

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

מר עופר טהורי חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העורר:

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

תאריך הישיבה 06/03/17

החלטה

1. בפני ערר על חיוב העורר בארנונת אדמת בנין בגין מגרשים 146-149 בישוב רבבה, ע"י הועד המקומי.

2. שומת הארנונה הוצאה לעורר החל מיום 01.01.2013.

3. העורר העלה מס' טענות והועלו טענות נוספות במסגרת הדיון.

דיון והכרעה:

4. ראשית יובהר כי הטענות אותם כלל העורר בכתב הערר, נדחות מכל וכל.
5. העורר העלה בתחילה טענה שלא הראו לו מקור חוקי לחיובו בארנונה, לעניין זה יובהר כי המקור החוקי לחיוב העורר בארנונה ע"י הוועד המקומי, מצוי בס' 114 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון) התשל"ט – 1979.
6. טענה נוספת אותה העלה העורר בכתב הערר (ויובהר כי העורר לא טרח לצרף ראיות לטענתו) הינה כי מכיוון שטרם אושר לו שינוי התב"ע, הוא אינו יכול לבנות במגרשים נשוא הערר ועל כן לא ניתן לחייבו. גם טענה זו נדחת כדלהלן.
7. כפי שנפסק בפסקי דין רבים, ארנונה היא מס המוטל ללא זיקה לשירותים שמקבל הנישום ועל כן גם דין טענה זאת להידחות.
8. עם זאת, יובהר כי בעת הדיון, הועלו טענות נוספות ונחשפו ממצאים רבים שלא ניתן היה להתעלם מהם וכפי שיובהר כדלקמן.
9. מעיון בנספחי התיק (נספח ה') עולה כי העורר קיבל את החזקה במגרשים רק ביום 07.07.13, אף על פי כן, הוצאה לעורר שומה מיום 01.01.13. ברי כי לא ניתן לחייב את העורר בארנונה בתקופה שכלל לא החזיק במגרשים. אם בכך היו מסתיימות התמיהות והתקלות הרבות, הייתי אומר דיינו, אולם הן לא הסתיימו, כפי שיפורט להלן.
10. מעיון בתיק עולה כי המכתב שנשלח לעורר ע"י הועד המקומי רבבה, נושא את התאריך 26.06.16, דהיינו, הודעת החיוב ששלח הוועד המקומי רבבה לעורר, נשלחה באיחור של 3 שנים!

11. על אף שהעורר לא העלה **בכתב הערר** את הטענה כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי ועל אף שישנה מחלוקת משפטית האם ועדת הערר הינה בעלת סמכות, או נעדרת סמכות לדון בנושא חיוב רטרואקטיבי, אומר כי אין דעתי נוחה מהודעת שומה זו אשר נשלחה לעורר ואסביר.

12. ראשית, ההודעה עצמה שגויה כאמור לעיל.

13. בנוסף, לא ניתן להשוות בין חיוב רטרואקטיבי שמטילה מועצה אזורית, או עירייה, לחיוב רטרואקטיבי שמטיל ועד מקומי של יישוב קטן. מהוועד המקומי מצופה לחייב את תושביו, ככל שהוא מחייבם, מיד עם קבלתם לישוב! שלא כמו מועצה או עירייה, הישוב שולט על קבלת תושבים לתחומו, כל תושב שמבקש להתקבל לישוב נדרש לעבור ועדת קבלה והליכים נוספים, כך שלא יעלה על הדעת כי "לפתע" הסתבר לוועד המקומי שישנו תושב או בעל קרקעות שאין הם יודעים על קיומו. מה שלא ניתן להגיד על מועצה אזורית.

14. בנוסף, בשונה מהחובה החוקית המוטלת על מחזיק של נכס, לדווח למועצה האזורית על היותו, או על חדילתו מהיות מחזיק של נכס, במקרה של ועד מקומי אין הוראת חוק המחייבת אדם לדווח **לוועד המקומי** על תחילת, או חדילת החזקה בנכס. כך שבמקרה זה, לא ניתן לעניין להשוות מקרה זה למקרים אחרים של חיוב רטרואקטיבי, כאשר במקרים אלו, החיוב הרטרואקטיבי נבע בדרך כלל מרשלנות, מחדל, או פשיעה של המחזיק, שלא טרח לעדכן את המועצה/עירייה על תחילת היותו מחזיק בהתאם לפסיקה ובהתאם לאמור בפקודת העיריות.

15. במקרה זה, חלות הוראותיו של תקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון) תשל"ט-1979, הקובעות כדלהלן:

(68)

א. היה אדם לבעל נכס או למחזיק בנכס, שבעלו או מחזיקו היה חייב עליו בתשלום מיסים לפי תקנון זה, ישלם כל שיעור משיעורי המיסים שפרעונו חל לאחר שהיה לבעל הנכס או למחזיק בו, הכל לפי הענין.

ב. העביר אדם נכס שחייבים עליו בתשלום מיסים לפי תקנון זה, או חדל מהיות מחזיק בנכס זה, אם השכירו לתקופה של שנה או יותר, לא יהיה חייב בתשלום כל שיעור משיעורי המיסים שפרעונו חל אחרי יום ההעברה או אחרי היום שחדל להיות מחזיק כאמור. אך כל זמן שלא נמסרה למועצה הודעה על העברת הנכס או חדילת ההחזקה, יהא האדם האחראי לתשלום מיסים על הנכס הזה שלא שולמו על ידי הבעל החדש או על ידי המחזיק שבא אחריו, הכל לפי הענין. בהשכרה לתקופה קצרה משנה אחת יהא המשכיר חייב בארנונה.

16. אכן, ניתן היה להניח כי העורר מצוי תחת הוראותיו של ס' 68 א' לתקנון ועל כן, לכאורה, הינו חייב בתשלום הארנונה החל ממועד הפיכתו לבעל הנכס (07.07.17).

17. אך במקרה זה אני סבור כי העורר חוסה תחת הוראותיו של ס"ק ב' לעיל, אשר קובע כי החיוב בארנונה במקרה של אי הודעה על חילופי מחזיק בנכס, יחול על המעביר שלא הודיע על ההעברה והמעביר יהיה האחראי לתשלום הארנונה עד מתן ההודעה על ההעברה למחזיק החדש.

18. אומנם הסעיף אינו ברור ואינו חד משמעי, אולם להבנתי הפרשנות בס' 17 לעיל, הינה הפרשנות הנכונה לס' 68 ב' לתקנון ופרשנות זו אף תואמת את ס' 326 לפקודת העיריות הקובעת כדלקמן:

הארנונה בחידלת בעלות או החזקה

325 חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלים או מחזיקים של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

הארנונה ברכישת בעלות או החזקה (תיקון מס' 50) תשנ"ד-1994

326 נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה **חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם** – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר **חייבים המשכיר או נציגו** – **למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור**, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; **כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו**; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה. (הדגשות שלי י.ש.)

19. לאור האמור ועל אף שהסעיף המקביל (ס' 68) לתקנון, אינו מנוסח בצורה מדויקת ונכונה, איני רואה מקום או יכולת להבינו בצורה אחרת מהמובן מפקודת העיריות ועל כן אני סבור כי החובה (אם בכלל, לאור הטלת החובה רק בגין נכס שמשתלמת עליו ארנונה, מה שאין כן במקרה שלנו) לדווח על העסקה עם העורר, היתה של הבעלים הקודם של הנכס ומשעה שלא הודיע ועד ליום 26.06.16, המעביר, לכאורה, הינו החייב בתשלום ארנונה ולא העורר, מטעם זה מצאתי לנכון לפטור את העורר מתשלום הארנונה לתקופה שעד ליום 26.06.16.

20. בנוסף אציין כי בנוגע לנכס הספציפי בו חויב המחזיק, **מדובר בחיוב ראשוני של נכס זה** בגין אדמת בנין. עד לשנת 2013, לא נגבתה ארנונת אדמת בנין מתושבי המועצה וכתוצאה מכך, הנכס נשוא הערר לא חויב בארנונה קודם לדרישת התשלום מהעורר שנשלחה לעורר רק ביום 26.6.2016. יש בעובדה זאת בכדי לחזק את החלטתי לפטור את העורר מארנונה כאמור לעיל.

21. לאמור לעיל יש להוסיף כי התרשמתי כי בכל הנוגע לגביית הארנונה, פשע הוועד המקומי בכך שלא טרח להשית חיובי ארנונה על המחזיק המקורי, קרי – **חברת הקרן ליד מדרשת ארץ ישראל בע"מ** (עפ"י אישור הזכויות – נספח ה') ככל והיא היתה המחזיקה של הנכס לפני

העורר. כמו"כ, לא ברור האם הועד המקומי מחייב את הבעלים המקורי ו/או חייב אותו בגין כל שטח שהוא.

22. בנוסף, אבהיר כי חיבור בין מרכיב הארנונה לבין רכיב אגרת השמירה (**שאינה בסמכות ועדת הערר כלל**) הינו חיבור שאינו מתאים בנסיבות העניין. העורר, כפי שעולה מפרוטוקול הדיון, לא הצליח לבצע את ההפרדה בין חיובים אלו ואחת מטענותיו היתה כי הינו מחויב בסכום גבוה ביותר שבפועל הינו תוצאה של החיבור בין אגרת השמירה (שגם היא לא נגבתה ממנו עד ליום 26.06.16) לבין החיוב בארנונה אדמת בנין, כאשר תוצאת החיבור של שני חיובים אלו, נושאת ריבית חודשית בשיעור של 0.5%. בפועל החיוב בגין ארנונה בלבד הינו נמוך בכ – 4,500 ₪ (40*105+ ריבית בשיעור 0.5% * 40 חודשי חיוב)

23. למעלה מן הצורך ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, הייתי ממליץ לוועד המקומי לשקול מתן פטור לעורר מתשלום אגרת שמירה ובוודאי שלא לחייבו בריבית החודשית לתקופה שעד למשלוח הודעת החיוב.

24. לאחר החלטתי לעיל, אין לי אלא להוסיף, כי אף אם לא הייתי מגיע למסקנה לעיל, הייתי פוטר את העורר מתשלום ארנונה לשנים 2013-2015 ומחייב את העורר בתשלום ארנונה רק לשנת 2016, השנה בה הוטל החיוב על העורר.

25. כפי שקבעתי לעיל, מדובר בחיוב רטרואקטיבי של העורר לכל הדעות. לטעמי, במסגרת ערר כוללני ואולי אף פרטני בשאלת רטרואקטיביות של חיובי ארנונה, לוועדת הערר ישנה סמכות לדון גם בשאלות אלו ולטעמי, שאלת החיוב הרטרואקטיבי, אינה שאלה כה סבוכה ומורכבת, בוודאי לאור פסקי הדין הרבים שניתנו בעניין, שוועדת הערר אינה יכולה להכריע בשאלה זו ויש צורך להעבירה לבית המשפט העמוס לעייפה גם ללא תיקים מעין אלו.

26. במקרה זה, אין לי ספק כי יש לפטור את העורר מתשלום הארנונה לשנים 2013-2015 בכל מקרה וזאת לאור היותו של חיוב הארנונה **במקרה זה דווקא**, חיוב פסול ואסביר.

27. כפי שקבעתי לעיל, מדובר בגבייה ראשונה של ארנונה בגין אדמת בנין למגרשים נשוא הערר. כאשר גובים לראשונה ארנונה על נכס, ישנו צורך במשנה זהירות, הן בגלל הסתמכות הנישום על המצב הקיים והן לאור העובדה שלעיתים גביית הארנונה מהווה זרז לביצוע פעולות בשטח ואף בנייה על המגרשים. ייתכן כי במקרה זה, העורר היה מתכנן את צעדיו בצורה שונה אילו היה מודע לעובדה שהוועד המקומי עלול לחייבו בארנונה בגין מגרשיו הריקים (המלאים באבק) ואני אכן סבור שלאחר החלטה זו, צעדיו של העורר יתוכננו בצורה שונה.

28. לכך מצטרפת העובדה שמדובר בוועד מקומי שאמור לדעת **בדיוק**, מי הבעלים והיכן מצוי כל נכס בשטחו בשונה ממועצה אזורית או עירייה, כפי שפרטתי לעיל. לא יעלה על הדעת כי הוועד המקומי ישקוט על שמריו וינהל קופות חסכון על חשבון מחזיקים שונים, בעוד שכל המידע מצוי אצלו!

29. הדברים מקבלים משנה תוקף לאור פסק הדין שניתן בעע"מ 89/13 **עיריית רמת גן נ' אריה הראל**. לא ראיתי מקום להרחיב בדעתו של כבוד השופט דנציגר (שהיה בדעת מיעוט) ששללה חיוב רטרואקטיבי. אולם מקרה ספציפי זה של העורר, נכנס אף בגדרי היוצאים מן הכלל בפסק דינה בתיק הנ"ל של כבוד השופטת דפנה ברק ארז ואף בדעתו של כבוד השופט מני מזוז כדלקמן.

30. בס' 5 לפסק דינה הסבירה כבוד השופטת ברק-ארז כי יש לאזן בין **הסתמכות מול ציפייה** ובמקרה שלנו פרטתי כי העורר אכן היה רשאי להסתמך על אי הגבייה של חיוב ראשוני בארנונה בגין המגרשים, בנוסף, לטעמי **העורר לא הפר כל חוק שהוא** (כאמור בס' 6 לפסק דינה של כבוד השופטת ברק-ארז) ועל כן הינו יוצא מן הכלל בנושא זה. **כמו"כ פרטתי את ההבדל שבין מועצה אזורית לוועד מקומי כאמור לעיל.**

31. בס' 3 לדעתו של כבוד השופט מזוז, קבע כבוד השופט כי יש לנהוג "יד קפוצה" בהתרת חיוב רטרואקטיבי. שם (עניין הראל לעיל) מדובר בבעל נכס מסחרי שפעל במשך 30 שנה! תוך שידוע לו כי עליו לשלם ארנונה והוא לא משלם. כאן, העורר לא יכול היה לדעת כי עליו לשלם ארנונה ואיני מוצא כל דרך להטיל על העורר אשם כלשהו באי תשלום הארנונה ובאי הגעתו לוועד המקומי להצהיר כי עליהם לחייבו בארנונה. **מצאתי גם כי התרשלות הוועד הינה מהותית.**

32. בס' 6 לדעתו, קבע כבוד השופט מזוז כדלקמן:

"טענת הסתמכות המבוססת על אי-גביית ארנונה תתקבל רק בנסיבות חריגות, כגון כאשר מדובר בסוג נכס שהגישה המקובלת לגביו - להלכה ולמעשה - הייתה שאינו בר-חיוב בארנונה, ועל כן רשאי היה הנישום להניח שאי-הגביה יסודה בפטור מארנונה ולא בטעות או מחדל של הרשות. דוגמא לכך הוא המקרה של החיוב בארנונה על תעלות המוביל הארצי (ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות, פ"ד נד(2) 433 (2000), או החיוב בארנונה של עמודי חשמל והקרקע שמתחת לבסיסים (עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת חשמל 1.12.2011), וכן כל המקרים של נסיונות חיוב בארנונה של קווי תשתית (בג"ץ 630/87 חברת חשמל נ' עיריית נצרת 14.6.1992), סעיף 274 לפקודת העיריות [נוסח חדש]). ודוק: במקרים כגון אלה אינטרס ההסתמכות הלגיטימי קם לא מעצם העדר הגבייה של ארנונה במשך תקופה ממושכת, אלא מהעובדה שבאותן שנים היו אלה נורמה ופרקטיקה מקובלות על הכל שנכסים מסוג זה אינם חייבים בארנונה. רק בנסיבות כאלה העדר גביה מקים אינטרס הסתמכות ראוי להגנה" (הדגשה שלי י.ש.)

33. הסברתי באריכות לעיל, מדוע המגרשים נשוא הערר, נכנסים לחריג שפורט בדעתו של כבוד השופט מזוז ולא אאריך בכך.

34. לאור האמור לעיל, החלטתי לקבל את הערר ולפטור את העורר מתשלום ארנונה עד ליום 26.06.16.

35. לאור העובדה שהמשיבה אינה הוועד המקומי שהטיל את הארנונה ולאור העובדה שהעורר לא היה מיוצג בהליך זה ולאור התוצאה אליה הגעתי בערר, החלטתי לפטור את המשיבה מתשלום הוצאות כלשהו.

36. יובהר כי החלטה זו אינה נוגעת לחיוב העורר באגרת שמירה, אולם הייתי ממליץ לוועד המקומי שלא לחייב את העורר גם באגרה זו, לאותה תקופה שפטרתי את העורר מתשלום הארנונה כאמור לעיל.

	יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה
	מר עופר טהורי – חבר ועדה
	מר איתי נדב – חבר ועדה

על החלטה זו ניתן להגיש ערעור בתוך 45 ימים מהיום.

ניתן היום 15/08/17

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח
