

בעניין: העוררת: שושנה ארוגטי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון תמשיב:

החלטה

לאור הסכמת הצדדים בדיון מיום 13.3.2019 מתכבדת הועדה ליתן את החלטתה בערר שבכותרת ב"מוטב חסד" כהגדרתו בתקנה 11(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז-1977 ולהלן: "תקנות הערר" כדלקמן.

ערר זה עניינו בתעריף הארנונה שיחול על שטח בגודל 40.19 מ"ר בנכס פיזי מס' 1012190100/200 ברחוב בת חן 8, בהוד השרון (להלן- "הנכס" או "הדירה"), הנגזר משאלת סיווגו.

טענות העוררת

1. בהשגה:

1.1 בסעי' 2(א) לצו המיסים ישנה הוראה מפורשת לפיה "השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחוייב בתעריף של 34.03 מ"ר" לשנת 2017 (34.77 ש"ח למ"ר לשנת 2018 - הח"מ) (להלן- "הוראת התעריף המופחת");

1.2 בעניינינו, כמפורט בתשריט העירייה, בנכס קיים שטח מחוץ לדירה בגודל כולל של 40.19 מ"ר, אשר הנו פתוח לרוחות השמיים וההנאה ממנו מוגבלת, ויש לחייבו בתעריף המופחת כאמור לעיל.

2. בערר: חזרה העוררת על טענותיה בהשגה והוסיפה כי:

2.1 לכל אורך פרק 2 לצו המיסים שעניינו "הגדרת שטחים לצורך חישוב הארנונה" אין אבחנה בין דירות לבין בתים, וכל הפרק נוקט בלשון "דירה". ברי כי ההוראות בפרק זה מתייחסות הן לדירה והן לבית פרטי. לפיכך תשובת המשיב לפיה, הוראת התעריף המופחת מתייחסת רק לשטחים שמחוץ לדירות ולא מחוץ לבתים פרטיים - תמוהה;

2.2 כשמחוקק המשנה מבקש ליצור חוסר שוויון בהטלת המס בין מחזיקי דירות ומחזיקי בתים פרטיים, תזקה עליו כי עושה זאת בלשון ברורה ומפורשת.

3. במסגרת "התראה לפני תביעה ייצוגית" מיום 28.11.2018 שהוצגה לנו: ועדת הערר לענייני ארנונה החליטה להפחית את שיעור החיוב בגין שטח מקורה המצוי בסמוך לנכס העוררת, כך שתחול עליו הוראת התעריף המופחת (הכוונה היא להחלטה בערר 131/17 ע"ש שי קדרון - נכס המצוי ברח' בת חן 6 בהוד השרון - הח"מ). תרף החלטה זו, באופן מפתיע וחרף חובותיה של העירייה כרשות ציבורית שלא להפלות

בין אזרחים, לא יישמה העירייה את ההחלטה האמורה בענייננו, ויש להחיל את התעריף המופחת גם בעניינה של העוררת.

4. בסיכומים:

- 4.1 להלן פירוט השטחים מושא המחלוקת בענייננו (שגודלם הכולל, לטענת העוררת הנו 40.19 מ"ר):
- (א) שטח חצר מרוצפת ומקורה בפרגולה. שטח זה סגור בשני צדדים בקירות הבית ופתוח בשני צדדים נוספים (10.03 מ"ר + 12.19 מ"ר);
- (ב) שטח מבואה אל הבית, מקורה אך פתוח בשני כיוונים (בגודל 4.77 מ"ר);
- (ג) שטח שתי מבואות אל הקומה התחתונה של הבית (7.57 מ"ר + 4.97 מ"ר);
- (ד) סככת כניסה אל הבית. פתוחה משני כיוונים (בגודל 0.56 מ"ר).
- 4.2 כל השטחים הללו הנם שטחים פתוחים עם שני קירות לכל היותר;
- 4.3 בהתאם לסיפא של סעי' 2(א) לצו המיסים יש לחייב את השטחים הללו, הפתוחים לרוחות השמיים ואשר ההנאה מהם מוגבלת, בתעריף המופחת;
- 4.4 המשיב מתנער מחובתו לפעול בהתאם להוראות בצו המיסים, וזאת משום שלידו ההוראה הרלוונטית אינה חלה על בתים פרטיים, וזאת מבלי ליתן טעם סביר לכך;
- 4.5 וועדת הערר נדרשה לאחרונה לשאלה הפרשנית השנויה במחלוקת בין הצדדים בענייננו וקבעה בהחלטה מנומקת ומפורטת (בעניין ערר מס' 131/17 ע"ש שי קדרון - הח"מ) כי הוראת התעריף המופחת חלה על דירות מגורים בבתים משותפים ועל בתים פרטיים כאחד - ראה סעי' 58-64 להחלטה זו;
- 4.6 יש טעם לפגם בכך שהמשיב ממשיך לאחוז בעמדתו שנדחתה על ידי וועדת הערר, זאת חרף העובדה שבחר שלא להגיש ערעור על החלטת הוועדה בעניין שי קדרון, אלא לאמץ אותה;
- 4.7 התנהלות המשיב, אשר בימים אלה פועל בחוסר שוויון כלפי העוררת אשר ביתה ברח' בת חן 8 (ביחס למר שי קדרון אשר ביתו ברח' בת חן 6), אינה ראויה ומכוונת להביא לאפליה פסולה. בהקשר זה נקבע בסעי' 15-13 לפסק הדין בעניין עת"מ 28126-05-15 אולפני הקלטה זיבי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו, 21.6.2016) כי משבחר המשיב שלא לערער על קביעה מסוימת של ועדת הערר, הוא מנוע בהמשך מלהחזיק בעמדה הפוכה לקביעה זו, מהטעם של חובת ההגיונות ומהצורך במדיניות אחידה בין כל הנישומים בתחום שיפוטו;
- 4.8 אין לראות בשטח החצר המרוצפת המקורה בפרגולה - "מרפסת". בהיותו של שטח זה מקורה, אין העוררת חולקת על חיובו כחלק מהדירה (בהיותו נכנס להגדרת "בניין"). יחד עם זאת, הוראת התעריף המופחת לשטחים פתוחים בוודאי שחלה גם על מרפסות בבתים פרטיים ולטענת המשיב בעניין זה אין כל בסיס המאפשר התייחסות.

טענות המשיב

5. בתשובה להשגה:

- 5.1 הוראת התעריף המופחת נוגעת לדירות מגורים בבתים משותפים ואינה חלה ביחס לשטחים המצויים בבתים פרטיים. בהקשר זה יש לקרוא את הוראת התעריף המופחת יחד עם המשפט שלפניה לפיו "לשטח כל דירת המגורים יתווסף החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות";

- 5.2 במקרה של שטחים המצויים מחוץ לבתי מגורים צמודי קרקע פרטיים, הרי שמלוא ההנאה מהשטח המקורה מסור למחזיק באותו נכס. העוררת יכולה לעשות בשטח שבמחלוקת שימוש בכל העולה על רוחה, והיא אינה מוגבלת לשימוש של יציאה וכניסה בלבד מדירת מגורים. היא אינה חולקת את אותו שטח באופן יחסי עם דיירים אחרים, ולכן גם יש טעם בחיובה באופן מלא על שטח זה, יחד עם כלל שטח הנכס;
- 5.3 כאשר רצה מחוקק המשנה להעניק תעריף מיוחד לחלקים מסוימים בבתי פרטיים, ציין זאת במפורש (כדוגמת התעריף המיוחד שנקבע בסעי' 2 ה' לצו המיסים עבור "מרתפים בבתי פרטיים").
6. בתשובה לערר: חזר המשיב על טענותיו בתשובה להשגה והוסיף כי:
- 6.1 הגיונם של דברים הוא כי כאשר התעריף המופחת בא במובחן ובנפרד מחלקי החיוב ה"כלליים" שברישת סעי' 2(א) לצו המיסים, הרי שיש לקרוא אותו ביחד עם החלק שבעקבותיו הוא מגיע. התעריף המופחת כאמור מגיע בסופה של השורה האחרונה בסעיף, אשר תחילתה נוגעת "לשטח כל דירה בבית משותף". ניתוק חלקה השני של השורה הדן בשטחים המצויים מחוץ לדירת המגורים, אשר מכוון לדירות מגורים בבתי משותפים, וחיבורו באופן מלאכותי למשפטים הקודמים בצו תוך התעלמות ממקומו, הינה פרשנות מאולצת שאינה מתיישבת עם מבנה הסעיף;
- 6.2 בצו המיסים עצמו מצויות הוראות הנוגעות לדירות מגורים בבתי משותפים בשורה נפרדת ומובחנת מזו שמתחילה את הוראת סעי' 2(א), ולא בכדי, שכן מדובר למעשה בתת פסקה חדשה הנוגעת לנסיבות שונות מאלו הכלליות החלות הן על בתי פרטיים, הן על דירות בבתי משותפים;
- 6.3 גם בבחינת תכלית ההקלה הרי שיש להעדיף את עמדת המשיב. שטח חדרי מדרגות המצוי מחוץ לדירת מגורים בבית המשותף אינו מאפשר למחזיקים הנאה רבה למעט שימוש מינימאלי המהווה בעיקרו יציאה וכניסה מן הדירה. יש טעם לקביעת תעריף מופחת אשר יבטא מחד גיסא את השימוש הנעשה בשטחים אלו, ומאידך גיסא יבטא את ההנאה המופחתת מהם (זאת בניגוד לשטחים המצויים מחוץ לבתי פרטיים, שבהם מלוא ההנאה מהשטח מסורה למחזיק בנכס, ולכן יש מקום לחייבו בארנונה בשיעורה המלא על שטחים אלו);
- 6.4 בבתי פרטיים למעשה אין מדובר כלל בשטח החורג מדירת המגורים עצמה. בניגוד לחדרי מדרגות בבתי משותפים אשר אינם מהווים חלק מדירת המגורים, אלא שטח שבבעלות משותפת לכלל הדיירים בבניין, הרי שהשטחים שעליהם מלינה העוררת הנם שטחים המהווים חלק בלתי נפרד מדירתה, ואין חשיבות לשאלה אם הם מקורים ומוקפים קירות או מקורים בלבד;
- 6.5 לשון הסעיף עומדת בקנה אחד עם פרשנות המשיב, והחלטת המשיב אינה חורגת מלשון הסעיף או סותרת אותו, אלא מדובר בהחלטה מנהלית סבירה התואמת את לשון צו המיסים ואת המבנה הלשוני שבו כתובות ההוראות הכתובות בו;
- 6.6 יתרה מכך, השטחים שבגינם מלינה העוררת כלל אינם תואמים את פרשנותה השגויה של לשון צו המיסים. כך, למשל, חלק מהשטחים הן מרפסות אשר צו הארנונה קובע באופן מפורש כי הן חלק מדירת המגורים עצמה, היינו- הן נכללות בתוך השטח של הדירה, ואינן מהוות שטח מחוץ לדירת המגורים שאליו מתייחסת הוראת התעריף המופחת;
- 6.7 הפסיקה קובעת כי בערעורי מס, הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראייה עליו (ראה אסמכתאות בסעי' 22 לתשובה לערר).

7. בטיכומים: חזר המשיב על טענותיו בתשובה לערר והוסיף כי:

- 7.1 גם אם היתה טענת אפליה בפי העוררת, הוועדה הנכבדה אינה מוסמכת לדון בה (בהקשר זה ראה בר"מ 8943/10 כלל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (נבו));
- 7.2 שטח המרפסת בה מחזיקה העוררת מהווה חלק אינטגרלי משטח דירת המגורים, ולא "שטח מחוץ לדירה" (שאליו מתייחסת הוראת התעריף המופחת). מדובר בשטח בו נעשה שימוש עיקרי, ולא שטח מקורה גרידא המשמש לכניסה ויציאה מהנכס בלבד.

דיון והחלטה

8. עניינו של הערר שלפנינו הוא בפרשנות ההוראה בסעיף 2(א) לצו המיסים, אשר במסגרתו ביקש מחוקק המשנה להחיל תעריף מופחת על שטחים בני חיוב בארנונה שנמצאים מחוץ לדירת המגורים. ההוראה בצו הארנונה קובעת בזו הלשון:

"השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.03 ש"ח למ"ר."

(יצוין כי זהו התעריף לשנת 2017, ואילו בשנת 2018 התעריף הוא 34.77 ש"ח למ"ר).

9. תעריף ארנונה זה הוא תעריף מופחת, לעומת התעריפים המוטלים על שטח דירת המגורים, ובחשבונות הארנונה מופיעים השטחים שתעריף זה חל עליהם בנפרד כ"שטחים שמחוץ לדירה", תוך ציון סוג נכס 140, חרף העובדה שמספר סיווג זה איננו מופיע בצו הארנונה (לעיל ולהלן: "התעריף המופחת").
10. העוררת ביקשה להחיל את התעריף המופחת על שטחים מקורים פתוחים הנמצאים מחוץ לדירת מגוריה הפרטית (כאשר אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בשטחים ברי חיוב בארנונה), ואילו המשיב מבקש לקרוא את ההוראה המובאת לעיל ביחד עם המשפט המגיע לפניה, ומופרד ממנה באמצעות נקודה; כמופיע בסעיף 2 (א) לצו הארנונה בזו הלשון:

"לשטח כל דירה בבית המשותף יתווסף החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות. השטח

שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.03 ש"ח למ"ר."

11. לטענת המשיב, יש לפרש את התעריף המופחת כחל אך ורק על שטח הנמצא מחוץ לדירת מגורים בבית משותף, ולא על שטחים הנמצאים מחוץ לבתי מגורים פרטיים צמודי קרקע כבענייננו.

מבחינה מילולית:

12. בניגוד לטענת המשיב, סעיף 2(א) לצו המיסים העירוני, על פי קריאתו הפשוטה, דן בשטח דירה למגורים באופן כללי ואין בו אבחנה בין דירות בבתים משותפים לבין בתים פרטיים צמודי קרקע.
13. סעיף 2(א) לצו המיסים העירוני 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 המחזיקים בדירה (להלן: "השטחים המקורים"). להגדרה זו הוסיף מחוקק המשנה הוראה המרחיבה את הגדרת השטחים המהווים חלק מדירת המגורים, וכלל בה גם חלק יחסי משטח "חדר המדרגות" בבית משותף. אחרי הפירוט הזה של הגדרת השטחים הנמצאים מחוץ לדירת המגורים אך מהווים חלק ממנה לצורך חיוב בארנונה ("שטחים מקורים" וכן "חלק יחסי ... בחדר המדרגות" בבית משותף) בא המשפט הקובע את תעריף החיוב ל"שטח שמחוץ לדירה". איזו סיבה יש לפרש את המשפט הקובע את נורמת החיוב בארנונה בתעריף המופחת כחל רק על החלק היחסי של הדירה בחדר מדרגות בבית משותף או רק על שטחים חיצוניים לדירת מגורים בבית משותף בלבד ולא על כלל השטחים החיצוניים לדירת מגורים באשר היא, המוגדרים ומפורטים כולם בפסקה 2 זו! לא מצאנו טעם,

עיגון בלשון הסעיף או הצדקה אחרת לפרשנות כזו.

14. לכך נוסף, כי בפועל המשיב מחייב בתעריף המופחת גם שטחים שאינם "החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות" בבית משותף, כגון מחסנים השייכים לדירות, כך שנראה כי אף המשיב עצמו אינו מסתמך על הפרשנות שהוא מציע לנו, בכל הנוגע לשטחים שלגביהם חל התעריף המופחת.
15. לשיטתנו, יש לפרש את סעיף 2 (א) סיפא לצו המיסים כך שהמשפט האחרון בו מתייחס לשטח היצוני לכל דירת מגורים באשר היא, בין שהיא בית מגורים פרטי צמוד קרקע ובין שהיא דירה בבית משותף, ולא רק לחלק יחסי של הדירה בחדר מדרגות בבית משותף, או רק לשטחים היצוניים לדירות מגורים בבית משותף, כפי שמבקשת העוררת לטעון בערר שלפנינו.
16. ודוק. סעיף 2(א) לצו המיסים העירוני עוסק כולו בהגדרת "דירת מגורים" לצורך חיוב בארנונה. הגדרה זו כוללת את כל סוגי הדירות למגורים, לרבות דירות בבתים משותפים ובתים פרטיים המשמשים למגורים, במובחן מ"מבנה שאינו למגורים" (סעיף 2(ב) לצו המיסים).
17. העובדה שבהגדרה זו קיימת נקודה המפרידה בין המשפט המתייחס לחלק יחסי של הדירה בחדר המדרגות בבית משותף, לבין המשפט המתייחס לתעריף החיוב של שטח שמחוץ לדירה מלמדת אותנו בדרך הפשוטה וההגיונית ביותר, ובהתאם לכללי התחביר הבסיסיים, שהוראת התעריף המופחת אינה מתייחסת רק למשפט שקדם לו, ולכן אין לראותה כחלה רק על חלק יחסי של הדירה בחדר מדרגות בבית משותף או רק על שטחים היצוניים של דירות מגורים בבית משותף. אילו רצה מחוקק הצו ליישם את הוראת התעריף המופחת רק לגבי שטחים היצוניים של דירות מגורים בבית משותף, כטענת המשיב, לא היה משתמש בנקודה ויוצר משפט חדש, או שהיה מציין זאת במפורש במשפט עצמו לאמור 'השטח שמחוץ לדירה בבית משותף החייב בארנונה, יחויב בתעריף.....!'
18. מן המפורסמות הוא שנקודה מציינת מבחינה תחבירית את סיומו של המשפט, ותפקידה להפריד בין המשפט שלפניה לבין זה שאחריה. משמעות הדברים היא שהפרשן של הטקסט איננו יכול לקשור את הדברים הנאמרים במשפט שבא אחרי הנקודה באופן ישיר ובלעדי לדברים שנאמרו במשפט קודם, שהנקודה ציינה את סיומו. קל וחומר, מקום שבו המשפט שקדם לנקודה תכליתו היתה להוסיף על האמור במשפטים הקודמים (על דרך הוספת הפרט "החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות" להגדרת "שטח דירת המגורים"), באמצעות מתן דוגמא נוספת לפרטים שהובאו במשפט הקודם לו ("כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוף), וכן כל שטח מקורה אחד הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה, לרבות מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) מרפסות גג מקורות ולמעט חניות ומרתפים...").
19. בנסיבות העניין והן – (1) מחוקק-המשנה לא ציין בהוראת התעריף המופחת על איזה רכיב חיוב של השטח הנמצא מחוץ לדירת המגורים הוא חל; (2) המשפט עצמו איננו מציין, אף לא ברמיזה, כי תחולתו מצומצמת רק לחלק יחסי של הדירה בחדר מדרגות בבית משותף או ל"שטח מחוץ לדירת מגורים בבית משותף" בלבד; (3) מבחינה תחבירית, הדעת נותנת שאחרי פירוט רכיבי שטח שונים הנמצאים מחוץ לדירת המגורים במסגרת ההגדרה שבסעיף 2(א) בצו, אך יש לראותם כחלק משטח דירת המגורים ולחייבם בארנונה, המשפט הקובע את תעריף החיוב יחול על כל מה שכלול בהגדרה שאותה הוא חותם; (4) המשיב מחייב בפועל בתעריף הארנונה המופחת גם נכסים שאינם "החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות", כגון מחסנים - אין בידינו לקבל את טענת המשיב לפיה יש לקרוא שני משפטים שונים, המופרדים בנקודה, כשלובים אחד בשני, ומצמצמים את תחולתו של התעריף המופחת לחלק היחסי של הדירה בחדר מדרגות בבית משותף בלבד או לשטחים היצוניים בדירות מגורים בבית משותף בלבד.

20. נוסף עוד כי מצאנו תימוכין לדעתנו זו גם בפרסומי עיריית הוד השרון באתר האינטרנט העירוני בכותרת "שאלות ותשובות בנושא מדידת נכסים" (מסמך ללא תאריך)¹, אשר בו מבהירה העירייה כי היא מקיימת הליך מדידות בכל הנכסים בעיר לפי הוראות הדין והנחיות משרד הפנים לכלל הרשויות המקומיות, וכי מטרת המדידות היא להתאים את חיובי הארנונה למצב הקיים, באופן שתתקבל תמונה עדכנית ואמיתית של כל הנכסים; העירייה מציינת גם כי במסגרת המדידות, מבוצע אימות של נתוני הארנונה מתוך מטרה לקבוע שומה "שוויונית, אמיתית, חוקית, צודקת, הוגנת ואחידה" של הנכסים על פי השטח והסיווג האמיתי של הנכס ובהתאם לצו הארנונה העירוני.

21. במסמך זה, שאין עניינו דווקא בנתיים משותפים, במסגרת המענה לשאלה "האם מעכשיו אשלם ארנונה יותר מבעבר?" (עמ' 3) ציינה העירייה בין היתר כי "ישנה הפחתה בתעריפים ביחס לשטחים המצויים מחוץ לדירה". בתשובתה לא התייחסה העירייה דווקא לבתיים משותפים ולא צמצמה את ההגדרה לסוג מסוים של שטחים מחוץ לדירה (כדוגמת חלק יחסי של הדירה בחדר מדרגות בבית משותף). הגם שאין צורך בתמיכה פרשנית למסקנתנו לפיה התעריף המופחת חל על כל השטחים החיצוניים לדירת מגורים באשר היא, נראה לכאורה כי הסבריה של העירייה במסמך זה, לגבי מהותו הכוללת של הליך המדידה הכלל-עירוני, ושאיפתה לקבוע שומה שוויונית ואחידה, עולים בקנה אחד עם המסקנה כי התעריף המופחת חל על כל השטחים החיצוניים לכל דירת מגורים שהיא וכי לא היה בכוונת המחוקק העירוני להחריג שטחים חיצוניים לדירות מגורים פרטיות כבענייננו.

מבחינת תכליתית:

22. בניגוד לעמדת המשיב, אנו סבורים כי יש הגיון וצדק בחיוב שטחים חיצוניים לדירות מגורים פרטיות בתעריף המופחת, ולא רק כאשר מדובר בשטחים המצויים מחוץ לדירות מגורים בבית משותף.

23. דעתנו הנה כי שטחים חיצוניים לדירת מגורים פרטית, אף אם הם מוחזקים בבלעדיות על ידי מחזיק אותה דירה בלבד, מסבים לאותו מחזיק הנאה פחותה בחשואה לשימוש שניתן לעשות בשטחים פנימיים שבתוך דירת מגוריו הפרטית, ומכאן הטעם בקביעת התעריף המופחת בגינם. כך, למשל, לא ניתן "להתגורר" בשטחים מקורים מחוץ לדירת המגורים, ואף לא ניתן לאחסן בהם חפצים אישיים אשר עלולים להיפגע ממזיקים ומפגעי מזג האוויר, לעומת האפשרות לאחסן חפצים אלה בשטחים הפנימיים שבתוך דירת מגוריה הפרטית של העוררת.

24. בניגוד למשתמע מטענת המשיב, וכפי שכבר הובהר לעיל, על פי לשונו הפשוטה של סעיף 2(א) לצו המיסים, גם החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות בבית המשותף מהווה "חלק מדירת המגורים" לצרכי חיוב בארנונה, והמחזיק בו מחויב לבדו בגינו. ראה בחקשר זה את האמור בת"צ (מרכז) 46540-02-16 מוטי לייטר נ' עיריית הוד השרון (נבו, 22.8.2018).

25. המשיב טוען כי התעריף המופחת חל לגבי חלק יחסי של הדירה בשטח חדרי המדרגות המצוי מחוץ לדירת מגורים בבית משותף, לאור ההנאה הפחותה אשר לכאורה מופקת ממנו (לצרכי מעבר בעיקר), אלא שבפועל, כפי שכבר צוין לעיל, מחייב המשיב בתעריף המופחת גם שטחים אחרים אשר אינם החלק היחסי של דירת מגורים בחדר מדרגות בבית המשותף (למשל מחסנים פרטיים השייכים לדירות, אשר אין חולק שהם מסבים למחזיקים בהם הנאה בלעדית).

¹ ראה הקישור הבא: <http://www.hod-hasharon.muni.il/html5/Web/2078/medidol%20doc.pdf>

26. במסגרת סיכומיו (בסעיפים 14-15) טען המשיב כי יש לראות בנכס שטח "מרפסת" שבו מחזיקה העוררת כחלק אינטגרלי משטח דירת המגורים, אשר כלל אינו מהווה "שטח מחוץ לדירה" שאליו מתייחסת הוראת התעריף המופחת. עוד טען המשיב, כי מדובר בשטח בו נעשה שימוש עיקרי, ולא שטח מקורה גרידא המשמש לכניסה ויציאה מהנכס בלבד.
27. ראשית נציין, כי בניגוד לטענת המשיב, לא מצאנו הבדל בין השטח המקורה הפתוח בחצר ביתו של מר שי קדרון - מושא החלטתנו בערר מס' 131/17 - לבין שטח החצר המרוצפת והמקורה בפרגולה שבענייננו, ועל כן, לדעתנו, הדין בשני המקרים צריך להיות זהה: חיוב מופחת בגין שטחים אלה.
- שנית, לא הוצג בפנינו כל ביסוס עובדתי או משפטי לטענת המשיב לפיהן שטח החצר המרוצפת והמקורה בפרגולה שבענייננו מהווה "מרפסת" (הנעדרת הגדרה בצו המיסים או בכתבי הטענות של המשיב בענייננו).
- שלישית, לא מצאנו בסעיף 2(א) לצו המיסים הגבלה כלשהי לפיה, הוראת התעריף המופחת חלה רק בגין "שימוש לא עיקרי" או "שימוש לצרכי כניסה ויציאה מהנכס בלבד" בשטח המצוי מחוץ לדירת המגורים, כמשתמע מטענות המשיב.
- רביעית, גם בחינה מפורטת יותר של הדברים מובילה אותנו למסקנה דומה לפיה, יש לדחות את טענות המשיב בהקשר זה. להלן נפרט:
28. סעיף 2(א) לצו המיסים העירוני לשנת 2018, המגדיר מהו "שטח דירת מגורים" לצורך חישוב הארנונה, מורה כדלקמן (ההדגשות הוספו):
- "השטח שנמצא בתוך הדירה (לרבות 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 דירה בבית משותף יתווסף החלק היחסי בחדר המדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.77 ₪ למ"ר."**
29. לכאורה, קיימות 2 אפשרויות לשוניות לקרוא את הסעיף האמור בהקשר הנידון:
- 29.1 אפשרות לשונית אחת, אשר בה אוחות העוררת, הנה כי המילה "לרבות" שבאה לאחר פירוט השטח המקורה המצוי מחוץ לדירת המגורים (ראה המילים "הצמוד לה או שאינו צמוד לה", להבדיל מהמילה "שבתוך") מטרתה להרחיב את הגדרת השטח המקורה המצוי מחוץ לדירה, כך שתכלול גם שטחי מרפסות מקורות, כגון "מרפסות סגורות" ו"מרפסות גג מקורות";
- 29.2 אפשרות לשונית אחרת, אשר בה אוחו המשיב, הנה כי המילה "לרבות" מטרתה להרחיב את הגדרת "השטח שנמצא בתוך הדירה", כך שתכלול גם שטחי מרפסות מקורות, כגון "מרפסות סגורות" ו"מרפסות גג מקורות".
30. ברם, לדעתנו, האפשרות הלשונית, שמציעה העוררת, היא ההגיונית והסבירה יותר. לו אכן רצה המחוקק להרחיב את הגדרת השטח שנמצא בתוך הדירה כך שתכלול גם שטחי מרפסות מקורות (ותוציא אותן מתחולת הוראת התעריף המופחת המתייחסת לשטח מחוץ לדירה), היה כותב הוא (במפורש) את הסעיף באופן הבא:

"השטח שנמצא בתוך הדירה (לרבות קירות פנים וחוץ), לרבות מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) מרפסות גג מקורות ולמעט חניית ומרתפים, וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה."

שאלה היא ניתן אולי לתבין כי כוונת מחוקק המשנה לכלול בהגדרת "השטח שנמצא בתוך הדירה" גם מרפסות ושטחים מקורים שנמצאים מחוץ לדירה. אולם, לפי הנוסח הנוכחי של הסעיף שטח דירת המגורים כולל שטחים שבתוך הדירה וכן שטחים שמחוץ לה ותעריף הארנונה החל על השטח שמחוץ לדירה, הוא מופחת ללא אבחנה בין סוגי השטחים שמחוץ לבית המגורים.

בנוסף, המשיב לא הסביר מדוע וכיצד מבקש הוא לאבחן בין כל שטח מקורה אחר המצוי מחוץ לדירה (כדוגמת יתר השטחים המקורים שבענייננו כמפורט בסעיף 5.1 לעיל) לבין שטח החצר המרוצפת והמקורה בפרגולה שבענייננו. על פניו, נראה שמדובר באבחנה שקשה לעשות.

31. בדומה ליתר השטחים המקורים האחרים בענייננו המצויים מחוץ לדירת מגוריה של העוררת (כדוגמת שטח המבואה המקורה), גם בשטח החצר המרוצפת והמקורה בפרגולה, ההנאה המוסבת לעוררת (גם אם היא בלעדית) הנה הנאה פחותה בהשוואה לשימוש שניתן לעשות בשטחים שבתוך דירת מגוריה, ומכאן הטעם בקביעת התעריף המופחת בגינו. כך, למשל, לא ניתן "להתגורר" בשטח החצר המרוצפת והמקורה בפרגולה שבענייננו, ולא ניתן לאחסן בו חפצים אישיים אשר עלולים להיפגע ממזיקים ומפגעי מזג האוויר, לעומת האפשרות להתגורר וגם לאחסן באופן מוגן חפצים אלה בשטחים הפנימיים שבתוך דירת מגוריה של העוררת.

32. לאור כל האמור לעיל, יש להחיל על כלל השטחים מושא הערר דן את הוראת החיוב המופחת.

33. נדגיש, כי למשיב ידוע היטב שהוועדה כבר קיבלה החלטות ברורות, מנומקות ומפורטות בנושא התעריף המופחת שבסיפא של סעי' 2(א) לצו המיסים על שטחים מחוץ לדירות מגורים פרטיות כבענייננו [בעררים שמספרם 131/17, 147/17, 1/18 ו-4/18], והמשיב מצידו בחר שלא ערער על החלטות אלה. בנסיבות אלה, אנו מוצאים טעם לפגם בכך שחרף האמור לעיל, במסגרת הערר זנן המשיך המשיב לדבוק בעמדתו בנושא העקרוני אשר נדחתה על ידינו כאמור. (לדעתנו, ניתן לראות בכך גם כניסיון לא ראוי לעקוף את מגבלת הזמן הקבועה בדין להגשת ערעורים מנהליים על החלטותינו הקודמות בעררים הנ"ל).

34. בהקשר זה ראה למשל את האמור בפסק הדין בעניין עת"מ 28126-05-15, עמ"נ 1131-07-15 אולפני הקלטה ד.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו), 21.6.2016, שאוזכר על ידי העוררת בסעי' 12-13 לסיכומיה):

"... חוסר-השוויון הנוצח (או נמשך למשך תקופה של למעלה משלוש שנים) כתוצאה ממחילתו של המשיב – קרי מהעובדה שחרף מודעותו לתוצאות השונות, המשיב לא הזדרז ולא הגיש ערעורים על חלק מההחלטות בהן נקבע כי הסיווג הנכון לחברה העוסקת בפוסט-פרודקשן הוא סיווג של "תעשייה".

14. המשיב הוא גוף ציבורי, והוא מחויב כמוכן לנהוג בצורה שווה בכל הנישומים שעניינם זהה. המשיב אינו חייב להגיש ערעור על כל החלטה של ועדת ערר שאינה מקבלת את עמדתו. המשיב רשאי להחליט מתי להגיש ערעור, כאשר שיקוליו בהקשר זה יכולים להיות רבים ומגוונים, ובדרך-כלל בית-המשפט לא יתערב בהם.

אולם, כאשר בחירה מודעת שלא להגיש ערעור מביאה לתוצאה של אי-שוויון לתקופה משמעותית, ההשלכה של ההימנעות מהגשת ערעור היא שונה. לטעמי, חובת ההגינות מחייבת את המשיב להביא את נושא הסיווג הנכון לביורר משפטי ממצה. אם המשיב בוחר "לסיים" את הביורר בערכאה המשפטית הראשונה- ועדת הערר, זוהי זכותו. אולם משאלה

הם פני הדברים, על המשיב לכבד את ההחלטה של הערכאה הזו, ולסווג את כל העוסקים בתחום באותו סיווג עצמו, כפי שנקבע בוועדת הערר. אם המשיב מעוניין לחלוק על הקביעה של הערכאה הראשונה – עליו לעשות כן, ולערער על הקביעה הזו. עליו לערער עליה בכל המקרים בהם עמדתו נדחתה."

יובהר, כי אמנם טענה בדבר אפליה אינה מצויה בסמכותנו (ראה סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 וע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, נבו, 5.9.2005), אך ציטוט זה לעיל מלמד על הביקורת הקיימת גם בפסיקה על התנהלות הדומה להתנהלות המשיב בענייננו.

35. לסיום נעיר, כי סכימת השטחים המצויים במחלוקת אותם ציינה העוררת בסיכומיה מגיעה לכדי 40.09 מ"ר בלבד ולא ל-40.19 מ"ר כפי שנכתב על ידה בסעי' 3 לסיכומיה. ייתכן שמדובר ב"טעות סופר" מצד העוררת.

סוף דבר

36. לאור האמור לעיל, ובהתאם להחלטותינו בעררים דומים בעבר (כדוגמת עררים מס' 131/17, 147/17, 1/18 ו-4/18), הערר דנן מתקבל במובן זה שהתעריף אשר יחול על השטחים המקורים המצויים מחוץ לדירת העוררת מושא הערר שלפנינו (ושטח החצר המרוצפת והמקורה בפרגולה בכלל זה) יהא התעריף המופחת שבסעיף 2(א) לצו המיסים העירוני.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

37. בהתאם לסעיף 2(5) 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 החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

38. מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)

עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 16 ביולי 2019, בהיעדר הצדדים.