



כ"ח שבט, תשע"ה
17 פברואר, 2015

ערר 2014

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד המועצה האזורית מטה אשר**

(להלן: "העוררת")

בין: העוררת: שופרסל בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד לימור עמר ו/או נטליה ילונצקי
ממשרד גולדפרב זליגמן ושות', עו"ד
מרח' ינאל אלון 98, תל-אביב
טל': 03-6089371 פקס: 03-6089379

(להלן: "המשיב")

ל ב י ן: המשיב: מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר

ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני ו/או אייל בוקובזה ו/או
תומר טבק ו/או קרן שוורצברג ו/או איתמר ליפנר
מרח' החשמונאים 100, תל-אביב 61201
טל': 035629911 פקס: 03-5623535
דוא"ל office@mach-law.co.il

החלטה

לפנינו ערר על שומת ארנונה לשנת 2014 שנקבעה על נכס 7040150 בהחזקת שופרסל בע"מ ואשר נמצא במתחם קניות רגבה, בתחום מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "הנכס").

רקע עובדתי

1. ביום 10.1.2014 נתקבלה אצל העוררת שומה עבור הנכס שבהחזקתה (להלן: "השומה"). ביום 30.3.2014 נתקבלה אצל המשיב השגה על השומה. כתב תשובה להשגה נשלח ביום 29.4.2014 וכתב ערר נתקבל ביום 29.9.2014. כתב תשובה לכתב הערר נשלח ביום 28.10.2014.

שומת הנכס כללה "מבנה בתוך מתחם מסחרי" - סיווג 351 בצו הארנונה 2014 מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "הצו") - 6,379 מ"ר. וכן "קרקע תפוסה לכל מטרה אחרת" (סיווג 736 בצו) - 14,512 מ"ר.

טענות העוררת

2. בכתב ההשגה טוענת העוררת לטעות בגודל הנכס וכן מבקשת תשריטי מבנה ושטח. על בקשתה זאת חזרה בכתב הערר.

טענות המשיב

3. בכתב התשובה להשגה הבהיר המשיב את הטעות לעניין גודל הנכס. בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב תשריטים של הנכס מיום 6.8.2008 ורישום נכסים שונים המשתתפים בקרקע התפוסה. (להלן: "התשריטים").

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
רגבה
שבי ציון
שייח דגון
שמרת





דיון הצדדים בפני ועדת ערר

4. הדיון בפני ועדת ערר התנהל ביום 9.12.2014 ובו העוררת הבהירה כי בנובמבר 2014 הנכס פונה ונערכו בו שינויים ולכן העוררת נמצאת בשוקת שבורה ולא יכולה לאמת את הנתונים בתשריטים בגינם חויבו בארנונה. המשיב טען בדיון לערוצים פתוחים ומקובלים לעוררת לקבל תשריטים וכן שהתשריטים ודאי היו בדי העוררת הן מתוך התקשרות העוררת עם המשכיר והן עקב כך שבשנת 2008 נשלחו שומות על בסיס מדידה לכל הנישומים במתחם ובכלל זה התשריטים.

בקשת הוועדה לפרטים נוספים

5. הוועדה נוכחה לדעת כי כתב הערר נשלח באיחור שכן כתב תשובה להשגה נשלח ביום 29.4.2014 וכתב ערר נתקבל ביום 29.9.2014. ע"פ סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976:

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

בסעיף 9 לכתב הערר כתבה ב"כ העוררת כי הערר "מוגש בהתאם לבקשה להארכת מועד שהגישה העוררת" בדיון כשנשאלה על ידי הוועדה לעניין המועדים טענה ב"כ העוררת כי העוררת פעלה "עפ"י לוחות הזמנים שהחוק מאפשר".

ביום 14.12.2014 בקשה הוועדה מהעוררת לבאר את הסתירה בין טיעוניה בסעיף 9 לכתב הערר וטיעוניה בדיון ולהבהיר למי התכוונה בסעיף 9 אשר לו נמסרה בקשה להארכת מועד ולהמציא מסמך או תצהיר מטעמה לגבי ההסכמה לארכה ככל שניתנה (להלן: "הבקשה"). מזכירת ב"כ העוררת בשם גב' שני הלינג אישרה את קבלת הבקשה. מטעמים ששמורים עמה העוררת לא הגיבה לבקשה.

דיון והחלטת הוועדה

6. העוררת לא קיבלה את התשריטים בכתב התשובה להשגה ובכך נאחזה על מנת לחלוק על כל חוב הארנונה.

אי תמצאת התשריטים שביקשה העוררת, וכשמדובר בחיוב מורכב הכולל שטחים משותפים שכן הקרקע חויבה באופן יחסי לאחזקת העוררת בכל המתחם המסחרי, הינה לדעת הוועדה התנהלות לא תקינה מצד המשיב. אי התייחסות זאת כאמור, אינה הפעם הראשונה. כך בעניין עררים 2011-2013 הוט מובייל בע"מ נ' מנהל הארנונה מ.א. מטה אשר (פורסם באתר מועצה אזורית מטה אשר), ניתן ביום 4.8.2013 שבמקרה זה העוררת המחזיקה בנכסים במתחם רגבה ביקשה בכתב ההשגה תשריטים והמשיב לא צירף תשריטים לכתב התשובה להשגה.

7. למרות האמור אין באי צירוף התשריטים לכתב התשובה להשגה במקרה הנדון על מנת לקבל את טענות העוררת ודין הערר להידחות שכן במקרה הנדון הערר הוגש באיחור, איחור אשר לא התקבל לא על ידי המשיב ולא על ידי הוועדה. כך בבר"מ 901/14 עבוד ויקטור נגד עיריית חיפה, (פורסם בנבו), ניתן ביום 7.6.2014 (להלן "הלכת עבוד") חזרה כבוד השופטת דפנה ברק ארז על הכלל לפיו:

"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."

בפרשת עבוד דובר על איחור בכתב השגה אך הדברים יפים גם לעניינינו כשהמדובר באיחור בכתב הערר. הלכת עבוד קבעה חריגים לכלל ובמסגרת זאת סיכמה כבוד השופטת:

"אני סבורה כי משעה שמנהל הארנונה נמנע מדחיית ההשגה על הסף (בהתאם לסמכות הנתונה לו כאמור להארכת מועד להגשת ההשגה), המשיבה הייתה מנועה מלהעלות בפני ועדת הערר טענה זו, מכוח חובת



מועצה אזורית אשך • ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 25206

ועדת ערר לענייני ארנונה • טלפון ישיר: 04-9879606 • פקס 04-9879702



ההגנות שבה היא חייבת (ראו: ארנונה עירונית ב, שם; ע"ש (מחוזי חיפה) 5245/99 חולס נ' ועדת הערר ארנונה - עיריית חיפה [פורסם בנבו] (5.5.1999)). בהתאמה, גם ועדת הערר לא הייתה רשאית לדחות את הערר רק בשל האיחור בהגשת ההשגה בנסיבות אלה. (הדגשות שלי נ.ל.)

- ד"ר
- החוקר
- איון
- אפק
- אשרת
- ד"ר גליל
- ד"ר העמק
- בן - נוי
- כהן
- יעתו
- גשר הירי
- חגית
- ירושלם
- יעקב
- גביר
- גליל
- גדי מסריק
- לוחמי הגטאות
- הירן
- ישיבה
- ישיבתיים
- ישיבתיים
- סער
- עבירן
- עיר המפרץ
- עמקא
- גבאיאל ערמשה
- ראש חקרה
- גליל
- גביר ציון
- גביר דגן
- גביר

8. במקרה שלפנינו אין הצדקה לחרוג מהכלל וזאת למרות שהמשיב השיב לכתב התשובה לערר ולא התייחס לאיחור. אי התייחסותה של העוררת לבקשת הוועדה להבהרת סעיף 9, די בו לדעת הוועדה לדחות את הערר וזאת משני טעמים, ראשית לא ברור שיסודות עובדתיים שהביאה העוררת בפני המשיב לא הביאו להימנעותו זו מלטעון לאיחור ושנית רציונל חובת ההגנות עומד במקרה זה נגד העוררת.

משלא הגיבה העוררת לבקשה, לא ניתן לוועדה להניח כי המשיב נמנע מלהתנגד לאיחור וכך כאן חובת ההגנות שנדרשה בפרשת עבוד מהרשות מתהפכת ויש מקום לבחון את הרקע ולהחיל את חובת ההגנות גם על הנישום. ונלמד מדברי כבוד השופט יצחק זמיר בבג"ץ 164/97 קונטרס בג"מ ג' משרד האוצר, אגף המיסים והמע"מ, (פורסם בנבו), ניתן ביום, 4.2.1998.

"גילוי מידע מהותי ואמין על-ידי אזרח הפונה בבקשה אל הרשות הינו לא רק ציוו מוסרי, אלא גם צורך מעשי. שהרי הרשות חייבת לקבל כל החלטה על יסוד כל השיקולים הענייניים. העלמת מידע מהותי על-ידי האזרח עשויה להשמיט שיקולים ענייניים מעיני הרשות, לשבש את מלאכה האיזון של השיקולים ולעוות את החלטת הרשות. כתוצאה מכך, הרשות עלולה לקבל החלטה מוטעית, אולי גם בלתי חוקית, המוגעת בציבור"

9. באם לסעיף 9 היו יסודות עובדתיים ודאי הייתה מציינת זאת העוררת במענה לבקשה, אך העוררת שפחה

סעיף 9 שכתבה העוררת, באם לא מושתת על יסודות עובדתיים הוא סעיף מטעה וככזה נועמד ראוייה לסתירה שהקורא אותו, ולענייניו המשיב, מוטעה ממנו. מכאן שאם ננית כי המשיב הוטעה ולכן לא טען לאיחור בכתב הערר אין במקרה זה בכדי לרפא את פגם האיחור.

10. סיכום:

• הוועדה דוחה את הערר לשנת 2014.

• לאור כך שאין זה המקרה הראשון שהגיע לידי הוועדה שבה הנישום מבקש מהמשיב לכתב ההשגה תשריטים המבססים את השומה והמשיב אינו מתייחס לכך ולאור כך שהוועדה כבר העייר למשיב על עניין זה, ושהמשיב ממשיך ואינו מנמק את חוסר התייחסותו,

המשיב ישלם לעוררת הוצאות משפט ושכר טרחה בסך כולל של 2,000 ₪.

11. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבחיפה. בתוך 45 ימים ממועד המגמת ההחלטה לצדדים.

עו"ד נמרוד' נגר
יו"ר הוועדה

אהוד חיים
חבר ועדה

סדי זינגר
חבר ועדה

מועצה לענה, ישיבה
ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד מ"א מט"ח אשך

