

בעניין שבין:

ראובן ודפנה אלה

ע"י ב"כ עוה"ד עמוס לוי ואח'

העוררים

-נגד-

מנהל הארנונה במועצה האזורית מטה יהודה

ע"י מר רענן אהרונסון, מזכיר המועצה מ"א מטה יהודה

המשיב

החלטה

1. הנכס בגינו הוגש הערר שבפנינו הינו נכס המוחזק על ידי העוררים והמשמש למגורים הנמצא במושב בית זית, הנכלל בשטח המועצה, והידוע בספרי המועצה כנכס מס' 66001901 (להלן: "הנכס").
2. הערר שבפנינו ענייננו אחד והוא, האם נכון לשנת 2012 סיווג יתרת שטח חדר החסקה המצוי במרתף בנכס בשטח של 31.56 מ"ר (להלן: "המרתף") בתעריף של "מבנה המשמש למגורים" (סוג נכס 158-102), נכון הוא או האם, כטענת העוררים, היה על המשיב לסווג את המרתף בסיווג של "מחסן ביתי ו/או בצמוד למבנה מגורים" (סוג נכס 404).
3. יצוין, למען השלמת התמונה, כי בהתאם לקביעת המשיב שטח המרתף כולו הינו 41.56 מ"ר אולם בהתאם לפרק ב' לצו ארנונה מיסים ואגרות לשנת 2012 (להלן: "הצו"), קבע המשיב כי יינתן פטור לשטח של 10 ה-מ"ר הראשונים של המרתף. עוד יצוין, כי בהתאם לצו מדובר בתתי סיווג שונים תחת הסיווג "בתי מגורים".

4. לאחר הגשת כתב התשובה לערר על ידי המשיב, וחרף העובדה לפיה העוררים לא ביקשו בכתב להתייצב בפני הועדה (סעיף 9 (א) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 (להלן: "תקנות סדרי הדין")), קבעה הועדה דיון בתיק זה ליום 12.6.2013.
5. העוררים ובי"כ לא התייצבו לדיון בתיק זה ולפיכך, בין היתר, בהתאם לתקנה 12 לתקנות סדרי הדין, קבעה הועדה כי הצדדים יגישו סיכומים בכתב, כפי שאכן נעשה.
6. לאחר עיון בכתבי הטענות שהגישו הצדדים ובמסמכים שצורפו אליהם אנו מחליטים לדחות את הערר.
7. בהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב, התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") המבחנים לעניין סיווג של נכס הינם סוג, שימוש ומיקומו של הנכס. כמו כן, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") קביעת הסוג נעשה בהתאם לשימוש בנכס. מדרש מבאר בזיקה לענייננו, השימוש הוא אחד המבחנים לקביעת סיווג של הנכס ובמבחן זה נשתמש גם אנו.
8. לעניין השימוש, יש לבחון האם במרתף, אשר הינו יחידת שטח סמוכה לבית המגורים, נעשה שימוש שונה ממגורים המצדיק סיווג היחידה בנפרד והאם כתוצאה מכך יש לשנות את תת הסיווג, כפי שהעוררים מבקשים.
9. מבלי ליצור רשימה סגורה, קבעה הפסיקה מבחנים לעניין ההבחנה בין נכס רב תכליתי שכל יחידה בו תסווג בנפרד, לבין נכס שיסווג בסיווג יחיד על כל חלקיו (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה ואח' נ' עיריית ראש"צ (פורסם בנבו) (להלן: "עניין אחוזת ראשונים"), עע"ם 11641/04 ברוך סלע נ' מועצה אזורית גדרות (פורסם בנבו)). כך, נפסק, כי המבחן הראשון הינו קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. המבחן השני הינו האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.
10. נראה, כי לא יכולה להיות מחלוקת בענייננו כי חדר ההסקה המצוי במרתף הינו בעל זיקה לתכלית המגורים בבית המגורים וכן כי השימוש בו הכרחי למגורים בנכס. אשר על כן, בענייננו שני המבחנים שנקבעו מתקיימים ומחייבים סיווג כ-"מבנה המשמש למגורים", כפי שאכן עשה המשיב.
11. יתרה מכך, חרף העובדה לפיה נטל הראייה מוטל על המשיג, באשר חזקה על הרשות, כי היא פועלת כדין (רע"א 1436/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מע"מ, פד"י מו (5) 101, 107 בר"ם 1153/07 י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ נ'

מנהל הארנונה עירונית חדרה (פורסם בנבו), לא מצאנו בטענות העוררים כל התייחסות למבחנים שנקבעו, כמפורט לעיל.

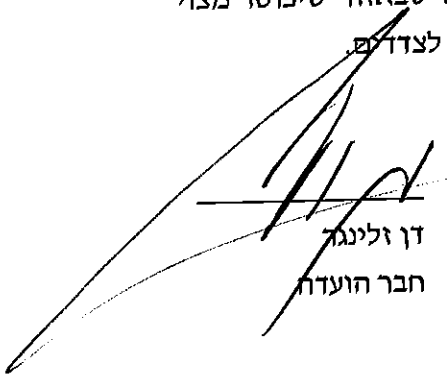
12. מנגד, מצאנו לקבל את הסבר המשיב לחיוב הנובע מהסיווג, לפיו "קומת המרתף של בית המגורים מהווה חלק בלתי נפרד מבית המגורים, ומשרת אותו, כטפל ההולך אחר העיקר, כך שלא ניתן לפצלו באופן מלאכותי לשימושים שונים הנלווים לשימוש העיקרי בנכס" (סעיף 6 לסיכומי המשיב).

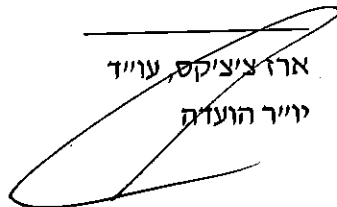
13. כמו כן, יפים לענייננו הדברים שקבעה כבוד השופטת שטרסברג-כהן בעניין אחוזת ראשונים כי "אין זה מעשי ולא ניתן לצפות מן הרשות המקומית לבחון ולערוך מעקב בדבר השימושים הנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו כאשר שימושים אלה עשויים להשתנות מעת לעת וכך גם היחידות בו".

14. אשר על כן, הערר נדחה.

15. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

16. החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה של הועדה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.


דן זלינגר
חבר הועדה


ארון צ'צ'קס, עו"ד
יו"ר הועדה


אוריאל בובלי, עו"ד
חבר הועדה

22.10.14 3 נ"ס ב' ז"ס