

בעניין:



העורר: לפיד שמואל

- נ ג ז -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בדירת מגורים המצויה ברח' השחר 10/20 בהוד השרון והמוכרת בספרי העירייה כנכס פיזי מס' 1210240120 (להלן - "הנכס").
2. אנו נאלצים ליתן החלטה זו לאחר שלהבנתנו, הצדדים לא השכילו להגיע להבנות ביניהם בקשר עם הערר דנן. ביום 8.12.2019 ניתנה על ידינו החלטה לפיה, העירייה תעדכן את הוועדה בתוך שבועיים בדבר תוצאות הדין והדברים שהתנהל בין הצדדים בקשר עם הערר דנן, אך שני הצדדים לא טרחו לעשות-כן עד למועד כתיבת החלטתנו הנוכחית.
3. לגופו של עניין, בהחלטה להלן נעסוק אך ורק בטענתו העיקרית של העורר לטעות בקביעת גודל הנכס וסיווגו לחיוב בארנונה (בכל הנוגע לשטחים המקורים בנכס שברשותו ולחלקו היחסי בכלל השטחים המשותפים בבניין). יתר טענותיו הרבות של העורר (כגון בדבר טיב ההתקשרות בין העירייה עם חברת המדידות אשד; עשיית עושר ולא במשפט באמצעות ניפוח שטחים שלא כדין; עריכת מדידה אך למראית עין; בקשה להחזר כספי של תשלומי ארנונה עודפים ששולמו על ידי העורר עד כה; ביטול חיוב רטרואקטיבי, ועוד), אינן מצויות בסמכותנו ועל כן לא נפרט אותן, לא נרחיב בהקשרן ולא נעסוק בהן. בהקשר זה ראה את האמור בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 ובפסיקה, למשל בעע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נבו, 5.9.05).

טענות העורר בתמצית (בנוגע לגודל הנכס לחיוב)

בהשגה מיום 11.2.18

1. על הודעת שומה מיום 4.12.17, שהוטלה החל מיום 1.1.18, המבוססת על מדידה של חברת אשד מטעם העירייה מיום 3.5.17, הקובעת כי שטח הנכס לחיוב בארנונה הוא 260.95 מ"ר: 223.47 מ"ר בסיווג "מגורים אזור 1" קוד 130 + 37.48 מ"ר בסיווג "שטחים שמחוץ לדירה" קוד 140:
2. על פי מדידה סותרת שהציג העורר מטעמו אשר נערכה ע"י מודד מוסמך בחברת "מדידות פלוס" (של קומה 6 ו-7 בבניין), סך גודל הנכס לחיוב בארנונה הוא 239.1 מ"ר בלבד: 208.8 מ"ר בסיווג "מגורים אזור 1" קוד 130 לפי תוצאת המדידה הסותרת הנ"ל + 30.3 מ"ר בסיווג "שטחים שמחוץ לדירה" קוד 140 לפי מה שנדרש העורר לשלם טרם הודעת השומה מיום 4.12.17.
3. לעניין גודל הנכס שברשות העורר, מלבד פערי שטחים שנמצאו, תשריט חברת אשד מתאר את חדר המדרגות הפנימי של העורר באופן שאינו תואם את המציאות.
4. לעניין השטחים המשותפים, מדידה סותרת זו של השטחים המשותפים בקומות 6 ו-7 בבניין בו מצוי הנכס העלתה כי מדידת חדרי המדרגות בבניין על ידי חברת אשד מנופחת בצורה מלאכותית. תשריט חברת אשד של הלובי בקומה 6 בבניין אינו תואם את המציאות.

בערר מיום 4.4.18

(לאחר שנערכה בנכס מדידה חוזרת מטעם העירייה ביום 27.2.18, ובעקבותיה נשלחה לעורר הודעת שומה מעודכנת מיום 6.3.18, אשר הוחלה ממועד ביצוע המדידה החוזרת כאמור, לפיה גודל הנכס לחיוב הוא 279.17 מ"ר : 239.11 מ"ר בסיווג "מגורים אזור 1" קוד 130 ו-40.06 מ"ר "שטחים שמחוץ לדירה" קוד 140)

7. ההשגה הוגשה ביום 11.2.18 לא נענתה ועל כן מוגש ערר זה.
8. במסגרת הודעת השומה המעודכנת אין התמודדות עניינית עם הפגמים שהוצגו על ידי העורר במדידה הקודמת של חברת אשד, למרות שטענותיו גובו במדידה סותרת מטעמו, ולא ברור מדוע כעת נדרש העורר לשלם יתוספת על תוספת.
9. בהודעת השומה המעודכנת נכללו שטחים אשר אינם ברי חיוב בארנונה:

בקומה הראשונה של הנכס (קומה 6 בבניין):

- (א) שטח סוכך - פלטות הצללה מפלסטיק שהורכבו מעל קונסטרוקציית בטון קיימת הנתמכת על 2 קירות לחיפוי כנגד פגעי מזג האוויר - בגודל 19.44 מ"ר (טענה חלופית - השטח לחיוב הוא 13.34 מ"ר בלבד);
 - (ב) שטח מסתור כביסה שבו מותקן המזגן המרכזי בגודל 3.47 מ"ר;
 - (ג) שטח סוכך פלסטיק (בעובי 2 מ"מ) מעל ויטרינה במרפסת הנסמך על קיר אחד בלבד בגודל 3.02 מ"ר;
- ובקומת הגג (קומה 7 בבניין): שטח נישה מקורה בקומת גג בגודל 3.1 מ"ר;
- מכאן, כי גודל הנכס העיקרי לחיוב הוא לכל היותר 209.11 מ"ר (לאחר הפחתת השטחים הנזכרים לעיל).
10. בנוסף, נעשתה גם הגדלה שרירותית של סך השטחים שמחוץ לדירה ב- 2.58 מ"ר. יש להותיר את גודל השטחים שמתוך לדירה על 30.3 מ"ר, כפי שחויב העורר בגינם טרם מדידות אשד.

בהתייחסות לתשובה לערר מיום 1.8.18

11. המדידה הנגדית שהציג העורר נמצאה כנכונה ומשמשת את העירייה כבסיס לגביית הארנונה בגין הנכס.
12. אין הלימה ועקביות הנדרשת ביחס לגודל השטח המוצמד לדירות בבניין ששטחן זהה או קרוב זה לזה.

במכתב למנהל הארנונה מיום 25.4.18

13. המודד הסתמך על המדידה הנגדית של העורר, ורק מדד בעצמו את השטחים המקורים במרפסת.
14. בניגוד לטענת המשיב, "במדידה השנייה" שנערכה בנכס מטעם העירייה, העורר לא מסר למודד מטעם העירייה כי הקירווי במרפסת נבנה אך לאחרונה.
15. העירייה לא נימקה מדוע חרף תצלומי אוויר משנת 2016 שבידה והופעת השטחים המקורים המדוברים במדידה הקודמת של חברת אשד משנת 2017, העורר לא חויב בגינם בארנונה, אלא לאחר הגשת ההשגה. הסיבה לכך הנה כי שטחים אלה אינם ברי חיוב בארנונה. בהקשר זה יצוין כי עובי הסוכך הוא 2 מ"מ בלבד.
16. העירייה מתבקשת למסור לעורר חישוב של כל השטחים שמחוץ לדירות המגורים בבניין ובכלל זה מהו חלקה היחסי של כל אחת מהדירות הללו בשטחים המשותפים בבניין. לא ייתכן שהעורר לבדו מחויב ב-16.75% מכלל השטחים המשותפים בבניין, שהרי בבניין יש 4 דירות שגודלן זהה, ומכאן ש-4 דירות בבניין מתוך 20 הקיימות מחויבות בכ-67% מכלל השטחים המשותפים בבניין.
17. העירייה מתבקשת לשפות את העורר בגין הוצאותיו על המדידה הנגדית מטעמו (1000 ₪) לא כולל מע"מ, ולחלופין - לתרום סכום זהה לאגודה במלחמה בסרטן).

בהתייחסות לקראת דיון נוסף מיום 21.10.19

(לאחר מדידה נוספת, שלישית במספר, שנערכה על-ידי חברת אשד מטעם העירייה בנכס מיום 29.5.19, נשלחה אל העורר הודעת שומה מעודכנת לפיה החל מיום 29.5.19, גודל הנכס לחיוב הוא 282.86 מ"ר : 237.1 מ"ר בסיווג "מגורים אזור 1" בקוד 130 ו-45.76 מ"ר בסיווג "שטחים שמחוץ לדירה" בקוד 140)

18. שטח הסוכך - מנופח על ידי חברת אשד - במדידה הקודמת של חברת אשד מטעם העירייה בנכס מיום 3.5.17 שטחו עמד על 13.34 מ"ר (כמעט זהה לשטחו על פי מדידת העורר לפיה מדובר על 14.07 מ"ר) ואילו במדידה של חברת אשד מטעם העירייה בנכס מיום 29.5.19 (כמו גם במדידת אשד מיום 27.2.18) שטח הסוכך הוא 19.44 מ"ר. זה אישור לניפוח השקרי של חברת אשד.

19. שטח החדר על הגג - גם מנופח על ידי חברת אשד - במדידה הקודמת של חברת אשד מטעם העירייה בנכס מיום 3.5.17 שטחו עמד על מעל ל-37 מ"ר, ואילו במדידה של אשד מיום 29.5.19 (כמו גם במדידת אשד מיום 27.2.18) הוא עומד על 24.03 מ"ר (כמעט זהה לשטחו על פי מדידת העורר) + 3.1 מ"ר נישה מקורה בלבד.
20. השטחים המשותפים בבניין - גם הם מנופחים ב-30%, כפי שהוכח למשל ביחס לשטח חדרי המדרגות בבניין.
21. שטחי המחסנים בבניין - בהודעה לדיירים משנת 2017 אודות מדידות צפויות לא צוין דבר על מחסנים, שום מודד מכל אלה שהגיעו לנכס לא ביקש למדוד את שטח המחסן שברשות העורר. בבניין 20 מחסנים בגדלים שונים ולא ברור כיצד הם שויכו לדירות על-ידי חברת אשד. במסגרת הודעת השומה מיום 17.6.2019 חויב על מחסן בגודל 5.40 מ"ר (בעוד שגודלו בפועל, לפי תכנית אדריכלית, עומד על 4.48 מ"ר בלבד). קיים ניפוח בשיעור של כ-36% של שטחי כל המחסנים בבניין (לפי השוואת מדידת אשד לתכנית האדריכלית).
22. באשר לטבלת נתוני העירייה - השוואת חשבונות הארנונה שבידי העורר לכתוב בטבלה זו מעלה כי הדיירים משלמים בפועל בגין יותר שטחים משותפים ממה שמופיע בה (כ-96 מ"ר יותר, זאת בהנחה ששטחי המחסנים נכללים בסך כל השטח המשותף שנמדד).
23. יש להורות לעירייה לערוך מדידה חדשה נוספת של שטח הסוכך, וכן של כל השטחים המשותפים בבניין.
24. יש להורות על החזר הוצאות העורר בגין המדידה הסותרת מטעמו (בסך 1,000 ₪ לא כולל מע"מ) או לחלופין - לתרום סכום זה לאגודה למלחמה בסרטן.
25. לאחר שהעורר הגיש השגה, נזכרה העירייה לחייבו בגין שטחים מקורים שהופיעו בתשריט העירייה אך לא חויבו בעבר, ולאחר שהעורר הגיש ערר, נזכרה העירייה לחייבו בגין מחסן שברשותו ולא חויב עד כה. מדובר בהתנהלות שאינה מבססת מידת אמון ראוייה ובסיסית עם תושבי העיר.

בהתייחסות להודעת המשיב מיום 27.12.18

26. בטבלת העירייה חסרים נתונים מהותיים ועקרוניים ולכן מבוקש: להוסיף את מספר המחסן המשויך לדירה (בגלל גודלם השונה של המחסנים), לציין את שיטת המדידה הנהוגה לגבי שטחי המחסנים (נטו/ברוטו), להוסיף את גודל החלק היחסי המשותף כפי שמופיע כיום בחשבונות הארנונה של הדיירים ונגבה מהם בפועל, להסביר כיצד הגיעה העירייה לכדי 497.94 מ"ר שטח משותף ו-201.29 מ"ר שטחים מחוץ לדירה בתשריט קומה 0, להסביר מדוע 7 מחסנים בקומה 1- כלל אינם מופיעים בתשריט העירייה, וכן מדוע יש חלוקה חסרה של מחסנים בקומה 0.
27. בנוסף, בדיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 19.11.18 התחייבה ב"כ המשיב לבדוק בשנית את חיובי השטחים המקורים שבגינם חויב העורר, אך היא לא מסרה דבר בהקשר זה.

טענות המשיב בתמצית (בנוגע לגודל הנכס לחיוב)

בתשובה להשגה מיום 22.3.18

28. במסגרת מדידה חוזרת מטעם העירייה מיום 27.2.18 נמצא כי בקומה התחתונה בנכס קיימים שטחים מקורים ברי חיוב בארנונה אשר לא חויבו עד כה בארנונה, שכן לא דווח עליהם לעירייה, ואף נמסר למודד שהן נבנו אך לאחרונה. בדיקת תצלומי אוויר של הנכס העלתה כי שטחים מקורים אלה קיימים בנכס לכל המאוחר מנובמבר 2016. העורר חויב בגינם, בהתאם לממצאי המדידה החוזרת, החל ממועד עריכתה בלבד (27.2.18).
29. תשריט המדידה הנגדית מטעם העורר לוקה בסלקטיביות יתרה, אין בו פירוט מספיק, והוא אינו עונה לקבוע בצו הארנונה התקף.

בתשובה לערר (שהתקבלה אצל הוועדה ביום 17.7.18)

30. על פי הגדרת שטח דירת מגורים שבצו הארנונה התקף, תשריט המדידה, תצלום האוויר שהציגה העירייה משנת 2016 וטענות העורר עצמו - שטחי הסוכך, המצללה ומסתור הכביסה (בו מותקן מזגן מרכזי) הנם שטחים ברי חיוב בארנונה, בהיותם "שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה". מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולמעלה מן הצורך, המשיב מפנה להגדרת המונח "בניין" בפקודת העיריות ובתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז-2007 ממנה עלתה, כי השטחים המקורים המדוברים מהווים "מבנה" או "חלק ממנו" והנם ברי

- חיוב בארנונה.
31. בכל הנוגע לחלקו היחסי של העורר בשטחים המשותפים בבניין, הרי שהוא נמדד כדין ובהתאם להוראות הצו ושיטת המידה של העירייה לצרכי ארנונה (ברוטו-ברוטו), הכוללת את כל השטח הבנוי של המבנה על פי מידות החוץ שלו, ובכלל זה שטחי קירות פנים, קירות חוץ, וחלק יחסי בשטחים המשותפים).
32. הנטל לסתור את נתוני העירייה מוטל על העורר, וחזקת התקינות מנהלית העומדת לטובת העירייה לא נסתרה בעניינו. העורר לא עמד בנטל זה, עת העלה טענות סתמיות, שלא נתמכו בתשריט ערוך כדין בהתאם להוראות צו הארנונה, ולעומתו העירייה המציאה תשריט ערוך כדין כנדרש ותצלום אוויר.

בהודעה לוועדת הערר (שהתקבלה אצל הוועדה ביום 27.12.2018)

33. נוסחת חישוב החלק היחסי של כל דירה בכלל השטחים המשותפים בבניין (497.97 מ"ר) הנה כדלקמן:
- שטח מחסן חדש + שטח דירה בסיווג מגורים = שטח לחיוב;
 - שטח לחיוב / סך כלל השטחים לחיוב בבניין (2980.09 מ"ר) = החלק היחסי של הדירה בבניין;
 - החלק היחסי של הדירה X 497.94 מ"ר = החלק היחסי של הדירה בשטח המשותף.
34. בשמות הארנונה שטחי המחסנים והשטחים המשותפים מחויבים על פי תעריף לשנת 2018 לשטח מחוץ לדירה: 34.77 ₪ למ"ר.
35. כיום החיוב בגין המחסנים מתבצע על-פי הנתונים בעמודת "שטח מחסן ישן" שהתבסס על מידע שהתקבל מהדיירים ששיתפו פעולה עם העירייה וחבי המדידות וחלקו על בסיס היתרי הבניה.
36. שטח המחסן החדש נקבע בהתאם לתוצאות המדידה האחרונות שנערכו בהתאם להוראות צו הארנונה של העירייה.

דיון והחלטה

37. לאחר עיון בכתבי הטענות של הצדדים ולאחד שמיעת טענותיהם בדיונים שהתקיימו לפנינו מיום 19.11.2018 (בפני ההרכב הקודם של הוועדה) ומיום 8.12.2019 (בפני ההרכב הנוכחי של הוועדה, לאחר מינויה), החלטנו לדחות את הערר, מהטעמים שיפורטו להלן.

שטח הנכס העיקרי

38. סעיף 2 (א) לצו המיסים העירוני לשנת הכספים הרלוונטית (2018) מגדיר "שטח זירת מגורים" כדלקמן:
- "שטח זירת מגורים - כולל כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוף), 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 של הדירה בחדר המדרגות.**
- השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.77 ₪.**"
39. בהתאם להוראה זו ולשיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה (ברוטו-ברוטו), ובניגוד לטענת העורר, כל השטחים שיפורטו להלן כלולים בהגדרה זו והנם ברי חיוב בארנונה, כחלק מדירת המגורים של העורר:
- 39.1 שטח מסתור כביסה מקורה שבו מותקן המזגן המרכזי בנכס;
 - 39.2 שטח נישה מקורה בקומת הגג בנכס;
 - 39.3 שטח מחסן פרטי של העורר בבניין;
 - 39.4 שטח 'מצללה' בנכס - פלטות הצללה מפלסטיק שהורכבו מעל קונסטרוקציית בטון קיימת הנתמכת על 2 קירות לחיפוי כנגד פגעי מזג האוויר;
 - 39.5 שטח 'סוכך' בנכס - מפלסטיק, בעובי 2 מ"מ, מעל ויטרינה במרפסת הנסמך על קיר אחד בלבד (וחלק ממנו בינתיים התפרק מהרוחות כטענת העורר בדיון שלפנינו מיום 8.12.19 וכבר מופיע במדידת העירייה משנת 2019 בשטחו העדכני).

40. חרף האמור לעיל, תשריט המדידה שהציג העורר מטעמו אינו כולל את שטח מסתור הכביסה ואת שטח הנישה המקורה בקומת הגג, וגם אין בו התייחסות כלשהי לשטח המחסן הפרטי של העורר. לפיכך, לא ניתן לקבל את תוצאות המדידה מטעם העורר.
41. יצוין, כי תוכנית אדריכלית (עליה מבקש העורר להסתמך בנוסף למדידה שהציג מטעמו) אינה מהווה מדידה לצרכי ארנונה, ועל כן אין בה כדי להעיד על גודל הנכס לחיוב בארנונה. הסיבה לכך הנה כי מדידה לצרכי תכנון ובניה או לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין אינה זהה למדידה לצרכי ארנונה.
42. עוד יצוין, כי אם בעבר נפלו טעויות בחיוב, במובן זה ששטחים מסוימים בנכס העיקרי של העורר לא חויבו בארנונה על אף שהם ברי חיוב בארנונה כאמור לעיל, הרי שאין מקום להנצחת טעות זו, לאור עקרונות המיסוי בדבר גביית מס אמת ושמירה על עיקרון השוויון בין הנישומים.
43. יש להצטער על כך שהעירייה חייבה את העורר בגין השטחים המדוברים "בשלב" (קודם הוסיפה לחיוב את שטחי הסוכך והמצללה, ואח"כ הוסיפה גם את שטח המחסן) במקום לעשות זאת בפעם אחת כוללת, אך בסופו של דבר העורר מחזיק ומשתמש בשטחים המדוברים, ואין הצדקה לפטור אותו מחיוב בארנונה בגינם.
44. מספר הערות לסיום חלק זה בהחלטתנו:
- 44.1 לפי התמונות שצירף העורר לכתב הערר עולה, כי לשטחי הסוכך והמצללה יש קירוי קשיח ואטום;
- 44.2 במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו מיום 8.12.19 עלה, כי שטח המצללה שנמדד על-ידי העירייה והעורר חויב בגינו בארנונה הוא רק החלק הקבוע (המקורה בקירוי קשיח ואטום), ולא החלק החשמלי המתקפל הנוסף שבו (כך גם לפי העורר, ראה את דבריו בעמ' 7 לפרטיכל הדיון האמור לפיו: **"הממד שלכם לא מדד את הסוכך החשמלי, לא התייחס לסוכך החשמלי. הוא מדד את הסוכך הקבוע בלבד, נקודה."**);
- 44.3 העורר לא טען לגבי התעריף שבגינו חויבו שטחי הסוכך והמצללה אך במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו מיום 8.12.19 עלה, כי חרף החלטות הוועדה שניתנו בעבר בהקשר זה, העירייה לא החילה בגינם את התעריף המופחת הקבוע בצו המיסים העירוני עבור **"שטחים שמוחוץ לדירה"** (34.77 ש"ל למ"ר לשנת 2018, ראה עמ' 3-2 לפרטיכל הדיון האמור);
- 44.4 לעניין החדר על הגג, הרי שגודל החדר עצמו, ללא הנישה המקורה, לפי מדידת העירייה (24.03 מ"ר) כמעט זהה לגודלו לפי מדידת העורר (24.51 מ"ר) ואף נמוך ממנו. אם אכן נפלה לגבי טעות במדידה קודמת מטעם העירייה משנת 2017, אין בכך כדי לפסול את המדידה כולה, וניתן לראות שבמדידה החוזרת שנערכה מטעם העירייה בפברואר 2018, טעות זו באה על תיקונה.
45. לאור האמור לעיל, לא מצאנו עילה להתערב בגודל הנכס העיקרי של העורר לחיוב בארנונה.

חלקו היחסי של העורר בשטחים המשותפים בבניין

46. חיובו של העורר בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים נובע מהוראות צו המיסים העירוני ושיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה. כפי שראינו לעיל, המדידה שהציג העורר מטעמו לא נערכה בהתאם לשיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה (**אברוטו ברוטו**), ועל כן אין בה כדי להעיד על חלקו היחסי של העורר בשטחים המשותפים בבניין.
47. ממילא עסקינן במדידה חלקית שאינה כוללת כנדרש את כלל השטחים המשותפים בבניין (בהקשר זה במדידה מטעם העורר מופיעים רק שטחי חדר המדרגות והלובי בקומה הראשונה של הנכס). יוער כי גודל שטח הלובי לחיוב בקומה הראשונה של הנכס (קומה 6 בבניין) לפי מדידת העירייה (19.39 מ"ר) כמעט זהה לגודלו לפי מדידת העורר (19.7 מ"ר) ואף נמוך ממנו.
48. במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו מיום 8.12.19, אף רמז העורר כי ייתכן וקיימים שטחים משותפים נוספים בבניין שלא חויבו בארנונה על-ידי העירייה, למרות שעמדתנו הנה כי על פי דין הם ברי חיוב בארנונה (כגון שטח מעבר הכלול בשטח המכונה **"חניה מקורה"** בגודל 153 מ"ר בקומה 0 בבניין אשר כשלעצמה אינה מחויבת בארנונה).

49. העורר הלין שלא ייתכן כי חלקם היחסי של שטחי דירות הזהות בגודלן יצא שונה לפי מדידת העירייה, אך התברר במסגרת הדיון שהתקיים בדיון שלפנינו מיום 8.12.19, כי הדבר נובע מכך ששטחי המחסנים הפרטיים שברשות כל אחת מהדירות המדוברות שונים בגודלם. העורר לא סתר טענה זו של העירייה. מאליו מובן כי אם שטח המחסן של הדירות השוות בשטחן הוא שונה, אזי השטח העיקרי של כל אחת מהדירות הוא שונה, והדבר משליך במישרין על חלקה היחסי של כל אחת מהדירות בכלל השטחים המשותפים בבנין.

בהקשר זה -

49.1 להלן תוצג הנוסחה לחישוב החלק היחסי של כל דירה בשטחים המשותפים בבנין שהנה כדלקמן:

- א. גודל שטח הדירה (כולל המחסן הפרטי המוצמד אליה) לחיוב / שטח כלל שטחי הדירות בבנין לחיוב = החלק היחסי של הדירה בבנין (באחוזים);
- ב. החלק היחסי של הדירה בבנין (באחוזים) X כלל השטחים המשותפים בבנין לחיוב = החלק היחסי של הדירה בכלל השטחים המשותפים בבנין;

49.2 יצוין, כי שטחי המחסנים הפרטיים חויבו בתעריף המופחת הקבוע בצו המיסים העירוני עבור ישטחים שמחוץ לדירה" (34.77 ש"ח למ"ר לשנת 2018).

50. העורר הלין כי הנתונים שהציגה העירייה בהודעתה לוועדת הערר בקשר עם שטחי הנכסים לחיוב אינם תואמים את השטחים שלפיהם חויבו הדיירים בבנין בפועל, אך מהודעת העירייה לוועדת הערר, כמו גם מדברי בייכ המשיב מהדיון שהתקיים לפנינו מיום 8.12.19, עלה כי השוני נובע מכך שהחיוב הנוכחי של הדיירים כולל את שטחי המחסנים הישנים, שנשמך בחלקו על מידע שהתקבל מדיירים ששיתפו פעולה עם העירייה ובחלקו מהיתר הבניה, ואילו החיוב שבטבלה אשר הוצגה בהודעת העירייה לוועדה הנו לפי שטחי המחסנים החדשים כפי שנמדדו מטעם העירייה לצרכי ארנונה. רק נעיר, כי מוטב כי העירייה תיישם בספריה את תוצאות המדידה מטעמה בקשר עם המחסנים הנייל.

51. לאור האמור לעיל, לא מצאנו עילה להתערב בגודל חלקו היחסי של העורר בשטחים המשותפים בבנין לחיוב בארנונה.

סיכום

הערר נדחה. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

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

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



ניתן היום, 21 באפריל 2020, בהיעדר הצדדים.