

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יבין רוכלי  
חברה: עו"ד הגר בלייר  
חבר: מאיר שנהב (שופט בדימוס)

בלו סקיי 2000 השכרה בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אלירן חליבה

נגד  
מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון  
ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה

### החלטה

#### מבוא

1. העוררת מפעילה בית עסק להשכרת מכוניות המצוי במתחם 'פי-גלילות' בתחומה המוניציפלי של עיריית רמת השרון. במשך תקופה (שאורכה שנוי במחלוקת) במהלך שנת 2018 עשתה העוררת שימוש בשטח נוסף לשם חניית מכוניות המשמשות אותה במהלך עסקיה (להלן: "השטח שבמחלוקת" או "הנכס"). חיובה של העוררת בארנונה בגין הנכס נעשה בעקבות סיור שנעשה על ידי המשיב באזור, ובו מצא המשיב כי העוררת עושה בו שימוש. בעקבות זאת נערכה מדידה בנכס, וביום 5.6.11 נשלחה לעוררת שומת ארנונה, שעל פיה חויב הנכס בשטח 7,960 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה" והכל בתחולה שראשיתה ביום 1.1.18.
2. ביום 27.1.19 - כחצי שנה לאחר שהנכס חויב בארנונה - הגישה העוררת השגה המתייחסת לשנות המס 2018 ו-2019. ביום 11.2.19 מסר המשיב את תשובתו להשגה, ובה דחה את ההשגה המתייחסת לשנת 2018 על הסף, בנימוק שהמועדים להגשת השגה לשנה זו חלפו. מכאן הערר שלפנינו.
3. במסגרת הערר ביקשה העוררת כי נאריך את המועד להגשת השגה, בהסתמך על סמכותה הטבועה של ועדת הערר לעשות כן, כפי שנקבע בפסק הדין בעניין בר"מ 901/14 עבוד נ. עיריית חיפה (פורסם בנבו).
4. להשלמת התמונה יצויין, כי השגת העוררת ביחס לשנת 2019 התקבלה, והנכס אינו מחויב בשנת מס זו. ערר זה מתמקד, אפוא, בשנת המס 2018 בלבד.

## טענות הצדדים

5. העוררת טענה בעררה כי הנכס אינו בר חיוב בארנונה בהיותו אדמת בור. בנוסף טענה העוררת כי הנכס אינו "קרקע תפוסה", שכן לא התקיים בו תנאי החזקה במקרקעין הנדרש, לצד תנאי השימוש, על מנת שקרקע תיחשב תפוסה, כמובנו של מושג זה בדיני הארנונה. לחילופין, כפרה העוררת בגודל הנכס לחיוב וטענה כי חויבה בגין שטחי מעבר ותמרון אשר אין לחייבם ובשטחים שכלל לא החזיקה בהם. בנוסף ולחילופין טענה העוררת כי החלה לעשות שימוש בנכס במחצית חודש פברואר 2018 וחדלה להשתמש בו בחודש אוגוסט 2018 ולכן אין לחייבה בשאר חודשי שנת 2018. לבסוף טענה העוררת, כי החיוב לתקופה שמיום 1.1.18 ועד 15.5.18 הינו חיוב רטרואקטיבי פסול שדינו להתבטל.
6. המשיב, מצדו, דחה את כלל טענות העוררת. לטענתו, אין מדובר בשטח בור והוא חוייב כדין בהתאם לשימוש שנעשה בו. באשר לשטח הנכס, טען המשיב כי הוא נסמך על מדידה עדכנית בעוד העוררת לא הציגה מדידה כלשהי, וכי עומדת לו חזקת תקינות המעשה המנהלי. באשר לסיווג הנכס, טען המשיב כי הוא עונה להגדרות של "קרקע תפוסה" וכי ניתן היה אף לסווגו באותו הסיווג בו מסווג בית העסק, שכן מדובר באותו מכלול עסקי, ובתעריף יקר הרבה יותר. עוד העלה המשיב טענה מקדמית ולפיה דין הערר להידחות על הסף, שכן העוררת לא קיימה את המועדים הקבועים בחוק הערר ואיחרה בהגשת ההשגה.

## דיון והכרעה

7. לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי דין הערר לשנת 2018 להידחות על הסף, שכן העוררת לא הגישה את השגתה לשנת המס 2018 בתוך פרק הזמן הקבוע לכך בסעיף 3(א) **לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)**, תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר").
8. על פי ההלכה, קביעת מועד בחיקוק לתקיפת מעשה הרשות כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, שנועדה להגן על צפיית כל צד שעם חלוף אותו המועד, תהא ההחלטה סופית ובלתי ניתנת לתקיפה, ביטול או שינוי (ראה: ע"ש 557/95 **הד הקריות נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה** (פורסם בנבו). מגבלת הזמנים שבסעיף 3 (א) לחוק הערר נקבעה מטעמים של ודאות ויציבות פיסקלית, שכן לרשות המקומית מוקנית הזכות לכלכל את צעדיה בהתאם לתקציב שנתי מוגדר, אשר תלוי – בין היתר – בחיובי הארנונה. (ראו למשל: (עמ"נ (תא) 220/04 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ**, [פורסם בנבו]; עת"מ (תא) 277/09 **דוברונסקי נ. עיריית תל אביב יפו** [פורסם בנבו]; בעניין זה ראו גם: עמ"נ 43172-04 **17 גלילות מחזור פסולת בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית רמת השרון** (פורסם בנבו) שם קיבל בית המשפט המנהלי את עמדת ועדת ערר זו בעניין דומה).
9. על כן, משלא הגישה העוררת את השגתה בתוך 90 הימים הקבועים בחוק הערר, שומת הארנונה הפכה חלוטה וסופית, ולא ניתן עוד לדון ולהכריע בה.

10. לא נעלם מעינינו פסק הדין בבר"מ 901/14 ויקטור עבוד נגד עיריית חיפה, בו נקבע כי לועדת הערר מוקנית סמכות להארכת המועד להגשת השגה. אולם סמכות לחוד, ושיקול דעת לחוד. כב' השופטת ברק-ארז הדגישה בפסק דינה, כי הארכת המועד להגשת השגה תיעשה רק "במקרים חריגים, במתינות ובזהירות", וזאת על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות, שהן חיוניות כל כך "בתחום הדינמי של חיובי הארנונה", כהגדרתה (ראה: פסקה 33 לפסק הדין).

11. אנו סבורים, כי גם אם יש לנו סמכות להארכת המועד להגשת השגה, הרי שהמקרה שלפנינו אינו המקרה המתאים למתן הארכה שכזו, מן הטעמים שלהלן.

12. ראשית, יש לשים לב לכך שהאיחור בהגשת השגה אינו איחור קל כי אם משמעותי וארוך, שנמשך כמחצית שנת המס(!). אם לא די בכך, הרי ששנת המס הקלנדרית שאליה התייחסה ההשגה חלפה עוד בטרם הוגשה ההשגה, דבר המחזק את הרציונל שלא לפתוח את השומה (ראו: עמ"נ (ת"א) 09-12-15918-רס-חן חניוניס בע"מ נ' עיריית ת"א-יפו [פורסם בנבו]).

13. שנית, העוררת ציינה בסעיף 7 לעררה, באופן לאקוני לחלוטין, כי היא מבקשת שהועדה תאריך את המועד להגשת השגה "וזאת לאור הנסיבות המפורטות בכתב ערר זה". אמרה ולא יספה. אלא שבין טענות העוררת המפורטות בערר והמצדיקות לכאורה ביטול או תיקון החיוב, לא נטען דבר וחצי דבר בקשר למועד הגשת השגה המאוחר, ולא הוזכרו הסיבות והטעמים שהביאו לכך שההשגה הוגשה באיחור כה ניכר. לא נהיר לנו כיצד מצפה העוררת שהועדה תיעתר לבקשה יוצאת דופן, השמורה למקרים חריגים בלבד, כשהיא לא טורחת לנמק אותה כראוי בעת הגשתה ולציין מהן הנסיבות החריגות, כביכול, שעליהן נשענת הבקשה.

14. הנימוק המצדיק, כביכול, הארכת מועד להגשת השגה הועלה בפנינו לראשונה רק במסגרת הדיון שקיימנו בערר במעמד הצדדים ביום 24.7.19. נציגי העוררת ובא כוחה טענו בדיון, כי ראוי להאריך את המועד להגשת השגה שכן עוד בטרם הוגשה ההשגה ידע מנהל הארנונה כי העוררת כופרת בשומה. לדברי העוררת, אחד ממנהליה פגש את מנהל ארנונה במשרדו של האחרון והביע מחאתו על השומה. ב"כ העוררת, עו"ד אלירן חליבה, סיכם בעניין זה: "אף אם לא הוגש נייר פיזי העונה לדרישה טכנית של השגה, היו אינדיקציות בפני מנהל הארנונה ומחלקת הגביה על כך שהעוררת משיגה על החיוב ואינה מכירה בו....מנהל הארנונה ידע וזו סיבה חריגה".

15. נימוק זה לא שיכנע אותנו כלל ועיקר. העובדה שהעוררת הביעה את מחאתה – בע"פ – על דבר חיובה בארנונה אינה מהווה נסיבה חריגה המצדיקה הארכת מועד להגשת השגה. מטבע הדברים, נישומים רבים מתקשרים למשרדי הרשות המקומית או מתייצבים בהם, כשבפיהם טענות על שומות הארנונה שנקבעו להם.

16. מכיוון שהעלאת טענות בע"פ כנגד השומה אינה עניין חריג כלל ועיקר, הרי שאין בכך כדי להצדיק איחור בהגשת השגה או כדי לאפשר הארכת המועד להגשתה. לא לחינם קבע המחוקק, בסעיף 3(א) לחוק הערר, **סד זמנים קשיח** להגשת השגות. אם נקבל את טענת העוררת יוחלף סד הזמנים הקשיח בלוח זמנים גמיש ונוזל. לא לכך התכוון המחוקק ולא לכך התכוון בית המשפט העליון בפסק הדין בעניין עבוד.

17. זאת ועוד - אחרת. הארנונה היא מס בעל אופי עתי והיא נקבעת ומשולמת לשנת מס אחת. האופי העתי של הארנונה מחייב את סיום הליך תקיפת השומה במהירות יחסית (ראה בעניין זה את עמדת כב' השופט **פוגלמן** בפרשת עבוד). אם נישומים יקבלו הארכות מועד להגשת השגות רק בשל כך שהביעו מחאה בע"פ בפני מנהל הארנונה, הדבר יביא להתארכות ההליכים, לסרבולם ולפגיעה בציבור התושבים. או אז, יתמשש חלילה החשש שאותו היטיב לתאר כב' השופט רובינשטיין בפסק הדין עבוד: **"הרצון שלא לפתוח פתח שמקפה של מחט יתפוזר לפתחו של אוֹלם בכגון דא, תוך הצפת ועדות הערר בבקשות להארכת מועד"**.

18. השתהות בהגשת השגות תביא גם לפגיעה ביכולתה של הועדה לרדת לחקר האמת, שכן חלוף הזמן מקשה על איסוף והצגה של ראיות.

19. יתכן שהיינו מגיעים למסקנה שונה אילו השתכנענו כי התקיים משא ומתן פורמלי ורציני בין העוררת והמשיב, כזה המצדיק – מעצם קיומו - עיכוב הליכים משפטיים. אפשר, שכאשר מתקיים משא ומתן ממשי בין הצדדים יהיה זה צודק ויעיל לעכב את מרוץ המועדים להגשת השגה וערר וזאת על מנת לתת הזדמנות ממשית לסיום המחלוקת בדרכי שלום.

20. אנו משאירים שאלה זו בצריך עיון, ומכל מקום במקרה שלפנינו לא ניהלו הצדדים משא ומתן כלשהו, ואף לא התקיימה כל פגישה פורמלית ביניהם. אדרבא, ההפך הוא הנכון: מדברי הצדדים אשר הוצגו בדיון עולה, כי מחאת העוררת הועלתה באזני המשיב באופן **אגבי למדי**, כאשר נציג העוררת נכנס למשרדו של האחרון מבלי שתואמה כל פגישה ביניהם. השיחה ביניהם לא תועדה בכל דרך שהיא, לא נרשם פרוטוקול המשקף את תוכנה, ואף לא הוצא סיכום פגישה על ידי מי מהצדדים.

21. לא ייפלא אפוא, שהעוררת אף לא ידעה לנקוב בתאריך שבה התקיימה הפגישה. נציג העוררת, מר ריבקין, התייחס לכך באמרו לפרוטוקול הדיון: **"רק לאחר מכן כיוון שהגיעה דרישת תשלום נוספת מצאתי את עצמי במשרדו של יינון"** (מנהל הארנונה, י.ר.), **"לא זכור לי התאריך, כנראה בתחילת ספטמבר"**. מנהל הארנונה מצדו ציין לפרוטוקול: **"לא היתה פגישה, היה סוג של דיבור, פגישה לא מתוכננת עם מר ריבקין, הוא נכנס אלי למשרד כשהוא הבין שהוא גרם לבעיה לעצמו"**.

22. לא למותר לציין, כי הצדדים חלוקים ביניהם גם על תוצאות הפגישה והשלכותיה. כך או כך, קל לראות כי אם התקיים בין הצדדים דיאלוג כלשהו, הרי הוא היה מקרי, חלקי, בלתי מחייב ובעיקר – שגרתי לחלוטין. מפגש כזה אינו מצדיק חריגה מהמועד הקבוע בסעיף 3(א) לחוק הערר.

23. לא זו – אף זו. בפסק הדין בעניין עבוד דן בית המשפט במצב שבו ועדת הערר דחתה על הסף ערר עקב איחור בהגשת השגה, בנסיבות שבהן מנהל הארנונה עצמו לא דחה את ההשגה על הסף אלא דן בה ודחה אותה לגופה. מנהל הארנונה של עיריית חיפה האריך – דה פקטו – את מועד הגשת ההשגה כשדן בה לגופה, ועל כן התנגדות ועדת הערר להארכת המועד היתה דווקנית ובלתי הוגנת. כבי' השופטת ברק ארז קבעה לפיכך: "אני סבורה כי משעה שמנהל הארנונה נמנע מדחיית ההשגה על הסף (בהתאם לסמכות הנתונה לו כאמור להארכת מועד להגשת ההשגה), המשיבה הייתה מנועה מלהעלות בפני ועדת הערר טענה זו, מכוח חובת ההגינות שבה היא חייבת...בהתאמה, גם ועדת הערר לא הייתה רשאית לדחות את הערר רק בשל האיחור בהגשת ההשגה". במקרה שלפנינו הנסיבות שונות בעליל, מכיוון שמנהל הארנונה קבע מפורשות בתשובתו להשגה כי הוא דוחה את ההשגה לשנת 2018 על הסף.

24. לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים כי אין כל הצדקה להעניק ארכה להגשת השגה לעוררת. אנו מקבלים, אפוא, את בקשת המשיב ומורים על דחיית הערר על הסף ללא צו להוצאות.

25. **בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס – 2000, לצדדים עומדת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.**

26. **בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העיריה.**

27. ניתן והודע בהיעדר הצדדים, היום \_\_\_\_\_.

מאיר שנהב

(שופט בדימוס)

חבר הועדה

עו"ד הגר בלייר

חברת הועדה

עו"ד יבין רוכלי

יו"ר הועדה