

תוכן עניינים

שער א': השגה, ערעור על חיוב בתשלום הארנונה	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': הדין - חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 והתקנות	3
1. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976	3
2. תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977	4
שער ב': השגה וערר בפני ועדת ערר על חיוב בארנונה בנושאים ייחודיים בלבד	9
פרק א': כללי	9
פרק ב': מסלול התקיפה המינהלי והמשפטי על קביעת ארנונה כללית..	11
פרק ג': סמכויות ועדת ערר מול סמכויות בתי-המשפט לערכותיהם	13
פרק ד': סמכות והתנהלות ועדת הערר	19
1. שאלה משפטית (פרשנות צווי ארנונה) החורגת מגדר סמכותה העניינית של ועדת הערר וסמכותו של בית-המשפט לדון בה כבערעור מינהלי - הערעור נדחה	19
2. סמכות בית-המשפט וסמכות ועדת הערר	23
3. התגלעו מחלוקות לגבי חיובי הארנונה שנדרשה המערערת לשלם בשנת 2018 בעקבות מדידה מחודשת של הנכסים	23
פרק ה': ביקור במקום של ועדת ערר	25
1. כללי	25
2. חשיבות עריכת פרוטוקול הסיוור	26
3. ביקור במקום ללא נוכחות בעלי הדין	26
פרק ו': תגובת מנהל הארנונה להשגות - נטל ההוכחה של מסירת השגה למנהל מוטלת על המשיג על חיובי הארנונה	29
פרק ז': הגשת ערר בחלוף למעלה משנתיים מאז פנייתו הראשונה לעירייה - הבקשה נדחתה	33
פרק ח': האם נציגות בית המשותף רשאית לייצג את מחזיקי השטחים בבניין בכל הנוגע לחיובם בארנונה	37
פרק ט': תוקף מינוייהם של חברי ועדת הערר - סמכות ועדת הערר לדון בטענה לפגיעה בהנאה מהדירות עקב בניית בית-אבות בסמוך אליהן ...	39
פרק י': השגות לוועדת הערר בשפה הערבית - הבקשה נדחתה	43
פרק י"א: פגיעה בזכויות דיוניות	45
פרק י"ב: מכתבים לרשות כהשגה	49
פרק י"ג: אי-מיצוי הליכי הערר הקבועים בחוק	51

פרק י"ד: בחלוף המועד להגשת השגה הפך חיוב הארנונה לחוב שאינו במחלוקת.....	53
פרק ט"ו: אמות-המידה למתן רשות ערעור.....	55
פרק ט"ז: קיפוח הזכות לטעון.....	59
פרק י"ז: טענות נגד עצם חוקיות צו הארנונה יידונו בפני בית-המשפט המחוזי.....	61
פרק י"ח: פקיעת תוקף המינוי של חברי הוועדה.....	63
פרק י"ט: החלטת ועדת ערר שניתנה בשיהוי ניכר.....	65
פרק כ': הליכי השגה, ערר וסילוק על-הסף.....	67
פרק כ"א: משעותרת בחרה לברר את השגותיה בדרך של עתירה מינהלית ולא בדרך של השגה, או ערר ולכן עתירתה נדחתה.....	69
פרק כ"ב: המקרים בהם תינתן רשות לערער על החלטת ביניים, אם בכלל, הם מקרים חריגים - הערעור נמחק.....	71
פרק כ"ג: טענת "איני מחזיק" - בערר מינהלי.....	75
1. טענות מסוג "איני מחזיק" - אין לדחות מכתב מפורט אשר מתוכנו עולה כי מדובר בהשגה, רק משום שלא הוכתר בכותרת "השגה" או משום שלא הופנה למנהל הארנונה - הערעור התקבל.....	75
2. סיווג הנכס וסמכות עניינית.....	80
3. ההבחנה בין סוגי הנכסים, בין לפי מיקומם ובין לפי סוגי השימושים בהם, נתונה לשיקול-דעת הרשות המקומית ובתי-המשפט הכירו בסמכותן של הרשויות לקבוע שיעורי ארנונה שונים לנכסים שונים.....	81
4. בית-המשפט המינהלי לא יפתח שעריו בפני עותר חסר תום-לב.....	81
5. האם היתה הצדקה למחיקה על-הסף של ערר שהגישה המערערת בשאלת פטור מארנונה או תשלום תעריף מופחת?.....	81
6. כיצד יסווג המגרש לצרכי ארנונה, האם קרקע תפוסה המשמשת למפעל, למלאכה, לתעשייה ויצור או קרקע תפוסה לצרכי מסחר?.....	82
7. המועצה מקומית פעלה לגביית חוב ארנונה במהירות הראויה.....	82
8. האם מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול?.....	83
9. טענות העותרת כי היא אינה מחזיקה בתחנה לעניין חיובה בארנונה.....	83
10. גביית הארנונה בגין מרתפים.....	83
11. חובת הרשות לפעול במהירות הראויה אינה יכולה להשכיח את חובתה לפעול בסבירות ובמידתיות גם באכיפת החוק, ומהירות ראויה אינה בהכרח המהירות המרבית.....	84
12. נישום רשאי להשמיע טענת "איני מחזיק" במסגרת כל הליך משפטי, ברשות בית-המשפט בלבד, וזאת על-אף שלא נטענה בדרך המקובלת.....	84
13. תשוקללנה מעתה והלאה ירידות במדד המחירים לצרכן בגביית היטל השבחה.....	85
14. האם הרשות השתתה בגביית חוב?.....	85

15. השטחים לחיוב	86
16. טענת התמח"ת, שלפיה חזקה על מחלקת הארנונה כי ידעה על השינוי בזהות המחזיק, בהתחשב בהליכים שניהלו מחלקות אחרות בעירייה, ובחזקת תקינות המנהל	86
17. שאלת קיומה של קבוצת נישומים שהם בעלי עילת תביעה נגד העירייה	87
18. הכלל הוא שבהליכים המוגשים לפי חוק תובענות ייצוגיות יש לפסוק, ככל האפשר, שכר-טרחה לבא-הכוח המייצג לפי שיטת האחוזים	88
פרק כ"ד: תביעות משפטיות בגין חוב ארנונה	91
1. מי התגורר בנכס מושא התביעה, מי הוא בעל החוב ומהי זיקתו של הנתבע לנכס?	91
2. כדי לזכות בתביעה נגד המערער היה על החברה להראות ששילמה את סכום פסק-הדין בקשר ליחידה שבבעלות המערער והיא לא עשתה כן	92
3. האם מדובר בחיוב רטרואקטיבי כשר שעל מעגן לשאת בו או שמא מדובר בחיוב רטרואקטיבי שאין לחייב את מעגן לשאת בו?	93
4. לא נתקבלו דרישות חוב מהרשות	94
5. הטענה כי המשיבה התרשלה בכך שלא הסירה את העיקולים מיד לאחר תשלום החוב	94
6. האם המערער החזיק בנכס בתקופה שעבורה נתבע חוב הארנונה? ...	95
7. המערער והמשיב חוייבו, יחד ולחוד, בתשלום חוב הארנונה	96
8. התרשלות של הרשות המקומית ואי-קיומה של מחלוקת באשר לתשלום יתר של הארנונה	96
9. שינוי המחזיקים	97
10. התיישנות חיובי הארנונה בקשר עם הנכס	97
11. טענת האפליה אינה בגדר העניינים המסורים להכרעתה של ועדת הערר	98
פרק כ"ה: פטור	99
1. עמידת המשיבה 1 בקריטריונים למתן פטור מארנונה למוסד מתנדב	99
2. הגדרה של "מוסד מתנדב לשירות הציבור", לצורך קבלת פטור מארנונה	100
3. תקינותה של ההחלטה המנהלית להכיר בהיקף זכאותו של העותר להנחה בארנונה בנכס	100
פרק כ"ו: צו ארנונה	103
שער ג': ערעורים מינהליים על החלטת ועדת הערר	105
פרק א': סמכותו העניינית של בית-המשפט לעניינים מינהליים	105
פרק ב': מקום שיפוט - תקנה 22 לתקנות סדרי הדין	107
פרק ג': המועד להגשת ערעור מינהלי - תקנה 23 לתקנות סדרי הדין	109
פרק ד': כתב ערעור מינהלי - תקנה 24 לתקנות סדרי הדין	113

פרק ה': המשיב בערעור מינהלי - תקנה 25 לתקנות סדרי הדין	115
פרק ו': העברת חומר לבית-המשפט - תקנה 26 לתקנות סדרי הדין	117
פרק ז': דיון מקדמי בערעור מינהלי - תקנה 27 לתקנות סדרי הדין	119
פרק ח': הוראות משלימות - תקנה 28 לתקנות סדרי הדין	121
פרק ט': ערעורים מינהליים בענייני ארנונה - בתי-משפט לעניינים מינהליים - דוגמאות ותקדימים	123
1. שאלת סיווג הנכס	123
2. "רשות חינוך מקומית"	123
3. קומת השוכרים - "מגורים" או "מלון"	123
4. התיישנות ושיהוי	124
5. הראיות שהציגה העותרת אינן מצביעות על התיישנות ולא על עילה כלשהי למחיקת החוב	124
6. העותר מבקש להגיע להסדר חובות לפי נוחיותו באמצעות הגשת העתירה וזאת אין לקבל	125
7. פטור או הנחה מארנונה	125
7.1 פטור מארנונה בגין שטח בית כנסת	125
7.2 השינוי בזהות המחזיק	126
7.3 האם הוכחו שינויים בפעילות המערערת?	126
7.4 האם מכוח הלכת איגוד ערים אילון פטורה העותרת מתשלום הארנונה בתקופת הפעלת זכות העיכובן בשטח התחנה?	127
7.5 האם ניתן ללמוד מהתנהגות המועצה האזורית מגידו, שלא דרשה ארנונה במשך שנים ארוכות, הסכמה למתן הפטור?	127
7.6 נדרש לקבל את עמדת הבעלים טרם מתן פטור/הנחה למחזיק ויש לפעול בהתאם לעמדה זו, בין הסכמה ובין סירוב	128
8. אישור הסדר פשרה	128
9. הדיון בטענות העותר אינו בסמכות בית-המשפט המינהלי בהליך של עתירה מינהלית	129
10. עיכוב הליכי כינוס נגד מי שאינו צד להליך	129
11. הסמכות להטיל ארנונה כללית מסורה למועצת הרשות המקומית ועליה לקבל החלטה בעניין ארנונה כללית	130
12. מקום בו הוגשה השגה באיחור, הרי שהעירייה רשאית שלא לראות בה השגה	130
13. שנות מס במחלוקת	131
14. אין במקרה דנן חריג המצדיק עיכוב ביצוע לחיובים כספיים	131
15. חיובים רטרואקטיביים	131
16. טענות העותרת בדבר פינויה מדירת החי"ל בעורמה/מצג שווא/משיקולים זרים	132
17. יש לסווג את המכבסה שבבעלות המשיב על-פי ההגדרה שבצו המיסים	133

18.	ארנונה בסיווג "שירותי אולפן שידור"	135
19.	סיווגן של הנכסים בסיווג מחסנים ובסיווג קרקע	135
20.	המשמעות שיש לתת למתן החלטה - קביעת ועדת הערר	136
21.	חוקיות וסופיות החיוב לאחר	136
22.	טענות המערערת בנוגע להתנהלותה של ועדת הערר	136
23.	תביעה ייצוגית כנגד רשות בגין גביה שלא כדין של מס, אגרה או	
	תשלום חובה אחר - הסדר פשרה	137
24.	חובות ארנונה חלוטים מלפני שנים רבות	137
25.	חיוב בארנונה בגין שטחים משותפים בבניין בו מצוי משרד וכן חיוב	
	בארנונה בגין החניה	138
26.	כל שמבקש העותר בעת הזאת הוא להשתמש בהליכים המשפטיים כדי	
	לעכב את תשלום החוב	139
27.	חיובי יתר וחיובים רטרואקטיביים - בקשה מוסכמת להסתלקות	
	מבקשתו לאישור תובענה ייצוגית	139
28.	נכס שבבעלות משותפת למספר בעלים	139
29.	האם שולם היטל ביוב בכפל?	140
30.	ירידת ערך שנגרמה לחלקה	140
31.	התנהלות לא תקינה מצד המשיבה בהפעלת אמצעי אכיפה, וחיוב	
	ב"הוצאות אכיפה, עמלות ושונות" במסגרת הליכים מנהליים לגביית	
	חובות	141
32.	האם המצאת ההחלטה לעותרת בחלוף למעלה מ- 8 חודשים ממועד	
	פסק-הדין גרמה לפקיעת תוקפה של אותה החלטה?	142
33.	הנחה בארנונה בעקבות משבר הקורונה	142
34.	"הזיקה הקרובה ביותר לנכס"	143
35.	טענת העותרת, לפיה שטח הגן הלאומי, ככזה, פטור מהיטלי	
	פיתוח	143
36.	טענת העותרת כי אין לאפשר למשיבה לפעול בהליכי גביה כנגדה. זאת,	
	בראש ובראשונה בשל התיישנות החובות	144
37.	האם יש לחייב את המבקשת בהוצאות המשיבה?	144
38.	האם יש לאשר תובענה ייצוגית במקרה דנן?	145
39.	בית-המשפט לא יידרש לטענה או לעניין שלא הובאו תחילה בפני	
	הרשות המנהלית הנוגעת בדבר	145
40.	דחיית בקשתה של העותרת לקבלת פטור ממיסי ארנונה בהיותה מוסד	
	חינוכי - מקום השיפוט	146
41.	התיישנות חוב	146
42.	טענות לפגמים בתעריפים שנקבעו בגדרי חוקי העזר	146
43.	התנאים למתן צו ביניים - חוב בגין נכס	147
44.	בטלות שומות ארנונה מתוקנות, משלימות ורטרואקטיביות	147

45.	האם העירייה היתה מודעת לכך שהעותרת מחזיקה בשטחי ההתארגנות?	148.....
46.	סיווג הקרקע	148.....
47.	האם יש לשלם ארנונה בגין חדרי לינה או שמא הם פטורים מארנונה בהתאם לסעיף 4(א)(II)(ו) לפקודת הפיטורין?	148.....
48.	היה על הרשות לבדוק מי המחזיק עתה בנכס ולא לגשת לברירת המחלף הפשוטה דהיינו לבעל הנכס	149.....
49.	החלטותיה של ועדת הערר אינן יכולות לעמוד במבחן הביקורת	150.....
50.	בקשת האישור היא שהובילה לחדילת הגביה	150.....
51.	מחלוקת בעניין חיובי הארנונה שהוטלו על המערערת בשל החזקתה בנכס	151.....
52.	חוב ארנונה בגין אחזקת שני נכסים	151.....
53.	אי-מיצוי הליכים	151.....
54.	היות העותר המחזיק בנכס - ממת?	152.....
55.	אין לקבל את בקשת העותרת ללא תגובה מטעם המשיבה - חובות ארנונה נטענים	152.....
56.	חיוב רטרואקטיבי	153.....
57.	טענת החייב כי "הוא אינו מחזיק בנכס"	153.....
58.	טענות לבטלות חיובי ארנונה	154.....
59.	אימתי תוכל רשות מקומית לגבות תשלום ארנונה באופן רטרואקטיבי?	154.....
60.	שיהוי בהגשת העתירה	155.....
61.	חיוב בארנונה בסעיף חיוב "מגורים"	155.....
62.	דין טענת "אינני מחזיק" שהעלה העותר ביחס לנכסים	156.....
63.	חובות העירייה כרשות מינהלית	156.....
64.	החזרת הדיון לוועדה	157.....
65.	המשיבה השתתתה בדרישת החוב באופן שיש להגביל את התקופה בגינה תוכל לנקוט הליכים לגביית חובות הארנונה המדוברים. אלא שלעותר כמו גם יתר יורשי המנוחים חלק לא מבוטל בעיכוב זה	158.....
66.	חדילה	158.....
67.	טענת העותר כי משנסגר תיק ההוצל"פ, העירייה לא רשאית להמשיך ולגבות את החוב בדרך של גביה מינהלית	159.....
68.	השיקולים שעל בית-המשפט לשקול בבואו להכריע בבקשה למן צו ביניים	159.....
69.	הרכבת הקלה במטרופולין תל-אביב - ביטול דרישת המשיבה לתשלום היטל תיעול והיטל סלילה לשתי תחנות	160.....
70.	השבה מלאה של סכום גביית היתר	160.....
71.	האם יש להורות לעותרות להמציא לעירייה ולבית-המשפט את המדידות המבוקשות?	161.....

72.	מתן החלטה על-ידי מנהל הארנונה שלא כדין	161.....
73.	גביה רטרואקטיבית	162.....
74.	פרקטיקה מתמשכת של הרשות היא התנהגות המעודדת ציפיה לגיטימית	162.....
75.	האם בנסיבות המקרה רשאית היתה העירייה להטיל על העותר חיוב רטרואקטיבי של שומת ארנונה?	163.....
76.	האם העבודות שבוצעו בכביש עולות כדי "סלילה מחדש"?	163.....
77.	תביעת המשיב למתן סעד הצהרתי המורה למבקשת, רשות מקומית, לבטל דרישת תשלום ארנונה ומתן הנחה - הסמכות לדון בעתירה היא לבית-משפט לעניינים מינהליים	164.....
78.	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	165.....
79.	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	167.....
80.	לא נמצאה הצדקה לרישום ההערות - על העירייה לערוך מחדש את חשבון חיוביו של העותר	169.....
81.	חיוב בארנונה בגין חניות של נכס עסקי	170.....
82.	בעוד למערער יש שליטה, גישה נוחה ושימוש במרפסת, לדיירים האחרים אין גישה נוחה למרפסת, וממילא הם אינם משתמשים במרפסת - הערעור נדחה	175.....
83.	חוות החיות שהוקמה במשק החקלאי, נוהלה תחת שם עסקו של המערער כדי להימנע מתשלום דמי ארנונה - בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס - הערעור נדחה	179.....
84.	השגות למנהל הארנונה על חיובי הארנונה - הבקשה נדחתה	181.....
85.	העירייה הטילה על המשיבה חוב ארנונה, למרות שידעה, כי היא אינה המחזיקה בנכס - הבקשה נדחתה	183.....
86.	חיוב שטח שבמחלוקת כ"מרפסת" ולא כ"גג" - אופי השימוש בשטח לצורך סיווגו - הערעור נדחה	188.....
87.	סיווגו של נכס (מרתף המשמש כמחסן) שלא פורט ולא סווג בצו הארנונה - הערעור התקבל	192.....
88.	טענות עובדתיות המצויות בסמכות ועדת הערר - העתירה נדחתה	194.....
89.	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	195.....

90. "מבחן אובייקטיבי" אל מול "מבחן כלכלי" בבחינה האם הנכס הרוס או ראוי למגורים - הערעור התקבל.....	200
91. אמת-המידה לחיוב נכס ריק בארנונה היא השימוש החוקי המותר באותו נכס - הערעור התקבל.....	206
92. הערר לא הוגש במועד הקבוע בחוק, ולכן רשאית היתה העירייה לנקוט בהליכי גביה מינהליים - העתירה נדחתה.....	209
93. ערכאת הערעור לא חלקה על ממצאיה העובדתיים של ועדת הערר - הערעור נדחה.....	210
94. מועדים להגשת ההשגה.....	212
95. שיהוי סובייקטיבי אינו מחייב דחיית בקשה.....	217
96. חוסר מעש של המבקש להשיג.....	218
97. האם מוסמכת ועדת הערר לענייני ארנונה לדון ולהכריע בטענת 'איני מחזיק' של נישום, בהיות המסמכים המבססים כביכול את חיובו בארנונה מזוייפים?.....	218
98. בקשה לביטול פסק-דין שניתן בהיעדר התייצבות.....	219
99. חיוב המערערת בגין המערכת הפוטו-וולטאית שעל גגות נכסיה.....	220
100. 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.....	222
101. ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה.....	223
102. עניינו של חניון תת-קרקעי - שטחי החניה בחניון יחויבו בארנונה לפי תעריף של חניון בתשלום ואילו שטחי המעבר בחניון יהיו פטורים מארנונה.....	224
103. המשיבה לא הצליחה לסתור את הראיות שהובאו מטעמו של העותר, הן לגבי מועד מתן טופס 4 לבניין והן לגבי מועד חיבור לחשמל של הדירה.....	225
104. שאלת זכאות העותרת להנחה בארנונה והן בשאלה האם ניתן להחיל הנחה זו גם לשנות העבר.....	226
105. לא נפל פגם כלשהו בהחלטת העירייה שלא לפנות בבקשה של מחיקת מלוא החובות של העותרת או הכרזה עליהם כחובות אבודים. העותרת אינה זכאית להנחה של 100% ובהיעדר פירעון יתרת החוב, אין הצדקה לכנוס וועדת הנחות בעניינה של העותרת.....	226
106. האם נכה צה"ל בעצמו חייב לנהל את העסק או שניתן לנהלו באמצעות חברה ועדיין לזכות בהנחה?.....	226
107. חוקיותו של צו הארנונה לשנת 2019 שפרסמה המשיבה, עיריית רמת גן.....	227
108. גזבר הרשות הינו הגורם שלו נתונה הסמכות לתת הנחה מארנונה לבניין ריק.....	227

109.	בקשה למתן ארכה להגשת עתירה מנהלית כנגד דרישות תשלום
228.....	ארנונה
110.	קיומו של חוב ארנונה לעותרת וחוקיותו
228.....	האם העירייה מוסמכת "במקרים שבהם תשלום הארנונה בגין נכסים המוחזקים על-ידי שותפים (שאינם בני זוג רשומים) לא מבוצע במועד", לגבות מכל אחד מהשותפים את הוצאות הגביה, כך שהסכום הנגבה במצטבר גבוה יותר מהסכום הקבוע בתקנות הגביה כסכום מרבי? 229....
112.	האם עצם קיומו של רישיון משרד הבריאות כמוסד סיעודי גריאטרי מחייב את סיווגו של הנכס לצורך ארנונה תחת אב הסיווג של בית-חולים, וזאת אף שוועדת הערר קבעה כי הנכס משמש למגורי הקשישים? 230....
113.	דמי הגינון נגבים ללא עיגון נורמטיבי, ותוך שהמשיבה מעלה כך באופן עקיף את תשלומי הארנונה
231.....	האם ההסכם בין הצדדים חל על "הנכס" כהגדרתו בהסכם, או על חלק ממנו בלבד? 232.....
115.	הדרך הנאותה לבירור השאלות האם הועברו נכסים לבעלי השליטה והיקפם של אלו היא באמצעות הגשת תביעה אזרחית לערכאה המתאימה נגד בעל השליטה כדי שניתן יהיה להביא ראיות ולברר האם אכן היתה הברחת נכסים
233.....	116. החלטת הוועדה, במיוחד באותו חלק המתייחס באופן פרטני לכל אחד ואחד מהנכסים היא קצרה ותמציתית
234.....	117. טענת המערער כי לא החזיק בנכס
235.....	118. אין לאפשר דרך "עוקפת" לביטול פסק-הדין באמצעות עתירה מנהלית שמוגשת שנים לאחר מתן פסק-דין בבית-משפט השלום
236.....	119. בהתאם להלכה הפסוקה, אין בנקיטת הליכי השגה וערר כדי לעכב את מניין הימים להגשת עתירה מנהלית בעילות שאינן מצויות בסמכות מנהל הארנונה
237.....	120. המשיבה אינה פועלת ליידע את חברי הקבוצה אודות יתרות זכות הרשומות על-שםם בספריה וכי היא אינה פועלת לקזז יתרות זכות לנישומים כנגד תשלומים וחובות
238.....	121. המשיבה גובה ארנונה שלא כדין מנישומים שחדלו להחזיק בנכס במהלך השנה הקלנדרית
239.....	122. המערערות חייבות בתשלום ארנונה בגין כל שטחי מתחם הבהאגיי למעט שטח מתחם הקבר
240.....	123. בין הצדדים נחתם הסכם שותפות להקמת העסק שפעל בנכס וכי כל עוד שותפות זו לא פורקה, על שניהם לשאת בהוצאות השותפות ובכלל זה, במלוא חוב מסי הארנונה
241.....	

124. ועדת ערר - כשמה כן היא, מהווה טריבוטל ערעורי על החלטות בהשגה של המשיבה. תפקידה של ועדת הערר הוא לבקר ולבחון את נכונות החלטת המשיבה בהשגה. בחינה וביקורת כאמור, נערכת בשים-לב למהות והיקף הטענות שהועלו בהשגה ועמדו לנגד עיני המשיבה טרם מתן ההחלטה בהשגה.....	242
125. גביה ביתר בשל פריסה חודשית של התשלומים במנותק מהימים שבו החזיק המחזיק בפועל.....	243
126. האם המשיבה גבתה מחברי הקבוצה ארנונה ביתר בגין גביית ריבית דריבית על בסיס צבירה שנתית בעת גביית תשלומי פיגורים?.....	244
127. העירייה מחייבת שלא כדין מחזיקים בדירות המשמשות למגורים, בגין שטחים שעל-פי פירושו הנכון של צו הארנונה יש לסווגם כשטחי מרפסות בבנייני מגורים שתעריף הארנונה לגביהם נמוך יותר.....	246
פרק י': בית-המשפט העליון.....	249
1. פסק-דין משלים בשאלה: מהו סיווג הארנונה שיחול על הנכסים.....	249
2. מתן ארכה למבקשת לצורך הגשת ערעור לבית-המשפט המחוזי.....	249
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?.....	249
4. קיומו של סעד חלופי שחוסמת את השער בפני העתירה.....	250
5. סמכות המועצה האזורית לגבות תשלומי ארנונה.....	250
6. אין מקום לנקיטת הליכי גביה על נכסי החייב.....	251
7. גובה החיוב בארנונה ואופן חישוב שטח הנכסים.....	251
8. צו מניעה זמני האוסר על ביצוע הליכי כינוס עד למתן פסק-דין בהליך העיקרי.....	252
9. מי היה המחזיק בנכס הממוקם על גג קניון?.....	252
10. על מי מוטל פינוי אשפה ממפעלים?.....	252
11. לא ניתן לחייב חברה בגין חוב הארנונה שנוצר לחברה אחרת כלפי העירייה שכן לא החזיקה במניותיה במועד פירוקה.....	253
12. העתירות בהן בתי-המשפט לעניינים מינהליים מוסמכים לדון.....	253
13. לבית-המשפט של חדלות פרעון נתון שיקול-דעת רחב; ערכאת הערעור תתערב בו במקרים חריגים בלבד.....	254
14. חלוקת הכנסות הארנונה - שיהוי כבד.....	254
15. דרישת העותרת ראויה מהבחינה הכלכלית-חברתית, ואולי אף מחוייבת המציאות מבחינת סדרי מינהל תקינים, אינו מצדיק בהכרח התערבות שיפוטית.....	255
16. השאלה במסגרת ערעור על שכר-הטרחה אינה אם ניתן היה להגיע לתוצאה שונה, אלא אם התוצאה שאליה הגיעה הערכאה המבררת שגויה במידה שמצדיקה התערבות ערעורית.....	255

17.	על מי מוטל הנטל להוכיח כי בבעלותה של חברה היו נכסים עובר לפירוקה או להפסקת פעילותה, לעניינה של חזקת ההברחה?	256.....
18.	אמות-המידה שנקבעו ביחס לחלוקת המענק	256.....
19.	בקשה לאישור חריג להטלת ארנונה	256.....
20.	עיכוב ביצוע פסק-דין - "מאזן הנוחות"	257.....
21.	על מי מוטל הנטל להוכיח כי בבעלותה של חברה היו נכסים עובר לפירוקה או להפסקת פעילותה, לעניינה של חזקת ההברחה	257.....
22.	סוגיית חלוקת ההכנסות - שיקול-הדעת של שר הפנים	257.....
23.	טענה ל"ניצול לרעה" של הליכי גביה מינהליים לצורך גביית יתר של הוצאות אכיפה	258.....
24.	על בקשות רשות לערער על פסק-דין של בית-המשפט לעניינים מינהליים בערעור על החלטת ועדת ערר לענייני ארנונה חלה אמת-מידה מצמצמת	258.....
25.	טענה לתרמית מצד באת-כוח המשיב	259.....
26.	טענות באשר לסיווג הנכס	259.....
27.	סיווג הנכסים - "מבנים חקלאיים"	260.....
28.	שגיאה בסיווג הנכס מצויה בבירור בסמכות ועדת הערר	260.....
29.	מהי הקהילתיות שבשמה טענו המשיבים ומי זכאי ליהנות ממנה?	261.....
30.	תשלום ארנונה על שטחים ציבוריים בקניון	261.....
31.	הסדרת תשלום חוב הארנונה של המערער לעירייה - אולמות אירועים	262.....
32.	חיובם של בתי עסק באגרת אשפה בגין פסולת בהיקף חריג	262.....
33.	גביית חוב ארנונה במהירות הראויה	263.....
34.	כל שטענה המבקשת הוא כי מאחר שמדובר בסכומי כסף גבוהים, ובשים-לב לעובדה שהמשיב ובא-כוחו הם אנשים פרטיים - יהיה לה קושי רב לגבות מהם את הכספים שישולמו אם יתקבל הערעור. ואולם, טענות אלה נטענו בעלמא	263.....
35.	דרישות התשלום של חברת המדידות	264.....
36.	המשיבה טמנה ראיה בחול וקיוותה שמזלה יוסיף לשחק לה, ואף לא טרחה להודיע למנהל הארנונה על שינוי החזקה במקרקעין	265.....
37.	העותרת ציינה מפורשות כי עתירתה כולה "נסובה על התנהלות קלוקלת ושערורייתית של העירייה" בעוד הסעדים העיקריים המבוקשים על-ידה הם "ביטול ו/או שינוי האכרזות בנוגע למקרקעין או השעייתן"	266.....
269.....	שער ד': העתירה המינהלית	
	פרק א': הגדרות, מקום שיפוט, סמכות מקומית - תקנות 1 ו- 2 לתקנות סדרי הדין	
269.....		
1.	מבוא	269.....

270.....	2. הכלל - תקנה 2(א) רישא
272.....	3. תקנה 2(א) סיפא - מקרקעין
275.....	4. צירוף המדינה כמשיבה לעתירה במטרה "לתפוס" את הסכמות המקומית
275.....	5. "הוגשו כמה עתירות בנושא אחד או בנושאים דומים בעיקרם לבתי-משפט שונים" - תקנה 2(ב) לתקנות
	פרק ב': המועד להגשת עתירה וטענת שיהוי - תקנות 3 ו- 4 לתקנות סדרי הדין
277.....	1. מבוא
279.....	2. חשיבות המועדים בהגשתן של עתירות מינהליות
279.....	2.1 כללי
283.....	2.2 האם התכתבות וניהול משא-ומתן אל מול הרשות עוצרת את הזמן המוקצב על-פי דין להגשת עתירה
285.....	2.3 האם התנהגות המשיב ומניעת מידע שהעותר זקוק לו - "עוצרת" את הזמן המוקצב על-פי דין להגשת עתירה?
285.....	2.4 בקשת הבהרות איננה מהווה הצדקה לשיהוי
286.....	3. יסודותיה של טענת השיהוי
286.....	3.1 התנאים
286.....	3.1.1 כללי
287.....	3.1.2 שיהוי סובייקטיבי - יסוד ראשון
288.....	3.1.3 שיהוי אובייקטיבי - יסוד שני
289.....	3.1.4 מידת הפגיעה בעיקרון שלטון החוק - יסוד שלישי
294.....	3.2 הגשת עתירה בערכאה לא מתאימה וטענת שיהוי
294.....	3.3 הגשת עתירה כעבור 3 שבועות
294.....	3.4 הגשת עתירה כעבור 88 ימים
294.....	3.5 הגשת עתירה כעבור 3 חודשים
294.....	3.6 הגשת עתירה כעבור 4 חודשים
295.....	3.7 הגשת עתירה כעבור 6 חודשים
295.....	3.8 הגשת עתירה כעבור 6 חודשים
295.....	3.9 הגשת עתירה לאחר 4 שנים
296.....	3.10 הגשת עתירה למעלה מ- 5 שנים
296.....	3.11 הגשת עתירה כעבור 7 שנים
296.....	4. הארכת מועד להגשת העתירה - תקנה 3(ג) לתקנות (סדרי דין)
299.....	פרק ג': כתב עתירה - תקנה 5 לתקנות סדרי הדין
299.....	1. כללי
300.....	2. הפרטים שיכללו בעתירה - תקנה 5(ב) לתקנות (סדרי דין)
301.....	3. צירוף תצהיר - תקנה 5(ג) לתקנות (סדרי דין)
307.....	4. צירוף העתק צילומי - תקנה 5(ד) לתקנות (סדרי דין)
309.....	פרק ד': משיבים בעתירה - תקנה 6 לתקנות סדרי הדין

פרק ה': עיון בעתירה - תקנה 7 לתקנות סדרי הדין	319
1. מבוא	319
2. תקנה 7(2) לתקנות (סדרי דין)	319
2.1 מבוא	319
2.2 הגשת עתירה שניה לאחר שהעתירה הראשונה נדחתה בעבר על-ידי בית-המשפט	320
2.3 הגשת עתירה המקדימה את זמנה	320
2.4 אי-הגשת טיעון משלים/הבהרה על-ידי העותר	321
2.5 טענות העותר בעתירתו כלליות וסתמיות	322
2.6 טענות העותר אינן מגלות עילה להתערבות	322
2.7 נושא העתירה לא בסמכותו העניינית של בית-המשפט המחוזי בשבתו כבית-משפט לעניינים מינהליים	322
2.8 בית-המשפט לעניינים מינהליים אינו ערכאת ערעור על החלטותיו של בית-משפט השלום	323
2.9 שיהוי בהגשת העתירה	324
3. הגשת תגובה מקדמית לעתירה - תקנה 7(א)(2) לתקנות (סדרי דין) - גירוש העותר מן הארץ	324
4. קביעת דיון מוקדם במעמד הצדדים - תקנה 7(א)(5) לתקנות (סדרי דין)	324
פרק ו': דיון מוקדם - תקנה 8 לתקנות הסדרי דין	327
פרק ז': צו ביניים וצו ארעי - תקנות 9 ו-9א לתקנות סדרי הדין	333
פרק ח': כתב תשובה - תקנה 10 לתקנות סדרי הדין	343
פרק ט': פרטים נוספים - תקנה 11 לתקנות סדרי הדין	347
פרק י': הגשת מסמך לבית-המשפט - תקנה 12 לתקנות סדרי הדין	353
פרק י"א: סייג למסירת מידע ומסמכים - תקנה 13 לתקנות סדרי הדין	357
פרק י"ב: עיקרי טיעון - תקנה 14 לתקנות סדרי הדין	361
פרק י"ג: ראיות - תקנה 15 לתקנות סדרי הדין	365
פרק י"ד: סדר הטיעון - תקנה 16 לתקנות סדרי הדין	369
פרק ט"ו: פסק-דין - תקנה 17 לתקנות סדרי הדין	371
פרק ט"ז: אי-התייצבות - תקנה 18 לתקנות סדרי הדין	373
פרק י"ז: דיון דחוף - תקנה 19 לתקנות סדרי הדין	379
פרק י"ח: סייג לתחולת תקנות סדר הדין האזרחי - תקנה 20 לתקנות סדרי הדין	381
פרק י"ט: העברת דיון בעתירה - תקנה 21 לתקנות סדרי הדין	385
פרק כ': עתירה מינהלית - דוגמאות ותקדימים	387
1. בהטלת ארנונה לראשונה, ההלכה היא שהטלת הארנונה אינה טעונה אישור של השרים - הערעור נדחה	387

2.	חוב ארנונה על נכס שנטען, כי לא היה בשימוש ולא היה ראוי לשימוש
391.....	- הערעור נדחה
3.	האם נציגות בית המשותף רשאית לייצג את מחזיקי השטחים בבניין
396.....	בכל הנוגע לחיובם בארנונה?
4.	תובענה ייצוגית - האם המילה "אחר" מוסבת אל הכלל?
398.....	
5.	בקשה לעיכוב ביצוע פסק-דין - השבה של 8,214,000 ש"ח בגין גביית
399.....	יתר של ארנונה
6.	הליכי גביה מינהליים ביחס לחובות ארנונה ומים שלא שולמו במשך
400.....	שנים - המשיבים נכנסו בנעלי המורישות - הערעור התקבל
7.	לא נמצאו טעמים חריגים שיצדיקו את סתירת החזקה השוללת תחולה
406.....	למפרע של חיובי הארנונה - הערעור התקבל
8.	פסק-דין משלים בשאלה מהו סיווג הארנונה שיחול על הנכסים
406.....	
9.	מתן ארכה למבקשת לצורך הגשת ערעור לבית-המשפט המחוזי
407.....	
10.	האם "חוב ארנונה סופי" בסעיף 8(ג) פירושו חוב שכולו סופי, כשיטת
407.....	המבקשת, או גם חלק סופי מחוב שחלקו האחר נתון להליכי השגה, כגישת
407.....	המשיבה?
11.	קיומו של סעד חלופי שחוסמת את השער בפני העתירה
408.....	
12.	סמכות המועצה האזורית לגבות תשלומי ארנונה
408.....	
13.	אין מקום לנקיטת הליכי גביה על נכסי החייב
409.....	
14.	גובה החיוב בארנונה ואופן חישוב שטח הנכסים
409.....	
15.	צו מניעה זמני האוסר על ביצוע הליכי כינוס עד למתן פסק-דין בהליך
409.....	העיקרי
16.	מי היה המחזיק בנכס הממוקם על גג קניון?
410.....	
17.	על מי מוטל פינוי אשפה ממפעלים?
410.....	
18.	לא ניתן לחייב חברה בגין חוב הארנונה שנוצר לחברה אחרת כלפי
411.....	העירייה שכן לא החזיקה במניותיה במועד פירוקה
411.....	
19.	העתירות בהן בתי-המשפט לעניינים מינהליים מוסמכים לדון
411.....	
20.	לבית-המשפט של חדלות פרעון נתון שיקול-דעת רחב; ערכאת הערעור
412.....	תתערב בו במקרים חריגים בלבד
412.....	
21.	חלוקת הכנסות הארנונה - שיהוי כבד
412.....	
22.	דרישת העותרת ראויה מהבחינה הכלכלית-חברתית, ואולי אף
412.....	מחוייבת המציאות מבחינת סדרי מינהל תקינים, אינו מצדיק בהכרח
412.....	התערבות שיפוטית
23.	השאלה במסגרת ערעור על שכר-הטרחא אינה אם ניתן היה להגיע
413.....	לתוצאה שונה, אלא אם התוצאה שאליה הגיעה הערכאה המבררת שגויה
413.....	במידה שמצדיקה התערבות ערעורית
24.	על מי מוטל הנטל להוכיח כי בבעלותה של חברה היו נכסים עובר
413.....	לפירוקה או להפסקת פעילותה, לעניינה של חזקת ההברחה?
413.....	
25.	אמות-המידה שנקבעו ביחס לחלוקת המענק
414.....	

26.	בקשה לאישור חריג להטלת ארנונה	414.....
27.	עיקוב ביצוע פסק-דין - "מאזן הנוחות"	414.....
28.	על מי מוטל הנטל להוכיח כי בבעלותה של חברה היו נכסים עובר לפירוקה או להפסקת פעילותה, לעניינה של חזקת ההברחה	415.....
29.	סוגיית חלוקת ההכנסות - שיקול-הדעת של שר הפנים	415.....
30.	טענה ל"ניצול לרעה" של הליכי גביה מינהליים לצורך גביית יתר של הוצאות אכיפה	416.....
31.	על בקשות רשות לערער על פסק-דין של בית-המשפט לעניינים מינהליים בערעור על החלטת ועדת ערר לענייני ארנונה חלה אמת-מידה מצמצמת	416.....
32.	טענה לתרמית מצד באת-כוח המשיב	417.....
33.	טענות באשר לסיווג הנכס	417.....
34.	סיווג הנכסים - "מבנים חקלאיים"	418.....
35.	שגיאה בסיווג הנכס מצויה בבירור בסמכות ועדת הערר	418.....
36.	מהי הקהילתיות שבשמה טענו המשיבים ומי זכאי ליהנות ממנה?	419.....
37.	תשלום ארנונה על שטחים ציבוריים בקניון	419.....
38.	הסדרת תשלום חוב הארנונה של המערער לעירייה - אולמות אירועים	419.....
39.	חיובם של בתי עסק באגרת אשפה בגין פסולת בהיקף חריג	420.....
40.	סיווג נכס - האם היה מקום לקבוע שעתירה מינהלית אשר נסבה על ענייני ארנונה היתה מבוססת על עילה שמצויה בסמכותה של ועדת ערר לעניין ארנונה כללית, ועל-כן לדחותה על-הסף	421.....
41.	כיצד יש לסווג לצורכי ארנונה כללית נכס שמתקיימת בו פעילות המכונה "פוסט פרודקשן" לקולנוע ולטלוויזיה? האם פעילות זו שייכת לסיווג של "תעשייה ומלאכה" או שיש לראות בה מתן "שירותים"?	422.....
42.	האם ניתן להגיש תובענה ייצוגית לתקיפה של שומת ארנונה בנסיבות שבהן הדין מתווה מסלול ייחודי נפרד להשגה על השומה	424.....
43.	פרשנותו ויישומו של סעיף 5(ג)ה(3) לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין), 1938.....	426.....
44.	הלכת המגרש המוצלח	429.....
45.	נכסי עמיגור	434.....
46.	הסכם פשרה ומצב הנכס	436.....
47.	חיוב ארנונה על נכס שנטען, כי לא היה בשימוש ולא היה ראוי לשימוש - הערעור נדחה	440.....
48.	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	444.....

49.	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	446
50.	העירייה תוציא למערכת שומות ארנונה מתוקנות ביחס לתקופות שבהן הנכס עמד ריק ותסווג את הנכס בסיווג של "תעשייה ומלאכה"	448
51.	חיוב ארנונה בין השנים 2014-2015 בגין שלושה נכסים - טענותיה של המבקשת נטועות בדל"ת אמותיו של המקרה ואינן מצדיקות מתן רשות לערר	451
52.	העובדה כי העירייה דרשה לכתחילה, שלא בצדק, תשלום עבור חובות ארנונה שנצברו גם עובר לתקופת הכינוס - אינה צריכה לעמוד לחובתה. המערערת יכלו לשלם את הסכום שנצבר בגין תקופת הכינוס, ולאחר מכן להמשיך ולהתדיין על יתר הסכום שנדרש מהן	452
53.	אמת-המידה המצמצמת החלה על בקשה למתן רשות ערעור בגלגול שלישי בהליך מינהלי - לא נמצא כי הבקשה דנן מקיימת את אמת-המידה האמורה	456
54.	הועד המקומי נכשל להוכיח כי נתקבלה החלטה והוצא צו לפני שנת 2005. משכך, היה על הוועד המקומי לקבל אישור השרים לצורך הטלת ארנונה לראשונה על המשיבה. בכל מקרה, לא ניתן היה לחייב את המשיבה רטרואקטיבית עבור השנים 2003-2009	458
55.	טעות בודדת בדרישת תשלום ארנונה אינה סותרת את חזקת התקינות של פעולות העירייה	458
56.	צו ארנונה מפלה	462
57.	סיווג נכס - מועדון חשפנות - היקף תחולתה של הוראת הגביה המדורגת. היינו, אם חלה, כטענת המערער, רק על נכסים ישנים או שמא, כטענת המשיבה, חלה גם על נכסים חדשים	464
58.	אין בסיס לטענת העותר כי חלה על גבית החובות נשוא העתירה התיישנות או כי יש לבטל את הליכי הגביה בשל שיהוי בנקיטתם	467
59.	האם כי נפל בצו הארנונה לשנת 1993 פגם של אי-חוקיות שיש להורות על תיקונו?	467
60.	בהקשר הקונקרטי של טענת "אינני מחזיק", כבר נפסק כי בדרך-כלל מקומה של טענה זו הוא במסלול של השגה וערר, ולא במסלול של עתירה מנהלית	469
61.	תקיפת החלטת וועדת הערר לענייני ארנונה מקומה במסגרת ערעור מנהלי ולא במסגרת עתירה מינהלית	470
62.	האם יש לתת לעותרת אורכה להגשת העתירה נשוא הבקשה?	471
63.	המשיבה הפרה את הסכם הפשרה לפיו אין לחייבם בארנונה בגין הנכס מושא העתירה	472
64.	הוספת הסיווג החדש של "חממה/משתלה"	473

65.	ביטול החוב אשר נדרש לטענת העותרים בחוסר תום-לב ובניגוד לחובת הגינות של רשות ציבורית.	474.....
פרק כ"א: בית-המשפט לעניינים מינהליים - דוגמאות ותקדימים 477		
1.	שאלת סיווג הנכס	477.....
2.	"רשות חינוך מקומית"	477.....
3.	קומת השוכרים - "מגורים" או "מלון"	477.....
4.	התיישנות ושיהוי	478.....
5.	הראיות שהציגה העותרת אינן מצביעות על התיישנות ולא על עילה כלשהי למחיקת החוב	478.....
6.	העותר מבקש להגיע להסדר חובות לפי נוחיותו באמצעות הגשת העתירה וזאת אין לקבל	479.....
7.	פטור מארנונה בגין שטח בית כנסת	479.....
8.	אישור הסדר פשרה	480.....
9.	הדיון בטענות העותר אינו בסמכות בית-המשפט המינהלי בהליך של עתירה מינהלית	480.....
10.	עיכוב הליכי כינוס נגד מי שאינו צד להליך	481.....
11.	הסמכות להטיל ארנונה כללית מסורה למועצת הרשות המקומית ועליה לקבל החלטה בעניין ארנונה כללית	481.....
12.	מקום בו הוגשה השגה באיחור, הרי שהעירייה רשאית שלא לראות בה השגה	481.....
13.	שנות מס במחלוקת	482.....
14.	חייבים רטרואקטיביים	482.....
15.	טענות העותרת בדבר פינויה מדירת החי"ל בעורמה/מצג שווא/משיקולים זרים	483.....
16.	בקשה לאישור תובענה כייצוגית שעניינה גביה שלא כדין על-ידי המשיבה	484.....
17.	ארנונה בסיווג "שרותי אולפן שידור"	485.....
18.	סיווג של הנכסים בסיווג מחסנים ובסיווג קרקע	485.....
19.	המשמעות שיש לתת למתן החלטה - קביעת ועדת הערר	486.....
20.	חוקיות וסופיות החיוב לאחר	486.....
21.	טענות המערערת בנוגע להתנהלותה של ועדת הערר	486.....
22.	תביעה ייצוגית כנגד רשות בגין גביה שלא כדין של מס, אגרה או תשלום חובה אחר - הסדר פשרה	487.....
23.	חובות ארנונה חלוטים מלפני שנים רבות	487.....
24.	חיוב בארנונה בגין שטחים משותפים בבניין בו מצוי משרד וכן חיוב בארנונה בגין החניה	488.....
25.	כל שמבקש העותר בעת הזאת הוא להשתמש בהליכים המשפטיים כדי לעכב את תשלום החוב	488.....

26. חיובי יתר וחובים רטרואקטיביים - בקשה מוסכמת להסתלקות מבקשתו לאישור תובענה ייצוגית	489
27. נכס שבבעלות משותפת למספר בעלים	489
28. האם שולס היטל ביוב בכפל?	490
29. ירידת ערך שנגרמה לחלקה	490
30. התנהלות לא תקינה מצד המשיבה בהפעלת אמצעי אכיפה, וחוב ב"הוצאות אכיפה, עמלות ושונות" במסגרת הליכים מנהליים לגביית חובות	491
31. הנחה בארנונה בעקבות משבר הקורונה	491
32. "הזיקה הקרובה ביותר לנכס"	492
33. טענת העותרת, לפיה שטח הגן הלאומי, ככזה, פטור מהיטלי פיתוח	492
34. טענת העותרת כי אין לאפשר למשיבה לפעול בהליכי גביה כנגדה. זאת, בראש ובראשונה בשל התיישנות החובות	493
35. בית-המשפט לא יידרש לטענה או לעניין שלא הובאו תחילה בפני הרשות המינהלית הנוגעת בדבר	494
36. דחיית בקשתה של העותרת לקבלת פטור ממסי ארנונה בהיותה מוסד חינוכי - מקום השיפוט	494
37. התיישנות חוב	494
38. טענות לפגמים בתעריפים שנקבעו בגדרי חוקי העזר	495
39. התנאים למתן צו ביניים - חוב בגין נכס	495
40. בטלות שומות ארנונה מתוקנות, משלימות ורטרואקטיביות	496
41. האם העירייה היתה מודעת לכך שהעותרת מחזיקה בשטחי ההתארגנות?	496
42. האם יש לשלם ארנונה בגין חדרי לינה או שמא הם פטורים מארנונה בהתאם לסעיף 4(א)(II)(ו) לפקודת הפיטורין?	496
43. היה על הרשות לבדוק מי המחזיק עתה בנכס ולא לגשת לברירת המחלף הפשוטה דהיינו לבעל הנכס	497
44. החלטותיה של ועדת הערר אינן יכולות לעמוד במבחן הביקורת	498
45. בקשת האישור היא שהובילה לחדילת הגביה	498
46. מחלוקת בעניין חיובי הארנונה שהוטלו על המערערת בשל החזקתה בנכס	499
47. חוב ארנונה בגין אחזקת שני נכסים	499
48. אי-מיצוי הליכים	499
49. היות העותר המחזיק בנכס - ממת?	500
50. אין לקבל את בקשת העותרת ללא תגובה מטעם המשיבה - חובות ארנונה נטענים	501
51. חיוב רטרואקטיבי	501
52. טענת החייב כי "הוא אינו מחזיק בנכס"	501

53.	טענות לבטלות חיובי ארנונה	502.....
54.	אימתי תוכל רשות מקומית לגבות תשלום ארנונה באופן רטרואקטיבי?	502.....
55.	שיהוי בהגשת העתירה	503.....
56.	חיוב בארנונה בסעיף חיוב "מגורים"	503.....
57.	דין טענת "אינני מחזיק" שהעלה העותר ביחס לנכסים	504.....
58.	חובות העירייה כרשות מינהלית	504.....
59.	החזרת הדיון לוועדה	505.....
60.	המשיבה השתתתה בדרישת החוב באופן שיש להגביל את התקופה בגינה תוכל לנקוט הליכים לגביית חובות הארנונה המדוברים. אלא שלעותר כמו גם יתר יורשי המנוחים חלק לא מבוטל בעיכוב זה	506.....
61.	טענת העותר כי משנסגר תיק ההוצל"פ, העירייה לא רשאית להמשיך ולגבות את החוב בדרך של גביה מינהלית	506.....
62.	השיקולים שעל בית-המשפט לשקול בבואו להכריע בבקשה למן צו ביניים	507.....
63.	הרכבת הקלה במטרופולין תל-אביב - ביטול דרישת המשיבה לתשלום היטל תיעול והיטל סלילה לשתי תחנות	507.....
64.	השבה מלאה של סכום גביית היתר	508.....
65.	האם יש להורות לעותרות להמציא לעירייה ולבית-המשפט את המדידות המבוקשות?	508.....
66.	מתן החלטה על-ידי מנהל הארנונה שלא כדין	509.....
67.	גביה רטרואקטיבית	509.....
68.	פרקטיקה מתמשכת של הרשות היא התנהגות המעודדת ציפיה לגיטימית	510.....
69.	האם בנסיבות המקרה רשאית היתה העירייה להטיל על העותר חיוב רטרואקטיבי של שומת ארנונה?	510.....
70.	האם העבודות שבוצעו בכביש עולות כדי "סלילה מחדש"?	511.....
71.	עתירה מינהלית התוקפת החלטה של ועדת ערר, אינה אפשרית על-פי החוק והפסיקה - הבקשה התקבלה	511.....
72.	הטענה, כי העותרים אינם מחזיקים נטענה כטענה סתמית, ללא כל פרט תומך - העתירה נדחתה	513.....
73.	העותר לא הגיש כל ראיה לחילופי המחזיקים בנכס ולהשכרתו - העתירה נדחתה	514.....
74.	העותר הקים עמותה על-מנת לנסות להימנע מתשלום ארנונה עבור הנכס, בעוד שלמעשה העותר הפעיל בנכס חדר כושר - העתירה נדחתה	516.....
75.	בנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג "אינני מחזיק" בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות, אך לא כך בנושאים עובדתיים וטכניים - העתירה נדחתה	517.....

76.	העותר נרשם כמחזיק בנכסים על-סמך ביקורת אקראית שהעירייה
523.....	קיימה בנכס - העתירה התקבלה.
529.....	77. בקשה להנחה בארנונה
530.....	78. סיווג מקלט כמגורים
531.....	79. חישוב שטחים לצורך חישוב הארנונה
532.....	80. חיוב המחזיקים ולא את הבעלים
81.	נדחתה בקשה לקבלת פטור מתשלומי ארנונה - לא עומדת
534.....	בקריטריונים
537.....	82. פטור לפי סעיף 5 לפקודה "מוסד מתנדב"
83.	הנכס נשוא הערעור הוא "נכס שניזוק במידה כזו שלא ניתן להשתמש
בו כאמור בסעיף 330 לפקודת העיריות, ובהתאם כי הנכס ראוי	
539.....	לפטור.
543.....	84. סיווג מקלט כמגורים
543.....	85. אמות המבחן לקביעת מבנה שלא יצלח לשימוש
547.....	86. הנחה לבניין חדש
548.....	87. אינו ראוי לשימוש
88.	קבלת פטור מחיובי ארנונה לגבי מבנה - יש לבטל את החלטת הוועדה
551.....	ולהחזיר את העניין אליה להשלמת הברור העובדתי שלא מוצה
89.	סמכות מנהלת הארנונה וועדת הערר בבחינת שאלת סיווג הנכס כנכס
553.....	שאינו ראוי לשימוש - העתירה נדחתה
90.	ממצאי הביקורת העלו, כי אין יסוד לטענה, כי הנכס אינו ראוי
554.....	לשימוש, מן הבחינה העובדתית - הערעור נדחה
91.	אמת-המידה לחיוב נכס ריק בארנונה היא השימוש החוקי המותר
559.....	באותו נכס - הערעור התקבל
92.	ערעור על החלטת העירייה שלא להעניק פטור בגין "נכס לא ראוי
561.....	לשימוש"
93.	בית-משפט קמא קבע כי המסקנה העובדתית של אי שמישות הנכס
נותרה בעינה - מסקנתו זו אינה לוקה בחוסר סבירות המצדיק את	
563.....	התערבות ערכאת הערעור
94.	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	
565.....	בהחלטת ועדת הערר
95.	המערערת לא הרימה את הנטל שהוטל עליה, ולא הוכיחה את קיומם
של רכיביו של סעיף 330 לפקודת העיריות, ולכן אין מקום לתת לה פטור	
569.....	מכוחו של סעיף זה
96.	לא היה מקום עוד לתקוף את תוקפו של הסכם הפשרה, כפי שבחר
העותר לעשות בעתירתו דגן בהיעדר שינוי בנסיבות ו/או טעמים מיוחדים	
572.....	המצדיקים את ביטולו של ההסכם

97. המערער עמד בנטל הראיה המוטל עליו במשפט אזרחי להוכיח כי החנויות בלתי-ראויות לשימוש מסחרי, בשנת 2008.....	574
98. טענת הזכאות לפטור מכוח סעיף 330 לפקודה, בשל כך שהנכס אינו ראוי לשימוש היא טענה המצריכה בירור עובדתי-מקצועי שהעתירה המינהלית אינה מתאימה לו ומשום כך על הטוען כך לפעול בדרך שהותוותה בחוק הערר, היינו הגשת השגה וערר על החיוב בארנונה... 575	575
99. דירה שאיננה ראויה למגורים - דחיה של תביעה לקבלת פטור על-פי סעיף 330 לפקודה.....	575
100. מבנה מגורים ישן אשר נותק מרשת המים ושימש כמחסן - עתירה לביטול חיובים.....	577
101. נדחה ערעורה של חברת נדל"ן על ההחלטה כי אינה זכאית לפטור מארנונה - המבנים אותם היא מחזיקה אינם מהוויים "נכסים שאינם ראויים לשימוש".....	581
102. ממתי יש להחיל על הנכס מושא הדיון את תקופת הפטור שבהוראת סעיף 330 לפקודת העיריות?.....	582
103. במועדים הרלבנטיים היתה המערערת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולכן יש לראותה כמחזיקה בחניון.....	584
104. אין לחייב את המערערת בתשלום ארנונה לפי סיווג מזערי של מבנה תעשייה, אלא לפי סיווג מזערי של מבנה חקלאי.....	586
105. לא נמצאה עילה להתערב בהחלטת ועדת הערר לדחות את בקשתו של המערער להארכת מועד להגשת ערר על תשובת מנהל הארנונה.....	588
106. בית "מעריב" - העניין יוחזר לוועדת הערר על-מנת שתקבע ספציפית באיזה סיווג יש לסווג את הנכסים לצורכי ארנונה לגבי התקופה שבה עמד המבנה ריק.....	588
107. גובה החוב כיום אינו נתון לשינוי, וטענות הנתבעים לפיהן עליהם לשלם סכום "צודק" או "הוגן" אינן טענות משפטיות ואין להן בסיס.....	590
108. העתירה נגועה בשיהוי כבד של מספר שנים - רישומי העירייה בדבר אופן הצטברותם של החובות הם ראיה מינהלית מספקת להוכחת קיומם של החובות.....	590
109. ביצוע, גם אם של מקצת מהתשלום, משמעו הודאה בקיומה של זכות המשיבה לתבוע בגין חיובי הארנונה.....	590
110. המצאת הדרישה - המשיבה הגישה תביעה בגין חוב ארנונה נגד המערער מבלי שוודאה קודם לכן, כי הודעות בדבר דרישות תשלום ואף התראה בפני נקיטת הליך משפטי הומצאו לידיה - הערעור התקבל בחלקו.....	590
111. שומת ארנונה רטרואקטיבית לגבי נכסי העותרת שהוצאה בשנת 2011, והתייחסה לשנים 2004-2010 - העירייה תוציא שומה מחודשת ומתוקנת.....	592

112.	יש לעירייה חובה כרשות מינהלית לברר את הספקות שבידיה, כפי שעשתה. אך העותרים סירבו "לשתף פעולה" ולספק את המידע המינימאלי הנדרש שיכול להפיג את הספקות.....	594
113.	המבקשת לא הוכיחה בצורה מספקת לצורך אישור תובענה כתובענה ייצוגית - לא הוכח שיש מחזיקי נכסים ששטחם נקבע בהסתמך על הודעת הבעלים.....	594
114.	המשיבה תחייב את העותרת בגין משרדיה נושא העתירה דן בתעריף שלא יעלה על תעריף "תעשייה".....	594
115.	הטלת עיקול שלא כדין.....	595
116.	קביעת שטח הנכס על-פי הקבוע בחוזה השכירות - אין לכפות על הרשות לבצע מדידה בתוקף סמכותה על-פי סעיף 287 לפקודת העיריות.....	596
117.	לא נפל פגם בהתנהלות המשיבה ואין מקום להתערב בהליכים הננקטים על-ידי המשיבה לגביית החוב מהעותר.....	596
118.	אין ראיה על משלוח הודעה בדבר שינוי שם המחזיק כנדרש לפי סעיף 325 לפקודת העיריות.....	598
119.	חישוב שטחי ארנונה - שטחים בנויים כ"קרקע תפוסה".....	600
120.	חיוב בארנונה בגין שטח המרפסת החיצונית תחוייב על-פי סיווג מרפסת שאינה מקורה אשר בצו הארנונה ובהתאמה לתעריף מלא של "משרדים בתעשייה".....	601
121.	נדחתה השגת המערערת על חיובה בארנונה לשנת 2018 - החיוב היה תקין ובהתאם להוראות החוק והפסיקה.....	603
122.	הדיון יוחזר לועדת הערר, לבירור מעמיק ומפורט אודות השימוש שעושה המערערת בשטחים המשותפים, אם בכלל, וקביעת השטח שבו עושה המערערת שימוש.....	604
123.	החלטת הוועדה, שקבעה כי בהתאם לצו הארנונה יש לחייב את סככת התדלוק ואת השמשיות המצויות בתחנת הדלק שבבעלות המשיבה, ב- 50% מהתעריף החל על עסקים - היא החלטה סבירה ומוצדקת, המבוססת כדבעי על הוראות צו הארנונה, ולפיכך אין מקום להתערב בה.....	606
124.	במועדים הרלבנטיים היתה המערערת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולכן יש לראותה כמחזיקה בחניון.....	606
125.	המסמכים שצורפו להודעת חילופי המחזיקים {הסכם שכירות וייפוי כוח} מגלים על-פניו היעדר התאמה למידע שיש בידי העירייה, ועל-כן במצב שכזה יש לעירייה חובה כרשות מינהלית לברר את הספקות שבידיה, כפי שעשתה.....	609
126.	פטור מתשלום ארנונה - גשר לקהילה לה הושכר הנכס היא לא המחזיקה בשטח שבמחלוקת.....	611

127.	הסכם המעניק פטור או הנחה מהיטלי הפיתוח, כאשר אין לפטור או ההנחה עיגון שבדין, הוא הסכם פסול ובלתי-חוקי, בהיותו פוגע בעקרון השוויון ונגוע בשרירות ובחוסר שקיפות.....	613.
128.	סמכותה ושיקול-דעתה של העירייה בהטלת חיוב רטרואקטיבי, ובכלל זה - בתקופת החיוב ובשיעור החיוב.....	613.
129.	בית-המשפט לא יתערב בנקל בהחלטות אשר קיבלה רשות מינהלית וכי התערבות זו שמורה למקרים חריגים שבהם חרגה הרשות ממתחם הסבירות.....	618.
130.	סיווג לפי השימוש הזול.....	620.
131.	פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות.....	629.
132.	הטלת חיוב רטרואקטיבי.....	635.
133.	פטור סעיף 5 לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) - ויצו - העתירה נדחתה.....	636.
134.	פטור למעון יום - הערעור התקבל.....	637.
135.	שטח הנכס - חישוב הארנונה.....	640.
136.	סירוב ליתן אישור עירייה על-פי סעיף 324 לפקודת העיריות.....	644.
137.	התיישנות חובות ארנונה וביטול הליכי גביה.....	646.
138.	אכן מדובר בחוב "ישן", אך לא ניתן לומר כי המערערת שקטה על שמריה. היא נקטה במשך השנים בפעולות גביה ממשיות ומשמעותיות.....	647.
פרק כ"ב: בית-משפט השלום - דוגמאות ותקדימים..... 647.		
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?.....	647.
2.	החזר כספי ארנונה שנגבו עקב טעות מדידה.....	647.
3.	חוב ארנונה נהיה חלוט רק לאחר שמוצו הליכי ההשגה והערעור, או בחלוף המועד הקבוע להגשתם.....	648.
4.	התנהלות האוטומטית של התובעת עולה כדי רשלנות רבתי.....	648.
5.	תביעה כספית לתשלום חוב ארנונה כללית ואגרת שילוט בגין נכס עסקי.....	649.
6.	חוב ארנונה - תיקון כתב תביעה.....	649.
7.	אישיות משפטית נפרדת - אחריות לחוב.....	650.
8.	הנתבע התחזה כמי שמחזיק וחב כלפי התובעת את חיובי הארנונה, אינו רשאי לסגת מהתחייבות זו בדיעבד.....	650.
9.	הודעת צד ג' תסרב את ההליך.....	650.
10.	האם בעניינו יש לחייב את הנתבע בחוב הארנונה של החברה בעילות לחיוב אישי, אם לאו?.....	651.
11.	תשלום חובות ארנונה - טענה כי הנתבעות מחזיקות ובעלות הנכס.....	651.

12. חברת אירועים - חוב ארנונה	652
13. האם הנתבע החזיק בנכס לצרכי ארנונה בין השנים 2012-2015?	652
14. האם התביעה דן, המתייחסת לחוב ארנונה ואשר הוגשה על-פי תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ראויה להתברר בסדר דין מקוצר?	652
15. טענת "אינני מחזיק"	653
16. בקשה לעיקול זמני בתביעת ארנונה	653
17. פתיחת תיק איחוד בהוצאה לפועל	654
18. בקשה לביטול פסק-דין שניתן בהיעדר הגנה	654
19. קבלת אישורי מסירה - ביטול פסק-דין	654
20. התנגדות לביצוע שטר - ארנונה	655
21. חיוב של מחזיק שאינו מודיע על חדלות החזקתו	655
22. תביעת ארנונה - מוסד דתי	655
23. טענת "קיצוץ"	656
24. האם התובע "החזיק" בנכס והאם בשל כך רשאית היתה הנתבעת לפעול מולו לגביית חובות ארנונה בגין הנכס?	656
25. החבות בארנונה של המחזיק או הבעלים המקורי מסתיימת רק עם משלוח הודעה בכתב לעירייה, ולא עם חדלות הבעלות או ההחזקה בפועל	657
26. 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	657
27. אי-מתן הודעת עדכון לרשות המקומית עלול להביא לחיובו בארנונה של המחזיק הרשום, גם אם אין מחלוקת שבפועל הוא איננו המחזיק	658
28. 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	661
29. האם העירייה פעלה ברשלנות במהלך חיוב התובע בחוב הארנונה, ובעת גביית החוב?	662
30. 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	662
31. הנתבע לא חשף לפני בית-המשפט את הנכסים שמחזיקה החברה הנתבעת ועל-כן, הנתבע יישא במלוא חוב הארנונה של החברה	663
32. חוב ארנונה - הוכח כי המנוח חתם על חוזה שכירות העסק	663

33. נדחתה טענת התיישנות - טרם חלפו 7 שנים ממועד מתן ההחלטה בוועדת הערר.....	664
34. רשאי מחזיק/בעל נכס לתקוף חיוב ארנונה שעה שבעניינו קמה שאלה עקרונית או בעלת חשיבות ציבורית כללית.....	665
35. לא עלה בידי המבקש להוכיח את טענתו כי אינו חייב מאומה בגין חיובי ארנונה, לעירייה.....	666
36. לתובעת שפע של כלים לבירור זהות המחזיק. לו היתה התובעת עושה שימוש אפילו במקצתם, לא היתה טועה לחשוב שהבעלים הוא המחזיק.....	667
37. קבלת טענתו של התובע כי משעה שהוכר כבעלים של הנכס מכוח פסק-הדין בהליך הפלילי אשר הורה על חילוט הנכס, יש לאפשר לו להגיש התביעה שבכאן ולפתוח בפניו הדלת על-מנת שישמעו טענותיו בעניין סיווגו של הנכס, כמוה כעקיפת הליכי ההשגה והערר מכח חוק הערר.....	669
38. נכס שנהרס או ניזוק.....	669
39. המבקשים טענו כי מסרו הודעה למשיבה כי חדלו 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.....	672
40. בני משפחה חוייבו לשלם מיליון וחצי שקלים לעיריית בית-שאן בגין חוב ארנונה של חברות בהן החזיקו.....	672
41. תביעה להשבת ארנונה - משעה שאין באפשרות התובע להציג כל ראיה נוספת מלבד התצהיר מטעמו, לא עלה בידי התובע להוכיח את תביעתו.....	676
42. 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.....	676
43. תביעה לתשלום דמי ארנונה - יש לראות בנתבע "מחזיק". מדובר במכלול של ראיות שהוצגו בפני מהן עלה בברור כי הטיפול בנכס נעשה באמצעות הנתבע, הן כשהמנוחה היתה בין החיים והן לאחר מכן.....	676
44. הרמת מסך.....	679
פרק כ"ג: דוגמאות ותקדימים שנת 2024-2025	683
1. באשר לסיווג "בית מלון" בצו הארנונה, יש לפרש את התנאי האמור בו באשר לשימוש על-פי התב"ע, באופן זה שתנאי זה יחול רק לגבי אותם נכסים שהגדרה מרבה ומוסיפה להגדרת "בית מלון".....	683
2. החלטה בגינה הוגשה ההשגה, עוסקת כאמור בחיוב שהושת באופן רטרואקטיבי - שנים לאחר (מאז שנת 2018). חיוב בארנונה נקבע מידי שנה, וככלל אין מקום להשיתו באופן רטרואקטיבי.....	684

3.	הקושי שהתובענה מעוררת לכאורה, נוגע לתקופה עובר ליום 01.09.17.	
	ביחס לתקופה זו, חוייבה הנתבעת בהתאם לשטח של 529 מ"ר. מדוע אם כן מוצדק לחייבה לפי שטח של 529 מ"ר, ולא לפי שטח של 174.09 מ"ר גם בגין התקופה 11.12-08.17? 684.....	
4.	העירייה שינתה בניגוד לדין את שיטת המדידה של שטח הנכסים לצורך הטלת חיובי ארנונה - משיטת חישוב המכונה "ברוטו", לשיטת חישוב המכונה "ברוטו ברוטו" 686.....	
5.	המחוקק התווה מסלול ייחודי לכל נישום אשר חולק על קביעה בענייני ארנונה. מדובר בערכאות מינהליות אשר בעלות מומחיות מיוחדת לדון בעניין 686.....	
6.	על-פי הפסיקה, יידרש בית-המשפט לטענת "אינני מחזיק בנכס", בנסיבות בהן מדובר בעניין בעל חשיבות ציבורית ועקרונית מיוחדת. שיקולים נוספים שהוכרו הינם מודעות האזרח להליכי ההשגה המינהליים ומידת הפגיעה ועיוות הדין שייגרמו לאזרח כתוצאה מחסימת דרכו לערכאות השיפוטיות הרגילות. 687.....	
7.	המבקש לא הקים ולו תשתית לכאורית ביחס לאופן התנהלות העירייה לגביית חובות שאינם ארנונה, ולא ניתן להגדיר את הקבוצה באופן רחב שכולל חובות רבים נוספים. 687.....	
8.	הפגמים שנפלו בהליך מינויים של המשיבים הם פגמים טכניים ולא מהותיים - מינוי המשיבים כחברי ועדת הערר לענייני ארנונה. 687.....	
9.	השאלה - האם טענה בדבר נכס בלתי-ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודה, מקומה בכלל בהליך מינהלי - לא הוכרעה בפסיקה. לפיכך, ובהינתן שמדובר בחקיקת מס, יש לפרשה לטובת הנישום. 687.....	
10.	התאריך הקובע לחידול חזקה, לצורכי ארנונה, אינו מועד העברת החזקה, אלא מועד מסירת ההודעה בכתב לתובעת. 687.....	
11.	מקום בו לא הוגשו השגות במועד, בכל שנה ושנה, ומקום בו העותרת זנחה את הטיפול בנושא לאורך שנים, אין מקום, במסגרת עתירה מינהלית, כ- 15 שנים מאז החלו החובות להצטבר, לדון בהשגות העותרת לגבי סיווג הנכסים ולגבי מתן פטורים שונים. 687.....	
12.	הליכי הגבייה המינהליים שננקטו על-ידי העירייה כנגד מר גולברי היו כדין, שכן הוכח כי התקיימו כל התנאים הנדרשים בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים ובסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה להטלת חיוב אישי על בעל שליטה. 688.....	
13.	התובעת הוכיחה, שהיא לא החזיקה בנכס המדובר, בשנים הנטענות או בכלל. יש יסוד מוצדק לתביעתה. אין לייחס לתובעת שום חוב שהוא, בגין החזקה בנכס הזה או בשל שימוש בו ובייחוד לא את חובות הארנונה והמים, שהעירייה פעלה לגבייתם בהליכים המינהליים. 688.....	

14. הנתבעת חייבת בתשלום ארנונה בשטחים שהיא מחזיקה - הנתבעת קיבלה הודעות שומה, ולא נקטה בכל הליך משפטי כנגד הודעות השומה, כגון השגה או עתירה מינהלית, ומדובר בשומות חלוטות	688.....
15. השגת המבקש בטענה כי לא היה המחזיק בנכס מושא החוב בתקופה הרלוונטית נדחתה על-ידי מנהל הארנונה וערר לא הוגש. משכך, החוב הינו חלוט ולבית-המשפט ממילא אין סמכות לדון בכך. על המבקש לפעול בהתאם להוראות הדין הספציפי החל בעניין זה	688.....
שער ה': תביעות ייצוגיות	689.....
פרק א': מבוא	689.....
1. התנאים לאישור תובענה ייצוגית לאור חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006	689.....
2. התובענה הייצוגית ביחסים שבין הרשות המקומית והאזרח	690.....
3. עילת תביעה אישית	692.....
3.1 כללי	692.....
3.2 הוכחה לכאורית	692.....
פרק ב': התביעה הייצוגית - דוגמאות ותקדימים	693.....
1. אין להחריג את המדינה בסוגיית התביעה הייצוגית	693.....
2. הוראת סעיף 9 לחוק - חדילת הרשות מן הגביה	693.....
3. תביעות השבה נגד רשות	695.....
4. האם תוקפו של אישור להעלאת תעריפי הארנונה מוגבל לאותה שנת הכספים שלה הוא ניתן	696.....
5. האם חייבה המשיבה נישומים בתשלומי ארנונה בתעריף העולה על התעריף המירבי על מחזיקי קרקע תפוסה	697.....
6. האם יש לפסוק גמול למבקש ושכר-טרחה לבא-כוחו במסגרת תובענה ייצוגית להשבת חיובי ריבית פיגורים בתשלומי הארנונה לאחר שהמבקשת הגישה הודעת חדילה	699.....
7. האם התקיימה הצדקה לאשר את התובענה כתובענה ייצוגית בגין חוקיות תעריף הארנונה שגבתה המשיבה	700.....
8. 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	702.....
9. התנאים לקיום דיון נוסף לעניין אישור התביעה כתובענה ייצוגית נגד המשיבה בטענה כי המשיבה לא היתה רשאית לשנות גישתה בעניין שיעורי ההנחה בארנונה	704.....
10. 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	705.....

11. התעלמות מהטבת הארנונה המגיעה למבקשים - אזרחים ותיקים.....	706
12. תשלום בפיגור והוספת הפרשי הצמדה וריבית לסכומים ששולמו.....	708
13. 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?.....	710
14. כמה לקבוצה עילת השבה בגין גביית כספים בחוסר סמכות על-ידי הנתבעת.....	711
15. האם יש לאשר את הבקשה לאישור תובענה ייצוגית שעניינה גביה שלא כדין של תשלומי פיגורים בגין איחורים בתשלומי ארנונה?.....	713
16. האם יש על בית-המשפט לקבל את הודעת החדילה של המשיבה לפי סעיף 9(ב) של חוק תובענות ייצוגיות, ולהורות על דחיית התובענה של המבקש ועל דחייתה של בקשת האישור?.....	715
17. האם ההנחה בארנונה לאזרח ותיק שמקבל קצבת זקנה לנכה צריכה להינתן באופן אוטומטי, או שמא יש תנאים שצריך הזכאי לקיים לפני קבלת ההנחה.....	717
18. האם יש לפסוק גמול ושכר-טרחה לפי סעיף 9(ג) בחוק תובענות ייצוגיות, לאחר שניתן פסק-דין המאשר הודעת חדילה מגביית ארנונה ביתר?.....	718
19. נפסק גמול ושכר-טרחה למבקש לאחר שניתן פסק-דין המאשר הודעת חדילה מגביה.....	722
20. האם המשיבה גובה ארנונה שלא כדין מכל בעלי הדירות בבניינים משותפים בשטח שיפוטה בגין חלקם היחסי בכלל השטחים המשותפים בבניין?.....	723
21. סיווג מכוני קוסמטיקה, מכוני לטיפוח הציפורניים ומכוני קעקועים לצורכי ארנונה.....	724
22. האם יש להשיב כספים למבקשים עקב גביית-יתר של מיסי ארנונה כתוצאה מסיווג לא נכון של הנכסים?.....	725
23. האם פעולותיה של העירייה בנוגע לחיובי ארנונה היו חוקיות כאשר היא עיגלה את שטח החיוב בחלקי מ"ר למ"ר שלם?.....	726
24. 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.....	727
25. האם תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין, כאשר השאלה העיקרית שבמחלוקת היא האם נעשתה גביית ארנונה שלא כדין.....	729

26. האם חיובי ארנונה שהטילה העירייה באופן רטרואקטיבי מבלי שבחנה האם יש הצדקה להטלתם, נגבו על ידה שלא כדין?.....	730
27. האם יש לאשר את התובענה כתובענה ייצוגית, ולתת סעד של השבה כספית של סכומים ששולמו בארנונה אשר שטח נכסיהם לא הסתיים במ"ר שלם.....	731
28. הכלל הינו שכאשר רשות ציבורית גובה מנישומים כספים שלא כדין, חלה עליה חובה להשיב כספים אלו.....	732
29. בקשת עיכוב ביצוע בדבר השבת תשלומים ביתר.....	733
30. מאחר שהעותרים לא הוכיחו הודעה כדין על העברת החזקה לשוכרים, החבות בגין ארנונה, מים וביוב נשארת מוטלת עליהם.....	734
31. עיריית מודיעין - יש לחייב את המשיבה להשיב לכל אחד מחברי הקבוצה את הפרשי הארנונה שנגבו מהם ביתר ב- 24 החודשים שקדמו לכל תובענה.....	735
32. עיריית לוד - הגמול סביר בנסיבות העניין.....	736
33. חלוקת התשלום בין הקבוצות השונות תיעשה בדרך של יחס בין מספר העותרים בכל קבוצה לבין מספר העותרים הכללי.....	737
34. צו הארנונה של עיריית הרצליה כניסוחו אינו מאפשר גביית ארנונה בגין גלריות.....	737
35. הימנעות מפניה מוקדמת בנסיבות בהן טובת הקבוצה מחייבת זאת, מהווה שיקול רלבנטי שעל בית-המשפט להביא בחשבון בבואו לפסוק את הגמול ושכר-הטרח.....	738
36. עיריית פתח-תקווה - לא ניתן לחייב "משרדים בתעשייה" בתעריף גבוה מהתעריף המירבי שנקבע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), לנכסים המשמשים לתעשייה.....	739
37. עיריית פתח-תקווה - ההסדר המוצע לא ענה על מטרות חוק תובענות ייצוגיות.....	739
38. הסדר הפשרה עונה על מטרות החוק והוא ראוי, סביר והוגן.....	740
39. אישור הסדר פשרה העונה על דרישות סעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות.....	741
40. חיפה הסכם הפשרה סביר והוגן ושומר על האינטרסים של שני הצדדים.....	742
41. עיריית אשדוד - נערך שיפור בהסדרים הקיימים בעקבות הגשת הבקשה.....	743
42. עיריית טייבה - הסדר הפשרה בעניין הנדון יש בו כדי לענות על מטרות החוק והוא ראוי, סביר והוגן.....	743
43. עיריית חולון - בקשה לאישור הסכם פשרה.....	744
44. מועצה מקומית כפר כמא - הסכם פשרה.....	745
45. מועצה מקומית ערערה - אישור הודעת חדילה ומתן תוקף פסק-דין.....	746

46.	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.	746
47.	מועצה מקומית בוועינה נוגידאת - סכומי ההסדר סבירים בהתחשב בתועלת שהניבה הבקשה.	747
48.	עיריית יבנה - הסכומים עליהם המליצו הצדדים הם ראויים וסבירים.	747
49.	השאלה במסגרת ערעור על שכר-הטרחא אינה אם ניתן היה להגיע לתוצאה שונה, אלא אם התוצאה שאליה הגיעה הערכאה המבררת שגויה במידה שמצדיקה התערבות ערעורית.	748
50.	בקשה לאישור תובענה כייצוגית שעניינה גביה שלא כדין על-ידי המשיבה.	748
51.	בקשה לאישור תובענה ייצוגית - הטלת היטל על-פי תחשיב הלוקה בשגיאות.	748
52.	אישור הודעת חדילה - גובה ההוצאות הנגבות עבור הפעלת אמצעי אכיפה כנגד סרבני תשלום, מסוג של הודעות דרישה הנשלחות בדואר רגיל ובדואר רשום.	749
53.	בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית - השבת כספים שנגבו ביתר, הן מחמת חיובים רטרואקטיביים פסולים הן מחמת חיוב בריבית פיגורים.	751
54.	תובענה ייצוגית להשבת כספים שנגבו ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול" - גובה הגמול ושכ"ט.	752
55.	בקשה לאישור הסדר פשרה - חיוב חברי הקבוצה שלא כדין לפי חוק העזר לחיפה (שמירת הסדר והנקיון).	754
56.	חיוב בסכומים עודפים שלא כדין בשל טעות שנפלה במחשב - פסיקת גמול ושכ"ט.	754
57.	השבת הוצאות גביה בלתי-חוקיות.	755
58.	בקשה לאישור תובענה ייצוגית - גביה שלא כדין וביתר של הוצאות אכיפה.	756
59.	גביית ארנונה שלא כדין.	757
60.	בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעילת השבה - תעריף הארנונה החל על חצרות בתי קפה ומסעדות.	757
61.	הודעת חדילה בדרך של פרסום הודעה לציבור בדבר האפשרות לקבל פטור מתשלום החוב, חלף ביצוע החדילה מגביית חובות אלה באופן עצמאי.	759
62.	גביה של ארנונה, מנישומים המחזיקים במשטחי חניה בבניינים שאינם משמשים למגורים.	760
63.	גביית הוצאות/אגרות גביה ואכיפה באופן בלתי-חוקי.	761

64.	איחור בגביית התשלום ותשלום ריבית בגינו	762
65.	חישוב השטחים תשלום לארנונה בניגוד ללשון צו הארנונה	763
66.	בקשה לסילוק על-הסף של התובענה הייצוגית להשבת כספי	
765.	ארנונה	765
67.	זכותה של העירייה לגבות היטל שמירה ממי שהנכס שלו אינו ראוי	
766.	לשימוש, ושקיבל בשל כך פטור מארנונה	766
68.	פרשנות חישוב הארנונה החלה על מחסנים בהתאם לצו הארנונה של	
769.	המשיבה	769
69.	המבקש עצמו סבר שהעירייה איננה מחייבת יותר בשיטת ריבית	
770.	פסולה, ואף לא חייבה אותו עצמו בריבית שכזו, ומסכים כל לא עומדת לו	
770.	עילת תביעה אישית	770
70.	גביית הוצאות גביה בגין משלוח דרישת תשלום ראשונה בדואר	
770.	רשום	770
71.	גביית יתר של הוצאות גביה/אכיפה בגין מכתבי דרישה לתשלום	
771.	דו"חות חנייה	771
72.	הנתבעת חייבה את התובעת ונישומים נוספים שלא כדין בחיובי	
771.	ארנונה למפרע ללא ביצוע הבדיקות הנדרשות, וללא הפעלת שיקול-דעת	771
73.	כדין	
771.	עדכון מערכת גביית הארנונה באופן בו מעתה ואילך ככל שהמועד	771
74.	האחרון לתשלום יחול בשבת או חג המועד האחרון לתשלום יידחה ליום	
772.	הראשון לאחר השבת או החג	772
75.	גביית ארנונה שלא כדין מנישומים אשר חדלו מלהחזיק בנכס במהלך	
772.	שנה קלנדרית	772
76.	גביית "ריבית פיגורים" כהגדרת המונח בחוק הרשויות המקומיות	
772.	(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התש"ס-1980 בגין היטל הקרוי	772
77.	"היטל שמירה" בניגוד לדין	772
773.	שינוי תעריף הארנונה לסיווג "בניין המשמש לחניית רכב ללא	
773.	תשלום"	773
78.	המשיבות אינן מביאות בחשבון שיקוליהן ירידה במדד המחירים	
773.	לצרכן ("מדד שלילי") בבואן לחשב היטל השבחה המוטל על	773
79.	הנישומים	773
80.	האם עיריית הוד השרון, גובה כדין ארנונה בגין שטחי מרתף בבתי	
774.	מגורים פרטיים?	774
81.	אופן חישוב היטל השבחה המוטל על הנישומים	774
82.	תשלום עבור שירותי גינון בשטחי הגינות הפרטיות של בניינים	
774.	משותפים בעיר ערד	774
81.	שאלה פרשנית של תקנות הגביה	775
82.	חובת יידוע אודות יתרות זכות	778

83.	המשיבה גובה ארנונה שלא כדין מנישומים שחדלו להחזיק בנכס במהלך השנה הקלנדרית.....	779
84.	עיריית חיפה, גובה מהמשלמים את הארנונה בתשלומים דו חודשיים סכום נוסף ביתר בשיעור של 0.6%.....	780
85.	שאלת הסיווג של מחסנים משותפים בהתאם לצו הארנונה של המשיבה.....	780
86.	העירייה גובה "אגרה משפטית" בגין משלוח מכתבי התראה לעניין חובות ארנונה, שלא כדין.....	781
87.	פרשנות הגדרת מרפסת בדירת מגורים בצו הארנונה.....	782