



ערר מס' 46/18

בפני ועדת הערר לארנונה

עיריית נתניה

בעניין ועדת הערר: עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה

יועץ מס, סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

בעניין העורר: "בנין ברחוב ברודצקי"

(כך בכותרת הערר - הערה שלי ח.י.)

ע"י ב"כ עוה"ד יהודה אריה שמעון

-נגד-

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית נתניה

ע"י עוה"ד בועז שמעוני

פסק דין

עו"ד חימי יהודה = יו"ר הועדה:

א- העובדות:

1. העוררים הינם – "כלל בעלי הדירות בבנין ברח' ברודצקי", המשיגים ומערערים על חיוב הארנונה אשר הוטל על ידי המשיב בשנת 2019 - כנובע ממדידה שבוצעה בבנין.
2. בדיון מיום 24.1.19 עמד ב"כ העוררים על טענתו המקדמית לפיה מאחר והמשיב לא השיב להשגה במועד הקבוע בדיון הרי שלכאורה דין טענותיו להתקבל.
3. לעומתו- טען המשיב- כי ההשגה והערר פגומים מעיקרא כיוון שאלה לא נטענו על ידי "נישום" כדיון- ומשכך ומאחר ואין השגה לפנינו אין גם ערר.
4. כן טען המשיב כי אף לגופו של עניין ובהיעדר תשריט נגדי התומך בטענות "העוררים" הרי שממילא דין הטענות להידחות מיניה וביה.
5. משכך קבעה הוועדה בהחלטה מיום ה- 24.1.19, כי הצדדים יגישו סיכומיהם בשאלה המקדמית ובהתאם להכרעה בה יקבעו הוראות המשך.
6. הצדדים הגישו סיכומיהם כאמור ומכאן להכרעה.

ב- טענות הצדדים:

7. טענות "העוררים":

- א. המשיב לא הגיש תשובה על ההשגה שהוגשה, חרף הזמן שחלף להגשתה, ודי בכך כדי לקבל את ההשגה במלואה, בהתאם לסעיף 4 (ב) להוראות חוק הרשויות המקומיות, תשל"ו-1976.
- ב. לגופו של עניין, המדידה בוצעה בניגוד לסעיף 3 (ה) (3) לצו הארנונה לשנת 2018 לפיו בבנין מגורים, לא יכלל בשטח היחידה שטח משותף הרשום על שם הדיירים ומשמש כחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מקלטים, חדר כביסה או מחסן המשמש את כל הבנין.
- ג. במדידה שבוצעה, גודל הדירות של הבנין חושב בצרוף חלק מחדר המדרגות, במטרה לשנות סיווג הנכסים בבנין.
- ד. לפיכך, העוררים עותרים לתקן השומות באופן ששטח הדירות לחיוב בבנין לא ישתנה ושטח של חדר המדרגות שצורף לכל אחת מהדירות יגרע מהשטח לחיוב של כל דירה ודירה ובעקבות כך יש לשנות הסווג.

8. טענות המשיב:

- א. ההשגה הוגשה בשם "כלל בעלי הדירות" ע"פ ייפוי כח שניתן מוועד הבית- כאשר וועד הבית אינו "נישום" ולא אישיות משפטית- אלא היה צריך להגיש השגה נפרדת עבור כל אחד מהדיירים שכן רק מי שחויב בתשלום יכול להגיש השגה.
- ב. כאשר השגה מוגשת על ידי מי שלא חויב בתשלום אין לומר כי מנהל הארנונה החליט לקבל ההשגה רק כיוון שלא שלח תשובה במועד- ולכן טוען המשיב כי יש לדחות טענת "העוררים".
- ג. אין לראות באי מענה להשגה משום קבלתה שכן אין לראות המסמך שנשלח מאת דיירי הבניין ברח' ברודצקי משום "השגה".
- ד. יש גם לדחות טענת "העוררים" בהשגה לפיה ככל ותדחה ההשגה לאור היותה כוללת כלל בעלי הדירות כי אז האמור בהשגה והערר ומעבר יתייחס לנישומים: ה"ה אבי ושולמית בר כוכב.
- ה. לגופו של עניין, ההשגה אודות גודל הנכס "נטענת" בעלמא ולא תימוכין.
- ו. חדר המדרגות לא חושב כחלק מהנכסים אלא חישוב גודל הנכס החדש נעשה במסגרת סקר נכסים ואמצעי מדידה שונים מאלו שנעשו בעבר שיצרו פערי שטח.
- ז. לתמיכה בטענתו, צרף המשיב תשריט.

ג- דיון והכרעה:

9. נקודת המוצא לדיונונו הוא "ייפוי הכח" אשר מכוחו הוגשו ההשגה והערר. והנה עיון בייפוי כח מעלה כי הוא ניתן בשם: **אבי בר כוכב ת.ז. 30650733- ועד הבית ברודצקי 43**. וברור כי לא ניתן להגיש את ההשגה בשם "כלל בעלי הדירות בבנין" מאחר שוועד בית אינו ולא יכול להיות "נישום".
10. כאשר הוסבה תשומת ליבו של בא- הכח כי "בנין ברחוב ברודצקי 43" אינו "נישום", שונתה הכותרת **בסיכומים** שהוכתרו כך- אבי בר כוכב, כאילו מר אבי בר כוכב הוא הנישום אשר הגיש את ההשגה והערר.
11. למיותר לציין, כי לא נתבקשה כל בקשה בענין זה וממילא גם לא ניתנה רשות לתקן הערר ואולם אין בכך כדי להעלות או להוריד לנוכח האמור בהמשך- באשר לגופו של ענין.
12. קיימא – לן הלכה מימים ימימה, כי רק מי שחויב בתשלום ארנונה רשאי להגיש השגה ועל כן ניתן לקבל השגה וערר שהוגשו בשם "בנין ברח' ברודצקי 43" באשר אין מדובר באישיות משפטית הראויה לתבוע ולהיתבע.

13. ומשכך אכן, אין לראות **באי המענה מטעם המשיב** להשגה משום קבלתה, שהרי אין לראות במסמך שנשלח מאת דיירי הבנין ברחוב ברודצקי משום "השגה" ולא חל האמור בסעיף ב (4) לחוק.
14. **לא זו אף זו** - לא ניתן לקבל את ההשגה אף **לא** בכל הנוגע למר אבי בר כוכב בטענה שכביכול ההשגה הוגשה לכאורה בשמו שכן, עיון ביפוי הכח שצורף להשגה מעלה כי לא ניתן בשם אבי בר כוכב אלא בשם "אבי בר כוכב - וועד הבית". כאמור, וועד הבית איננו אישיות משפטית ובוודאי לא לעניינים שלפנינו.
15. ועוד יש לתמוה אם נכון הדבר שההשגה והערר כביכול הוגשו בשמו של אבי בר כוכב - מדוע לא צוין הדבר במפורש בכותרת ההשגה והערר?!
16. עיון בהשגה מעלה כי הוכתרה כך: **"השגה על חיובי ארנונה - בנין ברחוב ברודצקי 43 נתניה"** והערר הוכתר כך: **"ערר על חיובי ארנונה - בנין ברחוב ברודצקי 43 נתניה"**. ומכאן ברור כי אבי בר כוכב איננו מי שהגיש את ההשגה והערר אלא "הבנין".
17. אף העיון בגוף הערר מעלה כי הוא פותח כך: **"בשם מרשי, כלל בעלי הדירות בבנין ברחוב ברודצקי 43, הנני פונה אליכם בעניין שבנדון"** ובו גם בסעיף 2 נכתב: **"ביום 27/6/18 הוגשה השגה על חיובי הארנונה לכלל דיירי הבנין שבנדון"**.
- ההשגה והערר הוגשו איפוא בשם כלל דיירי הבנין ולא בשם נישום ספציפי - וככאלה אין לפנינו "הליך" כדין.
18. יכולנו לסיים ההכרעה כאן ולהורות על דחית הערר ואולם מצאנו לנכון להוסיף ולהתייחס אף לגופו של ענין על מנת שלא, להרבות המחלוקות ושלא יתייגעו הצדדים ויבזבזו משאבים וזאת בשעה - **שאין הצר שווה בנזק המלך**.
19. ההשגה הוגשה ללא תימוכין על אף שמדובר בטענות כנגד - גודל הנכס ובטענה לצירוף חלק מהמדרגות. היה ראוי לצרף תשריט להוכחת הטענה.
20. וכבר נקבע בבית המשפט העליון בבר"ם 9205/05 **עיריית טבריה נגד היפרשוק 1991 בע"מ** (פורסם במאגרים) ועוד... כי על הנישום להוכיח את כל העובדות המשמשות בסיס לטענותיו וכי אין להעביר נטל זה אל המשיב.
- נמצא, כי בנידון דידן לא הרימו "העוררים" נטל הראיה בנוגע לגודל הנכס שכן לא צירפו תשריט להוכחת טענה זו. ואם כך ידוע וברור כי משעה שהנישום טוען לטעות בגודל הנכס אך לא מציג כל ראיה מטעמו כי דין טענתו להידחות, ראה גם עמ"נ (מרכז) 15529-07-16 **לאה לוי נ' עיריית רחובות (מנהל הארנונה)**.

ד' - סיכום:

21. **המורם מן האמור הוא** כי הואיל וההשגה פגומה הרי שאין בהיעדר המענה לה - כדי לקבלה. והרי אין להחיל מכוחה ככזו - על פגימתה את האמור בסעיף 4(ב) **ובהיעדר השגה כדין - ערר מנין?! אתמהה!** ועל כן דין הערר להידחות מיניה וביה.
22. וכאמור, נתנו דרור לעצמנו - להוסיף - ולקבוע וזאת על מנת לחסוך מכולם "דם יזע ודמעות" - שאף לגופו של ענין דין הערר להידחות משלא הובאה כל ראיה מצד "העוררים" באשר לליבת המחלוקת - גודל הנכס.
23. נוסיף עוד ונאמר כי הגדיל המשיב לעשות ועל אף שהנטל שרביץ על העוררים בכגון דא - וצירף **המשיב** תשריט מדידה לתמיכה בעמדתו תוך שהדגיש כי בפועל תוספת שטח איננה נובעת כלל מצירוף חלק משטח חדרי המדרגות כלל ועיקר - **ואידך זיל גמור**.

24. משכך אנו קובעים כי :

א. טענות "העוררים" - נדחות.

ב. אין צו להוצאות.

25. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת פסק הדין.

26. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נתניה, הצדדים יכולו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.

יהודה חימי, עו"ד

מ"ר ועדת הערר

לענייני ארנונה

ושליד עיריית נתניה

עו"ד חיים יהודה

יו"ר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

26.6.24

יועץ מס סופר יוסי

חבר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

רו"ח ועו"ד שרון חייט

חבר הוועדה

הוחלט באמור בפסק דין של יו"ר הוועדה - עו"ד חיים יהודה

ניתן היום ב' סיוון תשפ"ד 26.6.2024

יהודה חימי, עו"ד

מ"ר ועדת הערר

לענייני ארנונה

ושליד עיריית נתניה

עו"ד חיים יהודה, יו"ר

יועץ מס סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר