

בימ"ש לעניינים מינהליים ת"א
תמ 103/08
בורית קליין נ. עיריית תל-אביב
ת.פתיחה: 05/02/08 סדר דין: רגיל

בבית משפט לעניינים מנהלים
בתל - אביב - יפו

התובעים: 1. נורית קליין ת.ז. 052731858

2. דוד קליין ת.ז. 050668581

מרח' לוי קיפניס 5, תל אביב

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד אלון אידלמן ו/או עינב כהן ואח'

ממשרד אידלמן כהן ושות', עורכי דין

מרח' בלוך 2, תל-אביב 64161

טל': 03-5292085 פקס: 03-5292086

E.mail: einav@eclaw.co.il

- נ ג ד -

הנתבעת: עיריית תל אביב - יפו 500250006

מרח' אבן גבירול 69, תל-אביב, 64162

מהות התביעה: ייצוגית / השבת תשלומי חובה שנגבו ביתר

סכום התובענה האישית: השבה של ₪ 3,024.95

סכום התובענה הייצוגית: מוערך ב- ₪ 7,271,567

כתב תובענה ייצוגית

מוגשת בזאת תובענה מנהלית כתביעה ייצוגית וזאת בהתאם לסעיף 5(ב) (2) וסעיף 11 לתוספת השניה לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 (להלן: "החוק").

כללי

1. התובעים הינם תושבי תל אביב אשר מתגוררים ברח' לוי קיפניס 5 בתל אביב אשר נמצא בשכונת "המשתלה" (להלן: "שכונת המשתלה").
2. הנתבעת הינה רשות מקומית במדינת ישראל אשר הוקמה מכוח פקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").
3. תובענה זו עוסקת בגבייה ביתר של תשלומי ארנונה לאורך תקופה של למעלה מעשר שנים מן התובעים ומכל חברי הקבוצה אשר כוללת כפי שיפורט בהרחבה להלן, את כל תושבי

שכונת המשתלה וביניהם התובעים וכן את תושבי שכונת "גני צהלה" (מרח' צה"ל בדרום ועד שכונת המשתלה בצפון) (להלן: "שכונת גני צהלה") בתל אביב.

4. יובהר כי סך כל הקבוצה כפי שיפורט עומד על 1,730 בתי אב (1,234 יח"ד בשכונת המשתלה ו- 496 יח"ד בגני צהלה (מרח' צה"ל בדרום ועד שכונת המשתלה בצפון)). כמו כן, יצוין כי סכום ההשבה אשר על העירייה להשיב לתובעים עומד על סך של 1,535.2 ₪ לשנת המס 2006 וסך של 1,489.75 לשנת המס 2007 סה"כ לשנות המס 2006 – 2007 סך של 3,024.95 ₪ נכון למועד הגשת התביעה, כאשר סך כל ההשבה לכלל הקבוצה מוערכת בסך של 7,271,567 ₪ (סך של 4,355,750 ₪ לגבי שכונת המשתלה + 2,915,817 ₪ לגבי שכונת גני צהלה (מרח' צה"ל ועד המשתלה)).

הפן העובדתי

5. התובעים מחזיקים כמפורט בדירה ברח' לוי קיפניס 5 בשכונת המשתלה בתל אביב כאשר התובעים מחויבים בהתאם לחשבון משלם 2255-0050-002-27 בגין הדירה בארנונה תחת איזור מס 1 של העירייה.
6. כפי שעולה מצו המיסים, העירייה מחיבת בניני מגורים באזורים 1 ו-2 בעיר בהתאם לשני סווגים. סיווג אחד מתייחס לדירות ווילות מעל 140 מ"ר והסיווג השני מתייחס לדירות עד 140 מ"ר.
7. עוד יצוין כי כמפורט קיימים מספרי אזורי מס אשר נקבעים על פי המיקום הגיאוגרפי של הנכס (בהתאם למפת אזורי המס המצורפת בדרך כלל לצו המיסים של העירייה) כאשר בתובענה זו נתייחס לאזורים 1 ו-2 בלבד אשר רלוונטיים.
8. עד שנת 1994 נכללו השטחים בתחום שכונת המשתלה וגני צהלה בהתאם למפת אזורי המס ובהתאם לחיובי העירייה במסגרת אזור 2 לצורך חיובם בארנונה, אשר הינו כפי שיפורט אזור בעל תעריף נמוך יותר בארנונה.
9. החל משנת 1995 ואילך שינתה העירייה את אזור המס של שכונת המשתלה ושל שכונת גני צהלה בהתאם למפת אזורי המס ובהתאם לחיובי העירייה החלה העירייה לחייב אזורים אלו שלא כדין בהתאם לחיובי הארנונה של אזור 1 אשר תעריפיהם יקריט יותר.
10. מאחר וחיובי הארנונה של שטחים המצויים באזור 1 יקריט יותר מחיובי הארנונה של שטחים הנמצאים באזור 2 הרי שלמעשה שינוי אזור המס לשטח נשוא התביעה מהווה העלאה של תעריפי הארנונה.

11. יצוין כי שינוי זה אשר נעשה בשנת 1995 גרם למעשה לא רק להעלאה בשיעורי הארנונה של הנישומים באזור נשוא התביעה אלא למעשה גרם להעלאה שלא כדון בשיעור הגבוה משיעור העלאת הארנונה אשר הותר באותה שנה על פי החקיקה הרלוונטית.
12. עוד יצוין כי מאחר וכאמור מדובר על העלאה מעבר לשיעור המותר הרי שעל מנת להכשיר את השינוי היה על העירייה לבקש ולקבל לכך אישור משרי האוצר והפנים אלא שכפי שיפורט בהרחבה להלן, לא זו בלבד שלא ניתן לעירייה אישור לכך אלא העירייה אף לא טרחה לבקש אישור כזה ולמעשה השינוי נעשה על דעת עצמה שלא כדון.
13. חשוב להדגיש כי מדובר על העלאה חריגה של 23.7% מהשיעור המותר לגבי דירות עד 140 מ"ר והעלאה חריגה מעל השיעור המותר של 21.83% בדירות מעל 140 מ"ר.
14. ב"כ התובעים פנה בטרם הגשת התובענה לעירייה בבקשה לקבל את כל האישורים החריגים אשר קיבלה העירייה. מתשובת העירייה עולה כי לא זו בלבד שהעירייה לא קיבלה אלא היא אף לא ביקשה אישור לשינוי ולהעלאה החריגה בתעריפי הארנונה.
15. מן המורם עולה כי השינוי אשר ביצעה העירייה בתעריפי הארנונה לחברי הקבוצה אינו חוקי ועל כן שומה כי בית המשפט הנכבד יורה לעירייה להשיב את כל הסכומים אשר גבתה ביתר לתובעים וליתר חברי הקבוצה.
16. למען הסדר הטוב יצוין כי העירייה עד היום ממשיכה לחייב את התובעים ואת כל חברי הקבוצה בתעריפים חריגים ובלתי חוקיים.

הפן המשפטי

17. בהתאם "לחקיקת ההקפאה", ובהתאם להלכה הפסוקה אשר פירשה חקיקה זו, נקבע באופן מפורש כי לא ניתן לשנות סיווגים ו/או להעלות תעריפי חיוב של נכסים וזאת על מנת לשמר את תעריפי הארנונה, דבר אשר הינו הבסיס "לחקיקת ההקפאה".
18. כמו כן נקבע כי שינוי של סיווג של נכסים ו/או העלאה של תעריפי הארנונה, מהווה פעולה בניגוד "לחקיקת ההקפאה", אשר דורשת את האישורים המתאימים, ומאחר ואין אישורים כאלו הרי ששינוי זה בטל מעיקרו.
19. החל משנת 1985 בהתאם לחוק לייצוב המשק, תשמ"ה – 1985 (להלן: "החוק לייצוב המשק") הוגבלה סמכותן של הרשויות המקומיות להעלות את תעריפי הארנונה. למעשה החל משנת 1985 בהתאם "לחקיקת ההקפאה" נשמר עיקרון ההקפאה של תעריפי הארנונה.

20. יובהר כי מטרתן של המגבלות, אשר הוטלו על הרשויות המקומיות, נועד למנוע מן הרשויות המקומיות להעלות את תעריפי הארנונה מעבר להעלאה אשר הותרה להן החל ממועד זה, שלא במסגרת היתרים ספציפיים וחריגים אשר מצויים בסמכות שרי האוצר והפנים.

21. כאן המקום לציין כי ככל שרשות בחרה לשנות את תעריפי הארנונה בין היתר על ידי שינוי אזור המס, ללא קבלת אישור חריג משרי האוצר והפנים ומעבר לשיעור אשר הותר להעלאה באותה שנה מהווה הדבר חריגה מחקיקת ההקפאה ועל כן התעריף אותו גבתה העירייה אינו חוקי.

22. עוד יצוין כי מאחר והתעריף של כל שנה מתבסס על התעריף של השנה הקודמת הרי שאי החוקיות של התעריף כל עוד לא תוקן על ידי העירייה משתרש לאורך כל התקופה החל מאותו מועד, כאשר כל התעריפים בשנים הבאות אינם חוקיים אף הם.

23. בעניין זה, יפים במיוחד בעניין זה דבריו של כב' השופט ריבלין, ברע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה ואח', פ"ד נז(2) 481, אשר קובע:

"נטילת נכס מסוים והוצאתו מגדר הסיווג "המוקפא" – בין בדרך של העברתו לתווך סיווג קיים ששיעור המס לגביו גבוה יותר ובין בדרך של יצירת סיווג חדש ששיעורו גבוה יותר – מסכלת תכלית הוראות ההקפאה. הוראות ההקפאה חלות על כל נכס – בין אם מדובר בנכס מן "השנה שעברה" ובין אם המדובר בנכס "חדש"... תעריפי הארנונה שנקבעו לשנת הכספים 1985, הפכו במצוות המחוקק לאמת המידה לקביעת תעריפי הארנונה החלים עד היום על כל נכס החב במס – "ישן" ו"חדש" כאחד – ואין לשנות מהוראות ההקפאה במישרין או בעקיפין לבד מן התוספות שנקבעו מידי שנה בשנה בחיקוקים השונים, ולבד מכל תוספת מיוחדת שתאושר על ידי שר הפנים ושר האוצר" (ההדגשות לא במקור ע.כ.).

24. בעניינו, ברור כי לשינוי באזורי המס לא היה כל אישור של שרי האוצר והפנים, ועל כן העירייה לא עמדה בתנאים הקבועים בחוק ההסדרים, על מנת שתוכל לבצע את השינוי האמור ומשכך מדובר בשינוי בלתי חוקי אשר דינו להתבטל.

25. כך קובעת גם כב' השופטת ארבל ברע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי):

"לפיכך, וכחלק מהמאמץ לייצב את המשק, לאחר שהאינפלציה האמירה עד כדי שיעור של 400% לשנה, הוחלט בשנת 1985 להגביל את

סמכויותיהן של הרשויות המקומיות בקביעת תעריפי הארנונה. החל משנה זו, ובכל שנה מאז, הוגבל שיעור ההעלאה של תעריפי הארנונה. העלאה מעבר לשיעור שנקבע נדרשה לאישור שר הפנים ושר האוצר. בשנת הכספים 1993 נחקק חוק ההסדרים, אשר הגביל אף יותר את שיקול דעתן של הרשויות. החוק קבע את סמכותם של שרי הפנים והאוצר להתקין תקנות לעניין השיעורים המרביים והמזעריים לארנונה, לעניין שיעורי העדכון של תעריפי הארנונה, ולעניין הסיבות להנחות ושיעורן. כן הוסמכו השרים לקבוע לכל הרשויות באופן אחיד את סיווג הנכסים, את שיטת חישוב השטחים, ואת היחס בין שיעורי הארנונה שיוטלו על סוגי הנכסים השונים. לפיכך, החל משנת 1993 הותקנו תקנות ההסדרים, אשר קבעו סכומים מרביים ומזעריים לסוגי נכסים שונים."

"14. למעשה, ניתן לחלק את ההיסטוריה החקיקתית של דיני הארנונה, אשר נסקרה בקצרה לעיל, לשלוש תקופות: בתקופה הראשונה, מקום המדינה ועד לשנת 1967, היה כבול שיקול דעתה של הרשות המקומית על-ידי הכפפת החלטותיה להעלאת ארנונה לאישור שר הפנים. בתקופה השנייה, משנת 1967 ועד לשנת 1985, ניכרה מגמה הפוכה של מתן עצמאות מוחלטת לרשות המקומית בהטלת הארנונה. התקופה השלישית, זו של "הוראות ההקפאה", מתאפיינת, לדעתי, בניסיון לאזן בין שתי המגמות- האחת- הרצון להגביל את הרשויות המקומיות ולפקח עליהן, וכן הרצון לקבוע קריטריונים אחידים וברורים ליצירת אחדות, וודאות ושוויון בין נישומים דומים (ראו עניין בזק). המגמה השנייה הינה הרצון להותיר די שיקול דעת בידי הרשות המקומית, וכן לא להכביד ולסרב את הליך קביעת הארנונה והטלתה על-ידי הרשויות המקומיות (על הצורך לשמור ולכבד את האוטונומיה של הרשויות המקומיות..."

"כאמור אני סבורה כי הדרישה מהרשות המקומית לבקש את אישור השרים כל אימת שהיא מעוניינת לחרוג מהקבוע בתקנות היא דרישה סבירה וראויה, בייחוד כאשר מדובר בסמכותה התחיקתית של הרשות המקומית. דרישה זו מהווה בפני עצמה איזון ראוי בין הצורך לפקח על הרשויות המקומיות וליצור האחדה כלשהי במדיניות הרשויות השונות בנושא הארנונה, לבין הצורך לאפשר להן מרחב של שיקול דעת, כך שהן תוכלנה להתאים את תעריפי הארנונה למציאות העסקים הדינאמית והמתחדשת ומבלי לסרב יתר על המידה את הליך הטלת הארנונה."

(ההדגשות לא במקור ע.כ.).

וראה בינות רבים:

- רוסטוביץ, וקנין, גלעד ולב, ארנונה עירונית, כרך ראשון, עמ' 385-386.
- ע"מ 8635/05 עיריית יבנה נ' רונית ארפנרויד כהן ואח' (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).
- ע"מ 1252/01 עיריית נצרת נ' הנהלת בתי המשפט (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).
- ע"מ 3874/02 מנהל הארנונה בעיריית חדרה נ' חברת שיקרצי תעשיות (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).
- ת.א. 2483/00 קנה ובנה נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי)
- ת.א. 2517/00 בנק יהב נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי)
- ע"מ 103/01 אס.אר.אס הנדסה נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית אבן יהודה (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).
- פ"ש"ר 171/99 מלון טירת בת שבע נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).
- ה"פ 200891/98 ניקורת בני ברק נ' עיריית בני ברק (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).
- ע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי) כב' השופטת ארבל (בדעת יחיד).

עילות התביעה

26. בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 1995), תשנ"ה-1994 (להלן: "תקנות ההסדרים") נקבע כי:

1. "הסכום שהגיע כדין" – סכום הארנונה הכללית שהגיע כדין למטר רבוע של נכס לשנת הכספים 1994, לרבות מה שהיה משולם ללא הנחה כלשהי, אם ניתנה;

"הסכום החדש" – הסכום שהגיע כדין בתוספת שיעור של 13.8 אחוזים ממנו, שהוא שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם בשל חודש ספטמבר 1993, עד למדד שפורסם בשל חודש ספטמבר 1994;

4. (א) מועצה לא תשנה סוג סיווג או תת סיווג של נכס, בשנת כספים 1995, באופן המשפיע על סכום הארנונה המוטל בשל הנכס לפי תקנות".

(ההדגשות לא במקור ע.כ.).

27. כלומר בהתאם לתקנות לשנת 1995 נקבע כי העירייה יכולה להעלות את תעריפי הארנונה ב- 13.8% מהתעריפים אשר היו קבועים בשנת 1994.

28. השוואת התעריפים בצו המיסים של העירייה מגלה כי השינוי אשר עשתה העירייה בכך ששינתה את אזור המס בשטח נשוא התובענה מאזור 2 לאזור 1 משמעותה מבחינת העלאת התעריפים הינה כי בדירות עד 140 מ"ר מדובר בהעלאה של 40.77% מהתעריף אשר היה בשנת 1994 ובדירות מעל 140 מ"ר מדובר על העלאה של 38.64% מעבר לתעריף שנת 1994.

29. אשר על כן יטענו התובעים כי בשינוי אזורי המס אשר עשתה העירייה בשנת 1995 היא העלתה שלא כדין את שיעורי הארנונה מעבר לשיעור אשר הותר לה (13.8%) בשיעור של 23.7% בדירות עד 140 מ"ר ו- 21.83% בדירות מעל 140 מ"ר (להלן: "העלאה החריגה").

30. מן המורס עולה כי בהתאם לסעיף 1, לחוק עשית עושר ולא במשפט, התשל"ט – 1979 (להלן: "חוק עשית עושר") על העירייה להשיב לתובעים ולכל חברי הקבוצה את הפרשי התעריפים בהתאם להעלאה החריגה וזאת לשנים 2006 ו- 2007 בהתאם לסעיף 21 לחוק.

31. כאמור סכום התביעה לגבי התובעים עצמם לשנים 2006 ו- 2007 עומד על סך של 3,024,95 ₪ וסכום ההשבה לכל חברי הקבוצה מוערך על ידי התובעים בסך כולל של 7,271,567 ₪ אותם נדרשת העירייה להשיב.

32. בנוסף ולמען הזהירות יטענו התובעים כי חובת ההשבה של הסכומים אשר נגבו מהם שלא כדין, וכן עילות התביעה, מתבססות בנוסף לאמור לעיל גם על חובת תוס הלב הכללית מכוחו של סעיף 61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), התש"ג – 1973 (להלן: "חוק החוזים"), מכוחן של עקרונות המשפט המנהלי והחובות החלים על רשות ציבורית מכוחן של חובות אלו, וכן לאור העובדה כי פעולתה של הנתבעת מהווה הפרת חובה חקוקה (של סעיף 1 לחוק יסוד משק המדינה).

חובת ההשבה של הסכומים אשר נגבו ביתר ושלא כדין

33. סעיף 1 לחוק יסוד משק המדינה קובע כי לא יגבו מיסים ו/או כל תשלומי חובה אחרים, ולא ישנו את שיעוריהם אלא על פי חוק.

"מיסים, מילואות חובה ותשלומי חובה אחרים לא יוטלו, ושיעוריהם לא ישונו אלא בחוק או על פי, והוא הדין באגרות". (ההדגשות לא במקור ע.כ.).

34. אין ולא יכול להיות כל חולק כי ארנונה כללית אותה גובה העירייה הינה מס בין היתר לאור העובדה כי היא מוטלת ללא כל זיקה ישירה לשירות הניתן, וכן מבלי שהרשות

המקומית נותנת בגינה תמורה ישירה. מכאן אין ולא יכול להיות כל חולק כי הטלת ארנונה ו/או שינוי השיעור צריך שיעשה במסגרת חוק.

13" ארנונה הינה תשלום חובה המוטל על האזרחים על-ידי הרשויות המקומיות, וההצדקה לו הינה ההנאה והתועלת שמפיקים הנישומים מהשירותים הניתנים להם על-ידי הרשות, כגון פינוי אשפה, ניקיון, תאורה וכדומה. הארנונה מוטלת ללא זיקה ישירה לשירותים שמקבל הנישום (ראו עניין דשנים; עניין אשדוד בונדד)." (ההדגשות לא במקור ע.כ.).

רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).

וראה גם:

בר"ע 2824/91 עיריית חיפה נ' לה נסיונל, תקדין עליון 91(3) 2563

35. כפי שמפורט בהרחבה לעיל ברי כי שינוי אזור המס מאזור 2 לאזור 1 נעשה על ידי העירייה תוך חריגה מחוקי ההקפאה וכן העלאת התעריפים כתוצאה מפעולה זו של העירייה בשנת 1995 שינתה למעשה את שיעור הארנונה מעבר להעלאה המותרת, ומשכך ברי כי פעולה זו של העירייה הינה בניגוד לחוק ועל כן בטלה מעיקרה.

36. אשר על כן שעה שברור כי פעולתה זו של העירייה נעשתה בניגוד לדין ולמעשה העירייה גבתה שלא כדין תשלומי ארנונה מהתובעים ומחברי הקבוצה על כן מחויבת העירייה בין היתר בהתאם לסעיף 1 לחוק עשית עושר ולא במשפט ו/או בהתאם להלכה הפסוקה להשיב לתובעים את הסכומים אשר שילמו ביתר בצרוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק הרשויות המקומיות מהיום בו נגבו הסכומים שלא כדין ועד למועד התשלום בפועל.

37. מן המורם עולה כי על העירייה להשיב לתובעים את הסך של 3,024.95 ₪ כמפורט בצרוף ריבית והפרשי הצמדה עד למועד התשלום בפועל ולכל חברי הקבוצה את הסך של 7,271,567 ₪ גם כן בצרוף ריבית והפרשי הצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (הפרשי ריבית והצמדה על תשלומי חובה), התש"ם – 1980 עד לתשלום בפועל.

38. בנוסף יטענו התובעים כי חובת החשבה של הסכומים אשר נגבו שלא כדין על ידי הנתבעת חלה גם מכוחו של האינטרס הציבורי אשר מחייב כי ככל שרשות שלטונית גבתה שלא כדין כספים מהאזרח/נישום תחויב זו להשיב את הכספים לאזרח בין היתר לאור חובה מוגברת של תום הלב החלה על רשויות שלטוניות.

בעניין זה ראה:

עמ"נ 227/04 פרץ בוני הנגב ואח' נ' עירית בית שמש (פורסם בנבו – המאגר המשפטי הישראלי).

תחשיב סכום התביעה וגודל הקבוצה

39. כמפורט לעיל תביעה זו מורכבת מתושבי שכונת המשתלה ומשכונת גני צהלה (מרח' צה"ל בדרום ועד לשכונת המשתלה בצפון) אשר יחד מרכיבים את השטח הכולל של האזור בגינו מוגשת התביעה.

שכונת המשתלה

40. בהתאם לתב"ע מס' 2069 ג' ב.מ. / 10 שטח שכונת המשתלה נועד להקמת 1,470 יח"ד. סך כל השטחים למגורים בהתאם לתשריט התב"ע ביחס ל- 1,122 יח"ד (1,196 יח"ד בניכוי 74 יח"ד לתכנון עתידי) מסתכם בשטח של 152,080 מ"ר.

41. במשך השנים ניתן היה להוסיף שטחים נוספים לאלו שבתב"ע (לדוגמא ראה תב"ע 2069 ט' ו- 2069 י'), כך שלמעשה נוסף שטח מוערך של 15,210 מ"ר (בשטחים דלעיל לא נלקחו שטחי מרתפים ועליות גג).

42. בהתאם לתשריט התב"ע ולתוספות הבניה כאמור, סך כל השטחים בשכונה עומד על 167,290 מ"ר. מסכום זה יש להפחית ולהתאים את השטח לשיטת המדידה של ארנונה כללית בהתאם לצו המיסים, ועל כן הועמד הסך הכולל של השטחים בשכונת המשתלה על 140,000 מ"ר.

43. עוד יצוין כי בהתאם לתשריט של התב"ע עולה כי מספר יח"ד עומד על 1,122 יח"ד כאשר כאמור לסכום זה יש להוסיף 10% ועל כן למעשה עומד מס' יח"ד בשכונת המשתלה על סך של 1,234 יח"ד (מתוך 1,470 יח"ד אפשריות על פי התב"ע).

44. על מנת לחשב את סכום התביעה ובהתאם לבדיקה עולה כי מתוך סך השטחים בשכונה 75% מהווים דירות עד 140 מ"ר ו- 25% מהווים דירות מעל 140 מ"ר.

45. אשר על כן לאור הנתונים המפורטים עולה כי סך כל ההשבה הנדרשת מהעירייה לגבי שכונת המשתלה עומד על סך של 4,355,70 ₪.

שכונת גני צהלה

46. החישוב לגבי שכונת גני צהלה דומה לחישוב לגבי שכונת המשתלה. בהתאם לתב"ע 2185 סך השטחים הבנויים עומד על 38,480 מ"ר. לשטחים אילו יש להוסיף שטחי עלית גג ומרתפים וזאת נוכח סוג הבניה אשר הינה צמודת קרקע בעיקרה.
47. בהתאם לתב"ע חושב שטח מרתפים ועליות גג על פי תוספת של 83 מ"ר (60 מ"ר למרתף ו- 23 מ"ר לעלית גג) במימוש של 75% מהדירות.
48. כמו כן חשוב לציין כי במתחם שכונת גני צהלה קיימים שטחי מגורים נוספים מצפון לתב"ע 2185 ומדרום לשכונת המשתלה (תב"ע 2069 ג') (לדוגמא ברח' עיר שמש) כאשר במתחם זה עולה כי קיימים כ- 200 יח"ד לפי שטח ממוצע של 150 מ"ר ליח"ד, וזאת לאור הדמיון בין סוג הבניה באזור זה לבין השטח המקביל בתב"ע 2185.
49. אשר על כן עולה כי סה"כ בשכונת גני צהלה (לפי השטח המפורט) קיימים 496 יח"ד בשטח כולל של 87,202 מ"ר, כאשר כמפורט החלוקה בהתאם לסוג הבניה מעלה כי 75% מהדירות הן בשטח מעל 140 מ"ר ו- 25% מהדירות הם בשטח מתחת ל- 140 מ"ר.
50. אשר על כן לאור הנתונים המפורטים עולה כי סך כל ההשבה הנדרשת מהעירייה לגבי שכונת גני צהלה עומדת על סך של 2,915,817 ₪.

הגשת התביעה כתביעה ייצוגית

51. התובעים יטענו כי במקביל להגשת כתב תביעה זה הם מגישים בקשה בהתאם לסעיף 5(א)(1) לחוק לאישור התביעה כתביעה ייצוגית.
52. בעניין זה יצוין כפי שמפורט בהרחבה בבקשה כי התביעה דנא מתאימה לדון במסגרת תביעה ייצוגית ועומדת בכל התנאים אשר קבע החוק בעניין זה כמפורט בסעיף 8(א) לחוק ובין היתר, התביעה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, התובענה הייצוגית הינה הדרך הטובה והיעילה להכרעה במחלוקת וכן כי קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייצוג וינוהל בתורה הטובה ביותר על ידי התובעים ובי"כ וכן ינוהל בתום לב.
53. עוד יצוין כי תביעה זו מתייחסת לקבוצה גדולה של בתי אב אשר מוערכים על ידי התובעים ב- 1,730 יחידות דיור/ בתי אב וכוללים את כל בתי האב והנכסים בשכונת המשתלה ובשכונת גני צהלה כאשר למעשה מהותה של התביעה הינה השבת הסכומים

אשר העירייה כמפורט בתביעה זו גבתה שלא כדין מכל אחד ואחד מחברי הקבוצה לרבות מן התובעים.

54. עוד יצוין כי גם סכום התביעה הינו סכום אשר ניתן לכימות ללא כל בעיה מיוחדת בהיותו מתייחס לקבוצה מוגדרת המתחלקת למעשה לשני תתי סיווגים – בעלי דירות/מחזיקים מעל 140 מ"ר ובעלי דירות/מחזיקים עד 140 מ"ר. מובן כי כל הנתונים הללו נמצאים אצל העירייה וניתן לשלוף אותם בנקל ממחשבי העירייה ללא כל בעיה וכך גם לחשב ללא כל בעיה את סכום ההשבה המדויק לו זכאי כל אחד מחברי הקבוצה, והכל כאמור כמפורט בבקשה לאישור התביעה כייצוגית.

סוף דבר

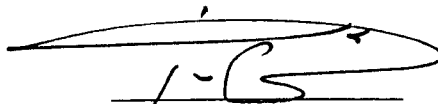
55. מן המורם עולה כי העירייה שינתה שלא כדין את אזורי המס מאזור 2 לאזור 1 ובכך הגדילה שלא כדין את תעריפי הארנונה אשר גבתה מהתובעים ומשאר חברי הקבוצה שלא כדין.

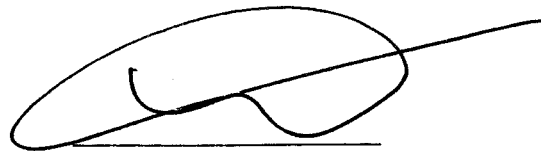
56. עוד עולה מן המורם כי שומה על העירייה להשיב לתובעים וכלל חברי הקבוצה את מלוא הסכומים אשר נגבו שלא כדין.

57. לבית המשפט הנכבד הסמכות המקומית והעניינית לדון בתביעה זו בין היתר בהתאם לסעיף 5(ב)(2) לחוק ולאור מקום הנכס אשר בגינו מוגשת התביעה.

אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעת לדין ולחייבה לשלם לתובעים את הסך של 3,024.95 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק הרשויות המקומיות מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת לשלם לתובעים הוצאות בצרוף הפרשי הצמדה וריבית מיום שהוצאו ועד למועד התשלום בפועל וכן שכ"ט עו"ד בצרוף מע"מ כדין ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.


אלון אידלמן, עו"ד


עינב כהן, עו"ד

היום: 3.2.2008

אידלמן כהן ושות', עורכי-דין

ב"ב התובעים