

בפני הוועדה לעררי ארנונה
שליד עיריית נוף הגליל

ערר מס' 44/24

בפני וועדת הערר:
עו"ד איהאב חדאד (סח'ניני) – יו"ר הועדה
מר שמואל יעקב – חבר הועדה
עו"ד רות שמש – חברת הועדה

בעניין שבין: **ס.ה. ניהול טוב בע"מ**

העוררת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית נוף הגליל

המשיב

החלטה

לפנינו בקשת המשיב לדחיית הערר על הסף מחוסר סמכות עניינית לוועדת הערר.

רקע כללי

1. העוררת הגישה ביום 20.08.2024 השגה על חיובה בארנונה בגין נכס המוגדר בספרי עיריית נוף הגליל כנכס מספר מס' 77003000 (להלן: ההשגה).
2. המשיב דחה את ההשגה ביום 06.10.2024, בין היתר מאחר וההשגה מתייחסת לחיובי ארנונה בשנות המס 2019-2022, חובות שהינם בגדר חובות חלוטים שלא ניתן להגיש בגינם השגות או עררים.
3. על תשובת המשיב להשגה, הגישה העוררת ערר זה.
4. בטרם הגשת כתב תשובה לערר, הגיש המשיב בקשה לדחיית הערר על הסף- בקשה שהיא נשוא החלטה זו.
5. לאחר עיון בבקשת המשיב לדחיית הערר על הסף, ולאחר קבלת תגובת העוררת לבקשה, נחה דעתנו כי הצדק עם המשיב, וכי יש להורות על דחיית הערר מהנימוקים שיפורטו להלן.

טענות הצדדים

6. המשיב טוען כי :

- א. העוררת לא חוייבה בארנונה בגין הנכס שבנדון בשנת המס 2024.
 - ב. החובות נשוא ההשגה הינן משנים 2019-2022, שהינם חובות חלוטים שלא הוגשו בגינם השגות או עררים בזמן אמת.
 - ג. אין סמכות לוועדת הערר לדון בערר, מאחר ומדובר בחובות ארנונה חלוטים בגין שנות מס קודמות.
 - ד. לא ניתן לבצע החלפת מחזיק מאחר והנכס מצוי בסטטוס סגור, ולא הוגשה אסמכתא להחלפת מחזיק, כגון הסכם שכירות.
7. טענות העוררת בתגובתה לבקשה לדחייה על הסף :
- א. ההשגה הוגשה עם קבלת החיוב ו/או עם היוודע לעוררת על החיוב לראשונה, ועל כן, המועד להגשת ההשגה נמנה מיום קבלת החיוב ואין איחור בהגשת ההשגה.
 - ב. הנכס לא היה רשום על שם העוררת, אלא שהעירייה הוסיפה אותה כגורם מחויב, בנוסף למחזיק בפועל- חברת אקספורט ארז בע"מ.
 - ג. יש להתייחס לטענה המקדמית של המשיב במסגרת ההחלטה הסופית שתיתן ועדת הערר לאחר בירור עובדתי מקיף לשלל המחלוקות בתיק.

דיון ומסקנות

8. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: חוק הרשויות המקומיות) קובע כי :

"(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום

להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

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

וסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות קובע כי :

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר."

אי לכך, סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות קובע למעשה כי, בכדי להגיש השגה בתוך 90 יום, יש לקבל קודם לכן, הודעת תשלום שניתן להשיג עליה.

בית המשפט קבע כי: "סעיף 7א לחוק הערר מחייב את הרשות המקומית לפרט בהודעת החיוב, את הזכויות להגשת השגה וערר ואת המועדים להגשתם. מעבר לכך, ברי כי על הודעת החיוב להכיל את כל הפרטים הרלוונטיים שיאפשרו לנישום לדעת בגין איזה נכס ספציפי הוטלה הארנונה וכיצד חושבה (ארנונה עירונית א, בעמ' 778-779). " (ההדגשה לא במקור).

• בר"מ 901-14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו).
9. העוררת צירפה להשגה קבלה מיום 11.08.2024, ומבקשת לראות בה כהודעת חיוב לצורך הגשת ההשגה.

אם כן, האם קבלה מהווה הודעת חיוב שניתן להשיג עליה לפי סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות?!

מדובר בקבלה מיום 11.08.2024 על סך של 27,442.80 ₪, שהונפקה כאישור לביצוע תשלום על ידי העוררת (להלן: הקבלה).

הקבלה חסרה כל פרט רלוונטי המאפשר לדעת איך חושבה הארנונה, מה השטח של הנכס שחוייב בארנונה, ובאיזה סיווגים סווגו חלקיו השונים של הנכס לצורך חיוב בארנונה. מדובר באישור תשלום חוב בגין שנים מסויימות המפורטות בו, והוצאות הגביה שבהן חוייבה העוררת, ותו לא.

העוררת לא צירפה להשגה הודעת החיוב שקיבלה בטרם תשלום הסכום האמור בקבלה, היא לא ציינה מתי קיבלה את הודעת חיוב, ואיך נודע לה על החיוב שבעקבותיו בוצע התשלום, בכדי לדעת אם אכן היא עומדת במועדים הקבועים בחוק לצורך הגשת ההשגה.

התייחסות העוררת לתאריך הקבלה כמועד קבלת הודעה החיוב לצורך חישוב המועד להגשת ההשגה, אינה נכונה.

כאמור, הקבלה כשמה כן היא, ואיננה מהווה הודעת חיוב. יכול והודעת החיוב התקבלה חודשים טרם התשלום, והתשלום בוצע אך ורק במועד הנפקת הקבלה. אפשרות זו מתחזקת אף יותר עת מדובר בחובות ישנים משנים 2019 עד 2022.

10. הואיל ועל פניו קיים איחור משמעותי בהגשת ההשגה, ומקום שהעוררת לא ציינה בהשגה או בערר, ואף לא בתגובה לבקשת המשיב לדחייה על הסף, את המועד שבו קיבלה את הודעת החיוב או למצער, את המועד שהיא ידעה עליו, אנו קובעים כי ההשגה הוגשה באיחור ניכר, ועל כן, החלטת המשיב על דחיית ההשגה בשל איחור בהגשתה, בדין יסודה.

11. למיותר לציין כי, גם לגופו של עניין אין ממש בטענות העוררת, הרי הפסיקה קובעת כי: " הכלל הוא, שהחיוב בארנונה מוטל על מי שהוא בעל מירב הזיקות לנכס, בדרך כלל מדובר בבעליו של הנכס. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, אשר עוסקים בהעברת רישום החזקה בנכס לצורכי

ארנונה, מדברים על חובת הבעלים או המחזיק למסור הודעה על חילופי החזקה. הרציונל הוא להקל על העיריה בגביית הארנונה ולאפשר רצף תשלומי ארנונה.

עם זאת, אין די בהבל פיו של אדם כדי להוות אסמכתא עבור העיריה. אין חולק שהרשות המקומית, בעת שהיא מקבלת הודעה כאמור, איננה מסתפקת בהודעה בעלמא והיא דורשת מסמכים המאמתים אותה. כך, במקרים הרגילים והמקובלים, כאשר ההחזקה בנכס מועברת במכר או בחוזה שכירות, היא מגובה תדיר במסמך בכתב, והיא מוסכמת על המעביר והנעבר."

- עתמ (ת"א) 61245-03-22 מנשה זרחי נ' עיריית חולון (פורסם בנבו).

העוררת לא הגישה כל אסמכתא להעברת רישום החזקה בנכס לאחר, ועל כן, היא לא הוכיחה אף טענה זו.

לסיכום:

12. לאור כל האמור לעיל, אנו מורים על דחיית הערר.
13. בנסיבות העניין, אין אנו עושים צו להוצאות.
14. בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
15. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נוף הגליל, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

ניתן היום, 31.01.2025 בהיעדר הצדדים.

רותי שמש, עו"ד
Ruty Shemesh, Advocate
מ.ר. 56721 License No.

עו"ד רות שמש
חברת הוועדה

מר שמואל יעקב

חבר הוועדה

עו"ד איהאב חדאד (סח'ניני)

יו"ר הוועדה