

## ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר מספר 45/16

ערר מספר 89/15

### העוררת:

**חברת רד סי פיש פארם בע"מ**  
ע"י ב"כ עוה"ד זאב רוזנבלום ושות'.  
מרחוב בן גוריון 1, בני ברק.

- נ ג ד -

### המשיב:

**מנהל הארנונה – עיריית הרצליה.**  
ע"י בא כוחו ממושרד הררי, טויסטר ושות' עו"ד  
ממגדל ב.ס.ר.1, דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573  
מען למכתבים: ת.ד. 912, בני ברק 51108  
טל': 03-7553800 פקס: 03-7553801

## החלטה

### חבר הועדה – עו"ד שי גלילי:

1. במסגרת הליך ערר זה, הגישה העוררת את כתב הערר כנגד החלטתו של המשיב להגדיל את חיובה בארנונה (נוכח ממצאיה של ועדת ערר שדנה בערר של מחזיקה אחרת בבית המשותף – ערר 55/14 ארכים בע"מ מנהל הארנונה של עיריית הרצליה) תוך הוספת חיוב יחסי של ארנונה בקשר לשטח מרפסת הגג המצויה בקומה העליונה של הבית המשותף שברחוב מדינת היהודים 103 שבהרצליה (להלן: "שטח המרפסת").

2. למעשה, פרשיית תיק זה החלה בפועלה של מחזיקה אחרת בבית המשותף שהנכס בחזקתה איננו מצוי בקומה העליונה לעיל, עת שזו הגישה השגה ולאחר מכן כתב ערר כנגד החלטת המשיב לסווג את שטח המרפסת כרכוש משותף ותוך כך להשית את הארנונה בעבורו על כלל המחזיקים השונים בבית המשותף. או אז, ועדת הערר, בערר 55/14 לעיל – במותב אחר (להלן: "החלטה בתיק האחר") קבעה ממצאים עובדתיים שעל פיהם עולה כי שטח המרפסת הינו ייחודי רק למחזיקים שנכסם מצוי בקומה העליונה של הבית המשותף, ולפיכך, אין להחשיב את השטח האמור בחשבון היחסי של כלל המחזיקים שבכל הקומות שבבית המשותף (אלא רק בין מחזיקי הנכסים שבקומה העליונה).

3. המשיב פעל כמצוות החלטת ועדת הערר והחליט לשנות את המיסוי של שטח המרפסת, באופן שבו רק מחזיקי הנכסים שבקומה העליונה ישאו בתשלום הארנונה, באופן יחסי ביניהם, בעבור שטח המרפסת, בעוד שיתר המחזיקים



שבבית המשותף יהיו פטורים מחיוב יחסי זה. המשיב עוד הגדיל והשית את החיוב האמור (על המחזיקים שבקומה העליונה) באופן רטרואקטיבי משנת 2013 (חרף העובדה כי ועדת הערר בהרכבה האחר נתנה את החלטתה בשנת 2015).

4. כתוצאה מחיובים אלו שהשית המשיב, ובהיודע הדבר לעוררת בתיק זה, זו החליטה (בהיותה אחת מהמחזיקות שבקומה העליונה כאמור לעיל) להגיש השגה למשיב כנגד הגדלת חיובה בארנונה (עקב חלוקת מיסוי שטח המרפסת רק בין המחזיקים שבקומה העליונה). ההשגה האמורה נדחתה, ולפיכך, הוגש ערר זה שבפניי.

5. במסגרת כתב הערר, טענה העוררת תחילה, כי הממצאים של ועדת הערר (בתיק ובהרכב האחר) נקבעו ללא שנציגיה ידעו על כך, ומבלי שהעוררת עצמה צורפה לאותו הליך. כמו כן, טענה העוררת כי מלכתחילה לא היה מקום למסות את שטח המרפסת בהיותו "גג" בלבד, וכן טענה העוררת כנגד חיובה באופן רטרואקטיבי משנת 2013, עת שהחלטת ועדת הערר (בתיק האחר) ניתנה בשנת 2015.

6. ביום 28.9.16 התקיים הדיון בערר (לאחר שצורפו אליו כצדדים שלישיים, כלל המחזיקים שבבית המשותף – ושחלקם החליטו להתייצב לדיון), נשמעו טענות כל הצדדים, ואף בוצע סיור במקום נשוא המחלוקת ובשטח המרפסת עצמו.

7. לאחר שמיעת טיעוני ועדויות הצדדים, ולאחר שנוכחתי בסיור במקום שנערך כאמור לעיל, סבורני כי על מנת להכריע בערר זה, עליי להכריע בשלוש סוגיות עיקריות: האם שטח המרפסת לעיל בא בהגדרה של "גג" או שמא נכנס הוא להגדרה של "מרפסת"; בהנחה ומדובר כ"מרפסת", האם שטח המרפסת צריך שיסווג כרכוש משותף שבעבורו ישאו כלל המחזיקים בבית המשותף בתשלום הארנונה או שמא המדובר בשטח שבתפיסה ייחודית של המחזיקים שבקומה העליונה בלבד; ובהנחה ואכן מדובר בשטח שבתפיסה ייחודית כאמור לעיל, האם החלטתו של המשיב למסות באופן רטרואקטיבי את העוררת, עומדת בעקרונות שהתוו בפסיקותיהם של בתי המשפט.

8. ביחס לסוגיה הראשונה, סבורני כי אכן שטח המרפסת בא בהגדרה של "מרפסת" (הממוסה בארנונה) ולא בהגדרה של "גג" (שאיננו בר חיוב בארנונה). זאת, נוכח העובדה כי שטח המרפסת עצמו שוכן באותה קומה של הנכסים שבקומה העליונה (ללא הפרדה מפלסית), תוך שקיימת גישה פיזיולוגית (דלתות יציאה וכניסה) בין אותם נכסים לבין שטח המרפסת עד כדי שמתקיים יסוד פוטנציאל השימוש שבאותו שטח.



לצורך קביעתו זו, נעזרתי בפסיקתו של בית המשפט המחוזי הידועה כ-עמ"נ 56524-02-14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ [אתר נבו], שבה נפסקו הדברים הבאים:

**..השאלה הצריכה הכרעה בערעור זה היא האם חלה בענייננו חובת תשלום ארנונה בגין מרפסת בלתי מקורה, מרוצפת, המצוייה בקומה העליונה של מבנה תעשייה (ואשר בצמוד לה, וללא הפרדה קומתית או מפלסית כלשהי, מצויים משרדי הנישום). ועדת הערר קבעה כי בנסיבות – אין מקום לחייב הנישום בתשלום ארנונה בגינה, מאחר ושלא נעשה בה שימוש על ידי הנישום. העירייה סבורה שעל מנת לחייב הנישום בארנונה, די ביכולת השימוש במרפסת הגג. גם אם יכולת זו אינה מנוצלת – אין בכך עילה לפטור מארנונה...סעיף 8 לצו לא מתיר חיוב גג בתשלום ארנונה, אלא שבענייננו – אין מדובר בגג, כי אם במרפסת פתוחה (בניגוד לפרשת גרף שם הגג היה מצוי בקומה נפרדת ומופרד במדרגות מהקומות שמתחתיו). על פי הפסיקה, המבחן אינו רק מבחן השימוש בפועל שנעשה במרפסת הגג, אלא גם מבחן יכולת השימוש בה, קרי: אם ניתן לעשות בה שימוש – תחול חובת תשלום ארנונה בגין שטח המרפסת (ראו למשל פסקה 7 לבר"ם 7095/11 טוניק נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, ניתן ביום 9.11.11, פורסם במאגר נבו; עת"מ (ת"א) 32754-10-11 מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, ניתן ביום 15.12.11, פורסם במאגר נבו). לשון אחר: משמרפסת הגג היא חלק בלתי נפרד מיחידת המשרדים שבקומה העליונה של הבניין ואין כל הפרדה מפלסית או קומתית ביניהן ומשקיימת אפשרות לצאת מן המשרדים אל המרפסת – די בכך על מנת לקבוע כי קיימת חובת תשלום ארנונה, שכן הנישום יכול לעשות שימוש בשטח זה.."**

9. לאור כל אלו, סבורני כי שטח המרפסת האמור איננו יכול שיוגדר כ-"גג", ומשכך שטח זה הינו בר חיוב בארנונה.

10. ביחס לסוגייה השניה (האם שטח המרפסת מצוי בתפיסה ייחודית של המזיקים בקומה העליונה בלבד או האם הוא צריך שיוגדר כ"רכוש משותף" שבעבורו על כל המחזיקים בבניין לשאת התשלום הארנונה באופן יחסי), הנני להעיר תחילה, כי החלטתי להתעלם לחלוטין ולא להעניק כל משקל לממצאיה של ועדת הערר (בהרכבה והאחר) בתיק האחר. זאת, נוכח העובדה כי העוררת וכן המחזיקים הנוספים שבקומה בעליונה (שנפגעו כתוצאה מהחלטתה) לא זומנו ולא צורפו לאותו הליך, עד כדי שנמנעה מהם הזכות להשמיע את טיעוניהם.

וכידוע, עת שמדובר בהכרעה שיפוטית, עצם שלילת זכות הטיעון לבעל עניין העלול להיפגע מהכרעה זו (הגם בדרך של אי צירופו להליך), יש בה כדי להביא לבטלותה מעיקרא של אותה הכרעה (ביחס לאותו בעל עניין שנשללה ממנו



זכותו להישמע). לאמור בבג"ץ 295/72 יהודית בכר נ' בית-הדין הרבני האזורי  
ברחובות, פ"ד כז (1) 568, 573 :

"... את עיקרי הצדק הטבעי אנו חייבים ליישם כפי שאנו מבינים אותם וכפי שנתגבשו בפסיקה במשך הדורות. אנו חייבים לדרוש את קיומם גם על-ידי כל רשות שיפוטית, מעין-שיפוטית, ואף מינהלית גרידא, כשהיא עושה פעולה או מחליטה החלטה שיש בה כדי לפגוע באזרח. הלכה פסוקה היא משכבר הימים, כי פגיעה בעיקרי הצדק הטבעי על-ידי רשות כזאת, השוללת מאדם את האפשרות להשמיע את טענותיו ולהביא את ראיותיו בעניין הנוגע לו, היא בבחינת חריגה מסמכות הפוסלת מעיקרו את הפעולה או ההחלטה שנעשתה כד".

וכאמור בע"א 256/71 אל סאמר נ. אל עלמי, פד"י כו(1) 505, 508 :

"הלכה פסוקה מלפני בית-משפט זה היא, שאם נתן בית-משפט פסק-דין בלא לעשות אדם הנוגע בדבר בעל-דין, פסק-הדין הוא כאין וכאפס וכמוהו כלא היה: ע"א 63/48, [1] (בע' 355). אפשר לסווג את הפסול שבפסק-הדין הזה כחוסר סמכות באחת ממשמעויותיו הרבות של דיבור זה, ולומר שבית-המשפט שפסק בענין בלא להביא לפניו אדם נוגע בדבר כדי לאפשר לו לאמור את דברו, פעל ללא סמכות, ראה המרצה 16/49, [2], בו הכריז בית-משפט זה על פסק-הדין כלוקה, מטעם זה, בחוסר סמכות. העיקר הוא, שפסק-הדין הוא בטל מדעיקרא, וגם אם רשאי האדם שנפגע לבקש את ביטולו בדרך של תובענה (ומקודם בדרך של התנגדות צד שלישי שזכרה בא עוד בתקנה 362 לתקנות הפרוצידורה האזרחית, 1938), כמו שקבענו ב-ע"א 355/58, [3], אין הכרח בדבר שיהג כד. מפסק-דין בטל לא קם מעשה-בית-דין, אלא אפסיות, וכל מוסד שיפוטי שלפני מסתמכים על פסק-הדין, חייב להכיר בכך, ולהתעלם ממה שמתיימר אמנם להיות הכרעה שיפוטית, אך חסר בפועל תוקף משפטי: בג"צ 85/58, [4] (בע' 1659)."

11. כעת, משעליי לקבוע ממצאים משל עצמי בסוגיה הנדונה, ולאחר הסיור שנערך במקום האמור ושמיעת טענות כל הצדדים, הנני סבור כי אכן מדובר בתפיסה ייחודית של שטח המרפסת על ידי מחזיקי הנכסים שבקונה העליונה בלבד.

למסקנה זו הגעתי, לאור העובדה כי שטח המרפסת שוכן בסמוך ובצמוד לשטחי הנכסים שבקומה העליונה, רק למחזיקי הנכסים בקומה העליונה קיימת גישה פיזיולוגית לשטח המרפסת, אין למחזיקים בקומות האחרות יכולת עצמית לעשות שימוש בשטח המרפסת (אף לא פוטנציאלית), כל כניסה לשטח האמור מותנה בהסכמה וברשות המחזיקים שבקומה העליונה - ובשטח המרפסת עצמו קיים פוטנציאל שימוש רק למחזיקים שבקומה העליונה (בין כמרפסת נוי



להצבת כיסאות ושולחנות, בין כפינת עישון ובין לצורכי נוחיות, ויתכן אף לצורכי הנחת חפצים ומטלטלין – כפי שנחזה בסיור במקום).

בנסיבות אלה, ראיתי קושי לקבוע כי שטח המרפסת איננו מצוי בתפיסה ייחודית של המחזיקים שבקומה העליונה. ויפים בהקשר זה, הדברים שנפסקו בעמ"נ 57263-11-13 רפאל טורמן נ' עיריית חיפה ואח' [אתר נבו]:

..”ההחזקה” לצורך חיוב בארנונה מתאפיינת ביכולת שליטה של אדם בנכס, יכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים ובהתאמה גם להפיק הנאה מהשירותים שהרשות מעניקה לנכס, ולכן מוטלת הארנונה על ”המחזיק”. גם אם אין למערער זכות קניינית בלעדית במרפסת, כפי שהוא טוען, ומדובר בגג הרשום כמשותף והזכויות הקנייניות בו הן של כלל הדיירים בבניין, אין בכך כדי לקבוע שהמערער אינו ה”מחזיק” באותה מרפסת. השאלה היא שאלה עובדתית - למי יכולת השימוש בנכס. אף אם לדיירים האחרים בעלי הרכוש המשותף רשות פוטנציאלית להחזיק בנכס, בדין קבעה ועדת הערר, על פי הראיות שבפניה, שהמערער הוא בעל השליטה בשימוש במרפסת, כפי שאפרט להלן...חלק מהתמונות נראה תריס הזזה המתחיל מהרצפה, ומאפשר יציאה מדירת המערער אל המרפסת, פרט שאושר על ידי ב”כ המערער במהלך הדיון בפני ועדת הערר (עמ' 1 לפרוטוקול הדיון). המסקנה היא, שלמערער יכולת שליטה במרפסת לניצולה לצרכיו השונים..עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, שהדיירים האחרים נזקקים לעלייה בסולם או לדילוג מהגג הסמוך כדי להגיע לאותה מרפסת..למערער גישה נוחה ושימוש במרפסת בעוד לכל הדיירים האחרים אין גישה למרפסת, אלא אם הם מטפסים בסולם או קופצים מגג סמוך. בכך, יצאה המרפסת מגדר רכוש משותף לצורכי ארנונה, והיא חייבת בתשלום ארנונה על ידי המחזיק בה למעשה, שהוא המערער...אני דוחה את טענת המערער, שאם תאושר החלטת ועדת הערר, תיווצר למערער זכות קניינית בגג על פני בעלי הדירות האחרים (סעיף 53 להודעת הערעור). החלטת ועדת הערר באשר לשאלה אם המערער הוא בגדר ”מחזיק” לצורכי חיוב בארנונה, ואם המרפסת היא ”רכוש משותף” לצורכי חיוב בארנונה אינה קביעה במישור הקנייני..קביעתה של ועדת הערר שהמערער חייב בארנונה בשל המרפסת, אינה משנה את מערך הזכויות הקנייניות בין הדיירים בבנין..סיכומם של דברים, בדין קבעה ועדת הערר, שהמערער הוא המחזיק למעשה במרפסת, כאשר בעוד למערער יש שליטה, גישה נוחה ושימוש במרפסת, לדיירים האחרים אין גישה נוחה למרפסת, וממילא אינם משתמשים במרפסת. לפי עובדות אלה, בדין קבעה ועדת הערר שהמערער הוא החייב בארנונה בגין המרפסת הנדונה, ודחתה את הערר..”

12. ודוק, אין בעצם חסימת גישה פיזיולוגית לכשעצמה להביא לקביעה כי מדובר בתפיסה ייחודית, אלא אך בהצטרפות של נסיבות, כגון העובדה שקיים



פוטנציאל שימוש ייחודי למחזיקי הקומה העליונה בלבד, ואין מדובר בשימוש בפועל שיש בו אפריורית לשרת את כלל המחזיקים בבית המשותף (כפי במקרה של שטחים המשמשים בפועל למתקנים של המבנה בכלולותו, כדוגמת חדר מעליות).

עוד אעיר, כי מקרה זה, מאובחן מפסיקתו של בית המשפט העליון בבר"מ 8479/14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה [אתר בתי המשפט], שם היה מדובר על בית משותף, שלכל מחזיק הייתה גישה ואף היה קיים פוטנציאל שימוש ברכוש המשותף – אך מבחירתו או מחמת חוסר צורך – אותו מחזיק ספציפי נמנע בפועל מלממש את פוטנציאל השימוש האמור.

13. על כן, ככל שתישמע דעתי, הארנונה בעבור שטח המרפסת תושת באופן יחסי רק על המחזיקים של הנכסים בקומה העליונה, וזאת בסיוג שטחי תעלות הניקוז המצויים בשולי שטחי המרפסת – שמכוח היותם משרתים בפועל את המבנה בכללותו (כמעין מתקן משותף) – באים הם בגדר "רכוש משותף", ולגביהם בלבד יש להשית את הארנונה על כלל המחזיקים בבית המשותף.

14. משנתתי דעתי בשתיים משלושת הסוגיות שהועלו בערר זה, הגיעה העת לבחון האם פעל כדבעי המשיב עת שהשית על העוררת (כמחזיקת נכס בקומה העליונה) את החיוב היחסי בעבור שטח המרפסת, באופן רטרואקטיבי משנת 2013.

15. תחילה, אבאר, כי במסגרת הדיון, העלה המשיב את טענתו לחוסר סמכות עניינית לועדת הערר לדון בטענה כנגד חיוב רטרואקטיבי של הארנונה. טענה זו דינה להידחות ממספר טעמים: ראשית, במקרה דנן שאלת החיוב הרטרואקטיבית נגזרת במישרין משאלת זהות המחזיק וסיווג שטח המרפסת (שאלות שכן מצויות בסמכותה של ועדת הערר) – ולפיכך, קיימת סמכות עניינית לועדת הערר לדון בטענות אלה כמכלול, לרבות בשאלת תחילת מועד החיוב לעיל. ואפנה בהקשר זה, לאמור בע"ש (נצרת) 988/00 - מנהלת הארנונה נ' מובילי תעני"ך בע"מ [אתר נבו]:

**"כל טענה הנוגעת לציון סוג הנכס - מצויה בגבולות סמכותה של ועדת הערר, גם כזו, לפי המערערת ציינה את הנכס של המשיבה בסיווג פלוני החל ממועד פלמוני, קרי, כשהערר מבקש לתקוף את מועד תחילתו של ציון סיווג הנכס. ובמסגרת תקיפתה של ההחלטה להחיל את הסיווג ממועד פלוני רשאת היתה המשיבה להעלות בפני ועדת הערר כל טענה בדבר אי חוקיות של החלטת המערערת..סיכומם של דברים, ועדת הערר מוסמכת היתה להיזקק לטענת המשיבה, בדבר אי חוקיות הטלת החיוב בארנונה או תיקון שומת הארנונה - באורח רטרואקטיבי.."**



ראו גם: עת"מ (ת"א) 1695/03 ט. קרטין ושות' 1981 בע"מ נ' המועצה האיזורית נחל שורק [אתר נבו].

שנית, המשיב הוא זה שטען כי השתת החיוב הרטרואקטיבי בוצעה עקב החלטה שיפוטית של ועדת הערר (בתיק האחר). מכאן, אין זה ברור הכיצד יכול הוא כעת לטעון כי לועדת הערר אין כל סמכות לדון בעניין הרטרואקטיביות, עת שמלכתחילה החלטתו לחייב את העוררת באופן רטרואקטיבי התבססה ונבעה מהחלטתה של ועדת הערר עצמה.

שלישית, טענה זו לחוסר סמכות עניינית, לא הועלתה בכתב התשובה של המשיב, אלא לראשונה במסגרת סיכומיו.

רביעית, הנני סבור כי, ככלל, עת שחיוב רטרואקטיבי בארנונה נגזר מכוח הכרעה באחת הסוגיות שבסמכותה של ועדת הערר או משולב בה, כי אז החיוב האמור הוא חלק בלתי נפרד מן ההכרעה המקורית, ומשכך, שומה על ועדת הערר לדון גם בסוגיית הרטרואקטיביות – וזאת כאמור בעמ"נ 47425-12-11 ישיבת חיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים [אתר נבו]:

**“..המערערת טוענת כי המשיב לא רשאי היה להחיל את הודעת ביטול הפטור מראשית שנת המס בה בוצעה הביקורת (2009), שכן המדובר בהחלה רטרואקטיבית, ואילו הוועדה קבעה כי לא תדון בסוגית הרטרואקטיביות, שאין היא מוסמכת לדון בה, אולם הוסיפה והעירה, לדידה למעלה מן הצורך, כי אין חיוב בתוך שנת מס בגדר חיוב רטרואקטיבי. בעניין זה מסקנתי היא, כי סוגיית הרטרואקטיביות שלובה, למעשה, בשאלת סיווגו של הנכס, המסורה לסמכות המשיב וממילא לסמכות ועדת הערר, ולא נכון היה להפריד ביניהן...עניין זה מסור לסמכותה של ועדת הערר, ומשנמנעה מלדון בו, מן הראוי להחזיר את הדיון לשם השלמתו בפניה.”**

16. משנדחתה טענת חוסר הסמכות העניינית שהועלתה מצד המשיב, אפנה עתה לגופה של טענת העוררת, אשר הבהירה כי לא ידעה כלל מההליך שהתנהל בפני ועדת הערר (בתיק האחר), וכי אין זה הוגן לחייבה באופן רטרואקטיבי רק מחמת השגה ו/או ערר של מחזיק אחר, מבלי שידעה על כך ומבלי שיכלה להיערך כלכלית בהתאם.

ואכן, בהתאם להלכה הפסוקה כיום, השתת ארנונה באופן רטרואקטיבי, יכולה שתיעשה רק בנסיבות בהן התקיים יסוד של הטעייה, מרמה, הסתרה או "אשם" כל שהוא בפעולותיו של אותו נישום ספציפי. וכך נפסק מצד בית



המשפט העליון – בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ [אתר נבו]:

"בחינת סבירותו של חיוב רטרואקטיבי תיעשה תוך איזון בין עניינו של הפרט בסופיות ההחלטה ומידת ההסתמכות שלו על ההחלטה, מחד גיסא, לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק ובגביית מס אמת, מאידך גיסא. חשיבות מיוחדת תינתן כמובן להתנהלותו של הנישום, ולשאלה אם רובץ לפתחו "אשם" כלשהו (ראו: ע"א 8558/01 בעניין עילבון, בעמ' 789; ע"א 975/97 בעניין עילבון, בעמ' 451-452; עניין ט.ט. טכנולוגיה, בעמ' 784)). רק במקרים נדירים, אשר בהם החיוב הרטרואקטיבי יעמוד במבחני הסמכות והסבירות – תיפתח" ידו של בית המשפט ויותר החיוב."

כך גם נפסק בעת"מ 10704-03-14 ארגון יוצאי מרכז אירופה נ' עיריית תל-אביב-יפו [אתר נבו]:

"..כידוע, אין הסמכה בחוק להטיל ארנונה רטרואקטיבית. לפיכך קמה החזקה האוסרת הטלתה. חזקה זו ניתנת כאמור לסתירה. האם קיימים טעמים טובים לסתור חזקה זו? נדמה, כי בנסיבת העניין מתקשה העירייה, עליה הנטל להוכיח כי יש מקום לסטות מהחזקה, להראות כי קיימים טעמים טובים לסטות ממנה. העובדה ולפיה העותרת שילמה לאורך כל השנים את שביקשו ממנה ("עמותת היקים" כהגדרת בא כוחה) ללא כחל וסרק ולא התעלמה מדרישות העירייה, נותנת כי לא היה בכוונתה להתעלם מביצוע התשלומים. כמו כן לא הוכח כי העותרת ידעה מראש על היותה מחזיקה בשטח העולה על השטח המצוין בחיוב המקורי קודם לחיוב החדש..וכן ראו פרשת ששון לוי שם קובע הש' ריבלין כך: "הרציונאליים העומדים בבסיס החזקה נגד תחולה למפרע אינם מתמצים אך ורק בזכותו של הפרט לכלכל את צעדיו בהתאם לנורמה השוררת בעת הרלוונטית, ובתחושות הצדק הנלוות לכך. החלה רטרואקטיבית של נורמות, ובכלל זה של חיובי ארנונה, פוגעת גם בעקרונות של ודאות ויציבות משפטיים, בעיקרון שלטון החוק וכן באמון הציבור במוסדות השלטון (ראו למשל: עניין ארביב, בעמ' 777-778; עניין איקאפוד, פס' 32 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה). עקרונות אלה נפגעים גם במקרים שבהם הנישום מודע לחובתו העקרונית לשלם ארנונה."

וכך גם בעמ"נ (חיפה) 438/07 - מנהלת הארנונה של עיריית חדרה נ' החברה לטיפול והשבחת מי ביוב [אתר נבו]:

"..הכלל הוא כי יש לראות בשלילה הטלת חיוב בארנונה באופן רטרואקטיבי, כך במיוחד שעה שהנישום פעל בתום לב, יכול היה להסתמך על השומות





שהוצאו, לא ניסה להטעות את הרשות המקומית, ואינו בא בגדר מי שניסה לנצל טעות ברורה על פניה של הרשות..”

17. במקרה הנדון, החלטת המשיב לחייב את העוררת באופן רטרואקטיבי, נגזרה במישרין מהחלטה שיפוטית שניתנה מצד ועדת הערר (בהרכבה האחר ובתיק האחר), ולפיכך, טוען המשיב כי אין זה מתקבל על הדעת שהקופה הציבורית תינזק עת שאין כל "אשם" בפעולותיו של המשיב (עת שהוא פעל כמצוות החלטת ועדת הערר).

18. אכן, אין כל "אשם" בפעולות המשיב, ואולם, אין גם כל "אשם" בפעולות העוררת ששילמה והסתמכה על החיובים שנשלחו לה מצד המשיב (כששאלת זהות המחזיק בארנונה בשטחי המרפסת לא היו בגדר מקרה ברור וגלוי אלא גבולי). במקרה שכזה, עת ששני הצדדים אינם נושאים "אשם" כל שהוא לנסיבות שנוצרו (ואשם לדידי מצוי באי צירופה של העוררת לאותו תיק, סבורני כי יש להעדיף את האינטרס של העוררת על פני זה של המשיב. שכן, בית המשפט העליון כבר פסק כי קיימת חזקה משפטית שחיוב רטרואקטיבי הוא בלתי סביר, ועל המשיב להביא טיעונים שיצדיקו את ביצועו.

ללא הוכחת "אשם" כל שהוא בהתנהלותה של העוררת, מתקשה אני לראות הכיצד ניתן לסתור את חזקת חוסר הסבירות לעיל הנלוות לחיוב הרטרואקטיבי. ובמקרה שכזה, אין מנוס מלהעדיף את עקרון ההסתמכות של העוררות על פני האינטרס של המשיב.

וראוי לציין, כי לא רק למשיב יש זכות להסתמכות ולפעול לשמירה על קופתו (הקופה הציבורית) אלא גם לעוררת קיימת זכות הסתמכות וזכות לבנות לעצמה תקציב כלכלי.

19. מה גם, שבמקרה עם נסיבות דומות, שבמסגרתו החליט המשיב לחייב באופן רטרואקטיבי נישום וזאת עקב ערר שהוגש מצד נישום אחר, פסל בית המשפט המחוזי את הפעולה הזו, וציין בגדרי עת"מ 21004-05-15 ישפאר מוצרי צריכה בע"מ נ' עיריית הרצליה, את הדברים הבאים:

**”..דווקא בשל העובדה שהחניות הן רק חלק מתוך כלל המושבר, ובגין הנכסים באחזקת העותרת משלמות העותרות ארנונה שוטפת – בסכום משמעותי, אין להטיל אשמה על העותרות בכך שהן לא חקרו, בדקו, ופששו בתוך דרישות הארנונה השוטפות ומצאו כי החניות הספציפיות הללו אינן כלולות בדרישת הארנונה.. העובדה שמדובר בחבורות המנהלות עסקים בנכסים מחזקת את אינטרס ההסתמכות שלהם. זכותן של החברות הנישומות לתכנן את הוצאותיהן השנתיות באופן מושכל ומסודר..אמנם קיים אינטרס ציבורי**



בגביית מס אמת, אך לא פחות מאינטרס זה, קיים גם אינטרס ציבורי לכך שחיובי ארנונה לא ידרשו רטרואקטיבית, והנישומים לא יראו בדרישת החיוב כדרישות "על החשבון" אלא כדרישות המשקפות את דרישת הרשות המקומית בהן... החזקה היא, נגד התחולה למפרע, ורק אם נסתרת חזקה זו, בודקים אן הדרישה עומדת במבחני שיקול הדעת המנהלי ובראשם מבחן הסבירות. במקרה דנן, לא נסתרה החזקה.. גם באשר לנושא שטחי הקרקע, לגביו יכולה העירייה לטעון כי העותרות יכלו או היו צריכות לגעת ששטחים משותפים בבניין מוצמדים לשוכרים השונים, על פי החזקתם היחסית בבניין, הרי שבנסיבות העניין, לא מצאתי לנכון לסטות גם בעניין זה מהחזקה האמורה. יש לזכור כי נושא השטחים המשותפים היה שנוי במחלוקת בפני ועדת הערר... ובהתחשב בכך שהעותרות לא היו חלק מההליך הערר, ולא נשמעה טענתן בזמן אמת בנושא זה, אינני סבורה כי זהו המקרה שבו יש לאפשר לעירייה לדרוש מהעותרות חיוב רטרואקטיבי בגין שטחי הקרקע.. דרישות התשלום נשלחו לאחר ההכרעה בוועדת הערר. מטבע הדברים, לא הייתה אמורה העירייה לדעת מה תהיה הכרעת ועדת הערר לפני שניתנה.. לאור האמור לעיל דין העתירות להתקבל.."

20. לפיכך, סבורני כי יש להורות על ביטול החיוב הרטרואקטיבי שהושת על העוררת, ולחייבה אך ממועד דרישת התשלום הראשונה שנשלחה אליה (לאחר החלטתה של ועדת הערר בתיק האחר).

21. אשר על כן, לאור כל המוטעם לעיל, לו תישמע דעתי, כי אז שטח המרפסת הנ"ל לא יסווג כ-"גג" אלא יהיה שטח בר חיוב בארנונה; הארנונה בגין שטח המרפסת תושת על המחזיקים בקומה העליונה של הבית המשותף, זולת שטחי תעלות הניקוז שיושתו על כלל המחזיקים בבניין; דרישת התשלום הרטרואקטיבית שהוצאה לעוררות – תבוטל, והעוררת תחוייב בשומה העדכנית רק ממועד "הודעת התשלום" שהומצאה לה (לאחר החלטת ועדת הערר בתיק האחר).

22. אציע לחבריי למותב לצרף דעתם לדעתי.

עו"ד שי גלילי – חבר הועדה

## יו"ר הועדה – עו"ד חי חיימסון:

1. קראתי את חוות דעתנו המלומדת של חברי, עו"ד גלילי, ובמרבית הדברים, אני שותף לדעתו. עם זאת, מצאתי לנכון לפרט את עמדתי:



2. ראשית – לעניין צירוף משיבים וההשלכה המשפטית של צעד זה.
- 2.1. לא אחת אנו נתקלים במקרה בו מחזיק אחד בנכס, המצוי בבניין משותף, עורר על שטח המחוייב כשטח משותף.
- 2.2. הניסיון מלמד כי הכרעה בטענה שכזו, גוררת עימה השפעה על כלל המחזיקים בנכס, שכן קבלת טענה כי שטח מסוים, שחוייב כשטח משותף, אינו כזה לצרכי ארנונה, או הכרעה הפוכה – היינו הכרעה כי שטח שהארנונה בגינו הושתה על מחזיק ספציפי, הינו שטח משותף לצרכי ארנונה, גוררת עימה חיובים שונים על כלל מחזיקי הנכסים בבניין. מטעם זה, נכון הוא לצרף את כלל המחזיקים כמשיבים לתיק שכזה, על מנת שעמדתם תישמע, ועל מנת שההכרעה שתתקבל, תחול גם עליהם.
- 2.3. תיק זה, הולדתו בקבלת הכרעה בועדת ערר (ערר 155/13, 55/14 – (להלן: "ערר ארכים"), שקבעה כי שטח שחוייב, לצרכי ארנונה, כשטח משותף, אינו שטח משותף, וכי הארנונה בגין השטח האמור, אמורה להיות מושתת על מחזיקים ספציפיים.
- 2.4. ההכרעה בערר ארכים הביאה להולדתו של תיק זה, שכן אחד המחזיקים, שהארנונה בגין שטח הגג / מרפסת נשוא ערר ארכים, הושתה עליו, בלי שהיה צד לערר ארכים, הגיש את הערר נשוא תיק זה.
- 2.5. נוכח האמור, הוחלט ביום 3.5.2016 כי כלל מחזיקי נכסים בבניין בו מצוי הנכס נשוא הערר יצורפו כמשיבים וכי תינתן להם ההזדמנות להגיש תגובתם וכן הם הוזמנו לדיון.
- מלאכת המצאת החומר למחזיקים הוטלה על מנהל הארנונה, וביום 30.6.2016 הודיע מנהל הארנונה כי החומר הומצא לכל המחזיקים.
- 2.6. חלק מהמחזיקים מצאו לנכון להגיש תגובתם ולהגיע לדיון שהתקיים ביום 28.9.2016, וחלקם מצאו לנכון שלא לעשות כן.
- 2.7. למען הסדר הטוב, אנו קובעים בזאת כי כל מחזיקי הנכסים בבניין הינם משיבים לתיק זה, והחלטה זו חלה עליהם ומחייבת אותם.
3. טרם כניסה לגוף העניין, יובהרו העניינים הבאים:
- 3.1. בתום דיון שהתקיים ביום 28.9.2016, החלטנו כי יש לקיים סיור בנכס עצמו, ואכן, ביום 28.9.2016, שעה 12:30 לערך, התקיים סיור בנכס, בהשתתפות חברי הועדה, וכן בהשתתפות כל הנוכחים שנכחו בדיון שהתקיים בפני הועדה ביום 28.9.2016, וכן בנוכחות גב' מיה ליפין, נציגת בעלי הבניין – חברת אקרשטיין.
- 3.2. בסיור ראינו את הגג / מרפסת נשוא הערר וכן את אופן הגישה שטח האמור, וכן את פתחי הניקוז ומנועי המזגנים שדובר בהם בשיבה מיום 28.9.2016.
- 3.3. בנוסף, אנו מורים בזאת על איחוד הערר בתיק זה (89/15) עם ערר מספר 45/16, מששני עררים אלה זהים בתוכנם והם עוסקים באותו נושא.



- 4 . בכל הנוגע לשאלה האם השטח נשוא תיק זה מהווה שטח בר חיוב בארנונה, אם לאו, דעתי כדעתו של חבר הועדה עו"ד שי גלילי, מהנימוקים שפורטו בחוות דעתו, כאשר אוסיף ואציין כי מדובר בשטח מרוצף, יש אליו גישה, הוא מקורה בחלקו, וישנו מעקה המקיף אותו מכל הכיוונים, כך שבהחלט ניתן לעשות בו שימוש.
- 5 . באשר לשאלה אם השטח נשוא הערר הוא שטח משותף לצרכי ארנונה או האם הוא שטח שיש להשית את הארנונה בגינו רק על מחזיקי הנכסים בקומה בה מצוי השטח (כהכרעת ועדת הערר בתיק ערר ארכים), לאחר בחינת כתבי הטענות, והדברים שנשמעו בדיון מיום 28.9.2016, והדברים שראיתי בסיוור מיום 28.9.2016, דעתי היא כי מדובר בשטח משותף לצרכי ארנונה, מהטעמים הבאים:
- 5.1 . אין מחלוקת עובדתית כי היכולת להיכנס לשטח זה היא רק מתוך הנכסים המצויים בקומה זו (קומה 4 במעלית).
- 5.2 . אולם, עובדה זו אינה פרי רצונם של המחזיקים בנכסים אלה, ולא ניתן לומר כי מחזיקים אלה "ניכסו" לעצמם שטח זה, אלא זהו מצב נתון נוכח הדרך בה נבנה הבניין.
- 5.3 . במילים אחרות, על מחזיקי הנכסים בקומה זו "נכפה" להיות המבואה לכניסה לשטח נשוא הערר.
- 5.4 . כמו כן, מהראיות עולה כי השימוש היחיד הנעשה בשטח נשוא הערר הוא לצרכי תחזוקה של הבניין – אנשי האחזקה נכנסים אליו כמעט מידי יום, מונחים עליו, לפי הצורך, מנועי מזגנים, קיימות בו מערכות ניקוז המנקזות מים מגג הבניין (גג עילי יותר עליו מצויים מנועי הציילרים המקררים את הבניין כולו).
- 5.5 . כמו כן, אם דייר בקומה 2 רוצה לשים מנוע או דבר מה טכני, הוא ישים אותו על השטח נשוא הערר, לאחר תיאום ואישור חברת הניהול / האחזקה.
- 5.6 . דומני כי אם הכניסה לשטח נשוא הערר הייתה מחדר מדרגות של הבניין, כי אז לא הייתה כלל שאלה האם עסקינן בשטח משותף לצרכי ארנונה, אם לאו, שכן היה ברור לכל כי מדובר בשטח משותף.
- 5.7 . מכאן, שהעובדה כי הכניסה לשטח זה, בשל האופן בו נבנה הבניין, הינה דרך המשרדים שבקומה 4 בלבד, לא משנה את היותו של השטח נשוא הערר, כשטח משותף המשמש את כלל הבניין.
- 5.8 . כמו כן, סיוור בשטח האמור הראה כי אין בו דבר המעיד על שימוש או חזקה ייחודית. אמנם, יש בו מספר כיסאות שהעלו אבק, וגם מספר עציצים, אך זהו שימוש התואם להגדרה של שטח משותף, שכן עקרונית, כל אחד ממחזיקי הנכסים בבניין, יכול לעלות ולשבת בשטח האמור,



- בדיוק כמו מחזיקי הנכסים בקומה 4, ואין בעובדה כי מחזיק זה (מהקומות הנמוכות) זקוק לאישור מעבר לתוך השטח, כדי לשנות מכך.
- 5.9. סיכומם של דברים, עמדתי היא כי השטח נשוא הערר מהווה שטח משותף לצרכי ארנונה, ולפיכך את החיוב בגינו יש להשית על כלל מחזיקי הנכסים בבניין.
6. באשר ליישומה של ההחלטה ולסוגיית החיוב הרטרואקטיבי:
- 6.1. כתוצאה מההחלטה בערר ארכים, שהינו ערר משנת 2013, השיתה העירייה את החיוב של שטח זה, על מחזיקי הנכסים בקומה 4 בלבד, והעוררת בכללם.
- 6.2. אני סבור שנוכח התוצאה אליה הגעתי, יש לתקן מצב זה.
- 6.3. כזכור, טרם ההכרעה בערר ארכים, חייבה העירייה את השטח נשוא ערר זה, כשטח משותף וחייבה בגינו את כלל מחזיקי הנכסים.
- 6.4. לפיכך, יישומה של החלטתי, יהיה בדרך של תיקון משנת 2013 ואילך, כך שמה שעשתה העירייה בעקבות ערר ארכים – יבוטל, ובמקום, הארנונה בגין השטח נשוא ערר זה, יחוייב כשטח משותף על כלל מחזיקי הנכסים בבניין.

עו"ד חי חיימסון – יו"ר הועדה

### חבר הועדה – מר חגי רודנר:

- 1- עניין הערר הוא מיהות החייבים בתשלום ארנונה של שטח המרפסת בקומה 4 בבית אקרשטיין שברח' מדינת היהודים 103. השטח איננו מושכר והוא גובל במעטפת של משרדים שונים לרבות מגיש הערר "רד סי פיש פארם בע"מ" - להלן "רד".
- 2- השטחים נשוא הערר הוגדרו על ידי העירייה "שטחים משותפים" לצורך גביית ארנונה.
- 3- בצוו הארנונה של העירייה נאמר כך לגבי "שטחים משותפים". בסעיף 8 למבוא, פרק שמגדיר "שטח מבנה שאינו משמש למגורים" "שטחים משותפים בכל חלקי המבנה יחולקו בין המחזיקים ויהוו חלק אחד מן השטח הכולל של המבנה שבהחזקת כל מחזיק." ההגדרה אינה ברורה כל צורכה אבל משנכתב "שטחים משותפים בכל חלקי המבנה" דהיינו בלי להתחשב במיקום של נכס מסויים במבנה גם כאשר המבנה כולל קומות. זאת ואף זאת צירוף חלק מהשטח לשטח ש"בהחזקת כל מחזיק." מכאן נראה לי שכוונת המחוקק הייתה ש"שטח משותף" יכול שיהיה שטח שלא הושכר לחזקת שוכר והוא משותף תפקודית. למשל



שירותים ואו גנרטור ואו ממ"ד ואו מחסן כאשר אלו אינם נכללים בשטח מושכר ופתוחים לכל.

- 4- השטח נשוא הערר "המרפסת", אינו שטח מושכר אבל הוא אינו שטח משותף תפקודית לכל השוכרים. הוא שטח פעיל. על פי עדויות של אב הבית בדיון של הועדה מיום 28.9. כמו גם בתיאורי מנהלת הבית עו"ד מאיה ליפין שנשמעו בעת שערכנו סיור בבית, כמו גם מכתבה של עו"ד ליפין מיום 11.11.2014. לאמור: " בשטח זה מותקנים מנועי מזגנים מפוצלים המשמשים דיירים רבים בבניין וככל שישנו צורך בהתקנת מזגן מפוצל נוסף ואו מתקן טכני, אנטנה וכיו"ב (גם עבור חברת ארכים) שטח זה מוקצה לטובת העניין". הנה כי כן בעל הבית נוהג ב"מרפסת" מנהג בעלים. אך ורק הוא או מי מטעמו מתקין מתקנים על פי צרכי שוכרו. מסיט את המתקנים ואו מוסיף מתקנים מתי ולאן שהוא חפץ. התקנת המערכות המותקנות במרפסת, היא תנאי ליכולת בעל הבית להשכיר שטחים בכל שטחי הבית ובגין התקנתם ותפעולם הוא גובה תמורה שנכללת בשכ"ד. במציאות הזאת יש עדיפות ברורה לבעל הבית בשימוש במרפסת לפני כל מי שחפץ להשתמש בשטח ה"מרפסת" לרבות מחזיק שיש במשרדיו דלת ל"מרפסת". ודאי שאין לאחרון כל עדיפות שמעידה על זיקה חזקה יותר ממי שאינו שוכר בקומה 4. בסיור ניתן היה להיווכח שהנהנה היחיד מהמרפסת הוא בעל הבית. לא נמצאו ראיות לכך שגורם אחר משתמש במרפסת. אין זה סביר שמשנקבע שימושה של המרפסת למתקנים טכניים, יכול להיות לה שימוש אחר. וזאת, בין היתר מסיבות אסטטיות ואקוסטיות. צריך להיות מקרה נדיר מאד שלשוכר יהיו צרכים דומים.
- 5- עבור לאמור לעיל, לו דעתי הייתה נשמעת, החלטת הועדה צריכה לקבוע שחברת "אקרשטין צבי בע"מ" היא החייבת היחידה בארנונה בגין ה"מרפסת". כל החלטה אחרת תביא למציאות ש"זה נהנה וזה חסר" בעל הבית נהנה מהתקנת המערכות והשוכרים שאינם נהנים משלמים ארנונה.
- 6- לעניין התשלום הרטרואקטיבי שהוטל על "רד" אני מצטרף לדעת חברי.

מר חגי רודנר – חבר הועדה

### תוצאת ההחלטה:

משבחלק מהסוגיות ישנה הסכמה בין חברי הועדה, ושמבחלק מהסוגיות – אין הסכמה, להלן תוצאות ההחלטה.

אנו מחליטים בזאת, פה אחד, כדלקמן:



א. כי כל מחזיקי הנכסים בבניין, הינם משיבים לתיק זה, והחלטה זו חלה עליהם ומחייבת אותם.

ב. כי הערר בתיק זה (89/15) מאוחד בזאת עם ערר מספר 45/16, מששני עררים אלה זהים בתוכנם והם עוסקים באותו נושא.

ג. כי השטח נשוא הערר הוא בר חיוב בארנונה.

ד. כי יש לבטל את חיוב העוררת (ושאר מחזיקי הנכסים בקומה המדוברת – קומה 4) בארנונה כמחזיקים ייחודית בשטח נשוא הערר, חיוב אותו ביצעה העירייה בעקבות ההחלטה בערר ארכים.

בשאלת הגורם שיש לחייבו בארנונה בגין השטח נשוא הערר, הדיעות נחלקו בין חברי הועדה, באופן שאין רוב לאף אחת מהדיעות. לפיכך, בהיקש מסעיף 80 (ב) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 – דעת יו"ר הועדה היא הקובעת.

יישום האמור מביא לתוצאה האופראטיבית הבאה: השטח נשוא הערר יחוייב בארנונה כשטח משותף ויושת על כלל מחזיקי הנכסים בבניין, כפי שנהגה העירייה לחייב עד להחלטה בערר ארכים.

לפיכך, העירייה תשלח חיובי ארנונה בהתאם לאמור לכלל המחזיקים, שיידרשו לשלם את חלקם היחסי בארנונה של השטח האמור כשטח משותף וזאת ממועד ערר ארכים והלאה, כפי שהם נדרשו לעשות עד להחלטה בערר ארכים.

עם זאת, משהשינויים באופן חיוב המחזיקים בבניין נעשה על ידי העירייה בעקבות ערר ארכים, מבלי שהמחזיקים היו צד לערר ארכים, תיקון החיובים יעשה ללא הפרשי הצמדה או ריבית.

- החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית הרצליה, כמצוות סעיף 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977.

- החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שתל אביב, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

- ניתנה היום, \_\_\_\_\_, בהיעדר הצדדים.



מר חגי רודנר  
חבר הועדה

עו"ד חי חיימסון  
יו"ר הועדה

עו"ד שי גלילי  
חבר הועדה

