

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

בפני: עו"ד נדב קנימח- יו"ר הוועדה
עו"ד מוטי אלוש- חבר
עו"ד סיון שחר- חברה

מעוז הראל בע"מ

העוררת

נגד

מנהלת הארנונה בעיריית עפולה

המשיבה

החלטה

1

2

רקע כללי:

3 1. הערר שבנדון נסוב על שומת הארנונה שהוצאה לעוררת בגין נכסים המצויים בתחום שיפוטה של
4 המשיבה ואשר סומנו בפנקסיה כנכסים מס' 166963210, ומס' 16696321 ברחוב החשמל 1 בעפולה
5 (להלן: "הנכס" ו/או "שוק האוכל").

6 2. העוררת מחזיקה בנכסים החל מתחילת שנת 2016 כאשר זכתה במכרז להפעלת מתחם השוק
7 העירוני.

8

9

טענות העוררת:

10 3. העוררת טוענת כי בטרם הגשת הצעתה למכרז פנתה לחברה הכלכלית של עיריית עפולה (להלן:
11 "החכ"ל") וביקשה לקבל לידיה את סכום הארנונה המוטל על מתחם השוק. החכ"ל מסרה
12 לעוררת כי סכום הארנונה המוטל על המתחם עומד על סך של 128,906 ₪ לשנה ואף מסרה לה
13 העתק מחשבון הארנונה ששולמה על מתחם השוק לשנת הכספים 2015.
14 4. בנוסף, הועבר לעוררת מסמך שהוכן ע"י משרד רו"ח ניר נחמני עבור החכ"ל לבחינת כדאיות
15 תפעול השוק ובו צוין בפירוט כי כלל המיסים המקומיים הצפויים הם בסך 135,000 ₪ לשנה.

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

- 1 5. לדברי העוררת היא הסתמכה על כלל מסמכי המכרז והמסמכים הנוספים שנמסרו לה על ידי
- 2 החכ"ל בבואה להתקשר במכרז וטענת המשיבה כי מדובר "במסמך פנימי" מהווה עשיית שימוש
- 3 במצג שווא. כמו כן טוענת העוררת כי התנהלות העירייה והחברה הכלכלית בחיובה של העוררת
- 4 בתשלום מופרז הנקבע לנכס לאחר חתימת הסכמי המכרז נעשה בחוסר סבירות קיצוני ומסב
- 5 לעוררת נזקים משמעותיים ואף מהווה עילה להפרת ההסכם אל מול החברה הכלכלית.
- 6 6. לפיכך לאור כל האמור לעיל טוענת העוררת כי על המשיבה להשיב את שומת הארנונה על כנה
- 7 ולחייב את העוררת על פי גודל של 6,020 מ"ר על פי סיווג 710 בלבד בהתאם לשינויים המפורטים
- 8 בערר.

9

10

תשובת המשיבה:

- 11 7. המשיבה מנגד טוענת כי דין הערר להידחות על הסף מאחר וטענות העוררת אינן בסמכות הוועדה
- 12 הנכבדה. המשיבה טוענת כי במסגרת הערר מועלת טענה לפיה העוררת הסתמכה על חיוב ארנונה
- 13 נמוך באופן משמעותי ומשכך אין העירייה רשאית לתקן את שומת הארנונה. יובהר כי המדובר
- 14 בשומת ארנונה לשנת 2015 אשר לא הוצאה לעוררת והעוררת לא חויבה בה וכן במסמך פנימי
- 15 שהוגש לחכ"ל במסגרת בחינת כדאיותו הכלכלית של השכרת הנכס.
- 16 8. לטענת העוררת המשיבה לא התנהלה כמצופה מרשות מקומית. המשיבה דוחה את מלוא טענות
- 17 העוררת לעניין זה ולדידה לכל אורך הדרך התנהלה בתום לב גמור כלפי העוררת ואף השיבה
- 18 למלוא טענות העוררת, אך מצאה כי העוררת חויבה כדין.
- 19 9. כך גם, טוענת המשיבה כי יש לדחות את טענות העוררת לעניין הסתמכותה, התנהלות העירייה, אי
- 20 חוקיות, שיטת החישוב וחיוב רטרואקטיבי שכן טענות אלה נדחו ע"י מנהלת הארנונה מפאת
- 21 חוסר סמכות עניינית וגם לוועדה הנכבדה אין את הסמכות העניינית לדון בטענות אלו, וככל
- 22 שהעוררת רצתה לטעון טענות אלו היה עליה לפנות לבית המשפט המוסמך בהתאם לסמכות
- 23 העניינית ולמועדים הקבועים בדין.
- 24 10. באשר לטענות העוררת לעניין חישובי שטחים ובפרט באשר לשטח הדוכנים, לשטח החנויות וכן
- 25 לטענה כי השטח ההיקפי הינו רחוב אשר הנהנה העיקרי ממנו הוא הציבור הרחב, על כן יש
- 26 להפחית 3,106 מ"ר מתוך חישוב השטח הבנוי ובנוסף יש להפחית 150 מ"ר מחישוב הקרקע
- 27 התפוסה, כאמור עמדת המשיבה כי דינם של טענות אלו לדחייה וזאת מאחר והשטח מוחזק על ידי
- 28 העוררת ומיועד לצורך הפעלתו המסחרית של המתחם לטובת השאת רווחיה של העוררת.
- 29 11. כך גם, מדגישה וחוזרת המשיבה כי העוררת לא הגישה תשריט מדידה תקני מטעמה אשר יש בו
- 30 לבטא את השטח הנכון ובכך לא סתרה את ממצאי המשיבה ביחס לחיוב העוררת בשטחים אלו,
- 31 שעה בה עומדת למשיבה לפנקסיה ולספרה חזקת התקינות המנהלית.
- 32 12. עוד מוסיפה המשיבה וטוענת כי המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין הפטור המבוקש מקרקע
- 33 שלכאורה אינה בחזקתה של העוררת אינם עומדים במקרה דנן בהתייחס לתועלת הכלכלית
- 34 הצומחת לנישום מהקרקע ומבחנים נוספים של תפיסת הקרקע או היכולת לשלול חזקה מאחרים

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

- 1 אשר שמורים בוודאי לעוררת וללקוחותיה, כל אלו מראים כי לא ניתן לפטור את העוררת מחיוב
2 שטחים אלו.
- 3 13. לטענת העוררת יש לחייבה בשיעור של 28% מגובה החיוב בלבד לאור הפעלת השוק בימים שני
4 וחמישי בלבד ולא בכל ימות השבוע, כאמור לעניין זה השיבה המישיבה כי טענה דן הינה טענה
5 מגוחכת אותה יש לדחות על הסף, בין היתר מחד, מהטעם שטענה זו אינה מצויה בסמכותה
6 העניינית של וועדת הערר, ומאידך, ממילא טענה זו אינה נכונה מאחר והשוק פועל לא רק בימים
7 אלו אלא בכל ימות השבוע.
- 8 14. לעניין טענת העוררת בנוגע לנכס לא ראוי לשימוש, ריק ומחזיק אחר, העוררת צרפה מספר תמונות
9 מהן לא ניתן להתרשם כי טרם הושלמה הבנייה במלוא המבנים, לפיכך ומשלא הוברר כי המדובר
10 בנכסים אשר אינם ראויים לשימוש יש לדחות את טענות העוררת לעניין זה.

11

12

ההליכים שהתנהלו בפני הוועדה והצהרות הצדדים

- 13 1. בראשית הדברים חשוב שיאמר כי במסגרת ניהול הליך דן נעשו ניסיונות רבים להביא את
14 הצדדים לפשרה ראויה, ועל כן התקיימו לא מעט דיונים בפני הוועדה אשר בסופו של כל אחד מהם
15 נראה כי הצדדים מצויים ממש ב"פתח פי הבאר" אך בסופו של יום לא הצליחו ללגום ולא טיפה
16 אחת כדי לגבש הסכמות כלליות ובמה הדברים אמורים.
- 17 2. הערר דן הוגש ביוני 2017, הגיע לראשונה לשולחנה של הוועדה לדיון ראשון כבר ביום 8.8.2017.
- 18 3. בהודעה משותפת ומוסכמת ביקשו הצדדים כי הדיון שקבוע ליום 8.8.2017 ידחה וכי ההליכים
19 בתיק יושהו ל- 30 ימים על מנת שיהיה בידי הצדדים זמן סיפק לנהל מו"מ ולגבש פתרון.
- 20 4. כבר בשלב זה גדשו המחלוקות בין הצדדים, כך שלא הצליחו הצדדים להגיע להסכמות, ביום
21 8.8.2017 התקיים דיון בו נשמעו עמדות הצדדים ולאחריו התקיים דיון בלתי פורמלי ראשון בו
22 שמעו הצדדים את המלצות הוועדה ואת רוח הפתרונות המוצעים, לאור זאת ביקשו הצדדים
23 במעמד הדיון שהות נוספת של 30 ימים על מנת לבוא בדברים ולנסות לפתור את המחלוקות תוך
24 התייעצות עם גורמים נוספים.
- 25 5. ביום 23.8.2017 הודיע נציג העוררת לוועדה כי לאחר מספר ניסיונות לניהול מו"מ לא הצליחו
26 הצדדים להגיע לפשרה ולכן מבקש הוא את התערבות הוועדה בשנית.
- 27 6. הוועדה זימנה את הצדדים לדיון ביום 10.9.2017, במעמד הדיון הודיעו הצדדים כי בשיתוף ביניהם
28 נערך סיור בנכס. ב"כ הצדדים ביקשו שהות נוספת של 30 ימים על מנת לקבל את המדידה
29 האחרונה ולבוא בדברים ולנסות לגבש הסדר סופי. הוועדה נתנה לבקשת הצדדים תוקף של
30 החלטה.
- 31 7. ביום 1.10.2017 הגיש נציג העוררת לוועדה בקשה לקבוע דיון ולהשתתף בדיון הוועדה הקרובה.
- 32 8. נוכח הבקשה נעתרה הוועדה לבקשתו של נציג העוררת וביום 16.10.2017 ניתנה החלטה לקיום
33 דיון ביום 18.10.2017 בשעה 10.00.

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

9. ביום 18.10.2017 התקיים דיון בתיק, מטעם העוררת התייצב ב"כ העוררת עו"ד דב הירש וכן נציג העוררת מר אושרי אקוקה (להלן: "נציג העוררת") מטעם המשיבה ב"כ עו"ד מורין ונונו, במעמד הדיון ולאחר שהוועדה שמעה את מלוא טענות הצדדים הודיע יו"ר הוועדה לצדדים בזה הלשון כדלקמן:

"הוועדה מודיעה לצדדים לאור הניסיונות שנערכו לנסות להגיע לפשרה בין הצדדים לא צלחו אזי הוועדה מודיעה כפי שנאמר בדיונים הבלתי פורמליים כמה פעמים כי אין בסמכותה של הוועדה לדון בחלק ניכר מהטענות שהועלו על ידי העוררת במסגרת כתב הערר ובמסגרת טענותיו לפרוטוקול הוועדה וביניהם טענות להבטחה שלטונית, אי קבלת טופס ארבע או ביטולו, אי מתן רישיון עסק ו/או ביטולו, הטעייה בתנאי המכרז ו/או מסירת מידע שגוי התייחסות לשומות קודמות שנעשו שעה בה החברה הכלכלית של עיריית עפולה החזיקה במבנה, אי חוקיות התעריפים בצו הארנונה, כל הטענות הללו על פי הדין והפסיקה אינן בסמכות הוועדה ועל כן הוועדה מודיעה לצדדים כי תידרש תשובתו של נציג העוררת האם הוא עדיין עומד על טענות אלה או שהוא מבקש לצמצם את הערר לתחומים שהינם בסמכותה".

ראה פרוטוקול הוועדה מיום 18.10.18 עמ' 3 שורות 2-9.

10. ב"כ העוררת השיב בזה הלשון כדלקמן:

"אני מקשיב לדברי הוועדה ומבין שהטענות לעיל לא בסמכות הוועדה ואנו מבקשים לעשות כל מאמץ לנסות לגבש הסדר פשרה על מנת לסיים את ההליכים היום. מרשי מבקש ביטחון בעתידו".

ראה פרוטוקול הוועדה מיום 18.10.18 עמ' 3 שורות 10-12.

11. זאת ועוד הוסיף ב"כ העוררת כי:

" אני שמעתי את דברי הוועדה הטיעון שלי הוא טיעון משפטי ולא עובדתי ועל כן אני מבקש לצמצם את הערעור למספר טענות שנוגעות לזהות שימוש וגודל ומחיר. אני יתחיל בעניין הגודל. שמאז שהחברה הכלכלית החזיקה בגודל לא חל כל שינוי היה ונותר עד היום יריד שאינו במבנה של קבע. כל הקונטיינרים, והדוכנים הם חלק מאותו יריד שאינו מבנה של קבע. גם שהחברה הכלכלית החזיקה את המקום נכנסו ויצאו קונטיינרים ודוכנים וכך המשיבה הגדירה את המקום. לאור העובדה כי מדובר בטענות משפטיות ולא עובדתיות אני מוותר על בקשתנו לעריכת סיור בנכס על ידי הוועדה.

ראה פרוטוקול הוועדה מיום 18.10.18 עמ' 3 שורות 14-20.

12. באותו הדיון ולאחר ששמעו הצדדים את דברי ב"כ העוררת כי הוא מצמצם את הערר ומבקש

החלטה לאלתר, ולאחר ששמעו הצדדים שוב את המלצות הוועדה, הוסיפה ב"כ המשיבה כי

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

- 1 המשיבה עומדת על קיום דיון הוכחות ולא תסכים לכאורה לתן החלטה ללא הגשת ראיות
2 ותצהירים, בזה הלשון:
- 3 "המשיבה עומדת על זכותה להגיש תצהירים ולקיים דיון הוכחות כדי להכריע
4 בסוגיות השנויות במחלוקת בערר".
- 5 ראה פרוטוקול הוועדה מיום 18.10.18 עמ' 3 שורות 25-26 .
- 6 13. כאמור בסיום הדיון שלעיל נתנה הוועדה החלטה הזו הלשון:
- 7 "בקשת המשיבה לקיום הוכחות במקרה דנן בשלב זה נדחית. הוועדה תיתן
8 החלטה מפורטת ומנומקת ובה תפרט בין היתר את הסיבה המשפטית לפיה לא
9 יידרש בנסיבות דנן קיום דיון הוכחות שעה שהעורר ויתר על זכותו להגיש ראיות
10 ותצהירים ולחקור מי מנציגי המשיבה וצמצם את הערר לשאלה משפטית גרידא
11 אזי עולה הצורך ליתן החלטה משפטית בהתבסס על תשובתה המנומקת של
12 המשיבה לפרוטוקול הוועדה באשר לסיכום טענותיו של העורר. החלטה מפורטת
13 ומנומקת תינתן תוך מספר ימים."
- 14 ראה פרוטוקול הוועדה מיום 18.10.18 עמ' 4 שורות 10-14 .
- 15 14. בטרם מתן החלטה מפורטת לעניין שמיעת ראיות הצדדים ו/או לגופן של שאלות המשיבה
16 החליפה את ב"כ לעו"ד יפעת מינצר קול אשר החלה לייצגה בפני הוועדה, עו"ד מינצר קול שלחה
17 לוועדה הודעה משותפת ומוסכמת לדחיית מועד קבלת החלטה, כאשר בגוף ההחלטה מציינת ב"כ
18 המשיבה כי בימים אלה בכוונת הצדדים לנהל דין ודברים על מנת להגיע להסכמות אשר ייתרו את
19 הדיון בפני וועדת הערר הנכבדה ולפיכך על וועדת הערר הנכבדה לא ליתן החלטה וזאת לכל הפחות
20 עד ליום 31.1.2018.
- 21 15. ביום 13.12.2017 נתנה הוועדה החלטה כי היא משהה את מתן החלטתה ב-60 ימים וכי על
22 הצדדים להודיע אודות תוצאות המו"מ.
- 23 16. חרף הודעת הצדדים והחלטת הוועדה עד ליום 23.4.2018 לא נתנו הצדדים כל הודעה על תוצאות
24 המו"מ ביניהם. לאור האמור לעיל נקבע מועד לדיון קדם נוסף ליום 8.5.2018.
- 25 17. ביום 8.5.2018 ובמעמד הדיון, עדכנה ב"כ המשיבה את הוועדה על ההתפתחויות האחרונות וציינה
26 כי הצדדים ישבו בשבוע שעבר והמשיבה הציגה בפני נציג העוררת טבלה שנערכה שמסווגת את
27 המבנים בשטח השוק העירוני על פי הסיווגים שלהם לצורכי ארנונה והשטחים שלהם. לדבריה
28 קיימת הסכמה לגבי סיווג השטחים לצורכי ארנונה, מבנה, קרקע תפוסה, עסק מחסן וכיו"ב ומה
29 שנותר שנוי במחלוקת הוא המועד בו החל השוק לעבוד.
- 30 18. נציג העוררת הציג לוועדה רצף של תמונות המסודרות ברצף כרונולוגי שמתארות את מצב השוק
31 מנובמבר 2015 ועד היום, באמצעות תמונות אלו ביקש להוכיח את תחילת השימוש בכל מבנה
32 וממתי יש לחייבו לטעמו .
- 33 19. התחייבותו של נציג העוררת מר אושרי אקוקה היתה בזה הלשון :

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

1 "אני מתחייב להגיש את התמונות הללו בתצהיר תוך 7 ימים מהיום שבו יפורט כל

2 נכס ממתי החל השימוש בו ומהות השימוש בו".

3 ראה פרוטוקול הוועדה מיום 8.5.18 עמ' 1 שורות 9-10 .

4 20. לאור עמדות הצדדים המפורטות לעיל ועל מנת ליתן הזדמנות אחרונה לצדדים להגיע להסדר

5 סופי, נתנה הוועדה החלטה כדלקמן:

6 "נתנה שהות אחרונה בת 14 ימים לצורך הגשת תצהיר מטעם העוררת לב"כ המשיבה

7 כאמור התצהיר יוגש תוך 7 ימים ולאחר מכן הצדדים יבואו בדברים. ככל שלא יגיעו

8 הצדדים להסכמות ייקבע מועד דיון דחוף להוכחות באשר למועד השימוש לכל

9 מבנה".

10 ראה פרוטוקול הוועדה מיום 8.5.18 עמ' 2 שורות 5-9 .

11 21. חרף הצהרתו והתחייבותו של נציג העוררת וכן החלטת הוועדה, לא הוגש כל תצהיר מטעם

12 העוררת ו/או כל ראייה אחרת מטעמה.

13 22. משכלו כל הקיצים ולא הגיע לוועדה כל תצהיר ו/או הודעה על הסדר פשרה ו/או בקשה לקביעת

14 מועד דיון, קבעה הוועדה מועד לדיון הוכחות ליום 23.10.2018.

15 23. בפתחו של דיון ההוכחות הודיע נציג העוררת לוועדה כדלקמן:

16 " היות והעניין אינו רלוונטי לא הגשתי תצהירים בהתאם לפרוטוקול מיום

17 8.5.2018 היות ואיבדתי את העסק והפסדתי כספים רבים ואין לי יותר על מה

18 להילחם בערכאה הזאת ועל כן אני מבקש מהוועדה שתיתן את החלטתה".

19 ראה פרוטוקול הוועדה מיום 23.10.18 עמ' 1 שורות 4-6 .

דיון והכרעה:

22 מאחר והעוררת ויתרה על זכותה להגיש תצהיריה וראיותיה ולאור העובדה כי העוררת כבר אינה

23 המחזיקה והבעלים של הנכס וכן לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים לגופו של עניין, הגענו לכלל מסקנה כי

24 דין הערר להידחות ועל כן נפרט החלטתנו להלן.

סמכות הוועדה

27 24. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק

28 הערר") המגדיר את סמכויות מנהל הארנונה (וכפועל יוצא- של וועדה זו) קובע כדלקמן:

29 3. (א)מי שחייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת

30 הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

32 (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

33 (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או

34 השימוש בו;

35 (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

- 1 (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו
2 בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.
3 (ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון
4 או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או
5 בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף
6 קטן (א).
7
- 8 25. כאמור עפ"י הדין על פניו סמכויותיה של הוועדה מצומצמות עד מאוד ועיקר תפקידה הינו לבחון
9 שוב את סבירות ההחלטה המנהלית של מנהל הארנונה בתשובתו להשגה, ולבחון האם אכן נגבה
10 מס אמת עפ"י השומה והדין בכללותו, תוך מציאת איזון ראוי במקרים המיוחדים בין האינטרס
11 הציבורי לבין זכויותיו של כל נישום והכל במסגרת הדין .
- 12 26. ההלכה הפסוקה עסקה רבות בפרשנות סעיף זה, הגישה הרווחת בעבר באשר לשאלת סמכות
13 וועדת הערר בפסיקה זכתה לכינוי כ"הגישה הצרה" , כאשר פסק הדין המנחה לגביה הינו פסק
14 דינו של ביהמ"ש העליון בשבתו כבג"צ, בבג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' קרית**
15 **אתא, פ"ד מ"ו (1) 793 (להלן: "פס"ד וחומרים כימיים")** שם נקבע כי:
16 **"סמכותו של מנהל הארנונה מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים**
17 **וברורים בלבד. שאלות עקרוניות יותר, כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת**
18 **הארנונה , סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש. אם זה הדין**
19 **בסמכותו של מנהל הארנונה, ממילא זהו גם הדין לגבי סמכותה של וועדת**
20 **הערר...."**
- 21 יפים לעניין זה אף דברי כב' השופט ד"ר ד. ביין בע"ש (חיפה) 109/00 **חברת יאיר ש. שיווק בע"מ נ'**
22 **מנהל הארנונה בעיריית חדרה** , תק-מח 2001 (1) עמ' 7265, אשר חזר על הלכה זו:
23 **"ס' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976**
24 **קובע עילות מוגדרות שבהן יכולה וועדת הערר לדון ואלה אינן כוללות את הטענה כי**
25 **הצווים נשוא הדיון עומדים בניגוד לחוק ההסדרים ותקנותיו או כי הן בלתי**
26 **סבירות".**
- 27 27. ואולם בשנים האחרונות אנו עדים למגמה בפסיקה הבאה להרחיב את סמכויותיה של וועדת
28 הארנונה ובמסגרתה אף נקבע בפסקי דין שונים – ראו לעניין זה **ברע"א 2425/99 עיריית רעננה**
29 **וא' נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ** , פ"ד נד (4) 481 (להלן: "עניין יזום") – אשר מהווה את הבסיס
30 ל"גישה המרחיבה" – שם ביהמ"ש עמד על החשיבות בהרחבת הסמכות לוועדות ערר מעין
31 שיפוטיות, תוך התייחסות לאמור בפס"ד דשנים וחומרים כימיים בזו הלשון:
32 **"אמנם אין להתעלם מן העובדה כי בהלכה הפסוקה הובעה גם גישה המצמצמת את**
33 **תחום התייחסותו של גוף הערר לנושאים עובדתיים טכניים, להבדיל משאלות**
34 **עקרוניות הנוגעות לחוקיות או לתקפות ההיטל, אולם גישה זו אינה אופיינית לקו**
35 **העיקרי הננקט בהלכה הפסוקה הנוטה לפרשנות מרחיבה של גדר הסמכויות של**
36 **גוף הערר, ובאותו עניין עצמו נאמר מפי השופט אור".**

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

- 1 28. במקרה המונח על שולחנו גם לשיטת הגישה הצרה וגם לשיטת הגישה המרחיבה, טענות העוררת
- 2 להסתמכות על שומה בשנה קודמת שנתנה לנישום אחר ו/או טענה לגבי הבטחה שלטונית אלו
- 3 שאלות שהוועדה אינה יכולה לדון בהם לא לשיטת הגישה הצרה ולא לשיטת הגישה המרחיבה.
- 4 29. כאמור, הטענות המועלות לגבי הבטחה שלטונית- נקבע מפורשות בהלכה הפסוקה כי הן אינן
- 5 מצויות בסמכות וועדת הערר ראו לעניין זה למשל ע"מ 8380/07 עיריית חדרה נ' רכבת ישראל
- 6 בע"מ, ע"מ 8380/07 עיריית חדרה נ' רכבת ישראל בע"מ, בר"מ 5611/06 המגרש המוצלח נ'
- 7 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו .
- 8 30. לאור האמור לעיל ולאור הוראות הדין, וועדה דן אינה מוסמכת לדון בטענות העוררת בדבר
- 9 חזרה מהבטחה שלטונית ו/או הסתמכות על שומת ארנונה קודמת אשר לטענת העוררת הוצגה
- 10 בפניה בטרם התקשרותה במכרז להפעלת השוק העירוני כך שגם מטעם זה דין הערר להידחות, גם
- 11 ככל שמדובר בהטעיה לכאורה של הרשות המקומית כלפי הנישום ו/או העוררת במקרה דנן.
- 12 31. לגופו של עניין יודגש כי שומת ארנונה הינה שומה עצמאית ואישית לכל נישום לאותה שנת מס
- 13 בלבד, קרי: מדובר בחיוב במס אינדיבידואלית וענייני בהתאם לגודל הנכס והשימוש שנעשה בו
- 14 הלכה למעשה, כאמור שומה שכזו נקבעת ומשתנה מידי שנת מס בהתאם לאופי השימוש הנעשה
- 15 בנכס, כך שטענת העוררת שבשנת המס הקודמת שומת הארנונה היתה שונה היא טענה שאין בה
- 16 ממש ו/אין בה כדי לשנות מהות החיוב כפי שהוגש לעוררת, מאחר והעוררת הינה נישום חדש
- 17 שערך שינויים בנכס ואף עושה שימוש בשטחים נוספים בשטח ובאופן שונה.
- 18 32. המשיבה הציגה תשריט מדידה ואף נערך סיור משותף בנכס (ע"י הצדדים) שהעלה כי השומה
- 19 שהוצאה ע"י המשיבה הינה שומה מתאימה בהתאם לפני הדברים בשטח (גודל שימוש וכו..),
- 20 ולמהות השימוש הנעשה בנכס המורכב ממספר לא מבוטל של מבנים.
- 21 33. זאת ועוד, במסגרת ההליך וחרף החלטת הוועדה והתחייבותה של העוררת להגיש תצהירים
- 22 וראיות מטעמה, היא בחרה שלא להגיש בטענה כי הדבר כבר אינו רלוונטי לגביה מאחר
- 23 והפסידה כספים רבים בפרויקט, עד שנאלצה למכור את העסק לצד ג' אחר, לכן ניהול ההליך
- 24 מיותר מבחינתה.
- 25 34. משבחרה העוררת לוותר על הגשת תצהירה והגשת ראיותיה, ולא התקיים כל דיון הוכחות
- 26 ושמיעת ראיות, כבר מדין זה דין הערר לדחייה.
- 27 35. עוד תבקש הוועדה להוסיף, כי גם לו היה מתקיים דיון הוכחות, וכמובן לאור ניהול הליך וממושך
- 28 כשהוועדה שמעה את טענות העוררת והמשיבה במספר בלתי מבוטל של דיונים שהתקיימו, סבורה
- 29 הוועדה לאור הנתונים שהוצגו בפניה עד כה וכמובן מבלי ששמעה הוכחות וקבעה מסמרות, נראה
- 30 כי סיכויי הערר מלכתחילה היו נמוכים עד מאוד מלהתקבל ככל שמדובר בבחינת דיני הארנונה
- 31 בהתאם לשומה לנכס לגדלים ולשימוש.
- 32 36. חשוב להדגיש כי הוועדה איננה נשענת על נתונים וחיובים של שומות בגין שנים קודמות ואיננה
- 33 לומדת מהן כל גזרה שווה, עפ"י החומר (תמונות מפות מדידה וכו..) שהוצג בפני הוועדה לאורך
- 34 הדיונים נראה כי נעשו במתחם השוק נשוא ערר זה עבודות בינוי ושינויים רבים, נבנו מבנים

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

- 1 יבילים ו/או קבועים בכל המתחם (מתחת לסככה, כאשר מבנה השוק בסופו של יום שינה פניו
2 לחלוטין) אין עוד מדובר בדוכנים (באסטות) לממכר טובין ירקות ושאר מוצרים, כי אם ביתנים
3 ומבנים להפעלות שונות השימוש שנעשה בו קיבל תפנית שונה לחלוטין מאשר היה קודם לכן.
- 4 37. במהלך דיוני הקדם הגיש נציג העוררת חוברת פרסומית אודות הפעילות המבורכת אשר נעשית
5 במתחם השוק לצורך הצגת פני הדברים בפני הוועדה, בחוברת דן ישנם מספר רב של תמונות
6 המתארות את מבנה השוק וכן את הפעילות שנעשית בו ואף קטעי עיתונות מקומית אשר ברכו
7 אודות הפעילות ותארו אותה עפ"י עמדתם של היזמים, בחוברת דן כמו גם בעיתונות הכתובה
8 והאלקטרונית, מצוטטים יזמי הפרוייקט מר אושרי אקוקה ומר יובל אלטר לוי בזה הלשון :
9 **"המעבר לימי פעילות חדשים מהווה נדבך נוסף בבשורה הקולינארית-תרבותית**
10 **שבכוונתנו להביא לתושבי העמק וסביבותיו. בחודשים הקרובים צפוי השוק**
11 **להרחיב את נפח פעילותו ולמכור תוצרת חקלאית טרייה בדוכנים מעוצבים, לצד**
12 **מתחם "Box Park" שיורכב ממכולות ויאוכלס בחנויות, Pop-Up לייף סטייל,**
13 **אופנה, אמנות ומזון רחוב. - Street Food המתחם יכלול בנוסף מרחב הופעות**
14 **ואירועים מיוחדים, פאבים ובתי קפה, דוכני גלידה והפעלות, ולצדם אטרקציות לכל**
15 **המשפחה כמו מסלול טרקטורונים חשמליים לילדים, מתחם משחקים חדשני**
16 **וג'ימבורי מאובזר לפעוטות."**
- 17 ראה כתבתו של יניב אעידן " מתח-מס" : מתחם השוק החדש בעפולה בקונספט חדש ומסקרן.
18 אתר עמק ניוז מיום 12.11.16 וכן מקומון/שבועון חדש-בעמק .
- 19 38. כפי שעלה בדיוני הוועדה נציג העוררת לא חלק על כך שנעשו שינויים רבים במבנה השוק "ופניו
20 איננו כתמול שלשום" הוספו מבנים ודוכנים ונעשה בו שימוש מסחרי גרידא, אשר אין כל ספק כי
21 עפ"י צו הארנונה של עיריית עפולה יש לחייב מבנים ופעילות מסחרית זו עפ"י הוראות הצו ועפ"י
22 הסיווגים המתאים שם, החלטת הוועדה הינה כי הסיווג אשר הוטל על העוררת הינו צודק ונכון
23 בהתאם לשימוש שנעשה בנכס.
- 24 39. לעניין השאלה בדבר ממתיי החלה להתקיים הפעילות ו/או השימוש המסחרי בכל מבנה ומבנה,
25 כאמור שאלה אשר לא בוררה ולא הוכחה בפנינו עד תום, היות והעוררת בשלב זה זנחה את
26 טענותיה וסירבה להגיש ראיותיה כך שכאמור מחדל זה עומד לדידה בלבד כך שגם טענה זו בסופו
27 של יום נידחת .
- 28 40. תפקידה של ועדת הערר הינה בחינה החיוב אשר הושת על הנישום, הם מס אמת הוא? אם לאו,
29 הכללים ידועים ונקבעו בדין, הסמכות הינה לבחון את סבירות ונכונות החלטת מנהל הארנונה ולא
30 ליצור מקצה שיפורים פסול בדרך של סחבת ואי הבאת מלוא הטענות לברור בפני הוועדה.
- 31 41. כדרכה וועדה דן עשתה ככל הניתן בכלים המשפטיים המועטים המצויים באמתחתה על מנת,
32 מחד, לשמר את האינטרס הציבורי והקופה הציבורית, ומאידך, ליתן הזדמנות שווה וכנה לעוררת
33 לשלם מס אמת רק על תקופת השימוש בפועל, בהתאם לשימוש המסחרי סיווגו וגודלו, משזנחה
34 העוררת טענותיה לא נותר בידי הוועדה עוד להושיעה.

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית עפולה

19 נובמבר 2018

02.06.18 מעוז הראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית

עפולה

סיכום ומסקנות:

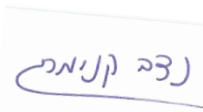
- 1
2
3 42. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה, במובן זה שטענת המשיבה לעניין הסתמכות על
4 שומה בשנה קודמת ו/או הבטחה שלטונית לא נדונה שעה בה טענות אלו חורגות מסמכותה של
5 הוועדה .
- 6 43. כך גם, יתר טענות העוררת נדחות שעה בה לא הוגשו כלל ראיותיה של העוררת ולא הועמדו במבחן
7 החקירה הנגדית ולא הוכחו כלל, ובפרט בזמן בו זנחה העוררת את טענותיה וויתרה על הבאת
8 ראיותיה ובעצם חזרה בה מהערר ועל כן אין לה להלין אלא על עצמה בלבד.
- 9 44. בנסיבות העניין הערר נדחה.
- 10 45. אנו מחייבים את העוררת בהוצאות המשיבה בסך 5,000 ₪ אשר ישולמו לה תוך 30 יום מהיום,
11 אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- 12 46. בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני
13 וועדת הערר), התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו לפני בית המשפט לעניינים
14 מנהליים בנצרת וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
- 15 47. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי
16 דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עפולה, וזאת
17 תוך 10 ימים מיום הגעת החלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביא את התנגדותם לפרסום
18 ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

המזכירות תעביר החלטה זו לצדדים.

19
20
21
22 ניתן היום, יום שני י"א כסלו תשע"ט, 19 נובמבר 2018 בהעדר הצדדים.

23
24
25
26 

27 סיון שחר, עו"ד
28 חבר הוועדה

29
30
31
32 

נדב קנימת, עו"ד
יו"ר הוועדה



מוטי אלוש, עו"ד
חבר הוועדה