

העוררת:

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה - מועצה אזורית דרום השרון

ע"י עוה"ד דרור אפשטיין

רח' העמל 11, ת.ד. 11762, פארק אפק ראש העין, מיקוד 4809239

טל': 03-9011199 פקס: 03-9033311

החלטה

1. העוררת הינה המחזיקה של נכס, בית מגורים המצוי ב
2. העוררת, חויבה על ידי המשיב בארנונה בסיווג מגורים בשטח של 293.53 מ"ר ובתוכו גם בגין שטח של 11.46 מ"ר (המופיע בתשריט המדידה כש"מ, פלסטיק) אשר לטענתה של העוררת, הינו שטח פטור, העונה להגדרת "מצללת" בהתאם להוראות תיקון 17 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג 1992.
3. טענתה השניה של העוררת הינה כי שטח נוסף מתוך השטח הכולל בשטח של 15.63 מ"ר (המכונה בתשריט המדידה "ש"מ"מ בטון") הינו שטח פטור בהתאם לחריגים בצו הארנונה של המועצה.
4. יודגש כי לא מצאנו בערר העוררת כל התייחסות לשטח המקורה בכניסה לבית בשטח של 2.05 מ"ר, אשר הופיע בסעי' 1 ג' להשגת העוררת ולפיכך אין מקום להכריע בנקודה זו, הגם שהמשיב מצא להתייחס בתשובתו לערר גם לטענה זו.
5. על חיובים אלה הגישה העוררת השגה למנהל הארנונה, אשר נדחתה על ידי מנהל הארנונה בהחלטתו מיום 22.05.19 בטענה כי "המצללה" לה טוענת העוררת, אינה עומדת בתנאים הקבועים בחוק הנ"ל וכי השטחים הנוספים המפורטים לעיל אינם חוסים בצילו של הפטור בהגדרת "בנין מגורים".
6. על החלטה זו הוגש הערר שלפנינו. מאידך, על החלטת מנהל הארנונה באשר ל"שטח המקורה" בשטח של 2.05 מ"ר לא הוגש ערר על ידי העוררת.

המחלוקות נשוא הערר.

7. המחלוקת הראשונה בערר זה סבה למעשה באשר לפרשנות הראויה לתנאי הפטור אשר נקבע ל"מצללה" בתיקון לחוק ההסדרים אשר זו לשונו:

"(ד) 5 (1) בסעיף קטן זה, "מצללה" – מבנה בלא קירות, המוקם בחצר, בגג, או במרפסת של בית מגורים, הנסמך על עמודים 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".

8. לטענת העוררת "המצללה" אשר נבנתה בנכס בשטח של 11.46 מ"ר, עונה להגדרה כפי שמופיעה בתיקון לחוק ואילו "עמודי הבטון עלים נסמכת הפרגולה הינם אלמנט עיצובי המקיף את כלל המבנה" (סעיף ד לערר העוררת) אשר אין בה כדי לגרוע מהוראות תיקון 17 לחוק ההסדרים.

9. מאידך, לטענת המשיב, על כל המצללה להיות בנויה מחומרים קלים, הן המסגרת והן "החלקים האטומים" בה, מה שלא כך אצל העוררת ומשכך, אין ה"מצללה" בבית העוררת תואמת להגדרתה בתיקון לחוק ולפיכך, יש לחייב שטח זה המוחזק על ידי העוררת בסיווג מגורים.

הכרעה

10. התלבטנו ארוכות בפרשנות הנכונה והראויה לתיקון לחוק ונראה לנו כי פרשנותו של מנהל הארנונה לוקה בחסר הגם שאין בכך כדי לקבל את פרשנותה של העוררת ונבהיר עמדתנו.

11. מקריאת סעיף (ד) 5 (1) לתיקון עולה כי "המבנה", "משטח ההצללה" יכול שיהיה "נסמך על עמודים" ואף יכול שיהיה "נסמך באופן חלקי" על לא יותר מ"שני קירות". ברור איפה כי "חומרים קלים" מתייחס ל"שטח הצללה" בלבד ולא לעמודים ו/או לקירות התמיכה המשמשים את משטח ההצללה.

משבחר מתקין התקנות לאפשר ל"שטח ההצללה" להשען על שני קירות במבנה המגורים, ברור כי ההתייחסות ל"חומרים קלים" בהגדרת הסעיף, אינה מתייחסת ל"קירות" ול"עמודים" התומכים ב"שטח ההצללה" אלא ל"שטח ההצללה" בלבד.

12. למקרא הסעיף ברור איפה כי "שטח ההצללה" אמור להיות "מחומרים קלים" והכוונה לשטח זה בלבד.

13. מתעורר הקושי, האם קיומה של קורת בטון המחברת בין העמודים העשויה מחומרים "קשים" ו/או "כבדים" (בניגוד ל"קלים") מאיינת את כל "שטח ההצללה" והופכת אותו לקירווי רגיל המונע את החלת הפטור מארנונה כקבוע בתיקון?

שאלה זו לא זכתה למענה, עד עתה, לא בפסיקה ואף לא בתיקון עצמו ובדברי ההסבר לו.

14. העוררת ביקשה מאתנו לגזור גזירה שווה מהעובדה כי אין מחייבים את ה"קורות הדקורטיביות" מסביב לבית המגורים כאשר הן נפרדות מ"משטח ההצללה" ולפיכך, אין לראות ב"שטח המצללה" הנשען עליהן כדי להפוך את כל השטח, כשטח בר חיוב בארנונה.

15. מקריאת פסקה (2) לתיקון ברור כי כוונת מתקין התקנות היתה ליתן פרשנות מצמצמת לפטור וזאת לאחר שקבע שהשימוש לא יחול על "חניה" ו"אחסנה".

16. ברצוננו להסב תשומת הלב ולהדגיש כי הסעיף קובע מפורשות:

... "ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו". (ההדגשה אינה במקור).

הן מביקורנו והן מהתמונות אשר צורפו, ברור איפה כי קיומה של קורת בטון אליו מחובר ועליו נשען "שטח ההצללה" משנה את היחס הקבוע בסעיף וללא ספק אינו עומד בדרישה של "מחולקים באופן שווה".

17. על מנת להתרשם באופן ישיר מהעובדות הנטענות ועל מנת שלא להסתפק בתמונות אשר הוצגו בפנינו במסגרת הערר, יצאנו ביום 06.01.2020, לאחר תיאום מוקדם עם הצדדים ובנוכחותם לביקור בבית העוררת.

18. לאחר שבחנו בביקורנו בשטח את השטחים והמבנים הנטענים וכעולה מהתמונות אשר צורפו לערר, עולה מפורשות כי שטח המצללה אינו עונה להגדרות בתיקון. לא נתבקשנו ואין אנו נדרשים להכריע בשאלה מה דינן של "הקורות הדקורטיביות" האחרות הנמצאות בבית העוררת והעובדה כי הן אינן מחויבות בארנונה, אינה מעלה ואינה מורידה לענין לו אנו נדרשים ליתן הכרעה.

לדידנו, שטח קורות הבטון, ("הקורות הדקורטיביות") אשר מהווה חלק בלתי נפרד מ"שטח המצללה" מוציא שטח זה מהגדרת "מצללה פטורה" וזאת בשל העובדה כי אין מדובר ב"מרווחים קבועים" כנדרש בהגדרת הסעיף ואף אין מדובר בשטח מצללה העשויה מ"חומרים קלים" משחלקה של המצללה כאמור, בנוי מחומרים שאינם קלים. (בטון).

19. למען הסר ספק, אין בהחלטתנו זו כדי להביע עמדה באשר לקורות הבטון האחרות מסביב לבית העורר והכרעתנו מתייחסת לשטח של 11.46 מ"ר המסומן בשרטוט כ- "ש.מ.מ פלסטיק".

20. פרשנות זו, נראית לנו צודקת בנסיבות הענין ותואמת את פרשנות הסעיף בתיקון לחוק תוך דבקות בהגדרה כי על "משטח המצללה" להיות מ"חומרים קלים" ותוך שמירה על "מרווחים קבועים" של "החלקים האטומים" במצללה.

21. באשר לשטח של 15.63 מ"ר המוגדר כ"ש.מ.מ בטון", טענה העוררת, כי שטח זה פטור בשל החריגים הנכללים בהגדרת "בנין מגורים" בצו הארנונה של המועצה.

עיון בצו ובהגדרת בית מגורים בו מביא למסקנה כי אכן, המשכו של גג הבולט עד ל-120 ס"מ מקיר הבית, אכן פטור מארנונה וכי קומת עמודים הפתוחה לשני צדדים (לפחות) אף היא

פטורה מחיוב ואולם לא מצאנו, בניגוד לטענת העוררת, כי שטח זה עונה להגדרות הנ"ל ו/או לאחת מהן (ראה טענת העוררת א-ד לפרק השני לערר).

22. מדובר במרפסת פתוחה בקומה השניה של בית המגורים, בשטח של 19.98 מ"ר, אשר חלקה בשטח של 15.63 מ"ר מהווה תקרתה של הקומה התחתונה. אין מדובר בקומת עמודים כלל אלא, בשטח מקורה אשר אינו עומד בתנאי הפטור בהגדרת בית מגורים.

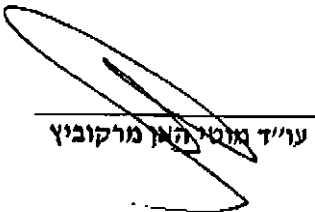
23. גם בפטור החל על "המשכו" של גג הבית לא יכול לדור המבוקש על ידי העוררת. אין המדובר על המשכו של "גגו של בנין" כאמור בהגדרה, אלא במרפסת פתוחה בקומה השניה המהווה את תקרתה של הקומה הראשונה. "גגו של בנין המגורים" הינו גג הבית המצוי מעל הקומה השניה של הבנין.

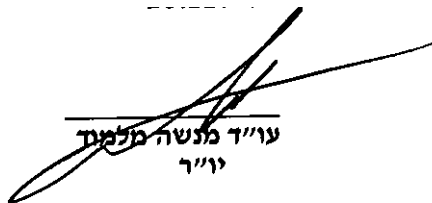
24. יאמר מעבר לנדרש כי מעיון במפת המדידה אשר צורפה לנו, עולה כי המרפסת הפתוחה בקומה השניה בשטח של 19.98 מ"ר, אינה מחויבת בארנונה ולפיכך דברי העוררת בסע' ח' לערר לפיו חיובה בארנונה מהווה למעשה חיוב כפול, אינה נכונה.

25. סוף דבר, אנו דוחים את ערר העוררת על כל סעיפיו.

26. לאור הנסיבות, אין צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.

היום: 12.5.2020


עו"ד מוטיה מירון מרקוביץ


עו"ד מוטיה מירון מלמד
יו"ר


עו"ד גבי דור, חבר