

לפי תקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), תשמ"א-1981.

העוררת: אור נור בניה ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית אריאל

ב"כ העוררת: עו"ד טובי יעקבי.

ב"כ המשיב: עו"ד דויד זיו.

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס מקרקעין המצוי בתחום השיפוט של עיריית אריאל, המסומן בספרי המשיב כנכס מס' 820003010100 (להלן: "הנכס"). העוררת חולקת על החלטות המשיב הדוחות את השגותיה על חיובי הארנונה שהושתו על הנכס לשנים 2013 ו-2014, הוא הערר שלפנינו.

טיעוני העוררת

1. בעלי העוררת, מר מוצלח צרצור, היה הבעלים של מקרקעין בתחום העיר אריאל.
2. המדינה והעיר אריאל נזקקו למקרקעין שבעלות מר צרצור וביקשו לבצע חילופי מקרקעין.
3. בין החברה הכלכלית של אריאל בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית") לבין חברה אחרת בבעלות מר צרצור, נחתם בשנת 1994 הסכם החלפת קרקעות, במסגרתו, הועבר הבעלות בנכס לעוררת, במקום המקרקעין שהיו בבעלות מר צרצור (להלן: "ההסכם").
4. בהתאם להסכם, עיריית אריאל באמצעות החברה הכלכלית, לקחה על עצמה התחייבות שלא יחול כל מס עירוני על המקרקעין, אלא לאחר שהמקרקעין ייבנו וכל יחידה תימכר לרוכשה. כן התחייבה החברה הכלכלית שאם יגבה בעתיד מס הוא יקוזז מחלקה ברווחים של החברה הכלכלית.
5. קיימת הבטחה שלטונית של ראש העיר המנוח, רון נחמן ז"ל, שלא תיגבה ארנונה 'אדמת בנין' על הנכס, עד לתחילת בניה והנפקת אישור אכלוס (טופס 4), שגובתה במעשים, לא נגבתה ארנונה בגין הנכס מיום חתימת ההסכם ועד שנת 2009.
6. בתחומי עיריית אריאל ורשויות אחרות ביהודה ושומרון נכללות אדמות בנין רבות, המותזקים ע"י מחזיקים שונים ואינם מחויבים בארנונה 'אדמת בנין', ולכן חיובה של העוררת בארנונה, מהווה אפליה.

7. אם יקבע כי על העוררת לשלם את חיובי הארנונה על הנכס לשנים 2013 ו-2014, הרי שלאור המחלוקת המהותית שנתגלעה בין הצדדים, יש לקבוע שאין על העוררת לשלם ריביות בגין אי תשלום הארנונה לשנים אלו.

טיעוני המשיב

8. טענת העוררת בדבר הבטחה שלטונית לפטור מארנונה, יורדת לשורשה של חוקיות הגביה ובהתאם להוראות סעיף 85ב(א) לתקנון המצורף לצו המועצות המקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981, ספק אם בסמכות המשיב לדון בהשגה על טענה זו.
9. הטענה להבטחה שלטונית לפטור מתשלום ארנונה עד להוצאת 'טופס 4' אינה מגובה בשום ראיה או אסמכתא אחרת, גם לא בהסכם שלא צורף להשגה או לערר.
10. החיוב בארנונה הנו חובה המוטלת על הרשות ולא ניתן לפטור מאן דהוא מתשלום ארנונה, אל על-פי הכללים הקבועים בדין. 'הבטחה שלטונית' אינה מהווה בסיס למתן פטור משלום ארנונה על 'אדמת בנין'.
11. חיובי הארנונה בגין חטיבת הקרקע בה מצוי הנכס, הושטו על העוררת החל מחודש מרץ 2009, המועד בו חודש הסכם הפיתוח עם הממונה על הרכוש הנטוש.
12. טענת העוררת לאפליה בגין אי חיוב מחזיקי קרקע אחרים בעיר אריאל בארנונה 'אדמת בנין', אינה מגובה בראיות או בפירוט מתאים, ובאם רשויות אחרות אינן גובות ארנונה 'אדמת בנין', דבר שלא הוכח, אינו רלוונטי לעיריית אריאל שפועלת בהתאם לדין.
13. בתחום יהודה ושומרון מוטלת ארנונה בגין 'אדמת בנין'. ממילא, הובהר לעיריית אריאל ע"י משרד הפנים והייעוץ המשפטי של מפקד כוחות צה"ל ביהודה ושומרון כי מוטלת על עיריית אריאל החובה לגבות ארנונה 'אדמת בנין'.

דיון והכרעה

14. ביום 4.2.15 וביום 31.5.15 התקיימו דיונים בערר הנדון, בו השיאו שני הצדדים השלמת טיעון בע"פ בפני חברי הועדה.

פטור מכח 'הבטחה שלטונית' ו'אפליה'

15. לוועדת הערר יוחדו סמכויות לדון בעניינים ספציפיים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), ובעניינינו, לעילות המנויות בסעיף 85ב(א) בתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981 (להלן: "התקנון"), כחלק מהסמכות המוגבלת שהוקנתה למנהל הארנונה לדון בהשגה בעניינים אלה (ראה: רע"א 10643/02 חבס פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה [פורסם ב"נבו"]; עת"מ (ת"א) 2782/05 בנק הפועלים נ' עיריית ראשון לציון [פורסם בנבו]).
16. סמכות ועדת הערר מוגבלת כאמור לעילות המנויות בתקנון והיא נעדרת סמכות לדון או להחליט. בטענה שמעשה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי חוקיות (ראה: סעיף 85ב(ב) לתקנון) (כן ראה: עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים

- בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, תק-על 2005 (3), 2889; רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה, תק-על 2006 (2) (השווה: ע"ש (נצ'י) 618/98 דור נ' המועצה המקומית מגדל, פ"מ (2000) 731; עמ"נ (ת"א) 106/04 כלוף נ' עיריית תל אביב [פורסם בנבו].
17. בפסיקה נקבע, כי כאשר הטענה אותה מבקש הנישום להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בתקנון "...על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר..." (ראה: עע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש תק-על 2005 (3), 2889; כן ראה: עמנ (ת"א) 67598-10-13 מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו [פורסם ב"נבו"] (2014).
18. בעמנ (חי') 20353-11-11 בית אבות פנורמה נ' עיריית נהריה [פורסם ב"נבו"] (2012) נקבע כי: "שאלות בנושא מדיניות גוף מינהלי, שינוי מדיניות, הבטחת שלטונית וחזרה ממנה, או מהו האינטרס הציבורי אינם בסמכות ועדת הערר".
19. מכאן ברי שטענות בעלות אופי ציבורי עקרוני, בפרט כאלו שאינן נמנות על רשימת העילות המנויות בתקנון, מצויות במובהק במסלול התקיפה המינהלי (ראה: ע"א 2064/02 תשלובת ת. אלוני בע"מ נ' עיריית נשר, פ"ד נח(6) 111 (2004).
20. בהתאם לפסיקה, אפליה היא טענה בגדרי המשפט המינהלי שיש להידרש אליה בפורומים שיפוטיים, בהיותה יורדת לשורשם של עקרונות יסוד (ראה: בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ [פורסם בנבו]; תצ (ת"א) 20114-04-14 אור גבע נ' עיריית תל-אביב-יפו [פורסם ב"נבו"] (2015).
- כן נקבע כי עתירה מנהלית היא דרך המלך להעלות טענה בדבר אפליה וכדומה (ראו בר"מ 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב [פורסם ב"נבו"] (2011); עמ"נ (ת"א) 41151-04-15 ג'נה תכשיטים בע"מ נ' עיריית רמת גן מנהלת הארנונה בעיריית רמת גן [פורסם ב"נבו"] (2015).
21. הנה כי כן, בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה, טענות כגון הבטחה שלטונית, באם ניתנה אם לאו מאת ראש העיר המנוח של העיר, מר רון נחמן ז"ל, לעוררת לפטור גורף מחיובי ארנונה שהושתו עליה ע"י המשיב לאורך השנים, או באם פועלו של המשיב כלפי העוררת היה נגוע באפליה, אינן ממין הטענות שבסמכות ועדת הערר לדון ולהכריע בהן, ושומה היה על העוררת להביאן לפתחו של בית המשפט המוסמך, ובכלל זה בית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים.
22. עם הינתן הכרעת בית המשפט המוסמך בסוגיות הנדונות, קרי טענות העוררת להבטחה שלטונית ואפליה, וככל ובשלב זה עדיין תידרש הכרעה של ועדת הערר בשאלות העובדתיות והמשפטיות הקשורות בזהות המחזיק, סיווגו הנכון של הנכס או גודלו הראוי לחיוב, או אז ובהתאם להנחיית בית המשפט המוסמך, יהא ניתן להשיב הדיון בסוגיות דן להכרעת ועדה זו (ראה: עעמ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה אזורית חוף אשקלון [פורסם ב"נבו]).

23. במאמר מוסגר ובלא לחוות דעה באשר לסיכויי טענות העוררת להתקבל אם לאו בבית המשפט המוסמך, הלכה פסוקה היא כי חזקה על הרשות המקומית כי היא פועלת כדין (ראה: רע"א 1436/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מע"מ, פ"ד מו(5) 101, 107; בר"ס 1153/07 י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית חדרה [פורסם בנבו]).

על הטוען כי פעולה של הרשות נעשתה שלא כדין מוטל נטל אשר "לשם הרמתו ... נדרשת תשתית ראייתית איתנה" (ראה לעניין זה: בר"ס 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה [פורסם ב"נבו"] (2009); בר"ס 8499/06 אליאב נ' עיריית הרצליה [פורסם ב"נבו"] (2006); ברמ 4297/10 נאות לה גרדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב [פורסם ב"נבו"] (2010); השווה: בג"ץ 9253/08 נואל קראעין נ' רשות העתיקות [פורסם ב"נבו"] (2009).

ולפיכך, עובר להחלטה הסופית של העוררת באם לעתור כנגד המשיב בסוגיות הנ"ל, חזקה על העוררת שתבדוק ותאמוד נכונה באם הראיות והעדויות שלדידה מצויים בידה, מהווים תשתית ראייתית איתנה להוכחת טענות כבדות משקל דוגמת הבטחה שלטונית לפטור מתשלום חיובי ארנונה ואפליה.

פטור מכח ההסכם

24. באשר לטענת העוררת כי היא זכאית לפטור מחיובי ארנונה מכח ההסכם, גם זו כמו קודמיה אינה ממן הטענות שבסמכות ועדת הערר להכריע בהן.

25. מסקנה זו אך מתבקשת, בין היתר לאור טענת העוררת כי לדידה היו מעורבים בעריכת ההסכם צדדים נוספים מלבד העוררת והחברה הכלכלית, לרבות משרד המשפטים משרד הבטחון, מנהל מקרקעי ישראל, הממונה על הרכוש הנטוש באיו"ש, הממונה על הישובים היהודיים באיו"ש (ראה: סעי' 2.3 לכתב הערר), עניין המחייב את צירופם כמשיבים לעתירה וקבלת עמדת ותגובת על אחת מהן לטענות שני הצדדים, כנדרש לשם בירורן היעיל והנכון של טענות העוררת.

26. זאת ועוד, בהתאם לסעיף 5 להסכם, נקבע כי כל סכסוך הנוגע להסכם זה ובכל דבר ועניין הנובע מהסכם זה, ימסר לבוררות זבל"א, ובהתאם לסעיף 7 להסכם, הוסכם בין הצדדים להסכם כי בכל מקרה באם הסכסוך ביניהם יחרוג מגבולות הבוררות, הרי שהסמכות מוקנית לבית משפט השלום ו/או המחוזי בתל-אביב יפו.

27. כפי שהודע ע"י מנהל העוררת במהלך הדיון שהתקיים בפני הועדה ביום 31.5.15, נפתח הליך בוררות- בין הצדדים להסכם, ואף הוגש בעניינו ערעור לבית המשפט המחוזי (ראה: עמ' 3 לפרוטוקול הדיון).

28. אשר על כן, לאור המקובץ לעיל, כמו גם העובדה כי לפי לשון ההסכם, הלה כפוף לתניית בוררות (שנתקיימה בין הצדדים להסכם) ולסמכות בית המשפט השלום ו/או המחוזי בתל אביב, כברירת מחדל, הרי שדין סוגיה זו להתברר בפני המוטב השיפוטי המוסמך כאמור.

29. עובר להחלטה הסופית של העוררת באם לעתור כנגד המשיב בסוגיה זו, חזקה על העוררת שתבדוק ותאמוד נכונה באם הראיות והעדויות שלדידה מצויים בידה, מהווים תשתית

ראייתית איתנה להוכחת טענותיה, ובפרט מתן תשומת לב והתייחסות לטענת המשיב כי ההסכם בוטל.

תשלומי הצמדה וריבית

30. העוררת טוענת כי אין לחייבה בתשלום הפרשי הצמדה וריבית, הואיל והתקיימה מחלוקת כנה ואמיתית בנוגע לחבותה של העוררת בתשלום הארנונה.
31. דין טענת העוררת להידחות.
32. מטרת הטלת הארנונה היא מימון השירותים שהרשות המקומית מספקת לתושביה (ראה: בג"ץ 6741/99 יקותיאלני נ' שר הפנים, פ"ד מה(3) 763). לפיכך, בין היתר מסיבה זו, גם המחזיק בנכס שאינו משתמש בו מחויב בתשלום ארנונה (ראה: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב, פ"ד מה(3) 769).
33. מתן פטור מארנונה לאחד היא הגדלת נטל הארנונה על האחר (ראה: ה"פ (חיי) 30340/97 בתי זיקוק לנפט בע"מ נ' המועצה האזורית זבולון [פורסם בנבו]), ועל כן יש לבחון הוראות פטור / הנחה בצורה מצומצמת (ראה: בר"ם 7774/06 תשתיות נפט ואנרגיה נ' מועצה מקומית קרית טבעון [פורסם בנבו]).
34. בהתאם לסעיף 86(א) לתקנון מס שלא שולם למועצה במועדו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים באותם תנאים ובאותם שיעורים הקבועים בחוק ריבית והפרשי הצמדה כפי תוקפו בישראל מעת לעת.
35. על חיוב מעין זה (תשלומי הפרשי הצמדה וריבית) נאמר כי "איננו עונשי, אלא נועד למנוע את שחיקתו הריאלית של חוב המס" (ראה: ע"א 5080/90 קפלן נ' מנהל מס שבח, פ"ד מ"ו(4) 561 (1992) (כן ראה: ע"א 104/83 יוניסול נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"י ל"ט(2) 805 (15.7.85)).
36. מאידך, נקבע בסעיף 87(א) לתקנון כי מועצה רשאית להפחית מיסים או קנס פיגורים כאמור בסעיף 86(א) לתקנון או לוותר עליהם מתוך התחשבות במצבו החומרי של החייב בהם או בגלל סיבה אחר שיאשר הממונה, ואולם זאת בכפוף לכך שנתקיימו במחזיק הנכס התנאים שנקבעו לפי סעיף זה (סעיף 86 לתקנון) ובהתאם לכללים ולשיעורים שנקבעו.
37. בנסיבות דנן, העוררת לא טענה לביטול או הפחתה של הפרשי הצמדה והריבית בהסתמך על האמור בסעיף 87 לתקנון, ובכלל זה אף לא הצביעה על צורך להתחשב במצבה החומרי, אלא אך טענה כי לדידה יש לפטור אותה מלשלם ריביות בגין אי תשלום הארנונה, לאור המחלוקת האמיתית והמהותית שנתגלעה בין הצדדים באשר לחיובי הארנונה.
38. בעמ"נ (י-ם) 54186-02-11 "רזים" רשת מועדוני כושר 2005 בע"מ נ' עיריית ירושלים מנהל הארנונה [פורסם ב"נבו"] (2012), נדונה טענת המערערת כי אין לחייבה בתשלום הפרשי הצמדה וריבית, הואיל והתקיימה מחלוקת כנה ואמיתית בנוגע לחבותה של המערערת בתשלום הארנונה.
- בית המשפט דחה את טענת המערערת בקובעו: "סעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות ריבית והצמדה קובע, כי "תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו, ישולם

בתוספת תשלומי פיגורים", הכוללים ריבית והצמדה לפי סעיף 1 לחוק זה; ובסעיף 7 נקבע, כי "לענין הגביה, דין ריבית והפרשי הצמדה לפי חוק זה כדין תשלום החובה שעליו הם נגבים". לאור הוראות החוק נהיר, כי אין מקום לפטור את המועררת מתשלומי פיגורים, אשר דינם כדין תשלומי הארנונה שבהם היא חבה".

מסקנות וסיכום

40. לסיכום החלטה זו אנו קובעים כדלקמן:

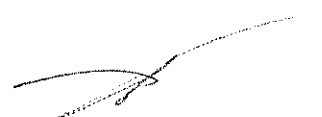
40.1. טענות העוררת לפטור גורף מחיובי ארנונה מפאת הבטחה שלטונית או ההסכם, או באם פועלו של המשיב כלפי העוררת היה נגוע באפליה, אינן ממין הטענות שבסמכות ועדת הערר לדון ולהכריע בהן.

40.2. דין טענות העוררת לפטור מתשלום הפרשי הצמדה וריבית בגין אי תשלום הארנונה לשנים 2013 ו- 2014, בשל מחלוקת בנוגע לחבותה של העוררת בתשלום הארנונה, להידחות.

אין צו להוצאות.

41. בהתאם לתקנה 85ה(ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981, על החלטת ועדת הערר רשאים העוררת ומנהל הארנונה לערער בפני בית המשפט של ערכאת ערעור כמשמעותו בפרק ט"ז לתקנון, וזאת בתוך 30 (שלושים) יום מיום מסירת ההחלטה לצדדים.

ניתן בהיעדר הצדדים, היום 31.1.2016.



בועז אליהו, עו"ד
חבר ועדה



דרור ממון, עו"ד
יו"ר ועדה

מאיר תורג'מן, שמאי
חבר ועדה

בתוספת תשלומי פיגורים", הכוללים ריבית והצמדה לפי סעיף 1 לחוק זה; ובסעיף 7 נקבע, כי "לענין הגביה, דין ריבית והפרשי הצמדה לפי חוק זה כדין תשלום החובה שעליו הם נגבים". לאור הוראות החוק נהיר, כי אין מקום לפטור את המערערת מתשלומי פיגורים, אשר דינם כדין תשלומי הארנונה שבהם היא חבה".

מסקנות וסיכום

40. לסיכום החלטה זו אנו קובעים כדלקמן:

40.1. טענות העוררת לפטור גורף מחיובי ארנונה מפאת הבטחה שלטונית או ההסכם, או באם פועלו של המשיב כלפי העוררת היה נגוע באפליה, אינן ממנין הטענות שבסמכות ועדת הערר לדון ולהכריע בהן.

40.2. דין טענות העוררת לפטור מתשלום הפרשי הצמדה וריבית בגין אי תשלום הארנונה לשנים 2013 ו- 2014, בשל מחלוקת בנוגע לחבותה של העוררת בתשלום הארנונה, להידחות.

אין צו להוצאות.

41. בהתאם לתקנה 85(ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981, על החלטת ועדת הערר רשאים העוררת ומנהל הארנונה לערער בפני בית המשפט של ערכאת ערעור כמשמעותו בפרק ט"ז לתקנון, וזאת בתוך 30 (שלושים) יום מיום מסירת ההחלטה לצדדים.

ניתן בהליעד הצדדים, היום 31.1.2016.

בועז אליהו, עו"ד
חבר ועדה

דרור ממן, עו"ד
יו"ר ועדה

מאיר תורג'מן, שמאי
חבר ועדה