

בפני וועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת – ים

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

העוררת: חב' כאשר יחנו בע"מ ח.פ. 514069582

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית בת - ים

### החלטה

### עובדות

1. העוררת מחזיקה בנכס המצוי ברחוב העצמאות 67 בבת ים המשמש את העוררת לפעילות חניון (להלן: "הנכס").
2. בעקבות סקר מדידות אשר ערכה העירייה, הושתו על העוררת שומות ארנונה חדשות וגדולות באופן משמעותי, ובהן רכיב רטרואקטיבי, כאשר שומות אלו אינן תואמות את השימוש אשר מתבצע בנכס.

### טענות העוררת

3. הנכס נשוא הערר דנן משמש את העוררת לפעילות מסוג חניון אשר מצוי ברחוב העצמאות 67 בת-ים.
4. העוררת הגישה השגה המתייחסת לשנים 2008-2015 על חיובה החדש (וזאת בהתאם להסכמה דיונית בין הצדדים), כאשר השגה זו נדחתה.
5. בעקבות דחיית ההשגה הוגש הערר דנן, 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 והמדוייק לחיוב, הסיווג הנכון, לחיוב וכיוצ"ב טענות נוספות.
6. העוררת תטען כי יש לבטל וואו לערוך מחדש את דרישת התשלום בגין הנכס.
7. עד לשנת 2009, חיובי הארנונה אשר הושתו על העוררת היו תקינים, ונכסה של העוררת סווג וחוייב באופן הבא:

א. שטח בן 2,761 מ"ר – סווג כ"חניון במבנה".

ב. שטח בן 25 מ"ר סווג כ"עסק, משרד, חנות".

ג. שטח בן 50 מ"ר סווג כ"שירות לרכב, סיכה".

ובסה"כ 2,836 מ"ר לחיוב.

8. בשנת 2009 בעקבות שינוי שיטת החיוב וואו מדידה הוגדל שטח הנכס לחיוב משטח של 2,836 מ"ר לשטח של 5,281 מ"ר כאמור, בעקבות מדידת 2009, חויבה העוררת באופן שונה לחלוטין מחיובה עד למועד זה, ומדידה זו איפא, והחיוב שנערך לאחריה מהווים נדבך משמעותי בפגמים אשר נפלו בחיוב דנן.

9. ביום 26.04.10, העלתה העוררת את עיקרי טענותיה על הכתב והפנתה לעניין זה לתשריט החניון. בתגובה, השיבה המשיבה כי קיבלה את תשריט החניון וברצונה לתאם ביקור של פקח מטעמה אשר יבדוק את המצב בשטח למול תשריט המדידה.

10. בשנת 2011 נתבצעה מדידה נוספת בנכס ע"י ה עירייה ובעקבותיה הוגדל שטח הנכס לחיוב ב – 563 מ"ר נוספים, כאשר החיוב המוגדל הושת באופן רטרואקטיבי, וכך בהיעדר חוקיות, החל משנת המס 2008.

11. בשנת 2014, נתבצעה מדידה נוספת על ידי המשיבה, שנייה במספר ובה תוקנו באופן חלקי בלבד חלק מן הליקויים שנפלו במדידה הקודמת, ועל פיה הועמד שטח הנכס לחיוב לפי הפירוט הבא:

א. שטח בן 5,318 מ"ר סווג כחניון במבנה.

ב. שטח בן 669 מ"ר סווג כנכס אחר.

ג. שטח בן 27.59 מ"ר סווג כעסקומשרד/חנות.

ובסה"כ : 6,014 מ"ר לחיוב.

12. העוררת ביצעה מדידה מטעמה לבדיקת שטח הנכס בשנת 2014 וגילתה כי במדידת העירייה נפלה טעות בגודל הנכס, ושטח הנכס אינו עולה על 5.895.7 מ"ר.

13. בשנת 2015 בעקבות הסכמה דיונית הגישה העוררת השגה מטעמה המתייחסת לשומות הארנונה אשר הונפקו בגין שנות המס 2008-2015, כאשר השגה זו נדחתה ע"י המשיבה.

14. ביום 07.07.15, נערך דיון בפני וועדת הערר הנכבדה ובו חזרו הצדדים על טענותיהם וכן השיבו לטענות שהועלו מטעם הצד השני, וכן הוסכם כי ועדת הערר תערוך סיור בנכס אשר נערך ביום 25.8.15.

15. למען הזהירות ובשל התמשכות ההליכים, הגישה העוררת השגה המתייחסת לשומות הארנונה לשנת המס 2016.

16. העוררת תדגיש כי על העירייה, מוטלת חובות תום הלב, הגינות, ונאמנות מוגברות כאינסטנציה מנהלית ולפיכך עליה לפעול בצורה הוגנת וראויה תוך קבלת החלטות המתבססת על בחינה

עובדתית, מקיפה והולמת תוך חתירה להליך תקין ומיטבי (עת"מ 09-04-7784, קריון מרכז קניות בע"מ נגד עיריית קרית ביאליק).

17. במקרה דנן, בחרה העירייה להתעלם כמעט כליל מטענות העוררת, לרבות לעניין היעדר החוקיות שבהשתתף חיוב רטרואקטיבי פסול, ובפרט בנסיבות העניין, תוך שהיא בוחרת לטמון ראשה בחול ונמנעת מלתקן טעויות אשר נפלו בחיובי הארנונה בנכס.

18. התנהלות העירייה, הינה התרשלות רבתי, ועשיית עושר שלא במשפט על גבה של העוררת.

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 על פי דין. (עא ת"א 07\3353 עיריית גבעתיים נ' עוה"ד יצחק יהב).

20. תרף טענות העירייה בדבר היעדר סמכות וועדת הערר לדון בטענת חיובים רטרואקטיבים, יצויין כי בעת האחרונה ניתנה פסיקתו של ביהמ"ש המחוזי אשר עסק בסמכויותיה של וועדת הערר הנכבדה, ובמסגרת זו נקבע כי יש להרחיב את הסמכויות הנתונות לוועדת הערר, ככל שהן נוגעות לבירור עובדתי, כמו גם חיוב רטרואקטיבי (עמנ י-ס 14-05-22338 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים).

21. כהערה משלימה תציין העוררת כי בבואה של הועדה הנכבדה לדון בחיוב רטרואקטיבי, הרי שלנגד עינייה אמורה להיות עמדתו המפורשת של ביהמ"ש העליון, כי נטל ההוכחה בעניין זה מוטל על העירייה המשיבה בערר זה (עעמ 08\4551, עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ).

22. 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 העירייה חורגת מסמכותה בניסיונה להשית החיוב הרטרואקטיבי דנן (בה"פ 365\99 מקורות חברה מים בע"מ נ' עיריית קרית אתא).

23. זאת עוד, במסגרת חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 11\04 פורטה עמדתו של משרד הפנים, כגוף המנחה רשויות מקומיות בהטלת ארנונה ונקבע: "הטלה רטרואקטיבית של ארנונה תעשה במקרים חריגים המצדיקים זאת ולאחר בדיקה יסודית של הנושא על ידי היועמ"ש של הקשות המקומית ובאישורו".

24. אין חולק כי המקרה דנן אינו בגדר המקרים החריגים אליהם מתייחס חוזר מנכ"ל משרד הפנים ובנוסף העירייה לא הראתה מה חריג במקרה דנן וכן לא הראתה האם היועמ"ש של העירייה בדק ובחן את המקרה והאם אישר הוצאת דרישות התשלום הרטרואקטיבי.

25. לפיכך, אין חולק כי הוא הדין לענייננו ודין דרישת התשלום הרטרואקטיבי להתבטל על אתר.



26. העוררת תטען כי 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.
27. עוד ייטען, כי חיוב בהפרשי הצמדה וריבית כפי שמתעתדת העירייה לעשות בוודאי שלא נועד "לשמור על ערך הכסף", אלא כל מטרתו היא להעשיר את קופת העירייה על חשבון כספיה של העוררת.
28. לפיכך, הרציונאל העומד בבסיס טיעון העוררת הוא פשוט – ריבית פיגורים מוטלת על המפגר בתשלומי ארנונה, ואילו העוררת מעולם לא פיגרה בתשלומי הארנונה שכן אלו המתייחסים לשנים עברו הושתו עליה רק במסגרת דרישת התשלום נשוא הליך זה.
29. אשר על כן, וועדת הערר מתבקשת להורות למשיבה לבטל כל חיוב מוגדל אשר הושת באופן רטרואקטיבי על העוררת באשר מדובר בחיוב פסול אשר הושת בהיעדר חוקיות.
30. העוררת טענה בצורה ברורה כי עד לשנת 2009 סווג הנכס באופן שונה בתכלית, עוד סבורה היא כי בנסיבות העניין מדובר בהבטחה שלטונית שניתנה לה.
31. יצויין כי העירייה סבורה כי סוגייה זו אינה מצויה בסמכותה של וועדת הערר הנכבדה. גם אם כך הדבר, הרי שהעוררת תטען כי על וועדת הערר לראות במדידות שנערכו בשנים 2009, 2011 ו-2014, כנדבך חשוב בהבנת הרקע העובדתי להליך דנן, כאשר הלכה למעשה, סוטה מעמדתה שלה.
32. עוד תטען העוררת, כי איננה עונה להגדרת "מתזיק" בשטחים המוחזקים באופן ישיר ע"י השוכרת סוסייטי המחזיקה בחנויות צמודות. שכן מרגע שדיווחה לעירייה על כך שאינה מחזיקה בשטח האמור, שומה היה על העירייה לבחון את הדברים.
33. אשר על כן, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות למשיבה לתקן את חיוביה כד ששטח בן 1220.3 מ"ר יגרע מחלקה של העוררת היות והיא איננה המחזיקה בו.
34. בנוסף, תטען העוררת גם כי ישנה טעות בגודל הנכס וכן בסיווגו ואז חלק ממנו.
35. אשר על כן, תתבקש ועדת הערר לקבל את הערר דנן, ולהשית על המשיבה את שכ"ט עו"ד העוררת, ומע"מ כחוק בגינו.

### טענות המשיב

36. 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'.

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

38. לעניין זה יפנה המשיב לבר"ם 1541/08 טכנו חשמל טכנולוגיה מתקדמת לרכב (96) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית טירת הכרמל, "טענות בשאלת אי חוקיות צו הארנונה אינן בסמכות ועדת הערר, מבהיר במפורש כי ועדת הערר לא תדון בטענות אי חוקיות החורגות אלו".

39. 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.

40. המשיב יטען כי טענות העוררת ביחס לחיוב רטרואקטיבי אינו מצוי בסמכות מנהל הארנונה ו/או וועדת הערר, שכן לוועדה יוחדו סמכויות לדון בעניינים ספציפיים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר, כחלק מהסמכות המוגבלת שהוקנתה למנהל הארנונה לדון בהשגה בעניינים אלה.

41. 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.

42. על כן, עמדת הפסיקה הינה ברורה וחד משמעית, ולפיה טענות כנגד חוקיותה של חיוב רטרואקטיבי, מקומן להתברר בפני בית המשפט המוסמך, הוא ביהמ"ש לעניינים מנהליים, ולא בפני ועדת הערר.

43. לאור האמור לעיל יש לדחות על הסף את כלל טענות העוררת כנגד החיוב הרטרואקטיבי, מחמת חוסר סמכות עניינית.

44. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען ולמען הסדר הטוב בלבד, יצוין כי בהתאם לפסיקת ביהמ"ש כאשר הרשות מתאימה את חיוב הארנונה למצב העובדתי והמשפטי הנכון בקשר לנכס, אין הדבר מהווה הטלת חיוב רטרואקטיבי, אלא מעשה שהוא בגדר תיקון שומה באשר לטענה לחיוב רטרואקטיבי, הרי שבהתאם לפסיקת בתי המשפט, כאשר הרשות מתאימה את חיוב הארנונה למצב העובדתי והמשפטי הנכון שבקשר לנכס, אין הדבר מהווה הטלת חיוב רטרואקטיבי, אלא מעשה שהוא בגדר תיקון שומה (ע"א ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל).

45. ככל וקיים לעוררת אינטרס הסתמכות בענייננו, הרי אינטרס זה נסוג מפני האינטרס הציבורי. האינטרס הציבורי מחייב מס אמת מכל הנישומים המתזיקים בנכסים בתחומי העירייה ואין כל סיבה להפלות נישום אחד לעומת רעהו. על העירייה לתת לגביית מס אמת בהתאם לדין ובאופן שיויוני ומטרת הודעות השומה לגבות מס אמת מהנישומים.

46. המשיב יטען כי אף חיוב העוררת בהפרשי הצמדה וריבית נעשה כדין, לאור סעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות תש"ס 1980, קובע כי המועד הינו זה שנקבע כדין לתשלום ולא דווקא המועד הראשון אשר במקרה זה אף לא שיקף את החיוב כדין.
47. בין היתר, קבע בית המשפט כי אין לראות בתשלומי הפיגורים בגדר עונש, אלא כפעולה הנועדה לשמור על ערכו הריאלי של תשלום הארנונה (4766\97 עיריית נתניה נ' פאר אלי תעשיות).
48. לאור האמור לעיל יש לראות בתשלום הריבית והפיגורים חלק אינטגרלי מהליך תיקון השומה ודין טענה זו של העוררת להידחות מכל וכל.
49. 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 בנקודת זמן כלשהי כי חיובו של הנישום אינו כדין וכי יש לתקנו – רשאת הרשות, ואף למעלה מכך – חייבת היא, לפעול לתיקון הטעות (בעע"מ 4068\10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ, תק-על 1102 (4) 3678, 3688 (2011)).
50. לעניין הסכם הפשרה לו טוענת העוררת יבהיר המשיב כי אין ממש בטענתה, לעניין זה – מקום בו כלל לא קיים הסכם פשרה מחייב בין העירייה לבין העוררת בדבר אופן חיוב הנכס בארנונה. זאת ועוד, ואף אילו היה קיים הסכם כאמור, 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 8183\03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן).
51. בהודעת תיקון השומה, העירייה כפי שמחויבת עפ"י דין, ביצעה סקר נכסים ברחבי העיר בכלל ובנכס שבנדון בפרט. בסקר זה גילתה העירייה כי העוררת מחזיקה שטחים גדולים מהשטחים בגינם מחויבת הא בארנונה ו/או כי מחויבת היא בסיווגים שאינם משקפים את השימוש שעושה היא בנכס.
52. העירייה טען לחזקת תקינות המעשה המנהלי העומדת לזכותה (בבר"מ 8499\06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה), טענה זו מקבלת משנה תוקף מקום בו העירייה צירפה להודעת תיקון השומה תשריטים ומדידות מפורטים ועדכניים. ומנגד, לא צירפה העוררת לכתבי טענותיה תשריט מדידה ו/או אסמכתא כלשהי לתמיכה בטענותיה.
53. מסיכומי העוררת עולה כי העוררת אינה חולקת עוד על גודל השטח לחיוב, כפי שנמצא במדידות העירייה ולפיה סך השטח הכולל הינו 6014.70 מ"ר אלא שלשיטתה ישנם שטחים אשר בהם אין לראותה כמחזיקה וכן מעלה טענות לעניין סיווגם של שטחים אלה.
54. 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 ואף השלמות טיעון מטעם העוררת ותשובה להשלמות הטיעון מטעם המשיב.
2. קראנו היטב את הסיכומים והשלמות הטיעון אשר הוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית אשר צורפה ע"י הצדדים לתמיכת טיעוניהם.
3. הוועדה אף ערכה סיור בנכס.
4. לעניין חיוב העוררת בהפרשי הצמדה וריבית ולאור סעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות 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. בין היתר, נקבע ע"י בית המשפט כי אין לראות בתשלומי הפיגורים בגדר עונש, אלא כפעולה הנועדה לשמור על ערכו הריאלי של תשלום הארנונה (4766\97 עיריית נתניה נ' פאר אלי תעשיות).
6. לאור האמור לעיל יש לראות בתשלום הריבית והפיגורים חלק אינטגרלי מהליך תיקון השומה.
7. במידה והרשות מגלה בנקודת זמן כלשהי כי חיובו של הנישום אינו כדין וכי יש לתקנו – **חייבת היא, לפעול לתיקון הטעות (בעע"מ 4068\10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ, תק-על 1102(4) 3678, 3688 (2011).**
8. יובהר, כי הסכם הפשרה לו טוענת העוררת, גם אם ישנו הרי שמקום בו נמצא כי הסכם ולא הסכמה מנוגדים באופן מובהק לדין, וישנו אינטרס ציבורי ברור להשתחרר ממנו, **מחובת העירייה להשתחרר מחוזה כאמור (בעע"מ 8183\03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן).**
9. על פי סיכומי העוררת נראה כי אינה חולקת עוד על גודל השטח לחיוב, כפי שנמצא במדידות העירייה ולפיה סך השטח הכולל הינו 6014.70 מ"ר, אלא שלשיטתה ישנם שטחים אשר בהם אין לראותה כמחזיקה וכן מעלה טענות לעניין סיווגם של שטחים אלה.
10. זאת בדיוק, ביקשנו לבדוק כאשר ערכנו סיור בנכס וממנו עלה כי אין ממש בטענותיה של העוררת בדבר שטחים אשר בהם אין לראותה כמחזיקה ואף לעניין סיווגם של השטחים שבהם היא מחזיקה.
11. לאחר עיון בחומר אשר הובא לפנינו ובעקבות הסיור שנערך בנכס יש לראות את העוררת כמחזיקה הבלעדית של שטחים אלה וכי סיווג השטחים שנעשה ע"י המשיב הינו סיווג נכון ואין לשנותו.

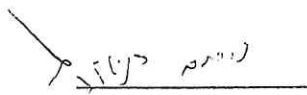
12. כמו כן, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענותיו בדבר חוסר סמכותה של הוועדה לדון ביחס לחיוב רטרואקטיבי.

- סמכויותיה של וועדת הערר מוסדרות בחוק ומנויות בסעיף 3 (א) לחוק הערר ואין לוועדה סמכות לדון בעניינים שאינם מצויים בהגדרת סמכויותיה בחוק, לפיכך לא יכולה הוועדה לדון אלא רק בנושאים הקשורים לסמכויותיה כדלקמן:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
  - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
  - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

13. אשר על כן, דוחה הוועדה את טענות העוררת בטענותיה ביחס לחיוב רטרואקטיבי ומקבלת את טענת המשיב כי אין בסמכות הוועדה לדון ביחס לחיוב רטרואקטיבי וכן דוחה היא את טענות העוררת באשר לעניינים אשר אינם מצויים בסמכותה של הוועדה כפי שהועלו בטענותיה.

ניתנה היום, כ"ג בחשוון תשע"ז, 24.11.2016

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