

ערר מס 4877-05-20

בפני ועדת ערער על קביעת ארנונה
שליד המועצה המקומית בית אריה - עופרים

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר- דימה בקלניק, עו"ד ומגשר
חבר- יאיר שלום רפאל, עו"ד ונוטריון
חבר- רמי מימון

העוררים: דורון וורדה שרעבי (נכס 48730)

מרח' הברוש 19 עופרים – בית אריה

-נגד-

המשיב מנהל הארנונה, מועצה מקומית בית אריה- עופרים
באמצעות ב"כ עוה"ד עומרי מאיר ואח'

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה מתאריך 04/05/2020 ולפיה נדחתה השגת העוררים על שומת הארנונה לשנת הכספים 2020.

יצוין כי על פי החלטה מיום 04/03/2021 נתבקשו הצדדים להגיש את טענותיהם במסמך אחד מרוכז וזאת נוכח ריבוי ופיזור הטענות במועדים ובפניות שונות מטעם הצדדים, וזאת בהתאם להחלטה מיום 04/02/2021 לפיה יקויים הדיון בהליך זה מתחילתו נוכח החלטת הרכב הוועדה.

יצוין כי החלטה זו באה על מנת לאפשר לעורר לרכז את מלוא טענותיו בפני הוועדה וליתן לו את יומו בפניה.

העורר הגיש מסמך הנושא את הכותרת "כתב ערר לחיוב ארנונה 2020" הנושא תאריך 09/03/2021 מטעמו, כולל נספחים והפניות לצווים והוראות חוק כמפורט שם.

המשיב הגיש תשובתו לערר, במסמך הנושא את הכותרת "סיכום טענות".

ביום 17/03/2021 התקיים דיון במעמד הצדדים.

טענות העוררים:

א. בהשגה מטעם העוררים, כפי שהוגשה למנהל הארנונה טענו העוררים כדקלמן:

1) **מרחב מוגן דירתי (ממ"ד):** העוררים טענו כי חיוב המועצה בגין שטח הממ"ד בנכס העוררים, מנוגד לכאורה לפסיקות בית המשפט שכן הנוהג במועצה המקומית בית אריה עופרים היה מאז ומעולם לפטור מארנונה 9-11 מ"ר משטח הממ"ד.

2) **מחסן ביתי:** מאז ומעולם לא התקיים חיוב לארנונה למחסן ביתי ככל וקיימת כניסה נפרדת למחסן מהבית ולא היו בו כלים סניטריים או תשתיות מים ו/או ביוב. העוררים טענו כי המחסן בנכס בבעלותם הינו בעל כניסה נפרדת, אינו ראוי למגורים ואין בו כלים סניטריים או תשתיות מים ו/או ביוב.

3) חיובים אלה נעשו בניגוד לחוק ולא קיבלו את אישור הממונה, לפי הוראות החוק. לטענת העוררים היה על המועצה לקבל את אישור הממונה על מנת לחייב את שטחי המחסן והממ"ד בנכס בבעלותם ומשלא עשו כן מדובר בחיוב המנוגד להוראות החוק.

ב. טענות העוררים בכתב הערר המוזכר לעיל:

- 1) בכתב הערר מטעם העוררים חזרו העוררים על טענותיהם כפי שהובאו בהשגה בהרחבה.
- 2) בנוסף טענו העוררים כי בהיתר הבנייה שברשותם משנת 2011 מוגדר המבנה שבמרכז הדיון "מחסן", ומאז ועד היום לא בוצע כל שינוי בנכס. יצוין כי מסמך זה לא הוצג בפני הוועדה. העוררים הצהירו בנוסף כי המחסן לא שימש מעולם כיחידה למגורים ואין כלים סניטריים ותשתיות ביוב.
- 3) העוררים טענו בהרחבה כי לשיטתם מדובר בשינוי שיטת החישוב ו/או שיטת הסווג וכי מדובר בשינויים שלא עמדו בהוראות החוק.
- 4) כי המועצה לא פעלה בהתאם להוראות תקנון המועצות המקומיות ליהודה ושומרון (בפרק "מיסים") סעיפים 77-81.
- 5) כי לא התקבל אישור הממונים לשינוי בצו המיסים ולכן לא הייתה למועצה או מי מטעמה סמכות לשנות את צו המיסים.
- 6) כי הנהלת המועצה פעלה בניגוד להוראות חוק ההסדרים למשק המדינה ותקנון המועצות בעך שהחליטה לשנות את שיטת החישוב בחיוב מחסן וממ"ד.
- 7) כי לא התקבלו החלטות מליאה לשינוי שיטת החיוב לממ"ד ולחיוב מחסן.
- 8) כי הוספת המילים "ללא כלים סניטריים" לצו הארנונה לשנת 2020 נעשתה ללא אישור הממונים ובניגוד להוראות החוק, ובכך אפשרה למועצה להרחיב את תשלום המיסים באופן בלתי חוקי.

• בדיון שנערך בנוכחות הצדדים, הרחיבו העוררים וחזרו על טענותיהם בדבר היעדר חוקיות הליך החיוב בארנונה מטעם המועצה. להלן עיקרי הדברים (מבלי לחזור על כל הטענות שנטענו זה זה מכבר:

- **שאלת הוועדה – מהי תשובת העורר לטענת המשיב כי וועדת הארנונה אינה מוסמכת לדון בעצם חוקיות החיוב בארנונה – להבדיל מטענות בחישוב גודלו של הנכס ו/או סיווגו.**
מפי העורר: "כל טענה שעוסקת בפרשנות צו הארנונה ובנכונות החיוב בצו הארנונה הינה בסמכות הוועדה להחליט. כל טענה שתוקפת את חוקיות המועצה מקומה בעתירה מנהלית מנהל הארנונה לא יישם נכון את צו הארנונה מנהל הארנונה לא פירש אותו נכון ובסמכותו של מנהל הארנונה לתקן חיובים נקודתיים כתוצאה מסקר הנכסים וכו'. לתקן כשלים נקודתיים או טעויות בשומת הארנונה".
- שאלת הוועדה האם בתוכנית הבניין מופיע כי השטח הינו מחסן.
- מפי העורר: "הישוב עופרים התאחד בשנת 2004 עם בית אריה. עד 2004 היינו מחויבים בצו הארנונה לפי מטה בנימין לאחר ההתאחדות היה למועצה אפשרות לסעיף 10 סעיף 3 בכל תקופה של ארבע שנים לשנות את הסיווג של המחסן ולחייב בהתאם וזה לא נעשה. ידוע לי כי לאחר שיחות עם פקידות הבכירה לשעבר כי שגם צו הארנונה שהיה קיים במועצה מתבסס על צו הארנונה שהיה קיים במטה

בנימין לפני שהמועצה הפכה להיות מועצה נפרדת והמשכיות של צו הארנונה אי חיוב מחסן הוא המשכיות של צו הארנונה. מאז. ואם רוצים לשנות אז זה לא ניתן כי החוק כותב באופן מפורש שלא ניתן לעשות את זה וציינתי את זה בסעיף 3 בכתב הערר.

לגבי הגדרת בניין כי הטענה המרכזית בכתב התשובה המנומק שבנוי מ - 33 סעיפים לפי הבנתי בסעיף העיקרי שתחת הגדרת בניין ניתן לחייב כל מבנה ובאופן מכליל על כל מבנה שקיים בשטח התשובה של בית המשפט לנושא הזה היא יש שתי תשובות של בתי המשפט בשני פסקי דין שונים של בית המשפט העליון. התשובה הראשונה היא מתוך פסק הדין בעניין של סלע (כתב התשובה סעיפים 24 ואלה).

תשובה ראשונה של פסק דין סלע בית המשפט העליון כשבתו כבית המשפט לערעורים בעניינים מנהלים מקראי ציטוט של השופטת עדנה ארבל המונח בניין הינו מונח הרחב ביותר הכולל מבנה מגורים משרדים בתי עסק בתי מלון וכדומה, שם השלמת התמונה יבהר כי לצד חיוב הארנונה של בניינים יכולה המועצה המקומית לחייב בארנונה כללית גם על קרקע תפוסה ואדמה חקלאית....."

- **חבר ועדה יאיר:** אתה מתייחס לנושא של החוקיות במעשה החיוב?
עורר: לא זה פרשנות. לחייב מחסן כחלק ממבנה מגורים ע"פ ההגדרה שצוינה זה בעצם שינוי שמוגן בכללי עבר. היה נוהג מסוים ואף אחד לא יכול להכחיש את זה אנחנו גרים ביישוב משנת 93 היה נוהג שלא לחייב מחסן ולכן לא חויבנו היה נוהג לחייב ממ"ד בחלק קטן ב 2-3 מטר וכך חויבנו ואין שום החלטה אחרת או ישיבת מועצה שקיבלה החלטה אחרת לבוא לעשות כאן שינויים וכדי לעשות את השינוי יש איזה דרך שצריכים לעבור וכנראה לא עברו אותה. המשיב טוען כי תחת הגדרת בניין הוא יכול לחייב כל דבר שהוא רוצה.
- **חבר ועדה יאיר:** הסמכות של הועדה לדון היא בשאלות ספציפיות של טעויות טכניות בעיקר בשומת הארנונה גודל הנכס סוג הנכס שיעור החיוב ולא בחוקיות עצמה של הליך החיוב.
עורר: אני לא מדבר על חוקיות אני מדבר על פרשנות של צו הארנונה מדבר בחוקיות חיוב מחסן שלא היה בעבר.
- **חבר ועדה יאיר:** האם יש לך טענה - טעות בסוג הנכס בנושא סוג הנכס או שימוש בו?
עורר: כאשר קוראים את תקנות המועצות המקומית של איו"ש ושל התקנות להסדרי למשק המדינה כל הדברים האלה מתייחסים לדברים שעושה המועצה חוקיות המעצה שפעולת איך היא פעולת. מי שעשה כאן את השינוי זה המועצה - הגזבר או קשור למועצה עצמה לא התקבלה החלטת מליאה. המקרה הוא לא המועצה עשתה זה שינוי של גזבר המועצה פקיד המועצה לא קשור למועצה עצמה אין החלטת מליאה ולכן אני התבסס על החוק שכתוב עבור המועצה ומי שעשה פה את השינוי השאלה היא האם יש לו את הסמכות לבצע את השינוי. ולפרש בצו הארנונה ע"פ חשיבה מרחיבה שיכולה להרחיב את תשלומי המיסים איך שהוא מבין לשם כך אנחנו דנים פה ובסמכות הוועדה לדון בעניין זה...."
- **חבר ועדה רמי:** לטענתך לא משנה מה אני עושה אם אני עכשיו שם קראון בחצר ובגלל שקראתי לו מחסן לא צריכים לחייב אותי כי קראתי לקראון מחסן?
עורר: אם קבעתי שזה מחסן אז אני לא מחויב. המועצה קובעת עושים סקר נכסים מצלמים בודקים סקר נכסים קודם 2008 קבעו כי זה מחסן שם דבר לא השתנה. דבר חדש שהתווסף בסמכות מנהל הארנונה לחייב כי זה חדש.
- **חבר ועדה יאיר:** מה השימוש של המחסן?
עורר: מחסן ביתי אחסון כלי גינון אין כלים סנטרים הצהרת על כך בכתב אף פעם לא שימש כיחידית דיור לא לאנשים מבחוץ ולא עבורנו."

טענות המשיב:

א. טענות המשיב בתשובה להשגת העוררים מיום 04/05/2020:

1) המשיב אינו מבין את הנטען בהשגה בעניין "הנוהל המדובר". המועצה מחייבת לפי שטחים בפועל.

2) המשיב דוחה את ההשגה שכן אין כל ראיה על כך "שהמחסן הביתי" אינו חלק מהנכס, אלא ההיפך.

ב. טענות המשיב בתשובתו לערר מיום 16/06/2020:

- 1) ההשגה הוגשה באיחור ולכן יש לסלקה על הסף.
- 2) המועצה מחייבת לפי שטחים בפועל, כאשר בצו המיסים מוגדר בניין כ-"כל מבנה או חלק ממנו". הממ"ד הינו חלק משטח בית המגורים ככל שטח אחר.
- 3) יש לדחות את הטענה בנושא המחסן, היות ובהשגה אין כל ראיה כי "המחסן הביתי" אינו חלק מהנכס אלא להיפך.
- 4) המועצה חותרת לחיוב אמת.
- 5) העוררים חויבו לפי התעריף המתאים לשימושם בנכס.

ג. טענות המשיב במסמך שכותרתו "סיכום טענות":

- 1) לטענת המשיב הסוגיות המועלות בערר נוגעות לשאלות שאינן בסמכותה של וועדת הערר לארנונה, משום שהן עוסקות ב"שינוי שיטת החישוב" ו/או שינוי בצו המיסים.
- 2) לטענת המשיב אין בסמכות וועדת הערר לארנונה לדון בשאלות הנוגעות לחוקיות צו המיסים, שיטת החישוב, חוקיות הטלת השומה וכו' וסמכותה מצומצמת לעניינים עובדתיים טכניים גרידא.
- 3) המשיב כופר בטענות העוררים בעניין הפגמים שנפלו בחוקיות החיוב בארנונה בגין מחסנים וממ"ד.
- 4) המשיב מוסיף כי המועצה מחייבת את העל פי צו המיסים.

• במהלך הדיון טען המשיב:

ב"כ המשיב: "בצו המיסים יש סיווג למחסן מפנה לקוד 202 אחסון מחסן התעריף שלו הוא פי 3 מתעריף של מגורים. העורר הצהיר לפרוטוקול שהשימוש הוא למחסן ושיש לך מחסן. אני לא חושב שדווקא את החלק צריך לסיווג כמחסן כי אני חושב שהשימוש בחלק הזה הוא טפל לשימוש העיקרי למגורים שזה מהווה חלק מנכס המגורים כל הטענות של העורר בעניין בנוגע שינוי שיטת החישוב, בנוגע למה היה בעבר לנוהג להיום כל זה לא רלוונטי לא בסמכות הוועדה יכול כמובן לעלות את הטענות האלה בפני בית המשפט המוסמך או היה יכול לעשות כן בהתאם למועדים הקבועים בדין והוא לא עשה זאת.

סמכות ועדת הערר קבוע(ה) בחוק הרשויות המקומיות ערר צו ארנונה כללי או בתקנון סעיף 85ב, מי שחויב בתשלום הארנונה ראוי להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
 א. הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.
 ב. נפלה טעות בהודעת התשלום שמשיגים עליה. הטעות יכולה להיות בציון סוג הנכס, בגודל הנכס או בשימוש בו.
 ג. טענה כי הוא (החייב בארנונה) אינו "מחזיק" בנכס.

אלה טענות יחידות בהתאם לסמכות שמוקנה לוועדת הערר ולסמכות שמסורה לה בדין. השאלה היא אם שימוש בנכס הוא למחסן בסוף שאנחנו נדרשים לעניין הסמכות של הוועדה זה השאלה שמונחת לפתחה של הוועדה אם השימוש בנכס למחסן האם הסיווג בו סווג הנכס ע"י המשיב תואמת את צו המיסים ותאומת את השימוש שנעשה בפועל.

אנחנו פה רק בשאלה אחת האם אותו חלק של מחסן נכנס בתוך הגדרת החיוב של נכס בר חיוב של בניין בר חיוב הגדרה של צו המיסים פשוטה היא כולל ורחבה והיא אומרת שבניין המשמש למגורים כל שטח הבניין לרבות שטח הרצפה מתחת לקירות חוץ ופנים כולל פרזדורים מטבח מבואה חדרי כניסה חדרי אמבטיה מקלחות שירותים חדרי ארונות עליות גג מרפסות פנימיות וכל שטח מקורה אחר וכיוצא באלה. ההגדרה היא רחבה ביותר כל שטח מקורה כל מה שנכנס מתחת לקירוי מהווה נכס בר חיוב בארנונה.

דיון והכרעה:

1. במהלך הדיון שנערך בנוכחות הצדדים טען העורר כי מדובר בטענות שנובעות מפרשנות צו המיסים ולא לחוקיות ולכן מדובר בטענות שלא בסמכות הועדה להתדיין בהם. הוועדה סבורה שגם טענות אלה עוסקות בפועל בעצם החוקיות של פעולת המועצה ולא בנושאים הנובעים בסמכותה של הוועדה כמפורט בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קבעת ארנונה כללית).

2. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) מפרט את המקרים שבהם נתונה לנישום הזכות לערער על סכום הארנונה שחויב בתשלומו: מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(א) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום. לדוגמה: הנכס איננו נמצא בשטח הרשות המוניציפלית שחייבה את הנישום בארנונה או שהנכס נמצא באזור אחר בתוך שטח השיפוט של רשות מוניציפלית – מה שיכול להשפיע על תעריף החיוב.

(ב) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו; ההבחנה בחוק בין "סוג נכס" ו"השימוש בו" איננה תמיד ברורה שכן, לדוגמה, "סיווג נכס" מוגדר בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) כ"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו". ההבחנה הזו רלוונטית במיוחד כאשר נעשה שימוש בנכס שאינו תואם את סיווג הנכס, מה שפותר פתח לדיונים משפטיים בדבר החיוב המתאים – לפי השימוש או לפי הסיווג.

(ג) הוא אינו מחזיק בנכס.

(ד) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג - שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס. כאשר מוגש ערעור עקב הסיבות הללו החוק קובע שהוא יוגש בפני מנהל הארנונה – פקיד שמונה על ידי הרשות המוניציפלית לקבל את הערעורים על הארנונה ולדון בהם. הפקיד יכול להיות הממונה על הארנונה ברשות או כל מי שמונה על ידי הרשות לכהן בתפקיד זה. על מנהל הארנונה להשיב על הבקשה תוך שישים יום מרגע קבלתה והוא יכול לבקש ארכה של שלושים יום נוספים. אם לא השיב, יראה הדבר כאילו הערעור התקבל.

(ה) כמו כן יש לשום ליבנו לאמור בסעיף 3 (ב) כי "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 שאיננה נובעת מארבעת הסעיפים שצוינו לעיל".

<p>השגה (תיקון מס' 1) תשמ"ב-1981 (תיקון מס' 3) תשנ"ג-1993</p> <p>3. (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:</p> <p>(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום; (תיקון מס' 3) תשנ"ג-1993</p> <p>(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו; (תיקון מס' 4) תשנ"ד-1994</p> <p>(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות; (תיקון מס' 6) תשס"ד-2004</p> <p>(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. (תיקון מס' 3) תשנ"ג-1993</p>

(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).
(תיקון מס' 4) תשנ"ד-1994

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילולא חוק זה.

3. כאמור לעיל, סמכותה של וועדת הערר לארנונה מוגדרת בסעיף 3 (א) – (ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976.

4. על פי ההלכה הפסוקה מסלול הערר נועד לבירור טענות המוגבלות לעניינים המנויים בסעיף 3 (א) דלעיל.

5. לעומת זאת, טענות שאינן מנויות בסעיף 3(א) לחוק, לרבות טענות הנוגעות לחוקיות צו הארנונה ו/או לחוקיות עצם הטלת הארנונה ו/או קביעת סכומיה כאמור בסעיף 3 (ב) אינן בסמכות וועדת הערר ויש לבררן במסלול השיפוטי.

ראה לעניין זה רע"א 10643/02 חבס נגד עיריית הרצליה (עליון) עמוד 10 :

"אלא שבינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה, לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על-פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי-חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום הארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992. בדיוני הכנסת בקריאה השנייה והשלישית לאישור החוק אמר יו"ר ועדת הכספים, חבר הכנסת גדליה גל, את הדברים הבאים :

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976. התיקון העיקרי בא להבהיר, כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהיה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה, שעילת הגשתם היא אי-חוקיות יסודית.

הוועדה מציינת בצער, כי היו רשויות מקומיות שמצאו בעבר דרכים לעקוף את סעיפי חוקי ההסדרים בדבר ההגבלה על העלאת הארנונות, וזאת אפילו כאשר פורש בחוק כי בעד נכס לא יגבו יותר מאשר גבו בעד אותו נכס בשנה הקודמת. ועדת הכספים מסתפקת השנה בכך שהסמכות לטפל בהתנגדויות לעקיפות מסוג זה לא תימצא בידי פקידי רשויות מקומיות או אנשי ציבור שאין להם בדרך כלל השכלה משפטית" (ד"כ התשנ"ג, בעמ' 1459).

יצוין, כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה על ידי בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב), ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים ברורים בלבד. שאלות עקרוניות יותר, כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 799).

מעבר לכך, הפסיקה הכירה בכך שיתכנו מקרים חריגים בהם "עשויה להיות הצדקה לפתוח את שערי בית המשפט בפני האזרח המתדיין כנגד הרשות גם מקום שגוף הערר מוסמך לדון ולהכריע במחלוקת" (עניין עיריית נס ציונה, לעיל, בעמ' 499). מדובר במקרים בהם "מתעוררות שאלות בעלות חשיבות עקרונית מיוחדת אשר הדעת נותנת כי ההכרעה בהן תינתן לערכאה השיפוטית כבר בשלב הבירור הראשוני" (שם). כן ראו: ע"א 6971/93 עיריית רמת-גן נ' קרשין, פ"ד נ(5) 478.

וכן בבר"ם 7511/14 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב נגד א.ק. יוניברס בע"מ (עליון) ניתן בשנת 2016 – החל מסעיף 13:

"14. כפי שצוין לא אחת בפסיקתנו, המסלול העררי – על שלביו השונים – נועד לבירור טענות עובדתיות וטכניות באופיין העשויות לחייב בחינה של מצב הדברים "בשטח" (בר"ם 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב, [פורסם בנבו] פסקה 5 (8.1.2007) (להלן: עניין וינברג); רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה, [פורסם בנבו] פסקה 10 (14.5.2006); עניין מקורות, פסקה 4; בג"ץ 351/88 טית בית בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה פ"ד מב(3) 441, 446 (1988)). על תכליתו וחשיבותו של המסלול הקבוע בחוק הערר עמדה לאחרונה השופטת ד' ברק-ארוז:

"בבסיס ההסדר הקבוע בחוק הערר עומדים מספר טעמים. ראשית, טענות הנוגעות לסיווג הראוי של נכסים כרוכות בדרך כלל בבירור עובדתי נרחב, אשר מצריך לעתים את בדיקת המצב בנכס, באופן שמתאים להתקיים בפני אנשי מקצוע העוסקים בתחום הרלוונטי (כמו אלה שמשמשים, במקרים רבים, כחברים בוועדת הערר). שנית, סדרי הדין הגמישים ומאפיינים ייחודיים נוספים של הליכי ההשגה והערר מאפשרים לקיים הליך יעיל, זול ומהיר, באופן יחסי. שלישית, במסגרת הליך ההשגה מתגבשת התשתית העובדתית הנדרשת להכרעה אשר תשמש את בית המשפט אם וכאשר הסכסוך יובא להכרעה בפניו. לבסוף, בהסדרים אלה יש כדי להקל, ולו במעט, מן הנטל שבו נושאים בתי המשפט בתחום הארנונה. (עע"ם 6993/15 עיריית תל אביב-יפו נ' אספיאדה בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 22 (16.8.2016) (להלן: עניין אספיאדה))"

15. לעומת זאת, דינן של טענות שאינן מנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר, לרבות כאלו הנוגעות לחוקיות צו הארנונה, להתברר לכתחילה במסלול שיפוטי (בר"ם 901/14 ויקטור נ' עיריית חיפה, [פורסם בנבו] פסקה 22 (6.7.2014); בר"ם 8943/10 כלל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, [פורסם בנבו] פסקה 5 (19.11.2011); עניין מקורות, פסקאות 4-6).

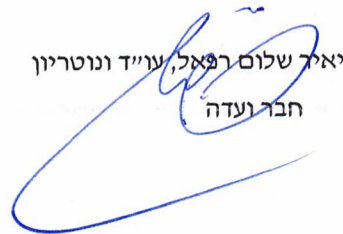
מן הכלל אל הפרט:

1. לטענת העוררים, עצם החיוב בארנונה בגין ממ"ד ומחסן נגועים בהיעדר חוקיות ובעצם עיקר טענותיהם כי עצם מעשה הטלת הארנונה בגין ממ"ד ומחסנים אינו חוקי.

2. אין המדובר בטענות הנוגעות לטעות בגודל הנכס, השימוש בו ו/או סוגו ו/או בכל טענה אחרת המנויה בסעיף 3 (א).
3. לפיכך, הוועדה קובעת כי אין בסמכותה לדון בטענות המועלות בערר, שכן מדובר בטענות הנוגעות לחוקיות פעולת המועצה בחיוב הארנונה במקרה דנן.
4. יובהר כי אין בהחלטת הוועדה להוות משום הבעת עמדה בנוגע לנכונות הטענות ו/או אי נכונותן ו/או לחסום את דרכו של העורר מלעלותן בפני הערכאה המוסמכת בכפוף לכל דין.
5. ההחלטה התקבלה פה אחד.
6. אין צו להוצאות.

ניתנה היום 06/07/2021


דימה בקלינסקי, עו"ד
יו"ר ועדת ערר


יאיר שלום רפאלי, עו"ד ונוטריון
חבר ועדה


רמון מיזרחי
חבר ועדה