

בית משפט לתביעות קטנות בחיפה

ת"ק 14736-04-10 נחום נ' עיריית חיפה

בפני **כב' השופטת נסרין עדוי**
התובע **גיא נחום**

נגד

הנתבעת **עיריית חיפה**

פסק דין

התובע הנו בעלים ומחזיק של דירה ברח' סורוקה 18 בחיפה, וזאת החל מיום 1.8.2001. פרטי השומה של הדירה היו במשך עשרות שנים 94 מ"ר בסיווג 2מ (בניין רגיל) ו- 4 מ"ר בסיווג 5מ (בנייני עזר).

ביום 22.12.09 פנה התובע לאגף הארנונה אצל הנתבעת לאחר שהתברר לו באופן אקראי כי הוא משלם ארנונה גבוהה יותר משכנו אשר ברשותו גודל נכס זהה לנכס התובע. ואכן, מודדת מטעם העירייה קבעה כי התובע מחויב על 94 מ"ר כשבפועל שטח הדירה הנו 75 מ"ר.

החל מיום 1.1.2010 ועקב פניית התובע אל הנתבעת עודכן שטח הדירה כדלקמן: 75 מ"ר בסיווג 2מ ו- 12 מ"ר 5מ (בנייני עזר).

התובע פנה אל הנתבעת בדרישה להשבת חיוב היתר עבור התקופה שחלפה עד התיקון, ובתגובתה מיום 22.3.2010 טענה הנתבעת כי החיוב במשך השנים הפך לחלוט וסופי, וכי ערעור על פרטי החיוב ניתן להגיש 90 יום ממועד קבלת הודעת החיוב לראשונה ומאחר ובמרוצת השנים לא נתקבלה כל פנייה מטעם התובע בנוגע לשטח הנכס הרי שלא ניתן לבחון כעת פנייתו באופן רטרואקטיבי.

התובע טוען כי הנתבעת נהגה ברשלנות כשחייבה אותו בחיוב יתר של ארנונה במשך 9 שנים, המדובר במדידה שגויה אשר התובע הסתמך עליה. אזרח מן השורה המקבל דרישת תשלום מהשלטון רשאי להניח כי הדרישה מבוססת על פי חוק ובמקרה של טעות כספו יוחזר.

כמו כן, טוען התובע כי על פי ס' 8 לחוק ההתשיינות היה ונעלמו מהתובע עובדות המהוות את עלות התביעה מסיבות שאינן תלויות בו, ושאלן בזהירות סבירה לא יכול היה לגלותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לו עובדות אלה.

הנתבעת ביקשה למחוק התביעה על הסף מאחר ובית משפט זה נעדר סמכות עניינית לדון בתביעה זו שעניינה נתון לסמכותה הייחודית של וועדת הערר לענייני ארנונה כללית, כפי עיגונה [בחוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), התשל"ו-1976.

מבלי לפגוע בטענתה שלעיל, הנתבעת טוענת, כי החיוב בגין התקופה שלפני 13.4.03 (שבע שנים לפני מועד הגשת התביעה) התיישן. הנתבעת טוענת עוד, שאין לקבל את טענת התובע לפיה הנתבעת התרשלה שכן העירייה לא ידעה ולא יכלה לדעת מה שטח הנכס עד לפניית התובע אליה בשנת 2010. הנתבעת אינה יכולה לבחון ולבדוק מאות אלפי בתי עסקים בתחומה בזמן אמת על מנת לוודא במדויק אם חלו שינויים בשטח. הנתבעת טוענת, כי עד לשנת 1993 לא הייתה כל הנחיה ברורה באשר לבסיס שיטת החיוב. הנתבעת פעלה בהתאם להוראת סעיף 274 (2) (ב) [לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] שהיהבתוקף עד לשנת 1993, ולפיו, הארנונה הוטלה לפי יחידת שטח בהתחשב עם סוג הבניין והמקום בו נמצא או בשיעור של אחוז מסויים מהשווי לצרכי ארנונה. לטענת הנתבעת, המונח "יחידת שטח" הינו מונח אמורפי ועל כן, עד לשנת 1984 חוייבו דירות ברחבי העיר לפי מספר חדרים (24 מ"ר לחדר). רק בשנת 1985 עברה הנתבעת לחיוב דירות מגורים לפי מספר מטרים מדויק וזאת אף לפני שמחוקק המשנה קבע זאת בתקנות ההסדרים משנת 1993. לטענת הנתבעת, ייתכן כי ההפרש בשטח הנכס מקורו בשיטת החיוב השונה שהיתה חוקית בזמנו.

סמכות עניינית: בעניין זה אין לי אלא לחזור על קביעתי [בת"ק 18761-02-10](#) דויד קורן נ' עיריית חיפה, [פורסם בנבו].

רשלנות הנתבעת: הנתבעת לא טענה ואף לא הוכיחה, כי השינוי בשטח הדירה הקובע לעניין הארנונה חל בעקבות שינוי בשטח הדירה בפועל (הקטנת השטח עקב צמצום בבנייה למשל). לא זו אף זו: הנתבעת בעצמה אינה שוללת את האפשרות כי **השינוי בחישוב השטח הקובע לעניין הארנונה נבע משינוי שיטת החישוב אצל הנתבעת**. וסביר יותר להניח, כי זה מה שהיה בפועל. מכאן, ברי כי מחובתה של הנתבעת לעדכן את שטח דירתו של התובע בהתאם לעדכון שיטת החישוב אצלה, ומשלא עשתה כן, ברי כי התרשלה כלפי התובע אשר סמך על קביעות הנתבעת.

למותר לציין, כי במקרים כגון אלה, הנתבעת אינה זוכה לחסינות מכוח הליך ההשגה. הליך זה אינו משמש כמגן בפני מקרי רשלנות ו/או טעות מצד הנתבעת כאשר לא מתעורר בלבו של התושב ספק כלשהו אודות נכונות הנתונים שהנתבעת קבעה לצורך חישוב השומה. אחרת, כל תושב יתחיל לפקפק בנכונות השומות שמוציאה הנתבעת, ולא יהא סוף לדרישות התושבים לביצוע מדידות חוזרות מטעם הנתבעת, ובצדק.

חובת ההשבה מכוח עיקרון תום הלב ומכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט: בנסיבות בהן אין מחלוקת בקשר לכך שהנישום שילם סכומים בגין ארנונה מעבר למה שחייב היה לשלם, ראוי שהרשות הציבורית תחזיר את מה ששולם ביתר, וללא התדיינות ([בר"ע 2824/91](#) עיריית חיפה נ' לה נסיונל חברה ישראלית לביטוח בע"מ, [פורסם בנבו]); [רע"א 7669/96 עיריית נהריה נ' נתן קזס, פ"ד נב\(2\) 214, 219 \(1998\)](#); הנריק רוסטוביץ, משה וקנין, נורית לב ורונית כהן כספי ארנונה עירונית ספר שני 1483-1490 (מהדורה חמישית, תשס"ח-2007)).

בפסק הדין המקיף שניתן בעניין מפעלי תחנות לגבי חובת הרשות להשיב תשלומים שנגבו על-ידה שלא כדין, שוב הובהר, כי אפילו טעות בתום-לב אין בה כדי לשלול חובת השבה (ראו: [ע"א 1761/02](#) רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ (פורסם בנבו, 20/2/06), פסקה 37).

בענייננו, העירייה לא כפרה בכך שהתובע שילם ארנונה ביתר בגין חיובו בארנונה על-פי שטח שהינו גדול משטח דירתו בפועל. משכך, ולאור האמור לעיל, חייבת העירייה בהשבת סכום זה, וזאת מבלי שיידרשו המשיבים להוכיח רשלנות של העירייה ומבלי שיצטרכו להצביע על סוגיה בעלת אופי עקרוני או חשיבות ציבורית העולה מן המקרה.

אמנם, אין בנמצא חקיקה המסדירה הוראה כלשהי לגבי תיקון רטרואקטיבי של שומת ארנונה וחובת השבה. לשם השוואה, ניתן לראות כי בחוקי מסים אחרים קיימות הוראות המזכות את הנישום בהשבת תשלומי מס שנגבו ביתר על-ידי רשויות המס, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, וביניהן: סעיף 160 [לפקודת מס הכנסה](#) (נוסח חדש); סעיפים 6 ו-6א [לחוק מסים עקיפים](#) (מס ששולם ביתר או בחסר), התשכ"ח-1968; סעיף 87 [לחוק מס ערך מוסף](#), התשל"ו-1976; סעיף 91 [לחוק מיסוי מקרקעין](#) (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963; וסעיף 56 [לחוק מס רכוש וקרן פיצויים](#), התשכ"א-1961. אלא מאי? מתעוררת השאלה: מדוע שהרשות המקומית תהיה יוצאת דופן בהיבט זה? כידוע, ארנונה היא מס במהותה, דהיינו, היא מוטלת ללא זיקה ישירה לשירות הניתן לתושב הנישום על-ידי הרשות המקומית. איזו סיבה יש לאבחן בין הארנונה לבין שאר המסים, שלגביהם קיימת לנישום זכות השבה? לא למותר לציין בהקשר זה את סעיף 6(א) [לחוק עשיית עושר ולא במשפט](#), הקובע כי "הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לעניין הנדון ואין הסכם אחר בין הצדדים." משמע, שבהיעדר הוראת השבה ספציפית בחוקי הארנונה, עומדת לנישום זכות ההשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט (ראו והשוו: [ע"א 9670/05](#) גיל חברה לפיתוח ותעשיות בע"מ נ' פקיד השומה תל-אביב (פורסם בנבו, 11/6/08)).

זכות ההשבה של תשלום ארנונה שנגבה ביתר בשל טעות בשטח הנכס נובעת, אם כן, מסעיף 1 [לחוק עשיית עושר ולא במשפט](#).

ככלל, הרשות המקומית כפופה לחובות המשפט המנהלי. בין היתר, במסגרת הפעלת סמכותה, מחוייבת הרשות לשקוד באופן סביר על איסוף הנתונים ולגבש תשתית עובדתית ראויה ([בג"צ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לו\(3\) 29, 43 \(1983\)](#); [בג"צ 987/94 יורונט קווי זהב \(1992\) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח\(5\) 412, 423 \(1994\)](#); [ע"א 1711/02 עיריית חולון נ' ארגון הקבלנים והבונים חולון ואח', פ"ד נח\(5\) 933, 943-944 \(2004\)](#); ברוך [ברכה משפט מינהלי](#) כרך שני 282-283 (תשנ"ו-1996); יצחק [זמיר הסמכות המינהלית](#) כרך ב 734 (תשנ"ו-1996)). בפרט, העירייה היא בעלת הסמכות והנושאת באחריות להוציא שומת ארנונה בתחילת כל שנת כספים, לרבות קביעת שטח הנכס, ואילו הנישום אינו מחויב להגיש הצהרה כלשהי בקשר להוצאת השומה (הנריק רוסטוביץ, משה וקנין, נורית לב ורונית כהן כספי ארנונה עירונית ספר ראשון 89 (מהדורה חמישית, 2001)).

כדברי פרופ' דניאל פרידמן: "השאלה המכרעת היא אם טעה האזרח ושילם מתוך שהאמין שהדין מחייב אותו להיענות לדרישת התשלום. אם כך הדבר, אין סיבה לשלול את זכותו להשבה...שליטת

זכות ההשבה במקרי תשלום מס שאיננו מגיע, משמעותה שמוטל על האזרח לבדוק כל דרישת תשלום המופנית אליו מצד השלטון. בדיקה כזו עשויה לחייב קבלת יעוץ משפטי ובמקרים רבים תהיה כרוכה בהוצאות. ספק אם ניתן להצדיק מדיניות משפטית הקובעת עקרון כזה" (דניאל פרידמן דיני עשיית עושר ולא במשפט כרך ב 877 (מהדורה שניה, תשנ"ח-1998), וכן ראו: עניין מפעלי תחנות, פסקה 43).

על כן, מרגע שהודתה העירייה בכך ששילם התובע ארנונה ביתר, אפילו אין הכרח להכריע בשאלה אם התנהלות העירייה במקרה דנן חורגת ממתחם הסבירות ועולה כדי רשלנות.

התיישנות: התיישנות הינה טענה המהווה מחסום דיוני, אך אינה פוגעת בזכות המהותית. מכאן, טענה זו יש להעלותה בהזדמנות הראשונה. הנתבעת, ובטרם הגשת כתב הגנתה, הגישה בקשה להיתר ייצוג בידי עו"ד. זו היא ההזדמנות הראשונה במסגרתה היה על הנתבעת להעלות טענת ההתיישנות. משלא עשתה כן, דין הטענה להתיישנות להידחות. לא זו אף זו: התביעה בגין התקופה שבין 1.8.01 ועד 13.4.03 לא הייתה נוכח הוראת סעיף 8 [לחוק ההתיישנות](#) התשי"ח-1958. התובע הסתמך על שומות הארנונה שבוצעו על ידי הנתבעת. הטלת ארנונה נעשית על ידי הרשות המקומית בצו, הנחשב למעשה חקיקה, ובו נקבעים עקרונות חיוב הארנונה, כגון התעריף, אופן החישוב וכדומה. בהסתתרות הנתבעת מאחורי מחסום ההתיישנות, הנתבעת דורשת למעשה, מכל תושב להתחיל להטיל ספק בכל שומה שהיא מוציאה ואו להתחיל לשכור מודד על חשבונו הפרטי על מנת לבדוק נכונות קביעות המודד מטעם הנתבעת. הייתכן?! ברי שהתשובה לכך הינה בשלילה.

משגילה התובע לראשונה, בסוף שנת 2009, כי נפלה טעות בחישוב הארנונה לדירתו, מייד פנה לנתבעת וכעבור מספר חודשים, הגיש תביעתו לבית המשפט.

לאור כל האמור לעיל, הנני מחייבת את הנתבעת להשיב לתובע את סכום הפרש בין סכום הארנונה שנגבתה ממנו בפועל לבין סכום הארנונה שהיה עליו לשלמו בכל התקופה שבין 1.8.01 ועד 31.12.09 (להלן: "התקופה").

התובע טען בכתב תביעתו כי סכום הקרן בגין הפרש זה עמד ע"ס 13,000 ₪. הנתבעת טענה, כי הפרש עומד ע"ס 10,879 ₪ נכון לחודש מאי 2010.

הנתבעת לא כללה בחישובה את ההפרשים עבור התקופה שבין 1.8.01 ועד 13.4.03. זאת ועוד, הנתבעת טענה, כי בחישוביה היא לקחה בחשבון את שטח המרפסת הזיזית שנוספה לאחרונה לנכס, כאשר לא ברי באיזו תקופה נעשתה אותה תוספת.

אשר על כן, הנני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע סך של 13,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מאמצע התקופה ועד היום.

בנוסף, הנני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע סך של 150 ₪ עבור הוצאות משפט.

הסכומים הנ"ל ישולמו תוך 30 יום מהיום, אחרת ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ"ז חשון תשע"א, 04 נובמבר 2010, בהעדר הצדדים.

נסרין עדוי 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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