



שנת אילני 2024
בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

לקוחות יקרים,

אנו מתכבדים להגיש לכם את הידיעון התקופתי שלנו ובו סקירה של סוגיית תשלום לקרן חניה (כופר חניה) וכן סקירת פסקי דין בולטים מהתקופה האחרונה.

קיבלתם דרישה לתשלום היטלי פיתוח או חיוב רטרואקטיבי בארנונה? יש לטפל בהם ללא שיהוי (ככלל תוך 45 ימים).

ברשותכם נכסים ריקים או ללא שימוש? יש לפנות לרשות המקומית ללא דיחוי בבקשות מתאימות.

משרדנו בודק ומטפל בהפחתת כל תשלומי החובה המוניציפאליים ובהם גם היטלי השבחה, כופר/קרן חניה, דמי הקמה ושפכי תעשייה של תאגידי מים וביוב, אגרות פינוי אשפה, אגרות שילוט ועוד.

אל תהססו לפנות אלינו בכל שאלה.

בברכת שנה טובה ושקטה,

עו"ד צבי בן-אליעזר,
מייסד ובעלים משרד עורכי דין בן-אליעזר ושות'



שנה טובה

ברוח תקופה זו בצל המלחמה כשהאתגרים גדולים והלב כבד, נאחל שהשנה החדשה תביא עמה אור של תקווה, שנוכל לשמוע את קול התקיעה כסמל לנחישות ולכוח, שנזכה לברך על התפוח בדבש מתוך לב מלא באמונה ואהבה ונזכור את עוצמת הרוח והאחדות שבנו.

נאחל לסיים המלחמה ולהשבת כל החטופים לביתם ולחזרת כל החיילים והחיילות הביתה לשלום.

הלוואי שיבואו עלינו ימים טובים בהם נוכל לבנות, לחדש ולצעוד יחד אל עבר עתיד של ביטחון ושגשוג.

שתהיה שנה טובה של רוגע ושקט מבורך לכל עם ישראל!



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices



תשלום לקרן חניה

עו"ד אייל אקשטיין



תשלום לקרן חניה נדרש במקרים בהם הוועדה המקומית מסכימה לבקשה לפטור מן החובה להתקין במגרש את מקומות החניה הנדרשים לפי תקן החניה, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה. תחת זאת מחייבת הוועדה המקומית את מבקש היתר הבניה להשתתף במימון התקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן.

תנאי לחלופה של תשלום לקרן חניה הוא כי החניון הציבורי יוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן היתר הבניה או בחמש השנים לפני הוצאת ההיתר, וכן שהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי.

להמשך קריאה



ארנונה

ממכות עניינית בתובענות ייצוגיות

מחלוקת בביהמ"ש העליון בסוגייה אם ניתן להגיש תביעה ייצוגית בשאלה משפטית מובהקת "פנימית" לצו הארנונה, שאינה מערבת עניינים עובדתיים ומצריכה הכרעה משותפת לנישומים רבים. עמ"מ 6911/19 יצחקי נ' עיריית הוד השרון (25.3.24).

ריבית בהשבה בתובענה ייצוגית

הגשת בקשת האישור מהווה הודעה בכתב של מבקש האישור לצורך תחילת צבירת ריבית. אישור הבקשה מהווה הודעה בכתב של כל חברי הקבוצה. ההשבה של הסכומים שנגבו ביתר עד החלטת האישור תהיה בצירוף הפרשי הצמדה בלבד ולאחריה בתוספת ריבית. ת"צ 18004-08-11 צפי פרופיל-חן נ' עיריית ראשל"צ (2.9.24).

תיקון טעות בצו ארנונה שאינה מצריכה החלטת מועצה ואישור שרים

דיני ההקפאה לא נועדו להכשיר טעויות. נדחו עתירות נגד החלטה לשנות תעריף בצו הארנונה לשנת 2023 בנימוק של תיקון טעות שהתגלתה בצו הארנונה שפורסם לשנת 2008 (הגם שמליאת המועצה לא החליטה על הפחתת התעריף בצו לשנת 2008). רשות מקומית מחויבת לפעול לתיקון טעויות בצו הארנונה ובטעות שהיא בגדר "אי חוקיות" לא נדרש אישור שרים. פגם של אי חוקיות תעריף אינו יכול להירפא בשל חלוף השנים ואין לנישום אינטרס הסתמכות על תעריף לא חוקי. תיקון טעות במהלך שנת מס ניתן להחיל על כל השנה. עמ"מ 14202-06-23 ישקר נ' מ"מ מגדל תפן (23.8.24).

סיווג בית קירור פעילות תעשייתית

אין הלכה בשאלה כיצד יש לסווג בית קירור. הדבר תלוי במאפייניו הפרטניים של הנכס. בימ"ש אמץ קביעות ועדת הערר ביחס למבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, המבחן הכלכלי – מבחן השבחת המוצר, מבחן ליבת הפעילות, טיב המיכון ואופי הקירור, מבחן הטיפול המשלים והדרישות רגולטוריות. בנסיבות המקרה אין לסווג כתעשייה מאחר ובליבת הפעילות מדובר באחסון פסיבי מטעמים לוגיסטיים ללא השבחה של המוצר או עליה בערכו ואין למערערת רישיון ייצור. עמ"מ 30604-02-21 קר-פרי חולון נ' עיריית חולון (16.8.24).

אי מסירת הודעה וידיעה בפועל של הרשות על שינוי מחזיק

חבותו של מחזיק רשום, שלא מסר הודעה על חדילה מחזקה עפ"י חוק, עשויה להפסק כאשר הממונה על גביית הארנונה ידע בפועל על השינוי אף שלא נמסרה הודעה כדין. בנסיבות כאלו, על הרשות לבחון מיהו בעל מירב הזיקות לנכס בתקופת החבות. כאשר ברור כי עברה החזקה בנכס יש לחייב את המחזיק בפועל. לבעלים חבות שירות בחוב הארנונה שיש לנסות ולגבות קודם מהמחזיק.
עמ"נ 21952-04-23 ראנד מערכות אנרגיה נ' עיריית הרצליה (11.8.24).

סיווג חללי עבודה משותפים כמשרדים ולא כבית תוכנה

חללי עבודה שהושכרו לשוכרים שונים לא יסווגו כבית תוכנה אלא בסיווג של משרדים. לא הוכח כי השימוש שנעשה על ידי לקוחות המערערת עונה אחר שימוש כבית תוכנה. ביהמ"ש לא הכריע בסוגיה האם את הסיווג יש לקבוע בהתאם לשימוש המשכירה המערערת (שאינו חולק כי אינה בית תוכנה) או בהתאם לשימוש לקוחותיה (שכאמור ממילא לא הוכח שהם עונים אחר הגדרת בית תוכנה).
עמ"נ 30153-04-23 אורבן פלייס נ' עת"א-יפו (9.7.24).

חיוב שטחים משותפים; תובע המשמש גם כבא כוח מייצג

נדחתה בקשה לאישור תביעת כייצוגית, משבימ"ש לא שוכנע כי נפל פסול בשיטת המדידה של העירייה ובהטלת חיוב בארנונה בשל מחסנים והחלק היחסי בשטחים המשותפים בבניין. ביחס למרתפים נקבע כי הצו "השותק" מטיל חובת תשלום גם על שטחים משותפים וכי אין בו שינוי מצווים קודמים. הגם שהחוק אינו אוסר במפורש על תובע מייצג לשמש גם כב"כ מייצג, בתי המשפט המחוזיים עד כה דחו זאת וביהמ"ש העליון טרם מצא לנכון להתערב בכך ולקבוע מסמרות בעניין.
ת"צ 34564-09-23 סלע נ' עיריית עכו (10.7.24).

סמכות ביצוע מדידות

למנהל הארנונה סמכות לבצע מדידות בנכסיהם של נישומים ובסמכותה של ועדת הערר להורות על ביצוע מדידות בנכסי נישום, אולם אין בסמכותה להורות על הכנסת מודדים לנכסי המדינה.
עמ"נ 25160-07-19 מ"י נ' מ"מ מצפה רמון (31.7.24).

סיווג מחסנים להשכרה

מפעילה עסק של השכרת מחסנים תסווג לפי סיווג מחסנים למרות שהשימוש בנכסים בתור מחסן אינו קשור לפעילותה שלה אלא של צדדים שלישיים.
עמ"נ 58931-12-23 אי האוס בע"מ נ' עת"א-יפו (3.5.24).

סיווג מחסן פנימי

סיווג מחסן לפי צו הארנונה של העירייה חל גם על מחסן פנימי (הצמוד לנכס העיקרי).
עמ"נ 41304-06-23 עיריית ראש"צ נ' אף. דבליו. אס קמעונאות (25.4.24).

סיווג מערכות סולאריות

אתרים לייצור אנרגיה סולארית חוסים תחת סיווג מערכות סולאריות ואין מקום לסווג חלקים שונים של המערכת בסיווגים שונים.
עמ"נ 8625-04-23 מ"א בני שמעון נ' אנלייט (8.4.24).

לקריאת פסיקות נוספות

היטלים

סמכות עניינית תביעה להשבת היטל ששולם

נדחתה בקשה לדיון נוסף על הקביעה, שאין להרחיב את הלכת אלפריח גם ביחס לתביעות השבה פרטניות. ערכאה אזרחית מוסמכת לדון בתביעת השבה פרטנית שמוגשת נגד רשות מקומית בגין היטל ששולם, אף אם היא מבוססת על טענות במישור המינהלי. אין בנימוק שהיה לנקוט בהליך של תקיפה ישירה כדי לחסום את התביעה.
דנ"א 8555/23 עיריית ב"ש נ' נוה גד בנין ופיתוח (21.4.24).

תשלום הוצאת פיתוח לפי תב"ע

התקבלה בחלקה תביעת השבה ונקבע כי "הוצאות התוכנית" שניתן לגבות מוגבלות להוצאות נלוות לעריכת התוכנית עצמה ואין כוללות הוצאות פיתוח תשתיות. בנסיבות המקרה ניתן פטור לעירייה מחלק מהשבת חיוב נוסף שדרשה בגין הקמת שצ"פ (מעבר להיטל שצ"פ) ועליה להשיב רק את החלק היחסי של היזם בהפרש בין הגביה הכוללת לעלות בפועל של הקמת השצ"פ (כ-39%).
ת"א 20777-03-21 גינדי גרדנס נ' עיריית רחובות (3.3.24).

זיקת ההנאה הנדרשת בהיטל שצ"פ

היטל שצ"פ יוטל על בעל נכס שהשצ"פ מיועד לשמש אותו, כאשר ההחלטה האם אותו שטח מיועד לשמש את הנכס מתקבלת על ידי מהנדס העיר ובהתאם לשיקול דעתו. החלטת המהנדס כי השימוש ייחשב על בסיס רובעי ולא שכונתי ובטווח אווירי של 900 מ' אינה לוקה בחוסר סבירות. יעוד השטח כשצ"פ נקבע לפי תכנית מתאר (מטרה תכנונית). החיוב בהיטל נקבע לפי חוק העזר והוראותיו (מטרה מימונית). אין צורך בקיומה של זיקה פיזית בפועל או כי בעל הנכס עושה שימוש בשצ"פ. די בזיקת הנאה רופפת, ובפוטנציאל כי השצ"פ ישרת את בעל הנכס.
עמ"מ 65328-12-23 ויצמן נ' עיריית חיפה (26.8.24).

חיוב שטחים שאינם כלולים בתחשיב חוק העזר

התקבלה תביעה ייצוגית ונקבע כי אין לחייב בהיטל תיעול שטחי מרפסות פתוחות שלא נכללו בשטחים לחיוב בתחשיב הכלכלי של חוק העזר.
ת"צ 63240-09-16 אירים נ' עיריית נס ציונה (1.7.24).

לקריאת פסיקות נוספות

בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין

כתובת המשרד : מגדל V-Tower, בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
טלפון ראשי : 03-6954100 | פקס : 03-6721310

info@be-law.co.il

האמור מהווה סקירה בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי



להתראות בניוזלטר הבא...