

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד מ.מ. כוכב יאיר – צור יגאל

העוררת: עינת ניב ת.ז. 38617767

ע"י ב"כ עו"ד יצחק פרידמן ואח'

רח' זיבוטינסקי 33, רמת גן

- נ ג ד -

המשיבה: מנהלת הארנונה, מועצה מקומית כוכב יאיר – צור יגאל

החלטה

עניינו של הערר נשוא החלטה זו, בטענת העוררת ולפיה הנכס המצוי ברחוב בית אל 97 כוכב יאיר (מס' נכס 31800000), אשר היה בזמנים הרלוונטים לערר זה רשום ע"ש העוררת, אינו בר חיוב.

רקע עובדתי

1. עניינו של הערר בחיובי ארנונה כללית, דמי שמירה, דמי אכיפה והיטלי צריכה אשר הוטלו על העוררת על ידי המשיבה בין התקופה שבין יוני 2007 ואוקטובר 2010 (להלן: "תקופת החיוב").
2. ב- 22.4.2014 הגישה העוררת השגה בגין חיובי הארנונה בנכס בתקופת החיוב.
3. ב- 4.7.2014 השיבה מנהלת הארנונה להשגה. מנהלת הארנונה דחתה את ההשגה על הסף בשל איחור בהגשת ההשגה ובהתאם לאמור בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "טענת הסף"). מנהלת הארנונה השיבה "למען הזהירות ולחלופין בלבד" גם לגופם של דברים. לטענת מנהלת הארנונה נעשה שימוש בנכס בתקופה שבין 15.9.2006 ועד 6.6.2007 לצרכי מגורים של העוררת ובני משפחתה, חרף העובדה שבאותה העת לא היה לנכס אישור איכלוס.

4. כנגד דחיית ההשגה הגישה העוררת ביום 31.07.2014 הערר נשוא החלטה זו.
בקשר לטענת הסף נטען בערר כי:
- 4.1 העוררת פנתה פעמים רבות משך 7 השנים האחרונות אל נציגי המועצה השונים ובכללם ראש המועצה, היועץ המשפטי ומנהלת הארנונה ודרשה את ביטול חיובי הארנונה.
- 4.2 העוררת לא יכלה להגיש השגה מאחר ובמשך שנים רבות לא קיבלה לידה כל דרישה לתשלום.
5. מנהלת הארנונה השיבה לערר ביום 26.8.14. במסגרת התשובה לערר עמדה מנהלת הארנונה על טענת הסף של איחור בהגשת ההשגה ועמדה על טענתה בדבר מגורי העוררת בנכס במשך כשנה שלמה כמו גם היות הנכס "ראוי לשימוש".
6. העוררת לא ביקשה להופיע בפני הועדה בהתאם לתקנה 2(5) לתקנות הרשומות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר, תשל"ז-1977 (להלן: "התקנות"). לפיכך, התקיימו דיונים בערר בין חברות ועדת הערר ב- 13.04.16 וב- 18.05.16, אשר כללו עיון מעמיק במסמכים שהוצגו בפני הועדה ומענה לדרישת הועדה לקבל מסמכים נוספים ותשובות השלמה לצורך בחינת הערר.

טענת סף – איחור בהשגה

7. כאמור, מנהלת הארנונה טוענת, כי ההשגה לגבי החיוב מחודש יוני 2007 ועד לחודש אוקטובר 2010, אשר התקבלה בחודש אפריל 2014, התקבלה באיחור.
8. כמפורט בסעיף 4 לעיל, העוררת העלתה מספר טענות כנגד טענת סף זו.
9. סמכותה של ועדת הערר נגזרת מסמכותו של מנהל הארנונה, לפי סעיף 3 לחוק הרשומות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").

10. על פי הוראות חוק הערר, מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה בפני מנהל הארנונה. על תשובת מנהל הארנונה ניתן לערור בפני ועדת הערר.

קרי, חוק הערר קובע את המועד שבו על הנישום להגיש את השגתו.

11. כפי שנקבע במספר החלטות בעבר, סבורה ועדת הערר, שההלכה השלטת היא, כי איחור ברור בהגשת השגה אינו בבחינת פגם פורמאלי אשר ועדת הערר לענייני ארנונה רשאית להתעלם ממנו. קרי, עת מנהל הארנונה עומד על טענת האיחור אין ועדת הערר מוסמכת לדון בערר (ראה: בר"ס 9179/05 המקום של ש. שמחה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; עמ"נ 241/08 רם חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב; ע"ש 1644/95 שקד סוכנות לביטוח נ' מנהל הארנונה, עיריית ת"א; ע"ש 547/95 חברת יצרני הבנות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; ע"ש 548/95 חברת ציון לאון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

12. כמפורט להלן, סבורה ועדת הערר כי במקרה דנן, שבו ההשגה לגבי תקופת החיוב (ויוזכר, שהמדובר בתקופה שבין יוני 2007 ואוקטובר 2010) הוגשה רק בתאריך 22.4.2014 ואין חולק שחלפו למעלה מ-90 יום ממועד קבלת שומת הארנונה השנתית, מדובר במקרה ברור של איחור בהגשת ההשגה, ואין אנו מקבלות את נימוקי העוררת לדחיית טענת הסף:

12.1 מנהלת הארנונה דחתה את ההשגה על הסף.

12.2 עצם העובדה שמנהלת הארנונה הוסיפה ופרטה גם מדוע אין לקבל את ההשגה לגופה, אינה גורעת מטענת הסף. קל וחומר, עת מנהלת הארנונה הדגישה בתשובתה, כי ההתייחסות לגוף הטענות היא למען הזהירות.

12.3 העוררת טוענת, כי כל הודעות התשלום הדו-חודשיות לא נמסרו לידיה. אנו סבורות, כי בטענה זו אין ממש. הודעת תשלום ארנונה הינה ההודעה במסגרתה מחויבת הארנונה עבור כל שנת מס ונשלחת לכתובת הנכס בעת

החיוב הדו - חודשי (ראה: סעיף 274 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").

12.4 אף לטענת העוררת, היא ביצעה בשנים אשר קדמו להגשת הערר מספר פניות ודרשה את ביטול חיובי הארנונה (ר' סעיף 4 לערר) תוך התעלמות מהמועדים הקבועים בסעיף 3 לחוק הערר.

דיון והכרעה

13. נקדים ונכתוב כי החלטנו לדחות פה אחד את הערר על הסף ולגופו כאחד.
14. העוררת טוענת כי התגוררה בנכס זמן מועט בעודו בבניה וכי רק בתאריך 23.9.2007 ניתן לעוררת היתר בניה להכשרת הנכס למגורים ובאוקטובר 2010 לערך ניתן טופס 4 ואישור למגורים בנכס.
15. אין חולק כי בעת מגורי העוררת בנכס, בנייתו של הנכס טרם הסתיימה וכי לא נתקבל בתקופה זו טופס 4 המאשר סיום הבניה ומגורים בנכס.
16. מהראיות אשר הוצגו בפני הועדה וטענות הצדדים עולה כי העוררת התגוררה בפועל בנכס החל מיום 15.9.06 ועד ליום 6.6.07. קרי, במשך כ- 9 חודשים.
17. בנוסף, עולה כי הסיבה היחידה בגינה לא המשיכה העוררת להתגורר בנכס הינה סיום בניית דירתה החלופית ומעבר אליה.
18. מכאן עולה, כי למרות טענתה של העוררת, כי הנכס לא היה ראוי למגורים וכי הנכס הינו מסוכן למגורים, בחרה העוררת להתגורר בנכס במשך כמעט שנה ללא כל חשש.
19. בנוסף עולה, כי הסיבה בגינה לא ניתן טופס 4 לנכס הייתה סירובה של העוררת להוסיף גדר חיצונית למבנה, ותו לא.
20. כמו כן, לא נמצאו כל סימוכין לטענתה של העוררת, כי קיבלה הוראה לפינוי הנכס מטעם מפקח הוועדה לתכנון ובנייה, טענה אשר הועלתה לראשונה על ידי העוררת בכתב הערר. יש להדגיש, כי בפועל העוררת התגוררה בנכס כשנה ונסיבות אי קבלת טופס 4 היו תלויות בעוררת בלבד.

21. התנאים אשר הוגדרו בפס"ד עתמ (י-ם) 21623-02-11 זורה זילברמן נ' המועצה האיזורית מטה יהודה חלים במקרה זה, שכן הנכס היה ראוי למגורים היות והעוררת עצמה מצאה אותו ראוי למגורים והתגוררה בו כשנה ובנייתו הסתיימה, למעט גדר אשר נסיבות אי הקמתה היו תלויות בעוררת בלבד.
22. לגבי התאריך הנקוב ברישומי המשיבה והנטען על ידי העוררת, כי הינו מהווה את מועד האיכלוס - נחה דעתנו כי תאריך זה מציין את מועד השכרת הנכס ואינו מעיד על תאריך קבלת טופס 4 ואיכלוס הנכס.
23. לאור כל האמור לעיל, איננו מקבלות את עמדת העוררת כי הנכס לא היה בר חיוב.

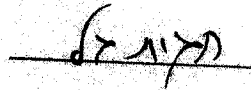
סוף דבר

24. אשר על כן, לאור המפורט לעיל, התליטה הועדה פה אחד לדחות את הערר.
25. העוררת תשלם את חובה למשיבה במלואו. בכפוף לסעיף 26 להלן, ועל מנת לשמור על ערכו הריאלי של חיוב הארנונה המקורי, תשלם העוררת את חובה למשיבה בצירוף ריבית והצמדה, עד וכולל יום התשלום בפועל, בהתאם לקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והצמדה על תשלומי חובה), תש"ס 1980 באשר לתשלומי פיגורים.
26. בשים לב לכך, שועדת הערר כונסה לראשונה לדיון בערר זה בחודש אפריל 2016, לא תחויב העוררת בתשלומי ריבית והצמדה בעבור התקופה שמיום 1/3/2015 (המועד הכללי הסביר שבו היתה אמורה להתכנס ועדת ערר לדיון בערר שהוגש ביום 31.7.14) ועד ליום כינוסה של הועדה בפועל ביום 13.4.16.
27. בנסיבות המקרה, ועדת הערר מצאה לנכון לחייב את העוררת בהוצאות המשיבה בסכום של 2,500 ₪.
28. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לענייני מנהליים, התש"ס – 2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

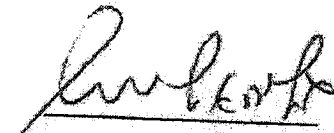
29. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)

(סדרי דין בוועדת ערר), התשלי"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של

המשיבה.



חבר: עו"ד עייל חגיית גל



חבר: עו"ד גליה אליצור - בה נתן



יו"ר: עו"ד גאולה זלצמן

ניתן ונחתם ביום 20.6.16