

ועדת ערר לענייני ארנונה – כפר יונה		ערר 3/23
בפני	עו"ד אייל טולדנו – יו"ר הוועדה גב' עירית שמיר – חברת הוועדה מר דרור קוטיגרו – חבר הוועדה	תאריך 17 אפריל 2024

בעניין	יוסף דיק	העורר/ים
	- נגד -	
	מנהלת הארנונה בעיריית כפר יונה מרח' שרת 1 כפר יונה	המשיבה
	ע"י ב"כ עו"ד עמרי מאירי ואח' ממושרד גדעון פישר ושות', עו"ד. מרכז עזריאלי, מגדל משולש, תל אביב טל: 03-6913999, פקס: 1533-6913998	

החלטה

1. ענינו של ערר זה בשומת הארנונה לשנת 2023 שהוצאה לעורר בגין דירתו המצויה בבניין מגורים ברחוב אהבת אדם 62 בכפר יונה.
2. בנין מגורים זה הינו חלק מקומפלקס של 5 בנייני מגורים החולקים יחד חניון תת קרקעי משותף בו מחזיק העורר חניה הצמודה לדירתו.
3. בדיון המקדמי שנערך ביום 8 באוגוסט 2023 הבהיר העורר, כי טענותיו מתמקדות בעצם חיובו בארנונה בגין מסתור הכביסה בדירתו, וכן בכך שהמשיבה לא העבירה לעיונו פירוט של האופן בו חושב חלקו ברכוש המשותף של הבניין בו מצויה דירתו וכן חלקו היחסי ברכוש המשותף בחניון המשותף לקומפלקס הבניינים.
4. בתום הדיון, החלטנו כי המשיבה תעביר לידי העורר פירוט של האופן בו חושב חלקו היחסי ברכוש המשותף לעניין תשלום הארנונה, וכן כי הצדדים יגישו את סיכומי טענותיהם בכתב ביחס לשני הנושאים הנ"ל.

5. ביום 7 בספטמבר 2023 העביר העורר את סיכומיו בכתב. ביום 21 בספטמבר 2023 הגישה המשיבה הודעה לוועדה ובה פירטה את האופן בו חושב חלקו היחסי של העורר ברכוש המשותף.
6. ביום 1 בדצמבר 2023 הודיעה הוועדה לצדדים על עדכון לוחות הזמנים להגשת הסיכומים והסבה את תשומת ליבו של העורר לפירוט אופן חישוב השטחים המשותפים אותו הגישה המשיבה.
7. ביום 4 בדצמבר 2023 הגיש העורר הודעה ובה תגובתו לאופן חישוב השטחים המשותפים. ביום 28 בדצמבר 2023 הגישה המשיבה את סיכומיה בערר זה. בהתאם להחלטת ועדת הערר, הגישה המשיבה השלמה לסיכומיה ביום 14 בינואר 2024.
8. לאור סיום כהונתה של חברת הוועדה, עו"ד עידית בר זוהר, ומינויו של מר דרור קוטיגרו כחבר ועדה, הודיעה הוועדה לצדדים ביום 29 בינואר 2024, כי בכוונתה להמשיך בדיון מהשלב בו נפסק, וניתנה להם האפשרות להתייחס לכך.
9. ביום 31 בינואר 2024, הגיש העורר הודעה לוועדה, בה ציין כי אין לו התנגדות להמשך הדיון בפני ההרכב החדש של הוועדה. בהודעתו טען העורר טענות נוספות בעניין אופן חישוב השטח המשותף הצמוד לדירתו, וביקש להסתמך על נתוני נסח הטאבו אותו צירף להודעה כבסיס לחישוב חלקו היחסי ברכוש המשותף.
10. ביום 5 בפברואר 2024 עדכנה ב"כ המשיבה כי היא אינה מתנגדת להמשך הדיון בפני ההרכב החדש מהנקודה אליה הגיע ההרכב הקודם.

טענות העורר

11. טענותיו של העורר התמקדו בשניים:
 - א. חיובו בארנונה בגין מסתור הכביסה של דירתו בגודל של 5.08 מ"ר.
 - ב. אופן חישוב חלקו היחסי בשטחים המשותפים בבנין ובחניון המשותף למתחם בו מצוי הבנין (25.23 מ"ר - "שטח משותף" ו- 25.77 מ"ר בגין "מעבר משותף בחניון").
12. לענין מסתור הכביסה טען העורר, כי יש לבטל את חיובו בארנונה בגין שטח זה מהטעמים הבאים:
 - א. מסתור הכביסה הינו חלל חיצוני לדירה, המנוצל לצורך הסתרה של מערכות שונות המוצמדות לקיר החיצוני של הבניין, כגון חבלי כביסה, מנועי מזגנים, צינורות דלוחין, צינורות מים למערכות סולריות וכד'.
 - ב. מסתור הכביסה מצוי מחוץ לדירה; אין אפשרות לעבור אליו מהדירה; הוא אינו מיועד ואסור לשימוש; אין לו רצפה המשמשת למגורים, ובתחתיתו קיימת מחיצת

- בטון בעובי של כ- 12 ס"מ, שאינה יכולה לשמש למגורים מבחינת חוזקה, ותפקידה הינו למנוע נזילת מים אל חבלי הכביסה של הדירות שמתחת.
- ג. ניתן ללמוד על כך שמסתור הכביסה אינו חלק מהדירה לצורכי ארנונה מכך שהוא אינו מחושב כחלק מאחוזי הבניה ומהשטח העיקרי של הדירה לפי היתר הבניה.
13. העורר צירף לערר חוות דעת שנערכה על ידי אדריכל שלמה נער, אשר ביקר בדירתו ביום 3.12.20 בחוות דעתו תיאר אדריכל נער את מסתור הכביסה כך: מסתור הכביסה נועד להסתיר כלפי חוץ הבניין את הכביסה הנתלית בחזיתו; באזור זה אין למעשה רצפה אלא גגון שנועד למניעת נזילת מים בין קומה לקומה; בעבר גגון זה היה עשוי מ-PVC אך עקב שריפות שונה החוק ונדרש לבנותו מחומרים עמידים; הגגון נבנה כתקרה קלה, ואין לו את החוזק הנדרש בתקרות דירה; מפלס גגון זה נמוך חצי מטר ממפלס רצפת הדירה, והגישה אליו חסומה במעקה בנוי. לאור טעמים חיווה אדריכל נער את דעתו, כי מתלה הכביסה אינו יכול להיחשב כחלק משטח הדירה.
14. לעניין חלקו היחסי בשטחים המשותפים, העורר לא חלק על עצם חיובו בארנונה בגין חלקו היחסי בשטח המשותף, אולם בהודעתו מיום 4 בדצמבר 2023, טען כי נפלו פגמים בחישוב השטח המשותף:
- א. חלק מהשטחים המשותפים שנמדדו, ובהם חדרי משאבות מים, מאגרי מים, חדר השנאה, חדר גנרטור לחירום, פירים וצנרת המצויים במתחם, משרתים 7 הבניינים ולא רק את 5 הבניינים להם חניון משותף, ולכן היה מקום לחלק אותם בין יחידות הדיור בכל 7 הבניינים.
- ב. את שטח החניון התת קרקעי נדרש לחלק באופן יחסי בין כל יחידות הדיור ב- 5 הבניינים אותם משרת החניון (318 יחידות דיור), ולא רק בין יחידות הדיור להן צמודה חניה בחניון התת קרקעי.
- ג. שטחי יחידות הדיור והשטח המשותף על פיהם ביצעה המשיבה את חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף, אינם תואמים את השטחים בהיתר הבניה, אלא גדולים יותר ולא ברור מקורם.
15. בהודעתו מיום 29 בינואר 2024, טען העורר לראשונה כי יש לחייבו בארנונה בגין שטח של 180.76 מ"ר (בלא החלק היחסי בשטחי המעברים והתמרון). את טענתו ביקש העורר לבסס על נסח מרשם המקרקעין אותו צירף להודעתו, ואשר לפיו חלקו היחסי ברכוש המשותף הינו 147/36800 חלקים. יצוין כי העורר לא קיבל את אישור הוועדה להעלות טענות חדשות בשלב זה של הדיון, ואף לא להגיש ראיות נוספות.

טענות המשיבה

16. בהתייחס למסתור הכביסה, העלתה המשיבה את הטענות הבאות:

- א. העורר אינו חולק על שימושו במסתור הכביסה אלא רק על הכללת שטח זה בשטח הדירה. טענה זו מתייחסת לשיטת חישוב הארנונה ועל כן אינה מצויה בסמכות העניינית של ועדת הערר.
- ב. מסתור הכביסה הינו חלק בלתי נפרד משטח הבניין, ושימוש לכביסה הוא בגדר שימוש למגורים, ועל כן לא ניתן לפטור חלק זה מארנונה, אף אם הוא אינו מוזכר במפורש בצו הארנונה.
- ג. אין נפקות לכך שמסתור הכביסה לא נכלל בשטח הדירה לפי היתר הבניה, שכן החיוב בארנונה נעשה מכוח צו הארנונה ולא מכוח דיני התכנון והבניה.
17. בהתייחס לחישוב השטח המשותף, טענה המשיבה כדלקמן:
- א. העורר חויב בחלק יחסי בשטח המשותף על פי שיטת המדידה של המשיבה ואין לוועדת הערר סמכות עניינית לדון בעניין שיטת המדידה או פרשנות צו הארנונה.
- ב. צו הארנונה מאפשר לחייב את בעלי הדירות בבניין גם בגין השטח המשותף בבניין וכן בגין שטחי המעברים בחניון.
18. בסיכומיה המשלימים מיום 14 בינואר 2024, הבהירה המשיבה, כי שטחי המעברים בחניון יוחסו רק לדיירי הפרוייקט העושים שימוש בחניון, שכן חבות הארנונה חלה רק על המחזיקים בחניון שהם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
19. כן הבהירה המשיבה, כי נתוני השטחים המשותפים בבנין אשר הוצמדו לדירתו של העורר מתבססים על תשריטי מדידה שערך מודד מוסמך מטעמה, וכי בתשריטים אלו נמדד השטח בשיטת "ברוטו-ברוטו", ועל כן אין זהות בינם לבין נתוני תכנון ובניה המופיעים בתוכניות הבנין אליהם הפנה העורר. המשיבה הפנתה לחישובי השטח הצמוד לדירתו של העורר כפי שפורטו בהודעתה מיום 21 בספטמבר 2023.

דיון והכרעה

20. בטרם נכריע בשאלות שלפנינו, נעיר, כי בהתאם להסכמת הצדדים לא הוגשו תצהירים במסגרת ערר זה. לפיכך, התשתית העובדתית שלפנינו תישען על הטענות העובדתיות, הצילומים והמסמכים אותם צירף העורר לכתב הערר, למעט בנושאים עליהם חלקה המשיבה.

המסגרת הנורמטיבית

21. הסמכות להטיל ארנונה מעוגנת כיום בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992. מכוחו של חוק זה הותקנו תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 (להלן – "תקנות ההסדרים"), הקובעות את סוגי הנכסים שעליהם מוטלת ארנונה וכן כללים בענין אופן חישובה.

22. בהמשך לכך, הטלת הארנונה נעשית מדי שנה בצו המפורסם על ידי מועצת עיריית כפר יונה. לעניין הערר שלפנינו רלוונטי צו הארנונה לשנת 2023 (להלן – "צו הארנונה").

חלל מסתור הכביסה

23. המחלוקת בין הצדדים בעניין מסתור הכביסה נוגעת לשאלה האם שטחו של חלל מסתור הכביסה בדירתו של העורר הינו חלק בלתי נפרד מדירת העורר, החייב בתשלום ארנונה. לצורך בירור שאלה זו נפנה תחילה להגדרות הרלוונטיות המצויות בחוק ובצו הארנונה.

24. תקנה 1 לתקנות ההסדרים מפנה להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] שזו לשונה:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

25. בית המשפט העליון קבע בעבר, כי הגדרת בניין הינה הגדרה רחבה וכי הרשות המקומית רשאית להטיל ארנונה אף על מתקנים טכניים מחוץ לבנין או בתוכו:

"דומה, כי הגדרה זו מאפשרת לרשות המקומית להטיל ארנונה אף על "שטחים טכניים" הממוקמים בתוך בניין והמשרתים את צרכיו. יוער, כי מסקנה זו עולה בקנה אחד עם האופן בו פירש בית משפט זה, בהקשרים דומים, את ההגדרה לדיבור "בנין" (ראו למשל, ע"ס 11641/04 **סלע נ' מועצה אזורית גדרות**, פסקה 9 והאסמכתאות שם ([פורסם בנבו], 17.7.2006) (להלן – עניין סלע)). ניתן להפנות, בנוסף, לעמדה שהובעה בספרות ולפיה ההגדרה של המונח "בנין" מאפשרת הטלת ארנונה על שטחי הקרקע המשרתים את צורכי הבניין, לדוגמה "מתקני חשמל, גז, מים, תקשורת, דודי שמש, הממוקמים סביב הבניין ומאפשרים לו לתפקד כבניין מודרני" (ארנונה עירונית, עמ' 335; ראו והשוו, ע"ס 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין, פסקה 8 ([פורסם בנבו], 1.12.2005) (להלן – עניין יעקובוביץ)). ברי, כי הוא הדין אף לעניין שטחים כאמור הממוקמים בתוך הבניין עצמו. המסקנה היא, כי המחוקק הראשי לא קבע מגבלה עקרונית לגבי הטלת ארנונה על שטחים טכניים בדומה לאלה העומדים במוקד הערעור. (עע"מ 7518/09 **משואה למלונאות ונופש בע"מ נ' עיריית ירושלים** (נבו 20.11.2011)).

26. לאור זאת, נפנה כעת לבחון על אילו שטחי בניין הטילה עיריית כפר יונה חובת תשלום ארנונה בצו הארנונה.

27. סעיף א (7) לצו הארנונה מגדיר "**דירה**" כ: "חלק של בנין שנועד לשמש למגורים ומשמש בפעל למגורים בלבד בשלמות ובחטיבה אחת".

28. סעיף א(3) לצו הארנונה מגדיר "שטח בניין המשמש למגורים" כך :
- "כל השטח בכל הקומות לרבות פרוזדור, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחות, שירותים, מרפסת מקורה, כניסה מקורה ועליית גג, ולמעט: קומת מסד, סככות, מחסנים, מקלטים, וכן מבני עזר שאינם מחוברים לבניין העיקרי, ואם מחוברים לבניין העיקרי, - שגובהם אינו עולה על 2.20 מ' ומפלס רצפתם נמוך ממפלס הרצפה של הבניין העיקרי, וכן מרתפים וקומת מסד שגובהם אינו עולה על 2.20 מ' ושאין משמשים למגורים ו/או עסקים ובלבד ששטחי מבנה העזר והמרתפים שיהיו פטורים מארנונה לא יעלו על השטחים המקסימליים המותרים כדין לבניה לשימושים אלה"**
29. צו הארנונה אינו מתייחס במפורש לחלל מסתור הכביסה בדירה, אך ניתן ללמוד מהוראותיו כי על מנת שניתן יהיה לחייב חלל מסוים בדירה בארנונה עליו לעמוד בשני תנאים מצטברים: ראשית, עליו לשמש למגורים ושנעשה בו בפועל שימוש למגורים; ושנית, נדרש שהוא יהיה חלק מ"שטח בניין" כהגדרתו בצו.
30. נבחן להלן, האם מתקיימים שני תנאים אלו בענייננו.
31. **לענין התנאי הראשון**, בעניין שלפנינו אין מחלוקת בין הצדדים, כי מסתור הכביסה משמש לצורך תליית כביסה, ולצורך הצבת דוד מים חשמלי וצנרת. השאלה עליה יש להשיב לעניין תנאי זה הינה האם מדובר ב"שימוש למגורים".
32. בעניין זה, מקובלת עלינו עמדת המשיבה, לפיה שימוש למגורים אינו מוגבל ללינה בלבד, אלא משתרע על כלל השימושים הכרוכים במגורים בדירה, לרבות, הכנת אוכל, רחצה וכביסה. תימוכין לכך, ניתן למצוא גם בהגדרת "שטח בנין המשמש למגורים" הכוללת במפורש גם מטבח, וחדר אמבטיה.
33. **לענין התנאי השני**, עלינו לבחון האם לשון הגדרת "שטח בניין המשמש למגורים" כוללת גם את שטח חלל מסתור הכביסה אם לאו.
34. ההגדרה בצו הארנונה, אותה הבאנו לעיל, כוללת שלושה חלקים :
- א. חלק כללי: **"כל השטח בכל הקומות"**;
- ב. חלק שני, המפרט דוגמאות למה נכלל בשטח הבניין, כגון: מטבח, מקלחות ומרפסת מקורה;
- ג. וחלק שלישי, המפרט סוגי מבנים שלא ייחשבו לחלק מבניין, כגון קומת מסד ומקלט, אם התקיימו בהם תנאים שונים.
35. ההגדרה אינה מתייחסת באופן מפורש ל"מסתור כביסה", לא בחלק השני הכולל דוגמאות למה נכלל בשטח בניין, וגם לא בחלק השלישי המפרט את החלקים המוחרגים משטח הבניין לענין ארנונה.
36. לאור זאת, עלינו להידרש לשאלה האם החלק הכללי של ההגדרה, קרי "כל השטח בכל הקומות", כולל גם את חלל מסתור הכביסה.

37. לטעמנו, יש לקרוא את הביטוי "**כל השטח בכל הקומות**" ככל השטח הכלול בגבולותיו של הבניין, ואשר ניתן לראות אותו כחלק בלתי נפרד מהבניין.
38. לאחר שבחנו את מאפייניו של חלל מסתור הכביסה בעניין שלפנינו, סברנו כי הוא **אינו מהווה חלק בלתי נפרד משטחו של הבניין, ובהתאם כי לא ניתן לראות בו חלק מהשטח בכל הקומות.**
39. מסקנתנו זו נשענת על העובדות הבאות, כפי שעלו מכתב הערר ונספחיו, אשר עליהם לא חלקה המשיבה בתשובתה לערר:
- א. כפי שעולה מכתב הערר ומהתמונות שצורפו אליו, חלל מסתור הכביסה מצוי מחוץ לקירותיו החיצוניים של הבניין ומחוץ לקירות הדירה. בינו לבין חדר הכביסה / רחצה חוצץ קיר חיצוני של הדירה ובו חלון חיצוני של הדירה.
 - ב. חלל מסתור הכביסה כפי שעולה מהתמונות הנ"ל, אינו תחום כלפי חוץ בקיר חיצוני נוסף, ואף לא במעקה אלא ברשת הגנה כנגד יונים ובאלמנט הסתרה דקורטיבי בלבד.
 - ג. כפי שצוין בחוות דעתו של אדריכל שנער, אשר צורפה לכתב הערר, תחתיתו של חלל מסתור הכביסה נמוכה בכחצי מטר ממפלס רצפת הדירה, עוביה דק מעובי רצפה, היא אינה מרוצפת והיא אינה מיועדת לשמש כרצפה, ו"הינה בעצם גגון שנועד למנוע נזילת מים בין קומה לקומה באזור תליית הכביסה".
 - ד. לחלל מסתור הכביסה, אין דלת או פתח המאפשרים כניסה לשטחו. הגישה הרגילה המתאפשרת לחלל זה הינה גישה לחבלי הכביסה דרך החלון.
40. לא נסתר מאיתנו, כי חלקה השני של הגדרת "שטח בנין המשמש למגורים" מונה שתי דוגמאות לשטחים המצויים מחוץ לקירות החיצוניים של הבית: מבואת הכניסה לבית ומרפסת. ואולם, מעבר לכך ששני חללים אלו, צוינו במפורש בצו הארנונה, הם נבדלים מחלל הכניסה, בכך שקיימת אליהן כניסה המאפשרת גישה במהלך הרגיל של השימוש בנכס, בעוד שאל חלל מסתור הכביסה אין כניסה כאמור.
41. בהיעדר התייחסות ספציפית בצו הארנונה לחלל מסתור הכביסה, שהינו כאמור חיצוני לקירות הבנין, אנו סבורים כי דינו אינו שונה מדין חבלי כביסה המחוברים במוטות לקיר חיצוני של בנין, או במנוע מזגן התלוי על קיר חיצוני של בנין, אותם ניתן למצוא בבניינים ישנים בכפר יונה. אף שאין חולק כי מדובר במתקנים טכניים המשמשים שימוש נלווה למגורים, (לייבוש כביסה או מיזוג הדירה), הם אינם מחויבים בארנונה בהיותם חיצוניים לגבולות הבניין.
42. לבסוף, נבקש להעיר, כי עיינו גם בפסיקת ועדות ערר ברשויות מקומיות אחרות. בטרם נפרט את הפסיקה בה עיינו, נזכיר, כי החלטות אלו אינן מחייבות אותנו כוועדת ערר, ובפרט שעה שהן מתבססות על צווי ארנונה המנוסחים באופן שונה מצו הארנונה של עיריית כפר יונה.

43. בערר (הוד השרון) 171/18 **רינה קמאי נ' מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון** – החליטה ועדת הערר, כי חלל מסתור כביסה הינו בר חיוב בארנונה וכי יש לראות בו חלק משטח הבניין. ואולם באותו ענין הסתמכה הוועדה על צו הארנונה של עיריית הוד השרון, הכולל בשטח החייב בארנונה, **"שטח מקורה אחר הצמוד לדירה"**. בנוסף, בשונה מעניינינו בו צירף העורר תמונות ואף חוות דעת אדריכל מטעמו לביסוס טענותיו, באותו ענין ציינה ועדת הערר, כי העוררת לא הציגה תמונות או ראיות כדי לבסס את הטענה, כי אין מדובר ב"מרפסת מקורה".

44. בערר (גבעתיים) 5/14 **בית משותף מורכב רח' המאבק 9, המאבק 11 רבין 84 נ' מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים**, החליטה ועדת הערר, כי חלל מסתור כביסה הינו בר חיוב בארנונה. ועדת הערר בססה את החלטתה על נוסח צו הארנונה של עיריית גבעתיים, אשר התייחס במפורש בהגדרת "שטח בניין למגורים" גם ל"שטח מקורה כלשהו". כן התבססה ועדת הערר על פרשנות תכליתית של צו הארנונה, וקבעה כי נוכח התועלת אותה מפיק בעל הדירה ממסתור הכביסה (לתליית כביסה ולהנחת מנוע מזגן) אין מניעה לחייב בגינו בארנונה. בהחלטתה, ציינה הוועדה כי נגרמת תחושת חוסר נוחות מסוימת מחיוב בארנונה של שטח אשר אין פתח מעבר (דלת) אליו משטח הדירה, ואף המליצה לעיריית גבעתיים לכלול במפורש "מסתור כביסה" בצו הארנונה לשנים הבאות. לטעמנו, יש לקרוא החלטה זו בהקשר הקונקרטי של צו הארנונה של עיריית גבעתיים, הכולל בשטח הבנין גם "שטח מקורה כלשהו". איננו סבורים כי די בכך שבעל הדירה מפיק תועלת ממסתור הכביסה כדי שלא תהיה מניעה לחייבו בארנונה בגינו, שכן כפי שהראנו לעיל, בעל דירה יכול להפיק תועלת גם מחבלי כביסה או מנוע מזגן התלויים על קיר חיצוני של בניין ואינם מצויים בחלל של מסתור כביסה.

45. בערר 124/20 (ירושלים) **שטרית רחל ונתן נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים** החליטה ועדת הערר, כי משטח מקורה שהינו חלק מהמבנה, אך חיצוני לדירה, ומשמש להעמדת מנועי המזגנים אינו בר חיוב בארנונה. באותו עניין, צו הארנונה של עיריית ירושלים קבע, כי "בשטח היחידה נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות חדרי כניסה וכל שטח מקורה אחר". ואולם, הוועדה הגיעה למסקנה כי המשטח המדובר עליו מוצבים מנועי המזגנים אינו נמצא בתוך הדירה אלא מחוצה לה, ועל כן בהיעדר קביעה מפורשת בצו הארנונה משטח זה לא ייכלל בשטח החייב בארנונה.

46. לסיכום חלק זה, בשים לב לעובדות המקרה בערר שלפנינו, ומכל הנימוקים שמנינו לעיל, **אנו סבורים כי חלל מסתור הכביסה המצוי מחוץ לקירות דירתו של העורר אינו נכלל "בשטח בנין למגורים" כהגדרתו בצו הארנונה של עיריית כפר יונה ועל כן אינו בר חיוב בארנונה.**

חישוב השטח המשותף הצמוד לדירתו של העורר

47. כמפורט לעיל, העורר לא חלק בכתב הערר על עצם חיובו בארנונה בגין חלקו היחסי ברכוש המשותף בבניין בו הוא מתגורר וכן בחניון המשותף לקומפלקס הבניינים. טענותיו הינן לגבי אופן חישוב השטח היחסי.
48. העורר לא צירף לכתב הערר או לסיכומיו תשריט מדידה המפרט מהו החלק היחסי ברכוש המשותף שיש לייחס לדירתו. העורר צירף את תשריט תוכנית הבניה של הבניין ושל המתחם בו מצויה דירתו.
49. במאמר מוסגר נציין, כי בהודעתו מיום 29 בינואר 2024 העורר טען כי שטח דירתו לענין ארנונה צריך לעמוד עד 180.76 מ"ר (כלומר בלא צירוף החלק היחסי של שטחי המעבר והתמרון בחניון). כיוון שטענה זו חורגת מגדרי המחלוקת כפי שפורטה בכתב הערר, ונטענה לאחר שכבר הוגשו הסיכומים בתיק, בלא אישור הוועדה, ובלא פירוט נימוקים המסבירים מדוע יש להימנע מחיוב העורר בחלק היחסי בשטחי המעבר והתמרון, לא ראינו מקום לדון בה.
50. המשיבה לעומת זאת, הגישה לוועדת הערר חישוב של השטח היחסי ברכוש המשותף אותו צירפה לדירתו של העורר. תחשיב זה כפי שנמסר על ידי המשיבה מתבסס על מדידה שערך מודד מטעמה (ר' הודעת המשיבה מיום 21 בספטמבר 2023).
51. בעניין זה, מצאנו לנכון להעדיף את ממצאי המדידה אותה ערכה העיריה, שכן מדובר במדידה עדכנית לאחר שנשלמה בניית הבניינים, להבדיל מהתשריט אשר נערך בעת תכנון הבנין והוצאת היתרי הבניה, ואשר אינו תואם בהכרח את שיטת המדידה הנוהגת בעיריית כפר יונה.
52. אף אם נסכים לקבל לתיק את נסח מרשם המקרקעין, אותו הגיש העורר בלא קבלת אישור הוועדה, לא יהיה בכך לסייע לו בביסוס טענתו. זאת מאחר ואין בהכרח זהות בין אופן חישוב שטח דירה או השטחים המשותפים בבניין לצורך רישום מקרקעין לבין האופן בו מחושבים שטחים אלו על ידי הרשות המקומית לעניין חיוב הארנונה. (ר' למשל עת"מ (מינהליים ת"א) 1732/08 אריה גבע נ' עיריית הרצליה (נבו 24.06.2015) שם העיר בית המשפט כי "השטחים המופיעים במאגר העסקאות, שעל בסיסן ערך את תחשיביו הינם שטחים הרשומים בפנקסי המקרקעין שאין, בהכרח, קשר בינם לבין שטחי החיוב בארנונה, כפי שעולה מהנתונים שפרטו המשיבים בכתב התשובה לעתירה").
53. כך או כך, לעיריה כרשות מנהלית עומדת חזקת התקינות המנהלית (ר' בג"ץ 4146/95 עיזבון המנוחה לילי דנקנר ז"ל נ' מנהל רשות העתיקות, פ"ד נב(1998) 793, 774 (4)), והעורר לא הציג תשריט מדידה או תחשיב חלופי שיש בו כדי לסתור חזקה זו או כדי לעורר ספק מהותי לגביה.

54. מטעמים אלו, לא מצאנו כי עלה בידי העורר לבסס את טענתו לפיה חישובי השטחים מטעם המשיבה הינם שגויים, או כי היה על העיריה לייחס חלק מהשטחים המשותפים לדירות המצויות בשני בניינים נוספים, אשר לטענתו חולקים מתקנים משותפים עם חמשת הבניינים האחרים.

55. עוד נוסיף, כי לא מצאנו מקום לקבל את טענת העורר לפיה היה על העיריה לייחס חלק יחסי מהמעברים בחניון התת קרקעי גם לדירות שלא צמוד להן מקום חניה בחניון התת קרקעי.

56. נציין בהקשר זה, כי צו הארנונה אינו מפרט את אופן חישוב השטחים המשותפים בבית משותף או בקומפלקס בניינים, והאם תנאי לחיוב בשטחים המשותפים הינו עשיית שימוש בהם.

57. בפסיקת בתי המשפט, נקבע ככלל, כי שימוש ברכוש משותף אינו תנאי לחיוב בארנונה בגין החלק היחסי בו. ראה למשל: עת"מ (מינהליים ת"א) 66241-09-19 **נקסט ג'י ניהול בע"מ נ' עיריית הרצליה** (נבו 14.12.2020); כן ראה עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 **אליעד שרגא ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (נבו 10.03.2009).

58. עם זאת, כאשר מדובר בשטחי מעברים ותמרון בחניון, נפסק כבר, כי יש לראות בשטחים אלו כשטחים משותפים המשמשים את המחזיקים בחניות באותו חניון. ראה: ע"ש (מחוזי תל אביב-יפו) 3098/97 **אלקס, שטרן, אשר, רום עורכי דין נ' מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו** (נבו 31.12.1997):

"שטחי המעבר והתמרון המצויים בכל אחת מקומות החניה, משמשים את כלל משתמשי הקומות הללו, שהם כאמור, כלל דיירי הבניין. לפיכך, ולהבדיל משטח הניתן לזיהוי כשטח המשמש לצורך ספציפי את מחזיקו של שטח ספציפי בבניין, מדובר במקרה זה, במובהק, בשטחים משותפים המשמשים את כלל הזכאים לחניה במפלס הקרקע ובמפלס התת-קרקע..." (ההדגשות אינן במקור)

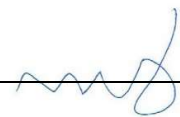
59. קביעה זו עולה בקנה אחד עם העקרון לפיו המחזיק בשטח לעניין ארנונה הינו הגורם בעל הזיקה לאותו שטח. כאשר מדובר בשטחים משותפים בחניון בו קיימים מקומות חניה הצמודים ברישומים לחלק מהדירות בבנין בלבד, קיימת זיקה מהותית לשטחים אלו למחזיקים במקומות החניה בלבד, להבדיל מגרם מדרגות או לובי הכניסה לבית, שהינם שטחים משותפים בהם יש זיקה לכלל הדיירים בבנין.

60. בעניין שלפנינו, ציינה המשיבה בסיכומיה, כי שטחי המעברים והתמרון המשותפים חולקו באופן יחסי בין המחזיקים בחניות בחניון התת קרקעי, בהתאם למדידות שנערכו מטעמה.

61. העורר לעומת זאת, לא הציג תשתית עובדתית כלשהי שיש בה ללמד על שימוש הנעשה בשטחי המעבר והתמרון בחניון בידי מי שאינם מחזיקים בחניה בחניון התת קרקעי.
62. כיוון שמצאנו, כאמור לעיל, כי יש ליחס את שטחי המעבר והתמרון בחניון למחזיקים בחניות בחניון, להם קיימת הזיקה החזקה ביותר לשטחים אלו, וכיוון שהעורר לא הציג כל תשתית עובדתית שיש בה לסתור את המדידות והתחשיב שערכה המשיבה, סברנו כי יש לדחות את טענתו בעניין ייחוס שטחי המעברים והתמרון בחניון.

סיכום

63. לאור האמור, החלטנו לקבל את הערר בחלקו ולקבוע כי יש לתקן את שומת הארנונה שהוצאה לעורר כך שלא ייכלל בה חלל מסתור הכביסה בשטח של 5.08 מ"ר.
64. החלטנו לדחות את הערר בכל הנוגע לחישוב חלקו היחסי של העורר בשטחים המשותפים.
65. בנסיבות העניין, החלטנו להימנע מהטלת הוצאות. כל צד יישא בהוצאותיו.
66. ניתנה היום 17 באפריל 2024.

		
מר דרור קוטיגרו חברת הוועדה	עו"ד אייל טולדנו יו"ר הוועדה	גב' עירית שמיר חברת הוועדה