

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד מועצה אזורית משגב

בפני חברי הועדה:

עו"ד אפרת אומיאל פדידה

עו"ד סאלח סוועאד

עו"ד אורן סלעי

העוררים: בן דורי הילה ואיל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש בגין נכס למגורים של העוררים, בתחום מועצה אזורית משגב, בישוב כמון מספר הנכס 200410/1 (להלן: "הנכס" ו/או "הבית").
2. הערר אשר הוגש ביום 17.9.17, מבוסס על טענת העוררים כי המשיב שגה בחישוב השטחים בחיוב הארנונה כך שכלל במסגרת החיוב שטח בקומה ראשונה של 25,31 מ"ר וסיווג אותו כשטח מגורים א' בעוד שלטענת העוררים מדובר במבנה עזר. עוד טוענים העוררים כי מדובר בשטח שגובהו כ- 2.10 מטר בלבד.
3. ביום 19.11.17 התקיים דיון בערר, אליו התייצב העורר והשלים טיעונו.
4. טרם הדיון התבקשו העוררים ע"י הועדה להגיש הבהרה באשר לגובה השטח נשוא הערר. בתשובתם לוועדה הודיעו העוררים כי הגובה של השטח המדובר הוא כ- 2.20 וכי מדובר במבנה שתוכנן כמבנה שרות, עם כניסה נפרדת. במהלך הדיון בערר אישר העורר שוב כי מדובר בגובה של 2.20 מ' (ר' עמוד 3 לפרוטוקול מול שורות 10-11).
5. בתשובתו לערר, טוען מנהל הארנונה כי לא מתקיימים התנאים לסווג השטח נשוא הערר כ"מבנה עזר" מאחר ולא מדובר במרתף שגובהו פחות מ 1.80 מ' או מחסן שהכניסה אליו בנפרד.
6. ביום 19.11.17 התקיים דיון בערר. במסגרת הדיון חזר העורר על טיעונו וציין כי במסגרת הבקשה להיתר בניה, סווג השטח נשוא הערר כשטח שירות שלא נכלל בחישוב השטחים העיקריים בבית. עוד הסביר העורר כי בשטח נשוא הערר קיימים מקרר ישן, וכמה מיטות. העורר אישר כי בעת ביקור המודד מטעם המשיב, התגורר מאן דהו ביחידה, לדבריו, לתקופה קצרה אך בעת הדיון כבר לא מתגורר בו איש (עמ' 5 ש' 10). העורר אישר כי ביחידה קיימת מקלחת ושירותים (עמ' 6 ש' 11).

7. המשיב טען כי מדובר במבנה המיועד למגורים, המכיל מקלחת ושירותים אשר אינם אופייניים למחסן. גובה היחידה גבוה מ 1.80 מ' והיא שימשה בפועל, למצער, בעת ביצוע המדידה – למגורים.
8. בתום הדיון ולאחר שהובהר לעורר כי הוראות חוק התכנון והבניה בעניין חישוב שטחים לצרכי הבקשה להיתר בניה, אינן חופפות להוראות בעניין חישוב וסיווג שטחים לצרכי ארנונה, הוצע לצדדים לבוא בדברים ולנסות להגיע להסכמות ביניהן שייתרו החלטה בערר זה. הסכמה כזו לא הועברה לוועדה ומכן נדרשה החלטה לגופו של עניין.
9. עוד יצוין כי לאחר הדיון ולבקשת הוועדה הועברו תמונות עדכניות (אך חלקיות) של הנכס בהן נראה ארון אחסון, מזרון וריהוט נוסף.
10. לאחר ששקלנו את כל טענות הצדדים ולאחר שקיבלנו את הנתונים, ההבהרות והתמונות, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.
11. צו הארנונה לשנת 2017 קובע בין היתר, את הגדרת המבנים ברי החיוב המשמשים למגורים, ולהלן לשון הוראות סעיף 3 לנספח צו הארנונה, כדלקמן:

3" שטח הנכס –

I - כללי –

1.

2. שטח המבנה יכלול את כל השטח המקורה לרבות קירות חיצוניים ופנימיים (ברוטו-ברוטו), חדרי מגורים, חדרי שירות, יציעים, מרפסות, חדרי מדרגות, מרתפים, חדרי כניסה, מחסן המשמש את הבניין, מקלט או ממ"ד.

II - מבנים המשמשים למגורים –

1. מבנה מגורים – כל חלקי המבנה למעט החלקים המפורטים בסעיפים 2 ו-3 להלן, יציע או גלריה בעלי פתחים חיצוניים בגובה 1.80 מטר ומעלה, מרתף בגובה 1.80 מטר ומעלה, עובי קיר עד 25 ס"מ.
2. מבנה עזר – מרפסת מקורה בעלת שלושה קירות ומעלה, כניסה מקורה בעלת שלושה קירות ומעלה, חניה מקורה, חדר הסקה ומחסן שאינו חלק אינטגרלי מיחידת המגורים והכניסה אליו הינה בנפרד, סככות ומבואות הסגורים בשלושה קירות ומעלה, חללי גג או גלריה עם פתחים בשימוש בגובה עד 1.80 מטר, מרתף בגובה עד 1.80 מטר.
3. חלקים במבנה שאינם נכללים בחיוב לארנונה – קירות בעובי מעל 25 ס"מ (לא יחויב החלק העולה על 25 ס"מ), חללים ו/או קומה אטומה – ללא פתחים ושאינם בשימוש עפ"י הדיון, מרפסות פתוחות (שני קירות ומטה) מקורות ושאין מקורות, לול או שובך יונים שבשטח חצר הבית המשמשים כחיות חמד ושאין משמשים כעסק מסחרי, כניסה לא מקורה.

12. השטח נשוא הערר אינו מרתף בגובה עד 1.80 מטר והדבר אינו במחלוקת (ר' הודעת העוררים כי הגובה הינו כ 2.20 מטר). כמו כן, השטח אינו "מחסן שאינו חלק אינטגרלי מיחידת המגורים שהכניסה אליו הינה בנפרד". מדובר ביחידה בעלת שירותים ומקלחת, מיטה וארון, אשר שימשה, למצער, בתקופות מסוימות, למגורים (ואין נפקות האם שולמו דמי שכירות או שהמגורים היו ללא תמורה). למעלה מן הנדרש נציין כי גם מתמונות שהועברו לאחר הדיון, לא עולה כי המקום אינו אלא מחסן כהגדרתו לעיל.

13. עוד נציין כי אף אם בפועל אין מי שמתגורר ביחידה האמורה הפועל, אין בכך כדי להפוך את מהות היחידה למחסן. מהראיות שהוצגו לנו מדובר ביחידה למגורים ולא מחסן.

14. סיכומו של דבר, אנו דוחים את הערר ללא צו הוצאות.

15. בהתאם לסעיף 25(2) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירת החלטה.

16. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בועדת ערר התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן ביום 1.1.18.



 אורן סלעי-עו"ד ונוטריון
 דרך בה יהודה 39. נשר
 טל: 048218222
 מ.ר. 25984



 אפרת אומיאל-מצ'בה, ערר
 ס.ר. 69622
 טל: 04-8262598-04-8262599

חברה: עו"ד אפרת אומיאל פדידה
 חבר: עו"ד סלאח סוועאד
 יו"ר: עו"ד אורן סלעי