

בעניין שבין: עמיגור ניהול נכסים בע"מ

"העוררת"

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

"המשיבה"

## החלטה

עו"ד ורו"ח ארז בוקאי - יו"ר הועדה

### א. רקע עובדתי

1. עררים מאוחדים לעררים לשנים 2013, 2014, 2015, 2016 ו-2017.
2. הנכס נשוא העררים המאוחדים משמש כבית אבות.
3. חלק מן השטחים הציבוריים בנכס יוחסו לדיירים.
4. ערר זה עניינו יתרת השטחים שלא יוחסו לדיירים בשטח של כ- 800 מ"ר.

### ב. טענות העוררת

5. מניתוח התשריטים המצ"ב וכן מטבלת המשיבה שניתנה לראשונה במועד הדיון, ולטענת העוררת רק לאחר קבלת הנ"ל וניתוחו היה ניתן להבין התיק לאשורו, עולות הפלוגתאות הבאות:
6. החיוב שהושת ע"ש עמיגור הינו: 349.49 מ"ר קומת מרתף. 369.88 בקומת כניסה וכולל שטחים של מועדון, חדר ביטחון, חדר חשמל, משרדים וכניסה מקורה צמודה. ו 86 מ"ר עליית גג.
7. קומת מרתף- ניתן לראות מטבלת המשיבה כי שטח של 349.49 מ"ר של קומת המרתף חויב כולו על עמיגור.
8. קומת המרתף שימושה הינו מקלט לשעות חרום עבור דיירי הבית.
9. לטענת העוררת, בהתאם לפסיקה הרי שיש לחלק שטח זה בין סך דיירי הבית כפי שעשתה המשיבה עם שטחי המעברים בקומות.
10. קומת כניסה - המדובר בכניסה סגורה ומקורה משמשת את סך דיירי הבית והיא שטח משותף לכל דבר ועניין. לגבי שטח המועדון, לטענת העוררת על פי הפסיקה שטח שצריך להיות מחיוחס לדיירים. בהתאם ולאור מדידה של המודד של העוררת הרי רק משרד אם בית וחדר אחזקה צריך להיות מחוייב ע"ש עמיגור.

11. קומת גג- מדובר בחדר מעליות וחדר מדרגות. לטענת העוררת המשיבה לא היתה צריכה לחייב בגין שטח זה שעה שאת כל חדרי המדרגות והמעליות בנכס חייבה הדיירים.
12. לטענת העוררת, יש להתייחס אל בית אבות כאל המדובר בבית מגורים לכל דבר ועניין. האלמנט היחידי אשר אינו נכלל בבית מגורים ואשר ניתן להתייחס אליו בסיווג שונה ונפרד הינו החלק בו משתמשים עובדי בית האבות והמשמש כמשרדיו כחדרי עזר להם בלבד ללא כניסה או אפשרות כניסה לדיירים עצמם.
13. בהתאם מתבקש על ידי העוררת לחייבה בארנונה רק בגין חדר אם בית וחדר אחזקה בגודל של כ 15 מ"ר.

### ג. טענות המשיבה

14. לטענת המשיבה, השטחים שבמחלוקת, הינם שטחים המשמשים למשרדים, חדר חשמל, מרתף סגור ועליית גג. לטענת העוררת, השטחים שבמחלוקת אינם משמשים את הדיירים אלא מחוויים שטח תפעולי של המבנה.

### ד. שנת השומה 2017

15. ביחס לשנת השומה 2017 טוענת המשיבה, טענה מקדמית לפיה יש לדחות את הערר על הסף, מחמת איחור בהגשתו.
16. לבקשת הח"מ התבקשו הצדדים להשלים את טיעוניהם בכתב לעניין האיחור בהגשת הערר לשנת 2017 שכן טענות המשיבה לעניין היו לאקוניות, והעוררת ככל לא התייחסה לנושא זה בסיכומיה. וכך נעשה.
17. לטענת המשיבה ההשגה הנושאת את התאריך 17.1.2017 התקבלה במחלקת הגבייה בתאריך 30.1.2017. מענה להשגה ניתן ביום 26.3.2017. ערר (פנייה) התקבל בתאריך 21.6.2017. מענה לערר נשלח בתאריך 16.7.2017 בו טוענת המשיבה כי העוררת לא עמדה בזמנים הקבועים בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, (להלן: "החוק") הקובע כי "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר."
18. המשיבה מצביעה על כך כי העוררת הגישה את הערר באיחור של חודש וחצי וזאת לשיטתה ללא טעם סביר ומוצדק מדוע.
19. המשיבה סבורה כי אין לחתיר את הרסן ולהרשות לכל בעל דין לנהוג בתקנות כאוות נפשו. לאור האמור, מכיוון שהעוררת לא עמדה בסדרי הזמנים הקבועים בחוק, ללא כל הסבר מוצדק ומניח את הדעת יש לדחות את הערר על הסף.
20. העוררת מצידה מסכימה כי הערר נשלח בתודש וחצי איחור.
21. העוררת מפנה לפסיקה ממנה עולה לטענתה כי בפסקי דין רבים נוספים כי המטרה להגיע לחקר האמת גוברת על כללי פרוצדורה וסדרי דין.
22. לטענת העוררת, המחוקק לא קבע שום סנקציה על הגשת ערר באיחור ( בעוד כאשר המחוקק רצה לקבוע סנקציה כזו לדוגמה באי מענה להשגה וכיו"ב ידע לעשות זאת היטב). לפיכך, לטענתה, מתבקשת הועדה לאשר הגשת הערר אף לשנת 2017.

23. בפסק הדין שבענין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים ואח' נ' עיריית ראשון לציון, נכתב כי:

"על פי החוק, התקנות והפסיקה, קביעת סוג הנכס נעשית על פי השימוש בו. לפיכך יש לבחון את השימוש בנכס הנדון.

בחינת התשתית העובדתית שנפרשה לעיל מעלה, כי יש לראות את הנכס כ"מתקן רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים, כאשר תכליתו, ייעודו והשימוש העיקרי בו, הוא למגורים של אוכלוסייה מבוגרת.

ככל שמדובר בדירות המגורים, נקבע, כי דירות אלה מותאמות לדיירים עצמאיים תפקודית, בריאותית ונפשית, וכי הדיירים מנהלים בדירותיהם חיים רגילים ונוהגים בדירות מנהג דיירים. לפיכך, על פי המבחנים הנקוטים בידינו, שהשימוש הוא העיקרי שבהם, יש לסווג את דירות המגורים והשטחים הנלווים להם באופן טבעי, שהיו נחשבים כשטחים נלווים לבנין מגורים מאותו סוג המעניק שירותים דומים לדייריו, כ"בית אבות" שהוא "בית מגורים" המשמש למגורי אוכלוסייה מבוגרת". (הדגשות לעיל ולחלן - אינן במקור).

24. עם זאת, בענין אחוזת ראשונים עם זאת נקבע, כי לא כל חלקיו של הנכס מהווים בהכרח חלקים נלווים למחות המרכזית של הנכס ולמימוש תכליתו כ"בית מגורים" ולא בהכרח קיימת זיקה בין היחידות השונות או איזו מחן לבין יחידות המגורים המהוות את התכלית המרכזית של הנכס", לפיכך הוחזר התיק לבית-משפט המחוזי על מנת שיתר חלקי הנכס יסווגו ויקבע מי ה"מחזיק" בחם לצורך תשלום הארנונה.

25. המבחן שנקבע בענין "אחוזת ראשונים" ישים בענייננו הואיל וגם במקרה שבפנינו מדובר ב"בית מגורים" המשמש למגורי אוכלוסייה מבוגרת, ויחידות הדיר בהן עסקינן הינן יחידות דיר נפרדות שהדיירים מחזיקים בהם, ועל כך יש להוסיף את השטחים הנלווים להם באופן טבעי.

26. עולה מן האמור כי את הנכס נשוא העררים המשמש כבית אבות, יש לבדוק באופן דומה לבית מגורים רגיל.

27. בתאריך 16.1.2018 קיימה הוועדה דיון בנושא. מהדיון עולה כי השטחים במחלוקת לא היו ברורים לעוררת. במועד זה ניתנה לעוררת טבלה מהמשיבה אשר מפרטת את השטחים שבמחלוקת בכל קומה וקומה בנכס. לאור המחלוקת העובדתית בתיק החליטה הוועדה לקיים סיור בנכס על מנת לעמוד מקרוב ובאופן בלתי אמצעי על השימושים בשטחים שבמחלוקת. הוועדה איפשרה לעוררת ולמשיבה להגיש סיכומים בכתב, וכן להתייחס לטבלת השטחים שבמחלוקת. התייחסות זו לשטחים שבמחלוקת אינה מהווה לדעתי הרחבת חזית מטעם העוררת, כפי שטענה המשיבה בדיון - אך לא פירטה בסיכומים שלא הוגשו מטעמה, אלא משמשת לתיחום גדר המחלוקת שבין הצדדים וככלי לבירור האמת.

28. בתאריך 20/2/2018 קיימה הוועדה סיור בנכס. בקומת המתרף מצויים שני מקלטים. בקומת הכניסה קיים מועדון דיירים, מסדרון כניסה משותף, ומשרד וחדר אב בית. בקומת הגג קיים 2 מתקני מעלית.

29. מהתרשמות הוועדה, המרתף המשמש כמקלט, עשוי לשמש אך הדיירים בנכס. המקלט הינו ריק מכל חפץ או שימוש בידי העוררת. נראה כי באופן טבעי שטחים אילו היה תנכס בית מגורים, היו מסווגים כשטחים נלווים לבית המגורים. לא למותר לציין כי מבנה שימש בעבר הרחוק כבית מגורים, וברי כי שטחי המקלטים שימשו בו כשטחים נלווים לבית המגורים. עצם שינוי הייעוד לבית אבות, אינו אמור לשנות ממסקנה זו.

30. באופן דומה, החיוב בגין חדרי המעליות צריך להיות מסווג כשימוש נלווה למגורים, כשם שחדרי מעליות בבנין מגורים יסווגו באותה דרך. בנוסף מעבר לנדרש, לא נוכחתי לדעת כי שטח הגג משמש את העוררת או את הדיירים.

31. מועדון - במתחם זה מתבצעות פעולות חברתיות ותרבותיות של דיירי בית האבות. לא מוגשות במקום ארוחות, והמקום אינו פתוח לציבור הרחב. אין לסווג שטחים אלו כשטחים מסחריים אלא כחלק בלתי נפרד מפעילות בית האבות. לפיכך, החיוב בגין המועדון צריך להיות מסווג כשימוש נלווה למגורים.

32. משרד וחדר אב הבית – העוררת בסכומיה מבקשת לחייבה רק על רכיב זה כרכיב מסחרי. אציין כי קיימת גישה שהוצגה בפסיקה לפיה משרדים המשמשים לניהול שוטף יהיו מחוייבים כשימוש נלווה למגורים ואילו משרדי שיווק יהיו מחוייבים כשימוש מסחרי (ה"פ 85/98, אחוזת ראשונים ואח' נ' עיריית ראשון לציון). בבעניינו לא הוכח מה היקף השימוש המסחרי ומה היקף השירות לדיירים הניתן במשרדים. כמו כן, העוררת ציינה בסיכומיה כי יש לחייבה ברכיב זה על בסיס מסחרי. לפיכך, אציע לחייבה על בסיס מסחרי על שטח זה.

33. לסיכום, אציע לקבל את העררים לשנים 2013-2016 ולקבוע כי יש לחייב את השטחים המשותפים שבמחלוקת לדיירי בית האבות, ולקבוע כי העוררת תחיה מחוייבת רק בעבור שטחי המשרד שבקומה הראשונה.

## 1. שנת השומה 2017

34. אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי הערר לשנת 2017 הוגש באיחור.

35. כאמור, ביחס לשנת השומה 2017 טוענת המשיבה, טענה מקדמית לפיה יש לדחות את הערר על הסף, מחמת איחור בהגשתו.

36. בדיני המס בכלל ובדיני הארנונה העירונית בפרט קיימת חשיבות לעמידה בזמנים זאת כדי להבטיח את הודאות והיעילות הנדרשות הן לנישומים והן לעיריות.

37. בעע"מ 3440/12 עיריית אשדוד נ' מכשירי תנועה בע"מ נקבע כי סעיף 4 (א) לחוק הערר קובע למנהל הארנונה פרק זמן קשיח של 60 יום למתן תשובה להשגה. בסעיף 4 (ב) נקבע כי פרק זמן זה ניתן להארכה רק במקרים מיוחדים, ואף זאת רק לתקופה של שלושים ימים נוספים ובהחלטה של ועדת הערר הפועלת על-פי החוק. כאשר אי-עמידה בפרק הזמן הסטטוטורי שנקצב למתן תשובה מובילה לסנקציה חריפה – התייחסות להשגה כאילו התקבלה – ללא שיקול דעת נוסף, כדלקמן:

"...יש לייחס משקל רב לחשיבות הנודעת למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה, על מנת לתרום לתכנון הכלכלי של פעולותיהם של הנישומים, ובעיקר כאשר הדעת ניתנת לאופי העתי של הארנונה (שהיא תשלום בגין תקופה מסוימת) המחייב את סיום ההתדיינות בקשר אליה בתוך תקופה קצרה יחסית. גם עיון בהיסטוריה החקיקתית של חוק הערר תומך במסקנה כי תכליתו הייתה להבטיח קיומו של מנגנון יעיל ומהיר עבור האזרח לבידור סכסוכים שהינם עובדתיים במהותם."

38. ראה גם ע"מ 7766/16 עזרא אילן הניה נ' מנחל מע"מ תל אביב 2 בו בית המשפט המחוזי בתל אביב קיבל בקשה למחיקת ערעור על הסף עקב איחור של ארבעה חודשים בהגשת הערעורים לבית המשפט, שם קבעה כבי השופטת סרוסי כי:

"כנגד הזכות החוקתית השמורה לבעל דין לקבל את יומו בבית המשפט, עומדת חובתו הבסיסית, הן כלפי בית המשפט והן כלפי בעלי הדין האחרים, לקבל על עצמו את עלו של בית המשפט, החלטותיו, ואת סדרי הדין שבלעדיהם לא ניתן לקיים הליך שיפוטי תקין."

39. באופן דומה ראה פסיקת בית המשפט המחוזי בבאר שבע בע"מ 14/365 עאזל אבו עראר נ' פקיד שומה ב"ש אשר דחיית ערעור על הסף לאור איחור בהגשת ההשגה ובהגשת הערעור

40. כאמור, בפסיקת דיני המס בשנים האחרונות ניתן משקל של ממש לעמידה בלוחות זמנים זאת תוך כדי העדפת סדרי זמנים וודאות אף על חשבון ערכים אחרים של מערכת המס. זאת ניתן לראות בנושא התיישנות. יפים לעניין זה דברי בית המשפט העליון בעניין ע"א 805/14 ינקו וייס אחזקות 1996 בע"מ נ' פקיד שומה חולון:

"מהתפתחות ההלכה אשר פורטה לעיל, עולה כי הקו המנחה בפרשנות סעיפי ההתיישנות בפקודה הוא כי תכליתם לצמצם את התקופה שבה מצוי הנישום בחוסר ודאות לגבי שומתו ביחס לשנת מס מסוימת, וזאת על דרך של יצירת מועד אשר עד אליו חייבת להתקבל החלטת פקיד השומה. על מועד זה להיות מוגדר בבירור, כך שיוכל הנישום להסתמך עליו כאשר הוא מכלכל את צעדיו העתידיים."

...

"יודגש, כי בעוד תכליתם של סעיפי ההתיישנות בפקודה היא לצמצם את אי הודאות של הנישום, הרי שהאמצעי להגשמת תכלית זו מתמקד בפקיד השומה. לשם הגשמת תכלית הודאות, ההסדר שנבחר קובע מסגרת זמנים קשיחה וברורה שבה חייב פקיד השומה לעמוד, אחרת תופעל הסנקציה של קבלת השומה העצמית או קבלת ההשגה מבלי לבחון אותן לגופן. הסדר זה מבטא העדפה של ערך הודאות כערך מכריע, וזאת אף על חשבון ערכים אחרים של מערכת המס"

...

"התכלית העומדת ביסוד סעיפי ההתיישנות בפקודה מחייבת הצבת גבולות ברורים - אף אם לעתים אלו עשויים להיות שרירותיים"

41. לטעמי ניתן לגזור גזירה שווה מהפסיקה בדיני המס לעניין התיישנות, המצביעה על החשיבות שבעמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחקיקה.

42. בענייננו, אני סבור, כי כשם המשיבה מחוייבת לעמוד בזמנים לפי החוק, כך באופן דומה הנישומים צריכים לעמוד בזמנים, וכי הסנקציה בקשר לאי עמידה בזמנים אמורה להיות דומה. כשם שלנישום יש זכות לתכנן את פעולתו, כך למשיבה, יש זכות לתכנן את תקציבה ואת תחזיות הגביה שלה מהן נגזרות פעילותיה. שעה שלא הוגש ערר במועד, המשיבה יכולה להניח כי הנושא אינו נתון במחלוקת.

43. אמנם, ניתן לטעון כי המשיבה חיתה אמורה לדעת, כי הנושא נתון במחלוקת, הן לאור הגשת העררים לשנות השומה הקודמות והן בשל הגשת ההשגה. יחד עם זאת, אין מצופה מהמשיבה להיכנס לנעלי כל נישום ולהעריך מה הוא אומד דעתו. המבחן שנקבע בחוק הינו ברור וחד, ומשרת את היעילות והודאות הדרושים בדיני הארנונה העירונית לטובת כל הצדדים.

44. אמנם, התוצאה של דחיית ערר על הסף הינה קשה לנישום הספציפי, אך על ועדת הערר לראות את התמונה המערכתית המלאה. יצויין, כי העוררת לא סיפקה טעמים מיוחדים לאיחור במועד הגשת הערר, כך אף אם היתה סמכות לוועדת הערר להאריך את המועד להגשת הערר (וקיים דיון בפסיקה האם קיימת לוועדה סמכות שכזו), לא ברור על סמך אלו טעמים מיוחדים וחריגים היתה מאושרת בקשת הדחייה, ככל שזו היתה מוגשת בזמן. זאת ועוד, נוסח הערר לשנת 2017 הינו דומה לעררים הקודמים, כך שלא ברורה סיבת האיחור בהגשתו. טענת העוררת שנקראו בין השורות בסיכומיה לעניין האיחור בהגשת הערר, עיכוב בדיון בעניינה, בשל העדר העדרה של וועדה ערר, אינה רלוונטית לעניין מועד הגשת הערר. כמו כן, המצאת טבלת חישוב השטחים על ידי המשיבה במועד הדיון בערר, אינה יכולה לשמש טענה לאיחור. ראשית, טענה זו נטענה רק כעת, ולא כטעם לאיחור בהגשת הערר. שנית, וועדת הערר איפשרה לעוררת לקבל את טבלה זו, ולחתייחס אליה בסיכומיה, והיתה ערה לטענותיה לגופו של עניין כאמור בחלטה לשנות השומה 2013-2016.

45. לאור האמור, אציע לדחות את הערר לשנת 2017 על הסף.

46. בנסיבות העניין אציע כי כל צד יישא בהוצאותיו.

#### מר אבהרם מלול, משפטן חבר ועדה

1. אני מסכים.

#### מר אריה סליין, חבר ועדה

2. סיירתי בנכס יחד עם חברי וועדת ערר והצדדים, התרשמתי שטענת העוררת נכונה בנוגע לשטחים אשר אינם משמשים לפעילות עסקית של הנהלת עמיגור,

3. בנוגע לערר לשנת 2017 אני מסכים כי צריך לדחות את הערר בגלל האיחור בהגשה.

### החלטת

1. לאור האמור לעיל, הוחלט לקבל את העררים לשנים 2013-2016, פרט לשטח המשרד ואב הבית אותו תמדוד המשיבה ותחייב את העוררת בגינו בהתאם.
2. הערר לשנת 2017 נדחה על הסף.
3. בנסיבות העניין לא נעשה צו להוצאות.

החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בבאר שבע בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.

המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.

ניתן היום כ"א באדר תשנ"ח, 8/3/2018

מר אברהם מלול, משפטן

חבר ועדת ערר



מר אריה קליין

חבר ועדת ערר



עו"ד ור"ח ארז בוקאי

יו"ר ועדת ערר

