

בעניין: **העורר:** אביעד דיין, עו"ד
רח' הנגר 24, הוד השרון 4527713
טל': 09-7655656; פקס: 09-7655650

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון**
ע"י ב"כ עוה"ד איתי ניר ו/או טל שטיין אלבר
בית עוז, דרך אבא הלל 14, רמת גן
טל': 03-7700222; פקס: 03-7700262

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן: "העירייה") על העורר בגין שטח משרדו, והחניות הצמודות לו (שש במספר), ובגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים, המצויים כולם ברחוב הנגר 24 באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון, ומוכרים בספרי העיריה גם ככס פיזי שמספרו 2501000048 (להלן: "הנכס").
2. לשם הקלה על הבנת מחלוקת הצדדים, נסביר כי הנכס מצוי במתחם מעורב שימושים (להלן: "המתחם"), שתמהילו הוא כדלקמן:
 - 2.1 קומת קרקע המשמשת לצורכי מסחר, הכוללת סופרמרקט גדול של חברת "סטופ מרקט" (להלן: "הסופרמרקט"), מספר נכסים מסחריים נוספים, ורחבת חנייה בלתי-מקורה בתשלום הנמצאת בסמוך לפתח הסופרמרקט.
 - 2.2 קומה תת-קרקעית ובה חניון בתשלום המשרת בעיקר את באי הסופרמרקט. עוד מכילה קומה זו תשתיות שונות, אשר חלקן משרת את כלל המחזיקים במתחם, וחלקן משרת מחזיקים ספציפיים במתחם (למשל: גנרטור המשרת רק את בניין A, ומזגנים ומדחסים המשרתים רק את הסופרמרקט).
 - 2.3 מעל קומת הקרקע המסחרית בנויים שני בנייני משרדים (על גבי עמודים): בניין המשרדים הרחב מבין השניים מכונה בניין A, בו נמצא הנכס של העורר (להלן: "הבניין"), אשר הוקם ראשון, והבניין השני מכונה בניין B. יוער כי סוגיית הארנונה שבפנינו תחילתה בשנת 2017, כשבאותה העת בניין B טרם הוקם. בנייתו של בניין B החלה בשנים שלאחר מכן, והסתיימה עם קבלת טופס 4 בחודש מרץ 2021.
 - 2.4 הגג של הקומה המסחרית משמש בעיקר לחניה, אך מותקנות בו גם מערכות שונות (מנועי מזגנים, צילרים, גנרטורים וכו'). רוב שטח הגג משמש כשטח חניה, מעברים ותמרון, ועליהם נטושה מחלוקת בין הצדדים (להלן: "שטח החניה").
3. שטח החניה מורכב ממקומות חניה המצויים תחת כיפת השמיים וממקומות חניה מקורים, כאשר הקירווי נובע ממיקומם של אותם מקומות חניה בחלל אשר תחת הבניינים, בשטח שבין העמודים. גישת כלי הרכב אל שטח החניה נעשית באמצעות כביש גישה פנימי תלול, סלול על רמפה מצפון לנכס, ומאפשר גישה לשטח החניה עבור כלי רכב של מורשי כניסה בלבד (דיירים וספקים), ולשטח המשמש את הסופרמרקט (אזור אשפה ופינוי).
3. להלן תצלומים של המתחם האמור ממעוף הציפור:



4. עוד נציין כי תחילתו של הליך זה בשנת 2017, כאשר ערר מס' 150/17 נדון בפני הרכב אחר של ועדת הערר (בראשותו של עו"ד ירון טיקוצקי) אשר כיהן במקביל להרכב זה, אולם סיים את כהונתו בטרם נתן את החלטתו בערר (פירוט ההליכים שהתנהלו בפני ההרכב הקודם יובא בהמשך החלטה זו).

טענות העורר

5. בהשגות מתאריכים 16.10.2017, 8.12.2017 ובערר 150/17 :

5.1 טעות בחיוב שטחי החנינות – חלק מהחנינות חויבו בתעריף הקבוע ל"מבנה המשמש חנייה בתשלום" (קוד סיווג 746), וחלק מהחנינות חויבו בתעריף הקבוע ל"חנייה שאינה בתשלום ושאינה מקורה" (קוד סיווג 747).

במקרה שלפנינו מדובר ב-6 חניות בהן מחזיק העורר, שאינן בתשלום והן מקורות, ולכן אין למעשה מקור חוקי לחייבן לפי צו הארנונה, כשהתוצאה היא ביטול החיוב בגינן. לתמיכה בכך הציג העורר נספח לחוזה מכר ממנו נלמד כי כל חניותיו הן מקורות ולא בתשלום.

בנוסף, חיוב העורר בגין חניות מקורות שאינן בתשלום נעשה בחוסר צדק, חוסר שוויון ואפליה, משום שהוא לא נאכף ברחבי העיר (למשל בחניות בבתי מגורים שהן אינן מקורות ואינן בתשלום). כמו כן, על החיוב לכלול רק את השטח המוקצה לחנייה בלבד (12.5 מ"ר לכל חניה) ואין להעמיס על שטח זה את החיוב בגין דרכי גישה שאינם לחניה עצמה או מעברים שאינם מקורים (כשם שדרך גישה לבניין מגורים, שאינה מקורה, אינה נכללת בארנונה למגורים).

5.2 טעות בחיוב השטחים הציבוריים – השטחים ציבוריים שהארנונה בגינם מוטלת על דיירי הבניין, ובכללם העורר, כוללים גם שטחים פרטיים המוצמדים לנכסים של מחזיקים ספציפיים אחרים (למשל חדרי חשמל וטרנספורמציה, ממ"קים, ומחסנים), ומבוקש לקבל את רשימת השטחים המחויבים כדי להוכיח כי אכן מדובר בשטח פרטי ולא ציבורי.

כמו כן לא הוצג פירוט המסביר כיצד חושבה חלוקת הארנונה בגין השטחים הציבוריים, ונראה אפוא כי חיוב זה מוטל רק על חלק מבעלי הנכסים (כל דייר בבניין קיבל שומה בעלת יחס שונה בגין שטחי הנטו לברוטו). יש להפחית את יחס העמסת השטחים הציבוריים כך שיעמוד לכל היותר על 20%, וזאת בהתאם לחוזה הרכישה של העורר.

6. בהשגה מתאריך 14.2.2022 ובערר 13/22 :

העורר שב על הנטען בערר 150/17, והדגיש כי פנה מספר פעמים לעירייה לשם קבלת תשריטים וטבלאות חישוב מעודכנות שהיוו את הבסיס לחיוב, אולם קיבל רק שרטוטים. עוד הוסיף העורר כדלקמן :

6.1 טעות בחיוב שטח המשרדים – החיוב נעשה בגין 168.38 מ"ר כשבפועל שטח המשרדים הוא 122 מ"ר בלבד וכן 25 מ"ר שטח ציבורי. הפער, כך נראה, מקורו בהכללת שטחים פרטיים של בעלים נכסים אחרים כשטח ציבורי או שטחים שכלל אינם קיימים (כפי שיפורט בהמשך).

- 6.2 טעות בחיוב שטחי החניות – העורר חזר על הנטען בערר 150/17, והוסיף כי צו הארנונה אינו פוטר מחיוב חניה בבתי מגורים, אלא לכל היותר קובע כי חניה אינה כלולה בהגדרה של "דירה".
- 6.3 טעות בחישוב מספר החניות – שטח החנייה כולל 160 מקומות חניה, ולא 148 כטענת העירייה, כשמשמעות הדבר היא הפחתת שטחי החניון המשותפים המועמסים על כל חניה וחניה.
- 6.4 טעות בחיוב השטחים המשותפים – יש להשית את חיוב השטחים המשותפים במתחם על כלל הדיירים, לרבות בניין B והסופרמרקט, שכן המתחם עשוי מקשה אחת ולכל דייריו יש גישה לכולו.
- 6.5 טעות בחיוב בגין "אדמה תפוסה" – נפלה טעות בחישוב שטח של 16.36 מ"ר המסווג כ"אדמה תפוסה חצר מפעל" (קוד סיווג 740), אשר כולל את חלקו היחסי של העורר בשטח הגנרטור, דרך הגישה לחדרי האשפה ורמפת העלייה לשטח החנייה. בנוסף, גג מבנה אינו יכול להיות "אדמה תפוסה".

טענות המשיב

7. בתשובה להשגה מתאריך 6.11.2017 ובתשובה לערר 150/17 :
- 7.1 ההשגה אינה מפורטת ומכילה טענות שאינן בסמכות מנהל הארנונה (אפליה, חוסר שוויון וכו'). כמו כן מבדיקה שנערכה נמצא כי העורר מחויב בחלקו היחסי בשטחים המשותפים, כפי שמחויבים יתר מחזיקים אחרים בבניין הדומים לו. הדבר נכון גם לבדיקה שנערכה בנוגע ליחס העמסת שטחי מעבר ותמרון על שטח החניות עצמן.
- 7.2 בהתאם להלכה הפסוקה אין מניעה לסווג שטח חניה מקורה לפי הסיווג העיקרי, שכן השימוש בשטחי החניה הוא נלווה לשימוש הנעשה בנכס העיקרי. במקרה זה חיוב העורר אף מקל יותר, שכן אם נלך לפי אופן החיוב לשיטתו, אזי שטחי החניה שסווגו לפי קוד 746 יחויבו בתעריף הנכס העיקרי (משרדים) בהיותם טפלים לשימוש הנעשה בנכס (משרדים). בנכסי מגורים קיים פטור מפורש מארנונה לחניה, כך שאין מקום להשוואה.
- 7.3 מעברים פנימיים בחניון מהווים חלק בלתי נפרד מהחניון ודרכי הגישה לשטחי החניה, ולכן הם אינם בגדר "רחוב" ואינם פטורים מחיוב. כך גם שטחי תמרון, מעברים ושטחי שירות, הם ברי חיוב בארנונה, אלא אם נקבע להם פטור מפורש.
- 7.4 כמו כן שטח מבנה שאינו למגורים מחויב לפי צו הארנונה בשיטת ברוטו-ברוטו הכוללת גם שטחי מעברים ושטחים משותפים, המחויבים באופן יחסי בין המחזיקים בבניין.
- 7.5 מבדיקה מול חברת המדידות נמצא כי העורר מחזיק במשרד בקומה החמישית בבניין A ובששה מקומות חניה (שלושה מקורים ושלושה שאינם מקורים), ולכן החיוב הוטל כדן. כמו כן הטענה בדבר גודל מקום החניה נדחית בהעדר מדידה נגדית, כאשר נטל הראיה הוא על העורר.
- 7.6 העמסת השטחים המשותפים נעשתה כדן, כאשר מנגד כל טענות העורר נטענו ללא ביסוס, ואינן נסמכות על ראיה. בנוסף, אין בכוחו של הסכם המכר של העורר כדי להשליך על קביעת היקף השטחים המשותפים ויחס 'ההעמסה' שלהם.

8. בתשובה להשגה מתאריך 13.4.2022 ובתשובה לערר 13/22 :

- חזרה על הנטען בתשובה לערר 150/17, תוך מתן פירוט לעורר אודות האופן שבו חויב. עוד נטען כי :
- 8.1 העורר לא פעל בהליכי השגה וערר נגד שומות המס לשנים 2018 – 2021 ולכן אלו שומות חלוטות וסופיות.
- 8.2 התשובה להשגה התקבלה אצל העורר ב-14.4.2022 בעוד שהערר התקבל ב-16.5.2022, כלומר באיחור.
- 8.3 ביום 22.11.2022, לאחר ביצוע מדידות של בניין B, הוצאה שומה מתוקנת, המעדכנת את השטחים המשותפים של העורר שהושפעו מבניית הבניין החדש, כשתחולתה הוא החל ממועד קבלת טופס 4 לבניין B.

- 8.4 אם תמצא הוועדה לבחון את טענת העורר בדבר החזקה פרטית בחלק מהשטחים (למשל חדר החשמל), אזי יש לצרף את אותם מחזיקים נטענים כמשיבים לערר.
- 8.5 סיווג חלק מהשטחים כ"קרקע תפוסה" נעשה לפי עקרון החל על הסיווג המתאים והדומה ביותר מבין כלל הסיווגים שבצו הארנונה (וממילא נעשה לפני משורת הדין, שכן הגנרטור, למשל, יכול היה להיות מחויב כ"מבנה").

הליכים בפני ועדת הערר

9. להלן נביא את פירוט ההליכים בפני ועדת הערר, בהרכבה הראשון (הרכב עו"ד טיקוצקי) ובהרכבה הנוכחי:
- 9.1 ביום 30.4.2018 נערך דיון בפני ועדת הערר בהרכב שבראשות עו"ד טיקוצקי (להלן: "ועדת טיקוצקי") במהלכו נשמעו טענות הצדדים בערר מס' 150/17. בסיומו נקבע כי יוגש לוועדה פירוט בדבר השטחים בגינם מחויב העורר ואופן חישובם, לרבות תשריטי מדידה והתייחסות לשטחים לגביהם טען העורר כי אין להכלילם כחלק מהשטח המשותף.
- נעיר כי בסופו של דבר, ולאחר מספר דחיות (שמקורן, להבנתנו, הוא בניסיון הצדדים להגיע להבנות ביניהם ובשל מורכבות החישובים) הפירוט האמור לא הוגש לוועדה.
- 9.2 ביום 19.12.2019 החליטה ועדת טיקוצקי לקיים סיור במתחם וזאת לאור בקשת העורר, אשר המשיב לא התנגד לה.
- 9.3 ביום 6.2.2020 ערכה וועדת טיקוצקי סיור (להבנתנו לא נערך פרוטוקול לסיור זה).
- 9.4 ביום 22.2.2021 ערכה ועדת טיקוצקי דיון נוסף במהלכו עלה כי ישנן עדיין מחלוקות עובדתיות בנוגע לאופן החיוב. בסיום הדיון אפשרה הוועדה לעורר להגיש ראיות נוספות, וציינה כי תינתן החלטתה בשאלת צירוף צדדים נוספים כמשיבים (לשם בירור טענת "איני מחזיק" שהעלה העורר).
- 9.5 ביום 23.3.2021 הגיש העורר לוועדת טיקוצקי הודעה בצירוף תמונות של השטחים אשר לטענתו הם אינם בשימוש, ואינם ברי חיוב לשיטתו וביקש לצרף כראיות לתיק הערר.
- 9.6 ביום 28.5.2021 העביר המשיב לוועדת טיקוצקי את התייחסותו להודעת העורר והראיות שצורפו לה.
- 9.7 בין לבין סיימה ועדת טיקוצקי את כהונתה בטרם הכריעה בערר 150/17. לאחר שהעורר הגיש את ערר 13/22, עברו שני העררים לדיון בפני ועדת הערר בהרכבה הנוכחי, בהסכמת הצדדים.
- 9.8 למען שלמות התמונה נציין כי ביום 13.9.2022 עתר העורר לבית המשפט לעניינים מנהליים (עת"מ 28848-09-22 עו"ד אביעד דין נ' עיריית הוד השרון ואח') (להלן: "העתירה"), במסגרת עתירה זו הלין העורר על הימשכות ההליכים בעניינו וביקש מבית המשפט להורות על כינוס הוועדה. לחלופין, ביקש העורר כי בית המשפט ידון בנושאי המחלוקת שבערר לגופם.
- 9.9 ביום 27.12.2022 נערך דיון של ועדת הערר בהרכבה הנוכחי בערר מס' 150/17 ובערר מס' 13/22, שהוגש כאמור במהלך שנת 2022. בפתח הדיון, וקודם לשמיעת הצדדים, הובהר לעורר כי הסעד שביקש בעתירה, שעניינו בבירור המחלוקת לגופה, יוצר קושי לדון בעררים שעה שהסעד המבוקש בהם הוא גם הסעד שבית המשפט לעניינים מנהליים מתבקש להעניק לו, ובשל חשש כי תינתנה החלטות סותרות בנושאים שבמחלוקת. לפיכך, הובהר לעורר כי הוועדה לא תדון ולא תכריע בעררים, כל עוד הסעד המבוקש בעתירה לגוף המחלוקת עומד בעינו.
- 9.10 ביום 6.2.2023 הודיע העורר לוועדה כי פנה לבית המשפט בבקשה למחיקת העתירה וביהמ"ש נעתר לבקשה.
- 9.11 נוכח הודעת העורר חודש הדיון בעררים, וביום 8.2.2023 הודיעה הוועדה כי תקיים סיור במתחם, וזאת לאור המורכבות העובדתית שהשתקפה מטענות הצדדים במהלך הדיון בדבר אופן סיווג השטחים שבמחלוקת והשימוש בהם.

9.12 ביום 14.3.2023 ערכה הוועדה סיור בהשתתפות הצדדים ובאי כוחם. הסיור התמקד בשטח החנייה, מספר מקומות החנייה, והשטחים לגביהם נטען כי אין לחייבם כחלק מהשטחים המשותפים. הואיל ונמצאו אי התאמות בין הנתונים המוכרים לעירייה לבין המצב שנצפה בפועל, הורתה הוועדה על ביצוע מדידה חוזרת של שטח החנייה, בכפוף להנחיות הבאות:

9.12.1 השטח הכולל של קומת הגג של הקומה המסחרית והשטחים בקומת הגג המשמשים לחניה; שטחים על גג המבנה שמוצבים בהם מתקני קירור, מזגנים ומתקנים אחרים המשמשים בעלי נכסים ספציפיים במתחם – אין לכלול כחלק מהשטחים המשותפים המושגים על בעלי החניות;

9.12.2 תבצע ספירה מדויקת של מקומות החניה בשטח הגג, לרבות הוספת חניה חסרה בצלע המערבית של קומת הגג של השטח המסחרי, הוספת 2 חניות מוגבהות שמספרן 154 ו-156, התחשבות בשטחים הגדול של מקומות החניה המיועדים לנכים, והתחשבות בשטחה הגדול של חניה מספר 128. לאחר מכן תבצע העירייה חישוב מחודש של החלק היחסי של כל חניה בשטחים המשותפים שבשטח החניה.

9.13 ביום 27.6.2023, לאחר ביצוע מדידה חוזרת של שטח החנייה, העביר המשיב לוועדה את ממצאיו ביחס לשטחי החניה בתקופה שקדמה לבניית בניין B, ולאחריה. בתוך כך סימן המשיב על גבי תשריט המדידה שטחים פרטניים, וריכוז נתונים של השטחים שבמחלוקת.

9.14 להלן נביא נתוני המשיב מתוך הודעתו מיום 27.6.2023:

שטח החנייה ומספר החניות לאחר בניית בניין B:

9.14.1 השטח הכולל של "שטח החנייה", כהגדרתו בסעיף 2.4 לעיל, הוא 4,970.95 מ"ר. מתוכם:

- 2,595.95 מ"ר המהווים שטח מקורה המשמש לחניות ומעברים (הקירוי נובע מההיטל של בניינים A ו-B על שטח הגג);
- 2,021.19 מ"ר הם שטח שאינו-מקורה, המשמש לחניות ומעברים;
- 353.81 מ"ר מהווים שטח המשמש למזגנים ומדחסים, אשר מגודר כשטח "לא לחיוב" בסך השטחים המשותפים המועמדים על שטח החניות.

מכאן יוצא ששטח החנייה, מקומות חניה ושטחי מעבר ותמרון, לחיוב הוא 4,617.14 מ"ר.

9.14.2 מספר מקומות החניה המקורים הוא 69.

מספר זה כולל 4 "חניות נגישות", שהן בפועל 2 מקומות חניה רחבים המאפשרים חניית 2 כלי רכב בכל אחד מהם, ומכאן שלצורך החישוב יראו בהן כ-4 חניות בסה"כ. נעיר כי במהלך הסיור נמצא שהחניות מסומנות כ"חניות נכה" על אף שאין כל מקור חוקי לסימון זה ובוודאי כאשר הן משויכות למחזיקים ספציפיים ("איילת סדרה" ו-"החברה הכלכלית") ובפועל מתאפשרת בהם חניה לכל אדם המורשה ע"י הבעלים, ללא הגבלה. כמו כן נמצא מקום חניה נוסף בצורה טרפזית בשטח של כ-12 מ"ר (חניה מס' 128), אשר אינה מאפשרת חניית שני רכבים מבלי לחרוג משטחה, ולכן נספרת כחניה אחת.

9.14.3 מספר מקומות החניה שאינם-מקורים עומד על 91.

מספר זה כולל שתי חניות טוריות כפולות (שמספרן 154 ו-156) שאין אליהן גישה ישירה אלא מחניה אחרת, וחניה נוספת שנמצאה במהלך הסיור (בשטח שבין החניות המסומנות כמס' 58 ומס' 59).

מכאן יוצא שסך כל מקומות החניה בשטח הגג הוא 160.

שטח החנייה קודם לבניית בניין B:

9.14.4 השטח המקורה המשמש לחניות ומעברים הוא בסך כולל של 1,536.99 מ"ר, ואינו כולל שטחי גנרטורים ומזגנים. בשל טעות אנוש הושמט בעבר משטח זה שטח מקורה של 272 מ"ר.

- 9.14.5 השטח שאינו מקורה היה בסך כולל של 3,086.19 מ"ר, ואינו כולל שטחי גנרטורים ומזגנים.
- 9.14.6 מספר מקומות החניה המקורים עמד על 42 (כולל חניות נגישות שנספרו פעם אחת בלבד), ומספר מקומות החניה שאינם מקורים עמד על 111 (ואינו כולל את שתי החניות הטוריות וחניה נוספת שנמצאה במהלך הסיוור, שספק אם היו קיימות בשנת המס 2017).
10. ביום 28.6.2023 העביר העורר את תגובתו, וממנה אנו למדים כי הוא קיבל את החישוב המתמטי של המשיב לעניין מספר מקומות החנייה וחישוב השטחים המושגים עליהם.

דיון והחלטה

11. ראשית נציין כי הוראותיו של סעיף 11ד(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 (להלן: "תקנות סדרי הדין בועדת הערר") קובעות כי אם: **"התמנה הרכב חדש – יקיים את הדיון מתחילתו"**.
- עוד נוסיף כי מקריאת העררים מצאנו שהטענות המועלות בהם הן ברובן דומות עד כדי זהות, הצדדים להם זהים ועניינם באותו הנכס, ולכן נכון לאחד את הדיון בהם ולתת החלטה משותפת בעניינם. כל זאת על דעת הצדדים ולפי סמכותנו הקבועה בתקנה 19 בתקנות סדרי הדין בועדת הערר.
12. להלן תובא החלטתנו ביחס לטענות שהועלו בעררים, לאחר עיון בטענות הצדדים כפי שהועלו על הכתב, לפני הדיון ולאחריו, שמיעת טענותיהם בדיון בפנינו ובסיוור, כפי שיפורט להלן.

סיווג שטח החניה

13. בטרם נתייחס לגוף טענה זו, נכריע בסוגייה האם 6 מקומות החניה שבהם מחזיק העורר הם מקורים (כטענתו), או שמא 3 מקומות מתוכם הם מקורים ו-3 אינם-מקורים (כטענת המשיב):
- 13.1 בהתאם למצב הדברים כפי שנצפה בשטח, ובהסתמך על תשריט המדידה שצורף להודעת המשיב מיום 27.6.2023, נראה כי 3 ממקומות החניה של העורר מצויים **במלוא שטחם** תחת ההיטל של בניין A (חניות מס' 41, 42, 43) ו-3 ממקומות החניה שלו מקורים באופן חלקי בלבד על ידי ההיטל של בניין A (חניות מס' 44, 45, 46).
- 13.2 בנסיבות העניין אנו קובעים כי סביר יותר לראות במקומות החניה המקורים באופן חלקי לצורכי ארנונה, כחניות שאינן מקורות כלל, מאשר כמקומות חניה מקורים, בהתחשב בעובדה שמדובר גם כך בשטח חניה הפתוח מכל צדדיו (נזכיר כי שטח החניה הוא אותו שטח שבין העמודים עליהם בנויים שני הבניינים), ולכן הוא אינו נהנה מיתרונותיו של קירוי מלא בכל הנוגע להגנה מפני מפגעי מזג אוויר וכיו"ב (באשר להבדל התעריפים שבין שני סוגי החניות, ראו בהמשך ההחלטה).
- 13.3 מכאן, שיש לדעתנו לראות בשלושת מקומות החניה של העורר, שהם מקורים באופן מלא על ידי ההיטל של בניין A כ"חניה מקורה", ובשלושת מקומות החניה של העורר המקורים באופן חלקי "חניה שאינה מקורה".
14. בהודעת השומה מתאריך 22.11.2022 חויב העורר בין השאר בגין 96.19 מ"ר (המהווים את השטח של שלושת מקומות החניה **שאינם מקורים**) בסיווג "חניה שאינה בתשלום ושאינה מקורה" (קוד סיווג 747) ובגין 93.32 מ"ר (המהווים את שטחם של שלושת מקומות החניה **המקורים** בסיווג "מבנה המשמש חניה בתשלום" (קוד סיווג 746).
- שטחים אלו כוללים את שטח החניה עצמה, ואת חלקו היחסי של מקום החניה בשטחים המשותפים של שטח החנייה כולו.
15. טענת העורר היא כי אין לחייבו בגין שטחן של שלוש החניות שאינן מקורות, כיוון שסיווג 747 מיועד לחניון ציבורי ולא לחניה פרטית. עוד הוא מבקש להקיש לעניין זה מכך שהעירייה אינה גובה ארנונה עבור חניות פרטיות בחניון של בית משותף (ומוסיף וטוען כי אין בצו הארנונה הוראת פטור לחניות המשמשות דירות מגורים).

עוד טוען העורר נגד חיובו בשטחן של החניות המקורות תחת הסיווג 746, משום שלשיטתו יש בצו הארנונה העירוני הסדר שלילי, שמשמעותו שאין לחייב בארנונה שטחן של חניות מקורות שאינן בתשלום. לחלופין הוא טוען, כי הסיווג הקרוב ביותר לחניות מקורות שאינן בתשלום (ככל שאלה חייבות בארנונה), הוא הסיווג הקבוע ל"חניה שאינה בתשלום ושאינה מקורה" (קוד סיווג 747).

16. מנגד טוען המשיב כי לא ברור מניין קביעת העורר לפיה הסיווג 747 מיועד לחניון ציבורי, וכי בניגוד לטענתו, צו הארנונה העירוני קובע פטור מפורש מארנונה ביחס לחניות בבתי מגורים (פטור שלא קיים ביחס למבנים שאינם למגורים).

באשר לשטח החניות המקורות, טוען המשיב כי סיווגן כ"מבנה המשמש חניה בתשלום" דווקא מקל עם העורר. זאת מהטעם שקבלת טענתו לפיה סיווג 746 יכול שיחול אך ורק על חניות בתשלום, לא תוביל לכך שחניותיו יופטרו מחיוב, אלא לכך שאלו יסווגו בתעריף הקבוע לנכס העיקרי (במקרה זה "משרדים", קוד סיווג 201) שבצידו תעריף גבוה יותר, והכול בהתאם להלכה שנקבעה לעניין זה.

17. דעתנו בעניין זה היא כדעת המשיב.

17.1 סיווג שלוש החניות שאינן מקורות כ"חניה שאינה בתשלום ושאינה מקורה" (קוד סיווג 747) –

לא מצאנו פגם בקביעה זו של המשיב. חניות אלה הן פרטיות, מצויות בבעלות העורר ונרכשו על ידו כדי לשמש את באי משרדו (אותו אישית, יתר העובדים במשרדו, ויתכן שגם את לקוחותיו). מכאן שאכן אין מדובר בחניה בתשלום, דוגמת חניון עירוני המשמש לחניה זמנית ומתחלפת, או לחניה ארוכת טווח המצריכה רכישת מינוי. כמו כן, החניות מצויות באופן חלקי לפחות תחת כיפת השמיים, ומכאן שהן אכן אינן מקורות. כלומר, מדובר אכן בשטח חניה שאינה בתשלום ושאינה מקורה.

17.2 לא מצאנו בסיס להשוואה שמנסה העורר לערוך בין חיובי חניות בבתי מגורים לבין חיוב מקומות חניה אחרים, וזאת משום שצו הארנונה קובע במפורש כי שטח חניות לא ייכלל כחלק משטח דירת מגורים, בזו הלשון:

"שטח דירת מגורים כולל כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוץ), 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".

לכן, טענת העורר לעניין זה נדחת.

17.3 סיווג שלוש החניות המקורות כ"מבנה המשמש חניה בתשלום" (קוד סיווג 746) –

עיון בצו הארנונה מגלה כי הצו מתייחס אמנם לשלושה סיווגים שונים הנוגעים לשטח המשמש לחנייה לרכב, אולם נראה כי הוא חסר התייחסות ספציפית לשטח של שלוש החניות המקורות בענייננו:

הסיווג "שטח קרקע המשמש חנייה בתשלום" (קוד סיווג 745) – אינו מתאים בענייננו, הן מהטעם שאין עסקינן ב"קרקע" אלא בחניה בנויה, והן מהטעם שהחניות אינן בגדר "חנייה בתשלום" (שכן הן בבעלותו של העורר ונרכשו על ידו לשימוש קבוע).

הסיווג "חנייה שאינה בתשלום ושאינה מקורה" (קוד סיווג 747) – אינו מתאים בענייננו, מהטעם שהוא עוסק בחניות שאינן מקורות.

הסיווג "שטח מבנה המשמש חנייה בתשלום" (קוד סיווג 746) – שהוא הסיווג אותו קבעה העירייה במקרה זה, אינו מתאים במדויק, משום שעל אף שחניות אלו של העורר הן חניות מקורות ומבונות, הרי שהן אינן בגדר "חניה בתשלום".

חרף זאת, לא מצאנו לשנות מהסיווג אותו קבע המשיב, וזאת מהטעמים שלהלן:

17.4 ראשית, אנו דוחים את טענת העורר בדבר קיומו של הסדר שלילי כלשהו, מכוחו הוא לומד כי שטחי חניה מקורים שאינם בתשלום פטורים מחיוב. זאת משום שלא יתכן פטור מארנונה, בלא שזה נקבע במפורש בד"ן.

ראו לעניין זה את שנקבע בבר"מ 3058/16 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום (פורסם נבו, 28.3.2017):

"ב. אבקש לחדד ולהטעים עניין אחד, העולה מדברי חברי וגם מעמדתה בפנינו של המשיבה עצמה. אין נכס ללא ארנונה, כמובן בכפוף לפטורים שקבע המחוקק שלא זה המקום להידרש אליהם; "אין חיה כזאת", כל נכס חייב בארנונה, בחינת פרשנות תכליתית של שכל ישר. ההגנות הנדרשת היא כלפי כולי עלמא; לא רק הגינות הרשות כלפי הנישום, שראויה להקפדה הואיל ורשות ציבורית חייבת לנהוג בהגינות, שאם לא כן אין לה קיום במדינת חוק (ע"א 7726/10 מדינת ישראל נ' מחל"ב, [פורסם בנבו] פסקאות ב', ו' (2012)), ולא להיות להוטת-יתר לגביה עד כדי הפרזה. אך הגינות נדרשת גם מן הנישום (ראו ע"א 9767/11 גוטקס מותגים נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] פסקה י"ד (2013); ובחוות דעתי בע"א 9056/12 קינג נ' פקיד שומה ירושלים [פורסם בנבו] (2014)), ואי אפשר שייפטר מתשלום ארנונה, מקום שהוא נהנה תדיר וככלל משירותי הרשות המקומית. "אין ארוחות חינם", ולא יתכן כי ייחנה בעל הנכס מן ההפקר."

17.5 שנית, במקרה שבפנינו אין לשטח החניות קיום עצמאי, אלא מדובר בשטח טפל שכל תכליתו לשמש את שטח המשרד העיקרי ועובדיו. במצב כזה קובעת ההלכה הפסוקה כי אין לפצל את הסיווג של שטח החניות ושטח המשרדים, כשהתוצאה (הקשה) המתבקשת בענייננו היא סיווג שטח החניות בתעריף "משרדים".

ראו לעניין זה את שנקבע בבר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן, משרד עורכי דין (פורסם בנבו, 2.11.2006):

"במקרה שבפנינו טענה המשיבה, כאמור, כי משטחי החניה שלה משרתים את עובדיה, ובעת שאלה אינם משתמשים בהם לא נעשה בהם כל שימוש. כלומר, כל תכליתם של משטחי החניה האלה היא לשמש אך את המשרד ורק את עובדיו, ומלבד תכלית מוגבלת זו אין להם כל תכלית אחרת. למשטחי החניה של המשיבה אין אפוא כל קיום עצמאי, כפי שטענה אף המשיבה עצמה בערר שהגישה: "כיוון שהחניות משמשות אותה בלבד, ללא תמורה כספית, הרי שאין להן קיום עצמאי, והן חלק בלתי נפרד ממשרדה".

וכן את ההלכה שנקבעה בעניין זה בע"א 8838/02 אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו, 20.9.2006).

17.6 משמע, המשיב רשאי היה לסווג את שטח החניות שבמתחם (הפתוחות והמקורות) בתעריף בו מסווג שטח הנכס העיקרי של כל מחזיק ומחזיק (בענייננו "משרדים"). החלטה זו הייתה מובילה לחיוב שטח החניות בתעריף גבוה בהרבה מהתעריף בהודעת השומה שהוגשה לעורר.

לשם ההשוואה - התעריף הקבוע ל"בניינים המשמשים למשרדים" באזור 1 עומד על 340.98 ש"ח/מ"ר, בעוד שהתעריף הקבוע ל"מבנה המשמש חניה בתשלום" הוא 45.07 ש"ח/מ"ר, וליחניה שאינה בתשלום ושאינה מקורה" הוא 21.54 ש"ח/מ"ר (כל התעריפים בהתאם לצו הארנונה לשנת 2022).

17.7 על אף ההלכה הפסוקה, בחר המשיב לסווג את שטח החניות בסיווג בתעריף נמוך בהרבה מכפי שהדין מאפשר לו, גם כאשר משמעות הדבר מתן סיווג שאולי אינו תואם במאת האחוזים את סוג הנכס (במקרה זה סיווג חניה שאינה בתשלום כ"שטח מבנה המשמש חניה בתשלום"), אך בנסיבות העניין הוא הגיוני לדעתנו, ומיטיב עם הנישום.

17.8 אנו קוראים מכאן לעירייה לפעול ולהסדיר את צו הארנונה, כך שיתן מענה גם למקומות חניה מקורים שאינם בתשלום. אולם, לעת הזו, ובהתחשב בסל האפשרויות שהוצג בפנינו (הפטרות שטח מקום חניה מקורה מחיוב בארנונה, או חיוב שטח החניה בתעריף הגבוה של "משרדים"), אנו מוצאים את קביעת העירייה כתוצאה ראויה ומאוזנת שאין לשנות ממנה.

17.9 עוד נוסף, כי אם יטען הטוען שבהעדר סיווג מדויק, היה על העירייה לסווג את שטח החניות המקורות כ"חנייה שאינה בתשלום ושאינה מקורה" (קוד סיווג 747), הרי שאנו איננו מקבלים זאת.

לטעמנו, פער התעריפים הקיים בין מבנה חניה (45.07 ש"ח/מ"ר) ובין חניה פתוחה (21.54 ש"ח/מ"ר), מבטא בצורה ראויה את העובדה ששטח חניה המצוי תחת כיפת השמיים הוא עובדתית נכס נחות יותר (חשוף למפגעי מזג האוויר וכו') ונחשב כפחות אטרקטיבי, ומכאן שיש בסיס לקבוע כי תעריף הארנונה בגין שטחו של מקום חניה מקורה יהיה גבוה יותר.

לכן, טענת העורר לעניין זה נדחית.

17.10 עוד נוסף כי לא מצאנו פגם בהעמסת השטחים המשותפים על שטחי החניה של העורר, ככל שאלו כוללים את חלקן היחסי של חניות העורר ברמת העלייה לשטח החנייה עצמו (אשר סווג כ"קרקע תפוסה"), ואת דרכי גישה והמעברים המצויים בשטח החנייה.

דרכי גישה אלו, בין אם הן מקורות ובין אם לאו, משמשות חלק בלתי נפרד משטחי החניה עצמם ובלעדיהן לא הייתה מתאפשרת הגישה לשטח החניה עצמו. יתרה מכך, הדרכים הללו מובילות אל גג הקומה המסחרית ומצויות בגג עצמו, דבר שמקשה לראות בהן "רחוב" המשמש עוברים ושבים, ומעיד על כך שהנהנים מהן הם אך ורק בעלי הרכבים המורשים להיכנס לשטח החניה. מכאן, שאנו דוחים את דרישת העורר לחייב אך ורק את שטחי החניה עצמם, ולא להשית על שטחי מקומות החניה "נטוי", את חלקם היחסי בשטחים המשותפים המשמשים את שטח החניה.

שטחים משותפים

18. במסגרת העררים העלה העורר טענות ביחס לשטחים שונים במתחם, אשר לגביהם טען כי אין לראות בהם חלק מהשטחים המשותפים שהארנונה בגינם מוטלת על המחזיקים במתחם, משום שהם אינם ברי-חיוב ומשום שהם מוחזקים באופן פרטי בידי מחזיק מסוים.
- היות שבמתחם מספר רב של מחזיקים, אשר עליהם מושת החיוב היחסי בגין השטחים המשותפים, משמעות הדבר היא שהחלטה ביחס לטענות העורר (הכללת / אי הכללת שטח מסוים כחלק מהשטחים המשותפים), תשפיע על כלל המחזיקים.
- בהתאם לכך, תובא התייחסותנו הכללית לאופן החישוב בו נקטה העירייה, מבלי להידרש דווקא לחישוב האריתמטי שנעשה ביחס לנכס העורר (שהוא ממילא דינאמי ומושפע משינויים הנעשים במתחם מעת לעת).
19. במהלך הדיון הוצגה בפנינו מתודת החישוב בה נקט המשיב, בעת שקבע את אופן חיוב השטחים המשותפים במתחם. מתודה זו מביאה בחשבון ככל האפשר את ייחודו של המתחם בענייננו, המכיל כאמור מספר שימושים - קומה מסחרית, שני בנייני משרדים, קומת חנייה תת קרקעית, שטח חניה עילי שחלקו מקורה וחלקו אינו מקורה וכו' (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 27.12.2022).
20. לדברי בא-כוח המשיב, בעת ביצוע חישוב יחוס השטחים המשותפים במתחם (או "ההעמסה", היא מטבע-הלשון המקובל בתחום) על המחזיקים השונים של נכסים במתחם, נעשה ניסיון לאבחן ולהפריד ככל הניתן בין השטחים המשותפים המשרתים נכס ספציפי, ובין אלו המשרתים את כלל הנכסים שבמתחם.
- לדוגמה - החיוב בגין שטחו של מאגר המים המצוי בקומה התת-קרקעית, שייעודו הזנת מערכות כיבוי האש המשרתות את כלל המבנים, חולק בהתאם באופן יחסי בין כלל המחזיקים בנכסים במבנים.
- דוגמה נוספת - החיוב בגין השטח המשמש כחדר אשפה, הועמס באופן יחסי על כלל המחזיקים במבנים, מלבד הסופרמרקט אשר לו יוחד חדר אשפה ייעודי משלו (אשר הוא מחויב בנפרד בגינו).
- עוד נעיר כי במהלך הדיון ציין העורר כי שיטת חישוב זו מקובלת עליו (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 27.12.2022).
21. אחרי הדברים האלה, נבחן האם נפל פגם בפעולת המשיב בענייננו, בעת קביעת אופן השתת החיוב בגין השטחים המשותפים.
22. צו הארנונה של העירייה קובע כי שטח מבנה שאינו למגורים יכלול את:

"כל השטח הבנוי של המבנה (על-פי מידות החוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות יציעים, גלריות, חדרי שירותים, למעט משרדים, וכל מבנה עזר המשמש אותו מחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים, אלא אם צוין במפורש אחרת בצו הארנונה להלך".

23. מהוראה זו נלמד הבסיס החוקי לחיוב בארנונה של שטחי העזר הנלווים לשטח הנכס העיקרי, בנכסים שאינם משמשים למגורים. באופן דומה, אין בצו הארנונה החרחה מפורשת של שטחים משותפים בבניינים שאינם משמשים למגורים, ומכאן גם נלמדת כוונת המחוקק לראות בהם כברי-חיוב (ראו לעניין זה עע"מ 9597/11 יהוד מונסון נ' אורגל בע"מ (פורסם בנבו, 3.4.2013)).
24. עוד נזכיר, כי לפי קביעת בית המשפט העליון לא נדרש תנאי של שימוש בפועל מצד המחזיק, כדי לחייב בגין שטח משותף, ומכאן שאף אם ישנו שטח מסוים אשר העורר עצמו אינו נזקק לו כחלק מהחזקתו בנכס הפרטי שלו, אין ללמוד מכך בהכרח שאין להכלילו כחלק מהשטחים המשותפים בגינם הוא מחויב (ראו בר"מ 8479-14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה (פורסם בנבו, 9.12.15)).
25. קביעה אחרת תחייב את העירייה לבחון ביחס לכל מחזיק ומחזיק, מהו היקף השימוש שהוא עושה בכל חלק וחלק בשטחים המשותפים. משמעות הדבר הטלת נטל כבד עד בלתי אפשרי על העירייה, לא כל שכן מקום בו מדובר בעשרות, אם לא מאות מחזיקים שונים, ובמתחם הכולל של אלפי מטרים רבועים בנויים.
26. כאמור, שיטת החישוב בה נקטה העירייה היא השתתת החיוב בגין השטחים המשותפים באופן יחסי על כל מחזיק ומחזיק, בהתאם להיקף שטח הנכס העיקרי שבחזקתו, ביחס לשאר שטחי הדיירים שבמבנה. כל זאת, תוך נטרול שטחים שזוהו כשטחים פרטיים (אשר הארנונה בגינם הושתה במישרין על מחזיקיהם) ונטרול שטחים אשר ניתן לזהות כי הנהנים מהם הם מחזיקים מסוימים (שאז הושת החיוב בגינם באופן יחסי רק על אותם מחזיקים ספציפיים).
27. התרשמנו אפוא כי בעת קביעת הארנונה בגין השטחים המשותפים במתחם מושא העררים, פעלה העירייה בהגינות, תוך שאיפה להטלת מס אמת והשתתת הארנונה על המחזיק בנכס שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- עוד מצאנו כי העירייה חפצה ונכונה לתקן טעויות אשר נמצא כי נפלו בחישוביה, ואף פעלה לקולא ביחס לחלק מהסיווגים במתחם. כך למשל פטרה העירייה מחיוב את שטח המחסנים הקומתיים (ששטח כל אחד מהם הוא 1 מ"ר) המצויים בקומות המשרדים, סיווגה את שטח הגנרטורים כ"קרקע תפוסה", סיווגה את שטח מקומות החניה שלא לפי סיווג הנכס העיקרי (חרף ההלכה הפסוקה בעניין זה) וכו'.
28. בתוך כך אנו סומכים ידינו על ממצאי המדידה האחרונה אשר צורפה להודעת המשיב מיום 27.6.2023 (אשר ממילא לא נסתרה על ידי העורר), ומצפים כי יבוצעו התאמות נדרשות המביאות בחשבון את התקופה שקדמה לבניית בניין B. כל זאת, בהתאם לעקרונות החיוב בהם דבקה העירייה עד כה, קרי- זיהוי הגורמים הנהנים מאותו שטח והשתתת החיוב היחסי עליהם, כאשר לעיתים יהיו אלה כלל המחזיקים, לעיתים חלקם, ולעיתים מחזיק יחיד.
29. למען הדברים לא יצאו חסרים, נתייחס גם לטענות הפרטניות שהועלו ביחס לחלקים שונים במתחם, אשר לגביהם טען העורר כי אין לחייבם כחלק מהשטחים המשותפים (כאשר חלק מהטענות כבר קיבל מענה מצד המשיב, לחיוב או לשלילה):
- 29.1 **מרחבים מוגנים קומתיים** – לדברי המשיב שטחים אלה אינם מהווים חלק מהשטחים המשותפים (נכון לשומת 2022). העורר לא הציג בפנינו אסמכתאות לסתור זאת, ולכן טענת המשיב מתקבלת.
- 29.2 **חדר חשמל וטרנספורמציה** – חדר חשמל בשטח של 10.12 מ"ר נכלל כחלק מהשטח המשותף, וזאת על סמך הצהרת המשיב כי הוא משרת את בניין המשרדים. העורר לא הציג בפנינו אסמכתא לסתור זאת, ולכן טענת המשיב מתקבלת. ככל ששטח זה, או שטחיהם של חדרים טכניים אחרים במתחם, מוחזקים בידי חברת הניהול, אזי יש להגיש על כך הודעה מתאימה לעירייה על מנת שיהיה באפשרותה לבחון זאת כדבעי, ובהתאם תקבע זהות המחזיק בהם בפועל.

29.3 **מדחסי המזגנים ושטח הקולונדה** – לדברי המשיב שטחים אלה לא נכללו בשטחים המשותפים. בהעדר אסמכתא לסתור זאת, ולאור הודעת המשיב 27.6.2023, אנו מקבלים את דבריו.

29.4 **מרפסת קומה 7** – לדברי המשיב מדובר בטעות קולמוס אשר אינה משנה מסך השטחים המשותפים, שכן שטח המרפסת הלא מקורה הופחת מתשריט הקומה השנייה במקום מתשריט הקומה השביעית.

30. לסיכום פרק זה, נשוב ונציין כי נראה שהעירייה פעלה בענייננו בהגינות ובהתחשבות, תוך ניסיון לחתור ככל האפשר לחיוב ארנונה התואם את מצב הדברים בשטח. מכאן אנו קובעים כי לא נפל פגם בחיוב או בשיקול דעת המשיב, וכי על המשיב ליישם את החיובים האמורים, בתקופה שקדמה לבניית בניין B ולאחריה, בהתאם לנתוני המדידה שצורפו להודעה מיום 27.6.2023 (ככל שזאת טרם נעשה).

31. באשר למספר החניות שבשטח החניה – בהודעה מיום 27.6.2023 עדכן המשיב כי מספר החניות לאחר הספירה הנוספת עומד על 160. בתגובה מיום 28.6.2023 הודיע העורר כי הוא מקבל את החישוב המתמטי של המשיב לעניין מספר החניות. במצב דברים זה, נראה כי לא נדרשת התערבותנו.

32. בכל הנוגע לטענת הסף של המשיב לאיחור מצד העורר בהגשת ערר 13/22 – מצאנו כי בנסיבות העניין אין מקום להידרש לה. טענת סף זו נטענה בתשובה לערר, בד בבד עם הוצאת שומה מעודכנת לעורר מיום 22.11.2022, שתחולתה מיום 22.3.2021. כלומר, המשיב מבקש שנקבע כי השומה חלוטה (מהטעם שהעורר לא ערר עליה במועד), שעה שהוא עצמו מעדכן אותה למפרע. מכאן שלא ניתן לקבל את טענת הסף של המשיב לעניין זה, ואנו דוחים אותה.

סיכום

33. אנו דוחים את טענות העורר לעניין סיווג שטח מקומות החניה והעמסת השטחים המשותפים ביחס אליהם, וקובעים כי חישוב הארנונה בגינם יעשה באחת משתי הדרכים הבאות (בהסתמך על נתוני המשיב המובאים בסעיף 9.14 לעיל), ובהתאם לשיקול דעתו של המשיב:

אפשרות ראשונה:

שטח לחיוב שהוא מקורה ומשמש לחניות, דרכי גישה, מעברים ותמרון	מספר החניות המקורות	סך השטח לחיוב בגין כל חניה מקורה (הכולל את החניה עצמה והשטחים המשותפים)
2,595.95 מ"ר	69	37.62 מ"ר
שטח לחיוב שאינו מקורה ומשמש לחניות, דרכי גישה, מעברים ותמרון	מספר החניות שאינן מקורות	סך השטח לחיוב בגין כל חניה שאינה מקורה (הכולל את החניה עצמה והשטחים המשותפים)
2,021.19 מ"ר	91	22.21 מ"ר

לתוצאה זו ניתן להגיע גם בדרך נוספת, בהינתן ששטח כל מקום חניה הוא בממוצע 13 מ"ר¹:

השטח המקורה המשמש לחניה בפועל (13*69)	השטח המקורה המשמש לדרכי גישה, מעברים ותמרון	השטח המשותף שיש להוסיף לכל חניה (1,698.95/69)	סך השטח לחיוב בגין כל חניה מקורה (הכולל את שטח החניה עצמה והשטח המשותף - (13+24.62)
897 מ"ר	1,698.95 מ"ר	24.62	37.62 מ"ר
השטח שאינו מקורה המשמש לחניה בפועל (13*91)	השטח שאינו מקורה המשמש לדרכי גישה, מעברים ותמרון	השטח המשותף שיש להוסיף לכל חניה (838.19/91)	החניה עצמה והשטח המשותף - (13+9.21)
1,183 מ"ר	838.19 מ"ר	9.21 מ"ר	22.21 מ"ר

אפשרות שנייה

סך השטח לחיוב בגין כל חניה (מקורה או שאינה מקורה)	מספר החניות המקורות ושאין מקורות	סך השטח לחיוב, מקורה ושאין מקורה, המשמש לחניות עצמן, דרכי גישה, מעברים ותמרון
28.85 מ"ר	160	4,617.14 מ"ר

34. כאמור, אנו מקבלים את נתוני המדידה שהציג המשיב בהודעתו מיום 27.6.2023, ומנחים לו לעימן את חיוני העורך בהתאם לאמור בה החל משנת המס 2017, בהתאם למסמך החישוב שהצגנו לעיל, מאחת החלומות, וחכול תוך התחשבות בשינויים שנעשו במהלך השנים, ובכללם הקמתו של בניין B.

35. לאור התוצאה אליה הגענו, איננו עושים צו לתוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000, לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), ותשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנחלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

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

ניתן היום, 16 באוגוסט 2023, בהיעדר הצדדים.

עו"ד רמי טרבלסי (חבר-ועדה)

עו"ד שמואל יצחקן (חבר ועדה)

עו"ד עמר בר-און (יו"ר)

¹ נתון זה ולגודל מוחזעת המשובח שהוגשה ביום 2.9.2020 לוועדת סיקוקסקו, שעניינה בין השאר בייאופן חיוב חניינין ברו"ז הנגר 24", ובה מנוץ כי שטחו העיקרי של כל מקום חניה (פתוח/מקורה) הוא 13 מ"ר. בדומה, העורך אינו חולק על כך כי שטחו העיקרי של כל מקום חניה הוא 12.5 מ"ר (ראו למשל סעי' 27 בכתב הערר מס' 13/22).