

הבהרת הגדרות בצו הארנונה של המועצה

בעקבות הליכי השגה וערר שננקטו על ידי נישומים בתחום השיפוט של המועצה, התעוררו מחלוקות בין מנהל הארנונה לבין הנישומים בנוגע לפרשנות הגדרות מסוימות בצו הארנונה.

”שטח בית מגורים או שטח דירת מגורים” מוגדר בצו הארנונה של המועצה כך :

” כולל את כל שטח הרצפה שבתוך המבנה כולל קירות חוץ ופנים, בין במפלס אחד ובין בכמה מפלסים, וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד למבנה או שאינו צמוד לו אשר משמש את המחזיק במבנה לרבות חדרי כניסה, חדר מדרגות בכל קומה, פרוזדורים, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחת, ממ”ד, חדרי שירות, מרפסות מקורות, מרתפים, חדרי ביטחון וגגות מרוצפים ומקורים.

שטח חצר שאינה מקורה, מרפסת שאינה מקורה ושטחים מתחת לבנין שאינם סגורים ע”י יוטר משני קירות וכן מקלטים אשר אינם משמשים למגורים לא יכללו בשטח המבנה. ”

לשיטת מנהל הארנונה ובהתאם לחו”ד משפטיות שניתנו למועצה ולהחלטת מליאת המועצה לגבי מדיניות יישום צו הארנונה מה- 29/06/2016, פרשנות המונח ”מתחת לבנין” המופיע בסיפא להגדרת בית מגורים או שטח דירת מגורים מכוונת אך ורק לשטחים הנמצאים מתחת לבניין בכללותו – כדוגמת שטח מפולש בקומת עמודים. פרשנות זאת ננהגה על ידי המועצה מזה שנים עד שננקטו הליכי ההשגה בפני מנהל הארנונה, ולא ניתן פטור לשטחים שאינם נמצאים מתחת לבניין בכללותו.

אי לכך, מתבקשת המועצה להבהיר את המונח ”מתחת לבנין” כך שיובהר כי כוונת המועצה להפחית שטחים אלו מסך השטח לחיוב ארנונה היא בתנאי שהמדובר על שטחים שנמצאים מתחת לבניין בכללותו.

”מרתף” מוגדר בצו הארנונה של המועצה כך :

” חלק מבניין אשר לפחות 60% משטח הפנים של קירותיו החיצוניים מכוסה באדמה ושלא נועד ולא משמש למגורים או לבית עסק.”

לשיטת מנהל הארנונה ובהתאם לחו”ד משפטיות שניתנו למועצה ולהחלטת מליאת המועצה לגבי מדיניות יישום צו הארנונה מה- 29/06/2016, פרשנות המונח ”מרתף” ברורה וכוללת בחובה 2 תנאים מצטברים שרק נכס הממלא אחר שני תנאים אלו יכול להיחשב כ”מרתף” לצורך חיוב הארנונה: הנכס לא נועד ולא משמש למגורים או לבית עסק. בעקבות נקיטת הליכי ההשגה בפני מנהל הארנונה ואף עררים בפני ועדת הערר, לקחה על עצמה ועדת הערר את פירוש המונח ”מרתף” הקבוע בצו וקבעה מספר רב של תנאים נוספים על מנת שנכס יחשב כמרתף אם לאו ובכך למעשה הרחיבה עד מאוד את ההגדרה הפשוטה הקבועה בצו הארנונה של המועצה ובפועל מרתפים רבים אשר נעשה בהם שימוש כחלק מבית המגורים או כחלק מבית העסק אינם מחויבים כיום בתשלום ארנונה ללא כל הצדקה.

אי לכך, מתבקשת המועצה להבהיר את המונח ”מרתף” כך שיובהר כי כוונת המועצה להפחית שטחים אלו מסך השטח לחיוב ארנונה היא בתנאי שאין כל שימוש, כלשהו, לצרכי מגורים או לצורך בית עסק בשטח המרתף.

יצוין כי הבהרת מונח או הגדרה בצו הארנונה הנה הליך על פי דין, שאין לראות בו ככזה שמחייב את אישור שרי הפנים והאוצר, וזאת אף לפי פסק הדין של ביהמ"ש העליון בתיק עע"מ 1721/10 מועצה מקומית גני תקווה נ' קופלביץ (מיום 9/8/12) שם נקבע כי:

" אכן, חידושים בצווי ארנונה המאוחרים לצו המוקפא אסורים לפי דיני ההקפאה, אולם הבהרות הינן מותרות. המבחן שנקבע להבחנה בין חידוש להבהרה הוא "מבחן ההתעלמות" – יש להתעלם מתוספת המילים בצו החדש, ולשאול האם יש בכך כדי לשנות את החיוב בארנונה. ככל שהתשובה לכך שלילית – מדובר בהבהרה, ואם היא חיובית – הרי שמדובר בחידוש האסור על פי דיני ההקפאה... מכאן, שאין בהתעלמות האמורה כדי לשנות את השטח לחיוב בארנונה, ולכן מדובר בהבהרות בלבד שנוספו במשך השנים"

(סעיף 17 לחוות דעתה של כב' השופטת ע' ארבל)

מצורף בזאת:

העתק צו הארנונה של המועצה