

בפני וועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת – ים

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

העורר : אכלת ושבעת בע"מ

המשיב : מנהל הארנונה בעיריית בת - ים

### החלטה

### עובדות

1. העורר מחזיק בנכס המצוי ברחוב שדרות העצמאות 67 בבת ים המשמש את העוררת לפעילות אולם אירועים אשר מספרו 7147115088 (להלן: "הנכס").
2. בעקבות סקר מדידות אשר ערכה העירייה הושתה על העוררת שומת ארנונה חדשה אשר לטענתה גדולה באופן משמעותי ואינה תואמת את השימוש אשר מתבצע בנכס.
3. במהלך הדיונים בפני וועדת הערר הסכימו הצדדים כי לשם יעילות ההליך יגישו סיכומים לעניין הטענות המקדמיות שהועלו בערר בין היתר טענת החיוב הרטרואקטיבי והוועדה תיתן את החלטתה בעניין הטענות הללו.

### טענות העוררת

4. הנכס נשוא הערר דגן משמש את העוררת לפעילות אולם אירועים אשר מצוי ברחוב שדרות העצמאות 67 בת-ים.
5. בשנת 2008 ערכה העירייה סקר נכסים בתחומי הרשות, אשר במסגרתו נמדד הנכס נשוא הערר. במסגרת סקר המדידות דנא, השיתה העירייה על העוררת חיוב בגין שטחים אשר בעבר הכירה בהם העירייה כפטורים מארנונה. כתוצאה מכך נוצרה שומת ארנונה חדשה וגדולה באופן משמעותי כאשר אותה שומה אינה תואמת את השימוש אשר מתבצע בנכס.
6. העוררת השיגה על חיובה החדש וכאשר נדחתה ההשגה הוגש הערר דנא, העוררת תטען כי מנהל הארנונה שגה עת שדחה את השגת העוררת וכאשר לא ערך שומת ארנונה חדשה לנכס, תוך מתן התייחסות לטענות העוררת בדבר השטח הנכון והמדויק לחיוב, הסיוג לחיוב וכיוצ"ב טענות נוספות.

7. בשנת 2009 נערכה מדידה נוספת בנכס ובעקבותיה חויבה העוררת באופן שונה לחלוטין מהחוב המקורי, מדידה זו והחוב שנערך לאחריה מהווים נדבך חשוב בפגמים אשר נפלו בחוב דנן.
8. דהיינו כך ראתה העירייה בזמן אמת את הנכס בשנת 2009, כאשר החוב דנן מהווה שינוי דרמטי לאופן החוב האמור וכל זאת באופן רטרואקטיבי פסול.
9. העוררת תטען, כי יש לבטל ו/או לערוך מחדש את דרישת התשלום בגין הנכס.
10. העוררת תטען כי גם לאחר שביצעה העירייה מדידות חדשות מטעמה אשר הוכיחו כי אכן העוררת חויבה ביתר, השאירה העירייה את דרישתה כפי שהיא, לא תיקנה אותה ובחרה להתעלם כמעט כליל מטענות העוררת ונמנעה מכל פעולה אופרטיבית לבחינת טענות העוררת ותיקון טעויות אשר נפלו בחוב הארנונה בנכס.
11. העוררת תטען כי שומה היה על העירייה לפעול על מנת לבחון את טענות העוררת לגופו של עניין, כמו כן גם לתקן את חוב הארנונה השגוי אשר הושת על הנכס.
12. 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.**
13. נקבע בפסיקה כי לוועדת הערר סמכות לדון בטענות בגין חוב רטרואקטיבי, כאשר עוסקים בטענות המצויות ברגיל בסמכות הוועדה הנכבדה דנן, לרבות סיווג ושטח (עמנ' י-ם) 22338-05-14 **ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים**).
14. בנסיבות אלו, הרי נדמה כי לוועדת הערר הנכבדה הסמכות לדון בחוב הרטרואקטיבי, מאחר ועיקר טענותיה של העוררת עוסקות בסוגיות עובדתיות הנתונות לסמכותה של הוועדה הנכבדה דנן, לרבות סיווג ושטח.
15. העוררת תטען כי החלטת העירייה להוציא דרישת התשלום במועד זה עולה היא כדי פגיעה בעקרון החוקיות, בעקרון סופיות השומה, ובערכי הוודאות והיציבות של המשפט, ובייחוד כאשר הם אינם נדרשים מכל הוראת דין מפורשת.
16. הלכה ידועה היא כי רשות מקומית אינה מוסמכת להטיל ארנונה באופן רטרואקטיבי אלא בנסיבות חריגות ומיוחדות אשר ודאי אינן מתקיימות בענייננו. על כן, מכל מקום, חורגת העירייה מסמכותה בניסיונה להשית החוב הרטרואקטיבי דנן.
17. העוררת תטען כי לא יעלה על הדעת כי רשות על פי דין, **תמשיך להשית חוב ארנונה שגוי ומוטעה,** לאחר שנמסרה לידיה פנייה המתריעה בדבר השגות שנפלו בחוב הארנונה.

18. העוררת תטען כי התנהלות העירייה, הינה התרשלות רבתי, ועשיית עושר ולא במשפט על גבה של העוררת (רע"א 7669/96 עיריית נהריה נ' קזס פ"ד).
19. יותר מכך, נקבע בפסיקה לא אחת כי 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.
20. עוד תטען העוררת, כי בשנת 2009 סווג הנכס באופן שונה בתכלית בעקבות מדידות העירייה ובעקבות פגישות שהתקיימו עם מר מנשה לוטן, מנהל הארנונה דאז. בנכס נשוא הערר, יש להדגיש, לא נעשה שינוי בשימוש שנעשה בנכס ו/ או בגודלו. העוררת עודנה סבורה כי מדובר בהבטחה שלטונית שניתנה לה.
21. יצוין כי העירייה סבורה כי סוגיה זו אינה מצויה בסמכותה של ועדת הערר הנכבדה, גם אם אכן כך הדבר, הרי שהעוררת תטען כי על ועדת הערר לראות במדידה שנערכה בשנת 2009, כנדבך חשוב בהבנת הרקע העובדתי להליך דנן, כאשר העירייה הלכה למעשה, סוטה מעמדתה שלה.
22. יותר מכך, העירייה בעצמה סבורה כי קמה לה חזקת תקינות המינהל בגין המדידה החדשה. לפיכך באותה מידה קמה חזקת תקינות המינהל אף ביחס לפעולות העירייה שבוצעו בשנת 2009 ולכן המדידה האמורה מהווה בסיס משמעותי בהבנת הרקע להליך דנא.
23. העוררת תטען כי בהתאם לסיור שערכה ועדת הערר הנכבדה בנכס במהלך חודש 12/2015, מדידה זו מהווה את המדידה אחרונה לנכס אשר בנדון יש לראות בה כמדידה המחייבת לצורך אופן חיוב הנכס אשר בנדון.
24. מדידה זו מהווה תיקון משמעותי לשטחים לחיוב וכן לסיווגים לחיוב ומהווה היא את המדידה האחרונה והמחייבת וזאת אף לשיטת העירייה.
25. בנסיבות אלו, הרי שיש לתקן את חיוב הארנונה על בסיס המדידה ובהתאמה לתקן את השטחים לחיוב וכן את הסיווגים.
26. העוררת תטען כי שגתה העירייה עת שחייבה אותה בשטחים אשר כלל אינם בחזקתה.
27. כידוע, החייב בתשלומי ארנונה לנכס הינו "המתזיק" בנכס. ההלכה הפסוקה פירשה את המונח "מתזיק" לעניין ארנונה כזה שיש לו את הזיקה הקרובה ביותר לנכס. (עא 2987/91 מאירה ריינר נ' עיריית ירושלים).

28. כמו כן, תטען כי כלל איננה מחזיקה בשטחים מסוימים, קרי שטח בקומת אפס אשר מוחזק ע"י אולמי סוסייטי וכן שטח בקומה הראשונה המשמש כחניון.

29. העוררת תטען כי גם לאחר שהציגה טענות אלו לעירייה זו בחרה להתעלם ולא לערוך בדיקה עניינית בסוגיות אלו. כך גם בתגובה לערר טענה העירייה כי טענות העוררת לא נתמכו ב"אישור" או "תשריט". וכן תדגיש כי הבהירה לעירייה כי אינה מחזיקה בשטחים האמורים לעיל, ואף ציינה בערר מי הם הגורמים המחזיקים בשטח זה.

30. הפסיקה קבעה כי אין מחובת העוררת לבחון את אופן חיוב השטחים האמורים אלא חובה זו מוטלת על העירייה לערוך בעבורה את הבחינות העובדתיות לשם השתת שטחים שונים על נישום פלוני.

31. מרגע שדיווחה העוררת לעירייה על כך שאינה מחזיקה בשטח האמור, שומה היה על העירייה לבחון את הדברים. משלא עשתה כן, בפן העובדתי העוררת אינה מחזיקה בשטח האמור, דברים אשר אף עלו בסיור אשר נערך בנכס. על כן, מתבקשת ועדת הערר הנכבדת להורות על ביטול החיוב בגין שטחים אלה שכן ממילא יש לחייב את העוררת על בסיס המדידה שנערכה בחודש 12/2015 ולתקן את החיובים בהתאם למדידה זו.

32. סיווג שטח הנכס מבוסס על השימוש אשר נערך בו **בפועל** שכן נפלו מספר פגמים באופן סיווג הנכס או חלקים ממנו.

33. כמו כן, תטען העוררת כי שגתה העירייה שעה שחייבה שטח של כ- 200 מ"ר בסיווג משרדים ולא חלק מאולם אירועים, מדובר בשטחי המשרד אשר אינם מהווים קיום עצמאי והם משרתים ומהווים חלק אינטגרלי ומהותי מהאולם וכי על פי הלכת העיקר והטפל לא ניתן לפצל את הנכס באופן מלאכותי ולסווגו בסיווג נפרד של משרדים, בנוסף תטען העוררת כי העירייה סותרת עצמה בטענה כי בחלקים אחרים של האולם, לא ניתן לפצל את האולם למספרי תתי נכסים.

34. **בעא 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון**, נקבע כי לא ניתן להפריד בין חלקיו השונים של הנכס לצורך סיווגים בארנונה וזאת בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון.

35. לאור האמור לעיל תטען העוררת כי יישום פסיקתו של בית משפט העליון על המקרה דנן מובילה למסקנה לפיכך לא ניתן לסווג את המשרד בסיווג נפרד לזה של אולם האירועים מאחר ואין כל תכלית למשרד ללא אולם האירועים. לפיכך, תבקש העוררת להורות על תיקון החיוב וסיווג שטח המשרד כאולם אירועים ולא באופן נפרד.

36. העוררת תטען כי שגתה העירייה עת שסיווגה שטח של 72.8 המשמש כחדר עזר לפי סיווג אולם אירועים.

37. על פי הגדרות צו הארנונה של עיריית בת-ים, לשטח עזר קיים סיווג משלו ועל העירייה היה לחייב על פיו.

38. צו הארנונה קבע במפורש כי בסיווג "עסקים" כפי שמשיתה העירייה על העוררת, על כלל תני הסיווגים שלו, יחויבו מבני עזר מסוג של "בתי שימוש מקלחת, חדר הלבשה, חדרי אוכל" בסיווג פרטני.

39. אשר על כן תתבקש ועדת הערר הנכבדה לתקן את החיוב ולהורות כי שטח של 72.8 מ"ר יחויב בסיווג חדרי עזר כאמור.

40. כמו גם, תטען העוררת כי שגתה העירייה עת שלא סיווגה את המטבח בסיווג מלאכה. המטבח מהווה חלק עצמאי משטח הנכס ויש לסווג אותו בסיווג הרלוונטי- דהיינו סיווג מלאכה.

41. במסגרת סיוור בנכס וכן במסגרת המדידות המעודכנות שנערכו, נראה כי חלקים מהשטח משמשים כמחסן.

42. כמו כן תטען העוררת, כי בהתאם לצו הארנונה של עיריית בת ים סעיף 4.4, הרי שיש לחייב שטחים אשר משמשים לאחסנה בסיווג זה בלבד, כלומר ע"פ סעיף זה יש לקבוע כי מחסנים אשר אין בהם מכירה, ישלמו תעריף מופחת של 50%.

43. לפיכך מתבקשת ועדת הערר הנכבדת לקבוע כי יש לתקן את החיוב ביחס למחסנים כאמור.

44. 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, אשר נובע בעיקרו מרשלנות העירייה וממילא הושת לראשונה רק במהלך שנת 2015.

45. 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.

46. לאור האמור לעיל יש לבטל את חיובה בריבית פיגורים.

47. 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'.

48. כידוע, העילות בגינן ניתן לפנות באמצעות השגה אל מנהל הארנונה כנגד החיוב מנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר (בר"ם 1541/08 טכנו חשמל טכנולוגיה מתקדמת לרכב (96) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית טירת הכרמל - טענה בשאלת אי חוקיות צו הארנונה אינן בסמכות ועדת הערר, מסביר במפורש כי ועדת הערר לא תדון בטענות אי חוקיות החורגת אלו").

49. על כן יש לדחות טענות אלה של העוררת מחמת חוסר סמכות. על אף האמור ולמען הזהירות תתייחס העירייה לעיקרי הדברים, כדלקמן: ועדת הערר הנכבדה נעדרת סמכות עניינית לדון בטענות לחיוב רטרואקטיבי.

50. המשיב יטען כי ועדת הערר הנכבדה נעדרת סמכות לדון בטענות כנגד חוקיות החיוב הרטרואקטיבי, היות ומדובר בסוגיה משפטית מובהקת אשר אינה מצויה בגדר סמכותה של הוועדה הנכבדה.

51. כמו כן, טענות העוררת ביחס לחיוב רטרואקטיבי אינו מצוי בסמכות מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר.

52. לטענת המשיב, העילות בגינן ניתן לפנות אל ועדת הערר מוסדרות בסעיף 3 (א) לחוק הערר. למעלה מכך בסעיף 3 (ב) לחוק הערר מובהר במפורש כי אין לוועדת הערר הנכבדה סמכויות להחליט בעניינים שאינם מצויים במסגרת סעיף 3 (א).

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

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

55. בניגוד לטענת העוררת, פסה"ד עמנ (י-ם) 14-05-22338 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, אינו רלוונטי לענייננו, באשר הוא דן בנסיבות שונות בתכלית - שלילת פטור שניתן לנכס מכוח הוראת פטור בתחולה רטרואקטיבית, ביחס לאותה שנת מס, פסה"ד אינו דן

בשאלת סמכותה העניינית של ועדת הערר לדון בטענות לחיוב רטרואקטיבי כאשר מועלית טענה לחוסר סמכות של ועדת הערר לדון בסוגיה, כבענייננו, ממילא עסקינן בפס"ד של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהלים במסגרת ערעור מנהלי, ולפיכך אין מדובר בהלכה מחייבת, אלא לכל היותר בהכרעה במחלוקת פרטנית, על הפלוגתאות המועלות במסגרתה, ובהתאם לנסיבות העניין.

56. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסדר הטוב בלבד, כאשר הרשות מתאימה את חיוב הארנונה למצב העובדתי והמשפטי הנכון בקשר לנכס, אין הדבר מהווה הטלת חיוב רטרואקטיבי, אלא מעשה שהוא בגדר תיקון שומה בשאר לטענה לחיוב רטרואקטיבי, הרי שבהתאם לפסיקת בתי המשפט, כשאר הרשות מתאימה את חיוב הארנונה למצב העובדתי והמשפטי הנכון בקשר לנכס, אין הדבר מהווה הטלת חיוב רטרואקטיבי, אלא מעשה שהוא בגדר תיקון שומה (ע"א 4452\00 ט.ט טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל).

57. תיקון השומה הינו חלק בלתי נפרד מחובתה של הרשות לפעול לחיובים כדין של הנכסים המצויים בשטחה, בהתאם למצבם העובדתי והמשפטי (ע"א 5746\91 החברה לכבלים ולחוטי חשמל בישראל בע"מ נ' העירייה המקומית בית שאן).

58. למען הסר ספק יטען המשיב כי אף הודעת שומה המתייחסת לשנת המס השוטפת ואשר הוחלה מתחילת שנת המס, הינה הודעת שומה כדין (בעמ"נ 294\06 אי.בי.אי אמבן ניהול השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

59. 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.

60. קיימת הצדקה לחיוב בארנונה למפרע, בין היתר, בהעדר אינטרס הסתמכות בר הגנה. שהרי לא ניתן להכיר בהסתמכות לגיטימית על אי גבייה של תשלום חובה אשר קיימת חובה לגבותו על פי דין (עע"מ 89/13 עיריית רמת גן ומנהלת הארנונה של עיריית רמת גן נ' אריה הראל).

61. לאור כל האמור, דין טענות העוררת לעניין חיוב רטרואקטיבי להידחות.

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

63. כידוע, 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 הרצליה נ' קומט ד' טננבוים בע"מ).

64. 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).

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

66. לעניין שינוי מדיניות/שינוי שיטת חישוב, יטען המשיב כי מדובר בטענה אשר אינה מנויה במסגרת סעיף 3 לחוק הערר ולכן לא ניתן כלל לדון בה, מאחר והעוררת טוענת כי חיובה בארנונה כאמור בהודעת תיקון השומה עולה כדי שינוי מדיניות ו/או שינוי שיטת חישוב אסור.

67. שנית, בבחינה למעלה מן הצורך, ולמען הזהירות בלבד, יובהר, כי בענייננו אין מדובר כלל בשינוי מדיניות או בשינוי שיטת חישוב, כי אם בתיקון טעות בחיוב השטחים קודם לכן. יוער כי תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 לא נועדו למנוע מהרשות לתקן טעויות בחיוב מקום בו בוצעה טעות בשומה קודמת של נישום.

68. הליכה בדרך זו אשר מציעה העוררת תביא בהכרח להנצחת טעויות, לחיובים בניגוד למצב העובדתי והמשפטי של הנכסים השונים, ולפגיעה בשוויון בין הנישומים.

69. כידוע היטב לעוררת, הוראות דיני הארנונה בכל הקשור למעבר בין שנת כספים אחת לזו שאחריה, מתייחסות לחיוב "שהגיע כדין" בכל שנת כספים. אשר על כן במידה והרשות מגלה בנקודות זמן כלשהי כי חיובו של הנישום אינו כדין וכי יש לתקנו - רשאית הרשות, ואף למעלה מכך - חייבת היא לפעול לתיקון הטעות (בעע"מ 4068\10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ).

70. חיובו של הנכס בהתאם לשטחים הקיימים בפועל, ולפעילות המתבצעת בו, אינו נובע משינוי כלשהו בצו הארנונה ו/או שינוי מדיניות כלשהו כטענה העוררת, אלא מתיקון טעות ביחס לחיובה של העוררת בארנונה.

71. עפ"י טענת העוררת, בינה לבין העירייה סוכם המס לחיוב נכס העוררת בארנונה ועל - כן העירייה מנועה כעת מלהתאים את שטח הנכס וסיווגו למצב העובדתי הקיים בפועל, כאמור בהודעת תיקון השומה.

72. כבר עתה יובהר כי אין ממש בטענת העוררת בעניין זה - מקום בו כלל לא קיים הסכם פשרה מחייב בין העירייה לבין העוררת בדבר אופן חיוב הנכס בארנונה.



73. זאת ועוד, אף אילו הייה קיים בין הצדדים הסכם פשרה מחייב בדבר אופן חיוב הנכס בארנונה (דבר המוכחש מכל וכל) הרי שמקום בו נמצא כי הסכם ו/או הסכמה מנוגדים באופן מובהק לדין, וישנו אינטרס ציבורי ברור להשתחרר ממנו, שהרי לא רק שזו שזכותה של העירייה להשתחרר מההסכמה- אלא זו אף חובתה, ואף ברי כי אין, ולא יכולה להיות, כל הסתמכות לגיטימית מצד העוררת בעניין זה (עע"מ 8183/03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן).

74. בהתאם לכך, במקום בו ישנה טעות ביחס לחיוב נכס מסוים בארנונה, אין לראות בתיקון טעות זו כהפרה של הסכם, אלא כחובתה של העירייה לתקן את השומות היוצאות תחת ידה ולהתאימן למצב העובדתי והמשפטי.

75. על כן, אין ספק כי העירייה הייתה מוסמכת לתקן את שומת הארנונה של העוררת בגין הנכס, אף אילו היה קיים בין הצדדים הסכם. ברי כי טענה זו מקבלת משנה תוקף מקום בו כלל לא קיים הסכם בין הצדדים בדבר אופן חיוב הנכס בארנונה.

76. 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.

77. המשיב יטען כי בהמשך לסעיפים אלו כאמור בהודעת תיקון השומה, העירייה, 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.

78. 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.

79. על כן, כבר מטעם זה לא ניתן לבחון את טענותיה של העוררת לפיהן שטח הנכס, כפי שחויב בהודעת תיקון השומה, בהתאם למדידות עדכניות, חויב שלא כדין (בבר"מ 8499\06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה).

80. העוררת העלתה טענות בדבר גודל השטח המוחזק על ידה, אולם לא צירפה תשריט מדידה או אסמכתא כלשהי אשר יש בהם להוכיח טענותיה, ודי בכך כדי לדחותן על הסף, שכן 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).

81. לעניין שטח הנכס וסיווגו כדין, המשיב יטען כי מסיכומי העוררת עולה כי הנ"ל אינה חולקת עוד על גודל השטח לחיוב, כפי שנמצא במדידת העירייה ולפיה סך השטח הכולל הינו 2065.92 מ"ר - הנה כי כן על פני הדברים, נראה כי רוב רובן של טענות העוררת בערר זה מתייתרות לחלוטין.
82. בנסיבות בהן העוררת מעלה טענות עובדתיות רבות ולא צירפה ולו בדל ראיה בדבר שטח הנכס, **הרי שדין טענותיה להידחות.**
83. המשיב יטען באשר לטענות בדבר טעות המדידה וכן חיוב העוררת בגין שטח בגודל 897.22 מ"ר בקומה 1- המשמש כחניון, וכן שטח של 21.27 מ"ר בקומה 0 אשר מוחזק ע"י אולמי סוסייטי, יובהר כי על פני הדברים, **טענות אלה מתייתרות לחלוטין שעה שהעוררת אינה חולקת עוד גודל שטח הנכס כאומר במדידות העירייה.**
84. עסקינן בטענות אשר נטענו בעלמא וכלל לא הוכחו ולפיכך דינן להידחות מכל וכל. מכל מקום, ככל ויש בידי העוררת אישור כי קיימים שטחים בגינם היא מחויבת אשר מוחזקים ע"י נישום אחר וכי הארנונה בגינו משולמת במלואה לעירייה - **עליה להעביר אישור זה לידי העירייה על מנת שייבחן ע"י הגורמים המוסמכים.**
85. באשר לטענת העוררת כי העירייה חייבה באופן שגוי שטחים המשמשים כשירותים, מטבח ומחסנים עפ"י הסיווג הקבוע לנכסים מסוג "אולמות אירועים", הרי שדינן להידחות מכל וכל, כפי שיפורט להלן.
86. סיווג חדרי עזר: המשיב טוען כי לטענת העוררת יש לחייבה בגין שטחים מסוימים משטחי הנכס בגודל 72.8 מ"ר, עפ"י הסיווג הקבוע בצו הארנונה ל"חדרי עזר", דין הטענה להידחות.
87. **ראשית**, העוררת כלל לא טרחה לפרט מהו השימוש הנעשה בשטחים אלה, אשר יש בו, לשיטתה, בכדי להביא לסיווגים בסיווג חדרי עזר, אלא הסתפקה בהפניה כללית לסעיף בצו הארנונה. בנסיבות אלה, כאשר מדובר בטענה בלתי מפורטת ובלתי מנומקת - יש לדחותה על הסף מבלי לדון בה כלל.
88. **שנית**, טענה זו עומדת בניגוד להוראות צו הארנונה הקובע בצורה מפורשת כי הסיווג המופחת "חדרי עזר" יחול בהתאם לשימוש בשטחים אלה, וכאשר מדובר בנכס המשמש לתעשייה/ מלאכה.
89. נוסף על כך, בשל חשיבות הדברים תובא להלן הגדרת "משרדים ועסקים/ אולמות אירועים" שבצו הארנונה של עיריית בת ים, ולפיה כלל השטחים המשמשים לאולם שמחות, יחויבו בהתאם לסיווג הנכס. "מחסנים שבהם מתבצעת פעולת מכירה בכל תחומי העיר סניפי דואר וסוכנויות דואר שבהם ניתנים שירותים לציבור וכל עסק אחר לרבות מחסנים הצמודים אליהם, **לרבות שטחי יציעים ולרבות שטח מקורה הצמוד לעסק ומשמש לצרכי העסק.**

90. לפיכך, העירייה נהגה כדין עת התאימה את חיוב העוררת בגין שטחים המוחזקים על - ידה והמשמשים אותה לצרכי אולם האירועים, לסיווג אולמות אירועים בהתאם לצו הארנונה.
91. לעניין סיווג שטח המטבח, יש לדחות את טענת העוררת בדבר סיווג שטחי המטבח בסיווג מלאכה, מאחר ובהתאם להגדרת צו הארנונה אף שטחים אלה באים בגדר סיווג אולמות אירועים כאמור לעיל.
92. לכך יש להוסיף כי סיווג נכס נקבע בהתאם לשימוש הנעשה בנכס בפועל, ובענייננו מדובר בפעילות הקשורה בקשר הדוק ובלתי נפרד בפעילות אולם האירועים, ומהווה יסוד מיסודות הפעילות באולם. יובהר כי על מנת להוכיח כי השטח הנטען בא בגדר הסיווג מלאכה, על העוררת היה להוכיח כי השימוש הנעשה בנכס מהווה פעילות מלאכה כהגדרתה בדיני הארנונה ובנטל זה לא עמדה וכי שטחים מקורים הצמודים לבית העסק ומשמשים אותו באופן בלתי נפרד, יסווג בהתאם לסיווג העיקרי של הנכס (בבר"ם 3878\10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה של קריית ים).
93. בעניין סיווג שטחי "מחסן", אין לקבל אף את טענת העוררת לפיה יש לחייב שטחים משטחי הנכס בסיווג "מחסן" וזה בהתאם לצו הארנונה הקובע מפורשות כי לא יינתן סיווג מופחת למחסנים מקום בו המחסן צמוד לעסק, הרי שהעוררת ממילא לא הוכיחה עמידה בתנאי העיקרי.
94. העוררת, היא אשר מנעה מהעירייה לערוך מדידה עדכנית בזמן אמת על מנת לבחון טענותיה, ועל כן העירייה נדרשה בתחילה לערוך מדידה בהערכה, רק לאחר שנערך דיון בפני ועדת הערר הנכבדה, יכלה הייתה העירייה לערוך מדידה נוספת בשטח הנכס.
95. מה גם שלאחר שנערכה בנכס מדידה נוספת ומעודכנת, עדיין נמצא כי העוררת חויבה בחסר ניכר ומשמעותי, לעומת חיובה הנכון בהתאם לשטחים בהם היא מחזיקה ומשתמשת בפועל, ומכאן שדין רובן של טענות העוררת ביחס לשטחי הנכסים וסיווגיהם להידחות מכל ועל.
96. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה לדחות את הערר על כל חלקיו ולחייב את העוררת בהוצאות המשיב לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ כחוק.

1. בפני הוועדה הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררת וסיכומי תשובה אשר הוגשו מטעם המשיב.
2. וועדת הערר אף ערכה ביקור בנכס.
3. קראנו היטב את הסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית אשר צורפה ע"י הצדדים לתמיכת טיעוניהם.
4. לעניין חיוב העוררת בהפרשי הצמדה וריבית ולאור סעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות תש"ם - 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 בשליחת הודעת תיקון השומה. לפיכך לעייננו 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. אין לראות בתשלומי הפיגורים בגדר עונש, אלא כפעולה הנועדה לשמור על ערכו הריאלי של תשלום הארנונה (47666/97 עיריית נתניה נ' פאר אלי תעשיות). יש לראות בתשלום הריבית והפיגורים חלק אינטגרלי מהליך תיקון השומה ודין טענה זו של העוררת להידחות מכל וכל.
7. במידה והרשות מגלה בנקודת זמן כלשהי כי חיובו של הנישום אינו כדין וכי יש לתקנו – **חיבת היא, לפעול לתיקון הטעות (בעע"מ 4068\10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ, תק-על 1102(4) 3678, 3688 (2011))**.
8. הסכם הפשרה לו טוענת העוררת, גם אם ישנו הרי שמקום בו נמצא כי הסכם ו\או הסכמה מנוגדים באופן מובהק לדין, וישנו אינט' ציבורי ברור להשתחרר ממנו, מחובת העירייה להשתחרר מחוזה כאמור (בעע"מ 8183\03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן).
9. העירייה פעלה כדין כאשר תיקנה את שומת הארנונה של העוררת בגין הנכס, אף אילו היה קיים בין הצדדים הסכם.
10. 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.

11. מנגד, העוררת לא צירפה לכתבי טענותיה תשריט מדידה ו/או אסמכתא כלשהי לתמיכה בטענותיה, לרבות הסכם פשרה לכאורה שחל בינה לבין העירייה, אשר יש בהם להוכיח טענותיה, ודי בכך כדי לדחותן על הסף.

12. 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).

13. אין המדובר בשינוי מדיניות או בשינוי שיטת חישוב, כי אם בתיקון טעות בחיוב השטחים קודם לכן. יוער כי תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 לא נועדו למנוע מהרשות לתקן טעויות בחיוב מקום בו בוצעה טעות בשומה קודמת של נישום.

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

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

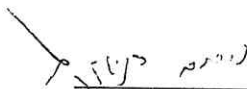
16. אשר על כן, דוחה הוועדה את טענות העוררת בטענה זו ומקבלת את טענת המשיב כי אין בסמכות הוועדה לדון ביחס לחיוב רטרואקטיבי.

17. כמו כן, דוחה הוועדה את טענות העוררת באשר לחיוב וואו סיווג שגוי בארנונה כלפיה כפי שהתרשמה מטענות הצדדים ומהביקור שנערך בנכס.

18. 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 יחזקאל פלומבו  
חבר הוועדה