

ערריס 140008785,140007541,140010867

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

סופר פארם בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינם של העררים שבמותרת, אשר הדין בהם אוחד, הינו חיוב העוררת בארנונה בגין שטח המבואה לנכס המוחזק בידי העוררת ומצוי ברחוב יגאל אלון 651 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000265026 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. השימוש בשטח המבואה

- 2.1.1. שטח המבואה המצוי בכניסה לשער 7 של היכל מגורה בסמוך לסניף העוררת (להלן: "המבואה"), אינו בחזקתה החוזית/קניינית של העוררת, והיא אינה יכולה למנוע מפלוני או אלמוני לבוא בשערי ההיכל.
- 2.1.2. תוזה השכירות אינו מתיר לעוררת לערוך במקום שימוש, וודאי שאין לעוררת זכות חזקה בשטח זה.
- 2.1.3. מלבד אלמנטים זמניים של פריקה וטעינה לא נעשה בשטח המבואה שימוש, כעולה גם מהתמונות אותן צירפו הצדדים.
- 2.1.4. עדות המצהיר מטעם המשיב שהעיד כי רואים בתמונות מלגזה קטנה, דחסן ומשטחים של סחורה, תומכת בעמדת העוררת. עד המשיב לא ידע להצביע על גורמים נוספים שעושים שימוש בשטח המבואה לצרכי פריקה וטעינה, וזאת על אף שסביב להיכל עסקים רבים.
- 2.1.5. לעומת עד המשיב, עדי העוררת הצביעו על דרכי הגישה למבואה מבפנים ומבחוץ, ועל עסקים נוספים שעושים שימוש בשטח המבואה.
- 2.1.6. על אף שבמקום ישנה חברת ניהול שיכולה להצביע על השימושים שנעשים בכל רחבי המתחם, בחר המשיב שלא לבקש הסברים מחברת הניהול ו/או להיעזר בה.
- 2.1.7. העובדה שהפקח לא טרח לבדוק עם חברת הניהול מי המחזיק בשטח המבואה, לא טרח לעדכן אותה אודות הסיור, ולא בתן כלל שימושים שעושים עסקים נוספים במבואה, צריכה להיזקף לחובת המשיב.
- 2.1.8. הפקח ביקר בנכס אך ורק בשעות הבוקר המוקדמות, הוא מעולם לא הגיע לביקורת בשעות אחר הצהריים או הערב, הוא מעולם לא הגיע למקום בשעה בה נערך אירוע/משחק במקום.
- 2.1.9. לעומת זאת, המודד מטעם העוררת העיד כי מביקורת שערך בנכס עולה כי השטח משמש את כלל באי ההיכל להופעות המתקיימות בו, וכי ניתן להגיע ליציעי ההיכל, ולמעשה לכל מקום בהיכל ללא הפרעה וללא מחיצות המאיינות אפשרות זו.
- 2.1.10. מלבד הדלתות לשער הכניסה אין דלתות נוספות המפרידות בין שטח המבואה לשטח היכל הספורט.

2.1.11. מן האמור לעיל עולה, כי לכל היותר משתמשת העוררת בשטח המבואה לצרכי פריקה וטעינה וגם זאת בסד זמנים מוגבל וקבוע מראש, וכי לעוררת אין כלל שליטה בשטח המבואה והיא פועלת בהתאם להוראות ואירועים המתקיימים בהיכל, ובכפוף להחלטותיה של חברת הניהול במקום.

2.1.12. בפני הועדה הוצגו 3 תשריטים מתקופות שונות, האחד מיום 17.2.2008 – בו לא נכלל שטח המבואה כלל; השני מיום 18.11.2010 – לפיו שטח המבואה הינו 48 מ"ר; והשלישי מיום 17.4.2012 – לפיו שטח המבואה הינו 61 מ"ר (שרטוט זה נערך על ידי הפקת עצמו שאינו מודד מוסמך).

2.1.13. מספר התשריטים הרב מלמד על מספרן הרב של הביקורות שנערכו בנכס, ועל כי מנהל הארנונה ידע גם ידע בשנים עברו על קיומה של המבואה, אך זה בחר שלא לחייבה כיוון שזו לא הייתה (כמו גם היום) בהזקתה של העוררת.

2.2. חיוב העוררת באופן רטרואקטיבי

2.2.1. מבלי לגרוע מטענת העוררת כי אין לחייבה בגין שטח המבואה בכלל, חרי למען תזכירות יוסף, כי אין לחייבה בגין שטח זה באופן רטרואקטיבי.

2.2.2. הלכה פסוקה היא כי אין הרשות המקומית רשאית להטיל חיוב או לתקן שומה באופן רטרואקטיבי. לנישום קיים אינטרס ראוי להגנה כי לא יוטל עליו מס באופן רטרואקטיבי. העדר הסמכות לתקן שומה באופן רטרואקטיבי נובע מעקרון תוקיות המנהל, על פי הרשות אינה מוסמכת להטיל חיובים ללא הסמכה מפורשת בחוק או על פיו.

2.2.3. ועדת הערר מוסמכת גם מוסמכת לבחון את החלטותיו של פקיד השומה באשר לאופן בו מיישם פקיד השומה את צו הארנונה ע"י הוצאת שומות הארנונה לנכס ספציפי.

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 10334-05-10 יונתן דה פריס נ' עיריית רמת גן (ניתן ביום 22 נובמבר 2011, פורסם בנבו).

עת"מ (ת"א) 13852-12-09 אורגל א.ל.פ. סחר בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית יהוד – מונוסיון (23.11.2011)

עמ"מ (ת"א) 273/04 קנדר רפאל ועמיר נ' עיריית תל אביב יפו (לא פורסם) (ניתן ביום 28.6.05)

ע"ש (נצי) 988/00 מנהל הארנונה המרכז לתשלומים עירוניים נ' מובילי הענ"ך בע"מ [פורסם בנבו] (19/12/2000).

2.2.4. אין הצדקה לפרש את סמכות ועדת הערר פרשנות מצמצמת, המוציאה מגדרה טענה מסוג בדבר הטלת חיוב ארנונה רטרואקטיבי, שכן בהתאם לפסיקת בתי המשפט יש לפרש בהרחבה את סמכותם של גופי הערר השונים בכלל, ושל מנהל הארנונה בפרט, וזאת מטעמים של נגישות האזרה לגופים אלה, מומחיות גופי הערר ומיצוי הליכים יעיל ומהיר.

2.2.5. נוכח ניגוד העניינים המובנה בו עשוי להימצא מנהל הארנונה, מקום בו, אותו מנהל הארנונה, אחראי על הוצאת הודעות החיוב הרטרואקטיביות, ומנגד בכובעו האחר כמנהל הארנונה נדרש לדון בטענות כנגד אותן הודעות החיוב רטרואקטיביות ממש, נדרש קיומו של מנגנון פיקוח יעיל, מהיר, זול ונגיש לציבור, אשר יבחן את תקינות החלטותיו של מנהל הארנונה.

2.2.6. סמכות ועדת הערר נגזרת בסופו של דבר מסמכותו של מנהל הארנונה, על כן משעה שמנהל הארנונה, בכובעו הנוסף כמנהל השומה הוא שמוציא הלכה למעשה את שומות הארנונה הרטרואקטיביות, יהיה זה אך טבעי כי בחינת החלטותיו של מנהל הארנונה תעשה ע"י ועדת הערר.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. שטח המבואה חויב כדן

3.1.1. העוררת מתזיקה בשטח המבואה ואף עושה בו שימוש נרחב ומשמעותי - וממילא לא חובאו כל אסמכתאות מטעמה של העוררת לסתור את החזקה בנכס, כאשר האסמכתאות שכן חובאו, הן על ידי העוררת והן על ידי המשיב, תומכות בעמדת המשיב.

3.1.2. מהתמונות שהוגשו על ידי העוררת עצמה עולה, כי העוררת עושה שימוש תדיר ונרחב בשטח המבואה, וזאת כחלק מהשימוש עם הנכס העיקרי. העוררת מאחסנת סחורה במבואה, כאשר במבואה ישנן מספר כניסות לסניף. כך ניתן לראות בתמונות עגלות, מלגוזות עמוסות סחורה שנמכרת בסניף, ארגזים וסטנדים לתצוגת מוצרים.

כמו כן, גם בתמונות שצירפה העוררת עצמה ניתן לראות כי קיים שילוט, מטעם העוררת עצמה - עובדה המלמדת על שליטה מובהקת במבואה כולה.

3.1.3. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס", וזו נקבעת על פי השימוש בפועל.

3.1.4. כל הראיות מצביעות על כי מרבית הזיקות לשטח המבואה שייכות לעוררת, כאשר הוכח למעלה מכל ספק כי הפעילות העיקרית המותקיימת בו היא פעילות פריקה, טעינה ואחסון.

3.1.5. אין ספק שהעוררת מפיקה ערך כלכלי רב מהעובדה כי עומד לרשותה שטח עצום, בו היא יכולה לבצע פריקה, טעינה ואחסון של המוצרים הנמכרים בסניף, ואם אם מדי פעם נעשה במקום שימוש על ידי גורמים שהעוררת אינה מרוויחה מהם ישירות (עובדה שלא הוכחה כלל), אין בכך כדי לשלול את עובדת היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

- 3.1.6. טענתה היחידה של העוררת היא כי לעיתים נערכים אירועים בהיכל, שאז השטח משמש למעבר. העוררת לא ציינה מתי נערכים אירועים ובאיזה היקף, ולא הוכיחה כי אינה עושה שימוש בשטח המבואה במהלך אירועים אלו, וממילא לאור היות העוררת בית המרקחת/סניף פארם היחיד בהיכל, אין ספק כי הקהל המגיע להיכל הינו בבחינת "קהל שבוי" - וכאשר ברצונו לרכוש מוצרי פארם העוררת היא הפתרון היחיד והזמין ביותר עבורו, וגם משום כך זיקתה של העוררת לשטח כולו חזקה ובלתי ניתנת לניתוק.
- 3.1.7. העוררת עצמה נמנעה מלהציג ראיות כלשהן התומכות בעמדתה, ואף העדים שתביאה אינם העדים הרלבנטיים.
- 3.1.8. בפועל, העוררת אינה טוענת כי נפלה שגגה במדידת העירייה או בשטח הנכס, אלא היא טוענת כי אינה מחזיקה בשטח המבואה. בנסיבות אלו, היה עליה להביא תצהיר בשילוב מסמכים רלבנטיים המעידים על חזקה. אין בתצהיר המודד המתייחס לתשריט העירייה כדי לסייע לה, שכן התשריט אינו מלמד מי מחזיק או לא מחזיק בשטחים שסומנו, ובכל מקרה הוא אינו יודע מידיעה אישית באלו שטחים מחזיקה העוררת ובאלו לא. כל עדותו של מר דבוסקין מבוססת על מראה עיניו בלבד (התומך בעמדת המשיב) ולא על ידיעה מובהקת בנוגע לחזקה בנכס.
- 3.1.9. גם עדותה של גבי עליזה מולינה ביטון, המועסקת אף היא על ידי חברת "ערך" ולא על העוררת – אינה יכולה להועיל, באשר גבי ביטון כלל לא ביקרה בנכס, ועדותה נסמכת על "תשריטים, הבנת מלקוח ותמונות".
- 3.1.10. העד היחיד שהעיד מטעם העוררת עצמה ולא מטעם מיצגיה הוא מר ערן פרויד, אולם גם הוא אינו אחד מהעובדים בנכס, ואינו מבקר בו בתדירות. מר פרויד העיד כי הסניף פתוח כ-13 שעות ביממה, והוא פתוח גם כאשר יש משחקים ואירועים באצטדיון. גם מר פרויד לא הציג הסכם שכירות או הסכם ניהול, ותצהיר כי בשער למבואה שבה נמצא סניף הסופר פארם אין עסקים נוספים, וכי לעובדי העוררת יש כניסה לסניף דרך המבואה – היא הכניסה למחסן. כמו כן, גם מר פרויד ציין כי השילוט עם שמה של העוררת נמצא במבואה עצמה.
- 3.1.11. אל מול עדויות אלה עומדים דברי מנהל הסניף, עודד, שכפי שפורט בדו"ח הביקורת, מסר לפקח מטעם המשיב, כי העוררת מפנה את הציוד מהמבואה בסוף היום.
- 3.1.12. העובדה שהעוררת נמנעה מלהביא מסמכים אחרים להוכחת העדר החזקה, מלמדת או על העדרם של מסמכים כאלו או על כך שהצגתם הייתה משמשת לרעת העוררת - ובשני המקרים, העדרם פועל לחובת העוררת.
- 3.1.13. למותר לציין כי ההיגיון מתייב כי במקרה של שכירות נכסים מסחריים, קיימים תווי שכירות וניהול, ועל כן ברור כי העוררת בחרה להימנע מהבאתם (ובמהלך דיון ההוכחות אף נעשה ניסיון על ידי ב"כ העוררת להתנגד לשאלות הנוגעות למסמכים אלו – עובדה התמוחה כשלעצמה). הדברים מעוררים פליאה ביחוד לאור קריאת סיכומי העוררת, בהם נכתב כי שטח המבואה "אינו מצוי בחזקה תחזית/קניינית".

3.1.14. אין חשיבות לתדירות השימוש בשטח, הארנונה נקבעת על ידי שימוש כלשהו בנכס, ואינה מחייבת תדירות שימוש כלשהי לצורך חיוב.

3.1.15. המשיב מתנגד מכל וכל לעדות המוסוויית הכלולה בסיכומי העוררת, בהם צוינו לראשונה עסקים מגוונים, שאין להם כל זכר בראיות או בעדויות או בטענות, וטענות אלו אף מנוגדות לעדות עדי העוררת עצמם, שהעידו כי סניף העוררת הוא העסק היחיד במבואה זו.

3.1.16. יש לדחות את טענת העוררת כי יש לזקוף לחובת המשיב את העובדה שהוא נמנע מלשאול את חברת הניהול בנוגע לשימוש הנעשים בשטח. ראשית, נטל ההוכחה מוטל על העוררת, שנית, די בעובדה כי מנהל סניף מטעם העוררת הוא זה שהתלווה לחוקר העירייה ואף הסביר לו על השימוש הנעשה במבואה, כדי לבסס זיקה ברורה לשטח זה.

3.1.17. גם העובדה שהביקורות נערכו רק בשעות הבוקר אין בה כדי לסייע לעוררת – גם העדים מטעמה שכן ביקרו בנכס, ביקרו בו בשעות היום בלבד. ובנוסף, בעוד שסניף הסופר פארם פתוח מדי יום במשך כ-13 שעות, תרי שאירועים נערכים בהיכל רק פעמים ספורות במהלך השבוע – וסניף העוררת פתוח גם במהלך אירועים אלו, ומן הסתם מפיק תועלת כלכלית מקיומם. יובהר כי ממילא לא הוכח כי העוררת אכן מפנה את הסחורה בעת שמתקיימים אירועים בהיכל.

3.1.18. בניגוד לעדויות הלוקות בחסר מטעם העוררת, נציג המשיב, מר ניר לוי, הצהיר כי השימוש בשטח המבואה לא השתנה בפעמים שביקר בנכס – וזאת על אף שעברו שנתיים בין מועדי הביקורות (עובדה המלמדת על שימוש תדיר ורציף בשטח). מר לוי הצהיר כי בשטח המבואה נעשה שימוש לאחסון, וכך ראה בכל הפעמים בהן ביקר בנכס.

3.1.19. בנסיבות המתוארות לעיל, ברור כי העוררת מפיקה את ההנאה העיקרית מהשימוש בשטח המבואה, אשר בלעדיו לא הייתה יכולה לעשות שימוש תקין בסניף.

3.2. חיוב רטרואקטיבי

3.2.1. שאלות המתייחסות לחוקיות החיוב או סבירותו, כמו גם לסמכותה של העירייה לחייב בארנונה באופן רטרואקטיבי, הינן שאלות המסורות לסמכותו הייחודית של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, ואין אפשרות לברר שאלות אלה במסגרת ההליך דנא.

3.2.2. מעבר לנדרש, יובהר כי העוררת ידעה על הביקורות שנערכו בנכס ועל כך שעשתה בו שימוש, ופעלה בחליכי השגה וערר בגין הנכס החל משנת 2008, אולם בכל זאת בחרה להתעלם מהחיוב בגין שטח המבואה.

זהו אחד המקרים בגינם נכון וניתן להשית חיוב ארנונה רטרואקטיבית.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם בשלל האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

4.2. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כהל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראת לעניין זה:

בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985).

4.3. "מחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים

ראת לעניין זה:

בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין [נבו] (16.3.08).

4.4. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד עדויות הצדדים, והתמונות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה כי העוררת עושה שימוש בפועל בשטח המבואה, היא תנהנית ממנו, ולכן לצרכי ארנונה היא המחזיק בו.

4.5. גם אם השטח פתוח לציבור, ועובר בו קהל, בעיקר בכניסה לאירועים ומשחקים הנערכים בהיכל בליה, הרי לא זו בלבד שאין בכך כדי לגרוע מהעובדה שהחזקה העיקרית בשטח היא של העוררת, אלא שיש בכך יתרון לעוררת, המעוניינת כי קהל רב ככל האפשר יבוא בשעריה.

מתראיות שהוצגו בפנינו, עולה בבירור כי העוררת מפיקה ערך כלכלי רב מהעובדה כי עומד לרשותה שטח בו היא יכולה לבצע פריקה, טעינה ואחסון של המוצרים הנמכרים בסניף, וגם אם מזי פעם חולפים במקום אחרים, אין בכך כדי לשלול את עובדת היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

ראת לעניין זה:

ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק [נבו] (14.12.99), שם נקבע כי על אף שמדובר באזור בעל אופי ציבורי המשמש לצורך מעבר, הרי שהוא מקנה לחברת הניהול ערך כלכלי לא מבוטל.

4.6. לעניין זה נציין כי לא זו בלבד שעדותו של עד המשיב היתה מהימנה עלינו, אלא שצודק המשיב בטענו כי העוררת בחרה, מטעמיה שלה, שלא להציג את הראיות אותן היה עליה להציג בתמיכה בטענותיה.

כך תמוה מדוע לא הוצגו חוזי השכירות והניהול, מדוע לא הובא לעדות מנהל הסניף, ומדוע הסתפקה העוררת בעדים, אשר עדותם התמצתה בעיקרה בניתוח התשריטים והתמונות שהוצגו לנו.

4.7. ויודגש, כפי שידעת העוררת בבירור, כעולה מדו"ח הביקורת, אל ביקורות העירייה התלווה מנהל הסניף, עודד, שמסר לנציג העירייה כי העוררת מפנה את הציוד מהמבואה רק בסוף היום.

לא יכולה להיות כל מחלוקת כי היה נכון יותר להביא לעדות את מנהל הסניף, הנמצא בסניף מדי יום ואף התלווה לביקורת, ובחירתה של העוררת להביא עדים שזיקתם לנכס מרוחקת, ולא את מנהל הסניף, יותר מתמוחה.

4.8. על פי ההלכה הפסוקה "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת כנגדו".

ראה לעניין זה:

ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לח (1) 736.

כו ראה:

ע"א 9656/05 שורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בגבו):

"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראייה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראייה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראייה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראייה שלא הובאה".

4.9. בעניין זה נדגיש, כי איננו מקבלים את טענת העוררת כי יש לזקוף לחובת המשיב את העובדה שהוא לא פנה לקבל הבהרות והסברים מחברת הניהול. ראשית, משהתשובות שניתנו לפתח מטעם המשיב, היו מספקות בעיניו, לא היה כל צורך שיפנה לחברת הניהול לקבלת הסברים נוספים; שנית, וזה העיקר, נטל ההוכחה לחובת הנטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה, ואם סברה העוררת כי עדות חברת הניהול יכולה לסייע לה, היה עליה להביאה בפנינו.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב תק-מח 2003 (2) 33252:

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעונוין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרמטינגוט תק של 97 (3) 2337:

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העירייה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקת, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה"

4.10. לאור האמור לעיל, וחיות וברור כי העוררת משתמשת בשטח המבואה ומפיקה הנאה מהשימוש בו, הרינו דוחים את טענותיה בדבר העדר חזקה בשטח המבואה.

4.11. לעניין טענות העוררת כי החיוב אשר הוטל עליה הינו חיוב רטרואקטיבי אסור, חרי צודק המשיב, כי עסקינן בטענות שאינן בסמכות ועדת הערר, ואשר על כן הננו מנועים מלדון בהן.

4.12. סעיף 3(א) לחוק תרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976 קובע עלות ספציפיות בהן מוסמך מנהל הארנונה לדון, וכפועל יוצא גם ועדת הערר. סוגיית החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עימן.

ראה לעניין זה:

עתי"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.10.13);
עתי"מ 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן [נבו] (18.3.2012); עמ"נ 14848-02-13 עופר
שערים אוטומטיים בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ראשון לציון [נבו] (18.11.2013); בר"ם
7164/06 וינברג נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 16.10.2006; בר"ם
9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 8.1.2007; ע"א (חיפה)
2622/02 יעקובוביץ עוזי נ' מועצה מקומית; וגם ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיוק
בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה.

4.13. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

4.14. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בחוצאות.


5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

6. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

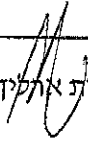
7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 16/2/2016.



חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ת



יו"ר: שלומית אהרן, עו"ד

40511105W