

ערר מס' 10/12

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית הוד-השרון  
תרכב: עפר בר-און, עו"ד (יו"ר) שמואל יצחק, עו"ד

רשות ישראל בע"מ

העוררת:

[Redacted text]  
03

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית הוד-השרון

המשיב:

[Redacted text]

החלטה

לפני בקשת הצדדים את מאשרים בהרכב של "מותב חסר" בהגדרתו בתקנה 11 בגי בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, את השכם והפסדה מיפברואר 2016 שהגישו לנו הצדדים, ופחתים לו תוקף של החלטה.

להסרת ספק, אנו קובעים כי החלטתנו זן מסיימת את ההליכים בפנינו בערר 10/12 וכן בעררים נוספים שהגשו על ידי העוררת בגין הליביל הארנונה שלה לתחנות הרכבת "מודאני ויסוקולוב" לשנים שקדמו לשנת 2012 (2010 ו-2011), אך לא מוספר.

אין צו להוצאות.

ניתן היום 15 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

[Handwritten signature]

עו"ד שמואל יצחק  
חבר הוועדה

[Handwritten signature]

עו"ד עפר בר-און  
יו"ר הוועדה



העוררת: דלק מנטה קמעונאות (תחנת דלק בדרך רמתיים)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

ע"י ב"כ עוה"ד ירון סולברג ואו שלומית גבע  
/או אבידע שרה ממשרד היועץ המשפטי לעירייה  
מרח' בן גמלא 34, הוד השרון 45100  
טל': 09-7759589; פקס: 09-7759543

## החלטה

עניינו של ערר זה הוא בנכסים 21210990300, 21210990700 ו-21210990800 שבגינם נישומה העוררת בתחנת דלק בדרך רמתיים 89 הוד השרון (להלן: "הנכסים").

הודעות הערר שהוגשו מתייחסות לחיובי השנים 2011-2013 בגין הנכסים, אך על פי הסכמתם של הצדדים תחול החלטתנו גם לגבי השנים 2014 ו-2015.

הועדה קיימה שני דיונים בעררים אלה, והצדדים הודיעו לוועדה בישיבה שקוימה ב-18 בינואר 2016 כי הצליחו ליישב ביניהם מחלוקות שונות ולהגיע להסכמה ביניהם בנושא תקופת התחולה של החלטת הועדה (כמפורט לעיל), וכן הסכימו הצדדים, בעקבות מדידה ודיון ביניהם, כי חיוב הארנונה המוסכם בגין הנכסים מבוסס על קובעי החיוב הבאים (הדוגמא להלן מבוססת על תעריפי צו הארנונה לשנת 2014):

שטח	סיווג	קוד סיווג	תעריף בערכי 1.1.14	חיוב שנתי 2014
865.59 מ"ר	תחנת דלק	311	99 ₪	85,693.41 ₪
95.3 מ"ר	עסקים	320	259.97 ₪	24,775.14 ₪

הוועדה שמעה את העררים ב"מותב חסר" בהתאם לתקנה 11 בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) תשל"ז-1977, על פי הסכמת הצדדים, והחלטתה ניתנת כמצוות תקנה 11 ג) (ג) במותב זה.

בין הצדדים נותרה נטושה מתלוקת בשאלות הבאות:

השאלה האחת: מועד החלת החיוב המוסכם – האם כעמדת העוררת משנת 2013 ואילך, או החל משנת 2011 כעמדת המשיב.

השאלה השנייה: טענת 'איני מחזיקי' של העוררת בחלק מהמבנה, המצוי בקומה השנייה של הנכס ושטחו 12.78 מ"ר. אם נחליט לקבל את עמדת המשיב בשאלה זו כי יהיה עלינו להכריע בסיווגו של חלק זה מהמבנה ושטחו ייוסף לחיוב המוסכם.

נדון בשאלות אלו כסדרן –

### המועד ממנו יש להחיל את החיוב המוסכם

עמדת העוררת:

1. העוררת גורסת כי יש להחיל עליה את החיוב המוסכם רק מיום 1.1.2013 ובגין השנים 2011-2012 יש להחיל עליה את החיוב המקורי.
2. העוררת טוענת כי הטלת החיוב בינואר 2013 לוקה בשיהוי ניכר, וכי אם סברה עיריית הוד השרון כי עליה להגדיל את שומת המס של הנכס, היה עליה לערוך את כל הבדיקות בשנים שחלפו. עוד טענה העוררת כי מעולם לא מנעה או הגבילה את עיריית הוד השרון מלבדוק את הנכס. משלא הפעילה הרשות המקומית את סמכויותיה במהלך השנים 2011 ו-2012 אל לה להטיל את החיוב כעת ביחס לאותן שנים.
3. העוררת טענה גם, כי חיוב רטרואקטיבי הינו פסול ומנוגד להוראות הדין ופוגע באינטרס ההסתמכות שלה בגין שנים עברו.
4. כטענה חלופית טענה בפנינו העוררת כי יש לחייבה בחיוב החדש לכל המוקדם החל מיום 21 באוקטובר 2012, הוא המועד שבו בצעה העירייה את המדידה.
5. העוררת הוסיפה וטענה גם, כי אין להטיל עליה במסגרת החיוב הרטרואקטיבי חיובי ריבית והפרשי הצמדה, שכן הרשות המקומית נעדרת סמכות חוקית לכך והטלת חיוב זה הינו בניגוד לעקרון חוקיות המנהל.

עמדת המשיב:

6. המשיב גורס כי יש להחיל על העוררת את החיוב המוסכם החל מיום 1.1.2011.
7. המשיב טוען כי על העוררת, שהינה חברת דלק מקצועית, המפעילה תחנות דלק ברחבי הארץ ומעסיקה בין היתר מומחי נדל"ן ויועצים משפטיים, היה לדעת כי חיוב הארנונה שהוטל עליה באותן

שנים אינו תואם את המציאות והשימוש שנעשה בנכס, והיה עליה להביא את דבר החיוב השגוי לידיעת העירייה, ומשלא עשתה-כן רובץ עליה האשם. ועל-כן חרף מדיניות "היד הקפוצה" הנוקטת בהתרת חיובי ארנונה רטרואקטיביים, מידת האשם של העוררת בגביית ארנונה שגויה מצדיקה התרת תיקון החיוב באופן רטרואקטיבי.

8. המשיב הוסיף וטען כי אין זה ראוי לאפשר לנישום להנות מטעות בשומה, שעה שהטעות היתה בולטת וברורה על פניה וברור כי נישום סביר היה מבין כי מדובר בטעות.

9. עמדתו החלופית של המשיב היא כי לכל הפחות יש להחיל את החיוב המתוקן מהמועד שבו נודע לעיריה על הטעות, כלומר ממועד עריכת המדידה ביום 21 באוקטובר 2012.

#### דיון והחלטה

10. עד לביצוע המדידה בידי המודד מטעם העיריה, מדידה אשר הוצגה בפנינו והיא נושאת תאריך 21 באוקטובר 2012, התבסס חיוב הארנונה של העוררת על קובעי המס הבאים:

קוד סיווג	סיווג	שטח	נכס
311	תחנת דלק	970 מ"ר	21210990300
920	בתי מלאכה	22 מ"ר	21210990700
920	בתי מלאכה	6	21210990800

11. אמנם, כפי שעולה מהמידע שנפרש בפנינו, חלק משמעותי מהנכס משמש ושימש גם בעבר את העוררת כחנות נוחות "מנטה", וחויב לפני מועד ביצוע המדידה האמורה בסיווג של "בניינים המשמשים למלאכה" (קוד 920), ולא בסיווג "בניינים המשמשים לחנויות, בתי עסק...." (קוד 320) המתאים לשימוש הנעשה בו בפועל. אולם לא הוצגו בפנינו כל ראיות לגבי מועד תחילת השימוש בנכס כחנות נוחות, ואף לא הובאו בפנינו כל ראיות לגבי נסיבות ביצוע המדידה של הנכס באוקטובר 2012. יש להנחית איפוא, ובכך אנו נסמכים גם על הסכמת הצדדים, כי החיוב המוסכם הולם את השימוש הנוכחי בנכס, עם זאת אין לנו ידיעה לגבי מועד תחילת השימוש בנכס למטרת מסחר.

12. נוסף ונציין גם, כי המשיב לא העלה בפנינו כל טענות שהן לגבי מניעת מידע או הסתרה של מידע מצד העוררת וגם לא לגבי מניעה או התחמקות של העוררת מביצוע המדידה.

13. כידוע נקבע לא-אחת בפסיקה כי חיוב נישום בתשלומי ארנונה בגין שנות כספים קודמות הוא חיוב רטרואקטיבי, וחויב כזה נחשד מלכתחילה כחויב "פסול" אשר הנטל לסתור את פסלותו מוטל על מי שמבקש להתיר את החיוב (עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ. חברת חשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו, 01.12.2011) (להלן: "פס"ד גבעת שמואל"). שומה חדשה פשיטא שצריכה היא לחול ממועד הוצאתה ואילך, ולא למפרע (שם עמ' 42):

"כך הוא הדבר למשל כאשר הרשות המקומית מחליטה לבטל פטור שניתן לנישום עד לאותה עת או כאשר הרשות המקומית מבקשת להרחיב את השטח מושא החיוב, לאור מדידות חדשות שבוצעו. החלטה זו כרוכה אמנם, במידה מסוימת, בחיוב עצמו, אולם, יחד עם זאת, היא מהווה החלטה עצמאית אשר עומדת בזכות עצמה. ככזו, צריכה היא, ככלל, לחול מכאן ולהבא, ולא למפרע (על

תחולתן בזמן של החלטות מנהל, ראו: עניין אורט, פס' 29; עניין שגיאה, בעמ' 598).

14. זאת ועוד. הוצאת שומה מתקנת המבקשת לשנות בדיעבד חיובים שהושתו על נישום בשומה המקורית היא רטרואקטיבית, בין אם היא מופקת במהלך שנת הכספים ובין אם אחרי סיומה. (פס"ד גבעת שמואל).

15. אמנם שומה עלינו לקיים את האינטרס הציבורי בקיום החובה המוטלת על הרשות המקומית לגבות מסי ארנונה, בגביית מס-אמת ובשמירת השוויוניות בין נישומים בנשיאה בנטל המס, אולם מאידך גיסא יש גם לתת משקל הולם לציפיה הסבירה והלגיטימית של הנישום ולהסתמכותו על סופיותם של חיובי הרשות המקומית כפי שהוגשו לו (עת"מ 22691-01-11 חיים אבו ואח' נ' עיריית אילת (פורסם באתר נבו) עמוד 10).

16. איזון האינטרסים הללו משמיענו כי על רשות המבקשת לחייב נישום בארנונה באופן רטרואקטיבי, חיוב שונה מזה שדרשה וגבתה ממנו בעבר, להצביע על טעמים טובים במיוחד וכבדי-משקל, המצדיקים את פעולתה זו. במסגרת בחינת איזון האינטרסים שומה עלינו לבחון בין היתר את מידת אשם של הנישום ושל העירייה לאי-גביית ארנונה בסכום הנכון, במועד הנכון או במשך התקופה הנכונה (עע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל (פורסם בנבו) (24.2.2015) עמוד 21).

17. כידוע הסמיך המחוקק את העירייה (סעיף 287 לפקודת העיריות) להיכנס לנכס בכל עת סבירה ולבצע בו בדיקות ומדידות.

"287. לענין ארנונה רשאי מי שהוסמך לכך על ידי ראש העיריה –

(1) לערוך, בעצמו או על ידי שליחיו, כל מפקד וחקירה שימצא לנחוץ;

(2) לדרוש מכל בעל או מחזיק למסור לו או לשליחיו כל ידיעה שבידו ולהראות לו או לשליחיו כל מסמך שברשותו, הדרוש לו בקשר לתפקידיו;

(3) להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או על ידי שליחיו, ולערוך בהם בדיקות ומדידות;

(4) להשתמש בכל הידיעות שהושגו כאמור ובכל ידיעה וחומר אחרים."

18. בעניינו, ככל שהעירייה סברה כי עליה להגדיל את שומת המס של הנכס, היה עליה לערוך את כל הבדיקות במהלך השנים שחלפו. החובה לגבות "מס אמת" מוטלת על העירייה ונראה לנו כי בהעדר טעמים טובים לא תוכל הרשות לגלגל את האחריות לכך לפתחו של הנישום. וכפי שפרטנו לעיל, לא הוכח בפנינו כי בענייננו העוררת מנעה בדרך כלשהי ביצוע מדידה או הסתירה חלילה מידע מהעירייה.

19. לעניין זה ראה: עא 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, נו (2) 773 (פורסם בנבו, 06.02.2002), עמוד 782 שם נקבע:

"סמכות העירייה לערוך בדיקות ומדידות של נכסים לצורך חישוב ארנונה מצויה בסעיף 287 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. תקנה 2(ב) לתקנות ההסדרים עוסקת בשינוי של תחשיב הארנונה בשל טעות בחישוב השטח, בשנת הכספים החדשה. התקנה אינה קובעת דבר בנוגע לתיקון למפרע של שומת הארנונה בשל טעות בחישוב השטח, לגבי שנות הכספים הקודמות."

20. כאמור, לא נטען ולא הוכח כי העוררת מסרה מידע שגוי לעירייה או כי העוררת הטעתה את העירייה באופן שהוביל לחיוב שגוי. לכל היותר יכול היה המשיב לטעון כי "אשמה" של העוררת נובע ממחדלה להעמיד את העירייה על האפשרות לתקן את סוג החיוב הנקוב בהודעת החיוב בארנונה שלה.

לעניין זה ראה: עתמ (ת"א) 20696-02-10 ש.ג.מ. שריג נכסים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו, 23.02.2011) עמוד 9:

"איני סבורה כי בענייננו ראוי לאשר את התיקון הרטרואקטיבי שביצעה העירייה בשומות הארנונה ביחס לשטח הנכס. העירייה לא פירשה בתגובתה לעתירה, בסיכומיה, כמו גם בתשובת מ"מ למנהל הארנונה להשגת העותרת, מדוע ראוי במקרה זה להורות על תיקון רטרואקטיבי בשומות הארנונה בעניין שטח הנכס, ולא הצביעה על הטעיה כלשהי מצד העותרת בעניין זה או על אחריות של העותרת לטעות שנגרמה. למעשה, העירייה לא הסבירה הסבר של ממש, מה מקור הטעות. מתשובת מ"מ למנהל הארנונה עולה כי התיקון בעניין שטח הנכס נבע מחיוב ארנונה בגין שטחים שמעולם לא חויבו בארנונה (למשל, שטחי גישה לחניות, שטחים משותפים בבניין וכיו"ב – סעיפים 6-11 לתשובת מ"מ למנהל הארנונה). בנסיבות אלו, לא ברור מדוע לא יכולה היתה העירייה לבדוק את שטח הנכס קודם לכן, ולא השתכנעת כי העירייה רשאית לבצע תיקון רטרואקטיבי של שומות הארנונה בהתייחס לשטח הנכס."

21. בענייננו, הודעת החיוב של העירייה מינואר 2013, הכוללת שינוי בסיווג הנכס מסיווג של "בניינים המשמשים למלאכה" (קוד 920) לסיווג "בניינים המשמשים לחנויות, בתי עסק...." (קוד 320) לתקופת השנים 2011 ו-2012, הגדילה את סכום החיוב בארנונה של העוררת והוא מהווה חיוב רטרואקטיבי בארנונה. אין מחלוקת כי הודעת השומה נשוא ערר זה נשלחה לעוררת בשנת 2013. אין גם מחלוקת כי בהודעת השומה הטילה הרשות על העוררת חיוב הנובע משינוי הסיווג החל מ-1.1.2011. על-כן הודעת השומה הכוללת סיווג מחדש שניתנה בשנת 2013 היא בגדר שומה מתקנת לתקופה שקדמה לשנת 2013 כלומר לשנים 2011 ו-2012, ולכן החלטה למפרע יוצרת חיוב רטרואקטיבי.
22. לא מצאנו במקרה זה הסבר מצד המשיב למועד המאוחר (אם אמנם הוא מאוחר, שהרי כאמור לא הוכח בפנינו ממתי משמש הנכס לצרכי מסחר) של ביצוע המדידה באוקטובר 2012, ולא מצאנו צידוק, קל-וחומר טעמים כבדי-משקל הנוצצים בהתנהלותה של העוררת, ודאי לא "אשם" ברור או משתמע בהתנהגותה, תרמית, הונאה, הטעיה, התחמקות מצדה, הפרעה או כל פעולה אקטיבית אחרת, אשר יצדיקו סתירת החזקה השוללת תחולה למפרע של חיובי הארנונה וסטייה מעקרון האי-רטרואקטיביות של שומת המס. גם לאחר ששקלנו את שיקולי התקופה אשר ביחס אליה מבקשת הרשות להחיל את החיוב הרטרואקטיבי, לא שינינו מדעתנו.
23. אשר-על-כן אנו קובעים – בין היתר גם על פי העמדות החלופיות של שני הצדדים (סכומי העוררת בסעיף 28 וסכומי המשיב בסעיף 11) - כי חיוב הארנונה המתוקן לפי קובעי המס המוסכמים, כמפורט במבוא שלעיל (כלומר, החיוב המוסכם), יחול מיום ביצוע המדידה מטעם העירייה, היינו 21 באוקטובר 2012.

טענת איני מחזיק בחלק ממבנה בשטח של 12.78 מ"ר בקומה העליונה של המבנה

**עמדת העוררת**

24. העוררת טוענת כי אינה מחזיקה בנכס האמור ואינה עושה בו שימוש וכי המדובר בחדר נעול שאין לה גישה אליו.
25. עוד טוענת העוררת כי העלאת טענת "איני מחזיק" בהשגתה המקורית (24.2.2013) מהווה הודעה מספקת לפי הדין לשינוי שם המחזיק, ובאותו מועד לכל המאוחר היה על המשיב לעדכן את שם המחזיק בספריו.

**עמדת המשיב**

26. המשיב גורס כי מדובר בחלק בלתי נפרד מהקומה השניה של הנכס; הגישה לחלק מבנה זה נעשית רק מתוך הנכסים שהעוררת מחזיקה בהם ואין לחלק המבנה הזה כל דרך גישה אחרת; ככל הידוע למשיב העוררת היא שמחזיקה בחלק נכס זה; מהסכם השכירות שהעוררת הציגה והוא הוגש לוועדה (צורף כנספח א' לסיכומי המשיב) עולה כי כל הנכס (הינו, מתחם תחנת הדלק) בשלמותו הושכר לעוררת, ללא חריג או סייג.

**דיון והחלטה**

27. לאחר ששמענו את טענות הצדדים ועיינו בכתבי הטענות וסיכומים שהגישו לנו הצדדים, דעתנו היא שאין לקבל את טענת "איני מחזיק" של העוררת, ואנו דוחים את טענת העוררת כי אינה מחזיקה במבנה ששטחו 12.78 מ"ר המצוי בקומה העליונה של המבנה.
28. נבהיר את המובן מאליו והוא כי הנטל להוכחת טענת איני מחזיק מוטל על הטוען אותה – אולם לא הוכח לפנינו, ולמעשה לא הוצג לפנינו אף לא בדל-ראיה, המוכיח כי חלק הנכס המדובר – אשר שטחו הוא כשטח חדר אחד – איננו מוחזק בידי העוררת.
29. היינו מצפים כי טענת "איני מחזיק" של העוררת תהא מעוגנת היטב בחוזה השכירות של המקרקעין אשר עליהם בנויה תחנת הדלק על מתקניה, אולם הסכם השכירות מיום 25 באפריל 2010 אשר הוצג בפנינו, קובע במפורש אחרת ולא החריג משטח התחנה כל רכיב שהוא:

**"הואיל – ועל החלקה מצויה תחנת דלק, מבנה מסחרי, מחסן (מבנה טרומי המצוי מעל הקומה השניה של מבנה התחנה (להלן "המושכר")."**

**תשריט המושכר מצורף להסכם זה, בחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ב"**

תשריט המושכר לא הוצג בפנינו. אין לדעת מהראיות שהובאו בפנינו במה בדיוק דברים אמורים, אולם פשיטא שאין בהם כדי להוכיח כי העוררת אינה מחזיקה באיזה חלק מהנכס בכלל, או בחלק ממנו בקומה השניה של המבנה בפרט.

גם טענותיה הנוספות של העוררת בדבר העדר גישה לחלק המבנה האמור, אי עשית שימוש בו ונעילה שלו בפניה נטענו על דרך-הסתם ללא תימוכין, תצהיר או ראיות אחרות, וממילא ספק אם היה בהוכחתן כדי להועיל לעוררת. ניתן היה לצפות כי העוררת תטרח ותציג תצהיר מטעם הבעלים התומך בטענתה כי אין היא המחזיקה בחלק המבנה האמור, אך היא בחרה שלא לעשות-כן. לכך נוסיף כי לא ידוע על חיובו של

ערך מס'  
18/11-13

**ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית חוד השוון**  
**הרכב: עפר בר-און, עו"ד ני"ר) שמואל יצחק, עו"ד**

נישום אחר בגין שטח זה. אין איפוא מנוס מקביעה כי, בהעדר ראיה לשתור, העוררת היא המחזיקה או לכל הפחות בעלת הזיקה הקרובה ביותר לחלק הנכס האמור ולכן חייבת בארנונה החלה עליו.

30. נוסף עוד כי טענת העוררת כי עצם העלאת טענת "איני מחזיק" במסגרת ההשגה מהווה הודעה לשינוי שם מחזיק עפ"י דין, אין מקומה כאן. מסירת הודעה על שינוי מחזיק וחילוף מהחזקה מעוגנת בסעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) אשר לשונו -

**"חל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, למסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יתיר חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה."**

אלא מאי? העוררת גורסת כי מעולם לא תחזיקה בחלק הנכס האמור, ולפיכך, לא ניתן לראות בטענת איני מחזיקי הודעת חילוף מתחזקה בנכס מטעם העוררת. הודעה לפי סעיף 325 אין בה כדי לנתק זיקתו של נישום מן הנכס.

31. אשר-על-כן אנו דוחים את טענת העוררת וקובעים כי יש לחייב את העוררת בארנונה בגין חלק המבנה הזה בשטח של 12.78 מ"ר בסיווג עסקים (קוד 320), בהתאם לחיוב של שאר חלקי המבנה. תחייב המוסכם יתוקן בהתאם.

**בסיכום**

הערים לשנים 2011-2015 מונקבלים בחלקם באופן שהחיוב המוסכם יחול על העוררת החל מיום 21.10.2012. בגין התקופה שקדמה למועד מדידה (1.1.2011 עד 20.10.2012) יחול החיוב המקורי. העוררת תחייב בארנונה עבור חלק המבנה בקומה השנייה של הבניין בשטח של 12.78 מ"ר לפי סווג עסקים (קוד 320), והחיוב המוסכם יתוקן בהתאם.

בנסיבות העניין אין אנו עושים צו להוצאות.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מחחלטת זו לצדדים בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום, 13 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

שמואל יצחק  
עורך דין  
מ.ר. 35772

שמואל יצחק, עו"ד  
חבר הוועדה

עפר בר-און, עו"ד  
ני"ר ועדת הערר