

בתי-המשפט

א 040597/07		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
05/03/2008		לפני:	כבוד השופטת יעל אחימן
תאריך:			

בעניין: 1. עו"ד יוסף קמר

2. עו"ד משה קמר

ע"י ב"כ עו"ד י. קמר התובעים

נגד

עיריית תל אביב יפו הנתבעת

ע"י ב"כ עו"ד ח. בורשטיין

פסק-דין**מבוא:**

תביעה להשבת דמי ארנונה, ששולמו לטענת התובעים ביתר, בסכום של 59,229 ₪.

פרוטוקול בית המשפט מיום 4.11.07 משקף את הסכמתם הדיונית של הצדדים ולפיה יוכרע הסכסוך על בסיס העובדות המוסכמות ללא שמיעת ראיות.

העובדות כפי שהוצגו על ידי הצדדים גוללות את התרחשות האירועים כמפורט להלן:

1. התובעים הינם עורכי דין (להלן: "קמר") אשר החזיקו במשרד ברח' האומנים 7 בתל-אביב (להלן: "הנכס") לצורך ניהול משרדם.
2. החזקת קמר בנכס נעשתה לפי הסכם שכירות מיום 1.6.92 והתייחסה לתקופת השנים שבין 1992 ל-2002.
3. חיובי הארנונה ביחס לנכס שולמו על ידי קמר לנתבעת (להלן: "העירייה") בחשבון ארנונה מס' 0670007103712.
4. חיובי הארנונה נקבעו לפי שטח של 189 מ"ר בנכס.

5. ביום 25.12.92 הוגשה השגה מטעמם של קמר ביחס לשטח הנכס בה נתבקשה הקטנתו לכדי 125 מ"ר.
6. ההשגה שהוגשה התקבלה בחלקה, באופן שהיקף השטח לחיוב הופחת ל-154 מ"ר.
7. ביום 4.9.01 בוצעה ביוזמת העירייה מדידה מחודשת של הנכס.
8. ביום 10.2.02 הודע לקמר כי בעקבות מדידה זו הופחת שטח הנכס לחיוב ל-144 מ"ר.
9. באותו מועד הודע לקמר על ידי העירייה כי שטח החניה הוגדל ב-11 מ"ר (71 מ"ר במקום 60 מ"ר).
10. מאותו מועד שונו חיובי הארנונה בהתאם.

תמצית טענות הצדדים:

תביעתם של קמר מתייחסת אם כן לגביית הפרש חיובי הארנונה לתקופה שמיום 20.7.92 ועד ליום 31.12.01 בגין חלק הנכס ששיטחו הוקטן.

השאלה העומדת על הפרק הינה אם זכאים קמר להשבה רטרואקטיבית של חיובי הארנונה ביחס לתקופה בה ניגבו אלה שלא בהתאם לשטחו הריאלי של הנכס.

לטענת העירייה, אין לזכות את קמר בהשבה רטרואקטיבית שעה שלא הוכחה כל רשלנות מצידה במדידת הנכס. זו אף הוסיפה והעלתה נימוקים הנושקים לעקרונות הצדק וההגיונות ומתמקדים באסימטריה העלולה להיווצר בזיכוי מסוג זה נוכח ויתורה על גביית הפרשי הארנונה לשטח החניה שהוגדל. לחילופין, ביקשה העירייה לקבוע כי קמר מנועים מלהעלות טענות מסוג זה לאחר שקיבלו על עצמם את תוצאות המדידה של העירייה בהתנהגות.

דיון:

חובת ההשבה של גופים ציבוריים עוגנה בפסיקת בתי המשפט בעשור האחרון ובמקרים דומים, לא מעטים, חוייבה הרשות המקומית בהשבה רטרואקטיבית של גבייה שנעשתה בשגגה.

בסיסה של הלכה משפטית זו מעוגן בקונספציה המבקשת להכפיף את הרשות הציבורית לעקרונות הנהוגים במשפט הפרטי תוך הימנעות מהענקת יתרונות לגופים מסוגה של העירייה המצויים ממילא בעליונות מובנית כלפי האזרח הקטן. כך, הנני להפנות לע"א 7669/96, עיריית נהריה נ' נתן קוז, שם קובע בית המשפט העליון מפיו של כבוד הנשיא ברק כתוארו אז, כי:

"אדם המשלם בחושבו שהוראה חוקית מחייבת אותו לשלם סכום כסף בזמן שההוראה איננה חלה עליו טועה טעות יסודית ולכאורה זכאי להשבה".

קביעות דומות מסוג זה קיימות בה"פ 1894/97, ת.א. 1114/99, ת.א. 3217/99, ע"א 9657/02, ת.א.

17107/03, ע"א 1761/02, ת.א. 18754/05, ת.א. 29258/05, ת.א. 52452/05

ות.א. 68954/06. פסקי דין אלה ניתנו במיגוון של ערכאות שיפוטיות ואולם בכולם נתפסה

העירייה כחייבת בהשבת חיובי

ארנונה שנגבו ביתר, אם מחמת מישגה במדידת שטחי הנכסים ואם מסיבות אחרות. העיקרון שנקבע הינו, כי מקום שהאזרח שם מיבטחו ברשות ושילם סכומים שנדרשו ממנו מתוך הנחה שמדובר בדרישה חוקית, יושבו לו אלה, אם יתברר כי לא היתה הצדקה לגבייתם. קביעה זו מבוססת הן על עקרונות ההטבה המתחייבת מכוח עילת הרשלנות והן על כללי עשיית העושר ולא במשפט. עם זאת, כשמדובר ברשלנות אין ההלכה המשפטית מתנה את חובת ההשבה בקיומה של רשלנות רבתי דווקא.

לפי זה הוכיחו לכאורה קמר את זכאותם אלא שכנגדה מעלה העירייה את מחסום ההתיישנות והמניעות כאחת.

אודה כי טענת ההתיישנות לא נראתה לי כלל כראויה לברור ולפיכך בחרתי להתמקד בטענת השיהוי.

אין חולק כי מאז שנודע לקמר על דחיית דרישתם להשבה רטרואקטיבית של חיובי הארנונה (סעיף 8 לנספח ח' לכתב התביעה) ועד להגשת התביעה חלפו למעלה מ-5 שנים (2.5.02 עד 20.6.07).

מהמסמכים שצורפו עולה כי קמר עוררו מחדש את זכאותם להשבת ארנונה ב-13.4.05 (נספח ח' לכתב התביעה) בעקבות מה שהם מציגים כמתן פסק הדין בת.א. 17107/03 (פורסם בנבו) המגדיר לדבריהם את חובת ההשבה) וחלפו שנתיים נוספות מפנייתם זו ועד להגשת התביעה.

השאלה אם פרק הזמן שחלף מאז מועד יצירת העילה (שהוא סירובה של עיריית תל-אביב להשיב את ההפרשים בגין המדידה השגויה בשנת 2002) ועד להגשת התביעה מבטא שיהיו שבגיניו חסומים קמר בתביעתם מוכרעת לגופה על פי הנסיבות הייחודיות למקרה קונקרטי זה והשווה לעניין זה

בג"צ 170/87, דוד אסולין נ' ראש עיריית קרית-גת.

הפסיקה קבעה כי טענת השיהוי עומדת על שלוש רגליים : מבחן השיהוי הסובייקטיבי, מבחן השיהוי האובייקטיבי וחומרת הפגיעה בשלטון החוק. היחס בין שלוש היסודות הרלוונטיים לשיהוי ייקבע על פי משקלו היחסי של כל אחד מהשיקולים בנסיבותיו של כל עניין ועל בית המשפט להפעיל מערכת איונים לבחינת היחס בין היסודות השונים. דברים אלה מבוארים בפסק הדין שניתן **ברע"פ 3904/96 הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה, ואח' נ' החברה להגנת הטבע ואח'**

(24.2.02) מפיה של כבוד השופטת בייניש שם צוטטו העקרונות שנקבעו בפסיקה קודמת **בבג"צ**

2285/93, נחום נ' גיורא לב, ראש עיריית פתח תקוה ואח' (27.12.94), בבג"צ 2632/94 דגניה א' נ'

שר החקלאות ואח' (2.7.96) ובבג"צ 7053/96, אמקור ואח' נ' שר הפנים ואח' (18.1.99).

אלה חזרו ועלו בפסיקה מאוחרת יותר והשווה לאמור **בעת"מ 277/04, שיקמה נ' עיריית אשקלון ואח' (פורסם בנבו) שניתן בבית המשפט המחוזי בבאר שבע על ידי כבוד השופט ניל הנדל ב-**
29.9.05.

מתוך פסקי הדין נלמד כי המבחן לשיהוי הסובייקטיבי מתמקד בבחינת התנהגות העותר בפועל ובשאלה אם מצביעה התנהגותו על ויתור משתמע מצידו על זכותו לפנות לערכאות. השיהוי האובייקטיבי לעומת זאת עניינו במידת השינוי שחל במצב בשטח והיקף הפגיעה באינטרסים של הצדדים נוגעים בדבר נוכח האיחור בהגשת העתירה. השיקול האובייקטיבי נוגע לכך שכשמדובר בתקיפת פעולת הרשות בנושא שיש לו השלכות תקציביות כמו ארנונה וגבייתה, תיבחן טענת השיהוי ביתר קפידה שכן חלוף הזמן עלול לפגוע באינטרסים של הרשות (המוכרים כהסתמכות וציפיה) הזהים לאינטרסים של הכלל, וראה לעניין זה **בג"צ 170/87 הנ"ל.**

אל מול משקלם המצטבר של מבחנים אלה יש לבחון את שאלת התקיימותו של מבחן "שולל השיהוי" והוא מידת הפגיעה בשלטון החוק ובאינטרס הציבורי המתגלה מתוך המעשה נשוא העתירה. לפיו, לא ידחה בית המשפט עתירה מחמת שיהוי אם משמעות הדבר היא כי עקב כך תיגרם פגיעה חמורה בשלטון החוק ובאינטרס ציבורי חשוב. כך, מקום שמשקל הרעה הצפויה מהמעשה גובר באופן ממשי על הנזק העלול להגרם ממימוש תביעה הנגועה בשיהוי יעדיף בית המשפט להתעלם ממנו. היבט זה הודגש ב**בג"צ 7053/96 הנ"ל** בו נאמר כי כשמדובר בתביעות המוגשות כנגד גוף ציבורי, נבחנת טענת השיהוי בשים לב ליחס שבין טיבו ועוצמתו של הפגם המיוחס למעשה הרשות לבין טיבה של התוצאה המזיקה הצפויה מקבלת העתירה שהגשתה נגועה בשיהוי.

לצד שיקולים עקרוניים אלה קיימים השיקולים הכלליים הידועים הנוגעים לתום ליבם של הצדדים ודרך התנהלותם המשתרעים על כל העניינים ובמיוחד זו הנוגעת לחובת מימוש הזכות תוך זמן סביר, ולעניין זה ראה **רע"א 9025/03 בנק מזרחי נ' אלברט בן-פורת** [פורסם בנבו] וכן **ע"א 3264/01** ג'רר בסנינו נ' ציון אליה.

בפן הסובייקטיבי של המקרה כאן, נראים קמר כמי שויתרו על זכותם לפניה לערכאות משפטיות, כשהתרשמות זו עולה פעמיים במשך חיי ה"סכסוך" כאן. בפעם הראשונה ויתרו קמר על מיצוי הליכי הערעור לפי **חוק הרשויות המקומיות (עורר על קביעת ארנונה כללית)** תשל"ו-1976 (להלן: "החוק") משנימנעו מלמצות את הליכי הערעור על פי זכותם כנגד דחיית השגתם על גודלו של הנכס. בפעם השנייה, ויתרו אלה על זכותם לפנות לערכאות כשגודע להם על הודאתה של העירייה במישגה המדידה ל-10 השנים שחלפו וחזרו ועוררו עניין זה רק לאחר שהסתבר להם כביכול כי הינם זכאים להחזר בהסתמך על פסק-דין שפורסם באותה עת, **ב.ת.א. 17107/93**. תמוה בעיני ההצדק המוצג על ידם להשתהותם זו הנאחזת בהלכה משפטית הנ"ל שכן זה איננו פסק הדין הראשון המגדיר את הזכאות להשבה, קדמה לו סידרה של פסקי דין בנושא ובין היתר **רע"א 7669/96 עיריית נהריה נ' נתן קוז** שניתן עוד בשנת 1998.

המימד הסובייקטיבי בהתנהלותם של קמר משקף איפוא שיהוי במובהק על פני שתי נקודות זמן כאשר צירופן המצטבר מכפיל את השלכות השיהוי בכינון דרישה שמשמעותה הסבת הגלגל 15 שנה לאחר לגבייה שנעשתה בין השנים 1992 ועד 2002.

במימד האובייקטיבי, נראה כי חלוף הזמן פוגע באינטרס ההסתמכות של הרשות מבחינה תקציבית.

זאת ועוד. התנהלותה של העירייה לכשעצמה איננה נגועה בזלזול או התרשלות בוטים. זו ביצעה את המדידה בראשית הדברים לפי בקשת קמר בשנת 1992 וקיבלה את השגתם באופן חלקי. מיזמתה ביצעה זו בשנית בשנת 2001 מדידה מחודשת של הנכס ובעקבותיה הפחתה בשטחו בהיקף של 10 מ"ר המלמדת על סטייה בשיעור של פחות מ-6.5% ביחס למדידה הקודמת ותוספת שטח חניה בשיעור של 18% ביחס למדידה הקודמת. העירייה סירבה אמנם להשיב את ההפרש ואולם בה בעת לא ביקשה לגבות את הפרש החיוב בשטח החניה. במובן זה של הדברים, לא נראית התנהגותה כבוטה.

בנסיבות אלה, ולאחר שקמר עצמם, בניגוד למצופה, לא פעלו למימוש זכותם מיד לכשעמדו על קיומה או בסמוך לכך נמצא כי תביעתם נגועה בשיהוי.

הואיל ולא מצאתי כי קיים אינטרס ציבורי חשוב שלהגנתו נכון להתעלם מפגם השיהוי והשווה לעניין זה [ע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית ואח' נ' החברה להגנת הטבע](#) (פורסם בנבו) 7.12.06) סבורני כי יש לצאת מהנחה ולפיה חסומים קמר בתביעתם כלפי העירייה מחמת השתהותם.

התביעה נדחית.

התובעים יישאו בהוצאות דחיית תביעתם בסך של 5,000 ₪.

עותק פסק־הדין יישלח לבאי כוח צדדים בדואר רשום.

יעל אחימן 54678313-40597/07

ניתן היום, 05.03.2008,

בהעדר הצדדים ובאי

כוחם.

יעל אחימן, שופטת

סיכומי נתבעת: 22.1.08

סיכומי תובעים: 19.2.08

סיכומי תשובה: 20.2.08

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה,

חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן