

התובע:

שמחה זילברמן, עו"ד ת.ז. 5-00848190  
מרח' ניצנה 35 גבעתיים  
ע"י ב"כ עוה"ד תמר לרנר ו/או נורית כהן-קצב  
ו/או דורון בראש  
מדרך בן גוריון 34 רמת גן 52573  
טל' 6121190-03 פקס' 7510490-03

- נ ג ד -

הנתבעת:

עיריית רמת-גן  
מרח' ביאליק 35 רמת גן 52461

הסעד המבוקש לתובע הייצוגי: השבה של - 2,499 ₪

תובענה מינהלית

התובענה המינהלית מוגשת כתובענה ייצוגית בהתאם לסעיף 5(ב)(2) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "החוק").

הרקע העובדתי

1. בשנת 2000 שכר התובע משרד בקומה הרביעית בבנין הידוע גם כ"בית לפיד" שבדרך בן גוריון 34 ברמת גן, (להלן: "הנכס"). הנכס נמצא בתחום השיפוט של הנתבעת. מאז שנת 2000 התובע מנהל את משרדו כעורך דין.
2. בקומה הרביעית קיימים בסך הכל שלושה מחזיקים (כולל התובע), אשר אף אחד מהם אינו מחזיק במרבית השטח המשותף.
3. במשך כל השנים, החל משנת 2000 ועד מאי 2007, חייבה הנתבעת את הנכס לפי שטח של 124 מ"ר.
4. ביום 3.6.07 קבל התובע הודעה על תשלום חשבון תקופתי של ארנונה ומים לתקופה 3 (מאי יוני) בשנת 2007 בסך 5,956.20 ₪, וכן חיוב בגין יתרת חוב בסך 6,080.30 ₪. שטח הנכס על פי האמור בהודעה הינו 124 מ"ר.

העתק ההודעה רצ"ב – נספח א'.

5. ברור שערכה מזכירתו של התובע, גבי מיכל סולמניאן, עם גבי אושרית פקידה במחלקת הגביה אצל הנתבעת, העלה כי החיוב בסך 6,080.30 ₪ הנ"ל בטעות יסודו, והובטח כי ישלח חיוב חדש ללא יתרת החוב.
6. בניגוד להבטחה, ביום 10.6.07 התקבלה במשרד התובע הודעה חדשה, אך במקום חיוב בסך של 5,956.20 ₪ עבור החודשים מאי ויוני 2007, נשלח חיוב ארנונה שוטף ע"ס

9,565.40 ₪ בצירוף אגרת אכיפת תשלום שוטף בסך 42.90 ₪, דהיינו: החיוב הוגדל משמעותית.

העתק ההודעה החדשה רצ"ב – נספח ב'.

7. ברור טלפוני עם מחלקת הגביה העלה כי לטענת מחלקת הגביה נערכה מדידה חדשה אשר הצביעה על קיום שטח נוסף שיש לחייבו בארנונה, וכי החיוב השוטף מתייחס גם להגדלת השטח רטרואקטיבית לתחילת שנת הכספים 2007.

8. התובע, אשר לא ידע על כל מדידה חדשה, פנה ע"י ב"כ ביום 10.6.07 לנתבעת, וביקש לקבל את המדידות, לקבל הסבר על מהות ההפרשים וכן לבטל את אגרת האכיפה.

המכתב מיום 10.6.07 רצ"ב – נספח ג'.

9. המכתב מיום 10.6.07 לא נענה באופן כלשהו, אולם מספר ימים לאחר משלוח המכתב התקבלה הודעה מטעם הנתבעת הנושאת תאריך של 31.5.07.

בהודעה זו הודיעה הנתבעת לתובע כי בוצעה מדידה חדשה של הנכס ולפי תוצאותיה שטח הנכס הוגדל ל-150 מ"ר במקום 124 מ"ר. דהיינו שטח הנכס הוגדל ב-26 מ"ר המהווה גידול של 21%. להודעה צורפו מדידות והודעת חיוב.

**הנתבעת לא טרחה להודיע לתובע כי תוספת השטח נובעת משינוי בלתי חוקי של שיטת המדידה בלבד, והתובע הגיע למסקנה זו לאחר עבודה מאומצת שבצע ע"י השוואת צווי היטל הארנונה של הנתבעת, התחקות אחר האישורים החריגים שקבלה הנתבעת משרי הפנים והאוצר וביצוע מדידות בעצמו ועל חשבונו.**

העתק ההודעה מיום 31.5.07 רצ"ב – נספח ד'1.

העתק מדידות הנתבעת רצ"ב – נספח ד'2.

העתק הודעת החיוב כולל אגרת האכיפה רצ"ב – נספח ד'3.

10. ביום 9.7.07 קבל התובע התראה לתשלום יתרת חוב שהוציאה הנתבעת ע"ס 3,609.90 ש"ח, הנובעת מהפרש המדידה ואגרת האכיפה הנ"ל. הדרישה הודפסה באותיות אדומות אשר הצביעו על הליכי גביה מינהלית. התובע, אשר חשש מהליכי הגביה המינהלית, שילם את הדרישה תחת מחאה.

העתק הדרישה ועליה אישור התשלום תחת מחאה מיום 10.7.07 רצ"ב – נספח ה'.

11. התובע הזמין מודד מוסמך מטעמו (להלן: "מודד התובע") על מנת שימדוד את שטח הנכס בהתאם לשיטת המדידה הקבועה בצו היטל הארנונה של הנתבעת, כמפורט להלן.

12. תוצאות המדידה של מודד התובע העלו כי שטח הנכס הינו 132 מ"ר בלבד, ולא 150 מ"ר. שטח של 18 מ"ר מתוך הפרש המדידות נובע מתוספת החלק היחסי ברכוש המשותף.

העתק המדידות רצ"ב – נספח ו'.

### איסור שינוי שיטת המדידה – הפן המהותי

13. החל משנת 1985 חלות על הרשויות המקומיות מגבלות על גביית ארנונה מכח חוקים המכונים בשם "חוקי ההקפאה", אשר תכליתם היתה להגביר את היציבות במשק המדינה. מטרתן של מגבלות אלה היתה למנוע מהרשויות המקומיות להעלות את תעריפי הארנונה שלא במסגרת היתרים כלליים ביחס לכלל הרשויות המקומיות במשק או במסגרת היתרים חריגים ספציפיים אשר הוצאו ע"י שרי הפנים והאוצר עבור רשות מקומית ספציפית.

14. חוקי ההקפאה בשנות הכספים 1986 – 1992 אסרו גביית ארנונה כללית בסכום העולה על הסכום שהגיע כדין בשל אותו נכס בשנה הקודמת.
- כך, למשל, קובע סעיף 1(א') לחוק הארנונה הכללית (סייגים להעלאה בשנת הכספים 1990) התשי"ן-1990:
- "לא תגבה רשות מקומית בשל נכס ארנונה כללית לשנת הכספים 1990 בסכום שיש בו העלאה מעל סכום הארנונה שהגיע כדין בשל אותו נכס בשנת הכספים 1989."**
- ובאופן דומה קובע סעיף 12(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מס' 2), התשנ"ב – 1992. וסעיף 12(ה) לחוק מוסיף וקובע:
- "רשות מקומית לא תטיל לשנת הכספים 1992 ארנונה על סוגי נכסים או על סוגי שימושים בנכסים שעליהם לא הטילה ארנונה לשנת הכספים 1991, וכן לא תפטור מארנונה בשנת הכספים 1992 נכסים שעליהם הוטלה ארנונה בשנת הכספים 1991."**
15. האיסור על העלאת סכום הארנונה בגין נכס פלוני כולל, מכללא, גם איסור על שינוי שיטת המדידה וחיוב בארנונה כללית של נכס שהיה פטור קודם לכן מארנונה, כגון: שטחים משותפים.
16. בשנת 1993 נכנס לתוקפו חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992, (להלן: "חוק ההסדרים") אשר הסמיך את שרי הפנים והאוצר לקבוע בתקנות סכומים מירביים ומזעריים לתעריף הארנונה וכן לקבוע בתקנות את אופן עדכון סכומי הארנונה.
17. החל משנת 1993 נכללו בתקנות שהוצאו מכח חוק ההסדרים ומכח חוקי הקפאה מאוחרים יותר, הוראות מפורשות האוסרות שינוי שטח הנכס בדרך של שינוי שיטת המדידה, הוראות שהיו קיימות גם קודם לכן, אם כי לא באופן מפורש.
18. תקנה 2(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומית בשנת 1999), תשנ"ד – 1994 קובעת:
- "לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 1994 יראו את סך כל שטחו של נכס כסך כל השטח כפי שחושב לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 1993, זולת אם נתגלתה טעות בחישוב השטח, שאינה תוצאה של שיטת חישוב שונה."**
19. ובאופן דומה נקבע בתקנה 2(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומית בשנת 2000), תש"ס-2000:
- "לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2000 יראו את סך כל שטחו של נכס כסך כל השטח כפי שחושב לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 1999, זולת אם נתגלתה טעות בחישוב השטח, שאינה תוצאה של שיטת חישוב שונה."**
20. התקנות הנ"ל חלות בשינויים מסויימים גם לגבי שנות הכספים 2003-2006: חוק התכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004), תשס"ג-2003; חוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2004 (תיקוני חקיקה), תשס"ד-2004; חוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2005 (תיקוני חקיקה), תשס"ה-2005; חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006.

21. בשנת 2007 חלה על גבית הארנונה תקנה 3(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, הקובעת, באופן דומה לשנים הקודמות:

**"לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת כספים מסוימת, יראו את סך כל שטחו של נכס, כסך כל השטח כפי שחושב לצורך הטלת ארנונה כללית בשנת הכספים הקודמת, זולת אם נתגלתה טעות בחישוב השטח, שאינה תוצאה של שיטת חישוב שונה."**

22. יודגש כי בניגוד לסמכות השרים ליתן היתר חריג בענין שינוי סיווגים ואזורים, לא נקבעה בחוקי ההקפאה הוראה לעניין סמכות השרים לאשר שינוי שיטת חישוב.

### **שינוי שיטת המדידה ע"י הנתבעת**

23. החל בשנת 2000 ועד מאי 2007 חייבה הנתבעת את התובע כדון, בארנונה כללית בהתאם לשטחו של הנכס "נטו", דהיינו: השטח אינו כולל שטחים משותפים ואינו כולל קירות חוץ ופנים, (להלן: "שיטת המדידה נטו").

כמפורט להלן שיטת המדידה נטו תואמת להוראות צווי היטל הארנונה של הנתבעת בכל השנים, לרבות בשנת 2007.

24. המדידות החדשות, (נספח ד'2), שנעשו ע"י מודדים מטעם העיריה ועל פי החלטותיה, שינו את שיטת המדידה לשיטת ברוטו הכוללת את שטח רצפת הנכס ללא שטח קירות פנים וחוץ אולם כוללת את חלקו היחסי של התובע בשטחים המשותפים.

אישור מודד התובע על השטחים הכלולים במדידות החדשות, נספח ד'2, רצ"ב – נספח ז'.

25. החלטת הנתבעת על שינוי שיטת המדידה מנוגדת הן להוראות צווי היטל הארנונה של הנתבעת עצמה והן להוראות חוקי ההקפאה. יצויין כי הנתבעת ניסתה לקבל היתר חריג לשינוי שיטת המדידה, כמפורט להלן. אולם, לא זו בלבד ששרי הפנים והאוצר דחו את הבקשה, אלא שהשרים אף אינם מוסמכים לתת אישור חריג לשינוי שיטת המדידה.

### **שיטת המדידה על פי צווי היטל הארנונה וחוקי ההקפאה הינה שיטת מדידה נטו**

26. שנת הכספים 1985/6

26.1. צו היטל הארנונה של הנתבעת לשנת הכספים 1985/86, קבע כי שיטת מדידת הנכסים ברחבי העיר רמת גן הינה שיטת המדידה נטו, והתובע מפנה להגדרות הרלבנטיות שבסעיף א' – החלק הכללי:

**"1.1 יחידת שטח פרושה כל מ"ר. חלק ממ"ר העולה על 0.5 מ"ר יחושב כמטר שלם. כל מחזיק ישלם ארנונה כללית עבור כל מ"ר."**

**1.2 בשטח היחידה נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות חדרי כניסה, פרוזדורים, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחת, שרותים, סככות, יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות וגזוזטרות.**

**1.3 לא נכלל בשטח היחידה קירות חוץ וקירות פנים.**

**1.7 שטח משותף – כל השטח המשותף לשתי יחידות דיור בבנין או יותר (כגון: חדרי מדרגות, מקלטים, חדרי כניסה, חדר הסקה וכו'), לא יכלל בשטח היחידה."**

26.2. התובע מציין כי בקומה בה נמצא הנכס, שהיא הקומה הרביעית, השטח המשותף – משותף לשלוש יחידות, ולכן בהתאם לשיטת המדידה נטו – הוא אינו נכלל בשטח הנכס.

26.3. כמפורט להלן, שיטת המדידה נטו שנקבע בצו היטל הארנונה לשנת הכספים 1985/86 "הוקפאה" מכח הוראות חוקי ההקפאה.

העתק צו היטל הארנונה לשנת הכספים 1985/86 רצ"ב – נספח ח'.

## 27. שנות הכספים 1986/87 – 1992 (כולל)

בשנים אלה המשיכה לחול שיטת המדידה נטו, וההגדרות בצווי היטל הארנונה לא השתנו לעומת ההגדרות בשנת הכספים 1985/6.

לדוגמא, רצ"ב צו היטל המסים של הנתבעת לשנת הכספים 1992 – נספח ט'.

## 28. שנות הכספים 1993 – 2004

28.1. בשנים אלה שינתה הנתבעת, שלא כדין, את שיטת החיוב בארנונה ו/או את שיטת המדידה.

28.2. אם עד לשנת הכספים 1992 (כולל), שטח משותף שלא למגורים המוחזק בידי שני דיירים או יותר, לא היה מחוייב בארנונה, הרי החל משנת 1993 חייבה הנתבעת בארנונה גם שטח משותף בבנין שלא למגורים, ובלבד שהוא מוחזק ברובו ע"י מחזיק אחד. בבנין למגורים המשיכה לחול השיטה הקודמת.

ראה: פרק 1, כללי לצו היטל הארנונה של הנתבעת לשנת 1993:

**1.5" לא יכלל בשטח היחידה קירות חוץ וקירות פנים.**

**1.10 שטח משותף בבנין או בקומה שמשמש שלא למגורים ורוב השטח מוחזק ע"י מחזיק אחד יחולק ויחוייב באופן יחסי בין המחזיקים."**

העתק צו היטל הארנונה לשנת הכספים 1993 רצ"ב – נספח י'.

28.3. הגדרות אלה חלו בשינויים קלים שאינם רלבנטיים לענייננו, עד לשנת 2004, כולל.

28.4. ראה, למשל, ההוראות הרלבנטיות בפרק א', "הגדרות", של צו היטל הארנונה לשנת הכספים 2000, שהיא שנת תחילת החזקתו של התובע בנכס:

**"א. יחידת שטח – כל מטר מרובע או חלק ממנו העולה על 0.5 מ"ר (יחשב כמ"ר שלם) שבתוך יחידת הבנין לרבות חדרי כניסה, שרותים, פרוזדורים, אמבטיות, מרפסות וגזוזטרות סככות, יציע וכל שטח אחר וכן מרפסות וגזוזטרות שאינן מקורות.**

**ד. שטח משותף – שטח בבנין או בקומה שמשמש ברובו לא למגורים ורוב שטח הקומה מוחזק ע"י מחזיק אחד השטח יחולק ויחוייב באופן יחסי בין המחזיקים.**

ו. כללי – לא יכללו בשטח יחידה קירות פנים וחוץ, שטח משותף ל-2 דיירים ויותר, חדרי הסקה, מדרגות, וכל רכוש משותף. כל שטח החצר שאינו מקורה ושטח חצר פרטית המקורה ומשמש לחניית מכוניות פרטיות בלבד."

העתק צו הארנונה לשנת הכספים 2000 רצ"ב – נספח י"א.

**שנת הכספים 2005** .29

- 29.1. בשנה זו שינתה הנתבעת בהחלטת מועצה את שיטת מדידת נכסים, וקבעה כי שטח משותף שאינו למגורים יחולק ויחוייב באופן יחסי בין המחזיקים ושטחו יצורף לשטח העסק. כמו כן קבעה החלטת המועצה כי קירות פנים וחוף לא יחשבו לחלק משטח הנכס רק בבנין למגורים, בעוד שעד שנת 2005 חלה הוראה זו על כלל הנכסים בעיר הכוללים, כמוכן, גם בנין שלא למגורים. החלטת המועצה באה לידי ביטוי בצו היטל הארנונה לשנת הכספים 2005.
- 29.2. התובע מפנה להוראות המונחים "שטח משותף" ו"שטח בעניינים למגורים" שבפרק א' לצו הארנונה 2005, אשר על ידן צויין "חדש":

**ד". שטח משותף שאינו למגורים: שטח משותף בבניין או בקומה שמשמש ברובו לא למגורים, השטח יחולק ויחוייב באופן יחסי בין המחזיקים על פי שיעור החזקתם, ויצורף לשה"כ השטח בהחזקת המחזיק.**

**ו. שטח בבניינים למגורים - לא יכללו בשטח יחידה: קירות פנים וחוף, שטח המשותף ל-2 דיירים ויותר בבנין או בקומה המשמשים למגורים (כגון חדרי הסקה, מדרגות, וכל רכוש משותף), למעט שטח משותף בבית אבות, כל שטח החצר שאינה מקורה ושטח חצר פרטית המקורה המשמשת לחניית מכוניות פרטיות בלבד."**

העתק צו הארנונה לשנת הכספים 2005 רצ"ב – נספח י"ב.

- 29.3. על אף ששינוי שיטת המדידה אינו ניתן להכשרה גם לא בדרך של אישור חריג, פנתה הנתבעת לשרים ובקשה לאשר את החלטת המועצה.
- 29.4. ביום 14.8.05 החליטו השרים לדחות את החלטת המועצה בדבר שינוי סיווג, תת סיווג או העלאה חריגה. כתוצאה מדחית הבקשה המשיכה לחול שיטת המדידה הקודמת – שיטת המדידה נטו.

העתק האישור החריג של השרים רצ"ב – נספח י"ג.

**שנת הכספים 2007** .30

- 30.1. לאחר שהבקשה למתן האישור החריג נדחתה ע"י השרים, חזרו צווי היטל הארנונה לנוסח צו היטל הארנונה של שנת 1993, לפיו בשטח הנכס המחוייב בארנונה לא נכללים השטח המשותף אם אינו מוחזק ברובו ע"י מחזיק אחד.
- 30.2. התובע מפנה להוראות הרלבנטיות בצו היטל הארנונה לשנת 2007 הרצ"ב כנספח י"ד בפרק א', הגדרות:

**ד". שטח משותף - בבניין או בקומה שמשמש ברובו לא למגורים, ורוב שטח הקומה מוחזק ע"י מחזיק אחד – השטח יחולק ויחוייב באופן יחסי בין המחזיקים.**

**ו. כללי – 1. לא יכללו בשטח יחידה קירות פנים וחוף, שטח משותף ל-2 דיירים ויותר (כגון חדרי הסקה, מדרגות, וכל רכוש משותף), כל שטח החצר שאינו מקורה ושטח חצר פרטית המקורה ומשמש לחניית מכוניות פרטיות בלבד."**

**31. חיוב רטרואקטיבי**

לחילופין יטען התובע, כי אף אם החיוב היה כדיון, (ולא כך הדבר), הרי עפ"י ההלכה הפסוקה אסור היה לנתבעת לחייב את התובע באופן רטרואקטיבי מתחילת השנה, שכן לא בהטעיה של התובע מדובר אלא בשינוי מדיניות הנתבעת, שהוא, כאמור שינוי אסור.

**32. השבת אגרת האכיפה**

- 32.1. כאמור בפרק העובדתי התובע נדרש לשלם אגרת אכיפת תשלום שוטף בסך 42.90 ₪, על פי ההודעה, נספח ב', והוא נאלץ לשלמה תחת מחאה.
- 32.2. אין כל הוראת חוק, חוק עזר או חיקוק אחר המסמיכים את הנתבעת לגבות אגרת אכיפה.
- 32.3. יודגש כי אגרת האכיפה הוטלה יחד עם החיוב הראשון בגין תוספת השטח, ומבלי שדובר בהליכי גביה בגין פיגורים.
- 32.4. עוד יודגש כי מכתב התובע מיום 10.6.07 (נספח ג'), מהווה גם השגה שלא נענתה, וכמובן שהנתבעת אינה זכאית לנקוט בהליכי אכיפה בגין חוב מס שנוי במחלוקת.
- 32.5. מכח עקרון חוקיות המינהל, המפורט בבקשה זו להלן, רשות מקומית אינה רשאית לגבות כל תשלום אלא אם הוא נקבע בחוק או מכח חוק.
- 32.6. העירייה אינה זכאית לגבות את אגרת האכיפה מכיוון ש"החוב" נשוא אגרת האכיפה הנובע מ"חוב" בשל שינוי שיטת המדידה אינו חוקי וגבייתו הינה אסורה.
- 32.7. אולם, אף אם היה בסיס לדרישה להגדלת חיובי הארנונה, ולא כך הדבר – הרי בהעדר מקור חוקי לגביית "אגרת האכיפה" – האגרה וגבייתה בטלים מעיקרה ועל הנתבעת להשיבם לתובע.

**33. סיכום ביניים**

- 33.1. מכל האמור לעיל עולה כי שיטת המדידה ברמת גן בכל השנים, החל משנת 1985/6, הן של בניינים למגורים והן של בניינים שלא למגורים, הינה שיטת המדידה נטו, והמחזיקים בנכסים חייבים בתשלום ארנונה בגין שטח הרצפה בלבד של הנכס, שאינו כולל קירות חוץ ופנים ואינו כולל חיוב יחסי בגין השטחים המשותפים.
- 33.2. הנתבעת שינתה, שלא כדיון, את שיטת המדידה בשנת הכספים 1993, והטילה ארנונה גם על שטח משותף המוחזק ברובו ע"י מחזיק אחד.
- 33.3. כאמור לעיל, השטח המשותף בנכס נשוא הבקשה אינו מוחזק, ברובו ע"י מחזיק אחד, ואף לשיטתה של הנתבעת, ולפי נוסח צו היטל הארנונה שלה לשנת 2007, אין לחייב בארנונה את השטח המשותף.

- 33.4. על אף זאת ערכה הנתבעת מדידות חדשות על בסיס שיטת מדידה ברוטו, הכוללת חלק יחסי בשטחים המשותפים, ובכך הגדילה, שלא כדין, את שטח הנכס המחוייב בארנונה ב-18 מ"ר המהווים כ-14.5% מהחיוב המקורי. יתרת ההפרש (8 מ"ר) נובעת ממדידה חדשה, מתוכה חולק התובע על 1 מ"ר בלבד.
- 33.5. הנתבעת אף הגדילה לעשות וגבתה מהתובע ארנונה ביתר בגין השטח הנוסף, בצירוף אגרת אכיפה, חיוב שהתובע נאלץ לשלמו מחשש לנקיטת הליכי גביה נגדו.

## חובת ההשבה – עקרון חוקיות המינהל

34. חוק יסוד משק המדינה
- 34.1. סעיף 1(א) לחוק יסוד משק המדינה קובע:  
 "מסים, מילואות חובה ותשלומי חובה אחרים לא יוטלו, ושיעוריהם לא ישונו, אלא בחוק או על פיו; הוא הדין באגרות".
- 34.2. ארנונה כללית הינה מס במהותה, כיוון שהיא מוטלת ללא זיקה ישירה לשירות הניתן ומבלי שהרשות המקומית נותנת כנגדה כל תמורה ישירה:
- 34.3. הטלת ארנונה על השטח המשותף היחסי נעשתה שלא בחוק או על פיו, ולכן ההטלה בטלה מעיקרה.

35. עקרון חוקיות המינהל
- הוראת סעיף 1 חוק יסוד משק המדינה, מצאה ביטוי אף בעקרון חוקיות המינהל, הקובע כי הטלת מסים או תשלומי חובה אחרים ללא הסמכה חוקית בטלה מעיקרה בהיותה סותרת את עקרון חוקיות המינהל.

36. חובת ההשבה
- 36.1. ההלכה קובעת כי יש להשיב ארנונה ששולמה ביתר עקב חריגה מסמכות:
- 36.2. הנתבעת חייבת בחובת ההשבה אף מכח הוראות סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט התשל"ט-1979.
- 36.3. מתוך הסך של 3,609.90 אשר שולם ע"י התובע לפי נספח ה', סכום של 2,499 ₪ שולם בגין גבית הארנונה שלא כדין מהשטח המשותף היחסי.
- 36.4. הנתבעת חייבת, איפוא, להשיב לתובע את הסך של 2,499 ש" בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום (10.7.07) ועד הפרעון בפועל.

37. הגשת התביעה כתובענה ייצוגית
- יחד עם הגשת תביעה זו הגיש התובע לבית המשפט הנכבד בקשה נפרדת לאישור תובענה זו כתובענה ייצוגית על פי הוראות החוק.

**סמכות בית המשפט** .38

לבית משפט זה סמכות עניינית לדון בתובענה מכח הוראות בסעיף 5(ב) לחוק.

לבית משפט נכבד זה סמכות מקומית לדון בתובענה לאור מיקום משרדה של הנתבעת בעיר רמת-גן.

אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד להזמין את הנתבעת כדין ולחייבה לשלם לתובע את הסך של 2,499 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 10.7.07 ועד הפרעון בפועל, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

---

תמר לרנר, עו"ד  
ב"כ התובע