

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

- נ ג ד -

המשיבה: עיריית רמת-גן
מרח' ביאליק 35 רמת גן 52461

הסעד המבוקש לקבוצה כולה:

השבה של כ- 27,500,000 ₪

בקשה לאישור תביעה כייצוגית

בית המשפט הנכבד מתבקש בזה כדלקמן:

לאשר את התביעה שהוגשה בתיק זה, והמצורפת לבקשה זו כחלק בלתי נפרד הימנה, כתובענה ייצוגית בהתאם להוראות סעיף 5(1)(2) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 (להלן: "החוק");

אם תתקבל התביעה, לפסוק שכ"ט בשיעור של 20% מהסכום שייפסק עבור כלל חברי הקבוצה, בתוספת מע"מ, או בשיעור אחר לפי שיקול דעתו של כב' בית המשפט, בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק.

אם תתקבל התביעה לפסוק למבקש, שהוא התובע הייצוגי, גמול מיוחד ושכר עידוד בגין טרחתו בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק.

ואלה נימוקי הבקשה

1. תמצית הבקשה

1.1. המבקש יטען כי העיריה שינתה שלא כדין את שיטת מדידת נכסים בגין ארנונה שלא למגורים, ע"י חיובים אסורים של השטחים המשותפים.

1.2. המבקש יטען כי כתוצאה משינוי זה גבתה העיריה ממנו ארנונה שלא כדין, וללא כל מקור חוקי.

- 1.3. לחלופין יטען המבקש כי המשיבה לא היתה רשאית להגדיל את חיובי הארנונה רטרואקטיבית לתחילת שנת הכספים 2007.
- 1.4. בנוסף – יטען המבקש כי אגרת האכיפה הוטלה עליו שלא כדין וללא מקור הסמכה חוקי.
- 1.5. המבקש יטען כי העירייה חייבת להחזיר לו ולשאר הנישומים, שהם חברי הקבוצה, את הארנונה הבלתי חוקית ואת אגרת האכיפה שגבתה ממנו ומשאר חברי הקבוצה.

הרקע העובדתי

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

העתק ההודעה רצ"ב – נספח א'

6. ברור שערכה מזכירתו של המבקש, גב' מיכל סולמניאן, עם גב' אושרית פקידה במחלקת הגביה אצל המשיבה, העלה כי החיוב בסך 6,080.30 ₪ הנ"ל בטעות יסודו, והובטח כי ישלח חיוב חדש ללא יתרת החוב.
7. בניגוד להבטחה, ביום 10.6.07 התקבלה במשרד המבקש הודעה חדשה, אך במקום חיוב בסך של 5,956.20 ₪ עבור החודשים מאי ויוני 2007, נשלח חיוב ארנונה שוטף ע"ס 9,565.40 ₪ בצירוף אגרת אכיפת תשלום שוטף בסך 42.90 ₪, דהיינו: החיוב הוגדל משמעותית.

העתק ההודעה החדשה רצ"ב – נספח ב'

8. ברור טלפוני עם מחלקת הגביה העלה כי לטענת מחלקת הגביה נערכה מדידה חדשה אשר הצביעה על קיום שטח נוסף שיש לחייבו בארנונה, וכי החיוב השוטף מתייחס גם להגדלת השטח רטרואקטיבית לתחילת שנת הכספים 2007.
9. המבקש, אשר לא ידע על כל מדידה חדשה, פנה ע"י ב"כ ביום 10.6.07 למשיבה, וביקש לקבל את המדידות, לקבל הסבר על מהות ההפרשים וכן לבטל את אגרת האכיפה.

המכתב מיום 10.6.07 רצ"ב – נספח ג'

10. המכתב מיום 10.6.07 לא נענה באופן כלשהו, אולם מספר ימים לאחר משלוח המכתב התקבלה הודעה מטעם המשיבה הנושאת תאריך של 31.5.07.
- בהודעה זו הודיעה המשיבה למבקש כי בוצעה מדידה חדשה של הנכס ולפי תוצאותיה שטח הנכס הוגדל ל-150 מ"ר במקום 124 מ"ר. דהיינו שטח הנכס הוגדל ב-26 מ"ר המהווה גידול של 21%. להודעה צורפו מדידות והודעת חיוב.

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

- העתק ההודעה מיום 31.5.07 רצ"ב – נספח ד'1.
- העתק מדידות המשיבה רצ"ב – נספח ד'2.
- העתק הודעת החיוב כולל אגרת האכיפה רצ"ב – נספח ד'3.
11. ביום 9.7.07 קבל המבקש התראה לתשלום יתרת חוב שהוציאה המשיבה ע"ס 3,609.90 ש"ח, הנובעת מהפרש המדידה ואגרת האכיפה הני"ל. הדרישה הודפסה באותיות אדומות אשר הצביעו על הליכי גביה מינהלית. המבקש, אשר חשש מהליכי הגביה המינהלית, שילם את הדרישה תחת מחאה.
- העתק הדרישה ועליה אישור התשלום תחת מחאה רצ"ב – נספח ה'1.
12. המבקש הזמין מודד מוסמך מטעמו (להלן: "מודד המבקש") על מנת שימדוד את שטח הנכס בהתאם לשיטת המדידה הקבועה בצו היטל הארנונה של המשיבה, כמפורט להלן.
13. תוצאות המדידה של מודד המבקש העלו כי שטח הנכס הינו 132 מ"ר בלבד, ולא 150 מ"ר. 18 מ"ר מתוך ההפרש (דהיינו: תוספת של 14.5%) נובעים מתוספת חלק יחסי של הרכוש המשותף.
- העתק המדידות רצ"ב – נספח ו'1.

איסור שינוי שיטת המדידה – הפן המהותי

14. החל משנת 1985 חלות על הרשויות המקומיות מגבלות על גביית ארנונה מכח חוקים המכונים בשם "חוקי ההקפאה", אשר תכליתם היתה להגביר את היציבות במשק המדינה. מטרתן של מגבלות אלה היתה למנוע מהרשויות המקומיות להעלות את תעריפי הארנונה שלא במסגרת היתרים כלליים ביחס לכלל הרשויות המקומיות במשק או במסגרת היתרים חריגים ספציפיים אשר הוצאו ע"י שרי הפנים והאוצר עבור רשות מקומית ספציפית.
- לתכלית חוקי ההקפאה ראה, בין היתר: ע"א 2765/98 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית מודיעין, פ"ד נ"ג(4) 78; רע"א 3784/04 שקם בע"מ נ' מועצת העיר חיפה, פ"ד נ"ז(2) 481; עע"מ 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, מאגר נבו; עע"מ 8635/05 עיריית יבנה נ' ארנפרוינד כהן (להלן: "הלכת יבנה"), מאגר נבו, ועוד.
15. חוקי ההקפאה בשנות הכספים 1986 – 1992 אסרו גביית ארנונה כללית בסכום העולה על הסכום שהגיע כדין בשל אותו נכס בשנה הקודמת.
- כך, למשל, קובע סעיף 1(א') לחוק הארנונה הכללית (סייגים להעלאה בשנת הכספים 1990) התש"ן-1990:
- "לא תגבה רשות מקומית בשל נכס ארנונה כללית לשנת הכספים 1990 בסכום שיש בו העלאה מעל סכום הארנונה שהגיע כדין בשל אותו נכס בשנת הכספים 1989."**
- ובאופן דומה קובע סעיף 12(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מס' 2), התשנ"ב – 1992. וסעיף 12(ה) לחוק מוסיף וקובע:

"רשות מקומית לא תטיל לשנת הכספים 1992 ארנונה על סוגי נכסים או על סוגי שימושים בנכסים שעליהם לא הטילה ארנונה לשנת הכספים 1991, וכן לא

תפטור מארנונה בשנת הכספים 1992 נכסים שעליהם הוטלה ארנונה בשנת הכספים 1991.

16. האיסור על העלאת סכום הארנונה בגין נכס פלוני כולל, מכללא, גם איסור על שינוי שיטת המדידה וחיוב בארנונה כללית של נכס שהיה פטור קודם לכן מארנונה, כגון: שטחים משותפים.

17. בשנת 1993 נכנס לתוקפו חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992, (להלן: "חוק ההסדרים") אשר הסמיך את שרי הפנים והאוצר לקבוע בתקנות סכומים מירביים ומזעריים לתעריף הארנונה וכן לקבוע בתקנות את אופן עדכון סכומי הארנונה.

18. החל משנת 1993 נכללו בתקנות שהוצאו מכח חוק ההסדרים ומכח חוקי הקפאה מאוחרים יותר, הוראות מפורשות האוסרות שינוי שטח הנכס בדרך של שינוי שיטת המדידה, הוראות שהיו קיימות גם קודם לכן, אם כי לא באופן מפורש.

19. תקנה 2(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומית בשנת 1999), תשנ"ד – 1994 קובעת:

"לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 1994 יראו את סך כל שטחו של נכס כסך כל השטח כפי שחושב לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 1993, זולת אם נתגלתה טעות בחישוב השטח, שאינה תוצאה של שיטת חישוב שונה."

20. ובאופן דומה נקבע בתקנה 2(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומית בשנת 2000), תש"ס-2000:

"לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2000 יראו את סך כל שטחו של נכס כסך כל השטח כפי שחושב לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 1999, זולת אם נתגלתה טעות בחישוב השטח, שאינה תוצאה של שיטת חישוב שונה."

21. התקנות הנ"ל חלות בשינויים מסויימים גם לגבי שנות הכספים 2003-2006: חוק התכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004), תשס"ג-2003; חוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2004 (תיקוני חקיקה), תשס"ד-2004; חוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2005 (תיקוני חקיקה), תשס"ה-2005; חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006.

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

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

23. יודגש כי בניגוד לסמכות השרים ליתן היתר חריג בענין שינוי סיווגים ואזורים, לא נקבעה בחוקי ההקפאה הוראה לעניין סמכות השרים לאשר שינוי שיטת חישוב. ואכן בענין עע"מ 8635/05, הלכת יבנה הנ"ל, קבע בית המשפט העליון כי:

"תקנה 9 אינה מאפשרת, איפוא, אף לא באישור השרים, שינוי של שיטת חישוב השטח בניגוד להגבלה הקבועה לעניין זה בתקנה 2(ב)."

שינוי שיטת המדידה ע"י המשיבה

24. החל בשנת 2000 ועד מאי 2007 חייבה המשיבה את המבקש כדון, בארנונה כללית בהתאם לשטחו של הנכס "נטו", דהיינו: השטח אינו כולל שטחים משותפים ואינו כולל קירות חוץ ופנים, (להלן: "שיטת המדידה נטו").
- כמפורט להלן שיטת המדידה נטו תואמת להוראות צווי היטל הארנונה של המשיבה בכל השנים, לרבות בשנת 2007.
25. המדידות החדשות, (נספח ד'2), שנעשו ע"י מודדים מטעם העיריה ועל פי החלטותיה, שינו את שיטת המדידה לשיטת ברוטו הכוללת את שטח רצפת הנכס ללא שטח קירות פנים וחוץ אולם כוללת את חלקו היחסי של המבקש בשטחים המשותפים.
- אישור מודד המבקש על השטחים הכלולים במדידות החדשות, נספח ד'2, רצ"ב – נספח ז'.
26. החלטת המשיבה על שינוי שיטת המדידה מנוגדת הן להוראות צווי היטל הארנונה של המשיבה עצמה והן להוראות חוקי ההקפאה. יצויין כי המשיבה ניסתה לקבל היתר חריג לשינוי שיטת המדידה, כמפורט להלן. אולם, לא זו בלבד ששרי הפנים והאוצר דחו את הבקשה, אלא שעל פי הלכת יבנה, השרים אף אינם מוסמכים לתת אישור חריג לשינוי שיטת המדידה.

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

27. שנת הכספים 1985/6
- 27.1. צו היטל הארנונה של המשיבה לשנת הכספים 1985/86, קבע כי שיטת מדידת הנכסים ברחבי העיר רמת גן הינה שיטת המדידה נטו, והמבקש מפנה להגדרות הרלבנטיות שבסעיף א' – החלק הכללי:
- 1.1 יחידת שטח פרושה כל מ"ר. חלק ממ"ר העולה על 0.5 מ"ר יחושב כמטר שלם. כל מחזיק ישלם ארנונה כללית עבור כל מ"ר.**
- 1.2 בשטח היחידה נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות חדרי כניסה, פרוזדורים, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחת, שרותים, סככות, יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות וגזוזטרות.**
- 1.3 לא נכלל בשטח היחידה קירות חוץ וקירות פנים.**
- 1.7 שטח משותף – כל השטח המשותף לשתי יחידות דיור בבנין או יותר (כגון: חדרי מדרגות, מקלטים, חדרי כניסה, חדר הסקה וכו'), לא יכלל בשטח היחידה.**
- 27.2. המבקש מציין כי בקומה בה נמצא הנכס, שהיא הקומה הרביעית, השטח המשותף – משותף לשלוש יחידות, ולכן בהתאם לשיטת המדידה נטו – הוא אינו נכלל בשטח הנכס.
- 27.3. כמפורט להלן, שיטת המדידה נטו שנקבע בצו היטל הארנונה לשנת הכספים 1985/86 "הוקפאה" מכח הוראות חוקי ההקפאה.
- העתק צו היטל הארנונה לשנת הכספים 1985/86 רצ"ב – נספח ח'.

28. שנות הכספים 1986/87 – 1992 (כולל)

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

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

29. שנות הכספים 1993 – 2004

29.1. בשנים אלה שינתה המשיבה, שלא כדין, את שיטת החיוב בארנונה ו/או את שיטת המדידה.

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

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

1.5" לא יכלל בשטח היחידה קירות חוץ וקירות פנים.

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

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

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

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

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

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

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

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

30. שנות הכספים 2005

30.1. בשנה זו שינתה המשיבה בהחלטת מועצה את שיטת מדידת נכסים, וקבעה כי שטח משותף שאינו למגורים יחולק ויחוייב באופן יחסי בין המחזיקים ושטחו יצורף לשטח העסק. כמו כן קבעה החלטת המועצה כי קירות פנים וחוץ לא יחשבו לחלק משטח הנכס רק בבנין למגורים, בעוד שעד שנת 2005 חלה הוראה זו על כלל הנכסים בעיר

הכוללים, כמובן, גם בנין שלא למגורים. החלטת המועצה באה לידי ביטוי בצו היטל הארנונה לשנת הכספים 2005.

30.2. המבקש מפנה להוראות המונחים "שטח משותף" ו"שטח בעיניים למגורים" שבפרק א' לצו הארנונה 2005, אשר על ידן צויין "חדש":

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

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

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

30.3. על אף ששינוי שיטת המדידה אינו ניתן להכשרה גם לא בדרך של אישור חריג, כאמור בהלכת יבנה, פנתה המשיבה לשרים ובקשה לאשר את החלטת המועצה.

30.4. ביום 14.8.05 החליטו השרים לדחות את החלטת המועצה בדבר שינוי סיווג, תת סיווג או העלאה חריגה. כתוצאה מדחית הבקשה המשיכה לחול שיטת המדידה הקודמת – שיטת המדידה נטו.

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

31. שנת הכספים 2007

31.1. **לאחר שהבקשה למתן האישור החריג נדחתה ע"י השרים, חזרו צווי היטל הארנונה לנוסח צו היטל הארנונה של שנת 1993, לפיו בשטח הנכס המחוייב בארנונה לא נכללים השטח המשותף אם אינו מוחזק ברובו ע"י מחזיק אחד.**

העתק צו הארנונה לשנת 2007 רצ"ב – **נספח י"ד**.

31.2. המבקש מפנה להוראות הרלבנטיות בצו היטל הארנונה לשנת 2007 בפרק א', הגדרות:

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

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

32. חיוב רטרואקטיבי

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

לאיסור חיוב רטרואקטיבי ראה, בין היתר: ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ'

טירת הכרמל, פ"ד נ"ו(2) 773; ע"א 8558/01 מ.מ. עילבון נ' מקורות בע"מ פ"ד נ"ז(4) 769; בר"מ 4991/04 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' שילוח חברה לביטוח בע"מ, מאגר נבו.

33. השבת אגרת האכיפה

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

34. סיכום ביניים

- 34.1. מכל האמור לעיל עולה כי שיטת המדידה ברמת גן בכל השנים, החל משנת 1985/6, הן של בניינים למגורים והן של בניינים שלא למגורים, הינה שיטת המדידה נטו, והמחזיקים בנכסים חייבים בתשלום ארנונה בגין שטח הרצפה בלבד של הנכס, שאינו כולל קירות חוץ ופנים ואינו כולל חיוב יחסי בגין השטחים המשותפים.
- 34.2. המשיבה שינתה, שלא כדין, את שיטת המדידה בשנת הכספים 1993, והטילה ארנונה גם על שטח משותף המוחזק ברובו ע"י מחזיק אחד.
- 34.3. כאמור לעיל, השטח המשותף בנכס נשוא הבקשה אינו מוחזק, ברובו ע"י מחזיק אחד, ואף לשיטתה של המשיבה, ולפי נוסח צו היטל הארנונה שלה לשנת 2007, אין לחייב בארנונה את השטח המשותף.
- 34.4. על אף זאת ערכה המשיבה מדידות חדשות על בסיס שיטת מדידה ברוטו, הכוללת חלק יחסי בשטחים המשותפים, ובכך הגדילה, שלא כדין, את שטח הנכס המחוייב בארנונה ב-26 מ"ר, מתוכם 81 מ"ר מהווים הגדלה שלא כדין בגין שינוי שיטת המדידה. סה"כ הוגדל שטח הנכס שלא כדין בשיעור של 14.5% מעל השטח הנכון הכולל 132 מ"ר. (להלן: "השטח הנוסף"). כמו כן הוגדל שטח המשרד (פנים בלבד) ב-1 מ"ר נוסף שלא כדין.
- 34.5. המשיבה אף הגדילה לעשות וגבתה מהמבקש ארנונה ביתר בגין השטח הנוסף, בצירוף אגרת אכיפה, חיוב שהמבקש נאלץ לשלמו מחשש לנקיטת הליכי גביה נגדו.

חובת ההשבה – עקרון חוקיות המינהל

35. חוק יסוד משק המדינה

35.1 סעיף 1(א) לחוק יסוד משק המדינה קובע:

"מסים, מילואות חובה ותשלומי חובה אחרים לא יוטלו, ושיעוריהם לא ישונו, אלא בחוק או על פיו; הוא הדין באגרות".

35.2 ארנונה כללית הינה מס במהותה, כיוון שהיא מוטלת ללא זיקה ישירה לשירות הניתן ומבלי שהרשות המקומית נותנת כנגדה כל תמורה ישירה:

בג"צ 764/88, דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מ"ו(1) 793; ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק פ"ד נ"ה(1) 156.

35.3 הטלת ארנונה על השטח המשותף היחסי נעשתה שלא בחוק או על פיו, ולכן ההטלה בטלה מעיקרה.

36. עקרון חוקיות המינהל

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

ראה, למשל: בג"צ 1640/95 אילנות הקריה (ישראל) בע"מ נ' ראש העיר חולון, פ"ד מ"ט(5) 528; ע"א 630/97 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה נ' שיר הצפון חברה לבניה בע"מ, פ"ד נ"ב(3) 399; רע"א 3784/00 מועצת העיר חיפה נ' שקם בע"מ, פ"ד נ"ז(2) 381; ע"א 1761/02 רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ, מאגר נבו; רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה, מאגר נבו; רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, מאגר נבו;

37. חובת ההשבה

37.1 ההלכה קובעת כי יש להשיב ארנונה ששולמה ביתר עקב חריגה מסמכות:

ע"א 9657/02 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ. עיריית קרית גת פ"ד נ"ח(6) 164:

"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."

37.2 המשיבה חייבת בחובת ההשבה אף מכח הוראות סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט התשל"ט-1979.

אישור התביעה כייצוגית

38. עילת התביעה

- 38.1. סעיף 3(א) לחוק קובע כי התובענה הייצוגית צריכה להיות מוגשת בכפוף לכך שהתביעה נכללת בתוספת השניה לחוק.
- 38.2. סעיף 11 לתוספת השניה לחוק קובע כי ניתן להגיש תביעה: **"כנגד רשות להשבת סכומים שגבתה שלא כדין, כמס, אגרה או תשלום חובה אחר"**.
- 38.3. הארנונה הכללית הינה מס ואגרת האכיפה הינה אגרה או תשלום חובה אחר.
- 38.4. התביעה להשבת הארנונה והשבת אגרת האכיפה מסווגת, על כן, בהתאם לסעיף 11 לתוספת.

39. המבקש

- 39.1. המבקש נכלל במסגרת סעיף 4(א)1 לחוק בהיותו בעל עילה בתביעה המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם - בשם אותה קבוצה.
- 39.2. המבקש הראה כי לכאורה נגרם לו נזק כתוצאה מהתנהלות הנתבעת כנדרש בסעיף 4(ב)1 לחוק וכן כי קיימת אפשרות סבירה שנגרם נזק לקבוצה שבשמה הוגשה הבקשה.

40. התובענה מעוררת שאלות משותפות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה

- 40.1. עילת התביעה נעוצה בהחלטת המשיבה לשנות את שיטת המדידה בנכסים שלא למגורים ולחייב בארנונה כללית שטחים משותפים שאינם חייבים בארנונה. שאלה זו משותפת לכלל חברי הקבוצה.
- 40.2. השאלה השנויה במחלוקת בתובענה דנן הנה למעשה שאלה משפטית טהורה ויחידה: האם חרזה המשיבה מן החוק בחייבה בארנונה את המבקש ושכמותו כמתואר לעיל בניגוד לחוקי ההקפאה? שאלה מהותית זו **משותפת לכל חברי הקבוצה**. סכום ההשבה ו/או הזיכוי להם יהא זכאי כל תובע אף הוא פשוט לחישוב והנו תוצאה של תיקון שטח הנכסים בהתאם להוראות צו הארנונה, **וממילא מתבקש בית המשפט להשאיר חישובים אלה לשלב מאוחר יותר של הכרעתו**.

לאור האמור ברור כי שאלות משותפות אלה בין כל חברי הקבוצה ראויות להיות נדונות יחדיו בתובענה אחת.

41. אפשרות סבירה שהשאלה המשותפת תוכרע לטובת הקבוצה:

- 41.1. כאמור לעיל, ברור בעליל, כי המשיבה אינה רשאית לשנות את שיטת המדידה ואינה רשאית לצרף לשטח הנכסים שלא למגורים את השטחים המשותפים, ולגבות בגינם ארנונה.
- 41.2. משגבתה המשיבה ארנונה משטחים נוספים אלה הרי האפשרות שתחוייב בהשבה היא לא רק סבירה אלא קרובה לוודאי.
- 41.3. סיכויי הזכייה בתובענה גבוהים מקום שעולה שאלה של אי חוקיות ברורה תוך חריגה מפורשת מלשון החוק כאשר בית המשפט העליון קבע באופן ברור ונחרץ, כי אסור לרשות מקומית לשנות שיטת חישוב.

42. גודלה של הקבוצה מצדיק את אישורה כתביעה ייצוגית:

- 42.1. חברי הקבוצה הנם כלל המחזיקים בנכסים שלא למגורים בתחום העיר רמת גן. מדובר במספר רב של אנשים הזרים זה לזה ואשר אין כל דבר משותף המקשר ביניהם, מלבד העובדה כי הם משלמים ארנונה כללית למשיבה וכי המשיבה גבתה מהם תשלומים אלה על סמך החלטה בלתי חוקית לשינוי שיטת המדידה. לפי הערכה זהירה מדובר, לכל הפחות, בקבוצה של למעלה מעשרת אלפים משלמי ארנונה.
- 42.2. בנסיבות אלו, אין כל סיכוי סביר שחברי הקבוצה יוכלו להתאגד ולנהל ביחד תובענה משפטית.

43. התביעה הייצוגית היא הדרך היעילה להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין (סעיף 8 לחוק)

- 43.1. השאלה המרכזית והעיקרית בתיק זה היא השאלה המשפטית. שאלה זו משותפת לכל חברי הקבוצה.
- 43.2. הסכום שנגבה שלא כדין מכל אחד מחברי הקבוצה הנו, קטן יחסית, ולרוב המוחלט של חברי הקבוצה אין כל חלופה משפטית מעשית לתבוע את זכויותיו מלבד הדרך של התובענה ייצוגית, בין היתר, משום שהוצאות המשפט עשויות לעלות באופן ניכר על גובה סכום התביעה האישית.
- 43.3. כפי שתואר לעיל, מספרם של חברי קבוצת המבקש, כמו גם היעדר היכולת לאתרם ללא גילוי הנתונים על ידי המשיבה אינו מאפשר הגשת תביעה משותפת רגילה. הנזק שנגרם לכל אחד מחברי הקבוצה הנו קטן יחסית. ברור כי השוואת עלות הגשת תביעה אישית וניהולה מול הפיצוי הזעום הצפוי וכן החשש מעימות ישיר עם הרשות המקומית, מובילה למסקנה שתביעה אישית במקרה זה אינה מציאותית.
- 43.4. זאת ועוד, אין ספק כי תביעות אישיות, ולו של חלק מיחיד קבוצת המבקש, תגרומנה לעומס עצום ומיותר על מערכת בתי המשפט. בירור התובענה בדרך של תובענה ייצוגית יביא ליעול ההליכים ולחיסכון ניכר בזמן שיפוטי יקר.
- הליך ייצוגי יניב חסכון משמעותי גם למשיבה עצמה אשר לא תיאלץ להתגונן מול תביעות רבות דומות ולבזבז משאבים יקרים ומיותרים. היה ותזכה המשיבה בתביעה זו, תהפוך ההחלטה בתביעה הייצוגית למעשה בית דין, שימנע כל תביעה נוספת נגדה בעניין.
- 43.5. אין ספק שמיקוד השאלה המשפטית המשותפת והיעדר מחלוקת עובדתית בשלב הראשוני, הופכים את ההליך הייצוגי ליעיל מעין כמוהו במקרה דנן. ממילא לא צופים ב"כ המבקש מחלוקת עם המשיבה בנושא גודל הקבוצה ושיעור ההשבה ליחיד הקבוצה.

44. התביעה הוגשה בתום לב וקיים יסוד סביר להניח שהמבקש מייצג בדרך הולמת את עניין הקבוצה (סעיף 8 לחוק)

- 44.1. המבקש הגיש את התביעה אשר מבוקש לאשרה כתובענה ייצוגית בתום לב ומתוך כוונה לזכות בתביעה.
- 44.2. התובענה המצ"ב מוגשת בתום לב ומתוך כוונה אמיתית להשיב למבקש ולקבוצה שהוא מבקש לייצג את תשלומי היתר שנגבו מהם בניגוד להוראות החוק. המבקש מבקש לייצג בתובענה זו את כל מחזיקי הנכסים שאינם משמשים למגורים אשר

בתמימותם ונוכח אי בקיאותם בחוק סבלו חסרון כיס כתוצאה מפעולתה של המשיבה.

44.3. ב"כ המבקש הינו משרד עו"ד ותיק ובעל מוניטין בתחום המיסוי בכלל ובתחום המיסוי מוניציפלי בפרט. משרד זה ערך מחקר עובדתי ומשפטי בנושא התביעה.

44.4. משרד ב"כ המבקש עוסק בייצוג בתחום המיסוי המוניציפלי בתיקים רבים ובהיקפים כספיים משמעותיים. לפיכך למשרד זה יש את היכולת והמשאבים לייצג בדרך הולמת גם את כלל חברי הקבוצה.

44.5. למשרד ב"כ המבקש המומחיות וניסיון גם בתחום התובענות הייצוגיות. המשרד טיפל במספר ניכר של תובענות ייצוגיות שהוגשו כנגד רשויות מקומיות בין בטרם חקיקת החוק והן לאחריו.

45. הגדרת הקבוצה:

בית המשפט הנכבד מתבקש לקבוע כי בגדר הקבוצה יבואו כל חייבי הארנונה בתחום שיפוטת של המשיבה המחזיקים בנכסים שלא למגורים. לחלופין, בית המשפט הנכבד מתבקש להגדיר את הקבוצה לפי שיקול דעתו.

46. גמול למבקש

בית המשפט הנכבד מתבקש לפסוק למבקש (התובע הייצוגי) גמול מיוחד ושכר עידוד בגין טרחתו בהתאם לשיקול דעתו כאמור בסעיף 22 לחוק.

47. חישוב הסכומים המגיעים לכלל חברי הקבוצה

להערכת המבקש הנתבעת גובה שלא כחוק בגין שינוי שיטת המדידה סך של כ-27,500,000 ₪ לשנה אחת. סכום זה חושב באופן הבא:

סך כל חיובי הארנונה השנתית בשנת 2005 בעיר רמת גן 446,775,000 ₪

הסכום לקוח מתוך הדו"ח הכספי של עיריית רמת גן לשנת 2005, שחלקו הרלבנטי רצ"ב – נספח ט"ו

הערה: הפטורים השחרורים וההנחות מתייחסים לפי הערכת המבקש לארנונה למגורים, למעט סכומים זניחים, ולכן לא נלקחו בחשבון.

מתוך סכום זה – חיובי הארנונה שלא למגורים הם, לפי הערכה, בשיעור של 40% וסה"כ 178,710,000 ₪

החל משנת 2005 הועלו שיעורי הארנונה בשיעור של 3.08% בשנת 2006 ו-2.73% בשנת 2007, ולכן סך כל חיובי הארנונה בשנת 2007 בגין נכסים שלא למגורים מוערכים בסכום של 189,236,000 ₪

עילת התביעה מתייחסת לתוספת ארנונה שנגבתה בגין שינוי שיטת המדידה. המבקש מניח כי התוספת במשרדו המסתכמת ב-14.5% מעל הארנונה לפי שיטת המדידה נטו, משקפת את המצב בעיר כולה ובמעוגל היא מהווה סכום שנתי של 27,508,000 ₪

48. שכ"ט עו"ד והגמול לתובע הייצוגי

- 48.1. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבוע כי אם תתקבל התביעה, יפסק לב"כ המבקש שכר טרחה בשיעור של 20% מהסכום שייפסק עבור כלל חברי הקבוצה, בתוספת מע"מ, או לפי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד, הכל כאמור בסעיף 23 לחוק.
- 48.2. נהוג כי שכר טרחת עורכי הדין והפיצוי לתובע הייצוגי בתביעה ייצוגית נקבע בשיעור מסוים מסכום הזכייה (בכפוף לזכייה כאמור). שיטה זו לקביעת שכר הטרחה וגובה הפיצוי לתובע הייצוגי משקפת גישה לפיה חברי הקבוצה הנהנים מעמלם של המבקש המייצג ובאי כוחו, משתתפים בשכר טרחת עורכי הדין, בהתאם לגובה הסכומים בהם זכו. מנגד, עורך הדין והמבקש הייצוגי נוטלים על כתפיהם את הסיכון של אי זכייה בתיק. באופן זה מושגת אף התאמת אינטרסים בין חברי הקבוצה לעורכי הדין על ידי הפיכת עורכי הדין לשותפים לאינטרס של המבקש להצליח בתביעה.
- 48.3. שיעור שכר טרחת עורך הדין ראוי שישקף את הסיכון שנוטל עליו עורך הדין, זמנו, מרצו ומשאביו המושקעים בהכנת התביעה הייצוגית, ברמת שקידה התואמת את האחריות המוטלת על כתפיו בייצגו קבוצת תובעים גדולה, וזאת בידיעה שהוא עשוי לא לקבל כל שכר על עמלו, אם לא יזכה בתביעה.
- 48.4. העובדה שאכיפת החוק בכלל, והנאת האזרח מיישומו בכלל, הן תולדה של מאמצי עורך הדין בהגשת התובענה הייצוגית ובניהולה – ראוי שתתבטא בשיעור שכר הטרחה.
- 48.5. לאור האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע כראות עיניו את שכר טרחת ב"כ המבקש ואת גובה הפיצוי למבקש הייצוגי, כאשר לדעת הח"מ שכר ראוי יהיה בשיעור 20% מכל סכום שייפסק לטובת הקבוצה שייצוגה מבוקש כאמור, בצירוף מע"מ כדין. פיצוי ראוי למבקש יהא בשיעור 5% מכל סכום שיפסק לטובת הקבוצה בתוספת מע"מ כדין (במידה וחל), עבור טרחתו ומאמציו.
49. ההדגשות הינן של הח"מ. צו היטל הארנונה של המשיבה לשנת 2007 צורף במלואו ולשנים האחרות – צורפו הצווים בחלקם הרלבנטי בלבד.
50. תצהיר המבקש רצ"ב לבקשה ותומך בה.
51. **אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את התביעה כיייצוגית ולחייב את המשיבה בהוצאות בקשה זו לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ כחוק.**