

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

עת"מ 2047-06 חזן עמי נ' עיריית נתניה

תיק חיצוני:

**בפני** כב' השופט ציון קאפח

עותרים חזן עמי  
על-ידי ב"כ בלה חזן

**נגד**

משיבים עיריית נתניה  
על-ידי ב"כ רומית סמסון

### פסק דין

עתירה מנהלית אשר הוגשה בשנת 2006.

עניינה של העתירה **בעת הגשתה** היה ביטול החלטת המשיבה לשנות סיווג הנכסים שמספרם בעירייה 9110052000, 802530000 מבית משותף לבית פרטי, והשבת הסיווג לבית משותף. כתוצאת לוואי, התבקשה החלטה בדבר חישוב השטחים המשותפים בבית המשותף לצורך קביעת הארנונה. כן נתבקש סעד של השבת כספים שנגבו ביתר.

לפי שהעתירה הוגשה בשנת 2006, מתבקשת הבהרה איך וכיצד הגענו עד הלום.

1. במקביל לעתירה הגיש העותר ערר לוועדת הערר שליד עיריית נתניה. הסעדים שהתבקשו בערר היו זהים בעיקרם לסעדים שהתבקשו בעתירה, למעט הסעד של השבת הכספים.
2. בדיונים מקדמיים אשר היו במסגרת העתירה הגיעו הצדדים להסכמה כי יש להמתין לפסק דינה של וועדת הערר.
3. וועדת הערר התמהמהה במתן פסק הדין עד אשר נאלץ העותר לפנות לבג"ץ בבקשה כי יורה לוועדת הערר ליתן פסק הדין.
4. לבסוף ניתן פסק הדין של וועדת הערר, בשנת 2013, לפיו נדחו טענות העורר. הוועדה קבעה כי מדובר בבית פרטי.

5. העותר הגיש ערעור מנהלי על החלטה זו לבית המשפט המחוזי מרכז. זאת לדעת כי מאז הגשת העתירה בשנת 2006 לבית משפט זה, פוצלו המחוזות השיפוטיים והוקם בית משפט מחוזי מרכז שבתחומו שוכנת העיר נתניה.
6. ביום 26.01.2014 ניתן פס"ד, **בהסכמה**, בבית משפט מחוזי מרכז לפיו ייחשב הנכס כבעל שלוש יחידות דיור **בבית משותף** שבו מותקנת מעלית – חישוב הארנונה ייעשה בהתאם. ראה לעניין זה **עמ"נ 5523-06-13**, פס"ד של סגן נשיאה כב' השופט מנחם פינקלשטיין.
7. השתלשלות הסיווגים חריגה ויוצאת דופן. משנת 1996 ועד לשנת 1998 סווג הנכס כ**בית פרטי**. משנת 1998 ועד ספטמבר 2005 שונה הסיווג ל**בית משותף** עם מעלית ובו **שתי** דירות. מספטמבר 2005 הוחזר הסיווג ל**בית פרטי**, הגם שהגבייה בפועל עפ"י הסיווג החדש החלה מיום 01.01.2007. אחר ככלות הכל שונה הסיווג **שוב לבית משותף**, בן **שלוש** דירות, על פי פסק הדין של בית משפט מחוזי מרכז אשר ניתן כאמור **בהסכמה**.

**כל התלאות פקדו את הנכס האומלל מבלי שבוצעה בו כל עבודת בנייה או שינוי, זאת החל מהסיווג הראשוני.**

גם על שאלות בסיסיות ביותר, שאלות שבעובדה, התקשו הצדדים להגיע להסכמה. כך למשל, נתגלעה בין הצדדים מחלוקת באשר לשטח כל דירה ודירה. לשאלה זו יש משמעות, בין היתר, לפי שבציר זמן מסוים החזיק חייל באחת הדירות, וכתוצאה לוואי לא היה עליו לשלם ארנונה. העותר טוען כי שטח אותה דירה הוקטן על ידי המשיבה בעוד שהאחרונה טוענת כי המדידות משקפות את מצב הדברים הנכון. כך או כך לא לי להכריע בשאלה זו.

8. כך חזרו הצדדים לבית משפט זה ולעתירה המקורית, כאשר אבן הנגף העיקרית – הסיווג הנכון של הנכס לרבות קביעת מספר הדירות- סולקה בבית המשפט המחוזי מרכז.

הסוגיה הניצבת על המדוכה הינה, כלום העותר זכאי להשבת הכספים אשר שולמו ביתר, נוכח קביעת בית המשפט המחוזי מרכז, בציר הזמן 1996-2006.

משצומצמה יריעת המחלוקת, נוכח פסק הדין שהתקבל בהסכמה בבית המשפט מחוזי מרכז ביקשה ב"כ העותר להשיב את כל הכספים שנגבו ביתר.

ב"כ המשיבה טוענת כי יש לדחות את העתירה בהיבט המשפטי והעובדתי. בפי ב"כ המשיבה העלתה טענה שיש בה ממש, כי לצורך פטור מארנונה לשטח משותף, יש צורך בשני מחזיקים לפחות. בדיקה מעין זו לא ניתנת לביצוע במרחק של שנים ומכל מקום, עד שנת 2005 היה מחזיק אחד בלבד בנכס. כאן המקום לציין כי ב"כ העותר לא התייחסה לנקודה זו בסיכומיה. (ראה

לעניין זה צו המיסים של עיריית נתניה לשנת הכספים 2005, פרק ההגדרות סעיף 3ה. הגם שהצו מתייחס לשנה זו, הרי שההוראות בדבר חישוב השטחים המשותפים לא השתנו במשך השנים). עוד יש להדגיש כי הסיווג לבניין בעל שתי דירות נעשה על דעת ובהסכמת העותר.

#### מנגד, אין בידי לקבל טענות המשיבה בהיבט המשפטי כדלקמן:

1. המשיבה העלתה טענה מקדמית בסיכומים הראשונים שהוגשו- עוד בטרם קבלת פסק הדין של בית משפט מחוזי מרכז- כי אין לבית המשפט סמכות עניינית לדון בעתירה מהטעמים המנויים בסיכומים.
2. המשיבה טוענת כי אין להעניק הסעדים המבוקשים לשנים שקדמו לשנת 2006 לפי שפסק הדין של כבוד השופט פינקלשטיין מתייחס לתקופה משנת 2006 ואילך ועל כן לא ניתן להחילו על השנים שקדמו לכך. עוד טוענת המשיבה כי היה על העותר לפעול באמצעות חוק הערר ולא לבקש מבית המשפט חישוב רטרואקטיבי של חשבונות הארנונה. לשיטתה, פנייה לבית משפט תהיה רק במקרים חריגים ובשאלות עקרוניות, ועניינו של העותר אינו נופל בגדרי ההלכות שנקבעו בסוגיה זו.

#### דיון:

טענות המשיבה אינן יכולות לדור בכפיפה אחת עם התנהלותה הדיונית במהלך בירור העתירה מאז שנת 2006.

בישיבות השונות שהתקיימו במסגרת בירור העתירה, האיצה בצדדים סגן נשיא כב' השופטת גדות, אשר דנה אותה העת בעתירה, לסיים את ההתדיינות המשפטית מבלי להמתין לפסק הדין של וועדת הערר ומאוחר יותר לפסק דינו של בית משפט מחוזי מרכז. ראה לעניין זה החלטות כב' השופטת גדות מיום 16.04.2013 ומיום 21.10.2013.

לאחר קבלת פסקי הדין, אשר התייחסו לגופו של סיווג הנכס, אין להידרש לטענה המקדמית כי עניינו של העותר אינו נופל לגדר החריגים אשר יובאו לפני בית המשפט. אם אכן זו הייתה כוונת המשיבה מלכתחילה, ניתן היה לסיים ההליך המשפטי שבפניי עוד בשנת 2006.

צא וראה אפוא כי הייתה הסכמה דיונית שההכרעה תהיה לגופה של העתירה.

כמו כן, אין בידי לקבל טענת המשיבה כי העותר לא מיצה זכויותיו במועד ולא פנה למשיבה בשום שלב לתיקון הטעות. יפים דבריו של סגן הנשיא (כתוארו אז), כב' השופט חשין בע"א 1761/02 רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ (פורסם בנבו ביום 20.02.06):

**"במהלך חייו נתקל הפרט בדרישות שונות ומשונות של הרשות, ומניח הוא כדבר מובן מאליו כי הרשות פועלת כדין וכהלכה. כך ראוי שייעשה, ואילו הרשות מצידה חייבת להקפיד הקפד-היטב כי כל פעולותיה תיעשנה על-פי דין. הנטל בענין זה על כתפיה של הרשות מוטל הוא - על כתפיה ולא על כתפיו של הפרט."**

לטעמי, אזרח המקבל דרישת תשלום מהרשות המקומית רשאי להניח, כי הדרישה מבוססת על אדנים עובדתיים וחוקיים מוצדקים ואין כל סיבה, שלא להסתמך על הוראותיה ולבדוק את פעולותיה.

כפי שעלה מסיכומי המשיבה, שרשרת הטעויות רובצת כולה לפתחה. כך, לגבי סיווג הנכס כאשר היא אומרת בפה מלא כי לשיטתה חלה טעות בסיווג הנכס כבית משותף משנת 1998, בשעה שהסיווג היה פרי הסכמה של הצדדים, הסכמה ממנה חזרה המשיבה ואליה שבה לבסוף בשנת 2013 בבית המשפט המחוזי מרכז. במסגרת ההסכמה האחרונה אף הורחבו זכויות העותר ונקבע כי הבניין מכיל שלוש דירות. ביטוי נוסף אופייני לטעויות הינו הודאת המשיבה כי שטחי הדירות אשר נמדדו במדידה הראשונה בשנת 1997, אינם נכונים. נוכח האמור לעיל, ברי כי לעותר לא הייתה אפשרות לעמוד על טעות המשיבה.

אין הדבר קל בעיני כאשר הרשות מחויבת להשיב כספים בשעה שעומדת לה, לכאורה, טענת הסתמכות על תכנון תקציבי. אולם, נוכח השתלשלות האירועים כפי שפורטו לעיל ולפי שמדובר בהשבה זניחה יחסית, לא יגרם כל נזק לקופה הציבורית אם יינתן לעותר הסעד הדרוש.

**דבר וחצי דבר לא השתנה בנכס ואף על פי כן נדרשה התדיינות משפטית ממושכת אשר הסתיימה לבסוף בהסכמה ככל שהיא נוגעת לסיווג הנכס ולמספר הדירות. לא אדע מדוע לא ניתן היה להגיע להסכמה זו שנים רבות קודם לכן.**

זימנתי את הצדדים לשיבת תזכורת לאחר קבלת פסק הדין של בית משפט מחוזי מרכז, סברתי כי על נקלה יהיה ניתן להגיע להסכמות. למרבה הצער הדבר לא נסתייע וכך הגענו עד לשלב זה בו נדרש מתן פסק דין.

סוף דבר אני מקבל את העתירה במובן זה שעל המשיבה להשיב את כל הכספים שנגבו ביתר ככל שהדבר נוגע לסיווג השגוי של הנכס ולמספר הדירות בנכס, רטרואקטיבית מיום שהנכס אושר לאכלוס על פי טופס 4, כשהם נושאי ריבית והצמדה כדין עד לתשלום בפועל.

המשיבה תישא בהוצאות משפט ובשכר טרחת עורך דין בסך 55,000 ₪ בצירוף מע"מ כחוק.

הסכום יישא ריבית והצמדה כדין.

המזכירות תמציא עותק פסק דין זה בהמצאה כדין ובפקס לבאי כח הצדדים.

ניתנה היום, ט' ניסן תשע"ד, 09 אפריל  
2014, בהעדר הצדדים.

ציון קאפח 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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