

שליד עיריית גני תקוה

העוררים מנהרדט דנה ושלומי

- נגד -

המשיבה מנהלת הארנונה בעיריית גני תקוה

החלטה

1. ההחלטה בערר זה נוגעת לשנת הכספים 2022 ומתייחסת לשאלה האם בהתאם לצו הארנונה של עיריית גני תקוה מרפסת המצויה בקומה אמצעית של בניין, במפלס בו מצויה דירת מגורים ובהמשך לה, המקורה על ידי רצפת הקומה הנמצאת שתי קומות מעליה, מהווה לצרכי ארנונה מרפסת מקורה אשר הינה חלק מהשטח הבנוי החייב בארנונה, או שמא הינה מרפסת גג, כאמור בתכנית המכר ובהיתר הבניה. בנוסף, ככל שהדירה מהווה מרפסת גג, האם היא נחשבת למרפסת שאינה מקורה בשל כך שהקירוי שלה איננו מרצפת הקומה שמעליה, אלא מרצפת 2 קומות מעליה או שמא יש לראותה כמרפסת גג מקורה, שאז יש לחייב את מלוא שטחה בארנונה.

רקע ותמצית טענות הצדדים

2. ביום 31.12.2023 הגישו העוררים ערר בגין החלטת מנהלת הארנונה מיום 6.10.2022 לדחיית השגתם לשנת 2022. השגת העוררים נגעה לאופן סיווג מרפסת בשטח 115.62 מ"ר, המצויה במפלס דירתם של העוררים ובהמשך לה, בקומה ה-9 של בניין בן 19 קומות ברח' דרך המלך 10 בגני תקוה. מרפסת זו סווגה לצרכי ארנונה כחלק מהשטח הבנוי של הדירה. במסגרת הערר שהגישו, טענו העוררים כי דירתם היא דירת פנטהאוז הממוקמת בגובה מחצית הבניין, תקרתה 'מדלגת קומה', היינו, תקרתה היא רצפת קומה 11, ועל כן אין לראות במרפסת הצמודה לדירתם מרפסת מקורה.

3. נוסף לאמור טענו העוררים כי:

(1) בהתאם לתוכניות המכר של הדירה, מהווה מרפסת הדירה 'מרפסת גג' בעוד שבהתאם למפרט המכר, מרפסת מקורה הינה מרפסת שמקורה על ידי רצפת המרפסת שבקומה הרציפה שמעליה;

(2) בהתאם למפרט שנמסר להם, המרפסת אינה מהווה מרפסת שמש מקורה ועל כן סיווגה כשטח מקורה הינו סיווג שגוי בניגוד לתקנות התכנון והבניה, למאפייניה הפיסיים ולהיגיון הפשוט והוא אינו תואם את הדין והפסיקה, המצב החוקי בארץ וההיגיון;

(3) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), לא ניתן לראות במרפסת העוררים כמרפסת מקורה מאחר ש'המצללה' של רצפת קומה 11 (כך במקור) אינה יוצרת שטח מקורה במרפסת קומה 9 ומאחר שרצפת קומה 11 המקרה את קומה 9 היא למעשה רצפת הממ"ד, שנחשבת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים) כשטח שירות של הבניין.

(4) צו הארנונה של עיריית גני תקוה הינו "היחיד המוכר למצער בגוש דן, אשר לא נותן מענה למרפסות גג", להבדיל מצווי הארנונה של גבעת שמואל ופתח תקווה.

(5) לבסוף נטען שעל העירייה לתקן את חיוב הארנונה המוטל על העוררים ולזכות אותם למפרע בגין חיובי ארנונה לשטח 115.62 מ"ר ביחס לתקופה שמחודש יולי 2022, מועד האכלוס, ועד למועד קבלת הערר.

4. במסגרת כתב תשובה לערר שהגישה המשיבה - מנהלת הארנונה ב-5.6.2024, דחתה המשיבה את טענות העוררים תוך שחזרה על החלטתה בהשגת העוררים. בתוך כך, ציינה המשיבה שבהשגת העוררים הועלו טענות בנוגע לחיוב של שטח בגודל 103.30 מ"ר המחויב כמרפסת מקורה וכי חישוב שטח דירת העוררים לצרכי ארנונה כללית נעשה על-פי ההגדרות הקבועות בצו הארנונה של עיריית גני תקוה, המורות על חיוב כל שטח הנכס כולל המרפסת במדידה חיצונית וכולל קירות חיצוניים ופנימיים. המשיבה הבהירה כי חישוב השטח לחיוב בארנונה אינו מתחשב באמור בהסכמים עליהם חתמו העוררים או בתקנות התכנון והבניה. בתוך כך הפנתה המשיבה להוראת סעיף 1.3 לצו הארנונה של עיריית גני תקוה, הקובע:

"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, 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".

לבסוף טענה המשיבה כי אף אם תתייחס אל המרפסת, כשיטת העוררים, כ"מרפסת גג", לא יהיה בכך לסייע לעוררים, שכן בצו הארנונה של גני תקוה קיימת התייחסות לחיוב שטחי "גג" (בסעיף 1.4 לצו), הקובע חיוב מלא בארנונה, מחצית חיוב או פטור מחיוב וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בכל אחד מתתי הסעיף. ואולם, לטענת המשיבה שטח המרפסת מושא הערר לא עונה על ההגדרות המפורטות בסעיף 1.4 לצו, שכן לשיטתה מדובר בשטח בנוי הכלול בהגדרות הקבועות בסעיף 1.3 לצו ומשכך חויבה דירת העוררים לרבות המרפסת הצמודה אליה, כדין.

5. אף אחד מהצדדים לא צירף לכתב טענותיו את העתק ההשגה והתשובה לה, ואולם המשיבה צירפה לכתב התשובה לערר תמונה חיצונית של הבניין בו מצוי הנכס המציג את מיקום דירת העוררים בתוך הבניין וכן תשריט מדידה של הנכס שנערך על ידי מודד מטעמה, לפיו שטח המרפסת המקורה הינו 103.30 מ"ר.

6. במסגרת הזמנה לדיון שנשלחה אל הצדדים נמסר להם כי **"ככל שצד לערר מעוניין להגיש לוועדה ראיות שלא צורפו לכתב טענותיו, יש להגישן עד 7 ימים קודם למועד הדיון עם העתק לצד השני".**

7. ביום 30.10.2024 הגישו העוררים "השלמת טיעון ואסמכתאות", לכאורה בהתאם להחלטת הועדה, ואולם לא צורפו אליו כל ראיות שהן. במסגרת כתב טענות זה חזרו העוררים על טענותיהם תוך ציטוט קטעים מהחלטה בעניין ערר 1/23 (גבעתיים) **ענתבי נ' מנהל הארנונה בגבעתיים**, ומפסקי הדיון בעמ"נ 14574-05-20 **יונית נחום ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים** (להלן: **"פרשת נחום"**) ובת"צ 7753-03-15 **שרה זרובבל נ' עיריית בת ים** (להלן: **"פרשת זרובבל"**).

8. ביום 5.11.2024 התקיים דיון בערר בהרכב חסר של ועדת הערר, בהתאם להסכמת הצדדים. במסגרת הדיון חזרו הצדדים פעם נוספת על טענותיהם. ב"כ העוררים חזר וטען כנגד סיווג שטח של כ-115 מ"ר המסווג כמרפסת מקורה וכן כנגד חיוב של 5 מטרים נוספים בסיווג "מרפסת גג". הוסבר לעוררים במסגרת הדיון כי

אין בסמכות הועדה לדון בטענת אפליה. הוצע לעוררים שהסתמכו בכתב הערר בין היתר על פסק הדין בעניין עמ"נ 14574-05-20 יונית נחום ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים (להלן: "פרשת נחום") להציג את ההוכחות שהוצגו בעניין פרשת נחום, דהיינו, העתק היתר הבניה וכן הוראות התב"ע. במסגרת הדין התבקש ב"כ העורר שלא להגיש טענות נוספות בלא הגשת בקשה מתאימה והסכמת הועדה. בהתאם להחלטת הועדה בסיום הדין, הורתה הועדה לצדדים להגיש תצהירים.

9. ביום 6.11.2024 הגיש העורר הודעה על הגשת קבצים ובקשה, אליה צירף קובץ "ניתוח מרפסת גג", שכלל צילומים לגביהם נטען שהינם מתוך תשריט היתר הבניה (הגרמושקה), ובמסגרתה ביקש שהמשיבה תודיע על קבלת הערר.

10. ביום 7.11.2024 ניתנה החלטת הועדה לתגובת המשיבה עד ליום 17.11.2024.

11. ביום 17.11.2024 הגישה המשיבה בקשת ארכה להגשת תשובתה לבקשת העורר וביום 18.11.2024 אושרה בקשתה וניתנה לה ארכה להגשת תגובתה עד ליום 1.12.2024.

12. ביום 15.12.2024 ולאחר שהמשיבה לא הגישה את התייחסותה בהתאם להחלטת הועדה מיום 18.11.2024, הגיש העורר בקשה למתן החלטה בהודעתו ובקשתו מיום 6.11.2024.

13. ביום 17.12.2024 ניתנה החלטת הועדה לפיה מאחר שעולה מבקשת העורר שהמשיבה לא הסכימה לבקשתו לקבלת הערר, יש להמשיך בניהול הליך הערר. כמו כן, הוארך המועד, בהתאם לבקשת העורר, להגשת תצהירים. במסגרת החלטה זו נקבע בין היתר ש"בהתייחס לטענות העורר הנוגעות להתנהלות המשיבה, ייתכן שהיה מקום לפסוק הוצאות כנגדה, ואולם לאור התבטאויותיו הקשות של העורר כלפי המשיבה, תבהיר הוועדה שאין בכוונתה להעדיף התייחסות עולבת של צד לערר כלפי משנהו על פני התייחסות חסרת כבוד של הצד האחר שקדמה לה, ותבהיר לצדדים שהתנהלות שאינה ראויה ואינה מכבדת של כל אחד מהצדדים כלפי משנהו תילקח בחשבון בסוף ההליך ובהתחשב בתוצאותיו, לשם החלטה בעניין ההוצאות".

14. ביום 20.11.2024 הוגשה תגובת המשיבה לבקשת העורר מיום 6.11.2024, במסגרתה ובתמצית, חזרה על הוראות צו הארנונה של העירייה והבהירה כי משנקבעה הגדרה ברורה למונח "שטח בנוי" בצו הארנונה וכן הגדרה ברורה למונח "גג", יש להטיל על מרפסת העוררים חיוב בארנונה כחלק מהשטח הבנוי, ולא כמרפסת פתוחה או כמרפסת גג.

15. בהמשך לאמור הוגשו תצהירי הצדדים.

16. בהחלטה מיום 12.3.2025 נקבע מועד לדין הוכחות, והצדדים התבקשו להיערך לסיכומים בעל פה בתום הדין.

17. ביום 2.4.2025 נערך דין הוכחות שלאחריו סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל פה.

דין והחלטה

18. לאחר שעיינו בכתבי הטענות ובבקשות שהגישו הצדדים ושמענו את הצדדים בדיונים בערר, אנו סבורות שבין אם מרפסת העוררים היא מרפסת גג ובין אם מרפסת רגילה מקורה, לטעמנו דין הערר להידחות שכן בצדק חויבה מרפסת העוררים כחלק מהשטח הבנוי של דירתם. בהתאם, את החלטתנו נפתח בהתייחסות למסגרת המשפטית הרלוונטית ולאחר מכן נבחן את העובדות הנוגעות לערר העוררים.

19. בסעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 נקבע כי "א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

20. בהתאם לסעיף 8 הנ"ל, רשויות מקומיות רשאיות לקבוע בחקיקת משנה צווים המסדירים את השטחים החייבים בארנונה ואת סיווגם, לצורך קביעת תעריפי החיוב. מכוח סמכות זו התקינה מועצת הרשות של גני תקוה במסגרת ישיבה מס' 31 מיום 11.5.2021, את צו הארנונה של עיריית גני תקוה לשנת 2022.

21. סעיף 1.3 לצו הארנונה של עיריית גני תקוה לשנת 2022 קובע שכ"שטח בנוי" יחשב "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".

22. סעיף 1.4 לצו הארנונה של העירייה ממשיך וקובע:

" 1.4 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 נבנה 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 ויציאיה מחדר מדרגות שמגיע לגג), יוטל היטל על מחצית משטח 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' ו/או סוכה ומבנה חדר המדרגות הנזכר בפסקה ב', יחושב המס על שטח הגג כשטח בנוי".

23. כפי שנקבע בעניין עעמ 1721/10 מועצה מקומית גני תקוה נ' זאב קופלביץ ו-70 אח' בעניין הגדרת "שטח בנוי" שבצו הארנונה של עיריית גני תקוה (בזמן מתן פסק הדין – מועצה מקומית): "בחירת לשון הגדרת השטח לחישוב בצווי הארנונה השונים של המועצה מעלה כי היא בנויה מהגדרה כללית ומרשימת דוגמאות בלתי ממצה...".

כלומר, הגדרת שטח בנוי רחבה דיה כדי לכלול כל סוג של קירוי.

24. בטרם נתייחס לסוג וסיווג המרפסת של העוררים, נתייחס לשטחה. כאמור, העוררים טענו ששטח המרפסת הינו 115.62 מ"ר. מנגד המשיבה טענה ששטח המרפסת הינו 103.30 מ"ר. להוכחת טענתה הציגה המשיבה תשריט מדידה, שבהתאם לו מרפסת העוררים מורכבת משטח בגודל 12.32 מ"ר המכונה בתשריט "מרפסת גג" והמחויב בארנונה בגין מחצית משטחו, כפי שמוצג בעמודה השמאלית שכותרתה "שטח לחיוב" בטבלה המופיעה בצד הימני של תשריט המדידה, וכן משטח המכונה בתשריט "מ.מ." (שהינו קיצור של מרפסת

מקורה) בשטח 103.30 מ"ר. חיבור שני השטחים מביא לשטח כולל של 115.62 מ"ר (שמהם מחויב לצרכי ארנונה שטח כולל של 109.46 מ"ר).

25. לאור חזקת תקינות המעשה המינהלי, הנטל להוכיח ששטח המרפסת לצרכי חיוב בארנונה הינו שונה מהשטח המחויב על ידי העירייה חל על העוררים. ואולם, העוררים לא הציגו כל ראיה לתמוך בטענתם. להיפך, בהתאם לתשריט ההיתר שצירפו העוררים כחלק מ"ניתוח מרפסת גג קומה 9", ניתן להיווכח שמרפסת העוררים מתחלקת בין השטח שמעליו ממוקמת גזוזטרת קומה 10, ואף מצוינים על גבי התשריט המילים "קו מרפסת קומה 10", בשטח 12.32 מ"ר (שהוא השטח אותו חייבה העירייה כימרפסת גג), לבין יתר שטח המרפסת המכונה מרפסת גג, ושטח המצרפי בהתאם לתשריט ההיתר הינו בגודל 115 מ"ר.

26. יוער, נוכח העובדה שהשטח המכונה על ידי העירייה 'מרפסת גג' מקורה ברצפת גזוזטרת הקומה ה-10, שלא ברור לוועדה מדוע שטח זה סווג כ'מרפסת גג' ובמובחן מיתר שטח המרפסת שדווקא הוא אינו מקורה ברצפת הקומה ה-10, ומדוע שטח זה מחויב במחצית שטחו בהתאם לסעיף 1.4 בלצו הארנונה ולא על פי סעיף 1.4 גלצו הארנונה. עם זאת, מאחר שהמשיבה עצמה טענה ששטח המרפסת נשוא הערר מתייחס אך ליתר שטח מרפסת העוררים בגודל 103.30 מ"ר, לא תתייחס החלטת הועדה לשטח המכונה על ידי העירייה 'מרפסת גג' ומחויב כאמור במחצית שטחו. בהתאם, מקובלת על הועדה טענת המשיבה ששטח המרפסת מושא הערר הינו 103.30 מ"ר בלבד.

27. כאמור, לטענת העוררים מרפסתם הינה מרפסת גג שאינה מקורה ברצפת הקומה הרציפה מעליה (קומה 10) ועל כן ומאחר שהמרפסת מקורה אך ברצפת הממ"ד של קומה 11, המדלגת קומה לעומת מרפסות אחרות בבניין המקורות ברצפת המרפסת של הקומה הרציפה מעליה, יש להחיל בעניינם את הוראת סעיף 1.4 א לצו הארנונה, ולפטור את שטח מרפסתם מחיוב ארנונה.

28. לתמיכה בטענתם הפנו העוררים לעניין פרשת נחום. באותו עניין דובר בדירה בקומה הראשונה של מגדל המגורים, המצויה במפלס הגג של קומת המסחר, ומרפסת הדירה הצמודה לה היתה מרפסת פתוחה ללא כל קירווי שהוא, שמיקומה היה על גבי גג קומת המסחר. כמו במקרה של העוררים בהיתר הבניה כונתה המרפסת כ"מרפסת גג", אך דומה שזהו הדימיון היחיד בין המקרה דנן לבין פרשת נחום.

29. כך, בפרשת נחום ניתן היתר בניה לפרויקט שבו מצויה דירת המערערים בהתאם להוראות תכנית מפורטת גב/508, היא תוכנית "מתחם גבע". באותה תכנית נקבע שתותר בניית מרפסות בשטח של עד 15 מ' לדירה, ומכאן נלמד שאף בהתאם להוראות התב"ע לא ניתן לראות את המרפסת הצמודה לדירת המערערים שהיתה בגודל של כ-120 מ"ר כמרפסת רגילה.

באותו עניין צווי הארנונה הרלוונטיים היו צווי הארנונה של עיריית גבעתיים לשנים 2018-2019. בצוים אלו נקבע בהתייחס למרפסות ומרפסת גג כדלקמן:

"מרפסת" – חלק חיצון של בנין אשר -

(1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם;

(2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות;

(3) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגבהו אינו עולה על 1.10 מטר מהמפלס של דירתו;"

"מרפסות גג"

חלק ממישור גג שטוח הצמוד לדירת גג (פנטהאוז) או לחדר יציאה לגג של דירה בקומה העליונה של הבניין, ואשר מופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירת הפנטהאוז או חדר היציאה לגג ודלת מעבר ביניהם".

"שטח בניין למגורים":

לרבות שטחים שמתחת לקירות חוץ ופנים, שטח מחסן, חדרי עזר שאינם מקלטים, ממ"ד, שטח מרתף הצמוד לדירה מסוימת, מרפסות (למעט מרפסות גג או גן) מבנים ששולם בנוי מחומרים קלים ו/או מתקפלים ושטח מקורה כלשהו, בתוספת 25% משטח מרפסת גן, 25% משטח מרפסת גג ו-25% מהשטח הצמוד. אולם אם קיימת פרגולה במרפסות הגג ו/או הגן יתווסף לשטח הדירה 40% משטח מרפסות הגג ו-40% משטח מרפסות הגן בהן קיימת פרגולה, כאמור, במקום תוספת של 25% משטח מרפסות אלה".

בהתאם להגדרות הנ"ל נקבע על ידי כב' השופטת גיליה רביד בעניין פרשת נחום, בניגוד לקביעת ועדת הערר שליד עיריית גבעתיים, ש"מ"מרפסת", על פי הגדרתה, היא שטח חיצון לבניין אשר רצפתו קשורה לבניין. מרפסת מתאפיינת אפוא בכך שהיא שטח חיצוני לבניין ומכאן הביטוי "קשורה" לבניין. להבדיל ממנה, שטח של גג מהווה חלק מהבניין (לעיתים שטח משותף) אך הוא עשוי להיות מוצמד לדירה ספציפית הנמצאת על שטחו באופן שרצפתו מחוברת לרצפתה. במקרה שלנו, מרפסות המערערים נמצאות הלכה למעשה על שטח שמהווה גג של קומת המסחר, שטח שאינו חיצון למבנה אלא חלק ממנו. מדובר בשטח גג שהוצמד לדירת המערערים באופן שרצפתו אכן מחוברת לדירתם". עוד נקבע ש"הועדה התעלמה מהעובדה שבתוכנית גב/508 "מתחם גבע" שמכוחה ניתן היתר הבנייה, נקבע מפורשות בסעיף 4.1.2 שתותר בניית גזוזטראות (מרפסות בולטות מהבניין) בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר. בהנחה שהיתר הבנייה ניתן כדיון, הרי שמראש לא ניתן להתיר בבניין בניית מרפסות בגודל כה חריג. ואכן, מהשוואה למרפסות אחרות הקשורות לדירות בקומות אחרות של הבניין (כאלה שאינן דירות גג) ניתן לראות שאכן הן קטנות משמעותית ממרפסות המערערים, בהלימה להוראות התוכנית".

לבסוף נקבע שם כי "אין חולק, שבתשריט ההיתר הוגדר השטח שבמחלוקת כ-"מרפסת גג". ועדת הערר ציינה כי עובדה זו לא נעלמה מעינייה, ואולם לגישתה, אין מקום לפנות להגדרות מתחום התכנון והבנייה, אלא יש לפרש דין בהתאם לתכלית ולהקשר הרלוונטיים.

אין דעתי כדעתה בנסיבותנו: אכן, ניתן לומר באופן כללי, שכאשר קיימת הגדרה ברורה וחד משמעית בחקיקה ספציפית אין מקום לפנות להגדרות מתחומי משפט אחרים. ואולם, לא כך הדבר בהכרח כאשר ההגדרה חסרה, לא בהירה או מעוררת התלבטות. במקרים כאלה, ההיזקקות להגדרות מתחומים אחרים, שהם רלוונטיים לסוגיה, מהווה כלי עזר פרשני מקובל.

אלא שבעניננו, האופן שבו כונתה או הוגדרה מרפסת המערערים בתשריט ההיתר, איננו בבחינת "הגדרה" במשמעות האמורה לעיל. הגדרת מרפסות המערערים כמרפסות גג על פי התכנית היא קביעה ספציפית אשר מתייחסת ישירות לאותן מרפסות (להבדיל מהגדרה כללית היפה לכולי עלמא), והיא מלמדת כיצד מתכנן הפרויקט והרשות התכנונית התייחסו למרפסות אלה ולשימוש בהן.

נקבע לא אחת בפסיקה, כי כאשר בוחנים כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה יש להביא בחשבון, בין השאר, את יעוד השטח והשימוש בו תוך בחינת הנתונים העובדתיים המתייחסים לאותו שטח. יפים לעניין

זה גם הדברים המובאים בעמ"נ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] (8.12.05):

"...לא הביטוי בו עושים שימוש הצדדים הוא אשר יחרוץ גורלו של שטח הגג, אלא הוראות הדין השונות, לרבות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), צו הארנונה הכללית הבא מכוחו וכן היתר הבניה התוכניות החלות על הבניין וצו רישום הבתים המשותפים, שאת כל אלו יש ליישם על העובדות שלפני (הדגשות אינן במקור)".

30. אלא שלא רק שהוראות צו הארנונה של עיריית גני תקוה בכל הנוגע למרפסת גג שונות מהוראות צו הארנונה של עיריית גבעתיים, גם נסיבות המקרה דכאן שונות מאלו שבעניין נחום הנ"ל.

בעוד שבהתאם לצו הארנונה של עיריית גבעתיים אופן חיוב מרפסת גג נוגע לשני מקרים בלבד: מרפסת גג ללא פרגולה ומרפסת גג עם פרגולה, כאשר הראשונה תחויב ב-25% משטחה והשנייה ב-40% משטחה, ההוראה הנוגעת לאופן חיוב מרפסת גג בצו הארנונה של עיריית גני תקוה מתייחסת לשלושה מקרים שמקיפים כל סוג של מרפסת גג. המקרה הראשון - שטח גג שאין עליו כל שטח בנוי שהוא למעט קירוי למיגון חלונות מפני שמש או גשם. המקרה השני - שטח גג שיש עליו שטח בנוי כלשהו (למעט סוכה זמנית ולמעט יציאה לגג מחדר מדרגות), שאז יחויב הוא בגין מחצית שטחו. המקרה השלישי - שטח גג שמקורה בכל אופן שהוא בקירוי קבע או זמני (למעט קירוי החלונות כאמור במקרה הראשון ולמעט סוכה ויציאה אל הגג מחדר מדרגות, כאמור במקרה השני), שאז יחויב שטח הגג כולו כשטח בנוי.

כמו כן, בעוד שבעניין פרשת נחום דובר במרפסת גג שאינה מקורה בכל קירוי שהוא, שנכנסת למקרה הראשון המתייחס למרפסות גג בצו הארנונה של עיריית גבעתיים, במקרה דכאן אין מחלוקת ששטח מרפסת העוררים מקורה באופן מלא ברצפת הקומה ה-11, וגם אם הקירוי מדלג קומה, עדיין מרפסת העוררים (בין אם היא מרפסת גג ובין אם מרפסת רגילה) מקורה באופן מלא ברצפת הדירה שבקומה 11, כאשר כאמור במקרה השלישי של מרפסת גג בצו הארנונה של גני תקוה, די בכך שמדובר בקירוי "בכל אופן שהוא בקירוי קבע או זמני".

בעניין זה הוסיפו וטענו העוררים שהקירוי בקומה ה-11 הינו "הבסיס לממ"ד של הדירה בקומה 11". כאן המקום לומר שאיננו מקבלות את הטענה, בראש ובראשונה מאחר שלא הוכחה באמצעות הצגת תשריט היתר הבניה של הקומה ה-11 המעיד שכל השטח המקרה את מרפסת העוררים הינו רצפת הממ"ד. יתרה מכך, נראה שלא בכדי לא הוצג תשריט כאמור, שכן דומה שאין זה סביר שרצפת הממ"ד של קומה 11 הינה בשטח של 103 מ"ר, שהוא שטח מרפסת העוררים שסיווגה במחלוקת, המקורה ברצפת קומה 11.

ואולם, גם אילו היינו מוצאות שטענה זו נכונה וכל שטח מרפסת העוררים מקורה ברצפת הממ"ד של קומה 11, לא היה בכך כדי לסייע לעוררים, שכן צו הארנונה של העירייה נהיר וברור: מרפסת גג המקורה "באיזה אופן שהוא בקירוי קבע או זמני מכל סוג שהוא" יביא לחיוב שטח מרפסת הגג כשטח בנוי, ואין בכך שהקירוי מדלג קומה או שהקירוי של הקומה נחשב כשטח שירות, כדי לשנות את העובדה שממעוף הציפור ובהתאם לתמונות המבנה בו מצויה דירת העוררים ולתמונות מרפסת העוררים שהוגשו לוועדה על ידי המשיבה כמוצגים מ-1מ-4, ניתן להיווכח שמרפסת העוררים מקורה במלוא שטחה.

31. בהתאם, לאור הוראת סעיף 1.4ג לצו הארנונה, נראה שמקרה זה הינו מסוג המקרים בהם "כאשר קיימת הגדרה ברורה וחד משמעית בחקיקה ספציפית אין מקום לפנות להגדרות מתחומי משפט אחרים" (ר' סעיף

4.5 לפסק הדין בפרשת נחום) וש"דברי המחוקק ברורים ופשטים ואינם מחייבים פרשנות" (ר' עא (ת"א) 22963-10-18 חברת נמל אשדוד בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי ירושלים סניף ויצמן).

32. בבחינת למעלה מן הצורך נמשיך ונתייחס לפסקי הדין הנוספים שעליהם נסמכו העוררים.

33. בעניין פרשת זרובבל דובר בצו ארנונה של עיריית בת ים לשנת 2009, שבו הגדרת "שטח נכס" לצרכי חיוב בארנונה הפנתה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) תש"ל 1970 (להלן: "תקנות התו"ב") ובנוסף לשטחים שמוגדרים בתקנות התו"ב כשטח מותר לבניה, נכללות בהגדרת שטח הנכס שבצו הארנונה של עיריית בת ים, גם מרפסות וכן 30% משטח הגג הצמוד לדירה. זאת, כפי הנראה בכדי להבהיר שלמרות שתקנות התו"ב אינן מחשבות גזוזטרה (אשר הינה סוג של מרפסת הבולטת מהבניין, ר' סעיף 2(ב) לתקנות התו"ב) בגודל של עד 14 מ"ר כחלק מהשטח המותר לבניה, "ובלבד ששטח הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין", גם מרפסות הינן חלק משטח הנכס לצרכי ארנונה. בפועל חייבה העירייה מרפסות פתוחות כפי שמחוייבים גגות הצמודים לדירה, דהיינו בגין 30% משטחם בלבד.

לאחר שצו הארנונה של עיריית בת ים תוקן בשנת 2010 באופן שנוספה להגדרת "שטח נכס" לאחר המילה "מרפסות" גם המילים "מרפסות פתוחות (מרפסות שמש)", ולמרות ששרי הפנים והאוצר לא אישרו את התיקון הנ"ל, העירייה החלה מחייבת את שטח המרפסות במלואן. לפיכך, הוגשה בקשה לאישור תביעה כייצוגית כנגד עיריית בת ים.

במסגרת פסק הדין הדוחה את בקשת האישור נקבע כי "הגדרת "שטח" בצו הארנונה אינה מסתיימת בהפניה לתקנות ההיתר, אלא מוסיפה עליו ההיגד ".... כולל קירות חיצוניים, פנימיים ומרפסות וכולל 30% משטח הגג הצמוד לאותה דירה". צא ולמד כי אילו הכוונה הייתה לחייב בארנונה רק מרפסת מקורה, די היה בהפניה לתקנות חשוב שטחים (תקנה 4 א), ולא היה צורך בתוספת ההיגד כמובא לעיל.. מקובלת עלי פרשנות המשיבה לפיה המונח מרפסות כולל בתוכו כל סוג של מרפסת, מרפסת מקורה או מרפסת פתוחה (שמש) עד לשטח של 12 מ"ר, והוספת המילים: "ומרפסות פתוחות (מרפסות שמש)", אינה מעלה ואינה מורידה שכן הגדרת "מרפסת" אינו מבחינה בין מרפסת שמש למרפסת אחרת".

34. אמנם העוררים הפנו לעניין פרשת זרובבל בשל האבחנה שבוצעה שם בין גזוזטרה לבין מרפסת גג, שם נקבע בעניין זה כי "קיים גם הבדל תכליתי מהותי בין גג צמוד לבין מרפסת שמש בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר מבחינת פוטנציאל השימוש. בעוד שגגות צמודים הם בד"כ רחבי ידיים ולעיתים זהים בשטחם לשטח הדירה עצמה, הרי שבענייננו עסקינן במרפסת שמש קטנה בשטח של עד 12 מ"ר, צמודה לדירה. לא ניתן לומר כי פוטנציאל השימוש במרפסת גג, רחבת ידיים שחלק נכבד משטחיה אינם מנוצלים כשטח מגורים, זהה לפוטנציאל השימוש בדירה, ואין זה הגיוני להכפיל את הארנונה רק משום שלדירת גג, צמוד גג בשטח זהה לשטח הדירה. לעומת זאת פוטנציאל השימוש במרפסת שמש קטנה אינו שונה בהרבה מפוטנציאל השימוש במרפסת מקורה, במדינתנו שבה רבים גם ימי חורף שטופי שמש, ובימי קיץ ניתן ליהנות ממשב אויר השכם בבוקר או לעת ערב. על כן גם מבחינת פוטנציאל השימוש בנכס, נכון הוא שתעריף המרפסת מקורה יהא זהה לתעריף הדירה, כך ראוי שיחול גם על מרפסת פתוחה (מרפסת שמש) שאינה עולה בשטחה על 12 מ"ר". ואולם, צו הארנונה של עיריית גני תקווה שונה מצו הארנונה של עיריית בת ים, ובעוד שבצו הארנונה של גני תקווה קיימת התייחסות ברורה למרפסות גג (ששטחן לרוב גדול מגודלה של מרפסת רגילה / גזוזטרה) ואופן החיוב שלהם, כמפורט לעיל (בסעיף 1.4 לצו הארנונה), בצו הארנונה של עיריית בת

ים אין הוראה דומה, וכל התייחסות לאופן חיוב מרפסת גג, קיימת בגדרי הגדרת "שטח נכס" הקיימת באותו צו. על כן הפנית העוררים לפסק הדין בפרשת זרובבל אינה רלוונטית לעניין דנא.

35. בהתייחס לערר 5-2016 **צפורה ועו"ד יצחק זוסמן נ' מנהלת הארנונה של המועצה המקומית גני תקוה** טענו העוררים שעמדת העירייה באותו מקרה מלמדת שבהתאם לשיטתה אין מקום להטיל חיוב ארנונה על מרפסת גג כמו זו של העוררים.

36. באותו עניין דירת העוררים היתה בבניין שבו הדירות מדורגות, ומרפסת העוררים הצמודה לדירתם, שלא היתה הדירה הגבוהה ביותר בבניין, חויבה בארנונה כמרפסת גג בגין מחצית משטחה, וזאת בהתאם לסעיף 1.4 ב לצו הארנונה של העירייה (דאז – מועצה מקומית). העוררים טענו שמרפסתם הינה מרפסת רגילה בלתי מקורה, כאשר בהתאם לצו הארנונה של העירייה, מרפסת שאינה מקורה אינה מחויבת כלל ועיקר בארנונה. עוד טענו העוררים שפרשנות לפיה מרפסת נחשבת כמקורה אם היא מקורה ברצפת המרפסת שמעליה תביא לתוצאה אבסורדית, שכן לפי פרשנות זו לא תימצא מרפסת שהיא בלתי מקורה שתסווג ככזו ולא תחויב בארנונה בהתאם לצו הארנונה. על כך השיבה ב"כ המשיבה באותה פרשה כי: **"דברים אלו משוללי יסוד.. ישנם מצבים בהם תימצא מרפסת פתוחה לא מקורה אשר בהתאם לצו הארנונה (סעיף 1.3), לא תחויב בתשלום ארנונה כללית. מצב זה קיים למשל בבניין מגורים בו המרפסות של הדירות נמצאות אחת מעל השניה אך לא מקורות אחת את השניה באופן ישיר שכן המרפסות שמעל מצויות בהפרש ניכר של למעלה מקומה אחת מעל המרפסת שמתחתיה.."**

דהיינו, בהתאם לטענת העוררים, מאחר שמעל למרפסת העוררים חלל כפול של שתי קומות המצוי **"בהפרש ניכר של למעלה מקומה אחת מעל המרפסת שמתחתיה"** היה על מנהלת הארנונה לסווג את שטח המרפסת המכונה בתכניות המכר ואף בתכנית ההיתר (הגרמושקה) כ"מרפסת גג", כמרפסת גג לא מקורה.

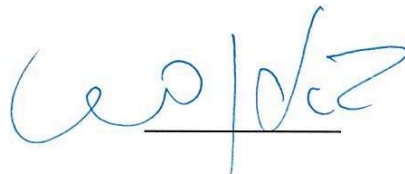
37. כאמור, לאחר שבחנו את תמונות הבניין וכן תמונות מרפסת העוררים, אין בידינו להסכים לטענת העוררים. ייתכן שבאת כוח המשיבה התכוונה בעניין ערר 5-2016 לגוזזטרות הממוקמות באלכסון ומדלגות קומה, באופן שאינו יוצר כל חיבור או הצללה מרצפת מרפסת הממוקמת מעל מרפסת אחרת במרחק 2 קומות, וייתכן שבאת כוח המשיבה פשוט טעתה באותו עניין. ממילא מאחר שאין זה המקרה העומד בפנינו, איננו נדרשות להכריע בעניין הערתה הנ"ל.

38. לעומת זאת, בענייננו בהתאם לתמונות הבניין בו מצויה דירתם ומרפסתם של העוררים וכן בהתאם לתמונות שצולמו על ידי פקח מטעם המשיבה מתוך מרפסת העוררים, ניתן לראות בבירור שמרפסת העוררים מקורה בצורה מלאה ברצפת דירת הקומה ה-11 שבבניין, ובחלל המרפסת של העוררים אף מצויים עמודים המחברים בין מרפסת העוררים לרצפת הקומה ה-11 (ואף הם מקורים באופן מלא ברצפת הקומה ה-11). בהתאם וכנחזה בתמונות שהוצגו לנו, למרות שנראה שהתמונות צולמו בשעת שמש מלאה, לאור הקירוי המלא של מרפסת העוררים, ניתן להיווכח שרוב שטח מרפסת העוררים מוצל.

39. בנוגע להחלטה בערר 1/23 **ענתבי נ' מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים** המפנה לעניין פרשת נחום, אין לועדה אלא לחזור על האבחנה בין עניין פרשת נחום לעניין דנא, מה גם שהחלטת ועדה אחרת אינה מהווה תקדים מחייב, ובטח שאינו מחייב באשר מדובר בועדה שליד עיר שלה צו ארנונה שונה בתכלית מצו הארנונה של עיריית גני תקווה.

סיכום:

40. התוצאה – הערר נדחה.
41. לאור החלטתנו כמפורט לעיל, נותרה לנו התמודדות עם שאלת ההוצאות. עפ"י קביעת כב' השופט א' קיסרי בעמ"נ [חיפה] 206/08 חן רפאל נ' עיריית כרמיאל: "משקיבלה הוועדה את עררו של המערער, צריך היה לחול הכלל שלפיו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו". ראה גם תקנות 19א' (א), (ג) ו- (ה) לתקנות הערר.
42. מעבר לאמור, ניתנו מספר החלטות במהלך ניהול הערר, הקובעות שהתבטאויותיו הקשות והעולבות של העורר באופן אישי כלפי המשיבה הן בכתב הערר והן במסגרת תצהירי העורר תילקחנה בחשבון בקביעת ההוצאות בהתאם לתוצאות ההליך.
43. לאור תוצאת הערר לפיה הערר נדחה, אנו קובעות שהעורר ישלם למשיבה הוצאות משפטיות בסך 5,500 ₪ בתוך 30 ימים מיום החלטה זו, ולאחר מועד זה יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית פיגורים.
44. לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור על החלטנו זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה זו.
45. ההחלטה ניתנה היום, ה-4.1.2026 בהעדר הצדדים.



קארן בכור, עו"ד
חברה



ענת צבי, עו"ד
יו"ר