

ועדת ערר לענייני ארנונה עיריית טבריה

העורר:

בנימין דגן

ערר 52/24

-נגד-

המשיבה:

מנהלת הארנונה

ה ח ל ט ה :

העורר בעליה של דירת מגורים שנרכשה מאת קבלן אשר בנה את בית המגורים המשותף בו מצויה דירת העורר, הגיש השגה בטענה כי חיוב הארנונה בו חויבה דירתו, כלל גם שטח בגודל של 25.96 מ"ר המהווה רכוש משותף, כאשר לטענתו שטח זה חוייב באופן לא תקין, שכן לטענתו כל הדירות בבנין המשותף חויבו לשלם ארנונה בעבור הרכוש המשותף בסכום זהה. בעוד אשר בבנין בנויות דירות גדולות משלו והן חוייבו בסכום זהה לשלו. כלומר השטח המשותף הכולל של הבנין, עליו לא קיימת מחלוקת בין הצדדים, היה לטענתו צריך להיות מחולק באופן יחסי בהתאם לגודל הדירה. ומכיון שיש בבנין דירות גדולות יותר, הוא לא אמור לשלם תשלומי ארנונה זהים לחיובים המוטלים על דירות גדולות משלו. אגב, בבנין המשותף קיימות גם דירות קטנות מדירתו של העורר שגם הן חויבו לשלם בעבור השטח המשותף בסכום זהה לחיובו שלו. עובדה זו לא צוינה על ידי העורר.

למען הסר ספק, העורר הינו היחיד מכל בעלי הדירות שהגיש השגה על קביעה זו, ואין חולק כי היתה זו זכות המלאה.

השגתו של העורר נדחתה על ידי המשיבה ועל כך הוגש הערר שבפנינו.

לאחר הגשת הערר ובטרם דיון הגיש העורר בקשה שלא להיות נוכח בדיון שיתנהל בערר, שכן הינו מתקשה בהצגת דבריו על פה, וניתנה לו הרשות שלא להשתתף בדיון. אגב, במכתב אחר ששלח למזכירת הועדה, כתב כי הוא לא מגיע לדיון בועדה, מבלי לצרף נימוק כלשהוא. בהמשך במכתב אחר כותב כי פנה ליועמשי"ת בבקשה כי תייצג אותו בועדת הערר....

במכתב אחר הינו כותב כי לא נקבע שום תאריך לועדת ערר והחשד(כן כך כותב), שלא יהיה תאריך כלשהוא...

מאחר והעורר לא השתתף בדיון בעינינו, ומאחר ולא רצינו ליתן החלטה על סמך החומר הכתוב, מה שיכול היה להביא לדחיית הערר, ראה פרטיכל מהדיון שהתקיים בהעדרו ניתנה לעורר הזכות להציג בפני הועדה מסמכים שיאפשרו לנו לבחון את טענתו, למרות שעל פניו, מכיון שהמשיבה טענה כי היא קיבלה את כל החישובים בנוגע לשטח הדירות כולל השטח המשותף שנמסר לה באותה טבלת שטחים על ידי הקבלן שבנה את הבנין, ולפיכך, ייתכן כי אם אכן בדרך כלל חיובי תשלום הארנונה בגין השטח המשותף, נעשים באופן יחסי לגודל הדירות בבנין, הרי במקרה שלפנינו, משהקבלן מסר יחד עם כל הנתונים גם את נתוני השטח המשותף וגם את שטח החיוב לגבי כל הדירות, ניתן היה להסיק כי ההסכם בין הקבלן לדיירים, קבע כי לכל דירה ודירה בבנין יהא חיוב זהה וגם זכות שווה ברכוש המשותף, יהא שטחה אשר יהא, וזו קביעה אפשרית,

לא זו אף זו, צרף לכך את העובדה שהעורר הינו היחיד מכל בעלי הדירות בבנין(19 דירות), וכי קיימות בבנין דירות קטנות משלו, ואיש מהם לא השיג איש לא עירער כנגד החיוב שהוטל עליו בגין השטח המשותף.

לאחר שהעורר שלח את הפרטים שנתבקשו וניתן היה להבין כי התקנון המוסכם הוא שחל לעניינו, ובעיקר כי לא היתה התניה הקובעת כי השטח המשותף יחולק בין בעלי היחידות באופן שווה, ביקשנו את תגובת המשיבה לחומר אותו העביר אלינו העורר, ותשובת המשיבה היתה בתמצית, שכל שהיה לה לומר כבר נכתב ונאמר בישיבת הועדה בה החליט העורר שלא להשתתף. וכי אין לה דבר מה נוסף להוסיף.

לאור האמור לעיל, ומאחר והכלל בנוגע לנשיאה בתשלום בגין הרכוש המשותף בבית משותף, מתחלק באופן יחסי לשטחי כלל הדירות, וכל דירה מקבלת שטח ברכוש המשותף בהתאם לגודלה היחסי לעומת שאר היחידות, וכן נושאת בתשלומי ארנונה בגין הרכוש המשותף, באופן יחסי בינה לבין שטחי שאר הדירות, הכל לפי גודל הדירות, והיחס שביניהן.

לאור האמור לעיל הננו מקבלים את הערר כך שהמשיבה תקבע את החיוב של כל יחידת דיור בהתייחס לשטח הדירה ביחס לגודל שאר הדירות, ולא כפי שנעשה כאן על ידי קבלן הבנין שביצע את חלוקת השטח המשותף, באופן אחיד.

לענין הוצאות. הננו מנמעים דרך כלל מלחייב צדדים בתשלום הוצאות, בעיקר מהנימוקים שלא למנוע מעוררים להגיש ערר, במידה והם סבורים שהצדק עימם וכי נושא החיוב בהוצאות, עלול להרתיע אותם מלהגיש ערר במקום שמוצדק מצידם לעשות זאת. הננו מטיילים הוצאות בעיקר כאשר מלכתחילה לא היתה הצדקה כלשהיא שלא להיעתר להשגה או לערר, או במקרים של העלאת טענות חסרות סבירות או חסרות תום לב או טענות מכפישות וטורדניות.

למרבה הצער, התנהלותו של העורר, כפי שנתגלתה בפנינו בערר זה, היתה בלשון המעטה בלתי ראויה לעיל, לא נתקלנו בהתנהלות מסוג שכזה עד כה וכמפורט להלן:

העורר ניצל את העובדה שבקשתו לקיים את הדיון בהיעדרו נתקבלה, תוך שימוש בנימוק שהוא מתקשה להתבטא על פה בפני קהל. אך ככל הנראה המטרה היתה שונה, הרצון לשפוך את מררתו בכתב, תוך שהוא כותב דברים שלא כולם נכונים. תוך כיתוב גורמים רבים שאין להם נגיעה כלשהיא לדיון בפני ועדת הערר.

א. העורר כותב כי הקבלן לא חילק את השטחים המשותפים לדירות ספציפיות וכי המשיבה היא זו שביצעה את חלוקת השטחים המשותפים באופן שווה.

ולא היא! מי שקבע בטבלה את כל הפרטים כולל קביעת השטחים המשותפים לכלל הדירות הוא-הקבלן.

ב. אין זה נכון שתקנון הבית המשותף אוהסכם המכר אינו יכול לקבוע כיצד ישאו דיירי הבנין בתשלומי הרכוש המשותף.

ג. אין זה נכון שעמדת הועדה היתה בניגוד לקביעות קודמות שלה, כך החליט ואף העורר את הועדה לשווא.

ד. אין זה נכון שהתיק מתנהל בפני הועדה שבראשותי במשך שנה, הדיון נקבע לחודש יוני 2025 והחלטה ניתנת בטרם בחלוף 4 חודשים לאחר שאישרנו לצדדים להתייחס לטענות הצד שכנגד. שלא לדבר על פניות ומכתבי דרישה מצד העורר, בלא קבלת רשות מאת ועדת הערר!

ה. העורר טוען כנגד התנהלות חמורה בועדת הערר, כולל כביכול החלפת יו"ר הועדה שהורה בעבר על גבייה חוקית בלבד....ומיני יו"ר ועדה אחר. לא נכון! ובכן דוקא אותו יו"ר ועדה-ה-ח"מ, הוא שנקבע להיות יו"ר הועדה שדנה בענינו של העורר....

ו. העורר בחר להגיש השגה ועררים על פי זכותו בהתאם לדיון, אך מסתבר שאת דיוני הועדה הוא מנהל לא בפני ועדת הערר, אלא, תוך כדי ההליכים בועדת הערר הינו כותב מכתביו אל ראש עיריית טבריה, מבקר העירייה, היועץ המשפטי לעיריית טבריה, מבקר המדינה, היועצת המשפטית לממשלה. ובסיום מכתביו לאותם גורמים מבקש מאותם גורמים את התערבותם המהירה לצורך תיקון העוולה...בחיינת כשירות ההליך והגורמים המעורבים בענינו כאילו יצירת יקום דיוני מקביל להליך המתנהל בפני הועדה. אגב, במכתבים אחרים הינו מכתב גם גורמים נוספים כמו לשכת שר הפנים, מנהל מחוז צפון במשרד הפנים, לשכת שר המשפטים.

לסיכום סעיף זה, העורר בחר כדיון להגיש ערר ובמקביל משתף בתפוצה נרחבת גורמים נוספים רבים שאינם צד להליך וגם אינם יכולים להיות צד להליך. ערר ארנונה אינו אמור להתנהל בדרך נלוזה שכזו.

מזכותו של העורר להעלות טענות, לחקור עדים, להביא ראיות ואסמכתאות משפטיות מצידו, אך הכל בפני הועדה, ולא זו דרך בה בחר העורר להתנהל.

ז. העורר הגדיל לעשות כאשר במכתב אל הועדה, הינו דורש כי תינתן החלטה בערר לאור התנהלות הועדה, וגם מקציב לה לוח זמנים.

העורר שוב חוזר וטוען כי ההליך בענינו נמשך מזה כשנה, בעוד אשר ההליך מתנהל משך תקופה פחותה מ-4 חודשים.

העורר כותב כי פניותיו החוזרות אל יו"ר הועדה נותרו ללא התייחסות בא בטענות כנגד "כל העולם". שמשום מה איננו מתייחס אליו, דברים שאינם נכונים בעליל.

למרות שהעורר נדרש שלא להוסיף דברים מעבר למה שהותר לו על ידי הועדה, מתעלם העורר, מרשה וכותב כי במהלך ההליך נרשמו פגמים מהותיים היורדים לשורש ההליך. הכל כפי שמפורט במכתבו מיום 7.9.25. בשל חומרת הדברים אציין בקצרה את שכתב:

קביעות עובדתיות שגויות וסתירות פנימיות בהחלטות ביניים.

חריגה מסמכות בדרישה להמצאת חוזים פרטיים ותקנון.

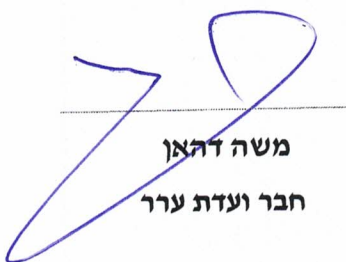
פגיעה במראית פני הצדק בשימוש בלשון פוגענית והטלת איומים מרומזים בהוצאות. (מי שמדבר על שימוש בלשון פוגענית ומאיימת...).

ניהול הליך חד צדדי תוך אי העברת תגובות המשיבה ומניעת עיון בהחלטות קודמות.

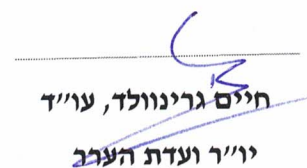
נילאינו לציין את מלוא התנהלותו הפסולה של העורר ודרך כתיבתו. על התנהלות שכזו יש להגיב והדרך היחידה הינה על ידי הטלת הוצאות.

היינו מטילים על העורר הוצאות לדוגמה בסכום גבוה ומשמעותי, שכן, אין הדעת סובלת דרך זו של ניהול ערר, תוך נטילת דרור להטיל רפש, לכתוב עובדות שאינן נכונות, להטיל דופי ועוד, רק בשל היותנו בעיצומם של ימים מיוחדים ימי הרחמים והסליחות החלטנו להטיל על העורר הוצאות מינימליות סך 3500 ש"ח שישולמו תוך 30 ימים מהיום.

זכות ערעור לצדדים לבית המשפט המוסמך בנצרת ובמועדים הנקובים בחק.


משה דהאן
חבר ועדת ערר


אשר קלמי
חבר ועדת הערר


חיים גרינוולד, עו"ד
יו"ר ועדת הערר