

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

מר עופר טהורי חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררים: _____

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העורר.

תאריך הישיבה 22/07/15

החלטה

- ראשית יובהר כי העוררים לא התייצבו לדיון בעניינים וזאת לאחר שביום 20/07/15 (יומיים טרם הדיון) ביקשו העוררים לדחות את הדיון לצורך "קבלת מסמכים שונים". העוררים לא הבהירו אילו מסמכים הם מבקשים לקבל וכן לא הבהירו את נחיצותם לדיון.
- לאור העובדה שמדובר בוועדת ערר שהתכנסה לאחר זמן רב בו לא פעלה כלל ועדת ערר ולאור העובדה שהעוררים קיבלו את ההזמנה לדיון כדיון, אך עשו דין לעצמם והחליטו שלא להופיע, ניתנת החלטה זאת בהסתמך על סמכות ועדת הערר כמשמעותה בס' 12 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977.

דיון והכרעה

מועד קבלת החזקה בנכס:

- מכתבי הטענות של הצדדים וכן מהנספחים שצורפו לכתבי הטענות, לא ברור כלל מתי המועדים בהם נשלחו החיובים לחייבים. המועדים שניתן להניח כי הם המועדים הצריכים לעניינו, הינם – בסביבות חודש נוב' 2013, (לטענת העוררים, שלא נסתרה, הגיעה אליהם דרישת התשלום ביום 11.11.13) הגיעה לעוררים דרישת התשלום לפיה חויבו העוררים בתשלום ארנונה אדמת בנין החל מיום 15.11.11. דהיינו, דרישת התשלום הגיעה כשנתיים לאחר קבלת החזקה של העוררים בנכס.
- העוררים טענו כי מועד קבלתם את החזקה בנכס הינו 06/12/11 ולא 15/11/11. להוכחת טענתם, צרפו העוררים העתק של אישור הזכויות בנכס. אכן האישור הוצא ביום 06/12/11, אולם, באישור עצמו חודיעה ההסתדרות כי העוררים הינם בעלי זכויות בר הרשות בנכס מיום 24/11/11!

5. על כן, קובעת הוועדה כי העוררים הינם בעלי זכויות בר הרשות בנכס החל מיום 24/11/11 ומיום זה ואילך יש לחייבם בארנונה בגין הנכס, ככל שאכן יחויבו העוררים בארנונה בהתייחס לטענותיהם הנוספות.

דרישת תשלום רטרואקטיבית:

6. בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, בפסקה 45 ואילך (2011, להלן: עניין גבעת שמואל), נקבעו כללים ברורים ביחס לסמכותה של רשות מקומית לגבות ארנונה באופן רטרואקטיבי. ראשית, נקבע, כי כאשר הוצאה שומת ארנונה בגין נכס פלוני בשנת כספים מסוימת, כל שומה מתקנת הניתנת באותה שנת כספים ומבקשת לחול על תקופה הקודמת למועד נתינתה, היא בגדר חיוב רטרואקטיבי. נקבע, כי כאשר השומה המתקנת מבקשת לחול על שנים עברו, הרטרואקטיביות שלה מתקיימת בדרך של קל וחומר. ההיגיון שעומד מאחורי קביעה זו, בקליפת האגוז, הוא שעם תום שנת כספים מסוימת, אין עוד הצדקה לגביית ארנונה בגין אותה שנה, שכן תכלית הארנונה היא לממן את פעילותה השנתית השוטפת של העירייה (ראו עניין גבעת שמואל, פסקה 51 וההפניות שם). זאת, בניגוד למקרה שבו מושת חיוב ארנונה לראשונה במהלך שנת מס, שאז יש מקום לבחון האם דרישת תשלום מתחילת שנת המס היא דרישה רטרואקטיבית, אם לאו (שם, בפסקאות 52-53). שנית, נקבע, כי על דרך רוב, חיוב רטרואקטיבי בארנונה אינו תקף, אלא אם התקיימו טעמים כבדי משקל, אשר יצדיקו את סתירת החזקה כי לא הוקנתה לרשות מקומית סמכות להטיל חיובים למפרע ואת הכללת ההחלטה בתוך מתחם הסבירות (שם, בפסקאות 57-59). כך למשל, נקבע, כי תינתן חשיבות מיוחדת להתנהלותו של הנישום ולבחנית השאלה האם רובץ לפתחו "אשם" כלשהו (שם, בפסקה 57). לעניין זה הפנה בית המשפט לעע"מ 7749/09 אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים (2011), שם עמד בית המשפט העליון בהרחבה על העקרונות החלים על תחולה למפרע בכלל ועל תחולה למפרע של חיובי ארנונה בפרט, תוך שנקבע כי סבירותו של חיוב רטרואקטיבי תיעשה תוך איזון בין עניינו של הפרט בסופיות ההחלטה ומידת ההסתמכות שלו על ההחלטה, מתוך גיסא, לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק ובגביית מס אמת, מאידך גיסא.

7. גם בעע"מ 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן (2012, להלן: עניין מעונות מכבי), עמד בית המשפט העליון על העקרונות החלים על תחולה למפרע בכלל, ועל תחולה למפרע של חיובי ארנונה בפרט. באותו עניין הודיעה המשיבה למערערת ביום 21.12.04, כי מצאה שהמערערת הינה המחזיקה בנכס (מחלקת גריאטרית בבית החולים "שיבא" בתל השומר), ועל כן היא מחייבת אותה בארנונה על-פי תעריף בתי חולים. ביום 25.8.08 הודיעה המשיבה למערערת, כי נתגלתה שגיאה בחיוב הארנונה שהושת עליה וכי הסיווג המתאים לנכס הוא "עסקים אזורי" מעל 300 מ"ר, שלפיו החיוב למ"ר גבוה יותר מהסיווג הקודם, וכי עליה לשלם למפרע את תשלומי הארנונה בתעריף החדש החל מיום 1.1.04. ביום 12.11.08 הודיעה המשיבה למערערת, כי היא ביצעה לאחרונה מדידה של הנכס ולפיה שטחו הוא 1,754 מ"ר, וכן כי הנכס כולל גם קרקע תפוסה שלא נמדדה עמו בעבר וגודלה הוא 1,642 מ"ר. גם בגין תוספת השטח חייבה המשיבה את המערערת בתשלום למפרע החל מיום 1.1.04. בית המשפט העליון קבע באותו עניין, כי הן החיוב בגין תוספת השטח והן החיוב בגין שינוי הסיווג הם חיובים רטרואקטיביים בארנונה וכי בנסיבות העניין לא מתקיימים הטעמים המיוחדים אשר

מצדיקים חיוב רטרואקטיבי בארנונה. לפיכך, נקבע, כי דין החיוב הרטרואקטיבי להתבטל. בית המשפט העליון העיר, באותו עניין, כך (פסקה 10 לפסק-הדין):
"מבלי לקבוע מסמרות בדבר, אילו היה בפנינו ממצא עובדתי המורה למשל כי המערערות ביצעו עבודות בניה ונמנעו מלדווח אודותיהן לעירייה, יתכן שהיו מתקיימות הנסיבות החריגות המאפשרות חיוב רטרואקטיבי."

8. על החלכות שנקבעו בעניין גבעת שמואל ובעניין מעונות מכבי חזר בית המשפט העליון בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (2012). באותו עניין, רכש המשיב מגרש בעסקת קומבינציה, שמסגרתה התחייב לבנות בעבור המוכרת משרדים ולשאת במקומה בתשלום ארנונה החל מיום 1.1.94 ועד מסירת המשרדים. אף שהמגרש נמסר לחזקתו של המשיב עוד ביום 1.1.94, לא עודכן הדבר בעירייה וביום 9.12.99 נשלחו למשיב הודעות חיוב בגין חוב הארנונה החל מיום 1.1.94. בית המשפט העליון קבע, כי תהליך החיוב של המשיב בגין השנים 1995-1999 הושלם רק ביום 9.12.99, עת נשלחו למשיב הודעות החיוב הרלבנטיות, וכי זהו המועד הקובע לצורך בדיקת רטרואקטיביות החיוב. לאור זאת, קבע בית המשפט העליון, כי אכן מדובר בחיוב רטרואקטיבי. בבואו להכריע האם המערערת הייתה מוסמכת להשית על המשיב חיובי ארנונה באופן רטרואקטיבי והאם ההחלטה לעשות כן הייתה סבירה, איזן בית המשפט בין האינטרס הציבורי של קיום החוק, גביית מס אמת ורווחת תושבי הרשות (רווחה שעלולה להיפגע אם הרשות לא תגבה את הכספים המגיעים לה), מצד אחד, ואינטרס הפרט והסתמכותו על ההחלטה, מהצד השני. בית המשפט ציין, כי שיקולים נוספים שיש להביא בחשבון הם משך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת הצדק, היעילות והנחיצות שבחיוב למפרע והתנהלות הצדדים. בנסיבות המקרה שלפניו הגיע בית המשפט העליון למסקנה, כי החלטת הרשות להשית על המשיב חיובי ארנונה רטרואקטיבים הייתה סבירה.

9. על רקע הלכות אלה, לא יכול להיות ספק, כי המדובר בעניינו בחיוב רטרואקטיבי בארנונה, חיוב רטרואקטיבי שתחילתו ביום 24/11/11 וסופו ביום 31/12/12, לאור העובדה שהחיוב בארנונה נשלח בשנת הכספים 2013.

10. מכאן, שנדרשים טעמים מיוחדים על מנת להצדיק חיוב כאמור, שלטעמי מתקיימים בעניינו וזאת מהטעמים שיוסברו להלן.

11. עפ"י החוקים הרלבנטיים ביו"ש, חייב אדם לדווח למועצה על מועד הפיכתו למחזיק ו/או לבעלים של נכס, העוררים לא עשו כן.

12. בפסקי דין רבים, נקבע כי הרציונאל העומד מאחורי הטלת החובה על אדם להודיע למועצה על הפיכתו לבעלים ו/או מחזיק של נכס, הינה ע"מ להקל על המועצה/ עירייה ועל הקופה הציבורית, את הצורך באיתור מחזיקים ו/או בעלים.

13. כך גם כאן, המועצה הוציאה את השומה לעוררים מיד כשקיבלה על כך הודעה, אינני רואה מקום לחייב את המועצה בבדיקה קבועה של כלל הקרקעות בשטחה, כדי לבדוק מה נשתנה בתחומה, האלת חובה על המועצה אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם ההגיון והסבירות.

14. לאור האמור לעיל, הוועדה מחליטה שאין מקום לקבל את הערר בשאלה זו של החיוב הרטרואקטיבי שהטילה המשיבה על העוררים, הן מטעמי צדק ויושר והן לאחר בדיקת

האשם התורם של העוררים, שלא טרחו מצידם לעדכן את המשיבה כחוק על מועד הפיכתם לבעלים.

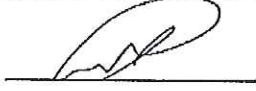
15. למעלה מן הצורך יוער, כי ישנו חוסר תום-לב, בהעלאת טענה עובדתית שנסתרה אף במסמך אישור ההסתדרות, שצורף ע"י העוררים עצמם, בכל הנוגע למועד קבלת העוררים את החזקה בנכס.

16. בכל הקשור לטענה בדבר חיוב באדמת בנין שאינו חל בשטחי מדינת ישראל, אין צורך להרחיב על כך. חיוב באדמת בנין חל עפ"י חוק בשטחי יו"ש בלבד וזאת לאור הצורך בחגדלת הכנסות המועצות, לאחר שאינן רשאיות לגבות "היטל השבחה", כפי שגובות העיריות והמועצות בשאר מדינת ישראל. לאור האמור, גם טענה זאת נדחת.

17. לאור כל האמור לעיל, הועדה החליטה שהחיוב בארנונה הינו כדין, החל מיום 24/11/11.

18. בנסיבות הענין, אין צו להוצאות וזאת לפנים משורת הדין.


יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה


מר עופר טהורי – חבר ועדה


מר איתי נדב – חבר ועדה

על החלטה זו ניתן להגיש ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים בתוך 45 ימים מהיום.

ניתן היום 06/01/16

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח