

בעניין

העוררים: דוד גוטליב

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הוד השרון

ע"י ב"כ עוה"ד רון חמד ו/או ג. ברגר
ו/או א. וייסמן ו/או ד. מילר ו/או ט. אליעזר
ו/או ש. נודל ו/או ר. דן ו/או דיני שפירוב
משרד עורכי הדין חמד ושות'
מרח' דרך אבא הלל 12 רמת-גן
טלפון: 076-8049300 פקס: 076-8049290

ה ח ל ט ה

רקע

1. עסקינן בערר על שומת הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן – "העירייה") על העורר לשנת הכספים 2022 בגין נכס פיזי מס' 2030220000 ברח' הבנים 43 בהוד השרון (להלן – "הנכס").
2. הנכס הינו בית פרטי לרבות מרתף אשר בתוכו, או בחלק ממנו, בנוי לטענת העורר מקלט בשטח של 7.28 מ"ר (להלן – "שטח המקלט").
3. שומת הארנונה מושא הערר חייבה את הנכס, כדלקמן: (1) 281.84 מ"ר בסיווג מגורים אזור 1 (סיווג 130); ו-(2) 74.85 מ"ר בסיווג מרתפים אזור 1 (סיווג 131).
4. במרכז הערר עומדות טענות העורר, לפיהן, לשיטתו, שלושת השטחים הבאים אינם בני חיוב בארנונה:
 - 4.1 שטח המקלט.
 - 4.2 שני שטחים מקורים (בגודל של 1.65 מ"ר כל אחד) (נס' ד' לכתב הערר) (להלן – "השטחים המקורים").
 - 4.3 החלל המצוי בשטח המרתף (בגודל של 5.6 מ"ר), אשר העורר הגדיר כ"חלל אטום" (נס' ה' לכתב הערר) (להלן – "החלל האטום").

טענות הצדדים

טענות העורר וראיותיו:

5. **ראשית**, טוען העורר, כי אין לחייב בארנונה את שטח המקלט, וזאת, בין היתר ובעיקר, מאחר ש: רשות מקומית לא תגבה מס ללא הסמכה בחוק; אין שימוש במקלט, למעט שימוש במצב חירום; השימוש במקלט כפוף לתקנות הג"א, אשר דורשות שהוא יהיה מיועד לשימוש במקרה חירום; בצו הארנונה של המועצה המקומית קריית טבעון הוגדר כי "שטח מקלט תקני, לפי אישור שלטונות הג"א, לא יחשב לצורך חיוב בארנונה"; בעניין עמ"נ (מינהליים מרכז) 30175-05-13 **רבינוביץ נ' עיריית כפר סבא** (נבו 3.3.2014) – מקלט שאינו משמש מרתף הוחרג מהגדרת שטח בניין המשמש למגורים; צו הארנונה של עיריית הוד

השרון אינו כולל הגדרה למקלט, אלא למרתף בלבד; לא ניתן להשתמש בהגדרה "משמש את המחזיקים בדירה" כפרשנות שניתן לייחסה למרתף; ומאחר שלאורך כל השנים המקלט של העורר, וכן המקלטים של חבריו, לא חויבו בארנונה.

6. שנית, טוען העורר, כי אין לחייב בארנונה את השטחים המקורים, וזאת בין היתר ובעיקר, מאחר ששטחים אלו אינם יכולים להיכלל בהגדרת "שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או אינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בה", שכן השטחים אינם משמשים את המחזיקים בנכס, אלא את הנכס עצמו (ס' 6 לכתב הערר).

7. שלישית, טוען העורר, כי אין לחייב בארנונה את החלל האטום מאחר שלא ניתן להיכנס אל שטח זה, אלא "בזחילה" והמודד נמנע מלהיכנס אל החלל ולכן, הגדירו כ"חלל אטום" (נס' ד' לכתב הערר).

טענות המשיב וראיותיו:

8. ראשית, דוחה המשיב את טענתו הראשונה של העורר, בדבר אי-חיוב בארנונה של שטח המקלט, וזאת, בין היתר ובעיקר, כי: בהתאם להגדרת "שטח דירת מגורים" שבצו הארנונה של העירייה, כל השטח שבתוך הדירה בר חיוב בארנונה ולכן, המקלט חויב כדן; נעשה שימוש בשטח המקלט, שכן נמצאו בו ציוד וכלים רבים; גם אם לא היה נעשה שימוש במקלט, הרי שאין בכך כדי לגרוע מהחיוב בארנונה בגינו, שכן חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו; וכי בפסק דין של בית המשפט העליון בעניין עע"מ 9254/20 יצחקי נ' עיריית הוד השרון (נבו 14.12.2022) נקבע כי החיוב בגין שטחי המרתפים הינו כדן.

9. שנית, דוחה המשיב את טענתו השנייה של העורר, בדבר אי-חיוב בארנונה של השטחים המקורים, וזאת, בין היתר ובעיקר, כי: בהתאם להוראות צו הארנונה של העירייה, השטחים המקורים הינם בני חיוב בארנונה, שכן הגדרת "שטח דירת מגורים" שבצו כוללת בגדרה "כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה"; וכי השטחים המקורים מחוברים חיבור של קבע לנכס ומשמשים כחלק בלתי נפרד ממנו.

10. שלישית, טוען המשיב, כי לנתונים שבספרי העירייה שבבסיס שומת הארנונה עומדת חזקת התקינות. לאור הוראת סעיף 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש] והפסיקה בעניין זה, על הנישום הנטל להוכיח כי חויב שלא כדן. בטענתו, מפנה המשיב למספר פסקי דין בעניין.

11. רביעית, המשיב דוחה על הסף את טענתו של העורר, בדבר אי-חיוב בארנונה של החלל האטום, וזאת, בין היתר ובעיקר, כי: המשיב מתנגד לכל הוספת טענה בכתב הערר שלא עלתה בהשגה והמהווה הרחבת חזית אסורה; לא מדובר בחלל אטום; והעורר הודה בעצמו שהחלל מהווה מקום לאחסנת ציוד.

ההליך בפני הועדה

12. דיון קדם המשפט בוועדה התקיים ביום 25.12.2023.

13. בדיון הצדדים הודיעו שאינם מעוניינים בהגשת ראיות נוספות, ולכן הוחלט שיוגשו סיכומים מטעם הצדדים ותיתן החלטה בהתאם לחומר הקיים בתיק הערר.

דיון והכרעה

14. לאחר שעיינו בכתבי הטענות והסיכומים של הצדדים, ולאחר ששמענו את טענותיהם בפנינו בדיון, הגענו לכלל מסקנה שדין הערר להידחות במלואו.

חיוב שטח המקלט:

15. סעיף 2.1 לצו הארנונה של עיריית הוד השרון לשנת 2022 (להלן – "צו הארנונה") מגדיר "שטח דירת מגורים", כדלקמן:

"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. ... מרתפים במבני מגורים יחויבו במלוא שטחם, וזאת בהתאם לסיווג הקבוע בסעיף 5.1(ה') לצו המיסים".

16. בענייננו, לשון צו הארנונה לא יכולה להיות ברורה ומפורשת יותר. מרתפים במבני מגורים (ובכלל כן, גם בתים פרטיים) הינם בני חיוב. בהתאם, בצדק ובדין חייב המשיב את העורר בגין שטח המקלט.

17. די בכך כדי לדחות את הערר בשאלה זו.

18. בלי לגרוע מהאמור, הלכה מושרשת היא, כי פטור מארנונה צריך וראוי שיהא בחקיקה מפורשת.

ראו למשל: רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, פס' 10 (נבו 04.02.2007); עמ"נ (מינהליים מרכז) 42652-10-19 מנהל הארנונה, עיריית הוד השרון נ' ארוגטי ואח', פס' 11 (נבו 24.7.2020).

19. בענייננו, אין הוראת חוק מפורשת אשר מעניקה פטור ל"מקלט" בבית מגורים בעיריית הוד השרון (אף אם הוא מצוי במרתף הנכס), וגם בכך די כדי לדחות את הערר.

20. בהתאם, שאלנו את העורר האם הוא יכול להצביע על מקור סטטוטורי כלשהו לקבלת פטור בגין שטח המקלט. לעניין זה, דומה שהעורר מבקש להסתמך על שתי טענות: האחת, הפניה לצווי ארנונה של רשויות מקומיות אחרות; והשנייה, כי השימוש במקלט כפוף לתקנות הג"א, הדורשות שהמקלט יהיה מיועד לשימוש במקרה חירום. העורר טוען כי אין במקלט שימוש אלא במקרה חירום ומכאן, שאין הוא משתמש בו שימוש כללי. לכן, לשיטת העורר, יש לדחות את הטענות לחיוב גם אם אין שימוש בו.

21. אשר לטענות העורר, המבקשות להסתמך על צווי ארנונה ברשויות מקומיות אחרות, הרני שצווי ארנונה של ערים אחרות הינם שונים בתכלית, ועל כן אין לכך רלוונטיות לענייננו. בהתאם, גם אין לקבל את ניסיון העורר לבסס טענתו על סמך פסקי דין שניתנו בהתבסס על צווי ארנונה של עיריות אחרות.

ראו למשל: ערר (ועדת ערר – ארנונה פתח תקוה) 70/14 מפעלי אנקורי (1971) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פ"ת (נבו 29.12.2016).

22. אשר לטענה השנייה, הרי הוכח בפנינו (והעורר הודה בכך גם במהלך דיון קדם המשפט) (פסקה 1 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון בוועדה מיום 15.12.2023) כי העורר עושה שימוש בשטח המקלט.

23. ואולם, גם אם העורר לא היה עושה שימוש בפועל בשטח המקלט, הלכה פסוקה היא, כי לא רק שימוש בפועל בנכס מחייב מחזיק בנכס בתשלום ארנונה, אלא אף במקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום בארנונה, הנובעת מההחזקה בנכס להבדיל מהשימוש בו. על אחת כמה וכמה, הנכס יהא בר חיוב בארנונה באם נעשה בו שימוש במצבים ספציפיים בלבד, כמו במקרה דנא, במצבי חירום.

ראו: ע"א 739/89 מיבקשויילי נ' עיריית תל אביב פ"ד מ"ה(3) 769, פס' 6 (1991); רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, פס' 11 (נבו 04.02.2007); עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פס' 12 (נבו 04.09.2012).

24. הנה כי כן, טענת העורר לביטול החיוב בגין שטח המקלט נדחתה.

חיוב השטחים המקורים:

25. סעיף 2.1 לצו הארנונה קובע במפורש, בלשון ברורה, כי השטח לחיוב כולל, בנוסף לשטח הדירה, גם "כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה...".

26. הואיל ואין מחלוקת בין הצדדים, כי מדובר בשטחים מקורים שצמודים לנכס, דומה שלשון צו הארנונה היא ברורה ושטחים אלה הינם בני חיוב.

27. איננו מקבלים את טענת העורר, לפיה שטחים אלו אינם בני חיוב משום שהם אינם משמשים את המחזיקים בנכס, אלא את הנכס עצמו. **ראשית**, מדובר בבית פרטי ולא מצאנו מקום להבחנה בין שימוש לנכס לבין שימוש למחזיקים – הדברים הם היינו הך; **שנית**, למעלה מהצורך יצוין, כי ממילא, השטחים המקורים מועילים לעורר, בין אם כקירוי מפני גשם ובין אם לצרכים כאלו ואחרים (ראו למשל, תמונה בנס' ד' לכתב הערר, שם נראה כי השטח משמש לתליית כביסה); ו-**שלישית**, אין הוראת פטור מפורשת בצו הארנונה לכניסות מקורות או יציאות מקורות המצויות מחוץ לקירות דירת המגורים.

28. הנה כי כן, טענת העורר לביטול החיוב בגין השטחים המקורים נדחתה.

חיוב החלל האטום:

29. בערר, העלה העורר טענה חדשה (שלא הופיעה בהשגה), לפיה אין לחייבו בארנונה ביחס לחלל האטום, זאת בטענה לפיה לא ניתן להיכנס אל שטח זה, אלא "בזחילה", וכן מאחר והמודד הגדיר את השטח כ"חלל אטום" ונמנע מלהיכנס אליו.

30. מקובלת עלינו עמדת המשיב לפיה מדובר **בהרחבת חזית אסורה**, ומכאן שאין מקום להתיר השמעתה ואין צורך כי הועדה תדון בטענה זו.

ראו: עמ"נ (מינהליים חי') 4219-08-09 **תשתיות נפט ואנרגיה נ' עיריית חיפה**, פס' 38 (נבו 10.6.2010); עמ"נ (מינהליים ת"א) 114/02 **מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנגסה בע"מ**, פס' 4 (נבו 25.3.2003).

31. גם לגופו של עניין, עלינו לדחות את טענתו של העורר. החלל האטום מהווה מקום לאחסנת ציוד של העורר. כאמור, די בהחזקת הנכס על מנת שיהא בר חיוב בארנונה, ולכן על אחת כמה וכמה כאשר נעשה בו שימוש בפועל על-ידי המחזיק בנכס.

סיכום:

32. הערר, אפוא, נדחה.
33. הערר יישא בהוצאת המשיב בסך של 1,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו בידי העורר.
34. בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), הונשס"א-2000; ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית המשפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

ניתן היום 7.7.2024, אי בתמוז תשפ"ד.

איילת רייך-מיכאלי

ע"ד ונוטריון

מ.ר. 36221

איילת רייך, עו"ד
חברת הוועדה

תומר שני, עו"ד
יו"ר ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית חוד השרון

תומר שני, עו"ד
יו"ר הוועדה

יושע ריבר, עו"ד
מ.ר. 14364
ד"ר ברוך 144 אול ארנו
טלפון 03-7336666
חברת הוועדה