

העוררים: **צפורה ועו"ד יצחק זוסמן**
מדרך הבשמים 5 דירה 78
גני תקווה
טלפון: 03-5341441, נייד: 054-2113177
zisman_i@012.net.il
i.zisman@shibolet.com

- נגד -

המשיבה: **מנהלת הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה**
רחוב הגליל 48
גני תקווה 55900
ע"י ב"כ עו"ד רונית עובדיה או אושרת מצליח,
ממשרד עו"ד הררי - טויסטר ושות'
מדרך בן גוריון 2
רמת גן 52573
טלפון: 03-7553800, פקס: 03-7553801
oshrat@htlaw.co.il

החלטה

רקע והליכים קודמים

1. העוררים מחזיקים בדירה המשמשת למגורים והמצויה בקומה 21 בבניין בן 22 קומות שבדרך הבשמים 5 בגני תקווה (להלן: "הדירה" ו/או "הנכס").
2. ביום 10-05-2016 הוציאה המשיבה שומה לחיוב הנכס לשנת 2016, על פי שטח הדירה בגודל 335.72 מ"ר. בתוך כך חייבה המשיבה את העוררים בארנונה בגין מחצית משטח הגג ששטחו 97.43 מ"ר.
3. העוררים הגישו השגה על שומה זו לפי הוראות **חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)**, התשל"ז – 1976. המשיבה דחתה את ההשגה האמורה, ועל כך הוגש הערר מושא הדיון.
4. ביום 30-08-2016 התקבל אצלנו ערר זה בקשר לנכס מספר 405005078. עיקרי טענות העוררים: מהי המשמעות והפרשנות שיש לתת למונחים "גג" ו"מרפסת"? המרפסת הנדונה אינה גג הואיל ומעליה אין שטח בנוי. "גג" משמעו גג בלשון בני אדם. מעל לדירת העוררים ודירת פנטהאוז שכנה בניויות עוד 2 קומות ומעל לקומה העליונה קיים גג

שלא שייך לנכס. בשום בנין לא תמצא מרפסת בלתי מקורה הואיל וכל רצפה של מרפסת מקורה תמצא מעל לשטח המרפסת שמתחתיה. פרשנות כזו מביאה למצב אבסורדי – סימן שהפרשנות בלתי נכונה. צו הארנונה צריך לדבר בלשון בני אדם כל בר דעת שיראה את המרפסת יאמר שזו מרפסת ולא גג.

5. יודגש כי עם קבלת הערר התבקשו העוררים למסור כתובת דוא"ל אשר תשמש למסירה רשמית. העוררים מסרו את כתובת הדוא"ל zisman_i@012.net.il למזכירת וועדת הערר. כתובת הדוא"ל נוספה בכתב יד על גבי הערר ומאותו הרגע שימשה למסירה רשמית לעוררים.

6. ביום קבלת הערר החלטנו על העברת הערר למשיבה והורינו לה להשיב לערר במועדים המנויים בחוק.

7. ביום 14-09-2016 התקבלה אצלנו בקשת ב"כ המשיבה למתן ארכה להגשת כתב התשובה מן הנימוקים המפורטים בבקשה. בו ביום החלטנו לקבל את הבקשה והארכנו את המועד על ליום 09-10-2106.

8. ביום 09-10-2016 התקבל אצלנו כתב התשובה לערר.

עיקרי טענות ב"כ המשיבה: החיוב של העוררים בגין שטח גג בגודל של 97.43 מ"ר הינו לפי מחצית השטח 48.72 מ"ר. החיוב נעשה לפי סעיף 1.4 לצו הארנונה. עסקין במרפסת מרוצפת אשר עליה שטחים בנויים המהווים למעשה שטח עיקרי בבית. המדובר בשטח שתחת כיפת השמיים ואין מעליו שטח בנוי אחר. על שטח הגג קיים שטח כלשהו מחומרים כלשהם... כולל השטח שעליו בנויים מעקות או כל קיר אחר. לפיכך חויבו העוררים במחצית שטח הגג. כל פרשנות אחרת של צו הארנונה תרוקן מתוכן את הוראת סעיף 1.4 לצו הארנונה. הטענה לפיה מעל לדירת העוררים קיימים עוד שני גגות אינה מעלה או מורידה לעניין סיווג שטח הגג. הבניין מדורג וקיימות בו מספר דירות הכוללות שטחי גג גם אם אין הן מצויות בקומה הגבוהה ביותר של הבניין. נוכח האבחנה הקבועה בצו הארנונה בין מרפסת המצויה בשטח גג לבין מרפסת שאינה מקורה, מסווגות מרפסות הגג באופן שונה. המקרה המתואר בערר רלבנטי למצב שבו בנויות מרפסות ועליהן עוד מרפסות, המרפסת האחרונה מחויבת לפי שטח גג. לא נוצר מצב אבסורדי לאור נוסח צו הארנונה והחיוב נעשה בהתאם לצו הארנונה.

9. בו ביום הורינו להעביר את כתב התשובה לעוררים לתגובה.

10. תגובת העוררים התקבלה אצלנו ביום 25-10-2016. ייאמר מיד כי תגובה זו נושאת אף היא את כתובת הדואל: zisman_i@012.net.il.

עיקרי טענות העוררים: חויבנו בארנונה בגין מרפסת לא מקורה שאינה גג. מעל למרפסת לא קיימים שטחים בנויים פרט לחיזוקים של המרפסת שאינם משנים את אופייה כמרפסת. היא אינה מהווה את שטח המגורים העיקרי בבית. יעודה כמרפסת והשימוש בה כמרפסת. העוררים מוסיפים טענות משפטיות ומביאים פסקי דין בתמיכה לטענתם.

11. בו ביום הורינו להעביר להתייחסות ב"כ המשיבה.

12. ביום 15-11-2016 התקבלה אצלנו תגובת ב"כ המשיבה. שכונתה על ידה תשובה לתגובת העורר לכתב התשובה לערר (כך במקור – ר"ל).

עיקר הטענות שבתגובה: לא ניתן לקבל את הפרשנות המוצעת על ידי העוררים. הסיווג כשטח גג מתאים יותר. קבלת הפרשנות של העוררים תרוקן מתוכן את סעיף 1.4 לצו הארנונה. בנוגע לאמור בסעיף 2.5 לתגובת העוררים יש מצבים שבהם תמצא מרפסת פתוחה לא מקורה אשר בצו הארנונה לא תילקח בחשבון לעניין השטח הבנוי, למשל בבית מגורים בו המרפסות אינה קומה מעל קומה. וועדת הערר נדרשה לדון בטענה שכזאת והחליטה בערר 02-11 כמצוטט שם. מביאה את פס"ד קופלביץ.

13. בו ביום הורינו על הגשת תצהירים עד יום 15-12-2016 מטעם העוררים וביום 15-01-2017 ע"י המשיבה. ביום 15-01-2017 הגישה המשיבה את תצהירה ואילו העוררים לא הגישו את תצהירם במועד.

14. ביום 16-01-2017 החלטנו, אף שלא נתבקשנו על ידם לכך, להאריך את המועד להגשת תצהיר העוררים עד ליום 23-01-2017. זאת עשינו לאחר שוידאנו כי החלטותינו נשלחו על ידי המזכירות לכתובת המייל בה נקבו העוררים כאמור לעיל. עוד כתבנו בהחלטתנו כי איחור זה יילקח בחשבון בעת פסיקת ההוצאות בתום ההליך.

15. ביום 22-01-2017 התקבל אצלנו תצהיר העוררים. בסעיף 2 לתצהיר מתנצל העורר ומבהיר שהחלטת ועדת הערר מיום 15-11-2016 ומיום 16-01-2017 הגיעה אל העוררים לפני מספר ימים במייל בבית ובדואר לא הגיעה עד היום הזה.

16. בעקבות הודעת העוררים כי הם מבקשים לקיים דיון בנוכחות הצדדים הורינו על זימון לדיון הוכחות ליום 12-02-2016.

17. ביום 30-01-2017 מתוך כוונה לייעל את ההליך ולקדם את הדיון בהוכחות הוצאנו החלטה על הקדמת מועד הדיון בשבוע ליום 05-02-2017.

18. ביום 01-02-2017 התקבלה בקשת העוררים לדחות את מועד הדיון מן הנימוקים שפורטו בה.

19. בו ביום החלטנו לדחות את מועד הדיון להוכחות ליום 05-03-2017.

20. ביום 05-03-2017 התקיים דיון הוכחות בנוכחות הצדדים. עקב היעדרה מסיבות בריאותיות של חברת הוועדה עו"ד מיכל קמיר, ניתנה הסכמת הצדדים בהתאם לתקנה 11ג לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז – 1977, לקיים את הדיון במושב חסר. פרוטוקול הדיון הועבר אל הצדדים ביום 07-03-2017.

21. במסגרת ישיבת ההוכחות החלטנו לאפשר לב"כ המשיבה, לבקשתה, לסכם בכתב ולצרף אסמכתאות עד ליום 05-04-2017. ככל שהעורר יבחר להשיב בסיכומים בכתב ולצרף אסמכתאות החלטנו שיוכל לעשות כן עד ליום 05-05-2017. העורר התבקש להודיע לוועדה בכתב ככל שיבחר שלא להשיב על מנת שלא לעכב את מתן ההחלטה.

22. סיכומי המשיבה הומצאו במועד ביום 05-04-2017 וסיכומי העוררים הומצאו במועד ביום 05-05-2017. יועד כי העוררים קבלו רשות לסכם את טיעוניהם שהובאו בע"פ בישיבה גם בכתב, להגיב לסיכומי המשיבה ולא להרחיב את החזית.

דיון והחלטה

23. בראשית דברינו נדגיש כי במסגרת הערר נדרשנו לסוגיה מעניינת ועקרונית, כפי שהוצגה באופן מקצועי ומעורר הערכה על ידי באי כוח הצדדים, אותה חקרנו ושקלנו בכובד ראש. לאחר שמיעת הצדדים, בחינת הטענות והחומר אשר נפרש בפנינו, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

24. המחלוקת בערר מושא הדיון, עניינה בשאלת הסיווג המתאים לשטח בלתי מקורה של 97.43 מ"ר המשמש כמרפסת גג בדירת הפנטהאוז של העוררים.

25. מבקשים מאתנו העוררים לקרוא לשטח מושא המחלוקת - "מרפסת בלתי מקורה" - הגדרה אשר על פי צו הארנונה של המועצה פוטרת אותם מתשלום ארנונה כלל וכלל. לטענתם, ההגדרות בצו הארנונה ברורות הן ומשיתות חיוב אך ורק על מרפסת מקורה. משכך, היות ואין בצו האמור הוראה מפורשת המאפשרת השתת חיוב על מרפסת שאינה מקורה, הרי שהשטח מושא הערר פטור מארנונה.

26. טוענת ב"כ המשיבה כי השטח הצמוד לדירת העוררים מסווג כ"גג" ותואם להגדרה מפורשת כפי שבאה לידי ביטוי בסעיף 1.4 (ב) לצו הארנונה של המועצה. לפיכך, חיוב הארנונה שהושת על מחצית שטח הגג בוצע כדין.

27. סוגיית הטלת ארנונה כללית על ידי רשויות מקומיות שאינן עיריות מוסדרת בסעיף 14

לפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש]

"בכפוף להוראות צו הכינון, תהא למועצה מקומית סמכות להטיל באישור הממונה תשלומי חובה אלה: ארנונות, לרבות ארנונות חינוך..."

עוד היא מוסדרת **בחוק ההסדרים במשק המדינה והתקנות שהותקנו מכוחו, תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז – 2007**. דינים אלו, הידועים גם בשם "דיני הקפאה", מגבילים את שיקול הדעת של הרשויות המקומיות כרשות מחוקקת וקובעים את גבולות הגזרה בדבר הטלת ארנונה בשטחן. יחד עם זאת, ביקשו דיני ההקפאה להותיר לרשות, בפועלה כרשות מבצעת, מרחב מסוים של עצמאות וגמישות וניתן לה שיקול דעת לעניין סיווג הנכסים וקביעת קריטריונים שונים לצורך סיווג השטחים והטלת הארנונה בתחום שיפוטה (עע"ם 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ ואח' (פורסם בנבו 20.12.2011); בבר"מ 3058/16 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום, (פורסם בנבו 27-03-2017).

הגיגונו של עיקרון זה הינו כי חזקה על הרשות המקומית שהיא מיטיבה לדעת את צרכי העיר וכיצד לחלק את נטל הארנונה בין התושבים המחזיקים בנכסים החייבים בארנונה בג"צ 345/78 ירדניה חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב – יפו פ"ד לג (1) (121, 113).

28. תכלית מרכזית המונחת בבסיס דיני המס היא השאיפה לגבות "מס אמת" המבוסס על נתונים אמתיים ומדויקים ככל הניתן לגבי הנכס הנישום. תכלית זו משלבת בין אינטרס

הציבור בזמינותם של כספים הדרושים למימון שירותים ציבוריים שונים, לבין זכותו של הפרט כי המס שישולם לא יחרוג מן המידה הראויה, וייגבה בדרך שוויונית ורציונלית (ראו, בין היתר, ע"א 10800/06 סלמן נ' פקיד שומה טבריה, (פורסם בנבו 13.7.2011) בפסקה 19; ע"א 3721/12 תופאפ תעשיות נ' פקיד שומה, (פורסם בנבו 27.4.2014).

29. בבואנו לבחון האם מדובר בשטח "גג" או "מרפסת" נדרש בשלב ראשון של ההליך הפרשני ללשונו של סעיף 1.4 בצו הארנונה של המועצה, המפרט קריטריונים ברורים לשטחים שיש לסווג תחת הקטגוריה של "גג" תוך שהוא מבחין באמצעות שלושה סעיפי משנה בין אפשרויות הסיווג של "גג" ועל כל אחד מהם מטיל חישוב שונה של חיוב הארנונה. תכליתו של סעיף 1.4 לצו הארנונה ברורה, והיא למסות את שטחי גגות הבתים ברחבי המועצה המקומית בהתאם לסעיפי המשנה שלו.

30. סעיף 1.4 "שטח גג" לצו הארנונה של גני תקווה לשנת 2016 קובע כלהלן:

"שטח של גג בנוי יחושב לצורך היטל זה באופן שיפורט להלן:

"גג" משמעו – כל שטח מעל שטח בנוי שאין עליו שטח בנוי נוסף

א. אם על שטח הגג אין שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם ולא בנוי קירוי, למעט קירוי למיגון חלונות בפני שמש או גשם, לא יחויב שטח בהיטל כלשהו.

ב. אם על שטח הגג יש שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם, (למעט סוכה בתקופת חג הסוכות ויציאה מחדר מדרגות שמגיע לגג), יוטל היטל על מחצית שטח הגג, כולל השטח שעליו בנוים, מעקות או כל קיר אחר.

ג. אם שטח הגג מקורה באיזה אופן שהוא בקירוי קבע או זמני מכל סוג שהוא, למעט קירוי המיגון הנזכר בפסקה א', ואו סוכה ומבנה חדר המדרגות הנזכר בפסקה ב', יחושב המס על הגג כשטח בנוי"

31. בחנו את הגדרת ה"גג" בצו הארנונה וראינו כי השטח מושא המחלוקת עונה במפורש על אמות המידה הקבועות בלשון הצו. מדובר במרפסת גג ושטחה מצוי באופן מלא

מעל הדירה שמתחתיו. מעל המרפסת בקו ורטיקלי אין בנוי דבר ולכן היא עונה על ההגדרה המילולית שבסעיף 1.4 לצו - "כל שטח מעל שטח בנוי שאין עליו שטח בנוי נוסף".

המדובר הוא במרפסת גג, של דירת גג המכונה בלשון העם "פנטהאוז". הדירה מאופיינת בשטח במישור אחד שחלקו דירת מגורים ממנה נפתחות דלתות (רחבות בדרך כלל) אל המשך ישיר של מרפסת גג רחבת היקף.

32. נדגיש כי בהיתר הבניה שהוצא לבניין בו שוכנת דירת העוררים נקרא השטח מושא המחלוקת "**מרפסת גג**". זאת ועוד, בחוזה הרכישה נקרא השטח מושא המחלוקת "**מרפסת גג**". הדירה שהוצעה לעוררים הייתה דירת גג ולא דירה רגילה בבית משותף רב קומות. הגדרות אלו תומכות בטענות המשיבה דווקא ולא בטענות העוררים. לפיכך, אנו סבורים כי לפרשנות זו עיגון לשוני בצו והיא מגשימה את מטרתו ותכליתו.

33. טוענים העוררים בסעיף 3.3 לנימוקי הערר כי פרשנות כזו תביא למצב אבסורדי היות ולטענתם לפי פרשנות זו **לא תימצא** מרפסת **בלתי מקורה**, שעל פי צו הארנונה לא תילקח בחשבון הואיל וכל רצפה של **מרפסת בלתי מקורה** תימצא מעל שטח של מרפסת שתחתיה.

34. ב"כ המשיבה התמודדה היטב עם טענה זו בסעיף 31 לסיכומיה, כשהשיבה לה בדוגמא המובאת מבניינים משותפים ברחוב הגליל בגני תקווה.

"**דברים אלו משוללי יסוד:** המשיבה תשוב ותציין, כי ישנם מצבים בהם תימצא מרפסת פתוחה לא מקורה אשר בהתאם לצו הארנונה (סעיף 1.3), לא תחויב בתשלום ארנונה כללית. מצב זה קיים למשל בבניין מגורים בו המרפסות של הדירות נמצאות אחת מעל השניה אך לא מקורות אחת את השניה באופן ישיר שכן המרפסות שמעל מצויות בהפרש ניכר של למעלה מקומה אחת מעל המרפסת של הקומה שמתחתיה. (האמור לעיל הינו למעט כמובן המרפסת האחרונה בקומת הגג, שמעליה לא קיימת מרפסת או שטח בנוי אחר, שכן במקרה זה חל סעיף 1.4 לצו הארנונה והיא מחוייבת כ"שטח גג", כבענייננו".

35. נקודת המוצא בבחינת החלופות הפרשניות העולות מלשון הוראה המטילה מס, היא לבחור את האפשרות המתיישבת עם לשון ההוראה והמגשימה את תכליתה. אם נותר ספק באשר לתכלית ההוראה לאחר מיצויו של התהליך הפרשני, רק אז ניתן לפנות לכלל של פרשנות לטובת הנישום (ראו למשל, ע"א 165/82 **קיבוץ חצור נ' פ"ש**

רחובות, פ"ד לט(2) 70, 77-75 (1985); ע"א 8569/06 **מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' פוליטי**, פ"ד סב(4) 280, 302-303 (השופטת מ' נאור (כתוארה אז - ר"ל)) (2008); אהרון ברק "**פרשנות דיני המסים**" משפטים כח 425, 434-438 (תשנ"ז).

36. לדידם של העוררים מוצדק שלא לחייב אותם בשטח מרפסת הגג בשטח של 94.73 מ"ר, כלל וכלל. לכך לא נוכל לתת את ידנו. לו היה מדובר במרפסת רגילה ששטחה בדרך כלל זניח לעומת שטח הדירה, כפי שקורה במרפסות בלתי מקורות בבתי דירות שמרפסותיהן מדורגות, ניתן היה להבין את ההיגיון שבפטור למרפסת בלתי מקורה. כל זה איננו הגיוני כשמדובר במרפסת גג בשטח כה גדול, שטח המהווה כשלעצמו שטח של דירת ארבעה חדרים.

37. קבלת הפרשנות אותה מציעים העוררים אינה מגשימה את תכליתו חיוב הארנונה ושל צו הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה, שעניינם הבסיסי חיוב במס ולא הענקת פטורים.

38. בבר"מ 3058/16 **מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום**, (פורסם בנבו 28-03-2017), בוטלה פסיקת בית המשפט המחוזי שקבעה כי בהעדר סיווג מתאים לא ניתן לחייב בארנונה. יפים במיוחד לענייננו דברי כבוד המשנה לנשיאה א' רובינשטיין בע' 16 לפסה"ד:

"אין נכס ללא ארנונה, כמובן בכפוף לפטורים שקבע המחוקק שלא זה המקום להידרש אליהם; "אין חיה כזאת", **כל נכס חייב בארנונה, בחינת פרשנות תכליתית של שכל ישר**. ההגינות הנדרשת היא כלפי כולי עלמא; לא רק הגינות הרשות כלפי הנישום, שראויה להקפדה הואיל ורשות ציבורית חייבת לנהוג בהגינות, שאם לא כן אין לה קיום במדינת חוק (ע"א 7726/10 מדינת ישראל נ' מחל"ב, [פורסם בנבו] פסקאות ב', ו' (2012)), ולא להיות להוטת-יתר לגביה עד כדי הפרזה. אך הגינות נדרשת גם מן הנישום (ראו ע"א 9767/11 גוטקס מותגים נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] פסקה י"ד (2013); ובחוות דעתי בע"א 9056/12 קינג נ' פקיד שומה ירושלים [פורסם בנבו] (2014)), ואי אפשר שייפטר מתשלום ארנונה, מקום שהוא נהנה תדיר וככלל משירותי הרשות המקומית. **"אין ארוחות חינם"**, ולא יתכן כי ייהנה בעל הנכס מן ההפקר. אלה צריכים להיות לעיני בתי המשפט בבואם לבחון ענייני ארנונה, שאני

בוש לחזור ולהזכיר את אי הסדר, ולעתים אי הצדק, שבמארג בהם בארצנו" (ההדגשות אינן במקור – ר"ל).

39. בנוסף, העובדה כי מעל לדירת העוררים ולדירת הפנטהאוז השכנה – בנויות עוד שתי קומות ומעל לקומה העליונה קיים "גג" שאינו שייך לנכס, אינה מעלה או מורידה לעצם הגדרת הגג. אין כל ספק שמי שכתב את צו הארנונה התכוון למבט ממעוף הציפור שכן סיווג את מרפסות הגגות תחת הכותרת "שטח של גג בנוי" ונמנע מלפטור את מרפסות הגג מתשלום ארנונה. היות וגג הבניין בנוי באופן מדורג, הרי שמטבע הדברים קיים יותר ממפלס גג אחד. כמו כן, על אף שהגג לא נמצא בקומה האחרונה של הבניין, על פי הצו הספציפי, הוא עדיין יחשב כ"גג". במילים אחרות, בבניה המודרנית ייתכנו מספר גגות באותו בניין כשהם בנויים בקומות שונות, מה שלא יכול היה להיות בבניה ההיסטורית והמקובלת לפני מאות שנים. כך נמצא כיום בבניה חדשה שטחים גדולי היקף המשמשים דירות גג מפוארות שכוללות מרפסות גג רחבות היקף אותן יש לחייב בארנונה.

40. כאן המקום לצטט את שהחלטנו בערר 02-2011 **דנית וחנן אבידן נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה** מיום 14-08-2011. (אותה עת כיהן מנהל ארנונה בעוד שבמקרה שלפנינו מכהנת מנהלת ארנונה – ר"ל) (על ערר זה הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז וההחלטה נותרה בתוקפה). ערר שעסק בשאלה דומה לזו שבתיק שלפנינו, חיובי מרפסות גג בדירת פנטהאוז שלצידה קומות גבוהות יותר.

"טוענים העוררים בסעיף 3 לנימוקי הערר: "יצוין (כך במקור – ר"ל) כי מעל לדירות שלנו יש לפחות עוד שני גגות". טוען בתגובה המשיב בפרק ג' לתגובתו בסעיף 21: "מאחר ושטחים א' ו-ב' מהווים "שטח גג" כהגדרתו בצו הארנונה למועצה (להלן: "שטח הגג"), שכן הם מצויים תחת כיפת השמיים ואין עליהם שטח בנוי אחר, ומאחר ועל שטח הגג (להבדיל משטח המשמש למגורים ומהמרפסת המקורה) קיים "שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם... כולל השטח שעליו בנויים, מעקות או כל קיר אחר", מחויבים העוררים בתשלום ארנונה כללית בגין מחצית משטח הגג". לדידם של העוררים אין חלה עליהם כל חובת תשלום שהוא בגין שטחי המרפסות הצמודות לדירתם והמצויות במפלס הדירה, הם שטח א' ושטח ב'.

בע"א 620/82 מועצת עיריית הרצליה, ראש העיר הרצליה נ' שמחה וורדה רשף ואח', [מאגר DATA LAW] נקבע בידי בית המשפט העליון פה אחד כי: "ההגדרות הנ"ל מתאימות לאותם גגות, הנמצאים במישור אחד עם הדירות עצמן, כך שבאמת רצפת הגג ורצפת הדירה הן בהמשך אחד ובאותו מישור אופקי.

"בדקנו את ההתייחסות המילונית למילה "גג", אף כי לטעמנו די בצו הארנונה כדי לספק הגדרה מספקת ומקיפה למילה. במילון החדש, אברהם אבן שושן, הוצאת קרית ספר בע"מ, 1981, ע' 306 נכתב: "גג 1, המכסה העליון בבנין...".

כלומר למתבונן מן השמים מעל, ממעוף הציפור, גג הוא כל מה שהוא רואה כמכסה את הבנין, ובמקרה שלפנינו כל מה שמעליו אויר. ייאמר מיד כי טענת העוררים, אף כי היא נשמעת לכאורה נכונה, היא שגויה ומטעה, שכן אין הכוונה למישורים שכנים או סמוכים אלא למישור האנכי שמעל לגג בין אם הוא משמש את העוררים או את הרכוש המשותף.

אותה הגדרה בדיוק מצאנו במילון ספיר, הד ארצי הוצאה לאור ואיתאב בית הוצאה לאור, 1997 ע' 113".

41. משהחלטנו שהשטח מושא הערר תואם את ההגדרה של "גג" בסעיף 1.4 לצו, נדרש לבחון איזה מבין שלושת הסיווגים השונים המפורטים בסעיפי המשנה משקפים את המצב לענייננו. שטח מרפסת הגג מושא הערר עונה על ההגדרה המפורשת של סעיף 1.4(ב) שכן הוא עונה על ההגדרה של גג כמפורט לעיל ויש עליו בינוי, (בין היתר מעקה וריצוף) מחומרים כלשהם. לפיכך, יש בנמצא סיווג ספציפי של הצו המתאים ככפפה ליד לנכס העוררים.

42. מתקין התקנות והצו, נמנע מלפטור את מרפסת הגג מתשלום ארנונה והבהיר במפורש את כוונתו תוך שהוא מבחין בין שלוש האפשרויות השונות לסיווג שטחי הגג ואופן חישוב הארנונה לגבי כל אחד מהם בסעיפי המשנה לסעיף 1.4 שבצו. ככל שלא הייתה זו כוונתו לראות בשטח מעין זה "גג", אלא "מרפסת" כפי שמנסים לטעון העוררים, הרי שלא היה צורך להתייחס ולציין את הגג המקורה בסעיף 1.4(ג) שכן ניתן היה להטיל עליו ארנונה מכח סעיף 1.3, המטיל ארנונה על מרפסת מקורה. לפיכך, אנחנו סבורים כי פרשנות זו מעבר להיותה מעוגנת היטב בלשון הצו גם מגשימה את מטרתו ותכליתו.

43. ב"כ העוררים מפנה אותנו לפסיקה רחבה העוסקת בפרשנות צווי ארנונה שונים התקפים בערים אחרות והמגדירים אחרת את אופן הסיווג ואת סעיפי החיוב של השטח מושא המחלוקת בתיק זה (ראו: עמ"נ (ת"א) 17800-03-10 דורון אורלי ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, (טרם פורסם); ת.צ. (ת"א) 20114-04-14 אור גבע נ' עיריית תל אביב יפו, (טרם פורסם); עת"מ 32754-10-11 אמנון מרכוס, עו"ד נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב, (פורסם בנבו 15-12-2011)).

44. בהפנייתם לפסיקה זו, מבקשים העוררים שניישם את הפרשנות המילולית שניתנה למושגים "גג" או "מרפסת" על פי הצו הספציפי של עיריית תל אביב (אשר כלל אינו דומה לזה של המועצה המקומית גני תקווה), אך הם מתעלמים מן הפרשנות התכליתית המפורטת בפסקי דין אלו. יודגש כי בכל אחד מהמקרים המוזכרים לעיל חויבו בסופו של יום בעלי הנכסים בתשלום ארנונה בגין שטח דומה (בין אם נקרא לו "מרפסת", "מרפסת גג", או "גג").

45. אין מדובר רק במשמעות המילולית של המושג "גג" או "מרפסת". נדרשת בחינה מעמיקה, בכל מקרה לגופו, של יעוד השטח ויכולת השימוש והפקת הנאה מהנכס, כאשר הרציונל הוא להימנע מהטלת ארנונה כל זמן שמדובר בשטח גג המשמש לצורך העמדת מתקנים החיוניים לקיומם של דיירי הבניין כולו וליכולת לדור בו מצד אחד, אך מנגד, הטלת ארנונה עירונית בכל מקרה שהמחזיק בנכס יכול להשתמש במרפסת גג להנאתו.

46. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי פסיקה זו מחזקת ביתר שאת דווקא את התוצאה אליה הגענו. אחר כל אלה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

47. ייאמר מיד כי אין וועדה זו רואה הבדל בין החלטותיה לגבי שטחים מקבילים בבתי פרטיים העונים לאותה הגדרה. כשם שהיא חייבה בעבר שטחי גג במקרה שבו הייתה יחידת חדר או גרם מדרגות ומרפסת גג, באותו מישור עם יציאה אל שטח גג, היא נאלצת לחייב תשלום ארנונה גם במקרה זה.

48. משיצאה החלטתנו כמפורט לעיל, לא נותר לנו אלא להתמודד עם שאלת ההוצאות בתיק זה. עפ"י תיק בי"מ"ש לעניינים מנהליים, עמ"נ [חיפה] 206/08 חן רפאל נ' עיריית כרמיאל: "צריך להחיל את הכלל שלפניו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו... עוד ראה גם תקנות 19'א (א), (ג) ו- (ה) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על

קביעת ארנונה כללית(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז – 1977, (להלן: "תקנות הערר").

49. בהתחשב באיחור העוררים להגיש את תצהירי העדות הראשית בתיק, אנו פוסקים שהעוררים ישלמו למשיבה הוצאות משפטיות בסך 3,000 ₪ לתשלום בתוך 30 ימים.

50. החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בדואר אלקטרוני אל ב"כ העוררים ובדואר אלקטרוני אל בא כוח המשיבה. ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 22-05-2017 בגני תקווה.

51. בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000 לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים במחוז המרכז וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה זו. ראה גם תקנות הערר סעיף 6 (ב) לחוק הערר, וסעיף 20 (ב) לתקנות הערר.

רז לבנת, עו"ד
יו"ר

מיכל קמיר, עו"ד
חבר

אלה כץ שינפלד, עו"ד
חבר