

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד המועצה המקומית קדימה-צורן

רם ורזית הרשליקוביץ

נ'

מנהל הארנונה מועצה מקומית קדימה-צורן

החלטה

הערר דנן עניינו עוסק בשלושה נושאים אלו:

- חיוב שטח מקורה בחזית הבית (שטח של 12.29 מ"ר)
- חישוב וחיוב שטח מדרגות פעמיים – בקומה א' ובמרתף
- התייחסות לשטח המדרגות במרתף כשטח עיקרי – כפי שנמסר לוועדה המועצה קיבלה את טיעוני המערער בסוגיה זו ותיקנה את הגדרת השטח הנ"ל למרתף ולפיכך החלטת הועדה אינה דרושה עוד בעניין זה.

חיוב שטח מקורה בחזית הבית

עסקינן בשטח מקורה אשר אינו סגור ע"י יותר משני קירות. סוגית השטחים המקורים שאינם סגורים ע"י יותר משני קירות נידונה בהרחבה בערעור ירון דניאל. הועדה לאחר שבחנה את הצילומים רואה קווי דימיון בין שני המקרים. הערעור של ירון דניאל נידון על ידי שתי ועדות ערר של קדימה צורן הקודמת והנוכחית שקיבלו הערר בהיבט זה. סוגיה זו אף נידונה בביהמ"ש לעניינים מינהליים בשבטו כערכאת ערעור על החלטות הועדה דנן וגם ערכאה זו אישרה את פסיקת הועדה כאמור (בעניינו של ירון דניאל).
בנסיבות האמורות נוכח הדימיון בין המקרים כפי שזה בא לידי ביטוי בתמונות שהוצגו לוועדה, ומשעה שהוכח כי השטח המקורה נשוא הליך הערר דנן אינו סגור ע"י יותר משני קירות אזי הועדה הגיעה לכלל החלטה כי:

- א. השטחים נשוא ערר זה הינם אכן שטחים שהינם מתחת לבניין.
- ב. מעיון בצו הארנונה עולה, כי הרשות הגדירה מהו שטח בית מגורים. במסגרת הגדרה זו החריגה המועצה: "שטח חצר שאינו מקורה, מרפסת שאינה מקורה ושטחים מתחת לבניין שאינם סגורים ע"י יותר משני קירות...לא יכללו בשטח המבנה".
- ג. סיכומו של דבר ברי כי הדין עם העורר. המדובר בשטח אשר על פי צו הארנונה הוחרג מתחולת השטח בר החיוב ולפיכך, מתקבל בזאת הערר בנושא השטח המקורה בחזית הבית כאמור בערר – קרי, יש לבטל חיוב הארנונה בגין שטח זה.

חישוב שטח מדרגות

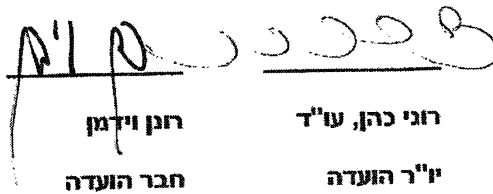
הועדה הגיעה לכלל החלטה, כי:

מעיון בצו הארנונה עולה, שהרשות הגדירה כי יילקח בחשבון חדר מדרגות בכול קומה. בעניין זה אין אלא להפנות להוראות צו הארנונה המורות:

שטח בית מגורים או שטח דירת מגורים - כולל את כל שטח הרצפה שבתוך המבנה כולל קירות חוץ ופנים, בין במפלס אחד ובין בכמה מפלסים, וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד למבנה או שאינו צמוד לו אשר משמש את המחזיק במבנה לרבות חדרי כניסה, חדר מדרגות בכל קומה, פרוזדורים, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחת, ממייד, חדרי שירות, מרפסות מקורות, מרתפים, חדרי ביטחון וגגות מרוצפים ומקורים. שטח חצר שאינו מקורה, מרפסת שאינה מקורה ושטחים מתחת לבניין שאינם סגורים עיני יותר משני קירות וכן מקלטים אשר אינם משמשים למגורים לא ייכללו בשטח המבנה.

- א. המועצה חייבה את העורר בהתאם לצו הארנונה פעם אחת לקומת המגורים ופעם שניה למרתף. דהיינו, טענת העורר כי מדובר בחיוב כפול של אותו שטח אינה מבוססת.
- ב. לפיכך, נדחה בזאת הערר בנושא שטח מדרגות הירידה למרתף. חישוב הארנונה, יבוצע בהתאם לאופי השטח - קומה א - תעריף מגורים, מרתף - תעריף מרתפים.


יהונתן ייסור, ש"ד
חבר הועדה


רוני כהן, ש"ד
חני וידמן
חבר הועדה

ההחלטה ניתנה ביום 21 מאי 2017