

בעניין

העוררים: מלכה מורן-רבין

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הוד השרון

ע"י ב"כ עוה"ד רון חמד ו/או ג. ברגר
ו/או א. וייסמן ו/או ד. מילר ו/או ט. אליעזר
ו/או ש. נודל ו/או ר. דנן ו/או דיני שפירוב
משרד עורכי הדין חמד ושות'
מרח' דרך אבא הלל 12 רמת-גן
טלפון: 076-8049300 פקס: 076-8049290

ה ח ל ט ה

רקע

1. עסקינן בערר על שומת הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן – "העירייה") על העוררת לשנת הכספים 2023 בגין נכס פיזי מס' 2100010300 ברח' אהרון אהרונסון 5 בהוד השרון, שהינו בית (קרקע) מגורים פרטי (להלן – "הנכס").
2. שומת הארנונה מושא הערר חייבה את הנכס, כדלקמן: (1) 263.61 מ"ר בסיווג מגורים אזור 1 (סיווג 130); (2) 49.08 מ"ר בסיווג מרתפים אזור 1 (סיווג 131); ו- (3) 7.82 מ"ר בסיווג מחסנים אזור 1 (סיווג 133).
3. במרכז הערר עומדות טענות העוררת, לפיהן, לשיטתה, השטחים המקורים הצמודים לנכס פטורים מתשלום ארנונה. השטחים המקורים הינם: (1) מרפסת אחורית (ס' 1.1.1 לכתב הערר); (2) מרפסת כניסה קדמית (להלן – "שטח הגגון") (שס, ס' 1.1.2); ו- (3) קירוי מדרגות כניסה (בסוף חניה) (שס, ס' 1.1.3).

ההלך בפני הועדה

4. דיון קדם המשפט בוועדה התקיים ביום 19.05.2024, בגדרו ניתנה החלטה בהתאם להסכמת הצדדים, כדלקמן:

"מוסכם כי התיק ימצא את פתרונו באופן הבא – המרפסת האחורית תחויב במלואה. שטח החנייה התחום במדרגות ומעקה, במקרה הספציפי והפרטני של עניין זה ייחשב כחלק מהחנייה, ועל כן לא יחויב בארנונה. אשר לגגון הכניסה לבית, הצדדים הסמיכו את חברי הוועדה לבצע ביקור במקום ולהכריע האם הגגון עונה על תנאי חוק ההסדרים ומשק המדינה, תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב – תשמ"ד 1992, סעיפים 8(ד1), 8(ד2), בדבר שטח החיוב בארנונה. ההסכמה הנ"ל הינה לצרכי פשרה בלבד, למען יעילות ההליך, זמנם וכספם של הצדדים."

5. מכאן, שהנושא היחידי שנותר להחלטת הועדה הינו החיוב בארנונה שהושת על שטח גגון הכניסה הקדמית.
6. ביום 27.6.2024, בהתאם להחלטה כאמור, הועדה ערכה ביקור בנכס ביחד עם העוררת, המשיב ובאי כוחו. חברי הועדה בחנו את הגגון שבכניסה הקדמית לבית וצילמו אותו, על מנת לתת החלטה בנושא.

דיון והכרעה

7. לאחר שעיינו בכתבי הטענות של הצדדים, לאחר ששמענו את טענותיהם בפנינו, ולאחר שערכנו ביקור בנכס העוררת, הגענו לכלל מסקנה שדין הערר להתקבל בכל הנוגע לשטח הגגון.

8. סעיף 2.1 לצו הארנונה של עיריית הוד השרון לשנת 2022 (להלן – "צו הארנונה") מגדיר "שטח דירת מגורים", כדלקמן:

"כולל כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוצץ), 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..."

9. עם זאת, סעיף 8(ד) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן – "חוק ההסדרים") מעניק פטור מחיוב בארנונה של שטח מצללה העונה לתנאים של הגדרת "מצללה" המצויים בסעיף קטן (1), כדלקמן:

"(1) בסעיף קטן זה, "מצללה" – מבנה בלא קירות, המוקם בחצר, בגג, או במרפסת של בית מגורים, הנסמך על עמודי 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;

(2) על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, לגבי רשות מקומית שערב פרסומו של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) (תיקון מס' 17), התשע"ח-2018, לא נכלל לפי החלטתה בדבר הארנונה הכללית לפי סעיף קטן (א) שטח מצללה הצמודה לנכס המשמש למגורים בחישוב שטחו של אותו נכס לשם הטלת הארנונה, לא ייכלל שטח המצללה האמור בחישוב שטח הנכס לשם הטלת הארנונה אך ורק משום שהמצללה האמורה כוסתה בכיסוי שקוף מחומר פלסטי, ובלבד שהשימוש שייעשה בשטח של המצללה הוא שימוש שניתן לעשות בחצר, בגג או במרפסת של בית המגורים שעליו הוקמה המצללה, למעט שימוש לצורכי חניה או אחסנה."

10. המחלוקת בין הצדדים באשר לתנאים להגדרת "מצללה" באשר לגגון נוגעת, אך ורק, לשאלה האם תקרתו הינה מחומר פלסטי שקוף. המשיב טוען, כי הגגון חייב להיות כולו מחומר פלסטי שקוף, כי העורר הודה כי מדובר במשטח הצללה שאינו שקוף מלואו (ליתר דיוק, העורר הודה ש-40% ממשטח ההצללה הינו אפור (עמ' 9 לפרוטוקול הדיון).

11. לאחר שביקרנו בנכס, אנחנו קובעים כי שטח הגגון לא יחויב בארנונה.

12. הועדה לא מקבלת את טענת המשיב בדבר תנאי לשקיפות מוחלטת כביכול של הגגון, באשר המשיב קורא לתוך סעיף 8(ד)(1) תנאים שאינם מופיעים בו. בסעיף זה, אין דרישה ו/או תנאי לשקיפות הגגון.

13. די בכך כדי לקבל את טענת העורר בעניין הגגון.

14. למעלה מן הצורך יצוין, כי גם אם נתייחס לסעיף 8(ד)(2) ונוסיף את תנאי השקיפות לצורך מתן הפטור (בלי לקבוע מסמרות בעניין), הרי שלאחר ביקורנו בנכס והתרשמותו הבלתי אמצעית, דומה שהגגון בכניסה הקדמית בנכס של העוררת עומד (גם) ב"דרישה" לכאורית זו.

15. כך, מהביקור בנכס עלה בבירור, כי אור חודר דרך הגגון וכי ניתן לראות עצמים דרך הגגון (גם אם לא בשקיפות מושלמת).

16. האקדמיה ללשון עברית מגדירה את המילה "שקוף" כדבר שהינו: "חדיר לאור ו שאפשר לראות דרכו (עניין) בהיר, ברור".
17. גם אם היינו קוראים לתוך סעיף 8(ד)(1) את תנאי ה"שקיפות" כאמור (ולצרכי ערר זה אין לנו צורך לקבוע אם אכן זהו המצב או הפרשנות המחייבת), הרי שבנסיבות ענייננו, גם תנאי זה נענה על ידי העוררת.
18. זאת ועוד. דומה שהניסיון להבחין בין תקרת מצללה "עכורה" ללא "עכורה", בוודאי בשים לב שתקרות פלסטיק שקופות עלולות ל"העכיר" עם הזמן, אינו המבחן הרלוונטי וגם אין ציפייה מהמשיב לבחון זאת לאורך זמן. הוועדה כאמור סבורה, כי כל עוד אור עובר את משטח המצללה וניתן לראות דרכו, משטח זה עונה על תנאי ה"אטימות" או ה"שקיפות" בכל מקרה.
19. כך, אפוא, הגוון במרפסת הכניסה הקדמית עונה על הגדרת "מצללה" שבסעיף האמור, ומתווה שטח אשר פטור מחיוב בארנונה.

סיכום ואופרטיבי:

20. אנו נותנים תוקף להסכמת הצדדים כמפורט בהחלטה מיום 19.5.2024 המפורטת לעיל.
21. בנוסף, שטח הגגון מושא הערר אינו בר חיוב בארנונה.
22. בנסיבות, אין צו להוצאות.
23. בכפוף להסכמת הצדדים כאמור אולם 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), התשס"א-2000; ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית המשפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

ניתן היום 7.7.2024, א' בתמוז תשפ"ד.

ש"ר ריכר עו"ד
מ.ד. 14364
ד"ר בני 144
טלפון: 03-612773
ש"ר ריכר עו"ד
חברת הוועדה

תומר שני, עו"ד
יו"ר הוועדה

איילת רייך-מיסאלי
ע"ד זנוטריין
איילת רייך, 36274
חברת הוועדה