

בעניין: העוררת: קיד צעצועים סוכנויות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד צביקה ציפוק
רח' גולדנהירש 24, פתח תקווה
טל': 03-9313990; פקס: 03-9346110

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון
ע"י ב"כ עו"ד איתי ניר
מגדל אמות השקעות, רח' ויצמן 2, תל אביב
טל': 03-7700222; פקס: 03-7700223

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן - "העירייה") על העוררת, בגין חנות לממכר צעצועים, המצויה ברחוב חנקין 14 בהוד השרון, הידועה בספרי העירייה גם כנכס שמספרו 25020110300 (להלן - "הנכס"), ליתר דיוק, בחיוב העוררת בגין שטח של 46.72 מ"ר¹ המהווה קולונדה בחזית הנכס (להלן - "שטח הקולונדה").

טענות העוררת

2. בהשגה מתאריך 12.11.2020 ובערר:

- 2.1 אין לחייב את העוררת בארנונה בגין שטח הקולונדה, שכן מדובר בשטח מקורה בעל דופן אחת, שאינו מגודר או מתוחם, אינו בבעלותה והיא אינה שוכרת אותו או עושה בו שימוש (לא כל שכן שימוש בלעדיו). בנוסף, מדובר בשטח ציבורי פתוח המשמש כמדרכה לעוברים והשבים ומשום כך הוא מהווה "רחוב" הפטור מחיוב בארנונה.
- 2.2 לחלופין, יש לראות בשטח הקולונדה סככה ולחייב את העוררת לפי סיווג "סככה" ולא כ"חנות".
- 2.3 לחלופי חילופין, אם יקבע כי העוררת עושה שימוש כלשהו בשטח הקולונדה, הרי שיש לחייבה רק בגין השטח בו היא משתמשת, ולא בגין מלוא השטח (אלא אם יותר לה לעשות שימוש בכולו).
- 2.4 מדובר ברדיפה אישית שאינה מוצדקת, כאשר העירייה מפלה את העוררת לרעה ביחס לבעלי נכסים אחרים ברחבי העיר ומתנהלת באופן בלתי-חוקי, בלתי מידתי וחסר תום-לב.

טענות המשיב

3. בתשובה להשגה מתאריך 23.12.2020 ובתשובה לערר:

- 3.1 לאור ממצאי מדידות וביקורת שערכה העירייה בנכס, ובהתאם לנוהל העירייה ולמדיניותה, חויבה העוררת בגין מלוא שטח הקולונדה הצמוד לבית העסק, משנמצא כי היא מחזיקה בו בפועל, מציגה בו את מרכולתה ועושה בו שימוש לצרכיה המסחריים. אם תחדל העוררת מלעשות פעילות מסחרית בשטח זה, ולא תציב בו ציוד וטובין – לא תחויב בארנונה בגינו.
- גם אם כטענת העוררת היא מאפשרת את מעבר העוברים והשבים בשטח הקולונדה, הרי שאין בכך כדי לגרוע מחבותה בתשלום ארנונה בגינו, שכן היא עודנה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו ומפיקה ממנו תועלת כלכלית.

¹ כפי שעולה מתשריט המדידה שצורף כנספח 3 לתשובה לערר.

- 3.2 העוררת לא הוכיחה כי שטח הקולונדה הוא "רחוב" וההלכה היא כי פטור מארנונה למבנה בשל היותו "רחוב", אינו חל במקרה בו קיים מחזיק הנהנה ממנו ומפיק ממנו תועלת כלכלית. זאת אף בהעדר זיקה משפטית מצד העוררת לשטח הקולונדה, שכן ההלכה כי גם פולש המחזיק בנכס חייב בארנונה בנינו. במקרה זה העוררת עושה שימוש בפועל בשטח הקולונדה לצרכיה הכלכליים וקידום עסקיה ולכן גם אם אין לה זכויות בעלות או חזקה חוקית בשטח, וגם אם ברחוב עסקינן, הרי שהיא החייבת בארנונה בגין שטחו.
- 3.3 הטענה לסיווג שטח הקולונדה כסככה לא הועלתה בהשגה ומהווה הרחבת חזית. לגופם של דברים, השימוש שנעשה בשטח הקולונדה טפל לשימוש העיקרי שנעשה בנכס כ"חנות" ולכן יש לסווגו בהתאם לשימוש הראשי אליו הוא נלווה. בנוסף, אין בצו הארנונה של העירייה הגדרה ל"סככה", וגם ההפניה לפרשנות במילון אינה מסייעת לעוררת, שעה ש"סככה" מוגדרת ככזו העשויה מחומרים קלים, ואילו בענייננו הקירווי של הקולונדה הוא מבטון מאסיבי.
- 3.4 על הנתונים המצויים בספרי העירייה חלה חזקת תקינות, ומכאן שהנטל לסתור אותם מוטל על העוררת. במקרה זה היה על העוררת להציג תשריט מדידה נגדית, שיתמוך באופן החיוב הנכון לשיטתה ויסתור את מדידת העירייה; משלא עשתה כן, אלא הסתפקה רק בהעלאת טענות כלליות נגד החיוב, הרי שדין טענותיה של העוררת להידחות.
- 3.5 טענת העוררת בדבר אפליה אינה מסוג הטענות המצויות בסמכותה העניינית של ועדת הערר כפי שזו נקבעה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן - "חוק הערר"), וממילא לא נטענה בהשגה. כמו כן, ובניגוד לנטען, קיים דין אחד ביחס לכלל בתי העסק בעיר העושים שימוש בשטח הקולונדה הסמוכה לבית העסק המוחזק על ידם.
- 3.6 חובה על רשות מקומית לחייב נישום על פי שומה נכונה, ואין בטעות-עבר כדי למנוע את תיקון השומה ממועד גילוי הטעות, בהתאם לדין ולהוראות צו הארנונה.

הליכים בפני ועדת הערר

4. ביום 22.11.2022 נערך דיון בפני הוועדה, במסגרתו שבו הצדדים על טענותיהם כפי שהועלו בערר ובתשובה לו. במהלך הדיון עלה כי מחלוקת דומה כבר ניטשה בעבר בין הצדדים, והסתיימה בסופו של דבר בפשרה. לכן, ביקשנו כי יועברו לעיוננו כתבי הטענות בקשר לאותו הליך קודם. עוד ביקשנו לקבל לעיוננו את מסמך המדיניות של העירייה משנת 2018 ביחס לחיוב שטחי קולונדות בארנונה, והקצנו לצדדים 30 ימים על-מנת לנסות ולהגיע להבנות ביניהם מחוץ לכותלי הוועדה.
5. ביום 20.12.2022 הודיע לנו המשיב כי הוא עומד על טענותיו. להודעה זו צרף המשיב העתק של מסמך המדיניות וכן העתק של מסמכי הבית המשותף הנוגעים לנכס. ביום 28.12.2022 התקבלה אצלנו תגובת העוררת, הדוחה את הנטען בהודעת המשיב על נספחיה.

דיון והחלטה

6. לאחר עיון בטענות הצדדים כפי שהועלו על הכתב, לפני הדיון ולאחריו, ושמיעת טענותיהם בדיון בפנינו, החלטנו לקבל את הערר באופן חלקי, כפי שיפורט להלן.

אפליה

- 7.1 בפתח הדברים נציין כי אנו דוחים על הסף את כל טענות העוררת לעניין אפליה או התנהלות לא מידתית או בלתי-חוקית (לכאורה) מצד העירייה. טענות אלו אינן מסוג הטענות המצויות בסמכותנו העניינית, הנגזרת מסמכותו העניינית של מנהל הארנונה, כפי שזו קבועה בחוק הערר.
- 7.2 ראו לעניין זה את פסיקת בית המשפט העליון בע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נבו, 5.9.05), לפיה לוועדת הערר הסמכות לדון בעניינים טכניים-עובדתיים, אך לא בשאלות בעלות היבט משפטי מובהק, אשר מקומן להיבחן במסגרת עתירה מנהלית (ההדגשות הוספו – הח"מ):

"המאפיין של הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר הוא שהן נוגעות לעניינים עובדתיים וטכניים המצריכים לעיתים את בדיקת המצב בפועל, ולא מדובר בשאלות בעלות היבט משפטי מובהק, כגון הקריטריונים לקביעת הארנונה או סבירות גובה הארנונה".

6. מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר (בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לחוק הערר, המצוטט בפסקה 5 לעיל). זאת, על פי האמור בפרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט מנהליים, לפיו מוסמך אותו בית משפט לדון "בענייני ארנונה לפי כל דין".

מכאן כאמור, אנו דוחים על-הסף את כל טענות העוררת בעניין אפלייתה והתנהלות העירייה בעניינה.

8. **חיוב הארנונה בגין שטח הקולונדה**

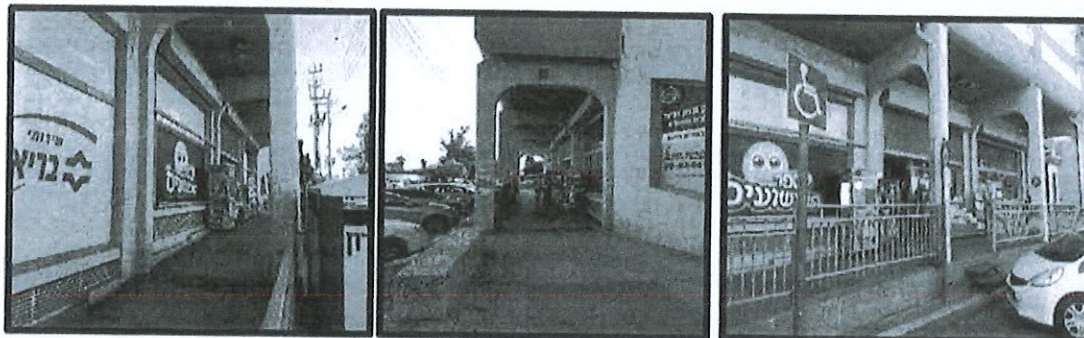
8.1 טענת העוררת בעניין זה היא כי אין לחייבה בארנונה בגין שטח הקולונדה, משום שהוא משמש את העוברים והשבים לצורכי מעבר, ומשכך הוא מהווה "רחוב" הפטור מחיוב ארנונה. לחלופין טוענת העוררת כי יש לחייבה רק בגין חלק קטן ומסוים משטח הקולונדה, בו היא עושה שימוש בפועל.

מנגד טוען המשיב, כי העוררת לא הוכיחה כי מדובר ב"רחוב" וכי הקולונדה היא בגדר "בנין" כהגדרתו בפקודת העיריות [נוסח חדש]. בהתאם, הפטור הקבוע ל"רחוב" אינו חל בענייננו משהעוררת מחזיקה בו, נהנית ממנו, מפיקה ממנו תועלת כלכלית, ולכן חבה בארנונה בגינו.

8.2 סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] מגדיר "נכסים" כ"בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב". ההלכה הנוגעת לשאלה מהו שטח "רחוב" אשר לא יחשב "נכס" לצורך חיוב ארנונה, נקבעה בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק (נבו, 14.12.1999) (להלן - "הלכת מליסרון"). שם נקבע, כי במקרים בהם ישנו "נהנה עיקרי" מנכס מסוים, שאינו חלק מהציבור הרחב, אזי שטח המשמש למעבר לא יחשב כ"רחוב" הפטור מחיוב, אלא כחלק מהנכס הסמוך לאותו שטח המצוי בחזקת אותו נהנה עיקרי.

8.3 במקרה דנן, העוררת עושה שימוש יום-יומי בחלק משטח הקולונדה ומציבה בסמוך לפתח הנכס מתקני ממכר שונים, סטנדים, עם מרכולתה. העוררת מצדה אינה מכחישה ואינה מסתירה את השימוש החלקי האמור. בנוסף, אנו מניחים כי חלק משטח הקולונדה מהווה את דרך הכניסה הראשית לחנות, המשמש את לקוחותיה ועובדיה.

ראו מתוך התמונות שצורפו לתשובה לערר:



8.4 באשר לטענה בדבר הזיקה לשטח הקולונדה, הציג המשיב מסמכי בית משותף אשר לטענתו מלמדים על היותו שטח פרטי המוצמד לחנויות, בתת-חלקות 4 - 6, ואילו העוררת דחתה זאת בטענה כי הנכס רשום בהסכם השכירות כתת-חלקות 2 - 3.

8.5 מעיון בתיק הבית המשותף והשוואתו לתשריט הנכס, עולה כי נכס העוררת אכן מהווה את תת-החלקות 2 ו-3. כמו-כן לא מצאנו במסמכי הבית המשותף הצמדה של שטח הקולונדה לתת-חלקות אלה, שעשויה הייתה ללמד על זיקת בעלות של העוררת בשטח זה. שאלת מעמדה המשפטי של העוררת בשטח הקולונדה אינה ברורה לנו, ונראה כי דינה הוא למעשה דין פולשת לשטח זה.

כך או כך, ממילא הלכה היא כי הביטוי "מחזיק" אינו מייחס את החבות בארנונה דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא לגורם שהוא יחסית בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס (ראו ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו, 29.8.1985)).

8.6 על פניו, בהתאם ל"הלכת מליסרון" ניתן היה לקבוע כי העוררת היא הנהנית העיקרית משטח הקולונדה ועל-כן חבה בארנונה בגינו, גם אם הוא משמש ציבור בלתי-מסוים לצורכי מעבר (כלומר משמש "רחוב"). אולם, כפי שנפרט להלן, חרף קיומה של ההלכה בוחרת העירייה להפעיל שיקול דעת במקרים מסוג זה, ולקבוע את חיוב הארנונה ביחס לכל מקרה לגופו.

8.7 כאמור, סוגיית חיוב שטח הקולונדה בענייננו כבר עלתה בעבר בין הצדדים (עריס מס' 51/14 ו-2/15) לאור חיוב שהטילה העירייה על העוררת בגין אותו שטח, כאשר גם אז טענה העוררת כי השטח הוא בגדר רחוב הפטור מחיוב.

גם אז נדחתה טענת העוררת מטעמים דומים. ראו מתוך תשובת מנהל הארנונה מיום 23.3.2015: "בענייננו ומבדיקה שנערכה מטעם העירייה בנכס נמצא, כי מדובר בשטח מקורה המצוי בהחזקת החברה והמניב תועלת כלכלית מובהקת, כאשר השטח המשמש את החברה כחלק מהחנות לכל דבר ועניין כאשר החברה הציבה מרכולתה למכירה בשטח זה".

וכן-

"החברה עושה בשטחו של פוליון מס' 2 שימוש זהה לשימוש בו עושה החברה בחנות ועל כך יעידו יותר מכל ה"סטנדים" אשר הציב החברה בשטח זה. משכך יש לסווג גם שטח זה תחת הסיווג "חנות"."

8.8 מאוחר יותר, במסגרת כתב התשובה לאותם עררים, קיבל המשיב את טענת העוררת לחיוב השטח כ"רחוב" (כחלק מהסכמות אליהן הגיעו הצדדים) ואלו אף אושרו ביום 15.12.2015 בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של עו"ד טיקוצקי. מכאן, שגם המשיב ראה בזמנו באותו שטח כ"רחוב" שאין לו מחזיק חייב.

8.9 המשיב מצידו אינו מכחיש או מתעלם מאותן הסכמות, אך לדבריו, מאז גיבשה העירייה מדיניות בנושא שמצאה ביטוי במסמך מתאריך 23.7.2018 מאת מנהל הארנונה, שעניינו "חיוב ארנונה כללית בגין שטח המקורה תחת מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה)" ומטרתו היא לתת מענה ל"סוגיה שהתעוררה לגבי חיוב עסקים בארנונה בגין שטחי הקולונדות" (להלן - "מסמך המדיניות").

8.10 מסמך המדיניות מלמד, כי לשיטת העירייה נקודת המוצא היא כי "שטח ציבורי ייחשב ככזה רק וככל שלא ייעשה בו שימוש מסחרי או עסקי והוא יהיה פתוח כמעבר ציבורי פתוח".

כלומר, לשיטת העירייה הקביעה האם מדובר במעבר או כחלק מבית העסק, תהא בכפוף לשימוש הנעשה בשטח הקולונדה הצמוד לבתי העסק, כאשר כל מקרה יבחן לגופו (האם השימוש זמני או קבוע, האם מדובר בדוכנים מקובעים לקרקע, האם בשטח הקולונדה מוצבים שולחנות וכיסאות אשר משולמת בגינם אגרה וכו').

8.11 כפי שעולה ממסמך המדיניות, עמדת העירייה היא כי כל זמן שהמחזיק מבצע שימוש בפועל בשטח הקולונדה הסמוכה לבית העסק, הרי שהוא מפקיע למעשה את השימוש מכלל הציבור, הופך את אותו שטח לחלק מבית העסק, ומכאן שהוא חב בארנונה בגין כך. בהתאם, אם יחדל בעל העסק את השימוש באותו שטח - יופסק גם החיוב (בכפוף ליידוע העירייה).

8.12 לטעמנו, עצם קיומו של מסמך המדיניות מלמד כי העירייה בחרה להותיר בידיה שיקול דעת מסוים בעת חיוב הארנונה של שטחים המשמשים למעבר, ובכך אפשרה לעצמה לחרוג מ"הלכת מליסרון" במקרים בהם תמצא לנכון. כך גם, בניגוד לגישת "הכל או כלום" אותה הציגה בפנינו העירייה, אנו לומדים כי מסמך המדיניות דווקא מאפשר לה את הגמישות הנחוצה במקרים כמו זה שבענייננו. בנוסף, בנסיבות המקרה דנן, אנו סבורים כי לא נכון לחייב את העוררת בגין מלוא שטח הקולונדה בתעריף "חנות", כאשר בפועל היא עושה שימוש רק בחלק קטן ממנו. נסביר.

- א. במסמך המדיניות צוין כי בעל עסק העושה שימוש בפועל בשטח הקולונדה הסמוך לבית העסק שלו, יחויב בארנונה בגין אותו שטח. אולם, לא מצאנו במסמך המדיניות כל אזכור או חובה הנוגעים להטלת חיוב הארנונה בגין שטח הקולונדה **במלואו**.
- משמע, כי מסמך המדיניות מאפשר לעירייה לחייב בעלי עסקים גם בגין חלק משטח הקולונדה.
- ב. בכל הנוגע לבחינת שימוש בשטח הקולונדה, מציין מסמך המדיניות כי **"יש לבחון כל מקרה לגופו"** וכי בחינת השימוש או אי השימוש בשטח הקולונדות תעשה **"בהתאם לנסיבות המקרה לגופו"** (ר' סעי' 6 ו-4 במסמך המדיניות).
- משמע, שגם העירייה הכירה בכך כי ישנם מצבים שאינם "שחור או לבן", בהם יהיה עליה להפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם השימוש בשטח הקולונדה והיקפו, אכן מצדיקים את הקביעה כי בעל העסק הפקיע את השטח מהציבור הכללי, כך שיש לחייב אותו במלוא השטח.
- ג. במסמך המדיניות צוין כי מדיניות העירייה בנוגע לחיוב שטחי קולונדות הצמודות לבית העסק, נהוגה על-ידה מזה שנים ולכל הפחות משנת 2012 (ראו סעי' 2 במסמך המדיניות).
- אולם, במסגרת העררים הקודמים שהגישה העוררת (בשנת 2015) המצב העובדתי היה דומה לזה שמובא בפנינו כעת, ואילו אז, חרף אותה מדיניות (שהייתה נהוגה אולם לא הועלתה על הכתב), **קיבל** המשיב את טענת העוררת בדבר היות שטח הקולונדה "רחוב" הפטור מארנונה. משמע, כי העירייה לא רואה עצמה כבולה לאותה מדיניות.
- ד. אחד הטעמים להטלת חיוב הארנונה על "הנהנה העיקרי", הוא כאמור עקרון יעילות הגבייה. בתוך כך טוען המשיב (במידה רבה של צדק) כי אין באפשרות העירייה לבדוק ולאכוף באופן תדיר את היקף השימוש שעושה העוררת בשטח הקולונדה. עם זאת, אנו סבורים כי היות שמדובר במקרה זה בשימוש חיצוני וגלוי (שאף אין כל ניסיון מצד העוררת להסתירו) הנעשה בלבה של העיר, להבדיל משימוש הנעשה בחדר סגור בתוך חנות, למשל, אזי הקושי של העירייה באכיפה ובבקרה הוא קל-יחסית.
- כך גם איננו מוצאים שוני רב בין הביקורת התקופתית שעורכת העירייה לשם חיוב העוררת בגין אגרת השילוט למשל, או בין הביקורת שנדרשים לבצע פקחי העירייה לשם אכיפת השטחים המותרים להצבת כיסאות ושולחנות על מדרכות (מכוח חוק עזר להוד השרון (שמירה על איכות הסביבה, מניעת מפגעים ושמירת הסדר והנקיון), התשנ"ח-1997). עוד נוסיף בעניין זה, כי חוק עזר זה מאפשר לבעלי עסקים מסוג "בית אוכל" הצבה של שולחנות וכיסאות בשטח מדרכה, תמורת תשלום אגרה. מסמך המדיניות מתייחס לכך, ומציין כי באותם מקרים בהם משולמת האגרה, לא יחויב המחזיק בארנונה בגין שטח הקולונדה.
- ככל הידוע לנו, אין לעיריית הוד השרון חוק עזר המסדיר הצבת סחורה ומתקנים שונים בסמוך לחנויות, או כל אפשרות אחרת המסדירה את אופן הצבת הטובין על שטח המדרכות הסמוך לפתח בית עסק שאינו "בית אוכל".
- ה. בצו הארנונה של העירייה נקבע תעריף מוזל בצד הסיווג **"שטחים בחצר או במעברים המשמשים את בתי הקפה או המסעדות"** הקובע כי אלו **"יחויבו ב-70% משטח הבנוי"**.
- מכאן אנו למדים כי גם מתקין הצו מצא לנכון לסווג שטח שהוא בעיקרו נלווה לשטח עיקרי אחר (בתי קפה / מסעדות) ונחות יחסית (בהיותו ממוקם בחצר או במעבר) בתעריף מוזל יותר, גם כאשר נעשה בו שימוש דומה לזה הנעשה בשטח העיקרי.
9. לסיכומם של דברים: לאור העקרונות המובאים במסמך המדיניות, ובהתחשב בנסיבות המקרה דנן, דעתנו היא כי תוצאה בה העוררת מחויבת בארנונה בתעריף של "חנויות" (קוד 320 בצו הארנונה) בגין שטח גדול בהרבה מזה שהיא עושה בו שימוש בפועל, היא תוצאה מעוותת ואינה רצויה.

10. מהצילומים שהציג בפנינו המשיב, התרשמותנו היא שהקולונדה משמשת למעבר ציבורי, בהעדר מדרכה בין הקולונדה לבין הכביש, ושהשימוש שעושה העוררת בשטח הקולונדה להצבת הסטנדים, הוא מוגבל מאוד, צמוד לקיר הזכוכית החיצוני של החנות, באופן שאינו מפריע לתנועת העוברים והשבים. עובדות אלה נטענו על ידי העוררת (ראו למשל סעי' 13 ו-20 לערר ועמ' 6 ו-11 לפרוטוקול הדיון) ולא נסתרו בידי המשיב.
11. שטח הקולונדה שבו עושה העוררת שימוש איננו ידוע, לא נמדד על ידי המשיב וגם לא על ידי העוררת, כך שניהם נסמכים על הערכה בלבד (ראו למשל את דברי בא-כוח המשיב בעמ' 4 לפרוטוקול הדיון: "היקף השימוש שנעשה שם, אני לא יודע מה היקף השימוש", וכן את דברי הבעלים של העוררת בעמ' 6 לפרוטוקול, שם הוא טוען כי מוכן לשלם בגין 5 מ"ר משטח הקולונדה ומיד לאחר מכן טען כי מוכן לשלם בגין 10 מ"ר מהשטח).
- לפיכך, ובהעדר נתונים אחרים בפנינו, אנו קובעים על דרך האומדנה כי יש לחייב את העוררת בארנונה בגין רבע משטח הקולונדה, כלומר 11.68 מ"ר, בתעריף "חנויות". שאר שטח הקולונדה (35.04 מ"ר) יסווג כ"רחוב".
12. מבלי לגרוע או לפגוע באפשרות הצדדים להסדיר ביניהם בדרך אחרת את סוגיית חיוב שטח הקולונדה בעתיד או בהווה, נוסף כי על-פניו אין לסווג את הקולונדה כ"סככה". כפי שניתן להיווכח מהצילומים שהוצגו בפנינו, הקולונדה עשויה בטון ומהווה חלק בלתי נפרד מהבניין, בעוד שסככה היא לרוב מבנה הבנוי מחומרים קלים (השוו למשל מתוך תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014). מכאן, שאנו דוחים את האפשרות של סיווג מלוא שטח הקולונדה כ"סככה".

סיכום

הערר מתקבל בחלקו, כמפורט בסעיף 11 לעיל.

לאור התוצאה אליה הגענו, איננו עושים צו להוצאות.

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 החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום, 2 באפריל 2023, בהיעדר הצדדים.

עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)

עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)

עו"ד עפר בר-און (יו"ר)