

בתי המשפט

עא 3551/04		בית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו	
		בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים	
		הרכב כב' השופט י' שנלר – אב"ד	בפני:
		כב' השופט ד"ר ק' ורדי	
		כב' השופטת ר' לבהר שרון	

בעניין: עיריית הרצליה**ע"י ב"כ עוה"ד אילנה בראף-שניר ועוה"ד גיתית שרמן****המערערת****נ ג ד****1. דברת עודד****המשיבים****2. רונן ציפורה**

לפסק-דין בשלום (2004-08-31): [תא 103187/00 עיריית הרצליה נ' דברת עודד](#) שופטים: דניאל ארנסט עו"ד: שפיר, שטמר, מלמד, אהרונ

פסק דין**השופט, ד"ר קובי ורדי**

בפנינו ערעור על פסק דינו של בימ"ש השלום בתל-אביב (כב' השופט דניאל ארנסט) מיום 21.8.04 ([ת"א 103187/00](#) [פורסם בנבו]), אשר דחה את תביעתה של המערערת לתשלום דמי ארנונה.

הרקע והמחלוקת בין הצדדים

1. המערערת (להלן: "העירייה"), הגישה תביעה בסדר דין מקוצר כנגד המשיבים לתשלום חובות ארנונה ומים לשנים 1999-2000, בגין נכס ברחוב מאיר בן שלום 8 בהרצליה. נכס זה הוא דירת קוטג' בעלת ארבעה מפלסים: מרתף, קומת כניסה, קומת מגורים ועליית גג (להלן: "הנכס").

חובות הארנונה שנתבעו על-ידי העירייה מקורם במדידה שערכה העירייה בנכס ביום 14.3.00, אשר בעקבותיה התגלה כי הנכס חוייב בחסר, וכי קיים הפרש בין שטח הנכס החייב בארנונה ברישומי העירייה (114 מ"ר) לבין שטח הנכס החייב בארנונה בפועל (201 מ"ר).

המשיבים הגישו בקשת רשות להתגונן (בש"א 134184/00) בה טענו בין היתר, כי הפער בין החישובים לצורך החיוב בארנונה, אינו בבחינת טעות חישוב, אלא שינוי מדיניות ושינוי שיטת חישוב הארנונה, בניגוד לדיני ההקפאה. בקשת הרשות להתגונן התקבלה, וניתנה רשות להתגונן בשאלה האם היה שינוי בשיטת חישוב הארנונה.

פסק דינו של בית משפט קמא

2. בית משפט קמא נדרש בפסק דינו לשאלה שבמחלוקת והיא האם העירייה שינתה את שיטת חישוב הארנונה כפי שטענו המשיבים או האם מדובר בטעות חישוב בלבד, כפי שטענה העירייה.

בית משפט קמא קבע כי בנסיבות העניין, ועל-אף שלא נעשה שינוי בצו הארנונה, העירייה לא הייתה רשאית לשנות את החיוב בארנונה, שכן מדובר בשינוי מדיניות היות והשינוי בחיוב לא התייחס לבית אחד בלבד אלא לשכונה שלמה.

הוסיף בית משפט קמא וקבע, כי דווקא שינוי הנוהג ללא שינוי צו הארנונה מעורר קשיים, מאחר ואם העירייה לא נהגה לחייב בעבר והיא מבקשת לחייב כעת, עליה לתת לדבר ביטוי במסמכים פורמאליים, על מנת שהתושבים הנפגעים מהשינוי יהיו מודעים לשינוי.

עוד קבע בית משפט קמא, כי משהוכחו המשיבים כי העירייה נהגה שלא לחייב את הנכס ואת שאר הבתים בשכונה בה מצוי הנכס בגין מרתף, עליית גג וחדר מדרגות (להלן: "השטחים שבמחלוקת"), במשך כ-20 שנה, מאז הקמת בתי השכונה בה

מצוי הנכס, בשנת 1980, הרי שמדובר בשינוי מדיניות ושינוי בשיטת החיוב, על-אף שצו הארנונה לא שונה.

בית משפט קמא איבחן את נסיבות המקרה מהנסיבות שנדונו ב**ע"א 6501/98 עיריית הרצליה נ' חרל"פ** ([פורסם בנבו], 30.1.00) (להלן: "**פס"ד חרל"פ**") וקבע כי הוספת שטחים בקטגוריות מסוימות, שטחים שלא חויבו במשך שנים רבות כעניין שבשיטה, בהתייחס לפחות לשכונה שלמה, מהווה שינוי בשיטת החישוב, למרות שצו הארנונה לא שונה.

עוד קבע בית משפט קמא, כי העירייה לא עמדה בנטל להוכיח כי מקור השינוי בחיוב בארנונה נבע מטעות ולא משינוי בשיטה, שכן העירייה לא הביאה מסמכים המפרטים ומסבירים על מה התבסס החיוב בארנונה וכן מר וידר, העד מטעם העירייה העיד כי לא בדק את סיבת ההפרש בחיובים, משמע העירייה לא ביססה את טענתה כי מדובר בטעות חישוב.

לפיכך, קבע בית משפט קמא כי העירייה שינתה את מדיניותה, שינתה את שיטת החישוב והמדידה באופן שכללה שטחים אשר לא נכללו בעבר בחיוב וזאת ביחס למספר רב של בתים בעיר, בניגוד לדיני ההקפאה.

עיקר טענות בעלי הדין בערעור

3. העירייה משיגה כנגד קביעותיו העובדתיות והמשפטיות של בית משפט קמא. העירייה טוענת כי שגה בית משפט קמא בקביעתו לפיה היה שינוי בשיטת החישוב, שכן הוכח כי צו הארנונה לא שונה וכי לאורך כל השנים חישוב הארנונה כלל את שטחי המרתפים, עליית הגג וחדר המדרגות בבתי פרטיים. עוד טוענת העירייה, כי אף אם היה שינוי מדיניות ביחס לשכונה אחת, הרי ששינוי זה אינו בניגוד לדיני ההקפאה, כפי שקבע בית משפט קמא, שכן צו הארנונה לא שונה והוא כולל חיוב בגין שטחי מרתף, עליית גג ומדרגות. לעניין זה טוענת העירייה כי שיטת חישוב הארנונה קבועה בצו הארנונה, ולכן שינוי שיטת חישוב האסור על-פי דיני ההקפאה, בהכרח יבוא לידי ביטוי בשינוי צו הארנונה. לפיכך, משלא הייתה מחלוקת שצו הארנונה לא שונה, היה על בית משפט קמא לדחות את הטענה בדבר שינוי שיטת החישוב.

העירייה תומכת טענותיה בעעמ 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות (פורסם בנבו, 17.7.06) (להלן: "**פס"ד סלע**") שם נקבע כי דיני ההקפאה לא נועדו להנציח טעויות, ולפיכך אף אם הייתה טעות בשיקול הדעת של העירייה בחיוב דמי הארנונה, העירייה מוסמכת לשנות ולתקן טעות זו, ואין המדובר בשינוי שיטת חישוב.

מוסיפה העירייה וטוענת כי המשיבים מנסים להשתמש בדיני ההקפאה כמחסום מפני תיקון טעויות, באופן המנציח מצב בלתי תקין ובלתי שוויוני, המוביל להפרת סעיף 12(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת התקציב), **התשנ"ג-1992** (להלן: "**החוק**"), האוסר על הרשות להפחית ארנונה אלא על-פי כללים ושיעורים שנקבעים בחוק.

לחילופין, טוענת העירייה כי אף אם לשיטת בית משפט קמא, יש לבחון האם חל שינוי בשיטת החישוב בפועל, ולא האם שונה צו הארנונה, הרי שלא הוכח כי היה שינוי בפועל וכי העירייה לא חייבה בעבר מרתפים, עליות גג וחדרי מדרגות. לטענת העירייה לא הוכח ולא הובאו ראיות ביחס לחיוב בתים נוספים בשכונה מלבד בית המשיבים, ולפיכך שגה בית משפט קמא בקביעתו לפיה הוכחה מדיניות של אי הכללת שטחי מרתף, עליית גג ומדרגות לצורך חישוב השטח החייב בארנונה, ואף אם מדובר במדיניות, הרי שמדיניות זו היא בניגוד לצו הארנונה, ולפיכך מהווה חריגה מסמכות.

עוד טוענת העירייה, כי לא הוכח כי ההפרש בין ממצאי המדידה לבין רישומי העירייה נובע מאי חישוב שטח המרתף, עליית הגג וחדר המדרגות, אלא להיפך, שכן המשיבים הודו כי כ-20 מ"ר מתוך ההפרש נובע כתוצאה מטעות חישוב. כמו כן, טוענת העירייה כי בית משפט קמא התעלם כליל מעדותו של מנהל הארנונה, שהעיד כי המודד הקודם שהועסק על-ידי העירייה לא עשה מלאכתו נאמנה.

4. מנגד, טוענים המשיבים כי פסק דינו של בית משפט קמא מוצדק, מעוגן היטב בעובדות ובדין, וכי לא נפלה בו כל שגגה. לטענתם, הערעור כולו נסב על קביעות שבעובדה ואין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בקביעות אלה.

לטענת המשיבים העירייה שינתה חזית והתאימה את טענותיה העובדתיות והמשפטיות להלכות המשפטיות החדשות, שכן טענתה לפיה מדובר בחיוב ראשון אשר אין לה שיקול דעת שלא לחייבו, אף אם בעבר לא עשתה כן לא נטענה בפני בית משפט קמא.

לגופם של דברים טוענים המשיבים, כי הפסיקה עליה מבקשת העירייה להסתמך לפיה אין להנציח טעות או מחדל אינה רלוונטית, שכן התשתית העובדתית שהוכחה מצביעה על שינוי שיטת החישוב.

עוד טוענים המשיבים כי שיטת החישוב של המערערת הייתה חוקית וצודקת וכי בנסיבות העניין ולאור ייחודם של הבתים המשותפים נשוא המחלוקת הרי שאין לחייבם בגין המרתפים, עליית הגג וחדר המדרגות.

לבסוף, טוענים המשיבים כי הוכח באמצעות מכתב ששלחה העירייה לעד ההגנה מר שמואל פרס כי היה שינוי בשיטת החיוב ולפיכך, דין הערעור להידחות.

דיון והכרעה

5. לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו בהודעת הערעור, בעיקרי הטיעון, בתיקי המוצגים ובתיק בית משפט קמא, אנו סבורים כי דין הערעור להתקבל, מהטעמים שיפורטו להלן.

השאלה שבמחלוקת והמסגרת הנורמטיבית

6. השאלה שבמחלוקת כפי שציין בית-משפט קמא וכפי שניתנה רשות להתגונן הינה האם השינוי בחיוב הארנונה, בנסיבות הנדונות, הוא בבחינת שינוי שיטת חישוב, כפי שטוענים המשיבים וכפי שקבע בית משפט קמא או שמא עניין לנו בתיקון טעות חישוב בלבד, כפי שמבקשת העירייה לטעון.

7. המסגרת הנורמטיבית לבחינת טענות הצדדים קבועה בתקנה 2(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2000), התש"ס-2000. (להלן: "התקנה"):

"לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2000 יראו את סך כל שטחו של נכס כסך כל השטח כפי שחושב לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 1999 זולת אם נתגלתה טעות בחישוב השטח, שאינה תוצאה של שיטת חישוב שונה." (ההדגשה שלי-ק.ו.)

על-פי התקנה הנ"ל שטח נכס בשנת 2000 צריך להיות זהה לשטחו כבעבר, בשנת 1999, אלא אם כן התגלתה טעות בחישוב.

תקנה זו, היא חלק מ"הוראות ההקפאה" ומטרתה לשמר את שיטת החישוב שקבעה כל רשות ולמנוע מצב בו הרשויות מעלות כל שנה את שיעורי הארנונה על מנת להגדיל את הכנסותיהן (ראה לעניין זה: **פס"ד סלע, עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ** (פורסם בנבו), 1.9.05) (להלן: **"פס"ד אשדוד בונדד"**), וכן **עע"מ 8635/05 עיריית יבנה נ' ארנפרוינד כהן** (פורסם בנבו), 15.5.07) (להלן: **"פס"ד ארנפרוינד"** ו"ההפניות שם).

יחד עם זאת, וכפי שמצוין במפורש בסיפא של התקנה, אין התקנה מכוונת להנציח מצב של טעות בחישוב, אך משום שהרשות המקומית שגתה בעבר, ומקום בו מתגלה טעות חישובית, הרשות רשאית לתקן טעות זו, ואף מחויבת לעשות כן.

יפים לעניין זה דבריו של **כבוד השופט אור בעע"מ 104/03 קפלן נ' עיריית רמת גן, פ"ד נח(3) 769, 773** המתייחסים אומנם לתקנה 4(א) לתקנות ההסדרים, העוסקת בשינוי סיווג של נכס, אך הדברים יפים ורלוונטיים גם כאן בשינויים המחויבים:

"תכליתה של תקנה 4(א) אינה למנוע הטלת ארנונת אמת על-פי צו הארנונה כפי שהיה בתוקף גם שנה קודם לכן. אין תכליתה לשמר טעויות, אם היו כאלה במדידת שטחי דירות או לקבוע חיובי ארנונה מוטעים בשיעור מופחת מן המגיע על-פי צו ארנונה תקף ומחייב... אין זה מתקבל על הדעת שטעות או מחדל יונצחו עקב דיני ההקפאה של הארנונה... תוצאה כזו גורמת גם לחוסר שוויון בין מי שמשלמים ארנונת

**אמת לבין מי שמשלמים ארנונה בשיעור מופחת רק בשל טעות או מחדל
בעבר."**

מן הכלל אל הפרט

8. כאמור לעיל, השאלה המשפטית המתעוררת בנסיבות העניין היא האם השינוי בחיוב המשיבים בארנונה מהווה שינוי שיטת חישוב המנוגדת לתקנה הנ"ל ולדיני ההקפאה, אם לאו.

בענייננו, הוכח, ואף אין מחלוקת בין הצדדים, כי צו הארנונה משנת 1999, לא שונה בתקופה הרלוונטית (לפחות משנת 1980), וכי צו הארנונה כולל לצורך חישוב דמי הארנונה את שטח המרתף, עליית הגג וחדר מדרגות כפי שניתן לראות בהגדרת "שטח הדירה" לצורך חישוב הארנונה, בסעיף 7א לצו הארנונה הנדון, שלא החרג את השטחים שבמחלוקת (נספח ג' למוצג 5 מטעם העירייה):

**"כשטח דירה יחושב: שטח הפנים שלה, כולל חדר שירות, ממ"ד ומרפסות
סגורות ולמעט כל אלה:**

1. קירות חיצוניים ופנימיים.
2. מרפסות פתוחות.
3. חדר מדרגות משותף בבית דירות.
4. מרתף משותף בבית דירות.
5. חדר כביסה.
6. מקלט.
7. מחסן שאינו מהווה חלק מן הדירה.
8. מוסך לחניה."

יצוין, כי טענות המשיבים לעניין הפטור הספציפי שמגיע להם עבור השטחים שבמחלוקת (שטח משותף ושטח לא ראוי למגורים), אין מקומן להתברר כאן, אלא בפני מנהל הארנונה, מה גם שלא ניתנה רשות להתגונן בגין טענות אלה.

יחד עם זאת, טוענים המשיבים, וכך אף קבע בית-משפט קמא, כי על אף שהעירייה לא שינתה את צו הארנונה, היא נהגה במשך כל השנים (כ-20 שנה), שלא לחייב את המשיבים בגין השטחים שבמחלוקת כעניין של מדיניות ולפיכך, אין היא רשאית לשנות מדיניות זו כעת, שכן שינוי מסוג זה מהווה שינוי בשיטת החישוב, על אף שצו הארנונה לא שונה, וזאת עקב עמימות טענות העירייה והעובדה שהשינוי נעשה לגבי שכונת קוטגיים שלמה.

אני סבור שקביעה זו של בית משפט קמא אינה יכולה לעמוד לא מבחינה עובדתית ולא מבחינה משפטית.

מבחינה עובדתית

9. מבחינה עובדתית לא הוכח שמדובר בשינוי שיטת חישוב, שזו הטענה היחידה לה ניתנה למשיבים רשות להתגונן.

למעשה, המשיבים מודים בכך שהם חויבו במשך שנים רבות על-ידי העירייה בגין שטח קטן יותר מהנכון, ברם לטענתם הם זכאים להמשיך ליהנות מכך, שכן מדובר בשינוי שיטת חישוב.

כפי שהוצהר על-ידי מר וידר, הממונה על הכנסות העירייה בתצהירו, שיטת החישוב של העירייה הינה לפי שטח ולפי צווי הארנונה, ושיטה זו לא השתנתה בשנים הרלבנטיות לכתב התביעה, כאשר לפי חוקי ההקפאה העירייה אינה רשאית גם לשנות את שיטת חישוב הארנונה משנת 1985, כפי שגם לא קרה בפועל ודרישת התשלום היא תולדה של תיקון טעות חישוב גרידא.

מר וידר הסביר בחקירתו שמדובר בטעות חישוב של השטח, כאשר ברישומי העירייה רשום שטח א' ולא שטח ב', ויש הפרש בטעות כאשר לעירייה לא היה אינטרס לחייב בפחות שטח (עמוד 7 לפרוטוקול מיום 4/6/03 שורות 23-25).

מר וידר גם העיד שידוע לו שהמדידות שנעשו, נעשו בצורה לא מקצועית על-ידי מודד לא מקצועי, שעבודתו בעירייה הופסקה (עמוד 18 לפרוטוקול שורות 1-10).

כן העיד, שנעשתה טעות במדידת השטחים ושזו טעות מספרית (עמוד 22 לפרוטוקול שורות 1-3) וכן העיד שלא ידוע לו על הנחות שניתנו מעבר לצו שלא השתנה משנת 1980 (עמוד 18 לפרוטוקול שורות 6-9).

המשיבים שהסכימו לכך שצו הארנונה לא שונה משנת 1980, והודו בכך שלפי הצו ניתן היה לחייבם בתשלום ארנונה בגין המרתף, חדר המדרגות ועליית הגג- לא הוכיחו שינוי מדיניות בחישוב, שנעשה כאמור לפי צווי הארנונה, ושאי החיוב בעבר נעשה על-ידי העירייה באופן מכוון מתוך בחירה והחלטה של העירייה שלא לחייב בארנונה בגין השטחים הנ"ל.

המשיבים לא הצביעו על כל החלטה כזו של העירייה, בעל-פה או בכתב, ולא סתרו את עדותו של מר וידר לעניין זה שמדובר בטעות בחישוב. הם גם לא הזמינו לעדות את מנהל מחלקת הגבייה הקודם מלפני מר וידר או את המודד שביצע את המדידה, והסתפקו בטענה סתמית שהחיוב שלגביו נעשתה המדידה כולל את כל החלקים. כל זאת כאשר עדויות העירייה לא היו עמומות כלל ועיקר אלא הצביעו על כך שמדובר בטעות בחישוב.

גם עדותו של מר פרס, והמסמך שצורף לה, לא מסייעים למשיבים, שכן כל שנאמר בתצהירו הינו שבוצעה מדידה חוזרת בשנת 1981 בה נמצא שגודל הדירה ללא המרתף הוא 120 מ"ר, והוחלט לזכות את מר פרס, והדבר לא מצביע על שינוי שיטת חישוב ויכול לנבוע גם מטעות בחישוב, וכן יכולות להיות סיבות שונות לזיכוי. מר פרס אף העיד בבית המשפט שאינו יודע את זהות המודד, והוא לא זוכר אם המודד אמר לו משהו בקשר להנחיות לנהלי המדידה (עמוד 11 לפרוטוקול מיום 19/11/03).

כך גם לא הוכח עובדתית שאי החיוב נעשה לגבי כל הקוטג'ים שבשכונה, כפי שגם לא הוכח שההפרש בין ממצאי המדידה לבין רישומי העירייה נבע מאי חישוב שטח המרתף, עליית הגג וחדר המדרגות. ההפך הוא הנכון, שכן הוכח כי הפער בין השטחים שנמדדו לצורך החיוב בארנונה, לא נבע אך ורק מהשטחים שבמחלוקת. עד למדידה האחרונה בשנת 2000, הודעת תשלום הארנונה של המשיבים הייתה בגין 114 מ"ר.

לאחר המדידה בשנת 2000, שטח הנכס לצורך תשלום הארנונה של המשיבים היה 201 מ"ר.

המשיבים הסכימו כי שטח הנכס לצורך החיוב בארנונה הוא 134.81 מ"ר ושילמו על-פי חישוב זה את דמי הארנונה (**פרוטוקול מיום 24.9.01 שורות 22-21**). מכאן, שהפער בין המדידות של כ-90 מ"ר אינו נובע בהכרח מהוספת השטחים שבמחלוקת לשטח הנכס, שכן עינינו הרואות כי המשיבים הסכימו לשלם ארנונה עבור כ-20 מ"ר נוספים, ובכך הודו למעשה כי הייתה טעות בחישוב שטח הנכס.

מכל מקום, וגם אם אי החיוב היה לכל הבתים בשכונה (שאין בהם כל ייחוד כטענת המשיבים וצו הארנונה חל גם חל עליהם למרות ניסיונות המשיבים לטעון כנגד כך לראשונה בערעור), הרי מדובר בטעות חישוב ולא בשינוי שיטת החישוב, שיטה המבוססת על צו הארנונה שלא השתנה במשך כל השנים ואף היה אסור לשנותה לפחות מ-1985 לאור דיני ההקפאה.

תקנה 2(ב) לתקנות ההסדרים, אינה מסייגת וקובעת כי תיקון טעות החישוב יהיה פרטני, ביחס לנכס אחד בלבד.

מכוחה של תקנה זו, רשאית הרשות המקומית לתקן כל טעות חישוב לעניין שטח הנכס, ואין בכמות התושבים או המבנים בהם נעשה התיקון כדי להעיד בהכרח ששיטת החישוב שונתה (**עת"מ (ת"א) 2857/04 צמח נ' עיריית רמת השרון**) (פורסם בנבו, 19.9.05), פסקה 24 (להלן: "**פס"ד צמח**").

10. הטעות של העירייה בכך שלא חייבה בארנונה המלאה לא הופכת ל"מדיניות" של העירייה, שכן מקורה בטעות בחישוב ואי חיוב בארנונה למרות שצווי הארנונה לא שונו משנת 1980 ועל פיהם היה מקום לחייב בארנונה.

כך בפס"ד **חרל"פ**, נקבע על-ידי **כבוד הנשיא ברק** שמקובל עליו כי המערערת (עיריית הרצליה) רשאית לתקן טעות בחישוב וזאת משצווי הארנונה בעניין מרתפים לא שונו והמדיניות לא שונתה ולא חל שינוי בשיטת החישוב אלא בחישוב עצמו וכך גם בענייננו (**כאשר, כאמור, מדובר באותה עירייה**).

יש לדחות גם את ניסיונו של בית משפט קמא לאבחן את פס"ד **חרל"פ** מענייננו ולקבוע שמדובר במקרה שבפנינו בשינוי שיטת חישוב, שכן מדובר בשכונה שלמה.

במקרה דנן, הכמות לא מצביעה על האיכות והעובדה שלא חויבו מספר בתים בשכונה (שכן לא הוכח לטעמי שמדובר בשכונה שלמה) ואף אם היה מוכח שמדובר בכל השכונה, לא מצביע הדבר על כך שמדובר בשינוי שיטת חישוב אלא בתיקון של טעות בחישוב ו/או טעות במדידה.

התוצאה לפיה לא תוכל המערערת לחייב לעולם (כל עוד תקנות ההסדרים במתכונתן) מרתף, עליית גג וחדרי מדרגות בארנונה, בשל טעות בשיקול דעתה בעבר, אינה נראית תוצאה סבירה, כאשר לא מדובר במקרה כזה בשינוי שיטת חישוב אלא בהטלת ארנונה לראשונה (פס"ד סלע, כבוד השופטת ארבל).

התקנות לא נועדו להנציח טעויות שנפלו, ואינן מיועדות לשמש כאבן נגף בדרכה של הרשות מלגבות ארנונת אמת (פס"ד אשדוד בונדד, כבוד השופטת ארבל).

לכן, יש להתערב בקביעת בית משפט קמא שהוכח כי העירייה לא נהגה לחייב בארנונה בגין השטחים שבמחלוקת ושינתה זאת עקב שינוי מדיניות ולא עקב טעות בחישוב, ודין הערעור להתקבל כבר בנקודה זו.

דהיינו, גם אם מדובר בשינוי מדיניות גבייה, לא מדובר בשינוי שיטת חישוב, שכן שיטת החישוב נקבעת על-פי צו הארנונה שלא שונה משנת 1980, ולכן גם שיטת החישוב לא שונתה ולכל היותר מדובר במדיניות גבייה מוטעית של העירייה, הנובעת מחישוב השטח ותו-לא.

על-פי צו הארנונה הנדון, שיטת חישוב שטח הנכס לצורך חיוב בארנונה כוללת את השטחים שבמחלוקת, קרי המרתף, עליית הגג וחדר המדרגות ולפיכך, מדיניות העירייה לפיה לא חייבה בגין שטחים אלה מקורה בטעות, והיא רשאית הייתה לתקן אותה, כפי שביקשה לעשות בנסיבות העניין, ותיקון טעות זה לא מהווה שינוי בשיטת החישוב אלא תיקון טעות בחישוב ו/או טעות במדידה.

כפי שצוין לעיל, דיני ההקפאה נועדו, בין היתר, לשמר את שיטת החישוב הקיימת. לפיכך, משקבענו כי שיטת החישוב לא השתנתה, שכן צו הארנונה לא שונה, וכי העירייה הייתה רשאית על-פי צו זה לגבות מיסי ארנונה עבור השטחים שבמחלוקת,

הרי שדיני ההקפאה לא חלים בנסיבות העניין, ומצווה היה על העיירה לתקן את הטעון תיקון ולפעול לגביית מס אמת.

מבחינה משפטית

11. יחד עם זאת ומעבר לצורך, גם אם הייתה נשאר קביעת בית משפט קמא, שמדובר בשינוי מדיניות גבייה, הרי היה מקום להתערב במסקנתו זו של בית משפט קמא, שהביאה לדחיית התביעה, שכן לא מדובר בשינוי שיטת חישוב אלא גם אז בטעות בחישוב, כך שגם אז יש לקבל את הערעור.

יפים לעניין זה, בשינויים המחויבים, דבריו של **כבוד השופט גרוניס בב"ש 28/90** **אגד נ' עיריית דימונה**, פ"מ תשנ"ג (2) 309, 320 :

"במילים אחרות, אם המחזיק נדרש לשלם בשנה מסוימת ארנונה, שלא בהתאם להחלטת המועצה בדבר הטלת ארנונה, אין מניעה שבשנה הבאה ייעשה תיקון, אף אם בעקבותיו תהא חריגה משיעור ההעלאה המותר בהתאם לחוק ההקפאה הרלוונטי (ראה **בג"צ 577/89** [12] בעמ' 12-13). לכן, אם הסכימה רשות מקומית לפטור נכסים מסוימים מארנונה, למרות שהיה מקום לגבותה בהתאם לדין (דהיינו, **פקודת העיריות** והחלטת המועצה בדבר הטלת ארנונה), הרי "אין העלאה של ארנונה מעל ל"סכום הארנונה שהגיע כדין"

"שכן על פי דין היה צורך לגבות גם על נכסים אלו" (**בג"צ 764/88** [5] הנ"ל).

הפרשנות האמורה באה למנוע מצב, לפיו טעות או מחדל שאירעו בשנה כלשהי יונצחו עקב חוקי ההקפאה..."

זאת ועוד, העובדה שהעירייה לא שינתה את צו הארנונה מלמדת שמדיניות הגבייה, מקורה בטעות בלבד, שכן אם לא כן, הייתה העירייה פועלת לתיקון צו הארנונה בהתאם למדיניות הגבייה בפועל.

12. כאמור, צו הארנונה הנדון אינו מחריג באופן מפורש את השטחים שבמחלוקת לצורך החיוב בארנונה, ולפיכך רשאית הייתה העירייה לתקן ולהכליל שטחים אלה בשטח הנכלל בחישוב לצורך הארנונה, בין אם נאמר כי מדובר בהטלת חיוב לראשונה כפי שנקבע בפס"ד סלע ובין אם נאמר כי מדובר בהבהרה של שיטת החישוב כפי שנקבע בעע"מ 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין (פורסם בנבו, 1.12.05).

זאת בשונה מהנסיבות, שנדונו בפס"ד ארנפרינד שם תוקן צו הארנונה שהחריג באופן מפורש את שטחי המרתפים מהשטח הנכלל בחישוב, בניגוד לדיני ההקפאה.

13. זאת ועוד, וכפי שנקבע בפס"ד צמח, המשיבים אינם יכולים להסתמך על הטעות של העירייה, גם אם נמשכה במשך שנים רבות, שכן טעות זו נעשתה בניגוד לדין ובניגוד לצו הארנונה, ולפיכך ה"פטור" שקיבלו המשיבים עד שנת 2000 בגין השטחים שבמחלוקת, לצורך החיוב בארנונה ניתן בחוסר סמכות ובניגוד לסעיף 12(ג) לחוק האוסר על רשות להפחית תשלומי ארנונה שלא לפי חוק, ולכן בדין תיקנה העירייה טעות זו והחלה לדרוש החל משנת 2000 ולאחר המדידה החדשה מס אמת, בהתאם לצו הארנונה, וכדבריה של כבוד השופטת ס.נ. קובו בפס"ד צמח הנ"ל (פסקה 30):

"...אף אם פרשנות המשיבה היתה כזו לפיה אין למסות את השטח המשותף... הרי שהיא בניגוד לצו הארנונה וחורגת מסמכותה של מועצת המשיבה. לעותרים אין מוקנית זכות להסתמך על פרשנות מעין זו אשר שמה פלסתר הוראות כל דין, והרשות יכולה לחזור בה מהחלטה מעין זו (ראה ע"א 433/80 נכסי יבמ בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים תל אביב, פ"ד לו(1) 337, 351, לעניין החלטה הנוגדת את החוק או שיש בה בעליל משום חריגה מסמכות) החלטתה הראשונה של המשיבה מיישמת, אוכפת ומעמיקה את הגבייה מהתושבים בהתאם לצו הארנונה ובמטרה לגבות מס אמת ויפה שעה קודם, שכן הכנסות אלו מיועדות למימון שירותים מוניציפאליים שונים לתושבים והאינטרס הציבורי מורה על גבייתן (ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים, פ"ד נד(2) 433, 451)..."

יתרה מכך, המשמעות של קבלת טענת העותרים וביטול הליך עדכון הנכסים הנה יצירת מצב לפיו חלק מהתושבים משלמים מס אמת וחלקם מקבל

הנחה/פטור מבלי שיהיה לכך עיגון בצו הארנונה ו/או בחקיקה אחרת, ואין הרשות המקומית מוסמכת לעשות כן. "עקרון שלטון החוק מזכה רשות ציבורית לגבות מיסים רק על-פי היתר בחוק או על-פיו, ואותו עקרון עצמו מזכה רשות ציבורית לפטור פלוני מתשלום מיסים המוטלים על כלל הציבור. רק על-פי היתר בחוק או על-פיו". [בג"צ 8791/96](#) מאור נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו], ולאחרונה [עתמ 297/04](#) פרץ בוני הנגב דינים נ' עיריית שדרות, [פורסם בנבו]."

14. בנוסף, וכפי שטוענת העירייה בעיקרי טיעוניה, קבלת טענות המשיבים תוביל למצב של חוסר שיווין ואפליה בלתי צודקת בין תושבי הרצליה, כך ששני תושבי העיר בעלי נכס זהה, יחויבו באופן שונה בגין ארנונה. האחד ששטחו נמדד בחסר כתוצאה מטעות, ייהנה מהנחה בתשלומי הארנונה, בעוד שחברו, שהנכס שלו נמדד כדין, ישלם את מלוא סכום הארנונה (ראה [פס"ד קפלן](#), עמוד 773 כפי שצוטט לעיל). אין כל היגיון וכל הצדקה לכך שהמשיבים (שבניגוד לטענתם, אין כל ייחוד בנכס שלהם) ימשיכו ליהנות מן ההפקר, מטעות בעבר של המערערת, וישלמו ארנונה מופחתת, בניגוד לדין, בגין נכס, בעוד אזרחים אחרים באותה עיר, ישלמו בגין נכס דומה ארנונה גבוהה יותר, בהתאם לדין.

15. לסיכום, העירייה מחויבת לפעול על-פי צו הארנונה בלבד ולכן אם גבתה בניגוד לאמור בצו הארנונה, ואפילו היה מדובר בעניין של שינוי מדיניות (דבר שלא הוכח) הרי שגבייה זו היא בניגוד לדין והיא בטלה. ויודגש, כי כשם שאסור לעירייה לגבות ביתר, בניגוד לצו הארנונה כעניין של מדיניות, כך אסור לעירייה לגבות בחסר, כעניין של מדיניות בניגוד לאמור בצו הארנונה, כפי שאירע בענייננו. התנהגות העירייה עד שנת 2000 שלא גבתה מיסי ארנונה בגין השטחים שבמחלוקת מקורה בטעות בלבד, וטוב עשתה העירייה משפעלה לתיקון טעות זו, והתאימה את הגבייה לאמור בצו הארנונה. המשיבים נהנו מטעות בחישוב במשך שנים רבות עד שנת 2000, ומשהתגלתה הטעות ותוקנה, טוב היו עושים אם היו מסתפקים בכך ולא מנסים להימנע מתשלום מעת שנתגלתה הטעות.

התייעלות של העירייה ולקיחת חברת מדידות, במקום מודד שנטען לגביו לחוסר מקצועיות, שגילתה את הטעות בחישוב לא מהווה שינוי של שיטת החישוב, שהייתה קיימת כל הזמן ולא השתנתה, אלא מהווה תיקון מתבקש של טעות בחישוב, שהביאה לתוצאה לא צודקת ולא שוויונית ממנה נהנו המשיבים במשך שנים, עד שתוקנה כדין על-ידי העירייה.

סוף דבר

16. התוצאה הינה כי אמליץ לחברי להרכב לקבל את הערעור, לבטל את פסק דינו של בית משפט קמא, להורות כי דין תביעת המערערת להתקבל, באופן שבהתאם לתביעה (לאחר תשלום חלק מהחוב על-ידי המשיבים) ולאור האמור בתצהיר המערערת לגבי יתרת החוב, על המשיבים לשלם למערערת 4,882.2 ₪ נכון ליום 20.12.01 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל. כמו כן, ישלמו המשיבים למערערת-העירייה הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. במידה ושולמו ההוצאות שנפסקו לחובת המערערת בבית משפט קמא, הן יושבו לה על-ידי המשיבים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד תשלומם על-ידי המערערת. הערבות הבנקאית שהפקידה המערערת תוחזר לידיה.

ד"ר ק' ורדי, שופט

השופט י' שנלר אב"ד:

אני מסכים.

י' שנלר, שופט-אב"ד

השופטת ר' לבהר שרון:

אני מסכימה.

ר' לבהר שרון, שופטת

הוחלט כאמור עפ"י פסק דינו של השופט ד"ר קובי ורדי.

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, יד באלול, התשס"ח (14 בספטמבר 2008), בהעדר הצדדים.

י' שנלר 3551/04-54678313

ישעיהו שנלר, שופט	ד"ר קובי ורדי,	רות לבהר שרון,
אב"ד	שופט	שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)