

לפני: יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

מר משה כהן חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העורר: נופים מפעלים כלכליים (בכינוס נכסים) בע"מ

באמצעות ב"כ עוה"ד דב פישלר

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

החלטה

1. העוררת הגישה ערר על חיובה בארנונה "אדמת בנין", על שטח המשתרע על כ- 60 דונם, הנקרא "שכונת הבננה", לגביו הוגשה תב"ע (בהליכי אישור) המיועדת למגורים (כ- 108 יח"ד).

2. אין חולק כי במועד הגשת הערר, התב"ע טרם אושרה. כמו"כ אין מחלוקת כי בגבולות השטח שחויב בארנונה, נבנו 3 בתי מגורים, אחד מהם קיבל היתר בנייה עקרוני.

3. מתמונות של השטח, אשר להגשתן התנגד ב"כ העוררת, עולה כי בשטח מבוצעות עבודות בנייה. התמונות הוגשו עם תצהיר נלווה של מנהלת אגף הגבייה, הגב' איילת שכטר והחלטתי לקבלן כראייה. עוד אין חולק כי בשטח ישנו כביש סלול.

4. עוד אבהיר כי מדובר בשטח לגביו סברה המשיבה בעבר, כי יש לחייב קבלן בשם "הרטוב לוי", ארנונה בגינו של שטח זה. המשיבה אף חייבה את "הרטוב לוי", אולם הרטוב לוי הגיש ערר על חיובו (מס' ערר 23/14) והוועדה קבעה כי "הרטוב לוי" אינו המחזיק וביום 02.06.17, התקבל עררו.

5. אין מחלוקת שהעוררת הינה המחזיקה בשטח והעוררת אף הודתה בכך במסגרת הערר 23/14 הנ"ל.

6. טענות העוררת:

א. מדובר בחיוב רטרואקטיבי ולכן הינו פסול. לגבי טענה זו, טענה העוררת כי החיוב הוצא לעוררת בשנת 2017, לפיו נדרשה העוררת לשלם ארנונה החל משנת 2009. בדיון שהתקיים, התברר כי המשיבה חייבה את העוררת בארנונה החל משנת 2013 ולא משנת 2009, אולם בלאו הכי מדובר בחיוב רטרואקטיבי.

ב. אין תב"ע בתוקף ועל כן, לא ניתן לחייב בארנונה כלל.

ג. אם מחליטים לחייב את השטח בארנונה, אזי יש לסווג את השטח כקרקע חקלאית, מכיוון שבשלב זה הקרקע מוגדרת כשמורת טבע ולמעט מספר זניח של מבנים, אין בשטח מאומה.

7. טענות המשיבה:

א. ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בנושא החיוב הרטרואקטיבי ובנושא ההתיישנות (שנזנח בסופו של יום).

ב. ההגדרה "אדמת בניין" הינה הגדרה שיווית עפ"י צו הארנונה ומכיוון שלא ניתן להגדיר את השטח כ"קרקע חקלאית", הרי שהשטח סווג ע"י המשיבה כאדמת בניין.

דיון והכרעה:

8. בתחילה אבהיר כי החלטתי לקבל את הערר באופן חלקי בלבד ולקבוע כי העוררת תחויב בתשלום ארנונה, בתעריף "אדמת בנין" וזאת החל מיום 01.01.2017 בלבד וזאת מהטעמים להלן.

שאלת החיוב הרטרואקטיבי:

9. אבהיר כי אינני מקבל את טענת "העדר הסמכות", לפיה ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בשאלת החיוב הרטרואקטיבי, אותה העלתה המשיבה. אבהיר כי ועדה זו סבורה ואף נימקה בעבר בהרחבה, כי על אף שהפסיקה חלוקה בשאלת הרחבת הסמכויות של ועדות הערר, במקרה של "חיוב רטרואקטיבי", מדובר בשאלה שאינה סבוכה משפטית והיא אינה שונה בהרבה משאר השאלות שבסמכות ועדת הערר עפ"י חוק. (ראו לענין הסמכות **בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, פסקה לו'** וההפניות שם וכן ראו **עת"מ (ת"א) 234-07 אור (תל אביב) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, עמ' 9-10**).

10. החלטתי לקבל את הערר בשאלת החיוב הרטרואקטיבי משני טעמים עיקריים:

1. העובדה שאף המשיבה עצמה סברה בתחילה כי יש לחייב גורם אחר (הרטוב לוי הנ"ל) בארנונה בגין השטח נשוא הערר. כיצד המשיבה אינה יודעת בוודאות את מי לחייב בארנונה והיא מצפה מהנישום עצמו לדעת כי עליו להיות מחויב בארנונה ולסור לצורך כך למשרדי המשיבה ולהודיע על הצורך לחייבו בארנונה?

2. לאור הטענות שהועלו בערר מצד העוררת, אני סבור כי אין מדובר במחזיק שבזדון ובמתכוון החליט שאינו מעוניין לשלם ארנונה, אלא שמדובר במחזיק שסבר בתום לב, כי אין צורך וסיבה לשלם ארנונה על שטח המוגדר כשמורת טבע, כל עוד לא אושרה התב"ע למגורים. לחיזוק אבהיר כי מדובר בחיוב ראשוני של ארנונה לשטח זה ולאדמת בנין בפרט וכן אבהיר כי אף אם הייתי מחליט לדחות את הטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי פסול, עדיין הייתי מחייב בארנונה רק מיום 08.06.2014, שהינו מועד הגשת התב"ע הראשונית למשיבה.

11. משני טעמים אלו, החלטתי לחייב את העוררת בתשלום ארנונה רק מיום 01.01.2017, שהינו תחילת שנת הכספים בה הוטלה הארנונה.

אין תב"ע בתוקף:

12. העוררת העלתה טענה כי אין תב"ע בתוקף ולכן לא ניתן לחייב כלל ובנוסף, לא ניתן להגדיר את השטח כ"אדמת בנין".

13. אכן השם "אדמת בנין" הינו שם מבלבל ולטעמי, הצדק עם המשיבה בכך שמדובר בהגדרה שיווית והקרקע נשוא הערר נכנסת להגדרה שיווית זו כפי שיפורט להלן:

14. בצו הארנונה של המועצה האזורית שומרון (שנת 2017 ס' 3 ה') מוגדרת "אדמת בנין" כדלהלן:

"אדמת בנין- כל שטח בתחום המועצה שאינה בנין ולא שטח קרקע שיעקר שימושיו הוא עם הבנין בחצר או בגינה או בכל צורה אחרת ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה".

15. אין מחלוקת על כך שאין המדובר ב"בנין" וכן אין המדובר ב"קרקע תפוסה". השאלה הינה האם מדובר אכן בהגדרה השיווית של "אדמת בנין", או שאולי כטענת העוררת, מדובר בקרקע חקלאית?

16. לעניין הטענה שמכיוון שאין תב"ע ועל כן לא ניתן לחייב כלל בארנונה, אבהיר כי הכלל הינו **"אין נכס ללא ארנונה"**! כדברי כבוד השופט רובינשטיין בבר"מ 3058/16 מנהל הארנונה

במועצה אזורית בנימינה – גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום:

"אבקש לחדד ולהטעים עניין אחד, העולה מדברי חברי וגם מעמדתה בפנינו של המשיבה עצמה. אין נכס ללא ארנונה, כמובן בכפוף לפטורים שקבע המחוקק שלא זה המקום להידרש אליהם; "אין חיה כזאת", כל נכס חייב בארנונה, **בחינת פרשנות תכליתית של שכל ישר**. ההגינות הנדרשת היא כלפי כולי עלמא; לא רק הגינות הרשות כלפי הנישום, שראויה להקפדה הואיל ורשות ציבורית חייבת לנהוג בהגינות, שאם לא כן אין לה קיום במדינת חוק (ע"א 7726/10 מדינת ישראל נ' מחל"ב, פסקאות ב', ו' (2012)), ולא להיות להוטת-יתר לגביה עד כדי הפרזה. **אך הגינות נדרשת גם מן הנישום** (ראו ע"א 9767/11 גוטקס מותגים נ' מדינת ישראל פסקה י"ד (2013); ובחוות דעתי בע"א 9056/12 קינג נ' פקיד שומה ירושלים (2014)), ואי אפשר שייפטר מתשלום ארנונה, מקום שהוא נהנה תדיר וככלל משירותי הרשות המקומית. "אין ארוחות חינם", ולא יתכן כי ייהנה בעל הנכס מן ההפקר. אלה צריכים להיות לעיני בתי המשפט בבואם לבחון ענייני ארנונה... (הדגשות שלי י.ש.).

17. לאור האמור ואף אם אכן נכונה טענת העוררת, לפיה המשיבה עצמה מכשילה את התב"ע, הרי שהדרך פתוחה בפני העוררת לפנות לערכאות המתאימות בטענות אלו ולא כאן המקום להעלותן. העוררת אינה יכולה לעשות דין לעצמה ולא לשלם מיסים, אף אם היא סבורה כי העוררת מכשילה את אישור התב"ע.

18. בנוסף, ניתן לראות כי במקרה זה העוררת אכן נהנית משירותי המשיבה (על אף שארנונה היא מס המוטל ללא קשר לשירותים אותם מקבל הנישום) ראשית אנו רואים שהעוררת הגישה תב"ע לאישור, ברי כי אישורה של תב"ע באגפי התכנון של המשיבה, מספקים שירותים רבים לעוררת. בנוסף נראה כי העובדה שניתן "היתר בנייה עקרוני" לבית מגורים שנבנה בשטח נשוא הערר, מעידה אף היא כי העוררת ו/או מי מטעמה נהנים משירותי המשיבה וכדברי כבוד השופט רובינשטיין לעיל.

חיוב כקרקע חקלאית:

19. מקובלת עלי עמדת המשיבה לפיה "קרקע חקלאית" מוגדרת בס' 64 א' לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון) התשל"ט-1979 וזה לשונו :

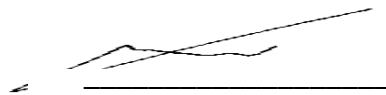
"אדמה חקלאית" – כל קרקע שבתחום המועצה האזורית שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים....

20. מההגדרה הנ"ל עולה כי השטח נשוא הערר, אינו יכול להקרא "אדמה חקלאית" ועל כן השטח נכנס להגדרה השירית "אדמת בנין" ויש לחייבו ככזה.

21. בנוסף יובהר כי שלשת בתי המגורים שנבנו בשטח נשוא הערר, גם הם אינם יכולים להקרא "בעלי חיים", "מטע" או "משתלה".... בדיון שהתקיים אף התברר כי בשטח נשוא הערר ישנם מבנים נוספים, שסבורני שלא ניתן להגדירם כ "תוצרת חקלאית"....

22. מכל האמור לעיל, החלטתי לקבל את הערר בחלקו, לבטל את חיוב הארנונה משנת 2013 ועד ליום 01.01.2017 ולחייב את העוררת בתשלום מלוא הארנונה החל מיום 01.01.2017, בסיווג "אדמת בנין".

23. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.



יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה



מר משה כהן - חבר ועדה



מר איתי נדב – חבר ועדה

ניתן היום 13/05/19