

# ארנונה כללית

## חידושי פסיקה

עו"ד אשר אילוביץ' -

משרד עוה"ד פריש, שפרבר, ריינהרץ ושות'

שותף ומנהל מחלקת מיסוי מוניציפאלי

# המחזיק - החייב בתשלום הארנונה

סעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש], הוא סעיף ההגדרות, מגדיר "מחזיק" אשר הוא החייב בתשלום הארנונה, כדלקמן:

**"מחזיק" - "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון.**

# הפסיקה קבעה לצורך קביעת זהות "המחזיק" מבחן דו שלבי:

## מבחן ההחזקה ומבחן השימוש

ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית ת"א - יפו פ"ד לט(3), 341

ע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה (1) 156

# עע"מ 21-2330 התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נ' עיריית תל אביב-יפו

נקבע כי ניתן לגבות חוב ארנונה מהמחזיק בפועל גם אם לא היה רשום  
בספרי העירייה, ואין מדובר בחיוב רטרואקטיבי.

עולה מפסק הדין, כי העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה לגבות את  
חוב הארנונה מהמחזיק בפועל או מהמחזיק הרשום ואף לתקן זאת  
בדיעבד.

# בר"ם 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נגד קניון רמת אביב בע"מ

" עיקרון כללי זה נתמך גם בהיבטים מעשיים. צדדים אינם יכולים "להעביר הלאה" את תשלום החוב. אילו היו עושים כן הדבר היה עלול להעביר את נטל התשלום אל כתפיו של מי שהרשות תתקשה בגבייה ממנו. כמו כן, הכרה באפשרות כזו הייתה עלולה להוביל, כמו במקרה דנן, לעלויות גבייה הנובעות מפיצול של החבות, תוצאה שאינה מתיישבת עם התכלית החקיקתית החותרת לייעל את הליך הגבייה מצדה של הרשות המקומית. בהקשר של איתור הגורם המחזיק לצורך גבייה של ארנונה כבר נקבע בבית משפט זה כך: "ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש], כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה 'מחזיק' לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה"

# חקיקת ההקפאה – צו הארנונה

סקירה ורקע חוקי ומשפטי

" בעע"מ 9597/1 עיריית יהוד מונוסון נ' אורגל א.ל.פ סחר בע"מ [פורסם בנבו] (3.4.2013) (להלן: "עניין יהוד מונוסון") תיאור בית המשפט העליון את דיני ההקפאה כך: "חקיקת הארנונה הידועה כ"חקיקת ההקפאה" נדונה בבית משפט זה פעמים רבות...

בפסיקתנו נקבע כי בין השנים 1986-1990 היו הרשויות המקומיות מוסמכות להפחית את שיעורי הארנונה, ובכלל זה לתת פטור מחיוב בלא שנדרש אישור השרים לכך; אך משנת 1991 ואילך נדרש אישור גם להפחתה (ראו הערת השופטת (כתוארה אז) מ' נאור בע"מ 1242/05 אולמי מצפור נוף האגם בע"מ נ' עיריית טבריה, [פורסם בנבו] פסקה 9 (18.11.2008); עע"מ 10864/07 גלבר נ' עיריית אשדוד, [פורסם בנבו] פסקה 14 (9.2.2011)). החל משנת 1993 הוגבלה סמכות הרשויות לשנות את שיטת החישוב של גודל הנכס לצורך חיוב בארנונה; ומשנת 1993, ככלל, רשויות אינן מוסמכות לשנות את שיטת החישוב, אף לא בדרך של קבלת אישור של השרים".

# השטחים לחיוב - עע"מ 1721/10 מועצה מקומית גני תקווה נ' קופלביץ (פורסם בנבו) –

נדונה סוגיית הבהרה של צו ארנונה על ידי מועצת הרשות המקומית ונקבע כי כל עוד אין שינוי בחיוב הארנונה של הנישום, אזי מדובר בהבהרה חוקית.  
אין מדובר במעשה שאסור באופן כלשהו ואין מדובר בשינוי שיטת חישוב.



עת"מ 58816-05-19 היפרטוי בע"מ נגד עיריית  
רחובות (פורסם בנבו) -

נדונה הבהרה שעשתה העירייה בהוראות צו  
ארנונה

סעיף 6 בפרק ההגדרות לעסקים בצו הארנונה של העירייה קובע את הסיווג הנ"ל, עד להבהרתו של הסעיף מושא העתירה, נוסחו של סעיף 6 לצו היה כך:

6. **סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו - חנויות ששטחן הכולל (למעט מחסנים ומבני עזר) עולה על 500 מ"ר.**

כחלק מאישור צו הארנונה של העירייה לשנת 2019, הבהירה מועצת העירייה את הסיווג הנ"ל במסגרת ישיבת המועצה מיום 2.1.19, באופן שנוסחו התקף (מאז ומתמיד) יהיה כך:

**"סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו - חנויות כגון סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו וכיוצ"ב, בהן מסופק מגוון רב של מוצרים והן מחולקות למחלקות שונות, ששטחן הכולל של חנויות מסוג זה (למעט מחסנים ומבני עזר) עולה על 500 מ"ר"**

נקבע –

כי אין המדובר בתיקון או שינוי צו הארנונה כנטען בעתירה מטעם העותרת, אלא הבהרה בלבד של סיווג חנויות המשמשות כ"סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו" - בהתאם למדיניות העירייה במשך שנים רבות כל כך, כזו אשר לא שינתה את הסיווג של העותרת ולא יצרה מציאות חדשה בצו הארנונה.

עע"מ 9254/20 דוד יצחקי ואח' נגד עיריית הוד  
השרון

השופטת מיכל נד"ב מול השופט שמואל בונרשטיין

ייצוגיות (אחרי ייצוגית קודמות) - מול עתירה מינהלית

" כאמור, האיסור בדיני ההקפאה הוא על שינוי של שיטת חישוב השטח החייב בארנונה; אך יש לקבל את הקביעה שבפסק הדין שלא נעשה למעשה כל שינוי בשיטת החישוב שכן גביית הארנונה בגין שטחי המרתף הייתה השיטה הידועה והנהוגה ואף עלתה מלשון הצו כפי שהוסבר לעיל. בהקשר זה, יש לעמוד על ההבדלים בין ענייננו ובין עיריית יבנה שאליו מפנה יצחקי. באותו עניין, במשך שנים צו הארנונה של עיריית יבנה הוציא מהגדרת שטח דירת מגורים מרתפי בתים, ואף לא קבע תעריף נפרד למרתפים; ונקבע שכן נעשה שלא בטעות. זאת עד לשנת 1999 שאז עיריית יבנה, במטרה מוצהרת ומפורשת להרחיב את חיוב הארנונה כחלק מתוכנית הבראה של העירייה, ביקשה לשנות את גדר חיוב הארנונה למגורים ולהחיל אותו לראשונה גם על שטחי מרתפים. בית משפט זה קבע כי לנוכח האיסור על שינוי שיטת חישוב הארנונה הקבוע בדיני ההקפאה, השינוי שביצעה עיריית יבנה לעניין שטחי דירת המגורים החייבים בארנונה, בהוסיפה את שטח המרתפים – בטל. בעניינינו, שלא כבעניין עיריית יבנה, בצו הארנונה מופיע תעריף למרתפים וארנונה נגבתה בהתאם לו במשך עשרות שנים, כך שאין ממש בטענה שההברה עולה לכדי שינוי שיטת החישוב; ולא ניתן להקיש מעניין עיריית יבנה למקרה הנדון כאן..."

# תעריף החיוב – עע"מ 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה נגד עיריית תל אביב

" אציין עם זאת כי מקובלת עלי עמדת העירייה והיועץ המשפטי לממשלה, כי מקום שמדובר בתיקון "אי-חוקיות מובהקת", היינו שהגביה בעבר הייתה בניגוד לדין, אזי לא נדרש אישור השרים לתיקון המעוות (השוו: עע"מ 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין, [פורסם בנבו] פסקה 10 (1.12.2005); עע"מ 1214/06 המועצה האזורית דרום השרון נ' מחצבות חצץ ואבן טייבה, [פורסם בנבו] פסקה 7 (13.1.2008); עניין חרחס, פסקה 2 לפסק דינו של השופט הנדל)."

## עע"מ 7904/16 עיריית תל אביב יפו נ' חרחס

" אני מסכימה עם חברי, השופט נ' הנדל, כי אין מניעה לתקן  
אי חוקיות מובהקת אשר נפלה בצו ארנונה, ולדעתי תיקון  
מעין זה איננו עומד בסתירה עם הוראות סעיף 3(ב) לתקנות  
ההסדרים. יתר על כן, כפי שהבהיר השופט נ' הנדל בחוות  
דעתו (ראו בפסקאות 3-7), הותרתן של הוראות חוק הנגועות  
באי חוקיות מובהקת אינה עולה בקנה אחד עם תכליתם של  
דיני ההקפאה. "