

בעניין שבין:

אברהם טאובר

מרח' בן יאיר 40/13 ערד

"העוררת"

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

"המשיבה"

החלטה

עו"ד ורו"ח ארז בוקאי - יו"ר הועדה

א. רקע עובדתי

1. ערר לשנת השומה 2016.
2. במחצית הראשונה של שנת 2016 העורר חויב בתשלום ארנונה עסקית בטענה שמתזיק בדירת המגורים שלו עסק של גן ילדים.
3. החיוב נעשה לכל שטח הדירה באופן ש-50% חויב לפי סיווג עסקים ו-50% לפי סיווג מגורים.
4. במחצית השנייה שנת 2016 שונה הסיווג ל-100% ארנונה למגורים, בהתאם לממצאים (בביקורת בתיאום מראש) לפיהם לא נמצא פעילות עסקית.
5. במהלך הדיון הוצג לוועדה תמונות של הנכס: בתמונה אחת חדר המגורים בו בצד אחד 5 כסאות קטנים צמודים למזנון. בתמונה השניה 4 כסאות צמודים לקיר + 3 עגלות ילדים, ארגז משחקים/קופסה.
6. גודל הנכס 88 מ"ר, 4 חדרים: חדר מגורים, 3 חדרי שינה, מטבח חדר שירותים ומקלחת.
7. יצויין כי לצדדים ניתנה האפשרות להגיש סיכומים, אך הם לא עשו זאת.

ב. טענות העורר

8. לטענת ב"כ העורר מדובר בשימוש בתוך סלון הבית ואין המדובר בשימוש עיקרי בבית אלא שימוש של כמה שעות ביום, ולכן ליישם את עקרון הטפל הולך אחרי העיקר.
9. גם אם נקבל את הטענה שמדובר בסיווג מסחרי, מדובר על חדר אחד בתוך הבית שהוקצה לילדים.

10. בדיון העלה העורר על ידי ב"כ ורב הקהילה טענות נוספות שלא הועלו בכתב הערר. כגון טענות אפליה, טענה כי בשום מקום אחר בארץ לא מחייבים בארנונה על שימוש לגן ילדים בבית פרטי וכן וזכאות לפטור לפי פקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 להלן: "פקודת הפיטורין".

ג. טענות המשיבה

11. בהתאם למדיניות העירייה בכל מקום שיש שימוש מעורב במגורים הסיווג יהיה מחצית מהנכס לשימוש מסחר ומחצית סיווג מגורים ביחס לכל הנכס.

12. לעניין הדרישה לפטור לפי פקודת הפיטורין המשיבה טוענת כי במקרה דנן לא עומדים בתנאי הפטור. כך לטענת המשיבה, בפקודת הפיטורין יש סעיפים שניתן לפטור מעונות יום ובכלל זה גם יש משפחתונים שהעירייה משתתפת במימון שלהם והם ממומנים על יד משרד התמ"ת ומשפחתונים אלה נותנים מענה לילדים בגיל המדובר. במקרה דנן כאמור, לא עומדים בתנאי הפטור.

13. חולקת על טענות ב"כ העורר לאפליה.

14. גם בהשגה ובהשלמה להשגה אין טענה שלא היה בנכס גן כתוב שם כי "האישה מטפלת בילדים כדי להרוויח עוד כמה שקלים".

ד. דיון

15. וועדת הערר אינה האכסנייה להעלאת טענות בקשר לאפליה, כי אם העילות המנויות בחוק הערר בלבד. ראה לעניין זה רוסטוביץ ואח' "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית - ספר שני (2007), עמ' 1370, שם סיכמו הכותבים לעניין טענת אפליה פסולה:

"סוגיה זו הינה סוגיה משפטית מובהקת, והדעת נותנת כי ראוי שהיא תעלה בפני בית המשפט המחוזי בעתירה מנהלית (ראו עמ"נ 106/04 עו"ד כלוף ישראל נ' עיריית תל אביב"

16. מעבר לצורך יצוין, טענות האפליה לא הועלו בכתב הערר ולא מטעם זה דינן להידחות. לא כל שכן לא סופקה ולו ראשית ראיה לאפליה. וראוי כי ב"כ העורר היה מבסס את דבריו בקפידה בנושא. האי מיילים שהוצגו לגבי מדיניות החיוב/ אי החיוב בארנונה בעיריות אחרות לגבי פעילות גני ילדים בבית פרטי (עיריית בני ברק, עיריית ביתר עילית, עיריית אשדוד) אינה מלמדת על אפליה, מדיניות הפיקוח של עיריות אחרות או פרשנותן את הדין אינה יכולה לחוות בסיס לטענת אפליה. זאת ועוד, מהפסיקה עולה כי מקרים של פעילות משפחתון/ צהרון בבית פרטי הגיעה לפתחי ועדות הערר לענייני ארנונה (ראה למשל: עמ"נ 43643-05-16 אהרונסון ואח' נ' מועצה מקומית קרית טבעון (פורסם בנבו), ובמקרים מסוימים נעשה חיוב עסקי בגין פעילות זו, כך שאין כל ביסוס לטענת האפליה, וכאמור אין הוועדה כלל נדרשת לנושא זה.

17. לעניין הטענות לפטור לפי פקודת הפיטורין, טענות אלו לא נזכרו בכתב הערר ולא רק מטעם זה דינן להידחות. מעבר לצורך, אני לא סבור כי העורר חוכיח כי הוא זכאי לפטור שכן טענות אלו נאמרו בעלמא. יצוין כי לצדדים ניתנה האפשרות להגיש סיכומים, אך הם לא עשו זאת.

18. ועדת הערר לענייני ארנונה אינה האכסנייה לתקיפת מדיניות העיריה. עמד על כך בית המשפט בעניין עת"מ 1920-02-12 קרן קיימת לישראל נ' עיריית נצרת:
- "אין מקום להרחיב את סמכות וועדת הערר ואין מקום להורות למינהל הארנונה ולועדת הערר לדון גם בשאלות של סבירות או חוקיות החלטות העירייה, גם מקום שבהן מעורבות ושלובות שאלות עובדתיות אודות הסמכות לדון בהם אין כל מחלוקת. ראוי להבחין בין שאלות עובדתיות, הצריכות להתברר בפני מנהל הארנונה וועדת הערר, לבין שאלות משפטיות אחרות, שלגביהן יכול שתתעורר שאלה של סמכות עניינית, בשל כך שלעיתים כרוכות שאלות חוקיות אלה בשאלות של עובדה."
19. ראה לעניין זה רוסטוביץ ואח' "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית - ספר שני (2007), עמ' 1371, שם סיכמו הכותבים כי לעניין תקיפת מדיניות העירייה:
- "סוגיה זו הינה סוגיה משפטית מובהקת, והדעת נותנת כי ראוי שהיא תעלה בפני בית המשפט המחוזי בעתירה מנהלית"
20. אין מחלוקת עובדתית כי במקום התקיים משפחתון. לטענת העורר, אין המדובר בעסק, בשל מספר הילדים הנמוך. אני סבור, כי לא ניתן לראות בפעילות זו כשימוש טפל למגורים, כפי שטען העורר. לעניין זה יפים דברי בית המשפט בעניין אהרונסון:
- " השימוש לצורך צהרון נעשה למטרה עסקית והוא אינו "טפל" למגורים והזמן בו מופעל הצהרון אינו שולי, מדובר בעסק פעיל במהלך מספר שעות שבועיות רב למדי ולמספר רב של משתמשים."
21. יחד עם זאת, דומה כי במקרה דנן המדובר במתקן רב תכליתי שניתן להפריד בין מתקני השונים, ולפיכך, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.
22. יש מקרים בהם סיווגו של נכס על-פי מבחן השימוש בו בפועל הינו חד-משמעי כאשר הפרמטרים רובם ככולם מעידים על שימוש מסוים. ואולם, יש מקרים, כמו בענייננו, שהשימוש בנכס אינו מובהק ויש בנמצא ממצאים לכאן ולכאן.
23. אני סבור, כי בנסיבות העניין השטח שעשוי להיות נשוא לארנונה הינו אך ורק השטח "הציבורי" בדירת המגורים, קרי סלון, מטבח, מבואות, שירותים וכו'. ברי כי אזורים פרטיים (כגון חדרי שינה) אינם משמשי כשטח משפחתון, ואף מהראויות לא הוצג שימוש שכזה בחדרי השינה. במקרה דנן, לא נטען ולא הוכח כי השטח הציבורי משמש אך ורק לצרכי המשפחתון. ברי כי השטח הציבורי משמש הן למגורים והן לפעילות המשפחתון. במילים אחרות, בדירה האמורה יש חלק שהינו מובהק חלק פרטי המשמש למגורים, וחלק ציבורי משמש לשימוש מעורב (משפחון ומגורים).
24. כך בעניין אהרונסון כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד שם נכתב:
- "במקרה זה אין זיקה בין הצהרון לבין דירת המגורים, ילדי הצהרון מגיעים למקום העסק לשעות קצובות תמורת תשלום, אין להם עניין בבית המגורים והם גם לא עושים שימוש בחלקים שאינם משמשים לצהרון. העובדה כי במבנה מטבח אחד שמשרת גם את קומת המגורים וגם את באי הצהרון, אינה הופכת את התכליות לקשורות ביניהן."

"אין מחלוקת כי בנכס שני שימושים נפרדים ועצמאיים אשר אינם תלויים זה בזה, אין זיקה כל שהיא בין הצהרון לבין בית המגורים, למעט העובדה כי זיירי בית המגורים הם בעלי העסק, זיקה שאינה מתחום דיני הארנונה ואינה רלבנטית. אין מניעה לקיים את המגורים גם ללא הצהרון כפי שקורה למשל בימי שישי ושבט והצהרון יכול להתקיים במקום אחר ללא תלות בדירת המגורים הספציפית. במקרה זה לא קיימת זיקה תכליתית בין שתי הפעילויות."

25. אף אחד מהצדדים לא הציג תחשיב מדויק לגבי השטח הציבורי והשטח המשותף. יחד עם זאת, מבחן השכל הישר מצביע כי בדירת מגורים סטנדרטית כמחצית מהשטח הינו ציבורי ומחציתו פרטי. בענייננו ניתן להניח כי בדירת מגורים של 4 חדרים (כולל חדר מגורים), מחצית מהשטח הינו ציבורי ומחצית פרטית.
26. לאור האמור אציע כי השימוש בנכס יבחן ביחס לשטח הציבורי בלבד, שכאמור השימוש בו מעורב.
27. יש מקרים בהם סיווגו של נכס על-פי מבחן השימוש בו בפועל הינו חד-משמעי כאשר הפרמטרים רובם ככולם מעידים על שימוש מסוים. ואולם, יש מקרים, כמו בענייננו, שהשימוש בנכס אינו מובהק ויש בנמצא ממצאים לכאן ולכאן.
28. המשיבה טוענת כי כעניין של מדיניות, יש לסווג מחצית מהשטח כשטח מגורים ומחצית כשטח עסקי. כאמור, וועדת הערר לענייני ארנונה אינה האכסניה לתקיפת מדיניות העירייה, שיכול שמטעמים של יעילות הגביה, וצמצום מחלוקות קבעה כלל אצבע של היקף השימוש העסקי והיקף השימוש הפרטי בדירת מגורים המשמשת גם לצורך עסקי (קרי שימוש מעורב). לפיכך, אציע שלא להתערב בכלל אצבע זה. יחד עם זאת, כמוסבר לעיל, לדידי השטח עליו יש ליישם את כלל אצבע זה הינו השטח הציבורי בלבד, כלומר תשלום ארנונה בתעריף עסקי בשיעור של 50% על השטח הציבורי בדירה בלבד.
29. לאור האמור, אציע לקבוע כי רק ביחס ל-25% משטח הדירה יוטל חיוב ארנונה בתעריף עסקי, בתקופה הנדונה.
30. אציין כי תוצאה זו היתה עשויה להגיע אף על דרך הפשרה, אך הצדדים בחרו מטעמיהם שלא להסכים להגיע לפשרה.
31. בשולי הדברים אציין, כי אמירות כבוד הרב ביאלוסטוצקי בדיון כפי שמשקפות בפרוטקול לא היו ראויות, ומוטב כי דברים אלו לא היו נאמרים.
32. אציין בשולי הדברים, כי המשיבה לא הציגה לוועדה כל מסמך מדיניות בנושא, או פרסום שנעשה לציבור בנושא מדיניות זו בשנת השומה שבמחלוקת. ראוי כי המשיבה תפרסם כללים ברורים לטובת הנישומים שיוכלו לתכנן צעדיהם בהתאם. כאמור, אין הוועדה מוסמכת לדון בענייני מדיניות המשיבה, וההערה האמורה הינה בגדר אוביטר בלבד.
33. בנסיבות העניין אציע כי כל צד יישא בהוצאותיו.

מר אבהרם מלול, משפטן חבר ועדה

אני מסכים.

מר אריה קליין, חבר ועדה

אני מסכים.

החלטה

1. לאור האמור לעיל, הוחלט לקבל את הערר באופן חלקי, ולקבוע כי רק ביחס ל-25% משטח הדירה יוטל חיוב ארנונה בתעריף עסקי, בתקופה הנדונה.
2. בנסיבות העניין לא נעשה צו להוצאות.

החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בבבאר שבע בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.
ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.
המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.
ניתן היום יח' באייר תשנ"ח, 3/5/2018

מר אברהם מלול, משפטן

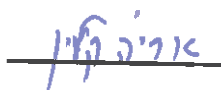
מר אריה קליין

עו"ד ורו"ח ארז בוקאי

חבר וועדת ערר



חבר ועדת ערר



יו"ר ועדת ערר

