

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד המועצה המקומית סביון

ערר (ללא מספר)

בעניין:

דרור זמיר, עו"ד
מרחוב סלעית 6, סביון

הערר

דוא"ל: drorz@levitansharon.co.il

- נגד -

מנהלת הארנונה במועצה המקומית סביון

ע"י ב"כ עוה"ד רוני גנוט

ממשרד עו"ד יופר שפיר

טל': 08-9311111 ; פקס': 08-9311112

המשיבה

החלטה

1. לפנינו ערר על חיוב הערר בארנונה בנוגע לנכס המוחזק על ידו והממוקם בתחומה של המועצה, שנספרו בספרי המועצה הינו 741054000 (להלן: "הנכס").
2. בעקבות מדידה של שטח הנכס, אשר נערכה מטעם המשיבה בתאריך 17/12/2019, גדל חיוב הנכס בארנונה בגין שטח שגודלו כ- 17.5 מ"ר, אשר הוגדר כ"חצר אנגלית" (17.57 מ"ר על פי המצוין בתשריט המדידה - למרות שבכתבי הטענות צוין שטח של 21 מ"ר) (להלן: "חצר אנגלית") וכן בגין שטח שגודלו כ- 36 מ"ר, אשר הוגדר כ"פרגולה" (להלן: "הפרגולה") - וכל זאת למרות שלא בוצעה בנכס תוספת בניה.
3. במסגרת כתב הערר נטען על ידי הערר כי אין לחייבו בארנונה, הן בגין שטח החצר האנגלית והן בגין שטח הפרגולה, וזאת משני נימוקים עיקריים: (א) לא בוצעה בנכס תוספת בניה מאז סיום בנייתו בשנת 2011; (ב) השטחים האמורים אינם ברי חיוב בארנונה על פי צו הארנונה לשנת 2019. עם זאת, במסגרת הדיון שהתקיים בפני הועדה, בתאריך 22/10/2020, חזר בו הערר מטענתו בנוגע לחיוב הפרגולה ובהתאם לכך הוחלט על מחיקת הערר ביחס לחיוב זה (ר' עמ' 1 ש' 12 ו- עמ' 25 ש' 15 לפרוטוקול הדיון).

4. מנגד, במסגרת כתב התשובה לכתב היעורר, טוענה המשיבה כי הגדרת המונח "שטח בנוי", כפי שהיא מוצאת ביטויה בצו הארנונה של המשיבה, הינה רחבה ולעומדתה שטח החצר האנגלית נכלל בגדרו של מונח זה ("שטח בנוי") ולכן הוא בר חיוב בארנונה.

דיון והחלטת הוועדה:

5. לאחר שעיינה בכתבי הטענות ובראיות שהוצגו לפניו, החלטת הוועדה הנה כי דין הערר להתקבל בחלקו, כל זאת כפי שיפורט להלן.

6. עיקר המחלוקת בערר זה מתמקדת למועשה בהגדרה של המונח "שטח בנוי" בצו הארנונה. בצו הארנונה לשנת 2019, אשר רלבנטי 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.

7. מכאן, על מנת שנוכל לענות על השאלה האם שטח החצר האנגלית הינו בר חיוב בארנונה, עלינו לבחון האם שטח זה נכלל בגדר המונח "שטח בנוי" בצו הארנונה, כפי שצוטט לעיל.

8. יוזכר לזכר לזינון זה, כי במסגרת מדידה קודמת שפורכה מטוס המשיבה לנכס בתאריך 21/07/2014, צוינו על גבי תשריט המדידה המילים: "לא לחיוב חצר אנגלית", בנוגע לשטח של 16.29 מ"ר (ר' נספח ב' לכתב היעורר; וכן עמ' 1 ש' 21-23 ו- עמ' 2 ש' 11-12 לפרוטוקול הדיון).

9. 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 היעורר, 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."

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

10. לאחר שהובהר כי המונח "שטח בנוי" בצו הארנונה, כולל הן שטחים מקורים והן שטחים שאינם מקורים, נותר לנו לבחון האם שטח החצר האנגלית (כולו או חלקו), הנם בגדר "שטח בנוי".

11. במהלך הדיון שהתקיים בפני הועדה, הובהרו העובדות הבאות בנוגע לשטח החצר האנגלית:

(א) שטח החצר האנגלית הינו שטח מרוצף הנמצא בצמוד למבנה בית המגורים וכחמשך לרצפת בית המגורים (ר' תמונות שצורפו כנספח ד' לכתב הערר; תמונות שצורפו לכתב התשובה לערר; וכן עמ' 11 ש' 17-18 ו- עמ' 13 ש' 19-22 לפרוטוקול הדיון);

(ב) שטח החצר האנגלית תחום מצדדיו על ידי שני קירות היוצאים ממבנה בית המגורים (ר' תמונות שצורפו כנספח ד' לכתב הערר; תמונות שצורפו לכתב התשובה לערר; וכן עמ' 10 ש' 6-27, עמ' 11 ש' 5-13, עמ' 14 ש' 15-23 ו- עמ' 20 ש' 27-28 לפרוטוקול הדיון);

(ג) קיימת יציאה מתוך שטח בית המגורים לשטח החצר האנגלית, באמצעות פתח ייעודי ("וייטרינה") (ר' עמ' 3 ש' 24-27 ו- עמ' 4 ש' 11-28 לפרוטוקול הדיון 22-28);

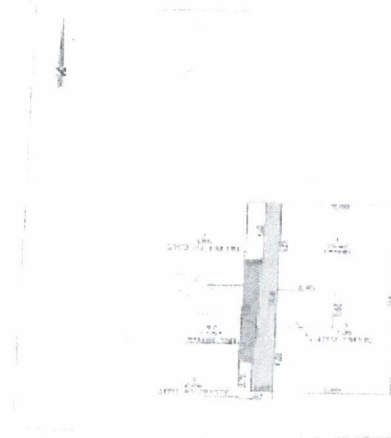
(ד) קיימות מדרגות חוץ משני צדדי החצר (גינה) של הנכס (קרקע - מפלס "0"), המובילות לשטח החצר האנגלית (מרתף - מפלס "1-") (ר' עמ' 3, ש' 16-21 ועמ' 4, ש' 4-10 לפרוטוקול הדיון);

12. על פי מכלול העובדות והראיות כפי שפורטו לעיל, סבורה הועדה כי שטח החצר האנגלית, מהווה בחלקו "שטח בנוי", כמשמעותו בצו הארנונה, בו ניתן, מבחינה פוטנציאלית, לעשות שימוש ובוודאי שלא ניתן לומר כי תכליתו של השטח האמור הנה אך ורק אספקת אור ואוורור.

עם זאת, בניגוד לעמדת המשיבה, סבורה הועדה כי שטח החצר האנגלית אשר מהווה "שטח בנוי" שהוא בר חיוב בארנונה, מצומצם בהיקפו אך ורק לשטח התחום על ידי שני קירות החוץ היוצאים ממבנה בית המגורים (להלן: "קירות החוץ") - ולעניין זה סבורה הועדה כי שני גרמי מדרגות החוץ הנזכרים בסעיף 11(ד) לעיל (להלן: "מדרגות החוץ") אינם מהווים חלק או המשך של קירות החוץ.

כלומר, כל אחד משני קירות החוץ (התוחמים את שטח החצר האנגלית) מסתיים בנקודת החיבור עם גרם מדרגות החוץ ובהתאם לכך יש לגרוני משטח החצר האנגלית שהינו בר חיוב בארנונה, את אותה רצועת שטח שבין שני גרמי מדרגות החוץ (מתוחמת בצבע ורוד - "שטח לגרועה"), אשר למועשה מהווה שביל גישה פתוח הן למרתף הנכס (מפלט "1") והן לשני צדדי החצר (גינה) של הנכס, כל זאת כמתואר בתרשים שלהלן (מתוך תשריט המדידה מתאריך 17/12/2019):

תרשים:



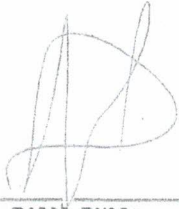
13. ניתן להבין במידה מסוימת את תחושת חוסר הנוחות אצל העורר בשל כך שבעבר שטח החצר האנגלית נמדד אך לא חיוב בארנונה, אולם הוועדה סבורה כי צודקת המשיבה בעמדתה, לפיה, השאית היא למדוד מפנים לפנים את שטחי הנכסים שבתחומה ולעדכן את חיובי הארנונה בהתאם. זאת ונוד, כפי שצוין על ידי המשיבה בכתב התשובה לעורר, אי חיוב שטח החצר האנגלית בעבר נבע מטעות של המשיבה, כאשר הלכה פסוקה היא שאין להנציח טעויות עבר, כך שאם המשיבה שגתה בעבר מוסמכת ואף מחויבת היא לתקן שגגה זו בכדי לחייב במס אמת (ר' סיניף 22 לכתב התשובה לעורר; עמ' 15 ש' 22-26 לפרוטוקול הדיון; וכן פסק דינו של כבוד בית המשפט העליון ב- יוני"מ 7518/09 משואה למלונאות ונופש בע"מ נ' עיריית ירושלים).

אשר על כן:

(1) הערה מתהדר בחלקו, באימו לפיו יצרו מייטח החצר האגולית יחוינו בר חויב בארנונת, שטח הרצונוד יאבין יאני זרמי ידרות החוג, כמפורט בסעיף 12 לעיר וניתוחם בצמע ורוד - יישטח לרדעתי. מובהר כי יתרת הטטח של החצר האגולית, הינו יישטח בנ"י, כטיאפיונתו בצו הארנונת, ולפיכך הינו בר חויב בארנונת.

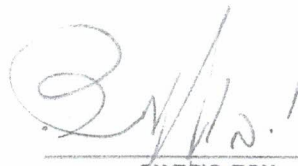
(2) האור האמור דוער, און אני יושבים צו להוצאת

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



אביעד ליבנה

חבר הועדה



יורם בולקינד

חבר הועדה



אייל צדקיהו, עו"ד

יו"ר הועדה