

שליד עיריית רמת השרון

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יבין רוכלי

חברה: עו"ד הגר בלייר

חבר: מאיר שנהב (שופט בדימוס)

העוררות: 1. מאיר אפרת אחזקות בע"מ

2. בית מסחר הנדיב בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד יצחק גואטה

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון

ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה

משיב נוסף: יעקב כהן, ת.ז. 004119780

החלטה

1. עניינו של ע"ר זה באופן חיובו של נכס אשר נבנה ללא היתר בניה על גגו של בניין המשמש למשרדים ולמסחר, המצוי ברח' החרושת 18 בעירנו.

2. העוררות טענו בעררן כי חויבו שלא כדין בארנונה בגדרה של שומת ארנונה שהוטלה עליהן באופן רטרואקטיבי בגין התקופה שמיום 1.4.2016 ועד ליום 31.12.2020 (להלן: "תקופת הערר"). העוררות טענו כי לא התקיימו הנסיבות החריגות המצדיקות חיוב רטרואקטיבי. כן טענו העוררות כי הנכס הוחזק בתקופת הערר על ידי צד ג', אשר פלש אליו והשתמש בו למגורים. לפיכך, טענו, יש לרשום את הנכס – רטרואקטיבית - על שמו של צד ג' ולשנות את הסיווג לסיווג מגורים. המשיב טען בפנינו כי דין הערר להידחות על הסף שכן ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות בדבר חיוב רטרואקטיבי. עוד למדנו מפי המשיב בתשובתו, כי העוררות הגישו עתירה מנהלית המתבררת בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו (עת"מ 15738-05-22). לגופו של עניין טען המשיב כי הנכס סווג כדין, שכן מדובר במבנה אשר נבנה על גג של בניין המשמש לעסקים ולמסחר. באשר לטענה בדבר זהות המחזיק, טען המשיב כי לא נמסרה לו הודעה על חילופי מחזיקים כנדרש, וכי לא ניתן לקבל בדיעבד טענה של פלוני כי החזיק בנכס בנסיבות שבהן לא ניתן לבדוק טענה זו "בזמן אמת", והוא הדין לעניין סיווגו של הנכס.

3. בגדרו של דיון מקדמי שקיימנו במעמד הצדדים נדונו טענות מקדמיות של המשיב, ובכלל זה הטענה לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בחיוב רטרואקטיבי. כמו כן, לנוכח טענת העוררות בדבר קיומו של מחזיק אחר בנכס, הורינו על צירופו של אותו אדם – מר יעקב כהן – כמשיב נוסף, וקבענו את התיק להוכחות, על מנת שנוכל להכריע בסוגיות העובדתיות שבסמכותנו, קרי – זהות המחזיק והסיווג.

4. ביני לביני דן בית המשפט לעניינים מנהליים בת"א (כב' סגן הנשיא שי יניב) בעתירה המנהלית. בדיון שהתקיים ביום 3.11.22 המליץ בית המשפט הנכבד לסיים את המחלוקת בפשרה, שלפיה החיוב הרטרואקטיבי יעמוד בתוקפו אך רק בגין התקופה שראשיתה ביום 1.1.2018 ועד 31.12.2020. כן המליץ בית המשפט כי הליך הערר יימחק "בכפוף לכך שהפשרה תיושם במערכות העירייה". הצדדים קיבלו את המלצת בית המשפט, והמחלוקת ביניהם הסתיימה בפשרה אשר קיבלה תוקף של פסק דין.

5. אלא שהצדדים לא עדכנו את ועדת הערר בדבר החלטת בית המשפט הנכבד ולא ביקשו את מחיקת הערר. תחת זאת, הגישו לנו העוררות הודעה, שלפיה "לא הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לחיוב הארנונה לשנת 2022 בעניין הנכס הנדון בערר", ולפיכך מתבקשת הועדה לקבע דיון בערר.

6. נעתרנו לבקשת העוררות וזימנו את הצדדים לדיון שני בפנינו. ב"כ העוררות, עו"ד יצחק גואטה, טען בפנינו כי חרף הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין, נותרה בין הצדדים מחלוקת אודות החיוב לשנת 2022. לדבריו, מן הכספים שהחזיר המשיב לעוררות קוויזו כספים אשר יוחסו לחוב הארנונה של העוררות בגין הנכס לשנת המס 2022. עו"ד גואטה טען בעניין זה, כי הנכס נשוא הערר נהרס כבר בשנת 2021 כך שלא יתכן חוב לשנת המס 2022. ב"כ העוררות הוסיף וטען כי העוררות הדגישו בעררן כי הנכס נשוא הערר נהרס כבר בשנת 2021.

7. לאחר שהקשבנו באריכות לטענות הצדדים הגענו למסקנה כי דין טענת העוררות להידחות. העוררות לא הגישו ערר לשנת 2022 ומכאן שאין אנו מוסמכים לדון בטענה המתייחסת לשנת המס הזו. בדיני מיסים עומדת כל שנת מס בנפרד, ומשעה שלא הוגשו השגה וערר המתייחסים לשנת המס 2022 – אין אנו מוסמכים לדון בחיובי ארנונה לאותה השנה. לא זו – אף זו: הסכסוך בין הצדדים הוכרע על ידי בית המשפט המנהלי, שנתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים. העוררות טוענות כי המשיב לא יישם כראוי את הסכם הפשרה, אלא שהפורום הראוי לדון בטענה כזו הוא בית המשפט עצמו.

8. נוכח האמור לעיל אנו מוחקים את הערר.

9. ניתן והודע בהיעדר הצדדים ביום 7.3.23.

  
מאיר שנהב  
(שופט בדימוס)  
חבר הועדה

  
עו"ד הגר בלייר  
חברת הועדה

  
עו"ד יבין רובלי  
יו"ר הועדה