ערר 42/16

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

בענין: [redacted]

העוררת

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית רמת גן

המשיבה

החלטה

עניינו של הערר הוא סיווג נכס, כאשר המשיבה הוציאה חשבון מתוקן (רטרואקטיבי), בשלהי שנת 2015.

הנכס נמצא ברחוב [redacted] ומשמש את העוררת משנת 2005. המדובר בבנין משרדים (להלן: "הנכס").

עם כניסתה לנכס (אותו שכרה מהבעלים), העבירה העוררת למשיבה את הסכם השכירות, אשר בו כתוב במפורש כי ההשכרה נעשית לצרכיי עסק. עם העברת חוזה השכירות, הנכס נרשם כדין בספרי המשיבה, על שם העוררת.

על פי העוררת, במשך שנים נשלח אליה חשבון ארנונה המבוסס על חיוב 333 (עסק אזור ב). בשלב מסויים, הוסף לחיוב מלל נוסף (מעבר למלל הנוגע לחיוב 333), כדלקמן:

"173 דירות פטורות אזור ב' סוג 173".

בחודש נובמבר 2015 נשלח חשבון מתוקן רטרואקטיבי בו חויבה העוררת בתשלום מלא בגין משרדים.

העוררת הגישה ערר שכלל גם את החשבון החדש (זה המתייחס לחיוב בדיעבד) וגם את חשבון שנת 2016 וטענה כי המדובר בחיוב רטרואקטיבי לא מותר.

המשיבה הודתה כי החיוב שנשלח לעוררת, במשך שנים, היה שגוי, כי היא גילתה את השגגה ונאלצה לשלוח חשבון מתוקן, רטרואקטיבי.

המשיבה טענה כי הערר לגבי החשבון הרטרואקטיבי לא הוגש בזמן, כי הערר היחיד הקיים הוא בגין שנת 2016 וכי התנהלותה היתה תקינה. בין לבין טענה המשיבה כי אין לועדה סמכות עניינית לדון בטענות חיוב רטרואקטיבי.

עיון בטענות הצדדים מביא את הועדה לקביעת עובדה יוצאת דופן, הואיל ובדרך כלל שגגות המשיבה נובעות בסיווג נכסים, ולא בגובה התשלום:

על פי חשבונות הארנונה שנשלחו, אלו שנטען על ידי המשיבה כי נשלחו מתוך שגגה, הרי הבעיה בחשבונות אינה סיווג מוטעה אלא, הסיווג היה נכון (333). הטעות, כך על פי המשיבה, הוא במחיר שננקב בחשבונות אלו שהיה מוטעה לכאורה, וזו השגגה.

דברים אלו נכתבים על רקע טענת העוררת כי לא מדובר בטעות אלא, במעשה מכוון של המשיבה משיקוליה.

<u>הכרעה</u>

1. אנו מחליטים לקבל את הערר בחלקו.

2. תחילה, נסיר מהדרך את טענות הסף שהועלו על ידי המשיבה.

3. באשר לאיחור בהגשת ההשגה- עמדת הועדה באשר לטענות אלו ידועה היטב למתדיינים בפניה. לא איחור בהגשת השגה או ערר ימנע דיון לגופו של ענין. עמדה זו מתעצמת לאור העובדה כי המדובר בחיוב רטרואקטיבי. יש קורטוב של חוסר נחת לשמוע טיעון הנוגע לאיחור בהגשת השגה או ערר כאשר המשיבה לא פעלה כראוי, גם על פי דבריה, במשך שנים רבות, הגישה חשבונות לא נכונים, ששולמו ועתה, בדיעבד, מנסה לתקן את השומות ועוד עומדת על קוצו של יוד וסופרת מועדים לעוררים. דין אחד לכל.

4. באשר לסמכותה העניינית של הועדה בכל הנוגע לחיוב רטרואקטיבי- בענין זה הכריעה הועדה בעבר, וזאת על פי פסיקת בתי המשפט: ככל שטענת החיוב הרטרואקטיבי נכרכת בטענת סיווג או טענות אחרות שבסמכות הועדה, הרי הועדה תדון במכלול ולא תפריד את הדיון בין שתי ערכאות (בתי המשפט והועדה). ככל שטענת החיוב הרטרואקטיבי עומדת לבדה, ללא כל טיעון נוסף, הרי לועדה אין סמכות והיא תפנה את הטוען לבית המשפט המנהלי. במקרה שלפנינו, המדובר בטענות משולבות ולכן, לועדה יש סמכות לדון בענין.

5. מכאן, למהות.

6. יש לקבל את הערר בכל הנוגע לחיוב הרטרואקטיבי, וזאת במכלול סיבות ואולם, די בגרסת המשיבה על מנת לקבל את הערר.

7. ראשית, המשיבה לא התכחשה כי נפלה אצלה טעות. אלא מאין? טעות מוזרה זו לא הוסברה: כיצד יכול להיות שהסיווג היה נכון ואולם, המחיר הננקב לא היה נכון. לדברים אלו לא ניתן הסבר.

8. הדעת נותנת כי המדובר במערכות ממוחשבות וכי ממועד בו נכתב כי הסיווג הוא 333, הרי החיוב הכספי יהיה אוטומטי, ללא מגע יד אדם. לא תיתכן טעות מעין זו ובודאי שלא בא הסבר אצל המשיבה לטעות מוזרה זו.

9. אם כך הם פני הדברים, הרי מנדהו במשיבה שינה את החיוב באופן ידני. המדובר, אם כן, במעשה מכוון ולא בטעות.

10. שנית, גם אם המדובר בטעות, לא בא כל הסבר מצד המשיבה כיצד טעות זו אירעה. המצופה מהמשיבה- כפי שמחזיקה בכל העובדות הרלוונטיות- כי תסביר את מהות הטעות, את סיבתה, כיצד אירעה, מה המצב לגבי מחזיקים אחרים באותו בנין, האם גם להם נשלחו חשבונות מוטעים, כיצד התמודדה המשיבה עם הטעות בהנחה כי המדובר בטעות נרחבת או יחידה. הנטל להוכיח את הטענות בערר הוא אמנם על העוררת ואולם, כאשר מדובר בעובדות המצויות בידיעה הבלעדית של המשיבה, והיא זו בלבד שמחזיקה בעובדות הרלוונטיות, הרי שהנטל עובר לכתפיה, והיא לא עמדה בו.

11. כל אלו נשמטו מתצהיר המשיבה ולא בא כל הסבר. תפיסת העולם במשיבה על פיה היא תאמר באופן כללי כי נפלה "שגגה", ללא כל הסבר והועדה תיאלץ לקבל את הטיעון, כך, ללא ראיות או הסבר מניח את הדעת, לא עומדת במבחן הביקורת המשפטית. על המשיבה היה להביא הסבר מסודר ומוכח במסמכים, וזה לא בא.

12. שלישית, כפי שציטטנו לעיל, הרי החשבונות שנשלחו, היו מופרכים על פניהם: כיצד יכול להיות שהחיוב הוא בגין נכס מסחרי (333), בעוד המלל, <u>בחלק מהחשבונות</u> (וזאת בניגוד לאמור בסעיף 3 לתצהיר הגב. דעבול מטעם המשיבה), הוא "דירות פטורות", ומופיע גם חיוב בסיווג אחר (173)??

13. ושוב- החשבונות הם ממוחשבים. לא ייתכן כי תקלה כזו תהיה אלא אם כן, מנדהו התערב ידנית בחשבונות. תאמר המשיבה כי דברים אלו הם ההוכחה לשגגה. אנו נאמר כי הדברים לאו דווקא מסתברים כשגגה אלא, כמעשה מכוון של מנדהו במשיבה או, ובשל הזהירות נאמר זאת, כי הכף נוטה לסבור כך ובהעדר הסבר או נימוק מניח את הדעת מצד המשיבה לכל אלו, הרי הדין עם העוררת.

14. רביעית, הכל יודעים כי רחוב החילזון 1 הוא בנין משרדים ואין לו כל קשר לדירות מגורים. אין מדובר בשגגה סבירה המצדיקה משלוח חשבונות בדיעבד (כגון, עריכת סקר נכסים וגילוי העובדה כי הנכס גדול פיזית מכפי שחוייב).

15. חמישית, העוררת העבירה כאמור ובשנת 2005, את חוזה השכירות למשיבה על מנת להירשם בספריה כדין. חוזה השכירות מציין במפורש כי המדובר בעסק. המשיבה קיבלה את החוזה ורשמה את העוררת בספריה. על כן, ואם נפלה טעות ברישומי המשיבה, וכאשר העוררת ביצעה גילוי מלא של מטרת השכירות ועסקיה, על המשיבה לשאת בתוצאות הטעות.

16. שישית, אינטרס ההסתמכות של העוררת אשר קיבלה חשבונות, שילמה את החשבונות כדין ובכך ראתה את חיוביה למשיבה כמסולקים, גובר על האינטרס הציבורי לכאורה, כי היא תשלים את החובות בדיעבד.

17. לאור כל האמור, הועדה קובעת כי החיובים בדיעבד בטלים ואין להשית אותם על העוררת.

18. מנגד, ברור הוא כי המשיבה רשאית לשנות את עמדתה ולקבוע כי מיום 9.11.2015, היא תחייב את העוררת כדין, בהתאם לשימושים בנכס.

19. על כן, אנו קובעים כי חשבונות המשיבה לאחר יום 9.11.2015, הם תקינים ועל העוררת להשלים את ההפרש כחיוב 333 על פי צו הארנונה.

20. באשר לחיוב החניה, הרי הדין עם המשיבה באשר כך קובע צו הארנונה. לכן, בנקודה זו, וגם כאן, החל מיום 9.11.2015, על העוררת לשלם את חיוב החניה על פי משטח חניה ועל פי דרישת המשיבה.

21. הערר מתקבל בחלקו. זכות ערעור כחוק.

היום: 28/10/2018

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

גדיאל בלושטיין, עו"ד **יו"ר הועדה**	**שושי שימחוביץ, עו"ד** **חברת הועדה**	**יונה טילמן** **חבר הועדה**