ערר 95/16

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

בענין: [redacted]

העוררות

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית רמת גן

המשיבה

החלטה

כללי

ערר זה אוחד יחד עם ערר לשנת 2017 בהסכמה, והחלטה זו תהא גם תקפה לשנה זו, בשינויים המחויבים.

שתי עוררות- למעשה, שני עררים נפרדים: העוררת 1 החזיקה בנכס עד ליום 31.12.2015 ועוררת 2 מחזיקה בנכס מיום 1.1.2016 ואילך.

לא נקשה על הצדדים, כפי שהמשיבה לא הקשתה בנושא (הגם שטענה לענין) ונראה בכך ערר אחד.

שתי נקודות מחלוקת:-

חיוב רטרואקטיבי- העוררות טענו כי נשלח אליהן חיוב רטרואקטיבי בחודש 9/2105 ויצאו חוצץ נגדו. המשיבה קבעה בפשטות כי אם העוררות תעמודנה על טענה זו, הרי לועדה אין סמכות עניינית לדון בחיוב רטרואקטיבי.

חיוב קומת הכניסה לבנין- המשיבה הוסיפה את שטחה היחסי של המערערות- בהיותן מחזיקות יותר מ- 50% מהקומה- בשטח המשותף, וזאת על בסיס צו הארנונה לכאורה. העוררות טענו כי המדובר בקומת כניסה לבנין וכי השימוש ברכוש המשותף הוא עבור כל הבנין, ולכן, ולכל היותר, ניתן לחייב את המערערות בחלק היחסי של המערערות מכלל הבנין.

בין לבין, טענו הצדדים לאיחורים שונים בהגשת השגות ועררים ותשובות לכל אלה.

הכרעה

נסיר מסדר היום את טענות האיחורים השונות. אין לטענות אלו כל מקום, והצדדים מודעים היטב לעמדת הועדה כי היא נותנת ארכות מועד להגשת השגות ועררים שכן, על פי עמדתה, יש לבחון את הדברים לגופם ולא להסיר ערר מסדר היום רק עקב איחור בהגשה. דברים אלו אמורים במיוחד כאשר המשיבה עצמה שינתה שומה במהלך השנה בדיעבד (טענת החיוב הרטרואקטיבי. יצאה שומה חדשה ומתוקנת בחודש ספטמבר 2015). דין שווה לכולם.

נסיר גם מסדר היום את טענת הרטרואקטיביות וסמכות הועדה:

עמדת הועדה היא כי תיקון שומה במהלך השנה עקב גילוי עובדות חדשות, כפי שהיה במקרה זה, אינה תיקון רטרואקטיבי במשמע. הטעם הוא שמניעת תיקון רטרואקטיבי של שומה על ידי רשות, נעוצה בצפיות הנישום שנערך בעסקו לפי שומה מסוימת ותקציב מסוים במהלך שנה, וזו הסתיימה, ועתה הוא נחשף כספית פעם נוספת. במקרה דנן, התיקון נעשה במהלך השנה וקשה לראות כיצד ציפיותיו של הנישום השתנו והוא "סגר" שנה.

גם אם היה זה תיקון רטרואקטיבי, הרי שבניגוד לעמדת המשיבה, לועדה יש סמכות לדון בענין. בתי המשפט דנו רבות בנושא זה והאבחנה שיצרו, יש בה טעם רב: על פי האבחנה המקובלת, הרי כאשר יש תיקון רטרואקטיבי אשר בצידה טענת שומה לגוף הענין (כפי שבמקרה שלפנינו), הרי הועדה תדון בענין. ואילו כאשר הנישום טוען אך לחיוב רטרואקטיבי, וטענה זו בלבד, הרי הדרך היחידה הפתוחה בפניו היא בית משפט מנהלי, הואיל ומדובר בטענה מנהלית בלבד.

<u>מכאן, למהות:</u>

אין חולק כי על פי צו הארנונה החל ברמת גן, במקרה ונישום מחזיק יותר מ- 50% מקומה שאיננה למגורים, הרי יש לשום את השטח המשותף לפי שיעור חלקו היחסי של הנישום בקומה (וכך גם, באופן יחסי, לגבי יתר הנישומים באותה קומה).

הטעם לכך הוא ברור, המחזיק יותר מ- 50% מקומה, יש לו מעין שימוש ייחודי בשטחים המשותפים בקומה. אין זה שימוש לציבור בכללותו אלא, שימוש שבעיקר מיועד לו ולעסקיו.

זהו המקרה שלפנינו אלא, שכאן נוצרה מחלוקת בין הצדדים:- העוררות הוכיחו בפני הועדה, גם בצילומים, כי הקומה בה מצוי עסקם, הוא גם הכניסה לבנין (המדובר בבנין משרדים) וכי השימוש בשטחים המשותפים באותה קומה, משותף לכל בעלי העסקים ולכל העוברים ושבים.

על פי הצילומים, המדובר בכניסה צרה יחסית לבנין, כאשר משני צידי הכניסה מצויים עסקים, ובהם עסקן של העוררות. המדובר בשטח רב תכליתי: גם שטחים משותפים שלכאורה משמשים את לקוחות העוררות ואולם, ובאותה מידה, כניסה לבנין ושימוש על ידי כל באי הבנין.

האם צו הארנונה חל על העוררות במקרה זה?! דומה שלא. למעשה, ברור שלא הואיל והטעם בהטלת חיוב ארנונה על שטחים משותפים שהם ב"חזקת" ושימוש של גורם מסיבי המחזיק מעל 50% מקומה, לא חל כאן, והדברים ברורים.

תוצאת הערר היתה, לכאורה, ביטול כל חיוב ואולם, בערר ביקשו העוררות לחייב אותן כדי שיעור חלקן היחסי בבנין. אם היינו פוטרים את העוררות לחלוטין, הרי שנתנו להן יותר מכפי שביקשו (Ultra Petitum), לכן, נשאיר את הדברים כפי שהעוררות ביקשו בעצמן.

הערר מתקבל, זכות ערעור על פי חוק.

היום: 28/10/2018

גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר הועדה

שושי שימחוביץ, עו"ד
חברת הועדה

יונה טילמן
חבר הועדה