

בעניין:

העוררת: מזור עופרה ת"ז 053979787
ניצני עוז 78, ת"ד 128, מיקוד 42836
טלפון: 050-5745261
דוא"ל: ofram1956@gmail.com

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה האזורית לב השרון
ע"י ב"כ עוה"ד ממשרד כהן, וילצ'יק ושות'
דרך אבא הלל 14, בית עוז (12), רמת גן 5250607
טלפון: 03-6119000 ; פקס 03-7519191

החלטה

רקע בקצרה:

1. לפנינו ערר על חיובי ארנונה שהוטלו על ידי המשיב על הנכסים 190780, 190782, 190784, 190785 - כולם מבנים במשק 78 במושב ניצני עוז (להלן: "הנכסים").
2. מכתבי הטענות עולה שחובות הארנונה נשוא הערר נוצרו על פני תקופה ארוכה, תחילתה לפני למעלה מעשור, ומשלא נפרעו, נותרו רובצים בספרי המועצה על שם "יורשי יוכבד חיון ז"ל".
3. במסגרת עתירה לבית המשפט שהגיש ועד מקומי ניצני עוז כנגד העוררת בשנת 2018 בגין מיסי ועד בלתי משולמים, הסכים המשיב להיעתר לבקשת הועד המקומי לאפשר לעוררת להגיש השגות לשנים קודמות מבלי שיטען לאיחור בהגשת ההשגה. הסכמה זו קיבלה תוקף של החלטה ע"י בית המשפט. (להלן: "אורכה בהסכמה").
4. בתחילת שנת 2019, נרשמה העוררת כמחזיקת הנכסים בספרי המועצה בהסתמך על צו ירושה על שמה שהציגה במועצה.
5. מכאן, על בסיס הסכמת המשיב לאפשר לעוררת להגיש השגה מבלי לטעון לאיחור כאמור, הוגשה ההשגה ובעקבותיה הערר דנה.

טענת סף - חיוב רטרואקטיבי פסול:

6. העוררת מבקשת לפסול את חיובי הארנונה שהשית המשיב בשל הטלתם באופן רטרואקטיבי ולא חוקי.
7. סעיפים 3(א) ו-3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), קובעים את רשימת הטענות שעל יסודן ניתן להשיג בפני מנהל הארנונה, וכנגזרת, גם את מסגרת הטענות שבסמכותה העניינית של ועדת הערר.
8. וכך נקבע בסעיף 3 לחוק הערר:

3 (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד מטענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1-269 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.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א).

9. ניכר כי ברשימת הטענות שמפורטות בסעיף 3 לחוק הערר, לא מצויה הטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי בלתי חוקי. לאמור, חוק הערר לא הסמיך את המנהל ולא את ועדות הערר לדון, וממילא גם לא להכריע, בדבר חיוב רטרואקטיבי פסול, ומכאן, גם ועדת ערר זו (להלן: הועדה") לא תדון בעניין זה שאינו בסמכותה.

10. תמיכה לכך ניתן למצוא בהחלטות בית המשפט בעמ"ד (ת"א) 39234-01-18, אלי עובדיה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, ובעמ"ד (ת"א) 25237-06-15, קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, שם נקבע: "... באשר להשתת ארנונה רטרואקטיבית, נושא זה עפ"י פסיקת בית המשפט העליון אינו מצוי בתחום סמכותם העניינית של מנהל הארנונה וועדת הערר אלא בסמכות בתי המשפט לעניינים מנהליים..."

11. לסיכום חלק זה, הועדה דוחה על הסף את הטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי פסול בהעדר סמכות עניינית לדון בעניין זה.

12. נציין כי הועדה דוחה את טענת העוררת (בסעיף ב(4) לערר), לפיה אותה אורכה בהסכמה שאושרה ע"י בית המשפט מחייבת את המנהל ואת הועדה לדון גם בעניין רטרואקטיביות החיוב. טענה זו אינה מתיישבת עם הכתוב במפורש באותה החלטה, באשר מהנוסח עולה בבירור שהאורכה מתייחסת רק למתח הזמן ולא לעניין הסמכות והתוכן, וממילא לא סביר שבית המשפט יקנה לוועדה סמכות עניינית שהמחוקק ביקש להצר ולמנוע.

13. למעלה מהצורך נציין בהערת אגב שהועדה כלל לא השתכנעה שמדובר בחיוב רטרואקטיבי, שכן לטענת המשיב, החיובים הוטלו מידי שנה במועדם, והם המקור לאותם חובות פתוחים שרשומים בספרי המועצה ורובצים על שם "עייזבון יוכבד חיון ז"ל", בלא שהושתו באופן רטרואקטיבי.

טענת סף - חוסר סמכות הועדה לדון בעניין היטל שמירה ומיסי הועד המקומי:

14. כעולה מסעיף 3 לחוק הערר שהובא לעיל, גם "היטל שמירה" כמו גם "מיסי ועד" אינם עניינים הנופלים בתחום הסמכות העניינית הנתונה לוועדת הערר.

15. לפיכך דוחה הועדה על הסף גם את טענות העוררת בכל הקשור להיטל שמירה ומיסי ועד מקומי בהעדר סמכות עניינית.

16. עם זאת, הואיל והיטל השמירה כמו גם מיסי הועד נובעים בעיקרם משומות הארנונה, הרי שככל שימצא שיש להפחית סכום כלשהו מחיובי הארנונה, מצופה שהמנהל יפעיל את סמכותו ליישם את ההפחתה באופן יחסי, בשינויים המחויבים, גם על המיסים הנגזרים.

לגופו של עניין - דיון והכרעה:

17. הערר לגופו מעלה חופן טענות בדבר חיובים מוטעים שהטילה המועצה בהתעלמה מהנחות שונות המגיעות לעוררת. ואלו הטענות:

17.1. טענת העוררת כי אין לייחס לה את החובות בהעדר בסיס משפטי לשיוך החובות אל העוררת או בהעדר כל זיקה לנכס.

17.2. טענת העוררת כי היא זכאית להנחה בארנונה בשל נכות ביטוח לאומי, וכי יש לעדכן את שומות הארנונה הואיל וההנחה לא ניתנה חרף האישורים שהציגה.

17.3. טענת העוררת כי המחזיקים בתקופות מסוימות היו ב"ז ושוכרים אחרים, ועל כן על המשיב לעדכן השומות ולא לחייב את העוררת בגין תקופות אלו.

17.4. טענת העוררת כי היא זכאית לפטור או הנחה בארנונה בתקופות בהן הנכסים היו ריקים ו/או בלתי ראויים לשימוש עקב שיפוצים מאסיביים שבוצעו בהם.

17.5. טענת העוררת כי היא זכאית להנחת "אזרח ותיק" המקבלת קצבת הכנסה, וזאת מ 2018 בהגיעה לגיל 62.

18. העוררת ליוותה את מרבית טענותיה באמירות כלליות, ללא מועדים מדויקים, ללא אסמכתאות תומכות, מבלי לבדוק האם וכמה מתוך ההנחות והפטורים נוצלו, מבלי לנקוב בסכומים נגדם היא יוצאת, תוך ערוב מבלבל בין חיובי ארנונה לבין מיסי ועד מקומי והיטל שמירה, ואפילו מבלי לציין את שנות שומת הערר הספציפיות לגביהן היא משיגה.

19. בדיון הראשון שהתקיים בפני הועדה ביום 19.10.2021 הגיעה העוררת כשהיא ללא ייצוג משפטי, לאחר שב"כ הודיע שאינו מייצגה עוד. מיד בתחילת הדיון הציעה ב"כ המשיב, בהמלצת ועדת הערר, לדחות את הדיון כדי שהעוררת תוכל להיערך עם ייצוג הולם. הועדה אף הציעה לעוררת, לפני משורת הדיון, להגיש בקשה להגשת מסמכים משלימים כדי למלא את החורים הרבים בטענותיה, לדייק את הטענות, ובעיקר לתמוך אותן במסמכים אותנטיים.

20. ביום 16.11.2021 התקיימה הישיבה השנייה בתיק זה וכבר בתחילתה התברר שהעוררת "לא הרימה את הכפפה". העוררת אמנם ניגשה למחלקת הגבייה כדי ללמוד על סכומי החובות לפרטים, אך לשיבה הגיעה מבלי שהגישה ולו מסמך חדש אחד התומך בטענותיה, המשיכה לפזר טענות מעורפלות בלא כל תימוכין, חלקן תוך הרחבת חזית באופן אסור וללא רלבנטיות, ולא ניצלה למעשה את ההזדמנות הנוספת שניתנה לה לפני משורת הדיון - דבר המדבר בעד עצמו. מכאן לטענות גופן.

21. אשר לטענת העוררת כי אין לייחס לה את החובות בהעדר בסיס משפטי לשיוך החובות אל העוררת או בהעדר כל זיקה.

21.1. החובה לשלם ארנונה מוטלת על" המחזיק בנכס, "וזאת לפי סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992:

8(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

21.2. בית המשפט קבע וחזר וקבע כי "המחזיק" בנכס הוא "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס". כך למשל ברע"א 422/85, חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו; ובבר"ס 7856/06, איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור, יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית תבל, (נבו 3/2008).

הלכה זו אומצה כנכס צאן ברזל בדיני הארנונה.

21.3. חובות הארנונה נשוא הערר נוצרו על פני תקופה ארוכה, תחילתה עוד לפני למעלה מעשור, והם רשומים בספרי המועצה על שם "יורשי חיון יכבד ז"ל". כך עד שנת 2019.

21.4. בתחילת שנת 2019, נרשמה העוררת כמחזיקת הנכסים בספרי המועצה וזאת לפי בקשתה, ובהסתמך על צו ירושה שזיכה אותה בנכסים. (צו ירושה שמאוחר יותר בוטל ע"י ביהמ"ש, ומאז, זהות היורשים ממתינה להכרעה סופית של ביהמ"ש).

21.5. לפיכך בשאלת שיוך חובות הארנונה יש לחלק את שנות הערר לשתי תקופות:

- התקופה הראשונה היא התקופה עד סוף שנת 2018; (להלן: **התקופה הראשונה**)
- התקופה השנייה היא התקופה המתחילה בשנת 2019 (להלן: **התקופה השנייה**).

21.6. נתחיל דווקא בתקופה השנייה;

21.6.1. מעמד העוררת החל מראשית שנת 2019 הוא של "מחזיק", וככזה היא חייבת בשומות הארנונה החל משנה זו ללא קשר לזהות הבעלים שיקבע בית המשפט בהכרעתו הסופית.

21.6.2. מעמד העוררת כ"מחזיקה" לא התערער גם לאחר ביטול צו הירושה כאמור, וזאת משום ש"מחזיק בנכס" אין פירושו בהכרח "הבעלים" כי אם בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, בהתאם לההלכה הפסוקה כאמור.

21.6.3. העוררת, על פי הודעותיה במהלך הדיונים, לא הסתירה שהיא מנהלת את הנכסים בפועל. היא הרוח החיה, היא המחליטה האם לשפץ, למי להשכיר, את מי "להעיר", היא מקבלת את שכר הדירה... וכל זאת אף לפני שמונתה לנהל את הנכסים ע"י בית המשפט.

21.6.4. כך למשל סיפרה העוררת במהלך הדיון ביום 16.11.21 (עמוד 21 לפרוטוקול):

"... נאלצתי להעיר אותה, כי היא גם לא שילמה לי שכירות ולא התייחסה לשום דבר. זה הבית של אחי."

ובהמשך, לשאלת הוועדה: "מתי העפת אותה"? ענתה העוררת:

"אולי 5-6 שנים. סיפור היה איתה. והיא היתה רשומה כמי שגרה שם. הבית של צחי, אחי, אחד הבתים, לאחר שאחי נפטר אף אחד לא גר. לאחר שנה וחצי שיפצתי את הבית, לאט לאט כי אני עושה את זה לבד, ורק לפני שנה וחצי הכנסתי דייר לבית. יש לי את החוזה...".

21.6.5. אשר על כן הוועדה מחליטה כי החל מתחילת שנת 2019 העוררת היא "המחזיקה" בהיותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים, ולפיכך שויכו אליה כדין כל החובות הקשורים בשומות הארנונה לשנת 2019 ואילך.

21.7. אשר לתקופה הראשונה המתייחסת לשומות עד סוף שנת 2018;

21.7.1. חובות הארנונה בגין תקופה זו רשומים בספרי המועצה על שם "עזיבון יוכבד חיון ז"ל", ודינם להיפרע מתוך העזיבון.

21.7.2. העוררת נקבעה כזוכה בנכסים על פי צו הירושה כאשר חובות הארנונה איימו לנגוס בעזיבון, במסגרת סילוק חובות העזיבון בטרם חלוקתו.

21.7.3. מעמדה כזוכה בנכסים על פי צו הירושה, ביחד עם האורכה המוסכמת שקיבלה להגשת השגה מאוחרת על שומות סגורות כאמור, אפשרו לה להגיש את ההשגה, ובעקבותיה את הערר, גם על שנים קודמות (לפני 2019) בהן העוררת כלל לא רשומה כמחזיקה.

21.7.4. דא עקא שאחותה של העוררת, הגב' רות בלחסן, ערערה על הצוואה שמכוחה הוצא צו הירושה, ובית המשפט ביטל את הצו, והותיר את העוררת לנהל את הנכסים עד להחלטה בעניין זהות היורשים.

21.7.5. מכאן מתעוררת השאלה האם לעוררת יש בכלל זכות עמידה ביחס לשומות לשנים שלפני 2019. אם נאמר כי היא חסרת מעמד - באשר אינה רשומה כ"מחזיקה" ואינה היורשת בשל ביטול צו הירושה - כי אז השומות חלוטות.

21.7.6. על אף הקושי, הוועדה בחרה להמשיך לברר את טענות העוררת בערר גם על התקופה הראשונה, וזאת מן הטעמים הבאים:

א. העוררת משמשת גם כמנהלת הנכסים על פי החלטת בית המשפט. מכאן ניתן לקבל קונסטרוקציה לפיה העוררת, מרגע ביטול צו הירושה, משיגה עבור העזיבון, ובנעלי מנהל העזיבון פועלת לכנס את הנכסים ולברר את החובות בקשר אליהם. בהיותה המנהלת בפועל, המכירה היטב וטוב מאחרים את היסטורית הנכסים והמחזיקים, יש לאפשר לטענותיה להישמע.

ב. פיצול התקופות ודחיית הדיון על השומות בגין התקופה הראשונה עד להחלטת ביהמ"ש בדבר זהות היורשים רק יכביד ולא יתרום ליעילות הדיון ולסופיותו.

ג. השתקת העוררת בלי לאפשר לה להישמע תרוקן מתוכן את האורכה בהסכמה שקיבלה תוקף של החלטת בבית המשפט.

- 21.7.7. אשר על כן הועדה מחליטה להעדיף את הפתרון המאפשר לשמוע את טענות העוררת גם ביחס לתקופה הראשונה וזאת מן טעמים שפורטו לעיל.
- 21.7.8. בכל מקרה ביחס לחובות שמקורם בשומות מהשנים לפני שנת 2019, אלו מיוחסים לעיזבון יוכבד חיון ז"ל, ויפרעו מתוך העיזבון.
22. אשר לטענת העוררת כי היא זכאית להנחה בארנונה בשל נכות ביטוח לאומי, וכי יש לעדכן את שומות הארנונה הואיל וההנחה לא ניתנה חרף האישורים שהציגה.
- 22.1. טענתה זו של העוררת מתייחסת לנכסים 190785 ו-190784.
- 22.2. העוררת טוענת ביחס לנכס 190785 כי אחיה רחמים חיון ז"ל נפטר ביום 6.2.2014 ועד אז היה זכאי להנחה בשיעור 80% מהארנונה בשל נכותו. ולגבי נכס 190784, הטענה היא שאחיה יצחק המנוח היה זכאי לפטור דומה בשיעור של 80% בשל נכותו, וזאת מאז שנת 2000.
- 22.3. המשיב טוען כי שני אחיה המנוחים של העוררת קיבלו את מלוא ההנחה בתקופות הרלבנטיות וכי חובות הארנונה מתייחסים ליתרת 20% בלבד.
- 22.4. במהלך הדיון ביום 16.11.2021 ענתה העוררת כי לאחר בדיקתה במחלקת הגבייה היא מקבלת את עמדת המשיב בתשובתו, ולפיה ההנחה אכן ניתנה לאחיה המנוחים.
- 22.5. לפיכך התייתר הצורך להמשיך לחקור בטענה זו והועדה מחליטה לדחותה.
23. אשר לטענת העוררת כי המחזיקים בתקופות מסוימות היו בני-זוג ושוכרים אחרים, ועל כן על המשיב לעדכן השומות ולא לחייב את העוררת בגין תקופות אלו.
- 23.1. טענתה זו של העוררת מתייחסת לנכסים 190780, 190785 ו-190782.
- 23.2. ביחס לנכס 190780 טוענת העוררת כי מאז 2010 ועד לשנת 2015 הושכר הנכס לצד ג' ולפיכך אין להשית עליה ארנונה בתקופה זו.
- 23.3. ביחס לנכס 19785 טוענת העוררת כי לאחר מותו של אחיה המנוח, רחמים חיון ז"ל, ביום 6.2.2014 המשיכה זוגתו לגור בנכס, "... וזאת עד לשנת 2017 בקירוב, עת עזבה את הדירה." (סעיף 19 בערר).
- 23.4. ביחס לנכס 190782 טוענת העוררת כי הנכס הושכר ע"י אחיה המנוח, רחמים חיון ז"ל, לגבי לאה חפץ, והיא מחזיקה "מזה שנים" בנכס, ולעוררת אין כל זיקה לנכס.
- 23.5. המשיב מנגד טוען שאיש לא עדכן את המועצה בזמן אמת, ואף שנים לאחר מכן, בדבר חילופי מחזיקים בנכס מהנכסים הרלבנטיים. המשיב טוען כי בספרי המועצה אין כל תיעוד להודעה, הסכם שכירות או מסמך אחר שנמסר לה ביחס לשינוי מחזיקים. לפיכך דחה את טענות העוררת בהשגה שכן אין ביכולתו לברר לאחר תקופה כה ארוכה שאכן הנכס הוחזק בידי אחר: האם הושכר, למי הושכר, ולאיזה תקופה.
- 23.6. בהעדר דיווח על מחזיק אחר כאמור, ימשיך המחזיק בנכס או הבעלים, ובמקרה זה עיזבונו, לחוב בחובות הארנונה על הנכס וזאת בהתאם לסעיפים 325 ו-326 לפקודת

העיריות [נוסח חדש] המטילים את האחריות לדווח לעירייה על כל שינוי שחל במצב הבעלות או ההחזקה בנכס כתנאי ל"שחרור" מן החובה לשלם ארנונה.

325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה.

23.7. על אף סעיפים 325, 326 לעיל, פתחה הועדה בפני העוררת נתיב מאוחר דרכו תוכל להגיש מסמכים נוספים, אותנטיים, התומכים בטענותיה בדבר מחזיק אחר שממנו יוכל המשיב להיפגע. למרות זאת העוררת לא הרימה את הנטל, ומעבר לאמירות בעלמא, לא הציגה שום מסמך, הסכם, עדות או תיעוד המלמדים על שינוי מחזיק ועל התקופה בה החזיק. למעלה מכך, ביחס לנכס 190780 - עד היום לא מסרה העוררת אפילו את זהותו של אותו "צד ג'" שלטענתה שכר את הנכס.

23.8. **אשר על כן החליטה הועדה לדחות את טענותיה של העוררת בדבר מחזיקים אחרים שעה שאף בשלב הערר לא המציאה מסמכים התומכים בטענותיה אלו.**

24. אשר לטענת העוררת כי היא זכאית לפטור או הנחה בארנונה בתקופות בהן הנכסים היו ריקים ו/או בלתי ראויים לשימוש עקב שיפוצים מאסיביים שבוצעו בהם.

24.1. טענה זו מתייחסת לנכסים 190780 ו- 190784.

24.2. ביחס לנכס 190785 טוענת העוררת כי בתקופה שבין פינוי הנכס ע"י זוגתו של אחיה המנוח ("... סוף שנת 2017 בקירוב...) ועד לחודש ינואר 2018, היה הנכס בשיפוץ מאסיבי, ולכן הייתה זכאית להנחת ארנונה בתקופה זו.

24.3. ביחס למכס 190780 טוענת העוררת כי החל משנת 2015 ועד 2016 הנכס היה בשיפוץ, ומשכך זכאי לפטור מארנונה.

24.4. ביחס לנכס 190784 טוענת העוררת כי לאחר פטירתו של אחיה המנוח, יצחק חיון ז"ל, ביום 2.1.2016, שופץ הנכס באופן מאסיבי.

24.5. המשיב טוען ביחס לטענותיה אלו כי לא נתקבלה במשרדי המועצה כל הודעה בזמן אמת בדבר היותו של הנכס ריק ו/או בלתי ראוי לשימוש עקב שיפוץ, ולאור השנים הרבות שחלפו מאז השיפוץ - אין באפשרות המשיב כמו גם באפשרות הועדה, לברר את מהות השיפוץ, מצב הנכס בזמן השיפוץ, תקופת השיפוץ וכיוצ"ב.

- 24.6. גם כאן הועדה נתנה בידי העוררת הזדמנות לתמוך את טענותיה בעדויות ובמסמכים כגון: חשבוניות חשמל, חשבוניות קבלן המפרטות את מהות השיפוץ וכיוצ"ב, אולם העוררת שוב לא עמדה בנטל ולו במקצת.
- 24.7. הסמכות ליתן הנחות עפ"י תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג - 1993, אינה מיועדת אלא למצבי קצה בהם הנכס, עקב השיפוץ, עומד ריק או אינו ראוי לשימוש. ההנחה לא יכולה להינתן על סמך תחושות, ללא בדיקה ומסמכים תומכים. הצורך באמות מידה אחידות לחיוב בארנונה, כמו גם במתן הנחות ופטורים בארנונה, הוא קריטי. סמכות רגישה וחשובה זו נתונה תחת ביקורת, ומאשרי הפטור כפופים לאותה ביקורת. לפיכך יש לצפות שבדיקה ותיעוד תומך יהיו בחזקת חובה, צורך יסודי, כתנאי למתן כל הנחה.
- 24.8. אשר על כן מוצאת הועדה שהמשיב נקט בהשגה בגישה ראויה ואף הכרחית שעה שדחה את טענותיה של העוררת ביחס לזכאותה להנחה עקב שיפוצים, בהציגה אמירות כלליות, ללא כל תימוכין, ולאור מרחק הזמן שחלף.
- 24.9. **מכאן החליטה הועדה לדחות את טענות העוררת בעניין ההנחות המגיעות לה בשל מצבם של הנכסים, בתקופות שונות, בעקבות שיפוצים שבוצעו לטענתה.**
25. טענת העוררת כי היא זכאית להנחת "אזרח ותיק" המקבלת קצבת הכנסה, וזאת מ 2018 בהגיעה לגיל 62
- 25.1. טענה זו מתייחסת לנכסים 190780, 190785 ו- 190784.
- 25.2. העוררת טוענת כי בשנת 2018 מלאו לה 62 שנים, ומכוח היותה "אזרחית ותיקה" המקבלת קצבת השלמת הכנסה מהמוסד לביטוח לאומי, היא זכאית להנחה מארנונה בשיעור של 100%.
- 25.3. המשיב אינו כופר בזכאותה של העוררת להנחה זו אלא טוען שהעוררת כבר נהנית מההנחה המכסימלית בנכס אחר (נכס 190871 שאינו מופיע בכתב ערר זה). לאמור הזכאות נוצלה במלואה.
- 25.4. סעיף 17 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג - 1993, קובע כי הזכאי להנחה המחזיק בשני נכסים או יותר, יוכל לנצלה רק ביחס לנכס אחד.
- 25.5. במהלך ישיבת הועדה ביום 16.11.2021 ציינה העוררת כי בדקה במחלקת הגבייה אצל המשיב, ומצאה שאכן היא מקבלת את מלוא ההנחה של "אזרח ותיק" על נכס אחר. הודעתה זו תואמת את תשובת המשיב לערר באותו עניין.
- 25.6. **לפיכך מצאה הועדה לדחות את טענת העוררת בדבר הנחה נוספת המגיעה לה מכוח היותה "אזרח ותיק".**

26. טענת התיישנות - הרחבת חזית שדינה להידחות על הסף

- 26.1. לקראת סוף הישיבה ביום 16.11.2021 הוסיפה העוררת באמירה בעל פה טענה כי "...עורך הדין שלי אמר לי שיש התיישנות של 7 שנים..."
- 26.2. טענת התיישנות לא נטענה בערר עצמו. הטענה עלתה כהרחבת חזית אסורה, מבלי לבקש, וממילא מבלי לקבל את רשות הועדה להעלות טענה חדשה למען הצדק.
- 26.3. מעבר לצורך נאמר שהתיישנות חוב ארנונה לאחר 7 שנים ממועד היווצרותו תחול מקום שהרשות לא נקטה כלל במאמצי גבייה כאשר ידעה שניתן ויש באפשרותה לנקוט בפעולות גבייה.
- 26.4. לאמור, גם לו היינו נדרשים לטענת התיישנות, הרי שבשום שלב בערר לא טענה העוררת כי המשיב יכל לבצע פעולות גבייה, ובפועל נקט בחוסר מעש, תרם לחובות הארנונה לתפוח וכעת כביכול חסום למול התיישנות החובות שנוצרו לפני 7 שנים ויותר. למעשה נלמד מדברי המשיב שנאמרו בהקשר אחר, כי נעשו ניסיונות גבייה וניסיונות להגיע להסדר, וכי הטיפול המשפטי מתקדם למול העיזבון.
- 26.5. **לפיכך הועדה דוחה על הסף את טענת התיישנות באשר לא צוינה בהשגה ובערר, עלתה מאוחר באמירה בעל פה, כהרחבת חזית אסורה, ללא כל ביסוס ממשי שיש בו לשרת את הצדק.**

27. סוף דבר

- 27.1. אנו דוחים את הערר לגופו על כל טיעוניו.
- 27.2. **חובות הארנונה שמקורם בשומות לשנים שלפני שנת 2019, לרבות הפרשי הצמדה וריבית, יחולו על "עזיבון יוכבד חיון ז"ל" ויפרעו מתוך העיזבון.**
- 27.3. **חובות הארנונה שמקורם בשומות משנת 2019, לרבות הפרשי הצמדה וריבית, יחולו על העוררת.**
- 27.4. הוועדה ממליצה לעוררת כמי שמנהלת את הנכסים להעביר למועצה מידע מסודר באשר לכל אחד מהמחזיקים השוכרים, ככל שישנם, שכן אחרת עלולה העוררת להמשיך להיתפס כמחזיקה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים, וכך לא תוכל להשתחרר מחיובי הארנונה בגין הנכסים המושכרים גם בעתיד.
- 27.5. אשר להוצאות המשפט; לאור מצבה הכלכלי הקשה עליו העידה העוררת, אנו מחליטים להשית עליה הוצאות משפט בסכום מינימלי של 3,000 ש"ח בלבד.

- 27.6. בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס - 2000, ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 ימים ממועד קבלת החלטה זו.

27.7. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז - 1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן היום, 30.11.21.

שרון בן ארי
חבר הועדה

דרור ציפורי
חבר הועדה

עו"ד שלומי טלמור
יו"ר הועדה
