

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד המועצה האזורית מטה בנימין**

בעניין העוררים : יוסי ונורית אגאי

ע"י ב"כ עוה"ד עז אלדד
מרחוב הלל 4 ת.ד. 2408, ירושלים 91023
טל': 02-6229700, פקס: 02-6253502

(להלן: "**העוררים**")

נגד

המשיב: מנהל הארנונה של המועצה האזורית מטה בנימין
ע"י ב"כ עוה"ד אריאל מלאכי

(להלן: "**המשיב**")

החלטה

הנכס נשוא הערר דנן נמצא ברחוב חבצלת 2 ביישוב אדם אשר במועצה האזורית מטה בנימין (להלן: "**הנכס**" / "**המועצה**" - בתאמה) והינו בית מגוריהם של העוררים.

הערר וההליך שבפני הועדה

לטענת העוררים, הערר דנן הוגש על ידם כנגד "תשובתו" של מנהל הארנונה (להלן: "**המשיב**") מיום 25.5.2021.

עיון בתשובה זו מגלה כי מדובר בהודעת דואר אלקטרוני שנשלחה על ידי המשיב כחלק משרשור התכתבויות שנערכו בינו ובין ב"כ העוררים במסגרת מאמצים לברר את המחלוקות וליישבן.

במקביל, עיון בצרופות הערר מגלה כי ביום 7.1.2021 הגישו העוררים השגה וביום 1.2.2021 ניתנה תשובתו של המשיב להשגה זו.

המשיב הגיש תשובה לערר דנן וביום 21.11.2021 התקיים בפנינו דיון בעניינו.

טענות העוררים בערר שלפנינו מופנות כנגד **התנהלותו** של המשיב לאחר שבוצעה מדידה של הנכס והוצאה על ידו שומה מתוקנת בהתאם לתוצאותיה, כל זאת במהלך שנת 2019, אך למרבה הצער, אינו מפרט את טענות העוררים כנגד שומת הארנונה שהוצאה להם לגופו של עניין ואף אינו מצייין מהי לשיטתם שומת הארנונה הנכונה שצריכה לחול על הנכס.

כבר בשלב זה יוער כי היה על העוררים לפרט באופן מפורש במסגרת הערר דנן את הטענות שנתרו במחלוקת בהינתן תשובת המשיב ובכפוף לסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, (להלן: "**חוק הערר**") הקובע במפורש באילו עניינים תוגש ע ידי נישום השג כנגד שומת ארנונה שהוצאה לו.

חרף האמור לעיל ולפנים משורת הדין, פנינו להשגה שהוגשה על ידי העוררים על מנת להתחקות אחר טענות העוררים **לגופו של עניין**.

בהשגתם נשוא ערר זה, טענו העוררים כדלקמן:

- א. המדידה שבוצעה על ידי המועצה הינה שגויה ואינה תואמת את המצב לאשורו.
- ב. שטח החניה חויב כשטח "עיקרי" ולא כ"שטח שירות".
- ג. הוטל על העוררים חיוב בגין סככות שגובהן נמוך מ- 1.8 מ' ומשכך יש להפחיתן מסך השטחים לחיוב.

בתשובתו לערר, דחה המשיב את טענות העוררים תוך הצגת מהלך האירועים שנלווה להתכתבויות שנערכו בין הצדדים לאחר הגשת ההשגה והתשובה להשגה.

בתוך כך טען המשיב כי נפלו פגמים בהשגתם של העוררים שיש בהם כדי לקבוע כי לא מדובר בהשגה על שומת ארנונה וכי הערר דנן הוגש בחלוף המועד שנקבע להגשתו.

בדיון שהתקיים בפנינו ביום 21.11.2021 פרטו הצדדים בהרחבה את טענותיהם המקדמיות וחזרו על טענותיהם כנגד שומת הארנונה בהתאם לאמור בכתבי בי- הדין שהוגשו על ידם.

טענות מקדמיות

ההשגה

כאמור, לטענת המשיב אין לראות בפנייתם של העוררים כ"השגה" שהוגשה כדין וזאת מאחר שלטענתו פנייה זו אינה מפרטת את הפרטים הדרושים לפירוט בהשגה ולא ניתן לבסס עליה משמעות כספית.

בנוסף טוען המשיב כי בנסיבות בהן השגת העוררים הוגשה בשנת 2021 הרי שגם אם יקבע שמדובר בהשגה יש לראותה כהשגה על שומת הארנונה שהוצאה לשנת 2021 ולא בהשגה כנגד הודעת תיקון השומה שנשלחה במהלך שנת 2019.

מנגד טענו העוררים כי השגתם פירטה טענות כנגד הודעת תיקון השומה שנשלחה אליהם וכנגד השומות השנתיות שהוצאו בענייננו של הנכס.

לטעמנו, יש מקום לראות בפנייתם של העוררים כהשגה לנוכח פירוט טענותיהם של העוררים וזאת הגם שמדובר בפירוט ראשוני בלבד שאינו נתמך באסמכתאות. בנוסף סבורים אנו כי על המשיב, האמון על קביעת שומות הארנונה, מוטלת חובה לבחון ולברר טענות המובאות בפניו גם כאשר הן נטענות באופן זה.

מנגד סבורים אנו כי יש ממש בטענתו של המשיב ביחס לשנת המס נשוא המחלוקת ולכן אנו קובעים כי עניינו של ערר זה תחום לשנת המס 2021 ולא לשנות מס קודמות. הוראות חוק הערר מאפשרות לנישום המבקש להלין כנגד הודעת שומה שהוצאה לנכס המוחזק על ידו (לרבות הודעת תיקון שומה), להגיש למנהל הארנונה ברשות השגה בתוך 90 ממועד קבלת השומה. אולם במקביל נקבע כי זכותו של הנישום כאמור תחומה לשנת המס נשוא השומה וכי שומה שלא הוגשה בעניינה השגה במסגרת 90 הימים שלאחר קבלתה תהפוך לסופית וחלוטה.

בעניין זה נפנה לפסק הדין שניתן בעמ"נ 17-04-43172 **גלילות מחזור פסולת בע"מ נ' עיריית רמת השרון** (פורסם בנבו), בו קבע בית המשפט המחוזי כדלקמן:

"בהתאם להלכה הפסוקה, המועדים הקבועים בחוק הערר להגשת השגה וערר הם מהותיים. פניית המערערת מיום 17.11.13, אשר לא הוגשה במועד הקבוע בחוק הערר, אינה מהווה כלל "השגה" כמשמעותה בחוק הערר. משחלף המועד להגשת השגה הופך החיוב חלוט וסופי ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר במקרה הדומה יותר להתיישנות מהותית, כאשר זכות הנישום

לחלוק על חיובי הארנונה בהם חויב מתבטלת עם חלוף המועד להגשת ההשגה והרשות המקומית יכולה לכלכל צעדיה ותקציבה בהתבסס על הידיעה שמדובר בשומה חלוטה. דיני השיהוי אינם הדינים הרלוונטיים במקרה זה, כטענת המערער, ואי עמידה במועדים הקבועים בחוק הערר אינו נבחן על פי דיני השיהוי. מדובר במועד הקבוע בדין, אשר אי עמידה בו מבטלת את הזכות, שהוענקה בדין, לתקוף את החיוב".

במצב דברים זה ובשים לב לעובדה כי העוררים הגישו השגתם רק בחודש ינואר 2021 הרי שלא ניתן לראות בהשגה זו כהשגה על הודעת תיקון השומה שהוצאה להם בשנת 2019.

יתרה מכך, בנסיבות בהן מונח בפנינו ערר אחד בלבד (הוא הערר דן שהוגש בחודש יוני 2021 ומתייחס להשגה שהוגשה בחודש ינואר 2021), ובשים לב לעובדה כי הסמכות שניתנה לנו מוגבלת אך ורק לשנות המס נשוא העררים המוגשים למזכירות הועדה, הרי שבהיעדר ערר לשנות מס קודמות, מוגבלת סמכותנו לשנות המס 2021 בלבד.

אשר על כן אנו קובעים כי שנת המס נשוא המחלוקת הינה שנת המס 2021 בלבד.

הערר

הערר שלפנינו הוגש למזכירות ועדת הערר ביום 20.6.2021 כנגד הודעת דואר אלקטרוני של המשיב מיום 25.5.2021 שסיימה את ניסיונם של הצדדים ליישב את המחלוקת בין הצדדים - ללא הצלחה.

כאמור, לטענת המשיב, יש לדחות את הערר על הסף מאחר שהיה על העוררים להגישו כנגד תשובתו מיום 1.2.2021 במסגרת המועדים הקבועים לכך בחוק הערר.

סעיף 6(א) לחוק הערר קובע כדלקמן:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

בהתאם לכך, הרי שהיה על העוררים להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 1.2.2021 עד ליום 1.3.2021 והערר דן הוגש בחלוף המועד הקבוע בחוק להגשתו.

בשלב זה יובהר כי לא הוצגה בפנינו הסכמה הדדית של באי כח הצדדים להארכת מועד להגשת הערר ואף לא נטען כי הגיעו להסכמה בעניין. בתוך כך יצוין כי הואיל ומדובר במועד שנקבע בחוק הרי שאין בהידברות שהתקיימה בין הצדדים כדי לדחות ואו להשהות באופן אוטומטי את מועד הגשת הערר.

בנסיבות אלה ובהיעדר בקשה להארכת מועד להגשת ערר ואו הסכמה הדדית של הצדדים לפיה מניין הימים להגשתו ייעצר לנוכח ההידברות ביניהם, לא נותר לנו אלא לקבוע כי הערר הוגש בחלוף המועד.

באשר לטענת ב"כ המשיב (כפי שנטענה בדיון שהתקיים בפנינו) לפיה הערר דן הוגש במועד לנוכח הודעת השומה שהוצאה לעוררים ביום 11.5.2021 (כחלק מהמגעים שהתנהלו ביניהם לסיום המחלוקת) נבהיר כי דין טענה זו להידחות.

כאמור, סדרי הדין הקבועים בחוק הערר ביחס לאופן ולמועדים שבהם ניתן להלין כנגד הודעת שומה קבועים כי יש להגיש תחילה השגה למנהל הארנונה ורק לאחר קבלת תשובתו, וככל שיש בכך צורך, להגיש ערר לועדת הערר לענייני ארנונה.

במצב דברים זה, הרי שככל שרצו העוררים להלין על הודעת השומה מיום 11.5.2021, היה עליהם לעשות כן על ידי הגשת **השגה** למשיב ולאחר קבלת תשובתו להשגתם, להגיש ערר (ולא לדלג על שלב ההשגה ולהגיש ערר לוועדת הערר, כפי שניסה ב"כ העוררים לטעון).

משלא הוגשה השגה כנגד הודעת השומה מיום 11.5.2021 ובשים לב לעובדה כי הערר שבפנינו הוגש בעניינה של השגת העוררים מיום 7.1.2021, אין לנו אלא לדחות גם את טענת העוררים בעניין זה.

חרף האמור לעיל, לנוכח העובדה כי מההתכתבויות בין הצדדים עולה כוונתם האמיתית ליישב את המחלוקות ביחס לאופן חיוב הנכס בארנונה ובשים לב לעובדה כי טענות הצדדים פורטו ונידונו בפנינו בדיון שהתקיים ביום 21.11.2021, נתייחס ל-3 הטענות שנטענו על ידי העוררים כנגד השומה גם לגופו של עניין.

טענות מהותיות

1. טענת העוררים לפערי מדידה בשטחים שנקבעו לחיוב

למרבה הצער העוררים טענו טענה זו מבלי לתמוך אותה בתשריט מדידה מטעמם ומבלי לפרט את מקור הפערים וכיצד לשיטתם יש לחייב את הנכס דנן בארנונה.

טענת נישום כנגד גודל שטח הנכס שנקבע לחיוב, ובכלל זה טענות כנגד תשריט ארנונה שבוצע על ידי הרשות כבסיס לקביעת השטחים לחיוב, צריכה לכלול: פירוט של השטחים שלטענתו יש להפחית, הסבר משפטי ועובדתי לטענה זו ותשריט מדידה.

למרבה הצער, לא זו בלבד שנתונים אלה לא הובאו במסגרת הערר אלא שכשהופנו שאלות אלה לעוררים (מספר פעמים) במהלך הדיון לא עלה בידם להשיב עליהן.

כידוע, נתוני שומת הארנונה שבספרי המועצה נהנים מחזקת התקינות מכוח סעיף 318 לפקודת העיריות (נוסח חדש):

"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו – בלי כל ראיה אחרת – כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן"

לפיכך, הנטל להוכחת טענות הסותרות את נתוני שומת הארנונה מוטל על המשיג, כפי שנפסק בבר"ם 9205/05 עיריית טבריה נ' היפרשוק 1991 בע"מ (פורסם בנבו) וכן בע"ש (נצ') 310/99 עאטף נ' מנהל מע"מ טבריה (פורסם בנבו).

עפ"י הפסיקה, הנישום הינו בבחינת ה"מוציא מחברו" ומשכך, מוטל עליו להוכיח את טעותה של הרשות, הנהנית מחזקת התקינות. ביטוי לכך ניתן למצוא גם בפסק הדין שניתן ברע"א 1436/90 גיורא ארז נ' מנהל מע"מ, בו נקבע כדלקמן:

"פעולתה של רשות המס המעוגנת בחוק מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו, נוצר מצב מסוים שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי - עליו נטל השכנוע, זאת, זולת אם קיימת הוראה מיוחדת בחוק לענין נטל השכנוע ו/או נטל הראיות".

במצב דברים זה, אשר במסגרתו לא הובא על ידי העוררים כל פירוט ביחס לשטחים שלטענתם יש להפחית הרי שלמעשה לא עלה בידם להסביר את הבסיס המשפטי והעובדתי לטענתם לפיה המדידה שבוצעה על ידי המועצה הינה שגויה ואינה תואמת את המצב לאשורו.

בנסיבות אלה, אין לנו אלא לדחות את טענת העוררים בעניין זה. **בשולי הדברים נציין כי המשיב הביע נכונות לתקן את המדידה אם יוכח שהיא שגויה, ואנו ממליצים לעוררים לפנות למשיב בעניין זה.**

2. שטח החניה חויב כשטח "עיקרי" ולא כשטח שירות

טענה זו נטענה בהשגה אך הושמטה מהערר ובמהלך הדיון הוזכרה כדרך אגב ובצורה רפה מבלי שהוצגו אסמכתאות ותמונות של השטח נשוא המחלוקת.

במצב דברים זה, גם כאן, לא עמדו העוררים בנטל המוטל על כתפיהם בבואם להלין כנגד שומת הארנונה שהוצאה להם.

יחד עם זאת, עיון בהתכתבויות בין הצדדים מגלה כי ביום 2.5.2021 ציין המשיב כי באם יוסר הקירווי מהחניה יבוטל החיוב בגינו מעתה ואילך וכי ב"כ העוררים טען שהקירווי דנן הוסר ביום 7.5.2021 (בתשובתו מיום 9.5.2021).

במצב דברים זה, ולנוכח הגדרת "שטח בניין" המופיעה בצו הארנונה החל בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה בנימין, **אשר מחריגה שטח סככה שהינו שטח עזר**, אנו מורים על הפחתת השטח דנן מסך השטח **העיקרי** שהוטל על העוררים החל מיום 7.5.2021 וחיובו כשטח עזר.

יודגש כי ביטול החיוב כאמור כפוף להסרת הקירווי בפועל, כך שלמשיב שמורה הזכות לוודא את הסרתו הלכה למעשה וכי במידה ולא הוסר הקירווי או שמא הוקם מחדש, יהא המשיב רשאי לשוב ולחייבו.

3. חיוב שהוטל על סככות שגובהן נמוך מ-1.80 מ'

גם טענה זו נטענה באופן לאקוני בהשגת העוררים והושמטה בערר.

בדיון שהתקיים בפנינו נטען, בצורה רפה, כי מדובר בכלובי ציפורים, אך לא הוצגו בפנינו תמונות של השטחים דנן, לא צוין מאיזה חומר הם עשויים ואף לא הוצגה אסמכתא או ראיה (בוודאי שלא תשריט) המלמדים על מיקומם, גודלם וגובה התקרה שלהם.

במצב דברים זה הרי שגם כאן לא עמדו העוררים בנטל ההוכחה המוטל על כתפיהם בבואם להלין כנגד חיוב ארנונה שהוטל עליהם, ומשכך, לא נותר לנו אלא לדחות גם את טענתם בעניין זה.

בשלב זה יוער כי הואיל והחלטה זו עוסקת בשנת המס 2021 ובשים לב לעובדה כי אין בדחיית טענת העוררים בעניין זה משום דחייה לגופו של עניין, אשר במקרים מסויימים יכול להוות מעשה בי-דין, רשאים העוררים, ככל שימצאו לנכון, לשוב ולטעון זאת במסגרת השגה וערר שיגישו כנגד הודעת שומה שתוצא להם, כל זאת בהתאם להוראות חוק הערר ותוך הצגת נתונים ואסמכתאות שיש בהם כדי לבססה.

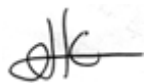
לסיכום

בהתאם לאמור לעיל, אנו מקבלים את טענת העוררים ביחס לשטח החניה ומורים על חיובו כשטח עזר החל מיום 7.5.2021 ודוחים את יתר הטענות שנטענו בערר זה .

בהתאם לסעיף 69ה (ב) לצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783) רשאים הצדדים לערער על החלטה זו תוך 30 יום מיום מסירתה, לבית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאת ערעורים כמשמעותו בפרק ט"ו א' לתקנון 26.

ההחלטה ניתנה, שלא במעמד הצדדים, ביום 3 בינואר, 2022, א' שבט, תשפ"ב.

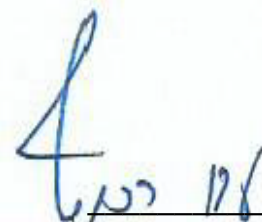
ההחלטה תשלח לצדדים בדואר רשום.



עו"ד אריאל ניימן, חבר



עו"ד ענבל שמול-רביב, יו"ר



הרב עידו רכניץ, חבר

