

בועדת הערר לענייני ארנונה של המועצה האזורית שומרון **ערר מס' 6/21**

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

רונה קפלן, חברת ועדה

מר אבי גרינפלד – חבר ועדה

מר יאיר בר ניב- חבר ועדה

העוררים: רימר גבריאל ושחר

באמצעות ב"כ עוה"ד ד"ר אריאל בוכניק

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

באמצעות ב"כ עוה"ד עינב סילורה

החלטה

1. לפנינו ערר על החלטת מנהלת הארנונה מיום 2.4.21 במסגרתה נדחתה השגת העוררים על חיוב בארנונה (לפי מכתב דרישה מיום 26.11.20), זאת בהתאם להוראות סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "**החוק**").

רקע כללי

2. העוררים הינם בני זוג המתגוררים בישוב לשם. בין העוררים לבין חברת הרי זהב בע"מ נחתם ביום 14.6.16 הסכם הזמנת שירותי ניהול בניה (להלן: "**הסכם שירותי בניה**").

3. חברת הרי זהב התקשרה עם העוררים בהסכם שירותי בניה, על יסוד שני הסכמים קודמים עליהם היא חתמה: **האחד** - הסכם עם החברה המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ (להלן: "**החל"פ**") אשר קיבלה את זכויותיה מההסתדרות הציונית העולמית לפיו קיבלה הרי זהב רשות להשתמש בשטח הקרקע של הישוב עלי זהב לצורך ביצוע עבודות פיתוח ובניה. **והשני** - הסכם התקשרות עם קבלן בניה ופיתוח לצורך בניית יחידות דיור.

4. לפי הסכם שירותי בניה, העוררים ביקשו לבנות את ביתם במגרש מס' 906, בניין מס' 9062, דירה מס' 1, בבניה מרוכזת (להלן: "**הנכס**"). הסכמה זו, הוכפפה לכך שהעוררים יחתמו על הסכם רכישת זכות בר-רשות בנכס מהחל"פ.

5. לפיכך, בד בבד עם החתימה על הסכם שירותי בניה, העוררים חתמו על הסכם בר רשות עם ההסתדרות הציונית העולמית, באמצעות החטיבה להתיישבות (טופס 3).

6. ביום 20.11.16 העוררים קיבלו בר רשות בנכס.
7. אין מחלוקת שהעוררים נכנסו להתגורר בנכס ביום 14.2.19.
8. ביום 26.11.20 המשיבה שלחה לעוררים מכתב דרישה לפיו העוררים חויבו בתשלום ארנונה ואגרת ביוב בסכום כולל של 17,451.73 ₪ (ללא הצמדה וריבית), לפי הפירוט הבא:
 - א. תשלום בגין ארנונה בסיווג **אדמת בנין** למגרש בגודל 160.33 מ"ר לתקופה שבין 20.11.16 ל- 13.2.19 (דהיינו, החל ממועד קבלת בר רשות ועד למועד האיכלוס).
 - ב. חיוב בארנונה **בסיווג מגורים** בגודל 210.37 מ"ר החל מיום 14.2.19 (מועד קבלת טופס 4) ועד ליום 31.12.20.
 - ג. חיוב בגין תשלום דמי ביוב עבור חודשים 4/19 – 9/20.
 (להלן: "**מכתב הדרישה**")
9. העוררים הגישו השגה על דרישת התשלום והיא נדחתה.
10. מכאן הערר שלפנינו.

טענות הצדדים:

טענת העוררים:

11. טענת העוררים הם נכנסו להתגורר בנכס ביום 14.2.19 ולפיכך קודם למועד החזקה לא הייתה להם כל זכות בנכס או במגרש. לכן, מועד מסירת החזקה בנכס הוא המועד הקובע לצורך תחילת חיוב ארנונה בגין הנכס.
12. טענת העוררים, הזכויות בנכס עד שנת 2019 היו בידי החטיבה להתיישבות או בידי החל"פ בהיותה בעלת זכות בר רשות או בידי חברת הרי זהב אשר הזכויות הועברו אליה. מכאן, שצריך היה לטענתם לחייב גורמים אלה בתשלום ארנונה בגין אדמת בניין ולא את העוררים. בתמיכה לטענתם, העוררים הפנו להסכמי הפיתוח שנחתמו ביום 24.3.98 וביום 16.8.98 בין ההסתדרות הציונית העולמית- החטיבה להתיישבות לבין החל"פ, לפיהם החל"פ קיבלה רישיון מסוג בר רשות על השטחים המיועדים לבניה בישוב עלי זהב, הכוללים את הנכס.

כמו כן, העוררים הפנו להסכמים מיום 3.11.98 ומיום 6.4.09 בין הרי זהב לבין החל"פ, לפיהם הרי זהב קיבלה רישיון לפתח ולבנות את הישוב עלי זהב זאת בהתאם לבר רשות שנמצא בידי החל"פ. לטענת העוררים, ביום 11.4.16 החטיבה להתיישבות האריכה את תוקף החוזים בין הרי זהב לחל"פ עד ליום 12/19.

13. במועד הדיון שהתקיים בתיק זה, העוררים טענו טענות נוספות שלא נטענו בערר: (1) טענה ביחס לגודל הנכס- לטענתם גודלו הוא 110 מ"ר ולא כפי שנרשם במכתב הדרישה- 210.37 מ"ר (משום שחלק מהנכס הוא מעטפת שלא נעשה בה שימוש). טענה זו נטענה בהשגה מיום 3.1.21, אולם לא נטענה בערר. (2) החיוב משנת 2016 ואילך הוא רטרואקטיבי ולפיכך פסול (3) חיוב המיסים שהושת בהסכמים עליהם העוררים חתמו עם הרי זהב ועם החל"פ אינו חוקי. אקדים ואציין שטענה זו לא נומקה ובמהלך הדיון העוררים התקשו להצביע על חוסר החוקיות.

טענות המשיבה:

14. המשיבה טענה מנגד שהחיוב שהושת על העוררים, הושת כדין. החל מיום 20.11.16 העוררים קיבלו "בר רשות" בנכס. הסכם ההקצאה במגרש הקנה להם זכות בעלות במקרקעין. כמו כן, בהיבט התועלת, העוררים הם אלו שעתידיים היו להפיק תועלת ישירה מהנכס- בין אם תועלת מיידית בדמות מכר זכויותיהם במגרש לאחרים ובין אם עתידית- הקמת בית מגורים על המגרש.

15. כמו כן, לטענת המשיבה, הסכם בר רשות עליו חתמו (שלא צורף לערר) חייב אותם לשאת בתשלום ארנונה בגין הנכס. לפיכך, הם בעלי הזיקה הישירה לנכס.

16. זאת ועוד, לטענת המשיבה, העוררים לא דיווחו על רכישת הזכויות בנכס במחלקת הגביה כמתחייב, לפיכך הם חויבו למפרע מיד עם היוודע למועצה דבר הרכישה. יחד עם זאת, המשיבה לא חייבה את העוררים בתשלומי ריבית והצמדה.

17. במהלך הדיון המשיבה הפנתה לכך שמשנת 2019 ועד למועד הדיון העוררים לא שילמו תשלומי ארנונה שוטפים, הגם שאין מחלוקת על כך שהם צריכים היו לשלם את התשלום לפחות ממועד החזקה. כמו כן, המשיבה הסכימה לקבל לידה תמונות של הנכס לצורך בחינת הטענה בנושא גודל הנכס לחיוב.

דיון והכרעה:

18. לאחר מועד הדיון ולבקשת ועדת הערר, העוררים צרפו את הסכם שירותי הבניה ואת הסכם בר רשות שנחתם בינם לבין החטיבה להתיישבות. כמו כן, ניתנה לעוררים הזמנות להציג תמונות של הנכס לצורך בחינת טענתם לפיה חלק מהנכס הוא מעטפת ולא נעשה בו שימוש למגורים.

19. לאחר קבלת המסמכים, למשיבה ניתנה הזדמנות להתייחס אליהם. אשר לעצם החיוב, המשיבה עמדה על טענותיה. אולם, ביחס לגודל הנכס המשיבה קיבלה את הטענה לשינוי גודל ללא מעטפת, אך ציינה שגודל הנכס שהוכח לפנייה לפי חו"ד שמאית, הוא 130.80 מ"ר ולא 110 מ"ר כפי שהעוררים טענו.

גודל הנכס:

20. לפי סעיף 2 לצו ארנונה של מועצה אזורית שומרון, לצורכי חישוב שטח בניין מובאים בחשבון **מידות החוץ** של המבנה, דהיינו כל שטחי הברוטו של הנכס. לפיכך, החישוב לצורכי ארנונה הוא לפי מידת ברוטו של המבנה.

למרות האמור לעיל, מהדיון נלמד שלפי נוהל פנימי של המועצה ניתן פטור מתשלום ארנונה כאשר הוכח למועצה שחלק מהשטח הוא מעטפת שלא נעשה בה שימוש, זאת לפנים משורת הדין ולמרות שצו הארנונה קובע אחרת.

21. לאחר הדיון העוררים הגישו דוח שמאי מיום 18.9.17 ממנו עולה לכאורה ששח הנכס הוא 111 מ"ר (סעיף 6 לדו"ח). כמו כן צוין בדוח, ששטח קומה א' הינו מעטפת ששטחה 79.575 מ"ר. המועצה הסכימה שעסקינן במעטפת ושלא צריך לחייב בגין שטח זה, אולם מצאה ששטח המגורים הוא 130.80 מ"ר (החישוב שנעשה הוא: חיוב מקורי של 210.37 פחות שטח המעטפת 79.58 מ"ר). העוררים לא חלקו על חישוב זה. כמו כן לא תמכו עמדתם בחוות דעת עדכנית של מודד מוסמך מטעמם (נכון למועד הדיון). בשים לב לחזקת התקינות המנהלית ובהעדר סתירת החזקה בראיות והעובדה ששיטת המדידה של המועצה כוללת סוגי שטחים שלא תמיד באים לידי ביטוי בדו"ח שמאי, מצאנו להורות על תיקון השומה ביחס לגודל הנכס זאת בהתאם לגודל הנכס כפי שחושב על ידי המשיבה בתגובתה- 130.80 מ"ר.

22. המשיבה תבצע חישוב עבור המועדים הרלבנטיים לערר זה. יש לציין שלא הוגש דוח עדכני לשנת 2019 וטענת העוררים התקבלה נוכח הסכמת המועצה לוותר על שטח המעטפת. **מובהר לעוררים שככל שלאחר מועד הדיון או כיום נעשה שינוי בנכס והעוררים בנו את הקומה הנוספת, עליהם לעדכן את המשיבה על כך. אם ימצא שנבנתה קומה נוספת והבניה לא דווחה כדיון, יכול שיחול חיוב למפרע ממועד סיום הבניה וטענת העוררים לא תישמע בעניין זה.**

הגורם החייב בארנונה:

23. אין מחלוקת שעל העוררים לשלם ארנונה החל ממועד קבלת טופס 4. העוררים הסכימו במהלך הדיון ואף התחייבו לשלם **מיידי** את מלוא הסכום הנדרש, כפוף לטענה בדבר תיקון גודל הנכס (ראו עמ' 4 לפרוטוקול). מכאן, שנקודת המחלוקת היא ביחס לגורם החייב בארנונה בתקופה שממועד קבלת בר רשות ועד למועד האכלוס. על כך נדון להלן.

24. ככלל, החובה לשלם ארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס", זאת לפי תקנה 68(א) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1979 (להלן: "**התקנון**"), אשר קובע כדלקמן:

"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".

25. לפי סעיף 1 לתקנון מחזיק הוגדר כדלקמן:

"מחזיק" – המחזיק למעשה בנכסים כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, להוציא את הגר בבית מלון או בפנסיון;

26. לפיכך, מעת שבוצעה העברת זכויות, הרי שהחל ממועד קבלת החזקה או הבעלות בנכס, הופך הבעלים או המחזיק החדש למי שמחויב בתשלום. לא ברור מי הגורם שהיה צריך לדווח על העברת הבעלות והאם העברת הבעלות בענייננו דווחה כדין על ידי המחזיק הקודם או על ידי העוררים. העוררים אף לא התייחסו לכך בטענותיהם. אולם אין חולק על כך שהמועצה אינה צריכה "לרדוף" אחרי המחזיקים בקרקע ומעת שנודע לה על המחזיק בפועל ומאחר שלא שולמה ארנונה בתקופה זו, הרי שעומדת לה הזכות לגבות את התשלום בגין הנכס. לפי הפסיקה, אין בהוראה בדבר חובת הדיווח של הבעלים על כל שינוי במצב הבעלות או ההחזקה בנכס, כדי לשנות באופן מהותי את עצם החיוב המוטל על הבעלים או המחזיק בנכס, אלא שהוראה זו נועדה להקל על הרשות בתהליך גביית הארנונה ולפטור אותה מהחובה להתחקות אחר הבעלים או המחזיקים בנכס (ראו: עמ"נ (מחוזי י-ם) 31629-09016 **יצחק י. גליק בע"מ נ' עיריית ירושלים** (2.5.19); ע"א (מחוזי י-ם) 11954-02-20 **מועצה אזורית שומרון נ' כהנא** (11.11.20)).

27. מעבר לכך, עיון בהסכם שירותי בניה מעלה שהעוררים התחייבו ממועד החתימה על ההסכם לשלם את כל המיסים, האגרות הארנונות על סוגיהן, לרבות הטלים, תשלומי חובה, דמי שירותים-עירוניים, ממשלתיים או אחרים החלים או יחולו על הנכס, או בעליו או מכוח החתימה על ההסכם והיותם בעלי זכות "בר רשות במגרש או על המחזיק בו (סעיף 12(א)(4) להסכם).

לזאת יש להוסיף שבהסכם בר רשות שנחתם בין העוררים לבין החטיבה להתיישבות נרשם במפורש שהמתיישבים יישאו בכל התשלומים הקשורים במגרש ו/או בבית המגורים ו/או במגוריהם בישוב ו/או בהיותם בעלי זכויות במגרש בישוב, **מכל מין וסוג שהוא לרבות תשלום כל המיסים, האגרות, והארנונות, הן הממשלתיים והן המקומיים**, דמי חכירה לממונה ו/או כל תשלומי חובה אחרים המוטלים על רכוש ו/או על בעליו ו/או על המחזיקים בו (טופס 3, סעיף 7) (הדגשות שלי, ר.ק).

28. נמצאנו למדים אפוא, שבניגוד לטענת העוררים, הרי שהחויב בגין תשלום ארנונה רובץ לפתחם גם בהתאם להסכמים עליהם חתמו. טענת העוררים שנטענה במהלך הדיון לפיה קיימים סעיפים לא חוקיים בהסכם (ראו, עמ' 13 – 14 לפרוטוקול), נטענה בעלמא ללא כל הסבר המניח את הדעת.

29. תחילה טענו שלא קיים סעיף בהסכמים שמטיל עליהם את החובה לשלם ארנונה, לאחר מכן העוררים כן התייחסו לסעיף (עלום מבחינתם) המטיל עליהם את החובה בתשלום ארנונה, אולם הפעם הפנו לכך שמדובר בסעיף לא חוקי משום שלא ניתן להעביר חיוב כזה. מלבד העובדה שטענה זו נטענה לראשונה במהלך הדיון ולו מטעם זה היה מקום להורות על דחייתה, הרי שמדובר בטענה משוללת כל יסוד. **ראשית**, משום שעסקינן בהסכמה חוזית עליה הסכימו שני הצדדים ולא מצאנו שהיא מנוגדת לדין. **שנית**, משום שהעוררים הודו בעצמם במהלך הדיון שהנכס אותו רכשו בשנת 2016 נמצא על מגרש שהיה "צבוע" בשבילם (עמ' 9 לפרוטוקול). כלומר,

העוררים באותו מועד יכלו למכור את הזכות שרכשו לאחר קבלת בר רשות כך שהם המחזיקים בפועל ולהם מירב הזיקות לנכס, גם לשיטתם.

30. יש לציין שחיוב בגין אדמת בניין הוא בהתאם לתקנות 64א ו-67(ב) לתקנון כך שהמשיבה מחויבת להטיל ארנונה על המגרש בהתאם לתקנון.

31. לסיכום, העוררים החזיקו בנכס בתקופה הרלבנטית החל מקבלת בר רשות ואילך ולהם היו מירב הזיקות בנכס, לפיכך חלה עליהם החובה לשלם ארנונה בגין אדמת בניין וארנונה בסיווג מגורים בתקופה הרלבנטית בהתאם למכתב הדרישה.

חיוב רטרואקטיבי:

32. טענה זו לא נטענה בערר, אלא הועלתה במהלך הדיון, אולם פטור בלא כלום אי אפשר. ההלכה כיום, בכל הנוגע לחיוב רטרואקטיבי של ארנונה, היא שנקודת המוצא היא שיש לנקוט ב"יד קפוצה" בהתרת חיוב רטרואקטיבי, אולם המבחן בסופו של דבר הוא **מבחן של סבירות מנהלית**. לפי הפסיקה, העיקרון המונח ביסוד דיני הארנונה הוא ש"מחזיק בנכס חייב בתשלום ארנונה. עיקרון זה הוא ברור, ומכל מקום קשה להלוש מצב שבו אדם המנהל עסק אינו מודע לו או למצער חייב לדעת... כאשר אדם אינו משלם ארנונה ואינו יכול להצביע על מקור כלשהו להימנעות מלגבות ממנו, טענת ההסתמכות נראית דחוקה... אדם שמקבל 'מתנה' לאורך שנים של פטור מארנונה ללא כל סיבה נראית לעין- אינו אמור לסבור שהדבר 'מגיע' לו אלא להעריך שמדובר בטעות, וכי אל לו לסמוך על כך..." (ראו: עת"מ (מחוזי ת"א) 38986-11-16 מימד תיאטרון בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פסקה 18 (10.6.18))

עוד נקבע בפסיקה, שהעובדה שהרשות המקומית לא גבתה בפועל ארנונה כאשר אין כל סיבה סבירה להניח שבעל הנכס פטור מארנונה, "אינה יכולה להקים אינטרס הסתמכות בר-הגנה אשר עשוי לגבור על האינטרסים הציבוריים בקיום החוק, בגביית מס אמת ובשוויון בנשיאה בנטל המס ובשמירה על הקופה הציבורית" (שם).

33. הכלל הוא שאין נכס ללא ארנונה, כפוף לפטורים הקיימים בדין. נקודת המוצא היא שיש לגבות מס אמת ושעל שני הצדדים- הרשות והנישום לפעול בהגינות זה כלפי זה.

34. בענייננו, למשיבה נודע על כך שהעוררים מחזיקים בנכס ובהתאם שלחה את מכתב הדרישה. לא מצאנו שהמשיבה התרשלה מלגבות ארנונה משך השנים ונראה כי אף לא נודע לה בזמן אמת שלעוררים זכות- בר רשות ושהם מחזיקים בנכס. לפי הפסיקה, גם במצב בו נמצא שהרשות המקומית התרשלה בגבייה, אין בכך כדי לפטור את הנישום בתשלום ארנונה כל עוד רשלנות הרשות המקומית לא יצרה הסתמכות סבירה ולגיטימית אצל הנישום לפטור אותו מתשלום ארנונה עבור הנכס (ראו: עע"מ 89-13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל (24.2.15)). במקרה שלפנינו, העוררים לא שילמו ארנונה ממועד קבלת בר רשות ולא מצאנו שהעוררים הסתמכו על היעדר התשלום. העוררים לא הציגו הסבר משכנע מדוע סברו משך השנים שאינם חייבים

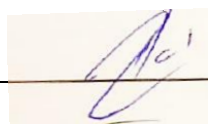
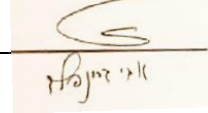
בתשלום ארנונה, כאשר בשני ההסכמים עליהם חתמו נושא זה צוין וכאשר להם היו מירב הזיקות לנכס. עצם הציפייה להמשיך במצב של היעדר גביה או השערה שמא גורם אחר כלשהו משלם ארנונה במקומם (הרי זהב/חל"פ) כאשר אפילו לא מצאו לנכון לברר מי משלם ארנונה, אינו מהווה ציפייה לגיטימית. מכל מקום, אנו סבורים שעל העוררים הייתה מוטלת החובה לדווח על זכויותיהם בנכס. אולם גם אם לא הייתה מוטלת עליהם חובה פוזיטיבית ליידע את המשיבה, מעת שנודע למשיבה על החזקתם בנכס, לא עומדת להם חסינות מפני הדרישה המידתית של המשיבה, אשר פטרה אותם מתשלום ריבית והצמדה. במקרה זה, פטור מתשלום ארנונה אינו "מעניש" את המשיבה אלא את הקופה הציבורית.

סיכום:

35. נוכח האמור לעיל, הערעור נדחה בחלקו (התקבל ביחס לגודל הנכס ונדחה ביחס לעצם החיוב). נוכח התוצאה אליה הגענו לא מצאנו לחייב בהוצאות.

36. חברי הועדה מתנצלים על השיהוי בכתיבת ההחלטה. לצערנו יו"ר הועדה לא היה בקו הבריאות והדבר גרם לעיכובים שונים.


 _____ **ניתן בהחלטתה של רונה קפלן – חברת ועדה**

 _____ **יהודה אריה שמעון, עו"ד-יו"ר הועדה - מצטרף להחלטה הנ"ל**

 _____ **יאיר בר ניב- חבר ועדה- מצטרף להחלטה הנ"ל**

 _____ **אבי גרינפלד- חבר ועדה- מצטרף להחלטה הנ"ל**

ניתנה היום 29.1.23

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח