



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ודפנה נ' עיריית הרצליה

לפני: כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גוון

בעניין:

1. אריה ודפנה גבע
 2. אסתר וניסים הררי
 3. שולה וישראל סבר(נמחקו)
 4. חייה ומנהם עמרם
- ע"י ב"כ עו"ד אריה גבן

העותרים

נ ג ד

המשיבים

1. עיריית הרצליה
 2. ראש העירייה הרצליה
 3. הממונה על הארנונה בעיריית הרצליה
- ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל

פסק דין

- 1
- 2 העותרים שלפני, המתגוררים במרכז העיר הרצליה בקוטניים טוריים הרשומים כבית משותף,
- 3 הגישו עתירה מינהלית כנגד המשיבים, וזאת בעקבות שינוי בחיובי הארנונה המוטלים על
- 4 דירותיהם. המדובר, לטענתם, בחיוב בנין שטחי המרתף, המדרגות ועליית הגג המצויים
- 5 בדירותיהם, שטחים אשר לא חויבו בארנונה עד למדידה שבוצעה על ידי העירייה בתורש אפריל
- 6 1999. במסגרת עתירתם, ביקשו העותרים מבית המשפט לקבוע, כי הגדלת שטחי הדירות
- 7 החייבים בארנונה על ידי העירייה נעשתה שלא כדין. העותרים תעלו בעתירתם מספר טענות הן
- 8 בנוגע לשינוי שיטת החישוב ושינוי מדיניות החורגים מחקיקת החקפאה והן בנוגע לחוסר
- 9 הסבירות בכל הקשור לחלוקת נטל הארנונה למגורים בעיר. בהתאם להחלטתי, מוצל הדין כך
- 10 שתחילה נדונה הטענה לשינוי שיטת חישוב ושינוי מדיניות החורגים מחקיקת החקפאה, טענה
- 11 שהתקבלה על ידי בגדרי פסק דיני מיום 28.3.11. ואולם, ביום 14.5.12 בוטל פסק הדין על ידי בית
- 12 המשפט העליון וזאת הוחזרה לבית משפט זה לצורך דיון בטענות הנוגעות לחוסר הסבירות
- 13 בכל הקשור לחלוקת נטל הארנונה בעיר. טענתם המרכזית של העותרים בחקשור זה הינה, כי
- 14 היחס בין שיעורי הארנונה המוטלים על דירותיהם לבין שווי דירותיהם – יחס המבונת על ידי
- 15 העותרים "מדד נטל הארנונה" – הינו גבוה באופן משמעותי ביחס לדירות ובתים אחרים בעיר. את
- 16 טענתם זו מבקשים העותרים לבסס באמצעות נתוני 17 עסקאות מכר שבוצעו בעיר הרצליה, אשר
- 17 אותן חילצו מאתר רשות המיסים, שעל בסיסם ערכו חישוב של סכום הארנונה הנדרש מנכסים
- 18 אלה ביחס לשוויים, בהשוואה לנכסיהם.
- 19
- 20

1 מתוך 15



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ודפנה נ' עיריית הרצליה

- 1 **1. רקע הדברים והחליטים**
- 2 העותרים שלפני, בני הזוג גבע, הרלי, סבר ועמרם, מתגוררים, כולם, במרכז העיר הרצליה בקוטגים
- 3 טוריים חרשומים כבית משותף. כל הדירות בשכונה, 24 במספר, נבנו על פי מתכונת אחידה והם
- 4 כוללים ארבעה מפלסים, כולל קומת מרתף ועלית גג. מאז שאוכלסח השכונה בשנות ח-80 גבתה
- 5 העירייה ארנונה בכל הדירות כשכונה על פי רישומיה, תוך ששטחי הדירות החייבים בארנונה נעו בין
- 6 111 מ"ר ל-130 מ"ר. מצב זה נמשך קרוב לעשרים שנה. בחודש אפריל 1999 החלה עיריית הרצליה
- 7 לבצע מדידות בדירות בשכונה והגדילה את השטח לחיוב בארנונה של דירות העותרים. כך, למשל,
- 8 שטח דירתם של בני הזוג גבע הוגדל, לצורך חיוב בארנונה, משטח של 111 מ"ר לשטח של 190 מ"ר,
- 9 היינו תוספת של 79 מ"ר.
- 10
- 11 העותרים טענו, כי החיוב המוגדל בארנונה נבע משינוי במדיניות ומכך שהעירייה כללה בשטח הדירה
- 12 את שטחי המרתף, עליית הגג והמדרגות, שהם שטחים שלא נכללו קודם בחישוב לצורך חיוב
- 13 בארנונה (שטחי המרתף, עליית תג והמדרגות יכוננו להלן: שטחי המריבה). העירייה טענה מנגד, כי
- 14 החיוב המוגדל בארנונה נבע מגילוי טעות בחישוב השטח, כתוצאה מהמדידה שערכה, תוך
- 15 שחכישח את הטענה כי תוספת השטחים לחיוב בכל נכס מקורה בשטחי המריבה.
- 16
- 17 לאור המחלוקת הוגשו השנות ומשאלו נדחו על ידי הממונה על הארנונה, הוגשו עררים לועדות
- 18 הערר, שנדונו במאוחד. בהחלטת מיום 21.9.05 קיבלה ועדת הערר את העררים שהגיעו העותרים
- 19 וקבעה, כי אין המדובר בגילוי טעות בחישוב השטח כי אם בשינוי מדיניות, המנוגדת לחקיקת
- 20 החקפאה. על החלטה זו חוגש ערעור טנחלי ובפסק דין מיום 28.2.08 קבעה כבי השופטת שרה
- 21 גדות, כי לועדת הערר לא הייתה סמכות לדון בסוגיית חוקיות שינוי המדיניות (עמ"נ 239/05 מנהל
- 22 הארנונה של עיריית הרצליה נ' גבע ואח', נספח א' לעתירה). כיוון שבית-המשפט ביטל את החלטת
- 23 ועדת הערר, אולם לא דן לגופם בממצאים העובדתיים של ועדת הערר, וכיוון שבתגובה לחשגה הפנה
- 24 מנהל הארנונה את העותרים להגיש ערר, הוארך המועד להגשת עתירה מינהלית ובעקבות הארכת
- 25 מועד זו חוגשח העתירת שלפני.
- 26
- 27 בעתירתם, ביקשו העותרים מבית המשפט לקבוע, כי הגדלת שטחי הדירות החייבים בארנונה על ידי
- 28 העירייה החל משנת 1999 בכ-67 מ"ר בממוצע, המשקפים, לשיטתם, את שטחי המריבה, נעשתה
- 29 שלא כדין. יוער, כמאמר מוסגר, כי הגם שהעתירה מכוונת רק כנגד חגדלת שטחי הדירות כשטח של
- 30 67 מ"ר, שחם, לדידם של העותרים, שטחי המריבה, הרי שבפועל החפרשים כין שטח הנכס לפני
- 31 המדידה ואחריה אינם זהים בכל נכס, וברוב הנכסים הינם גדולים מ-67 מ"ר.
- 32
- 33 העותרים העלו בגדרי עתירתם מספר טענות, הן בנוגע לשינוי שיטת חישוב ושינוי מדיניות החורגים
- 34 מחקיקת החקפאה והן בנוגע לחוסר הסבירות בכל הקשור לחלוקת נטל הארנונה למגורים בעיר;
- 35



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

עת"מ 08-1732 גבע אריה דפנה נ' עיריית הרצליה

- 1 באשר לראש הטענות הראשון טענו העותרים בגדרי עתירתם, כי במשך 20 שנה ידעה העיריה על
2 קיומם של שטחי המריבה וביודעין לא חיובה בגינם בארנונה. לטענתם, רק כאשר נכנסה ראש העיר
3 הגב' יעל גרמן לתפקידה, הוחלט לשנות מדיניות זו. על פי הטענה, העירייה ידעה כי לאור חוקי
4 החקפאה לא ניתן יהיה לשנות את המדיניות ועל כן היא הסוותה את שינוי המדיניות במדידות
5 מחדשות, שלכאורה הצביעו על טעויות בחישוב.
6
7 באשר לראש הטענות השני טענו העותרים בגדרי עתירתם, כי בצו הארנונה קיימת חלוקה בלתי
8 סבירה בעליל של נטל הארנונה בין תושבי הרצליה וזאת משום שבתחומי העיר ישנם פערים גדולים
9 באיכות חדיור ובחרכב הסוציו-אקונומי של התושבים בעוד שאין הבדל של ממש בשיעור הארנונה
10 למ"ר בין האזורים. נטען, כי עיוות נוסף טמון בכך שקיים פטור מארנונה על שטחים מסוימים בבתי
11 יוקרה, כגון מרתפים לשימושים שונים ומוחסנים פרטיים, בעוד שנטילים ארנונה על שטחים בעלי
12 שימוש זחה בדירות קוטג', בעלות איכות דיור נמוכה הרבה יותר.
13
14 בכתאם להחלטתי מיום 14.6.09, פוצל הדיון כך שתחילה נדון ראש הטענות הראשון הנוגע לשינוי
15 שיטת חישוב ושינוי מדיניות החורגים מתקיפת החקפאה, כאשר במסגרת זו הגישו הצדדים
16 סיכומים בכתב. ביום 28.3.11 ניתן פסק דיני שכגדרו קיבלתי את טענות העותרים וקבעתי, כי אין
17 המדובר בגילוי טעות בחישוב השטח כי אם בשינוי מדיניות, שכן העירייה, ביודעין, לא חיובה
18 בארנונה את שטחי המריבה במשך עשרים שנה לערך וכי כזאת נעשה רק לאחר המדידה החדשה.
19
20 על פסק הדין הוגש ערעור שחתקבל על ידי בית המשפט העליון (כב' הנשיא א' גרוניס, כב' השופט י'
21 דנציגר וכב' השופט ע' עמית), בזו הלשון (ע"מ 3524/11 עיריית הרצליה נ' אריה דפנה גבע
22 (14.5.12)):
23 **"אנו סבורים כי יש ממש בטענותיהם של המערערים. בין אם מתייחסים**
24 **להתנהלותה של המערערת 1 כלפי המשיבים כשינוי מדיניות ובין אם כתיקון טעות,**
25 **מרי ברור שאין מדובר בעניין הנוגד את חוקי החקפאה (למשל ע"מ 7518/09 משואה**
26 **למלואנות נופש בע"מ נ' עיריית ירושלים (טרם פורסם, 20.11.2011)). זאת, שכן לא**
27 **חל שינוי בצווי הארנונה או בסיווג, מכאן שדין הערעור להתקבל. יחד עם זאת, מאחר**
28 **שלמשיבים יש טענות נוספות, שביט משפט קמא לא נדרש להן מאחר שלא קיבל את**
29 **עמדתם של המערערים, יש להחזיר את הדיון לבית המשפט על מנת שידון בטענות**
30 **הנוספות שהועלו בעתירה."**
31
32 ביום 14.10.12, בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון, התקיים דיון בעתירה שבמהלכו התרתי
33 לעותרים להגיש תצהיר משלים בשאלה שנותרה לדיון וחיא האם העירייה רשאית לגבות ארנונת
34 בגין שטחי המריבה לאור טענת העותרים כי הארנונה המוטלת על נכסיהם גבוהה באופן בלתי סביר
35 ביחס לנכסים אחרים ברשות המקומית. כמו כן, הורתי לעירייה להגיש כתב תשובה מלווה בתצהיר
36 בשאלה זו. לאחר הגשת התצהיר וכתב התשובה הגישו הצדדים סיכומים בכתב ופסק הדין ניתן
37 לאחר שהתקבלו כל הסיכומים, לדבות סיכומי תשובה מטעם העותרים. אציין, כי לדברי בא כוחם
38 של העותרים מהדיון ביום 14.10.12, ביקשו בני הזוג סבר להימחק מהעתירה.



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

עת"מ 08-1732 גבע אריה ולפנה נ' עיריית הרצליה

- 1
2
3 **2. טענות הצדדים**
4 **העותרים** טוענים, כי הארנונה המוטלת על דירותיהם, כמו גם על יתר דירות תושבי השכונה שבה
5 מצויים 24 קוטג'ים טוריים, הייתה גבוהה מלכתחילה ביחס לנכסים אחרים בעיר והיא הפכה לבלתי
6 סבירה באופן קיצוני בשנת 1999, אז העירייה שינתה את מדיניותה והחלה לחייב בארנונה גם את
7 שטחי המריבה. בהקשר זה נטען, כי היחס בין שיעורי הארנונה המוטלים על דירותיהם של העותרים
8 לבין שווי דירותיהם – יחס המכונה על ידי העותרים "מדד נטל הארנונה" – הינו גבוה באופן
9 משמעותי ביחס לדירות ובתים אחרים בעיר, וזאת כפי שעולה מתחשיבים שערך העותר, מר אריה
10 גבע, בתצהירו המשלים. תחשיבים אלה מבוססים על נתוני 17 עסקאות מבר שבוצעו בעיר הרצליה,
11 שהופיעו באתר רשות המיסים, כשעל כסיס נתונים אלה ערך העותר חישוב של סכום הארנונה
12 הנדרש מנכסים אלה בהשוואה לשווים, ביחס לנכסו שלו. על פי הטענה, חישובים אלה תומכים
13 בטענת העותרים, כי נטל הארנונה המוטל על דירותיהם ביחס לשווי הדירות גבוה משמעותית ביחס
14 לדירות ובתים אחרים בעיר. נטען, כי אין המדובר בתוצאה אקראית, אלא ביישום מדיניות של
15 העדפה ברורה, בלתי מידתית ובלתי הוגנת של קבוצת תושכים גדולה המתגוררת בדירות איכותיות
16 יותר ששווין גבוה הרבה יותר. נטען, כי במסגרת מדיניות זו מעניקה העירייה פטור מארנונה ביחס
17 לשטחים מסוימים בבתי יוקרה, כגון מרתפים לשימושים שונים ומחסנים פרטיים, בעוד שהיא
18 בוחרת לחייב בארנונה שטחים בעלי שימוש זהה בדירות קוטג', בעלות איכות דיור נמוכה הרבה
19 יותר, וכן נוחתת היא לפטור מארנונה בריכות שחיה ושטחים הבנויים בחצר. נטען גם, כי העירייה
20 גובה ארנונה באזורי העיר השונים לפי תעריפים שהפרשים ביניהם אינם משקפים את ההבדל
21 האמיתי בין האזורים השונים בעיר מבחינת איכות חדיור והרכב הסוציאקונומי של האזור. על פי
22 הטענה, מצב מפלה ובלתי סביר זה מחייב לבטל את החלטת העירייה משנת 1999, שבגדרה החליטה
23 העירייה לכלול את שטחי המריבה כשטחים החייבים בארנונה.
24 **המשיבים** טועים, כי העתירה הוגשה בשיחוי ניכר, שהרי היא מכוונת כנגד החלטה אשר התקבלה
25 עוד בשנת 1999. נטען גם, כי בית המשפט כלל אינו מוסמך ליתן לעותרים את הסעד שנתבקש בגדרי
26 העתירה, שהרי משמעות קבלת העתירה הינה כי העירייה תנהג בניגוד לקבוע בצו הארנונה שלה,
27 וזאת בעניינם של העותרים בלבד.
28 **המשיבים** טוענים עוד, לגופם של דברים, כי העותרים כלל לא הוכיחו את טענתם שלפיה היחס בין
29 שיעורי הארנונה המוטלים על דירותיהם לבין שווי דירותיהם הינו גבוה באופן משמעותי ביחס
30 לדירות ובתים אחרים בעיר. על פי הטענה, לעירייה אין כל חובה לקבוע את שיעורי הארנונה לכל
31 אזור באופן יחסי לשווי הנכסים שבו ומכל מקום, התחשיבים שערך העותר בתצהירו המשלים כלל
32 אינם מוכיחים טענה זו. בהקשר זה נטען, כי העותר מתיימר להציג בגדרי תצהירו המשלים מסקנות
33 מקצועיות ומבוססות על נתונים שאסף בעצמו, על נחחות שהניח בעצמו לבני אופן סיווג הנכסים
34 לפי אחד מסוגי הנכסים הקבועים בפרק 1 לצו הארנונה, ועל תחשיבים שערך, אלא שמשקלת של



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה דפנה נ' עיריית הרצליה

- 1 רוסטוביץ, פי גלעד, מ' וקנין ונ' לב, ארנונה עירונית 64-66 (נהדורה חמישית, ספר ראשון, 2001,
2 להלן: רוסטוביץ, ארנונה עירונית)).
- 3
- 4 יחד עם זאת, במגבלות דיני החקפאה, מתחם שיקול הדעת של הרשות המקומית בקביעת שיעורי
5 הארנונה הינו רחב ובית המשפט ימעט להתערב בו נראו בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ
6 נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 803 (1992), להלן: עניין דשנים; בג"צ 7053/96 אמקור בע"מ
7 נ' שר תפנים, פ"ד נג(1) 193, 208 (1999), להלן: עניין אמקור; עע"מ 3874/02 עיריית הדרה נ' חברת
8 שיקרצי תעשיות (1995) בע"מ, פ"ד נח(5) 877, 885 (2004); רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993
9 בע"מ נ' עיריית הרצליה, פסקה 11 (14.5.06); עע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה בע"מ נ'
10 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, פסקה 22 (6.7.09), להלן: עניין ארגנטינה באוניברסיטה). הטעם
11 לכך הוא כי הרשות המקומית היא חמיטיבה לדעת את צרכי המקום עליו היא מופקדת, מחו היקף
12 השירותים שעליה לספק לתושבים וכיצד לחלק בצורה הולמת את נטל הארנונה בין התושבים
13 המחזיקים מנכסים חייבים בארנונה (ראו בג"ץ 345/78 ירדניה חברה לביטוח בע"מ נ' עידית תל-
14 אביב-יפו, פ"ד לג(1) 113, 121 (1978), להלן: עניין ירדניה; בג"צ 1355/93 ועד מעקב לעניין ארנונה
15 ירושלים נ' ראש עיריית ירושלים, פסקה 4 (27.1.94), להלן: עניין ועד מעקב).
- 16
- 17 כמו כל החלטת של רשות מנהלית, גם על ההחלטה בדבר אמות המידה לחיוב בארנונה להתקבל
18 אחרי שקילת כל תנתונים וחעובדות הרלבנטיים ומוציאת תאיזון החולם בין האינטרסים המנוגדים
19 הנוגעים לעניין; על הרשות לפעול בהגיונות, בשוויון, ללא משוא פנים, בסבירות וכמידתיות. על
20 הרשות לבסס החלטתה על נתונים עובדתיים רלבנטיים, לטקול את כל השיקולים והאינטרסים
21 הרלבנטיים לחכרעה ולקבוע את משקלו של כל שיקול (ראו די ברק ארז משפט מינהלי 231-232
22 (2010); "זמיר הסמכות המינהלית כרך א' 246 (2010); בג"צ 192/56 מדר נ' המועצה המקומית בת
23 ים, פ"ד יא(2) 717, 719 (1957); ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת
24 בע"מ, פ"ד נו(3) 337, 348 (2003); עניין ארגנטינה באוניברסיטה, פסקה 21). השיקולים השלובים
25 והכרוכים זה בזה בכל החלטת פיסקלית, לרבות החלטת בדבר חיוב בארנונה, הינם שיקולים של
26 צורך לממן תקציב, שיקולי שוויון וצדק בחלוקת נטל חמס ושיקולים הנוגעים לחשפעתו של המס,
27 לרבות החשפעת הכלכלית והסוציאלית שלו (ראו עע"מ 9530/05 ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ'
28 עיריית עפולה, פסקה כ"ו(2) (16.1.08), להלן: עניין ריבוע כחול; עניין ארגנטינה באוניברסיטה,
29 פסקה 21)).
- 30
- 31 היותו של תעריף שקבעה הרשות המקומית מצוי בטווח התנורפים חקבוע בתקנות אינו מבסס
32 כשלעצמן את סבירותו (ראו עניין ריבוע כחול, פסקה כ"ז (3); עניין ארגנטינה באוניברסיטה, פסקה
33 22). עם זאת, רק כאשר החלטת הרשות היא בלתי סבירה באופן קיצוני ונושאת יעמה אי צדק חגורים
34 עוול בולט, יש מקום להתערבות בית המשפט (ראו עניין ארגנטינה באוניברסיטה, פסקה 22; ע"א
35 565/00 עיריית קריית אתא נ' חרס, פ"ד נו(3) 784, 787 (2002), להלן: עניין חרס). כן נפסק, כי לא



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

עת"מ 08-1732 גבע אריה ח'פנה נ' עיריית הרצליה

1 על העירייה הנטל לראות שאמות המידה שבהן היא נקטה לחיוב בארנונה הן סבירות. הנטל הוא על
2 העותר לחניח תשתית עובדתית ראוייה לטענותיו המבקשות לתקוף את סבירות התעריף שנקבע, ולא
3 די בטענות בעלמא (ראו עניין ועד מעקב, פסקה 5; עניין חרס, עמ' 787-788; ע"א 6514/96 חניון
4 המרכבה חולון בע"מ נ' עיריית חולון, פ"ד (נב) 390, 400 (1999), להלן: עניין חניון המרכבה); עניין
5 ריבוע כחול, פסקה כ"ב).

6
7 לפי הפסיקה, ניתן לבחון את סבירות תעריפי הארנונה ברשות מקומית פלונית בין היתר באמצעות
8 השוואתם לתעריפים ברשויות מקומיות אחרות (השוואה במעגל החיצוני), וכן באמצעות השוואתם
9 לתעריפים המוטלים על סוגי נכסים אחרים באותה רשות מקומית (השוואה במעגל הפנימי). זאת,
10 תוך שקלול הנתונים ויצירת בסיס להשוואה (ראו עניין דשנים, עמ' 800; עניין אמקור, עמ' 214;
11 עניין חניון המרכבה, עמ' 400). אולם:

12 *‘השוואה מעין זו היא כלי ואמצעי להראות ולבסס את הסבירות או את היעדרה –*
13 *חיא אינה בחינה מהותית של סבירות ההחלטה”*
14 *(עניין ריבוע כחול, פסקה כ"ג (2)).*

15
16 ובהמשך:

17 *“על בחינת סבירותה של החלטה להיעשות, כאמור, לא בעלמא, ולא מתוך גישה*
18 *סטטיסטית גרידא, אלא בהתחשב בשיקולים ובאיזון האינטרסים במסגרת הנורמה*
19 *שקבע מחוקק המשנה”*
20 *(עניין ריבוע כחול, פסקה כ"ו (2)).*

21
22 היותה של החלטת סבירה או בלתי סבירה קשורה בשיקולים שהכיאו להטלת התעריף לטול
23 השיקולים האפשריים האחרים. הרשות עשויה להגיע למספר של תוצאות אפשריות. מתחם
24 הסבירות הוא רחב, בשים לב לכך שמדובר בהחלטה הנוגעת לעניינים פיסקליים וכלכליים. עם זאת,
25 אין הוא בלתי מוגבל (עניין ריבוע כחול, פסקאות כ"ז (3)-(4)).

26
27 **ב. צו הארנונה הרלבנטי לענייננו**

28 בחתאם לחוראות חוק החסדרים ותקנות החסדרים, אישרה מועצת העיר הרצליה ביום 1.12.93 את
29 צו הארנונה לשנת הכספים 1994, שבמסגרתו חולקה העיר, לראשונה, לשבעה אזורים לצורך הטלת
30 הארנונה על בנייני מגורים (ראו סעיף 1.1 לצו, נספח 2 לכתב התשובה לעתירה). בנוסף, נקבעו בצו
31 הארנונה שבע סוגי בניינים (ראו סעיף 1.2 לצו), כדלקמן: דירה בבית מלון, מלון דירות או פנסיון
32 בכל שטח שהוא (סוג 1); בית מגורים בודד וכן פנטהאוז ששטחם מעל 125 מ"ר (סוג 2); בית מגורים
33 בודד וכן פנטהאוז ששטחם נע בין 91-125 מ"ר (סוג 3); בית מגורים בודד וכן פנטהאוז ששטחם עד
34 90 מ"ר (סוג 4); דירה בבית שיש בו יותר מיחידת דיור אחת ששטחה מעל 90 מ"ר, למעט פנטהאוז
35 (סוג 5); דירה בבית שיש בו יותר מיחידת דיור אחת ששטחה נע בין 71-90 מ"ר, למעט פנטהאוז (סוג
36 6); דירה בבית שיש בו יותר מיחידת דיור אחת ששטחה עד 70 מ"ר, למעט פנטהאוז (סוג 7). יצוין,
37 כי צו הארנונה של עיריית הרצלייה קובע שני סוגי בניין נוספים וחם בות אבות (סעיף 4.1 לצו) וכן



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ח'מנה נ' עיריית הרצליה

1 מבנה המשמש כניקור למגורים שמתנהלת בו גם פעילות עסקית (סעיף 2.4 לצו), סיווגים שאינם
2 רלבנטיים לענייננו.

3
4 בפרוטוקול ישיבת מועצת העיר מיום 1.12.93, שבגדרה אושר צו הארנונה לשנת 1994, הובהר הצורך
5 בחלוקת העיר לשבעה אזורים, בוו הלשון (ראו נספח כז(3) לעתירה):

6 **"הוחלט השנה להציע חלוקת עיר ל-7 אזורים מיסוי שונים תוך התייחסות**
7 **לאוכלוסייה ויכולתה הכלכלית בכל אזור,"**
8

9 חלוקה זו, לשבעה אזורים ולשבעה סוגי בניינים, קיימת גם בצו הארנונה הרלבנטי לענייננו, הוא צו
10 הארנונה לשנת 2012, כאשר בסעיף 1.3 לצו הארנונה נקבעו שיעורי הארנונה לכל אחד מסוגי
11 הבניינים בכל אחד מחאזורים. ככלל, שיעורי הארנונה נקבעו בהתאם לסוג הבניין, שטחו ומיקומו,
12 כך שבגין נכס שנמצא באזור טוב יותר (במדרג מאזור א' ועד לאזור ז'), תשולם ארנונה גבוהה יותר,
13 וכך גם ככל שסוג הנכס חינו איכותי יותר. שיעורי הארנונה המוטלים על נכסים המצויים באזור א'
14 קרובים לתעריף המרבי המותר על פי תקנות החסדרים ואילו שיעורי הארנונה המוטלים על נכסים
15 המצויים באזור ז' קרובים לתעריף המזערי הקבוע בתקנות החסדרים, כאשר בתוך נמצאים
16 הנכסים המצויים ביתר האזורים, אשר גם בינם לבין עצמם קיימת דיפרנציאציה פרוגרסיבית,
17 בהתאם לאזור בו הם מצויים, טיב הנכס ושטח הנכס. כך, למשל, בתעריף הגבוה ביותר, בסך 107.11
18 ₪ למ"ר, מחויב כל אחד מסוגי הנכסים המצויים באזור א', הוא אזור המרינח וחוף הים, וכן דירח
19 בבית מלון, מלון דירות או פנסיון, ללא תלות באזור בו היא מצויה. בתעריף הנמוך ביותר, בסך
20 31.67 ₪ למ"ר, מחויבת דירח בבית משותף בשטח של עד 70 מ"ר, למעט פנטהאוז ודירח חמצוית
21 באזור א', המחויבת, כאמור, בתעריף המרבי.

22
23 **"שטח דירת מגורים" לצורך החיוב בארנונה מוגדר בסעיף 7(א)(ב) בפרק חמבוא לצו הארנונה, כך:**

24 **"כשטח דירה יחושב: שטח הפנים שלה, כולל הדרי שירות ומרפסות סגורות ולמעט**
25 **כל אלה:**

26 1. קירות חיצוניים ופנימיים,

27 2. מרפסות סתוחות.

28 3. חדר מדרגות משותף בבית דירות.

29 4. מרתף משותף בבית דירות.

30 5. חדר כביסה.

31 6. מקלט.

32 7. מחסן שאינו מהווה חלק מן הדירה.

33 8. מוסך לחניה.

34 **"...**

35
36 **הנה כי כן, שטחי המריבה נשוא ענייננו באים בגדר השטחים ברי החיוב בארנונה, בהתאם לצו**
37 **הארנונה הרלבנטי, בעד ששטחים משותפים בבנייני מגורים המצויים מחוץ לשטח הפנים של**
38 **הדירה אינם באים בגדר השטחים ברי החיוב בארנונה.**

39
40 **ג. התחשבות בשווי הנכס בקביעת שיעורי הארנונה**



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ולמנה נ' עיריית הרצליה

- 1 כאמור, בגדרי הליך זה טוענים העותרים, כי היחס בין שיעורי הארנונה המוטלים על זירותיהם של
2 העותרים לבין שווי זירותיהם – יחס המכונה על ידי העותרים "מדד נטל הארנונה" – הינו גבוה
3 באופן משמעותי ביחס לזירות ובתים אחרים בעיר, וככזה איננו סביר. טענה זו של העותרים כוללת
4 בחוכה הנחה שלפיה היחס בין שיעור חמס העירוני המוטל על נכס לבין שווי של אותו נכס משמש
5 מדד אובייקטיבי השוואתי ראוי לקביעת חלוקת נטל הארנונה בין התושבים.
6
7 כפי שציינתי לעיל, חוק הסדרים קובע, כי בקביעת שיעורי הארנונה יש להביא בחשבון שלושה
8 משתנים; סוג הנכס, שימושו ומיקומו. משתנים אלו הינם משתנים כלליים והם אינם נותנים מענה
9 ברור מוחץ אמות המידה להבחנה בין נכסים שונים ולקביעת היחס בין תעריפי הארנונה שיוטלו על
10 כל אחד מהם. השיקולים שנוכרו בפסיקה היו בעיקר שיקולים כלכליים, כגון מידת ההנאה שמפיק
11 הנישום מהנכס – כלומר הרווחיות טפגילות העסק (ראו למשל עניין ירדניה, בעמ' 120; בג"צ
12 397/84 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' עיריית גבעתיים, פ"ד (לט) 20, 13 (1985)); מידת יכולתו
13 הכלכלית של הנישום לשאת בנטל (ראו, למשל, עניין ועד מעקב; עניין דשנים, בעמ' 802), וכדומה.
14 בתי המשפט אף הכירו באפשרות כי מיחות המשתמש בנכס-המוחזיק- תוכל לשמש מבחן לקביעת
15 תעריפי הארנונה (ראו עע"מ 3832/07 עיריית עפולה נ' תמוסד לביטוח לאומי (21.12.10); רע"א
16 11304/03 כרטיסי אשדאי לישראל נ' עיריית חיפה (28.12.05)).
17
18 גם שווי הנכס חוכר כמשתנה לגיטימי להבחנה בין נכסים שונים, אף כי משתנה זה לא שימש
19 בפסיקה כמשתנה יחיד ואף הועלו ספקות לגבי השימוש בו (ראו, למשל, עמדתו של כבי השופט לזין
20 בבג"צ 456/83 ברודא נ' עיריית רעננה, פ"ד (לח) 362, 359 (1983); עניין ועד מעקב, פסקה 4; עניין
21 ארגנטינה באוניברסיטה, פסקה 24). שווי הנכסים עשוי, אמנם, לשמש כאמת מידה לקביעת
22 יכולתם הכלכלית של המוחזקים לשאת בנטל הנכס. כך, למשל, ניתן לחניה כי מי שמחזיק בדירת
23 מגורים ששוויה גבוהה, הינו בעל יכולת כלכלית גבוהה מאשר מי שמחזיק בדירה ששוויה נמוך. כך גם
24 לגבי הערכת שווי נכסים מסחריים, שכן בדרך כלל שווי שוק של נכס מסחרי, כגון חנות, משקף את
25 פוטנציאל הרווחיות של העסק (ראו רוטטוביץ, ארנונה עירונית עמ' 487). אולם, כאמור, התחשבות
26 בשווי הנכס כבסיס ראוי להטלת שיעור הארנונה הוטלה בספק בפסיקה. הקושי במדד זה הוא
27 שהשירותים העירוניים ניתנים באופן שוויוני, כמו דלמשל פינוי אשפה, ויכולת להשטע טענה כי מי
28 שמחזיק בנכס יקר יותר (ששטחו זהה) אינו צריך לשלם יותר בגין אותו סל שירותים. טכל מקום,
29 התחשבות בשווי הנכס אינה בגדד חובה המוטלת על העיריה. ממילא, המדובר רק בשיקול אחד מייני
30 רכים.
31
32 מכאן, שהבסיס להשוואה שעליו מבוססת טענת העותרים לחוסר סבירות הינו, מלכתחילה,
33 צעיתי. מעבד לכך, הרי שהעותרים כלל לא התייחסו לשיקולים שעמדו בפני המשיבה בעת קביעת
34 תעריפי הארנונה, בהם סוג הבניין, מיקומו ושטחו, והם גם לא ערכו השוואה חיצונית, ביחס
35 למקובל ברשויות מקומיות אחרות. יש לעיין, בהקשר זה, כי לא הוצג לפני ולו צו ארנונה אחד של



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ח'פנה נ' עיריית הרצליה

- 1 רשות מקומית אחרת, שבגדרו נלקח בחשבון שיקול שווי הנכס, הגם, שכאמור לעיל, לצורך בחינת
2 סבירותה של החלטה הנוגעת להשתתף אלגונה נדרשת השוואה לרשויות אחרות.
3
- 4 כפי שיובהך להלן, מעבר לשימוש הבעייתי בשווי הנכס בקביעת שיעורי הארנונה, תרי שאין
5 בנתונים שהציגו העותרים כדי לכסס את טענתם, כי הארנונה המוטלת על דירותיהם ביחס לשווי
6 דירותיהם גבוהה פי כמה מאשר הארנונה המוטלת על אלפי בתים ודירות אחרים בעיר בהשוואה
7 לשונים.
8
- 9 **ד. הנתונים שהציגו העותרים לתמיכה בטענתם העניין "מדד נטל הארנונה"**
10 את טענתם שלפיה היחס בין שיעורי הארנונה המוטלים על דירותיהם לבין שווי דירותיהם – יחס
11 המכונה על ידי העותרים "מדד נטל הארנונה" – הינו גבוה באופן משמעותי ביחס לדירות ובתים
12 אחרים בעיר, מבקשים העותרים לבסס על תחשיביו של מר גבע, כמפורט בתצהיר המשלים שהגיש.
13 תחשיבים אלה מבוססים על רשימה של 17 עסקאות שחופיעו באתר רשות המיסים הכוללת את
14 פירוט סכום התמורה המוצחר ושטח הנכס, כפי שמופיע בפנקסי המקרקעין. בהתבסס על הנתונים
15 המופיעים ברשימה זו ועל בסיס צו הארנונה של עיריית הרצליה, ערך מר גבע תשוב אריתמטי של
16 סכום הארנונה הנדרש מנכסים אלה באופן המוכיח, לדיו, כי בגין נכסו, שאת שווי העריך יועץ
17 נרליין מטעמו בכ-3 מיליון ₪, הוא משלם ארנונה הגבוהה פי כמה מזו שמשלמים בעלי הנכסים
18 שברשימתו, ביחס לשווי נכסיהם; כך, למשל, יוצא, לדיו, כי נטל הארנונה המוטל על העותרים הנו
19 פי 4.3 מהנטל המוטל על הדירות הקטנות בבתי הדירות שברחוב רמת-ים בהרצליה פיתוח; פי 2.4
20 מאשר בתים בהרצליה פיתוח; פי 2.3 מאשר בתים 12-משפחתיים בהרצליה פיתוח ופי 1.5-2.2
21 מידירות מגורים בפרייקט היוקרתי "צמרות", שבו קיימת בריכת שחיה נשותפת לרווחת הדיירים.
22 מר גבע מדגיש, כי העסקאות שעליהן הסתמך כוצעו בשנתיים האחרונות, וכי יש לשער כי שווי
23 הנכסים עלה מאז, כך שבפועל הפערים אף גדולים הרבה יותר.
24
- 25 כאמור, המשיבים מסתייגים מחישוביו של מר גבע ובפיהם טענות למכביר באשר ליכולת לחסותמך
26 על נכונותם. ואכן, מעבר לעובדה שהנתונים לא חובאו במסגרת חוות דעת מומחה, הרי שמדובר ב-
27 17 עסקאות בלבד, שאינן נחווות מדגם מייצג לכלל סוגי הנכסים בכל אחד מאזורים ואף לא לשווי
28 של האזור ככללותו. זאת ועוד. העותר לא כלל בגדרי השוואתו נכסים דומים לנכסי העותרים,
29 המצויים באזורים המסווגים בסיווג נמוך מזה של העותרים, כגון כאלה מצויים באזורים ה' ו-ו'.
30
- 31 בנוסף, השטחים המופיעים במאגר העסקאות, שעל בסיסן ערך את תחשיביו הינם שטחים חרטומים
32 בפנקסי המקרקעין שאין, בחכר, קשר בינם לבין שטחי החיוב בארנונה, כפי שעולה מהנתונים
33 שפרטו המשיבים בכתב התשובה לעתירה. כך, למשל, הנכס שנמכר בגדרי עסקה מס' 17, הוא דירה
34 חמצויה ברחוב רמת-ים 93 ששטחה 50 מ"ר, מסווג בפנקסי חמשיבה כדירה בבית מלון/מלון דירות
35 ששטחה לצורך חיוב בארנונה הינו 68 מ"ר. כך גם, הנכס שנמכר בגדרי עסקה מס' 6, הוא קוטג' דר-



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ודמנה נ' עיריית הרצליה

- 1 משפחתי המצוי ברחוב שלווה מס' 67 ששטחו 271 מ"ר, רשום בפנקסי המשיבה כנכס בשטח של 359
- 2 מ"ר לצורך חיוב בארנונה. גם הנכס שנמכר בגדרי עסקה מס' 4, הוא קוטגי חד משפחתי המצוי
- 3 ברחוב הנשיא יצחק 181 ששטחו 493 מ"ר, רשום בפנקסי המשיבה כנכס בשטח של 551 מ"ר לצורך
- 4 חיוב בארנונה.
- 5
- 6 זאת ועוד. ניתוח העסקאות והישוב הארנונה ביחס לכל נכס מושתתים על הנחות שחלקן חופרכו
- 7 בכתב התשובה מטעם העירייה; כך, למשל, ביחס לנכס שנמכר בגדרי עסקה מס' 17, דירה המצויה
- 8 ברחוב רמת-ים 93, חושבה הארנונה בתחשיבי העותרים לפי בניין מסוג 7 בתעריף של 31.67 ₪, הרי
- 9 שבספרי העירייה מסוג הנכס האמור כבניין מסוג 1, דירה במלון דירות, בתעריף של 107.11 ₪.
- 10 הדברים נכונים גם ביחס לנכס שנמכר בגדרי עסקה מס' 16, דירה המצויה ברחוב רמת-ים 5, שגם
- 11 לביו נערך החישוב של מר גבע לפי בניין מסוג 7, שעה שהוא מסוג בספרי העירייה תחת הסיווג
- 12 בניין מסוג 1.
- 13
- 14 גם ביחס לנכס שנמכר בגדרי עסקה מס' 6, המצוי ברחוב שלווה 67, חושבת הארנונה ע"י מר גבע
- 15 מתוך הנחה מוטעית, שלפיה המדובר בנכס המסוג כבניין מסוג 5, בתעריף של 56.95 ₪, שעה
- 16 שבפועל מסוג נכס זה בספרי העירייה כבניין מסוג 2, בתעריף של 75.45 ₪ למ"ר. הדברים נכונים גם
- 17 ביחס לנכס שנמכר בגדרי עסקה מס' 7, המצוי ברחוב המלך יהושפט, וביחס לנכס שנמכר בגדרי
- 18 עסקה מס' 8, המצוי ברחוב דוד הנלך, שאף לגביהם חושבת הארנונה מתוך הנחה מוטעית, שלפיה
- 19 המדובר בנכסים המסוגים כבניין מסוג 5, שעה שבפועל מסוגים נכס אלה בספרי העירייה כבניין
- 20 מסוג 2.
- 21
- 22 מעבר לכל אלה, הרי שהעותר כלל לא תמך את שווי נכסו, אשר ביחס אליו נערכה השוואת הנכסים
- 23 האמורה, בחוות דעת שמאית ערוכה כדין.
- 24
- 25 במצב דברים זה, וגם אם תייתי יוצאת מנקודת הנחה, כי ניתן להתבסס על שווי הנכס בקביעת
- 26 גובה הארנונה, הרי שכלל לא עלה בידי העותרים לבסס את טענתם שלפיה הארנונה המוטלת על
- 27 דירותיהם ביחס לשווי נכסיהם הינה גבוהה פי כמה מאשר הארנונה המוטלת על אלפי בתים
- 28 ודירות אחרים בעיר בתשואה לשווים. די בכך, כדי להביא לדחיית העתירה.
- 29
- 30 למעלה מן הדרוש, אתייחס להלן לטענות הנוספות שהעלו העותרים בגדרי עתירתם, הגם שטענות
- 31 אלה הינן טענות שאך נועדו לתמחיש, כי תיוב שטחי המריבה בארנונה העצים את הפער הקיים
- 32 ב"מדד נטל הארנונה" לרעת העותרים.
- 33
- 34 ח. סבירות התעריפים שנקבעו לאזורים השונים בתחומי העיר



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ח'פנה נ' עיריית הרצליה

- 1 היעותרים טוענים, כי העירייה גובה ארנונה באזורי חניר חשונים לפי תעריפים שחפרשים ביניהם
 2 אינם משקפים את ההבדל האמיתי בין האזורים השונים בעיר מבחינת איכות הדיור והרכב
 3 הסוציאקונומי של האזור. בחקשר זה נטען, כי קביעת אזורי הארנונה בעיר בשנת 1994 הייתה חלק
 4 ממדיניות סוציאלית חוגנת, אולם אז, בשנת 1994, החפרשים באיכות הדיור ובנחירי הדירות
 5 נחבתים ודמי חשכירות בין אזור לאזור לא חיו כח משמעותיים כפי שהם בשנים האחרונות. על פי
 6 הטענה, למרות שבעשר האחרון חלו שינויים מפליגים בשווי הנכסים וברמת הדיור וגדל הפער בין
 7 האזורים, הותירה העירייה את צו הארנונה על כנו ללא כל שינוי, תוך שנותר פער מזערי בלבד בין
 8 האזורים.
 9
 10 כאמור לעיל, בצו הארנונה נשוא עניינו בוצעה חלוקה של העיר לשבעה אזורי ארנונה, תוך שנקבעו
 11 שבעה סוגי בניינים למגורים. לכל אזור שומה ולכל סוג נכס נקבעו שיעורי ארנונה, כאשר בחינתם
 12 מעלה, כי העקרונות שהנחו את העירייה בקביעתם היו סוציאליים; ככל שמדובר בנכס שנמצא
 13 באזור טוב יותר (כמדרג מאזור שומה א' ועד לאזור שומה ז') והוא איכותי יותר (כית בודד לעומת
 14 דירח בבניין מגורים), כך נושא הוא בארנונה גבוחה יותר, כאשר שיעורי הארנונה המוטלים על
 15 נכסים המצויים באזור א' קרובים לתעריף המרבי המותר על פי תקנות החסדרים ואילו שיעורי
 16 הארנונה המוטלים על נכסים המצויים באזור ז' קרובים לתעריף המזערי תקבוע בתקנות החסדרים
 17 ובתוך נמצאים הנכסים המצויים ביתר האזורים, אשר גם בינם לבין עצמם קיימת דיפרנציאציה
 18 פרונרסיבית, בהתאם לאזור בו הם מצויים, טיב הנכס ושטח הנכס.
 19
 20 לא הוכאו בפני נתונים מרשויות אחרות היכולים לתמוך בטענה, כי חתעריפים שנקבעו לאזורים
 21 השונים כתחומי העיר הינם בלתי סבירים באופן קיצוני וממילא, וכפי שכבר ציינתי, התחשבות
 22 בשווי הנכס כבסיס ראוי לחטלת שיעור הארנונה הוטלה בספק בפסיקה וחיא אינה בגדר חובה
 23 המוטלת על העירייה, מה גם שבעצם החלוקה לאזורים יש משום אינדקציה לשווי הנכסים
 24 בתחומם. בחקשר זה אציין, כי חשוואת צו הארנונה של עיריית הרצליה לצווי ארנונה של ערים
 25 אחרות מעלה, כי בתל-אביב קיימת חלוקה ל-5 אזורים; ברמת-גן ובחדרה קיימת חלוקה ל-4
 26 אזורים; בגני תקווח, בפר-סבא, ירושלים ומכשרת ציון קיימת חלוקה ל-3 אזורים; בנס ציונה,
 27 רעננה, רמלה, הוד חשרון, ראשון-לציון, כוכב יאיר צור יגאל ואלפי מנשה קיימת חלוקה ל-2
 28 אזורים; ואילו ברמת חשרון, אשדוד, גבעתיים, שוהם, יסוד המעלה, מטולה, אבן יהודה ומודיעיני-
 29 מכבים-רעות קיים אזור אחד בלבד (צווי הארנונה הנזכרים לעיל צורפו כנספח 3 לכתב התשובה
 30 לעתירח).
 31
 32 **בנסיבות אלה, לא מצאתי כי יש ממש בטענה שלסיה התעריפים אשר נקבעו על ידי המשיבה אינם**
 33 **סבירים באופן קיצוני.**
 34



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה ח'מנה נ' עיריית הרצליה

1 ובגין בריכות שחייה ושטחים הבנויים בחצר הינח בלתי סבירה באופן קיצוני ומכל מקום, וכפי
2 שכבר ציינתי, כשם שלא ניתן לחשוות בין שטחי המריבה לבין שטחים נלווים, גם לא ניתן להשוות
3 בין שטחי המריבה לבין בריכות שחייה פרטיות ושטחים הבנויים בחצר, מה גם שהמשיבה הבחירה
4 – והעותרים אינם חולקים על כך – כי הנכסים הכוללים בריכות שחייה ושטחים הבנויים בחצר
5 הינם בעיקר בתים בודדים חמוצוים, ממילא, באזור 2, שבו הנכסים מחויבים בתעריפי ארנונה
6 גבוהים.

7

8 **תנה כי כן, אין ממש גם ביתר הטענות שהעלו העותרים בגדרי עתירתם.**

9

10 לפני סיום אציין, כי בגדרי הליך זה הולו חעותרים טענות נוספות, בהן גם הטענה, כי הדרך שבה
11 קיבלו המשיבים את החלטתם לחייב את העותרים בארנונה בגין שטחי המריבה נעשתה באופן בלתי
12 סביר בעליל, העומד בניגוד לעקרונות יסוד של המשפט המינהלי, וכי בדרך התנהלות המשיבים מאז
13 בנושא זה יש היבטים רבים של חוסר תום לב, שדי בהם, כשלעצמם, כדי להביא לביטול ההחלטה.
14 בדיון שנערך לפניי לאחר החלטת בית המשפט העליון חתמקדו העותרים אך ורק בשאלת נטל
15 הארנונה, אך בתצהיר המשלים חזר מר גבע וטען לעניין זה. לא מצאתי ממש גם בטענות אלו.
16 חממצאים העובדתיים שקבעתי בפסק הדין הראשון, ממילא נוגעים לשינוי טעמי העירייה בין טעות
17 בחישוב לשינוי מדיניות, טענה שנדחתה בפסק דינו של בית המשפט העליון.

18

19 עוד אציין, כי לאור התוצאה שאליה הגעתי לא דגתי בטענת השיהוי שחעלו המשיבים, מה גם
20 שבשים לב לחשתלשלות ההליכים בעתירה זו, ובפרט חפניית חעותרים להליכי חשגה לפני וועדת
21 הערר, לא היח מקום להעלות טענה כאמור. לצד זאת אציין, כי יש ממש בטענת חוסר חסמכות
22 שחעלו המשיבים; צו הארנונה נשוא ענייננו כולל את שטחי המריבה לצורך החיוב בארנונה. במצב
23 דברים זה, קבלת העתירה תביא למצב של חוסר שוויון ואפליה בלתי צודקת בין תושבי הרצליה,
24 שהרי משמעות קבלת העתירה הינח כי העירייה תנהג בניגוד לקבוע בצו הארנונה שלה, ואולם זאת
25 בעניינם של העותרים בלבד.

26

27 **4. סוף דבר**

28 לא עלה בידי העותרים להראות, כי הארנונה המוטלת על נכסיהם גבוהה באופן בלתי סביר ביחס
29 לנכסים אחרים בתחומי העיר. אשר על כן, העתירה נדחית.

30

31 העותרים יישאו בחוצאות חמשיבים בגין הליך זה כסך 30,000 ש"ח. סכום זה יישא בהפרשי ריבית
32 וחצמדח כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

33

34 ניתן חיום, ז' תמוז תשע"ח, 24 יוני 2015, בחעדר הצדדים.

35



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

עת"מ 1732-08 גבע אריה חפנה נ/ עיריית הרצליה

ד"ר מיכל אגמון-גונן, שופטת

1
2
3
4

15 מתוך 15