

העורר

בעניין:
הודיה וישראל סבן
מרחוב אנפה 29, סביון
טל : 054-4334174

- נגד -

המשיבה

מנהלת הארנונה
מועצה מקומית סביון
השקמה 8, סביון 5651301

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהלת הארנונה שלא לקבל השגה שהוגשה ע"י העורר בשל חיוב בגין שטחים בביתו, בעקבות מדידה שבוצעה ע"י המועצה.

המדובר בשטח מרוצף החשוף לכיפת השמים, הנמצא מתחת למפלס הקרקע, מחוץ לקומת המרתף, כאשר השטח מוקף בקירות מסביבו - האחד מהם פונה לקומת המרתף והכולל מספר דלתות המאפשרות יציאה לאותו השטח המרוצף.

כמו כן קיימת גישה אל השטח המרוצף, באמצעות מדרגות חיצוניות ממפלס הקרקע. המדובר כאמור בשטח מרוצף לא מקורה, המכונה בתשריט סקר ארנונה של המועצה כ- "חצר אנגלית" בשטח של 21.76 מ"ר המורכב משטח מרובע שרוחבו 2.68 מטר ואורכו כ- 5.08 מטר והמחובר בהמשכו למרובע נוסף שרוחבו 1.68 מטר ואורכו כ- 4.85 מטר (להלן: "הנכס"). המשיבה טוענת כי הנכס הנ"ל הוא בר חיוב כ- "שטח בנוי" כהגדרתו בצו הארנונה ואילו העורר טוען כי הנכס אינו בר חיוב.

ועדת ערר ביקרה בבית והתרשמה במו עיניה מהשטחים ומהמאפיינים של שטח הנכס נשוא הערר. לאחר מכן התקיים דיון בנוכחות באי כח הצדדים, כאשר כל צד הוסיף על טענותיו שהועלו בכתבים שהוגשו בפני ועדת הערר, והציג בפני הועדה אסמכתאות התומכות לדעתו בטענותיו ונימוקיו.

על בסיס כל אלו החלטנו פה אחד כדלקמן :

1. צו הארנונה של המועצה כולל את ההגדרה כדלקמן :

"שטח בנוי" - לגבי כל שטח מקורה, בנייני מגורים, בנייני תעשייה, מחסנים, מלאכה, עסק, משרדים, מוסדות וכל עסק אחר בתחום שיפוטה של המועצה, השטח הבנוי של המבנה, לרבות מרפסות סגורות ושאינן סגורות, מרתפים וחדרי משק צמודים, מקלט, ממ"ד קומה מפולשת, מוסך, חנייה לרכב ותחנת דלק.

למעט:

א. בליטת גג עד 1.20 מטר מקיר הבניין.

ב. סככה המשמשת לחניית רכב הפתוחה משני צדדים או יותר.

ג. 15 מטר הראשונים של מבנה עזר שלא צמוד לבניין המשמש כמחסן.

2. בהחלטה - איזמן נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית סביון, נקבע על ידי ועדת הערר דאז, כי ההגדרה לעיל של "שטח בנוי" טומנת בחובה גם שטחים מקורים ושאינם מקורים. החלטה זו בעניין ההגדרה הני"ל, התגלגלה עד לפתחו של כבוד בית המשפט העליון (בר"ם 2871/18) ואושרה גם שם, כך שהיא מהווה מעין מורה הלכה לפרשנות ההגדרה דלעיל של "שטח בנוי".
3. הנכס מכונה בתשריט סקר הארנונה של המועצה, כ"חצר אנגלית". המונח "חצר אנגלית" אינו כלול בהגדרת "שטח בנוי" כאמור בצו הארנונה.
4. מן הבחינה המהותית, לגישתנו הנכס על פי שימושו הנוכחי - לא כלול גם בדיבר "השטח הבנוי של המבנה" כאמור בהגדרת המונח "שטח בנוי".
המדובר בשטח אשר ניתן להיכנס ולצאת אליו מתוך חדרי קומת המרתף המאוכלסת על ידי בני ביתם של העורר, כאשר חדרי קומת המרתף הללו, מהווים חלק בלתי נפרד מהבית בכללותו.
הועדה התרשמה כי עיקר תכליתו של הנכס הזה על פי תכונותיו - שטח מרוצף שאינו מקורה ואינו מרפסת בקומת המרתף, גודלו ומבנהו - לשמש ככניסת אור ואוויר לשטח קומת המרתף, ועל כן אינו עומד בהגדרת "שטח בנוי" כאמור בצו הארנונה.
גם עצם העובדה שמידי פעם מוצב על הנכס מתקן לייבוש כביסה - כפי שהוצג בפנינו, אינה משנה את מהות הנכס.
5. בהערת אגב נציין, כי לגישתנו נכס מעין זה, כן יכול להיחשב כ"שטח בנוי", מקום בו קיימת יציאה / כניסה אל ומהשטח המרוצף החיצוני, אל חלק בקומת המרתף הנפרד מבית המגורים - בין בפועל ובין בשל שימוש שונה - כגון משרד או סטודיו הפועלים בקומת המרתף, או אם אותו החלק בקומת המרתף משמש שוכרים.
במקרים כאלו, לגישתנו, השטח המרוצף שאינו מקורה בקומת המרתף, אינו משמש בעיקרו לצורכי כניסת אור ואוויר, והוא הופך להיות חלק בלתי נפרד מהשטח הבנוי של המבנה, כאמור בהגדרת ה"שטח הבנוי" בצו הארנונה.
6. לפיכך החלטנו לקבל את הערר.

היום: 19/11/2024

אריס מריטנינוט, ע"ד מיכאל כהן, רו"ת חיים עשהאל, ע"ד
חברת העדה חבר העדה יו"ר העדה