

ערר 4/18



ועדת הערר לענייני ארנונה
 שלייד עיריית הוד השרון
 בפני ההרכב:
 עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

העורר: אביגדור מימון

[REDACTED]

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

[REDACTED]

החלטה

עניינו של ערר זה בחיובי ארנונה שהושתו על העורר בגין נכס פיזי מס' 2080010100 שהוא בית המגורים שלו (להלן: "הנכס").

לאור הסכמת הצדדים בדיון שנערך ביום 8.3.2018 בערר זה, מתכבדת הועדה ליתן את החלטתה בערר שבכותרת ב"מותב חסר" כהגדרתו בתקנה 11(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), התשלי"ז-1977, כדלקמן:

טענות העורר:

1. העורר טוען, כי יש לסווג את שלוש הפרגולות המקורות בנכס כ"מחסנים", ולא כפי שהן סווגו לראשונה בחיוב לשנה זו (2018) כחלק משטח המגורים. העורר מצייין בהקשר זה, כי השטחים מקורים ברפרפות עץ להצללה ובלוחות פלסטיק לאיטום חדירת מי גשמים.
2. עוד טוען העורר, כי אין לחייב אותו בגין השטח בקומת הקרקע שסומן על ידי המודד מטעם העירייה כ"מגורים ממ"ד" היות שמדובר במקלט, אף על פי שהשטח האמור אינו מצוי בקומת המרתף. מוסיף העורר ומצייין בהקשר זה, כי בשנים עברו לא חויב בארנונה בגין השטח האמור, וכי עתה חויב לראשונה בגינו.

ערר 4/18

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית הוד השרון
 בפני ההרכב:
 עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

טענות המשיב:

3. כל השטחים שבגינם חויב העורר בארנונה הנם שטחים בנויים ומקורים, ולפיכך השטחים כולם הנם בני חיוב בארנונה לפי סעיף 2א לצו הארנונה של עיריית הוד השרון.
4. פטור מחיוב בארנונה יכול להינתן רק על פי הוראה מפורשת בדין. צו הארנונה של הוד השרון קובע, כי כל שטח בנוי הינו בר חיוב בארנונה, למעט שטחי חניונים ומרתפים. לשיטתו של המשיב, מקום בו הצו שותק ביחס לסוגי שטחים שונים ובד בבד קובע פטור מפורש לשטחים מסוימים, הרי שלפנינו הסדר שלילי. מוסיף המשיב ומציין לעניין זה, כי גם לו ניתנה התחייבות מצידה של הרשות המקומית להעניק הנחה בארנונה שלא על פי הוראת דין מפורשת, דינה של התחייבות זו בטלות.
5. אשר לחיוב בגין שטח המקלט מציין המשיב, כי מדובר בשטח מבונה בר חיוב בארנונה. על כך מוסיף המשיב, כי אילו היה מדובר בשטח שמצוי בקומת מרתף, העורר לא היה מחויב בארנונה גינו, וזאת ללא קשר לשימוש שנעשה בשטח הקומה.

דיון והחלטה:

6. לאחר שעיינו בכתבי הטענות, במסמכים שהוצגו על ידי הצדדים ולאחר ששמענו את טענות הצדדים, הגענו למסקנה שדין הערר להתקבל באופן חלקי.

7. החיוב בגין הפרגולות שבנכס

7.1. אין מחלוקת בין הצדדים, כי בבית המגורים המהווה את הנכס יש שלוש פרגולות. שלוש הפרגולות עשויות מעמודי עץ ומקורות באמצעות רפרפות עץ ומעליהן לוחות פלסטיק גלי. שתיים מהפרגולות הן צמודות דופן לבית המגורים בקומת הקרקע ופרגולה שלישית מצויה בקומה א', והיא למעשה מרפסת מקורה. הקירוי של הפרגולות יוצר הצללה ואיטום מחדירת מי גשמים. המחלוקת בין הצדדים נטושה בשאלה כיצד יש לסווג את השטחים האמורים לצורך חיובם בארנונה.

7.2. סעיף 2א לצו הארנונה מגדיר שטח דירת מגורים לצורך חישוב הארנונה, כדלקמן:

"2א. שטח דירת מגורים – כולל כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחופץ), וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה, לרבות מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) מרפסות גג מקורות ולמעט חניות ומרתפים.

לשטח כל דירה בבית משותף יתווסף החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.77 ש"ח למ"ר."

7.3. העורר סבור כי יש לסווג את השטחים המקורים כ"מחסנים", אולם במעמד הדיון הסביר העורר כי השטחים המקורים אינם משמשים לאחסנה. הואיל והעורר להבנתו אינו עושה בשטחים אלה שימוש ל"מגורים", ואיננו 'מתגורר' בהם, לשיטתו אין לסווג אותם כחלק מדירת המגורים.

7.4. נוכח הסברו של העורר ביחס לשימוש שנעשה בפרגולות, וההבהרה בדבר אי-שימוש בשטחים מקורים אלה לאחסנה, ודאי איננו יכולים לקבל את טענת העורר כי יש לסווג את השטחים המקורים הללו כ"מחסנים". העובדה שישנם שטחים אחרים המהווים חלק מהנכס והם מסווגים

ערר 4/18

ועדת הערר לענייני ארנונה
 שליך עיריית הוד השרון
 בפני ההרכב:
 עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

כ"מחסנים" איננה רלוונטית מבחינתנו, בין היתר משום שהעורר לא חלק על נכונות סיווגם כאמור ולא הובאו בפנינו פרטים הנוגעים לשטחים אלה ולשימוש שנעשה בהם.

7.5 מתשריט המדידה שהובא בפנינו ומדברי העורר בכתב הערר ובדיון לפנינו עולה כי השטחים המקורים הללו הם כולם למעשה פרגולות, בנויות מעמודי עץ ועליהם קירוי עשוי מרפרפות עץ (הצללה) אשר עליהן הונחו לוחות פלסטיק גלי (לאיטום). בנסיבות אלה של הצללה ואיטום, אנו סבורים כי השטחים המקורים עונים על ההגדרה של "שטח דירת המגורים" הקבועה בצו הארנונה, בהיותם "שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה".

יחד עם זאת יש לראות בפרגולות הללו "שטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה" (סעיף 2א סיפא בצו) ולכן יש להחיל עליהם חיוב בתעריף מופחת הנקוב בסעיף זה (34.77 ש"ח למ"ר בצו הארנונה לשנת 2018). וראו גם את החלטות הועדה בסוגיית תעריף החיוב של שטחים שמחוץ לדירת המגורים בערר עו"ד 131/17 ובערר 147/17.

7.6 לאחר שהוסבר לעורר מצב הדברים, הביע העורר נכונות במהלך הדיון להסיר מהפרגולות את לוחות הפלסטיק הגלי, המהוות את שכבת האיטום ויוצרות את הקירוי מעל שטחים אלה. אם יחול שינוי במצבו העובדתי של הנכס, למשל בהסרת לוחות הפלסטיק כאמור מהשטחים המקורים, יודיע על כך העורר למחלקת השומה בעירייה ונתוני הנכס לחיוב יבדקו שוב ויתוקנו בהתאם.

7.7 נציין עוד, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי ביום 25.7.2018 פורסם חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) (תיקון מס' 17), התשע"ח-2018, הכולל תיקון לסעיף 8 בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "התיקון לחוק"). תיקון זה מגדיר מהו שטח "מצללה" – "מבנה בלא קירות, המוקם בחצר, בגג, או במרפסת של בית מגורים, הנסמך על עמודים ובנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו; ואולם יכול שהמבנה יהיה נסמך באופן חלקי על לא יותר מאשר שני קירות של מבנה המגורים שאליו הוא צמוד".

7.8 נראה לכאורה, הגם שהצדדים לא התייחסו להגדרה זו בפנינו, כי השטחים המקורים עונים על הגדרה זו ומהווים "מצללה".

7.9 התיקון לחוק קובע ביחס לרשות מקומית שערב פרסומו של התיקון לחוק לא כללה בצו הארנונה שלה חיוב בגין שטח מצללה, כדלקמן: "שטח מצללה הצמודה לנכס המשמש למגורים בחישוב שטחו של אותו נכס לשם הטלת הארנונה, לא יכלל שטח המצללה האמור בחישוב שטח הנכס לשם הטלת הארנונה אך ורק משום שהמצללה האמורה כוסתה בכיסוי שקוף מחומר פלסטי, ובלבד שהשימוש שיעשה בשטח של המצללה הוא שימוש שניתן לעשות בחצר, בגג או במרפסת של בית המגורים שעליו הוקמה הצללה, למעט שימוש לצורכי חניה או אחסנה". תחילתו של התיקון הנ"ל החל מיום 1.1.2019.

7.10 בהודעת הכנסת מיום 9 ביולי 2018 בעניין חוק זה נמסר כי "האמור הוא בעיריות בהן לא מחייבים פרגולות שאינן מחופות בארנונה וחיוב כזה מבוצע רק בגין הוספת משטח חיפוי הפרגולה... על פי הסדר שהושג החוק לא ישנה את המצב לגבי עיריות הנוהגות לחייב ארנונה על פרגולות בכל אופן בין אם הן מקורות ובין אם לאו, אלא יעסוק בעיריות שבהן לא נוהגים לגבות ארנונה על פרגולות

שאינו מקורות ורק הוספת גג לפרגולה מביאה לחיובה בארנונה. ברשויות אלה קובע החוק כי הצבת גג פלסטי שקוף על פרגולה שאינה חניה או מקום אחסון לא תחייב את בעלי הבית בתשלום ארנונה בגין שטח הפרגולה...". בצו הארנונה של עיריית הוד השרון אין התייחסות לנכס מסוג "פרגולה" או "מצללה", ויש להניח גם כי לא ימצא חולק על כך שבהעדר קירוי לא היה המשיב מטיל חיוב בארנונה על הפרגולה, ורק הוספת הקירוי מביאה את המשיב לחיוב העורר בארנונה בגין שטחים אלה. כפי שהובהר לנו לא חויב העורר בעבר בארנונה בגין שטחים אלה בנכס, ועל כן לא ניתן לומר כי המשיב נהג להטיל ארנונה על פרגולות. בנסיבות אלה, ולאחר שהמחוקק הראשי גילה דעתו בסוגיית אי-חיובן של פרגולות בארנונה, אנו סבורים כי מן הראוי שהמשיב ישקול שוב את עמדתו בשאלת החיוב בארנונה של הפרגולות בנכס של העורר לראשונה בשנה זו (2018), ופשיטא שיהיה עליו לבחון את שאלת החיוב של העורר בארנונה בגין הפרגולות ממועד החלת התיקון בחוק ההסדרים בראשית שנת 2019.

7.11. לא נעלמו מעינינו גם הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 הקובעות כי מצללה שהוקמה בחצר, בגג, במרפסת או במרפסת גג אינה נחשבת 'שטח מקורה' לצרכי אותן תקנות (תק' 4 י"י) בכפוף למגבלות השטח הנקובות שם; חרף העובדה שהגדרות התכנון והבניה לא אומצו בחקיקת הארנונה, יתכן שראוי לשאוב מהן השראה פרשנית.

8. החיוב בגין השטח שמסומן בתשריט המדידה כ"ממ"ד"

- 8.1. העורר טוען כי יש לפטור אותו מהחיוב בגין השטח שמסומן בתשריט המדידה כ"ממ"ד" מן הטעם ששטח זה משמש כ"מקלט" ואין נפקא מינא אם השטח הנ"ל מצוי בקומת מרתף אם לאו. חיזוק לכך מוצא העורר בכך שלטענתו הוא לא חויב בגין שטח זה בארנונה בעבר.
- 8.2. ודוק: לפי סעיף 2 לצו הארנונה, כל שטח שבתוך דירת המגורים הינו בר חיוב בארנונה, למעט חניות ומרתפים. כלומר, השטח היחיד שמוחרג מחיוב בארנונה לפי צו המיסים מחמת השימוש שנעשה בו, הינו שטח שמשמש לחניה.
- 8.3. בעניינו, אין מחלוקת שהשטח האמור משמש כמקלט וכן אין מחלוקת ששטח זה אינו מצוי בקומת מרתף.
- 8.4. גם אם בעבר לא חייבה העירייה את העורר בארנונה בגין שטח המקלט, ואף אם פטרה אותו מתשלום ארנונה בגינו (דבר שלא הוכח בפנינו), אין בכך כדי להוכיח את טענתו של העורר שאין הוא חייב בארנונה בגין המקלט. גם אם שגתה העירייה באופן חיובו של העורר בעבר, לאחר שהתגלתה הטעות העירייה אינה יכולה להנציח אותה ועליה להתכבד ולתקן את הטעון תיקון כך שישולם המס המגיע.
- 8.5. בהעדר הגדרה למונח "מרתף" בחקיקת הארנונה, פנינו להגדרה המילונאית של המונח: "מרתף" הוא "חלל תת קרקעי" (מילון מילוג, המילון העברי החופשי ברשת) או "חדר או מבנה תת קרקעי המשמש למגורים או לאחסון" (ויקימילון) או "קומה אחת או יותר בבניין, הממוקמת, כולה או חלקה, מתחת לקומת הכניסה שלו. שימושיה של קומת המרתף מגוונים ועשויים לכלול מערכות בניין גדולות כדוגמת: דוד חימום, מחמם מים מידי, לוח חשמל ראשי, מערכת מיזוג אוויר מרכזית

ערר 4/18

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית הוד השרון

בפני ההרכב:

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

ועוד. בנוסף יכולה לשמש לחניית כלי רכב, מחסן, מקלט בשעת הצורך, חדר כושר, ייצור יין ועוד. בערים בהן יוקר המחיה גבוה משמשים מרתפים לעיתים קרובות כמגורים בסטנדרט גבוה או דירות סטודיו" (ויקיפדיה) או - "מחסן פת-קרקעי לאצירת תמימי מזון (זין, שמן וכיו)... " או "חדר או דירת מגורים מפתת לפני הקרקע" (מילון אבן שושן). המשותף לכל ההגדרות הוא אלמנט התת-קרקעיות של השטח, כלומר המצאותו של המרתף מתחת לפני הקרקע.

8.6. המקלט של העורר איננו נמצא מתחת לפני השטח אלא במפלס קומת הכניסה, לכן פשיטא שאין הוא מהווה "מרתף"; המקלט, המסומן בתשריט כ"ממ"ד", מהווה חלק מהגדרת "שטח דירת המגורים" בצו הארנונה ואין הוא פטור מארנונה.

8.7. יש להניח שהעורר ער לכך שמבחינת הדין אין בטענתו ממש, ולכן הוא מבקש שהמשיב והוועדה "יבואו לקראתו" ולמעשה יסטו מהוראות הדין כלשונן. זאת לא נוכל לצערנו לעשות.

סוף דבר:

9. אנו קובעים כי דין הערר להתקבל באופן חלקי:

9.1. אנו קובעים כי שטח הפרגולות בנכס הוא שטח בר חיוב בארנונה בשנת 2018, בהתאם לתעריף הנקוב בסיפא של סעיף 2א לצו הארנונה ביחס לשטח שמתוף לדירת המגורים (בשנת 2018 עמד התעריף על 34.77 ₪) ככל שהוא מקורה בקירוי קשיח ואטום.


9.2. אם יסיר העורר את קירוי הפלסטיק מהפרגולות לא יהיו שטחים אלה בני חיוב בארנונה.

9.3. אנו קובעים כי השטח שסומן כממ"ד בקומת הקרקע בתשריט המדידה ושמשמש כמקלט הינו שטח בר חיוב בארנונה כחלק מדירת המגורים.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

10. בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטתנו זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מוכירות ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים בדוא"ל או בפקסימיליה ובדואר רשום.


שמואל יצחק, עו"ד
חבר הוועדה


עפר בר-און, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

ניתן היום, 12 ספטמבר 2018, בהעדר הצדדים.