

## ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 83/16

העורר: דב קצנלבוגן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה  
ע"י עו"ד שי שמאי

### החלטה

#### רקע עובדתי, תיאור ההליכים וטענות הצדדים

1. העורר הינו הבעלים של 1000/7651 של המקרקעין בגוש 6672 חלקה 40, ברחוב אלדד הדני בהרצליה. לאחר מכירת זכויותיו במקרקעין בהסכם נושא תאריך 22.6.2014, פנה העורר לעיריית הרצליה בבקשה לקבל אישור ללשכת רישום המקרקעין. העיריה ערכה ביקורת בנכס, וגילתה – לראשונה, לטענתה – שבנכס קיימות מספר מכולות המשמשות לאחסנה. בעקבות הביקורת, שלחה העיריה לעורר דרישת תשלום נושאת תאריך 18.10.2015 אשר עניינה חיוב ארנונה בגין המכולות הנ"ל, וזאת החל מיום 1.11.2008. בסוף דרישת התשלום ציינה העיריה את הזכות להשיג על דרישת התשלום.
2. העורר שלח מכתב לעיריה נושא תאריך 27.10.2015 ובו העלה מספר טענות:
  - א. הנכס הינו בבעלות משותפת ולפיכך החיוב צריך להיות משותף לכלל הבעלים;
  - ב. הנכס הוא קרקע חקלאית אשר אינו בשימוש הבעלים;
  - ג. קיים ככל הנראה פולש בשטח בשם מוריס אזולאי;
  - ד. העורר לא ידע אודות הפלישה והביע תמיהה אודות החיוב הרטרואקטיבי משנת 2008.
3. המשיב שלח מכתב תשובה לעורר נושא תאריך 20.12.2015 ובו נמנע מלהשיב ברחל בתך הקטנה לכל הטענות אשר העלה העורר. המשיב הסתפק בתשובה לפיה ללא פרטים מלאים אודות הפולש לרבות מספר תעודת הזהות שלו, לא ניתן לשנות רישום של המחזיק בנכס, וכי "השגתך נדחית בזה". בסוף המכתב ציין המשיב את הזכות להגשת ערר תוך שלושים יום.

4. לאחר מכן החלה תכתובת בין הצדדים :

- א. העורר הלין במכתב נושא תאריך 30.12.2015 כי לא ניתנה התייחסות בתשובת המשיב לטענה בדבר פיצול החיוב בין כל הבעלים, וכן מסר פרטים מלאים אודות הפולש.
- ב. המשיב השיב במכתב נושא תאריך 28.1.2016 כי דרישת התשלום הינה לכל הבעלים במשותף, מבלי לנמק מדוע, ואישר את שינוי שם המחזיק החל מחודש ינואר 2016.
- ג. העורר הלין פעם נוספת במכתב נושא תאריך 23.2.2016 על כך שהוא נדרש לסלק את מלוא החוב, וביקש כי החוב יושת על שמו של הפולש לגבי כל התקופה.
- ד. המשיב השיב במכתב נושא תאריך 31.3.2016 כי חובת התשלום הינה "ביחד ולחוד" וכי שינוי רישום המחזיק אינו חל רטרואקטיבית, אלא ממועד קבלת פרטי הפולש בתחילת ינואר 2016, וזאת בהתאם להוראות סעי' 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה").
- ה. העורר פנה למשיב פעם נוספת בדואר האלקטרוני ביום 15.5.2016 ובו ביקש לשלם רק את חלקו היחסי בחוב ולהמשיך להתדיין לגבי יתרת החוב, אף במסגרת ערר, וטען כי הודיע לעיריה על פרטי המחזיק החלופי בסמוך לאחר שנודע לו על דרישת החוב, ולפיכך אין תחולה להוראות סעי' 326 הנ"ל.
- ו. המשיב השיב במכתב מפורט ומנומק נושא תאריך 11.7.2016. ראשית טען המשיב כי העורר לא הגיש השגה על החיוב לשנת 2015, וכי המכתב מיום 15.5.2016 מהווה השגה לשנת 2016 בלבד; אלא שלאור שינוי רישום המחזיק החל מתחילת 2016 – המשמעות היא כי ההשגה לשנה זו בעצם התקבלה. לאחר מכן חזר המשיב על טענותיו לפיה לא ניתן להחיל את שינוי הרישום רטרואקטיבית וכי החיוב הוא ביחד ולחוד לכל בעלי הנכס. לבסוף הוטעם שלאור אי-סילוק החוב במלואו – לא ניתן לתת את האישור המבוקש לטאבו.
5. לאחר מכן, הוגש הערר דן ביום 11.8.2016. בכתב הערר ביקש העורר את הסעדים הבאים :
- א. ביטול חיובי הארנונה שהושתו על בעלי הנכס ;
- ב. הנפקת האישור לטאבו ;
- ג. לחלופין, פיצול החיוב בין בעלי הנכס בהתאם ליחס זכויותיהם במקרקעין.
6. העורר העלה את הנימוקים הבאים : הוא מעולם לא היה המחזיק בנכס (אלא הפולש) ; העיריה לא שלחה דרישות תשלום לעורר לאורך השנים ; העורר פעל בשקידה ראויה לעניין שינוי רישום המחזיק מייד עם היוודע הטענה ; זכויותיו החלקיות במקרקעין.
7. המשיב בתשובתו לערר ביקש לסלק את הערר על הסף בשל איחור נטען בהגשתו ובשל היעדר סמכות עניינית, ולחלופין לדחות את הערר לגופו של עניין.
8. לגבי האיחור הנטען בהגשת הערר, טען המשיב שמכתבו של העורר מיום 27.10.2015 מהווה השגה ועל העורר היה להגיש את הערר תוך 30 יום ממועד קבלת התשובה

הראשונה של המשיב מיום 20.12.2015; לא ניתן כל הסבר לאיחור ואף לא התבקשה הארכת מועד.

9. לגבי הסמכות העניינית, טען המשיב שאין לוועדת ערר זו סמכות לדון בסוגיה של חיוב רטרואקטיבי.

10. לחלופין, לגופו של עניין, טען המשיב שהחיוב הרטרואקטיבי מוצדק בנסיבות העניין, בהן מדובר בבניה בלתי-חוקית אשר לא דווחה לעיריה ולא שולם בגינה ארנונה.

11. המשיב נמנע מלהתייחס בתשובתו לטענות נוספות של העורר, וביניהן עיתוי ההודעה על שינוי המחזיק ופיצול החיוב בין בעלי הנכס.

12. ביום 14.12.2016 נערך דיון בערר. העורר השיב לטענת האיחור בהגשת הערר וציין כי בינו לבין המשיב נערכה תכתובת ענפה, בה המשיב נמנע מלהתייחס לכל טענותיו, וכי הערר הוגש רק לאחר קבלת תשובה סופית ביולי 2016.

13. המשיב התייחס לראשונה במסגרת הערר לבקשת העורר לחייבו רק בחלקו היחסי, והבהיר שהעורר חייב על פי דין ביחד ולחוד במלוא תשלום הארנונה בגין הנכס. לכך השיב העורר כי דרישה זו אינה הוגנת וכי העיריה פעלה רק באופן פאסיבי, עת ביקש את האישור לטאבו, ולא פעלה באופן אקטיבי כנגד הבעלים האחרים. כמו כן ציין העורר שטענה זו לא זכתה להתייחסות בתשובה לערר; לכך השיב המשיב כי הסוגיה זכתה להתייחסות בתכתובת בין העורר לבין המשיב.

14. להשלמת התמונה יצוין כי לאור הערת חברי הוועדה, חזר בו העורר מבקשתו לחייב את המשיב במסגרת הליך זה ליתן את האישור לטאבו.

15. בהיעדר מחלוקת עובדתית בין הצדדים, ניתנה הסכמה בסוף הדיון בדבר הגשת סיכומים בכתב ללא צורך בניהול דיון הוכחות.

16. הצדדים חזרו על עיקרי טיעוניהם במסגרת הסיכומים, והגיעה השעה להכריע במחלוקות בין בעלי הדין.

### דיון והכרעה

17. כמתואר לעיל, הצדדים העלו טענות רבות ומגוונות במסגרת תכתובות, כתבי בי דין והדיון בערר. עובר להכרעה בערר, יש לזקק את הטענות הדרושות הכרעה על ידינו. טענות אלו הן, כסדרן:

- א. האם יש מקום לסלק את הערר על הסף מחמת איחור בהגשתו;
- ב. האם לוועדת ערר זו סמכות לדון בחוקיות דרישת התשלום הרטרואקטיבית של העיריה, ואם כן, האם דרישת הרטרואקטיביות לגיטימית בנסיבות דן;
- ג. תהא תקופת החיוב נשוא הערר אשר תהא – לשנת 2015 בלבד או לתקופה של כשבע שנים – האם החייב הנכון הינו העורר או צד שלישי;
- ד. ככל שייקבע שהעורר הינו החייב הנכון, האם עליו לשאת במלוא החיוב או רק בחלקו היחסי במקרקעין.

18. מועד הגשת הערר: כפי שצוין לעיל, המשיב כתב לעורר במכתבו מיום 11.7.2016 כי לא הגיש השגה לשנת 2015, למרות שבמכתבו מיום 20.12.2015 כתב לו "השגתך נדחת בזה". ברי שמדובר באמירות סותרות. לכאורה, המשיב יכול לטעון ממה נפשך: בין אם העורר הגיש במועד השגה שנדחתה והגיש ערר על כך באיחור ניכר, ובין אם הגיש השגה באיחור אשר נדחתה על ידו על הסף – דין הערר להידחות.
19. ההתייחסות הבלתי-מדויקת של המשיב כלפי העורר עוברת כחוט השני לאורך כל ההליך; מהבחינה הזו, הסתירה בעמדת המשיב לגבי השאלה האם העורר הגיש במועד השגה לשנת 2015 מעידה על הכלל. כפי שניתן להתרשם מהתיאור לעיל, צודק העורר בכך שהמשיב נמנע מלהתייחס לכל טענותיו באופן סדור: לא בתכתובת הענפה בין הצדדים ואף לא בתשובתו לערר. כך למשל, המשיב נמנע מלהתייחס בתשובתו הראשונה מיום 20.12.2015 וגם בתשובתו לערר לשאלת פיצול החיוב בין בעלי הנכס, הגם שב"כ המשיב אישר בדיון כי סוגיה זו נמצאת בסמכותה של ועדת הערר. לפיכך, לא ברור כיצד המשיב יכול לטעון בסעי' 19 לסיכומיו כי "טענות העורר נדחו לגופן כבר בשלב התשובה להשגה" – אם טענה מרכזית של העורר כלל לא נדונה במכתבו של המשיב מיום 20.12.2015, ודווקא קיים דמיון, למיצער חלקי, לנסיבות המקרה המתוארות בעמ"נ 227/06 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' קלאטי, פורסם ב**בנב**, פסק דין אליו היפנה העורר בסיכומיו.
20. מכל מקום, בהתחשב בנסיבות הייחודיות של המקרה ובכך שהעורר אינו מיוצג, אינו רואים לנכון לסלק את הערר על הסף מטעם זה ואנו דוחים את בקשת המשיב בעניין זה.
21. טענת הרטרואקטיביות: העורר טוען כי אין מקום לפנות אליו בדרישה לתשלום ארנונה באופן רטרואקטיבי, החל משנת 2008.
22. בסוגיה זו הדין עם המשיב. הלכה פסוקה היא שוועדת ערר מוגבלת לדון רק בסוגיות המנויות בסעי' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. לעניין זה ראה, לדוגמא: עמ"נ 13-10-67598 מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, סעי' 19-21, פורסם ב**בנב**. טענת החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עם סוגיות אלו, ולפיכך, ועדת ערר אינה הפורום הנכון לתקיפת חיוב כזה. לעניין זה ראה, לדוגמא: עמ"נ 15-06-25237 קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה ואח', סעי' 15-17, פורסם ב**בנב**.
23. לאור מסקנה זו, אין מקום לכך שנידרש לשאלה האם דרישת התשלום הרטרואקטיבית הינה לגיטימית בנסיבות דנן.
24. לסיכום פרק זה: כזכור, המשיב שינה את רישום המחזיק החל מיום 1.1.2016 והחל מהמועד הנ"ל העורר אינו מחויב בארנונה בגין הנכס. לפיכך, אנו תוחמים את תקופת החיוב נושא ערר זה לשנת המס 2015 בלבד.
25. זיהוי החייב הנכון: העורר מעלה טענת "אינני מחזיק", לפיה הוא לא היה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במשך תקופת החיוב נושא ערר זה, אלא צד שלישי – פולש נטען בשם מר מוריס אזולאי. דא עקא, אין מחלוקת על כך שהעורר מסר למשיב את פרטיו

המלאים של המחזיק החלופי הנטען רק במכתב מיום 30.12.2015, אשר התקבל בעיריה ביום 3.1.2016, כאשר העורר מציין שקיבל אישור בפקס כבר ביום 31.12.2015 בצהריים.

26. סעי' 325 לפקודה קובע כי בתרחיש של חדילה של החזקה בנכס של מאן דהוא, "ייסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה" (הדגשה לא במקור).

27. פסיקת בתי המשפט הינה עקבית בקובעה שהתכלית של סעיף זה הינה העברת האחריות על בעלים לבדוק את נכסיו ולוודא, בין היתר, שרישום הארנונה בפנקסי הרשות המקומית הינו נכון ומעודכן. לעניין זה ראה, לדוגמא: בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, פורסם ב**בנב**, ובפרט סעי' 25-31 לפסק הדין.

28. לפיכך, טענתו של העורר לפיה לא ידע על הפולש הנטען ועל הבניה הבלתי-חוקית עד לקבלת דרישת החיוב של העיריה וכי פעל בתום לב, אינה יכולה לסייע לו.

29. עם כל ההבנה, אין לנו אלא לדחות את טענת "אינני מחזיק" של העורר לגבי התקופה נושא הערר, היא שנת המס 2015.

30. פיצול החיוב בין בעלי הנכס: העורר אינו מתכחש לתחולת סעי' 316 לפקודה על המקרה דנן, אך טוען שיישומו הדווקני בנסיבות של המקרה אינו ראוי ואינו הוגן.

31. אף בסוגיה זו הדין עם המשיב. הוראות החוק ברורות בתרחיש של שותפים במקרקעין, והן מסמיכות את העיריה לגבות את הארנונה "מאחד או מאחדים מתוך הבעלים המשותפים". אנו מקבלים את הטענות המדויק בסיכומי המשיב לפיו ככל שהעורר מבקש לתקוף את יישום הסמכות הנ"ל על בסיס עילות מן המשפט המינהלי, הרי שוועדת ערר איננה הפורום המתאים לכך.

32. למעלה מן הצורך יצוין כי לא התרשמנו במקרה זה כי אין זה ראוי והוגן לדרוש מהעורר את מלוא החוב.

33. במה דברים אמורים? מושכלות יסוד הם בדיני קניין שכל עוד לא הוסכם אחרת בין שותפים במקרקעין, למשל על ידי הסכם שיתוף, הרי בעלותו של כל שותף משתרעת באופן יחסי על כל חלקי הנכס. לא הוברר בפנינו האם קיים הסכם שיתוף במקרה זה, ובפרט לא נמצא אזכור של הסכם שיתוף בהסכם המכר אשר העתק הימנו צורף לסיכומי המשיב. יחד עם זאת, עיון בניסוח של הסכם המכר מעלה כי לכאורה, העורר מוכר חלק מסוים במקרקעין: המוכר (העורר) מצהיר כי הוא הבעלים והמחזיק הבלעדי של "שטח של כ- 1000 מ"ר" והממכר הינו "שטח של 550 מ"ר" וקיימת אף הוראה בדבר מסירת חזקה בקרקע.

34. במקרה זה, העורר לא העלה טענה לפיה הבניה הבלתי-חוקית נמצאת בחלק מסוים של המקרקעין אשר לא היה בבעלותו ו/או בחזקתו. לפיכך, קיימת כאן מעין הודיה שבשתיקה של העורר שהמכולות הבלתי-חוקיות נמצאות דווקא בחלק של המקרקעין

בבעלותו ובחזקתו, והפניית החיוב המלא כלפיו היא לא רק ראוייה, הוגנת וסבירה אלא גם מתבקשת.

35. מכל מקום, לאור הוראות סעי' 316 לפקודה, אנו דוחים גם טענה זו של העורר.

### סוף דבר

36. הערר נדחה לגופו של עניין.

37. בתיק זה לא נוהלו הוכחות והעורר לא היה מיוצג. המשיב בהגינותו לא ביקש לחייב את העורר בהוצאותיו. בנסיבות אלו, אין צו להוצאות.

38. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.

---

יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי

---

חבר: מיכאל בירן

---

חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום \_\_\_\_\_.