

בעניין:

חי ברוידא ת.ז. 032863888

מרחוב מגל 11, סביון  
ע"י ב"כ עו"ד לוטם נגב  
מרחוב כרמים 14  
שריגים-ליאון מיקוד 9983500  
טל': 02-5381212 ; פקס': 02-5377480

הערר

- נגד -

מנהלת הארנונה במועצה המקומית סביון

ע"י ב"כ עוה"ד רועי גנוט  
ממשרד עו"ד עופר שפיר  
טל': 08-9311111 ; פקס': 08-9311112

המשיבה

## החלטה

1. לפנינו ערר על חיוב העורר בארנונה בנוגע לנכס המוחזק על ידו והממוקם בתחומה של המועצה, שמספרו בספרי המועצה הינו 703220001 (להלן: "הנכס").
  2. במסגרת כתבי הטענות מטעם העורר, נטען על ידו כי אין לחייבו בארנונה בגין "משטח מרוצף" ששטחו הכולל 21.34 מ"ר, מהנימוקים כי "המדובר במשטח בטון, ללא קירות או עמודים, מחוץ לקירות החיצוניים של הנכס, משטח מרוצף בגובה הקרקע גובל בדשא ושאינו מוקף בקירות הנכס..." (ר' ס' א.2. לסיכומי העורר).  
{ יצוין כי, בניגוד ללשון בה נקט העורר בסיכומיו, ממנה ניתן, לכאורה, להבין כי המדובר ב"משטח מרוצף" אחד, הרי שאין המדובר ב"משטח" אחד, אלא, כפי שנוכר בסעיף 4 לכתב הערר, האמור בשני "משטחים" שונים, האחד בשטח של 17.17 מ"ר והשני בשטח של 4.17 מ"ר. }.
- כן הועלו על ידי העורר, במסגרת סיכומיו, טענות הנוגעות לעצם חוקיות החיוב וכן טענות בדבר אפליית מס והתנהלות שאינה שוויונית מצד המשיבה (ר' ס' 18-24 לסיכומי העורר).

3. מנגד, במסגרת כתבי הטענות מטעם המשיבה, נטען על ידה כי השטחים שבמחלוקת בערר זה, נכללים בגדר המונח "שטח בנוי", כמשמעותו בצו הארנונה הרלוונטי, ולכן הם ברי חיוב בארנונה.

כן נטען על ידי המשיבה במסגרת סיכומיה, כי טענות העורר לעניין היעדר חוקיות החיוב ולעניין התנהלות שאינה שוויונית, דינן להידחות על הסף, הן מהטעם של חוסר סמכות עניינית של הועדה והן מהטעם של הרחבת חזית אסורה.

4. על רקע פערים עובדתיים מהותיים, כפי שצוינו ותוארו בכתבי הטענות של כל צד ביחס לשטח שבמחלוקת, התקיים בתאריך 22.11.2020 סיוור בנכס בנוכחות חברי ועדת הערר ונציגי הצדדים.

#### דיון והחלטת הועדה:

5. לאחר שעינה בכתבי הטענות ובראיות שהוצגו לפניו ולאחר שערכה כאמור ביקור בנכס, החלטת הועדה הנה כי דין הערר להידחות, כל זאת כפי שיפורט להלן.

#### השטח שבמחלוקת

6. על מנת להכריע בשאלה האם השטח שבמחלוקת הינו בר חיוב בארנונה, עלינו לבחון האם שטח זה נכלל בגדר המונח "שטח בנוי" בצו הארנונה.

7. בצו הארנונה לשנת 2019, אשר רלבונטי לערר שבפנינו, מוגדר המונח "שטח בנוי" בזו הלשון:

"שטח בנוי" - לגבי כל שטח מקורה, בנייני מגורים, בנייני תעשייה, מחסנים, מלאכה, עסק, משרדים, מוסדות וכל עסק אחר בתחום שיפוטה של המועצה, השטח הבנוי של המבנה, לרבות מרפסות סגורות ושאינן סגורות, מרתפים וחדרי משק צמודים, מקלט, ממ"ד, קומה מפולשת, מוסך, חנייה לרכב ותחנת דלק. למעט:

א. בליטת גג עד 1.20 מטר מקיר הבניין.

ב. סככה המשמשת לחניית רכב הפתוחה משני צדדים או יותר.

ג. 15 מטר הראשונים של מבנה עזר שלא צמוד לבניין המשמש כמחסן.

8. בפסק הדין שניתן על ידי כבוד בית המשפט המחוזי בלוד ב- עמ"נ 8843-09-16 איזמן נ' מנהל הארנונה - המועצה המקומית סביון (להלן: "פרשת איזמן"), אושרה החלטת ועדת הערר, אשר קבעה כי הגדרת "שטח בנוי" בצו הארנונה חלה הן על שטחים מקורים והן על שטחים שאינם מקורים, כל זאת כמצוטט להלן:

**"בצדק קבעה ועדת הערר כי חרף העובדה שהגדרת "שטח בנוי" בצו הארנונה מנוסח באופן המעלה קשיים הרי שעיון בכל חלקי הצו מצביע על כך שהן מהבחינה התחבירית והן מהבחינה התכליתית הארנונה חלה הן על שטחים מקורים והן על שטחים שאינם מקורים."**

(יצוין כי בקשת רשות ערעור שהגישה עו"ד איזמן על פסק הדין הנ"ל נדחתה על ידי כבוד בית המשפט העליון, בהחלטתו מיום 24.5.2018, בר"ם 2871/18).

9. מכאן למדים אנו כי הגדרת המונח "שטח בנוי" בצו הארנונה, הינה רחבה וכוללת, בין השאר, כל שטח מקורה.

10. לאחר שחברי הועדה ביקרו בנכס ובחנו היטב את טענות הצדדים, סבורה הועדה כי השטח שבמחלוקת נכלל בגדר המונח "שטח בנוי", כמשמעותו בצו הארנונה, בהיותו שטח מרוצף המצוי מתחת לשטחים הבנויים בנכס, אשר תחום ומקורה בקירו עילי (כמתואר להלן) וכן מצדדיו. כפי שתיארה נכונה המשיבה, השטח שבמחלוקת הינו שטח מקורה בקירו עילי מחומר קשיח, חלקו בקיר מלא וחלקו בתקרה המשולבת בקורות, וכן בקירו צידי, באמצעות קירות נמוכים. זאת ועוד, קיימת יציאה מתוך שטח בית המגורים לשטח האמור באמצעות פתח ייעודי והוא למעשה מהווה חלק משאר השטחים הבנויים בנכס.

בכל הכבוד, תיאור השטח שבמחלוקת על ידי העורר, כפי שמוצא ביטוי בכתבי טענותיו (ר', בין השאר, ס' 2 לסיכומי העורר), אינו תואם את המצב העובדתי לאשורו. בפרט, אין הועדה תמימת דעים עם טענות ותיאורי העורר לפיהם המדובר בשטח "ללא קירות או עמודים" (ר' ס' 1 לסיכומי העורר), אשר נועד אך ורק "למנוע לכלוך, בוץ וסחף סביב הפתחים של הנכס" (ר' ס' 3 לסיכומי העורר).

11. בהתייחס לטענת העורר, לפיה שגתה המשיבה באופן יישום ההחלטה בפרשת איזמן וכי דחיית ההשגה על ידי המשיבה מהווה הפליית מס כלפי העורר ביחס לעניין "איזמן" (ר' ס' 14-12 לכתב הערר), סבורה הועדה כי מדובר בטענה המוציאה את הדברים מהקשרם הנכון ודינה להידחות. עיון בהחלטת המשיבה בהשגה וכן בכתב התשובה לערר מלמדים כי ההפניה של המשיבה לפסק הדין בפרשת איזמן, נעשתה כתימוכין לטענתה בדבר הפרשנות הרחבה שיש לתת למונח "שטח בנוי" בצו הארנונה, כפי שאושרה על ידי כבוד בית המשפט - הא ותו לא.

12. עוד יצוין, בבחינת מעבר לצורך, כי המסכת העובדתית וחומר הראיות כפי שהוצגו ונדונו בפרשת איזמן כלל לא עמדו לדיון בערר זה ובהתאם לכך הם חסרי נפקות לצורך הכרעה בערר שלפנינו ובוודאי שהם אינם מחייבים את המותב הנוכחי של ועדת הערר.

13. ברור ונהיר כי את המחלוקת נשוא ערר זה יש להכריע אך ורק על בסיס העובדות והראיות כפי שהוצגו ונדונו בפני מותב זה של ועדת הערר. בהתאם, משהגענו למסקנה, על בסיס הראיות בתיק זה - ובפרט לאחר ביקור שנערך בנכס עצמו - לפיה השטח שבמחלוקת נכלל בהגדרה של "שטח בנוי", אין בידינו לקבל את טענות העורר לפיהן המשיבה לא היתה רשאית לחייב את השטח שבמחלוקת לאור הנסיבות שנדונו והוכרעו בפרשת איזמן.

14. כן סבורה הועדה כי אין כל בסיס או רלוונטיות לטענות העורר בדבר היותו של השטח שבמחלוקת "משטח מרוצף" שאינו מתיישב עם ההגדרות הסטטוטוריות של "מרפסת" (ר' ס' 17 לכתב הערר). כפי שפרטנו לעיל, החיוב בארנונה של השטח שבמחלוקת נעשה על ידי המשיבה על בסיס קביעתה בדבר היותו "שטח בנוי" (כמשמעות המונח בצו הארנונה), ועם קביעה זו של המשיבה מסכימה הועדה.

#### חוסר סמכות עניינית

15. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כלכלית), התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק הרשויות המקומיות") קובע רשומה סגורה של עילות מוגדרות הנתונות להליכי השגה וערר בגין ארנונה כלכלית, כדלהלן:

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

(ב) נפלה טעות בציון סוג הנכס, בגודל הנכס או בשימוש בו;

(ג) מי שחויב בארנונה אינו "מחזיק" בנכס.

16. הנה כי כן, סמכותה של ועדת הערר מתייחדת ומוגבלת לבירור נושאים עובדתיים וטכניים מסוימים ביחס לשומה ומרכיביה ואין הועדה מוסמכת לדון בכל טענה אחרת, לרבות טענה בדבר חוקיות צו הארנונה.

17. בהתחשב באמור, וכפי שציינה המשיבה, בצדק, בסיכומיה, טענות העורר לעניין היעדר חוקיותו של החיוב ולעניין התנהלות שאינה שוויונית מצד המשיבה, חורגות מרשימת העילות הקבועה בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות ומשכך ועדת הערר כלל אינה מוסמכת לדון בטענות אלה.

אשר על כן:

על דעת כל חברי הוועדה הערר נדחה בזאת. אין צו להוצאות.

החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.



אביעד ליבנה

חבר הועדה



יורם בולקוב

חבר הועדה



אייל צדקיהו, עו"ד

יו"ר הועדה

ניתן היום: 12.05.2021