

העורר:
מר בני ברוך ת"ז 055504500
ע"י ב"כ יורם אברהמי ושות' משרד עורכי דין
מרחוב הסיבים 49
פתח תקווה
טלפון: 03-7382520, פקס: 03-5324744
Avr.law_office@012.net.il

- נגד -

המשיבה:
מנהל הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה
רחוב הגליל 48
גני תקווה 55900
ע"י ב"כ עו"ד ענבל כספי 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 25-07-2016 התקבל אצלנו ערר זה בקשר לנכס 3273000 ברחוב עמק זבולון 17 א' בגני תקווה. יוער כי המשיב בערר נכתב: "המועצה המקומית גני תקווה" ואילו המשיב הראוי והנאות היא מנהלת הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה. עיקרי הטענות: העורר חויב שלא כדין בתשלום ארנונה בגין פרגולה בחצר ביתו וכן בגין גג. אין בצו הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה התייחסות לפרגולה. אין מדובר בשטח בנוי אלא במצללה שלפי חוק התכנון והבניה לא יראו בה שטח מקורה. לפיכך אין לראות בה מקורה ובהעדר התייחסות לפרגולה אין לחייב בגינה. חיזוק לטענה יש להביא מרשויות מקומיות אחרות. הטענה לפיה הפרגולה מקורה בחומר צפוף אינה מעוגנת וללא מקור משפטי מחייב. אין לחייב הגין הפרגולה. חיוב הגג לא תקין. אין מדובר בגג אלא במרפסת פתוחה. מדובר על יציאה מהקומה השנייה לשטח המצוי בשליש מהגובה. אין בהמצאות מעקב כדי להחיל חיובה. מרפסת לא מקורה פטורה מארנונה.
2. בו ביום הורינו להעביר עותק מן הערר לב"כ המשיבה למתן תשובה לערר בהתאם למועדים המנויים בחוק.

3. ביום 25-08-2016 התקבל אצלנו כתב תשובה לערר מטעם ב"כ המשיבה.
4. בו ביום הורינו למזכירות להעבירו לב"כ העורר לתגובה עד ליום 26-09-2016.
5. ביום 20-10-2016 משלא הוגשה כל תגובה מצד ב"כ העורר החלטנו כי על הצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית. העורר עד ליום 10-11-2016 והמשיבה עד ליום 30-11-2016. ככל שהעורר מבקש שנקיים דיון עליו להוגיע על כך למזכירות עד למועד הגשת תצהירו.
6. ביום 30-11-2016 התקבלה אצלנו בקשה להארכת מועד להגשת התצהיר מטעם ב"כ העורר.
7. בו ביום החלטנו כמבוקש וקבענו שהעורר יגיש תצהירי עדות ראשית עד ליום 10-11-2016 ואילו במשיבה עד ליום 26-12-2016.
8. ביום 07-12-2016 התקבל אצלנו תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.
9. ביום 29-12-2016 הוגשה לנו בקשה בהסכמה להארכת מועד להגשת תצהיר עדות ראשית מטעם ב"כ המשיבה מן הנימוקים המפורטים בה.
10. ביום 01-01-2017 החלטנו כמבוקש.
11. ביום 10-01-2017 זימנו את הצדדים לדיון ליום 05-02-2017.
12. ביום 05-02-2017 התקיים דיון בנוכחות הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 08-02-2017.
13. בעודנו שוקדים על כתיבת החלטתנו בתיק זה התקבלה אצלנו ביום 14-02-2017 הודעת המשיבה לפיה היא החליטה לקבל את המלצת ועדת הערר בדיון ולקבל את הערר ביחס לשנת 2016 תוך כדי שהבהירה כי אין בכך כדי ללמד על דעתה ביחס לחיובים בשנת 2017 וככל שהעורר ימצא לנכון להשיג על שומת 2017 יהיה עליו להשיג השגה חדשה.
נבהיר כי במהלך הדיון, לאחר שהוצגה בפני ועדת הערר השגה שהתקבלה בעניין פרגולה אחרת, הציעה ועדת הערר למשיבה לשקול שוב את טענותיה.

* הודעת המשיבה תצורף כנספח להחלטתנו זו.

14. דיון והחלטה:

לעניין הפרגולה

15. נבהיר כי הצעת הוועדה הועלתה לאור העיקרון המנחה שראשיתו בכתוב: "לא יהיה לך בְּבֵיתְךָ אֵיפָה וְאֵיפָה גְדוֹלָה וְקִטְנָה" (דברים כה יד). כל התושבים המחזיקים בנכסים בשטח המועצה המקומית גני תקווה שווים בפני המשיבה. החלטות המשיבה צריכות להיות אחידות בהתאם לעובדות לכל התושבים על פי צו הארנונה **ובהתאם לכללים אחידים לכל וברורים לכל**. לאור הודעת המשיבה כי היא מקבלת את הערר בכל הקשור לפרגולה, ניתן בזה תוקף של החלטה להודעת המשיבה. הערר ברכיב הפרגולה מתקבל.

לעניין חיוב הגג:

16. סווג הגג:

סעיף 1.4 לצו הארנונה לשנת 2016 [ראה

<http://www.ganeytikva.org.il/Documents> צו 20% ארנונה 20% ומבחני 20% משנה 20% לקבלת

[20% הנחות 2016.pdf](#)]

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.

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

17. טוען העורר בסעיף 13 לתצהירו לנימוקי הערר: "מדובר במרפסת פתוחה אשר אין בה בינוי

כלשהו וממילא אין המדובר בשטח הגבוה ביותר בבית המהווה תנאי להגדרה כגג ולכן אין

לחייבה במחצית הארנונה המוטלת". טוענת בתגובה המשיבה בסעיפים 13-15 לתצהירה כי חיוב העורר בגין "שטח גג" הינו בהתאם להוראות סעיף 1.4 לצו הארנונה על פיו נקבע כי מחצית משטח הגג יחוייב בתשלום על פי השימוש בנכס הבנוי הצמוד לו כאשר קיימת בניה כלשהי. בקומה השניה מצוי שטח בנוי בשטח 93.6 מ"ר המשמש למגורים חוייב העורר במחצית שטח הגג המצוי בקומה השניה בו עושה העורר שימוש. עוד טענה המשיבה כי אין שטח הגג נדרש להיות החלק הכי גבוה בנכס כפי שנטען על ידי העורר. ההגדרה בצו הארנונה: "שטח מעל שטח בנוי שאין עליו שטח בנוי נוסף".

18. בערר 02-2011 דנית וחנן אבידן נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה, [טרם פורסם ניתן על ידנו ביום 11-08-2011] החלטנו, והחלטתנו 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 אור. 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 המילולית והן מבחינת המשמעות המהותית, אנו דוחים את טענת העורר לעניין אי חיוב שטחי הגג בתשלום כלשהו וקובעים כי חיוב המשיבה לעניין הסיווג - נכון.

19. על מנת שלא נעמוד באופן דווקני על לשון ההוראה ננסה לבחון את מתחם האפשרויות הלשוניות הנובעות מכוחה וננסה ליצוק בה תוכן שיאפשר את הגשמת תכליתה של ההוראה. לאור זאת ננסה לקרוא את פרשנות העורר ולראות האם היא עומדת בתכלית ההוראה אם לאו.

20. הגדרת שטח גג בצו הארנונה של 2016 אמנם לא השתנתה בצווי הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה מאז צו הארנונה של שנת 2011 ששימש אותנו בערר 02-2011. עם

זאת על מנת שלא להיות שבויים במוצא פינו בדקנו פסיקה רלבנטית ורחבת היקף גם ברשויות אחרות.

בעמ"נ (ת"א) מיכאל גולן נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, [פורסם בנבו ביום 17-03-2016] כותבת השופטת אביגיל כהן:

"נקבע בפסיקה, כי כאשר בוחנים סיווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו (הדגש במקור – ר"ל). ועדת הערר שוכנעה, כי השימוש שנעשה בשטח שבמחלוקת הוא שימוש כ"מרפסת" ולא כ"גג". ב"כ העורר אישר, כי בשטח שבמחלוקת מוצבים כסאות, ספסלים, אדניות, צמחים ועצים. המרפסת מתוחמת במעקה מסביב. אין בה מתקנים כמזגנים, דוודים ואנטנות – המאפיינים שימושים נפוצים בגגות עליונים של בתי דירות.

נקבע, כי היציאה לשטח שבמחלוקת היא מתוך השטח הבנוי המצוי במפלס האמצעי ולא היתה מחלוקת כי השטח שבמחלוקת לא נמצא במפלס הכי גבוה בבניין.

העורר טען, כי כל מרפסת בקומה כלשהי של הבניין שיש מתחתיה חלק בנוי אחר של הבניין היא בגדר "גג" ולא "מרפסת". ועדת הערר לא קיבלה טיעון זה.

נקבע, כי ה"גג" הספיציפי בבניין הוא בחלק העליון ובו בריכה, חדר טכני ומסנן לבריכה וזאת מעל למפלס האמצעי.

ועדת הערר סברה, כי "גג" – משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין (והפנתה גם לפרשנות המונח במילון אבן שושן, שם הוגדר "גג" כ"מכסה עליון בבניין").

בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון אישר ב"כ העורר כי: "לא מדובר על גג, מדובר יותר על מרפסות".

21. בעמ"נ 56524-02-14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' אינטרגמא נכסים (1961) בע"מ, [פורסם בנבו ביום 11-12-2014] כותב השופטת מאיר יפרח:

"סעיף 8 לצו לא מתיר חיוב גג בתשלום ארנונה, אלא שבענייננו – אין מדובר בגג, כי אם במרפסת פתוחה (בניגוד לפרשת גרף שם הגג היה מצוי בקומה נפרדת ומופרד במדרגות מהקומות שמתחתיו). על פי הפסיקה, הבמחן (כך במקור, צ"ל המבחן – ר"ל) אינו רק מבחן השימוש בפועל שנעשה במרפסת הגג, אלא גם מבחן יכולת השימוש בה, קרי: אם ניתן לעשות בה שימוש – תחול חובת תשלום ארנונה בגין שטח המרפסת (ראו למשל פסקה 7 לבר"ם 7095/11 **טוניק נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, ניתן ביום 11-10-2011 32754-10-11 **מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, ניתן ביום 15.12.11, פורסם במאגר נבו). לשון אחר: משמרפסת הגג היא חלק בלתי נפרד מיחידת המשרדים שבקומה העליונה של הבניין ואין כל הפרדה מפלסית או קומתית ביניהן ומשקיימת אפשרות לצאת מן המשרדים אל המרפסת – די בכך על מנת לקבוע כי קיימת חובת תשלום ארנונה, שכן הנישום יכול לעשות שימוש בשטח זה".

22. בעת"מ (ת"א) **אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב**, [פורסם בנבו ביום 21-10-2011] פסק השופט ד"ר עודד מודריק:

"בהתאם לסמכותה הנטועה בחוק התקינה העירייה את צו הארנונה (המותקן מדי שנה בשנה לקראת כל שנת תקציב מתחדשת) ובו נקבע, בין היתר כי:

בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות סככות ובריכות שחייה [סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה (ההדגשות הוספו)].

למקרא הוראה זו ניתן לומר בפשטות ש"גג" של בניין אינו בר חיוב [בין מפני שהגג אינו **"בתוך"** יחידת הבניין] (ראו פס"ד גרף; פס"ד חיימסון) ובין מפני שאינו "שטח מקורה"]. מנגד "מרפסת" היא בת חיוב.

כיצד נבחין בין "גג" ל"מרפסת"? לא מצאתי בדין הרלוונטי הגדרה של הביטוי "גג" וכן לא נמצאה לי הגדרה כזאת גם בפסיקת בתי המשפט. ההגדרה המילונית שהוצעה מפי באת כוח העירייה אינה מספקת לצורך פיתרון הסוגיה שלפניי. "גג" הוא אכן "הכיסוי העליון של הבניין" אולם במקום שחלקו העליון של הבניין מבונה ומקורה רק בחלקו ואילו חלק אחר מן המתאר ההיקפי של הבניין חשוף האם נאמר בנסיבות אלה

שה"גג", היינו הכיסוי העליון של הבניין, אחד הוא ומצטמצם לכיסוי של אותו חלק מבונה? או שמא נאמר שבנסיבות כאלה ל"גג" שני חלקים; חלקו האחד הוא הכיסוי העליון של החלק המבונה וחלקו השני הוא הכיסוי העליון של מותר השטח ההיקפי של הבניין?

האוחז ב"אחדות הגג" מן הסתם יסכים שמקום שחלקו המבונה העליון של בניין כולל רק חדר שירות קטן אין בכך כדי לשלול ממותר השטח העליון שאינו מבונה את הגדרתו כ"גג". לעומת זה גם מי שאוחז ב"חלוקת הגג" יסכים שייטכנו נסיבות מובהקות של הגדרת חלק מן הכיסוי העליון של בניין כ"מרפסת".

ניתן להיעזר בהגדרה של "מרפסת גג" המצויה [בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה \(בקשה להיתר, תנאים ואגרות\)](#) תש"ל – 1970 לאמור: **"חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה..."** [ראו פס"ד רשף]. מה שאינו מהווה "מרפסת גג" הוא, על דרך הייתור, "גג". אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת".

לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה.

ב"מרפסת" דנן מתקיימים מבחני העזר הללו. זו, כך נראה, עולה בקנה אחד עם הגדרת "מרפסת גג" ומתקיימים בה רציפות השטח ונגישות מן החלק הבנוי. ועדת הערר התרשמה על יסוד מכלול הנסיבות שחלק הבניין שבמחלוקת הוא חלק אינטגרלי של יחידת הבניין והוא נועד לתכלית של מרפסת. **התרשמות זו סבירה בעיניי (כשם שגם מסקנה אחרת לא הייתה נחשבת למופרכת)".** מפאת חשיבות הדברים הם הובאו באריכות מה.

23. בעת"מ 258-07 **חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א-יפו**, [פורסם בנבו ביום 17-06-2010] נדון בפני השופטת שרה ברוש מקרה בו נעשה שימוש בגג בנין

לחניית כלי רכב. אף שלא היה חולק על כך שהיה זה גג בנין שלכאורה פטור מתשלום ארנונה סווג כחניון ונישום על פי מהותו ושימוש בפועל ולא על פי ייעודו.

24. בעמ"נ 12979-02-13 **קלדרון סיני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, [פורסם בנבו ביום 29-12-2013] נדון בפני השופטת צילה צפת מקרה בו חויב המערער בגין מרפסת שנוצרה לדירתו כתוצאה מתוספת בניה לחדר בדירת המגורים שלו שהוספה לדירתו לאור דרישת מרבית הדיירים בבניין וזאת חרף התנגדותו לבנייה.

25. בעתמ (ת"א) 32754-10-11 **אמנון מרכוס עו"ד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, [פורסם בנבו ביום 15-12-2011] נדון בפני השופטת אביגיל כהן מקרה בו נשאלה השאלה האם לחייב שטח כמרפסת או כגג. כך כותבת השופטת בסעיף 7 להכרעתה:

"ההלכה הפסוקה תומכת באופן עקבי ורציף בדרך הפרשנות של המשיב.

(א) כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו.

אין מדובר רק במשמעות המילולית שמבקש המערער ליתן למונח "גג" – כל שטח בבנין שאינו מקורה, והוא נמצא מעל הקומה שמתחתיו...

השאלה – אם נכס הוא "גג" או "מרפסת", היא שאלה עובדתית שיש להכריע בה בין היתר על סמך ייעוד השטח הרלוונטי והשימוש בו.

אין מקום להכיר בטענה ולפיה, כל שטח הצמוד לדירה ואינו מקורה בכל קומה שהיא של בניין, והוא מעל שטח של דירה בקומה שמתחתיו, ייחשב כ"גג" לצורך סיווג ארנונה וזאת תוך התעלמות מהשימוש שנעשה בפועל בשטח."

26. לסיכום, קיבלנו את טענת העורר לעניין הפרגולה בעקבות תגובת ב"כ המשיבה לעניין הפרגולה ודחינו את טענת העורר וקבלנו את טענת המשיבה לעניין חיוב הגג.

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**: "צריך להחיל את הכלל שלפניו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו... עוד ראה גם תקנות 19'א (א), (ג) ו- (ה) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז – 1977, (להלן: "תקנות הערר").

27. תקנות סדרי הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 קביעת סכום ההוצאות [476(א) סיפה, 476(ג), 475(ב)] תק' תש"ן-1990 תק' (מס' 2) תשנ"ו-1996 תק' (מס' 2) תשנ"ז-1997 קובעות:

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.

(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.

28. שכר טרחה מינימלי לפי כללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ) התש"ס-2000 – תביעות כספיות לבתי משפט על כל דרגותיהם (כולל בית משפט שלום, בית משפט מחוזי וטריבונלים אחרים) א. תביעות כספיות בשקלים חדשים (להלן - ש"ח) -

עד 26,375 ₪ 15% מסכום התביעה ולא פחות מ-794 ₪

29. לאור העובדה שהמשיבה קיבלה את המלצת הוועדה לקבל את הערר לענין הפרגולה ולאור העובדה שנדחתה טענת העורר לענין הגג ובנוסף בהתחשב בהוצאות המשפטיות שנגרמו לעורר ולייצוגו הראוי בידי בא כוחו בפני הוועדה, מסתפקת ועדת הערר בהשתת 1,500 ש"ח בלבד על המשיבה לטובת העורר כהוצאות משפטיות.

30. החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בדואר רשום אל העוררת ובדואר אלקטרוני אל בא כוח המשיבה. ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 27-01-2017 בגני תקווה.

31. 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.

רז לבנת, עו"ד
יו"ר

מיכל קמיר, עו"ד
חבר

אלה כץ שינפלד, עו"ד
חבר