



ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

טלפון – 04-6628204 פקס – 04-6769272
מייל – vadatrrgl@gmail.com

י"ח תמוז תשע"ד
16 יולי 2014
ערר מס' 7/14

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד מועצה אזורית הגליל התחתון

בעניין שבין:

מילכה ועלי עמיצור
מצפה נטופה 155
ד.נ. גליל תחתון

העוררים

נגד

מנהל הארנונה - מועצה אזורית גליל תחתון
ע"י ב"כ עוה"ד אבי שמואלי ואח'
מרח' שמריהו לוי 24, ת.ד. 4758, חיפה 31047
טל: 04-8674875 פקס: 04-8674450

המשיב

החלטה

רקע:

כיצד יש לחשב את הארנונה על דירת מגורים ונפתוליה של בדיקת פקח – הם העומדים לדיון בערר זה.

טענות העוררים:

1. ערר זה הוגש לאחר שהעוררים השיתו ליבם לעובדה ששטח דירתם לצרכי ארנונה גדל עם השנים.
2. לטענתם שטח דירתם לא השתנה מאז שנת 2002 עת הועמד לצרכי ארנונה על שטח של 206 מ"ר, והנה בשומת 2014 נדרשו לשלם עבור 250 מ"ר.
3. ההשגה שהגישו בגין השומה נדחתה ולכן הגישו ערר זה.



ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

טענות המשיב:

4. המשיב פרס בתשובתו את ההיסטוריה של דירת המגורים ובקצרה:
 1. דירת המגורים נשוא הערר נמדדה בעבר מבלי שלקחו בחשבון חללים בדירה שגובהם מתחת ל- 1.8 מ"ר. לפיכך דירתם נמדדה כ- 206 מ"ר משנת 2002.
 2. בשנת 2012 בוצע סקר מדידות נכסים, ונמצא שדירתם הנה למעשה, לפי אומדן, 225 מ"ר. [הקומה נמדדה כ- 88.54 מ"ר – באומדן כאמור נוכח העדרם מהבית].
 3. העוררים חויבו החל משנת 2014 לפי 225 מ"ר בגין ארנונה.
 4. העוררים הגישו השגה ובקשו מדידה נוספת בנוכחותם, ואכן מודד מטעם המועצה בקר בדירה ומצא כי שטח דירתם הנו למעשה 250.55 מ"ר.
 5. נוכח כך תוקנה השומה של הדירה לשטח הנ"ל, ומשלא מצאה חן בעיניהם עובדה זו- הגישו את הערר.
5. המשיב תומך עמדתו בסעי' 3.1 לצו המיסים של המועצה ועל פיו אין אבחנה בין שטחים המשמשים למגורים בהתייחס לגובהם [מעל או מתחת ל- 1.8 מטר].
6. כן טוען המשיב כי לא ניתן להנציח טעות של המועצה, וגביית ארנונה בחסר מתושב אחד משמעה הטלת חיוב עודף על תושב אחר. [ראה עעמי' 104/03 קפלן נ' עיריית רמת גן, פד' נח' [3] 769, 773, [2004].
7. מוסיף המשיב וטוען כי נוכח טעותה שלה אין מבקשת המועצה חיוב רטרואקטיבי אלא משנת 2014 ואילך, ולכן יש לדחות הערר.

הדין בפני הועדה:

8. ביום 1/6/14 התקיים דיון בפני ועדת הערר בה נכחו העוררים, וכן ב"כ המשיב.
9. הערר הצטמצם בהסכמת הצדדים כולם, לכדי דיון בנושא, "פאות הגג"- האם יש לחייבן או לא בארנונה.
10. ב"כ המשיב בהגינותו אומר:

"מדובר על חלל בתוך הבנין ואלו פאות שלא ניתן להשתמש למגורים, אבל אין חפיפה בין חישוב לצרכי ארנונה לבין שימוש למגורים, כל שטח בבנין מחושב לתשלום".



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

11. יחד עם זאת, כדי שלא לפגוע בעוררים החליטה הועדה לשלוח את פקח המועצה לאימות נושא פאות הגג - ושטחן.

התפתחות שלאחר הדין:

12. הפקח אכן בדק את דירת העוררים והעביר את רשמיו לבא כוח המשיב ביום 16/6/14, לפיהם יש להפחית 21 מ"ר משטח הדירה לצרכי ארנונה.

13. בא כוח המשיב המציא לוועדה ולעוררים את עמדתו לפיה לאור בדיקת הפקח נמצא:

" פקח המועצה מצא כי אותו שטח מחלל הגג נאטם באמצעות קיר, ללא אפשרות של גישה אליו ובהתאם גם ללא יכולת להשתמש בו. כל עוד מצב חלל הגג יישאר במצב כפי שתועד ע"י פקח המועצה ביום 10/6/14 לא יחודש החיוב בארנונה בגינו. למחלקת הגבייה של המועצה, יימסר עדכון מתאים, והיא תתבקש לערוך תחשיב חדש החל מיום 1/1/14. נוכח האמור לעיל על העוררים להודיע עמדתם לגבי הצורך והמשך הדין בערר".

14. העוררים נדרשו להגיש תגובתם לעמדתו זו של המשיב.

15. העוררים הודיעו כי הם מבקשים את הודעתו של הפקח כדי לשקול עמדתם.

הכרעה:

16. לאור האמור בערר ובנספחיו, התשובה לערר ונספחיה, פרוטוקול הדין, ההליכים לאחר הדין כפי שפורטו לעיל, הרינו להחליט כי הערר מיצה את עצמו, ככל שהוא מוקד והצטמצם לנושא פאות הגג, ואנו מקבלים את החלטת המשיב להפחית מחיובם בארנונה למגורים 21 מ"ר.

17. אנו מוצאים כי בנסיבות הענין עומדת למשיב חזקת התקינות כפי שהוסברה ויושמה בעת"מ 11-08-16369 חברת החשמל בע"מ נ' עירית חדרה, פס"ד של השופטת יעל וילנר מיום 13/8/13 ואשר מצוטט בקטע הרלוונטי:

" לעצם העניין - ההלכה הפסוקה היא כי החלטות הרשויות נהנות מחזקת התקינות או חזקת החוקיות, לפיהן קיימת ההנחה כי הרשות פעלה כדין ועל הטוען אחרת חובת ההוכחה. מובן, שחזקה זה ניתנת לסתירה, אך על מי שמבקש לסתור את החזקה הנטל להביא הוכחות של ממש לצורך סתירת החזקה. ראו לעניין זה את דבריו של כב' השופט (בדימוי) 'מלץ': "פועלת כאן חזקת התקינות, דהיינו חזקה שכל פעולה מינהלית נעשתה כדין. זוהי כמובן הנחה הניתנת לסתירה (presumption rebuttable), אך על מי שמבקש לסתור מוטל הנטל לטעון ולהוכיח, כי במקרה הנדון החזקה נסתרת על-ידי עובדות. לא נטענה הטענה או נטענה ולא הוכחה – נשאר חזקת התקינות בעינה." ("רע פ 1088/86 סברי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה").



ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

18. עינינו הרואות כי העוררים לא סתרו חזקה זו בכל הקשור לשטח הדירה שיש לחייב בגינו בארנונה למגורים. יחד עם זאת מצאנו לנכון לראות את מוכנות המשיב להפחית את שטח הדירה לחיוב ארנונה כצעד ראוי והכרחי בנסיבות הענין.

19. כדי להפיס את דעתם של העוררים, רצ"ב הודעתו של הפקח לפיה נמצא שיש להפחית 21 מ"ר מהחיוב של הארנונה החל מיום 1/1/14 - זהו אותו שטח של פאות הגג. [רצ"ב ומסומן א'].

20. בהחלטה זו מצאנו כי יש איזון ראוי בין חובת המועצה לחייב את תושביה בארנונה בגין השטחים החייבים בארנונה, לבין חיובם של העוררים בגין "פאות הגג" אשר מצאנו כי בנסיבות הענין אין הוא הוגן, שכן אין ספק שפאות אלה אינן משמשות את העוררים למגורים.

21. משכך הרינו לקבוע כי על המשיב לתקן את שומתם של העוררים על ידי הפחתה של 21 מ"ר מהשטח שחויב על פי הודעת השומה, וזאת החל מיום 1/1/2014.

22. בנסיבות הענין לא יעשה צו להוצאות.

23. החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

24. המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים ותוודא קבלתה.

25. ניתן היום _____ בהעדר הצדדים.

| | | |
|-------------|--------------|----------------|
| (-) | (-) | (-) |
| מר זאב אלמן | עו"ד גד נחום | גב' ברכה נודלר |
| חבר הועדה | יו"ר הועדה | חברת הועדה |



ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

א

מועצה אזורית הגליל התחתון
 ד.ב. גליל תלמיך 14101 טל 04-6628210
 פקס 04-6628212 e-mail: mehandcap@ila.org.il
 מחלקת הנדסה



תיב ארנונה

16.6.14



בכבוד רב,
שגור ילמליח
מפקח המועצה

אל: מחלקת ארנונה
 מאת: שגור ילמליח
 שם מחזיק בגבש: קילנה עמירן
 גבש - מצפה נטופה
 שטח רב,
 לנחלת חיוב 21 מי"ר מחבות 1.1.14
 אובלס

- זלנה
- ירבל
- לג קשר
- בית יבון
- השת אבני
- זריות
- זורעים
- בגרי
- גד יקלים
- גד חיטים
- גד קיש
- גבא
- גסד
- גמף
- גצפה נטופה
- גדה אילן
- גדמות דגוריה
- גדסה



ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

ערר 7 / 14

**בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית גליל תחתון**

בעניין:-

מילכה עמיצור
עלי עמיצור
מצפה נטופה 155
ד.ג. גליל תחתון

העוררים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה - מועצה אזורית גליל תחתון
ע"י ב"כ עוה"ד : אליהו שמואלי ו/או אבי שמואלי
ו/או שגיא רובינסקי ו/או אופירה אשל ו/או דותן לופט
מרח' שמריהו לוי 24, ת.ד. 4758, חיפה 31047.
טל: 04-8674875; פקס: 04-8674450.
דואר אלקטרוני: office@shmueley-law.co.il

המשיב

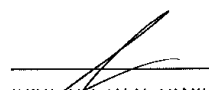
הודעה

בהמשך לדין בועדת הערר מיום 1.6.14 ובעקבות ביקורו של פקח המועצה בבית העוררים ביום 10.6.14, המשיב מודיע בזאת על ביטול החיוב בארנונה בגין 21 מ"ר מתוך שטח חלל הגג בביתם. זאת, משום שפקח המועצה מצא כי אותו שטח מחלל הגג נאטם באמצעות קיר, ללא אפשרות של גישה אליו ובהתאם גם ללא יכולת השימוש בו.

כל עוד מצב חלל הגג יישאר במצב כפי שתועד ע"י פקח המועצה ביום 10.6.14 לא יחודש החיוב בארנונה בגינו.

למחלקת הגביה של המועצה יימסר עדכון מתאים והיא תתבקש לערוך תחשיב ארנונה חדש החל ביום 1.1.2014.

נכח האמור על העוררים להודיע את עמדתם לגבי הצורך בהמשך הדין בערר.


שגיא רובינסקי עו"ד
ב"כ המשיב