

מועצה מקומית אלפי מנשה
08-00-2013
דאר זכום

ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד המועצה המקומית אלפי מנשה

העוררת: גבי שרה לביא כספי

- נ ג ד -

המשיבה : מועצה מקומית אלפי מנשה

החלטה

עניינה של החלטה זו, בשומת הארנונה אותה מבקשת המועצה להשית על הנכס המוחזק על ידי העוררת ברח' לבנה 22 אלפי מנשה (להלן: "הנכס").

טענות הצדדים :

1. במסגרת הערר מעלה העוררת את הטענות הבאות :
 - א. חיוב בריכת השחייה בנכס של העוררת למרות שאין לטענתה בצו הארנונה סווג מתאים לכך.
 - ב. העוררת טוענת כי סיווג הארנונה בצו כולל תתי סיוגים שונים אך אין בו סווג כלשהו המתאים ל"בריכת שחייה" (קיים בצו הארנונה סווג לבריכת שחייה רק במועדון הספורט).
 - ג. מכל האמור לעיל טוענת העוררת כי אין בסיס לחיובה בגין בריכת השחייה הנמצאת בחצר הנכס.
 - ד. העוררת טוענת כי טועה מנהל הארנונה בקובעו כי בריכת השחייה חבה בארנונה זאת בהסתמך על ע"א (מחוזי- ת"א) 2553/00, נופשונית בע"מ נ' עיריית חולון מיום 14.10.02 שבה נקבע כי בריכה שנבנתה בחיתר על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1965, ריצפה וקירות אכן מצוייה בתחום הגדרת בניין. לעניין זה טוענת העוררת כי השאלה היא לא האם הבריכה היא מבנה אלא האם הבריכה היא מבנה שצו הארנונה חל עליו.
 - ה. העוררת מפנה אותנו להגדרת "בריכת שחייה" בתקנה 1 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתר, תנאים ואגרות) תשי"ל-1970. וטוענת כי הגדרת בריכת השחייה או רכיב ממנה אינה כלולה בהגדרת "שטח בניין

למגורים" כך שלטענתה המועצה ימלה לחייב נכס בסיווג מגורים "רק שטח בניין המשמש למגורים", לרבות כל שטח המצוי בבניין ומחובר אליו, אך לא "שטח חצר שאינו מקורה".

ו. לטענתה לא זו בלבד שסיווג בריכת שחייה לא כלול בהגדרת שטח המשמש לבניין - שהרי אין זה "מטבח" או "מרפסת" ואף לא "מחסן" - אלא, כהגדרתה בתקנות "מבנה המכיל מים לשחייה" ובמיוחד כשהוא מחוץ לשטח חצר שאינו מקורה". שעל פי צו הארנונה אינו בר חיוב ארנונה בסיווג "מגורים". ולכן מנחל הארנונה אינו מוסמך להטיל ארנונה על בריכת שחייה בסיווג "מגורים" ודין החיוב בטלות (void).

ז. לטענת העוררת ההלכה היא כי באין סיווג מתאים או דומה בצו הארנונה, אם אין בצו סיווג מפורש יש להטיל את הסיווג הנמוך ביותר (עמנ ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה). לכן גם אילו צדק מנחל הארנונה, אז יש לחייב את הבריכה בסווג הנמוך ביותר של מגורים, שהוא 50% מתעריף א'.
ה. העוררת גם מבקשת שלא לחייב בארנונה את משאבת המים של הבריכה אותה לטענתה מכנה מנחל הארנונה כ"חדר מכונות".

ט. לטענת העוררת מדובר בבור בעומק של 90 ס"מ הנמצא מתחת לאדמה ובו משאבה של הברכה. העוררת מביאה פסקי דין התומכים בטענתה ע"א 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה כ(2) 444 וכן בע"מ 87/95 מועצה איזורית דרום השרון נ' מקורות חברת המים בע"מ ששם נדונה השאלה האם יש לחייב בתשלום ארנונה, חלל צנרת מים ותאים המסתעפים ממנו ונקבע כי התאים שבחלל הצנרת אינם נכללים בגדר בניין ואינם ברי חיוב. ועל כן העוררת טוענת שאין לחייבה על בור באדמה שעומקו הוא 90 ס"מ.

י. העוררת מבקשת להכיר במדידה העצמאית שעשתה לעניין חישוב השטחים בנכס לצורך חישוב הארנונה ומבקשת להפחית 7.02 מ"ר מחישוב השטח בהסתמך על בדיקתו של אדרי' יקי ארזי.

תשובת המשיבה:

יא. המשיבה בתגובתה לטענות העוררת כי בהעדר סווג בצו הארנונה לבריכה אין לחייבה עונה המשיבה כי טענה זו אינה סבירה ואינה חגיגנית ומנוגדת לחוראות החוק והדין ולמרות שאין בצו הארנונה סווג מתאים לבריכה אין בכך לפטור אותה מחיובה בארנונה.

יב. המשיבה טוענת כי בהתאם לחוראות ס' 1 בתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון) תשמ"א - 1981 (להלן "התקנון"), רשאית המועצה להטיל חיובי ארנונה על נכסים שבתחומה שאינם אדמת בניין. לטענת המשיבה הגדרת המונח "נכסים" בצו הארנונה זהה להגדרתה בפקי העיריות "בנינים וקרקעות". תפוסים או פנויים ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב" ולרבות שטח קרקע שעיקר שימושו, היא עם המבנה כחצר וכי. לכן ככל שהנכס הינו מבנה ולא קרקע יש לסווגו בהתאם לסווג המתאים ביותר.

ג. לטענת המשיבה מדובר בבריכת שחייה פרטית המצוייה בבית מגורים ולכן סווגה בסוג המתאים ביותר כ"מגורים" בהתאם לסוג הנכס כולו. לעניין זה מפנה המשיבה לפסי"ד ע"א 002553/00 (מחוזי ת"א) נופשונית בע"מ נ' עיריית חולון פס"ד מיום 14.10.02 בה נקבע כי בריכת שנבנתה בהיתר אכן מצוייה בתחום התגדרה של בניין בין אם היא מקורה ובין אם לאו.

ד. לטענת המשיבה לפי צו הארנונה הכריכה נתשבת כמגורים, היות וזה מבנה הטעון היתר בנייה וכאשר אין סיווג מתאים פונים לשימוש הדומה ביותר ומכוון שזאת לא בריכה ציבורית הכריכה הפרטית נתשבת כמגורים לצרכי ארנונה.

טו. בדיון שהתקיים ביום 17.1.16 הוסכם על ידי המשיבה כי חסר 7.76 מ"ר והוסכם על ידי המשיבה שיועברו נימוקי ההפחתה של האדריכל מטעם העוררת.

דיון והחלטה :

טז. הועדה לאחר ששקלה ובחנה את טענות הצדדים ואת הפסיקה בעניין קובעת כי נכס שלא קיים לגביו סיווג לא יחוייב בארנונה (ראה; עת"מ (נצ') 48985-06-13 ג'עון מונסטרקסקי נ' עיריית טבריה).

יז. יש לדחות את טענת המשיבה לפיה יש לסווג את חבריכה באותו סוג של הנכס העיקרי "מגורים". צו הארנונה באלפי מנשה אינו כולל "בריכת שחייה" בשטח במבנה המגורים. בצו הארנונה בפרק התגדרות ס"ק (1.2) נכתב "... שטח חצר שאינו מקורה לא נכלל בשטח חבנין ...". היות וחבריכה אינה מקורה והיא נמצאת בשטח החצר אין לפי לשון הצו לחייבה בארנונה.

יח. בריכת השחייה אינה מצויה בתוך מבנה המגורים אלא בחצר ובנסיבות העניין שלפנינו, כאשר לא קיים סוג מתאים בצו הארנונה, וכל עוד לא תוקן צו הארנונה, אין ביכולתה של המשיבה לגבות מן המערער חיוב בגין נכס שאין לו סיווג (ראה; עת"מ 1472-09 (מחוזי -ים) משה קנר נ' עיריית ירושלים).

יט. אין בידי הועדה לקבל את טענת המשיבה כי חבריכה נתשבת למגורים בגלל העובדה שזהו מבנה הטעון "היתר" ולכן כאשר אין סוג מתאים פונים לשימוש הדומה ביותר. אם נקבל את הגישה הפרשנית הזאת אנו מעקרים את צו הארנונה מתוכנו למעשה אנו אומרים שאין לצו שום משמעות וכי כל נכס ייפול בדרך כלשהי לאיזה סוג ואפילו יהיה זה סוג רחוק מזרח כמערב כמו במקרה זה של בריכת השחייה הפרטית.

כ. יאמר כי מתוך קריאת צו הארנונה אנו למדים שלא תיה בכוננת מחוקק להטיל ארנונה על בריכות שחייה לא מקורות בבתים פרטים.

כא. בעניין טענת העוררת לעניין תישוב המדידה לאחר תורדת הפרגולה אנו קובעים כי העוררת לא הביאה בפני הועדה כל נימוק המסביר את

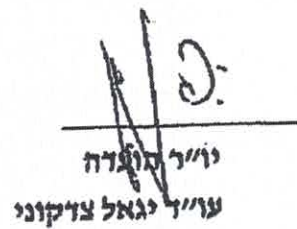
ההפחתה. האדריכל מטעם העוררת, אור ניב, איננו מסביר מדוע עלינו לקבל את החישוב שלו כעדיף על פני מדידת המועצה. מכוון שהנטל בעניין זה מוטל על העוררת מצאנו כי העוררת לא חרימה את הנטל ולכן אנו דוחים ברכיב זה את טענת העוררת.

כב. לאור האמור לעיל הועדה מקבלת את הערר בחלקו לגבי אי חיוב בריכת השחייה בחישוב הארנונה ודוחה את טענת העוררת בעניין המדידה של המועצה.

כג. אין חיוב בהוצאות והחלטה זו נתונה לערעור בבית המשפט המוסמך.


אופיר ניב


נטי אושרי


עו"ד יגאל צדקוני

ניתן ביום 29.5.16