



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 47019-08-10 אזולאי נ' עיריית תל אביב-יפו

בפני כב' השופטת כוכבה לוי

תובעים

לני אזולאי
באמצעות בא כוחה עו"ד ויסבוך

נגד

נתבעים

עיריית תל אביב-יפו
באמצעות באת כוחה עו"ד הר ניב

פסק דין

פתח דבר

1. בפני תובענה בסדר דין מהיר להשבת סכומי ארנונה ששולמו ביתר לטענת התובעת, בסך 46,096 ₪. אשר הוגשה ביום 26 אוגוסט 2010, על ידי הגברת לני אזולאי (ולהלן: "התובעת") אשר לדידה שילמה חיובי ארנונה מופרזים לכאורה, לעיריית תל אביב (ולהלן: "הנתבעת") בגין סיווג שגוי לכאורה, של נכס אותו שכרה בהפעילה בית עסק לעיצוב וייצור שמלות, השוכן ברחוב דיזנגוף 237 בתל אביב (מספר 2000107106) החל מיום 1 ספטמבר 2000 (ולהלן: "הנכס").

טענות התובעת

2. התובעת - מפעילה של בית עסק לעיצוב וייצור שמלות כלה ושמלות ערב, השוכן ברחוב דיזנגוף 237 בתל אביב החל מיום 1 ספטמבר 2000.

3. לטענת התובעת, בסמוך למועד החתימה על הסכם השכירות ניגשה התובעת לנתבעת, וביקשה לוודא את עדכון רישומי הנתבעת לאור כניסתה לנכס. לטענתה אמרה במפורש לנציגי הנתבעת כי מדובר במתפרה שבה מייצרים שמלות כלה ושמלות ערב.

4. לגירסת התובעת, הנכס מורכב משני חלקים:

4.1. קומת הכניסה: שטח "רגיל" וגודלו 28.38 מ"ר, הנמצא בקומה התחתונה ומשמש למדידות והצגת המוצרים אשר יוצרו בקומה העליונה. (ולהלן: "החנות").

4.2. קומת הגלריה: שטח המוגדר כ"גלריה" וגודלו 21.49 מ"ר, הנמצא בקומה מעל ובו נערכות התפירות שהן לב ליבו של בית העסק. (ולהלן: "הגלריה").

- 1 4.3. שטח הנכס בסך הכל הינו כ- 50 מ"ר. (נספח ב' לכתב התביעה).
- 2 5. לטענת התובעת, בשטח הגלריה מצויות מכונות תפירה, שולחן גזירה וכן ייתר הכלים
- 3 והמכשירים הנחוצים לצורך יצירת עיצוב ותפירת השמלות.
- 4 6. לטענת התובעת, על אף שהנכס משמש כמתפרה לייצור שמלות, חייבה הנתבעת את מלוא הנכס
- 5 בארנונה כללית בסיווג תעריף "מסחר קמעוני".
- 6 7. לטענת התובעת, במהלך שנת 2003 נערכה ביקורת מטעמה של הנתבעת בנכס בעקבותיה הוגדל
- 7 שטח הנכס מ- 46 מ"ר ל- 50 מ"ר. (נספח ב' לכתב התביעה).
- 8 8. לטענת הנתבעת, בחודש יולי 2009, פנתה אליה חברה העוסקת בהפחתת חיובי ארנונה שגילתה
- 9 את עיני התובעת, לאמור כי חיובי הארנונה בהם היא מחויבת גבוהים מן החיובים אשר יש
- 10 לחייבה על פי דין. לטענתה, עד למועד זה לא ידעה כי המתפרות ובתי עסק הדומים לשלה
- 11 והעוסקים בייצור שמלות כלה וערב בתחומה של הנתבעת מסווגים בתעריף "מלאכה ותעשייה".
- 12 9. לטענת התובעת, ניבצר ממנה לדעת כי היא מחויבת בסיווג ובתעריף לא נכון וביתר, לכאורה.
- 13 10. ביום 27 ספטמבר 2009 הגישה התובעת השגה לנתבעת, וביקשה להפחית את חיובי הארנונה
- 14 המושטים עליה. (נספח ג' לכתב התביעה).
- 15 11. לטענת התובעת, לאחר פגישה שנתקיימה בין מר דוד אזולאי, בעלה של התובעת לבין מר אלי
- 16 מלאכי, מנהל הארנונה של הנתבעת בזמנים הרלוונטים, קיבלה הנתבעת, באופן חלקי את
- 17 טענותיה של התובעת וביום 26 אוגוסט 2009 שלחה התובעת לנתבעת תשובה בגידרה קבעה כי
- 18 בהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס בתאריך 18 אוגוסט 2009 הנכס יחויב החל מיום 3 אוגוסט
- 19 2009 באופן הבא :
- 20 11.1. שטח החנות, כ- 28 מ"ר סווג בתעריף "מסחר קמעוני".
- 21 11.2. שטח הגלריה, כ- 21 מ"ר סווג בתעריף "תעשייה ומלאכה". (נספח ד' ו-ה' לכתב התביעה).
- 22 12. לטענת התובעת, שינוי הסיווג חל ממועד ההודעה ולא ממועד תחילת החזקה בנכס.
- 23 13. לטענת התובעת, בכל הנוגע לשטח הגלריה בגודל 21 מ"ר אין מחלוקת בין הצדדים, וכי היה על
- 24 הנתבעת לסווגו ש בסיווג "תעשייה ומלאכה". מאחר ומהתובעת נגבו בכל השנים סכומים אשר
- 25 אינם מגיעים לה על פי דין, הרי שהנתבעת התעשרה שלא כדין על חשבונה של התובעת, על רקע
- 26 זה תובעת היא השבת הכספים שנגבו ביתר.
- 27 14. לטענתה, כתוצאה ממעשייה של הנתבעת נגרמו לה נזקי ממון שכן היא נישומה ופרעה שומות
- 28 ארנונה שהושתו ביתר בלא כל הצדקה בגין השנים 2000-2009.
- 29 15. סך גביית היתר מהתובעת בעקבות חיוב הנכס בארנונה בתעריפים בלתי חוקיים, לכאורה
- 30 מסתכם בסך של 46,096 ₪ וזאת בתוספת הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק הקשויות המקומיות
- 31 (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם – 1980 נכון ליום הגשת התביעה.
- 32 16. בכתב תשובתה של התובעת לכתב ההגנה טוענת כי סיווגו החדש של הנכס המורה על פיצול בין
- 33 קומת הכניסה לקומת הגלריה לא נעשה עקב "טעות" ולא לאחר יד, אלא שהחלטה זו נעשתה
- 34 לאחר הפעלת שיקול דעת מטעמו של מנהל הארנונה, וקדמה לה ביקורת שנערכה בנכס מטעמה
- 35 של הנתבעת וכן פגישה נוספת שנערכה עם מנהל הארנונה ועם הגברת תמי לוי המצהירה מטעם
- 36 הנתבעת. ולדידם, מדובר בהחלטה שקולה שנתקבלה לאחר שהדברים נבחנו היטב על ידי
- 37 הגורמים הרלוונטיים אצל הנתבעת.

טענות הנתבעת

17. הנתבעת טענה בכתב הגנה ובסיכומיה, כי יש למחוק את התביעה על הסף מחמת העדר סמכות עניינית והן מחמת התיישנות.
18. העדר סמכות עניינית, -לאור העובדה שהתובעת לא פנתה במהלך שנים עברו, בהשגה וערר לוועדות הערר של הנתבעת, על פי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה), התשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר").
- לטענת הנתבעת, חוק הערר, קובע סמכות ייחודית למנהל הארנונה ולוועדת הערר לדון במחלוקות.
19. התיישנות, כקבוע בחוק ההתיישנות, התשי"א – 1951.
- לטענת הנתבעת, יש לדחות את התביעה מחמת התיישנות ביחס לתקופה שקדמה לספטמבר 2003.
20. לטענת הנתבעת, כפי העולה מהסכם השכירות שהציגו בפניה התובעים הרי שצוין בו במפורש כי "מטרת השכירות" הינה "לניהול חנות לדברי אופנה וסלון כלות בלבד, ולא לכל מטרה אחרת". (נספח א' לכתב התביעה, סעיף 4).
21. לטענת הנתבעת, בשנת 2009, בעקבות פניות התובעת לנתבעת, נשלחה לתובעת הודעה על פיצול החיוב בגין הנכס באופן שקומת הכניסה- החנות בשטח של 28 מ"ר, סווגה בתעריף בניינים שאינם משמשים למגורים (מסחר), ואילו קומת הגלריה, בשטח של 21 מ"ר סווגה בתעריף "מלאכה ותעשייה".
22. לטענת הנתבעת, משמש הנכס כחנות למכירת שמלות ערב ושמלות כלה. התפירה והתאמת השמלות שנעשית בקומת הגלריה, הינה למעשה פעילות טפלה לפעילות העיקרית של הנכס, היינו "מכירה". שירות זה במהותו הינו מתן שירותים באופן פרטני לכל לקוחה לפי צרכיה. לכן השטח בקומת הגלריה, בו מבוצעות לכאורה התפירה, העיצוב וההתאמה של השמלות הנמכרות בחנות, מהווה למעשה חלק אינטגרלי מהמהות העיקרית של הנכס, מהות של מתן שירות במסגרת מכירת השמלות.
23. לטענת הנתבעת, פיצול הנכס במקרה דנן כלל לא היה צריך להיעשות. זאת תוך שימת דגש על כך שלב ליבו של השימוש שנעשה בנכס הינו מסחרי- "חנות למכירת שמלות כלה וערב". בתור שכזה אמור להיות כל סיווג הנכס מסחרי.

דיון

המסגרת המשפטית

24. עקרון תום הלב, חוק החוזים [חלק כללי] התשל"ג - 1973.
25. פקודת העיריות [נוסח חדש] – מקור הסמכות לגביית ארנונה כללית.
26. לעניין הסמכות, יפים לעניין זה דבריו של כבוד הנשיא (כתוארו אז) מ.שמגר בבר"ע 2824/91 עירית חיפה נ' לה נסיונל :
- אין בחוק הנ"ל (חוק הרשויות המקומיות (עיר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976) הוראה החוסמת דרך הפניה בתביעה רגילה כאשר הדיון בפני בית המשפט הרגיל כולל בין היתר את הטענה של התרשלות של הרשות המקומית, ענין הראוי לברור לגופו ואינו ראוי למחיקה על הסף. כמובן שאין בדברים אלה כדי להביע דעה לגופו של ענין. (תוספת שלי, כ.ל).
27. חוק הרשויות המקומיות (עיר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976. קובע סדרים ומועדים להגשת השגה וערר על קביעת הארנונה.
3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה :
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום ;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו ;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות ;
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.
- (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה. (הדגשה שלי, כ.ל).
28. לעניין ההתיישנות, חוק ההתיישנות, התשי"א – 1951.
- 28.1. על פי ההלכה הפסוקה בע"א 546/04 עיריית ירושלים נ' שרותי בריאות כללית מפי כבוד השופט (כתוארה אז) מ.נאור :
- "תביעת השבה נגד רשות היא תביעה אזרחית המתיישנת לפי האמור בחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958. הטעם לכך הוא אינטרס הציבור המשפטית ואינטרס ההסתמכות של הנתבע בהשבה המוכרים גם בדיני עשיית עושר ולא במשפט. דין ההשבה הכללי כפוף אפוא לתקופת התיישנות של שבע שנים מהיום שבו נולדה עילת התובענה. משום שמדובר בעילה אזרחית, לא תוכל הרשות להסתייע בטענת שיהוי מינהלית, למעט במקרים חריגים". (ישנה אזהרת מערכת בנבו...לגבי הציטוט) (הדגשות שלי, כ.ל).
- 28.2. ובהמשך נקבע כי: "גביית תשלומי-יתר של ארנונה שלא כדין נגועה באי-חוקיות הגוררת השבה. נקודת המוצא ביחס לתשלומי-יתר היא השבה מלאה של תשלומי-יתר ששולמו לרשות. כעקרון קמה חובת השבה מלאה לפי ס' 1 לחוק עשיית עושר בכפוף לסייג שבס' 2 לחוק זה". (הדגשות שלי, כ.ל).
29. חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם – 1980.
30. חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט - 1979.
1. (א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שווייה.
- (ב) אחת היא אם באה הזכיה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת.

2. בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזוכה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת.

בתיק דנן, לא מצאתי נסיבות מיוחדות המקיימות סייגים להפעלת סעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט – 1979 בהחלט ברור כי זכיית הנתבעת בתשלומים ארנונה ביתר – יש בהם לגרום לחסרון כיס לתובעת.

31. יפים לעניין זה דבריו של כבוד השופט (כתוארו אז) א.רובי נשטיין בעע"מ 9530/05 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' עיריית עפולה [פורסם בנבו],

"בטרם נידרש לטענות הפרטניות, נקדים ונזכיר, בחינת מבוא, כי דיני הארנונה בכללם מעלים סוגיות מסוגיות שונות בפני בתי המשפט. כך, למשל, הועלו בעבר בפני בית משפט זה שאלות כגון מהו 'בית אבות', איזהו 'מחסן', היכן מצוי ה'רחוב' ועוד כהנה וכהנה קושיות שונות ומשונות – וזאת מבלי להזכיר סוגיות שאינן קשורות בפירוש מושגים דווקא, אשר אף הן עולות בענייני ארנונה בפני בתי המשפט 'מחוט ועד שרוך נעל' (בראשית י"ד, כ"ג), מחניה ועד מבואה (לובי) בבנייני משרדים, ועד סיווג פנימי פרטני של שטחים בתחנות דלק, והוא רחום יכפר עוון' (תהלים, ע"ח, ל"ח)..."

32. ויפים גם דבריו של כבודו בע"א 10977/03 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק [פורסם בנבו]

'חיובי הארנונה וההתדיינויות סביבם הם מעיין בלתי נדלה של התדיינויות, כאשר לסיווגים, כאשר לשיעורים, כאשר להקפאות רטרואקטיביות, ובכך לא מיצינו את קשת הפרשיות המוצאות דרכן לבתי המשפט. לעקרונות הארנונה, להבדיל משיעוריה, נקבעים על בסיס מקומי ולא על בסיס ארצי, תוך טלאי על גבי טלאי והבדלים שאינם מוצדקים בין רשויות, ולתיקון הדברים יפה שעה אחת קודם'"

33. ובבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסיי בע"מ, פורש בית המשפט את משנתו לעניין סיווג הארנונהמאזכר את דבריו של כבוד ממלא מקום הנשיא (כתוארו אז) ש.ז. חשין בע"א 412/54 עירית ת"א-יפו נ' חברת "ארמון אהרונביץ 3" בע"מ, פ"ד (3), 1846 א' (1956)

"נשאלת השאלה: למה זה ייגרע חלקו של מי שצייט לשלוחי החוק, ופרע לקופת הרשות את המס שנדרש לשלמו, ומדוע יש להפלותו לרעה ממי שאטם אוזנו מבראשית ולא שת כלל את ליבו לדרישות הרשות שבאה בשם החוק?"

ובהמשך:

"האזרח המשלם רשאי להניח שרשות ציבורית מכלכלת את עניינה בהתאם לחוק, ובמשא-ומתן עמה אין הוא חייב לעמוד על המשמר, שמא תוציא הרשות את כספו מידיו ללא אסמכתא חוקית" ((ראו ע"א 415/59 דוידוב נ' עירית תל-אביב-יפו, פ"ד טז(1) 655 א' (1962)).

וכן –

"מדובר בגביית כספים שלא כדין, שנעשתה על ידי רשות ציבורית, המצווה להקפיד על רמת התנהגות גבוהה ועל כך שגביית המס תעשה בצורה הוגנת ונאותה... שלילת זכות ההשבה במקרי 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 מנקודת ראותן של הרשויות יש לחתור למצב שבו יחוש האזרח שהשלטון נוהג עמו ביושר, כך שהאזרח ידע שהוא חופשי להיענות לדרישת תשלום של השלטון, בודעו שאם יתברר כי נפלה טעות יוחזר לו כספו". דניאל פרידמן דיני עשיית עושר ולא במשפט כרך ב 877 (מהדורה שניה, תשנ"ח) (הדגשות שלי, כ.ל.)

הכרעה

34. בהתייחס לטענת העדר סמכות עניינית ולאור ההלכה הפסוקה – ראו הילכת לה נסיונאל בבר"ע 2824/91 הרי שלבית משפט השלום, סמכות עניינית לדון בתיק דנן.

35. לאחר עיון מעמיק בתיק, ובבחינת טענות הצדדים, ובשים לב שההליך מתנהל בסדר דין מהיר, לאור סכום התביעה, ובהסתמך על תקנה 214 טז(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 המורה כי פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי, הגעתי למסקנה כדלקמן:

36. מקבלת את עמדת התובעת לעניין הסמכות, בית משפט השלום, בעל סמכות עניינית לדון בתיק דנן.

37. **אשר לטענת ההתיישנות** - מקבלת את עמדת התובעת לעניין ההתיישנות, כך שהתקופה הרלוונטית לענייננו הינה, שבע שנים מיום הגשת התביעה, דהינו החל מאוגוסט 2003 ולא יותר.

38. הנתבעת, גבתה במהלך שנים מהתובעת, ארנונה בסיווג "מסחר קמעוני" לכלל השטח בחזקתה. התובעת אומנם שלמה לאורך השנים את הארנונה ללא מחאה, אך אין הדבר מלמד כי מדובר בתשלום רצוני, אלא בתשלום הנובע מטעות.

39. זהו המקום לציין כי גרסתה העקבית של התובעת אמינה עלי.

40. התובעת הגישה תצהירים שלה ושל בעלה והגדילה לעשות שהגישה תצהירים של עדים נוספים - אנשים המכירים את הנכס, את פעילותה ומאשרים את גרסתה.

41. עוד נוכחתי כי לא נעשה שינוי בנכס מיום תפיסת החזקה על ידי התובעת, וכי המקום פעל במתכונת זו מיומו הראשון.

42. בפועל שוכנעתי כי התובעת עשתה שימוש בנכס בשני אופנים שונים. בקומה התחתונה - חנות לממכר שמלות כלה במשמע - חיוב לפי סיווג "מסחר קמעונאי" ובקומת הגלריה - חנות לתפירת שמלות כלה ושמלות ערב תיקונים והתאמות של שמלות כלה במשמע חיוב לפי סיווג "תעשייה ומלאכה".

43. על בסיס ממצא זה חייבת התובעת בתשלומי ארנונה ולמקרה ושילמה ביתר עומדת לה הזכות להשבה.

44. בענייני לא נמצאו נסיבות מיוחדות המקיימות סייגים להפעלת סעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט - 1979.

45. פסיקת השבה תואמת גם את עקרון גביית מס אמת. (ראו: בע"א 546/04 עיריית ירושלים נ' שרותי בריאות כללית).

סוף דבר

46. הנתבעת, תשיב לתובעת השבה מלאה של הכספים שנתבעו ביחס לתקופה הרלוונטית.

47. מעיון בניספח י בכתב התביעה בגידרו פרטה התובעת את סכומי תביעתה עולה כי התביעה בגין השנים 2000 עד יולי 2003 כולל דינה דחייה. בסך הכל דוחה את התביעה ככל שהיא מתייחסת

1 לשנים 2000 – סך של 1424.72 ₪, שנת 2001 – 5417.48 ₪, שעת 2002 - 5666.37 ₪ והחלק של
2 7/12 מתוך 4765 ₪ = 2779.6 ₪.

3 בסך הכל דוחה את התביעה בהתייחס לסכום הכולל של 15,288 ₪.

4 48. כפועל יוצא מכך מקבלת את התביעה בהתייחס לסך של 30,810 ₪. אשר ישא ריבית והפרשי

5 הצמדה על פי הוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) (

6 מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

7 49. מחייבת את הנתבעת ב67% מההוצאות שהוציאה לאגרות בצירוף ריבית חוקית והפרשי

8 הצמדה מיום ההוצאה ועד לתשלום בפועל. כן מחייבת את הנתבעת בשכר טרחת עורך הדין

9 של התובעת בסך של 11,600 ₪ - בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה החל מהיום ועד

10 התשלום בפועל.

11
12 המזכירות תשלח העתק פסק הדין בדואר רשום אל באי כח הצדדים.

13
14
15 ניתן היום, ה' תמוז תשע"ב, 25 יוני 2012, בהעדר הצדדים.

16
17 כוכבה לוי