

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 23/05/17

החלטה

1. בפנינו ערר על חיובי ארנונה שונים שחייבה המשיבה את העוררת.
2. במסגרת הערר הועלו טענות שונות, בנוגע לסיווג נכסים, שטחים וכן קיומם של נכסים נוספים. כמו"כ הועלתה טענה מרכזית אחת והיא: כי הודעת תיקון השומה שנשלחה לעוררת ביום 10.05.16, מהווה "חיוב רטרואקטיבי פסול" שנעשה שלא כדין ועל כן יש לבטלו.
3. למעשה, במהלך הדיון הוסכם כי הערר יסתכם **לשאלה אחת בלבד!** האם הודעת תיקון שומה שנשלחה המשיבה לעוררת ביום 10.05.16, במסגרתה הוגדל חיוב הארנונה של העוררת, הינה כדין, אם לאו.
4. לטענת המשיבה, בתחילת שנת הכספים, במסגרת הודעת השומה השנתית, הודיעה המשיבה לעוררת כי בכוונתה לבצע סקר מדידות לצורכי ארנונה וכי השומה שנשלחה אינה סופית וכפופה לשינויים בהתאם לתוצאות המדידה. ועל כן, בהתאם למדידה שאכן בוצעה ביום 14.12.15, נשלחה הודעת שומה מתוקנת ביום 10.05.16 ובנסיבות העניין אינה רטרואקטיבית.
5. בנוסף טענה המשיבה כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בשאלת הרטרואקטיביות וכי סמכותה של ועדת הערר מוגבלת לאמור בחוק.

דיון והכרעה:

6. האמת שהיה קל הרבה יותר לקבל את עמדת המשיבה בכל הנוגע לסמכותה של ועדת הערר, לקבל החלטה כי ועדת הערר נעדרת סמכות ולשלוח את הצדדים להתדיין בבית המשפט המחוזי ובכך לבזבז משאבים נוספים של כספי הציבור וזמנם היקר של בתי המשפט, וועדת הערר ושאר בעלי התפקידים במועצה.
7. בנוסף, אם אכן זה היה המצב, האם ועדת הערר אמורה להידרש לעררים בהם עולה שאלת חיוב רטרואקטיבי? האם המשיבה אמורה לזמן דיון בפני ועדת הערר בעררים כגון אלו? או שעל המשיבה לשלוח הודעה לאקונית לעורר על כך שהשאלות אשר עלו בערר אינם בסמכות ועדת הערר ועל כן עליו לפנות ישירות לבית המשפט המחוזי? האם המשיבה אמורה לציין זאת בהודעות השומה, עת שהיא מודיעה לנישום על זכותו להגיש השגה וערר, באותה נשימה על המשיבה ליידע את הנישום כי ככל ומתעוררת אצלו מחלוקת בנוגע לחיוב רטרואקטיבי,

עליו לפנות ישירות לבית המשפט ולא אל ועדת הערר? זאת ועוד השאלות בהן התחבטתי, עת החלטתי לכתוב החלטה זו.

8. המשיבה מכירה את עמדותי, לפיה ועדת הערר אינה נעדרת סמכות לדון בכל שאלה אשר מתעוררת מהחוב בארנונה. כפי שאני רואה את תפקידה של ועדת הערר, תפקיד זה טומן בחובו, גם את היכולת של כל אזרח, לבוא ולקבל אופן קשבת, במקום שאינו כה פורמאלי ורשמי כבית המשפט המחוזי ולנהל דיון, בו נשמעים דבריו של האזרח גם ע"י 2 נציגי ציבור, שלבשים ומדברים כמוהו, ללא גלימות ושאר גינוני טקס השמורים לבית המשפט וכל זאת בהליך שאינו מחייב שכירת עו"ד, תשלום אגרות וכדו'.

9. בנוסף אזכיר כי גם בתי המשפט לא גיבשו עמדה מוצקה בשאלת סמכות ועדת הערר, כך כבוד השופטת ארבל בע"מ 3832/07 עיריית עפולה נ' המוסד לביטוח לאומי (פורסם בנבו) הסבירה כי ברע"א 10643/02 חבס ח.צ.פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה, (להלן: עניין חבס), סברה:

"כי טענות בדבר אי חוקיות הנוגעות לתשלום הארנונה, אינן מצויות בסמכותו של מנהל הארנונה אלא נתונות לסמכותו של בית המשפט (סעיף 10). חרף כך, נוכת עמדתה של השופטת נאור באותה פרשה, כי לאור פסק-הדין בפרשת מקורות, אין להכריע את הכף בדבר פרשנותו של סעיף 3(ב) לחוק הערר באופן המחריג טענות בדבר היעדר חוקיות מסמכותן של וועדות הערר, שכן אף הן יכולות לשאת אופי טכני-עובדתי (שם, בסעיף 2), לא נקבעה בעניין חבס, הלכה קונקלוסיבית בשאלת סמכותו של מנהל הארנונה לדון בטענות בדבר אי חוקיות תשלום ארנונה. (הדגשה שלי י.ש.). מכל מקום, גם השופטת נאור סברה כי ככל שמדובר בטענות הנוגעות לחוקיות צו הארנונה עצמו, נתונה הסמכות נתונה לבית המשפט (עניין חבס, פסקה 2 לפסק דינה של השופטת נאור)."

10. כך גם הצלחתי להבין מהחלטת כב' השופטת נאור בבר"ם 793/08 ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ' עיריית הרצליה, ולתמיכה בגישתי ישנם פסקי דין רבים העוסקים בהחלטות של ועדת ערר בנושא חיובים רטרואקטיביים, לא ראיתי כי אחד השופטים בערכאות הערעור, העלה את הסברה, או הסכים לטענה כאילו ועדת הערר היתה נעדרת סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי של ארנונה וראו לעניין זה עמ"נ (חי') 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית פרדס חנה כרכור וכן פסקי דין רבים במחוזי ובעליון, אשר הותירו על כנו ו/או לא התייחסו להחלטות של ועדות ערר שונות אשר נגעו להחלטות בשאלת חיוב רטרואקטיבי.

11. לאור האמור לעיל, החלטתי לדון בשאלת החיוב הרטרואקטיבי, בשים לב לטענות הצדדים כפי שהועלו בדיון.

12. לאחר שהשתדלתי לדון בסוגיה לעומק, החלטתי לדחות את הערר, מהטעמים שלהלן:

13. אין חולק כי הכלל הינו כי ראוי לנקוט "יד קפוצה" מקום שבו מתבקשת התרת חיוב רטרואקטיבי בארנונה (ראו למשל עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן, פסקה 7 (18.3.2012); עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פסקאות 57-59 (1.12.2011); עע"ם 7749/09 אורט ישראל נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, פסקאות 29-31 (30.11.2011) (להלן: עניין אורט ישראל)).

14. יתרה מכך, לחיזוק טענותיה הביאה העוררת "עמדה מטעם היועץ המשפטי לממשלה" שהוגשה במסגרת ת"צ 27485-02-12 אלי עברון נ' עיריית הוד השרון (להלן "עניין עברון") בחנתי את עמדת היועץ המשפטי במקרה הנ"ל ולא מצאתי כי ניתן להשליך את מסקנותיה למקרה זה, יובהר כי כבר ברישא של עמדת היועץ המשפטי נאמר בברור כי "התבקשה התייחסות לשתי האפשרויות המוצעות במסגרת "הודעה מטעם המשיבה"... מבלי לחוות דעה לסוגיות האחרות שעולות במסגרת התובענה ובכלל."

15. בנוסף אומר, כי ככל ואכן עניין עברון לעיל, ועמדת היועץ המשפטי במסגרתו, יתקבלו בפסיקה, הרי שהדבר מאיין את כל הפסיקה הענפה בנושא החיוב הרטרואקטיבי. האם יעלה על הדעת שדבריה הנוקבים של כבוד השופטת ארז ברק בעניין הראל נ' עיריית רמת גן, יהפכו כעת לאות מתה? ומעתה כל חוטא יצא נשכר כאשר הוא מנפנף בעמדת היועץ המשפטי ובהחלטת כבוד השופטת עובדיה בעניין עברון לעיל?

16. יתרה מכך, סברתי כי באופן כללי, קבלת עניין עברון הנ"ל ויישומו בכל מקרה ומקרה, גם במקרה פרטני, כגון תיק זה, ייצור מצב בו כלל הרשויות המקומיות יאלצו לבצע סקרי נכסים בכל חודש ולכל הפחות בכל שנה, מה שבוודאי יכביד ביותר על הרשות וזאת בניגוד גמור לכל הרציונאל המשפטי והחוקי וראו לעניין זה ע"א 739/03 מדינת ישראל-משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו) ע"א 739/03 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה, בר"מ 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (פורסם בנבו) וכן החוקים הרלבנטיים (חוק ההסדרים-1992 ופקודת העיריות) מכונים אף הם שלא להכביד על הרשות המקומית באיתור "המחזיק" החייב בארנונה, למשל (הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית 277 מהדורה חמישית, 2001) ובאופן כללי, ניתן לקבוע כי הרציונאל הינו שלא להכביד על הרשות המקומית יתר על המידה, גם בנושא גודל הנכס וניתן לראות פסקי דין רבים אשר הכריעו בנושא גבייה רטרואקטיבית, שכאשר אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי חדש (לדוג' – שינוי שיטת מדידה, חיוב בגין נכס שהיה פטור מחיוב וכדו') אלא בחיוב רטרואקטיבי צפוי (אדם משלם ארנונה בגין 50 מ"ר, כאשר הוא משתמש בידועין ב – 200 מ"ר) נטו בתי המשפט לאשר את החיוב הרטרואקטיבי וכפי שיובהר בהרחבה לענייננו, להלן:

17. למעשה לאחר תחילת הדיון בהשגה ובערר שנגעו להיבטים שונים בחיוב הארנונה, החליטה העוררת למקד את הערר רק בנושא אחד והוא שאלת החיוב הרטרואקטיבי, משכך, החלטה זו יוצאת מנקודת הנחה שאין מחלוקת לגבי המדידה שביצעה המשיבה ולעצם הידיעה של העוררת על כך שהיא עושה שימוש בשטחים גדולים בהרבה מהשטח בו היא מחויבת בארנונה.

18. אין חולק כי תיקון השומה הרטרואקטיבי נגע רק להפרש השטח שחויב בארנונה בגבייה הקבועה, לבין השטח שנמצא במדידה ומדובר בהפרשים עצומים שבין החיוב הראשוני לבין החיוב המתוקן.

19. אני מפנה בעניין זה לדברים שנכתבו בספרו של ד"ר ה. רוסטוביץ (ה. רוסטוביץ ואח', ארנונה עירונית, מהדורה חמישית (2001), כרך א', בעמ' 263):

"בת"א 780/54 (אנקלביץ ואח' נ' ראש העיר בני-ברק ואח', פס"מ י"א עמ' 65)

נאמר, שקיום מבנה ללא היתר בנייה אינו פוטר את הבעל מתשלום ארנונת רכוש בגינו...
בע"ש 752/87 (רונן נ' ועדת הערר לענייני ארנונה בעיריית נתניה, ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, כרך א', עמ' 336) קבע בית המשפט, כי המחזיק בנכס שנבנה ללא היתר אינו פטור מתשלום ארנונה בגינו.

20. כמו כן, מפנה אני לדבריו של כב' השופט בדימוס י. לויט **בע"ש (מחוזי-ת"א) 752/87 יצחק**

ארווין רונן נ' ועדת הערר לענייני ארנונה, עיריית נתניה, דינים מחוזי, כרך לב (4), 209 (מיום 30.5.1988):

"את הסיווג וכן השימוש יש לקבוע לפי המצב העובדתי של הנכס. אם מאן דהוא מחזיק בנכס שנבנה ללא היתר, או שעושה בו שימוש למטרה המצריכה ברשיון ואין לו רשיון, אין בכך כדי לפטור את המחזיק מתשלום ארנונה עבור הנכס לפי סיווגו ושימושו. הסיווג הוא לפי סוג המבנה..."

21. בנוסף, בעניין שינוי החלטה של רשות מנהלית כתב כב' השופט (בדימוס) י. זמיר בספרו (י).

זמיר, הסמכות המנהלית, כרך ב', 1996, בעמ' 1004-1005):

"טעות של הרשות המינהלית יכולה להיות עילה טובה לשינוי או ביטול החלטה קודמת. כך לגבי טעות עובדתית, כך לגבי טעות משפטית, וכך גם לגבי טעות בשיקול הדעת. לעניין זה עשוי להיות הבדל בין טעות שנגרמה באשמת הרשות המינהלית לבין טעות שנגרמה באשמת האזרח. אמנם גם בטעות שנגרמה באשמת הרשות המינהלית ניתן לתקן את הטעות או לבטל את ההחלטה... שונה המצב כאשר החלטת הרשות נפגמה באופן מהותי מחמת הטעיה או מרמה על ידי האזרח. אם הוא זכה בטובת הנאה מן הרשות, כגון רשיון, מענק או מינוי, על יסוד הטעיה או מרמה, די בכך כדי להצדיק שינוי או ביטול ההחלטה על ידי הרשות.

22. יודגש, שאין לייחס, חלילה, לעוררת, מרמה או הטעיה כלשהי.

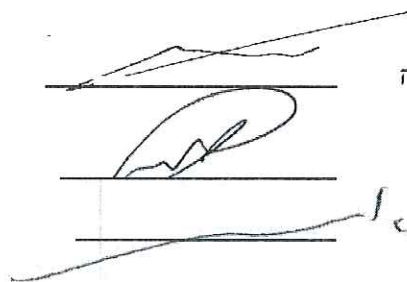
23. לענייננו, עובדה היא שהעוררת החזיקה בנכס ששטחו גדול הרבה יותר מהשטח בגינו שילמה העוררת ארנונה. שטח הנכס, כפי שהתברר מן המדידה שביצעה המשיבה בסקר הנכסים, גדול במידה משמעותית מן השטח שהיה ידוע למשיבה.

24. העוררת ידעה כי היא משתמשת בפועל בשטח גדול הרבה יותר מהשטח בגינו היא משלמת ארנונה והיא נהנית מנכס זה. בנסיבות אלה אין העוררת יכולה ליהנות מתשלום ארנונה בגין שטח פחות.

25. הטעם לכך הוא שהאינטרס הציבורי מחייב שהמשיבה תגבה את תשלומי הארנונה מכל מי שחייב בה על-פי שטח הנכס בו הוא מחזיק.

26. אי-גביית ארנונה אמיתית על-פי שטח הנכס בו מחזיק הנישום, יוצרת חסר בקופת המועצה, וכתוצאה מחסר זה נפגעים כלל תושבי המועצה, אם בדרך של הגדלת שיעור הארנונה הנדרש מן התושבים האחרים, ואם על-ידי מניעת האפשרות לספק שירותים במידה ובאיכות שהיו מתאפשרים אילו היה הנישום משלם ארנונה לפי שטח הנכס האמיתי שלו.

27. כאשר בא אני לאזן בין האינטרס הציבורי הנ"ל, לבין האינטרס של העוררת, לפיו רשאית היתה לצפות כי מששילמה את הארנונה לפי דרישות התשלום ששלחה לה המשיבה, לא תדרש היא לשוב ולשלם סכומים נוספים מעבר לסכומים ששילמה על-פי דרישות התשלום, נראה כי במקרה זה יש להעדיף את האינטרס הציבורי, שכן מקורו, או עיקר מקורו של החיוב למפרע, הוא בנכס שהיה על העוררת לצפות כי תחויב בתשלום ארנונה נוסף כדלהלן.
28. במקרה זה, המשיבה אף הודיעה לעוררת על כוונתה לבצע סקר נכסים, אשר עלול להביא להגדלת או להפחתת חיובים. עובדה זו מחזקת את ההחלטה שכן לחייב את העוררת בתשלום הארנונה, שכן לאור ההודעה, לא ניתן לומר כי נפגע אינטרס הציפיות של העוררת. כמו"כ, במועד ביצוע המדידה, נכחו במקום נציגים של המשיבה, כך שלא ניתן לומר כי לא צפו חיוב גדול יותר, הן לאור הכרתם את הנכס והן לאור העובדה שליוו את המדידה בעצמם.
29. יתרה מכך, מדידת הנכס בוצעה ביום 14.12.2015, מצד הדין, המשיבה יכולה היתה לחייב את העוררת בהפרש הארנונה בשנת הכספים 2015 וייתכן שאף במקרה זה הערר, ככל והיה מוגש, היה נדחה. אולם, המשיבה פעלה בהגינות רבה וחייבה את העוררת בתשלום הארנונה רק מתחילת שנת 2016. מקובלים עלי אף הסברי המועצה בכל הנוגע למועדי הפרוצדורה של מדידה חדשה כפי שהם מרגע המדידה ועד להוצאת שומה מתוקנת בפועל. מדובר במועדים סבירים ביותר.
30. העוררת הביאה פסקי דין רבים כתמיכה בעמדתה ואתייחס אף לכך:
31. בעניין **מעונות מכבי 1280/10** מדובר **בשומה מתוקנת בגין סיווג מחדש של נכס**, כנ"ל בעניין **חניוני קפלן 270/08** (שם אף נאמר במספר מקומות כי אין לאסור באופן גורף הטלת ארנונה באופן רטרואקטיבי) בעניין **שריג 26096-02-10** – מדובר בתיקון רטרואקטיבי של 9 שנים וכן סיווג מחדש (גם שם נאמר כי אין לאסור חיוב ארנונה רטרואקטיבי בצורה גורפת) בעניין **דור אלון** מדובר על חיוב חדש, כנ"ל במרבית פסקי הדין שהביאה העוררת, מדובר במקרים שונים בתכלית! בחלקם חיובים חדשים לראשונה, בחלקם רטרואקטיביות של מספר שנים, ובפסקי הדין המדברים על הציפיות, אכן, לא היתה יכולת לנישום לצפות את החיוב. במקרה זה, כפי שפרטתי לעיל, היה צורך לצפות את החיוב, הן לאור הודעת המשיבה והן לאור ביצוע המדידה בשנת הכספים הקודמת (2015) בנוכחות נציגי העוררת.
32. לאור האמור לעיל, בנסיבות העניין, אני סבור כי אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול ולהיפך, חיוב רטרואקטיבי זה הינו מחויב המציאות וכי אם המשיבה לא היתה מטילה אותו, המשיבה היתה מועלת בתפקידה.
33. בנסיבות העניין הערר נדחה. אין צו להוצאות.



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 29/05/17

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח
