

בעניין

העורר: 1. אשר קלוו

נ ג ד

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 והשטח שבמחלוקת

1. עניינינו של הערר בהשגה וערר על הודעת שומה מיום 12.11.2023, ביחס לשנת הכספים 2024, שהשית המשיב בגין נכס מס' 5102500000 ברח' הסתיו 5, דירה 20, הוד השרון (להלן – "הנכס" או "הדירה").
2. השאלה שלפנינו היא, האם שטח של 32.82 מ"ר, הנחשב כמרפסת של העורר, ומעליו מרפסת במרחק שתי קומות ממנו, נחשב "שטח מקורה" אותו ניתן לחייב כחלק מ"שטח דירת מגורים" כאמור בסעיף 2.1 לצו הארנונה (להלן – "המרפסת" ו-"צו הארנונה").
3. ולמען הבהירות, להלן תמונת השטח במחלוקת (התמונה נלקחה בעת ביקור הוועדה במקום):



הרקע לערר וההלך בפני הועדה

4. עובר להגשת ההשגה והערר, לטענת העורר, המשיב חייב את הנכס בשטח כולל של 188 מ"ר, מבלי שהמרפסת חויבה.
5. **ביום 29.5.2023**, ערך המשיב מדידה בנכס, לפיה השטח הכולל לחיוב הינו **253.07 מ"ר** (מתוכם, 32.82 מ"ר בגין המרפסת שבמחלוקת בערר דנן) (**תשריט המדידה צורף לכתב הערר**).
6. **ביום 12.11.2023**, נשלחה לעורר הודעת שומה בשטח כולל של **253.07 מ"ר**.
7. **ביום 19.12.2023**, הגיש העורר את השגתו, לפיה נפלה טעות בהודעת השומה, בין היתר ובעיקר, בשל כך שהמרפסת לטענת העורר איננה מקורה.
8. לאחר מכן, לבקשת המשיב, העורר נעתר לבקשות להארכת מועדים להגשת תשובתו להשגה, שכן המשיב טען, כי "הנושא עדיין בבדיקה".
9. **ביום 16.5.2024**, ניתנה תשובת המשיב להשגה, תוך שהוא דחה אותה במלואה, בין היתר ובעיקר, בשל טענתו, לפיה על פי צו הארנונה המרפסת מקורה; וכי גם אם המרפסת לא חויבה בעבר, מדובר בטעות שהמשיב רשאי לתקנה.
10. **ביום 22.5.2024** הוגש הערר שבכותרת; וביום **23.6.2024** הוגש כתב התשובה.
11. **ביום 28.11.2024**, התקיים דיון קדם משפט, הצדדים השלימו והבהירו טענותיהם ובסופו של הדיון הוחלט, כי הצדדים יגישו סיכומים.
12. יצוין, כי בשים לב לטענותיו של העורר בדבר אפליה, במובן זה שלטענתו, מרפסות דומות לא מחויבות ברחבי העיר, העורר ביקש וקיבל ארכות לשם הגשת סיכומיו, על מנת שיוכל למצות פניות לאגף חופש המידע בעירייה.
13. **בימים 9.1.2025 ו-4.2.2025** הוגשו הסיכומים.
14. **ביום 18.3.2025**, החלטנו, כי בטרם תישלח ההחלטה, הוועדה מבקשת לבצע ביקור בנכס.
15. **ביום 22.4.2025**, התקיים סיור בנכס. כמפורט בסיכום הסיור, לנוכח התרשמות חברי הוועדה ולאחר דיון פנימי, הצענו כי הערר יימחק ללא צו להוצאות שכן דומה ששטח המרפסת אכן "מקורה". הבהרנו, כי טענותיו של העורר במישור המנהלי (בראשון אפליה וחוסר סבירות) שמורות לו במלואן והוא רשאי למצותן בהתאם לדין.
16. ואולם, בהעדר הסכמה בין הצדדים, ניתנת החלטה זו.

טענות הצדדים

טענות העורר:

17. לטענת העורר, המרפסת הצמודה לדירה לא נמצאת בהגדרה של סעיף 2.1 לצו הארנונה. לטענתו, המרפסת היא שטח פתוח לחלוטין, לא בתוך הדירה, לא מקורה, לא סגורה עם גג ומעקה, לא מרפסת גג מקורה, התקרה מעל המרפסת מצויה במרחק שתי קומות מרצפת המרפסת של העורר והיא אינה מספקת הגנה אפקטיבית מפני שמש או גשם. זאת הסיבה, לשיטת העורר, מדוע המרפסת לא חויבה בפועל לאורך כל השנים שכן היא אינה נכללת בסעיף 2.1 לצו הארנונה.
18. העורר ביקש לחזק את טענתו, בעובדה, לפיה בתוכניות הבנייה המקוריות של הבניין, המרפסת סומנה כשטח "לא מקורה" (נספח א' לסיכומי העורר).
19. העורר מוסיף ומפנה, למשל, לצווי הארנונה של עיריית בני ברק ועיריית פתח תקווה, כדי להראות שאם המשיב אכן היה רוצה לחייב מרפסת "מהסוג שיש לי", הצו היה מנוסח כך שניתן לחייב "מרפסת מכל סוג שהוא".
20. לטענת העורר, העירייה לא מציגה את המדיניות שלה בעניין מרפסות – באיזה גובה קירוי ניתן לומר שהוא מקרה את השטח תחתיו. לטענתו, העירייה בוחנת ע"פ "אפקטיביות", ובמקרה דנן אין כל אפקטיביות לקירוי, שכן הקירוי לא מגן מהשמש וכן לא מהגשם, שכן הקירוי גבוה מדי בשביל לתלות ממנו מנורה או למשל מאוורר תקרה, ויש במרפסת עמוד תומך המונע סגירתה והפיכתה ליחידת מגורים. העורר סבור, שכל עוד המשיב אינו יודע לענות על שאלות מתי יש לחייב ומתי לא, וכל עוד המשיב לא מציג מדיניות מסודרת בנוגע לחיוב מרפסות שיש להם קירוי גבוה, "אסור לתת לה לחייב סתם כך שטח מרפסות לא מקורות".
21. לסיום, העורר התייחס לעקרונות הצדק והשוויון, וטען כי מדובר בחוסר סבירות בחיובו על שטח המרפסת. בנוסף, אין אחידות ושוויון בחיוב התושבים הארנונה, כאשר לטענתו יש תושבים המחויבים בארנונה על המרפסת וישנם תושבים שאינם מחויבים בתשלום כך שהוא מופלה לרעה.

טענות המשיב:

22. לטענת המשיב, צו הארנונה לא תוחם את סוג הקירוי החייב בכוונה, ומתוך ידיעת המחוקק כי ניתן לפרש זאת בגמישות, ולו היה רוצה לצמצם את סוג המרפסות המקורות החייבות היה כותב זאת במפורש.
23. בלי לגרוע מהאמור, המשיב טוען, כי לשון צו הארנונה ברורה, אין לעשות שימוש בפרשנות תכליתית, ולכן, יש לחייב את כלל המפרסות המקורות ללא סייג כלשהו ביחס לגובה הקירוי.
24. עוד לטענת המשיב, העורר לא הוכיח כי אין אפקטיביות לתקרה. המשיב טוען כי גם אם יש תועלת חלקית לקירוי, עדיין יש מקום לחייב בארנונה. לטענתו, גם פרגולה שהינה מחוררת וחודרים דרכה גשמים, עדיין מחויבת בארנונה ולכן טענת העורר לכך שהקירוי לא מגן מהגשם איננה רלוונטית. לעניין ההצללה, המשיב טוען כי גם אם הקירוי מצל חלק מהמרפסת, הדבר יותר רלוונטי מפרגולה המוצללת ברווחים שווים של 60%.
25. באשר לטענת האפליה, המשיב טוען כי דיון בטענת האפליה לא נמצאת בסמכות ועדת הערר בהתאם לס' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976.

26. המשיב התייחס לטענת העורר כי השטח לא חויב בעבר ע"י המשיב. המשיב טוען, כי טענה זו היא טענה מובלעת בדבר שינוי שיטת החישוב לכאורה, ואינה בסמכות דיון של הועדה המקומית.
27. לסיכום, המשיב טוען כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה הרובץ על כתפיו ומשום כך דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

חיוב שטח המקורה בקירוי גבוה בהתאם לצו הארנונה

28. סעיף 2.1 לצו 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..."**
29. אין בענייננו מחלוקת שהמרפסת במחלוקת צמודה "לדירה". המחלוקת נוגעת לשאלה, האם ניתן להתייחס אל המרפסת כשטח "מקורה" בר חיוב בארנונה, בשם לב לכך שגובה הקירוי הינו שתי קומות. מחלוקת נוספת היא האם הקירוי "אפקטיבי", והאם זה בכלל רלוונטי. בנוסף המחלוקת הינה לגבי החיוב בעבר, ולגבי אפליית העורר (אם קיימת).
30. סעיף 2.1 לצו הארנונה, כלשוננו, אינו כולל שום מגבלה או החרגה לגבי גובה הקירוי. לשון צו הארנונה, כפשוטה, על פניה, מכשירה חיוב של כל שטח "מקורה" ואין בחיוב במקרה דנן כדי להוות חריגה אסורה מלשון הצו. לכאורה.
31. בעניין עמ"נ (מינהליים ת"א) 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (נבו 30.1.2013), שעסק בלשון צו ארנונה דומה לענייננו, קבעה כב' השופטת רון, כדלקמן:
- "מעבר לעובדה שקירוי הוא קירוי – יהיה מקורו אשר יהיה, אין ספק כי התחנה נהנית גם מיתרונות שונים לאור העובדה כי היא מצויה כולה תחת גג. כך בין היתר הנהגים נהנים מצל וממחסה מגשמים, וניתן לעשות שימוש בגג לצורך תאורה וכיו"ב".**
32. בערר 34/12 ניסים נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון (פורסם באתר עיריית רמת השרון) (להלן – "עניין ניסים"), במקרה שעסק במרפסת עם קירוי בגובה של שתי קומות, קבעה ועדת הערר שליד עיריית רמת השרון (בראשות כב' השופטת בדימוס טליה פרדו), כדלקמן:
- "מקבלים אנו את גישת המשיב לפיה אין נפקא מינה בגובהו של הקירוי. לדידנו, עמדת המשיב מתיישבת עם פרשנות לשונית של צו הארנונה, שאינו קובע מגבלה כלשהי לגובהו של הקירוי לצורך החיוב, כמו גם עם פרשנות תכליתית של הצו. ודוק, ההוראה שלפיה מרפסת מקורה – להבדיל ממרפסת שאינה מקורה – חייבת בארנונה מגלמת בחובה את התועלת הפונקציונלית שמעניק הקירוי לנישום. תועלת זו אחת היא בין אם מדובר בקירוי בגובה קומה אחת ובין אם מדובר בקירוי בגובה שתי קומות".**
33. במקרים אחרים, דנו ועדות הערר בשאלה דומה ומשיקה, בדבר "עומק הקירוי" (בניגוד ל"גובה הקירוי"). גם שם, לכאורה, לא היו קריטריונים והגדרות ברורות לשאלה מה נחשב שטח מקורה. ועדה זו (בהרכבה האחר), במסגרת התייחסות לשינוי מדיניות המשיב, קבעה כי לשון הצו מכשירה חיוב של שטח מקורה ולא ניתן לכפור בזכות המשיבה להטיל ארנונה על שטחים אלה כחלק משטח דירת מגורים, שהרי בעשותה כן, פועל המשיב בהתאם להוראות צו הארנונה (ערר 131/17 קדרון נ' מנהל הארנונה עיריית הוד השרון, פס' 35-39 (נבו, 23.5.2018). כך גם קבעה, למשל, בהסתמך על עניין דלק, ועדת הערר שליד עיריית ת"א בערר 140016862 סארוגטי נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, פס' 4.7 (נבו, 28.5.2018).

34. מקור פרשני נוסף לשאלה שבפנינו, במיוחד לנוכח טענת העורר בדבר הגדרת המרפסת בהיתר הבניה, הינו תקנה 1 (סעיף ההגדרות) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 הקובעת, כי **"שטח מקורה"** – **שטח המכוסה בגג בצורה גיאומטרית כלשהי**. היינו, הכלל נכון להיום הוא שכל שטח המכוסה בגג הינו **"שטח מקורה"** דבר התומך בעמדת המשיב. במאמר מוסגר יצוין, שבעבר, רשויות התכנון התייחסו לחישוב שטחים ושטחים מקורים באופן שונה מהאופן בוא הם נוהגים כיום. על כל פנים, אופן רישום שטח לצרכים תכנוניים במסגרת בקשות להיתר וחישוב שטחים, בהתאם להלכה הפסוקה, אינו חל ומחייב בגדר אחד לאחד לצרכי חיוב בארנונה.

35. בהחלטתנו בערר 39/22 **מואס נ' מנהל הארנונה, עיריית הוד השרון** (לא פורסם), אותה ניתן לראות כחלק בלתי נפרד גם מהחלטה זו, דנו במקרה דומה, בו נדון שטח בבית פרטי, שמעליו גג רעפים בגובה **"כפול"** של 8-מטר, והשאלה היתה האם שטח זה נחשב **"שטח מקורה"** אותו ניתן לחייב כחלק מ**"שטח דירת מגורים"** כאמור בסעיף 2.1 לצו הארנונה. באותו עניין קבענו מספר דברים, היפים גם לענייננו, כדלקמן:

א. השאלה האם הקירוי הוא **"פונקציונאלי"** או **"אפקטיבי"** היא שאלה רלוונטית לשאלה האם שטח מסוים הוא **"מקורה"**.

ב. סעיף 2.1 לצו הארנונה, כלשונו, **אינו** כולל שום מגבלה או החרגה לגבי גובה או עומק הקירוי, וכי לשון צו הארנונה, כפשוטה, על פניה ולכאורה, מכשירה חיוב של **כל** שטח מקורה.

ג. עוד הפננו לשני עקרונות, אשר תומכים באמור. הראשון, החובה שלא לייצר **"יוריספרודנציה של חריגים"** לצו הארנונה, אשר תוביל לחוסר בהירות ולשובל של התדיינויות מיותרות (עע"מ 3440/12 **עיריית אשדוד נ' מכשירי תנועה בע"מ**, פס' 19 (נבו, 2.6.2024); עמ"נ (מינהליים תל אביב-יפו) 200/02 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' אברהם פס' 4 (נבו, 25.5.2003); והשני, מתן הנחה בארנונה 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)).

ד. הותרנו ב**"צריך עיון"** את השאלה, האם המשיב רשאי לחייב שטח מקורה (כביכול), גם במקרים ברורים בהם יוכח בראיות, כי הקירוי נעדר כל **"פונקציונאליות"** או שה**"פונקציונאליות"** היא זניחה עד כדי לא קיימת, באופן שהלכה למעשה, מדובר בשטח **שאינו** מקורה, בין בשל גובה הקירוי, בין בשל עומקו, ובין בשל שילוב בין השניים.

ה. הוספנו, כי יש קושי לחייב שטח מקורה בקירוי גבוה, שכן אין למשיב מדיניות ברורה ומפורסמת. יתרה מכך, דומה שבעבר, המשיב אכן לא חייב שטחים שקורו בקירוי **"גבוה"**. ועדיין, קבענו שהמשיב לא שגה עת החל לחייב שטחים שקורו בקירוי גבוה, בין היתר, לנוכח העובדות והמצב המשפטי, לפיהם, בין היתר: די בצו הארנונה, תכליתו והעובדה שהקירוי באותו מקרה של השטח היה פונקציונאלי; המשיב הצהיר כי נכון היום הוא מחייב גם שטחים ב**"קירוי גבוה"** של 2 קומות או 8 מטר; שהרשות המנהלית לא רק רשאית, לעתים היא אף חייבת, להפעיל שיקול דעת מחודש ולחדש מדיניות מכאן ולהבא (ראו למשל, מיני רבים, יואב דותן **ביקורת שיפוטית על שיקול דעת מינהלי**, כרך ב', 709-711 (2023)); עסיקן בכספים המשרתים את הציבור; בצורך לגבות מס אמת; המדיניות הקודמת היתה מדיניות מקלה שלא ניתן להסתמך עליה; ועוד.

36. **ומן הכלל אל הפרט.** למעשה, לאור החלטתנו בעניין מואס כאמור, הרי שהשאלה המרכזית בענייננו, היא האם הקירוי של המרפסת הינו אפקטיבי. כאמור, ביקרנו בנכס על מנת להתרשם מהמרפסת והאם היא מקורה. התרשמנו שבענייננו, המרפסת כולה מקורה מבחינה גיאומטרית, כאשר הקירוי אמנם לא אפקטיבי כמו קירוי נמוך יותר, אולם לא ניתן בשום אופן להגיד, שאין המרפסת מקורה כלל או שהקירוי אינו אפקטיבי בשום צורה. הקירוי כן יוצר צל וכן מגן מגשם, גם אם באופן לא מושלם.

37. **כך, אפוא, לאור התרשמותנו הבלתי אמצעית ולאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כי המרפסת היא שטח מקורה בהתאם לצו הארנונה אותו המשיב חייב כדין.**

טענת העורר לאפליה, חוסר צדק ואי סבירות

38. העורר טוען כאמור, כי חיוב המרפסת אינו מוצדק, אינו סביר, ואינו עומד בעקרונות השוויון והצדק.
39. טענות העורר, במהותן, בעלות משקל ורלוונטיות לענייננו. ואולם, טענות אלה לא הוכחו. התמונות והתכתובות שצורפו על ידי העורר, לא מהוות ראיות ואף מהוות עדות שמועה בלבד.
40. בנוסף, וכפי שנקבע בעניין ניסים, לועדה זו אין סמכות לדון בטענה שעילתה אפליה; מה גם, שכלל לא ברור שהדרך לתקן את האפליה היא מתן פטור מתשלום לעורר, ולא לחייב את יתר המקרים. ובלשון עניין ניסים:

"טענתם האחרונה של העוררים בדבר אפלייתם לרעה ביחס לנישומים אחרים היא טענה כבדת משקל. כאמור, העוררים טענו בפנינו, כי נישומים אחרים בבניין שבו מצוי הנכס ובניינים סמוכים, אשר מחזיקים במרפסות בעלות אותן הנסיבות המאפיינות את המרפסת נשוא הערר, אינם מחויבים בגין המרפסות. המשיב לא כפר בכך, אך טען... מכיוון ששומת הנכס נעשתה בהתאם להוראת צו הארנונה, הרי שבהחלט ייתכן כי הדרך הראויה לתיקון הקושי האמור אינה בביטול חיוב המרפסת שבנכס, אלא בהשתתפות חיוב זהה על המרפסות האחרות בבניין ובסביבותיו. במילים אחרות: גם אם נניח כי מדובר באפליה, הרי שתיקונה אינו מצדיק בהכרח את התוצאה שאותה ביקשו העוררים מאתנו.

מכל מקום, המדובר בטענה מורכבת של אפליה, ולועדת הערר אין הסמכות להכריע בה (בג"צ 764/88 **דשנים חומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**, פ"ד מו(1) 793).

41. דומה שבענייננו, מקל וחומר לא ניתן לקבל את טענת האפליה כפי שנטענה בענייננו ולא הוכחה כדבעי.
42. למעלה מהדרוש ובלי לגרוע מהאמור יובהר, כי איננו תמימי דעים ביחס לטענה, כאילו ועדת הערר מנועה כליל מלדון / לעסוק באפליה. אכן, הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענה שכל עילתה היא אפליה ולתת סעד בשל ובגין האפליה כשלעצמה. אבל אין בכך כדי לקבוע, כי לו תוצג ותוכח בפניה הוועדה אפליה חמורה, הוועדה תוכל להתעלם מכך או שלא תהיה לכך שום השלכה. לכל הפחות, השלכה על הדרך הפרשנות של צו הארנונה בכלל, ועל ידי המשיב בפרט. ואולם, שאלה זו תיוותר להכרעה בערר ובמועד המתאים לכך.

סוף דבר

43. הערר, אפוא נדחה.
44. בנסיבות העניין, בדגש על השינויים בחיוב שטחים "גבוהים"; חוסר המדיניות הפומבית בעניין; אי תיקון הצו וכד', איננו עושים צו להוצאות. מן הראוי כי מדיניות המשיב תהיה גלויה בפני הציבור ותפורסם.

45. בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"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, 16.11.2025, בהעדר הצדדים.



שוש ריבר, עו"ד
חברת הוועדה



תומר שני, עו"ד
יו"ר הוועדה



איילת רייך, עו"ד
חברת הוועדה