



בפני ועדת הערר:

עו"ד ראמי חזאן – יו"ר הועדה
מר יהודה אזולאי – חבר הועדה
מר יהודה עייאש – חבר הועדה

בעניין שבין:

עבאדי יהודית

ע"י ב"כ עו"ד שלמה נוני עבדי

העוררת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

המשיב

החלטה

רקע כללי:

1. העוררת הנה המחזיקה בנכס אשר סומן במרשמי המשיב כנכס מס' 18001027007 (להלן: "הנכס"). הנכס הנו בית פרטי אשר בו מתגוררת העוררת.

2. העוררת הגישה למשיב ביום 11.1.2018 השגה (להלן: "ההשגה"), בטענה כי הנה קשישה סיעודית בת 91 המתקיימת מקצבת זקנה ואינה מסוגלת לעמוד בתשלומי הארנונה ועל כן התבקשה הנחה מארנונה. לגוף החיוב העלתה העוררת מספר טענות:

האחת, כי אין לחייב בריכת שחייה המצויה בשטח הנכס, בשטח של 48.12 מ"ר (להלן: "הבריכה"), מאחר והיא אינה בשימוש ברוב ימות השנה ואינה מקורה ולכן אין לראות בה "בניין" ובוודאי אינה "בניין המשמש למגורים" ובהיעדר סיווג ספציפי בצו המסים לבריכה אין לחייבה,

השניה, כי אין לחייב קומת יסודות מתחת לבית בשטח של 203.86 מ"ר, מהנימוק שהיא אינה בשימוש, אינה מתאימה לשימוש כמגורים ובהיותה אטומה (להלן: "קומת היסודות האטומה"). שטח זה כולל גומחה שבה היו מוצבים בלוני הגז של העוררת, בשטח של 5.15 מ"ר, בגובה 1.50 מ"ר ואשר גם היא נאטמה זה מכבר (להלן: "גומחת הגז").

כן מפנה העוררת לכך שבדרישת הארנונה לשנת 2018 הוכר שטח זה כשטח לא ראוי והופטר מחיוב לשלוש שנים, אך כעת מחויב לפי התעריף המזערי למגורים,

השלישית, כי אין לחייב חלק מהנכס המשמש כמקלט לשעת חירום ובשטח של 17.18 מ"ר (להלן: "המקלט"),

הרביעית, כי אין לחייב חדר מדרגות בשטח של 7.71 מ"ר (להלן: "חדר המדרגות"), בהיותו משמש את המקלט, או לחלופין לחייב רק את חלל פיר המדרגות שהנו 2.57 מ"ר ולא לחייבו שלוש פעמים כפי שנעשה בחיוב,

החמישית, כי אין לחייב שטח המצוי בחצר האחורית של הנכס, המצוי מתחת לכרכוב של הנכס, מהנימוק שאינו משמש למגורים ואינו יכול לשמש למגורים ואשר הנו כנטען שטח משותף ובסה"כ בשטח של 12.77 מ"ר (להלן: **"השטח מתחת לכרכוב"**),

הששית, כי אין לחייב שטח פתוח בקומת המרתף העומד על 15.52 מ"ר, המצוי מתחת למרפסת הדירה ואשר מותקן בו מונה החשמל של הדירה, מהנימוק שאינו בניין למגורים ואינו יכול לשמש כבניין למגורים (להלן: **"שטח קומת המרתף"**),

והשביעית, כי אין לחייב את השטח מתחת לסככה בשטח של 26.89 מ"ר, מהנימוק שמדובר בסככה המצויה מחוץ לשטח הדירה ואינה משמשת למגורים, אלא נבנתה למנוע את דליפת מי הגשם למרפסת ולדירה (להלן: **"השטח מתחת לסככה"**).

3. המשיב השיב להשגה ביום 11.3.2018 ודחה את טענות העוררת (להלן: **"התשובה להשגה"**). בכל הטענות הנוגעות למצב סוציאלי והנחות – טענות אלה נדחו על הסף מהנימוק שאין בגדר הטענות שניתן להעלות במסגרת ההשגה והפנה את העוררת לפנות לגורמים המתאימים. הטענות שכן מצויות בסמכות המשיב נדחו לגופו של עניין, המשיב הפנה להגדרת "בניין" שבצו המסים לעיריית עכו (להלן: **"צו המסים"**) ולשיטת המדידה שבצו המסים, שהן הגדרות מרחיבות ועל בסיס מידות חוץ ועל כן, אין צורך לנקוט בכל פריט במפורש על מנת שייכלל בחיוב. אין להיבנות מפריטים כאלה ואחרים שלא חויבו בעבר מחמת טעות ואין להנציח את הטעות. אין גם להיבנות מכך שקיים שימוש בחלק מימות השנה ואין בכך למנוע חיוב.

לגבי המקלט הפנה המשיב לס' י' לפרק מגורים בצו המסים, הקובע שמקלט שלא חויב הנו מקלט לפי תקני שלטונות הג"א ובתנאי שהוא ריק מכל אדם וחפץ למעט ציוד חירום, ואולם במקרה זה לא צורף אישו מהג"א ולא צורפו אסמכתאות על כך שה מקלט ריק מכל אדם וחפץ למעט ציוד חירום.

לגבי חדר המדרגות, צוין כי שטח חדר המדרגות חושב שלוש פעמים מאחר ובנכס שלושה מפלסים ובהתאם לשיטת המדידה בצו המסים שהנה "ברוטו ברוטו".

4. בגין החלטה זו הוגש הערר נשוא החלטה זו. לאחר דיון מקדמי בערר קיימנו סיור בנכס בהשתתפות הצדדים ובאי כוחם. פרוטוקול הסיור והתמונות שצולמו במהלכו הומצאו לצדדים. בסיור הבחנו הנוכחים בגומחת הגז וקומת היסודות, שהיתה אטומה. בשטח קומת המרתף חנו אופניים, היו מצויים מספר חפצים וכן היה מותקן בה ארון חשמל. במהלך הסיור העלה ב"כ העוררת טענה לפיה עיריית עכו אינה נוהגת לחייב שטח מתחת לפרגולה והמשיב התנגד לטענה זו מחמת היותה בגדר הרחבת חזית. כן הבחנו במהלך הסיור כי הנכס מורכב משלושה מפלסים שונים: קומת קרקע, קמה עליונה וקומת מרתף. עוד הבחנו כי בריכת השחייה הנה מלאה במים ומוקפת דק עץ.

5. לבקשת הצדדים לאחר הסיור נקבע הערר להגשת ראיות והתקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים.

6. מטעם העוררת מסרה תצהיר כלתה של העוררת, הגב' עבדי שרה (להלן: **"הגב' עבדי"**) וזאת לאור גילה ומצבה המנטלי של העוררת והיותה קשישה סיעודית. בתצהיר צוין כי העוררת כמעט אינה יוצאת מדירתה ואף מחדרה בשל מצבה הפיזי ולמעשה משתמשת רק במפלס התחתון של הנכס, בשטח של 109.48 מ"ר. התצהיר מהווה בעיקרו חזרה על טענות העוררת בהשגה ובערר.

7. המשיב מטעמו הגיש את תצהירה של הגב' פאני סמיטצקי, מנהלת אגף הגביה בעיריית עכו (להלן: "גב' סמיטצקי"). התצהיר מהווה בעיקרו חזרה על עמדת המשיב בתשובתו להשגה ולערר. גב' סמיטצקי מציינת, כי במהלך הסיור המשותף שהתקיים בנכס, התרשמה כי אכן כלל השטחים שחויבו משמשים את העוררת לצורכי מגורים כחלק בלתי נפרד מהנכס ובכלל זה שטח קומת היסודות האטומה, זוהי החלטה של העוררת לא להשמיש שטח זה ורק לפנים משורת הדין ניתן לנכס זה פטור לשלוש שנים וכעת הוא מחויב בתעריף המינימלי. עוד צוין, כי בעקבות הסיור הוחלט לפטור את שטח המקלט מחיוב, וזאת החל מיום 1.1.2018. על כן טענה זו אינה עוד במחלוקת.

8. בחקירתה של המצהירה מטעם העוררת העוררת בישיבת ההוכחות מיום 10.3.19, אישרה גב' עבדי כי הגם שהעוררת עצמה אינה משתמשת בבריכה, "יש לפחות 4 משפחות שעושות שימוש בבריכה", שהנם בני משפחה ושכנים, אך לשאלה האם צריך לחלק את שטח הבריכה השיבה כי "לא צריך לחלק כלום". כן אישרה כי הבריכה הנה בריכה בנויה. כן אישרה שקומת היסודות והגומחה הנם בתוך יחידות הדיר, "בדיוק כמו העמודים של היציקה, זה חלק מזה". כן אישרה, כי אם יפתח האיטום של גומחת הגז, ניתן יהיה להשתמש בה לאחסון בלוני גז, אותם אי אפשר לאחסן בבית. ואלו בחקירתה של הגב' סמיטצקי, חזרה היא על עמדתה שכל חלקי הנכס משמשים למטרה של הנכס העיקרי, שהנה מגורים, כולל שטחים המצויים מחוץ לדירה עצמה וכן העידה שאכן המשיב מחייב על פרגולות.

9. בסיכומי הצדדים חזר כל צד על עמדתו. בכלל זה העוררת שבה וחזרה בסיכומיה על טענותיה בנושא הנחה. העוררת הוסיפה והעלתה טענה חדשה שלא נזכרה עד כה, בדבר חיובה בניגוד לדיני ההקפאה, בשים לב לכך ששטחים שלא חויבו בעבר, חויבו לראשונה כעת. המשיב בסיכומיו טען כי יש לדחות על הסף את הטענות שאינן בסמכות הוועדה וכי ממילא הוענקה זה מכבר לעוררת הנחה בשיעור של 70%.

דיון:

10. כאמור, העוררת העלתה מספר טענות בהשגתה, נתייחס לכל אחת מהטענות להלן.

טענות שאינן בסמכות הוועדה:

11. העוררת מעלה בעררה מספר טענות בנוגע לזכאות להנחות מארנונה. בסיכומיה הוסיפה טענה שלא נזכרה עד כה, בדבר חיוב נגד חוקי ההקפאה. מבלי להיכנס לטענת הרחבת חזית, שלא הועלתה על ידי המשיב ביחס לטענה ההקפאה, טענות אלה ממילא אינן מסוג הטענות שניתן להעלות בהשגה וערר.

12. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") מגדיר את סמכויות מנהל הארנונה (וכפועל יוצא – של וועדה זו), קובע כדלקמן:

***א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה;**

***12) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בחודעת התשלום;**

***13) נפלה בחודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס- גדלו או השימוש בו;**

***14) הוא אינו מחויב בנכס כמשמעותו בסעיפים 12 ו- 37 לפקודת העיריות;**

***15) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 9'ג לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס;**

***ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי חוקיות שלא כאמור בפסקאות 12' עד 14' של סעיף קטן א'."**

13. עיינו הרואות, כי המדובר רשימה סגורה של נושאים שניתן להעלות במסגרת השגה, וכתוצאה מכך, בערר. טענות בנושא הנחות אינן בגדר הטענות שניתן להעלות בהשגה וערר. ראו לעניין זה גם פסק הדין בעת"מ 4208/07 אדמונד בוזגלו נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו).

14. כך גם לגבי דיני ההקפאה. ראו למשל בפסק דין שניתן בעת"מ 17205-04-13 סופר פארם ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית אילת (פורסם בנבו), שם קבעה כב' השי' ס. הנשיא דברת, כי טענות הנוגעות לסמכות לשנות חיוב בניגוד לדיני ההקפאה – מקומן בעתירה מנהלית בלבד (ראו ס' 7 לפסק הדין), כן ראו ע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ, עמ' 8 (פורסם בנבו).

15. על כן, טענות אלו נדחות על הסף מחמת היעדר סמכות.

טענות לגבי חיוב שטחים שלא קיימת לגביהם הגדרה ספציפית בצו המסים והמצויים מחוץ לשטח

בו מתגוררת העוררת:

16. העוררת טוענת ששטחים שונים שאין להם הגדרה ספציפית בצו המסים, אינם ברי חיוב וכי אין לראות בהם "בניין המשמש למגורים". בכלל זה הבריכה, שטח קומת המרתף, הכרכוב ושטחים נוספים.

17. בסעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") נקבע, כי המונח "בנין" יפורש כמשמעותו בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), הוא סעיף ההגדרות בפקודה.

18. בס' 269 לפקודה מצויה, בין היתר, ההגדרה למונח "בניין", בזו הלשון: "כל מבנה שבתחום העירייה או חלק ממנו – לרבות שטח חקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינת של אותו מבנה" (ההדגשות שלנו).

על היותה של הגדרה זו בס' 269 לפקודה הנ"ל הגדרה רחבה, עמד בית המשפט העליון בע"מ 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין (פורסם בנבו) – "ארטנה מוטלת- בין חיתר- בגין נכס מסוג #בניין/ נכס זה מוגדר בסעיף 37 לפקודת העיריות – וחגדרתו רחבה ביותר" (ההדגשה שלנו).

19. על רקע לשונה הרחב של הגדרה זו, הכירו בתי המשפט בשורה ארוכה של פריטים שחלה מחלוקת האם ניתן לראות בהם "בניין", כמהווים חלק מהבניין.

ראו לעניין זה למשל ע"ש (ת"א) 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד טית בית") – שם התעוררה שאלת סיווגן של ממגורות אשר הכילו מיכלים עשויים פלדה ושנועדו לאחסון נוזלים או גרעינים. על מיכלים אלה אמר השופט לויט, כי הם "מתקני קבע בנויים ולכן הן מהוות "מבנה" והן בכלל בניין לעניין פרק הארנונה שבפקודת העיריות". בהתייחסו להגדרה של "בניין" ציין השופט לויט, כי את המונח "מבנה", המצוי בהגדרת ה"בניין", רחב יותר מהמושג "בניין" ולכן יש לפרש לפי מונחו באנגלית "STRUCTURE" שהוא רחב יותר וכולל גם מתקנים – כדלקמן:

"מבנה הוא מושג רחב יותר מאשר בניין, כל מתקן בעי הוא בכלל מבנה" מטרת פקודת העיריות הייתה – לעניות דעתי – לחייב בארענה את המחזיקים במתקני קבע בעיים כמו את המחזיקים בבניינים רגילים (ההדגשה שלנו).

20. סעיף 1 לצו המסים עוסק בחיוב בניינים למגורים, ומגדיר בניין למגורים תוך אימוץ ההגדרה הרחבה שבפקודת העיריות:

#חגדרת בניין למגורים
בניין פירושו כל מבנה בתחום העיריה- או חלק ממנו, דירה או חדר בתוך דירה הכל לפי העניין
(ההדגשה שלנו).

עוד נפנה לס' 1(ח) הקובע כי שיטת המדידה הנה **#מידות חוץ**;

"המידות הן מידות חוץ ברוטו כולל מטבח- שירותים- מרפסות- חול- חדר מדרגות- אמבטיות- מקלחות
וכל שטח בטי או מקורה אחר". (ההדגשה הוספה).

21. הנה עיינו הרואות, שצו המסים אימץ את המונח "כל מבנה", שפורש בהרחבה בפסיקה. זאת ועוד, מהמילים "מבנה **או חלק ממנו**" שבהגדרת בניין למגורים - אנו למדים, כי **כל חלק** ממבנה הוא בר חיוב בארנונה. הדבר נלמד גם משיטת המדידה למגורים, אשר כמו שיטת המדידה לבניינים שאינם למגורים, מבוססת על **"מידות חוץ"** - כלומר **כל מה שבתוך המבנה** כולל מידות החוץ. כלומר, גם לפי שיטת המדידה כל מה שמצוי בתוך הבניין נלקח בחשבון לצורך חיוב ארנונה.

ואם נותר מקום לספק, הרי שהמילים "וכל שטח בנוי או מקורה אחר" מסירות כל ספק לגבי כך שכל שטח ממבנה המגורים הנו בר חיוב, מקורה או לא, בתוך הדירה או לא וכיו"ב.

22. נוסף ונפנה גם לפסיקה ספציפית שניתנה לגבי בריכות שחייה, כגון בע"ש 6048/97 כ.א.ן פארק המים קריות בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים חיפה (פורסם בנבו) וכן בה.פ. 176827/99 נופשונית בע"מ נ' עירית חולון (פורסם בנבו) – שם פסקו בתי המשפט כי יש לראות בבריכת שחייה כ"בניין".

23. ראו לעניין זה גם החלטה שניתנה על ידנו בערר 33/16 **נציגות הבית המשותף ברח' בן שושן 80,82,84 נ' מנהל הארנונה בעירית עכו** – שם קבענו, כי קומת העמודים שבתחתית הבית המשותף הנה ברת חיוב ומהווה חלק מהבניין.

24. מכאן, שדין הטענה שמועלית לגבי שורה של חלקים בנכס, שאינם "בניין" – הברכה, קומת היסודות, שטח קומת המרתף, השטח מתחת לכרכוב, השטח בקומת המרתף וגומחת הגז – דינה להידחות.

25. כך גם דין הטענה שנכסים אלה אינם "בניין המשמש למגורים", להידחות. אנו לא סבורים שבניין המשמש למגורים משמעו רק החלקים בהם ישנים, אוכלים או מתקלחים. כל שטח שמשרת את מטרת המגורים, הוא שטח ה"משמש למגורים".

כך למשל, שטח הברכה משמש את דיירי הבית ובני משפחתם (ואין נפקא מינה אם זו העוררת עצמה, או ילדיה ונכדיה ואפילו שכניה, בהסכמתה). בשום שלב לא נטען שיש לברכה שימוש אחר כגון שימוש עסקי או חקלאי, פרט לשימוש לבית המגורים.

כך גם לגבי השטח מתחת לסככה – גב' עבדי עצמה הצהירה בתצהירה, ששטח זה משמש על מנת למנוע דליפת מי גשם לדירה ולשטח מחוצה לו – זהו בדיוק שימוש לבית המגורים.

כך גם שטח קומת המרתף – זה משמש לשימושים שונים של הבית, אם זה לחניית אופנים ואחסון ציוד או לארון חשמל. גם גב' עבדי עצמה העידה ששטחים אלה הם חלק בלתי נפרד מהנכס, "כמו העמודים של היציקה".

26. שאלה אחרת היא, האם שטחים אלה הם ראויים לשימוש. אנו לא סבורים שיש סתירה בין עמדת המשיב ששטח קומת היסודות הוא "בניין" ובין העובדה שהכיר בקומת היסודות האטומה, כולל גומחת הגז, כ"נכס לא ראוי לשימוש" והעניק לו פטור זה. חלק זה של הנכס יכול להיות חלק בלתי נפרד מהבניין והוא אכן ככזה וככזה בר חיוב. הדבר אינו סותר הכרתו כלא ראוי לשימוש בשל מצבו הפיזי. בהתאם להוראות ס' 330 לפקודת העיריות, פטור זה הנו פטור מלא בתקופה הראשונה של 3 שנים שכבר חלפה, ועל כן כדין הוא חויב בתעריף המינימלי למגורים, הכל בהתאם להוראות ס' 330 הנ"ל.

27. על כן, נדחות טענות העוררת ונקבע כי כדין חויבו כל הרכיבים שצוינו בהשגה כ"בניין המשמש למגורים". הדבר יפה גם לשטח שמתחת לסככה ומתחת לכרכוב, המהווה גם הוא שטח המשמש למגורים ומהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. נשוב ונפנה לעניין זה להגדרות שבצו המסים: "מידות חוץ", "כל מבנה או כל חלק ממנו" ו"כל שטח בנוי או מקורה אחר".

התייחסות לטענות ביחס לברכת השחיה – שטח משותף ושימוש עונתי:

28. כאמור בנוסף לטענה שאין לחייב את הברכה ביותרה לא "בניין" (טענה שנדחתה לעיל), הועלו טענות נוספות – אי חיוב עקב אי עשיית שימוש ברוב ימות השנה והיות הברכה שטח משותף.

29. בכל הנוגע לטענה כי הברכה הנה שטח משותף שאינו בר חיוב מאחר וישנם כמה משתמשים בברכה – תשומת הלב, כי יש להבחין בין "משתמשים" ל"מחזיקים". מתשובותיה של הגב' עבדי בחקירתה הנגדית עולה, כי היא אינה טוענת שישנם כמה "מחזיקים" בברכה, אלא כמה משפחות שמשמשות בה. הדבר גם עולה ברורות מתשובתה לשאלה האם יש צורך לחלק את הברכה ולחייב בגינה גם את אותם משתמשים, על כך השיבה "לא צריך לחלק כלום, לא את הברכה ושום שטח משותף".

30. העוררת אינה יכולה להחזיק את החבל משני קצותיו: אם טענתה הנה כי הברכה הנה שטח משותף, הרי שיש לחייב כל מחזיק בה בחלקו היחסי, אך אם סבורה היא שמדובר בשטח אחד שיש לו מחזיק אחד ולכן אין לחייב לפי חלק יחסי, ממילא לא ניתן עוד לטעון שמדובר בשטח משותף וזהו כשל לוגי.

31. למעלה מן הצורך, לא הוצגה בפנינו כל ראיה על כך שיש במקום שימוש על ידי עוד מחזיקים או משתמשים, בביקורנו במקום לא צפינו בכאלה ואין כל ראיה שממנה ניתן ללמוד כי אכן ישנו מחזיק נוסף. שימוש של הנכדים שבאים לבקר או על ידי ילדיו של השכן, אינו הופך אותם ל"מחזיקים". על כן, כלל אין המדובר בשטח משותף. הדבר יפה גם לגבי הטענה לגבי השטח שמתחת לכרכוב.

32. כך גם דין הטענה בדבר אי חיוב הברכה משום שברוב ימות השנה לא נעשה בה שימוש. טענה זו הוכרה בפסיקה כטענת "מחזיק עונתי" – מחזיק אשר לאור סוג עיסוקו עושה שימוש בפועל בנכס רק בתקופה מסוימת בשנה – כגון בית אריזה הפועל רק בתקופת הקטיף, בריכת שחיה פתוחה הפועלת רק בקיץ (13-10-34145 ב"ה פול קלאב בע"מ נ' עירית באר שבע (פורסם בנבו) או מפעל לייצור מצות הפועל רק בסביבות חג הפסח - ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עירית פתח תקווה (פורסם בנבו). בתי המשפט דחו טענה זו, ראו למשל בעניין חברת מצות ישראל נפסק כי:

#אנו סבורים- כי שימוש עונתי בבניין הוא שימוש שאינו מזכה את המחזיק בבניין בפטור שניתן בגין תקופת של ארשימוש החוצצות בין תקופות של שימוש במלים אחרות- שימוש חוזר בבניין בעונה או בתקופה מסוימת בשנה יכוון- שימוש במחסנים בחג הפסח- שימוש בבניין כבית אריזה בתקופת הקטיף- שימוש בדירה כדירת קיץ או חורף/ מהווה שימוש בבניין במובן חוראות הפקודה בכל השנה- חיינו גם בתקופות בהן אין בבניין טכחות בפעל

של המחזיק או שימוש פעיל בו קבלת עמדת המערכת משמעותה ראיית כל שימוש עונתי כשימוש חדש- שלפניו תקופה של אי שימוש- ולא היא#

נא ראו גם בפסק הדין ב עמ"נ 16-01-11707 צרנומורדיק נ' עיריית נצרת עילית (פורסם בנבו):

עינינו חרואות- שימוש שנעשה בנכס שלא לאורך כל ימות השנה איננו מוציא את המחזיק בו מגדרו של #מחזיק# לשם הטלת ארנונה כך הוא גם- מקל וחומר- ביחס למחזיק העושה שימוש בנכס בחלק מימות השבוע/ מרביתם של בתי העסק אינם פועלים 35 שעות ביממה 476 יום בשנה יש שהם פועלים בימים מסוימים *קבועים/ בשבוע- ויש שהם פועלים בחלקים שונים של השנה- ועדיין משלמים ארנונה עבור כל השנה מסקנה זו מתיישבת היטב עם התכלית שבהטלתה של ארנונה- המבקשת לחייב את מי שמפיק הנאה מהחזקת הנכס בהשתתפות במימון השירותים שמעניקה לו הרשות.

33. הדברים מדברים בעד עצמם. אין בעובדה שישנם חודשים בשנה שבהם לא נעשה שימוש בבריכה, להצדיק אי חיובה בתקופות אלה. על כן, נדחות גם טענו אלה לגבי אי חיוב הבריכה.

הטענות לגבי שטח המדרגות:

34. כאמור לעוררת טענה לפיה יש לחייב רק פעם אחת את שטח פיר המדרגות ולא בגין 3 המפלסים הקיימים בנכס. נשוב ונפנה לעניין זה להגדרת "בניין למגורים" בתחילת הצו צוין כי בניין למגורים הנו: **יכל מבנה שבתחום העיריה או חלק ממנו דירה או חדר בתוך דירה חכל לפי העניין**.

נשוב ונפנה גם ל שיטת המדידה בעירית עכו, ובמסגרתה נקבע, כי **יחמידות חן מידות חוץ ברוטו כולל מטבת- שירותים- מפרסות- חול- חדר מדרגות- אמבטיות- מקלחות וכל שטח בנוי או מקורה אחר#** (ההדגשה שלנו).

35. מכאן, שכל המצוי בתוך הנכס הוא בר חיוב, ואם בבית 3 מפלסים – כדין חיוב פיר המדרגות 3 פעמים. עינינו הרואות, שבצו המסים לא נמצא כל תימוכין לטענת העוררת כי יש להפחית גרם מדרגות וכי חל משגה בחיוב 3 גרמי מדרגות, על בסיס קיומם של 3 מפלסים בביתה. נא ראו לעניין זה החלטה שניתנה על ידי וועדת הערר בהרכב אחר, בראשות עוה"ד אלי סבן, בערר 30/13 ז'קלין בן דוד נ' מנהל הארנונה בעירית עכו.

סיכום ומסקנות:

36. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה.

37. לאור גילה ומצבה של העוררת לא ניתן צו להוצאות.

38. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר), התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

39. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו על נספחיה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו, וזאת

תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.


מ"ר יהודה עייאש
חבר הוועדה


מ"ר יהודה אזולאי
חבר הוועדה

ר"מ חל
ראמי חזאן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

ניתן היום, 18/4/2021.