



ערר מס': 20210085
מס' משלם: עסקים בקניון סימול
מס' נכס: עסקים בקניון סימול

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית אשדוד

עסקים בקניון סימול (להלן: "העוררת" ו/או "העוררות")
ע"י ב"כ עוה"ד אסף גל ו/או עוה"ד עופר ורד ו/או ליאור ידעי
מרח' יעקב אליאב 5, ת.ד. 23177, ירושלים 91231
טל': 073-2554466 ; פקס: 073-2554455

העוררות:

- נגד -

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

המשיב:

החלטה

העובדות בתמצית:

1. ביום 21.03.21 הגישו העוררות השגה בגין חיובי ארנונה בנכסים המצויים בקניון סימול ברח' הגדוד העברי 6 באשדוד.
2. ביום 05.07.21 נדחתה ההשגה על מלוא מרכיביה.
3. ביום 22.07.21 הוגש הערר.
4. לאחר מכן הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
5. ביום 23.03.22 הגישה העוררת השגה בגין חיובי ארנונה בנכסים המצויים בקניון סימול ברח' הגדוד העברי 6 באשדוד.
6. ביום 12.05.22 נדחתה ההשגה על מלוא מרכיביה.
7. ביום 27.07.22 הוגש הערר, בהסכמת המשיב להארכת המועד.
8. לאחר מכן הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
9. ביום 21.11.22 התקיים דיון בערר בפני ועדת ערר.

טענות העוררת בערר לשנת 2021:

10. הערר מוגש בגין החלטת המשיב לדחות את טענת העוררת בהשגה.
11. העוררת חזרה על כל טענותיה בהשגה.

12. **טענת איחור המשיב במענה להשגה** - לטענת העוררת, המשיב איחר בתשובתו להשגה מטעם זה דינה להתקבל.
13. ההשגה התקבלה אצל המשיב ביום 21.03.21.
14. התשובה להשגה נושאת תאריך 05.07.21.
15. מאחר ולא התקבלה תשובת מנהל הארנונה תוך 60 ימים מיום קבלתה הרי שבהתאם להוראות ס' 4(ב) לחוק הרשויות המקומיות, יש לראות את ההשגה כאילו התקבלה.
16. לעניין התוצאות הנובעות מאיחור במענה להשגה, היתה הפסיקה חד משמעית, לפיה מתחם הזמנים הינו קשיח ואינו מאפשר חריגה ממנו.
17. בהקשר זה הפנתה העוררת להלכת בית המשפט העליון בעניין ע"מ 3440/12 עיריית אשדוד נ' מכשירי תנועה בע"מ, שם ביהמ"ש סרב לאמץ פרשנות מחריגה וקבע כי הסנקציה חלה באופן נוקשה.
18. וראו גם עת"מ 2123-12-11 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה מקומית אעבלין, שם איחר מנהל הארנונה במתן תשובתו ביום אחד בלבד, להבדיל מחודשים במקרה דנן.
19. גם בבר"מ 2615/08 מנהלת הארנונה בעיריית חולון - שושנה שפר נ' זיק קובה, שם נקבע כי גם איחור של שלושה ימים וגם איחור בן יום אחד לא משנה את העובדה שהתשובה הוגשה לאחר שחלף המועד.
20. מכאן שסך הזמנים הקבוע בס' 4(ב) לחוק הערר הוא סד זמנים קשיח שאינו מאפשר חריגה ממנו, מזערית ככל שתהיה.
21. על כן, יש לראות בהשגה שהוגשה ולא נענתה כהשגה שהתקבלה המחייבת את המשיב ליישם את כל האמור בה.
22. לגופו של עניין, העירייה שלחה הודעת שומה לפיה הוגדלו שטחי העמסה של השטחים המשותפים, מ 25% ל- 35% בערך. עד למועד כתיבת הערר לא התקבלו תשריטי השטחים המשותפים.
23. **טענת "איני מחזיק"** - העוררות טענו כי בהתאם לדין ולהלכה המשפטית אין להעמיס ארנונה בגין שטחים ציבוריים על השוכרים כלל וכלל והן אינם מחזיקים בשטחים אלה.
24. לפי בר"מ 2461/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב בע"מ: **"מדובר בשטחים ציבוריים של הקניון המתחזקים ומחזקים על ידי הנהלת הקניון ולא בשטחים שנמסרו לחזקת שוכרי החנויות הלכה למעשה..."**
25. לאור פסיקה ביהמ"ש העליון שקבע את ההלכה המשפטית יש להסב החיוב בגין השטחים המשותפים ע"ע הנהלת הקניון, היות והנהלת הקניון היא בעלה הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

26. העוררת מבקשת לקבל את תשריטי השטחים המשותפים ושומרת על זכותה להעלות טענות עם קבלתם.

27. טענות בחישוב שטח עיקרי:

28. **אפריל** - מס' נכס: 4600400503. העירייה מדדה שטח של 150.93 מ"ר לנכס של אפריל. בביקורת שנערכה בנכס מתברר כי שטח הנכס הינו 146.05 מ"ר. ע"ג תשריט העירייה שנמדד באופן שגוי בוצעו הערות העוררת. מידת רוחב החנות 10.75 מ' ולא 11.05 מ' כפי שמופיע בתשריט העירייה.

29. **סטרדיווריוס** - מס' נכס: 4600400107. בתשריט העירייה נמדד שטח של 522 מ"ר. שטח זה כולל פיר מעלית שנמצא מחוץ לשטח החנות וכלל אינו בר חיוב בשטח של 8.3 מ"ר. סימון ע"ג תשריט העירייה צורף להשגה. בנוסף שטח של 8.9 מ"ר מסומן כחלק מהחנות על אף שמדובר בשטח הנמצא מחוץ לחנות. סימונים ע"ג התשריט צורפו להשגה. לפיכך יש להפחית שטח עיקרי בגודל 17.5 מ"ר בהתאם.

30. **ברשקה** - מס' נכס: 4600400581. העירייה מחייבת נכס זה לפי שטח עיקרי של 601 מ"ר. בביקורת שערך מודד מטעם העוררת עלה כי נפלה טעות בגודל השטח העיקרי והעירייה הפחיתה רק כ- 14 מ"ר משטח הפיר ולא 18 מ"ר (סומן ע"ג תשריט העירייה), וכן העירייה חייבה עוד כ- 6 מ"ר שטחים חיצוניים לחנות, כאילו הם שטחים בתוך החנות וכן צורף תשריט עדכני שערכה העוררת לפיו השטח העיקרי עומד על 591 מ"ר בלבד. יש לתקן את החיוב בהתאם.

31. לאור האמור לעיל, יש לקבל את הערר ולתקן את חיובי הנכסים בהתאם למפורט בערר.

טענות העוררת בערר לשנת 2022:

1. הערר מוגש בגין החלטת המשיב לדחות את טענת העוררת בהשגה.
2. העוררת חזרה על כל טענותיה בהשגה.
3. העוררות מחוייבות בארנונה בגין חלקן היחסי בשטחים המשותפים המצויים בקניון שבו ממוקמים הנכסים נשוא הערר.
4. שיעור העמסת השטחים דנן גדל מ- 25% לכ- 35% בערך.
5. מבחינת תשריטי העירייה שהועברו לעוררת התברר כי נפלו טעויות בחיוב שהוטל עליהן.
6. כך, בסך השטחים המשותפים שבגינם מחוייבת העוררת (בהתאם לחלקן היחסי בסך השטחים העיקריים) נכללו שטחים שלא אמורים להיות מחוייבים במסגרת זו.
7. זאת ועוד, מבחינת התשריט התברר כי בסך השטחים המשותפים נכללו שטחים שיש לחייבם כ"שטחי מעברים" ולהטיל את החיוב בגינם על בעלת הקניון, כפי שנעשה ביחס לשאר שטחי המעברים.

8. נוד התברר כי סך השטחים המשותפים כולל חיוב מחסן (8.46 מ"ר) ושטח המשמש כשטיפת רכב (921.22 מ"ר) שהינם שטחים עיקריים ולא שטחים משותפים וחובם בארנונה צריך להיעשות כחיוב שטח עיקרי המוטל על המחזיק בפועל.

9. ועוד סך השטחים המשותפים כולל שטח חניון פריקה וטעינה שאמור להיות מחויב כ"חניון" ואל כשטח משותף.

10. משכך, הרי שיש להפחית מסך השטחים המשותפים שמהם נגזר חלקן היחסי של העוררות בשטחים המשותפים את כלל השטחים המפורטים לעיל.

11. טענות בחישוב שטח עיקרי:

12. **אפריל**- מס' נכס: 4600400503. העירייה מדדה שטח של 150.93 מ"ר לנכס של אפריל. בביקורת שנערכה בנכס מתברר כי שטח הנכס הינו 146.05 מ"ר. ע"ג תשריט העירייה שנמדד באופן שגוי בוצעו הערות העוררת. מידת רוחב החנות 10.75 מ' ולא 11.05 מ' כפי שמופיע בתשריט העירייה.

13. **סטרדיווריוס**- מס' נכס: 4600400107. בתשריט העירייה נמדד שטח של 522 מ"ר. שטח זה כולל פיר מעלית שנמצא מחוץ לשטח החנות וכלל אינו בר חיוב בשטח של 8.3 מ"ר. סימון ע"ג תשריט העירייה צורף להשגה. בנוסף שטח של 8.9 מ"ר מסומן כחלק מהחנות על אף שמדובר בשטח הנמצא מחוץ לחנות. סימונים ע"ג התשריט צורפו להשגה. לפיכך יש להפחית שטח עיקרי בגודל 17.5 מ"ר בהתאם.

14. **ברשקה**- מס' נכס: 4600400581. העירייה מחייבת נכס זה לפי שטח עיקרי של 601 מ"ר. בביקורת שערך מודד מטעם העוררת עלה כי נפלה טעות בגודל השטח העיקרי והעירייה הפחיתה רק כ- 14 מ"ר משטח הפיר ולא 18 מ"ר (סומן ע"ג תשריט העירייה), וכן העירייה חיובה עוד כ- 6 מ"ר שטחים חיצוניים לחנות, כאילו הם שטחים בתוך החנות וכן צורף תשריט עדכני שערכה העוררת לפיו השטח העיקרי עומד על 591 מ"ר בלבד. יש לתקן את החיוב בהתאם.

לאור האמור לעיל, יש לקבל את הערר ולתקן את נתוני חיובם של הנכסים בהתאם.

32. הדיון בעררים התקיים במאוחד, בדיון חזר ב"כ העוררות על טענתו בדבר איחור המשיב בתשובה להשגה, כך שההשגה הוגשה ביום 21.03.21 ותשובת המשיב ניתנה רק ביום 05.07.21, ומשכך יש לקבל את ההשגה לשנת 2021.

33. באשר לטענת השטחים הוסיף ב"כ העוררות כי בשנים 2021-2022 חלקם היחסי של העוררות בשטחים המשותפים גדל באופן משמעותי בכ- 35%, ומעיון בתשריטים עולה כי מסך השטחים המשותפים נכללו שטחים שיש לחייבם כשטחי מעברים.

עיקרי טענות המשיב ביחס לערר לשנת 2021:

1. ביום 21.03.21 הגישה העוררת השגה בגין חיובי ארנונה בנכסים המצויים בקניון סימול ברח' הגדוד העברי 6 באשדוד, ובתוך כך יותר ממחצית העוררות אינן מחזיקות עוד בנכסים בקניון.

2. ביום 05.07.21 נדחתה ההשגה על מלוא מרכיביה.
3. ביום 22.07.21 הוגש הערר.
4. בפתח הדברים יובהר כי הטענה בדבר איחור המועדים לכאורה נדחית מאחר וההשגה אינה בתוקף מהטעמים כפי שיובהרו להלן.
5. ייפוי הכח אשר צורפו להשגה, אינם נושאים תאריך וניתנו בכלליות זאת בעוד חיובי הארנונה נבחנים ברמה השנתית. בחלקם אף נרשם כי הם מיועדים למספר ערים ולא ברור אם ניתנה ההרשאה לבחון את חיובי הארנונה גם בעיר אשדוד. על כן לא ניתן לקבל את הייצוג של אותם מחזיקים.
6. בנוסף, קרוב למחצית מהנישומים אשר צוינו בהשגה אינם מחזיקים נכסים ו/או חדלו מלהחזיק נכסים בקניון סי מול ורק מטעם זה דינה של ההשגה להידחות.
7. למען הזהירות המשיב יתייחס לטענות ;
8. ביהמ"ש בבר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב לא שינה את הוראות פקודת העיריות בעניין מחזיק בנכס, והדגיש כי המבחן לקביעה מיהו מחזיק בנכס יעשה בהתאם לזיקה הקרובה ביותר, כפי שנעשה עד כה ע"י הרשויות בהתאם לפסיקה.
9. מיותר לציין כי המבחן מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר הוא מבחן אינדיבידואלי ויעשה, בין היתר, בהתאם לחוזה שנחתם בין הצדדים ולשימוש שנעשה בנכס.
10. גם לגופן של עניין יובהר כי פסה"ד הנ"ל התייחס לחיוב בגין מעברים זאת בעוד במקרה דנן, חיוב המעברים אינו רלוונטי כלל למחזיקים, מאחר ובעלי הקניון מחויבים בגין כל המעברים להולכי רגל ואילו המחזיקים מחויבים אך ורק בגין העמסת השטחים המשותפים.
11. חיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים ובתוך כך העמסה על המחזיקים נעשית בהתאם להוראות צו הארנונה ולמדידה עדכנית, אשר לא נסתרה ע"י העוררת. מלוא התשריטים של הקניון הומצאו לעוררת.
12. ביחס לטענה בדבר השטחים העיקריים, יצוין כי העוררת לא המציאה כל מדידה נגדית ו/או תוכנית מקורית של שטחי החניות וכל שעשו זה להתבסס על מדידה של העירייה ועל גביה לבצע שינויים.
13. לאחר בדיקת מפקח שומה שנערכה בנכס נמצא כי החנויות עברו שינויים אדריכליים ובתוך כך חלק מהקירות נעטפו בחומרים ובנגרות למשל:
14. בחנות אפריל- הקיר נעטף בציפוי וריהוט, מדובר בפער קטן, ייתכן שהוא נובע מהעיצוב האדריכלי.

15. בחנות סטרדיוריוס- רכיב מס' 1 בתשריט הינו אלמנטים בבטון שנעטפו בגבס ולכן השטח בר חיוב. רכיב מס' 2 לא נראה בחנות אך יש קיר גבס שאינו מתאים לתשריט וייתכן שעקב ההתאמה האדריכלית שונתה צורתו.
16. בחנות ברשקה- יש הבדל בין התשריט למציאות, אולם יש לבחון את הפער מול התוכנית הבינוי נוכח העובדה שנסו עבודות אדריכלות בנכס.
17. לאור האמור לעיל יש לדחות את הערר.

עיקרי טענות המשיב ביחס לערר לשנת 2022:

1. ביום 23.03.22 הגישה העוררת השגה בגין חיובי ארנונה בנכסים המצויים בקניון סימול ברח' הגדוד העברי 6 באשדוד, ובתוך כך יותר ממחצית העוררות אינן מחזיקות עוד בנכסים בקניון.
2. ביום 12.05.22 נדחתה ההשגה על מלוא מרכיביה.
3. ביום 27.07.22 הוגש הערר, בהסכמת המשיב להארכת המועד.
4. ייפוי הכח אשר צורפו להשגה, אינם נושאים תאריך וניתנו בכלליות זאת בעוד חיובי הארנונה נבחנים ברמה השנתית. בחלקם אף נרשם כי הם מיועדים למספר ערים ולא ברור אם ניתנה ההרשאה לבחון את חיובי הארנונה גם בעיר אשדוד. על כן לא ניתן לקבל את הייצוג של אותם מחזיקים.
5. בנוסף, קרוב למחצית מהנישומים אשר צוינו בהשגה אינם מחזיקים נכסים ו/או חדלו מלהחזיק נכסים בקניון סימול ורק מטעם זה דינה של ההשגה להידחות.
6. למען הזהירות המשיב יתייחס לטענות;
7. ביהמ"ש בבר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב לא שינה את הוראות פקודת העיריות בעניין מחזיק בנכס, והדגיש כי המבחן לקביעה מיהו מחזיק בנכס יעשה בהתאם לזיקה הקרובה ביותר, כפי שנעשה עד כה ע"י הרשויות בהתאם לפסיקה.
8. מיותר לציין כי המבחן מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר הוא מבחן אינדיבידואלי ויעשה, בין היתר, בהתאם לחוזה שנחתם בין הצדדים ולשימוש שנעשה בנכס.
9. גם לגופן של עניין יובהר כי פסה"ד הנ"ל התייחס לחיוב בגין מעברים זאת בעוד במקרה דנן, חיוב המעברים אינו רלוונטי כלל למחזיקים, מאחר ובעלי הקניון מחויבים בגין כל המעברים להולכי רגל ואילו המחזיקים מחויבים אך ורק בגין העמסת השטחים המשותפים.
10. חיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים ובתוך כך העמסה על המחזיקים נעשית בהתאם להוראות צו הארנונה ולמדידה עדכנית, אשר לא נסתרה ע"י העוררת. מלוא התשריטים של הקניון הומצאו לעוררת.

11. ביחס לטענה בדבר השטחים העיקריים, יצוין כי העוררת לא המציאה כל מדידה נגדית ו/או תוכנית מקורית של שטחי החניות וכל שעשו זה להתבסס על מדידה של העירייה ועל גביה לבצע שינויים.
12. לאחר בדיקת מפקח שומה שנערכה בנכס נמצא כי החנויות עברו שינויים אדריכליים ובתוך כך חלק מהקירות נעטפו בחומרים ובגרות למשל:
13. **בחנות אפריל** - הקיר נעטף בציפוי וריהוט, מדובר בפער קטן, ייתכן שהוא נובע מהעיצוב האדריכלי.
14. **בחנות סטרדיווריוס** - רכיב מס' 1 בתשריט הינו אלמנטים בבטון שנעטפו בגבס ולכן השטח בר חיוב. רכיב מס' 2 לא נראה בחנות אך יש קיר גבס שאינו מתאים לתשריט וייתכן שעקב ההתאמה האדריכלית שונתה צורתו.
15. **בחנות ברשקה** - יש הבדל בין התשריט למציאות, אולם יש לבחון את הפער מול התוכנית הבינוי נוכח העובדה שיש עבודות אדריכלות בנכס.
16. לאור האמור לעיל יש לדחות את הערר.
17. בדיון חזרה ב"כ המשיב על בקשתה לדחות את העררים בשל טענות מקדמיות. ביחס לערר שהוגש לשנת 2021, לטענת המשיב ההשגה שהוגשה בשנת 2021 אינה ברת תוקף מאחר וייפוי הכח שצורפו אינם נושאים תאריך, ניתנו בכלליות, חלקם אינם ברורים וחמור מכך, שייכים לנישומים אשר לא החזיקו נכסים בקניון בעת הגשת ההשגה.
18. מתוך 16 מחזיקים שפורטו בכתב ההשגה לשנת 2021 בפועל ישנם רק 9 מחזיקים שהיו מחזיקים בפועל באותה העת, כאשר חלקם של החזיקים עזבו משנת 2016-2020.
19. בנוסף, קיימת טענה מקדמית נוספת וזאת לעניין הרחבת חזית אסורה, שכן בכתב הטענות נטענו טענות כלליות ביחס לשטחים המשותפים ולא מפורט ועפ"י הפסיקה השגה שאינה מתייחסת במפורש טענות יש לדחות אותה על הסף. רק בשנת 2022 נטענו הטענות באופן מפורט ולכן יש לדחות טענות אלה ביחס לשנת 2021 כי מנהל הארנונה לא יכל לבחון טענות אלה.
20. ביחס לשנת 2022, חרף תגובת מנהל הארנונה ביחס לשנת 2021 שוב מוזכרות אותן נישומות שעזבו את הנכסים, שוב צורפו יפויי כח לא קריאים ולא בתוקף. על כן יש לדחות את הערר על הסף גם ביחס לשנת 2022.

הדיון בערר והכרעה:

1. בפני ועדת הערר היו מונחים העררים, וכתבי התשובה להם. כמו כן, התקיים דיון במעמד הצדדים.

2. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים, והגענו להחלטה כדלקמן;

3. בטרם נדון בערר לגופו, נדון בטענות המקדמית לסילוק על הסף.

דיון בטענות המקדמיות:

איחור בתשובה להשגה לשנת 2021 למול טענת המשיב לסילוק ההשגה על הסף לשנים 2021 ו- 2022 מחמת השגה שאינה הוגשה כדין:

4. העוררות העלו טענת סף בערר שהוגש לשנת 2021, לפיה משלא התקבלה תשובה להשגה מטעם המשיב במועד הקבוע לכך בהתאם לסעיף 4(א) ל"חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976" (להלן: "חוק הערר") דין ההשגה להתקבל.

5. אין מחלוקת בין הצדדים כי ההשגה הוגשה ביום 21.03.21, וכי התשובה להשגה ניתנה ביום 05.07.21.

6. מנגד, בראשית כתב התשובה שהוגש מטעם המשיב הועלתה בקשה לסלק את העררים על הסף ולא לדון בהם מהטעם שההשגות הוגשו שלא כדין. לטענת המשיב, ההשגות הוגשו בשם מחזיקים אשר כבר לא היו מחזיקים בנכסים בעת הגשת ההשגות הן בשנת 2021 והן בשנת 2022.

7. בנוסף, טען המשיב כי ייפוי הכח שצורפו להשגות אינם נושאים תאריך, ניתנו בכלליות, חלקם אינם ברורים וחמור מכך, שייכים לנישומים אשר לא החזיקו בנכסים בקניון בעת הגשת ההשגה כאמור.

8. אם כן, לטענת המשיב, דין הערר וההשגה להידחות, שכן ההשגה אינה בתוקף שכן היא פגומה ולא הוגשה כדין, זאת לאור העובדה שייפוי הכוח שצורפו אינם קריאים, אינם נושאים תאריך וכללים. בנוסף, חלק מהמחזיקים (כמחציתם) המצוינים בהשגה אינם מחזיקים בנכסים ו/או חדלו מלהחזיק בנכסים בקניון ומטעם זה לבדו יש לדחות את ההשגה.

9. מתן תשובה להשגה לשנת 2021:

10. כאמור לעיל, לטענת העוררות לאור העובדה שהמשיב לא השיב להשגה במועד, בתוך מניין הימים הקבוע בס' 4(א) לחוק הערר, הרי שבהתאם לס' 4(ב) לחוק הערר דינה של ההשגה להתקבל.

11. ס' 4 לחוק הערר קובע: "תשובת מנהל הארנונה :

(א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום".

12. בפסיקה נקבע כי המועד הקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הערר הינו מועד קשיח ומחייב שהפרתו מלווה בהכרח בתוצאה משפטית (ראה לעניין זה עת"מ 24445-09 **מרכז נופש ספורטן פתח תקוה נ' עיריית פתח תקוה** (פורסם באתר נבו)).

13. עוד קבעה הפסיקה כי משך האיחור אינו בעל משמעות: **"אינני סבורה כי יש משמעות למשך האיחור... איחור ולו ביום אחד הוא איחור המצדיק את קבלת העתירה ולדחות את טענת המשיבים, כי מדובר בענין פרוצדוראלי ובאיחור קל שניתן למחול עליו נוכח הנזק הציבורי הצפוי מקבלת העתירה"** (עמ"מ 19469-06-10 אי.א.י. ג'י ישראל נ' עיריית פתח תקוה (פורסם באתר נבו)).

14. מנגד, מנהל הארנונה סבור כי ההשגה כפי שהוגשה אינה ברת תוקף מאחר שלא הוגשה כדן ומשכך אינה יכולה להיחשב כהשגה.

דינה של השגה שלא הוגשה כדן:

15. מעיון בערר ובהשגה, אכן ייפוי הכוח אינם קריאים, חלקם מושחרים, חלקם מטושטשים ואינם ניתנים לקריאה, ואך חלקם לגבי נישומים שכלל לא החזיקו בנכסים בעת הגשת ההשגות.

16. בדיון שהתקיים ביום 21.11.22 ניתנה החלטת הועדה ולפיה ב"כ העוררות יגיש את ייפוי הכוח כשהם קריאים לעיון הועדה תוך 7 ימים: **"ככל שלא יגיעו להסכמות יודיעו לוועדה, כאשר להודעה יצרף ב"כ העוררות יפויי כוח לעניין הערר לשנת 2021, והוועדה תיתן את החלטתה על בסיס החומר המונח לפנייה"**.

17. ביום 08.02.23 הוגשה הודעה מטעם המשיב לפיה הצדדים לא הגיעו להסכמות והועדה מתבקשת ליתן החלטתה.

18. ברם, לא הוגשו מצד העוררת יפויי הכוח כפי שנדרשו בהחלטת ועדה הערר.

19. משכך, ביום 14.02.23 ניתנה החלטה נוספת ולפיה: **"העוררת מתבקשת להגיש ייפוי כוח כמפורט בהחלטה וזאת תוך 7 ימים מהיום"**.

20. ברם גם הפעם בחרו העוררות שלא להגיש את ייפוי הכוח.

21. זה המקום להדגיש כי היה על העוררות לצרף ייפוי כוח ערוכים כדן באופן קריא וברור כבר בעת הגשת ההשגה, ברם העוררות לא עשו כן.

22. יתרה מזאת, גם לערר לשנת 2021 וגם להשגה ולערר לשנת 2022, לא צורפו ייפוי כוח כדן וזאת חרף התייחסות לנהל הארנונה לכך כבר בתשובה להשגה לשנת 2021.

23. אף בדיון לא טרחו העוררות להגיש ייפוי כוח תקפים וקריאים, ואף שניתנה להם הזדמנות נוספת להגשת ייפוי הכוח 7 ימים לאחר הדיון, לא טרחו העוררות לעשות כן.

24. לפני משורת הדן ניתנה לעוררות הזדמנות נוספת להגשת ייפוי הכוח בהחלטת הועדה מיום 14.02.23, אך גם הפעם בחרו העוררות להתעלם מהחלטות הועדה ולא הוגשו ייפוי כח עד כה.

25. התנהלות זו של העוררות אינה תקינה, בייחוד לאור העובדה שישנם עוררות שלא החזיקו בנכסים בעת הגשת ההשגה והערר. ב"כ העוררות אף לא הכחיש זאת בדיון שהתקיים בפני הועדה.
26. אם כן, ההשגה הוגשה ללא יפוי כוח מתאימים. הוגשו יפוי כח חלקיים אשר אינם קריאים, ואף חלק מהמחזיקים לא החזיקו כלל בנכסים בעת הגשת ההשגה.
27. לעוררות ניתנה האפשרות לתקן את העניין ולהגיש יפוי כח כנדרש, אך הם לא טרחו לעשות כן.
28. בהקשר זה ראוי לציין את החלטת ביהמ"ש בעמ"נ 208/08 בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית דיר חנא (פורסם באתר נבו), בעניין הבטלות היחסית: "גם בענייננו - הנסיבות מצדיקות הפעלת תורת הבטלות היחסית, באופן שהחלטת המשיבה תעמוד על כנה, כאשר ברור מהשתלשלות העניינים כפי שפורטה על ידי המשיבה ומהבדיקה העניינית שנעשתה על ידה כי אין לאמר כי "נרדמה על משמרתה" וגם האינטרס הציבורי מצדיק עריכת בדיקה עניינית של הטענות, באופן שהקופה הציבורית לא תפגע עקב פגם טכני, כפי שקיים במקרה זה".
29. לאור הפגמים שנפלו בהשגה, הן לשנת 2021 והן לשנת 2022, אשר לא תוקנו ואור העובדה לא צורפו יפוי כוח מתאימים גם לאחר שהדברים נטענו ע"י המשיב עוד בתשובה להשגה בשנת 2021 ואף לאחר שניתנה לעוררות ההזדמנות לעשות כן, הן בהחלטת ועדת הערר בדיון שהתקיים ביום 21.11.22 והן בהחלטת ועדה הערר הנוספת מיום 14.02.23, משהעוררות לא עשו כן, ומשנפלו פגמים מהותיים בהשגות, אנו סבורים כי הרשות "לא נרדמה על משמרתה" וכי הפגמים המהותיים שנפלו בהשגה יצרו בלבול ועיכוב במתן התשובה להשגה.
30. אשר על כן, אנו דוחים את הטענה המקדמית של העוררות בדבר איחור מנהל הארנונה בתשובה להשגה לשנת 2021, ומקבלים את טענת המשיב כי אין לראות בהשגה שהוגשה לשנת 2021 כהשגה שהוגשה כדין כמפורט לעיל. משכך דין ההשגה והערר לשנת 2021 להידחות על הסף.
31. באשר להשגה שהוגשה לשנת 2022, אנו מקבלים את הטענה המקדמית של המשיב לפיה ההשגה לא הוגשה כדין כמפורט לעיל. מטעם זה דין ההשגה והערר לשנת 2022 להידחות על הסף.
32. לאור כל האמור לעיל, העררים לשנים 2021-2022 נדחים.
33. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
34. ההחלטה ניתנה בהיעדר הצדדים.
35. זכות ערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע.
36. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום, כא' באדר תשפ"ג, 14 בחודש מרץ 2023.



עו"ד אורטל אלהרר
מ.ר. 565
יו"ר ועדת ערר לענייני אר"ח
ט"ל עיריית אשדוד

ד"ר משה דרור
חבר הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

אטין גנאדי
חבר הוועדה