

## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 41273-11-11 אלקטרה מוצרי צריכה ישראל (1951) בע"מ נ' עיריית רמת גן

בפני כב' השופט רוני אילן

תובעת אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ

נגד

נתבעת עיריית רמת גן

### פסק דין

בפני תביעה להשבת מסי ארנונה אשר לפי הנטען שולמו לנתבעת ביתר בשנים 2002 – 2009, ובסך כולל של 57,799.21 ₪.

#### העובדות

1. התובעת הינה חברה העוסקת בהפעלת חנויות לממכר מוצרי חשמל ואלקטרוניקה. במסגרת פעילותה מחזיקה התובעת מאז 15.5.2001 בחנות אותה היא שוכרת (להלן: "החנות") במתחם המסחרי המכונה "קניון אילון" (להלן: "הקניון") ברמת גן. הנתבעת, עיריית רמת גן (להלן: "הנתבעת"), הינה רשות מקומית אשר במסגרת פעילותה גובה מסי ארנונה ממחזיקי נכסים, ובהם גם התובעת, בגין החזקתה בחנות.
2. בהתאם למכתב אשר שלחה הנהלת הקניון במהלך 2001, נמסרה לנתבעת הודעה שלפיה התובעת (בשמה הקודם של התובעת – שקם אלקטריק) תחזיק בחנות מיום 15.5.2001 וכי שטח החנות לצורך חיובי הארנונה יעמוד על 407 מ"ר. בפועל, מסיבות שלא עלה בידי הצדדים להבהיר, חויבה התובעת בגין החזקתה בחנות מיום 15.5.2001 במסי ארנונה בגין שטח של 397 מ"ר.
3. בשנים אשר חלפו מאז 2001 ועד מאי 2009 שילמה התובעת את מסי הארנונה כסדרם, לא הגישה כל השגה ולא העלתה כל טענה ביחס לחיובים בהם חויבה. ביולי 2003 אף פנה היועץ המשפטי של התובעת לנתבעת בבקשה לקבל הסברים על חוב שקם לתובעת על רקע החזקתה גם במחסן בשטח של 70 מ"ר בקניון.
4. במהלך 2009 בוצעה מדידת שטח החנות על ידי חברה אותה שכרה התובעת, שאז הסתבר לה כי שטח החנות הנכון לצורך חיובי הארנונה הינו 382 מ"ר בלבד. ביום 6.5.09 פנתה התובעת לנתבעת בבקשה לתקן את שטח החנות בהתאם ולהשיב את הכספים שנגבו ביתר, ובטענה ששטח החנות לא השתנה כלל מאז מאי 2001. הנתבעת נעתרה לבקשה זו בכל הנוגע לחיובים מיום ההודעה ואילך אך סירבה לבקשה להשיב כספי ארנונה אשר נגבו מאז מאי 2001. על רקע זה הוגשה התביעה.

**תמצית טענות הצדדים, ההליך והראיות**

5. לטענת התובעת, במשך כ- 8 שנים שולמו על ידה לנתבעת מסי ארנונה בסכומים העולים על אלו בהם היא חייבת לפי דין, כאשר השטח לחיוב עומד על 397 מ"ר במקום 382 מ"ר. הסיבה לחיובי יתר אלו, טוענת התובעת, הינה רשלנות הנתבעת והתבססותה על נתונים מוטעים.
- התובעת מפרטת כי התובעת מבססת את חיובי הארנונה על מדידת הנכסים "נטו – נטו", דהיינו ללא קירות פנים וחוץ ושטחים משותפים. הנהלת הקניון מאידך, כמקובל בשוק הנדל"ן, עורכת את מדידותיה בשיטה שונה, שיטת "ברוטו", המתייחסת להיקף הנכס כולל הקירות הפנימיים ולכן מגיעה להיקפי שטח גדולים יותר. זו הסיבה שאין מקום להסתמך על הודעת הנהלת הקניון והנתבעת הרי מודעת להבדלים אלו, שלכן הסתמכותה על הודעת הנהלת הקניון ואי ביצוע כל מדידה בנכס שנים כה רבות מבטאת רשלנות של הנתבעת.
- התובעת חישה ומצאה כי במהלך התקופה שמאז מאח 2001 שילמה ביתר לנתבעת סך של 57,799.21 ₪ וטוענת שיש לחייב את הנתבעת להשיב לה סכום זה.
6. לטענת הנתבעת יש לדחות את התביעה. הנתבעת טוענת כי שטח החנות לפיו חויבה התובעת במסי ארנונה נקבע על יסוד דיווח כתוב שקבלה הנתבעת בכתב מהנהלת הקניון.
- תחילה הודיעה הנהלת הקניון במכתב מיום 27.5.01 כי שטח הנכס עומד על 407 מ"ר ולאחר מכן הודיעה הנהלת הקניון כי יש לתקן את הרישום ולהעמיד את שטח הנכס על 397 מ"ר. העירייה פעלה על יסוד דיווחים אלו וחייבה במסי ארנונה בהתאם.
- טוענת לפיכך הנתבעת שלא ניתן לקבל בדיעבד את הטענה שנפלו שגיאות בנתונים ששלחה הנהלת הקניון, ואפילו התברר שנפלו שגיאות שכאלו אין לקבל את התביעה שכן היה על התובעת בעצמה להגיש השגה וערר. ועוד טוענת הנתבעת לחילופין, שחלק מעילות התביעה התיישנו.
7. התובעת תמכה את גרסתה בתצהירו של מר רפי יום טוב, חשב התובעת. הנתבעת תמכה את גרסתה בתצהירה של גבי פנינה פיטו, עובדת מחלקת השומה אצל הנתבעת. בדיון אשר התקיים ביום 24.10.13 נחקרו המצהירים על תצהיריהם, ובדיון נוסף שהתקיים בפני היום סיכמו ב"כ הצדדים את טיעוניהם בעל-פה.

**דין**

8. בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") נקבעה רשימה סגורה של עניינים לגביהם יכול מי שחויב במסי ארנונה להגיש השגה למנהל הארנונה ולאחר מכן, אם נדחתה השגה, ערר בפני ועדת ערר. בין העניינים אשר מונה חוק הערר כנושא להשגה מצויות גם טענות בדבר "טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו" (סעיף 3 (א) (2) בחוק הערר). דרך זו הקבועה בחוק הערר לתקיפת חיוב במסי ארנונה הינה "דרך המלך". מחייב המקבל חיוב במסי ארנונה מצופה לפנות לנתיב זה של השגה וערר ולא לבצע עקיפה ופנייה לבתי המשפט האזרחיים. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע, כי טענות אשר ניתן להעלות בהשגה, אין "לעורר" במקום אחר, אחרת תימצא מסוכלת מטרת החוק לקבוע דרך מסוימת להשיג על החלטות העירייה בנוגע לחיובי ארנונה.
9. עם זאת, אין בחוק הערר הוראה החוסמת את דרך הפניה בתביעה רגילה ובפרט כאשר מדובר בבעל נכס שהסתמך על חזקת כשרות מעשה הרשות, סבר כי הודעות החיוב שקיבל אכן תואמות את

הדין ושילם אותן במלואן, ורק לאחר מעשה התברר לו כי הודעות התשלום שנשלחו אליו היו שגויות ולמשל כאשר חושבו על יסוד נתוני שטח שגויים של הנכס.

אכן, מצב בו מסתמך אזרח על הודעות שומה, משלם ומגלה בדיעבד כי חויב ביתר יוצר אי נוחות. יחד עם זאת, יש לזכור כי מתן היתר להגשת תביעות השבה שכאלו רק על יסוד הסתמכות האזרח על "חזקת הכשרות" תאיין ותרוקן מתוכן את הוראת חוק הערר, שהרי לעולם יכול כל אדם לטעון ששילם בהסתמכות על חזקת הכשרות. לפיכך, תחמו בתי המשפט אפשרות זו וייחדו אותה למקרים חריגים בלבד. למשל כאשר מדובר בטענות משפטיות עקרוניות. למשל בטענות להפרת הסכם עם הרשות ואף בטענות לרשלנות חמורה של הרשות המקומית. רק במקרים חריגים שכאלו תתאפשר תביעה השבה תוך עקיפת המסלול הייחודי של חוק הערר ומכאן יש לבחון אם מקרה זה אכן מבטא מקרה חריג שכזה.

10. מהעובדות אשר התבררו בפני הנה אשר התברר :

ראשית, התובעת הינה חברה אשר מעסיקה יועצים משפטיים פנימיים וחיצוניים, יש לה מחלקה כלכלית, ומחלקת כספים ובעלי מקצוע אשר בודקים את הנכסים שהיא שוכרת במסגרת פעילותה (עדות מר יום-טוב בעמ' 5 בפרוט'). התובעת רחוקה מלהיות הדיוט נטול אמצעים כלכליים ויכולת להתמודד עם נתוני גביית ארנונה.

שנית, התובעת בדקה ספציפית את דרישות הארנונה נשוא תביעה זו. מר יום-טוב אישר בעדותו כי התובעת נוהגת באופן שוטף לבדוק את חיובי הארנונה שהיא מקבלת באמצעות חשב ומנהל התפעול (עמ' 6 בפרוט').

שלישית, התובעת הודתה שהיא נוהגת להגיש השגות על חיובי ארנונה אם היא סבורה שנדרשה לשלם סכום לא מוצדקים (עמ' 6 בפרוט').

רביעית, התברר שהשטח שלפיו חויבה התובעת כל השנים עד 2009 התבסס על הודעה כתובה שקבלה הנתבעת מהנהלת הקניון, הודעה התוחמת במפורש את שטח החנות לצורך חיובי ארנונה. נציגת הנתבעת, גב' פיש, העידה כי הנתבעת נוהגת להסתמך על הודעות של הנהלת מרכזים מסחריים דוגמת הקניון (עמ' 14 – 16 בפרוט'). למעשה, מסתבר שאף התובעת התבססה על הודעת הנהלת הקניון, שכן התובעת כלל לא פעלה ביוזמתה לדווח על השטח בו היא מחזיקה.

11. נוכח העובדות הללו אני סבור שמקרה זה איננו מסוג המקרים החריגים שבהם ניתן לקבוע כי הרשות המקומית התרשלה בקביעת סכום הארנונה ולכן היא חייבת בהשבה. זה אף איננו מסוג המקרים בהם יש חשיבות עקרונית בבירור הטענות או חשש לעיוות דין.

נהפוך הוא. סבירה בעיני הודעת הנתבעת באשר לנוהג לפיו היא פועלת בכל הנוגע לחיובי מחזיקים בקניון. בקניון מאות מחזיקים ואין זה הגיוני לצפות מהנתבעת להתכבד ולבוא למדוד את הנכסים בקניון בכל פעם שמשנתנה זהות המחזיק. הן למחזיקים החדשים והן להנהלת הקניון אינטרס ברור להעביר דיווח נכון על היקף השטחים והגיוני שהנתבעת תסתמך על דיווח שכזה כפי שאף עשתה במקרה זה. כך גם סברה התובעת כאשר נמנעה מכל בדיקה משלה של השטח עד לשנת 2009. התובעת הינה גוף מסחרי בעל אמצעים לבדוק את החיובים השוטפים בגין מסי ארנונה, התובעת בחרה להימנע מבדיקה שכזו במשך שנים, התובעת בחרה להימנע מהגשת השגה או ערר, ועל כך אין לה להלין אלא על עצמה.

12. מעבר לצורך, יצוין שממילא התובעת כלל לא הוכיחה כי שטח החנות בתקופה נשוא התביעה, 2001 – 2009, היה בפועל קטן מהשטח שלפיו חויבה.

בסיכומיו, הרחיב ב"כ התובעת בהתעמקות סברתו באשר למקור הטעות בחישובי שטח החנות, כשהוא משווה בין שטח החנות לצורך תשלומי השכירות (הכוללים שטחים קירות, שטחים משותפים וכד') לשטח לצורך חיובי הארנונה (אשר איננו כולל קירות כלל או שטחים משותפים). דא עקא, שהעד היחיד מטעם התובעת החל בעבודתו אצל התובעת רק בחד מאי 2011 כך שאין לו כל ידיעה אישית על שנעשה בחנות בתקופה הרלוונטית. התובעת עצמה טוענת שבבסיס חיובי הארנונה יש להפחית את שטחי הקירות החיצוניים והפנימיים, אך התובעת לא הביאה כל עדות על היקף שטחים אלו בתקופה הרלוונטית. ויש ממש בטענת ב"כ הנתבעת שלפיה העלאת טענה שכזו בדיעבד, גם לו הועלתה, גורמת לנתבעת נזק ראייתי שכן כלל לא ניתן לבדוק אותה כדבעי כשהיא מועלית באיחור כה רב.

התובעת טוענת שהנתבעת עצמה הרי מודה בגביית היתר, נוכח הסכמתה להקטנת החיוב משנת 2009 ואילך, אך הנתבעת הבהירה שבהתנהלות זו היא מקבלת את המדידה המעודכנת בלא שתסכים כי המדידה גם משקפת את שטח החנות בעבר, כך שאין זו "הודאה בגביית יתר". לפיכך, אפילו מצאתי כי זה זה המקרה החריג בו יש מקום לחיוב בהשבה, הייתה התביעה נדחית בהיעדר ראיה לשטח הנכון בתקופה הרלוונטית.

13. מובן גם שיש ויש ממש בטענת ההתיישנות של הנתבעת בכל הנוגע לחיובים בתקופה שלפני נובמבר 2004 (7 שנים טרם הגשת התביעה), אך נוכח מסקנתי כאמור אין צורך לבחון טענה זו מעבר לכך.

14. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים.

15. אשר על כן אני דוחה את התביעה. התובעת תישא בהוצאות הנתבעת בגין תביעה זו בסך של 10,000 ₪.

ניתן היום, כ"ה חשוון תשע"ד, 29 אוקטובר 2013, בהעדר הצדדים.

רונן אילן 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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