

הרכב הועדה: יו"ר: עו"ד לירון רותם
חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'
חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העוררים: 1. ישראל דרנוב
2. שירי דרנוב
ע"י ב"כ עו"ד מורן גור ו/או אור דבוש דבורי

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה – עיריית הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד בת חן גלעם

החלטה

1. הנכס והמחלוקת נשוא הערר

- 1.1. עניינו של ערר זה בנכס ברחוב פינסקר 11, פינת רחוב אבן גבירול 1 בהרצליה המופיע בספרי העירייה כחשבון ארנונה בנכס מס' 6542003500000 בשטח של 137 מ"ר בסיווג מגורים (להלן – "הנכס").
- 1.2. העוררים הינם אחים ובעלי זכות הבעלות בנכס.
- 1.3. בעבר סווג חלק מהנכס (63 מ"ר) כמשרד שמאים אותו ניהל העורר 1 ביחס עם שותפו. על פי הודעת העורר 1 מהימים 5.11.2019 ו- 12.1.2020 בדבר הפסקת פעילות המשרד, שינה מנהל הארנונה על פי החלטתו מיום 9.6.2020 את אופן חיוב הנכס כפי שהיה עד אותה עת, והחל מיום 1.1.2020 סיווג את הנכס למגורים.
- 1.4. לעמדת העוררים, בנכס קיים קיר משותף המפריד בין שתי היחידות אשר לטענת העוררים יש לראות כ- 2 יחידות דיור נפרדות.
- 1.5. בהחלטת מנהל הארנונה מיום 2.8.2020 נדחתה טענת ועמדת העוררים כי יש לחייב את הנכס בשתי יחידות שומות נפרדות וזאת לאור הממצאים הבאים: אופן רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין, קיים מעבר בין היחידה ובין התוספת שנבנתה, וכמו כן, אין בכך שלנכס שתי כניסות כדי להעיד על כך שיש להפריד את יחידות השומה. ומכאן הערר.

2. מהלך הדין

- 2.1. בהתאם לתצהיר מר דרנוב מטעם העוררים, שתי היחידות בנכס נבנו בתקופות שונות (1944 ו- 1957) ומתנהלות באופן נפרד. לאחת מיחידות הדיור ישנה כניסה מרחוב פינסקר

- ואילו לשניה, מרחוב אבן גבירול 1. ל- 2 יחידות הדיור מטבחים, שירותים, חדרי מגורים נפרדים ואף צורפו תמונות המעידות על כך לתצהיר זה.
- 2.2. בהתאם לתצהירו של מנהל הארנונה, מר שלומי אסולין, עולה כי החלטתו לסרב לפיצול השימוש בנכס לשתי יחידות נפרדות נובע מהסיבות הבאות:
- 2.2.1. בהתאם להיתר הבניה עסקינן במבנה אחד ללא הפרדה פיזית.
- 2.2.2. כך גם על פי נסח לשכת רישום המקרקעין.
- 2.2.3. עוד עולה מהצילומים שצורפו לתצהיר כי קיים מעבר בין היחידה ובין התוספת שנבנתה.
- 2.2.4. כל זאת ועוד, מבקשות שהגיש העורר לעיריה, עולה כי בתוספת שנבנתה מתגוררת בתם של העוררים וזוהי אינדיקציה נוספת לכך שיש לראות בשני חלקי הנכס כיחידת שומה אחת המוחזקת על ידי מחזיק אחד.
- 2.2.5. מביור טלפוני מול תאגיד המים, לנכס קיים מונה מים אחד בלבד, דבר המעיד על כך שלא מדובר בשתי יחידות דיור נפרדות.
- 2.2.6. אמנם עד ליום 1.1.2020 נגבה חיוב בארנונה בגין שתי יחידות שומה נפרדות, אלא שזאת נעשה רק על בסיס השימושים השונים שנעשו – משרד ומגורים.
- 2.3. ביום 21.2.2024 התקיים דיון הוכחות והצדדים סיכמו את טענותיהם בע"פ.

3. דיון והכרעה

דיון הערר להתקבל.

העוררים הוכיחו בתצהירו של מר ישראל דרנוב אשר לא נסתרה בחקירתו כי מדובר בשתי יחידות דיור נפרדות, בעלות כניסה נפרדת, מטבחים, שירותים וחדרי מגורים נפרדים. עוד עולה גם מתצהירו של מנהל הארנונה כי עד להחלטתו מיום 9.6.2020 אשר הוחלה רטרואקטיבית החל מיום 1.1.2020, היה הנכס רשום כשתי יחידות לצרכי ארנונה, אחת למגורים והשניה למשרדים.

עוד חשוב לציין כי בחקירתו הסביר מר דרנוב כי בשנת 2000 לערך עת חלתה אימו והוא ביקש לסייע בטיפול בה, נפתח מעבר בין החדר של מר דרנוב לחדרה של אימו על מנת לאפשר גישה אליה בשעת חירום. מעבר זה נסגר עם פטירתה של אמו.

נוכח מסכת הראיות שהוצגה לעיל, סבורה ועדת הערר כי עסקינן בשתי יחידות דיור נפרדות לצרכי חיוב בארנונה.

עוד יודגש כי ועדת הערר לענייני ארנונה אינה נדרשת לדון ולנתח את המצב התכנוני של הנכס נוכח העובדה שהמבחן הנדרש לקביעת חיוב הנכס במקרה זה הינו מבחן השימוש בפועל. ראו נא לענין זה ע"א 8838/02, אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו, 20.9.2006) מפי כבוד השופטת מ' נאור ז"ל, כלהלן:

"השאלה מתי חלקים שונים של אותו נכס יזכו לסיווג נפרד נדונה כבר בפסיקתו של בית משפט זה ונקבע כי כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים, שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד ואילו כאשר הפעילויות המבוצעות בחלקים השונים משולבות זו בזו ותכליתן אחת, אין מקום לפצל את הסיווג (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (לא פורסם); עע"ם 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות (טרם

פורסם, ניתן ביום 17.7.2006)). לעתים, פיצול הנכס לחלקים שונים הוא מבוקשו של הנישום ולעתים הנישום דווקא מבקש להימנע מהפיצול ולראות בנכס, על חלקיו השונים, יחידה אחת. כך למשל בנק עשוי לבקש כי משרד הנמצא בסניפו יסווג בנפרד מהסניף תחת הסיווג "משרד" ולא "בנק" (השוו למשל עמ"נ (חי') 435/01 בנק ערבי ישראלי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית נשר (לא פורסם) והאסמכתאות שם) ואילו בתעשייה ניתן לתאר מצב שייטען כי המשרד מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס וזאת כדי להיכנס לסיווג "תעשייה" ולא לסיווג נפרד - "משרד" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו (1) 793, 815-816). הנה כי כן, טובתו של נישום אחד היא רעתו של נישום אחר ואך מובן הוא כי לענין סיווג נכס אין לחפש בהכרח את טובת הנישום. יש לבחון כל מקרה ונסיבותיו כאשר סיווג הנכס יחתך ככלל על פי השימוש בו ובהתאם לצו הארנונה הרלבנטי.

הנה כי כן, נוסח צו הארנונה משלים את מסקנותיה של ועדת ערר זו, כאשר אין מחלוקת כי בתקופה שעד ליום 1.1.2020 פוצל הנכס לשתי יחידות שומה נפרדות (בסיווג של משרדים ומגורים). ודוק, על אף שלרשות מנהל הארנונה עמד סיווג נכס מגורים הכולל משרדים בסעיף 2.4 לצו הארנונה בתקופה שקדמה לשנת 2020, מנהל הארנונה בחר שלא לעשות שימוש בסיווג זה כיוון שמתוקף חיוביו ראה בשני החיובים בנכס חיובים נפרדים ועצמאיים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, גם מטעם זה ניתן לגזור את עמדתו של מנהל הארנונה ביחס למצבם הפיסי הנפרד של שתי היחידות בנכס נשוא הערר.

4. סוף דבר

מכל הטעמים שהובאו לעיל, דין הערר התקבל.
לפנים משורת הדין איננו עושות צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום שני ד' סיוון תשפ"ד, 10/06/2024.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

יו"ר: עו"ד לירון רותם