

בעניין:

העוררת:

קלרה פנחסי

ע"י ב"כ עו"ד דרור פנחסי
מרח' אחווה 29, הוד השרון 45289
טל': 050-6307306 ; טלפקס: 09-7451845

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

ע"י ב"כ עו"ד בנימין סטי
משרד עורכי הדין חמד ושות'
מרח' המרפא 1, ת.ד. 45389 ירושלים 9145101
טל': 076-8049300 ; פקס: 076-8049290

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו חיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן- "העירייה") על העוררת בגין חלק מבית המגורים המצוי בדרך מגדיאל 43, הידוע בספרי העירייה גם ככנס שמספרו 21211660301 (להלן- "הנכס"), ביחס לתקופה שמיום 1.5.2020 ועד 30.11.2021.

טענות העוררת

2. בהשגה מיום 29.11.2021 ובערר:

2.1 חלק מהנכס, בשטח של 58 מ"ר, הושכר לגב' מיכל הרדוף עד לחודש אפריל 2020, לצורך הפעלת סטודיו לתרפיה בצילום, וסווג בהתאם כ"סטודיו של ציירים ופסלים" (קוד 328) (להלן- "הסטודיו"). בסמוך לעזיבת הגב' הרדוף את הסטודיו, הושכרה מחצית משטחו למשפחת שרגא, אשר מתגוררת בו עד היום (תצהיר מטעם דניאל וחלי שרגא צורף כנספח 3 לערר). מאז חודש מאי 2020 ועד היום, במחצית השנייה של שטח הסטודיו מחזיקה הגב' שרון גיא העושה בו שימוש מסחרי ("בית מלאכה לעיצוב שמלות").

2.2 לטענת העוררת, עם חדילת החזקתה של הגב' הרדוף בסטודיו, היה על העירייה לסווג את חלקו (28 מ"ר) כ"מגורים" ולא כ"חנויות אזור 1". זאת משום שייעודו למגורים, נעשה בו בעבר שימוש כמגורים, וזהו גם השימוש שנעשה היום בחלק משטחו (על-ידי משפחת שרגא). את חלקו השני של הסטודיו (31.24 מ"ר) שבו עושה שימוש הגב' גיא, יש לסווג בסיווג "מסחרי".

2.3 העירייה פעלה בחוסר תום לב כשלא יידעה כנדרש את העוררת בדבר השינויים שבוצעו בחיובי הארנונה בגין שטח הסטודיו לאחר יציאת הגב' הרדוף. הודעות השומה מטעם העירייה נשלחו בדואר רגיל, ללא כל אסמכתא, ולכתובת שאינה כתובת העוררת, הרשומה במרשם התושבים. כך יצא שרק ביום 21.10.2021 נודע לעוררת דבר היווצרותו של חוב ארנונה גדול בגין הסטודיו.

טענות המשיב

3. בתשובה להשגה מיום 18.1.2022 ובתשובה לערר:

- 3.1 **טענות סף** - העוררת הגישה השגה ביום 30.11.2021, כלומר באיחור ניכר מהמועד האחרון הקבוע בדין להגשתה, כך שחיובי הארנונה הן בגין שנת 2020 והן בגין שנת 2021, הפכו סופיים וחלוטים זה מכבר. ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בחיובי ארנונה כאלו, ודין טענות העוררת להידחות על הסף.
- 3.2 העוררת הרחיבה חזית שלא כדין, בהעלותה בערר טענות לעניין כתובת העוררת לקבלת חיובים ובדבר שטח הנכס לחיוב בפועל, אשר לא בא זכרן בכתב ההשגה. לוועדת הערר אין סמכות לדון בטענות אלה ויש לדחותן על הסף.
- 3.3 **לגופם של דברים** - סעיפים 325 - 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**") מטילים על העוררת (כבעלת הנכס) את האחריות לדווח לעירייה על כל שינוי שחל במצב הבעלות או ההחזקה בו, כתנאי ל"שחרורה" מחובת תשלום הארנונה. העוררת לא מסרה לעירייה דיווח כלשהו על השכרת הנכס וחילופי המחזיקים בו (ואף לא הציגה הסכם שכירות), ומכאן שהחבות בתשלום הארנונה מוטלת עליה. בהעדר כתובת אחרת, מכתבי השומה וההתראות נשלחו לכתובת הנכס מושא הערר, שהעוררת רשומה בעירייה כבעליו.
- 3.4 יש לדחות את טענת העוררת לפיה יש לסווג את הנכס כ"מגורים" החל משנת 2020, הן לאור העובדה כי לא הוגשה השגה ביחס לתקופה זו, והן משום שבשנים 2018 ו-2019 סווג הנכס כ"סטודיו/או חנויות", כך שלא נכון לומר כי מדובר בנכס אשר שימש ויועד בעבר הקרוב למגורים.
- 3.5 ביום 19.12.2021, לאחר הגשת ההשגה, נערכה בנכס ביקורת ומדידה מטעם העירייה, במהלכה נמצא כי חלקו משמש כעסק לממכר שמלות וחלקו משמש למגורים. בהתאם לכך, עודכנו חיוב הארנונה בגין שטח הסטודיו, החל מיום 30.11.2021 (שטח של 31.24 מ"ר - סווג כ"חנויות אזור 1" (קוד סיווג 320) ושטח של 26.96 מ"ר סווג כ"מגורים אזור 1" (קוד סיווג 130)), ומי שחבה בהם היא העוררת, עד אשר תפעל לשנות זאת.

הליכים בפני ועדת הערר

4. ביום 21.6.2022 נערך דיון בפני הוועדה, במהלכו שבו הצדדים על טענותיהם ומר דניאל שרגא, עד מטעם העוררת, נחקר על תצהירו. לאחר החקירה סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה בפני הוועדה.

דיון והחלטה

לאחר עיון בכתבי הטענות של הצדדים ושמיעת טענותיהם בדיון שנערך בפנינו ביום 21.6.2022, החלטנו לדחות את הערר. על אף קיומה של טענת-סף בדבר איחור בהגשת ההשגה, נדון ונכריע תחילה בטענות העוררת לגופן ולאחר מכן נדרש לטענת הסף.

הטענות בערר לגופן

5. לטענת העוררת, לאחר שהדיירת, גב' הרדוף, עדכנה את העירייה בדבר חדילת החזקתה בסטודיו, המשיכה העירייה לחייב את שטחו בסיווג המתאים לפעילות עסקית-מסחרית, על אף שהסיווג הנכון הוא סיווג "מגורים". עוד טענה, כי העירייה לא פעלה ליידע אותה על השינויים האמורים, אשר הובילו להצטרות חוב הארנונה.

העוררת אינה חולקת על עצם אחריותה לתשלום חוב הארנונה שנצבר בגין הסטודיו לאחר עזיבת השוכרת (כפי שעולה מדברי בא-כוחה), אך טוענת כי התשלום צריך להיות בהתאם לסיווג "מגורים", וכי לשיטתה היא אינה חייבת בדיווח על שינוי המחזיקים בנכס.

טענות אלו של העוררת דינן להידחות.

6. הוראות החוק הרלוונטיות בענייננו מורות על חובתם של בעל הנכס או המחזיק בו, למסור הודעה בכתב לעירייה כתנאי מוקדם להעברת חיובי הארנונה על שמו של מחזיק אחר. ראו סעיפים 325 - 326 לפקודה:

"הארנונה בחדילת בעלות או החזקה

325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

הארנונה ברכישת בעלות או החזקה

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."

7. החובה למסור הודעה בעת שינוי מחזיק היא ברורה וחד-משמעית, וגם תכליתם של סעיפים אלה ברורה - להקל על גביית מס הארנונה, כך שהרשות המקומית לא תצטרך לברר בעצמה את מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת, שכן זו גזירה שאין הרשות יכולה או צריכה לעמוד בה. בהעדר מסירת הודעה כדין, שומה על הנישום לפתור את הבעיה במישור היחסים שבינו לבין הבעלים או המחזיק החדש, ולא במישור היחסים מול העירייה (ראו לשם כך את האמור בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (נבו, 17.04.2008).

8. נראה אפוא כי המחוקק קבע הוראות דין ברורות, המטילות חובה אקטיבית על בעלים ועל מחזיק בנכס להודיע בכתב לרשות המקומית על שינוי החזקה בו, ואם לא מסרו הודעה שכזו, הם אלו שיהיו חייבים בתשלום הארנונה בגין הנכס.

9. אנו סבורים כי במקרה זה פעלה העירייה כדין, כשהסבה את חיוב הארנונה בגין שטח הסטודיו משמה של הגב' הרדוף - השוכרת היוצאת, שהודיעה על סיום השכירות שלה בנכס – לשמה של העוררת, המופיעה ברישומי העירייה כבעלת הנכס. מסקנתנו זו מתחזקת משום שהוברר כי העוררת לא פנתה לעירייה ולא עדכנה אותה אודות שינוי המחזיקים בנכס, לרבות השכרת חלק משטח הסטודיו למשפחת שרגא. בכך, לא עמדה העוררת בנטל המוטל עליה למסור הודעה לעירייה בזמן אמת בעניין זהות המחזיקים, הודעה שהיה בכוחה "לשחרר" אותה מנטל החיוב במס ולהעבירו אל כתפי המחזיקים החדשים.
10. נכון אמנם כי העוררת בענייננו אינה מנסה לחמוק מחוב הארנונה בטענה כי לא החזיקה בסטודיו, אלא טוענת רק לעניין הסיווג אשר משפיע על סכום החוב. לדעתנו, מחדלה של העוררת בעצם אי מסירת ההודעה לעירייה לגבי זהות המחזיקים החדשים ולגבי שינוי השימוש בנכס, הוא גם זה שהוביל לתוצאה שהנכס מחויב בארנונה בסיווג אשר לטעמה הוא שגוי.
- אילו הייתה העוררת טורחת ליידע את העירייה בזמן-אמת אודות השינויים שנערכו בשטח הסטודיו לאחר עזיבת המחזיקה הקודמת, גב' הרדוף, היה ניתן לחייב בארנונה על פיהם, ואף יש להניח כי העירייה הייתה עורכת ביקורת בנכס ומסווגת כ"מגורים" את חלקו של שטח הסטודיו המשמש למגורי משפחת שגיא (ממש כשם שעשתה העירייה ביום 19.12.2021, לאחר שהדבר הובא לידיעתה במסגרת השגת העוררת מיום 29.11.2021).
11. נחזור ונדגיש - חובת ההודעה מכוח סעיפים 325 - 326 לפקודה בדבר זהות המחזיקים בנכס, מוטלת על הנישום בהיותו 'מונע הנזק הזול', ואין מקום להעביר נטל זה אל כתפי הרשות (ראו עמ"נ 19-09-19606 לוי צמח נ' עיריית חיפה פורסם בנבו, 21.09.2020).
- עוד ראו מתוך עמ"נ 10-10-2053 מירב אלפנדרי פלקון נ' עיריית הרצליה (פורסם נבו, 26.9.2011):
- "ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונאל כי הם בבחינת 'מונע הנזק הזול', באשר הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל בלבד. קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים או הבעלים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, תטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, הממומן מכספי הציבור".**
12. עוד למדנו מדבריו של בא-כוח העוררת, כי חדילת החזקה של הגב' הרדוף בסטודיו נעשה בידיעתה ובהסכמתה של העוררת, בעלת הנכס. משמע, אין מדובר בסיטואציה שבה שוכר עוזב את הנכס באופן חד-צדדי (ומעדכן בכך את העירייה בלבד), והדבר יוצר הצטברות חוב ארנונה על בעל נכס חסר-אוניס. בכך מתחזקת מסקנתנו כי מחדלה של העוררת הוא זה אשר הוביל להצטברות החוב, וכי די היה בהודעתה לעירייה, שהוא כאמור נטל קל-שבקלים, כדי למנוע את הצטברותו של החוב, כפי שארע.
13. בכל הנוגע לטענת העוררת לעניין "חובת הרשות ביידוע החוב" (כדבריה), הרי שאין בטענת אי מסירת הודעת חיוב כדי לפטור מתשלום ארנונה בגין נכס. בהקשר זה נפסק לא-אחת כי צו הארנונה הוא קונסטטיטויטיבי (הוא שיוצר את החיוב) ואילו הודעת החיוב לנישום היא דקלרטיבית (היא שהופכת את החיוב לבר-ביצוע). הודעת החיוב נועדה ליידע את הנישום בדבר חבותו בארנונה, וככזו היא מהווה חלק מתהליך שומת הארנונה, אך החיוב בארנונה אינו מותנה במשלוח הודעת החיוב. מה גם שנראה בענייננו כי הודעת החיוב מיום 23.4.2020 נשלחה לכתובת הנכס, אשר לדברי העירייה זוהי הכתובת הרשומה בספריה ככתובתה של העוררת (בהיותה בעלת הנכס מזה שנים רבות).

עוד לעניין זה ראו בהרחבה מתוך החלטתנו בע"ר 150/18 של אדווה ורברט נ' מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון (אשר הוזכר גם בתשובה לע"ר), והאסמכתאות שהובאו שם.

14. לא ניתן לצפות מהעירייה לעקוב ולהתחקות אחר כל העברת חזקה, ביחס לכל נכס ונכס ברחבי העיר, לא כל שכן לעמוד על השימוש שנעשה בו בשנים קודמות. סיווג שטח הסטודיו עוד קודם לכניסתה של הגב' הרדוף היה סיווג מסחרי, ולכן גם לאחר עזיבתה, הותרה העירייה סיווג זה ללא שינוי.

העוררת בחרה, מסיבותיה שלה, שלא לדווח לעירייה בזמן-אמת על כך שהשימוש בחלק משטח הסטודיו שונה "למגורים", כך שאין לה להלין לעניין הצטברות חיובי הארנונה אלא על עצמה, והיא אינה יכולה לרפא פגם זה בטענה כי הודעות החיוב לא התקבלו אצלה.

15. בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, נעיר ביחס לאופן שבו חולק וסווג שטח הסטודיו החל מיום 30.11.2021, לאחר שבוצעה בו ביקורת מטעם העירייה (31.24 מ"ר כ"חנניות אזור 1" ו-26.96 מ"ר כ"מגורים אזור 1") – ונציין כי ספק בעניינו אם ניתן לאשר פיצול נכס המשמש למגורים, לסיווגים שונים (בענייננו כך שחלק ממנו יוכר כמשמש לפעילות מסחרית וחלק ממנו משמש למגורים) מבלי להגדיר את החלק שפוצל כ"נכס" נפרד לצרכי חיוב. נוסף ונציין כי ספק גם אם בהעדר ההפרדה פיזית של ממש בין חלקי הנכס (זה המשמש למגורים וזה המשמש למסחר) באמצעות קיר פנימי (בענייננו הוקמה מחיצת בד או נייר בלבד בין שני חלקי הנכס - עדותו של מר שרגא ודבריו של בא-כוח העוררת, בעמ' 25 של פריטל הדיון) ניתן להכיר בפיצולו של הנכס כאמור. הכרה בפיצול חלקי נכס שעה שההפרדה בין חלקיו איננה בנויה ויציבה, בהעדר קיר בנוי, מהווה פתח למחלוקות ארנונה מתמשכות, ואיננה עולה בקנה אחד עם השאיפה להקל על חישוב מס הארנונה ולהימנע מפיצול יחידות שומה שלא לצורך.

טענת הסף

16. לטענת המשיב, הודעות השומה נשלחו לעוררת בתאריכים 23.4.2020 ו-5.1.2021 (ביחס לשנים 2020 ו-2021, בהתאמה), ואילו השגת העוררת על חיובים אלו הוגשה למנהל הארנונה רק ביום 30.11.2021. מכאן הוא טוען, כי ההשגה הוגשה באיחור רב מהמועד האחרון הקבוע בדין להגשתה ויש לדחות את הערר על הסף.

17. ס' 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובע כדלקמן:

"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה..."

18. עיון בכתבי הטענות מעלה שהעוררת לא השיגה על הודעות החיוב ביחס לשנים 2020 ו-2021 במסגרת תשעים הימים המנויים בחוק הערר, ומכאן ששומות הארנונה ביחס לשנים אלו הפכו סופיות.

19. הרציונל העומד מאחורי המועדים המנויים בחוק הערר הוא עקרון סופיות השומה, שנועד לאפשר לעירייה לכלכל את תקציביה בהתאם לתקבולי הארנונה. בתוך כך, שומה אשר לא הוגשה נגדה השגה במועד, הרי היא שומה סופית וחלוטה שהעירייה רשאית להסתמך עליה ועל הסכומים העתידיים להתקבל מכוחה, כחלק מתקציבה לאותה שנת מס.

ראו מתוך עמ"נ 1069-06-13 יורם דב בולקינד נ' מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב יפו (פורסם בנבו, 1.7.2014):

"משחלף המועד להגשת ההשגה, הופכת השומה חלוטה. [...] הרציונל לקביעה זו הוא בעיקרון סופיות השומה. העירייה צריכה לדעת כי משעה שחלף המועד להגיש השגה על שומה, השומה היא סופית, ולא ניתן יהיה עוד לתקוף אותה במסגרת השגה. מעבר לכך, השגה המוגשת באיחור היא השגה שקשה יותר לברר את העובדות הרלוונטיות לגביה. גם מטעם זה, נישום שלא ניצל את הזמן שעמד לרשותו ולא הגיש השגה, אינו יכול עוד לעשות זאת באיחור."

20. אמנם, מניין הימים להגשת השגה מתחיל ביום **קבלת** הודעת התשלום על ידי החייב, כאשר בענייננו טוענת העוררת כי לא התקבל אצלה דבר, ואילו העירייה לא הציגה אסמכתא על קבלת ההודעה אצל העוררת (ומודה כי ההודעה נשלחה בדואר רגיל, ללא אפשרות מעקב).

21. בעניין זה נזכיר כי לנתוני שומת הארנונה שבספרי העירייה עומדת חזקת התקינות, ונטל ההוכחה הוא על הנישום. כך קובע סעיף 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש] בזו הלשון:

"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו - בלי כל ראיה אחרת - כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן."

לא השתכנענו באופן חד-משמעי מעדותו של מר שרגא, כאשר נשאל לעניין דברי הדואר המתקבלים בכתובת הנכס ("לא חושב שזה מכתבים של ארנונה, לא מכתבי ארנונה" - פרטיכל עמוד 22). בהינתן שבנכס אין מר שרגא מתגורר לבדו, ויש בו משתמשים נוספים, ספק גם אם די בעדותו שלו להוכחת עובדה זו. אנו מניחים איפוא, על בסיס חזקת התקינות, שהודעת התשלום אכן נשלחה לכתובת העוררת הרשומה בפנקסי העירייה מזה עשרות שנים, כלומר בכתובת הנכס, והתקבלה בנכס.

22. בהקשר זה, ועל בסיס התרשמותם של חברי הוועדה וניסיונם האישי, ראוי שנעיר על כך שהנוהג המקובל אצל המשיב לשגר לנישומים הודעות חיוב בדואר רגיל, ולא בדואר רשום עם אישור מסירה, או מסירה באמצעות שליח, הוא נוהג בעייתי, והבעייתיות הזו הולכת וגדלה עם חלוף השנים והתערערו אמינותם של שירותי הדיוור של דואר ישראל. היקף התקלות במסירת דברי דואר הוא רב, עד כדי סדיקת חזקת התקינות בהמצאתם לנישומים באופן בלתי-מתועד. כך או כך, איננו נזקקים להיכנס לעובי הקורה בשאלת מסירת הודעת השומה לידי העוררת, משום שהחלטתנו לדחות את הערר התקבלה לאחר בחינה ובירור גם ובעיקר של הנטען בערר לגופו.

סיכום

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

מזכירות ועדת הערר ותמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסיניליה ובדואר רשום.

עו"ד רמי טרבליסי (חבר וועדה)

עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)

עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 8 בספטמבר 2022, בהיעדר הצדדים.