

שליד עיריית גני תקווה

העוררים רונן ודניאלה הגין

- נגד -

המשיבה מנהלת הארנונה בעיריית גני תקווה

החלטה

1. ביום 2.9.2026 התקבל ערר לשנת 2026.
2. הערר נוגע לחיוב רטרואקטיבי שהוציאה המשיבה לעוררים ביחס לשנות הכספים 2022-2026.
3. דין הערר להיות מסולק על הסף, שכן לועדת הערר לענייני ארנונה כללית אין סמכות לדון בטענת חיוב למפרע.
4. המסגרת הנורמטיבית המגדירה את סמכויות ועדת הערר מצויה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "החוק").
5. בסעיף 6(א) לחוק נקבע כי "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר". מסעיף זה עולה שסמכות ועדת הערר לענייני ארנונה כללית נגזרת מסמכותו של מנהל הארנונה.
6. בסעיף 3 לחוק נקבע שסמכות מנהל הארנונה הינה כדלקמן:

"3. השגה"

(א) מי שחויב 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 שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו 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".
 7. בע"א 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש נקבע בין היתר על ידי כב' השופט (כתוארו דאז) א' גרוניס, כי:
- "חוק הערר אף מדגיש כי דרך התקיפה שעל פיו מוגבלת היא, כאמור בסעיף 3(ב) שזו לשונו:

"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)".

המאפיין של הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר הוא שהן נוגעות לעניינים עובדתיים וטכניים המצריכים לעיתים את בדיקת המצב בפועל, ולא מדובר בשאלות בעלות היבט משפטי מובהק, כגון הקריטריונים לקביעת הארנונה או סבירות גובה הארנונה..

מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר (בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לחוק הערר, המצוטט בפסקה 5 לעיל). זאת, על פי האמור בפרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט מינהליים, לפיו מוסמך אותו בית משפט לדון "בענייני ארנונה לפי כל דין".

8. בעניין ע"מ 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן הבהיר כב' המשנה לנשיא (כתוארו דאז) א' ריבלין, כי אף במקרה שלנישום ישנן טענות שחלקן בסמכות ועדת הערר וחלקן בסמכות בית המשפט, יש לדון בכל טענה בקווארום המתאים לה:

"סמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים כערכאה ראשונה בתחום הארנונה

11. סעיף 3(א) לחוק הערר קובע כי ניתן להשיג על חיוב בתשלום ארנונה בפני מנהל הארנונה על יסוד מספר עילות, וביניהן טענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו" וכן טענה כי הנישום אינו מחזיק בנכס. סעיף 6 לחוק הערר קובע כי ניתן לערור על החלטת מנהל הארנונה בהשגה כאמור בפני ועדת הערר. עוד קובע הסעיף כי הנישום ומנהל הארנונה רשאים לערער על החלטת ועדת הערר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים. במקביל, סעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 מסמיך את בית המשפט לעניינים מנהליים לדון ב"ענייני ארנונה לפי כל דין". הפרשנות המקובלת לכפילות זו היא כי הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה וועדת הערר מוגבל לעילות המצוינות בחוק הערר ואילו בתי משפט לעניינים מנהליים מוסמכים לדון בכל טענה אחרת הנוגעת לארנונה..

עיון בכתבי הטענות שהגישו המערערות מורה כי הן הפרידו בין טענותיהן לעניין זהות המחזיק, סיווג הנכס ושטחו אשר הוגשו לוועדת הערר, ובין טענות משפטיות כלליות ובראשן הפגם שמצאו בחיוב הרטרואקטיבי, אשר הוגשו לבית המשפט. פיצול זה, שנעשה במצוות המחוקק, זכה אמנם בעבר לביקורתו של בית משפט זה (פרשת מקורות, בפס' 8) אך עודנו עומד בתוקפו..

משהסתמכו המערערות על הגדרת סמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים, וערכו את טענותיהן בהתאם, הכרעת בית המשפט בנושאים בהם לא התבקש להכריע קמה על בסיס עובדתי רעוע."

9. בבר"מ 2985/17 קיבוץ עינת אגודה שיתופית חקלאית בע"מ נגד המועצה האזורית דרום השרון נקבע על ידי כב' השופט כתוארו דאז, ע' פוגלמן, כי "על טענות שאינן נתונות לסמכותה של ועדת הערר כמפורט בסעיף 3(א) לחוק הערר... להתברר מלכתחילה במסלול שיפוט, במסגרת הליך של עתירה מינהלית המוגשת, על פי רוב לבית המשפט לעניינים מינהליים (סעיף 5(1) לחוק בתי

משפט לעניינים מינהליים). במקרה זה – רשאים הצדדים להגיש ערעור בזכות לבית משפט זה על פסק הדין בעתירה המינהלית. כפי שצוין בפסיקתנו, הליכים אלה "נבדלים זה מזה הן במהותם, בהיותם מוקדשים לעניינים שונים, הן בצורתם, בהיותם שונים זה מזה מבחינת סדרי הדין הנהוגים בכל אחד מהם" (עע"ס 10811/04 סורחי נ' משרד הפנים, פ"ד נט(6) 411, 417 (2005)). הגשת עתירה מינהלית היא אפוא דרך המלך לבירור טענות שאינן מנויות בחוק הערר."

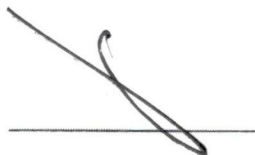
10. יתרה מכך, בעמ"נ 38593-04-21 אומני הורייזן בע"מ נ' מ. א. לב השרון ערערה חברת אומני הורייזן בין היתר על כך שועדת הערר סירבה לדון בטענת החיוב למפרע. כבי השופט שי בורנשטיין קבע כי "הוא הדין בטענה כי המדובר בחיובים רטרואקטיביים וכי היה על הוועדה לדון בטענה זו. סמכותה של הוועדה קבועה בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו - 1976, וסמכות זו אינה כוללת דיון בטענה מהסוג האמור, כפי שקבעה בצדק הוועדה בהחלטתה."

11. במסגרת תשובתה להגשת הערורים, ציינה המשיבה בין היתר כי "2. כמו כן יצוין, כי ככלל יש לפנות להליך של עתירה מנהלית בגין ערעור על חיוב רטרואקטיבי ולא כהשגה. אולם לפני משורת הדין אתייחס לטענותיך".

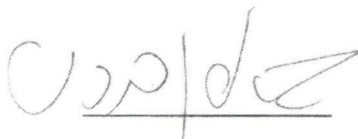
12. בעניין זה שגתה המשיבה, שכן הכרעה בהחלטה על חיוב למפרע אינה מסורה לה בהתאם לסעיף 3(א) לחוק. בהתאם, אף אם התייחסה המשיבה לטענת הערורים בתשובתה להשגה, אין בכך כדי להקנות לוועדת הערר לענייני ארנונה כללית סמכות לדון בטענה זו.

סיכום:

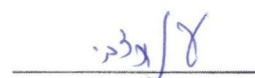
13. התוצאה – הערר מסולק על הסף בשל העדר סמכות לוועדת הערר.
14. לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור על החלטתו זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה זו.
15. ההחלטה ניתנה היום, ה-06.09.2026, בהעדר הצדדים.



מוריה בן יוסף, עו"ד
חברה



קארן בכור, עו"ד
חברה



ענת צבי, עו"ד
יו"ר