

- העוררים : 1. יצחק יהב, עו"ד
2. מרגלית יהב, עו"ד

המשיב : מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים
על-ידי ב"כ עוה"ד עפר שפיר ו/או יונתן מוטעי ואח'

החלטה

עובדות

1. העוררים מחזיקים בדירת מגורים ברחוב קק"ל 21 בגבעתיים למעלה מ – 20 שנה (נכס מס' 621112000). תשלומי הארנונה שולמו כל השנים ברציפות.
2. בדצמבר 2018 נתקבלה הודעת העירייה על שינוי חיוב הארנונה הכללית בגין הנכס, בה נקבע כי הנכס יחויב בסיווג "מגורים א' - 113", במקום בסיווג בו סווג עד לאותו מועד - "מגורים ב' - 114". סיווג חדש זה של הנכס, מגורים א' - 113, הוא סיווג של דירת גג.
3. אין כל חולק על כך שבנכס לא נעשה כל שינוי במהלך כל השנים ואין גם כל מחלוקת כי הסיווג הראוי לנכס הוא סיווג של דירת גג, היינו; מגורים א' - 113.

טענות העוררים

4. טוענים העוררים כי מהעת בה החלו להתגורר בדירה - סווגה הדירה כדירת מגורים - 114 ב' ותשלומי הארנונה שולמו ברציפות על פי סיווג זה.
5. לטענת העוררים, שינוי הסיווג באופן חד צדדי ובחלוף 23 שנים – מאז עומד הבניין על תילו נעשה ללא כל נימוק ובלא כל בסיס.
6. העוררים מטעימים כי הדבר מנוגד לחובתה של רשות ציבורית לנהוג בהגינות ובתום לב.

7. העוררים מוסיפים כי התשתית העובדתית ביחס לדירה הייתה גלויה וידועה למשיב, לאור העובדה שהתקיים הליך משפטי בין העוררים לבין המשיב - לעניין שטחה של הדירה.
8. על כן, לטענת העוררים, המציאות העובדתית על פיה סווגה הדירה ונשומה עפ"י סיווג 114 – מגורים ב' במהלך שנים רבות יצרה, הלכה למעשה, השתק ומניעות כנגד המשיב. השתק זה מונע מן המשיב להפר באופן חד צדדי את התחייבותו על יסוד מצב הדברים תוך פגיעה בזכויות העוררים.
9. במאזן האינטרסים שבין המשיב – כמי שגובה "מס אמת" לבין העוררים אשר שילמו תשלומיהם כדת וכדין במשך 23 שנים רצופות, גובר ומכריע האינטרס של העוררים.

טענות המשיב

10. טענתו של המשיב היא כי אין לוועדה סמכות לדון בערר זה, באשר הטענה העיקרית אינה הסיווג הנכון של הנכס אלא סמכותו של מנהל הארנונה לבצע שינוי בסיווג. לטענת המשיב, המדובר בתקיפה ישירה של סמכותו של מנהל הארנונה, אשר אינה נתונה לוועדת הערר.
11. לגופם של דברים, טוען המשיב כי שינוי סיווג ממגורים א' לדוגמא למגורים ב' או ההיפך, מתבצע באופן פרטני לכל נכס, אשר נערכת לגביו בדיקה. חובתה של רשות המקומית לגבות מס אמת, וזו מיושמת באמצעות ביקורות תקופתיות שוטפות הנערכות מעת לעת על ידי הרשות.
12. המשיב תומך יתירותיו בפסיקה עניפה שעניינה חובת הרשות לגבות מס אמת.
13. טוען המשיב כי גם אם סווג הנכס בעבר בסיווג שגוי, הרי שאין בכך כדי להכשיר את הטעות לעד. חיוב שגוי שלא מתבצע על פי הדין מחייב את הרשות לתקנו. טעות שנתגלתה איננה נמשכת לעולם. על הרשות המקומית מוטלת החובה לבדוק ולבקר מעת לעת את הנכסים שברשותה לצורך חיוב נכון שניתן ("שגגה שיצא מלפני הרשות, אין היא חייבת לחזור עליה עוד ועוד").

דיון והכרעה

סמכות הוועדה

14. ראשית, נדון בנושא סמכותה של הוועדה.

15. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, קובע רשימה של טענות, אשר בגינן ניתן לפנות בהשגה למנהל הארנונה. וזה לשונו של הסעיף:

"השגה"

(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג - שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א).".

16. בפסיקה נקבע כי יש לתת פרשנות מרחיבה לעילות המנויות בסעיף 3 לחוק הערר, תוך הדגשת החשיבות הציבורית המיוחדת שבהזקקות לאמצעי זה ליישוב מחלוקות בין האזרח לרשות השלטונית.

17. רבות נכתב על אודות הטעמים העומדים בבסיסו של המתווה הסטטוטורי שבחוק הערר. בתמצית, שלושה טעמים בדבר: העילות הקבועות בסעיף 3(א) לחוק הערר נוגעות לעניינים עובדתיים וטכניים המצריכים בירור עובדתי נרחב, שרצוי שיתקיים לפני אנשי מקצוע העוסקים בתחום הרלוונטי; סדרי הדין גמישים ומאפשרים קיום הליך יעיל, זול ומהיר באופן יחסי; הקפדה על הליכי ההשגה הקבועים במתווה הסטטוטורי מפחיתה את מספר ההליכים המגיעים לפתחם של בתי המשפט לעניינים מנהליים (עע"ם 728/17 שמואל נ' עיריית רעננה; עע"ם 8470/13 קרן קיימת לישראל נ' עיריית נצרת, פסקה 4 (11.11.2014); רע"א 2425/99 עיריית רעננה נ' י.ח. יוזם והשקעות בע"מ, פ"ד נד(4) 481, 490-491 (2000); הנריק רוסטוביץ, עופר צוק וערן פייביש, **ארנונה עירונית: השגה, ערר וערעור**, 18-19 (2016)). על בסיס טעמים אלה גובש הכלל – לפיו אין לעקוף את המתווה הקבוע בחוק הערר.

18. אין ספק גם כי סמכותה של ועדת הערר משתרעת גם על שאלת סמכותו של מנהל הארנונה.

הכרעה לגופו של ענין

19. ולגופו של ענין, מקובלת עלינו לחלוטין עמדת המשיב לענין חובתה של רשות המקומית לגבות מס אמת וכן לגבי יישומה של חובה זו באמצעות ביקורות תקופתיות שוטפות הנערכות מעת לעת על ידי הרשות.
20. לענין החובה לגבות מס אמת ראה למשל ע"א 1527/97 אינטרבילדינג חברה לבניין בע"מ נ' פקיד שומה 1 ת"א, ע"א 6726/05 הידרולה בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1, ע"א 4157/13 דמארי נ' פקיד שומה רחובות.
21. בפסיקה נדונה בהרחבה שאלת האפשרות של רשות מקומית להשתחרר מכבלי הבטחה שלטונית שניתנה ונקבע כי לעתים, גם כאשר ניתנה הבטחה שלטונית מפורשת כי נכס יסווג בסיווג מסוים – ניתן להשתחרר מהבטחה זו בשל האינטרס הכללי של הציבור. בשורה ארוכה של פסקי דין בחנו בתי המשפט את "נקודת האיזון הארכימדית שתבטא את השיקולים הנוגדים – כיבוד ההסכמה ומולו גביית מס אמת". (ר' למשל ע"א 250/88 קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל נ' עיריית באר-שבע, פ"ד מג(4) 488 וכן ה"פ (חיפה) 199/99 מפעלי פלדה מאוחדים בע"מ נ' ראש עיריית עכו.
22. אולם, במקרה דנן, אין לנו ענין כלל באיזון שבין הבטחה שלטונית לבין גביית מס אמת. במקרה דנן, ענין לנו בנכס שהרשות המקומית פשוט התרשלה מלסווג אותו בסיווג אמת עד כה. בין הצדדים התנהלו בעבר הליכים בענין שטחו של הנכס והרשות המקומית פשוט לא בחנה את סיווגו של הנכס למרות שהיה עליה לעשות כן.
23. רשלנותה של הרשות המקומית מלבחון את ענין הסיווג במהלך השנים גרמה לנזק לקופת הציבור ולמעשה העשירה שלא כדין את העוררים. אך, משנתגלתה הטעות – בודאי שיש לתקנה ויפה שעה אחת קודם. אין בהתנהלותה הרשלנית של העירייה משום השתק או משום מניעות או משום פעולה שלא בתום לב, כטענת העוררים.
24. העוררים שילמו למעשה במהלך השנים סכומים נמוכים מאלו שהיה עליהם לשלם בשל הסיווג המוטעה. מקובלת עלינו לחלוטין עמדת המשיב כי טעות שנתגלתה איננה נמשכת לעולם ועל הרשות המקומית מוטלת החובה לבדוק ולבקר מעת לעת את הנכסים שברשותה לצורך חיוב נכון שניתן ("שגגה שיצא מלפני הרשות, אין היא חייבת לחזור עליה עוד ועוד", בג"צ 301/69 שמילביץ נ' עיריית ת"א (פורסם בנבו) ור' לענין זה גם עת"מ 3/10 אברמוביץ נ' ועדת הערר טבריה (פורסם בנבו) וכן עת"מ 18762-06-16 קרני נ' מנהל הארנונה (פורסם בנבו).

הוצאות

25. משנדחה הערר, צריך היה לחול הכלל שלפיו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו. עם זאת, לאור דחיית טענתו של המשיב לענין חוסר סמכותה של הוועדה – אנו קובעים כי כל צד יישא בהוצאותיו.

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1977
יהב יצחק ואח' נ' מנהל הארנונה

מסקנות וסיכום

26. לסיכום החלטה זו אנו קובעים כדלקמן ;

- א. הערר נדחה.
- ב. סיווג הנכס בסיווג "מגורים א' - 113" יוותר על כנו.
- ג. בנסיבות הענין אין צו להוצאות.

ניתן היום י"ח תשרי תש"ף, 17.10.2019

דורון אגוזי, עו"ד
חבר ועדה

ניר רשף, עו"ד
יו"ר ועדה

רפי גמליאל
חבר ועדה