

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

תאריך: 26/12/16
מס' ערר: 92/16

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: חי חיימסון, עו"ד

חבר: שי גלילי, עו"ד

חבר: חגי רודנר

העורר/ת:

שם: אדר מאיה

מס' נכס: 6517017200600

כתובת הנכס: רח' לוי אשכול 47

- נ ג ד -

המשיב: מר שלומי אסולין, מנהל הארנונה, עיריית הרצליה

נוכחים:

העורר/ת: מר אדר אריה – אביה של העוררת

המשיב: מר שלומי אסולין, מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
עו"ד שגית אביטל אסף, מנהלת מח' שומה, עיריית הרצליה
ב"כ המשיב: עו"ד שי שמאי, משרד עורכי דין הררי טויסטר

פרוטוקול

מר אדר: מדובר בבית פרטי ברח' לוי אשכול 47 שרשום על שם בתי. בנייתו הסתיימה בחודש 01/2015 ואז גם ניתן לו טופס 4. מאז ועד היום הבית עומד ריק ולא גרים בו. עם זאת, הבית חובר לחשמל קבוע בחודש נובמבר 2015 ועד לאותו מועד החשמל היה חשמל זמני של 25X3 אמפר כאשר חיבור הקבע שניתן היה 80X3 אמפר. העירייה התחילה לחייב אותי בארנונה מינואר 2015 ואני טוען שצריכים להתחיל לחייב אותי רק מחודש נובמבר 2015 כאשר לגבי התקופה שמנובמבר 2015 אני מבקש פטור נכס חדש למשך שנה, מה שיביא אותנו עד לנובמבר 2016, ואני מבקש גם פטור נכס ריק של חצי שנה שיתחיל בנובמבר 2016.

חיבור הקבע לחשמל חובר רק בחודש נובמבר 2015 מכיוון שמערכת החשמל בבית לא עברה ביקורת חברת חשמל שלוש פעמים ורק בפעם השלישית חברת חשמל אישרה את מערכת החשמל בבית.

יש לי טענה נוספת והיא שהבית הזה הוא דו משפחתי ולכן הוא צריך להיות מחויב בארנונה בסיווג מתאים ואילו העירייה חייבה את הבית כבית בודד. כשאני נשאל כיצד אני מוכיח שמדובר בבית דו משפחתי אני אומר שאפשר ללכת ולראות את המצב בשטח, אפשר גם לראות את התוכניות בנייה וגם את התוכניות שעל בסיסן קיבלתי טופס 4. לשאלת הועדה בשרטוטים שצורפו לערר לא רואים את הבית הצמוד מכיוון שהוא לא מופיע שם. אני שרטטתי בכתב ידי בעמוד הראשון שצורף לערר מלבן שאורכו 2.80 מ' ורוחבו (נטו) 75 ס"מ, כאשר המלבן הזה הוא החלק המחבר בין הבית נשוא ערר זה ובין הבית המהווה את הדו משפחתי ובעצם המלבן הזה הוא זה שהופך את הבית נשוא הערר לבית דו משפחתי לעניין חיובו בארנונה.

יש לי טענה נוספת והיא שאני חולק על הדרך שבה המודד מטעם העירייה מדד את הנכס. למשל פיר מעלית חושב במניין השטחים למרות שהוא פיר. יש קיר פנימי בקומת הקרקע שלא מופיע, ואם היה מופיע זה היה מוריד לי בערך 1 מטר. גם החלל שמסומן במדידה הוא לא במקום הנכון ולא במידות הנכונות. אני כלכלן בהכשרתי ובעיסוקי ואיני מודד מוסמך. דבר נוסף, בקומת הגג יש שטח שסומן במדידה ואף מחויב בארנונה, למרות שגובהו פחות מ-1.80 מ' וכזה הוא אמור להיות פטור מארנונה והראייה גם לא שילמתי עליו אגרת בנייה. המדידה נעשתה בחודש מאי 2014 ולאחר מכן בנינו שם מחיצה ולכן אני חושב שצריך לבוא ולמודד עוד פעם.

במרתף יש חדר כביסה, עם הכנות למכונת כביסה. לדעתי חדר כביסה אינו חייב בארנונה. את טענתי זו שחדר כביסה אינו חייב בארנונה בבית מגורים אני טוען על סמך צו הארנונה ולבקשת הועדה אני מפנה אותה לסעיף 7א5 לצו הארנונה שקובע שלא מחייבים חדר כביסה בבית מגורים בארנונה.

חדר מכונות שהוא חלק נפרד מהבית, הכניסה אליו היא דרך הפטיו, רואים אותו בשרטוט של קומת המרתף, שטחו 5.47 מ"ר, וגם הוא לא אמור להיות מחויב בארנונה וזה מכיוון שיש לראות בו במחסן שאינו מהווה חלק מהדירה ולפיכך הוא פטור מארנונה לפי סעיף 7א7 לצו הארנונה. מעבר לכך יש קצת מידות לא נכונות. אני מרגיש כתושב העיר שההסברים שמגיע לי לקבל מהעירייה צריכים להיות מפורטים יותר וברורים יותר מאשר אלה שניתנו לי בפועל. לשאלת הועדה, לא נפגשתי עם נציג ממח' הארנונה של העירייה.

ב"כ המשיב: בנוגע למועד תחילת החיוב אנו צרפנו תמונות גם מחודש ספטמבר 2014, עוד לפני טופס 4, וגם מחודש אפריל 2015, אחרי שניתן טופס 4. רואים שהנכס ראוי לשימוש. באופן עקרוני החיבור לחשמל לא מהווה שיקול מכריע או יחיד לשאלה אם הנכס ראוי לשימוש או לא אבל מכל מקום העוררת בעצמה ציינה שהנכס היה מחובר לחשמל בחיבור זמני. ראינו במסמכים שצורפו שהייתה צריכת חשמל גם לאור התשלום הדו חודשי שצורך שבו גם ראינו צריכה קודמת. יש מונה.

לא רלוונטי האם חיבור חשמל הוא קבוע או זמני. ניתן לעשות שימוש בנכס. לעניין הטענה כי מדובר בבית דו משפחתי ולא בבית בודד, אני משיב כי החיבור הנוטען בין נכס העוררת לבין הבית השכן הוא בחלק מחלל חדר המדרגות ואת זה ניתן לראות בתשריט היתר הבנייה שבו רואים שמדובר שאותו מלבן הוא חלק מחדר המדרגות ועל פי הגדרת בית בודד אם החיבור הוא בחדר מדרגות אז מדובר בבית בודד. מפנה לסעיף 7ג. אני מחדד, סעיף 7ג' לצו הארנונה קובע כי אם החיבור בין שני בתים הוא רק בחדר המדרגות, אזי יראו כל אחד משני הבתים כבית בודד ולא יראו את שני הבתים כדו משפחתי לצרכי ארנונה. גם אם יטען שהמלבן המדובר אינו חדר מדרגות, הרי שמכיוון שמדובר בשטח שלא חלה עליו חובת תשלום ארנונה, אזי הנכס לא הופך להיות חלק מדו משפחתי.

לעניין פיר המעלית, הרי ששטחו חויב פעם אחת בכל הקומות. יש גם טענות נוספות שניציג העוררת העלה היום ושלא פורטו בכתב הערר ולכן הן מהוות הרחבת חזית שאנו מתנגדים לה ולכן גם קשה לי להגיב עליהן באופן נקודתי עכשיו. לעניין שטח שנמצא בגג המבנה ושגובהו לטענת העוררת פחות מ-1.80 מ' אני משיב שמהדיון פה מתברר כי טענת העוררת מבוססת על חישוב שטחים מעולם התכנון והבנייה ואילו אני מבהיר שבנוגע לארנונה, החיוב הוא לפי צו הארנונה ושם אין חריג הפוטר שטח מחויב בארנונה אם גובהו נמוך מ-1.80 מ'.

המשיב: לעניין הטענה שנוגעת לחדר הכביסה, אני משיב שחדר כביסה הוא לא פטור על פי הגדרה אלא על פי שימוש בפועל. במועד ביקורנו החדר האמור היה חדר ריק ולא משמש לצרכי כביסה ועל פי הצהרת העוררת עדיין ריק ולכן לא יכול להיות מוגדר כחדר כביסה. לעניין הטענה שנוגעת לחדר המכונות, אני משיב שחדר המכונות הוא בקומת המרתף, הוא חלק מדירת המגורים, ואין בהגדרות המפורטות בצו המיסים לפטור לחדר מכונות. מה שרצו לפטור פטרו במפורש ומה שלא כתוב במפורש אינו פטור.

לעניין טענת העוררת כנגד השטחים שנמדדו, אני משיב שהעירייה ביצעה מדידה בהתאם לכללי הארנונה בנהוגים ברשות. אילו סבור היה העורר כי נתונים אלו אינם משקפים נכונה את המצב העובדתי בשטח, יכל להציג מדידה מטעמו, יכל לפנות לעירייה בעניין הזה, יכל לדבר על השינויים ולא להביא לוועדת ערר. לא הייתה הודעה או מדידה נגדית.

מר אדר: בנוגע לטענה האחרונה, אני אומר שכן התייחסנו ואני מפנה למכתבי מיום 12.03.15 שצורף כנספח לתשובת העירייה. המלבן המדובר אינו חלק מהמדרגות ולכן הוא אמור להיות מחויב בארנונה. המלבן הזה הוא למעשה נישה שהגישה אליה היא מחדר המדרגות ואפשר לשים בה ארון או כל דבר אחר. אין לי דברים נוספים שאני רוצה לטעון או להביא בפני וועדת הערר ומבחינתי על ועדת הערר לקבל החלטה.

ב"כ המשיב: אין לנו טענות או ראיות נוספות שאנו רוצים להביא בפני הוועדה.

החלטה

לאחר שקראנו את כתבי הטענות ושמענו את טענות הצדדים אנו מחליטים כדלקמן: בכל הנוגע למועד תחילת חיוב הארנונה אנו סבורים כי העירייה נהגה כדן כאשר החלה לחייב בארנונה מחדש ינואר 2015. הן מהתמונות שצורפו לתשובת העירייה והן מטופס 4 שניתן ביום 21.01.15 ניתן להגיע למסקנה שממועד זה היה הבית ראוי לשימוש וככזה הוא היה בר חיוב בארנונה.

מסקנתנו זו מתחזקת מעדות נציג העוררת היום ממנה עולה כי בחודש ינואר 2015 היה הבית מחובר לחשמל בחיבור של 25X3 אמפר ואין בעובדה שמדובר בחיוב זמני כדי להפוך את הבית ללא ראוי לשימוש מבחינת ארנונה.

נוסיף ונציין כי אין בכך שחברת חשמל חיברה חיבור קבוע רק בחודש נובמבר 2015 כדי לפטור את הבית מארנונה בחודשים שקדמו לכך. לפיכך, העוררת תהא זכאית לקבל פטור בית חדש ולאחר מכן פטור נכס ריק מחדש ינואר 2015 בהתאם להצהרת העירייה.

בנוגע לטענת העוררת כי מדובר בבית דו משפחתי ולא בבית בודד, אנו סבורים כי העוררת לא הוכיחה טענה זו ולפיכך דינה להידחות. על מנת להוכיח טענה זו היה על העוררת לצרף מדידה וגם את הבקשה להיתר בנייה ואולם העוררת לא מצאה לנכון לעשות כן. יתר על כן, העוררת יכלה להגיש את המדידה שהייתה אמורה להיעשות לצרכי טופס 4 וזאת על מנת להוכיח את קיומה וטיבה של אותה מובלעת שמחברת לכאורה את בית העוררת עם הבית השכן ואולם כאמור העוררת לא עשתה כן ולפיכך אנו דוחים טענה זו.

באשר לשאר טענות העוררת בנוגע לטעויות במדידה שעשה המודד מטעם העירייה, אנו דוחים טענה זו מהטעם כי העוררת לא הוכיחה זאת. לשם הוכחת האמור, היה על העוררת לצרף מדידה של מודד מוסמך שמבססת את טענותיה ואולם כאמור היא לא עשתה כן.

באשר לטענת העוררת כי יש לפטור אותה מארנונה על השטח של חדר הכביסה, אנו מקבלים את טענת העוררת ודוחים את טענת העירייה. חדר כביסה אכן פטור מארנונה בהתאם לסעיף 7א5 לצו הארנונה והעובדה כי חדר זה עודנו ריק לא גורעת מזכותה של העוררת שלא להיות מחויבת בארנונה בגינה.

באשר לטענת העוררת כי יש לפטור אותה מארנונה על השטח שהיא קוראת לו חדר מכונות, אנו דוחים טענה זו. מהשרטוט עולה כי חדר זה הוא חלק בלתי נפרד מקומת המרתף של הבית וגם בעניין זה העוררת לא מצאה לנכון להביא שרטוט או אסמכתא להוכחת טענותיה. יתר על כן, אין בסעיף 7 לצו הארנונה פטור לחדר מכונות בבית מגורים פרטי ואיננו יכולים

לקבל את טענת העוררת כי יש לראות בחדר המכונות כמחסן שאינו מהווה חלק מהדירה, מה גם שכאמור, טענה זו לא הוכחה.

באשר לטענת העוררת כי גובה שטח המגורים שבקומת הגג אינו עולה על 1.80 מ' ולפיכך הוא פטור מארנונה, אנו דוחים טענה זו משלא מצאנו לה שום תימוכין בצו הארנונה של העירייה.

החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית הרצליה, כמצוות סעיף 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977.

בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי ביהמ"ש לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.


חבר: חגי רוזנר


חבר: עו"ד שי גלילי


חיי חיימסון, עורך-דין
HAI HAIMSON, ADVOCATE
מס' רשיון 29128
דרך מנחם בגין 52, ת"א
יו"ר: עו"ד חיימסון

ניתן והודע שלא בנוכחות הצדדים ביום 26/12/16.