

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד המועצה האזורית מטה בנימין

בעניין העוררים : רוני חורי
טל אורות 37, כוכב יעקב
18roni18@gmail.com

(להלן: "**העורר**")

נגד

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

(להלן: "**המשיב**")

החלטה

הנכס נשוא הערר דן נמצא ברחוב טל אורות 37 ביישוב כוכב יעקב אשר במועצה האזורית מטה בנימין (להלן: "**הנכס**" / "**המועצה**" - בתאמה) והינו בית המגורים של העורר.

טענות הצדדים בערר ובתשובה לערר

בערר דן, אשר הוגש למזכירות ועדת הערר ביום 22.6.2021, טען העורר כדלקמן:

- א. יש לבטל את חיוב הארנונה שהטיל המשיב בעניינו של הנכס באופן רטרואקטיבי במסגרת שומת הארנונה שהוצאה על ידו ביום 29.12.2020 לנוכח פסיקת בתי המשפט הקובעות כי חיוב מעין זה הינו פסול.
- ב. יש לפטור שטח של 48.64 מ"ר המשמש כסוכה לנוכח החלפת חומר הקירוי ולאור חוק הפרגולות שהוחל באיו"ש.
- ג. נכס מס' 2637/0/1 הינו יחידת דיור נפרדת המשמשת את גב' זהבה טוביאן (חמותו של העורר) ולכן יש לפצלה משטח דירת המגורים של העורר ולחייבה בנפרד.
- ד. בנוסף ביקש העורר במסגרת הערר דן לקבל מידע אודות ההנחות להן זכאית גב' טוביאן ולהחילן באופן רטרואקטיבי.

בתשובתו לערר, דחה המשיב את טענות העורר וטען כדלקמן:

- א. דין הערר להידחות לנוכח האיחור שחל במועד הגשתו ובשים לב להוראות החוק הרלבנטיות.
 - ב. המועצה רשאית ואף מחויבת לתקן למפרע את שומת הארנונה כאשר מדובר בתיקון שבא לשקף גביית מס אמת.
 - ג. השגתו של העורר הוגשה בטרם הוחלף חומר הקירוי של הסככה ומשכך הרי שהחלטת המשיב בתשובתו להשגה ניתנה כדין ובהתאם למצב העובדתי באותה עת. לשיטתו של המשיב, על ועדת הערר לבחון את החלטת המשיב במועד בו ניתנה ומשכך הרי שדין טענת העורר בעניין זה להידחות.
 - ד. יש לדחות את טענת העורר לפיצול יחידת הדיור בה לטענתו מתגוררת גב' טוביאן הואיל ומדובר בהסכם למראית עין אשר על פי הדין הינו בטל. בתוך כך מציין המשיב כי על אף שבקשת העורר לחילופי מחזיקים לא הוגשה כדין ולפנים משורת הדין, ככל שתוגש בצירוף המסמכים הנדרשים, היא תידון בהתאם.
- בנוסף טוען המשיב גם אם נניח שמדובר בהסכם כדין, פיצול הנכס נעשה שלא כדין ולכן רשאית הרשות להותיר את רישומו כמחזיק.

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

דיון והכרעה

איחור בהגשת הערר

בפתח תשובתו טען המשיב כי דין הערר להידחות על הסף מחמת האיחור שחל במועד הגשתו ובשים לב
להוראות **חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)**, תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").

בחינת טענתו של המשיב מגלה כי תשובתו של המשיב להשגת העורר נושאת תאריך 14.4.2021 וכי הערר דן
הוגש למזכירות ועדת הערר ביום 22.6.2021.

דא עקא, לא הוכח בפנינו מתי נשלחה ו/או התקבלה תשובת המשיב להשגה אצל העורר ולא הוצג אישור דואר
רשום המעיד על כך. בנוסף, כשנשאל העורר במהלך הדיון שהתקיים בפנינו מתי קיבל את תשובת המשיב,
השיב כי זו התקבלה אצלו ביום 27.5.2021.

לאחר ששמענו את הצדדים ובשים לב לעובדה כי מדובר בעורר שאינו מיוצג על ידי עורך דין ובאיחור שהינו
קל באופן יחסי, החלטתנו לדון בטענותיו לגופו של עניין.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות כנגד חיוב רטרואקטיבי

כאמור, לטענת העורר דין חיוב הארנונה שהוטל על ידי המשיב באופן רטרואקטיבי במסגרת שומת הארנונה
שהוצאה על ידו ביום 29.12.2020 להתבטל לנוכח פסיקת בתי המשפט בעניין.

סמכותה של ועדת הערר, הבוחנת את החלטותיו של מנהל הארנונה, נגזרת מסעיף 3 לחוק הערר הקובע את
הטענות שנישום רשאי לטעון כנגד שומת הארנונה שהוצאה לו, בזו הלשון:

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 שמישיגים 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.

כפי שניתן לראות, טענה כנגד חיוב שהוטל באופן רטרואקטיבי **אינה** נמנית על הטענות המנויות בסעיף 3 לחוק
הערר ומשכך הרי שועדת ערר זו אינה מוסמכת לדון בה.

כהשלמה לסעיף 3 לחוק הערר נקבע בערכאות המשפטיות השונות כי הדיון בטענות הנוגעות לחיוב שהוטל
באופן רטרואקטיבי יערך ע"י ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים (ובעניינינו, לנוכח תחולת
תחיקת יהודה ושומרון, בית המשפט לעניינים מקומיים) ולא ע"י ועדות הערר לענייני ארנונה.

בעניין זה נפנה לפסק הדין שניתן אך לאחרונה (30.10.2021) על ידי ביהמ"ש המחוזי- חיפה **בעמ"נ
19-01-55491 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל (פורסם בנבו)**, אשר קבע כי המסלול המשפטי
אשר במסגרתו ידונו טענותיו של נישום המבקש להלין כנגד חיוב רטרואקטיבי, הינו מסלול הפנייה לבית
המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים.

לפיכך, הואיל ואין זה בסמכותה של ועדת הערר לדון בטענה זו - לא נדרש לה, ועל העורר, ככל שהוא מעוניין בכך, לנקוט בהליך המשפטי המתאים בהתאם להוראות הדין הרלבנטיות ופסיקת בתי המשפט בעניין.

חיוב שטח הסככה

לטענת העורר יש לפטור את הסככה (ששטחה 48.64 מ"ר) מחיוב ארנונה לנוכח החלפת חומר הקירוי. מנגד הסביר המשיב כי הואיל ובמועד בו הוגשה השגתו של העורר טרם הוחלף הקירוי (שהרי בהשגתו ציין כי הקירוי יוחלף בימים הקרובים – כפעולה עתידית ולא כמצב קיים) נדחתה טענתו בתשובה להשגה. בתוך כך טען המשיב כי ועדת הערר נדרשת לבחון את החלטת מנהל הארנונה בהתחשב במצב העובדתי שחל בנקודת הזמן שבו התקבלה, ומשכך הרי שלא נפל כל פגם בהחלטתו זו. מנהל הארנונה ברשות קובע את שומות הארנונה לנכסים המצויים בתחום שיפוטה בהתאם למצב העובדתי הקיים באותה עת ואינו יכול ו/או רשאי ו/או מוסמך לקבוע שומה הנסמכת על אמירה של נישום ביחס לכוונותיו העתידיות לערוך שינויים בנכס. שומת ארנונה צריכה לשקף מצב עובדתי קיים ורק אז תהיה שומת מס אמת.

בנוסף, יש ממש בטענת המשיב לפיה ועדת הערר נדרשת לבחון את החלטתו בהתאם למצב העובדתי שהיה קיים כשניתנה. משכך, ובהיעדר מחלוקת ביחס לעובדה כי במועד הגשת ההשגה קירוי השטח דגן נעשה באמצעות פלריג (שהופך את השטח לבר חיוב כשטח עיקרי), הרי שלא נפל פגם בהחלטתו של המשיב בתשובתו להשגה.

יחד עם זאת, אנו סבורים כי שגה המשיב כשדחה את טענת העורר בשנית במסגרת תשובתו לערר מבלי לבררה וזאת בשים לב לעובדה כי בערר טען העורר במפורש כי חומר הקירוי הוחלף (כפעולה שנעשתה בעבר). כאמור, שומת מס אמת צריכה לשקף מצב עובדתי הלכה למעשה, ולכן, משנטען בפני המשיב כי חל שינוי עובדתי שיש בו כדי לשנות או לתקן את שומת הארנונה, עליו לברר את הטענה ולקבל החלטה בהתאם לממצאי בדיקתו בזמן אמת.

כך משקיבלנו את טענת המשיב לפיה במועד תשובתו להשגה לא ניתן לצפות ממנו שיקבע שומה בהתאם לאמירה של העורר ביחס למצב עובדתי עתידי, אין לנו אלא לקבל את הנחת המוצא לפיה משנטען בפניו על שינוי עובדתי שיש בו כדי לתקן את השומה, עליו לברר את הטענה ולא להסתפק בדחייתה על סמך המצב העובדתי שהיה במועד תשובתו להשגה.

בדיון שהתקיים בפנינו טען העורר כי חומר הקירוי דגן אכן הוחלף, עוד טען כי החלפתו בוצעה בחודש מרץ 2021 והציג תמונות של הקירוי החדש, אלא שלא הוצגה ראיה נוספת התומכת במועד שציין העורר בדיון (כגון ציון מועד הצילום על גבי התמונה או חשבוניות המעידות על מועד התקנתו בפועל).

במצב דברים זה, אנו קובעים כי שטח הסככה דגן יופחת מסך השטח המחויב כשטח עיקרי ויחוייב, החל ממועד הגשת הערר, כשטח עזר.

פיצול נכס מס' 2637/0/1 וחיובו כיחידת דיור נפרדת

לטענת המשיב נכס מס' 2637/0/1 הינו יחידת דיור נפרדת המשמשת את גב' זהבה טוביאן (חמותו) ולכן יש לפצלה משטח דירת המגורים העיקרי ולחייבה כיחידה עצמאית.

בנוסף ביקש העורר לקבל מידע אודות ההנחות להן זכאית גבי טוביאן ולהחילן באופן רטוראקטיבי.

בתמיכה לטענתו, הציג העורר הסכם שכירות שנחתם בינו ובין גבי טוביאן בתארי 15.3.2010, בו נקבעו דמי שכירות בסך של 10 ש"ח לחודש ואף נטען כי אין בגובה דמי השכירות כדי להשפיע על הקביעה באם מדובר ביחידה עצמאית.

המשיב טען מצידו, כי מדובר בהסכם למראית עין אשר על פי הדין הינו בטל. בנוסף, טען המשיב כי גם אם מדובר בהסכם כדון, הפיצול עצמו נעשה שלא כדון, ולכן רשאית הרשות להותיר את רישומו של העורר כמחזיק.

עוד ציין המשיב כי טענות שעניינן זכאות להנחה וגובהה אינן מצויות בסמכותה של ועדת הערר.

לאחר ששמענו את טענות הצדדים ובחנו שוב את הודעת השומה מיום 29.12.2020, התבהרה התמונה לאשורה:

בשומת הארנונה מיום 29.12.2020 נקבע כי החל מחודש 02/2021 יפוצל הנכס לשלוש יחידות נפרדות וחיובן יעשה בהתאם לנתונים הספציפיים של כל אחת מהן. בנוסף נותר על כנו רישומו של העורר כמחזיק בשלוש היחידות דנן.

במצב דברים זה ולאור הדברים שנאמרו על ידי הצדדים בדיון, נראה כי הטעמים העומדים בבסיס טענתו של העורר ביחס לפיצול הנכס בו מתגוררת חמותו, נעוצים ברצונו להחיל באופן רטוראקטיבי את פיצול היחידות ואת זכאותה של גבי טוביאן להנחה (ככל שהיא אכן זכאית לה), וזאת על אף שמעולם לא מסר למועצה הודעה בדבר חילופי מחזיקים בנכס ו/או הגיש בקשה להנחה מארנונה.

דברים אלה עולים בקנה אחד הן עם העובדה כי עפ"י הודעת השומה מיום 29.12.2020 הוחל פיצול היחידות החל מחודש 02/21 כצופה פני עתיד, והן עם העובדה כי העורר אישר בפנינו שלא הוגשה מטעמו ו/או מטעם חמותו הודעה בדבר חילופי מחזיקים ו/או בקשה להנחה.

ואולם לא נוכל להתיר את בקשתו של העורר.

ראשית - כפי שצינו לעיל, ועדת ערר זו אינה מוסמכת לדון בטענות הנוגעות לחיובים שהוטלו בגין שנות מס קודמות לשנת המס נשוא הערר.

בשלב זה יצויין כי בקשתו של העורר להחיל באופן רטוראקטיבי רישום של חילופי מחזיקים והנחה בחיוב אך ורק בשל העובדה כי יש בהם כדי להיטיב עימו, תמוהה (בלשון המעטה) לנוכח העובדה כי היא עומדת בסתירה לטענתו **כנגד** החלה רטוראקטיבית של תיקוני השומה שבוצעו במסגרת הודעת השומה.

ככל שסבור העורר כי אין לבצע תיקון שומה באופן רטוראקטיבי, הרי שהנחה זו צריכה לעמוד גם כשמדובר בתיקון שמיטיב עימו.

שנית - בעניין ההנחות, לא זו בלבד שהעורר אישר בפנינו כי לא הגיש בקשה להנחה (בשמו או בשם חמותו) אלא שממילא ועדת ערר זו אף אינה מוסמכת לדון בבקשות להנחה מארנונה. משכך, הרי שככל שחפץ העורר בהגשת בקשה להנחה, עליו לעשות כן בהתאם להוראות צו הארנונה.

שלישית - העורר אישר בפנינו כי לא הגיש מעולם הודעה בדבר חילופי מחזיקים בנכס כמתחייב בדין ולכן אין לו להלין בעניין זה אלא על עצמו. הודעה מעין זו יש להגיש למנהל הארנונה בצירוף העתק מהסכם השכירות והמסמכים התומכים בה ולאחר בחינתם יפעל המשיב לרישום המחזיק הנכון בנכס החל מהמועד בו נמסרה לו ההודעה.

הגשת השגה ו/ או ערר אינה המסלול המשפטי המתאים למסירת הודעה בדבר חילופי מחזיקים בנכס ובוודאי שאין מקום לטענה בדבר שינוי רישום מחזיק באופן רטרואקטיבי.

נשוב ונדגיש כי המשיב ציין, הן בתשובותיו להשגה ולערר והן במהלך הדיון, כי ככל שתוגש על ידי העורר הודעה כאמור בצירוף האסמכתאות הנדרשות היא תבחן לגופה ומשכך הרי שפתוחה בפני העורר הדרך להגיש בקשה מעין זו.

מכל הטעמים המפורטים לעיל - אנו דוחים את טענתו של העורר ביחס להחלת שינוי רישום המחזיק והנחות באופן רטרואקטיבי.

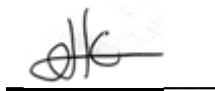
לסיכום:

בהתאם לאמור לעיל, אנו מקבלים את טענת העורר ביחס לאופן חיוב שטח הסככה ודוחים את יתר הטענות שנטענו בערר זה.

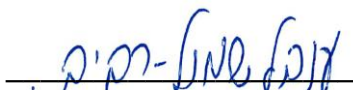
בהתאם לסעיף 69ה (ב) לצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783) רשאים הצדדים לערער על החלטה זו תוך 30 יום מיום מסירתה, לבית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאת ערעורים כמשמעותו בפרק ט"ו א' לתקנון 26.

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

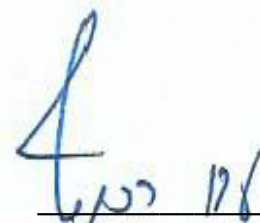
ההחלטה תשלח לצדדים בדואר רשום.



עו"ד אריאל ניימן, חבר



עו"ד ענבל שמול-רביב, יו"ר



הרב עידו רכניץ, חבר