

ערר מס' 55/08

ועדת הערר לארנונה
שליד עיריית נתניה

עו"ד חימי יהודה – יו"ר הוועדה
יועץ מס, סופר יוסי – חבר
עו"ד ורו"ח שרון חייט – חבר

הרכב הוועדה:

רזי הפירזול בע"מ

העוררת:

ע"י ב"כ עוה"ד מוני עזורה ואו תמר עזורה ואח'
מרח' סמילנסקי 3, חדרה 38408
טל: 04-6345670, פקס: 04-6341540

מנהל הארנונה

המשיב:

ע"י ב"כ צומן, רוקח, לנקרי פרידלר ושות' – חברת עורכי דין-
מרח' פלאוט 10, קרית המדע
רחובות 76706
טל: 08-9366699, פקס: 08-936668

פסק-דין

עו"ד חימי יהודה, יו"ר הוועדה:

א. העובדות:

1. חברת רזי הפירזול בע"מ (להלן: "החברה" ואו "העוררת") מחזיקה בנכס ברחוב האורג 6, בנתניה (להלן: "הנכס").

2. עד למועד תיקון השומה, חויבה העוררת בגין הנכס כדלקמן:

סוג: 401

תיאור: תעשיה ומלאכה.

שטח במ"ר: 456

תעריף למ"ר: 121.96

סה"כ כללי: 55,613.76

3. מבדיקה ומדידה שערכה העיריה בנכס, נמצא כי קיימת בנכס תוספת של 1,008 מ"ר שטחים בנויים, אשר לאורך השנים לא שולם בגינם ארנונה. בנוסף, נמצא כי חלקים ניכרים מהנכס משמשים "כשטחי מכירה" - ולפיכך סווגו כ"משדדים, שירותים ומסחר".

4. לאור זאת, שומת הארנונה תוקנה ונמסרה הודעה על כך לעוררת בחודש יולי 2007 לפיה. נתוני השומה המתוקנת הינם כדלקמן:

סיווג	תיאור	שטח במ"ר	כמות 1	תעריף 1	כמות 2	תעריף 2	כמות 3	תעריף 3	כמות 4	תעריף 4	כמות 5	תעריף 5	סה"כ כללי
311	משרדים שירותים ומסחר	540	15	290.93	35	242.54	50	193.48	260	126.59	180	91.97	71,994.85
401	תעשייה ומלאכה	924	924	121.96	-	-	-	-	-	-	-	-	112,691.04
סה"כ			1,464	184,685.89									

כמו"כ צורף העתק תשריט המדידה.

5. בנוסף, חויבה העוררת לשלם לעירייה הפרשי שומה בגין הנכס לשנים 2000-2007 בסך של 1,462,096.92 ₪.

6. העוררת הגישה השגה על השומה האמורה, אשר נדחתה בתשובת מנהל הארנונה.

ב. פירוט טענות הצדדים:

7. טענות העוררת:

- א. העוררת מסכימה כי השטח הבנוי לצורך חיוב בארנונה הינו 1099 מ"ר בלבד.
- ב. העוררת מסכימה כי החיוב יעשה לפי סיווג של "תעשייה", קוד סיווג 401.
- ג. העוררת איננה מסכימה וטוענת נגד החיוב הרטרואקטיבי - ולטענתה על פי הדין והפסיקה אין להשית עליה חובה כזו.

ד. אמנם בפסיקה נקבע כי פתוחה בפני הרשות האפשרות לבצע שינוי בשומת הארנונה ואולם הטעמים והשיקולים שיצדיקו שינוי בדרישת הארנונה הינם דומים לטעמים המנחים בנוגע לשינוי של החלטה מנהלית ולשיקולים ולאינטרסים אשר על הרשות להביא בחשבון במקרה כמו זה.

עוד נפסק, כי כאשר מדובר בתיקון רטרואקטיבי של החלטה מנהלית, כבעניין דנן, גדל המשקל שיש לתת לאינטרס הסופיות של ההחלטה המנהלית ולאינטרס ההסתמכות של האזרח.

רשות מקומית השוקלת לשנות באופן רטרואקטיבי את חיובי הארנונה, חייבת להביא בחשבון, לצד האינטרס לגביית מס אמת, גם את האינטרס של הפרט.

בין השיקולים שיבואו בחשבון בקבלת ההחלטה ניתן למנות את משך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת ההסתמכות מצד האזרח ומידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע. חשיבות לא מבוטלת נוגעת גם לשאלה אם קיימת כיום אפשרות לברר את העובדות לאשורן ואם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח. ככלל, רק במקרים מיוחדים יש הצדקה לערוך שינוי רטרואקטיבי של חיוב הארנונה.

במקרה דנן העירייה לא הבהירה מהו מקור הטעות ההיסטורית בחישוב חיובי הארנונה של המערערת. לא נתברר אם גודל השטח השתנה במהלך השנים או שמא

הייתה מלכתחילה טעות במדידה. המקרה הנדון לא נמנה עם אותם מקרים חריגים שבהם יש לאפשר תיקון רטרואקטיבי של שומת הארנונה (ר' לעניין זה ע"א 4452/00).

8. טענות המשיב:

א. העוררת אינה חולקת למעשה על תוספת השטחים שנמצאו במדידה:

במסגרת הערר טוענת העוררת כי חלק מהנכס (נגריה ומחסן) מוחזקים ע"י נגריית נ.מ.י בע"מ ואולם טענה זו הועלתה מבלי שהעוררת טרחה לציין בהשגה על אילו שטחים מהתשריט המדידה מחזיקה הנגרייה.

בתשובה להשגה הובהר כי "ככל שתימסר לעירייה הודעה פרטנית המציינת את מספרי השטחים בתשריט המדידה המוחזקים, כך נטען, ע"י נגריית נ.מ.י בע"מ, העירייה תערוך בדיקה חוזרת בנכס ובמידת הצורך תתוקן השומה בהתאם".

אולם, מסיבותיה שלה בחרה העוררת שלא למסור הודעה כדלקמן. יתירה מכך, אף בערר בחרה החברה, שלא לפרט באיזה שטחים מדובר.

במצב זה, ברור הוא כי אין באפשרות המשיב להתייחס לטענה הנ"ל של העוררת.

במסגרת הערר, העוררת אינה מעלה אף לא טענה אחת כנגד ממצאי המדידה.

במצב דברים זה, העוררת חייבת בתשלום הפרשי הארנונה בגין יתרת תוספת השטחים הבנויים שנמצאה במדידה, כאשר נטל ההוכחה על המועד בו נוספו השטחים הנ"ל מוטל על כתפיה של העוררת.

ב. סיווג הנכס נקבע לפי השימוש המבוצע בו:

העוררת טוענת במסגרת הערר כי היות ושטח החנות בנכס הינו "קטן ביותר" יש לחייבה בארנונה בהתאם לסיווג המתאים לשימוש המבוצע בעיקר השטחים בנכס שהינו לטענתה "תעשייה זעירה ואו מחסן".

מבדיקת העירייה עולה כי בניגוד לטענת העוררת, אין מדובר בשטח "קטן ביותר", אלא בשטחים בגודל מצטבר של 540 מ"ר המשמשים את העוררת לפעילות מסחרית ומשרדית.

במצב זה, אין מדובר בשטח טפל לשימוש העיקרי, אלא בשטח בעל שימוש נפרד ולכן חיובו בארנונה בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" הנו כדין.

ג. העירייה רשאית לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין שנות מס קודמות:

כאמור לעיל, מדובר במקרה דנן בתוספת שטחים ניכרת שאין לעוררת כל טענה ממשית בעניינם (זולת הטענה בנוגע לשטח המוחזק על ידי הנגרייה).

אין ספק, כי העוררת היתה מודעת במשך כל תקופת החזקתה בנכס, לגודלו האמיתי של הנכס ולפעילות המסחרית המבוצעת בו. במצב דברים זה, אין כל מקום לטענותיה של העוררת לפיהן היא אינה חייבת בתשלום ארנונה עבור שנות מס קודמות.

מקרה זה הינו מובהק בו נכון לחייב את הנישום בתשלום עבור תוספות השטחים הניכרות שנמצאו בנכס בהתאם לשימוש בפועל.

יודגש כי מדובר בשטחים שלא יכולה להיות כל מחלוקת על עצם חבותם בתשלום ארנונה ואין כל מקום לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגינם כך סתם.

ביום 10.9.2007 ניתן על ידי כבוד השופטת קובו אסתר פסק דין בעת"מ 2538/05 רכבת ישראל בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן: "פס"ד רכבת ישראל") במקרה זה שלחה עיריית תל אביב לרכבת ישראל, בחודש יולי 2005, הודעה על ביטול הנחת נכסי המדינה שניתנה לה בגין נכסיה וזאת למן שנת 1998, בהתאם לכך, דרשה העירייה למפרע את כל סכום ההנחה שהוענק לרכבת בשגגה בשנים 1998-2005.

כב' השופטת קובו אבחנה מקרה זה מפסיקת בית המשפט בעניין מקורות נ' עילבון ומפסיקת בית המשפט בעניין ט.ט. טכנולוגיה נ' עיריית הכרמל, וחייבה את הרכבת בתשלום הפרשי הארנונה באופן רטרואקטיבי שנתיים אחורנית, לאור ידיעתה של הרכבת על ביטולו של הסעיף המקנה לה הנחה למן שנת 2003.

כמו כן לאחרונה ניתן פסק דינה של כב' השופטת שרה דותן בעת"מ 1603/06 אולמי דולפין נ' עיריית רמלה, במסגרתו התירה כבוד השופטת דותן לעירייה לתקן את נתוני השטחים לפיהם חויבה העוררת בשלום ארנונה וזאת לתקופה של 7 שנים (!), החל משנת 1999. כב' השופטת דותן קבעה כי כאשר מדובר בטעות עובדתית ברורה, הבולטת על פניה, אין לשעות לטעת "הסתמכות" של בעל הנכס המבקש לחמוק מתשלום ארנונה בגין שטח קיים, שמשום מה לא נלקח בחשבון.

" השינוי בחיוב הארנונה אינו נובע משינוי מדיניות או משיטת חישוב ששונתה, אלא מטעות שנבעה בחלקה מהבניה שלא קדמה לה בקשה להיתר, וניתן היה לדלותה גם בעין בלתי מקצועית, מאחר שלחישוב משנת 1999 צורפו תרשימים שלא כללו את קומת הגג והמרתף. מקובלת עלי הגישה לפיה אין לצפות מאזרח המקבל דרישת תשלום, המתייחסת לשטח המבנה, שיבצע מדידה נוספת, בעיקר בשל העובדה ששיטות חישוב השטח אינן זהות לכל הצרכים. יחד עם זאת, חזקה על אותו אזרח שהיה נזעק ופונה למנהל הארנונה אם היה מגלה כי לחישוב שטח דירתו תורף חדר מדירת שכנו. מכאן, שכאשר מדובר בטעות בולטת על פניה, לא ישמע הטוען כי אין לחייבו בתשלום רטרואקטיבי בגין השטח שמשום מה לא נלקח בחשבון."

מהאמור לעיל ובהתייחס למקרה דנן, אין כל מקום לשעות לטענת "ההסתמכות" של העוררת, המודה כי השטחים שחויבו בארנונה אינם משקפים את גודלו האמיתי של הנכס וכי הסיווג אינו תואם את השימוש המבוצע בו.

לאור האמור, אין כל מקום להניח שהעוררת "הסתמכה" על חיובה המוטעה והיא צריכה הייתה להניח, כי במוקדם או במאוחר תעמוד העירייה על גודלו האמיתי של הנכס ועל שימושו האמיתי ותגבה את הארנונה בהתאם.

דיון והכרעה:

9. לאחר עיון בטענות וטיעוני הצדדים אשר הובאו ופורטו לעיל בהרחבה ובכל אשר הונח והוגש לפתחה של הוועדה באים אנו לכלל ההכרעה שלהלן.

א. באשר לתוספת השטחים שנמצאו במדידה:

המשיב הציג מצידו מדידה מפורטת של השטחים אשר בשימוש העוררת.

בהעדר ראיה לסתור באשר לשטח ולשימושים הנעשים ובהעדר הודעה על מחזיק אחר אין מנוס אלא לקבוע כי ממצאי המדידה – הינם תקפים ונתוני השומה הינם נכונים – וכפועל יוצא החיובים שהושתו על פיה הינם כדין.

ב. באשר לסיווג:

כי שטח בהיקף של 540 מ"ר מתוך שטח כללי של 1,464 מ"ר איננו יכול להיות "שטח לשמוש העיקרי" - ועל כן בדין ובצדק קבע המשיב סווג בגין שטח זה של 540 מ"ר "למשרדים שירותים ומסחר" ואת יתרת השטח - כהסכמת העוררת ממילא - בסווג של 401 - "תעשייה ומלאכה".

ג. באשר לחיוב הרטרואקטיבי:

הפסיקה בענין זה רחבה מיני ים וחלקה אף אוזכר - ע"י הצדדים - זה בכה וזה בכה - ויש צדדים לכאן ולכאן.

עובדתית - לכל טענה הנטענת על ידי הצד האחד מוצאים אנו טענה מנגד והטיעוניהם - הן משפטית והן עובדתית - כחריב המתהפכת.

לא בכדי מצאנו בפסיקה גישות מעורבות באשר לזכות הרשות לחייב רטרואקטיבית והדברים אינם בבחינת "שחור ולבן" כאשר לעיתים בתיהמ"ש אכן מבכרים לילך בשבילים שבתוּך, באזור הדמדומים ומציעים פתרון משוקלל על פי מצפן שיפוטי. ורי' נא בענין זה - כדוגמא - דברים הלקוחים מפסק הדין מפי כב' השופטת קובו אסתר בעת"מ 2538/05 (רכבת ישראל בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו).

10. ואולם ביני לבניי נפל דבר וקיימא-לן כיום הלכה אשר יצאה תחת ידו של בית המשפט העליון -פרי עיטו של המשנה לנשיאה א' ריבלין בענין עע"ב 4551/08 ואח' עיריית גבעת שמואל ואח' נגד חב' החשמל ואח' בו נקבע בין היתר כך:

"50. מהו אפוא דינם של חיובי ארנונה המושגים על הנישום לאחר תום שנת הכספים שבגינה הם מושגים? ומהו דינם של חיובי ארנונה המושגים על הנישום במהלך שנת הכספים? המענה לשאלות אלה כרוך, בראש ובראשונה, בסיווג המקדמי שבין חיובים רטרואקטיביים לבין חיובים שאינם רטרואקטיביים, חיובים רטרואקטיביים, כבר נקבע כפופים לחזקה הפרשנית נגד תחולה למפרע (ראו: ע"ס 7749/09 אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ. הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים פס' 29 (לא פורסם 30.11.11) (להלן - "ענין אורט") לתחולת החזקה על הוראות מנהל באופן כללי ראו: בג"ץ 7691/95 שגיא נ. ממשלת ישראל פ"ד נב (5) 598, 577 (1998) (להלן - "ענין שגיא") ומשכך, ידו של בית המשפט "תהא קפוצה" בעמ' 784 ע"א 8558/01 בענין עילבון, בעמ' 789 בר"ס 4991/04 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ. שילוח חברה לביטוח בע"מ פס' ז' (לא פורסם 3.5.2007) (להלן - "ענין שילוח") ע"ס 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ. מועצה אזורית חוף אשקלון, פס' מ"א (לא פורסם 21.8.2011) (להלן - ע"ס 3081/10 בענין תש"ן) ע"ס 1244/07 (להלן - ענין שמי בר) חיובים שאינם רטרואקטיביים לעומת זאת, אינם כפופים לחזקה זו, אולם כפופים הם ככל שמכוח של רשות מנהלית, למבחנים החלים על הפעלת שקול הדעת המנהלי, ובראשם מבחן הסבירות (ענין שגיא, בעמ' 598 בג"ץ 2933/94 רשות שדות התעופה נ. בית הדין הארצי לעבודה, פ"ד נ (03) 855, 837 (1996) על עקרון הסבירות באופן כללי ראו: דפנה ברק-ארז משפט מנהלי כרך ב' 770-723 (2010).

חשיבות ההבחנה שבין חיובים רטרואקטיביים לבין חיובים לא רטרואקטיביים מתבטאת לפיכך בנקודת המוצא: בעוד שחיוב רטרואקטיבי נחשד מלכתחילה כחיוב "פסול" והנטל לסתור זאת מוטל על הצד המבקש להתיר את החיוב, הרי שחיוב שאינו רטרואקטיבי נתפס תחילה כחיוב "תקין" והנטל לסתור זאת מוטל על הצד המבקש לפסול את החיוב (ראו ע"א 1613/91 ארביב נ. מדינת ישראל, פ"ד מו (2) 786, 765 (1992) (להלן - "ענין ארביב") בג"ץ 5290/97 עזרא - תנועת הנוער החרדי לאומי בא"י נ. השר לענייני דתות, פ"ד נא (5) 417, 410 (1997) (להלן - "ענין עזרא") ענין אורט פס' 36.

57. עד כאן באשר להבחנה שבין חיובי ארנונה רטרואקטיביים לבין חיובי ארנונה שאינם רטרואקטיביים, הבחנה זו כפי שצוין היא הבחנה "מקדמית" ואין היא מהווה סוף פסוק, כך, אם אכן מדובר בחיוב רטרואקטיבי ידו של בית המשפט תהא אמנם

העירייה מלגבות ארנונה בגין תוספת השטחים היא מטרידה ובעייתית שכן תושבי העירייה נאלצו "לסבסד" את העסק המסחרי של העוררת ואילו העוררת נהנתה מרשלנות זו. טענת ההסתמכות של העוררת דינה להידחות שכן מודעת היא לגודלו האמיתי של הנכס ולפעילות המסחרית המבוצעת בו. העוררת יצאה נשכרת מאי חיובה בתוספת של 1,008 מ"ר לאורך תקופה ובכך יצאה מקבלת הטבה בעלת משמעות כלכלית נכבדה וזאת כאמור על חשבון תושבי העירייה. עמדתי היא, כי במקרה דנן האיזון בין האינטרסים הנ"ל מוביל למסקנה כי יש להטיל חיוב חלקי ובאופן שהמשיב יהיה זכאי לגבות את הפרשי הארנונה לתקופה בת שנתיים ימים מתוך שבע השנים שדרש.

עו"ד ורור"ח שרון חייט
חבר הוועדה

נפסק בדעת רוב כאמור בפסק דינו של יו"ר הוועדה בהעדר הצדדים ביום כב' אדר התשע"ז
(20.3.17)

עו"ד ורור"ח שרון חייט
חבר

יחידה חקירה
יו"ר יחידה חקירה
עו"ד ורור"ח שרון חייט
חבר הוועדה

יועץ מס יוסי סופר
חבר

C: אגירתובית משפטאפסק דין - ערר רזי הפירזול בעמ.doc