

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

סיווג צהרון המצוי בבית מגורים לצרכי ארנונה

עמ"נ 16-05-43643 אהרונסון ואח' נ' מועצה מקומית קרית טבעון (4.12.2016)

בפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין אהרונסון (לעיל) עלתה שאלת סיווגו של נכס המשמש ברובו כדירת מגורים ובחלק מהזמן מנוהל בו - בסלון הדירה ובחצר - צהרון. העירייה פיצלה את חיוב הארנונה לשני סיווגים: סווג מגורים בגין שטח של 147.5 מ"ר וסיווג עסקים בגין שטח הסלון והחצר בגודל של 52.5 מ"ר. המערערים הגישו השגה וערר ומשנדחה ערערה הגישו ערעור מנהלי לבית המשפט לעניינים מנהליים במסגרתו טענו, כי הנכס הוא הומוגני ולכן יש לסווג את כל שטח הנכס בסיווג מגורים.

בהתאם לפסק הדין, בקומת הקרקע מתנהל בקביעות עסק במשך חמישה ימים בשבוע, משעות הצהריים למשך כ-4 שעות ביום. ילדי הצהרון והוריהם נכנסים דרך הכניסה שמשמשת גם את המערערים לצורכי מגורים. המטבח שבקומת הקרקע משמש גם את דירת המגורים וגם את הצהרון.

לצורך הקביעה האם בנכס מתנהל מבנה רב תכליתי שניתן לפצל בו את חיובי הארנונה לפי הסיווגים השונים, כטענת העירייה או נכס הומוגני, כטענת המערערים, בחן בית המשפט האם קיימת זיקה בין הצהרון לבין דירת המגורים והאם השימוש כצהרון הכרחי לצורך קיום דירת המגורים (מבחינים אשר נקבעו בהתאם לפסקי הדין בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה ואח' נ' עיריית ראשון לציון ובר"ם 8463/10 רנדי בע"מ נגד מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון).

במקרה דנן קובע כב' סגן נשיא, השופט אברהם אליקים, כי בנכס קיימים שני שימושים נפרדים ועצמאיים אשר אינם תלויים זה בזה, לא קיימת זיקה תכליתית בין הצהרון לבין בית המגורים, למעט העובדה כי דיירי בית המגורים הם בעלי העסק.

נקבע כי הצהרון הוא עסק פעיל המשמש מספר רב של ילדים במשך זמן לא מועט ועל כן השימוש כצהרון אינו טפל למגורים.

השופט ממשיך וקובע, כי ילדי הצהרון עושים שימוש רק בחלקים מבית המגורים שהוקצו לצורך הצהרון ואין להם כל עניין בחדרים אחרים בבית המגורים ולכן השימוש כצהרון אינו הכרחי לקיום בית המגורים. כמו כן נקבע, כי עצם העובדה שהמטבח משמש הן את בית המגורים והן את הצהרון, אינה הופכת את התכליות לקשורות ביניהן.

לשיטת בית המשפט, אילו היתה המחלוקת ביחס לשטח המטבח בלבד כי אז היה מקום לחייבו כשטח רב תכליתי ולסווגו כמגורים. אולם לא כך הוא כאשר המחלוקת מתייחסת לשטח הסלון ולשטח החצר, המשמשים את ילדי הצהרון ולכן יש לסווג את שטחם בסיווג עסקים.

לאור האמור, הערעור נדחה.

בית המשפט

קבע כי יש

לסווג את

שטח הבית

המשמש את

הצהרון

בקביעות

בסיווג

עסקים.

זאת מאחר

ואין בין

הצהרון לבין

ובית

המגורים כל

זיקה וכן כי

השימוש

בצהרון אינו

נחוץ לצרכי

בית

המגורים.