

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1977

העוררת: חברת תבליני הדור השלישי בע"מ, ח.פ. 512324401

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית בת - ים

החלטה

עובדות

1. הנכס נשוא הערר משמש את העוררת לפעילות תעשייתית ומצוי ברח' הרב ניסנבאום 25 בת ים. (להלן: "הנכס").
2. במסגרת בדיקה שערכה העירייה בנכסים השונים אשר בתחומה בשנת 2011, למדה העירייה כי הנכס שבנדון אינו מחויב כדין. לאור זאת התאימה העירייה את חיוב הארנונה בגין שטח הנכס לממצאי הבדיקה, ונשלחה לעוררת שומת ארנונה מעודכנת לשנים 2009-2011.
3. בחלוף השנים לאחר שהתקיים דיון בפני ועדת הערר הנכבדה וכן סיור בנכס, נערכה בדיקה נוספת בשטח הנכס ונשלחה לעוררת הודעת תיקון שומה מתוקנת לשנת 2016 בהתאם למדידות העירייה.

טענות העוררת

4. העוררת תטען כי בעקבות סקר מדידות אשר ערכה העירייה, הושתה על העוררת שומת ארנונה חדשה וגדולה באופן משמעותי, כאשר נפלו טעויות שונות באופן חיוב העוררת ובשטח שנמדד ע"י העירייה.
5. עוד תטען העוררת, כי על העירייה מוטלת חובת תום לב, הגינות ונאמנות מוגברת, לפיכך על העירייה, כמו כל רשות אחרות, לפעול בצורה הוגנת וראויה תוך קבלת החלטות המתבססות על בחינה עובדתית, מקיפה והולמת ותוך חתירה להליך מינהלי תקין ומיטבי.
6. לא יעלה על הדעת כי רשות על פי דין, תמשיך להשית חיוב ארנונה שגוי ומוטעה, לאחר שנמסרה לידיה פנייה המתריעה בדבר טעויות שנפלו בחיוב הארנונה.
7. העוררת טוענת כי התנהלות העירייה, הינה התרשלות רבתי, ועשיית עושר ולא במשפט על גבה של העוררת (רע"א 7669/96 עיריית נהריה נ' קזס פ"ד).
8. יתרה מכך, מן הראוי שרשות תשיב כספים אשר נגבו ביתר עקב טעות, מקל וחומר תערוך תיקונים בשומה שגויה שנמסרה על ידה ותחדל לגבות כספים אשר אינם מגיעים לה ע"פ דין (ע"א (ת"א) 3353107 עיריית גבעתיים נ' עוה"ד יצחק יהב).

9. גם לאחר שביצעה העירייה מדידות חדשות מטעמה אשר הוכיחו כי אכן העוררת חויבה ביתר, השאירה העירייה את דרישתה כפי שהיא, בחרה להתעלם כמעט כליל מטענות העוררת ונמנעה מכל פעולה אופרטיבית לבחינת הטענות העוררת ותיקון טעויות אשר נפלו בחיוב הארנונה בנכס.
10. העוררת תטען, כי בעת האחרונה ניתנה פסיקתו של בית משפט המחוזי אשר עסק בסמכותה של ועדת הערר הנכבדה, ובמסגרת זו נקבע כי יש להרחיב את הסמכויות הנתונות לוועדת הערר, **ככל שהן נוגעות לבירור עובדתי, ובכלל זה בירור עובדתי אשר חל למפרע.**
11. לוועדת הערר סמכות לדון בטענות בגין חיוב רטרואקטיבי, כאשר עוסקים בטענות המצויות ברגיל בסמכות הוועדה הנכבדה דן, לרבות סיווג ושטח (עמנ (י-ם) 22338-05-14 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים).
12. בהתאם לפסיקת בית משפט העליון בעניין חברת החשמל, במקרה של חיוב רטרואקטיבי (אשר "נחשב מלכתחילה כחיוב "פסולי"), עובר נטל ההוכחה אל כתפיה של העירייה לטעון ולהראות כי חיוב הארנונה הינו תקין ונעשה לאחר בחינה ראויה, עניינית סבירה ומידתית (עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל ואח' נ' חברת החשמל לישראל והיועץ המשפטי לממשלה).
13. בנוסף לעיל, תטען העוררת כי דרישת התשלום הרטרואקטיבית פסולה מחמת העובדה שכלל לא החזיקה בנכס בחלק מהתקופה.
14. על כן, שגתה העירייה עת השיתה עליה חיוב רטרואקטיבי לשנת 2009. שכן העוררת שכרה את הנכס אך בחודש אוקטובר 2010.
15. אשר על כן, מתבקשת בזה ועדת הערר הנכבדה להורות למנהל הארנונה על ביטול השומה הרטרואקטיבית אשר הושתה על העוררת בשנת 2009, אף במובן זה שהעוררת כלל לא החזיקה בנכס.
16. על העירייה לחייב את הנכס בארנונה על פי ההסכמות שדווחו לעירייה ולוועדת הערר הנכבדה דן, בין העוררת לבין בעלי הנכס.
17. בהמשך לדיון שנערך בוועדה, נמסרה לוועדה הודעה משותפת בינה לבין בעלי הנכס, אשר מבהירה את אופן חלוקת השטחים לחיוב בנכס ולמעשה מבהירה כי הבעלים הוא זה שחב בארנונה.
18. העוררת תטען כי דברים אלו נאמרו כאמור גם בדיון מיום 22.3.16 שאילו הצטרף גם בעלי הנכס וכן במסגרת הודעה מפורטת שצורפה להליך הזה.
19. העירייה מחויבת לפעול על פי הודעה מוסכמת שנמסרה לה כפי שקרה במקרה דן (28859-12-13 **עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ.**)
20. העוררת תטען, כי שגתה העירייה עת השיתה עליה חיוב בגין מקלט בגודל 71 מ"ר. שכן שטח המקלט אינו בר חיוב בארנונה. לא זו בלבד, עפ"י דיני הארנונה הכלליים, נהוג שלא להשית חיוב בגין מקלט אשר משמש בפועל כמקלט.

21. עוד תטען העוררת כי יובהר שבשטח לא נעשה שימוש תעשייתי ו/או משרדי, אלא הוא משמש כמקלט לצורכי ביטחון בלבד. כמו כן מקלט זה אף אינו מצוי בבעלותה, בהחזקתה של העוררת ואף אינו כלול בשטחים ששכרה עפ"י ההסכם.
22. העוררת תטען כי שגתה העירייה עת השיתה עליה חיוב בגין בית כנסת בגודל 135 מ"ר, ככל ששטח זה חויב. על פי דין לא ניתן לחייב שטח בית כנסת בארנונה - כפי שידוע היטב לעירייה וכפי שהדברים עלו במסגרת הדיונים בפני ועדת הערר הנכבדת.
23. העירייה שגתה עת העתיקה את מידות הקומה הראשונה והשנייה, ממידות רוחב קומת הקרקע, שכן שטח הקומות האמורות אינו מגיע לכדי קצה המבנה ועל כן חויבה ביתר בשטח הגודל 258 מ"ר.
24. כידוע, החייב בתשלומי ארנונה לנכס הינו "המחזיק" בנכס. כלומר, "מחזיק" לענין ארנונה הינו כזה שיש לו את הזיקה הקרובה ביותר לנכס (עא 2987/91 מאירה ריינר נ' עיריית ירושלים).
25. העוררת תטען כי גם לאחר שהציגה את טענת "אינני המחזיק" לעירייה, זו בחרה להתעלם ולא לערוך בדיקה עניינית בסוגייה זו. כך גם בתגובה לערר טוענת העירייה כי טענות העוררת לא נתמכו ב"אישור" או "תשריט". הטוענת תדגיש כי הבהירה לעירייה כי אינה מחזיקה בשטחים נשוא הערר ואף ציינה בערר מי הם הגורמים המחזיקים בשטח זה.
26. בנוסף, נקבע כי זו אינה חובתה לבחון את אופן חיוב השטחים האמורים אלא מחובת העירייה לערוך בעבורה את הבחינות העובדתיות לשם השתת שטחים שונים על נישום פלוני (867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה).
27. העוררת תטען כי סיווג הנכס מבוסס על השימוש אשר נערך בו **בפועל** וכי נפלו פגמים באופן סיווג הנכס או חלקים ממנו.
28. העוררת תטען כי על פי הלכת העיקר והטפל **לא ניתן לפצל את הנכס באופן מלאכותי** כפי שעשתה העירייה ולא ניתן לקחת חלק קטן ושולי, אשר משמש את שטחי התעשייה באופן מלא ולסווגו בסיווג נפרד של משרדים (בעא 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון).
29. העוררת תטען כי שגתה העירייה עת שסיווגה שטח של 50 מ"ר לפי סיווג תעשייה. על פי הגדרות צו הארנונה של עיריית בת-ים, לשטח עזר קיים סיווג משלו ועל העירייה היה לחייב על פיו.
30. צו הארנונה קובע באופן חד משמעי, כי חדרי עזר ייחויבו באופן נפרד, ככל שהם נוגעים לחיוב תעשייה/מלאכה/עסקים.
31. דברים אלה עולים בצורה ברורה ומפורשת בצו הארנונה והעירייה לא נתנה עליהם את הדעת כלל.
32. במסגרת סיור בנכס וכן במסגרת המדידות המעודכנות שנערכו, נראה כי חלקים מהשטח משמשים כמחסן.

33. יש לחייב שטחים אשר משמשים לאחסנה בסיווג זה בלבד, כלומר יש לקבוע כי מחסנים אשר אין בהם מכירה, ישלמו תעריף מופחת של 50%, שבפועל חייבה העירייה שטחי אחסנה בשטח של 372 מ"ר בסיווג מסחרי וזאת ללא כל הצדקה בדין.

34. לפיכך ולחילופין בלבד שגתה העירייה את חייבה שטח בגודל של 372 מ"ר המצוי בחזית המבנה (לרבות שטח המכולות) לפי סיווג מסחר, שכן שטח זה משמש בפועל כמחסן עזר למפעל אשר בו מאחסנת העוררת חומרי גלם בלבד, שטחים אלו אינם משרתים את שטחי המסחר, שכן אין מאוחסנים בשטחים אלו מוצרים מוגמרים וקופסאות ריקות לאחסון.

35. לא זו בלבד שאין כל בסיס לטענות העירייה להטלת חיוב רטרואקטיבי מופרך, הרי שממילא אין כל בסיס ושחר לחיוב העוררת בריבית והצמדה בגין החיוב דנן ודינם של אלו להתבטל על אתר וכי הן מבחינת התנהגות ראויה וחובת תום הלב המוטלת על העירייה אין כל מקום לחייב את העוררת בחיוב ריבית פיגורים והצמדה בגין חיוב רטרואקטיבי שכזה.

36. ריבית ופיגורים מוטלת על המפגר בתשלום ארנונה, ואילו העוררת מעולם לא פיגרה בתשלומי הארנונה שכן אלו המתייחסים לשנים עברו הושתו עליה רק במסגרת דרישת התשלום נשוא הליך זה.

37. אשר על כן, תתבקש ועדת הערר הנכבדה להורות למשיבה לערוך מחדש ולתקן את שומת הארנונה בהתאם.

טענות המשיב

38. המשיב יטען כי חלק ניכר מהטענות אשר הועלו ע"י העוררת במסגרת הליכי הערר שבנדון, אינן מצויות כלל בסמכות מנהל הארנונה, וכפועל יוצא, אינן מצויות במסגרת סמכותה העניינית של ועדת הערר הנכבדה, לרבות טענות לחיוב רטרואקטיבי פסול, חיוב שלא כדין בהפרשי ריבית והצמדה, הפרת הבטחה שלטונית, שינוי מדיניות/ שינוי שיטת חישוב וכד'.

39. כידוע, העילות בגינן ניתן לפנות באמצעות השגה אל מנהל הארנונה כנגד החיוב מנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר.

40. ועדת הערר הנכבדה נעדרת סמכות לדון בטענות כנגד חוקיות החיוב הרטרואקטיבי, היות ומדובר בסוגיה משפטית מובהקת אשר אינה מצויה בגדר סמכותה של הוועדה הנכבדה, מה גם שטענות העוררת ביחס לחיוב רטרואקטיבי אינו מצוי בסמכות מנהל הארנונה ו/או וועדת הערר.

41. ויובהר, ככל והייתה בעבר מחלוקת בשאלת הסמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי, הרי שבשנים האחרונות נקבע בשורה של פסקי דין, כי לועדת הערר סמכות לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד, ולא בטענות אי חוקיות כגון טענה כנגד חיוב רטרואקטיבי, אשר מקומן להתברר בבית המשפט לעניינים מנהליים.

42. כמו כן, לעירייה עומדת חזקת התקינות המנהלית וגם מכוח חזקה זו הנטל מונח על כתפי העוררת.

43. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסדר הטוב בלבד, יצוין, כי בהתאם לפסיקת בית המשפט כאשר הרשות מתאימה את חיוב הארנונה למצב העובדתי והמשפטי הנכון בקשר לנכס, אין הדבר מהווה הטלת חיוב רטרואקטיבי, אלא מעשה שהוא בגדר תיקון שומה.

44. בהתאם לפסיקת בתי המשפט תיקון השומה הינו חלק בלתי נפרד מחובתה של הרשות לפעול לחיובים כדין של הנכסים המצויים בשטחה, בהתאם למצבם העובדתי והמשפטי.

45. ככל וקיים לעוררת אינטרס הסתמכות בענייננו, הרי אינטרס זה נסוג מפני האינטרס הציבורי אשר מחייב גביית מס אמת מכל הנישומים המחזיקים בנכסים בתחומי העירייה ואין כל סיבה להפלות נישום אחד לעומת רעהו. ויודגש, לעירייה אין סמכות לוותר על חוב שמגיע מנישום לקופה הציבורית אשר היא אחראית עליה (ע"מ 89/13 עיריית רמת גן ומנהלת הארנונה של עיריית רמת גן נ' אריה הראל).

46. אף חיוב העוררת בהפרשי הצמדה וריבית נעשה כדין, לאור סעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות תש"ם 1980, הקובע כי המועד הינו זה שנקבע כדין לתשלום ולא דווקא המועד הראשון אשר במקרה זה אף לא שיקף את החיוב כדין.

47. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יטען המשיב כי יש לדחות מכל וכל את טענת העוררת לפיה שכרה את הנכס רק בחודש אוקטובר 2010 בהתאם להסכם שכירות שצורף מטעמה.

48. בהתאם לרישומי העירייה העוררת מחזיקה בנכסים בגינם חויבה החל מיום 1.8.99, היינו משך למעלה מ-18 שנה, כאשר עוד קודם רשום מחזיק בנכסים מר חיים פרג בעלי העוררת.

49. המשיב טוען כי ממילא ס' 4.2 להסכם השכירות אותו צירפה העוררת, מציין מפורשות כי תחילת תקופת השכירות הנוכחית הינה 1.10.09, בנסיבות אלה, יש לדחות מכל וכל את טענות העוררת לפיהן החלה להחזיק בנכס רק בחודש אוקטובר 2010.

50. המשיב טוען כי החבות בתשלום הארנונה נוצרת עם קביעת צו המיסים על ידי הרשות המקומית, ולא בשליחות הודעת תיקון השומה. לפיכך המועד הקובע הוא המועד של צו המיסים (קרי 1 בינואר) ולא של משלוח ההודעה הראשונה (ת"א 4324 עיריית הרצלייה נ' קומט ד' טננבוים בע"מ).

51. בין היתר קבע בית המשפט כי אין לראות בתשלומי הפיגורים בגדר עונש, אלא כפעולה הנועדה לשמור על ערכו הריאלי של תשלום הארנונה (47666/97 עיריית נתניה נ' פאר אלי תעשיות).

52. לאור האמור לעיל יש לראות בתשלום הריבית והפיגורים חלק אינטגרלי מהליך תיקון השומה ודין טענה זו של העוררת להידחות מכל וכל.

53. המשיב יטען, כי בהמשך לטענת העוררת על חיובה באופן שגוי בגין שטחים משטחי הנכס, כקבוע בהודעת תיקון השומה, כידוע הבסיס החוקי להטלת ארנונה והמבחנים לקביעת סוגי הנכסים השונים עליהם מוטל חיוב הארנונה נקבעו באמצעות סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג 1993.

54. העירייה, כפי שמחויבת היא עפ"י דין, ביצעה סקר נכסים ברחבי העיר בכלל ובנכס שבנדון בפרט, בסקר נכסים זה גילתה העירייה כי העוררת מתזיקה שטחים גדולים מהשטחים בגינם מחויבת היא בארנונה ו/או כי מחויבת היא בסיווגים שאינם משקפים את השימוש שעושה היא בנכס.
55. העירייה תבהיר כי מעת שהוציאה לעוררת את הודעת תיקון השומה עומדת לזכותה חזקת תקינות המעשה המנהלי. טענה זו מקבלת משנה תוקף מקום בו העירייה צירפה להודעת תיקון השומה תשריטים ומדידות מפורטים ועדכניים. **ומנגד, העוררת לא צירפה לכתבי טענותיה תשריט מדידה ו/או אסמכתא כלשהי לתמיכה בטענותיה, לרבות הסכם פשרה לכאורה שחל בינה לבין העירייה.**
56. כבר מטעם זה לא ניתן לבחון את טענותיה של העוררת לפיהן שטח הנכס, כפי שחויב בהודעת תיקון השומה, בהתאם למדידות עדכניות, חויב שלא כדין.
57. העוררת העלתה טענות בדבר גודל השטח המוחזק על ידה, מנגד, העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל על כתפיה לסתור את חזקת תקינות פעילות העירייה ולא הוכיחה טענותיה כנגד כשרות הטלת המס (יע"א 1436/90 ג'ורא ארז, **חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף**).
58. העירייה תחזור ותדגיש כי להודעת תיקון השומה צורפו תשריטי הנכס מהם עולה השטחים המוחזקים והמשמשים את העוררת.
59. בנסיבות בהן העוררת מעלה טענות עובדתיות רבות ולא צירפה ולו בדל ראייה בדבר שטח הנכס, הרי שדין טענותיה להידחות.
60. על פי טענת העוררת בינה לבין בעל הנכס הוסכם כי הודעת תיקון השומה תבוטל וכן סוכם המס לחיוב נכס העוררת הארנונה, ועל כן העירייה מחויבת להסכמות אלה (למרות שאינה צד להן) ואף מנועה כעת מלהתאים את שטח הנכס וסיווגו למצב העובדתי הקיים בפועל, כאמור בהודעת תיקון השומה.
61. דין הטענות להידחות מכל וכל, שכן אין בכוחה של הסכמה חוזית בין שוכר למשכיר בדין לגבור על דיני הארנונה - לפיהם המחזיק הינו החייב בתשלום ארנונה אשר נקבע בהתאם לשימוש בנכס (3490107 **עיריית ראשון לציון נ' האחים חממה ושות' בע"מ**).
62. העוררת, היא המתזיקה בפועל בשטח בגינו חויבה ובו היא פועלת במסגרת עסקיה, והעוררת אף אינה חולקת על עובדה זו, ומכאן שחויבה נעשה כדין (בר"מ 5691\16 **אברהם כהן ויצמן (1986) בע"מ נ' עיריית אשדוד**).
63. ההסכמה בין העוררת לבין בעל הנכס לפיה הנכס יחויב בניגוד לשימוש הנעשה בו - הינה הסכמה מנוגדת לדין, אשר העירייה אינה מחויבת לפעול לפיה, מקום בו נמצא כי הסכם ו/או הסכמה מנוגדים באופן מובהק לדין ולא יכולה להיות כל הסתמכות לגיטימית מצד העוררת על הסכמות בינה לבין בעל הנכס בניגוד למצב בשטח.
64. העירייה ערכה מדידה ו/או בדיקה נוספת ועדכנית, ולפיה סך השטח הכולל הינו **1,140.89 מ"ר** - בנסיבות אלה, על פני הדברים, נראה כי רוב רובן של טענות העוררת בערר זה מתייתרות לחלוטין, ובפרט טענות העורר ביחס לגודל השטח בגינו חויבה.

65. מה גם, שהעירייה צירפה תשריטי מדידה של הנכס במסגרתם צוינו השטחים המוחזקים והמשמשים את העוררת.
66. העוררת כלל אינה מחויבת בגין שטחי המקלט להם היא טוענת ולפיכך, כלל לא ברורות טענותיה בעניין.
67. בהמשך לטענותיה של העוררת ביחס לשטחי בית הכנסת, הובהר לעוררת, מבדיקות חוזרות שנערכו, כי שטח בית הכנסת אינו נכלל במסגרת השטח לחיוב בהודעת תיקון השומה, וככל שכך הרי שאין כל מקום להפחית שטח זה פעם נוספת וכי טענותיה של העוררת בעניין זה חסרות כל יסוד ועל כן דינן להידחות.
68. בעניין 413 מ"ר המשמשים לשיטתה של העוררת כחנות נעלים, חנות חשמל ושטח מדרגות. העוררת כלל אינה מחויבת בגין שטחים אלה במסגרת הודעת תיקון שומה, ומכאן שטענותיה מתייתרות.
69. המשיב יטען כי לטענת העוררת שיש לחייבה בגין שטח של 50 מ"ר עפ"י הסיווג הקבוע לחדרי עזר. יובהר כי העוררת חויבה בגין שטח של 42.8 מ"ר בסיווג חדר עזר בהתאם לשימוש הנעשה בשטחים אלה, ומכאן שטענות העוררת מתייתרות לחלוטין.
70. ממילא, העוררת לא הוכיחה את שנטען על ידה וממילא כלל לא פירטה היכן ממוקמים שטחי חדרי העזר אשר חויבו כתעשייה להם היא טוענת, לפיכך דין הטענה להידחות בהיעדר תשתית עובדתית מינימאלית להוכחתה. כאשר, הנטל להוכיח את טענותיה מונח לפתחה של העוררת.
71. באשר לטענות לעניין סיווג שטחי החנות מממצאי העירייה ובדיקותיה עולה כי עסקינן בחנות המפעל של העוררת אשר מבצעת מהשטח מכירה של מוצריה - ובכלל זה תבלינים, חליטות תה, שמן זית, מארזי שי, וכיוב', וכן מבצעת מכירות דרך אתר האינטרנט שלה, כאשר איסוף המוצרים בידי הרוכשים (איסוף עצמי) מתבצע מהנכס.
72. באתר האינטרנט של העוררת עצמה מצוין כי קיימות חנות מפעל המצויה ברחוב ניסנבאום מס' 25, בת ים- היינו כתובת הנכס, הסכם השכירות אשר צירפה העוררת עצמה קובע מפורשות כי מטרת השכירות, בין היתר, הפעלת חנות מפעל לתבלינים בנוסף לשילוט הקיים בכניסה לנכס לפיו קיימת ופועלת בנכס חנות מפעל.
73. העוררת כלל לא הוכיחה את טענותיה לפיהן שטחי "משרדים" הקיימים בנכס, מהווים חלק בלתי נפרד מפעילות הייצור הנערכת במפעל, ולא פעילות מסחרית של הנהלה ראשית של העסק. שאינה עוסקת כלל ועיקר בהליכי הייצור וזיקתה להליכי הייצור נמוכה ביותר, ונוכיר כי בנסיבות העניין העוררת מפעילה מהנכס את עסקיה בכל רחבי הארץ, ולה משווקים רבים בפריסה ארצית.
74. המשיב יטען כי אין לקבל אף את טענת העוררת לפיה יש לחייב שטחים משטחי הנכס בגודל 372 מ"ר בסיווג "מחסן", שכן שטחים אלה משמשים לאחסנת תבלינים, וצמודים אל חנות המפעל הפועל במקום אשר ממנה מתבצעת, בין היתר, מכירת תבלינים, ונוכיר כי לעוררת משווקים רבים של סחורה ברחבי הארץ והיא נדרשת להעבירה אליהם, וכן מבצעת מכירה של מוצרים ומארזים המבוצעת דרך אתר האינטרנט של העוררת, **כאשר האיסוף מתבצע מכתובת הנכס.**
75. צו הארנונה קובע מפורשות כי לא יינתן סיווג מופחת למחסנים מקום בו המחסן צמוד לעסק. ברי כי אין זה המקרה בענייננו, שכן שטח המחסנים הנטען צמוד לחנות המפעל - היינו לעסק, ומשמש לאחסנת

תבלינים, כאשר בחנות המפעל נמכרים תבלינים, והנכס אף מצוי באזור תעשייה - ומכאן ברי כי העוררת אינה עומדת בתנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג מחסנים ועל כן דין טענותיה להידחות.

76. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת וועדת הערר הנכבדה לדחות את הערר על כל חלקיו ולחייב את העוררת בהוצאות המשיב לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ כחוק.

דיון והכרעה

1. בפני הוועדה הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררת וסיכומי תשובה אשר הוגשו מטעם המשיב.

2. קראנו היטב את הסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית אשר צורפה ע"י הצדדים לתמיכת טיעוניהם.

3. וועדת הערר אף ערכה סיור בנכס שבנדון.

4. לעניין חיוב העוררת בהפרשי הצמדה וריבית ולאור סעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תש"ס-1980, נראה כי חושב כדין המועד לתשלום, שכן המועד לתשלום הינו זה שנקבע כדין ולא דווקא המועד הראשון אשר במקרה זה אף לא שיקף את החיוב כדין.

5. כידוע, החבות בתשלום הארנונה נוצרת עם קביעת צו המיסים על ידי הרשות המקומית, ולא בשליחות הודעת תיקון השומה. לפיכך לענייננו המועד הקובע הוא המועד של צו המיסים (קרי 1 בינואר) ולא של משלוח ההודעה הראשונה (ת"א 4324 עיריית הרצליה נ' קומט ד' טננבוים בע"מ).

6. הסכם הפשרה לו טוענת העוררת, גם אם ישנו הרי שמקום בו נמצא כי הסכם ו/או הסכמה מנוגדים באופן מובהק לדין, וישנו אינטרס ציבורי ברור להשתחרר ממנו, מחובת העירייה להשתחרר מחוזה כאמור (בעע"מ 8183103 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן).

7. העירייה פעלה כדין כאשר תיקנה את שומת הארנונה של העוררת בגין הנכס, אף אילו היה קיים בין הצדדים הסכם.

8. מעת שהוציאה העירייה את הודעת תיקון השומה עומדת לזכותה חזקת תקינות המעשה המנהלי. טענה זו מקבלת משנה תוקף מקום בו העירייה צירפה להודעת תיקון השומה תשריטים ומדידות מפורטים ועדכניים.

9. מנגד, העוררת לא צירפה לכתבי טענותיה תשריט מדידה ו/או אסמכתא כלשהי לתמיכה בטענותיה, ותחת זאת צירפה מסמכים חלקיים וקטועים המכונים בפיה "סקיצת מדידה" משנת 2012 שהינם בלתי מפורטים ואף אינם מציינים את גודל השטח, אינם תתומים, אינם מציינים

באם נערכו בהתאם להוראות צו הארנונה של העירייה, ואף אינם מתייחסים למדידת העירייה שנערכה בשטח, על כן, די בכך כדי לדחות על הסף.

10. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל על כתפיה לסתור את חזקת תקינות פעילות העירייה ולא הוכיחה טענותיה כנגד כשרות הטלת המס (רע"א 1436/90 גיורא ארד, חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף).

11. לאחר בדיקה מעמיקה, נראה כי העירייה ערכה מדידה תקינה עפ"י דין, לפיה סך השטח הכולל המוחזק ע"י העוררת הינו 1,140.89 מ"ר – בנסיבות אלה, נראה כי רוב רובן של טענות העוררת בערר זה מתייתרות לחלוטין, בפרט טענות העוררת ביחס לגודל השטח בגינו חויבה.

12. כמו כן, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענותיו בדבר חוסר סמכותה של הוועדה לדון ביחס לחיוב רטרואקטיבי.

13. סמכויותיה של וועדת הערר מוסדרות בחוק ואין לוועדה סמכות לדון בעניינים שאינם מצויים בהגדרת סמכויותיה בחוק.

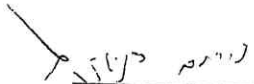
14. אשר על כן, דוחה הוועדה את טענות העוררת בטענה זו ומקבלת את טענת המשיב כי אין בסמכות הוועדה לדון ביחס לחיוב רטרואקטיבי.

15. כמו כן, דוחה הוועדה את טענות העוררת באשר לחיוב ואו סיווג שגוי בארנונה כלפיה וכן את טענותיה בדבר חיוב בארנונה חלקים בנכס אותם לא ניתן לחייב כגון מקלט ובית כנסת, כפי שהתרשמה מטענות הצדדים ומהביקור שנערך בנכס.

16. לאור כל האמור לעיל, דין הערר להידחות.

ניתנה היום, ו' בכסלו תשע"ז, 6.12.2016

זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזור תל-אביב בתוך 45 ימים.



מר ניסים בנפשיאן
חבר הוועדה



עו"ד כנרת שמיר מסיקה
יו"ר הוועדה



מר איזידור פלומבו
חבר הוועדה