

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



טלפון – 04-6628204 פקס – 04-6769272  
מייל – vadatrrgl@gmail.com

יום שלישי 07 אוקטובר 2014

עררים - 2/13 + 3/13

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד מועצה אזורית הגליל התחתון

החברה לטיפול במי קולחין בע"מ  
עו"ד ד"ר הנריק רוסטוביץ' ושות'  
רח' יגאל אלון 92, תל אביב 67897  
טל: 03-6954111 ; פקס: 03-6954112

העוררת

- נגד -

מנהל הארנונה - מועצה אזורית הגליל התחתון  
ע"י ב"כ עוה"ד: אבי שמואלי ו/או אליהו שמואלי  
ו/או שגיא רובינסקי ו/או אופירה אשל ו/או דותן לופט  
מרח' שמריהו לויך 24, ת.ד. 4758, חיפה 31047  
טל': 04-8674875 ; פקס: 04-8674450  
דוא"ל: [office@shmuely-law.co.il](mailto:office@shmuely-law.co.il)

המשיב

## החלטה

1. בפנינו בקשה מטעם המשיב המוגדרת "כבקשה לתיקון טעויות ולהבהרות בהכרעת ועדת הערר", אשר הוגשה בערבו של יום הכיפורים. נוכח סד הזמנים הקצר ומאחר וחג הסוכות בפתח ביקשתי את תגובתו של ב"כ העוררת עד ליום 6/10/14. ב"כ העוררת הגיש את תגובתו. [באשר לתוכן תגובתו אתייחס בהמשך].

### לענין סמכות הועדה.

2. הנטייה למחשבה שחוק בתי הדין המנהליים התשנ"ו-1992 חלה על ועדות ערר לענייני ארנונה הנה שגויה. החוק אינו חל חרף ההגדרה הגורפת של

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



ההגדרה "בית דין", וזאת מאחר ועל-פי התוספת לחוק, אין אזכור לחקיקה אודות ועדת ערר בענייני ארנונה. [חוק הרשויות המקומיות] [ערר על קביעת ארנונה כללית] תשל"ו-1976, וכן – תקנות הרשויות המקומיות. [ערר על קביעת ארנונה כללית] [סדרי דין בועדת ערר] תשל"ז-1977.

על טעות זו עמדה כב' השופטת דפנה ברק ארז בפסק הדין **בר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ' עיריית חיפה ואח'** באומרה:

26. עד כה, פסיקתו של בית משפט זה לא נדרשה במישרין לסוגיה של הארכת המועד להגשת השגה (שהיא הליך של ביקורת פנימית) להבדיל מן הסוגיה של הארכת מועד להגשת ערר לוועדת ערר (שהיא הליך של ביקורת חיצונית) (ראו: יצחק זמיר הסמכות המנהלית ב 956-957 (2011) (להלן: זמיר)).

27. הסוגיה של הארכת מועד להגשת ערר זכתה לדיון בבר"ם [2340/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון נ' וכט, פ"ד נז\(3\) 385, 397-398, 403-404](#) (2003) (להלן: עניין וכט), שבו נקבע כי הסמכות להארכת מועד להגשת ערר היא סמכות שבועה של ועדת הערר (בנסיבות אותו עניין, בהתייחס לוועדת הערר הפועלת לפי סעיף 12 לחוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965) ולמצער סמכות עזר הנתונה לה, שתופעל במקרים חריגים ומתאימים (ראו גם: רע"א 1015/01 בן ארצי נ' מדינת ישראל ועדת הזכאות, בפסקאות 52-58 (11.05.2011) (להלן: עניין בן ארצי)). על דרך היקש ועל בסיס אותן הנמקות ניתן לומר כי אף לוועדת הערר לענייני ארנונה סמכות להארכת מועד להגשת ערר. מסקנה זו מתיישבת עם חיזוק הגישה לצדק, בכלל, ולמערכות המקצועיות והשיפוטיות, בפרט (עניין וכט, בעמ' 403), לאורה של זכות הגישה לערכאות (ראו למשל: ע"א 733/95 ארפל אלומיניום בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ, פ"ד נא(3) 577, 590-593 (1997); בג"ץ 2171/06 כהן נ' כנסת ישראל, בפסקה 19 (29.8.2011)). ואכן, ניתן להצביע על דוגמאות לכך שוועדות ערר לענייני ארנונה אף דנו בעבר בבקשות להארכת מועדים להגשת עררים במקרים מתאימים (ראו למשל: בר"ם 6966/12 נצב"א אוחזקות 1995 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית טירת הכרמל, בפסקאות 3-4 (20.1.2013); בג"ץ 8636/03 התעשייה הצבאית לישראל בע"מ נ' ועדת הערר לארנונה שליד המועצה האיזורית חבל יבנה, בפסקה 3 (22.10.2003)). להשלמת התמונה ייאמר, למען הסר ספק, כי ועדת הערר לענייני ארנונה אינה כפופה לתחולתם של [חוק בתי דין מינהליים](#), התשנ"ב-1992 (להלן: חוק בתי דין מינהליים) ושל תקנות בתי דין מינהליים (סדרי דין), התשנ"ב-1992 (שכן היא אינה מנויה בתוספת לחוק זה) הכוללים הסדרה מפורשת של הסוגיה של הארכת מועד (בסעיף 22(ב) לחוק ובסעיף 28 לתקנות). זוהי הזדמנות נוספת להפנות את תשומת הלב החקיקתית לכך שחוק בתי דין מינהליים שנחקק על מנת לשמש כ"חוק המסגרת" לפעילותם של הטריבונלים המינהליים טרם מימש את הפוטנציאל הטמון

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



בו, בשל כך שהיקף תחולתו מוגבל לגופים המנויים בתוספת לו, אשר אמורה להיות מורחבת, מעת לעת, על טריבונלים נוספים (ראו סעיף 4(ב) לחוק בתי דין מינהליים).

28. בנסיבות העניין, כאמור, המבקשים לא היו זקוקים להארכת מועד להגשת הערר אלא להארכת מועד להגשת ההשגה. השאלה היא אפוא מהו הדין בכל הנוגע להארכת מועד להגשת ההשגה עצמה. בהקשר זה, השאלה היא כפולה: ראשית, האם מנהל הארנונה רשאי להאריך את המועד להגשת ההשגה בעצמו? שנית, האם ועדת הערר רשאית להאריך את המועד להגשת ההשגה?

29. נפתח בשאלת סמכותו של מנהל הארנונה עצמו להארכת המועד להגשת השגה. למעשה, השאלה היא האם חלים כאן אותם שיקולים שתמכו בהכרה בסמכויותיה של ועדת ערר להארכת המועד להגשת ערר. אכן, השיקולים הנוגעים לדיון בסמכויותיהם של מנהל הארנונה מצד אחד ושל ועדת הערר מצד אחר אינם זהים. מנהל הארנונה הוא גוף מינהלי, להבדיל מוועדת הערר שהיא גוף מעין-שיפוטי, ועל כן, הכשרתו והגדרת תפקידו מתאימות פחות להחלטות בנושא של הארכות מועד, שגופים שיפוטיים ומעין-שיפוטיים מיומנים בקבלתן. יחד עם זאת, דומה שראוי להכיר אף בסמכותו של מנהל הארנונה להארכת מועד להגשת השגה. הטעם לכך קשור בתכליתו של הליך ההשגה – על-מנת לאפשר למנהל הארנונה לתת שירות לציבור באופן המיטבי. בהקשרים דומים, הדין מעניק לפקידי ציבור הממונים על מתן תשובה להשגות את הסמכות להארכת מועדים להגשת השגה מוטעמים מיומנים (ראו: פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (בסעיף 150(א)); חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (בסעיף 82(א)); חוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963 (בסעיף 87(א)). יצחק זמיר מציין בהקשר זה כי הפרוצדורות לעניין השגות שונות מחוק לחוק מבלי שהדבר משקף מדיניות מגובשת (מ"ד, בעמ' 958-959). על דרך ההיקש, הגיוני לסבור שאופן הפעלת סמכותו של מנהל הארנונה לפי חוק הערר צריך להיות דומה לאופן הפעלת סמכויותיהם של מנהלים ופקידי מס על פי חוקים דומים. מסקנה זו אף צפויה לחזק את אמון הציבור ברשויות, אשר אינן אמורות להיות מוחזקות מכוח החוק כערלות לב עד כדי כך שאינן מוכנות אף לשקול הארכת מועד, ולו במקרים חריגים. במישור הפורמאלי, ניתן לעגן סמכות זו בסעיף 17 לחוק הפרשנות. מטרתו של סעיף 17 היא להקנות סמכות לקביעת נהלי עבודה, סדרי דיונים וסמכויות עזר למי שהוסמך לדון בעניין מסוים, כל עוד עניינים אלו לא מוסדרים בחוק. דומה שמסקנה זו אף עולה בקנה אחד עם הפרקטיקה הנוהגת (ראו: הנריק רוטטוביץ, משה וקנין, נורית לב ורונית כהן כספי ארנונה עירונית ספר שני -1324 1323 (מהדורה חמישית, 2005) (להלן: ארנונה עירונית ב)). **אציין עוד כי אין זה הפעם הראשונה שבה בית משפט זה בוחר לפרש בהרחבה את סמכויותיהם של ועדות הערר ומנהל הארנונה, על מנת לאפשר לאזרח החייב לממש את זכויותיו ולהוביל למיצוי הליכים יעיל ומהיר (ראו: ע"א 10977/03 ד"ר אנרגיה 1988 בע"מ נ' עיריית בני ברק, בפסקה (ו3) (30.8.2006) והפניות שם). [ ההדגשה שלי-ג.נ. ]**

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



3. מכוח האמור בפסק הדין הנ"ל ניתן ללמוד כי לועדת הערר **סמכות טבועה** לתיקון טעויות ולהבהרות בהחלטות אשר יוצאות תחת ידה. כן ניתן ללמוד מכוח סעי' 43 לחוק בתי דין מנהליים, על דרך ההיקש, אשר קובע כדלקמן:

## תיקון טעות בהחלטה

43. (א) מצא בית דין כי נפלה טעות בהחלטה שנתן, רשאי הוא, תוך עשרים ואחד ימים מיום נתינתה, לתקנה בהחלטה מנומקת, ורשאי הוא לשמוע טענות בעלי הדין לענין זה; לענין זה, "טעות" - טעות לשון, טעות בחישוב, פליטת קולמוס, השמטה מקרית, הוספת דבר באקראי וכיוצא באלה.
- (ב) בהסכמת בעלי הדין רשאי בית הדין, להחליט בכל עת, על כל תיקון בהחלטה שנתן.
- (ג) תוקנה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), יראו לענין ערעור, את מועד התיקון כמועד מתן ההחלטה.
- (ד) תיקון לפי סעיף קטן (א), אינו ניתן לערעור אלא בערעור על החלטת בית הדין.

וכן מכוח סעי' 81 לחוק בתי המשפט המתיר תיקון טעויות בפסקי דין-טעויות שאינן עולות כדי טענות ערעוריות, וכפי לשונו:

81. (א) מצא בית משפט כי נפלה טעות בפסק דין או בהחלטה אחרת שנתן, רשאי הוא, תוך עשרים ואחד ימים מיום נתינתם, לתקנם בהחלטה מנומקת, ורשאי הוא לשמוע טענות בעלי הדין לענין זה; לענין זה, "טעות" - טעות לשון, טעות בחישוב, פליטת קולמוס, השמטה מקרית, הוספת דבר באקראי וכיוצא באלה.
- (ב) בהסכמת בעלי הדין רשאי בית המשפט להחליט בכל עת על כל תיקון בפסק דין או בהחלטה אחרת שנתן.
- (ג) תוקנו פסק דין או החלטה אחרת כאמור בסעיף קטן (א) יראו, לענין ערעור, את מועד החלטת התיקון כמועד מתן פסק הדין או ההחלטה האחרת.
- (ד) החלטה לפי סעיף קטן (א) אינה ניתנת לערעור אלא בערעור על פסק הדין או ההחלטה האחרת.

4. משכך, מאחר ואנו סבורים כי יש לתת את הדעת לבקשת המשיב באשר לתיקונים המבוקשים, הרינו לקבוע כדלקמן.

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



## 5. הבהרה בסיסית

יש להבהיר כבר בראשית החלטה זו כי הוועדה השתדלה להיצמד לאותן קביעות של הצדדים ביחס למונחים הכללים בהם הגדירו את ה"נכסים". וכן את גודל השטחים לכל נכס ונכס. לכאורה בין הצדדים היו הסכמות, אך בקשה זו והתגובה לה העידו עד כמה חלוקים הצדדים ביניהם.

הפועל היוצא מההחלטה המקורית הוא שגם אם בתוך אותו "נכס" כללי, הצדדים הסכימו על שטחו הגלובלי, הרי שבפועל נוכח השינוי בסיווגים בתוך אותו "נכס", השתנה שטחו הגלובלי של אותו "נכס", כך שבסופן של יום ההסכמה היחידה נותרה רק לגבי השטח הכללי של המט"ש שהוא 223,755 מ"ר. גם ההסכמה לגבי "מאגרים פתוחים" שסווגו 860, הרי שלאחר ההחלטה המקורית ששינתה את השטח של מאגרים אלו בשל שיטת "ברוטו ברוטו"-כבר אינה שרירה וקיימת.

משכך- " **ניוד הסיווגים** " בתוך אותו "נכס" כללי, גרם בהכרח לשינוי, ושינוי זה ביקשה הוועדה להביא בפניה על ידי מדידה חדשה לפי ההנחיות אשר יצאו במסגרת ההחלטה המקורית, לשם סיוע בידי הצדדים לפתור את המחלוקות שביניהם מימים ימימה.

בקשה זו היא בקשה לתיקון טעויות והבהרה בלבד, ועל כן תחומה צר הוא כפי שהוסבר לעיל, והחלטה זו תחומה בגבולות הדין, שכן ההחלטה המקורית במקומה היא ולאורה נפסע.

## 6. ביחס לנכס 5965- המכונה "מתקני מים וביוב"

1. "המיכל הסגור" לא סומן בצבע תכלת בתשריט שהוגש לוועדה- הצבע שיוחס למתקנים אלו. משכך ניתן היה להבין שמדובר בסה"כ ב- 3 מתקנים.

לאחר בדיקה נוספת ולאור הערת ב"כ המשיב ולאחר בדיקה נוספת של סיכומי ב"כ העוררת [סע' 10 לסיכומיו- "3 מאגרי מים פתוחים עגולים מוקפים בקיר בטון"- צילום מס' 41]- יש לתקן את ההחלטה כך שהחיוב עבור המתקנים הללו הנו כמפורט:

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



3 מתקני בטון עגולים פתוחים לפי סיווג 820.

1 מתקן בטון עגול סגור לפי סיווג 820.

סה"כ- 4 מתקנים ואשר יש לחייבם לפי סווג ארנונה 820.

אנו רואים תיקון זה כתיקון המהווה טעות קולמוס ו/או טעות בחישוב שכן על פניו נחזה שמדובר בארבעה מתקנים בסה"כ ולא בשלושה כפי שניתן בהחלטה המקורית. ומשכך תיקון זה בא חלף האמור בסעיפים 9.7 ו- 9.8 להחלטה המקורית בכל הקשור למספרם של מאגרי הבטון הללו.

2. התשריט שהוגש מראה בבירור כי "מבנה 1" צבוע בתכלת. שטחו אמנם לא מצוין לידו, אך בהחלטה המקורית עצמה נקבע כי השטחים המפורטים בתשריט שהוגש אינם בחזקת וודאי, וכי יש לבצע מדידה מפורטת בשטחה של העוררת לכל המבנים והשטחים. ככל ששטחו של "מבנה 1" לא נלקח בחשבון מלכתחילה הרי שאין צורך לשנות כלל וכלל את השטח הכללי של הנכס שמשפרו 5965.

3. הבקשה להפחית את שטחו של "המבנה שלא בשימוש" אינה רלוונטית כלל ואין מקומה בבקשה זו, שהרי על המשיבה לקבוע ולחייב בהתאם לסיווג כל מבנה ומבנה. אך ברור הוא שמדובר בחשבון אריתמטי לפיו לאחר מדידת המבנה יחויב הוא לפי הסיווג 401-כפי שנקבע.

4. אין בידינו לקבל את עמדתו של ב"כ העוררת כפי שבאה לידי ביטוי בתגובתו. תגובתו למעשה הנה כתב ערעור כנגד החלטת הוועדה-גם בנוסחה וגם בתוכנה. כידוע אין וועדה זו יושבת כערכאת ערעור על החלטתה שלה. לשם כך קבע המחוקק את בית המשפט לעניינים מנהליים כערכאה המבקרת את החלטות וועדת הערר.

יש לתמוה על דבריו בתגובתו אשר אינם רלבנטיים כלל לעררים נשוא ההחלטה המקורית, ולבקשה זו - ולהתנהלות מנהל הארנונה החל משנת 2010. [סעיפים 2 א-י]. כזכור מדובר בעררים לשנים 2012-13.

הוועדה בהחלטתה קבעה מפורשות, [סעיף 9.1 להחלטה המקורית] ואף ב"כ העוררת מציין זאת [סעיף 2 י"א לתגובתו] שהתשריט שהונח בפניה לא היווה מקור מחייב לעניין גודל השטחים אלא מודל של מפה לשם

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



הכרת השטח הגדול בו מנהלת העוררת את עיסקה זה. המשיב נדרש להמציא מפות מדידה שכן הוועדה שבה וציינה כי השטחים המפורטים בתוך כל "נכס" אינם כפי המתואר בתרשים.

יודגש כי טענות ב"כ העורר בסעיפים 3-10 לתגובתו הן ערעוריות בתוכן, ומקומן לא יכירן בבקשה זו.

## 7. ביחס לנכס 5968 המוגדר "קרקע תפוסה בסמוך למתקני מים וביוב".

1. הרינו שבים ומבהירים שהכותרות שניתנו בהחלטה לנכסים, אינן משקפות את האמור בהחלטה עצמה ואת הסיווגים השונים שניתנו בתוך אותו נכס כללי. דהיינו – הכותרת הייתה לשם הנוחות והזיהוי ותו לא.

2. עינינו הרואות כי תחת שם הנכס הכללי, הוועדה קבעה כי נכון יותר לסווג מבנה מסוים בתוך אותו "נכס", בסיווג אחר לחלוטין.

3. להזכיר-נכס 5967- הוגדר לצורכי הדיון כ"משרדים" אם כי בפועל הוועדה קבעה ושינתה את סיווגו ל 820- מתקני מים וביוב.

4. ייתכן כי נכון יהיה לכנות את "הנכסים" אליהם התייחסו הצדדים כמקשה אחת- בהתייחס לכל נכס ונכס, וכל אחד בקש לסווגו כפי הבנתו, כ"יחידת קרקע"- בין אם בנוי ובין אם קרקע.

5. הוועדה הקשתה ובדקה את המבנים בתוך כל "יחידת קרקע" ולכן נוצר מצב בו יש שוני בסיווגים בין החלטת הוועדה, לבין קביעת המשיב ובקשת העוררת.

6. בנסיבות הללו-יש צדק בטענת המבקשת כי הסיווג של הנכס שמספרו 5967, וכאמור לצורך הדיון נקרא "משרדים" הגם שהוועדה החליטה לסווגו תחת הסיווג 820- "מתקני מים וביוב... וכל מבנה המשמש למבנים אלה.."- לקבוע כי הקרקע סביב נכס זה תסווג תחת הסיווג 823 [ קרקע תפוסה ליד מתקני מים וביוב] ולא תחת הסיווג 700 [קרקע תפוסה].

תיקון זה הנו תיקון העולה כדי " השמטה מקרית", וכאמור מכוח הסמכות הטבועה של הוועדה מתוקנת ההחלטה כאמור.

# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



מן הטעם האמור יש להורות גם על סיווג הקרקע שסמוכה ל"מבנה שלא בשימוש" שסווג לפי החלטת הוועדה כ- 401, כקרקע תפוסה, דהיינו סיווג 700. [קרקע תפוסה].

7. בכל הקשור לבקשת המבקשת לקבוע את השטחים שיש ליחס ל"קרקע תפוסה" או ל"קרקע בסמוך למתקני מים וביוב"- הרי שעניין זה אינו בגדר הבקשה אלא נימוק ערעורי, או שעל הצדדים להסדיר העניין ביניהם בהסכמה, כפי שכבר נאמר בהחלטה המקורית, בסעיף 13.1- "שעל הצדדים לשתף פעולה ביניהם כדי לקדם את כל הדרוש, על פי החלטה זו, ובהתייחס לכל נכס ונכס במתחם המט"ש, כפי שפורט לעיל."

## 8. ביחס לנכס 5969-המכונה "קרקע תפוסה"

באשר לאמור בסעיף 5 לבקשת המבקשת, הרי שהיא אמורה לעשות כן מכוח האמור בהחלטה המקורית.

ככל שיש לב"כ העוררת טענות כנגד ההחלטה המקורית, והרי הן כתובות בתגובתו, יתכבד ויגישם לבית המשפט לעניינים מנהליים בהיות טענותיו עירעוריות במהותן, וכאמור- אין הוועדה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.



# ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



## 9. סיכום

1. שוב יודגש, כי הוועדה אשר אינה עושת דברו של מי מהצדדים, עשתה מאמצים ניכרים כדי להסיר את הערפל מסביב לסוגיה הסבוכה שהובאה בפניה, תוך אבחנות פרטניות לכל מבנה או קרקע בכל "יחידת קרקע" או "נכס". האבחנות נעשו מתוך הציווי בחוק לפעול למניעת "עיוות דין", ולמען "עשיית צדק". [ראה התקנות בעניין סדרי דין בוועדת ערר].
2. תגובתו של ב"כ העוררת, חורגת, עם כל הכבוד, מכל פרופורציה לבקשה, תוך שהוא מערב מין שאינו במינו לטיעונו, במיוחד כאשר טיעונו הן בתחום הערעור ולא בתחום של תיקון טעות, כפי שהובהר לעיל.
3. מקרא טיעונו מסעיף 11 ועד סוף תגובתו [סעיף 22], מלמד שחפץ הוא להכניס בגדר טיעונים אלה את מלוא טענותיו כנגד המשיבה בשל התנהלותה, כדבריו, כנגד מרשתו. אין להתיר זאת. ובוודאי שלא במסגרת מצומצמת זו של בקשה לתיקון טעות בהחלטה.
4. אנו מביעים תקווה שהצדדים ישכילו להבין כי בדרכי נועם ובישיבה משותפת, ימצאו את הדרך הנכונה והראויה לפתור את המחלוקות ביניהן, כאשר מחד הרשות עושה מלאכתה נאמנה כלפי הציבור, ומאידך נשמרות זכויות העוררת.
5. המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים ותוודא קבלתה.

(-)

(-)

(-)

זאב אלמן

ברכה נודלר

עו"ד גד נחום

חבר הוועדה

חברת הוועדה

יו"ר הוועדה