

שליד עיריית רמת השרון

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יבין רוכלי

חברה: עו"ד הגר בלייר

חבר: מאיר שנהב (שופט בדימוס)

**רמי קנטור**

ע"י ב"כ עו"ד יעקב כהן

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון**

ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה

**החלטה**

**מבוא**

1. רמת השרון הוקמה בשנת 1923 כמושבה חקלאית ורק בשנת 2002 הפכה לעיר. בשוליה המערביים של רמת השרון מצויים עדיין שדות חקלאיים, שאת חלקם מעבד – מזה שנים רבות - העורר. העורר אף מוכר תוצרת חקלאית, ישירות לצרכנים, בסככה שהקים בשדותיו (להלן: "הנכס" או "הסככה"). המשיב מחייב את הסככה בארנונה בסיווג "משרדים שירותים ומסחר" (תת סיווג – "דוכנים למכירת תוצרת חקלאית"). חיוב הארנונה האמור נעשה לראשונה במהלך שנת 2019 בתחולה שראשיתה ביום 1.1.2018. השגת העורר על חיוב הנכס כאמור נדחתה בידי המשיב, ומכאן הערר שלפנינו.
2. העורר טען בעררו, כי הנכס חוייב בארנונה ממניעים פסולים על מנת להביא לסגירתו, וזאת "בשירות בעלי אינטרסים ומתחרים עסקיים" כהגדרתו. עוד טען העורר, כי חיוב הארנונה פסול ובלתי סביר, שכן הוא "נותן מכת מוות לכל המפעל הנחוץ והראוי של מכר תוצרת חקלאית באופן ישיר מן השדה". לכך הוסיף, כי חיוב הנכס מנוגד לנוהל "השתתפות המדינה במימון אירועי שוק איכרים", שפָּרְסָם – לפי הטענה – משרד החקלאות. העורר המשיך וטען, כי צו הארנונה לשנת 2018 הינו בלתי חוקי וחסר תוקף, מכיוון שאושר בלא קבלת עמדת הוועדה החקלאית. טענה נוספת (וכבדת משקל) של העורר היתה, כי החיוב נעשה באופן רטרואקטיבי פסול. לחילופין, טען העורר כי המשיב שגה בחישוב שטח הנכס לחיוב, שכן הביא בחשבון שטחים נרחבים שאינם משמשים למכירה, כמו גם מעברים ושטחים משותפים, ולמעשה – שומה היה על המשיב למדוד ולחייב רק את שטח הדוכנים המצויים בנכס, קרי – את שטחי השולחנות שעליהם מוצבים הירקות והפירות בלבד. כמו כן, טען העורר כי בחלקים משמעותיים של התקופה הרלבנטית, הפעילות בנכס היתה דלילה ולפיכך אין לחייבו בתעריף מלא.

3. המשיב, טען מצדו, כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון במרבית טענותיו של העורר. באשר לשטח הנכס לחיוב, טען המשיב כי הנכס חוייב כדין בהתאם לשימוש שנעשה בו ולפי מדידה שנעשתה בנכס. לעניין החיוב הרטרואקטיבי, טען המשיב כי הוא נעשה כדין והוא מוצדק וראוי בנסיבות העניין. המשיב הוסיף, כי העורר מושתק מלטעון בעניין זה, שכן פעילות המכירה בנכס נעשתה מזה שנים רבות, מבלי שהעורר שילם בגינה ארנונה.

### **דיון והכרעה**

4. העורר העלה טענות שונות ומשונות, מן הגורן ומן היקב, כנגד חיובו בארנונה. בהשאלה מן העולם החקלאי בו עוסק העורר, עלינו לבור את הבר מן התבן, ולבחון אך ורק את הטענות הנתונות לסמכותנו על פי חוק הרשויות המקומיות (ארנונה על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"). (ראו למשל: רע"א 10643/02 חבס ח.צ פיתוח בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה, פורסם במאגר נבו).

5. לא יכול להיות ספק, שטענות העורר באשר לחוקיות צו הארנונה, לסבירות החיוב ולשיקולים זרים בהשטת הארנונה אינן בסמכות ועדת הערר. הוא הדין באשר לטענה המתייחסת לנוהל משרד החקלאות העוסק ב"השתתפות המדינה במימון שוק איכרים": העורר לא הציג לנו נוהל שכזה (ולא בכדי), אין אנו יודעים את תוכנו ומשמעותיו, איננו יודעים אם משרד החקלאות כלל משתתף במימון פעילות שוקי איכרים בעירנו, איננו יודעים אם פעילות העורר נחשבת שוק איכרים על פי הנוהל, ולמעשה – ספק רב אם לנוהל זה ישנה נפקות כלשהי לענייננו. כך או כך, אין לנו הסמכות לדון בטענה מסוג זה. כמו כן, ספק אם יש לנו סמכות לדון בעניין הטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי, שאף היא אינה נמנית על הטענות המפורטות בחוק הערר, אך על כך נרחיב את הדיבור בהמשך.

6. לפיכך, נדון רק בטענת העורר אשר בסמכותנו, כאמור להלן.

### **שטח הנכס לחיוב**

7. המשיב מחייב את הנכס לפי שטח של 348.75 מ"ר, כגודלה של סככה שבה מתקיימת פעילות של מכירת פירות וירקות (להלן: "הסככה"). בתוך שטח הסככה מצויים דוכני התוצרת, אך מצויים בה גם שטחים נוספים המקיפים את הדוכנים.

8. העורר טוען כי יש לחייב אך ורק את שטח הדוכנים המצויים תחת הסככה ולא את שטח הסככה כולה. אין בידנו לקבל טענה זו, שכן היא עומדת בסתירה לעקרונות היסוד של דיני הארנונה, הכל כמפורט להלן.

9. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), קובע: "מועצה תטיל ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין". המונח "נכסים" מוגדר בחוק ההסדרים על דרך של הפניה לפקודת העיריות, אשר קובעת (בסעיף 269) כי "נכסים" הם "בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב", ואילו "בניין" מוגדר באותו סעיף כ- "כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה" (ההדגשות לא במקור).

10. אין בפקודת העיריות הגדרה של המונח "מבנה", אך על פי ההלכה שנקבעה בידי השופט ויתקון בבג"צ 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה פד"י כ"ג (2) 444 מבנים הם "בנינים שבני אדם עשויים להימצא בהם אם למגורים ואם לשימוש אחר, תהא אשר תהא צורת מבנם".

11. אין ספק שהסככה, שבצילה נמכרת התוצרת החקלאית ובני אדם נמצאים בה, היא "מבנה", בהתאם להלכת פז. מכיוון שהסככה היא מבנה, היא ממילא מהווה "בניין" כהגדרתו בפקודת העיריות, ומכאן שהיא בת חיוב בארנונה. לעומת הסככה, הדוכנים אינם "מבנה" בר חיוב, שכן מדובר בשולחנות מתקפלים וניידים, שעליהם מונחת סחורה, ובני אדם אינם יכולים להימצא בהם.

12. זאת ועוד – אחרת. תמימי דעים אנו עם ב"כ המשיב, עו"ד עינב סילורה, כי אין הגיון מעשי בחיוב השולחנות בלבד, שכן אין מדובר בשולחנות המחוברים לקרקע, כי אם במיטלטלין. את השולחנות ניתן להזיז ממקום למקום, להוסיף עליהם ולגרוע מהם מעת לעת. מכיוון שהשימוש בשולחנות הוא דינמי, ממילא לא ניתן לצפות ממנהל הארנונה להתייחס אליהם כבסיס לשומה.

13. אגב, גם אילו הנחנו, כי המבנה אותו יש לחייב הם הדוכנים, ולא הסככה, הרי שהגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות כוללת גם את "שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה" (ההדגשה – לא במקור). לכן, אל שטח הדוכנים יש בכל מקרה לצרף גם את השטחים הנוספים, שעיקר שימושם עם הדוכנים. מן הראיות שהוצגו לנו עולה, כי בכל השטח שתחת הסככה ישנה פעילות מסחרית מובהקת, שקשורה קשר הדוק לדוכנים, בבחינת מכלול עסקי אחד.

14. לא למותר לציין, שצו הארנונה של עיריית רמת השרון קובע, ש"שטח הנכס הבנוי" – הינו **"שטח מקורה כולל במ"ר של רצפות המפלסים לרבות: שטחים משותפים, קירות חיצוניים, קירות פנימיים, שטחי מעבר, מטבחים, שירותים, כביסה, חנייה, אחסון, מקלטים, תחזוקה, מרפסות סגורות, מרפסות פתוחות מקורות, סככות, מרתפים, מדרגות, פירים, וכיו"ב"** (ההדגשות – לא במקור). משמעות הוראה זו היא שברמת השרון נמדדים הנכסים לפי שיטת ברוטו. טענת העורר כי יש לחייב רק את שטחי הדוכנים (נטו) מנוגדת לשיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה של עירנו.

15. מכל מקום, התייחסות העורר אל הדוכנים המוצבים תחת הסככה כאל נכסים אוטונומיים העומדים במנותק משאר שטחי הסככה, היא מלאכותית ומטעה: כשם שחנות אינה מחוייבת בארנונה רק בשטח התצוגה, כך אין סיבה לחייב את הנכס שלפנינו רק על פי שטח השולחנות שעליהם מונחת הסחורה. כפי שקבע בעניין דומה בית המשפט המנהלי בנצרת: "לטעמי את מכלול השוק, על המעברים בין הדוכנים יש לראות כמכלול אחד, נכס אחד המשמש למסחר, ולכן נכון עשתה העירייה כאשר לא הבחינה בין חלקיו, כי אם סיווגה את כולו ככזה שנעשה בו שימוש למסחר" (עמ"נ (נצ') 11707-01-16 **ויטאלי צ'רנומורדיק נ' עיריית נצרת עילית**, פורסם במאגר נבו).

16. אל מסקנתנו, שלפיה כל שטח הסככה משמש את העורר לממכר תוצרת חקלאית, כמכלול, הגענו לאחר שהתרשמנו **מהחומר העובדתי** שהוצג לנו, ובעיקר מעדותו של העורר ומתמונתו שצורפו **לתשובה לערר**. כך למשל, העורר העיד כי תחת הסככה מוצבים לצד דוכני התצוגה והמכירה, גם ארגזים המשמשים רזרבה לתוצרת הנמכרת.

17. אם לא די בכך, ברי שהסככה יוצרת קירוי שתחתיו מתקיימת פעילותם של המוכרים והקונים, היא מגוננת על ראשם מפני השמש והגשם, ולמעשה יוצרת מתחם אפקטיבי לממכר הפירות והירקות. אין זאת אלא, שהלקוחות צריכים להיכנס לשטחי הסככה ולנוע בתוכה על מנת לגשת לשולחנות הסחורה, לעבור ביניהם, לבדוק את הסחורה, לבחור את המוצרים ולבסוף לשלם בגינם. הפעילות המסחרית הזו אינה נעשית על גבי שולחנות הסחורה שאותם מכנה העורר "דוכנים", כי אם בכל השטח המקיף את השולחנות והמצוי בתוך הסככה. פעילות כזו היא ברורה מאליה בהיות הנכס פתוח לקהל הלקוחות הנכנסים אליו לצרכי מסחר.

18. נותר לבחון את טענתו של העורר, לפיה השטחים המקיפים את הדוכנים והמצויים תחת הסככה הם שטחים משותפים. טענה זו עשויה להיות רלבנטית לעניינינו, שכן הגדרת "שטח נכס" שבצו הארנונה כוללת את ההוראה הבאה: **"בנכס בנוי שבו פועלים לפחות 5 מחזיקים עסקיים, יהיו השטחים המשותפים הפתוחים לשימוש כלל הציבור, שהיקפם מעבר ל- 15% משטח העסקים עצמם פטורים מארנונה"**.

19. אלא שהעורר לא עמד בנטל המוטל עליו ולא הוכיח כי בנכס קיימים מחזיקים עסקיים מלבדו. העורר ציין בתצהירו: "באתר זה מצויים דוכנים שבהם מחזיקים ומשתמשים חקלאים-איכרים אחרים" ואף נקב בשמות חקלאים שלטענתו פעילים פעילים וכאלה שהיו פעילים בו בעבר. אלא שהעורר לא הציג תימוכין לטענתו, כדוגמת חוזים או תצהירים של אותם חקלאים, אלא הסתפק בהעלאת טענה בעלמא.

20. לא זו – אף זו: במסגרת חקירתו הנגדית הודה העורר, כי הוא בעל זכויות החכירה של הנכס כולו, וכי חקלאים אחרים כלל לא שכרו ממנו שטחים כלשהם בנכס. התוצאה היא שככל הנראה אין לאותם חקלאים נוספים כל זכות במקרקעין נשוא הערר, לפי **חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969**, ומכל מקום לא הוכח בפנינו קיומה של זכות כאמור.

21. אכן, **מחזיק** יכול להיות גם אדם שאין לו זכות משפטית אלא רק זיקה פיסית (כדוגמת פולש), ואולם העורר לא הציג לנו ראיות שמהן עולה כי קיימת לחקלאים אחרים זיקה ממשית ובת-קיימא לחלקים כלשהם בנכס.

22. מתיאורו של העורר בתצהירו ובחקירתו הנגדית עולה, כי הוא אמנם איפשר לחקלאים אחרים למכור את תוצרתם בנכס, אך רק בבחינת אירוח שלהם (להלן: "**חקלאים אורחים**"). החקלאים האורחים לא שילמו לעורר עבור האירוח, אלא רק השתתפו – לדבריו – בהוצאות (גם לעניין זה לא הוצגו תימוכין כלשהם). בנוסף, אנו מבינים מתצהיר העורר, כי החקלאים האורחים התחלפו ביניהם במשך הזמן, אך לא צויינה התקופה שבה התארח כל אחד מהחקלאים ואין אנו יודעים מה גודל השטח שתפס, כביכול, כל אחד מהם בנכס, ואם מדובר בשטח מוגדר וקבוע. אם לא די בכך, הרי שהחקלאים האורחים הגיעו לנכס רק בשעות ובימים שבהם התבצעה מכירה לציבור, כך שהפעילות שלהם בנכס היתה מוגבלת מאוד בהיקפה.

23. מן הראיות שהוצגו לנו עולה, שגם אם נניח כי לחקלאים אחרים ישנה זיקה פיסית כלשהי לנכס, הרי שזיקה שכזו היא ארעית ומצומצמת מבחינת היקפה. כך למשל, בסעיף קטן 13.3 לערר, מציין העורר: "מספטמבר 2018 ואילך היתה פעילות משולבת של רמי קנטור... ושל "חקלאים אורחים" **אבל זאת לשיעורין ובאופן מזדמן וכל פעם בהיקפים שונים**" (ההדגשה – לא במקור). התוצאה היא, שזיקתם הפיסית של החקלאים האורחים לחלקים בנכס (ככל שקיימת) היא חלשה ורחוקה באופן גורף מזיקתו של העורר לנכס. בעוד שלחקלאים האורחים אין שום חזקה פיסית אפקטיבית ורציפה על חלק כלשהו בנכס, הרי שזיקתו הפיסית של העורר לנכס בכללותו היא קבועה, רצופה ודומיננטית.

24. כידוע, לא כל מי שיש לו זיקה לנכס הופך למחזיק, כמובנו של מונח זה בדין. על פי ההלכה, כאשר יש כמה גורמים בעלי זיקה לנכס, המחזיק הוא בעל **הזיקה הקרובה ביותר**, ורק עליו חלה חובת תשלום הארנונה (ר"ע 422/85 **חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו** פ"ד לט(3) 341, 344). קל לראות שהעורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בכללותו, ללא יוצא מן הכלל, הן מן הבחינה המשפטית והן מן הבחינה הפיסית.

25. אגב, נראה שגם העורר לא ראה בחקלאים האורחים מחזיקים, שכן מעולם לא מסר דיווח למשיב על כך שהחזקה בחלקים שונים בנכס הועברה לאחרים, כנדרש בסעיפים 324 ו-325 לפקודת העיריות. נבהיר, כי פקודת העיריות קובעת כי על מנת שפלוני ייחשב מחזיק של נכס, במקום מחזיק קודם, על המחזיק היוצא למסור על כך הודעה **בכתב**. העורר ציין בעדותו בפנינו, בחצי פה, "אני חושב שדיווחנו לעירייה. לא צירפתי את הדיווחים כי הם היו בעל פה. ישבנו איתם. הם הוציאו את הפרוטוקול". אלא שלאחר מכן הבהיר "אני מדבר על מחלקת רישוי עסקים". לכך לא ייקרא דיווח על חילופי מחזיקים בנכס. לכך לא ייקרא מחזיקים.

26. אם לא די בכך, הרי ששמות החקלאים האורחים הוזכרו - לראשונה - בתצהירו של העורר, ולא נכללו בהשגה. מכאן, שלמשיב לא ניתנה ההזדמנות לבחון כדבעי את טענת העורר מן הבחינה העובדתית, עובר להחלטתו. כערכאת ערעור אין אנו יכולים לבקר את החלטת המשיב לדחות השגה, כאשר הנישום אינו כולל בהשגתו מידע המצוי בידי והנחוץ לשם בחינת השגתו.

27. אנו קובעים, אפוא, כי העורר הוא המחזיק היחידי בנכס. מכאן, ששטח הסככה המקיף את הדוכנים אינו שטח משותף וממילא אין לגרוע אותו (או חלקים שלו) מן השטח לחיוב.

#### **היקף הפעילות בנכס**

28. העורר טען בסעיף 13 לעררו: "בהמשך שנת 2018 היתה פעילות דלילה של קנטור בלבד למכר תוצרת אדמתו כאן, ועל זאת אין חיוב". אלא שלא השתכנענו שכך היו פני הדברים, ומכל מקום - הארנונה משולמת בגין החזקה והשימוש בנכס, ודי בכך שיש פוטנציאל שימוש בנכס כדי לחייבו בארנונה מלאה. כלשונו של כב' השופט ביין: "כאשר מדברים על שימוש אין לדעתי צורך שהשימוש יהיה יומיומי, גם אחזקת קרקע לצורך עבודות אחזקה, ואפילו אם עבודות האחזקה האלה מתבצעות רק מפקידה לפקידה, די בה כדי להוות שימוש" (ע.ש חיפה 95/127 **תשתיות נפט ואנרגיה נגד מ.מ קריית טבעון**, וראו גם: עת"מ 2230/03 **סלע נ. מועצה אזורית גדרות**, פורסם בנבו).

29. בדומה, בית המשפט העליון (מפי כב' הנשיא שמגר) קבע, כי גם שימוש עונתי בנכס מצדיק תשלום שנתי של ארנונה (ע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ. עיריית פתח תקווה** (פורסם במאגר נבו)).

## תקופת החיוב

30. העמדה הרווחת בפסיקת בתי המשפט היא, כי טענה בדבר חיוב רטרואקטיבי אינה בסמכותנו, שכן מדובר בטענה של חוקיות וסבירות (עת"מ 1170/06 **דור אנרגיה (1998) בע"מ נגד עיריית כרמיאל**, פורסם בנבו, 19.3.2007). מכאן שאנו דוחים את הטענה מפאת היעדר סמכות. עם זאת, מבקשים אנו להדגיש כי דין הטענה להידחות אף לגופה.
31. אין עוררין על כך שהעורר עושה שימוש בנכס לצרכי מכירת ירקות ופירות מזה שנים רבות. בעדותו בפנינו, ציין העורר: **"אני מוכר את התוצרת שלי כבר משנת 1970 בשטחים שונים סמוכים ברמת השרון, גם שם. הסככה הוקמה בשנות ה-80"** (פרוטוקול הדיון מיום 21.6.20 בעמ' 2). למרות זאת, הנכס חוייב לראשונה במהלך שנת 2019 בתחולה שראשיתה ב- 1.1.2018. כלומר, במשך כמה עשורים העורר לא שילם ארנונה בגין השימוש העסקי שהוא עשה בנכס!
32. המשיב, יש לציין, לא החיל על העורר חיוב רטרואקטיבי רב שנים (אף לא לתקופה השקולה לתקופת ההתיישנות ע"פ דין), אלא חייב את הנכס רק שנה אחת לפני שנת המס נשוא ההשגה והערר. הא ותו לא.
33. אכן, חיוב רטרואקטיבי נחשד מלכתחילה כפסול. בתי המשפט רואים בעין רעה חיובי מס רטרואקטיביים, שכן יש בהם פגיעה באינטרס הסתמכות של התושב והם פוגעים - פעמים רבות - בתחושת הצדק (עע"ס 4551/08 **עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ** (פורסם בנבו), 1.12.2011).
34. אך אל מול עקרונות אלה עומדים עקרונות חיוניים אחרים, כגון עקרון גביית מס אמת, שוויון בנשיאת נטל המס ושמירת הקופה הציבורית. יש טעם לפגם בכך שנישום אינו מחוייב בארנונה כפי הדין, באופן שפוגע בקופת הרשות המקומית וממילא גם בתושביה. קל וחומר כשמדובר בתקופה כה ממושכת. לפיכך, שומה להביא בחשבון את התנהלות העורר והמשיב **ואת מחדליהם**, כמו גם את טובת ציבור תושבי העיר.
35. נדגיש, כי החובה לשלם ארנונה המוטלת על המחזיק בנכס נובעת מהתקנתו של צו הארנונה ולא מהודעת השומה, ולמעשה שומת הארנונה אינה יוצרת את נטל המס, אלא רק עושה אותו בר-ביצוע (ע"א 4452/00 **ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל**, פ"ד נו(2) 773).
36. לכן, כשהחל העורר למכור תוצרתו בנכס, חובתו היתה לשלם את הארנונה כקבוע בצו הארנונה, והוא אינו יכול לתרץ את אי התשלום בכך שלא קיבל דרישות תשלום.

37. קשה לקבל טענת הסתמכות של נישום כאשר חובת תשלום המס היתה ברורה כשמש. כלשון כב' השופטת ברק-ארז: "לא ניתן להכיר בהסתמכות לגיטימית על אי-גבייתו של תשלום חובה, אשר על-פי דין קיימת חובה ברורה לגבותו. במילים אחרות, נישום לא רשאי להסתמך על אי גבייתו של מס או תשלום חובה אחר, כאשר ברור כי היא נעשית בניגוד להוראות הדין. אכן, דיני הארנונה נחשבים למורכבים בפרטיהם. אולם, העיקרון המונח ביסודם הוא פשוט: מחזיק בנכס חייב בתשלום ארנונה... כאשר אדם אינו משלם ארנונה ואינו יכול להצביע על מקור כלשהו להימנעות מלגבות ממנו טענת ההסתמכות נראית דחוקה, ואף במישור הנורמטיבי אין לקבלה... אדם שמקבל "מתנה" לאורך שנים של פטור מארנונה ללא כל סיבה נראית לעין – אינו אמור לסבור שהדבר "מגיע" לו אלא להעריך שמדובר בטעות, וכי אל לו לסמוך על כך... גם אם נקבל שהפרט אינו מחויב "להזכיר" לרשות המקומית כי "שכחה" לגבות ממנו ארנונה, הרי שיהיה זה מרחיק לכת לומר בדיעבד כי לפרט מותר היה להסתמך על הימשכותה של הטעות" (עע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' הראל פורסם במאגר נבו (24.2.15)).

38. בדומה, קבע בית המשפט המנהלי בת"א-יפו: "העותרת בחרה ליהנות מההפקר ומפטור דה פקטו... מתשלום ארנונה לאורך שנים... בכך עברו כספי ציבור בהיקף גדול לכיסה של העותרת ותושבי העיר נאלצו, למעשה, "לסבסד" את העסק המסחרי של העותרת. העותרת קיבלה, למעשה, מתנה גדולה וחריגה, באופן מתמשך, לאורך כעשר שנים, על חשבון הציבור, בחרה לשתוק ולהמשיך ליהנות מאותה מתנה ולא להעמיד את המשיבה על דבר הטעות. התנהלות זו אינה התנהלות הגונה ותמת לב מול הרשות ומול הציבור כולו ואינה אמורה להקנות לעותרת חסינות מפני דרישה לתשלום ארנונה לתקופה רטרואקטיבית. חיוב רטרואקטיבי במקרה זה, לטעמי, אינו פוגע בתחושות הצדק וההגינות והוא מוצדק, לכל הפחות בחלקו". (עתמ (ת"א) 11-16-38986 מימד תיאטרון בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פורסם בנבו, 10.6.18).

39. לטעמנו, נהג המשיב עם העורר במתינות יוצאת דופן, כשהשית את החיוב הרטרואקטיבי רק על השנה הקודמת לשנת הערר. מכל מקום, החלטת המשיב בעניין זה הולמת את העקרונות שקבע בית המשפט העליון בסוגיה זו ואינה פוגעת בתחושת הצדק כלל ועיקר - ההפך הוא הנכון. לפיכך, גם אילו מוסמכים היינו להתערב בה – לא היינו מבטלים את החלטת המשיב לחייב את העורר בחיוב שראשיתו בשנת 2018.

40. נוכח כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.



41. בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס – 2000, לצדדים עומדת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

42. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העיריה.

43. ניתן והודע בהיעדר הצדדים, היום 16.7.20.

---

מאיר שנהב  
(שופט בדימוס)  
חבר הועדה

---

עו"ד הגר בלייר  
חברת הועדה

---

עו"ד יבין רוכלי  
יו"ר הועדה