

ערר מס

**בפני ועדת ערער על קביעת ארנונה
שליד המועצה המקומית בית אריה - עופרים**

בפני חברי וועדת הערר :

יו"ר- דימה בקלניק, עו"ד ומגשר

חבר- יאיר שלום רפאל, עו"ד ונוטריון

חבר- רמי מימון

העוררים: **נירית שפיר טלמור** (נכס 244)

אילן טלמור

מרח' קטלב 12 עופרים – בית אריה

- נגד-

מנהל הארנונה, מועצה מקומית בית אריה- עופרים

המשיב

באמצעות ב"כ עוה"ד עומרי מאיר ואח'

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה מיום 20/10/2020 ולפיה נדחתה השגת העוררים על שומת ארנונה מיום 02/06/2020.

טענות העוררים בהשגה :

1) לטענת העוררים עד לאחרונה חויבו בארנונה כללית בגין נכס הקטלב 12, בית אריה, מגרש 244 לפי שטח בניין של 167 מ"ר. בשומה מיום 02/06/2020, הוגדל השטח לחיוב בארנונה לשטח של 207 מ"ר.

2) לטענת העוררים, השומה מיום 02/06/2020, הינה שומה מתוקנת לשנת 2020, בעוד השומה המקורית לשנת 2020 חושבה לפי גודל הנכס הקודם והחיוב נעשה בהתאם.

3) לטענת העוררים אין מקום להטלת החיוב לפי "השומה המתוקנת" למפרע (הוועדה הניחה כי הכוונה לחיוב רטרואקטיבי). כמו כן לטענתם אין המדובר בשטחים בנויים שהוקמו בלא היתר ועילתו היחידה של העדכון הינה מדידה עדכנית שנערכה על ידי המועצה בעיצומה של אותה השנה ואשר העלתה כי השטח ששימש בסיס לשומה המקורית שגוי.

4) כמו כן לטענת העוררים נפלו טעויות בחישוב השטח לחיוב כדלקמן :

א. לטענת העוררים שטח שגובהו פחות מ-2.2 מ"ר מרצפה לתקרה אינו בר חיוב בארנונה ואינו מאפשר שימוש סביר למגורים ואינו נחשב למבנה למגורים על פי מבחן של סבירות. העוררים טוענים כי מתוך תשריט המדידה עולה כי שטח של 43.22 מ"ר נכנס לקטגוריה זו ואין לחייב שטח זה בארנונה .

עמוד 2 מתוך 6

העוררים מפנים לעניין זה לדיני התכנון והבנייה ולשיטתם אילו טוענים כי גובה של 1.7 מטר בקומות ו 2.20 מטר במרתפים מהווים גובה מינימאלי לבנייה.

כמו כן העוררים מפנים לצו הארנונה, לסעיף העוסק בהגדרת עליית גג. לפי סעיף זה, על מנת ששטח בעליית גג ייחשב ככזה העונה להגדרה בצו הארנונה כשטח בר חיוב נדרש גובה מינימאלי של 2.2 מ"ר חלון ומתקן עליה קבוע.

ב. כמו כן לטענת העוררים השומה העדכנית כוללת חיוב כפול בגין חדר מדרגות אשר נמנה פעמיים לטענתם, הן בקומת הקרקע והן בקומה ראשונה ולשיטתם מדובר בחיוב של 9.32 מ"ר בגין חדר מדרגות.

תשובת מנהל הארנונה:

1) המשיב טוען כי אין בסמכותו לברר טענות הנוגעות לחיוב למפרע (רטרואקטיבי) ולכן מצא לדחות טענה זו על הסף.

2) עוד לטענת המשיב, העוררים ידעו כי הנכס נמדד בשנת 2020 והיה עליהם לצפות שינויים בשומת הארנונה בעקבות כך. כמו כן ידעו העוררים כי עתידה להתקיים מדידה כבר בשנת 2019 בעקבות פרסומי המועצה.

3) לעניין חישוב השטחים טען המשיב כדלקמן:

א. לטענת המשיב הנכס חויב בהתאם לאמור בצו הארנונה ולהוראות הדין הרלוונטיות. לעניין זה טוען המשיב כי אין כל רלוונטיות לדיני התכנון והבניה, וכן לטענתו חלק זה של הנכס (בגינו נטען כי אינו ראוי למגורים) ראוי למגורים ואף נעשה בו שימוש בפועל.

ב. לא צורף על ידי העוררים תשריט מדידה ו/או מסמך כלשהו שיש בו לתמוך בטענותיהם.

ג. לטענת המשיב חזקה על הרשות כי היא פועלת על פי דין וככל שיש לנישום טענות הסותרות חזקה זו עליו לתומכן בראיות מוצקות ועליו נטל השכנוע והראיה. לפיכך מצא המשיב לדחות גם טענה זו.

4) לעניין שטח המדרגות, טען המשיב כי צו המיסים אינו פוטר מחיוב בגין מדרגות אלא מורה לחייב על בסיס כל השטחים המקורים לרבות המדרגות. לשיטתו המועצה פעלה בהתאם לצו המיסים והפחיתה את החיוב בגין חדרי המדרגות כך שאלה חויבו רק בגין 50% משטחם בפועל.

טענות העוררים בערר:

העוררים חזרו על טענותיהם בערר כפי שהובאו בהשגה והתייחסו לנימוקי תשובת מנהל הארנונה כדלקמן:

1. לטענת העוררים אכן מלכתחילה אין טענה המועלית כנגד עדכון חיוב בארנונה בשל תחולתו למפרע מצויה בגדר סמכותה העניינית של וועדת הערר. ברם, לשיטת העוררים על כלל זה החילה הפסיקה המשפטית חריג ולפיו כל אימת שטענה זו אינה ניצבת בליבת הערר אלא מועלית היא לצידן לטענות לגוף החיוב, הרי מוקנית לוועדת הערר סמכות להידרש לה.

2. לטענת העוררים עצם הכוונה לערוך מדידות בשנת 2019 אין בה בכדי להקנות לתוצרי מדידה זו תחולה רטרואקטיבית. עצם הכוונה לערוך מדידות ו/או עצם עריכת המדידות בשנת 2020 לא יוצרת חזקת ידיעה על תוצריהן.

3. לעניין חישוב השטחים לחיוב, טוענים העוררים כי המשיב אינו חולק על הטענה כי שטח בין כ- 43 מ"ר הינו החלל הנמוך מגובה של 2.2. מטר ושטח זה אינו בר חיוב בארנונה לשיטתם. לנוכח זאת אין צורך לשיטת העוררים בהגשת תשריט מדידה להוכחת טענה זו.

4. לעניין חדרי מדרגות, טענו העוררים כי המדרגות מהוות מתקן המצוי בעיבורו של הבית והמשמש כאמצעי נגישות ממפלס אחד למשנהו ולכן יש למנות את שטח המדרגות כמעין שטח מבונה עצמאי, משל עסקינן בגלריה ו/או בחדר נוסף.

לטענת העוררים עסקינן בגרם מדרגות ולא בחדר מדרגות. עוד לטענתם גרם המדרגות משול לסולם המחבר בין קומותיו של מבנה. עוד לטענתם יש לפרש את צו הארנונה ברוח התבונה ההגיונית, ולפיכך חלק בבניין שאינו מוליד שטח אינו בר חיוב בארנונה. לשיטתם עם שטחים אילו נמנים שטחי התקרה, גג, בליטות שקעים וכיוצא באלה.

טענת המשיב בתשובה לערר :

המשיב חזר על טענותיו בכתב התשובה להשגה.

בהתייחס לטענות העוררים בעניין סמכות הוועדה לדון בחיוב רטרואקטיבי, טוען המשיב כי בר"מ 7618/16 עיריית תל-אביב נגד קניון רמת אביב בע"מ, כלל אינו עוסק בטענה רטרואקטיבית ולמעשה הוא אומר את היפוכו של דבר.

כמו כן לטענתו גם בעת"מ 60138-01-16 יובל נעימי נגד המועצה האזורית מטה יהודה, אליו הפנו העוררים, לא ניתן למצוא סימוכין לטענתם.

כמו כן מפנה המשיב למספר אסמכתאות לעניין סמכותה של וועדת הערר כפי שהוגדרה בסעיף 3 ובפסיקה הענפה בנושא זה.

בעניין זה יצוין כי בסעיף 17 לכתב התשובה בערר, מציין המשיב כי : "על דרך הכלל ובהתאם לפסיקות בתי המשפט אשר התוו את האופן בו ניתן להחיל חיוב רטרואקטיבי, כל אימת שהנישום הסתמך על שומת הארנונה לכאורה אין הרשות יכולה לשנות את חיוב הארנונה אחורה בזמן גם אם תיקון השומה עולה בקנה אחד עם המציאות העובדתית".

לצד האמור לעיל טוען המשיב כי הוועדה אינה ברת סמכות לדון בטענה זו, וכן לטענתו העוררים היו מודעים לשינויים הצפויים בשומת הארנונה ולכן לא ניתן לטעון כי "הסתמכו" על שומת הארנונה ערב התיקון ולכן אין מניעה בחיוב רטרואקטיבי.

דיון והכרעה :

1. סמכותה של וועדת הערר לארנונה מוגדרת בסעיף 3 (א) – (ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976.

2. על פי ההלכה הפסוקה מסלול הערר נועד לבירור טענות המוגבלות לעניינים המנויים בסעיף 3 (א) דלעיל.

3. לעומת זאת, טענות שאינן מנויות בסעיף 3(א) לחוק, לרבות טענות הנוגעות לחוקיות צו הארנונה ו/או לחוקיות עצם הטלת הארנונה ו/או קביעת סכומיה כאמור בסעיף 3 (ב) אינן בסמכות וועדת הערר ויש לבררן במסלול השיפוטי.

ראה לעניין זה רע"א 10643/02 חבס נגד עיריית הרצליה (עליון) עמוד 10 :

"...ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה, לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על-פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי-חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום הארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט.

4. עם כל הרצון הטוב של הוועדה ועל אף שהמשיב לא הציג שום טעם של ממש שיש בו להצדיק את חיובם של העוררים בחיוב רטרואקטיבי על בסיס גודל הנכס המעודכן, בחודשים שקדמו לשומת הארנונה המתוקנת, לא מצאה הוועדה בפסיקה הרלוונטית לעניין זה, ובפרט בפסיקת בית המשפט העליון המחייבת כהלכה, כי בסמכותה לדון בטענה זו שהיא מסוג הטענות המכוונות לעצם חוקיות החיוב בארנונה שאינו כאמור בסמכות הוועדה.

יחד עם זאת, הוועדה מצפה וממליצה כי המשיב ייתר את הצורך בהליכים נוספים ויפעל על פי ההלכה הקיימת כפי שהוא עצמו הביאה בסעיף 17 לכתב התשובה מטעמו.

5. כמו כן, לא מצאה הוועדה כל תימוכין לטענה כי אין לחייב על פי צו הארנונה שטחים הנמוכים מגובה של 2.2. מטרים בתוך מבנה המגורים. הפנית העוררים להגדרת עליית גג שם הוזכר גובה מינימאלי של 2.2. מטרים כתנאי לכך שעליית גג תהיה ברת חיוב בארנונה, נכון הוא לעניין שטח הנחשב לעליית גג בלבד ואין בו להחיל כלל זה על יתר שטחי המגורים בבית.

6. בעניין חדרי מדרגות, צו הארנונה בפרק 1 – הגדרות שטח בנין לצורכי חישוב הארנונה סעיף (א) מציין כי שטח הבניין הינו :

"כל שטח הבניין לרבות שטח הרצפה מתחת לקירות חוץ ופנים, כולל פרזדורים, מבטח, מבואה, חדרי כניסה, חדרי אמבטיה, מקלחות, שירותים, חדרי ארונות, עליות גג, מרפסות פנימיות וכל שטח מקורה אחר וכיוצא באלה, ולמעט שטח מרפסת גג לא מקורה, מרתף ללא כלים סניטריים, וחנייה פרטית. שטח של חלק מבניין אשר אינו סגור משלשה צדדיו לא יחשב כשטח בניין לצורך חיוב ארנונה גם אם הוא מקורה. חלק של בניין אשר לא הושלם למגורים לא יחשב כבניין לצורך חיוב ארנונה. חלק של בניין שלא הושלם פירושו שאין בו טיח, ריצוף, חשמל דלתות וחלונות ואינו משמש בפועל למגורים. בבתים שאינם בתי קומות יחושב שטח חדר המדרגות ב- 50% משטחו".

צו הארנונה מציין במפורש כי שטח המשמש כחדרי מדרגות יחויב ב- 50%.

אין נפקא מינה לשיטת הוועדה האם מדובר בחדר מדרגות נפרד ו/או בגרם מדרגות בתוך חלל אחר, שכן אבחנה זו הינה מלאכותית. שטח המשמש למדרגות הינו שטח בנוי ועל פי הצו יש לחייבו ב- 50% וכך פעל המשיב.

1. חזקת תקינות מעשה הרשות

חזקה על רשות שהיא פועלת על פי דין. לעניין זה ראה: רע"א 1436/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מע"מ, פד"י מו (5) 107,101 פורסם בנבו (ביום 24-09-1992). בר"מ 354/07 י.ר.א.ב שירותי נוי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה, פורסם בנבו (04-01-2007). בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פורסם בנבו (28-10-2009).

נטל הראיה מונח על כתפיו של המשיג, הוא העורר, באשר הוא מעוניין לטעון כנגד חזקת הרשות הפועלת כדין. לעניין זה ראה: אהרן ברק, פרשנות בדיני מיסים, משפטים כ"ח, תשנ"ז, 425, 437:

"במקרה זה עליו (על הפרשן) לעשות שימוש בחזקה נוספת... זו החזקה הקובעת כי אין להטיל מס אלא על פי תכלית ברורה. אין להטיל מס על-פי חזקה שבתכלית היא בספק. מקורה של חזקה זו בזכויות האדם. חקיקת מס פוגעת ברכושו של האדם ובזכויותיו על פי המשפט הכללי. חזקה היא כי חוק אינו מבקש לפגוע בזכויות יסוד של האדם, אלא אם כן התכלית הפוגעת ברורה ומוצקה".

כן ראה לעניין זה עמ"מ 4072/11 עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי, פורסם בנבו (-11-06-2012): אשר מפאת חשיבותו נצטט ממנו באריכות מה. כותבת כבוד השופטת ד' ברק- ארז בעמי 13 ואילך:

"חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין... על האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" בהנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295 (1993)). במהלך השנים גובשו אמות מידה, הנובעות אף הן מניסיון החיים, באשר לאופן הפעלתה של החזקה והדרכים לסתירתה. אחת מאמות מידה אלה, שיש לה רלוונטיות למקרה שבפנינו נסבה על התחזקותה היחסית של החזקה, ובהתאמה על העוצמה הנדרשת של הראיות המשמשות לסתירתה, עם חלוף הזמן."

כפי שהסביר השופט י' זמיר בבג"ץ 4146/95 עיזבון המנוחה לילי דנקנר ז"ל נ' מנהל רשות העתיקות, פ"ד נב(4) 774, 793 (1998): "חזקת החוקיות עשויה להוסיף משקל עם הזמן. לאחר שנים רבות יהיה לה משקל רב". ראו גם: עניין אבן אור, בעמ' 756. על יסוד הגיון הדברים ניתן להוסיף עוד, כי "ראשית הראייה" שעל האזרח להביא כדי לסתור את חזקת התקינות צריכה להיות בהלימה לעניין העומד על הפרק. כפי שנקבע עוד בעניין מחמוד: "על מי שמבקש לסתור מוטל הנטל לטעון ולהוכיח, כי במקרה הנדון החזקה נסתרת על-ידי עובדות" (שם, עמ' 419; ההדגשה הוספה - ד.ב.א.)."

עמוד 6 מתוך 6

2. לפנינו רשות הממלאת את תפקידה, מוציאה מודד מוסמך ורשמי, מאמצת את קביעותיו העובדתיות ובעקבותיהן מוציאה הודעת שומה בהתאם לצו הארנונה של הרשות. חזקה היא שהרשות פועלת כדין וזו לא נסתרה בידי העורר.
3. מנגד טוען העורר כי מעשה הרשות לקוי, אך איננו טורח לתמוך את אמירתו או את טענותיו במדידה נגדית, בחוות דעת של מומחה או בכל תמיכה ראייתית כלשהי אף לא בראשית ראייה, אלא מסתפק בהטחת טענות שאינן נסמכות על מאומה, טענות שעם כל הרצון הטוב אין אפשרות להתייחס אליהן ברצינות ראויה.
4. לאור חזקת המעשה המינהלי התקין ולאור העובדה שזו לא נסתרה בשל העדר תמיכה לטענות העורר בראיות או בעובדות, לא ניתן לקבל את עררו.

סיכום

הערר נדחה בהתאם לנימוקים כמפורט לעיל.
בנסיבות העניין אין צו להוצאות
ניתן היום, יום חמישי א' חשון תשפ"ב, 07/10/2021, בהעדר הצדדים.



דימה בקלניק, עו"ד
יו"ר ועדת ערר



יאיר שלום רפאל, עו"ד
חבר ועדה



רמי מימון
חבר ועדה