

ערר מספר : 02/2020

בפני וועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית ערד

בעניין

ברלינר חנה וישראל – רחוב ערבה 6/1 ערד

ע"י מר ישראל ברלינר

העוררים

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

ת.ד. 100, ערד 89100
טלפון - 08-9951612 פקס - 08-9957741

המשיבה

החלטה

כללי

1. ההחלטה בערר זה ניתנה על יסוד החומר בכתב שהובא בפנינו וגם על בסיס הנאמר בדיון בהשתתפות נציגי שני הצדדים, שהתקיים בתאריך 18/03/2021 בשעה 16:00 וכפי שתועד בפרוטוקול החתום.
2. יצוין כי משך הזמן שעבר מאז הפנייה לוועדה ועד להחלטה, נובע מהתפטרותו של יו"ר הוועדה הקודם עד למינויו של יו"ר וועדה חדש לאחרונה, וזאת בנוסף לרקע של התמשכות מגבלות בתקופת מגפת הקורונה.

רקע עובדתי

3. המדובר בנכס שכתובתו: רחוב ערבה 6/1 בערד ומספרו: 30200601000, שטחו 155 מ"ר (בית דו-קומתי) ותחילת ההחזקה על ידי העוררים מתאריך - 31/03/2012.
4. מכיוון שמדובר בבית פרטי העוררים חויבו בתעריף ארנונה למגורים בגין כל שטח הבית עד שנת 2019.

5. המחזיקים בנכס הינם בני הזוג העוררים: רו"ח חנה ברלינר ומר ישראל ברלינר. בני הזוג רשומים כ- "עוסק מורשה" ברשויות המס החל משנת - 2012 ועוסקים ביחד במתן שירותי רו"ח ו/או הנה"ח מהבית.
6. יצוין כי, רק העורר מר ישראל ברלינר חתום על הגשת ההשגה והערר והופיע לדיון ללא נוכחות העוררת רו"ח חנה ברלינר (אשתו) – זאת בטענה שהיא עסוקה בבית עם הילדים וגם בגלל העבודות לחג הפסח.
7. בתחילת אפריל - 2019 העוררים פרסמו בעיתון המקומי "הצבי" בערד מודעה שכותרתה הראשית: "רו"ח ברלינר - חשבונאות ומיסים", כותרתה המשנית: "עצמאיים – חברות - עמותות" ובגובה 4 סעיפי פרוט: "שירותי הנהלת חשבונות ומשכורות, ייצוג ברשויות המס, ייעוץ עסקי ופיננסי, תאומי והחזרי מס לשכירים" ובתחתיתה כתוב: **הערבה 6 ערד**, מספר טלפון, מספר פקס וכתובת דואר אלקטרוני.
8. במאמר מוסגר, נעיר כי לדעתנו, הפרסום הנ"ל היה מנוגד לסעיף 2 (ג) **לתקנות רואי חשבון (התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע)**, תשכ"ה-1965, הקובע כך: "רואה חשבון אינו רשאי לפרסם פרסומת לפי תקנה זו, בדרך של פרסום ברשות הרבים או באמצעי תקשורת אלקטרוניים, ... , ..".
9. בתאריך 7/4/2019, בעקבות פרסום המודעה הנ"ל, עובדת ממחלקת הארנונה בעיריית ערד שלחה מייל למפקח כדי שיערוך פיקוח נכסים בבית העוררים.
10. בתאריך 15/4/2019 נערך דוח פקח עיריית ערד, שתועד בכתב ולפיו הפקח התקשר לעורר מר ישראל ברלינר ושאל: "אם הוא אכן נותן ייעוץ פיננסי? **והוא ענה שכן**". בנוסף צוין שם, לאחר מכן: "הצגתי את עצמי בתור מפקח העירייה ושאני צריך לבדוק שטח הנכס **והוא סירב**".
11. בתאריך 24/12/2019 הוגש לעיריית ערד דוח סיכום חקירת נכס שבוצע על ידי "צ.מ.ע. – צוות מידע עסקי", שלפיו נערכה חקירת שטח ביום 19/12/2019 בנכס נשוא הערר. הדוח מתאר שהעורר הכניס לבית את הלקוחות הפוטנציאליים ושוחח עימם על אפשרות מתן שירותי רו"ח ו/או הנה"ח. בין היתר, צוין שם גם כך: "במהלך הביקור ניתן היה לראות בוודאות כי מדובר בנכס שעיקרו **משמש כמשרד רו"ח**".
12. בתאריך 25/12/2019 מנהלת מדור שומה שלחה לעורר מכתב בנושא: "שינוי סיווג נכס" בו הודיעה על שינוי סיווג נכס לכתובת הנ"ל מ"מגורים" ל"משרדים שירותים ומסחר" בשטח 155 מ"ר החל מתאריך **1/1/2020**. (ההדגשה כאן במקור). כמו כן, צוינו שם הפרטים לגבי האפשרויות להשגה ולערר - כחוק.
13. בתאריך 31/12/2019 "צ.מ.ע. – צוות מידע עסקי" עדכנו את הדוח מיום 24/12/2019 הנ"ל. העדכון כלל ציון כי: "חקירה שערכנו העלתה כי מדובר בנכס מגורים, המשמש כמשרד **משנת 2015**". (ההדגשה כאן במקור). כמו כן, צוין מספר עוסק מורשה על שם רו"ח חנה ברלינר, שני מספרי טלפונים ניידים ושומר ישראל ברלינר עובד כמנהל חשבונות שכיר בעסק שעל שם אשתו (רו"ח חנה ברלינר).
14. בתאריך 5/1/2020 מנהלת מדור שומה שלחה לעורר מכתב נוסף בנושא: "שינוי סיווג נכס" בו הודיעה על תיקון שינוי סיווג נכס לכתובת הנ"ל מ"מגורים" ל"משרדים שירותים ומסחר" בשטח 77.5 מ"ר החל

- מתאריך 1/1/2015. (ההדגשה כאן במקור). כמו כן, צוינו שם הפרטים לגבי אפשרויות השגה וערר כחוק. בנוסף, צורפה דרישה לתשלום בסך כולל של 15,096.22 ₪, לתשלום עד ה- 31/01/2020.
15. בתאריך 17/03/2020 העורר הגיש מכתב השגה על קביעת השומה הנ"ל מיום 5/1/2020. העורר טען כי:
- א. "המשרד מתנהל בחדר אחד שגודלו 236 ס"מ על 395 ס"מ. סך הכל 9.32 מ"ר".
- ב. "השינוי חל מתאריך 1/1/2019".
16. בתאריך 06/04/2020 מנהלת הארנונה שלחה תשובה להשגה שבה דחתה ההשגה וקבעה בסעיף 6: "לאור האמור לעיל, ככל ויש בידך מסמכים המאמתים את טענותיך-נשמח לקבלם. **עד אז, השגתך נדחית**".
17. בתאריך 21/07/2020 העורר שלח מכתב תשובה למנהלת הארנונה בעיריית ערד שנתקבל והוחתם בחותמת "ועדת ערר" בתאריך 22/07/2020. במכתבו העורר מתנגד לקביעה של ניהול עסק במחצית שטח הבית, אך למעשה מודה בעבודה מחדר אחד. כמו כן, הוא טוען שתחילת העבודה הייתה בשנת 2019 ולא 2015. כגיבוי לטענה זו צירף מכתב (ללא תאריך) ממר חנן גלאם, מנכ"ל סי אוף ספא מעבדות בע"מ, המאשר כי גב' חנה ברלינר עבדה אצלו כמנהלת חשבונות במשרדו ברחוב הפלדה 24 ערד עד ל- 30/11/2018 בתחילה כשכירה ולבסוף כפרילאנס.
18. בתאריך 12/08/2020 הוגשה תשובה לערר הנ"ל על ידי מנהלת הארנונה בעיריית ערד. נכתב שם כי יש לדחות הערר על הסף מכיוון שהערר הוגש באיחור: במקום 30 יום לפי החוק, בפועל כ- 3 חודשים: מ- 26/4/20 – אישור מסירת התשובה להשגה ועד 22/7/20 – יום קבלת הערר. יחד עם זאת, העירייה החליטה על חיוב שטח עסקי בסך 21.5 מ"ר בלבד במקום 77.5 מ"ר מתאריך החיוב – 01/01/2015. לפיכך, נטען שם כי, לחילופין, יש לדחות הערר לגופו של ענין בהתאם למידע המצוי ברשות העירייה. בנוסף, אין זה מסמכותה של ועדת הערר לדון בחיוב בדיעבד.
19. בתאריך 18/08/2020 העורר הגיש מכתב נוסף למנהלת הארנונה כתגובה לתשובה לערר שהגישה בתאריך 12/08/2020 לוועדת הערר. בסיפא של סעיף 12 למכתב זה כתב העורר כך: "אזי מן הדין לאפשר לי לקבל את יומי ולהופיע לדיון בפני ועדת הערר הנכבדה". לפיכך, נקבע מועד לדיון והעוררים הוזמנו אליו.

טענות העוררים

20. כמפורט בפרוטוקול הדיון שהתקיים בתאריך 18/03/2021 משעה 16:00 העורר, מר ישראל ברלינר בא יחד עם 3 לקוחות שלו. לטענתו, הם מכירים אותו לפחות 5 שנים והוא ואשתו רו"ח חנה ברלינר נותנים להם שירותי רו"ח ו/או הנהלת חשבונות. לדבריו, הביא אותם כדי שיעידו שהם אף פעם לא באו לביתו, כהוכחה לכך שאין קבלת קהל בבית ולפיכך לכאורה לא מדובר בניהול עסק בבית.

21. בדיון הני"ל העורר חזר על טענותיו בכתב ההשגה ובכתב הערר. לעניין האיחור בהגשת הערר, ציין גם שבטעות חשב שיש לו זמן בלתי קצוב להגשת הערר. בנוסף, ששטח חדר המשרד בבית הוא רק 9.32 מ"ר ושהעבודה העסקית בבית החלה רק מסוף שנת 2018 או תחילת שנת 2019 ולא קודם לכן.
22. בסוף הדיון הני"ל ניתנה לעורר האפשרות להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו (לרבות אשתו ועדיו) בצירוף מסמכים מאמתים נוספים מ: מע"מ, מס-הכנסה, ביטוח-לאומי וכו' ולעמוד לחקירה נגדית עליהם. העורר ענה שאינו מעוניין בהמשך ההליכים והוא ורוצה לסיים את כל העניין כאן ועכשיו.

טענות המשיבה

23. כמפורט בפרוטוקול הדיון הני"ל, המשיבה עמדה על טענותיה בכתב התשובה לערר. דהיינו, ביקשה לדחות על הסף את הערר עקב האיחור הגדול בהגשתו. לחילופין, לדחות הערר לגופו של עניין, על בסיס הראיות שבידי העיריה על שטח שני חדרי המשרד שבבית בסך 21.5 מ"ר ושהפעילות העסקית החלה בשנת 2015 ולא נסתרה בהוכחות על ידי העוררים. כמו כן, המשיבה טענה שאין לוועדה סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי אלא רק בחיוב הארנונה בשנה השוטפת – 2020.

דיון והכרעה

24. נחלק את הדיון לשני עניינים: דחייה על הסף ולגופו של עניין:
25. דחייה על הסף –
26. כאמור, המשיבה ביקשה לדחות על הסף את כתב הערר.
27. על פי סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".
28. העוררים הגישו ערר בתאריך 21/07/2020 בצורת מכתב שכותרתו "תשובה למכתבך בעניין חיוב ארנונה עסקית על ביתי ברח' ערבה 6/1 ערד" שקיבל חותמת נתקבל "ועדת ערר" בתאריך 22/07/2020.
29. מכיוון שאישור מסירת דואר רשום של מכתב התשובה להשגה היה ב- 26/04/2020, הרי ברור כי הערר הוגש לאחר 86 ימים – דהיינו באיחור ניכר מאוד של 56 ימים מעבר למותר בחוק הני"ל.
30. לפיכך, לכאורה הצדק עם המשיבה שיש לדחות על הסף את הערר.

31. יחד עם זאת, בערר העורר טוען שמנוסח תשובת מנהלת הארנונה להשגתו משתמע שכוון להמציא הוכחה לטענותיו ולאחר מכן הנושא יבחן שנית ורק עד אז ההשגה נדחית. בפרוטוקול הדיון העורר השיב לטענה זו של מנהלת הארנונה כך (עמ' 4): **"אתך התכתבתי, חשוב לי להגיד את זה בקשת ממני להביא מסמכים"**. כמו כן, בהמשך: **"לקח לי כמה זמן להביא אותם"**. בנוסף, העורר הפנה לסעיף 6 במכתב התשובה להשגה מיום 06/04/2020 שבו דובר על המצאת "מסמכים המאמתים את טענותיך" ובהמשך טען גם: **"לא כתבת לי בגלל שכתב שאני צריך להמציא מסמכים לא חשבתי וכתבת לי ואשרתי לי והמשכתי להעביר מסמכים"**.

32. דהיינו, אכן ייתכן מצב שבו העורר טעה בהבנת כוונת הכתוב בתשובה להשגה וסבר בטעות שהליך ההשגה טרם מוצה עד תום והניח ששוב יש לו עוד 90 יום על מנת להגיש ערר על התשובה להשגה.

33. לדעתנו, לאור כל האמור לעיל, לפני משורת הדיון, במצב של ספק זה לא ניתן לדחות על הסף את הערר.

34. לגופו של עניין –

35. נחלק את הדיון ל-3 תתי נושאים, כדלהלן: א. השימוש בנכס, ב. שטח המשרדים, ג. חיוב רטרואקטיבי:

א. השימוש בנכס:

36. העוררים למעשה הודו בסעיף 1 להשגה לגבי הבית שברחוב הערבה 6/1 שהגישו בתאריך 17/03/2020 כי: **"המשרד מתנהל בחדר אחד..."**. דהיינו, העוררים מנהלים פעילות עסקית ממשרד בחדר נפרד בבית.

37. כמו כן, בכתב הערר שהגישו בתאריך 21/07/2020, העוררים מודים כי הלכה למעשה מתקיימת גם פעילות עסקית בבית שברחוב הערבה 6/1 ערד. זאת, ככתוב שם: **להתפתח כעצמאית ולהרחיב את מעגל הלקוחות החלנו בפרסום בעיתונות (סעיף 6), רכשנו ריהוט לפינת העבודה..., התמקדנו בגיוס קהל לקוחות מספיק שיצרכו שירותי רו"ח... (סעיף 7), רוב העבודה היא על כמה חברות שקיבלנו להמשך לעבוד עליהם באופן פרטי מהמעסיק... (סעיף 9), פינת העבודה שלנו ממוקמת בקומה השנייה..., (סעיף 10)**.

38. העורר טען הן בכתב והן בעל פה שמכיוון שאין קבלת קהל בבית אזי לשיטתו אין עסק בבית ולכן גם לא דיווח לעירייה על כך. נציין כי, אין כל הכרח שתהיה קבלת קהל בפועל במשרד, כדי שהנכס ייחשב כמשרד. יחד עם זאת, כאמור בפרק "רקע עובדתי" לעיל, בפועל העורר קיבל בבית לקוחות פוטנציאליים בתאריך 19/12/2019. בנוסף, העורר כתב בכתב הערר לגבי עניין קבלת קהל בנכס גם כך: בסעיף 8 – **"בשום שלב לא התקיים אצלנו קבלת קהל בבית (למעט מקרים בודדים)..."** ובסעיף 11 – **"באשר להערתך כי לא דיווחתי על עסק פעיל במועד הראוי, ..., ואינו משמש כמקום מסחרי עם קבלת קהל**

למעט מקרים חריגים ביותר כאמור

- דהיינו, גם לשיטת העורר בפועל כן הייתה קבלת קהל, אך לטענתו רק במקרים בודדים וחריגים ביותר.
39. בפרוטוקול הדיון בערר שהתקיים בתאריך 18/03/2021, העורר הודה בין היתר לגבי אשתו (רו"ח חנה ברלינר) כך (עמ' 1): "... היה קשה לעבוד מחוץ לבית לכן עברה לעבוד מהבית, ...". בנוסף העורר אמר גם כך (עמ' 5): "לא משרדים יש את המחשב שלה והמחשב שלי שהוא בחדר ילדים ומיטות". כמו כן, לשאלה לגבי שני החדרים הנטענים כמשמשים משרד בקומה השנייה העורר ענה כך (עמ' 7): "גם חדרי עבודה". כמו כן, העורר אמר בפרוטוקול (עמ' 8): "ברור שאנחנו מגייסים לקוחות".
40. המשיבה חזרה בדיון על עמדתה כאמור בתשובה להשגה ובתשובה לערר כי בנכס מתנהלת פעילות עסקית בשני חדרי משרד שבקומה השנייה. זאת על בסיס הראיות שבידי העיריה כמפורט בפרק "רקע עובדתי" לעיל. לפיכך, הודיעה על שינוי סיווג נכס מ"מגורים" ל"משרדים שירותים ומסחר" על חלק מהבית.
41. ניהול העסק בבית נתמך גם מן הנסיבות שהעורר בעצמו אמר בדיון: קבלת רישיון רו"ח על ידי העוררת בשנת 2012 ופתיחת תיק עוסק מורשה ברשויות (מס הכנסה, מע"מ וביטוח לאומי), מעבר מדירה קטנה בבניין משותף לבית פרטי דו-קומתי בשנת 2012 (סה"כ 6 נפשות בבית) ושני בני הזוג עובדים יחדיו בעסק.
42. כמפורט בפרק "רקע עובדתי" לעיל, כאמור בפרוטוקול הדיון ובסעיפי הדיון בהחלטה לעיל, אנו קובעים כממצא עובדתי שאכן מתנהלת גם פעילות עסקית של משרד רו"ח ו/או הנה"ח בקומה השנייה של בית העוררים. אנו זוקפים לחובתם של העוררים את סירוב העורר לביקור בבית של מפקח מטעם עיריית ערד ב-15/04/2019. כמו כן, אנו מעדיפים לקבל את הודיית העורר בכתב ההשגה כגרסה ראשונית מהימנה יחסית על פני הכחשותיו והסבריו השונים של העורר בערר בכתב ובדיון בעל פה כגרסה "כבושה".
43. לאור כל האמור לעיל, העורר לא הרים את נטל ההוכחה המוטל עליו ולא הצליח להוכיח שאין שימוש בחלק מהבית כמשרד עסקי. לפיכך, אנו קובעים כמסקנה מתבקשת כי, מנהלת מדור שומה שינתה כדיון את השימוש בנכס מ"מגורים" ל"משרדים שירותים ומסחר" על חלק משטח הבית שבקומה השנייה.
- ב. שטח המשרדים:**

44. העורר טען בהשגה כי "המשרד מתנהל בחדר אחד שגודלו 236 ס"מ על 395 ס"מ. סך הכל 9.32 מ"ר". לעומת זאת, בערר העורר כתב כך "לאור האמור לעיל אבקש לבטל ללא שיהוי את החלטתכם בעניין שינוי סיווג הנכס, ולהחזיר את סיווגו למגורים בכל 155 מ"ר בנכס". בפרוטוקול הדיון העורר ענה לשאלת יו"ר הוועדה בעניין זה ואמר כי (עמ' 5): "יש חדר אחד שיותר מתמקד במשרד ויש חדר אחד איפה שהילדים מיטות והכל מיטת קומתיים" ובהמשך שם אמר גם כך: "יש שם יכול להיות מתייק דברים, ממיין כל מיני דברים או להוציא חשבונית אז יש שם ניירות". בנוסף, במענה לשאלת חבר הוועדה לגבי אופן השימוש הנעשה בשני החדרים הנ"ל, העורר ענה כך (עמ' 7): "גם כחדרי עבודה".

45. המשיבה טענה בסעיף 11 בתשובה לערר כך: "כלל טענות העורר נבדקו והוחלט על חיוב השטח העסקי בסך 21.5 מ"ר בלבד במקום 77.5 מ"ר...". במהלך הדיון מנהלת הארנונה אמרה גם כך (עמ' 4): " מבחן החיוב הוא לא אם יש קהל או לא, אלא מהות השימוש בנכס, בנכס מתנהל משרד בשני חדרים מתנהל משרד בגלל זה גם 21.5 מ"ר מדויק לפי תסריט זה שני חדרים שמחויבים בהתאם לשימוש בפועל...".
46. מכיוון ששני בני הזוג עובדים בעסק, לאור אורח חייהם הדתי, דברי העורר בדיון כי יש מחשב בחדר העבודה של אשתו ומחשב בחדר העבודה שלו, הריהוט המשרדי והציוד המשרדי בכל חדר, אזי גם סביר יותר להניח שעבודתם מתבצעת משני חדרים נפרדים אך סמוכים בקומה השנייה של בית המגורים.
47. אנו זוקפים לחובתו של העורר את סירובו לביקור בבית של מפקח מטעם עיריית ערד ב-15/04/2019. כמו כן, אנו מעדיפים לקבל את הודיית העורר בכתב ההשגה כגרסה ראשונית מהימנה יחסית על פני הכחשותיו והסבריו השונים של העורר בערר בכתב ובדיון בעל פה כגרסה "כבושה". בנוסף, לאור סתירות בדברי העורר בדיון, חוסר קוהרנטיות בדבריו בדיון ואי המצאת מסמכים תומכים למנהלת הארנונה – אנו לא מקבלים את טענתו לניהול המשרד רק מחדר אחד אלא משני חדרים בבית: משרד אחד שלו ומשרד שני של אשתו.
48. מן המקובץ לעיל, על פי הודאותיו של העורר בכתב ובעל פה, בהתבסס על המסמכים שבידי העיריה שצוינו לעיל, לפיכך, אנו קובעים כממצא עובדתי שאכן מדובר בשני חדרים עבודה בשטח של 21.5 מ"ר בקומה השנייה של הבית המשמשים לפעילות עסקית כמשרד רו"ח ו/או הנה"ח, כפי שקבעה מנהלת מדור שומה בעירייה.
49. לאור כל האמור לעיל, העורר לא הרים את נטל ההוכחה המוטל עליו ולא הצליח להוכיח ששטח שני החדרים המשמשים כמשרד עסקי קטן מ-21.5 מ"ר. לפיכך, אנו קובעים כמסקנה מתבקשת כי, מנהלת מדור שומה שינתה כדין את השטח העסקי ל"משרדים שירותים ומסחר" בשטח של 21.5 מ"ר על חלק משטח הבית שבקומה השנייה.

ג. חיוב רטרואקטיבי:

50. נחלק את הדיון כאן ל- 3 נושאי משנה: (1) סמכות הוועדה, (2) ניתוח משפטי, (3) ניתוח עובדתי: (1) סמכות הוועדה -
51. העורר לא כפר בסמכות הוועדה לדון ולהחליט בעניין החיוב בגין העבר הן בהשגה, הן בערר והן בדיון.
52. המשיבה בסעיף 12 לתשובה לערר טענה כך: "מאחר ואין זה סמכותה של וועדת הערר הנכבדה לדון בחיוב בדיעבד, כאמור לעיל, ובהינתן כי לא הוכח כי העסק אינו פועל מנכס זה משנת 2015, ומאחר והערר הוגש שלא בסד הזמנים הנדרש, מתבקשת ועדת ערר הנכבדה לדחות את הערר על הסף".
- בדיון המשיבה חזרה על טענתה כנגד סמכות הוועדה לדון ולהחליט בעניין החיוב הרטרואקטיבי (עמ' 4): "בנוסף היה צריך להיאמר בהתחלה לועדת ערר אין סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי...".

53. לדעתנו, אמנם בעבר הייתה פסיקה ששללה את סמכות מנהל הארנונה להטיל חיוב רטרואקטיבי וכפועל יוצא מכך, גם את סמכות ועדת הערר לדון ולהחליט בעניין. יחד עם זאת, בשנים האחרונות הפסיקה הכירה, במקרים חריגים, בסמכות זו של מנהל הארנונה, ולפיכך קמה הסמכות גם לוועדת ערר לדון בכך.
54. לדעתנו, בענייננו, מדובר כאן במצב של תיקון טעות, לפיכך, יש לוועדת הערר סמכות לדון ולהחליט גם בחיובי עבר ו"התאמת הרישומים בספרי הארנונה למצב העובדתי" במקרים שבהם הדין מאפשר זאת.
55. לגבי סמכות ועדת הערר לדון ולהחליט, ראו להלן פסיקה רלוונטית לעניין שעליה אנו מסתמכים:
- א. ב- בג"ץ 351/88 טית בית בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, פ"ד מב(3) 441 (1988), כב' הנשיא שמגר פסק כך: "... לטעמי יש לפרש את האמור בסעיף 3 הנ"ל באופן רחב ככל האפשר, שהרי יש לפתוח פתח לקיום זכות ההשגה, הערר והערעור ולא לצמצמה... מן הנכון לאפשר לאזרח ככל האפשר, ובמידה והדבר יכול להתיישב עם דבר החקיקה הרלוואנטי, הגשת השגה, ערר וערעור לגבי חיובו בתשלום מס או ארנונה לרשויות השלטון, שהרי אחרת, יימצא האזרח במבוי סתום, בלי יכולת לשטוח טענותיו בפני ערכאה שיפוטית, היכולה להעביר החלטתה של הרשות המנהלית בשבט הביקורת".
- ב. ב- רע"א 2425/99 עיריית רעננה נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ, פ"ד נד(4) 481 (2000), נפסק על ידי כב' השופטת פרוקצ'יה: "יתר על כן, בפירוש מסגרת הסמכויות של גוף הערר מסתמנת הנטייה לאפשר העלאת כל טענה הקשורה לנושא הנתון להכרעה – בין אם הטענה נושאת אופי עובדתי-טכני ובין שהיא בעלת אופי כללי, עקרוני".
- ג. ב-ע"א (מחוזי ת"א) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ (21.1.2003) נפסק שם, גם כך: "למנהל הארנונה ולוועדת ערר הסמכות להחליט באי חוקיות ככל שזו נוגעת באחד מהפריטים המפורטים בפסקאות (3)-(1). ... בנוסף, כל קביעה אחרת הייתה מובילה לאבסורד במערך הקיים, שכן לא סביר כי 3 ערכאות: מנהל ארנונה (על דרך ההשגה), ועדת הערר (על דרך הערר) ובית המשפט המנהלי (על דרך הערעור המנהלי) ידונו אך ורק בשאלות טכניות מובהקות, כפרשנות המשיבה, בלא שתהא הסמכות לדון גם במשמעות ובהשלכות של אותה טעות טכנית לכאורה. ... יש להעניק לחריג המגביל את סמכות מנהל הארנונה וועדת הערר פרשנות מצמצמת וזאת לאור מגמת הפרשנות המרחיבה לסמכויות גופי הערר".
- ד. ב-עמ"נ (מינהליים נצ') 107/02 ריבוע כחול-ישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה (21.5.2003), נאמרו, בין היתר, גם הדברים הבאים: "המגמה היום להרחבת סמכות גופי הערר בהיותם הגורמים המקצועיים לדון ולהחליט בסוגיות המובאות בפניהם".

(2) ניתוח משפטי -

56. במקרה דנן, כמפורט לעיל, אכן העוררים לא דיווחו לעירייה על תחילת הפעלת העסק המשרדי מהבית. לעניין זכות ואופן החיוב בדיעבד, נפנה למספר דברי מלומדים, הלכות ופסקי דין רלוונטיים, כדלקמן:
- א. דבריו של כבי' שופט בית המשפט העליון (בדימוס) י' זמיר בספרו הסמכות המינהלית (כרך ב) (10), בעמ' 1004-1005: "טעות של הרשות המינהלית יכולה להיות עילה טובה לשינוי או ביטול החלטה קודמת. כך לגבי טעות עובדתית, כך לגבי טעות משפטית, וכך גם לגבי טעות בשיקול הדעת. ... , שונה המצב כאשר החלטת הרשות נפגמה באופן מהותי מחמת הטעיה או מרמה על ידי האזרח".
- ב. המלומד עו"ד טל קדש בספרו דיני ארנונה - פרשנות, הלכה ומעשה, בעמ' 323-324 כותב כך: "עצימת עיניים מצד הנישום, בין היתר, באמצעות אי-דיווח לרשות המקומית על-אודות שינויים שחלו במצב הנכס (שימוש, סיווג) או בשטח המוחזק על ידו (כדוגמת בנייה לא חוקית, שימושים נוספים או שונים וכיוצא באלה), יפעלו לחובת הנישום ויפגעו בלגיטימיות של אינטרס ההסתמכות וישפיעו על שאלת תום ליבו בנסיבות עניין החיוביים שעל הפרק".
- ג. בפסק הדין ע"ע 4452/00 ט.ט. טכנולוגיות נגד עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773 (2002), נפסק בין היתר, גם כדלהלן: "חשיבות לא מבוטלת נודעת גם לשאלה האם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח".
- ד. פסק-דין בתיק ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (פורסם באתר פסק-דין ב - 21.8.2012), המשנה לנשיא (בדימ') א' ריבלין בסעיף ב(3) בסעיף 21 שם נפסק, בין היתר, גם כך: "תוך נימוק כי עקרונות אלה נפגעים גם במקרים שבהם הנישום מודע לחובתו העקרונית לשלם ארנונה. למרות זאת, במקרה העומד לפנינו, בבחינת מכלול השיקולים, ובפרט לנוכח זהותו של לוי, כשחקן ותיק בשוק הנדל"ן, ולנוכח ידיעתו הפוזיטיבית כי עליו לשלם ארנונה, נראה כי עוצמת הרציונאליים השוללים תחולה למפרע נופלת מזו של הרציונאליים המחייבים תחולה שכזו" (עניין אורט, פס' 29) - ולכן, החזקה נגד תחולה למפרע נסתרת".
- ה. ב-עת"ם (מינהליים חי') 4626-04-11 רמית ושות' (1991) ש.מ.ר נ' מועצה מקומית זכרון יעקב (11.9.2011) נקבע כך: "... משמדובר בתיקון טעות והתאמת השומה למצב העובדתי בשטח ולאור התנהגותה של העותרת, אשר לא דיווחה למחלקת הארנונה על השטחים שנוספו, לא רק שאין כל פסול בגביה רטרואקטיבית של מיסי הארנונה על ידי המשיבה, אלא שאלמלא פעלה המשיבה לגביית החוב לאחר שנתגלתה הטעות, הייתה התנהגותה עומדת בניגוד לחובות המוטלות על רשות מקומית, לרבות החובה לנהוג בשוויון כלפי התושבים".

1. ב- עע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל (פורסם בנבו – 24.2.2015): סעיף 3 לפסק דינו של כב' השופט מזוז: **"במסגרת איזון זה נבחנים, בין היתר, גם מידת אשמו של כל אחד מהצדדים לאי גביית הארנונה במועד ומשך התקופה הרטרואקטיבית בה מדובר"**.

2. ב- עת"מ (מינהליים ב"ש) 28895-10-16 אלקרנאוי נ' עיריית באר שבע, נדונה עתירה דומה למקרה שבערר דנן, והעתירה נדחתה תוך כדי קביעה כי: **"תיקון הטעות על ידי העיריה, הינו כדוין"**. כמו כן, נקבע שם לגבי העותר: **"הוא לא יידע את העירייה על אודות השימוש המסחרי בנכס, שנים שילם ארנונה לפיה נכסו סווג כמגורים, והתנהלות זו מצדיקה את החיובים הרטרואקטיביים"**.

(3) ניתוח עובדתי -

57. בהשגה העורר כתב בסעיף 2 לגבי תחילת השימוש העסקי בבית כך: **"השינוי חל מתאריך 01/01/2019"**.
58. בערר העורר בסעיף 12 מתנגד לחיוב רטרואקטיבי משנת 2015, וטוען שרלוונטי רק מתחילת שנת 2019.
59. במכתב העורר מתאריך 18/08/2020 בסעיף 10 התייחס לחיוב הרטרואקטיבי משנת 2015, אך שלל את כל שינוי הסיווג בשימוש לרבות חיובי עבר. לדעתנו, יש להתעלם ממכתב זה, מכיוון שמדובר במסמך מתאריך שלאחר כתב התשובה לערר - אזי כלל אין לו זכות קנויה להגישו לפי החוק והתקנות.
60. בפרוטוקול הדיון: העורר אמר כך (עמ' 1): **"שלושת הלקוחות שהגיעו לצידי הם מכירים אותנו לפחות 5 שנים..."**, בנוסף (עמ' 2): **" צודק אשתי עבדה 8 שנים בסי אופ ספא אצל חנן גלם 5 שנים היא מכירה אותם משם כי עשתה להם הנהלת חשבונות ... "**. בהמשך, ענה לשאלות חברי הוועדה ואמר לעניין זה, בין היתר, גם כך (עמ' 3): **"חנן גלם יש אצלי 5-6 חברות 7-8 שנים הוא בחיים לא דרך אצלי בבית אין שום משרד"**. לשאלת יו"ר הוועדה ממתי יש לכם עסק, עוסק מורשה? העורר ענה כך (עמ' 8): **" מ- 2012- 2013"**. ובהמשך ענה גם: **"פתחנו תיק במס הכנסה בשנת 2012"**.
61. גב' יוליה קצוב, בעלת חברת הקוסמטיקה, אחת מ-3 הלקוחות שהעורר הביא ביחד עימו לדיון, אמרה בתשובה לשאלת מנהלת הארנונה (גב' נטלי זילחה) לגבי תקופת ניהול החשבונות הפרטיים על ידי העוררים (עמ' 3): **"כן משנת 2015, שלנו ושל עוד"**.
62. לדעתנו, מכתבו של מר חנן גלאם, מנכ"ל סי אופ ספא מעבדות בע"מ, שהעורר צרף לכתב הערר אינו תומך בטענתו שלכאורה עד סוף 2018 העסק לא פעל מהבית. נציין כי מדובר במכתב ללא תאריך, הכולל רק שתי שורות, **"המגלה טפח ומכסה טפחיים"**: אינו מציין תאריך תחילת וסיום עבודה כשכירה, תאריך תחילת עבודה כפרילאנסרית, אינו מפרט את ימי העבודה ושעות העבודה, היקף המשרה, אופן ההתקשרות החוזית וההסכמים ביניהם, בלעדיות, מתן שירותים במקביל ללקוחות אחרים ממשרדי החברה, וכיוצא בזה. לפיכך, אנו קובעים כממצא עובדתי כי מכתב זה אינו מהווה הוכחה לתחילת העסק בבית רק מ-1/1/19.

63. גם כאן אנו זוקפים לחובתו של העורר את סירובו לביקור בבית של מפקח מטעם עיריית ערד ב- 15/04/2019 ובנוסף גם את אי הדיווח לעיריית ערד על תחילת השימוש בבית גם כמשרד עסקי. מעשיהם ומחדליהם של העוררים מהווים התנהגות שלא בדרך המקובלת ולא בתום לב - זאת בניגוד לסעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. קל וחומר, במקרה דנן, כשמדובר כאן בעוררת שהיא ר"ח וותיקה השולטת בכל דיני המס (לרבות ארנונה) וחזקה עליה שידעה את חובת הדיווח על העסק.
64. בהתאם לסעיף 17 ל-תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977: "בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק". לפיכך, אנו דוחים את נימוקי העורר בעל פה במהלך הדיון, אשר לא באו לידי ביטוי בכתב הערר, ככל שיש בהן סתירות להודאותיו בהשגה, בערר ואף במהלך הדיון.
65. בנוסף, לאור סתירות בדברי העורר בדיון, חוסר קוהרנטיות בדבריו בדיון ואי המצאת מסמכים תומכים למנהלת הארנונה – אנו לא מקבלים את טענתו לניהול העסק בבית רק משנת 2019. כאמור לעיל, קיימות הוכחות נסיבתיות לניהול העסק בבית מספר שנים לפני שנת 2019 – השנה שאינה במחלוקת בין הצדדים.
66. נזכיר כאן כי, כאמור לעיל, בדיון העורר ויתר על המשך ההליכים בהגשת תצהירים, מסמכים והוכחות.
67. יחד עם זאת, לגבי חיוב רטרואקטיבי נטל ההוכחה חל על המשיבה ולא על העוררים. נציין כי בסוף הדיון, בעקבות ויתור העורר, גם המשיבה לא עמדה על המשך ההליכים בהגשת תצהירים, מסמכים והוכחות.
68. במצב זה, מחד גיסא, אין בפנינו הוכחה מספקת שהעסק בבית פעל משנת 2015 ומאידך גיסא, גם אין בפנינו הוכחה מספקת שהעסק לא פעל בבית משנת 2015.
69. למעשה, עובדתית כמפורט בהרחבה לעיל, שני הצדדים מסכימים כי לפחות מיום - 1/1/2019 העסק פעל מהבית והחיוב מוצדק. כמו כן, מנהלת מדור שומה בעיריית ערד שלחה את החיוב הראשון ב- 25/12/2019 – דהיינו השינוי בשימוש חל גם על שנת 2019 - כשנה שוטפת ולא נחשב כחיוב רטרואקטיבי. לעניין זה ראו: עת"מ (חיפה) 459/02 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נגד מ.ט. זבולון – נקבע, כי הודעת החיוב שנשלחה חמישה ימים לפני סוף שנת 2000 תקפה לגבי שנת 2000 ו- עמ"נ 411/04 עוף טנא תעשיות (1991) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – נקבע כי הודעת שומה שיצאה במהלך חודש נובמבר שנת 2004 תקפה לגבי שנת הכספים 2004 ואינה מהווה חיוב רטרואקטיבי.
70. בפרוטוקול הדיון, העורר אמר, בין היתר, גם כך (עמ' 1):
- "שלושת הלקוחות שהגיעו לצידי הם מכירים אותנו לפחות 5 שנים..."
- דהיינו, העורר הודה בכך שלפחות מאז תחילת שנת 2017 העסק נותן את השירותים מהבית ללקוחות. לפיכך, עובדתית המחלוקת בין שני הצדדים סבה סביב 4 השנים הקודמות: 2015-2018.

71. לדעתנו, במצב דברים זה, נכון וצודק יהיה לחייב רטרואקטיבית את מחצית תקופת הזמן שבמחלוקת. דהיינו, לחייב רטרואקטיבית גם בגין השנתיים : 2017-2018 וזאת בנוסף לשנת 2019 ואילך - כאמור לעיל. לעניין זה ראו : ב- עת"מ (תל אביב) 38986-11-16 **מימד תיאטרון בע"מ נ' עירית תל אביב יפו** (פורסם בנבו – 10.06.2018), בית המשפט עשה כאן איזון של הכרה במחצית התקופה כברת חיוב רטרואקטיבי. בנוסף, פסק-דין בתיק ע"א 8417/09 **עיריית ירושלים נ' ששון לוי** (פורסם באתר פסק-דין ב - 21.8.2012), המשנה לנשיא (בדימ') א' ריבלין בסעיף ב(3) אישר חיוב ארנונה רטרואקטיבי של 2.5 שנים בהיותו ב- "סמכות" ו-"סביר". כמו כן, ב- עע"מ 89/13 **עיריית רמת גן נ' אריה הראל** (פורסם בנבו – 24.2.2015), דעת הרוב מפי כב' השופטת ברק-ארז וכב' השופט מזוז פסקו, בין היתר, כי : במקרה זה שהמחזיק באשמתו ובהתנהגותו (במעשה או במחדל) הוא שמנע מהרשות את האפשרות להטיל מס אמת בעבר ולכן גם החיוב הרטרואקטיבי לשנתיים מוצדק.

72. לאור כל האמור לעיל, המסקנה המתבקשת היא לדחות את טענות העורר לגבי החיוב בדיעבד, זאת

למעט ביטול החיוב הרטרואקטיבי בגין השנים : 2015-2016.

החלטה

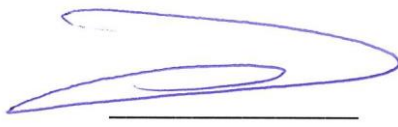
1. לאור כל האמור לעיל, הוחלט פה אחד לדחות את הערר לגופו של עניין, זאת למעט ביטול החיוב הרטרואקטיבי בגין השנים : 2015-2016.
2. בנסיבות העניין, מכיוון שהעורר לא עמד על המשך הליכים ודיוני הוכחות - לא נעשה צו להוצאות.
3. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בתוך 45 ימים ממועד המצאתה לצדדים.
4. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.
5. המזכירות תשלח את העתק ההחלטה לצדדים.
6. תאריך מתן ההחלטה – 31/03/2021.

על החתום



אברהם מלול, עו"ד

חבר וועדה



עו"ד ורו"ח יוסף דיין

יו"ר הוועדה



מאיר שטנצלר

חבר וועדה