

בימ"ש לעבירות מזהליות חיפה
תמ 601/08

חיפאי צפריר ב. עיריית חיפה

ת.פתיחה: 20/02/08 סדר דין: רגיל

בבית המשפט המחוזי בחיפה
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

מעניין:

חיפאי צפריר ת.ז. 23837628

מרחי אביר מרק 17, קרית חיים
ע"י ב"כ עוה"ד אבי גולדהמר ואו עודד זונג
ואו מירי ולטר-ראובן ואו לירן כהן
ואו טלי גולדהמר ואו סואר טנוס ואו
נעמה בר-און ואו אביטל רוזנקרץ ואו חן שלום
משד' פל ים 2, חיפה 33095
טל: 04-8626244; פקס: 04-8621533

התובע

ג ג ד

עיריית חיפה

מרחי חסן שוקרי 14
ת.ד. 4811, חיפה

הנתבעת

מהות התביעה: השבה של תשלומי חובה שנגבו ביתר
סכום התביעה: ₪ 2,965
סכום תובענה ייצוגית מוערך: ₪ 6,075,880

כתב תובענה ייצוגית

התובע, אשר יהיה מיוצג כדלעיל, מגיש בזאת לבית המשפט הנכבד כתב תובענה ייצוגית בשמו
ובשם הקבוצה שלהלן:

"כל התושבים בתחום שיפוטה של הנתבעת, המחויבים בדמי ארנונה בגין החזקה של
בניין משובח (תעריף מ1), ואשר מחויבים בתעריף זה בשל קיומם של שני חדרי רחצה
בנכס בו הם מחזיקים"

א. פתח דבר

1. מזה עשרות שנים מסווגת דירה, בצווי הארנונה של הנתבעת, כ"בניין משובח" אם יש בה
(בנוסף לכך שהיא נמצאת בבנין של עד 2 דירות) שני חדרי רחצה. סיווג זה היה יפה לפני

עשרות שנים כשנכלל לראשונה לצווי הארנונה. באותה עת, דירה רגילה הכילה חדר רחצה אחד בלבד.

2. היום, בימינו אלו, כמעט בכל דירה ממוצעת יש לפחות שני חדרי רחצה. היום, סיווג כזה הוא אנכרוניסטי ובלתי סביר. למרות זאת, הנתבעת אינה מוכנה לשנות או להסיר את הסיווג.
על כך מוגשת תובענה זו.

ב. הצדדים

3. התובע, הינו אדם פרטי, תושב קריית חיים, הבעלים והמחזיק של דירת מגורים ברח' אביר מרק 17/1 בקריית חיים, הידועה גם כגוש 572, חלקה 11. מסי נכס לצרכי חיוב ארנונה-1132468.

4. הנתבעת הנה רשות מקומית שכוננה כדין בהתאם לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר תחום שיפוטה כולל גם את אזור קריית חיים, מקום מגוריו של התובע.

ג. העובדות המקימות את עילת התביעה

5. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ד-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע את סמכותה של רשות מקומית להטיל ארנונה.
חוק זה בא תחת ההסדר להטלת ארנונה, שהיה קבוע בפקודת העיריות [נוסח חדש] ובצווים שהוצאו על פיהם.

6. בסעיף 8 לחוק ההסדרים נקבע כדלקמן-

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשמושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.
(ב) השרים יקבעו בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימושו, מיקומו וסיווגו לענין הטלת ארנונה כללית."

7. מתוקף סמכותה לפי סעיף 8 דלעיל, ולפניו- מכח פקי העיריות, התקינה ומתקינה הנתבעת, מדי שנה בשנה, צווי מיסים הנוגעים לנכסים אשר בתחום שיפוטה. במסגרת צווי מיסים אלו מחייבת הנתבעת את מחזיקי הנכסים שבתחום שיפוטה בדמי ארנונה, וביניהם גם בנייני מגורים אשר מחויבים בדמי ארנונה כללית.

8. חיוב זה של בנייני מגורים שבתחום שיפוטה של הנתבעת בדמי ארנונה, בהתאם לצו המיסים, נעשה על פי מספר מדרגות, כאשר מדרגת החיוב הגבוהה ביותר קרויה "בניין משובח" (מ1).

מתחת למדרגת החיוב האמורה, קיימות מדרגות חיוב נוספות כגון מדרגת בניין רגיל (מ2), בניין תת קרקעי בחלקו (מ3), בניין פשוט (מ4), בנייני עזר (מ5) ועוד.

9. בהוראת צו המיסים של הנתבעת לשנת 2007 (הודעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2007), מוגדר "בניין משובח" כדלקמן-

"- דירה בבניין אשר בו עד שתי דירות, בהתאם להיתר הבניה, ושיש בה לפחות

אחד מסימני היכר אלה:

1. מתקן להסקה מרכזית

2. מוסך ביתי

3. בריכת שחיה

4. שני חדרי רחצה לדירה לפחות

- יחידת מגורים במלון דירות."

** העמודים הרלוונטיים מצווי המיסים לשנת 2006-2007, מצורפים ומסומנים כנספחים א'-ב'.

הגדרה דומה היתה קיימת גם בצווי המיסים לאורך עשרות השנים האחרונות, והיא קיימת גם בצו המיסים לשנה הנוכחית, 2008.

10. כפי הניתן לראות מלשון ההגדרה, בניין משובח הינו בניין בו קיימות עד שתי דירות, כאשר בדירת המגורים קיים מתקן להסקה מרכזית ואו מוסך ביתי ואו בריכת שחיה ואו שני חדרי רחצה. דהיינו, במקום בו עסקינן בדירה בעלת חדר רחצה אחד בלבד, מסווגת דירה זו כבניין רגיל (מ2) ולא כבניין משובח.

11. כאמור, התובע מחזיק בדירת מגורים שברח' אביר מרק 17/1 בקריית חיים.

12. במהלך השנים, כאשר דירתו של התובע הכילה רק חדר רחצה אחד, שילם התובע דמי ארנונה בגין דירה זו על פי התעריף של בניין מגורים רגיל (תעריף מ2).

13. ביום 2/4/2005 החליט התובע לערוך שיפוצים בביתו. במסגרת שיפוצים אלה הוסיף התובע חדר רחצה נוסף לדירתו.

למען שלמות התמונה יוער כי עבודות השיפוצים בביתו של התובע נעשו, בין היתר, לאור מצבו המשפחתי-אישי המיוחד של התובע. התובע הינו נשוי ואב לשלושה ילדים, כאשר

הבן הגדול, כבן תשע שנים, סובל משיתוק מוחין. בנוסף, לתובע אם מבוגרת הסובלת מבעיות רפואיות כאשר בעברה קיימים אירועים מוחיים.
מטרת השיפוץ הייתה אם כן לאפשר למשפחתו של התובע, המונה חמש נפשות, מרחב מחייה סביר וכן לאפשר לאמו המבוגרת של התובע לבוא ולהתגורר עימו בביתו.

14. משבוצעו השיפוצים האמורים, אשר במסגרתם נוסף חדר רחצה לדירה, החלה הנתבעת מסווגת את דירת מגוריו של התובע, החל מיום 1/12/05, כבניין משובח (מ1).
דהיינו, החל ממועד זה, שונה תעריף החיוב של הדירה ונקבע לפי בניין משובח וזאת רק בשל העובדה כי קיימים בדירתו של התובע שני חדרי רחצה ושירותים ולא חדר רחצה אחד, שכן ללא תוספת זו הייתה הדירה ממשיכה להיות מסווגת כבניין רגיל.

15. על כן, משאלו פני הדברים, פנה התובע באמצעות בא כוחו ביום 27/3/07 לנתבעת. במכתבו ציין התובע כי הגדרתו של בניין משובח, כפי שהיא נעשתה ונעשית כיום בצו המיסים של הנתבעת, הינה הגדרה אשר אינה אפשרית עוד במציאות החיים דהיום ועל כן סבור הוא כי יש לבטל את ההגדרה הקיימת שבצו המיסים תוך השבת המספים אשר נגבו ממנו ביתר.

כן נתבקשה הנתבעת למסור לידי התובע נתונים אודות מספר הדירות בתחום השיפוט של הנתבעת המחויבות על פי תעריף של בניין משובח אך ורק בשל העובדה כי קיימים בדירה שני חדרי רחצה ואו מתקן להסקה מרכזית ואו מוסך ביתי וכן לקבל נתונים אודות היקף השטחים של הדירות המחויבות ושיעורי הארנונה של הדירות המחויבות.

** העתק מכתבו של התובע מיום 27/3/07 מצורף ומסומן כנספח ג'.

16. ביום 12/4/07 השיב מר אורי בלום, עוזר ראש העיר, כי מכתבו של התובע הועבר להתייחסותה של גבי בת שבע קיויתי- מנהלת האגף לגביה, אשר נושא פנייתו נמצא בתחום טיפולו.

** העתק מכתבו של מר אורי בלום מיום 12/4/07, מצורף ומסומן כנספח ד'.

17. ביום 1/5/07 השיבה הנתבעת, באמצעות עוה"ד גלית אקרמן ליפשיץ, תוך שהיא זוחה את דרישתו של התובע לשינוי המצב הקיים.

עוד השיבה עוה"ד אקרמן ליפשיץ כי באשר לדרישתו של התובע לקבל נתונים נוספים אודות מספר הדירות בתחום השיפוט של הנתבעת המחויבות על פי תעריף של בניין משובח, עליו לפנות לממונה על מסירת מידע, הגב' רותי זוסמן מהיחידה לפניות הציבור.

** העתק מכתבה של עוה"ד אקרמן ליפשיץ מיום 1/5/07, מצורף ומסומן כנספח ה'.

18. ואכן, ביום 24/6/07 פנה התובע באמצעות בא-כוחו, במקביל למתן מענה לנתבעת על מכתבה מיום 1/5/07, לממונה על מסירת המידע בדרישה לקבל את הנתונים כאמור.

** העתק מכתבו של התובע מיום 24/6/07 לנתבעת, מצורף ומסומן כנספח ז'.
 ** העתק מכתבו של התובע מיום 24/6/07 לממונה על מסירת המידע, מצורף ומסומן כנספח ז'.

19. במכתבה מיום 9/7/07 השיבה גבי רותי זוסמן הממונה על העמדת המידע לציבור, כי קיימים 2003 בניינים בתחום שיפוטה של עיריית חיפה המסווגים בסיווג ארנונה של בניין משובח (מ-1) אשר שטחם הכולל הינו 419,895 מ"ר. עוד השיבה גבי זוסמן כי אין באגף הגבייה נתונים באשר לקריטריון על פיו סווגו המבנים כבניין משובח.

** העתק מכתבה של הנתבעת מיום 9/7/07 מצורף ומסומן כנספח ח'.

20. משכך, פנה התובע פעם נוספת לנתבעת, וביקש לדעת אלו מבין הבניינים המוגדרים כבניינים משובחים אכן מסווגים כך אך ורק בשל קיומם של שני חדרי רחצה בדירה.

** העתק מכתבו של התובע מיום 24/7/07 מצורף ומסומן כנספח ט'.

21. חרף פניותיו החוזרות והנשנות של התובע, עד למועד הגשת תביעה זו, טרם ניתנה ע"י הנתבעת כל תשובה עניינית באשר להיקף הנכסים שבתחום שיפוטה המסווגים כבניין משובח אך ורק בשל קיומם של שני חדרי רחצה בדירה.

22. על כן, משאלו פני הדברים ולאור תשובותיה של הנתבעת, לא נותרה בידי התובע כל ברירה אלא לפנות לבית המשפט הנכבד לקבלת כל הסעדים המגיעים לו וליתר חברי הקבוצה, כפי שהוגדרה ברישא לתביעה זו.

ד. ההנמקה המשפטית לתביעה

23. כפי שצוין לעיל, תביעתו של התובע נסמכת על הסענה לפיה הגדרתו של בניין משובח, כפי שהיא נעשתה ונעשית כיום בצו המיסים של הנתבעת, הינה הגדרה אשר מעבר לעובדה כי אינה אפשרית או מתאימה עוד למציאות החיים זהיום, המדובר בהגדרה אשר אינה עומדת במתחם הסבירות ועל כן יש לבטלה, תוך השבת הכספים שנגבו ביתר מחברי הקבוצה ומהתובע.

ובמה דברים אמורים?

24. כאמור, הגדרת בניין משובח בצו המיסים של הנתבעת קובעת כי בניין משובח הינו בניין בו קיימות עד שתי דירות, כאשר בדירת המגורים קיים מתקן להסקה מרכזית ו/או מוסך ביתי ו/או בריכת שחיה ו/או שני חדרי רחצה.

25. המדובר למעשה בהגדרה שמקורה בהחלטת מועצת עיר, אשר נתקבלה לפני שנים ארוכות, בתקופה בה ניתן היה, ככל הנראה, להגיע לכלל מסקנה כי דירה שיש בה שני חדרי רחצה הינה דירה שיש מקום לסווגה כבניין משובח.

26. ואולם במציאות של היום ניכר כי אין כל מקום לקיומה של הגדרה זו שכן דירה עם הסקה מרכזית (כיום, מיזוג מרכזי), או עם מוסך (מקום חניה נפרד ומקורה), הינה דירה שגרתית אשר ניתן למצוא כמות רבות ברחבי כל עיר. גם דירה שבה שני חדרי רחצה הינה חזיון נפוץ, ושני חדרי רחצה קיימים כיום גם בדירות אשר על פי כל קנה מידה סביר אינן יכולות להיחשב כדירות בבניין משובח. תובענה זו תמוקד בחלופה של שני חדרי רחצה.

27. צו המיסים של הנתבעת הינו דבר חקיקה (חקיקת משנה). ככזה, כמו כל דבר חקיקה אחר, הוא "ייצור החלי בסביבתנו" (בלשונו של השופט זוסמן בבג"צ 56/68 שליט נ' שר הפנים, פ"ד כג (2) 477). גם צו המיסים של הנתבעת, כמו כל דבר חקיקה אחר, אמור להשתלב בסביבתו הנורמטיבית, להשפיע עליה אך גם להיות מושפע ממנה, וכן צריך הוא להיות מותאם למציאות ה חברתית וכן למציאות הסוציו-אקונומית (למשל: בג"צ 693/91 אפרת נ' הממונה על מרשם האוכלוסין, פ"ד מז (1) 749).

28. אולם צו המיסים בענייננו, על אף החשיבות הקיימת כי ההגדרות הכלולות בו יהיו מתואמות למציאות החברתית והכלכלית המשתנה, כולל בחובו הגדרה של בניין משובח אשר אינה עולה לכדי התאמה הגיונית למציאות של ימינו.

29. כך ייתכן כי בעבר דירה שבה היה מוסך ביתי, או מתקן להסקה מרכזית, או שני חדרי רחצה, הייתה יכולה להיחשב כבניין משובח, אך תפיסת עולם שכזו, אשר היתה יכולה אולי לשקף את המציאות של לפני ארבעים שנה או יותר, אינה הגיונית עוד במאה ה-21, שהרי כיום ניתן למצוא כמעט בכל דירה מערכת מיזוג מרכזית או שני חדרי רחצה, כמו גם ליד דירות רבות ניתן למצוא היום חניה מקורה.

30. השוני בין ההגדרות של סוגי בניינים שונים כפי שמופיע בצו המיסים, ככל הנראה נבע מתוך הרצון לעמוד על המצב הכלכלי של המחזיק בנכס. אכן, מי שמחזיק בדירה שאין בה אמבטיה, הוא כפי הנראה מי שמצבו הכלכלי דחוק, על כן, ניתן להבין את הצדקה

לסיווג של מבנה שכזה כ"בניין פשוט". לעומת זאת, תפיסת העולם העומדת מאחורי ההגדרה של בניין משובח הינה, כפי הנראה, ההנחה שמי שמתגורר בדירה שבה שני חדרי רחצה מנהל רמת חיים גבוהה. **שורש הבעיה נעוץ בכך שבמציאות של היום, לא כך הם פני הדברים.**

31. נכון, במציאות של לפני שנים ארוכות, חדר רחצה לא היה דבר המובן מאליו. קל וחומר ששני חדרי רחצה לא היו דבר המובן מאליו. כך למשל, אפילו בבתי מלון ניתן היה למצוא חדרים שבהם אין שירותים או חדר רחצה בכל חדר. אך מציאות זו אינה משקפת את המצב דהיום. כיום חדר רחצה אינו מעיד על מעמד סוציו-אקונומי גבוה, ואף שני חדרי רחצה אינם מעידים על מעמד גבוה שכזה.

32. משאלו נסיבות החיים, על הנתבעת מוטלת החובה לשקול את ההגדרות השונות המצויות בצו המיסים שלה, ולהתאים אותן לשינויים שבזמן, במקום, ובמציאות החברתית. בענייננו, על הנתבעת היה לשקול מחדש את ההגדרה של בניין משובח כפי שהיא מצויה כיום בצו המיסים שלה ולשנותה כך שתתאים למציאות החברתית והכלכלית הקיימת דהיום.

33. בנוסף לטענה לפיה יש לבטל את הגדרת בנין משובח משום שאין היא תואמת עוד את המציאות דהיום, התובע ישוב ויטען כי יש לבטל את הגדרת בניין משובח גם משום שהסיווג הקבוע בה אינו מצוי עוד במתחם הסבירות, כפי שיובהר להלן-

ראשית, המדובר בקביעה שאינה מביאה בחשבון את כל הפרמטרים הרלוונטיים. יתכן, לדוגמא, כי פלוני שני חדרי רחצה בדירתו אשר גודל כל אחד מהם הינו 10 מ"ר (לצורך הדוגמא). לעומת זאת, אלמוני דירה זהה (למשל, הדירה השנייה באותו בית דו משפחתי). עם זאת, בדירתו רק חדר רחצה אחד, בגודל של 20 מ"ר. פלוני יחויב לפי תעריף של בניין משובח, אלמוני יחויב לפי תעריף של בניין רגיל. זאת, למרות שבפועל מדובר באותה דירה, ובאותו שטח של חדרי רחצה או שירותים.

אפשרות אחרת הינה כי פלוני מחזיק בית ישן, אשר כמעט אינו ראוי למגורים, אך יש בו שני חדרי רחצה. בית זה ייחשב כבית משובח. לעומת זאת, אלמוני, אשר מחזיק דירת פאר, ומשקיע עשרות אלפי שקלים בהקמת חדר אמבטיה אחד גדול ומפואר, ייחשב כמי שמחזיק דירה בבניין רגיל.

שנית, כאמור לעיל, כיום קיומו של חדר רחצה או שניים בבניין אינה הופכת אותו לבניין משובח, שכן כיום כמעט בכל דירת מגורים ניתן למצוא שני חדרי רחצה ואף בדירות המצויות בשכונות שאינן יוקרתיות ושעלותן נמוכה.

34. כאשר אדם שם לנגד עיניו תמונה של בניין משובח הוא אינו מגדיר בניין שכזה רק על יסוד מספר חדרי הרחצה בבניין שכזה. גם אם מדובר בבניין שבו רק שתי דירות, עדיין העובדה שקיימים בדירה שני חדרי רחצה אינה הופכת אותה לבניין משובח. על כן, לאור האמור, ניכר כי אין כל ספק בענייננו כי הגדרת בנין משובח הנסמכת על קיומם של שני חדרי רחצה, חורגת ממתחם הסבירות ולכן יש לבטלה גם מטעם זה.

35. יחד עם זאת, כפי שצוין לעיל, הגדרת בניין משובח בצו המיסים כוללת למעשה שני שסתומי בטחון, האחד קיומם של שני חדרי רחצה והאחר היות הדירה מצויה במבנה שבו עד שתי דירות.

36. על כן יתכן כי בענייננו הנתבעת תנסה להיאחז בטענה לפיה מאחר וכל דירה בבניין שבו עד שתי דירות הינה דירה שיש לסווגה כבניין משובח, די בכך שהמדובר בבניין שבו עד שתי דירות כדי להצדיק את הסיווג של בניין משובח.

התובע יטען כי גם טענה זו יש לדחות מכל וכל וזאת משני טעמים עיקריים-

האחד, טענה שכזו אינה מתיישבת עם צו המיסים. צו המיסים אינו מגדיר כל דירה שבבניין בו עד שתי דירות כבניין משובח. צו המיסים קובע במפורש כי יש צורך באלמנטים נוספים כדי להפוך בניין לבניין משובח וביניהם גם קיומם של שני חדרי רחצה כאמור.

השני, בניין של עד שתי דירות אינו יכול, כשלעצמו, להיחשב כבניין משובח. ושוב, גם זאת ניתן להמחיש בדוגמא פשוטה: הרי פלוני יכול להחזיק דירת פאר, בבניין חדש, הכולל לובי מפואר, חדר כושר לרווחת הדיירים, בריכת שחיה, ועוד. אך בבניין זה יש יותר משתי דירות מגורים. האם אז נכון יהיה לומר כי הוא גר בבניין רגיל? לעומת אלמוני אשר מחזיק דירת שיכון פשוטה, ישנה, מוזנחת, אך דירה זו הינה בבית דו משפחתי, האם אז ניתן יהיה לומר כי הוא גר בבנין משובח?

37. יכולים להיות מספר פרמטרים לקביעה שבניין מסוים הינו בניין משובח, למשל, גילו של הבניין שכן הרי בית חדש אינו כבית ישן, או למשל, קיומה של בריכת שחיה אך הפרמטרים של בניין של עד שתי דירות ושני חדרי רחצה שוב אינם יכולים להיחשב כפרמטרים שמצדיקים סיווג של בניין כבניין משובח. אם לפני עשרים שנה שני חדרי רחצה היו יכולים להיחשב, אולי, כמותרות, ועל כן הצדיקו סיווג של בניין כבניין משובח, הרי שהיום אלמנטים אחרים יכולים להיחשב כמותרות ולהצדיק את הסיווג (למשל, חדר כושר ועוד).

38. בעניין זה יוער כי שינוי הסיווג כפי הנדרש יכול להועיל גם לנתבעת עצמה, שכן הסיווג כיום מונע הגדרה של דירה בבניין שבו יותר משתי דירות כדירה בבניין משובת. יכול להיות מבנה חדש, מפואר, הכולל תוספות שונות ומגוונות, המעידות על רמת חיים גבוהה עד מאוד, אך עדיין, היות ויהיו בו ארבע דירות (למשל) לא ניתן יהיה להגדירו כבניין משובת.

דבר זה מעיד על כך שההגדרה הקבועה כיום בצו המיסים שגויה, שכן היא אינה הולמת לא מנקודת מבטו של התובע, ולא מנקודת מבטה של הנתבעת.

39. משכך, התובע יחזור ויטען כי ההגדרה הקיימת כיום בצו המיסים המאפשרת שינוי סיווג של מבנה לבניין משובת, אך בשל העובדה כי מתוסף בו חדר רחצה שני, אינה מתאימה עוד למציאות בת ימינו, חורגת היא ממתחם הסבירות וכן היא אינה עונה על עקרון המידתיות ועל כן אין כל ספק בענייננו כי יש לבטלה.

40. לאור כל האמור לעיל, משהחלה הנתבעת לחייב את התובע ואת יתר חברי הקבוצה בהתאם לסיווג של בניין משובת, על אף שהמדובר בסיווג שאינו מתאים למציאות זהיום וחורג הוא ממתחם הסבירות כאמור, וזאת בהסתמך על קיומם של שני חדרי רחצה בדירתם, נדרשת הנתבעת כיום להשיב את הכספים שנגבו על ידה ביתר ושלם כדין, הן לתובע והן לחברי הקבוצה אותם הוא מייצג.

ה. חישוב הנזק

41. תובענה זו מוגשת על ידי התובע בשמם של כל התושבים בתחום שיפוטה של הנתבעת, המחויבים בדמי ארנונה בגין החזקה של בניין משובת (תעריף מ1), ואשר מחויבים בתעריף זה אך ורק בשל קיומם של שני חדרי רחצה בנכס בו הם מחזיקים. לחלופין, מתבקש בית המשפט הנכבד להגדיר את הקבוצה על פי שיקול דעתו.

42. על פי התזונים שנמסרו ע"י הנתבעת במכתבה מיום 9/7/07 המצורף כנספח ר" לתביעה זו, המדובר בכ-2003 בניינים בתחום שיפוטה של הנתבעת המסווגים בסיווג ארנונה של בניין משובת (מ1) ששטחם הכולל 419,895 מ"ר.

43. מאחר ואין בידי התובע נתונים לגבי מספר הנכסים המסווגים כבניין משובת בשל קיומם של שני חדרי רחצה במבנה, התובע מתייחס לכל השטח האמור ככזה המסווג כבניין משובת בשל קיומם של שני חדרי רחצה, ועל כן הערכת גודל הקבוצה הינה כאמור לעיל.

44. כתוצאה משינוי סיווג הנתבעת את דירתו של התובע ואת דירתם של יתר חברי הקבוצה מסיווג של בניין רגיל לסיווג של בניין משובח, בהסתמך על ההגדרה הקיימת בהוראת צו המיסים של הנתבעת, נגרמו לתובע וליתר חברי הקבוצה נזקים שעיקרם גביית כספים שלא כדין וביתר ע"י הנתבעת, כספים אשר יש להשיבם הן לתובע והן לחברי הקבוצה אותם הוא מייצג.

45. מאחר וכאמור אין בידי התובע נתונים לגבי מספר הנכסים המסווגים כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה במבנה ו/או נתונים אחרים שיש בהם כדי לסייע להעריך את חישוב הנזק של כלל חברי הקבוצה (בהתאם לנתונים הנדרשים בצו המיסים) התובע יעריך את היקף תביעתו האישית, כמו גם את היקף התביעה הייצוגית בהתאם למקום מגוריו של התובע שהינו-

(א) באזור קריית חיים

(ב) באזור ב'

(ג) בדירה מעל 100 מ"ר (שטח דירתו של התובע כאמור הינו 171 מ"ר)

בעניין זה יצוין כי מאחר וטרם הגשת התביעה הנדונה פנה התובע אל הנתבעת על מנת לקבל פרטים מדויקים בדבר אופן חישוב הארנונה השנתי אך כל פניותיו הושבו ריקם, נזקו של התובע ייעשה על דרך של הערכת, כאשר התובע שומר לעצמו את הזכות לתקן את גובה נזקו בהתאם לנתונים שיגיעו לידיו מהנתבעת.

שיעורי הארנונה הכללית לכל מ"ר בשי"ח- בהתאם לקבוע בצו המיסים לשנת 2006 בהתייחס לבניין משובח ולבניין רגיל, הם כדלקמן-

בניין משובח	
לדירה ששטחה	
עד 75 מ"ר	60.52
76-100 מ"ר	57.49
מעל 100 מ"ר	55.07
בניין רגיל	
לדירה ששטחה	
עד 75 מ"ר	45.78
76-100 מ"ר	50.07
מעל 100 מ"ר	47.93

שיעורי הארנונה הכללית לכל מ"ר בשי"ח- בהתאם לקבוע בצו המיסים לשנת 2007 בהתייחס לבניין משובח ולבניין רגיל, הם כדלקמן-

בניין משובח	
לדירה ששטחה	
אזור ב'	

עד 75 מ"ר	62.17
76-100 מ"ר	59.06
מעל 100 מ"ר	56.57
בניין רגיל	
לדירה ששטחה	אזור ב'
עד 75 מ"ר	47.03
76-100 מ"ר	51.44
מעל 100 מ"ר	49.24

משכד, בשנת 2006-

חיוב הארנונה בגין דירתו של התובע, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין רגיל עומד על סך של 8,196 ₪.

חיוב הארנונה בגין דירתו של התובע, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין משובח עומד על סך של 9,659 ₪

דהיינו, ההפרש בין שני החיובים עומד על סך של 1,463 ₪

על כן, נזקו של התובע בשנת 2006 עמד על סך של 1,463 ₪

משכד, בשנת 2007-

חיוב הארנונה בגין דירתו של התובע, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין רגיל עומד על סך של 8,420 ₪

חיוב הארנונה בגין דירתו של התובע, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין משובח עומד על סך של 9,922 ₪

דהיינו, ההפרש בין שני החיובים עומד על סך של 1,502 ₪

על כן, נזקו של התובע בשנת 2007 עמד על סך של 1,502 ₪

כלומר, סה"כ נזקו הישיר של התובע בשנים 2006-2007 כתוצאה משינוי הסיווג עומד על סך של כ- 2,965 ₪

46. באשר לנזקי כלל הקבוצה, כפי שצוין לעיל, החיוב השנתי לכל מטר רבוע, בבניין משובח הקבוע בצו המיסים לשנת 2006, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 55.07 ₪, כאשר החיוב השנתי לכל מטר רבוע בבניין רגיל הקבוע בצו המיסים לשנת 2006, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 47.93 ₪.

דהיינו ההפרש בין החיובים בשנת 2006 מגיע לשיעור של 7.14 ₪ לשנה לכל מטר רבוע.

47. בנוסף, החיוב השנתי לכל מטר רבוע, בבניין משובח הקבוע בצו המיסים לשנת 2007, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 56.57 ₪, כאשר החיוב השנתי לכל מטר רבוע בבניין רגיל הקבוע בצו המיסים לשנת 2007, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 49.24 ₪.

דהיינו ההפרש בין החיובים בשנת 2007 מגיע לשיעור של 7.33 ₪ לשנה לכל מטר רבוע.

כלומר, סך כל הפרשים בחיוב שבין סיווג של בניין משובח לבין סיווג של בניין רגיל, מגיע לשיעור של 14.47% לשנים 2006 ו-2007.

48. כאמור, בתחומי שיפוטה של הנתבעת נכסים בשטח של 419,895 מ"ר המוגדרים כבניינים משובחים. היות והנתבעת לא המציאה נתונים לגבי החלק בנכסים אלה המסווגים כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה במבנה, התובע מתייחס לכל השטח כאמור ככזה המסווג כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה.

49. בהנחה שמדובר בשטח שהינו זהה בשנים 2006-2007, לאור הנתונים שצוינו, התובע מעריך כי סה"כ הנזק שנגרם לחברי הקבוצה בגין גביית היתר שנגבתה ע"י הנתבעת, בשנים 2006-2007 עומד על סך של כ- **6,075,880** ₪ (14.47 X 419,895).

1. סוף דבר וסעדים

50. לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל תביעה זו ולהורות לנתבעת להשיב לתובע ולכל חברי הקבוצה את כל הסכומים שנגבו מהם בתקופה של 24 חודשים הקודמים ליום הגשת תובענה זו, כך שהנתבעת תשלם סך של כ- **2,965** ₪ לתובע וסך של כ- **6,075,880** ₪ לכלל חברי הקבוצה, בצרוף הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית ופרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980, מיום התשלום ועד ליום ההשבה.

לחילופין, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע אופן חישוב חילופין, אשר יהווה פיצוי כספי הולם עבור הקבוצה המוגדרת בגין גביית היתר שנגבתה ע"י הנתבעת.

51. כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות לנתבעת להמציא לתובע כל מיזע הנמצא ברשותה לשם חישוב הנזק שנגרם לתובע וליתר חברי הקבוצה.

52. זאת ועוד יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע כי חלק מסוים, שייקבע בית המשפט הנכבד, מתוך שווי הסעד שיינתן או הסכום שייפסק, לאחר ניכוי ההוצאות ושכר טרחת עורך דין, ישולם לתובע, כגמול מיוחד, אשר טרח בהגשת התובענה ובהוכחתה, וזאת על פי סעיף 22 לחוק תובענות ייצוגיות.

53. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע את שכר טרחתם של עורכי הדין המייצגים את התובע בתובענה דגן בשיעור שלא יפחת מ-15% מן הסכום שייפסק ואו משיווי הסעד שייפסק, בתוספת מע"מ כדין.

54. כל הטענות שבתובענה זו נטענות במצטבר או לחילופין לפי הקשר הדברים והדבקים.

55. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית לדון בתובענה זו בהתאם לסעיף 5(ב)(2) לחוק תובענות ייצוגיות, וכן נתונה לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית לדון בתובענה זו לאור מקום משרדיה של הנתבעת.

56. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן הנתבעת לדון ולהיבנה לשלם לתובע ולקבוצה המיוצגת על ידו את מלוא סכום התביעה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ.

אבי גולדהמר עו"ד
ב"כ התובע



הודעה בדבר הטלת ארנונה כללית
לשנת הכספים 2006
(1.1.2006 עד 31.12.2006)
שיעוריה ומועדי תשלומה
עפ"י סעיפים 8 ו-12(א) לחוק ההסדרים
במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי
התקציב),
התשנ"ג 1992, להלן: חוק ההסדרים.

צו המיסים

מועצת עיריית חיפה החליטה בשיבתה מיום 29.11.05 להטיל ארנונה כללית לשנת הכספים 2006 על נכסים בתחומי העיר חיפה כמפורט בהודעה זו.

כללי

- א. העיר חולקה ל-4 אזורים לעניין בניינים המשמשים למגורים ולשלושה אזורים לעניין בניינים אחרים וקרקעות.
 - רשימת הרחובות הכלולים בכל אזור, פתוחה לעיון הציבור בכל יום משעת 08:00 עד 12:00 ותמצא בבניין העירייה ברחוב ברנולד 5 באגף הגביה המאוחדת, בעירונית קרית חיים ברח' אחי"א אילת 27, בעירונית קרית אליעזר ברח' צה"ל 14 וכן בעירונית נו"ש רח' טרומפלדור 28.
- ב. כל מחזיק ישלם ארנונה כללית עבור כל מ"ר בבניין וכן עבור כל מ"ר קרקע בהם הוא מחזיק, בהתאם למפורט בצו מיסים זה ורשימת הרחובות המהוות חלק בלתי נפרד מצו מיסים זה.
- ג. בניין הגובל בשני אזורים או יותר יסווג לפי האזור המחוייב בשיעור הארנונה הגבוה ביותר.
- ד. התעריפים הנקובים בחוברת זו הינם לשנה קלנדרית כאשר תחילת החיוב ב-1.1.2006.
- ה. נעשה אדם מחזיקו של נכס לאחר ה-1 בינואר, יחויב באופן יחסי למספר החודשים בהם החזיק בנכס.
- ו. מחזיק שהחזיק בנכס 15 יום או יותר באותו חודש, יחויב עבור חודש מלא.

בניינים המשמשים למגורים

הגדרות:

<p>- לרבות מחלקה סיעודית בבית אבות, מחלקה לתשושי נפש וכל מחלקה אחרת.</p>	<p>בית אבות</p>
<p>- כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, מתכת כלשהיא, עץ או כל חומר אחר; לרבות -</p> <p>1. כל חלק של מבנה כאמור לעיל וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;</p> <p>2. דירה;</p> <p>3. חדר בתוך הדירה;</p> <p>הכל לפי הענין.</p>	<p>בניין</p>
<p>- מוסך ביתי לחניית כלי רכב, מחסן ביתי, בריכת שחייה לשמוש ביתי, מרפסת לא מקורה.</p>	<p>בנייני עזר</p>
<p>- המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התחתון של תקרת. (תקרה למעט - תקרת משנה).</p>	<p>גובה</p>
<p>- מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המשמשת למגורי אדם, לרבות חדרי מגורים, פרודורים, חדר או אולם כניסה, מרפסות מקורות, חדרי שירות, בנייני עזר ויחידת דיוור בבית אבות.</p>	<p>דירה</p>
<p>- חדר המשמש למגורים, למעט חדרי שירות ובנייני עזר.</p>	<p>חדר מגורים</p>
<p>- כל אחד מאלה:</p> <p>מטבח, חדר אמבטיה / מקלחת, בית שימוש, מזווה, חדר ארונות, חדר הסקה מרכזית, מרתף וכיוצא באלה.</p>	<p>חדר שירות</p>
<p>- חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין ריצפת היציע, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף ריצפת אותה קומה וכן קטן הוא מהיקף תקרת אותה קומה.</p>	<p>יציע</p>
<p>- בניין או שטח קרקע מקורה המשמש לחניית כלי רכב.</p>	<p>מוסך ביתי לחניית כלי רכב</p>

מחזיק	- לרבות המדינה, ולרבות כל אדם או תאגיד שנקבע לגביו בחיקוק כלשהוא כי דינו כדין המדינה לענין תשלום מיסים, אגרות היטלים, ארנונה ותשלומי חובה אחרים.
מלון דירות	- יחידת מגורים במלון דירות.
מחסן	- בניין שהותר עפ"י היתר הבניה לשמש כמחסן והמשמש בפועל כמחסן.
מרפסת	- שטח שריצפתו מרוצפת או עשויה בטון, אספלט או אבנים ולו מעקה.
מרתף	- בנין שלפחות מחצית גובהם של כל קירותיו נמצאים מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
שטחים	- כלל השטחים בבתי אבות, למעט יחידות הדיור והשטחים הנילווים להן.
שטחים נילווים	
ליחידות דיור	
בבתי אבות	- חדרי מדרגות, מעליות, פרוזדורים ורחבת הכניסה לבניין.
תקרת משנה	- תקרת לצורך אקוסטיקה או קישוט המותקנת מתחת למפלס התחתון של תקרה.

שיטת המדידה

1. יחידת שטח פירושה כל מטר רבוע (מ"ר). חלק מ- מ"ר העולה על 0.5 מ"ר יחושב כמטר רבוע שלם.
2. בשטח הבניין ימדד כל השטח מקיר אל קיר, שבתוך יחידת הבניין, כולל חדרי מגורים, חדרי שירות, בנייני עזר, כניסות, פינות אוכל, פרוזדורים, מדרגות פנימיות, חול, מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, יציעים שגובהם 1.80 מ' או יותר, סככות, חדרי כביסה, כל שטח מקורה אחר, ובבריכה - כל השטח הבנוי, גם אם אינו מקורה.
3. לצורך סיווג גודל הבניין יכלל בשטחו כל בניין בין שהוא צמוד ובין שאינו צמוד לבניין והמשמש את יחידת הדיור.
4. בבניין שבו שטחים השייכים לסוגי בניין שונים, בהתאם להגדרות, תחושב הארנונה הכללית לכל שטח בהתאם לסוגו.
5. חדר יחושב כ- 24 מ"ר, שהינו שטח ממוצע הכולל גם את חדרי השירות.
6. מבנה המשמש אך ורק כמקלט תקני לפי אישור שלטונות הג"א, לא יחוייב בארנונה כללית ולא יפורט ברשימות הארנונה.
7. שטחים משותפים, בבניינים שאינם בניין משובח ואינם בתי אבות, לא יחוייבו בארנונה כללית ולא יפורטו ברשימות הארנונה.

סמול וסווג הבניין :

- מ1. בניין משובח**
- בניין אשר בו עד שתי דירות ושיש בו לפחות אחד מסימני היכר אלה:
1. מתקן להסקה מרכזית
 2. מוסך ביתי
 3. בריכת שחיה
 4. שתי אמבטיות / מקלחות לדירה לפחות
- יחידת מגורים במלון דירות.
- מ2. בניין רגיל**
- בניין שאינו מתאים להגדרות כאמור ב- מ1 ו- מ3 עד מ6, לרבות יחידת דיור בבית אבות.
- מ3. בניין תת קרקעי בחלקו**
- חדר בבניין רגיל שבקיר אחד לפחות נמצא אדן חלונו בגובה פני הקרקע שממולו, או בגובה פני הרחוב שממולו, או למטה מהם ובלבד שמרחק קיר זה של הבניין אינו עולה על 5 מ' מקיר תומך או ממדרון חצוב.
- מ4. בניין פשוט**
- בניין עשוי מעץ, פח או בד שבו רצפת עפר או בטון;
או בניין שאין בו פינת מטבח, בית שמוש, אמבטיה או מקלחת.
- מ5. בנייני עזר**
- כל בניין עזר, בין שהוא צמוד ליחידת הדיור ובין שלא ותשמש את יחידת הדיור.
- מ6. 1. בניין פשוט תת קרקעי בחלקו**
- חדר בבניין פשוט אך שבקיר אחד נמצא אדן חלונו כאמור ב- מ3.
- 2. מרתף.**

בניינים המשמשים למגורים (למעט קרית חיים)

שיעורי הארנונה הכללית לכל מ"ר בשי"ח

סמול	שטח הבניין	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	אזור ד'
מ1	בניין משובח - - לדירה ששטחה: עד 100 מ"ר	79.97	60.52	42.22	
	מעל 100 מ"ר לכל מ"ר נוסף	84.01	77.35	60.73	
	- יחידת מגורים במלון דירות לכל מ"ר:	84.01	77.35	60.73	
מ2	בניין רגיל - - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר	79.97	60.52	42.22	29.88
	עד 76 מ"ר	69.51	52.69	35.85	28.84
	עד 75 מ"ר	60.24	45.78	31.79	28.84
	- לשטחים בבתי אבות:	79.97	60.52	42.22	29.88
מ3	בניין תת קרקעי בחלקו - לדירה ששטחה: מעל 75 מ"ר	43.63	32.73	28.84	28.84
	עד 75 מ"ר	37.75	28.84	28.84	28.84
מ4	בניין פשוט - - לדירה ששטחה: מעל 75 מ"ר	32.73	28.84	28.84	28.84
	עד 75 מ"ר	28.84	28.84	28.84	28.84
מ5	בנייני עזר - - הצמודים לדירה: מעל 75 מ"ר	28.84	28.84	28.84	28.84
	עד 75 מ"ר	28.84	28.84	28.84	28.84
מ6	בניין פשוט תת קרקעי בחלקו / מרתף: מעל 75 מ"ר	28.84	28.84	28.84	28.84
	עד 75 מ"ר	28.84	28.84	28.84	28.84

בניינים המשמשים למגורים בקרית חיים שיעורי הארנונה הכללית לכל מ"ר בשי"ח

סמול	שטח הבניין	אזור ב/ג	אזור ג/ד	אזור ד/ה
מ1	בניין משוכח - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר		60.73 *	55.07
			42.22	57.49
			42.22	60.52
			60.73	77.35
מ2	בניין רגיל - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר לשטחים בבתי אבות:		42.22	47.93
		29.88	35.85	50.07
		28.84	31.79	45.78
		28.84	42.22	47.93
		29.88		
מ3	בניין תת קרקעי בחלקו - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר		28.84	29.80
		28.84	28.84	31.09
		28.84	28.84	28.84
		28.84		
מ4	בניין פשוט - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר		28.84	27.42
		28.84	28.84	27.42
		28.84	28.84	28.84
		28.84		
מ5	בנייני עזר - הצמודים לדירה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר		28.84	27.42
		28.84	28.84	27.42
		28.84	28.84	28.84
		28.84		
מ6	בניין פשוט תת קרקעי בחלקו / מרתף: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר		28.84	27.42
		28.84	28.84	27.42
		28.84	28.84	28.84
		28.84		

* לכל מ"ר נוסף נעל 100 מ"ר

י

הודעה בדבר הטלת ארנונה כללית
לשנת הכספים 2007
(1.1.2007 עד 31.12.2007)
שיעוריה ומועדי תשלומה
עפ"י סעיפים 8 ו-12(א) לחוק ההסדרים
במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי
התקציב),
התשנ"ג 1992, להלן: חוק ההסדרים.

צו המיסים

מועצת עיריית חיפה החליטה בישיבתה מיום 28.11.06 להטיל ארנונה כללית לשנת הכספים 2007 על נכסים בתחומי העיר חיפה כמפורט בהודעה זו.

כללי

- א. העיר חולקה ל- 4 אזורים לענין בניינים המשמשים למגורים ולשלושה אזורים לענין בניינים אחרים וקרקות.
 - רשימת הרחובות הכלולים בכל אזור, פתוחה לעיון הציבור בכל יום משעה 08:00 עד 12:00 ותמצא בבנין העירייה ברחוב ברנולד 5 באגף הגביה המאוחדת, בעירונית קרית חיים ברח' אחי"א אילת 27, בעירונית קרית אליעזר ברח' צה"ל 14 וכן בעירונית נו"ש רח' טרומפלדור 28.
- ב. כל מחזיק ישלם ארנונה כללית עבור כל מ"ר בבנין וכן עבור כל מ"ר קרקע בהם הוא מחזיק, בהתאם למפורט בצו מיסים זה ורשימת הרחובות המהווה חלק בלתי נפרד מצו מיסים זה.
- ג. בנין הגובל בשני אזורים או יותר יסווג לפי האזור המחוייב בשיעור הארנונה הגבוה ביותר.
- ד. התעריפים הנקובים בחוברת זו הינם לשנת קלנדרית כאשר תחילת החיוב ב- 1.1.2007.
- ה. נעשה אדם מחזיקו של נכס לאחר ה- 1 בינואר, יחויב באופן יחסי למספר החודשים בהם החזיק בנכס.
- ו. מחזיק שהחזיק בנכס 15 יום או יותר באותו חודש, יחויב עבור חודש מלא.

בניינים המשמשים למגורים

הגדרות:

- בית אבות - לרבות מחלקה סיעודית בבית אבות, מחלקה לתשושי נפש וכל מחלקה אחרת.
- בניין - כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, מתכת כלשהיא, עץ או כל חומר אחר; לרבות -
1. כל חלק של מבנה כאמור לעיל וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
 2. דירה;
 3. חדר בתוך הדירה;
- הכל לפי הענין.
- בנייני עזר - מוסך ביתי לחניית כלי רכב, מוחסן ביתי, בריכת שתיה לשמוש ביתי, מרפסת לא מקורה.
- גובה - המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התחתון של תקרה. (תקרה למעט - תקרת משנה).
- דירה - מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המשמשת למגורי אדם, לרבות חדרי מגורים, פרוזדורים, חדר או אולם כניסה, מרפסות מקורות, חדרי שירות, בנייני עזר ויחידת דיור בבית אבות.
- חדר מגורים - חדר המשמש למגורים, למעט חדרי שירות ובנייני עזר.
- חדר שירות - כל אחד מאלה:
- מטבח, חדר אמבטיה / מקלחת, בית שימוש, מזווה, חדר ארוגנות, חדר הסקה מרכזית, מרתף וכיוצא באלה.
- יציע - חלל המשתרע בחלקה העליון של קומת; בין תקרתה לבין ריצפת היציע, מוקף קירות בחלקו וחיקף רצפתו קטן מהיקף ריצפת אותה קומה וכן קטן הוא מהיקף תקרת אותה קומה.
- מוסך ביתי לחניית כלי רכב - בניין או שטח קרקע מקורה המשמש לחניית כלי רכב.

מחזיק	- לרבות המדינה, ולרבות כל אדם או תאגיד שנקבע לגביו בחוק כלשהוא כי דינו כדין המדינה לענין תשלום מיסים, אגרות היטלים, ארנונה ותשלומי חובת אחרים.
מלון זירות	- יחידת מגורים במלון זירות.
מחסן	- בניין שהותר עפ"י היתר הבניה לשמש כמחסן והמשמש בפועל כמחסן.
מרפסת	- שטח שריצפתו מרוצפת או עשויה בטון, אספלט או אבנים ולו מעקה.
מרתף	- בנין שלפחות מחצית גובהם של כל קירותיו נמצאים מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
שטחים	
בבתי אבות	- כלל השטחים בבתי אבות, למעט יחידות הדיור והשטחים הנילווים להן.
שטחים נילווים	
ליחידות דיור	
בבתי אבות	- חדרי מדרגות, מעליות, פרוזדורים ורחבת הכניסה לבניין.
תקרת משנה	- תקרה לצורך אקוסטיקה או קישוט המותקנת מתחת למפלס התחתון של תקרה.

שיטת המדידה

1. יחידת שטח פירושה כל מטר רבוע (מי"ר). חלק מ- מי"ר העולה על 0.5 מי"ר יחושב כמטר רבוע שלם.
2. בשטח הבניין ימדד כל השטח מקיר אל קיר, שבתוך יחידת הבניין, כולל חדרי מגורים, חדרי שירות, בנייני עזר, כניסות, פינות אוכל, פרוזדורים, מדרגות פנימיות, חול, מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, יציעים שגובהם 1.80 מ' או יותר, סככות, חדרי כביסה, כל שטח מקורה אחר, ובבריכה - כל השטח הבנוי, גם אם אינו מקורה.
3. לצורך סיווג גודל הבניין יכלל בשטחו כל בניין בין שהוא צמוד ובין שאינו צמוד לבניין והמשמש את יחידת הדיור.
4. בבניין שבו שטחים השייכים לסוגי בניין שונים, בהתאם להגדרות, תחושב הארנונה הכללית לכל שטח בהתאם לסוגו.
5. חדר יחושב כ- 24 מי"ר, שהינו שטח ממוצע הכולל גם את חדרי השירות.
6. מבנה המשמש אך ורק כמקלט תקני לפי אישור שלטונות הגי"א, לא יחוייב בארנונה כללית ולא יפורט ברשימות הארנונה.
7. שטחים משותפים, בבניינים שאינם בניין משובח ואינם בתי אבות, לא יחוייבו בארנונה כללית ולא יפורטו ברשימות הארנונה.

סמול וסווג הבניין:

- מ1. בניין משובח***
- דירה בבניין אשר בו עד שתי דירות בהתאם להיתר הבניה, ושיש בה לפחות אחד מסימני היכר אלה:
 1. מתקן להסקה מרכזית
 2. מוסך ביתי
 3. בריכת שחייה
 4. שני חדרי רחצה לדירה לפחות
 - יחידת מגורים במלון דירות.

- מ2. בניין רגיל**
- בניין שאינו מתאים להגדרות כאמור ב- מ1 ו- מ3 עד מ6, לרבות יחידת דיור בבית אבות.

- מ3. בניין תת קרקעי בחלקו**
- חדר בבניין רגיל שבקיר אחד לפחות נמצא אדן חלונו בגובה פני תקרקע שממולו, או בגובה פני הרחוב שממולו, או למטה מהם ובלבד שמרחק קיר זה של הבניין אינו עולה על 5 מ' מקיר תומך או ממדרון חצוב.

- מ4. בניין פשוט**
- בניין עשוי מעץ, פת או בד שבו רצפת עפר או בטון; או בניין שאין בו פינת מטבח, בית שמוש, אמבטיה או מקלחת.

- מ5. בנייני עזר**
- כל בניין עזר, כן שהוא צמוד ליחידת הדיור ובין שלא והמשמש את יחידת הדיור.

- מ6. 1. בניין פשוט תת קרקעי בחלקו**
- חדר בבניין פשוט אך שבקיר אחד נמצא אדן חלונו כאמור ב- מ3.

2. מרתף.

* כפוף לאישור שדי הפנים והאוצר

בניינים המשמשים למגורים (למעט קרית חיים)

שיעורי הארנונה הכללית לכל מ"ר בש"ח

סמל	שטח הבניין	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	אזור ד'
מ1	בניין משובח - - לדירה ששטחה: עד 100 מ"ר מעל 100 מ"ר לכל מ"ר נוסף	82.15	62.17	43.37	
		86.30	79.46	62.39	
		86.30	79.46	62.39	
מ2	בניין רגיל - - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר עד 76 מ"ר עד 75 מ"ר - לשטחים בבתי אבות:	82.15	62.17	43.37	30.70
		71.41	54.13	36.83	29.63
		61.88	47.03	32.66	29.63
		82.15	62.17	43.37	30.70
		82.15	62.17	43.37	30.70
מ3	בניין תת קרקעי בחלקו - לדירה ששטחה: מעל 75 מ"ר עד 75 מ"ר	44.82	33.62	29.63	29.63
		38.78	29.63	29.63	29.63
		38.78	29.63	29.63	29.63
מ4	בניין פשוט - - לדירה ששטחה: מעל 75 מ"ר עד 75 מ"ר	33.62	29.63	29.63	29.63
		29.63	29.63	29.63	29.63
		29.63	29.63	29.63	29.63
מ5	בנייני עזר - - הצמודים לדירה: מעל 75 מ"ר עד 75 מ"ר	29.63	29.63	29.63	29.63
		29.63	29.63	29.63	29.63
		29.63	29.63	29.63	29.63
מ6	בניין פשוט תת קרקעי בחלקו / מרתף: מעל 75 מ"ר עד 75 מ"ר	29.63	29.63	29.63	29.63
		29.63	29.63	29.63	29.63
		29.63	29.63	29.63	29.63

בניינים המשמשים למגורים בקריית חיים

שיעורי הארגונה הכללית לכל מ"ר בש"ח

סמל	שטח הבניין	אזור ב'	אזור ג'	אזור ד'
מ1	בניין משובח - - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר	56.57	* 62.39	
		59.06	43.37	
		62.17	43.37	
		79.46	62.39	
מ2	- בניין רגיל - - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר - לשטחים בבתי אבות:	49.24	43.37	30.70
		51.44	36.83	29.63
		47.03	32.66	29.63
		49.24	43.37	30.70
מ3	- בניין תת קרקעי בחלקו - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר	30.61	29.63	29.63
		31.94	29.63	29.63
		29.63	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
מ4	- בניין פשוט - - לדירה ששטחה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר	28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
מ5	בנייני עזר - - הצמודים לדירה: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר	28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
מ6	בניין פשוט תת קרקעי בחלקו / מרתף: מעל 100 מ"ר 76 עד 100 מ"ר עד 75 מ"ר	28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63
		28.17	29.63	29.63

* לכל מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר

27

בנין אורן, שדרות פל-ים 2, חיפה 33095
OREN BUILDING, 2 PAL-YAM AVE., HAIFA 33095

AVI GOLDHAMMER
ODED DONAG
MIRI WALTHER - REUVEN
LIOR SHMUELI
LIRAN COHEN
NATI POLINGER
RACHEL LEVI - DORFBERGER
TALI GOLDHAMMER
SEWAR TANUS
GUY SMOLARCHIK
ANAT EVEN-CHEN

TEL. 04-8626244 טל.
FAX. 04-8621533 פקס

e-mail: office@avi-goldhammer.com

חיפה, 27 מרץ 2007

אבי גולדהמר
עודד דונג
מירי ולטר - ראובן
ליאור שמואלי
לירן כהן
נתי פולינגר
רחלי לוי-דורפברגר
טלי גולדהמר
סוואר טאנוס
גיא סמולרצ'יק
ענת אבן-חן

לכבוד
עויד יונה יהב
ראש העיר
עיריית חיפה
ת.ד. 4811
חיפה 31047

רשום + אישור מסירה

א.נ.

הנדון: חיובי ארנונה בגין בניין משובח

בשם מרשי, מר צפריר יחיאלק, אני מבקש לפנות אליך בעניין שלתלן:

1. על פי הוראות צו המיסים של עיריית חיפה (הודעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2007), מוגדר בגין משובח כדירה בבניין (שבו עד שתי דירות), אשר כוללת את אחד (או יותר) מבין הסממנים הבאים:

- א. מתקן להסקה מרכזית.
- ב. מוסד ביתי.
- ג. בריכת שחייה.
- ד. שני חדרי רחצה או יותר.

(אציין כי מבדיקה של צווי המיסים של עיריית חיפה עולה כי הגדרה זו, המופיעה בצו המיסים של שנת 2007, הופיעה גם באותו נוסח בצווי מסיים קודמים).

2. מרשי הינו המחזיק בדירה שברח'י אביר מרק 17/1 בקרית חיים (מסי נכס לצרכי ארנונה 1132468). דמי הארנונה בגין דירה זו נקבעו בתחילה על פי תעריף של בניין רגיל (תעריף חקרוי מ2). לפני כשנתיים, ביצע מרשי שיפוצים בדירה, תוך הוספת חדר רחצה (עד אותה עת היה חדר שירותים ורחצה אחד בדירה). מאותה עת, שונה תעריף החיוב של הדירה ונקבע לפי בניין משובח (תעריף חקרוי מ1).

3. למען השלמת התמונה אציין כי מרשי נשוי, ואב לשלושה ילדים (הקטן שביניהם בן ארבע שנים והגדול, שהינו נכה הסובל משיתוק מוחין, בן שמונה וחצי שנים). מדובר, אם כן, במשפחת המונה חמש נפשות. מטרת השיפוצים שנערכו בדירה היתה, בין היתר, מתן אפשרות לאמו של מרשי לבוא ולהתגורר יחד עמו, כאותה דירה (שכן האמא מבוגרת, סובלת מבעיות רפואיות שונות ובעברה אירועים מוחיים).
4. לטעמו של מרשי, סיווג דירתו לפי תעריף ארנונה של "בניין משובח" אינו ראוי בנסיבות העניין.
5. דבר חקיקה, בין אם חקיקת ראשית ובין אם חקיקת משנה (דוגמת צו המיסים) הינו ייצור החי בסביבתו (בלשונו של השופט זוסמן בבג"צ 58/68 שליט ג' שר הפנים, פ"ד כג (2) 477). הוא משתלב בסביבתו הנורמטיבית, משפיע עליה ומשפיע ממנה (למשל: בג"צ 693/91 אסרת ג' הממונה על מרשם האוכלוסין, פ"ד מז (1) 749). דבר חקיקה צריך להיות מותאם למציאות החברתית. הוא צריך להיות מותאם למציאות הסוציו-אקונומית.
6. ההגדרה של בניין משובח כפי שהיא כלולה בצו המיסים אינה הגיונית או מתאימה למציאות של ימינו.
7. יתכן כי בעבר דירה שבה היתה מוסד ביתי, או מתקן לחסקה מרכזית, או שני חדרי רחצה, היתה יכולה להיחשב כבניין משובח. אך תפיסת עולם זו, אשר היתה יכולה אולי לשקף את המציאות של לפני ארבעים שנה או יותר, אינה הגיונית במאה ה-21. הרי כיום, כמעט בכל דירה ניתן למצוא מערכת מיזוג מרכזית. כמעט בכל דירה ניתן למצוא שני חדרי רחצה. ליד דירת רבות ניתן למצוא היום חניה מקורה.
8. השוני בין ההגדרות של סוגי בניינים שונים נובע מתוך הרצון לעמוד על המצב הכלכלי של המחזיק בנכס. אכן, מי שמחזיק בדירה שאין בה אמבטיה, הוא כפי הנראה מי שמצבו הכלכלי דחוק. על כן, ניתן להבין את ההצדקה לסיווג של מבנה שכזה כ"בניין פשוט" (מ'4). תפיסת העולם העומדת מאחורי ההגדרה של בניין משובח הינה, כפי הנראה, ההנחה שמי שמתגורר בדירה שבה שני חדרי רחצה מנתל רמת חיים גבוהה.
9. במציאות של היום לא כך הם פני הדברים.
10. אזכיר, משפחתו של מרשי מונה חמש נפשות. הוספת חדר הרחצה נעשתה מתוך מתשבה של הוספת אדם נוסף (אמו של מרשי), כך שמדובר יהיה במשפחה של שש נפשות. משפחה בת חמש או שש נפשות, אשר לה שני חדרי רחצה, אינה משפחה המנהלת אורח חיים גבוה. שני חדרי רחצה למשפחה שכזו הינו בגדר צורך הכרחי.

11. זאת ועוד: ההנחה כי די בשני חדרי רחצה כדי להפוך את הדירה לבניין משובח, היא הנחה שאינה מביאה בחשבון פרמטרים נוספים. הרי יתכן, למשל, כי לפלוני שני חדרי רחצה בדירתו, אשר גודל כל אחד מהם 10 מ"ר (לצורך הדוגמא). לעומת זאת, לאלמוני דירה ובה חדר רחצה אחד שגודלו 20 מ"ר. בשני המקרים השטח בדירה המוקדש לחדרי רחצה יהיה זהה. אך במקרה הראשון יהיה הסיווג של בניין משובח, ובמקרה השני של בניין רגיל.
12. באותה מידה, יתכן כי פלוני תשקיע בחדר הרחצה שלו כספים רבים. הוא חוסיף בחדר הרחצה אמבטיה מהנדרת, גיקוזי ואף סאונה. הוצאותיו בגין הקמת חדר הרחצה יהיו גדולות, ויעידו על רמת חיים גבוהה. אך עדיין, היות ומדובר יהיה בחדר רחצה אחד, הבניין יוגדר כבניין רגיל. זאת, אף אם כל הפאר וההדר נועדו לשרת את צרכיו של אדם אחד המתגורר בדירה. לעומת זאת, אצל אלמוני, שהינו בעל משפחה גדולה, יש שני חדרי רחצה, אשר בכל אחד מהם מותקן ציוד אלמנטרי נניח אפילו כי בכל אחד מחדרי הרחצה אין אפילו אמבטיה, אלא רק מקלחות פשוטות). דירתו של אלמוני תוגדר, על פי הקריטריונים המופיעים כיום בצו המיסים, כבניין משובח. האבסורד שבדרך זו של סיווג ברורה.
13. לטעמו של מרשי, כדי להגדיר בניין כבניין משובח לא ניתן להסתפק במציאות של היום בקיומם של שני חדרי רחצה. לכל הפחות היה מקום לדרוש קיומם של פרמטרים נוספים (למשל, כמות האנשים המתגוררים בדירה, שטח חדרי הרחצה ביחס לשטח הדירה, וכיוצא באלה נתונים).
14. נכון, במציאות של לפני שנים ארוכות, חדר רחצה לא היה דבר המובן מאליו. קל וחומר ששני חדרי רחצה לא היו דבר המובן מאליו. כך, למשל, אפילו בבתי מלון ניתן היה למצוא חדרים שבהם אין שירותים או חדר רחצה בכל חדר. אך מציאות זו אינה משקפת את המצב דהיום. כיום חדר רחצה אינו מעיד על מעמד סוציו-אקונומי גבוה. גם שני חדרי רחצה אינם מעידים על מעמד גבוה שכן.
15. בנסיבות אלה, סבור מרשי כי יש לבטל את ההגדרה שבצו המיסים, לפיה די בקיומם של שני חדרי רחצה כדי להביא להגדרת דירה בסיווג של בניין משובח.
16. מרשי מבקש ביטול של ההוראה בצו המיסים, תוך ביטול החיוב העודף שנעשה בחשבון. דחייתו, השבת הסיווג של דירתו לסיווג של בניין רגיל, והשבת הכספים שנגבו ביתר, מהמועד שבו שונה הסיווג ועד היום.
17. על מנת לאפשר למרשי למצות, במידת הצורך, את זכויותיו המשפטיות, מרשי מבקש לקבל את הנתונים הבאים:
- א. מספר הדירות בתחום השיפוט של עיריית חיפה המחויבות על פי התעריף של בניין משובח אך בשל העובדה כי קיימים בדירה שני חדרי רחצה.

- ב. מספר הדירות בתחום השיפוט של עיריית חיפה המחוייבות על פי התעריף של בניין משובח אך בשל העובדה כי קיים בדירה מתקן להסקת מרכזית.
- ג. מספר הדירות בתחום השיפוט של עיריית חיפה המחוייבות על פי התעריף של בניין משובח אך בשל העובדה כי קיים ליד הדירה מוסף ביתי.
- ד. בכל אחד מהמקרים שלעיל, מבקש מרשי לקבל את היקף השטחים של הדירות המחוייבות כאמור.
- ה. בכל אחד מהמקרים שלעיל, מבקש מרשי לקבל את שיעור חיובי הארנונה של הדירות המחוייבות כאמור.
18. יצויין, כי מדובר במידע הפתוח לעיון הציבור, על פי חוק חופש המידע.
19. ככל שלא תתקבל דרישתו של מרשי, מרשי יפעל למיצוי הזכויות העומדות לרשותו על פי דין. זאת, לרבות הפניה בתובענה ייצוגית לבית המשפט המוסמך.
20. ושוב: ההגדרה לבניין משובח, כפי שהיא נעשית כיום בצו המיסים, אינה הגיונית ואינה אפשרית. לא יכול להיות שדי בקיומה של חניה מקורה, ללא קשר לאיכותה של הדירה או החניה, כדי להפוך דירה לבניין משובח. לא יכול להיות שדי בקיומה של הסקה מרכזית כדי להפוך סיווג של דירה לבניין משובח. זאת, ללא קשר לשטחה של הדירה, או לרמת החיים בת. לא יכול להיות שדי בקיומם של שני חזירי רחצה כדי להפוך בניין לבניין משובח, ללא התייחסות למספר הנפשות בדירה או לאיכות הדירה עצמה.
21. על כן, מרשי מצפה, בנוסף להשבה רטרואקטיבית של החיובים (ביתר) שנגבו ממנו, כי העירייה תפעל לביטול ולתיקון ההגדרה של בניין משובח, כפי שהיא נעשית בצו המיסים.
22. אצפה, בשם מרשי, לתשובה עניינית בהקדם, ולא יאוחר מ-21 יום, בטרם יפנה מרשי למיצוי זכויותיו אל מול הערכאות המשפטיות המתאימות.

בכבוד רב ובברכה,
אביגיל חתמר, עו"ד

העתקים:
מר צפריר יחיאלי

4

עיריית חיפה



ליועית ראש העיר
מחלקת תכנון ופיתוח
מ.ת.ק. 33095
The Municipality of Haifa

12 באפריל 2007
כד' בניסן תשס"ז
2007/4

לכבוד
עו"ד אבי גולדהמר
שד' פל-ים 2
בנין אורן
חיפה - 33095

שלום רב,

הנדון: חיובי ארנונה בגין בניין משובח.

ראש העיר ביקשני לאשר קבלת מכתבך שבנדון.

הפניתי מכתבך להתייחסותה של גבי בת שבע קיויתי - מנהלת האגף לגביה, אשר נושא פנייתך נמצא בתחום טיפולת.

גבי קיויתי תשיבך ישירות בעניין זה.

נשמח לעמוד לשירותך.

בברכה
אורי בלוס
עוזר ראש העיר

נתקבל תאריך 20/4/07
אבי גולדהמר
משרד ענייני-ד"ר

ה

עיריית חיפה



מינהל הכספים

י"ג אייר תשס"ז
1 במאי 2007
23 / 421

לכבוד
אבי גולדהמר, עו"ד
בניין אורן
רחוב פל-ים 2
חיפה 33295

בדואר ובפקס: 8621533

הנדון: דירת מגורים ברחוב אביר מרק 17
ע"ש יחיאל צפריה
מס' נכס 1132468
סימוכין: מכתבך לראש העיר מיום 28.3.07

מכתבך שבסימוכין הועבר לטיפול ע"י מנהלת אגף הגביה ותריכי להשיבך כדלקמן:

1. בהתאם למאגרים הממוחשבים של מרשתי מחזיק מרשך בדירה בבית דו משפחתי בשטח 171 מ"ר ושטהי עזר בסך 49 מ"ר. יצוין כי מרשך תרחיב את דירתו באופן ניכר ע"י תוספת בניה שכללה חריבה מעבר לחדר רחצה נוסף. שטח דירתו המחויב לפני התוספת בניה היה 83 מ"ר בלבד.
2. הגדרת בניין משופח (מ) בצו המסים של שנת 2007 קובעת כדלקמן:
"דירה בבניין אשר בו עד שתי דירות בהתאם להיתר הבניה ושיש בה לפחות אחת מסימני היכל אלה:
1. מתקן להסקה מרכזית.
2. מוסך ביתי.
3. בריכת שחיה.
4. שני תדרי רחצה לפחות.
- יחידת מגורים במלון דירות".
3. בהגדרת בניין משופח לעיל כלולים שני תנאים מצטברים. האחד, לפיו לפנינו בניין בו עד שתי יחידות דיור והשני, סממני היכר שיש בבניין מסוג זה. במכתב שבסימוכין יש התעלמות גורפת מהתנאי הבסיסי הראשוני המתייחס למספר היחידות בבניין.
אין ספק כי איכות החיים של דייר הגר בבית בודד או בבית דו משפחתי עולה על איכות החיים של דייר הגר בשיכון עם שכנים רבים.

2 / ...

ברחוב 5 חיפה, מיקוד 31047
טלפון: 04-8356781
פקס: 04-8356605

נתקבל תאריך 8/5/07
אבי גולדהמר
מש"ד עורכי-דין



כמועל יוצא, בצוגי מסיס של רשויות רבות מוגדר בבניין משובח אך ורק על סמך מספר יחידות הדיור.
(ראה למשל: ע"א 565/00 עיריית קרית אתא נ' אדווארד חרס ו-97 אתרים, פ"ד נו (3) 784).

הפרמטרים הנוספים בהגדרת מ1 שבצו המסים הינם פרמטרים נילווים. הגדרת מ-1, על כן, הינה סבירה והגיונית.

4. הפרמטר של מספר הנפשות המתגוררות בנכס אינו קריטריון לחיוב בארנונה עפ"י חוק החסדרים כמשק המדינה (תיקוני חקיקה לרשות יעדי התקציב), התשנ"ג-1993 וגם אינו קריטריון ישים חי ומספר הנפשות המתגוררות הינו בר שינוי והרשות אינה יכולה לעקוב אחר שינויים אלה.
לא סביר גם פרמטר של גודל חצר הרחצה ואם יש בו גיקוני אם לאו.

5. בהתאם למאגרים הממוחשבים של מרשתי ניתן לדעת כמה בניינים מסווגים בסיווג מ-1 בתחום שיפוטה אך לא ניתן לדעת בברור ממוחשב בכמה בניינים משובחים יש שני חדרי רחצה, מתקן חסקה מרכזית, מוסך ביתי וכיו"ב. ברור זה יתייב הקצאת משאבים בלתי סבירה.
גבל מקרה, יש להפנות כל בקשה למידע לממונה על מסירת מידע עפ"י חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998 תגבי רוני זוסמן מהיחידה לפניות הציבור שכתובתה רחוב חסן שוקרי 14.

בכבוד רב ובכ"ח,

גלית אקרמן ליפשיץ, עו"ד

העתקים:

מר יונה יתב - ראש העיר
גב' ב. קרית - מנהלת אגף הגבייה

בנין אורן, שדרות פל-ים 2, חיפה 33095
OREN BUILDING, 2 PAL-YAM AVE., HAIFA 33095

AVI GOLDHAMMER

TEL. 04-8626244 טל.

אבי גולדהמר

ODED DONAG

FAX. 04-8621533 פקס.

עודד דונג

MIRI WALTHER - REUVEN

מירי ולטר - ראובן

LIOR SHMUELI

ליאור שמואלי

LIRAV COHEN

לירן כהן

RACHEL LEVI - DORFBERGER

חיפה, 24 יוני 2007

רחלי לוי - דורפברגר

TALI GOLDHAMMER

טלי גולדהמר

SEWAR TANUS

סואר טנוס

NAAMA BAR-ON

נעמה בר-אן

ELON HAZANI

אילון חזני

ASAF MOR

אסף מור

YARON KANTER

ירון קנטר

e-mail: office@avi-goldhammer.com

לכבוד

עו"ד גלית אקרמן ליפשיץ

מינהל הכספים

עיריית חיפה

רח' ברוולד 5

חיפה 31047

מבלי לפגוע בזכויות

ח.נ.

הנדון: חיובי ארנונה בגין בניין משובח, ע"ש יחיאל צפירי

ש"ד: 23/421 מיום 1.5.07

1. אני מאשר, בתודה, את קבלת מכתבך שבנדון. עם כל הכבוד, מרשי אינו יכול לקבל את הטענות המועלות במכתבך. הגדרת בניין משובח, אשר בצו המיסים של עיריית חיפה, מאפשרת סיווג של בניין משובח רק בשל העובדה כי יש בו שני חדרי רחצה.

2. הפסיקה של בתי המשפט, לרבות פסק הדין שניתן ב-ע"א 565/00 אליו את מפנה במכתבך, לא התייחסה לאופן כזה של סיווג, אשר מאפשר סיווג של בניין משובח בדרך המנותקת מאיכות הבניה או טיב הבניין.

3. יחד עם זאת, ובחזתם לאמור בסעיף 5 למכתבך, אני פונה במקביל, בשם מרשי, לגבי זוסמן, מהיחידה לפניות הציבור, על מנת לקבל ממנה את המידע הרלוונטי, דהיינו מהו אחוז הנכסים אשר מסווגים כבניינים משובחים רק בשל קיומם של שני חדרי רחצה (בהשוואה למכלול הנכסים המסווגים כבניינים משובחים).

4. בחזתם לתשובתה, ישקול מרשי את המשך צעדי.

במסגרת רב,
אבי גולדהמר, ע"ד

העתק: מר צפירי יחיאלי

בנין אורן, שדרות פל-ים 2, חיפה 33095
OREN BUILDING, 2 PAL-YAM AVE., HAIFA 33095

AVI GOLDHAMMER

ODED DONAG

MIRI WALTHER - REUVEN

LIOR SHMUELI

LIRAN COHEN

RACHEL LEVI - DORFBERGER

TALI GOLDHAMMER

SEWAR TAMUS

NAAMA BAR-ON

ELON HAZANI

ASAF MOR

YARON KANTER

TEL. 04-8628244 טל

FAX. 04-8621533 פקס

e-mail: office@avi-goldhammer.com

חיפה, 24 יוני 2007

אבי גולדהמר

עודד דונג

מירי ולטר - ראובן

לירן שמואלי

לירן כהן

רחלי לוי - דורפברגר

טלי גולדהמר

סוואר טאמס

נעמה בר-און

אילון חזני

אסף מור

ירון קנטר

לכבוד

גבי רותי זוסמן

היחידה לפניות הציבור

עיריית חיפה

רח' חסן שוקרי 14

חיפה

ג.ג.

הגדון: חיובי ארנונה בגין בניין משובח

1. בשם מרשי, מר' יחיאל צפריר, אבקש לפנות אליכם בבקשה למסירת מידע על פי חוק חופש המידע, תשנ"ה-1998.
2. אבקש לדעת כמה בניינים בתחום שיפוטה של עיריית חיפה מסווגים בסיווג ארנונה של בניין משובח (מ-1). דהיינו, אבקש לדעת מה מספר הנכסים המסווגים כבניינים משובחים, ומה היקף השטח הכולל שלהם.
3. מתוך הנכסים האמורים אבקש לדעת כמה מהם סווגו כבניינים משובחים בשל קיומם של "שני חדרי רחצה לפחות" (כמשמעות המונח בצו המיסים). גם כאן, אבקש לדעת מה מספר הנכסים הכולל, ומה שטחם.

לכבוד רב,

אבי גולדהמר, עו"ד

חלוקה: מר' צפריר יחיאל.

ה'

**עיריית
חיפה**



לשכת ראש העיר
החידה לפניות הציבור

9 ביולי 2007

כ"ג בתמוז תשס"ז

סימוכין: 8620

לכבוד
עו"ד גולדתמר אבי

פלויים 2
חיפה, 33095

שלום רב,

הגדון: בקשת מידע לחיובי ארנונה בגין בניין משובח - בקשת מידע מס' 84

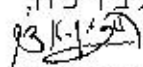
מברור שנעשה עם אגף הגבייה עלת כי 2003 בניינים בתחום שיפוטה של עיריית חיפה מסווגים בסיווג ארנונה של בניין משובח (מ-1) ששטחם הכולל 419,895 מ"ר.

אין בידי אגף הגבייה נתונים באשר לקריטריון על פיו סווגו המבנים כבניין משובח.


מצורפת קבלה בגין אגרת בקשה בסך 85 ש"ח.

אנו מודים לך על פנייתך.

נעמוד לרשותך בכל עת.

בברכה,

רותי זוסימן

הממונה על העמדת המידע לציבור


אבי גולדתמר
משרד עורכי דין

בנין אורן, שדרות פל-ים 2, חיפה 33095
 OREN BUILDING, 2 PAL-YAM AVE., HAIFA 33095

AVI GOLDHAMMER
 ODED DONAG
 MIRI WALTHER - REUVEN
 LIOR SHMUELI
 LIRAN COHEN
 RACHEL LEVI - DORFBERGER
 TALI GOLDHAMMER
 SEWAR TANUS
 NAAMA BAR - OK
 ASAF MOR
 YARON KANTER
 AVITAL ROSENKRANZ

TEL. 04-8626244 טל
 FAX. 04-8621533 פקס

e-mail: office@avi-goldhammer.com

חיפה, 24 יולי 2007

אבי גולדהמר
 עוזד דונג
 מירי ולטר - ראובן
 ליאור שמואלי
 לירן כהן
 רחלי לוי-דורפברגר
 טלי גולדהמר
 סוואר טנוס
 נעמה בר-אן
 אסף מור
 ירון קנטר
 אביטל רוזנקרנץ

לכבוד
 עו"ד גלית אקרמן ליפשיץ
 מינהל הנכסים
 עיריית חיפה
 רח' ברוולד 5
 חיפה 31047

ח.נ.

הנדון: חגיבי ארנונה בגין בניין משובח, ע"ש יחיאל צפריר
 שלד: 23/421 מיום 1.5.07
 מכתבה של הגבי רותי זיסמן, מיום 9.7.07, סימוכין 8620

1. אבקש לשוב ולפנות אליך בעניין שבנדון. זאת, לאחר שקיבלתי את תשובתה של הגבי רותי זיסמן, הממונה על העמדת המידע לציבור בעירייה, המתייחסת לשטח הכולל של הנכסים המצויים בתחום השיפוט של עיריית חיפה, והמסווגים כבניין משובח (מ-1). מצ"ב תשובתה של גבי זיסמן.
2. עם כל הכבוד, התשובה לפיה יאין בידי אגף הגבייה נתונים באשר לקריטריון על פיו סווגו המבנים כבניין משובח" אינה הגיונית. הרי ההחלטה לסווג נכס כבניין משובח נעשית על יסוד קריטריון כלשהו (או קריטריונים כלשהם). ההחלטה הינה החלטה של עיריית חיפה. אין זה הגיוני כי בידי עיריית חיפה אין פירוט של הנכסים שעל פיהם היא עצמה החליטה לסווג כבניינים משובחים, בהיותם בעלי שני חדרי רחצה.
3. אין חולק כי אם העירייה מחליטה כי נכס מסווג כבניין משובח בשל העובדה שקיימים בו שני חדרי רחצה, החלטה זו שלת צריכה להיות מצויה בידה, ועל כן קיימת אפשרות לדעת מהו שטח הנכסים שסווגו כבניין משובח, בשל העובדה כי מצויים בהם שני חדרי רחצה.