

העוררות:

1. אסם תעשיות מזון בע"מ
2. אסם השקעות בע"מ
ושתי העוררות ביחד (להלן: "העוררת")
ע"י ב"כ עוה"ד יעקב יניב ו/או ארז זלסקי ו/או אח'
מרחוב ריב"ל 7, תל אביב 6777840
טל': 03-6382111 פקס: 03-6561500

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית שדרות (להלן: "המשיב")
ע"י ב"כ צומן, רוקח, לנקרי, פרידלר ושות' – חברת עורכי הדין
מרחוב פלאוט 10, קריית המדע, רחובות 76706
טלפון: 08-9366699 פקס: 08-9366688

החלטה-פסק דין

רקע כללי:

1. העוררת- חברת אסם תעשיות מזון בע"מ וחברת אסם השקעות בע"מ (להלן: "העוררת"), הגישה את הערר מושא ההחלטה דנן לאחר שההשגה שהגישה, נדחתה ע"י מנהל הארנונה וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית, תשל"ו-1976) (להלן: "החוק"), בגדרו, מבוקש לבטל את החלטת המשיב הדוחה את ההשגה שהגישה העוררת ביחס לשומת הארנונה שנפסקה עבורה בגין שנת 2008-2014 ובהמשך אף הגישה עררים נוספים בגין השנים 2015-2017.
2. יצוין, כי במסגרת הערר דנן, הגיש מנהל הארנונה את תשובתו, שם שטח את טענותיו ובהמשך נקבעו דיונים בתיק דנן לרבות סיורים בנכס בנוכחות הצדדים וחברי וועדת הערר. כמו כן, הוגשו הודעות/בקשות מטעם הצדדים, הוגשו השלמות טיעונים, תצהירים, הסכמות מטעם הצדדים וכיו"ב וכעת על וועדת הערר ליתן החלטתה ביחס לשאלות שנותרו במחלוקת בין הצדדים.
3. להדגיש, כי הצדדים הגיעו להסכמות בכל הקשור לגודל השטחים אותם יש לחייב ואף לסיווגם ועל כן, אין וועדת הערר דנה בהסכמות הצדדים אלא

מקבלת את הסכמות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בהשלמות הטיעונים מטעם הצדדים.

4. לפיכך, ניתן תוקף של החלטה לעניין הסכמות הצדדים בכל הקשור לגודלושטח המבנים בגינם יש לחייב בתשלומי ארנונה וכן סיווג המבנים.

5. דהיינו, עפ"י הסכמות הצדדים, יש לחייב שטחים בנויים כדלקמן;

בסיווג "תעשייה ומלאכה" (סיווג 400) – 30,033.70 מ"ר.

בסיווג "סככות במפעלים" (סיווג 420) – 3,364.03 מ"ר.

בסיווג "קרקע תפוסה" (סיווג 700) – 24,877.27 מ"ר.

6. כעת, נותרו להכרעת הוועדה שלוש מחלוקות;

7. המחלוקת האחת היא – מהו המועד ממנו יש לחייב את העוררת בארנונה בגין

השטחים עליהם יש הסכמה כמפורט לעיל? לציין, כי לשיטת העוררת, יש

לחייבה בארנונה בגין השטחים הנ"ל החל מיום 01.01.14 ולשיטת המשיב, יש

לחייב העוררת החל מיום 01.03.08 (ראה סעיף 2 ל"השלמת טיעונים מטעם

העוררת").

8. המחלוקת השנייה היא – האם העוררת מחזיקה ב"מבנה סדן" ובקרקע

הצמודה אליו והאם יש לחייבה בארנונה בגין מבנה זה ובקרקע הצמודה אליו

וככל שיש לחייבה, מהו המועד ממנו יש לחייבה?

9. המחלוקת השלישית היא – האם העוררת "מחזיקה" בחנייה הצמודה למבנה

העוררת והאם יש לחייבה בארנונה בגין חנייה זו וככל שיש לחייבה, מהו המועד

ממנו יש לחייבה?

טענות העוררת בקצרה בכל הקשור לשאלות שנתרו במחלוקות:

לעניין השאלה של מהו המועד, ממנו יש לחייב את העוררת בארנונה בגין השטחים

עליהם יש הסכמה;

10. טוענת העוררת, כי לשיטתה, יש לחייב את העוררת בארנונה עפ"י גודל השטח

והסיווג המוסכם החל מיום 01.01.14.

11. לשיטת העוררת, בסופו של יום, ההפרש בין הדרישה הראשונה של העירייה לבין

ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בעניין גודל השטחים הינו אך בגודל של 644

מ"ר.

12. עוד טוענת העוררת, כי משנת 2008 ועד לשנת 2014, שילמה העוררת את כל

התשלומים שהיה עליה לשלם בגין השומה ששלחה העירייה לעוררת. כמו כן,

טוענת העוררת, כי בין העירייה לבין העוררת נחתמו הסכמים (נספחים צורפו

לכתב הערר), הקובעים כי העוררת נשאה בכל התשלומים שנדרשה לשלם ע"י

העירייה ומשכך, יש לפעול על פי הסכמים אלו.

13. לפיכך, טוענת העוררת, כי אין לחייבה כעת רטרואקטיבית החל משנת 2008 ועד

לשנת 2014.

14. מנגד טוען המשיב, כי הטענות שהעלתה העוררת בדבר "הסכמים" שנחתמו בין

הצדדים ומכוחם יש לבטל את השומות המתוקנות אינן בסמכות ועדת הערר ועל

כן, לשיטת המשיב אין לייחס להסכמים אלו כל משקל.

15. כמו כן, טוען המשיב באופן ספציפי לגבי הערר לשנת 2013 שהוגש באיחור

ומשכך, לשיטת המשיב יש למחוק הערר לשנה זו.

דיון והכרעה במחלוקת הראשונה :

16. בנדון דידן, יש לקבוע האם יש לחייב רטרואקטיבית את העוררת בגין גודל

השטח המוסכם על הצדדים וככל שיש לחייב, ממתי לחייבה.

17. ברם, בטרם תוכרע שאלת הרטרואקטיביות שבמקרה דנן, תכריע וועדת הערר

בטענות שהעלה המשיב במסגרת כתבי טענותיו כדלקמן ;

18. בכל הקשור לטענת המשיב באשר לשאלת סמכותה/אי סמכותה של וועדת הערר לדון בהסכמים שנחתמו בין המשיב לעוררת, תציין הוועדה כי בהתאם לסמכותה, אין וועדת הערר דנה לגופם של הסכמים. ברם, לאור העובדה כי במקרה דנן על וועדת הערר להכריע בסוגיית הרטרואקטיביות של החיוב בארנונה, מבקשת הוועדה ללמוד מן העובדה שבין הצדדים נחתמו הסכמים המסדירים את חיובי הארנונה לשנים עברו - אודות תום הלבחות/סר תום הלב של מי מהצדדים.

19. בכל הקשור לטענת המשיב כי הערר שהוגש ע"י העוררת בגין שנת 2013 הוגש באיחור ועל כן מבקש המשיב למחוק את הערר לשנת 2013 על הסף, מחליטה וועדת הערר שלא לקבל טיעון זה של המשיב אלא לקבל את טענות העוררת בעניין זה.

20. יודגש, כי לא ברור מדוע כעת, לאחר שהצדדים הגיעו לכדי הסכמות באשר לשטחם וסיווגם של כל שטחי מפעל העוררת, כמו גם במסגרת ההליך דנן מבוקש להכריע גם בגין שנים הקודמות לשנת 2013 ולאחריה, השכל הישר לא מאפשר התעלמות משנת 2013 וטוב היה כי טענה שכזו כלל לא הייתה עולה בשלב זה של ההליכים ואין לוועדת הערר דבר מלבד לדחות טענה זו.

21. לעניינינו, המשיב מבקש לחייב את העוררת בחיוב רטרואקטיבי החל מיום

01.01.2008

22. מנגד, טוענת העוררת כי על החיוב לחול החל מיום 01.01.14 שאז מסתיים ההסכם שנחתם בין הצדדים ואז לכל היותר ביום 25.06.2012 (המועד בו הוצאה הדרישה הראשונית לשינוי קובעי המס).

23. שאלה חשובה המתעוררת במקרים רבים היא, האם מנהל הארנונה (בעניינינו המשיב), רשאי לחייב בחיוב רטרואקטיבי, כאשר הוא מתקן את שומתו. אכן, עקרון החוקיות מורה, שאין להתיר חיוב רטרואקטיבי, ביחוד כאשר מדובר

במס, אלא במקרים חריגים היות שחיוב רטרואקטיבי פוגם באינטרס סופיות השומה ובאינטרס ההסתמכות של הנישום { ר' רע"א 40311/30 פרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם ב"נבו") }.

24. בהקשר זה נפסק גם כי: "... כאשר רצה המחוקק לאפשר תיקון שומת מס באופן רטרואקטיבי, הוא עיגן זאת בחוק, תוך קביעת מגבלות חמורות..." ראה ע"א 79/759 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת המים בע"מ, פ"ד נד(2) 334.

25. הפסיקה בנושא אינה חד-משמעית. חיוב רטרואקטיבי יוטל למשל, במקרים החריגים שבהם נפלה טעות בחיוב המקורי ובלבד שהמחזיק בהתנהגותו (במעשה או במחדל) הוא שמנע מהרשות את האפשרות להטיל מס אמת. כך, לשם הדוגמה, אדם אשר הגדיל את שטח דירתו ולא דיווח על כך לעירייה, אדם אשר היסב את דירתו למשרד ולא דיווח על כך, נמנע מתשלום החיוב על אף שידע על כך וכיו"ב. לעניין זה ר' הפסיקה הענפה בנושא - ת.א. (נצ) 006/99 מקורות חברת מים בע"מ נ' מ.מ. עילבון, ע"ש (חיפה) 00/116 רחל ושמואל ניסים נ' עיריית חיפה, ה"פ 687/49 מליסרון נגד עיריית קריית ביאליק. באופן דומה, בעת"מ (חיפה) 954/20 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נגד מ.א. זבולון.

26. בנוסף, קיימות קביעות נוספות בפסיקה הגורסות שניתן לחייב נישום באופן רטרואקטיבי אף במצב בו פעל הנישום בתום לב. ראה למשל רע"א 187/05 נעמה נסייר נגד עיריית נצרת עילית, אולמי דולפין בע"מ נגד עיריית רמלה (פורסם ב"נבו"), עת"מ (חיפה) 10-04-6373 ליאת שקד נגד מנהלת הארנונה של המועצה המקומית כפר ורדים (פורסם ב"נבו") וכיו"ב.

27. בעניין הפסיקה המוזכרת לעיל יצוין, כי לא נעלמה מעיני הוועדה הפסיקה הענפה אותה הזכירו הצדדים בכתבי טענותיהם וידעו הצדדים כי חברי הוועדה שקדו שעות רבות על מנת להתעמק במצורף ובמוזכר בכתבי טענות הצדדים.

28. מן הכלל אל הפרט - בהתאם לעובדות ולהוכחות שהיו לעיני הוועדה, בהתאם לפסיקה הענפה בעניין חיוב הרטרואקטיבי, ההסכמים שנחתמו בין הצדדים ולאור כל המפורט לעיל, נראה כי "החיוב החדש" שנשלח לעוררת בשנת 2012, הינו חיוב שעלה מתוך "שינוי מדיניות" של המשיב בשנת 2012, כאשר בסמכות המשיב לעשות זאת.

29. מנגד, אין ספק כי העוררת פעלה בתום לב בכל הקשור לחיובים הרטרואקטיביים החל משנת 2008 ועל מנת ליתן גושפנקא לשאלת תום לבה שתעלה בעתיד (כעת), עיגנה זאת באמצעות הסכמים שנחתמו עם המשיב.

30. כאמור, הוועדה לא נכנסת לתוכן ההסכם אך בוודאי שיכולה ללמוד על אופן התנהלות הצדדים במקרה דנן ועל כוחה של וועדת הערר ליתן את החלטה בשאלת הרטרואקטיביות שבנדון דידן.

31. לפיכך מוחלט כי דין הטענה לחיוב העוררת באופן רטרואקטיבי להתקבל חלקית והחיוב יחל החל מיום 01.01.2012.

ההחזקה במבנה סדן

32. הצדדים טענו בפני הוועדה באשר להחזקת מבנה סדן וביחס למשמעויות הנגזרות מכך לצורך חיוב מי מהצדדים בתשלום ארנונה בגין החזקת מבנה זה.

33. נדגיש. אין בידי הוועדה, בשלב זה, את מלוא המסמכים הנחוצים על מנת להכריע בסוגיה זו.

34. בהינתן זאת, ולנוכח עמדת הצדדים כפי שהובאה בכתבי הטענות מטעמם, מצאה לנכון הוועדה שלא ליתן החלטה בסוגיית מבנה סדן עד לקבלת מלוא המסמכים הרלוונטיים והנדרשים לשם ההכרעה בסוגיה.

35. מובן כי אין באמור כדי למנוע מתן החלטה ביתר הסוגיות שהועלו לפנינו והחלטה זו מתייחסת לסוגיות אלה.

לעניין השאלה האם העוררת "מחזיקה" בחנייה הצמודה למבנה העוררת והאם יש

לחייבה בארנונה בגין חנייה זו וככל שיש לחייבה, מהו המועד ממנו יש לחייבה;

36. העוררת טוענת כי המדובר בשטח ציבורי המצוי מחוץ למפעל אסם ומשמש את כל מי שמבקש להשתמש בחנייה זו.

37. כמו כן, הזכויות בגין חנייה זו אינן שייכות באופן כלשהו לעוררת. לפיכך, טוענת העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין שטח זה.

38. מנגד, טוען המשיב כי יש לחייב את העוררת בארנונה בגין החנייה וזאת מהסיבה שלטענת המשיב, העוררת היא "הנהנה העיקרי" מהנכס בכך שהחנייה משמשת לשיטת המשיב לחניית כלי הרכב של עובדי ולקוחות החברה וכן מדובר בשטח בו פורקת העוררת את הסחורות המגיעות למפעל.

דיון והכרעה במחלוקת השלישית:

39. בשאלה זו של חיוב נישום בארנונה בגין חנייה שאינה מצויה בתוך נכסו ושזכויותיה אינן רשומות על שם הנישום, דנו בתי המשפט במספר מקרים.

40. אחד המקרים שנדונו בבימ"ש ואשר הועלו בתשובת המשיב לערר, הינו פסה"ד שניתן בבימ"ש העליון בבע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נגד עיריית קרית ביאליק, שם נקבע כי ניתן לחייב בארנונה כאשר ניתן להצביע על "נהנה עיקרי", בעניין זה קבעה השופטת דורנר כי מאחר והקניון מפיק הנאה כלכלית מהצעת חנייה חינם ללקוחותיו, יש לקבוע את בסיס החבות לתשלום הארנונה בקשר לנכס שהוא רחוב, על יסוד חיובו של נישום יחיד שהינו הנהנה העיקרי מהנכס.

41. כאמור, בפס"ד מילסרון דובר במערערת שהייתה הבעלים והמחזיקה של קניון "הקריון" שבקריית ביאליק. לפיכך, לא ניתן להשוות בין מהות ותכלית עיסוקה של העוררת שם, לעוררת בעניינינו. העוררת בפס"ד מליסרון הינה קניון כאמור אליו מגיעים לקוחות רבים והצורך בחניה הוא אקוטי וללא ספק מסייע רבות לכלכלת הקניון (מבחן התועלת הכלכלית).

42. ברם, העוררת במקרה דנן, הינה מפעל המצוי באזור התעשייה של העיר שדרות.
43. בסיוור הוועדה נאמר ע"י נציגי העוררת כי חלק לא מבוטל של עובדי המפעל מגיעים עם הסעות קבועות למפעל – טענה שכלל לא נסתרה ע"י ב"כ המשיב ומשכך אינם חונים את רכביהם בחנייה זו.
44. כמו כן, טענה נוספת שלא נסתרה היא הטענה כי בחנייה זו אין פריקה של סחורות ועל כן, התועלת הכלכלית של העוררת בגין חנייה זו שולית אם בכלל.
45. ברי, כי אילו היה מדובר בעוררת שמפיקה רווחים משימוש בחנייה (אף אם לא הייתה מחזיקה בה בפועל), היה מקום לחיובה בארנונה. ברם, אין זה המקרה דנן.
46. לפיכך, מחליטה הוועדה לקבל את טענות העוררת בעיין החנייה ולקבוע כי אין מקום לחייב אחייב את העוררת בגין נכס זה. ברי, כי אם השימוש בחנייה ישתנה בעתיד, שמורה לצדדים הזכות לפעול בדרך שתראה להם.

סוף דבר,

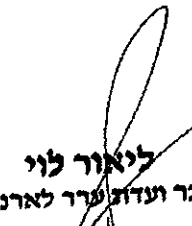
47. לאור כל המפורט לעיל, מוחלט כדלקמן;
- א. לחייב את העוררת בארנונה עפ"י גודל השטחים המוסכמים על הצדדים החל מיום 01.01.12.
- ב. בעניין מבנה סדן - כמפורט לעיל, אין בידי הוועדה את מלוא המסמכים הנחוצים לשם הכרעה בסוגיה זו ועל כן, מצאה הוועדה, שלא ליתן החלטה בשלב זה בסוגיה זו.
- ג. לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין החנייה הצמודה למפעל.
48. בשולי החלטה זו יצוין, כי היות שחלקו של הערר התקבל וחלקו נדחה ולאור העובדה שבין הצדדים היה ניסיון כן ואמיתי לגשר על המחלוקות מחוץ לכותלי

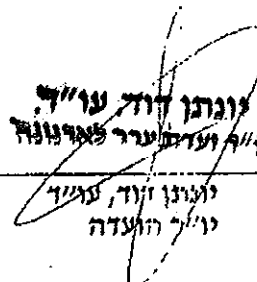
וועדת הערר ומטעמים נוספים, מחליטה הוועדה בנסיבות העניין שלא לעשות צו להוצאות.

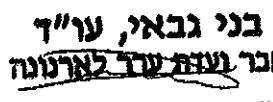
49. בהתאם לתקנה 3 (ב) לתקנות בתי משפט לענייני מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים נתונה זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

50. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשימת המקומיות (ערר על קביעת ארנונה מלית) (סדר דין בוועדת ערר) התשלי"ז - 1977, תפורטם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיבה.

ניתנה היום, די בכסלו התשע"ח, 09 בפברואר 2018, בוועד הצדדים.


ליאור לוי
חבר ועדת ערר לארנונה
ליאור לוי
חבר הועדה


יונתן זיב עו"ד
יועץ ערר לארנונה
יונתן זיב, עו"ד
יו"ל הועדה


בני גבאי, עו"ד
חבר ועדת ערר לארנונה
בנימין גבאי, עו"ד
חבר הועדה