

## המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

### האם ניתן לגבות ארנונה בגין שטחים משותפים בבנייני מגורים?

שאלה זו עלתה לאחרונה בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, עת"מ 36334-07-16 בן מוחה ואח' נ' עיריית נשר. באותו מקרה קבע כב' השופט, ד"ר מנחם רניאל, כי ביחס לצו הארנונה של עיריית נשר לשנת 2016, התשובה על כך חיובית.

העותרים הם דיירים המתגוררים בשני בנייני מגורים בעיריית נשר. העותרים קיבלו את חיובי הארנונה לחודשים מאי ויוני 2016 מהם התברר להם שהעירייה מחייבת אותם בגין ארנונה בשטח כמעט כפול משטח הדירה אותה רכשו בשל חיובם בגין שטחים משותפים.

לטענת העותרים, העירייה לא היתה רשאית לחייבם בגין שטחים משותפים בשל היעדר חוקיות, בניגוד מוחלט לדיני ההקפאה ולמדיניותה של העירייה שלא לחייב שטחים משותפים. לטענת העותרים, במסגרת סקר הנכסים שביצעה העירייה היא שינתה את שיטת החישוב וזאת רק בחלק קטן מהנכסים בעיר ולכן לטענתם החלטתה נגועה גם באפליה אסורה. העירייה טענה מנגד, כי עוד משנות ה-90 כלל צו הארנונה הגדרה למבני מגורים, אשר כללה חיוב של כל שטחי הבניין, בכלל זה שטחים משותפים, והגדרת הצו לא החריגה שטחים משותפים מחיוב. העירייה טענה כי גם אם בטעות לא חיובו שטחים משותפים בנכסים אחרים בעיר, העותרים לא יכולים ליהנות מכך ולבקש כי העירייה "תטעה" גם בחיוב הנכסים של העותרים ותימנע מחיוב השטחים המשותפים.

הוראות צווי הארנונה של עיריית נשר:

בצווי הארנונה של העירייה לשנים 1985-1989 חויב שטח בניין למגורים על פי מספר חדרי. בצו הארנונה לשנת 1989/1990 הוגדר "בניין" על פי מטרים רבועים כ"כל השטח הבנוי כולל קרקע ששטחה עד 50 מ"ר...". נוסח צו הארנונה לשנת 1990/91 הבחין לראשונה בין בניין המשמש למגורים לבין בניין שרובו אינו משמש למגורים: שטח בניין המשמש למגורים יחושב לפי השטח הבנוי בכל הקומות על פי מידות חוץ. עד שנת 1994 נותר הנוסח של צו הארנונה לשנת 1990/91, בעינו. בנוסח הארנונה לשנת 1995, הוספה המילה "ברוטו" להגדרת בניין מגורים: "שטח בניין המשמש למגורים יחושב לפי השטח הבנוי ברוטו בכל הקומות עפ"י מידות החוץ". בצו הארנונה לשנת 2001 לא מופיעה הגדרת אופן החישוב של בניין המשמש למגורים, ונותרה רק ההגדרה של בניין אשר אינו משמש למגורים.

כב' השופט דר' מנחם רניאל קבע, כי עקב טעות סופר הושמטה בשנת 2001 מסעיף ההגדרות בצו הארנונה הגדרת שטח בניין המשמש למגורים. עוד קבע כי הוספת המילה "ברוטו" לצו הארנונה לשנת 1995, שלא הופיעה בצו לשנת 1990/91, היא הבהרה מותרת של שיטה שהייתה קיימת קודם לכן והוספה זו רק הבהירה סיווג קודם שהיה בתוקפו גם לפני אותה הבהרה, כי ניתן לחייב את כל השטח הבנוי, כולל שטחים משותפים. לאחר ניתוח צווי הארנונה לאורך השנים, הגיע השופט למסקנה כי צו הארנונה לשנת 1990/91 הטיל חיוב בארנונה בגין שטחים משותפים בבנייני מגורים, ובשנים שלאחר מכן לא נחקק צו ארנונה שפטר כדין חיוב בגין שטחים אלה. הפירוש הנכון של צו הארנונה הוא שיש לשלם ארנונה גם על שטחים משותפים, לפי מדידת קירות החוץ של הבנין, בחלוקה בין הדיירים. העירייה לא שינתה את שיטת החישוב בצו הארנונה לשנת 2016 והחיוב שהוטל על העותרים בגין שטחים משותפים- הוטל כדין. כמו כן, דחה כב' השופט את טענת האפליה שהועלתה על ידי העותרים. לסיום קבע כב' השופט כי מועצת העירייה יכולה לפעול לשינוי צו הארנונה, כך שיקבע שאין לחייב בארנונה שטחים משותפים בבנייני מגורים, אם הדבר יעשה בנוהל הקבוע בדין, לרבות קבלה של כל אישור נחוץ.

בעניין עת"מ  
36334-07-16  
בן מוחה ואח'  
נ' עיריית נשר  
הדן בעתירה  
לביטול חיוב  
בגין שטחים  
משותפים  
בבנייני מגורים  
בעיריית נשר  
קבע בית  
המשפט, כי  
העירייה לא  
שינתה את  
שיטת החישוב  
בצו הארנונה  
לשנת 2016 ועל  
כן החיוב  
שהוטל על  
העותרים בגין  
שטחים  
משותפים-  
הוטל כדין.