

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה המקומית גני תקווה

העורר: **מר אסי יונה**
מרחוב הגפן 10, גני תקווה
asiyona8@gmail.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 או איתי גורן
ממשרד עו"ד הררי - טויסטר ושות'
מדרך בן גוריון 2
רמת גן 52573
טלפון: 03-7553800 פקס: 03-7553801
oshrat@htlaw.co.il

החלטה

1. ביום 21-03-2017 התקבל על ידי הוועדה כתב שנחזה להיות ערר, בקשר לנכס 106000 ברחוב הגפן 10 בגני תקווה. הערר הוגש בכתב יד ונשא כותרת: "ערעור". ביתר פירוט נכתב בערר: "הנני להודיעכם כי אני מערער בזאת על החלטה בהתאם לסעיף 6 א' לחוק רשויות מקומיות", הא ותו לא.
2. בו ביום התבקש העורר במסגרת החלטה מספר 1 לצרף את נימוקי הערר בתוך 7 ימים. מזכירת ועדת הערר חתמה על ההחלטה לבקשת ובשם יו"ר ועדת הערר ששהה בחו"ל.
3. ביום 28-03-2017 התקבל הערר מחדש וכותרתו: "הנדון ערר". עיקרי הנטען בו כעת הם ערעור על עצם ההגדרה של פרגולה או מבנה, הוראה לוועדה ש"תתכבד הוועדה ותסביר מה לא ייחשב מבחינת מיסוי ארנונה מבנה או פרגולה?" (כך במקור), שאלות לוועדה וביניהן: "האם נניח ארבעה קרשים או שניים או שלושה או עשר האם זה ייחשב פרגולה או מבנה? ... מה כן נחשב מבנה ומה לא נחשב מבנה". בקשות מהוועדה למסירת פרטים לפי חוק חופש המידע, וביתר פירוט, לקבלת פרטים אודות חיובי ארנונה בכתובות שימסרו לוועדה, ובקשות לקבלת צווי הארנונה לשנים 2009-2000.
4. עוד באותו יום, ה- 28-03-2017 הוצאנו את החלטה מספר 2 במסגרתה הסברנו לעורר, לגביו סברנו כי אינו מיוצג בידי עו"ד, כי תפקידה של וועדת הערר אינו להסביר לעורר (כבקשת העורר בסעיף 1 לערר), ואינו להעניק לו ייעוץ משפטי (סעיף 3 לערר) ואף לא להסביר לעורר את החלטת המשיבה (סעיף 6 לערר) אלא שתפקידה של ועדת הערר הינו

לקבוע האם החלטת המשיבה נכונה או שגויה וזאת בהתאם לצו הארנונה. עוד הסברנו כי לוועדת הערר אין כל סמכות מכוח חוק חופש המידע (סעיף 7 לערר) וככל שהעורר מעוניין לקבל פרטים לפי חוק זה יתכבד ויפנה לנמען הראוי בהתאם להוראות החוק. כי לעניין בקשת העורר לעכב את ההליכים (סעיף 7 לערר), הוועדה תמשיך את ההליכים עד למועד קביעת התיק להוכחות, מועד שלפניו יוכל העורר להגיש בקשה מנומקת לעיכוב ההליכים. לעניין צווי הארנונה (סעיף 8 לערר) הסברנו שהצווים מופיעים ברשומות בילקוט הפרסומים ואין זה מתפקידה של ועדה זו, או מתפקיד המשיבה להמציא לעורר את הצווים המבוקשים. כן התבקש העורר לצרף את כל הצילומים באיכות הדפסה טובה או כקובץ צילומי לערר בתוך 7 ימים. הבהרנו שצילום שלא יעמוד בדרישה זו, לא יוכל לשמש כראיה בתיק. הצילומים נמסרו לידינו כעבור מספר ימים.

5. בהתאם למועד בו הוגשו נימוקי הערר, היה על המשיבה להגיש כתב תשובה מטעמה עד ליום 27-04-2017, ואולם בפועל וכפי שיתואר להלן, הוגש כתב התשובה לערר על ידי המשיבה רק ביום 07-05-2017, היינו באיחור של 10 ימים, ובמסגרתו התבקשה הוועדה לאשר למשיבה הארכת מועד להגשת כתב התשובה. לטענת המשיבה בבקשתה להארכת מועד, לא הוגש כתב התשובה במועד עקב טעות משרדית, שכן הוסיפה למניין הימים להגשת כתב התשובה גם את מניין ימי פגרת הפסח.

6. ביום 04-05-2017 התקבלה במזכירות ועדת הערר פניה שכותרתה "הנדון תזכורת". ושה צוין כי בפניה ביום 26-03-2017 ביקש העורר לקבל לידי מסמכים, אך עד כתיבת פניה זו לא התקבלה תשובה מן המשיבה. עוד נאמר שם כי "העורר חוזר ומתריע שאין לערוך את הערר ללא כל המסמכים שהתבקשו".

7. בו ביום התקבלה במזכירות הוועדה תשובת המשיבה להודעת ה"תזכורת" שהועברה אליה במישרין, במסגרתה הופנה העורר להחלטת ועדת הערר מספר 2 מיום 28-03-2017 לפיה **"לוועדת הערר אין כל סמכות מכוח חוק חופש המידע (ס' 7 לערר) וככל שהעורר מעוניין לקבל פרטים על פי חוק זה יתכבד ויפנה לנמען הראוי בהתאם להוראות החוק"** (הדגש במקור- ר"ל). עוד נטען שם שעד מועד כתיבת התשובה לא התקבלה אצל הממונה על חופש המידע בקשה מטעם העורר לקבל המסמכים וגם לא שולמה האגרה עפ"י החוק.

8. בעקבות התייחסות המשיבה להודעת התזכורת, הוציאה הוועדה ביום 07-05-2017 את החלטה מספר 3 במסגרתה נקבע בין היתר: "מפאת העובדה שאין העורר מיוצג בידי עו"ד, מוצע שהמשיבה תשלח אליו את הוראות חוק חופש המידע ותנחה אותו כיצד עליו לנהוג על מנת לקבל את המבוקש על ידו. יודגש כי לא בטוח שהמשיבה תוכל להיעתר לבקשת העורר

כפי שמופיעה בסעיף 7 לעררו: "חישוב דמי הארנונה בכתובות שאמסור לכם" מטעמים של צנעת הפרט ושל שמירה על סודיות האזרחים ורכושם. כפי שהחלטנו ביום 28-03-2017 בסעיף 3: "לעניין בקשת העורר לעכב את ההליכים (סעיף 7 לערר), הוועדה תמשיך את ההליכים עד למועד קביעת התיק להוכחות ולפניו יוכל העורר להגיש בקשה מנומקת לעיכוב ההליכים". לכן הערר ימשיך להתנהל בהתאם לסדרי הדין ולמועדים כפי שנקובים בחוק ובתקנות או שייקבעו על ידנו לגופו של עניין".

9. ביום 07-05-2017 התקבל במזכירות הוועדה כתב התשובה לערר, במסגרתו ביקשה המשיבה, כאמור, ליתן לה ארכה להגיש את כתב התשובה באיחור, נטען בעניין המסמכים שביקש העורר בהתאם לחוק חופש המידע, שאין לוועדה סמכות על פי חוק זה וכי העורר מתבקש לפנות בהתאם לחוק חופש המידע לנמען הראוי. כמו כן, במסגרת כתב התשובה הגדירה המשיבה את גדרי המחלוקת, וטענה כי העורר חולק על חיובי בארנונה בגין פרגולה בשטח כולל של 47.79 מ"ר. בהתאם, התייחסה המשיבה לבקשות העורר להגדרת שטח בנוי ואף התייחסה למקור החיוב בגינו, תוך שטענה כי 1. סעיף 1.3 לצו הארנונה מגדיר מהו שטח בנוי והוא מקור החיוב בארנונה. 2. פרגולה היא מבנה ולפיכך מחויבת לפי המדידה החיצונית שלה. כמו כן, במסגרת תשובת המשיבה הובאו שורה של פסקי דין לתמיכה בטענתה.

10. גם במקרה זה הוציאה הוועדה כבר באותו יום את החלטה מספר 4, לפיה ניתנה ארכה כמבוקש, מן הטעם שלו הייתה מתבקשת הארכה מבעוד מועד, היינו נעתרים לבקשה. כן אפשרה הוועדה לעורר להגיב לכתב התשובה עד ליום 07-06-2017. עוד הובהר במסגרת החלטתה זו, שככל שלאחר קבלת כתב התשובה יבחר העורר למשוך את הערר, לא ייפסקו הוצאות.

11. ביום 07-06-2017 הוציאה הוועדה את החלטה מספר 5, במסגרתה התייחסה הוועדה לעובדה לפיה העורר בחר שלא להתייחס לכתב התשובה, נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית וכן הובהר שככל שהעורר יבקש לקיים דיון בנוכחות הצדדים, יהיה עליו להודיע על כך בכתב למזכירת הוועדה וזאת עד למועד הגשת התצהיר מטעמו. לבסוף נקבע שהיה והעורר לא יבקש לקיים דיון הוכחות - תתקבל החלטה על סמך כתבי הטענות והתצהירים ללא חקירות נגדיות.

12. ביום 26-06-2017 תחת הכותרת "תצהיר עדות ראשית", בלא שביקש וממילא בלא שקיבל את אישור הוועדה להגיב לכתב התשובה לערר באיחור, התקבלו במזכירות הוועדה 9 עמודים שבראשם הכותרת "טענות מקדמיות" ועוד עמוד וחצי אשר כותרתו "תצהיר עדות

ראשית" ובסופו אימות חתימה בידי עו"ד. עם זאת, לא התקבלה אצל מזכירות הוועדה בקשה בכתב לקיים דיון הוכחות בנוכחות הצדדים כפי שהורינו.

13. במועד קבלת תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, הורה יו"ר הוועדה למזכירות הוועדה, להעביר את התצהיר למשיבה.

14. ביום 10-08-2017 התקבלו במזכירות הוועדה תצהיר עדות ראשית מטעם המשיבה ביחד עם תגובה לטענות המקדמיות של העורר. במסגרת מסמך זה נטענו טענות כנגד "הרחבת חזית", והיות כתב הטענות המקדמיות "מקצה שיפורים", הבהרה לפיה חוק חופש המידע אינו בסמכות ועדת הערר, והטענה לפיה לוועדה סמכות מלאה להאריך מועדים. עוד נטען שטענות לגבי אי חוקיות אינן מצויות בסמכות וועדת הערר. ביחס לחוות הדעת מטעם עו"ד איתן בראש, שהוזכרה על ידי העורר במסגרת כתב הטענות המקדמיות מטעמו, טענה המשיבה כי זו הוזמנה על ידי המועצה וכי ניתן חוות הדעת לא מונה בידי ועדת הערר, וכי אותה חוות דעת תומכת בחיוב פרגולות כשטח בנוי.

15. ביום 12-08-2017 הורינו להעביר את תצהיר המשיבה ואת התגובה שלה לטענות המקדמיות לעורר וכן הורינו שככל שכאמור בסעיף 3 לתגובת המשיבה לטענות המקדמיות של העורר, העורר הינו עו"ד, הוא מתבקש להזדהות ככזה בהודעה לוועדה.

16. כאמור, עד למועד הגשת תצהיר עדות הראשית לא ביקש העורר לקיים דיון הוכחות במעמד הצדדים, לפיכך וכפי שנקבע בהחלטה מספר 5 לעיל "תתקבל החלטה על סמך כתבי הטענות והתצהירים ללא חקירות נגדיות".

17. עד למועד מתן החלטת הוועדה לא טרח העורר לעדכן את הוועדה, בהתאם לבקשתה, האם הינו עו"ד כטענת המשיבה במסגרת תצהירי עדות ראשית מטעמה, אם לאו.

18. בהתאם לבדיקת הוועדה במנוע חיפוש עורכי דין של לשכת עורכי הדין, עולה כי העורר הינו אכן עו"ד.

19. **דין והחלטה:**

בטרם נתחיל בדיון לגופו של עניין עלינו להסביר מדוע קיבלנו את כתב התשובה אף שזה הוגש באיחור ביחד עם בקשת ארכה. נציין שלו סברנו שדין תשובה לערר שהוגשה באיחור זהה לתשובה להשגה שנתנה באיחור - היה עלינו לקבל את הערר כלשונו. ואולם, בהתאם לדין לא כך היא, ואף אילו לא היינו מאריכים את המועד להגשת כתב תשובה ובהתאם, לא

היינו מקבלים את כתב התשובה שהוגש כביכול באיחור, היה עלינו להמשיך ולדון בערר, כשמנגד מצויה בפנינו תשובת המשיבה להשגה ואותה היינו רואים כתשובה לערר (יפים לעניין זה דברי כב' השופט גרוניס (כתוארו אז) בבח"פ (ב"ש) 1/90 **מפעלי פלדה מאוחדים בע"מ נ' מועצת קרית גת ואח'** (פסקים תש"ן (א) 485, שקבע כי אף בהיעדר כתב תשובה לערר ניתן לקיים דיון בוועדת הערר על סמך כתב התשובה להשגה).

20. עם זאת, וכפי שנבהיר להלן, ראינו להאריך את המועד להגשת כתב תשובה לערר.

21. בהתאם להלכה שיצאה מפי בית המשפט העליון, רשאית הייתה ועדת הערר להאריך מועד כמבוקש ע"י ב"כ המשיבה.

בעניין בר"מ 1114/14 **שמואל יוסף נ' עיריית באר שבע**¹, דחתה כבוד השופטת דפנה ברק ארז את בקשת רשות הערעור והתייחסה לסוגית הארכת המועד להגשת תשובה לערר "למעלה מן הצורך" אך בשל חשיבות הדברים לענייננו יובאו המה כלשונם:

"למעלה מן הצורך, ראוי לציין כי תקנה 6 לתקנות הערר אינה קובעת סעד החלטי בכל הנוגע לאיחור במתן תשובה לערר מצד מנהל הארנונה, בשונה מן הדין בכל הנוגע לאיחור בתשובתו של מנהל הארנונה להשגה. יתר על כן, אפילו הייתה נדרשת ועדת הערר להאריך את המועד להגשת התשובה לערר, הרי שלכאורה, היה מקום להכיר בסמכותה לעשות כן".

22. בעניין ברמ 901/14 **עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה**², דובר בהארכת מועד להגשת ערר. כב' השופטת דפנה ברק ארז קבעה בין היתר, כי לוועדת הערר לענייני ארנונה כללית סמכות טבועה להארכת מועדים. ראוי להביא את הדברים שנקבעו על ידה כהוויתם:

"הסוגיה של הארכת מועד להגשת ערר זכתה לדין בבר"מ 2340/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון נ' וקט**, פ"ד נז(3) 385, 398-397, 403-404 (2003) (להלן: "עניין וקט"), שבו נקבע כי הסמכות להארכת מועד להגשת ערר היא סמכות טבועה של ועדת הערר (בנסיבות אותו עניין, בהתייחס לוועדת הערר הפועלת לפי סעיף 12א לחוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965) ולמצער סמכות עזר הנתונה לה, שתופעל במקרים חריגים ומתאימים (ראו גם: רע"א 1015/01 **בן ארצי נ' מדינת ישראל ועדת הזכאות**, [פורסם בנבו]³ (להלן: עניין בן ארצי)). על דרך היקש ועל בסיס אותן הנמקות ניתן לומר כי אף לוועדת הערר לענייני

¹ פורסם בנבו 13-04-2014, שם בע' 7.

² פורסם בנבו 06-07-2014, שם בע' 10.

³ פורסם בנבו 11-05-2011, שם, בפסקאות 52-58.

ארנונה סמכות להארכת מועד להגשת ערר. מסקנה זו מתיישבת עם חיזוק הגישה לצדק, בכלל, ולמערכות המקצועיות והשיפוטיות, בפרט (עניין וקט, בעמ' 403), לאורה של זכות הגישה לערכאות (ראו למשל: ע"א 733/95 ארפל אלומיניום בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ, פ"ד נא(3) 577, 593-590 (1997); בג"ץ 2171/06 כהן נ' כנסת ישראל⁴, . ואכן, ניתן להצביע על דוגמאות לכך שוועדות ערר לענייני ארנונה אף דנו בעבר בבקשות להארכת מועדים להגשת עררים במקרים מתאימים (ראו למשל: בר"ם 6966/12 נצב"א אחזקות 1995 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית טירת הכרמל⁵; בג"ץ 8636/03 התעשייה הצבאית לישראל בע"מ נ' ועדת הערר לארנונה שליד המועצה האיזורית חבל יבנה⁶, ."

23. עוד ביחס להארכת המועדים בהליכי ערר ומקור הסמכות להאריך מועד, במאמרו של יו"ר ועדת ערר זו, עוה"ד רז לבנת, **סמכות להארכת מועדים בידי ועדת הערר לענייני ארנונה עירונית - האם היא אין סופית? / רז לבנת, עו"ד⁷.**

24. זאת ועוד, על איחור במתן תשובת מנהל הארנונה להשגה, קבע המחוקק סנקציה ברורה וחדה: לא ניתנה תשובה להשגה במועד הנקוב בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן – **חוק הערר**) – ההשגה תתקבל ככתבה וכלשונה (סעיף 4(ב) לחוק הערר). אלא שבגין איחור במתן תשובה לערר, להבדיל מאיחור במתן תשובה להשגה, לא קבועה כל סנקציה בחוק הערר. גם אם כעניין שבמדיניות ומנהל תקין ראוי היה שמנהלי הארנונה יקפידו על מתן תשובה לערר בתוך המועד שנקבע בחוק הערר, הן לאור הדין המצוי והן מאחר ובשלב הערר כבר ידועה עמדת מנהל הארנונה, כפי שהובאה בתשובתו להשגה, אין מקום להטיל סנקציה לקבלת הערר כלשונו בגין אי מענה לערר בתוך המועד הקבוע לכך בחוק הערר.

⁴ פורסם בנבו 29-08-2011, שם בפסקה 19.

⁵ פורסם בנבו 20-01-2013, שם בפסקאות 3-4.

⁶ פורסם בנבו 22-10-2003, שם בפסקה 3.

⁷ <http://www.psakdin.co.il/Document/%D7%A1%D7%9E%D7%9B%D7%95%D7%AA-%D7%9C%D7%94%D7%90%D7%A8%D7%9B%D7%AA-%D7%9E%D7%95%D7%A2%D7%93%D7%99%D7%9D-%D7%91%D7%99%D7%93%D7%99-%D7%95%D7%A2%D7%93%D7%AA-%D7%94%D7%A2%D7%A8%D7%A8-%D7%9C%D7%A2%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%A0%D7%99-%D7%90%D7%A8%D7%A0%D7%95%D7%A0%D7%94-%D7%A2%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%AA-%C2%A0-%D7%94%D7%90%D7%9D-%D7%94%D7%99%D7%90-%D7%90%D7%99%D7%9F-%D7%A1#.WDQkdvkrKUK>

25. אם כן, לוועדת הערר קיימת הסמכות להארכת מועד. סמכות זו קיימת לוועדה גם בדיעבד, בכל הנוגע להארכת מועדים בכל עניין, למעט בנוגע לתשובה להשגה, שאז על פי לשון סעיף 4(ב) לחוק הערר נתונה סמכות הארכת המועד לוועדת הערר, במגבלות החוק בתוך תקופת 60 הימים שממועד הגשת ההשגה ומטעמים מיוחדים שירשמו. בהתאם, אין כל מניעה שבחוק להאריך את המועד להגשת כתב תשובה גם לאחר המועד בו היה על המשיב להגישו (ראו ליתר פירוט בעניין זה מאמרו הנ"ל של עו"ד רז לבנת, שם).

26. במסגרת כתב התשובה לערר הגישה המשיבה כאמור בקשה להארכת מועד להגשת כתב התשובה לערר. לטענתה, התייחסה בטעות ב"כ המשיבה לימי הפגרה ככאלו שאינם באים במניין הימים העומדים לרשות המשיבה להגשת כתב תשובה לערר.

27. למרות שתקנות בתי המשפט (פגרות), תשמ"ג-1983 אינן חלות על ועדות ערר לענייני ארנונה כללית והיה על ב"כ המלומדת של המשיבה לדעת זאת, נימוק זה של ב"כ המשיבה מסביר טעות שעשויה לקרות. לעורר לא נגרם כל נזק בשל העיכוב במתן התשובה לערר וכך גם להליכים בפני הוועדה. ליתר דיוק, הטענות המועלות בכתב התשובה חוזרות הלכה למעשה על העמדה המוכרת כבר לעורר, עמדה שהעלתה המשיבה בתשובה להשגה ואף מיטיבות עם העורר בכך שכפי שיבואר להלן, להבדיל מכתב הערר, כתב התשובה מגלה עילה ועל כן מיטיב עם העורר. לאור אלה, לא מצאנו בנסיבות מקרה זה, להטיל על המשיבה הוצאות.

28. מתוך שיש לוועדה זו סמכות להאריך מועד וכפי שהבאנו לעיל, בכל הנוגע לבקשה להארכת מועד להגשת כתב תשובה, גם בדיעבד, ומהטעמים שהובאו בבקשה לפיהם נפלה אצל המשיבה טעות משרדית בחישוב המועדים, ולאור הארכה הקצרה שנדרשה לה בנסיבות העניין להגשת כתב התשובה, מצאנו לנכון להאריך את המועד להגשת כתב התשובה בדיעבד, ללא צו להוצאות, לקבל את כתב התשובה ולהמשיך בהליך.

לגופו של ערר

29. כפי שכבר נרמז לעיל, קשה היה להבין את טענות העורר כפי שהועלו על ידו במסגרת נימוקי הערר שהוגשו לוועדה ביום 28-03-2017. טענותיו אלה אינן סדורות, אינן בהירות והובאו בערבוביה עם שאלות ציניות ולשון משתלחת הן כלפי המשיבה והן כלפי ועדת הערר. ואולם, הועדה שסברה כי העורר אינו מיוצג, הוציאה תחת ידיה את החלטה מספר 2.

30. למרות החלטה מספר 2 כאמור, לא מצא העורר לנכון להגיש בקשה לתיקון כתב הערר וקל וחומר לא הגיש ערר מתוקן.

31. אם כן, העורר טען כי (1) הוא מערער על עצם הגדרת פרגולה או מבנה לצורך מיסויו בארנונה. (2) הוא מבקש בהתאם לחוק חופש המידע לקבל מידע אודות חיוב פרגולות בכתובות שימסור (3) הוא מבקש לקבל את העתקי צווי הארנונה לשנים 2009-2010.

32. סעיף 3 לחוק הערר קובע, כי במקרים שלהלן ניתן לתקוף חיובי ארנונה בדרך של הגשת השגה וערר: (1) הנכס מושא החיוב אינו מצוי באזור החיוב שבהתאם לו הוטלה עליו ארנונה; (2) בהודעת החיוב נפלה טעות בסוג הנכס, גודלו או השימוש הנעשה בו ואשר בהתאם להם מוטלת על הנכס ארנונה; (3) מקבל החיוב בגין הנכס אינו המחזיק בנכס.

33. דא עקא, אף אחת מטענות העורר בכתב הערר, כפי שפורטו לעיל, אינן נכנסות בגדרי הטענות אותן ניתן להעלות בפני ועדת הערר.

34. לכאורה די היה בעובדה זו כדי לדחות את הערר על הסף כבר בשלב זה. ואולם, בכתב התשובה מטעמה, לא העלתה המשיבה כל טענה מקדמית המבקשת לדחות את הערר על הסף מטעם זה, ובפועל הגדירה המשיבה, במסגרת סעיף 5 לכתב תשובתה לערר, את גדרי המחלוקת כדלקמן: "למקרא נימוקי הערר, נראה כי הערר דן נסוב כולו על חיוב העורר בגין שטח פרגולה כולל של 47.79 מ"ר (24.73 מ"ר + 23.06 מ"ר) אשר חוייב כ"שטח בנוי" בהתאם לסעי' 1.3 לצו הארנונה למועצה". אי לכך, בהחלטה זו תתייחס הוועדה לטענות העורר כפי שהוגדרו על ידי המשיבה.

35. אם כן, וכפי שהוגדר על ידי המשיבה, העורר חוייב בארנונה בגין שטח מצרפי של 47.79 מ"ר, המורכב כביכול משתי פרגולות, וחיוב שטח זה הוא העומד בבסיס החלטה זו.

36. פרגולה אחת הינה פרגולת עץ, בגודל 24.73 מ"ר (ר' למשל ע"מ 23-24 לתמונות שהוגשו על ידי העורר).



37. השטח הנוסף אותו חייבה המשיבה בארנונה מכונה אף הוא פרגולה בתשריט מטעם המשיבה, גודלו בהתאם לתשריט הנ"ל 23.06 מ"ר. בהתאם לתמונות שצורפו על ידי העורר זהו משטח בטון אשר קבועים בו פתחים מרובעים רחבים, שהם עצמם אינם מקורים (ר' למשל ע"מ 18 ו-20 לתמונות שהוגשו על ידי העורר). שטח זה יכונה על ידנו להלן ולשם הנוחות קירוי בטון.



38. טוען העורר בתצהיר עדות ראשית מטעמו ביחס לפרגולה כי היא אינה מקורה ומחוררת ככברה (מסננת) וביחס לקירוי הבטון טוען הוא כי מדובר ב"אלמנט נוי".

39. סעיף 1.3 לצו הארנונה מגדיר מהו שטח בנוי וקובע כדלקמן:
"1.3 שטח בנוי

שטח בו קיים או עליו בנוי מבנה מאיזה סוג שהוא.
חישוב השטח הינו שטח המ"ר של המבנה במדידה חיצונית של המבנה, כולל השטח שמתחת לקירות החיצוניים והקירות הפנימיים, וכלל חדרי כניסה מדרגות, מעברים, שטחי מרפסת מקורה, שטחי מקלט, מחסן, מרתף, חדרי הסקה, יציעים ומבני עזר בין אם הם בנויים במפלס אחד או במפלסים אחדים, בין אם רשומים כיחידת רישום אחת או כמס' יחידות רישום בכל שימוש שהוא".

40. קיימות ארבע שיטות חישוב חיובי הארנונה אותן אימצו הרשויות המקומיות בארץ (ר' ד"ר הנריק רוסטוביץ', עו"ד פנחס גלעד, עו"ד משה וקנין, עו"ד נורית לב, ארנונה עירונית, ספר ראשון, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, 2001 (להלן: "ארנונה עירונית")):

(1) שיטת ברוטו-ברוטו, לפיה נמדד שטח נכס על פי התכנית, דהיינו, בהתאם לשטח הברוטו של הנכס לרבות הקירות החיצוניים ולרבות החלק היחסי בשטחים משותפים.

(2) שיטת נטו-נטו, לפיה נמדד שטח הנכס בהתאם לשטח הנכס הפנימי, ללא שטחים משותפים, ללא קירות פנימיים וללא קירות חיצוניים.

(3) שיטת ברוטו, לפיה נמדד שטח הנכס בהתאם לשטח הנכס החיצוני אך ללא שטחים משותפים שאינם בחזקת משתמש מסוים.

(4) שיטת נטו, לפיה נמדד שטח הנכס ללא שטחים משותפים וללא שטח קירות חיצוניים, אך עם קירות פנימיים.

41. בית המשפט העליון הנכבד בעניין עעמ 1721/10 **מועצה מקומית גני תקווה נ' זאב קופלביץ ו-70 אח'**,⁸ נדרש לפרשנות צו הארנונה של מועצת גני תקווה. בפסק דין ארוך ומפורט, נקבע כי הגדרת שטח בנוי בהתאם לצו הארנונה של גני תקווה, אשר היא הקובעת למעשה את שיטת החישוב בארנונה למבנים המיועדים למגורים, כוללת את כל השטחים המקורים, כולל השטח שמתחת לקירות וכולל שטחים משותפים. עוד נקבע שם, כי שיטת חיוב זו היא שנהגה בגני תקווה כבר משנת 1986, ועל כן וכפי שנקבע שם, לאורך השנים לא חל כל שינוי באופן חיוב הארנונה בהתאם לצווי הארנונה של גני תקווה וכל שהתווסף לצו אלו דוגמאות לשטחים מקורים.

ובהתאם לדברי בית המשפט העליון הנכבד באותו עניין:

"בחינת לשון הגדרת השטח לחישוב בצווי הארנונה השונים של המועצה מעלה כי היא בנויה מהגדרה כללית ומרשימת דוגמאות בלתי ממצה. מסקנה זו מתחדדת לאור הסיפא של ההגדרה בצו המוקפא – "וכל שטח מקורה אחר".

...

במקרה דנן, ככל שנתעלם מהדוגמאות הנוגעות לענייננו בצווי הארנונה מושא הערעור, נגיע למסקנה שגם כך ניתן למסות בגינן, שכן הן "נתפסות" בגדרה של ההגדרה הכללית. זאת, מן הטעם שכל השטחים שבדוגמאות הנוגעות לענייננו נמצאות ממילא בתוך שטח הבניין במדידה חיצונית של קירותיו. מכאן, שאין בהתעלמות האמורה כדי לשנות את השטח לחיוב בארנונה, ולכן מדובר בהבהרות בלבד שנוספו במשך השנים. נוכח מסקנה זו, **נראה שכבר בשנת 1986 יכולה הייתה העירייה לחייב בגין שטחים משותפים בבנייני מגורים, מחסנים ומרפסות בארנונה – כל עוד שטחים אלה מקורים** (הדגשה אינה במקור)."

דהיינו, בהתאם לצו הארנונה של המועצה וקביעות בית המשפט העליון ביחס לשיטת החיוב המתחייבת בהתאם ללשון הצו הספציפי של גני תקווה, שיטת החיוב בגני תקווה הינה

⁸ פורסם בנבו 29-12-2016.

"ברוטו-ברוטו".

לאור הגדרה זו ובהתאם לשיטת חישוב "ברוטו-ברוטו", על המועצה להטיל ארנונה על כל שטח מקורה שבתחום שיפוט המועצה.

הפרגולה:

42. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשס"ג-2003, פרגולה מוגדרת כדלקמן:

"מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו";

43. בהתאם להגדרה המילונית, במילון אבן שושן המלא מוגדרת פרגולה כ" ל' (נ') [לטינית: pergula סוכה לצל] סִכְכָּה שֶׁל צְמָחִים [ראו גם א. עריס]. [פְּרָגוּלוֹת] " ובהתאם למילון בבילון העברי פרגולה הינה: " (נ') גגון עץ להצללה, סוכת עץ; מערכת עמודים לצמחים מטפסים".

44. בתצהירו מצהיר העורר: "אצלי הפרגולה אינה מקורה עומדת בתנאי של 40% והיא נתמכת על עמודים משלושה צדדים, הפרגולה נתמכת על קיר הבניין אחד ויחיד, אינה יוצרת שטח סגור כלל, כפי שרואים בתמונות".

45. מהתמונות שהגיש העורר לוועדה, עולה שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה אכן מחולקים באופן שווה, למרות שמונחים בכיוונים שונים, כדי ליצור דוגמא מיוחדת של מצללה, ולמרות שבהתאם לתמונות נראה שלכאורה חסרים מספר שלבים של ונראה שמהווים מעל ל-40% משטח הפרגולה. כאמור, אף העורר מודה כי פרגולה זו "עומדת בתנאי של 40%". עם זאת ובניגוד להצהרת העורר, לפיה הפרגולה נתמכת בקיר אחד ויחיד, כעולה מהתמונות הפרגולה נתמכת לפחות בשני קירות (ראה למשל ע"מ 24 לתמונות העורר). לאור כל אלה, מצאנו שהפרגולה עצמה היא הקירוי, ואין בכך שאינה מכוסה ביריעה או בחומר ההופך אותה למשטח אטום, כדי להפוך אותה לכזו שאינה מקורה.

לאור שיטת החיוב הנוהגת בגני תקוה כמפורט לעיל, שטח הפרגולה הינו בר חיוב בארנונה כחלק מהמבנה, ובהתאם לתעריף המוטל על מבנה.

קירוי הבטון

46. כאמור, קירוי הבטון עשוי קורות בטון, הוא משמש בפועל כקירוי לשטח המצוי תחתיו, בסמוך למבנה המגורים, ולמעשה הוא מהווה המשכו של מבנה המגורים. על פי התמונות שהוגשו על ידי העורר, לאורכו מפוזרים גופי תאורה. אף אם מטרתו הינה לנוי, כפי שטוען העורר, על

פי לשון צו הארנונה, הממסה אף את השטח שמתחת לקירות, השטח שמתחת לקירוי הבטון הינו בר חיוב בארנונה. שטח קירוי זה לא הוחרג בצו הארנונה מהשטחים בני החיוב.

47. ואולם, מאחר ששטח הקירוי אינו עונה להגדרת מצללה (פרגולה), הנתפסת כשטח מקורה בכללותו ועל כן מחויבת בהתאם למידותיה החיצוניות, חיוב השטח שתחת לקירוי הבטון צריך שיהיה מדויק, ועל המשיבה לחייב את שטחו המדויק. מילים אחרות, **על המשיבה להפחית משטח קירוי הבטון את שטח הפתחים שאינם מקורים וחושפים חלל פתוח, שאינו בר חיוב בארנונה. קביעתנו זו נשענת על אותו העיקרון המנחה אותנו בחיוב שטחי מדרגות בתוך בתים פרטיים ובדירות דופלקס, לפיהן החיוב נעשה תוך ראיית השטח ממבט על.**

48. לסיכום, אנו דוחים את הערר בכל הנוגע לחיוב הפרגולה וקירוי הבטון, אך קובעים כי על המשיבה להפחית משטח קירוי הבטון את שטח הפתחים שאינם מקורים. ההפחתה תעשה ביחס לתקופה שממועד תחילת חיוב שטחים אלו וכל עוד פתחים אלו יישארו בלתי מקורים.

49. משיצאה החלטתנו כמפורט לעיל, לא נותר לנו אלא להתמודד עם שאלת ההוצאות בתיק זה. עפ"י תיק בימ"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").

50. בהתחשב בדחיית הערר וכן בהתנהלות העורר, באופן התבטאותו בכתבי בית הדין מטעמו, בעובדה שנטל לעצמו חירות להגיש, ללא בקשה מתאימה וממילא בלא קבלת הסכמת הוועדה לכך, כתב "טענות מקדימות" בשלב הגשת התצהירים, המתפרש על פני 9 עמודים, ובעובדה שלא טרח העורר לגלות גילוי נאות לוועדה כי הוא עצמו עו"ד, בה בשעה שהוועדה התייחסה אליו בחסד רב עת סברה כי אינו מיוצג, ובתוך כך אפשרה לו להגיש נימוקי ערר, הפנתה את תשומת ליבו לתפקידיה והנחתה את המשיבה להסביר לעורר מהו הפורום הנאות לבירור ולהגשת בקשותיו, ובהתעלם מבקשתה המפורשת של הוועדה מן העורר לאחר שלב התצהירים לגילוי העובדה האם העורר עצמו עו"ד אם לאו, אנו מטילים על העורר הוצאות בסך 1,500 ש"ח לטובת המשיבה לתשלום בתוך 30 ימים מיום מסירת החלטה זו.

51. החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בדואר רשום אל העוררת ובדואר אלקטרוני אל בא כוח המשיבה. ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 22-08-2017 בגני תקווה.

52. 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.

רז לבנת, עו"ד
יו"ר

ענת צבי, עו"ד
חברה

גליה קליינמן, עו"ד
חברה