

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה המקומית גני תקווה

ערר מס' 02-2017

סיגלית בת שלמה

העוררת:

סמטת כנרת 19 גני תקווה
טלפון 052-8892253, פקס: 077-9150089

- נגד -

מנהלת הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה

המשיבה:

רחוב הגליל 48
גני תקווה 55900
ע"י ב"כ עו"ד רונית עובדיה או אושרת מצליח או איתי גורן
ממשרד עו"ד הררי - טויסטר ושות'
מדרך בן גוריון 2
רמת גן 52573
טלפון: 03-7553800, פקס: 03-7553801
oshrat@htlaw.co.il

החלטה

1. ביום 11-06-2017 התקבל כתב ערר לנכס מספר 908001 מרחוב כנרת 19 בגני תקווה, שעיקרי הטענות בו עוסקות בחיוב ארנונה בגין פרגולה בבית העוררת. לטענת העוררת, מדובר בשטח שאינו מקורה ומעליו קורות עיצוביות במרווחים גדולים ביותר, בשנת 2016 התקבלה השגתה בשל היות השטח בלתי מקורה. לטענתה המשיבה עורכת אבחנה בין פרגולות שבנויות על הקרקע לבין כאלה שעל מרפסות. עוד טוענת העוררת בעניין חיוב שטח גג שלטענתה נעשה שלא כדין, לטענתה אין מדובר בגג אלא במרפסת פתוחה ובלתי מקורה שפטורה מתשלום ארנונה. בתשובתה להשגה טענה המשיבה כי מדובר על שטח מרפסת. אין כל שטח בנוי על הגג מדובר ביציאה מן הקומה השנייה לשטח המצוי בשליש מגובה הגג במין מרפסת אשר אינה המקום הגבוה ביותר בבית. הטיעון כי יש למרפסת מעקה אינו יכול ליצור חיוב, לחילופין מבקשת העוררת לראות במרפסת כ"מרפסת גג" שאינה מהווה חלק מהגג אלא סוג של מרפסת לא מקורה שפטורה לדעתה מתשלום ארנונה. מביאה הגדרת מרפסת גג מחוק התכנון והבנייה. גם אם נראה את המרפסת כמרפסת גג ברי שאין לחייב ארנונה בגינה שעה שהיא מוגדרת כסוג מרפסת בלתי מקורה.

2. בו ביום בהחלטה מספר 1 החלטנו כי העוררת תצרף את הודעת התשלום בגינה הוגשה ההשגה, את התשובה להשגה בגינה היא עוררת בזה ותעביר כל אלה לידי המזכירות ביחד עם פרטי דואל

ערר 02-2017 החלטה מיום 18-12-2017

בתוך 7 ימים. המשיבה תשיב לערר בכתב תשובה בהתאם למועדים המנויים בחוק וליתר דיוק עד ליום 12-07-2017 שעה 12:00.

3. ביום 18-06-2017 התקבלו במזכירות ועדת הערר הודעת התשלום, ההשגה והתשובה להשגה והורינו בהחלטה מספר 2 להעביר את כל אלה למשיבה.

4. ביום 17-07-2017 התקבלה בקשת המשיבה להארכת מועד להגשת תשובה לערר ביחד עם הגשת כתב התשובה לערר. עיקרי טענות המשיבה בכתב התשובה חיובי הפרגולות שהן "שטח בנוי" כדין ובהתאם לצו הארנונה, אין רלבנטיות לעניין הקירוי, סעיף 1.3 לצו מצדיק חיוב פרגולות. תומכת בהגדרה מילונית ופסקי דין, מאבחנת את פסקי הדין שפטרו פרגולות מחיוב בשל הגדרות מפורשות של צווי ארנונה ברשויות אחרות, תומכת את טענתה בפסיקה, פרגולה במפלט קרקע תחויב כ"שטח בנוי", פרגולה המצויה על מרפסת תחויב רק אם היא מקרה את השטח שמתחתיה כלשון סעיף 1.3 לצו הארנונה, בעניין שטח הגג זה מחויב לפי סעיף 1.4 לצו הארנונה, מאבחנת את חוקי התכנון והבניה מצו הארנונה, עומדת מאחורי החיוב שהוצא לעוררת.

5. בו ביום הורינו בהחלטה מספר 3 להעביר את בקשת הארכה לעוררת לקבלת תשובתה עד ליום 25-07-2017 שעה 12:00. העוררת לא טרחה להשיב לבקשה.

6. ביום 30-07-2017 התקבלה בקשת המשיבה למתן החלטה בדבר הארכת המועד מן הנימוקים המפורטים בה.

7. בו ביום בהחלטה מספר 4 כתבנו כי מצב דברים זה אינו פשוט ומעלה לא מעט שאלות מהותיות ועקרוניות. האם לוועדת הערר יש סמכות להאריך מועד שנקבע בחוק, ככל שהתשובה לשאלה היא חיובית בכמה זמן רשאית הוועדה להאריך מועד שנקבע בחוק ל 30 ימים בלבד? מתי יש לוועדה סמכות להאריך מועד האם גם בחלוף הזמן או רק במהלכו? לא נוכל להמשיך לדון בתיק זה לגופו של עניין בטרם ניתן את דעתנו לשאלות אלו שאם לא קיימת סמכות להאריך את המועד כמבוקש - לא תהיה מונחת לפנינו תגובת המשיבה. במקרה שכזה האם עלינו לראות בכל הליכי ההשגה הקודמים תשובה והתייחסות או לדון רק בטענות שהועלו ע"י העוררת בערר? האם עלינו לקבל כבר בשלב זה את הערר ככתבו וכלשונו?

המשיבה מבקשת מאתנו לנקוט בגישה הסלחנית, זו המחפשת לקיים את ההליך ולהגיע לחקר האמת תוך ויתור והגמשת סדרי הדין. לעניין זה יפים הדברים המובאים בספר ארנונה עירונית השגה ערר וערעור:

"לדעתנו, יש לחפש בכל מקרה את האיזון הראוי בין שתי האסכולות: בין האסכולה הצרה-הפורמלית, האוכפת את מיטת סדום של המועדים שנקבעו בחוק הערר ואת חובת ההנמקה החלים על הנישום ועל מנהל הארנונה, לבין האסכולה המרחיבה, שלפיה, החובה להוציא שומת אמת מתירה הגמשת הוראות סדרי הדין".

ערר 02-2017 החלטה מיום 18-12-2017

שאלות אלו ואחרות עלו במאמר סמכות להארכת מועדים בידי ועדת הערר לענייני ארנונה עירונית - האם היא אין סופית? / רז לבנת, עו"ד, מפאת רוחב היריעה יוכלו הצדדים לקרוא את דעת יו"ר וועדה זו בפרוטרוט במאמר. בקליפת אגוז ייאמר כי החלטת כב' שופטת בית המשפט העליון דפנה ברק ארז מאפשרת הארכת מועד כמבוקש ע"י ב"כ המשיבה. כך נקבע על ידה בבר"מ 1114/14 שמואל יוסף נ' עיריית באר שבע :

"למעלה מן הצורך, ראוי לציין כי תקנה 6 לתקנות הערר אינה קובעת סעד החלטי בכל הנוגע לאיחור במתן תשובה לערר מצד מנהל הארנונה, בשונה מן הדין בכל הנוגע לאיחור בתשובתו של מנהל הארנונה להשגה. יתר על כן, אפילו הייתה נדרשת ועדת הערר להאריך את המועד להגשת התשובה לערר, הרי שלכאורה, היה מקום להכיר בסמכותה לעשות כן".

כן ראו בנוסף בברמ 901/14 **עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה**.

משהגענו למסקנה שבסמכותנו להאריך מועד, ומתוך העדפה האסכולה השנייה, החלטנו להאריך את המועד ולקרוא את תשובת המשיבה לערר. שמירת האיזון הנדרש תבוא לידי ביטוי בעת פסיקת ההוצאות בתום ההליך העיקרי.

מזכירות ועדת הערר תעביר את כתב התשובה אל העוררת. העוררת תוכל להגיב אל כתב התשובה עד ליום 30-08-2017 בשעה 12:00. החליטה העוררת שלא להגיב היא מתבקשת להודיע על כך בכתב למזכירות הוועדה. הגישה העוררת כתב תגובה תוכל המשיבה להגיב לו עד ליום 01-10-2017 בשעה 12:00. החליטה העוררת למשוך את עררה בעקבות כתב התשובה ייפסקו לטובתה הוצאות משפט כאמור בסעיף 8 לעיל.

8. ביום 30-08-2017 בהחלטה מספר 5 קבענו שהעוררת לא הגיבה במועד ואף לא טרחה להודיע למזכירות הוועדה אודות החלטתה שלא להגיב. העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית מאומתים בפני עו"ד עד ליום 01-10-2017 שעה 12:00 והמשיבה תגיש תצהירי עדות ראשית מאומתים בפני עו"ד עד ליום 01-11-2017 שעה 12:00.

9. ביום 27-09-2017 התקבלה במזכירות הוועדה בקשת העוררת להארכת מועד להגשת תצהיר ללא כל נימוק שהוא.

10. בו ביום בהחלטה מספר 6 לאור משך הזמן הקצר המתבקש, החלטנו להיעתר לבקשה ולאפשר לעוררת, כמבוקש, להגיש את תצהירי עדותה הראשית עד ליום 03-10-2017 בשעה 12:00. כן ציינו שלא יחול כל שינוי במועד הגשת תצהירי המשיבה.

11. ביום 03-10-2017 התקבל במזכירות ועדת הערר תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת.

12. בו ביום בהחלטה מספר 7 הורינו להעבירו אל המשיבה.

ערר 02-2017 החלטה מיום 18-12-2017

13. ביום 01-11-2017 התקבל במזכירות ועדת הערר תצהיר עדות ראשית מטעם המשיבה.

14. תקנה 2 (5) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 (להלן: "התקנות") קובעת כי בכתב הערר יציין העורר "האם העורר מבקש להתייצב לפני הוועדה כדי להשמיע טענותיו". בהמשך קובעת תקנה 9 (א) לתקנות: "הוועדה רשאית לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא לפניה ובהעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש בכתב להתייצב לפני הוועדה על מנת להשמיע טענותיו".

15. בכתב הערר לא ציינה העוררת כי היא מבקשת להופיע בפני הוועדה. גם המשיבה לא ביקשה בכתב התשובה להתייצב בפני הוועדה.

16. בכתב התגובה שלה טענה המשיבה בסעיף 35 כי מדובר במחלוקת משפטית בלבד ועל כן ביקשה שהוועדה תדון בערר על-פי הטיעונים המשפטיים שהועלו בפניה על ידי הצדדים ללא צורך בתצהירים. בהתאם לבקשת המשיבה ובהעדר התייחסות לכך מצד העורר, החליטה הוועדה לדון בערר ולתת בו החלטה על יסוד החומר בכתב שהובא לפניה, בלא זימון הצדדים לדין.

דיון והחלטה

החל משנת 1985 הוגבלה הסמכות הנתונה לרשויות המקומיות, לקביעת תעריפי ארנונה כללית בתחום שיפוטן. מטרת דיני ההקפאה הייתה למנוע מהרשויות המקומיות להעלות את תעריפי הארנונה בתחומן, כאמצעי לכיסוי הגירעונות שצברו, וזאת לשם יצירת יציבות במשק ובחיובי הארנונה בכללו (ר' ע"א 2765/98 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית מודיעין, פ"ד נג(4) 78, 82-83 (1999); רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד נז(2) 481, 488-490 (2003); עע"ם 8635/05 עיריית יבנה נ' ארנפרינד כהן, פורסם בבנו, פסקאות 10-11 לפסק הדין; עעמ 10864/07 גלבר הלן ו- 229 אחרים נ' עיריית אשדוד, פורסם בבנו, פסקאות 6-7 לפסק הדין).

17. בשנת 1992 נחקק **חוק הסדרים במשק המדינה** (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "**חוק הסדרים**"), במסגרתו אוחדו הוראות הדין השונות הנוגעות לסמכות להטלת ארנונה ולהקפאת תעריפי הארנונה.

18. סעיף 8(א) לחוק הסדרים, קובע כי רשות מקומית תטיל ארנונה "על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין...". להגדרת "בנין" מפנה סעיף 7 לחוק הסדרים לסעיף 269 **לפקודת העיריות** [נוסח חדש], הקובעת כדלקמן: "'בנין' – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושם עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו"; **צו המועצות המקומיות**, תשי"א-1950 קובע הגדרה ל"בנין" הזוהה להגדרת "בנין" הקבועה בסעיף 269 לפקודת העיריות.

ערר 02-2017 החלטה מיום 18-12-2017

19. בהתאם לסמכות שניתנה לה על פי סעיף 8(א) לחוק ההסדרים, מתקינה המועצה המקומית את צווי הארנונה מדי שנה. סעיף 1.3 לצו הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה, קובע כדלקמן:

"1.3 שטח בנוי"

שטח בו קיים או עליו בנוי מבנה מאיזה סוג שהוא.

חישוב השטח הינו שטח המ"ר של המבנה במדידה חיצונית של המבנה, כולל השטח שמתחת לקירות החיצוניים והקירות הפנימיים, וכולל חדרי כניסה מדרגות, מעברים, שטחי מרפסות מקורות, שטחי חניה מקורה, שטחי מקלט, מחסן, מרתף, חדרי הסקה, יציעים ומבני עזר בין אם הם בנויים במפלס אחד או במפלסים אחדים, בין אם רשומים כיחידת רישום אחת או כמס' יחידות רישום בכל שימוש שהוא".

20. סעיף 1.5 לצו הארנונה של המועצה קובע כי "נכסים, בנין, אדמה חקלאית, קרקע תפוסה: כמשמעותם בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות (א) התשי"א-1950".

21. כפי שנקבע בעניין ברם 5299/05 **עיריית רמת גן נ' אורי חן**, פורסם בנבו: "נקודת המוצא בפרשנותו של חוק מס, ככל חוק אחר, תימצא בלשונו. קביעת המשמעות המשפטית של חוק המס, מבין מגוון המשמעויות הלשוניות שלו, תיעשה על פי התכלית המונחת ביסוד חקיקתו (ראו: ע"א 165/82 **קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות**, פ"ד ל"ט (2) 70, בעמ' 75; להלן – עניין חצור; רע"א 11490/03 **פקיד שומה ירושלים נ' מרדכי ועקנין**, ניתן ביום 19.12.05, בפסקה 13)".

"בניין ו'מבנה"

22. בהתאם לצו המועצות המקומיות, "בניין" הינו "כל מבנה בתחום המועצה או חלק ממנו" ובהתאם לצו הארנונה, "שטח בנוי" הינו כל שטח בו קיים או עליו בנוי מבנה, מאיזה סוג שהוא, שאז יהא שטח זה בר-חיוב בארנונה. מדובר בהגדרה רחבה ביותר, הכוללת כל מבנה שהוא מכל סוג שהוא, המצוי בתחום שיפוט המועצה, אשר לפיה, לכאורה, כל מבנה או מתקן בנוי הינם בני חיוב בארנונה.

23. בעניין עעמ 11641/04 **ברוך סלע נ' מועצה אזורית גדרות**, פורסם בנבו, נקבעה למונח "בניין" הגדרה רחבה ביותר, תוך שנקבע: "ניתן לומר כבר כעת כי המונח "בניין", על-פי ההגדרה שהובאה לעיל, כולל בעיקרון גם מרתפים ומחסנים. בעניין אחר פירש השופט ויתקון את המונח בניין כ"בנינים שבני אדם עשויים להימצא בהם, אם למגורים ואם לשימוש אחר, תהא אשר תהיה צורת מבנם" (בג"ץ 162/69 **פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה**, פ"ד כג(2) 444, 446 (1969)). בפסק דין מאוחר יותר הוחל המונח "בניין" גם על דיר לגידול חזירים (עע"ם 11137/04 **יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין**, פורסם בתק-על 2005(4), 2160 (2005))."

24. כפי שצינה ב"כ המלומדת של המשיבה, מילון אבן שושן מגדיר מבנה כ"בנין או בית, צריף, מתקן שנבנה". פרגולה מוגדרת במילון האינטרנטי "מילוג" כ"גגון שמשמש להצללה מעל חלל פתוח

ועשוי לרוב מעץ; סככה; סוכך" וברב מילים המילון השלב, עברי עברי של יעקב שויקה, מוגדרת פרגולה כ"מבנה קטן המוקם בגן, בגינה או במרפסת, והעשוי קורות אופקיות היוצרות מעין גג הנתמך בעמודים. הפרגולה נועדה לתמוך בצמחים המטפסים עליה. החלופה העברית שנקבעה על ידי האקדמיה: עריס". בהמשך לכך אף מובאת דוגמא לשימוש במילה פרגולה כדלקמן: "בעלי הבית החליטו להקים פרגולה בגינה כדי שיוכלו לשבת בצילה בימי הקיץ החמים". לאור כל אלה, מקובלת עלינו פרשנותה של המשיבה, לפיה פרגולה הינה מבנה. אך בבחינת ההגדרה הלשונית למונח "מבנה" ו"פרגולה" אין די בענייננו, לצורך הכרעה האם פרגולה היא בת חיוב בארנונה.

כפי שנקבע בעניין עש (ת"א) 2531/96 הנ"ל, "ניתן לייבא" הגדרות ושאר דברי חקיקה כאשר האנלוגיה המבוצעת ראויה ועדיפה על-פני מתן פרשנות מתוך דבר החקיקה בו עוסקים גופו. לרוב ההגדרות בדיני מדינה אינן מילוניות גרידא, כי אם משפטיות. ההגדרה מותאמת לדבר החקיקה בו הן מצויות, ללשונו ולתכלית אותה הוא מבקש להגשים". היות ובחקיקת הארנונה אין הגדרה ל"פרגולה", נפנה בעניין זה לחוק התכנון והבניה. שם מוגדרת "מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו". דהיינו, אף על פי ההגדרה הפונקציונלית של פרגולה בחוק התכנון והבניה (אליה מפנה ב"כ המלומד של העורר) מדובר במבנה, ואף מתוך שמו אפשר ללמוד כי מבנה זה נועד להוות סוכך וליצור צל על המדרך שתחתיו.

25. כעולה מן התמונה שצורפה על ידי המשיבה בכתב התשובה, מדובר בפרגולה המהווה מבנה של קבע, היא מהווה המשכם הרציף של שני קירות גובלים של מבנה המגורים, היא מקורה חלקית באמצעות קורות מתכת (לא אטומה) המחוזקים בקירות הצד התומכים, וכפי שעולה מהתמונה היא אף יוצרת צל חלקי על השטח שתחתיה.

26. בהתאם לשימוש האפשרי בפרגולה, שאכן וכעולה מהתמונה - נעשה בפועל, נראה כי לעוררת צומחת תועלת כלכלית מקיומה של הפרגולה, שכן השטח תחתיה משמש לכניסה לבית. בהתאם, סבורה הוועדה ששטח התכסית של הפרגולה, לפיה מידותיה החיצוניות (ברוטו) הינו שטח מבנה בר חיוב בארנונה, ויש לחייבו בארנונה לאור סעיף 1.3 לצו הארנונה, בהתאם לסיווג העיקרי של נכס המגורים.

27. עוד נציין, שאף אילו לא היה נעשה על ידי העוררת שימוש בשטח שמתחת לפרגולה, כפי שנראה שנעשה, לא היה בכך כדי לשנות את החלטתנו, שכן וכפי שנקבע לא אחת, מבחן השימוש אין בו כדי לפטור נכס בן חיוב בארנונה מארנונה, (למעט ביחס להנחות והפטורים הספציפיים הקבועים בדיון, כדוגמת הנחה מארנונה לנכס ריק המוענקת לבעל נכס לתקופה מצטברת של עד 6 חודשים, בתקופת החזקתו בנכס, או הנחה לבניין חדש, ריק. ר' תקנות 12 ו-13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993).

28. משמצאנו שפרגולה היא בת חיוב בארנונה, בהיותה "מבנה", נשאלת השאלה מדוע נעשית אבחנה בין פרגולה שאינה מקורה המצויה על מרפסת בבניין קומות משותף לבין פרגולה שאינה מקורה ונמצאת על מפלס קרקע. לכך ניתן למצוא תשובה בצו הארנונה, המחריג במשתמע ומחייב ארנונה מרפסות שאינן מקורות. וליתר דיוק, קובע סעיף 1.3 לצו הארנונה:

ערר 02-2017 החלטה מיום 18-12-2017

"... חישוב השטח הינו שטח המ"ר של המבנה במדידה חיצונית של המבנה, כולל השטח שמתחת לקירות החיצוניים והקירות הפנימיים, וכולל חדרי כניסה מדרגות, מעברים, שטחי מרפסות מקורות..."

מנוסח זה ומכלל הן ניתן ללמוד לאו ביחס למרפסות שאינן מקורות. למרות שמרפסת הינה שטח בנוי וככזו הינה בת חיוב בארנונה, נראה שמרגע שצו הארנונה מתייחס למרפסות מקורות בלבד, כוונת המועצה שהתקינה את הצו הייתה שלא לחייב מרפסות שאינן מקורות בארנונה. אלו הוחרגו במשתמע מצו הארנונה ועל כן פטורות מחיוב.

כפי שקבע בית המשפט העליון הנכבד, שבחן את צו הארנונה הספציפי של המועצה במסגרת הדיון בעע"מ 1721/10 **מועצה מקומית גני תקוה נ' קופלביץ ו-70 אח'**, פורסם בבנו, צו הארנונה מפרט רשימה בלתי ממצה של דוגמאות ביחס לשטחים שימוסו כ"בניין".

29. לכאורה בכך מיצינו. אלא שראינו להתייחס לדברי המשיבה במסגרת סעיף 6 לכתב התשובה של המשיבה. טוענת העוררת כי בשנת 2016 התקבלה השגתה ולפיכך גם בשנת 2017 יש לקבלה. המשיבה מודה כי ההשגה בשנת 2016 התקבלה בטעות. אחר שהבינה המשיבה שבשוגג התקבלה ההשגה לעניין הפרגולה שלחה הודעת חיוב מתוקנת לשנת 2017. בהתאם להלכה הנוהגת אין רשאית המשיבה לפטור נכסים בני חיוב בארנונה, מתשלום ארנונה בגינם. אף טעות בחיוב מצידה אינה מהווה אמתלה לפטור את הנכסים בני החיוב בארנונה מתשלום ארנונה, ומשגילתה המשיבה כי פטרה את העוררת בשנת 2016 בשל טעות מארנונה בגין פרגולה בת חיוב בארנונה, היה עליה להסביר לעוררת טעותה ולהוציא לה שומת ארנונה מתוקנת, כבר לשנת 2016 ובמסגרתה להטיל ארנונה בהתאם לצו - על נכס בר חיוב על פי דין. טעות זו של המשיבה בשנת כספים אחת, גרמה ככל הנראה לעוררת לחוסר ודאות, כפי שעולה מן הערר ומבקשתה להמשיך ולקבל פטור שניתן לה בטעות. אפשר שלו הייתה המשיבה נוהגת כך הייתה נחסכת ההשגה והערר לשנת 2017.

30. ייאמר עוד כי למועצה המקומית לא רק הזכות לגבות תשלומי ארנונה, אלא שחובה עליה לגבות את אותם תשלומים במובן ההופלדיאני (הברור והמובן מאליו) של המונחים "זכות" ו"חובה". אין מדובר בזכות "תרצה-תגבה", אלא בחובה לגבות מס אמת מכל התושבים ובצורה שווה ושוויונית בהתאם לצו הארנונה.

31. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בעניין עעמ 11137/04 **עוזי יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין**, פורסם בבנו, כדלקמן. באותו עניין החזיק המערער בשני דירי חזירים. בעוד צו הארנונה אפשר למועצה להטיל חיוב 'ברוטו' (שטח הקונטור החיצוני), וכך אף עשתה המועצה בהתאם לטענתה, והטילה על נישומים בתחומה חיובים לפי שיטת ה'ברוטו', המערער קיבל לטענתו הבטחה מראש המועצה להיות מחויב עבור דירי החזירים, לפי שיטת חיוב 'נטו' (שטח פנים ללא עובי קירות), דהיינו הוענקה לו הנחה מארנונה, בלא שהנחה כאמור הוענקה על פי קריטריונים שבדין. לאחר סקר מדידות שנערך במועצה, הוצאו למערער שומות לפיהן חויב בגין הדירים לפי שיטת 'ברוטו'. המערער טען שההבטחה שניתנה לו על ידי ראש המועצה, לחיבו בהתאם לשיטת 'נטו', היא בגדר הבטחה שלטונית ואין לסטות ממנה וכי שינוי אופן חיובו בארנונה בגין הדירים

ערר 02-2017 החלטה מיום 18-12-2017

משיטת חישוב 'נטו' לשיטת חישוב 'ברוטו' מנוגדת לדיני ההקפאה. בית המשפט קבע:

"סבך ההוראות בתחום זה, ולא אחת גם ניסוחן, עלולים לטמון בחובם פגיעה בזכויות האזרח, המתקשה למצוא את ידיו ואת רגליו, וממילא גם לתכנן את צעדיו. מן הראוי ליתן את הדעת למהות ההוראות שבהן מדובר – הוראות מס המטילות חיובים כספיים משמעותיים על האזרחים, אשר יש בהן משום פגיעה בזכות הקניין – ולחתור להתוויה נהירה יותר של הדין. אכן, ייחודם של דיני המס הוא בכך שהם "בגדר אמצעי כופה, שעל פיו ניטל רכושו של הפרט ומועבר לרכוש הכלל, כדי להגשים מטרות פיסקליות וחברתיות" (א' ברק, "פרשנות דיני המיסים" משפטים כ"ח 425 (תשנ"ז)). ייחוד זה מחייב את בית המשפט ברגישות פרשנית (שם), אך הוא מחייב גם את המחוקק ברגישות ניסוחית".

ובהמשך הדברים נקבע:

" בפרשת תשלובת ח' אלוני הנ"ל קבע בית המשפט העליון כי מקום בו קיימת הסכמה בין העירייה לבין הנישום, לעניין חבות בארנונה, "על בית המשפט למצוא את נקודת האיזון הארכימדית שתבטא את השיקולים הנוגדים – כיבוד ההסכמה ומולו גביית מס אמת" (שם, בעמ' 120). ועוד הוסיף בית המשפט, כי "איזון זה אינו נוקשה. הוא מושפע מחשיבות השיקולים ומעצמת הפגיעה בהם...לא הרי הסכמה על שומה המנוגדת לחוק כהרי הסכמה על שומה המהווה פשרה בין הצדדים. לא הרי הסכמה על שומה שנגרמה עקב טעות עובדתית או משפטית בסיווג כהרי הסכמה על שומה שנועדה לחסוך את העלויות הכרוכות בבירור העובדתי והמשפטי של טענות הצדדים" (שם). בענייננו, ההסכמה הנטענת (והמוכחשת על-ידי המשיבה) ניתנה, כאמור, בעל-פה, מפי יו"ר המועצה. כפי שיתברר מיד, הסכמה זו הייתה מנוגדת לשיטת החישוב הנקובה בהודעות בדבר היטל ארנונה של המועצה (הדגשה אינה במקור)".

סיווג הגג:

32. סעיף 1.4 לצו הארנונה לשנת 2017 קובע כלהלן:

שטח גג

"שטח של גג בנוי יחושב לצורך היטל זה באופן שיפורט להלן:

"גג" משמעו – כל שטח מעל שטח בנוי שאין עליו שטח בנוי נוסף

א. אם על שטח הגג אין שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם ולא בנוי קירוי, למעט קירוי למיגון חלונות בפני שמש או גשם, לא יחויב שטח בהיטל כלשהו.

ב. אם על שטח הגג יש שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם, (למעט סוכה בתקופת חג הסוכות ויציאה מחדר מדרגות שמגיע לגג), יוטל היטל על מחצית שטח הגג, כולל השטח שעליו בנויים, מעקות או כל קיר אחר.

ערר 02-2017 החלטה מיום 18-12-2017

ג. אם שטח הגג מקורה באיזה אופן שהוא בקירו' קבע או זמני מכל סוג שהוא, למעט קירו' המיגון הנזכר בפסקה א', ואו סוכה ומבנה חדר המדרגות הנזכר בפסקה ב', יחושב המס על הגג כשטח בנוי".

33. טענת העוררת לפיה אין מדובר בגג אלא במרפסת אינה עולה בקנה אחד עם החלטות ועדה זו במקרים דומים ומקבילים בעבר. הטענה לפיה אין מדובר בחלק הגבוה של הבית כבר נדחתה על ידינו בשורת מקרים וראוי היה לעוררת לקרוא החלטות קודמות בעניין זה.

34. בערר 02-2011 דנית וחנן אבידן נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה¹, (ניתן על ידנו ביום 11-08-2011) החלטנו, והחלטתנו זו נותרה בתוקפה גם לאחר ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי:

"בדקנו את ההתייחסות המילונית למילה "גג", אף כי לטעמנו די בצו הארנונה כדי לספק הגדרה מספקת ומקיפה למילה. במילון החדש, אברהם אבן שושן, הוצאת קרית ספר בע"מ, 1981, ע' 306 נכתב: "גג 1, המכסה העליון בבנין...".

כלומר למתבונן מן השמים מעל, ממעוף הציפור, גג הוא כל מה שהוא רואה כמכסה את הבנין, ובמקרה שלפנינו כל מה שמעליו אויר. ייאמר מיד כי טענת העוררים, אף כי היא נשמעת לכאורה נכונה, היא שגויה ומטעה, שכן אין הכוונה למישורים שכנים או סמוכים אלא למישור האנכי שמעל לגג בין אם הוא משמש את העוררים או את הרכוש המשותף. אותה הגדרה בדיוק מצאנו במילון ספיר, הד ארצי הוצאה לאור ואיתאב בית הוצאה לאור, 1997 ע' 113.

אשר על כן, הן מבחינת המשמעות המילונית והן מבחינת המשמעות המהותית, אנו דוחים את טענות העוררים לעניין אי חיוב שטחי הגג בתשלום כלשהו וקובעים כי חיוב המשיבה לעניין הסיווג - נכון.

35. על מנת שלא נעמוד באופן דווקני על לשון ההוראה ניסינו לבחון את מתחם האפשרויות הלשוניות הנובעות מכוחה וניסינו ליצוק בה תוכן שיאפשר את הגשמת תכליתה של ההוראה. לאור זאת ניסינו לקרוא את פרשנות העוררת ולראות האם היא עומדת בתכלית ההוראה אם לא והגענו למסקנה שלא.

36. הגדרת שטח גג בצו הארנונה של 2017 לא השתנתה בצווי הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה מאז צו הארנונה של שנת 2011 ששימש אותנו בערר 02-2011.

37. לעניין הגג, ייאמר מיד כי במספר בלתי מבוטל של החלטות של ועדה זו נדונו מקרים מקבילים, ולא מצאנו כל מקום לאבחן את הגג בביתה של העוררת לעומת גגות של עוררים אחרים. לסיכום קיבלנו כאמור את תגובת ב"כ המשיבה ודחינו את טענת העוררת באשר לחיוב ארנונה בגין הגג שמשמש מרפסת.

¹ <http://www.ganeytikva.org.il/info/Documents/ועדות20%ערר/החלטה20%בערר2002-2011.pdf>

משיצאה החלטתנו כמפורט לעיל, לא נותר לנו אלא להתמודד עם שאלת ההוצאות בתיק זה. עפ"י תיק בימ"ש לעניינים מנהליים, עמ"נ [חיפה] 206/08 **חן רפאל נ' עיריית כרמיאל**, ככלל "צריך להחיל את הכלל שלפניו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו..." עוד בעניין זה ראה גם תקנות 19א' (א), (ג) ו- (ה) **לתקנות הרשויות המקומיות** (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז – 1977 (להלן: "**תקנות הערר**").

38. אף מתקנות סדרי הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 קביעת סכום ההוצאות [476א) סיפה, 476ג), 475ב)] תק' תש"ן-1990 תק' (מס' 2) תשנ"ו-1996 תק' (מס' 2) תשנ"ז-1997 ניתן לגזור את החיוב לפסוק שכר טרחה שלא יפחת מהתעריף המינימלי שנקבע בכללי לשכת עורכי הדין, למעט מטעמים שירשמו, ובלשון התקנה:

512. (א) קבע בית המשפט או הרשם את סכום ההוצאות, רשאי הוא לפסוק אותו, הן לענין שכר טרחת עורך דין והן לענין הוצאות המשפט, כל אחד מהם בנפרד בסכום כולל, ובלבד שבכפוף לאמור בתקנת משנה (ב), לא יפחת סכום שכר הטרחה מן התעריף המינימלי שנקבע לענין שכר טרחת עורך דין בכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי), תשל"ז-1977 (להלן – התעריף המינימלי), זולת אם הורה בית המשפט, מטעמים מיוחדים שיירשמו, על תשלום סכום קטן מהסכום האמור מיום 9.6.1990.

(ב) בתיתו צו להוצאות ובקביעת שיעורן יתחשב בית המשפט או הרשם, בין השאר, בשווי הסעד השנוי במחלוקת בין בעלי הדין ובשווי הסעד שנפסק בתום הדיון, ויהא רשאי להתחשב גם בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון.

מצאנו בניסבות אלה של איחור המשיבה להגיש את כתב התשובה שלה, כפי שכתבנו בסעיף 8 בהחלטתנו מספר 4 מיום 30-07-2017: "משהגענו למסקנה שבסמכותנו להאריך מועד, ומתוך העדפה האסכולה השנייה, החלטנו להאריך את המועד ולקרוא את תשובת המשיבה לערר. שמירת האיזון הנדרש תבוא לידי ביטוי בעת פסיקת ההוצאות בתום ההליך העיקרי". לפיכך, למרות שהערר נדחה החלטנו להעמיד את סכום ההוצאות שיוטל על העוררת על סך של 500 ש"ח.

39. החלטות הוועדה מפורסמות באתר האינטרנט של המועצה מקומית גני תקווה בהתאם לסעיף 20 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977. במידה ומי מהצדדים סבור כי קיימת מניעה חוקית או אחרת לפרסום החלטה הנוגעת לעניינו, עליו להעלות את בקשתו שלא לפרסם את החלטה בפני הוועדה, וזאת באמצעות פניה בכתב למזכירות הוועדה תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת החלטה לידינו.

החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בדואר אלקטרוני אל הצדדים. ניתן והודע בהעדר הצדדים
ביום 18-12-2017 בגני תקווה.

בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000 לרשות
הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים במחוז המרכז וזאת בתוך 45 ימים
מיום מסירת החלטה זו. ראה גם תקנות הערר סעיף 6 (ב) לחוק הערר, וסעיף 20 (ב) לתקנות
הערר.

עו"ד רז לבנת, עו"ד
יו"ר

עו"ד אלה כץ שנפלד,
חברה

טליה שנברגר,
חברה