



בפני ועדת הערר:

עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה
יועץ מס, סופר יוסי, חבר
עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

בין העוררת:

אלבר ציי רכב בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אלירן חליבה ממשרד כץ, גבע, איצקוביץ ואח'

לבין המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית נתניה

ע"י ב"כ עוה"ד טל עונה- משרד צומן ואח'

פסק דין

חלק א' - העובדות:

1. העוררת מחזיקה בנכס המשמש כעסק למתן שירותי ליסינג השכרה ומכירת רכבים ברחוב הבונים 9 נתניה (להלן: "הנכס").
2. עד תיקון השומה בשנת 2010 החיוב בארנונה בגין הנכס נעשה ביחס לשטחי קרקע בגודל של 3,215 מ"ר.
3. במדידה שערכה העירייה בחודש דצמבר 2009 נמצא, כי בנכס קיימים שטחים בנויים בהיקף של 204 מ"ר שנבנו ללא היתר ואשר לא חויבו מעולם בתשלום ארנונה וכן שטחי "קרקע תפוסה" שלא דווחו בשטח 3,677 מ"ר.
4. משנת 2010 ועד לתיקון השומה בתחילת שנת 2017, חיוב הארנונה בגין הנכס נעשה לפי הנתונים הנ"ל.
5. בשנת 2012 הוגש על ידי העוררת ערר על חיובי הארנונה משנת 2010 (לתקופה 2009-9/2010) ומשנת 2011 ואלו נידונים בערר מס' 11/2012.
6. מידי שנה שנת 2012 ועד שנת 2016, נשלחו לעוררת דרישות ארנונה שוטפות בגין לא הגישה העוררת השגות מלבד שנת 2015 בגינה הגישה העוררת השגה, אך לא הגישה ערר על תשובת המשיב להשגה זו.
7. משנת 2014 העוררת שילמה את חיובי הארנונה בהתאם לשומות הארנונה השוטפות שנשלחו אליה מבלי להשיג ו/או לערר עליהם.
8. בשנת 2017- הודיעה העוררת על החלפת ייצוג בערר 11/2012. והוגשה ע"י מייצגיה החדשים השגה וערר לשנת 2017, הוא הערר מס' 20/17.
9. בסוף שנת 2016 נערכה ביקורת בנכס במסגרתה נמצא כי העוררת הוסיפה שטחים בנויים בגודל של 322 מ"ר ושטח הקרקע התפוסה - 3,757 מ"ר.
10. ביום 25.12.16 ובהתאם לממצאי הביקורת נשלחה לעוררת הודעת שומת ארנונה מעודכנת לשנת 2017, ולפיה החל מינואר – 2017-יחויב הנכס על פי השטחים המעודכנים כאמור.
11. הטענות ביחס לשומה המעודכנת בשנת 2017 כאמור הועלו על ידי העוררת והן נידונות בערר מס' 3/18.
12. בדיון מיום 31.10.13 אשר התקיים בתיק 11/12 נקבע על ידי הרכב הועדה (דאז) ברשות עו"ד ד"ר אדוארד סגל, כי הצדדים יתאמו מועד לביקור בנכס וככל שלא תהיה פשרה יינתנו הוראות המשך.
13. הצדדים קיימו ביניהם סיור בנכס ללא נוכחות חברי הועדה.
14. עו"ד ד"ר אדוארד יו"ר הועדה (אז) אישר בכתב כי: "... אין כל מניעה כי המשך דיון יתקיים בפני הרכב אחר ושלא בנוכחותי".

15. בדיון שקיימה הועדה בהרכבה הנוכחי נקבע כי על מנת "ליישר קו" ולאפשר דיון והכרעה בתיק בהרכב הנוכחי יתקיים סיור בשטח בנוכחות חברי הועדה ולאחריו נקבע התיק לשיבה מקדמית בפנינו בהרכב החדש כאמור.
16. ניתנה לצדדים הזדמנות להביע דעתם למתווה הדיוני שהוצע ומשלא הועלתה כל התנגדות התקיים סיור ביום 23.5.17 בנוכחות הועדה הנוכחית ובתוך כך - בירור העררים "יצא לדרך".
17. בנוכחות הצדדים, באי כחם וחברי הועדה. (בהרכבה הנוכחי) ולאחר שהתברר כי לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות- הורינו על הגשת סיכומים במסגרתם יועלו כלל טענות הצדדים ובצירוף ראיותיהם במועדים הבאים: העוררת עד ליום 31.12.17. המשיב עד יום 31.1.18. סיכומי תשובה עד ליום 15.1.18.
18. לא הוגשו סיכומים על ידי אף אחד מן הצדדים במועדים הנ"ל מאידך גיסא הנחו בפנינו שני העררים הנוספים: 20/17 ו- 3/18.
19. ביום 25.10.18 התקיים דיון בעררים במהלכו התברר כי חרף כל התזכורות מזכירות הועדה לא הוגשו הסיכומים ואולם הוחלט כי התיקים יאוחדו אם כי הדיון בתיקים עצמם אינו מאוחד לגמרי- ויש על הצדדים להגיש סיכומיהם בכל תיק- בנפרד.
20. הצדדים הגישו סיכומיהם וצירפו להם ראיותיהם.
21. בנסיבות אלה נדון ונכריע של בעררים 11/12 ו- 20/17 כאחד ובערר 3/18 בנפרד.

חלק ב' - עררים מס' 11/12 + 20/17 :

חלק ב' 1. – טענות העוררת (בעררים 11/12 + 20/17):

22. עד לשנת 2012 חויבה העוררת כסיווג קרקע תפוסה לתעשייה בשטח של 3,215 מ"ר.
23. המשיב בחר לשנות את חיוב הארנונה של העוררת כך: 204 מ"ר בסיווג "משרדים" ו- 3,677 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה לכל מטרה".
24. לטענת העוררת, כ- 1,800 מ"ר משטח הקרקע משמש קרקע לצורכי תעשייה כאשר השטח מופרד מיתר שטחי הקרקע בנכס, ומשמש לצורכי תיקון וטיפול רכבים ותחזוקה ואין המדובר ברכבים אשר עומדים למכירה ו/או להשכרה.
25. הפעילות המסחרית שמבצעת העוררת בנכס, הינה אך ורק במשרדי המכירות, אשר אליהם צמודים שטחי קרקע, מוגדרים ומסומנים כשטחים למכירת רכבים.
26. לטענת העוררת עניין זה אף הוצג בבירור במסגרת הסיור שקיימה ועדת הערר בנכס, במהלכו הוצגו רכבים תקולים, בסככת הטיפולים בה מחליפים אביזרי רכב ומתקנים את הרכבים המצויים בשטח.
27. המדובר בשטח עצמאי אשר ניתן היה להקימו בכל מקום אחר ללא זיקה ליתר שטחי הנכס.
28. יש לסווג את שטח הסככה כ- 100 מ"ר בסיווג תעשייה/ מלאכה- שכן בעניין זה כפי שמופיע בצו הארנונה של העיריה המדובר בשימוש של "מוסך" ועל פי הפיסקה המבחן העיקרי והמכריע לסיווג של נכס הוא השימוש הנעשה באותו הנכס ולא זהות הנישום.
29. להוכחת טענתה צירפה העוררת תשריט מודד מטעמה המציג את ההפרדה בשטח (מסומן כנספח א').
30. הפעילות העיקרית איננה "משרדית" ואף אין מדובר ב"מסחר" במובן של פעילות הכוללת סחר חליפין בנכס אלא בעבודות כפיים כאשר הרכבים העומדים באזור זה אינם נמכרים ואינם משמשים את משרדי העוררת היושבים בחלקו השני של המגרש. ועל כן, מתבקשת הועדה לקבוע כי הסיווג הנכון הינו "מלאכה".
31. לחלופין, טוענת העוררת כי הסיווג "מלאכה ותעשייה" וסיווג הקרקע "כקרקע לתעשייה" הוא הסיווג הספציפי המתאים ביותר לשימוש בנכס, על פי צו המיסים של עיריית נתניה היות ואין מדובר בפעילות של מסחר קלאסי.
32. מוסיפה העוררת טוענת כי מדובר לכל היותר בנכס רב תכליתי, שכן הסככה ושטחי הקרקע אשר משמשים לטיפול ותיקון רכבים, הינם לשימוש עצמאי העומד בפני עצמו, הא ראייה- כי אף המשיב בעצמו הסכים בעבר כי שטח זה הינו שטח לתעשייה.

33. ובאשר לשטחי הקרקע שחויבו "קרקע תפוסה" כ- 550 מ"ר- מדובר בשטחי מעבר אשר פתוחים משני צידו של המגרש ומאפשרים מעבר חופשי לכל המעוניין ועל כן מדובר ב"דרך" ו"רחוב" הפטורים מארנונה.
34. מוסיפה העוררת וטוענת כי העיריה אינה רשאית להטיל חיוב באופן רטרואקטיבי, שכן הטלת חיוב רטרואקטיבי, מנוגד לדין הקיים ואף הטלת חיוב לאותה שנת מס מהווה חיוב רטרואקטיבי, מקום בו לא הוטל בתחילת שנת המס.
- נכון הוא, כי בהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג- 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), נקבע כי ניתן להתיר לרשות להטיל תוספת לארנונה, אלא שעניין זה מותנה בכך שהתוספת תהיה לאותה שנת כספים בלבד, וכן נקבע כי על הרשות לקבל לכך היתר מפורש משר הפנים ולעמוד במספר תנאים.
- ואילו בענייננו, ברור כי להוצאת השומה לא היה כל אישור של שר הפנים, וכן העירייה לא עמדה בתנאים הקבועים בחוק ההסדרים, על מנת שתוכל להוציא שומה כזו.
- למען הזהירות מציינת העוררת כי העיריה אף לא עמדה בתנאי חוזר מנכ"ל משרד הפנים 11/04.
35. אשר על כן טוענת העוררת כי הודעת השומה לשנים 2009-2012 מהווה חיוב רטרואקטיבי שיש לבטלו.

חלק ב'. 2 - טענות המשיב (בעררים 11/12 + 20/17):

36. לטענת המשיב יש לדחות על הסף את טענות העוררת בשל איחור בהגשתם לרבות טענות אשר הועלו לראשונה רק בסיכומי העוררת- ומדובר אפוא בשומות ארנונה סופיות.
37. סיכומי העוררת כוללים הרחבת חזית אסורה מכחה אין לקבל טענות חדשות ומסמכים שכלל לא הועלו בעררים דן (11/12 + 17/20) ואין סמכות לוועדת הערר להידרש לטענות אלו.
38. חיוב הארנונה בגין השטחים הבנויים ושטחי ה"קרקע התפוסה" נעשו כדין, המדובר בנכס המשמש למכירת והשכרת רכבים בתחומו של מגרש מגודר ומוגדר וכל השטח משמש מטרות אלה.
39. שטחי הקרקע הינם "קרקע תפוסה" ובכללותם הינם בשליטתה ובהנאתה הבלעדית של העוררת ולכן יש לדחות הטענה כי חלק מהשטח מהווה "דרך" ואו "רחוב" הפטורים מארנונה כמו גם יש לדחות את טענתה לחיוב אך ורק 80% משטח הקרקע.
40. כן יש לדחות הטענה בדבר החיוב הרטרואקטיבי המסתכמות בחודשים ספורים בלבד וכי המשיב מוסמך לחייב העוררת בהצמדה וריבית בהתאם לחוק.

חלק ב'. 3 - דיון והכרעה (בעררים מס' 11/12 + 20/17):

41. מחומר הראיות עולה ומתגבשת התמונה הבאה:

- א. עד לתיקון השומה בשנת 2010, החיוב בארנונה בגין הנכס נעשה ביחס לשטחי הקרקע בגודל 3,215 מ"ר. אין מחלוקת כי בעקבות המדידה -מסוף חודש דצמבר - 2009 אותרו שטחים בנויים בשטח של 204 מ"ר, אשר לא חוייבו מעולם בתשלום ארנונה ושטחי "קרקע תפוסה" בגודל 3,677 מ"ר.
- המשיב צירף תשריט מדידה מדצמבר 2009 כנספח 1. אין מחלוקת גפ כי ממצאי העירייה בדבר תוספת השטח הבנוי שנמצאה נבנתה ללא היתרי בניה.
- ב. משכך כבר ביום 12.5.2010 נשלחה לעוררת שומת ארנונה עדכנית לשנת 2010 וכן הפרשי חיוב רטרואקטיביים מיום 1.9.2009 וכך גם נשלחה לעוררת בחודש ינואר 2011 שומת ארנונה לשנת 2011. (נספחים 2 ו-3 לסיכומי המשיב).
- ג. בגין אלה לא הוגשו השגות ועררים ועל כן נשלחה דרישת תשלום ביום 22.9.11 (נספח 4).
- ד. רק ביום 27.12.11 פנתה העוררת לעירייה בהשגה בהתייחס לשומת הארנונה משנת 2010 ו- 2011.

- ה. המשיב דחה השגות וטען כי השומות חלוטות. בהמשך לכך, הגישה העוררת בשנת 2012 ערר בגין שומות הארנונה לשנים 2010-2009/9 וכן לשנת 2011 - והמשיב - מבלי לגרוע מטענות האיחור שטען - הגיש תשובתו לערר.
- ו. עוד עולה מהראיות כי במהלך השנים שלאחר מכן, משנת 2016-2012 מדי שנה בשנה, בראשית כל שנה, נשלחו לעוררת שומות ארנונה שוטפות בהתאם - כנגדן העוררת לא הגישה השגות כלל - מלבד שנת 2015, שבגינה הגישה העוררת השגה, ואולם לא הגישה ערר חרף דחייתה.
- ז. עוד עלה ולא ראינו מחלוקת על כך - כי העוררת שילמה משנת 2014 בהתאם לשומות הארנונה השוטפות שנשלחו אליה, מבלי להשיג ו/או לערור עליהם.
42. משכך ולאור הלכות מפורשות אותן נזכיר להלן בקצירת האומר מקובלת עלינו טענת המשיב לפיה שומות הארנונה שנשלחו לעוררת בין השנים 2010-2016, הינן סופיות, חלוטות ובלתי ניתנות לערעור, וממילא בהעדר השגות ועררים בין השנים 2012-2016 וכן בשל האיחור הניכר בהגשת ההשגה והערר לתקופה 2010-2009/9 וכן לשנת 2011 (אלא רק בשנת 2012 כאמור) אין סמכות לועדת הערר להידרש לטענות העוררת בכל הנוגע לשנים אלו. ויש לדחות על הסף כל טענה הנוגעת לתקופה הנ"ל.
43. ניכר אפוא כי רק בעקבות החלפת הייצוג בשנת 2017 ועל אף כי במשך שנים, העוררת חויבה ואף שילמה על פיהם, אז ורק אז, הוגשו מטעם העוררת ע"י מייצגיה החדשים השגה וערר לשנת 2017 על בסיס נתוני החיוב שהיו בעבר.
44. בהתאם להוראת סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות(ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן - "חוק הערר") יש להגיש השגה במועדים הקבועים בו דהיינו תוך 30 יום מיום שנמסרה לו תשובת המנהל שאם לא כן - השומה שנשלחה אליו על ידי העירייה הופכת סופית ולא ניתן לערור עליה עוד ור' נא (כדוגמא): **בעע"מ 8832/12 עיריית חיפה נגד סלומון** - שם נפסק אי תקיפת חיוב הארנונה על ידי הנישום **במסגרת ההליכים והמועדים שנקבעו בחוק**. הופכת את החוב לפסוק וסופי כמו פסק דין ואין להרהר אחר החוב בכל דיון אחר.
45. **משכך בדין הוא - כי שומות הארנונה סופיות ומוחלטות ועל כן דין העררים 11/12 + 20/12 להידחות על הסף.**
46. יתרה מכך, לא עצר בנו הכוח לקבל טענות ומסמכים אשר הועלו לראשונה רק בסיכומי העוררת שדינם הרחבת חזית אסורה. כך טענותיה לפיהן: **1,800 מ"ר** משטח הקרקע משמש לצרכי "תעשייה", וכן הטענה כי מדובר בשטח למלאכה וכן הטענה כי מדובר בשטח קרקע "עצמאי", וכן צרוף תשריט המדידה (חסר מידות מפורטות) לראשונה בסיכומיה, וכן טענות העוררת ביחס לנכס "רב תכליתי" וכן הטענה החדשה כי 550 מ"ר משמשים כ"מעברים פתוחים" וכן טענת "דרך" או "רחוב".
47. וקיימא - לן מימים ימימה כי אין מעלים טענות חדשות אשר זיכרון לא בא בהשגה ולא בערר ורק בסיכומים. (ר' נא סעיף 3א) לחוק הערר הקובע כי הטענות בערר מוגדרות על פי טענות שהועלו **בהשגה** ונידחו על ידי מנהל הארנונה.
- ור' נא (כדוגמא): **בעמ"נ 182/05 קו אופ ת"א דן שרון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה וכו' בה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה חיפה נגד שוורץ - בהן נקבע כי אין סמכות לועדת הערר להידרש לטענות שכאלה.**
48. יכולנו לסיים ההכרעה כאן ואולם מעל לצורך ומבלי לגרוע מדחיית הטענות על הסף כמנומק לעיל ועל מנת להפיס דעת העוררת מצאנו לנכון להתייחס אף לגופו של עניין - וזאת בפרט לנוכח המצב בשטח ממנו התרשמה הועדה בסיור וכן נתמך אף מהראיות שצירפו שני הצדדים וסיכומיהם ואף מהודאת העוררת עצמה.
49. הנה כי כן מהתמונות שצירפו הצדדים לסיכומיהם ניכר כי אכן, מדובר בנכס המשמש למכירת והשכרת רכבים. השטח משמש באופן בלעדי את העוררת וכולל מבנים המשמשים את פעילותה העסקית השוטפת כאשר כל השטח משמש כמגרש למכירת והשכרת רכבים.
50. ואומנם העוררת מצרפת את "מפת המדידה" לראשונה רק בסיכומיה ואולם אף ממנה עולה חוסר הלימה והתאמה למה שעולה מן השטח ומשתקף - בצילומים הכוללים את אותה "דרך ציבורית" שאיננה ציבורית כלל בהיותה מתוחמת ומוגבלת בשערים אשר השליטה עליהם הינה של העוררת והיא בלבד.

51. ובאשר לסיווג הנכס - אכן - לא ניתן להתעלם מהודאת העוררת בסעיף 1 לערר ב"מבוא עובדתי" שם מצינת העוררת כי הינה מחזיקה בנכס "המשמש למכירת רכבים ו/או השכרתם" וכן מצינת היא בנכס כי מצויים מבנים המשמשים למשרדים ולשירותים, וכן- כי הסככות המשמשות לטיפול ברכבים ולשטיפתם.
52. ונמצא כי **העוררת מודה בעצמה** שעיקר השימוש בנכס הוא לשם מכירה/ השכרה של רכבים, כאשר סככות הטיפול משמשות רק אמצעי עזר לשימוש העיקרי **בבחינת עיקר וטפל- והודאת בעל דין כמאה עדים דמי**.
53. **על פי מבחן העיקר והטפל אנו קובעים כי מדובר בנכס אחד המשמש למכירה והשכרה של רכבים** אשר כל השטחים המצויים בו מחויבים בהתאם לשימוש העיקרי הנעשה בו ואין לפעולות הטפלות לשימוש העיקרי ונלוות לו - שטיפת רכבים והתקנת אביזרים- כדי לגרוע ממהותו העיקרית והיסודית של הנכס כנכס המשמש למתן שירותי מכירה והשכרה של רכבים.
- ר' לענין זה פסק דין בעניין בר"ס 9205/05 **עיריית טבריה נגד היפרשוק 1991 בע"מ** בו נקבע כי מקום בו מדובר בנכס בעל תכלית ומהות אחת. יסווגו כלל חלקיו בסיווג הומוגני אשר ישקף את מהותו העיקרית, ולא יפוצל לסיווגים שונים ונפרדים. **ור' גם בעת"מ (נ"ש) 4-09 סקאל ספורט נגד מנהל הארנונה של עיריית אילת וכן בעמ"נ (נצרת) 107/02 ריבוע כחול ישראל בע"מ נגד מנהלת הארנונה בעיריית עפולה**.
54. **ומן הכלל אל הפרט** - העוררת הרי מאשרת בעצמה כי מדובר בסככת טיפולים, סיכה ותיקון רכבים, שמטרתם היא להכין את הרכבים טרם מסירתם ללקוח לצורך מכירתם או השכרתם הרי הם חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהנכס ועל כן- שטחים אלה צריכים להיות מסווגים כפי סיווגו העיקרי של הנכס, ולא בנפרד בסיווג "מלאכה" ו/או "קרקע לתעשייה".
55. ודוק- כלל השטחים הבנויים מסווגים בסיווג של "משרדים שירותים ומסחר" וזהו הסווג הנכון של הנכס, בהתאם למהותו העיקרית של העסק כולו, וכמוהם גם כלל שטחי הקרקע וסווגו כקרקע המשמשת פעילות זו, ועל כן סווג הנכון הוא "קרקע תפוסה לכל מטרה".
56. נתונים ועובדות אלה התבהרו הבהר היטב וכשמשמ בצהריים גם לועדה במהלך הסיור שערכה בנכס -כי השטחים הללו משמשים באופן מובהק להשכרה ולמכירה של רכבים.
57. לא מצאנו לנכון לקבל גם את טענת העוררת כאילו "הדרך" שסימנה בתשריט הינה "רחוב" ופטורה מארנונה שכן הוכח כי מדובר בשטח קרקע תחום ומגודר המצוי בשליטתה הבלעדית של העוררת, כאשר הכניסה לשטח הינה דרך שערי כניסה שהציבה העוררת, ובפועל נעשה שימוש בכל שטח הקרקע כמגרש רכבים המיועדים למכירה/ השכרה. אף עובדה זו ניכרה בעליל הן מהתצלום והן מהתרשמות הועדה במסגרת הסיור שערכה בנכס במעמד הצדדים.
58. על כן ולא יכול להיות ספק כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחי הקרקע התפוסה והיא הנהנית העיקרית מהם **(ור' בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קריית ביאליק וכן עמ"נ (חי) 406/04 קלאב מרקט רשתות שיווק בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה ובעמ"נ (חיפה) 419/01 רכבת ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית חיפה**.
59. ראוי לציין כי המשיב תמך יתדותיו לענין השטח בתשריט מדידה חתום על ידו של מודד מוסמך ומקצועי המבצע מדידות לצורכי הארנונה בהתאם להוראות הדין וצו הארנונה של העיריה כאשר מנגד, צורך ובאיחור ורק במסגרת הסיכומים- **ואידך זיל גמור**.
60. לא מצאנו לנכון- **מחוסר סמכות**- להתייחס לטענה הנוספת של העוררת כי לכאורה יש לחייבה לכל היותר ב- 80% כקרקע **-ודי בכך**.
61. ובאשר לחיוב הרטרואקטיבי- אכן ההלכה הרווחת היא - כי לרוב אין להטיל חיוב רטרואקטיבי אלא במקרים חריגים ביותר. אלא שבנידון דידן יש טענה זו יש ממש- **אך זאת למספר חודשים בלבד ונבאר**.
62. שומת הארנונה הראשונה נשלחה בשנת 2010, לאחר מדידה ובדיקה שנערכה מטעם העירייה בנכס. בסוף חודש ינואר 2009 התברר לעירייה כי נתוני החיוב הרשומים על שם העוררת בספרי העירייה אינם משקפים נאמנה את המציאות, הואיל ושטחי קרקע בגודל של 462 מ"ר ושטחים בנויים שגודלם הכולל 204 מ"ר אשר חלקם נבנו ללא היתר בניה, לא דווחו לעירייה ולא שולמה בגינם ארנונה.

בעקבות המדידה הנ"ל, עדכנה העירייה בספריה את גודל השטח המוחזק על ידי העוררת בהתאם למציאות ושלחה שומת ארנונה עדכנית לשנת 2010 במסגרתה חויבה העוררת בתוספת שומת ארנונה גם ביחס לתקופה החל מחודש ספטמבר 2009 דהיינו בחיוב למפרע של 4 חודשים בלבד!

63. על אודות חיוב זה של ארבעת החודשים האחרונים משנת 2009 אנו קובעים כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול- הא ותו לא!
ומכאן ואילך החיובים כדין.

חלק ג'- ערר 3/18:

חלק ג' 1- רקע עובדתי קצר:

64. העוררת הגישה השגה וערר לשנת 2017- ביחס לנתוני השומה במסגרת תיק ערר 20/17 (נידון לעיל בהרחבה).
65. יצויין כי ההשגה והערר הללו הוגשו על בסיס נתוני החיוב משנים קודמות אשר שולמו ולא עמדו במחלוקת.
66. אלא מאי? שבסוף שנת 2016 נערכה ביקורת בנכס במסגרתה נמצאו שטחים נוספים ועל כן נשלחה לעוררת כבר ביום 25.12.16 הודעת שומה מעודכנת לשנת 2017.
67. ואכן מחודש 1/17 חוייב הנכס על פי השטחים המעודכנים. (ר' נספח 1 לערר זה- 3/18).

חלק ג' 2- טענות העוררת (בערר 3/18):

68. העוררת טוענת כי העירייה ומנהל הארנונה הסתירו מהעוררת את השינוי שבוצע בקובעי המס, וכי העירייה במהלך כל ההליכים שנוהלו לשנת 2017 התייחסה לקובעי המס עובר לתקון.
69. משכך העוררת הופתעה מאד לקבל את דרישת התשלום המוגדלת הואיל ולא התקבלה אצלה כל הודעת שומה על שינויים בחיוב הנכס.
70. מעבר להפרת החובה במשלוח הודעות שומה ברורה ומפורטת, כמו גם הפרת חובה ההנמקה וההגינות השלטונית, טוענת העוררת כי בהיעדר הודעת שומה נמנעה מהעוררת כל אפשרות ממשית לבדוק את תקינות דרישות התשלום המוגדלות.
71. למעשה, רק מהתשובה להשגה שהוגשה בעקבות עיקול הובהר לעוררת, בגין מה הושתה עליה הגדלת המס.
72. טוענת העוררת כי דין התוספת שהושתה עליה עד לסוף שנת 2017- להתבטל מעיקרא.
73. העוררת טוענת, כי החיוב אשר הגיע לעוררת ואשר הוחל מתחילת שנת הכספים 2017 הוא חיוב רטרואקטיבי פסול ודינו להתבטל, שכן העוררת קיבלה הודעת השומה רק לאחרונה.

חלק ג' 3- טענות המשיב בערר 3/18:

74. המשיב טוען, הלכה למעשה, כי העוררת לא השיגה על שומת הארנונה העדכנית מינואר 2017, החל מתאריך 13.2.17 שילמה החברה את חיוב הארנונה השנתי. ועל כן לאור העובדה שלא הוגשה השגה על שומת הארנונה העדכנית השוטפת מיום 1.1.17 והואיל והעוררת אף שילמה בהתאם לחיובים אלו, הרי שמדובר בשומת ארנונה סופית וחלוטה שלא ניתן להשיג עליה עוד.
75. מוסיף המשיב וטוען כי העוררת הגישה השגה על שומת הארנונה לשנת 2017 (שכבר היתה חלוטה וסופית) וזאת רק ביום 19.11.17 (נתקבלה בעירייה ביום 27.11.2017) באיחור ניכר של כ- 8 חודשים מעבר למעד הקבוע בחוק להגשת השגה, כאשר במסגרת ההשגה העלתה החברה טענות ביחס לחיוב תוספת השטחים הבנויים בנכס. כמו כן, העלתה העוררת טענה נוספת ביחס לסיווג שטח הקרקע בנכס, לפיה, יש לסווגו לפי סיווג ספציפי שנוסף לצו הארנונה- (704) "קרקע תפוסה לצורכי מכירה/ השכרה/ החסנה/ הצגת רכב" דא עקא, שמדובר בטענה לא ללוונטית, שכן, זהו הסיווג לפיו מחוייבת העוררת במסגרת שומת הארנונה לשנת 2017.

76. אין כל ספק כי שומת הארנונה העדכנית התקבלה אצל החברה בתחילת שנת 2017, שכן החברה שילמה בהתאם להודעת השומה העדכנית, והיא אף צירפה להשגתה את הודעת השומה מיום 25.12.2016, בדבר שינוי גודל הנכס מיום 1.1.2017 בהתאם לביקורת והמדידה.
77. טוען המשיב כי למעשה, במסגרת הערר, העוררת כלל לא העלתה כל טענה לגופו של החיוב, ולא חלקה על גודלו המעודכן של הנכס ועל כך שנוסף ללא היתר בניה ומבלי לדווח לעיריה במצב דברים זה מובן, גם לגופו של ענין- כי אין בפי העוררת כל טענה שכן אין ספק כי מדובר בשומת ארנונה נכונה ומוצדקת ואין על כך מחלוקת. הדברים אף ברורים מכך שבשנת 2018 ו- 2019 העוררת כלל לא הגישה השגות על שומות הארנונה השוטפות שנשלחו אליה על בסיס נתוני השומה המעודכנת משנת 2017.
78. כאמור במסגרת סיכומיה העוררת אינה מעלה כל טענה ממשית לגופו של החיוב וטענתה העיקרית היא כי לכאורה "לא ידעה על שומת הארנונה העדכנית" עד למועד הגשת ההשגה בחודש נובמבר 2017 ומשכך לטענתה גם מדובר ב"חיוב רטרואקטיבי פסול".

חלק ג.4- דיון והכרעה בערר 3/18:

79. אכן הוכח ואין מחלוקת על כי מתחילת שנת 2017 שילמה החברה את חיוב הארנונה העדכנית והיא בעצמה אף צרפה להשגה את הודעת שומת הארנונה העדכנית.
80. בדיון לפנינו מיום 25.10.18, כשנשאלה העוררת כיצד מתיישבת טענתה כי "לא ידעה על החיוב העדכני", בעוד היא משלמת עליו במשך תקופה ארוכה וכאשר נשלחים אליה שוברי חיוב בהם מפורטים נתוני השומה? השיבה- כי שוברי החיוב אינם מפורטים ולכן כביכול "לא ידעה" על נתוני החיוב המעודכנים.
81. דא עקא, שטענתה זו נסתרה מיניה וביה לאחר שמנהלת מחלקת השומה, הגב' לבנה חניה, הציגה בפני ועדת הערר ובפני העוררת את שובר התשלום ממנו ניתן היה להיווכח כי אכן מדובר בשובר בו מפורטים פרטי החיוב וגודלו וסיווגו של הנכס. (פרוטוקול הדיון מיום 25.10.18).
82. אכן עיון בשובר מעלה כי מפורטים בו פרטי החיוב וכיוב"ז ועל כן אין מקום לקבל טענת העוררת כי "לא ידעה על החיוב העדכני" מה גם שכאמור שילמה על פיו ואין פוצה פה ומצפץ.
- מוסיף המשיב ומבקש לתמוך יתדותיו "בחזקת התקינות" ואולם איננו נזקקים לה ולו רק מן הטעם לפיו מתחילת השנה העוררת שילמה את שוברי התשלום העדכניים, עובדה המחזקת את עמדת המשיב ואת החזקה כי שומת הארנונה נשלחה והתקבלה אצל העוררת בתחילת השנה.
83. הוסף לכך, כי יש לדחות על הסף ערר זה אלו בשל האיחור הניכר בהגשת ההשגה על שומת הארנונה לשנת 2017 באיחור ניכר-בעטיו הארנונה הפכה סופית וחלוטה.
84. יש גם לדחות טענת "חיוב רטרואקטיבי פסול וחיובי ריבית והצמדה", שכן שומת הארנונה נשלחה כאמור בתחילת השנה, ומדובר בשומה שוטפת שאינה כוללת חיוב רטרואקטיבי ו/או ריבית והצמדה למפרע כלל ומה גם שקיימא -לן ההלכה לפיה, תיקון חיוב במהלך אתה שנת מס אינו נחשב כלל ל"חיוב רטרואקטיבי" ר' נא (כדוגמא): בעת"מ (ב"ש) 360/09 תשתיית נפט ואנרגיה נגד מועצה אזורית חוף אשקלון.

חלק ד-סיכום:

85. **המורם ממכלול האמור הוא כי:**
- א. טענות העוררת בעררים 20/17+11/12 נדחות כולן למעט הטענה באשר לחיוב רטרואקטיבי פסול אך זאת אך ורק ביחס ל 4 החודשים שבין 9/2009 עד 12/2009.
- ב. טענות העוררת בערר 3/18 נדחות בכללותן.
- ג. לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

86. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת פסק הדין.

87. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נתניה, הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.

יהודה חימי, ע"ד
יו"ר ועדת הערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית נתניה

עו"ד חימי יהודה
יו"ר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

יועץ מס סופר
חבר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

רו"ח ועו"ד שרון חייט
חבר הוועדה

הוחלט כאמור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה

ניתן היום כז' סיון תשפ"ד 3.7.2024 .

יהודה חימי, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית נתניה

עו"ד חימי יהודה, יו"ר

יועץ מס סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

אפרת וועדת ערר/ פסק דין אלבר