

**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

17 ביוני 2010

עת"מ 258-07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה-עיריית ת"א-יפו

בפני כב' השופטת שרה ברוש  
המערערת

חירון מסחר והשקעות בע"מ

נגד

מנהל ארנונה בעיריית ת"א-יפו

המשיב

**פסק דין**

1. ערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית תל-אביב (להלן: "ועדת הערר") מיום 5.8.07 בעניין חיובה בארנונה של המערערת, חברת חירון מסחר והשקעות בע"מ. המערערת הינה חברה בעלת נכסי מקרקעין העוסקת בהשכרתם לשוכרים שונים. בין היתר, השכירה המערערת, בניין ברח' תל-גיבורים 5 בתל-אביב (להלן: "הבניין"). ביום 24.11.04, הודיעה עיריית תל-אביב – יפו (להלן: "העירייה" או "עיריית ת"א") למערערת, לראשונה, על חיובה בארנונה בגין שטחים שונים שהחזיקה בבניין, החל ביום 1.1.04.
- המערערת השיגה על החיוב בפני ועדת הערר בשלושה נושאים אלה:
- (א) חיוב בארנונה בגין חדרי משאבות ושטחים על גג הבניין, בהם הוצבו מנועי מזגנים המשמשים את הבניין (להלן: "השטחים הטכניים").
- (ב) חיוב בארנונה בגין שטח החניה.
- (ג) חיוב בארנונה רטרואקטיבית, החל בתחילת שנת 2004.

אדון להלן בכל אחד מהנושאים הנ"ל.

**החיוב בארנונה של השטחים הטכניים**

2. סעיף 8(א) **לחוק ההסדרים במשק המדינה** (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) **התשנ"ג-1992** (להלן: "חוק ההסדרים"), הקנה סמכות לרשויות המקומיות להטיל ארנונה כללית. מכח הסמכות הנתונה לה בחוק ההסדרים, רשאית הרשות לקבוע בחקיקת משנה צווים המסדירים את השטחים החייבים בארנונה וסיווגם, לצורך קביעת תעריפי החיוב. מכח סמכות זו, התקינה העירייה את צו המיסים של עיריית תל-אביב (נספח א' לסיכומי המשיב; להלן "הצו" או "צו הארנונה") לתקופה הרלבנטית לנושא הערעור. הצו מגדיר, בסעיף 1.3.1, שטחים ברי חיוב, ושטחים שאינם חייבים בארנונה.

להלן יובאו הסעיפים הרלבנטיים לערעור שבפני :

"1.3.1 ...

ב'. בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכל מרפסות, סככות ובריכות שחיה.

ג'. בשטח הבניין לא נכללים קירות חוץ וקירות פנים.

...

ח'. שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד...

שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם".

3. העירייה חייבה את המערערת בארנונה בגין השטחים הטכניים בבניין, שהם חדרי חשמל, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, שטחי מנועי מזגנים וכדומה, וזאת מכח הוראות סעיף 1.3.1 ח' הנ"ל.

המערערת השיגה על חיוב זה בפני הועדה, בטענה כי השטחים הטכניים הינם שטחים משותפים לכלל דיירי הבניין, ומאחר והמערערת אינה חברת ניהול או ועד בית, אין להטיל עליה תשלום ארנונה בגינם.

4. הועדה דחתה את השגת המערערת בנושא זה. הועדה קבעה, כי המערערת מילאה בבניין שתי פונקציות: האחת, היותה בעלת הבניין; והשניה, היותה מעין גוף המנהל את הבניין עבור שוכריה. לגישת הועדה, אין נפקות לכך, שבעל בניין אינו מכנה עצמו "חברת ניהול" ואם נמצא כי בפועל מילא תפקידי ניהול, יש לחייבו בארנונה בגין השטחים הטכניים בהתאם לסעיף 1.3.1 ח'.

הועדה מצאה, כי המערערת החזיקה בשטחים הטכניים, תיחזקה אותם ונתנה לשוכרים השונים בבניין שירותים הקשורים למתקנים המצויים באותם שטחים. המערערת, לפי קביעת הועדה, החזיקה בלעדית בשטחים הטכניים ועשתה בהם שימוש, כך שאין לראות בהם שטחים משותפים.

5. בערעור בפני טענה המערערת, כי לפי הוראות סעיף 1.3.1 לצו הארנונה, אין לחייב במס שטחים משותפים. המדובר בקביעה הנוגעת לעצם חיוב השטח בארנונה, להבדיל משאלת השימוש הרלוונטית לסיווג השטח לצורך קביעת תעריף החיוב. החרג שנקבע בסעיף 1.3.1.3 ח', נוגע לחיוב של שטח המוחזק על ידי חברת ניהול או ועד בית. המערערת אינה חברת ניהול, מאחר שהיא איננה עוסקת בניהול הבניין ואינה גובה תשלום עבור פעילות זו, היא לא נהנית כלכלית מהחזקת השטחים, והם אינם משמשים לה כמקור לרווח כלכלי. המערערת, היא בעלת הנכס אך כל שטחיו מושכרים, ואינה מחזיקה בכל צורה שהיא בשטחים משותפים, ובכלל זה בשטחים הטכניים. המערערת מבצעת, כאמור, "באופן חלקי" פעולות המבוצעות בדרך כלל על ידי חברת ניהול, אולם אין בכך כדי להופכה ל"חברת ניהול" במובנו של סעיף 1.3.1 ח'. המדובר בפעולות תחזוקה חלקיות, המבוצעות

- כדרך שיגרה על ידי בעלים של נכס. דיירי הבניין הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לאותם שטחים, והם המחזיקים בהם בפועל.
6. המשיב סמך ידיו על קביעות הועדה, וטען, כי העובדה שהמערערת אינה מכנה עצמה "חברת ניהול" אין בה כדי להחריגה מגדרו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. המטלות המוטלות על חברת ניהול, מבוצעות בפועל בבניין על ידי המערערת - היא הבעלים של הבניין. לטענת המשיב, מצאה הועדה, כי המערערת מתחזקת את השטחים הטכניים ומחזיקה בהם באופן בלעדי, כך שאין ספק שהיא המחזיקה בשטחים וחיובה בארנונה בדין יסודה.
7. במסגרת הדיון שנערך בפני הועדה ביום 27.3.07, אמר **מר ראובן דמרי**, אחד מבעלי המניות של המערערת, את הדברים הבאים:
- "אין חברת ניהול... הבעלים אחראים על התחזוקה בבנין. יש לנו עובדים לצורך זה... אנחנו עוסקים בתיקונים למעט חשמל... במחסנים שבגג העליון יש חדר משאבות ומתקן להגברת לחץ מים לכל דיירי הבנין... לפועל נקיון יש מפתח לחדר משאבות בגלל העליון... בקומת המרתף יש חדר משאבות המשלימה את חדר המשאבות שבגג... המפתח לחדר המשאבות במרתף נמצא בידי פועל הנקיון שהוא למעשה עובד של העוררת... אנחנו מחזיקים שומר בבנין ומשלמים לו".**
8. התמונה המצטיירת מדבריו הנ"ל של מר דמרי, היא, כי המערערת מנהלת למעשה את הבניין ופועלת בו כחברת ניהול, אף אם היא אינה מגדירה עצמה ככזו. ההגדרה ואופן ההתאגדות של המערערת, אין בהם כדי להכריע. המבחן הוא השימוש שנעשה בפועל בשטחים הטכניים בבניין. המערערת משתמשת בשטחים הטכניים כדי לבצע את פעולות התחזוקה והניהול של הבניין. לפי תכלית הצו, שימוש כזה, הוא בסיס להטלת ארנונה לפי סעיף 1.3.1 ח'. תפקידה של המערערת, אינו מתמצה בהיותה הבעלים של יחידות בבניין.
- מר דמרי הודה בפני הועדה, כי המערערת אחראית לתחזוקת הבניין ומעסיקה מטעמה עובדים דרך קבע לצורך כך, כולל שומר בתשלום. כמו כן, עולה מדבריו, כי המערערת מחזיקה בלעדית את השטחים הטכניים, הנעולים במפתח המצוי בידי עובדיה. פעילות זו, אינה חלק אינטגרלי של הבעלות בנכס מושכר, ואינה ממאפייניה. אין המדובר בפעולות חלקיות או שגרתיות של בעלים, כמתואר בטיעוני המערערת בסיכומי טענותיה בערעור. המבחן הדרוש להכרעה בעניינו, איננו מבחן צורני, ואין כלום בכך שהמערערת אינה מכנה עצמה חברת ניהול. המבחן הוא מבחן מהותי במסגרתו יש לבחון את כלל הפעולות והזיקות של המערערת אל הנכס, אופיין, והיותן רציפות ומתמשכות, להבדיל מפעולות ספורדיות בעיתות הצורך, כמו גם את ההנאה הכלכלית, שמפיקה המערערת מפעולותיה.
9. הועדה מצאה, ולדעתי, בדין מצאה, לאור דבריו של מר דמרי, כי המערערת עוסקת הלכה למעשה בניהול הבניין. הטענות של המערערת כי אין היא גובה תשלום עבור פעילות זו, ואין היא מפיקה הנאה כלכלית מהחזקת השטחים, אין בהן מאומה. המערערת כגוף עסקי כלכלי, מגלמת בוודאי את מתן השירותים לשוכריה בדמי השכירות. אין זה סביר בעיני, כי

המערערת תהיה אחראית לתחזוקת הבניין ותעסיק לצורך כך עובדי נקיון ושמירה, דרך קבע, מבלי לגלם את העלות הכלכלית הכרוכה בכך בדמי השכירות. טענתה האחרת של המערערת, שאין היא עצמה עוסקת בתיקוני הציוד המצוי בשטחים הטכניים, אין בה כדי להועיל. שכירת שירותים של קבלני משנה על ידי המערערת, אינה משנה את אופיין המהותי של הפעולות אותן מבצעת המערערת בבניין.

10. גם אם הפונקציות המאפיינות בעלים של נכס, התמזגו יחד עם הפונקציות המאפיינות חברת ניהול בישות אחת, אין בכך כדי להוציא את המערערת מגדר סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, ובמיוחד מקום שהמערערת מחזיקה בלעדית בשטחים הטכניים לצורך מילוי הפונקציות של חברת ניהול, ואלה נעולים בפני השוכרים במפתח המצוי בידי עובדיה.

לפיכך, דין ערעור המערערת באשר לחיוב בארנונה של השטחים הטכניים, להידחות.

### החיוב בארנונה בגין שטח החניה

11. המשיב חייב את המערערת בארנונה בגין שטח החניה המצוי על גג הבניין וכן בגין שטחי המעבר והתמרון המובילים לשטח.

המערערת השיגה על החיוב, וטענה בפני הועדה, שאינה עושה שימוש בפועל בשטחים לצורכי החניה.

בענין זה, העיד מר דמרי, כי המערערת היא בעלת הגג בו מצוי החניון, אך המערערת אינה מנהלת חניון ואינה גובה כסף עבור החניה. עוד אמר מר דמרי: **"אנחנו חסמנו את שטח החניה בגג העליון בגלל בעיות בטיחות וגם אין צורך בו בגלל כמות הרכבים המגיעה לבניין"**.

הוועדה סברה, כי השיקולים שהנחו את המערערת שלא להשתמש בשטח החניון על גג הבניין, אינם מקנים לה פטור מתשלום ארנונה. לגישתה, החלטתו של בעל נכס להימנע משימוש בו למטרה לה נועד משיקולי נוחות או משיקולים כלכליים או משיקולים אחרים כלשהם, אינם מזכים אותו בפטור מתשלום ארנונה.

אשר לשטחי התמרון והמעבר המצויים בחניון, כולל שטח ה"רמפה" אל קומות החניה, טענה המערערת, כי לשטחים אלה מספר מחזיקים ועל כן הם בגדר **"שטחים משותפים"**. הועדה מצאה, כי המערערת לא הוכיחה טענותיה בענין זה, לא הציגה ראיות שהשטחים הושכרו למחזיקים אלה, ולא הניחה בפני הועדה הסכמי שכירות המגדירים באופן ברור את מיקום השטחים ושיוכם לכל אחד מן המחזיקים.

לאור ממצאיה, קבעה הועדה, כי המערערת תישא בתשלום ארנונה עבור שטח החניון על הגג כולל שטחי התמרון והמעבר.

12. בפני טענה המערערת, כי אין מקום לחייב את השטח הפתוח על הגג כחניון, וזאת משום שגג הבניין אינו מקורה ואינו מצוי בתוך יחידת הבניין. למעשה, כך המערערת, ניתן לראות בגג את אחד מקירותיו החיצוניים של הבניין. שטח כזה, אינו חב בארנונה מכח הוראות סעיפים 1.3.1 א' ו-ב' לצו הארנונה.

אשר לשטחי התמרון והמעבר, טענה המערערת, כי שטחים אלה אינם ברי חיוב בארנונה, הן משום שהמדובר בשטחים משותפים המשרתים את כלל הדיירים בבניין ומאפשרים שימוש בנכסים המושכרים על ידם, והן משום שהשטחים אינם מקורים, מצויים מחוץ לקירות הבניין ואמורים היו לשמש גישה אל שטח החניה שאינו נמצא כלל בשימוש.

13. גם בענין זה סמך המשיב ידו על קביעות הועדה, וטען כי שיקולי הכדאיות של המערערת בפתיחת החניון המצוי בגג לשימוש הדיירים אינם לעניין, ואין בהם כדי לפטור מחיוב בתשלום ארנונה.

המשיב הסביר, כי המונח "מחזיק" בסעיף 1 [לפקודת העיריות](#) (נוסח חדש) (להלן: "פקודת העיריות") אינו כולל את יסוד ההנאה והשימוש בנכס, ובפסיקה נקבע, כי החיוב בארנונה חל על ה"מחזיק" גם אם לא עשה שימוש בפועל בנכס.

עוד טען המשיב, כי שטחי המעבר והתמרון מהווים חלק חיוני מהגישה לחניון המוחזק על ידי המערערת, ובפסיקה נקבע, כי שטחים כאלה המאפשרים כניסה ויציאה לחניות, הינם חלק אינטגרלי מהחניון וחייבים בארנונה.

המערערת, כך המשיב, לא הציגה בפני הועדה ראיות לטענותיה, כי המדובר בשטחים משותפים, כמו גם לטענתה, כי היא מחזיקה פחות מ-80% משטחי החניות בחניון.

14. הדיון בנושא החיוב בארנונה בגין שטח החניה צריך להתחלק לשניים: החלק האחד, מתייחס לשטח החניה על גג הבניין שאינו בר חיוב לטענת המערערת, בהתאם להוראות סעיפים 1.3.1 א' ו-ב' לצו הארנונה; החלק השני, מתייחס לשטחי התמרון והמעבר שלטענת המערערת, אינם חייבים בארנונה, הן מנימוק זה והן מן הנימוק שהמדובר בשטחים משותפים.

על טענתה בפני הועדה, כי אין לחייב את שטח החניה בארנונה בשל העדר שימוש בו, לא חזרה המערערת בסיכומיה. נראה לי כי בצדק זנחה המערערת נימוק זה, שאיני רואה להרחיב הדיון בו.

15. למעלה מן הצורך ייאמר, כי הלכה היא, שאף מי שאינו עושה שימוש בפועל בנכס, עדיין נחשב ל"מחזיק", כהגדרתו בסעיף 1 [לפקודת העיריות](#), והשטח המוחזק עשוי להיות מחוייב בארנונה אם יש אפשרות לעשות בו שימוש אך השימוש לא נעשה משיקוליו של המחזיק ([ע"א 739/89 אהרון נ' מיכקשולי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה \(3\) 769 וכן ה' רוסטוביץ, פ' גלעד, מ' וקנין, נ' לב, ארנונה עירונית](#) (המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, התשס"א-2001) בעמ' 268).

הסבירה השופטת א' חיות ב"רע"א [9813/03](#) [מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון](#) (לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 4.2.2007):

"בהטילו את חיוב הארנונה הכללית על ה'מחזיק' בנכס ולא דווקא על הבעלים, כיוון המחוקק ליצור זיקה ברורה בין השימוש בנכס ובין תשלום הארנונה. זאת משום שהצדקה להטלת מס מסוג ארנונה טמונה בהנאה אותה מפיקים הנישומים מן

השירותים שמעניקה הרשות המקומית... יחד עם זאת נפסק לא אחת כי השימוש בנכס וההנאה מן השירותים הניתנים לו על ידי הרשות המקומית אינם מהווים תנאי לחיוב בארנונה וכי חובת התשלום בארנונה כללית חלה גם על מחזיק פונקציונאלי של נכס... פרשנות מרחיבה זו למונח 'מחזיק' נשענת על הגישה לפיה רואים לצורכי ארנונה כ'מחזיק' למעשה את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במועד הרלוונטי לחיוב".

16. הטענה שהודגשה בסיכומי המערערת, כי אין לחייב את החניה על גג הבניה בארנונה, נסמכת על הוראות סעיפים 1.3.1 א' ו-ב' לצו הארנונה. הסעיפים שצוטטו לעיל מגדירים שטח בר חיוב, כשטח בתוך יחידת הבניין וכן כל שטח מקורה, ומוציאים מן ההגדרה קירות חוץ.

לתמיכה בטענתה לפיה אין לחייב את החניה על הגג בארנונה מאחר שאין לראות בה שטח בר חיוב מכח סעיפים אלה, הפנתה המערערת לעמ"נ [264/06](#) גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה תל-אביב (לא פורסם [פורסם בנבו] ניתן ביום 16.9.07) וכן לעמ"נ [217/04](#) חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב (לא פורסם [פורסם בנבו] ניתן ביום 8.12.05). פסקי הדין הנ"ל עסקו בשאלת חיוב בארנונה על גגות בניינים בתל-אביב, בהתאם לסעיפים הנ"ל בצו הארנונה. בפסק הדין בענין חיימסון, דובר בשטח של גג עליו הוצבו מזגנים, אנטנות וצלחות לוויין שהגישה אליהם היתה מתוך חדר המדרגות דרך דלת שהיתה נעולה.

כב' השופטת א' קובו קבעה, כי לא נמצא בחומר שהונח בפניה, מענה לסוגיות עובדתיות הנחוצות להכרעה במחלוקת המשפטית, בשאלה האם שטח הגג הוא בר חיוב ולשאלת סיווגו. עם זאת דחתה השופטת קובו את קביעת הועדה, כי היות ושטח הגג מרוצף הופך שטח זה ל"מרפסת" כהגדרתו בסעיף 1.3.1 ב'. בית המשפט התערב בהחלטת ועדת הערר, והחזיר את הדיון למנהל הארנונה של עיריית תל-אביב.

בפסק הדין בענין גרף עסקי תעשיות אופנה בע"מ, דובר בגג, הנעול ברוב שעות היממה ואשר שימש את עובדי הבניין לצורכי עישון. באותה פרשה, דחתה כב' השופטת רובינשטיין את קביעת הועדה כי יש לחייב את הגג בארנונה לפי התעריף בו מחויב העסק המנוהל בבניין בשמשו את העסק של העוררת באותו בניין. לשיטתה, צו הארנונה של עיריית תל-אביב אינו מכיל הוראות ברורות ופרטניות לגבי חיוב בארנונה של גג, ובמצב דברים זה, מצאה לקבל את העתירה.

17. אין בשני פסקי הדין הנ"ל להועיל למערערת. אין בהם אמירה מפורשת כי סעיפים 1.3.1 א' ו-ב' מוציאים גג מהיותו "שטח בר-חיוב". גם הנסיבות העובדתיות שונות מן המקרה שבפני. במקרה דנן, הגג אינו שטח בלתי מקורה המשמש כתקרה חיצונית לבניין, אלא כפי שקבעה הועדה על סמך עדות מר דמרי, נועד לשמש כחניון ואף הוכשר לשימוש זה. בכך הפך הגג את פניו משטח חיצוני המהווה תקרה חיצונית גרידא, לשטח ששימושו חניון. הוזה אומר, "הגג" הפך להיות על פי מהותו חניון שהוכשר על המשטח העליון של הבית.

גישת המערערת, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. יעוד השטח

- והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג (ראו בענין זה, דבריה המפורשים של השופטת א' קובו בפס"ד בענין **חיימסון**).
18. סעיף 1.3.1 המגדיר שטח בר חיוב ושטחים שאינם חייבים, מכיל שני סעיפים - סעיף 1.3.1 ד' ו-ו', שענינם שימוש בשטחים לצורכי חנייה. הצדדים לא התייחסו לסעיפים אלה ואיני רואה להרחיב הדיבור בהם, אך ראוי לציין שיש בהם המחשה לכך ששאלת השימוש רלבנטית גם לשאלת עצם החיוב, ולא רק לשאלת הסיווג, כנטען על ידי המערערת.
19. סעיף 1.3.1 ד' בצו הארנונה של עיריית תל-אביב, קובע, כי שטח מקורה ושאינו מקורה המשמש לחניה בלבד בבניין המשמש למגורים, אינו נכלל בשטח היחידה. מכלל הלאו נלמד ההן. קרי, בבניין שאינו משמש למגורים, שטח שאינו מקורה ייחשב כשטח בר-חיוב, ואין זה משנה אם השטח נמצא מעל הבניין, מאחוריו או מצדדיו.
20. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, קובע, כי שטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים, שעיקר שימושו עם המבנה, נועד, בין היתר, לחניה יחויב כולו. להשקפתי, לפי סעיף זה, שטח שנועד לשמש כחניה בבניין שאינו משמש למגורים הוא שטח בר-חיוב. כך גם אם השטח אינו חצר, אלא מצוי על גג הבניין. השקפתי זו נובעת מהפרשנות התכליתית של הצו, דהיינו כי בבניין שאינו משמש למגורים, כל שטח משמש כחניון הינו בר חיוב. בתוך עמי אני יושבת ויודעת, כי מרבית החניונים, במיוחד בשנים עברו, הוקמו בחצרות ולא על גבי גגות. בניית שטחי חנייה במפלסים מעל החצרות היא תופעה חדשה ונדירה יחסית. הדבר נעשה, ככל הנראה, על מנת להתמודד עם מצוקת החנייה. אין, איפוא, כל היגיון כלכלי או אחר לאבחן בין חניון בחצר לבין חניון על הגג.
21. הנה כי כן, יש לדחות את טענותיה של המערערת הנוגעות לסעיפים 1.3.1 א' ו-ב'. כך גם באשר לשטח החנייה על הגג, וכך גם באשר לשטחי התמרון והמעבר לשטח החניה על הגג.
22. נותר עוד איפוא לדון בטענה הנוספת של המערערת באשר לשטחי התמרון והחניה, כי המדובר בשטחים משותפים שאינם ברי-חיוב בארנונה. טענה זו נדחתה, כאמור, על ידי הועדה, שקבעה, כי לא הוכח בפניה כי שטחי התמרון והחנייה, כולל שטח הרמפה, נועדו לשימוש משותף של דיירי הבניין וכי המערערת לא הציגה ראיות בענין זה.
- אין מקום להתערב בקביעה עובדתית זו שאין מקום להשיג עליה בפני ערכאת הערעור (ראו, [עמ"נ 252/06 נכסי כלל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א](#) (לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 5.2.08), כן 274/05 [מנהל הארנונה נ' קו אופ](#) (לא פורסם, ניתן ביום 8.7.07) [עמ"נ 347/06 שטראוס שיווק בע"מ נ' מנהל הארנונה](#) (לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 12.11.06)).

23. המערערת הלינה בפני הועדה על מועד החלת התיקון שביצע המשיב בחיוב הארנונה של השטחים השונים, וטענה כי המדובר בחיוב רטרואקטיבי שהינו אסור. כאמור, המשיב ערך במהלך שנת 2004 ביקורת בבניין, וביום 24.11.04 הודיע למערערת, לראשונה, על חיובה בארנונה החל ביום 1.1.04. הועדה דחתה את טענות המערערת גם בענין זה משני נימוקים: האחד, שהמדובר בהתאמת החיוב למציאות בשטח ולא בשינוי החיוב; והשני, שהמדובר באותה שנת מס. המערערת לא הרחיבה טענותיה לעניין זה, לא בכתב הערעור ולא בסיכומיה, זאת למעט אמירתה הסתמית בסיכומים, כי החיוב הוטל עליה כ"רעם ביום בהיר". לא מצאתי להתערב בהחלטת הועדה. הלכה היא, כי תיקון הנעשה במהלך השנה השוטפת, בהתייחס לחיוב השנתי השוטף, אינו מהווה חיוב רטרואקטיבי פסול (ראו, בין היתר, [עת"מ \(חיפה\) 459/02 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מ.א. זבולון](#) (לא פורסם), [פורסם בנבו] ניתן ביום 26.10.03 [עמ"נ 294/06 א.בי. אי אמבן ניהול השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א](#) (לא פורסם), [פורסם בנבו] ניתן ביום 2.5.07).

24. אשר על כן, אני דוחה את הערעור על כל רכיביו.

המערערת תשלם הוצאות הערעור ושכ"ט עו"ד בסך 20,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

המזכירות תעביר למשיב את הפיקדון בסך 10,000 ₪ שהופקד בתיק זה.

ניתן היום, ה' תמוז תש"ע, 17 יוני 2010, בהעדר הצדדים. המזכירות תשלח עותק פסק הדין לצדדים.

שרה ברוש 54678313-258/07

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)