



**בית משפט השלום בהרצליה**

תא"מ 11-12-20984 רוטשילד ני עיריית הרצליה

בפני כבי השומטת לימור ביבי-ממן

אברתם רוטשילד

תובע

נגד

עיריית הרצליה

נתבעת

**מסגרת**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

בפני תביעה לחשבת כספים אשר, לטענת התובע, שולמו על ידו ביתר בגין ארנוח.

**מבוא - העובדות וההליכים בפני :**

1. התובע שוכר משרד בתחום שיפוט הנתבעת ברחוב בן גוריון ומחזיק בו החל מיום 15/1/06 (לחלן: "המשרד").
2. אין חולק כי החל משנת 2006 שילם התובע, בגין המשרד, ארנוח לפי שטח של 78 מ"ר.
3. אין חולק כי ביום 18/5/11 נערכה, על ידי חברת מטעמה של הנתבעת, מדידה של שטח המשרד של התובע, במסגרתה נקבע כי שטח המשרד, לצורך חיוב בארנוח, הינו 71 מ"ר (לחלן: "המדידה הראשונה").
4. אין חולק כי, לאור המדידה הראשונה, הוצא על ידי הנתבעת מכתב מיום 26/7/11, במסגרתו זוכה התובע בסך 684 ש"ח וזאת, בגין החיוב העודף הנובע מההבדל במדידת השטח בתקופה שמיום 1/5/11 ועד ליום 31/8/11.
5. הואיל והנתבעת סירבה לחשיב לתובע התשלומים העודפים בגין התקופה שהחל מתחילת החזקת המשרד על ידו- דהיינו - לתקופה שמשנת 2006 ועד ליום 1/5/11 - הוגשה התביעה בפני במסגרתה נתבע החזר התשלומים העודפים כאמור.
6. במסגרת ההליך בפני טענה הנתבעת כי המדידה משנת 2011 הינה שגויה ומשכך, ביקשה לבצע מדידה נוספת של משרד התובע. אין חולק כי במסגרת החליכים בפני, איפשר



**בית משפט השלום בהרצליה**

תא"מ 20984-12-11 רוטשילד נ' עיריית הרצליה

- 1 התובע ביצע מדידה כאמור- תוך שמירה על כלל טענותיו - ואין חולק כי במסגרת  
 2 המדידה הוגשה אשר כוצעה על ידי הנתבעת נקבע כי שטח המשרד לצרכי ארנונה  
 3 הינו 82.1 מ"ר - בחלוקה ולפיה שטח המשרד הינו 63.3 מ"ר ואילו חלק המשרד ברכוש  
 4 המשותף המצורף אף הוא לחישוב הארנונה הינו: 18.7 מ"ר ולהלן: "המדידה  
 5 השנייה".  
 6
- 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26
7. הואיל ולטענת התובע הציגה הנתבעת, לא פחות משלוש אפשרויות שונות באשר לשטח  
 המשרד, נעתר בית המשפט לבקשתו, להגיש חוות דעת מטעמו באשר לשטח המשרד.  
 במסגרת תווה הדעת מטעם התובע, נקבע כי שטח המשרד הינו 71.3 מ"ר - בחלוקה  
 ולפיה שטח המשרד הינו 55.1 מ"ר ואילו חלק המשרד ברכוש המשותף המצורף אף הוא  
 לחישוב הארנונה הינו: 16.2 מ"ר.
8. לאור המחלוקת אשר קמה בין הצדדים באשר לשטח המשרד לצרכי ארנונה - מונח על  
 ידי מומחה מטעם בית המשפט אשר מדד את נשרד התובע וחציג שלוש חלופות באשר  
 לשטח המשרד:  
 הראשונה: 63.7 מ"ר.  
 השנייה: 58.7 מ"ר.  
 השלישית: 57.4 מ"ר.  
 החבדלים בין החלופות נובעים ממחלוקת בין הצדדים- אשר תמרט להלן- באשר  
 לשאלה אילו שטחים יש לחכלל כשטח המשרד.
- יודגש כי , בהסכמת הצדדים - לא כללה מדידת המומחה מטעם בית המשפט את  
 השטחים המשותפים במבנה ומשכך - אלו אינם שנויים במחלוקת.
- השאלה במחלוקת וטענות הצדדים -**
9. לאחר קבלת חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, הובחר כי השאלה המרכזית  
 במחלוקת הינה באשר להכללת שטח, אשר הוגדר על ידי כ"אדן חלוף, במסגרת שטחי  
 המשרד לצרכי ארנונה.
10. על מנת להתרשם מהשטח האמור אף ביקרתי במשרד ביום 19/5/13 . ממצאי ביקורי  
 הינן כי:  
 "מדובר באדן חלוף , המולבט על הקירות החיצוניים, המשתרע כמעט בתיקף החלוף  
 עם מסגרת של כ- 30 ס"מ מתצדדים ומעלה ו 30 ס"מ מעל ממלס הרצפה.



## בית משפט השלום בהרצליה

תא"מ 11-12-20984 רוטשילד נ' עיריית הרצליה

- 1 החלטות בנויים כך שכל המפתח עם חלונות זכוכית, ואולם, מחולק במרכזו ורק  
2 מחצית מתחלון העליון ניתן לפתוח. "
- 3
- 4 .11. כאמור, הצדדים חלוקים בשאלה האם אדן החלון, כהגדרתו לעיל, הינו חלק משטח  
5 המשרד לצרכי חישוב הארנונה.  
6
- 7 .12. לטענת התובע – הואיל ומדובר במשרד, הרי שיש להחיל לגבי חישוב שטחי הארנונה את  
8 האמור בסעיף 9 לצו הארנונה של הנתבעת לשנת 2013 אשר נקבע על ידי הנתבעת  
9 בתוקף סמכותה מחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי  
10 התקציב) התשנ"ג - 1992 (לעיל ולהלן "צו הארנונה") - הקובע כי השטח חקובע הינו  
11 שטח חפנים של המשרד, כולל מרפסות סגורות וללא קירות חיצוניים.  
12
- 13 לחילופין, טוען התובע, כי גם לו יוחלו על המשרד תוראות סעיף 8 לצו הארנונה – הרי  
14 שלטענתו, בהתאם לחן, ככל שלא ניתן לעשות שימוש בשטח נשוא החיוב, לא יחושב  
15 שטחו. במקרה זה, מוסיף התובע וטוען כי לא זו בלבד שלא ניתן לעשות שימוש כלשהו  
16 באדן החלון, אלא ששימוש כאמור אף מנוגד לדין ומשכך, אין לחייב בגין שטח אדן  
17 החלון.  
18 לאור האמור, לטענת התובע, יש לקבוע כי יש לחפחית את שטח אדן החלון משטח  
19 המשרד ומשכך, להשיב לו את התשלום אשר שילם בעודף בגין שטח זה.  
20
- 21 .13. הנתבעת מצידה, טוענת כי האמור בסעיף 9 לצו הארנונה אינו רלוונטי באשר סעיף זה  
22 נסב על משרד הממוקם בבית מלון. זאת ועוד, באשר לתחולת סעיף 8 לצו הארנונה,  
23 טוענת הנתבעת כי באדן החלון ניתן לעשות שימוש לשם הנחת אדניות ויתרח מכך, גם  
24 לו השימוש באדן תחלון אסור לפי חזק התכנון וחבגיה, הרי שאין בכך בכדי לשלול  
25 האפשרות לחייב בגין שטח זה בארנונה.  
26 לאור האמור, לטענת הנתבעת, חישוב השטחים אשר שימש בסיס לגביית הארנונה הינו  
27 בדין ותקף, גביית הארנונה מאת התובע לאורך השנים הינה בהתאם לשטח הנכון ופועל  
28 יוצא מכך הינו כי דין התביעה להדחות.  
29  
30
- 31 **דיון והכרעה:**  
32 .14. אקדים ראשית לאחר שכתנתי את טענות הצדדים, נשים לב למסגרת  
33 הנורמטיבית כמי שתפורט להלן ולהתרשמותי הנובעת מביקורי במקום – דעתי – בכל  
34 הנוגע לפרשנות צו הארנונה ואופן חישוב השטחים בהתאם לו, הינה בהתאם לטענת  
הנתבעת ומשכך, חנני סבורה כי דין התביעה להדחות.



בית משפט השלום בהרצליה

תא"מ 11-12-20984 רוטשילד נ' עיריית הרצליה

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34
15. למען הסדר הטוב יובאו תחילה לחלן, חסויפים בצו הארנונה, עליהם נסב טיעון הצדדים.
- סעיף 8 לצו הארנונה קובע:  
"הגדרת שטח מבנה שאינו משמש למגורים לפרק 1 סעיף 1.4 ולפרקים 2-7, 11-12 ולמעט סעיף 2.5 בפרק 2  
 שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה ( על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות מלפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים בממלס אחד או במספר ממלסים. שטחים משותפים בכל חלקי המבנה, יחולקו בין המחזיקים ויהיו חלק אחד מן השטח הכולל של המבנה שבהחזקת כל מחזיק".
- סעיף 9 לצו הארנונה קובע:  
"הגדרת שטח משרד, חנות ושטח בבית מלון, במלון זירות, פנסיון, בית הארחה ואכסנייה  
 שטח משרד, חנות או עסק בבית מלון או במלון זירות או בפנסיון או בית הארחה או אכסנייה המוחזק כיחידה נפרדת, יחושב שטח הפנים בכל הקומות כולל חדרי שירות מנימיים ומלפסות סגורות וללא קירות חיצוניים בלבד".
16. אפתח בטענת התובע ולפיה על המשרד חל האמור בסעיף 9 לצו הארנונה – טענת זו דינה לחדחות באשר קריאת הסעיף מעלה כי הסעיף האמור חל רק על משרד חממוס בבית מלון, פנסיון או בית הארחה ואין חולק כי משרדו של התובע אינו ממוס כאמור.
17. באשר לפרשנות סעיף 8 לצו הארנונה – דחינו, לשאלה האם השטח במחלוקת נכלל אם לא בשטח המשרד וזאת, בהתאם לסעיף 8 לצו.
- על מנת לחכרע בשאלת פרשנות צו הארנונה יש תחילה להעמיד על דיוקס את מצב הדברים באשר לשטח השנוי במחלוקת כפי שעלה מתוך ביקור במקום. כך, במסגרת הביקור במקום התברר כי גבולותיה החיצוניים של מעטפת חבנין, לו נביט על חבנין ממרום הינה עד לגבול החיצוני של אדן החלון, דחינו- אדן החלון שבמחלוקת הינו מעין מגרעת או נישת, בגודל החלון, הקבועה כמעטפת החיצונית- באופן שחוקנטור הכללי של המבנה כולל גם את שטח אדן החלון.



## בית משפט השלום בהרצליה

תא"מ 11-12-20984 רוטשילד נ' עיריית הרצליה

- 1 עוד יצויין כי הגבולות של הנישה הינם כאמור בגודל החלון ובהתאמה – כד, תגבול  
2 התחתון אינו במפלס הרצפה אלא מעל מפלס הרצפה במיקום בו מתחיל החלון והגבול  
3 העליון אינו מסתיים במפלס חתקרה אלא הוא מתחת לו, בסוף החלון. עוד יודגש כי  
4 החלון אינו מוקף במסגרת היצרנית אשר חורגת מגבול מעטפת הבנין, אלא כאמור-  
5 חתך, המסגרת הינה מסגרת פנימית בתחום מעטפת הבנין כאשר החלון מצוי בתוכה.  
6
- 7 כשים לב לאמור, יש לבחון כיצד יש לפרש את המינוח: "השטח הבנוי של המבנה (על  
8 פי מידות החוץ של המבנה)" – המופיע בסעיף 8 לצו הארנונה - האם באופן הכולל את  
9 שטח אדן החלון, או באופן שלאחר מדידת המעטפת החיצונית של הבנין, יש לגרוע את  
10 שטח הנישה בן נמצא אדן החלון.  
11
- 12 אין חולק כי מינוח בכל דין ובכלל זה גם בצו הארנונה, יש לפרש בפרשנות תכליתית  
13 ובחזתם למבחן השכל הישר, אשר הוא המבחן המהווה כלי הפרשנות של בית המשפט  
14 במקרים גבוליים (ראו וחשו: ע.פ. 223/66, תיק נ' היועמ"ש, פד"י כ" (2) 558; ע"א  
15 165/82 קיבוץ חצור נ' מקיד שומת רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75). (ראה גם רע"א  
16 10643/00 חבס ח.צ. מיתנה (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה(14.5.2006); רע"א  
17 8565/10 עמאש נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון, פסקאות 10, (27.9.2012); אחרן  
18 ברק "פרשנות דיני המסים" משפטים כח 425, 432 (1997)).  
19
- 20 הנני סבורה כי פרשנות כאמור מובילה למסקנה ולפיה, מדידת שטח חמשרד צריכה  
21 לחישוב בשים לב לקירות המעטפת החיצוניים וזאת, מבלי לגרוע את שטח הנישה בן  
22 נמצא אדן החלון – באשר קירות אלו – ולא החלון- הם המחזוים את מידות החוץ של  
23 חמשרד. האמור חל ביתר שאת בנסיבות בהן כאמור, הנישה אינה מתחילה במפלס  
24 רצפת חמשרד ואינה מסתיימת במפלס תקרת חמשרד – אלא היא מצוייה בין לבין,  
25 כאופן שאמנם נוצרת נישח ומגרעת בשטח חמשרד ואולם זאת כאשר, בה בעת, ניכר כי  
26 חקיר החיצוני הינו המעטפת החיצונית ולא החלון.  
27 זאת ועוד, הנני סבורה כי לענין מידות החוץ של חמבנה חכוונת הינה לקונטור החיצוני  
28 של חמבנה ולשטח אשר תופס חמבנה בחלל – ובחתימה לאמור הנני סבורה בחינתן  
29 שקיימת נישח ובח חלון באופן שאין בה בכדי לשנות את החלל החיצוני אשר חמבנה  
30 תופס – הרי אין בקיומה של נישח כאמור בכדי לחוביל לשינוי האופן בו יקבעו מידות  
31 החוץ של חמבנה וזאת, בחתאם למעטפת חמבנה.  
32
- 33 הנני מוצאת להדגיש כי מחביקור במקום נמצאתי למדח שלא ניתן לעשות שימוש באדן  
34 החלון הואיל ושימוש כאמור הינו מסוכן. כד, אין חולק כי אדן החלון אינו מוגן על ידי  
35 מעקת ובנוסף, אדן החלון האמור אינו ממוקם בקו ישר עם החלונות אשר ניתן



**בית משפט השלום בהרצליה**

תא"מ 20984-12-11 רוטשילד נ' עיריית הרצליה

1 לפותחם, אלא באופן ניכר מתחת לחם, כך שלא ניתן לחניה עליו ולו אדנית. אלא,  
 2 שבנסיבות בהן על המשדד נשוא התביעה חל סעיף 8 לצו הארנונה ולא סעיף 9 לצו  
 3 (מבלי שיחזא בכך בכדי לקבוע מסמרות בשאלה האם לענין סעיף זה רלוונטי נושא  
 4 השימוש) – הרי שאפשרות השימוש אינה מדד לחיוב בארנונה לפי לשון חצו ויתרח מכך,  
 5 בהתאם לפסיקה חוסר האפשרות לשימוש אינה מחוזה טענה תפורט מתשלום ארנונה  
 6 ומשכך, ממילא אינה רלוונטית.  
 7 לענין זה, כעתמ (ת"א) 183-08 חניון צמרת חולון נ' שפר שושנה, מנחלה הארנונה  
 8 בעיריית חולון (12.12.2010) נקבע מפורשות באשר לשטחים אשר נמסלו לשימוש ואף  
 9 נתמזו כי:  
 10 "ארנונה נמדדת על פי שטחו של הנכס המבונה ובהתאם לשימוש שנעשה בנכס  
 11 (מגורים, מסחר, חניון וכד'). למיכך לענין נכס המשמש למגורים תשלום ארנונה למי  
 12 שטח הנכס בין שהוא משמש כולו למגורים ובין שיש בו חלקים שבשל אומי הבינוי  
 13 שלחם לא יצלחו למגורים. והוא הדבר ביחס לכל שימוש אחר בנכס לרבות נכס  
 14 המשמש כחניון [ע"מ 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, (מורסם כנבו)]."  
 15  
 16  
 17

**סוף דבר -**

18 21. אשר על כן, הנני קובעת כי יש לבצע את הישוב שטח המשרד בהתאם לאופציה  
 19 הראשונה אשר הוצגה על ידי מומחה בית המשפט. לאור האמור, הנני קובעת כי דרך  
 20 חישוב השטחים אשר נעשתה לשם קביעת שטח משרד הנובע לצרכי ארנונה- חניה כדן  
 21 ומשכך, כי דין התביעה להדחות.  
 22 לאחר ששקלתי ובשים לב לכך שהתביעה הוגשה מלכתחילה בשל טעויותיה של  
 23 הנתבעת- לא מצאתי לעשות צו להוצאות.  
 24  
 25  
 26

ניתן היום, די חשון תשע"ד, 08 אוקטובר 2013, בהעדר הצדדים.

לימור בי-בי-ממן, שופטת

27  
 28  
 29



**בית משפט השלום בהרצליה**

תא"מ 20984-12-11 רוטשילד נ' עיריית הרצליה

- 1
- 2
- 3
- 4