



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

לפני כבוד השופטת אסתר נחליאלי חיאט

עותרת אוניפארם בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עדי מוסקוביץ' ואח'

נגד

משיבה עיריית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד דנה רייס ואח'

פסק דין

1
2 העותרת, אוניפארם בע"מ (להלן: "העותרת") הגישה את העתירה דנא נגד עיריית ת"א ומנהל
3 הארנונה (להלן: "העירייה"), בגין חיוב רטרואקטיבי של ארנונה בסך של למעלה מ-300,000 ₪
4 שהוטל על נכסי העותרת המצויים בשטח אוניברסיטת תל-אביב.

עיקרי העובדות

- 5
- 6 1. העותרת, חברת תרופות ישראלית, נרשמה ביום 1.1.15 כמחזיקה של נכסים מס'
7 2000406586 ו-2000406824 בשטח אוניברסיטת ת"א (להלן: "הנכסים"). נכסים אלה
8 הוחזקו לפני כן על ידי אוניברסיטת ת"א.
- 9 2. עם חילופי המחזיקים, שלחה העירייה ביום 9.2.15 הודעה כי החלפת המחזיקים נרשמה
10 בספריה (להלן: "ההודעה") וכי סיווג הנכסים הוא "מסחר קמעונאי כללי" ו"קרקע תפוסה".
- 11 3. שם המחזיק בנכסים אכן שונה לשם העותרת אך בשל טעות בעירייה נותר סיווג הנכסים כפי
12 שהיה עת החזיקה בהם אוניברסיטת ת"א קרי, "ארנונה – גן, בי"ס, מוסד השכלה / הכשרה"
13 (נספח 3 לכתב תשובה מטעם המשיבה), ובהתאם לסיווג זה חויבה העותרת.
- 14 4. במסגרת בקרה שערכה העירייה ובה נבחנו סיווגים ואזורים שונים כדי לוודא שהחיובים אכן
15 מתיישבים עם הנכסים, נערכה בקורת ביום 25.4.2021 בנכסים ובעקבותיה גילתה העירייה
16 את הטעות בחיוב. ביום 4.7.21 נשלחה לעותרת הודעה על שינוי שומה בה הכירה העירייה
17 בטעות, פירטה את התעריפים העדכניים בהתאם לסיווג הנכסים בפועל - "בניינים שאינם
18 משמשים למגורים" ו"שטח קרקע שעיקר שימושה עם המבנה", וחייבה את העותרת בחיוב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

1 רטרואקטיבי להשלמת הסכום לפי הסיווג הנכון, החל מיולי 2017 (להלן: "הודעת שינוי
2 שומה מיום 4.7.21").

3 טענות העותרת

4 5. העותרת טוענת כי הודעת שינוי השומה מיום 4.7.21 היא למעשה דרישה לתשלום
5 רטרואקטיבי של ארנונה, דרישה שאינה מעוגנת בדין נוכח הכלל כי אין לבצע חיוב
6 רטרואקטיבי אלא בכפוף להוכחת "אשם מוגבר" מצד הנישום וגם זאת במקרים חריגים,
7 ועל כן יש לבטל את דרישת החיוב.

8 6. טוענת העותרת כי בענייננו לא הוכח כל אשם שלה, ממילא לא "אשם מוגבר", אלא להפך
9 האחריות לטעות היא לגמרי של העירייה, ויש לבטל את החיוב. העותרת דחתה את טענת
10 המשיבים כי 'עצמה עיניים' כבר מהטעם שכבר הוכר בפסיקה כי לנישום יש קושי של ממש
11 לברר אם החיוב מתיישב עם הסיווג, בוודאי בענייננו עת דיווחה העותרת דיווחה כנדרש על
12 חילופי המחזיקים ואף קיבלה אישור לכך. העותרת הפנתה לפסיקת בית המשפט העליון
13 שנתן דעתו לא אחת 'למורכבות ולסרבול' של דיני הארנונה המקשים על הנישום להתמודד
14 עם הבנת הדרישות (סעיף 6 לעיקרי הטיעון).

15 7. טוענת העותרת כי החזקה נגד חיוב למפרע לא נסתרה, וכי אף אם היתה בודקת את דרישת
16 התשלום לא היתה מגיעה למסקנה כי מדובר בחיוב שגוי, שכן הנכסים מצויים בשטח
17 אוניברסיטת ת"א, ודרישת התשלום מציינת סיווג של "גן, ביי"ס, מוסד השכלה / הכשרה".

18 8. אפילו היתה העירייה מצביעה על סיבה טובה לחיוב העותרת וצולחת את הדרישה לסתירת
19 החזקה נגד חיוב רטרואקטיבי, הרי שאין זה סביר לחייב נישום בגין 4 שנים מתוך תקופה
20 של 6 שנים שמשמעותו למעשה כי 'האשם' רובץ לפתחה של העותרת, ולא היא.

21 9. לטענת העותרת, חיוב רטרואקטיבי סותר את חובת ההגינות. העיריה התרשלה בחובתה
22 הקונקרטית לבדוק נכסי נישומים (סעיף 287 לפקודת העיריות) והיא לבדה אחראית לכך.

23 10. עוד טוענת העותרת כי אינטרס ההסתמכות שלה נפגע משמעותית מדרישת החיוב
24 הרטרואקטיבי.

25 טענות המשיבות

26 11. העותרת לא עמדה בחובת ההגינות שכן מצופה ממנה להתריע על הסיווג השגוי. לטענתה
27 מייחסת הפסיקה חשיבות להתנהלות הנישום ולבחינת השאלה האם רובץ לפתחו "אשם"
28 כלשהו ורק מקום בו לא דבק בנישום כל אשם, יבוטל החיוב הרטרואקטיבי. טוענת העירייה
29 כי לא ניתן לומר כי לא דבק בעותרת כל אשם, נוכח ההודעה מיום 9.2.15.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

12. העירייה ציינה כי התחשבה בנסיבות ועל כן העמידה דרישה רטרואקטיבית חלקית ומידתית, קרי, החיוב הוא על תקופה של 4 שנים מתוך 6.5 שנים.
13. לטענת העירייה ידעה העותרת על אודות הטעות בסיווג ובחירה במכוון לעצום עיניים ולא להסב את תשומת לב העירייה. את טענתה זו ניסתה העירייה לבסס על אלה: (1) ניסוח מעורפל של העתירה. כך למשל בס' 39 לעתירה נכתב כי העותרת "הייתה יכולה להניח שחל עליה תעריף תעשייה", להבדיל מידיעתה בפועל בדבר התעריף החל; (2) העותרת קיבלה את הסיווגים הנכונים שפורטו בהודעה, ואלה לא תאמו את הסיווגים שהופיעו בדרישות התשלום השוטפות; (3) העותרת יודעת כי השימוש שנעשה בנכסים אינו תואם את השימוש המופיע בדרישות התשלום, ואין חולק כי משרדי העותרת המצויים בנכסים אינם גן ילדים/ בית ספר/מוסד השכלה/חצר המשמשת גני ילדים.
14. המשיבות הניחו כי עובר להחלטת העותרת למקם את משרדיה בנכסים מושא העתירה, ערכה את כל הבדיקות הדרושות, לרבות בדיקת גובה הארנונה, ועל כן ידעה או היה עליה לדעת מה תעריף הארנונה הרלוונטי.
15. יש לפעול לפי הפסיקה (עע"מ 1244/07 עיריית ירושלים נ' שמי בר מקרקעין 1933 בע"מ, 5.7.2011), ס' 60 לכתב התשובה), המצדיקה חיוב רטרואקטיבי של העותרת כשמדובר ברישום המתקן את המצב העובדתי, כבענייננו.
16. משלוח ההודעה לעותרת, הכוללת את הסיווגים התואמים את המצב בפועל מפחיתה מרשלנות העירייה.
17. העותרת לא הוכיחה כי הסתמכה על תעריף הארנונה המופחת, אלא רק טענה בעלמא להסתמכות. על העותרת הטוענת טענת הסתמכות להראות שהיתה מכלכלת צעדיה באופן שונה (למשל ממקמת את משרדיה במקום אחר). והיה עליה להוכיח הסתמכות לגיטימית להבדיל מהסתמכות גרידא.
- דיון והכרעה**
- תחילה לטענות המקדמיות**
18. טוענת העירייה כי יש למחוק את מנהל הארנונה כמשיב לעתירה דנא, נוכח הוראות תקנה 6 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א – 2000, לפיה עתירה תוגש נגד הרשות שנגד החלטתה מכוונת העתירה, ונגד כל מי שעלול להיפגע מקבלת העתירה. המשיב 2, מנהל הארנונה, אינו נכלל במי מהאמור בתקנה 6 כאמור, ומשכך אני מורה על מחיקתו. ממילא אין לכך משמעות אופרטיבית בתיק דנא.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

19. בהודעה שכינתה "הודעת הבהרה", שמסרה המשיבה לאחר הדיון ולאחר שלא צלחה
ההדברות בין הצדדים, הבהירה כי לעובדה שהעותרת שילמה את החיוב הרטרואקטיבי עובר
להגשת העתירה דנא, יש משמעות לעניין הסמכות העניינית של בית משפט זה בכך שמדובר
למעשה בעתירה שהיא "מסווה לתביעת השבה" (הודעה מיום 6.4.2022). לציין כי דרך הפנייה
אינה מקובלת וממילא אינה ראויה וככל שהמשיבה סברה כי יש משמעות אופרטיבית
להודעתה עליה לפנות לבית המשפט בדרך המקובלת ולא בצורת הודעה. ובכל זאת לציין כי
הפסיקה אליה הפנתה המשיבה עצמה (בר"ם 8689/16 עיריית רמת השרון נ' הכפר הירוק
ע"ש לוי אשכול (26.9.2017), סעיף 4 להודעת הבהרה מטעם המשיבה מיום 25.4.2022), עולה
כי גם אם שולם סכום החיוב הרטרואקטיבי השנוי במחלוקת אין הדבר שולל את סמכות
בית המשפט המנהלי לדון בעתירה.

חוקיות גביה רטרואקטיבית

20. הכלל הנוהג הוא כי חיוב רטרואקטיבי על ידי הרשות ייעשה במשורה, במקרים חריגים,
ובהנחתן דרך התנהלות הנישום. עוד נקבע במסגרת סטנדרט ההתנהלות של הרשות המבקשת
לחייב את הנישום בחיוב רטרואקטיבי, כי החלטה לחיוב שכזה, כפופה לביצוע מבחן דו-
שלבי של סמכות וסבירות:

"בתמצית, נקבע כי כל החלה למפרע, ובכלל זה החלה למפרע של חיובי ארנונה,
כפופה למבחן דו-שלבי של סמכות וסבירות. מבחינת הסמכות, ככל שהסמכות
להחיל את ההחלטה או את החיוב למפרע אינה מופיעה במפורש בחוק, קיימת
חזקה פרשנית נגד תחולה למפרע. אם יימצאו טעמים טובים לסתור חזקה זו, כי
אז יש לבחון אם ההחלה למפרע עומדת במבחנים הרגילים של הפעלת שיקול
הדעת המנהלי, ובראשם הסבירות... בחינת סבירותו של חיוב רטרואקטיבי
תיעשה תוך איזון בין ענייניו של הפרט בסופיות ההחלטה ומידת ההסתמכות שלו
על ההחלטה, מחד גיסא, לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק ובגביית מס
אמת, מאידך גיסא. חשיבות מיוחדת תינתן כמובן להתנהלותו של הנישום,
ולשאלה אם רובץ לפתחו "אשם" כלשהו... רק במקרים נדירים, אשר בהם החיוב
הרטרואקטיבי יעמוד במבחני הסמכות והסבירות – "תיפתח" ידו של בית
המשפט ויותר החיוב." (עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל
לישראל בע"מ, סעיף 57 (1.12.2011)).

דברים אלה מסכמים למעשה את ההלכה ובהתאם להלכה זו יש לבחון אם המקרה דנא
מצדיק את "פתיחת ידו" של בית המשפט להתיר את החיוב הרטרואקטיבי.

21. לציין עוד כי גם נקבע שהנטל לסתור את החזקה שהגבייה הרטרואקטיבית של חוב הארנונה
פסולה, מוטל על הרשות המבקשת לחייב חיוב רטרואקטיבי, וכלשון המשנה לנשיאה, כבוד
השופט ריבלין:





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

- 1 ... ההבדל שבין חיוב רטרואקטיבי לבין חיוב שאינו רטרואקטיבי טמון למעשה
2 בנקודת המוצא. כך, חיוב רטרואקטיבי נחשד מלכתחילה כפסול, והנטל לסתור
3 זאת מוטל על הצד המבקש להתיר את החיוב, ואילו חיוב לא רטרואקטיבי נתפס
4 תחילה כתקין, והנטל לסתור זאת מוטל על הצד המבקש לפסול את החיוב. (ע"א
5 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, סעיף 10 (2012)).
- 6 22. לאחר שעיינתי בתשובת העירייה ושמעתי את טיעוניה בדיון שהתקיים לפני, אומר כי לא
7 מצאתי "טעמים טובים" המצדיקים להעביר את החיוב הרטרואקטיבי בדנא מכזה "הנחשד
8 מלכתחילה כפסול" לקטגוריה של חיוב "הנתפס תחילה כתקין", ועל העירייה הנטל להציג
9 טעמים ממשיים שיש בהם להצדיק את החיוב הרטרואקטיבי וזאת לא עשתה.
10 העירייה עצמה מודה כי אצלה חלה הטעות, במערכת המחשוב שלה, כך שמיניה וביה נסתרת
11 חזקת התקינות המנהלית בעצם הודאתה זו וכך שבעתיים עליה הנטל לשכנע את בית המשפט
12 להתיר את החיוב למפרע. וכדברי חברתי, השופטת מ' אגמון גונן בעת"מ 14-10-36058
13 ואיחוד ארגזי ישראל בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, (07.1.2020):
- 14 "כלומר, בעוד בגביית ארנונה פרוספקטיבית נקודת המוצא היא כי הרשות
15 המנהלית פועלת בסבירות, ועל הנישום רובץ נטל הראיה שלא כך היה, המצב
16 מתהפך בעת שמדובר בחיוב רטרואקטיבי. לאמור: חזקת התקינות המנהלית
17 נסדקת כשעסקינן בגבייה רטרואקטיבית של ארנונה."
- 18 23. לציין כי גם אם לעירייה סמכות לחייב חיובי ארנונה למפרע (אותה כזכור עליה לנצל במשורה
19 ורק באופן חריג, דבר שלא הוכח בענייננו) ואף אם הייתי מניחה לצורך העניין כי היא עומדת
20 במבחן הסמכות והתקינות (וכאמור לא ניתן להניח כך בענייננו), הרי לא ניתן לקבל את
21 התנהלותה כעומדת במבחן הסבירות ממספר טעמים: האחד, העירייה גזרה באופן רנדומלי
22 את תקופת החיוב למפרע (נתנה לעותרת הנחת 1/3...), והעמידה אותה על 4 שנים מתוך כ-
23 6.5 שנים, ללא כל נימוק וללא הסבר ממילא ללא כזה המניח את הדעת; הטעם השני, הודעת
24 שינוי השומה נשלחה לעותרת רק לאחר כ-6.5 שנים בהם היא משלמת ארנונה בחסר, כלומר
25 עבר פרק זמן לא מבוטל עד שהעירייה גילתה את הטעות שלה. טעם נוסף מצאתי במידת
26 ההסתמכות של העותרת על תעריף הארנונה ששילמה בלאור פרק הזמן הארוך בו שילמה
27 את התעריף בפועל לפי דרישת העירייה בסיווג המוטעה, וגם מאחר שהנכסים נמצאים בתוך
28 שטח אוניברסיטת תל אביב, דבר המתיישב עם סיווג הארנונה, הכולל את התיאור "מוסד
29 השכלה/הכשרה". כך שלא התרשמתי כי התנהלות העותרת אינה ראויה, או כי היא מכוונת
30 או מתחמקת, או כי היה עליה לחשוך שהסיווג אינו נכון, ולהפך, העירייה היא שטעתה
31 ובהעדר סיבה מיוחדת/חריגה לא ראיתי להשליך על העותרת את תוצאות טעות העירייה.
- 32 24. אפילו העירייה עצמה הפנתה לעע"מ 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן (18.03.2012),
33 במסגרתו בוטל חיוב ארנונה רטרואקטיבי, בין היתר מאחר שהסיווג לא היה בלתי סביר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

1 אשר מקים ציפייה כי על הנישומות להבחין כי הסיווג שגוי ובהתאם להתריע עליו למשיבה,
2 ולטעמי דברים אלה מתאימים ממש לענייננו :

3 **"בכל הקשור לסיווג הנכס מחדש, לא נמצאו טעמים חריגים שיצדיקו את סתירת**
4 **החזקה השוללת תחולה למפרע של חיובי הארנונה. בפרט, לא נמצא פגם**
5 **בהתנהלות הנישום אשר יצדיק חיוב רטרואקטיבי חריג ... מבלי להביע כל עמדה**
6 **בהליך התלוי ועומד בפני ועדת הערר, גם אם נקבל את טענת המשיבה כי הסיווג**
7 **הראוי של הנכס אינו "בתי חולים ממשלתיים", עדיין לא מדובר בסיווג בלתי**
8 **סביר בעליל אשר מקים ציפייה כי המערערות יתרעו בפני המשיבה כי מדובר**
9 **בסיווג שגוי".**

10 25. כך גם בענייננו, התרשמתי כי אין מקום לצפות מהעותרת לחשוד בחיוב בחסר בגלל סיווג
11 הנכסים. המשיבה עצמה הציגה לעותרת סיווגים סותרים, כאשר אלה המופיעים בהודעת
12 שינוי השומה מיום 4.7.2021 הינם "בניינים שאינם משמשים למגורים" ו"שטח קרקע שעיקר
13 שימושה עם המבנה" (נספח 6 לכתב תשובה מטעם המשיבה), בעוד אלה המופיעים בהודעה
14 מיום 9.2.2015 הינם "מסחר קמעונאי כללי" ו"קרקע תפוסה" (נספח 2 לכתב תשובה מטעם
15 המשיבה). לא ברור, אם כן, כיצד מצפה העירייה מהעותרת לדעת מהו סיווג הארנונה הנכון,
16 זאת כאשר נקבע לא אחת כי "דיני הארנונה משוועים לפישוט הגיוני, ותל-אביב, על אלפי
17 התעריפים שבה כפי שצוין לא אחת, אולי עלתה על כולנה" (עע"מ 9401/06 ארגנטינה
18 באוניברסיטה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (06.07.2009)). עוד בעניין זה ראו
19 עע"מ 11137/04 עוזי יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין (1.2.2005) :

20 **"סבך ההוראות בתחום זה, ולא אחת גם ניסוחן, עלולים לטמון בחובם פגיעה**
21 **בזכויות האזרח, המתקשה למצוא את ידיו ואת רגליו, וממילא גם לתכנן את**
22 **צעדיו. מן הראוי ליתן את הדעת למהות ההוראות שבהן מדובר – הוראות מס**
23 **המטילות חיובים כספיים משמעותיים על האזרחים, אשר יש בהן משום פגיעה**
24 **בזכות הקניין – ולחתור להתוויה נהירה יותר של הדין."**

25 26. להוסיף על כל האמור כי במאזן שבין חובות הרשות לבין חובות החייב נוטה הכף בבירור
26 לחובת החלות על הרשות: "בשונה מחובת ההגינות הכללית המוטלת על הרשות, האזרח
27 כפוף לחובות "נקודתיות" בלבד ביחסיו עם השלטון, הצומחות על רקע נסיבות העניין... הכל
28 מסכימים שהיקפה של חובת ההגינות המוטלת על הפרט מצומצמת במידותיה מחובת
29 ההגינות המוגברת החלה על הרשות" (עע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' הראל, פסקה 28
30 (24.2.2015); בג"ץ 164/97 קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נב(1)
31 289, 350 (1998)). לא ראיתי אפוא לקבוע כי היה על העותרת לדקדק ולבחון האם הסיווגים
32 בהם חויבה בארנונה לאחר שדיווחה כדין על החלפת האחזקה הם הסיווגים הנכונים, ואני
33 סבורה כי אין להעמיס חובות בלתי סבירות על הפרט ולהעביר את הנטל של חובת ההגינות
34 החל על העירייה, לכתפי העותרת ולדרוש ממנה ידע ובקיאיות בדיני הארנונה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

27. במסגרת מבחן הסבירות נודעת חשיבות גם לשאלה לפתחו של מי רובץ האשם לכך שהחוב נגבה למפרע ומשך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית (ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2)773, 784 (2002)). הדבר נעשה על דרך בחינת התנהלות הנישום, העותרת בענייננו, האם נעשתה תוך מרמה או הטעיה או הסתרה.
- 16 "שומה כי יד בית המשפט תהיה קפוצה במתן היתר לחיוב רטרואקטיבי, והדבר לא יינתן כדבר שבשגרה. בייחוד הדברים אמורים כאשר מדובר בחיוב מופחת שנבע מרשלנותה של העירייה, ולא כתוצאה מהטעייה של הנישום. במקרים כגון דא יש להעדיף את אינטרס ההסתמכות של הנישום על פני האינטרסים הנוגדים, ולהותיר את השומה על כנה, אף על פי שהיא בחוסר. זאת לאור ההנחה כי העותרת לא יכלה לצפות את האפשרות כי תחויב באופן רטרואקטיבי בגין השטחים הללו, ולא היה באפשרותה לכלכל בהתאם את צעדיה העסקיים. אל לה למשיבה להטיל לפתחה של העותרת את האחריות להיעדר החיוב בגין השטחים המשותפים. העותרת לא נהגה בעניין זה בכל מרמה, או הטעיה או הסתרה, היעדר החיוב נבע בשל מחדלה של המשיבה." (עת"מ 07-2011 מפגש אנטבה נ' עיריית אור יהודה (24.10.2011))
28. כאמור, העירייה ציינה מספר פעמים כי מקור הטעות לחיוב העותרת בחסר הוא אצלה ביישום שגוי במערכותיה שלה, טעות שתוקנה רק בחלוף כ-6.5 שנים. בנסיבות אלה לא מצאתי כי ניתן להטיל את ה"אשם" על העותרת. כפי שכבר ציינתי, התרשמתי שלא היה בהתנהלות העותרת כוונה כלשהי להטעיה או הסתרה. גם לא ראיתי לייחס לעותרת, שאינה נדרשת לבקיאות בדיני הארנונה וברזי הסיווגים, כוונה שכזו. לטעמי העותרת רשאית היתה להניח כי דמי הארנונה שהיא משלמת הינם לפי התעריף הנכון אותו שילמה לפי החיובים שנשלחו אליה לאחר שדיווחה כדין על חילופי האחזקה, שיתפה פעולה עם הביקורת שערכה העירייה במשרדה, ובהמשך אף שילמה את תעריף הארנונה המתוקן.
29. לא ראיתי לקבל את טענות העירייה כי העותרת "עצמה עיניה" נוכח הטעות של העירייה. אודה כי למשמע הטיעונים הללו התרשמתי כי אף המשיבה אינה משוכנעת כי טעמים אלה מתיישבים עם רף ההוכחה הנדרש להפעלת חיוב רטרואקטיבי. כך טענה למשל כי ניסוח לשון העתירה וקבלת הודעת שינוי השומה מצביע על ידיעתה כי הסיווג המופיע בדרישות התשלום אינו תואם את תכלית הנכס בפועל. לא ראיתי לקבל טענות אלה שכן למקרא העתירה לא עלה בידי להסיק את שהמשיבה מבקשת להסיק, קרי, קיומה של ידיעה אצל העותרת, בעיקר שלהבנתי הסיווג שהופיע בדרישת התשלום "מוסד השכלה" אינו צורם, בשל המקום בו הוא מצוי.
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-09-45495 אוניפארם בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

- 1 סוף דבר
- 2 30. אינני מאשרת את החיוב הרטרואקטיבי שהטילה העירייה על העותרת, ונבע אך מטעות
- 3 העירייה, ומשכך אני מקבלת את העתירה ומורה כי החיוב בטל.
- 4 31. אני מחייבת את העירייה לשאת בהוצאות העותרת בסך כולל של 10,000 ₪.

5
6
7
8

ניתן היום, כ"ב אייר תשפ"ב, 23 מאי 2022, בהעדר הצדדים.

אסתר נחילאלי חיאט, שופטת

9
10
11
12

