

העורר/ת: וועד הבית הדרור 22

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

החלטה

ערר זה נסוב על חיובים בארנונה שהוטלו על דיירי הבית המשותף בסמטת הדרור 22 בגין שטח משותף, מרוצף ומקורה בחזית הבניין (128.43 מ"ר) ("הנכס")

העובדות הנוגעות לעניין אינן שנויות במחלוקת – הנכס שבו אנו עוסקים הוא שטח בנוי, מרוצף, עם קירות ועמודים, מואר עם גופי תאורה ונמצא בחוף לדלת הכניסה לבניין. השטח משמש את דיירי הבניין ואת מבקריו לכניסה וליציאה מן הבניין, למעבר לתצר הבניין, ולשימושים רגילים של דיירים בבניין, בכפוף לכללי ההתנהגות הנהוגים בבניין.

"שטח דירת המגורים" מוגדר כצו הארנונה של עיריית הוד השרון ככולל כל שטח מקורה המשמש את המחזיקים בדירה (סעיף 2 (א) בצו הארנונה).

נציגי הדיירים טענו בפנינו כי בנכס המדובר לא נעשה כל שימוש ולכן אין מקום לחייב את דיירי הבניין בארנונה, וכן בפיהם טענה לפיה בעבר לא חויבו הדיירים בגין שטח זה.

תשלום ארנונה בגין נכס מוטל על המחזיק בנכס (סעיף 8 (א) חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992).

המחזיק מוגדר בחוק כ"מחזיק למעשה בנכס" (סעיף 1 בפקודת העיריות), והפסיקה הבהירה כי "כמחזיק" יוגדר מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס (ראה למשל ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נגד עיריית ת"א יפו, פ"ד לט (ד) 341, 343), ועוד).

אין ספק כי הדיירים בבניין הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, וגם נציגי הדיירים לא טענו בפנינו אחרת; על-כן יש לראות בדיירי הבניין מחזיקים בנכס וחייבים בארנונה בגינו.

שאלת היקף "השימוש" וסוג "השימוש" שעושים בנכס המחזיקים, בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, היא שאלה משנית בעת שאנו בוחנים אם יש לחייב מחזיק נכס בנוי בארנונה בגינו אם לאו, ולא על פיה יוכרע ערר זה.

שימוש בנכס האמור לצרכי מעבר, לקירוי משמש קופחת, מחסה מגשם ורוחות, או לשם גישה לחלקי הבניין האחרים, כל אלה, וכל אחד מאלה, די בקיומו כדי להוות "שימוש" בנכס; גם שימושים שהם מזדמנים בנכס – כגון קיום אירועים, חניה של אופניים, וכיוצא בשימושים מקובלים, אף אלה הם בחזקת "שימוש" מובהק בנכס; יתרה מכך, אף אילו נמנעו הדיירים מכל שימוש בנכס זה (ולדעתנו לא זה המצב במקרה זה) לא היה בהמנעות כזו כדי להצדיק הפטרתם מתשלום ארנונה בגינו (רי' למשל ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769, 774).

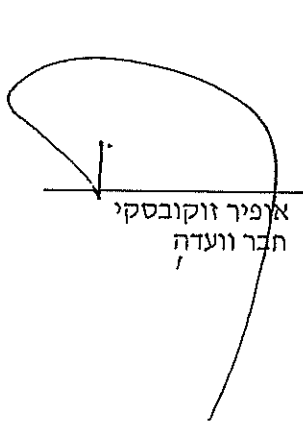
מחזיק בנכס גם אם עושה הוא שימוש חלקי, לא-מלא, בלתי-רציף או עונתי בלבד בנכס, עדיין מחזיק הוא בנכס וחב בארנונה בגינו.

במקרה שלפנינו מדובר בנכס מקורה ומרוצף, המהווה חלק אינטגרלי מהבניין כולו, ונעשים בו שימושים שונים כמתואר לעיל; זיקתם של הדיירים לשטח המקורה שבכניסה לבניין היא זיקה עזה ומובהקת; במקרה כזה גם שימוש קלוש או דל, ואפילו פוטנציאל שימוש שלא נוצל, יצדיק חיובם של המחזיקים בארנונה בגינו; בעניינו מצאנו כי השימוש בנכס שבחזית הבית הינו מובהק לגמרי, בהתאם לטיב הנכס כמובן.

העובדה שבעבר לא חויב העוררים בארנונה בגין הנכס אין משמעה כמובן כי בדין לא חויבו בתשלום ארנונה בגינו, ואין אפשרות ללמוד ממנה מאומה בדבר חבותם עתה, שעה שיש לשלם ארנונה בגין הנכס לפי כל אמות המידה המקובלות לבחינת סוגיה זו.

בנסיבות אלה לא ראינו שיש עילה המצדיקה לפטור את דיירי הבניין מתשלום ארנונה בגין הנכס, ואנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן היום, 6 בדצמבר 2018, בהעדר הצדדים


אופיר זוקובסקי
חבר וועדה


שמואל יצחק, עו"ד
חבר וועדה


עפר בר-און, עו"ד
יו"ר הוועדה