ערר 110/20

ועדת הערר לענייני ארנונה

רמת גן

בענין: [redacted]

העוררת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית רמת גן

המשיב

החלטה

כללי

עניינה של החלטה זו היא דירת מגורים שקיבלה היתר לשימוש חורג למשרדים, ושימשה בפועל כמשרדים על פני תקופה. המרתה של הדירה למגורים, לאחר כל אלה, היא זו שהביאה את הצדדים לערר זה.

כפי שיעלה מתוך פירוט העובדות, שאין עליהן מחלוקת של ממש, הרי בעובדות אלו מצוי הפתרון למחלוקת בין הצדדים.

העובדות

המדובר בדירה אשר בשנת 2006 קיבלה היתר לשימוש חורג למשרדים והיא אכן הושכרה לעסק וזאת עד יום 14.5.2011.

עם סיום תקופת השכירות לעסק, פנה בעלה של העוררת למחלקת ארנונה וביקש לקבל פטור מארנונה לתקופת שיפוץ הנכס.

המשיב נתן פטור מארנונה כמבוקש עד סוף חודש אוקטובר 2011. נקדים ונאמר כי העוררת קוראת את נספח 1' לסיכומיה שלא כהלכה הואיל ואין במסמך זה זכר לטענה כאילו כוונת העוררת הייתה להסב את הדירה למגורים (לאחר השימוש למשרדים) וטיבן של אמירות בעל פה, בוודאי בכל הקשור לארנונה, כי יינתן להן משקל מועט.

העוררת גם הופנתה למחלקת הנדסה על מנת לבטל את השימוש החורג. לא מצאנו בהפניה זו כל פגם כפי שהעוררת מנסה למצוא בה. נהפוך הוא, עובדה זו מסייעת לכאורה לטענת העוררת כי היא אכן אמרה באמירה בעל פה, על כוונה להשמיש את הדירה למגורים.

ביום 30.10.2011, כתבה העוררת מכתב לאגף ההנדסה בעיריית רמת גן, בו מגוללת היא את ההיסטוריה של הבניין בו מצויה הדירה, מתייחסת לקשיי השכרה, וכותבת בסעיף 12 למכתב כי לאור כל זאת בכוונתה לחזור לייעוד המקורי של הדירה כדירת מגורים (להלן: "**המכתב**").

ביום 26.4.2015 ועל פי החלטת הועדה המקומית, הושב הייעוד למגורים.

בין לבין, נשלחו חשבונות ארנונה לשנים 2012, 2013 ו- 2014 כארנונה לעסקים. העוררת לא הגישה השגה ולאחר מכן, ערר והתעלמה מחשבונות אלו.

לאחר דין ודברים, שהתנהל בשנת 2015 ולאחריה, וכתוצאה משינוי הייעוד, הסכים המשיב להכיר בדירה כדירה למגורים וזאת משנת המס 2015, גם אם לפנים משורת הדין, ולשום אותה בהתאם.

הצדדים נותרו חלוקים לגבי השנים 2012- 2014 אשר לגביהן נותר לנו להחליט. הועדה קיימה ישיבה בה הצדדים טענו לגוף התיק. לאחר אותה ישיבה, הגישו הצדדים סיכומים בכתב אליהם צירפו מסמכים שונים.

<u>טענות העוררת</u>

טענתה של העוררת היא פשוטה וכפולה:-

המכתב מהווה השגה לכל דבר וענין.

בכל מקרה, למשיב הייתה ידיעה ממשית כי הדירה מיועדת למגורים וזאת לא רק ממכתב העוררת מיום 30.10.2011 אלא גם מעצם הגשת ההליך לביטול השימוש החורג ולכן, הוא לא היה רשאי להתעלם מידיעה זו, מה גם שיש לראות בכל אגפי העירייה, מעין אגף אחד היודע (או, חייב היה לדעת) את כל הפרטים, וההגשה לאגף ההנדסה כמוה כהגשה למשיב או, יידוע המשיב. העוררת נסמכת על פסקי דין שניתנו בבית המשפט העליון ועל חובת תום הלב החלה על רשות ציבורית כדוגמת המשיב.

<u>טענות המשיב</u>

לא הוגשה כל השגה והמכתב אינו יכול להיחשב כהשגה- הוא גם לא הופנה למנהל הארנונה כנדרש על פי דין וגם על פי תוכנו, אין הוא השגה.

העוררת מכירה היטב את מחלקת הארנונה, היא פנתה אליה בעבר ומן הסתם, גם משום שמדובר בבעלה של העוררת שהוא עורך דין, חזקה שהוא הבין את ההבדל בין אגף הנדסה לבין מחלקת הארנונה.

<u>החלטה</u>

גם אם באי נוחות, אנו דוחים את הערר.

אין מחלוקת כי העוררת קיבלה חשבונות ארנונה לשנים 2012- 2014 ולא הגישה השגה.

כלל אין זה משנה מה מהותו וכוונתו של המכתב, הרי מכתב זה נכתב בשנת 2011 וחשבונות ארנונה הם שנתיים, והמשיב- גם אם נניח כי הוא היה אמור לדעת על המכתב- אינו אמור לנחש או להבין שהשינוי הנטען בוצע בפועל (המכתב נושא פני עתיד) וכי בשנים מאוחרות, השימוש בנכס היה למגורים.

על העוררת היה- במקביל לכתיבת המכתב- לגשת למחלקת ארנונה, להודיע על שינוי השימוש בדירה ממשרדים למגורים ולהקפיד כי רישום זה אכן נרשם בפועל.

חשבונות הארנונה לשנים 2012- 2014, שהגיעו לידי העוררת, הם מעין (לצורך העניין) תזכורות ואזהרות לעוררת כי מחלקת הארנונה כלל לא מודעת למכתב ולא שינתה את רישומיה מארנונה לעסקים לארנונה למגורים, וכי עליה לנקוט עמדה ולפנות לאגף הארנונה בבקשה מתאימה.

במקום לבנות קונסטרוקציה משפטית בדיעבד כי מחלקות העירייה הן יד אחת ודבר שידוע למחלקה אחת, ידוע גם למחלקה אחרת, היה על העוררת לדאוג לענייניה, ועם קבלת חשבונות הארנונה השנתיים, לפנות למחלקת הארנונה ולהשיג על החשבון. העוררת, באופן מצער, לא פעלה כך ואין לה לבוא בטענות אלא כלפי עצמה.

על כך מתאים, כפפה ליד, המשפט: טול קורה מבין עיניך. במקום שהעוררת תבוא בטענות לעירייה ותבנה קונסטרוקציות משפטיות, היו לה כלים משפטיים פשוטים, ברורים, קלים לביצוע, שאם הייתה נוקטת בהם בזמן אמת, היה ערר זה נמנע וגם החשיפה לתשלומים גבוהים, נמנעת עימם.

לא חובת בדיקה הייתה מוטלת על המשיב אלא, דווקא על העוררת הייתה מוטלת חובת הביצוע, שכאמור, פשוטה וקלה למדי- הגשת השגה.

דברים אלו נאמרים גם בנטרול העובדה כי בעלה של העוררת הינו עורך דין והוא התכתב עם עיריית רמת גן ברמה המשפטית.

בהקשר זה גם יוער כי הועדה לא מקבלת את הטענה כי העוררת קיבלה ייעוץ משפטי מוטעה מפקיד כלשהו בעיריית רמת גן. מעבר לרמה העובדתית שאין לה תשתית מתאימה, הרי אמירה של פקיד קבלה שאינו עורך דין, על מצב משפטי (גם אם נאמרה) אמורה להתקבל בספקנות, שלא לאמר בבדיקה לגוף האמירה, ובוודאי שבוודאי במקרה שמקבל המידע הוא עורך דין, ויש לו יתרון מבונה לעומת פקיד שאמר דברים אגב תומו, אם אמר.

מכאן, שיש לדחות את הערר.

בשולי הדברים נכתוב מספר שורות על הידיעה הקונסטרוקטיבית של מחלקות העירייה:- זה זמן רב שאנו מתזכרים את נציגי המשיב, שאגף ההנדסה והארנונה חייבות ל"דבר" ביניהן.

מידעים קריטיים, לצרכי ארנונה, מצויים באגף ההנדסה וחייבים לעבור בזמן אמת לארנונה כגון, הריסה ובניה של בנין, ייעודי נכסים וכדומה. לא פעם ולא פעמיים עלו בפני הועדה נושאים לדיון שברור היה לחלוטין שהדיון בפני הועדה היה נמנע אם המחלקות היו "מדברות" זו עם זו.

אבל, וגם אם אמירה זו מצטיירת כנוטה משהו לטובת העוררת, הרי נאמר כי לא זה המקרה:- להסיק כי מכתב שכתבה העוררת לאגף ההנדסה ובו היא מודיעה, אגב דיון בנושאים רבים (מרביתם לא רלוונטיים

כלל), על כוונה להשיב את השימוש בנכס למגורים, וכי אמירה זו אמורה לעבור לידיעה הארנונה, ולדרוש פעולה כלשהי מהמשיב ו/או לראות בכך השגה- כל אלו רחוקים מאד מחובות המוטלות על מחלקות העירייה ובוודאי, חובה ממנה ייגזר הפחתה בתשלום ארנונה.

כאמור, לדעת הועדה, הייתה זו העוררת שכשלה, והביאה בהתנהגותה למצב דברים לא נוח שעם כל הצער שבדבר, אין בידי הועדה לסייע לה.

כאמור, הערר נדחה.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום: 10.1.2021

גדיאל בלושטיין, עו"ד **יו"ר הועדה**	**אסף ורשה, עו"ד** **חבר הועדה**	**אבי סבן, רו"ח** **חבר הועדה**

גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר ועדת ערר ארנונה-רמת גן