



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

בפני כבוד השופטת מיכל נד"ב

שמואל רחמים
רמי לבנת

המבקשים

ע"י ב"כ עו"ד זמיר, נחום ושות' – משרד עורכי דין

נגד

עיריית רעננה

המשיבה

ע"י ב"כ משרד הררי, טויסטר ושות'

פסק-דין

1

1. ביום 19.6.13 אישרתי שתי תובענות ייצוגיות מאוחדות, שעניינן חיוב בארנונה בתחומה של הנתבעת, בגין "שטח נכס המשמש למגורים", וקבעתי כי לכאורה "שטח מקורה אחר שאינו סגור משלושה צדדים" לא ייכלל בשטח הדירה (להלן: "החלטת האישור", "התובענות הייצוגיות" ו"הנתבעת", בהתאמה).
2. ביום 9.10.13 הגישו התובעים הייצוגים בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד הנתבעת שהיא למעשה "בקשת המשך" לתובענות הייצוגיות המתייחסת לגביית הכספים בשנים 2012-2013 (להלן: "התובעים" ו"בקשת המשך", בהתאמה). בקשת המשך תיכלל אף היא בהגדרת התובענות הייצוגיות.
3. ביום 9.10.13 הוגש גם כתב תביעה מתוקן. חברי הקבוצה הוגדרו: "כל תושבי העיר רעננה אשר בסך השטח לצרכי חיוב בארנונה בו הם מחויבים עבור בתי מגוריהם (מכל סוג שהוא), נכללים שטחים מקורים אשר אינם סגורים בשלושה קירות לפחות (דוגמת ש.מ.מ. או כניסה מקורה)".
4. ביום 1.1.17 דחיתי בפסק דין את התובענות הייצוגיות נוכח ההלכה שנקבעה בעע"מ 6993/15 עיריית תל אביב-יפו נ' אספיאדה בע"מ (16.8.16) (להלן: "עניין אספיאדה"). בעניין אספיאדה נקבע כי גם בתובענות ייצוגיות חל הכלל שנקבע בפסיקה - שאין לעקוף את



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

1 המסלול הקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976
2 אלא במקרים חריגים בלבד וכי דרך המלך לעניין העילות שהוגדרו בסעיף 3(א) בחוק הערר
3 היא הליך של השגה וערר והגשת ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים (להלן: "חוק
4 הערר"). ליחיד חובה לכתב בדרך שהותוותה בחוק הערר ושימוש באמצעי דיוני של תביעה
5 משותפת אינו יכול להקנות לקבוצה מה שאין ליחיד (פסקה 25 בפסק הדין שם).

6 משהגעתי למסקנה כי הלכת אספיאדה חלה על ענייננו, הוריתי כאמור על דחיית התובעות
7 הייצוגיות. על כן לא מצאתי בפסק הדין להידרש להכרעה לגופן של הטענות בתובעות.

8 ביום 4.2.18 קבע בית המשפט העליון בע"א 728/17 רחמים נ' עיריית רעננה כי הלכת
9 אספיאדה אינה חלה בענייננו ושעל כן יש לדון בתובעות הייצוגיות לגופן (להלן: "פסק הדין
10 בעליון").

11 וכך נקבע שם בין היתר:

12 "... טענות המערערים אינן ממין העילות שבסעיף 3(א)(2) לחוק – העילות אשר
13 לגביהן הודגש חזור והדגש בפסיקה אופיין העובדתי-פרטני, והמומחיות הנדרשת
14 לבחינתן. בענייננו-אנו, המחלוקת היא משפטית, ואיננה עובדתית כלל וכלל, גם אין
15 רבותא בבחינה פרטנית של כל דירה ודירה. למעשה, הצדדים אינם חלוקים בשאלה
16 האם שטח זה או אחר מן השטחים שבמחלוקת הוא "שטח מקורה", אם הוא "צמוד
17 לדירה", "משמש את המחזיק בדירה", או "אינו סגור משלושה צדדים". כמו כן,
18 אין זה מעניינן של התובעות הייצוגיות אם בדירה מסוימת מהווה השטח המקורה
19 האמור "מרפסת מקורה", "מוסך לחניה" או "הול", אם לאו; גם המדידות
20 שביצעה העירייה אינן שנויות במחלוקת.

21 18. העובדות מוסכמות אפוא – הן סיווגם של השטחים הנדונים, הן גודלם, הן
22 השימוש שנעשה בהם. כל שיש בה במחלוקת שלפנינו הוא המשמעות המשפטית
23 של אותן עובדות מוסכמות; הא ותו לא. כך, חלוקים ביניהם הצדדים בשאלה האם
24 שטח שהוא מקורה, צמוד לדירה או משמש את המחזיק בה, ואינו סגור משלושה
25 צדדים – נכלל בכלל או בחריג; האם 'חדר כניסה' שכזה – אשר אין עוררין על כי
26 שם 'חדר כניסה' יקרא עליו – יכול להחשב לשטח 'אחר' כמשמעו בחריג, או שמא
27 גם אם הוא אינו סגור משלושה צדדים יחול עליו הכלל. מטבע הדברים, תשפיע
28 ההכרעה בסוגיה הפרשנית האמורה גם על גודל הנכס שבגיננו תשולם הארנונה. עם
29 זאת, יש להדגיש כי השפעה זו תבוא לידי ביטוי במישור המשפטי בלבד – גודל
30 הנכס' במשמעותו המשפטית, כשטח בר-חיוב, הוא שיגדל או יקטן; לא 'גודל
31 הנכס' בפועל" (ההדגשות במקור).

32 ביום 19.7.18 דחה בית המשפט העליון (כב' הנשיאה חיות) דנ"מ 2876/18 בקשה לדיון נוסף
33 בפסק הדין בעליון.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

1
2
3
4

רקע

5 7. עניינן של התובענות הייצוגיות הוא מחלוקת בנוגע לצו הארנונה של הנתבעת – ארנונה כללית
6 לשנת 2011. עניינו של סעיף 9 בצו הארנונה הוא **"הגדרת שטח"**. סעיף 9.1 בצו הארנונה
7 מגדיר "שטח נכס המשמש למגורים" לצורך חיוב בארנונה, כדלקמן:

8 **"שטח נכס המשמש למגורים כולל כל השטח שבתוך הדירה (עם קירות חוץ**
9 **ופנים) וכן כל שטח מקורה הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה אולם משמש את**
10 **המחזיק בדירה, לרבות חדרי כניסה, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מטבח, הול,**
11 **אמבטיה, מקלחת, חדרי שירות, מרפסות מקורות, מוסכים לחנייה ומקלט.**
12 **]]להלן: "הכלל" – מ' נ'.**

13 **- שטח מקורה אחר, שאינו סגור משלושה צדדים, לא יכלל בשטח הדירה.** [[להלן:
14 **"החריג" – מ' נ'.**

15 **- חניה שאין בינה לבין הנכס המשמש למגורים חיבור של קבע, לא תיכלל בשטח**
16 **הדירה.**

17 **- שטח חדר שאינו מקורה, ומרפסת שאינה מקורה, לא יכללו בשטח הדירה.**

18 **- "... (להלן: "ההגדרה") (ההדגשות שלי - מ' נ') (ההדגשה בקו כפול – במקור).**

19 8. הצדדים נחלקו באשר לתחולתו של החריג שבהגדרה על השטחים נושא הדיון, שחויבו
20 בארנונה. השטחים שבמחלוקת הם שטחים פתוחים ומקורים (כגון במקרה בו שטח הקומה
21 השנייה גדול בחלקים מסוימים מתכסית קומת הקרקע, כך שנוצר שטח פתוח שמעליו תקרה
22 המהווה את רצפת הקומה השנייה או בליטות דקורטיביות שונות) אלה כונו על ידי הנתבעת
23 שטחי ש.מ.מ. (שטח מקורה מרוצף), חניות מקורות וכניסות מקורות (להלן: **"שטחי**
24 **המריבה"**).

25 המבקשים טענו כי שטחי המריבה באים בגדר החריג לכלל בהיותם שטחים מקורים שאינם
26 סגורים משלושה צדדים, ושלכן אין לחייב בגינם בארנונה. הנתבעת טענה מנגד כי שטחי
27 המריבה באים בגדר הכלל בהיותם שטחים מקורים צמודים לדירה או שאינם צמודים לה
28 אך משמשים אותה, ועל כן אינם נכללים בחריג המתייחס לשטח "אחר" מן הכלל. (להלן:
29 **"המחלוקת הפרשנית"**).

30

31





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

1

2 9. מסקנתי בהחלטת האישור הייתה כי הפרשנות הראויה של ההגדרה היא לכאורה הפרשנות
3 הנטענת על ידי המבקשים. וכך קבעתי בהחלטת האישור (להלן היא מובאת כלשונה):

4

31. פרשנות צו הארנונה

5 א. צו ארנונה יש לפרש ככל חיקוק אחר, בהתאם לתורת הפרשנות התכליתית (עע"מ
6 9597/11 עיריית יהוד מונוסון נ' אורגל א.ל.פ. סחר בע"מ (3.4.13)). בעע"מ 9597/11
7 הנ"ל הפנה בית המשפט לרע"א 8565/10 עמאש נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון
8 (27.9.12) שם דן בית המשפט בפרשנות חוקי מס וקבע בין היתר (בפסקאות 9 ו-10):

9

10 "נקודת המוצא לצורך פרשנות סעיף הפטור היא שיש לפרש חוקי מס בדרך
11 הרגילה שבה מפרשים כל דבר חקיקה, היא הפרשנות התכליתית (ראו
12 למשל: ע"א 1617/10 מנהל מיסוי מקרקעין נ' נחאש, פס' 6 לפסק דיני
13 (3.5.2012)). יפים לעניינינו דבריו של השופט ברק (כתוארו אז) בפרשת
14 קיבוץ חצור (ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70,
75 (1985)):

15

16 'כללים אלה, המשמשים לפירוש חוקים בדרך כלל, משמשים
17 גם לפירושם של חוקי מסים. אין להם לחוקי המסים כללי
18 פרשנות משלהם... אין עליו לפרש את החוק לטובת הנישום...
19 כשם שאין עליו לפרשו לרעתו. טובתו של נישום אחד היא
20 לעתים רעתו של נישום אחר. אין עליו לפרש את החוק באופן
דווקני, כשם שאין עליו לפרשו באופן ליבראלי.'

21

22 10. פרשנות תכליתית של חקיקה מתבצעת בשלושה שלבים. בשלב ראשון נבחנת
23 לשון החוק. במסגרת זו אין לתת לחוק משמעות שלשונו אינה מסוגלת לסבול.
24 בשלב השני נבחנת תכלית החוק ועל הפרשן לבחור מבין מתחם האפשרויות
25 הפרשניות את אותה אפשרות המגשימה את תכלית החוק. בשלב השלישי,
26 אם מתקיימות מספר תכליות לחוק, יופעל שיקול דעת שיפוטי לבחירת
27 התכלית הראויה מבין התכליות השונות (אהרן ברק פרשנות במשפט, כרך
28 שני – פרשנות החקיקה 81 (1993) (להלן: ברק, פרשנות במשפט); אהרן ברק
29 "פרשנות דיני המסים" משפטים כח 425, 432 (1997) (להלן: ברק, פרשנות
30 דיני המסים); בג"ץ 6247/04 גורודצקי נ' שר הפנים, פס' 19 לפסק הדין
11.3.2009):

31

ובהמשך בפסקה 12:

32

33 "מטרתם של כללי הפרשנות היא להעניק לנורמה המשפטית את המשמעות
34 המגשימה באופן הטוב ביותר את תכליתה. התכלית המונחת ביסוד חקיקת
35 מס היא המטרות, הערכים, והאינטרסים שחוק המס נועד להגשים (ברק,
פרשנות דיני המסים, בעמ' 434). תכלית החקיקה מחולקת באופן גס



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

1 לשתיים: תכלית סובייקטיבית ותכלית אובייקטיבית. התכלית
2 הסובייקטיבית משמעה המטרות, הערכים והמדיניות שהמחוקק ביקש
3 להגשים באמצעות החוק. על תכלית זו ניתן ללמוד מלשון החוק עצמו,
4 מההיסטוריה החקיקתית שלו ומהרקע ההיסטורי, חברתי והמשפטי.
5 התכלית האובייקטיבית היא המטרות והמדיניות אשר דבר החקיקה נועד
6 להגשים בחברה דמוקרטית ומודרנית (ברק, פרשנות במשפט, בעמ' 202).
7 המקורות לגיבוש תכלית החקיקה כוללים הן מקורות פנימיים, כגון גוף החוק,
8 שם החוק, כותרות בחוק ומבנה החוק; והן מקורות חיצוניים, כגון עקרונות
9 יסוד של השיטה, רקע חברתי, הדין הכללי, ההיסטוריה של החוק וחזקות
10 שונות".

11 ב. צו הארנונה קובע בעניינינו כאמור, כי שטח נכס המשמש למגורים, לצורך חיוב
12 בארנונה משמעו:

13 "שטח נכס המשמש למגורים כולל כל השטח שבתוך הדירה (עם קירות חוץ
14 ופנים) וכן כל שטח מקורה הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה אולם משמש
15 את המחזיק בדירה, לרבות חדרי כניסה, חדר מדרגות, פרוזדורים, מטבח,
16 הול, אמבטיה, מקלחת, חדרי שירות, מרפסות מקורות, מוסכים לחנייה
17 ומקלט" (ההדגשה במקור – מ' נ').

18 לאחר מכן מבהיר הצו ומפרט מהו אותו שטח המשמש למגורים - כל שטח שבתוך
19 הדירה, ושטח מקורה הצמוד לה, או שאינו צמוד לה אך משמש את המחזיק בדירה.
20 חלקה השני של הפסקה פותח במילה "לרבות...". על ביטוי המילה "לרבות"
21 בהגדרות שבחקיקה כותב פרופ' אהרון ברק כך:

22 "הביטוי 'לרבות' בא בדרך כלל להרחיב את משמעותו הטבעית והרגילה של
23 הביטוי המוגדר. הוא מגדיל את 'המשטח' המלולי. אין הדיבור 'לרבות'
24 קובע את המשמעות המשפטית של הביטוי המוגדר. המשמעות המשפטית
25 תיקבע על-פי תכלית החקיקה. לעניין המשמעות הלשונית - אך לא
26 המשפטית - של הדיבור 'לרבות' יש להעיר שני אליה: ראשית, לעתים לא
27 בא ה'לרבות' אלא לצורכי זהירות... שנית, לעתים כולל ה'לרבות' הגדרה -
28 מקיפה או חלקית - של הביטוי" (אהרון ברק פרשנות במשפט - פרשנות
29 החקיקה בעמ' 138-139).

30 בעניינינו, אני סבורה שהביטוי "לרבות" בא להבהיר "לצורכי זהירות" כי בשטח
31 שמשמש למגורים נכללים גם חלקים שיתכן והיה מקום שלא לראותם כשטחים
32 המשמשים למגורים, כמו חדרי כניסה, חדר מדרגות, פרוזדורים, מטבח, הול,
33 אמבטיה, מקלחת, חדרי שירות, מרפסות מקורות, מוסכים לחנייה ומקלט.
34 ה. החריג עליו נסב הדיון קובע כאמור ש: "שטח מקורה אחר, שאינו סגור משלושה
35 צדדים, לא יכלל בשטח הדירה".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

- ד. המשיבה טענה, כי מנסח צו הארנונה לא נקט לשון "על אף האמור לעיל לא יכללו שטחים שאינם סגורים משלושה צדדים בשטח הנכס למגורים" שעל כן אין ללמוד מלשון החרג על רצון מנסח הצו להחריג במפורש שטחים מתוך כלל השטחים המקורים והצמודים למבנה. אני סבורה כי כוונת ההחרגה עולה במפורש מלשון החרג "שטח מקורה אחר, שאינו סגור משלושה צדדים, לא יכלול בשטח הדירה" (ההדג שה שלי – מ' נ'). הסיפא של המשפט נועדה לצמצם את החלקים עליהם תחול ההגדרה שטח הדירה. וכן נאמר ברחל בתך הקטנה כי בשטח דירה לא יכלול "שטח מקורה אחר, שאינו סגור משלושה צדדים".
- ה. מה משמעותה של המילה "אחר" שבחריג? האם – שטח מקורה אחר מכל האמור ברישא של הסעיף, כטענת המשיבה. או שמא משמעות המונח "שטח מקורה אחר" היא בהמשכו של הסעיף, ומשמעותו – שטח שאינו סגור משלושה צדדים, כטענת המבקשים.
- ו. נראה לי כי בהיבט הלשוני, לשון הצו אינה חד משמעית ולכאורה ניתן לקבל את שתי האפשרויות הפרשניות שהעלו הצדדים ולכלול אותן במתחם האפשרויות הלשוניות. על כן, יש להוסיף ולבחון איזו אפשרות פרשנית הגיונית יותר ומתיישבת עם תכלית הצו.
- ז. כשהתבקש ב"כ המשיבה על ידי בית המשפט בדיון ביום 24.12.12 ליתן דוגמא לשטח שייכנס במסגרת החרג השיב "זה יכול להיות שטח שנמצא למשל בגינה שמיועד למשל לנוי, שהוא לא משמש ישירות את בית המגורים אבל הוא עדין לא מקורה ולא צמוד, איזשהו מבנה דקורטיבי שנמצא בגינה, איזשהו שער עם אותו מבנה דקורטיבי" (פרי' עמ' 11 ש' 14-16).
- בסיכומים טענו ב"כ המשיבה בעניין זה בין היתר בסעיף 23: "העובדה שכיום, לא בנקל נמצאות דוגמאות לחרג שביקש מנסח הצו לנסח לפני עשרות שנים, אין משמעה שניתן ליהנות מן ההפקר ולייחס למחוקק הצו כוונות למתן פטור גורף שמעולם לא היו לו. בהחלט ניתן לחשוב על מבנים שאינם צמודים למבנה, כגון מבנים דקורטיביים בגינה, או מבנה דקורטיבי בשער הכניסה, שאינם סגורים משלושה צדדים, אלא משניים בלבד, אשר למען הסר ספק, ועל מנת למנוע ויכוח, אם משמשים הם את בית המגורים או לא, נקבע כי זכאים הם לפטור".
- ח. לטעמי, הדוגמאות שהביאה המשיבה אין בהן דוגמא ל"שטח מקורה אחר", שכן הדוגמא של מבנה דקורטיבי בגינה או מבנה דקורטיבי בשער הכניסה, נכנס לכאורה בכלל הקבוע ברישא של סעיף 9.1, במסגרת שטח מקורה שאינו צמוד לדירה "אולם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

1 משמש את המחזיק בדירה". אם השטח אינו צמוד ואינו מקורה הוא ממילא לא
2 נכנס בחריג שעניינו "שטח מקורה אחר".
3 משנראה כי הדוגמאות שהביאה המשיבה אינן תומכות בפרשנות הנטענת על ידה
4 אלא נכנסות בגדר הכלל, נראה לי כי המשיבה לא השכילה להראות ולו דוגמא אחת
5 של שטח מקורה שאינו כלול בכלל ואשר עומד בתנאי החריג על פי פרשנותה.
6 אני סבורה כי חלופי השנים מאז ניסוח הצו לראשונה אין בו כדי להצדיק פרשנות של
7 החריג באופן שאין כל חלק של נכס הנכנס בגדריו. פרשנותה של המשיבה את החריג
8 מעמידה אותו כאות מתה ללא כל משמעות. חזקה על המחוקק, לרבות מחוקק
9 המשנה, שאינו משחית מילותיו לריק. וראו הדברים שכתב פרופ' ברק בספרו הנ"ל
10 (בעמ' 595-596):

11 **"... מכאן החזקה כי הוראת חוק אינה יכולה להיות מיותרת: אין להניח כי**
12 **המחוקק חוקק הוראת חוק שאין בה כל תועלת ושאינה מוסיפה דבר**
13 **למערכת הנורמטיבית... גם במסגרתו של חוק נתון, אין להניח כי קיימות בו**
14 **הוראות מיותרות. חזקה על החוק שהוראותיו נחוצות וחזקה על המחוקק**
15 **שאינו משחית לשונו לריק".**

16 יא. אשר לפרשנות של המבקשים. אני סבורה שהיא פרשנות סבירה שנותנת לכאורה
17 משמעות לחריג, היא מתיישבת לכאורה עם לשון הסעיף ויש לה לכאורה הגיון
18 מבחינת תכלית צו הארנונה. כאמור, הכלל קובע למעשה תחולה כללית רחבה על כל
19 שטחי המגורים, בפנים ובחוץ, על שטחים מקורים צמודים או שטחים מקורים
20 שאינם צמודים ומשמשים את המחזיק. בהמשך מוציא הצו מתחולה שטחים שונים.
21 יב. צו הארנונה מוציא מתחולה, שטח מקורה אחר, שמשמעותו שטח שאינו סגור
22 משלושה צדדים. הצו גם מוציא מתחולה חניה שאינה מחוברת חיבור של קבע
23 למבנה המגורים. משמע, החריגים מוצאים מן הכלל באופן שאלמלא הוצאו שטחים
24 אלה מתחולת הכלל הם היו נכנסים בגדר שטח מקורה שאינו צמוד ומשמש את
25 המחזיק בדירה.

26 ג. בעוד שהמשיבה לא הצליחה כאמור להצביע על חלק בנכס שנכנס לחריג ושיש הגיון
27 להחרגתו, הרי נראה לכאורה כי לפי שיטת המבקשים תכלית החריג יש לה הגיון.
28 בעוד ששטח המגורים הוגדר באופן רחב וגורף ברישא של סעיף 9.1 ביקש מנסח הצו,
29 בחריג, להוציא מתחולה שטחים מקורים שכמוהם כ"חוץ" דהיינו שבשל היותם
30 מקורים בלבד או מקורים עם קיר בצד אחד או שניים בלבד לא יהיו בבחינת שטח
31 המשמש למגורים.

32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

32. לאור האמור עד כאן אני קובעת כי המבקשים עמדו בתנאי הראשון של סעיף 8 בחוק תובענות ייצוגיות, והרימו את הנטל הראשוני המוטל עליהם בשלב זה, להוכיח כי התובענה מעוררת שאלה מהותית של משפט המשותפת לכלל חברי הקבוצה, והיא הפרשנות הראויה של סעיף 9.1 בצו הארנונה, וכי יש אפשרות סבירה שהיא תוכרע בתובענה לטובת הקבוצה נוכח הפרשנות המתבקשת לכאורה של צו הארנונה.

33. אשר לשונות שטענה לה המשיבה בין יחידי הקבוצה, בעניין עמוסי נאמר בעניין זה:

"...יש להדגיש כי נוסח סעיף 8(א)(1) קובע שהתובענה הייצוגית נדרשת לעורר שאלות משותפות לכלל חברי הקבוצה. נוסחו של סעיף זה אינו דורש כי משקלן של השאלות המשותפות לחברי הקבוצה יהיה גבוה ממשקלן של השאלות האינדיבידואליות, אלא די בכך שקיימות שאלות משותפות כלשהן" (בפסקה 10) (ההדגשות שלי – מ' נ').

בע"א 6887/03 רזניק נ' ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות (20.7.10) נפסק עוד כי:

"השאלה מתי היעדר אחידות בין חברי הקבוצה יביא לדחיית הבקשה לאישור תובענה ייצוגית היא שאלה קשה ומורכבת, שדומה כי עד כה טרם זכתה לעיון ממצה בפסיקת בית משפט זה. במספר מקרים נדחו בקשות לאישור תובענה ייצוגית, בין היתר על רקע קיומם של רכיבים אינדיבידואליים ... מנגד, לא פעם הובעה הדעה כי הבדלים בין חברי הקבוצה אינם מובילים בהכרח למסקנה כי לא ניתן לאשר תובענה כייצוגית. מחלק מפסקי הדין ניתן להבין שקביעה זו אינה מוגבלת לשוני המתבטא בגובה הנזק בלבד, אלא היא עשויה להשתרע גם על נושאים הקשורים לעצם הזכאות (ראו למשל, רע"א 4556/94 טצת נ' זילברשץ, פ"ד מט(5) 774, 788 (1996); עניין רייכרט, עמ' 296-297; ע"א 1977/97 ברזני נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נה(4) 584, 610-613 (2001); דנ"א 5712/01 ברזני נ' בזק, חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נו(6) 385, 423-425 (השופט מ' חשין) (2003)). טרם גובשו קריטריונים ברורים בשאלה מהי מידת האינדיבידואליות הנסבלת בגדר תובענה ייצוגית ומתי נחצה קו הגבול שמעבר לו אין לאשר תובענה ייצוגית. נראה, כי יש ליתן משקל בעניין זה לשאלה מה היקפם של הנושאים הפרטניים לעומת הנושאים המשותפים. כמו כן, יש לבחון האם קיימת דרך הוגנת ויעילה להתמודד עם השאלות האינדיבידואליות המתעוררות בגדר התובענה הייצוגית.

פתרונות מסוימים למקרים של היעדר הומוגניות בין חברי הקבוצה ניתן למצוא בסעיף 20(א)-(ג) לחוק תובענות ייצוגיות, הכולל הוראות באשר לסעד שיעניק בית

המשפט (לניתוח הסעיף, ראו ע"א 345/03 רייכרט נ' יורשי המנוח שמש ז"ל, פסקאות 56-73 (השופט י' עדיאל), 7.6.07)). פתרון אחר, העשוי להתאים למקרים מסוימים, הוא מתן פסק דין הצהרתי בו תוכרענה השאלות המשותפות לחברי הקבוצה, תוך הותרת השאלות הפרטניות להליכים אחרים" (בפסקה 27).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 אני סבורה כי בענייננו קיימת שאלה ממוקדת משותפת לכלל חברי הקבוצה קרי פרשנותו
2 של צו הארנונה. הצורך בחישוב חדש של השטח שאותו יש לחייב בארנונה היה נדרש גם
3 לו הודיעה המשיבה על חדילה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות. התחשיב הפרטני
4 שיידרש לשנתיים אחורה, במקרה קבלת התובענה לאחר אישורה אינו נראה לי סבוך ולא
5 כל שכן סבוך במידה שיש בה להצדיק דחיית הבקשה לאישור התובענה בשל כך.
- 6 34. תנאי נוסף שהמבקשים צריכים לעמוד בו הוא התנאי הקבוע בסעיף קטן (2) לסעיף 8(א)
7 בחוק תובענות ייצוגיות לפיו "תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה
8 במחלוקת בנסיבות הענין". אני סבורה כי התובענה שלפניי היא אכן הדרך היעילה
9 וההוגנת להכרעה במחלוקת. מדובר במחלוקת משפטית אשר תוצאותיה רלבנטיות לכל
10 תושבי המשיבה שחויבו בגין שטחי ש.מ.מ. וכניסות מקורות ואשר ככל שתתקבל התובענה
11 הייצוגית יהיו זכאים לכאורה להשבה.
- 12 35. אשר לתנאים שבסעיפים קטנים (3) ו-4 לסעיף 8(א) בחוק - אני סבורה כי המבקשים ובאי
13 כוחם עומדים בתנאים אלו וכי לא ניתן לומר שעניינם של חברי הקבוצה ייוצג וינהל בדרך
14 שאינה הולמת או בחוסר תום לב".
- 15 10. **הקבוצה שהוגדרה בהחלטה המאשרת היא:** "תושבי רעננה אשר חויבו בגין שטחים
16 מקורים שאינם סגורים בשלושה קירות כמו ש.מ.מ. או כניסות מקורות".
- 17 **השאלה המשותפת שהוגדרה בהחלטה המאשרת היא –** "פרשנות סעיף 9.1 בצו הארנונה
18 של המשיבה – ארנונה כללית לשנת 2011?"
- 19 **עד כאן החלטת האישור.**
- 20 10. בשלב בירור התובענות הייצוגיות התקיים הליך הוכחות בו נחקרו התובעים הייצוגים, מר
21 יוסף גל אשר כיהן כחבר מועצת הנתבעת בשנים 1988-1998 ומר בן ציון כהנא תושב העיר
22 רעננה ומטעם הנתבעת נחקרו – מר אמיר ברטוב גזבר הנתבעת משך כ- 35 שנה ורו"ח אירית
23 יהל מנהלת אגף הכנסות בנתבעת.
- 24 **תמצית טענות התובעים**
- 25 11. במסכת הראיות של הנתבעת היא לא הציגה כל ראיה חדשה וכשלה בהוכחת טענתה בדבר
26 מדיניות החיוב.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

12. לעניין פרשנות צו הארנונה לא הוצגו טיעונים חדשים לעומת אלה שהיו בשלב אישור
1 התובענה.
13. מדוגמאות הנכסים שהציגה הנתבעת הוכח כי שטחי ש.מ.מ וכניסה מקורה לא נכללו בחיובי
2 הארנונה בעבר, הדבר עולה ממסמך במ/3. גזבר הנתבעת אף הודה בחקירה כי לא ניתן ללמוד
3 מהדוגמאות שהוא הציג כי השטחים המוחרגים חויבו בארנונה מאז ומתמיד (סעיף 14
4 בסיכומים).
14. כשנשאל הגזבר מדוע לא הביא דוגמאות שמוכיחות את טענותיו השיב כי לקח דוגמאות
5 אקראיות. יש להניח כי ככל שהיו דוגמאות מתאימות היה הגזבר מצרפן לתצהירו.
6
15. התובעים הציעו לערוך בדיקה נוספת של נכסים שיבחרו אקראית על ידי הנתבעת, וכך נעשה.
7 גם בדיקת נכסים אלה גילתה כי שטחים מקורים שאינם תחומים בשלושה קירות לא חויבו
8 בעבר, אלא לכל המוקדם בשנת 2009 עת שינתה הנתבעת את מדיניות החיוב. הגזבר בחקירה
9 על תחשיבים אלה הודה שגם בגינם לא הוטל בעבר חיוב בגין שטחי ש.מ.מ. וכניסה מקורה.
10
16. הוכח כי בנכסים שבהם לא בוצעה מדידה לאחר שנת 2009 לא מחייבת הנתבעת את השטחים
11 שבמחלוקת אלא ממשיכה לחייב לפי המדיניות הישנה.
12
17. תצהיר מנהלת אגף הכנסות בנתבעת, גב' יהל, הוא עדות שמועה, מאחר שהיא הודתה כי
13 היא בתפקיד רק 4 שנים ושאינן לה ידיעה אישית אודות מדיניות החיוב.
14
18. עדי התובעים -
15 מר גל, תושב ותיק בנתבעת, היה חבר מועצת העיר בשנים 1988-1998. הוא בנה ביתו ב-1991
16 היתר הבניה שצירף מעיד כי שטח הש.מ.מ. שהוא רצועת רעפים בהיקף הבית, מופיע בהיתר
17 ונבנה כדין. הוא הצהיר כי 20 שנה לאחר תחילת מגוריו בבית החלה הנתבעת לחייבו בגין
18 הקירווי הדקורטיבי, רצועת רעפים בהיקף הבית. סך שטחי ביתו של מר גל ללא שטחי הש.מ.מ.
19 תואם את השטח שלפיו חויב הנכס מאז הקמתו.
20
23. מר כהנא העיד כי בנה מבואה מקורה שאינה תחומה בשלושה צדדים על פי היתר כדין בשנת
21 1999. בתום הבניה הגיע נציג של המשיבה לביצוע מדידה. הוא לא חויב בגין הקירווי אלא
22 החל משנת 2010, וכי נציגה באגף ההכנסות אישרה בפניו כי מדובר בשינוי מדיניות. עדותו
23 לא נסתרה.
24
25
26



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 מר רחמים העיד כי בנה ביתו שבשנת 1981, כי מאז לא ביצע כל בניה, וכי לא חויב בגין שטח
2 ש.מ.מ. בגין שטח הכניסה המקורי ובגין חניה מקורה שאינה תחומה בשלושה קירות עד שנת
3 2011. הגזבר טען כי מטרת החרג היא לפטור שטחים דקורטיביים. חרף זאת חויב ביתו של
4 רחמים לפי מש/1 תמונה E1 בגין בליטה דקורטיבית. כשעומת הגזבר עם עובדה זו טען כי
5 שטחים דקורטיביים שמתחתם שטח מרוצף הם בני חיוב.
- 6 19. המונח ש.מ.מ. שטבעה הנתבעת - "שטח מקורה מרוצף", הפך את קיומו של ריצוף למבחן
7 לחיוב, אף שכזה אינו מעוגן בצו הארנונה. הגזבר הודה שזה קריטריון שאינו כתוב בצו.
8 האבחנה שיצרה הנתבעת בין שטח מרוצף לכזה שאינו מרוצף היא בלתי חוקית, שכן אינה
9 מצוינת בצו הארנונה. קריטריון זה אף מוביל לאנדרלמוסיה. כך העיד הגזבר כי כאשר מתחת
10 לקירוי יש אדמה "אפשר לא לחייב". ואז הוצג לגזבר ביתו של איתן בן עזרא שם מתחת
11 לשטח המקורה שאינו תחום בשלושה קירות יש דשא מתחת לקירוי ולמרות זאת חויב
12 השטח, לכך השיב הגזבר שיכול להיות שעשו טעות.
- 13 הנתבעת הפסיקה לעשות שימוש במונח ש.מ.מ. בשנת 2013 לאחר הגשת התובענה הייצוגית,
14 הפסקת השימוש היא הודאת בעל דין באי החוקיות.
- 15 20. טענות הנתבעת כי בעת תיקון הצו בשנת 1987 והוספת החרג לא הייתה כוונה לפטור את
16 השטחים נושא הדיון, נוגדת את לשונו המפורשת של הצו. מכל מקום טענה זו לא הוכחה.
17 הגזבר הגיש אמנם תצהיר על מנת לתמוך בנושא הכוונה, אך בגוף התצהיר טען הגזבר כי
18 המסמכים הנוגעים לתיקון הצו לא נמצאו ושאינה זוכר מה הייתה הכוונה בחקיקת החרג
19 וכי הוא מניח שהכוונה הייתה לפטור שטחים דקורטיביים. בחקירה אישר שזו השערה בלבד.
- 20 21. גם הפרוטוקולים משיבת ההנהלה ומועצת העיר שצרפה הנתבעת לתצהיר הגזבר שותקים
21 בעניין החרג. נראה על כן כי הפרוטוקול הרלבנטי לא הומצא על ידי הנתבעת ויש לזקוף זאת
22 לחובתה.
- 23 22. טענת הנתבעת כי מטרת תיקון הצו הייתה להעלות את תעריפי הארנונה בשנת 1987 שהיו
24 נמוכים לא הוכחה. לא הוצגו ראיות על תעריפי ארנונה של רשויות אחרות בשנה זו, ואפילו
25 היו מוכחות, אין בכך ללמד על כוונת החרג.
- 26 23. הגזבר הודה כי מאז 1981 ועד לפני מספר שנים לא בוצעו מדידות בפועל וחויבי הארנונה
27 נגזרו מהיתר הבניה. עד שנת 1992 עת הותקנו תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי
28 בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992 לא נכללו שטחים מקורים שאינם תחומים בשלושה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 קירות בטבלאות חישוב אחוזי הבניה. התקנות קבעו לראשונה כי שטחים מסוג זה יכללו
2 באחוזי הבניה וממועד זה הם מצויינים בטבלאות השטחים שבהיתר. ב-1987 עת נחקק החרג
3 לא הייתה אפשרות טכנית לאתר בהיתרי הבניה שטחים מקורים שאינם תחומים בשלושה
4 קירות, לכן נתנה להם המשיבה פטור גורף ולשם כך נקבע החרג.
- 5 לאחר התקנת התקנות האמורות הופיעו השטחים המוחרגים בטבלאות השטחים שבהיתרי
6 הבניה. בשל כך שהרשויות לא יישמו נכון את התקנות פורסם בשנת 2008 פורסם חוזר מנכ"ל
7 שעניינו הנחיות הבהרה לרשויות כיצד להתייחס לשטחים המקורים שאינם סגורים מבחינת
8 אחוזי הבניה. לאחר פרסום החוזר שינתה הנתבעת את מדיניות החיוב שלה. החוזר מטרתו
9 הייתה לעשות סדר בקשר עם היתרי הבניה אך הנתבעת הבינה כי היא יכולה כעת לאתר
10 בקלות את השטחים המוחרגים והחליטה לשנות את מדיניותה.
- 11 24. לגבי בליטות שעמקן קטן מחצי מטר נותרה מדיניות הפטור כפי שהודתה הגבי יהל.
- 12 25. חרף שינוי המדיניות לא פעלה הנתבעת לביטול החרג בדיעה כי דיני ההקפאה אינם
13 מאפשרים שינוי שיטת חישוב, אף לא באישור השרים.
- 14 26. אין לקבל את טענות הנתבעת ולפטור אותה מהשבה בטענה שפרשנותה לצו הייתה סבירה.
15 הנתבעת בחרה שלא להודיע הודעת חדילה ובכך ויתרה העל הפריבילגיה המוקנית לרשות
16 בחוק. כמו כן לפחות מיום הגשת התובענה ידעה הנתבעת כי היא עלולה להידרש להשבה אך
17 המשיכה בגבייה.
- 18 גזבר העירייה הודה כי הנתבעת הוכרזה כ"עיר איתנה". פטור מהשבה עשוי להינתן רק אם
19 מוכחת פגיעה תקציבית קשה (דנ"א 7398/09 עיריית ירושלים נ' שירות בריאות כללית
20 (14.4.15)).
- 21 יש לפסוק לתובעים ולב"כ שכ"ט וגמול הולמים. לפי שיטת האחוזים. מדובר בתובענה
22 מהבודדות שמסתיימת בפסק דין. בהליכים הוגשו שלוש תובענות נפרדות. התובעים נאלצו
23 להתמודד עם בדיקה פרטנית של עשרות נכסים. הם נטלו סיכון והשקיעו אלפי שעות עבודה.
24 התועלת לציבור תהיה אדירה, גם נוכח העררים הפרטניים שלא צלחו.
- 25 יש לפסוק 25% מכל סכום שיושב עד 5 מיליון ו-20% מכל סכום שיושב מעל 5 מיליון ועד 10
26 מיליון, ו-15% בגין כל סכום מעל 10 מיליון.

27





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

תמצית טענות הנתבעת

- 1
27. בסיכומיה, חזרה הנתבעת על טענותיה בהתייחס לפרשנות הכלל והחריג. היא טענה שאין
3 הגיון בפרשנות התובעים. אף הגזבר שכיהן בתפקידו כ-35 שנה, שיזם את תהליך תיקון הצו
4 ונכח בתהליך התיקון העיד כי לא הייתה כוונה כנטען וכי מעולם לא הייתה מדיניות
5 שהחריגה את כל השטחים המקורים הצמודים לדירות מתשלום ארנונה רק משום שלא היו
6 סגורים משלושה צדדים.
28. התובעים לא הצליחו להוכיח כי השטחים שבמחלוקת לא חויבו בעבר. הם בעצם מסתמכים
8 על טעויות רבות שנפלו בחיובי ארנונה שהסתמכו על היתרי הבניה בעבר. טעויות מותר
9 לנתבעת לתקן.
29. הפרשנות שנקטה הנתבעת היא סבירה.
- 11 **תכלית חקיקת החריג הייתה למטרה ספציפית נקודתית, ולא הייתה כוונה להחריג שטחים**
12 **שהעירייה סברה ושצו הארנונה קובע במפורש כי יש לחייב בארנונה**
30. צו הארנונה ובו החריג נקבע לראשונה ביום 1.7.87 פרוטוקול ישיבת ההנהלה מיום 10.2.87
14 ופרוטוקול ישיבת מועצת העיר מיום 24.2.87 הם הפרוטוקולים המלאים והשלמים. אלה
15 הוגשו באמצעות הגזבר. הוא לא נחקר בעניין זה. הגזבר הצהיר כי תוספת החריג התבקשה
16 במסגרת התיקון לצו הארנונה לשנת 1987, במסגרת תיקון כולל יותר שביקשה הנתבעת
17 לבצע. עוד הצהיר כי אמנם הנתבעת לא איתרה בכתובים את מטרת תוספת החריג אך כי לא
18 יתכן ששעה שהנתבעת נאלצה להעלות את שיעור הארנונה באופן משמעותי היא התכוונה
19 ליתן פטור גורף מחיוב, לשטחים נרחבים. כמו כן טען בתצהיר כי בישיבות המתועדות עיקר
20 הרצון היה להעלות את הארנונה כדי להתאימה לממוצע, שהוא אינו זוכר את הדיון בחריג
21 ומה ביקש לסייג. הוא מוסיף שברור לו כי לא הייתה כוונה של הנתבעת לפטור מארנונה כל
22 שטח מקורה שאינו סגור משלושה צדדים.
31. לעניין החריג העיד הגזבר כי מאז חקיקת החריג חלו שינויים מפליגים בבניית בתים נעשה
24 שימוש רחב יותר בתוספות דקורטיביות ותוספות שונות שלא היו ידועות אז "ועל כן בכל
25 הכנות, יתכן שאם היינו שואלים אז, האם על פי הגדרת הצו יש לחייב שטחים כאלה
26 בארנונה, יתכן שהיינו משיבים בשלילה, אם כי אינני בטוח בכך... מכל מקום תוספות
27 כאלה, עליהם מלינים התובעים היום, בין היתר, לא היו כלל במודעות מי מאיתנו בעירייה.
28 מרפסות מקורות וכניסות לבתים, היו בהחלט במודעות העירייה ולכן ציינו במפורש בצו



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 ככאלה המצטרפים לבית המגורים כחלק בלתי נפרד ומחויבים בגינו בארנונה" (ס' 19
2 בתצהיר). בהמשך הסביר כי מפעם לפעם עלו צרכים נקודתיים כפי שנעשה בנושא חניות
3 שאינן צמודות "ואז נעשה תיקון מאד נקודתי לדבר הזה. גם התיקון שאתה מדבר עליו, אני
4 לא זוכר ספציפית את הפרטים מי יזם את זה, אבל זה תיקון שכנראה נעשה מאיזה שהוא
5 קירוי שבעבר לא היה בבניית בתים...". (עמ' 48 שורות 29-30, עמ' 49 שורות 1-2). "בעבר
6 הבתים היו בנויים בצורה יותר מודולארית של ארבע קירות... די מרובעת, בצורת ריבוע או
7 מלבן, ובשנים האלה התחילה להיות בניה הרבה יותר דקורטיבית. נוצרו מצבים שבהם
8 היה איזה שהוא שטח מקורה, בדרך כלל מעל גינה, ולא סגור בשלושה צדדים וזה יצר
9 כנראה איזה בעיה". (פר' עמ' 49, שורות 1-12). (ור' גם ס' 19 לתצהיר). מחוקק המשנה
10 מנה רשימה בלתי סגורה של שטחים, אשר מעבר לכל ספק יש לכללם בחיוב, וביניהם נכללים
11 במפורש: חדרי כניסה חדרי שירות, מרפסות מקורות ומוסכים לחניה.
- 12 32. הגזבר הדגיש בעדותו את העיקרון הבסיסי שלא השתנה: "כי ההגדרה שלנו של צו הארנונה
13 היא של שטח ברוטו של כל שטח מקורה" (עמ' 50, מול שורות 4-5) וכן: "בגלל השימוש.
14 מהות הארנונה היא בעצם לחייב את המשתמש בארנונה בגין כל השטח שבו הוא משתמש"
15 (עמ' 51, מול שורות 10-11. ועוד סיכם: "זה לא שייך. הדקורטיבי היא לא מילת המפתח
16 כאן. מילת המפתח היא שטח מקורה. הכוונה בחיוב ארנונה ברעננה הוא לחייב את כל
17 השטח שנמצא לשימושו של המחזיק בנכס" (עמ' 55, שורות 5-7) "המבחן העיקרי הוא אם
18 הוא מקורה. זאת ההגדרה בצו הארנונה. והריצוף מעיד על שימוש שגורם לכך שבעצם
19 השטח הזה צריך להיות מחויב. כי בהגדרת הצו כמו שציינתי קודם בסעיף 9.1, נאמר
20 שמשמש את בעל הנכס...או את המחזיק בנכס". (עמ' 55, שורות 23-27).
- 21 33. גם עדותה של מנהלת אגף הכנסות העירייה, (הגזברית דהיום), הגב' יהל, תמכה בעדות הגזבר
22 לעניין מדיניות העירייה ופרשנותה. היא העידה כי היא יודעת כיצד העירייה חייבה, גם דרך
23 האנשים שעובדים מולה ועוסקים בכך בפועל, חלקם בעירייה שנים רבות, וגם מתוך ידיעתה
24 (עמ' 87 שורות 30-31 ועמ' 88, שורות 4-6).
- 25 34. הנתבעת הוכיחה על כן, באמצעות בכירי משרתי הציבור שלה, העוסקים בנושא הארנונה,
26 באופן החיוב ומדידת הנכסים באופן שוטף וקבוע, כי פירשה את סעי' 9.1 לצו הארנונה שלה,
27 בכל הנוגע לחיוב נכס מגורים, כפי שפורט לעיל ובסיכומים הקודמים.
- 28 35. לעניין חשיבות פרשנות העירייה - ניתן להקיש לענייננו מפרשנות ויישום הפרשנות בדיני
29 התכנון והבניה על ידי הגופים המנהליים. כלל הוא כי יש להעניק מעמד משמעותי לפרשנות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 גופי התכנון ולוועדה המקומית בפרט, הגוף המנהלי המיישם את הוראות התכניות, וכי אי
2 מתן מעמד כזה יפגע בוודאות התכנונית. (ר' בג"ץ 1395/98 אלקושי נ' קצין התגמולים ; ערר
3 (מרכז) 439/05, לייכט נ' הו"מ לתו"ב חוף השרון, וערר רש/5366/08, לוטן נ' הו"מ לתו"ב
4 רמת השרון שם, סברה וועדת הערר לתכנון ולבניה, כי "בפרשנות אותה נתנה הוועדה
5 המקומית לתכנית יש כדי להצביע באופן מובהק על התכלית אותה ראתה הוועדה המקומית
6 לנגד עיניה כאשר זו יזמה את התכנית...").
- 7 כך גם בענייננו. מנהל הארנונה הוא הגוף המנהלי המפרש את צו הארנונה באופן עקבי, והוא
8 גם השותף לקביעת מדיניות הארנונה של העירייה ויישומה, מתוך הכרת כוונת מחוקק הצו
9 והכרת כל תמונת הגביה, תוך שהוא לוקח בחשבון, כמובן את החלטות וועדות הערר ובתי
10 המשפט על קביעותיו והחלטותיו.
- 11 36. הנתבעת במדיניותה מקלה עם התושבים, בעוד שלעומת צו הארנונה הגורף הקובע כי כל
12 שטח מקורה הצמוד למבנה הוא חלק מן השטח למגורים, הוסיפה הנתבעת לעצמה מגבלות
13 של ריצוף או גודל הקירו.
- 14 **פרשנות התובעים מרוקנת מתוכן את רישת הסעיף ואת יתר החריגים לו**
- 15 37. אשר לאמור בסעיפים 31ז'-י' בהחלטת האישור - יש בפרשנות זו הרחבת יתר בנוגע לחלקי
16 מבנה המשמשים את המחזיק בדירה. כוונת המחוקק המקורית, כאשר הוסיף לכלל גם את
17 אותם שטחים מקורים שאינם צמודים למבנה אך משמשים אותו, הייתה בעיקר להוסיף
18 שטחי מחסנים ומבנים פונקציונאליים אחרים הנבנים מחוץ למבנה בית המגורים עצמו, אך
19 אין ספק כי משמשים אותו, ואין הצדקה לפטור אותם מארנונה. באשר למבנים דקורטיביים
20 המשמשים לנוי בלבד, כפי שסברה הנתבעת שנכנסים לחריג – הרי שתמיד ניתן לומר באופן
21 מרחיב כי משמשים הם את המחזיק, אך ככל שאין להם שימוש פונקציונאלי, אלא לנוי בלבד,
22 תהיה פרשנות זו מרחיקת לכת, וכפי שהעיד הגזבר ומנהלת ההכנסות, מטרת העירייה היא
23 לא לחייב שטחים סתם, אלא כאלה שאכן נעשה בהם שימוש למגורים.
- 24 38. דוגמא נוספת לסיווג תחת החריג כ"שטח מקורה אחר" – (ס' 16 לתצהיר הגזבר) הוא קירו
25 או סוכך שנמתח בבית אבות ברעננה בנפרד מהכניסה ממש של בית האבות על כל שביל
26 הגישה הארוך, המשתרע על שטח נרחב המוביל אל בית האבות. מדובר בשטח מקורה, שאינו
27 צמוד למבנה, המשמש את באי בית האבות כהגנה מפני הגשם, אך חורג משטח הכניסה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 למבנה בלבד, וממשיך למעשה על שטח קרקע גדול מאד. על כן נראה בעיני הנתבעת, כי אין
2 הצדקה לחייבו כחלק מהמבנה.
- 3 39. פרשנות המעניקה פטור גורף לכל שטח שאינו סגור משלושה צדדים היא שאינו תואמת את
4 המשמעות הלשונית של הסעיף וקבלתה מייצרת ומרוקנת מתוכן מילים וסייגים אחרים
5 בסעיף. התמונות שהוגשו באמצעות עדי התובעים ממחישות כי שטחי המריבה הם שטחי
6 מגורים לכל דבר ועניין המהווים חלק בלתי נפרד מבתי העדים ושהם עושים בהם שימוש
7 לצורכי בית המגורים. שעל כן פטור מחיובם הוא בלתי סביר.
- 8 40. המחוקק לא התכוון מעולם להחריג חניות המשמשות את בית המגורים ומחברות אליו
9 חיבור של קבע, כניסות מקורות (אשר להבדיל מ"הול", נקראות במפורש: "חדרי כניסה"),
10 או שטחים מקורים הצמודים לבית כחלק בלתי נפרד ממנו, כגון מרפסות פתוחות ומקורות,
11 אם בקומות עליונות ואם בקומת הקרקע.
- 12 41. מעיון בשני הסייגים האחרים בסעיף 9.1, נראה כי מחוקק המשנה, ברצותו, ידע להיות
13 קונקרטי וברור בבואו ליתן פטור ולהחריג שטחים מן הכלל. כך ציין במפורש כי חניות, על
14 אף שלכאורה יש לחייבן על פי הכלל, לא יחויבו ככל שאינן מחוברות לבית המגורים בחיבור
15 של קבע, וכן קבע במפורש כי חדר שאינו מקורה ומרפסת שאינה מקורה, לא יכללו אף הם
16 בשטח הדירה.
- 17 42. אשר לסייג האחרון - מכלל הלאו מבינים את ה"הן". שהרי אם החריג מחוקק המשנה את
18 המרפסות שאינן מקורות, **ברי שהתכוון לחייב את כל המרפסות המקורות**, כפי שאף מצוין
19 במפורש ברישת הסעיף.
- 20 43. קבלת הפרשנות אם כן, לפיה, כל שטח מקורה, שאינו סגור משלושה צדדים לא יחויב,
21 מרוקנת מתוכן משמעות זו של הכלל והסייג הנוגעים למרפסות, בניגוד לכוונה המפורשת
22 לחייב כל מרפסת מקורה וצמודה לבית המגורים, ללא כל קשר אם סגורה היא משניים או
23 משלושה צדדים.
- 24 **אף לגישת התובעים חניות מקורות אינן מהוות ש.מ.מ. ו/או שטח שאין לחייב גם אם אינן**
25 **סגורות משלושה צדדים**
- 26 44. דוגמא לכך היא התמונה שסומנה ב**אות B**, עליה נחקר העד שמואל רחמים, (התובע 1), אשר
27 הודה כי לא הגיש כל השגה על החיוב בשטח זה. עיון בתמונה, אשר הותאמה בדיון לשטח



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 החניה אשר סומן באות B בתשריט, והעד העיד כי מדובר בשטח חניה, מראה, כי מדובר
2 בשטח מקורה ומרוצף הצמוד לבית אך ורק מצד אחד, ובו מאוחסנים חפצים שונים. בתקרה
3 הותקנו מנורות, ואין ספק כי הוא מהווה חדר אחסון לכל דבר ועניין.
- 4 45. בא כוחו של התובע, עו"ד נחום מצא לומר: "ספציפית חברתי שואלת אותו לגבי החניה
5 והחניה היא לא חלק מהנושא שאנחנו מדברים עליו". (עמ' 29, שורות 18-20). ב"כ התובעים,
6 עו"ד זמיר, אף הוסיף והטעים (עמ' 29, שורות 21-24): "התביעה המקורית הוגשה כשהיא
7 כללה את סעיף החניה ובהסכמה ניתנה החלטה שמדובר אך ורק בשמ"מים. לשאול אותו
8 עכשיו על החניה, זה פשוט להטעות את העד".
- 9 46. בניגוד לטענות ב"כ התובעים, התובעים כללו בתביעתם, (וכך גם הוגדרה השאלה המשפטית
10 בתביעה זו), את כל השטחים ש"אינם סגורים משלושה צדדים" ככאלה שאין לחייבם
11 בהתאם לחריג. עם זאת ברור כי גם התובעים סבורים כי הרחבת היריעה לשטחים מסוג
12 שטחי חניה מקורה לדוגמא הרחיקה לכת ושטחים אלה אינם נכנסים להגדרת "שמ"מים".
13 העד שמואל רחמים אף אישר: (עמ' 30, שורות 17-18) ש. "החניה היא שמ"מ? ת. לא".
- 14 47. גם התובע 2, מר רמי לבנת בהתייחסו לתמונה שסומנה ה' העיד: "זה שטח חניה שאינו
15 מקורה, שפירקתי אחרי שהבנתי שאני משלם עליה מיסים כמו על מגורים אמרתי חברים
16 תודה רבה, אוריז את הקירווי ולא אוריז את המיסים, תהיה לי חניה לא מקורה...". (עמ'
17 32, שורות 23-26).
- 18 48. מכל האמור לעיל עולה, כי גם לשיטת התובעים, ועל אף ניסיונות ב"כ התובעים לתקן את
19 הרושם במספר אמירות הסבר לפרוטוקול, הרי שאף התובעים אינם סבורים כי אין לחייב
20 חניות מקורות אף אם אינן סגורות משלושה צדדים.
- 21 א. השטחים המחויבים הם במובהק חלק בלתי נפרד מבית המגורים ונעשה בהם שימוש
22 למגורים
- 23 49. התמונות שהגישה הנתבעת באמצעות עדי התובעים, ממחישות כי השטחים המקורים
24 בבתיים של עדי התובעים, הם שטחי מגורים לכל דבר ועניין המהווים חלק בלתי נפרד מבתי
25 העדים, אשר עושים בהם שימושים שונים לצרכי בית המגורים, ועל כן ברור כי מתן פטור
26 מחיובם אינה סבירה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

1 כך התמונות שצורפו לתשריט המדידה של התובע, מר רחמים (מש/1) – השטח שסומן כ-B
2 ו-C (שטח החניה) וכן תמונה D הממחישה שטח של כניסה בנויה, מקורה, שאינה סגורה
3 משלושה צדדים. הכניסה המקורה והמרופפת מהווה המשכו של הבית, היא מנוצלת גם
4 לאכסון וקבועה בה מנורה.
5 דוגמא נוספת לשטחים המהווים המשכו הרצוף של הבית, המשמשים כמרפסות נראה
6 בתמונות הנכס של התובע 2, רמי לבנת (מש/2). תמונה שסומנה באות C. העד תיאר את
7 התמונה, (עמ' 32, שורות 12-18), כאשר בפניה השמאלית נראה עציץ והדלת המסורגת היא
8 הכניסה למרתף, ובצד התמונה ניתן לראות והעיד מר לבנת, כי הונחו שולחן וכיסאות. ניכר
9 בתמונה כי שטח זה, על אף שאינו סגור משלושה צדדים, מהווה שטח מרפסת מקורה לכל
10 דבר ועניין וכזה גם השימוש שנעשה בו, ועל כן נכנס הוא לרישת סעי' 9.1 במפורש כמרפסת
11 מקורה.

12 עובדה היא כי השטח הנראה בתמונה שסומנה D, אותה תיאר העד (עמ' 32, שורות 19-22)
13 ואשר אף היא מקורה ואינה סגורה משלושה צדדים, אליה התייחס העד כאל מרפסת והודה
14 כי משלם הוא עליה ארנונה כחוק. מה ההבדל אם כן בין שתי התמונות? האם רק העובדה
15 שבתמונה C נוצר הקירווי מתכסית הקומה השנייה ובתמונה D הותקנה פרגולה באופן יזום?
16 שני השטחים מהווים חלק בלתי נפרד מהבית ונעשה בהם שימוש כמרפסות מקורות, ועל כן
17 שניהם בני חיוב בארנונה.
18

אין קשר בין מדיניות העירייה לבין תקנות התכנון והבניה והשוואתם לדיני הארנונה איננה רלוונטית

21 50. התובעים מתעלמים מעובדות רבות, ומתעלמים מדבריו המפורשים של גזבר העירייה, אשר
22 לא רק שהכחיש בתוקף כי קיים קשר בין חיובי הארנונה לדיני התכנון והבניה, אלא שאף
23 הסביר ופירט בדיוק כיצד בוצע החיוב, הן בעבר בהסתמך על היתרי הבניה הן לאחר ביצוע
24 סקר מדידות מדויקות.

25 51. צו הארנונה של רעננה אינו כולל ולא כלל כל אבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, ואף
26 להפך- כולל במפורש במסגרת סעי' 9.1 שטחי שירות בכלל השטחים למגורים החייבים
27 בארנונה. תקנות התכנון והבניה נועדו אך ורק לצורך חישוב אחוזי בניה בהתאם לחוק
28 התכנון והבניה ולא ברור כיצד קשורות לענייננו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

52. בחינה תכליתית מובילה למסקנה כי מחוקק הצו ניסה להביא לחיוב מקסימלי של שטחי בית מגורים בארנונה, וודאי שלא להחריג מהם שטחי כניסות, מרפסות וחניות מקורות הצמודות לבית המגורים, אף אם אינן סגורות משלושה צדדים, וודאי מבלי שהצו מנסח חריג מפורש וברור לעניין זה, וכל זאת נכון על אחת כמה וכמה, משרואים אנו את התמונה המלאה של מדיניות חיוב הארנונה בשנה בה הוסף סייג זה לצו, שכוונתה הייתה העלאה משמעותית בארנונה למגורים ולא הפחתה.
53. הגזבר הבהיר על סמך מה הוטלו החיובים בשנת 1981 והעיד "לא. כשיש בעיה לאתר שטח בהיתר הבניה, אנחנו מוציאים מודד לשטח ומודדים". וכן: "שוב חוק תכנון ובנייה, אני אומר שוב, שחיוב הארנונה שלנו נעשה על פי חוק אחר שלא מדבר עם חוק התכנון והבנייה. זה שטחים אחרים, זה כללים אחרים ולכן אין קשר בין שינוי או תיקון בחוק התכנון והבניה או התייחסות לזה ובין חיוב הארנונה שלנו".
54. הגזבר הכחיש כי שונתה המדיניות בחיוב ארנונה. נעשה גם הניסיון לייחס לעירייה את אותו "שינוי מדיניות" לכאורה גם לגבי שנת 2003, וכן לשנים 2009 ו-2011, כאשר בפועל, כל שנעשה בשנים אלו היו מדידות מדויקות לנכסים.
- הנתבעת חייבה מתמיד כניסות מקורות, מרפסות מקורות, חניות מקורות ושטחים מקורים מרוצפים שאינם סגורים משלושה צדדים**
55. לא הוכח שינוי שיטת מדיניות - לא ניתן ללמוד דבר מחיוב התובעים כי הפרשי הארנונה נובעים דווקא מאותם שטחים אשר אינם סגורים משלושת צדדים וחלק מהפרשי השטחים נובעים מחריגות בניה ומשטחים בבית המגורים אשר ניתן לזהות כי לא חויבו בעבר מאחר שהעירייה לא ידעה על קיומם; מקור יתרת הפרש השטחים אינו ברור, ולא ניתן לזהות איזהו השטח שלא חויב בעבר מכלל השטח שכן נכלל בהיתר הבניה המקורי. כך גם במרבית נכסי התושבים, אשר חיוביהם השתנו כתוצאה ממדידות שנעשו בנכסיהם.
56. התובעים עצמם ועדיהם, הודו כי אין הם באמת יודעים אילו שטחים חויבו או לא חויבו בעבר (ר' חקירת מר רחמים עמ' 25 שורות 9-12, עמ' 26 שורה 21, עמ' 27 משורה 22 עד עמ' 28, שורה 24, שם אמר העד לשנשאל: "אתה לא יודע בדיוק בארנונה על איזה חלק בדיוק אתה משלם" והשיב: "אני סמכתי על מה שאמרו לי לשלם ושילמתני". כך גם העד רמי לבנת אשר לא ידע לישיב בין הפרש השטחים בו חויב נכון להיום לבין שטחים שטען שלא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 היו מחויבים בעבר ושטחם גדול הרבה יותר" (עמ' 34, שורות 1-25). כך בחקירת מר גל,
2 (עמ' 36, שורות 18-28) וכך גם מר כהנא, (בעמ' 45, שורות 11-12)).
- 3 57. העירייה צירפה לתצהיר הגזבר 16 דוגמאות רנדומליות שונות של חיובים שונים שנשלחו
4 במהלך שנת 2011 לתושבים, אשר בכולם נתגלו הפרשי שטחים. מעיון בטבלאות חישובי
5 השטחים ניתן ללמוד, כי הן מרפסות מקורות, כניסות מקורות, חניונים מקורים ואף שטחים
6 המוגדרים "ש.מ.מ.", אשר נכללו בשטח התכנית המקורית, (בהיתר הבניה), אכן חויבו
7 בארנונה בעבר, ולא חויבו לראשונה בעת המדידה. לעומת זאת, שטחים כאמור אשר נמצאו
8 במסגרת של חריגות בניה- אכן חויבו לראשונה עם המדידה. למשל בנספח 6א, שם נכללו
9 שטחים שהוגדרו כש.מ.מ. בחיוב המקורי, שהתבסס על התכנית, והחיוב שנוסף מקורו אך
10 ורק בשטח שהוגדר כשטח חורג. ב"כ התובעים ניסה לחלץ מן הגזבר אמירה לפיה שטחי
11 הש.מ.מ. לא חויבו בעבר, אך בשום חישוב שערך, לא הגיע להתאמה או הסבר מניח את הדעת
12 לעניין הפערים, פרט לטעויות שיתכן שנעשו במדידה. מכל מקום הגזבר סיכם: "לא, זה לא
13 השמ"מ, כי השמ"מ הוא עשרים ושמונה מטר וזה עשרים וארבעה מטר. זה לא איזה שהוא
14 דבר שדומה. דומה זה שיש איזה הפרש של חצי מטר או משהו כזה". (עמ' 68, שורות 28 –
15 30).
- 16 58. גם בדוגמא 6ב' נראה כי בעבר חויבו חניה מקורה ושטח שהוגדר ש.מ.מ. הסיבה שכניסה
17 מקורה לא חויבה בעבר נובעת מהעובדה שהיא הוגדרה במדיה כשטח חורג, כך שככל הנראה
18 נבנתה ללא היתר ולכן לא חויבה. גם יתר תוספת החיוב נובעת משטחים חורגים, נספח 6ג
19 מציג אף הוא חיוב קודם בחניה מקורה, כך 6בט', שם נכללו, הן חניה מקורה הן כניסה
20 מקורה בחיוב המקורי, כך גם 6ב"י, כך גם ב-6"יא, 6"יב, 6"יז בכולם רואים במפורש כי
21 כניסות מקורות שחויבו בעבר אינן סגורות משלושה צדדים וכך גם חניות מקורות.
- 22 59. הגזבר בחקירתו הנגדית העיד כי נתגלעו טעויות רבות בעבר במדידה או בחיוב על פי ההיתר.
23 הגזבר גם הפריך, את חישובי ב"כ התובעים שנטענו בפניו, והראה כי פערים בשטחים שנמדדו
24 אינם קשורים למדידה של שטחים כאלה ואחרים, אלא נבעו מטעויות או מחריגות בניה.
25 הגזבר אף העיר, כי ב"כ התובעים אינו מציג בפניו פערי חיוב בשטחים השווים לאלה של
26 הש.מ.מ. לטענתו, אלא הפרשים במספרים שאינם דומים לדבר.
- 27 60. לא הוכח כי העירייה שינתה את שיטת החישוב של הארנונה שלה. למצער לא ניתן ללמוד
28 דבר על כל מדיניות כלשהי של אי חיוב שטחים כדוגמת אלה אליהם מתייחסים התובעים,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

1 לא בעבר ולא בהווה. נטל ההוכחה לשינוי שיטת חישוב חל על הטוען. התובעים לא הוכיחו
2 דבר. טעות בחישוב ניתנת לתיקון ולא ניתן להסתמך עליה.

3 מותר לתקן טעויות בחיובי ארנונה, להבדיל משינוי שיטת חישוב. אין להנציח טעויות עבר
4 ואלו אינן יוצרות "קבוצה" של חייבים הרשאים לתבוע בתובענה ייצוגית (ת"צ (ת"א) 128-
5 09 ציגלר נגד עיריית תל אביב השופטת ר' רונן).

6 .61. הנתבעת הפנתה לסיכומיה בבקשת האישור לעניין היעדר עילת השבה, בטלות יחסית והגנת
7 התקציב. הנתבעת טענה שם כי אין זה מצב שהנתבעת גבתה כספים שלא כדין אלא מדובר
8 במחלוקת פרשנית לגיטימית שאין בה חוסר תום לב. חיוב הנתבעת בהשבה יפגע קשה בקופה
9 הציבורית ובהסתמכות הרשות על הכספים. על כן יש להורות על בטלות יחסית שתתחיל
10 ממועד ההחלטה.

11 תמצית תשובת התובעים

12 .62. הדוגמא שנתנה הנתבעת לשטח מוחרג בכניסה לבית אבות, נטענה בעלמה ולא הוכחה כלל.

13 .63. העובדה ששוב לא הציגה הנתבעת דוגמא לשטח הנכלל בחריג מלמדת שאין כזו.

14 .64. התובעים הוכיחו כי קודם לשנת 2009 לא חויבו שטחים שאינם תחומים בשלושה קירות.

15 .65. התובעים לא הסכימו כי התביעה אינה מתייחסת לחניות שאינן תחומות בשלושה קירות.

16 התביעה מתייחסת לכל שטח מקורה שאינו תחום בשלושה קירות וכך נאמר וכך טען ב"כ

17 המבקשים: "ישנם מצבים של חניות שהן לא תחומות בשלושה קירות ואז נכנסות

18 לקטגוריה הראשונה, לחריג הראשון של הצו. זה מצבו של התובע הייצוגי הספציפי הזה.

19 לכן אין רלבנטיות האם החניה הספציפית עונה לחריג הראשון או השני, התביעה הייצוגית

20 מדברת על החריג ככללותו שטח שלא תחם בשלושה קירות לא יחויב בארנונה". (פרי עמ' 29

21 ש' 27-30). העובדה שקיים חריג נוסף הפוטר חניות שאינן צמודות למבנה, מחיוב, אין

22 משמעו שהחריג אינו חל על שטחים מקורים המשמשים חניות צמודות למבנה שאינן תחומות

23 בשלושה קירות.

24 .66. הגזבר לא הציג כל דוגמא של חניה מקורה שאיננה תחומה בשלושה קירות שחויבה בארנונה.

25 הגבי יהל העידה כי במדידות שהציג הגזבר לא הייתה אבחנה בין חניות תחומות לכאלה

26 שאינן תחומות. (פרי עמ' 85 ש' 11).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

1 פרשנות דין להבדיל מקביעת מדיניות מסורה כולה לבית המשפט (עע"מ 2503/13 אליהו זהר
2 נ' עיריית ירושלים פסקה 28) כך שעקרון מתחם הסבירות אינו חל בפרשנות דין. מכל מקום
3 גם בשאלת מדיניות ניתן להתערב אם אינה עומדת במתחם הסבירות. כשצו ארנונה פוטר
4 שטח מסוים מחיוב אין שאלה של סבירות עע"מ 8635/05 עיריית יבנה נ' כהן.

5 דין

6 בשלב בירור התובענה חזרה הנתבעת על מרבית טענותיה בהתייחס לשאלה המשפטית.
7 קביעותיי בהחלטה המאשרת והשיקולים שהובאו שם רלוונטיים גם בשלב זה ואני חוזרת
8 עליהם. להלן אתייחס טענות הנוספות שטענה הנתבעת בשלב בירורן של התובענות
9 הייצוגיות.

10 האם הוכח שאכן שטחי ש.מ.מ. וכניסות מקורות חויבו מאז חקיקת צו הארנונה

11 הגזבר טען בתצהירו (סעיף 24) כי מבדיקה רנדומלית של חיובים שנשלחו לתושבי העיר
12 במסגרת סקר נכסים, ולאחר שהתגלו אי התאמות בין היתרי הבניה שלהם לשטח הנכס
13 שלהם בפועל "עולה כי קיימים מקרים לא מעטים בהם שטחים מקורים הצמודים לבניין
14 מגורים, לרבות שטח מרפסות מקורות, כניסות מקורות, חניות מקורות ושטחים המכונים
15 "ש.מ.מ." חויבו בעבר בארנונה על ידי המשיבה בהתאם להוראות צו הארנונה. עוד מעלה
16 הבדיקה, כי יתכן שבגין שטחים כאלה או שטחים אחרים, שאינם שנויים במחלוקת
17 בתביעה זו, החייבים בארנונה בהתאם לצו לא חויבו בעבר" (הדגשה שלי – מ' נ'). מעדות זו
18 עולה אם כן כי "קיימים מקרים לא מעטים" של חיוב השטחים נושא המחלוקת, אך אין
19 טענה כי יש חיוב של כולם. על כן הטענה כי מדיניות החיוב הייתה מימים ימימה אינה
20 מתיישבת עם אמירה זו.

21 הגזבר צירף בהמשך 16 דוגמאות של חיובים שנשלחו לתושבים בשנת 2011 שכולם התגלו
22 הפרשי שטחים. עיון בטבלאות מלמד לטענתו כי שטחי ש.מ.מ. וכניסות מקורות אכן חויבו
23 בעבר ולא חויבו לראשונה בשנה זו.

24 כל הדוגמאות שצורפו הן טבלאות לאחר סקר קרקעי בשנת 2011. מדוגמא ג' עולה כי הכניסה
25 המקורה לא נכללה בשטח לחיוב ולא חויבה (פ'ר' עמ' 65 ש' 12). גם מדגמא ה' עלה כי ש.מ.מ.
26 וכניסה מקורה לא נכללו בשטח לארנונה (פ'ר' עמ' 66 ש' 6). לגבי דוגמא א' הגזבר אישר כי
27 לוח שומה היסטורי מלמד שעד שנת 2003 נכס זה לא חויב עד שנה זו בגין ש.מ.מ. (פ'ר' עמ'
28 67 ש' 3). דוגמא ב מלמדת שהיה חישוב בחסר אך לא ברור שזה קשור לש.מ.מ.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

1 נוכח העובדה שכל המידע מצוי בידי הנתבעת אני מוצאת כי היא לא הרימה את הנטל להוכיח
2 כי אכן לפני שנת 2011, השנה שלגביה צורפו המדידות שנעשו, אכן היה חיוב שיטתי ועקבי
3 של שטחי המריבה.

4 .70 אני סבורה שאפילו היה מוכח כי הנתבעת חייבה בגין שטחי המריבה גם בשנים קודמות, עדין
5 רשאים התובעים לתקוף את חוקיות החיוב נוכח לשונו של צו הארנונה.

6 **האם יש מקום לשנות קביעתי בהחלטת האישור כי שטחי המריבה כלולים בחריג**

7 .71 אני סבורה כי מעדות הגזבר עולה כי הוא אינו יכול להעיד על תכלית החקיקה של החריג
8 ושעל כן עדותו אינה תומכת בטענות הנתבעת ואין בה כדי לשנות מקביעתי בהחלטת האישור.

9 הגזבר העיד: **"ביום אינני זוכר מה הייתה הכוונה הקונקרטית מאחורי חקיקת החריג אך**
10 **ברור לי כי היא ענתה על צורך או קושי ספציפי ומצומצם עליו באנו לענות באשר לסוג מבנה**
11 **אחר שלא פורט ברישת הסעיף...יחד עם זאת אני מניח כי הכוונה היתה לפטור שטחים**
12 **דקורטיביים, המשמשים לנוי בלבד, שאינם מהווים חלק פונקציונלי ואינם משמשים אותו**
13 **שימוש פונקציונלי"** (סעיף 15 בתצהיר). הגזבר גם העיד: **"בעבר...בהרבה מאד בתים ישנים**
14 **שהבנייה הייתה די מרובעת, מן ריבוע או מלבן, ובשנים האלה [מההקשר עולה כי מדובר על**
15 **השנה בה נקבע החריג בצו הארנונה –מ' נ'] התחילה הבנייה להיות יותר דקורטיבית. נוצרו**
16 **מצבים שבהם היה איזה שהוא שטח מקורה, בדרך כלל מעל גינה, ולא סגור בשלושה צדדים**
17 **וזה יצר כנראה איזה בעיה...זהה ההשערה שלי"** (פר' עמ' 49 ש' 6-10) (ההדגשה שלי - מ' נ').

18 ויותר מכך. לעניין החריג העיד הגזבר כי מאז חקיקת החריג חלו שינויים מפליגים בבניית
19 בתים, נעשה שימוש רחב יותר בתוספות דקורטיביות ותוספות שונות שלא היו ידועות אז
20 **"ועל כן בכל הכנות, יתכן שאם היינו שואלים אז, האם על פי הגדרת הצו יש לחייב שטחים**
21 **כאלה בארנונה, יתכן שהיינו משיבים בשלילה, אם כי אינני בטוח בכך... מכל מקום**
22 **תוספות כאלה, עליהם מלינים התובעים היום, בין היתר, לא היו כלל במודעות מי מאיתנו**
23 **בעירייה. מרפסות מקורות וכניסות לבתים, היו בהחלט במודעות העירייה ולכן ציינו**
24 **במפורש בצו ככאלה המצטרפים לבית המגורים כחלק בלתי נפרד ומחויבים בגינו בארנונה"**
25 **(ס' 19 בתצהיר) (ההדגשה שלי - מ' נ').** אני סבורה כי דווקא עדות זו תומכת בפרשנות
26 התובעים ומחזקת את הטענה שצו הארנונה ביקש אכן להחריג את שטחי המריבה.

27 .72 בהמשך הסביר הגזבר כי מפעם לפעם עלו צרכים נקודתיים כפי שנעשה בנושא חניות שאינן
28 צמודות **"ואז נעשה תיקון מאד נקודתי לדבר הזה. גם התיקון שאתה מדבר עליו, אני לא**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

1 זוכר ספציפית את הפרטים מי יזם את זה, אבל זה תיקון שכנראה נעשה מאיזה שהוא קירוי
2 שבעבר לא היה בבניית בתים... (עמ' 48 שורות 29-30, עמ' 49 שורות 1-2). "בעבר הבתים
3 היו בנויים בצורה יותר מודולארית של ארבע קירות... די מרובעת, בצורת ריבוע או מלבן,
4 ובשנים האלה התחילה להיות בניה הרבה יותר דקורטיבית. נוצרו מצבים שבהם היה איזה
5 שהוא שטח מקורה, בדרך כלל מעל גינה, ולא סגור בשלושה צדדים וזה יצר כנראה איזה
6 בעיה" (פרי' עמ' 49, שורות 1-12). (ור' גם ס' 19 לתצהירו). גם עדות זו תומכת לטעמי בטענת
7 התובעים כי תכלית צו הארנונה הייתה אכן להחריג את שטחי המריבה.

8 הגזבר נשאל לגבי שטח דקורטיבי והעיד כי השטח בו דן החריג הוא שטח מקורה שאינו מעל .73
9 ריצוף. לטעמו, ריצוף מעיד על שימוש (פרי' עמ' 49 ש' 20-27). עוד העיד כי גם בליטה קצרה
10 שבתחתית ריצוף מעידה על שימוש (שם ש' 29). הגזבר הוסיף והעיד כי הנתבעת מחייבת
11 בגין שטח מעל חצי מטר (פרי' עמ' 50 ש' 7) וכך גם העידה הגב' יהל (פרי' עמ' 86 ש' 24-30).
12 הגזבר אישר כי מידת הבליטה הפטורה אינה מצוינת בצו הארנונה אלא זו פרקטיקה "הגיון
13 שהפעלנו בענין" (פרי' עמ' 50 ש' 13, 23).

14 הגזבר אישר כי ראשי התיבות ש.מ.מ. שבחשבונו הארנונה משמעותם "שטח מקורה
15 מרוצף", הוא אישר כי אין לביטוי זה זכר בצו הארנונה (פי' עמ' 51 ש' 1-5). הגזבר אישר כי
16 אין לחייב חלק אדמה שמתחת לקירוי בארנונה בעוד ששטח מרוצף שצמוד אליו יש לחייב
17 (פרי' עמ' 52-24). הגזבר אף אישר כי שטח מקורה שתחתיו דק יש לחייב בעוד שאם דשא
18 מתחתיו אין לחייב (פרי' עמ' 53 ש' 1-10). כשהוצגה לו תמונה ונטען ששטח דשא מתחת
19 לקירוי מחויב, השיב שזו טעות (שם ש' 23). העד הוסיף והבהיר כי "המבחן העיקרי הוא אם
20 הוא מקורה. זאת ההגדרה בצו הארנונה והריצוף מעיד על שימוש שגורם לכך שבעצם
21 השטח הזה צריך להיות מחויב. כי בהגדרת הצו כמו שציינתי...נאמר שמשמש את בעל
22 הנכס" (פרי' עמ' 55 ש' 23-26).

23 נוכח נוסח החריג, לא מצאתי כל ביסוס לאבחנות שעושה הגזבר שפורטו, לעיל לפי גודל
24 הבליטה, השימוש בשטח, וטיב החומר שמתחת לקירוי. האבחנות מלמדות לטעמי כי גם
25 המשיבה סבורה כי החריג אכן חל על שטחי המריבה, ואולם בתנאים שהיא קובעת
26 כ"מדיניות" (ר' עדות הגב' יהל פרי' עמ' 87 ש' 10).

27 אשר לדוגמא שהביא הגזבר בסעיף 16 לתצהירו, של שטח שלטענתו נכנס לחריג, גם בה אין .74
28 כדי לשנות את הכרעתי בבקשת האישור. לאחר שבדיונים לפניי לא השכילו ב"כ הנתבעת
29 להצביע על שטח כלשהו שיש בו כדי לענות על החריג, כפי שפירטתי בהחלטת האישור, מביא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 הגזבר בתצהירו שטח כזה לדוגמא. והדברים אמורים לטענתו בקירוי שנמתח בבית אבות
2 ברעננה בנפרד מהכניסה על שביל הגישה הארוך. אני מקבלת את טענת ב"כ התובעים כי
3 הטענה נטענה בעלמא, לא צוין באיזה בית אבות מדובר ולא ברור טיבו של הסוכך הנטען,
4 ככל שקיים כזה. אציין כי אפילו היה הנטען מוכח, הרי ששטח זה אכן נכנס לחריג, אך עובדה
5 זו אין בה לשלול את הפטור הנטען לשטחי הש.מ.מ. והכניסות המקורות.
- 6 75. אני מקבלת את טענת התובעים כי לא הסכימו כי התביעה אינה מתייחסת לחניות שאין
7 תחומות בשלושה קירות. בהתאמה גם אושרה הקבוצה בבקשת האישור. הדברים עולים
8 במפורש מטענות ב"כ המבקשים (פרי עמ' 29 ש' 27-30 וגם עמ' 76 ש' 27-30).
- 9 76. על כן אני קובעת כי אכן יש לקבל את הפרשנות הנטענת של התובעים וכי החיוב בשטחי
10 המריבה קרי שטחים מקורים שאינם סגורים בשלושה קירות כמו ש.מ.מ. או כניסות
11 מקורות, אינו כדין ואינו על פי הקבוע בצו הארנונה.
- 12 77. אשר לטענות הנתבעת בהתייחס לשמירה על הקופה הציבורית ולבטלות יחסית -
- 13 בהחלטה המאשרת דחיתי את טענת הנתבעת להסתמכות על תקציבים שנתיים ולפגיעה
14 שתיגרם לקופה הציבורית לצורך סעיף 8(ב) בחוק תובענות ייצוגיות התשס"ו – 2006 (להלן:
15 "חוק תובענות ייצוגיות").
- 16 78. לאחר קבלת התביעה הסעיף הרלבנטי לשקילת טענות הנתבעת הוא סעיף 20(ד)(1) בחוק
17 תובענות ייצוגיות שזו לשונו:
- 18 **"הכריע בית המשפט לטובת הקבוצה, כולה או חלקה, בתובענה ייצוגית, כולה או**
19 **חלקה, שהוגשה נגד המדינה, רשות מרשויותיה, רשות מקומית או תאגיד שהוקם**
20 **על פי דין, רשאי הוא, בבואו להחליט בדבר שיעור הפיצויים ואופן תשלום**
21 **הפיצויים, להתחשב גם בנזק העלול להיגרם, בשל תשלום הפיצוי, שיעורו או אופן**
22 **תשלומו, לנתבע, לציבור הנזקק לשירותי הנתבע או לציבור בכללותו לעומת**
23 **התועלת הצפויה מכך לחברי הקבוצה או לציבור".**
- 24 79. הגזבר טען בתצהירו: כי עניינה של הנתבעת מתנהלים במסגרת קבועה של תקציבים
25 ומאזנים ושהיא רשאית להניח שהאזרח לא יבוא לאחר זמן ניכר בדרישה להשבת כסף שנכנס
26 לקופתה והוצא כבר לצורכי הציבור; כי ההשבה בענייננו עולה על כ-2 מיליון ₪ לשנה; כי
27 הנתבעת מצויה בגרעון מתמשך; כי הפחתת שטחים מהותיים לחיוב בארנונה תביא לפגיעה
28 קשה בתקציב העירייה ולפגיעה בתושבים שלא יקבלו שירות ברמה הראויה. טענות הגזבר
29 לא נתמכו בכל אסמכתה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

80. בדנ"א 7398/09 עיריית ירושלים נ' שירותי בריאות כללית (14.4.15) (להלן: "עניין שירותי בריאות כללית") נדונה תביעת השבה שעניינה היה גביית ארנונה מגוף פטור מתשלום ארנונה, בדמות של אגרת פינוי אשפה. ההלכה בעניין שירותי בריאות כללית רלבנטית לענייננו ולהלן אביא את תמצית החלקים הרלבנטיים מפסק הדין:
81. בית המשפט דן בעילה על פי חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979 וקבע שאין קושי לקבוע כי יסודות סעיף 1- זכייה בטובת הנאה, שלא כדין, על חשבון המזכה – מתקיימים מקום בו רשות שלטונית גובה תשלום בלא סמכות חוקית.
82. עוד נקבע כי השאלה אם מן האמור נובעת חובת השבה של הכספים היא שאלה נפרדת. לשם הכרעה בשאלת ההצדקה לחייב רשות שלטונית בהשבה מכוח דיני עשיית עושר ניתן להסתייע בעקרונות המשפט הציבורי כמו עקרון חוקיות המנהל. הנשיא (בדימ') גרוניס קבע שם: "בעניי הקביעה כי רשות שגבתה כספים בחוסר סמכות עלולה להתחייב בהשבתם לפי דיני עשיית עושר, היא בבחינת צעד משלים מתבקש, היוצק תוכן ממשי למשמעויות של פעולה זו במישור המנהלי ראוי לקבוע כי גביית תשלום על ידי רשות בלא סמכות לכך מקימה כענין עקרוני חובת השבה" (שם עמ' 32).
- ההצדקה להכרה בעילת השבה בגין גבייה בחוסר סמכות היא גם העובדה שהעילה מתקיימת בגדר היחסים בין הפרט לרשות שלטונית, יחסים המאופיינים בחוסר שוויון עובדה המחלישה את משקלו של נימוק הרצון החופשי של הפרט (רצון חופשי עלול לשלול את עילת ההשבה). הטעם העיקרי המובא כנגד עילת השבה עצמאית של גבייה בחוסר סמכות הוא "הגנת התקציב" שתמציתה שההשבה תפגע בתקציב הרשות וכפועל יוצא ינזקו הנזקקים לשירותיה.
- בהמשך מוסיף וקובע הנשיא (בדימ') גרוניס: "אין בטעם זה כדי להצדיק הימנעות מהכרה עקרונית בקיומה של עילת השבה בגין גביית כספים בחוסר סמכות....המענה לחששות ה'תקציביים' צריך להימצא בשלב ההגנות מפני חובת ההשבה...". בהמשך עומד בית המשפט על כך שבתי משפט חייבו רשויות בהשבת כספים שנגבו בחוסר סמכות, חרף טענות התקציב וקובע כי יש להכיר באופן עקרוני בקיומה של עילת השבה עצמאית מקום שרשות שלטונית גבתה כספים מהאזרח בחוסר סמכות.
- בהמשך קובע הנשיא (בדימ') גרוניס: "הקביעה כי במקרה מסוים קיימת עילת השבה בגין גבייה בחוסר סמכות אינה בבחינת סוף פסוק, שכן ייתכן שיהא לזוכה פטור מהשבה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 ההגנות האפשריות מפני השבה רבות ומגוונות. הן כוללות הגנות כלליות שאינן מיוחדות
2 לדיני עשיית עושר, דוגמת השתק, שיהיו או התיישנות" (עמ' 41).
- 3 קיימת ההגנה הקבועה בחוק עשיית עושר לפיה זכאי בית המשפט לפטור את הזוכה אם
4 ההשבה היא בלתי צודקת. בהמשך מתמקד בית המשפט בהגנת התקציב וקובע, כפי שנקבע
5 בע"א 1761/02 רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ, פ"ד ס(4) 545 (2006) על מנת
6 שתתקבל הגנת התקציב על הרשות להוכיח שחיובה בהשבה יפגע בתקציבה באורח משמעותי
7 וכי לא קיימות חלופות לצמצום הפגיעה. אין די בטענות בעלמא "ובתי המשפט סרבו באופן
8 עקבי לפטור רשויות שלטוניות מחובת השבה מקום של הונחה תשתית ראייתית ראויות
9 לפגיעה בתקציב" (עמ' 44). יש לנהוג זהירות ראויה בהגנת התקציב ועל כן נקודת המוצא
10 היא שהוכחתה על הנתבע.
- 11 לבסוף מונה בית המשפט שיקולים נוספים בשלב ההגנות: עצמת הפגיעה בשלטון החוק
12 הכרוכה בגבייה בלא סמכות, התנהגות הצדדים ובעיקר התנהגות הרשות, טובת הציבור,
13 תום ליבה של הרשות, שיהיו של הפרט. ניתן להתחשב בתוצאותיה של הגביה שלא בסמכות
14 במישור המנהלי למשל על ידי קביעה שחלה דוקטרינת הבטלות היחסית (כפי שנעשה בבג"ץ
15 7186/06 מלינובסקי נ' עיריית חולון (29.12.09). ניתן גם לחייב בהשבה חלקית במקרים
16 מתאימים.
- 17 ולענייננו.
- 18 83. טענותיו של הגזבר בעניין הגנת התקציב לא נתמכו בכל ראיות. ולהיפך. בחקירתו אישר
19 הגזבר כי בשנת 2014 הוכרזה הנתבעת כעיר איתנה שמשמעותו, הקלות בפיקוח משרד
20 הפנים. עוד אישר כי שנת 2014 הסתיימה בעודף תקציבי וכי בשנת 2015 אף הוגדל התקציב
21 (פר' עמ' 47 ש' 12-28). הטענה כי מדובר בנתבעת שנמצאת בגרעון וכי תיגרם לה פגיעה קשה,
22 נותרה טענה בעלמא. על כן אני קובעת כי לא הונחה תשתית ראייתית ראויה לפגיעה בתקציב.
- 23 84. זאת ועוד. אני סבורה כי אין לקבל את הגנת התקציב גם נוכח התנהלות הנתבעת כדלקמן:
- 24 התובענה הראשונה הוגשה עוד בחודש נובמבר 2011. ההחלטה המאשרת ניתנה עוד ביום
25 19.6.13. חרף הגשת התובענה והחלטת האישור לא מצאה המשיבה לנכון לשנות את שיטת
26 החישוב למרות שעניינה של התובענה הוא בשאלה משפטית של פרשנות צו הארנונה. עקב כך
27 נאלצו המבקשים להגיש את בקשת ההמשך בחודש אוקטובר 2013. הנתבעת בחרה שלא
28 להודיע על חדילה, ובכך לחסוך את חובת ההשבה על פי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 11-11-17527 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 13-10-19810 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 12-05-14744 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 למצער בהתייחס לבקשת ההמשך. ניתן על כן לומר כי לפחות לאחר ההחלטה בבקשת
2 האישור יכלה הנתבעת לכלכל צעדיה מתוך נקודת מוצא שדרך פרשנותה את צו הארנונה
3 תיצור בעיית השבה עתידית.
- 4 .85 בנוסף, המחוקק בחוק תובענות ייצוגיות דאג לרשות, פעמיים. פעם בסעיף 9 עת אפשר לה
5 לחדול מן הגבייה ובכך להימנע מהשבה, ופעם בסעיף 21 עת קבע כי מקום שבית המשפט
6 מאשר תובענה ייצוגית נגד רשות: '... לא יחייב את הרשות בהשבה לגבי תקופה העולה על
7 24 החודשים שקדמו למועד שבו הוגשה הבקשה לאישור'. על כן נראה לי כי יש לנהוג
8 מתינות בהפעלת הגנת התקציב לגבי רשות בתובענה ייצוגית.
- 9 .86 מעבר לדרוש אציין שנראה לכאורה כי סעיף 20(ד)1 מדבר על "פיצויים" ועל "פיצוי" ולא
10 על השבה, שזהו הסעד הנתבע בענייננו. סעיף 5(ב)2 בחוק מבחין מפורשות בין פיצויים
11 להשבה.
- 12 (בע"מ 2978/13 מי הגליל – תאגיד הביוב האזורי בע"מ נ' יונס (23.7.15) עמד בית המשפט
13 העליון על ההבחנה שבין השבה לפיצוי, בהקשר של סעיף 5(ב)2(2) וקבע: "אך מה דינן של
14 תביעות לפיצויים, ותביעות להשבת סכומים שאינם 'מס, אגרה או תשלום חובה אחר'?
15 כזכור, פרט 11 לתוספת השניה, שעל פיו ניתן להגיש תובענה ייצוגית כנגד הרשות ככזו,
16 והכוללת בתוכה את הגנות החדילה והגבלת סעד ההשבה, אינו כולל תובענה לפיצויים, ואף
17 נעדר התיבה 'לרבות' – השמטה המעוררת את השאלה, מה דינן של אותן תובענות בגין
18 פיצויים שאינם 'מס אגרה או תשלום חובה אחר', כאמור נדמה אם כן, כי לא ניתן להגיש
19 תובענה לפיצויים כנגד הרשות ככזו אלא על פי פרט 11 לתוספת, מסקנה המשתקפת גם מן
20 העובדה שהמחוקק התכוון לכלול בגדרי סעיף 5(ב)2(2) רק תביעות השבה על פי פרט 11 (ראו
21 בענין אסל, בפיסקה ל"ד").
- 22 .87 נוכח האמור עד כאן לא מצאתי לפטור את המשיבה מחובת ההשבה. עם זאת, נוכח מהות
23 התובענה שעניינה פרשנות צו הארנונה כאמור, אני מורה כי ההשבה תהיה בצירוף הפרשי
24 הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 ולא בהתאם לסעיף 6
25 בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980 וכן כי אלו
26 יצטרפו לסכומי הקרן החל ממועד ההחלטה המאשרת ועד לביצוע החזר בפועל (ולא ממועד
27 התשלום). אני סבורה כי נוכח ההלכות שהובאו, ושיקול הדעת המסור לבית המשפט להורות
28 הוראות שונות במסגרת קביעה של בטלות יחסית, הרי שמן הסתם רשאי בית המשפט
29 להורות על תנאי ההשבה, למרות כל דין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 סוף דבר
- 2 .88. התובענות הייצוגיות מתקבלות.
- 3 .89. אני מחייבת את המשיבה להשיב לכל אחד מחברי הקבוצה את הפרשי הארנונה שנגבו מהם
4 ביתר החל מיום 9.11.09 ועד 9.10.13 (בהתאם לסעיף 21 בחוק תובענות ייצוגיות).
- 5 .90. לסכום ההשבה יתווספו כאמור הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה
6 התשכ"א-1961, וזאת – מיום 19.6.13 (מועד החלטת האישור) ועד למועד ההשבה בפועל.
- 7 .91. הנתבעת תודיע לב"כ המייצג כיצד היא מבקשת לבצע את ההשבה - תשלום לחברי הקבוצה
8 או קיזוז מסכום הארנונה בסכום ההשבה של נישומים שעדין תושבים, והשבה לנותרים.
9 הודעת העירייה תימסר תוך 45 יום מהיום.
- 10 .92. בנוסף, תמסור העירייה לב"כ קבוצת התובעים ולבית המשפט פירוט של כל הנישומים
11 הזכאים להשבה ושל סכומי ההשבה לכל אחד מהם. בנוסף יודיעו מהו סכום ההשבה הכולל
12 כל זאת עד 15.11.19.
- 13 .93. הצדדים יציעו מנגנון מוסכם לקביעת הסכומים, לדרך ההשבה ולפיקוח עליה, וככל שלא
14 יגיעו להסכמות ישקול בית המשפט מינוי ממונה לצורך האמור.
- 15 .94. לעניין שכר הטרחה והגמול שקלתי את השיקולים הקבועים בסעיפים 22 ו-23 בחוק תובענות
16 ייצוגיות. התובעים ובאי כוחם ניהלו הליכים רבים לרבות הליך בקשת האישור, הליך
17 התובענה, ערעור לבית המשפט העליון, בקשה לדיון נוסף. הם ניהלו את התובענה באופן
18 ראוי תוך ייצוג נאות של הקבוצה ודאגה לאינטרסים שלה. התובענה הביאה תועלת לתושבים
19 רבים בנתבעת שיזכו להשבה בגין ארנונה שנגבתה מהם ביתר.
- 20 לאור האמור קובעת את שיעורי שכר הטרחה והגמול כדלקמן: בגין השבה עד 5 מיליון ₪ -
21 הגמול 5% ושכר הטרחה 20% בצירוף מע"מ, בגין השבה שבין 5-10 מיליון ₪ - הגמול 3%
22 ושכר הטרחה 15% בצירוף מע"מ.
- 23 נוכח הערכת הגזבר כמפורט בסעיף 79 לעיל כי ההשבה לשנה עומדת על כ-2 מיליון ₪ לשנה
24 אני מורה כי עם מתן פסק הדין תשלם המשיבה למבקשים גמול בסכום של – 150,000 ש"ח
25 ושכר טרחה לב"כ המייצג בסכום של 702,000 ש"ח (כולל מע"מ).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17527-11-11 רחמים נ' עיריית רעננה
ת"צ 19810-10-13 רחמים ואח' נ' עיריית רעננה
ת"צ 14744-05-12 לבנת נ' עיריית רעננה

- 1 יתרת הגמול ושכר הטרחה תשולם לאחר ההשבה בפועל לחברי הקבוצה ולאחר שהצדדים
2 יגישו לבית המשפט מסמך המאשר את ההשבה בפועל, תוך פירוט אופן ההשבה ובית המשפט
3 יאשר את תשלום יתרת הגמול ושכר-הטרחה.
- 4 95. הצדדים יפרסמו בתוך 14 יום מהיום הודעה בדבר פסק הדין שגודלה לא יפחת מ-15 ס"מ X
5 15 ס"מ, במקומון הנפוץ בתחום הנתבעת וכן בעיתון יומי בעל תפוצה רחבה שיאושרו קודם
6 על ידי בית המשפט, בהתאם להוראת ס' 25(א)(5) בחוק תובענות ייצוגיות. הנתבעת תישא
7 בעלות הפרסום.

9 ניתן היום, י"ג תמוז תשע"ט, 16 יולי 2019, בהעדר הצדדים.

13
14



מיכל נד"ב, שופטת

