



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



מגדל V-Tower, בר סוכבא 27, בני ברק 5126002 | טל: 07-6994100 | פקס: 07-6721710 | סקס: 07-6721710 | www.be-law.co.il | 5126002 Bar Kochba St. Bnei Brak V-Tower

לקוחות יקרים,

אנו מתכבדים להציג בפניך את הניוזלטר של משרדנו לחודש אפריל 2021. בחרנו להתמקד בשני נושאים:

- פסיקה חדשה, שמשנה במידה ניכרת את כללי המשחק הנהוגים והקובעת כי שוכרים אינם חייבים בארנונה בגין שטחים ציבוריים בקניונים.
- ביקורת על המגמות האחרונות בחיוב היטלי סלילה.

כמו כן, ריכזנו וסכמנו עבורכם את החידושים האחרונים בפסיקה בתחום המיסוי המוניציפאלי, הכוללים מספר פסקי דין והכרעות עקרוניות של ביהמ"ש העליון.

בהזדמנות זו אנו שבים ומזכירים לכם לשים לב לכל שינוי בחיובי הארנונה ו/או בכל החיובים המוניציפאליים האחרים ובמידה ונמצאו שינויים בחיוב, יש לבדוק את מהותם במסגרת המועדים הקבועים בחוק.

אנו מאחלים לכם חזרה מהירה לשגרה ובריאות איתנה.

קריאה מהנה!!

מאמרים



פסיקה חדשה קובעת כי שוכרים אינם חייבים בארנונה בגין שטחים ציבוריים בקניונים

עו"ד צבי בן-אליעזר ועו"ד אייל אקשטיין

בקניונים רבים נהוגה פרקטיקה, לפיה הרשות המקומית מחייבת את שוכרי החנויות בארנונה לפי שטח אשר שיקף את שטח החנות המוחזקת באופן בלעדי וכן חלק יחסי מהשטחים הציבוריים המשותפים שבקניון, חבות אשר השוכרים נטלו על עצמם בהסכם השכירות.

בפסק דין שניתן לאחרונה בעניין קניון רמת יזרעאל, כי זיהויו של החייב בתשלום חובה נקבע

בדין, ואינו נושא להסכמות חוזיות. כאשר הנהלת הקניון שומרת לעצמה את השליטה וזכות השימוש בשטחים הציבוריים היא גם תהיה החייבת בארנונה בגינם וזאת על אף שהסכם השכירות קובע כי החבות בארנונה בגין השטחים הציבוריים היא של השוכרים.

פסק הדין הינו בבחינת מהפכה הואיל ובעקבותיו הנהלות הקניונים לא יוכלו להעביר לכתפי השוכרים את האחריות לתשלום הארנונה ביחס לשטחים הציבוריים המשותפים באמצעות הסכמה חוזית, כפי שהיה נהוג עד כה. העירייה לא תוכל לחייב ולגבות את הארנונה מהשוכרים במישרים אלא אם לשוכרים מירב הזיקות לשטחים אלו.

הגדלת דמי הניהול בארנונה בגין השטחים הציבוריים המשותפים מותירה את הנהלת הקניון כחייבת כלפי הרשות המקומית ואת הסיכון שבאי תשלום מצד השוכרים. נסיון של הנהלת קניון ל"הצמיד" שטח ציבורי מסויים לכל שוכר או קבוצת שוכרים הוא בעייתי, ועשוי להיתפס כהצמדה פיקטיבית, כל עוד והשוכרים לא ישתמשו בשטחים אלו בפועל והחזקה האמיתית תישאר של הנהלת הקניון.

לפסק הדין עשויות להיות השלכות גם על אופן החיוב של מגדלי משרדים, אשר אף בהם נוהגות רשויות מקומיות לחייב את המחזיקים השונים בחלק יחסי של השטחים הציבוריים המשותפים, הגם שחברת הניהול היא לרוב בעלת הזיקה הקרובה ביותר להם.

לשאלה מי המחזיק החייב בארנונה כלפי הרשות המקומית בארנונה בגין השטחים הציבוריים המשותפים עשויה להיות השלכה גם על הסיווג והתעריף בו הם מחוייבים, ומכאן סכום הארנונה למ"ר של שטח ציבורי משותף.

קבלת יעוץ משפטי בעת עריכת חוזי השכירות והניהול ובדיקת חיובי הארנונה עשויים לחסוך בתשלומי ארנונה.

בר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב נגד קניון רמת אביב (5.1.2021)

ביקורת על המגמות האחרונות בחיוב היטלי סלילה

עו"ד צבי בן-אליעזר ועו"ד אייל אקשטיין

בשנת 2017, ביהמ"ש העליון נתן את פסק הדין המקיף ביותר שניתן מזה שנים רבות בנושא היטלי סלילת רחובות (עע"מ 5946/14 עיריית חיפה נ' בתי הזיקוק לנפט (בז"ן) ואח', מיום 7.12.17 להלן: "פסק דין בז"ן").

בפסק דין בז"ן דן ביהמ"ש בשורה של טענות כנגד חיוב היטלי סלילה אך נדמה, כי הנושא המהותי ביותר בפסה"ד הוא הקביעה שרשות מקומית מוסמכת לגבות היטל סלילה לא רק בעת סלילה של רחוב חדש לחלוטין (סלילה ראשונה), אלא גם בגין עבודות של "שדרוג" רחובות קיימים. הדיון בפסה"ד בקביעה הנ"ל תמציתי מאוד והסתכם בפסקה אחת, שבה נקבע, כי עבודות ה"שדרוג" שביצעה העירייה ברחוב הגובל עונות להגדרת "סלילת רחוב" שבחוק העזר הרלבנטי של עיריית חיפה ("סלילה, הרחבה, צמצום, הגבהה, השלמה, תיקון, או כל שינוי אחר של רחוב"), גם אם אין מדובר בעבודות להנחת תשתית חדשה [פסקה 35 לפסה"ד].

בפסק דין בז"ן לא התקיים דיון מהותי בדבר ו **נבו** והן אותן עבודות "שדרוג" שביצעה העירייה

ואין ניסיון לקבוע אמות מידה אובייקטיביות לגבי אילו עבודות תשתית סלילה יחשבו כעבודות "שדרוג", להבדיל, מעבודות שהן במהותן עבודות תחזוקה של תשתית קיימת שממומנים בעיקרם מתשלומי הארנונה. ביהמ"ש מסתמך על הקביעות של הערכאה הדיונית לגבי עבודות הסלילה שבוצעו בכביש הגובל בנכס, ועיון בו מעלה, שעבודות הסלילה שם כללו סלילת נתיב נסיעה רביעי חדש [עת"מ (חי') 29597-05-12 בז"ן נ' עיריית חיפה (נב) 11.8.2014], פסקה 12].

להבחנה זו יש משמעות קריטית, שכן, תכליתם של היטלי הפיתוח היא מימון תשתיות חדשות, להבדיל, ממימון של תחזוקת תשתיות קיימות. לכן, עבודות תחזוקה אינן מזכות בגביית היטל, ולעומת זאת, עבודות שבמהותן מהוות הקמת תשתית חדשה, או לפי פסק דין בז"ן, שדרוג של תשתית קיימת, מזכות בגביית היטל.

הרשויות המקומיות, מצידן, נתנו לפסק דין בז"ן פרשנות רחבה ולשיטתן, כל עבודה חדשה ברחובות קיימים מקימה זכות להטלת היטלי סלילה. כך למשל, התקנת מעגל תנועה חדש, הוספת מפרידים ואיי תנועה, ריבוד הכביש, חידוש מדרכות, ואף התקנת תאורה, כל אלו, מהווים לא פעם, לשיטת הרשויות המקומיות, עילה לחיוב נכסים הגובלים באותם רחובות בהיטלי סלילה.

פרשנות רחבה למושג "שדרוג" ניתנה גם בפסיקה מאוחרת לענין בז"ן. לדוגמא, לאחרונה נקבע בעת"מ 12623-11-18 ע. טופ הנדסה בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח' (נבו 6.1.21), בהתבסס על פסק דין בז"ן, כי גם "עבודות תחזוקה ושדרוג משמעותיות – להבדיל מתחזוקה שוטפת – ניתן לממן באמצעות היטלים" (פסקה 47 לפסה"ד). לדעתנו, ביהמ"ש נתן פרשנות רחבה מדי למושג של "עבודות שדרוג", באופן שחוטא לתכליתו של ההיטל, שהיא מימון תשתית חדשה. הרחבה של תכלית ההיטל, כך שיהווה גם מקור מימון לעבודות של "תחזוקה" לתשתית קיימת, מנוגדת למהות ההיטל ולעקרונות היסוד ההיטלים, ומהווים מדרון חלקלק להפיכתו של ההיטל למס. בענין שם, העבודות כללו פירוק מצע כביש קיים וריבודו מחדש באספלט. לדעתנו, ביהמ"ש שגה בקביעתו כי עבודות עלו מהוות משום עבודות "שדרוג", בהתאם לקביעת ביהמ"ש בפסק הדין בז"ן ובהתאם לדין. ואולם, לא ניתן להתעלם מהמגמה של בתי המשפט להעניק מתן פרשנות רחבה למושג של עבודות "שדרוג", לאור פסה"ד בז"ן.

קביעתו של ביהמ"ש העליון בענין בז"ן, לפיה עבודות "שדרוג" בתשתית קיימת מאפשרות חיוב היטלים הינה לדעתנו, לעצמה, מרחיקת לכת. מתן פרשנות רחבה למושג הנ"ל, על ידי הרשויות המקומיות והערכאות הדיוניות, אינה חפה מבעייתיות. אנו סבורים כי יש טענות טובות המאפשרות לתקוף חיובים של היטלי סלילה שמושתים בעקבות עבודות שמבצעות הרשויות המקומיות ברחובות קיימים.

למשרד בן אליעזר ניסיון נרחב ומוכח בייצוג וליווי משפטי מקצועי של חברות וארגונים בכל תחומי המיסוי העירוני.

תקצירי פסיקה

בר"מ 2462-19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ

זיהויו של החייב בתשלום חובה נקבע בדין, ואינו נושא להסכמות חוזיות, כך שכאשר הנהלת קניון שומרת לעצמה את השליטה וזכות השימוש בשטחים הציבוריים היא תהיה החייבת בארנונה בגינם וזאת על אף שהסכם השכירות קובע כי החבות בארנונה בגין השטחים הציבוריים היא של השוכרים.

ע"מ 19-1909 בנייני מ.י. גינדי הנדסה ופיתוח בע"מ נ' עיריית רחובות

ניתן לגבות היטל שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) גם מבניה קיימת קודמת לחוק העזר וזאת בתנאי שמתקיימת: (א) זיקת הנאה בין הנכס והשצ"פ שבגיננו נשלח החיוב, (ב) ההיטל מוטל בעקבות עבודות של הקמת שצ"פ חדש שהוקם לאחר חקיקת חוק העזר.

דנ"א 20-2882 י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשקלון

נדחתה בקשה לדיון נוסף בפסק הדין בעניין רע"א 4553/19 י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשקלון, בו נקבע, כי העירייה רשאית לגבות היטל בגין תוספת בנייה אף אם לא בוצעו על-ידה עבודות סלילה כלשהן ברחוב הגובל בתקופת חוק העזר החדש, ואף אם שולמו בעבר דמי השתתפות מכוח חוק עזר קודם.

ע"מ 18-11-12623 ע. טופ הנדסה בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

עבודות פירוק מצע כביש קיים וריבודו מחדש הן עילה לחיוב בגביית היטל לפי חוק העזר של ראשון לציון.

בג"ץ 280/21 האחים מאיה תמ"א 38 בע"מ נ' מועצת העיר פתח תקווה

הסמכות לדון בעתירות בנושא חוקי עזר עירוניים, לרבות תעריפיהם, חוקיותם וסבירותם, מסורה לבתי משפט לעניינים מנהליים, אלא אם עיקר העתירה מכוונת נגד פעולת השרים.

בג"ץ 5309/18 התאחדות המלונות בישראל נ' משרד הפנים

אמות המידה המנחות להכנת חוקי עזר לפינוי פסולת עודפת שהוציא משרד הפנים יעמדו בתוקפן. ביחס למרכיב של עידוד המחזור בפסולת תעשייתית נקבע בהנחיות, כי ההחלטה שעסק שאינו עומד בדרישות עידוד המחזור יאבד 90% מכמות הפסולת הבסיסית אינה מידתית וכי הפחתה מידתית היא הפחתה של 20% מכמות הפסולת הבסיסית.

ת"א (חיפה) 20-06-67022 שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בחיפה בע"מ נ' עיריית חיפה

מוקד הבחינה בשאלת הסמכות העניינית הוא מהות ההליך ולא דווקא הסעד המבוקש. סכסוך שהמרכיב הדומיננטי בו הוא החלטה של העירייה ליישם את הוראות חוק העזר העירוני בענין פינוי אשפה ולהחיל את התעריפים הקבועים בו על פני הסדר חוזי, הוא סכסוך שמהותו הפעלה של כוח שלטוני, שהמקום לבירורו הוא בבית משפט לעניינים מנהליים.

לפסקי דין נוספים - לחץ כאן

בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין

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

כל המוצג בניוזלטר זה הינו מידע כללי בלבד ואין בו כדי להוות יעוץ ו/או חוות דעת משפטית. המחברים אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמורים.