

יחזקאל נתניאל

העורר:

[REDACTED]

- נגד -

מנהלת הארנונה, עיריית הוד השרון

המשיבה:

[REDACTED]

החלטה

הערר המונח לפנינו, ערר מס' 147/17, דן בחיובי הארנונה שהשיתה המשיבה על העורר בגין נכס מס' 7010180800 ברחוב ש"י עגנון 1, הוד השרון (להלן: "הנכס").

כללי

1. העורר הינו תושב הוד השרון אשר מתגורר בנכס שבגיניו הוגש ערר זה.
2. הנכס הינו בית מגורים פרטי הכולל מרתף, קומת קרקע, קומה א' ועליית גג.
3. הערר שבפנינו הוגש לוועדת הערר ביום 06/11/17, לאחר שנדחתה השגתו של העורר בנושאי חיוב הנכס בארנונה, על ידי המשיבה.
4. ביום 20.02.2017 בוצעה בנכס מדידה מטעם העירייה לצורך חיוב הנכס בתשלום ארנונה (להלן: "המדידה"). בעקבות המדידה הוצאה לעורר דרישת תשלום ארנונה חדשה, ובה נוספו שטחים לחיוב (להלן: "דרישת התשלום החדשה").
5. בדרישת התשלום החדשה המשיבה חייבה את העורר בגין שטח מקורה ומרוצף במרפסת קומה א' ששטחו 5.03 מ"ר (להלן: "הקרניז הגדול") וכן בגין שטח מקורה ומרוצף המצוי בפתח הכניסה לנכס ששטחו 2.71 מ"ר (להלן: "הקרניז הקטן") (להלן ביחד: "שטחי הקרניזים").

6. שטחי הקרניזים חויבו בסיווג "שטח מגורים" (סיווג 130) בהתבסס על הגדרת המונח "שטח זירת מגורים" שבסעיף 2.A. לצו הארנונה לעיריית הוד-השרון לשנת כספים 2017 (להלן: "צו הארנונה"), הקובע בזו הלשון:

"א. שטח זירת מגורים – כולל כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחופץ), וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה, לרבות מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) מרפסות גג מקורות ולמעט חניות ומרתפים.

לשטח כל זירה בבית המשותף יתווסף החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.03 ₪ למ"ר."

7. כמו כן, חייבה המשיבה את העורר בשטח גרמי מדרגות המצויים בתוך הנכס בסיווג "שטח מגורים" (סיווג 130) בסך כולל של 23.24 מ"ר על פי הפירוט שלהלן; גרם מדרגות בקומת הקרקע בשטח של 9.93 מ"ר, גרם מדרגות בקומה א' בשטח של 7.23 מ"ר וגרם מדרגות בקומה ב' בשטח של 6.08 מ"ר (להלן יחד: "שטח המדרגות").

8. בנוסף, המשיבה חייבה את העורר בגין שטח בגודל 35.14 מ"ר בקומת הגג בסיווג "שטח מגורים" (סיווג 130).

9. המחלוקת בין הצדדים נטושה ב-2 סוגיות בלבד וכדלהלן:

א. חיוב שטחי הקרניזים כחלק מ"שטח מגורים" בהתאם להגדרתו בסעיף 2.A לצו הארנונה.

ב. חיוב שטח המדרגות בנכס והאם שטח זה חויב ביתר.

(שטחי הקרניזים ושטחי המדרגות נשוא הערר יכוננו ביחד: "השטחים שבמחלוקת").

10. ביום 26.2.2018 התקיים דיון בו טענו הצדדים בפנינו. ביום 7.3.18 וכפי שסוכם בסוף הדיון, הגישה לנו המשיבה הודעה ובה ציינה כי עובדי העירייה ערכו בדיקה נוספת של חיוב העורר ומצאו כי על אף טענות העורר, החיוב נעשה כדין. בתגובה לכך הגיש העורר ביום 8.3.18 תגובה מטעמו ובה טען פעם נוספת כי חלה טעות בחישוב המדרגות ונימק טענתו. לתגובה זו הגיבה המשיבה ביום 28.3.18 ודחתה את טענות העורר. גם לכך הגיש העורר תגובה מטעמו ביום 9.4.18 הכוללת הסבר לצדקת טענתו וטעות העירייה בחיוב שטח המדרגות.

תמצית טענות העורר

טענות כלליות של העורר

11. העורר טוען כי העירייה חייבה בשנת 2001 את השטחים שבמחלוקת, ולאחר שהגיש העורר השגה בגין החיובים, קיבלה העירייה את ההשגה וביטלה את החיובים. לפיכך, טוען העורר כי כל עוד לא חלו שינויים מבניים בנכס במשך השנים, הרי שהחלטת המשיבה נשוא ערר זה שכן לחייב את השטחים, פוגעת בהחלטה שיפוטית קודמת תקפה, הלוא היא החלטת העירייה משנת 2001 כאמור, ומשכך יש לבטלה.

12. העורר טוען כי בהתאם לפסק הדין שניתן בעת"מ (נצי') 6852-04-12 החברה להגנת הטבע נ' המועצה האזורית גליל תחתון (8.11.12) (להלן: "עניין החברה להגנת הטבע"), החלטה על תיקון שומה מבלי שחל שינוי מהותי בנסיבותיו החיצוניות של הנכס הינה החלטה בלתי סבירה.

13. העורר טוען כי בהתאם לפסק הדין שניתן בעמ"נ (ת"א) 61534-01-12 נודית ביינרט נ' מנהל הארנונה- עיריית תל אביב (29.1.13), המבחן העיקרי לצורך סיווג הנכס וקביעת תעריף הארנונה בו יחויב, הינו מבחן הייעוד והשימוש בנכס, וכי השטחים שבמחלוקת בערר דנן - אינם עומדים במבחן זה.

14. העורר טוען כי יש להתייחס לכוונת המחוקק בהגדירו "שטח מגורים" בצו הארנונה, בהתאם לחוק התכנון והבניה וכי השטחים שבמחלוקת חוטאים לכוונת המחוקק בהגדירו "שטח מגורים".

15. העורר טוען כי אף לפי פסיקה בענייני מס הכנסה, השטחים במחלוקת אינם מהווים "שטח מגורים".

16. עוד טוען העורר, כי השטחים שבמחלוקת אינם עונים להגדרת סעיף 2.א לצו הארנונה של העירייה המגדיר "שטח מגורים".

טענות פרטניות של העורר ביחס לכל אחד מהשטחים שבמחלוקת

17. העורר טוען כי הקרניז הקטן שגודלו כאמור 2.71 מ"ר והמצוי בקומת הקרקע מעל דלת הכניסה לנכס אינו בר חיוב כ"שטח מגורים".

העורר מנמק טענתו בכך שמן הבחינה הפיזית מדובר בשטח זעיר אשר נתמך בשני קירות בלבד. כמו כן, השימוש הנעשה בשטח הוא לצורך דקורטיבי בלבד ואינו משמש למגורים בפועל ועל כן השטח אינו עונה להגדרת "שטח מגורים" שבצו הארנונה. עוד טוען העורר, כי השטח אינו עונה להגדרת "שטח מגורים" לאור מבחן המהות ומבחן כוונת המחוקק.

העורר מפנה בעניין זה לפסקי הדין שניתנו בעמ"נ 219-08-15 מנהל הארנונה - מועצה מקומית קדימה-צורן נ' דניאל ירון (להלן: "עניין ירון") וכן לעניין ביינרט שהוזכר לעיל.

18. העורר טוען כי הקרניז הגדול שגודלו כאמור 5.03 מ"ר והמצוי בקומה א' ומשמש כארגז רוח מבטון לרעפים אינו בר חיוב כ"שטח מגורים".

העורר טוען כי לא נעשה בשטח זה שימוש למגורים ולפיכך השטח אינו עונה להגדרת "שטח למגורים" שבצו הארנונה. כמו כן טוען העורר, כי שטח זה אף אינו עומד במבחן המהות ובמבחן כוונת המחוקק.

גם בעניין שטח זה מפנה העורר לפסקי הדין בעניין ירון ובעניין ביינרט.

19. העורר טוען כי שטח המדרגות בגודל 7.23 מ"ר המצוי בקומה א' חויב בכפל היות ומדובר בשטח המשותף לשתי קומות וכבר חושב במסגרת חיוב המדרגות בקומת הקרקע. העורר טוען כי חיוב המדרגות בקומה א' בנוסף לחיובן בקומת הקרקע חוטא להגדרת "שטח מגורים" שבצו הארנונה ומביא לכפל חיוב.

העורר טוען כי אף בהתאם לסעיף 7 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), תשנ"ב-1992, כל גרם מדרגות נחשב לשטח בנוי פעם אחת בלבד ואין לחשבו בכל קומה.

20. העורר טען בערר אף לעניין חיוב שטח של 35.14 מ"ר בעליית הגג. ואולם, טענה זו התקבלה כבר על ידי המשיבה במסגרת התשובה לערר ועל כן אין צורך לדון ולהכריע בה במסגרת החלטה זו.

תמצית טענות המשיבה

טענות כלליות של המשיבה

21. המשיבה טוענת כי דין הערר להידחות.
22. לטענת המשיבה, נתונה לה הזכות ואף מוטלת עליה החובה, לבחון מעת לעת את חיובי הארנונה המושטים על נישומים בעיר, ואם היא מוצאת כי נישום חויב בחסר, עליה לפעול לתיקון השומה והתאמתה למצב הנכס בפועל (בר"ס 5691/16 אברהם כהן ויצמן (1986) בע"מ נ' עיריית אשדוד, עמ"נ 244/05 יעקב ארבל נ' עיריית רעננה, עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן" פתח תקווה, עמ"נ 44487-08-14 חברת טי. אם. סי. אס תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, עמ"נ 19604-12-15 ירון ישעיהו בע"מ נ' עיריית פתח תקווה).
23. המשיבה טוענת כי חיובו של העורר מבוסס על מדידה שערכה בנכס והעורר מצידו לא הגיש מדידה נגדית הסותרת את ממצאי מדידת העירייה ולפיכך במצב דברים זה, לא ניתן לבחון את טענות העורר לגופן (עמ"נ 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור, עמ"נ 25237-06-15 קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה).
- כמו כן טוענת המשיבה כי לנתוני שומת הארנונה שבספרי העירייה עומדת תזקת התקינות ועל כן נטל ההוכחה מונח על כתפי הנישום, ומפנה בעניין זה לסעיף 318 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
24. לטענת המשיבה, כלל השטחים בנכס חויבו בהתאם להוראות צו הארנונה של העירייה ובפרט בהתאם להוראת סעיף 2.א. לצו הארנונה, הקובעת באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי יש לחייב "כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה אולם משמש את המחזיקים בדירה" כחלק מחיוב "דירת מגורים".
- לטענת המשיבה, השטחים בגינם חויב העורר הינם שטחים מקורים ועל כן נכללים במסגרת השטחים ברי החיוב על פי הוראת סעיף 2.א לצו הארנונה כאמור.
- המשיבה מביאה כדוגמאות את פסקי הדין בעמ"נ 28710-10-11 זלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (30.01.2013) ועמ"נ 28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ (13.12.2015) אשר לטענתה קובעים כי קירווי הוא קירווי, יהיה מקורו אשר יהיה וכי לאופיו של הקירווי ומיקומו, ולשאלה האם השטח המקורה מרוצף, אין חשיבות בבואנו לחייבו בארנונה.
- טענות פרטניות של המשיבה ביחס לכל אחד מהשטחים שבמתלוקת
25. המשיבה טוענת כי שטחי הקרניזים הינם שטחים ברי חיוב. המשיבה גורסת כי שטחים אלו נכללים במסגרת הגדרת "שטח מגורים" שבצו הארנונה שכן מדובר בשטחים מקורים.
- כמו כן לטענת המשיבה אין חשיבות לטענת העורר לפיה ייעוד שטח הקרניז הקטן, מיועד ומשמש לצורך דקורטיבי בלבד.

המשיבה טוענת כי פסקי הדין בעניין ירון ובעניין בייגרט שהביא העורר לתמיכה בטענתו בעניין זה, דיברו על נסיבות מיוחדות ושונות ולא כללו התייחסות גורפת לחיוב נכסים וממילא צו הארנונה של העירייה אינו מוציא שטח זה מכלל השטחים ברי החיוב.

בנוסף טוענת המשיבה, כי בניגוד לפרשנות העורר את סעיף 2.א לצו, הסיפא של סעיף 2.א לצו הארנונה דווקא מתייחסת לשטחים שאינם צמודים לדירה, בעוד השטח המדובר כן צמוד לדירה וממילא אף משמש את העורר.

26. המשיבה טוענת כי חיוב שטח המדרגות צריך להיעשות באופן בו המדרגות מחויבות עבור כל קומה וקומה ועל כן שטח המדרגות בנכס חויב כדין.

המשיבה תומכת טענה זו בפסיקה שניתנה בעניין ת"צ 13-11-8254 אשר דיקשטיין נ' עיריית רעננה ו"שיטת ההשטחה" שנקבעה שם. וכן מביאה תימוכין מהחלטות של ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית תל אביב (ערר 140012313 בן בסט רוז ואבי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, ערר 140012098 שלום ישראל פירר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, 140013892/4221 רוברטה ריצ'ארד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו).

27. עוד טוענת המשיבה כי אין חשיבות לאמור בחוק התכנון והבניה שעה שעסקינן בדיני ארנונה (עמ"נ 16-01-11515 עיריית תל אביב-יפו נ' אס.אל.פי מוצרי מעבדות בע"מ).

דינו והחלטה

28. לאחר ששמענו את הצדדים וכן עיינו בטענות ובמסמכים שצורפו על-ידם, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל באופן חלקי.

29. המחלוקת בין הצדדים בהקשר זה מתרכזת בשאלת חיוב שטחי הקרניזים כ"שטח מגורים" (סיווג 130) כהגדרתו בצו הארנונה, וכן בשאלת אופן חיוב גרמי המדרגות שבנכס.

כללי

30. תחילה יובהר כי אנו דוחים את טענת העורר לפיה הודעת השומה לשנת 2017 לחיוב שטחים שלא חויבו בשנים קודמות בטלה לאור החלטת העירייה בשנת 2001 המקבלת את טענות העורר ביחס לשטחים נשוא ערר זה. עקרון בסיסי בדיני הארנונה הוא כי שומת הארנונה היא שנתית וכל שנת מס עומדת בפני עצמה, ועל כן החלטות מנהל הארנונה משנת 2001 אינה מונעת מהמשיבה לבחון את חיוב הנכס מחדש ולערוך בו מדידה בשנת מס אחרת. לעניין זה ר' ע"א 14/73 שדה נחמיה (חוליות), קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד כז (2) 578, עע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה אזורית חוף אשקלון (21.8.11).

31. באשר לטענת העורר כי החלטת העירייה לתקן את השומה הינה החלטה בלתי סבירה, אין בידינו לקבל טענה זו מתמת היעדר סמכות ובהתאם להוראת סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976. מבלי לגרוע מהאמור, פסק הדין בעניין החברה להגנת הטבע אותו ציין העורר בכתב הערר, עסק בנסיבות השונות מענייננו זה, אשר עסקו בהשתחררות הרשות מהסכס והקביעה שם כי ההחלטה לתקן את השומה אינה סבירה, נקבעה אך לאותן נסיבות.

32. זאת ועוד, העורר טען כי לצורך קביעה אם השטחים נשוא ערר זה מהווים "שטח מגורים", יש להתייחס לכוונת המחוקק בהתאם לחוק התכנון והבניה ובהתאם לפסיקה בענייני מס הכנסה. איננו מקבלים טענה זו.

דיני הארנונה הם מאטרייה שונה העומדת בפני עצמה. כל עוד קיימים בידינו הכלים לפרשנות סבירה של צו. הארנונה, אין צורך לפנות להוראות חוק מתחומי משפט שונים ולפסיקה שניתנה שלא בענייני ארנונה. מבלי לגרוע מכך, העורר אמנם ציין כי קיימת פסיקה אך לא הביא פסקי דין ספציפיים לצורך הוכחת טענה זו והטענה נטענה בעלמא ובאופן כללי בלבד, ואף מן הטעם הזה אין בידינו לקבלה.

שטחי הקרניזים

33. השאלה האחת אשר בה עלינו להכריע היא האם יש להגדיר את שטחי הקרניזים כשטחים ברי-חיוב בארנונה והאם יש להגדירם כ-"שטח דירת מגורים" כפי שזה מוגדר בצו הארנונה (סעיף 2.א).

34. "קרניז", כרכוב בעברית, הוא אלמנט עיצובי אדריכלי, המהווה רצועה מבנית גבוהה בכך שהוא בולט מקו הקיר ומקרה קירוי חלקי את השטח שמתחתיו. בשימוש בביטוי זה ("שטחי הקרניזים") בערר שלפנינו, אנו מתכוונים לשטחים מרוצפים, מקורים קירוי הנובע מהצללה הנוצרת מכרכוב או בליטה של הקומה העליונה או הגג מעבר לקו הבניין.

35. ביתו של העורר עומד על מכונו שנים רבות, אין מחלוקת בין הצדדים כי בנכס לא בוצעו שינויים, או למצער לא שינויים בנכס הם שגרמו להוצאת דרישת התשלום החדשה. כפי שפורט לעיל, השטחים הנוספים, ביניהם שטחי הקרניזים, חויבו בעקבות מדידה שבוצעה במהלך שנת 2017.

36. בדיון שנערך בפני ועדת הערר, הובהר על ידי המשיבה כי ביחס לחיוב שטחים מקורים כ"דירת מגורים" פרסמה המשיבה לאחרונה נוהל חדש למודדים מטעמה, ולפיו יש למדוד ולסווג שטחים מקורים מחוץ לבתי מגורים אשר עומק הקירוי שלהם עולה על 1 מטר כחלק מ"שטח דירת המגורים". לדברי המשיבה, הנחיות אלה של העירייה למודדים שונו לאחרונה והחיוב של השטחים המקורים כ"דירת מגורים" הם פרי הגישה וההוראות החדשות. הנוהל וההנחיות לא הוצגו בפנינו.

37. ספק איפוא אם אכן מדובר בתיקון טעות, ונראה כי דווקא מדובר בקביעת מדיניות ואולי אף שינוי מדיניות קיימת של המשיבה. מכל מקום, אין מנוס מהמסקנה כי העירייה שינתה גישתה באשר למדידות שטחים מקורים בבנייני מגורים וחיובם, שהרי העירייה בעצמה הבהירה שההנחיות למודדים ביחס לאופן המדידה של שטחים מקורים שונו לאחרונה.

38. אולם, גם אם אכן מדובר בשינוי מדיניות של העירייה (ואין אנו דנים בסוגיה זו), הוראות סעיף 2.א. לצו הארנונה מכשירות חיוב שטח מקורה (בהתאם לתנאי הסעיף) בארנונה, ולכן לא ניתן לכפור בזכותה של המשיבה להטיל ארנונה על שטחים המהווים שטחים מקורים כחלק משטח "דירת המגורים", שהרי בעשותה-כן פועלת המשיבה בהתאם להוראות צו הארנונה.

39. מהתנתונים והטענות שהובאו בפנינו מצינו כי, שטח הקרניז הקטן (2.71 מ"ר לפי מדידת העירייה), בפתח הכניסה לבית, הינו שטח מרוצף ריצוף חוץ והוא מקורה כתוצאה מבליטה מבנית של הקומה הראשונה בבית המגורים מעבר לקיר החיצוני של קומת הקרקע. הקרניז הקטן, אורכו הכולל על פי השרטוט הינו 3.45 מ"ר והוא מורכב מחלק צר מאוד בעומק של כמה עשרות ס"מ שאורכו אינו ידוע לנו, ומחלק רחב מעט יותר.
40. שטח הקרניז הגדול (5.03 מ"ר) גם הוא שטח מרוצף ריצוף חוץ והוא תוצאה של קירוי ארגז הרוח המהווה חלק מגג המבנה, שנבנה באופן דקורטיבי מדורג כדי להגן את גג הרעפים מפני סופות. עומקו של הקרניז הגדול עולה במעט על 1 מ"ר.
41. סעיף 2.א. לצו הארנונה קובע כי שטח דירת המגורים לצורך חיוב בארנונה כולל כל שטח מקורה, בין אם הוא צמוד לדירה ובין אם לאו, כל עוד הוא משמש את המחזיק בדירה, כחלק מדירת המגורים.
42. איננו מקבלים את טענת העורר ששטח הקרניז הקטן נתמך על-ידי שני קירות בלבד ומטעם זה אינו בר-חיוב בארנונה. בהתאם להוראות הצו שטח מקורה יכול להיות בר חיוב בארנונה כשטח דירת המגורים' גם אם הוא איננו תחום בקירות כל עוד הוא עומד בהגדרת סעיף 2.א. לצו הארנונה.
43. איננו מקבלים את טענת העורר לפיה שטח הקרניז הקטן אינו משמש אותו ונועד כשטח דקורטיבי בלבד. בהתאם, מקובלת עלינו טענת המשיבה לפיה קירוי השטח משמש את העורר ומועיל לו, בין אם כקירוי מפני גשם ובין אם לצורכי הצללה, ומאפשר לעורר לעשות בשטח הזה שימוש מוגן לצרכיו.
44. גם פסק הדין בעניין ירון שהזכיר העורר בכתב הערר אינו רלוונטי לענייננו, היות ושם לשון צו המסים של המועצה המקומית קדימה-צורן הייתה שונה מלשון צו המסים של הוד השרון ובה צוין מפורשות כי "שטחים מתחת לבניין שאינם סגורים ע"י יותר משני קירות..." לא ייכללו בשטח המבנה לצורך חיוב בארנונה. הוראה זו אינה קיימת בצו הארנונה של עיריית הוד השרון.
45. סיכומו של עניין, אנו סבורים כי שטחי הקרניזים מקורים ומשמשים את העורר, על-כן הם עונים להגדרת "שטח מקורה" אשר ניתן לתייבו בארנונה כ"דירת מגורים". דברים אלו מתיישבים גם עם הפסיקה אליה התייחסה המשיבה וגם עם הוראות צו הארנונה.
46. יחד עם זאת, אנו סבורים כי לאור מדיניות העירייה שהובעה על ידי המשיבה בדיון, יש להתחשב בעומקם של שטחי הקרניזים לצורך קביעת אופן חיובם ; המשיבה הבהירה במהלך הדיון כי מדיניות העירייה נוקטת בגישה מקלה של חיוב בליטות וקרניזים שעומקם נופל מ-1 מ"ר, וכי בליטות וקרניזים אשר עומקם פחות מ-1 מ"ר לא יבואו במניין השטחים לחיוב שטח מגורים.
- בתאם לנתונים שהובאו בפנינו, עומקו של הקרניז הקטן המצוי בפתח הכניסה לבית מורכב מחלק צר ומחלק רחב אשר לפי עמדת המשיבה ולפי המדידה שבוצעה בנכס, אינם ניתנים להפרדה. עומקו של הקרניז בחלקו הצר מסתכם בעשרות ס"מ ואינו מגיע לכדי 1 מ"ר. בהסתמך על מדיניות העירייה בחיוב שטחי בליטות וקרניזים כפי שהובאה לעיל, ולאור

- העובדה כי לצורך חיוב השטח לא ניתן לערוך חלוקה בין השטח הצר לשטח הרחב, אנו קובעים כי שטח הקרניז הקטן אינו בר חיוב בארנונה ויש לבטל את החיוב בגינו.
47. באשר לשטחו של הקרניז הגדול אשר נוצר מבליטת ארגז הרוח המורכב על גבי גג הרעפים, אנו קובעים כי בהתאם למדיניות העירייה ולאור הנתונים שהראו כי מדובר בשטח שעומקו 1 מ"ר או יותר, הרי שמדובר בשטח מקורה הבא בגדר סעיף 2.א. לצו הארנונה ומהווה "שטח מגורים" בר חיוב בארנונה.
48. יחד עם זאת, אנו סבורים כי יש להחיל על שטח הקרניז הגדול, תעריף מופחת בהתאם לאמור בסיפא של סעיף 2.א. לצו הארנונה הקובע בזו הלשון:
"השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.03 ₪ למ"ר."
49. מקריאה של סעיף 2.א. לצו הארנונה אין ספק כי מחוקק המשנה ביקש להחיל תעריף מופחת על שטחים שנמצאים מחוץ לדירת המגורים.
תעריף זה הוא תעריף מופחת, לעומת התעריפים המוטלים על שטח דירת המגורים, ובחשבונות הארנונה מתוארים נכסים שתעריף זה חל עליהם כ"שטחים שמחוץ לדירה", תוך ציון סוג נכס 140, חרף העובדה שמספר סיווג זה איננו מופיע בצו הארנונה (לעיל ולהלן):
"התעריף המופחת".
50. צו הארנונה מלמדנו כי שטח דירת המגורים כולל את השטח שנמצא בתוך הדירה (לרבות קירות פנים וחוף) וכן הוא כולל את כל השטחים המקורים הצמודים לדירה או שאינם צמודים לה, אולם הם משמשים את המתזיקים בדירה (להלן: "השטחים המקורים").
להגדרה זו הוסיף מחוקק צו הארנונה את הקביעה לעניין תעריף החיוב ל"שטח שמחוץ לדירה".
51. פועל יוצא של כל האמור לעיל הוא שטענת העורר לפיה אין לחייב את שטחי הקרניזים - מתקבלת בחלקה. בהתאם לסעיף 2.א. לצו הארנונה שטח מקורה הנמצא מחוץ לדירה ומשמש את המחזיק הוא שטח בר-חיוב בארנונה במסגרת חיוב "שטח דירת מגורים".
ואולם, בהתאם למדיניות העירייה שלא לחייב בליטות וקרניזים שעומקם פחות מ-1 מ"ר, אנו קובעים כי אין לחייב את שטח הקרניז הקטן. לעומת זאת, שטח הקרניז הגדול הינו בר חיוב ועומקו אף מצדיק זאת נוכח מדיניות החיוב בה נהגת העירייה, עם זאת, יש לחייבו כמו כל שטח מקורה אחר בר-חיוב בארנונה העונה להגדרת סעיף 2.א. לצו הארנונה ונמצא מחוץ לדירת המגורים, ולכן שטח זה יחויב בשנת 2017 בתעריף מופחת של 34.03 ₪ למ"ר בהתאם לסיפא של סעיף 2.א. לצו הארנונה.

שטח המדרגות

52. העורר טען כאמור לעיל, כי יש להפחית מהחיוב את שטח המדרגות שחויב בקומה א' בגודל 7.23 מ"ר היות ושטח זה כבר חויב במסגרת חיוב שטח המדרגות בקומת הקרקע בגודל 9.93 מ"ר. בניגוד לכך טענה המשיבה כי שטחי המדרגות בנכס חויבו כדין ובהתאם לעיקרון ההשטחה (שפורט בעניין דיקשטיין).

53. מהנתונים שהובאו בפנינו, אנו למדים כי המדרגות בנכס המובילות מקומת המרתף לקומת הקרקע וממנה לקומה א', בנויות מגרם מדרגות מתעקל; הגרם שצורתו חצי-פרסה מוביל מהמרתף לקומת הקרקע וגרם מדרגות דומה, אף הוא בצורת חצי-פרסה מוביל מקומת הקרקע לקומה א'. לעומת זאת, מקומה א' לקומה ב', יש גרם מדרגות ישר היוצר משטח מדרגות מלבני שאינו כדוגמת המדרגות המתעקלות בקומות הנמוכות יותר.
54. מהלך המדרגות העולות מקומת המרתף לקומת הקרקע ומהלך המדרגות העולות מקומת הקרקע לקומה א', יוצר אפוא יחד סיבוב אחד שלם. דהיינו, בתוך שטח המדרגות בקומת הקרקע שחויב לפי גודל 9.93 מ"ר, נכלל מהלך המדרגות העולות מקומת המרתף לקומת הקרקע וכן מהלך המדרגות העולות מקומת הקרקע לקומה א'.
55. השטח שמתחת למדרגות בקומת המרתף (המשולש שנוצר מתחת לגרם המדרגות) הוא שטח אטום ובשל כך המשיבה לא חייבה את העורר בגינו. ואילו יתר שטחי המדרגות בנכס הם שטחים שנעשה בהם שימוש והעורר חויב בגינם. כך חויב העורר בגין שטחי המדרגות בקומת הקרקע, בקומה א' ובקומה ב'.
56. בעניין זיקשטיין פורט עיקרון ההשטחה אשר ניתן לסכמו באמצעות הדברים שנאמרו בפיסקה 33 לפסק הדין כדלהלן:

"משאין מחלוקת על שיטת ההשטחה שעושה המשיבה כלפי מעלה, יש לקבוע אם השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון יכול להוות שטח לחיוב על פי צו הארנונה. אני סבורה שכן ואלה טעמיי: משמיוחס כל גרם מדרגות לקומה שמעליו כמשלים את רצפתה, הרי שבקומת הקרקע (או המרתף כבעניינינו) נותר השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון. שיטת החישוב הקבועה בצו מאפשרת חישוב שטחה של קומה זו מקיר לקיר, דהיינו ככוללת את שטח הרצפה שמתחת לגרם המדרגות. על אף חיוב קומה זו הרי שכל גרם מדרגות נלקח בחשבון פעם אחת, במסגרת שטח הרצפה של כל הקומה אליה הוא מוביל."

57. דהיינו, בהתאם לעקרון ההשטחה, כל גרם מדרגות צריך להילקח בחשבון פעם אחת במסגרת חישוב שטח הרצפה של הקומה אליה הוא מוביל.
58. המשיבה לא חלקה על האמור וכן אף הבהירה בדיון שהתקיים ביום 26.2.2018 כי גם מדיניות העירייה היא שבחיוב סך גרמי המדרגות, מפחיתים שטח גרם מדרגות אחד. ור' את שנאמר ע"י מנהלת מח' שומה בעירייה, עוה"ד ורדית מרימי בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון:

"עו"ד מרימי: לא, הוא יחויב רק פעם אחת. המדיניות העירונית היא שעל כל גרם מדרגות פחות 1."

וכן ר' דברים דומים בעמ' 9 לפרוטוקול הדיון:

"עו"ד מרימי: אם יש לו 3, הוא צריך להיות מחויב ב-2, ואם יש לו 2, הוא צריך להיות מחויב ב-1, זו המדיניות."

59. כאמור לעיל, במסגרת חישוב גרם המדרגות בקומה א', חויב העורר הן בגין מהלך המדרגות העולה מהמרתף והן בגין מהלך המדרגות העולה מקומת הקרקע לקומה א'. העורר חויב בגין

מהלך המדרגות העולה לקומה א' פעם נוספת במסגרת חישוב גרם המדרגות בקומה א' בתשריט.

60. היות ולמדרגות מתעקלות כדוגמת המדרגות שבנכס העורר אופי מיוחד המתבטא בכך שגרם המדרגות בקומת האמצע (במקרה שלנו קומת הקרקע), כולל בתוכו מהלך מדרגות העולה לקומת האמצע ומהלך מדרגות העולה מקומת האמצע, הרי שגרם מדרגות אמצע אחד כולל בתוכו שני מהלכים. כלומר, השטח המסומן בתשריט בקומת הקרקע, אשר שטחו 9.93 מ"ר, מתיחס לפי הבנתנו לשני גרמי מדרגות, אחד עולה והשני יורד מקומה זו.

61. עניין דיקשטיין, אותו אזכרה המשיבה ועליו הסתמכה, אמנם לא דיבר במקרה של מדרגות מתעקלות מהסוג המדובר בענייננו, ואולם יישום התכלית העומדת בבסיס עיקרון השטחה שפורט שם מביא למסקנה, לפיה חיוב שטח המדרגות בגודל 7.23 מ"ר בקומה א', כפי שציין המודד מטעם המשיבה (בתשריט של קומה א'), נראה לכאורה כחיוב בכפל משום ששטח זה חויב כבר במסגרת שטח המדרגות בקומת הקרקע בתשריט המדידה (אותה חצי-פרסה שחושבה כבר בקומת הקרקע); בהתאם לעקרון השטחה גרם המדרגות צריך להיות מחושב רק פעם אחת במסגרת חישוב שטח הרצפה אליה הוא מוביל

62. על כן, אנו מקבלים את טענת העורר כי חיוב שטח המדרגות בקומה א' בגודל 7.23 מ"ר מהווה למעשה חיוב כפול, וקובעים כי יש להפחית את השטח הזה שחויב בכפל מחיוב הנכס.

כללו של דבר - אנו מקבלים את הערר באופן חלקי כך ששטח הקרניז בגודל 2.71 מ"ר לא יחויב בארנונה ואילו שטח הקרניז בגודל 5.03 מ"ר יחויב בתעריף 34.03 ₪ למ"ר. כמו כן, משטח המדרגות יופחת השטח שחויב בקומה א' בגודל 7.23 מ"ר.
בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

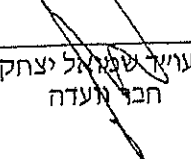
בהתאם לסעיף 5(2) בחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס-2000; פריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; תקנה 23 בתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הערר, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

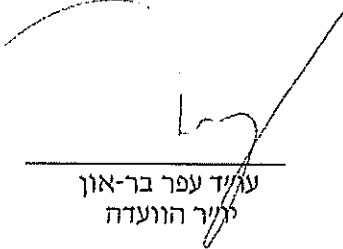
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הערר תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העירייה.

מזכירות הועדה תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן והודע (בהעדר הצדדים) היום, 12 במרץ 2018


אופיר זקובסקי
חבר וועדה


עו"ד שמואל יצחק
חבר ועדה


עו"ד עפר בר-און
יו"ר הוועדה