

העורר:
עמרם בן-חמו (להלן: "העורר")
ע"י ב"כ עו"ד לימור טחנאי
מרח' נחלת יעקב 14, כפר חסידים
טל' נייד: 050-5230394, פקס: 08-6891107

- נגד -

המשיב:
מנהל הארנונה עיריית שדרות (להלן: "המשיב")
ע"י ב"כ עו"ד עודד מהצרי ו/או אורן אביטל
מרח' מנחם בגין 5, בית דגן.
טל': 03-7164945, פקס: 03-7164806

החלטה-פסק דין

רקע כללי:

1. העורר, המתגורר בבית פרטי ברחוב השיטה 15 בעיר שדרות, הגיש ערר כנגד החלטת המשיב לדחות את השגתו.
2. יצוין, כי בערר שהוגש מטעם העורר, הועלו טענות שונות הקשורות למספר נכסים השייכים לעורר ו/או לחברות מטעמו ומשכך, היה צורך למקד את הצדדים בטענות הקונקרטיות.
3. ואכן, ביום 06.07.18, התקיים דיון במעמד הצדדים בפני ועדת הערר, אשר במהלכו, הסכימו הצדדים (וכך בסופו של יום נקבע גם בהחלטה בתום הדיון), כי המחלוקת בערר דנן נסובה סביב טענות העורר הקשורות בחיוב/שומת ארנונה שנשלחה לעורר ואשר מתייחסת לעצם חיוב הממ"ד הביתי בארנונה ובנוסף, שאלת חיוב "עליית הגג" של בית העורר.
4. משכך כאמור, נותרו להכרעת הוועדה שתי מחלוקות בלבד;
המחלוקת האחת היא – האם ניתן (עפ"י דין), לחייב בארנונה את הממ"ד (לשיטת העורר-מקלט) הביתי.
המחלוקת השנייה היא – האם יש לחייב את "עליית הגג" שבבית העורר.

טענות העורר בקצרה בשאלות שנתרו במחלוקות:

לעניין השאלה של האם ניתן (עפ"י דין), לחייב בארנונה את הממ"ד הביתי;

5. טוען העורר, כי לשיטתו, אין לחייבו בארנונה בגין הממ"ד הביתי.
6. העורר לא חולק על עצם קיום הממ"ד, אלא לשיטתו, המושג ממ"ד אינו קיים יותר ומשכך, המרחב המוגן הביתי, הינו מקלט ובהתאם לקבוע בצו הארנונה, הרי שמקלט פטור מחיוב הארנונה.
7. העורר תומך את טיעונו על כך שלשיטתו, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), קובע בסעיף 1 כי "מרחב מוגן" הינו "מקלט" כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951 (להלן: "חוק ההתגוננות"), הקובע כי "מקלט משמעו מבנה או מקום אחר שהותקן לשמש מקלט, הכל לפי התכנית שהרשות המוסמכת אישרה אותה". כאן המקום לציין, כי המדובר בתיקון לחוק ההתגוננות (תיקון מס' 2) משנת תשכ"ט-1969.
8. עוד מעלה העורר טענה כי: "גם מהנדס פיקוד העורף, האחראי על ההקמה, מסר כי המונחים זהים ומאז שנת 1992 אין עוד שימוש במושג "מקלט" ביחס למרחבים הדירתיים המוגנים".
9. מגד, טוען המשיב, כי המושג "מקלט" המופיע בצו הארנונה והפטור מתשלום ארנונה, שונה בהגדרתו מממ"ד אשר מחויב בארנונה.
10. משכך לשיטת המשיב, ככל וממ"ד לא הורג בצו הארנונה, יש לחייב בארנונה גם את הממ"ד.
11. לכתבי טענותיו, צירף המשיב מספר פסקי דין אשר לשיטתו, תומכים בטענותיו.

דיון והכרעה במחלוקת הראשונה:

12. כבר בפתח הדברים, תציין הוועדה כי אין בידיה לקבל את טענות העורר.

13. אין ספק, כי הטענות שהעלתה ב"כ המלומדת של העורר ביחס לחיובו של העורר בארנונה בגין הממ"ד, הדירו שינה מעיני חברי הוועדה אשר ישבו על המדוכה שעות רבות ואשר גרמו לחברי הוועדה להפוך בנושא זה ולבארו באר היטב בטרם גובשה ההחלטה דנן. ובמה דברים אמורים ;

14. לשיטת העורר כמפורט לעיל, לא קיים יותר המונח "ממ"ד" והלכה ולמעשה, לשיטת העורר המושג "ממ"ד-פירושו "מקלט". בעניין זה כאמור הדגיש העורר כי הגדרה של מרחב מוגן הוגדרה זה מכבר בתיקון לחוק ההתגוננות (תיקון מס' 2) משנת תשכ"ט-1969. ואף נאמר נמסר לעורר ע"י מהנדס פיקוד העורף כי המונחים (ממ"ד ומקלט), זהים ולכאורה החל משנת 1992 אין עוד שימוש במושג "מקלט" ביחס למרחבים הדירתיים המוגנים.

15. כאמור, לאחר שוועדת הערר ישבה על המדוכה ועיינה בכל המסמכים שהוצגו בפניה, החליטה כי בכל הכבוד, אין בידיה לקבל את עמדת העורר.

16. ראשית, לא צורפה כל חו"ד מטעם מהנדס פיקוד העורף בעניין וגם אם הייתה מוגשת חו"ד שכזו, לא ברור מה סמכות מהנדס פיקוד העורף בקביעת הגדרות הממ"ד והמקלט.

17. בנוסף, יש לציין כי לא הוצגה בפני הוועדה פסיקה התומכת בטענות העורר ומשכך בין היתר, לא נותרה אפשרות אחרת אלא לקבל את עמדת המשיב.

18. כמו כן, יש לציין כי "מקלט" מוגדר בסעיף 11 לחוק ההתגוננות כאמור לעיל: "מבנה או מקום אחר שהותקן לשמש מקלט, הכול לפי התכנית שהרשות המוסמכת אישרה אותה". יודגש, כי הגדרה זו אינה מופיעה אך ורק בחוק ההתגוננות כפי שטען העורר בסעיף 8 להשלמת טיעונו! ההגדרה של ממ"ד נוספה מאוחר יותר גם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בסימן ג1 (סעיף 71 א), אשר קבע כי:

"(תיקון מס' 28) תשס"ח-2008

"מרחב מוגן" – מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור;

(תיקון מס' 28) תשס"ח-2008

ואילו "מרחב מוגן דירתי" – מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד;

19. ממ"ד הוא אם כן מקלט הנמצא בתוך דירה. בבית העורר (כמו בבתיים רבים אחרים), מצוי ממ"ד המשרת את בני ביתו של העורר בלבד.

20. אם כן נהיר הדבר כי התפיסה האומרת שצריך להוסיף מרחב מוגן לכל דירה היא מאוחרת ביחס למועד כניסתו לתוקף של חוק ההתגוננות האזרחית.

21. משכך, יש הבדל בין מקלט לממ"ד מבחינת הנושא של חיוב בארנונה וההבדל העיקרי הוא בשימוש בפועל בממ"ד - למגורים. זאת בהבחנה ממקלט לגביו נקבע מפורשות בסעיף 15 א לחוק ההתגוננות כי: **"לא ישתמש אדם במקלט למטרה אחרת מאשר לחסות בו בשעת התקפה, אלא על פי רשיון מאת הרשות המוסמכת"**. בעניין זה יש לציין, כי בעמ"נ 66709-12-15 חיים לוי נ' מועצה אזורית שפיר (פורסם בנבו) נקבע כי אין להסיק גם מהקבוע בסעיף 15 לחוק ההתגוננות שמקלט פטור מחיוב ארנונה ובמקרה הנ"ל, חייב בימ"ש את העורר שם גם במצב של קביעה כי המדובר דווקא במקלט ולא דווקא בממ"ד ועובדה זו מקבלת משנה תוקף כאשר במקרה דנן קבעה הוועדה כי המדובר בממ"ד ולא במקלט (יש להוסיף כי על פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור אשר נדחתה ע"י בימ"ש העליון-בבר"ם 1335/17).

22. מן האמור עולה, כי לעניין הארנונה יש לכל הפחות הבדל אחד חשוב בין מקלט לממ"ד. ההבדל הוא ביכולת להשתמש בממ"ד למגורים, בעוד שהשימוש במקלט אסור למגורים על פי חוק ההתגוננות (על אף שכאמור לעיל, הפרשנות שניתנה ע"י בימ"ש בעניין חיים לוי נ' מועצה אזורית שפיר הייתה מרחיבה

ביותר ביחס לחיוב בארנונה גם מקלט כמשמעו בחוק ההתגוננות האזרחית), מרחב מוגן דירתי מותר למגורים ובמקרים רבים הוא למעשה חדר בדירה, על פי היתר הבניה (עם הבדלים מבחינת מבנהו שאינם משנים מבחינת השימוש בו, כגון קירות בטון, חלונות מוגנים וכיו"ב).

23. עמד על כך כבוד השופט ע' קמא בע"א (ירושלים) 4531/98, מנהל הארנונה

בעיריית ירושלים נ' זאב ליבנה: "הרעיון המרכזי בהקמת הממ"ד הוא כי בתוך

שטח הדירה יהא מרחב מוגן, שבימי שגרה, רוגע ושלוש ייעשה בו שימוש

כבכל חדר אחר, בהתאם למגבלות האמורות, ואילו בימי מלחמה ולפי צרכים

ביטחוניים - יעשה בו שימוש לפי ייעודו של הממ"ד". לכן אין ספק כי חוקי

וצודק לגבות ארנונה בגין ממ"ד ובלתי חוקי ולא צודק לגבות ארנונה בגין

מקלט-אשר כאמור הוחרג במסגרת צו הארנונה של עיריית שדרות (ראה

הסייפא לסעיף 1.1 להוראה בדבר ארנונה לשנת הכספים 2018 של עיריית

שדרות).

24. לסיכום, כאשר ממ"ד (אשר על פי ייעודו וההיתר שניתן לו) יכול לשמש גם

למגורים (אך לא רק) והוא משמש למגורים בימי שלום ו/או הוא בעל פוטנציאל

לשימוש, הרי שהוא חייב בארנונה (השווה גם עת"מ 10-05-45633 מחוזי מרכז

(לא פורסם)).

25. לפיכך מוחלט כי דין הטענה לאי חיוב העורר בארנונה בגין הממ"ד להידחות

וצדק המשיב כאשר הטיל חיוב בארנונה כנגד העורר.

לעניין השאלה של האם יש לחייב את "עליית הגג" שבבית העורר;

26. בערר שהגיש העורר, לא טען העורר טענות אופרטיביות ביחס לחיובו בארנונה,

אלא אך דרש כי לא יערוך המשיב "הערכה" של שטח עליית הגג.

27. בדיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 06.07.18 הוסיף העורר וטען כי בעניין עליית

הגג המדובר בחלל פתוח ללא ריצפה ומשכך, לא ניתן למדוד את עליית הגג.

לעניין כניסת מודד לעליית הגג נטען ע"י העורר כי במידה והמשיב ישלח מודד מוסמך הבקיא בטיפוס על גגות, יאפשר לו העורר להיכנס ולמדוד את עליית הגג.

28. מנגד, טען המשיב כי לא הייתה לו אפשרות אחרת אלא לערוך הערכה של שטח עליית הגג וזאת מהסיבה שלשיטת המשיב, העורר ו/או מי מטעמו לא אפשרו לנציג המשיב לערוך בדיקה בנכס כדבעי.

29. בדיון שהתקיים כאמור בפני הוועדה, הוסיף המשיב וטען כי נשלחה שומה מתוקנת בצירוף תשריט מדידה כדין במהלך חודש יולי 2017 ואילו ההשגה התקבלה ביום 21.12.17 ומשכך, לשיטת המשיב, השומה חלוטה.

30. לשיטת המשיב, לגבי עליית הגג, נאמר שסירבו לאפשר למודד להיכנס על כן ניתנה הערכה, אך הוסיף וטען כי אם יאפשרו למודד להיכנס ולראות במו עיניו, יכול להיות שהחוב יבוטל, יכול להיות שיתוקן ו/או יוגדל וכיו"ב.

31. בסופו של יום, בדיון שהתקיים ביום 06.07.18 בפני וועדת הערר, הוסכם על הצדדים וכפועל יוצא מכך הוחלט ע"י הוועדה כי נציג מטעם המשיב יסור בשנית לבית העורר על מנת לבדוק כדבעי את מהות עליית הגג וכפועל יוצא מכך את עצם החיוב בארנונה בגינה.

32. ביום 23.07.18 הגיש המשיב "הודעה מטעם המשיב באשר לסוגיית עליית הגג". בהודעה זו, ציין המשיב כי בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם להחלטת וועדת הערר, סר ביום 19.07.18 נציג המשיב לבית העורר בכדי לתהות על נושא עליית הגג.

33. לשיטת המשיב, נציג המשיב טען כי המדובר בעליית גג מרוצפת, מסוידת ומשמשת לאכסנה של ציוד העורר. להודעתו, צירף המשיב מספר תמונות התומכות בטענותיו.

34. מנגד, ביום 02.08.18, הגיש העורר "התייחסות לעניין עליית הגג-בן חמו עמרם". בהתייחסותו, כפר העורר במסקנות נציג המשיב בכל הקשור לשימוש

הנעשה בעליית הגג וכן בכל הקשור לרצפת עליית הגג הגם שתמונות צורפו להודעת המשיב.

דיון והכרעה במחלוקת השנייה:

35. מיד ייאמר, כי גם במחלוקת זו, אין בידי וועדת הערר לקבל את טיעוני העורר.
36. כפי שנטען ע"י המשיב ולא הוכחש ע"י העורר, לא אפשר העורר למודד המוסמך מטעם המשיב לערוך בדיקה כדבעי לעליית הגג בכדי לקבוע האם המדובר בשטח המחויב בארנונה אם לאו וכלל שיש לחייב שטח זה, מהו גודל השטח שיש לחייב.
37. בעניין זה, מבקש העורר לתפוס את החבל מתי קצותיו. מחד לא מאפשר מדידה כדבעי ומנגד, כובל על העובדה שהמדידה נעשתה בהערכה.
38. אם לא די בכך, הן לערר והן להשלמת טיעונו, לא צירף העורר חוות דעת נוגדת מטעמו של מודד מוסמך אשר יהא בה כדי להטיל ספק בקביעת המשיב.
39. להוי ידוע, כי במקום בו נישום חולק על אופן המדידה שנעשתה בשטחו ו/או על גודל השטח הנמדד, עליו הראייה להוכיח אחרת.
40. במקרה דנן, לא אפשר העורר את ביצוע המדידה ועל כן, לא נותרה למשיב אפשרות אחרת אלא להנפיק שומה באמצעות הערכה.
41. לפיכך, מחליטה הוועדה לדחות את טענות העורר ביחס לחיובו בארנונה בגין עליית הגג.

סוף דבר,


42. לאור כל המפורט לעיל, מוחלט לדחות את הערר שהוגש על כל מרכיביו.
43. בשולי החלטה זו יצוין, כי היות שבכל הקשור לשאלת החיוב בממ"ד עמדה בפני הוועדה שאלה עקרונית וחשובה וכן ולאור העובדה שבין הצדדים היה

ניסיון כן ואמיתי לקדם ההליך ולגשר על המחלוקות ואף לצמצמן, מחליטה
הוועדה בנסיבות העניין שלא לעשות צו להוצאות.

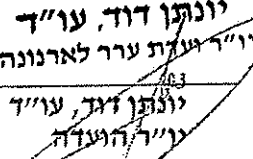
44. בהתאם לתקנה 3 (ב) לתקנות בתי משפט לענייני מנהליים (סדרי דין),
תשס"א-2000, לרשות הצדדים נתונה זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים
מנהליים, וזאת בתוך 45 ימים ממועד המצאת החלטה לצדדים.

45. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה
כללית) (סדר דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977, תפורסם החלטה זו באתר
האינטרנט של המשיבה.

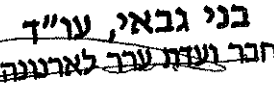
ניתנה היום, א' בכסלו התשע"ט, 08 בנובמבר 2018, בהעדר הצדדים.


ליאור לוי
חבר ועדת ערר לארנונה

ליאור לוי
חבר הועדה


יונתן דוד, עו"ד
יו"ר ועדת ערר לארנונה

יונתן דוד, עו"ד
יו"ר הועדה


בני גבאי, עו"ד
~~חבר ועדת ערר לארנונה~~

בני גבאי, עו"ד
חבר הועדה