

ערר מס' 34/12

בעניין: **אלונה ויצחק ניסים**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון**

ע"י ב"כ עינב סילורה

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד טליה פרדו

חבר: עו"ד יבין רוכלי

חבר: עו"ד הגר בלייר

### החלטה

1. עניינו של ערר זה בשאלה מהו השטח לחיוב בארנונה של נכס, המוחזק בידי העוררים והמצוי בבניין משותף ברח' השדות 12 ברמת השרון (להלן: "**הנכס**"). המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לשטחה של מרפסת המצויה בנכס; בעוד שהעוררים טענו בפנינו, כי מדובר במרפסת שאינה מקורה ועל כן, לשיטתם, אין לחייבה, טען המשיב כי מדובר במרפסת מקורה ובת חיוב.
2. עוד טענו העוררים, כי רכשו את הנכס ממחזיקיו הקודמים בהסתמך על כך ששטח המרפסת אינו מחויב. לבסוף טענו העוררים, כי המשיב אינו מחייב בארנונה שטחי מרפסות זהות למרפסת נשוא הערר המצויות בדירות אחרות בבניין המשותף בו מצוי הנכס ובבניינים הסמוכים לו. בכך, רואים העוררים משום אפליה פסולה. המשיב, מנגד, טען בפנינו כי טענת ההסתמכות כמו גם טענת האפליה אינו טענות שבסמכות ועדת הערר לדון בהן. עוד טען המשיב, בהקשר זה, כי חיובו הקודם של הנכס – אשר לא כלל את שטח המרפסת – בטעות יסודו, וכי אין להנציח טעות זו.
3. לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו בתשריט הנכס ובתמונת המרפסת שבמחלוקת, נחה דעתנו כי דין הערר להידחות, הכל כמפורט להלן.

4. במחלוקת אודות קירו המרפסת – דעתנו כדעתו של המשיב. מן התמונה שהוצגה לנו ניכר בבירור כי מעל המרפסת נשוא הערר מצויה רצפת מרפסת של הדירה שמעל הנכס. שתי המרפסות זהות בגודלן וממוקמות זו מעל זו במדויק, כך שהמרפסת העליונה יוצרת, הלכה למעשה, קירו למרפסת נשוא הערר.
5. אכן, הקיר שמכסה על המרפסת דן מצוי בגובה שתי קומות של הבניין, ממש כגובה דירתם של העוררים המשתרעת על שתי קומות, אולם מקבלים אנו את גישת המשיב לפיה אין נפקא מינה בגובהו של הקירו. לדידנו, עמדת המשיב מתיישבת עם פרשנות לשונית של צו הארנונה, שאינו קובע מגבלה כלשהי לגובהו של הקירו לצורך החיוב, כמו גם עם פרשנות תכליתית של הצו. ודוק, ההוראה שלפיה מרפסת מקורה – להבדיל ממרפסת שאינה מקורה – חייבת בארנונה מגלמת בחובה את התועלת הפונקציונלית שמעניק הקירו לנישום. תועלת זו אחת היא בין אם מדובר בקירו בגובה קומה אחת ובין אם מדובר בקירו בגובה שתי קומות.
6. יפים, בהקשר זה, דברי השופטת רות רונן: "מעבר לעובדה שקירו הוא קירו - יהיה מקורו אשר יהיה, אין ספק כי התחנה נהנית גם מיתרונות שונים לאור העובדה כי היא מצויה כולה תחת גג. כך בין היתר הנהגים נהנים מצל וממחסה מגשמים, וניתן לעשות שימוש בגג לצורך תאורה וכיו"ב" (ראו: עמ"ן 28710-10-11 **דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו** (פורסם בנבו)).
7. באשר לטענות העוררים בדבר הסתמכותם על חיוב הנכס בארנונה לפני רכישתו על ידם נציין, כי ספק אם טענה זו מצויה בסמכותנו. מכל מקום, טענה זו לא רק שלא הוכחה די צורכה, אלא שאינה מתיישבת עם הדין. ככל שמגלה מנהל הארנונה, כפי שגילה במקרה שלפנינו, כי נפלה טעות באופן חיובו של נכס, רשאי הוא לתקן את הטעות ולהביא לכך שתיגבה ארנונת אמת. מכל מקום, על פי פסיקתם העקבית של בתי המשפט הסתמכות נישום על עובדות שגויות אינה יכולה להעניק הגנה מפני תיקונן של אותן טעויות (ראו למשל: עת"מ 1603/06 **אולמי דולפין בע"מ נ. עיריית רמלה** (פורסם בנבו); עת"מ 255/07 **איזוטופ בע"מ נ. עיריית אשדוד** (פורסם בנבו)).
8. טענתם האחרונה של העוררים בדבר אפלייתם לרעה ביחס לנישומים אחרים היא טענה כבדת משקל. כאמור, העוררים טענו בפנינו, כי נישומים אחרים בבניין שבו מצוי הנכס ובבניינים סמוכים, אשר מחזיקים במרפסת בעלת אותן הנסיבות המאפיינות את המרפסת נשוא הערר, אינם מחויבים בגין המרפסות. המשיב לא כפר בכך, אך טען כי הדבר נובע מן העובדה שעיריית רמת השרון החליטה לקיים מדידות של נכסים בקרות אירועים מסויימים בלבד, ובהם מכירת נכסים. המשיב הוסיף והסביר כי רכישת הנכס על ידי העוררים הביאה למדידתו, בשעה שנכסים סמוכים לא נמדדו.
9. לדידנו, מצב שבו שני נישומים שהם בעלי נכסים זהים בשטחם ובנסיבותיהם משלמים ארנונה בשיעור שונה הוא מצב מקומם ובעייתי. הדבר פוגע בתחושת הצדק ועלול אף להביא לפגיעה באמון הציבור בפעולת הרשות. הדבר בעייתי שבעתיים שעה שמדובר בנכסים סמוכים המצויים באותו הבניין.

10. נדגיש, עם זאת, כי השתכנענו מהסברי המשיב, לפיהם מצב הדברים המתואר נעשה בתום לב ולא ממניעים זרים ופסולים, וכי אין מדובר בהעדפה מכוונת של נישומים מסוימים, אלא פועל יוצא של הרצון לחסוך בעלויות מדידת נכסים.
11. כמו כן, מכיוון ששומת הנכס נעשתה בהתאם להוראת צו הארנונה, הרי שבהחלט יתכן כי הדרך הראויה לתיקון הקושי האמור אינה בביטול חיוב המרפסת שבנכס, אלא בהשתת חיוב זהה על המרפסות האחרות בבניין ובסביבותיו. במילים אחרות: גם אם נניח כי מדובר באפליה, הרי שתיקונה אינו מצדיק בהכרח את התוצאה שאותה ביקשו העוררים מאיתנו.
12. מכל מקום, המדובר בטענה מורכבת של אפליה, ולוועדת הערר אין הסמכות להכריע בה (בג"צ 764/88 **זשנים וחומרים כימיים בע"מ נ. עיריית קרית אתא**, פ"ד מו(1) 793).
13. נוכח כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
14. ניתן והודע, ביום \_\_\_\_\_, בהיעדר הצדדים.
15. בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

\_\_\_\_\_  
 עו"ד הגר בלייר  
 חברת הועדה

\_\_\_\_\_  
 עו"ד יבין רוכלי  
 חבר הועדה

\_\_\_\_\_  
 עו"ד טליה פרדו  
 יו"ר הועדה