

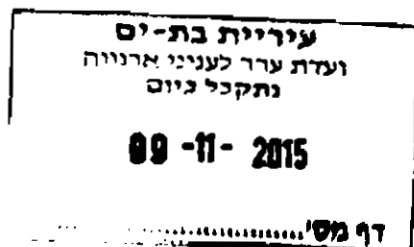
בפני וועדת הערר לענייני ארנונה

שלח עיריית בת-ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ז - 1977

העוררת: קונדיטורייט פלאט

המשיב: מנחל הארנונה בעיריית בת-ים



### תחלטה

#### שוכחות

1. העורר (לחקן: "קונדיטורייט פלאט") מחזיקה בבכס מס' 7122071005 המוחזק בבעלותה.
2. במהלך הדיונים בפני וועדת הערר הועלו ע"י העוררת טענות באשר לחיוב ארנונה שנוי ובאשר לחיוב רטרואקטיבי פסול שמנשה ע"י העירייה.

#### טענות העוררת

3. עבר ליום 24.05.11 "חויבה" העוררת בסכום ארנונה שנתי של כ- 65,229 ₪.
4. כיום, מחויבת העוררת בתחולה רטרואקטיבית בסכום שנתי של כ- 109,814 ₪.
5. העוררת טוענת לחיוב רטרואקטיבי פסול, אין המשיב מוסמך "לתקן" את שומת המס בתחולה רטרואקטיבית החל משנת 2004 תשוח לסך כולל של 2,974,077 ₪.
6. לטענת העוררת חלכת פטוקה היא כי לא ניתן לחטיל חיובי ארנונה ומיסיים פתיגיאפאליים ואחרים באופן רטרואקטיבי חפוגע בהסתמכות הנישום ומנגד לכללי מנחל ציבורי תקין.
7. משוהתמכה העוררת במשך שנים על כך כי היא אינה חייבת דבר למשיב, אין תנא רשאא לחתעלם מאינשרש החסתמכות של העוררת ולחייבה כיום 7 שנים אחורנית בכספים שאינם שייכים ומגויגים לרשות ולבטח שלא באופן רטרואקטיבי פסול.
8. הוצאת הדרישה הנ"ל, לטענת העוררת, מהוחזק מנחה שיפורים של המשיב ובאה לחפות על טעויות ואו מתחלים, לכאורה, שמנשו בעבר חררוק, חכל בכדי "לחכשיר את השוץ" בדמות החיוב ובגיגוד גמור לחובת תום הלב שחלח על המשיב ככניג הרשות המקומית.

9. העוררת מחזקת את טענותיה לאור ההחלטה בעמ"נ 3051/10 תשתיות נגד האגודה בע"מ נ' פוזנאן אזרית הוצ' אשקלון שם נקבע כי לא ניתן יהיה להטיל חיוב רטרואקטיבי באותה שנת מס: "תיקון רטרואקטיבי ייערך תוך איוון בין האינטרסים השונים שעל כף המאזניים לשם הכרעה בשאלת הרטרואקטיביות של החיוב בארנונה עלינו לאזן בין עניינו של המרט בשומיות ההחלטה בעניינו האינטרס ההסתמכות שלו על ההחלטה, מחד גיסא, לבין האינטרס הציבורי של קיטת תוצע ובגייית מס אמת באינד גיסא".

10. בגסיבות בחם נקבע ע"י ביחמ"ש העליון כי תיקון שומה באותה שנת מס חינו תיקון רטרואקטיבי פסול, לבטח שלא ניתן יהיה לתקן את שומת המס 7 שנים אחרנית בסך כולל של 2,874.00 ₪.

11. בגסיבות המקרה המובא לעיל, עסקין בהחלטה שיש בה משנה ואו טעות חישובית ויישום לא נכון, או בלתי נכון של המשיב בכל הנוגע לחיוב העוררת אם וככל שימצא פער בין תשלומי העבר ובין התשלום הנדרש כיום.

12. נטל הראיה במצב דברים זה, מונח על העירייה שכן היא זו שמחויבת להראות ולהוכיח מתן חנסיבות בהן הוחלט להגדיל את שומת המס.

13. עמ"נ 8249-01-11 שחר אירועים נ' מנחל הארנונה של פוזנאן אזרית מסח: "כך או כך מקום שחרשות משנה החלטת קודמת, צריכה להימצא במגיה תשתית עובדתית מתאימה המצדיקה את השינוי. יתרה מזו, על רשות לנמק מדוע שינתה את ההחלטה ולהסביר מה היו המניעים לכך. מצופה כי חרשות תסביר את טיבה של הסעות, את העובדות או חנסיבות שחביאו אותה לגילוי הטעות".

14. העוררת טוענת לטעויות שטח אשר פורטו בכתב הערר, על כן לשיטתה ניתן יהיה לומר שעמדת המשיב שגויה לחלוטין ומחזקת את חנרת המוצא על פיה מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול וביישום לא נכון של צו המסים ומכאן שאין למשיב על מה לחסותמך.

15. כמו כן, טוענת העוררת לטעויות סיווג שונות אשר גם הן פורטו בכתב הערר, חשוב לציון בהקשר זה את החלכה שיצאה מלמני בית המשפט העליון לפיה, נכשים המשמשים פועילות אחת ומתחמתם התכליתיות אחת - יחייבו בחתאם לתכלית חצישרית.

16. בעניינו לכבש תכלית אחת והיא חצישרית, בין כל השטחים בנכס קיימת זיקה מובהקת וחם מחוויים חלק בלתי נפרד מהנכס, לכן טוענת העוררת כי הפיצול שבוצע הינו מלאכותי ונועד למטרדה אחת והיא הגדלת שומת המס.

17. בגסיבות אלה טוענת העוררת, כי גם עת קיים נכס "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים לכאורה שניתן להפריד בין שימושו השונים תנעה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.

18. ערר יצוין, כי השטח המוגדר ע"י המשיב כעסק/משרד הינו שטחי מחסנים של תומרי הגלם והתוצרת הנמורה.

19. העררת אף טוענת, כי ביחס לטענות המשיב בדבר העדר תשריט מדידה, לשיתנה לא כל טענה ביחס לגודל השטח המחויב מחייבת תשריט מדידה.

### טענות המשיב

20. המשיב מבחיר כי, הודעת תיקון השומה שהוצאה לעררת נעשתה כדין, בהתבסס על השימושים שהיא עושה בכס ועל פי השטחים המוחזקים על ידו בפועל.

21. סי' 8 וא' לחוק החסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעד התקציב), חתש"ג - 1992 קובע חזרות כלליות בדבר הטלת תשלומי ארונה, אשר תשולם ע"י המחזיק בכס: " פוטנה תסיל בכל שנת כספים ארונה כללית על הנכסים שבשוממה שאינם אדמת בניין, הארונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לשוג הנכס, לשימוש המקומה הנשולם בידי המחזיק בכס ".

22. בפועל, כאשר העירייה ביצעה סקר נכסים שבנדון היא גילתה כי שטחו הבנוי של הנכס המחזק ע"י העררת גדול מהשטח עליו הנהיגה לעירייה ובגינו הויבה בארונה טרם הודעת תיקון השומה.

23. העירייה תבחר כי במקרה זמן עומדת לזכותה חזקת תקינות המעשה המנהלי, כאשר הוציאה לעררת הודעת תיקון השומה.

24. המשיב יטען כי, במסגרת הסיכומים צרפת העוררת תשריט מדידה של אדומבל. לטענת המשיב, לא מדובר במחלוקת הנדסית גרידא ועל כן אין נפקות לחריד אדריכלית שהוגשה מטעם העוררת בכל הקשור לדיני הארונה לרבות סיווג הנכס.

25. לטענת המשיב, תשריט המדידה אשר חוגש מטעם העוררת אינו קריא, אינו מציינ את השטחים ע"ג תאי השטח וכן קיימים שטחים בתשריט אשר לא צוינו בטבלת סיכום השטחים.

26. לאחר פגישות, מדידות וסיוורם רבים בנכס נמצא כי השטח הבנוי בו מחזיקה העררת הינו 1,242 מ"ר, קרי הפרש מוערי של כ- 31 מ"ר.

27. טענה נוספת הינה כי שטח הקרקע בגינו הויבו העוררת בארונה נעשה באופן שגוי, צו הארונה קבע מפורשת כי קרקע תפוסה המשמשת לכל צורך תחויב עפ"י הסיווג והתעריף הקבועים לקרקע תפוסה.

28. מעבר לכך, המשיב יבחר כי אין לקבל טענות העררת בגין שטח הקרקע, מקום בו לא הוצגו כל אסמכתאות.

29. זאת ועוד, אף אם נאמר כי מדובר בשטח משותף הרי שהעררת הינה בעלת חזיקה הפיזית והמכללית העררה ביחוד לשטחים אלה אשר היא עושה בהם שימוש. על כן היא זו אשר חבת בגינם בארונה כללית.

30. ת.א. 22285/98 ג.ר.א.ס בע"מ נ' עיריית תיבת החדן דן בשאלה האם ניתן לחייב מחזיקים של חנות בקניון בארנונה בנין חלקם היחסי בשטחים המשותפים. בהחמ"ש קבע כי מאחר והשטחים משמשים את לקוחות התובעת והבאים בשעריה, היא בעלת הזיקה לשטחים אלה וניתן לחייבה בארנונה.
31. לטענת המשיב, אין לקבל את טענת העוררת כי הסיווג המתאים לכל שטח הנכסים הינו סיווג "מבנה תעשייתי" לאור העובדה שהפעילות המעשית בנכסים שונה מהותית מנכס אחד למשנהו, לאור העובדה שמדובר בנכסים רב תכליתיים אשר חלקם משמשים כמפעל בעד שמאידך, חלק מהנכסים משמשים כחסות וכמשרדים – פעילויות שונות מהותית מהפעילות המעשית בנכסים המשמשים כמפעל.
32. הפסיקה קבעה מבחינים לבדיקה מתי יוגדר נכס כרב תכליתי : ע"א 7973/98 אהודת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה החדן נ' עיריית ראשלי"צ מבחן הזיקה וכן מבחן העצמאות. מבחן הזיקה: יש לבחוק קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. מבחן העצמאות: מדובר בווריאציה נוספת של מבחן הזיקה, הקובע כי אם השימוש בחלק ספציפי אינו הכרחי למחוז הארנון ולשימוש תכליתי אין מדובר בנכס רב תכליתי.
33. לאור כל האמור לעיל, יש לפצל בין חלקי הנכסים שכן מדובר בנכסים בעלי פעילות לשימוש עצמאיים.
34. כמפורט לעיל, יטען המשיב כי העוררת לא תרימה את נטל התוכחה לעניין השטחים, נרמה תשריט המדידה ע"י אדריכל שאין לו כל נפקות, לרבות סיווג הנכס וככל שחנן רלוונטי הרי שהוא תומך בעמדת העירייה, העלתה טענות שאינן עולות בקנה אחד עם תשריט המדידה שצורף על ידה וכן ניסתה להטעות את ועדת הערר בכך שהציגה השוואת שטחים שגויה.
35. קבלת טענת העוררת במקרה דנן, יביאו להתעשרותה ולא במשפט, העוררת מתנהלת באופן לא ראוי ומבקשת ליחנות משירותי חרשות המקומית מבלי לשאת בטל תשלום הארנונה.
36. למרות שעול ההוכחה מוטל על כתפי העוררת ולמרות שזאת לא עשונה דבר על מנת להוכיח את טענותיה, דווקא העירייה סרחה להוכיחה פעל ומעבר לחדש את כל הרכיבים הדרושים לעניין סצבו העובדה והמשפטי של הנכס.

#### דיון תוכחה

37. בפני הוועדה הונחו סיכומים אשר חוגשו מטעם העוררת וסיכומים אשר חוגשו מטעם המשיב.
38. קראנו היטב את כל טענות הצדדים, לרבות הטענות אשר הושמשו בשיבות הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר חוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית לטענות הצדדים.

39. העירייה שלחה לעוררת תיקון, שומה לנכס הנמצא בבעלותה וזאת לאחר שגילתה כי העוררת לא הצהירה על כלל השטח חבטי המוחזק על ידה לכן, אין כל עוררין כי העוררת צריכה לשלם ארטונה בעבור כלל השטח בנכס.

40. במקרה שלפנינו עומדת לזכות העירייה חזקת תקינות המעשה המנהלי, בכך שפעלה כדין וזאת כאשר הוציאה לעוררת חודשת תיקון השומה כדין.

41. תשריט המדידה אשר תוגש מטעם העוררת נמצא כלא קרא, אינו מצמין את השטחים על גבי תאי השטח וכן קיימים שטחים בתשריט אשר לא צוינו בטבלת סיכום השטחים.

42. נראה כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה לעמין השטחים, צרפה תשריט מדידה מטעמה ע"י אדריכל שאין לו כל נפקות שכן אין המדובר במחלוקת הנדסית גרידא, לא סיווג נכונה את הנכס שבבעלותה ואף העלתה טענות שאינן עולות בקנה אחד עם תשריט המדידה מטעמה.

43. לאחר תוכחת העירייה באשר לסיווג הנכס, מדידת הנכס והנלווה לו ולאחר שהעוררת לא טרחה לידע את העירייה באשר לכלל שטח הנכס הסותר על ידה וזאת תוך שנשלחה לעוררת הודעה בדבר תיקון השומה, אין כל ספק כי מול העוררת היו כל האמצעים לדעת גם לדעת על דבר תיקון שומת הארטונה.

44. אין העוררת יכולה לאכל את העונה ולחשאיחה שלמה, מחד, רוצה היא ליהנות מנכס ששטחו נחזל ממפי שהצחירה ומאידך לא לשאת בנטל תשלום הארטונה.

45. בין היתר, פגיעה זו עלולה לבוא על השבנים של יתר תושבי העיר ולחתעשרות שלא כדין על השבון העירייה.

46. לאחר בחינת טענות הצדדים, סבורה החברה כי מן הדין הוא לדחות את הערר ולקבוע כי יש לחייב את העוררת בהדאם לשטה ולסיווג כפי שנקבע ע"י העירייה.

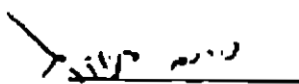
47. כמו כן, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענתו בדבר חוסר סמכותה של הוועדה לדון ביחס לחיוב רסחזאקטיבי.


48. סמכויותיה של ועדת הערר מוסדרות בחוק ואין לוועדה סמכות לדון בעניינים שאינם מצויים בהגדרת סמכויותיה בחוק.


49. אשר על כן ולאור תאמור למל דין הערר לחידדות.

ניתנה חידם, כ"ו בחשון תשע"ו, 9.11.2015

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

  
 מר ירון  
 מר ניסים בנפשיאן  
 חבר הוועדה

  
 ע"ד בנג'מין ישיקה  
 יו"ר הוועדה

  
 מר אילנה פלמבר  
 חבר הוועדה