

בפני וועדת הערר: עו"ד איהאב סח'ניני – יו"ר הועדה
מר משה תוסיה כהן – חבר הועדה
עו"ד רות שמש – חברת הועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין שבין: רהיטי אלנבי אנדרו בע"מ

ח.פ. 513725531

העוררת

ע"י ב"כ עוה"ד א.עבוד ואו א.פ. דכואר

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה של עיריית נצרת עילית

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד אולגה גורדון ואו אוהד אליעז

החלטה

רקע כללי וטענות הצדדים

1. בראשית הדברים נציין כי ערר זה נשמע בפני הרכב שונה מההרכב הנוכחי, בראשותו של מר אריה להב (להלן: "ההרכב הקודם"). בעקבות סיום כהונתו של ההרכב הקודם ניתנה החלטתנו מיום 20.5.14, לפיה לאחר עיון בחומר שבתיק ובסיכומי הצדדים, אנו סבורים כי ביכולתנו ליתן החלטה מהותית בערר ועל כן התבקשו הצדדים להודיע האם הם מסכימים למתן החלטה על בסיס החומר שבתיק הערר, הצדדים הודיעו על הסכמתם למתן החלטה על ידנו כאמור ועל כן ניתנת החלטה בערר על ידנו ובהתאם להסכמת הצדדים כאמור.
2. הערר שבנדון נסוב על חיובו של נכס, הממוקם בתחום שיפוטה של המשיבה, בבניין הידוע כ"מבנה מס' 916.001 פאואר סנטר 2000 נצרת עילית" (להלן: "המבנה") ואשר סומן בפנקסיה של המשיבה כנכס מס' 107068 (להלן: "הנכס").
3. העוררת שכרה בקומה א' של המבנה שטח של 695 מ"ר, בו הפעילה חנות רהיטים וזאת במסגרת הסכם שכירות שנחתם בינה ובין בעלת הנכס, חברת "חימופלסט תעשיות (1994) בע"מ" (להלן: "בעלת הנכס") ביום 1.7.2007 (להלן: "ההסכם הראשון"). הסכם השכירות הראשון נמסר למשיבה ובהתאם הועברו חיובי הארנונה בגין שטח ה-695 מ"ר ע"ש העוררת.
4. ביום 5.10.2010 התקבלה במשרדי המשיבה הודעה מאת נציגת בעלת הנכס ומנהלת נכסי בעלת הנכס, חברת "סיטי 1 בע"מ" (להלן: "המשכירה"), בה נמסר כי במסגרת הסכם שכירות נוסף

שנחתם בינה לעוררת ביום 20.5.2007 (להלן: "ההסכם השני"), מחזיקה העוררת בשטח נוסף של 611 מ"ר בנוסף לשטח ה-695 מ"ר, וזאת החל מיום 1.9.2009 (להלן: "השטח הנוסף").

אל הודעה זו צורף ההסכם השני ועוד צוין במסגרתה, כי קיימת מחלוקת חוזית בין העוררת למשכירה אשר מתנהלת בבית המשפט, ואולם, כד צוין, אין מחלוקת כי העוררת מחזיקה בשטח כולל של 1306 מ"ר החל מיום 21.6.07 ואין מחלוקת כי מהמועד 1.9.2009 ועד היום ממשיכה העוררת להחזיק בשטח זה ועל כן חלה עליה החובה לשאת בתשלומי הארנונה בגין כל שטח זה.

5. בעקבות הודעת המשכירה, חייבה המשיבה את העוררת החל מיום 31.8.2010 בתשלומי הארנונה בגין השטח הנוסף באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.9.2009 (ראו מכתבה של המשיבה לעוררת-נספח ב' לערר). בעקבות קבלת הודעת המשיבה, הגישה העוררת השגה, ההשגה נדחתה על ידי המשיבה ומכאן הערר שבפנינו.

6. העוררת מעלה כנגד חיובה בגין השטח הנוסף שלוש טענות:

האחת – העוררת לא החזיקה בשטח הנוסף אלא הועברה לבקשת המשכירה "בלית ברירה" לקומה השניה של הבניין לאור עריכת שיפוצים בבניין על ידי המשכירה, הקומה השניה כוללת שטח גדול יותר מזה שבו החזיקה בקומה א' אך מעולם לא החזיקה ולא השתמשה בכל השטח ולכן גם הוסכם בינה ובין המשכירה שתשלם דמי שכירות ותישא בתשלומי הארנונה רק בגין שטח זהה לשטח בו החזיקה בקומה א' וזאת עד תום השיפוצים שביצעה המשכירה, ואולם השיפוצים לא הסתיימו ולמעשה לא הסתיימו עד היום.

השניה – ממילא המדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול, ס' 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") מטיל חובה על בעלי הנכס למסור הודעה לעיריה על חילופי המחזיקים בנכס, משלא עשתה כן המשכירה בזמן אמת ממילא אין בידי המשיבה להטיל את החיוב על העוררת בדיעבד ובאופן רטרואקטיבי ואסור היה לה להכניסה עצמה לסכסוך בין משכירת נכס לשוכר, ועוד בדיעבד.

השלישית – מאחר וכל הבניין ובכלל זה השטח הנוסף היו בשיפוץ בכל התקופה הרלבנטית ומצויים במצב זה עד היום, הרי שממילא השטח הנוסף מצוי במצב שאינו ראוי לשימוש ועל כן זכאי לפטור מכח ס' 330 לפקודה. במסגרת זו נטען כי המשכירה זוכתה בפטור מסיבה זו והתבקש במסגרת ההשגה גילוי מסמכים מאת המשיבה ובכלל זה כל הבקשות לפטור מארנונה וההחלטות.

7. לטענת המשיבה אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול אלא בהתאמת הרישום למצב העובדתי בפועל ומפנה לקביעות ביהמ"ש העליון ברע"א 2987/91 ריינר נ' עירית ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד ריינר"), ומאחר ואין חולק, כן נטען, כי העוררת אכן החזיקה בפועל בשטח הנוסף בתקופה הרלבנטית, אין פסול בהטלת החיוב בדיעבד.

באשר לטענה ביחס לס' 326 לפקודה, נטען כי מטרת סעיף זה הנו להקל על המשיבה במלאכת הגבייה וליצור עבורה אפשרות נוספת, לחייב גם את המחזיק הקונסטרוקטיבי שלא טרח להודיע על חילופי המחזיקים במועד, אך אין מטרתה לחסום מאת המשיבה את האפשרות לחייב את המחזיק בנכס הלכה למעשה, שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

8. ביום 6.6.2012 התקיים דיון בערר בפני ההרכב הקודם, בהשתתפות הצדדים ובאי כוחם. במסגרת הדיון שטחו הצדדים טענותיהם ביתר פירוט. כבר בראשית הדיון הוברר על ידי העוררת כי בניגוד

לנטען על ידי המשיבה, קיימת מחלוקת באשר לשאלה האם העוררת החזיקה בפועל בשטח הנוסף בתקופה שבמחלוקת, ועמדת העוררת הנה כי מעולם לא החזיקה בשטח כולל של 1300 מ"ר כנטען.

בנוגע לכך, הרחיבה העוררת בדיון וטענה, כי המעבר לקומה השנייה של הנכס נעשה בעקבות החלטת המשכירה לבצע שיפוצים בבניין ולמורת רוחה של העוררת ו"בלית ברירה". במסגרת זו הוסכם כי העוררת תעבור לקומה השנייה ששטחה הכולל 1300 מ"ר, ובכל פעם תחזיק ותעשה שימוש בחלק מאותם 1300 מ"ר הדומה לסך השטח בו עשתה שימוש בקומה א', ותיאלץ להעביר את הרהיטים ממקום למקום בהתאם לקצב התקדמות השיפוץ ומיקום עבודות השיפוץ, תוך שהובטח לה כנטען שהשיפוץ יסתיים תוך שנה. בתמורה לכך הוסכם על הפחתת שכר הדירה בהתאם (ראו עמ' 1-2, ש' 5 לפרוטוקול).

נטען כי העוררת עלתה לקומה השנייה בהתאם למוסכם והעלתה את אותו היקף תצוגת רהיטים שהיה בקומה הראשונה ובהתאם לכך עשתה שימוש באותו השטח (ראו עמ' 2, ש' 15-6 לפרוטוקול).

בעקבות חילוקי דעות לגבי קצב התקדמות השיפוץ ואי סיומו במועד המובטח כנטען, אשר הובילו למחלוקת בנושא תשלום שכר הדירה, הגישה העוררת תביעה כנגד המשכירה בבית משפט השלום והמשכירה הגישה תביעה שכנגד (ראו עמ' 2, ש' 16-28 לפרוטוקול).

לטענת העוררת הודעת המשכירה לעיריה מיום 5.10.2010 היא כתוצאה מהגשת התביעה כנגדה וכ"מעשה נקם" ואולם אין כל ממש בטענה כי העוררת החזיקה ב-1300 מ"ר. בסופו של דבר הגיעו הצדדים לפשרה בבית המשפט לפיה תעזוב העוררת את הנכס תוך 6 חודשים וישולמו דמי שכירות בגין אותם 6 חודשים (ראו עמ' 3, ש' 1-6 לפרוטוקול).

9. בתום הדיון הוחלט כי כל אחד מהצדדים יעביר לוועדה והאחד למשנהו, את כל המסמכים הרלבנטיים ברשותם, תוך 14 יום, ובכלל זה פסק הדין שנתן תוקף לפשרה שהושגה בין העוררת למשכירה בבית המשפט, הודעות שנמסרו, הסכמי שכירות וכיו"ב, ובמידה ולא יוגשו מלוא המסמכים, הוועדה תשקול את המשמעות שיש לכך שצד כלשהוא לא הגיש את המסמכים שברשותו.

העוררת שבה וחזרה על בקשתה לקבל מסמכים בקשר להענקת פטור לתקופת השיפוצים למשכירה, (ראו עמ' 15, ש' 18-19 לפרוטוקול) ועל כן המשיבה התבקשה באופן ספציפי להמציא מסמכים אלה ובא כוחה אישר שתעשה כן (ראו עמ' 16, ש' 7-10 לפרוטוקול).

10. ביום 13.6.2012 הגישה העוררת רשימת מסמכים מטעמה, בהתאם להחלטת הוועדה. במסגרת זו הוגשו המסמכים הבאים:

- 10.1. הסכם שכירות מיום 10.6.03, ההסכם הראשון וההסכם השני. בעוד במסגרת ההסכם מיום 10.6.03 הושכר הנכס ל"רשת בסט מודל בע"מ" עד ליום 31.7.08, במסגרת ההסכם הראשון הוסב הסכם השכירות לעוררת ואלו במסגרת ההסכם השני הוסדר נושא מעבר העוררת מקומה א' לקומה ב' בבניין.
- 10.2. הודעות בעל המבנה על ביצוע שיפוצים בבניין מיום 14.11.07 ומיום 1.9.08.
- 10.3. תכתובות בין העוררת למשכירה מיום 10.1.2010 ומיום 14.3.10 במסגרתם דורשת המשכירה תשלום שכר דירה ואלו העוררת משיבה לה כי אין מקום לתשלום שכר דירה מאחר והשיפוץ טרם הסתיים כמובטח.
- 10.4. תשובת המשיבה להשגת העוררת.

10.5. פסק דין מיום 25 לאוקטובר 2010 אשר נתן תוקף להסכמה אליה הגיעו הצדדים, במסגרתה תפנה העוררת את הנכס תוך 6 חודשים ועד ליום 25.4.2011 ותשלם דמי שכירות בגין 6 חודשים אלו.

11. ביום 27.5.13 הגישה העוררת הודעה, לפיה המשיבה טרם פעלה בהתאם להחלטת הוועדה וטרם הגישה את המסמכים שברשותה. בעקבות הודעה זו ניתנה החלטה ביום 5.2.14 ע"י יו"ר ההרכב הקודם, לפיה מאחר והעוררת הגישה מסמכים מטעמה ואלו המשיבה בחרה לא לצרף מסמכים מטעמה, התיק נקבע להגשת סיכומים. בהתאם הגישו הצדדים סיכומיהם. המשיבה צירפה לסיכומיה מה שכונה כ"דו"ח פרטי משלם לשנים 2007-2009 לפיו לא ניתן לחברת סיטי 1 כל פטור מתשלום ארנונה, לרבות פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש" (להלן: "דו"ח פרטי משלם").

12. ביום 11.5.2014 הגישה העוררת בקשה דחופה במסגרתה התבקשה הוצאת דו"ח פרטי המשלם מסיכומי המשיבה, מהטעם שהוגשו שלא במסגרת המועדים שקבעה הוועדה ומבלי שניתנה לעוררת האפשרות לקבל הסברים לגביו בטרם הגשת סיכומיה, ובפרט כאשר הדו"ח מתייחס לכלל הבניין ולא ניתן לחלץ ממנו את השטח נשוא המחלוקת בערר.

13. ביום 11.5.2014 ניתנה החלטה בבקשת העוררת, לפיה על המשיבה להגיש תגובתה תוך 7 ימים. ביום 20.5.14 הוגשה תגובת המשיבה במסגרתה נטען כי בקשת העוררת הנה תמוהה, בשים לב לכך שהיתה זו היא אשר ביקשה שיוגשו מסמכים בנוגע לפטור לנכס לא ראוי לשימוש ועל כן אין צירוף מסמך זה מהווה טענה חדשה.

בקשה זו תוכרע במסגרת החלטתנו זו שהנה ההחלטה הסופית בערר.

דיון והכרעה

הכרעה בבקשה לפסילת מסמכים

14. בראשית הדברים, נכריע בבקשת העוררת להוצאת דו"ח פרטי המשלם. נאמר כבר כעת כי דין הבקשה להתקבל.

כפי שצוין לעיל, בהחלטת ההרכב הקודם אשר ניתנה במסגרת הדיון מיום 6.6.2012, ניתנו לצדדים 14 יום להמצאת המסמכים שעליהם ביקשו להסתמך. העוררת פעלה בהתאם להחלטה זו ואלו המשיבה לא הגישה כל מסמכים מטעמה, גם לא כאשר ניתנה החלטה נוספת, בעקבות בקשה שהגישה העוררת, לפיה בהיעדר מסמכים מאת המשיבה, יוגשו סיכומים.

צודקת העוררת כי אין ליתן למשיבה בשלב הסיכומים, לאחר שלא עמדה במועדים שנקבעו בהחלטה ולאחר שהעוררת עמדה במועד זה והגישה מסמכים, וכן אף הגישה כבר סיכומיה, ולאחר שחלפו שנתיים ממועד מתן החלטה על המצאת המסמכים – שהיו אמורים להיות מוגשים תוך 14 יום, לצרף מסמכים מטעמה, מבלי שניתנה לעוררת הזדמנות לעיין בהם בטרם הגשת סיכומיה.

עוד נזכיר בהקשר זה, כי כבר משלב הגשת ההשגה עמדה העוררת על בקשתה לקבלת מסמכים בנוגע לפטור לנכס ריק בנוגע לשטח שבמחלוקת, ולטעמנו אין זה תקין שבקשה זו תיענה על ידי המשיבה לראשונה רק בשלב הסיכומים.

למעלה מן הצורך, עוד נוסיף, כי גם לוועדה זו לא ברורה התמונה העולה מדו"ח פרטי המשלם בהיותו מתייחס לכלל השטחים שבניין ולא ניתן לחלץ באופן ברור את הנתונים המתייחסים לשטח

שבמחלוקת והאם הוא בכלל מופיע בתדפיסים אלו.

על כן, לאור כל האמור, מתקבלת בקשת העוררת ודו"ח פרטי המשלם לא יהווה חלק ממסמכי תיק הערר אשר יהוו בסיס למתן החלטתנו.

דיון לגופו של עניין

15. לגופו של עניין, כאמור, בערר שלפנינו עומדת בפנינו למעשה להכרעה השאלה האם החיוב הרטרואקטיבי שביצעה המשיבה ביחס לשטח הנוסף הנו תקין. במסגרת שאלה זו עלינו להכריע גם במחלוקת שהתעוררה, האם העוררת אכן היתה ה"מחזיק למעשה" בשטח הנוסף בתקופה הרלבנטית (שכן התברר כי אכן קיימת מחלוקת בשאלה זו). כמו כן נדרשת הכרעה בטענת העוררת כי השטח הנוסף היה לא ראוי לשימוש בתקופה הרלבנטית בהיותו בשיפוצים.

א. החיוב הרטרואקטיבי - סקירת ההלכה הפסוקה:

16. במשך שנים רבות עסקה הפסיקה בנושא החיוב הרטרואקטיבי וקיימת פסיקה ענפה בנושא זה. לאחרונה סיכם בית המשפט העליון את המבחנים שנקבעו בפסיקה בנוגע לחיוב הרטרואקטיבי, וזאת במסגרת ע"א 8417/09 ששון לוי נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד ששון לוי"), שם עמד בית המשפט העליון על כך שהנחת היסוד הנה כי חיוב רטרואקטיבי הנו פסול, ועל המבקש להטיל חיוב רטרואקטיבי מוטל הנטל לסתור תזקה זו – כדלקמן:

"הלכה ידועה היא כי ידו של בית המשפט "תהא קפוצה" בהתרת חיובי ארנונה רטרואקטיביים... חיוב רטרואקטיבי נחשד מלכתחילה כפסול, והנטל לסתור זאת מוטל על הצד המבקש להתיר את החיוב, ואילו חיוב לא רטרואקטיבי נתפס תחילה כתקין, והנטל לסתור זאת מוטל על הצד המבקש לפסול את החיוב..."

עוד נקבע, כי המבחן האם החיוב הרטרואקטיבי הנו תקין, הנו מבחן בעל שני שלבים: בשלב הראשון נבחנת השאלה האם קיימים טעמים המקיימים סתירת החזקה כנגד החיוב הרטרואקטיבי, ואם אכן נסתרת חזקה זו – כי אז יש לעבוד לשלב השני ולבחון אם החיוב הרטרואקטיבי עומד במבחנים שנקבעו לבחינת שיקול הדעת המנהלי, ובראשם מבחן הסבירות".

ראו לעניין זה אף:

-עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן, פס"ד 7 (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד מעונות מכבי")
-עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פס"ד 50 (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד גבעת שמואל")
-עע"ם 7749/09 אורט ישראל נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, פס"ד 31 (פורסם בנבו)

17. ראו אף פסיקתו של בית המשפט העליון בע"א 4452/00 ט.ט.ט טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, נ"ו (2) 773 (להלן: "פס"ד ט.ט.ט טכנולוגיה"), עליו הסתמך בית המשפט העליון בפסיקתו בפס"ד גבעת שמואל, בו עמד ביהמ"ש על השיקולים שיש לקחת בחשבון במסגרת בחינת שיקול הדעת המנהלי בחיוב הרטרואקטיבי:

"רשות מקומית, השוקלת לשנות באופן רטרואקטיבי את חיובי הארנונה, חייבת להביא בחשבון, לצד האינטרס הציבורי בגביית מס אמת, גם את האינטרס של הפרט.

בין השיקולים שיבואו בחשבון בקבלת ההחלטה ניתן למנות את משך הזמן לגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת ההסתמכות מצד האזרח ומידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע. חשיבות לא מבוטלת נודעת גם לשאלה האם קיימת כיום אפשרות לברר את העובדות ולאשורן והאם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח. (ההדגשה שלנו).

18. כן ראו לעניין זה פסיקתו של כב' המשנה לנשיא השי' ריבלין בפס"ד מעונות מכבי, שם עמד על

האבתנה בין חיוב רטרואקטיבי שהצורך בו נולד עקב מה שכונה על ידו "פגם בהתנהלות הנישום" אשר יש בו להצדיק חיוב רטרואקטיבי באופן חריג ואשר סותר את החזקה שכנגד חיוב רטרואקטיבי, לבין חיוב רטרואקטיבי אשר נולד שלא כתוצאה מפגם בהתנהלות הנישום.

ב. יישום לענייננו:

19. כאמור, במקרה שלפנינו המשיבה היא המבקשת להטיל חיוב רטרואקטיבי על העוררת, ועל כך אין מחלוקת. על כן, ובהתאם לפסיקה שהובאה לעיל, על המשיבה מוטל הנטל לסתור את החזקה שכנגד החיוב הרטרואקטיבי על שכמי המשיבה.

בהקשר זה טוענת המשיבה, כי מאחר והעוררת היתה ה"מחזיק למעשה" בשטח הנוסף בכל התקופה הרלבנטית, הרי שגם בהיעדר הודעה מטעם המשכירה בזמן אמת, חזקה על העוררת שידעה כי עליה לשלם ארנונה בגין השטח הנוסף ומכאן ההצדקה לחיובה באופן רטרואקטיבי.

20. ואולם, כאמור, העוררת חולקת על הטענה כי היתה המחזיק למעשה בנכס. העוררת אמנם לא הכחישה כי ניתנו לה מפתחות לשטח כולל של 1300 מ"ר, ואולם זאת בכפוף לכך שמראש הוסכם כי לא תחזיק ולא תעשה שימוש בכל שטח זה אלא רק בשטח הזהה לשטח ששכרה בקומה א', שכן בשטח זה ממילא בוצעו שיפוצים כל העת על ידי המשכירה וכך אכן היה בפועל –ראו לעניין זה למשל עמ' 6 לפרוטוקול, ש' 6-2 כדלקמן:

מר אנדרו: "בהתחלה שכרנו 695 מטר ואז באו וביקשו שנעלה לקומה שנייה כי הם השכירו את המקום. השטח היה, כל השטח היה שרצו להעביר אותנו ל-1300 מטר, אבל כל הזמן עברנו, ישבנו עברנו לפה לפה, העברנו את הדברים, עשו מזרפים בתקרה, פתחו שמה פירים למעליות ולמקלטים. הכניסו, הקטינו את ה... החזירו את החזית של החנות לאיזה 200 מטר."

ראו גם הסבריו של מר אנדרו כי גם לא היה היגיון בשכירת שטח גדול מזה ששכרו בקומה א', משום שהיקף הרהיטים שהיה שם –אותו העלו לקומה השניה –עמד על 695 מ"ר –כדלקמן:

ש: 695 מטר זה המקום שאתם ישבתם?

מר אנדרו: כן.

גב' רופל: בקומה ראשונה

מר אנדרו: זה בקומה ראשונה עלינו לקומה שניה, אותם רהיטים, אותה סחורה העלינו מקומה 1 לקומה, אפס ל-1 או 1 ל-2."

כן ראו בהמשך –עמ' 6 לפרוטוקול ש' 6 –עמ' 7 ש' 2 כדלקמן:

מר אנדרו: כל השטח אם ישבנו, המפתחות היו לנו בדלתות של איזה 1300 מטר משהו כזה, אבל לא השתמשנו

ש: 1300 מטר נכנסתם לזה

מר אנדרו: כן, אבל לא השתמשנו ב-1300 מטר, כי כל הזמן העברנו את הרהיטים מפה לפה, מפה לפה."

ובהמשך ש' 13:

מר אנדרו: "יהם כל הזמן חתכו את המקום."

וכן בהמשך דבריו של ב"כ העוררת עו"ד עבוד (עמ' 13 לפרוטוקול, ש' 5):
עו"ד עבוד: "אין לי רהיטים יותר מזה, תן לי את כל הקניון ואין לי מה למלות אותו."

21. עיון בהסכם השני מעלה כי דבריו של מר אנדרו נתמכים באמור בהסכם זה. במבוא להסכם השני צוין כי ההסכם הראשון יוסיף לחול עד ליום 31.7.08 בשינויים המפורטים כדלקמן:

ס' א' להסכם השני התייחס להיקף השטח שיושכר – מפאת חשיבות הדברים הוא יובא בשלמותו: “מבנה אייץ אנד או יועבר לחזקתך במלוא השטח (שטח של כ-1500 מ"ר) בכפוף לשינויים שאמורים להתבצע בו במהלך השיפוץ (בניית פטיו). חב' סיטי תדאג לסגור על חשבונה את השטח שבו אמורה להתבצע עבודת הניסור לצורך בניית הפטיו וזאת על מנת לצמצם את הנזק לחנות. סגירת שטח הניסור תתבצע באמצעות חומר קשיח שימנע חדירת אבק ונזק לחנות שלכם..” (ההדגשה שלנו).

ס' ב' ד' להסכם השני הסדירו את נושא דמי השכירות וקבע כי דמי השכירות יחושבו לפי שטח של 695 מ² בלבד ויחושבו לפי ההסכם הראשון וזאת עד לסיום השיפוץ. לאחר יום 31.7.08 נקבע כי ייחתם הסכם חדש ל-3 שנים נוספות אשר שכר הדירה בהם יהיה בתעריף מופחת והדרגתי שצוין בסי' ד'. בסי' ג' צוין כי ב-6 החודשים הראשונים מיום המעבר לא ישולם כל שכר דירה ובמידה והשיפוץ לא יסתיים תוך 6 חודשים כאמור, הפטור משכר דירה ימשיך “עד לסיום השיפוץ”, כאשר 60 יום איחור בסיום השיפוץ לא ייחשבו כהפרה.

ס' ה' להסכם השני התייחס לנושא תשלום הארנונה – מפאת חשיבותו יובא במלואו כדלהלן: “סוכם כי בנוסף עד 31.7.08 ו/או עד לסיום השיפוץ (המאוחר) ולמרות המעבר למבנה החדש הרי שהארנונה שתידרש על ידי הרשות המקומית תשולם על ידכם לפי שטח החנות הישן קרי 695 מ"ר. את ההפרש אנו (המשכירה – א.ס.) נספוג”. (ההדגשה שלנו).

ס' ח' להסכם השני עסק במועד סיום התנאים המיוחדים ובכלל זה בנוגע לתשלום הארנונה – מפאת חשיבותו יובא בשלמותו להלן:

“מוסכם כי כל עוד לא יסתיימו עבודות השיפוץ שהם (חיפוי חיצוני, בניית פירים, ניסורים לבניית הפטיו), הרי שהשוכר ישלם את דמי השכירות והארנונה עפ"י ההסכם הנוכחי ותנאי ההסכם החדש לרבות השטח שייקבע, ייכנסו לתוקף רק עם סיום החוזה הנוכחי ו/או סיום השיפוץ המתוכנן (המאוחר מבניהם)”. (ההדגשה שלנו).

22. הנה כי כן, עיינינו הרואות, כי הגם שצוין בפתח ההסכם השני שהעוררת מקבלת לידיה מפתחות לנכס בשטח של כ-1500 מ"ר, הלכה למעשה בגוף ההסכם השני הוברר ברורות כי שטח זה לא יהיה במלואו בשימושה ואף לא בהחזקתה ובשליטתה של העוררת – וזאת לא רק משום שלא נחוץ לה כל שטח זה אלא משום שבכל העת יבוצעו בשטח זה שיפוצים שיכללו עבודות ניסור ובניית פירים – כלומר המשכירה תהיה נוכחת באופן קבוע בחלק ניכר משטח זה ואם לא די בכך – אף צוין מפורשות שחלק מהשטח ייסגר ויאטם פיזית על ידי המשכירה – השטח שבו תתבצע עבודת הניסור – שטח שבו לאחר מכן יהיה קיים פטיו שבו ממילא לא תוכל העוררת להשתמש (ראו ס' א' להסכם השני). כך גם עולה ברורות מההסכם, שהמשכירה לקחה על עצמה את ההתחייבות לשלם ארנונה בגין השטח הנוסף עד לסיום עבודות השיפוץ.

ונבהיר בהקשר זה, כי מקובלת עלינו טענת המשיבה כי כאשר נישום מקבל להחזקתו שטח מסוים אך בפועל הוא משתמש רק בחלקו בהתאם לצרכיו – יש לראות בו כמחזיק לגבי מלוא השטח שנמסר לחזקתו – ואולם, המקרה שלפנינו שונה – שכן מהמסמכים שהוצגו בפנינו ומדברי נציגי העוררת עולה, כי לכל הדעות לא מדובר במצב בו נמסרו לשליטתה, חזקתה ושימושה של העוררת 1300 מ"ר אלא 695 מ"ר בלבד, בעוד המשכירה מחזיקה ושולטת ביתר השטח!

23. ואכן, נציגי העוררת נשאלו במהלך הדיון ע"י יו"ר ההרכב הקודם אודות קבלת 1300 מ"ר במסגרת ההסכם השני, והם השיבו על כך והסבירו ואף הבהירו שכבר בשנת 2008 כבר נבנה הפטיו בחצי מהשטח כך שממילא לא יכלה העוררת להשתמש בו-ראו עמ' 7 ש' 22-14 כדלקמן:

מר א. להב: "מצוין שעוברים ל-1300 מטר בהסכם"

עו"ד עבוד: "מצוין שמעבירים אותם למקום שיש בו 1300 אבל הם לא השתמשו בו ולא החזיקו בפועל, כי לא יכלו, כי עשו פטיו בתוך המקום הזה. חתכו אותו בהתחלה. גם במסמך שאני הקראתי חלקים ממנו או ניסיתי כי זה לא ברור, רשום שם שהם יכולים לחתוך אותו ולעשות בו שינויים". (ההדגשה שלנו).

מר אנדרו: "המקום יעבור שינויים".

עו"ד עבוד: "הם משנים אותו, זאת אומרת המטרה היתה לעבור לשטח כזה, בפועל השטח שהחזיקו לא היה, שנה אחרי כבר חתכו את החצי כי עשו פטיו, ב-2008 כבר חתכו" (ההדגשה שלנו).

24. יש לציין, כי דברים אלה של נציגי העוררת לא נסתרו על ידי המשיבה. ב"כ המשיבה בדיון מסר את עמדתה של המשיבה, אשר יצאה מנקודת הנחה כי העוררת אכן החזיקה פיזית בכל הנכס וכי השיפוץ הסתיים כמובטח, אולם כפי שהתברר בשלב מוקדם של הדיון, נושא זה הנו שנוי במחלוקת ולא ברור מדוע החליטה העיריה לאמץ את גרסתה של המשכירה דווקא. ראו לעניין זה דבריו של ב"כ העיריה בדיון – בעמ' 9 לפרוטוקול, ש' 23-15 כדלקמן:

"כשהם עברו, כל הקטע של המעבר בגלל השיפוצים היה קטע פנימי בין רהיטי אלנבי לבין סיטי ואן, והעיריה בכלל לא היתה מעורבת בזה. יש פה את המסמך שהוא בין, צירפתי אתו גם בתשובה לערר, שהוא בין סיטי ואן לעוררת, ששם הם אומרים להם אנחנו מעבירים אתכם לשטח של 1300 מטר, אבל עד שישתיים השיפוץ, אנחנו את ההפרש בין 695 ל-1306 לוקחים עלינו, מה שלדעתי קרה זה, שכשהסתיימו השיפוצים או שהם לא פינו את השטח הזה או שאני לא יודע מה קרה. בשלב מסוים פנתה סיטי ואן לעיריה ואמרה, למרות מה שהיה, הם עדיין מחזיקים בשטח, בבקשה תעבירו את החיוב אליהם, זה מה שהיה". (ההדגשה שלנו).

25. מסקנתו האמורה של ב"כ המשיבה אשר מניח שהעוררת לא פינתה את השטח הנוסף למרות שהסתיימו השיפוצים, לא רק שלא הוצגו כל תימוכין על מה היא מבוססת אלא שאף אינה מתיישבת עם התכתובות בין העוררת למשכירה אשר הוגשה מטעם העוררת – נפנה בהקשר זה למשל למכתביה של המשכירה אל העוררת מיום 14.11.07 ומיום 1.9.08 –

במכתב מיום 14.11.07 הודיעה המשכירה לעוררת כי היא עומדת להתחיל בעבודות השיפוץ – כאמור עבודות אלה היו אמורות להסתיים תוך 6 חודשים ובאיחור של 60 יום לכל היותר, ואולם – במכתב המשכירה לעוררת מיום 1.9.08 מבקשת המשכירה מהעוררת לאפשר כניסה על מנת לבצע עבודות שיפוץ נוספות – מועד זה הוא כ-10 חודשים ממועד תחילת עבודות השיפוץ ואף לאחר המועד שבו אמור היה להסתיים ההסכם הראשון – 31.7.08.

מכאן, הגם שמסמך זה מתייחס לתקופה טרם מועד תחילת חיוב העוררת בגין השטח הנוסף – לכל הפחות יש בו לסתור את הנחת היסוד של המשיבה ולתמוך בטענת העוררת שהשיפוצים לא הסתיימו במועד.

26. ועוד ראו התכתובות מיום 10.1.10 ומיום 14.3.10 – מכתב המשכירה לעוררת מיום 10.1.10 מהווה פנייה לתשלום שכר דירה לאור סיום תקופת ההסכם הראשון – במכתב זה לא ציינה המשכירה כי השיפוצים הסתיימו, ואכן במכתב העוררת למשכירה מיום 14.3.10 דוחה העוררת מכל וכל את

דרישת תשלום שכר הדירה וזאת מהנימוק שהשיפוץ טרם הסתיים ואף ציינה את הסיבות שמסרה לה המשכירה לכך – סיום התקציב לשיפוץ שלא הספיק.

מכתבים אלה מהווים לכל הפחות תמיכה נוספת לגרסת העוררת ולטענתה כי השיפוצים לא הסתיימו במועד וגם לא זמן רב לאחר מכן ובכל התקופה הרלבנטית. נזכיר בהקשר זה, כי על אף שניתנה לה ההודמנות, המשיבה לא מצאה לנכון להגיש כל מסמכים מטעמה לעניין זה, וכל זאת כאשר כאמור הנטל לסתור את התזקה כנגד החיוב הרטרואקטיבי מוטל על שכמה.

27. ראו אף בהמשך דבריו של ב"כ העוררת עו"ד עבוד על כך שעד למועד פסק הדין בבית המשפט לא הסתיימו השיפוצים והם גם לא הסתיימו עד היום, וזו היתה הסיבה לכך שהעוררת הסכימה לצאת מהנכס ולא רצתה להמשיך להיות בו על אף שכר הדירה הנמוך – ראה עמ' 11 לפרוטוקולף ש' 9-3:

עו"ד עבוד: "היה לנו הסכם לעוד חמש שנים, במחיר מאוד מופחת של איזה ארבע דולר למטר. ואז אמרנו גם את החצי דולר לא מוכנים לשלם כי אי אפשר להיות שם. אז היה, פנו לבית משפט לפנות אותנו ולחייב אותנו בשכירות, אמרנו שלא מוכנים לשלם כל עוד שלא קיים ההסכם. בפועל הוסכם מאחר ואין להם תקציב לסיים והם לא מוכנים לסיים ולא מוכנים להתחייב על תקופת סיום, שאנחנו יוצאים משם והמקום נשאר ריק עד היום ככה."

28. לסיכום הדברים, לאור כל המובא לעיל, לטעמנו די בדברים אלו שהביאה העוררת ובדברים שנמסרו מנציגיה, על מנת לשכנע כי העוררת לא החזיקה בשטח הנוסף, מעבר לשטח המקביל לשטח בו החזיקה בקומה א', ולכל הפחות לא היתה אמורה לסבור כן, כן שוכנעו כי לכל הפחות השיפוצים לא הסתיימו במועד שנקבע לכך.

29. משהגענו למסקנה כי העוררת לא החזיקה בשטח הנוסף ולכל הפחות לא היתה צריכה לסבור כי היא מחזיקה בו מחד, ומאידך הגענו למסקנה כי הטענה כי השיפוץ לא הסתיים במועד שנקבע לכך, נבחן על רקע זה את תקינות החיוב הרטרואקטיבי. נאמר כבר כעת, כי לטעמנו, למסקנות אלו השלכה משמעותית על תקינות החיוב.

30. ראשית, ממסקנות אלו עולה, כי לא היתה לעוררת סיבה סבירה להניח שעליה לשלם ארנונה בגין השטח הנוסף. אין הדבר דומה למחזיק ששכר נכס ובמשך שנים לא שילם כל תשלום ארנונה בגינו. כמו למשל שוכר שכר דירה והתגורר בה במשך מספר שנים ובמשך כל תקופה זו לא נדרש לשלם ארנונה ולא שילם אותה. במצב דברים זה תזקה שהמחזיק ידע שהיה עליו לשלם ולכן הטלת החיוב באופן רטרואקטיבי לא תפגע באינטרס ההסתמכות שלו.

31. לא כך המצב שלפנינו. לאור הסכמות הצדדים בהסכם השני ובפרט התחייבות המשכירה לקחת על עצמה את תשלום הארנונה עד לסיום תקופת השיפוץ מחד וגביית שכר דירה רק בגין שטח של 695 מ" – לא רק שלא ניתן לראות בעוררת כמי שחזקה עליה שידעה שהיא מחזיקה בשטח הנוסף אלא ההיפך הוא הנכון. לעוררת היתה כל הליגיטימציה לא לצפות להיות מחויבת על השטח הנוסף. לכך מתווספת העובדה שהעוררת גם לא החזיקה פיזית ולא יכלה להחזיק פיזית בשטח הנוסף, משבוצעו בו כל העת עבודות שיפוץ על ידי המשכירה וחלק ממנו אף נאטם על ידי המשכירה והחל משנת 2008 אף נבנה בו פאטיו.

32. כפי שצוין לעיל, בית המשפט העליון עמד על האבחנה, לצורך הצדקת החיוב הרטרואקטיבי – בין נישום אשר חזקה כי היה מודע לכך שעליו לשלם ארנונה ובין נישום שלא היה מודע לכך ולא היה

צריך להיות מודע לכך. ראו למשל דבריו של בית המשפט העליון בפס"ד ששון לוי – במקרה זה, דובר בסוחר נדל"ן, שועל ותיק בשוק הנדל"ן, אשר רכש נכס בעסקת קומבינציה ואשר לא רק שהחזיק בו בתקופה הרלבנטית אלא אף צוין בהסכם הקומבינציה מפורשות שלוי הוא המחזיק בנכס והוא זה שישא בתשלומי הארנונה – ובשל נסיבות אלו נקבע כי מתקיימות הנסיבות החריגות המצדיקות חיוב רטרואקטיבי – ראו דברי בית המשפט בס' 21-20 – לפסק הדין, כדלקמן:

"קשה להניח כי לוי, קבלן וותיק ומנוסה, לא ידע זאת. יתר-על-כן, וזה העיקר, מעיון בהסכם שנחתם בין לוי לבין "בית ארלוזורוב", עולה כי הוא מגדיר בסעיף 22.1(א), באופן מפורש וחד-משמעי, את חובתו של לוי לשאת בתשלומי הארנונה המתהווים בגין "חלק המגרש" שהועבר לבעלותו – ולכן לא יכול להיות ספק כי לוי ידע, באופן וודאי ופוזיטיבי, שחבות הארנונה בגין המגרש, או למצער חלקו, מונחת לפתחו; .. לנוכח האמור, ברור כי לוי לא כלכל את צעדיו בהסתמך על אי-החיוב, ומשכך חיובו באופן רטרואקטיבי אינו פוגע בתחושות הצדק וההגינות ואינו גורם כל עוול"...

"... במקרה העומד לפנינו, בבחינת מכלול השיקולים, ובפרט לנוכח זהותו של לוי, כשחקן ותיק בשוק הנדל"ן, ולנוכח ידיעתו הפוזיטיבית כי עליו לשלם ארנונה, נראה כי "עוצמת הרציונאליים השוללים תחולה למפרע נופלת מזו של הרציונאליים המחייבים תחולה שכזו" (עניין אורט, פס' 29) – ולכן, החזקה נגד תחולה למפרע נסתרת". (ההדגשה שלנו).

33. אין צורך להכביר מילים על מנת לעמוד על כך שמקרה זה אינו כמקרה שבפנינו. לא רק שבמקרה שלפנינו המצב לגבי הוראות החוזה הוא הפוך – כלומר בעניינינו צוין מפורשות שהעוררת לא תישא בתשלומי הארנונה עד לתום השיפוץ (שהוכח שלא הסתיים בתקופה הרלבנטית), אלא שמהסיבות שפירטנו לעיל, לא ניתן לראות בעוררת כזו ש"לא יכול להיות ספק" שידעה "באופן וודאי ופוזיטיבי" שחבות הארנונה בגין השטח הנוסף מונחת לפתחה.

34. ובהקשר זה אף נאבחן את פסק הדין עליו הסתמכה המשיבה – פס"ד ריינר – פס"ד זה שונה מעניינינו מאחר ובאותו המקרה הנישומה לא חלקה על כך שהחזיקה בפועל בנכס בגינו חויבה בדיעבד, ואלו במקרה שלפנינו – העוררת חלקה על כך ואף הוכיחה כי לא החזיקה בנכס כאמור – וראו נימוקי בית המשפט בפס"ד ריינר מדוע באותו המקרה קיימת הצדקה לחיוב בדיעבד:

"כשם שרישום מוטעה אין בכוחו להטיל חובת תשלום, כך השמטה מוטעית מן הרישום אין בכוחה לפטור חייב מחבותו. המבקשת לא חלקה על העובדה, שהחזיקה בדירה בכל השנים שבגין חויבה. נמצא, שתיקון הרישום, הגם שנעשה בחלוף שנים ובתוקף למפרע, לא שינה ולא עיוות מאומה, אלא רק התאים את הרישום למצב העובדתי". (ההדגשה שלנו).

35. כך גם, כפי העולה מהפסיקה שהובאה לעיל, בית המשפט העליון עמד על האבחנה בין מצב בו ה"אשם" בצורך בחיוב הרטרואקטי הוא הנישום לעומת מצב בו הצורך הנ"ל אינו באשמת הנישום – ראו לעניין זה האמור בפס"ד מעונות מכבי לגבי מצב בו קיים "פגם בהתנהלות הנישום" וכן האמור בפס"ד ט.ט.טכנולוגיה – בו נקבע כי אחד הפרמטרים להצדקת החיוב הרטרואקטיבי הנו "האם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח".

ראו למשל בפס"ד מעונות מכבי- באותו המקרה נקבע כי אין הצדקה לחיוב הרטרואקטיבי, בין היתר מאחר והסיבה לתוספת השטח אינה פגם בהתנהלות הנישום אלא שגיאות שונות ביישום שיטות מדידה שונות של העירייה. ביהמ"ש הוסיף וחזר על האבחנה שיש לבצע בין מקרה בו החיוב הרטרואקטיבי נובע מפגם בהתנהלות הנישום וממקרה בו ברור כי הנישום מודע לכך שהוא מחויב באופן שגוי – דבר שיש בו לסתור את החזקה כנגד חיוב רטרואקטיבי ולהצדיקו – לבין מקרה בו ההבדל הוא מינורי – ואז לא קמה חזקה כי הנישום היה מודע לחיוב השגוי – כדלקמן:

"גודל השטח אינו נתון משמעותי שמקים חזקה כי הצדדים זייקו בו והסתמכו עליו – קשה לקבוע בוודאות כי המערעות היו מודעות לכך שהשומה שניתנה להם היא שגויה.."

אילו היה בפנינו ממצא עובדתי המורה למשל כי המערערות ביצעו עבודות בניה ונמנעו מלדווח אודותיהן לעירייה, יתכן שהיו מתקיימות הנסיבות החריגות המאפשרות חיוב רטרואקטיבי.. משלא הוכח כי נעשתה תוספת בניה בפרק הזמן שבין שתי המדידות, ולמעשה לא הוצג כל הסבר לפער שבין המדידות, אין סיבה להניח כי המערערות התנהלו בחוסר תום לב ונמנעו מלדווח לעירייה על שינויים שחלו בשטחם" (ההדגשות שלנו).

ראו לעניין זה אף פסקי דין בהם אושר חיוב רטרואקטיבי משום שהנישום הגדיל את שטח נכסו ולא דיווח על כך לעירייה – נמצא כי במקרים מסוג זה קיים פגם בהתנהלות הנישום ו/או כי הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח:

עמ"נ 376/05 אינטל אלקטרוניקה נ' עיריית קרית גת (פורסם בנבו)
ה"פ (ת"א) סנטוריום נס ציונה נ' עיריית נס ציונה (פורסם בנבו)
ע"ת מ"מ 1603/06 אולמי דולפין בע"מ נ' עיריית רמלה (פורסם בנבו)

36. ואולם, במקרה שבנדון, לא יכול להיות חולק כי היעדר חיוב השטח הנוסף לא נגרם באשמת העוררת. מעבר לכך שהעוררת לא היתה צריכה לסבור כי היא מחוייבת בגין שטח זה וכאמור, אף הוכח שאכן לא החזיקה בשטח זה, נזכיר – כי בהתאם להוראת ס' 326 לפקודה – החובה להודיע לעירייה על חילופי מחזיק בנכס ועל כניסתו של מחזיק חדש – מוטלת על בעלי הנכס – וכלשון ס' 326:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו". (ההדגשה שלנו).

37. אין מחלוקת כי במקרה הנדון, המשכירה לא פעלה בהתאם לחובתה שבס' 326 הנ"ל ולא העבירה לעירייה בזמן אמת הודעה בקשה לשטח הנוסף, רק ב-5.10.2010. העבירה לראשונה הודעה במסגרתה טענה כי שטח זה הושכר לעוררת ב-1.9.2009. לא נקבע מסמרות במסגרת החלטה זו לגבי המשכירה בנושא זה מאחר והיא אינה צד לערר, ואולם נציין כי גם אם קיים גורם אשר גרם לטעות – גורם זה לכל הדעות אינו העוררת.

38. המשיבה טוענת כי ס' 326 אך מציב בפני העירייה אופציה נוספת לגביית הארנונה ואינו מחייבה לגבות אותה מהבעלים במקום שבו לא נמסרה הודעה במועד, כאשר ישנו מחזיק למעשה בנכס. בכך צודקת המשיבה ובית המשפט העליון אף עמד על כך בפס"ד ששון לוי, ואולם, בית המשפט הוסיף וציין כי בבחינת תקינות החיוב הרטרואקטיבי, בהחלט יש ליתן משקל לכך שקיימת לעירייה אופציה נוספת – לחייב את הבעלים שלא מילא אחר חובתו למתן הודעה בזמן אמת על חילופי מחזיקים בנכסיו - ראו לעניין זה דבריו של בית המשפט העליון במסגרת פס"ד ששון לוי, בס' 24 לפסק הדין, כדלקמן:

"יש לתת את הדעת גם לכך שלפני העירייה עמדה חלופת חיוב נוספת, אשר במסגרתה היא כלל לא הייתה נדרשת לפעול באופן רטרואקטיבי. כאמור, סעיפים 325-326 לפקודת העיריות מאפשרים לרשות המקומית לגבות את תשלומי הארנונה מהמחזיק או הבעלים המקורי שלא הודיע לעירייה על העברת ההחזקה או הבעלות. אמנם, סעיפים אלה – כך קבענו לעיל – אינם שוללים את סמכותה של הרשות לגבות את הארנונה מהמחזיק או הבעלים הנוכחי, אולם בעת בחינת סבירות ההחלטה לעשות כן למפרע, יש בהחלט להתחשב בכך שלרשות עומדת חלופת חיוב נוספת, המאפשרת לה לגבות את הכספים הדרושים לרווחת תושביה, וזאת מבלי לבצע פעולות למפרע". (ההדגשה שלנו).

39. מכאן, שגם בעצם אי קבלת ההודעה מהמשכירה בזמן אמת יש להצדיק אי הטלת חיוב רטרואקטיבי על העוררת בשלב זה (וזאת בנוסף לעובדה שממילא הוכח כי העוררת לא החזיקה בשטח הנוסף).

המשיבה, לכל אורך טיעוניה, בשום שלב לא נתנה כל משקל לכך שהמשכירה לא מסרה בזמן אמת הודעה על העברת העוררת לקומה ב', ועל אף שלגירסתה של המשכירה העוררת היא המחזיקה בנכס כבר מיום 1.9.2009 (ראו מכתבה של המשכירה למשיבה מיום 5.10.10 שעל בסיסו התבצע החיוב הרטרואקטיבי – שם אף צוין שהעוררת מחזיקה בשטח הנוסף כבר מיום 1.6.2009) – למרות זאת הודעה לעירייה הועברה רק למעלה משנה לאחר מכן.

לטעמנו, ולאור האמור בפס"ד ששון לוי, לכל הדעות גם לעובדה זו יש ליתן משקל בהחלטה האם החיוב הרטרואקטיבי הנו תקין, וגם נושא זה משמש כנגד קביעת חיוב זה כתקין.

40. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, מצאנו כי במקרה הנדון לא עלה בידי המשיבה להרים את הנטל המוטל על שכמה ולסתור את החזקה כנגד החיוב הרטרואקטיבי ובוודאי שלא נמצא כי החיוב הרטרואקטיבי הנו סביר בנסיבות העניין.

למעלה מן הצורך נוסיף, כי גם אם היה נותר הנטל על שכמי העוררת – הרי שלכל הדעות הורם נטל זה והוכח בפנינו כי לא רק שהעוררת לא החזיקה בשטח הנוסף אלא שהוכח שבנסיבות המקרה לא מתקיימים מבחני הפסיקה להצדקת חיוב רטרואקטיבי ולכל הדעות מקרה זה אינו מהמקרים החריגים בהם ניתן לאשר חיוב רטרואקטיבי.

41. אשר על כן, מתקבלת טענת העוררת לפיה החיוב הרטרואקטיבי בגין השטח הנוסף הנו פסול. לאור מסקנתנו זו, מתייתר הצורך להכריע בטענת העוררת בדבר היות הנכס לא ראוי לשימוש, ואולם למעלה מן הצורך נציין, מאחר וטענה זו נטענה בכלליות על ידי העוררת, ממילא היא לא הוכחה בפנינו. העוררת אמנם הביאה מספר אישורים על עריכת שיפוצים בשטח הנוסף, ואולם לא ניתן ללמוד מאישורים אלו מהו היקף השיפוץ ומהותו והאם היה בו אכן להביא את השטח הנוסף למצב הקיצוני אשר נקבע בפסיקה הדרוש לצורך הכרה בנכס כ"לא ראוי לשימוש".

סוף דבר

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, מתקבלת טענת העוררת בדבר היותו של החיוב בגין השטח הנוסף חיוב רטרואקטיבי פסול.

על כן, חיוב העוררת בגין השטח הנוסף יבוטל.

בנסיבות העניין, המשיבה תישא בהוצאות העוררת בסך של 3000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום, כי אחרת הן יישאו הפרשי הצמדה וריבית לפי החוק עד התשלום המלא בפועל.

בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר), התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נצרת עילית,

וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

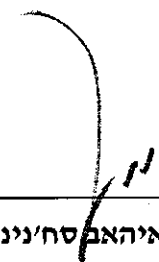
ניתנה היום, 27.10.2014, בהיעדר הצדדים.



עו"ד רוט שמש
חברת הוועדה



מר משהתוסיה כהן
חבר הוועדה



עו"ד איהאב שח'ניני
יו"ר הוועדה