

בבית המשפט העליון**בר"ם 4991/04**

בפני: כבוד המשנה לנשיאה א' ריבלין
 כבוד השופט א' גרוניס
 כבוד השופט א' רובינשטיין

המבקשת-המערערת: מנהלת הארנונה בעיריית חיפה

נגד

המשיבה: שילוח חברה לביטוח בע"מ

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה בעמ"נ [221/02](#) מיום 29.12.03 (סגנית הנשיא - כתארה אז - ב' גילאור)

בשם המבקשת-המערערת: עו"ד תמי אלמוג

בשם המשיב: עו"ד ארז גבע

פסק-דין

השופט א' רובינשטיין:

א. זו בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה בעמ"נ [221/02](#) (סגנית הנשיא – כתארה אז – גילאור) מיום 29.12.03. בפסק הדין נתקבל ערעור המשיבה על החלטות ועדת הערר שליד מנהלת הארנונה של עיריית חיפה, ונקבע כי חיוב הארנונה שהוטל על המשיבה רטרואקטיבית בגין השנים 1998 ו-1999 יבוטל, וכי השטחים המשותפים בנכס בו מצויים משרדי המשיבה לא יחויבו בתעריף "מבטחים". בדיון בפנינו הסכימו הצדדים כי הבקשה תידון כאילו ניתנה רשות ערעור והוגש ערעור על פיה. לפנינו עוד אחד מן הסדרה האינסופית של הליכים בתחום הארנונה, "מעין בלתי נדלה של התדיינויות" ([ע"ע 10977/03](#) דור אנרגיה נ' עיריית בני ברק (טרם פורסם)). תיק זה שב ומחדד את המצב הבלתי סביר השורר בתחום זה, במובנים שונים, הן בתחום הסמכויות, הן בתחום הסיווגים.

עובדות

ב. בחזקת המשיבה מצוי היה נכס אשר שימש אותה למשרדים (להלן הנכס). ביום 12.7.99 הודיעה המערערת למשיבה כי בשנת 1998 (למעט חודש ינואר) ובשנת 1999, תחויב המשיבה בגין הנכס על פי תעריף "מבטחים" כהגדרתו בצו הארנונה של עיריית חיפה (להלן העירייה) על שטח של 369 מ"ר (להלן השטח העיקרי), וכן על שטח נוסף של 84 מ"ר, בגין חלקה היחסי של המשיבה בשטחים המשותפים בבנין בו מצוי הנכס, ואשר יחויבו גם הם בתעריף "מבטחים". אין מחלוקת כי בסופו של דבר חויבה המשיבה בתשלום ארנונה בגין שטח של 76 מ"ר בלבד בעבור חלקה בשטחים המשותפים, ובאופן דומה חויבה בשנים 2000 ו-2001. מיום 1.12.92, בו החלה המשיבה לשלם ארנונה בגין הנכס, ועד לחודש ינואר 1998 ועד בכלל, חויבה המשיבה בגין חלקה בשטחים המשותפים.

החלטת ועדת הערר

ג. לאחר שהמערערת דחתה את השגות המשיבה על חיוביה בשנים 1998-1999, פנתה המערערת לוועדת הערר שליד עיריית חיפה, וזו דחתה אף היא את השגותיה. יציין, כי בהודעה שהעבירו הצדדים לוועדת הערר, ביקשו כי ההכרעה שתתקבל לשנת 1999, תוחל אף לגבי השנים 2000-2001. בפני ועדת הערר טענה המשיבה הן לעניין החיוב הרטרואקטיבי בשנים 1998-1999 בגין השטחים המשותפים, והן באשר לחיוב חלקה בשטחים המשותפים בתעריף "מבטחים" הקבוע בפריט 3 לצו הארנונה של העירייה, במקום התעריף הקבוע בפריט 19, הנמוך יותר, "לבניינים שלא נקבע להם... שיעור ארנונה". לעניין הטענה הראשונה קבעה ועדת הערר כי ההוראה בגינה חויבה המשיבה בגין חלקה בשטחים המשותפים בשנים 1998-1999 אינה הוראה חדשה המוחלת באופן רטרואקטיבי, אלא הוראה שהיתה קיימת בצוי הארנונה בשנים האמורות, ולפיכך, כנקבע, היתה המשיבה מודעת - או צריכה היתה להיות מודעת - להוראות מפורשות אלה. עוד נקבע, כי קיים אינטרס ציבורי במתן אפשרות לעירייה לתקן את טעויותיה, שכן הורדת נטל המס מנישום אחד, מכבידה את נטל המס על נישומים אחרים באופן בלתי מוצדק, וזאת כאשר מדרך הטבע נופלות טעויות בחיובי העירייה. לעניין עצם חיובם של השטחים המשותפים נקבע, כי אינו מצוי בסמכותה של ועדת הערר, שכן טענה זו יוצאת כנגד הוראות צו הארנונה עצמו. עם זאת קבעה ועדת הערר, כי ראוי שהשטחים המשותפים יסווגו בסיווג זהה לסיווג השטח העיקרי, שכן השטח המשותף משמש את המשיבה, עובדיה ולקוחותיה.

פסק דינו של בית המשפט קמא

ד. (א) בית המשפט קמא קבע כי לא היה מקום לחייב את המשיבה, רטרואקטיבית, בגין חלקה בשטחים המשותפים. נפסק, כי החל משנת 1992 חייבה המערערת את המשיבה בגין השטח העיקרי בלבד, ובכך, כנקבע, יצרה מצג אשר המשיבה הסתמכה עליו באופן לגיטימי. אי חיוב המשיבה בגין חלקה בשטחים המשותפים, כך נפסק, אינו פועל יוצא של הטעיה או מרמה מצד המשיבה, אלא של רשלנותה של המערערת, אשר אף שביצעה מדידה מחודשת של הנכס בחודש אפריל 1998, תיקנה את השומה – כאמור – רק ביום 12.7.99, ובכך חיזקה את המצג שנוצר בשנים הקודמות. עוד נקבע לענין שנת 1999 כי אף שינוי שיעור הארנונה במהלך השנה הוא בגדר הגדלה רטרואקטיבית פסולה של שיעור הארנונה לכל השנה כולה, שכן "יום תחילת החיוב" שבצו הארנונה, נקבע ליום 1.1.99, ומיום זה מוטל כל תשלום הארנונה השנתי על כתפי הנישום.

(ב) לעניין החיוב בגין השטחים המשותפים, קבע בית המשפט קמא כי אמנם אין בסמכותה של ועדת הערר, על פי סעיף 3 [לחוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), תשל"ו-1976 (להלן – חוק הערר), לדון בשאלות של סבירות התעריף, אך יש בסמכותה לקבוע כיצד יסווג חלקה של המשיבה בשטחים המשותפים. ביחס לכך נקבע כי הסיווג הראוי לשטחים המשותפים הוא הסיווג השיורי הקבוע בפריט 19 לצו הארנונה "לבניינים שלא נקבע להם... שיעור ארנונה". השטח המשותף, כך נקבע, הוא שטח נפרד מן השטח העיקרי. נאמר, כי סעיף 8(א) [לחוק הסדרים במשק המדינה](#) (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), תשנ"ג-1992, קובע שאחד מן הקריטריונים לחישוב הארנונה הוא "שימוש" של הנכס. השימוש בשטחים המשותפים, כך נפסק, שונה מהשימוש שנעשה בשטח העיקרי. בשטח המשותף, כך נקבע, אין נעשות פעולות מהותיות הקשורות לעסק, ולבעל השטח העיקרי אין בו שליטה מלאה. בהתאם לכך נפסק, כי מאחר שיש לסווג את השטחים המשותפים באופן שונה מהשטח העיקרי, ומאחר שלא נקבע להם סיווג מיוחד, יש לסווגם בתעריף השיורי הקבוע בפריט 19.

טענות הצדדים

ה. (א) המערערת טענה עובדתית כי במהלך שנת 1998, הודע לה ששטח של 40 מ"ר אשר היה רשום על שם חברה אחרת (להלן השטח הנוסף), מוחזק על ידי המשיבה. בעקבות זאת, כך נטען, נערך ביקור בנכס ביום 6.4.98, ובו אומתה הטענה בדבר החזקת המשיבה בשטח הנוסף, אך נמצא גם כי המשיבה לא חויבה כלל, במהלך למעלה מחמש שנים, בגין חלקה היחסי בשטחים המשותפים. נטען, כי משהושלמו הבדיקות והתחשיבים בחודש מאי 1999, הוסף החלק היחסי בשטחים המשותפים בשיעור של 76 מ"ר, לשטח העיקרי, וזאת בתחולה מיום 1.2.98. לטענת המערערת בעובדה שהמשיבה לא טענה כנגד חיובה בשטח הנוסף, יש כדי להעיד כי ידעה מהו השטח האמיתי שבגינו אמורה היתה להיות מחויבת, ולפיכך לא ניתן להנותה מטענת הסתמכות על הסכום בו חויבה בפועל. על כל פנים, כך נטען, משנערך הביקור בנכס ביום 6.4.98, אין המשיבה יכולה לתמוך יתדותיה בהסתמכות ממועד זה ואילך. המערערת סמכה את ידיה על נימוקי ועדת הערר לעניין זה, והוסיפה וטענה כי החיוב הרטרואקטיבי שנעשה אינו פסול, שכן בא בשל טעות חישובית של המערערת, וזאת בשונה מטעות בשיקול הדעת. אציין כאן כי בדיון בפנינו ויתרה המערערת על טענת הרטרואקטיביות (ראו להלן). לעניין סיווג השטחים המשותפים נטען, כי על פי צו הארנונה של העירייה נכללים השטחים המשותפים – מטבעם – בשטח הבניין, ואין הבחנה בין סיווגם לבין סיווגם של יתר שטחי הבניין, שכן הריהם בגדר שירות נלווה וחיוני לשטח העיקרי. נטען, כי עניין חיובם של השטחים המשותפים בתעריף שונה, לא עלה בהשגה בפני המבקשת, וכך לא נטען בכתב הערר שהוגש לוועדת הערר; פריט 19 הנזכר אינו פריט סיווג נפרד, אלא נועד לחול על בניינים שלגביהם לא נקבע שיעור ארנונה. נטען, כי פסק דינו של בית המשפט קמא עלול להוביל לתוצאה אבסורדית, שכן התעריף הקבוע בפריט 19 נמוך אמנם ביחס לתעריף מבטחים, אך גבוה משמעותית, למשל, מהתעריף הקבוע ל"משרדים, שירותים ומסחר". הכרעת בית המשפט קמא תביא, כך נטען, למצב בו על השטחים העיקריים ב"משרדים, שירותים ומסחר" ישולם תעריף הנמוך מזה שנקבע לשטחים המשותפים. עוד נטען, כי יש להתיר לעירייה בעניין זה שיקול דעת נרחב וגם כי בית המשפט קמא שגה בהתייחסו לקריטריון ה"שימוש" כלשונו בלבד, והתעלם, כנטען, מהיבטים נוספים, כגון תכונות המשתמש, שיקולי רווחיות ומהות הפעילות; זאת – בעיקר כאשר מדובר בחברות ביטוח אשר הוחרגו באופן מפורש על פי התקנות, בהיותן רווחיות במיוחד.

(ב) בתגובתה טענה המשיבה כי לא הלינה על אי-חיובה בגין השטח הנוסף, שכן עד לשנת 1998 לא החזיקה באותו שטח, והיא עצמה דיווחה על ההעברה לעירייה, והסכימה לחיוב הארנונה בגינו החל ממועד ההעברה. לעניין החיוב הרטרואקטיבי

סמכה המשיבה את ידיה על הכרעת בית המשפט קמא, והוסיפה וטענה כי הביקור בנכס באפריל 1998 כשלעצמו, לא צריך היה להביא את המשיבה למסקנה שיחול שינוי בשיעור הארנונה בו היא מחויבת. כן נטען, כי המערערת מנועה מלטעון על חיוב לשעבר, שכן עסקינן בסוגיה של הגדלת חיובו של שטח הנכס, ועל פי חוק הערר, יש להשיג על כך בתוך 90 ימים, ואין המערערת פטורה מעמידה במועד הקבוע בחוק. לעניין השטחים המשותפים טענה המשיבה, כי יש לחייבה על פי מהות השימוש בנכס, ולא על פי מיהות המשתמש, וכי מכל מקום אין השטחים המשותפים מוחזקים על ידי המשיבה כמבטחת, אלא על ידי כלל המשתמשים בבניין, ומשום כך לא ניתן לסווגם, במהותם, על פי סיווג "מבטחים". עוד נטען, כי בניגוד לדברי המערערת, העלתה המשיבה את השגותיה לעניין השטחים המשותפים בפני ועדת הערר, וכן בדיון בבית המשפט קמא. עוד טענה המשיבה לעניין סבירות התעריף החל על השטחים המשותפים; נטען כי לוועדת הערר נתונה סמכות לדון בשאלה, ולגופם על דברים נאמר, כי אין זה סביר לחייב שטח משותף בתעריף השמור לשטח העיקרי, שכן השטח המשותף טפל לשימוש העיקרי; השטחים המשותפים אינם מצויים בחזקתו הבלעדית של המחזיק בנכס העיקרי; מעברים בקניון ובמרכזי קניות מחויבים באופן מופחת; ובירושלים ובתל-אביב אין מחייבים חברות ביטוח על השטחים המשותפים כלל. כל זאת בנוסף לכך, שהשטח העיקרי מחויב בתעריף נמוך באופן ניכר.

(3) בדיון בפנינו הושגה הסכמה, כי במקרה ספציפי זה לא תעמוד המערערת על טענתה באשר לרטוראקטיביות החיוב, והערעור ייוחד לשאלת סיווג הנכס.

הכרעה: סיווג השטחים המשותפים

ו. (1) סבורני כי יש לקבל את הערעור בעניין הסיווג, ולסווג את השטחים המשותפים בתעריף "מבטחים", ולא בתעריף השירי הקבוע בפריט 19 "לבניינים שלא נקבע להם... שיעור ארנונה".

(2) בע"א [8838/02](#) גולדהמר נ' עיריית חיפה (טרם פורסם), אשר ניתן לאחר שנדון ערעור זה ואנו המתנו בפסק דיננו, לשם אחידות ההלכה ויעילות עבודתנו, עד שיוכרע בו, נפסק כי שטחים משותפים, כדוגמת השטחים המשותפים במקרה דנן, יחויבו בתעריף הזהה לזה בו מחויבים השטחים העיקריים. כך נאמר שם:

"המערערים מלינים על מעברים, חדרי מדרגות ושטחי גישה לעסקיהם ... אלו שטחים שזיקתם לשטח העיקרי ברורה ואינה שנויה במחלוקת ולא ניתן לסווגם כשטח עצמאי ונפרד מהשטח העיקרי. שטחים אלה הכרחיים לצורך השימוש בשטחים העיקריים. לא ניתן לצפות כי המשיבה תסווג כל מעבר, שטח גישה, חדר מדרגות וכו' בסיווג שונה ועל פי תכלית שונה" (פסקה 15 לחוות דעתה של השופטת ארבל, בהסכמת השופטות נאור וחיות).

(3) הדברים האמורים מקובלים עלי, בראיית השטח המשותף כמעין "שלוחה" של השטח העיקרי, אף שאני ער לקושי המסוים של תשלומים לפי תעריפים שונים בעד שימוש באותו שטח משותף עצמו על-ידי מחזיקים שונים בבניין, כמוכן לפי חלקם היחסי. אוסיף למען הסדר הטוב, כי בין טענותיה של המשיבה נכללה הסתייעות בחוות דעת שניתנה על ידי בתפקידי כיועץ משפטי לממשלה בדצמבר 2000, ועניינה מחלוקת בין הנהלת בתי המשפט והאוצר לבין עיריית נצרת עילית בקשר לתשלומי ארנונה בגין היכל המשפט שם. בחלק מאותה חוות דעת נדרשתי לנושא מעברים בבית המשפט, ואיזכרתי את פסק דינו של בית משפט זה בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק (לא פורסם) (השופטת דורנר) וכן את פסק הדין בה"פ (חיפה) 782/93 אלקנית פיתוח נ' עיריית נתניה פס"מ נו(2) 93 (השופטת וסרקרוג). סברתי כי יש מקום להטלת ארנונה על המעברים בהיכל המשפט אך לא בגובהה של זו המוטלת על שטחים אחרים, וכי תעריף המעברים צריך להיות נמוך משמעותית "שכן על העירייה להתחשב בכך שמדובר במעברים רחבים ונוחים שנועדו לרווחתו של הציבור המגיע לבית המשפט, והשימוש העיקרי שנעשה במבנה אינו מתבצע במעברים אלו...". סברתי שם, כי עדיפה "גישת הביניים, הבוחנת כל מקרה לגופו לפי שיקולי סבירות והיגיון". בבית המשפט המחוזי בתל-אביב (ת"א (ת"א) 1252/01, עיריית נצרת עילית נ' הנהלת בתי המשפט (לא פורסם) (השופטת גדות)) לא נתקבלה הגישה בעניין זה, בנימוק כי הסתבר שהמידע שהיה בפני היה שונה מן העובדות לעיצומן באשר ליחס בין שטח המעברים לשטחים ייעודיים אחרים, ושטח המעברים היה קטן מן הנטען מתחילה; לפיכך – כנקבע – לא הוכח מדוע יש לסווג את המעברים בדרך שונה משאר חלקי ההיכל. כעולה הן מאותו עניין, הן מפסק הדין בעניין גולדהרם והן מפסק הדין קמא בענייננו, יש לבחון נסיבות עובדתיות בכל מקרה. אין חוסר סבירות בהטלת תעריפים שונים במקומות המשמשים את כלל הציבור, ואשר לשטחים המשותפים בהם יש מעין קיום עצמאי (כגון במרכזי הקניות שאנשים רבים עושים בהם שימוש גם על מנת לטייל להנאתם, כמעין 'כיכר העיר' בערים עתיקות, כפי שציין בית המשפט המחוזי מפי סגן הנשיא ד"ר ביין (ת"א (חיפה) 776/00) והזכירה השופטת ארבל בבית משפט זה -

ואוסיף לכך לדידי גם מבנים ממשלתיים או ציבוריים שונים, המשמשים אף מקום ביקור וטיול להנאה למבקרים); זאת לעומת שטחים משותפים שזיקתם לשטח העיקרי ברורה מהיעדר כל שימוש אחר, אלא לשירות כלל בתי העסק שבאותם בניינים. כך בנידון דידן. אציין עוד, כי לטעמי סיווג "מבטחים" משקף את המשיבה וכלל פעולותיה, וראוי למעט בהחלת תעריפים "סתמיים" כמו בניינים שלא נקבע להם שיעור ארנונה, במקום שניתן לקבוע סיווג ספציפי.

(4) קשה להלום את טענת המשיבה, כי הטלת תעריף "מבטחים" על השטח המשותף חורגת ממידת הסבירות. ראשית, עלי לציין כי מקובלת עלי קביעתו של בית המשפט קמא שערר בפני ועדת הערר שליד מנהלת הארנונה אינו ההליך המתאים לתקיפת סבירות התעריפים, וזאת מחוסר סמכות. המחוקק קבע את סמכויותיה של ועדת הערר, ואין הן כוללות – חוששני – את הסמכות לדון בטענות כגון סבירות התעריף ([ע"א 5640/04 מקורות נ' מועצה איזורית לכיש \(טרם פורסם\) \(השופט גרוניס\) \(להלן עניין מקורות\)](#)). אכן במקרה כגון זה, בו טוען הנישום טענות שחלקן נמצאות בתחום סמכותה של ועדת הערר וחלקן בתחומי של בית משפט לעניינים מינהליים, עליו – עם כל הקושי שבדבר – להגיש את טענותיו בשני מסלולים נפרדים (עניין מקורות הנזכר, פסקה 8 לחוות דעתו של השופט גרוניס; [בר"ם 7153/06 מנהל הארנונה במועצה המקומית כפר שמריהו נ' מועדון נוה אביב \(כפר שמריהו\) בע"מ, \(טרם פורסם\) \(השופט נאור\)](#), פסקה 4 להחלטה). מצב זה אינו בריא; הוא שונה, כפי שציין השופט גרוניס בעניין מקורות, מן הנעשה בגופי ערר מינהליים אחרים, שבהם הנטיה היא לראותם במבט רחב כמוסמכים לדון בכל טענה המועלת בפניהם בנוגע לתשלום או להיטל הרלבנטי, "בין שהטענה נושאת אופי עובדתי-טכני ובין שהיא בעלת אופי כללי, עקרוני" ([רע"א 2425/99 עיריית רעננה נ' י.ח. ייזום והשקעות, פ"ד נד\(4\) 481, 494 \(השופטת פרוקצ'יה\)](#)). ואולם, בשונה מכך לפי שעה, ככל שהמדובר בארנונה, זו מצוות המחוקק על-פי סעיף 3(א) [לחוק הרשויות המקומיות](#) (ערך על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן חוק הערר). אף זה אחד מן הנושאים הטעונים תיקון חקיקתי, ושעתו הגיעה לטעמי גם הגיעה. מכל מקום, משחסרה ועדת הערר סמכות לדון בטענת הסבירות, ממילא לא נטל בית המשפט לעניינים מינהליים, בשבתו כערכאת ערעור על ועדת הערר, סמכות לדון בטענה, ואף אנו אין מקום שנכריע בה בגדרי הליך בערעורי זה. אך לגופם של דברים, ולמעלה מן הצורך, נאמר כי משקבענו שאין מקום להבדיל במקרה דנא לנסיבותיו בין השטח העיקרי לשטח המשותף מאחר שהאחרון טפל בכירור וחיוני לשימושו של הראשון, ממילא כל טענה כנגד סבירות התעריף המוטל על השטח

המשותף, היא בעת ובעונה אחת טענה גם כנגד סבירות התעריף המוטל על השטח העיקרי, ובענייננו לא נשמעה טענה כנגד סבירותו של תעריף זה. אוסיף, כי קשה לקבל גם את טענת המשיבה, שהובאה כתמיכה לטענת הסבירות האמורה, כי מעברים בקניונים, אשר אף הם בגדר שטח משותף, מחויבים בתעריף הנמוך מאלה של שטחי המסחר עצמם. לעניין זה נדרשנו לעיל, וראו גם דברי השופטת ארבל בהקשר זה בעניין גולדהמר.

(5) משכך, כאמור, יש לדעתי לקבל את הערעור ביחס לסיווגם של השטחים המשותפים, וללכת בעקבותיה של הלכת גולדהמר, וזאת גם בגישה של הרמוניה פסיקתית.

שומה רטרואקטיבית

ז. (1) כאמור, המערערת אינה עומדת במקרה דנא על טענתה באשר לרטרואקטיביות החיוב. למען הסדר הטוב, עם זאת, נזכיר כי ההלכות המרכזיות בנושא זה נקבעו בע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות, פ"ד נד (2) 433, 452 (השופטת שטרסברג-כהן); ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו (2) 773, 784 (השופט אנגלרד); ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות, פ"ד נו (4) 769, 789 (השופט – כתארו אז – ריבלין) בין השאר נאמר, כי ידו של בית המשפט "תהא קפוצה במתן אפשרות לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי" (ע"א 975/97 עילבון הנזכר, שם). בנסיבות היטיבה המערערת לעשות שעה שויתרה על טענתה בהקשר זה.

(2) לפני סיום יוער, כי לכאורה לא דק בית המשפט קמא בקבעו כי החיוב לשנת 1999 היה כולו בגדר חיוב רטרואקטיבי, זאת בנימוק ש"אירוע מס" לעניין חיוב הנישום בארנונה על פי צו הארנונה נקבע ליום 1.1.99, ומשכך "הטלת חיוב נוסף במהלך השנה הוא חיוב רטרואקטיבי אשר לא נעשה עדיין" (פסקה ג.3 לפסק הדין קמא). אמנם, בהתאם לצו הארנונה של המשיבה, "תאריך תחילת החיוב" הוא יום 1.1.99 ובו נוצר החיוב בארנונה לכל השנה כולה (ראו בג"צ 713/85 יעד רהיטים בע"מ נ' עיריית תל אביב (לא פורסם) (השופט ד' לוינ); ה' רוסטוביץ', פ' גלעד, מ' וקנין ונ' לב ארנונה עירונית (מהדורה חמישית, תשס"א, 83)). ואולם, חיוב זה נוצר באופן קונסטיטוטיבי באמצעות "חקיקת" צו הארנונה ופרסומו על ידי העירייה (ע"א 975/97

עילבון, עמ' 450; עניין ט.ט, עמ' 781), בעוד הודעת החיוב הנשלחת אל כל נישום היא דקלרטיבית, ומטרתה אינה "ליצור את נטל המס, כי אם אך ורק לעשותו בר-ביצוע" (ע"א 156/59 ועדת השומה שליד עיריית ירושלים נ' דינוביץ, פ"ד יג 1332, 1337 (השופט ויתקון); (ע"א 975/97 עילבון, עמ' 450; עניין ט.ט, שס). היוצא מכך, שגם שיעור החיוב המוטל על הנישום נובע מצו הארנונה ולא מהודעת החיוב אשר נועדה לעשותו בר ביצוע. על כן, אם שלחה העירייה הודעת תשלום שגויה ותיקנה אותה מאוחר יותר באורח אשר, כבענייננו כנפסק, מהוה תיקון רטרואקטיבי שלא כתקנו, הופך חיוב הארנונה הנכון אשר הוטל על הנישום ממועד תחילת החיוב שבצו, בר ביצוע החל מהיום בו הודיעה העירייה לנישום על התיקון; אין בו איפוא משום תיקון רטרואקטיבי בכל הנוגע לתקופה שמיום התיקון ולאחריה (ראו בדומה בעניין בע"א 8558/01 עילבון הנזכר, עמ' 788-789). עם זאת לא מצאתי לנכון להציע לחברי לשנות מפסק דינו של בית המשפט קמא לעניין זה, מאחר שהדבר לא נטען על ידי המערערת, ועמדתה הקונקרטיה היא כאמור שלא לעמוד על הרטרואקטיביות בנידון דידן.

טו פ דבר

ח. לא אוכל שלא לחתום בדברים שנזדמן לי לומר בע"מ 5640/04 מקורות נ' מועצה אזורית לכיש הנזכר:

"ריבוי התיקים הבאים בפני בתי המשפט - לרבות בית משפט זה - בתחום הארנונה, וכמותם בעניינים אחרים שבהם מועלות השגות על החלטותיהם של גופים מינהליים הגובים כספים מן הציבור, אינו יכול שלא להציב סימן קריאה גדול בפני העוסקים בחקיקה ... והנה השנים נוקפות והתיקים אינם מתמעטים, ואדרבה, הם כמעין המתגבר. יש מקום, בתיק זה כבאחרים, להתריע ולעורר להבהרת הסמכויות ולפישוט ההליכים בחקיקה, שכן בעלי הדין עומדים לעתים קרובות בצומת דרכים בתום לב; ובחירה שגויה גוררתם להוצאות, מפעילה גופים שיפוטיים ואחרים, ומסרבלת. יפה שעה אחת קודם".

לא כל שכן, שעה ש"עקרונות הארנונה, להבדיל משיעוריה, נקבעים על בסיס מקומי ולא על בסיס ארצי, תוך טלאי על גבי טלאי והבדלים שאינם מוצדקים בין רשויות, ולתיקון הדברים יפה שעה אחת קודם" (ע"א 10977/03 דור אנרגיה נ' עיריית בני ברק, הנזכר).

ט. אציע איפוא כי נקבל את הערעור בקשר לסיווג כאמור, במובן זה שהשטחים המשותפים בהם החזיקה המשיבה יחויבו בתעריף הקבוע ל"מבטחים", וזאת מתחילת שנת 2000 ואילך. יתר חלקי פסק דינו של בית המשפט קמא יעמדו על כנם. בנסיבות אין צו להוצאות.

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה א' ריבלין:

אני מסכים.

המשנה לנשיאה

השופט א' גרוניס:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט א' רובינשטיין.

ניתן היום, ט"ו באייר תשס"ז (3.5.07).

אליעזר ריבלין 54678313-4991/04

ש ו פ ט

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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