

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יבין רוכלי
חברה: עו"ד הגר בלייר
חבר: מאיר שנהב (שופט בדימוס)

דני גרופית

נגד

מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון
ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה

החלטה

מבוא

1. עניינו של ערר זה באופן חישוב שטחו של נכס המוחזק בידי העורר והמסווג בסיווג 'מגורים'. לטענת העורר הוא מחוייב בארנונה בגין שטחים שאינם בני חיוב: גגון בגודל 5.78 מ"ר וכניסה מקורה בגודל 2.70 מ"ר (להלן: "השטחים שבמחלוקת"). לטענתו, מדובר בשטחים שאינם באים בגדרו של השטח הבנוי לחיוב, הם אינם סגורים בשלושה קירות, ולמעשה - אין לו בהם שימוש. כן טען העורר, כי מדידת הנכס לצורך חיוב הארנונה כללה – שלא לצורך ושלא כדין - את שטח הקירות החיצוניים, וכי מן הדין וההיגיון למדוד רק את שטח הנכס בין קירותיו הפנימיים.
2. המשיב, מנגד, טען בפנינו כי השטחים שבמחלוקת הם בני חיוב משום שהם מקורים. באשר לחיוב הקירות החיצוניים טען המשיב כי עיריית רמת השרון מודדת את שטחי הנכסים "ברוטו", זאת בהתאם לסמכותה על פי הדין, כך שהיא כוללת בחישוב שטח הנכסים גם את השטח שתופסים הקירות החיצוניים.
3. בדיון שערכנו במעמד הצדדים ביום 15.5.22 הוסיף העורר טענה נוספת באשר לחיובו בשטח מקלט משותף, אלא שטענה זו לא נטענה בערר המונח בפנינו ועל כן מנועים אנו לדון בה. עם זאת, ב"כ המשיב, עו"ד עינב סילורה, הודיעה לוועדה כי טענת העורר בנושא זה תיבדק על ידי המשיב בנפש חפצה.

דין והכרעה

4. לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו בראיות שהוצגו לנו, נחה דעתנו כי שטח הנכס נשוא הערר חוייב כדין, מן הנימוקים המפורטים להלן.
5. בהתאם לסמכותה, הגדירה מועצת עיריית רמת השרון את "שטח הנכס הבנוי" החייב בארנונה בצו הארנונה שפרסמה. הגדרה זו מתייחסת ל"שטח מקורה כולל במ"ר של רצפות המפלסים, לרבות שטחים משותפים, קירות חיצוניים, קירות פנימיים, שטחי מעבר, מטבחים, שירותים, כביסה, חנייה, אחסון, מקלטים, תחזוקה, מרפסות סגורות, מרפסות פתוחות מקורות, סככות, מרתפים, מדרגות, פירים, וכיו"ב" (ההדגשות – לא במקור). לאור האמור בהגדרה זו ומכיוון שהשטחים שבמחלוקת הם שטחים מקורים – המשיב רשאי לחייבם בארנונה [לעניין חיוב שטחים מקורים בארנונה ראו למשל: בר"ם 3878/10 בנק לאומי לישראל נ. מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים, פורסם בנבו (4.10.2010)].
6. נוסף עוד, כי בהוראות צו הארנונה המתייחסות לסיווג מגורים (סיווג מס' 1 לפרק ב') נקבע כדלקמן: "שטח חצר שאינו מקורה ושטח מרוצף שאינו מקורה לא יחויב בארנונה". מכאן, ששטח חצר מקורה חייב בארנונה. אם השטחים שבמחלוקת אינם חלק מהנכס – כטענת העורר – הרי שאין עוררין על כך שהם חלק מן החצר, ובהיותם מקורים – הם בני חיוב.
7. העורר טען בפנינו כי אין הוא עושה שימוש בשטחים שבמחלוקת. אין בידנו לקבל טענה זו, שכן מן התמונות שהוצגו בפנינו עולה כי תחת הקירוי מצויים שולחן וכסאות וכן עציצים דקורטיביים. מדובר בשימוש לכל דבר ועניין (ראו למשל: עמ"נ (ת"א) 106-09 יהודה טוניק ושות' - משרד עורכי-דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, פורסם בנבו 3.8.2011). מכל מקום, לא השימוש בשטח הוא היוצר חיוב אלא פוטנציאל השימוש בו (ע"א 739-89 מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769).
8. יודגש, כי הקירוי המאפיין את השטחים שבמחלוקת אינו אסתטי בלבד, שכן הוא מעצים את אפשרות השימוש בהם ואת ההנאה מהם. יפים, בהקשר זה, דברי השופטת רות רונן:
- "מעבר לעובדה שקירוי הוא קירוי - יהיה מקורו אשר יהיה, אין ספק כי התחנה נהנית גם מיתרונות שונים לאור העובדה כי היא מצויה כולה תחת גג. כך בין היתר הנהגים נהנים מצל וממחסה מגשמים, וניתן לעשות שימוש בגג לצורך תאורה וכיו"ב" (ראו: עמ"נ 10-11-28710 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו)).
9. באשר לחיוב שטח הקירות החיצוניים – הרי שכאמור לעיל, כוללת הגדרת "שטח הנכס הבנוי" גם שטחי קירות חיצוניים, ומכאן שגם בעניין זה פעל המשיב בהתאם לדין.

10. נציין, כי שיטת חישוב השטחים המחוייבים בארנונה שונה מרשות לרשות. עיריית רמת השרון מבצעת מדידות לפי שיטת "ברוטו-ברוטו", שבה מודדים את שטח הנכס, קירות הפנים, קירות החוץ וכן שטחים משותפים. בית המשפט העליון לא מצא פסול בעובדה שרשות מקומית מחייבת בשיטה זו, או בכל שיטה אחרת שתבחר (ראו למשל: ע"מ 11137-04 יעקובוביץ ואח' נ. מועצה מקומית אעבלין (פורסם בנבו, 1.12.05).

11. נוכח כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

12. בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס – 2000, לצדדים עומדת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

13. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העיריה.

14. ניתן והודע בהיעדר הצדדים, היום 25.5.22.


מאיר שנהב
(שופט בדימוס)
חבר הועדה


עו"ד הגר בלייר
חברת הועדה


עו"ד יבין רובלי
יו"ר הועדה