בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית רמת גן

ערר 41/20

בעניין:

[redacted]
מרח' צייטלין 1, תל אביב
טל': 050-3332932, פקס': 03-5243786

העורר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית רמת-גן
ע"י ב"כ עו"ד טל שטיין אלבר
מרח' אבני החושן 34 מודיעין 7175105
טל': 077-3260036, פקס': 0723373536

המשיב

החלטה

1. עניינו של הערר דנן בנכס המוחזק על-ידי העורר ברחוב [redacted] רמת גן, הרשום בספרי העיריה כנכס מס [redacted] (להלן: "**הנכס**").

תמצית טיעוני העורר

2. העורר משיג על החלטת העירייה לחייבו בגין פרגולה בשטח מחויב מצטבר של 34.78 מ"ר (12.63+22.15).

3. בכתב הערר ובדיון שהתקיים בפני ועדת הערר ביום 29.4.2021, טען העורר כי מדובר בפרגולה שאינה ברת חיוב בהתאם להוראות סעיף 8 ב1 (3) לתיקון 17 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג - 1992 (להלן: "**חוק ההסדרים**") הקובע כדלקמן:

> **"(ד) (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."

4. בנוסף, בדיון טען העורר כי בצו הארנונה של עיריית רמת גן אין הוראה על חיוב פרגולה עקב התיקון לחוק, ולכן הנחת הקירוי השקוף אינה אמורה להביא לחיוב שטח זה.
5. בסיכומים שהוגשו על-ידי העורר, התייחס לטענת המשיב כי מדובר במרפסת, אשר הינה ברת חיוב בארנונה בהתאם להוראות צו הארנונה.
6. מנגד, טען העורר כי מדובר בחצר ולא במרפסת לאור העובדה שמדובר בשטח שאינו מוגבה מפני הקרקע אלא בגובה פני המדרכה ועל כן שטח זה אינו עונה על ההגדרה ליחידת שטח בצו הארנונה.
7. העורר הוסיף בסיכומיו טענה לפיה שטח המרפסות היה כלול בשטח הבקשה להיתר ומהווה חלק מהמבנה עצמו וכלל אינו קשור לשטח הגינה/החצר ובעצם מהווה חלק מהשטח של 95.72 מ"ר המחויב בארנונה. העורר מציג שטח זה על-פי חישוב שביצע בעצמו לגבי אופן שיטת המדידה של המשיב.

<u>תמצית טענות המשיב</u>

8. בכתב התשובה ובסיכומים, מפנה המשיב להוראות צו הארנונה ולהגדרת המונח יחידת שטח.
9. בנוסף, מפנה המשיב לסעיף א' לצו הארנונה שעניינו בניני מגורים ובצי אבות:

"לעניין קביעת הארנונה למגורים על פי מ"ר, יחשב בשטח הדירה כעל שטח רצפות כולל שירותים, מרפסות, חדרי כניסה וכיו"ב....."

10. לאור האמור, שני השטחים שבמחלוקת הנם מרוצפים ועל כן ברי חיוב בארנונה לפי הוראות צו הארנונה.

בהקשר זה, המשיב מתייחס לכך שאחד משני השטחים שבמחלוקת הינו מרפסת שהינה ברת חיוב בין אם היא מקורה ובין אם לא.

11. מאחר ושני השטחים שבמחלוקת הינם מקורים ועל כן נכנסים לגדר המונח סככה כהגדרתו בצו הארנונה ומשכך גם מטעם זה מדובר בשטח בר חיוב בארנונה.
12. בנוסף, המשיב דוחה את טענת העורר כי חלות לעניינו הוראות חוק ההסדרים באשר לפטור מחיוב שטח פרגולה.
13. לעניין טענת העורר כי אין מדובר במרפסת מפנה המשיב לבקשה להיתר בניה שם ניתן לראות כי מנוסח הבקשה מדובר בתוספת בניה הכוללת בחובה גם שטח של מרפסת.

<u>דיון והכרעה</u>

14. סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 קובע:

> 8(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

15. כמו כן, סעיף 2 לצו הארנונה קובע כי:

"תעריפי הארנונה הינם עבור כל הנכסים בתחום שיפוטה של עיריית רמת- גן והם על פי גודל הנכס, שימושו, סוג הבניין והאזור בו הוא נמצא."

16. הגדרת המונח "יחידת שטח" בצו הארנונה הינו כדלקמן:

"כל מטר מרובע או חלק ממנו, שבתוך יחידת הבניין לרבות חדרי כניסה, שירותים, פרוזדורים, אמבטיות, מרפסות וגזוזטרות ,טכנות, יציע וכל שטח אחר וכן מרפסות וגזוזטרות שאינן מקורות."

17. הגדרת המונח "סככה" בצו הארנונה הינו כדלקמן:

"מבנה מקורה בכל צורה שהיא אשר יש לו, לכל היותר, 3 קירות וגג –והכל מכל סוג וחומר שהם".

18. ועדת הערר מקבלת את נימוקיו של המשיב כפי שמובאים בסיכומיו.
19. לאורך כתב הסיכומים העורר סותר את עצמו ולא מצביע על הביסוס החוקי לפיו שטח המרפסות פטור מחיוב בארנונה.
20. ראשית טוען כי אין מדובר במרפסת, מנגד טוען כי מדובר בפרגולה שאינה ברת חיוב לפי הוראות חוק ההסדרים וטענה נוספת היא כי מדובר בכלל בגינה/חצר.
21. בפועל, הן מהתמונות שצורפו לכתב הערר והן לתשריט שצורף על-ידי שני הצדדים לכתב הסיכומים ניתן ללמוד שמדובר במרפסת ובכניסה מקורה, אשר על-פי צו הארנונה הינם שטחים ברי חיוב בארנונה.
22. הועדה אינה מתייחסת לטענות חדשות של העורר בכתב הסיכומים המהוות הרחבת חזית ובכל מקרה אינן מוסיפות או באות לשנות על החלטת הועדה בערר.

23. על כן בנסיבות אלה, הערר נדחה.

24. אין צו להוצאות.

25. בהתאם להוראות תקנה 20 תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), תשל"ז-1977, החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לענייינים מנהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה, בתוך 45 ימים מעועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ניתן ביום 1.1.2023

עו"ד רוני שגב	**עו"ד איילת חג'ג'**	**רו"ח טובה דשת**
יו"ר	**חברה**	**חברה**