



בפני ועדת הערר:

(בהרכב חסר) עו"ד ראמי חזאן – יו"ר הועדה

מר יהודה עייאש – חבר הועדה

בעניין:

אדהם עואד

ע"י ב"כ עו"ד קפאח שהין

כפר אבו סנאן 24905 ת.ד. 1060

טלפקס: 04-9553387

העורר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

המשיב

החלטה

רקע כללי:

1. בפתח החלטה זו יצוין, כי החלטה זו ניתנת במותב חסר, לאור כך שנבצר מחבר הוועדה מר יהודה אזולאי להשתתף בדיונים בערר והכל בהתאם להסכמת הצדדים אשר ניתנה לנו בפתח הדיון מיום 29.5.18 ובהתאם להוראת תקנה 11ג לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר), התשל"ז-1977.

2. הערר נסב על חיובו של העורר בגין נכס שבבעלותו והמצוי ברח' בן עמי 7 בעיר עכו, אשר אין מחלוקת בין הצדדים כי הוא משמש כמשרד עורכי דין (להלן: "הנכס"). הנכס מצוי בקומת הקרקע של בניין, אשר קומת הקרקע שלו הנה קומת מסחר וקומותיו העליונות משמשות למגורים (להלן: "הבניין").

3. חיוב הנכס כולל את שטח פנים משרד עורכי הדין עצמו, אשר הצדדים אינם חלוקים כי שטחו 29 מ"ר (להלן: "המשרד") וכן שטח נוסף המהווה חלק יחסי ברכוש המשותף בבניין, הוא השטח השנוי במחלוקת. שטח זה בשלב ראשון חויב בהיקף של כ-15 מ"ר, לאחר הגשת ההשגה צומצם ל-10.79 מ"ר ובעקבות הדיון שהתקיים בוועדה ולאחר בדיקה נוספת של המשיב, צומצם שטח זה ל-5.1 מ"ר (להלן: "השטח שבמחלוקת").

4. נציין כבר כעת כי בעבר נתגלעה מחלוקת בין שוכרת הנכס למשיב, ביחס לשטח המצוי בחזית הבניין והמהווה את חלקו התחתון של בניין מגורים אשר המשרד ממוקם בקומת הקרקע שלו, כאשר הקומות העליונות יוצרות מעין קירוי מעל שטח קרקע זה (להלן: "השטח המקורה"), עת הוסף לנכס חיוב בגין החלק היחסי בשטח המקורה, וזאת במסגרת ערר 16/13 (להלן: "הערר הקודם"). ביחס לשטח המקורה נטען בערר הקודם, כי השטח המקורה מהווה "רחוב" אשר הופטר מחיוב בהתאם לפקודת העיריות

[נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), בהיותו פתוח לכל עבר ומשמש את העוברים והשבים ברחוב, בעוד המשיב טען כי המדובר בשטח אשר הנהנה העיקרי ממנו הוא משרד עורכי הדין המצוי בנכס, באשר הוא משמש כמשטח קירוי והצללה לבאי המשרד וכשטח גישה וכניסה למשרד. הערר הקודם נידון בפני וועדת הערר בראשות יוה"ר עוה"ד אלי סבן. לאחר שוועדה זו ערכה סיור בנכס בהשתתפות הצדדים, ביום 2.12.14 ניתנה החלטה, במסגרתה הונקבל הערר ובוטל חיוב השטח המקורה. על החלטה זו לא הוגש ערעור והיא חלוטה.

5. העורר הגיש השגה וערר ובהם טען, כי יש לבטל את החיוב בגין השטח במחלוקת וכי יש לחייבו אך בגין השטח העיקרי, שכן הוא אינו עושה כל שימוש בשטח שבמחלוקת, שטח זה אינו כלול בהיקף השטח שנרשם על שם העורר בטאבו והוא אף מפנה להחלטה בערר הקודם, אשר בה נקבע זה מכבר שאין לחייב בגין השטח המקורה.

6. ביום 29.5.18 התקיים בפנינו דיון בערר. לאור חוסר הבהירות שעלה עקב אי מתן פירוט בדבר אופן חישוב החלק היחסי בשטח המשותף, לבקשתנו, מסר המשיב פירוט כיצד חושב שטח זה וממה הוא מורכב וזאת במסגרת הודעות המשיב מיום 25.6.18 ומיום 15.7.18. מהודעות אלו התברר, כי השטח שבמחלוקת, אשר מהווה כאמור החלק היחסי של העורר בשטחים המשותפים, עומד בסה"כ על 221.91 מ"ר, מורכב מחלק יחסי בחדרי המדרגות שבבניין והמובילים לדירות המגורים, שטח הלובי, גרטור ומעבר בקומת המרתף, מבואה ומעברים בקומת הקרקע, מעלית ולובי קומתי וכן התברר, כי החלק המקורה – העומד על 60.14 מ"ר – נלקח בחשבון בחישוב סך השטח המשותף, אשר כאמור העורר חויב בחלק יחסי ממנו, כאשר חלקו היחסי של העורר הנו לפי אחוז של 0.023% מסך השטח המשותף.

7. לאחר קבלת ההבהרות מאת המשיב, התבקשו הצדדים להגיש סיכומיהם ובהתאם הגיש כל צד סיכומיו. העורר בסיכומיו חזר על עמדתו כי אין לחייבו בגין השטח שבמחלוקת בהיותו שטח שאינו כלול בשטח שנרשם על שם העורר בטאבו והוא אינו עושה בו שימוש וכי לגבי החלק המקורה אף קיים מעשה בית דין לאור ההחלטה בערר הקודם.

8. ואלו המשיב טען, כי בהתאם לצו המסים של עיריית עכו, כל הכלול בשטח המבנה הנו מחויב ובכלל זה שטחים משותפים, כפי שקבעה וועדת הערר בהחלטות קודמות. על כן השטחים המשותפים הם ברי חיוב ללא קשר לשאלה איזה שימוש עושה בהם בפועל דייר כזה או אחר או אם הם מופיעים ברישום בטאבו או לא. לגבי החלק המקורה טוען המשיב כי אין לראות בהחלטה בערר הקודם מעשה בית דין, שכן באותו המקרה חויב הנכס רק בגין חלקו היחסי בשטח המקורה ויתרת השטח המקורה לא חויבה ועל כן כלל לא עמד על הפרק חיוב כל השטח המקורה. אלו כעת חויב מלוא השטח המקורה במסגרת חיוב כלל הדיירים בגין השטח המשותף בבניין ועל כן המדובר בשאלה שונה. לבסוף מפנה המשיב לתכנית הבניין שהוגשה לוועדת התכנון בטרם בניית הבניין ואשר על בסיסה ניתן היתר בניה, ממנה עולה כי השטח המקורה מהווה חלק מהבניין ומצרפת העתק התכנית ואף מפנה להחלטת הוועדה בערר 33/16 נציגות הבית המשותף ברח' בן שושן 80,82,84, שם בין היתר נקבע על בסיס העובדה שקומת העמודים הופיעה כחלק מהבניין, כי היא מהווה חלק מהבניין ולא "רחוב" וטוען שיש להגיע לאותה מסקנה גם במקרה זה.

דיון:

9. כאמור, המחלוקת נוגעת אך ורק לחיוב בגין החלק היחסי בשטחים המשותפים. צודק ב"כ המשיב בטענתו כי שטחים משותפים הנם ברי חיוב כחלק מהנכס בהתאם לצו המסים של עיריית עכו, כפי שכבר

קבעה וועדה זו וועדה נוספת בראשות עוה"ד אלי סבן בהחלטות קודמות (ראו למשל ההחלטות בערר 18/14 גולף בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית עכו, 28/14, 31/14 פוקס ויזל ואח' נ' מנהל הארנונה בעירית עכו, ערר 39/15 הרמוניה לבית בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית עכו ועוד).

10. החלטות אלו התבססו על הגדרת "מבנה שאינו למגורים" שבס' 5א לצו המסים של עירית עכו (להלן: **"צו המסים"**), הכולל "מבנה או חלק ממנו" – כלומר את כל המצוי במבנה והמהווה חלק ממנו הנו בר חיוב. נציין לעניין ערר זה כי קיימת הגדרה דומה גם לגבי מבני מגורים – בס' 1 הקובע כי "בניין פירושו כל מבנה בתחום העיריה או חלק ממנו". ראו גם שיטת המדידה בס' 5ג לצו המסים, המבוססת על "מידות חוץ". מכל אלה עולה, כפי שכבר החלטנו בעבר, כי גם שטחים משותפים הנם ברי חיוב. מאחר וחיוב הארנונה מבוסס על הוראות צו המסים ולא על המופיע ברישומים בטאבו, אין רלבנטיות לכך שהמדובר בשטחים שלא נרשמו על שם העורר בטאבו.

11. מוסיף העורר וטוען, כי אין לחייבו בחלק היחסי בשטחים המשותפים בהם חיוב, מאחר והוא אינו עושה בהם שימוש, לא בחדרי המדרגות והלובי והשטחים הטכניים ולא בשטח המקורה. מאחר והנכס מצוי בחזית, הוא אינו נדרש לשימוש בחדרי המדרגות וגם לקוחותיו אינם מגיעים אליהם.

12. בכל הנוגע לכלל השטחים בהם חיוב העורר פרט לשטח המקורה – אין בידנו לקבל את גישת העורר, לפיה היעדר שימוש בפועל בחלקים כאלה ואחרים מהרכוש המשותף מצדיקים אי חיובו. אנו סבורים, כי כאשר קיימים שטחים משותפים בבניין, החבים בארנונה לפי צו המסים, יש לחלקם באופן יחסי בין כל הדיירים וללא ביצוע בחינה איזה דייר משתמש באיזה חלק. גישה זו גם יכולה להוביל לכך שדייר בקומה הראשונה יבקש לא להיות מחויב בחלק היחסי בקומות העליונות או במעלית, שבה אינו משתמש, והדייר בקומה השניה יבקש לא להיות מחויב בקומה השלישית, או כי דייר שאין לו רכב יבקש לא להיות מחויב בשטח חניה משותפים בבניין, וכן הלאה. הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון ועשוי להעצים את המחלוקות בין האזרח לרשות ולהטיל על המשיב נטל שלא יוכל לעמוד בו.

13. נפנה בהקשר זה להלכה הפסוקה שדנה בנושא זה ופסקה, כי אין הכרח כי יעשה שימוש ספציפי של נישום בכל חלק וחלק מהרכוש המשותף, על מנת שיחויב בגין חלקו היחסי ברכוש זה. ראו לעניין זה למשל פסק דינו של כב' הש' רון שפירא בעמ"נ 11-14-25769 **בנק הפועלים בע"מ נ' מנהל הארנונה עירית טירת הכרמל** (פורסם בנבו) (להלן: **"פס"ד בנק הפועלים"**), שם נפסק כי הגם שהמדובר בנכס אשר שוכן מחוץ למבנה המשרדים המרכזי שבו מצויים השטחים המשותפים שחויבו והגם שהמערער אינו מקבל לקוחות בחדרי המדרגות של הבניין הסמוך לנכס ואינו פותח חשבונות עובר ושב בחדרים הטכניים של המבנה הסמוך לו, נפסק, כי:

"צו הארנונה החל על הצדדים אינו מבחין בין הנישומים על פי המיקום שלהם בבניין ועצם העובדה שלמערער כניסה נפרדת לבניין אינה פוטרת אותו מתשלום ארנונה על פי הצו".

למעלה מן הצורך הוסיף כב' הש' שפירא, כי גם אם מבחן השימוש בפועל היה המבחן הרלבנטי, עדיין יש לראות במערער ככזה העושה שימוש בשטחים המשותפים, שכן שטחים אלה משמשים גם את המערער בהובלת תשתית החשמל והמים לנכס שלו.

14. ראו גם האמור בעמ"נ 122/07 **אליעד שרגא ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב יפו** (פורסם בנבו) (להלן: **"פס"ד אליעד שרגא"**), שם נפסק, ע"י כב' הש' מיכל רובינשטיין, כי אין

בעובדה שדייר כזה או אחר סטטיסטית עושה שימוש רב יותר בחלק כזה או אחר מהשטחים המשותפים, להביא לכך ששטח זה ייחשב כשטח שאינו משותף לכל הדיירים – כדלקמן:

“שטחי השירות נתונים לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, והמערער או מי מעובדיו אינו יכול להגביל את כניסתם לשטחים אלו... העובדה כי מבחינה סטטיסטית בשטחים אלו נעשה השימוש הרב ביותר על ידי עובדי המערער ומבקריו אינה מעידה מיניה וביה על כי הוא המחזיק של אותם השטחים. כך גם העובדה כי שאר דיירי הבניין עושים שימוש מופחת באותם שטחי מבואה. על פי הנחה זו, הרי שגם חלקו של גרם מדרגות המוביל לקומה העליונה בבניין שאינו מיועד למגורים ייחשב כמוחזק על ידי דרי הקומה העליונה רק משום שהם אלו שעושים בו את השימוש הרב ביותר ומשום שיתר דיירי הבניין ממעטים לעשות בו שימוש”.

15. תשומת הלב לאבחנה שנעשתה לעיל בפס"ד אליעד שרגא לעיל, בין מצב בו הוגבלה הכניסה לחלק מהשטח המשותף ובין שטח משותף שהכניסה אליו הנה חופשית, ופשוט מבחינה סטטיסטית בפועל לא מגיעים אליו או מגיעים אליו פחות. אכן, גם לטעמנו, שונה הדבר כאשר נאסרה הגישה לחלק כזה או אחר משטח משותף ואכן לא מגיעים אליו – אז לטעמנו אכן קיימת בעיה לראות במי שנאסרה עליו הגישה כאמור כאחד המחזיקים בשטח זה וכחייב בחלק יחסי בגינו, ובין מצב שבו לא נאסרה או נמנעה הגישה ופשוט בפועל לא מגיעים לחלק כזה או אחר ביומיום.

16. במקרה דנן לא נטען על ידי העורר בשום שלב ובוודאי גם לא הוכח, שנאסר או נמנע ממנו השימוש בשטחים המשותפים בהם חויב, אלא רק נטען כי הוא לא משתמש בהם בפועל. אין בכך לטעמנו די על מנת שלא יחויב בגינם. למעלה מן הצורך. נוסף, כי בדומה לפס"ד בנק הפועלים, גם כאן מן הסתם התשתיות המשמשות להובלת חשמל ומים לנכס ואשר יש להניח שעוברות דרך הרכוש המשותף שבבניין, בוודאי משרתות גם את העורר ועל כן לאור זאת גם לא ניתן לומר שלא נעשה על ידי העורר שום שימוש בחלקים אלו. אך כל זאת כאמור במאמר מוסגר בלבד, שכן מסקנתנו הנה כאמור, שאין די בכך שהעורר לא עושה שימוש בפועל בשטחים אלו ומשהם חלק מהבניין בו מצוי הנכס והנם ברי חוב וכל עוד לא נאסרה עליו הגישה אליהם, גם עליו לשאת בחלקו היחסי בגינם.

17. על כן, מסקנתנו הנה, כי בנסיבות המקרה, כדין חויב העורר בחלק יחסי בשטחים המשותפים שפורטו בהודעות המשיב, פרט לשטח המקורה.

18. ואולם, לא כך דעתנו בכל הנוגע לחלק המקורה. בניגוד לעמדת המשיב, לטעמנו אין ולא ניתן להתעלם מקביעותיה המובהקות של וועדת הערר בערר הקודם, ביחס לחלק זה. עיון בהחלטה בערר הקודם מעלה, כי לאחר שביקרה במקום והתרשמה באופן ישיר ובלתי אמצעי מהשימוש שנעשה בחלק המקורה ומהנסיבות המיוחדות, הגיעה הוועדה למסקנה כי חלק זה הנו חלק בלתי נפרד מהמדרכה, ועל כן הנו בגדר "רחוב" הפטור מארנונה ועל בסיס מסקנה זו ביטלה את חיוב העוררת שם בגין החלק המקורה.

כך גם, הגם שבאותו המקרה אכן עסק הערר בחיוב הנכס בגין חלק יחסי בלבד מהשטח המקורה, עדיין עיון בהחלטת הוועדה מעלה כי הוועדה העלתה רשמית ומסקנותיה ביחס לכל השטח המקורה ולא רק ביחס לחלק היחסי שמצוי בפתח הנכס.

לעניין זה ראו במיוחד האמור בס' 21-22 להחלטה בערר הקודם:

“בנסיבות אלה, וכך גם היתה התרשמותנו החד משמעית במהלך ביקורנו בנכס, לכל הדעות לא ניתן לקבוע באופן קונקלוסיבי וחד משמעי כפי שנקבע בפס"ד בנק לאומי, כי העוררת היא ה"נהנה

העיקרי" או ה"מרכזי" מהשטח המקורה. אנו התרשמנו באופן פוזיטיבי כי העוררת אינה הנהיגה העיקרית מהשטח המקורה השנוי במחלוקת בין הצדדים והתרשמנו שבאותו שטח נעשה שימוש ע"י כלל הציבור ללא כל הפרעה או מגבלה מצד העוררת, שכלל הנראה גם לא יכולה למנוע את אותו שימוש גם אם היתה חפצה בכך...

אמנם, צודק ב"כ המשיב בטענתו כי בצמידות לשטח המקורה קיים המשך של מדרכת אבן משולבת המהווה שטח רחב המגיע עד לשפת הכביש. אולם, מביקורנו בנכס לא התרשמנו שקיים הבדל מהותי בין חלק המדרכה המקורה, שבגינו חויבה העוררת, לבין שטח המדרכה המשולבת שאינו מקורה, אשר יוביל אותנו למסקנה שניתן להפריד ביניהם ולקבוע כי שטח אחד הוא "מקום פתוח שהציבור משתמש בו או נוהג לעבור בו" (ראה הגדרת "רחוב" בפקודת הפרשנות) והשטח השני הוא "חלק ממבנה".

חד משמעית זוהי אינה התרשמותנו.

התרשמותנו היא כי אין כל הבדל מהותי בין שני חלקי המדרכה והעובדה שחלקה האחד מקורה והשני לא, אינה משנה את העובדה שהשטח בכללותו הוא שטח פתוח לציבור העוברים והשבים, המשמש כמדרכה וכמעבר פתוח להולכי רגל ואשר הנהיגה העיקרי ממנו הוא אותו ציבור.

דווקא בימי גשם ובימי שמש יותר סביר להניח שרוב העוברים והשבים משתמשים בחלק המקורה לצורכי מעבר יותר מאשר בחלק הבלתי מקורה".

19. כאמור, על בסיס זה ביטלה הוועדה בערר הקודם את החיוב בגין החלק המקורה. אנו לכל הדעות רואים בכך מעשה בית דין בכל הנוגע לכל החלק המקורה ולא רק ביחס לחלק היחסי לנכס נשוא הערר.

20. ההלכה הפסוקה עסקה במתח שבין סוגיית "מעשה בית דין" ובין ההסדר המיוחד הקיים בדינים הפיסקליים, המאפשרים הגשת השגות מדי שנת מס. בעמ"נ 15019-11-10 עיריית פתח תקווה ואח' נ' נורקייט בע"מ (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד נורקייט") נפסק, כי הגם שלאור הזכות להגשת השגה מדי שנת מס, לכאורה וועדת הערר אינה כבולה בהחלטות שנתנה בשנים קודמות, ואולם, מקום בו לא השתנה דבר מבחינת המצב העובדתי או המשפטי, בפרט משהנישומה לא הציגה כל ראיות חדשות על שינוי המצב באופן מהותי, אכן אין מקום לסטות מהחלטה קודמת שניתנה לגבי אותו נכס:

"דבר גם לא השתנה במצב העובדתי של הנכס, בין השנים 2006 – 2008 לבין השנים 2009 – 2010. אם לא הביאה המשיבה ראיות, שיכולה הייתה להביא בערעורים הקודמים (באשר לאפשרויות סעודה של מזדמנים) הרי שההחלטה הקודמת מחייבת אותה. אוסיף כי אין בשוני המועט הנטען בענייננו, באשר לצמצום האפשרות של סעודת מזדמנים, כדי לשנות את סיווג הנכס. בנסיבות אלו לא היה מקום שהוועדה תסטה מהחלטתה הקודמת".

ראו גם האמור למשל בעת"מ 183-08 חניון צמרת חולון ע"י אורי לבון נ' שפר שושנה, מנהלת הארנונה בעיריית חולון (פורסם בנבו), שם נעשתה הפרדה בין החלק של הממצא העובדתי שנקבע בהחלטה לבין החלק של המסקנה המשפטית על בסיס אותו ממצא. בכל הנוגע לממצא העובדתי – נקבע כי המסקנה צריכה להוסיף "לעמוד על תילה", כל עוד לא הוכח שחלו "התפתחויות בשימוש בנכס". ואלו לגבי המסקנה המשפטית, נקבע, כי מסקנה משפטית לא תוכל להוסיף ולחול מקום שבו חל שינוי בדיון מאז מתן ההחלטה הקודמת (השוו גם ע"א 165/84 עיריית תל אביב נ' כהן פ"ד ית(3) 302, 307; בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא פ"ד מו(1) 793).

21. ואלו במקרה הנדון, לכל הדעות לא חל כל שינוי מאז מתן ההחלטה הקודמת, לא במצב העובדתי ולא במצב המשפטי. מכל מקום, אף לא אחד מהצדדים ובפרט המשיב לא טען כי חל שינוי במצב העובדתי או בדין. על כן, איננו רואים מקום לשינוי מסקנות הוועדה לגבי אותו חלק מקורה, בערר הקודם.

22. בשים לב לאמור בהחלטה בערר הקודם, אשר הפכה חלוטה ובהתחשב בנסיבות הספציפיות של המקרה שפורטו שם בהרחבה (ולא נחזור עליהם כאן ונפנה בעניין זה להחלטה בערר הקודם המדברת בעד עצמה), לא היה מקום לטעמנו לחייב את החלק המקורה כחלק מהרכוש המשותף, בהיותו חלק מהמדרכה ומהרחוב.

23. על כן, מסקנתנו הנה כי יש לבטל את החיוב בגין החלק המקורה ולהפחיתו מסך השטח המשותף שנלקח בחשבון לצורך חיוב העורר, וכתוצאה מכך את חלקו היחסי.

24. בטרם סיום נציין, כי לא נעלמה מעינינו הפניית המשיב לתכנית הבניין ולהחלטתו בערר וועד הבית ברחוב בן שושן, אלא שאנו סבורים שקיים שוני מהותי בין המקרים. בעניין וועד הבית ברחוב בן שושן, דובר בקומת עמודים, אשר אינה מצויה בצמידות למדרכה כמו במקרה זה, צוין בהחלטה כי לא התקבל הרושם שנעשה בה שימוש נרחב על ידי הציבור – בניגוד למקרה זה בו צוין בהחלטה בערר הקודם שהתרשמות הוועדה היתה כזו שרוב הציבור דווקא עובר בחלק המקורה יותר מאשר במדרכה החיצונית, באותו מקרה אף נצפה שימוש נרחב ספציפי של דיירי הבניין בקומת העמודים כגון התקנת חיפוי דקורטיבי, שימוש ככניסות לחדרי המדרגות, עמדות בלוני גז, גישה למחסני הדיירים ועוד – כאשר כל זאת אינו מתקיים במקרה זה. בנוסף לכל ממצאים אלה, בין היתר התבססה ההחלטה גם על היות קומת העמודים רשומה כחלק מהבניין בתשריט הבית המשותף, כלומר במכלול השיקולים, אך לא כשיקול בלעדי וגם לא מרכזי.

על כן, עובדת היות החלק המקורה מסומן בתכנית הבניין כחלק מהבניין לבדה בפני עצמה, כאשר כל השיקולים האחרים שצוינו בעניין וועדת הבית ברחוב בן שושן אינם מתקיימים כאן וכאשר מסקנת הוועדה בערר הקודם לאחר שביקרה במקום היתה שהוא מהווה חלק בלתי נפרד מהמדרכה ומשמש את עוברי האורח – אין בעובדה זו לבדה לטעמנו להכריע את הכף ולשנות את מסקנת וועדת הערר בערר הקודם כי המדובר ברחוב.

ד. סיכום ומסקנות:

25. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר מתקבל באופן חלקי, במובן זה שמהיקף החלק המשותף שנלקח בחשבון כדי לחשב את חלקו היחסי של העורר ברכוש המשותף, יופחת שטחו של החלק המקורה (העומד על 60.14 מ"ר) ובהתאם, היקף החלק היחסי של העורר בשטח המשותף יופחת ל-3.72 מ"ר וסך החיוב יעמוד על 33.22 מ"ר (29.5 מ"ר שטח עיקרי ו-3.72 מ"ר תוספת חלק יחסי בשטח משותף).

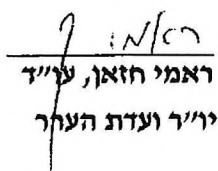
26. מאחר ורק העורר הנו צד להליך זה, אנו מוסמכים ליתן החלטות רק לגביו ולכן ההחלטה מתייחסת לעורר בלבד ואולם מומלץ למשיב לבצע את אותה הפחתה גם לגבי החלק היחסי ברכוש המשותף גם לגבי הדיירים האחרים בבניין.

27. בנסיבות העניין, לא נמצא לנכון ליתן צו להוצאות.

28. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר), התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

29. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת החלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום החלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת החלטה ותינתן החלטה בהתאם.


מר יהודה עייש
חבר הוועדה


ראמי חזאן, ע"ד
יו"ר ועדת הערר

ניתן היום, 16/8/18.