

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 16/15, 22/15, 3/16 ,
02/17

שליד עיריית ערד

בעניין שבין: ישרוטל ניהול מלונות בע"מ
ע"י ב"כ עורכי הדין כץ, גבע, איצקוביץ KGI

"העוררת"

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

רח' הפלמ"ח 6

ת.ד. 100 המחנה הקדמי, ערד 8910002

"המשיבה"

החלטה

בעקבות הודעת הצדדים על הגעתם לפשרה מוסכמת בתיק התקיים דיון בפני ועדת הערר ביום 29.11.2018. בקצרה יצוין כי המחלוקת העיקרית בתיק נוגעת לחיוב העוררת בגין שטחים משותפים. לטענת העוררת בערר המשיבה אינה רשאית לחייב בארנונה בגין שטחים משותפים, שעה לטענת העוררת צו הארנונה שותק לגבי האמור. המשיבה, מנגד, טוענת כי צו הארנונה אינו שותק. לטענתה סעיף ג' הגדרות שטח בניין לצורך חישוב ארנונה מהווה את המקור החוקי להטלת ארנונה בדנן. כאשר לשיטת המשיבה יש לקרוא בצו הארנונה את הדיבר כל שטח אחר הצמוד לבניין כשטחים משותפים.

המשיבה מציינת כי זו היתה עמדתה מאז ומתמיד ונכס זה חוייב בעבר לפי שיטה זו. ובעקבות שינוי מחזיקים בנכס עלה הערר. לשאלת יו"ר הוועדה: לטענת המשיבה, צו הארנונה לא השתנה. בקשר לבנייה הרוויה בעיר - חבתיים הישנים לא חויבו בהתאם לצו הארנונה כברוטו 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.

באת כוח העוררת הפנתה לעניין ת"צ 46540-02-16 ליטר נ' עיריית הוד השרון (פורסם בנבו, 22.8.2018), בגדרה נדחתה בקשה לאישור תובענה ייצוגית להשבת כספי ארנונה שנגבו ביחס לשטחים משותפים בבנייני מגורים שאינם חדרי מדרגות, אשר אינם צמודים לדירה ואינם משמשים את מחזיקי הדירה. שנעשתה על ידי עיריית הוד השרון. בעניין זה נקבע כי לשון צווי הארנונה של עיריית הוד השרון סובלת פרשנות לפיה שטחים משותפים הם חלק משטח דירת מגורים. עוד נקבע כי צווי הארנונה של המשיבה אינם מחריגים במפורש את השטחים המשותפים הנדונים ולמעשה יכולים לכאורה לכלול בשטח המחויב בארנונה גם שטחים אלו, מכאן נקבע על ידי בית המשפט המחוזי-מרכז (כבוד השופטת מיכל נדי"ב) שהתחלת החיוב בארנונה בשנת 2010 בגין השטחים המשותפים אינה חורגת מחקיקת ההקפאה ונעשתה כדין. לטענת ב"כ העוררת לא ברור אם הוגש/ יוגש ערעור על ההחלטה האמורה, ומכאן אי הבהירות המשפטית המסויימת.

בהתאם לפשרה, העוררת תשלם את קרן החוב בשיטת חיוב "ברוטו-ברוטו", כעמדת הרחב של המשיבה, ללא ריבית והפרשי הצמדה. הפשרה היא ביחס לעררים הפתוחים בלבד. הגישו ערר עד וכולל שנת 2017. שנת 2018 שולם ולא הוגש ערר. אין התחייבות של מי מהצדדים לשנות השומה הבאות.

אנו סבורים כי הפשרה הינה סבירה בנסיבות העניין. הפשרה מחד מגלה עקביות בגישת המשיבה כלפי נישומים אחרים בעיר ומנגד מקלה על העוררת ביחס למרכיב הריבית וההצמדה. אנו מודים לצדדים על הדיון היעיל בנושא.

החלטה

הפשרה אושרה.

ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.

המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.

ניתן היום כד' בכסליו תשע"ט, 2/12/2018

משפטן, אברהם מלול, חבר וועדה



עו"ד ורו"ח, ארז בוקאי, יו"ר הוועדה



אריה קליין, חבר וועדה

