

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

ת"צ 23030-10-11 פסיפיק מערכות מחשב (1995) בע"מ נ' עיריית הרצליה

בפני כב' השופטת מרים סוקולוב  
 התובעת: פסיפיק מערכות מחשב (1995) בע"מ  
 (המבקשת) ע"י ב"כ עו"ד אייל ראובן ולנר

- נ ג ד -

הנתבעת: עיריית הרצליה  
 (המשיבה) ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף – שניר ועו"ד אן ברלוביץ

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\), תש"ס-1980](#)[חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006: סע' 9, 9\(ב\), 22, 23](#)[חוק הסדרים במשק המדינה \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב\), תשנ"ג-1992: סע' 8, 8\(ב\), 12 \(ג\)](#)[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 274 ב'](#)[תקנות הסדרים במשק המדינה \(ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 1993\), תשנ"ג-1993: סע' 2](#)**החלטה**

(בעניין הודעת החדילה והבקשה לאישור התובענה כייצוגית)

**פתח דבר:**

בית המשפט התבקש לאשר את התובענה דנן כתובענה ייצוגית, וליתן סעד של השבה כספית של סכומים ששולמו בארנונה, לכל הנישומים בהרצליה, אשר שטח נכסיהם אינו מסתיים במ"ר שלם אלא ב- X.01 ועד X.99 זאת החל משנתיים לפני הגשת תובענה זו, ועד ליום בו תחדל המשיבה מגבייה זו בפועל.

בבקשתה טענה המבקשת כי בפועל, מעגלת המשיבה, כביכול, כל חלק של מ"ר כלפי מעלה ומוסיפה שטח לחיוב שלמעשה כלל לא קיים במציאות. עוד טענה המבקשת, כי המשיבה מעגלת, כביכול, כל חלק ממטר מרובע, כך שלחלק מן הנכסים מוסף אף יותר ממטר מרובע שלם. לדוגמא, נכס המבקשת, אשר שטחו על-פי תשריט המשיבה הינו 47.60 מ"ר, מעוגל ל- 49 מ"ר, וזאת על-ידי הוספת 1.40 מ"ר (בפועל 1.45 מ"ר) לשטח החיוב. לתוצאה זו הגיעה המשיבה על-ידי עיגול של 2 חלקי הנכס: חלק הנכס בשטח של 31.40 מ"ר בפועל, אשר "עוגל" ל- 32 מ"ר (הוספת 0.6 מ"ר

לחיוב), וחלק נכס נוסף (גלריה) בשטח של- 16.195 מ"ר בפועל, אשר "עוגל" ל- 17 מ"ר לחיוב (ע"י הוספת 0.85 מ"ר לחיוב).

על-ידי פעולתה זו גובה המשיבה לכאורה ביתר ארנונה עבור 2 מ"ר נוספים נטען כי:

- א. למשיבה אין סמכות לגבות חלק ממטר מרובע (בסנטימטרים), שטרם הבשיל לכדי יחידת חיוב בת מ"ר שלם;
- ב. למשיבה אין כל סמכות בחוק "לעגל" שטחים, ולהוסיף שטח לחיוב שאינו קיים במציאות.

מכאן הבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

במסגרת התובענה דן הסעד המבוקש לכלל חברי הקבוצה הינו השבה של כ- 7,280,000 בתוספת הפרשי ריבית והצמדה על-פי הקבוע [בחוק רשויות מקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\)](#), תש"ס – 1980, עד למועד ההשבה, או כל סכום אחר אשר יפסוק בית המשפט בהתאם [לסעיף 9 לחוק התובענות הייצוגיות](#) תשס"ו – 2006. כמו כן מבוקשים הסעדים של פסיקת גמול למבקשת לפי [סעיף 22 לחוק תובענות ייצוגיות](#) ופסיקת גמול לב"כ המבקשת לפי [סעיף 23 לחוק](#).

#### להלן השתלשלות העניינים בתיק זה:

1. ביום 08.01.12 הגישה המשיבה הודעת חדילה חלקית (להלן: "החדילה הראשונה"), ובה הודיעה על חדילה משיטת העיגול של "כל חלק יעוגל כלפי מעלה", ומעבר לשיטה של רק מעל ה-0.5 מ"ר יעוגל כלפי מעלה. נאמר: "במשך חודשים ספורים החל מחודש יולי 2011, יושמה הוראת סעיף 5 לפרק המבוא לצו הארנונה כלשונה, ונכסים שנמדדו בתקופה זו חויבו בארנונה לפי שיטת העיגול כלפי מעלה" (סעיף 4 לחדילה הראשונה). עוד טענה המשיבה כי "בעקבות בדיקה יסודית של כל תיקי הנכסים אשר נמדדו החל מחודש יולי 2011, נמצאו 219 נכסים לגביהם הוחלה שיטת העיגול כלפי מעלה, בעוד ששטחם העודף מעבר לשטח אשר הבשיל לכדי מטרים שלמים, פחות מ- 0.5" (סעיף 6 לחדילה הראשונה).
2. ב-22.01.12 הגישה המבקשת דרישה לעיון ברשימת 219 הנכסים אשר פורטו בהודעת החדילה הראשונה. הרשימה הוגשה ונמסרה לידי המבקשת ב-29.01.12. מבדיקת רשימת הנכסים התברר כי חלה טעות לעניין מספר הנכסים ששטחם עוגל כלפי מעלה, למרות היותם מתחת ל- 0.5 מ"ר, וכן מבחינת מועד יישומה של שיטת העיגול של "כל חלק כלפי מעלה". בעקבות כך הוגשה על-ידי המבקשת התנגדות להודעת החדילה ב-06.02.12.
3. ביום ה-26.02.12, הגישה המשיבה את תשובתה לטענות המבקשת שנטענו בהתנגדות להודעת החדילה, ואלו עיקריה:
  - א. "המשיבה מודיעה בזאת כי אכן מיישמת את הודעת החדילה החלקית אשר נתנה ביום 8.01.12, ואכן תוקנו שטחם של 219 נכסים, אולם בעת מתן ההודעה כאמור, סברה היא בטעות כי בכך השלימה את המלאכה,

דא עקא, כי בעקבות תגובתה של המשיבה (הכוונה למבקשת – מ.ס.) התברר, כי יידרש לה פרק זמן נוסף – עד לסוף חודש מרץ 2012, על מנת להשלים את ביצועם של כל תיקוני השטחים הדרושים לצורך ביטול עיגול השטחים לנכסים לגביהם הוחלה שיטת העיגול כלפי מעלה... (כותרת ההודעה).

ב. למרות שהמשיבה השתדלה לבחון ולבדוק את כל הנתונים בצורה יסודית, בעקבות תגובת המבקשת להודעת החדילה החלקית התברר בדיעבד, כי הבדיקה שבוצעה לא שיקפה את כלל הנכסים בהם בוצעו התיקונים ובהם עוגלו שטחי הנכסים בעיגול כלפי מעלה, למרות ששטחם העודף מעבר לשטח אשר הבשיל לכדי מטרים שלמים, פחת מ-0.5 מ"ר. ייתכן כי הבדיקה גם לא שיקפה את מלוא התקופה במהלכה יושמה השיטה החדשה. (ס' 3 לתשובה).

ג. בעת הגשת הודעת החדילה החלקית נבדקו הנתונים באמצעות דו"ח המדידות שנתקבל מחברות המדידה המועסקות על ידי המשיבה, ואשר הסתבר בדיעבד כאמור לעיל שאין הוא מלא, שוקדת כעת המשיבה על ביצוע בדיקה מקיפה של "למעלה מ-3,000 נכסים בהם בוצעו שינויי שטחים החל מתחילת שנת 2011..." (ס' 4 לתשובה).

4. ב- 01.05.12 הגישה המשיבה "בקשה למתן ארכה, הודעה ועדכון בעניין חדילת הגביה החלקית". בה ציינה כי שיטת העיגול כלפי מעלה אומצה לכל המוקדם במהלך חודש יוני 2011 ועד לחודש דצמבר 2011. לטענתה, "6 המקרים שנמצאו בין החודשים ינואר למאי 2011 הינם מקרים אקראיים, אך בוודאי לא תוצאה של החלטה, ואינם נובעים משינוי שיטת העיגול. כתוצאה מכך, סבורה העירייה כי תוקנו שטחיהם של אותם נכסים אשר עוגלו מעלה בטעות, וזוכה חשבונו של כל תושב ששילם...".

5. בתגובת המבקשת מיום 20.05.12 הודיעה המבקשת כי נפלו פגמים גם בהודעת החדילה הנ"ל, וכי ממילא היא מתנגדת לשיטה המוצעת על-ידי המשיבה ולפיה, כל שטח מעל 0.5 מ"ר ייחשב כמ"ר שלם, שכן לדבריה השיטה איננה חוקית ולכן לא מדובר בחדילה כדין.

### טיעוני הצדדים:

#### עיקר טענות המבקשת:

6. כאמור המבקשת הגישה תובענה ייצוגית בגין 2 עילות השבה: האחת, למשיבה אין סמכות לגבות את חלקי המ"ר שטרם הבשיל לכדי יחידת חיוב של מ"ר שלם; השניה, למשיבה אין סמכות לעגל שטחים ולהוסיף חיוב על שטח "אור".  
ב"כ המבקשת הדגיש כי מדובר בשתי עילות השבה הנטענות זו לצד זו.

7. ב"כ המבקשת התנגד כאמור לעיל, להודעת החדילה הראשונה שהגישה המשיבה, ובה הודיעה על חדילה משיטת העיגול של "כל חלק יעוגל כלפי מעלה" ומעבר לשיטת העיגול של מעל ה- 0.5 מ"ר. ובלשון ההודעה: "במשך חודשים ספורים החל מחודש יולי 2011, יושמה הוראת סעיף 5 לפרק המבוא לצו הארנונה כלשונה, ונכסים שנמדדו בתקופה זו חויבו בארנונה לפי שיטת העיגול כלפי מעלה" (סעיף 4 לחדילה הראשונה).
8. בהמשך הוגשה כאמור הודעת עדכון בעניין חדילת הגבייה החלקית. בתגובת המבקשת להודעה דנן, מיום 20.05.12, הודיעה המבקשת כי השיטה אליה עברה המשיבה איננה חוקית ואיננה מתיישבת עם סעיף 5 לצו הארנונה, ולכן לא מדובר בחדילה.
9. עוד טען ב"כ המבקשת, כי מנוסח חוק ההסדרים והתקנות עולה בפירוש כי אין כל הוראת חוק המתירה לעגל שטחים של הנכסים. בעניין זה הפנה ב"כ המבקשת לפסקי דין רבים, ביניהם גם להחלטה שניתנה לאחרונה על-ידי מותב זה בעניין בינת [ראה ת"צ 9925-01-13 [בינת סמך \(אאוטסורסינג\) בע"מ נ' עיריית גבעתיים](#) (פורסם בנבו, מיום 14.11.13)] (להלן: "פרשת בינת").
- לשיטת המבקשת, אין להטיל חיוב בארנונה אלא על יחידת חיוב אשר התגבשה לכדי מטר רבוע שלם. המחוקק, קבע כי הטלת המס תבוצע רק על יחידות שטח שלמות: "לכל מטר רבוע... לכל דונם...".
10. באשר לאפשרות מעבר לשיטת גבייה על-פי השיטה המדויקת/"הסנטימטרית", ב"כ המבקשת טוען כי הקביעה המשפטית לפיה ניתן לחייב בסנטימטרים רבועים, רלוונטית רק במקום בו שיטה זו הייתה נהוגה בפועל לגבי כל התושבים, אחרת עומדת לחברי הקבוצה (אותם 50% מהתושבים שמהם גבתה ארנונה עבור סמ"ר באופן שרירותי) טענה ברורה של אפליה וחוסר שוויון. לפיכך, קביעה כזו יכולה להיות נכונה ורלוונטית רק מעתה ואילך. ואולם, בהתייחס לתביעת השבה, ברי כי במקום בו חלק מהתושבים לא חייבו בתשלום עבור סמ"ר יש לנהוג כך גם עם הקבוצה השנייה של התושבים (חברי הקבוצה) שחויבו בתשלום עבור סמ"ר וזאת מטעמים ברורים של שוויון ואחידות שיטת החיוב. לא יעלה על הדעת לקבוע במבט לאחור כי היה כביכול חוקי לגבות מ-50% מהתושבים תשלום עבור הסמ"ר ולפטור במקביל 50% מהתושבים האחרים מתשלום זה.
- לטענת המבקשת הסיבה אשר לשמה נולדה נוסחת ה"עיגול", נעוצה בעובדה כי לא ניתן לחייב בתשלום עבור סמ"ר ככלל ומכאן מקור ה"פטור" שניתן לנכסים ששטחם מתחת ל-0.5 מ"ר. נוסחת ה"עיגול" הוסיפה למשיבה יחידות שטח שלא ניתן היה לגבות עבורו ארנונה על-ידי הוספת שטחים שלא קיימים לאותם חלקי המ"ר, עד שישלימו לכדי יחידת שטח שלמה של מ"ר אחד.
11. לעניין חוות הדעת שהוגשה על ידי המשיבה, לדברי ב"כ המבקשת היא מרעה את מצב המשיבה, שכן המבקשת הניחה כי מספר הנכסים אשר שטחם מעל ל-0.5 מ"ר דומה למספר הנכסים ששטחם מתחת ל-0.5 מ"ר, ולפיכך גביית היתר כתוצאה מעיגול השטחים אמורה להתאפס מול גביית "החסר" בגין אי חיוב התושבים ששטחם פחות מ-0.5 מ"ר. ואולם,

- מנתוני המשיבה עולה כי גביית היתר בגין "עיוול" השטח עולה בעשרות אלפי שקלים מגביית ה"חסר". הנה כי כן, מדובר בשיטה שרירותית וחסרת היגיון.
12. לעניין טענת המשיבה באשר לעילתה האישית של המבקשת, ב"כ המבקשת טוען כי בפועל שטחה של נכס המבקשת הוא: 47.6 מ"ר חרף זאת היא חויבה לאורך כל השנים בארנונה בגין 49 מ"ר. מכאן שיש לה עילת תביעה אישית והיא ראויה להיות תובעת ייצוגית.
13. לאור כל האמור טענה המבקשת כי הוכחו לפחות ברמה של "אפשרות סבירה", סיכוי הכרעת התובענה לטובת הקבוצה בשתי העילות. ומבוקש לחייב את המשיבה בהוצאות הבקשה לאישור דנן, הוצאות חקירת הודעת החדילה החלקית הראשונה וחשיפת טעויות המשיבה והתועלת שבחדילה החלקית לקבוצה של 3,000 הנכסים.

### עיקר טענות המשיבה:

14. ב"כ המשיבה טענו כי בסעיף 5 לפרק המבוא שבצו הארנונה של עיריית הרצליה לשנת 2011, נקבע כי "כל חלק של מטר מרובע ייחשב לצורך המס כמטר מרובע שלם". וכי את ההגדרה הנ"ל ניתן לפרש בשני אופנים:
- א.** האחד, מסמיך את העירייה לגבות ארנונה בתחומה כך שכל חלק ממטר מרובע יעוגל תמיד כלפי מעלה למטר המרובע השלם העוקב, לפי "שיטת העיוול כלפי מעלה";
- ב.** השני, מסמיך את העירייה לגבות ארנונה כך שכל שטח עודף על המטר המרובע האחרון אשר שווה או עולה על 0.5 מ"ר יעוגל כלפי מעלה, וכל שטח עודף על המטר המרובע האחרון ואשר אינו מגיע לכדי 0.5 מ"ר יעוגל כלפי מטה, לפי שיטת העיוול כלפי מעלה וכלפי מטה.
15. עוד נטען כי המשיבה פעלה במשך עשרות בשנים, לפי הפרשנות השנייה, ונהגה לעגל את שטחי הנכסים לצורך חיובם בארנונה כלפי מעלה או כלפי מטה, כך שכל חלק של שטח הקטן ממ"ר אחד ואשר שווה ל-0.5 מ"ר ומעלה - עוגל כלפי מעלה, בעוד שכל חלק של שטח הקטן ממ"ר וקטן גם מ-0.5 מ"ר עוגל - כלפי מטה. אחד הנימוקים לתמיכה בשיטה זו, מצוי לדברי ב"כ המשיבה במחקרו של פרופ' דגני, אשר הוגש בתיק דנן ובו נאמר כי אין בשיטת העיוול כלפי מעלה/מטה כדי להעשיר את המשיבה על חשבון תושביה.
16. המשיבה מתנגדת לשיטת החישוב המוצעת על ידי המבקשת לפיה יעוגל כל חלק של מ"ר כלפי מטה, בטענתה השיטה דנן הינה בלתי חוקית ו/או סבירה, וזאת בין היתר מהנימוקים הבאים:
- א.** תוצאת יישום שיטת העיוול כלפי מטה הינה מתן פטור גורף לשטחים רבים, כאשר לא נקבע פטור שכזה בחוק.

- ב.** אין להעניק פטור מארנונה אלא אם כן קיים חיקוק המעניק זכות כזו. וזאת מאחר שאין לרשות הסמכות ליתן הנחה או פטור מארנונה אלא על פי דין וכן מהטעם שכל מתן פטור או הנחה לחלק מהאוכלוסייה מכביד על יתר תושבי הרשות, ולחלופין, גורם לקיצוץ בשירותים הניתנים לתושבים.
- ג.** הדברים נקבעו מפורשות [בסעיף 12 \(ג\)](#) לחוק ההסדרים במשק המדינה הנ"ל "מועצה לא תפחית תשלומי ארנונה כללית אלא אם כן נתקיימו במחזיק בנכס התנאים שנקבעו בתקנות לפי סעיף זה, ובהתאם לכללים ולשיעורים שנקבעו".
- ד.** כמו כן, תוצאת שיטת העיגול כלפי מטה גורסת מתן פטור גורף באופן שרירותי, לחלק משטח ששימושו זהה לשימוש יתרת השטח המחויב בארנונה מבלי שתהיה תכלית כלשהיא למתן פטור דנן.
17. לחלופין טוענת המשיבה, כי אם תפסל שיטת העיגול מעלה/מטה, הרי ששיטת החיוב האפשרית היחידה שנותרה הינה שיטת הגביה המדויקת, דהיינו - חיוב מלוא שטחו של נכס לרבות חלקי מ"ר (סנטימטרים רבועים) וזאת מהטעמים הבאים:
- א.** שיטת הגביה לפי שטחו המדויק של כל נכס ונכס הינה שיטה חוקית, סבירה והוגנת ביותר, מאחר ואין בה משום חיוב ב"יתר" מחד גיסא, ואף אין בה משוט גביה ב"חסר" או ויתור על גביה בגין שטחים שקיימים בפועל מאידך גיסא;
- ב.** משקבעו בתי המשפט בת"צ [18289-02-12 אלעזר עמר נגד עיריית חדרה](#), [פורסם בנבו] וב"פרשת בינת" שמטרת חוק ההסדרים על תקנותיו לא הייתה למנוע גביה של ארנונה בגין חלקי מטרים רבועים, וככל שהחלטה זו תישאר בעינה, נסללת הדרך לגביה באמצעות השיטה המדויקת, המשלבת בחובה את עקרון השוויון וגביית מס אמת;
- ג.** ההגדרה בצו הארנונה למונח "מטר מרובע" מאפשרת את החלת שיטת הגביה המדויקת. שכן אם יוחלט כי נאסר על הרשות לעגל שטחים כלפי מעלה, הרי שיש להתעלם מהוראות צו הארנונה, ולעבור לשיטת הגביה המדויקת.
18. ב"כ המשיבה עתרו לדחות את התובענה מהטעם שאיננה עומדת בתנאים שנקבעו ב[חוק תובענות ייצוגיות](#). לטענתן, למבקשת לא הייתה במועד הגשת הבקשה, עילה תביעה אישית של השבה, מאחר ושטח נכסיה עוגל כלפי מטה ולא כלפי מעלה.
19. לעניין חוות הדעת שצירפה המבקשת, לדברי ב"כ המשיבה חוות הדעת דנן מבוססת על שתי הנחות שגויות: האחת כי המשיבה נוהגת לעגל כביכול, שטחו של נכס יותר מפעם אחת. והשנייה, ששטחיהם של כל הנכסים מעוגלים כלפי מעלה. זאת בניגוד גמור לאמור בחוות הדעת שהוגשה מטעם המשיבה על ידי פרופ' דגני, ממכון גיאוקרטוגרפיה, המבוססת על מחקר אמפירי, נתוני אמת, והסקת מסקנות סטטיסטיות. מחוות הדעת דנן עולה כי

ה"רווח" אשר מפיקה המשיבה מעיגול שטחי הנכסים כלפי מעלה מתקזז כמעט במלואו מול ה"הפסד" הנגרם לה כתוצא מעיגול יתר שטחי הנכסים כלפי מטה.

### דיון והכרעה:

20. כאמור, בענייננו הטענות העומדות בבסיס בקשת אישור התובענה כיצוגית הן כדלקמן:
- א. המשיבה נוהגת לחייב חלקי מ"ר שטרם "הבשילו" כדי יחידת חיוב בת מ"ר שלם;
- ב. המשיבה נוהגת לעגל כלפי מעלה את שטחי הנכסים שבתחומה, לצורך החיוב בארנונה, עד למטר הרבוע השלם הקרוב, בהתאם לצו הארנונה שלה, וגובה מהתושבים ארנונה ביתר על שטחים שאינם קיימים במציאות.
21. לאחרונה דנו בתי המשפט ואף ניתנו מספר פסקי דין והחלטות, בסוגיה של "עיגול שטחים" ו/או חיוב בארנונה עבור שטחים שאינם קיימים במציאות. ביניהם החלטתו של כב' השופט גריל בת"צ 18289-09-12 [עמר נ' עיריית חדרה](#) [פורסם בנבו]. גם מותב זה הכריע בסוגיה דן ב"פרשת בינת" וקבע מספר קביעות שיש להתייחס אליהן כבר בשלב זה הואיל ויש בהן כדי להשליך על העניין שבפנינו.
22. ראשית, [חוק ההסדרים במשק המדינה \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב\)](#), להלן: "חוק ההסדרים" בטל את [סעיף 274 ב'](#) [לפקודת העיריות](#) ואת האפשרות לגבות ארנונה לפי מספר חדרים. [בסעיף 8](#) לחוק נקבע כי הארנונה תחושב לפי יחידת שטח, וכי השרים יקבעו בתקנות כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, וכך נקבע:

"(א) מועצה תטיל ככל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין: הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בירי מחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימושו, מקומו וסיווגו לענין הטלת ארנונה כללית."

מכוחו של חוק זה הוסמכו הרשויות המקומיות לקבוע את צווי הארנונה, כאשר הסעיפים [בפקודת העיריות](#) אשר קבעו בזמנו את הקריטריונים להטלת תעריפי הארנונה וההליכים הדרושים לצורך העלאת תעריפי הארנונה – בוטלו.

23. על פי [סעיף 8\(ב\)](#) של חוק ההסדרים הנ"ל, הותקנו [תקנות הסדרים במשק המדינה \(ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 1993\)](#), התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"). [בתקנה 2](#) של התקנות נקבע:

"(א) חישוב שטחו של נכס לצורך הטלת ארנונה כללית יהיה במטרים רבועים; הארנונה הכללית אשר תוטל על נכס תהיה בסכום המתקבל ממכפלת מספד המטרים הרבועים של הנכס בסכום הארנונה למטר רבוע.

24. בהתאם לכך קבעתי ב"פרשת בינת" כדלקמן, ומה שנקבע טוב גם לענייננו:

"...תקנה 2 קובעת כי לצורך חישוב הארנונה לחיוב, יחושב שטחו של הנכס במטרים רבועים. מדובר ביחידת מדידה ותו לא. נוסח התקנה איננו שולל את האפשרות לחשב את שטח הנכס לאו דווקא במטרים רבועים שלמים, אלא בהתאם לשטחו בפועל, לרבות חלקי מ"ר. בפס"ד עמר הנ"ל...התייחס בית המשפט לתקנה 2 (א) של תקנות ההסדרים וקבע כי חישוב השטח לצורך הטלת ארנונה יהיה במטרים רבועים, קרי, זו יחידת המידה לחישוב שטח הנכס לצורך החיוב בארנונה. כב' השופט גריל הבהיר כי לדעתו "הדבר אינו שולל במקרה ששטח הנכס אינו במ"ר שלמים בלבד, את חישוב השטח עם שארית"...כי יש ממש בדברי כב' השופט גריל לפיהם, המטרה של חיוב בהתאם ליחידת שטח אחידה של "מטרים רבועים" נועדה ליצור אחידות בחיוב בארנונה בין הרשויות המקומיות השונות. כאשר יחידת המידה של "מטרים רבועים" כוללת בהגדרתה גם חלקי מטר רבוע ו/או יתרת שטח – שארית. [ראה: פרשת בינת סמך (אאוטסורסינג) הנ"ל].

25. הנה כי כן, המינוח "מטרים רבועים" מתייחס ליחידת מידה ולא דווקא ליחידות של מטרים רבועים שלמים. מכאן שתקנות ההסדרים אינן מחייבות את העיריות לגבות ארנונה על-פי יחידות שטח שלמות דווקא, ויש צורך לבדוק מה קובע צו הארנונה של כל רשות ורשות.

26. עוד נקבע ב"פרשת בינת" בשאלה האם ניתן לעגל שטחי נכסים כלפי מעלה ומטה, כפי שהציעה ב"כ המשיבה בהודעת החדילה ובסיכומיה, כי לא ניתן לעגל את שטח הנכס כלפי מעלה "ולחייב בתשלום ארנונה עבור שטח שאינו קיים בפועל בנכס". מאחר ועיגול כלפי מעלה וחיוב תושב בארנונה עבור שטח נכס שאיננו קיים, הינו פשוטו כמשמעו "פגיעה בקניינו של הפרט שלא כדין, ופגיעה בעקרון חוקיות המנהל. המסקנה היא אחת – לא ניתן לחייב בארנונה שטח שאיננו קיים במציאות, גם אם שטחי נכסיהם של תושבים אחרים עוגל לפי שיטה זו כלפי מטה, כטענת ב"כ המשיבה".

27. כמפורט בסיכומיהן, ב"כ המשיבות יצאו חוצץ נגד פסקי הדין בפרשת בינת ועמר וטענו כי בית המשפט לצורך הנמקת החלטתו המאשרת את הבקשה לאישור תובענה כייצוגית בעילה של העדר סמכות לעגל שטחים כלפי מעלה ולחייב על שטח שאינו קיים במציאות, הסתמך על דברי המלומד ה. רוטטוביץ בספרו לפיהם, אין מחייבים בארנונה עבור "אדמת בנין" שכן היא "קרקע שלא מפיקים ממנה תשואה כלכלית..." (ראה: ההחלטה ב"פרשת בינת" סעיף 30).  
 אולם בפועל קיימים מקרים רבים לפיהם נכס מחויב בארנונה למרות שבעליו אינו מפיק ממנו תועלת כלכלית כלשהי, כך שהפקה או אי הפקה של תשואה כלכלית מהנכס אינה מבין השיקולים המנחים את המחוקק והפסיקה. "דוגמא לכך הם הנכסים הריקים המחויבים בארנונה, כאשר הלכה פסוקה היא, ימים ימימה שהמחזיק אינו נדרש לעשות שימוש כלשהו בנכס על מנת להיות מחויב בארנונה. דוגמא נוספת הינה תיקונו האחרון של סעיף 330 לפקודת העיריות. אם בעבר ניתן פטור בלתי מוגבל בזמן לנכס אשר נהרס או ניזוק במידה ולא ניתן לעשות בו שימוש, כאשר אין עושים בו שימוש בפועל, הרי שהיום בחר המחוקק להגביל את הפטור בזמן, ולחייב נכסים אלה בארנונה, למרות שלא ניתן לעשות בהם שימוש, ולא יושבים בהם בפועל, כך שלא מופקים מהם כל תועלת כלכלית... ואם בכך לא די, הרי שלאחרונה החליטה ועדת הכספים של הכנסת לחייב "דירות רפאים" בארנונה כפולה, למרות שאין חולקין כי בדירות אלה לא מופקת כל תועלת כלכלית כפולה – אלא להיפך" (עמ' 13-14 לסיכומי המשיבה).

28. נטען כי אנו למדים מכך כי למעשה המחוקק מכיר בשיקולים כלכליים ובשיקולי מדיניות כשיקולים לגיטימיים לחיוב נכסים בארנונה. וכי הותיר את שיקול הדעת לרשות המקומית לפעול במסגרת מתחם פרשני סביר.

29. לא שוכנעתי כי יש ממש בטענת המשיבה ואנמק. קיים הבדל מהותי בין "דירות הרפאים" אליהן התייחסה המשיבה בסיכומיה לבין "שטח אויר" דהיינו - שטח שאינו קיים כלל במציאות.

לכאורה הרציונל בין שניהם זהה, קרי – שטח שלא מפיקים ממנו תועלת כלכלית. אולם ההבדל הברור והמוחשי ביניהם הוא שבמקרה א' קיים שטח פיזי לחיוב – דירה, אשר ניתן בכל עת להשתמש בו ולהפיק ממנו רווח כלשהו; בעוד שבמקרה ב' מדובר בשטח שאינו קיים במציאות ולא ניתן יהיה בהווה ו/או בעתיד להשתמש בו אי פעם. כך שאין ללמוד מהדוגמאות שהובאו בסיכומי המשיבה לענייננו ולא ניתן לקבוע כי המשיבה רשאית לעגל שטחים כלפי מעלה ולחייב עבור שטח שאינו קיים במציאות.

30. בצו הארנונה של המשיבה נקבע בסעיף 5: "מטר מרובע" - בצו זה, "כל חלק של מטר מרובע יחשב לצורך המס כמטר מרובע שלם".

כפי שפורט לעיל, על-פי תקנות ההסדרים ניתן לחייב נכס בתשלום ארנונה על חלקי מטר ואין ביחידת המידה "מטר מרובע" כדי להגביל את החיוב למטרים שלמים. עם זאת, על-פי לשון צו הארנונה הספציפי של המשיבה לא ניתן לחייב לפי חלקי מטר כי אם רק במטרים שלמים. שכן נוסח הצו קובע שכל חלק של מטר יחושב לצורך המס כמטר מרובע שלם. דהיינו – כל

חלק של מטר מרובע יעוגל כלפי מעלה ויחשב כמטר מרובע שלם. שיטת חישוב שהיא בעליל מקפחת את התושבים ופוגעת שלא כדין בקניינם. כך אכן נהגה המשיבה לחשב את שטחי התושבים לצורכי תשלום הארנונה במשך חודשים רבים.

31. מכאן גם שיש ממש בטענת המבקשת ולפיה, המשיבה איננה יכולה לחדול באופן שהיא תעגל כל שטח של 0.5 מ"ר ומעלה כלפי מעלה וכל שטח שהינו קטן מ-0.5 מ"ר כלפי מטה, שכן שיטת חישוב ויעגול זו איננה מתיישבת עם צו הארנונה שלה. התוצאה מכך היא כי הודעת החדילה שהגישה המשיבה איננה חדילה כדין.

32. ב"כ המשיבה עתרה לחילופין לקבוע, כי אם שיטת העיגול כלפי מעלה/מטה לא תאושר, על בית המשפט להורות על מעבר לשיטת החישוב המדויקת/הסנטימטרית. אכן בתי המשפט ואף מותב זה ביניהם ב"פרשת בינת" הביעו דעתם לא פעם, כי השיטה המדויקת היא השיטה ההוגנת והראויה ביותר לגביית מס ארנונה, שכן המס נגבה על מלוא שטח הנכס. אין חיוב על שטח שאיננו קיים ולא פוטרים מתשלום עבור שטח קיים על ידי עיגול חלק ממ"ר כלפי מטה. אולם במקרה דנן מעבר לשיטת הגבייה המדויקת גם הוא איננו עולה בקנה אחד עם נוסח צו הארנונה של המשיבה, שקובע באופן מפורש כי כל חלק של מטר מרובע יראו אותו כמטר מרובע שלם!

33. לאור האמור לעיל, המסקנה היא כי על המשיבה לחדול משיטת גביית הארנונה הנהוגה על-ידה. וכי אין היא רשאית לעגל שטחים, לא כלפי מעלה בלבד וגם לא כלפי מעלה ומטה. זאת ועוד, המשיבה אף איננה רשאית לחדול מגבייה על ידי חישוב מדויק של שטחי הנכסים כמוצע על ידה? גם הודעת חדילה שכזו איננה מהווה הודעת חדילה כדין על פי [סעיף 9\(ב\)](#) לחוק תובענות ייצוגיות תשס"ו-2006. המשיבה רשאית לחדול רק על ידי עיגול השטחים כלפי מטה.

34. באשר לטענת המשיבה לפיה הנכס של המבקשת לא עוגל כלפי מעלה ולכן היא אינה יכולה לייצג את הקבוצה כולה. וטענה זו סותרת את דבריה בתגובתה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית מיום 13.03.12, שם הצהירה המשיבה בסעיף 38 כי המבקשת חויבה בארנונה ביתר, אלא שטענה כי חיוב זה מקורו בטעות ולא בשיטת העיגול. עוד טענה כי לא כל חלקי הנכס עוגלו בנפרד. ובלשון התגובה:

**"מסמכי מדידה ישנים...מצביעים על כך כי בעבר נמדד הנכס ונמצא כי שטח חלקו העיקרי התחתון - 32.59 מ"ר, ושטח הגלריה 16.81 מ"ר. מכאן, ששטחו הכולל של הנכס הגיע לכ- 49.4 מ"ר, אשר עוגל כלפי מטה...ל-49 מ"ר. בשנת 1996 נמדד הנכס מחדש, וממצאי המדידה העלו כי שטחו של הנכס אינו 49.4 מ"ר, אלא 47.60 מ"ר בלבד. נתונים אלה לא נקלטו בפועל ולא עודכנו בספרי העירייה. בשנת 2007 נתקבלה מדידה חדשה, אך משנרשם על גבי התשריט כי "אין שינוי במדידה", גם בעת הזו לא עודכן שטחו של הנכס בספרי המשיבה. רק לאחרונה,**

**בעקבות הגשת הבקשה בתיק דנן, הופנתה תשומת לבה של המשיבה למקרה...לפיכך, ובהתאם לשיטת העיגול מעלה/מטה הנהוגה אצל המשיבה נרשם כי שטחו של הנכס הינו 48 מ"ר (במקום 47.60 מ"ר אשר נמצאו בפועל)."**

35. כאמור, מדברי המשיבה עצמם עולה כי המשיבה נהגה לגבות ביתר, אם עקב טעות במדידה ואם עקב שיטת העיגול שהיתה נהוגה על ידה, שטחה של המבקשת עוגל כלפי מעלה והיא חויבה בארנונה ביתר. מכאן שהיא מתאימה להיות תובעת ייצוגית בתובענה דנן.

36. באשר לשאלה מהו היקף הנכסים אשר שטחם עוגל כלפי מעלה ו/או חויבו לגביהם בחלקי מ"ר שטרם התגבשו לכדי מ"ר שלם (על מנת להגדיר ולאמוד את גודל הקבוצה התובעת). כאמור לבית משפט הוגשו שתי חוות דעת בעניין; אחת מטעם המבקשת והשנייה מטעם המשיבה. בין חוות הדעת קיימים פערים גדולים בנוגע לשטחים שעוגלו וחויבו בארנונה ביתר. כאשר לפי חוות דעתו של הכלכלן מיכאל מילר, המומחה מטעם המבקשת, זכאית המבקשת להשבה בשם הקבוצה עבור השנים 2009-2011 בסך של 7,280,000 ₪. בעוד שעל-פי חוות דעתו של פרופ' אבי דגני, המומחה מטעם המשיבה, הרווח של המשיבה מעיגול הנכסים כלפי מעלה הוא זניח, משום שהוא מתקזז עם אותם נכסים ששטחם מעוגל כלפי מטה, ולכן הרווח שמפיקה המשיבה מעיגול השטחים כלפי מעלה בין השנים 2010-2011 הוא כ-36,985 ₪ על כ-39,000 נכסים. בשלב זה אין צורך להכריע עדיין בענין זה מאחר והשאלה העומדת בפני עתה היא הודעת החדילה של המשיבה. בעתיד, במידת הצורך ניתן יהיה לשקול מינוי מומחה מטעם בית המשפט.

37. לאור האמור לעיל, ניתנת למבקשת רשות לתקן את הודעת החדילה שלה ברוח האמור בהחלטה דנן. דהיינו – לחדול מגביית ארנונה ביתר, באופן שתחדל לעגל את שטחי נכסיהם של התושבים כלפי מעלה. יודגש כי לא ניתן בהתאם לצו הארנונה של המשיבה לנקוט בשיטת הגביה המדוייקת. (חישוב של חלקי מ"ר). על המשיבה ליתן הודעה על כך לבית המשפט תוך 7 ימים ממועד קבלת ההחלטה דנן ולא תאושר התובענה כייצוגית.

**ניתן היום, ל' אדר תשע"ד, 02 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.**

מרים סוקולוב 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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