

בעניין



המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הוד השרון
ע"י ב"כ עוה"ד רון חמד ואח'
משרד עורכי הדין חמד ושות'
מרח' דרך אבא הלל 12, רמת גן
טל': 076-8049300 ; פקס': 0768049290

ה ח ל ט ה

מבוא והשאלות שבמחלוקת

1. ענייננו של הערר דנן בתשובת מנהל הארנונה והודעת שומה שצורפה לה מיום 16.5.2024, בהמשך להשגת העורר על הודעת שומה מיום 12.11.2023, בגין נכס מס' 5102530000 ברח' סתיו 5, הוד השרון (להלן – "הנכס").
2. הנכס הינו דירת מגורים בקומות ה-9 וה-10. כמפורט להלן, בהתאם לכתב הערר שהוגש והבהרות הצדדים בדיונים, בסופו של יום, השאלות שעומדות להכרעת הועדה הן, האם ניתן לחייב בארנונה: שטח של 8.39 מ"ר במרפסת בקומה ה-9, המכוסה בקירוי בד (להלן – "שטח האריג"); ו-שטח של 32.37 מ"ר במרפסת בקומה ה-10, עליו בנויה פרגולה (להלן – "הפרגולה במחלוקת"; וביחד עם שטח האריג – "השטחים שבמחלוקת").
3. מעבר לתמונות של הפרגולה במחלוקת ושטח האריג שצורפו לערר, למען הנוחות, להלן תמונות שנקחו בעת ביקור הוועדה בנכס.



הבניין מבחוץ



שטח האריג



הפרגולה במחלוקת



הפרגולה במחלוקת

טענות הצדדים וההליוך בפני הועדה

4. **ביום 12.11.2023**, נשלחה לעורר הודעת שומה (שומה זו לא הוצגה בפנינו).
5. **ביום 23.12.2023**, התקבלה אצל המשיב ההשגה של העורר, בגדרה טען כי נפלה טעות בהודעת השומה, הכוללת פרגולה. לטענתו, קיבל ממחלקת ההנדסה בעירייה היתר לבניית הפרגולה וכי הינה למטרות הצללה בלבד, חלקים מהפרגולה אינם נסמכים על עמודים, ולכן אין לכלול אותה בשטח החייב בארנונה.
6. **ביום 16.5.2024**, השיב המשיב להשגה, בגדרה ציין כי ביום 7.1.2024 נערכה מדידה חוזרת, ולפיה שטח החיוב עומד עד 242.09 מ"ר. המשיב הבהיר בתשובה זו, כי מחיוב השטח בארנונה הופחת סך של 15.26 מ"ר, אולם הוסף (לראשונה) שטח מקורה בסך 8.39 מ"ר כיוון שעלה כי לא חויב עקב שגגה (שטח האריג). המשיב גם צירף מדידה והודעת שומת ארנונה מעודכנים. המשיב הוסיף והפנה לסעיף 2(א) לצו הארנונה ולסעיף 8(ד)(1) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (**להלן – "חוק הפרגולות"**) תוך שהוא טוען כי החיוב נעשה כדין. המשיב הדגיש לגבי הפרגולה, כי היא אינה בנויה מחומרים קלים, הואיל והיא נסמכת על עמודי בטון. המשיב הוסיף וטען, כי אמנם המרפסת לא חויבה במהלך השנים, אולם רשות מקומית רשאית לתקן טעויות שנפלו באופן חיוב נכסים. בהתאם, דחה המשיב את ההשגה בנוגע לפרגולה.
7. **ביום 3.6.2024**, הוגש הערר שבכותרת. בקצרה, העורר הליוך על חיוב המדידה החדשה שבוצעה, לרבות חיובו לראשונה בגין שטח האריג. העורר שב וטען, כי הפרגולה במחלוקת נבנתה לדרישת מחלקת ההנדסה, בדגש על דרישתם שהפרגולה תיסמך על קורות הבטון הקיימות במרפסת לשם עגינה בטוחה, בליווי קונסטרוקטור שערך תכניות מפורטות ודקדקניות. לטענת העורר, מבירור מול העירייה נמסר לו שחיוב הפרגולה נעשה משום שהיא נסמכת על קורות הבטון הקיימות בבניין, כאשר אלמלא היה עושה כן ועומד בדרישות ובתנאים שהציבה לו מחלקת ההנדסה בעירייה בשנת 2005, לא היה מקבל אישור להקמת הפרגולה. לטענתו, בשיחות עם מחלקת שומה בעירייה נמסר לו כי אילו לא היה עומד בתנאי מחלקת ההנדסה (כאשר במצב זה לא היה מקבל אישור לבניית הפרגולה), והפרגולה הייתה נסמכת על עמודים שאינם קשורים למבנה הקיים, היה זוכה לפטור בגינה.

8. אשר לשטח האריג, העורר טען, כי מדובר בשטח המכוסה יריעת בד, שבחלקה מחוררת לכל אורכה, ומשמשת הצללה לצמחייה תלויה במרפסת, וכי "בתיקון 101 לחוק הפרגולות נכתב כי קרוי באמצעות אריג המגן מפני שמש והשפעת מזג האוויר... אינו מחייב בתשלום ארנונה". העורר ככל הנראה מתכוון לסעיף 11 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 (להלן – "תקנות פטור מהיתר"). יובהר, כי העורר לא התייחס (ולא יכל להתייחס) לחיוב זה כבר בהשגה, משום שהחיוב נעשה בהמשך למדידה חוזרת שבוצעה לאחר שהוגשה ההשגה, ביום 7.1.2024.
9. **ביום 1.7.2024** הגיש המשיב כתב תשובה. בקצרה, המשיב ביקש לדחות את הערר, הואיל והשטחים החדשים בהם חויב העורר הינם שטחים מקורים המשמשים את העורר ומהווים חלק בלתי נפרד מבית המגורים, אשר יש לחייבם בהתאם לצו הארנונה, באשר הם אינם עונים על הקריטריונים לפטור מארנונה בהתאם לחוק הפרגולות.
10. המשיב הוסיף, כי השינוי בשומת העורר ביחס לשנים קודמות מקורו בכך שהעירייה מבצעת מדידות בנכסים ברחבי העיר מעת לעת, על פי חובתה שבדין, ובמסגרת המדיניות מבצעת התאמה בין הנתונים הקיימים בעירייה לבין נתוני אמת לפי המדידה, כאשר רשות מקומית רשאית ואף חייבת לתקן טעויות שנפלו באופן חיוב נכסים בארנונה כאשר הסתבר לה כי נפלה טעות בהטלת הארנונה.
11. לטענת המשיב, הפניית העורר לתקנות התכנון אינה רלוונטית, משום שאלה עוסקות בפטור מהיתר בנייה ביחס לגגון, סככת צל או סוכך מתקפל העומדים בתנאי המפורטים שם, כאשר עמידה בתנאים אלו אינה מקנה פטור מחיוב בארנונה בגין השטח. עוד טוען המשיב כי האישורים שקיבל העורר ממחלקת ההנדסה לצורך הקמת הפרגולה, שנועדו להבטיח שהפרגולה תיבנה בצורה בטוחה, אינם רלוונטיים לעניין פטור מארנונה, מקום בו השטח הינו בר חיוב.
12. **ביום 28.11.2024** התקיים דיון קדם משפט, אליו התייצבו שני הצדדים. במסגרת דיון זה, הרחיבו הצדדים על טענותיהם כפי שהובאו בערר וכתב התשובה, והוחלט כי כדי להכריע, חברי הועדה יגיעו לסיור בנכס.
13. **ביום 7.1.2025** התקיים הסיור בנכס העורר, בנוכחות הצדדים, במסגרתו בחנו חברי הועדה את השטחים שבמחלוקת. במהלך הסיור הסביר העורר אודות השטחים המקורים שבמחלוקת. בין היתר הראה העורר, כי הקירוי של שטח האריג ניתן לפתיחה בקלות וטען כי הוא פותח אותו מדי יום לשם טיפול במחלת עור של רעייתו.
14. במסגרת הסיור הסכימו הצדדים כי ההכרעה בערר תינתן על סמך החומר הקיים בתיק והדברים שהובאו בדיון ובסיור.

דיון והכרעה

15. לאחר שעיינו בכתבי הטענות של הצדדים, שמענו אותם בדיון וסיירנו בנכס, החלטנו כי דין הערר להידחות וכי ניתן לחייב את השטחים במחלוקת בארנונה.
16. סעיף 2.1 לצו הארנונה של עיריית הוד השרון (לעיל ולהלן – "צו הארנונה") מגדיר "שטח דירת מגורים", כדלקמן:

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

17. בענייננו, השטחים במחלוקת צמודים לדירה ומקורים. המחלוקת נוגעת לשאלות, האם השטחים שבמחלוקת עומדים בתנאים לקבלת פטור מחיוב בארנונה בהתאם לחוק הפרגולות או תקנות פטור מהיתר. שאלה נוספת היא, האם העובדה שניתן לפתוח ולסגור את שטח האריג בקלות מלמדת שלא ניתן לחייב את שטח האריג.

18. סעיף 1 לתקנות פטור מהיתר מגדירות "מצללה (פרגולה)" ו"חומרים קלים", כך:

"מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, **הבנוי מחומרים קלים**, שתקרתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות; יראו מבנה כאמור כמצללה גם אם על תקרתו מותקן קירוי שקוף או שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה האמור עשויים מחומר שקוף;"

"חומרים קלים" – חומרים שמשקלם אינו עולה על 50 קילוגרמים למטר מרובע ברכיב מבני מישורי, כגון גבס, עץ, זכוכית, אלומיניום, פלדה, פולימרים למיניהם, או חומרים דומים אחרים;"

19. סעיף 11-12 לתקנות פטור מהיתר קובעות, כדלקמן:

גגון, סככת צל, סוכך מתקפל

11. (א) הקמת גגון או סוכך, המחובר באחת מפאותיו לפחות, למבנה פטורה מהיתר ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה:

(1) לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים;

(2) נבנה מחומרים קלים.

(ב) הקמת סוכך מתקפל (מרקיזה) פטורה מהיתר, ובלבד שהסוכך במצבו הסגור לא יבלוט מקיר המבנה למעלה מ-50 סנטימטרים.

(ג) **קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר (סככת צל) פטורה מהיתר, ובלבד שגובה הקירוי לא עולה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מטרים ומשקל הקירוי אינו עולה על 3.5 קילוגרמים למטר מרובע.**

תק' תשע"ח-2018

(ד) הודעה על הקמת גגון או סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר, ערוכה לפי הטופס שבתוספת הראשונה, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו וכן כי כשל מבני בגגון או בסוכך לא יתרחש בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה.

מצללה

12. הקמת מצללה פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בה תנאים אלה:

(1) שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על $\frac{1}{4}$ משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג – הכול לפי הגדול יותר;

(2) המצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה, אלא אם כן נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית שלפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר;

תק' (מס' 2) תש"ף-2020

(א2) כללה המצללה קירוי שקוף, הקירוי האמור יותקן בצמוד לתקרת המצללה ולא יחרוג מהיקף המצללה;

תק' תשע"ח-2018

(3) הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו ערוכה לפי הטופס שבתוספת הראשונה, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצועה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון המצללה ויציבותה וכן כי כשל מבני במצללה לא יתרחש בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה.

20. כידוע, העובדה שמבנה פטור מהיתר בניה, אינה אומרת שהמבנה פטור מתשלום ארנונה. מעבר לכך, מתן הנחה או פטור מתשלום ארנונה דורש הוראה מפורשת, משום שהענקת פטור או הנחה לתושב כלשהו מטילה, מטבע הדברים, מעמסה על שאר התושבים (עמ"נ (מינהליים מרכז) 42652-10-19 **מנהל הארנונה, עיריית הוד השרון נ' ארוגטי**, ס' 11 (נבו, 24.7.2020) (להלן – **"עניין ארוגטי"**)).

21. בהתאם, טענות העורר בכל הנוגע לדרישות רשויות התכנון והעובדה שהפרגולה נבנתה בהתאם לדרישות רשויות אלו, לרבות בענייני בטיחות, אינם מעלים ואינם מורידים מהשאלה האם השטח מחויב בארנונה.

22. ולכן, בין היתר, חוקק חוק הפרגולות שהקנה פטור מארנונה בכפוף לתנאי החוק, כאשר אין מחלוקת שהמשיב מחיל פטור זה על נכסים בתחומו. ובלשון סעיפים 8(ד)-(1)-(2) לחוק הפרגולות:
- (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 שיעשה בשטח של המצללה הוא שימוש שניתן לעשות בחצר, בגג או במרפסת של בית המגורים שעליו הוקמה המצללה, למעט שימוש לצורכי חניה או אחסנה.
23. ניישם את האמור על השטחים במחלוקת.
24. **ביחס לפרגולה במחלוקת** – כפי שניתן לראות בתמונות שהוצגו לנו וכפי שהתרשמנו בסיור בנכס, הפרגולה במחלוקת אינה בנויה כולה מחומרים קלים. העיקר כאן הינו העובדה שהפרגולה לא נסמכת רק על עמודים שאינם מחומרים קלים, אלא שגם הקורות העליונות עליהן היא נסמכת אינן מחומרים קלים. די בעובדה זו, כשלעצמה, כדי לקבוע ששטח הפרגולה במחלוקת אינו פטור מתשלום מכח חוק הפרגולות ומחויב כדין בהתאם לסעיף 2.1 לצו הארנונה.
25. בהתאם, אין לנו צורך להכריע בשאלה, האם דרישת חוק הפרגולות שהמבנה יהיה מחומרים קלים חלה גם על העמודים עליהם נסמכת הפרגולה (וראו לעניין זה, בין היתר, את העובדה לפיה תקנות פטור מהיתר אינן כוללת עוד התייחסות לעמודים כך שלכאורה, כל מבנה הפרגולה צריך להיות מחומרים קלים, לרבות העמודים), לעומת חוק הפרגולות ותקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשכ"ט-1968 שמנוסחות באופן שונה, שאולי מחייב פרשנות אחרת. אולם ההכרעה בכך תיוותר למקרה המתאים).
26. **ביחס לשטח האריג** – גם אם נניח כי שטח זה עונה על כל התנאים וההגדרות שבחוק הפרגולות לשם פטור מארנונה (ואיננו נדרשים לכך או למחלוקות בין הצדדים בעניין זה), אנחנו מקבלים את טענת המשיב (**פרוטוקול הדיון**, עמ' 3), לפיה משעה שלא מדובר בקירוי שהוא גג שפתוח בצדדים – אלא קירוי שתוצאתו ששטח האריג סגור כמעט לגמרי (למעט פאה אחת) – די בכך כדי לקבוע ששטח האריג אינו פטור מארנונה וחייבו כשטח מקורה בהתאם לסעיף 2.1 לצו הארנונה נעשה כדין.
27. אכן, כבר מלשון חוק הפרגולות, כמו גם מלשון תקנות פטור מהיתר, ברור שהפטור מארנונה או מהיתר ניתן ל"גגות" "תקרות" וכד'. הוא לא נועד כדי לקרות או לסגור, הן את תקרת השטח והן פאה נוספת, כפי שהמצב שבענייננו, בו האריג מכסה הכל עד למעקה המרפסת.
28. באשר לטענת העורר, לפיה לא רק שניתן לפתוח ולסגור את הקירוי בשטח האריג, אלא שהוא גם עושה זאת מדי יום, בין היתר, על מנת לטפל במחלת עור של רעייתו. משעה שאין בפנינו ראיות שיכולות ללמד, למשל, שברובו המוחלט של הזמן העורר פותח את הקירוי כך ששטח זה הלכה למעשה אינו מקורה במרבית שעות היממה, לא ניתן לקבוע שנפלה שגגה בחיוב שטח האריג על ידי המשיב.

29. לא רק שאין בפנינו ראייה כאמור, אלא שהן בתמונות שצורפו לערר והן בביקורנו בנכס, שטח האריג היה מקורה ולא במצב פתוח. במילים אחרות, בהסתמך על הראיות בפנינו, האריג הינו במצב סגור. הדברים מצטרפים לכך שהעורר עצמו טוען, כי הוא עושה שימוש בקירוי זה כדי להגן על הצמחייה שמגדל מפני השמש.
30. בהתאם, שטח האריג חויב כדין. ואולם, אין באמור כדי למנוע מהעורר לשנות ו/או להסיר את האריג באופן ששטח זה לא יחויב בעתיד.
31. גם העובדה שהמשיב לא חייב את השטחים במחלוקת עובר לשומה מיום 12.11.2023 ולפירוט החיובים וחשומה במסגרת תשובת המשיב להשגה מיום 16.5.2023, אין כדי לשנות ממסקנותינו לעיל, שכן הרשות רשאית ואף חייבת לתקן טעויות או אי התאמות (ראו למשל, מיני רבים, עניין ארוגטי, סי' 12 וההפניות שם).

סוף דבר

32. הנה כי כן, הערר נדחה בזאת ולא נפלה שגגה בחיוב השטחים במחלוקת כשטחים מקורים בהתאם לסעיף 2.1 לצו הארנונה.
33. בנסיבות דנו, לפיהן, בין היתר, מדובר בחיוב כתוצאה מטעויות עבר, ניהול ההליך בצורה יעילה והיותו של העורר לא מיוצג, כל צד יישא בהוצאותיו.
34. 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 60 יום מיום מסירת החלטה זו.

ניתן היום, 7.5.2025, בהעדר הצדדים.

ש"ר ריבך, ע"ד
מ.ר. 14507
ד"ר בנח 44
ש"ר ריבך, ע"ד
חברת הוועדה

ש"ר ריבך, ע"ד
מ.ר. 14507
ד"ר בנח 44
ש"ר ריבך, ע"ד
תומר שני, ע"ד
יו"ר הוועדה

איילת רייך-מיכאלי, ע"ד
מ.ר. 36221
איילת רייך, ע"ד
חברת הוועדה