



ניוזלטר יולי 2022

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

לקוחות יקרים,

אנו שמחים להגיש לכם את הידיעון המקוון שלנו בעיצוב מחודש. אנו מקווים שתמצאו אותו מעניין ומועיל כתמיד.

ארנונה

החלטות הרשויות המקומיות על נוסח צווי הארנונה והתעריפים לשנת 2023 התקבלו לאחרונה. החלטות אלו חשיבות רבה, משום שהן עשויות להשפיע על חיובי הארנונה שיוטלו עליכם החל מהשנה הקרובה. זה הזמן להעביר את חיובי הארנונה שלכם לבדיקה מקצועית ולהיערך להקטין את נטל הארנונה שיוטל עליכם בשנת 2023. כדי לשמור על זכויותיכם ביחס לשינויים בצווי הארנונה השונים, מומלץ לפעול בהקדם, שכן חלון הזמן לכך ייסגר זמן רב לפני קבלת החיוב בפועל.

היטלי פיתוח

רשויות מקומיות מנסות להעמיק את גביית היטלי פיתוח ולחייב בעלי נכסים באופן יזום, למרות שנכסיהם נבנו כדין לפני שנים רבות והם גובלים בתשתיות ישנות. מניסיוננו, הדרישות הן בניגוד לדיון ובמקרים רבים העדר הטיפול במועד (ככלל תוך 45 ימים) יפגע באפשרות לבטל את הדרישות או להפחיתן.

אל תהססו לפנות אלינו בכל שאלה.

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

מאמרים



ארנונה על חוות שרתים לאחסון מידע

עו"ד אוהד כרמי ועו"ד אייל אקשטיין

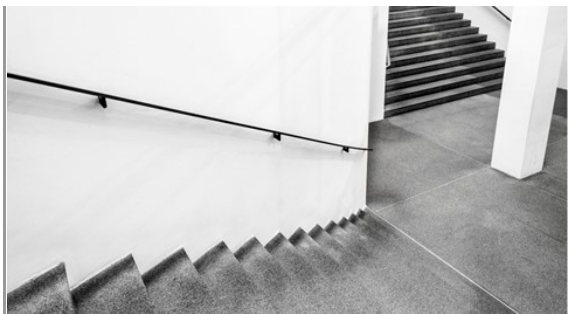
בישראל מתפתחת תעשייה חדשה של חוות שרתים לאחסון מידע (Data center). מאחר ולא נקבעו בחוק תעריפי ארנונה אחידים לחוות השרתים, כל רשות מקומית רשאית לחייב את החוות בהתאם לסיווגים בצו הארנונה שלה ותעריפיו, מה שיוצר חוסר אחידות בחיובי הארנונה וגורם למחלוקות בין החברות לרשויות המקומיות.

להמשך קריאה

הארנונה בגין שטחים משותפים בנדל"ן מסחרי

עו"ד אייל אקשטיין ועו"ד ליטל מגור





חיובי הארנונה בגין שטחים משותפים (או ציבוריים), במרכזים מסחריים, קניונים, בנייני משרדים וכדומה, מהווים נטל כבד על הבעלים והשוכרים של נכסים אלו. הנטל כאמור אינו מהווה "גזירה משמיים" וקיימות דרכים להפחתתו. שטחים משותפים או ציבוריים הם כלל השטחים בבניין שאינם מוחזקים באופן בלעדי ע"י מחזיק אחד, אלא משרתים את כלל המחזיקים או הציבור בכללותו כגון: מעברים בקניונים ומרכזי קניות, רחבות כניסה, לובי של בנין משרדים, חדרי מדרגות, מעברים, שטחים טכניים וכיוצא באלו.

להמשך קריאה

תקצירי פסיקה



ארנונה

סיווג חניון בו חונים רכבים למכירה בתעריף עסקים

עמ"נ 10736-03-21 איסתא נכסים בע"מ ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו

שאלת סיווג חניון שבו חונים רכבים למכירה. נקבע כי בפועל, השימוש שנעשה בחניון מזכיר יותר שימוש של אחסנה, כלי הרכב המיועדים למכירה ממתנים בחניון עד שהמערערות מחליטות להעבירם לאולם התצוגה. בהינתן שמהחלטת הועדה עולה שהרכבים מיועדים למכירה והימצאותם בחניון הוא אחת מהתחנות עד למכירתם, הרי במישור סיווג החניון לצורכי ארנונה אין הבדל ממשי בין אחסנתם בחניון ובין אחסנתם במחסן הצמוד לאולם התצוגה. הערעור נדחה ונתר על כנו סיווג "שירותים ומסחר" שקבעה העירייה.

בר"מ 2323/22 איסתא נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

נדחה ערעור לבימ"ש עליון על סיווג שטחי חניון כ"שירותים ומסחר" ונקבע, כי אין להתערב בפסק דינו של בימ"ש מחוזי שקבע כי השימוש בחניון שבמחלוקת הוא חלק מהותי ובלתי-נפרד מהפעילות העסקית של המבקשות ועל כן סווג כדין כשירותים ומסחר.

לא ניתן לתקוף שומות ארנונה בבג"ץ

בג"ץ 1996/22 כל בו חצי חנים בע"מ נ' בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

נדחתה עתירה לבג"ץ לביטול פס"ד שניתן בהליכי ערעור מינהלי, אשר העותרות לא היו צד לו, אך לטענתן קבלו שומות ארנונה בהתבסס על פסק הדין בנימוק, כי לעותרות סעד חלופי של הגשת השגה לפי חוק הרשויות המקומיות.

נכס אינו זכאי לפטור אם ניתן להשתמש בו בשימוש חוקי אחר

עמ"נ (ת"א) 8457-03-21 רחל נחשון נ' מנהל הארנונה - עיריית בת ים

כדי לזכות בפטור לנכס לא ראוי לשימוש הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי. נדחה ערעור על החלטתה של ועדת הערר ונקבע, כי נכס למגורים אינו זכאי לפטור, אף אם אינו ראוי למגורים, מאחר וניתן להשתמש בו לאחסנה (כפי שנקבע על ידי ועדת הערר שנעשה בפועל).

פיצול נכס לצרכי פעילויות המזכות בפטור

עמ"נ 13151-11-20 עיריית רמת גן נ' המרגנית

האם כאשר בנכס אחד מתקיימות פעילויות המזכות בפטור וכאלו שאינן והפעילויות שאינן מזכות בפטור נעשות במבנה שונה ונפרד באותו נכס, ניתן ליתן פטור ביחס למבנים שבהם נעשית פעילות מזכה בפטור? נקבע, כי כאשר לא כל הנכס עונה לקריטריון המזכה בפטור אזי לא יינתן הפטור, אלא, אם הנישום הקדים והגיש בקשה לפצל את הנכס על מנת שכל אחד מחלקי הנכס יחויב בנפרד בתשלום הארנונה. במקרה כזה, יינתן פטור על החלק הזכאי בלבד ושאר חלקי הנכס יחויבו במלואם. במקרה שנדון נקבע, כי הואיל ולא הוגשה בקשה מקדימה לפיצול הנכס הוא אינו זכאי לפטור, וזאת למרות החלטת ועדת הערר לפיה הוכח כי בנכס מתקיימת פעילות מזכה בפטור, מלבד במבנה אחד.

חיוב רטרואקטיבי

עת"מ (ת"א) 45495-09-21 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

הכלל הוא כי חיוב רטרואקטיבי יאושר רק במקרים חריגים. החלטה על חיוב רטרואקטיבי צריכה לעמוד במבחן דו שלבי של סמכות וסבירות. הנטל להוכיח כי החיוב כדן מוטל על הרשות ואין להעבירו לכתפי הנישום. העותרת רשאית להניח כי דמי הארנונה שהיא משלמת הינם לפי התעריף הנכון אותו שילמה לפי החיובים שנשלחו אליה ובנסיבות האלו אין הצדקה להטיל עליה את החיוב הרטרואקטיבי.

מוסד סיעודי סווג כעסקים

עמ"נ (חי') 23915-08-21 עמיגור ניהול נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית קריית ים

המערערת טענה כי מוסד לסיעוד קשישים צריך להיות מסווג כמגורים. נקבע כי נכס המערערת אינו נועד לשמש למגורים אלא להשגחה וסיעוד קשישים לתקופות מוגבלות וניתנים להם שירותים של סיעוד שדומים יותר לפעילות עסקית מאשר למגורים. נקבע

גם כי השימוש בכנס אינו של בית חולים פרטי ובהעדר סיווג ספציפי מתאים יש לסווג את הנכס בסיווג השיורי של עסקים.

אי מתן מענה להשגה מביא לקבלתה

תאד"מ 34786-12-21 עופרטקס תעשיות (1997) בע"מ נ' מועצה אזורית שומרון

התקבלה במלואה השגה שלא נענתה על ידי המועצה במסגרת המועדים הקבועים בחוק. נקבע, כי אי מתן מענה להשגה במועדים הקבועים בחוק מביא לקבלת ההשגה ללא שיקול דעת.

לקריאת פסיקות נוספות

היטלים

חישוב תעריפי היטלי פיתוח

עת"מ (באר שבע) 38062-07-20 אסום - חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' עיריית שדרות

התקבלה באופן חלקי עתירה נגד דרישת היטלי פיתוח בגין פרויקט מחיר למשתכן בשדרות בטענה לפיה על העירייה לחשב את התעריפים לפי התעריפים שהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

בסמכות התאגיד לקבוע מהם שפכי מפעל

ת"א 69375-03-16 אינטל ישראל (74) בע"מ נ' מי כרמל בע"מ

תביעה בה התבקש ביהמ"ש להצהיר כי דרישות בגין הזרמת שפכי תעשייה מכוח שפכי מפעלים מבוטלות. אינטל טענה כי אינה בגדר "מפעל" כהגדרתו בכללים, מכיוון שהיא מזרימה שפכי מטבח (המפיק כ- 1800 מנות ביום) שאינם בגדר "שפכי תעשייה" לפי הכללים. נקבע, כי ההגדרה בכללים היא בעייתית באשר היא מפנה מעגלית בין ההגדרות של "מפעל" ו-"שפכי תעשייה" (מפעל הוא מקום ממנו מוזרמים שפכי תעשייה ושפכי תעשייה הם שפכים שמזרמים ממפעל). הקביעה האם השפכים מצריכים טיפול מקדים היא קביעה מקצועית שהתאגיד מוסמך לקבוע בכפוף לביקורת של רשות המים (ערר) ובימ"ש.

פגמים פורמאליים אינם מבטלים דרישת תשלום בהיטלים

ת"א 59522-10-18 ולך ואח' נ' מ. א. מנשה ואח'

נדחתה תביעה להשבת תשלומי היטלים ששולמו כתנאי לקבלת אישור להעברת בעלות בטאבו למועצה אזורית מנשה. נקבע, כי לא נפלו פגמים מהותיים בדרישות התשלום ופגמים פורמאליים שנפלו אינם מביאים לביטול החיובים, בהתאם לדוקטרינת הבטלות היחסית.

עבודות תחזוקה בכביש ישן אינן עילה לחיוב נכסים גובלים בהיטל סלילה

ת"א 5274-02-17 סלהוב ואח' נ' המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

התקבלה תביעה של תושבי המועצה נגד חיובם בהיטלי סלילה בגין עבודות סלילה שבוצעו ברחובות גובלים. נקבע, כי מהותן של העבודות היו שיקומם של כבישים במצב ירוד וריבודם אך הן לא כללו הרחבה ושדרוג של הכבישים. המועצה לא הוכיחה כוונה להרחיב את הכבישים שנכללו וכלל והייתה הרחבה היא נוצרה כתוצאה ממצבם הירוד של הכבישים ולצורך שיקומם. בחינה מהותית של העבודות בכבישים מביאה למסקנה כי היו אלה עבודות תחזוקה וריבוד, אשר לא שינו באופן משמעותי את תכונותיהם של הכבישים, למעט החזרתם למצב תקין ואין לראות בהחזרת כביש מוזנח למצב תקין כשדרוג הכביש. המועצה חויבה בהשבת כספי היטל ובהוצאות משפט בסכום של 40 אש"ח.

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...