

ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד המועצה המקומית אלפי מנשה

לפי תקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981

העורר: אהוד דוד

- נגד -

המשיב: מועצה מקומית אלפי מנשה (מנהל הארנונה)

החלטה

החלטה זו עניינה במחלוקת בעניין שומת הארנונה בנכס הנמצא ברח' שלדג 1 אלפי מנשה.

טענת העורר:

1. אין מקום לכלול בשטח לחיוב את השטחים שמתחת ל-1.80 מ'. כאשר בנה העורר את עליית הגג הוא הסתמך על מדיניות המועצה שלא חייבה בארנונה עליות גג מתחת ל-1.80 מ'. העורר טוען כי פעל בהתאם לתקנות ואישור המועצה והוא הסתמך על כך ולכן אין המשיבה יכולה לחייב אותו.
2. אין מקום לטענתו של העורר לחיוב רטרואקטיבי בארנונה והוא מבקש לחייב אותו רק מיום המדידה האחרונה שבוצעה.
3. העורר טוען כי במדידה בוצעו טעויות רבות וכי עליית הגג חושב כלל החדר ללא הפחת של החלל הפנימי שאינו חלק מהחדר סה"כ 2.56 מ"ר.
4. לטענת העורר בחישוב הארנונה לתשלום מופיע ש.מ.מ שטח מרוצף מקורה בהיקף של 6.30 מ"ר. לטענת העורר השטח מצוי מחוץ לדירה ואינו מרוצף ובנוסף משמש אך ורק כמסלעה לכן הוא מבקש לבטל את החיוב בגינו.
5. מדידות שבוצעו לא בוצעו כראוי ועוגלו לרעת העורר.

תשובת המשיב:

1. ככל ששטח הנכס נותר בעינו ממועד השיפוץ של הנכס אין בכך כדי למנוע מתיקון שומת הארנונה והתאמת הנכס כפי שנמצא במדידה החדשה.
2. בהתאם לצו הארנונה החיוב נעשה בשיטת "ברוטו ברוטו".

3. בצו הארנונה אין מגבלת גובה ולכן גם שטחים מתחת ל-1.80 מ' מחויבים בארנונה.
4. המשיבה דוחה את טענת העורר בעניין החיוב הרטרואקטיבי. לטענתה אין מדובר כלל בחיוב כזה היות והמועצה מסרה לעורר כי היא עשויה לעדכן את השומה בעקבות סקר הנכסים. – לכן לא יכולה להשמע טענה בעניין זה. וכפי שגם עולה מפס"ד אותו צירף העורר בעניין המועצה המקומית בית דגן נקבע: " **אם באמת ובתמים חפצה המועצה בשוויון בין תושביה היה עליה להודיע כי היא עורכת סקר נכסים שבסיום הסקר יוצאו שומות מבוססות על תוצאות הסקר שיחולו לגבי כלל התושבים...**"
5. בעניין טענת שינויי המדיניות וההסתמכות – טוענת המשיבה שטענות כאלו אין מקומן בפני מנהל הארנונה וועדת הערר **ומשכך דינם להידחות.**

החלטות הועדה

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 12/3/19 בה הוצע לעורר, בהסכמת המשיבה, לבצע מדידה חוזרת בנכס, ולאור הממצאים שהתקבלו, להלן החלטות הוועדה:

1. ש.מ.מ – **שטח מקורה הינו מחויב בארנונה בין אם הוא מרוצף ובין אם לא.** (ראה צו ארנונה אלפי מנשה).
2. חלל המדרגות – בבדיקה שנעשתה עולה כי שטח זה אינו מחויב (3.94 מ"ר) ח.מ להפחתה – 0.
3. **דיון בטענת ההסתמכות של העורר על מדיניות המועצה בעבר שלא לחייב את העורר בארנונה** בעליות גג מתחת ל-1.80 – אינה בסמכות הועדה:
 - א. לוועדת הערר יוחדו סמכויות לדון בעניינם ספציפיים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), לעילות המנויות בסעיף 85ב(א) בתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981(להלן: "התקנון"), כחלק מהסמכות המוגבלת שהוקנתה למנהל הארנונה לדון בהשגה בעניינים אלה (ראה: רע"א 10643/0 **חבס פיתוח (1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה** (פורסם בבנו); עת"מ (ת"א) 2782 **בנק הפועלים נ' עיריית ראשון לציון** (פורסם בבנו).
 - ב. שאלות בנושא מדיניות גוף מנהלי, שינוי מדיניות, הבטחה שלטונית וחזרה ממנה...אינם בסמכות ועדת הערר לענייני ארנונה כך גם נקבע בעמ"מ (חי') 20353-11-11 **בית אבות פנורמה נ' עיריית נהריה** (פורסם ב"נבו")(2012).
 - ג. מכאן עולה שטענות כגון זאת כגון טענת ההסתמכות על מדיניות עבר של המועצה וחזרה ממנה אינה נמנית על רשימת העילות המנויות בתקנון והם מצויות במסלול התקיפה המינהלי.
4. **דיון בטענת העורר בעניין החיוב הרטרואקטיבי שהושת עליו:**
 - א. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), לעילות המנויות בסעיף 85ב(א) בתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981(להלן: "התקנון") מצמצמת את סמכות ועדת הערר לעניינים עובדתיים.
 - ב. הועדה בדעה שהמצב המשפטי הקיים אינו מסמך את ועדת הערר לדון בשאלות משפטיות המצויות בסמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים (ראה לעניין זה: פסק דינה של כב' השופטת דפנה אבניאלי בעמ"מ נ"ס 67598-1-13 מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ נ' עיריית תל אביב

מיום 7.10.14 (פורסם בנבו) וכן ע"א 10977/03 דור אנרגיה 1988 בע"מ נ' עיריית בני ברק (פורסם בנבו).

ג. הפסיקה חזרה על העיקרון כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בשאלות של סבירות או חוקיות. טענת העורר לגבי החיוב הרטרואקטיבי הן טענות הנוגעות לסמכות מנהל הארנונה להטיל את החיוב והן נוגעות לסבירות ההחלטה שלו, ולכן אין הדבר מצוי בסמכות המשיב וממלא אף לא בסמכות ועדת הערר.

על החלטת ועדה זו יש לעורר ולמשיב זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מקומיים כערכאת ערעור בהיו"ש תוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לידי הצדדים.

ערן אביטל

חבר הוועדה

עו"ד ישי אושרי

חבר הוועדה

עו"ד יגאל צדקוני

יו"ר הוועדה

ניתן ביום 10.6.19