

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

06 נובמבר 2013

ת"מ 20770-09-12 פינטו נ' עיריית נהריה

בפני **כב' השופט יגאל גריל, ס. נשיא****המבקש – התובע:****חיים פינטו
ע"י ב"כ עו"ד עדי שחר ו/או עו"ד עופר פרץ ואח'****נגד****המשיבה – הנתבעת:****עיריית נהריה
ע"י ב"כ עו"ד אבי גולדהמר ואח'****פסק דין**

א. בפניי בקשה מוסכמת לאישור הודעת חדילה, לפי סעיף 9 (ב) של **חוק תובענות ייצוגיות**, התשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות"), וכן לפסיקת גמול ושכר טרחת עו"ד בשים לב לטיעוניהם של ב"כ הצדדים.

ב. המבקש – התובע מר חיים פינטו (להלן: "המבקש"), הגיש תובענה כנגד המשיבה, עיריית נהריה (להלן: "המשיבה"), על כך שהיא, לטענתו, מחייבת נכסים בתחומה חיוב בלתי חוקי בארנונה, בניגוד לדין וביוזעין, כך שהיא גובה סכומים שגויים, לחובת התושבים, ומתעשרת, כך נטען, בניגוד לדין.

ג. המבקש הוא הבעלים והמחזיק של משרד ברחוב לוחמי הגטאות 12 נהריה, הידוע כחלק מגוש 18172 חלקה 63. התברר למבקש, כך נטען בבקשת האישור, כי המשיבה גובה ממנו ומאחרים סכומים גבוהים מן הסכומים שעליה לגבות כארנונה וזאת כדלקמן: גובה הארנונה נקבע לפי צווי הארנונה. בכל השנים הרלוונטיות לתובענה יש להחיל בבנין של חנויות ומשרדים את החיוב בגין השטחים המשותפים (מדרגות, שטחי שירות, ושירותים משותפים), על כלל הדיירים בבנין בחלקים שווים.

בהחלטה משנת 2011 בדבר הטלת ארנונה, נכתב:

"בבתים משותפים יש לחייב עבור חדר מדרגות, פרוזדורים סגורים ושירותים משותפים את כל בעלי או מחזיקי הנכסים, בחלקים שווים, בהתאם לגודל הדירה ו/או העסק ועל פי אותו תעריף".

- ד. נטען על ידי המבקש, שבבנין נשוא הדיון, כמו גם בבניינים אחרים, חייבה המשיבה את דיירי הקומות העליונות בלבד בתשלום בגין השטחים המשותפים, וזאת בניגוד לאמור בצו הארנונה.
- בכך הגדילה המשיבה את חשבונות הארנונה של דיירי הקומות העליונות, ובכללם גם המבקש.
- ה. אחת מדיירות הבנין לשעבר, חברת טוביה ארז בע"מ, דרשה מן העירייה, כבר לפני שנים, לתקן את החישוב השגוי.
- רק לאחר תכתובת עניפה שהתנהלה בין חברת טוביה ארז בע"מ לבין המשיבה הודתה המשיבה באמצעות יועצה המשפטי, ביום 13.12.09, שאכן יש לערוך תיקון באופן חישוב השטחים כך שיהא תואם את צו הארנונה. היועץ המשפטי של המשיבה ציין במכתבו, שהוא הנחה את מחלקת הארנונה לערוך חישוב שטחים וכי תיקון החיוב יבוצע בהתאם.
- ואולם למרות זאת, כך טוען המבקש, המשיכה המשיבה לחייב את טוביה ארז בע"מ, וכן את שאר דיירי הקומות העליונות שבאותו בנין בחיוב יתר המנוגד לצו הארנונה.
- ו. על רקע האמור לעיל הגישה חברת טוביה ארז בע"מ עתירה לבית משפט זה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים ([עת"מ 30042-12-10](#)) [פורסם בנבו] ובו הגיעו הצדדים להסכמה, כי המשיבה תחשב את החוב בהתאם לשטחים הנכונים. בכך רואה המבקש הודאה פורמלית נוספת בחישוב הבלתי חוקי שערכה המשיבה כל השנים.
- בסופו של יום, נדרשה חברת טוביה ארז בע"מ לשלם למשיבה תשלומי ארנונה בסכום של כ-22,000 ₪ בניגוד לדרישה הראשונית של המשיבה שהסתכמה בסכום של כ-80,000 ₪.
- ז. המבקש טוען, שכדי לבצע את חישוב החיוב הנכון לפי צו הארנונה, יש לחלק את שטח הבנין ברוטו (כולל השטחים המשותפים), בשטח הבנין נטו (הכולל את שטחי הנכסים בפועל בלבד בכל הקומות). התוצאה המתקבלת היא המקדם הנכון להעמסת השטחים המשותפים על כל נכס פרטני בהתאם לגודלו.
- לגבי הבנין נשוא הדיון, מקדם החישוב הוא 1.11. מכיוון שהשטח נטו של משרד המבקש הוא 59.5 מ"ר הרי בהכפלת המקדם הנכון השטח לחיוב ארנונה אמור לעמוד על 66 מ"ר בלבד, בעוד שבפועל חייבה המשיבה את המבקש בגין 74 מ"ר, משמע, 8 מ"ר מיותרים.
- מכיוון שהתשלום לכל מ"ר במשרד סוכני ביטוח (עד 150 מ"ר) הוא 208.36 ₪, הרי מחייבת המשיבה את המבקש בסכום מיותר של 1,666.88 ₪.

ח. המבקש עותר לאשר את תביעתו כתובענה ייצוגית. הקבוצה בשמה הוא מעוניין להגיש את התובענה הייצוגית מוגדרת: כל דיירי הקומות העליונות בבנייני משרדים ששילמו ארנונה בגין שטחים משותפים בניגוד לצווי הארנונה בשבע השנים הקודמות למועד הגשת בקשה זו.

אולם, לנוכח סעיף 21 של [חוק תובענות ייצוגיות](#), מגביל המבקש את תקופת ההשבה ל-24 החודשים שקדמו להגשת בקשת האישור (9.9.12).

לפי הערכתו של המבקש, חייבה המשיבה את בעלי המשרדים בשנתיים הקודמות להגשת התביעה, בחיוב יתר של 4,000,512 ₪, כדלקמן:

80 בניינים X 15 משרדים X 1,666.88 ₪ (חיוב שנתי ביתר למשרד) X שנתיים קודמות.

באשר לבעלי הדירות, החישוב לפי המבקש הוא: 20 בניינים X 30 דירות X 210.65 ₪ (חיוב שנתי ביתר לדירה) X שנתיים קודמות = 252,780 ₪.

מכאן שסך כל הגבייה ביתר שבוצעה על ידי המשיבה בשנתיים האחרונות, שלא כדון, לפי הערכתו של המבקש ובהתאם לחוות דעתו של המהנדס טוביה ארז, הוא: 4,253,000 ₪, כל זאת לפי החיוב בשנת 2011.

ט. ביום 25.12.12 הגישו ב"כ הצדדים הודעה מוסכמת לבית-המשפט על הסדר דיוני בו נכתב שלפי בדיקה מדגמית שביצעה המשיבה עולה, כי יתכן שקיימים עדיין מבנים, לרבות המבנה בו מתגורר המבקש, בהם קיים ליקוי באופן חלוקת השטחים המשותפים בין היחידות השונות לצרכי ארנונה, וכי למשיבה נדרשת אורכה כדי לאתר את כל המבנים בהם קיים ליקוי כאמור.

מכיוון שכך הוסכם, כי העירייה מודיעה, שתתקן את חישוב השטחים באופן בו שטחים משותפים, במבנים שיש בהם קומות מגורים ו/או משרדים מעל קומות קרקע מסחריות, יחולקו, לצרכי ארנונה, בין כל היחידות בבית המשותף, בהתאם לגודלן היחסי של היחידות, כאמור בצו הארנונה.

תינתן למשיבה אורכה של 90 יום ממועד מתן תוקף של החלטה להסדר. בתום תקופת האורכה תגיש המשיבה דו"ח המפרט את התיקונים שביצעה המשיבה בחיובי הארנונה הנדונים, את היקפם הכספי, ואת רשימת המבנים בהם בוצע התיקון. למבקש תהא אפשרות לטעון בענין תוך 45 ימים מקבלת דו"ח המשיבה.

עוד הוסכם, שתיקון חיובי הארנונה יתבצע רטרואקטיבית למועד מתן תוקף של החלטה להסדר זה, וכי שכר התובע ושכר טרחת בא כוחו ייקבעו על ידי בית המשפט לאחר שהצדדים יוכלו לטעון בענין.

עוד צויין באותה הודעה, כי המתווה המוסכם בהודעה זו ייחשב כהודעת חדילה לפי סעיף 9 (ב) של [חוק תובענות ייצוגיות](#).

להודעה זו של הצדדים ניתן תוקף של החלטה ביום 25.12.12.

י. ביום 10.4.13 הגיש ב"כ המשיבה את הדו"ח המסכם של המבנים בהם נדרש תיקון חישוב השטחים באופן בו השטחים המשותפים יחולקו, לצורכי ארנונה, בין כל היחידות בבית המשותף, לפי הגודל היחסי של היחידות המחוייבות בארנונה. בהמשך, הוסיפה המשיבה והגישה לאחר מכן דו"ח משלים המפרט את התיקונים שבוצעו בחלוקת השטחים המשותפים בעקבות התובענה, וכן צורפה טבלה המסכמת את ההיקף הכספי של השינויים.

י"א. למבקש היו השגות ביחס לדו"ח שהגישה המשיבה, ולהשגות אלה הגיבה והתייחסה המשיבה.

בתאריך 6.6.13 התקיימה ישיבת קדם משפט בה הוסכם, כי באי כח שני הצדדים ינסחו מודעה שתופיע בפרסום/ עיתון מקומי בנהריה, כך שתופנה תשומת לבם של התושבים לשיטת החישוב הנכונה לפיה יש לחייב בארנונה בגין שטחים משותפים, על מנת שתושב אשר סבור שיש לבדוק או לתקן את שיטת החישוב בנכס שהוא מחזיק בו, יוכל לפנות לב"כ המבקש או למחלקת הגבייה של המשיבה.

הוסכם, שפרסום זה יתבצע לא יאוחר מסוף השבוע של 21.6.13. כמו כן הוסכם, שבאי כח הצדדים יגישו את טיעוניהם לענין גמול ושכר טרחת עו"ד.

י"ב. בטיעונו לענין פסיקת גמול למבקש ושכר טרחת עו"ד לבאי כוחו, מדגיש ב"כ המבקש, שרק הגשת תביעה זו, שלא היה מנוס מהגשתה, גרמה להפסקת הפעילות הבלתי חוקית של המשיבה, בנוגע לאופן חישוב הארנונה כמפורט בהליך זה, וגם זאת לא באופן מיידי.

נטען, כי המשיבה לא עמדה במועד הקבוע בהסדר שבין הצדדים לביצוע הבדיקה, תיקון חיובי הארנונה והגשת דו"ח בהתאם, וכי ב"כ המבקש הסכים להארכת המועד עד 10.4.13.

מוסיף ב"כ המבקש, שביום 10.4.13 הגישה המשיבה את הדו"ח שאמור היה לכלול את כל המבנים בהם בוצע חיוב ארנונה לקוי, אך הדו"ח התייחס ל-25 מבנים בלבד, ולא נכלל בו פירוט כספי. דו"ח משלים (שהתייחס גם לפירוט הכספי) הוגש ביום 18.4.13.

י"ג. לטענת המבקש, למרות שעמדו כ-5 חודשים לרשות המשיבה לביצוע הבדיקה, ביצעה זו בדיקה שהמבקש מגדירה כרשלנית. לטענת המבקש, הדו"ח שהגישה המשיבה אינו כולל את כל המבנים הדרושים לפי הסכמת הצדדים, וזאת לאחר שבדיקה שביצע מהנדס מטעם המבקש העלתה שגם לגבי דיירי המבנה ברח' ויצמן 71, שלא נכלל במבנים שדווחו על ידי המשיבה, בוצע חיוב יתר, ולכן, עתר המבקש לחייב את העירייה להגיש פירוט של מבנים בעיר התואמים את ההגדרות שבכתב התביעה ולהציג נתוני גבייה, ופירוט שטחים לחיוב לגבי אותם מבנים.

י"ד. המשיבה ענתה, כי פקחי העירייה איתרו את המבנים ברחבי העיר שבהם קיים פוטנציאל לליקוי המתואר בתביעה. לאחר האיתור בוצעה בדיקה בתיקי העירייה ואותרו המבנים בהם הליקוי היה קיים בפועל. המבקש מצידו טוען, כי לא ברור מה ההכשרה של פקחי העירייה, ומה אופן הבדיקה אותה ביצעו.

מציין המבקש, שלטענת העירייה בדקה היא את כל המבנים שבהם עלול היה להתבצע החישוב הבלתי חוקי. מתוך אלה נמצא חיוב בלתי חוקי ב-25 מבנים בלבד, הכוללים כ-250 מחזיקי דירות ומשרדים, ואולם, בישיבת בית המשפט מיום 6.6.13 מסר ב"כ המבקש לב"כ המשיבה רשימה של כ-80 מבנים נוספים שלא הוכנסו לדו"ח העירייה, ושעשויים להכנס לגדר התביעה. מדובר ברשימה שנערכה על ידי המומחה מטעם המבקש, המהנדס טוביה ארז, שאיתר את המבנים הפוטנציאליים ברחובות המרכזיים של העיר. לטענת המבקש בחרה העירייה להתעלם מהם.

ט"ו. בדו"ח שהוגש בעקבות הדברים האלה, ביום 15.8.13, טוענת המשיבה שמתוך 87 בניינים שנבדקו (בניינים עם פוטנציאל לחיוב בלתי חוקי שלא נבדקו בדו"ח הראשון) 34 בניינים אינם ניתנים לבדיקה.

ב-5 בניינים נוספים בוצע תיקון של החיוב הבלתי חוקי. בשאר הבניינים לא נמצא חיוב בלתי חוקי, כך לטענת המשיבה.

ט"ז. עמדת המבקש היא שהמשיבה ביצעה בדיקה רשלנית והגישה דו"ח חלקי, ומכל מקום, אף לשיטת המשיבה, (כך מציין המבקש). ב-30 בניינים ברחבי העיר בוצע לאורך השנים חיוב בלתי חוקי של חישוב הארנונה. לגבי 34 בניינים נוספים יש להמתין לבדיקה נוספת שתיערך לפי הודעתה של המשיבה במסגרת סקר נכסים במהלך 36 חודשים ממועד הודעת החדילה.

מוסיף המבקש, כי לגבי שאר הבניינים טוענת המשיבה באופן לקוני שלא בוצע בהם חיוב בלתי חוקי. לעמדת המבקש אמירה זו נראית כמנסה למנוע ביקורת אמיתית.

- י"ז. המבקש סבור, שלצורך חישוב שכר טרחת עו"ד וגמול לתובע יש להתעלם מן הנתונים שמציגה המשיבה. בשים לב לסמכות בית המשפט לפסוק גמול ושכר טרחת עו"ד בהודעה על חדילה, לפי סעיף 9 (ב) לחוק תובענות ייצוגיות, מדגיש המבקש את תרומתו באופן בלעדי להחלטת המשיבה לחדול מלגבות ארנונה שלא כדיון, ומוסיף, שהוא עשה כל שביכולתו לאמוד כדבעי את היקף הקבוצה ואת סכום התביעה. התנהלות המשיבה מלמדת, כך טוען המבקש, שאף היא מתקשה למעשה לאמוד את סכום התביעה.
- י"ח. ב"כ המבקש מציין, שהושקעו מאמצים רבים בעריכת התביעה ובקשת האישור, דהיינו, קרוב ל-100 שעות בהכנת התביעה ובניהולה, כשהמשיבה מנצלת את פערי המידע ומקשה על המבקש בבדיקת הנתונים. כמו כן טוען ב"כ המבקש, כי מדובר בסוגיה בתחום המיסוי המוניציפלי שדרושה בו מומחיות מיוחדת. לשם ניהול ההליך היה על ב"כ המבקש להשקיע שעות מרובות באיסוף החומר וגיבוש התביעה, ללמוד את הדו"חות שהגישה המשיבה, ולוודא כי זו עומדת בהסדר הדיוני, וכן לעמוד על ההיקף המדויק של הקבוצה. גם יהא על ב"כ המבקש לוודא שהמשיבה תחזיר לתושבים הנפגעים את הסכומים להם התחייבה.
- י"ט. מוסיף ב"כ המבקש, כי המבקש נטל על עצמו סיכון, וכן הוציא הוצאות, והתחייב עבור חוות הדעת של המהנדס בתמיכה לתביעתו, בתשלום סך של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- כ. לצורך חישוב הגמול ושכר הטרחה טוען המבקש, שיש לקבל את תחשיביו כמפורט בתביעה ולפיהם הסכום שגבתה המשיבה ביתר במשך שנתיים הוא : 4,253,000 ₪ (לשבע שנים 14,885,500 ₪). לטעמו של המבקש, את החסכון לחברי הקבוצה, הצופה פני עתיד, יש לבחון לאורך 7 שנים.
- לדעת המבקש, יש להעדיף את חישוביו שלו על בסיס חוות הדעת של המומחה טוביה ארז על פני החישובים בטבלת האקסל של המשיבה, שאינה נתמכת בתצהיר, ולא ברור מה הבסיס לעריכתה. מוסיף המבקש, שאת העדר הנתונים ביחס לבניינים שאינם ניתנים לבדיקה, כטענת המשיבה, יש לזקוף לחובת המשיבה, ואלמלא התביעה היתה המשיבה ממשיכה בהטלת החיוב באופן לקוי.
- לדעת ב"כ המבקש, ראוי לפסוק גמול לזכות המבקש בסכום של 100,000 ₪, ושכ"ט עו"ד לב"כ המבקש בסכום של 500,000 ₪, וראוי ליתן ביטוי למורת הרוח מהפרת החוק מצד הרשות.
- כ"א. עמדת המשיבה היא, שלמרות שנטען כי התביעה מתבססת על חוות דעת של מומחה הרי למעשה מבוססת התביעה על הערכה כללית בלבד לפיה יכול המומחה לקבוע שבכל בנין משרדים כ-15 משרדים ובכל בנין מגורים כ-30 דירות.

ואולם, כך טוענת המשיבה, שיעור החיוב ביתר לא נקבע על ידי המומחה, אלא נמסר לו על ידי עורכי הדין של המבקש.

המבקש לא בדק את מספר היחידות בפועל בכל בנין ולא את סיווג הנכסים, ואף לא פנה למשיבה לקבל נתונים בנושאים אלה. לטענת המשיבה, היתה זו חובתו המינימלית של המבקש כתובע ייצוגי לפנות למשיבה.

כ"ב. מציינת המשיבה, כי תוצאות הבדיקה שנעשתה על ידי המשיבה מצביעות שמבחינה כספית חיובי היתר מגיעים לסך של 112,070 ₪ למשך שנתיים. משמע, 2.63% מסכום התביעה.

טוענת המשיבה, שלפי ההסכם הדיוני רשאי היה המבקש לבקר את דו"חות המשיבה ולהשיג עליהם, אך הוא בחר שלא לעשות כן, למעט הצגת רשימה בלתי מבוקרת של כ-80 מבנים שברובם המכריע לא נמצא הליקוי, וחלקם אינו עונה על איפיון התביעה.

כ"ג. מוסיפה המשיבה, שגם אין לקבל את טענת המבקש בדבר תרמית ועשיית עושר ולא במשפט אלא לכל היותר מדובר בטעות שנעשתה בתום לב, דהיינו, בתקופה מסויימת לא חוייבו דיירי קומות קרקע שיש להם כניסה נפרדת בשטח חדרי המדרגות והמסדרונות שבקומות העליונות. נראה כי הדבר נבע, כך טוענת המשיבה, מפאת העובדה שבמרבית המקרים לנכסים שבקומות הקרקע כלל אין גישה לחדרי המדרגות.

כ"ד. מציינת המשיבה, שהטעות למעשה לא העשירה את קופת העיריה נהפוך הוא: הסיווג המסחרי של קומות הקרקע מחוייב בארנונה גבוהה מזו של הקומות העליונות. מאחר ושיעור הארנונה עבור חדרי המדרגות נגזר מסיווג הנכס, הרי למעשה הפסידה המשיבה כספים.

במקום לחייב חלק מחדר המדרגות עבור הסיווג היקר (המסחרי) בוצע חיוב על-פי הסיווג הזול (מגורים), וזאת מחמת טעות בתום לב.

כ"ה. המשיבה מוסיפה, שהיא השקיעה עבודה רבה בנסיון לאתר את המבנים בהם קיים הליקוי, בבדיקת השטחים וחישובם לפי התכניות, חישוב הפרשי השטחים והסכומים הנגזרים מכך. ביצוע בדיקה מעין זו אינו עניין של מה בכך.

המשיבה עשתה מאמצים כדי לאתר את כל הליקויים ותמשיך בכך במסגרת סקר הנכסים שעתיד להתבצע, כפי שהובהר בהודעתה.

כ"ו. בהתייחס לעניינו של מר טוביה ארז (שמחזיק גם הוא נכס באותו מבנה בו המבקש מחזיק נכס) טוענת המשיבה, כי סברה בזמנו שמדובר היה בענין נקודתי ולכן לא נערכה בדיקה

- מקיפה בכל רחבי העיר. יש לזכור שלבדיקה כזו עלויות רבות ומכל מקום, הליקויים יתוקנו בסקר נכסים שמתוכנן להתבצע.
- כ"ז. המשיבה חוזרת ומדגישה, שהמבקש מטעמיו לא ראה לנכון לפנות במכתב התראה למשיבה ולא ביקש נתונים.
- כ"ח. באשר למבנים שאינם ניתנים לבדיקה (34 במספר) מציינת המשיבה, שמדובר במבנים ישנים שתכניות הגמר שלהם נעשו לפני שנים רבות, במהלך השנים בוצעו שינויים ולא ניתן לקבוע כיצד חולקו שטחי המדרגות. רק בבדיקה מעמיקה יותר של תכניות המבנים נמצא, כי לא ניתן לשלול לחלוטין אפשרות שקיים ליקוי, דהיינו, ששטחי הקרקע לא חוייבו בגין השטחים המשותפים. המשיבה לקחה על עצמה לתקן את הליקוי רטרואקטיבית למועד החדילה, במידה ויתגלה ליקוי כזה במסגרת סקר הנכסים.
- התיקון ייעשה במידת לפי הצורך, רטרואקטיבית, וימנע פגיעה בבעלי הנכסים.
- כ"ט. המשיבה טוענת, שהמבקש, למרות שיכול היה להגיב על דוח"ות העירייה, לא ביצע בדיקה כלשהיא, אף לא מדגמית, של הנתונים.
- המשיבה מדגישה את הפער בין הסכום הנתבע לבין הערך האמיתי של התביעה %2.63 מן הסכום הנתבע.
- לטענת המשיבה, יש לגזור את שכר הטרחה באחוזים מן הסכום הריאלי של 112,070 ₪, תוך מתן משקל לעובדה שהתיק הסתיים בהודעת חדילה מבלי שהיה צורך בהליכים לבירור התובענה.
- ל. בהתייחס למודעה שפרסמה המשיבה (בהמשך לשיבת קדם המשפט מיום 6.6.13) בה הוסברו מהות הליקוי ואפיון המבנים תוך הזמנת הציבור לפנות למשיבה או לב"כ המבקש, התקבלו במשרד ב"כ המבקש רק 6 פניות, ולמשיבה לא נשלחה פניה כלשהיא, מכאן ניתן להסיק לטעמה של המשיבה מה מידת הענין שמוצא הציבור בתביעה זו.
- ל"א. אין המשיבה חולקת על החשיבות הציבורית הקיימת בחובתה של רשות לפעול לפי הוראות החוק, ומוסיפה, שלא היה סיכון גדול מבחינת המבקש בניהול התביעה וזאת במיוחד לאחר שהמשיבה הודתה בעבר בטעותה במקרה דומה (בענין טוביה ארז).
- ל"ב. לסיכום טוענת המשיבה, שהיא אכן הודתה בקיומו של ליקוי באופן חלוקת השטחים המשותפים בין הנכסים השונים בבניין בו מצוי הנכס של המבקש, ואולם עקב טעות שנעשתה בתום לב לא תוקן הליקוי הנ"ל כפי שנדרש היה שיתוקן.

המבקש לא פנה למשיבה ולא שלח מכתב התראה דבר שהיה מביא לתיקון הטעות, כפי שנעשה בפועל בעקבות הגשת התובענה. המשיבה פעלה איפוא לאיתור כל המבנים בהם קיים הליקוי הנטען, ותוסיף ותפעל לתיקון ליקויים בגביית הארנונה במסגרת סקר הנכסים שעתיד להתבצע.

לדעת המשיבה ראוי לגזור את גמול התובע ושכר הטרחה של באי-כוחו באחוז מהיקף התביעה בפועל, בשיעור שלא יעלה על 5% מהיקף התביעה בפועל למשך שנתיים, כפי שנקבע בדו"ח העירייה.

ל"ג. בתשובת המבקש נטען, שהמשיבה בתגובתה מנסה לכסות על פועלה הבלתי חוקי ולהסוות את העובדה שהיא פעלה בחוסר תום לב ביודעין במשך שנים.

המבקש טוען, שלפחות מאז שנת 2009, בענין טוביה ארז (כשהמשיבה הודתה שחישוב הארנונה המוטל על כל דיירי הבנין בו ממוקם משרדו של המבקש אינו נכון) ממשיכה המשיבה לגבות מן המבקש ומשכניו, במודע, סכומים ביתר תוך הפרת החוק. לטעמו של המבקש, אין זו טעות בתום לב, ואין לקבל את הטענה של מקרה נקודתי.

ל"ד. מציין ב"כ המבקש, שאין לקבל את טענת המשיבה בדבר העדר פניה מוקדמת, וזאת נוכח התנהלות המשיבה לאורך שנים. המבקש מצביע על כך, שעד עצם היום הזה ממשיכה המשיבה לחייב את הנכס שהיה בבעלות טוביה ארז בע"מ, לפי 74 מ"ר, חלף 66 מ"ר, למרות שהודתה שיש לתקן את החישוב. בא כח המבקש מדגיש שגם לאחר הפשרה בין טוביה ארז למשיבה ממשיכה המשיבה לחייב את המחזיק החדש שבאותו נכס בניגוד לחוק.

ל"ה. המבקש דוחה את הטענה שהוא לא פעל לאומדן היקף הקבוצה וסכום התביעה, שהרי אין לו הכלים והמשאבים שיש למשיבה.

באשר לסכום הנטען על ידי המשיבה טוען המבקש, שמדובר בסך כולל של 116,070 ₪ לשנתיים (ולא 112,070 ₪) וזאת בהתייחס ל-30 בניינים. משמע, בראייה צופה פני עתיד לשבע שנים מדובר בסכום של: 406,245 ₪. ואולם, הסכום של 116,070 ₪ מתעלם מן הבניינים שאינם ניתנים לבדיקה לטענת העירייה (34 במספר). לטענת המבקש יש להביא בחשבון שב-34 בניינים אלה בוצעה גבייה בלתי חוקית בסכום דומה של 58,035 ₪ לשנה, ואם כך הרי הסך הכולל של הגבייה הלא חוקית (דהיינו, 30 הבניינים שנבדקו + 34 הבניינים שאינם ניתנים לבדיקה) הוא: 116,070 ₪ לשנה, ולשבע שנים: 812,490 ₪.

לטענת המבקש הסכום האמיתי גדול בהרבה מן המוצג על ידי המשיבה.

- ל"ו. באשר לטענה שהמבקש לא ביקר את הדו"חות שהגישה המשיבה, טוען המבקש, שהוא השיג על דו"חות העירייה, ואף השקיע בהמצאת חוות דעת נוספת, והמומחה מטעמו ערך סיור נוסף, והוגשה לעירייה רשימה של כ-80 בניינים שלא נבדקו על ידה. ההתייחסות הלקונית של המשיבה היתה שאין ליקוי.
- ל"ז. באשר לטענת המשיבה שהתנהלותה דווקא גרמה לה לחסרון כיס טוען המבקש, שהעובדה שהמשיבה גבתה מאחרים פחות ממה שצריכים היו לשלם אינה מצדיקה גבייה ביתר מתושבים אחרים. למעשה, התועלת מתביעת המבקש תהא כפולה שהרי המשיבה תחדל מלהפר את החוק ולגבות ביתר מחלק מתושביה, וכן תגבה יותר תשלומי ארנונה (לפי הסיווג העיסקי היקר יותר) ובכך תתעשר הקופה הציבורית בשנים הבאות.
- ל"ח. כמו כן, דוחה המבקש את טענות המשיבה לפיהן לא היה לו סיכון בניהול התיק נוכח הודאתה. בנוסף, דוחה המבקש גם את טענת המשיבה בדבר מיעוט הפונים בעקבות הפרסום, וכן את שאר טענותיה של המשיבה.
- ל"ט. עוד טוען המבקש, שלמרות האמור בהסדר (שקיבל תוקף של החלטה מיום 25.12.12), ולרבות הדו"חות שהגישה המשיבה, ממשיכה זו לבצע את החיובים לפי החישוב הישן, מבלי שטרחה לתקן את החישוב, ומבלי שביצעה את ההחזר רטרואקטיבית כפי שהתחייבה.
- המבקש מפנה לחשבון הארנונה (נספח 1 לתשובה) המיועד לתשלום ליום 16.9.13 (חודשים 9-10/2013), דהיינו, לאחר כל הארכות והתיקונים שהמשיבה אמורה היתה לבצע, כשהחישוב בו נערך לפי 74 מ"ר, במקום לפי שטח של 66 מ"ר.
- מ. עד כאן תמצית טענותיהם המפורטות של ב"כ שני הצדדים שהיטיבו לפרט ולהסביר את הבעייתיות שהתעוררה בכל הנוגע לאופן חישוב הארנונה בגין שטחים משותפים לגבי דיירי הקומות העליונות בבנייני משרדים.
- מ"א. לנוכח פעולות מדידה ובדיקה שביצעה המשיבה בעקבות הגשת התביעה אותה הליקוי באופן חישוב הארנונה לגבי 30 בניינים (הודעת החדילה מיום 25.12.12).
- לגבי 34 בניינים הליקוי אינו ניתן לבדיקה אלא בדרך של מדידה מחודשת של כל מבנה על כל חלקיו דבר שיתבצע – כמפורט בהודעת ב"כ המשיבה מיום 15.8.13 - במסגרת סקר נכסים במהלך 36 חודשים ממתן הודעת החדילה (כעולה מתוך [ת"צ 22188-05-13 אלי מרציאנו נגד עיריית נהריה](#), [פורסם בנבו] מיום 8.8.13, שם הסתיים ההליך בהודעת חדילה).

ב"כ המשיבה הבהיר, בהודעתו מיום 15.8.13, שכשם שלפי הודעת החדילה מיום 25.12.12, יתבצע תיקון חיובי הארנונה רטרואקטיבית למועד מתן תוקף של החלטה להסדר הדיוני שהביא להודעת החדילה, כך גם תחזיר המשיבה למי שחוייב בסכומי יתר את כל הסכום העודף שנגבה ביתר, ככל שיימצא בעקבות סקר הנכסים ליקוי מן הסוג המפורט בתובענה זו, וזאת החל ממועד מתן הודעת החדילה בהליך זה (25.12.12).

מ"ב. במסגרת פסק דין זה (ובהמשך להחלטה מיום 25.12.12 שאישרה את ההסדר שאליו הגיעו הצדדים) אני נותן בזאת תוקף של פסק דין להודעת החדילה הנ"ל מיום 25.12.12, וכן לאמור בהודעתו של ב"כ המשיבה מיום 15.8.13, המשלימה למעשה את הודעת החדילה מיום 25.12.12.

מ"ג. בקביעת שיעורי הגמול לתובע המייצג, ושכר הטרחה המגיע לב"כ התובע המייצג, יש לפעול בשם לב לשיקולים שבסעיף 22 וסעיף 23 [שחוק תובענות ייצוגיות](#).

חשיבותה הציבורית של תביעה זו ברורה ועל כך גם אין חולק.

את הארנונה המגיעה צריך היה לחשב, כפי שצויין בסעיף 3.1 של הודעת החדילה מיום 25.12.12, דהיינו:

"... שטחים משותפים, במבנים שיש בהם קומות מגורים ו/או משרדים מעל קומות קרקע מסחריות, יחולקו, לצרכי ארנונה, בין כל היחידות בבית המשותף, בהתאם לגודלן היחסי של היחידות, כאמור בצו הארנונה".

בעקבות הגשת תביעה זו החישוב אכן יתוקן כאמור בהודעת החדילה.

מ"ד. עצם העובדה שהגבייה, כפי שנעשתה בפועל, גרמה הפסד כספים למשיבה משום שבמקום לחייב חלק מחדר המדרגות לפי הסיווג היקר (המסחרי) בוצע החיוב לפי הסיווג הזול (מגורים) - סעיף 9 בטיעוני המשיבה לענין גמול ושכר טרחת עו"ד - אין בה כדי להקהות מן החשיבות והתועלת שבתביעה, שהרי בד בבד עם תיקון הליקוי אשר שבעטיו מוטל חיוב ביתר - על מי שאינו חב בכך, עשוי התיקון אף להביא לידי כך שבסופו של דבר תגבה המשיבה בעתיד את מלוא הארנונה המגיעה לקופה הציבורית, בהתאם לחישוב הנכון.

מ"ה. עצם העובדה שלא קדמה להגשת התביעה פנייה מוקדמת למשיבה אין בה כשלעצמה כדי לפגום בבקשת האישור, ועיינו לענין זה בדבריו של כב' המשנה לנשיאה (בדימוס) השופט א. ריבלין ב-[ע"א 10262/05 אביב שירותים משפטיים בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ](#), [פורסם בנבו] בפיסקה 9 (11.12.2008):

”אשר לתום-הלב, לא מצאנו כי העובדה שהמערערים לא הקדימו פנייה רצינית לבנק עובר להגשת בקשתם מצדיקה את הקביעה שלא נהגו בתום-לב. לנוכח תכליותיה של התובענה הייצוגית קשה גם לקבל כי פנייה של התובע הייצוגי להשבת כספו-שלו תהווה תנאי בלעדיו אין לאישור התובענה.”

אוסוף, שבענייננו התנהל למעשה בשנת 2009 הליך בסוגיה זו לגבי נכס של חברת טוביה ארז בע"מ, המוחזק באותו בנין בו מצוי הנכס של המבקש. למרות שהמשיבה הודתה בליקוי שנפל בחישוב, כעולה ממכתב היועץ המשפטי של המשיבה מיום 13.12.09, לא דאגה המשיבה ליישם את התיקון הנדרש, דבר המקשה עוד יותר ממשקל טענתה של המשיבה בדבר העדר פנייה מוקדמת, שהרי המשיבה לא יישמה את ביצוע התיקון הנדרש למרות האמור במכתב יועצה המשפטי מיום 13.12.09.

מ"ו. גם אין לבוא בטרוניה למבקש על כך שלא פעל – כטענת המשיבה - טרם הגשת התביעה לצורך בדיקת הנתונים הנחוצים: מספר היחידות בפועל בכל בנין, סיווג הנכסים, ובדיקת השטחים העודפים או החסרים בכל בנין, וזאת נוכח פער הכוחות שבין המבקש לבין המשיבה, שהיא הרשות אשר בידיעתה אמורים להיות הנתונים, וכן האמצעים לביצוע המדידות והבדיקות. מה גם שהמשיבה היא שחייבת לוודא שחיובי הארנונה יהיו מדויקים ותואמים לצווי הארנונה.

מ"ז. מקובלת עלי טענת ב"כ המבקש שהושקעה מלאכה רבה בלימוד החומר הרלוונטי לצורך הכנת תביעה זו והבקשה לאישורה כייצוגית, דבר שגם מחייב לשאת בהוצאותיו של המומחה (טוביה ארז) שהגיש חוות דעת ראשונה וכן חוות דעת משלימה.

השקעת העבודה בהכנת התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית, כמו גם החשיבות הציבורית העקרונית שבעמידה על תיקון הליקוי שבחישוב הארנונה, יש בהן כדי להצדיק פסיקת גמול ושכר טרחת עו"ד שלא כנגזרת באחוזים משווי החסכון, ומה גם שחלק מן הנתונים הנדרשים ממילא יוכל להיבדק ולהיבחן אך בעתיד במסגרת סקר הנכסים שיבוצע.

מ"ח. באשר לתועלת הכספית הנובעת מהגשת התביעה, הרי אין מחלוקת שלגבי 30 הבניינים בהם נמצא ליקוי בחישוב מדובר בסכום של 116,070 ₪, לתקופה בת שנתיים, לפי סעיף 7 בתשובתו של המבקש לתגובת המשיבה.

בנוסף, לא ניתן לשלול שיימצא ליקוי כזה או אחר ב-34 המבנים שמדידתם מחדש תתבצע במסגרת סקר הנכסים. ככל שיימצא ליקוי יתוקן גם הוא רטרואקטיבית ממועד הודעת החדילה (25.12.12).

אינני רואה מקום לאמץ את חישוב שווי התועלת על פי דרך החישוב שמציע המבקש, וסבורני שיש להעדיף את החישוב הנובע מן הדו"חות כפי שהוגשו על ידי המשיבה, דו"חות שנעשו לאחר בדיקה ומדידה.

מ"ט. סבורני, שבקביעת שיקולי התפוקה יש גם להביא בחשבון את פירות החדילה, דהיינו, השווי הצפוי, על דרך האומדנא כמובן, של החסכון לעתיד לחברי הקבוצה, דהיינו, דיירי הקומות העליונות בבנייני משרדים ששילמו ארנונה בגין שטחים משותפים בניגוד לצווי הארנונה, אשר חישוב הארנונה שייערך להם ממועד הודעת החדילה ואילך, יתוקן, וממילא יופחת.

נ. במקביל לשיקולים אלה יש להביא בחשבון שההליך הסתיים בהודעת חדילה, דבר שהביא ללא ספק לחסכון בהקצאת משאבים, ומבלי שהיה צורך לנהל את ההליך המשפטי לעיצומו.

מקובל עליי, שהמשיבה מצדה אכן פעלה, בעקבות הגשת התביעה, לאיתור ובדיקת נכסים בהם נפל ליקוי באופן חישוב הארנונה לגבי חברי הקבוצה, ולרבות פרסום מודעת הסבר לציבור בנהריה בנושא זה על מנת לאפשר פניה בענין מצד הציבור למשיבה עצמה או לב"כ המבקש. כמו כן, ובנוסף לאמור, ייבדקו 34 מבנים נוספים במסגרת סקר נכסים.

נ"א. ער אני לטענת ב"כ המבקש שלמרות האמור בהודעת החדילה ובדו"חות שהמשיבה הנפיקה, המשיכה זו לבצע חיובי ארנונה לפי החישוב הישן (סעיפים 19+20 לתשובת המבקש), אך ברי שהמשיבה התחייבה שתיקון חיובי הארנונה יתבצע רטרואקטיבית למועד מתן תוקף של החלטה להודעת החדילה (25.12.12), וכך על המשיבה גם לפעול.

נ"ב. שיקול נוסף שעל בית המשפט להביאו בחשבון הינו שחיוב המשיבה בתשלום גמול למבקש ושכר טרחת עו"ד לב"כ המבקש מתבצע מתוך הקופה הציבורית. בכגון דא יש ליתן את הדעת לאמור ב-[ע"ם 2395/07](#) **אכדיה סופטוור סיסטמס בע"מ נ' מדינת ישראל – מנהל המכס ומס בולים** [פורסם בנבו] (מיום 27.12.10), פסקה 32 :

"... שנית, מטבע הדברים, תובענה ייצוגית, שבקשת אישור בגינה נדחית עקב הודעת המדינה על הפסקת גבייה, אינה כרוכה בהשקעת משאבים גדולה, בדומה לזו המתחייבת בתובענה המתנהלת לגופה, ומסתיימת בהכרעה שיפוטית, או אף בבקשה לאישור תובענה הנדונה לגופה. בהערכת שיעורי הגמול המיוחד ושכר הטרחה, יש להתחשב בהשקעת המשאבים המעטה הנדרשת בהליך כזה".

וכן :

"... חמישית, יש לנהוג זהירות בכספי ציבור המשולמים כגמול ושכר טרחה על ידי הרשות הציבורית, ולאזן את עניינו הלגיטימי של התובע המייצג אל מול האינטרס הציבורי המצדיק זהירות והקפדה בקביעת הזכות לתשלומי הגמול ושכר הטרחה ובהערכת שיעורם הסביר של תשלומים אלה".

מכלול השיקולים האמורים יפה הן לענין הגמול המיוחד לתובע המייצג והן לענין שכר הטרחה לבא כוח המייצג.

נ"ג. גם אין להתעלם מן הפער אשר בין סכום התביעה (4,253,300 ₪) לבין שווי החסכון לגבי תקופה של שנתיים ביחס ל-30 מבנים (116,070 ₪), פער שיוסיף לעמוד בעינו, אף אם אביא בחשבון שיימצא ליקוי כזה או אחר ב-34 המבנים שייכללו בסקר הנכסים שעומד להתבצע.

גם בהביאי בחשבון את פירות החדילה מבחינת חברי הקבוצה מתוך הסתכלות הצופה פני עתיד (נוכח תיקון החישוב החל ממועד הודעת החדילה ואילך), ברי שגם אז קיים פער ממשי בין סכום התביעה לבין שווי החסכון.

נ"ד. לאחר שהצבתי לנגד עיניי את כל הנתונים והשיקולים אני סבור כי יש לחייב את המשיבה לשלם למבקש גמול בסכום כולל של 15,000 ₪, ושכר טרחת עו"ד לב"כ המבקש בסכום של 70,000 ₪, בתוספת מע"מ על שכר הטרחה, וכן החזר הוצאות שתי חוות הדעת בסכום של 20,000 ₪, בתוספת מע"מ.

התשלום יתבצע על ידי המשיבה במשרד ב"כ המבקש בתוך 45 יום ממועד המצאת פסק הדין שאם לא כן ישא כל סכום שבפיגור הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק מהיום ועד התשלום בפועל.

**ניתן היום, ג' כסלו תשע"ד, 06 נובמבר 2013, בהעדר הצדדים.
המזכירות תמציא את העתק פסק הדין לבאי כוחם של שני הצדדים.**

כמו כן, תמציא המזכירות את העתק פסק הדין למנהל בתי המשפט לצורך עדכון פנקס התובענות הייצוגיות.

יגאל גריל 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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

