

שבעיר עכו

בפני ועדת הערר עוה"ד אביטל שרוני- יו"ר הועדה

מר רועי קרליץ- חבר הועדה

הגב' ספי בירומי- חברת הועדה

(העורר)

שפי טורס

בעניין:

ע"י מאיר פיטוסי בעצמו

נגד

(המשיב)

מנהל הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עוה"ד אלי אליאס

החלטה

רקע כללי

1. הסוגייה שתידון בערר זה מתייחסת לנכס, המשמש שטח חניה, שמספרו לצרכי ארנונה 18005030037 המצוי בתחום שיפוטו של המשיב, ברחוב דרך הארבעה 41, בעיר עכו (להלן **"הנכס"**).

2. ההליך מתייחס לערר שהוגש בשנת 2019 בפני ועדה בראשות עוה"ד ראמי עלי, אשר סיים כהונתו טרם מתן החלטה סופית בערר. בתאריך 4.6.24 עודכנו הצדדים, בהחלטת ביניים, כי הערר הועבר למותב זה וכי בהסכמתם, ימשך הדיון מהשלב בו הופסק, קרי, מתן החלטה

- סופית. ב"כ המשיב נתן הסכמתו לכך, אך העורר עמד על זכותו וביקש להתייבב בפני הוועדה ולהשמיע טענותיו מבראשית.
3. בדיון שקיימנו ביום 29.8.24, חזר העורר על טענותיו, שיפורטו על ידנו בהרחבה בהמשך, והוסיף טענה מרכזית המתייחסת לשיהוי הניכר באי מתן החלטה ע"י הוועדה.
4. להלן נסקור את השתלשלות האירועים וכלל טענות הצדדים הן בהליך המקורי והן בהליך המחודש, ואליהן נתייחס בהחלטתנו:
5. כאמור, בערר המתייחס לשנת 2019 מעלה העורר שתי טענות מרכזיות המתייחסות לאופן סיווג הנכס וכן לשטח הנכס (על כך נרחיב בהמשך). בנוסף, טוען העורר טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף, בשל שיהוי במתן תשובה להשגה (בחלוף 30 ימים). בתשובה מפורטת לערר, טען המשיב כי דין הערר להידחות על הסף- לטענת המשיב, הערר לא הוגש כדין, באמצעים הקבועים בחוק, וכי פנייה בדואר אלקטרוני, אינה מהווה השגה כדין. גם לגופו של עניין נטען כי דין הערר להידחות.
6. דיון ראשון בערר התקיים ביום 15.9.19, בנוכחות העורר מר מאיר פיטוסי אשר ייצג את עצמו, עוה"ד א. אליאס מטעם המשיב וכן מר א. שבתאי- סגן מנהל הגביה. בדיון טען העורר כי בעת הרלוונטית לערר זה, היה המחזיק והבעלים של נכס, המשמש כמשרד, ברחוב דרך הארבעה 37 בעכו (להלן: "**המשרד**") וכי בעת רכישת המשרד הוצמדה לו חניה אשר סומנה במספר 37. העורר הפנה לחוזה הרכישה מיום 1.11.1992 אשר צורף לכתב הערר מיום 27.5.19 ומסומן כ"ד" (ראו סעיף "ג" לעמ' השני). לדבריו, בשנת 2002, מסר לו הקבלן את חניה תת קרקעית ברחוב דרך הארבעה 41 (לדבריו, מאחר ולא עלה בידו לממש את זכותו בחניה המקורית בשל התנגדות דיירים), הלא הוא הנכס מושא ערר זה: **"בשנת 2002... החליט הקבלן למסור לי אישית ללא זכות בעלות או חזקה את החניה התת קרקעית ברחוב דרך הארבעה 41."** העורר אישר כי עשה שימוש בחניה: **"... השתמשתי בחניה לעיתים מזדמנות ולא בכל ימות השבוע."** לטענתו, בעת שלא החנה את רכבו, החניה הייתה **"... פרוצה לכל דכפין שרצה"**. העורר אישר כי החניה סומנה על ידו: **"... תליתי שלט גרפיטי חניה פרטית תחת שמי מאיר פיטוסי"** (עמ' 1 לפרוטוקול ש 5-11). יצוין כי דברי העורר אושרו גם במהלך סיור שנערך בנכס (נספח "ג" לכתב הערר).
7. בהמשך, טען העורר כי בשנת 2013 חדל לעשות שימוש בחניה והגיע למשרד באמצעות תחבורה ציבורית. עם זאת, העורר אישר כי לא הסיר את השלט, למרות טענתו לחוסר שימוש בנכס כל אותן השנים, אלא רק לאחר הסיור בנכס מיום 2.5.19 (עמ' 1 לפרוטוקול הנ"ל ש 16-17).

8. בשלב זה, משהובהרה גדר המחלוקת, הסכימו הצדדים לוותר על הטענות המקדמיות שהעלו באשר לאופן הגשת ההשגה והשיהוי במתן התשובה, ולהתקדם להשמעת סיכומים בע"פ על פי החומר המצוי בתיק (ראו החלטה מיום 15.9.19).
9. בדיון מיום 22.12.19 חזר העורר על טענתו כי החניה המקורה שברחוב דרך הארבעה 41, ניתנה לו, בשנת 2007, באופן זמני. לטענתו, שאינה שנויה במחלוקת, עד לשנת 2019 העירייה לא חייבה אותו עבור השימוש בחניה ורק בשנת 2019 הוציאה העירייה דרישת שומה, בעקבות סקר מדידות לשיוך ועדכון נכסים. לדבריו, לאחר הישיבה מיום 15.9.19 פנה בכתב לקבלן על מנת להחזיר לו את הנכס, אך פנייתו לא נענתה.
10. העורר הוסיף וטען כנגד סיווג הנכס בהודעת השומה. לדבריו הנכס סווג ע"י המשיב כ **"חנות/מחסן"** בעוד שהובהר והוסכם בישיבה הקודמת כי הנכס משמש כחניה. העורר צירף הצהרה וסיכומים בכתב שהתקבלו וסומנו כ- **ע/2**.
11. בתשובה לדברים טען ב"כ המשיב כי הנכס המשמש כחניה, הוצמד למשרד שברחוב דרך הארבעה 37, המשמש את העורר. מאחר שהחניה היא שטח נלווה הצמוד מהותית לשטח העיקרי, דין סיווג החניה הוא כדין הסיווג העיקרי החל על המשרד. המשיב תמך טענותיו בפסיקת בתי המשפט השונים, ראו ע"א 8838/02 גולדהמר נ עיריית חיפה, בר"ם 5299/05 עיריית רמת גן נ אורי חן, עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעת"מ (ת"א) 15-05-24734 צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ נ עיריית ת"א- יפו.
12. באשר לגודל הנכס- הסביר המשיב כי השטח מורכב גם משטחים משותפים וכן מדרכי גישה, מעברים המאפשרים את השימוש בנכס וכי השטח נמדד בהתאם למדידה שנערכה כדין- **נספח ד'** לכתב התשובה לערר. העורר מצידו זנח טענה זו ולא התייחס אליה לא בסיכומים בע"פ ולא בסיכומיו בכתב.
13. בתום סיכומי הצדדים בע"פ, קבעה הועדה כי: **"החלטה בערר ניתנת ותשלח לצדדים"**. כאמור, החלטה זו ניתנה ביום 22.12.19.
14. כפי שפורט בסעיף 2 לעיל, משהועבר הערר למותב זה עמד העורר על זכותו להתייצב בפניו ולהשמיע טענותיו. במהלך הדיון מיום 29.8.24 חזר העורר על טענותיו מההליך הקודם ואף צירף מסמך מסכם לטענותיו, שהתקבל על ידנו, ונושא כותרת **"דיון בועדת ערר בראשות עו"ד אביטל שרוני" (מיום 28.8.24)**.
15. בנוסף לטענות שפורטו בהרחבה לעיל, טוען העורר כי טעם מרכזי לקבלת הערר הוא השיהוי הניכר באי מתן ההחלטה, עד כה, שעלול להסב לו נזק רב, אם תחליט הועדה לדחות את הערר. על מנת להעמיד דברים על דיוקם נפנה לדברי העורר בעצמו: **"...אני מוסיף וטוען**

העירייה נוהגת בחוסר ניקיון כפיים היא עומדת לגרום לי נזק בל ישועה בעת הגשת התביעה ובזמן החוקי לבירורה היה לי עסק פעיל עם חמישה עובדים אם הייתי יודע הייתי עושה הוצאות משרד. היה החלטה שאני אמור לשלם הכל היה יוצא על חשבון העסק היום אני לא יכול לשלם אני מתפרנס מהשכרת החנות ומקצבת זיקנה" (עמ' 2 לפרוטוקול).

16. יתר על כן, לדברי העורר בשל חלוף הזמן צבר החוב המקורי ריבית והפרשי הצמדה כך שחוב של כ- 4,000 ₪ עומד כיום על כ- 8,000 ₪. בנקודה זו לא הוצג לעיונו מסמך כלשהוא המלמד על גובה החוב, אך הנתונים המדויקים מצויים במשרדי הגביה ואנו יוצאים מתוך נק' הנחה שהם אינם במחלוקת.

17. לתמיכה בטענותיו העורר הפנה לפסק דין בתיק 14704-04-22 (בימ"ש מחוזי לעניינים מנהליים בפתח תקווה) **בדיחי נ' עיריית פתח תקווה** שבו קיבל ביהמ"ש עתירה מנהלית וביטל את חיובו של העותר בארנונה, עקב איחור של מספר ימים בהגשת תשובה להשגה ע"י מנהל הארנונה בעיר.

18. לאחר הדיון ביקשנו מהצדדים לבחון הגעה להסכמות, בין השאר, נוכח חלוף הזמן והרצון לסיים את ההליך. ב"כ המשיב הסכים לבדוק אפשרות הפחתת החוב הנוכחי לגובה החוב המקורי שהיה קיים נכון לשנת 2019 וכן לבדוק התכנות התאמתו של העורר להנחה מסוימת או הקלה בהתאם לועדת חריגים.

19. בהודעה לועדה מיום 9.10.24 עדכן ב"כ משיב כי מבדיקה שנערכה נמצא כי העורר אינו מתאים להנחה כלשהי. באשר להימנעות מהטלת ריבית והפרשי הצמדה, על החוב הנומינאלי משנת 2019- הותיר המשיב סוגיה זו לשיקול דעת הועדה.

20. העורר מצידו טען כי אינו מבקש ואינו מוכן לקבל הנחה עקב מצב כלכלי נחות וסבר שהעירייה מעוניינת להציע סכום כלשהו שיהווה פשרה בין הצדדים ויוביל לסיום ההליך. משלא עשתה כן, הוא עומד על בקשתו למתן החלטה סופית בערר אך, **"מתוך רצון טוב ולקראת יום הכיפורים הקרב (ולסיום ההליך הארוך, 5 שנים), אני מוכן לתרום 1500 ₪ לאחד ממרכזי החינוך, התרבות והסעד שבעיר עכו..."**.

21. בהמשך בהודעה מיום 28.10.24, חזר בו המשיב מהסכמתו להותיר את נושא הריבית והפרשי ההצמדה לשק"ד הועדה, בטענת העדר סמכות, והעורר מצידו ביטל את הסכמתו לתרומה.

22. סיכומי המשיב הוגשו ביום 3.11.24. המשיב שב והתייחס לסוגיית השימוש בנכס ע"י העורר כפי שאישר העורר בדברים שאמר בדיונים מיום 15.9.19 ו- 29.8.24. המשיב ביקש

לדחות את טענת העורר באשר לתקופה בה נטען על ידו כי לא עשה שימוש בנכס, לעמדתו, יסוד השימוש לצרכי ארנונה אינו תלוי בהיקף השימוש. באשר לשטח הנכס- חוזר העורר על עמדתו כי שטח החניה מורכב גם משטחים משותפים וכי השטח נמדד כדין. המשיב התייחס גם לשאלת סיווג הנכס וזיקתו לעורר וטען כי יש לדחות את הערר על כל חלקיו.

23. בסעיף 20 לסיכומיו טען המשיב כי בישיבה מיום 29.8.24 הוסרו באופן הדדי טענות הסף. העורר בתגובה מיום 4.11.24, הכחיש טענה זו.

24. יצוין כי אין בסיכומים מטעם המשיב כל התייחסות לשאלת השיהוי במתן ההחלטה ולאופן שיש בה כיום להשפיע על העורר שבפנינו.

דיון והכרעה

25. מהו המשקל שיש לתת להעדר מתן החלטה סופית בהליך זה, בחלוף כ- 5 שנים מהמועד בו נקבע כי תשלח החלטה לצדדים ?

26. בעניין זה יצוין כי אין הוראת חוק הקובעת מהו המועד שבו אמורה ועדת הערר לתת את החלטתה, אולם כפי שקבע ביהמ"ש (מחוזי-חיפה לעניינים מנהליים) בעת"מ 4514-05-14 ט.ט. טכנו חשמל טכנולוגיה מתקדמת לרכב בע"מ נ מנהל הארנונה עיריית טירת הכרמל : "... ועדת הערר היא גוף מעין שיפוטי, תנאי טבוע במימוש סמכויותיה, הוא החובה לפעול במהירות ראויה, שמשכה יכול וישתנה בהתאם לנסיבות..."

27. במקרה זה, לאור נסיבותיו המיוחדות של העורר הספציפי שבפנינו, ולאור מהותן של הטענות לנזק הרב שעלול להיגרם לעורר, ומבלי לקבוע מסמרות בשאלת המועד הראוי למתן החלטה, אנו סבורים שיש לקבל את העורר, מהנימוקים שיפורטו להלן :

28. העורר, כיום כבן 81, היה בעת הרלוונטית, בעליו של משרד נסיעות והעסיק תחת ידיו מס' עובדים. כעולה מדבריו, בתאריך 30.6.2020 נאלץ לסגור את המשרד עקב מגפת הקורונה וירידה ניכרת בהכנסות. כיום העורר מתקיים מהשכרת המשרד ומקצבת זקנה. אנו מוצאים טעם רב בטענת העורר כי דחיית הערר, בשלב זה של חייו, תוביל לנזק כבד לעורר אשר ניתן היה להימנע ממנו לו ניתנה החלטה בעת שהעורר היה עדיין עצמאי ומוגדר כבעל עסק ברשויות המס. שאז, דמי הארנונה היו מוכרים כהוצאה מוכרת לצרכי העסק וניתן היה לקזזם מההכנסות השוטפות של העסק. טענה זו מקבלת משנה תוקף בנסיבות בהן טוען העורר לירידה ניכרת בהכנסות, לאור מגפת הקורונה, ולא ניתן לשלול כי העורר אף היה זכאי להחזר כספי מרשויות המס. מן הטעם זה, אנו מקבלים את הערר ומורים על ביטול חובו של העורר לרשות.

29. משהחלטנו כי דין הערר להתקבל, אין עוד מקום להכריע לגופן של הטענות. עם זאת, למעלה מן הדרוש ועל מנת שהחלטתנו לא תמצא חסרה, נתייחס גם לגופן של הטענות שהועלו בערר.

א. באשר לטענת הרשות כי בשנת 2019 החזיק העורר ועשה שימוש בנכס, ועל כן הטלת השומה נעשתה כדין- דעתנו כדעת המשיב. די בממצאי העירייה אשר התקבלו בעקבות סקר מדידות שבוצע בעיר, לצורך שיוך ועדכון מדידות נכסים, ממנו עלה כי העורר מחזיק בנכס שבמחלוקת כדי לתמוך בהטלת השומה.

ב. בנוסף, בוצע סיור בנכס בנוכחות העורר ונמצא כי על קיר הנכס מופיע הכיתוב "**חניה פרטית מאיר פיטוסי**". העורר מצידו מאשר כי קיבל את הנכס לשימוש, בהעדר יכולת מצד הקבלן להצמיד לו חניה סמוכה למשרדו. לעמדתנו, טענה זו מייצרת את הדיון והצורך בהכרעה בסוגיית הריחוק שבין הנכס למשרדו של העורר, שעה שהעורר מאשר כי הנכס יועד לו והיה בשימוש.

ג. לטענת העורר הוא עשה שימוש בנכס עד לשנת 2013 אך לא מעבר לכך. עם זאת בפועל, השלט "**חניה פרטית מאיר פיטוסי**", לא הוסר ונותר תלוי גם בשנת 2019 מה שמלמד, לטעמנו, על זיקתו של העורר לנכס גם בשנת 2019. את הטענה כי לא נעשה שימוש בנכס, לא נוכל לקבל משום שהיא מטילה על הרשות נטל בלתי סביר הכרוך בהצבת פיקוח שמטרתו לאמוד את מידת השימוש בו.

30. טענת העורר לדחיית הערר על הסף בשל איחור בהגשת תשובת המשיב להשגה- טענה זו לא נוכל לקבל. כפי שנקבע לא אחת בפסיקת בתי המשפט, האזרח נדרש לשלוח את ההשגה למנהל הארנונה בהתאם לכתובתו או לפרטי קשר אחרים שהעירייה מפרסמת בכל הנוגע אליו- ראה פס"ד **בדיחי נ עיריית פתח תקווה** לעיל. באתר האינטרנט של העירייה פורסם כי: "**את תוכן ההשגה יש למסור ידנית או לשלוח בדואר רשום: פנייה בכתב לעיריית עכו, מחלקת גביה רחוב ויצמן 35 עכו. ת.ד 2007 פקס: 04-9956180.**" (נספח א לכתב התשובה לערר). בענייננו, הגיש העורר את ההשגה באמצעות פניה בדואר אלקטרוני, אשר אינה מהווה הגשה כדין של השגה ובנוסף, כותרת הפניה מתייחסת ל"**חשבון שנתי של מיסים לשנת 2019...**" ולא מצוין כלל כי מדובר בהשגה. משכך, לא טענת העורר לשיהוי במתן התשובה להשגה נדחית.

31. למרות זאת, כפי שפרטנו בסעיפים 27-28 לעיל, החלטנו לקבל את הערר אך בשל השיהוי הניכר שבמתן החלטה סופית בהליך זה, אשר בצירוף נסיבותיו האישיות של העורר עלול להוביל לנזק בלתי סביר.

32. דין הערר להתקבל.

33. בנסיבות העניין, לא ינתן צו להוצאות.

34. בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי

דין בפני ועדת ערר), התשל"ז 1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט

לעניינים מנהליים בחיפה, תוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה זו.

35. 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 קבלת ההחלטה. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום

ההחלטה בתוך 5 מיום מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

אביטל שרוני, עו"ד

מ"ר 34109

הגב' ספי בירומי

חברת ועדה

מר רועי קרליץ

חבר ועדה

אביטל שרוני, עו"ד

יו"ר ועדת ערר

ניתן בהעדר הצדדים, י' בחשוון תשפ"ה

11 לנובמבר 2024