

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

רונה קפלן- חברת ועדה

מר אבי גרינפלד – חבר ועדה

מר יאיר בר ניב- חבר ועדה

העורר: יוסף וצופית דאר

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד עינב סילורה

### החלטה

1. לפנינו ערר על חיוב ארנונה בהתאם להודעת חיוב מיום 20.04.2021, אשר נשלחה לעוררים ע"י המשיבה.
2. בהודעת החיוב נדרשו העוררים לשלם ארנונה בסיווג "אדמת בנין" מיום 23.05.2016 ועד ליום 30.07.2019 (להלן "התקופה הראשונה") ומיום 31.07.2019 ועד ליום 30.04.2021 לשלם ארנונה בסיווג "מגורים" (להלן "התקופה השנייה").
3. המשיבה חישבה את חיוב הארנונה בהודעת החיוב, ללא ריביות והצמדות.
4. העוררים טענו כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי ומשכך הוא פסול ועל כן יש לבטלו. כמו"כ טוענים העוררים (בס' 9-10 לכתב הערר) כי לגבי התקופה הראשונה, הרי שמדובר באדמת בנין ובהתאם לסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק... לא ניתן להטיל ארנונה על אדמת בנין ובהמשך טענו כי בתי המשפט נהגו להחיל את תקנות ההסדרים במשק גם ביהודה ושומרון ועל כן לא ניתן לגבות בכלל ארנונה בגין אדמת בנין גם ביו"ש.
5. בנוסף טענו העוררים כי חברת "הרי זהב" ממנה רכשו העוררים את המגרש, לא קיבלה דרישת חיוב ועל כן החיוב שנשלח לעוררים מהווה אפליה.
6. המשיבה טענה כי לראשונה העוררים דיווחו על היותם בעלים של נכס רק בחודש נובמבר 2019 (ס' 10 לתשובה לערר) ועל כן אין חולק כי העוררים לא קיימו את חובתם בהתאם לס' 68 לתקנון המועצות האזוריות ולא דיווחו על רכישת המגרש מהחטיבה להתיישבות ואין זה סביר כי המועצה "תרדוף" ותנסה להתחקות על פני כל המגרשים בתחומה (אין שיתוף פעולה לצערי בין רישומי החטיבה להתיישבות לבין המוא"ז ביו"ש) ובסיכומם של דברים "אין נכס ללא ארנונה" ולא ייתכן ש"חוטא יצא נשכר" ואם הוא לא דיווח, אז הוא ישלם.
7. שני הצדדים תזכרו פסקי דין שונים לחיזוק טענתם.

דיון והכרעה:

8. אין חולק כי ככלל, כאשר הרשות התרשלה בתפקידה, שקטה על שמריה, לא ביצעה כל חובה שהיא המוטלת עליה ובזדון נמנעה מלשלוח הודעות חיוב במטרה לחייב מאוחר יותר בריבית והצמדה את הנישומים, הדבר אינו תקין ואפילו במקרה המתואר לעיל, לא ברור כי הנישום יהיה פטור מתשלום ארנונה כלל.
9. עם כל הכבוד, מדובר בקופה ציבורית וכאשר נישום לא משלם חיוב חוקי כלשהו, הרי הקופה הציבורית נפגעת. הקופה הציבורית אינה מנהלת הארנונה, אינה גם גזבר המועצה ואינה יו"ר המועצה. הקופה הציבורית היא כל אזור ואזור בתחומי המועצה ובכלל זה גם העוררים עצמם.
10. עם זאת, הערכאות השונות הבינו שלא ניתן לאפשר לרשות להתנהג ככל העולה על רוחה ובשביל לקיים סדרי מנהל תקינים, יש "להעניש" את הרשות, על התרשלותה וזאת בכדי לשפר את התנהלות הרשות, באופן שבסופו של יום יחסוך כסף לרשות ומכאן גם לקופה הציבורית.
11. העובדות במקרה זה מעידות על כך שישנה איזו התרשלות שהיא מצד המשיבה ואסביר. ראשית, אין חולק כי המשיבים פנו למשיבה בבקשה לשלם ארנונה ביום 17.11.2019! רק ביום 20.04.2021! נשלחה הודעת תשלום ע"י המשיבה (דהיינו, לקח למשיבה שנה וחצי לשלוח הודעת תשלום).
12. כפי שכתבתי בהחלטות ופסקי דין בעררים אחרים, ישנה בעיה (שהעורר הציע לפתור אותה תוך 10 דקות, בכתובת כמה שורות תוכנה שיקשרו בין מחלקת הנדסה לבין מחלקת הגבייה וכאן המקום להמליץ לקבל את הצעתו) שאין קשר בין המחלקות השונות במועצה וחבל.
13. העורר הינו בר רשות החל משנת 2016. כדי לקבל מגרש בר-רשות מהחטיבה להתיישבות, בין אם מדובר בהעברת זכויות ובין אם מדובר בהקצאה ראשונית, יש לקבל אישור של ועד הישוב / אגו"ש וכמו"כ יש להחתים את "ועדת הקליטה האזורית" על טופס 2 של החטיבה להתיישבות. דהיינו, עוד טרם קיבל אדם מגרש, פרטיו כבר מגיעים לידיעת המועצה, שהרי ועדת הקליטה האזורית יושבת במשרדי המועצה.
14. בהמשך, אדם מעוניין לבנות, משלם אגרות בניה, מגיש תוכניות לחתימה, מוציא טופס 2 וכן הלאה וכל זאת במחלקת הנדסה.
15. בהמשך, אדם רושם את ילדיו למוסדות חינוך של המועצה במחלקת חינוך וכאשר מבקש להוציא רשיון נשק, הרי הוא מקבל "אישור תושב" מהמועצה.
16. אך בכל נקודות ההשקה לעיל, משום מה המידע אינו מגיע למחלקת הגבייה וחבל.
17. בתי המשפט נתנו על כך את דעתם ובסופו של יום (בניגוד לעניות דעתי שלי) פסקו פעם אחרי פעם, שאין חובה על הרשות לחבר בין המחלקות השונות ומוטלת החובה על הנישום להודיע על היותו מחזיק בנכס למנהל מחלקת הארנונה/גבייה דווקא.
18. במקרה זה, לכאורה ישנה רשלנות של המשיבה, היה מצופה מהמשיבה לשלוח דרישת תשלום ראשונה בסביבות חודש מאי 2020 לכל המאוחר (חצי שנה לאחר ההודעה), כך שהרשלנות, ככל שישנה הרי שהיא שנת כספים אחת.
19. האם הרשלנות לעיל, בהכרח תביא לביטול החיוב בארנונה? הפחתת החיוב?

20. המשיבה הבינה שנהגה ברשלנות מה ועל כן הוציאה את הודעת החיוב כאשר סכומי החיוב הינם כערכי קרן בלבד. ללא ריבית וללא הצמדה. יודגש כי פטור מהצמדה הינו נזק בפועל לקופה הציבורית ואף חסכון כלשהו לנישום.
21. שלא כטענת המשיבה – אינני סבור כי במקרה זה ניתן לומר "חוטא יוצא נשכר" ובכלל למקרה זה אין מתאימה המילה "חוטא" וכי מה חטאו העוררים? ניתן לומר כי חטאם היה בכך שלא דיווחו על קבלת המגרש מהחטיבה להתיישבות בשנת 2016. אולם נער הייתי וגם זקנתי וגיליתי שעל אף שבחזרה בר הרשות (טופס 3) מוטלת החובה על הנישום לתשלום ארנונה לרשות המקומית, הרי שאין כל סעיף בחזרה בר הרשות, אשר מפנה אותו לדווח לרשות על קבלת המגרש (בניגוד לסעיף המחייב את המתישב לדווח על קבלת המגרש לרשות מיסוי מקרקעין) אין אפילו אזכור בחזרה בר הרשות של חובה על תשלום ארנונה אדמת בניין (החלה ביו"ש בלבד) כך שלא ניתן לומר על מקבל מגרש מהחטיבה להתיישבות, שלא דיווח למנהלת הארנונה על קבלת המגרש שהוא "חוטא".
22. תקנון המוא"ז (יהודה והשומרון) תשל"ט-1975, בס' 68(א) קובע כדלהלן: 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 העניין" (הדגשה שלי י.ש.). נסביר את הסעיף: בוצעה העברת זכויות בדירה/קרקע, **מגוף שהיה חייב בתשלום מיסים מכח התקנון** טרם העברת הזכויות, הרי שהחל ממועד קבלת החזקה/בעלות בנכס, הופך הבעלים/מחזיק החדש לגוף שמחויב בתשלום (כך אני מבין את הסעיף).
23. בכל מקרה ובלי שאכנס לנבכי חידושי פסיקה ומפאת קוצר הזמן והיריעה, רק אומר, לא ברור מכח מה מוטלת על העוררים החובה לדווח על היותם בעלים של המגרש, בניגוד לחובתם לתשלום המס מרגע היותם בעלי המגרש וחובתה של המשיבה להטיל חיוב ארנונה על המגרש וזאת מכח התקנון לעיל.
24. לעניין הטענה שמכח חוק ההסדרים, אין להטיל ארנונה על אדמת בנין "ובתי המשפט נהגו להחיל את תקנות ההסדרים גם ביהודה ושומרון", תוך הפניה לפס"ד כלשהו. יאמר כבר עתה כי ההפניה לפסק הדין אינה ברורה ולא הבנתי על איזה פס"ד מדובר ועל איזו תקנה מדובר בפסק הדין והאם התקנה קשורה לעניין הנדון או לא. בכל מקרה אדמת בנין היא אחד מהנכסים בהגדרות בתקנון המועצות האזוריות ומועצה מחויבת להטיל ארנונה על "כלל הנכסים בתחומה..." (ס' 64 ו 67(ב) לתקנון). כך שהמועצה מחויבת להטיל ארנונה על המגרש נשוא הערר **ועל כן טענה זו נדחית**.
25. לגבי טענת העוררים כי מדובר באפליה לאור העובדה שהמועצה לא הטילה חיוב ארנונה על חברת הרי זהב. ראשית העורר לא צירף אסמכתאות לטענתו. שנית הח"מ ישב בתיקי ערר של הרי זהב ו/ו מי מטעמם בקשר לחיובי ארנונה ובכל מקרה, ישנה פסיקה ענפה שגם אם הרשות לא גבתה מס מאחד ומהשני כן, לא בכל מקרה ישנה אפליה ובוודאי שלא אפליה המביאה לפטור מתשלום **ועל כן טענה זו נדחית**.
26. נותר לדון בנושא החיוב הרטרואקטיבי. כשלעצמי הייתי שמח לו הצדדים היו משכילים להגיע לעמק השווה, ללא שהועדה תצטרך ליתן החלטה. לטעמי שני הצדדים אינם חפים מטעויות כאלו ואחרות. העוררים בכך שהרי רכשו את המגרש מחברת הרי זהב (כך למיטב הבנתי מהפרוטוקול הלא ברור בעליל) העוררים לא טרחו לצרף את הסכם הרכישה שייתכן

והיתה בו תשובה לשאלת הידיעה על חיובם בתשלום ארנונה ועובדת אי צירוף הסכם הרכישה, אינה לטובת העוררים, לאור הפסיקה הקובעת כי "כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים יממה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת כנגדו". ומאידך המשיבה בהשתהות בהוצאת החיוב הראשוני מרגע שדווח לה ע"י העוררים על תפיסת החזקה.

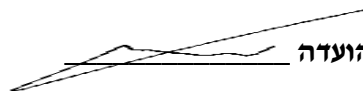
27. על אף ששני הצדדים לא חפו מטעויות, לא מצאתי לנכון לפטור את העוררים מתשלום ארנונה ומצאתי לנכון לדחות הערר וזאת מהטעמים להלן:

28. אכן, שני הצדדים היו לא בסדר, אולם העונש למשיבה, אינו מעניש את המשיבה, אלא את הקופה הציבורית שהינה כל אזור בתחומי המועצה ועונש שכזה אינו מידתי.

29. המשיבה לקחה אחריות על טעותה ופטרה את העוררים מתשלומי ריבית והצמדה ויש בכך איזון מספק לרשלנות שהיתה מצד המשיבה. המשיבה אף הסבירה את הרשלנות בעומס חריג על המחלקה ואני סבור שהמועצה צריכה לבדוק את הנושא ואולי לחזק את מחלקת הגבייה.

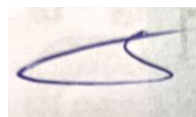
30. בנוסף, ככל ויקבלו העוררים פטור, הרי שיהיה זה פטור שלא בזכות. המשיבים החזיקו בנכס, פעלו בנכס, נהנו מהנכס, יכלו לסחור בנכס ועוד ובגין כך חויבו בארנונה כדין וככל וייפטרו מתשלום ארנונה, עלול כל אדם לפעול בשיטת "מצליח" (ואינני קובע אם כך פעלו העוררים) ולכל היותר יחויב בתשלום המקורי. ועל כן, כפי שטוענת המשיבה – "אין נכס בלי ארנונה" ומשעה שהפך אדם למחזיקו של נכס, עליו לשלם ארנונה (כמובן, ככל שהדבר במסגרת התקנות).

31. מכל האמור לעיל, הערר נדחה. אינני מחייב בהוצאות הערר לאור התנהלות המשיבה ואף לאור התנהלותי שלי שכאן המקום להתנצל על השיהוי בכתיבת פסק הדין. לצערי לא הייתי בקו הבריאות והדבר גרם וגורם לעיכובים שונים בהיבט עבודתי המשפטית.

 **ניתן בהחלטתו של עו"ד יהודה אריה שמעון – יו"ר הועדה**

**רונה קפלן חברת הועדה - נחתם אלקטרונית**

**יאיר בר ניב – חבר ועדה - מצטרף להחלטה הנ"ל – נחתם אלקטרונית**



**אבי גרינפלד – חבר ועדה – מצטרף להחלטה הנ"ל**

**ניתנה היום 10.03.22**