



ערר מס': 60160304
מס' משלם: 29352119
מס' נכס: 12068900008

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית אשדוד

העוררת: עינת חסין (להלן: "העוררת")
רח' זנגביל 8 אשדוד
נייד: 053-7210044

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית אשדוד (להלן: "המשיב")
ע"י ב"כ עוה"ד דגנית כהן חזוט
מרח' הגדוד העברי 10, אשדוד

החלטה

העובדות בתמצית:

1. העוררת הינה הבעלים של הנכס נשוא הערר, בית פרטי בו היא מתגוררת יחד עם משפחתה.
2. ביום 19.08.19 תוקן שטח הנכס נשוא הערר, החל מיום 28.07.19 וזאת לאחר דיווח מהמח' הטכנית של אגף הגבייה.
3. ביום 30.10.19 הגישה העוררת השגה וביקשה השבה של דמי הארנונה ששולמו בגין השטח שקטן מיום 01.01.08.
4. ביום 11.12.19 ניתנה תשובת מנהל הארנונה ולפיה נוכח האיחור בהגשת ההשגה ולפנים משורת הדין עודכן שטח הנכס מיום 01.01.19 בלבד.
5. ביום 15.01.20 הוגש הערר.
6. ביום 27.07.20 התקיים דיון בפני ועדת הערר, לאחריו הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

עיקרי טענות העוררת:

7. הערר נסוב על השבת חיוב יתר בגין טעות במדידה ותוספת חיוב של 14.48 מ"ר מיום 01.01.08 עד 31.12.18.
8. הנכס נשוא הערר הינו בית פרטי בבעלות העוררת בו היא מתגוררת יחד עם משפחתה. הנכס נבנה ע"י העוררת ולא נעשו בו שום שינויים מעת שהחלה להתגורר בו בשנת 2008 ועד היום.
9. החל משנת 2008 העוררת חויבה בארנונה בגין נכס בגודל 383 מ"ר. תחילה חויבה בארנונה בגין גודל של 402 מ"ר, ברם לאחר שהעוררת שוחחה עם מר יורם חביב והדגישה בפניו כי החניה סגורה נשלח פקח והופחתו 19 מ"ר מגודל הנכס, כך שהנכס חויב בארנונה לפי גודל של 383 מ"ר.
10. ביום 04.08.19 נערכה מטעם המשיבה מדידה בנכס ונמצא כי גודל הנכס קטן מהגודל שנקבע ב- 14.48 מ"ר. בהתאם לכך, ביום 19.08.19 הוצאה הודעת שומה ולפיה החל מיום 28.07.19 תחויב העוררת לפי הגודל החדש – 368.41 מ"ר.

11. מיד לאחר קבלת הודעת השומה, ביום 04.09.19, פנתה העוררת לעירייה וביקשה השבה בגין השטח החדש (שקטן) עבור שנים עברו. המייל לא זכה לכל התייחסות ולכן ביום 22.10.19 פנתה העוררת למחלקת הגבייה ושובה על בקשתה.
12. המשיבה התייחסה למכתב כהשגה והשיבה כי לפנים משורת הדין ההנחה תהיה מיום 01.01.19 ולא מיום 28.07.19 כפי שנקבע בהודעת השומה.
13. באשר לדרישת ההשבה הרטרואקטיבית, השיבה המשיבה כי הבקשה נדחת שכן השגה יש להגיש תוך 90 ימים מיום משלוח החיוב.
14. הערר הינו ביחס להחלטה שלא להשיב כספים בגין השנים הקודמות.
15. לטענת העוררת, החיוב עבור השטח שהופחת היה טעות מלכתחילה.
16. העוררת סמכה על העירייה כרשות ציבורית שתגבה שומת ארנונה כדן.
17. טענת המשיב כי חלף המועד להגשת ההשגה ביחס לשנים קודמות הינה בבחינת "לעג לרש" לנישום, ראוי שהעירייה לא תטיל את האשמה על טעותה על העוררת.
18. בתיקון השומה לשנת 2019 מודה העירייה בטעות שנפלה במדידה שערכה היא עצמה בעבר, משכך טוענת העוררת שמועד ההתיישנות הינו ביום ההודאה ואילך.
19. לפיכך, ביקשה העוררת להפחית מהנכס גודל של 14.48 מ"ר רטרואקטיבית מיום 01.01.08 ועד 31.12.18.
20. בדיון הוסיפה העוררת ביחס לטענת איחור המועדים, כי טופס 4 התקבל רק בשנת 2019, ורק לאחר מכן פנה אל העוררת חשב העירייה וביקש לבצע מדידה, ורק לאחר המדידה נודע לה שהיא שילמה ארנונה לאורך השנים ביתר בגין גודל של כ- 14.5 מ"ר יותר ממה שהיתה צריכה לשלם.
21. העוררת הפנתה לע"א 21687-11-17 דוברין נ' עיריית חיפה, שבו נדון לטענתה אירוע דומה בו העירייה השיבה לנישום תשלומי ארנונה בגין 23 שנים.
22. לאחר הדיון הוגשו סיכומים מטעם העוררת בהם טענה כי לועדת הערר סמכות עניינית לדון בערר, שכן נטיית הפסיקה הינה להרחיב את סמכויות ועדת הערר, כפי שנקבע ברע"א 2425/99 עיריית נס ציונה נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ, פ"ד נד(4), 481, עמ' 491-492: "עם השנים, גברה ההכרה בצורך להרחיב את פעילותם של גופי הערר השונים...".
23. כמו גם, בבש"א 533/05 עיריית אשדוד נ' קו מוצרי דלק בע"מ, שם הגיש הנישום השגה בפני מנהל הארנונה בגין שנים עברו בטענות שונות ביניהן מחמת גודל הנכס ונקבע כי: "אשר לטענות בדבר הטלת ארנונה רטרואקטיבית שלא כדן, והפרת הוראות חוקי ההקפאה, הרי שלאור מגמת הפרשנות המרחיבה את סמכויות גופי הערר, יש לאפשר את העלתן של הטענות גם בפני מנהל הארנונה – כפי שהעותרת אכן עשתה – ובפני ועדת הערר, במידה והעותרת תבקש לערוך על החלטת המנהל. לגופים אלה, הסמכות לדון גם בשאלת סמכויותיהם הם – ראו האמור ע"י כב' הנשיא א. ברק (שם, עמ' 501-502)".
24. לטענת העוררת, העירייה שלחה מפקח מטעמה לנכס יחד עם המדידות משנת 2009 ומשנת 2019 על מנת לברר את הטעות שנערכה במדידות, ואז התברר שהפער בין המדידות נבע בגין חישוב שטח חלל כפול בקומה א' בנכס, מעל פינת האוכל בקומת הכניסה.
25. באשר לטענת השיהוי בהגשת ההשגה טענה העוררת בסיכומיה כי שילמה את הארנונה לפי דרישת העירייה מבלי שידעה שנפלה טעות במדידת העירייה. משעה שנודע לה על הטעות והפחתת השטח הגישה השגתה.
26. באשר לטענת ההתיישנות, טענה העוררת בסיכומיה כי לפי ס' 8 ו-9 לחוק ההתיישנות, הרי שמניין ההתיישנות מתחיל מיום ההודאה. משתיקנה המשיבה את גודל הנכס באופן רטרואקטיבי לשנת 2019, הרי שיש בכך הודאה בטעותה ומניין ההתיישנות יחל מאותו היום, ומכאן שלא היתה ההתיישנות כל שנים עברו והעוררת זכאית להחזר הגין השנים הללו.

עיקרי טענות המשיב:

27. ביום 19.08.19 תוקן שטח הנכס נשוא הערר, החל מיום 28.07.19 וזאת לאחר דיווח מהמח' הטכנית של אגף הגבייה.
28. ביום 30.10.19, באיחור ניכר של מועדים, הגישה העוררת השגה וביקשה השבה מיום 01.01.08.
29. ביום 11.12.19 ניתנה תשובת מנהל הארנונה ולפיה נוכח האיחור בהגשת ההשגה ולפנים משורת הדין עודכן שטח הנכס מיום 01.01.19 בלבד.
30. ביום 15.01.20 הוגש הערר.
31. כידוע לפי ס' 3(א) לחוק רשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 נישום יכול להגיש השגה תוך 90 יום מיום הודעת השומה השנתית ומשההשגה הוגשה באיחור, השומה הפכה חלוטה ולא ניתן להשיג ו/או לערור בגינה.
32. יתרה מכך, דין הערר להידחות מחוסר סמכות עניינית, שכן אין בסמכות הועדה לדון בטענת השבה ביחס לשנים עברו.
33. העוררת מעולם לא הגישה השגה ו/או ערר עד למועד מדידת הנכס. משכך, הפכו השומות סופיות וחלוטות.
34. המצב העובדתי בנכס ביחס לשנים עברו לא ידוע לעירייה. ידוע כי בשנת 2009 נמדד הנכס ובהתאם לכך עודכן שטחו ואילו בשנת 2019 נמדד בשנית ובהתאם לכך עודכן שטחו בהתאם לאותה מדידה.
35. על כן יש לדחות את הערר.
36. בדיון הוסיפה ב"כ המשיב, כי העוררת לא הגישה לפני שנת 2019 השגה וערר ועל כן השומות הפכו סופיות וחלוטות.
37. בנכס נערכו מדידות בשנת 2009 ובשנת 2019, מצבו העובדתי של הנכס בין המדידות לא ידוע. בשום מקום לא צוין כי קיימת טעות במדידה בשנת 2009 וייתכן והוסרה סככה המקרה את המרפסת הפתוחה ומכאן הפער בין המדידות.
38. לאחר הדיון הוגשו סיכומים מטעם העוררת ולאחר מכן סיכומים מטעם המשיב.
39. בסיכומי המשיב נטען כי לועדת הערר אין סמכות עניינית לדון בשומת המס שקדמה לשנת 2019, וזאת לאור העובדה שסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, קובע כי מי שחויב בארנונה רשאי, תוך 90 יום, להשיג עליה בפני מנהל הארנונה, וככל שלא עשה כן, הופכת השומה סופית וחלוטה. קרי למנהל הארנונה ניתנה סמכות לדון בשומת הארנונה לאותה שנה.
40. לטענת המשיב ס' 3(ג) לחוק הרשויות המקומיות מקנה סמכות לפנות לערכאות המשפטיות במידת הצורך, ברשות בלבד, ורק בטענה של אינני מחזיק.
41. משכך, ביחס לטענות עובדתיות, כגון המקרה דנן, של אזור, טעות בשטח או סיוג לא ניתן לפנות לביהמ"ש, בהתאם להוראות החוק, בחלוף המועדים.
42. העוררת בעצמה מחזקת טענה זו בס' 11 לסיכומיה כאשר מדגישה כי הנטייה להגביל את האזרח להליכי השגה מנהלית בנושאים עובדתיים וטכניים, כגון המקרה דנן, שכן גופים אלה ערוכים לבירור שאלות מסוג זה.
43. באשר לטענת ההתיישנות, המשיבה סבורה כי בהתאם לס' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, המועד להגשת ההשגה בגין השנים שקדמו לשנת 2019 חלף ומשכך הפכה השומה לסופית וחלוטה ולא ניתן להשיג בגינה.
44. למשיב אין את הכלים לבחון מה היה מצבו העובדתי של הנכס בשנת 2009 ולפיכך יש לדחות את בקשה העוררת להשבה.
45. עוד טען המשיב כי טענות העוררת נטענו בעלמא מבלי שגובו באסמכתאות ומשכך דין הערר להידחות, שכן ככלל נטל הראיה בענייני ארנונה מוטל באופן מוחלט על הנישום, שהוא בבחינת "המוציא מחברו", בעוד שהעירייה נהנית מחזקת התקינות המנהלית של פעולותיה.

הדיון בערר והכרעה:

46. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו וסיכומים מטעם הצדדים. כמו כן התקיים דיון בערר.

47. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים לרבות הפסיקה והנספחים שצורפו להן, והגענו להחלטה כדלקמן;

סמכות ועדת הערר:

48. השאלה העיקרית עליה נסוב הערר הינה האם ועדת הערר מוסמכת לדון בהשבה רטרואקטיבית של תשלום ארנונה ששולם לטענת העוררת ביתר.

49. להלן נבחן את סמכות ועדת הערר.

50. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, קובע כי ניתן להשיג על חיוב בתשלום ארנונה בפני מנהל הארנונה על יסוד מספר עילות:

51. "ס' 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 שמשגים 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.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)."

52. סעיף 6 לחוק הנ"ל קובע כי "6. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר."

53. הווה אומר כי סמכותה של ועדת הערר נלמדת מסמכותו של מנהל הארנונה. החוק מגדיר את העילות ו/או הטענות בגינן ניתן להשיג בפני מנהל הארנונה, את אותן טענות בלבד ניתן להעלות בערר אשר מוגש לוועדת הערר. מכאן שלוועדת הערר סמכות לדון רק בעניינים שבהם קבע המחוקק כי למנהל הארנונה יש סמכות לדון.

54. הלכה פסוקה היא כי סמכותה של ועדת הערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד, כפי שנקבע בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים נ' מועצה אזורית לכיש ואח' (פורסם באתר נבו): "מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלת על ידי המערערת נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערערת, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשטות. הטענות שמעלה המערערת בנוגע לשומת הארנונה שהוצאה לה אינן נימנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המינהלית לפי סעיף 3(א) לחוק הערר... נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים."

55. עוד יפים הם דברי ביהמ"ש בעת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נ' עיריית תל אביב (פורסם באתר נבו): "במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענות אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר (ראו ע"א (ת"א) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ (טרם פורסם, ניתן ביום 13.12.02)). אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בבית המשפט העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות... לאור פסקי דין אלה, ואף שסבורה אני כי רצוי שועדת הערר תדון גם בנושאים אלה, על מנת להקל ולפשט את הליך תקיפת החלטות מנהל הארנונה, באשר המצב דהיום הוא של פיצול סמכויות המקשה על נישום, אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית".

56. לא רק זו גם, בבקשת רשות ערעור על פסק דין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון רע"א 02/10643 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה, התייחסה כבוד השופטת ארבל לתכלית תיקון החוק וקבעה בעניין סמכות ועדת הערר: "...בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה, כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה אף ניתן ללמוד מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חוק להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים: "הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהיה סמכות לטפל בהשגות ועררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית". יצוין, כי סמכותו של מנהל הארנונה נדונה ע"י בימ"ש זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש (בג"צ 88/764 דשנים וחומרים כימיים נגד עיריית קריית אתא)".

57. אף בית המשפט העליון קבע, כי לועדת ערר לענייני ארנונה אין סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות. בע.א. 4452/00 טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נגד עיריית טירת הכרמל (פורסם באתר נבו) נקבע: "חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3(א)(2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראויה היא לבירור בבית המשפט האזרחי".

58. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 8707-05-13 מרום פאר נדל"ן נגד עיריית תל אביב (פורסם בנבו): "בעילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אשר איננה אחת מעילות הערר המצוינות בחוק הערר עצמו, התקיפה היא בבימ"ש לעניינים מנהליים ולא בוועדת ערר, ואילו את העילות הנוגעות לזהות המחזיקים סווג הנכס ושטחו (המנויות בס' 3 לחוק הערר), יש לתקוף בוועדת ערר".

59. כך גם נקבע בעת"מ 13-14848-02 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נגד עיריית ראשון לציון (פורסם באתר נבו): "...דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גביה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המנהלי ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת חוקיות שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה. על כן צדקה ועדת הערר בקביעה כי אינה מוסמכת לדון בשאלה זו".

60. בעת"מ 515/08 פלסיקס נ' עיריית עכו (פורסם בנבו 04.09.2008), נקבע באופן מפורש כי סוגיות שעניינן חוקיות החיוב, השבה וגביה שלא כדין אינן מסורות לסמכותה של הוועדה, אלא לבית המשפט בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים: "השגת העותרת לענין זכאותה לפטור כיוון שהנכס לא היה בר שימוש, לענין רטרואקטיביות החיוב והתיישנות חלקו – אינה בגדר השגה בטענות המנויות בסעיף 3 ודרכה של העותרת פתוחה לבימ"ש זה – בהליך שננקט על ידה".

61. עוד יפים הם דברי ביהמ"ש בעמ"נ 220/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' אפרתי מדפיס נכסים בע"מ, שם נקבע כי: "לאור האמור הנני קובעת כי הסמכות לדון בדרישת השבה איננה למנהל הארנונה ולועדת הערר".
62. מכלל האמור לעיל, עולה שאין לועדת הערר סמכות לדון בטענות בסוגיות של חיוב ו/או השבה רטרואקטיביים, שכן הסכמות לדון בטענות אלה נתונה לביהמ"ש.
63. מאחר וטענתה של העוררת בערר הינה השבה רטרואקטיבית אשר אינה בסמכותה של הוועדה, הרי שדין הערר להידחות.
64. בנסיבות אלה סבורה ועדת הערר כי הינה נעדרת סמכות עניינית לדון בטענות בסוגיות של השבה רטרואקטיבית בארנונה ובנסיבות אלה דין הערר להידחות מחוסר סמכות עניינית.

הערת חברי הועדה:

65. במאמר מוסגר יצוין כי דעתם של חברי הועדה אינה נוחה מהתנהלות העירייה בעניינה של העוררת, הועדה סברה כי חרף העובדה שאין לועדה סמכות עניינית כמפורט בהחלטה לעיל, לפנים משורת הדין, במקרה דנן, היה ראוי לנסות ולהגיע לפשרה עם העוררת, שכן התרשמות הועדה היא שהעוררת פעלה בתום לב.
66. לאור כל האמור לעיל הערר נדחה.
67. זכות ערעור בתוך 45 יום לביהמ"ש לעניינים מנהליים בבאר שבע.
68. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום כג' באב תשע"ט, 01 בחודש אוגוסט 2021.

צבי ברנבאום
חבר הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

יעקב מלכה
חבר הוועדה