

לקוח המשרד ששילם תשלומי ארנונה עודפים זכה להחזר מלא

חברת שנטיב המפעילה מרפאה רב תחומית פנתה אלי בשנת 2005. נציג החברה טען שממדידה של שטח העסק עולה ששטחו הנו 107 מ"ר. מסתבר שהחברה חויבה במשך שנים בתשלומי ארנונה לפי שטח של 140 מ"ר. פניתי לעיריה בדרישה להחזר של תשלומי הארנונה העודפים ששולמו לה. העיריה סירבה. הגשתי תביעה שהתנהלה בבית משפט השלום בתל אביב. התביעה התנהלה במשך שנתיים. בתביעה הוכח שהחברה לא ידעה על השטח האמיתי של הנכס ושלא בוצעו כל שינויים בנכס שהשפיעו על שטחו. בפסק הדין חויבה העיריה להשיב לחברה את כל תשלומי הארנונה העודפים ששולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. בנוסף חויבה העיריה לשלם לחברה הוצאות משפט בסך של 5,000 ₪ + מ.ע.מ.

פסק הדין המלא :

א (ת"א) 1154/05

שנטיב בע"מ נ' עיריית רמת-גן

8/1/2007

שנטיב בע"מ

נגד

עיריית רמת-גן

פסק דין

רקע ועובדות

התובעת, חברה המנהלת מרכז רפואי רב תחומי בנכס ברחוב רש"י 22 ברמת גן, אותו שכרה מהבעלים, מועצת פועלי רמת גן בחודש נובמבר 1999 ומאז היא מחזיקה בו בשכירות ושילמה ארנונה לנתבעת, הרשות המקומית שבתחומה מצוי העסק. עד לשנת 2004 חויבה ושילמה דמי ארנונה אשר חושבו לפי גודל של 140 מ"ר. בשנת 2004, במדידה שנערכה על ידי הנתבעת, הסתבר ששטח הנכס הינו 107 מ"ר בלבד.

לטענת התובעת, על הנתבעת להשיב לה את דמי הארנונה בהם חויבה ביתר בין השנים 2000 עד 2004 ולטענת הנתבעת, על התובעת הייתה מוטלת החובה למדוד את שטח הנכס בעת שקיבלה את החזקה בו, כאשר לנתבעת אין ידיעה מהי הסיבה להקטנת שטח הנכס ומשכך יש לדחות את התביעה.

המחלוקת

טענות התובעת

מאז שהתובעת קיבלה את החזקה בנכס לא נערכו בו שינויים אשר השפיעו על שטחו. התובעת סברה שחויבי

העירייה נעשו בהתאם למדידה מעודכנת של הנתבעת אשר התרשלה ולא מדדה את הנכס. קביעת מידת השטח לצרכי חיוב במס, נעשתה על ידי הנתבעת ברשלנות. הנתבעת קבעה שטח נכס מוטעה ולא קיימה את חובתיה על פי החוק. תשלום הארנונה הינו תשלום חובה, ואין בתשלומו הסכמה לגובהו ו/או הודאה בנכונותו. היעדר מדידה ע"י הנתבעת ו/או מדידה בלתי מדויקת של שטח הנכס, מהווים הפרת חובה חקוקה. בעצם קביעת שטח מוטעה לנכס, הפרה הנתבעת את חובתה המוטלת עליה על פי חיקוק ומשכך נגרם לתובעת נזק, שלהגנתו נועד החיקוק.

טענות הנתבעת

לטענת הנתבעת, חזקה על התובעת שבדקה את הנכס ו/או אמורה הייתה לבדוק את שטחו בעת ששכרה אותו.

על התובעת חלה החובה למדוד את שטח הנכס והנתבעת אינה חייבת לבצע מדידות נכסים ו/או סקר מדידות שטחים ונכסים. אין כל הוראה בדין המחייבת את נתבעת למדוד את הנכס, שכן משובר בפעולה שכרוכה בהוצאות גבוהות וצורכת זמן רב. הנתבעת חייבה את התובעת על פי מדידת בעל הנכס ובהתאם לתוכניות שהגיש לה. אין כל הפרת חובה חקוקה מטעמה, אותה מייחסת לה התובעת, בהיעדר סעיף החוק אליו היא מפנה.

במסגרת סקר מדידת נכסים שערכה הנתבעת, נמדד הנכס בחודש דצמבר שנת 2003 ותוצאות המדידה הועברו אליה בחודש יוני 2004. נתוני הסקר עודכנו לאותה שנת מס, דהיינו שנת 2004, כאשר הנתבעת לא מחייבת ומזכה את חיובי הארנונה רטרואקטיבית, אלא רק לאותה שנת מס בה נערך הסקר.

ביום 17.6.04 וטרם עדכון נתוני הסקר, התקבל במשרדי הנתבעת מכתב ב"כ התובעת לפיו, מדידת הנכס על ידי התובעת העלתה ששטחו הוא 107.86 מ"ר. התובעת ביקשה בנוסף, לשנות את סיווג הנכס.

משקיבלה הנתבעת את נתוני הסקר, עדכנה את שטח הנכס וזיכתה את חשבון הנתבעת לשנת 2004 בסך 4,304 ₪.

לנתבעת אין כל ידיעה לסיבת הקטנת השטח ו/או למועד השינוי בפועל. יתכן שהיו שינויים בשטח הנכס במהלך השנים ועם קבלת הנכס לחזקתה, היה על התובעת למדוד אותו ולהודיע לנתבעת את שטחו.

בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), מחזיק נכס המחויב בתשלום ארנונה, רשאי תוך 90 יום מקבלת הודעת התשלום, להשיג על חיוב הארנונה. הוראה זו מטילה על הנישום לבדוק את נתוני החיוב. משלא עשתה כן התובעת, היא יצרה מצג בפני הנתבעת, לפיו היא מקבלת ומסכימה לנתוני הנתבעת ונהגה ברשלנות משלא מדדה את הנכס.

הנכס רשום בפנקסי הנתבעת החל משנת 1964 ונתוני השטח לקביעת הארנונה נקבעו על פי תכניות ומפת הנכס, אשר הוגשו על ידי בעלי הנכס באותו זמן.

דין

המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלה האם על הנתבעת להשיב לתובעת, סכומים ששילמה ביתר בגין חיובה בארנונה עבור שטח הגדול משטח הנכס בפועל. שאלה נוספת העולה מטענות הנתבעת הינה, האם ומתי, הוקטן שטח הנכס בפועל.

האם שטח הנכס הוקטן מאז שקיבלה התובעת את החזקה בו

דב פלשקס, מנכ"ל התובעת, הצהיר בפני שמאז שהתובעת קיבלה את החזקה בנכס בשנת 2000 לא שונה גודלו. עם קבלת החזקה בו, נעשו בנכס שיפוצים ושינויים פנימיים בלבד, לצורך התאמתו לפעילותה של התובעת כמרפאה, כאשר קווי הנכס החיצוניים לא שונו. גם הסכם השכירות אוסר על התובעת לבצע שינויים בקירות החיצוניים של המושכר.

מר דורון חייק, שמחזיק בבניין חנות מאז שנת 1996 ומכיר את הבניין עשרות שנים, הצהיר בפני שהנכס לא שונה מעולם בקירותיו החיצוניים ולא הוקטן שטחו (עמוד 11 שורות 17-18 לפרוטוקול).

מר אריאל סמואל, אשר שימש כמנהל מחלקת נכסים במועצת פועלי רמת גן בשנים 2005-1998, שהיא הבעלים של הנכס והוא זה שביצע את השכרת הנכס לתובעת, הצהיר בפני שהוא פנה אל התובעת כדי שתעביר את המרפאה לרמת גן כחלק ממערך השירותים לחברי ההסתדרות ושתשכור את הנכס (עמוד 12 שורות 19-22 לפרוטוקול).

לגרסתו, הנכס הועבר לחזקת התובעת ועבר שיפוץ פנימי בלבד, ללא שינוי שטח ובאם היה שינוי שטח הוא היה נרשם בספרי מועצת הפועלים (עמוד 13 שורה 8 לפרוטוקול).

מר סמואל הסביר שמועצת הפועלים לא שילמה מעולם ארנונה והתובעת היא הראשונה ששכרה מהבעלים את הנכס (עמוד 13 שורה 14 לפרוטוקול). בעת הצגת הנכס לתובעת לא הוגדר שטחו.

עדת הנתבעת, הגב' פנינה פיטו הצהירה בפני, ששטח הנכס לצורך חיוב ארנונה נקבע בהתאם לנתוני בניית הבניין, כפי שאושרה, כאשר הבעלים לא הגיש מעולם השגה לגבי חיוב הארנונה. התובעת חויבה על פי השטח הרשום בספרי העירייה משנת 1964, בגודל 170 מ"ר ושטח זה אף צוין בחוזה השכירות, על פיו שכרה התובעת את הנכס מהבעלים.

מהעדויות שהובאו בפני עולה, שהבעלים של הנכס, אשר החזיק בו מאז בנייתו ועד למועד העברת החזקה לתובעת בשנת 2000 בהתאם להסכם השכירות, לא שילם מעולם ארנונה, ומשכך אף לא השיג על שטח הנכס לצרכי חיוב הארנונה. (עדות מר סמואל בעמוד 13 שורות 14-15 לפרוטוקול).

עוד עולה מהעדויות שהובאו בפני, כי שטח הנכס לא שונה מעולם, הקירות החיצוניים ושטחו הינם כפי שהיו במועד בנייתו ולכן שטחו מאז ומתמיד היה 107 מ"ר. מועצת פועלי רמת גן, שלא שילמה ארנונה, לא טרחה לבדוק את החיוב, העבירה לתובעת את החזקה בו בהתאם לגודלו על פי רישומיה ורישומי העירייה, מתוך אמונה שאכן שטח הנכס 170 מ"ר. (עדות מר סמואל עמוד 12 שורה 26 עד עמוד 13 שורה 11 לפרוטוקול).

גם התובעת, אשר השכירה את הנכס ממועצת פועלי רמת גן, האמינה למצג שהוצג לה על ידי הבעלים בעניין שטח הנכס, לא מדדה את שטחו וביצעה בו שינויים פנימיים מבלי לתת את הדעת לאפשרות, ששטח הנכס כפי שהוצג לה אינו מציאותי. (עדות מר פלשקס עמוד 8 שורה 19 עד עמוד 9 שורה 24 לפרוטוקול).

התובעת, כגוף מסחרי המנהל את עסקיו בצורה ראויה ומשלם את תשלומי החובה, האמינה להצגת הדברים על ידי הבעלים והרישומים בספרי הבעלים והנתבעת, ולא הייתה לה כל סיבה למדוד את השטח.

לענין זה ולאור עדויות מר חייק ומר סמואל, איני מקבלת את טענת הנתבעת, לפיה, מעצם העובדה שהתובעת ביצעה שיפוצים פנימיים בנכס לצורך הקמת המרפאה, היא ידעה את גודלו האמיתי של הנכס כבר בשנת 2000. מר פלשקס העיד בפני שהנכס הוצג בפניו, התאים לניהול המרפאה, הוא האמין "בהסתדרות" ולא מצא לנכון לבדוק את השטח. השיפוצים שבוצעו בנכס היו חלוקת האולמות לחדרים, קירות פנימיים, סיוד, חשמל ריצוף ועוד. את העבודה ביצע עבורו קבלן שסימן את חלוקת האולמות לחדרים והחומרים לצורך ביצוע השיפוצים, כולל המרצפות, נרכשו באישור.

אין זה סביר שהתובעת ידעה בעת קבלת החזקה בנכס, שהשטח קטן מזה שלו התחייבה לשלם דמי שכירות וארנונה ושתקה בעניין זה, שכן לא הייתה לה סיבה לשלם חיובי ארנונה בגין שטח גדול מזה שהיא מחזיקה בפועל.

אני מקבלת את גרסת התובעת שהיא האמינה למצג העובדות ומידות הנכס, כפי שהוצג לה על ידי הבעלים וכפי שנרשם בספרי הנתבעת. אני מקבלת את טענת התובעת, ששטח הנכס היה 107 מ"ר מהיום שבו קיבלה את החזקה בו.

לענין זה איני מקבלת את טענת ב"כ הנתבעת בסיכומיה, כי מר פלשקס הודה שהיה חדר בשנת 1965 שלא קיים במדידה של שנת 2004. כל שהשיב מר פלשקס היה שרואים במדידה בשנת 2004 חדר שאינו שייך לתובעת (עמוד 10 שורה 17 לפרוטוקול). מר פלשקס עמד על דעתו בחקירתו, שהתובעת שינתה רק קווים פנימיים של הנכס, לא שינתה קווים החיצוניים ושטח הנכס לא גדל (עמוד 10 שורה 20 לפרוטוקול).

סעיף 9 א' לחוזה השכירות בין התובעת לבעלים קובע: "השוכר רשאי לבצע שינויים במושכר להתאימו למטרה... ובלבד שיהיו אלה שינויים פנימיים בלבד אשר אינם מחייבים הוצאת רישיון בנייה ובכפוף להסכמה ובכתב של המשכיר".

עולה, ששטח הנכס היה מאז ומתמיד ולפחות מיום שהתובעת קיבלה אותו לחזקתה, בגודל של 107 מ"ר, היא לא ביצעה שינויים חיצוניים, לא ביקשה אישור כלשהו מהבעלים לביצוע שינויים שכאלה ואף לא הוגשה לתובעת כל בקשה להוצאת רישיונות בנייה, כעולה מעדותו של מר סמואל.

האם על הנתבעת להשיב את התשלום ששילמה התובעת ביתר

לטענת התובעת, על הנתבעת כרשות מקומית חלה הסמכות וחובה לערוך מדידות של הנכסים, והיא לא עשתה

כן ובכך התרשלה במילוי תפקידה.

הנתבעת מודה שמדידת הנכס היחידה נערכה לפני עשרות שנים ואינה יכולה להסתמך על מדידה זו ולהנות מגביית תשלומי ארנונה עודפים.

לגרסת התובעת, תשלום הארנונה שהוא תשלום חובה שנדרש על ידי הנתבעת, נעשה מתוך אילוץ ובהתרשלות הנתבעת אין הסכמה מטעם התובעת לגובהו ו/או הודאה בנכונותו. על הנתבעת להטיל מס אמת ולבצע כל שנדרש לשם כך.

לטענת הנתבעת, אין כל התרשלות מצדה, לא חלה עליה חובה למדוד את הנכס, על התובעת היה לעשות זאת כאשר קיבלה את החזקה, בצעה בנכס שיפוצים ולשם כך, יש להניח שבצעה מדידות. לגרסת הנתבעת, על התובעת, כמחזיק הנכס היה לידע את הנתבעת על שינוי שטחו, שינוי שלנתבעת אין כל ידיעה מתי בוצע.

ברע"א 7669/96 עיריית נהריה נגד נתן קזס קבע כב' השופט גולדברג שכאשר אין מחלוקת ששולמה ארנונה ביתר, ראוי שהרשות הציבורית תחזיר את מה ששולם ביתר ללא התדיינות. וכן "אדם המשלם בחושוב שהוראה חוקית מחייבת אותו לשלם סכום כסף, שעה שההוראה איננה חלה עליו, טועה טעות יסודית ולכאורה הוא זכאי להשבה (פרידמן/דיני עשיית עושר ולא במשפט 503".

לענין טענת הרשלנות באותו מקרה, נקבע, שבהתאם לסעיף 287 לפקודת העיריות (נוסח חדש), רשות מקומית רשאית לנקוט כל פעולה לגבי נכס שבתחומה ולהיכנס בכל עת סבירה להיכנס אליו ולערוך בו מדידות. עוד נקבע שגם אם היה לתובעת חלק במעשה ההתרשלות, אין בכך לשלול את זכות התובעת להשבת מלוא הכספים ששלמה ביתר (ראה כב' השופט כהן בת.א. 17107/03).

להשלמת התמונה איצין שלא מצאתי כל התרשלות מטעם התובעת, לאור קביעתי כי היא הסתמכה הן על מצג שטח הנכס מפי הבעלים והן על רישומי הנתבעת.

פרופ' פרידמן בספרו מוסיף (עמ' 877-878): "קשה לקבל את הגישה הכוללנית שלפיה צריכה הזכות להשבה להישלל מחמת ש"אין האזרח יכול לשבת בחיבוק ידיים...". השאלה המכרעת היא אם טעה האזרח ושילם מתוך שהאמין שהדין מחייב אותו להיענות לדרישת התשלום. אם כך הדבר, אין סיבה לשלול זכותו להשבה בטענה שהיה עליו לפנות לבית המשפט, וכי מדוע יעשה זאת שעה שהוא מאמין (בטעות) שהדרישה בדין יסודה? הדעת נותנת כי אזרח המקבל דרישת תשלום מן השלטון, רשאי להניח כי הדרישה מבוססת על אדני החוק. שלילת זכות ההשבה במקרה תשלום מס שאיננו מגיע, משמעותה שמוטל על האזרח לבדוק כל דרישת תשלום המופנית אליו מצד השלטון. בדיקה כזו עשויה לחייב קבלת יעוץ משפטי ובמקרים רבים תהיה כרוכה בהוצאות. ספק אם ניתן להצדיק מדיניות משפטית הקובעת עקרון כזה. נראה שגם מקודת ראותן של הרשויות יש לחתור למצב שבו יחוש האזרח שהשלטון נוהג עימו ביושר, כך שהאזרח ידע שהוא חופשי להיענות לדרישת תשלום של השלטון, בידוע שאם יתברר כי נפלה טעות יוחזר לו כספו."

בעניינינו, קבעתי שהנתבעת חייבה את התובעת בתשלום ארנונה הגבוה מזה שהיה עליה לשלם בפועל. התובעת שילמה במשך 4 שנים ארנונה לשטח של 170 מ"ר, כאשר במדידה שהתבצעה בשנת 2004 התברר כי שטח הנכס הוא 107 מ"ר בלבד. הנתבעת טוענת, כי החיוב המוטעה מקורו במדידה היסטורית, מאז שהנכס נבנה ולא הוגשה לה על ידי מי ממחזיקי הנכס כל בקשה לשנות את שטחו.

מהעדויות שהובאו בפני עולה, שלמחזיק הנכס עד למסירתו לתובעת, לא היה כל עניין בשינוי שטחו ו/או עניין בגודלו של הנכס כלל, כיוון שמטעמים שבינו כמועצת פועלי רמת גן, לבין הנתבעת, עירית רמת גן, דמי הארנונה לא שולמו מעולם והבעלים לא חויבו בתשלום ארנונה. משכך מקובלת עליי עדותו של מנהל התובעת, שלא בדק את שטח הנכס בעת שהשכירו והסתמך על שטחו בהתאם לחוזה השכירות: "האם אני צריך לבדוק את ההסתדרות? אני שכרתי את הנכס מההסתדרות".

לעניינינו, אין נפקא מינה מהו מקור הטעות. כאשר קבעתי שהתובע שילם ארנונה על פי מדידה מוטעית וכתוצאה מכך חויב בסכום הגבוה מהמגיע ממנו, מן הראוי היה, שהרשות הציבורית תחזיר את מה ששולם ביתר, גם ללא התדיינות. ביצוע השבה בנסיבות אלו צודקת גם בהתחשב בכך, שמדובר ברשות ציבורית אשר חבה כלפי האזרחים חובת הגינות וגם חובה בסיסית שלא לנהוג ברשלנות. כמפורט בספרו הנ"ל של פרופ' פרידמן, מן ראוי להכיר בזכות להשבת תשלומי מס שנגבה ביתר בצורה רחבה, מפני שאזרח המקבל דרישת תשלום מן השלטון רשאי להניח, כי הדרישה מבוססת על אדני החוק. על האזרחים המקבלים דרישות מס לדעת, כי במקרה של טעות יוחזר להם כספם. אדם סביר אינו חייב לבדוק כל דרישה המגיעה לידי ו/או אינו חייב להטיל ספק במדידה שביצעה העירייה. (ת.א. 17107/03 הנ"ל).

איני מקבלת את טענת השיהוי של הנתבעת. התובעת לא נהגה בשיהוי ו/או בחוסר אכפתיות, נוכח העובדה שהאמינה לבעלים ולפנקסי הנתבעת.

סוף דבר

מהמקובץ בפסק דיני זה עולה כי שטח הנכס, לפחות מיום שהתובעת קיבלה בו את החזקה, הינו זהה לשטחו בעת מדידתו על ידי הנתבעת בשנת 2004, דהיינו 107 מ"ר.

על הנתבעת להשיב לתובעת את כל תשלומי הארנונה שנגבו ממנה ביתר עקב הטעות בשטח הנכס.

אני מקבלת את התביעה במלואה.

הנתבעת תשלם לתובעת את הסך 42,892 ₪ בצירוף ריבית והצמדה כדין מיום 16.1.05 ועד לתשלום בפועל.

כן תשלם לתובעת הוצאותיה ובנוסף הוצאות שכר טרחה בסך 5,000 ₪ בצירוף מע"מ.

ניתן היום י"ח בטבת, תשס"ז (8 בינואר 2007) בהעדר.

פרוסט-פרנקל אושרי, שופטת