

**בפני ועדת ערר לענייני ארנונה  
שליד המועצה האזורית לב השרון**

**ערר 17-21/**

**העוררת:** חב' אי.גי.אס.טי בע"מ ח.פ. 514139591  
ע"י ב"כ עוה"ד אבישג כרמלי ו/או הי"ד שמואל פרלמוטר  
מרחוב הברזל 34, רמת החייל, ת"א  
טל': 03-5259200 פקס: 03-5259201

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה של המועצה האזורית לב השרון  
ע"י ב"כ עוה"ד גיא ממך ו/או שגית אביבי-גליקסמן  
ו/או גיל שפטל ו/או בת חן גלעם ו/או אור רבי  
מדרך בן גוריון 34 רמת גן, 52573  
טל' 03-9199923 פקס' 03-9199924

**החלטה**

**רקע:**

1. לפנינו עררים על שומות ארנונה שהוציא המשיב ביחס לנכס מס' 340189 הנמצא ברחוב האופה 1, קדימה (להלן: "הנכס"), לשנים **2017-2021**.
2. העוררת היא חברה העוסקת בייבוא ושיווק של מוצרי תינוקות, ולצורך פעילותה משתמשת בנכס החל משנת 2013. העוררת רשומה בספרי המועצה "כמחזיקה" מאז שנת 2016 ובכל השנים הרלבנטיות לערר.
3. במסגרת החלטת ועדת ערר זו (להלן: "הועדה") מיום 19.10.21, אוחדו העררים לשנים הנ"ל, והחלטה זו מתייחסת בהתאמה לעררים בגין שומות לשנים 2017-2021.
4. בנוסף לעררים על שומות הארנונה הגישה העוררת גם ערר על דחיית בקשתה להארכת המועד להגשת השגות לשנים 2017-2019.
5. יצוין כי העוררת הגישה ערר גם על שומה לשנת **2016**. ערר זה הוכרע על ידי ועדת ערר בהרכב אחר (להלן: "מותב קודם"), והעוררת הגישה ערעור לבית המשפט המנהלי על החלטת המותב הקודם. הערעור הוכרע לא מכבר ונדחה על ידי בית המשפט המנהלי. (להלן: "הערעור"). על משמעות תוצאות הערעור ועל השלכות לענייננו, נדון בהמשך.
6. המותב הקודם החל לדון גם בעררים לשנים 2017-2019 אך בעקבות פרישת ההרכב, הועבר הטיפול לועדת הערר דנה, וזו החלה את הדיונים מהתחלה - בהתאם להוראות סעיף 11ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977.

**7. העררים לשנים 2017-2019:**

- 7.1. לטענת המשיב, בתחילת ינואר 2017 נשלחה לכתובתה הרשומה של העוררת שומה לשנת 2017 כפי שהיא שולחת מידי שנה לכלל הנישומים במועצה. בדומה, נשלחו שומות 2018, 2019 בתחילת ינואר 2018 ו-2019 בהתאמה.
- 7.2. העוררת טוענת כי השומות בגין שלוש השנים 17-19 לא נמסרו ולא התקבלו אצלה.
- 7.3. ביום 2.9.2018, בעקבות ביקורת וממצא של פקח מטעם המשיב (הקמת אוהל תצוגה ע"י העוררת בלא דיווח ובלא היתר), נשלחה אל העוררת בדואר רשום שומה נוספת, משלימה. השומה התקבלה אצל העוררת ביום 6.9.2018.
- 7.4. ביום 12.3.2019, בעקבות פנייה שקיבל המשיב מהבעלים של הנכס - חברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור" או "הבעלים") - בקשר להסדרת חלוקת חיובי הארנונה בין המחזיקים בשטח המשותף של הנכס המשמש לחנייה, פריקה וכיוצ"ב (להלן: "השטח המשותף" או "הקרקע התפוסה") - נשלח פקח לבצע מדידות מדויקות בנכס.
- 7.5. תוצאות המדידות לפי שיטת "ברוטו-ברוטו" כנהוג בשטחי המועצה ובהתאם לצו המיסים, העלו פערים ביחס לשטחים שחויבו בשומות. לפיכך נשלחה ביום 15.5.2019 שומה נוספת בגין עדכון השטחים. שומה זו נשלחה בדואר רשום והתקבלה בידי העוררת ביום 21.5.2019.
- 7.6. ביום **22.9.2019** הגישה העוררת בקשה למתן אורכה להגשת השגות לשנים 2017, 2018, וכן לשנת 2019. לבקשות אלה צרפה השגות לאותן שנים.
- 7.7. בשלב זה ניהלו הצדדים מגעים לקראת הסדר בקשר לשומה לשנת 2016.
- 7.8. ביום 5.12.2019, בעקבות כשלון המגעים לפשרה, שלח המשיב את תשובותיו לבקשות להארכת מועדים ולהשגות, ובמסגרתן הודיע כי לא מצא שמתקיימות נסיבות חריגות המצדיקות את פתיחת השומות. מכאן, דחה את הבקשות למתן אורכה להגשת השגה לשנים 2017-2019.
- 7.9. ביום 7.1.2020 הגישה העוררת את **העררים לשנים 2017, 2018, 2019**.

**8. העררים לשנים 2020, 2021:**

- 8.1. ביום 5.4.2020 הגישה העוררת השגה למשיב בגין שומה שהוציא לשנת 2020. ההשגה שכללה את רוב הטענות שטענה העוררת ביחס לשנים קודמות (כמפורט בהמשך) נדחתה על ידי המשיב בתשובתו הנושאת תאריך 1.6.2020.
- 8.2. תשובת המשיב נשלחה לעוררת בדואר אלקטרוני ביום 3.6.2020, וזאת לכתובת הידועה דרכה התנהלו ההתכתבויות בין הצדדים בעבר. במקביל נשלחה התשובה גם בדואר רשום (ב 4.6.2020) לכתובת הקודמת של ב"כ העוררת. על כן חזרה לשולח מסיבה: "נמען לא ידוע במען".
- 8.3. לטענת העוררת, תשובתו של המשיב שנשלחה לעוררת בדואר אלקטרוני ביום 3.6.2020 כאמור, לא נתקבלה אצלה. בעקבות פנייה חוזרת של העוררת אל המשיב, שלח האחרון

את תשובתו שוב ביום 14.10.20, וזאת לאותה כתובת אימייל של העוררת. העוררת מבחינתה ולטענתה, נחשפה לראשונה לתשובה רק ביום 14.10.20.

8.4. ביום 28.10.20 וביום 21.6.21 הגישה העוררת את העררים לשנים 2020, 2021 בהתאמה, והדיון בעניינם אוחד ביחד עם העררים לשנים 2017-2019 כאמור.

### תמצית טענות העוררת:

#### **9. טענות העוררת ביחס לתוכן השומות נוגעות בשלושה רכיבים:**

- 9.1. טעות בשומות המשיב ביחס **לסיווג** הנכס כ"בתי עסק", בניגוד לשימוש שנעשה בו בפועל המתאים ל"מחסנים" או לתת סיווג "מחסנים בתעשייה/מלאכה". (שומות 17-21).
- 9.2. טעות בשומות המשיב ביחס **לגודלו** של הנכס על פי המדידות שביצע המשיב ב 12.3.2019, וביחס לשטח הקרקע התפוסה שיוחס לעוררת (שומות 19-21).
- 9.3. טעות בשומות המשיב ביחס **לתקופה** במהלכה העוררת שכרה, הקימה והשתמשה באוהל התצוגה בגודל 73 מ"ר, החייב בארנונה רק בגין חודשי השימוש, ולא בעבור התקופה שייחס לה המשיב בשומות. (שומות 18,19).

### טענות מקדמיות - טענות סף

10. בטרם נדון בטענות לגופן, נכריע בטענות המקדמיות של העוררת ושל המשיב.

#### **11. טענות סף של העוררת:**

11.1. **יש לראות בהשגות לשנים 17,18 כהשגות שהתקבלו, בהעדר תשובה מצד המשיב:** העוררת טוענת (סעיף 6 לערר שנים 2017-2019) כי יש לקבל את השגותיה בגין השומות לשנים 17,18 שכן, השומות לשנים אלו כלל לא נמסרו לה. מרגע שגילתה על קיומן, הגישה את השגותיה במסגרת תחום המועדים המותר. משלא נענו ע"י המשיב בתוך 60 הימים העומדים לרשותו על פי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), כי אז לפי סעיף 4(ב) לחוק זה - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגות.

11.2. **גם את ההשגה לשנת 2020 יש לראות כהשגה שהתקבלה:** גם כאן טוענת העוררת כי ההשגה לשנת 2020 שהוגשה ע"י העוררת ביום 5.4.2020 לא זכתה למענה מטעם המשיב בתוך מנין 60 הימים העומדים לרשותו על פי חוק הערר, ומשכך ייחשב הדבר כאילו החליט המשיב לקבל את ההשגה.

## 12. טענות סף של המשיב:

12.1. **השומות לשנים 2017-2019 סופיות וחלוטות:** השומות לשלוש השנים הנ"ל חתומות וחלוטות בשל חלוף המועדים להגשת ההשגות בשנים אלו. החלטת המשיב לדחות את הבקשה למתן אורכה להגשת ההשגות, סתמה את הגולל על שומות אלו.

באותו עניין מוסיף המשיב כי הועדה אינה מוסמכת לדון כערכאת ערעור בהחלטה זו של המשיב (לדחות את הבקשות להארכת מועדים להגשת השגה), וגם אם תחליט שקמה לה הסמכות להכריע בסוגיה זו, היא מתבקשת שלא להפוך את החלטת המשיב באשר היא התקבלה כדין, מנימוקים ראויים ובוודאי סבירים.

12.2. **השומה לשנת 2020 סופית וחלוטה:** כאן טוען המשיב שהשומה לשנת 2020 סופית מהטעם שהעוררת לא הגישה את הערר על תשובתו להשגה בתוך מנין הימים (45) המוקצבים לה בחוק הערר. ההשגה לשנת 2020 הוגשה ע"י העוררת ביום 5.4.2020. התשובה מצד המשיב נשלחה לעוררת באמצעות אימייל ביום 3.6.2020. מכאן מונה המשיב כחמישה חודשים שחלפו עד יום 28.10.2020, עת הגישה העוררת את הערר בגין שנת 2020.

לפיכך, יש לדחות את הערר לשנת 2020 על הסף בשל האיחור המהותי בהגשתו. בעיני המשיב לא סביר שהתשובה להשגה שנשלחה אל העוררת ב 3.6.2020 באימייל, לא התקבלה אצלה, שעה שהיא נשלחה לכתובת האימייל הרגילה דרכה התכתבו העוררת והמשיב בעבר, וגם לאחר.

12.3. **סמכות הוועדה לדון בפסלות חיוב רטרואקטיבי:** המשיב מבקש לדחות על הסף את טענותיה של העוררת בדבר פסלות שומות הכוללות לטענתה חיובים רטרואקטיביים בשל היותן מחוץ לתחום הסמכות של הוועדה.

## דין והכרעה בטענות הסף

13. **הועדה דוחה את הטענה המקדמית של העוררת בעניין קבלת ההשגות לשנים 17,18 (סעיף 11.1 לעיל) מנימוקים אלה:**

13.1. ראשית, הועדה לא השתכנעה שהשומות לא הגיעו ליעדן שלוש שנים ברציפות (17-19). העוררת לא הציגה בדל ממצא המעיד על טעות בכתובתה הרשומה, ואף לא נימוק סביר אחר שגרם לכך ששלוש שנים ברציפות פסחו הודעות השומה דווקא על כתובתה.

13.2. גם אם היה קיים ספק כלשהו שמא מקריות סטטיסטית נדירה הובילה לכך שהעוררת לא קיבלה את השומות, וודאי ידעה - במיוחד על רקע היותה חברה עסקית, עם ותק וניהול כספי - ששומות ארנונה נשלחות כדרך שגרה מידי שנה ע"י המשיב. מכאן, קשה עד בלתי אפשרי לקבל את המשתמע מטענת העוררת, לאמור: עד להגשת ההשגה בחודש ספטמבר 2019 - במשך למעלה משנתיים וחצי - לא ידעה דבר על השומה לשנת 2017, וכך נקפו החודשים מבלי שידעה גם על השומות לשנת 2018 ולשנת 2019.

13.3. אחרון ולא בחשיבותו; העוררת בבקשתה הראשונה לאורכה לשנים 17,18 לא טענה שהשומות לשנים אלו לא התקבלו אלא נימקה אחרת (בסעיף 4 באותה בקשה):

"לאור חלוף הזמן הרב וכתוצאה מטעות אנוש, שנבעה ככל הנראה מחוסר תשומת ליבה של מזכירת משרד הח"מ, לא הוגשו השגות בגין שנים 2017-2018.

13.4. הועדה דוחה את הגרסה החדשה לא רק משום שמהווה הרחבת חזית אסורה בשלב הערר, אלא ובעיקר משום שהטענה ל"טעות אנוש" אצל העוררת אינה מתיישבת עם הגרסה המאוחרת שהשומות כלל לא נמסרו לה.

13.5. לאור הנימוקים לעיל, ולאור "חזקת התקינות המנהלית" שלא נסתרה כלל או במעט ע"י העוררת, אנו דוחים את הטענה שהעוררת לא קיבלה את השומות בשנים 2017-2019. מכאן גם נשמטת הטענה שההשגות הוגשו במועדן, ובהעדר תשובה להשגות, יש לראות כאילו התקבלו ע"י המשיב.

**14. אשר לטענה המקדמית של העוררת בעניין קבלת ההשגה לשנת 2020 בהעדר תשובה מצד המשיב (סעיף 11.2 לעיל):**

העוררת הרחיקה לכת. מהתבוננות בשרשורי האימייל מיום 14.10.2020 נמצאה גם תשובתו של המשיב שנשלחה על ידו לראשונה כבר ב 3.6.2020. אין חולק שהמשיב גם שלח ביום למחרת את התשובה בדואר רשום (לכתובת ישנה של ב"כ). לאמור, מרגע שהוכח שהמשיב השלים את תשובתו בזמן, ופעל בתום לב ומתוך מטרה שהעוררת תקבל את התשובה בזמן, אזי גם אם תתקבל טענתה של העוררת שלא ראתה את האימייל ששלח, לכל היותר נדחה את מאוץ הזמן להגשת הערר באופן שיתחיל ביום בו נחשפה לתשובה לראשונה (14.10.2020). מכל מקום הקונסטרוקציה שבנתה העוררת נדחית על ידי הועדה, ולפיכך טוב עשתה כשחזרה בה מהטענה הנ"ל כבר במהלך הדיון שהתקיים ביום 30.11.2021.

**15. אשר לטענה המקדמית של המשיב ביחס לסופיות השומות לשנים 2017-2019 (סעיף 12.1 לעיל), הועדה מקבלת טענה מקדמית זו של המשיב ומותירה על כנה את החלטת המנהל לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת השגות לשנים 2017, 2018, 2019, מנימוקים אלה:**

15.1. ראשית, לשאלת סמכות הועדה לדון בבקשה להארכת מועד להגשת השגה כערכאת ערעור על החלטת המנהל: הועדה מקבלת את עמדת העוררת כי עניין זה מצוי בסמכותה. הועדה נשענת על הלכת בית המשפט העליון, בר"מ 901/14, עבוד ויקטור נ' מנהל ארנונה עיריית חיפה, המדברת בעד עצמה:

כך נקבע בסעיף 29 לפסק הדין:

"נפתח בשאלת סמכותו של מנהל הארנונה עצמו להארכת המועד להגשת השגה. למעשה, השאלה היא האם חלים כאן אותם שיקולים שתמכו בהכרה בסמכויותיה של ועדת ערר להארכת המועד להגשת ערר. אכן, השיקולים הנוגעים לדיון בסמכויותיהם של מנהל הארנונה מצד אחד ושל ועדת הערר מצד אחר אינם זהים. מנהל הארנונה הוא גוף מינהלי, להבדיל מוועדת הערר שהיא גוף מעין-שיפוטי, ועל כן, הכשרתו והגדרת תפקידו מתאימות פחות להחלטות בנושא של הארכות מועד, שגופים שיפוטיים ומעין-שיפוטיים מיומנים בקבלתן. יחד עם זאת, דומה שראוי להכיר אף בסמכותו של מנהל הארנונה להארכת מועד להגשת השגה."

ובהמשך בסעיף 31:

"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 מינהלי. 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."

15.2. כאמור הועדה בדעה כי היא מוסמכת וחייבת להפעיל את סמכותה כדי לברר ולבקר את שיקול הדעת וסבירות ההחלטה של המשיב בהפעלת סמכותו לדחות את הבקשות להארכת מועד להגשת השגה.

15.3. כעת משקנתה סמכותה, בחנה הועדה את סבירות ההחלטה של המנהל. במסגרת נימוקיו הוא טען כי ביסס את החלטתו על כללים ופסיקה המדריכים את שיקול דעתו ומתירים לו לאשר דחייה בהגשת השגה רק במקרים חריגים, במתינות ובזהירות. המשיב נשען בעניין זה, בין היתר, על אותו פס"ד של בית המשפט העליון (הלכת "עבוד" לעיל) שם נקבע בסעיף 33:

"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, ובזהירות. 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."

15.4. בית המשפט העליון בעמ"נ (תל אביב) 43172-04-17 - גלילות מחזור פסולת בעמ"נ מנהל הארנונה של עיריית רמת השרון, (15/04/2018) חזר ותמך בהלכות קודמות המדגישות את חשיבות העמידה בגבולות מועדי ההגשה של השגה וערר:

" 24. ... אין חולק כי המערערת לא הגישה השגתה במועד הקבוע בחוק הערר. בהתאם להלכה הפסוקה, המועדים הקבועים בחוק הערר להגשת השגה וערר הם מהותיים... משחלף המועד להגשת השגה הופך החיוב חלוט וסופי ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר במקרה הדומה יותר להתיישנות מהותית...."

15.5. הועדה - שנתונה אף היא תחת מרותן של אותן הלכות - לא מצאה סיבה להתערב בשיקול דעתו של המנהל. הוועדה בדעה שהחלטתו של המשיב שלא ליתן אורכה ביחס לשנים 2017-2019 - סבירה והגיונית, ומקובלת גם על הועדה משיקולים אלה:

א. מרחק הזמן שחלף מאז נשלחו השומות ועד להגשת הבקשות לאורכה (למעלה משנתיים וחצי ביחס לשומת שנת 2017, וכתשעה חודשים ביחס לשומת 2019). הועדה התקשתה לקבל, במיוחד על רקע המעמד העסקי של העוררת, כי מדובר בטעות תמה ובנסיבות יוצאות דופן המתירות יציאה מן השורה. הועדה אף מוצאת שהליכי הערר שהתנהלו באותם ימים על שומת 2016, מהווים דווקא נדבך מחזק מודעות אצל העוררת, שהיה אמור לגרום לה לנקוט פעולה ותוך זמן קצר.

ב. אכן, המחלוקת העיקרית בשומת 2016 בעניין "הסיווג" נכחה ובעטה גם בשנים שלאחר מכן (הוכרעה רק ב 13 בינואר 2022 בבית המשפט המנהלי). לאמור, מתבקשת המסקנה שהעוררת התכוונה להשיג לפחות בעניין הסיווג גם בשומות הבאות. אלא שמסקנה הגיונית זו דווקא פועלת נגדה. אם היה המנהל מתיר לה אורכה כה ארוכה כדי לתקוף שומה, שעה שהייתה כל העת מלווה בניהול משפטי וכספי ומודעת היטב לעילתה, כיצד יוכל לסרב לנישום "רגיל", תם לב, שגילה את עילתו באיחור דומה של שנים, ואז מבקש לתקוף שומות חלוטות.

אחריות גדולה יש למנהל בהפעלת סמכותו ליתן אורכה. אם לא ינקוט בגישה זהירה ואם לא ייעתר רק במקרים חריגים, יפרץ השכר ומסגרת המועדים הקשיחה תאבד את משמעותה. מכאן קצרה הדרך לפגיעה בוודאות התקציבית וביציבות הרשות.

ג. ביום 6.9.2018 וביום 21.5.0219 התקבלו אצל העוררת שתי שומות נוספות, משלימות, בעקבות ממצאים מביקור פקח בנכס, ולאחר ביצוע מדידות מעודכנות. השומות נשלחו בדואר רשום והתקבלו אצל העוררת במועדים הנ"ל. אך למרות הבהוב שני התמרורים האלה, לא השיגה העוררת גם על שומות אלו במועדן.

**15.6. לאור צבר הנימוקים לעיל, אנו מותירים על כנה את החלטת המנהל לדחות את הבקשה להארכת מועד להגשת השגה לשנים 2017-2019, ולפיכך דוחים על הסף את העררים על השומות הנוולות בשנים אלו.**

**16. אשר לטענה המקדמית של המשיב ביחס לסופיות השומות לשנת 2020 בשל איחור בהגשת הערר (סעיף 12.2 לעיל) - אנו דוחים עמדה זו של המשיב:**

16.1. העוררת הגישה את השגתה בגין שנת 2020 ביום 5.4.2020. תשובתו של המשיב הדוחה את ההשגה נשלחה לעוררת באמצעות אימייל ביום 3.6.2020. במקביל נשלחה התשובה גם בדואר רשום שאין חולק שלא הגיע למענו.

16.2. העוררת טוענת שלא ראתה את האימייל מיום 3.6.20, ורק בעקבות פנייתה, שלח המשיב שוב את תשובתו באימייל ב 14.10.20, וזאת לאותה הכתובת של העוררת.

16.3. המשיב עומד על כך שיש לדחות את הערר על הסף בחלוף המועדים הקבועים בחוק הערר, שכן, לא סביר שהעוררת לא קיבלה את התשובה להשגה ב 3.6.2020, שעה שהיא נשלחה ע"י המשיב לכתובת האימייל הרגילה דרכה נהגו הצדדים להתכתב.

16.4. המשיב אמנם שלח את התשובה באימייל אך לא ווידא שהאימייל התקבל אצל העוררת, בין באימייל חוזר או טלפונית. גם כאשר התברר שהתשובה שנשלחה בדואר רשום לא הגיעה ליעדה, לא נעשתה הבדיקה שנועדה לוודא את קבלת האימייל אצל העוררת.

16.5. לא אחת, אנו נתקלים באימייל שנחת ל"דואר זבל", או כזה שנחסם בשל התראה מפני חשש לנוזקה, וירוס וכיוצ"ב. לא בכדי מאפשרים סדרי הדין להעביר מסמכי בי-דין באמצעות אימייל תחת כללים מוקפדים, ביניהם אישור קבלה.

**16.6. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את טענת העוררת שלא ראתה את האימייל מיום 3.6.2020 אלא לראשונה ב 14.10.2020. לפיכך אנו דוחים את עמדת המשיב שהשומה לשנת 2020 חלוטה וכי אין לשמוע את הערר של שנה זו.**

17. אשר לטענה בדבר חוסר סמכות הוועדה לדון בעניין פסלות השומות שהשיתו חיובים רטרואקטיביים (סעיף 12.3 לעיל):

17.1. סעיפים 3(א) ו-3(ב) לחוק הערר קובעים את רשימת הטענות שעל יסודן ניתן להשיג בפני מנהל הארנונה, וכנגזרת, את מסגרת הטענות שבסמכותה העניינית של הוועדה.

17.2. וכך נקבע בסעיף 3 לחוק הערר:

(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).

17.3. 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 לא תדון בעניין זה שאינו בסמכותה.

17.4. תמיכה לכך ניתן למצוא בהחלטות בית המשפט בעמ"נ (ת"א) 39234-01-18, אלי עובדיה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, ובעמ"נ (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..."

17.5. לסיכום חלק זה, הוועדה מקבלת את טענת המשיב ולא תדון וממילא לא תכריע בעילת פסלות חיוב רטרואקטיבי, זאת בהעדר סמכות עניינית המוקנית לוועדה לדון בסוג טענות זה.



## דיון והכרעה לגופו של עניין

18. נתחיל בטענת ה**סיווג** של העוררת לפיה נפלה טעות בסיווג הנכס כ"בתי עסק" בניגוד לשימוש שנעשה בו בפועל המתאים ל"מחסנים" או לתת סיווג "מחסנים בתעשייה/מלאכה".
- 18.1. טענת זו עלתה ע"י העוררת כבר בשומה לשנת 2016 שהוכרעה על ידי המותב הקודם. הכרעה זו נבחנה על ידי בית המשפט המנהלי במסגרת ערעור שהגישה העוררת על החלטת הועדה ההיא.
- 18.2. מנהל העוררת הודיע בתשובה לשאלת הועדה, עוד בטרם ניתנה ההחלטה בערעור על ידי בית המשפט המנהלי, כי אין כל שינוי בעובדות המבססות את טענת הטעות בסיווג בין שנת 2016 לבין השנים הרלבנטיות בתיק זה: 2017 - 2021.
- 18.3. לאמור, הגם שכל שנת מס עומדת בפני עצמה, יש ממש בטענה של המשיב כי מתקיים ה**שתק פלוגתא**, באשר אין היגיון שבכל שנה נדוש מחדש באותה המחלוקת, כאשר העובדות הרלבנטיות זהות, וסביבת הדין לא השתנתה.
- 18.4. לפיכך, עוד בשלב הדיון בעררים דנן, בטרם ניתן פסק הדין של בית המשפט המנהלי בערעור, קבעה הועדה שאין כוונתה ומיותר לדון בנושא "הסיווג", באשר היא תאמץ את ההחלטה שתתקבל בערעור גם על שנות השומה הרלבנטיות בתיק זה.
- 18.5. בינתיים, ביום 13.1.2022, התקבל פסק הדין של בית המשפט המנהלי: עמ"נ-53172-06-21 אי.גי.אס.טי (ישראל) בע"מ נ' מנהל הארנונה - מועצה אזורית לב השרון. במסגרתו דחה בית המשפט את הערעור שהגישה העוררת ביחס לשאלת הסיווג. שם, בעמוד 2, ש' 7-12:

"לאחר שעיינתי בהחלטת הוועדה, בנימוקי הערעור ובעיקרי הטיעון, ולאחר ששמעתי את טענות הצדדים בדיון שהתקיים בפניי, מצאתי כי הועדה, שאף ערכה סיור בנכס, צדקה בהחלטתה לפיה סיווגו הנכון של נכס המערערת, העוסקת בייבוא ושיווק של מוצרי תינוקות, בעיקר באופן טלפוני ודיגיטלי, הוא "בית עסק", וכי העובדה שחלק גדול מהנכס משמש לאחסנת המוצרים בטרם שיווקם והפצתם, אין בה כדי להפוך אותו למחסן (סיווג שממילא לא קיים בצו הארנונה ביחס לאזור הרלוונטי) או לאחסנה לתעשייה/מלאכה".

ובהמשך עמוד (שורות 18-24):

"אין זאת, אלא שהסיווג המתאים לנכס המערערת הוא אכן "בית עסק" כפי שקבעה הוועדה. אוסיף כי מהחלטת הוועדה עולה כי לגישתה ראוי היה לקבוע בצו תתי סיווג נוספים ל "בית עסק", באופן זה שבגין הנכס שבהחזקת המערערת, שחלק גדול ממנו משמש לאחסנת המוצרים טרם הפצתם, ישולם תעריף נמוך יותר. עם זאת, לא רק שספק בעיני אם בעידן המודרני, שבו יותר ויותר עסקים עוברים למכירת מוצרים באופן מקוון, יש מקום להבחנה בין העסק של המערערת ובין עסק אחר, כגון חנות, אלא שבכל מקרה, החיוב בארנונה יסודו בהוראות צו הארנונה כפי שהוא".

18.6. אשר על כן הוועדה מאמצת את פסק הדין של בית המשפט המנהלי בערעור, המחייב גם אותה, **ודוחה בזאת את טענות העוררת בדבר טעות בסיווג**. לאמור, הסיווג כ"בית עסק" ייושם בהתאם לפסק הדין גם בשנות השומה הפתוחות בערר זה - שנים 2020, 2021.

19. יצוין כי כחודש וחצי לאחר שניתן פסק הדין הנ"ל, ולאחר שתמה תקופת המו"מ לפשרה שביקשו וקיבלו הצדדים (מו"מ שלא מוצה לכדי הסכמה), הועברה לוועדה הודעה מטעם העוררת (ביום 1.3.2022) בדבר החלפת מייצג, וכן, בקשה להשהות את ההליכים בתיק זה על רקע "ראייה חדשה". העוררת נימקה את הבקשה (בסעיף 3):

*" במהלך ביצוע בדיקות ביחס לתשתית העובדתית והמשפטית נשוא ההליכים התגלגלה לידי משרדנו באקראי ראייה חדשה שאינה קיימת בחומר הראיות, ממנה עולה, לכאורה, כי הדיונים בהליכים... התנהלו ומתנהלים על בסיס מצג שווא של המועצה והצגת צו ארנונה אשר הוכנסו בו שינויים ביחס לסיווג "מחסנים" באזור ב', לכאורה, באופן לא חוקי בעליל, תוך הטעיה, מצג שווא והתנהלות מנהלית ללא סמכות ו/או בחריגה מסמכות."*

*ובהמשך בסעיפים 9, 10:*

*" 9. לאור האמור, מתבקש להשהות את ההליכים בתיק זה... עד להתבהרות התמונה ביחס לחוקיות נוסח צו הארנונה, או לכל הפחות עד להצגת טענותיה ונימוקיה המפורטים של מרשתי כפי שמתבקש בנסיבות אלו."*

*" 10. לעניין המחלוקת ביחס לקרקע התפוסה מתבקש לאפשר לח"מ שהות מספקת ללמוד את הטענות לגופן."*

**19.1. לאחר עיון בטענותיה לעיל של העוררת, שהגישה באמצעות ב"כ החדש, לא מצאה הוועדה להיענות לאותן בקשות.**

19.2. מבלי להביע דעתנו באשר לטענות החדשות, הרי שגם אם תמצאנה כולן נכונות, אין לוועדה סמכות עניינית לדון בסוג זה של טענות הנוגעות בחוקיות, מצגי שווא והטעיה, וממילא אין הוועדה רשאית לעשות כן שעה שהתקבל באותו נושא, תחת אותן עובדות מהותיות, פסק דין מחייב על ידי בית משפט מנהלי שלהחלטותיו כפופה הוועדה.

19.3. זאת ועוד; הבקשה להשהות את ההליכים בתיק, משמעותה עיכוב ביצוע, בוודאי ביחס לשומות לשנים 2017-2019 (שנמצאו סופיות וחלוטות). הוועדה בדעה שאין בסמכותה העניינית לעכב הליכים או לעכב ביצוע על רקע טענות שאינן בתחום סמכויותיה.

19.4. הועדה גם דוחה את הבקשה לקיים דיון נוסף ולאפשר לעוררת להשמיע טענותיה ביחס לקרקע התפוסה. עניין זה נדון ומוצה עד תום, שעה שנשמעו הצדדים במהלך הדיון שהתקיים בפני הועדה ביום 30.11.2021, ואף ניתנה הזדמנות לסכם את טענותיהם בנושא זה בכתב. מעבר לכך לא מוצאת הועדה צורך לקיים דיון נוסף.

19.5. העוררת רשאית כמובן למצות את זכויותיה ולהגיש בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המנהלי בערעור. אולם נסיונה לעכב עוד את ביצוע השומות שהושגו לפני שנים, מאז שנת 2017, יוצר תחושת אי-נוחות ביחס להתנהלותה.

20. אשר לטענת העוררת כי נפלה טעות בשומות שהוציא המשיב לשנים 2019, 2020, 2021 ביחס **לגודלו** של הנכס על פי המדידות שביצע המשיב ב 12.3.2019, וביחס לחלק שיוחס לו בקרקע התפוסה:

20.1. כאמור, ביום 12.3.2019 נשלח פקח מטעם המשיב לבצע מדידות מעודכנות בנכס (להלן: "**המדידות**") שתוצאותיהן:

- שטח הנכס העיקרי במבנה נמדד בכ - 2,270 מ"ר.

- שטח הגלריה שבנכס נמדד בכ- 187.46 מ"ר.

- שטח הקרקע התפוסה, החיצוני, נמדד בכ- 1561.29 מ"ר (להלן: "**השטח המשותף**").

20.2. המדידות בוצעו לפי שיטת "ברוטו-ברוטו" - כנהוג ברשות ובהתאם לצו המיסים החל. התוצאות הצביעו על פערים ביחס לשטח הנכס שחויב בשומות קודמות. לפיכך נשלחה ביום 15.5.2019 שומה נוספת בגין עדכון גודל השטחים החל מינואר 2019.

20.3. בשנים 2020 ו- 2021 יצאו השומות לכתחילה לפי המדידות העדכניות.

20.4. ביום 29.3.2020 הגישה העוררת תשריט מדידה מטעמה ולפיו:

- שטח הנכס העיקרי במבנה נמדד בכ - 2,193.44 מ"ר.

- שטח הגלריה שבנכס נמדד בכ- 161.09 מ"ר.

- שטח הקרקע התפוסה, החיצוני, נמדד בכ- 303.78 מ"ר.

20.5. בדיון ביום 30.11.2020 הסכימה העוררת לקבל את המדידות של המשיב ביחס לשטח המבנה והגלריה, באשר הפערים נמצאו כלא מהותיים, ומקורן מוסבר, ככל הנראה, בהבדלי שיטות מדידה ("ברוטו-ברוטו" הנוהג אצל המשיב). מכאן, נותרנו רק עם הפער ביחס לשטח המשותף.

20.6. **אשר לחיוב היחסי בגין השטח המשותף**; המשיב חייב בארנונה את העוררת בגין השטח המשותף החל מראשית 2019 ואילך. יצוין כי בשנים קודמות המשיב כלל לא חייב בגין השטח המשותף. לכן הדיון בשאלה האם היה רשאי לחייב גם בגין שנים קודמות מתייטר, ונותר תלוי, באשר התשובה לכך קשורה במידה רבה לאחריות ולעוצמת האשם של המחזיקים, ככל שהיה אשם.

20.7. משהחליטה הועדה שהשומה לשנת 2019 חתומה וחלוטה, מתייטר גם ביחס לשנה זו הצורך לדון בעניין. לעומת זאת, ביחס לחיוב בגין השטח המשותף בשומות לשנים 2020 ו-2021, נותרנו עם החובה לדון ולהכריע.

20.8. מהתשריטים והתיאור שהוצגו בפני הוועדה עלה כי מדובר בשטח בר חיוב: קרקע תפוסה בשטח של כ-3,500 מ"ר, בצמוד מסביב למבנה, תחומה בגדר, ומשרתת את דיירי המבנה לצורך חנייה, פריקה, טעינה וכיוצ"ב. יובהר, המחלוקת לא נגעה במדידה הכוללת של השטח אלא בחלוקתו לצורך הקצאת החיוב בין הבעלים והמחזיקים השונים.

20.9. המשיב טוען כי במקרים אלה הוא נוקט בהתאם לנוהג ולצו הארנונה בשיטת החיוב היחסי. עם זאת יתכן שיקבל חלוקה אחרת בהסכמה מלאה בין הבעלים והשוכר/ים, ובלבד שהמועצה לא תפגע מכך, קרי תקבל את מלוא (100%) מיסי הארנונה המגיעים לה בגין השטח המשותף.

20.10. המשיב הציג את הפנייה בכתב שקיבל בראשית שנת 2019 מנציג הבעלים של הנכס, חברת מגה אור החזקות בע"מ, ולפיה התבקש לחייב בארנונה בגין השטח המשותף את המחזיקים במבנה, ביניהם העוררת, באופן יחסי, וזאת בהתאם לאורך החזית של כל מחזיק לעומת אורך חזית המבנה כולו. למכתבו צרף נציג הבעלים, מר סודאי, את פרטי המחזיקים, שטחיהם ואת החישוב היחסי.

20.11. העוררת טענה לעומת זאת שעל המשיב לחייבה בחלק מהשטח המשותף לפי **מבחן השימוש בפועל**. לטענתה, הבעלים הקודם (חברת עזריאל קרייטר בע"מ) אסר עליה להשתמש בשטח המשותף, וממילא לא יכלה להשתמש בפועל בשטח המשותף עקב סתימתו ע"י הבעלים או מטעמו, בציוד, במלאי עצים וכיוצ"ב. מאוחר יותר, במסגרת הערר שהגישה לשנת 2020 דייקה את טענותיה והחריגה מהשטח המשותף, שטח מסוים של 303 מ"ר הצמוד למבנה מצד מערב, לגביו טענה שיכלה ועשתה בו שימוש.

20.12. בשל המחלוקת, וכיוון שזהו החיוב לראשונה של השטח המשותף, ביקש המשיב לשמוע את עמדת הבעלים ולצרפו כצד להליך בעניין זה. ביום 19.10.2021 החליטה הועדה, לבקשת המשיב ובהסכמת העוררת, לצרף את הבעלים להליך, שכן הוא עלול להיות מושפע או בידיו להשפיע על החלטת הועדה.

20.13. לאחר שקיבלה הועדה את עמדת הבעלים בכתב, ואת הודעות העוררת והמשיב ביחס לעמדת הבעלים, **החליטה הועדה לדחות את הערר גם בעניין החיוב היחסי של השטח המשותף.**

20.14. מעיון בטענות של העוררת והבעלים, ניכר כי קיימת ביניהם מחלוקת חוזית על רקע פרשנות סותרת לסעיף 11(ג) להסכם השכירות התקף ביניהם, שם נקבע:

*"11(ג) מובהר כי תשלום החשבונות להלן, יתחלקו בין השוכר למשכיר כדלקמן: ... חשבונות ארנונה: השוכר יישא בתשלום 45.4% מחשבון הארנונה למקרקעין..."*

20.15. לא במקרה חלקה של העוררת בחיוב היחסי לפי חישובי השטחים בשומה נמצא כמעט חופף לאמור בסעיף 11(ג) להסכם.

20.16. העוררת לא הוכיחה שנמנע ממנה השימוש בשטח המשותף. אולם גם אם הייתה מוכיחה זאת, הדבר לא היה מסייע בידה, שכן, לא יתכן שתגרור את המשיב למחלוקת החוזיות בהן הוא אינו מעורב. יתרה מזאת, אילו היה בידה להוכיח שלא יכלה להשתמש בשטח המשותף, סביר שהייתה ממצה את זכויותיה באמצעות פנייה לערכאה מתאימה בגין מניעת שימוש בניגוד להסכם.

20.17. המשיב אינו יכול, ואף אינו מוסמך להיגרר למחלוקת החוזיות שבין מחזיקים ובין בעלים כאן ובכלל. לפיכך בדין חייב את העוררת לפי חלקה היחסי על פי מדיניות החיוב בארנונה הנוהגת במועצה, הגוברת על כל תניה חוזית בין מחזיקים. מרגע שהעוררת לא הציגה יחסי חלוקה מוסכמים על כלל המחזיקים בנכס ובאופן שלא פוגע במועצה, לא הותירה בידי המשיב ברירה אלא לחייבה לפח יחס השטחים כפי שעשה כאמור.

20.18. **כאמור הועדה דוחה את טענת העוררת בעניין החיוב היחסי של השטח המשותף ומקבלת את עמדת המשיב לפיה יש לחייב את העוררת על שטח של 1,561.29 מ"ר לפי חלקה היחסי כפי שביצע בשומות לשנים 2020, 2021.**

21. אשר לטענת העוררת כי נפלה טעות בשומות המשיב ביחס **לתקופה** בה שכרה והשתמשה באוהל התצוגה (בגודל 73 מ"ר) (להלן: "האוהל").

21.1. המשיב חייב לראשונה את העוררת בארנונה בגין האוהל ביום 2.9.2018, במסגרת שומה משלימה לשנת 2018. בעקבות ביקור חוזר שנעשה מטעם המשיב בנכס ביום 7.10.2019, נמצא כי האוהל הוסר (גם הפעם מבלי לדווח למשיב), והמשיב, על דעתו, חדל לחייב את העוררת בגין האוהל החל מאותו תאריך.

21.2. עולה מהאמור שהחייב בגין האוהל נעשה בשומות לשנים 2018, 2019. **הואיל ששומות אלו חסומות לשינויים בהיותן חלוטות, מתייטר הצורך לדון בסוגייה זו שהעלתה העוררת.**

21.3. **מעבר לצורך נדגיש כי גם אילו השומות לא היו חסומות, עדיין החלטתנו הייתה תומכת בעמדת המועצה ודוחה את טענות העוררת** וזאת מכמה וכמה טעמים:

א. העוררת טענה בערר כי האוהל הוצב למשך כחודש ימים בלבד במהלך שנת 2019. מאוחר יותר במהלך דיוני הוועדה, הודתה כי האוהל הוצב לפני חגים גם בשנת 2018.

ב. החובה לדווח על הצבת האוהל בשטחה, חלה בראש וראשונה על המחזיק הנהנה מתועלתו הכלכלית. משהעוררת בחרה שלא לדווח על הצבת האוהל (וכך גם על הסרתו), פעל המשיב בדרך הראויה והיחידה העומדת לרשותו, וחייב בהתאם לממצאים שעלו בביקורות בשטח מטעמו.

ג. לאחר מעשה טוענת העוררת כי לא הציבה את האוהל לאורך כל התקופה שטוען המשיב. אבל זאת היה עליה לטעון בזמן אמת כאשר יש בידי המשיב יכולת לעמת ולברר את המצב בשטח.

ד. המשיב לא השתכנע על בסיס החשבונית שהגישה העוררת כי תקופת הצבת האוהל הייתה קצרה יותר, שכן בידי המשיב נמצא תיעוד מפורש, חד משמעי, המצביע על הצבת האוהל כבר בספטמבר שנת 2018.

ה. במהלך דיוני הוועדה, הודתה העוררת כי אוהל התצוגה הוצב גם לפני החגים בשנת 2018.

21.4. לפיכך, צבר הדברים הוביל את הוועדה לתמוך בעמדת המשיב שכן, מרגע שהמשיב נאלץ להתמודד בדיעבד עם אוהל שהוצב בלא היתר וללא דיווח למשיב, ומשהמשיב שוכנע שהעוררת אינה מגלה את התקופה האמיתית בה הוצב האוהל בשטחה - לא נותר לו אלא להישען על הכלים היחידים שנותרו לו: ביקורות השטח ומיטב ההערכה לאור הממצאים.

## סוף דבר

22. אשר לטענות הסף:

22.1. הועדה מוצאת כי השומות לשנים 2017, 2018, 2019 סופיות וחלוטות. מכאן כל הטענות של העוררת ביחס לשנים אלו נדחות על הסף שכן עומדות הן למול שומות חסומות.

22.2. אנו דוחים את טענת העוררת ששומת 2020 סופית וחלוטה, בהעדר תשובה מצד המשיב. כמו כן אנו דוחים את טענת המשיב ששומת 2020 סופית בשל איחור בהגשת הערר ע"י העוררת. לאמור שומת 2020 פתוחה ותידון לגופה.

22.3. הועדה מקבלת את טענת המשיב ולא תדון וממילא לא תכריע בטענת פסלות חיוב רטרואקטיבי, זאת בהעדר סמכות עניינית המוקנית לוועדה לדון בעניין זה.

23. אשר לטענות לגופו של עניין:

23.1. הוועדה מאמצת את פסק הדין של בית המשפט המנהלי המחייב גם אותה לאור זהות המחלוקות בעניין הסיווג, ועל כן דוחה את טענות העוררת בדבר טעות בסיווג. לאמור, הסיווג כ"בית עסק" ייושם בהתאם לפסק הדין של בית המשפט המנהלי גם בשנות השומה הפתוחות בערר זה - שנים 2020, 2021.

23.2. שטח הנכס העיקרי יעמוד על - 2,270 מ"ר, בהתאם למדידות שביצע המשיב וכפי שהוסכם על דעת הצדדים בישיבה שהתקיימה ביום 30.11.2021.

23.3. שטח הגלריה שבנכס יעמוד על - 187.46 מ"ר, בהתאם למדידות שביצע המשיב וכפי שהוסכם על דעת הצדדים בישיבה שהתקיימה ביום 30.11.2021.

23.4. חלקה של העוררת בקרקע התפוסה, בשטח המשותף, יעמוד על 1,561.29 מ"ר, בהתאם למדידות ולייחוס השטחים כפי שביצע המשיב בשומות שהוציא.

24. לאור תוצאות הערר וריבוי ההליכים, תישא העוררת בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 20,000 ש"ח.

25. 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.

26. 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 10.3.2022.

המזכירות תעביר את החלטה לצדדים.

שרון בן ארי  
חבר הועדה

דרור ציפורי  
חבר הועדה

עו"ד שלומי טלמור,  
יו"ר הועדה