



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17-05-55714 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

לפני כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא

מבקשים
1. ד"ר פנחס נוימן
2. מקסים זאוי
ע"י ב"כ עו"ד מרים זקבך

נגד

משיבה
עיריית הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל ואילנה בראף שניר

פסק דין

מבוא

1. לפניי בקשה לאשר תביעה כתובענה ייצוגית.
2. המבקשים, המחזיקים בנכסי מקרקעין בעיר הרצליה, מבקשים להורות למשיבה, עיריית הרצליה (להלן: "העיריה") להשיב להם סך כולל של 6,009 ₪, בגין חיובי ארנונה לשנת 2017 עבור שטחי גלריה, שלטענתם היו בלתי חוקיים ובניגוד לפסקי דין קודמים שניתנו בסוגייה זו. עוד מבוקש להשיב לכלל חברי הקבוצה שאותה הם מבקשים לייצג, סכום כולל של 561,474 ₪ בגין חיובי ארנונה דומים.
3. המבקש 1 מחזיק בנכס מקרקעין ובו שטח של 30.79 מ"ר שהינו שטח גלריה, בגובה שנע בין 1.89 מ' ל- 2.15 מ'.
- המבקש 2 מחזיק בנכס אחר, ובו שטח של כ- 15 מ"ר שהינו שטח גלריה, בגובה של כ- 1.90 מ'.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

4. המחלוקת בענין חוקיות חיובי הארנונה של שטחי הגלריה המצויים במבנים בעיר הרצליה, הולידה עד כה מספר פסקי דין, כמפורט להלן.

5. פסק הדין הראשון בסוגיה זו ניתן בתיק עמ"נ (ת"א) 200/02 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' אברהם יהודית (פורסם בנבו, 25.5.2003) (להלן: "אברהם יהודית"), מפי כב' השופט נ' ישעיה. באותו ענין נקבע בפסק דין קצר ותמציתי כי לפי נוסח צו הארנונה של העיר הרצליה בנוסחו אותה עת, לא ניתן לחייב בארנונה את שטחי הגלריות, וכי העירייה רשאית לקבוע כללים משלה לחיוב שטחי גלריה בארנונה, אך עליה להגדירם ולצייןם במפורש בצו הארנונה, כפי שעשו רשויות מקומיות אחרות. וכדברי בית המשפט:

"עיריית חולון, למשל, החליטה לחייב תשלום ארנונה בגין מחצית שטח הגלריה בלבד ואילו עיריית תל-אביב ועיריית רמת גן חייבו תשלום בגין כל שטח הגלריה ובתנאי שגובהה יעלה על 1.70 מטר. רשאית כמובן עיריית הרצליה לקבוע כללים משלה, דומים, או אחרים, לחיוב שטחי גלריה בארנונה, אך עליה להגדירם ולצייןם במפורש בצו הארנונה, כפי שעשו רשויות מקומיות אחרות כמפורט לעיל. בהעדר כללים או הגדרות כאלה, לא ניתן, כאמור, לחייב בתשלום ארנונה על יסוד פרשנות מרחיבה נעדרת כל אחיזה ותימוכין בלשון הצו ובמילותיו."

6. פסק הדין השני בסוגיה זו ניתן במסגרת ת"צ (מינהליים ת"א) 9539-06-12 דוד נוה נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו, 22.01.2015) (להלן: "דוד נוה"). באותו ענין התקבלה תובענה ייצוגית נגד העירייה בקשר לחיוב ארנונה בגין שטחי גלריה ביחס לשנים 2010 – 2012. בין השאר נפסק כי העירייה לא קיימה אחר הוראת בית המשפט בענין אברהם יהודית, אשר הורה לעירייה לקבוע כללים מפורשים וברורים בצו הארנונה באשר לסוג הגלריות החייבות בארנונה קודם שתטיל חיוב ארנונה בגין כל גלריה שהיא. עוד נפסק כי מצופה היה שהעירייה תבחר בצו הארנונה שלה מהי ההגדרה של גלריה שחייבת בארנונה משום שקשה להגדיר כל גלריה שהעירייה מחייבת בארנונה כ"שטח בנוי", ונשארת אי בהירות בנוגע לשאלה איזה סוג גלריה תבוא בגדרו של "השטח הבנוי". כמו כן נפסק כי תיקוני הבהרה לצווי ארנונה אינם מנוגדים לדיני ההקפאה ולכן בקביעת קריטריונים להגדרה מהי גלריה, אין משום פעולה בניגוד לדיני



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17-05-55714 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

- 1 ההקפאה. לבסוף נפסק כי צו הארנונה במתכונתו הנוכחית אינו מאפשר גביית ארנונה בגין
- 2 גלריות נוכח אי הבהירות שנוצרה בשאלה איזו גלריה תחוייב בארנונה ואיזו גלריה תופטר.
- 3
- 4 7. במאמר מוסגר נציין כי חקיקת דיני ההקפאה "הקפיאה" את תעריפי וסיווגי הארנונה שהיו
- 5 בתוקף בשנת 1985 והם הפכו לבסיס המס מכאן ואילך ועד עצם היום הזה. בין השנים 1992-
- 6 1986 נקבעו בחקיקה שיעורים מירביים להעלאת תעריפי הארנונה בכל שנה. כל העלאה,
- 7 ישירה או עקיפה, של תעריפי הארנונה מעבר לשיעור שנקבע בחקיקה הותנתה בקבלת אישור
- 8 פרטני של שרי האוצר והפנים (ע"א 2765/98 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין,
- 9 פ"ד נג(4) 78, 83 (1999)). ברוח זו נפסק כי "נטילת נכס מסוים והוצאתו מגדר הסיווג
- 10 ה"מוקפא" – בין בדרך של העברתו לתוך סיווג קיים ששיעור המס לגביו גבוה יותר, ובין
- 11 בדרך של יצירת סיווג חדש ששיעורו גבוה יותר – מסכלת את תכלית הוראות ההקפאה."
- 12 (דברי כב' השופט (כתוארו אז) א' ריבלין, ברע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית
- 13 חיפה, פ"ד נז(2) 481, 493 (2003)).
- 14
- 15 8. העירייה הגישה ערעור על פסק הדין בענין דוד נוה, אך בסופו של דבר משכה את ערעורה נוכח
- 16 החלטתה לפעול בהתאם למה שנקבע באותו פסק דין, ולכלול בצו הארנונה לשנת 2017
- 17 קריטריונים ברורים בסוגיית הגלריות שתחוייבנה בארנונה.
- 18
- 19 9. עוד נציין כי תביעה דומה, שהוגשה במסגרת ת.צ. 14-07-34936 על ידי תובע ייצוגי בשם רן
- 20 עקיבא ביחס לגביית ארנונה בין השנים 2012-2016, הוסדרה עת הוסכם כי התוצאה
- 21 האופרטיבית שנקבעה בענין דוד נוה בקשר לחדילת הגבייה והשבת סכומים שכבר נגבו, תחול
- 22 גם על תקופת הזמן הרלבנטית לתביעתו של רן עקיבא, קרי, החל מיום 10.12.2012 ועד ליום
- 23 31.12.2016. יצויין כי במסגרת פסק הדין בתביעה זו, בית המשפט זקף פעם נוספת לחובתה
- 24 של העירייה את העובדה שהיא "נמנעה מלתקן את צו הארנונה, בהתאם לפסק הדין" [הכוונה
- 25 לפסק הדין בענין דוד נוה- ח.ב.]. (ע' 6 לפסק הדין), ואף גער בעירייה על כך שחרף אותו פסק
- 26 דין, היא לא שינתה את דרכה ולא תיקנה את צו הארנונה (ע' 8 לפסק הדין).
- 27
- 28 10. ובחזרה לעניננו. ברקע פסקי הדין בענין אברהם יהודית, דוד נוה ורן עקיבא עמדו צו הארנונה
- 29 של העירייה לשנים 1986/1987, והנוסח המתוקן של הצו החל משנת 1987.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

צו הארנונה של עיריית הרצליה לשנים 1986/7 קבע:

"בחישוב שטח המבנים לסעיף 2.1 עד 2.16 לצורך קביעת סכום הארנונה ילקח בחשבון סך השטח של כל קומות המבנה כולל גלריות (ברוטו)".

החל משנת 1987 שונה נוסח הצו והגדרת שטח מבנה שאינו משמש למגורים היתה:

"שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים..."

שינוי זה בנוסח הצו והשמטת אזכורן של גלריות החל משנת 1987, עמד בבסיס החלטתם של בתי המשפט, הן בענין אברהם יהודית והן בענין דוד נוה, לפיה לא ניתן לחייב את הגלריות בארנונה לפי הנוסח דאז של צו הארנונה, עד אשר תבהיר העיריה באופן מפורש, בצו מתוקן, מהי ההגדרה של גלריה שחייבת בארנונה.

11. בעקבות פסק הדין בענין דוד נוה, פעלה מועצת העיר הרצליה בהתאם להנחיות שפורטו הן בענין אברהם יהודית והן בענין דוד נוה, ותיקנה את צו הארנונה שלה לשנת 2017. במסגרת הנוסח המתוקן, הוסף המשפט הבא, על דרך ההבהרה:

"מפלס בקומה המהווה יציע/גלריה יכלול בשטח הנכס אם גובהו עלה על 1.70 מ' וקיים בו מתקן קבוע לעליה".

12. בעקבות תיקון הצו נדרשו המבקשים לשלם ארנונה בגין שטחי הגלריות שבחזקתם, משום שגובהן של גלריות אלה עלה על 1.70 מ'.

13. מכאן הבקשה שלפניי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

טענותיהם של המבקשים

14. המבקשים טוענים כי צו הארנונה לשנת 2017 מטיל חיוב חדש בארנונה בגין שטחי גלריה שהיו פטורים מארנונה קודם לכן, כפי שלשיטתם נפסק הן בענין אברהם יהודית והן בענין דוד נוה, אלא שחיוב חדש זה הוא בבחינת שינוי סיווג אסור לפי סעיף 9(ב) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 ותקנה 10 לתקנות שהותקנו מכוחו, הואיל ולא ניתן על כך אישור מאת שרי הפנים והאוצר (מדובר בדברי חקיקה הנמנים על דיני ההקפאה). זאת ועוד, מדובר בנסיון לעקוף פסקי דין חלוטים שהדרך החוקית לשנות את קביעתם יכולה להיות רק בדרך של שינוי צו הארנונה באמצעות פנייה לשרים הנוגעים בדבר וקבלת הסכמתם.

15. עוד טוענים המבקשים כי לא מדובר בהבהרה של צו קיים, דבר שהוא מותר על פי הדין, אלא ביצירה אסורה של חיוב ארנונה חדש. זאת, משום שיישומו של "מבחן ההתעלמות" שנקבע בפסיקה מוביל לכלל מסקנה שלא מדובר בהבהרה של צו קיים. על פי מבחן זה, יש להתעלם מתוספת המילים בצו החדש ולשאול האם יש בכך כדי לשנות את החיוב בארנונה. ככל שהתשובה לכך שלילית- מדובר בהבהרה, ואם היא חיובית- הרי שמדובר בחידוש האסור על פי דיני ההקפאה. במקרה דנן, הואיל והן בענין אברהם יהודית והן בענין דוד נוה נפסק שלא ניתן לחייב בארנונה את הגלריות, הרי שאם נשמיט את תוספת המילים בצו החדש, התוצאה תהא שחל על העירייה איסור לחייב את הגלריות ומכאן שלא מדובר בהבהרה מותרת של הצו, אלא ביצירת חיוב חדש שלא היה קיים קודם לכן.

16. המבקשים אינם מתעלמים מכך שהעירייה תיקנה את הצו בדיוק בהתאם להנחיות שניתנו לה בפסק הדין בענין דוד נוה, אך לטענתם, חלק זה של פסק הדין מהווה אמרת אגב בלתי מחייבת, ומכל מקום, פסק הדין איננו יכול לגבור על האיסור הקבוע בדיני ההקפאה בכל הנוגע להטלת חיובי ארנונה חדשים. כמו כן, חלק זה של פסק הדין איננו מהווה מעשה בית דין ביחס למבקשים, משום שהטענה בדבר סמכות העירייה לקבוע קריטריונים לחיוב בארנונה לא הועלתה על ידי התובעים בענין דוד נוה, אלא על ידי העירייה. מכל מקום, אם מדובר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

במעשה בית דין, הרי שהוא חל רק ביחס לתקופת התביעה בענין דוד נוה ולא ביחס לשנים הבאות, משום שזהו הכלל לגבי מיסוי ארנונה.

17. בנוסף טוענים המבקשים כי מדובר בשינוי שיטת חישוב שטח לחיוב בארנונה, דבר שנאסר לפי תקנה 3(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, אשר על פיה, השינוי המותר היחיד בנוגע לשטח לחיוב הוא כאשר בפועל ישנה תוספת שטח למבנה.

טענותיה של העיריה

18. העיריה טוענת כי תיקון צו הארנונה לשנת 2017 אינו שינוי שיטת החישוב, משום שגם צווי הארנונה שקדמו לו, כללו את הגלריות בשטח הבנוי החייב בארנונה. בית המשפט בענין דוד נוה לא שלל פרשנות זו לצווי הארנונה, אך קבע כי לא הוגדרו בצווי הארנונה קריטריונים מהי גלריה החייבת בארנונה ובכך נוצרה עמימות שאינה עולה בקנה אחד עם מנהל תקין ועל כן אינה מאפשרת גבייה כל עוד לא יובהרו הקריטריונים בצו הארנונה. על כן, הוספת הקריטריונים הקובעים מהי גלריה, במסגרת צו הארנונה לשנת 2017, מהווה הבהרה מותרת ולא שינוי אסור. גם "מבחן ההתעלמות" מוביל למסקנה שמדובר בהבהרה מותרת. בהקשר זה טוענת העיריה כי השמטת המונח "גלריה" בצווי הארנונה משנת 1987 ואילך, לא נועדה לפטור גלריות מחיוב בארנונה, אלא להבהיר כי שטח נכס שאינו למגורים כולל את כל השטח הבנוי על פי מידות החוץ, וכי החיוב ייעשה לפי השימוש העיקרי הנעשה בנכס, ולא כפי שהיה עד אז, כאשר לכל נכס היו חלוקות משנה, ומספר סיווגים. על כן, במרוצת כל השנים שחלפו מאז 1987, המשיכה העיריה לחייב שטחי גלריה בארנונה, ממש כפי שעשתה קודם לכן.

19. עוד טוענת העיריה כי המבקשים מפרשים שלא כהלכה הן את פסק הדין בענין אברהם יהודית והן את פסק הדין בענין דוד נוה, וכי בשניהם נקבע שאין מניעה לחייב גלריות בארנונה, ובלבד שהעיריה תקבע קריטריונים בדבר הגלריות שתחוייבנה בארנונה. העיריה פעלה בהתאם להנחיות אלה, במסגרת צו הארנונה לשנת 2017.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17-05-55714 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

20. העיריה מוסיפה וטוענת כי בית המשפט העליון כבר קבע בענין בר"מ 8562/15 עיריית נשר נ'
מוסד התאומים בע"מ (פורסם בנבו, 15.03.2016) (להלן: "עיריית נשר") כי ישנן גלריות
המהוות חלק מהשטח הבנוי של הנכס שניתן לחייבו בארנונה, מבלי שצו הארנונה ינקוב בשמן
המפורש.

21. עוד טוענת העיריה כי בענין דוד נוה קבע בית המשפט במפורש, הן בפסק דינו החלקי מיום
22.1.2015 והן בהחלטת ביניים מיום 24.8.2015, שאין כל מניעה לחייב גלריות בארנונה בדרך
של הבהרה שתינתן במסגרת צו ארנונה מתוקן, וכי הבהרה כזו אינה סותרת את דיני
ההקפאה. מדובר בקביעות שיפוטיות מחייבות ולכן המבקשים דורשים למעשה שבית
המשפט יפסוק כעת בניגוד לקביעות מחייבות המהוות מעשה בית דין המחייב גם את
המבקשים, משום שהללו נכללו בקבוצה שהיתה מיוצגת בענין דוד נוה. גם לגופו של ענין,
מדובר בהבהרה מותרת לפי דיני ההקפאה. לא מדובר בסיווג חדש של גלריות וגם לא בשינוי
אסור של שיטת החישוב.

דיון והכרעה

22. לאחר עיון בשלל כתבי הטענות שהגישו הצדדים, לרבות סיכומים בכתב, באתי לכלל מסקנה
כי דין הבקשה להדחות מן הטעם שלא עלה בידי המבקשים להצביע על עילת תביעה ראויה
ומשום שאין סיכוי סביר להכרעה לטובת התובעים, אם תותר הגשת התובענה הייצוגית.

23. הכלל הוא שעל מנת שתביעה תאושר כתובענה ייצוגית, נדרש המבקש לעמוד במספר תנאי
סף מצטברים, כמפורט בס' 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות
ייצוגיות" או "החוק"). אחד התנאים הוא שהתובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה
או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת
הקבוצה (ס' 8(א)(1) לחוק). תנאי זה נועד למנוע הגשתן של תובענות סרק:

"מטרתו של שלב מקדמי זה היא למנוע אישורן של תובענות סרק, וזאת מבלי להרתיע
תובעים מהגשת תובענות ייצוגיות צודקות. בפסיקתו של בית משפט זה נקבע כי מי שמבקש
לאשר תובענה כייצוגית חייב לשכנע את בית המשפט במידת הסבירות הראויה – ולא על פי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

האמור בכתב התביעה בלבד – כי הוא עומד בכל התנאים לאישור תובענה כייצוגית, ובכלל זה בדרישה לקיום עילת תביעה אישית ... המבחינים לאישורה של תובענה ייצוגית הם מחמירים מאלה שעל-פיהם נבחנת בקשה לסילוק על הסף של תביעה רגילה. ... בית המשפט שדן בבקשה נדרש להיכנס לעובי הקורה, ולבחון היטב – משפטית ועובדתית – האם מתקיימים התנאים לאישור התובענה כייצוגית ... מבחינים אלה לא נקבעו בעלמא, אלא נועדו להביא לשימוש מושכל בכלי התובענה הייצוגית, לנוכח השפעתו המכרעת על הנתבעים ועל התנהלותם העסקית, כמוסבר לעיל."

(רע"א 3489/09 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' חברת צפוי מתכות עמק זבולון בע"מ, פ"ד סו(1) 633 (2013), בפסקה 41 לפסק דינה של כב' השופטת ד' ברק-ארז).

24. במקרה דנן פעלה העירייה בדיוק בהתאם להנחיות שניתנו במסגרת פסק הדין בענין דוד נוה, לא לפני שהתנגדה לכך מחמת החשש שמא הדבר יתפרש כמתן פטור לגלריות מסויימות, בניגוד לדיני ההקפאה, ואף ננזפה קשות על ידי בית המשפט בגין התנגדותה זו. לא רק שבית המשפט קבע שהעירייה צריכה לתקן את צו הארנונה באופן שיבהיר ויגדיר אילו סוגי גלריות יחוייבו בארנונה, אלא שבית המשפט אף קבע כי הבהרה כזו היא מותרת ואינה סותרת את דיני ההקפאה. הדברים באו לידי ביטוי בס' 12 לפסק הדין החלקי מיום 22.1.2015, שם גילה בית המשפט את דעתו הנחרצת כי אין כל מניעה להבהיר את צו הארנונה באופן שניתן יהיה לחייב גלריות מסויימות בארנונה, לפי הגדרות שתקבע העירייה, וכי תיקון כזה של הצו הוא בבחינת הבהרה מותרת שאינה סותרת את דיני ההקפאה :

"לאור עמדת העירייה כי היא פועלת ליישומו של פס"ד אברהם, מצופה היה שתעלה על הכתב בתיקון צו הארנונה שלה, את ההגדרה לגלריות שחייבות בארנונה. אינני מקבלת את טענתה שבכך היתה מעניקה פטור מתשלום ארנונה לגלריות, בניגוד לדיני ההקפאה. ... יתר על כן, בפסיקה כבר נדונה הסוגיה ונפסק כי תיקוני הבהרה לצווי ארנונה אינם מנוגדים לדיני ההקפאה (ראו: עע"מ 1721/10 מועצה מקומית גני תקווה נ' זאב קופלביץ ו- 70 אח' (לא פורסם, מיום 9.8.2012, כב' השופטת ע. ארבל, סע' 17 לפסה"ד). לפיכך, בקביעת קריטריונים להגדרה מהי גלריה, אין כל פעולה בניגוד לדיני ההקפאה." (בפסקה 12 לפסק הדין החלקי בענין דוד נוה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

25. יתר על כן. בהחלטת ביניים מאוחרת יותר שניתנה ביום 24.8.2015, שב בית המשפט בענין דוד נוה וגילה דעתו, באופן נהיר ומפורש, כי העירייה רשאית ואף חייבת לתקן את צו הארנונה בדרך של קביעת קריטריונים לחיוב גלריות בארנונה וכי לא ניתן לגבות ארנונה בגין גלריות כל זמן שלא נקבעו קריטריונים בשאלה מהי גלריה:

"בפסה"ד קבעתי באופן ברור כי הגבייה שביצעה העירייה בגין כל גלריה ללא אבחנה בין מאפייניה השונים, היתה גבייה שלא כדין, מהטעם העיקרי שהעירייה לא קבעה קריטריונים מהי גלריה ... העירייה גם טענה שוב כי הוראתי בפסה"ד לקבוע קריטריונים בדבר גלריות החייבות בארנונה מנוגדת לדיני ההקפאה, ושוב בכך היא מערערת על קביעותיי הברורות והחד משמעיות בפסק דיני כי אין סתירה בין האמור בפסה"ד לדיני ההקפאה. ... אפילו בשלב זה העירייה נמנעת מלהודיע כי התקינה קריטריונים בצו הארנונה באשר להגדרת "גלריה" החייבת בארנונה." (בפסקות 2 ו-4 להחלטה האמורה).

26. אין מקום איפוא לזקוף כעת לחובתה של העירייה את העובדה שהיא טענה בשעתו כי קביעת קריטריונים בענין הגלריות תיחשב כפעולה בניגוד לדיני ההקפאה. הרי לא ניתן להלקות אותה פעמיים בגין אותו ענין ממש, קרי, תחילה, לדחות את טענתה לפיה אין מקום לקבוע קריטריונים מחשש שמא דבר זה עומד בניגוד לדיני ההקפאה, וכעת, לאחר שבית המשפט פסק שאין כל מניעה מלקבוע קריטריונים ואף צריך לעשות כן, למנוע מהעירייה לטעון כי פעלה בדיוק כפי שהנחה אותה בית המשפט.

27. ואכן, בעקבות דברים נכוחים אלה של בית המשפט בענין דוד נוה, תיקנה מועצת העיר הרצליה את צו הארנונה באופן שלנוסח צו הארנונה לשנת 2017 הוסף המשפט הבא:

"מפלס בקומה המהווה יציע/גלריה ייכלל בשטח הנכס אם גובהו עלה על 1.70 מ' וקיים בו מתקן קבוע לעליה".

בדרך זו הבהירה המועצה מהי גלריה החייבת בארנונה, הבהרה שלא היתה קיימת בנוסח הקודם של הצו. אם נלך לשיטתו של בית המשפט בענין דוד נוה, בכך היא הכשירה את הטלת החיוב בארנונה על גלריות העונות להגדרה שנקבעה בצו המתוקן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

28. ודוק. לשיטתי שלי, לא היתה כל מניעה גם קודם לתיקון הצו לשנת 2017 לחייב גלריות בארנונה, נוכח ההגדרה המאוד רחבה שהיתה קיימת בצו הארנונה שקדם לצו בנוסחו המתוקן. הצו בנוסחו הקודם הגדיר מהו "שטח מבנה שאינו משמש למגורים" לצורך חיובו בארנונה, באופן הבא:

"שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים..." (ההדגשות אינן במקור).

הואיל וגלריה היא מפלס נוסף של שטח בנוי המצוי בתוך חלל הקומה, מעל המפלס העיקרי שמתחתיו, הרי שלכאורה היא באה בגדרו של שטח בנוי, לכל דבר וענין. על כן, דומה כי ברירת המחלוקת הפרשנית היא דווקא שבהעדר הוראה ספציפית הגורעת גלריות מהשטח הבנוי כהגדרתו בצו הארנונה, אלה נחשבות כחלק משטח המבנה לצורך חיוב בארנונה.

29. למסקנה דומה הגיע בית המשפט העליון בענין **עיריית נשר**. באותה פרשה התקבלה בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בחיפה, שאישר תובענה ייצוגית נגד עיריית נשר משום שהעירייה חייבה בארנונה שטחי יציעים וגלריות מבלי שהדבר נזכר בצו הארנונה שלה. בית המשפט המחוזי סבר כי הגם שניתן לחייב בארנונה בגין "כל השטח הבנוי" של המבנים המוחזקים בתחומי העיר, הרי שישנו סיכוי סביר שייקבע כי הגדרה זו אינה כוללת שטחי יציעים וגלריות שנבנו בתוך הנכס, משום שגלריות ויציעים שנבנו בתוך נכס אינם שונים מהותית ממדפים שחוברו אליו חיבור של קבע, ולא ניתן לטעון שגלריות או יציעים הם חלק ממבנה מבלי שהדבר נקבע מפורשות בצווי הארנונה. בית המשפט העליון סבר אחרת וקבע כי במקרים מתאימים בהחלט ניתן לראות גלריה כחלק מן השטח הבנוי של הנכס וניתן לחייבה בארנונה גם אם הדבר לא נקבע מפורשות בצו הארנונה:

"מנגד, ושלא כבית המשפט קמא, אינני סבורה שיש מקום להשקיף על כל גלריה או יציע כעל סוג של מדף וכי לא ניתן להתייחס אליהם במקרים מתאימים כעל חלק מהשטח הבנוי של הנכס שבו הוקמו. ... אכן, ישנם גלריות ויציעים שאינם אלא תחליף מדף להנחת דברים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

והם אינם מגדילים את השטח הבנוי של הנכס. באשר לגלריות ויציעים מעין אלו סביר, לכאורה, כי ייקבע שהם אינם מהווים חלק מהשטח הבנוי של הנכס אם הדבר לא נקבע מפורשות בצווי הארנונה. על כן, העירייה אינה רשאית לחייב בגינם בתשלום ארנונה. מנגד, גלריה או יציע היוצרים חדר נוסף בנכס שבו נבנו לשימוש המחזיקים בו, דומה כי לא יכול להיות ספק שהם מהווים חלק מהשטח הבנוי של הנכס שניתן לחייבו בארנונה. ... ישנם גלריות ויציעים המגדילים במובהק את השטח הבנוי של הנכס בו הוקמו ומהווים חלק מהמבנה ועל כן, ניתן לחייב בגינם בארנונה גם על פי צו הארנונה של העירייה בנוסחו הנוכחי. (כב' השופטת (כתוארה אז) א' חיות, בפסקאות 6 – 8; ההדגשות אינן במקור).

בית המשפט הוסיף וציין בענין עיריית נשר כי אין מניעה להסיר את חוסר הבהירות בשאלה מהם מאפייניה של גלריה שתחוייב בארנונה, באמצעות קביעת קריטריונים בצו הארנונה:

"על מנת להתמודד עם חוסר הבהירות המתעורר במקרים מעין אלו קבעו רשויות מקומיות אחרות קריטריונים להכרעה בשאלה מה ייחשב לגלריה או יציע המגדילים את שטח הנכס בו נבנו. כך, למשל, בצו הארנונה של עיריית נצרת עילית ... נקבע כי רק גלריה שהמרחק מרצפתה ועד תקרתה עולה על 1.70 מטר תיחשב לחלק משטח הבניין בו נבנתה. דוגמא נוספת ניתן למצוא בצו הארנונה של עיריית חולון (שצורף אף הוא לבקשת האישור) הקובע כי גלריה תיחשב לחלק מהמבנה בו נבנתה אם יש אליה גישה ... (בפסקה 7).

והרי כך בדיוק נהגה העירייה בעניננו, עת הבהירה בצו הארנונה לשנת 2017 כי גלריה תחוייב רק אם גובהה עולה על 1.70 מ' וקיים בה מתקן קבוע לעליה.

30. גם פרשנות תכליתית של צו הארנונה מוליכה למסקנה שהשימוש במונח "לרבות" או "כולל", שלאחריו מופיעה רשימת דוגמאות, איננו ממצה את רשימת המצבים בהם יחול חיוב בארנונה, ומכאן שאי אזכורן של גלריות ברשימת הדוגמאות במסגרת צווי הארנונה הקודמים, איננו מעיד כי גלריות לא היו בנות חיוב קודם לצו הארנונה לשנת 2017. ראה למשל עע"מ 9597/11 עיריית יהוד מונוסון נ' אורגל א.ל.פ סחר בע"מ (פורסם בנבו, 03.04.2013):

"צו זה יפורש – ככל חיקוק אחר – בהתאם לתורת הפרשנות התכליתית ... כאמור, הצו משנת 1985 הגדיר את שטח המבנה שיחוייב בארנונה כ"מידות חוץ של המבנה, כולל קירות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

1 חוץ ופנים, וכולל כל שטח המקורה שבידי המחזיק בכל קומה, לרבות – סככות, יציעים,
2 מרפסות וחדרי שירותים – כל חלק של מ"ר נחשב כמ"ר". לשון זו מלמדת כי עסקינן
3 בהגדרה כללית ("מידות חוץ של המבנה") שאחריה מופיעה רשימת דוגמאות, שכולן
4 "נבלעות" בה (קירות חוץ ופנים; כל שטח המקורה בידי המחזיק בכל קומה; סככות;
5 יציעים; מרפסות; חדרי שירותים). הגדרה זו, כפשוטו של לשון, אינה מוציאה מגדרה
6 שטחים משותפים כלשהם. אומנם מובהר במסגרתה כי היא כוללת, בין היתר, "כל שטח
7 מקורה בידי המחזיק בכל קומה". אולם לא נקבע כי שטחים משותפים מוחרגים מחיוב.
8 נוסח מעין זה מוליך למסקנה שהצו משנת 1985 חייב בארנונה בגין שטחים משותפים
9 בבניינים שאינם מיועדים למגורים... (דברי כב' השופט ע' פוגלמן, בפסקה 6).

10
11 31. בענייננו, בנוסח הצו לשנים 1986/1987 נאמר כי "בחישוב שטח המבנים לסעיף 2.1 עד 2.16
12 לצורך קביעת סכום הארנונה ילקח בחשבון סך השטח של כל קומות המבנה כולל גלריות
13 (ברוטו)". מכאן הסיקו בתי המשפט בענין אברהם יהודית ודוד נוח כי השמטת האזכור של
14 גלריות מנוסח הצו בשנים שלאחר מכן, הוא שמונע חיוב גלריות בארנונה, קודם שתינתן
15 הבהרה בענין זה. ברם, לדידי זו אינה הפרשנות המתחייבת בהכרח מהשמטת המונח
16 "גלריות". הדעת דווקא נותנת כי ההשמטה לא נועדה לפטור גלריות מתשלום ארנונה מכאן
17 ואילך, ולו מן הטעם שמתן פטור כזה היה עומד בניגוד לדיני ההקפאה, האוסרים על מתן
18 פטור מארנונה לסוגי נכסים שחוייבו קודם לכן בארנונה. וכדברי כב' השופטת (כתוארה אז)
19 מ' נאור בע"מ 1242/05 אולמי מצפור נוף האגם בע"מ נ' עיריית טבריה (פורסם בנבו,
20 18.11.2008), "ניתן למעשה לומר כי "דיני ההקפאה" כשם כן הם. הם "הקפאו" את
21 התעריפים הן מבחינת האפשרות להעלות תעריפים והן מבחינת האפשרות להפחית
22 תעריפים, ללא אישור השרים." (בפסקה 8). על כן, אם לפי צו הארנונה לשנים 1986/1987
23 ניתן היה לחייב גלריות בארנונה, ועל כך אין חולק, פשיטא שהעיריה לא היתה רשאית על
24 דעת עצמה לפטור בשנים הבאות את הגלריות מתשלום ארנונה. מכל מקום, אף אם נניח כי
25 דיני ההקפאה כפי שהיו בתוקף באותה עת אסרו אך ורק על העלאת תעריפים ולא על
26 הפחתתם, כפי שנקבע במספר פסקי דין (למשל, ע"מ 10864/07 גלבר הלן ו- 229 אחרים נ'
27 עיריית אשדוד (פורסם בנבו, 09.02.2011), בפסקה 14), עדיין קשה לייחס לעיריה כוונה ליתן
28 פטור שכזה לגלריות, שעה שלא ניתן להעלות על הדעת סיבה טובה שבגינה תחליט העיריה
29 לפתע פתאום להעניק פטור מארנונה לגלריות שחוייבו קודם לכן. וכי על מה ולמה תבקש
30 העיריה, בלא כל סיבה נראית לעין, להיטיב עם ציבור הנישומים ולחדול מלחייב גלריות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

בארנונה? העיריה אף הסבירה כי השמטת אזכורן של גלריות לאחר שנת 1987 נועדה לתכלית שונה לחלוטין, קרי, להבהיר ששטח נכס שאינו למגורים כולל את כל השטח הבנוי, בכל הקומות ובכל המפלסים, ולקבוע תעריף אחד לנכס, ללא חלוקה לשטח עיקרי ומבני עזר כפי שהיתה קודם לכן.

32. מכל מקום, מרגע שבית המשפט קבע בענין דוד נוה כי אין מניעה לגבות ארנונה בגין גלריות, ובלבד שייקבעו הקריטריונים בשאלה מהי גלריה לענין זה, הרי שמדובר במעשה בית דין מחייב לכל דבר וענין, המחייב גם את המבקשים. נזכיר כי המבקשים נמנו על הקבוצה שהוגדרה במסגרת התובענה הייצוגית בענין דוד נוה, וכידוע, ס' 24 לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי פסק דין בתובענה ייצוגית יהווה מעשה בית דין לגבי כל חברי הקבוצה שבשם נוהלה התובענה הייצוגית. פסק הדין עשוי כמקשה אחת, ואין לאפשר למבקשים ליטול מתוכם רק את אותם חלקים הנוחים להם- קרי, את הקביעה שלא ניתן לגבות ארנונה בגין גלריות קודם שצו הארנונה יקבע קריטריונים בשאלה מהי גלריה- ולהשליך הצידה ככלי אין חפץ בו את החלקים שאינם נוחים להם, קרי, את הקביעה כי העיריה רשאית ואף חייבת לקבוע קריטריונים כאמור, וכי אם תעשה כן, הדבר לא יעמוד בניגוד לדיני ההקפאה.

33. לא מקובלת עליי טענתם של המבקשים לפיה חלק זה של פסק הדין בענין דוד נוה מהווה אמרת אגב בלתי מחייבת. נהפוך הוא: זהו הרציונל, אבן הראשה של פסק הדין, שכן בית המשפט סבר שאין להשלים עם חוסר הבהירות בשאלה איזו גלריה תחוייב בארנונה ואיזו גלריה תופטר, וזה היה הטעם העיקרי לקבלת התביעה נגד העיריה, תוך שגם נקבע כיצד נדרשת העיריה לנהוג מכאן ואילך כדי להסיר את אי הבהירות ולהכשיר את הגבייה שנאסרה. כך גם יש לדחות את טענת המבקשים, לפיה חלק זה של פסק הדין איננו מהווה מעשה בית דין ביחס אליהם, רק משום שהטענה בדבר סמכות העיריה לקבוע קריטריונים לחיוב בארנונה לא הועלתה על ידי התובעים שם אלא על ידי העיריה. לענין מעשה בית דין בכלל, ומכח פסק דין בתובענה ייצוגית בפרט, אין זה משנה כלל ועיקר מי העלה את הטענה, אלא מה שקובע הוא שבית המשפט הכריע בטענה וההכרעה היא חלק בלתי נפרד מפסק דינו. מכל מקום, הכלל הוא שמעשה בית דין משתיק גם טענה שלא נטענה (י' זוסמן, סדרי הדין האזרחי מהדורה שביעית ע' 347).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17-05-55714 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

34. טענה נוספת של המבקשים היא שאם מדובר במעשה בית דין, הרי שהוא חל רק ביחס לתקופת התביעה בענין דוד נוה ולא ביחס לשנים הבאות, משום שזהו כביכול הכלל לגבי מיסוי ארנונה.

אכן, הכלל הוא שבענין פיסקלי אין לטעון לקיומו של מעשה-בית-דין לגבי שנת מס אחרת (ע"א 14/73 שדה נחמיה (חוליות), קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד כז(2) 578 (1973); בג"ץ 5705/90 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא (פורסם בנבו, 16.05.1995)), אלא שטענה זו, כאשר היא נשמעת מפייהם של המבקשים, היא בבחינת חרב פיפיות, שהרי אם כל שנת מס עומדת בפני עצמה וקביעות שיפוטיות שנעשו ביחס לשנת מס אחת, תקפות לאותה שנה בלבד, ממילא נשמת הבסיס כולו מתחת לתובענה הנוכחית, הנסמכת כל כולה על כך שפסקי הדין בענין אברהם יהודית ובענין דוד נוה מחייבים את העירייה גם בשנת המס 2017. במילים אחרות, אם אכן בענין פיסקלי לא קיים מעשה בית דין לגבי שנת מס אחרת, ומטעם זה אין תוקף של מעשה בית דין להחלטה לפיה דיני ההקפאה אינם מונעים קביעת קריטריונים בענין גלריות, אזי באותה מידה ממש, גם הקביעה כי לפי הנוסח הקודם של הצו לא ניתן היה לחייב גלריות בארנונה, אינה מהווה מעשה בית דין אלא ביחס לשנות המס המסויימות שעמדו אז על הפרק, ולא ביחס לשנת המס 2017, ויש לפסוק מחדש במחלוקת לגופה תוך התעלמות ממה שנפסק עד כה בסוגיה זו.

35. המבקשים טוענים עוד כי קביעתו של בית המשפט בענין דוד נוה, לפיה אין מניעה לקבוע בצו הארנונה קריטריונים בשאלה מהי גלריה, סותרת את דיני ההקפאה משום שלא מדובר בהבהרה מותרת של צו קיים אלא ביצירה אסורה של חיוב ארנונה חדש.

גם טענה זו דינה להדחות. מעבר לכך שקביעתו זו של בית המשפט היתה חלק בלתי נפרד מפסק דינו ולכן היא מהווה מעשה בית דין לכל דבר וענין, בין שהמבקשים מסכימים עימה ובין שלא, הרי שגם לגופו של ענין, ואף אם נניח לטובת המבקשים כי חלק זה של פסק הדין בענין דוד נוה אינו מהווה מעשה בית דין, יש לשוב ולקבוע כי ההבהרה שנוספה לראשונה לצו הארנונה לשנת 2017 בענין הגדרת המונח גלריה היא בהחלט הבהרה מותרת, ולא יצירה של סיווג חדש המצריך אישור של שרי הפנים והאוצר. לענין זה נקבע בפסיקה מבחן הידוע בכינויו "מבחן ההתעלמות":



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 55714-05-17 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

"חידושים בצווי ארנונה המאוחרים לצו המוקפא אסורים לפי דיני ההקפאה, אולם הבהרות הינן מותרות. המבחן שנקבע להבחנה בין חידוש להבהרה הוא "מבחן ההתעלמות" – יש להתעלם מתוספת המילים בצו החדש, ולשאל האם יש בכך כדי לשנות את החיוב בארנונה. ככל שהתשובה לכך שלילית – מדובר בהבהרה, ואם היא חיובית – הרי שמדובר בחידוש האסור על פי דיני ההקפאה ... " (עע"מ 1721/10 מועצה מקומית גני תקווה נ' זאב קופלביץ ו-70 אח' (פורסם בנבו, 09.08.2012), בפסקה 17 לפסק דינה של כב' השופטת ע' ארבל).

הרציונל העומד בבסיס מבחן ההתעלמות הוא לנסות ולאתר באמצעותו את אותם מקרים בהם מנסה העירייה "להגניב" לצו הארנונה סיווג חדש או חיוב חדש שזכרו לא בא בצו הארנונה הקודם, דבר שהוא אסור בתכלית לפי דיני ההקפאה. לא מדובר במבחן מיכאני, אלא במבחן עזר שיש להפעילו בשום שכל ולא בבחינת "ייקוב הדין את ההר".

במקרה דנן הכללת הגלריות בצו הארנונה לשנת 2017 לא באה לעולם בבחינת יש מאין ולא מדובר בנסיון להגניב חיוב חדש או סיווג חדש בדרך לא דרך, אלא היא תולדה של העובדה שהעירייה נהגה ממילא כל השנים לחייב גלריות בארנונה, ושל רצונה לנהוג בדיוק בהתאם להנחיות בית המשפט בענין תיקון הצו באופן שיהיה ברור לנישומים איזו גלריה תחוב בארנונה ואיזה גלריה תופטר מארנונה. והרי בית המשפט בענין דוד נוה לא פסל באופן עקרוני את זכותה של העירייה לחייב גלריות בארנונה מכוחו של צו הארנונה הקודם, אלא רק קבע כי קודם לכן יש להגדיר באמצעות קריטריונים ברורים מהי גלריה, כדי להסיר את העמימות בענין זה, ואף קבע כי העירייה רשאית וגם חייבת לעשות כן. למעשה, בית המשפט עצמו הוא שקבע כי נדרש צורך בהבהרה של העירייה בשאלה מהי גלריה חייבת בארנונה ומכאן שלשיטתו שלו, מדובר בהבהרה מותרת, ולא ביצירתו של חיוב חדש ואסור. הסיבה המרכזית שבגינה התקבלה התובענה הייצוגית בענין דוד נוה היתה אי הבהירות שנוצרה בשאלה באילו נסיבות תחוייב גלריה בארנונה ובאילו נסיבות היא לא תחוייב. משמע, הנחת המוצא היתה שהחיוב העקרוני של גלריה מכח הצו הוא חיוב חוקי, אך נדרשת הסרה של העמימות ששררה בנוגע לשאלה מהי גלריה. על כן, תיקונו של הצו לא שינה את החיוב העקרוני בארנונה ולא ייצר חיוב חדש שלא היה קיים קודם לכן, אלא רק הבהיר מהי אותה גלריה שתחוייב בארנונה, קרי, גלריה שגובהה עולה על 1.70 מ' ויש בה מתקן קבוע לעלייה. לא מדובר איפוא בנסיון פסול להגניב חיוב חדש או לקבוע סיווג חדש בצו הארנונה, אלא בפעולה לגיטימית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17-05-55714 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

לשם הסרת תקלה עליה הצביעו בתי המשפט. לכן, מדובר בהבהרה מותרת שאינה עומדת בניגוד לדיני ההקפאה ואינה טעונה אישור של שרי הפנים והאוצר.

36. טענה נוספת של המבקשים היא שלפי דיני ההקפאה, חל איסור על שינוי שיטת המדידה של נכסים, והשינוי המותר היחיד בנוגע לשטח הוא כאשר בפועל ישנה תוספת שטח למבנה. על כן, גם מטעם זה הצו המתוקן נגוע באי חוקיות בכל הנוגע לחיובן של הגלריות.

אין בידי לקבל טענה זו. "המשבצת הגיאומטרית" שלאורה יש לבחון את חוקיות חיובן של גלריות בארנונה היא באספקלריה של השאלה האם מדובר בסיווג חדש, ולא בהקשר הסוגיה של שיטת המדידה. ככלל, שיטת מדידה כשמה כן היא: מדובר בנוסחת חישוב טכני לחישוב שטח הנכס, שנבחרה בשעתו על ידי הרשות המקומית ואין לשנותה, וזאת כדי למנוע העלאה עקיפה של תעריפי הארנונה בדרך לא דרך שכזו, קרי, באמצעות מדידה שונה של אותו נכס. כך למשל, שיטת חישוב יכולה לקבוע שיש להביא בחשבון קירות חיצוניים ושטחים משותפים (עע"מ 11641/04 ברוך סלע נ' מועצה אזורית גדרות (פורסם בנבו, 17.07.2006)), או לקבוע שיש לחשב שטחים בשיטת נטו או ברוטו (עע"מ 11137/04 עוזי יעקובוביץ' נ' מועצה מקומית אעבלין (פורסם בנבו, 01.12.2005)). לא זה מצב הדברים בענינו. תיקונו של הצו לשנת 2017 איננו יכול להחשב כשינוי שיטת המדידה, אלא אך ורק כהבהרה מהם הקריטריונים לחיובן של גלריות בארנונה. בשיטת המדידה עצמה לא חל כל שינוי. כך, מאז ומתמיד קבע צו הארנונה של העירייה כי השטח שיימדד הוא כל השטח הבנוי של המבנה, על כלל מפלסיו, לפי מידות החוץ שלו, ועקרונות המדידה נקבעו גם בסעיף 5 לצו הארנונה (מדידת שטח מדוייקת עם שתי ספרות לאחר הנקודה של מ"ר שלם). בשיטת חישוב זו מעולם לא חל שינוי. זאת ועוד, מאז ומעולם חייבה העירייה בארנונה את הגלריות המהוות חלק מהשטח הבנוי של הנכס, כך שהצו לשנת 2017 רק שיקף מצב קיים ולא היווה בשום צורה ואופן שינוי של שיטת המדידה.

יצוין בהקשר זה כי בענין עע"מ 8635/05 עיריית יבנה נ' רונית ארנפרוינד כהן (פורסם בנבו, 15.05.2007) (להלן: "עיריית יבנה") עליו מסתמכים המבקשים, בו נפסל חיוב בגין שטח מרתפים בנימוק שמדובר בשינוי פסול של שיטת חישוב השטח, מדובר היה בעירייה שבעבר החריגה באופן מפורש בצו הארנונה את שטח המרתף מגדרם של השטחים הניתנים לחיוב, אך לאחר מכן החליטה לבטל את ההחרגה, ועל כן נקבע כי מדובר בשינוי אסור של שיטת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 17-05-55714 נוימן ואח' נ' עיריית הרצליה

08 אפריל 2020

1 החישוב. במקרה הנוכחי, הגלריות מעולם לא הוחרגו באופן מפורש מהשטח לחיוב וממילא
2 צו הארנונה לשנת 2017 לא ביטל החרגה שכלל לא היתה. יתר על כן, בענין עיריית יבנה נפסק
3 כי "אי התייחסות מפורשת לשטח מסוים אין משמעותה בהכרח החרגתו של אותו השטח
4 מגדר החישוב לצרכי הארנונה וכי ככל שמדובר בהבהרה של שיטת החישוב, אין מדובר
5 בשינוי." (דברי כב' השופטת (כתוארה אז) א' חיות, בפסקה 12). גם בענינו, שתיקתם של צווי
6 הארנונה הקודמים בנוגע לגלריות, אין משמעה החרגתן של הגלריות מגדר החישוב לצרכי
7 ארנונה, ולפיכך הוספתן המפורשת בצו הארנונה לשנת 2017 לא היתה אלא הבהרה מותרת.
8
9 37. סיכומי של דבר, הקריטריונים שנקבעו על ידי מועצת העיר הרצליה בצו הארנונה לשנת 2017
10 בנוגע לחיוב גלריות בארנונה, הם בבחינת הבהרה מותרת שאינה עומדת בניגוד לדיני
11 ההקפאה ואינה טעונה אישור של שרי הפנים והאוצר. מכל מקום, המבקשים מושתקים
12 מלטעון אחרת נוכח מעשה בית דין שקיים בענין זה מכוחו של פסק הדין בענין דוד נוה. משכך,
13 לא עלה בידי המבקשים להצביע על עילת תביעה ראויה נגד העירייה ואין סיכוי סביר להכרעה
14 לטובת המבקשים, אם תותר הגשת התובענה הייצוגית. על כן, מטעם זה דין הבקשה להדחות
15 ואין צורך להמשיך ולבחון את השאלה האם עלה בידי המבקשים לעמוד בתנאי הסף הנוספים
16 הנדרשים לצורך אישור הגשתה של תובענה ייצוגית.
17
18 38. הבקשה נדחית איפוא. המבקשים, ביחד ולחוד, ישאו בהוצאות העירייה בסך של 30,000 ₪.
19
20 39. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.
21
22
23
24 ניתן היום, י"ד ניסן תש"פ, 08 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.
25

חגי ברנר, שופט, סגן הנשיא