

ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 97/20

העוררים: 1. רמי קארו
2. שירלי קארו
3. דקלה אבי אהרון

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד גיא ממן

החלטה

רקע עובדתי וטענות הצדדים

1. ערר זה עוסק בשטח הנכון לחיוב בארנונה בדירות המגורים של העוררים (עוררים 1-2 ועוררת 3), הנמצאות בקומה 3 של בית משותף ברח' חנה רובינא 15, הרצליה (מס. נכסים 6525015601100 ו-6525015601200 בהתאמה).
2. סלע המחלוקת בין הצדדים, בשתי הדירות, הינה הכללת המרפסת הקדמית בכל דירה בשומת הארנונה. בעוד המשיב סבור כי מרפסות אלו נסגרו ולפיכך שטחן בר-חיוב, העוררים סבורים כי המרפסות נותרו פתוחות במובן צו הארנונה העירוני ולפיכך שטחן אינו בר-חיוב.
3. עיון בסעי' 7 למבוא לצו הארנונה העירוני מעלה כי שטח דירה למגורים כולל מפורשות "מרפסות סגורות" ומחריג מפורשות "מרפסות פתוחות", כאשר בהמשך הסעיף מצוין כי "מרפסת סגורה" היא "מרפסת הסגורה ע"י חלונות".
4. העוררים טענו בכתב הערר המשותף כי התקינו "ויילונות שמש חשמליים הנפתחים ונסגרים לפי הצורך וללא כל מגבלה" אשר עשויים "מבד אסתטי שמשוני שאינו אטום בפני מים וגשמים (מחורר כולו) ושפתוח באופן מלא מכל צדדיו בכל רגע נתון לפי צורך". לפיכך, לצורך המחלוקת דנן, המרפסות הן עדיין פתוחות.
5. המשיב טען בתשובה לערר כי בהתאם לממצאים של מפקח בניה, "נבנתה מעטפת לסגירת מרפסת הדירה מחומר קלי", כאשר עבודת הסגירה "כוללת פרופילים". עמדתו

היא ש- "אין רלוונטיות לסוג החומר באמצעותו מבוצעת סגירת המרפסת, כל זמן שניתן לסגור את המרפסת באופן קבוע".

6. המשיב ציין שנטל ההוכחה על העוררים והעלה 3 טענות מקדמיות: הגשת ערר משותף; איחור במועד הגשת הערר מבחינת עוררת 3; הרחבת חזית אסורה על ידי עוררים 1-2 – שכן כנטען השגתם הוגשה ללא נימוקים כלשהם. לגופו של עניין, חידד המשיב כי מדובר ב- "סגירה מוחלטת של פתחים עם מסגרות קבועות" או למיצער מצב בו המרפסת ניתנת לסגירה באופן קבוע. לפיכך, מדובר במרפסות סגורות במובן צו הארנונה העירוני.

7. המשיב גם הפנה להחלטה של ועדת ערר זו, בהרכב אחר, בערר 115/17, אשר כנטען קיבלה את עמדתו בנסיבות דומות.

8. דיון בערר נערך ביום 20.4.21.

9. ראשית התייחסו העוררים לטענות המקדמיות. לעניין הגשת הערר המשותף, נטען שהם סברו בתום לב שניתן להגיש ערר משותף באשר מדובר באותה הסוגיה. לעניין האיחור, טענה עוררת 3 שהערר הוגש במייל באיחור של 4 ימים לכל היותר. לעניין הטענה בדבר הרחבת חזית אסורה, טענו עוררים 1-2 שהנימוקים לא צורפו להשגה עקב כשל טכני.

10. המשיב ציין שהערר הוגש במועד אותו ציינה עוררת 3 למייל של מחלקת הגבייה, וכי הוא עומד על כל הטענות המקדמיות.

11. על אתר ניתנה החלטת ביניים לפיה טענות הסף יוכרעו במסגרת ההחלטה הסופית בערר.

12. במישור העובדתי, העוררים ציינו שמדובר בוילון אשר אינו אטום למים; הוא עשוי מלבד; יש לו מסגרת של אלומיניום קל; הסגירה היא חשמלית אבל רוב הזמן הווילון פתוח; הוא לא חורג מקו המרפסת.

13. הצדדים חזרו על עמדותיהם והסכימו שאין צורך בדיון הוכחות או בסיכומים בכתב, וכי ניתן להסתפק בסרטונים ובתמונות אשר יוגשו לעיוננו; ואכן כך פעלו שני הצדדים.

דיון והכרעה

14. ראשית ייאמר שלא ראינו לנכון לדחות את העררים על הסף.

15. במה דברים אמורים: הערר הוגש על ידי שתי משפחות שכנות, לגבי סוגיה זהה, כאשר ההשגות הוגשו במקביל, באותו מועד, והערר הוגש לגורם בעיריה בעל זיקה לענייננו – הגם שלמחלקת הגבייה ולא למזכירות ועדת הערר – באיחור של 4 ימים בלבד. ביחוד

באשר מדובר בעוררים אשר אינם משפטנים ואינם מיוצגים, לדעתנו הזכות לבקש הכרעה לגופו של עניין גוברת על מחדלים טכניים ו/או דיוניים לא חמורים.

16. עם זאת, החלטנו לדחות את הערר לגופו של עניין, מן הנימוקים אשר יפורטו להלן.

17. לטעמנו, סגירה היא סגירה היא סגירה. איננו רואים הבדל לענייננו בין מסגרת מתכת עם חלונות הזזה מזכוכית, תריסי פלסטיק או וילון מבד המופעל חשמלית. בכל המקרים הנ"ל, לצד המסגרת אשר מקובעת לקיר הבנין, "המילוי" יכול להיות במצב פתוח או סגור ובמידה זו אחרת של אטימות, ואין בכך כדי לאיין את העובדה שמדובר בסגירה.

18. צו הארנונה העירוני – הוא החיקוק הקובע לענייננו – מגדיר את השטח למגורים לצורך חיוב בארנונה באופן מפורט למדי, וכפי שכבר צוין לעיל, הגדרה זו כוללת באופן מפורש "מרפסות סגורות" ומחריגה באופן מפורש "מרפסות פתוחות". הצו מציין ש-"מרפסת סגורה" הינה "מרפסת הסגורה ע"י חלונות", מבלי להגביל את סוג החומר או המילוי. לפיכך, דעתנו היא שהשינוי אשר נעשה במרפסות – התקנת מסגרת ממתכת, חיבור לתשתית החשמל ואפשרות לסגור באופן מלא את המרפסות מכל הצדדים – מעביר אותן מקטגוריה של "מרפסת פתוחה" לקטגוריה של "מרפסת סגורה" ומגשים את תכלית החיקוק.

19. בעניין זה אנו תמימי דעים עם דעת הרוב של ועדת ערר זו (בהרכב אחר) בערר 115/17, אשר צורפה לתשובה של המשיב, אשר הגיעה למסקנה זו לגבי מקרה של תריסי גלילה מאלומיניום.

20. למיצער יש לומר, לאור חזקת תקינות המעשה המינהלי, שהעוררים לא הרימו את הנטל לשכנע אותנו שעמדתו של המשיב מצדיקה התערבותנו בשומה (ר' למשל עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל-אביב, פורסם בנבו).

21. בשולי החלטתנו, התייחסות קצרה לנקודה נוספת: שני הצדדים התיימרו להיאחז בדיני התכנון והבניה כגיבוי לעמדתם. כך, עוררת 3 טענה בדיון שמפקח בניה אמר לה ש-"לא נראה לו שקיימת חריגה כלשהי ושיהיה צורך בתשלום עודף", והמשיב הבהיר בתשובה לערר שלמפקח בניה אין סמכות לעניין ארנונה אבל בכל מקרה ציין שבדוח שלו נכתב שהעבודה בוצעה ללא היתר בניה. טבעי הוא שהשאלה האם מדובר במרפסת סגורה אם לאו מעלה גם אסוסיאציה של דיני תכנון ובניה, אלא שלמותר לציין שאין לוועדת ערר זו סמכות כלשהי בענייני תכנון ובניה.

22. העוררים טענו בהקשר זה גם להתנהלות לקויה של גורמים שונים בעיריה, והמשיב התייחס גם להיבט זה בתשובתו. לא מצאנו לנכון להתייחס לטענות אלו, באשר הן אינן משליכות על החלטתנו.

סוף דבר

23. התוצאה היא שאנו דוחים את הערר.

24. בהתחשב בכך שהעררים העלו טענה מהותית לגיטימית (הגם שלא התקבלה) ובכך שלא נשמעו הוכחות, איננו רואים לנכון לחייבם בהוצאות המשיב.

25. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

26. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.

יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי

חבר: מיכאל בירן

חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 13/09/2022.