

בפני ועדת הערר עוה"ד אביטל שרוני- יו"ר הועדה

מר אודי עייאש- חבר ועדה

מר רועי קרליץ- חבר הועדה

(העורר)

מאג'ד מחיול

בעניין :

באמצעות עוה"ד מוניר נבואני

נגד

(המשיב)

מנהל הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עוה"ד אלי אליאס

החלטה

רקע והליכים קודמים

1. ערר זה נשמע בפני ועדה בראשותו של עוה"ד ראמי עלי אשר סיים את כהונתו טרם מתן

החלטה סופית. בהסכמת הצדדים, החלטה סופית ניתנת על ידי מותב זה.

2. העורר הוא "המחזיק" בנכס הממוקם בתחום שיפוטו של המשיב, המצוי ברחוב הרצל 7

בעכו ואשר סומן במרשמי העירייה כנכס מס' 18001032002 ו- 18001302003 (להלן:

"הנכס").

3. העורר השיג על עצם חיובו בגין שטחים בנכס המשמשים כבריכת שחיה, מרתף וגג רעפים וכן על מידות השטחים. בעקבות מדידה נוספת שנערכה ע"י העירייה, קיבל המשיב, באופן חלקי, את הערר ועדכן את מידת השטחים, כפי שפורט בכתב התשובה של המשיב מיום 10.9.19. בנוסף, לאחר סיור שהתקיים בנכס, בתאריך 6.8.20, הגיעו הצדדים לידי הסכמות נוספות המתייחסות למידות השטחים, כפי שיפורט להלן:

- **הבריכה** - שטח הבריכה יהיה בהתאם למדידת המשיב. נותרה המחלוקת לגבי עצם החיוב בארנונה.

- **גג הרעפים** - שטח הרעפים יהיה בהתאם למדידות העירייה. נותרה מחלוקת לגבי עצם החיוב בארנונה.

- **מרתף** - שטח המרתף יהיה בהתאם למדידות המשיב. המרתף מורכב משטח חניה ושלושה חדרים בגדלים שונים. העורר חולק על החיוב כאשר לטענתו החיוב צריך להיות אך ורק לגבי שטח החניה, בעוד שאר רכיבי המרתף אמורים לזכות בפטור מחיובי ארנונה. מאידך, המשיב טוען כי החיוב חל על כל שטח המרתף על רכיביו השונים ולא כפי טענת העורר.

4. במהלך אותו הדיון, הסכימו הצדדים גם לכך שההחלטה בערר זה תחול גם על שנת 2020 על אף שלא הוגש ערר לשנה זו. באשר לערר המתייחס לשנת 2019 עומד המשיב על טענתו כי הערר הוגש בשיהוי ניכר ועל כן יש לדחותו. מבלי להידרש לגופה של טענה, ונוכח חלוף הזמן מאז הגשת הערר, **אנו קובעים כי ההחלטה תחול על השנים 2019 ו- 2020.**

דיון והכרעה

בריכה שחיה

5. העוררת טוענת שלגבי שטח הבריכה אין הגדרה ספציפית בצו המיסים ולכן השטח אינו בר חיוב. בנוסף טוענת העוררת כי הבריכה אינה ראויה לשימוש ולכן גם מן הטעם הזה, אין לחייבה בארנונה.

6. בסעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") נקבע, כי המונח "בניין" יפורש כמשמעותו בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש)(להלן: "הפקודה"), הוא סעיף ההגדרות בפקודה. בסעיף 269 לפקודה מצויה, בין היתר, ההגדרה למונח "בניין":

"כל מבנה שבתחום העירייה- או חלק ממנו לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה של אותו מבנה".

7. בע"מ 11137/04 **יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין**, עמד בית המשפט העליון על כך שאת ההגדרה בסעיף 269 לפקודה הנ"ל, יש לפרש באופן נרחב. על רקע לשונה הרחב של הגדרה זו, הכירו בתי המשפט בשורה ארוכה של פריטים- שלגביהם חלה מחלוקת האם יש לראות בהם "בניין", כמהווים חלק מבניין.
8. סעיף 1 לצו המיסים עוסק בחיוב בניינים למגורים, ומגדיר בניין למגורים תוך אימוץ ההגדרה הרחבה שבפקודת העיריות:
- "בניין מגורים" - **"כל מבנה שבתחום העירייה או חלק ממנו, דירה או חדר בתוך דירה הכל לפי העניין."** עוד נפנה לסעיף 1(ט) הקובע כי שיטת המדידה הנה- מידות חוץ-:
- "המידות הן מידות חוץ ברוטו כולל מטבח, שירותים מרפסות, הול, חדר מדרגות, אמבטיות, מקלחות וכל שטח בנוי או מקורה..."**
9. לפי צו הארנונה של העיר עכו, הרלוונטי לתקופה מושא הערר, צו המיסים אימץ את המונח "כל מבנה", שפורש בהרחבה בפסיקה. בנוסף, מהמילים **"מבנה או חלק ממנו"** שבהגדרת בניין מגורים-ניתן ללמוד, כי **כל חלק ממבנה הוא בר חיוב בארנונה**. מסקנה זו נובעת גם משיטת המדידה למגורים, אשר מבוססת על **"מידות חוץ"**- כלומר, כל מה שבתוך המבנה כולל מידות החוץ, נלקח בחשבון לצורך חיוב בארנונה.
- אף מהמילים **"וכל שטח בנוי או מקורה אחר"** אנו למדים שכל שטח ממבנה המגורים הוא בר חיוב, ללא נפקות להיותו מקורה או לא, או אם הוא נמצא בתוך הדירה או לא.
10. לאור כל המפורט לעיל, אנו קובעים כי בריכת השחייה היא ברת חיוב בארנונה. מקובלת עלינו ההפניה של ב"כ המשיב לפס"ד ת"צ (חי) 25812-10-17 **ניסים פסחוב נ' עיריית חדרה**. שם, נקבע כי הגם שאין התייחסות מפורשת בצו הארנונה ל"בריכת שחייה", הרי שבהגדרת יחידת שטח נכלל כל השטח ברוטו כולל קירות פנימיים וקירות חיצוניים לפי מידות חוץ לרבות חדרי מדרגות מרפסות, ושטחים מקורים הצמודים לבניין, והחלק היחסי בשטחים משותפים. לאור זאת, חיוב הבריכה בארנונה מעשה כדין.
11. בנוסף, טענת המשיב כי אין לחייבו בגין שטח הבריכה בעת שהבריכה יצאה מכלל שימוש וכלל אינה ראויה לשימוש- הנה הרחבת חזית אסורה. טענה זו לא טענה בשלב ההשגה או הערר והועלתה לראשונה רק בסיכומי העוררת.
12. גם טענת המשיב בסעיף 7 לסיכומיו, כי לאורך השנים לא חויב בארנונה בגין שטח הבריכה- דינה להידחות. סוגיה זו נדונה והוכרעה בע"מ 11641/04 **ברוך סלע נ' מועצה אזורית גדרות**, שם קבע בית המשפט כי בין אם הרשות החליטה שלא להטיל ארנונה כללית על נכס

מסוים, במהלך השנים, ובין אם הדבר נבע כתוצאה מטעות בשיקול דעתה, אין הדבר מקנה חסינות לבעל הנכס מפני הטלת ארונה לעולם.

גג הרעפים

13. כעולה מהתמונות שצולמו במהלך הסיור בנכס, גג הרעפים הנו שטח מקורה בנכס וככזה הוא בר חיוב כחלק מהשטח הבנוי.

14. טענת העוררת כי יש לסווג את שטח הגג, "כסככה" עלתה לראשונה בסיכומיה ולכן, מקובלת עלינו טענת המשיב כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, שדינה להידחות. יתרה מזאת, הסיווג "סככה" אינו חל על נכסי מגורים ומכיוון שהנכס מושא ערר זה משמש למגורים, אין נפקות לסיווג זה.

15. מכלל הטעמים שפורטו לעיל, דין הטענה להידחות.

מרתף

16. כפי שפורט בסעיף 3 לעיל, גם ביחס למרתף הגיעו הצדדים להסכמות ולפיהן שטח המרתף יהיה בהתאם למדידות שנערכו ע"י המשיב. עוד הוסכם כי החניה במרתף היא ברת חיוב והמחלוקת נותרה סביב שלוש החדרים הנוספים שבמרתף. לטענת העורר החדרים צריכים לזכות בפטור מחיוב ואילו לטענת המשיב כל שטח המרתף, על כל רכיביו השונים, צריך להיות מחויב.

17. בסעיף 4 לסיכומיו העלה ב"כ העוררת טענה חדשה, המנוגדת להסכם לעיל, ולפיה "קיימת הסכמה לכאורה, כי דין הערר, ביחס לקומת המרתף להתקבל, כך שמלבד שטח החניה, יתר שטח המרתף לא יהיה מחויב בארנונה. ב"כ המשיב סתר טענה זו בסעיף 1(ג) לסיכומיו ובצדק הפנה לכך שהדברים עומדים בניגוד לסיכום הצדדים לעיל. לאור זאת, נדון במחלוקת שנותרה בין הצדדים, כי שקיבלה ביטוי בפרוטוקול מיום 8.6.20.

18. כפי שפורט בהרחבה לעיל, הן בעניין הגדרת "בניין מגורים" והן בעניין שיטת המדידה בעיר עכו, כל שטח ממבנה מגורים הנו בר חיוב וכך גם קומת המרתף- שטח משמש לשימושים שונים של הבית, בין היתר, לחנייה. מעיון בתמונות שצולמו במהלך הסיור עולה כי קומת המרתף מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס, כך שלא ברורה טענת העורר שלפיה יש לפטור חלקים אלה או אחרים מתשלום ארנונה.

19. יתרה מזאת, מאחר שמדובר בטענת פטור מחיוב לגבי חלק מנכס, נטל ההוכחה רובץ לפתחו של העורר. במקרה שלפנינו, כלל לא ברור מהו הפטור לו טוען העורר וממילא אף לא פורטו תנאי הפטור וכיצד, לטענת העורר, הוא עומד בהם. לאור זאת אנו דוחים טענה זו אשר

נטענה בעלמא וללא כל תימוכין וקובעים כי קומת המרתף ברת חיוב, בהתאם למדידות שנערכו ע"י המשיב.

סוף דבר

20. לנוכח האמור לעיל, הערר נדחה על שלושת חלקיו.
21. נוכח הזמן הרב שחלף מאז הגשת הערר ועד למתן החלטה, לפני משורת הדין, לא יינתן צו להוצאות.
22. בהתאם לתקנה 20 (ב) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת ערר), התשל"ז 1977**, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, תוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה זו.
23. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977**, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו וזאת תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 מיום מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

אביטל שרוני, עו"ד
מ"ר 34109

מר רועי קרליץ
חבר ועדה

מר אודי עייאש
חבר ועדה

אביטל שרוני, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

ניתן בהעדר הצדדים, כ"ו בסיוון התשפ"ד
2.7.24

