



אל: מנהל בתי המשפט

אל: כנפי נשרים

ירושלים

בפני כבי השופט סגן נשיא גריל יגאל

הנדפס ב-10/06/2008

אישור מסירה: 061-00074316-80

10/06/2008

בימ"ש לעניינים מינהליים חיפה

בשא 2448 / 2007

ת"מ 302/07

התובע: יוסף רביד

ב"כ תובע: חשף חן

-נגד-

הנתבע: מועצה מקומית פרדס חנה כרכור

ב"כ נתבע: בראף-שגור אילנה

החלטה

עפ"י החלטת כב' השופט, סגן הנשיאה יגאל גריל מיום 05.06.08

מערבת החלטתו הרצ"ב לעיון לפי סעיף 14(ב) לחוק תובענות ייצוגיות.



הופק ע"י הופרט יחידה

אמנת בית המשפט



בתי המשפט

בשא 002448/07
בתיק עיקרי: תגו 000302/07
תאריך: 05/06/2008

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

בענין: יוסף ודיד

המבקש עמית מור ע"י ב"כ עו"ד

- נגד -

מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור

המשיבה גב' אילנה בראף-שניר ע"י ב"כ עו"ד

החלטה

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

- א. בפני בקשה לאישור הגשת תובענה ייצוגית (להלן: "הבקשה") כנגד המשיבה בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "החוק").
- ב. המבקש הוא גמלאי צה"ל שהתגרר בבית ששכר בתחומה של המשיבה מאז אמצע שנת 2003 ועד המחצית הראשונה של שנת 2007.
- ג. ביום 25.12.2006 נשלחה למבקש על-ידי המשיבה, דרישה להוסיף על תשלומי הארנונה ששילם סכום נוסף של 3,993.90 ש"ח בגין הפרשי מדידה (נספח ו/2 לבקשה המתוקנת), הואיל ולטענת המשיבה שטח הדירה בה הוא מחזיק הינו 178 מ"ר, ולא 150 מ"ר שהינו השטח המקורי אשר לפיו נדרש לשלם את הארנונה עד שנשלחה אליו הדרישה נשוא הדין.
- ד. ביום 6.3.2007 (לאחר הגשת הבקשה המקורית לאישור הגשת תובענה ייצוגית), שילם המבקש את הסכום של 3,294 ש"ח בגין דרישת התשלום הנ"ל (נספח ו/3 לבקשה המתוקנת).
- ה. ביום 1.2.2007 הגיש המבקש בקשה לאישור הגשת תובענה ייצוגית כנגד המשיבה (במסגרת ת"מ 302/07).



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

במני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

- 1 בבקשתו טען המבקש כי נוכח טענת המשיבה, לפיה שטח הנכס שבהחזקתו הינו גדול מן
2 השטח לפיו חוייב בעבר, נדרש הוא לחסיף תשלום באופן רטרואקטיבי עבור שנים
3 קודמות, מבלי שיש בידי המשיבה ראיות סבירות לאשם מצידו באשר להפרשי השטח.
4
- 5 המבקש טען כי המשיבה לא היתה רשאית להטיל חיובי ארנונה רטרואקטיביים, על מי
6 ששילם את הארנונה בהתאם לדרישות התשלום שמשלחו אליו במועד, כשאין בידיה ראיה
7 סבירה לכך שהחיוב המקורי היה תוצאה של מעשה בלתי חוקי מצד של המבקש.
8
- 9 עוד טען המבקש כי המשיבה שינתה את שיטת המדידה לפיה הינה מחייבת בארנונה,
10 וטען שהיא לא היתה רשאית לעשות כן.
11
- 12 בתובענה שאת אישורה ביקש המבקש בתחילה, התבקשו הסעדים הבאים:
13
- 14 1. לקבוע כי המשיבה לא היתה רשאית להטיל חיובי ארנונה רטרואקטיביים בגין הפרשי
15 שטח, מבלי שהדבר נובע מאשמו של המחזיק בנכס.
16
- 17 2. לחייב את המשיבה להשיב לכל תושב את הסכומים שגבתה בגין חיובי ארנונה
18 רטרואקטיביים.
19
- 20 3. לצוות על המשיבה להימנע מחיוב רטרואקטיבי של מי שנדרש לשלמו, אך טרם שילם
21 במועד.
22
- 23 4. לקבוע כי המשיבה לא היתה רשאית לשנות את שיטת המדידה, כפי שעשתה בפועל.
24
- 25 5. לחייב את המשיבה לתקן את שומות הארנונה בהתאם.
26
- 27 6. לחייב את המשיבה להשיב לכל נישום את החלק היחסי מן הארנונה אותה שילם, הנובע
28 משינוי שיטת המדידה.



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

- 1 לאחר שהוגשה תגובת המשיבה ובסמוך לפני הדיון שנקבע ליום 23.9.2007, הגיש המבקש
2 ביום 18.9.2007 בקשה להחזיר את תיקון הבקשה והתובענה (בש"א 2355/07).
3 בבקשה זו ביקש המבקש לחוסיף לבקשה לאישור הגשת תובענה ייצוגית ולתובענה, עילה
4 אשר נוצרה רק לאחר הגשת הבקשה, ושנודעה לו מן המסמכים שהובאו לעיונו במסגרת
5 גילוי המסמכים.
6
7 ביום 23.9.2007 התקיים בפניי דיון בענין הבקשה.
8 בדיון זה הסכימה ב"כ המשיבה לכך שיתאפשר למבקש להגיש בקשה מתוקנת לאישור
9 התובענה הייצוגית, לרבות תיקון התצהיר התומך בבקשה זו, ונוסח מתוקן של התובענה
10 הייצוגית, וכך אכן הוחלט על-ידי.
11
12 ביום 7.10.2007 הגיש המבקש בקשה מתוקנת לאישור הגשת תובענה ייצוגית (בש"א
13 2448/07).
14
15 בדיון שהתקיים בפניי ביום 15.1.2008, הסכימו באי כוח הצדדים כי ההחלטה בבקשה
16 לאישור הגשת תובענה ייצוגית, תינתן על יסוד החומר הרב המצוי בתיק בית המשפט.
17
18 הרקע העובדתי לכי הבקשה המתוקנת
19 לטענת המבקש, ביום 26.9.2005 החליטה ועדת ההנהלה של המשיבה לקיים סקר נכסים
20 של כלל הנכסים בתחומה.
21 לצורך מטרה זו חוקמה "ועדת הסקר".
22
23 ביום 10.11.2005 התקיימה ישיבתה הראשונה של ועדת הסקר. לטענת המבקש בישיבה זו
24 הוחלט על מדיניות חיוב רטרואקטיבי, אשר קבעה שתי קטגוריות:
25
26 1. לגבי נישום שיתברר עובדתית כי שינה את שטח הנכס מבלי לדווח למועצה – הוא
27 יחוייב באופן רטרואקטיבי 7 שנים לאחור.
28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002446/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

- 1 לגבי נישום שהשינוי בשטח הנכס שבהחזקתו דווח למועצה, או אם בוצעה בנכס
2 שבהחזקתו מדידה קודמת, הבחינת ועדת הסקר בין המצבים הבאים:
3 (א) לא יהיה חיוב רטרואקטיבי כאשר:
4 I. הפרש השטח קטן מ-15% והנישום לא יכול היה לדעת עליו;
5 II. מדובר ברשלנות חמורה מאוד של מחלקת הגביה.
6 (ב) יהיה חיוב רטרואקטיבי של שנתיים בנוסף לשנת השוטפת כאשר:
7 I. הפרש השטח גדול מ-15%.
8 II. מדובר במחדל בהעברת חומר פנימי של המועצה.
9
10 לצורך ביצוע הסקר התקשרה המשיבה עם חברת מלגם שירותים לעיר בע"מ, שביצעה את
11 הסקר בין סוף 2005 לסוף 2006 בחלק הארי מן הנכסים שבתחום שיפוטה של המשיבה.
12
13 ביום 8.3.2007 התקבלה במליאת המועצה של המשיבה החלטה, שאישרה הצעה (של חבר
14 המועצה מר אלדד בר-כוכבא) לביטול דרישות תשלום הארנונה הרטרואקטיביות שנשלחו
15 לתושבים שמקורן בסקר הנכסים (נספח 2/ז לבקשה המתוקנת).
16
17 ביום 31.10.2006 החליטה ועדת הסקר כי חיוב בגין ארגזי רוח יבוצע רק כשרוחבם עולה
18 על 1.5 מטר (נספח "ה" לבקשה המתוקנת).
19
20 המבקש טוען כי המשיבה לא פעלה בהתאם למדיניות שקבעה לעצמה, אלא על-פי
21 מדיניות אחרת, לפיה כאשר מתגלה הפרש בשומת הארנונה, תתוקן השומה בדיעבד
22 לתקופה של שלוש שנים לגבי נכס המשמש למגורים, או שבע שנים לגבי נכס שאינו משמש
23 למגורים.
24
25 בטיעונו זה נסמך המבקש על כתבה שפורסמה במקומו "גפן המושבה" (נספח ג' לבקשה
26 המתוקנת).
27
28 המבקש טוען כי מפרסומים ומבירורים שערך בקרב תושבים, עולה כי ל-4,000 בעלי
29 נכסים נשלחו שומות ודרישות תשלום רטרואקטיביות.



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07
 בתיק עיקרי: תמ 000302/07
 תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1
 2 עוד טוען המבקש כי לפי הערכתו והידוע לו מפי שכניו ומכריו, שיעור החיוב הממוצע
 3 לנישום שקיבל דרישת תשלום רטרואקטיבית מגיע לאלפי שקלים בודדים.
 4

5 ט"ו. הרקע העובדתי על-פי תגובת המשיבה
 6 המשיבה בתגובתה מיום 10.1.2008 לבקשה המתוקנת לאישור הגשת תובענה ייצוגית,
 7 טענה כי החלטת ועדת הסקר הנ"ל מיום 10.11.2005 לא יושמה, ושונתה על-ידי ועדת
 8 הסקר בהחלטה חדשה שהתקבלה עוד בטרם שגלחו החיובים הראשונים לנישומים, וכי
 9 ההחלטה שיושמה בפועל הינה ההחלטה החדשה.

10
 11 המשיבה טענה כי ההחלטה המתוקנת של ועדת הסקר לא הועלתה על הכתב עקב טעות
 12 ביורוקרטית, ומשנתגלתה הטעות היא אושררה על-ידי ועדת הסקר ביום 9.10.2007
 13 (נספת ב/9 לתגובת המשיבה מיום 10.1.2008).

14
 15 המשיבה טענה כי על פי ההחלטה המתוקנת של ועדת הסקר, אשר יושמה בפועל, נקבע:
 16

17 1. לגבי בתי מגורים:

- 18 (א) אם ההפרשים בשטח הנכס עולים על 15%, או אם ההפרשים נובעים מחריגות בניה
 19 (אף אם ההפרש קטן מ-15%) – החיוב יהיה רטרואקטיבי ל-3 שנים + שנה שוטפת.
 20 (ב) אם ההפרשים בשטח הנכס אינם נובעים מחריגות בניה וקטנים מ-15% - החיוב
 21 יוחל רק על השנה השוטפת.
 22

23 2. לגבי נכסים עסקיים:

- 24 חיוב רטרואקטיבי מירבי של 6 שנים + שנה שוטפת, וזאת הואיל והרוב המכריע של
 25 הפרשי השטח בנכסים עסקיים נבעו מחריגות בניה.
 26 עוד טענה המשיבה כי היא לא שינתה את שיטת המדידה בכל הקשור לבליטות וארגזי
 27 רוח ושטחים אלה חוייבו אף בעבר בארנונה.
 28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תג 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 לענין החלטת ועדת הסקר מיום 31.10.2006, לפיה אין לתייב בארנונה בגין ארגזי רוח
2 שרוחבם אינו עולה על 1.5 מטר, טענה המשיבה כי החלטה זו מיושמת על-ידה וכי בנכס
3 אותו שכר המבקש, רוחב הבליטות הוא למעלה מ-1.5 מטר.

4
5 בנוסף טענה המשיבה כי נישומים שהשטח שנמדד בפועל בנכס שבחזקתם היה קטן ממה
6 שהיה רשום במשרדי המועצה בלמעלה מ-5 מ"ר – זנפו באופן רטרואקטיבי בעבור 3 שנים
7 + שנה שוטפת.

8
9 לטענת המשיבה, נשלחו על-ידה 3,126 הודעות חיוב רטרואקטיביות.

10
11 לטענת המשיבה, 1,445 מחזיקים בנכסים, שילמו את תשלומי הארנונה על-פי הודעות
12 החיוב הרטרואקטיביות (1,385 מחזיקים בנכסים למגורים ו-60 מחזיקים בנכסים
13 עסקיים).

14
15 סך כל התקבולים ששולמו למועצה בגין החיוב הרטרואקטיבי הוא בסכום של 3,355,422
16 ₪ (2,047,517 ₪ בגין נכסי מגורים, ו-1,307,905 ₪ בגין נכסים עסקיים).

17
18 כ-3,000 מחזיקים בנכסים מתוך אלה שחויבו בתשלום רטרואקטיבי, הגישו השגות
19 לרשות, בין בכתב ובין בעל-פה, כאשר ההשגות נבדקו על-ידי הרשות, ובחלק מן המקרים
20 הופחתו או בוטלו החיובים הרטרואקטיביים.

21
22 המשיבה טוענת כי בחלק מן המקרים הוגשו עררים לוועדת הערר.

23
24 לטענת המשיבה רוב התשלומים הרטרואקטיביים בוצעו רק לאחר שמוצו ההליכים.

25
26 מספר המקרים בהם התשלום בוצע תחת מחאה היה מזערי ("אולי" 10 מקרים) ורובם
27 חזרו בהם ממתאתם.
28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 לטענת המשיבה ברוב המכריע של נכסי המגורים שחויבו רטרואקטיבית – נמצאו חריגות
2 בניה.

3
4 עוד טענה המשיבה, כי מתוך 1.3 מיליון ש"ח ששולמו בגין נכסים עסקיים, כ-1.1 מיליון ש"ח
5 שולמו בהתאם להסכמי פשרה, ששמו קץ למתלוקת בין הצדדים בכל הקשור לחיובים.

6
7 המשיבה טוענת כי בנכס בו החזיק המבקש, שטח הבית על-פי היתר הבניה מיום
8 7.12.1995 הוא 153.46 מ"ר, בעוד שהמדידה שבוצעה במסגרת סקר הנכסים, העלתה כי
9 השטח בפועל הוא 177.5 מ"ר, כלומר מדובר בהפרש של 24.04 מ"ר אשר נבנו, לטענת
10 המשיבה, ללא היתר.

11
12 עוד טוענת המשיבה כי בנכס בו החזיק המבקש נבנו בפועל 6 חדרים, כאשר היתר הבניה
13 הוצא לנכס בן 5 חדרים בלבד.

14
15 ט"ז. הסעדים המבוקשים בתובענה:

16 בתובענה המתוקנת אשר המבקש עותר לאישורה כתובענה ייצוגית, מבוקשים הסעדים
17 הבאים:

18
19 1. לחייב את המשיבה להחזיר לקבוצת התובעים את כספי תוספת הארנונה שחויבו
20 לשלם באופן רטרואקטיבי בגין הפרשי שטח.

21
22 2. באופן חלופי לאמור בסעיף 1, לחייב את המשיבה להחזיר את כספי הארנונה
23 שגבתה מקבוצת התובעים, לפי מדיניות החיוב הרטרואקטיבי בפועל, ואשר לא
24 היו נגבים על ידה אילו פעלה לפי מדיניות החיוב הרטרואקטיבי שנקבעה על ידי
25 ועדת הסקר.

26
27 3. לחייב את המשיבה לתקן את השומות באופן שלא יכללו חיובים בגין ארגזי רוח
28 ובלטות ולהחזיר לתובעים הרלוונטיים את כספי הארנונה שנגבו על ידי המשיבה
29 בגין שטחים אלה.



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט נ. גריל ס. נשיא

4. באופן חלופי לאמור בסעיף 3, לחייב את המשיבה לתקן את השומות באופן שלא יכללו חיובים בגין ארגזי רוח ובליטות שרוחבן קטן מ-1.5 מטר, ולהחזיר לתובעים הרלוונטיים את כספי הארנונה שנגבו על ידי המשיבה בגין שטחים אלה.

5

טענות הצדדים י"ג.
המבקש טוען כי המשיבה לא היתה רשאית על-פי הדין להשית חיוב רטרואקטיבי בארנונה, אלא במקרים בהם בירור קונקרטי היה מעלה כי הנישום הטעה את המשיבה ביחס לשטח הנכס.

10

המבקש טוען כי המשיבה פועלת למעשה בניגוד להלכה לפיה חיוב רטרואקטיבי בארנונה הוא תריג, ויש לנקוט בו רק בהתקיימן של נסיבות יוצאות דופן המחייבות חיוב רטרואקטיבי, בעוד המשיבה פעלה על-פי כלל הפוך, לפיו החיוב הרטרואקטיבי הינו הכלל.

15

המבקש טוען כי אין יסוד להנחה לפיה הפרש שטח נכס של 15%, מהווה הצדקה לחיוב רטרואקטיבי, משום "ידיעה קונסטרוקטיבית" של הנישום אודות טעות בחיוב.

18

המבקש טוען כי למעט חיוב רטרואקטיבי לגבי נישום שלגביו יתברר עובדתית כי שינה את שטח הנכס מבלי לדווח למועצה, אין מקום לחיוב רטרואקטיבי ודין הארנונה שנגבתה בגין חיוב זה להיות מוחזרת למי ששילם אותה (סעיפים 12.6 ו-12.7 לבקשה המתוקנת).

23

המבקש טוען כי מדיניות החיוב הרטרואקטיבי בפועל לוקה בחוסר סמכות ונוגדת את החלטת ועדת הסקר.

25

על כן טוען המבקש כי יש להחזיר לנישומים את כל הכספים שנגבו שלא על-פי החלטת ועדת הסקר.

27

28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 המבקש טוען כי החיוב בארנונה שנשלח לקראת סוף שנת 2006, גם הוא בגדר חיוב
2 רטרואקטיבי, הואיל וחיוב זה נשלח לנישומים לאחר שכבר נשלחו פקסי התשלומים
3 המתייחסים לשנת 2006 בתחילתה של אותה השנה.

4
5 עוד טוען המבקש כי החלטת מליאת המועצה לבטל את החיוב הרטרואקטיבי התקבלה
6 כדין והיא מחייבת את המשיבה, וכי סירובה של המשיבה לקיים את החלטת המועצה
7 נעשית תוך חריגה מסמכות.

8
9 לגבי החיוב בבליטות וארגזי רוח, טוען המבקש כי בהתאם לצו המיסים של המשיבה, אין
10 לחייב ארגזי רוח ומיני בליטות מקורות כאשר הם נמצאים בשטחים מתחת לבנין שאינם
11 סגורים על-ידי קירות.

12
13 המבקש טוען כי חברת המדידות מדדה בפועל גם ארגזי רוח ובליטות דקורטיביות כאילו
14 היו חלק משטח הנכס, וזאת משום כך שהחלטת ועדת הסקר בענין, לפיה אין לחייב
15 בליטות וארגזי רוח ברוחב שאינו עולה על 1.5 מ', ניתנה ביום 31.10.2006, לאחר שרובו
16 של הסקר כבר הושלם.
17 לפיכך, טוען המבקש כי החלטה זו של ועדת הסקר למעשה לא יושמה.

18
19 לחלופין טוען המבקש, כי עד לביצוע סקר הנכסים, לא נתגה המשיבה לחייב בארנונה בגין
20 בליטות וארגזי רוח.

21
22 על כן, טוען המבקש כי מדידת הבליטות על-ידי עורכי הסקר, ושומת הנכסים באופן שכלל
23 את הבליטות, מהווה שינוי אסור של שיטת המדידה.

24
25 המבקש טוען כי החלטת ועדת הסקר שלא להטיל חיוב בגין בליטות שרוחבן אינו עולה על
26 1.5 מ' – מחייבת את המשיבה, וכי על המשיבה לתקן את השומות בהן נעשה חיוב כזה.

27



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תג 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

- 1 י"ת. מנגד טוענת המשיבה כי לא הוגשת תביעתו של היחיד, דהיינו, תביעתו של המבקש, שהיא
2 תנאי מקדמי לאישור תובענה כייצוגית, מה עוד שהתובענה שאותה עותר המבקש לאשר
3 איננה כוללת כל פירוט של העובדות הרלוונטיות לתובע היחיד.
4
5 המשיבה טוענת כי בתובענה מבוקשים גם סעדים הצהרתיים, הואיל והמבקש כלל
6 בבקשתו את כל הנישומים שהמועצה קבעה כי הם חייבים בתשלומים, ולא רק את מי
7 ששילמו את התשלומים, מכאן שהתביעה נועדה לחול גם על נישומים שטרם שילמו – ועל
8 כן, לטענת המשיבה, מדובר בסעד הצהרתי, אשר לא ניתן לבקשו במסגרת תובענה
9 ייצוגית כנגד רשות.
10
11 מוסיפה וטוענת המשיבה כי הבקשה לתקן את השומות בעניין הבליטות וארגזי הרוח,
12 היא למעשה בקשה להצהיר כי חיובים אלה אינם תקפים, ואין היא מצומצמת לנישומים
13 ששילמו את דרישות התשלום.
14
15 המשיבה טוענת כי יש להורות על דחייתה או מחיקתה של הבקשה על הסף, בכל הנוגע
16 לסעד הצהרתי, שכן על-פי החוק ניתן להגיש כנגד רשות רק תביעת השבה.
17
18 עוד טוענת המשיבה שהואיל ובסיס התובענה הוא בשאלות הקשורות לשטח הנכס, הרי
19 שחדבר מצוי בסמכותו הבלעדית של מנהל הארנונה ושל ועדת הערר, ועל כן יש לדחות
20 את הבקשה מחמת חוסר סמכות עניינית.
21
22 המשיבה מוסיפה וטוענת כי חיוב רטרואקטיבי של ארנונה אינו אסור על-פי דין, אלא
23 להיפך, תיקון חיוב המבוסס על נתונים שגויים, במיוחד שאינם שנויים במחלוקת, הוא
24 בבחינת חובה ציבורית ומוסרית.
25
26 המשיבה טוענת כי אין המדובר בשינוי רטרואקטיבי של צו הארנונה, אלא רק בשינוי
27 השומה ותיקונה – כלומר השינוי הוא ביישום ההחלטה בלבד.
28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 המשיבה מוסיפה וטוענת כי הטענה מצד הנישום היא שיקול אחד מיני רבים בעת ביצוע
2 חיוב רטרואקטיבי בארנונה, ולא השיקול היחיד כפי שמציג זאת המבקש.

3
4 המשיבה טוענת כי המבקש מנסה להפוך את נטלי ההוכחה, באופן שיוטל על המשיבה
5 הנטל להוכיח כי דרישת התשלום הרטרואקטיבית מבוססת על אשמו של הנישום.

6
7 לטענת המשיבה נסיבותיו של המבקש אינן דומות, ובוודאי אינן זהות, לנסיבותיהם של
8 כל אחד מתברי הקבוצות, ומכאן שברור שאין להשליך מעניינו של המבקש על שאר חברי
9 הקבוצה.

10
11 המשיבה טוענת כי נוכח הנתונים העובדתיים שהיא הציגה, הרי שכלפי רובם המכריע של
12 מי ששילמו את התשלומים הרטרואקטיביים – קיימים השתק או מניעות מלתבוע את
13 השבת התשלומים.

14
15 עוד טוענת המשיבה כי ברוב המכריע של נכסי המגורים ששולמו בגינם החיובים
16 הרטרואקטיביים – נמצאו חריגות בניה, שגם לשיטת המבקש – מצדיקות חיוב
17 רטרואקטיבי.

18
19 טענת חוסר סמכות עניינית י"ט.

20 המשיבה טוענת כי אין בסמכותו של בית משפט זה לדון בתובענה שבבסיסה היא עוסקת
21 בשאלות הקשורות בשטח הנכס, שכן על-פי סעיף 3(א)2 לחוק הרשויות המקומיות (עורר
22 על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק העורר"), שאלות אלה מצויות
23 בסמכותו הבלעדית של מנהל הארנונה ושל ועדת העורר.

24
25 המשיבה מוסיפה וטוענת כי בראש ובראשונה על בית-המשפט לוודא כי השטח החדש
26 שנמדד הוא נכון, וכי הוא חוייב בארנונה על-פי צווי המועצה המקומית (המשיבה), ורק
27 לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק את שאלת החוקיות.
28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 אשר על כן, טוענת המשיבה כי רק לאחר שסוגיית שטח הנכס תוכרע על-ידי מנהל
2 הארנונה או ועדת הערר, ניתן יהיה לבדוק את שאלת החיוב הרטרואקטיבי בגין השטחים
3 שנוספו.

4

5 כ. מנגד טוען המבקש כי העניינים המובאים להכרעה בפניי הם עניינים משפטיים מובהקים,
6 דהיינו: אי-חוקיותו של החיוב הרטרואקטיבי, ושינוי שיטת המדידה.

7

8 המבקש טוען כי אין הוא חולק על נכונותה תפיסית של המדידה, אך לטענתו היישום
9 המשפטי של הדברים על-ידי המשיבה הוא שגוי ובלתי חוקי.

10

11 עוד טוען המבקש כי סעיף 3(א) לחוק הערר אינו מאפשר השגה בפני מנהל הארנונה או
12 ועדת הערר, כשהטענות המועלות הינן כנגד חוקיותו של החיוב.

13

14 כמו כן, טוען המבקש כי סעיף 3(ג) לחוק הערר, קובע כי סמכותה של ועדת הערר איננה
15 ייחודית, וכי גם לבית המשפט מסורה סמכות שבשיקול דעת האם לדון גם בעניינים
16 הטכניים שבסמכות ועדת הערר.

17

18 כ"א. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, העוסק
19 בהשגה על חיוב בארנונה, קובע:

20

21 "א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום
22 קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה
23 מטענות אלה:

24 (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע
25 בהודעת התשלום;

26 (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס,
27 גדלו או השימוש בו.



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07
 בתיק עיקרי: תמ 000302/07
 תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת
 2 העירויות.

3 (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג -
 4 שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו
 5 הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

6
 7 (ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר
 8 לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת
 9 הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות
 10 (1) עד (3) של סעיף קטן (א).

11
 12 (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה
 13 כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א3),
 14 רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי
 15 שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה.

16
 17 מסעיף 3(ב) של חוק הערר עולה אפוא כי מנהל הארנונה או ועדת הערר, אינם מוסמכים
 18 לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה המקומית בהטלת הארנונה היה נגוע באי-
 19 חוקיות, כפי שטוען בין השאר המבקש בתובענה אותה הוא מבקש לאשר כתובענה
 20 ייצוגית.

21
 22 לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט ד. לוי ז"ל, אליהם מפנה ב"כ המבקש בבקשתו
 23 המתוקנת, בבג"צ 764/88 דשנים וחוזרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו
 24 (1) 793, בעמ' 799-800:

25
 26 "מכאן, שסמכותו של מנהל הארנונה מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים
 27 עובדתיים, טכניים ברורים בלבד. לשאלות עקרוניות יותר, כמו
 28 הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 וכדומה, אין הוא רשאי להידרש. אם זה הדין בסמכותו של מנהל הארנונה,
2 ממילא זהו גם הדין לגבי סמכותה של ועדת הערר והשופט המחוזי, שכן
3 אלו מהוות ערכאות ערעור על החלטותיו של הנ"ל. מכאן, שבסוגיות אלה
4 יכול בעל דין לעתור לפנינו, ובסמכותנו, כבית-משפט גבוה לצדק, לדון
5 בעניין ולהעניק סעד."

6
7 הואיל והסעדים המבוקשים בתובענה אותה עותר המבקש לאישורה כתובענה ייצוגית
8 עוסקים בהחזרת כספים אשר נגבו לטענת המבקש בחוסר חוקיות, הרי שאין הדבר מצוי
9 בסמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר.

10
11 יתרה מכך, סעיף 3(ג) של חוק הערר קובע כי מי שחוייב בתשלום ארנונה ולא השיג תוך כ"ב.
12 המועד הקבוע בחוק בטענה כי נפלה טעות בגודלו של הנכס, יוכל להעלות טענה בעניין זה
13 במסגרת הליך משפטי ברשות בית-המשפט.

14
15 בעניין זה אני מפנה לדבריו של כב' השופט (בדימוס) י. אנגלרד בע"א 4452/00 ט.ט.
16 טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773, בעמ' 779-780:

17
18 "נמצא כי משנת 1994 ואילך דרך הגנתו של מי שחוייב בתשלום ארנונה
19 אינה נחשמת לחלוטין בשל כך שלא הגיש השגה. מי שחוייב בתשלום
20 ארנונה ולא השיג תוך המועד הקבוע, רשאי בכל הליך משפטי, ברשות
21 בית-המשפט, להעלות טענה שהיה ניתן להעלותה בהשגה. פתיחת
22 הערכאות השימושיות הרגילות בפני החייב בתשלום ארנונה נתונה כעת
23 לשיקול-דעתו של בית-המשפט. כאשר מועלית בפניו טענה המנויה בסעיף
24 3 לחוק הערר, יש לשקול אם להתיר את העלאתה. נראה כי בנושאים
25 עובדתיים וטכניים תהיה הנטייה להגביל את תאורח להליכי ההשגה
26 המינהלית. בירור עניינים אלה בקשר לחיובי ארנונה הוא פשוט ונוח יותר
27 במסגרת הגופים המינהליים-מקצועיים. גופים אלה ערוכים לבידור
28 שאלות מסוג זה המצריכות לעתים עריכת מדידות ובדיקת המצב בשטח.
29 לעומת זאת בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמז 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות
 2 תינתן ביתר קלות. דברים ברוח זו נפסקו בפרשת ע"א 6971/93 עיריית
 3 רמת-גן נ' קרשין [4], הגם שלא נכללה בו התייחסות מפורשת לסעיף 3(ג).
 4 וכך אומר בית-המשפט, מפי חברתי השופטת שטרסברג-כהן:

5 "הייתי מוסיפה ואומרת, כי גם כאשר פתוחה בפני נישום דרך
 6 ההשגה, יש שלא תיסגר בפניו דרך הפנייה לבית המשפט. לבית
 7 המשפט נתונה הסמכות לדון בתובענה גם כאשר המחוקק קבע
 8 מסלול אחר לטפל בעניין, אלא שבית המשפט לא יפעיל סמכות זו
 9 כדבר שבשיגרה, כאשר פתוחה בפני התובע דרך אחרת. לא בהכרח
 10 מוציאה דרך ההשגה את האפשרות לפנות לבית-משפט, במיוחד
 11 כאשר מדובר בנושאים בעלי חשיבות עקרונית או בהבטחה
 12 שלטונית נטענת, כפי המקרה שלפנינו..." (שם, בעמ' 481).

13 ראה גם רע"א 2425/99 עיריית רעננה נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ [5].

14 (ההדגשה שלי – י.ג.)

15
 16 משכך, הואיל ובתובענה אותה עותר המבקש לאישורה כייצוגית, עלות לכאורה שאלות
 17 בעלות חשיבות ציבורית, הרי גם מטעם זה יש מקום להתיר להעלות טענות הנלוות
 18 לטענת אי-החוקיות, בפני בית משפט זה.

19
 20 משכך, דוחה אני את טענת המשיבה בדבר חוסר סמכותו העניינית של בית-משפט זה.

21
 22 כ"ג. דין

23 לאחר שעיינתי בטענותיהם המפורטות בכתב של באי כוח הצדדים, בטיעונים בעל-פה
 24 שהושמעו בדיונים שהתקיימו בפניי ביום 23.9.2007 וביום 15.1.2008, ובאסמכתאות
 25 שהוגשו באי כוח הצדדים, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות.

26
 27
 28 כ"ד. חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

כב' השופט י. גריל ס. נשיא בפני:

1 בטרם אכנס לעובי הקורה באשר לבקשה לאישור הגשת תובענה ייצוגית, ראיתי לנכון
2 לסקור בקצרה את ההלכה באשר לחיוב רטרואקטיבי של תשלומי ארנונה.
3
4 ככלל אין לחייב נישום בתשלום ארנונה באופן רטרואקטיבי, וזאת כפועל יוצא של עקרון
5 החוקיות האוסר הטלה רטרואקטיבית של חיובים בכלל, וחיוב במס בפרט.
6 כך במיוחד כאשר הנישום פעל בתום לב תוך הסתמכות על השומות שהוצאו, ולא ניסה
7 להטעות את הרשות המקומית או לנצל טעות מצד הרשות.

8
9 אולם, בית המשפט העליון פסק כי לצורך ההכרעה בשאלה האם להתיר חיוב
10 רטרואקטיבי בארנונה, יש לאזן בין עניינו של הפרט, אשר הסתמך על דרישות הארנונה
11 שנשלחו אליו והוא פעל לפיתן, לבין האינטרס הציבורי בגביית מס אמת.

12
13 על כן, פסק בין המשפט העליון כי רק במקרים מיוחדים יש להתיר שינוי רטרואקטיבי של
14 חיוב בארנונה (עיינו: דברי כב' השופט (כתוארו אז) א. ריבלין בע"א 8558/01 המועצה
15 המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים, פ"ד נו(4) 769, בעמ' 789-788).

16
17 כב' השופט (בדימוס) י. אנגלרד סיכם את ההלכה בענין חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי
18 בע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773,
19 בעמ' 784:

20
21 "רשות מקומית השוקלת לשנות באופן רטרואקטיבי את חיובי הארנונה
22 חייבת להביא בחשבון, לצד האינטרס הציבורי בגביית מס אמת, גם את
23 האינטרס של הפרט. עם השיקולים שיבואו בחשבון בקבלת ההחלטה ניתן
24 למנות את משך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת
25 ההסתמכות מצד האזרח ומידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע. חשיבות
26 לא מבוטלת נודעת גם לשאלה אם קיימת כיום אפשרות לברר את העובדות
27 לאשורן ואם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח. לדעתי, ככלל, רק
28 במקרים מיוחדים יש הצדקה לערוך שינוי רטרואקטיבי של חיוב ארנונה.
29 מן הראוי ששומת הארנונה תהיה קבועה ויציבה בהקדם האפשרי. עיון



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמו 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 בפסיקה מלמד כי כל מקרה נבחן לפי נסיבותיו, ואין איסור גורף חל על
2 תיקון למפרע של חיובי ארנונה. כך, למשל, בנסיבות שנדונו בפרשת
3 מקורות [7] נתן בית-המשפט משקל מכריע לאינטרס החסתמכות של
4 חברת מקורות, אשר במשך עשרות שנים הניחה כי אינה חייבת בתשלום
5 ארנונה. ואילו במקרה אחר התיר בית-המשפט לעיריית ירושלים לתקן
6 למפרע רישום של זהות המחזיק בנכס לאחר שהתברר כי לא נגדם עיוות
7 וכי הרישום המתוקן תואם את המצב העובדתי האמיתי ששורר במהלך
8 השנים. ראה רע"א 2987/91 רייגר נ' עיריית ירושלים [9]."
9 (התדגשה שלי – י.ג.)

10
11 דהיינו, אין איסור גורף על תיקון רטרואקטיבי של חיוב ארנונה ויש לבחון כל מקרה על-
12 פי נסיבותיו.

13
14 כ"ת. קיומה של עילת תביעה אישית

15
16 סעיף 4(א) לחוק תובענות ייצוגיות מונה מי הם הרשאים להגיש בקשה לאישור תובענה
17 ייצוגית:

18
19 "אלה רשאים להגיש לבית המשפט בקשה לאישור תובענה ייצוגית
20 כמפורט להלן:

21 (1) אדם שיש לו עילה בתביעה או בענין כאמור בסעיף 3(א), המעוררת
22 שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל החברים הנמנים
23 עם קבוצת בני אדם - בשם אותה קבוצה;

24 "...

25
26 לענייננו רלוונטית הוראת סעיף 4(א)(1), הדורשת כי המבקש את אישורה של תביעתו
27 כתובענה ייצוגית יראה כי קיימת לו עילת תביעה אישית.



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 בענין דרישת זו, דהיינו, לפיה נדרש כי לתובע הייצוגי תהא עילת תביעה אישית, כתב כב'
2 השופט א. רובינשטיין בע"א 3955/04 עו"ד אריה רייזל נ' בנק לאומי לישראל בע"מ
3 ואח', תק-על 312005 (3), 58, בעמ' 62 (מיום 4.7.2005, בפסקה ו(2) לפסק הדין):

4
5 "כאמור, כדי לפסוע אל תוך עולמן של התובענות הייצוגיות, תנאי בסיסי
6 הוא קיומה של עילת תביעה אישית. בהעדרה של עילה כזו, דין התובענה
7 להימחק או להידחות על הסף, וממילא לא ניתן לאשרה כתובענה ייצוגית.
8 על התובע המבקש להיות תובע ייצוגי, לשכנע את בית המשפט - במישור
9 הראיתי ולא רק במישור הטיעוני - במידת הסבירות הראויה, שקמה לו
10 לכאורה עילת תביעה (ע"א 2967/95 מגן וקשת נ' טמבו, פ"ד נא(2) 312,
11 329-330, השופטת שטרסברג-כהן). הדברים מדברים בעדם: תביעה
12 ייצוגית היא מנוף הטעון בסיס ארכימדי, שאם לא כן תלויה התביעה
13 הייצוגית על בלימה."

14
15 כמו כן, יפים לענין זה דבריו של ב"כ המבקש ברישא לסעיף 19.2 לבקשתו המתוקנת:

16
17 "הדרישה לקיום עילה אישית מצד התובע המייצג לא נועדה אלא כדי
18 להבטיח כי יהיה בעל עניין אמיתי בתובענה, אשר מקרהו הקונקרטי יוכל
19 לספק את (כך במקור) דוגמה עובדתית לשאלות המשותפות לכלל חברי
20 הקבוצה."

21
22 אולם, בחינת התשתית הראייתית, כפי שזו הונחה בפניי, מביאה למסקנה כי המבקש לא
23 הוכיח שעומדת לו עילת תביעה אישית, וזאת כפי שאפרט להלן.

24
25 כיון, המשיבה טוענת כי לגבי הנכס אותו שכר המבקש, הוגשה בקשה למתן היתר בניה לבית בן
26 חמישה חדרים בשטח כולל של 153.71 מ"ר (לפי ההיתר שבידי הועדה המקומית - נספח
27 חי לתגובת המשיבה לבקשה המתוקנת).
28 כמו כן, בידי המועצה מצויה תוכנית בניה לפיה הנכס אותו שכר המבקש היה אמור
29 להיות בן חמישה חדרים ובשטח של 151.23 מ"ר (נספח ז' לתגובה).



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1

2

טוענת המשיבה כי בפועל נבנה בית בן שישה חדרים בשטח כולל של 177.5 מ"ר.

3

המשיבה טוענת כי מדובר בהפרש משמעותי של למעלה מ-15% מן השטח בו חוייב

4

המבקש בעבר בארנונה בגין הנכס.

5

6

המשיבה טוענת כי בהיעדר היתר לתוספת הבניה, הרי שאין כל תוקף חוקי לבניה.

7

8

המשיבה טוענת כי אין לפטור את המבקש מחיוב רטרואקטיבי בארנונה בגין הפרש

9

משמעותי בשטח הבית, רק מן הטעם כי לא ידע על חריגת הבניה בעת ששכר את הנכס.

10

11

בענין זה טוען המבקש כי הוא לא הוסיף שטח כלשהו לנכס וכי למיטב ידיעתו שטח הנכס

12

לא השתנה מאז בנייתו.

13

14

המבקש טוען כי די בכך ששילם בתום לב וללא הטעיה מצידו את הארנונה לפי דרישת

15

המשיבה, ורק בעקבות סקר הנכסים התברר כי דרישה זו היתה שגויה, וזאת ללא אשם

16

מצידו.

17

18

המבקש טוען כי כמי ששכר את הבית, לא יכול היה לדעת דבר על התוכניות לפיהן נבנה

19

הנכס.

20

21

המבקש טוען כי העובדה שהנכס אותו שכר נבנה תוך חריגה מחיתר הבניה שניתן, לא

22

היתה ידועה לו בעת שהגיש את בקשתו המקורית, לאישור התובענה כייצוגית, ודבר זה

23

נודע לו רק לאחרונה מתשובותיה של המשיבה לשאלון ודבר זה הפתיע אותו.

24

25

המבקש טוען שמלבד החדר הנוסף שהתברר לו כי נבנה בנכס, נוספו לפי המדידה החדשה

26

שביצעה המשיבה במסגרת סקר הנכסים, 7 מ"ר הנובעים מכניסה מקורה, אשר בהיסח

27

הדעת המשיבה לא חוייבה בגינם מלכתחילה, וכן קיימים 8.17 מ"ר נוספים אשר לגבי

28

מיקומם והסיבה להוספתם לא נתנה המשיבה מענה.

29



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

במני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 המבקש טוען כי פנה לבעלת הנכס, וזו ציינה בפניו כי קנתה מן הקבלן בית בן שישה
2 חדרים, עם זאת לטענת המבקש היא הוסיפה וציינה כי זכור לה שהבית נועד מלכתחילה
3 להיות בן חמישה חדרים, אך במועד מאוחר יותר הקבלן פעל מול רשויות התכנון ובנה
4 בית בן שישה חדרים. המבקש טוען כי לא מצא ראיות להליכי אישור כפי שטענה בעלת
5 הנכס.

6
7 כ"ח. בתצהירו של המבקש, הערוך על דרך ההפניה, מצהיר המבקש כי האמור בסעיפים 8 ו-9
8 בבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית – הוא בידיעתו האישית.

9
10 בסעיף 8.14 מפרט המבקש את הטעמים להפרש בין שטח הנכס לפיו חוייב בארנונה בעבר
11 (150 מ"ר) לבין שטח הנכס לפי המדידה החדשה (178 מ"ר).

12
13 בסעיף 9 לבקשתו, מפרט המבקש כיצד נודע לו, רק לאחר הגשת הבקשה המקורית
14 לאישור הגשת תובענה ייצוגית, כי לנכס בו החזיק ניתן היתר בניה לבית בן חמישה
15 חדרים, בעוד שהנכס היה למעשה בית בן שישה חדרים.

16
17 בנוסף טוען המבקש בסעיף 9.13 של בקשתו כי הוא לא מצא בתיק הועדה לתכנון ובניה
18 ראיה להליכי שינוי או אישור, לפיהם אושר לבנות בית בן 6 חדרים במקום בית בן 5
19 חדרים.

20
21 למעשה מודת המבקש כי הבית בו החזיק ובנינו נדרש לשלם ארנונה באופן רטרואקטיבי
22 לא נבנה בהתאם להיתר הבניה, וכי הבית נבנה בדיעבד עם חדר נוסף.

23
24 בסעיף 8.14 (ד) לבקשה המתוקנת, מעיר המבקש הערות בענין מקורם של הפרשי
25 השטחים הנ"ל:

26
27 "לבסוף המשיבה טוענת באופן "שיורי" ל"תוספות בניה" שפרטיהן
28 ומקומן לא פורטו בשטח של 1.85 מ"ר בקומת הקרקע ו 6.32 מ"ר בקומה



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 השניה. סה"כ 8.17 מ"ר אשר המשיבה אינה יודעת בעצמה, או מעדיפה
2 שלא, להצביע על מקורן או מיקומם.

3
4 ואולם בסעיף 18.9 לבקשה המתוקנת כותב ב"כ המבקש:

5
6 "המבקש אינו מבקש לחלוק, בשמו או בשם הקבוצה, על נכונותה הפיסית
7 של המדידה. אלא שלטענת המבקש, הישום המשפטי של הדברים שגוי
8 ובלתי חוקי." (ההדגשה במקור – י.ג.)

9
10 אוסיף כי בסעיף 9.4 לבקשה המתוקנת מציין המבקש כי היה מודע לכך שהבית בו
11 התגורר הוא בן שישה חדרים:

12
13 "המבקש ידע שהוא גר בפועל בדגם של ששה חדרים..."

14
15 משאין המבקש חולק על נכונות המדידה שביצעה המשיבה, ומשעה שהמבקש מודה כי
16 הבית בו התגורר נבנה שלא על-פי היתר הבניה שניתן, נראה לי כי הוא איננו נמנה על אלה
17 שהוא מבקש להגיש בשמם תובענה ייצוגית.

18
19 כ"ט. המבקש טוען בסעיף 12.3 לבקשתו:

20
21 "כך למשל סבור המבקש כי יש מקום והגיון רב למדיניות (דומה לרישא
22 של מדיניות ועדת הסקר) לפיה מקום בו נמצא כי הנישום אשם בטעות
23 שנפלה, הוא לא יורשה להנות מפרי האסור אלא יידרש לשלם בגין בניה זו
24 באופן רטרואקטיבי."

25 מכאן עולה, כי אף לשיטת המבקש, משעה שמקור הפרש השטחים הוא ברובו כתוצאה
26 מבניה שלא על-פי היתר, הרי שאין הוא יכול ליהנות מפירוותיה של בניה זו, אלא עליו
27 לשלם באופן רטרואקטיבי את הארנונה.



בתי המשפט

בשא 002448/07
 בתיק עיקרי: תמ 000302/07
 תאריך: 05/06/2008

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1
 2 אני מפנה בענין זה לדברים שנכתבו בספרו של ד"ר ה. רוטטוביץ (ה. רוטטוביץ ואח'),
 3 ארנונה עירונית, מהדורה תמישית (2001), כרך א', בעמ' 263):

4
 5 "בת"א 780/54 (אנקלביץ ואח' נ' ראש העיר בני-ברק ואח', פס"מ י"א עמ'
 6 65) נאמר, שקיום מבנה ללא היתר בנייה אינו פוטר את הבעל מתשלום
 7 ארנונת רכוש בגינו... בע"ש 752/87 (רונו נ' ועדת הערר לענייני ארנונה
 8 בעיריית נתניה, ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי
 9 המוניציפלי, כרך א', עמ' 336) קבע בית המשפט, כי המחזיק בנכס שנבנה
 10 ללא היתר אינו פטור מתשלום ארנונה בגינו."

11
 12 כמו כן, מפנה אני לדבריו של כב' השופט בדימוס י. לויט בע"ש (מחוזי-ת"א) 752/87 יצחק
 13 ארווין רונו נ' ועדת הערר לענייני ארנונה, עיריית נתניה, דינים מחוזי, כרך לב (4), 209 (מיום
 14 30.5.1988):

15
 16 "את הסיווג וכן השימוש יש לקבוע לפי המצב העובדתי של הנכס. אם מאן
 17 דהוא מחזיק בנכס שנבנה ללא היתר, או שעושה בו שימוש למטרה
 18 המצריכה ברשיון ואין לו רשיון, אין בכך כדי לפטור את המחזיק מתשלום
 19 ארנונה עבור הנכס לפי סיווגו ושימושו. הסיווג הוא לפי סוג המבנה..."

20 (ההדגשה שלי – י.ג.)

21
 22 בנוסף, בענין שינוי החלטה של רשות מינהלית כתב כב' השופט (בדימוס) י. זמיר בספרו (י.
 23 זמיר, הסמכות המינהלית, כרך ב', 1996, בעמ' 1004-1005):

24 "טעות של הרשות המינהלית יכולה להיות עילה טובה לשינוי או ביטול
 25 החלטה קודמת. כך לגבי טעות עובדתית, כך לגבי טעות משפטית, וכך גם
 26 לגבי טעות בשיקול הדעת. לעניין זה עשוי להיות הבדל בין טעות שנגרמה
 27 באשמת הרשות המינהלית לבין טעות שנגרמה באשמת האזרח. אמנם גם



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 בטעות שנגרמה באשמת הרשות המינהלית ניתן לתקן את הטעות או לבטל
2 את ההחלטה... שונה המצב כאשר החלטת הרשות נפגמה באופן מהותי
3 מחמת הטעיה או מרמה על ידי האזרת. אם הוא זכה בטובת הנאה מן
4 הרשות, בגון רשיון, מענק או מינוי, על יסוד הטעיה או מרמה, די בכך כדי
5 להצדיק שינוי או ביטול ההחלטה על ידי הרשות."

6 (ההדגשה שלי – י.ג.)

7
8 ל. יודגש, שאין לייחס, חלילה, למבקש מרמה או הטעיה כלשהי.
9 לענייננו, עובדה היא שהמבקש החזיק בנכס שנבנה שלא על-פי היתר הבניה. שטח הנכס,
10 כפי שהתברר מן המדידה שביצעה המשיבה בסקר הנכסים, גדול במידה משמעותית מן
11 השטח שהיה ידוע למשיבה.

12
13 המבקש ידע כי הוא שוכר בפועל נכס בן שישה חדרים והוא נחנה מנכס זה. בנסיבות אלה
14 אין המבקש יכול ליהנות מתשלום ארנונה בגין שטח פחות.

15
16 הטעם לכך הוא שהאינטרס הציבורי מחייב שהמשיבה תגבה את תשלומי הארנונה מכל
17 מי שחייב בה על-פי שטח הנכס בו הוא מחזיק.

18
19 אי-נביית ארנונה אמיתית על-פי שטח הנכס בו מחזיק הנישום, יוצרת חסר בקופת
20 המועצה, וכתוצאה מחסר זה נפגעים כלל תושבי המועצה, אם בדרך של הגדלת שיעור
21 הארנונה הנדרש מן התושבים האחרים, ואם על-ידי מניעת האפשרות לספק שירותים
22 במידה ובאיכות שהיו מתאפשרים אילו היה הנישום משלם ארנונה לפי שטח הנכס
23 האמיתי שלו.

24
25 כאשר בא אני לאזן בין האינטרס הציבורי הנ"ל, לבין האינטרס של המבקש, לפיו רשאי
26 הוא היה לצפות כי מששילם את הארנונה לפי דרישות התשלום ששלח לו המשיבה, לא
27 ידרש הוא לשוב ולשלם סכומים נוספים מעבר לסכומים ששילם על-פי דרישות התשלום,



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 נראה כי במקרה זה יש להעדיף את האינטרס הציבורי, שכן מקורו, או עיקר מקורו של
2 החיוב למפרע, הוא בבניה שלא על-פי היתר כדין.
3 משכך, המבקש למעשה אינו בעל עילה אישית להגיש תובענה ייצוגית בענין.
4
5 ל"א. אמנם גם במקרה בו מצא בית-המשפט כי המבקש את אישורה של הגשת תובענה ייצוגית
6 נעדר עילת תביעה אישית, עדיין נתון לבית-המשפט שיקול הדעת להורות על החלפת
7 התובע המייצג וזאת בהתאם להוראת סעיף 8(ג)(2) לחוק תובענות ייצוגיות:

8
9 "מצא בית המשפט כי התקיימו כל התנאים האמורים בסעיף קטן (א),
10 ואולם לא מתקיימים לגבי המבקש התנאים שבסעיף 4(א)(1) עד (3), לפי
11 הענין, יאשר בית המשפט את התובענה הייצוגית אך יורה בהחלטתו על
12 החלפת התובע המייצג."

13
14 אולם בענין שבפניו, כפי שאפרט לחלן, לא מצאתי כי העתירה ראויה להתברר כתובענה
15 ייצוגית, שכן אין היא מקיימת שתיים מן הדרישות המצטברות הקבועות בסעיף 8 לחוק
16 תובענות ייצוגיות, ולפיכך אף החלפת התובע הייצוגי לא תרפא את הפגם לפיו לא הראה
17 המבקש כי קיימת לו עילת תביעה אישית כנגד המשיבה.

18
19 לפיכך, אין מקום בענייננו להורות על החלפת התובע הייצוגי.

20
21 ל"ב. התנאים לאישור תובענה כתובענה ייצוגית
22 בנוסף לכך שעל המבקש את אישורה של תובענה כתובענה ייצוגית להראות כי הוא רשאי
23 להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית לפי הוראות סעיף 4 לחוק תובענות ייצוגיות, נדרש
24 הוא גם לעמוד בתנאים המצטברים הקבועים בסעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות.

25
26 בענין זה אפנה לדבריה של כב' השופטת (בדימוס) ט. שטרסברג-כהן ברע"א 4474/97 רמי
27 טצת נ' אברהם זילברשץ ו-7 אח', פ"ד נד(2) 577, בעמ' 586:

28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 "לאור החשיבות הציבורית הכללית של התובענה הייצוגית וההשפעה
2 שנובעת לה על חוג רחב של תובעים, ובשל הפוטנציאל הבעייתי והסכנות
3 השונות הטמונות במכשיר רב עוצמה זה, ראה המחוקק להנהיג מידה רבה
4 של פיקוח על השלבים השונים של ההליך המשפטי ולהציב בלמים בדמות
5 דרישות שונות, שעל התובע לעמוד בהן בטרם יקבל את האישור לחיכוס
6 לחיכלה של התובענה הייצוגית. ראשיתו של פיקוח זה בהליך הטרומי של
7 אישור הבקשה להגשת תובענה ייצוגית. כאן נדרש התובע לעמוד ברף גבוה
8 יותר של דרישות בטרם יורשה לייצג את הרבים. רף זה בא לידי ביטוי
9 בנטל ובמידת ההוכחה הנדרשים לצורך מילוי התנאים המקדמיים
10 לאישורה של התובענה הייצוגית. בפרשת מגן וקשת [1] נקבע, כי התובע
11 המבקש לבוא בשעריה של התובענה הייצוגית נדרש לעמוד במבחן מחמיר
12 יותר בהשוואה לתובע בתביעה רגילה המבקש למנוע את סילוקה על הסף.
13 בהליך אישורה של תובענה ייצוגית אין להסתפק בכך שהעובדות הנטענות
14 בכתב-התביעה מקימות עילת תביעה, ויש להוכיח את העובדות הנטענות
15 באופן לכאורי."

16
17 סעיף 8א) לחוק תובענות ייצוגיות מונה ארבעה תנאים מצטברים לאישורה של תובענה
18 כיייצוגית:

19
20 "בית המשפט רשאי לאשר תובענה ייצוגית, אם מצא שהתקיימו כל אלה:

21 (1) התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט
22 המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו
23 בתובענה לטובת הקבוצה;

24 (2) תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת
25 בנסיבות הענין;

26 (3) קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייצוג
27 וינהל בדרך חולמת; הנתבע לא רשאי לערער או לבקש לערער על
28 החלטה בענין זה;



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: חמ 000302/07

תאריך: 08/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 (4) קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג

2 וינהל בתום לב.

3 (ההדגשה שלי – י.ג.)

4
5 ל"ג. התנאי המנוי בסעיף 8(א)1 לחוק תובענות ייצוגיות, דורש כי התובענה תעורר שאלות
6 מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה.

7
8 באשר לתנאי זה, נקבע בפסיקה כי די בכך שהשאלות העיקריות העומדות במוקד הדיון
9 תהיינה משותפות לחברי הקבוצה וכי לא נדרשת זהות מוחלטת בכל השאלות העומדות
10 להכרעה בתובענה אשר מבוקש כי תאושר כתובענה ייצוגית.

11
12 בעניין זה אפנה לדברי כב' השופטת (בדימוס) ט. שטרסברג-כהן ברע"א 8268/96 דן
13 רייכרט נ' משה שמש, פ"ד (ה)5, 276, בעמ' 297-296:

14
15 "אין לפרש את הדרישה לקיומן של שאלות של עובדה ומשפט המשותפות
16 לקבוצה כדרישה לזהות מלאה בכל השאלות הטעונות הכרעה לגבי כל
17 קבוצת התובעים. דרישה של זהות מוחלטת בכל השאלות הטעונות הכרעה,
18 עובדתיות כמשפטיות, תסכל את תכלית התובענה הייצוגית ותהפוך את
19 השימוש בה למשימה בלתי אפשרית. לפיכך יש לאמץ גישה ולמיה די בכך
20 שהשאלות העיקריות העומדות במוקד הדיון תהיינה משותפות לחברי
21 הקבוצה, ואין נפקא מנה אם מתקיים שוני בשאלה משנית זו או אחרת.
22 יפים לענייננו דבריו של הנשיא ברק, ולפיהם:

23 "לעניין דרישה זו, אין כל צורך שכל השאלות המתעוררות ביחס
24 לקבוצה תהיינה משותפות. די בכך שהיסוד המשותף מהווה
25 מרכיב מהותי בהתדיינות" (פרשת טצת [2], בעמ' 788).

26 וכן דברי סגן הנשיא השופט לויט:

27 "הסעיף דורש קיומה של אפשרות סבירה 'ששאלות מהותיות של
28 עובדה ומשפט המשותפות לקבוצה' יוכרעו במסגרת התביעה.



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 'שאלות משותפות' נאמר - ולא 'כל השאלות המשותפות'. דרישת
2 הזהות המוחלטת סותרת את תכליתו של פרק טו לחוק, הבא
3 לאפשר למשקיעים קטנים ומפוזרים להשתמש בכלי דינוי יעיל
4 לצורך הגנת האינטרסים שלהם..."

5 המבחן שיש להחיל בעניין זה... הוא מבחן העיקר והטפל. על בית המשפט
6 לבחון, אם רב המשותף על השונה, בין השאלות העובדתיות והמשפטיות
7 המתעוררות במקרה מסוים " (ת"א (ת"א) 19/92, 117, המ' 138/92, 948
8 הנ"ל [20], בעמ' 201). "

9
10 דהיינו, אין לדרוש כי תהא זהות מוחלטת בכל השאלות הטעונות הכרעה במסגרת
11 התובענה הייצוגית במידה והגשתה תאושר, אלא די בכך שהשאלות העיקריות, העומדות
12 במוקד הדיון, הן משותפות.

13
14 ל"ד. במקרה שבפניי הדעת נותנת כי המערכת העובדתית היוצרת את עילת תביעתם של חברי
15 הקבוצה (כפי שהקבוצה מוגדרת בסעיף 20 לבקשה המתוקנת), היא שונה ומחייבת בירור
16 נפרד בעניינו של כל אחד מתברי הקבוצה, בכל אחד מן העניינים הבאים:

- 18 1. מה מקורו של ההפרש בשטח הנכס בו מחזיק הנישום לבין השטח לפיו חייב בעבר
19 בארנונה?
- 20 2. האם מקורו של ההפרש בטעות טכנית במדידה הקודמת?
- 21 3. במידה ומדובר בטעות טכנית, מי אחראי לטעות?
- 22 4. האם מדובר בטעות בשיקול דעת של הרשות?
- 23 5. האם נוספה לנכס בו מחזיק הנישום בניה שלא על-פי היתר?
- 24 6. האם בוצעה מדידה של הנכס בעבר על-ידי המשיבה?
- 25 7. האם קיימת מחלוקת באשר לשטח הנכס בו מחזיק הנישום?
- 26 8. האם ההפרש בין שטח הנכס בו מחזיק הנישום לבין השטח לפיו חייב בעבר בארנונה
27 עולה על 15%?
- 28 9. האם רוחב הבליטות וארגוי הרוח בנכס של הנישום עולה על 1.5 מטר?



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

10. האם החיוב בגין הבליטות אצל הנישום נעשה לראשונה לאחר סקר הנכסים?

11. האם נעשתה תוספת בניה של בליטות ואו ארגזי רוח?

ועוד שאלות רבות נוספות, הדורשות בירור פרטי לגבי כל נישום בנפרד.

תמבקש עצמו מודע לכך כי השאלות העולות בעניינם של חברי הקבוצה כפי שהוא הגדיר אותה, הינן שונות, והוא מגדיר בתוך הקבוצה שתי קבוצות, האחת היא (סעיף 20.4 לבקשה המתוקנת):

”כל הנישומים אשר בסקר שנערך על ידי המשיבה נמצא כי שטח הנכס שבחזקתם גדול מהשטח לפיו חיוב הנכס בעבר ואשר עכב (צ"ל: "עקבי" – י.ג.) כך נדרשו על ידי המשיבה לשלם באופן רטרואקטיבי בגין ההפרש.”

והשניה היא (סעיף 20.5 לבקשה המתוקנת):

”כל נישום אשר חישוב השטחים שנעשה על ידי המשיבה במסגרת סקר הנכסים אותו ערכה, כלל חיוב בגין ארגזי רוח או בליטה.

יואר (צ"ל: יוער – י.ג.) בעניין זה כי למעשה, הגדרה זו של הקבוצה, כוללת בתוכה שתי תתי קבוצות – נישומים שחיובו בגין בליטות צרות (בניגוד לדיון והחלטת ועדת הסקר) ונישומים שחיובו בגין בליטות רחבות (לפי החלטת ועדת הסקר אך בניגוד לדיון) ואולם המבקש אינו רואה טעם לקיים אבחנה זו בעת הגדרת הקבוצה.”

תמבקש מודע לכך כי בתוך שתי הקבוצות שהגדיר, הנמצאות בתוך קבוצת התובעים המיוצגת, ישנן תתי-קבוצות (סעיף 20.8 לבקשה המתוקנת):

”מטבע הדברים, ניתן לחלק את שתי הקבוצות הנ"ל לתתי קבוצות לפי מאפיינים משותפים כאלה ואחרים...”



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

כב' השופט י. גריל ס. נשיא

בפני:

1 המסקנה העולה היא כי אין המדובר בקבוצה הומוגנית וזאת אף לגירסת המבקש עצמו.

2

3 ל"ה. בענין זה כתב כב' הנשיא (בדימוס) א. ברק ברע"א 7028/00 אי.בי.אי ניהול קרנות נאמנות

4 (1978) בע"מ ואח' נ' אלסינט בע"מ ואח', תק-על 4102(4), 4102, עמ' 4111 (מיום

5 14.12.2006), בפסקה 16 לפסק הדין:

6

7 "התכלית העיקרית של חוק תובענות ייצוגיות, הנוגעת לענייננו, היא איפוא

8 איחודן של תביעות בעלות מאפיינים דומים והסדרת יחסי הייצוג בין תובע

9 ייצוגי לבין קבוצת תובעים, שלכולם זכות (אישית) דומה."

10

11 ניתן לראות, כי במקרה שבפנינו אין המדובר בתובעים בעלי מאפיינים דומים, אלא

12

מדובר במספר קבוצות שיתכן שהחברים בהן יהיו בחלקם בעלי מאפיינים דומים.

13

14 אמנם כב' הנשיא (בדימוס) א. ברק כתב ברע"א 4556/94 רמי טצת נ' אברהם זילברשץ,

15

פ"ד מט(5) 774, בעמ' 788:

16

17 "אין כל צורך שכל השאלות המתעוררות ביחס לקבוצה תהיינה משותפות.

18

18 די בכך שהיסוד המשותף מהווה מרכיב מהותי בהתדיינות. אם יש לאחד

19

19 מהקבוצה עניין שהוא מיוחד לו - כגון נזק מיוחד - ניתן לבררו בשלב

20

20 האינדיווידואלי, אשר יבוא לאחר סיום השלב הקבוצתי, ולאחר שנקבעה בו

21

21 שאלת האחריות של התובעים."

22

23 אולם, במקרה שבפנינו רבות מן השאלות המתעוררות בתובענה של אישורה כייצוגית

24

24 עותר המבקש, אינן משותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש צורך לערוך בירור אינדיווידואלי

25

25 לכל חבר פוטנציאלי בקבוצת, וזאת על מנת לבחון האם נכלל הוא בהגדרת חברי הקבוצה.

26

26 בירור זה לא ניתן לדחות לשלב האינדיווידואלי לאחר סיומו של השלב הקבוצתי.

27



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 כאמור לעיל, בירור זה מחייב מענה לשאלות רבות, שחלקן דורש בירור עובדתי פרטני,
2 שאין מקומו במסגרת הדין בתובענה ייצוגית.

3
4 לכן, יתרה מכך, התנאי המנוי בסעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות המטיל על המבקש לאשר
5 תובענה כתובענה ייצוגית את הנטל להוכיח כי התובענה הייצוגית היא "הדרך היעילה
6 וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין", אף הוא אינו מתקיים בענין שבפנינו.

7
8 בענין תנאי זה כתב המלומד ד"ר א. קלמנט במאמרו (א. קלמנט, "קווים מנחים לפרשנות
9 חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006", הפרקליט מט(1) 131, בעמ' 145):

10
11 "התנאי השלישי, שלפיו צריכה התובענה להיות הדרך היעילה וההוגנת
12 להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין, הנו תנאי של הזדמנות לזת שהופיע
13 במקצת מחוקי התובענות הייצוגיות. התנאי מאפשר לבית המשפט, לאחר
14 שבחן את יתר התנאים לאישור התובענה, לשקול את היתרונות והחסרונות
15 באישור התובענה כייצוגית, בהשוואה לחלופות הקיימות בסדרי הדין –
16 ניהול תובענות נפרדות וצירוף תובעים בדרך הקבועה בתקנות סדר הדין
17 האזרחי. כמו כן, יכול בית המשפט להשוות בין התובענה הייצוגית לבין
18 חלופות אחרות הקיימות למשל בדין הפלילי והמנהלי, שיכולות להשיג
19 אותן המטרות של התובענה הייצוגית באופן טוב יותר. השימוש בתנאי זה
20 צריך להיעשות בזהירות לבה, אולם הוא יכול לתת מענה לבעיות אשר אינן
21 נפתרות במסגרת התנאים האחרים לאישור."

22
23
24 כפי שפירטתי לעיל, בירורה של התובענה במידה וזו תאושר כייצוגית, ידרוש בירור
25 עובדתי ומשפטי נפרד לגבי כל אחד מחברי הקבוצה בשאלות כגון אלה שפירטתי לעיל,
26 וייתכן אף בשאלות נוספות, דבר המוביל למסקנה כי במקרה שבפנינו ובנסיבותיו,
27 התובענה הייצוגית אינה הדרך היעילה להכרעה בסוגיות אותן מעלה המבקש בתובענה.
28



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1 כמו כן, לא ניתן לדחות בירור שאלות אלה לשלב האינדיווידואלי לאחר סיומו של השלב
2 הקבוצתי, שכן בירורן של שאלות אלה נחוץ לצורך הכרעה האם כל אחד מתברי הקבוצה
3 הפוטנציאליים נכלל בהגדרת חברי הקבוצה, ובאלה מתתי-הקבוצות אותן הזכיר המבקש
4 בבקשתו המתוקנת (סעיף 20).

5
6 ל"ז. בנוסף לכך, על-פי התשתית העובדתית שהציבה המשיבה (בסעיפים 88-89 לתגובתה מיום
7 10.1.2008), הנתמכת בתצהיריהם (הערוכים על דרך ההפניה) של גובר המועצה, מר רן
8 גלר, ושל מהנדס המועצה, מר זניאל ארז, כ-3,000 מחזיקים מתוך 3,126 מחזיקים
9 אליהם נשלחו דרישות תשלום של ארנונה רטרואקטיבית, הגישו השגות לרשות בין בכתב
10 ובין בעל-פה, ובחלק מן המקרים הוגשו עררים לועדת הערר.

11
12 תשתית עובדתית זו מחזקת את מסקנתי כי הסוגיות שהובאו בפניי אינן מתאימות
13 להתברר כתובענה ייצוגית, שכן אחד מן הטעמים העומדים בבסיס ניהולה של תובענה
14 כייצוגית, הוא כי הליך זה יעודד הגשת תביעות במקרים בהם אין כדאיות לכל אחד
15 מחברי הקבוצה להגיש תביעה פרטנית בנפרד.

16
17 בענין זה אפנה לדבריו של כב' השופט (כתוארו אז) א. ריבלין בע"א 3613/97 דליה אזוב נ'
18 עיריית ירושלים, פ"ד נו(2) 787, בעמ' 801:

19
20 **"הליך התובענה הייצוגית משמש לעידוד הגשת תביעות במקרים שבהם**
21 **שיעור הנזק שנגרם לכל ניזוק בנפרד הוא כה מזערי, עד כדי חוסר כדאיות**
22 **אישית בהגשת תביעה, ואילו שיעור הנזק לקבוצה כולה הוא גדול. יש**
23 **בתביעה הייצוגית כדי להגן על אינטרס היחיד שנפגע אף שאינו מממש את**
24 **זכותו להגיש תביעה."**

25 בענייננו, כאמור לעיל, התשתית העובדתית אשר הציבה המשיבה מצביעה על כך כי
26 נישומים רבים אשר קיבלו את דרישות תשלום הארנונה הרטרואקטיבית לא ישבו בחוסר
27 מעש אלא פעלו והגישו השגות למנהל הארנונה, וחלקם אף הגישו לאחר מכן עררים
28 לועדת הערר.

29



בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בשא 002448/07

בתיק עיקרי: תמ 000302/07

תאריך: 05/06/2008

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

- 1 מכאן שעובדות המקרה עצמן מצביעות על כך שאין זה המקרה הראוי להתברר כתובענה
2 ייצוגית.
- 3
- 4 שיקול זה מצטרף למכלול השיקולים דלעיל ומתוק את המסקנה כי הסוגיות בהן עוסקת
5 התובענה אותה עותר המבקש לאשר כייצוגית, אינן מתאימות להתברר כתובענה ייצוגית.
6
- 7 ל"ח. הואיל והמבקש נעדר עילת תביעה אישית, והואיל והמבקש אינו מקיים את שני התנאים
8 הקבועים בסעיפים קטנים 1 ו-2 בסעיף 8 (א) לחוק תובענות ייצוגיות, מה עוד שהתנאים
9 הנ"ל הינם **תנאים מצטברים** – הרי אין מנוס מדחיית הבקשה לאישור הגשתה של
10 תובענה כתובענה ייצוגית, וכך אני אכן מחליט.
- 11
- 12 ל"ט. נוכח התוצאה לפיה נדחת תבקשה לאישור הגשתה של התובענה כתובענה ייצוגית, על
13 ב"כ המבקש להודיע בכתב לבית המשפט **בתוך 21 יום** מהיום, עם העתק ישירות לבי"כ
14 המשיבה, האם מעוניין המבקש להמשיך את ההליך במסגרת של תובענה אישית.
15
- 16 כמו כן, נדרש ב"כ המבקש להודיע את עמדתו באשר לערכאה המתאימה לניהול התובענה
17 האישית.
18
- 19 אם לא תינתן הודעה על-ידי ב"כ המבקש בהתאם לאמור לעיל בתוך 21 יום מהיום –
20 יינתן פסק-דין המוחק את ההליך שהוגש במסגרת ת"מ 302/07.
21
- 22
- 23 מ". אני מחייב את המבקש לשלם למשיבה שכ"ט עו"ד בסכום של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ
24 כחוק אשר ישולמו במשרד ב"כ המשיבה בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן ישא כל סכום
25 שבפיגור הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק מהיום ועד התשלום בפועל.
26
- 27 ניתן היום, ב' בסיון תשס"ח, 5 ביוני 2008, בהעדר הצדדים.
- 28
- 29 המזכירות תמציא את העתקי ההחלטה לב"כ הצדדים וזאת בדואר רשום.



בתי המשפט

בשא 002448/07
 בתיק עיקרי: תמ 000302/07
 תאריך: 05/06/2008

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה

בפני: כב' השופט י. גריל ס. נשיא

1

2

המזכירות מתבקשת לשלוח הודעה על החלטה זו למנהל בתי המשפט בצירוף העתק ההחלטה
 וזאת בהתאם להוראת סעיף 14(ב) לחוק תובענות ייצוגיות.

3

4

5

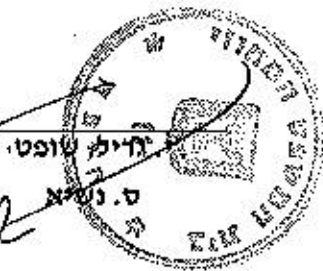
כמו כן, מתבקשת המזכירות להביא את התיק לעיוני ביום 3.7.08.

6

7

בש"א 2448/07 – סגורה.

8



9

הקלדנית: ר.ס.