

הרכב הועדה:

יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר

חבר: עו"ד יצחק לב

חבר: רו"ח יואב דנה

העוררים:

פארקאיט ישראל 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

ממשרד ברק-גיט-מיסטריאל-ליבוביץ, עורכי דין

החלטה

באשר לנכס הנדון, אין מחלוקת כי המשיב קיבל הודעה מחברת "טופ אודיו" משכירת המשנה של הנכס מושא העניין, הודעה מיום 9.9.2019 בדבר שיוך ארנונה וכי להודעה כאמור צורף הסכם שכירות בין העוררת לטופ אודיו. (נספח 1 בסיכומי המשיב).

בהודעה כאמור לא נרשם מה היא כתובת העוררת ואולם מעיון בחוזה השכירות בכותרתו נרשם כי כתובת העוררת "שדרות רוטשילד 41 תל אביב".

המשיבה פעלה בהסתמך על הכתובת המפורטת בהסכם שכירות המשנה ושלחה את חיובי הארנונה עבור העוררת לשדרות רוטשילד 41 תל אביב.

מעיון בסעיף 9.9 ו' להסכם השכירות עולה כי הוטלה החובה על העוררת לדווח לרשות המקומית ולהסב את חשבון הארנונה על שמה. דבר זה לא נעשה על ידי העוררת.

בפועל החלה העוררת לטפל בחיובי הארנונה רק כאשר הוטל עיקול על חשבונה על ידי המשיב וזאת כ-3 שנים לאחר כניסתה לנכס.

פעם אחת העוררת טוענת כי הכתובת אליה המשיב שלח חיובי ארנונה (שדרות רוטשילד 41 תל אביב) "היא הכתובת שלה לפני המעבר לנכס" (סעיף 19.2 לסיכומי תשובת העוררת). פעם שניה טוענת העוררת כי שדרות רוטשילד 41 תל אביב - "היא כתובת פורמאלית בלבד הקשורה להקמת החברה באופן משפטי ואין לה כל קשר למיקום הפיזי של עובדיה שהוא כמובן ברחוב משכית 26" (ראה השגה- נספח 2 לערר עמוד 2 מתוך 3).

פעם שלישית טוענת העוררת שלכל היותר על המשיבה היה לשלוח את חיובי הארנונה לכתובת הקודמת שהינה משכית 9 הרצליה פעם רביעית טוענת העוררת כי היה על העירייה לשלוח את החיובים לרחוב משכית 26 שכן זוהי הכתובת בו פעל העסק, אך מאידך לא דאגה לפעול בהתאם להסכם השכירות שלה בעצמה, (סעיף 9 ו' להסכם השכירות) ולעדכן במשרדי המשיבה את שינוי המחזיק והכתובת.

לטענת העוררת היא לא הגישה את ההשגה באיחור שכן לא נמסר לה חיוב כדין. וזאת בהסתמך על סעיף 344 לפקודת העיריות נוסח חדש.

בתשובה לטענת העוררת כי לא הוכח לאיזו כתובת שלח המשיב את חיובי הארנונה בגין החיובים בתקופה הרלוונטית, המשיב צרף העתקי חיובי ארנונה (נספח 2 לסיכומי המשיב), מהם עולה כי חיובי ארנונה נשלחו לשדרות רוטשילד 41 תל אביב והעתק לטופ אודיו וכן חיובי ארנונה לעוררת שנשלחו לרחוב ברקוביץ 4 תל אביב וזאת בגין שנת 2022, בהתאם לכתובת שהופיעה ברשם החברות.

הוועדה סבורה כי העוררת שוגה גם בטענה לפיה העובדה כי המשיב מחד דחה את ההשגה על הסף בשל איחור בהגשה ומאידך, ציין כי גם בהשגה לגופה של עניין מקומה להידחות. איננו מקבלים טענה זו, שכן המשיב בפירוש כתב בהשגה כי הוא דוחה את ההשגה על הסף מפאת איחור ורק מעבר לדרוש הוא התייחס לגוף העניין..

כן טוענת העוררת כי יתכנו נסיבות חריגות העשויות להצדיק השגה מאוחרת ודיון מאוחר בהשגה וזאת בהסתמך על עמ"נ (עניינים מנהליים תל אביב) 159181209 – רם חן חניונים בע"מ נגד עיריית תל אביב יפו- נבו 45/2010 (להלן פסק דין רם חן חניונים). הוועדה סבורה כי גם טענה זו דינה להידחות משום שלא מדובר בנסיבות מיוחדות וקיצוניות אשר יש ליתן להן משקל כאשר דנים בדחייה על הסף של השגה שהוגשה באיחור כה ניכר תוך התעלמות ממושכת מתשלומי ארנונה הן למשיבה והן לטופ אודיו (ראה הודעת בה כח העוררת בעמוד 3 לפרוטוקול הדיון מיום 14.2.2024 התייחסות לעניין תשלום בגובה 25% מתשלומי הארנונה לטופ אודיו)

לטענת המשיב בסיכומיו, היה על העוררת לפנות לעירייה על מנת להסב את חשבון הארנונה על שמה וכן לעדכן את כתובתה ומשלא עשתה כן, המשיבה מסתכמת על הכתובת המצוינת בהסכם השכירות.

המשיב מסתמך על פס"ד רם חן חניונים, לפיו שומת הארנונה הפכה לחלוטה ולא ניתן יותר לערר על השומה.

כן טוען המשיב כי ההשגה לשנת 2022 הוגשה גם היא באיחור של למעלה מ-7 חודשים.

נושא נוסף שעלה בסיכומים, הינו סעיף ז' להסכם השכירות שמכוחו "כתובות הצדדים" הן כמפורט בכתורות ההסכם, אך לאחר מסירת החזקה במושכר המשנה לשוכר תהיה כתובת השוכר המשנה במושכר. סעיף זה הינו סעיף הדין בכתובות שבין הצדדים לבין עצמם לגבי הודעות אין הדבר משנה את כתובת העוררת המופיעה בכתורת להסכם. דבר המתיישב עם העובדה שבפועל לא שולמה הארנונה.

העוררת הינה חברה שהתאגדה כבר בשנת 2016 וקיימת עד עצם היום הזה, ועל כן בעלת ניסיון בהתנהלות עם עיריות בכל הקשור לתשלומי ארנונה ולדרישות אדמיניסטרטיביות מול העירייה לרבות עדכון כתובות וכיוצ"ב, לראיה חשבונות ארנונה שצורפו לנספח 3 לערר שניתנו לפארקאיט בתקופה בה העסק היה ברחוב משכית 9 וחשבונות הארנונה בהלימה נשלחו לכתובת זו. נוכח האמור לעיל, אין ספק כי התנהלות העוררת איננה מתקבלת על הדעת- שכן במהלך שלוש שנים היא לא התעניינה מה עלה בדבר חיובי הארנונה של הנכס כאמור, ופעלה מבחינת "בת יענה".

הכתובת "שדרות רוטשילד 41 תל אביב" שכתובה בהסכם השכירות בכתורתו- מחייבת את העוררת העירייה הייתה רשאית להסתמך על הכתובת האמורה ולא זאת אף זאת, מחובת העירייה היה להסתמך על הכתובת האמורה, ואין בסיס לטענות כנגד העירייה על כך שהסתמכה שזו כתובתה הנכונה של העוררת, וכי היה עליה לחקור ולהתחקות אחר הכתובת הרלוונטית לשיטתה של העוררת דרך הודעות צד שלישי " הודעת טופ אודיו" ודרך סעיפיו השונים של הסכם השכירות בין העוררת לטופ אודיו, או מהעובדה כי אם הנכס ממוקם ברחוב משכית 26, אז בהכרח החיובים אמורים להישלח לכתובת כאמור ולא לזו הכתובה באופן רשמי בהסכם השכירות.

לסיכום:

לאחר שעיינו בסיכומי הצדדים ולאור האמור לעיל הגענו למסקנה שהדין עם המשיב בנושא הטענות המקדמיות ויש לדחות את הערר על הסף. אין בהחלטת הוועדה כאמור להעיד על עמדתה באשר לטענה המהותית בדבר סיווג הנכס, וזאת משום שהוועדה כלל לא נדרשה לדון בטענות לגופיו של דברים בשל דחיית הערר על הסף.

במסגרת סעיף 54-56 לערר, טענה העוררת בדבר העובדה כי לוועדה יש הסמכות להאריך מועדים להגשת השגה. בוועדת הערר אשר התקיימה ביום 14.02.24, טען בא כח העוררת כי הגיש בקשה להארכת מועד להגשת השגה. מברור עולה כי העוררת הגישה באמצעות ב"כ בקשה להארכת מועד הגשת הערר על החלטת המשיב מיום 08.12.22 ב 15 ימים. המשיב הסכים לבקשה ועל כן הבקשה התקבלה. הנושא שבפנינו איננו איחור בהגשת הערר אלא איחור בהגשת השגה. לא מצאנו פגם בהחלטת המשיב מיום 08.12.22 לדחות על הסף את ההשגה וזאת מחמת איחור בהגשת השגה עצמה. אנו סבורים כי אין הצדקה ליתן אורכה להגשת השגה במועד מאוחר לנוכח הנסיבות המפורטות בהחלטה זו.

לפנים משורת הדין אין אנו פוסקים צו להוצאות

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום ראשון כ"ה תשרי תשפ"ה, 27/10/2024.

בהתאם לסעיף 5(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 מנהליים 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 יצחק לב

יו"ר: עו"ד עירית פריבר
נשר

נשלח לצדדים ביום 27/10/2024