



בפני ועדת הערר: עו"ד ראמי חזאן – יו"ר הועדה
מר יהודה אזולאי – חבר הועדה
מר יהודה עייאש – חבר הועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין שבין: לזר חודד טוב

העורר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית עכו

המשיב

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

החלטה

א. רקע כללי וטענות הצדדים:

1. הערר שבנדון נסוב על חיובו של נכס המצוי במרכז רסקו בעיר עכו, בתחום שיפוטו של המשיב ואשר סומן בפנקסי העיריה כנכס מס' 18016137006 (להלן: "הנכס").

2. העורר הגיש למשיב השגה בגין חיובו של הנכס, במסגרתה העלה טענה כנגד הוספת שטח של 1/18 משטח המדרגות המובילות למשרדים בקומה 1 ושטח משותף בקומה הראשונה המשמש מעבר ושירותים למשרדים. נטען כי שטח זה אמור להיות רשום בקומה 1 של הבניין בו מצוי הנכס (להלן: "הבניין") ולא בקומה 0 וכי הוא אינו משמש את העסקים בקומת הקרקע ולכן אין לחייבו אלא רק את שטח המשרדים עצמם בקומת הקרקע (להלן: "ההשגה").

מפאת החשיבות, להלן הטענה במלואה כפי שנכתבה:

בחשוב שערכה חב. אופק לפידות, הוספתם 1/18 משטח המדרגות המובילות למשרדים בק-1 ושטח משותף בקומה ראשונה המשמש מעבר ושירותים למשרדים או לחלק מהם.

לא רק ששטח זה (השטח המשותף) אמור להיות רשום בקומה 1 ולא בקומה 0, דבר המהווה הטעיה, הוא אינו משמש את העסקים בקומת הקרקע.

3. ביום 4.9.17 השיב המשיב להשגה ודחה את ההשגה, מהנימוק כי העמסת השטחים המשותפים נעשתה בהתאם להוראות צו המסים, המבוסס על שיטת חיוב "ברוטו ברוטו", הכוללת את כל חלקי הנכס ובכלל זה גם שטחים משותפים (להלן: "התשובה להשגה").

4. על תשובה זו הוגש הערר שבפנינו. בעררו חזר העורר על טענתו והוסיף כי על פי בדיקה שערך בטאבו, השטחים המשותפים שבגינם חויב הנכס בחלק יחסי הוצמדו בטאבו ליחידות אשר מצויות כולן בקומה הראשונה לבניין ועל כן יש להורות על ביטול חיובו בגינם (להלן: "הערר").

5. המשיב הגיש תשובתו לערר וחזר על טענותיו.

6. ביום 30.11.17 התקיים דיון בערר בנוכחות הצדדים. בערר טען העורר כי אין מחלוקת על היקף השטח שחויב, אך ישנה טענה לפיה אין להעמיס חלק יחסי בשטחים משותפים לגבי רכוש שהוצמד לדירות מסוימות בבניין. הצדדים הסכימו כי מאחר והמדובר במחלוקת משפטית, ייקבע הערר לסיכומים. בהתאם הגיש כל צד סיכומיו.

7. בסיכומי העורר מרחיב העורר את הטענה בדבר אי חיוב שטחים שהוצמדו כחלק משטח משותף ומפנה להוראות שונות בחוק המקרקעין. בנוסף מעלה העורר טענה ביחס לשינויים שחלו בצו הארנונה של עיריית עכו במשך השנים ומעלה טענה בדבר שינוי מדיניות ובדבר אי יישום חובת חיוב מדורג, אי חוקיות, טענות ביחס לצו המסים של עיריית עכו לעומת ערים אחרות ולאור כל אלה ביקש לבצע תיקון רטרואקטיבי לשומת העורר ולבטל את הוצאות הגביה בהתאם, כמו גם לשאר דיירי הבניין.

8. המשיב בפתח סיכומיו העלה טענת הרחבת חזית אסורה וטען כי דין כל הטענות החדשות שהועלו בסיכומי העורר להידחות על הסף. המשיב מוסיף כי גם טענת ההצמדות הנה טענה חדשה אשר מפנה לדיני המקרקעין, לא נזכרה בהשגה. המשיב הוסיף וטען כי המדובר אף בטענות שאינן מצויות בסמכות הוועדה. למעלה מן הצורך התייחס המשיב לטענות לגופן וטען כי דין להידחות אף לגופו של עניין.

ב. דיון והכרעה:

9. לאחר שעיינו עיין היטב בטענות הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות על הסף מפאת הרחבת חזית אסורה.

10. כאמור, הטענה היחידה שהועלתה בהשגה הנה טענה לפיה אין לחייב את הנכס בחלק יחסי מהשטחים המשותפים בו חויב, שכן העורר אינו עושה בו שימוש אלא הוא משמש את העסקים בקומה הראשונה בבניין. הא ותו לא. ואולם, הערר התמקד בטענה חדשה, אשר כלל לא נזכרה בהשגה, לפיה יש לבטל את החיוב בשטחים משותפים בהיותם מוצמדים בטאבו לעסקים בקומה הראשונה. בסיכומיו אף הרחיב העורר והפנה לדיני המקרקעין וכן העלה שורה של טענות נוספות כגון אי חוקיות, שינוי מדיניות, תעריף מדורג ואף העלה טענה בגין תיקון שומה רטרואקטיבי הן לעורר והן לכלל המחזיקים בקומה ואף לא רק לשנת המס אלא לשנים קודמות. לעומת זאת, הטענה המקורית בדבר אי עשיית שימוש בחלק היחסי המשותף בו חויב העורר, נזנחה לחלוטין בסיכומי העורר.

11. תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בוועדת הערר), התשל"ז – 1977 (להלן: "תקנות הערר"), מורה כי:

"בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק". (ההדגשה הוספה).

הוראה זו של התקנות אמנם מתייחסת לנימוק שלא צוין בכתב הערר או בתשובה, ואולם בתי המשפט התייחסו לסעיף זה כמתייחס אף לנימוק שלא צוין בהשגה או בתשובת להשגה – ההיגיון בכך הוא ברור ומקל ותומך. וכך, הוראה זו יושמה לא אחת בפסיקותיהם של בתי המשפט המחוזיים השונים, ביושבים כערכאת ערעור על החלטות וועדות ערר, ותוך מתיחת ביקורת על וועדת הערר שדנה בנושאים כאמור על מאף שלא נטענו בהשגה. כך למשל נפסק כי:

"הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה, ונושא שהועלה תחילה בהשגה והמשיג אינו מרוצה מההחלטה בהשגה רשאי הוא לערר לוועדת ערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה. מכאן, שיש לבטל את החלטת

ראו לעניין זה: המר' 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' אליעזר שוורץ ואח' (פורסם בנבו).

12. סוגיה זו נדונה גם בפני בית המשפט העליון, במסגרת בר"ם 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה (פורסם בנבו), שם נקבעה קביעה מחמירה יותר – כי אין לדון בטענה שהוזכרה בכלליות בהשגה – במסגרת סעיף סל – ואשר התבקש להעלותה בשלב מאוחר יותר במסגרת ערר, תוך שבית המשפט העליון הדגיש את העובדה כי המדובר בטענה שלא נידונה על ידי מנהל הארנונה בהשגה שהוגשה ומכאן שוועדת הערר לא היתה מוסמכת לדון בה במסגרת הערר שהוגש לה.

13. לכל דברים אלו רלבנטיות לענייננו מקל וחומר, משבשלב הסיכומים נותרו על כן אך ורק טענות שלא נזכרו כלל בהשגה וחלקן אף לא בערר ואף לא בדיון, אלא עלו לראשונה בסיכומים.

14. במצב דברים זה, לכל הדעות המדובר בטענות אשר לא עלו בפני המשיב בעת בחינת ההשגה על ידו ואינן מהוות חלק מההחלטה בגינה חוגש הערר. אנו סבורים, כי ערכאה זו מטרתה לשמש כערכאת ערר על החלטת המשיב כפי שניתנה ולא כערכאה במסגרתה נידונות לראשונה טענות שכלל לא באו בפני המשיב. הדבר חוטא לאופיה ומטרתה של וועדה זו.

15. כך גם, הדבר אף הוסדר מפורשות בתקנות הערר ואף עולה מפסיקה מחייבת של בתי המשפט שוועדה זו כפופה לה. חזקה על המחוקק שעת קבע הוראה מפורשת זו, לקח בחשבון את כל השיקולים הרלבנטיים, בניהם השיקולים שמעלה העוררת בדבר היזקקות להליכים אחרים, היכולת להעלות את הטענה בשנת מס עוקבת וכולי, אך המחוקק מצא לנכון באיזון של כל שיקולים אלה להעדיף את עקרון היציבות וההסתמכות של הרשות, על חזית המחלוקת כפי שעלתה בשלב ההשגה.

16. לאור כל זאת ובפרט לאור נוסחה הברור של תקנה 17 לתקנות הערר, אנו אף סבורים שמדובר בטענה שניתן להעלות בכל שלב של הדיון והוועדה אף מוסמכת להעלותה מיוזמתה, גם לא עוררו זאת הצדדים. קל וחומר כאשר המשיב העלה טענה זו וביקש סילוק הערר על הסף בשל הרחבת חזית זו.

17. על כן, לאור כל אלה, מצאנו לנכון לקבל את טענת המשיב ולחורות על דחייה על הסף של כל הטענות שלא נזכרו בהשגה. ומאחר ולמעשה הטענה שהשכרה בהשגה כלל לא נזכרה בסיכומים, הרי שאין מנוס מדחיית הערר במלואו.

18. למען הסר ספק נבהיר, כי אין בהחלטה זו לקבוע כל מסמרות לגבי טענות העורר לגופו של עניין מאחר והן כלל אינן נדונות עקב דחיית הערר על הסף. בכלל זה אין בהחלטה זו לקבוע כל קביעה לגבי סמכות הוועדה לדון בטענות אלו, אם כי נבקש לציין, כי וועדה זו מוסמכת לדון אך ורק בסוגיות אשר נמנות בס' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976 והפסיקה על פיו, ובכלל זה אינה מוסמכת לדון בטענות כגון חריגה מסמכות, אי חוקיות, חיוב רטרואקטיבי ובוודאי שאינה מוסמכת לדון בטענות השבה /או טענות אשר אינן נוגעות לשנת המס בגינה חוגש הערר.

ראו לעניין זה למשל ההלכה הפסוקה בה נקבע, כי המאפיין את סמכויות וועדת הערר הנמנות על ס' 3 לחוק הערר הוא, כי הן מצומצמות לעניינים טכניים – עובדתיים ולא לשאלות משפטיות מובהקות. ראו לעניין זה למשל בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא (פורסם בנבו), עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (פורסם בנבו) ועוד.

עוד ראו בע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש ואח' (פורסם באתר נבו) וכן בבר"ם 4991/04 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' שילוח חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו) – שם נפסק כי:

"המחוקק קבע את סמכויותיה של ועדת הערר, ואין הן כוללות – חוששני – את הסמכות לדון בטענות כגון סבידות התעריף". (ראו פסק דינו של כב' הש' רובינשטיין, עמ' 7 לפסה"ד, פסקה שניה).

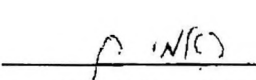
19. על כן, אין באמור למנוע הערר לפעול במסגרת המועדים הקבועים בחוק הערר ובשנות מס אחרות להעלאת הטענות אשר מצויות בסמכות וועדה זו.

ג. סיכום:

20. על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה. בנסיבות העניין, לא מצאו לנכון ליתן צו להוצאות.

21. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני **וועדת הערר**), התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

22. 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 עכו, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

 מר יהודה עייאש חבר הוועדה	 מר יהודה אזולאי חבר הוועדה	 ראמי חזאן, עו"ד יו"ר ועדת הערר
---	---	--

ניתן בהעדר הצדדים, /25.9.2018