

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: צבי שיינברום, עו"ד

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד עינב סילורה

החלטה

1. לפנינו ערר על החלטת מנהלת הארנונה מיום 8.2.21 ומיום 7.3.21 במסגרתה נדחתה השגת העורר על חיוב בארנונה, זאת בהתאם להוראות סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "החוק").

רקע:

2. העורר מתגורר בישוב עלי זהב- לשם.
3. ביום 21.11.17 העורר העביר למחלקת גביה הסכם רכישה מיום 8.9.15 ובהתאם להסכם זה המשיבה חייבה אותו בתשלום ארנונה לפי שטח של 210.38 מ"ר.
4. מידי שנה המשיבה שלחה לעורר שומת ארנונה שנתית והעורר שילם ארנונה כנדרש.
5. ביום 18.12.19, בחלוף המועד להגשת השגה לשנת הכספים 2019 העורר פנה למשיבה בנוגע לשטח המחויב ופנייתו נענתה ביום 9.12.19. העורר לא הגיש השגה או ערר על תשובת המשיבה.
6. ביום 11.1.21 העורר פנה בשנית וטען שחלה טעות בחישוב שטח ביתו. לטענתו, המשיבה חישה שטח מדרגות, אולם בביתו אין מדרגות, כמו כן, טען ששטח ביתו הוא 112 מ"ר, זאת בשים לב לכך ששטח הקומה העליונה הוא מעטפת בלבד- ללא חלונות, דלת יציאה, ללא רצפה, חיבור למים או חשמל.
7. המשיבה ראתה במכתב זה השגה והשיבה שעל העותר לצרף מדידה שנערכה באמצעות מודד מוסמך בהתאם לצו הארנונה על מנת שתוכל לדון בטענותיו ביחס לגודל הנכס. באשר לשטח הקומה השנייה- מעטפת, המשיבה טענה שחיוב הארנונה הינו "ברוטו ברוטו", דהיינו על פי קירותיו החיצוניים של הנכס ולפי הדין איטום של נכס אינו פוטר מתשלום ארנונה. עם זאת, ציינה שהבקשה תיבחן כפוף לצירוף תמונות של הנכס.

כמו כן, המשיבה דחתה בקשתו של העותר לקבל החזר בגין תשלום ארנונה עקב טעות בגודל הנכס, משום שטענותיו ביחס לכך נטענו שלא במועד והטעות לא נבעה מרשלנות המשיבה.

בסופו של דבר, בהעדר אסמכתאות, מנהלת הארנונה דחתה את ההשגה.

8. מכאן הערר שלפנינו.

תמצית טענות הצדדים:

9. להודעת הערר העורר צירף תשריט של שטח הבית (לא תשריט מדידה) ותמונות מהם ניתן ללמוד שהקומה השנייה היא קומת מעטפת.

כמו כן, עתר להשיב את הפרשי סכומי הארנונה ששולמו על ידו ביתר משך השנים. זאת בשים לב שבמהלך כל אותם שנים הקומה השנייה הייתה חסומה- מציאות שלא השתנתה עד היום.

10. המשיבה טענה ששטח הנכס עודכן והועמד על שטח של 126.75 מ"ר החל מיום 1.1.21. ביחס לשטח המדרגות, טענה שחישוב שטח הקומה הראשונה נלקח מהיתר בניה כפי שמצוי במחלקת הנדסה והעורר לא הוכיח שאין שטח נוסף בדירתו שאינו בר חיוב, כדוגמת שטח המדרגות. כמו כן, חזרה על טענותיה ביחס לבקשת העורר להשיב לידיו כספים ששילם ביתר.

דיון:

11. ביום 21.7.21 התקיים דיון בנוכחות הצדדים שבמהלכו העורר לא חלק על השומה החדשה שעודכנה על ידי המשיבה ולא עמד על טענותיו ביחס לשטח המדרגות. העותר אף לא צירף תשריט מדידה עדכני ביחס לקומת הקרקע. מכאן שהשטח שעודכן על ידי המשיבה- 126.75 מ"ר מקובל על העורר.

מעבר לכך, מובן שעל אף שרשום בתשריט של הדירה שקיים חדר מדרגות, הרי שאין מדרגות בביתו של העורר מקום שהעורר עצמו טען שלא קיימת קומה שניה.

12. למעשה נקודת המחלוקת הצטמצמה לסוגיה אחת והיא- השבת סכום ארנונה ששולם ביתר על ידי העותר במשך השנים.

13. ביחס לכך עולה השאלה- האם לוועדת ערר קיימת סמכות לדון בטענה זו.

סמכות ועדת ערר לדון בטענת השבה:

14. לאחר שהוצאה שומת ארנונה, רשאי המתנגד לה לערור לפני מנהל הארנונה בעילות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק, סמכותה של ועדת הערר נגזרת מסמכותו של מנהל הארנונה. סעיף 3 לחוק קובע כדלקמן:

3" (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג

הנכס, גדלו או השימוש בו ;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות ;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

15. הסעיף מונה שלושה תנאים **מצטברים** המקימים את סמכות מנהל הארנונה לדון בהשגה : **הראשון**, פנייה של החייב בארנונה בעקבות הודעת תשלום, **השני**, פניה במסגרת תקופה של 90 ימים ממועד קבלת ההודעה, **השלישי**, תוכנה של הפנייה נוגע לטענות המנויות בסעיף.
16. לפי התנאי הראשון והשני כאשר המועד להשיג על השומה חלף, השומה הופכת לסופית והנישום לא יכול לתבוע השבה של סכומים ששולמו לטענתו ביתר.
17. בענייננו העותר הגיש השגה לראשונה בשנת 2021 וביקש להשיב לו סכומים ששולמו על ידו שנים קודם לכן. הגם שהמשיבה קיבלה בסופו של יום את השגתו ביחס לשנת 2021, הרי שפרשנות זו של העורר לפיה הוא יכול בשנת 2021 להשיג על תשלום שחויב במהלך השנים 2018, 2019 ו-2020 משמעותה שאין הגבלה להגשת השגה. פרשנות זו לא עומדת עם הרציונל העומד בבסיס הסעיף- יעילות ותכנון תקציבי של הרשות המקומית.
18. לפי הפסיקה, המאפיין את הטענות שניתן להעלות בפני מנהל הארנונה לפי סעיף 3(א) לחוק, הינו שהן מצומצמות לעניינים טכניים ועובדתיים. הסעיף אינו עוסק בסוגיות משפטיות מובהקות.
19. יוצא אפוא שאין למנהלת הארנונה סמכות לדון בטענות השגה שעניינן השבה של סכומים ששולמו ביתר בשנים קודמות למועד ההשגה, הן משום שטענה זו לא הובאה במועד הקבוע בחוק והן משום שטענה זו לא נמנית בין יתר הטענות המפורטות בסעיף 3(א).
20. לפיכך, לוועדת ערר גם אין סמכות לדון בטענה זו (ראו גם : רע"א 6590/05 **עיריית אשדוד נ' שמעון צרפתי בע"מ** (19.9.05) ; עמ"נ (מחוזי ת"א) 27425-07-10 **יהודה סקורניק נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב** (6.9.11)).
21. עם זאת דרכו של העורר לא חסומה. בפסיקה נקבע שתביעת השבה כספית בגין ארנונה שנגבתה שלא כדין, תידון על ידי בית המשפט האזרחי המוסמך, על פי סכום התביעה (ראו : ת"א (מחוזי חי') 813/04 **מילגד בע"מ נ' מועצה אזורית מטה אשר** (28.4.08) ; ע"א (מחוזי חי') 21687-11-17 **עמוס דוברין נ' עיריית חיפה** (3.3.19)). בתי משפט הכירו בתביעות אלו על פי דיני עשיית עושר ולא במשפט ונקבע שעל התובע להראות שהמשיבה התרשלה בתפקידה.
22. העורר עצמו הפנה לפסק דין בעניין ע"א (מחוזי ת"א) 3353-07 **עיריית גבעתיים נ' עוה"ד יצחק יהב** (17.3.19), המחזק את קביעתנו לפיה דיון בעילת השבה מקומו בפני בית משפט אזרחי. באותו עניין דובר היה בעירייה שערערה על פסק דין של **בית המשפט השלום** בגדרו התקבלה תביעה נגדה להשבת סכום של 7,105 ₪ ששולם ביתר בגין ארנונה במשך 7 שנים, עקב טעות במדידת שטחים של התובעים.

23. טרם סיום, לא נעלם מעיננו מצבו הרפואי הנטען של העורר (כמפורט בעמ' 5 לפרוטוקול הדיון). אנו סבורים שבשל נסיבותיו המיוחדות של העורר, מצבו הרפואי והעובדה שלא חל כל שינוי בקומה השנייה של הנכס ממועד האכלוס ועד היום ראוי היה שהמשיבה תשקול להשיב לעורר את סכום האגרה ששולם ביתר, או לפחות חלק ממנו, לפני משורת הדין. זאת גם בשים לב לעובדה שלטענת המשיבה עצמה העותר פנה אליה בשנים 2018 ו-2019 בטענות דומות (ראו עמ' 3 לפרוטוקול), הגם שלא הגיש השגה וערר במועד הקבוע בדיון. יכול שהיה מקום בנסיבות העניין לערוך בירור עובדתי ביחס לטענותיו.

סיכום:

24. נוכח האמור לעיל, הערר נדחה ביחד לתביעת השבה וחישוב שטח הקומה הראשונה. המועצה תחייב את העורר בשטח המופחת (ללא מעטפת) כמוסכם. בנסיבות העניין, מצאתי שלא לפסוק הוצאות.

25. חברי הועדה מתנצלים על השיהוי בכתיבת ההחלטה. לצערנו, יו"ר הועדה לא היה בקו הבריאיות והדבר גרם לעיכובים שונים.



ניתנה בהחלטתה של רונה קפלן- חברת הועדה

יהודה אריה שמעון, עו"ד- יו"ר הועדה- מצטרף להחלטה הנ"ל. נחתם אלקטרונית.

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

אבי גרינפלד – חבר ועדה- מצטרף להחלטה הנ"ל. נחתם אלקטרונית.

ניתנה היום 10.3.22.