

בתי המשפט

עמ"נ 265/06		בבית המשפט המחוזי תל-אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים
תאריך: 22.2.2007	מערער	
		בפני כב' השופטת נורית אחיטוב

בעניין:

נאוה גרטלר

[לא מיוצגת]

מערער

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב

ע"י ב"כ עו"ד ליה גרנות

משיב

פסק דין

1. זהו ערעור על החלטת וועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית תל-אביב, שדחתה - ביום 8.8.2006 - ערר שהגישה המערערת (נספח ב' לכתב הערעור).

ענייננו של הערעור שלפני, הוא גם ענייננו של הערר האמור, והוא - שאלת סמכותו של מנהל הארנונה לחייב את המערערת בגין הנכס שבבעלותה באופן רטרואקטיבי, במגבלות תקופת ההתיישנות.

רקע עובדתי

2. עיקריה של השתלשלות האירועים הקודמת להגשת התביעה - אם כי לא פרשנותם המשפטית של אותם אירועים - מוסכמת על הצדדים. ואלה הם:

- א. המערערת מתגוררת בנכס שבבעלותה מאז שנות ה-70. שטחו של הנכס לא השתנה מאותה עת ועד בכלל, והמערערת אינה חולקת כי השטח הינו 112 מ"ר.
- ב. מיום רכישת הנכס ועד ליום 28.11.2004 חויב הנכס לפי שטח של 79 מ"ר.
- ג. החל ממועד זה מחויב הנכס לפי שטח של 112 מ"ר.
- ד. בשנת 1998 פנתה עיריית תל-אביב (להלן: "העירייה") טלפונית למערערת בניסיון לתאם מדידה של הנכס, לאור מידע לפיו חל שינוי בגודלו של הנכס. המערערת הכחישה את המידע הנ"ל וסירבה לתאם מדידה כמבוקש, בנימוק של "פגיעה בפרטיות".

- ה. בעקבות תשובת המערערת הוציאה העירייה מכתב בו נדרשה המערערת לתאם מדידה של הנכס תוך 15 יום (נספח ד' לכתב הערעור). יצוין כי הן בהליך בפני וועדת הערר והן בהליך זה הצהירה המערערת כי אינה זוכרת קבלת המכתב הנ"ל.
- ו. על אף האמור - לא בוצעה מדידה של הנכס, כנדרש.
- ז. ביום 12.1.2005 הוציאה העירייה חשבון ארנונה המחייב את המערערת רטרואקטיבית על הפרשי התשלום בשבע השנים שקדמו לו, מחמת הפרשי השטחים שצוינו לעיל.
- ח. בעקבות קבלת חשבון זה פתחה המערערת בהליכי השגה וערר.

דיון

3. ההלכה הפסוקה בעניין הסמכות לחייב בארנונה באופן רטרואקטיבי נקבעה על ידי בית המשפט העליון ב-ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ (פ"ד נד(2) 433, מחצית שנת 2000).

וכך נקבע שם, מפי כב' השופטת ט' שטרסברג-כהן :

"בפקודת העיריות לא הוקנתה סמכות לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי. כיוון שכך ולאור האמור לעיל, ידנו תהא קפוצה במתן אפשרות לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי.

22. עלינו לאזן בין השיקולים הרלוונטיים לשם הכרעה בשאלת הרטרואקטיביות של החיוב בארנונה. מחד גיסא עומד האינטרס הציבורי של קיום החוק והאינטרס של תושבי המועצה שזו תגבה את המגיע לה. אי-גביית תשלומי הארנונה במשך תקופה ארוכה ממי שחייב בתשלומה, משמעה פגיעה אפשרית בתושבי הרשות המקומית, באשר יכול שנוצר חסר בקופתה של המועצה שייתכן שנתנה לתושביה פחות שירותים ממה שיכלה לתת אילו נגבתה הארנונה. ... מאידך גיסא ניצב אל מול האינטרס הציבורי האינטרס של מקורות, המושתת על עקרון סופיות החלטותיה של המועצה. ... למקורות עומד גם אינטרס ההסתמכות. היא ניהלה את עסקיה בהנחה שאינה חייבת בתשלום ארנונה בגין תעלת המוביל הארצי ובגין השטחים שלצדה. היא לא הביאה הוצאות אלה בחשבון במסגרת הסדר ההתחשבות בינה לבין הממשלה."

על עיקרי הלכה זו חזר בית המשפט העליון ב-ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל (פ"ד נו(2) 773, ראשית שנת 2002 - פסקאות 18-22 לחוות דעתו של השופט י' אנגלרד) וב-ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ (פ"ד נו(4) 769, פסקה 18 לחוות דעתו של השופט (כתוארו דאז) א' ריבלין, מחצית שנת 2003).

4. ככלל, אינטרס הציבור הוא כי רשות תקפיד שהחוק יקיים באופן שוויוני וכי ייגבה מס אמת, שישמש את כלל הציבור. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט מ' חשין ב-ע"א 1842/97 עיריית רמת-גן נ' מנחמי (פ"ד נד(5) 15, סוף שנת 2000 - פסקה 29 לחוות דעתו), שם אמר :

"רשות מקומית מהווה מעין משק סגור להוצאות ולהכנסות ... במשק סגור נקפיד ביתר על שוויון ועל צדק בהטלת חיובים ובהענקת זכויות, ולו משום שהקלה בחיוב המוטל על ראובן משמיעה מעצמה הכבדה - או הכבדה יחסית - של החיוב המוטל על שמעון, והענקת זכות-יתר ללוי שקולה כנגד גריעה - או גריעה יחסית - מזכותו של יהודה."

5. כנגד אינטרס הציבור עומדים למחזיק הנכס אינטרסים של סופיות החלטות העירייה והסתמכות, המגנים על זכות הקניין החוקתית שלו.

אלא מאי? בענייננו דומה כי החלטת העירייה בעניין שטח הנכס שבבעלות המערערת כלל לא הייתה "סופית", כי אם תלויה - במעין "הליך תלוי ועומד" - משנת 1998 ועד שלהי שנת 2004, עת החליטה העירייה לחייב את המערערת לפי שטחו המלא של הנכס - על סמך המידע שנמסר לה. זאת, בלא שנערכה מדידה של הנכס - מחמת סירובה של המערערת לאפשר עריכתה.

בנסיבות אלה אף אינטרס ההסתמכות של המערערת חלש עד מאוד. המערערת ידעה מרגע הדרישה לביצוע מדידה שאינה משלמת מס אמת, שאין היא משלמת ארנונה בגין 33 מ"ר נוספים - המהווים תוספת של קרוב ל-42% מהשטח הנכס - ומונעת תיקון המעוות.

6. משכך, הערעור שלפנינו מצוי בקטגוריית אותם מקרים חריגים בהם נכון להתיר חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי. כל תוצאה אחרת יהיה בה כדי לעודד אי-מתן אפשרות לרשות לבצע בירור אמיתי ונכון של העובדות המהוות בסיס לתשלום מס אמת. ונמצאנו כי המונע יוצא נשכר, והציבור יוצא נפסד.

7. בתי המשפט המינהליים דחו טענות מחזיקים כנגד חיובים רטרואקטיביים במקרים דומים. וכך נקבע בעת האחרונה ממש:

כי האחריות על הטעות ברישום שטח הנכס בספרי העירייה מוטלת על מי ש"לא שיתפה פעולה עם העירייה" ו-"לא נעתרה לבקשה שהשתרעה על פני מספר שנים שהעירייה תיכנס לשטחה על מלוא רחבה" (עת"מ (מחוזי ב"ש) 376/05 אינטל אלקטרוניקה בע"מ נ' עיריית קריית גת, תק-מח 2006(3) 1995, ממחצית שנת 2006).

כי אותה אחריות מוטלת על מי ש"ניסה למנוע בכל דרך מן המועצה להטיל מס אמת ... ומנע כל אפשרות לבצע מדידה של המבנים נשוא הארנונה" (עמ"נ (מחוזי ת"א) 101/05 ציון חוה נ' מנהלת הארנונה במועצה מקומית אזור, תק-מח 2007(1) 768, מיום 8.1.2007).

8. בסיס הערעור טענה המערערת טענות נוספות - שאתייחס אליהן להלן, כסדרן שם:

א. המערערת תומכת ערעורה בכך שהעירייה מסרבת להחזיר תשלומי ארנונה ששולמו ביתר - באותם מקרים בהם התגלה כי גודל הנכס קטן מזה שהיה רשום בספרי העירייה - ורואה בכך משום "מדיניות של איפה ואיפה".

לגישתי, אין באמור לעיל כדי להוות הפליה. הפליה היא יחס שונה הניתן לשווים. לו הייתה העירייה מפלה בין המערערת לבין מחזיקי נכסים אחרים שלגביהם גילתה שנכסיהם נישומים בחסר, כי אז ניתן היה לדבר על הפליה. אך לא כך טענה המערערת.

ב. המערערת טוענת כי חיוב רטרואקטיבי יחייב את מחזיקי הנכסים לבדוק באופן שוטף את חשבונות הארנונה שלהם - דבר שהינו בלתי-סביר ובלתי-יעיל.

לגישתי, אין באישור חיוב רטרואקטיבי של ארנונה כדי לאלץ בדיקה שוטפת של חשבונות הארנונה - שכן לא עקרון סופיות החלטות הרשות המקומית ואף לא אינטרס ההסתמכות של המחזיקים תלויים בעצם בדיקת חשבון הארנונה. בענייננו העותרת ידעה, לפחות מהמועד בו התבקשה המדידה, כי שטחו של הנכס גדול מזה על פיו הוצאה השומה - ובחרה שלא לשתף פעולה לגביית ארנונה בסך הנכון. אין בין זה לבין הצורך לבחון חשבונות - מאום.

ג. המערערת מבקשת לראות בכך שהעירייה אינה יכולה, בפועל, לגלות את כל המקרים בהם גודל הנכס גדול מזה שהיה רשום בספרייה - כפי שבמקרה שלפני - כדי להוות **"אכיפה שרירותית"**.

טענה זו משוללת כל הגיון. לפי אותה לוגיקה, אין העירייה צריכה לגבות ארנונה כלל. שכן ייתכן שחלק מבעלי הנכסים מסרו אינפורמציה שאינה נכונה, והרשות לא גילתה זאת - או שלגבי חלק מהנכסים נרשם רישום שגוי. כדי שיהיה שוויון עם המעלימים ועם אלה שנפלה שגיאה בעניינם, כלל המחזיקים צריכים לחדול מתשלום ארנונה. למיותר לציין עד כמה מופרכת הטענה.

ד. המערערת טוענת כי חיוב רטרואקטיבי, מעבר לאותה שנה בה התגלתה הטעות בחיוב, נוגד **"החלטת מועצת העיר מתחילת שנות ה-90"**.

יצוין כי טענה זו נטענה בעלמא, החלטה כאמור לא הוגשה כראיה לבית המשפט וממילא לא הובהר מה החליטה מועצת העיר ולגבי מה נתנה החלטתה.

9. מכל הטעמים הללו - דין הערעור להידחות.

החלטת וועדת הערר, על פיה מנהל הארנונה של העירייה מוסמך לחייב את הנכס בבעלות המערערת באופן רטרואקטיבי - במגבלות תקופת ההתיישנות, עומדת בעיניה.

הריני מחייבת את המערערת בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחת עורכי דין של המשיב בסך של 20,000 ש"ח + מע"מ, ובצירוף ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

המזכירות תישלח העתקים לב"כ הצדדים בדואר רשום.

ניתן ביום ד' באדר תשס"ז (22 פברואר 2007), בהיעדר הצדדים.

נורית אחיטוב 54678313-265/06

אחיטוב נורית, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה