

שליד עיריית באר יעקב

העוררים:

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית באר יעקב

החלטה

1. עניינה של החלטה זו, בהכרעה בערר שהוגש על ידי העוררים, בגין דחיית השגותיהם על חיובי ארנונה לשנות המס 2022-2023, הנוגעות לסיווג השטח שבמחלוקת (כהגדרתו להלן) על ידי המשיב, כמרפסת במקום כ"גג מרוצף", תוך חיוב העוררים בארנונה בגין מלוא השטח שבמחלוקת, חרף הפטור מתשלום בצו הארנונה ביחס ל"גג מרוצף".

רקע עובדתי ודיוני

2. העוררים הינם הבעלים והמחזיקים הבלעדיים של דירה [REDACTED], בבאר יעקב, הממוקמת בקומה 11 של בניין בן 12 קומות למגורים, המזוהה בספרי המשיב כנכס מס' - [REDACTED] (להלן: "הדירה").

3. העוררים רכשו את הדירה [REDACTED] (להלן: "הרוכשים המקוריים"), אשר רכשו את הדירה מהקבלן שבנה את הבניין.

4. על פי מדידה שערך מודד מטעם המשיב ב-25.9.2017, נמצא כי שטחה הכולל של הדירה הינו 283.51 מ"ר, ובכלל זה שטח מוצמד של כ-90.19 מ"ר, אשר 11.76 מ"ר ממנו מקורה וכ-78.43 מ"ר אינו מקורה (לעיל ולהלן: "השטח שבמחלוקת").

5. על פי היתר הבניה מס' 67837 מיום 24.2.2016, הוגדר השטח שבמחלוקת כמרפסת.

6. במפרט הטכני ובתשריט המכר של הדירה, שצורפו כנספחים להסכם הרכישה של הרוכשים המקוריים מהקבלן (וזאת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1974 ובהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד-1974), והעתקים הוגש לעיון הוועדה לבקשתה, הוגדר השטח שבמחלוקת בסעיף 6.1 למפרט כ"מרפסת שמש", דהיינו: "מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש", כמו כן, נקבע בסעיף 6.5 למפרט: "גג מוצמד לדירה בשטח: אין", ואף בתשריט המכר של הדירה, הוגדר השטח שבמחלוקת כ"מרפסת".

7. העוררים אישרו, כי השטח שבמחלוקת מצוי במפלס הדירה ומהווה חלק אינטגרלי ממנה, הכניסה והיציאה לשטח שבמחלוקת מתבצעים מתוך הדירה, השטח שבמחלוקת משמש בפועל אך ורק את העוררים, מבלי שלצד שלישי זכות שימוש ו/או זכות אחרת בשטח שבמחלוקת, והשטח שבמחלוקת משמש בידי העוררים הלכה למעשה כמרפסת (בתשובות העוררים, עמ' 9-11 בפרוטוקול הדיון מיום 13.3.2024), ועל כן מאוחסנים בו כלי ישיבה וספות, וכפי שעולה מהתמונות של השטח שבמחלוקת, שהגישו העוררים לעיון הוועדה, לבקשתה, בשטח שבמחלוקת, בנוסף לספות וכלי הישיבה ישנם שולחן, עציצים, דשא סינטטי, וכיוצ"ב.

8. הערר נידון בפני ועדת הערר ב-13.3.2024. במהלך דיון זה, נשמעו טענות העוררים וניתנה להם הזכות לצרף תמונות של השטח שבמחלוקת, המפרט הטכני ואת תוכניות המכר ביחס לדירה. כאמור, העוררים המציאו לוועדה עותק מהמפרט הטכני, תוכנית המכר וכן תמונות של השטח שבמחלוקת.

9. למשיב ניתנה הזכות להשלים טענותיו בכתב לעניין הטענה המקדמית שהעלו העוררים ביחס להשגה משנת המס 2022, לפיה המשיב לא השיב על ההשגה לשנת 2022 במועד כדון, ברם המשיב בחר שלא להגיש השלמת טיעון מטעמו בעניין זה ולא צירף מסמכים נוספים להוכחת טענותיו.

תמצית טענות הצדדים

טענות העוררים

10. לטענת העוררים, ב-22.2.23 קיבלו מהמשיב הודעה לפיה, בעקבות סקר שומה עודכנה שומת הארנונה וכי שטח הנכס לחיוב גדל מ-269.61 מ"ר ל-283.51 מ"ר, בלי שהתבצעה כל מדידה/ביקור/סקר בדירה לצורך מדידת השטח, ושטח הנכס בפועל לא השתנה, הרי שינוי שטח הארנונה בגינו חויבו העוררים שגוי ביסודו, אינו מתבסס על ראיות/אסמכתאות וניכר כי נעשה באופן שרירותי.

11. סיווג השטח שבמחלוקת כמרפסת וחיוב בארנונה בגינו הינו אבסורדי ויוצר עיוות, כאשר העוררים נדרשים לשלם על הגג כעל שטח דירה נוספת. עיוות זה נובע בעיקרו מחיוב הגג "כמרפסת" ולא כ"גג מרוצף", חיוב זה נעשה בצורה שרירותית וללא הבנה של המצב הייחודי של הדירות המוגדרות כ"מיני פנטהאוז" בעלות גג גדול.

12. בצו הארנונה העירוני, נעשתה ההבחנה לעניין החיוב בין מרפסת המחויבת במלואה לבין גג מרוצף אשר אינו מחויב כלל. עם זאת, ועל אף המשמעות הכספית הגדולה שיש להבחנה זו, לא הובאו בצו הארנונה כל הגדרה או הסבר מתי מדובר בגג מרוצף ומתי מדובר במרפסת, דבר המאפשר למשיב מתן פרשנות שרירותית לצו הארנונה.

13. הפירוש המילוני של "גג", באתר האקדמיה ללשון עברית: "גג-כיסוי לבניין מלמעלה", על פי פס"ד עמק (כ"ס) 5217/06 הועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית רעננה נ' אריה גדעון (להלן: "פס"ד אריה גדעון"), אין לראות כ"גג" רק את המכסה העליון במפלס העליון, וכי ייתכן כי יהיה "מכסה עליון", כלומר גג, גם במפלס נמוך יותר.

14. הגם שהדירה אינה מצויה בקומה בגובה ביותר בבניין, הרי שמדובר בדירה עם מרפסת גדולה שאין להשוות בינה לבין מרפסת טיפוסית בבניין. הבניין נבנה באופן מדורג, ורוב השטח שבמחלוקת אינו מהווה מרפסת תלויה ואינו מקורה, ומעליו כיפת השמיים, ועל כן מדובר בגג מרוצף.

15. מרפסות בדירות הפנטהאוז מוכרות על ידי המשיב כגג מרוצף למרות שאינן מצוינות במפלס העליון ביותר בבניין, מה השוני בין מרפסות אלו לגג בדירת העוררים? יש להכיר בשטח שבמחלוקת כגג מרוצף, כל פרשנות אחרת הינה בגדר הפליה לרעה של דירות המיני פנטהאוז, להן מרפסת גדולה לעומת דירת פנטהאוז עם מרפסת קטנה יותר.

16. במקרים בהם חיוב במס ניתן לפרשנות, יש לפרשנו לטובת הנישום. כך למשל בע"א 10977/03 דור אנרגיה נ' עיריית בני ברק וברע"א 10643/02 חבס ח.צ. 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה.

טענות המשיב

17. לטענת המשיב, טענת העוררים כי השטח שבמחלוקת מהווה גג מרוצף אינה עולה בקנה אחד עם המציאות העובדתית לפיה הדירה אינה מצויה בגג הבניין. לא ניתן לייצר הקבלה בין מרפסת המצויה בקומה שאינה הקומה העליונה לבין הגג, כאילו חד הם, כדי ליהנות מפטור מחיוב המוגבל באופן מפורש לגג מרוצף.

18. העוררים לא פירטו את השימוש הפונקציונלי בשטח שבמחלוקת, האם מדובר רק בשטח המהווה "מכסה" לשטחים המצויים תחתיו, או המשמש באופן פונקציונלי כמרפסת, קרי כהרחבה של דירת המגורים.

19. די בכך שהעוררים לא עמדו על אבחנה זו, כדי לקבוע שלא זו בלבד שלא מדובר בשטח הקומה העליונה אלא כי גם במונח המעשי של השימוש בשטח הנטען מדובר אפוא בשטח מרפסת ולא בגג מרוצף. המשיב הפנה בעניין זה לעת"מ (ת"א) 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב, עת"מ(ת"א) 32754-10-11 אמנון מרכוס עו"ד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, עמ"נ (ת"א) 25351-12-15 מיכאל גולן נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.

דין והכרעה

20. כבר בפתח הדברים, נציין כי הוועדה מקבלת את טענת העוררים, כי המשיב לא השיב להשגה לשנת המס 2022 במועד. מהמסמכים המצויים בפני הוועדה, עולה הרושם כי בשל טעות טכנית, המשיב לא השיב להשגת העוררים לשנת המס 2022 תוך 60 יום, כנדרש. על כן, ובהתאם להוראת סעיף 4 (ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "החוק"), יש לראות בהשגה לשנת המס 2022 כאילו התקבלה.

21. אומנם, ועדה זו אינה מוסמכת לדון בטענה בדבר חוסר שיוויון ו/או הפליה ו/או בדבר חוקיות צו הארנונה (וככל שקיימת גבייה לא שיוויונית כנטען על ידי העוררים, מוטב שהמשיב יפעל לתיקונה ללא דיחוי), מוסמכת ועדה זו לדון בשאלה העקרונית שערר זה מעורר- האם יש לסווג את השטח שבמחלוקת כ-"גג מרוצף" ולכן יש לפטרו מחיוב בארנונה או כ-"מרפסת", שבהתאם להוראות צו הארנונה, אמורה להיותה מחויבת בארנונה בגין מלא שטחה.

22. בבואנו להכריע במחלוקת נשוא ערר זה גופא, עלינו לדון תחילה בשני מישורים: האחד, לבחון את הוראות צו הארנונה ולבדוק האם המשיב יישם אותן כראוי במקרה זה. השני, לבחון את אופי השטח שבמחלוקת והשימוש בו הלכה למעשה, על פי מבחן השכל הישר.

23. סעיף 3 בצו הארנונה (הנכון לשנות המס 2022-2023), המפרט את השטחים בבנייני מגורים המחויבים בארנונה קובע כדלקמן:

"שטח בניין המשמש למגורים, פירושו כל השטח הבנוי למעשה ברוטו עפ"י מידות חוץ כולל מרפסות וכולל חלק יחסי ברכוש המשותף (עפ"י המופיע בחוזי הרכישה ועמידר, במקרים שבהם אין תוספת בניה); גג מרוצף וחצר מרוצפת לא יחשבו במניין השטח. שטח מקורה וסגור מ-3 כיוונים, הנמצא מתחת לבניין, יחשב מבנה עזר ו/או סככה..."

24. בהתאם ללשון צו הארנונה, מרפסת מחויבת בתשלום ארנונה על מלוא שטחה בזמן ש"גג מרוצף" פטור.

25. מאחר שצו הארנונה אינו כולל הגדרה של המונחים "גג מרוצף" או "מרפסת", עלינו לפנות לבחינת פירוש המילולי של מונחים אלו בהגדרתם המילונית ובדברי חקיקה.

26. ההגדרה המילונית ל- "גג" במילון החדש, אברהם אבן שושן, הוצאת קרית ספר בע"מ, 1981, ע' 306: "גג, המכסה העליון בבניין".

27. הגדרה "למרפסת" ניתן למצוא, בין היתר, בהוראות ס' 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970, "מרפסת-חלק חיצון של בניין אשר... (3) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ"ר מהמפלס של רצפתו".

28. בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד אורדב"), ניתנו נימוקים לאבחנה בין גג מרוצף למרפסת בהתאם לצו הארנונה של עיריית תל אביב, אשר יפים גם לעניין צו הארנונה של באר יעקב, חרף ההבדלים בין הצווים, וכהאי לישנא:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין...למקרא הוראה זו ניתן לומר בפשטות ש"גג" של בניין אינו בר חיוב [בין מפני שהגג אינו "בתוך יחידת הבניין" (ראו פס"ד גרף; פס"ד חיימסון) ובין מפני שאינו "שטח מקורה"]. מנגד "מרפסת" היא בת חיוב".

29. אולם כאמור, בבדיקת המשמעות המילולית של המונחים הנ"ל לא די, שאלת הסיווג מצריכה גם הפעלה של המבחן הפונקציונאלי ושאלת השימוש בו. השאלה אם נכס הוא "גג" או "מרפסת", היא שאלה עובדתית שיש להכריעה בה, בין היתר, על סמך ייעוד השטח הרלבנטי והשימוש בו, כפי שנקבע ב-עת"מ (מינהליים ת"א) 32754-10-11 אמנון מרכוס עו"ד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "פס"ד מרכוס"):

"אין מקום להכיר בטענה ולפיה, כל שטח הצמוד לדירה ואינו מקורה בכל קומה שהיא של בנין, והוא מעל שטח של דירה בקומה שמתחתיו, ייחשב כ"גג" לצורך סיווג ארנונה וזאת תוך התעלמות מהשימוש שנעשה בפועל בשטח" (ס' 7.ה. לפסה"ד).

30. פס"ד מרכוס נשען בנימוקיו, בין היתר, על הקביעות ב-עמ"נ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, כדלהלן:

"... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתאימים לשטח הגג" (סעי' 9 לפסה"ד).

"מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? וציינה כי יש לבחון בין היתר את "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווג". כלומר, הסיווג נקבע גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל מקרה ומקרה" (סעי' 10 לפסה"ד).

31. ביהמ"ש שב ואישר את קביעתו בפס"ד מרכוס בעת"מ 25351-12-15 מיכאל גולן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו. בהליך זה נבחנה החלטת ועדת הערר בקשר לסיווג שטח שהיה ממוקם במפלס האמצעי בבניין ולא במפלס העליון ביותר (שיא גובה הבניין/מכסה עליון לבניין). ביהמ"ש קבע בסעיפים ג-ד' לפסה"ד כך:

"אני סבורה, כי ועדת הערר צדקה לגופו של עניין, כאשר קבעה, כי שטח המחלוקת הוא בגדר "מרפסת", וממילא החלטתה נמצאת

במתחם הסבירות ולא מצדיקה התערבות של בימ"ש זה...ההלכה הפסוקה תומכת באופן עקבי ורציף בדרך הפרשנות של מנהל הארנונה וועדת הערר. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו...".

32. האבחנה של הכיסוי העליון של הבניין תיעשה על בסיס מבחן תפקודי, בסיוע אמות מבחן שנקבעו בפסיקה. כך נקבע בפס"ד אורדב:

"אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת".

לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה".

33. על אף האמור, בנסיבות מיוחדות, קיימת הצדקה להכיר במרפסת לא מקורה של דירה שאינה מצויה בקומה העליונה ביותר בבניין כ"גג", וזאת במקרים בהם מדובר במרפסת בשטח חריג ולא סטנדרטי, שחלקים נרחבים ממנה אינם בעלי פוטנציאל לשימוש למגורים, מכיוון שהחיוב במלוא השטח הנ"ל בתעריף למגורים, יוביל לתוצאה בלתי סבירה ובלתי צודקת וכפי שנקבע בסעי' 4.8 ל-עמ"נ (מינהליים ת"א) 14574-05-20 יונית נחום נ' מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים:

"...נדמה שלא ניתן לומר על שטח פתוח לא מקורה של כ-120 מ"ר (שהוא כמעט כגודל דירת המגורים עצמה), שהוא כל כולו בעל פוטנציאל שימוש למגורים. החלטת המשיב לחייב את כל השטח הנ"ל בתעריף מלא למגורים, מביא לתוצאה בלתי סבירה ובלתי צודקת, אשר אינה מתיישבת עם התכלית של דיני הארנונה וצו הארנונה. קשה להלום מצב שבו דירת הגג העליונה בבניין, דירה שלה יתרונות מובהקים על פני דירת המערערים (ושוויה הנדלני בהתאם), תזכה לחיוב מוקטן בארנונה עבור מרפסת הגג, רק משום שהיא עליונה, בעוד שלא כך ייעשה עם המערערים שלהם הוצמד הגג הנמוך של קומת המסחר, תוך חיובם בארנונה בסכום שהוא גבוה מדירת הגג העליונה".

34. התכלית החקיקתית של הטלת חיובי ארנונה בגין השימוש במרפסת, תמונה בהנאה שמפיקים הנישומים ממנה ע"י הצבת כיסאות, ספסלים, אדניות, צמחים, עצים וכיוצ"ב, מנגד, התכלית של ההימנעות מהטלת ארנונה כל זמן שמדובר בשטחי גג, נובעת מכך שאלו משמשים לצורך העמדת מתקנים טכניים, כגון: מזגנים, דוודים ואנטנות – המאפיינים שימושים נפוצים בגגות עליונים של בתי דירות, ועקב היעדר האפשרות לדור בהם או להשתמש בהם.

35. השטח שבמחלוקת אינו משמש בעיקרו כקירוי לדירות בקומה שמתחתיו או כאכסניה למתקנים טכניים המשמשים את הבניין, אלא עיקר תכליתו לשמש כ"מרפסת" לעוררים וכפי שהוא אכן משמש בפועל. בשים לב לעובדה, שהעוררים הם המחזיקים הבלעדיים בשטח שבמחלוקת, כאשר הגישה לשטח שבמחלוקת ניתן אך ורק מהדירה, המצויה באותו המפלס עם השטח שבמחלוקת, והוא מהווה חלק אינטגרלי עם הדירה. כאמור, גם על פי היתר, המפרט הטכני ותשריט המכר, השטח שבמחלוקת מהווה מרפסת.

36. בנסיבות העניין, ניכר כי סיווג השטח שבמחלוקת כמרפסת ולא כגג מרוצף וחיוב העוררים בארנונה בגין שטח זה, עולה בקנה אחד עם תכלית השטח שבמחלוקת, בהתאם לשימוש שעושים בו העוררים בפועל. כמו כן, בנסיבות העניין, החיוב בארנונה בגין השטח שבמחלוקת, אינו מביא לתוצאה בלתי סבירה ובלתי צודקת, כאשר השטח שבמחלוקת הינו נמוך ממחצית משטח הדירה, מקורה בחלקו ואין יסוד להניח כי חלקים נרחבים ממנו אינם בעלי פוטנציאל לשימוש למגורים.

37. בשולי הדברים ולמעלה מן הצורך, נציין כי פס"ד אריה גדעון שנזכר בטענות העוררים, אינו רלבנטי ואין בו כדי לסייע לטיעוני העוררים. ראשית, פסק הדין הנ"ל עוסק בדיני התכנון והבניה, שתכליתם, לא אחת, שונה מתכלית דיני הארנונה, שנית, עסקינן בפסק דין של בית המשפט השלום, שבוודאי אינו מהווה הלכה מנחה וקל וחומר הלכה מחייבת. במחלוקת נשוא ערר זה, סומכת הוועדה את ידיה על הפסיקה הרבה שנסקרה בהחלטה זו לעיל, על ידי הוועדה.

38. כמו כן, בנסיבות העניין, ונוכח גיבוש המסקנה הפרשנית לעניין תכלית הוראות צו הארנונה כאמור, אין מקום להידרש לטענת העוררים בדבר פרשנות "מקילה" של צו הארנונה כלפי העוררים. בהקשר זה הרינו להפנות לקביעותיו של ביהמ"ש העליון ב-ע"א 3012/18 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' טוונטי האנדרד נהריה בע"מ (נבו, 4.7.2019).

סוף דבר

39. לסיכום האמור לעיל, נוכח קבלת השגת העוררים לשנת המס 2022 מתוקף סעיף 4(ב) לחוק, אנו מורים למשיב לבצע השבה, ככל שבוצעה גביית ארנונה ביתר ביחס לשנת המס 2022.

40. כמו כן, לאור נימוקי ההחלטה, הועדה דוחה את הערר לשנת המס 2023, וקובעת כי יש לסווג את השטח שבמחלוקת, קרי ההצמדה בשטח של כ-90.19 מ"ר, כ"מרפסת" ולא כ"גג מרוצף", וחיובו בארנונה בגין מלוא שטחו.

41. חרף התוצאה אליה הגענו, בנסיבות העניין, איננו קבועים צו להוצאות.

42. החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בדואר אלקטרוני לעוררים ולמשיב.

43. בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשס"ב-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

44. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של המשיב.

רו"ח רועי בן חיים

אסף שטיין

יו"ר: עו"ד רפאל אובידוב

ניתנה בהיעדר הצדדים, ביום: 27.10.2024