

ערר 11/17

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית ערד

בעניין שבין:

סינלניקוב אלי

מרח' צבר 5/9 ערד

"העורר"

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

"המשיבה"

החלטה

עו"ד ורו"ח ארו בוקאי - יו"ר הועדה

א. רקע עובדתי

1. ערר לשנת השומה 2017. בקשר עם חיוב לראשונה בגין שטחים משותפים.

ב. טענות העורר

2. העורר מלין על מלין על הגדלת שטח החיוב לצרכי ארנונה בגין שטחים משותפים (חדר מדרנות ומקלט). לטענתו בוצעה הגדלה כשטח החיוב של כ-8 מ"ר.

ג. טענות המשיבה

3. לטענת המשיבה שינוי גודל הנכס בהתאם לסקר נכסים. לטענתה סקר נכסים הינו דרישה מחייבת של משרד הפנים. בהתאם לממצאי הסקר יש לחייב בארנונה על פי צו הארנונה, כולל שטחים משותפים.

4. השטח של הנכס העיקרי, קרי דירת המגורים, לא הוגדל ואין כל שינוי מלבד הוספת השטח המשותף היחסי של הבניין.

5. עוד נטען כי בנוגע לשטח הנכס הנמדד, חלה חובת ההוכחה על הנישום. וכי אין די באמירות בעלמא, כי הוא אינו מסכים להחלטת העירייה. יש באפשרותו לצרף שרטוט ממודד מוסמך.

ד. דיון

6. בקצרה יצוין, כי המחלוקת העיקרית בתיק נוגעת לחיוב העוררת בגין שטחים משותפים. העורר מלין על החיוב לראשונה בגין שטחים משותפים, אף כי הוא אינו מביא כל אסמכתא או טיעון משפטי לאמור. המשיבה, טוענת כי סעיף ג' לצו הארנונה, סעיף ההגדרות, קובע מהו שטח בניין לצורך חישוב ארנונה ומהווה את המקור החוקי להטלת ארנונה בדנו. כאשר לשיטת המשיבה יש לקרוא בצו הארנונה את הדיבור "כל שטח אחר הצמוד לכניין" כשטחים משותפים. כמו כן בצו עצמו מפורש בסעיף ג' האנור את הכללתם של מקלטים.

7. לטענת המשיבה, צו הארנונה לא השתנה. בקשר לבנייה הרוויה בעיר - הכתים הישנים לא חויבו בהתאם לצו הארנונה בברוטו ברוטו אך שהיו צריכים להיות מחוייבים כך. ואילו הבנייה הרוויה החדשה כן חויבה ברוטו ברוטו. ובהתאם לסקר נכסים משנת 2016 יושר קו בין ישן לחדש. כיום כל התושבים משלמים לפי צו הארנונה "ברוטו ברוטו".

8. צו הארנונה של עיריית ערד לשנת 2017 קובע כלהלן:

"שטח בנין לצורך חישוב ארנונה - כולל את כל שטח הבניין בכל המקומות (כולל קירות חוץ ופנים) וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לבנין, או שאינו צמוד לו, לרבות מבני עזר, חדרי כניסה, חדרי מדרגות, פרוזדורים, חדרי שירות, מחסנים, מקלטים, מרתפים, מעליות, מטבחים, הול, אמבטיות, חדרי מגורים, מרפסות, יציעים וגלריות, בין שאלה מהווים מפלס אחד או מפלסים אחדים."

9. בעניין ת"צ 46540-02-16 ליטר נ' עיריית הוד השרון (פורסם בנבו, 22.8.2018), נדחתה בקשה לאישור תובענה ייצוגית להשבת כספי ארנונה שנגבו ביחס לשטחים נשותפים כבנייני מגורים שאינם חדרי מדרגות, אשר אינם צמודים לדירה ואינם משמשים את מחזיקי הדירה. בעניין זה נקבע כי לשון צווי הארנונה של עיריית הוד השרון סובלת פרשנות לפיה שטחים נשותפים הם חלק משטח דירת מגורים. עוד נקבע, כי צווי הארנונה של המשיבה אינם מחייבים במפורש את השטחים הנשותפים הנדונים ולמעשה יכולים לכאורה לכלול בשטח המחוייב בארנונה גם שטחים אלו. מבאן נקבע על ידי בית המשפט המחוזי-מרכז (כבוד השופטת מיכל נדיב) שהתחלת החיוב בארנונה בשנת 2010 בגין השטחים הנשותפים אינה חורגת נחקיקת ההקפאה ונעשתה כדין. לעניין זה השווה החלטה שניתנה בוועדה זו בעניין 22/15 ירוטל ניהול מלונות בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית ערד (2.12.2018) פורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד) במסגרת החלטה אושר הסכם פשרה, בנדרו חוייבו במלואם שטחים משותפים כאמור. ההקלה היחידה שניתנה לעוררת במסגרת הפשרה הינה אי חיוב בריכית והפרישי הצמודה.

10. בעניין זה. צו הארנונה של עיריית הוד השרון קבע כלהלן:

"2. הגדרת שטחים לצורך חישוב הארנונה:

א. שטח דירת מגורים - כולל כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוץ), וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה, לרבות מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) מרפסות גג מקורות ולמעט חניות ומרתפים.

לשטח כל דירה בבית משותף יתווסף החלק היחסי של הדירה כחדר המדרגות."

11. ניסוח צו הארנונה של עיריית הוד השרון דומה לניסוח צו הארנונה של עיריית ערד בכך שהוא כולל " כל שטח מקורה אחר הצמוד לבנין, או שאינו צמוד לו" בהתאם להנאי הצווים.

12. בעניין עע"מ 11641/04 ברוך סלע נ' מועצה אזורית גדרות (פורסם בנבו, 17.7.2006) התייחס בית המשפט העליון לנושא חיוב לראשונה של נכס:

"לרשות המקומית יש סמכות וזכות להטיל ארנונה כללית על כל סוג נכס בתחומה אשר משתייך לאחר מ"אבות החיוב בארנונה". אם החליטה הרשות המקומית שלא להטיל ארנונה כללית על סוג נכס מסוים במהלך השנים, או שתעדר החיוב בארנונה נבע מסעות בשיקול דעתה של הרשות המקומית, אין לבעלי נכסים אלו, במקרה הרגיל, זכות מוקנית, שנכסיהם לא ימוסו בארנונה לעולם. כמו כן, בניגוד לשינוי סיווג אשר עלול להשפיע על סוגי נכסים במספר שנים בהתאם להחלטות הרשות המקומית בעניין הארנונה, הטלת הארנונה לראשונה תשנה את חיוב הנכס פעם אחת ויחידת - באותה שנה בה הוחלט לחייבו לראשונה בארנונה. החל משנה זו יהיה סוג הנכס מחויב בתעריף הארנונה שנקבע לו, תוך אפשרות לעדכון התעריף בהתאם לתקנות ההסדרים של כל שנה. מובן שהתעריף שנקבע לראשונה עבור אותו נכס צריך לעמוד בטווחי הסכומים המזעריים והמרביים שנקבעו בתקנות לאותו סוג נכס."

13. כך גם בענייננו, כפי שעולה מהודעת המשיבה, אי החיוב בגין שטחים נשותפים בחלק מן הבנייה הרוויה בערד נבע מטעות. משעה שהטעות התגלתה, במסגרת אותו סקר נכסים, העמידה הרשות את האזרחים על הטעות. כפי שעולה מהחומר בערד, ומהדיון עולה שהמשיבה שלחה הודעה, וכי ההודעה כללה שרטוט. ההודעה שהוצגה בפני הינה בשפה העברית והרוסית, ומפרטת את נושא/סיבה בגינה בוצע שינוי גודל הנכס כולל שרטוט קומה העורר בעמוד הראשון. בעמוד השני של שרטוט של השטחים הנשותפים כאמור בעניין סלע, אין לבעלי נכסים אשר בטעות לא חוייבו בארנונה זכות מוקנית, שנכסיהם לא ימוסו בארנונה לעולם. משעה שהתגלתה הטעות ותוקשרה עם התושבים, אני לא מוצא סיבה חוקית שלא לתקן את הטעות.

14. עוד אציין, כי העורר לא סתר את מדידת העוררת, בכך שכלל לא הביא כל מדידה מטעמו, לא כל שכן מדידה מוסמכת.

15. באמרת אגב, שאין בה כדי לכסס את החלטתי בדנן. אציין, כי חיוב כל הבניה הרוויה באותו אופן הינו מתחייב מהעקרון השוויון ומניעת אפליה. שעה שהבנייה הרוויה החדשה בעיר ערד חוייבה בגין מרכיב השטח המשותף, הדעת נותנת כי יש לחייב את כלל הבניה הרוויה בערד באותו אופן, בנייה ישנה וחדשה כאחד. לעניין זה השוו ענמ 7904/16 עיריית תל אביב יפו נ' ענת חדחס (פורסם בנוב, 2018 1.11) בעניין זה בית המשפט העליון מסק כי אין מניעה לתקן אי חוקיות מובהקת אשר נפלה בצו ארנונה. תיקון מעין זה איננו עומד בסתירה עם הוראות סעיף 3(ב) לתקנות ההסדרים. לפיכך, משנמצא כי סעיף 3.3 ה' לצו הארנונה של עיריית ת"א המורה כי "שטח מרתף בוולות, המשמשות למגורים בלבד, יחויב ב-75% משטחו בלבד" מפלה בין בעלי מרתפים בוולות לבין בעלי מרתפים בבתים משותפים ראוי לתקן את אי החוקיות שנפלה בצו. קל וחומר בענייננו, לא עלתה טענה ביחס לחוקיות צו הארנונה, ומימלא הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענה שכזו.

16. אמנם הערר נדחה. יחד עם זאת, הערר העלה שאלה עקרונית ומטעם זה אני סבור כי אין לחייב בהוצאות.

מר אברהם מלול, נשפטן חבר ועדה

17. אני מסכים.

מר אריה קליין, חבר ועדה

18. אני מסכים.

החלטה

1. לאור האמור לעיל, הוחלט לדחות את הערר.
2. בנסיבות העניין לא נעשה צו להחזאת.

החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בבאר שבע בזוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ההחלטה המורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.

המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.

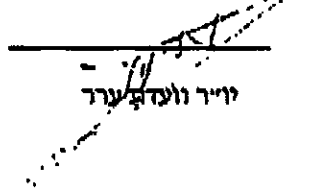
ניזק היום ט"ו תשע"ט, 2019.2.14, בהעדר הצדדים.

אברהם מלול, משפטן



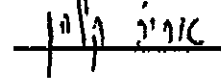
חבר ועדת שיר

ארו בוסאי, עו"ד ורז"ח



יו"ר ועדת ערר

אריה קליין



חבר ועדת ערר