

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

מר משה כהן חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העורר: לידר ניהול ופיתוח בע"מ

באמצעות ב"כ עוה"ד ב.צ. שפר ושות' חברת עו"ד

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

באמצעות עו"ד עינב סילוורה – משרד עו"ד חייקין

החלטה

1. זהו ערר על חיובה של המשיבה את העוררת בארנונה. מדובר בשתי הודעות חיוב שנשלחו לעוררת ביום 27.2.17, לפיהן נדרשה העוררת לשלם ארנונה בסיווג "אדמת בנין", בגין המגרשים 317/1 ו-317/2 בשוב צופים, החיוב הינו החל מיום 01.01.13 ועד 31.12.16 – סה"כ 4 שנים.

2. בגין דרישת המשיבה, הוגשו השגה וערר, שנענו על ידי המשיבה במועד.

3. טענות העוררת בקליפת האגוז:

1. השומה הינה רטרואקטיבית ולא ניתן לבצע חיוב רטרואקטיבי.
2. החיוב הינו בגין מקרקעין ללא בינוי וללא מעמד סטטוטורי לבנייה עד 09.16 ואין הסמכה חוקית לחייב קרקע ללא תב"ע כ"אדמת בנין".

4. טענות המשיבה:

1. ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי.
2. העוררת לא דיווחה על עובדת היותה "מחזיקה" במגרשים נשוא הערר ועל כן "אין חוטא נשכר" וניתן לחייב באופן רטרואקטיבי כפי שחויב.
3. אין מציאות של "קרקע ללא חיוב", הגדרת "אדמת בנין" הינה סיווג שיורי והסמכות הינה מכוח חקיקה ראשית החלה ביו"ש (סע' 67' לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון התשל"ט-1979) להלן "התקנון").

ההליכים:

5. ביום 10.04.18 התקיים דיון ראשון בערר ובמהלך הדיון העלתה ב"כ המשיבה את הטענה כי המשיבה שלחה הודעת חיוב לעוררת כבר בשנת 2013 והעוררת אף שילמה מספר חודשים 01-04/2013. לאחר מכן שלחה העוררת מכתב ובו הודיעה כי איננה מחזיקה בנכס נשא הערר (כך טענה ב"כ המשיבה בדיון) ועל כן הופסקו החיובים. במהלך הדיון נקבע כי הצדדים יצרפו מסמכים הקשורים לנושא בהמשך.

6. ביום 15.04.18, התקבלה הודעתה של העוררת אצל ועדת הערר. בהודעתה טענה העוררת ואף צרפה מסמכים שונים לתמיכה בטענותיה, כי הפסקת הגבייה בשנת 2013 נבעה מהעובדה שלא היה למגרש 317/1 תב"ע בתוקף.
7. ביום 15.07.18, לאחר קבלת פרוטוקול הדיון, ניתנה החלטת ביניים ע"י הועדה, לפיה התבקשה המשיבה ליתן תגובה לטענות העוררת, עם זכות תגובה לעוררת.
8. רק ביום 17.02.19, התקבלה תגובת המשיבה להודעת העוררת, לפיה טענה המשיבה כי ייתכן והחויב בשנת 2013, אכן בוטל על ידה בטעות וטעויות יש לתקן וכעת עם תיקון הטעות, אין מניעה לחייב את המגרש החל משנת 2013.
9. ביום 11.03.19, התקבלה תגובת העוררת לתגובת המשיבה ובתגובתה חזרה העוררת על חלק מהטענות ולסיום העלתה טענה לפיה כבר ב- 2013 "השיגה" העוררת על החיוב של הנכס, ההשגה התקבלה ולכן הנכס פטור.

דיון והכרעה:

10. ראשית אציין כי אין דעתי נוחה מהתנהלות המשיבה! ראשית, במענה להשגה ולערר, טענה המשיבה כי לא ידעה על הנכס וכי החובה לדווח על החזקה בנכס רובצת על כתפי העוררת ועכשיו משגילתה המשיבה את דבר קיומו של הנכס, יש למשיבה את הזכות המלאה לגבות את כלל סכום הארנונה לכל התקופה החל מיום 01.01.13! בהמשך, מעיון בדרישת התשלום, עולה כי על אף שבכרססת שצרפה המשיבה בדיון, נראה ואף המשיבה הודתה בכך, שהעוררת שילמה על מספר חודשים בשנת 2013, בהודעת החיוב לגביה הוגש הערר, אין כל זכר לתשלום האמור **והחיוב נשלח על כל התקופה**, הכוללת את התקופה בה שילמה העוררת בשנת 2013.
11. הערר הוגש בקשר לשני מגרשים שונים – 317/1 – לגבינו נוהלו כלל הליכים האמורים לעיל. על אף שאין ביכולתי לקבוע חד משמעית כי החיוב שהוצא לעוררת על ידי המשיבה בשנת 2013, הופסק מכיוון שלא היתה למגרש תב"ע בתוקף באותה העת (כפי טענת העוררת) ועל אף שאין ביכולתי לאשר כי "הוגשה השגה" בשנת 2013 לגבי מגרש זה, **לא מצאתי מקום לאשר חיוב רטרואקטיבי כלשהו בגין מגרש 317/1.**
12. המשיבה ידעה על המגרש, התכתבה לגבינו עם העוררת כבר בשנת 2013, חייבה אותו וביטלה את החיוב לאחר מס' חודשים. ייתכן והחיוב אכן בוטל בטעות בשנת 2013, אולם בוודאי שלא באשמת העוררת.
13. המצב שונה מעט בנוגע למגרש 317/2. אני מקבל את עמדת המשיבה לגבי העובדה שככל ולא בוצע חיוב בטעות, יש לתקן את הטעות ולחייב את המגרש. עם זאת, הדעת נותנת שמשעה שיש מגרש 317/1, אמורים להיות לו "אחים" סמוכים. בדרך כלל מספרי 2 והלאה, מצויים בסמוך למגרש זה בתוכניות שהוגשו לאישור המועצה במהלך השנים ומצופה מהמשיבה לתאם בין מחלקותיה, באופן שמחלקת הארנונה תקבל את הנתונים ממחלקת התכנון וההנדסה.
14. כפי המצופה מהמשיבה, מצופה אף מהעוררת! כפי הודעתה שנמסרה לעוררת בשנת 2013, ממנה עולה כי כבר היה ידוע לעוררת על תחילת חיוב בארנונה "אדמת בנין" ע"י המשיבה למגרשים בצופים וכחברה המחזיקה מגרשים רבים ועפ"י הוראות התקנון (ס' 67(ב)), על

העוררת מוטלת החובה לשלם ארנונה על נכסים אותם היא מחזיקה ומשלא שילמה ארנונה, הרי שאין לפטור אותה מתשלום הארנונה, אותה לא שילמה בעבר, למרות חובתה.

15. לאור המחדלים של שני הצדדים, החלטתי לחייב את העוררת בתשלום הארנונה בגין מגרש 317/2 החל מיום 01.01.2015 בלבד ולבטל את החיוב מיום 01.01.2013. אני סבור כי יש בכך משום איזון ראוי בין זכויות ומחדלי הצדדים בכל הנוגע לחובתם ולזכויותיהם החוקיות והמוסריות.

16. הצדדים האריכו בכתבי הטענות בפסיקה שונה ולא ראיתי מקום להאריך ולהביא את כלל הפסיקה הספציפית עליה הסתמכתי בהחלטתי.

17. לגבי טענות הצדדים – כפי שידוע למשיבה, ועדת ערר 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 ועל כן ועדה זו דנה בטענות של חיוב רטרואקטיבי (ראו לעניין 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. ועל כן מצאתי לנכון לדון ולהכריע בעניין.

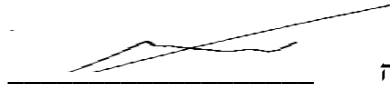
18. לעניין הטענה שמכיוון שאין תב"ע ועל כן לא ניתן לחייב כלל בארנונה, אבהיר כי הכלל הינו "אין נכס ללא ארנונה"! כדברי כבוד השופט רובינשטיין בבר"מ 3058/16 מנהל הארנונה

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.).

19. מכל האמור לעיל, החלטתי לקבל את הערר בחלקו, לבטל את חיוב הארנונה בגין מגרש 317/2 החל מיום 01.01.13 ועד ליום 31.12.2016 ולחייב את העוררת בתשלום ארנונה החל מיום 01.01.2015 (בלבד) ועד ליום 31.12.2016.

20. לאור התוצאה אליה הגעתי, החלטתי שלא לעשות צו להוצאות על אף מורת רוחי שפורטה לעיל.



יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה



מר משה כהן – חבר ועדה



מר איתי נדב – חבר ועדה

ניתן היום 15/05/19

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח
