

י"ט אדר, תשע"ה
10 מרץ, 2015

ערר 2010 - 2014

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

(להלן: "העוררת")

בין: העוררת: מפגש דאמון בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד גליה גרימברג ואח'
מרח' אליאב 5, ת.ד. 23177 ירושלים
טל 0732-554466, פקס 0732-554455

(להלן: "המשיב")

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

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גיט ואח'
מרח' בן גוריון 13 בני ברק 5126016
טלפון: 03-60817575 פקס: 03-6081758

החלטה

לפנינו ערר על שומת ארנונה לשנים 2010-2014 שנקבעה על נכס 8230492 אשר בהחזקת העוררת ואשר נמצא בתחום מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "הנכס").

רקע עובדתי

- ביום 30.8.2010 נשלחה לעוררת שומה חדשה עבור הנכס שבהחזקתה (להלן: "השומה"). ביום 3.10.2010 הגישה העוררת השגה על השומה. מסמך נוסף שכותרתו "השלמת השגה..." נשלח על ידי העוררת ביום 19.10.2010 (להלן: "השלמת השגה") כתב תשובה להשגה נשלח ביום 1.12.2010 וכתב ערר נתקבל ביום 23.12.2010.
- שומת הנכס נקבעה ע"פ סיווג 2.2 **מבנים המשמשים כקיוסק, מזנון, בתי קפה, מסעדה**- סיווג 240 בצו הארנונה 2014 מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "הצו")- 188 מ"ר. גודל הנכס במ"ר היוצר את השומה מבוסס על תשריט מדידה לנכס שערכה המועצה מיום 3.8.2010 (להלן: "התשריט").

טענות העוררת

- העוררת טוענת שהשומה לשנת 2010 כוללת חיוב רטרואקטיבי בניגוד לדין ולפיכך בטל. תיקון שומה מצד המשיב אשר מגדיל חיובי ארנונה ניתן לבצע רק החל משנת הכספים הבאה. כמו כן טוענת העוררת שהנכס צריך להיות משויך בצו לאזור ב' שכן נמצא בתחום קיבוץ יסעור.
- עוד טוענת העוררת ששטח בנוי של 15 מ"ר משמש כמחסן ויש לסווגו לפי סיווג 2.8 בצו –מבנה "המשמשים כמחסן ערובה ומחסנים ושירותים ומסחר לכל מטרה אחרת שלא פורטו לעיל".
- לבסוף טוענת העוררת שיש לקבוע את הנכס נשוא השומה בגודל של 182 מ"ר בלבד ולא 188 מ"ר כפי שנקבע בשומה.

טענות המשיב



3. המשיב התנגד למסמך השלמת ההשגה וטען לנכונות השומה. המשיב נסמך על התשריט לעניין גודל הנכס. המחסן הינו חלק מהעסק ולא ראוי להפרידו מהסיווג העיקרי. הנכס נמצא באזור א' ומחוץ לזעור. בכתב ההשגה מציין המשיב כי טענות כנגד השומה בשל תכולה רטרואקטיבית הן מחוץ לסמכות ועדת ערר וגם היה ובסמכות הוועדה דיון להידחות. בכתב הערר לא חזר המשיב על טענת העדר סמכות הוועדה בעניין רטרואקטיביות, אלא לטעון לטענות לגופן.

דיון הצדדים בפני ועדת ערר

4. הדיון בפני ועדת ערר התנהל ביום 25.11.2014 ובו הצדדים חזרו על טיעוניהם. בדיון המציאה העוררת לוועדה תצלום של govmap.gov.il לפיו כביכול הנכס בתחום יסעור. המשיב העמיד את העוררת על טעותה במהלך הדיון.

על מנת להסיר ספקות ביקשה הוועדה מהמשיב להמציא מפת גבולות מפורטות שאכן הומצאה לה באיחור ביום 23.2.2015 (להלן: "מפת אזורים"). ואשר הראתה חלוקה לאזורים כנטען על ידי המשיב. לעוררת נתנה אפשרות להגיב על מפת האזורים אך בחרה שלא להגיב.

דיון והחלטת הוועדה

נדון בטענות אחת לאחת

5. לעניין הטענה לסיווג שטח של 15 מ"ר כמחסן, דין הערר להידחות.

המחסן טפל לעיקר שהוא העסק עצמו. שטח המחסן הינו 15 מ"ר ולא הוכח מדוע יש להפריד מהסיווג של השימוש העיקרי. לא מצאנו סימוכין בכתבי הטענות לכך שהמחסן אינו טפל לעיקר-קיוסק, מסעדה, ומבחינים נקבעו בפסיקה לסייע לטוען להפרדה (ע"א 7975/98 אחזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון [פורסם בנבו], ניתן ביום 9.2.2003) (להלן: "הלכת ראשונים"), ע"א 8838/02 אבי גולדהמר ואח' נ' עיריית חיפה ואח' (פורסם באתר נבו), ניתן ביום 20.9.2006).

לאור התארכות הנימוקים של המערערת בעניין זה, ראוי שנביא את הלכת ראשונים כלשונה. כבוד השופט טובה שטרסברג-כהן מביאה את רשימת המבחינים המסייעים לקבוע האם יש להפריד בין מבנים שונים במתחם לסיווגים שונים אם לאו:

"מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחינים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד (ע"ש 944/93 ת"א) פרג' אולפני צילום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (לא פורסם)). מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ע"ש 28/90 אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' עיריית דימונה (לא פורסם); ע"ש 122/00 לעיל).

יישום המבחינים האמורים הוביל את בתי המשפט המחוזיים להבחין בין אולפן צילום ובין מעבדה (ע"ש 944/93 לעיל); בין מרתף ששימש את העובדים כחדר ספורט לבין יתר חלקי העסק (ע"ש 28/90 לעיל). לעומת זאת, לא נערכה הבחנה בין שטחי עזר המשמשים אולמות אירועים ובין האולמות עצמם (ה"פ 1998/92 לעיל); בין ממגורה ובין טחנת קמח (ע"ש 122/00 לעיל); בין שטח הבנק ובין מחסן בקומת המרתף המשמשת כארכיון (הדגשה שלי נ.ל) לבין קומת המשרדים המשמשת את הנהלת המחוז (ע"ש 485/98 (נצ') הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ נ' מנהל הארנונה (לא פורסם))."

העוררת לא יכולה בבואה לדרוש חלק סיווג חלק מנכס כמחסן, להסתפק בהוכחת השימוש במחסן ובכך שמחסן מסווג בצו בנפרד מקיוסק שהרי על כך אין חולק. המחלוקת היא בבחינת סיווג המחסן לאור המכלול

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





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

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

העובדתי בו הוא מתקיים ולעניינינו נראה כי תכלית המחסן בעלת זיקה הדוקה לעסק וכן שהמחסן הכרחי לעסק כאמור ולמימוש תכליתו.

השימוש הטפל לעיקר במחסן הודגש על ידי העוררת עצמה בכתב הערר של שנת 2010 סעיף 35 בציננה שבשטח:

"מאחסנת העוררת את כל הציוד והסחורה אשר מתקבלת ואינה יכולה לעמוד על מדפי החנות."

6. לעניין הטענה לגודל הנכס ואזור החיוב דין הערר להידחות.

לא הומצאו ראיות על כך שהנכס באזור יסעור ושהוא 182 מ"ר. המשיב הציג לעוררת ובאי כוחה תשריט המפרט את סך שטח הנכס העומד על 188 מ"ר והוכיח את נכונות השומה ע"פ מפת האזורים.

7. דחיית כתב השלמת ההשגה

כטענה מקדמית בתשובה לכתב הערר 2010 טוען המשיב לכך שמסמך השלמת השגה אינו תקף ולכן דין הטענות החדשות העולות בו להידחות. לעניינינו כאמור לעיל כל הטענות העולות בכתב השלמת ההשגה נדחו למעט הטענה היחידה שעולה בכתב ההשלמה להשגה שטרם דנו בו, היא טענת הרטוראקטיביות.

לא ראינו ולו מטעמי צדק לדחות נימוקים בעניין רטוראקטיביות שעלו לראשונה בכתב השלמת השגה גם ניתן להקל בעניין זה לאור העובדה שכתב ההשגה הראשון נשלח כך נראה בבהלה וללא יצוג משפטי וכתב השגה המתוקן נשלח במסגרת ה- 90 יום הנתונים להשגה ומעל חודש לפני שנכתב התשובה להשגה על ידי המשיב. כך גם בכתב התשובה לערר 2010 לא התנגד המשיב במפורש לדיון בעניין הרטוראקטיביות על ידי הוועדה.

8. האם יש לוועדת ערר סמכות לדון בטענת המערערת לפסלות השומה הרטוראקטיביות בשנים 2006-2010?

הפסיקה נתפצלה בין גישה מרחיבה המקנה לוועדת ערר סמכות לדון בשאלות רטוראקטיביות המתלוות לשאלות של גודל ושטח (עת"מ (חיי) 2349/04 דור אנרגיה 1988 בע"מ נ' עיריית עכו (פורסם בנבו), ניתן ביום 1.3.2005) (להלן: "פרשת דור אנרגיה"), לבין גישה מצמצמת המוציאה את הסמכות מוועדת ערר (עע"מ מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (פורסם בנבו), ניתן ביום 5.9.2005).

9. במקרה הנדון חשוב להביא את הקביעה של בית המשפט העליון בנושא בבר"מ 2960/13 אלפא מסופים ומדפסות בע"מ נ' עיריית פתח תקוה מנהל הארנונה (פורסם בנבו), ניתן ביום 15.7.2013 (להלן: "אלפא מסופים") בעניין אלפא מסופים הובא ערעור על החלטה של וועדת ערר שליד עיריית פתח תקוה (להלן: "הוועדה"), בה נדחה ערר שכלל בין היתר טענות לשומה בעלת תחולה רטוראקטיבית. דחיית הערר בעניין אלפא מסופים נבעה מכך שהוועדה קבעה כי המערערת לא הגישה השגה כדין. כך למעשה עם ההשגה גם נדחו על ידי הוועדה הטענות לאי חוקיות השומה בשל תחולתה הרטוראקטיביות. על קביעת הוועדה הוגש על-ידי העוררת ערעור וכבוד השופט צבי דותן בעמ"נ 45335-10-12 אלפא מסופים ומדפסות בע"מ נ' עיריית פתח תקוה (פורסם בנבו), ניתן ביום 19.3.2013) קיבל את דחיית הוועדה וקבע:

"כי צדקה הוועדה בכך שדחתה את הערר לשנים 2010-2011 על הסף, ממילא אין צורך לדון בטענה בדבר החיוב הרטוראקטיבי."

בית המשפט העליון בעניין אלפא מסופים, קיבל את בקשת הערעור והחזיר את הדיון שכלל טענות לפסלות עקב חיוב רטוראקטיבי לוועדת הערר:

"פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים מבוטל ככל שהוא נוגע לערר -2010-2011 בלבד, והמשיב ידון בטענות המבקשת לגוף העניין."

הלכת אלפא מסופים מתיישבת עם רוח הפסיקה גם בבתי המשפט המחוזיים וניתן להביא את דברי כבוד השופט יצחק דר בפרשת דור אנרגיה שם בערעור שכלל טענות כנגד תחולה רטוראקטיביות של שומה קבע כבוד השופט:





"שוכנעתי שאין הצדקה שההליך ידון בשלב זה בפני בית-המשפט לעניינים מנהליים. אם יוגש ערר ותהיה עילה להתמודד עם תוצאתו, ימצאו עצמם הצדדים בין כה וכה בבית-המשפט לעניינים מנהליים."

פרשת אלפא מסופים אינה קובעת מסמרות לעניין הסמכות העניינית של ועדת ערר, אך ניתן להסיק שכיום, עת ועדות הערר התמקצעו בעקבות חוזר מנכ"ל 1/12 הנחיות לעניין דרך מינוין ופעולתן של ועדות הערר לארנונה (31.1.2012) (www.moin.gov.il/ChozreiMancal/2012-01_1.pdf), שבת המשפט יטה לפרשנות המרחיבה הגורסת כי וועדת הערר תדון בסוגיות הרטרואקטיביות בעניינים נלווים כאמור לטענות עובדתיות לגופן כערכאה ראשונה.

במקרה שלפנינו המשיב התנגד לסמכות עניינית של הוועדה לדיון בחיוב הרטרואקטיבי בכתב התשובה להשגה של שנת 2010 בלבד. בכתב התשובה לערר, שנת 2010 הביע התנגדות לדיון הוועדה בנדון רק באמצעות הפניה כללית לכל הטענות בכתב התשובה להשגה. וזאת לעומת הרחבת טיעוניו לעניין כשרות השומה הרטרואקטיבית.

מכל האמור, במקרה זה הוועדה תדון בטענות בטלות השומה בעלת התכולה הרטרואקטיבית שהעלתה העוררת.

10. מהי השומה הרטרואקטיבית ומה דינה במקרה אשר לפנינו?

השומה נשואת הערר הינה שומה מתקנת אשר נשלחה ביום 30.8.2010. השומה מתקנת שומה שנשלחה בתחילת שנת 2010 ומוסיפה לה חיובים של הפרשי שומות משנת 2006. כבוד השופט אליעזר ריבלין ביסס את התנאים סביב שומה רטרואקטיבית בעניין עע"מ 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן (פורסם בנבו), ניתן ביום 18.3.2012) וקבע כי:

"קבעה לעניין זה בעע"מ 4551/08, 4585/08, 4604/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו), 1.12.2011 (להלן: פרשת חברת החשמל) כללים ברורים ביחס לסמכותה של רשות מקומית לגבות ארנונה באופן רטרואקטיבי. ונקבע כי כאשר ניתנה שומת ארנונה בגין נכס פלוני בשנת כספים מסוימת, כל שומה מתקנת הניתנת באותה שנת כספים ומבקשת לחול על תקופה הקודמת למועד נתינתה, היא בגדר חיוב רטרואקטיבי. כאשר השומה המתקנת מבקשת לחול על שנים עברו, הרטרואקטיביות שלה מתקיימת בדרך של קל וחומר.

נראה לעניינו שהחיוב הרטרואקטיבי של המערערת הינו חיוב הקודם למועד נתינתה דהיינו הקודם ליום 30.8.2010. נציין כי העוררת לא נמקה את טענתה להחלת השומה המתוקנת רק מתחילת 2011.

הלכת מעונות מכבי נתנה לזעדה גם כלים לבחון את חוקיות השומה הרטרואקטיביות וכבוד השופט אליעזר ריבלין מוסיף ומציין:

"חיוב רטרואקטיבי בארנונה אינו תקף, אלא אם התקיימו טעמים כבדי משקל אשר יצדיקו את סתירת החזקה כי לא הוקנתה לרשות מקומית סמכות להטיל חיובים למפרע ואת הכללת ההחלטה בתוך מתחם הסבירות (שם, בפס' 57-59; עע"מ 7749/09 אורט ישראל נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים (פורסם בנבו), 30.11.2011)). כך למשל, נקבע כי תינתן חשיבות מיוחדת להתנהלותו של הנישום ולבחינת השאלה האם רובץ לפתחו "אשם" כלשהו (פרשת חברת החשמל, בפס' 57). (הדגשות שלי נל.)"

בעניין בחינת תקפות שומה בעלת תכולה רטרואקטיבית ניתן להביא את דבריו של כבוד השופט אורי שוהם עמ"נ (ת"א) 281-09 התעשייה הצבאית לישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית יבנה (פורסם בנבו), ניתן ביום 16.11.2011):

הטלת חיוב במס, וחיוב בארנונה בכלל זה, באורח רטרואקטיבי, תעשה אך ורק בנסיבות מיוחדות, ובכלל זה אם קיים אינטרס ציבורי מיוחד בתיקון הטעות. זאת, מאחר שיש ליתן משקל רב לציפייתו של הנישום ולאינטרס ההסתמכות שלו על (העדר) החלטות קודמות."

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





11. על מנת לבחון את משקל הטעמים במקרה זה ראוי להביא את מסכת העובדות בהן הודתה המערערת בסעיף 3 לכתב ההשגה 2010:

"המטריה הוקמה, שלא כדיון וללא היתר ע"י השוכר לשעבר ולא על ידנו ובשל כך שילמה חברתנו קנס בבית המשפט השלום בקריות ב 19/5/2009 וניתן צו הריסה עם עיכוב ביצוע לשם קבלת היתר מהמועצה."

הוועדה קובעת שלאור הנאמר ולא הוכחש על ידי המשיב שהחריגה בבניה לא נעשתה על ידי המערערת.

ולאור העובדה שנקנסה על ידי בית המשפט על הבניה ללא היתר, עובדה שלא הוכחשו על ידי המשיב

ולאור העובדה שהמבנה הנוסף שנקרא על ידי המערערת מטריה היה ידוע למועצה לפחות משנת 2009 וסביר שאף לפני כן עת הנושא נדון בבית המשפט השלום ומכך יכל המשיב לשום את הנכס כבר מיום היוודע לו על הפרת הבניה ומשלא עשה כן הסתמכות הנישום על השומה עולה במשקל,


ולאור הזמן הרב שחלף עת אנו עומדים כיום בתחילתה של שנת 2015, אין טעמים כבדי משקל ואין אנטרס ציבורי מיוחד לכך שבאוגוסט 2010 הוטלה שומה בעלת תכולה רטרואקטיבית.

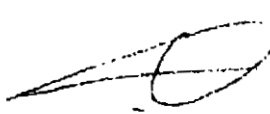
12. סיכום

- דין הערר להידחות ככל שהמדובר בטענות לסיווג שטח של 15 מ"ר כמחסן, לגודל הנכס כ- 182 מ"ר בלבד ושיוך הנכס לאזור ב'.
- דין הערר להתקבל בבחינת אי תחולה רטרואקטיבית של השומה. השומה תחול מיום נתינתה לעוררת.
- לאור האמור אין אנו עושים צו להוצאות.

13. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבחיפה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.


עו"ד נמרוד לנו
יו"ר הועדה


מיכאל קישון
חבר וועדה


ניצן בניטה
חבר וועדה

נמרוד לנו, יו"ר
ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד מ א מטה אשר

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוטסת 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 דנון
שמרת

