

הרכב הועדה:

יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר
חבר: עו"ד יצחק לב
חבר: יואב דנה

העורר:

1. רן שחק – חברת עורכי דין ח.פ. 514252238
2. טור- תל אי.ג'י בע"מ ח.פ. 515110815
3. יוני ייעוץ והשקעות בע"מ ח.פ. 512865346
ע"י ב"כ עו"ד רן שחק
נ ג ד

המשיב:

מנהל הארנונה – עיריית הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד גיא ממון ואח'

החלטה

כידוע מדובר בערר שהוגש ביחס לנכסים מספר 6531009709000 ו- 6531009709800 המצויים ברחוב סוקולוב 37-39 במרכז העיר הרצליה לשנת 2024.

נשוא המחלוקת בערר כאמור הינו, האם המשיב יכול לחייב את העוררת בשטח גג השטח המסחרי.

תיאור הנכס:

המבנה המסחרי המדובר הינו מתחם בעל שני מבנים מחוברים כאשר המבנה נשוא הערר הינו מבנה לשימור המכיל שתי קומות (קומת קרקע וקומה ראשונה) ומחובר למבנה נוסף המכיל בניין בן 16 קומות מגורים, שטחי מסחר ומשרדים. הגג נשוא הערר מצוי על הקומה הראשונה של המבנה לשימור ושטחו הכולל של השטח שבמחלוקת בהתאם למדידת העירייה הינו 227.54 מ"ר.

עמדת המשיב ביחס לשטח נשוא הערר היא כי מדובר בשטח בר חיוב על כן יש לחייב את כלל בעלי היחידות המסחריות בחלקם היחסי בשטח כאמור. ביחס לגודלו של השטח לא הייתה כל מחלוקת בין הצדדים.

מנגד, טענה העוררת כי מדובר בגג. כידוע בצו הארנונה אין חיוב לגג ולכן לא היה מקום מראש לחייב את העוררת בארנונה בגין השטח כאמור. העוררת הפנתה להוראות סעיף 8 לפרק המבוא בצו הארנונה של עיריית הרצליה אשר מציינות במפורש כי השטחים בגינם ניתן לחייב בארנונה שלא למגורים כוללים: "שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר..." לא בכדי לא נכלל בסעיף 8 "גגות".

עוד טענה העוררת, לו רצה המשיב לחייב ארנונה גם עבור גגות היה מתקן את הסעיף הרלוונטי בצו הארנונה.

בנוסף טוענת העוררת, שעצם הגדרת השטח על ידי המשיב כ"מרפסת גג" מאפשרת לו לחמוק מהעבודה כי סעיף 8 אינו חל על גגות ובכך לייצר ייצור כלאיים בשם "מרפסת גג" על מנת שניתן יהיה לחייב את השטח בהתאם להוראות סעיף 8.

המשיב, מתייחס בסיכומיו בין היתר לפרשנות שלו באשר להגדרתו של גג וכותב: "תיאור העוררים את שטח נשוא הערר כ"גג" המבנה לשימור, מציג את השטח כאילו הוא שיא גובהו של המתחם, אולם מדובר בהצגת דברים שאינה נכונה... בעניינו מדובר במתחם אחד המורכב מכמה אגפים המחוברים יחדיו, באמצעות כניסה, בלובי או בגלריה וגם בשטח העילאי וחדרי מדרגות. השטח נשוא הערר הינו השטח העליון של המבנה לשימור במתחם... אולם הוא אינו שיא גובהו של כלל המרכז המסחרי..."

הגדרת גג:

באתר מילוג מילון עברי עברי – "הגדרת גג הוא החלק העליון המכסה מבנה ומגן עליו מפני נזקי מזג אוויר".

באתר ויקיפדיה – "גג הינו כיסוי עליון של הבניין. גג הוא חלק המבנה המשמש ככיסוי עליון שלו והוא החלק החשוף לפגעי מזגי האוויר וטבע".

דיון והכרעה:

אין עוררין כי המתחם נשוא הערר הינו מתחם הבנוי משני מבנים, האחד הינו מבנה לשימור בן שתי קומות והשני הוא מבנה חדש המתנשא לגובה רב.

אין עוררין כי נשוא הערר – הינו נמצא במבנה הראשון שהינו מבנה לשימור כאמור מדובר במבנה בן שתי קומות כאשר השטח נשוא הערר מהווה את הגג של המבנה לשימור.

טענת המשיב, כפי שהוצגה בסיכומים רק מחזקת את טענת העוררת כי שטח נשוא הערר הינו גג שאינו בר חיוב וזאת משום שטוענת המשיבה כי לא ניתן להתייחס לשטח כגג משום "שאינו משיא גובהו של כלל המרכז המסחרי".

המשיב בנקודה ספציפית זאת מתייחס אל המתחם כאל מבנה מחובר שלא ניתן להתייחס אל השטחים השונים בנפרד ומכאן קובע שהגג שיא גובהו הוא לא הגג של המבנה לשימור אלא גג של המרכז המסחרי שבמבנה הסמוך.

אין אנו מקבלים את טענת המשיב בעניין זה. מבחינה מהותית הגג נשוא הערר הינו ללא ספק הגג של מבנה השימור וללא ספק עונה על הגדרת גג בהיותו מגן על החלק העליון של המבנה לשימור. זהו גג ולא מרפסת וכך יש להתייחס אליו.

אפשרויות הגישה אליו הן מורכבות ומתוארות בפרוטרוט בסיכומים. הגג אכן מרוצף ויש בו מעקה בגובה 1.20 מטר אך אין זה רלוונטי להכרעה האם השטח הוא בר חיוב, כן או לא.

בעניין זה גם טענת העוררת כי היא אינה עושה שימוש בשטח אינה רלוונטית להגדרה האם השטח הוא בר חיוב, כן או לא. הסוגיה היחידה הרלוונטית במחלוקת כאמור היא האם מדובר בגג או במרפסת וככל ומדובר בגג בהתאם לסעיף 8 בצו לא ניתן לחייב בארנונה שטח המוגדר כגג.

לאור כל האמור לעיל אנו קובעים כי השטח נשוא הערר הינו בגדר גג ולא מרפסת/מרפסת גג ועל כן לא ניתן להכיל עליו את סעיף 8 ומכאן שלא ניתן לחייבו בארנונה.

לאור כל האמור לעיל, הערר מתקבל.

המשיב ישלם לעורר סכום הוצאות ושכ"ט ע"ס 5,000 ₪.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום ראשון, ה' אב תשפ"ו, 19/07/2026.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

 חבר: רו"ח יואב דנה	 חבר: עו"ד עזק לב	 יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר
--	--	---

נשלח לצדדים ביום 19/07/2026