



## בבית המשפט העליון

רע"א 8053/15

לפני: כבוד השופט מ' מזוז

המבקשת: ערך - מיסוי עירוני וניהול נדל"ן בע"מ

נגד

המשיבה: הרים מדיקל בע"מ

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים מיום 2.11.2015 בע"א 39217-12-14 (ע"י כב' סגן הנשיא א' פרקש וכב' השופטים מ' י' הכהן ו-ע' כהן)

בשם המבקשת: עו"ד אפרים הרמן

### החלטה

1. בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' סגן הנשיא א' פרקש, כב' השופט מ' י' הכהן וכב' השופטת ע' כהן) מיום 2.11.2015 בע"א 39217-12-14, במסגרתו התקבל ערעורה של המשיבה על פסק דינו של בית משפט השלום בירושלים (כב' סגן הנשיאה א' רובין) מיום 6.11.2014 בת.א. 43343-07-12.

2. המערערת (להלן: ערך) הינה חברה העוסקת במתן שירותי ייעוץ בענייני ארנונה. המשיבה (להלן: הרים-מדיקל) היא חברה המפעילה מרכז לרפואה אסתטית בקניון בנהריה. בסוף שנת 2007 נכרת בין הצדדים הסכם, לפיו ערך תפעל להפחתת חיובי הארנונה של הרים-מדיקל, וזאת תמורת שכר טרחה בשיעור של 40% מכל סכום שיופחת. בהתאם למוסכם, ערך הגישה השגות על חיובי הארנונה של הרים-מדיקל וניהלה משא ומתן בנדון מול עיריית נהריה (להלן: העירייה). לקראת סוף שנת 2010 נשאו מאמציה של ערך פרי, ונחתם הסכם בין העירייה לבין הרים-מדיקל, שבזכותו חסכה האחרונה סכום של כ- 400,000 ש"ח. החיסכון נגרם כתוצאה מהסכמת העירייה לשנות את סיווג הנכס של הרים-מדיקל, לצורכי ארנונה, מ"קניון" ל"בתי ספר

פרטיים", וכן כתוצאה מהסכמתה לחייב את הרים-מדיקל בגין שטח בן 420 מ"ר, על אף שבמציאות שטח הנכס הוא 791 מ"ר.

על אף האמור, הרים-מדיקל טענה שערך לא זכאית לתשלום שכר טרחה עבור שירותיה. במכתב שנשלח לערך טענה הרים-מדיקל, באמצעות בא כוחה, כי מאחר שסיווג הנכס והשטח שבגיננו הוא מחויב - כפי שהוסכם עם העיריה - אינם משקפים את המצב בפועל, אלא מבוססים על הצהרות ומצגים לא נכונים, ההסכם איננו חוקי או איננו תקף, ומשכך הוא עלול לגרור חיובי ארנונה אישיים נגד מנהל הרים-מדיקל, לרבות חיובים למפרע. לאור זאת הודיעה הרים-מדיקל על ביטול ההסכם עם ערך ועל הפסקת הייצוג לאלתר. ערך דחתה את השגותיה של הרים-מדיקל.

בהמשך לאמור ומהסיבות שלעיל, הודיעה הרים-מדיקל לעיריה על ביטול הסכם הארנונה ביניהן. העיריה דחתה את הודעת הביטול והשיבה כי מבחינתה יש לבצע את ההסכם ככתבו וכלשונו, אך הרים-מדיקל הודיעה כי ההסכם שנחתם הינו בלתי חוקי בעליל ומשכך אינו תקף. בא כוח הרים-מדיקל המשיך במגעים מול העיריה, וביוני 2013 נחתם הסכם חדש בין הרים-מדיקל לעיריה, אשר החליף את ההסכם הקודם ביניהן. בהסכם החדש נקבע, כי סיווג הנכס לצורכי ארנונה יהיה "מכוני יופי", וכי השטח לצורך חישוב הארנונה יהיה 482 מ"ר. מבחינה כספית, הסיווג שנקבע בסופו של דבר יקר פי שניים מהסיווג שנקבע בהסכם הראשון, והרים-מדיקל שילמה לפיו ארנונה בשיעור הגבוה ב- 60% מהחיוב שהשיגה עבורה ערך במסגרת ההסכם הראשון.

3. ערך הגישה נגד הרים-מדיקל תביעה לתשלום שכר הטרחה המגיע לה לטענתה לפי ההסכם ביניהן, נוכח העובדה שמילאה את חלקה בהסכם והביאה לחסכון כספי להרים-מדיקל. בית משפט השלום בירושלים (כב' סגן הנשיאה א' רובין) דחה את טענתה של הרים-מדיקל כי ההסכם שהשיגה עבורה ערך היה בלתי חוקי וכזה שחשף אותה לסנקציות עתידיות מטעם העיריה. בית המשפט הסתמך בקביעתו על עמדת העיריה ויועצה המשפטי, לפיה ההסכם הינו תקין וחוקי, ונחתם לאור שיקולי רוחב הרצויים לעיריה, אשר פורטו במסגרת הצהרתה. בית המשפט גם עמד על כך שעיון בהסכם גופו מלמד כי הוא אינו בלתי חוקי, אלא "מדובר בהסכם פשרה וככזה הוא מבטא מיצוע של עמדות הצדדים, ולא דווקא את המצב המשפטי והעובדתי המדויק". נקבע, כי "במסגרת הסכם פשרה, ובהתאם לעיקרון חופש החוזים, רשאים הצדדים להסכים על מערכת נתונים מסוימת אף שהיא איננה תואמת בדיוק את מצב הדברים בשטח, ואין בכך

כדי להפוך את החוזה לבלתי חוקי" (שם, בפסקה 8). לפיכך, קבע בית המשפט, דין התביעה להתקבל במלואה.

4. הרים-מדיקל ערערה על פסק דינו של בית משפט השלום, ובית המשפט המחוזי בירושלים (כב' סגן הנשיא א' פרקש, כב' השופט מ' י' הכהן וכב' השופטת ע' כהן) קיבל את הערעור. בית המשפט עמד על כך שאחת התכליות המרכזיות המונחות בבסיס דיני המס היא השאיפה לגבות "מס אמת", ולפיכך מערכת הנתונים אשר עליה מבוסס חיוב הארנונה חייבת להתאים למצב "בשטח". נקבע, כי במצב של מחלוקת לגבי גודל השטח או סיווגו, על הסכם הפרשה לשקף את אותה המחלוקת. בענייננו, קבע בית המשפט, ההסכם שהשיגה ערך אינו משקף מחלוקת בין העיריה לבין הרים-מדיקל, אלא קובע נתונים אשר מקובל על הכל שאינם תואמים את המציאות. לאור האמור, בית משפט קמא קבע כי היה יסוד ממשי לחששה של הרים-מדיקל מפני הסכם הפרשה שהושג, ואין לראות בביטולו על ידה ובסירובה לשלם בגינו שכר טרחה הפרה של ההסכם עם ערך. בנוסף נקבע, כי מאחר שלעיריה היה אינטרס לחתום על ההסכם, אין בעובדה שלשיטתה מדובר בהסכם חוקי כדי להוות בסיס מספק למסקנה שאמנם כך הדבר, מה גם שהעיריה הדגישה כי ההסכם נכרת בהתאם למצגים אשר הוצגו בפני העיריה, להבדיל מנתונים שעליהם הוסכם בין הצדדים. זאת ועוד, קבע בית המשפט, העובדה שהרים-מדיקל עמדה על ביטול ההסכם מול העיריה ועל עריכת הסכם חדש, המבוסס על הנתונים בפועל ואשר הארנונה שעל הרים-מדיקל לשלם לפיו גבוהה יותר, תומכת בכך שלא התחמקות מתשלום שכר הטרחה של ערך הייתה הכוונה שעמדה לנגד עיניה. על כן, כאמור, הוחלט לקבל את הערעור.

5. עתה מונחת לפני בקשת רשות ערעור שהגישה ערך על פסק דינו של בית משפט קמא. לטענת ערך, השאלה שמעלה הבקשה הינה בעלת חשיבות משפטית וציבורית, עם השלכות רוחב החורגות מהענין שיש לצדדים הישירים בהכרעה במחלוקת: "האם הסכם פשרה זה, גם אם נקבעו בו עובדות שאינן עולות בדיוק בקנה אחד עם המצב העובדתי, הינו חוזה פסול?". עוד טוענת ערך, כי בית משפט קמא לא התייחס לכך שהסכם הפרשה המאוחר שהשיגה הרים-מדיקל מול העיריה מבוסס על פעולות המיוחסות לערך, ולכן ראוי לפסוק לה בגינו שכר טרחה.

6. לאחר עיון בבקשה ובנספחיה, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות.

כידוע, רשות ערעור ב"גלגול שלישי" לא תינתן אלא במקרים חריגים בהם מתעוררת שאלה משפטית שהשלכותיה חורגות מעניינם הפרטני של הצדדים להליך (ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982)). השאלה המשפטית העולה מהבקשה, כפי המפורט בפסקה 5 לעיל, מעלה אמנם סוגיה עם השלכות רחבות, שהייתה עשויה להצדיק מתן רשות ערעור, אלא שסוגיה זו כבר נדונה וזכתה למענה ראוי. כך לדוגמה, בע"א 2064/02 תשלובת ח' אלוני בע"מ נ' עיריית נשר, פ"ד נח(6) 111 (2004) (להלן: ענין תשלובת ח' אלוני), עליו התבסס בית משפט קמא בפסק דינו, נקבע כי כוחה של העיריה להשתחרר מהסכמה שבינה לבין הנישום לענין חבות בארנונה בחסר, עקב רצונה של העיריה לגבות "מס אמת", טעון עריכת איזון בין השיקולים של כיבוד ההסכמה אל מול גביית מס אמת. ובלשונו של הנשיא ברק:

"המשיבה מנמקת את כוחה להשתחרר מההסכמה בכך שאין לכבול את הרשות לשומת ארנונה שמקורה במחדליה או בטעויות העבר שלה. רצונה הוא לגבות מס אמת. אכן, גביית מס אמת היא עיקרון בסיסי של דיני המס, היא '...נשמת החוק ותכליתו'... אך אין בשיקול זה לבדו כדי להצדיק, בכל מקרה ומקרה, את השתחררותה מההסכמה. בעריכת האיזון בין השיקולים על בית- המשפט למצוא את נקודת האיזון הארכימדית שתבטא את השיקולים הנוגדים - כיבוד ההסכמה ומולו גביית מס אמת. איזון זה אינו נוקשה. הוא מושפע מחשיבות השיקולים ומעוצמת הפגיעה בהם... לא הרי הסכמה על שומה המנוגדת לחוק כהרי הסכמה על שומה המהווה פשרה בין הצדדים. לא הרי הסכמה על שומה שנגרמה עקב טעות עובדתית או משפטית בסיווג מבנה כהרי הסכמה על שומה שנועדה לחסוך את העלויות הכרוכות בבירור העובדתי והמשפטי של טענות הצדדים..." (שם, בעמ' 120).

על דברים אלה חזר בית המשפט העליון גם בעע"מ 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבליון, פסקה 6 (1.12.2015) (להלן: ענין יעקובוביץ), שם נקבע כי המועצה המקומית איננה כבולה להסכמה אשר התגבשה לכאורה בין יו"ר המועצה לבין המערער לענין חישוב הארנונה של האחרון בחסר, בין היתר משום ש"אין המדובר בהסכמה המשקפת פשרה ו'מיצוע', או כזו שנועדה לחסוך את עלויות ההתדיינות. למעשה, לא ברור מה עומד מאחורי אותה הסכמה, שאינה נאחזת, למעשה, בדבר". בנסיבות אלו,

נקבע כי "מתעצם כוחו של השיקול בדבר גביית מס אמת ושמירה על עקרון השוויון בין הנישומים" (שם).

7. לפיכך, נראה כי השאלה המשפטית שהבקשה מעלה נבחנה בעבר על ידי בית משפט זה, ובית משפט קמא אף התבסס בפסק דינו על ההלכה הנוהגת בנדון. כאמור, בית משפט קמא קבע כי הסכם הפשרה שהשיגה ערך אינו משקף את המחלוקת שבין הצדדים באשר לשטח הנכס של הרים-מדיקל או סיווגו, וכי מקובל על הכל שהנתונים שעליהם מבוסס חישוב השומה אינם תואמים את המצב בפועל. על כן, ועל יסוד האמור בענין תשלובת ח' אלוני ובענין יעקובוביץ, קבע בית המשפט כי "היה יסוד ממשי לחששה של [הרים-מדיקל] מפני הסכם הפשרה שהשיגה עבורה [ערך] ואין לראות בביטולו על ידה, ובסירובה לשלם בגינו שכר טרחה, הפרה של ההסכם עם [ערך]...".

8. בנסיבות אלה, גם לו סברתי שנפלה שגגה בפסק דינו של בית משפט קמא ביישום ההלכה - ואיני קובע כלל שכך אירע - לא היה בעובדה זו, כשלעצמה, כדי להצדיק מתן רשות ערעור (חמי בן-נון וטל חבקין הערעור האזרחי 214, 216 (מהדורה שלישית, 2012) והאסמכתאות שם).

9. אשר על כן, ומאחר שגם בטענותיה האחרות של ערך אין כדי להצדיק מתן רשות ערעור, הבקשה נדחית. אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ג' באדר ב' התשע"ו (13.3.2016).

ש ו פ ט