

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 7649-06-13 מועדון כדורת דשא רמת גן, ע"ר נ' עיריית רמת גן 06.11.13

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

	בעניין:
מועדון כדורת דשא רמת גן, ע"ר	
המערערת	ע"י ב"כ עוה"ד נברו
	נגד
	עיריית רמת גן
המשיבה	ע"י ב"כ עוה"ד ינקלביץ

פסק דין

1. בפניי ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בתל-אביב (כבוד השופטת יעל אחימן), [בת.א. 10966-11-11](#), [פורסם בנבו] מיום 21.4.13, במסגרתו התקבלה תביעה שהגישה עיריית רמת גן לתשלומי ארנונה בגין שנת 2006 נגד המערערת, עבור הנכס בו מנוהל מועדון "כדורת דשא", הנמצא ברחוב רוקח ברמת גן.

2. הנתבעת, היא המערערת בפניי, טענה כי חיוב הארנונה שהוטל על ידי העירייה הוא שגוי, שכן נעשה בהתאם לסיווג של הנכס כ"נכס מסחרי" בעוד שמדובר בעדון ר כמועדון ספורט. מנגד, טענה המשיבה, כי אין מקום להידרש להגנתה של המערערת, ובמקרה זה יש לחייב את המערערת בתשלום על פי סיווג נכס של עסק מסחרי, שכן חלף המועד להגשת השגה, זאת הגם שסיווג הנכס שונה בשלב מאוחר יותר על ידי העירייה, והוכר כמועדון ספורט.

3. הצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה ויתרו על הגשת ראיות והמחלוקת צומצמה, כפי שציין בית משפט קמא בפסק דינו:

"... לשאלת חלותו של סיווג הנכס משנת 2007 על חבות הארנונה לשנת 2006. הרקע להסכמה דיונית זו, נעוץ בכך, שועדת הערר בעיריית רמת-גן קבעה ב-

06.10.08, כי יש לשום את חיוב הארנונה על הנכס, לפי סעיף ב'4 לצו הארנונה (תעריף אולמות הספורט), הנמוך בעשרות אחוזים מהחיוב שהוטל קודם להחלטה בערר, וכך נקבע:

'אין ספק שפעילותה של העמותה היא במסגרת אולמי ספורט ולכן יש לסווגה לפי סעיף ב-4 לצו הארנונה. נראה לנו כי צודקת העוררת שכן על פי הניסוח של צו הארנונה יש לסווגה לפי תעריף דומה, והתעריף הדומה במקרה הנדון הוא תעריף של אולמות ספורט. הערר מתקבל ויש לתקן את הנכס נשוא הערר בארנונה בשיעור של 33% לאולמות ספורט מסחריים'."

4. המשיבה אינה כופרת בכך שאילו הייתה מוגשת השגה במועד, אכן ראוי היה לסווג את הנכס כמועדון ספורט. אולם, היא טוענת, כי משנמנעה המערערת מלהגיש השגה כדין או מלכפור בקבלת הודעות החיוב החודשיות, אין היא רשאית להעביר את הדיון בעניין זה לבית המשפט, שכן הסמכות לדון בטענות מסוג זה מסורות ומוקנות אך ורק למנהל הארנונה ולועדת הערר, והלכה היא כי אין להעלות טענות מסוג זה במסגרת הליך משפטי לתשלום ארנונה כאשר ניתן היה להעלותן באמצעות השגה במועד.

5. מנגד, טענה המערערת, כי אין חולק שמשנת 1981 היא מפעילה מועדון כדורת למבוגרים שהוא מועדון ספורט, וכי בפועל לא הומצאה לה שומת מס ביחס לתקופה נשוא התביעה, ולאור זאת מושתקת המשיבה מלטעון לסופיות השומה. יצוין, כי בית משפט קמא, ציין כי הוא מתעלם מטענה זו שהיא טענה עובדתית, זאת לנוכח ההסכמה הדיונית שהייתה בין הצדדים, שצוטטה לעיל.

6. אקדים ואציין, שככל שבית משפט סבר שקיימת מחלוקת עובדתית שיכולה לשמש בסיס לשיקוליו באם לאפשר למערערת להשמיע טענותיה, יתכן ומן הראוי היה לבטל את ההסכמה הדיונית, או למצער להוסיף דיון קצר בשאלה עובדתית זאת, שבנקל ניתן היה להכריע בה ולקבוע לגביה ממצאים עובדתיים. מעבר לדרוש יצוין, כי אני סבורה בטענה בית משפט קמא שעה שסבר שהבסיס להסכמה הדיונית הוא מיצוי הכרעה בטענה המשפטית בלבד, כאשר לעובדה זו יכולות היו להיות השלכות בהפעלת שיקול דעתו של בית משפט.

דיון

7. לאחר שעיינתי בפסק דינו של בית משפט קמא, בהודעת הערעור, בעיקרי הטיעון ובכל המסמכים, ולאחר ששמעתי את הצדדים, אני סבורה כי דין הערעור להתקבל.

8. השאלה המרכזית בתיק זה היא - האם רק בשל נימוק פרוצדוראלי, שלא הוגשה השגה במועד לשנת 2006, כאשר אין חולק שגם בשנה זו, כמו בשנת 2007, מדובר במועדון ספורט ולא בשטח מסחרי, ואילו הוגשה ההשגה במועד זכאית הייתה המערערת להפחתה בארנונה - לא ראוי למנוע מהרשות לדרוש עתה את יתרת התשלום בגין ארנונה על נכס מסחרי (לאחר שהסכום שאינו שנוי במחלוקת כבר שולם).

9. אומנם, ככלל, משהסמכות לדון בטענות כנגד קביעת ארנונה ניתנו בחוק למנהל הארנונה ולועדת הערר, הרי שאין להעלות טענות אלה כטענות הגנה בתביעה לתשלום חוב ארנונה, ואולם, קיימים מקרים בהם בית המשפט יקבע כי יש בכל זאת לדון בטענות אלה. [בבר"ע 2824/91 עיריית חיפה נ' לה נסיונל חברה לביטוח בע"מ](#) (פורסם בנבו, 16.10.91), שם נדון על ידי בית המשפט העליון מקרה בו לטענת המשיבה היה מקום להחזיר לה סכומים ששולמו על ידה לטענתה ביתר בגין ארנונה, כאשר מנגד העירייה טענה להגנתה כי המשיבה לא נהגה בהתאם להוראות [חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#) תשל"ו-1976 (להלן: "החוק"), קבע בית המשפט, מפי כב' הנשיא שמגר, כדלקמן:

"... על עמדת המערערת מכבידה העובדה שאין מחלוקת בקשר לכך שאכן שולם למעשה סכום של ארנונה כללית העולה על מה שהמשיבה הייתה חייבת לשלם כדין. בנסיבות כאלה ראוי היה שהרשות הציבורית תחזיר את מה ששולם ביתר גם ללא התדיינות".

דברים דומים נפסקו [ברע"א 7669/96 עיריית נהריה נ' קזס, פ"ד נב\(2\)214](#), שגם בו לא הייתה מחלוקת כי המשיב שילם לעירייה ארנונה בסכום העולה על הסכום שבו היה חייב, ובית המשפט קבע כי **"... במקרה הנדון שבו גבתה הרשות המקומית מהמשיב ארנונה ביתר, מחמת סיווג שגוי של בית העסק שניהל, עליה להשיב לו את אשר גבתה ביתר, ואין מקום לחייבו ברשלנות תורמת".**

10. סעיף 3(א) לחוק קובע את העילות בגינן ניתן להגיש השגה על קביעת ארנונה, ואת המועדים, כאשר ס"ק (1) קובע כי אחת העילות הינה כאשר "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס...". לכאורה, בפן הפרוצדוראלי משמנעה המערערת מלהגיש השגה על חיוב הארנונה לשנת 2006 במועד, יש לדחות את טענותיה.

11. אומנם סעיף 3(ג) לחוק המעניק לבית המשפט שיקול דעת רחב לדון בטענה כנגד חיוב בארנונה, חל ככל הנראה, רק לגבי טענה של "איני מחזיק בנכס" [\[רע"א 1809/07 עיריית הרצליה נ' גיא לוי בע"מ \(פורסם בנבו, 03.06.08\) \(להלן: "פס"ד גיא לוי"\)\]](#), ואולם, נקבע בפסיקה כי קיימים מקרים, חריגים, בהם רשאי בית המשפט לדון בטענות כנגד חיוב בארנונה, על אף שלא הוגשה השגה במועד, גם בטענה של טעות בסיווג. וכך קובעת כב' השופטת ארבל בפס"ד גיא לוי:

"עם זאת, אין לומר כי דרכו של האזרח חסומה לחלוטין אף כאשר מדובר בטענות המנויות בסעיף 3(א)(1), (2), (4) לחוק הערר... הכירה הפסיקה בסמכותו הכללית של בית המשפט לדון גם בעניינים אשר באו אליו למרות מסלול ההשגה הקבוע בחוק, למרות שהודגש כי סמכות זו תופעל במקרים חריגים בלבד..." (הדגשה שלי - ר.ל.ש).

[ברע"א 2425/99 עיריית נס ציונה נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ, פ"ד נד\(4\) 481 קבעה כב' השופטת פרוקצ'יה כי "נשמר גם כך פתח צר המאפשר לבית המשפט הרגיל או לבג"צ להיזקק להכרעה במחלוקת גם כאשר הנושא נתון להליך של השגה וערר והוא כאשר מדובר בענין בעל חשיבות ציבורית עקרונית מיוחדת"](#) (הדגשה שלי - ר.ל.ש).

[בע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיות נ" עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו\(2\) 773](#), נקבעו שיקולים נוספים בהם ייטה בית המשפט להתיר לבעל דין להעלות טענות בעניין חיוב בארנונה בפני בית משפט על אף סמכותם של גופי הערר, ובניהם: מודעות האזרח להליכי ההשגה, ומידת הפגיעה ועיוות הדין שיגרמו לאזרח כתוצאה מחסימת דרכו לערכאות השיפוטיות הרגילות.

12. במקרה זה, אומנם לא הוגשה כאמור השגה במועד, אך להבדיל ממקרים אחרים בהם מוגשת השגה ואין ביטחון שהיא תתקבל, הרי שבענייננו, אין ספק שהמחסום הוא פרוצדוראלי בלבד, שכן אין כל מחלוקת לגופו של עניין שהיה מקום

לחייב את המערערת בארנונה החלה על אולם ספורט ולא על נכס מסחרי, דהיינו שליש מאשר חוייבה. משכך לא ראוי שהעירייה תדרוש את יתרת התשלום על פי סיווג של נכס מסחרי (יצוין כי רק הסכום שאינו שנוי במחלוקת שולם), כאשר ברור שמבחינה מהותית סכום זה אינו מגיע לעירייה, ועל כן למעשה חיוב המערערים בהשלמת התשלום כמוה כגבייה ביתר.

13. לאור כל האמור, אני סבורה כי בנסיבות המקרה דנן, מרגע שהוחלט על ידי ועדת הערר, גם אם לגבי שנה אחרת, כי הסיווג הנכון הוא של אולם ספורט ולא של נכס מסחרי, כאשר לא חל כל שינוי במהות הנכס ובשימוש שנעשה בו, הרי שזה אחד מאותם מקרים חריגים שההגינות הציבורית מחייבת להפעיל את סמכותו הכללית של בית המשפט, כדי למנוע עיוות דין ולהתגבר על המחסום הפרוצדוראלי, במיוחד כאשר מדובר במלכ"ר.

משכך הערעור מתקבל, פסק דינו של בית משפט קמא בטל, ותביעת העירייה נדחית.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

הפיקדון שהפקידה המערערת, יוחזר לה, באמצעות ב"כ.

המזכירות תעביר העתק פסה"ד לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ג' בכסלו, תשע"ד (06.11.13), בהעדר הצדדים.

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

רות לבהר שרון 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה