

שליד המועצה המקומית גני תקווה

העוררת: **חברת שופרסל בע"מ מספר חברה 2-52-002273**

באמצעות ב"כ עו"ד ירון דיין

ת"ד 545

מודיעין 71718

טלפון: 077-4010254 פקס: 077-4010253

- נגד -

המשיבה: **מנהלת הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה**

ע"י ב"כ עו"ד רונית עובדיה ממשרד עו"ד הררי - טויסטר ושות'

מדרך בן גוריון 2

רמת גן 52573

טלפון: 03-7553800 פקס: 03-77553801

החלטה

1. בפנינו ערר על החלטת הממונה על הארנונה בקשר לנכס המסומן 965000 להלן: "הנכס". הדיון התקיים בפני הצדדים ביום 25/05/2009 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

המחלוקת:

2. המחלוקת נסבה על מספר סוגיות: האם המועצה המקומית שינתה את צו הארנונה שלא כדין ללא אישור השרים הממונים ולפיכך צו הארנונה אינו תקף, האם עקב כך על המשיבה להעביר את חיוב העוררת לפי קוד 302 מסחר.

טענות העוררת:

3. לטענת העוררת המועצה המקומית שינתה את צו הארנונה בלי לקבל את האישורים כחוק מן השרים הממונים ומשעשתה כן צו הארנונה לא תקף.
4. לטענת העוררת בהיעדר תוקף לצו הארנונה החל על נכס במרכז המסחרי ברחוב הכרמל 20 על המשיבה להעביר את חיוב העוררת לפי צו הארנונה לסעיף 302 מסחר ולשומו בהתאם.

5. הגדלת השטח בגינו חויבה העוררת בארנונה כללית מהווה שינוי שיטת חישוב האסור על פי דין.
6. הטלת חיוב רטרואקטיבי אסורה ויש לבטלה. רשות יכולה לקבוע שינוי בשומה רק מתחילת שנת מס ולפיכך החיוב יכול שיהיה תקף רק מיום 01/01/2009.

טענות המשיבה:

7. העוררת חרגה בערר מן ההשגה בה לא הועלתה [ובצדק] כל טענה ביחס לשינויים בצו הארנונה והרחיבה חזית. יש לדחות על הסף את כל הטענות הללו שלא באו לידי התייחסות בהשגה. לוועדת הערר אין סמכות לדון בטענות אלו, שעניינן חריגה לכאורה מחוקי ההקפאה וחיוב רטרואקטיבי בתשלום ארנונה כללית.
8. מנהלת הארנונה תטען למען הזהירות כי לא נפל פגם בצו הארנונה ולא נפל פגם בשומה שהוצאה לנכס. אם לעוררת טענות בדבר היעדר חוקיות צו הארנונה עליה מוטלת חובת ההוכחה - דבר שלא נעשה על ידה.
9. לא נעשתה כל הגדלת נכס אלא נפלה טעות בחישוב השטחים המשותפים וזו תוקנה. משתוקנה הטעות נערך החיוב רק מיום התיקון ולא רטרואקטיבית והתיקון נעשה מיד.
10. דין הערר להדחות על הסף בהיעדר סמכות לוועדת הערר לדון בטענות העוררת. דין הערר להידחות גם לגופן של טענות מנימוקי המשיבה.

דין והחלטה:

11. בפתח הדיון הצהיר ב"כ העוררת כי הוא מקבל את תגובת המשיבה ואף חושב כך בעצמו וכי כל הערר בתיק זה עניינו לקבל החלטה שתסייע לו בתיק אחר אותו הוא מנהל מול ב"כ המשיבה בכרמיאל. עוד ביקש ב"כ העוררת שהוועדה תמחק את הערר ולא תדחה אותו. לעניין זה איננו יכולים, בכל הכבוד, לתת את ידנו. לו היה ב"כ העוררת מושך את הערר לא היינו נדרשים לדיון ולא היינו נאלצים להידרש לדיון ולכתיבת החלטה זו.
12. סמכותה של וועדת הערר מוגבלת כמפורט בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו - 1976. לוועדת הערר הסמכות לבדוק את מידת יישום צו הארנונה על הנישום שמערער לפניה ואין לה כל סמכות לבקר, לפקח או להעיר על צו ארנונה שאושר כדין. ייאמר מיד כי במקרה זה יושם צו המיסים כדין. זאת ועוד, אנו מקבלים את טענת המשיבה לפיה משלא העלתה העוררת כל טענה בהשגה בעניין השינויים בצו הארנונה הנטענים על ידה בערר, יש לדחות על הסף טענות אלו כהרחבת חזית אסורה והן אכן נדחות.
13. אנו מקבלים את טענת המשיבה בעניין חזקת חוקיות המעשה המנהלי. חזקה היא כי ניתן כל אישור שנדרש, אם נדרש, לצורך ביצוע שינויים ככל שאלה בוצעו בצו הארנונה למועצה ואנו קובעים כי העוררת לא הצליחה להוכיח אחרת.
14. אנו מקבלים את הסברי המשיבה ומוצאים אותם הגיוניים לאור התפתחות האזור, והצורך בהחלת צו הארנונה על שטחים חדשים שהפכו מפרדסים ושדות למרכז מסחרי.
15. וועדת הערר לענייני ארנונה איננה כלי שרת בידי כל דכפין. הולדתה וקיומה מבוססים על משלמי הארנונה בתחום השיפוט של המועצה המקומית גני תקווה. תיק שעניינו הישיר או

העקיף מצוי בנכס שממוקם מחוץ לתחומי גני תקווה, בכרמיאל למשל, מעורר שאלות אתיות לא פשוטות שמפאת כבוד ב"כ העוררת נמנע מלהתייחס אליהן ביתר פירוט.

16. אשר על כן אנו דוחים את הערר, ולא מוחקים אותו כבקשת ב"כ העוררת.

17. משיצאה החלטתנו כמפורט לעיל, לא נותר לנו אלא להתמודד עם שאלת ההוצאות בתיק זה. עפ"י תיק בימ"ש לעניינים מנהליים, עמ"נ [חיפה] 206/08 **חן רפאל נ' עיריית כרמיאל:** "צריך להחיל את הכלל שלפניו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו... כבר ראינו שחיוב בהוצאות הוא בגדר סמכות שניתנה לוועדת הערר על פי חוק... וכן ראה עמ"נ [חיפה] 436/01 **בנק הפועלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה**, תק-מח 2003 (1) 13-02-2003. בהיעדר הוכחה לסכום ההוצאות שבהן נשא הזוכה בהליך, היינו מחילים את הוראות תקנה 512 לתקנות סדרי הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 והיינו מחייבים את העוררים עפ"י התוספת לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ) תש"ס – 2000. אלא שבתיק זה, הוגש ערר אשר הערכאה הנאותה להתייחס לטענות שהועלו בו [ושלא בא זכרן בהשגה], היא בית המשפט לעניינים מנהליים ולא ועדת הערר. על ב"כ העוררת היה להתייחס אל תגובת המשיבה, ולמשוך את הערר. לו היה עושה כן - היה התיק מסתיים ללא צו להוצאות או לתשלום שכ"ט עו"ד. משלא נעשה כן, והתבקשו לדון בתיק ולקבל החלטה אנו קובעים כי העוררת תשלם למשיבה הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 4,000 ש"ח.

18. החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בפקס אל משרדי באי כוח הצדדים ותשלח אליהם גם בדואר.

19. ניתן ביום _____ בגני תקווה.

רז לבנת, עו"ד

יו"ר

איתי לנדה, עו"ד

חבר

רו"ח איזט מולינה

חבר