

הרכב הועדה: יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר

חבר: עו"ד יצחק לב

חבר: יואב דנה

העוררים: יאיר השחר אחזקות בע"מ

ע"י ב"כ שירי אבן דוד

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה – עיריית הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ

החלטה

1. הנכס והמחלוקת נשוא הערר

- 1.1 בתאריך 6 ביולי 2018, חתמה העוררת על הסכם שכירות עם אזורים ואחרים ביום 4 בינואר 2018 וכן נחתמה תוספת להסכם שצורפה כנספח לתצהיר של שלומי אסולין מנהל הארנונה מטעם המשיב.
- 1.2 ההסכם כאמור נחתם עבור נכסים שמספרם:
7200001502600 (להלן נכס C)
7200001502800 (להלן נכס D)
7200001502500 (להלן נכס A)
7200001502400 (להלן נכס B)
- 1.3 בתאריך 11 ליולי 2019, נמסרה למשיבה הודעת בעלים אליה צורפה טבלת שוכרים והיא מהווה ראיה לכך כי העוררת הינה שוכרת רשמית בנכס. הטבלה צורפה כנספח לתצהירו של מנהל הארנונה.
- 1.4 בהתאם להודעת הבעלים כאמור, המשיבה המציאה הודעת חיוב ראשונה לנכסים A,B,C,D בתאריך 18 בספטמבר 2019 - צורף כנספח 1 לתצהיר מנהל הארנונה. נשלחה ההודעה לרחוב היצירה 3 רמת גן – כתובת העוררת כפי שהופיעה בהסכם השכירות שהומצא לה.
- 1.5 העוררת מצידה טוענת כי הפעם הראשונה בה נודע לה על קיומה של דרישת תשלום היא, 24 בספטמבר 2020 (סעיף 9 לסיכומי העוררת). העוררת טוענת כי מיום שנודע לה על דרישת התשלום, הגישה השגה בהתאם למועדים הקבועים בחוק ותוך 90 ימים ובפועל בתאריך 22 בדצמבר 2020.
- 1.6 השגת העוררת נדחתה על הסף, וזאת משום שהוגשה באיחור ניכר תוך שהמשיבה מתייחסת למועד הקובע, המועד בו הומצאה לראשונה דרישת התשלום בתאריך 18 בספטמבר 2019 לכתובת העוררת כפי שהופיעה בהסכם השכירות שהועבר למשיבה.
- 1.7 ביום 26 ליוני 2019 שינתה העוררת את כתובתה ברשם החברות לכתובת אריק איינשטיין 3 קומה 6 הרצליה ולמטרת משלוח דואר, תיבת דואר 13053 הרצליה- ראה נספח ג' לתצהיר יאיר הורוביץ מטעם העוררת (המידע כאמור בשום דרך לא הועבר את המשיבה).

2. טענות הצדדים

טענות העוררת:

העוררת טוענת כי פעלה בתום לב וכי לא היה בידיה לדעת על קיומן של דרישות החוב כאמור וזאת משום שנשלחו לכתובת שהינה על פניו אינה רלוונטית וזאת משום שבזמן משלוח הדרישת החוב, כתובת העוררת הייתה שונה מהכתובת אליה נשלחו הדרישות. העוררת הוסיפה כי בצעה הפניית דואר באמצעות דואר ישראל לכתובת החדשה (כתובת הנכס). ראה עדות יאיר הורוביץ, עמוד 4 לפרוטוקול ועל אף זאת לא הגיע דבר דואר מטעם המשיבה בכל התקופה כאמור למען החדש.

העוררת טוענת כי המשיבה פעלה שלא בתום לב ושלא בהגינות וכן לא בהתאם לנוהג התקין. המשיבה לא טרחה להתחקות אחר סיבת אי תשלום הארנונה ובעניין זה הנטל היה אמור להיות מוטל על המשיבה.

עוד טוענת העוררת כי בנסיבות העניין, לוועדת הערר סמכות להאריך את מועד הגשת ההשגה ותומכת את טענתה באמצעות פסק דין בר"מ 901/14 עבד ויקטור נ' עיריית חיפה. בפסק הדין כאמור, נפסק כי לוועדה סמכות להאריך את המועד להגשת השגה ועליה להפעיל שיקול דעת ולהחליט האם להאריך את המועד.

טענות המשיבה:

המשיבה טוענת מנגד כי ההשגה הוגשה באיחור ניכר של למעלה משנה, העוררת לא סתרה את ראיות העירייה ביחס למשלוח דרישת התשלום וכן העוררת לא נתנה טעם מדוע לא פנתה לעירייה ודיווחה על שינוי הכתובת. המשיבה מפנה בסיכומיה לסעיף 344 לפקודת העיריות הנוסח החדש, לעניין מסירת הודעות, שם נאמר בסעיף 2 "הונחה במקום מגוריו של אותו אדם או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה".

כמו כן, מפנה העירייה בסיכומיה לעובדה כי העוררה כבר פעלה מכתובת הנכס ביוני 2019, ראה סעיף 30 לסיכומי המשיבה ולכן טוענת העירייה כי החל מחודש יוני 2019, לכל הפחות היה על העוררת לעדכן את העירייה בדבר שינוי הכתובת וכן להגיש בקשה לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לחלקים האחרים של הנכס, ישר לטענת העוררת היו בשיפוץ ובלתי ראויים לשימוש. ראה סעיף 34 לסיכומי המשיב.

המשיב מתייחס לסוגיית סופיות השומה בהיעדר הגשת השגה במועד באופן נרחב ותומך את טענותיו בעניין זה בפסקי דין רבים אשר כולם דוחים על הסף את דרישת העותרים בטענה מרכזית כי מועד לערעור בחיקוק כמוהו כתקופת התיישנות ויש בקביעת המועד להגן על צפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית, או מתן החלטה מנהלית כי אם חלוף המועד לערעור חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (פסק דין ע"ש 57/95 ה.ד. הקריות בע"מ נגד מנהל הארנונה עיריית חיפה).

בעניין סמכות וועדת הערר למתן אורכה להגשת השגה, גם המשיבה מתייחסת לפסק דין עבד, ומדייקת את עמדת בית משפט העליון באשר לסמכות וועדת הערר לעניין זה, אשר מסייגת את הסמכות למקרים חריגים וכי נקבע על ידי בית המשפט העליון, שיש לעשות שימוש בסמכות זו במתינות ובזהירות, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שכן, ככלל שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית וחלוטה.

3. הכרעה

לאחר שקראנו את חומר הראיות בתיק, פרוטוקול הדיון וסיכומי הצדדים, הגענו לכלל הכרעה כי דין הערר להידחות כבר בשלב המקדמי של שאלת דחיית ההשגה בשל הגשתה באיחור מהטעמים הבאים:

1. אין מחלוקת כי מיוני 2019 פעלה העוררת בנכס. דבר זה הוכח בחקירה הנגדית של מנהל העוררת ועל כן לא הייתה כל מניעה כי העוררת תמסור הודעה על כך למשיבה.
2. אין מחלוקת כי לכל הפחות בנכס בו עשתה העוררת שימוש (נכס A), הייתה עילה לחיוב בארנונה מיוני 2019. כמו כן, לא יכולה להיות מחלוקת כי מיום קבלת החזקה בנכסים, הייתה העוררת אמורה למסור לעירייה הודעה כי הנכסים אינם ראויים לשימוש ובמצב

כאמור, העירייה הייתה יכולה לבדוק זאת בזמן אמת ובמידה והייתה מוצאת זאת כטענה מוצדקת הייתה יכולה להעניק פטור מארנונה מיום מתן ההודעה.

3. העוררת הינה חברה המחזיקה מאות נכסים. יש לה מערך ארגוני שמתאים לכך והיא יודעת היטב כיצד לפעול ואת הפרוצדורות מול עיריות בעניינים מסוג זה. הדבר הבסיסי והיסודי היה למסור הודעה מיוני 2019, על כך כי העוררת משתמשת בחלק מהנכס כמשרד ושאר הנכסים על פניו אינם ראויים לשימוש. כמו כן, העוררת לא המצאה למשיבה הודעה בדבר שינוי מען העוררת לדבי דו וכן לא דיווחה על השינוי שעשתה ברשם החברות ביחס לכתובתה, משכך בידיה של המשיבה הייתה הכתובת שרשומה בהסכם השכירות בלבד. העוררת ביצעה הפניית דברי דואר מרחוב היצירה 3 לכתובתה בהרצליה, בטענה שלכאורה הודעות של חיובי ארנונה לא הגיעו לכתובת החדשה. טענה זו לא הוכחה בפנינו ולא הובא עד מטעם רשות הדואר ולא הוכחה הטענה כי דווקא דברי הדואר שנשלחו על ידי המשיבה לא הגיעו ליעדם ו/או הייתה בעיה עם הפניית הדואר שביצעה העוררת..

4. לסיכום:

מצופה מחברה בסדר גודל של העוררת ועל אחת כמה וכמה נוכח עיסוקה המהותי (השכרת שטחי נדל"ן) לפעול בנסיבות כאמור, בצורה מקצועית ועל פי הדין. למסור הודעות כנדרש ולדווח על הימצאותה בחלק מהנכס, ובוודאי שלא להמתין במשך תקופה כה ארוכה עד לקבלת דבר דואר, בעיקר כשהעוררת מודעת לכך כי בצעה הפניית דברי דואר לכתובתה החדשה וכן בתקופה של תפר בין מעבר משרדים.

לא מצאנו לנכון להאריך מועד להגשת ההשגה נוכח העובדה כי השגה במקרה זה הוגשה באיחור ניכר, של למעלה משנה והעוררת לא הוכיחה כל טעם חריג אשר מצדיק אורכה להגשת ההשגה והפעלת הסמכות המיוחדת שניתנת לוועדה בנסיבות מיוחדות.

נוכח העבודה כי דין הערר להידחות כבר בשלב הטענה המקדמית, על פניו אין אנו נדרשים לדון בטענה לגופו של עניין באשר למתן פטור בנכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330, אך בכל זאת אנו מבקשים להתייחס גם לטענה כאמור, ולומר כי אין כל ספק כי בחלוף הזמן לא ניתן להכריע לגופו של עניין בטענות העוררת כי הנכסים בחלקם היו לא ראויים לשימוש. אומנם צירפה העוררת לתצהיר עדותה הראשית מסמכים וצילומים המעידים כראיות על ביצוע עבודות בנכסים, אך על סמך ראיות אלה בלבד, לא ניתן כיום בדיעבד במרחק של מספר שנים להתחקות אחר עצם היות הנכס לא ראוי לשימוש בזמן אמת.

במצב הדברים, הוועדה מוצאת כי יש מקום להשית על העוררת תשלום סימלי בגין הוצאות ניהול ההליך בסך 2,000 ₪

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום ראשון ח' תמוז תשפ"ד, 14/07/2024.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רו"ח יואב דנה


חבר: עו"ד צחק לב


יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר