

ערר 1/16

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית הוד השרון
 בפני ההרכב:
 עו"ד עפר בד-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

העוררים: גזית אלי ואיילת

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

החלטה

1. הערר שלפנינו אשר מספרו 1/16 הוגש ביום 21.3.2016. עניינו של הערר הוא השטח לחיוב של דירתם של העוררים (נכס פיזי מס' 5192300000, להלן: "הנכס" או "הדירה") בין השנים 2012-2016.
2. על פי הסכמת הצדדים, בהתאם לתקנה 11ג בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, התקיים הדיון כערר זה בהרכב חסר.
3. השאלות השנויות במחלוקת הן אלה:
 - האם העוררים חויבו בגין שטח מחסן בגודל של 11.77 מ"ר שאינו מצוי בחזקתם?
 - ככל שהעוררים חויבו בגין שטח שאינו מצוי בחזקתם, התל מאיזה מועד יש להודות על תיקון השומה?
 - כיצד יש לחייב את העוררים בגין השטחים המשותפים בבניין שבו מצוי הנכס?
4. בדיון שקיימה הועדה הודיע המשיב, כי היות שסוגיית החיוב בגין חלקו היחסי של הנכס בשטחים המשותפים בבניין מתבררת בימים אלו במסגרת תובענה ייצוגית אשר העוררים נמנים על הקבוצה המיוצגת בה, אזי כל החלטה שתינתן במסגרת תובענה ייצוגית זו, תחול כמוכרן גם על העוררים. בהסתמך על הצהרתו של המשיב שכל החלטה שיקבל בית המשפט בנוגע לשטחים המשותפים במסגרת התובענה הייצוגית תחול גם על העוררים, ועל-פי הסכמת העוררים להצהרה זו, נמחקה עילת ערר זו והועדה לא דנה בסוגיה זו.

ערר 1/16

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית הוד השרון
 בפני ההרכב:
 עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

5. בין הצדדים נותרה נטושה מחלוקת בשאלה אם העוררים חויבו בארנונה בגין שטח מחסן בגודל של 11.77 מ"ר שאינו מצוי בחזקתם. אם נחליט לקבל את עמדת העוררים בשאלה זו, יהיה עלינו להכריע בשאלה ממתי חויבו העוררים בגין שטח המחסן הני"ל ובהתאם, החל מאיזה מועד יש להורות על תיקון השומה.

עמדת העוררים:

6. העוררים טוענים כי בשלהי שנת 2015 קיבלו הודעת עדכון שבה הוגדל שטח הנכס לחיוב ב-25.9 מ"ר בגין חלקם היחסי ב"שטחים שמתוך לדירה", באופן רטרואקטיבי, החל מיום 1.7.2015.
7. עוד טוענים העוררים, כי להודעת העדכון צורף תשריט מדידה ממנו למדו העוררים, כי הנם מחויבים בארנונה, בין היתר, בגין מחסן ששטחו 11.77 מ"ר, ואשר אינו מצוי בחזקתם (להלן: "החיוב השגוי"). לשיטתם של העוררים, על העירייה להשיב להם את תשלומי הארנונה ששילמו ביתר בגין שטח המחסן הני"ל, מיום שקבלו חזקה בנכס ב-1.5.2012.

עמדת המשיב:

8. המשיב ציין, כי הפרשנות הראויה שיש ליתן להגדרת שטח דירת מגורים לחיוב בארנונה כוללת את מלוא השטחים המוחזקים על-ידי הנישום, לרבות חלקו בשטחים המשותפים בבניינים רבי קומות. היות שהשטחים המשותפים לא הוחרגו באופן מפורש מהשטח לחיוב, טוען המשיב, כי העוררים חויבו כדין בחלקם היחסי בשטחים המשותפים שבבניין.
9. המשיב הכהיר, כי בעקבות מדידה שנערכה ביום 1.7.2015 חויבו העוררים, בשגגה, גם בגין שטח מחסן המהווה חלק מהדירה הסמוכה לדירת העוררים, ושטחו כ-10 מ"ר. המשיב הבהיר עוד כי ביום 4.2.2016 נערכה מדידה נוספת בבניין שבו מצוי הנכס, ובעקבותיה בוטל החיוב השגוי שהוטל על העוררת בגין שטח המחסן והוא הופחת רטרואקטיבית החל מיום הטלתו ב-1.7.2015.
10. המשיב הוסיף וטען, כי החיוב השגוי הוטל על העוררים בגין המחסן רק מיום 1.7.2015 ולא קודם לכן. אשר על כן, גורס המשיב, כי אין מקום לטענת העוררים כאילו יש לתקן את חיובי הארנונה שהוטלו על העוררים החל ממאי 2012, שכן עובר למועד המדידה ביולי 2015 לא חויבו העוררים בגין שטח המחסן:

"נציין, שיייתכן ומקור הטעות של העוררים הינו חיוב בשטח מחסן שבו חויבו העוררים בעקבות מדידה שנערכה ביום 1.7.15 שלאחריה חויבה בטעות בשטח מחסן בגודל של 10 מטר (שטח מחסן שנמצא בדירה הסמוכה לדירת העוררים). טעות זו תוקנה לאחר מדידה נוספת שנערכה בבניין ביום 4.2.16. החיוב כאמור בוטל החל מיום 1.7.15 והעוררים לא חויבו בגין שטח זה. חשוב להדגיש, כי הטעות בחיוב הינה רק מיום המדידה (1.7.15) ואין מדובר בטעות בחיוב של שנים כפי שטוענים העוררים." (ההדגשה במקור)

11. ב"כ המשיב הסבירה בדיון כי המשיב שלח אל העוררים שתי הודעות עדכון: בהודעת העדכון הראשונה שנשלחה אל העוררים בסוף 2015 הם אכן חויבו בגין הפרשי שומה על-פי המדידה שנערכה בנכס ב-1.7.2015, באופן רטרואקטיבי החל מיום ביצוע המדידה. אולם, מאוחר יותר, בראשית 2016, נשלחה אל

עדר 1/16

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית הוד השרון
 בפני ההרכב:
 עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

העוררים הודעת עדכון מתוקנת שבה תויבו העוררים מיום משלוח הודעת השומה ואילך (כלומר מיום 1.1.2016). על יסוד כך טוען המשיב, כי העוררים כלל לא תויבו בחיוב השגוי באופן רטרואקטיבי.

12. עוד ציין המשיב כי טענת הרטרואקטיביות הנטענת על-ידי העוררים והשבת הכספים הנתבעת מכוחה בגין שנים עברו אינה מצויה בסמכותה של ועדת הערר, וגם מטעם זה דינה של הטענה בעניין תיקון שטח הנכס לחיוב בגין שנות מס קודמות להידחות.

דיון והחלטה:

13. כפי שעולה מהמידע שנפרש בפנינו, בהודעת העדכון שנשלחה אל העוררים בפעם הראשונה במועד עלום כסוף שנת 2015 (ללא ציון תאריך משלוח או קבלה של ההודעה) נפלה טעות, בכך שהמשיב חייב את העוררים בארנונה ביתר בגין שטח "מחסן", שבשגגה שויך אל הנכס ואין חולק כי העוררים אינם מחזיקים בו. טעות זו, של חיוב שטח מחסן של 11.77 מ"ר שאינו מוחזק בידי העוררים התל מיום 1.7.2015, תוקנה על-ידי העירייה על-דרך ביטול חיוב זה במלואו, כפי שהסכימו המשיב והעוררים במעמד הדין.

בנסיבות אלה, שבהן ביטל המשיב את החיוב השגוי בגין המחסן במלואו החל מיום תחילת החיוב בו, כלומר מיום 1.7.2015, נמצא כי מבוקשם של העוררים נענה, ולא נותר בידינו במה לדון בעניין זה.

14. אשר לבקשת העוררים שנצווה על הפחתת חיוב הארנונה בגין המחסן באופן רטרואקטיבי לשנות מס קודמות, העוררים לא הוכיחו כי תויבו בגין שטח ה"מחסן" האמור עובר ליום 1.7.2015, בעוד המשיב הבהיר, כי רק במדידה שנערכה ביום 1.7.2015 יוחס בטעות שטח המחסן לנכס של העוררים, אך לא במועד מוקדם יותר.

15. נוסף עוד כי העוררים לא הגישו ככל הנראה עררים בגין חיובי הארנונה בשנים קודמות, ועל כן אפילו היו העוררים מוכיחים כי תויבו בשנים קודמות בארנונה בגין המחסן, ממילא אין הוועדה מוסמכת על-פי הוראות סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, להורות כמבוקש; אך הואיל וכאמור עצם חיובם של העוררים בגין המחסן בשנים קודמות זה הוכחש בעניין שבעובדה בידי המשיב וכלל לא הוכח בידי העוררים, דינה של הטענה בדבר תיקון החיובים לשנים קודמות להידחות.

סוף דבר:

16. אנו קובעים כי המתחן אינו מוחזק בידי העוררים ואין לחייבם בארנונה בגינו. יחד עם זאת, טענתם של העוררים בדבר חיוב הארנונה השגוי בגין ה"מחסן" שאינו מצוי בחזקתם נדחת.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הוטל על העוררים חיוב ארנונה החל מ-1.7.2015 בגין מחסן בשטח של 11.77 מ"ר, אך המשיב תיקן טעות זו עובר להגשת הערר וביטל את החיוב (כפי שמציינים העוררים בסעיף 11 לכתב הערר). מאחר שטענתם של העוררים בדבר הטלת החיוב השגוי בארנונה בגין המחסן גם בתקופות שלפני 1.7.2015, כלומר מיום שהפכו מחזיקים בדירה בשנת 2012, לא הוכחה, והעוררים לא הגישו

ע"ד 1/16

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית ת"ד תשל"ו

בפני ההרכב:
עו"ד עפר בר-און (יו"ד), עו"ד שמואל יצחק

עוררים בגין חיובי השנים הקודמות ועל-כן אין מונחים בפני הועדה עררים מטעמם לבטל חיוב נכס זה בשנים קודמות, ותהאיל וממילא אין הועדה מוטמכת למסוק בסוגיות הגוגעות לתקפותם של חיובים וטרואקטיביים – מכל הטעמים האלה דינה של טענה זו להידחות. בכל הנוגע לסמכות הועדה ראו, לדוגמא, רע"א 10643/02 חב"ש ה.צ.ביתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה ומר"ס ב"ב, 14.05.2006; וכן עתי"מ נצ"ל 1170/06 ד"ר אנרגיה (1998) בע"מ נ' עיריית פרמנאל (פורסם בב"ב, 19.03.2007), שם נקבע כדלקמן:

"באשר לאי חוקיות הטלת חיובי ארנונה וטרואקטיביים (טעמים 1-5 לעתידה), הרי שלאור הצמצום בסמכות מנהל הארנונה והעובדה כי טווח משמעותי זו אינה בל"ד סעיף 3 (א) (לחוק הרשויות המקומיות) ועד על קביעת ארנונה כללית, תשל"ו-1976; חוסף על-פי ועדת הערר, אלא מוטמכת לאמור בסעיף 3 (ב) (כ"א), ח"ו שאני קובעת כי חסמכות בשאלה זו משורה לבית המשפט המנהלי בלבד והאת לאור שיקלעו הקביעות העובדתיות הצריכות לדין זה בוועדת הערר."

17. כפי שאוין בפרט החלטה זו, במעמד חרוין הסכימו ונצחקו הצדדים, כי מאחר שטענת העוררים בל"ד חיובם בגין החלק היחסי בשטחים המשותפים בבניין מתבודת בימים אלו במסגרת תביעה ייצוגית, והעוררים נכונים על הקבוצה המיוצגת, ידחה הערר, ובהתאם לחצרות חמשיב כל החלטה שיקבל בית המשפט הדין בתביעה הייצוגית במסגרת חליד זה תחול גם על העוררים.
18. אשר על כן ע"ד 1/16 נדחה, ובכסיכות העניין אין אנו עושים צן להוצאות.
19. בהתאם לסעיף 25 (ב) לחוק בתי משפט לענינים מנהליים, התשי"ט-2000; לפ"ט 7 בדוקפת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לענינים מנהליים (טד"י ז"ן), תשס"א-2000 ולסעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות וע"ד על קביעת ארנונה כללית, תשל"ו-1976, על החלטתנו זו רשאים הצדדים לחגיש ערעור מנהלי לבית משפט לענינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא תועוק מוחלטה זו לצדדים בדוא"ל או בבקסימליה ובדואר רשום.

ביוני היום, 18 האוגוסט 2016, בהעדר הצדדים.

שמואל יצחק
עו"ד ד"ר
מ"ר 35772

שמואל יצחק, עו"ד
חבר הועדה

עפר בר-און, עו"ד יו"ד
ועדת הערר לענייני ארנונה
עיריית ת"ד תשל"ו

עפר בר-און, עו"ד
יו"ד ועדת הערר