

העוררת: גולן וסט ליין בע"מ
ע"י ב"כ אנה מוצ'ניק

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית פ"ת
ע"י ב"כ עוה"ד דביר ליבוביץ

החלטה

1. העוררת הינה המחזיקה של נכס ברחוב אימבר 7 פ"ת אשר חויב בארנונה בשנת 2019 כך:

א. נכס 53033000010 בשטח של 139 מ"ר בסיווג "משרדים בתעשיה", **להלן: נכס 10.**

ב. נכס 53033000011 בשטח של 370 מ"ר בסיווג "חנויות, עסקים, מסחר ואולמות תצוגה", **להלן: נכס 11.**

ג. נכס 53033000014 בשטח של 101 מ"ר בסיווג "חנויות", **להלן: נכס 14.**

2. ב-3/2/19 שלחה העוררת מכתב למשיב וכך כתבה:

"לכבוד מנהל הארנונה קובי גולמבק

הנדון: שינוי גודל נכס, גולן וסט ליין בע"מ ברחוב אימבר 7 משלם 511541252.

בתאריך 22/1/19 שיניתם את גודל הנכס של החנות שלנו ל-370 מ"ר על דעת עצמכם.

אני משיג על גודל הנכס שנקבע ומבקש מדידה מחדש על כל השטחים שבחזקתי.

תודה

מיקי רייכבך, רו"ח.

מנהל כספים גולן וסט ליין

אימבר 7 פתח תקוה

03-9212350 054-6751777"

כלומר ההשגה התייחסה לשינוי בשטח נכס 11 בלבד.

3. בעקבות ההשגה ולאחר בדיקות מטעמו של המשיב, שינה המשיב את החיוב והחזיר את המצב לקדמותו, וכך הודיע לעוררת בתשובתו להשגה מיום 4/3/19:

שטח של 327 מ"ר נותר בסיווג "חנויות, עסקים, מסחר ואולמות תצוגה".

שטח של 43 מ"ר הועבר לסיווג "מעבדה".

4. **טענות העוררת**

ביום 16/4/19 הגישה העוררת הודעת ערר ושוב התייחסה בהודעתה אך ורק לנכס 11, תוך שהיא מציינת כי העוררת חוזרת על הטענות שנטענו בהשגה וכן הוסיפה וטענה בסעיף 5 לערר:

"העוררת טוענת כי במסגרת השטח נלקח בחשבון משרד המצוי בקומה העליונה. לטענת העוררת יש לסווג שטח המשרד עפ"י הסיווג הספציפי הקיים בצו הארנונה ובהתאם לשימוש בפועל - כלומר "משרדים באזור תעשייה" (סעיף 2.2.2 בצו הארנונה)".

5. טענות המשיב

המשיב הגיש כתב תשובה לערר, ובו טען כי:

5.1 בכתב ההשגה העלתה העוררת טענה אחת ויחידה בדבר הגדלת שטח הנכס ביחס לנכס 11.

במסגרת הערר מעלה העוררת טענות חדשות שלא בא זכרן כלל בכתב ההשגה בנוגע לנכס 10. לפיכך מדובר בטענה שהועלתה לראשונה בכתב הערר המהווה הרחבת חזית אסורה ומשכך יש לדחות את הטענה על הסף.

5.2 ביחס לנכס 11 הרי שהמשיב קיבל את טענת העוררת ותיקן בתשובתו להשגה את החיוב כפי שפורט לעיל.

6. הדיון

6.1 ביום 5/6/19 נערך דיון בפני הועדה ושם חזרו הצדדים על טענותיהם ובסיום הדיון נקבע:

"לאור הדיון שנערך בפני הועדה ולאור העובדה כי ההשגה שהגישה העוררת התקבלה, בעקרון ע"י המשיב, מבקשת באת כוח העוררת אורכה של 7 ימים להודיע לוועדה אם היא חוזרת בה מהערר. אם כן, וכך תודיע באת כוח העוררת תם הדיון בערר זה. במידה ולא, תגיש העוררת סיכומים תוך 30 יום מיום הודעתה וב"כ המשיב יגיש סיכומים תוך 30 יום לאחר קבלת סיכומי ב"כ העוררת".

6.2 לאחר החלטה זו, הודיעה ב"כ העוררת בכתב כי היא עומדת על ניהול ההליך ומשכך יוגשו הסיכומים כפי שנקבע בהחלטה.

6.3 ואכן ב"כ העוררת הגישה סיכומיה וב"כ המשיב הגיש סיכומים מטעמו.

7. טענות העוררת בסיכומיה

אין לראות בערר כהרחבת חזית אסורה, אלא עדכון ופירוט הטענות אשר נטענו בתמצית ע"י הנישום עצמו.

8. במסגרת הערר נכתב כי העוררת חוזרת על הנטען בהשגה כך שממילא יש לדון בתיק לגופו של עניין ולנהלו בהתייחס לטענת העוררת לחיובה בגין שטח עודף.

9. עפ"י הסקיצה שערכה העוררת שצורפה לסיכומיה הרי שנכס 10 שחוייב ע"י המשיבה בשטח של 139 מ"ר כמשרדים בתעשייה צריך להיות מחוייב בשטח של

205.48 מ"ר ובהפחתת 32 מ"ר עבור המחסן (מעבדה) ו-173.46 מ"ר כאולמות תצוגה ומסחר צריך להיות מחוייב בשטח של 182.62 מ"ר.

יש לציין כי על הסקיצה אין תאריך, אין חתימה ו/או חותמת.

10. כסיוע לטענת העוררת היא מסתמכת על עע"מ 5674/04 עיריית ת"א נ' פרידמן כחשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ, להלן: עע"מ 5074/04.

11. טענות המשיב בסיכומים

1. בכתב ההשגה העלתה העוררת טענה אחת ויחידה בדבר הגדלת שטח הנכס ביחס לנכס 11 בלבד.

בערר העלתה העוררת טענה חדשה שלא בא זכרה בכתב ההשגה בנוגע לשאלת סיווג נכס מס' 10.

לפיכך מדובר בהרחבת חזית אסורה המנוגדת לנאמר בסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), להלן: חוק הערר.

2. הואיל ומדובר בטענה חדשה מן הראוי שמנהל הארנונה ידון בה ולא ועדת הערר.

3. סעיף 17 לתקנות חוק הערר עליו מנסה להסתמך העוררת דן בנימוקים שהושמטו ולא בטענות חדשות.

4. העובדה שמי שהגיש את ההשגה אינו עו"ד אינה רלוונטית.

5. הפסיקה קובעת במספר פסקי דין כי נישום מנוע מלהעלות בכתב בערר טענות ונושאים אר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו.

6. עע"מ 5674/04 מלמד אותנו את ההיפך מן המקרה שלנו.

12. ההכרעה

12.1 כאמור לעיל, בעת הדיון הובהר כי השגת העוררת שהוגשה על ידה התקבלה והמשיב החזיר את מצב חיוב הנכס 11 לקדמותו כפי שהיה טרם הגשת ההשגה.

אשר על כן נראה כי לא היה מקום להגשת הערר ע"י העוררת.

12.2 סעיף 3 (א) לחוק הערר קובע:

3" השגה (תיקון: תשמ"ב, תשמ"ז, תשנ"ג, תשנ"ד, תשס"ד)

(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(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".

כלומר יש להגיש את הטענות בהשגה לפני מנהל הארנונה.

12.3 סעיף 6 (א) לחוק הערר קובע:

"6. **ערר וערעור** (תיקון: תש"ס2)

(א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

ההיגיון אומר איפא שאם לא הועלתה טענה במסגרת ההשגה לא ניתן לטעון אותה בערר, מה עוד שההשגה התקבלה והחוב תוקן בהתאם.

12.4 בתי המשפט קבעו כי העלאת טענות חדשות מהוות הרחבת חזית אסורה ודינן להידחות על הסף.

ב-עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה, קבע ביהמ"ש באופן נחרץ כי:

"תשתיות נפט טוענת כי הסיווג שהעירייה סיווגה את הנכסים מוטעה. לטענתה, הסיווג "עסקים אחרים" אינו מתאים וראוי היה לסווג את הנכסים בסיווג "תעשייה" ולחילופין באותו סיווג בו מסווג נמל חיפה – "הסיווג הנמלי".

טענתה של תשתיות נפט בנוגע לסיווג "תעשייה" לא הועלתה על ידה בהשגה שהגישה למנהלת הארנונה בהתייחס לשנים 1997-2004. הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף.

ראו לעניין זה ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ שם קבע כב' השופט ברלינר כי הנישום:

"הנישום מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא היתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותו בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מההחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

לאור כל הנימוקים לעיל יש לדחות את הערר.

12.5 ב-עמ"מ 5674/04 אותו מביאה ב"כ העוררת על מנת לתמוך בעמדתה, נדון עניין אחר לחלוטין ולא במישור דיני הארנונה, אלא בעניין תיקון כתבי

טענות בהליכים בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, ולכן אין באמור בו כדי לסייע לעמדת העוררת.

13. סוף דבר

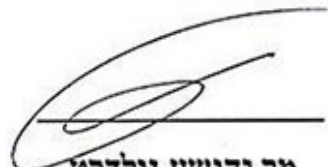
- 13.1 הערר נדחה.
- 13.2 בנסיבות העניין לא ניתן צו להוצאות.
- 13.3 החלטת הועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבאיזור שיפוטו מצוי מקום מושבה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.
- 13.4 המזכירות תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים. ניתן בהיעדר ביום 19.8.21...
- 13.5 החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית פתח תקוה.



מר אשר מייבסקי
חבר הוועדה



יהודה שלום, עו"ד
יו"ר הוועדה



מר יהושע גולדרט
חבר הוועדה

ארנונה-ועדה/גולן וסט לייך - החלטה.70819