

שליד המועצה המקומית גני תקווה

העוררים: עו"ד אוריה ודרור פרסה

עין חנוך 5

גני תקווה 55900

- נגד -

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה

ע"י ב"כ עו"ד רונית עובדיה ממשרד עו"ד הררי - טויסטר ושות'

מדרך בן גוריון 2

רמת גן 52573

טלפון: 03-7553800 פקס: 03-7553801

החלטה

1. בפנינו עררים זהים המתייחסים לתקופות שונות על החלטת הממונה על הארנונה בקשר לנכס ברחוב עין חנוך 5 בגני תקווה, המסומן 4771000 להלן: "הנכס". עקב חילופי גבריי בוועדת הערר הוסמך הרכב זה בכתב ע"י הצדדים לקיים דיון במעמד הצדדים וליתן החלטתו בהתאם לכתבי הטענות שהוגשו בתיק באשר לערר 16/08. עקב זהות הטענות של הצדדים בכל העררים שהוגשו בקשר לנכס יאוחד הדיון וההחלטה בו תינתן לתוקף מיום 01/01/2005 ותקפה עד לסוף שנת המס 2009. הדיון התקיים בפני הצדדים ביום 25/05/2009 פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים.

המחלוקת:

2. המחלוקת נסבה על שתי סוגיות: האם מרפסת המצויה על גג בסמוך לחדר צריכה להיות נישומה לפי עצם מהותה כמרפסת בלי קשר לקומה בה היא נמצאת, או שעה שהיא על גג הבניין יש לשומה כגג בלתי בנוי, האם חוקית דרישת הפרשי ארנונה בשל מדידה מחודשת ומה דין הפרשי הצמדה וריבית שצורפו להם.

טענות העוררים:

3. לטענת העוררים יש לפרש את צו הארנונה כמתייחס אל המרפסת של דירתם בנכס ולשום אותה כפי ששמים מרפסות בדירות בקומות אחרות בבנין בו ניצב הנכס. לטענתם אין חשיבות למיקומה של המרפסת על גג הבניין.

4. לטענת העוררים דרישת תשלום הפרשים בגין תיקון גודל הנכס ותביעה לתשלום הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, אינה צודקת ויש להתייחס לעינוי דין, יצירת הסתמכות ולבטלה. מבקשים למחוק [כך במילותיהם - ר"ל] את החוב לאלתר.

טענות המשיבה:

5. אם על שטח גג יש שטח בנוי מחומרים כלשהם, סעיף 1.4 ב' לצו הארנונה קובע את אופן חישוב שטח הגג לצורך חישוב הארנונה - ועל פיו מוטל היטל על מחצית שטח גג כולל שטח עליו בנויים מעקות או כל קיר אחר.
6. טענות העוררים לגבי השינוי במדיניות המועצה המקומית אינן הוגנות. המועצה החליטה עד לבדיקת העניין על ידה להפסיק לגבות את הסכום השנוי במחלוקת ולאחר שקבלה החלטה בעניין שלחה שומה כדין. עצם העובדה שבתקופה מסוימת לא נגבתה ארנונה איננה מעניקה לנישום זכות כלשהי או טענת הסתמכות. לא נשלחו חיובים רטרואקטיביים אלא חיובים שוטפים שלא נפרעו ומשלא שולמו טפחו.
7. מי שלא משלם את חובו לא יכול להלין אלא על עצמו. אין להקל בחוב העוררים.

דין והחלטה:

8. בפתח הדברים אנו נאלצים להעיר כי ועדת ערר לענייני ארנונה עירונית נועדה כדי לטפל ביעילות ובמהירות בסוגיות הנוגעות למחלוקות שמתגלעות בין אזרח לבין מנהל הארנונה, ולהוות תחליף מהיר, יעיל ונוח לצדדים על פני בתי המשפט העמוסים לעיפה. חובתה של ועדת הערר להתנהל במהירות וביעילות ועליה לפרסם החלטתה המנומקת במהירות סבירה ככל הניתן. אי מתן החלטה בתיקים ו/או אי זימון צדדים לדיון בערר המונח לפתחה של ועדת ערר במשך שנים, מהווה מחדל המערער את אמון הציבור בוועדת הערר ועל כך אנחנו מצטערים. הרכב ועדת ערר זה חרט על דגלו מטרה זו והוא התחייב לקבל החלטותיו ולשגרן לצדדים בתוך 21 ימים מהסיכומים האחרונים שהוגשו בכל תיק. לאור עינוי הדין בתיק זה התחייבה ועדת הערר לפרוטוקול לפרסם את החלטתה בתיק זה בתוך 15 ימים בלבד.
9. טוענים העוררים כי בשל משך הזמן שחלף למן הגשת הערר המקורי יש לקבל את הערר ולבטל את כל החיובים שהוצאו בגינו מאז 2005 ועד לשנה זו. טענה זו אנו נאלצים לדחות גם אם יש בה כדי ליצור אמפטיה כלפיהם. בעת"מ 714/02 א.מ.י. **תלפיות בע"מ נ' עיריית חיפה**, [טרם פורסם, מאגר Law Data] קובעת כב' השופטת וסרקרוג: **"הוסיפה העותרת טענה, כי יש לקבל את ההשגות שהוגשו, וזאת משום העדר החלטה בהשגה, טענה זו דינה להידחות.** על אף ההוראה שבסעיף 4(ב) לחוק הערר לפיה, העדר תשובה של מנהל הארנונה תוך 60 ימים, נחשב כהחלטה על קבלת ההשגה, ועל אף שהוראה זו היא בגדר "מועד מצווה" ואיננו "מועד מנחה" (ראה ה"פ (חי') 30053/96 (יאיר ש. שיווק בע"מ נ' עיריית חדרה, תק-מח 197(1) 1031, 1033, סעיף 4.2 בפסה"ד. להלן: פס"ד ש. שיווק). במקרה דנן, ניתנו החלטות בהשגה ובמועד, ולפיהן, ההשגות נדחו. בנוגע להעדר החלטה בערר, אין הוראה מנדטורית דומה. במקרה כזה, **אפילו נפל פגם ולא ניתנה החלטה בערר, הנפקות בהעדר הוראה מפורשת, ולו בשל דוקטרינת הבטלות היחסית, אינה בהכרח קבלת הערר.** [הדגש שלי נ- ר"ל].

10. לגופה של טענת העוררים לפיה יש לקרוא את המקרה כפשט לסעיף 1.4 א' לצו הארנונה ולא לפנות לסעיף 1.4 ב' נאמר שסעיף 1.4 ב' לצו הארנונה הוא הסעיף העוסק בענייננו וזו לשונו: **"אם על שטח הגג יש שטח בנוי מחומרים כלשהן, (למעט סוכה בתקופת חג סוכות ויציאה מחדר מדרגות שמגיע לגג) יוטל היטל על מחצית משטח הגג, כולל השטח שעליו בנויים, מעקות או כל קיר אחר."** סעיף זה מורה לחשב מחצית משטח הגג לצורכי

חישוב הארנונה. אין מחלוקת בין הצדדים שדירת העוררים הינה דירת דופלקס המשתרעת על שתי קומות צמודות. בקומה הראשונה עיקר הנכס ובקומה שמעליה חדר וממנו יציאה אל מרפסת גג.

11. לא קיימת מחלוקת על העובדה שהשטח נשוא ערר זה מצוי על גג הבניין, ומכאן שהוא נכנס לקטגוריה של סעיף 1.4. קבלת טענת העוררים לפיה יש להתעלם מן העובדה, שלטענתם אינה רלבנטית, לפיה המרפסת צריכה להיות פטורה כי היא מרפסת וללא קשר למיקומה על גג הבניין, תהפוך את סעיף 1.4 ב' לצו - לאות מתה. לא ניתן לקבל טענתם זו. "לא הביטוי בו עושים שימוש הצדדים הוא אשר יחרוץ גורלו של שטח הגג, אלא הוראות הדין השונות. עמ"נ 217/04 **חיימסון השקעות (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**, [טרם פורסם, מאגר Law Data]. העוררים אינם יכולים לדוג בעצמם את הסעיף הנוח להם ולהתאימו כאוות נפשם. צו הארנונה הוא המגדיר והמסווג ולפיו תחושב הארנונה.

12. זאת ועוד, לשון סעיף 1.4 א': "**אם על שטח הגג אין שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם**

ולא נבנה קירו, למעט קירו למיגון חלונות בפני שמש או גשם, לא יחויב שטח בהיטל כלשהו". עיינו הוראות כי בצילומים שצורפו לכתב התשובה, שצולמו ביום 01/11/2005 בנוי חדר המשמש סיום לגרם מדרגות העולה מן הקומה התחתונה של דירת העוררים, בצידו חלונות זכוכית המשמשים יציאה על הגג, במפלס הגג. הכיצד נוכל כטענת העוררים להכריז על חדר זה, המעקות, החלונות וריצוף הגג כעל "אין שטח בנוי"?

13. לטענת העוררים לפיה יש לראות מרפסת ביתם לפי סעיף 1.4 א' אנו לא מסכימים. אלמלא היה כתוב בצו הארנונה סעיף קטן ב' ניתן, אולי, היה לנסות ולפרש את כוונת הצו. אך בשל לשונו המפורשת של סעיף קטן ב': "אם על שטח הגג יש שטח בנוי מחומרים כלשהם [חדר בנוי על שטח הגג - ר"ל]... יוטל היטל על מחצית שטח הגג" אין צורך לפרש אלא לקרוא כפשוטו.

14. עם זאת לא ניתן להתעלם מן העובדה שמנהל הארנונה דאז נתן לעוררים לחשוב שהוא מקבל את טענותיהם שעה שהחליט להקפיא את החיוב עד תום הבדיקה וכך יצר אצלם ציפיות, גם אם אין להן כל תוקף משפטי, למשך תקופת הבדיקה מיום 01/03/2005 ועד ליום 31/12/2005.

15. לעניין טענת ההסתמכות - לא ברורה לנו טענה זו ואף לא זכינו להסבר כלשהו מצד העוררים לשאלתנו המפורשת של עו"ד לנדה במהלך הדיון. ייאמר מיד, טענת ההסתמכות יכול שתחזיק מים אך ורק לתקופה בה הורד החיוב ואף לא לרגע לאחריה. בבדיקת התיק עולה כי מיום 01/03/2005 ועד ליום 31/12/2005 נשלחו חיובים מוקטנים ע"י המשיבה. למן 01/01/2006 ועד בכלל נשלחו חיובים המתאימים לבדיקה שנערכה. משהושב החיוב הרי שלא נותרה עוד כל הסתמכות. המשיבה הציגה מצג ברור לפיו היא שבה וחזרה לחיובים המקוריים לאחר הבדיקה שנערכה. טענת העוררים לפיה הסתמכו על אמירת הפקח, הינה בכל הענווה, אמירה שאינה מכבדת את אומרה. רק צו הארנונה הוא מקור הסמכות המחייב לעניין חיוב ארנונה ולא אמירה בעל פה של פקיד זה או אחר במועצה המקומית שאין בסמכותו ליצור חיוב ארנונה כלשהו קל וחומר ליצור הסתמכות כלשהי או לפטור אזרח מתשלום ארנונה.

16. על מנת שלא להותיר דבר בלי התייחסות נאמר מיד כי ביום 03/03/2009 פנה יו"ר ועדת הערר אל הצדדים בהודעה בכתב לפיה "ועדת הערר שישבה בתיק זה התפזרה ומונתה ועדת ערר חדשה במקומה; ועדת הערר החדשה שמונתה כדן, מוכנה לדון בתיק בהתאם לערר ותשובה לערר שהגישו הצדדים בכתב; הצדדים מתבקשים להעביר את הסכמתם בכתב לכך שועדת הערר החדשה תדון בערר שבתיק זה על פי ובהתאם לכתבי הטענות

בכתב שהוגשו בתיק ובהתאם לשיקול דעתה לזמן את הצדדים לדיון; הצדדים מתבקשים להשיב להודעה זו בהקדם".

17. המשיבה קבלה הודעה זו בתשובתה בכתב והסכימה ללא כל סייג. בידי הועדה מכתב העוררים מיום 30/03/2009 ובו הם מסכימים להודעת הועדה ומבקשים להופיע בפני ועדת הערר החדשה. מלשון מכתב זה קבלה הועדה מהעוררים את סמכותה לדון בעררי השנים הקודמות, על אף כל מחדלי ועדת הערר הקודמת. הערת העוררים במהלך הדיון לפיה "יחליטו בהתאם לתוצאות הדיון אם לועדה יש או אין סמכות", הינה בכל הכבוד, **התנהגות שלא בתום לב ובדרך בלתי מקובלת והועדה מגנה התנהגות זו מכל וכל.**

18. לסיכום: אנו דוחים את הערר על כל טענות העוררים ומחליטים לחייב את העוררים בגין החודשים בהם נשלח אליהם חיוב מוקטן בחיוב המוקטן בלבד ולא לאפשר את תיקון השומות לתקופה זאת. בגין החודשים בהם נשלח אליהם החיוב המוגדל יש לחייבם בחיוב המוגדל. עם זאת היינו קוראים למשיבה, בנסיבות העניין ועיניו הדין שעבר על העוררים, לגבות סכומים אלו כסכומי קרן ללא הפרשי ריבית והצמדה ו/או קנסות על פיגורים כלשהם. לדאבון לבנו, אין זה מסמכות ועדה זו להקטין תעריפים או לבטל הפרשי הצמדה וריבית על חוב ארנונה, אך אנו סבורים שבנסיבות המיוחדות של העוררים זאת הדרך הראויה לסיים מסכת ארוכה ומייגעת זו ואנו תקווה שהמשיבה תיעתר לקריאתנו זו.

19. לאור משך הזמן שבו נמשך הליך זה, ולא עקב מחדלי מי מהצדדים, משקבענו שנגרם לעוררים עינוי דין, המעט שאנו יכולים לעשות לטובתם הוא לא לקבוע צו להוצאות.

20. התקבלה פה אחד והיא תועבר בפקס אל משרדי באי כוח הצדדים ותשלח אליהם גם בדואר.

21. ניתן ביום _____ בגני תקווה.

רז לבנת, עו"ד

יו"ר

איתי לנדה, עו"ד

חבר

רו"ח איזט מולינה

חבר