בפני ועדת הערר לענייני ארנונה **ערר 117/19**

ברמת גן

בענין:

[redacted]

המערערים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה- עיריית רמת גן

המשיב

החלטה

כללי

ערר זה עוסק בשני נושאים שונים:

הראשון, הטלת חבות בארנונה על שטח מקורה.

השני, הטלת חבות בארנונה על מרפסת פתוחה.

החלטנו לקבל את הערר בכל הנוגע לשטח המקורה ולדחות את הערר בכל הקשור במרפסת הפתוחה.

השטח המקורה

המדובר בבליטה בגג המשתפל של הבתים, מעין קרניז הבולט כ- 1.2 מטר מעבר לקו הבניין בשני צידי הדו-משפחתי.

על פי המערערים המדובר בקורת נוי חסרת כל שימוש פונקציונלי, גחמה אדריכלית שנוספה לביתם שאין בה שום תועלת. המערערים מדגישים כי הקרניז פתוח לחלוטין מכל צדדיו ומוסיפים וקובעים כי אין בסיס לדרישה זו אם כי הם אינם מתייחסים ישירות לטענות המשיב המבוססות על מלל צו הארנונה.

על פי המשיב, ועל פי הגדרת "יחידת שטח" , הגדרת סעיף א' לצו הארנונה וכן ההגדרה הכללית (סעיף יב.) של צו הארנונה, הרי שטח מקורה יחויב (למעט שטח חצר פרטית המשמשת כחניה) בארנונה. ועוד קובע המשיב ומבהיר כי המדובר בשטח מקורה הנוצר כתוצאה מהשתפלות הגג מעבר לקו הבניין, כאמור.

הועדה קובעת כי המדובר במקרה של הפעלת שיקול דעת לא נכון על ידי המשיב וכי הוא לא היה אמור לחייב את המערערים בארנונה בגין השתפלות הגג.

הגם שהועדה אינה חולקת על הניתוח המשפטי שהביא המשיב בפניה, הרי הועדה מניחה כי ענין השתפלות הגג מעבר לקן הבניין הוא ענין של מידה ועד כמה יש לאותה השתפלות השפעה על נוחות ושימוש פונקציונלי של נישומים בשטח מתחת לאותה השתפלות.

הרי הכול מסכימים כי קיימים בתים רבים ברמת גן בהם הגג עובר את קו הבניין ובכל זאת, המשיב אינו דורש ארנונה על השטח המצוי מתחת לאותה בליטה. היינו, המשיב מפעיל שיקול דעת מנהלי כיצד לחייב בארנונה, וכך עליו לנהוג.

ניטול דוגמא :- נניח כי המדובר בבליטה של 20 ס״מ מעבר לקו הבניין, ונניח, מנגד, כי המדובר ב- ״בליטה״ של 2 מטר. אין ספק כי במקרה הראשון המשיב לא היה דורש תשלום ארנונה ובמקרה השני, המשיב היה דורש תשלום ארנונה ובצדק.

הנה כי כן, הועדה הביאה מתחם שיקול הדעת שראוי למשיב להשתמש בו במקרים כגון אלו, ומדובר גם, אך לא רק, בהקשר של יכולת השימוש באזור מתחת לאותה בליטה.

הועדה בדעה, גם מתוך תמונות שהוגשו לעיונה, כי המדובר בפריט שהוא ארכיטקטוני מטיבו ואין לו שימושיות וגם אם הוא מגן משמש ומשקעים, או שיש בו תאורה משוקעת, הרי מטרתו העיקרית היא לנוי ואין לחייב בארנונה עבור בליטה זו.

על כן, אנו מקבלים את הערר בנקודה זו.

<u>המרפסת הפתוחה</u>

על פי טענת המערערים, המדובר בחקיקה רטרואקטיבית שאינה מותרת- המערערים בנו את הבניין לפני 40 שנים ולא חויבו בארנונה. לימים שונתה שיטת החישוב ועתה, שטח זה מחויב בארנונה, ומכאן טענת הרטרואקטיביות.

המשיב טוען כי המדובר בשטח בתוך יחידת הבניין, המוקף מכל צדדיו בקירות ופתוח כלפי השמיים, הוא בבחינת יחידת שטח כהגדרתה בצו הארנונה וגם אם המשיבים לא חויבו בעבר, הרי ממועד שהתגלתה הטעות, מוטלת עליו החובה לתקנה.

תשומת הלב כי מלבד טענת הרטרואקטיביות, המערערים אינם טוענים טענות אחרות כנגד החיוב.

ראשית, ולעניין סמכות הועדה, הרי הועדה מקבלת את עמדת המשיב כי הועדה אינה רשאית לדון בטענת רטרואקטיביות כאשר זו עומדת לבדה. על פי פסיקת בתי המשפט, הרי הועדה יכולה לדון בטענת רטרואקטיביות רק כאשר זו מעורבת בטענות נוספות כנגד החיוב וזה אינו המקרה.

שנית, לו הועדה הייתה נשאלת לדעתה, הרי אין המדובר ברטרואקטיביות אלא, תיקון טעות לגיטימית <u>בתוך</u> שנת מס, ובין כך המשיב רשאי לשנות את צו הארנונה (לאחר קבלת האישורים החוקיים), מעת לעת.

מטעמים אלו, הערר נדחה בנקודה זו.

<u>הוצאות</u>

שני הצדדים טענו להוצאות משפט ואין זה ממנהגה של הועדה לפסוק הוצאות אלא במקרים נדירים. בכל מקרה גם בשל תוצאת ההליך, אין כל מקום לפסוק הוצאות.

זכות ערר על פי חוק.

ניתן היום: 11.10.2021

גדיאל בלושטיין, עו״ד
יו״ר הועדה

אסף וישה, עו״ד
חבר הועדה

אבי סבן, רו״ח
חבר הועדה