

ערר 12/17

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית הוד השרון
בפני ההרכב:

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, אופיר זקובסקי

העוררים:

1.

בני פסטרנק,

2.

כרמית פסטרנק,

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

החלטה

1. הערר שלפנינו 12/17 הוגש ביום 4.6.2017. עניינו של הערר הוא השטח לחיוב של דירתם של העוררים (נכס פיזי מסי 5135020832, להלן: "הנכס" או "הדירה"), לרבות חיובם בגין חלקם היחסי בשטחים המשותפים, וכן סיווג האזור שבו מצוי הנכס.
2. להלן השאלות השנויות במחלוקת:
 - 2.1. האם טענותיהם של העוררים ביחס לחיובם בגין המחסן, המרפסת ואופן הישוב השומה מהוות הרחבת חזית אסורה?
 - 2.2. האם המחסן, שמצוי בקומת המרתף, הינו שטח בר חיוב בארנונה?
 - 2.3. האם המרפסת שבנכס הינה מקורה או לאו, וכמועל יוצא מכך, האם שטח המרפסת הינו בר חיוב בארנונה?
 - 2.4. כיצד יש לחייב את העוררים בגין השטחים המשותפים בבניין שבו מצוי הנכס?
 - 2.5. האם סיווג האזור שבו מצוי הנכס נכון?
3. ביום 19.3.2018 התקיים דיון במעמד הצדדים. במעמד הדיון הנייל ניתנה החלטת הועדה לפיה הצדדים היו רשאים להגיש ראיות משלימות מטעמם ביחס למרפסת שבנכס. בהתאם להחלטה זו, הגיש בייכ המשיב ביום 1.5.2018 תמונות של המרפסת וכן מדידה חדשה של הנכס (נושאת תאריך 10.4.2017) וביום 22.5.2018 הגיש בייכ העוררים תצלום של הבניין ומרפסת הדירה.

[Redacted signature]

ערר 12/17

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית הוד השרון

בפני ההרכב:

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, אופיר זוקובסקי

עמדת העוררים:

4. העוררים טוענים כי שטח המרתף אינו בר חיוב בארנונה כחלק מהשטחים שמחוץ לדירה היות שצו הארנונה קובע שלשטח הדירה יתווסף "החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות לדירה" בלבד. מוסיפים העוררים וטוענים בעניין זה, כי צו הארנונה קובע ששטח דירת מגורים אינו כולל שטחי חניות ומרתפים ולכן גם מטעם זה אין להחיל חיוב בגין שטח המחסן.
5. עוד טוענים העוררים, כי המרפסת שבנכס אינה מקורה מאחר שלא נבנה לה גג, וכן כי שטחה של המרפסת הינו 12 מ"ר בלבד.
6. מוסיפים העוררים וטוענים, כי חלוקת השטחים המשותפים בבניין נעשתה כלאחר יד.
7. טענה נוספת שמעלים העוררים הינה כי קביעת סיווג האזור שבו מצוי הנכס שגויה מאחר שהנכס מצוי באזור שאינו מפותח מבחינת התשתיות ולכן יש לסווגו כמצוי באזור אחר.
8. עוד טוענים העוררים, כי נפלה טעות אריתמטית בחישוב השומה שלפיה הם חויבו בגין הנכס.

עמדת המשיב:

9. יש לדחות על הסף את טענות העוררים ביחס להימצאותו של המחסן בקומת המרתף, קירוי המרפסת וכפועל יוצא מכך הקביעה האם שטח המרפסת הינו בר חיוב בארנונה או לאו, ואופן חישוב השומה, היות שטענות אלה לא נטענו במסגרת ההשגה ולכן הן מהוות הרחבת חזית אסורה.
10. המשיב ציין שהכלל הוא שלא ניתן לפטור חיוב בגין מבנה, אלא אם קיימת הוראת פטור מפורשת בצו הארנונה, כאשר את ההוראה יש לפרש על דרך הצמצום.
11. אשר לחיוב בגין שטח המחסן הסביר המשיב, כי סעיף 2(א) לצו הארנונה מסווג את סוגי השטחים לחיוב ל-3 סוגים שונים, על פי תכליתם ומהותם, כאשר בגין כל אחד מהשטחים הנ"ל תעריף שונה לחיוב בארנונה:
 - 11.1. שטח דירת המגורים, שאינו כולל את שטחי החניות והמרתפים, והחיוב בגינו הינו על פי טבלת התעריפים שבצו;
 - 11.2. החלק היחסי ברכוש המשותף;
 - 11.3. השטח שמחוץ לדירה, שהחיוב בגינו הינו בתעריף מופחת של 34.03 ש"ח למ"ר.
- ההוראה בצו הארנונה המחריגה את שטחי החניות והמרתפים מסך השטחים לחיוב מתייחסת לחלק היחסי בשטחים המשותפים, ולכן אינה רלוונטית לחיוב שחל בגין המחסן. זאת, משום שהמחסן מחויב כחלק מהשטחים שמחוץ לדירה.
- על כך מוסיף המשיב וטוען, כי מכיוון שהתועלת שמופקת ממחסן שממוקם בקומת מרתף אינה שונה מהתועלת שמופקת ממחסן שממוקם בקומה אחרת (ולמצער, התועלת שמופקת מהשניים הינה דומה), יש לפרש את הוראות צו הארנונה באופן שיחול חיוב בגין כל שטח שמשמש למחסן על מנת למנוע אפליה בין מחזיקים שונים.

ערר 12/17

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית הוד השרון

בפני התרכב:

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, אופיר זוקובסקי

12. המשיב הסביר, כי חלקם היחסי של העוררים בשטח המשותף נקבע על פי שטח הדירה ביחס לשטחן של כל הדירות בבניין, ונוסחה זו נועדה לקבוע את שיעור חלקה של הדירה ברכוש המשותף.
13. ביחס למרפסת שבנכס ציין המשיב בכתב התשובה וגם במעמד הדיון ובמסגרת השלמת הראיות, כי המרפסת הינה מקורה ולכן שטחה הינו בר חיוב בארנונה. בהקשר זה הבהיר המשיב, כי קירוי אינו בהכרח גג ייעודי למרפסת, אלא הוא יכול לנבוע גם מרצפת מרפסת עליונה.
14. באשר לטענתם של העוררים ביחס לאזור שאליו משיך הנכס ציין המשיב, כי היות שהארנונה הינה בגדר נט, לא צריכה להיות הלימה בין השירותים המוניציפאליים שמסופקים על ידי העירייה לבין ועריפי הארנונה שבגינם מחויב מחזיק בנכס. עוד הוסיף המשיב בקשר לטענה זו של העוררים, כי טענות כנגד חוקיות צו הארנונה אינן מצויות בסמכותה של ועדת הערר.
15. אשר לסכום השומה טען המשיב, כי העוררים שגו באופן שבו הם חישבו את השומה, שכן לשטח העולה על 120 מ"ר ועד ל-149 מ"ר חל תעריף שונה מהתעריף של עד 119 מ"ר ראשוניים.

דיון והחלטה:

16. לאחר שעיינו בכתבי הטענות, במסמכים שהוצגו על ידי הצדדים ולאחר ששמענו את טענות הצדדים, הגענו למסקנה שדין הערר להידחות בחלקו:
17. טענת סף שנטענה על ידי המשיב בדבר הרחבת חזית
- 17.1. כפי שעולה מהמידע שנפרש בפנינו, בתשובה להשגה התייחס המשיב, בין היתר, לחיוב בגין שטח המחסן (סעי' 5 לתשובה להשגה) וכן לחיוב בגין המרפסת (סעי' 4 לתשובה להשגה).
- 17.2. סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), קובע כדלקמן: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".
- 17.3. היות שהמשיב התייחס בתשובתו להשגה הן לחיוב בגין שטח המחסן והן לחיוב בגין שטח המרפסת, והיות שהעוררים מצאו עצמם מקופחים מתשובה זו, אנו דוחים את טענת המשיב כי העוררים הרחיבו את חזית טענותיהם בעניינים אלה.
- 17.4. אשר לאופן חישוב השומה, העוררים טענו בסעיף ה(1) להשגה כי "יש איפוא לערוך חישוב מחדש. יש ליתן ביטוי לכל יחידת שטח לפי תעריף שונה". אמנם טענה זו פורטה כדבעי רק בכתב הערר, אולם איננו סבורים שמדובר בטענה חדשה שנטענה לראשונה בהליך הערר אלא לכל היותר בנימוק הטענה ובפירוטה.
- 17.5. אשר על כן, אנו דוחים את טענת המשיב בכל האמור בהרחבת חזית.

ערך 12/17

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית הוד השרון

במני התרכב:

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, אופיר זוקובסקי

18. החיוב בגין שטח המחסן שמצוי בקומת המרתף

18.1. אין מחלוקת בין הצדדים, כי לדירה מוצמד מחסן שמצוי בקומת התניה והשאלה היא, איפוא, האם לפי פרשנות זו הארנונה ניתן לחייב שטח בנוי, המשמש כמחסן, והוא מצוי בקומת התניה. דעתנו היא כי התשובה לשאלה זו הינה חיובית ושטחי אחסנה צמודים לדירות שמצויים בקומת התניה הם בעיקרון בני חיוב בארנונה, הן לפי לשונו של צו הארנונה של עיריית הוד השרון והן לפי פרשנות סבירה של הצו שמטרתה להגיע לתוצאה הגיונית וצודקת. נסביר:

18.2. מבחינה לשונית דווקנית של צו המיסים נלמד, כי בצו קיימת חלוקה של חיוב בגין דירת מגורים ל-3 תתי סוג של שטחים לחיוב:

(1) שטח עיקרי – השטח העיקרי של דירת המגורים עצמה;

(2) שטח שמחוץ לדירה – שטח מקורה אחר שמחוץ לדירת המגורים, צמוד לדירה או שאינו צמוד לה, המשמש את המחזיקים בדירת המגורים עצמה בלבד, לרבות מרפסות סגורות, מרפסות גג מקורות, ולמעט תניות ומרתפים;

(3) חלק יחסי ברכוש המשותף – לרבות חדר המדרגות המשותף.

צא ולמד, כי שטח של מחסן, שמצוי מחוץ לשטח העיקרי של דירת המגורים, כלול בתת סיווג (2), שמתייחס לשטח שמחוץ לדירת המגורים אך מיועד לשמש את דירת המגורים בלבד. ב"כ העוררים הדגיש בטיעונו כי המחסן "צמוד לדירה", ואין מחלוקת כי המחסן (ששטחו 11.61 מ"ר על פי מדידת המשיב מיום 19.8.2013) הוא בחזקתם הבלעדית של העוררים וכי אין מדובר במרתף שהוא רכוש משותף של דיירי הבניין. בנסיבות אלה, דעתנו היא כי שטח המחסן הינו בר חיוב בארנונה לפי לשונו של הצו.

18.3. לתוצאה זו אנו מגיעים גם מבחינת הפרשנות הסבירה של הצו, שכן תוצאה אחרת תוביל, בהכרח, לאפליה בלתי צודקת בין מי שמחזיק בנכס שאליו מוצמד מחסן שמצוי בקומת התניה לבין מי שמחזיק בנכס שאליו מוצמד מחסן שמצוי בקומה אחרת. והרי השימוש שנעשה בכל אחד מהמחסנים הנ"ל הינו זהה וכך גם התועלת שמופקת מכל אחד מהם.

18.4. נוסף בעניין זה, כי גם לפי ההלכה הפסוקה יש להעדיף פירוש שהגיונו בצידו ושתוצאתו צודקת, כפי שנפסק, לדוגמא, בע"א 492/73 שפינזר ואח' נ' המועצה להסדר הימורים בטפולט ואח' וערעור שכנגד, פ"ד כס(1) 22, 27:

"... חזקה על המחוקק, שאינו מתכוון לתוצאה בלתי-צודקת או בלתי-הגיונית, וכל תוצאה העשויה להביא לתוצאה כזו מן הדין לפרשה בצורה דווקנית ומצומצמת ביותר."

18.5. בבג"ץ 4562/92 ח"כ אליעזר זנדברג נ' רשות השידור, פ"ד נ(2) 793, 807-808 נפסק:

"חזקה על המחוקק שלא שאף לתוצאה המביאה עימה אי-צדק והגיון אין בה, ואם הגיע השופט-הפרשן לתוצאה כזו, אות הוא כי לא ירד לסוף דעתו של המחוקק, וכי פירושו מוטעה הוא" (השופט זוסמן בע"פ 14/55 היועץ המשפטי נ' שמואלוב [18], בעמ' 831).

ערך 12/17

ועדת הערך לענייני ארנונה

שליד עיריית הוד השרון

בפני ההרכב:

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, אופיר זוקובסקי

- 18.6. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את טענתם של העוררים ביחס למחסן וקובעים, כי אף על פי שמחסן זה מצוי בקומת החניה, הוא נכס שצמוד לדירת המגורים של העוררים ומשמש את הנכס שלהם בלבד, ולכן שטחו הוא לדעתנו בר חיוב בארנונה.
- 18.7. אולם, הואיל והמחסן הוא "שטח שמחוץ לדירה" – יש לחייב בגינו ארנונה בתעריף המופחת הנקוב בסעיף 2(א) של צו הארנונה לשנת 2017 ושיעורו היה באותה שנה – 34.03 ₪ למ"ר.
- 18.8. לעניין שטח המחסן – עולה מהמדידה העדכנית (מיום 10.4.2017) שהגיש לנו המשיב כמפורט בסעיף 3 לעיל, כי שטחו הוא 8.38 מ"ר בלבד (ולא 11.61 מ"ר כנקוב במדידה מיום 19.8.2013). העוררים לא חלקו על מדידה זו, וסביר שלא יחלקו על מדידה זו המיטיבה עמם, ולכן אנו קובעים כי שטח המחסן לצורך חיובו בארנונה כאמור הוא 8.38 מ"ר.

19. החיוב בגין שטח המרפסת

- 19.1. לשיטתם של העוררים, העובדה שהקירוי של המרפסת נובע מבליטה ארכיטקטונית של המרפסת שמצויה מעל לדירתם אינה הופכת את המרפסת ל"מרפסת מקורה". לשיטתו של המשיב, אין נפקא מינה אם הקירוי נובע מאופן בניית הבניין או מקירוי יזום של המרפסת, שכן בין כך ובין כך התוצאה הינה שהמרפסת מקורה ולכן שטחה הינו בר חיוב בארנונה.
- 19.2. לאחר שהתרשמנו הן מטענות הצדדים ביחס לפרשנות הנכונה לשיטתם של קירוי שטח המרפסת, ולאחר שבחנו את תמונות המרפסות שבבניין שהוצגו לנו על ידי המשיב, ובתוך כך את המרפסת שבנכס, הגענו לכלל מסקנה כי המרפסת בנכס של העוררים הינה מקורה.
- 19.3. נוסף ונציין, כי עיון מדוקדק בתצלום שהגישו לנו העוררים מלמד כי מרפסת דירתם שבקומה ה-8 של הבניין, היא מרפסת אשר לה קירות בנויים, מעקה חזיתי וצידי, וקירוי עליון באמצעות רצפת המרפסת בקומה ה-9 בבניין, ששטחה אף גדול משטח המרפסת של העוררים, משמע, הצללתה של המרפסת של העוררים היא מוחלטת.
- 19.4. התועלת שמופקת ממרפסת שמעליה יש קירוי קשיח ואטום שונה מהתועלת שניתן להפיק ממרפסת שפתוחה לאוויר העולם, ולכן בצדק יש לבצע הבחנה בין שני סוגי המרפסות הני"ל. אולם, אין כל שוני בתועלת שמופקת ממרפסת ש"נהנית" מקירוי מובנה, כפועל יוצא של הארכיטקטורה שלפיה נבנה הבניין, לבין מרפסת שנבנה לה קירוי באופן יזום, כלומר, קירוי שכל תכלית בנייתו היא הצללה בלבד. בשתי הדוגמאות הני"ל ההנאה היא אותה הנאה מהמרפסת, וגם השימוש והתועלת שניתן להפיק ממרפסת כזו זהים.
- 19.5. על-כן איננו מוצאים הצדקה לבצע הבחנה בין מרפסת המקורה באופן יזום לבין מרפסת המקורה כתוצאה מאופן בניית הבניין, כטענתם של העוררים, ואנו קובעים כי המרפסת הינה מקורה ושטחה הוא בר-חיוב בארנונה.

20. חיוב העוררים בגין השטחים המשותפים בבניין שבו מצוי הנכס

- 20.1. טענתם של העוררים לפיה, כביכול, נפלה טעות באופן חישוב חלקם היחסי בשטחים המשותפים נטענה בעלמא, מבלי שהוצגה בפנינו ולו ראשית ראיה לטענתם זו. לעומת טענה כללית זו, המשיב

ערר 12/17

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית הוד השרון

בפני ההרכב:

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, אופיר זוקובסקי

שטח בכתב התשובה לערר את נתוני הבסיס לפיהם חושב חלקם היחסי של העוררים וכן את אופן חישוב חלוקת השטח על פי נתונים אלה.

20.2. כפי שעולה הן מכתב הערר והן מכתב התשובה – גודל הנכס, שכולל גם את שטח המחסן, הינו 146.60 מ"ר. בכתב התשובה מצוין כי שטח כלל הדירות בבניין, כולל שטחי המחסנים, הינו 10,023.78 מ"ר. מחישוב נתוני שטח הדירה ביחס לכלל שטחי הדירות בבניין עולה, כי אכן חלקם היחסי של העוררים בכלל שטחי הדירות הוא 1.46%. בהינתן ששטחם הכולל של השטחים המשותפים בבניין הוא 2,033.03 מ"ר, כפי שנטען בכתב התשובה, הרי חלקם היחסי של העוררים בשטח המשותף הוא 29.73 מ"ר (אלא שבשוגג, כפי שמצוין בתשובה להשגה, העוררים חויבו בחוסר קל לפי שטח של 28 מ"ר בלבד).

20.3. בנסיבות אלה, בהן הטענות ביחס לחיוב בגין השטחים המשותפים נטענו על ידי העוררים ללא כל ביסוס, ומנגד – המשיב פירט באופן מדויק את האופן בו בוצע החישוב, ונמצא כי למעשה העוררים חויבו אף בחסר, אין לנו כל בסיס ראיתי לקבלת עמדת העוררים, ואנו דוחים את טענתם בהקשר זה.

20.4. לא נעלמה מעינינו העובדה שגודל הנכס לחיוב שזכר בכתבי הטענות נקבע על פי תשריט מזיחה מיום 19.8.2013, בעוד שביום 10.4.2017 נערכה מזיחה עדכנית בנכס, שלפיה גודל הנכס לחיוב, שכולל גם את שטח המחסן אך לא מצוין בו חלקם היחסי של העוררים בשטחים המשותפים, הינו 144.55 מ"ר. בנסיבות העניין, ובהיעדר התייחסות העוררים לנתונים אלה, לא ראינו לנכון להתייחס אליהם.

21. סינוג האזור שבו מצוי הנכס

21.1. סעיף 3(א) לחוק הערר מעגן את העילות הספציפיות שבעטיין (בלבד) ניתן להגיש השגה וערר בארנונה, ושמקנות למשיב ולועדת הערר את הסמכות לדון בהן. בתוך שכן, סעיף 3(א)(1) לחוק הנייל מגדיר כי ניתן להגיש השגה בעילה ש"הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום".

אולם, זו איננה הטענה שמעלים העוררים בענייננו.

21.2. אין מחלוקת בין הצדדים, כי הנכס נמצא ב"אזור 1" (בהתאם להגדרה שבסעיף 1(א) לצו הארנונה). אולם, העוררים סבורים כי היות שהאזור שבו מצוי הנכס אינו מפותח מבחינת התשתיות, יש לסווג את הנכס תחת אזור שומה אחר, או לשנות את גבולותיהם של האזורים הנקובים בצו. טענה זו מתייחסת למעשה לתקינותו של צו הארנונה עצמו ותוקפת את מעשה החקיקה, ולא לטענות שחלה ביישום הדין בהודעת השומה לפיה הנכס אינו מצוי באזור הנכון.

ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בטענה זו, ועל כן עלינו לדחות טענה זו.

סוף דבר:

22. אנו קובעים כי המחסן שבקומת החניה הינו נכס בר חיוב בארנונה, שטחו 8.38 מ"ר ותעריף החיוב שיש להשית בגינו לשנת החיוב 2017 הוא 34.03 ₪ למ"ר.

ערר 12/17

ועדת הערר לענייני ארנונה
 שליד עיריית הוד השרון
 בפני ההרכב:
 עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, אופיר זקובסקי

23. אנו קובעים כי המרפסת שבנכס הינה מקורה ולכן שטחה הוא בר חיוב בארנונה.
24. על פי הנתונים שהציגו העוררים בפנינו אין בידינו לקבוע כי נפלה טעות בגודל הנכס שבו חויבו העוררים, לרבות באופן חישוב חלקם היחסי של העוררים בשטח המשותף, ולא הוכח בפנינו שחיובם לא נעשה כדין, וכן לא מצאנו ממש בטענת הטעות האריתמטית הנטענת, ועל כן אנו דוחים טענות אלה.
25. השאלה ביחס להתאמת סיווג של הנכס לאזור השומה שאליו הוא משויך או נכונות החלוקה האזורית בעיר הוד השרון אינה מצויה בסמכותה של ועדת הערר לענייני ארנונה, ולכן אנו דוחים טענה זו מחמת היעדר סמכות עניינית.
- בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
26. בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטתנו זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים בדוא"ל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

אופיר זקובסקי
 חבר הוועדה

שמואל יצחק, עו"ד
 חבר הוועדה

עפר בר-און, עו"ד
 יו"ר ועדת הערר

ניתן היום, 26 יוני 2018, בהעדר הצדדים.