

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

עת"מ 13620-09-12

30.9.13

בפני כב' השופטת שרה גדות, סגנית נשיא

העותר:

שרותי רכב ישראל ואבי בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד פינץ, קדם ושות'

נגד

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית בת ים
ע"י ב"כ עו"ד איתי בסיס ואח'

פסק דין

זוהי עתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת מנהל הארנונה של עיריית בת ים (המשיב) מיום 6/8/12 (להלן: "ההחלטה"), אשר דחתה את בקשת העותר לביטול החיוב הרטרואקטיבי שהושת עליו לתקופה החל מ-1/1/10 ואילך בגין החזקתו בנכס ברחוב יקואל 13 בבת ים (להלן: "הנכס").

בעתירה מבקש העותר לבטל את דרישת התשלום הרטרואקטיבית שהושתה עליו ולקבוע כי הודעת השומה תחול רק מיום 31/5/12 ואילך.

לחלופין, מבקש העותר, כי אם ייקבע כי השומה הרטרואקטיבית היא חוקית, הרי שיש לבטל את חיובי ריבית הפיגורים וההצמדה שצורפו לקרן.

העובדות:

1. העותר מפעיל עסק המשמש כמוסד לתיקון רכבים בנכס בתחום המוניציפאלי של המשיב.
2. הנכס היה מפוצל בעבר על ידי עיריית בת ים לשלוש יחידות שומה כדלקמן:
 - א. שטח של 294 מ"ר בסיווג מוסך (קוד 435).
 - ב. שטח של 94 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה (מוסך) (קוד 513).
 - ג. שטח של 4 מ"ר בסיווג מבנה עזר לתעשייה (קוד 202).

- ד. שטח של 170 מ"ר בסיווג מבנה תעשייה (קוד 201).
(ראה נספח 3 לעתירה המנהלית).
3. ביום 31/5/12 שלח המשיב לעותר הודעת תיקון שומת ארנונה בגין הנכס כדלקמן:
שטח של 508 מ"ר בסיווג מוסך (קוד 435) ושטח של 534 מ"ר כקרקע תפוסה (מוסך) (קוד 513).
השומה הוחלה מיום 1/1/10 ואילך.
4. ביום 22/7/12 הגיש העותר השגה על השומה המתוקנת והעלה טענות כנגד החלת השינויים, קביעת השטח החדש והחיוב הרטרואקטיבי.
5. ביום 6/8/12 התקבלה ההשגה בחלקה באופן שהמשיב קיבל את ההשגה בעניין גודל השטח בו יחויב העותר, ודחה את טענות העותר ביחס לחיוב הרטרואקטיבי משום שמדובר בתיקון שומה מותר.
6. השטחים בהם חויב העותר, לאחר ההשגה, הם 479 מ"ר בסיווג מוסך (קוד 435) ו-103 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה (קוד 513) כשהחיוב חל החל מ-1/1/10 (להלן: "החיוב הרטרואקטיבי").
7. כנגד החלטה זו של החיוב הרטרואקטיבי, הוגשה העתירה נשוא פסק דין זה.

טענות העותר:

8. העותר טוען כי הדרישה לתשלום השומה הרטרואקטיבית אינה חוקית משום שהוצאה בחוסר סמכות ולא במועד אשר נקבע בדיני הארנונה.
העותר קיבל שומות ארנונה במשך שנים והודעת השומה שהוצאה ביום 3/5/12 היא רטרואקטיבית מאחר והיא מתייחסת לשנים 2010-2011.
9. עוד טוען העותר כי על מנת שתוכל הרשות להטיל חיוב ארנונה רטרואקטיבי עליה להוכיח כי ההימנעות מחיוב בעבר מקורה בטעות.
יחד עם זה, לא כל טעות תקנה לרשות את הזכות להטיל חיוב רטרואקטיבי.
העותר טוען כי אין נימוק לביצוע השינויים רטרואקטיבית, הוא לא הוסיף בעצמו שטחים לנכס ולא היה עליו לדעת כי קיים שוני בין השטח המחויב לבין

- השטח בפועל, ולכן אין "אשם תורם" מצדו המאפשר את החיוב הרטרואקטיבי.
10. החלטת המשיב משנה את מצבו של העותר לרעה ואין באפשרותו כיום לגבות כספים אלו כחלק מתעריף השירות שגבה מלקוחות, אשר הטיפול בהם הסתיים.
11. במקרה בו הרשות מבקשת לשנות החלטה קודמת ולפגוע בקניינו של העותר הרי שעליה מוטל נטל השכנוע להראות כי מוקנית לה סמכות לגבות כספים נוספים מהעותר. לטענתו, היה על המשיב לזמן אותו לדיון מוקדם בטרם התקבלה החלטה בעניינו אשר פגעה בקניינו.
12. העותר טוען כי יש לבטל את החלטת המשיב משום עקרון סופיות השומה, מידת הצדק ומשום הסתמכותו על שומות העבר.
13. לעניין ריבית והפרשי הצמדה, טוען העותר, כי אין מקום לדרישת ריבית והפרשי הצמדה משום שהדרישה לתשלום רטרואקטיבי אינה חוקית. גם אם הייתה השומה הרטרואקטיבית חוקית, לא ניתן להוסיף לסכום הקרן את הפרשי ההצמדה והריבית באופן רטרואקטיבי, אלא מיום משלוח השומה היינו מיום 31/5/12.
14. העותר מוסיף כי הודעת תיקון השומה היא העלאה של כ-50% לעומת השומה המקורית ולכן היא איננה מידתית ואיננה ראויה ויש להעדיף את שיקולי ההסתמכות של העותר והפגיעה הצפויה בעסקיו. גביית ארנונה כעת, לאחר שהרשות סגרה את תקציבי השנים הקודמות, מהווה משום עשיית עושר ולא במשפט מצד הרשות.
15. העותר טוען לחוסר תום לב וחוסר הגינות בהתנהלות המשיב, ומשלא ביצעה העירייה סקר נכסים מזה שנים אין לה אלא להלין על עצמה.

טענות המשיב:

16. המשיב טוען כי יש לדחות את העתירה על הסף משום שהעותר אינו נקי כפיים ואינו תם לב.
- לטענתו, העותר הסתיר במשך תקופה ארוכה את העובדה כי הוא עושה שימוש בשטח בנוי גדול יותר מהשטח בגינו חויב בארנונה ואף הסתיר כי חויב בגין הנכס המאוחד על פי מספר רב של סיווגים שאינם משקפים את השימוש הנכון שנעשה בנכס המאוחד.
- על העותר היה לעדכן את המשיב באופן מיידי על תוספת השטח הבנוי בו הוא עושה שימוש, ולא להמתין ליום בו יתגלה השימוש בתוספת השטח.
17. לטענת המשיב, חיוב השטח וסיווגו המתוקן נעשה כדין.
- העותר חויב באופן שגוי בעבר, עובר להודעת תיקון השומה, ואין לקבל את טענות העותר לפיהן לא ידע על חיובו בסיווגים שגויים או כי לא היה עליו לדעת על חיובו בסיווג תעשייה או כי הסתמך על חיובי העירייה.
- העותר ידע, כך לטענת המשיב, כי הפעילות הנעשית בנכס היא של מוסך וכי השטח גדל ביחס לשטח המקורי.
18. המשיב טוען כי הודעת תיקון השומה הוצאה כדין לאור תוספת השטח והיא אינה חיוב רטרואקטיבי אסור אלא התאמת החיוב למצב העובדתי והמשפטי הנכון ומהווה תיקון שומה.
- המשיב הפעיל שיקול דעת באופן סביר ומידתי והשית חיוב על העותר רק בגין השנים 2010-2011 ולא בגין שבע השנים הקודמות.
19. המשיב מוסיף כי החיוב בהפרשי ריבית והצמדה הוטל כדין.
- חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"מ-1980** (להלן: "**חוק הריבית**") קובע כי המועד הקובע הוא זה שנקבע כדין לתשלום ולא מועד משלוח ההודעה הראשונה.
- תשלומי הפיגורים אינם בגדר עונש אלא נועדו לשמור על ערכו הריאלי של תשלום הארנונה.
20. המשיב טוען כי אם יתקבלו טענות העותר יביא הדבר להתעשרותו שלא כדין.
- העותר אינו יכול לצאת נשכר שכן מעילה בת עוולה לא תצמח זכות.
- לפיכך, מבקש המשיב, לדחות את העתירה ולחייב את העותר בתשלום הוצאות ושכר טרחת עורך דין.

דיון:

21. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות של הצדדים ובפסיקה הגעתי למסקנה כי דין העתירה להידחות.
22. בית המשפט המנהלי איננו בא במקום הרשות ואיננו מחליט במקומה. תפקידו של בית המשפט המנהלי לבחון את החלטת הרשות, אם היא ניתנה ממניעים זרים ולא ענייניים, אם נפל בה פגם המחייב את ביטולה ואם ההחלטה היא סבירה. בענייננו, החלטת הרשות היא סבירה, לא נפל בה פגם המצדיק את ביטולה ומשום כך אין מקום להתערב בהחלטה.
23. בסעיף 13 לעתירה מודה העותר כי על פי השומה המתוקנת ולאחר ההשגה קיים הפרש של 56 מ"ר בשטח הבנוי בין החיוב החדש לבין החיוב הישן. עוד מודה הוא כי קיים הפרש של 9 מ"ר בקרקע התפוסה (מוסד) בין החיוב החדש לבין החיוב הישן. בכך מודה העותר כי בחיוב החדש, המשקף את המציאות, הוגדל שטח הנכס ביחס לחיוב הישן. המסקנה היא כי העותר חויב בעבר באופן שגוי בגין שטח קטן יותר של הנכס. העותר מסכים כי החיוב החדש הוא נכון ומשקף את המציאות שכן אין הוא חולק על כך. אי לכך החיוב הישן היה שגוי והעותר חויב בעבר בסיווג שגוי שתעריפו נמוך יותר.
24. העותר טוען כי המשיב השית עליו חיובים רטרואקטיביים פסולים וכי לא מדובר בתיקון שומה.
- בע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פד"י נו(2) 773 (להלן: "פס"ד ט.ט. טכנולוגיה") התייחס בית המשפט העליון לשאלה אם מדובר בחיוב רטרואקטיבי או בתיקון שומה וציין כי "השאלה היא אם מוסמכת הרשות המקומית לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי כאשר מתגלית טעות בגודל הנכס החייב בארנונה. עם זאת יודגש, כי אין מדובר בהטלת ארנונה באופן רטרואקטיבי, אלא בתיקון השומה בלבד" (עמ' 781).

בפסקי דין אחרים נקבע כי חיוב המושת בגין שנות מס שהסתיימו הוא חיוב רטרואקטיבי.

ראה [ע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל ואח' נ' חברת החשמל לישראל בע"מ ואח'](#) [מאגר נבו] מיום 1/12/11 (להלן: "פס"ד עיריית גבעת שמואל"):

"המושג 'רטרואקטיביות' – כבר נקבע – הוא מושג מורכב, הנושא יותר ממשמעות אחת... על עניין אחד, עם זאת, אין חולק – חיוב המושת על הנישום לאחר תום שנת הכספים הוא חיוב רטרואקטיבי. מסקנה זו נלמדת מתכליתם של דיני הארנונה.

...

לפיכך, מקום בו חיוב הארנונה בגין שנת כספים מסוימת מושת על הנישום לאחר ששנה זו הסתיימה, ברור כי הסכומים הנגבים אינם יכולים עוד לשמש למימון השירותים שבגינם הם נגבו, ולכן חיוב זה הוא בהכרח חיוב רטרואקטיבי" (עמ' 40-41).

ועוד נפסק:

"...הוצאת שומה מתקנת אשר מבקשת לשנות למפרע את החיובים שהושתו על הנישום בשומה המקורית היא רטרואקטיבית במהותה – וזאת בין אם יהא מופקת במהלך שנת הכספים ובין אם לאחריה..." (עמ' 41).

מהאמור לעיל עולה כי הוצאת תיקון שומת ארנונה המשנה חיובים שהושתו על העותר בשומה המקורית הוא חיוב רטרואקטיבי במהותו מאחר ומדובר בחיובי ארנונה בגין שנות מס קודמות שהסתיימו. לעניין החיוב הרטרואקטיבי באותה שנת מס, היינו שנת 2012 בענייננו, בה הוצאה השומה המתוקנת ביום 31/5/12, עמדתי היא כי אין מדובר בשומה רטרואקטיבית. יחד עם זה, לאור התוצאה אליה הגעתי בפסק דין זה אין צורך לדון באבחנה של חיוב "רטרואקטיבי" בגין אותה שנה לבין חיוב רטרואקטיבי לשנים קודמות.

25. השאלה המרכזית בעניינו היא האם ניתן היה לחייב את העותר בתשלומי ארנונה רטרואקטיביים.

ככלל, ועל פי ההלכה, חיוב רטרואקטיבי הוא פסול אלא אם קיימות נסיבות או טעמים מיוחדים המצדיקים זאת.

ראה פס"ד ט.ט. טכנולוגיה בעמ' 784 :

"רשות מקומית השוקלת לשנות באופן רטרואקטיבי את חיובי הארנונה חייבת להביא בחשבון, לצד האינטרס הציבורי בגביית מס אמת, גם את האינטרס של הפרט. עם השיקולים שיבואו בחשבון בקבלת ההחלטה ניתן למנות את משך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת ההסתמכות מצד האזרח ומידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע. חשיבות לא מבוטלת נודעת גם בשאלה אם קיימת כיום אפשרות לברר את העובדות לאשורן ואם הטעות נגרמה בשל הטעייה מצד האזרח. לדעתי, ככלל, רק במקרים מיוחדים יש הצדקה לערוך שינוי רטרואקטיבי של חיוב ארנונה. מן הראוי ששומת הארנונה תהיה קבועה ויציבה בהקדם האפשרי. עיון בפסיקה מלמד כי כל מקרה נבחן לפי נסיבותיו, ואין איסור גורף חל על תיקון למפרע של חיובי ארנונה".

בענייננו, עסקינן בחיוב נכס אשר חויב בעבר בשיעור ארנונה נמוך מהחיוב הנכון בהתאם לגודל הנכס וייעודו.

העותר לא הרים, במידה הראויה, את הנטל המוטל עליו להוכיח כי הסתמך על שומת הארנונה השגויה אשר הוצאה לו, במידה המצדיקה שלא לחייבו באופן רטרואקטיבי.

טיעונים כלליים של הסתמכות המופיעים בעתירה אינם מהווים תחליף להוכחה על מידת ההסתמכות של העותר על השומה השגויה. מכל מקום, אין בטיעונים כלליים אלה כדי להצדיק אי חיוב רטרואקטיבי של השומה הנכונה.

26. מהעתירה עולה, כאמור לעיל, כי העותר אינו חולק על כך כי השטח בנכס גדל והוא אף אינו חולק על סיווג הנכס המתוקן.

ראה סעיף א'1 לעתירה:

"כיום, לאחר שהתקבלה טענת העותר בנוגע לשטח המחויב, העותר אינו חולק על השטח (שהוקטן לפי תשובת המשיב להשגה) או על הסיווג הנוכחיים, אלא רק על עצם החיוב הרטרואקטיבי".

את היווצרותו של השטח הנוסף בנכס תולה העותר בפעולה של שכניו ובלשונו:

"הוסבר כי העותר לא הוסיף בעצמו שטחים לנכס, וכי לא היה עליו לדעת כי ישנו שוני בין השטח המחויב לבין השטח בפועל. למעשה, היווצרות השטח הנוסף בחיוב נבעה מהקמת גדרות אבן על ידי שכניו של העותר, אשר נכסו תוחם על ידם (לאחר הקמת תחנת הדלק הסמוכה)"
(סעיף 81 לעתירה).

על טיעון מסוג זה יש רק לציין כי כל המוסיף גורע!

העותר ידע על היווצרות השטח הנוסף לנכס, הוא לא עדכן את המשיב בזמן אמת ולא דיווח לרשות כי הנכס גדל על מנת שהמשיב ישנה את רשומותיו בהתאם.

27. זאת ועוד: העותר ידע מה סוג השימוש שלו בנכס והיה מודע, וחייב היה לדעת,

את הסיווגים בגינם חויב הנכס אשר אינם תואמים את המציאות.

על העותר היה לעדכן את המשיב בגין תוספת השטח לנכס ועל שינוי הסיווג של הנכס, היה עליו לדווח כי המצב בפועל אינו משקף את המצב הרישומי שנשלח אליו מדי חודש, ולא להמתין עד אשר יתגלה הדבר על ידי הרשות. התנהלות זו של העותר מצדיקה את חיוב הארנונה באופן רטרואקטיבי לשנים קודמות.

28. העותר טוען כי לא ידע ולא היה עליו לדעת כי תעריף הארנונה בגין "מוסך"

גבוה יותר מתעריף "מלאכה" וכי הוא אינו בקי בדיני הארנונה ולא צריך היה לאתר בעצמו את הסיווג לנכס.

מלאכת איתור הסיווג היא, אכן, מלאכתו של מנהל הארנונה. יחד עם זה, משווג חלק מהנכס כמוסך וחלקו האחר בסיווגים אחרים, וכשידע העותר כי הוא משתמש בכל הנכס כמוסך וכקרקע תפוסה (מוסך), אין לקבל את הסברו זה כנימוק לאי חיובו בארנונה באופן רטרואקטיבי. העותר לא הוכיח טעם סביר מדוע לא דיווח על שינוי סיווג הנכס או על הגדלת שטחו ולא הוכיח כי פנה למשיב על מנת לעדכנו בשינויים בשטח.

29. בפסק דין עיריית גבעת שמואל נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"כך, אם אכן מדובר בחיוב רטרואקטיבי – ידו של בית המשפט תהא אמנם 'קפוצה' בהתרתו, אולם ייתכנו בכל זאת מקרים מיוחדים אשר בהם יותר החיוב...בתמצית, נקבע כי כל החלה למפרע, ובכלל זה החלה למפרע של חיובי ארנונה, כפופה למבחן דו-שלבי של סמכות וסבירות. מבחינת הסמכות, ככל שהסמכות להחיל את ההחלטה או את החיוב למפרע אינה מופיעה במפורש בחוק, קיימת חזקה פרשנית נגד תחולה למפרע. אם יימצאו טעמים טובים לסתור חזקה זו, כי אז יש לבחון אם ההחלה למפרע עומדת במבחנים הרגילים של הפעלת שיקול הדעת המנהלי, ובראשם הסבירות... בחינת סבירותו של חיוב רטרואקטיבי תיעשה תוך איזון בין עניינו של הפרט בסופיות ההחלטה ומידת ההסתמכות שלו על ההחלטה, מחד גיסא, לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק ובגביית מס אמת, מאידך גיסא. חשיבות מיוחדת תינתן כמובן להתנהלותו של הנישום, ולשאלה אם רובץ לפתחו 'אשם' כלשהו..." (עמ' 44-45 לפסק הדין).

באיזון האינטרס בין מידת ההסתמכות של העותר על הודעות השומה החודשיות לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק ובגביית מס אמת אני סבורה כי בענייננו האינטרס הציבורי גובר.

העותר, ככל אדם סביר, ידע והיה עליו לדעת, כי שטח הנכס גדל אך הוא המשיך לקבל את החיובים השגויים ולא דיווח על כך לרשות עד אשר היא ביצעה בדיקה בעצמה.

העותר גם ידע, וחייב היה לדעת, כי סיווג הנכס אינו תואם את המציאות.

התנהלות זו של העותר אינה מצדיקה לאפשר לו "ליהנות" מתעריפי ארנונה נמוכים ושגויים וקיים קושי, כאמור, לקבל את הטענה לפיה הופתע מהשומה המתוקנת.

בשקלול הנסיבות ואיזון האינטרסים אין מקום לקבוע כי העותר הסתמך על שומות הארנונה השגויות שהוצאו לו במידה כזו המצדיקה את הותרתן על כן. התנהגות העותר היא בעלת חשיבות מיוחדת בשיקול אם להחיל חיוב רטרואקטיבי.

בבחינת מכלול השיקולים הגעתי למסקנה כי התנהגות העותר מהווה שיקול כבד משקל להחלת החיוב הרטרואקטיבי בעניינו של העותר.

30. המשיב החליט כי העותר ישלם את החיובים הרטרואקטיביים עבור השנים 2010-2012 בלבד ולא החיל את החיוב עבור תקופה של שבע השנים הקודמות. החלטה זו של המשיב מעידה על שיקול דעת של הרשות אשר בחנה את הנושא תוך איזון ראוי בין עניינו של הפרט לבין אינטרס הרשות.

31. תפקידו של בית המשפט המנהלי הוא, כאמור, לבחון את החלטת הרשות, האם נפל בה פגם מהותי, האם היא סבירה ואם יש מקום להתערב בה. בענייננו, לא מצאתי פגם בהחלטת הרשות, היא סבירה ומאוזנת ואין מקום להתערב בה.

32. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי החלטת המשיב לחייב את העותר לשנים 2010-2012 נעשתה כדין, לא נפל בה פגם, היא סבירה ואין מקום להתערב בה.

33. האם יש לחייב את העותר גם בריבית ובהפרשי הצמדה עבור תשלום השומה לשנים 2010-2012?

[חוק הריבית](#) קובע את אופן חישוב הריבית וההצמדה אשר יחולו על תשלומים וכי חוב שלא שולם תוך 30 יום יישא ריבית והפרשי הצמדה. תכלית הפרשי ההצמדה והריבית איננה עונש או קנס אלא שמירה על ערכו הריאלי של תשלום הארנונה.

ר' [ע"א 5080/90 יורם קפלן ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין, נצרת](#), פ"מ מו(4)

: 561

**"אשר לחיוב בריבית ובהפרשי הצמדה...החיוב בריבית
והפרשי הצמדה איננו עונשי, אלא נועד לקבוע את שחיקתו
הריאלית של חוב המס" (עמ' 572).**

לאור תכלית זו יש מקום לחייב את העותר בריבית והפרשי הצמדה לפי [חוק הריבית](#) מיום 1/1/10 ועד התשלום המלא בפועל.

34. אשר על כן ולסיכום, העתירה נדחית.

35. העותר ישלם למשיב הוצאות בסכום של 20,000 ₪.

36. המזכירות תשלח העתק מפסק דין זה לצדדים.
ניתן היום, כ"ו תשרי תשע"ד, 30 ספטמבר 2013, בהעדר הצדדים.

שרה גדות, שופטת

סגנית נשיאה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

שרה גדות 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה