

ערר מספר : 08/2023

בפני וועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית ערד

בעניין

דוכיפת 15/1 - ערד

ע"י מר ניקולאי ז'לובה, ת.ז. 324429307
רחוב דוכיפת 15/1, ערד

העורר

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

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

המשיבה

החלטה

עו"ד ורו"ח יוסף דיין, יו"ר

כללי

1. בפנינו ערר על חיוב העורר על ידי המשיבה בארנונה בגין החנייה שבחצר ביתו בשטח של כ-22 מ"ר.
2. דיון בערר זה נערך בתאריך 30/10/2023 בנוכחות העורר מר ניקולאי ז'לובה וחבר שלו מר ואדים (מתרגם רוסית/עברית) ומספר נציגים מהמשיבה - מנהלת הארנונה בעיריית ערד. הפרוטוקול כבר הופץ – מצ"ב.

רקע עובדתי

3. המדובר בנכס שכתובתו: דוכיפת 15/1 בערד ומספרו: 21201501000, שנמצא בבעלות העורר הנ"ל.
4. בתאריך 13/07/2021 העורר פנה בתלונה לממונה על תלונות הציבור של עיריית ערד, בעניין אי חוקיות חיובו בתשלום ארנונה בגין החנייה שנגרם לטענתו עקב התקנת גדר בשטח החנייה על ידי השכנה שלו.

5. בתאריך 28/07/2021 הממונה על תלונות הציבור בעיריית ערד ענה במכתב לעורר על תלונתו מספר 3603 מיום 13/07/2021, שלפיה התלונה נמצאה מוצדקת בחלקה. זאת מכיוון שנמצאה עבירת בנייה שבוצעה על ידי השכנה, אך אכיפתה אינה נמצאת בסדר עדיפות גבוה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בערד.
6. בתאריך 13/06/2022 עיריית ערד שלחה לעורר הודעה על שינוי שטח/סיווג בגין הנכס הנ"ל לחיוב ארנונה למגורים, בעקבות סקר נכסים וצוין שם כי עדכון שומה יבוצע החל מתאריך 01/07/2022.
7. בתאריך 14/05/2023 העורר פנה בתלונה חוזרת לממונה על תלונות הציבור בעיריית ערד בעניין הנ"ל, וציין שם שזה כהמשך לתלונה 3603 מיום 13/07/2021. פנייה זו סווגה על ידי המשיבה כ"השגה".
8. בתאריך 06/06/2023 נערך דוח פיקוח בנכס הנדון שבו נקבע כי חיוב החניה בארנונה נעשה כדין.
9. בתאריך 25/07/2023 מנהלת אגף הכנסות ומנהלת הארנונה שלחה לעורר מכתב "תשובה להשגה".
10. בתאריך 21/08/2023 הממונה על תלונות הציבור ענה במכתב לעורר על תלונתו 3675 מיום 14/05/2023, שלפיה התלונה נמצאה מוצדקת. יחד עם זאת, ציין כי מחד גיסא, אכיפת עבירת בנייה כזו אינה בסדר עדיפות גבוה, ומאידך גיסא, אין לעירייה שיקול דעת לגבי חיוב בארנונה כשתנאי החיוב מתקיימים.
11. בתאריך 27/08/2023 נתקבל מכתב מהעורר בנושא הנדון. מכתב זה סווג על ידי המשיבה כ"ערר".
12. בתאריך 18/09/2023 מנהלת אגף הכנסות והארנונה שלחה לעורר ולוועדת הערר מסמך "תשובה לערר".
13. בתאריך 30/10/2023 התקיים דיון בפני וועדת הערר, והפרוטוקול הופץ בסמוך לאחר מכן - מצ"ב.
14. בתאריך 12/11/2023 המשיבה הגישה לוועדת הערר מסמך שכותרתו "הודעה בדבר אי הגעה לפשרה".

טענות העורר

15. העורר טען הן בתלונות, הן בהשגה, הן בערר והן בדיון כי חיובו בארנונה בגין החניה אינו מוצדק, זאת מכיוון שהדבר נגרם עקב עבירת בנייה של השכנה שלו אשר הקימה גדר לא חוקית בשטח הגובל עימו.
16. העורר הוסיף וטען ששתי התלונות שהגיש נמצאו מוצדקות על ידי הממונה על פניות הציבור בעירייה.
17. כמו כן, העורר שיתף בהחמרה במצבו הרפואי (חולה סרטן) ובמצבו הכלכלי הקשה (קיום מקצבת נכות).

טענות המשיבה

18. המשיבה טענה בסעיף 2 בתשובה להשגה כך: "כי המקור לחיוב הארנונה הינו צו הארנונה, והחיוב הינו בהתאם למצב בשטח. לכן, מאחר ובמבחן התוצאה קיים שטח הראוי לחיוב בארנונה ע"פ הצו, עלינו לחייב שטח זה ללא קשר לאיך ומדוע נוצר השטח שראוי לחיוב".
19. בתשובה לערר המשיבה חזרה וטענה כאמור לעיל ואף הוסיפה כך: "לאור עובדות המקרה המפורטות לעיל והוראות החוק המצורפות, מן הדין ומן הצדק כי וועדת הערר תדחה את הערר".

20. בנוסף, בדיון שהתקיים בפני וועדת הערר טענה המשיבה בעל פה גם טענה מקדמית וביקשה לדחות הערר על הסף עקב הגשת ההשגה באיחור.

דיון

21. נחלק את הדיון לשני עניינים: טענת דחייה על הסף, וטענות לגופו של עניין, כדלהלן:

טענת דחייה על הסף –

22. כאמור לעיל, המשיבה ביקשה בעל פה בדיון בפני וועדת ערר לדחות על הסף את הערר, עקב הגשת ההשגה באיחור. כמו כן, הוסבר שם כי הדבר נובע מתוך העובדות והתאריכים שצוינו בתשובה לערר.

23. אקדים ואומר כי החלטתי שלא לקבל את טענת הדחייה על הסף של המשיבה וזאת מהנימוקים, כדלהלן:

א. הטענה לא הועלתה כלל בכתב התשובה לערר! כידוע, על בעל דין לטעון כבר בהזדמנות הראשונה טענות מקדמיות בכלל וטענת דחייה על הסף בפרט. דבר שלא קרה בפועל במקרה דנן.

ב. בתקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר),

תשל"ז-1977, נקבע כך:

"בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה 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."

כאמור לעיל הנימוק לא צוין בכתב התשובה לערר באשמת המשיבה ואין כל הצדקה לקבלו כעת.

ג. הטענה לא הוכחה על ידי המשיבה, מכיוון שלא הוצג תאריך קבלת השומה על ידי העורר. סביר

שקיבל את השומה לשנת 2023 עד תאריך 13/02/2023 והגיש ההשגה תוך 90 יום ב- 14/05/2023.

ד. המשיבה שלחה בתאריך 25/07/2023 תשובה להשגה לפניית העורר, וגם אז היא בעצמה לא טענה

שם לדחייה על הסף עקב האיחור הנטען לכאורה. לפיכך, אין למשיבה אלא להלין רק על עצמה.

ה. זאת ועוד, המשיבה השיבה להשגה בפועל בתאריך 25/07/2023, דהיינו לאחר שחלפו יותר מ- 60

יום מקבלת ההשגה ב- 14/05/2023, וזאת בניגוד לתקנה 4(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על

קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, לאמור: **"מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום**

מיום קבלת ההשגה". בנוסף, על פי תקנה 4. (ב) לחוק הנ"ל, אי מתן תשובה להשגה תוך 60 יום

נחשבת כקבלת ההשגה. לפיכך, במקרה זה מתאים להיאמר הפתגם: **"הפוסל במומו פוסל"**.

24. אשר על כן, אני לא מקבל את בקשת המשיבה לדחייה על הסף.

טענות לגופו של עניין –

25. כמתואר לעיל בהרחבה בפרק רקע עובדתי, בטענות העורר, בטענות המשיבה וככתוב בפרוטוקול הדיון בערר - שכאמור התקיים בנוכחות שני הצדדים ביום 30/10/2023 (הפרוטוקול – מצ"ב) - עולה בבירור במקרה דנן שאין מחלוקת בין שני הצדדים על הנתונים העובדתיים ועל צו הארנונה של עיריית ערד.
26. בפרוטוקול הדיון, העורר באמצעות חברו המתורגמן מר ואדים אמר בעמוד 3 כך: **"אנחנו מכינים תביעה מול הדיירת ומול מחלקת ההנדסה של עיריית ערד"**, ובעמוד 4 כך: **"אף אחד לא אומר שהשומה לא תקינה, הטענה היא לא זאת"** ובהמשך שם אמר גם כך: **"מתוך זה שבעצם זה נכון על פי החוק היבש"**.
27. דהיינו, העורר מסכים שהשומה בגין החנייה נכונה על פי צו הארנונה. יחד עם זאת, טענתו העיקרית היא שהדבר נגרם עקב עבירת בנייה שבוצעה על ידי השכנה שלו, אשר בנתה גדר לא חוקית בשטח הגובל עימו.
28. כמפורט בפרק העובדתי לעיל, הממונה על פניות הציבור מצא כמוצדקות את שתי תלונותיו של העורר. יחד עם זאת, צוין שם כי מבחינת מחלקת הארנונה - החיוב חוקי, ואילו מבחינת מחלקת ההנדסה - האכיפה על עבירת בנייה מסוג זה נמצאת בסדר עדיפות נמוך ולכן זה עלול להתמשך זמן רב יחסית.
29. בהחלטת ביניים בסוף הדיון שנערך בתאריך 30/10/2023, הוועדה נתנה לשני הצדדים אפשרות להגיע לפשרה ביניהם תוך 14 יום. כאמור לעיל, בתאריך 12/11/2023 הוגשה "הודעה בדבר אי הגעה לפשרה". בנוסף צוין שם כי: **"מחלקת ההנדסה פתחה בתאריך 12/11/23 תיק עבירה והחשודה בעבירה זומנה לחקירה, ותיק העבירה יועבר לבדיקה והחלטת תובע על המשך הטיפול בתיק מיד בסיומה"**.
- כמו כן, צורף מכתב העורר לפיו: **"אני לא מסכים עם פשרה ומבקש את החלטתה של הועדה"**.
30. על פי כל המסמכים והתמונות שהוצגו, נוכחתי שהחניה תחומה מ-3 צדדיה בקירות/גדרות בגובה שלפחות מעל 105 ס"מ ובנוסף על כך גם קירוי מסוג "מסנטף" על כל גג החנייה בשטח של 21.66 מ"ר.
31. לסיום אני קובע, כממצא עובדתי שאין עליו מחלוקת משני הצדדים, כי שטח החנייה הנ"ל הינו בר חיוב בארנונה כחוק ובהתאם לצו הארנונה של עיריית ערד.
32. במקרה דנן, לשון החוק, תכלית החוק וצו-הארנונה ברורים וחד משמעיים ללא כל צורך בפרשנויות.
33. לאור כל האמור לעיל, לדעתי, דין הערר להידחות לגופו של עניין.
34. יחד עם זאת, נוצר כאן מצב שבו העורר **"נופל בין הכסאות"** הדורש התערבות מן הדין ומן הצדק. לפיכך, אם וכאשר תינתן החלטת תובע בתיק דנן, שיקבע החלטת אכיפת הריסת הגדר שנבנתה בעבירת בנייה, אזי על המשיבה יהיה לזכות את העורר בכל הסכום הכספי שבו חייבה אותו מלכתחילה (החל ב- 01/07/2022 ואילך) בגין החנייה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום החיובים ועד ליום הזיכוי.

עו"ד אברהם מלול, חבר

35. לטענת העורר אין לחייבו בארנונה בגין החניה שכן גידורה נעשה שלא כחוק ע"י שכנתו והוא מצידו פנה לעירייה על מנת שזו תעשה את המוטל עליה ותורה על הריסתו, אולם למרות שתלונתו נמצאה מוצדקת, נמנעה העירייה משך למעלה משנתיים ועד היום לבצע את המוטל עליה ולהורות על הריסתו בטיעון של סדר עדיפויות.
36. מנגד לטענת המשיבה, אין משמעות לנסיבות אלא למצב בפועל.
37. עם כל הכבוד, חולק אני על דעתו המלומדת של חברי, עו"ד ורו"ח יוסף דיין.
38. בפועל ברור הוא כי אילו הייתה העירייה ממלאת אחר חובתה ואוכפת את החוק, לא היה מקום לסיווג האמור ולחייבו של העורר בארנונה על החניה.
39. בעניין זה ייאמר כי השיקול לאי אכיפת החוק – "עבירת בנייה זו אינה נמצאת בסדר עדיפות גבוה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה" – אינה יכולה לסייע לעירייה ולפטור אותה מאחריות. אם הרשות הציבורית בחרה להימנע מאכיפת החוק בתחומה, ולא משנה הצידוקים לכך, היא שצריכה לשאת בהשלכות לכך ולא ייתכן כי השלכות אלו יגולגלו על האזרח (תוך הגדלת קופתה). כך שבפועל לא זו בלבד שהעירייה לא ביצעה את המוטל עליה, אלא שעוד מבקשת היא להיבנות ממחדלה זה, ע"י חיוב העורר בארנונה.
40. כך שגם אם נקבל את הסברה כי החוק אינו מבחין בנסיבות שהביאו לסיווג האמור, הרי שמכוח הכלל "שלא יהא חוטא יוצא נשכר", אין לדעתי להטיל על העורר חיוב ארנונה, לטובת העירייה, בשל מחדלה של האחרונה.
41. כאשר לאותה תוצאה ניתן אך להגיע מיישום הוראות חוק החוזים, סעיף 30, שעניינו חיוב בלתי חוקי, בלתי מוסרי או סותר את תקנת הציבור (או הוראות תום הלב בסעיף 12 ו-39) וזאת מכוח סעיף 61, המחיל את עקרונות חוק החוזים על כל פעולה משפטית.
42. כמובן שאיני מסכים עם טענת חברי בה מפנה הוא את העורר להיפרע לאחר התשלום משכנתו או מהעירייה באמצעות כיתות רגליו בערכאות, עניין שכרוך בממון וזמן יקר ושתוצאותיו לא מובטחות.
43. שוב לא ייתכן לגלגל ההשלכות למחדלה של העירייה על העורר שומר החוק (בייחוד לאור מצבו הרפואי) ועוד לאפשר לה לצאת נשכרת מכך.
44. נוכח זאת מצאתי לנכון לקבל את הערר.

עמוס רדליך, חבר

45. קראתי את חוות הדעת המלומדות של שני חברי לעיל, ובמחלוקת שנתגלעה ביניהם אני מצרף את דעתי לחוות הדעת של חברי עו"ד אברהם מלול ומקבל את הערר, ולהלן אוסיף גם את נימוקי בקצרה.
46. הרעיון להחזיר את ההוצאות אם וכאשר יוצא צו הריסה נשמע טוב אבל לא מעשי.
47. בהנחה שסביב ההריסה יתקיימו דיונים רבים ופניה לבית המשפט, נראה לי שהפתרון לא באמת בא לקראת המערער.
48. הרי בסופו של דבר יוצא צו הריסה, ואז המשיבה תצטרך לפצות, אבל לא בטוח שיהיה את מי לפצות.
49. לכן, לדעתי במקרה זה, יש מקום להעדיף את הצדק על פני הדין, ולקבוע שהמשיבה לא תגבה ארנונה על החניה.
50. נוכח זאת מצאתי לנכון לקבל את הערר.

החלטה

1. לאור כל האמור לעיל, הוחלט ברוב דעות של חברי הוועדה לקבל את הערר.
2. בנסיבות העניין, לא נעשה צו להוצאות.
3. החלטת וועדת הערר 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 – 17/11/2023.

על החתום

אברהם מלול, עו"ד	עו"ד ורו"ח יוסף דיין	עמוס רדליך
חבר וועדה	יו"ר הוועדה	חבר וועדה