

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד המועצה המקומית קרית טבעון

בפני: גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר) גב' יפית נהון – רו"ח מר שמעון בנדר – רו"ח

בעניין **ע.ס**

העורר

ע"י ב"כ עו"ד מוסא סואעד

ת.ד. 6729 בסמת טבעון

טל' 04-7707753

דוא"ל: mousa.swaed@gmail.com

נגד

מנהלת הארנונה במועצה המקומית קרית טבעון

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד עודד רומנו ו/או אילנה מירז עזר

מרח' בית שאן 19 חיפה

טל' 04-8625656

דוא"ל: odedr@romarnon.co.il

החלטה

קרן משה, עו"ד – יו"ר הועדה:

א. תמצית טענות הצדדים

1. המחלוקת מושא ערר זה עניינה בשומת הארנונה אשר הושתה בשנת הכספים 2019 על נכס שמפרו [REDACTED] ברחוב [REDACTED] קרית טבעון (להלן: "הנכס").
2. ראשית טוען העורר טענה מקדמית לפיה יש לדחות את התשובה להשגה על הסף בשל איחור כביכול במענה להשגה, בהתאם לסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "החוק").
3. כמו כן טוען העורר לגופו של עניין, כעולה מן ההשגה והערר, כי בשנת 2018 פירק פרגולה בנכס אשר היתה ללא היתר וכי לכאורה הודיע על כך למוקד המועצה בשיחה טלפונית שהתקיימה בינואר 2019.
4. עוד טוען העורר לגופו של עניין, כעולה מן ההשגה והערר, כי החל מינואר 2019 הינו משכיר חלק מהנכס וכי לכאורה הודיע על כך למוקד המועצה בשיחה טלפונית שהתקיימה בינואר 2019 ואף שלח באוגוסט 2019 חוזה השכירות ותעודת זיהוי של השוכר.
5. כנגד זאת טוענת המשיבה כי, שומת הארנונה של הנכס הנ"ל כפי שאף תוקנה במסגרת התשובה להשגה ולאחר שבוצעה מדידה בנכס בדין יסודה שכן:

א. התשובה להשגה נשלחה לידי העורר דן בדואר רשום ביום 7/10/2019.

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **שליד המועצה המקומית קרית טבעון**

בפני: גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר) גב' יפית נהון – רו"ח מר שמעון בנדר – רו"ח

ב. אין רלוונטיות לפירוק הפרגולה שכן ממילא הפרגולה לא חויבה בארנונה ובוצעה מדידה עדכנית בנכס באוגוסט 2019, סמוך לקבלת ההשגה.

ג. קיימת סתירה בין הודעת העורר בעניין חילופי מחזיקים ובקשתו לרשום את השוכר כמחזיק בנכס לבין הדיווח הקיים בתאגיד המים לפיו העורר הוא המתגורר בנכס ובכל מקרה לא ניתן לרשום מחזיק על חלק מהנכס.

6. העורר הוזמן לדיון בערר, אולם ביקש שלא להתייצב ולקיים דיון בהיעדרו. משכך ובהתאם לפרוטוקול מיום 11/7/2023, ניתנת החלטה זו על בסיס החומרים המצויים בתיק הערר בלבד.

ב. דיון והכרעה:

ב.1. טענת הסף בדבר איחור במענה להשגה

7. סעיף 4(א) לחוק קובע כי יש ליתן תשובה על השגה תוך 60 יום.
8. סעיף 4(ב) קובע "לא השיב מנהל הארנונה תוך 60 יום - יחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה מטעמים מיוחדים שירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על 30 יום."
9. הנוסח של סעיף 4(ב) הינו נוסח מצווה, "לא השיב" מנהל הארנונה תוך ששים יום, התוצאה היא קבלת ההשגה. נוסח הסעיף מדבר על "השיב", השאלה האם ניתן לומר שדי בכך שמנהל הארנונה יכתוב תשובתו, גם אם לא שלח אותה והיא לא הובאה לידיעת הנושים. סבורה אני שהמשמעות של "השיב" בעניינינו, מתייחסת לכל הפחות שמנהל הארנונה, בתקופת 60 היום, גם שלח מענה זה למגיש ההשגה.
10. ההשגה הוגשה ביום 19/08/2019.
11. אין מחלוקת כי בפועל קיבל העורר את התשובה להשגה רק ביום 25/11/2019, זאת הן בהתאם לנטען בערר והן בהתאם לאישורי מעקב דבר הדואר שצורפו לתשובה לערר (נספח ב2).
12. יחד עם זאת, כעולה מתדפיסי מעקב המשלוחים, התשובה להשגה נשלחה לעורר באמצעות דואר רשום לראשונה עוד ביום 7/10/2019, טרם חלוף 60 הימים, ומשלא נדרשה על ידו נשלחה שוב ביום 17/11/2019 ובסופו של יום העורר קיבל לידי את התשובה להשגה ביום 25/11/2019 כאמור (נספחים ב1 ו- ב2), היינו: 68 ימים לאחר קבלת ההשגה כאמור.
13. גם אם מדובר באיחור במתן התשובה להשגה, אין להפעיל את הסנקציה בנסיבות שכאן, סנקציה שהנה קיצונית ויש להפעילה רק במקרים חריגים ועלינו להימנע מהפעלת הסנקציה, אם שוכנענו כי להשגה לא היה סיכוי להתקבל.
14. הסנקציה שבסעיף 4(ב) נועדה לשרת נישומים המעלים טענותיהם בתום לב ובמטרה לבררן בהגינות.
15. יתרה מכך, המבחן של מועד קבלת התשובה מציב קשיים רבים, כיוון שהיכולת של מנהל הארנונה לשלוט בו היא מוגבלת ביותר ונישומים יכולים לכוון קבלת התשובה כרצונם ועל פי שיקולים פסולים לחלוטין וגם כאן, המועד בו התקבלה התשובה בפועל מקורה במסירת הדואר הרשום לידי העורר, אלא שאין בכך כדי להצביע באופן חד משמעי על מועד קבלת התשובה בפועל בידי העורר, שכן המועד לאיסוף הדואר תלוי בהתנהגות הנמען ומטבע הדברים יתכן מצב בו התשובה ממתינה לו בתיבת הדואר ימים מספר. כפי שאף אירע במקרה דנן.

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **שליד המועצה המקומית קרית טבעון**

בפני: גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר) גב' יפית נהון – רו"ח מר שמעון בנדר – רו"ח

16. משך שנים ישנן חילוקי דעות בפסיקת בתי המשפט המחוזיים לגבי המועד הקובע. יש שסברו כי המועד הרלוונטי לפי סעיף 4(ב) הוא המועד של משלוח התשובה של מנהל הארנונה (ראה ע"ש 5245/99 (חי) אלי חוולס נ' ועדת הערר לארנונה עיריית חיפה ואח' (ניתן ביום 5.5.99). מנגד קיימת פסיקה, לפיה המועד הקובע הוא מועד מתן התשובה (ראה עמ"נ 328/06 (חי) חברת דואר ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של קרית אתא (ניתן ביום 22.11.06), או מועד מתן התשובה ושליחתה לנישום (ראה עמ"נ 323/08 (ת"א) אחים לוטרינגר בע"מ נ' מועצה אזורית דרום השרון (ניתן ביום 20.9.11), עת"מ 15882-08-11 י.פסטרנק ושות' נ' מועצה מקומית באר-יעקב ואח' (ניתן ביום 6.3.12)).

17. סעיף 4 לחוק לא נועד לאפשר לאזרח ליהנות מטעויות של הרשות או לשם ניצול מגבלת הזמן לזכות בהטבות שהוא יודע כי אין מגיעות לו. משהעורר הוא אשר לא דרש את דבר הדואר במועדו, הרי שאין לו להלין אלא על עצמו ואין הוא יכול להסתמך על כך בקשר עם ההשגה שהגיש. הסעיף נועד להגן על מי ששינה מצבו לרעה והסתמך על טעותה של הרשות ולא על מי שידע כי עניינו תלוי ועומד.

18. הטענה כי לנישום האפשרות לתמרן לגבי המועד של קבלת התשובה, אולי יש בה ממש, שכן לא תמיד יש שליטה על קבלת הדואר על ידי הנמען, אבל ניתן לנטרל את מרחב התמרון של הנישום שעה שההחלטה בהשגה נשלחת בדואר רשום. כך עשתה המשיבה במקרה דנן. אם אכן היה מתברר כי הנישום בכוונה תחילה לא קיבל הדואר, ניתן היה אולי לשקול אם בהתנהגות הנישום יש כדי לשנות מהתוצאה, כיון שהמועדים שנקבעו, מטרתם לתחום הזמן לרשות, אך לא להפוך ל"כלי משחק" בידי הנישום, ובמצב בו יכול ויקום החשד שהנישום סרב לקבל ההחלטה או ניסה לתמרן, יכולה לקום החזקה אשר בסעיף 57ג. לפקודת הראיות (נוסח חדש) תשל"א-1971, לפיה רואים ההמצאה כמבוצעת "במועד שבו היה המכתב מגיע לתעודתו בדרך הרגילה של הדואר, אם לא הוכח היפוכו של דבר."

19. במאמר מוסגר יצוין עוד כי בימים אלו ראוי היה שהמשיבה אף תשלח את התשובה לערר בנוסף (ולא במקום) באמצעות דואר אלקטרוני כפי שצוין על גבי מכתב ההשגה.

20. בנסיבות כפי שהוצגו בפנינו, **הטענה כי המשיבה איחרה במתן תשובה להשגה כנדרש בסעיף 4 (ב) לחוק ולכן היה על ועדת הערר לקבל ההשגה – דינה להידחות.**

2.ב. הטענה בדבר הפחתת הארנונה לאחר פירוק הפרגולה

21. כפי הנטען בתשובה לערר הפרגולה לא חויבה מלכתחילה בארנונה וזאת בהתאם לצו המיסים של המועצה המקומית קרית טבעון.

22. ביום 21/08/2019 בוצעה מדידה בנכס ובהתאם לכך, במסגרת התשובה להשגה והחל ממועד ההשגה, היינו: מיום 19/08/2019, הופחת השטח לחיוב בארנונה בהתאם למדידה.

23. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין המדידה ולמעשה, כעולה מן הערר, העורר מסכים למדידה שבוצעה באוגוסט 2019 על ידי המשיבה ולחיוב הארנונה על פי מדידה זו; אלא עיקר טענתו הינה כי היה על המשיבה לבצע מדידה עוד בינואר 2019 עם קבלת פנייתו הטלפונית לכאורה למוקד.

24. העורר בחר שלא להציג בפני ועדת הערר את הקלטת השיחה הטלפונית כאמור ואף לא להתייצב לדיון בפני ועדת הערר ומשכך נראה כי לא הרים את הנטל בכל הקשור בפנייתו הטלפונית למוקד כביכול עוד בינואר 2019.

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **שליד המועצה המקומית קרית טבעון**

בפני: גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר) גב' יפית נהון – רו"ח מר שמעון בנדר – רו"ח

25. למעלה מן הדרוש, נראה כי מיד בסמוך לקבלת ההשגה באוגוסט 2019 פעלה המשיבה לביצוע מדידה עדכנית בנכס ואף בוצעה הפחתה החל ממועד זה ביחס לחיוב הארנונה.
26. כלל ידוע בדיני המיסים הוא כי נטל הראיה רובץ על הנישום, וכי הרשות מוחזקת כמי שפעלה על פי דין. לפיכך, משבחר העורר שלא להביא מדידה מטעמו נכונה למועד הנטען בינואר 2019 ו/או הקלטת הפניה כאמור למוקד המועצה, הרי שאין לו להלין אלא על עצמו.
27. יתרה מכך, שעה שגילתה הרשות, עם הגשת ההשגה, כי עשויה להיות טעות במדידה ובחיוב הארנונה ופעלה לתיקונה הרי שזו פעלה כדין וכנדרש.
28. נוסף על כך, נראה כי לא ניתן לפצל את הנכס לשני מחזיקים שכן המדובר במבנה אחד המהווה נכס אחד.
29. לפיכך, גם טענה זו של העורר דינה להידחות.

3.ב. הטענה בדבר שינוי מחזיק בחלק מהנכס

30. כפי הנטען בהשגה ובערר המדובר בשוכר של חלק מהנכס וכי באוגוסט 2019 נשלח למועצה חוזה השכירות ותעודת הזיהוי של השוכר בהתאם לדרישת מנהלת הארנונה.
31. לא צורף לערר חוזה השכירות כאמור והעורר אף בחר כאמור שלא להתייצב לדיון בפני ועדת הערר ומשכך נראה כי לא הרים את הנטל בכל הקשור בעדכון המחזיק.
32. יתרה מכך, העורר לא התייחס וממילא אף לא סתר את הטענה כפי שהועלתה בתשובה להשגה לפיה קיימת סתירה בין הודעת העורר בעניין חילופי מחזיקים ובקשתו לרשום את השוכר כמחזיק בנכס לבין הדיווח הקיים בתאגיד המים לפיו העורר הוא המתגורר בנכס.
33. ככלל, רשות מקומית רשאית לגבות את כלל חיוב הארנונה בגין נכס מאחד השותפים שהם בעלי הנכס. כמו כן, רשות מקומית רשאית לגבות את כלל חיוב הארנונה בגין נכס מאחד ה"מחזיקים" (שאינם בעלים) בנכס. מנגד, רשות מקומית אינה רשאית לנקוט בדרך זו אם השותפים ערכו הבחנה וחילקו ביניהם את השימוש והחזקה בנכס. על כן, מומלץ לשותפים – בעלים ו/או מחזיקים במשותף בנכס – לערוך ביניהם הסכם ברור גם בעניין זה.
34. במקרה שלפנינו, טוען העורר כי לו שוכר של חלק מהנכס, זאת ותו לא, וזה האחרון אף לא הציג מסמך המעיד על עצם השכירות ו/או החלוקה שביניהם לעניין החיוב בארנונה.
35. במצב דברים כאמור אין אלא לחזור על הכלל הידוע בדיני המיסים כי נטל הראיה רובץ על הנישום, וכי הרשות מוחזקת כמי שפעלה על פי דין.
36. לפיכך, גם טענה זו של העורר דינה להידחות.

ג. אחרית דבר:

37. לאור כל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר אשר הונח לפתחנו.
38. בנסיבות העניין, בין השאר לאור היעדר קיומו של דיון בערר, אין צו להוצאות.
39. לצדדים זכות לערער על החלטתנו זו תוך 60 ימים בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים.

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד המועצה המקומית קרית טבעון

בפני: גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר) גב' יפית נהון – רו"ח מר שמעון בנדר – רו"ח

גב' יפית נהון – רו"ח - חברת ועדת ערר:
אני מסכימה ומצטרפת להחלטה דלעיל.

מר שמעון בנדר – רו"ח - חבר ועדת ערר:
אני מסכים ומצטרף להחלטה דלעיל.

ניתן בהיעדר ביום שני 28 יולי 2025

מר שמעון בנדר – רו"ח
חבר ועדת ערר

גב' קרן משה, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

גב' יפית נהון – רו"ח
חברת ועדת ערר