

בעניין:

העורר: מר און פרוינד

רחוב צוקית 8 סביון

נגד

מנהלת הארנונה של המועצה המקומית סביון

על ידי עו"ד רועי גנוט ואח'

### החלטה:

לפנינו ערר על חיוב העורר בארנונה בנוגע לנכס המוחזק על ידו הממוקם בסביון. במסגרת כתב הערר נטען על ידי העורר, כי אין לחייבו הן בגין שטח "החצר האנגלית" והן בגין שטח הפרגולה.

לאחר עיון בכתבי הטענות שמיעת הצדדים ועריכת ביקור בנכס נשוא הערר, החליטה הועדה:

1. לגבי השטח של 39.19 מ"ר שהוגדר על ידי העורר כ"חצר אנגלית", הועדה סבורה ברוב דעות (חברי הוועדה איריס טרכטנגוט וחיים עשהאל) כי שטח זה הוא בר חיוב. אין עסקינן ב"חצר אנגלית" כהגדרתה: "שטח בחצר הבניין שמפלוס מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבניין." לדידנו הגדרה זו אינה מתקיימת בשטח זה, באשר תכליתו של השטח אינה אך אספקת אור ואוורור. השטח הוא בהמשך ישיר לשטח הבנוי בקומת המרתף, הוא שטח מרוצף תחום מכל צדדיו ובעל גישה ישירה לקומת המרתף עם דלתות מעבר מהמרתף.

אכן השטח אינו מקורה, אולם בהיותו המשך ישיר לקומת המרתף הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהשטח הבנוי. ראה לעניין זה גם החלטת וועדת הערר בסביון בפרשת איזמן אשר אושרה בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון, שם נקבע כי הגדרת שטח בנוי בצו הארנונה חלה הן על שטחים מקורים והן של שטחים שאינם מקורים. השטח שראינו הינו מרוצף צמוד ומהווה המשך לרצפת בית המגורים, הוא תחום מצדדיו על ידי קירות היוצאים ממבנה בית המגורים וקיימות 3 יציאות מפתח המגורים לחצר זו ואף מדרגות חוץ המובילות אליו.

על פי מכלול העובדות אנו סבורים כי השטח הנטען על ידי העורר כ"חצר אנגלית", מהווה "שטח בנוי" כמשמעותו בצו הארנונה.

דעת חבר הוועדה מיקי כהן: נראה לי שהשטח שראינו אצל מר פרוינד, הוא שטח מרוצף שצמוד לבית ולשני קירות הבית המאונכים זה לזה בלבד. הקיר שממולן הוא קיר שתומך את הקרקע שלא תתמוטט מקומת הקרקע כלפי מטה, הוא אינו חלק מקיר הבית. לכן לדעתי אין חשיבות כיצד יכונה שטח זה, זה לא שטח בנוי (או מרפסת) אלא שטח מרוצף בלבד שאינו חייב בארנונה. גם בהלכת איזמן הוחלט שלא כל שטח מרוצף הינו מרפסת.

2. לגבי שטח של 24.66 מ"ר המצוי בקומת המגורים בעורפו של הבית בשטח של 24.66 שהוגדר על ידי העורר כ"פרגולה". הוועדה סבורה פה אחד כי שטח זה הוא בר חיוב היות ואין עסקינן בפרגולה. השטח האמור מקורה בגג ולא משטח הצללה, השטח הוא כמרפסת מקורה המהווה המשך טבעי של חדר השינה הנתחמת בקירות ומעקה מכל צדדיה.

לאור האמור לעיל הערער נדחה על כל חלקיו.

היום 18 באוקטובר 2021



מיכאל כהן, רו"ח



איריס טרנטנגוט, עו"ד



חיים עשהאל, עו"ד, יו"ר