

בעניין:



העוררת

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית רמת גן

המשיב

החלטה

כללי

ערר זה עוסק בסוגיה כדלקמן:

העוררת הינה יזם אשר הקים בית מגורים ברחוב אחד העם 14. הבניין קיבל טופס 4 לפני כשלוש שנים:- השטחים הציבוריים קיבלו טופס 4 באבחה אחת, בעוד הדירות קיבלו טופס 4 לשיעורין, בהתאם לאכלוס.

שתיים מתוך כלל הדירות (כ- 130) לא נמכרו עדיין, למרות שאנו מצויים כשלוש שנים מיום האכלוס והן במצב שאינו מאפשר מגורים.

אין חולק, ומדובר בעובדה מוסכמת, כי חסרים בדירות אלו אלמנטים חשובים לאכלוס. ועוד- העוררת, משיקוליה, הגישה בקשות שונות לוועדה המקומית לשינויים פנימיים בדירות, והועדה עדיין לא נתנה החלטתה.

במצב דברים זה, סוברת העוררת כי אין עליה לשלם ארנונה בגין דירות אלו.

המשיב מנגד טוען כי על העוררת לשלם ארנונה כנדרש הן בשל כך שהבניין קיבל טופס 4 והן בשל כך שמדובר בתכנון, לא לגיטימי, של השתמטות מתשלום ארנונה.

העוררת אוחזת בפסק הדין ברמ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים (פורסם בנבו) ואילו המשיב אוחז ב פסק הדין 29631-10-13 פרץ נ' עיריית נשר (פורסם בנבו).

הכרעה

האנומליה (ששייכת לתחום התכנון והבניה) על פיה ניתן טופס 4 לבניין אך, ניתן שלא להפיק טופס 4 לחלק מהדירות, אלא, בעת אכלוסו, אינה חייבת לחול בהכרח על דיני הארנונה, שהם דינים נפרדים ומנותקים מדיני תכנון ובניה.

המצב המשפטי שנכפה לכאורה על המשיב מכוח חוק התכנון והבניה, אינו מקובל על הועדה וזאת ללא כל קשר לטיעוני הצדדים. גם כך, הכול מסכימים כי טופס 4 אינו חזות הכול אלא רק כלי אינדיקטיבי במכלול הבדיקה הפיזית והמשפטית של האירוע.

המשיב- או, ליתר דיוק, העירייה, נותנת שירותים שונים ממועד בו הדירה הראשונה מתאכלסת. במקביל לאכלוס, המשיב מתחיל לתת שירותים שנגזרים מתשלומי ארנונה כגון, גנים, בתי ספר, ניקיון הרחוב, גינון ציבורי וכדומה. בקצרה, תשתית. למעשה, השירותים הישירים לבניין (ניקיון וכדומה), הם קצה קצהו של השירותים הכלליים שהמשיב מספק, כאשר הבניין מתאכלס.

הראייה הצרה- שהוצעה הן על ידי העוררת והן על ידי המשיב ונוגעת לבדיקת מצב הדירות- פשוט אינה מקובלת על הועדה. חבות תשלום ארנונה היא פועל יוצא של המועד בו ניתנו שירותים לבניין, בהקשרם הרחב- לראשונה, ולא דווקא ממצב הדירות הספציפיות ולא ייתכן שאירוע אקראי לחלוטין (מכר הדירות), הוא שיקבע את המועד למרוץ תשלום הארנונה.

עתה, להנמקה שעומדת אחר עמדה זו.

הגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כדלקמן:

"'בנין' - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

קשה לאמר כי, בנסיבות תיק זה, כי דירה בודדת היא בגדר בנין. לטעם הועדה, בנסיבות תיק זה וכאשר מדובר באכלוס ראשון, כל הבניין הוא הבניין ולא רק שתי דירות מתוך 130 דירות, ש"נתלשות" ממנו בצורה מלאכותית. פרשנות זו של הועדה, תאיין לחלוטין את הערר והייתה מונעת מלכתחילה הוצאת טופס 4 לשיעורין, ואולם, נמשיך לדון בנושא גם מהזווית הצרה כי הדירה היא בנין.

דירה, כידוע לכל, כוללת שטחים שונים: הדירה פיזית, השטח הצמוד לדירה (מחסנים, חניות וכדומה) והשטחים המשותפים. במקרה שלפנינו, חלק מהדירה מוכן לחלוטין ובר שימוש (לצורך העניין, חניה, מחסן מצד אחד וחדר הכושר בקומת הקרקע מצד שני) וחלק אינו מוכן כתוצאה ממחשבה תחילה ותכנון של העוררת (ולא של המשיב בלבד)!! ועדה מקומית!! הרי העוררת היא זו שהגישה תיקון לתוכניות שניתן להם היתר כדיון). נציין כי לכאורה וכך התרשמותנו, כי לבקשת

העוררת לשינויים פנימיים, אין הצדקה הכרחית- שכן, אין קונה באופק. כאמור, העוררת לא השלימה פרטי בניה שונים מיוזמתה.

כאשר העוררת השלימה חלק מהדירות, וביקשה לאכלס אותן, היא גם נהנתה מהתמורות שהביאו לה ממכירות הדירות וגם נהנתה מעצם הפעלת השירותים שנותן המשיב. כל זאת כאשר היא זו שכפתה על המשיב את מועד מתן השירותים.

במקרה זה, חלה על העוררת חובה מוגברת לנהוג בתום לב- והרי זה זועק: העוררת דורשת מהמשיב את מתן השירותים לכל הבניין, הפעלת מערכות תשתית נרחבת שנובעת מאכלוס הבניין ובאותה עת, מבקשת להימנע מתשלום ארנונה על דירות שעדיין בחזקתה משום שלא נמכרו.

הועדה לא בעמדה או בדעה כי פסקי הדין גב ים ו- נשר הינם פסקי דין סותרים. עם זאת, הועדה, בתפיסת עולמה, קרובה יותר להנמקת פסק הדין בעניין נשר.

נבחר את עמדת הועדה: פסקי הדין משלימים זה את זה ופסק דין נשר משקף ראייה נוספת של עמדת בית המשפט העליון בעניין גב ים:-- הכנסת יסוד של תום לב ובחינת מניעי הנישום, כחלק משיקולי בית המשפט, וזאת לתוך המשוואה הנוגעת להתנהלות הצדדים. ועוד: בפס"ד נשר, כבוד השופט למלשטרייך השתמשה גם בדוקטרינה של בחינת התנהלות הנישום והאם מדובר תכנון מס לא לגיטימי. הועדה מצטרפת להנמקה זו.

כאמור, לא ניתן לבקש טופס 4 חלקי, ולדרוש מהמשיב לתת שירותים כוללים והפעלת תשתיות נרחבות כנדרש מהמשיב על פי חוק, ובה בעת, באמצעות אי הוצאת טופס 4 לחלק מהדירות, להימנע מתשלום אותם שירותים. זו התנהלות חסרת תום לב שיש בה גם הטלת חבויות נוספות על נישומים אחרים, שלא כדין.

גם המשיב אינו נקי מביקורת:-- מתן טופס 4 לחלק מהבניין, בידיעה כי עליו לתת שירותים ותשתיות לכל הבניין, תוך הטלת עלויות אלו על יתר הנישומים בעיר (ולא על כלל הדירות), היא מעשה לא ראוי ולא נכון והיה על המשיב לשקול שיקול זה במגוון שיקוליו.

היה על המשיב לעמוד על כך שכל הבניין יושלם וייצא טופס 4 לכל חלק וחלק בו או, להגיע להסכמה עם העוררת (ודומיה) כי גם אם יינתן טופס 4 לחלק מהבניין, הרי שממועד טופס 4 הראשון, תשולם ארנונה על כל חלקי הבניין.

כאמור, אין קורלציה מלאה בין דיני התכנון והבניה לבין דיני ארנונה ומצופה כי המשיב, כרשות ציבורית שיש לו אחריות כלפי כלל התושבים, שייתן את דעתו על כך.

עם זאת:

בהינתן כי מדובר בתכנון מס שאינו לגיטימי רק לגבי חלק מהתקופה, וגם משום שייתכן שיש בהחלטה זו משום חידוש מסוים, הרי שהועדה מוכנה להכיר בכך שלפחות בחלק מהזמן, העוררת

התנהלה כראוי שהרי (לפי התפיסה הקיימת כיום, אותה הועדה מבקשת לשנות), היה ניתן טופס 4 עם אכלוס הדירות. הועדה קובעת על דרך האומדנא, כי המדובר בשנה.

לכן, המשיב יבדוק ברישומיו את המועד בו אוכלסה הדירה לראשונה, יוסיף על כך שנה (12 חודשים) בהם תהא העוררת תהא פטורה מתשלום ארנונה, והחויב יחל לראשונה לאחר 12 חודשים מהמועד האמור.

בכפוף לאמור לגבי מועד תחילת תשלום הארנונה, הערר נדחה.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום: 26.4.2021


אבי שון, רו"ח
חבר הועדה


אסף ורשה, עו"ד
חבר הועדה


גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר הועדה