

ועדת ערר לענייני ארנונה – כפר יונה		ערר 4-21
בפני	עו"ד אייל טולדנו – יו"ר הוועדה גב' עירית שמיר – חברת הוועדה מר דרור קוטיגרו – חבר הוועדה	תאריך 11.5.2025

העורר/ים	בני סעד	בעניין
	בעצמו	
	- נגד -	
המשיבה	מנהלת הארנונה בעיריית כפר יונה מרח' שרת 1 כפר יונה	
	ע"י ב"כ עו"ד עמרי מאירי ואח' ממשד גדעון פישר ושות', עו"ד. מרכז עזריאלי, מגדל משולש, תל אביב טל: 03-6913999, פקס: 1533-6913998	

החלטה

רקע

1. ענינו של ערר זה בטענות, שהעלה העורר ביחס לשומת הארנונה לשנת 2021, שהוצאה לבית מגוריו בכפר יונה (להלן – הבית).
2. ביום 10 באפריל 2022 נערך דיון מקדמי בערר בפני הרכבה הקודם של ועדת הערר לענייני ארנונה (להלן - "ועדת הערר"). בדיון זה לא היה העורר מיוצג.
3. ביום 13 ביוני 2023 זומן דיון הוכחות בפני הרכבה החדש של ועדת הערר. בפתח הדיון העלתה ב"כ העורר להעלות שתי טענות מקדמיות, בעקבותן ניתנה החלטתנו מיום 8 באוגוסט 2023.
4. ביום 8.12.2023 נמסר עדכון לצדדים על שינוי בהרכב הוועדה, וכי הדיון בתיק יתחיל מראשיתו בפני ההרכב החדש.

5. ביום 17.9.2024 נערך דיון מקדמי נוסף בין הצדדים, בו שטחו הצדדים את טענותיהם. בסוף הדיון, הוחלט בהסכמת הצדדים, כי התצהירים אשר הוגשו על ידם ישמשו כתשתית עובדתית להכרעת הוועדה, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש סיכומים בכתב.

עיקרי טענות העורר

6. לטענת העורר, בשנת 2020 בעקבות ביצוע סקר נכסים על ידי חברה מטעם העיריה, הוגדל שטח ביתו לצורך חיוב ארנונה מ- 150 מ"ר ל- 238 מ"ר (אשר הופחתו לאחר ערעור ל- 208 מ"ר). זאת בעקבות פרשנות חדשה של צו הארנונה אשר לא קיבלה את אישור משרד הפנים. העורר אינו חולק על תוצאות המדידה אלא על חיובם של חלקים מסוימים מהבית שלא חויבו בארנונה עד לשנת 2019: שטח המחסן המצוי בבית, הכניסה המקורה לבית, שטח המקורה על ידי בליטה של הקומה הראשונה, שטח חניה מקורה, וכן חלק משטח עליית הגג.
7. מלבד טענותיו הפרטניות העורר טוען שתי טענות עקרוניות במסגרת הערר: האחת, כי שינוי הפרשנות נעשה באופן בלתי חוקי והינו מנוגד ל"דיני ההקפאה" של הארנונה, והשניה, כי שטח הבית נמדד על ידי העיריה בשיטת "ברוטו-ברוטו" למרות שזה לא כתוב במפורש בצו הארנונה אלא נעשה מכוח נוהג.

עיקרי טענות המשיבה

8. בכתב התשובה מבקשת המשיבה לדחות את כל טענותיו של העורר. בהתייחס לטענות העקרוניות טוענת המשיבה כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות כנגד חוקיות צו הארנונה או פרשנותו בראי "דיני ההקפאה", או בשאלת חוקיות שיטת חישוב השטחים בידי העיריה, וכי נושאים אלו מסורים לסמכות בית המשפט לעניינים מנהליים.
9. בהתייחס לחלקים המסוימים בבית, טוענת המשיבה, כי מדובר בשטחים החייבים בתשלום ארנונה: המחסן משמש כחדר שירות, כגון לצורכי כביסה ועל כן הינו חלק בלתי נפרד מהבית לענין ארנונה; שטח כניסה מקורה לבית כלול במפורש בהגדרת השטח החייב בצו הארנונה; השטח המקורה על ידי הבליטה חייב בארנונה בהיותו חלק בלתי נפרד מהמבנה, המשמש גם לפינוי מי נגר עילי ובחלקו גם לקירוי אזור ישיבה בחצר; ושטח שטח החניה המקורה מחובר לבנין העיקרי, ובכפוף לגובה הקירוי די בכך כדי לחייבו בארנונה.
10. המשיבה טענה כי יש לדחות על הסף את הטענה בעניין עליית הגג שכן לא נכללה בהשגה למנהל הארנונה. לגופה של טענה, צו הארנונה כולל גם עליית גג ללא התייחסות למגבלת גובה בפועל, ומתצהירו של העורר עולה כי עליית הגג משמשת למגורים.

דיון והכרעה

11. להלן נדון בהרחבה בטענות הצדדים, על בסיס התשתית העובדתית המוסכמת כפי שפורטה בתצהירי הצדדים ובתמונות אשר צורפו להם.

א. סמכויות הוועדה

12. סמכויותיה של ועדת הערר לענייני ארנונה מעוגנות בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, והתקנות שהותקנו מכוחו. בהתאם לסעיפים 3 ו-6

לחוק, ועדת הערר מוסמכת לדון רק בטענות מסוימות כנגד שומת הארנונה:

- "(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
 (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
 (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
 (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס."

13. סעיף 3(ב) לחוק מוסיף וקובע, כי "אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

14. בהתאם לאמור, אין הוועדה מוסמכת לדון בטענותיו של העורר בעניין חריגתה של עיריית כפר יונה מ"דיני ההקפאה" (חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 ותקנות הסדרי במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז – 2007).

15. מאותם טעמים, ועדת הערר אף אינה מוסמכת לדון בטענות עקרוניות שעניינן חוקיות השימוש בשיטת "ברוטו-ברוטו" לחישוב שטחי הנכסים בכפר יונה, להבדיל מטענה עובדתית הנוגעת לגודלו של הנכס או חלק ממנו.

16. מובן כי בפני העורר שמורה האפשרות להעלות טענות אלו בפני הערכאה המוסמכת היא בית המשפט לעניינים מנהליים.

ב. חיוב המחסן בארנונה

17. סעיף א (3) לצו הארנונה של עיריית כפר יונה לשנת 2021 קובע כי "שטח בניין המשמש למגורים" הינו:

"כל השטח בכל הקומות לרבות פרוזדור, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחות, שירותים, מרפסת מקורה, כניסה מקורה, ועליית גג, ולמעט: קומת מסד, סככות, **מחסנים**, מקלטים, וכך מבני עזר שאינם מחוברים לבניין העיקרי, ואם מחוברים לבניין העיקרי

- שגובהם אינו עולה על 2.20 מ' ומפלס רצפתם נמוך ממפלס הרצפה של הבניין העיקרי, וכן מרתפים וקומת מסד שגובהם עד 2.20 מ' ושאינם משמשים למגורים ו/או עסקים, ובלבד ששטח מבנה העזר והמרתפים שיהיו פטורים מארנונה לא יעלו על השטחים המכסימליים המותרים כדים לבניה לשימושים אלה."
18. הצדדים חלוקים באשר לאופן שבו יש לקרוא פסקה זו. לשיטת העורר, שטח מחסן הוחרג באופן מוחלט משטחו של בניין המשמש למגורים. זאת, להבדיל משטחו של מבנה עזר, שלגביו נקבעו תנאים נוספים, כאשר הוא מחובר לבניין העיקרי.
19. לשיטת המשיבה, יש לקרוא פסקה זו, כך שהתנאים המפורטים לאחר המילים "ואם מחוברים לבניין העיקרי" מתייחסים הן למבני עזר והן למחסנים, סככות, קומת מסד ומקלטים.
20. על פי שיטת המשיבה, אם המחסן מחובר למבנה העיקרי עליו לעמוד בתנאים הבאים על מנת שלא יהיה בר חיוב בארנונה:
- א. גובהו אינו עולה על 2.2 מ'.
- ב. מפלס רצפתו נמוך ממפלס המבנה העיקרי.
- ג. שטחו אינו עולה על השטח המירבי המותר כדין לבניה לשימושים אלו.
21. במחלוקת זו, אנו סבורים, כי יש לקרוא את צו הארנונה באופן שבו הפסקה שמתחילה במילים "ואם מחוברים לבניין העיקרי." כמתייחסת הן למבני עזר והן לסככות ומחסנים המוזכרים קודם למבנה העזר.
22. לטעמנו, תכליתה של פסקה זו נועדה להבחין בין מבני עזר ושטחי שירות המחברים לבית, לבין שטחו העיקרי של הבית, על ידי הגבלת גובהם המירבי, היותם במפלס נמוך יותר ממפלס השטח העיקרי, ואי חריגתם מהגודל המירבי של שטחי השירות שניתן לבנות כדין, על פי התוכנית התקפה החלה על הבית.
23. בהתאם לתצהיר מטעם העורר, בשטח הבית מצוי חדר המשמש כמחסן. תקרת החדר מונמכת וגובהה נמוך מ- 2.2 מ'. בדיון שנערך בפני הוועדה ביום 17.9.2024 הבהיר העורר כי מפלס המחסן נמוך ממפלס הבית על ידי מדרגה.
24. המשיבה טוענת כי העורר לא הציג ראיות לעניין גובה תקרת החדר ומפלס רצפתו. כן טוענת המשיבה כי השימוש בחדר הינו כחדר שירות, המשמש בין היתר לכביסה, וכי הוא נמצא כחלק מהשטח העיקרי של הבית ועל כן מהווה שטח בלתי נפרד מהבית, המשמש למגורים.
25. מהתמונה שצירף העורר לתצהירו ניתן לראות כי בחדר מוצבים מכונת כביסה ועליה חומרי כביסה, ארונית נעליים, מספר מדפים ופריטים נוספים. העורר לא חלק בדיון שנערך לפנינו כי החדר הנ"ל משמש לצורך כביסה.

26. לאחר בחינת טענות הצדדים בעניין זה, מצאנו כי אכן לא הוכחו על ידי העורר גובהו של החדר ומפלס רצפתו. בנוסף, סברנו כי נוכח השימוש ב"מחסן" כחדר שירות לצורך ביצוע כביסה ולא לצורכי אחסון בלבד, לא ניתן לראות ב"חדר" כמחסן הפטור מארנונה, אלא כחלק מהשטח העיקרי של הבית.

ג. השטח המקורה על ידי בליטה

27. כעולה מתצהירו של העורר, ומהטענות שנטענו בע"פ בפנינו, שטח הבליטה המדובר הינו במסגרת בנויה ברוב של כמה עשרות סנטימטרים המקיפה את קירות המבנה במפלס הקומה הראשונה של הבית, ובולטת אל מחוץ לקירות קומת ה'קרקע'. תכליתה של הבליטה כפי שהבהיר העורר, הינה לנקז את מי הגשמים.

28. טענת העורר הינה כי השטח המקורה על ידי הבליטה הנ"ל אינו חייב בארנונה על פי צו הארנונה, בעוד שטענת המשיבה הינה כי מדובר בשטח בר חיוב, לאור הגדרתו הכוללת של צו הארנונה ביחס לבניין המשמש למגורים ככולל את "כל השטח בכל הקומות".

29. בדיון שנערך בפנינו ביום 17.9.2024, הבהיר ב"כ המשיבה כי הטעם לחיוב אינו משום שיש לראות בבליטה הנ"ל "מרפסת מקורה" אלא משום השימוש הפונקציונלי של הבליטה כמרזב, בעטיו יש לראות בשטח הבליטה כחלק מ"השטח בכל הקומות" (עמ' 11 לפרוטוקול).

30. מעיון בתשריט המדידה אשר צורף לסיכומי המשיבה, עולה כי לא כל שטח הבליטה המקיפה את הבית חויב, אלא רק חלקה של הבליטה המצוי בחלק של הפאה המזרחית של הבית בשטח כולל של 4.25 מ"ר. חלק זה סומן בתשריט בקוד 57 המתייחס ל"מרפסת צמודה מקורה" והוא חויב בתשריט קומת הקרקע ולא בתשריט הקומה הראשונה. מעיון בתמונות שצורפו לכתבי הטענות של הצדדים נראה, כי מתחת לחלק הבליטה שחויב, מצויה רחבה מרוצפת של החצר.

31. לאור עמדת ב"כ העירייה, כי אין מדובר ב"מרפסת מקורה", וכיוון ששטח הבליטה המדוברת אינו תחום בקירות באף אחד מצדיו, אנו סבורים כי הוא אינו יכול לענות על הגדרת "מרפסת מקורה" ועל כן לא ניתן היה לחייב אותו בשומת הארנונה כ"מרפסת מקורה".

32. בנוסף, לטעמנו לא ניתן לראות בשטח בליטה שאינו בגדר "מרפסת מקורה" או כשטח אחר הכלול מפורשות בצו הארנונה, כשטח בר חיוב בארנונה. ראשית, הבליטה מצויה מחוץ לשטח התחום בקירותיו של הבית, וככזו היא אינה יכולה להיחשב לטעמנו כ"חלק משטח הקומה", אלא אם צו הארנונה ציין חלק זה במפורש, כפי שנעשה ביחס למבואת כניסה מקורה או למרפסת מקורה. (וראה בעניין זה החלטתנו בערר 3/23 מיום 17.4.2024). שנית, הבליטה מצויה במפלס הקומה הראשונה, אך על פי תשריט המדידה

נכלל שטחה בשטח קומת הקרקע ולא בשטח הקומה הראשונה, ועל כן אין המשיבה יכולה לטעון, בניגוד לתשריט שהוגש מטעמה, כי מדובר בשטח טכני המהווה חלק משטח הקומה הראשונה.

33. לבסוף, איננו סבורים כי ניתן ללמוד מפסקי הדין שאליהם הפנתה המשיבה לעניין האפשרות לחייב בארנונה בגין השטח המקורה על ידי הבליטה. בע"מ 7518/09 משואה למלונאות ונופש בע"מ נ' עיריית ירושלים, אשר התייחס לבית מלון, נפסק כי גם בהיעדר התייחסות מפורשת בצו הארנונה ניתן לחייב "שטחים טכניים" (כגון: חדרי מכונות, חשמל ותקשורת) הממוקמים בתוך בניין ומשרתים את צרכיו. עע"מ 1164/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות עסק בסמכותה של מועצה מקומית לחייב מחסנים ומרתפים כחלק מהנכס העיקרי, וניתן ללמוד ממנו לכל היותר כי הביטוי "שטח הבניין בכל קומה" שהיה כלול בצו הארנונה טרם תיקונו כלל גם מחסנים ומרתפים למרות שבאותה העת הדבר לא צוין במפורש בצו הארנונה. עע"מ 11134/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית עבלין עסק באופן חישוב שטח של דיר חזירים על פי הגדרת שטח בניין שאינו למגורים בצו הארנונה ("כל השטח הבנוי ברוטו...") ואף הוא אינו רלוונטי לענייננו.

34. לאור האמור, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר בנוגע לשטח הבליטה בסך 4.25 מ"ר, וכי אין לכלול שטח זה בשטח הבית החייב בארנונה.

ד. שטח החניה המקורה

35. בהתאם לתשריט המדידה אשר צורף לסיכומי המשיבה, בחישוב שטח הבית נכלל שטח של 13.39 מ"ר המתייחס ל"חניה מקורה צמודה" (קוד 15) שגובהה מעל 2.2 מ"ר.

36. מהתמונות שצורפו לכתבי הטענות של הצדדים עולה, כי הקירווי המדובר הינו קירווי משופע עשוי מרעפים, המחובר חיבור קבע לקיר החיצוני של הבית.

37. טענת העורר הינה, כי יש לראות בקירווי זה משום "סככה" הפטורה מארנונה בלא קשר לגובהה או להיותה מחוברת למבנה העיקרי. לעומתו טוענת המשיבה, כי בשל כך שהקירווי מחובר לבית, הוא חייב בארנונה בגין כל שטחו העולה על 2.2 מ'.

38. כמפורט לעיל, צו הארנונה מחריג משטח בית המשמש למגורים "קומת מסד, סככות, מחסנים, מקלטים, וכן מבני עזר שאינם מחוברים לבניין העיקרי, ואם מחוברים לבניין העיקרי – שגובהם אינו עולה על 2.20 מ' ומפלס רצפתם נמוך ממפלס הרצפה של הבניין העיקרי".

39. השאלה שבמחלוקת בין הצדדים הינה האם הפיסקה המתחילה במילים "ואם מחוברים לבניין..." מתייחסת רק למבני עזר או גם לקומת מסד, סככות, מחסנים, ומקלטים שמפורטים בסעיף".

40. לטעמנו, יש לקרוא את צו הארנונה באופן שבו הפסקה "ואם מחוברים לבניין העיקרי..." כמתייחסת הן למבני עזר והן לסככות ומחסנים המוזכרים קודם לכן. בכל מקרה, אנו סבורים כי ניתן לראות בקירוי שמעל החניה משום מבנה עזר המחובר לבניין.

41. בהתאם לאמור, ומשאין חולק על גובה הקירוי על פי המדידה שערכה העיריה, אנו סבורים כי שטחו של הקירוי (וליתר דיוק חלקו של הקירוי שגובהו עולה על 2.2 מ') בסך 13.39 מ"ר הינו שטח בר חיוב בארנונה.

ה. כניסה מקורה לבית

42. בהתאם לתשריט אשר צורף לסיכומי המשיבה, בשטח הבית נכלל גם שטח של 1.92 מ"ר אשר סומן בקוד 12 – כניסה מקורה.

43. לטענת העורר, אין בצו הארנונה הוראות מכוחן ניתן לחייב כניסה מקורה לבית. לעומתו טוענת המשיבה כי צו הארנונה כולל התייחסות מפורשת לכניסה מקורה.

44. כמפורט לעיל, צו הארנונה כולל במפורש בהגדרת בניין מגורים גם כניסה מקורה: "כל השטח בכל הקומות לרבות פרוזדור, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחות, שירותים, מרפסת מקורה, **כניסה מקורה**, ועליית גג".

45. לאור זאת, לא מצאנו ממש בטענה כי יש לפטור מארנונה את הכניסה המקורה לבית העורר.

ו. עליית הגג

46. בתשריט המדידה, נכללה בשטח הבית עליית גג בשטח של 32.33 מ"ר אשר סומנה בקוד 50 (עליית גג לחיוב). כעולה מתצהירו של העורר, שטח זה משמש כחדר מגורים.

47. לטענת העורר, תקרת החדר המצוי בעליית הגג הינה משופעת ויורדת בשיפוע חד עד לגובה של כמה עשרות ס"מ. לשיטתו, על העיריה לפטור מארנונה את חלקיה של עליית הגג בהן גובה התקרה נמוך מ- 2.2 מ"ר.

48. לטענת המשיבה דין טענה זו להידחות על הסף, שכן היא לא נטענה במסגרת ההשגה שהגיש העורר. המשיבה טוענת כי דין הטענה להידחות גם לגופה, שכן צו הארנונה כולל במפורש "עליית גג" והוא אינו מבחין בין חלקיה של עליית הגג.

49. סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 קובע, כי הרואה עצמו מקופח מתשובת מנהל הארנונה רשאי להגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה בפני ועדת הערר. כיוון שטענה זו, כלל לא נטענה במסגרת ההשגה שהגיש העורר למנהל הארנונה, הרי שלא ניתנה למנהל הארנונה אפשרות לבוחנה ומטעם זה בלבד דין הטענה להידחות.

50. גם לגופם של דברים אין בידינו לקבל את טענת העורר. כמפורט לעיל, צו הארנונה מתייחס במפורש לשטח "עליית גג" כחלק משטח הבית החייב בארנונה. הצו אינו מסייג קביעה זו בכך שתקרת עליית הגג תהא בגובה מינימלי, אף כי ברי כי מתחת לגובה מינימלי יכולת השימוש הסביר בשטחה של עליית הגג הינו מוגבל למדי.
51. מכל מקום, בעניין שלפנינו, מהתמונה שצירף העורר לתצהירו ניתן להתרשם, כי חלקה הנמוך של עליית הגג מגיע בהערכה לגובה שבין חצי מטר למטר. כן ניתן לראות כי העורר הציב בחלק נמוך זה של החדר כורסא, כך שניכר כי למרות הגובה הנמוך של חלק זה של החדר נעשה בו שימוש בפועל.
52. לאור זאת, סברנו כי דין טענתו של העורר בעניין חיובה של עליית הגג בארנונה להידחות הן על הסף והן לגופה.

סיכום

53. לאחר בחינת טענות העורר ותשובת המשיבה, החלטנו לקבל את טענות העורר בעניין חיוב השטח המקורה על ידי הבליטה, ולדחות את יתר טענותיו של העורר.
54. בהתאם לאמור, יש לנכות מהשטח החייב בארנונה סך של 4.25 מ"ר.
55. לאור תוצאות ההליך, לא ראינו מקום להטיל הוצאות על מי מהצדדים.
56. על החלטת הוועדה ניתן לערער בתוך 45 ימים בפני בית המשפט לעניינים מנהליים.
57. מזכירות הוועדה תמציא החלטה זו לצדדים.
58. ניתנה היום 11 במאי 2025.

 גב' עירית שמיר חברת הוועדה	 עו"ד אייל טולדנו יו"ר הוועדה	 מר דרור קוטיגרו חבר הוועדה
--	--	--