

**בפני חברי ועדת הערר:** נמרוד לנגר, עו"ד  
סדי זינגר, כלכלן  
מיכאל קישון, כלכלן

יו"ר הוועדה  
חבר וועדה  
חבר וועדה

**בעניין:** **לב הגליל תחבורה ורכב בע"מ**

ע"י ב"כ ע"י ב"כ עוה"ד דן י. ארטן /או מוחמד  
שייח מוחמד /או מרים קסה ואח',  
מרח' מעלה השחרור 17 חיפה 31446  
טלפון: 04-8699505 פקס: 04-8671001

**העוררת**

- נגד -

**מנהל הארנונה במועצה אזורית מטה אשר**

ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני /או אייל  
בוקבזה /או חנן העליון ואח'  
מרח' החשמונאים 100 תל אביב 67133  
טלפון: 03-5629911 פקס: 03-5625353

**המשיבה**

## החלטה

לפנינו ערר על שומת הארנונה שעל פי כותרתו הינו לשנת 2017 ועל פי תוכנו והדיון בפני הוועדה ישנן טענות גם לגבי שומת השנים 2015-2016.

הנכס נשוא הערר מס' 9522230 (להלן: "הנכס") הינו בתחום השיפוט של מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "המועצה" או "המשיבה").

השומה נשואת הערר נקבעה על בסיס הסכם פשרה מיום 16.9.2014 (להלן: "הסכם הפשרה"), מדידה שנערכה על ידי המועצה בתודש דצמבר 2014 (להלן: "התשריט") וכן ביקורי פקח ומנהלת מח' הגביה במקום לאחר מועד עריכת התשריט.

הדגשים אינם במקור אלא אם צוין.

### **א. רקע**

1. הנכס הינו מכוון לרישוי כלי רכב הכולל: מבנה הכולל סככה הצמודה לו אשר תחתה עוברים הרכבים הנבדקים וקרקע תפוסה.

2. ביום 16.9.2014 בעקבות ערר העוררת לשנים 2012-2014 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים על סיווגים וגדלים במבנה.

בעניין שטח הקרקע התפוסה נקבע כי ביחס לשנת 2014 תערך מדידה של שטח הקרקע התפוסה  
בנכס. בדצמבר 2014 נערכה מדידה כאמור.

## **ב. טענות העוררת**

3. בכתב הערר נטענו הטענות הבאות:

- 3.1. הסכם הפשרה כובל את המשיבה באין שינוי בנסיבות.
- 3.2. אין המשיבה מוסמכת לשנות חיובים באופן רטרואקטיבי.
- 3.3. מאז הסכם הפשרה נהרסו חלקים נוספים במבנה ולכן גודל המבנה קטן מהמחויב.
- 3.4. הקרקע שנקבעה כקרקע תפוסה אינה בשימוש ועל כן אין לחייב בגינה.  
כתב הערר לא לווה באסמכתאות.

## **ג. טענות המשיבה**

4. חיוב בגין הנכס נעשה בהתאם לעובדות ובמפורט:

- 4.1. השומות נקבעו על בסיס תוצאות ביקור פקח בנכס.
- 4.2. בשנת 2015 הגישה העוררת השגה ומנהל הארנונה קיבל אותה באופן חלקי והחיוב תוקן  
כך שעמד על אותם רכיבים הקיימים בשומה נשואת הערר.
- 4.3. הסכם הפשרה דן בשנים 2012-2014 בלבד.
- 4.4. שינוי גודל המבנים כנטען דורש פנייה למועצה בצירוף ראיות ו/או מדידה.
- 4.5. ישנו שימוש בקרקע וגם לטענה שאין שימוש לא הוצג כל ראיה.

## **ד. הליכים שקדמו לדיון**

5. לקראת הדיון שנקבע בתחילה ליום 27.9.2017 בקשה הוועדה כי "המשיבה תמציא לוועדה ולעוררת  
שבעה ימים עובר לדיון תשריט מפורט של הנכס שעל פיו נקבעה השומה (להלן: "התשריט"). ככל  
שהעוררת חולקת על התשריט העוררת תמציא ליום הדיון תשריט מתוקן של הנכס מטעמה ובו  
יפורטו טענותיה"

6. ביום 18.9.2017 העבירה המשיבה הודעה מטעמה כי השומה מתבססת על הסכם הפשרה והתשריט.

7. ביום 25.9.2017 בקשה העוררת דחיית דיון וסיוור שנקבעו בנכס (להלן: "בקשת הדחייה").

נימוקי הבקשה כללו מחלת מנהל הנכס, מר זהר בדארנה וכן קריאה לשירות מילואים אשר מנעו  
מב"כ העוררת לטפל בבקשת הוועדה לעריכת תשריט מתוקן של הנכס. העוררת ציינה כי "מיד עם  
חזרתו [ממילואים] של ב"כ המשיבה [צריך להיות העוררת- נ.ל] ביום 14.9.2017 הוא הנחה את  
מרשתו לערוך מדידה מתוקנת. המדידה אכן נערכה בפועל אך התשריטים טרם הומצאו לח"מ חזת  
בין השאר בשל חגי תשרי"

## ה. דיון בפני הצדדים וסיור

8. ביום 20.11.2017 נערך דיון בחדר ישיבות אשר במכון הרישוי ונערך סיור בנכס אף לדיון זה לא הומצא על ידי העוררת תשריט כנדרש.
9. בדיון העוררת ביקשה למחוק טענותיה בעניין הקרקע התפוסה.
10. העוררת הביאה טענות כנגד שינויים בשומה ואי קבלת הודעות והמשיבה הביאה טענותיה בהן הכחישה את טענות העוררת וכן וציינה כי קדם לקביעת השומה נוכחות פקח מטעמה בנכס.
11. בסיור אשר ערכה הוועדה בנכס נמסר כי המבנה כלל משרדים בקומה השניה אשר עתה סגורה ונחסמה הגישה אליה. הוועדה בחנה את הנכס והתרשמה מחלקי הנכס. העוררת לא הצביעה על שטחים בהם הרסה חלקי מבנה או סככות.

## ו. דיון והחלטה

### א) הסכם הפשרה

12. החלת שומה שנקבעה בהסכם פשרה ודיון על תקפות הסכם פשרה, אינן מנויים במסגרת סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר לקביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: החוק) ואף לא מצאנו בפסיקה תמיכה לסמכות העניינית של הוועדה לדון בטענות אלו.

### ב) חיוב רטרואקטיבי

13. בעניין סמכות עניינית לוועדה לדון בחוקיות חיובים רטרואקטיביים (ככל שניתנו), למרות לשון סעיף 3 לחוק, ישנם מקרים בודדים בהם הפסיקה קבלה במפורש את סמכות וועדת הערר לדון בחוקיות רטרואקטיביות השומה. ראה דברי כבוד השופטת נאוה בן אור בעמ"נ (י-ם) 47425-12-11 **ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בירושלים** (פורסם בנבו, 01.04.2012) (להלן: "פרשת ישיבת החיים והשלום"), עמ"נ (י-ם) 22338-05-14 **ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים** (פורסם בנבו, 18.02.2016) אך במקרים אלו היה המדובר על חיוב רטרואקטיבי לאותה שנה נשואת ערר ונראה כי העובדה שהמדובר באותה שנה מבסס את שילוב הדיון על השומה הרטרואקטיבית עם הדיון לגבי הסיווג.
14. לאחרונה יצאה מפי כב' השופט אליהו בכר בעמ"נ (ת"א) 25237-06-15 **קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה** (פורסם בנבו, 15.05.2016) (להלן: "פרשת גליל ים") הכרעה בעניין הקובעת העדר סמכות בעניין לוועדה. פרשת גליל ים חוזרת על לשון החוק ופירוש הסמכות שהובאה על ידי בית המשפט העליון אשר על פיהם הכלל הוא כי אין סמכות לוועדת הערר לדון בחוקיות השומה הרטרואקטיבית.
15. במקרה שלפנינו ולאור הנטען בכתבי הטענות וההנמקה, השומה הרטרואקטיביות נטענה בערר בעלמא לא מוזכר מועד הטלת השומה הרטרואקטיבית לא הומצאה שומה ואף לא ניטען לגבי אלו שנים מדובר, מכאן גם לא מצאנו במקרה זה טעמים המצדיקים לחרוג מהכלל האמור בפרשת גליל ים.

## ג) העדר הודעות

16. העדר הודעות שומה הינה גם טענה שאינה מנויה בסמכות הוועדה על פי החוק האמור ואף כלל לא נטענה בכתב הערר עצמו.
17. כך שגם אם הטענה בסמכות הוועדה (ועל פי לשון החוק לא כך הוא), העוררת כלל לא הציגה שומות גם לא את השומה שנתקבלה בשנה 2017 ומכאן הוועדה לא מצאה טעמים לחרוג מהכלל הקבוע בתקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 שלשנו:

**בשמיעת הערר לא הוצק היעדר לכל נימוק שלא יציין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעדר בו, או ששמיעת הנימוק חדשה למען הצדק.**

במקרה זה ולאור האמור לעיל לא שוכנעה הוועדה שנימוק העדר הודעות שהעוררת מבקשת להיעזר בו לא נשמט בהליך זה באשמתה או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק.

18. **סיכום ביניים הסכם פשרה, רטרואקטיביות השומה והעדר שומות**- הטענות אינן בסמכות הוועדה כמוגדרים בחוק ואף לא הובא נימוקים לכך כי במקרה הנדון ראוי שידונו על ידי הוועדה.

## ד) קרקע תפוסה לכל מטרה

19. בדיון העוררת ביקשה למחוק טענותיה בעניין הקרקע התפוסה. ונקבל את הבקשה ולא נדון בה כאן. מוטב היה שבקשת המחיקה תעשה מוקדם מיום הסיור וזאת לחסוך הוצאות משפטיות.

## ה) שטח המבנים

20. בכתב הערר לשנת 2017 העוררת טענה כי "מאז שנכרת הסכם הפשרה היא הרסה חלקים נוספים במבנה הסמוך לנכס ובסככות הצמודות לו" בטענה זאת הסתפקה העוררת לעניין המבנים. כך גם בדיון לא ביארה אלו מבנים וסככות היא הרסה והאם הרסה וגם בסיוור למעט סגירת הקומה השנייה הוועדה לא קיבלה לכך הסבר.

על פי העובדה שהסולם עדיין שוכב במקום יש לשער כי רק לאחרונה הגישה לקומה השנייה נחסמה. יש לקוות כי אם העוררת תעשה שימוש בקומה השנייה תדווח על כך באופן מיידי למשיבה.

21. העוררת אף נדרשה להביא את התשריט שבידה לתמוך בטענותיה ולמרות דחיה בדיון החליטה שלא להציג את התשריט מטעמה.

22. מבחינת הוועדה את התשריט שהוצג על ידי המשיבה (נספח 2 לתשובה לערר) נראה כי היחס בין שטח המבנה לבין שטח הקרקע התפוסה תואם את היחסים בין הסיווגים בשומה - המבנים לקרקע התפוסה ביחס של 1:2. בעניין זה יש לציין כי התשריט הינו ממבט על ואינו כולל את הקומה השנייה.

23. **סיכום ביניים שטח מבנים**- הטענות לעיין גודל המבנה נדחות.

## ו) חזקת התקינות

במקרה זה לטעם הוועדה עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית אשר לטעמינו לא נסדקה על ידי

העוררת ומסגרת לניתוח חוקת התקינות חובאה על ידי כבוד השופטת דפנה ברק ארו בעמ' 4072/11  
עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי (פורסם בנבו, 06.11.2012).

המשיבה הביאה מודד אשר מדד את שטח הקרקע ואף סימן את המבנה ממבט על וכן פקח שקבע את השימושים השונים. על מנת לסתור את השומה, העוררת נוקטת להביא ראיות מטעמה כנגד השומה ומשלא עשתה, קל וחומר כשיש בידה תשריט כאמור בבקשת הדחיה, לא עמדה בנטל המוטל עליה.

באמרת אגב נציין כי באם השומה אכן מתארת גודל מבנים במדויק (ללא הקומה השנייה) יתכן שיש מקום למשיבה לעשות בדיק בית ולבחון את הסכמי הפשרה עליה היא חותמת וראה דברי כבי השופטת דפנה ברק ארו בעמ' 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה חראל (פורסם בנבו, 24.02.2015) (להלן: "פרשת אריה חראל"), שם דובר על מקרה חמור יותר בו נכס לא נישום כלל במשך שנים ארוכות:

**אף אבי סבורה שרשלטתה של העירייה מלגבת ארנונה בגין הנכס היא מסויזה ובעייתית. אולם, בניגוד לחברי, אבי סבורה שברשלטתה זו חוללה העירייה כלפי תגיבור, ולא כלפי המשגיב, המשיב נהנה במשך שנים רבות מ"מסוד" זה-מקסו מתשלום ארנונה, אשר העירייה לא חייתה מוסמכת לה.**

## ז. סיכום

24. הערר נדחה.
25. למרות העדר ראיות מצד העוררת, סתירות בהודעותיה, אי המצאת התשריט מטעמה כנדרש וכמובטח על ידה בבקשת המחיקה, ומחיקת טענותיה ביום חסיור עצמו, מצאנו כי בהתחשב באי פירוט של המשיבה את ביקור הפקח ותוצאותיו וכן טענתה מיום 18.9.2017 כי החיוב מבוסס על הסכם הפשרה והתשריט אשר יתכן וגרמו גם הם לחוסר בהירות, אין צו להוצאות.
26. החלטת הוועדה נתונה לערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבחיפה בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ניתן היום י' כסלו תשע"ח (28 נובמבר, 2017) וישלח לצדדים

נמרוד לנגר, יו"ר  
ועדת ערר לענייני ארנונה  
סניף א-מסח אשד

עו"ד נמרוד לנגר, יו"ר ועדה

מיכאל קישון, חבר ועדה

סדי זינגר, חבר ועדה