח משותף" הפטור מארנונה | 1306 |
| 14. בקשה להנחה בארנונה | 1307 |
| 15. ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה | 1308 |
| 16. עניינו של חניון תת-קרקעי - שטחי החניה בחניון יחוייבו בארנונה לפי תעריף של חניון בתשלום ואילו שטחי המעבר בחניון יהיו פטורים מארנונה | 1309 |
| פרק מ"ו: ערעורים מינהליים בענייני ארנונה - בתי-משפט לעניינים מינהליים - דוגמאות ותקדימים לשנת 2021 | 1311 |
| 1. שאלת סיווג הנכס | 1311 |
| 2. "רשות חינוך מקומית" | 1311 |
| 3. קומת השוכרים - "מגורים" או "מלון" | 1312 |
| 4. התיישנות ושיהוי | 1312 |
| 5. הראיות שהציגה העותרת אינן מצביעות על התיישנות ולא על עילה כלשהי למחיקת החוב | 1312 |
| 6. העותר מבקש להגיע להסדר חובות לפי נוחיותו באמצעות הגשת העתירה וזאת אין לקבל | 1313 |
| 7. פטור מארנונה בגין שטח בית כנסת | 1313 |
| 8. אישור הסדר פשרה | 1314 |
| 9. הדיון בטענות העותר אינו בסמכות בית-המשפט המינהלי בהליך של עתירה מינהלית | 1314 |
| 10. עיכוב הליכי כינוס נגד מי שאינו צד להליך | 1315 |
| 11. הסמכות להטיל ארנונה כללית מסורה למועצת הרשות המקומית ועליה לקבל החלטה בעניין ארנונה כללית | 1315 |

| | |
|---|-------------|
| 12. מקום בו הוגשה השגה באיחור, הרי שהעירייה רשאית שלא לראות בה השגה | 1316 |
| 13. שנות מס במחלוקת | 1316 |
| 14. אין במקרה דנן חריג המצדיק עיכוב ביצוע לחיובים כספיים | 1317 |
| 15. חיובים רטרואקטיביים | 1317 |
| 16. טענות העותרת בדבר פינויה מדירת החי"ל בעורמה/מצג שווא/משיקולים זרים | 1318 |
| 17. יש לסווג את המכבסה שבבעלות המשיב על-פי ההגדרה שבצו המיסים | 1319 |
| 18. ארנונה בסיווג "שירותי אולפן שידור" | 1320 |
| 19. סיווגן של הנכסים בסיווג מחסנים ובסיווג קרקע | 1321 |
| 20. המשמעות שיש לתת למתן החלטה - קביעת ועדת הערר | 1321 |
| 21. חוקיות וסופיות החיוב לאחור | 1322 |
| פרק מ"ז: ערעורים מינהליים בענייני ארנונה - בתי-משפט לעניינים מינהליים - דוגמאות ותקדימים לשנת 2022 | 1323 |
| 1. שאלת החיוב הרטרואקטיבי | 1323 |
| 2. זכויות לרכישת הנכס | 1323 |
| 3. מדידת שטח המבנה | 1323 |
| 4. טענת השיהוי | 1324 |
| 5. טענת המבקשים שלפיה הנכס נשוא המחלוקת שהינו מבנה לתעשייה | 1324 |
| 6. בכל הנוגע לעילת לשון הרע יש לבחון כל פרסום לגופו וכל פרסום מהווה מסכת עובדתית בפני עצמו | 1325 |
| 7. חיוב של דמי ארנונה בגין חניון מקורה שמצוי במרכז מסחרי | 1325 |
| 8. בין הצדדים ניטשת מחלוקת עובדתית הן ביחס למהות החיוב ודרך חישובו, הן באשר לסיוג הנכס לצרכי ארנונה, והן ביחס לשטח הנכס | 1326 |
| 9. גביית חובות ארנונה מחברות, ובמיוחד מחברות פרטיות שהפסיקו את פעילותן | 1326 |
| 10. הטלת עיקול עקב אי-תשלום חוב | 1327 |
| 11. ארנונה שנגבתה שלא כדין | 1327 |
| 12. התיישנות ושיהוי | 1328 |
| 13. חוסר תום-לב ואי נקיון כפיים | 1328 |
| 14. האם יש להתאים את שטח הנכס שמחוייב בארנונה לשטח המושכר לפיו שילמה העירייה פיצוי לעותרים? | 1329 |
| 15. חיוב רטרואקטיבי של ארנונה | 1330 |
| 16. האם התנהלה העירייה בסמכות ובאופן סביר? | 1330 |

| | |
|--|-------------|
| 17. התנהלות המשיבה אינה הולמת התנהלות ראויה של רשות ציבורית..... | 1331 |
| 18. עדכון שטח הנכס וחיוב רטרואקטיבי..... | 1331 |
| 19. סיווגם של הנכסים לצורך החיוב בארנונה..... | 1331 |
| 20. האם כשמדובר בגביה מנהלית יש במשלוח חוזר ונשנה של התראות לכתובת שבה לא מתגוררת העותרת, כדי לעכב את מרוץ ההתיישנות של החוב?..... | 1332 |
| 21. טענת ההתיישנות שהעלו העותרים נגד גביית החוב..... | 1332 |
| 22. אי-המצאת כרטסת הנהלת חשבונות של אחד מן הגופים המסחריים שהתקשר עם העירייה..... | 1333 |
| פרק מ"ח: פסיקת בית-המשפט העליון לשנת 2021..... | 1335 |
| 1. פסק-דין משלים בשאלה: מהו סיווג הארנונה שיחול על הנכסים..... | 1335 |
| 2. מתן ארכה למבקשת לצורך הגשת ערעור לבית-המשפט המחוזי..... | 1335 |
| 3. האם "חוב ארנונה סופי" בסעיף 8(ג) פירושו חוב שכולו סופי, כשיטת המבקשת, או גם חלק סופי מחוב שחלקו האחר נתון להליכי השגה, כגישת המשיבה?..... | 1335 |
| 4. קיומו של סעד חלופי שחוסמת את השער בפני העתירה..... | 1336 |
| 5. סמכות המועצה האזורית לגבות תשלומי ארנונה..... | 1337 |
| 6. אין מקום לנקיטת הליכי גביה על נכסי החייב..... | 1337 |
| 7. גובה החיוב בארנונה ואופן חישוב שטח הנכסים..... | 1337 |
| 8. צו מניעה זמני האוסר על ביצוע הליכי כינוס עד למתן פסק-דין בהליך העיקרי..... | 1338 |
| 9. מי היה המחזיק בנכס הממוקם על גג קניון?..... | 1338 |
| 10. על מי מוטל פינוי אשפה ממפעלים?..... | 1339 |
| שער ב': העתירה המינהלית..... | 1341 |
| פרק א': בתי-משפט מינהליים - מבוא..... | 1341 |
| פרק ב': הסמכות המקומית והעניינית של בית-המשפט לעניינים מינהליים..... | 1345 |
| 1. הסמכות המקומית..... | 1345 |
| 2. הסמכות העניינית..... | 1345 |
| פרק ג': העברת דיון בעתירה מינהלית..... | 1349 |
| פרק ד': עילות, סמכויות וסעדים..... | 1351 |
| 1. כללי..... | 1351 |
| 2. זכות העמידה..... | 1351 |
| 3. השיהוי..... | 1353 |
| 4. נקיון כפים..... | 1354 |
| 5. הסמכות למנות מומחים..... | 1355 |

| | |
|-------------|--|
| 1356 | 6. קיומו של "דיון מוקדם" במסגרת ההליך המינהלי |
| 1356 | 7. מהו גוף הממלא תפקיד ציבורי על-פי דין |
| 1359 | פרק ה': סדרי הדין בבתי-המשפט המינהליים |
| 1359 | 1. כללי |
| 1359 | 2. סדרי הדין בעתירה מינהלית |
| 1359 | 3. המועד להגשת עתירה (תקנה 3, 4) |
| 1364 | 4. שיהוי - שלושת היסודות |
| 1369 | 5. הארכת מועד להגשת העתירה - תקנה 3(ג) לתקנות (סדרי דין) |
| 1371 | 6. כתב העתירה (תקנה 5) |
| 1431 | פרק ו': הרשות המקומית והאזרח במישור העתירה המינהלית |
| 1431 | 1. עתירה מינהלית התוקפת החלטה של ועדת ערר, אינה אפשרית על-פי החוק והפסיקה - הבקשה התקבלה |
| 1432 | 2. הטענה, כי העותרים אינם מחזיקים נטענה כטענה סתמית, ללא כל פרט תומך - העתירה נדחתה |
| 1434 | 3. העותר לא הגיש כל ראיה לחילופי המחזיקים בנכס ולהשכרתו - העתירה נדחתה |
| 1435 | 4. העותר הקים עמותה על-מנת לנסות להימנע מתשלום ארנונה עבור הנכס, בעוד שלמעשה העותר הפעיל בנכס חדר כושר - העתירה נדחתה |
| 1437 | 5. בנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג "איני מחזיק" בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות, אך לא כך בנושאים עובדתיים וטכניים - העתירה נדחתה |
| 1443 | 6. העותר נרשם כמחזיק בנכסים על-סמך ביקורת אקראית שהעירייה קיימה בנכס - העתירה התקבלה |
| 1449 | 7. בהטלת ארנונה לראשונה, ההלכה היא שהטלת הארנונה אינה טעונה אישור של השרים - הערעור נדחה |
| 1453 | 8. חיוב ארנונה על נכס שנטען, כי לא היה בשימוש ולא היה ראוי לשימוש - הערעור נדחה |
| 1458 | 9. האם נציגות בית המשותף רשאית לייצג את מחזיקי השטחים בבניין בכל הנוגע לחיובם בארנונה? |
| 1460 | 10. תובענה ייצוגית - האם המילה "אחר" מוסבת אל הכלל? |
| 1461 | 11. בקשה לעיכוב ביצוע פסק-דין - השבה של 8,214,000 ש"ח בגין גביית יתר של ארנונה |
| 1463 | 12. בקשה לאישור תובענה ייצוגית - הטלת היטל על-פי תחשיב הלוקה בשגיאות |

| | |
|--|------------------|
| 13. אישור הודעת חדילה - גובה ההוצאות הנגבות עבור הפעלת אמצעי | |
| אכיפה כנגד סרבני תשלום, מסוג של הודעות דרישה הנשלחות בדואר | |
| רגיל ובדואר רשום | 1464..... |
| 14. בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית - השבת כספים שנגבו | |
| ביתר, הן מחמת חיובים רטרואקטיביים פסולים הן מחמת חיוב | |
| בריבית פיגורים | 1465..... |
| 15. תובענה ייצוגית להשבת כספים שנגבו ביתר בגין תוספת ל"היטל | |
| תיעול" - גובה הגמול ושכ"ט | 1467..... |
| 16. בקשה לאישור הסדר פשרה - חיוב חברי הקבוצה שלא כדין לפי חוק | |
| העזר לחיפה (שמירת הסדר והנקיון) | 1469..... |
| 17. חיוב בסכומים עודפים שלא כדין בשל טעות שנפלה במחשב - | |
| פסיקת גמול ושכ"ט | 1469..... |
| 18. השבת הוצאות גביה בלתי-חוקיות | 1470..... |
| 19. בקשה לאישור תובענה ייצוגית - גביה שלא כדין וביתר של הוצאות | |
| אכיפה | 1471..... |
| 20. גביית ארנונה שלא כדין | 1472..... |
| 21. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעילת השבה - תעריף הארנונה החל | |
| על חצרות בתי קפה ומסעדות | 1472..... |
| 22. הודעת חדילה בדרך של פרסום הודעה לציבור בדבר האפשרות | |
| לקבל פטור מתשלום החוב, חלף ביצוע החדילה מגביית חובות אלה | |
| באופן עצמאי | 1474..... |
| 23. גביה של ארנונה, מנישומים המחזיקים במשטחי חניה בבניינים | |
| שאינם משמשים למגורים | 1475..... |
| 24. גביית הוצאות/אגרות גביה ואכיפה באופן בלתי-חוקי | 1476..... |
| 25. איחור בגביית התשלום ותשלום ריבית בגינו | 1477..... |
| 26. חישוב השטחים תשלום לארנונה בניגוד ללשון צו הארנונה | 1478... |
| 27. בקשה לסילוק על-הסף של התובענה הייצוגית להשבת כספי | |
| ארנונה | 1480..... |
| שער ג': תביעות ייצוגיות | 1483..... |
| פרק א': מבוא | 1483..... |
| 1. התנאים לאישור תובענה ייצוגית לאור חוק תובענות ייצוגיות, | |
| התשס"ו-2006 | 1483..... |
| 2. התובענה הייצוגית ביחסים שבין הרשות המקומית והאזרח | 1484..... |
| 3. עילת תביעה אישית | 1486..... |
| פרק ב': עילת התביעה של השבת כספי ארנונה שנגבו שלא כדין | 1487 .. |
| 1. אין להחריג את המדינה בסוגיית התביעה הייצוגית | 1487..... |
| 2. הוראת סעיף 9 לחוק - חדילת הרשות מן הגביה | 1489..... |
| 3. תביעות השבה נגד רשות | 1491..... |

פרק ג': האם תוקפו של אישור להעלאת תעריפי הארנונה מוגבל לאותה
 שנת הכספים שלה הוא ניתן 1493

פרק ד': האם חייבה המשיבה נישומים בתשלומי ארנונה בתעריף העולה
 על התעריף המירבי על מחזיקי קרקע תפוסה 1495

פרק ה': האם יש לפסוק גמול למבקש ושכר-טרחה לבא-כוחו במסגרת
 תובענה ייצוגית להשבת חיובי ריבית פיגורים בתשלומי הארנונה לאחר
 שהמבקשת הגישה הודעת חדילה 1497

פרק ו': האם התקיימה הצדקה לאשר את התובענה כתובענה ייצוגית
 בגין חוקיות תעריף הארנונה שגבתה המשיבה 1499

פרק ז': האם יש לעכב ביצוע פסק-דין בגדרו התקבלו תביעות במספר
 תובענות ייצוגיות נגד המבקשת שעניינן נגע בחישוב ההנחה מארנונה לה
 היו זכאים סוגים שונים של מחזיקי דירות כאשר נקבע כי על המבקשת
 להשיב את הפרשי הארנונה שנגבו ביתר 1501

פרק ח': התנאים לקיום דיון נוסף לעניין אישור התביעה כתובענה
 ייצוגית נגד המשיבה בטענה כי המשיבה לא היתה רשאית לשנות גישתה
 בעניין שיעורי ההנחה בארנונה 1503

פרק ט': האם השיטה בה קבעה העירייה את חבותם של מחזיקי נכסים
 עסקיים קטנים בארנונה חוקית, על-מנת לבסס אפשרות סבירה
 שהתובענה הייצוגית תוכרע לטובת קבוצת התובעים המיוצגת 1505

פרק י': התעלמות מהטבת הארנונה המגיעה למבקשים - אזרחים
 ותיקים 1507

פרק י"א: תשלום בפיגור והוספת הפרשי הצמדה וריבית לסכומים
 ששולמו 1509

פרק י"ב: החזרת תשלומי חובה שנגבו ביתר 1511

1. האם יש לקבל את הבקשה לאישור תביעה ייצוגית בשל כך שהמשיבה
 לא החזירה לנישומים תשלומי חובה שנגבו ביתר, אף שרשמה בגינם
 יתרת זכות לטובתם, אך לא יידעה אותם כי נוצרה לטובתם יתרת זכות
 וגבתה ריביות מיותרות מבלי להתחשב ביתרות הזכות? 1511

2. קמה לקבוצה עילת השבה בגין גביית כספים בחוסר סמכות על-ידי
 הנתבעת 1512

פרק י"ג: גביה שלא כדין של תשלומי פיגורים 1515

פרק י"ד: קבלת הודעת חדילה לפי סעיף 9(ב) לחוק 1517

פרק ט"ו: חוק העזר - אבחנה בין כמויות אשפה בסיסיות אשר העירייה
 מחוייבת לפנות בתמורה לתשלום מיסי הארנונה ובין כמויות אשפה
 חריגות אשר נדרש מימון נוסף לשם פינויין 1519

פרק ט"ז: האם ההנחה בארנונה לאזרח ותיק שמקבל קצבת זקנה לנכה
 צריכה להינתן באופן אוטומטי, או שמא יש תנאים שצריך הזכאי לקיים
 לפני קבלת ההנחה 1521

פרק י"ז: גמול ושכר-טרחה 1523

1529 פרק י"ח: גביה משטחים משותפים

פרק י"ט: סיווג מכוני קוסמטיקה, מכונים לטיפוח הציפורניים ומכוני קעקועים לצורכי ארנונה 1531

פרק כ': סיווג לא נכון של נכסים 1533

פרק כ"א: עיגול שטחים 1535

פרק כ"ב: תשלום שגבתה המשיבה אשר כונה "אגרת אשפה" איננו כזה, כי אם תשלום קבוע שיש לו סממנים מובהקים של מס (או של ארנונה) ולא של אגרה 1537

פרק כ"ג: האם תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין, כאשר השאלה העיקרית שבמחלוקת היא האם נעשתה גביית ארנונה שלא כדין 1539

פרק כ"ד: גביה רטרואקטיבית 1543

פרק כ"ה: האם יש לאשר את התובענה כתובענה ייצוגית, ולתת סעד של השבה כספית של סכומים ששולמו בארנונה אשר שטח נכסיהם לא הסתיים במ"ר שלם 1545

שער ד': סעדים זמניים בהליכים בין הרשות המקומית והאזרח 1549

פרק א': הדין - תקנות 94 עד 128 לתקנות 1549

פרק ב': דברי הסבר 1559

שער ה': עילות הגנה ותביעה 1563

פרק א': התיישנות 1563

1. טענת התיישנות 1563

2. עתירה לביטול עיקול בגין חובות הארנונה - התיישנות - העתירה התקבלה 1566

3. טענות התיישנות ושיהוי בנקיטת הליכים - העתירה נדחתה 1569

4. אין בתקופה שבמהלכה נקטה רשות מקומית הליכי גביה מינהליים לגביית חובות ארנונה כדי להשהות את תקופת התיישנות - התביעה התקבלה בחלקה 1571

5. התיישנות-מעשה בית-דין ושימוש לרעה בהליך משפטי 1578

6. האם המשיבה היתה פטורה מתשלום ארנונה או שחבה בתשלום ארנונה, בין היתר, מחמת התיישנות? 1580

7. ביטול הליכי גביה מינהלית לשם גביית חובות ארנונה מחמת התיישנות 1584

8. טענת ההתיישנות והליכי גביה 1585

9. נקיטת הליכי גביה מינהלית בגין חובות שהתיישנו - העתירה התקבלה בחלקה 1586

10. התיישנות - שיהוי 1590

| | |
|--|-------------|
| 11. האם הליכי גביה מינהליים שנקטו על-ידי רשות מינהלית עוצרים את מרוץ ההתיישנות בהליך אזרחי? | 1591 |
| 12. התיישנות בהליכי גביית חיובי ארנונה | 1592 |
| 13. בקשה לסילוק התביעה על-הסף בטענת התיישנות בהתבסס על חוק ההסדרים | 1593 |
| פרק ב': השבת תשלומי ארנונה | 1595 |
| 1. כללי | 1595 |
| 2. סעד של השבת סכומים שנגבו ביתר ניתן לתבוע בבית-המשפט האזרחי, שכן בבית-המשפט המינהלי סעד זה אפשרי רק במסגרת של תובענה מינהלית ייצוגית - העתירה נדחתה ברובה | 1596 |
| פרק ג': טענת התרשלות של הרשות המקומית | 1603 |
| פרק ד': טענת מניעות והשתק | 1605 |
| פרק ה': החזקת כספי ארנונה שיש להשיבם | 1607 |
| פרק ו': הרשות גבתה חוב ארנונה שלא כדין - התביעה התקבלה .. | 1611 |
| פרק ז': חיוב וגביית דמי ארנונה שלא כדין - התביעה נדחתה | 1615 |
| פרק ח': הנישום לא החזיק בנכס | 1619 |
| פרק ט': טענת הסתמכות המבוססת על אי-גביית ארנונה - הבקשה נדחתה | 1623 |
| פרק י': הסכמה על הסיווג | 1627 |
| פרק י"א: היעדר אישור השר | 1631 |
| פרק י"ב: הגנת העירייה - הגנת תקציב - טענת שיהוי | 1633 |
| 1. פטור מהשבה | 1633 |
| 2. שיהוי | 1633 |
| 3. הסעד העיקרי בתביעה הינו סעד כספי מובהק להשבת סכומים שנגבו ביתר, על-כן, סעד זה הינו בסמכות בית-המשפט האזרחי, ולא בסמכותו של בית-המשפט לעניינים מינהליים - הבקשה נדחתה | 1635 |
| שער ו': תובענות ייצוגיות בענייני ארנונה - דחיה - אישור - חדילה - הסכמים פשרה והסתלקות - דוגמאות ותקדימים | 1637 |
| פרק א': תובענות ייצוגיות שאושרו ונדחו | 1637 |
| 1. השבת כספים שנגבו בגין אגרת תיעול - אישור הסדר פשרה-הסדר הפשרה הביא להפחתת תוספת ההיטל מ- 15% ל- 11.25% מתעריף ההיטל הקבוע בחוק העזר. כמו-כן הוסכם כי כל חבר קבוצה אשר שילם מעבר ל- 11.25% מההיטל, יזוכה בהתאם | 1637 |
| 2. השבת כספים שנגבו כארנונה מיוחדת - שירותי כבאות - הבקשה אושרה-התקבלה תובענה ייצוגית שהוגשה נגד עיריית גבעתיים - עליה להשיב את הכספים שגבתה שלא כדין | 1639 |

| | |
|-----|--|
| 3. | חיוב בארנונה לגבי שטחים שלא חוייבו בעבר - חיוב רטרואקטיבי - בנסיבות העניין המחלוקת המשפטית שבין הצדדים על דקויותיה, לא נדונה ולא הוכרעה עקב הסכמת העירייה לקבלת הפרשנות המומלצת על-ידי היועמ"ש ועל-ידי בית-המשפט, ועקב הסכמתה לפעול בהתאם להוראות פסק-הדין החלקי ולהשיב את תקבולי היתר1642 |
| 4. | גביה שלא כדין של אגרת שמירה - נדחתה בקשה לאישור תובענה כייצוגית שהוגשה נגד המועצה המקומית תל מונד - חוק העזר מכוחו גבתה אגרת שמירה תקף ומחייב.....1644 |
| 5. | העברה פסולה של כספים בין תאגיד המים לעירייה.....1648 |
| 6. | תובענה ייצוגית - האם המילה "אחר" מוסבת אל הכלל?.....1648 |
| 7. | בקשה לעיכוב ביצוע פסק-דין - השבה של 8,214,000 ש"ח בגין גביית יתר של ארנונה.....1650 |
| 8. | בקשה לאישור תובענה ייצוגית - הטלת היטל על-פי תחשיב הלוקה בשגיאות.....1651 |
| 9. | תובענה ייצוגית להשבת כספים שנגבו ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול" - גובה הגמול ושכ"ט.....1652 |
| 10. | בקשה לאישור הסדר פשרה - חיוב חברי הקבוצה שלא כדין לפי חוק העזר לחיפה (שמירת הסדר והנקיון).....1653 |
| 11. | בקשה לאישור תובענה ייצוגית - גביה שלא כדין וביתר של הוצאות אכיפה.....1654 |
| 12. | גביית ארנונה שלא כדין.....1655 |
| 13. | בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעילת השבה - תעריף הארנונה החל על חצרות בתי קפה ומסעדות.....1655 |
| 14. | הודעת חדילה בדרך של פרסום הודעה לציבור בדבר האפשרות לקבל פטור מתשלום החוב, חלף ביצוע החדילה מגביית חובות אלה באופן עצמאי.....1657 |
| 15. | גביה של ארנונה, מנישומים המחזיקים במשטחי חניה בבניינים שאינם משמשים למגורים.....1658 |
| 16. | גביית הוצאות/אגרות גביה ואכיפה באופן בלתי-חוקי.....1659 |
| 17. | איחור בגביית התשלום ותשלום ריבית בגינו.....1660 |
| 18. | חישוב השטחים תשלום לארנונה בניגוד ללשון צו הארנונה...1661 |
| 19. | בקשה לסילוק על-הסף של התובענה הייצוגית להשבת כספי ארנונה.....1664 |
| 20. | תובענה ייצוגית למתן סעד כספי איננה הערוץ המתאים לתיקון המעוות.....1664 |
| 21. | הפרשנות הנכונה לחוק הריבית היא שכל תשלום לפי הסדר תשלומים ישולם בהתאמה לשיעור שינוי המדד.....1666 |
| 22. | דרך המלך לפניה לרשות במקרים בהם הנישום מבקש לטעון כנגד חיוב ביתר בארנונה היא בדרך של השגה.....1667 |

| | |
|---|-----------|
| 23. אישור בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניינה של קבוצת כל הנישומים בתחום המשיבה אשר חוייבו בארנונה באופן רטרואקטיבי | |
| ב- 24 החודשים עובר לתובענה ועד למועד מתן החלטה זו | 1668..... |
| 24. כאשר המשיבה חדלה מן הגביה הבלתי-חוקית המיוחסת לה של ריבית דריבית, גם אם יש בידי המבקש עילת השבה בתובענה אישית, לא ניתן לאשרה כייצוגית | 1669..... |
| 25. תשלום הגמול ושכר-הטרחה, מתבצע מתוך הקופה הציבורית, שראוי לנהוג לגביה בזהירות, מאחר ותשלום מתוך הקופה הציבורית הינו על חשבון הציבור | 1670..... |
| 26. עיריית נשר - חיוב שלא כדין למחזיקי נכסים עסקיים בארנונה בגין שטחי יציעים וגלריות | 1670..... |
| 27. קיימת אפשרות סבירה כי התובענה בשאלת היותו של חדר עגלות מחסן, תוכרע לטובת הקבוצה | 1671..... |
| 28. שינוי מדיניות המשיבה מהווה שינוי שיטת חישוב שאינו מותר אף לא באישור השרים | 1672..... |
| 29. עיריית הוד השרון - על תובע ייצוגי להקדים ולפנות אל הרשות שנגדה הוא מתעתד להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בין היתר, על-מנת לברר עימה אם יש ממש בטענות המועלות על ידו בבקשה | 1673..... |
| 30. עיריית רעננה - ניתן לחייב בארנונה את השטח האטום שמתחת לגרם המדרגות הראשון בבניין | 1673..... |
| 31. כספי הארנונה אמורים לשמש לפעילות "רגילה" לשמירה על הסדר הציבורי בעוד שאגרת שמירה יכולה לשמש לפעילות שמירה "מיוחדת", מעבר לשמירה השגרתית | 1674..... |
| 32. התובענה מעוררת שאלות של עובדה המשותפות לחברי הקבוצה ויש אפשרות שיוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה | 1674..... |
| 33. די בנוסח מכתב ההתראה שצירף המבקש לבקשת האישור, כדי להוות ראיה לכאורה לעילת תובענתו שמדובר לפחות גם בגביה מינהלית, אם לא רק בגביה כזו | 1675..... |
| 34. עיריית רמת השרון - דחיית הבקשה לאישור התובענה כייצוגית בהתאם להוראות סעיף 9(ב) לחוק התובענות הייצוגיות, ובשל העובדה שהמשיבה הודיעה על הפסקת גביה | 1675..... |
| 35. יש לחשב את השטח במדויק אף אם מדובר בחלקי מטרים, ואין הרשות המקומית רשאית לעגל את יחידת השטח כלפי מעלה או כלפי מטה | 1676..... |
| 36. מועצה מקומית סאג'ור - דחיית בקשה לאישור תובענה כייצוגית בעניין גביית חובות ארנונה לאחר חלוף תקופת ההתיישנות | 1676..... |

37. עיריית אילת - העירייה רשאית לתקן מפגעים ולהשית את עלות התיקון על בעלי הנכסים, מקום בו אלה סרבו לתקן המפגעים על-אף התראות שנשלחו 1677

38. עיריית גבעתיים - יחידת המידה לחישוב שטח הנכס לצורך החיוב בארנונה הוא במטרים רבועים, אך ניתן לחשב את השטח עם שארית, אם הוא אינו במ"ר שלמים 1678

39. עיריית קלנסווה - משמתקיים בעניין הנדון האמור בסעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות אין לאשר את בקשת האישור 1678

40. מועצה מקומית גיסר אל זרקא - המנגנון הראוי לפסיקת שכר-טרחה בהליך ייצוגי הוא מנגנון של שכר-טרחה תלוי תוצאה 1679

41. מועצה אזורית מנשה - בקשה לאישור תובענה לנישומים ששילמו ארנונה לפי תעריפים שלא עודכנו בהתאם למדדים שליליים 1679

42. מועצה אזורית הגלבע - בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר עניינה בדרישה להשבת כספי ארנונה שגבתה המשיבה מן המבקש וחברי הקבוצה במהלך התקופה ביתר, בשל אי-הצמדת חיובי הארנונה המשולמים בהסדר תשלומים לפי חוק הרשויות המקומיות 1680

פרק ב': גמול שכר-טרחה. 1683

1. עיריית גבעת שמואל - בקשה מוסכמת של הצדדים לפסיקת גמול ושכר-טרחה 1683

2. עיריית כפר סבא 1683

3. מועצה מקומית כוכב יאיר - התובענה נשוא הדיון הוגשה קודם להכרעה בעניין יונס, בעת שלא היתה הלכה ברורה לגבי חובת הפניה מוקדמת. אילו הוגשה התובענה אחרי עניין יונס והמבקשת היתה מתנהלת ללא פניה מוקדמת בית-המשפט היה שוקל שלא לפסוק למבקשת גמול ושכר-טרחה לבא-כוחה, כלל 1685

4. פתח-תקווה - בנסיבות המקרה סביר לקחת את הלכת עמר כבסיס לקביעת גובה הגמול ושכר-הטרחה 1686

5. ראשון לציון - סביר לקחת את "עניין עמר" כבסיס לקביעת גובה הגמול ושכר-הטרחה 1686

6. רמת גן - משלא חדלה המשיבה מן הגביה חרף הגשת התובענה, ברי שלא היה בפניה מוקדמת כדי לייתר את ההליך הייצוגי 1687

7. עיריית הרצליה - קיימת עילה לבקשת האישור, ולפיכך יש להידרש לשאלת שכר-הטרחה והגמול הראויים 1687

8. מועצה מקומית גיליוליה - בהתחשב בטרחה ובסיכון המופחתים נוכח קיומן של תובענות רבות קודמות ומצבה הכלכלי הקשה של המשיבה, יש לפסוק גמול 1688

9. עיריית אילת - אין לפסוק גמול במקרה הנדון 1688

10. מועצה אזורית לב השרון - בגין מכלול של עילות יש לפסוק גמול למבקשים 1689

| | |
|---|-------------|
| 11. חולון | 1690 |
| 12. עיריית בת ים - במקרה של הודעת חדילה, 16% מסכום ההשבה הפוטנציאלי מהווה סכום סביר לגמול ושכר-טרחה ביחד | 1691 |
| 13. מועצה מקומית כפר יונה | 1692 |
| 14. עיריית נס ציונה - בהליכים המוגשים לפי חוק תובענות ייצוגיות יש לפסוק, ככל האפשר, שכר-טרחה לבא-הכוח המייצג לפי שיטת האחוזים. זאת, גם במקרים של חדילה מגביה | 1693 |
| 15. מועצת מקומית חורה - קביעת גמול ושכר-טרחה כאשר העירייה לא הצמידה את הארנונה למדד השלילי | 1693 |
| 16. עיריית טירת הכרמל - פסיקת סכומי גמול ושכר-טרחה שאינם מבוססים על יישום שיטת האחוזים ואינם נגזרים מסכום הגביה הבלתי-חוקית | 1694 |
| 17. עיריית נתניה - סביר לקחת את הלכת עמר כבסיס לקביעת גובה הגמול ושכר-הטרחה | 1695 |
| 18. מועצה מקומית בני עייש - שיקולי פסיקת הגמול ושכר-הטרחה | 1696 |
| 19. עיריית הוד השרון - קביעת גמול בהתחשב בשיקולי התפוקה, התשומה וההכוונה הציבורית וכן בסכום גביית היתר | 1697 |
| 20. עיריית תמרה - כלל, כאשר הרשות מודיעה על חדילה בעקבות הגשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית, ראוי לפסוק לתובע הייצוגי גמול ושכר-טרחת עורך-דין. ואולם, בנסיבות המקרה דן יש לפסוק שכר-טרחה והחזר הוצאות חוות-הדעת, ולהימנע מפסיקת גמול לתובע | 1698 |
| 21. עיריית בני ברק - שיקולי בית-המשפט בבואו לפסוק גמול לתובע המייצג ושכר-טרחה לבא-כוחו מתחלקים ל-3 קבוצות, אך השיקולים המנויים בחוק תובעות ייצוגיות אינם מהווים רשימה סגורה | 1698 |
| 22. מועצה אזורית דרום השרון - קביעת גמול ושכר-טרחה | 1699 |
| 23. עיריית רחובות - החדילה מגביה הביאה לכך שהצדדים ובית-המשפט לא נדרשו לניהול הליך ארוך. עם-זאת אין בכך לאיין את הסיכון שנטלה על עצמה המבקשת | 1699 |
| פרק ג': הודעות חדילה | 1701 |
| 1. עיריית אור יהודה - בקשה לדחיית התובענה ופסיקת גמול למבקש ושכר-טרחה לבא-כוחו, בהתאם להודעת חדילה מוסכמת | 1701 |
| 2. עיריית גבעת שמואל - הודעת חדילה מגביית הצמדה להיטלי מים וביוב | 1701 |
| 3. עיריית בית שמש | 1702 |
| 4. עיריית טבריה - אישור על הודעת חדילה, לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות | 1703 |
| 5. מועצה מקומית באר יעקב | 1704 |

| | |
|--|------|
| 6. מועצה מקומית גן יבנה - משלא הראה המבקש כי אכן בוצעה גביה רטרואקטיבית לאחר המועד הקובע, ולא מסר את החומר שבידיו לבדיקת המשיבה עובר לדיון, יש להסתפק בתצהיר המועצה לעניין חדילת הגביה הרטרואקטיבית..... | 1705 |
| 7. מועצה מקומית גדרה - אין לאשר את בקשת אישור התובענה הייצוגית בהתייחס לשומות ארנונה מתוקנות שהוחלו לתקופה העולה על שנה ממועד הפקת השומה..... | 1706 |
| 8. נתניה..... | 1707 |
| 9. מועצה מקומית מעלה עירון - קיימת הצדקה עניינית להאריך את המועד להגשת הודעת החדילה, וכן להודעת החדילה עצמה..... | 1708 |
| 10. רמת השרון - ראוי להורות על פרסום פרטי התחיבות המשיבה בהודעת החדילה..... | 1708 |
| 11. מועצה מקומית קדימה-צורן - אישור הודעה על חדילה חלקית מגביה, אשר הוגשה במסגרת בקשה לאישור תובענה ייצוגית..... | 1709 |
| 12. עיריית טמרה - במקרים בהם מוכח שהרשות המקומית גובה ארנונה, אגרה או היטל שלא כדין, ועקב הודעת החדילה נפסקת הגביה כי אז מדובר בתועלת כספית לחברי הקבוצה..... | 1710 |
| 13. מועצה מקומית גני תקווה - בקשת האישור הביאה תועלת לחברי הקבוצה בכל הנוגע לעילה האמורה, וכן לכלל ציבור הנישומים במשיבה, הקיימים והעתידים שלא יחוייבו בארנונה ביתר..... | 1711 |
| 14. עיריית רעננה - הסכומים עליהם הסכימו הצדדים גבוהים באופן בלתי-סביר..... | 1711 |
| 15. עיריית ערד - יש לחדול מגביה אגרה עבור אשפה חריגה, כולל אשפת כלי אצירה, עד אשר יחוקק חוק עזר עם קריטריונים המבחינים בין אשפה רגילה ואשפה חריגה..... | 1712 |
| 16. עיריית קריית אתא..... | 1712 |
| 17. מועצה מקומית שלומי - תיקון אופן חישוב המ"ר לצורך קביעת תשלומי הארנונה יהא בו כדי להשליך הן על אופן החישוב והן על גובה תשלומי הארנונה לעתיד לבוא..... | 1714 |
| 18. עיריית באר-שבע - יש לתת את הדעת, בנסיבות העניין, לעובדה כי ההליך המשפטי הסתיים בשלביו הראשונים, בעצם הודעת המועצה על חדילה מגביה..... | 1715 |
| 19. מועצה מקומית כסרא סמיע - אישור הודעת החדילה לפי סעיף 9(ב) של חוק תובענות ייצוגיות ודחייתה של התובענה כיייצוגית..... | 1715 |
| 20. מועצה מקומית ג'וליס - המשיבה תפעל לעדכן את הארנונה הכללית המשתלמת על-פי הסדר תשלומים לפי שיעור השינוי של המדד, מן המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום החיוב, עד המדד שקדם למדד שפורסם סמוך לפני יום התשלום..... | 1716 |
| 21. מועצה מקומית חורפיש - אישור הודעת חדילה מוסכמת..... | 1717 |

| | |
|--|-------------|
| 22. מועצה אזורית חוף השרון - המשיבה חדלה מן הגביה לאחר שהוגשה בקשת האישור, ובכך הושגה תועלת משמעותית לחברי הקבוצה..... | 1718 |
| 23. עיריית בני ברק - יש לקבל את הודעת החדילה שהוגשה בהסכמה, ולדחות את הבקשה לאישור התובענה כייצוגית..... | 1718 |
| 24. עיריית קריית מוצקין - אישור בקשה מוסכמת של הצדדים לאישור הודעת חדילה וקביעת גמול ושכר-טרחת עורך-דין..... | 1719 |
| 25. מועצה מקומית בענה - נוכח אישור הודעת החדילה הורה בית-המשפט על דחיית התובענה של המבקש, ועל דחייתה של בקשת האישור..... | 1720 |
| 26. מועצה מקומית אכסאל - הסכומים עליהם הסכימו הצדדים סבירים בנסיבות העניין, ועומדים במבחנים הקבועים בחוק ופסיקה..... | 1721 |
| 27. עיריית מגדל העמק - אישר את הודעת החדילה על כל סעיפיה, לפי סעיף 9(ב) לחוק..... | 1721 |
| 28. מועצה מקומית מבשרת ציון - דחיית הודעה מוסכמת על חדילה..... | 1722 |
| 29. מועצה מקומית רכסים - בקשה מוסכמת לאישור הודעת חדילה שהוגשה מטעם המשיבה..... | 1722 |
| 30. עיריית ראשון לציון - המועד הקובע להודעת חדילה..... | 1723 |
| 31. עיריית סחינין - בקשה מוסכמת לאישור הודעת חדילה..... | 1723 |
| פרק ד': הסתלקות..... | 1725 |
| 1. חולון - הסמכות הייחודית לדון בשאלת הסיווג היא למנהל הארנונה וועדת הערר..... | 1725 |
| 2. מועצה מקומית מגיד אל-כרום - לא ניתן לקבוע שהיתה תועלת לחברי הקבוצה בבקשת האישור..... | 1725 |
| 3. ביר אל מכסור - ממכלול השיקולים אין לפסוק שכר-טרחה במקרה זה..... | 1726 |
| 4. נתניה - תנאי לתביעה שיש לה תוחלת היא שהמבקש יממן פירסום מודעה למציאת מבקש ובא-כוח מייצג אחר, כי מדובר בתביעה שיש לדון ולהכריע בה..... | 1727 |
| 5. עיריית תל-אביב-יפו..... | 1728 |
| 6. עיריית בת ים - הסתלקות המלווה בהוצאות על המבקשת..... | 1729 |
| 7. עיריית רמת גן..... | 1730 |
| 8. מועצה מקומית מבשרת ציון - יש מקום לאשר את ההסתלקות, ללא צו להוצאות..... | 1731 |
| 9. עיריית קריית ביאליק - בקשת הסתלקות בהסכמה ללא שישולם כל גמול מיוחד למבקש, וללא שישולם שכר-טרחה לעורכי-דינו..... | 1732 |

| | |
|---|-------------|
| 10. עיריית באר-שבע - על-פי המצויין בבקשת ההסתלקות בעניין צווי הארנונה משנים עברו, התייגרה עילת התביעה הייצוגית בהליך דנא..... | 1732 |
| 11. מועצה אזורית חוף השרון - לא היה מקום ליתן הוראות לפי סעיף 16(ד)(1) בחוק תובענות ייצוגיות..... | 1733 |
| 12. עיריית בית שמש - יש מקום לאשר את ההסתלקות ותשלומי הגמול ושכר-הטרח המוסכמים, הן לנוכח העובדה שעצם הגשת הבקשה הביאה תועלת לחברי הקבוצה והן לאור העובדה שמדובר בקבוצת תובעים מצומצמת, כאשר קיים שוני בעניינם של כל אחד מהם... 1734 | 1734 |
| 13. עיריית מודיעין - מכבים - רעות - הסתלקות בהסכמה מבקשה לאישור תובענה ייצוגית במקרה בו התקיים חיוב על החזקה בנכסים מתחילת אותו חודש ולא רק במהלכו כפי שהיה בפועל..... | 1735 |
| 14. מועצה אזורית הגלבע - לא עלה בידי המבקש לבסס לכאורה קיומה של עילת תביעה אישית, די בכך כדי לדחות את הבקשה לאישור התובענה כייצוגית..... | 1736 |
| 15. עיריית ירושלים - שיטת "העיגול" אינה חוקית, אך לא תתבצע השבה בגין התקופה שקדמה לפסק-הדין..... | 1736 |
| 16. מועצה מקומית גבעת זאב - סילוק על-הסף עקב חוסר סמכות עניינית..... | 1737 |
| 17. עיריית אום אל פחם - מחיקת התובענה והסתלקות מוסכמת מן הבקשה לאישורה כייצוגית..... | 1737 |
| 18. מועצה מקומית מגיד אל כרום - הודעת הסתלקות מוסכמת, על כך שהושגה ביניהם הסכמה, לפיה תידחה הבקשה לאישור התובענה כייצוגית..... | 1738 |
| 19. מועצה מקומית זרזיר - יש מקום להיעתר לבקשת ההסתלקות..... | 1739 |
| 20. עיריית חדרה - יש לאשר את בקשת ההסתלקות לפי סעיף 16 של חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006..... | 1739 |
| 21. עיריית לוד - בקשה מוסכמת להסתלקות המבקש מבקשתו לאישור תובענה ייצוגית..... | 1740 |
| 22. מועצה מקומית מזכרת בתיה - בקשה להסתלקות מבקשת האישור עקב הודעת חדילה מוסכמת..... | 1740 |
| 23. מועצה מקומית אבן יהודה - בקשת הסתלקות מבקשה לאישור תובענה ייצוגית..... | 1741 |
| פרק ה': הסדרי פשרה..... 1743 | 1743 |
| 1. עיריית פתח-תקווה - ההסדר המוצע לא ענה על מטרות חוק תובענות ייצוגיות..... | 1743 |
| 2. עיריית נתניה..... | 1743 |

| | |
|---|-------------|
| 3. חיפה הסכם הפשרה סביר והוגן ושומר על האינטרסים של שני הצדדים..... | 1745 |
| 4. עיריית אשדוד - נערך שיפור בהסדרים הקיימים בעקבות הגשת הבקשה..... | 1746 |
| 5. עיריית טייבה - הסדר הפשרה בעניין הנדון יש בו כדי לענות על מטרות החוק והוא ראוי, סביר והוגן..... | 1747 |
| 6. עיריית חולון - בקשה לאישור הסכם פשרה..... | 1748 |
| 7. מועצה מקומית כפר כמא - הסכם פשרה..... | 1748 |
| 8. מועצה מקומית ערערה - אישור הודעת חדילה ומתן תוקף פסק-דין..... | 1749 |
| 9. עיריית רחובות - בית-המשפט בבואו לאשר הסדר פשרה צריך להשתכנע כי ההסדר ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה וכי סיום ההליך בהסדר פשרה הוא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין..... | 1750 |
| 10. מועצה מקומית בועינה נוגידאת - סכומי ההסדר סבירים בהתחשב בתועלת שהניבה הבקשה..... | 1750 |
| 11. עיריית יבנה - הסכומים עליהם המליצו הצדדים הם ראויים וסבירים..... | 1751 |
| פרק ו': שונות..... | 1753 |
| 1. עיריית תל-אביב..... | 1753 |
| 2. עיריית רחובות - גביית היטלי סלילה שלא כדין..... | 1755 |
| 3. עיריית מודיעין - יש לחייב את המשיבה להשיב לכל אחד מחברי הקבוצה את הפרשי הארנונה שנגבו מהם ביתר ב- 24 החודשים שקדמו לכל תובענה..... | 1755 |
| 4. עיריית לוד - הגמול סביר בנסיבות העניין..... | 1756 |
| 5. הרצליה..... | 1757 |
| 6. עיריית פתח-תקווה - לא ניתן לחייב "משרדים בתעשייה" בתעריף גבוה מהתעריף המירבי שנקבע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), לנכסים המשמשים לתעשייה..... | 1759 |

