

יו"ר- עמיחי שטרן (עו"ד)

חברת ועדה- יעל שלמה.

בעניין: ב.ש.ן ייעוץ וחשבוונאות בע"מ (1984)

נגד

המשיב: מנהל הארנונה- מועצה מקומית קצרין.

נוכחים: (בשל מגבלות הקורונה חלק מהנוכחים משתתפים באמצעות שיחת ועידת וידאו-זום)

מטעם העורר: מר שלמה בהרב.

מטעם המשיבה: עו"ד ילנה מושקוביץ.

גזבר המועצה המקומית קצרין מר מאור אוחנה.

הדיון נערך בנוכחות שני חברי ועדת הערר בלבד והתקיים בשל כך במסגרת –"מוטב חסר".

#### רקע עובדתי:

- 1) הנכס בו עסקינן, מוכר כנכס מס' 1810039 ומצוי בקומה השנייה בבניין קניון "לב קצרין". (להלן: "הקניון" או לחילופין "הנכס")
- 2) הנכס נשכר ע"י העורר בשנת 2018 מהמשכירה "חברת העובדים".
- 3) בשנים 2018-2020 הגישה המשיבה לעורר בקשות לתשלום ארנונה שנתית ואלו שולמו במלואן ע"י העורר ללא כל השגה. השטח עליו שולמה הארנונה היה 100 מ' משרדים+60 מ' שטח משותף.
- 4) בשלהי שנת 2019 בעקבות בקשת משרד הפנים ובעקבות בקשת "חברת העובדים" בעלת חלקים בנכס, בוצעה מדידה מחודשת של המבנה (הקניון) בו מצוי גם הנכס אשר בעניינינו הוגש ערר זה.

- 5) תוצאות המדידה המחודשת אשר חושבו בראשית שנת 2020 הציגו שינוי בגודל השטח בו מחזיקה העוררת. שטחי המשרד הוערכו ב98 מ'. והשטח המשותף קטן מ 60 מ' ל36 מ' ובהמשך תוקנה המדידה והנה עומדת כעת על 37.75מ'.
- 6) בעקבות פרסום תוצאות המדידה המחודשת הגיש המבקש בתאריך 24/2/2020 "בקשה לתיקון שומת ארנונה לשנים 2018-2020".
- 7) עוד באותו יום (24/2/2020) השיב גזבר המועצה לעורר ודחה את טענותיו בטענת איחור מהמועד המותר ע"פ התקנות להגשת השגה על שומת הארנונה לשנים 2018-2019.
- 8) בנוסף השיב הגזבר כי אין במדידה התדשה להעיד על גודל השטח שהיה קודם לה. ביום 26/2/2020 הגיש העורר מכתב לוועדת הערר זו, תחת הכותרת: "ערעור על התלטת מנהל הארנונה שלא לתקן השומות לשנים 2018-2020 מתאריך 24.2.2020".
- מס' נכס: 1810039 מס' משלם: 511039844.
- בכתב הערר ( אשר איננו תואם לדרישות התקנות לאופן הגשת ערר ) חזר העורר כמעט מילה במילה על טענותיו שצוינו לעיל במכתבו למשיבה מיום 24/2/2020.

#### טענות הצדדים:

#### טענות העורר:

- 1) בשל תמיהתו בדבר גודלו היחסי של השטח המשותף עליו הוא משלם, פנה העורר כבר בראשית תקופת שכירת הנכס למר מאיר בלקר (נציג המשכירה) לקבלת הבהרה בעניין. ולדברי העורר, מר בלקר פנה למשיבה לבקשת מדידה מחודשת.
- 2) לדברי העורר בפני חברי ועדת הערר, הוא לא מבין מדוע היה עליו לשלם על כ 24 מטרים אשר חורגים מחלקו היחסי בשטח המשותף של קניון לב קצרין בו מצוי הנכס נשוא ערר זה.
- 3) לבקשת העורר, יש לתקן את שומת הארנונה בנכס באופן רטרואקטיבי ליום השכרת הנכס לעוררת. וממילא להשיב לו את הפרשי התשלומים מעת אשר שכר את הנכס מהמשכירה- "חברת העובדים".

#### טענות המשיבה:

- 1) העורר אחר את המועד המוקנה לו ע"פ החקיקה והמקובל בפסיקה להגשת השגה על שומת ארנונה. (90 יום מיום קבלת שומת הארנונה השנתית) ופעל בשיהוי רב בהגישו ערר לשנים 2018-19 בשנת 2020.
- 2) העורר לא הגיש את הערר באופן המתבקש ע"פ התקנות. וממילא אין להתייחס להגשת הערר ככזו ויש למוחקה על הסף בשל אי עמידתה בכללים.

## דיון:

מספר שאלות עומדות לפתחה של ועדת הערר בנידון דיון.

- 1) האם העורר הגיש את השגתו במסגרת הזמנים המכניסה את דבריו בגדר "הערר" או שמא חרג הוא ממסגרת הזמנים המתאפשרת לו ע"י המחוקק, וממילא אין להתייחס להשגתו זו כערר כהגדרתו בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976?
- 2) האם בסמכותה של ועדת הערר לקבל ערר גם כשזה הוגש לאחר תום הזמן המוגדר בחוק?
- 3) האם מציאות לכאורה בה העורר קבל בפני המשכירה וביקש ממנה לבדוק האם גודל השטח עליו הוא משלם תשלומי ארנונה, תחשב שהעורר לא שקט על שמריו ואולי אף החל בכך את הליך ההשגה לעניין שומת הארנונה?
- 4) האם תוסר דיוק מצד העורר בהגישו את עררו שלא בצורה המתבקשת ע"פ הגדרות המחוקק, מונעת ממנו להגישו וממילא מייתרת את הדיון בעניינו בוועדת הערר?

## דיון:

- 1) לטענת העורר בדבר גביית יתר בשנים 2018-2019, הרי שאין בסמכותה של ועדת ערר זו לדון בשנים אלו כעולה מדבריה של כבוד מדבריה של כבוד השופטת רובינשטיין ב עת"מ 2178/04 רוזילנדה אינטרנשיונל קורפוריישן נגד עיריית תל-אביב בבית המשפט המתוזזי תל – אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים. לדברי כב' השופטת מיכל רובינשטיין: סמכותה של ועדת ערר מוגבלת לשנת שבה נדונה ההשגה והוחלט בה, ולא לשנים קודמות. וממילא אין לוועדת הערר לדון אלא בערר על הארנונה המוטלת בשנת הגשת הערר היא שנת 2020.
- 2) כמו כן לטענת המשיבה לחריגת העורר מהמותר ע"פ החוק והפסיקה בהגשת בקשתו לשנים 19-2018 בשנת 2020. אכן המשיבה נשענה על מספר פסי"ד המדייקים את לשון המתקוק ל 90 יום בדיוק, ללא חריגה. כמשתמע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 השגה (תיקון מס' 1) תשמ"ב-1981 (תיקון מס' 3) תשנ"ג-1993. 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... המשיבה נשענה בין היתר גם על דברי כבוד השופטת רונן בעמ"נ ת"א (241/08) רם-חן חינונים נ' עיריית ת"א. (פורסם בנבו): "כיוון שההשגה אחרה את מועדה אין היא נחשבת כהשגה במשמעותה על פי הדין. ממילא לא חלה על מנהל הארנונה חובה להשיב להשגה בהחלטה המתקבלת בידיו". חיזוק לטענת המשיבה ניתן לקבל גם מע"ש 547/95 /1644 שקד סוכנות לביטוח נ' מנהל הארנונה, עיריית ת"א; ע"ש 548/95 חברת ציון לאון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; ע"ש 548/95 חברת ציון לאון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א.

ואולם, בשנים האחרונות בתי המשפט נוטים להרחיב את מסגרת הזמנים להגשת ערר בנסיבות מסוימות, גם כשאלו חורגים מתשעים הימים אותם קבע המחוקק. ראה לדוגמה דבריו של כבוד השופט ד' ברק-ארוז בבר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ. עיריית חיפה - מנהל הארנונה: "לשיטתי, אם למנהל הארנונה סמכות להארכת מועד להגשת השגה הרי שגם לוועדת הערר המבקרת את הפעלת סמכותו ושיקול דעתו של מנהל הארנונה, נתונה סמכות זו. לכאורה, ניתן היה לסבור כי הסמכות להאריך את המועד להגשת השגה נתונה אך לוועדת הערר, שהיא גוף מעין שיפוטי, ולא למנהל הארנונה שהוא, כאמור, גוף מנהלי. אולם, לדידי תוצאה זו אינה הגיונית ואינה יעילה: אין כל טעם בכך שכל בקשה להארכת מועד תצטרך להיות נדונה בפני ועדת הערר. עמדתי היא אפוא שהן למנהל הארנונה והן לוועדת הערר מוקנית סמכות להארכת מועד להגשת השגה". (ההדגשות אינן במקור).

אם כן נראה לכאורה שיש מקום לוועדת הערר לדון בעניין זה אף שחורג הוא ממסגרת הזמנים של תשעים הימים. ואולם עלינו לשים לב להמשך דבריה של השופטת ברק-ארוז: "חשוב להטעים: סמכות – לחוד, ושיקול דעת – לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה ועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובהירות, זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית (ראו: ארנונה עירונית ב, בעמ' 1322).

ועיין שם בדברי השופט א. רובנשטיין המתיר הארכות מועד אך זאת תוך שימת לב מרבית ושיקול דעת לברור נחיצות הארכת המועד. וכדבריו: "תפקידן של ועדות הערר הוא לעמוד בפרץ, וכך גם בתי המשפט; וכבר הטעימה חברתי (פסקה 33) כי "סמכות – לחוד, ושיקול דעת – לחוד", והסמכות צריך שתהא מופעלת אך באורח חריג, כדרך הארכות מועד. הדגשתו של חברי השופט פוגלמן מועילה, בכל הכבוד, להפנמת האופי החריג של הסמכות והזהירות בשימוש בה, ויתנו לכך הנוגעים בדבר את דעתם תדיר";

ואכן ועדת הערר נתנה דעתה לדברי כבוד השופטים ולא ראתה מקום להאריך את מסגרת הזמנים המותרת ע"פ חוק. שכן היו לו לעורר 90 ימים בשנת 2018 ובנוסף 90 ימים בשנת 2019 להגיש השגה על כל אחת מהשנים הללו בהתאמה. משלא עשה כן בזמן הניתן לו ע"פ חוק, הרי שהעורר איבד את זכותו לטעון אי אלו מהטענות המתאימות לדיון במסגרת ועדת ערר לענייני ארנונה. מה גם שבתאריך 15/6/2018 בסמוך לתחילת שכירת הנכס הנדון ע"י העורר, הגיש זה האחרון ואכן קיבל פטור מארנונה ל"נכס בשיפוץ". לו היה העורר מעלה בדעתו באותה עת כי שומת הארנונה המוטלת עליו חורגת מהמציאות בשטח, היה עליו להעלות טענה זו לצרפה לבקשת הפטור בגין "נכס בשיפוץ" שאכן אושרה לו. משלא עשה כן, נראה שטענה זו לא יכולה להטען באיחור של חודשים רבים. כמו כן ברע"א 01/1015 בן ארצי נ' מדינת ישראל אשר אליו הפנה בית המשפט בפס"ד עבוד, נפסק כי: "אשר לשיקולים הספציפיים לצורך הארכת מועד – יש לתת מצד אחד משקל נכבד למועדים סטטוטוריים שבסדרי דין לא רק בערכאות שיפוט, אלא גם בגופים

מעין-שיפוטיים. חשיבות השמירה על מסגרת הזמנים נועדה להבטיח את תקינות וסדירות פעולתן של המערכות המופקדות על מתן הכרעות שיפוטיות ומעין-שיפוטיות; הן נועדו להגן על הזכויות הדיוניות של בעלי הדין שיוכלו לכלכל את צעדיהם במידה סבירה של ודאות ויציבות. חריגה מהמועדים הקבועים עלולה לפגוע לא רק בנחות וביעילות הדיונית, אלא גם בזכויות מאטריאליות של בעלי הדין, ואף לגרום נזק לציבור הרחב עם זאת, שיקולים אלה אינם בעלי אופי מוחלט, ולעולם קיים פתח לסטות ממועד שנקבע אם ישנה עילה מוצדקת לכך. **ביסודו של דבר, ועל דרך ההכללה, ניתן לומר כי הארכת מועד תינתן כאשר סירוב להעניקה עלול לכרוך פגיעה משמעותית בכללי הצדק ולגרום לעיוות דין.**"

(3) מכאן לשאלה בדבר השומה לשנת 2020. הצדק עם העורר והשטח עליו הוא שילם בשנים 2018-19 אך היה גדול מהשטח עליו חייב הוא לשלם בשנת 2020. ואולם על אף צדקת העובדות עליהם נשען העורר, הרי שהבדיקה עליה נסמכים דבריו (ובגינה פנה הוא לראשונה למשיבה בבקשה לתיקון השומה), נכונה אך ורק **לאחר** קבלת תוצאות המדידה. ואלו כאמור ניתנו אך ורק בשנת 2020 ומשהתקבלו התוצאות, טוב עשתה המשיבה שתיקנה רטרואקטיבית את שומתה והקטינה אותה מתחילת שנת 2020. אשר על כן אין לו לעורר לטעון על שנת 2020 שכן המשיבה תיקנה את השומה והתאימה אותה מתחילת שנת 2020 לתוצאות המדידה המחודשת.

(4) אשר לטענת העורר כי הוא פנה מספר פעמים למשכירת הנכס (חברת העובדים) זכך נראה כי לא שקט על שמריו, הרי שאין בטענה כלום. שכן אין למשכירה כלום עם המשיבה בנידון דידן.

כידוע, העורר הוא הרשום במשרדי המשיבה כמשלם כמחזיק בנכס. ומשכך היה על העורר לפנות למשיבה בכל טענה בעניין חיובים המוטלים עליו בעניין הארנונה: ראה דברי כבוד השופט א. מצא ברע"א 2987/91 מאירת ריינר נ' עיריית ירושלים "החובה לשלם ארנונה כללית מוטלת על המחזיק בנכס; ראה סעיף 2274ב(א) לפקודת 2003 העיריות [נוסח חדש]. "מחזיק" מוגדר, בסעיף 1 לפקודה, כ"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם שגר בבית מלון או בפנסיון". והלכה היא, כי מקום שיש "מחזיקים" מקטיגוריות שונות (כגון. גם "בעל" וגם "שוכר"), תחול חובת התשלום על זה מביניהם. שיתסית לאחרים הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. "

#### **הכרעה:**

(1) כבר נודעו בשערים דבריה של כב' השופטת מיכל רובינשטיין **בעת"מ 2178/04 רוזילגדה אינטרנשיונל קורפוריישן נגד עיריית תל-אביב**. בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפנס בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, ונצטטם בהתאמה למקרה הספציפי שבענייננו

"לאור עיקרון סופיות השומה. מכאן שלשנים ... נקבעו שומות שהפכו לסופיות מאחר ולא הוגשו עליהן השגות. במילים אחרות; העותרת "איחרה את הרכבת" לשנים... אמנם ישנם מקרים בהן ניתן לפתוח שומה סופית. זאת כאשר מתגלים למנהל הארנונה נתונים חדשים, שלא היו ידועים לו קודם לכן. אלא שלאחר בחינת הנסיבות, אני סבורה כי אין מקרה זה נמנה במסגרת המקרים המצריכים נגיסה בשומה הסופית ופגיעה בעיקרון סופיות השומה. ככלל, הסיכוי להצלחת בפתירת שומה סופית הולך ופוחת ככל שעסקינן בשומה שלשנים הצדדים היה יומם בבדיקתה ובתקיפתה (ה' רוסטוביץ, ארנונה עירונית, ספר ראשון עמ' 144).

נראה שהדברים נכונים גם בנידון דידן, משלא הגישה העוררת תברת ב.ש.ן השגה ב־90 הימים המיועדים לכך מעת קבלת השומה, הרי שכלשונה של כב' השופטת רובנשטיין: **"העותרת איחרה את הרכבת" לשנים 2018-2019**. מה גם שהיה לעורר "יומו" לבדיקת ולתקיפת השומה לשנים אלו. לגבי שנת 2020 כאמור המשיבה תיקנה שומתה וממילא לא מתעוררת מחלוקת בגינה טענת העורר בדברר השגתו בפני המשכירה כאמור איננה רלוונטית ומשכך הועדה לא מוצאת לנכון לדון בסוגיית אופן הגשת ההשגה האם הנו תואם ללשון החוק אם לאו; שכן בהתקבל הכרעתנו לדחות את הערר, אין רלוונטיות לשאלה זו. **משכך, ועדת הערר דוחה את הערר**. העוררת לא תקבל החזרים לשנים 2018-2019.

בשלהי דברנו, הועדה מבקשת להעיר הן לעורר והן למשיבה. העורר, לו היה מתייעץ עם בר סמכא מתחום המשפט, מן הסתם לא היה מגיש את הערר ובוודאי לא היה מגיש השגתו באופן בו הוגשה. המשיבה, לו הייתה נעתרת לבקשת יו"ר הועדה ומפרטת בפני העורר את השתלשלות המקרה לפרטים, סביר להניח שהייתה תוסכת לצדדים את הדיון וההכרעה בה. **אנו עסוקים.**

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום קבלת החלטה. בהתאם לתקנה 20 ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב. ניתן בהעדר הצדדים היום שני 1/4/2021

יעל שלמה-חברת ועדה.

יו"ר הועדה, עמיחי שטרן עו"ד.