

ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 73/19

העוררת: חנה ניסני
ע"י עו"ד מישל מורג

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד שלומית סלע

החלטה

רקע עובדתי וטענות הצדדים

1. ערר זה עוסק בשטח הנכון לחיוב בארנונה בדירת המגורים של העוררת, הנמצאת ברח' הבוסתן 9, הרצליה (מס. נכס 6663002500600).
2. בעקבות מדידה אשר נערכה בנכס ביום 22.8.2019, הוגדל השטח לחיוב מ- 262 מ"ר ל- 304 מ"ר. מקור הפער – הוא השטח שנוי במחלוקת בערר זה – הוא החלק בקומת הגג אשר גובהו מתחת ל- 1.50 מ'.
3. העוררת סבורה כי שטח זה אינו בר חיוב, גם באופן קטגורי וגם בגלל שמדובר בשינוי מדיניות ו/או בשינוי שיטת חישוב האסור/ים לפי "חוקי ההקפאה"¹.
4. המשיב סבור כי לא מדובר בשינוי הנוגד את "חוקי ההקפאה", אלא בתיקון טעות מותר; לעניין זה חידד המשיב שכל עוד השינוי הנטען תואם את צו הארנונה העירוני, מדובר בשינוי מותר. בנוסף העלה המשיב טענות אלו כנגד טענת העוררת בעניין זה: הטענה בדבר שינוי אסור לא הועלתה במסגרת ההשגה של העוררת, ולפיכך מדובר בשינוי חזית אסור; אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענה מעין זו, החורגת מן העילות המנויות בסעי' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976; הנטל הוא על העוררת להראות כי מדובר בשינוי אסור.
5. לגופו של עניין, סבור המשיב כי השטח הוא בר חיוב בהתאם להגדרה של נכס מסוג זה בצו הארנונה העירוני.
6. ביום 10.11.2020 נערך בדיון בערר, בו חזרו הצדדים על עיקרי טענותיהם והוברר כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים, ונקבע כי יוגשו סיכומים בכתב.

¹ הקרויים גם "הוראות ההקפאה" ו-"דיני ההקפאה"; ראו למשל פסק הדין ברע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה, פורסם בבב.

7. העוררת בסיכומיה חזרה על עיקרי טענותיה. יצוין כי בניגוד לטענה בכתב הערר ובדיון לפיה אין להתחשב שטחים מתחת לגובה של 1.50 מ', בסיכומיה העלתה העוררת את הרף וטענה כי אין להתחשב בשטח מתחת ל- 1.80 מ', תוך הפנייה לתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. העוררת הטעימה כי לא מדובר בתיקון טעות אלא בשינוי שיטה אסור והפנתה לפסיקה אשר כנטען תומכת בעמדתה.

8. המשיב בסיכומיו חזר על עיקרי טענותיו, תוך הפנייה לפסיקה אשר כנטען תומכת בעמדתה, לרבות פסקי דין בהם המשיב ו/או עיריית הרצליה היו בעל דין.

דיון והכרעה

9. ראשית נציין שלא מצאנו לקבל את טענת המשיב בדבר שינוי חזית אסור, אשר הועלתה באופן לקוני בתשובה לערר ובסיכומיו. במה דברים אמורים: בנסיבות בהן ההשגה הוגשה על ידי העוררת שלא באמצעות עורך דין, והובהר בהשגה ששטח החיוב הוגדל מבלי שנעשה שינוי בפועל בשטח, אין מקום למנוע מנישום מלפרט במסגרת ערר טענות אודות המקור להגדלת שטח החיוב.

10. עם זאת, החלטנו לדחות את הערר מנימוקים אחרים, כפי שיפורט להלן.

11. נתחיל דווקא עם הכרעה לגופו של עניין: עיון בצו הארנונה העירוני (סעי' 7 למבוא) מעלה שההגדרה של שטח החיוב בארנונה למגורים אינו כולל פרמטר בעניין גובה מינימלי של השטח. לפיכך, בפשטות, אין לטענתה של העוררת בעניין זה על מה שתסמוך.

12. בפרט, אין כל רלוונטיות להפנייה לדיני התכנון ובניה. מדובר במערכות חוקים אחרות, בעלות תכליות שונות, אשר אינן חופפות. יחד עם זאת לא למותר להעיר, שגם אם שטח מסוים לא נספר לצורך אחוזי בניה, למשל מפאת גובהו, עדיין לא יכולה להיות מחלוקת שמדובר בחלק מבנין אשר הקמתו טעונה היתר בניה. לשון אחר: בה במידה שהעוררת מתיימרת לערוך גזרה שווה בין שטחי חיוב לצורך ארנונה לבין שטחים אשר נספרים לצורך אחוזי בניה, ניתן דווקא לערוך גזרה שווה בין שטחי חיוב לצורך ארנונה לבין חלקי בנין אשר הקמתם טעונה היתר בניה ו/או אישור אחר לפי דיני התכנון ובניה. לא יכולה להיות מחלוקת שגם חלקי עליית הגג אשר גובהם נמוך מ- 1.8 מ' או 1.5 מ' כלולים בהיתר הבניה של הנכס, אף אם הם לא נספרו לצורך חישוב אחוזי בניה. מכל מקום, כאמור, לא ניתן להסתמך על תקנות אלו כדי לבסס טענה של פטור מחיוב בארנונה.

13. מבלי לגרוע מכך, אנו תמימי דעים עם המשיב שאין לוועדת ערר זו סמכות להכריע בטענה בדבר סטיה מדיני ההקפאה וכיו"ב.

14. עם זאת, למען הסר ספק, נציין שבכל מקרה אנו מקבלים את דברי המשיב שמדובר בתיקון טעות – יישום שגוי (אף אם ארוך-שנים) של הוראות צו הארנונה העירוני, ולפיכך, על פניו, לא מדובר במקרה של שינוי אסור, לפי פסיקת בתי המשפט.

15. איננו סבורים כי ישנה הצדקה להנציח טעות זו, תוך פגיעה בקופה הציבורית ובעקרון של גביית מס אמת.

16. בשלהי החלטתנו זו, מצאנו לציין שהפסיקה אליה הפנתה העוררת אין בה כדי לסייע לה; נהפוך הוא. כך, העוררת הזכירה בסעי' 18 לסיכומיה את פסק הדין בת"א 103187/00 עיריית הרצליה נ' דברת עודד, פורסם ב**נבנ**, אלא שפסק דין זה בוטל בערעור – ע"א 3551/04 עיריית הרצליה נ' דברת עודד, פורסם ב**נבנ**, כאשר בית המשפט לערעור מציין שלא ניתן להותיר על כנו את פסק דינו של בית משפט השלום, הן במישור העובדתי והן במישור המשפטי. עיון בפסק הדין בערעור מעלה שבנסיבות דומות לשלנו, בית המשפט קבע שמדובר בתיקון טעות מותר לאחר שהעיריה, במשך שנים, לא חייבה בארנונה חלקים שונים של בנייני מגורים, בניגוד להוראות צו הארנונה העירוני. כך, גם במסגרת ע"א 6501/98 עיריית הרצליה נ' רפאלה חרל"פ, פורסם ב**נבנ**, המוזכר באותו סעי' 18 לסיכומי העוררת, התקבל ערעור העיריה ונקבע כי מדובר בתיקון טעות מותר.

סוף דבר

17. התוצאה היא שאנו דוחים את הערר.

18. המשיב בהגנותו לא ביקש לחייב את העוררת בהוצאותיו, ובהתאם, איננו עושים צו להוצאות.

19. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

20. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.

יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי

חבר: מיכאל בירן

חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 13/09/2022.