

ערר מס': 01/2021

ועדת ערר לעניינה ארנונה כללית  
שליד מועצה אזורית רמת נגב

בפני חברי ועדת הערר:  
עו"ד נועם אביטל ברשד - יו"ר; צחי רם - חבר; שי זינדרמן - חבר;

**העורר:**

**מרציאנו תומר ועדי**

**סביון 267, אשלים**

**נגד**

**המשיב:**

**מנהל הארנונה במועצה האזורית רמת הנגב**

**ע"י ב"כ עו"ד עודד מהצרי ואח'**

**עו"ד עודד מהצרי: בא כוח המועצה**

**אמיר אלחייק-עגזבר המועצה**

עו"ד עודד מהצרי ב"כ המועצה מחובר דרך zoom (בהסכמת הצדדים).

עו"ד נועם אביטל ברשד: אני מכירה את העוררים, האם יש התנגדות של הצדדים לעניין המותב?  
אין התנגדות של הצדדים.  
עו"ד נועם אביטל ברשד: ועדת הערר מתנהלת כמו בית משפט. לפיכך ייערך דיון קדם משפט ולאחר מכן אם יש צורך עושים דיון של הוכחות וחוקרים את הצדדים על מה שהיה בתיק.  
מר תומר מרציאנו: עיקר הטענה שלנו היא שיטת המדידה ששמנו לב אליה בעקבות הגדלת חיוב ארנונה שקיבלנו בעקבות מדידות שביצעה המועצה.  
עו"ד נועם אביטל ברשד: בנכס מסוג בית פרטי. יש לציין.  
מר תומר מרציאנו: בנוסף שמנו לב כי המודד אשר ראה מחסן של כתר רעוע לא עדכן את שטח המחסן לחיוב ואילו המועצה החליטה כן לחייב אותו בכל זאת, זה מתחבר לטענה האחרונה שבאנו לברר את זכותנו קיבלנו סוג של עונש וקיבלנו חיוב על מחסן ע"פ צילום אווירי.  
גב' עדי מרציאנו: המודד לא עדכן את המחסן כי אינו ראוי למגורים וגזבר המועצה טוען שיש להוסיף את המחסן.  
מר תומר מרציאנו: ככל שאנחנו מנסים לברר את זכותנו מציפים את זה שאנחנו עלולים לשאת בהוצאות.  
עו"ד נועם אביטל ברשד: נפריד בין מה שהיה עד עכשיו. אכן, במסגרת הערר כל אחד מהצדדים יכול להיות לשאת בהוצאות. לעניין שיטה המדידה, אנחנו רוצים להבין - הטיעון שלכם מבחין בין שיטת "ברוטו" לשיטת "ברוטו ברוטו". אנחנו מנסים להבין, בפועל מה השינוי שיש בנכס שלכם?  
אתם טוענים כי בצו המיסים כתוב "ברוטו" כאשר בפועל החישוב הוא "ברוטו ברוטו".  
מר תומר מרציאנו: אני לא מבין את המשפט האחרון

עו"ד נועם אביטל ברשד: אנחנו כבר נסביר.

מר תומר מרציאנו: בגדול צו הארנונה נותן את ההגדרות לפיהם צריך לעבוד, בצו המיסים כתוב "ברוטו". ע"פ ההגדרה של הכנסת בדקנו מה מהות המילה ברוטו – מתכוונת לשיטת מדידה מסוימת אשר לא אמורה לקחת חלק מהפרמטרים.

מר צחי רם: כמו מה?

גב' עדי מרציאנו: מתחת לקירות החיצונים לצורך העניין. שיטת החיוב של הארנונה לפי צו המיסים של המועצה שיטת מידת ברוטו- כל שטח של הבית כולל קירות פנימיים ולא כולל קירות חיצונים. במדידה החדשה שנעשתה לבית נאמר לנו כי שטח הבית כולל קירות חיצונים כלומר "ברוטו ברוטו". שזה לא מה שמוגדר בצו הארנונה של המועצה.

עו"ד נועם אביטל ברשד: מה מההפרש המדובר במ"ר?

תומר מרציאנו: קומה הקרקע עומדת עדיין על 180 , קומת הגלריה קפצה 29 ל 36 . אני לא יודע להגיד אם ה-180 מ"ר הוא זהה בשתי שיטות המדידה.

עו"ד נועם אביטל ברשד: מי מסר לך שזה כולל קירות חיצוניים?

גב' עדי מרציאנו: גם לפי מדידה שעשינו בעצמו וגם לפי התשריט שמצורף בשומת הארנונה .

מר תומר מרציאנו: המועצה ענתה במפורש בתשובה כי החיוב הינו לפי "ברוטו ברוטו" וככה היא מחייבת המון זמן.

מר שי זינדרמן: אני חושב שבטענה זו אין וויכוח כי המועצה מחייבת בפועל כולל קירות החיצונים.

עו"ד נועם אביטל ברשד: השאלה מה ההבדל בפועל בין השיטות.

מר תומר מרציאנו: המון , שיטת הברוטו לוקחת הכול מהכול.

עו"ד נועם אביטל ברשד: אם אנחנו חוזרים למקורות זה לא נכון

מר צחי רם: זה לא נכון , לפי הנתונים שאתה הבאת שהם מתוך האתר של הכנסת שטח "נטו" הוא כל שטח הדירה לא כולל מרפסות וכולל את השטח שמתחת לקירות הפנימיים והחיצוניים.

גב' עדי מרציאנו: זה לא נכון , מאיפה אתה קורא את המסמך הזה?

מר צחי רם: מתוך האתר של הכנסת. הפנייה שלכם.

גב' עדי מרציאנו: אנחנו לא מדברים על שטח "נטו" זה לא הטיעון שלנו.

מר שי זינדרמן: ואז מוסיפים שטח ברוטו הוא כל שטח הדירה כנ"ל.

גב' עדי מרציאנו: לא כתוב כנ"ל , שטח ברוטו הוא שטח הפנים של הדירה כולל חדרי מגורים, פרוזדורים, מרפסות מקורות, ולא כולל קירות חיצונים ושטחים משותפים.

עו"ד נועם אביטל ברשד: הרי שטחים משותפים אין לכם. אני רוצה לזקק רגע את השאלה , מעבר לדיון בנוגע לשיטות. נשמע לי מאוד מוזר שיש כזו קפיצה לעניין הקירות חיצונים.

גב' עדי מרציאנו: יש , קיר חיצוני 30 ס"מ אם תחשבי את זה על הבית זה יוצא כמה מטרים טובים.

רשום שחור על גבי לבן ששטח ברוטו לא כולל קירות חיצונים.

צחי רם: אין הגדרה מהי שיטת "ברוטו". הכוונה שזה לא כולל קירות חיצונים של בניין מגורים. יש הבדל בין בניין מגורים לבין וילה.

מר תומר מרציאנו: אין הבדל , אותו מסמך הוצג לי גם ע"י המועצה.

עו"ד נועם אביטל ברשד: ההבדל הוא קירות חיצונים.

מר תומר מרציאנו: השיטה היא ברוטו , לדוגמא העובדה שלא מחייבים חניות אי אפשר לעשות שילוב של שתי השיטות. לא ניתן לפרסם שאתה מחייב לפי ברוטו ובפועל עושה מדידות לפי "ברוטו ברוטו". התושב צריך לקבל שקיפות בצו הארנונה. לכל מילה בצו יש משמעות. עו"ד נועם אביטל ברשד: כרגע מופיע בצו המיסים "ברוטו". ואני מסכימה כי יועיל אם המועצה תסביר בצו את שיטת המדידה לתושביה.

מר תומר מרציאנו: בצו המיסים של רשויות אחרות מפורט על שיטת החיוב . עו"ד נועם אביטל ברשד: אני חושבת שהמועצה צריכה להוסיף פירוט של שיטת החיוב כדי שלא יוצרו מקרים בהם תושבים לא יודעים כיצד הם מחויבים בארנונה. מר תומר מרציאנו: באותו עניין הרשות צריכה להגדיר מהו מבנה, לעניין המחסן. כפי שעשו מפרט לסולארי לא עשו מפרט כזה לתושב והכל מחויב כמבנה. עו"ד נועם אביטל ברשד: חייבת לתקן – מבנה מופיע בפסיקה ומאוד ברור מהו מבנה וזה כל דבר שהוא חלק מהבית.

מר תומר מרציאנו: אם זה היה מחסן בנוי אז זה מבנה, הגיוני לגמרי. המחסן שלנו לא בנוי. מר שי זינדרמן: החוק אומר שעד 6 מ"ר לא צריך היתר למחסן . יחד עם זה חוקי ארנונה הם חוקים אחרים וכל עוד זה על קרקע של מגורים זה מחויב כמגורים אלא אם כן הרשות הגדירה את המחסן כתעריף אחר.

גב' עדי מרציאנו: מדובר במחסן רעוע של כתר שעומד על משטחי עץ. עו"ד נועם אביטל ברשד: זה מבנה, יש על זה המון פסקי דין כאשר לא בכל רשות יש סיווג אחר למחסן. גב' עדי מרציאנו: יש רשויות מסוימות שסיווגו מחסנים בתעריף אחר. שימוש במבנה זה מה שקובע את חיוב הארנונה שלו.

מר צחי רם: אבל בצו המיסים של מועצה אין תעריף אחר למחסן .

עו"ד נועם אביטל ברשד: אתם לא רוצים שיחייבו אתכם על המחסן ?

גב' עדי מרציאנו: המודד של המועצה אמר שלא צריך לחייב את המחסן .

מר אמיר אלחייק: מבקש להתייחס. זה לא נכון .

גב' עדי מרציאנו: זה כתוב בשומת הארנונה שקיבלנו שהמחסן לא מחויב בארנונה.

מר אמיר אלחייק: זה לא נכון שאת אומרת שהמודד מחליט על ענייני ארנונה.

עו"ד עודד מהצרי: מבקש להתייחס - מקור הסמכות להטלת ארנונה על מבנים הוא סעיף 269 לפקודת העיריות. הגדרה של בניין: כל מבנה שבתחום העירייה או חלק ממנו לרבות שטחים נספים שלא ארחיב עליהם. ההגדרה בצו הארנונה או בכותרת בסעיף 3 זה מבנים, כולל שטח ברוטו וחשוב כול קומה בכל סוג מבנה או מתקן. ההגדרה מאוד מאוד מרבה וכוללת הכול.

לעניין שיטת המדידה - המילה "ברוטו" או "ברוטו ברוטו" - אין דבר כזה לא בדיון ולא בפסיקה. החישוב פה נעשה ע"פ מדידות חיצוניות מקדמה דנא , זו השיטה הנהוגה במועצה כל הזמן. צו המיסים תומך הבנו פסיקה במסגרת תשובה מנהל הארנונה.

גב' עדי מרציאנו: זה שזה נהוג לא אומר שזה חוקי

עו"ד עודד מהצרי: לעניין המחסן , ברור שזה מבנה. הטענה שזה לא בר חיוב כמגורים - אין סיווג אחר בצו המיסים שמתאים למחסן. המחסן הוא חלק בלתי נפרד ממגורים וצריך לסווג אותו כמגורים , כך זה נעשה במעל 100 רשויות אחרות.

אם הם חושבים כי יש לסווג את המחסן בסיווג נמוך יותר ממגורים, יפנו למליאת המועצה. מליאת המועצה מוסמך להפחית את הארנונה בכפוף לאישור האוצר, אך זה כבר לא סכום בסמכות ועדת הערר לשנות את צו הארנונה.

מר אמיר אלחייק: בשנת 2017 בוצעה מדידה למשפחה, להלן המדידה. המדידה כללה מחסן, שיטת המדידה לא השתנתה ב 15 שנה שאני פה ועוד קודם. הזוג טען כי המודד טעה ויש להם קומת גלריה ולא קומה שנייה. במטרה לחסוך מודד נוסף ביקשתי מהזוג תכנית אדריכלית, לקחתי את המידות של האדריכל ומצאתי שקומת הגלריה היא לא קומה שנייה. הסכימה הכוללת של הבית - א 218 מ"ר כולל מחסן שהזוג הסכים לשלם עליו ולא הגישה ערער בזמנו למה המועצה מחייבת על מחסנים. בשנת 2020 עשינו מדידות באשלים והמודד בשגגה לא ציין את המחסן. אני מציג פה מדידות מכלל היישובים כראיה לכך שהמועצה מחייבת מחסנים.

עו"ד נועם אביטל ברשד: זה שהמועצה מחייבת מחסנים זה עובדה. עולה בקנה אחד עם הצו.

מר תומר מרציאנו: בא מודד מטעם המועצה ולא רואה במחסן כבר חיוב. בזמן שנכנסו לבית נציג המועצה אמר כי אם אני לא מדווח על המחסן אני לא מקבל טופס 4.

מר אמיר אלחייק: אני מתנגד לזה, הוא לא נציג המועצה והמחסן הושמט בטעות. ההפרש בין המדידות הוא 1.83 מ"ר.

עדי ותומר מרציאנו: זה לא נכון.

מר אמיר אלחייק: על העובדות חייב להסכים.

האם בשנת 2017 שילמתם לפי 218.47 מ"ר?

עדי ותומר מרציאנו: כן

מר אמיר אלחייק: האם בשנת 2020 נשלחה שומה ל320.22 מ"ר ?

עדי ותומר מרציאנו: כן

מר אמיר אלחייק: אני אמרתי לתומר ואני אומר לוועדה, על טעות של מודד אני לא אוהב לחייב תוספת של 4 מ"ר על מחסן שהוא קיים והוא בר חיוב.

לעניין שיטת המדידה - תמיד חייבנו ברוטו ברוטו כמו שתמיד חייבנו מחסנים.

לאורך כל הזמן שאני פה ועם כל עו"ד שעברנו מעולם לא שמענו טעות אודות שיטת החיוב.

אני מציע לחברי הוועדה שנעשה מדידה נוספת מקצועית ואז תכנס ונדון שוב

גב עדי מרציאנו: השאלה באיזה שיטת תמדוד ברוטו ברוטו או ברוטו כמו שמותר לך.

מר אמיר אלחייק: הוועדה תכריע בעניין הזה. זה לא נכון להגיד שהמודד מחליט על דעת עצמו מה לחייב ומה לא.

עו"ד נועם אביטל ברשד: יש שני דברים שאנו דנים בהם שיטת המדידה ועניין המחסן.

לעניין שיטה המדידה - בפועל המועצה מחייבת כולל קירות חיצונים ועל כן ראוי שבצו הארנונה העובדה הזו תצוין בצו הארנונה.

מר תומר מרציאנו: צריך להרחיב על הדבר הזה. אם אני אמור לחייב אותך ברוטו ובפועל חייבתי ברוטו ברוטו זה מצריך אישור של ועדת השרים.

עו"ד נועם אביטל ברשד: אני באמת רוצה לדעת מה ההבדל בפועל במקרה שלכם.

תומר מרציאנו: 26 מ"ר.

מר שי זינדרמן: האישור של השרים הוא לכל שינוי. אם הרשות המקומית מאז ומעולם חייבה קירות חיצונים עוד הרבה לפני חוקי ההקפאה ולא עשתה שינוי לאורך השנים אין צורך באישור משרד הפנים.

מר תומר מרציאנו: אין הוכחה לכך.

מר שי זינדרמן: אז תבדוק. אם המועצה חייבה ללא קירות חיצונים ועשתה שינוי במהלך השינוי והחליטה פתאום לחייב קירות חיצונים אז אתה צודק וזה מצריך אישור השרים לעניין הזה. אבל אם המועצה מאז ומעולם חייבה כך היא לא צריכה לקבל אישור.

עו"ד נועם אביטל ברשד: פונה לעודד - האם במסגרת צו המיסים הבא ניתן להוסיף הבהרה בנושא שיטת החיוב ברוטו לתושב.

אמיר אלחייק: אני עשיתי הרצאה של שעתיים באשלים בנושא.

עו"ד נועם אביטל ברשד: האם במועצות אחרות יש אבחנה בין "ברוטו" לשיטת חיוב "ברוטו"? לדעתי לא.

מר תומר מרציאנו: - זה לא נכון ברשויות אחרות יש הבחנה והסבר על שיטת החיוב.

עו"ד מהצרי: אפשר להוסיף הבהרה במליאת המועצה בשנה הבאה אודות שיטת החיוב במועצה.

מר תומר מרציאנו: אני מבקש שאילתא למשרד הפנים ולא למליאת המועצה.

עו"ד נועם אביטל ברשד: ניתן לבקש כי בישיבת המליאה הבאה באישור צו המיסים המועצה תוציא הבהרה בעניין שיטת החיוב בצו המיסים. חשוב שתהייה התייחסות לעניין שיטת החיוב בעקבות פניית התושב.

מר אמיר אלחייק: חשוב לציין שזה יהיה רק בשנה הבאה כי צו המיסים לשנת 2022 אושר.

עו"ד נועם אביטל ברשד: תהייה התייחסות של המועצה בעקבות פנית התושב על שיטת החיוב ואיך איך מתנהלת. לעניין המחסן - אפשר להוציא מדידה לשטח בשנית, מישהו יצטרך לשלם עלייה. המודד אינו הגורם המוסמך להחליט מה מחויב ומה לא מחויב. הוא מעביר את המדידה למועצה והמועצה מחייבת בהתאם. אם שני הצדדים מסכימים על מדידה מישהו יצטרך לשלם עלייה וזה יהיה תלוי בתוצאת המדידה ובהחלט וועדת הערר.

מר צחי רם: חשוב לציין כי צו ארנונה לא מבדיל ממה מורכב המחסן. כל עוד יש מחסן הוא מחויב.

עו"ד נועם אביטל ברשד: מדיניות המועצה בפועל לחייב גם מחסנים וזה עולה בקנה אחד עם צו המיסים. מקריאתנו את צו המיסים, בהתאם לשיטת הנהוגה במועצה המחסן צריך להיות מחויב.

מר תומר מרציאנו: אני לא יכול לקבל את זה ואני מבקש לקבלת את עמדת משרד הפנים.

אמיר אלחייק: אני רוצה להוסיף משהו לגבי חניות כי זה עולה המון. במועצה קיבלה החלטה למדוד חניות אך לא לחייב. אם ההחלטה מתישהו תשתנה יש את כל הנתונים כי אנחנו מודדים הכול חניות, פרגולות ומחסנים.

עו"ד נועם אביטל ברשד: חוזרת שוב מדיניות המועצה לחייב מחסנים. אין סיווג של מחסן הצו המיסים. בנוגע לתעריף של מחסן יש לפנות למועצה ולא לוועדת הערר.

גב עדי מרציאנו: אני מסכימה שצריך לחייב מחסן בתעריף של מחסן

מר צחי רם: אין סיווג של מחסן הצו המיסים. בנוגע לתעריף של מחסן יש לפנות למועצה ולא לוועדת הערר.

עו"ד עודד מהצרי: לוועדה בסופו של יום אם אין הסכמות צריכה להחליט אם מחסן הוא בר חיוב ואם כן לפי איזה סיווג. לעניין שיטת המדידה, לוועדה אין סמכות עניינית לגעת בשיטת המדידה, מי שרוצה

לפנות למשרד הפנים יכול לפנות ויקבל תשובה. בהתאם לפסיקה של העליון של הנשיאה חיות. גם לשרים אין סמכות לשנות את שיטת החיוב כי החוק לא מאפשר. וגם אם נפנה למשרד הפנים הוא יפנה אותנו ליועץ המשפטי של הועדה.

עו"ד נועם אביטל ברשד: לא קיימת הגדרה ל"מחסן" בצו המיסים. בענייננו יש לבחון האם עסקינן בנכס שהוא משמש כיחידה אחת יחד עם הנכס המרכזי. סיווג המחסן כחלק ממבנה המגורים לכאורה, הינו כדן, גם אם המחסן לא משמש למגורים, שכן זה חלק אינטגרלי מהמבנה. לציין כי אם המועצה המקומית ידעה אודות המחסן ולא חיבה אותו, לכאורה, מדובר בטעות בחישוב השטח, טעות שהרשות מוסמכת לתקן ללא כל אישור. גם במקרה בו הרשות לא ידעה אודות המחסן, לא מדובר בסיווג מחדש אלא מדובר בהטלת ארנונה לראשונה שכאמור אינה מחייבת את אישור השרים. (עע"ם 11641/04 ברוך סלע נ' מועצה אזורית גדרות). מכל מקום, מוטב כי הועדה תקבל ראייה לעניין המחסן: גודלו ומהותו והכל נוכח טיעונים שונים שהעלו העוררים.

1. המועצה הצהירה לפרוטוקול כי שיטת החיוב הנהוגה במועצה לחישוב הנכס היא שיטת "ברוטו - ברוטו", קרי, שיטה הכוללת קירות חיצוניים ופנימיים.

מזכירת הועדה תעביר בקשה למועצה לבחון מתן הבהרה בדבר שיטת החיוב בצו במיסים בכתב- הסבר על מדיניות המועצה לגבי חישוב המדידה בצו הארנונה. בנוסף, המועצה תשקול הבהרה בצו הארנונה.

2. הועדה מבקשת מדידה עדכנית של הנכס נשוא הערר ע"פ שיטת המדידה הנהוגה במועצה (כולל התייחסות לקירות חיצוניים), ולרבות תצלומי המחסן המצוי בנכס.

ת.פ. 1.11.2021.

ככל והמדידה תהיה מוכנה טרם מועד זה, החומר העיוני יועבר לעיונם של חברי הועדה.

שי זינדרמן  
חבר

עו"ד נועם אביטל-ברשד  
יו"ר

צחי רם  
חבר

צחי רם  
חבר

רשמה: שני פירוסי, מזכירת ו.ערר.

**העתק:**

מרציאנו תומר ועדי- העוררים  
עו"ד עודד מהצרי- בא כח המשיב