

בעניין:

און פרוינד
מרחוב צוקית 8, סביון
על ידי בא כוחו עוה"ד נועה טלבי ואח'

העורר

- נגד -

מנהלת הארנונה
מועצה מקומית סביון
השקמה 8, סביון 5651301

המשיבה

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהלת הארנונה שלא לקבל השגה שהוגשה ע"י העורר בשל חיוב בגין שטחים בביתו. המדובר בשני שטחים :

האחד - פרגולה בקומת המגורים בגודל של 24.6 מ"ר (להלן : "הפרגולה").

השני - שטח מרוצף החשוף לכיפת השמים, הנמצא מתחת למפלס הקרקע, מחוץ לקומת המרתף, כאשר השטח מוקף בקירות מסביבו - האחד מהם פונה לקומת המרתף והכולל דלת המאפשרת יציאה לאותו השטח המרוצף.

כמו כן קיימת גישה אל השטח המרוצף, באמצעות מדרגות חיצוניות ממפלס הקרקע.

המדובר כאמור בשטח מרוצף לא מקורה, המכונה בתשריט סקר ארנונה של המועצה כ- "חצר אנגלית" בשטח של 39.17 מ"ר המורכב משטח מרובע שרוחבו 3.45 מטר ואורכו כ- 6.75 מטר והמחובר בהמשכו למרובע נוסף שרוחבו 1.69 מטר ואורכו כ- 6.75 מטר (להלן : "השטח המרוצף").

המשיבה טוענת כי הפרגולה והשטח המרוצף הם ברי חיוב כ- "שטח בנוי" כהגדרתו בצו הארנונה ואילו העורר טוען כי שני הנכסים הנ"ל אינם ברי חיוב.

ועדת ערר ביקרה בבית והתרשמה במו עיניה מהשטחים ומהמאפיינים של הפרגולה והשטח המרוצף נשוא הערר. לאחר מכן התקיים דיון בנוכחות באי כח הצדדים, כאשר כל צד הוסיף על טענותיו שהועלו בכתבים שהוגשו בפני ועדת הערר, והציג בפני הועדה אסמכתאות התומכות לדעתו בטענותיו ונימוקיו.

על בסיס כל אלו החלטנו פה אחד כדלקמן :

1. בא כוח המשיבה העלה טענת סף ומניעות כנגד כתב הערר. לטענתו, במהלך השנים 2020 ו- 2022 הגיש העורר השגות ועררים ובהן טען את אותן הטענות עליהן הוא חוזר בערר זה. בא כוח המשיבה מוסיף כי נוכח העובדה שהערערים הקודמים נדחו ולא הוגש עליהן ערעור, יש לראות ההחלטות הקודמות כחלוטות ואין מקום לדון בערר. בא כוח העורר טענה כי בעניין פיסיקלי כמו במקרה דנן, אין לטעון "מעשה בית דין" לגבי שנת מס אחרת, כך שהחלטות שנתנו לגבי שנים קודמות, אינן מהוות מניעה להעלותן מחדש במסגרת ערר זה. זאת אף זאת, בא כוח העורר טוענת, כי פסק הדין אשר ניתן על ידי הרכב זה בעניין דליה יוסף, מהווה שינוי הלכה והמאפשר הגשת ערר זה.


בא כוח העורר תמכה טענותיה בין היתר בע"א 165/64 עיריית תל אביב נ' כהן פד"י י"ח 3 עמוד 302 וכן בע"א 14/73 שדה נחמיה נ' עיריית תל אביב פד"י כ"ז 2 עמוד 578. לאחר שעיינו בפסקי הדין, מצאנו כי צודקת בא כוח העורר, והעורר אינו מושקת מלהעלות טענותיו מחדש.


2. צו הארנונה של המועצה כולל את ההגדרה כדלקמן:
"שטח בנוי" - לגבי כל שטח מקורה, בנייני מגורים, בנייני תעשייה, מחסנים, מלאכה, עסק, משרדים, מוסדות וכל עסק אחר בתחום שיפוטה של המועצה, השטח הבנוי של המבנה, לרבות מרפסות סגורות ושאינן סגורות, מרתפים וחדרי משק צמודים, מקלט, ממ"ד קומה מפולשת, מוסך, חנייה לרכב ותחנת דלק.
למעט:
א. בליטת גג עד 1.20 מטר מקיר הבניין.
ב. סככה המשמשת לחניית רכב הפתוחה משני צדדים או יותר.
ג. 15 מטר הראשונים של מבנה עזר שלא צמוד לבניין המשמש כמחסן.
3. בהחלטה - איזמן נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית סביון, נקבע על ידי ועדת הערר דאז, כי ההגדרה לעיל של "שטח בנוי" טומנת בחובה גם שטחים מקורים ושאינם מקורים. החלטה זו בעניין ההגדרה הנ"ל, התגלגלה עד לפתחו של כבוד בית המשפט העליון (בר"ם 2871/18) ואושרה גם שם, כך שהיא מהווה מעין מורה הלכה לפרשנות ההגדרה דלעיל של "שטח בנוי".
4. לעניין הפרגולה - הועדה סבורה כי שטח זה הוא בר חיוב, הואיל והמדובר ב"מרפסת שאינה סגורה" הכלולה בהגדרת "שטח בנוי" בצו הארנונה. השטח האמור מקורה בגג ולא במשטח הצללה, והוא כמרפסת - גוזזטרה מקורה, המהווה המשך טבעי של חדר השינה הנתמכת בקירות ומעקה.
5. לעניין השטח המרוצף - המכונה בתשריט סקר הארנונה של המועצה, כ"חצר אנגלית". המונח "חצר אנגלית" אינו כלול בהגדרת "שטח בנוי" כאמור בצו הארנונה.
6. מן הבחינה המהותית ולאחר שבחנו את השטח המרוצף פעם נוספת בביקורנו במסגרת הדיון בערר זה, הגענו למסקנה כי השטח המרוצף על פי שימושו הנוכחי - לא כלול גם בדיבר "השטח הבנוי של המבנה" כאמור בהגדרת המונח "שטח בנוי" בצו הארנונה.
המדובר בשטח מרוצף אשר ניתן להיכנס ולצאת אליו מתוך חדר בקומת המרתף המאוכלס על ידי בני ביתו של העורר, כאשר חדרי קומת המרתף, מהווים חלק בלתי נפרד מהבית בכללותו.
הועדה התרשמה, כי עיקר תכליתו של השטח המרוצף הזה על פי תכונותיו - שטח מרוצף שאינו מקורה ואינו מרפסת בקומת המרתף, גודלו ומבנהו - לשמש ככניסת אור ואוויר לשטח קומת המרתף, ועל כן אינו עומד בהגדרת "שטח בנוי" כאמור בצו הארנונה.
7. נחזור על הערת אגב אותה ציינו בהחלטתנו בערר סבן, כי לגישתנו נכס כדוגמת השטח המרוצף, כן יכול להיחשב כ"שטח בנוי", מקום בו קיימת יציאה / כניסה אל ומהשטח המרוצף החיצוני, אל חלק

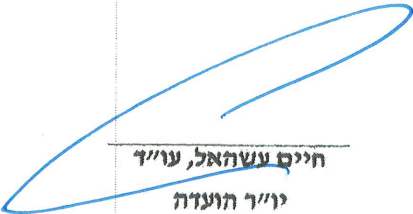
בקומת המרתף הנפרד מבית המגורים - בין בפועל ובין בשל שימוש שונה - כגון משרד או סטודיו הפועלים בקומת המרתף, או אם אותו החלק בקומת המרתף משמש שוכרים. במקרים כאלו, לגישתנו, השטח המרוצף שאינו מקורה בקומת המרתף, אינו משמש בעיקרו לצורכי כניסת אור ואוויר, והוא הופך להיות חלק בלתי נפרד מהשטח הבנוי של המבנה, כאמור בהגדרת ה"שטח הבנוי" בצו הארנונה.

לסיכום, החלטנו פה אחד לדחות את הערר בכל הנוגע בשטח הפרגולה, ולקבל הערר בכל הנוגע בשטח המרוצף. 8

היום: 20/11/2024


איריס טרכינגוט, עו"ד
חברת הועדה


מיכאל כהן, רו"ח
חבר הועדה


חיים עשהאל, עו"ד
יו"ר הועדה