

גרימברג, הרמן ושות' - משרד עורכי דין

GRIMBERG, HERMAN & CO. - LAW OFFICE

רח' יעקב אליאב 5, ת.ד. 23177 ירושלים 91231

טלפון: 073-2 – 554466 – 073-2 – 554455 פקס:

Galiagl@zahav.net.il

Galia Grimberg, Advocate
Efraim Herman, Advocate
Ofer Vered, Advocate
Roei Balasiano, Advocate
Einat May-Raz, Advocate
Asaf Levin, Advocate
Dror Shaul, Advocate

גליה גרימברג, עורכת דין
אפרים הרמן, עורך דין
עופר ורד, עורך דין
רועי בלסיאנו, עורך דין
עינת מי-רז, עורכת דין
אסף לוין, עורך דין
דרור שאול, עורך דין

כ"ז/ניסן/תשע"א
01/05/2011
תיק/מחלקה: 4033/0

לכבוד,
מר משה גל
מנהל בתי המשפט
רחוב כנפי נשרים 22
ירושלים 95464

א.ג.,

הנדון: בקשה לאישור תובענה כייצוגית – אוריאל בן צבי דניאל נגד עיריית רמת-גן

1. בהתאם לסעיף 6 לחוק התובענות הייצוגיות תשסו-2006, מצ"ב העתק בקשה לאישור התובענה כייצוגית ותובענה ייצוגית, אשר הוגשו לבית משפט המחוזי בתל אביב-יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים.

2. להלן פרטי הבקשה:

תאריך פתיחת	מבקש	מספר בקשה	נושא התובענה	קבוצה מיוצגת	משיבה
27.04.2011	אוריאל בן צבי דניאל ת.ז. 312782659	ת"צ 34513-04-11	חיוב נכסים מסוג "קרקע תפוסה" בארנונה בתעריף למי"ר העולה על התעריף המרבי שנקבע בתקנות ההסדרים.	כלל הנישומים שחויבו ע"י המשיבה בארנונה, בשנתיים שקדמו להגשת התביעה, בשטחי "קרקע תפוסה", בתעריף העולה על התעריף המרבי למי"ר שנקבע לנכס מסוג "קרקע תפוסה" בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומות, תשס"ו-2007)	עיריית רמת-גן

3. אודה על רישומה של הבקשה בפנקס התובענות הייצוגיות.

מכבוד רב,
עופר ורד, עו"ד

בית המשפט המחוזי בתל-אביב
בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

התובע: אוריאל בן צבי דניאל ת.ז. 312782659
ע"י ב"כ עוה"ד גליה גרימברג ו/או עופר ורד ואח'
ממשרד גרימברג, הרמן ושות'
מרחוב יעקב אליאב 5, גבעת שאול, ירושלים 91231
טל: 073-2-554466 פקס: 073-2-554455

- נ ג ד -

הנתבעת: 1. עיריית רמת-גן
2. מנהלת הארנונה של עיריית רמת גן
רח' ביאליק 35, ת.ד. 5, רמת גן 52100

סוג התביעה - כספית (תביעת השבה), הצהרתי

הסעד המבוקש לתובע הייצוגי: ₪ 8,969.51

הסעד המבוקש לכלל חברי הקבוצה: ₪ 1,046,732

בקשה לאישור תובענה כייצוגית

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר את התביעה שהוגשה בתיק זה, המצורפת לבקשה זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, כתובענה ייצוגית, כאמור בסעיף 5 (ב)(2) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "החוק") הכל כפי שיפורט בהמשך הכתובים. מטרתה של התובענה הינה כי בימ"ש יעניק למבקש את הסעדים הבאים:

א. להכיר בתובענה המנהלית המצורפת בזאת כתובענה ייצוגית בהתאם לסעיף 8(א) ולפי פרט 11 בתוספת השנייה לחוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006. העתק התובענה המנהלית מצורף בזאת לבקשה זו ומסומן כ**נספח 1**;

ב. לקבוע כי הקבוצה המיוצגת ע"י המבקש תכלול את כל הנישומים שחויבו בארנונה בשנתיים שקדמו להגשת התביעה בגין שטחי "קרקע תפוסה", בתעריף העולה על התעריף המירבי למ"ר שנקבע לנכס מסוג "קרקע תפוסה" בהתאם לתקנות ההסדרים במשק

המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומות, תשס"ו-2007) ולכללי העדכון שנקבעו בהם ;

ג. לקבוע ולהצהיר בשם כל חברי הקבוצה כי סעיף ח' בצו המיסים של הנתבעת על פיו "ארנונה כללית על נכסים שהם קרקע תפוסה נקבעת על פי שטח מכל "דונם או חלק מדונם" נקבע בצו המיסים שלא כדין, בניגוד להוראת סעיף 3(א) תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ז-2007 המורה כי "חישוב שטחו של נכס לצורך הטלת ארנונה כללית יהיה במטרים רבועים", ובניגוד להוראת סעיף 4(2) לתקנות אלו המורה כי מועצה רשאית להטיל ארנונה על "קרקע תפוסה- לכל מטר רבוע בהתחשב במקום שבו היא נמצאת או השימוש בה ;

ד. לקבוע ולהצהיר בשם כל חברי הקבוצה כי התעריף שנקבע בצו המיסים לסיווג "קרקע תפוסה" בסך של 10,784.77 ₪ (ערכי 2011) לדונם או חלק ממנו, עולה על התעריף המרבי שנקבע בתקנות ההסדרים לסיווג נכסים מסוג "קרקע תפוסה";

ה. להורות כי על הנתבעת לבטל את התעריף הנ"ל, ולקבוע תחתיו תעריף התואם את הדין ואת תקנות ההסדרים במשק המדינה ;

ו. לחייב את המשיבה להחזיר לכלל חברי הקבוצה סך של 1,046,732.93 ₪ שהינם אומדן הסכומים שנגבו מהם בשנתיים האחרונות שלא כדין ובחריגה מהתעריף המרבי לסיווג "קרקע תפוסה" ובתוספת הפרשי ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (הפרשי הצמדה וריבית על תשלומי חובה) התש"מ 1980 עד למועד הגשת התביעה ;

ז. לחייב את המשיבה לכלול במסגרת תשובתה לבקשה זו ו/או במסגרת גילוי מסמכים את כל הנתונים הנמצאים ברישומיה לגבי הסכומים ששולמו לה ע"י חברי הקבוצה משך השנתיים האחרונות ;

ח. להורות כי ההחלטה בבקשה תפורסם ע"פ הקבוע בסעי' 25 לחוק תביעות ייצוגיות התשס"ו 2006 ;

ט. לקבוע כי אם תתקבל התביעה ב"כ המבקש יהיה זכאי לשכר הטרחה ולפי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד, הכל כאמור בסעיף 23 לחוק ולפסוק למבקש- התובע הייצוגית גמול מיוחד ושכר עידוד בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק;

י. לחייב את המשיבה בהוצאות בקשה ושכ"ט עו"ד.

ואלה נימוקי הבקשה:

רקע עובדתי ותמצית התובענה נשוא הבקשה דנן:

1. המבקש מחזיק בנכס המשמש כמוסך שבתחומה של הנתבעת עיריית רמת-גן.
2. הנכס מזוהה בספרי העירייה כנכס מספר 8600182004 (להלן: "הנכס").
3. המשיבה הינה רשות מקומית המוסמכת על פי דין להטיל ארנונה כללית על נכסים בתחומה העתק צווי המיסים של המשיבה לשנים 2010-2011 מצורפים בזאת לנספח 1 ומסומנים באותיות א'1-א'2 בהתאמה.
4. עד לשנת 2010 חויב המבקש בגין הנכס שבחזקתו על פי שטח של בנוי של 145 מ"ר.
5. ביום 21/11/2010 שלחה המשיבה למבקש הודעת שינוי שומה, בגדרה תוקנה שומת הארנונה של הנכס, בתחולה מיום 01.01.2010 וכדלקמן:

קוד סיווג	סיווג	שטח(מ"ר)	תעריף	חיוב שנתי
780	קרקע תפוסה לדונם או חלק ממנו	35	10,635.86 לדונם או חלק ממנו	10,635.86
501	מוסכים	110	186.22 למ"ר	20,484.2
סה"כ				31,554.97

העתק הודעת תיקון השומה מצ"ב לנספח 1 ומסומן באות ב'1. העתק הודעת החיוב לחודשים נובמבר- דצמבר 2010, כולל הפרשי חיוב מתחילת שנת הכספים, מצ"ב לנספח 1 ומסומנת באות ב'2.

6. בשנת 2011 שבה המשיבה וחייבה את המבקש בהתאם לקובעי המס שבהודעת שינוי השומה:

קוד סיווג	סיווג	שטח(מ"ר)	תעריף	חיוב שנתי
780	קרקע תפוסה לדונם או חלק ממנו	35	10,784.77 ₪ לדונם או חלק ממנו	10,784.77
501	מוסכים	110	188.82 למ"ר	20,770.2
סה"כ				31,554.97

העתק הודעת החיוב לשנת 2011 מצורפת מצורפים בזאת לנספח 1 ומסומנת באות ג'.

7. כפי שיראה המבקש בהמשך הדברים, התעריף שנקבע בצו המיסים של המשיבה לנכסים מסוג "קרקע תפוסה", העומד בערכי 2011, על 10.784.77 ₪ לדונם או חלק ממנו, גבוה עשרות מונים מהתעריף המרבי שנקבע לנכסים מסוג "קרקע תפוסה" בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק הסדרים") ובתקנות שהתקינו שר הפנים ושר האוצר מכוחו.

8. עוד יראה המבקש כי הטלת חיוב על מחזיק נכסים על פי יחידות חיוב של "דונם או חלק ממנו" ולא עפ"י יחידת חיוב של מ"ר, מנוגדת לדין ועומדת בסתירה להוראת סעיף 3(א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה המורה כי "חישוב שטחו של נכס לצורך הטלת ארנונה כללית יהיה במטרים רבועים".

התעריף על פיו חיוב המבקש בגין "קרקע תפוסה" חורג מהתעריף המרבי שנקבע בתקנות

9. מחיובי הארנונה שפורטו לעיל, עולה כי המבקש אשר מחזיק בשטח קרקע של 35 מ"ר בלבד, מחויב בארנונה בשנת 2011 בגין כל מ"ר של "קרקע תפוסה" בתעריף העומד על 308.13 ₪ למ"ר. ($308.13 = 10,784.77 / 35$).

10. בשנת 2010 מחויב המבקש בארנונה בגין כל מ"ר של "קרקע תפוסה" בתעריף העומד על 303.88 ₪ למ"ר ($303.88 = 10,635.86 / 35$).

16. נמצא, כי ההפרש בין התעריף המרבי המותר לגבייה בגין כל מ"ר "קרקע תפוסה" לתעריף על פיו חויב המבקש בפועל עומד על 259.85 ₪ לכל מ"ר בגין שנת המס 2011, ו-256.27 ₪ לכל מ"ר בגין שנת המס 2010 (259.85=308.13-48.28; 256.27=303.88-47.61).

17. מהמקובץ לעיל עולה כי בשנים 2010 ו-2011 הטילה ואו גבתה המשיבה שלא כדין מהמבקש בגין שטחי הקרקע שבחזקתו סך כולל של 18,064.48 ₪. שכן, לו חייבה המשיבה את המבקש, בגין שטחי הקרקע התפוסה שבחזקתו, על פי התעריפים העומדים בגבולות התעריף המרבי, היו סכומי החיוב השנתי לשנים 2010-2011 בגין מרכיב "הקרקע התפוסה" בחיוב הארנונה, עומדים לכל היותר על 3,356.15 ₪ ולא 21,420.63 ₪ כפי שחויב בפועל, וכדלקמן:

שנה	שטח	חיוב שנתי בהתאם לתקנות		הפרש (סכום גבייה שלא כדין)
		חיוב שנתי	תעריף מרבי	
2010	35	1,666.35	47.61	8,969.51
2011	35	1,689.8	48.28	9,094.97
	סה"כ	3,356.15		18,064.48

18. יודגש ויובהר כי סך של 3,356.15 ₪ הינו סכום הארנונה המרבי אותו רשאת המשיבה לגבות מהמבקש בגין שטח הקרקע התפוסה שבחזקתו. סכום הארנונה הנ"ל מבוסס על התעריף המרבי שנקבע בתקנות ההסדרים. ברם, כלל לא ברור כי ברירת המחל, לצורך חישוב נזקו של המבקש הינו דווקא הסכום המרבי שניתן להטיל על פי התקנות. כפי שיובהר בהמשך הדברים המבקש יטען כי מקום בו הגדרת הסיווג נקבעה שלא כדין, הרי ברירת המחל לחיוב ארנונה הינה הסכום המזערי הקבוע בתקנות.

המשיבה קבעה שלא כדין בצו המיסים תעריפים לנכס מסוג "קרקע תפוסה" על בסיס יחידות חיוב של דונם או חלק ממנו ולא יחידות חיוב של מ"ר

19. סעיף 3(א) לתקנות ההסדרים מורה כי: "חישוב שטחו של נכס לצורך הטלת ארנונה כללית

יהיה במטרים רבועים; הארנונה הכללית אשר תוטל על נכס תהיה בסכום המתקבל ממכפלת מספר המטרים הרבועים של הנכס בסכום הארנונה למטר רבוע"

20. ברם, המשיכה קבעה בצו המיסים תעריף ל"קרקע תפוסה" שאינו מתבסס על יחידת חיוב של מ"ר, כפי שדורשת תקנות ההסדרים, אלא על יחידת חיוב של "דונם או חלק ממנו".

21. נמצא, לצורך הדוגמא, כי נישום שמחזיק מטר רבוע אחד בלבד של "קרקע תפוסה" יחויב בארנונה בסכום שנתי של 10,784 ₪ - סכום זהה לנישום אשר מחזיק 1,000 מ"ר של "קרקע תפוסה".

22. הנה כי כן, חטא כפול חטאה המשיכה. ראשית, חטאה בכך שקבעה בצו המסים תעריף ל"קרקע תפוסה" שאינו מבוסס על יחידת חיוב למ"ר, אלא על יחידת חיוב ל"דונם או חלק ממנו". שנית, חטאה בכך שהתעריף אותו היא משיתה בפועל על המבקש ועל יתר חברי הקבוצה עולה בעשרות מונים על התעריף המרבי שהותר בתקנות ההסדרים לחיוב נכס מסוג "קרקע תפוסה".

נימוקי התובענה בהרחבה

הטיעון המשפטי

23. חקיקת ההקפאה באה לעולם בשל המשבר הכלכלי ששרר במדינה בראשית שנות ה-80. הצורך לרסן את שיעורי האינפלציה הגבוהים באותה תקופה הביא לחקיקת החוק לייצוב משק המדינה, התשמ"ה-1985, אשר הגביל את סמכות הרשויות המקומיות בקביעה והעלאה של תעריפי הארנונה. מאותה שנה ואילך, נקבעו מידי שנה, בהוראות חוק שונות, שיעורי ההעלאה המותרים במיסוי ארנונה, ונקבע כי כל חריגה מהשיעורים המותרים דורשת את אישור שר הפנים ושר האוצר.

24. כפי שקבע בית המשפט העליון "הוראות ההקפאה עטו, לאורך השנים, לבוש משתנה" (ע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' עיריית חיפה פ"ד נ"ז(2) 48), פסקה 7). החל משנת 1986 ועד לשנת 1992, חוקי ההקפאה קבעו מידי שנה את השיעור המרבי בו רשאית הרשות המקומית להעלות את שיעורי הארנונה על נכסים בתחומה, אשר מעבר לו נדרשת הרשות לקבל את

96.40	(1) מבנה מגורים
308.84	(2) משרד, שירותים ומסחר
1,112.30	(3) בנק וחברת ביטוח
133.10	(4) תעשייה
116.87	(5) בית מלון
179.58	(6) בית מלאכה
0.54	(7) אדמה חקלאית
<u>44.80</u>	(8) קרקע תפוסה
5.48	(9) קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח
44.56	(10) קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים
53.84	(11) חניון
36.73	(12) מבנה חקלאי
	(13) נכס אחר
	הסכום שהגיע כדין
	בתוספת שיעור העדכון "

30. בהתאם להוראת סעיף 8 לתקנות ההסדרים הני"ל עודכנו הסכומים המרביים והמזעריים, מאז שנת 2007 בהתאם ל"שיעור העדכון" שנקבע בחוק ההסדרים לשנת 1992:

" הסכום המזערי והמרבי לנכסים המפורטים לשנת 2007 בתקנות 6 ו-7 והסכום המוטל על נכס אחר יעודכן בכל שנת כספים בהתאם לשיעור העדכון או לפי כללי עדכון מיוחדים שיתקינו השרים לאותה שנת כספים בתקנות לפי סעיף 9(ב1) לחוק".

31. שיעור העדכון נקבע במנגנון המפורט בסעיף 7 לחוק הסדרים על פיו יעודכנו תעריפי הארנונה מידי שנה – בשיעור של שמונים אחוזים מהסכום המתקבל מחיבור של מחצית שיעור עליית מדד המחירים לצרכן ומחצית שיעור עליית מדד השכר הציבורי. בהתאם למנגנון העדכון נקבע בשנת 2010 התעריף המרבי לנכס מסוג "קרקע תפוסה" על 47.61 ₪ למ"ר. בשנת 2011 נקבע התעריף על 48.28 ש"ח למ"ר.

32. התמונה העולה מהדברים ברורה. בהתאם לחוק ההסדרים ולתקנות שהותקנו על פיו תעריף החיוב למטר רבוע לנכס מסוג "קרקע תפוסה" לא יעלה על התעריף המירבי שנקבע בתקנות.

33. בענייננו, מדובר בחריגה ברורה מהתעריף המרבי המותר ע"פ החוק לנכסים מסוג "קרקע

תפוסה", שכן המשיבה מטילה וגובה מהמבקש עבור כל מ"ר של קרקע תפוסה סכום העומד על כ- 308 ₪ לכל מ"ר, תעריף העולה בשיעור ניכר על התעריף המרבי שנקבע בתקנות ההסדרים.

34. לא זו אף זו, בהתאם לחוק ההסדרים לשנת 1992 ותקנות ההסדרים שהותקנו מכוחו, יחידת החיוב בארנונה נקבעה כיחידת חיוב למטר רבוע ולא לדונם, ולפיכך ניתן להטיל על כל מטר רבוע של נכס ארנונה בסכום שאינו עולה על הסכום המירבי שנקבע בתקנות לפי סוג השימוש.

35. הוראת סעיף 9(ב) רישא לחוק ההסדרים לשנת 1992 קובעת כי:

9(ב) סכום הארנונה הכללית בשל מטר רבוע שתטיל מועצה על כל אחד מסוגי הנכסים, בכל שנת כספים, יהיה הסכום שהגיע כדין בשל מטר רבוע של אותו נכס בשנת הכספים הקודמת, בלא הנחה כלשהי אם ניתנה...

36. ברוח זו סעיף 3(א) לתקנות ההסדרים מורה כי: "חישוב שטחו של נכס לצורך הטלת ארנונה כללית יהיה במטרים רבועים; הארנונה הכללית אשר תוטל על נכס תהיה בסכום המתקבל ממכפלת מספר המטרים הרבועים של הנכס בסכום הארנונה למטר רבוע"

37. למותר לציין, כי לא יכולה לעמוד למשיב הטענה כי התעריף הממוצע למ"ר עומד בגבולות התעריף המרבי שנקבע בתקנות.

38. ראשית, משום שבאשר למבקש הרי שהתעריף בו חויב עולה בשיעור ניכר על התעריף המרבי המותר. שנית, משום שהטענה כי יש לבחון את חיוב הארנונה בהתאם לתעריף ממוצע נדחתה לאחרונה ע"י בית המשפט בפסק דינו בעניין סריגי שלום ומלכה. (בש"א (ת"א) 31032/06 סריגי שלום ומלכה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו) (פורסם בנבו):

" התעריף המירבי הקבוע בחוק ההסדרים כשמו כן הוא:
תעריף מירבי. אין מדובר בתעריף אחד ויחיד שרק אותו ניתן לקבוע. אם בחרה הרשות לקבוע בצו הארנונה הנוגע לחלק מן הנכס תעריף שהוא נמוך מן התעריף המירבי - אין היא יכולה להשתמש בכך כדי להצדיק גביה החורגת מן התעריף המירבי הקבוע בחוק לגבי חלק אחד של הנכס. (בש"א (ת"א) 31032/06

סריגי שלום ומלכה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, (פסקה 28),

פורסם במאגר המשפטי-נבו)

39. הנה כי כן, בית המשפט בפרשת סריגי מלכה קובע בסופו של יום כי תעריפי הארנונה שקבעה עיריית ת"א בצו המיסים לשטח שעד 100 מ"ר בסיווג תעשייה, חורגים מתעריפי המקסימום שנקבעו בתקנות ההסדרים, תוך שהוא דוחה את טענתה כי יש לבחון את חיובי הארנונה של הנכסים על פי ממוצע החיוב למ"ר:

" בענייננו, לא הייתה העירייה רשאית, לכאורה, לגבות בגין 100 המ"ר הראשונים (או בגין כל חלק אחר מיתרת הנכס) ארנונה בסכום העולה על 125.70 ₪ למ"ר בשנים 2004-2005, וזאת לאור תקנות ההסדרים; ואילו בגין יתרת הנכס הייתה היא רשאית לגבות אך ורק את התעריפים שנקבעו בצו הארנונה שלה לשנים אלו, ולא מעבר לכך..."

ובהמשך:

"ברם, שיטת החישוב הממוצע לנכס שמציעה העירייה מושתתת על הנחה משפטית שאיננה נכונה, לכאורה, כאילו הייתה היא רשאית לגבות בגין יתרת הנכס סכומים העולים על אלו שנקבעו בפועל בצו הארנונה שלה, רק משום שסכומים אלו נמוכים מן הסכום המירבי הקבוע בתקנות.... (פסקה 28 הנ"ל)

40. לאור האמור לעיל יטען המבקש כי על המשיבה לתקן את חיוב הארנונה לשנים 2010-2011 ולזכות את חשבונו ו/או להשיב לו, כמו גם ליתר חכרי הקבוצה, את הארנונה שנגבתה שלא כדין במשך השנים בגין שטחי "הקרקע התפוסה".

עילות התביעה

41. המשיבה נדרשת להשיב ו/או לזכות את חשבון הארנונה של המבקש בסכומי היתר בהם חויב. ראה בעניין זה את ההלכה כפי שפורטה בע"א 9657/02 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' עיריית

קדיית-גת, פייד נח (6) 164 נקבעה חובת ההשבה של רשות מנהלית לנישום כאשר תשלום

הארנונה נגבה ביתר ו/או שלא כדין, וכלשונו של בית המשפט;

"לאור האמור המסקנה היא שלא היה ניתן לגבות מהמשיבה בשנת 1986 תוספת ארנונה ביחס לנכס בסכום כולל שיעלה על 250% משיעור החיוב לשנת 1985. בהתאם לכך, כל חיובי הארנונה ביחס לנכס בשנים שלאחר מכן צריכים אף הם להשתנות.

תביעת המערער היא להשבת סכומים שנגבו ממנו ביתר כארנונה בשל פרשנות המשיבה את הוראות האישור שלא בהתאם למבואר בפסק־דין זה. נוכח כל האמור לעיל זכאי המערער להשבת כל הכספים ששילם מעבר למגיע ממנו בגין שנות המס אשר קדמו להגשת תביעתו נגד המשיבה, והכוונה היא – נוכח טענת ההתיישנות – לתשלומים אשר שולמו על־ידי המערער משך שבע השנים שקדמו להגשת התביעה שבה עסקינן. בעלי־הדין יערכו ביניהם את ההתחשבנות לפי האמור לעיל, ואת הסכום ששילם המערער מעבר למגיע ממנו תשיב לו המשיבה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום התשלום ועד להשבתו".

42. לנייל מצטרפת חובת ההשבה מכח חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, המסדיר

את נושא ההשבה, והוא חל גם ביחסים שבין אזרח לרשות המקומית, כאשר אין הוראה

מיוחדת לעניין הנדון בחוק אחר, ואין הסכם אחר בין הצדדים. וזו לשון סעיף 1 לחוק עשיית

עושר:

א. מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה

אחרת (להלן- הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן- המזכה), חייב

להשיב למזכה את הזכייה, ואם ההשבה בעניין בלתי אפשרית

או בלתי סבירה- לשלם לו את שווייה.

ב. אחת היא אם באה הזכייה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או

בדרך אחרת.

43. חובת המשיבה להשיב את הכספים שנגבו על ידה ביתר ו/או לבטל את שומות הארנונה שהושתו על המבקש שלא כדין ובתעריף העולה על המותר, הינה בגדר חובה עקרונית, יסודית ואף מצפונית- מוסרית. המבקש יטען כי על המשיבה לזכות את חשבונו ו/או להשיב כספים אשר נגבו ביתר בכל תנאי, גם במקרים בהם לא נעשה ניסיון לתקוף את החיוב לפני שהוגשה תביעה להשבת הכספים ו/או לביטול החיוב בגינם, ואף כאשר מדובר בתשלום מרצון, ולעניין זה יפים דבריו של פרופ' ד. פרידמן בספרו "דיני עשיית עושה ולא במשפט", מהדורה שנייה, כרך ב', בעמ' 636 בפרק המתייחס להשבת תשלומי המס;

"גם עובדה, כשלעצמה, כשהטעות נוגעת למספר רב של בני אדם, איננה צריכה לשמש מכשול להשבה. מדובר בגביית כספים שלא כדין, שנעשתה ע"י רשות ציבורית, המצווה להקפיד על רמת התנהגות גבוהה ועל כך שגביית המס תעשה בצורה הוגנת ונאותה... שלילת זכות ההשבה במקרי תשלום מס שאיננו מגיע, משמעותה שמוטל על האזרח לבדוק כל דרישת תשלום המופנית אליו מצד השלטון. בדיקה כזו עשויה לחייב קבלת ייעוץ משפטי ובמקרים רבים תהיה כרוכה בהוצאות. ספק אם ניתן להצדיק מדיניות משפטית הקובעת עיקרון זה. נראה שגם מנקודת ראותן של הרשויות יש לחתור למצב שבו יחוש האזרח שהשלטון נוהג עימו ביושר, ביצעו שאם יתברר כי נפלה טעות יחזר לו כספו".

44. המבקש יטען כי הינו זכאי להשבת הכספים ו/או לזיכוי חשבונו בחיובי היתר בהם חויב אף מכוח דיני עשיית עושה ולא במשפט, הרי כבר נאמר: "דיני עשיית עושה ולא במשפט מייסדים עצמם על עקרונות הצדק והיושר הטבעי. הרוח המנשבת בהם היא תחושת המצפון והיושר המורה אותנו כי יש למנוע התעשרות לא מוצדקת של ראובן על חשבונו של שמעון. ומכוח תחושת צדק עמוקה זו נקבעה חובת השבה בדין ... אם תדרוש הרשות מן היחיד תמורה עבור השירות - או, לפי העניין, תמורה למעלה מן הקבוע בחוק - יחייב בית-משפט את הרשות להשיב ליחיד את התמורה ששולמה או את תמורה העודפת על התמורה הקבועה בחוק ... " (ע"א 1761/02 רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ (טרם פורסם)).

45. המבקש יטען כי מעשייה ומחדליה של המשיבה מהוות עולות כהגדרתן בפקודת הניזקין (נוסח חדש) מסוג הפרת חובה חקוקה ו/או רשלנות.

א. הפרת חובה חקוקה- הואיל והמשיבה הטילה ארנונה בגין שטחי הקרקע התפוסה בתעריף העולה על התעריף המרבי המותר שנקבע לנכס מסוג "קרקע תפוסה" בסעיף 6 לתקנות ההסדרים, והואיל והמשיבה קבעה תעריף בצו המיסים המבוסס על יחידות זונם או חלק ממנו במקום יחידות חיוב של מ"ר כפי שמורה סעיף 3(א) לתקנות ההסדרים.

ב. רשלנות- הואיל והתקנת הסיווג "קרקע תפוסה" בצו המסים והמשך הגבייה מכוחו, מהווים הפרת חובת הזהירות והמיומנות הסבירה המוטלת על רשות שלטונית אשר ניתנה לה סמכות בחוק להטיל ולגבות מיסים מתושביה.

46. לפיכך, ולאור המקובץ לעיל, אין מנוס מלקבוע כי על המשיבה להשיב ו/או לזכות את המבקש ואת יתרת חברי הקבוצה בסכומי היתר ששולמו ו/או הוטלו שלא כדין ביתר בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, כאמור בחוק רשויות מקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980, לכל הפחות בגין 24 החודשים שקדמו להגשת תביעה זו.

חישוב הנזק המצרפי

העובדות

47. מהנתונים שפרסמה המשיבה בצו המסים לשנת 2009 עולה כי שטח הקרקע התפוסה הכולל המחויב בארנונה בתחום העיר רמת-גן עומד בשנת 2009 על 78,406 מ"ר. סה"כ החיוב הכולל בארנונה בגין שטחים אלו עומד על 618,775 ש"ח. טבלת החיובים מתוך צו המיסים של המשיבה לשנת 2009 מצורפת לנספח 1 ומסומנת באות ו'.

48. מהנתונים שפרסמה המשיבה בצו המסים לשנת 2010 עולה כי שטח הקרקע התפוסה שחויב בארנונה בתחום העיר רמת-גן בשנת 2010 עומד על 100,378 מ"ר. ואילו סה"כ החיוב הכולל בארנונה בגין שטחים אלו עומד על 1,067,617 ש"ח. טבלת החיובים מתוך צו המיסים של המשיבה לשנת 2010 מצורפת לנספח 1 ומסומנת באות ז'.

49. מהנתונים שפרסמה המשיבה בצו המסים לשנת 2011 עולה כי שטח הקרקע התפוסה הכולל המחויב בארנונה בתחום העיר רמת-גן עומד בשנת 2011 על 104,483 מ"ר. סה"כ החיוב הכולל

בארנונה בגין שטחים אלו עומד על 1,190,318 ש"ח. טבלת החיובים מתוך צו המיסים של המשיבה לשנת 2011 מצורפת לנספח 1 ומסומנת באות ח'.

שטחי הקרקע התפוסה לשנים 2009-2011 שצוינו לעיל, אינם כוללים שטחי קרקע שחויבו כ-"קרקע חקלאית" וכ-"קרקע תפוסה לתחנות דלק", להם נקבע בצו המיסים תעריף נפרד. וכן אינם כוללים שטחי קרקע תפוסה המחויבים על פי תעריפי צו המיסים של רמת אפעל שסופחה לתחום העיר רמת-גן בשנת 2008.

50. מהמקובץ לעיל עולה כי סך חיוב הארנונה שהושת על מחזיקי נכסים מסוג "קרקע תפוסה" ב-24 החודשים שקדמו להגשת התביעה עומד על 1,829,277 ש"ח וכדלקמן:

2011		2010		2009	
חיוב יחסי חודשים ינואר-מרץ	שטח (מ"ר)	חיוב	שטח (מ"ר)	חיוב יחסי חודשים אפריל-דצמבר	שטח (מ"ר)
297,579 ₪	113,771	1,067,617 ₪	108,853	464,081 ₪	86,881 מ"ר

הבסיס לקביעת אומדן סכום ההשבה המצרפי

51. בשל העובדה כי המשיבה קבעה בצו תעריף לקרקע תפוסה עבור "לדונם או חלק ממנו", הרי שהתעריף בו מחויב כל נישום משתנה בהתאם לשטח בו הוא מחזיק. ברם, כבר כעת ברור כי חיוב ארנונה על פי תעריף לדונם או חלק ממנו פוגע דווקא במי שמחזיק שטחי קרקע מצומצמים (כמו המבקש המחזיק שטח של 35 מ"ר בלבד).

52. חישוב פשוט מעלה כי נישומים המחויבים בשטח קרקע תפוסה של עד 223 מ"ר מחויבים בתעריף ממוצע העולה על התעריף המרבי הקבוע בתקנות. ככל ששטח הקרקע קטן יותר כך החריגה בתעריף גדולה יותר.

53. לדוגמא: נישום אשר מחזיק בשנת 2011 שטח קרקע תפוסה של 223 מ"ר, יחויב בתעריף ממוצע של 48.35 ₪ למ"ר. לעומת התעריף המרבי לסיווג "קרקע תפוסה" בשנת 2011 העומד

על 48.28 ₪ למ"ר (10,784 ₪ לדונם/223 מ"ר = 48.35 ₪ למ"ר).

54. כאמור, ככל ששטח הקרקע קטן יותר כך החריגה בתעריף גדולה יותר. כך למשל המבקש המחויב בשטח של 35 מ"ר בלבד מחויב בתעריף ממוצע של 308 ₪ למ"ר ($308 = 10,784/35$).

55. בידי המבקש אין את הנתונים על מנת להעריך באופן מדויק את מספרם של הנישומים המחויבים ב"קרקע תפוסה" בשטח הקטן מ 223 מ"ר, ומהו נזקם המצטבר של כל אחד מהנישומים. לפיכך, על דרך האומדנא מעריך המבקש כי כמחצית מסכומי החיוב השנתיים שגובה המשיבה בגין שטחי "קרקע תפוסה" הוטלו ונגבו שלא כדין, שכן הם מגלמים תעריף החורג מהתעריף המרבי שנקבע בתקנות.

56. לאור האמור לעיל, מעריך המבקש, בערכים נומינליים, את סכום התובענה ל-24 החודשים שקדמו להגשת התביעה בסך של 914,638 ₪.

57. סכום התובענה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה עד ליום 01.04.2011 על פי חוק הרשויות המקומיות (הפרשי הצמדה וריבית על תשלומי חובה) התש"מ 1980 עומד על 1,046,732 ₪.

58. לחלופין, ובמקום בו התעריף שנקבע בצו המסים לנכס מסוג "קרקע תפוסה" אינו חוקי, (שכן הוא נקבע על בסיס של יחידת חיוב לדונם במקום למ"ר, ובתעריף העולה על התעריף המרבי), הרי שיש לראות את המשיבה כאילו שלא הטילה ארנונה בתחומה על נכסים מסוג "קרקע תפוסה".

59. במצב דברים בו לא הוטלה ארנונה על סוג נכס, נכנס לפעולה סעיף 9(ב) לחוק ההסדרים במשק המדינה לשנת 1992, המורה כי תוטל על הנכס ארנונה בסכום שלא יפחת מהתעריף המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים. התעריף המזערי שנקבע בתקנות ההסדרים לנכס מסוג "קרקע תפוסה" עמד בשנת 2011 על 0.009477 ₪ למ"ר. בנסיבות אלו, הרי שעל סכום התובענה לעמוד על כ- 2,000,000 ₪.

60. עם זאת, למען הזהירות מועמד סכום התובענה על הסך של 1,046,732 ₪.

61. המבקש שומר על זכותו לתקן את סכום התובענה, בהתאם לנתוני החיוב שיומצאו ע"י המשיבה ו/או בהתאם לטענה המפורטת לעיל.

הגשת התובענה כייצוגית :

א. הסמכות

62. בקשה זו מוגשת לבית המשפט לעניינים מנהליים בהתאם לסעיף 5 (ב) (2) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006.

ב. עילת התביעה

63. סעיף 3 (א) לחוק קובע כי התובענה הייצוגית צריכה להיות מוגשת בכפוף לכך שהתביעה נכללת בתוספת השנייה לחוק. סעיף 11 לתוספת השנייה לחוק קובע כי ניתן להגיש תביעה: "כנגד רשות להשבת סכומים שגבתה שלא כדין, כמס, כאגרה, או תשלום חובה אחר".

ג. המבקש

64. המבקש נכלל במסגרת סעיף 4 (א) (1) לחוק תובענות ייצוגיות כאדם שיש לו עילה בתביעה המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם בשם אותה קבוצה.

65. המבקש אף הראה נזק שנגרם לו כתוצאה מהתנהלות המשיבה כנדרש בסעיף 4 (ב) (1) לחוק.

66. יש לציין כי המשיבה כרשות שלטונית וציבורית מחויבת להשיב את הכספים שגבתה ביתר ושלא כדין ממנה גם במקרים בהם לא נעשה ניסיון לתקוף את החיוב לפני שהוגשה התביעה להשגת הכספים ואף כאשר מדובר בתשלום מרצון. ראה בעניין זה את פסיקתו של השופט קלינג בעניין אישור תובענה ייצוגית ת"א 1690/01 משה רונן נ' מועצת עיריית בת ים.

ד. גודלה של הקבוצה מצדיק את אישורה כתביעה ייצוגית כנדרש בסעיף 8 לחוק

67. חברי הקבוצה נשוא כתב התביעה הינם הבאים בגדר הקבוצה כשם שדורש סעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות. מדובר במספר רב של עסקים (נישומים) המחויבים בארנונה בגין שטחי "קרקע תפוסה" בתחום העיר רמת-גן.

68. בנסיבות אלו, ברי, כי אין כל סיכוי סביר שכל חברי הקבוצה יוכלו להתאגד ולנהל ביחד תובענה משפטית. זאת במיוחד, כאשר סכום ההשבה הפוטנציאלי של כל אחד מחברי הקבוצה הינו קטן מאוד ובהתאם לכך גם המוטיבציה להתאגד ולפעול במשותף קטנה ביותר.

69. המבקש ידגיש כי בנסיבות הנ"ל לכל נישום ונישום בנפרד אין כדאיות לנהל את תביעתו כנגד המשיבה בנפרד ואף אין לכך כל צידוק ברמה הכלכלית, וברי לכל כי לפני הגשת תביעה בוחנים אינטרסים ושיקולים כלכליים. אם נבחן את התועלת הכספית של כל נישום ונישום נמצא כי חריגת המשיבה מתבטאת בסך של כמה מאות עד אלפי שקלים בודדים, סכום מינורי ופעוט שבעל דין סביר בבואו לבחון את התנהלות ההליך, אורכו, מהותו והמכשולים הניצבים אל מול דרך החתחתים- כמעט באופן וודאי יימנע מלנהל את המערכה המשפטית בבית המשפט בגפו, קל וחומר כאשר עסקינן בסכום כה נמוך.

70. מאידך גיסא, כאשר מקבצים ומאגדים את כל הנישומים, האינטרס הכלכלי והסכום המצטבר של כל התובענה הייצוגית יחדיו מקבלים נופך שונה לחלוטין. כאן כבר מדובר בסכומים ניכרים המצדיקים כריכת כל הנישומים בצוותא על מנת לנהל את ההליך כתובענה ייצוגית. כאמור לעיל, האדם הסביר לא יטרח באופן משמעותי לנהל ערכאה משפטית כאשר אל מולו ניצבת רשות ציבורית גדולה ומכובדת ועתירת אמצעים רשות מקומית.

71. לאור האמור לעיל, ולאור כל השיקולים הרלוונטיים שפורטו באריכות אין מנוס מלקבוע כי ההליך המתאים והנכון ביותר עבור כלל הנישומים הוא ניהול ההליך כתובענה ייצוגית עפ"י חוק תובענות ייצוגיות.

ה. התובענה הייצוגית היא הדרך היעילה להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין (סעיף 8 לחוק)

72. הסכום שנגבה שלא כדין מכל אחד מחברי הקבוצה הינו קטן יחסית, ולרוב המוחלט של חברי קבוצה אין כל חלופה משפטית מעשית לתבוע את זכויותיו מלבד הדרך של תובענה ייצוגית, בין היתר, משום שהוצאות המשפט עשויות לעלות באופן ניכר על גובה סכום התביעה האישית.

73. המבקש יטען כי הסכום המדויק אשר נגבה שלא כדין מחברֵי הקבוצה כתוצאה מהתנהלות המשיבה, ניתן לחישוב פשוט באופן ממוכן עפ"י האינפורמציה אשר נמצאת במחשבי המשיבה וניתן להפיקם ע"י הוצאת דו"ח פשוט או פלט מחשב.

74. ועוד- השאלה המשפטית שעומדת להכרעה הינה האם רשאית המשיבה לגבות ארנונה בתעריף העולה על התעריף המירבי הקבוע בחוק לנכסים מסוג "קרקע תפוסה" והאם יחידת חיוב "לדונם או לחלק מדונם" שנקבעה בצו המסים לנכסים מסוג "קרקע תפוסה" נקבעה כדין.

75. שאלות אלו משותפות לכלל חברי הקבוצה, ולכל החברים בה עילות תביעה זהות ומשותפות כלפי המשיבה.

76. לאור האמור, המבקש יטען כי התובענה דנן מעוררת כאמור שאלות מהותיות של עובדה ו/או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה. כמו כן קיימת אפשרות, יותר מסבירה, כי השאלות שיעלו במסגרת התובענה יוכרעו לטובת הקבוצה. לכן, לאור המקובץ לעיל, אין מנוס מלקבוע כי הגשת תובענה ייצוגית הינה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין.

1. סיכויי הצלחת התביעה

77. המבקש סבור כי סיכויי הצלחה במקרה זה טובים מאד; התעריף שנקבע לקרקע תפוסה העומד על כ 10,700 ₪ "לדונם או חלק ממנו" עולה באופן ברור ו**בשיעור ניכר** על התעריף המירבי שנקבע בתקנות ההסדרים במשק המדינה לנכסים מסוג "קרקע תפוסה", וברי המשיבה נוהגת בניגוד לדין, הן בהטלת התעריף והן בקביעת החיוב על יסוד יחידת חיוב של דונם במקום יחידת חיוב של מ"ר.

2. עניינם של חברי הקבוצה יוצג וינהל בתום לב

78. המבקש ניזוק כספית מתשלום הארנונה אשר נדרש לשלם ע"י המשיבה בניגוד לדין, ולפיכך הוא מייצג נאמנה את האינטרס של יתר חברי הקבוצה בשמם מוגשת התובענה. המבקש הגיש

את התובענה נגד המשיבה בתום לב, מתוך כוונה לזכות בה ומתוך רצון להביא את המשיבה לתקן את דרכיה, להשיב את אשר גבתה ביתר ושלא כדין ולתקן את חיובי הארנונה אשר היא מוציאה תחת ידיה, מכאן ואילך כך שיעלו בקנה אחד עם הוראות החוק.

ח. עניינם של חברי הקבוצה ייוצג וינהל בדרך הולמת

79. ב"כ המבקש, עו"ד גליה גרימברג, עוסקת במקצועה כעו"ד למעלה מ-10 שנים ובעלת ניסיון רב בניהול מאות תיקי ארנונה בערכאות השונות, החל מועדות הערר לענייני ארנונה וכלה בבתי המשפט בערכאות השונות.

80. ב"כ המבקש, עו"ד עופר ורד עוסק מזה כ-15 שנים בתחום המיסוי המוניציפאלי. ובמסגרת עיסוקו טיפל בעניינם של מאות נישומים ברחבי הארץ, אל מול הרשויות המקומות ובערכאות המשפטיות השונות.

81. נוכח האמור, באי כוח המבקשת מתמחים בנושא התובענה, והינם כשירים לנהל ולייצג בדרך ראויה והולמת את הקבוצה.

גמול לתובעים

82. בית המשפט הנכבד מתבקש לפסוק למבקש גמול מיוחד ושכר עידוד בגין טרחתו בהתאם ובכפוף לשיקול דעתו של בית המשפט כאמור בסעיף 22 לחוק.

שכ"ט עו"ד והגמול לתובע הייצוגי

83. בית המשפט מתבקש לקבוע כי אם תתקבל התובענה יפסק לב"כ המבקש שכ"ט בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק.

84. על אחוז השכ"ט שיקבע לשקף את ההוצאות והמשאבים אשר הושקעו בהליך הכנת התובענה כמו גם הסיכון והאחריות בייצוג בתובענה מסוג זה.

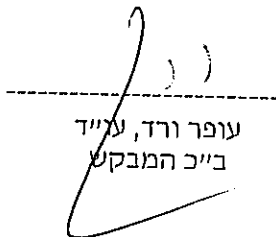
85. זאת ועוד, בית המשפט מתבקש לפסוק לטובת המבקש פיצוי הולם מכל סכום שיפסק לטובת כלל הקבוצה בתוספת מע"מ וזאת בהתאם להוראות 22 לחוק.

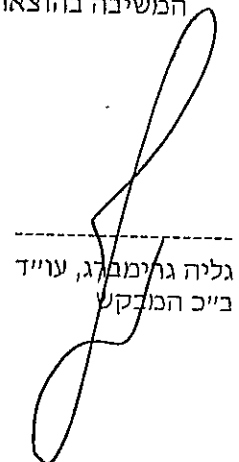
סיכום

86. לגופו של עניין, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כאמור בבקשה זו, בהתחשב בכל מסכת ההליכים שתוארה ופורטה לעיל ביתר פירוט, כי התנהלותה של המשיבה, בהיותה רשות ציבורית, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הדין ולאשר את התובענה כייצוגית בהתאם לסעיף 8 לחוק. כמו כן יתבקש בית המשפט לפסוק את הסעדים כפי שפורטו ברישא הבקשה דנן.

87. בקשה זו נתמכת בתצהיר מטעם המבקש.

88. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את הבקשה כתובענה ייצוגית ולחייב את המשיבה בהוצאות בקשה זו לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ כחוק.


עופר ורד, עו"ד
ב"כ המבקש


גליה גורן, עו"ד
ב"כ המבקש