

בעניין:

העוררים:

טל יוספה תנעמי

רחוב התמר 1048 גני טל 7681700
טל: 054-4569530 פקס: 054-2342254

ג ג ד

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

ע"י ב"כ עוה"ד נועה בן אריה ו/או אלי אליאס
ו/או יוסף חי אבי עזיז ו/או גילה ליבוביץ ואח'
מרחוב ראול ולנברג 22א', בית זמיר תל אביב 69719
טל': 03-5600111; פקס: 03-5600707

החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה שהוטלו על העוררים על ידי המשיב עבור נכס המצוי ברחוב שי 6 בתחום שיפוטו של המשיב.

להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. הנכס מהווה דירה בבנין מגורים חדש, אשר דיווח על אכלוסו ניתן מטעם הקבלן הבונה ביום 17.5.17, כפי אשר עולה מדיווח הקבלן אשר צורף לתשובת המשיב.
2. ביום 2.8.17, הוגשה השגת העוררים לידי המשיב, אשר תכליתה הינה, כי הנכס הפך ראוי למגורים במועד קבלת טופס 4, היינו, יום 19.7.17.
3. השגת העוררים נדחתה, ומכאן הערר שבפנינו.
4. לכתב הערר אשר הוגש מטעם העוררים, צורף הסכם שכירות שבין העוררים לדיירת בדירה, המצביע כי הדירה עברה לחזקתה של הדיירת כבר ביום 1.7.17.
5. יוצא אם כן, כי בניגוד לנטען על ידי העוררות, תקופת החיוב בה נדרשת הכרעה, הינה התקופה שמיום הודעת הקבלן, ועד ליום 1.7.17, מסירת החזקה לידי הדיירת.
6. ביום 15.7.18, התקיים דיון בפנינו, בו חזרו הצדדים על טענותיהם כפי שבאו ועלו בכתבי הטענות.

7. לאור מחלוקת הצדדים הורינו על הגשת תצהירים לאימות העובדות.
8. ביום 2.6.19, נשמעו הראיות בתיק, שלאחריהן הגישו הצדדים את סיכומיהם.

טענות העוררים:

9. לטענת העוררים חרף הודעת הקבלן בדבר העברת החזקה, הרי שהדירה לא היתה ראויה לשימוש ובנייתה טרם נסתיימה.
10. עוד טוענים העוררים, כי רק ביום 30.7.17, נודע להם על החיוב וזאת באמצעות השוכרות בנכס.
11. בסיכומיהם חזרו העוררים ואישרו, כי הנכס הושכר לדיירת בשם סבינה רוז, וזאת החל מיום 1.7.17, כאשר רק ביום 19.7.17, נתקבל טופס 4 לנכס.
12. כמו כן טענו העוררים, כי הנטל להוכיח השלמת בניה לנכס חדש, מוטל לכתפי המשיב, נטל שלא הורם על ידו.

טענות המשיב:

13. ראשית טוען המשיב, כי בהתאם להצהרת העורר בדבר העברת החזקה בנכס כבר ביום 1.7.17 לידי הדיירת, הרי שיש לתחום את תקופת המחלוקת עד ליום זה.
14. עוד טוען המשיב, כי העדר טופס 4, אינו בהכרח אינדיקציה לכך, כי לא הושלמה בנית הנכס.
15. מוסיף המשיב וטוען, כי העוררים לא חלקו על הודעת הקבלן בדבר מסירת מפתחות הנכס לידיהם, וכן לא חלקו על כך כי יתר בעלי הדירות קיבלו את מפתחות הנכסים באותו מועד, ומנגד לא נמצא דייר נוסף אשר הגיש השגה בדבר זאת, כי לכאורה לא נסתיימה בניית הנכס, דבר אשר יש בו ללמד על מצב הנכס הנכון.
16. לטענת המשיב הפטור הינו חריג לכלל, והעוררים כלל לא טרחו להביא ראיה למצב הנכס לטענתם, שלא לומר שהואילו להגיש השגתם לאחר כחודשיים ממועד החיוב ולמעשה בזמן שכבר לא ניתן לבחון את טענתם בזמן אמת.
17. המשיב מדגיש, כי העוררים טענו בדבר היקף השטח לחיוב, טענה בעלמא, ואף זנחו טענתם זו במהלך הגשת סיכומיהם. כמו כן, הרחבת תזית בטענות של נכס שלא נסתיימה בנייתו, אשר הועלו בשלב הסיכומים.

דיון – והכרעה

18. ככל ונסכם את טענות הצדדים ומחלוקתם העיקרית, הרי שהכרעתנו נדרשת בקשר למצב הנכס הנכון למועד הרלוונטי ולידיעת העוררים בדבר חיובם בתשלומי ארנונה.

19. במהלך שמיעת הראיות בתיק, ענה העורר מר טל תנעמי כך –

- ש. סעיף 2 לתצהיר, אתה טוען שביום 1.7.17 הושכר הנכס לגב' סבינה רוז, האם החוזה הועבר לעירייה ?
- ת. כן
- ש. מתי ?
- ת. לדעתי סמוך לתאריך שבו נעשה אין לי תאריך מדויק.
- ש. איך הגב' סבינה רוז ידעה שהדירה מיועדת לשכירות ?
- ב"כ העורר: אני מתנגד לשאלה מחוסר רלוונטיות.
- ב"כ המשיב: יש רלוונטיות רבה לשאלה האם הנכס הועמד לשכירות בהקשר לכך האם הנכס בר חיוב או לא.
- החלטה: ההתנגדות נדחית.
- ת. דרך מתווך.

20. העולה מן האמור, כי הנכס פורסם להשכרה באמצעות מתווך, עוד קודם למועד חתימת הסכם השכירות, ולכל הפחות במהלך חודש יוני 2017.

21. כאשר אנו עוסקים בתקופת זמן קצרה, הרי שיש לבחון את התנהלותו של הנישום ממועד מסירת המפתח לנכס, ומתוך חזקה כי הינו מודע לכל הפחות לדיווח אשר נעשה על ידי הקבלן בקשר לדירתו.

22. סביר להניח, כי לו פעלו העוררים כפי חובתם, והיו מודיעים למשיב, כי הדירה אינה שמישה, כפי אשר טענו, עקב מרצפות שבורות, משקופים וכדומה, הרי שהיה ביד המשיב לבחון בזמן אמת את טענת העוררים ובכך להעניק להם סעד בהתאם.

23. אלא שהעוררים בחרו לשבת בחיבוק ידיים, ולא לדווח בזמן אמת על מצב הנכס לכאורה הגם שידעו כי החזקה דווחה למשיב, התנהלות מעין זו פועלת לחובתם.

24. טענת העוררים, כי לכאורה ידעו על דרישת התשלום אך ביום 30.7.17, אינה סותרת את חובתם מלכתחילה להודיע מיוזמתם למשיב על מצב הדירה הנכון, במיוחד מקום שהינם מודעים לכך כי הקבלן דיווח על העברת חזקה למשיב.

25. יתר על כן, חרף הסכם שכירות אותו צרפו העוררים עצמם, המראה על העברת חזקה כבר ביום 1.7.17, הרי שבאותה נשימה טענו לפטור עד ליום 19.7.17, טענה שאינה מתיישבת עם המצב העובדתי אף לא לשיטתם.

26. לזאת נוסף, כי העדר טופס 4, אינו שולל שימוש בדירה, ומקובלת עלינו עמדת המשיב בעניין זה.

27. כמו כן מחקירת העורר עלה, כי המדובר בהתאמות בנכס ובליקויים קלים, אשר אינם מאיינים את השימוש בנכס.

28. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 12, היה ביד המשיב לאפשר הענקת פטור לנכס חדש, ככל שפטור מעין זה היה מתבקש במועד הרלוונטי, ומה גם שיש ליתן משקל לכך, כי בנכס חדש, אכן קיימים ליקויים כאלה ואחרים במועד המסירה, הגם שמהותם והיקפם לא נפרסה בפנינו.

29. לאור האמור וחרף התנהלות העוררים כמפורט, הרי שאנו מוצאים לנכון, להורות על חיוב הנכס מיום 1.6.17, ויש בכך ליתן לעוררים תקופת התארגנות נוספת, הנראית בעינינו כי הינה סבירה בנסיבות העניין.

30. אשר על כן, ומכל הנימוקים שפורטו לעיל אנו קובעים כי חיוב הנכס יחל מיום 1.6.17 ואילך.

31. טענת העוררים בדבר היקף השטח לחיוב לא נתמכה בראיה. בתשובה לשאלתנו בעניין זה השיב העורר, כי "אינו יודע מה היקף השטח אותו יש לחייב". מקום בו העורר עצמו אינו יודע מה השטח הנכון לשיטתו, לא ברור לנו היאך יודע הוא לקבוע כי השטח שגוי.

32. מקום בו העורר לא מצא לנכון להמציא מדידה הסותרת את מדידת המשיב, הרי שיש לדחות את טענתו בדבר היקף החיוב של הנכס, ולכן אנו קובעים, כי היקף חיוב הנכס נעשה כדין.

33. בנסיבות לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 18.08.19


עו"ד שחר קהלני
חבר הועדה


עו"ד גד שהרבני
יו"ר הועדה


עו"ד מאיר מירסקי
חבר הועדה