

בתי המשפט

עתמ 001176/02	בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו	
	בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים	
		בפני: כב' השופט ד"ר עודד מודריק

בעניין: פריץ קומפניס ישראל טי. בע"מ

ע"י עו"ד בועז כהן

נגד

מנהל הארנונה המועצה האזורית

ע"י עו"ד בן ציון י.א שפר

פסק דין

עתירה זו מכוונת כנגד החלטת המשיב (להלן: "מנהל הארנונה" או: "המועצה האזורית") לשנות, במסגרת דרישת תשלום ארנונה לשנת 2000, את סיווג הנכס שבו מחזיקה העותרת מ"תעשייה" לסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" (סיווג זה להלן: "משרדים"). העתירה מתפרשת, מאותו טעם, גם על השנים 2001 ו-2002.

הנסיבות

הסוכנות היהודית לארץ ישראל מחזיקה באזור צריפין (המצוי בשטח השיפוט של המועצה האזורית) שטח של 240 דונם שאותו חכרה ממנהל מקרקעי ישראל. משך שנים רבות נוצל השטח למטרות לאומיות (קליטת עליה) והסוכנות הופטרה מחובת תשלום ארנונה למועצה האזורית. מאמצע שנות ה-80 החלה הסוכנות להשכיר חלקים הולכים ומתרחבים של השטח לחברות מסחריות שונות. בד בבד עם זה בוטל הפטור מתשלום ארנונה שהוענק לסוכנות והמועצה האזורית החלה (מאמצע שנות ה-90) להציג חיובי ארנונה למחזיקים בשטחים הללו (הסוכנות והגורמים ששכרו שטחים מידה).

העותרת מחזיקה, משנת 1998, בנכס בשטח 4450 מ"ר (להלן: "הנכס") שאותו חכרה מידי הסוכנות היהודית. משנת 1998 העותרת משלמת ארנונה בגין הנכס. ב-30.1.00 נערך ביקור בנכס מטעם מנהל הארנונה שמצא כי בנכס מצוי מבנה שמרבית שטחו הוא מדפים לאחסון רכיבים ומוצרים של חברות היי-טק. במקום לא נערכת פעילות ייצור כלשהי. הייעוד של הנכס הוא מתן שירותי אכסנה ופיתרון לוגיסטי לחברות היי-טק. כיון שהעותרת טוענת כי השימוש בנכס לא

השתנה מאז שהחלה להחזיק בו, עלי להניח כי הבדיקה מינואר 2000 משקפת את השימוש בנכס גם בשנתיים שקדמו לביקור.

בשנים 1998 ו-1999 חייבה המועצה האזורית את הנכס בתשלום ארנונה לפי סיווג 411 שתיאורו "תעשייה" [בהודעת התשלום מצוי התיאור: "תעשייה (מחסנים)"] בתעריף של כ-26 ש"ח למ"ר.

בהודעת התשלום לשנת 2000 שונה הסיווג ל-310 ותיאורו: "משרדים, שירותים ומסחר" בתעריף 48.77 ש"ח למ"ר. הודעה זו הומצאה לעותרת בינואר 2000.

העותרת ערכה השגה אל מנהל הארנונה בשל שינוי הסיווג הנזכר. ההשגה נדחתה ועל כן הוגש ביום 22.3.00 ערר אל ועדת הערר לעניין ארנונה. דיוני ועדת הערר, לרבות הגשת סיכומים נמשכו עד 23.10.00. בטרם הגיעה החלטת ועדת הערר הוגשו לעותרת דרישות התשלום לשנת 2001. גם עליהן ערכה העותרת השגה והגישו ערר לוועדת הערר.

בפברואר 2001 התקבלה החלטת ועדת הערר (בערר הראשון) הדוחה את הערר מחוסר סמכות לדון בו שכן הוועדה סברה שלא קדמה לערר הגשת השגה כדבעי. העותרת ערערה על ההחלטה לפני בית משפט זה (עמ"ן 105/01) ובית המשפט (כב' השופטת רובינשטיין) החליט ביום 17.6.01 כי על ועדת הערר לדון בערר ולקבל החלטה עניינית בו.

ועדת הערר שבה ודנה בערר וגיבשה את החלטתה ביום 30.12.01. כיון שהוועדה דחתה את הערר, הוגש ביום 29.1.02 ערעור מנהלי נוסף (עמ"ן 104/02). ערעור זה נקבע לבירור לפני ומשהתברר שהנטען בו אינו יכול לשמש נושא לערעור אלא נושא לעתירה מנהלית, הנחתי בידי העותרת אפשרות למחוק את הערעור ולהגיש עתירה בפרק זמן סביר תוך הגבלת אפשרויות הצגת "טענות סף" מצד המועצה האזורית לאותן טענות שהיה לאיל ידה לטעון ביום הגשת הערעור.

כך אירע שהעתירה דן הוגשה ביום 2.5.02.

להשלמת התמונה ייאמר כי ביולי 2001 הגיש מנהל הארנונה דרישת חיוב רטרואקטיבי לעותרת בהקשר לשנים 1998-1999. גם על כך נערכו הליכי השגה וערר.

טענת העותרת

טענת העותרת בכל תמציתה היא שלפי הוראות הדין לא ניתן לשנות סיווג של נכס, באופן המשפיע על סכום הארנונה המוטל בשל הנכס אלא אם כן השתנה השימוש בפועל בנכס או ניתן אישור של השרים המוסמכים לאותו שינוי [תקנה 4(א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2000) תש"ס – 2000 (להלן: "**תקנות ההדריס 2000**")]. אין טוען כי בין שנת 1999 לבין שנת 2000 השתנה השימוש בפועל בנכס. על כן לא ניתן היה לשנות את סיווג הנכס ובהעדר אישור השרים לשינוי הסיווג שנערך, יש לבטלו מעיקרו.

תשובת המועצה האזורית

תשובת המועצה האזורית לעתירה נחלקת לשלושה: (א) טענת שיהוי; (ב) חוקיות שינוי הסיווג; (ג) אשור השרים.

שיהוי

טענת העותרת לחיובי ארנונה שאינם כדין התבררה לנגד עיני העותרת עם קבלת דרישת תשלומי הארנונה לשנת 2000 (בינואר 2000) או, לכל המאוחר, בעת שהגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה בהשגה שהעותרת ערכה (22.3.00). ממועד אחרון זה ועד להגשת הערעור המנהלי שהפסיק את "מרוץ" השיהוי (29.1.02) חלפו קרוב לשנתיים. זה שיהוי פורמאלי רב מאד וכיון שיש לו גם השפעה על תכנון תקציב הרשות וביצועו ניתן לומר שיש לשיהוי גם השלכות אובייקטיביות – מהותיות שאין להתעלם מהן.

כיון שהעותרת טענה שלא שקטה על שמריה כל הזמן, ניצלה את ערוצי ההשגה והערר כדי להשיג את תכליתה וכל זה כדי שעתירתה לא תדחה בשל "אי מיצוי הליכים", אף המועצה האזורית משיבה שהליכי השגה וערר מיועדים לתכליות אחרות לגמרי מאשר הליכי עתירה ואין לומר שנקיטה בהם היא "מיצוי הליכים".

העותרת עונה בשתיים. האחת, העותרת סברה כי תוכל להשיג את הסעד הנחוץ בהליכי השגה וערר. בהליכים אלה העלתה את הטענות הנקובות בעתירה דן. משך חודשים ארוכים, כמעט מלוא התקופה עד למתן החלטת ועדת הערר בדצמבר 2001, התמודדה המועצה האזורית עם גופי הטענות של העותרת ולא אמרה דבר בעניין מגבלות הסמכות של ועדת הערר להכריע בטענות. גם בית משפט זה שדן בערעור המנהלי הראשון נגד החלטת ועדת הערר ראה להחזיר את הדיון לוועדת הערר ולא העמיד את העותרת על הצורך לפעול ב"ערוץ" אחר (עתירה מנהלית). הלכה למעשה עניין הסבת הערוץ התעורר רק בשעה שהוגש הערעור המנהלי השני וממני יצאה ההמלצה שהערעור יימחק ותבוא עתירה מנהלית תחתיו. נסיבות אלה מקימות מניעות (השתק) לפני המועצה האזורית שאינה יכולה לטעון שיהוי שעה שלא העלתה טענות להעדר סמכות בדיוני ועדת הערר.

התשובה השנייה היא שהפסיקה מצדדת בגישה מרחיבה כלפי סמכויות הדיון של ועדות הערר; הן כדי להקל על המעמס בבתי המשפט והן כדי לאפשר בירור סוגיות המצריכות התמחות מיוחדת לפני גופים מקצועיים בעלי ניסיון וידע בתחום הקונקרטי (למשל: רע"א 2425/99 **עיריית רעננה נ' ח.יזום** פ"ד נד(4) 481, 496). על פי המגמה המרחיבה הזאת רואה הפסיקה פנייה אל גופי ערר מקצועיים שהליכיהם מוסדרים כחובתו המוקדמת של בעל דין "למצות הליכים" עד שהוא פונה לבית המשפט (רע"א 6365/00 **בר אור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון** פ"ד נו(4) 38).

חוקיות הסיווג

המועצה האזורית אינה חולקת על כך שבשנת 2000 שונה סיווג הנכס מ"תעשייה" (411) ל"משרדים" (310). הדבר נעשה משום שהשימוש בפועל בנכס אינו לשם "תעשייה" אלא כשירות לוגיסטי עבור עסקים ומפעלים שונים. על כן הסיווג הנכון הוא "משרדים" ואילו הסיווג שנעשה בשנים 1998-1999 היה מוטעה מיסודו.

אין כל סיבה שטעות תשתרש לעד. תקנה 4(א) לתקנות ההסדרים אינה מאפשרת שינוי רטרואקטיבי בחיובי ארנונה אולם היא אינה מחייבת את הרשות המקומית להוסיף ולגבות ארנונה שאינה תואמת את הדין במקום שהתבררה טעות (ראו: ה"פ[ב"ש] **מקורות חברת מים בע"מ נ' עיריית באר שבע**; ה"פ [חי'] 786/94 **מליסרון נ' עיריית קריית ביאליק**; ע"ש [ב"ש] 28/90 **אגד נ' עיריית דימונה**). הגיונה של גישה זו הוא בכך שאם תשתרש הטעות ייווצר מצב מפלה. משלמי ארנונה אחרים המחזיקים בנכסים דומים יחויבו בתעריף שונה בה בשעה שעניינית צריך לחול תעריף אחיד על כל מחזיקי נכסים דומים באופיים ובשימושיהם (ראו: ע"מ 104/03 **קפלן נ' עיריית רמת גן** פ"ד נח(3) 769). המועצה האזורית מציינת כי טעות עלולה להוליך גפם לחיוב יתר ולא דווקא לחיוב חסר. כלום יסכימו בעלי הנכסים להשתרשות טעות המנציחה חיובי יתר? אין ספק שלא יסכימו ואין ספק שהדין יהיה עמם.

אישור השרים

בסיכומי התייחס בא כוח המועצה האזורית לחלק העתירה הנוגע לחיובי הארנונה לשנת 2002 באומרו שהעותרת אינה מתייחסת כל עיקר ל"אישור השרים" שהוצג בפני בית המשפט במסגרת הודעה לבית המשפט שהמשיבה המציאה "כמפורט בסיכומים ביתר התיקים"¹.

העותרת הגיבה בסיכומיה באומרה שאישור השרים לא היווה חלק ממסמכי העתירה והתגובה לה. לא הוגשה בקשה לבית המשפט לצירוף ראיות וביום 12.11.02 הודיע בא כוח העותרת לבית המשפט שהאישור איננו חלק מן הדיון בעתירה זו. על כן אין להסתמך עליו.

למעלה מן הצריך הוסיף בא כוח העותרת כי עיון במסמך האישור מגלה שהאישור מתייחס להעלאה חריגה בסכום הארנונה ולא לשינוי סיווג. על כן האישור אינו יכול להכשיר את דרישות התשלום שהופנו לעותרת לשנת 2002.

דיון והכרעה

שיקוי

לכאורה הוגשה העתירה דנן באיחור של כ-21 חודשים ביחס לדרישת תקנות סדר הדין החלות על עתירות מנהליות. אולם בעניין זה מקובלת עלי השקפת העותרת על שני מרכיביה.

¹ קודם לעתירה דנן הגישו הסוכנות היהודית וגורם נוסף המחזיק בנכס במתחם הסוכנות, שלוש עתירות שהתבררו במאוחד, נגד המועצה האזורית ובהן נטען נגד חוקיות חיובי הארנונה שהושתו על העותרות. בהקשר לאחת העתירות הללו הוגשה "הודעה לבית המשפט" שכללה "אישור השרים" המאשר שינוי סיווג ושינויי תעריף שערכה המועצה האזורית בצו הארנונה לשנת 2002. בעתירות אלה ניתן פסק דין זה לא מכבר.

ראשית, אני רואה עין בעין עם העותרת את המניעות שקמה כלפי המועצה האזורית בהקשר לטענת שיהוי. בין העותרת לבין המועצה האזורית התנהל הליך שנמשך זמן רב מאד לפני ועדת הערר. בהליך זה הועמדה על ידי העותרת, לבירור, סוגיית העתירה. המועצה האזורית לא טענה לחוסר סמכות עניינית של ועדת הערר ואין גם קביעה כזאת בהחלטת ועדת הערר². בכך ניתן לראות הסכמה מכללא לסמכותה של ועדת הערר לדון בערר גם לפי תוכן הטענות הנשמעות בו. המשיבה נתפסת על הסכמה זו ובכך קמה מניעות כלפיה מלטעון שהעותרת נקטה הליך סרק לפני שהגישה את עתירתה.

שנית, עילת העתירה אינה חותרת מתחת לפני חוקיות צו הארנונה של המועצה האזורית אלא היא גורסת שנפל פגם בדרישת התשלום לארנונה שהוגשה לעותרת. הפגם נובע, לשיטת העותרת, מ"שינוי סיווג" שנעשה בדרישת התשלום ואילו החוק מאפשר להגיש השגה (ואחר כך ערר), בין היתר, על "טעות בציון סוג הנכס" (סעיף 3(א)(2) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976). הפער בין "טעות בציון סוג הנכס" לבין "שינוי סיווג" לא חוקי אינו גדול. אמנם, כעת, בדיעבד, הכל מסכימים כי הסוגיה האחרונה אינה נושא לערר, אולם לכתחילה הדבר לא היה ברור, לא לעותרת, לא למנהל הארנונה ולא לוועדת הערר עצמה (רק בהחלטתה האחרונה הגיעה הוועדה למסקנה כי הסוגיה אינה מצויה בתחום סמכותה העניינית).

אין מקום לחסום את דרכה של עתירה זו מכוח השיהוי הפורמאלי [מצב דברים די דומה התברר בפרשת שיקרצ'י (ראו להלן)]. גם שם נדחתה טענת השיהוי. אמנם הפרשה היא מוקדמת יותר והעתירה בה הוגשה זמן קצר לאחר שהוראות חוק בתי המשפט לעניינים מנהליים ותקנות סדרי הדין נכנסו לתוקפם. לכך יש חשיבות בהקשר לטענת שיהוי. אולם כשם ששם לא ראה בית המשפט העליון מקום לסלק את העתירה בשל שיהוי נראה לי שגם כאן כך].

חוקיות שינוי הסיווג

אניח בנקודת המוצא שהשימוש שנעשה בנכס בשנים הרלוונטיות הוא שימוש התואם את הסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" ולא את הסיווג "תעשייה". זה גם הממצא העובדתי שקבעה ועדת הערר ואין לראות טעם שאתערב בדבר. מכאן מתבקש שסיווגו של הנכס בגדר "תעשייה" בשנים 1998 – 1999 בטעות יסודו.

הטעות נגלתה לעיני מנהל הארנונה לקראת הוצאת דרישות התשלום לשנת 2000. אין נפקה מינה, בעיני אם מקור הטעות נעוץ בחוסר תשומת לב של פקיד זוטרי וגילוייה היה בידי מנהל הארנונה עמו או שהגילוי הוא הארה שהייתה ליועץ משפטי שנכנס לתפקידו בתנופה מעשה "מטאטא חדש

² אמנם החלטתה הראשונה של ועדת הערר הייתה לדחיית הערר מחוסר סמכות, אלא שהחלטה זו נסמכה על כך שהעותרת החסירה מהלך של השגה שהיה עליה לנקוט בו קודם להגשת ערר (בערעור שהוגש על החלטה נפסק שעל ועדת הערר להחליט בערר גופו).

וגוי". זו כן זו טעויות והשאלה היא האם הרשות שגילתה את הטעות רשאית לתקן אותה או שמא כיון שנעשתה טעות יש להניח לה להשתרש³.

אודה שבהתבוננות "עצמאית" בסוגיה סברתי כי כיון שלרשות המקומית מרחב שיקול דעת רחב למדי לקבוע את מדדי הארנונה בתחומה (בכפיפות להוראות הדין), מן הראוי שיהיה בידה גם הכוח לתקן טעות שיצאה מתחת ידיה. אין מדובר בהתערבות לשם תיקון מעשה מנהלי של גורם אחר. זה "תיקון עצמי" בבחינה "הפה שאסר הוא שהתיר". מהלכי הרשות ומנהל הארנונה אינם כמהלכי משחק שח-מט שבו לאחר נגיעה בכלי המשחק אין רשות חזרה.

אולם בא כוח העותרת הצביע על פסיקה מפורשת של בית המשפט העליון, שעניינה, בין היתר, טענה לטעות בדרישת תשלום ארנונה. וכך פסק השופט (כתוארו אז) ריבלין:

אפילו נפלה טעות בסיווג הנכס לצורכי ארנונה... טעות זו אינה מעלה ואינה מורידה לשאלת שינוי הסיווג. מבחינת דיני ההקפאה⁴ רשאית העירייה לשנות את הסיווג שניתן לנכס, ללא אישור מהשרים, במקרה אחד בלבד – כאשר היה שינוי בפועל בשימוש שנעשה בנכס [עע"מ 3874/02 עיריית חדרה נ' שיקרצ'י תעשיות פ"ד נ"ח (5) 877, 888 (לעיל ולהלן: "פרשת שיקרצ'י").]

שם, כבענייננו נקבע שלא חל שינוי בשימוש שנעשה בנכס ולפיכך נפסק כי העירייה לא הייתה רשאית לשנות את סיווגו של נכס לצורכי ארנונה מבלי לקבל לכך את אישור השרים.

יש, כמובן, הגיון בגישה האומרת שאין להניח לרשות לתקן את עצמה. שכן אילו ניתן הדבר בידה, היו מעשי התיקון מתרבים עד כדי שימה לאל את כל רעיון ההקפאה. מצד שני גם להשתרשות כפויה של טעות יש השלכות לא רצויות (כגון יצירת הפלייה בין בעלי נכסים שווים). על כך עונה פסק הדין בעניין שיקרצ'י כי טעות היא מעוות שעשוי לתקון באישור השרים. המנגנון של אישור השרים תכליתו להבטיח בקרה ושמירה על תכלית חוקי ההקפאה, שלא תהיה ידן של הרשויות קלה במלאכת "תיקון טעויות" ובה בעת גם לאפשר לתקן טעות בולטת כדי למנוע את העוול (לציבור או לפרט) שבה.

אמנם ספק בעיני אם המנגנון של אישור השרים מתאים לתיקון טעות שמשמעותה חיוב מופרז בארנונה. לרשות לא יהיה עניין בפנייה אל השרים לאישור תיקון ולא ברור לי שהמחזיק בנכס יכול "להפעיל" את המנגנון בפנייה ישירה אל השרים.

³ חז"ל אמרו "שבשתא כיון דעל, על" היינו טעות שנעשתה דרכה להשתרש וקשה לשרשה (למשל: בבא בתרא כא עמ' א).

⁴ לא עמדתי בפסק דין זה על "דיני ההקפאה" אולם הדברים ידועים וכבר זכו למספר סקירות ניכר בפסיקת בית המשפט העליון (בין היתר בפרשת "שיקרצ'י"). תקנה 4(א) לתקנות ההסדרים 2000 היא אחד הביטויים לדיני ההקפאה.

אולם עניין אחרון זה חורג מגדרה של העתירה ולא לי לענות בו כאן.

על פי ההלכה שנקבעה בעניין שיקרצ'י כמדומה לי שעלי לקבל את העתירה ולהורות למועצה האזורית לשנות את חיובי הארנונה של העותרת בשנים 2000 – 2002 (לעניין שנת 2002 ואילך ראו את המסקנה שבפסקה הבאה) ולקבוע אותם בהתאם לתעריף "תעשייה" (411).

אישור השרים

ביום 22.7.02 חתמו שר הפנים (אז, אלי ישי) ושר האוצר (אז, סילבן שלום), מכוח סמכותם לפי תקנה 9(א) ו-9(ב) לתקנות ההסדרים לשנת 2000 (שהוחלו בשנת הכספים 2002 מכוח חוק הארנונה הכללית (הוראת שעה) תשס"ב – 2002) על החלטה בדבר "אישור חריג להטלת ארנונה". ההחלטה מתייחסת לצו המיסים של המועצה האזורית עמק לוד לשנת 2002 (התקבל ביום 27.11.01) והיא מאשרת את החלטת המועצה האזורית הכלולה בצו מיסים זה לשינויי סיווג או תת סיווג או העלאה חריגה בארנונה לסוגי נכסים המפורטים בהחלטה ובצו המסים.

בא כוח העותרת טוען כי אישור השרים אינו חלק ממסמכי העתירה דנן. הוא הוצג בעתירות אחרות ולא ניתן להשליך מראיה שאינה משמשת בתיק זה אל מסקנות תיק זה.

אצביע על הנסיבות. כבר הערתי (בהערת שולים למעלה מכאן) שלצד העתירה דנן הוגשו שלוש עתירות נוספות בעניין נכסי הסוכנות היהודית (עת"מ 1125/02, עת"מ 1357/01, עת"מ 1072/02). הדיון בשלושת העתירות (להלן: "**עתירות הסוכנות היהודית**") אוחד. העתירה דנן התבררה בנפרד. אולם ביום 12.11.02 קיימתי דיון משותף לעתירה זו ולעתירות הסוכנות היהודית. אפשר לומר שזה היה דיון "ביחד ולחוד".

במסגרת הדיון הצביע בא כוח המועצה האזורית על "אישור השרים" שנשלח קודם לכן לבית המשפט על דרך "הודעה". בתגובה אמר בא כוח העותרת: "לעניין האישור של השרים משנת 2002, זה לא חלק מהעתירה שלנו ואני גם לא נזקק להשיב לזה. בעניין האישור של שנת 2002 אני מבין שהוא לא אישור לשינויי סיווגים אלא להעלאה בסכומי הארנונה". בהמשך הדיון הודיע בא כוח המועצה האזורית שהו יבקש למחוק את עתירה 1072/02 (מעתירות הסוכנות היהודית) והוא על יסוד אישור השרים. אין התייחסות דומה מצדו לעתירה דנן (גם לא לרכיב 2002 שבה). בפועל הוגשה בקשה למחיקת עת"מ 1072/02 ולא הוגשה בקשה למחוק חלק מן העתירה דנן. גם לא הוגשה בקשה לצרף את אישור השרים כראיה לתיק זה.

מכאן עלי לקבוע כי אישור השרים איננו חלק מן העתירה דנן. אולם קיומו הוא עובדה. גם ראיתי אותו בעת שהתקיים הדיון המשותף-נפרד לעתירות הסוכנות ולעתירה דנן. האם אוכל לעצום עיני ממנו?

תשובתי היא שבודאי עלי להתעלם מאישור השרים. התעלמות זו היא "דיונית". אולם אני חושש שההתעלמות לא תועיל לעותרת שכן אישור השרים יגבר על פסק דין זה (בהנחה שפסק הדין יתעלם מקיומו).

כדי לפרוץ את המעגל השוטה אקבע כי תוצאות פסק הדין יחולו על השנים 2000 – 2002 אולם לעניין שנת 2002, אם ניתן אישור השרים הוא יגבר ויחול על חיובי העותרת באותה שנה.

מתאם (קוהרנטיות) בפסיקה

כיון שחמש עתירות העוסקות בנכסי הסוכנות היהודית (ושוכרי משנה) הושמו לפתחי ; ארבע מהן נדחו ואחת (העתירה דן) התקבלה רובה ככולה, ודאי אפשר להציב סימן שאלה על מידת ההתאמה ההגיונית והמשפטית בין פסקי הדין. לא אערוך ניתוח מפורט של האבחנות בין הפסקים הללו. אולם אני רואה לציין כי עתירות הסוכנות היהודית (ועתירה נוספת של חברת מדי פישר) הציבו על מדוכת הדיון מעשה מנהלי של המועצה האזורית שקוים בשנת 1997. בעת ההיא העותרת דן טרם החזיקה בנכס. ממילא עניינה במעשה מנהלי אחר (שנעשה בשנת 2000).

יתר על כן, לעניין עתירות הסוכנות היהודית הגעתי לכלל מסקנה שמלבד שיהוי שחל שם גם באורח ענייני הייתה הצדקה למעשה המנהלי. זה מפני שמעשה זה נועד להתאים את צו הארנונה של המועצה האזורית להוראות החוק והתקנות. בעניין דן לא נטענה טענה מעין זו. המעשה המנהלי לא נועד ליצור מתאם בין צו הארנונה לשנת 2000 לבין הדין. היה אז מתאם בין זה לזה. הטענה ירדה לשורש יישומו של צו הארנונה באורח לא תקין.

לכן אין מקום להיקש משאר פסקי הדין שניתנו בהקשר לאותו מתאם.

התוצאה

התוצאה היא שהעתירה מתקבלת בחלק הארי שלה. על מנהל הארנונה להמיר את דרישות התשלום לשנים 2000 – 2001 לתעריף תעשייה (411) ולהחזיר לעותרת כל סכום יתר ששולם. ברור מאליו שאין מקום לשליחת הוראות לתשלום רטרואקטיבי לשנים 1998-1999. אם נשלחו דרישות כאלה יש לבטלן ואם שולמו כספים על פי הדרישות הללו, יש להחזירם לעותרת.

לעניין שנת 2002 – אם ניתן אישור השרים, לא יחולו הוראות פסק דין זה על דרישות התשלום לאותה שנה. אם לא ניתן אישור כאמור, תחול דרישת ההמרה לתעריף תעשייה גם על שנה זו.

המועצה האזורית תשלם לעותרת סך 20,000 ש"ח ש"ט עורך דין וכן תחזיר לה את אגרות העתירה שהיא חויבה בהן בתיק זה.

ניתן היום ל' בתשרי, תשס"ז (22 באוקטובר 2006) בהעדר הצדדים. המזכירות תמציא לצדדים פסק דין זה.

ד"ר עודד מודריק 54678313-1176/02

דר' עודד מודריק, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה