

עררים 17/19 ; 8/18

בפני ועדת הערר – עיריית גבעתיים
לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ז – 1977
יונית נחום ואח' נ' מנהל הארנונה

1. יונית נחום ת.ז. 27456557

העוררים:

2. אלי נחום ת.ז. 29443447

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד קרני מור ואח'

מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים

המשיב:

על-ידי ב"כ עוה"ד עפר שפיר ו/או יונתן מוטעי ואח'

החלטה

העובדות

1. העוררים מחזיקים בדירת מגורים ברחוב ריינס 1 בגבעתיים (נכס מס' 350903000).
2. דירתם של העוררים נמצאת בקומה 1 בבניין בן 12 קומות. לדירה צמוד שטח פתוח של שתי מרפסות שאינן מקורות בגודל כולל של 119.91 מ"ר. מרפסת אחת ממוקמת מעל קומת המסחר של הבניין והמרפסת השנייה ממוקמת מעל לובי הכניסה לבניין.
3. השאלה עליה חלוקים הצדדים היא מהו הסיווג הראוי למרפסות דירת העוררים.
4. העוררים הגישו השגות ועררים לשנת המס 2018 ולשנת המס 2019, עררים אשר אוחדו לצורך הדיון וההחלטה והוסכם כי ההחלטה בערר תחייב את הצדדים לגבי שני העררים.

טענות העוררים

5. טוענים העוררים כי מדובר בבניין חדש, מיוחד, המורכב מחלק מסחרי רחב מידות ומעליו נבנו מגדלי דירות למגורים. העוררים טוענים כי דירתם הינה אחת מדירות הגג, אשר ממוקמות על גג המבנה המסחרי ומהוות את הקומה הראשונה של מגדלי המגורים.
6. העוררים הראו כי בתכנית היתר הבניה מס' 20120616, לפיו נבנה הבניין כולו, מסומנת המרפסת המקיפה את דירת המגורים משלושת צדדיה בצבע סגול המוגדר במקרא להיתר כ"מרפסת גג". העוררים הדגישו כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים אישרה בחתימתה על גבי תכנית הבקשה להיתר את הגדרת המרפסת המקיפה את דירת עוררים כ"מרפסת גג".
7. לטענת העוררים, אין ספק כי המחוקק לא התכוון לחייב בתעריף מגורים מלא מרפסות ענק ולהשוותן לשטח העיקרי הבנוי, המקורה של דירת המגורים.

8. עוד מוסיפים העוררים כי עיון בתכנית גב/508 – מתחם גבע אשר מכוחה הוצא היתר הבנייה לבניין כולו מעלה כי שטחן של גזוזטראות בשטח התכנית לא תעלה על 15 מ"ר לדירה. יוצא אפוא כי מרפסת בשטח של 119.51 מ"ר איננה יכולה להיחשב מרפסת הצמודה לדירה רגילה ואם הוראת תכנית זו אינה משכנעת דיה, הרי שתכנית גב/מק/550 אשר שמה – דירות גג, החלה אף היא על המקרקעין עליהם הוקם הבניין והדירה נשוא הערר, קובעת בסעיף 2.2.1 (ד) "שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ-50 מ"ר".

9. העוררים מסיקים כי שתי התכניות עוסקות במרפסות, האחת קובעת כי שטח גזוזטראות (מרפסות רגילות) לא יעלה על 15 מ"ר והשנייה קובעת ששטח מרפסת גג לא יפחת מ-50 מ"ר. בהנחה כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים הוציאה היתר בנייה כדין ובהתאם לתכניות שצוינו לעיל החלות על המקרקעין, הרי שמרפסת בשטח של כ-120 מ"ר היא ללא ספק – "מרפסת גג".

10. לטענת העוררים, גישת המשיב סותרת מסמכים סטטוטוריים והחלטות אשר יצאו תחת ידה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים בהתאם לתב"ע ולדין.

11. עוד תומכים העוררים יתדותיהם בהחלטה שהתקבלה על ידי ועדת הערר של עיריית תל אביב-יפו, ערר 140014003 מור אלי ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), ואשר לדידם נסיבות המקרה זהות לנסיבות דין.

12. העוררים טוענים כי גם בענייננו, מדובר בבניין שיש לו יותר מגג אחד וכך הוגדר הוא גם בהיתר הבנייה. לטענתם, לא ניתן היה לאשר מרפסת בשטח עצום כמרפסת העוררים, אלמלא היתה המרפסת - מרפסת גג.

13. בנסיבות אלה, טוענים העוררים, יש לפרש את הצו בהתאם לתכליתו לטובת העוררים ולסווג את מרפסות הנכס נשוא הערר - "מרפסות גג".

טענות המשיב

14. המשיב טוען כי מקרים דומים נבחנו בפסיקה לאורך השנים, ומהם ניתן ללמוד כי הלכה פסוקה, התומכת בעמדת המשיב, כי לא ניתן לסווג מרפסת שאינה שייכת לדירת גג, כמרפסת גג. על כן, לדעת המשיב, על ועדת הערר לקבוע כי דירת גג תהא אך ורק דירה המצויה בקומה העליונה בבניין וממילא כל מרפסת שאינה צמודה לדירה זו תחויב כמרפסת רגילה.

15. המשיב מתייחס לטענת העוררים כי היתר הבניה שניתן על ידי הוועדה המקומית הגדיר את המרפסת כמרפסת גג. לטענתו של המשיב, טענת הסתמכות על היתר הבניה לפרשנות של מונח מדיני המס שגויה בתכלית וסותרת את עקרונות דיני המס. המשיב גורס כי כלל ידוע כי הגדרות שונות נתונות למערכות דינים שונות. עוד מוסיף המשיב

- כי הגדרות הנוגעות לדיני התכנון והבניה שונות בתכלית מהגדרות לחיוב במס. לטענת המשיב, הלכה זו יושמה בעשרות מקרים גם לגבי ארנונה.
16. לטענת העוררים לענין החלטת ועדת הערר בתל אביב - טוען המשיב שזו אינה רלבנטית לענייננו.
17. עוד מטעים המשיב כי הכרה במרפסת העוררים כמרפסת גג תחייב שינוי סיווג דירה בקומה ראשונה בבנין בן 12 קומות לדירת גג ולדידו "לא ניתן ליהנות משני העולמות". לטענתו, המדובר בתוצאה אבסורדית שאין לתת לה יד.

דיון והכרעה

18. לאחר דיון שהתקיים ביום 11.7.2020 בנוכחות הצדדים, קבענו בתיאום עם הצדדים סיור במקום. הסיור התקיים בנוכחות הצדדים ובאי כוחם ביום 12.9.2019.
19. אכן, במהלך הסיור ראינו כי המדובר במרפסות מעל קומת מסחר של הבנין.
20. עתה, נותר לבחון מה מעמדן של אותם מרפסות, האם מרפסות רגילות או מרפסות גג.
21. ראשית, נציין כי נטל הראיה מוטל על העורר, באשר חזקה על הרשות כי היא פועלת כדין. (ר' למשל רע"א 1436/90, גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושרותים בע"מ נ. מנהל מע"מ, פד"י מו (5) 101, 107, בר"ם 1153/07, י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חדרה (פורסם בנבו), בר"ם 8099/09, ונדום אופנה בע"מ נ. עיריית תל אביב (פורסם בנבו), עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו), ע"ש (חי) 417/95, מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תקדין מחוזי, 96(3). עמ"נ (ת"א) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב 832).
22. הבה נבחן את צו הארנונה. בצו הארנונה של העירייה מוגדרים המונחים "מרפסת", "מרפסות גג" וכן "שטח בניין למגורים", כדלקמן;

"מרפסת" – חלק חיצון של בניין אשר-

(1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם

(2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות

(3) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מטר מהמפלס של דירתו.

"מרפסות גג" – חלק ממישור גג שטוח הצמוד לדירת גג (פנטהאוז) או לחדר יציאה לגג של דירה בקומה העליונה של הבניין, ואשר מופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1977
יונית נחום ואח' נ' מנהל הארנונה

מעקה אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירת הפנטהאוז או חדר היציאה לגג ודלת מעבר ביניהם.

"שטח בניין למגורים" – לרבות שטחים שמתחת לקירות חוץ ופנים, שטח מחסן, חדרי עזר שאינם מקלטים, ממ"ד, שטח מרתף הצמוד לדירה מסוימת, מרפסות (למעט מרפסות גג או גן), מבנים ששולדם בנוי מחומרים קלים ו/או מתקפלים ושטח מקורה כלשהו, בתוספת 25% משטח מרפסות גג ו-25%, משטח מרפסות גג ו-25% מהשטח הצמוד. אולם אם קיימת פרגולה במרפסות הגג ו/או במרפסות הגן, יתווסף לשטח הדירה 40% משטח מרפסות הגג ו-40% משטח מרפסות הגן בהן קיימת פרגולה, כאמור, במקום תוספת של 25% משטחי מרפסות אלה.

23. צו הארנונה מבחין, אפוא, בין מרפסת רגילה למרפסת גג. בצדק מפנה המשיב לשני הבדלים בניסוח צו הארנונה, בין מרפסת רגילה למרפסת גג:

א. ההבדל האחד – "רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין" (מרפסת רגילה) / "רצפתו מחוברת לרצפת דירת הפנטהאוז או חדר היציאה לגג ודלת מעבר ביניהם" (מרפסת גג) - אין חולק למעשה כי דירת העוררים איננה דירת הפנטהאוז בבניין ואיננה דירת הגג בבניין. צודק, אפוא, המשיב כי אף בהיתרי הבניין שהוצגו על ידי העוררים לא הוגדרה דירת העוררים כדירת גג או פנטהאוז. המרפסת של דירת העוררים קשורה לפנים הבניין ודומה כי בכך יש להחריג מרפסת זו מהגדרת מרפסת פנטהאוז. אנו מסכימים עם המשיב כי נוסח צו הארנונה מפריד בצורה ברורה בין שני סוגי המרפסות.

ב. ההבדל השני – "חלק ממישור גג שטוח הצמוד לדירת גג (פנטהאוז) או לחדר יציאה לגג של דירה בקומה העליונה של הבניין" – טוען המשיב ובצדק כי דירת העוררים אינה עונה לאף אחת מההגדרות הנ"ל. הדירה הינה דירה בקומה הראשונה ולכן איננה פנטהאוז, אין לה חדר יציאה לגג הבניין וממילא היא איננה הדירה בקומה העליונה בבניין.

24. אכן צודק המשיב כי הכרה במרפסת העוררים כמרפסת גג תחייב שינוי סיווג דירה בקומה ראשונה בבניין בן 12 קומות לדירת גג, עם כל המשמעויות הנובעות מכך (על דירת הגג חלים תשלומי ארנונה גבוהים באופן משמעותי). אכן, "לא ניתן ליהנות משני העולמות".

25. עיון בפסקי הדין בנושא מעלה כי אכן גם הפסיקה ברובה תומכת בעמדתו של המשיב.

26. ראוי להביא את פסה"ד שניתן במסגרת עמ"נ (ת"א) 25351-12-15 **מיכאל גולן נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (פורסם בנבו). בית המשפט הנכבד בחן באותו מקרה את השימוש שנעשה בפועל בנכס וקיבל את עמדת מנהל הארנונה כי המרפסת הצמודה למפלס השני (מתוך שלושה מפלסים) איננה גג, ועל כן תיחשב כמרפסת.

27. וכך נכתב באותו פס"ד:

"נקבע בפסיקה, כי כאשר בוחנים סיווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו (הדגש במקור – ר"ל). ועדת הערר שוכנעה, כי השימוש שנעשה בשטח שבמחלוקת הוא שימוש כ"מרפסת" ולא כ"גג". ב"כ העורר אישר, כי בשטח שבמחלוקת מוצבים כסאות, ספסלים, אדניות, צמחים ועצים. המרפסת מתוחמת במעקה מסביב. אין בה מתקנים כמזגנים, דוודים ואנטנות – המאפיינים שימושים נפוצים בגגות עליונים של בתי דירות. נקבע, כי היציאה לשטח שבמחלוקת היא מתוך השטח הבנוי המצוי במפלס האמצעי ולא היתה מחלוקת כי השטח שבמחלוקת לא נמצא במפלס הכי גבוה בבניין. העורר טען, כי כל מרפסת בקומה כלשהי של הבניין שיש מתחתיה חלק בנוי אחר של הבניין היא בגדר "גג" ולא "מרפסת". ועדת הערר לא קיבלה טיעון זה.

נקבע, כי ה"גג" הספיציפי בבניין הוא בחלק העליון ובו בריכה, חדר טכני ומסנן לבריכה וזאת מעל למפלס האמצעי. ועדת הערר סברה, כי "גג" – משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין (והפנתה גם לפרשנות המונח במילון אבן שושן, שם הוגדר "גג" כ"מכסה עליון בבניין").

28. בנסיבות הענין, דחה בית המשפט הנכבד את הערעור ואימץ את החלטתה של ועדת הערר.

29. פסה"ד בעניין גולן הסתמך על קביעותיו של בית המשפט במחוזי בתל אביב בעת"מ (ת"א) 32754-10-11 **אמנון מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (פורסם בנבו), בו נקבע :

"אין מקום להכיר בטענה ולפיה, כל שטח הצמוד לדירה ואינו מקורה בכל קומה שהיא של בניין, והוא מעל שטח של דירה בקומה שמתחתיו, ייחשב כ"גג" לצורך סיווג ארנונה וזאת תוך התעלמות מהשימוש שנעשה בפועל בשטח"

30. לעניין זה יובא גם פסק הדין בענין עמ"נ 217/04 **חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א** [פורסם בנבו]. וכך נאמר שם (סעיף 9 לפסה"ד):

"... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג".

31. ובהמשך (סעיף 10 לפסה"ד) שואל בית המשפט "מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? תוך שהוא מציין כי יש לבחון בין היתר את "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווגו". רוצה לומר, הסיווג נקבע גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל מקרה ומקרה.

עריים 8/18 ; 17/19

בפני ועדת הערר – עיריית גבעתיים
לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1977
יונית נחום ואח' נ' מנהל הארנונה

32. וראה גם: עת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה – עיריית ת"א – יפו [פורסם בנבו]; עמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, [פורסם בנבו] ועוד.
33. מסיור שערכנו במקום אכן התרשמנו באופן מובהק כי אין זו מרפסת גג. זו מרפסת רגילה, אומנם גדולה, אך אין היא מרפסת גג.
34. נציין כי לא נעלם מעינינו כי אומנם פסקי הדין בענין עיריית תל אביב עוסקים בהגדרות מעט שונות מההגדרות במקרה דנן; החלופות שם היו "מרפסת" או "גג", בעוד שהחלופות בפנינו הן "מרפסת" או "מרפסת גג", אך אין בכל כדי לשנות מהחלטתנו.
35. כמו כן, לא נעלם מעינינו כי בהיתר הבניה הוגדרה המרפסת "מרפסת גג". עם זאת, סבורים אנו, כי הגדרות הנוגעות לדיני התכנון והבניה שונות בתכלית מהגדרות לחיוב במס. הלכה ידועה היא כי מונח בדין יפורש בהתאם לתכלית ולחקשר בו הוא מצוי, ואין המחוקק נזקק למערכות דינים אחרות כדי לפרש מונח, אשר לגביו יש הגדרה ברורה. (ראה למשל עמ"נ (מינהליים חיפה) 66865-03-18 אבנר חדד נ' מנהל הארנונה עיריית חיפה (פורסם בנבו, 31.08.2019) ופסקי דין רבים נוספים.

מסקנות וסיכום

36. לסיכום החלטה זו אנו קובעים כדלקמן;
- א. הערר נדחה.
- ב. המרפסות יסווגו כמרפסות רגילות.
- ג. קביעתנו חלה הן לענין הערר של שנת 2018 והן לענין הערר של שנת 2019, כפי שהסכימו הצדדים.
37. העוררים יישאו בהוצאות המשיב בסך כולל של 3,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן ההחלטה ועד ליום התשלום בפועל.
38. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב יפו, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.
39. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.
- המזכירות תעביר לצדדים בדוא"ל, בפקס ובדואר רשום.

ניתן היום י"ד בשבט תש"ף, 9.2.2020

דורון אבוזי,
חבר ועדה

ניר רשף,
יו"ר ועדה

רפי גמליאל
חבר ועדה