

בעניין:

העוררים:

רגינה ומוטי רוז'נקה

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

ע"י ב"כ עוה"ד איתי ניר ו/או טל שטיין אלבר
מגדל אמות השקעות, רח' ויצמן 2, תל אביב
טל': 03-7700222; פקס: 03-7700223

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו חיובי הארנונה אותם השיתה עיריית הוד השרון (להלן- "העירייה") על העוררים בשנת 2019, בגין בית מגוריהם שברחוב שקנאי 5/3 בהוד השרון, הידוע גם ככנס מספר 1202130000 (להלן- "הנכס").

טענות העוררים בתמצית

2. שטח הנכס הנכון לחיוב הוא 227 מ"ר ולא 255 מ"ר, כפי שחייבה העירייה, ונדרש להפחית את אותם 28 מ"ר, מהטעמים הבאים:
 - 2.1 שטח הנמצא בקומת הקרקע בין שתי חניות, שגודלו 12.74 מ"ר, ובו ארונות חשמל ותקשורת המשמשים את שלוש הדירות שבבניין, ומכאן שמדובר בשטח משותף אותו יש לחייב באופן יחסי בין הדירות.
 - 2.2 שטח הנמצא בקומה הראשונה, שגודלו 8.90 מ"ר, אינו משמש למגורים אלא מכיל את חדר המכונות של המעלית וממילא לא ניתן לעמוד בו בהיותו ממוקם תחת גרם המדרגות.
 - 2.3 שטח של 6.24 מ"ר, המהווה את פיר המעלית, אשר חושב כחלק משטחה של כל קומה בנפרד על אף שהוא כלול בשטח העיקרי וממילא הוא אינו שטח המשמש למגורים.

טענות המשיב בתמצית

3. העירייה מבצעת מדידות ברחבי העיר מעת לעת, על פי חובתה ובהתאם להנחיות משרד הפנים. מדידות אלו מתבצעות על פי ההנחיות וההגדרות הקבועות בצו הארנונה ומתוך מטרה ליצור שוונות שוויוניות, חוקיות ואחידות. לשם ביצוע המדידות, נעזרת העירייה בחברת מדידות בעלת רישיון מדידה מורשה. על פי צו הארנונה, המהווה את הדין החל לעניין זה, נקבעה שיטת המדידה של העירייה כברוטו-ברוטו.

4. הטענות לעניין הפחתת שטח הנכס לחיוב נדחות מהטעמים הבאים:

- 4.1 השטח שבקומת הקרקע בגודל של 12.74 מ"ר- מדובר בשטח כניסה מקורה אשר עונה להגדרת "שטח דירה למגורים" שבצו הארנונה, ולכן בר חיוב. מבדיקת העירייה עלה כי העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה ולכן חויבו בגינו בארנונה.
- 4.2 השטח שבקומה הראשונה בגודל של 8.90- חדר המכונות של המעלית הוא שטח טכני בר חיוב. יתרת השטח המשמשת לאחסנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס ומכאן שהיא בת חיוב, ולא משנה מה גובהה.
- 4.3 החיוב בגין שטחם של פיר המעלית והמדרגות- אלו נמדדים ומחושבים בנפרד. מחיוב שטחם של המדרגות שבקומה הראשונה הופחת שטח של 11.77 מ"ר, ופיר המעלית חויב פעם אחת בלבד בקומת הקרקע בשטח של 2.08 מ"ר.

הליכים בפני ועדת הערר

5. ביום 8.11.2020 נערך דיון בפני הועדה, במהלכו שבו הצדדים על טענותיהם כפי שהעלו אותן בכתבי הטענות, למעט הטענה עליה ויתרו העוררים בעניין חיוב שטח פיר המעלית.
- בתום הדיון ניתנה למשיב האפשרות לבצע בחינה מחודשת של החיובים שנותרו במחלוקת – חיוב שטח המדרגות הפנימיות וסוגיית חיוב השטח המקורה שבחזית הכניסה לנכס ובו ארונות חשמל ותקשורת, וקביעה האם לעוררים זיקה בלעדית אליו או שמא יש לפצל את החיוב בגינו בין הדיירים בבניין.
6. ביום 23.12.2020 העביר לנו המשיב את ממצאיו ומסקנותיו בעניין הסוגיות שבמחלוקת, אליהם צרף את המסמכים הבאים, הנוגעים לנכס מושא הערר: נסח רשם המקרקעין (טאבו), צו רישום בית משותף, תקנון בית משותף, תשריט בית משותף, תשריט מדידה, ותמונות של הנכס, כדלקמן:
- 6.1 שטח הכניסה המקורה- עיון בנסח הטאבו ומסמכי הבית המשותף, מלמד כי שטח הכניסה המקורה המשמש כמעבר לנכס העוררים (לרבות שטח ארונות החשמל והתקשורת) הוא שטח ש"מוצמד" לדירת העוררים ומכאן שהם בעליו ואין מדובר בשטח משותף. גם אם יתר הדיירים הם בעלים נוספים ומשותפים של ארונות החשמל והתקשורת, הרי שסעיף 316 לפקודת העיריות [נוסח חדש], מאפשר לעירייה לחייב בארנונה רק את אחד מהבעלים, וממילא שטח ארונות מוני החשמל הוא זניח ביותר.
- 6.2 שטח גרמי המדרגות- דירת העוררים היא בעלת ארבעה מפלסים, כשהמעבר ביניהם מתאפשר באמצעות מעלית וגרמי מדרגות. לעירייה אפשרות חוקית לחייב כל גרם מדרגות בדרך של הוספתו למפלס שמעליו. לפני משורת הדין, ובהתאם למדיניות העירייה, רק שלושת גרמי המדרגות העליונים מחויבים ואילו מפלס המדרגות התחתון פטור מחיוב.
7. נציין כי לעוררים ניתנה זכות תגובה ביחס לממצאים ולמסקנות של המשיב, אולם זו לא הוגשה לנו.

דיון והחלטה

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים, שמענו את הצדדים בדיון שהתקיים בפנינו, ובדקנו היטב את כל החומר שהביאו בפנינו הצדדים לפני הדיון ואחריו, הגענו למסקנה כי התיק בשל לקבלת החלטה והחלטנו לדחות את הערר, מהטעמים הבאים:

שטח הכניסה המקורה

8. אנו דוחים את טענת העוררים לפיה הם אינם מחזיקים בשטח הכניסה המקורה.
- בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 שעניינו ארנונה כללית, נקבע כי הארנונה תשולם בידי המחזיק בנכס:

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

השאלה מיהו אותו מחזיק בנכס עליו תוטל החבות בארנונה, נדונה בבר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזונית חבל מודיעין (נבו, 16.3.08) ושם נקבע כך:

"עולה מכל האמור לעיל, כי ה"מחזיק" בהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות, לצורך החיוב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה לאמור תיענה על פי מבחן עובדתי. כפי שעולה מסקירת פסקי הדין דלעיל, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, אף אם באופן פוטנציאלי קיימים מחזיקים-גבוה נוספים, כגון בעלים. מאחורי קביעה זו עומדת התפיסה שתשלום הארנונה מתבצע כנגד קבלת שירותים שונים שמספקת הרשות המקומית לתושביה, אף אם הזיקה אינה ישירה, כפי שצויין לעיל. מכאן, שכאשר אדם מחזיק בנכס ובמסגרת זאת נתנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית, במידה זו או אחרת, מוצדק יהיה לחייבו בתשלום ארנונה".

9. במקרה זנן, מדובר בשטח מקורה שנמצא בין שתי חניות השייכות לעוררים ומשמשות אותם. השטח משמש כדרך גישה לחדר המדרגות, שבו גרם מדרגות ומעלית, המשמשים באופן עיקרי, אם לא בלעדי, לכניסה לדירת העוררים.

העוררים העושים שימוש זה בשטח ונהנים ממנו, הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר אליו. נוסף, כי אף באופן פוטנציאלי לא קיימים מחזיקים נוספים בשטח, שכן נסח הטאבו ומסמכי הבית המשותף מלמדים כי השטח מוצמד לדירת העוררים, במובן זה שזכויות הקניין בו גם הם בידי העוררים בלבד.

10. אמנם, ארונות התקשורת והחשמל נמצאים גם הם בשטח הכניסה המקורה והם משמשים גם את יתר הדיירים, אולם לאור ממצאי המשיב אנו למדים כי שטחם זניח וטפל, ואין בו די כדי לקבוע כי השטח כולו הוא משותף.

לאור האמור, מקובלת עלינו טענת המשיב כי העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטח הכניסה המקורה (12.74 מ"ר) ומחזיקים בו, ומשכך הם החבים בארנונה בגינו.

שטח גרמי המדרגות

11. מעיון בתשריט המדידה וכן מממצאי המשיב, התרשמנו כי שטח המדרגות חויב כדין בהתאם לצו הארנונה של העירייה ומדיניות העירייה, לא כל שכן כאשר נמצא כי חלקו משמש את העוררים לאחסנת ציוד פרטי. כמו גם, הובא לתשומת לב העוררים כי ניתן להם פטור בגין מפלס המדרגות התחתון. לכן, לא מצאנו כל פגם בפעולת העירייה ומקובלת עלינו טענת המשיב גם לעניין זה.


סיכום

הערך נדחה. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפרט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערך 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 העותק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה וכדואר רשום.


עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)


עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)


עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 5 מאי 2021, בהיעדר הצדדים.