



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים

ע"ם 6186/17

לפני: כבוד הנשיאה א' חיות
כבוד השופטת ד' ברק-ארז
כבוד השופט ג' קרא

המערערים: 1. שמואל ברקוביץ
2. אילנה ברקוביץ

נגד

המשיבה: המועצה המקומית מבשרת ציון

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים
בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים מיום 27.6.2017
בעת"ם 65098-09-16 שניתן על ידי כבוד השופט ע' שחם

תאריך הישיבה: כ"ט בתשרי התשע"ט (8.10.2018)

בשם המערערים: עו"ד שמואל ברקוביץ (המערער 1)

בשם המשיבה: עו"ד אלי אליאס

פסק-דין

השופטת ד' ברק-ארז:

1. האם הונח בסיס לקבוע כי שיעור הארנונה שבו חויבו המערערים ושכניהם בקטע הרחוב שבו הם גרים במבשרת ציון הוא מפלה ובלתי חוקי, בהשוואה לשיעור החיוב בארנונה בחלקו האחר של אותו רחוב וברחובות הסמוכים? זוהי השאלה המתעוררת בערעור שבפנינו.

עיקרי התשתית העובדתית וההליכים עד כה

2. המערערים שהם בני זוג מתגוררים בבית צמוד קרקע במועצה המקומית מבשרת ציון (להלן: המועצה) מאז שנת 2005. לדבריהם, בחודש מרץ 2014 נודע להם

מפי שכנתם כי הבתים שמספרם 30-57 ברחוב השושנה, שאף ביתם שלהם נמנה עמם, מחויבים בשיעור ארנונה גבוה יותר בכ-27% מאשר הבתים בחלקו השני של הרחוב, שמספרם 1-28, ובשכונה ט' – שבה מצוי הרחוב – כולה. בעיקרו של דבר, המערערים סבורים כי חיוב זה בארנונה הוא מפלה ועל כן בלתי חוקי.

3. לאחר שגילו המערערים כי חיוב הארנונה שלהם ושל שכניהם באותו מקטע רחוב גבוה יותר, הם פנו בעניין למועצה ודרשו כי הדבר יתוקן. בעיקרו של דבר, התשובה שניתנה להם היא כי הבחנה זו בין אזורי החיוב השונים מעוגנת בצווי הארנונה של המועצה, וכי היא מבוססת על טעמים חברתיים. בהקשר זה צוין בין השאר שמדובר בבתים של "זוגות צעירים" או של "אוכלוסיה מעוטת יכולת". יצוין כבר עתה כי ייצוגם של המערערים בהליכים נעשה על-ידי המערער 1, שהוא עורך דין.

4. בשנת 2015 הגישו שני שכנים של המערערים – באמצעות המערער 1 – בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד המועצה בעניין חיובי הארנונה (ת"צ 61678-06-15). אולם, הליך זה נמחק בסופו של דבר ביום 9.5.2016 בהסכמת הצדדים.

5. בהמשך, הגישו המערערים עתירה בעניין לבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים (עת"ם 65098-09-16, השופט ע' שחם). בעתירה נטען כי שיעור הארנונה שבו חויבו המערערים הוא מפלה ובלתי חוקי. בהתאם לכך, עתרו המערערים לשלושה סעדים: השבת הסכום העודף שנגבה מהמערערים בשבע השנים שקדמו לשנת 2016; הפסקה מיידית של גביית הארנונה מהמערערים בשיעור העולה על השיעור שנגבה מבעלי הבתים ברחוב שמספרם 1-28; וכן מתן הוראה למועצה לפנות לשר האוצר ולשר הפנים על מנת לתקן את צו הארנונה שלה לשנת 2016 כך ששיעור הארנונה שבו יחויבו כלל הנכסים ברחוב יהיה בהתאם לשיעור המופחת שנוהג לגבי יתרת הבתים בו.

6. להשלמת התמונה יצוין כי בית המשפט המחוזי נתן למערערים הארכת מועד להגשת העתירה (החלטה מיום 20.12.2016), וזאת בהתאם לבקשה שהגישו, כלשונם, "מטעמי זהירות". בית המשפט המחוזי ציין כי "יש ממש" בטענת המועצה לכך שחל שיהוי סובייקטיבי בהגשת העתירה, אולם קבע כי לא הונחה בשלב המקדמי תשתית ממשית המלמדת על שיהוי אובייקטיבי, וכך ודאי ככל שהדברים נוגעים לסעדים המבוקשים שהם צופים פני עתיד. כן נקבע כי עצם הגשתה של בקשה לאישור תובענה ייצוגית וכן קיום המגעים בין הצדדים לאחר מחיקתה, מעידה על כך שהמערערים לא זנחו את טענותיהם.

7. ביום 27.6.2017 דחה בית המשפט המחוזי את העתירה. באשר להשבה המבוקשת, קבע בית המשפט המחוזי כי מדובר בסעד כספי שלא ניתן לתתו במסגרת עתירה מינהלית. כמו כן, נקבע כי גביית הארנונה מן המערערים נעשתה על יסוד צו ארנונה תקף, החתום על ידי שר הפנים ושר האוצר. כל עוד צו זה בתוקף, כך נקבע, אין עילה להשבה. עוד צוין, כי שר הפנים ושר האוצר לא צורפו להליך כמשיבים. בהתאם לכך, נקבע כי יש לדחות גם את הסעד המבוקש השני, שעניינו הפסקה מיידית של גביית הארנונה מן המערערים. בהקשר זה קבע בית המשפט המחוזי כי כל עוד צו הארנונה הרלוונטי עומד בתוקפו, אין למועצה סמכות לסטות מן הקבוע בו.

8. נוסף על כך, בית המשפט המחוזי קבע כי יש לדחות את העתירה גם בכל הנוגע לסעד השלישי שהתבקש בה, שעניינו חיוב המועצה לפנות לשר האוצר ולשר הפנים לשם תיקון צו הארנונה. בית המשפט המחוזי ציין כי המערערים טוענים שיש לאפשר להם ליהנות מטובת הנאה שניתנה לאחר בלא הצדקה, אלא שבהתאם לפסיקתו של בית משפט זה – את ההפליה הנטענת אפשר לתקן גם על ידי מתן סעד שלילי של ביטול טובת ההנאה שניתנה לאחר, להבדיל מסעד חיובי של מתן ההטבה גם למערערים (בהפניה לבג"ץ 637/89 חוקה למדינת ישראל נ' שר האוצר, פ"ד (מו) 191 (1) (1991) (להלן: עניין חוקה למדינת ישראל)).

9. בשולי הדברים, בית המשפט המחוזי דחה את טענת המערערים באשר להבטחה מינהלית שניתנה להם בעניין תיקון האפליה הנטענת, בקבעו כי לפי הנטען נותן ההבטחה לא היה הגורם המוסמך לעניין הטלת ארנונה.

10. לבסוף, בית המשפט המחוזי הבהיר כי אין להבין את האמור בפסק הדין כמתן גושפנקה למצב דברים שבו תושבים שונים באותו רחוב משלמים שיעורי ארנונה שונים מבלי שניתנת לכך הצדקה המניחה את הדעת. על כן, נקבע כי מן הראוי שהמועצה תתן דעתה לכך בהקדם, ותבצע את הפעולות הדרושות לתיקון המצב.

טענות הצדדים בערעור

11. הערעור שבפנינו מכוון כלפי פסק דינו של בית המשפט המחוזי. בערעור נטען כי בית המשפט המחוזי לא היה צריך להסתפק באמירה כללית באשר לחובה לבחון את צו הארנונה, אלא לתת למערערים סעד מעשי וקונקרטי, ובעיקר לקבוע כי הם זכאים לשלם ארנונה בשיעור מופחת. המערערים טוענים כי זהו הסעד המתבקש וההגיוני

בנסיבות העניין, בשים לב לכך שרוב תושבי הסביבה משלמים ארנונה לפי החיוב המופחת, כך שהחיוב הגבוה יותר חל על 27 בתים בלבד. המערערים אף חוזרים על טענותיהם כנגד הנימוק שסיפקה המועצה להבדלים בין דרגות החיוב. לשיטתם, מעולם לא גרו בבתים האחרים ברחוב מגוריהם תושבים הזקוקים לסיוע, ולמעשה אין כל הבדל ענייני בין החלקים השונים של הרחוב. המערערים מוסיפים כי המועצה כלל לא ביססה טענות אלה במסגרת הדיון שהתקיים בבית המשפט המחוזי.

12. בנוסף, המערערים מציינים כי אמנם לא ניתן לשנות את צו הארנונה של המועצה ללא קבלת אישורם של שר האוצר ושר הפנים, אולם מטעמים כי נראה שהמועצה נמנעת במכוון במשך שנים ארוכות מלפנות לשרים הרלוונטיים לצורך קבלת האישור בעניין. בנסיבות אלה, כך נטען, היה מקום ליתן למועצה הוראה קונקרטית וברורה באשר לפעולות שעליה לנקוט.

13. מנגד, המועצה טוענת כי יש לדחות את הערעור על הסף. המועצה חוזרת ומעלה את הטענה כי העתירה הוגשה מלכתחילה בשיהוי, ומלינה בהקשר זה על הארכת המועד להגשתה שנתן בית המשפט המחוזי למערערים. זאת, בשים לב לכך שהמערערים מתגוררים בביתם ומחויבים בגינו בארנונה לפי איזור חיוב מוגבר משנת 2005, ולכל הפחות לנוכח העובדה שאין חולק כי כלל הנתונים הרלוונטיים להגשת העתירה היו בפני המערערים כבר בשנת 2014. המועצה מוסיפה וטוענת כי דיון בעתירה, ובהמשך לכך בערעור דנן, סותר את הפסיקה בע"מ 867/11 עיריית תל אביב-יפו נ' אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ (28.12.2014) (להלן: עניין אי.בי.סי), ממנו יש ללמוד כי פגם נטען בצו ארנונה אינו בר תקיפה אם "התקבע" מכוח שרשרת של צווי ארנונה היסטוריים שהותקנו שנים רבות קודם לכן.

14. כמו כן המועצה טוענת כי יש לדחות את הערעור מחמת היעדר ניקיון כפיים, המתבטא לשיטתה בכך שהמערערים לא שילמו את תשלומי הארנונה בשנים 2017-2015, ובשנת 2018 שילמו חלק יחסי מהחיוב בלבד (בהתאם לחיוב המופחת לשיטתם הם זכאים לו).

15. לגוף הדברים, המועצה טוענת כי הבחנות בין נכסים בהתאם למיקומם היא מקובלת ומותרת, במישור העקרוני, לפי חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: חוק הסדרים במשק המדינה 1992). ההבחנה במקרה זה, כך חזרה המועצה וטענה, נטועה בצווי הארנונה מזה שנים רבות, כאשר היא נשענת על טעמים שונים. המועצה מוסיפה וטוענת כי בפסיקה נקבע בעבר

שלוש המקומות המקומית סמכות לקבוע תעריף מובחן גם בין נכסים סמוכים. ממילא, המועצה טוענת כי כפי שקבע בית המשפט המחוזי, הסעד למצב הנטען על ידי המערערים אינו בהפחתת חיוב הארנונה שלהם, אלא בהשוואת החיובים "כלפי מעלה".

16. כאשר להיתכנות המעשית לתיקון צו הארנונה, טוענת המועצה כי היא אמנם מחויבת לבחינה כללית של הצו, אך הדבר מחייב בדיקה על-ידי מומחים ולא ניתן להתחייב לתוצאות הבדיקה. המועצה אף הוסיפה והתייחסה לקושי הכרוך בעדכון של צווי הארנונה בהתחשב במשטר של "דיני ההקפאה". לשיטת המועצה, התיקון המבוקש אינו תיקון נקודתי, אלא מדובר ב"תיקון המבנה הבסיסי של צווי הארנונה במועצה, בדגש על אחד מעמודי התווך שביסודם – השיוך האזורי".

דיון והכרעה

17. לאחר שבחנו את הדברים אנו סבורים כי דין הערעור להתקבל, אך זאת באופן חלקי בלבד.

18. בפתח הדברים נציין בקצרה כי לא ראינו לדחות את הערעור מחמת שיהוי. בעיקרו של דבר, דומה שהדברים נדונו על ידי בית המשפט המחוזי בהחלטה על מתן הארכת מועד למערערים, ואיננו רואים להוסיף עליהם או להתערב בהם בשלב זה. אכן, כפי שציין בית המשפט המחוזי, דומה כי חל שיהוי סובייקטיבי בנסיבות העניין, אולם בהתחשב בשיקולים האחרים – שיהוי אובייקטיבי וכן השיקול שעניינו שמירה על שלטון החוק – וכן בהתחשב במכלול נסיבות העניין, אין מקום לדחייתו של הערעור כולו מטעם זה בלבד (ראו גם: בג"ץ 2979/09 מפעלי אנקורי (1971) בע"מ נ' משרד החינוך, פסקה 7 (24.11.2010) (להלן: עניין מפעלי אנקורי)). כמו כן, לא ראינו לקבל את טענות המועצה בכל הנוגע ליישומן של עניין אי.בי.סי בנסיבות כמו אלה של המקרה דנן. הפסיקה בעניין אי.בי.סי מיישמת את עקרון השיהוי בהקשרם של פגמים "נגררים" בצווי ארנונה. השופט ע' פוגלמן עמד שם על כך ששאלת השיהוי המינהלי בכל הנוגע להתדיינויות בנושאי ארנונה תיבחן על רקע חומרתו של הפגם הנטען מחד גיסא, ואינטרס הציבור להידרש לו ככל שחולפות השנים מאידך גיסא (ראו: שם, בפסקאות 41-44 לפסק דינו של השופט פוגלמן). בבואנו לאזן שיקולים אלה בנסיבות העניין, בולטים ההבדלים בין המקרים. ראשית, בעניין אי.בי.סי. נדון פגם שהוא בעל אופי "פורמאלי" הנוגע לכך שלפני שנים לא התקבל אישורם הנדרש של השרים לתעריף הארנונה שנקבע. לעומת זאת, בעניינו מדובר בפגם הנוגע לטיבו של שיקול הדעת שהופעל בקביעתו של שיעור הארנונה (האם הוא מפלה אם לא). שנית, בשונה

מאשר בעניין אי.בי.טי. שבו המוקד של בירור טענת הפגם היה כמה שהתרחש בעבר הרחוק, הרי שבענייננו מרכזת של הטענה הוא בכך שבעת הזו אין מקום להבחנה בין חלקי הרחוב (אף אם יתכן שהייתה כשרה בעבר). אין מדובר אפוא בטענה ל"פגם נושן" שאין לו משמעות של ממש עם חלוף הזמן, אלא לכאורה בפגם שהקושי בו מוסיף להתקיים בכל שנה ושנה. על כן, לפחות בכל הנוגע לסעד הצופה פני עתיד, איננו רואים כאמור לקבל את טענת השיהוי באופן שחוסם מלכתחילה את ההתדיינות כולה. עם זאת, כפי שיתואר להלן, לסוגיה של חלוף הזמן יש משמעות מבחינת התוצאה האופרטיבית והסעד שמצאנו לנכון להיעתר לו.

19. וכעת – לגופו של עניין. כידוע, שיעורי חיוב הארנונה נקבעים בהתחשב בסוג הנכס, השימוש שנעשה בו והמקום שבו הוא נמצא בתחום הרשות המקומית (ראו: סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה 1992; תקנה 3(א) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007; ע"מ 5967/07 (זרוג) נ' עיריית ראשון לציון, פסקה 24 (8.2.2011)). בהתאם, ניתן לחלק את שטח השיפוט של הרשות המקומית למספר אזורים, ולהטיל על הנכסים שבכל אזור (למעט קרקע חקלאית) תעריף שונה. עם זאת, יש לקבוע קריטריונים ברורים לסיווג נכסים המצויים בקווי התפר בין אזורים שונים, ולשמור על העיקרון של חלוקה לאזורי חיוב שונים בהתבסס על שיקולים של תועלת כלכלית שונה (למשל, קביעת תעריף שונה לנכסים הממוקמים באזור מסחר מרכזי לעומת איזור מסחר צדדי ושקט. באופן כללי, ראו: הנריק רוסטוביץ ואח' ארנונה עירונית ספר ראשון 487 (מהדורה חמישית, 2001) (להלן: ארנונה עירונית)).

20. בעיקרו של דבר, מצאנו כי אכן עלה בידם של המערערים להצביע על כך שצו הארנונה במתכונתו הנוכחית אינו משקף את המציאות העדכנית ב"שטח". התשובות שניתנו על ידי המועצה לאורך השנים בכל הנוגע להבחנה בין הבתים במקטע הרחוב שבו מתגוררים המערערים לבין הבתים האחרים בסביבה היו לכאורה לא סדורות, ולמען האמת טענות המועצה בהליך זה בכל הנוגע לכך נטענו בלשון רפה. אין בכך כדי לקבוע כי מלכתחילה ההבחנה בין אזורי החיוב (שכאמור, נהוגה בצווי הארנונה של המועצה מזה שנים) לא הייתה מוצדקת, אולם דומה כי בשלב זה מתעוררים ספקות של ממש באשר להתאמתה והצדקתה של ההבחנה האמורה למצב העדכני. כידוע, על הרשות המינהלית חלה חובה מתמדת ומתמשכת להפעיל שיקול דעת. חובה זו הולכת ומתעצמת עם חלוף הזמן, במובן זה שיתכן כי החלטה שהייתה תקפה במועד קבלתה, עשויה להפוך לבלתי סבירה מכוח חלוף הזמן ושינוי הנסיבות שבא עמו (ראו: בג"ץ 1555/90 "חיים לבעלי-חיים" נ' מנהל השירותים הוטרינריים במשרד החקלאות, פ"ד

מה(1) 83 (1990); בג"ץ 5194/03 גרוסמן נ' שר הביטחון, פ"ד נז(4) 426, 431-432
 (2003); עניין מפעלי אנקורי, בפסקה 14; דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך א 207
 (2010).

21. לצד זאת, המערערים לא הניחו תשתית עובדתית מספקת למסקנה לפיה אף אם מדובר בהבחנה שהיא בלתי סבירה ולכן מפלה הרי שתיוקנה צריך להיות על דרך הענקת סעד "חיובי", של מתן ההטבה למערערים ושכניהם, להבדיל מסעד "שלילי", שיתבטא בנסיבות העניין בהעלאת שיעור הארנונה שיושת על אחרים או סעד "ביניים" אחר (למשל, קביעת שיעורי ארנונה חדשים, ואולי חלוקה אזורית מחודשת בתחומי הרשות המקומית). כזכור, בעניין חוקה למדינת ישראל נדונו שלושה מצבים שונים ביחס לסעדים שמקורם בטענת הפליה. במצב הראשון, לפלוני ולאחרים כמותו יש אינטרס מוגן שאינו מותנה בהפעלת שיקול דעת מצד הרשות, אולם הרשות מפלה את פלוני בכך שהיא מכירה בזכותם של האחרים אך לא בזכותו שלו. במצב דברים זה, יינתן לפלוני סעד חיובי כך שתוכר זכותו. במצב השני, אין לפלוני ולאחרים זכות המוגנת בדין, ולרשות אף אין שיקול דעת להעניקה, אולם חרף זאת היא מקנה אותה לפרטים מסוימים אך לא לפלוני. במצב זה, הסעד שיינתן הוא של ביטול ההטבה שניתנת שלא כדין לאחרים. במצב השלישי, לפלוני ולאחרים שכמותו אין זכות מוקנית בדין, אולם לרשות יש סמכות להעניק את הזכות לפרטים, על פי שיקול דעתה. עם זאת, היא עושה כן באופן מפלה. במצב דברים זה, אין לפלוני זכות מכוח החוק לקבלת טובת הנאה, אלא רק לכך שהרשות תפעיל את שיקול דעתה המינהלי כדין. במילים אחרות, חובה על הרשות להפעיל את שיקול דעתה ולקבל החלטה שאינה מפלה, אולם היא רשאית לעשות כן תוך "השוואה כלפי מטה" או תוך "השוואה כלפי מעלה", כל עוד החלטתה מתקבלת על פי כללי המשפט המינהלי (ראו: עניין חוקה למדינת ישראל, בעמ' 201-207). המקרה דנן הוא מקרה מובהק מהסוג השלישי המתואר לעיל. המערערים טוענים כי אין מקום להבחנה בינם לבין בתים אחרים באותו הרחוב, אולם טענה זו לא בהכרח מובילה לתוצאה לפיה הם יחויבו גם כן בתעריף ארנונה נמוך. כל שמתחייב מכך הוא שהמועצה תידרש לבחון את מדיניותה ולעדכן אותה כך שהיא תעלה בקנה אחד עם עקרון השוויון.

22. בנסיבות אלה, אנו סבורים שהסעד שלו זכאים המערערים אמור להיות ממוקד בחובתה של המועצה לבחון את צו הארנונה שלה בהקדם – אך זאת באופן יותר החלטי מאשר ההמלצה העקרונית שחתמה את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין זה. אנו סבורים אפוא ששומה על המועצה לפעול לבחינת הצורך בעדכונו של הצו, תוך התייחסות ספציפית להבחנה בין נכסים שונים ברחוב מגוריהם של המערערים, כבר

לקראת גיבושו של צו הארנונה לשנת 2019. זאת ועוד, אנו סבורים שעל המועצה לדון בכך באופן שיבהיר לחברי המועצה כי אם אין מקום להבחנה האמורה יש לשקול פנייה לשרים לצורך תיקון הדברים, כמתחייב מדיני ההקפאה (זאת, בשים לב לכך ששינוי בגבולות איזורי החיוב עשוי להיחשב סוג של "שינוי סיווג"; ראו: ארנונה עירונית, בעמ' 570. לרקע הכללי לעניין דיני ההקפאה, שרבות דובר עליהם בפסיקתו של בית משפט זה, ראו למשל: עע"ם 7518/09 משואה למלונאות ונופש בע"מ נ' עיריית ירושלים (20.11.2011); עע"ם 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ, פסקאות 7-8 (20.12.2011); עע"ם 7414/13 בר טן אחזקות והשקעות בע"מ נ' עיריית רמת גן (24.12.2014); עניין אי.בי.טי, פסקאות 10-12 לפסק דינו של השופט פוגלמן; עע"ם 7904/16 עיריית תל אביב יפו נ' חרחס, פסקאות 27-29 לחוות דעתו של השופט (בדימ') א' שהם (1.11.2018) (להלן: עניין חרחס); ארנונה עירונית, עמ' 439-440).

23. להשלמת התמונה יצוין, כי בית משפט זה כבר קבע בעבר ש"אין זה מתקבל על הדעת שטעות או מחדל יונצחו עקב דיני ההקפאה" (עע"ם 104/03 קפלן נ' עיריית רמת גן, פ"ד נח(3) 769, 772 (2004), ובהתאם לכך הובהר כי אם נכס כלשהו נהנה מחמת טעות, דיני ההקפאה לא בהכרח יחייבו המשך התנהלות על פי אותה טעות (ראו: עע"ם 8223/07 היים נ' מועצה אזוריים דרום השרון, פסקה 16 וההפניות שם (26.6.2011)). אך לפני זמן קצר ניתן בבית משפט זה פסק הדין בעניין חרחס, שבו נדונה הוראה בצו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו המקנה הנחה לחיוב שטח מרתף בוילות. השאלה שהתעוררה באותו מקרה הייתה אם ניתן להורות לעירייה לפעול להענקת ההנחה גם לבעלי מרתפים בבית משותף, או שמא הדבר מנוגד לדיני ההקפאה. בית משפט זה קבע בדעת רוב (מפי השופט נ' הנדל) כי דיני ההקפאה "נועדו להגביל את שיקול הדעת הרחב שהופקד בעבר בידי הרשויות המקומיות, אך אין כל סיבה להניח שהן מבקשות להסיר מעל הרשויות את עול שלטון החוק, ולהנציח שיטות חישוב מפלות" (שם, בפסקה 2 לפסק דינו). בהתאם לכך, נקבע בעניין חרחס כי על העירייה לפעול לתיקון ההפליה בהתאם לשיקול דעתה ועל פי דין – בין אם בדרך של מתן הטבה גורפת לבעלי מרתפים ובין אם בדרך של שלילתה, או בכל דרך אחרת שאינה מפלה ואינה סוטה מהוראות ההקפאה, החל מצו הארנונה הבא שתאשר מועצת העירייה (שם, בפסקה 16 לפסק דינו של השופט הנדל). אם כן, ולמעשה אין בכך חידוש, דיני ההקפאה אינם שוללים כליל את האפשרות לתקן את שיעורי הארנונה, ובפרט לא כאשר הם נגועים על פני הדברים בפגם. הם רק מחייבים הליך סדור המחייב את קבלת אישור השרים לכך.

24. על כל האמור לעיל ניתן להוסיף כי הענקתו של סעד הצופה פני עתיד בלבד במקרה זה עולה בקנה אחד לא רק עם העובדה שלא הונחה תשתית ברורה לקבוע אלו

נכסים ראויים להשוואה לאלו נכסים אחרים בתחומי המועצה, אלא גם עם התנהלותם של המערערים. כפי שצוין, למערערים נודע על שיעור הארנונה הגבוה יותר שבו הם חויבו כבר בשנת 2014. לאחר שניהלו תכתובת בעניין עם המועצה ייצג המערער 1 את שכניהם שנקטו בהליך של בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניין זה, ורק בשנת 2016 בחרו המערערים להגיש עתירה מינהלית. במובן זה, אין לומר שהמערערים נקטו במועד בהליך המתאים לתיקון שמתייחס גם לעבר (ראו גם: עניין חרסט, בפסקה 15 לפסק דינו של השופט הנדל). מנגד יש להביא בחשבון את העובדה שהמועצה נמנעה מלפעול באופן ממשי לבחינת הסוגיה שהובאה בפניה. למעשה, בדיון שהתקיים בפנינו ציין בא-כוח המועצה כי מאז ניתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי לא בוצעו פעולות בהקשר זה.

25. כאשר אנו מאזנים את מכלול השיקולים אלה כנגד אלה, אנו מורים כי על המועצה לדון בשאלת עדכונם של חיובי הארנונה, גם בהתייחס לנכסים ברחוב מגוריהם של המערערים, לקראת גיבושו של צו הארנונה לשנת 2019, ובמידת הצורך אף לפעול להבאתם של התיקונים המתאימים לאישור השרים כמתחייב בדיון.

26. בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, מצאנו להתייחס בקצרה לטענה שעניינה חוסר ניקיון כפיים מצד המערערים. לא מצאנו כי טענות המועצה בהקשר זה הצדיקו כשלעצמן את דחיית הערעור על הסף (השוו: ע"מ 7186/10 זילבר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, פסקאות 10-12 (22.4.2013); ע"מ 876/17 אוחיון נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, פסקאות 18-20 (3.5.2018)). עם זאת יובהר למערערים כי אין לקבל מצב של "עשיית דין עצמית" מצדם, ועל כן עליהם להסדיר את חוב הארנונה שלהם בהקדם האפשרי. הדברים אמורים בפרט כאשר מצאנו לקבל את הערעור במובן צופה פני עתיד בלבד, כמפורט לעיל.

27. סוף דבר: הערעור מתקבל באופן חלקי כאמור בפסקה 25 לעיל. במכלול נסיבות העניין, ובשים לב בין היתר לכך שרבות מטענותיהם של המערערים לא התקבלו וכן להתנהלותם האמורה בכל הנוגע לאי-תשלום חוב הארנונה, ראינו להורות כי כל צד יישא בהוצאותיו בהליך הערעור. בצד זאת, לנוכח התוצאה שאליה הגענו אנו מורים על ביטול ההוצאות שנפסקו לחובת המערערים בבית המשפט המחוזי.

הנשיאה א' חיות:

אני מסכימה.

ה נ ש י א ה

השופט ג' קרא:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק-דינה של השופטת ד' ברק-ארז.

ניתן היום, י"ז בכסלו התשע"ט (25.11.2018).

ש ו פ ט

ש ו פ ט ת

ה נ ש י א ה