

בעניין שבין:

יחזקאל שושנקין

מרח' שיזף 4/5 ערד

"העוררת"

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

"המשיבה"

החלטה

עו"ד ורו"ח ארז בוקאי - יו"ר הועדה

א. רקע עובדתי

1. ערר לשנת השומה 2016.
2. העורר חויב בתשלום ארנונה עסקית בטענה שמחזיק בדירת המגורים שלו עסק של גן ילדים.
3. החיוב נעשה לכל שטח הדירה באופן ש-50% חויב לפי סיווג עסקים ו-50% לפי סיווג מגורים.

ב. טענות העורר

4. לטענת העורר, רעייתו החזיקה בזמנו פעוטון בבית של 4 נפשות, ביתו הקטנה בשלב מסוים הייתה גוררת כסאות והשכנה מסרה כי לעירייה שמתנהל גן עם 10 ילדים בבית. אך לטענתו היו 4-5 ילדים כפי שמתירה לטענתו העירייה.
5. הגיעו מהעירייה לפיקוח והוחלט לחייב חצי עסקי וחצי מגורים, על כן הוגש ערר.
6. בכתב ערר טוען טענות בקשר עם מצבו הכלכלי והרפואי של רעייתו.
7. לטענת נציג הקהילה בדיון מדובר בשימוש בתוך סלון הבית זה לא שימוש עיקרי בבית שימוש של כמה שעות ויש ליישם את עקרון הטפל הולך אחרי העיקר.

ג. טענות המשיבה

8. קבלנו מידע על התנהלות גן ופיקוח במקום מצא פעילות עם 4 ילדים בבית, נחשב לשיטתה כפעילות עסקית.
9. החל מ 1.1.2017 מחויב תחת סיווג מגורים.

10. בהתאם למדיניות העירייה בכל מקום שיש שימוש מעורב במגורים הסיווג יהיה מחצית מהנכס לשימוש מסחר ומחצית סיווג מגורים ביחס לכל הנכס.

11. העורר מלין במרבית כתב הערר על נושאים כלכליים ורפואיים שאינם עילה לחשגה וערר.

ד. דיון

12. ועדת הערר לענייני ארנונה אינה האכסנייה לתקיפת מדיניות העירייה.

13. אין מחלוקת עובדתית כי במקום התקיים משפחתון. לטענת העורר, אין המדובר בעסק, בשל מספר הילדים הנמוך. אני סבור, כי לא ניתן לראות בפעילות זו כשימוש טפל למגורים, כפי שטען העורר. לעניין זה יפים דברי בית המשפט בעניין עמ"נ 16-05-43643 אהרונסון ואח' נ' מועצה מקומית קרית טבעון (פורסם בנבו):

" השימוש לצורך צהרון נעשה למטרה עסקית והוא אינו "טפל" למגורים והזמן בו מופעל הצהרון אינו שולי, מדובר בעסק פעיל במהלך מספר שעות שבועיות רב למדי ולמספר רב של משתמשים."

14. בנוסף, וועדת הערר, עם כל הרצון הטוב, אינה אכסנייה להעלאת טענות של מצוקה כלכלית או רפואית. הוועדה הסבירה לעורר בדיון כי דרך המלך הינה פניה להגשת בקשה בוועדת ההנחות. עוד ציינה הוועדה כי הוא רשאי להתייעץ עם עובדי מחלקת הגבייה בעניין שיסבירו לו את הדרישות לקבלת הנחות.

15. יחד עם זאת, דומה כי במקרה דנן המדובר במתקן רב תכליתי שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ולפיכך, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.

16. אני סבור, כי בנסיבות העניין השטח שעשוי להיות נשוא לארנונה הינו אך ורק השטח "הציבורי" בדירת המגורים, קרי סלון, מטבח, מבואות, שירותים וכו'. ברי כי אזורים פרטיים (כגון חדרי שינה) אינם משמשי כשטח משפחתון, ואף מהראויות לא הוצג שימוש שכזה בחדרי השינה. במקרה דנן, לא נטען ולא הוכח כי השטח הציבורי משמש אך ורק לצרכי המשפחתון. ברי כי השטח הציבורי משמש הן למגורים והן לפעילות המשפחתון. במילים אחרות, בדירה האמורה יש חלק שחינו במובהק חלק פרטי המשמש למגורים, וחלק ציבורי משמש לשימוש מעורב (משפחון ומגורים).

17. כך בעניין אהרונסון כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד שם נכתב:

"במקרה זה אין זיקה בין הצהרון לבין דירת המגורים, ילדי הצהרון מגיעים למקום העסק לשעות קצובות תמורת תשלום, אין להם עניין בבית המגורים והם גם לא עושים שימוש בחלקים שאינם משמשים לצהרון. העובדה כי במבנה מטבח אחד שמשרת גם את קומת המגורים וגם את באי הצהרון, אינה הופכת את התכליות לקשורות ביניהן."

"אין מחלוקת כי בנכס שני שימושים נפרדים ועצמאיים אשר אינם תלויים זה בזה, אין זיקה כל שהיא בין הצהרון לבין בית המגורים, למעט העובדה כי דיירי בית המגורים הם בעלי העסק, זיקה שאינה מתחום דיני הארנונה ואינה רלבנטית. אין מניעה לקיים את המגורים גם ללא הצהרון כפי שקורה למשל בימי שישי ושבת והצהרון יכול להתקיים במקום אחר ללא תלות בדירת המגורים הספציפית. במקרה זה לא קיימת זיקה תכליתית בין שתי הפעילויות."

18. אף אחד מהצדדים לא הציג תחשיב מדויק לגבי השטח הציבורי והשטח המשותף. יחד עם זאת, מבחן השכל הישר מצביע כי בדירת מגורים סטנדרטית כמתצית מהשטח הינו ציבורי ומתציתו פרטי.
19. לאור האמור אציע כי השימוש בנכס יבחן ביחס לשטח הציבורי בלבד, שכאמור רק השימוש בו מעורב.
20. בעניין עמ"נ 20620-02-11 דפנה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נכתב:
- "יש מקרים בהם סיווגו של נכס על-פי מבחן השימוש בו בפועל הינו חד-משמעי כאשר הפרמטרים רובם ככולם מעידים על שימוש מסוים. ואולם, יש מקרים, כמו בענייננו, שהשימוש בנכס אינו מובהק ויש בנמצא ממצאים לכאן ולכאן. כיום, רבים הם המשרדים והעסקים המנוהלים מתוך דירת מגורים, תוך הקצאת שטח ייעודי לכך. נכסים אלה מכונים בשם "נכסים מעורבים" (ע"מ 259/05 דוד שי נ' נצרת עילית פסקה 2 (לא מורסם), [פורסם בנבו], 6.1.2011)) או נכס ב"שימוש מעורב" ה"מתייחס בעיקר לסיטואציות בהן חלק מדירת מגורים משמש לצורכי עיסוק של המתגורר בדירה...אין זה משנה אם חדר מסוים ביחידת מגורים אחת משמש בשעות היום כמשרד ואילו בשעות הלילה לשם שינה או שאותו חדר משמש כמשרד בלבד ולא נעשה בו שימוש נוסף אחר" (ע"פ 304/97 וע"פ שכנגד 315/99 אליעזר קינדרמן נ' מדינת ישראל פ"ד (נט) 64, 68 (1997)). בהקשר לנכסים אלה נקבע כי הסיווג שלהם על-פי מבחן השימוש ייקבע על-פי השימוש העיקרי בנכס."
21. בנסיבות הערר, הקביעה מהו השימוש העיקרי בנכס הינה מורכבת. מחד קיימת פעילות עסקית שלא נסתרה במשך שעות היום. מנגד אין חולק כי מדובר בדירת מגורים בה מתגוררים בפועל. לפיכך, אני סבור כי סיווג הנכס למתקן רב תכליתי, כאשר החלק הציבורי יחשב כשטח בעל שימוש מעורב ואילו השטח הפרטי יחשב כשטח למגורים, הינו סביר בנסיבות העניין. לעניין אופן החלוקה של החלק בעל השימוש המעורב אני סבור כי ניתן ליישם את מדיניות העירייה לחיוב בשיעור של 50% כאמור לעיל.
22. המשיבה טוענת כי כעניין של מדיניות, יש לסווג מתצית מהשטח כשטח מגורים ומתצית כשטח עסקי. כאמור, וועדת הערר לענייני ארנונה אינה האכסניה לתקיפת מדיניות העירייה, שיכול שמטעמים של יעילות הגביה, וצמצום מחלוקות עובדתיות, קבעה כלל אצבע של חיקף השימוש העסקי והיקף השימוש הפרטי בדירת מגורים המשמשת גם לצורך עסקי (קרי שימוש מעורב). לפיכך, אציע שלא להתערב בכלל אצבע זה. יחד עם זאת, כמוסבר לעיל, לדידי השטח עליו יש ליישם את כלל אצבע זה הינו השטח הציבורי בלבד, כלומר תשלום ארנונה בתעריף עסקי בשיעור של 50% על השטח הציבורי בדירה בלבד.
23. לאור האמור, אציע לקבוע כי רק ביחס ל-25% משטח הדירה יוטל חיוב ארנונה בתעריף עסקי, בתקופה הנדונה.
24. בנסיבות העניין אציע כי כל צד יישא בהוצאותיו.

מר אריה קליין, חבר ועדה

אני מסכים.

מר אבחרם מלול, משפטן חבר ועדה

אני מסכים.

החלטה

1. לאור האמור לעיל, הוחלט לקבל את הערר באופן חלקי, ולקבוע כי רק ביחס ל-25% משטח הדירה יוטל חיוב ארנונה בתעריף עסקי, בתקופה הנדונה.
2. בנסיבות העניין לא נעשה צו להוצאות.

החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בבבאר שבע בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.

המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.

ניתן היום יח' באייר תשנ"ח, 3/5/2018

מר אברהם מלול, משפטן

חבר וועדת ערר



מר אריה קליין

חבר ועדת ערר



עו"ד ורו"ח ארז בוקאי

יו"ר ועדת ערר

