

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

האם חיוב מרתפים בבתי מגורים בעיריית הוד השרון מהווה שינוי של שיטת החישוב?

ת"צ 19-01-48632 יצחקי ואח' נ' עיריית הוד השרון

ת"צ 19-11-5089 יצחקי ואח' נ' עיריית הוד השרון

לאחרונה ניתנו **שתי החלטות סותרות** של בית המשפט לעניינים מנהליים באותו עניין בדיוק שהוגשו על ידי אותו עותר – חיוב שטחי מרתפים בבתי מגורים בעיריית הוד השרון. האחת, ניתנה ביום 1.12.2020 על ידי השופט שמואל בורנשטיין במסגרת עתירה מנהלית בעניין עת"מ 20-07-22010 והשניה ניתנה יום למחרת, ביום 2.12.2020 על ידי השופטת מיכל אגמון במסגרת בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניין ת"צ 19-01-48632 ו- ת"צ 19-11-5089.

באותו עניין טען העותר כי בהתאם לצו הארנונה של עיריית הוד השרון, חיוב מרתפים על פי החלטת מועצת העיר משנת 2020 מהווה שינוי מהותי של צו הארנונה האסור על פי "דיני ההקפאה", וכי אין מקום לחייב מרתפים בארנונה.

בעתירה המנהלית שהגיש העותר קבע השופט בורנשטיין כי פרשנותו של צו הארנונה כמטיל חיוב (מופחת) על מרתפים, עולה בקנה אחד הן עם לשונו והן עם תכליתו. מבחינת לשון הצו, נקבע כי הצו קובע תעריף חיוב על "מרתפים" וחזקה כי אין המחוקק משחית מילותיו לריק. מרתפים אכן מוחרגים מהגדרת "שטח דירת מגורים", אך זאת מהטעם הפשוט כי לא היה בכוונת מתקין הצו לחייב מרתפים בתעריף (הגבוה) הקבוע לדירת מגורים. לדעת השופט, החרגת מרתפים מהגדרת "שטח דירת מגורים" הוא שיוצר דבר חקיקה קוהרנטי ושלם: על דירת מגורים (למעט מרתפים) יוטל התעריף הגבוה ועל מרתפים יוטל התעריף הנמוך יותר. השופט קובע כי ניסיונו של העותר לפרש את צו הארנונה כך שכל מה שאינו נכלל במסגרת "הגדרת שטחים לצורך חיוב בארנונה" אינו חייב בארנונה, היא משום היפוך היוצרות. לדעת השופט העדר הגדרה אין משמעה כי הנורמה המשפטית הקובעת את התעריף החל על מרתפים בטלה. משמעה הוא כי יש לפרש את המונח "מרתפים" באמצעים אחרים המצויים בארגז הכלים של הפרשן, כגון מובנם הרגיל והמקובל בלשון בני אדם. **נקבע כי יש לתת עדיפות מובהקת לנורמה על פני ההגדרה, גם אם אינה "מושלמת". לעניין תכלית הצו, קובע השופט כי מרתפים מהווים חלק בלתי נפרד מזירת המגורים עצמה ומשכך אין כל הצדקה לפטור אותם לחלוטין מתשלום הארנונה ויש להעדיף פרשנות שתוצאתה היא הטלת חיוב בארנונה על נכס שבעליו נהנה ממנו ומשתמש בו.** אף לעובדה כי העירייה מחייבת מרתפים בארנונה מזה כשלושה עשורים, יש לתת משקל לצורך פרשנותו של הצו. **לפיכך נקבע כי ההבהרה אינה משנה מבחינה מהותית את כללי החיוב בארנונה החלים על דירות מגורים. היא משקפת את המצב הקיים מימים ימימה, על פיו מחויבים המרתפים בבתי פרטיים בארנונה, הגם שהחיוב מופחת. מכאן נקבע כי לא נפל פסול בהוספת אותה הבהרה לצו הארנונה. והעתירה נדחתה.**

לעומת זאת, בבקשה לאישור תובענה ייצוגית שהגיש העותר, קבעה השופטת מיכל אגמון, באותן נסיבות ממש, כי המשיבה קבעה שיטת חישוב עוד בצו 1992 ושיטה זו קבעה, ששטח דירת מגורים אינו כולל מרתף וחניה. לדעת השופטת אין בעובדה שבשנת 1993 הוסף תעריף למרתפים, כדי לשנות את שיטת החישוב לחיוב שטח דירת מגורים שנקבעה בצו במפורש, קרי, שמרתפים אינם בגדר שטח לחיוב. כך גם קובעת השופטת שמאחר ובצו הארנונה מוחרגות גם חניות שמוסיפות להיות פטורות, מחזקת את המסקנה כי חיוב המרתפים מהווה שינוי שיטת חישוב. זאת ועוד, המשיבה, מודה כי צו הארנונה מחריג את האפשרות לחיוב ארנונה בגין שטחי מרתפים בבתי מגורים והתנהלות המשיבה במשך השנים תומכת במסקנה שגם לשיטתה היא אינה רשאית לחייב בגין שטחי מרתפים ללא שינוי בצו הארנונה. **לאור האמור נקבע כי קיימת אפשרות סבירה לכך כי השאלה האם המשיבה רשאית לגבות ארנונה בגין שטחי מרתפים בבתי מגורים נוכח החרגה המפורשת של מרתפים בהגדרת "שטח דירת מגורים", תוכרע בתובענה לטובת הקבוצה ואושרה הבקשה לאישור תובענה ייצוגית.**

פסקי הדין שניתנו על ידי שופטים שונים, באותו עניין בדיוק, ממחישים את קשת הפרשנויות שניתן לפרש כל צו ארנונה וכל שינוי שנעשה בצו וימים יגידו מה יוכרע בעניין זה.

לאחרונה
ניתנו על
ידי בית
המשפט
לעניינים
מנהליים
שתי
החלטות
סותרות
בעניין
חיוב
מרתפים
בבתי
מגורים
לפי צו
הארנונה
של עיריית
הוד
השרון.