

ועדת ערר לענייני ארנונה – כפר יונה		ערר 1-19 ועררים נוספים לשנים 2020-2025
		ערר 7-22 ועררים נוספים לשנים 2023-2025
	בפני	עו"ד איל טולדנו – יו"ר הוועדה מר דרור קוטיגרו – חבר הוועדה גב' עירית שמיר – חברת הוועדה

העורר/ים בעררים לשנים 2019-2025 העורר/ים בעררים לשנים 2022-2025	דניאל ואורית בראונשטיין אורי אידה ו- 355 אח'	בעניין
	ע"י ב"כ בן אליעזר ושות', משרד עו"ד מרח' בר כוכבא 23 מגדל TOWER-V בני ברק טל. 03-6954100 פקס. 03-6721310	
	- נגד -	
המשיבה	מנהלת הארנונה בעיריית כפר יונה מרח' שרת 1 כפר יונה	
	ע"י ב"כ עו"ד עמרי מאירי ואח' ממשרד גדעון פישר ושות', עו"ד. מרכז עזריאלי, מגדל משולש, תל אביב טל: 03-6913999, פקס: 1533-6913998	

### החלטה

### רקע

1. לפנינו **סדרת עררים מאוחדים** (ערי משפחת בראונשטיין וערר אידה אורי ו-355 עוררים נוספים נגד מנהלת הארנונה בכפר יונה), הנוגעים לחיוב בארנונה של מאות בתי אב בשכונת "שרונה" ו"יפה נוף" בכפר יונה.
2. המחלוקת המרכזית בתיקים אלו עניינה החלטת המשיבה להשית, החל משנת 2019, חיוב ארנונה בגין שטחי מרתפי חניה, לרבות מעברים ושטחי תמרון, ורכוש משותף בבנייני מגורים. טענות העוררים מופנות כנגד סמכות עיריית כפר יונה להטיל ארנונה בגין מרתפי החניה ושטחים משותפים אחרים בבניינים משותפים רבי קומות, אשר נבנו בכפר יונה רק בשנים האחרונות.

3. בשנת 2019 הגיש העורר דן בראונשטיין **עתירה מנהלית כנגד עיריית כפר יונה** (עת"מ -03-47374-19) בה נטען לפגמים בצו הארנונה כפר יונה לשנת 2019 וכן לקיומה של טעות סופר שנפלה בצו הארנונה כפר יונה לשנת 1993 והשתרשה לשנים הבאות. במקביל הוגש **הערר הראשון** לוועדת הערר לענייני ארנונה ובו טענות דומות לאלו שנטענו בעתירה המנהלית. בעקבות ההליכים בבית המשפט לעניינים מנהליים הקפידה ועדת הערר בהרכבה דאז את המשך בירור הערר בפניה.
4. ביום 13.9.2021 ניתן **פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים**, בו פסק בית המשפט, כי על פי לשון צו הארנונה לשנת 2019 כל השטח המשמש למגורים בכל הקומות, לרבות מרתפים, נחשב בר חיוב לעניין ארנונה למעט מה שהוחרג מפורשות בצו; לא הוכח שנפלה טעות סופר בצו הארנונה משנת 1993; ובכל מקרה אין מקום להידרש לטענה זו מחמת שיהוי של 26 שנים.
5. בית המשפט לעניינים מנהליים לא נדרש לטענות העותר בנוגע לעצם החיוב בארנונה בגין השטחים המשותפים, בקבעו כי לוועדת הערר סמכות מקבילה לדון בעניין זה. בנוסף, בית המשפט לעניינים מנהליים קבע, כי נפל פגם בכך שהעירייה לא בחנה את סבירות התעריף בו חויבו חניות ומעברים והורה לעירייה לבחון מחדש את התעריף ביחס למרתפי החניה.
6. בעקבות פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים התכנסה **מועצת העיר** וקבעה כי בשנת 2022 יוטל על מרתפי חניה התעריף המינימלי למגורים, אולם בקשת העירייה לאשר את תיקון צו הארנונה לא אושרה על ידי שר האוצר ושר הפנים, מאחר והוגשה לאחר המועד הקבוע בחוק. עתירה שהגישה העירייה לבג"ץ כנגד השרים נדחתה בהסכמה לאור המלצת בית המשפט.
7. על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים הוגש **ערעור עתירה מנהלית לבית המשפט העליון** (עע"מ 8138/21). עתירה זו התמקדה בטענה, כי החלטת העירייה להתחיל ולחייב מרתפי חניה בבתים משותפים בארנונה בשנת 2019 הינה שינוי מדיניות אסור בניגוד לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "חוקי ההקפאה"), אשר אסרו על רשויות מקומיות לשנות את שיטת החישוב של נכס לצורך חיוב בארנונה; כי בהתאם לצו הארנונה, העירייה אינה רשאית כלל לחייב שטחים משותפים בארנונה; וכי חיוב מרתפי החניה באותו תעריף בו מחויב מבנה מגורים הינו בלתי סביר באופן קיצוני.
8. ביום 23.7.2023 ניתן **פסק דינו של בית המשפט העליון**, אשר דחה את הערעור. בית המשפט העליון קבע, כי הדיון בבית המשפט לעניינים מנהליים התמקד בטענה לטעות סופר שנפלה בצו הארנונה, ועל כן הטענה בה התמקד הערעור - קיומו של פגם בשל שינוי מדיניות מכוון - לא התבררה דיה מבחינה עובדתית. מכל מקום, בית המשפט דחה טענה זו מחמת שיהוי. בית המשפט העליון אישר את קביעת בית המשפט לעניינים מנהליים לפיה קיימת סמכות מקבילה לוועדת הערר לבחון את השאלות הנוגעות לחיוב שטחים משותפים, ואישר את החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים להחזיר את בחינת סבירות החיוב בגין מרתפי חניה לידי העירייה.
9. בעקבות פסק הדין **חודש הדיון בעררים** אותם הגישה משפחת בראונשטיין, והדיון בהם אוחד יחד עם העררים, אשר הוגשו החל משנת 2022 בידי אורי אידה ו-354 משפחות נוספות משכונת יפה נוף ומשכונת שרונה המתגוררות בבתים משותפים רבי קומות.

10. ועדת הערר קיימה מספר דיונים בהשתתפות באי כוח הצדדים במטרה לזקק את המחלוקת שנתרו בין הצדדים ולנסות להביאם לכדי הסדר פשרה מוסכם.

### **בקשת הצדדים למתן תוקף החלטה להסכם פשרה**

11. ביום 9.3.2026 הגישו הצדדים הודעה למזכירות הוועדה בה הודיעו, כי הגיעו להסכם פשרה מפורט, וביקשו, כי ועדת הערר תיתן להסכם תוקף בהחלטה מנומקת, וכי "במסגרת החלטה המנומקת תקבע ועדת הערר הנכבדה, כי לאור המחלוקת שבין הצדדים וטענותיהם לרבות בפני ועדת הערר, הסכם זה מבטא את נכונות החיוב בנוגע למעברי החנייה המקורים למצער ביחס לתקופת ההסכם". עוד הודיעו הצדדים, כי עם אישור הפשרה בהחלטה מנומקת ניתן יהיה למחוק את העררים של יתר העוררים שאינם צד להסכם הפשרה וזאת ללא צו להוצאות.

12. הצדדים הבהירו, כי ההסכמות גובשו לאחר הידברות ממושכת, וכי הן נותנות מענה מאוזן לסוגיות העקרוניות והפרטניות שעלו בעררים, תוך התחשבות בפסיקות בתי המשפט שניתנו בעניינם של חלק מהעוררים בערכאות השונות.

13. בתמצית, הסכם הפשרה בין הצדדים קובע, מבלי להכיר בנכונות טענותיו של מי מהצדדים, אך כמיצוע טענות לצורך סיום כל ההליכים ולטובת העירייה וציבור התושבים, את ההוראות הבאות:

א. החל מיום 1.3.2026 ועד ליום 31.12.2035, וכל עוד לא יחול שינוי בדיון, שומת הארנונה של כל נכס של עורר שיש לו חניה בקומת המרתף תתוקן כך שלא יחויב בגין שטחי מעברים ותמרון.

ב. ביחס לתקופה שקדמה לתקופה המסתיימת בסוף שנת 2025 תשיב העירייה לעוררים סך כולל של 675 אלף ₪ אשר יוחזרו לעוררים באופן יחסי על פי מפתח החלוקה המפורט בהסכם.

ג. העירייה תשלם סך של 75 אלף ₪ בתוספת מע"מ כהשתתפות בהוצאותיהם המשפטיות של העוררים, כנגד חשבוניות. התשלום ישולם ישירות לידי באי הכוח העוררים.

14. תוקפו של ההסכם הותנה בתנאי מתלה לפיו ועדת הערר תאשר את ההסכם בהחלטה מנומקת במסגרתה תקבע, כי לאור המחלוקת שבין הצדדים וטענותיהם לרבות בפני ועדת הערר, הסכם זה מבטא את נכונות החיוב בנוגע למעברי החנייה, ולמצער בנוגע לתקופת ההסכם.

### **טענות הצדדים במסגרת העררים**

15. בטרם נדון בבקשת הצדדים למתן תוקף של החלטה להסכמות אליהן הגיעו, נבקש לעמוד תחילה בתמצית על טענות הצדדים כפי שהן עולות מכתבי הטענות ומהדיונים שהתקיימו בפנינו.

## א. תמצית טענות העוררים

16. **שינוי שיטת המדידה והחישוב לעניין ארנונה** – לטענת העוררים, בשנת 2019 שינתה עיריית כפר יונה את שיטת המדידה והחישוב לעניין ארנונה, מבלי לקבל את אישור השרים הנדרש ובכך הפרה את הוראות "חוקי ההקפאה". על פי הנטען בכתבי העררים, עד לשנת 2019 עיריית כפר יונה לא חייבה את התושבים בארנונה בגין מקומות חניה מקורים בקומת המרתף וגם לא בגין החלק היחסי במעברים ושטחי תמרון במרתפי החניה.
17. **החלטות העיריה מהוות יישום שגוי של צו הארנונה בהתאם לנוסחו החוקי והמחייב**. בעניין זה כיוונו העוררים לטענתם לפיה בצווי הארנונה השתרשה טעות החל מצו הארנונה משנת 1993, וכי על פי הנוסח המחייב משנת 1992 הצו פוטר מארנונה שטח מרתף גם אם גובהו עולה על 2.2 מטרים.
18. **חיוב בגין שטחים משותפים** - לא ניתן לחייב בארנונה שטחים משותפים בבנייני מגורים – על פי טענה זו השטחים המשותפים בבתים משותפים, ובכלל זה שטחי תמרון ומעברים במרתפי חניה, וכן חדרי מדרגות, קומת לובי וכד', כלל אינם חלק משטח הבניין החייב בארנונה. העוררים סומכים טענתם זו על פרשנות המונח "שטח בניין המשמש למגורים" בצו הארנונה, כך שעל פי לשונו הוא מתייחס אך ורק לשטחים המשמשים למגורים ולא לשטחים משותפים שעל פי טבעם אינם חלק מהדירות ואינם משמשים למגורים.
19. **חיוב בגין שטחי לובי וחדרי מדרגות** - ניתן לחייב רק פעם אחת בגין שטח הלובי ושטח קומת המדרגות ולא בגין כל קומה.
20. **שטחים טכניים בבניין וחדרי טרנספורמציה** - אין לחייב שטחים טכניים שונים בבתים המשותפים, כגון שטחי המעלית, ארונות חשמל, והצנרת באשר הם אינם בבחינת "בניין" כהגדרתו בפקודת העירויות. כן נטען, כי חדרי הטרנספורמציה כלל אינם בחזקת הדיירים אלא בחזקת חברת החשמל ועל כן לא ניתן לחייבם בגינם.
21. **שיטת ייחוס השטחים המשותפים שגויה** - אף אם היה מקום לחייב את תושבי הבניינים בארנונה בגין שטחים משותפים, אופן ייחוס השטחים המשותפים הן באותו בניין והן במתחמים הכוללים מספר בניינים הינו שגוי. כך למשל נטען, כי שטחים משותפים המשרתים מספר בניינים יוחסו לתושבים של בניינים מסוימים בלבד; כי בתוך אותו בניין, חויבו בגין שטחים משותפים בקומת המרתף רק דיירים להם חניה צמודה בקומת המרתף ולא כלל הדיירים; וכי אין לחשב את החלק היחסי ברכוש המשותף משטח הדירות כולל ההצמדות, אלא רק מהשטח העיקרי של הדירות.
22. **חיוב בלתי סביר באופן קיצוני** - חיוב כל השטחים המשותפים, ובפרט מרתפי החניה, בתעריף השימוש העיקרי למגורים מביא לתוצאה בלתי סבירה באופן קיצוני, כפי שנקבע גם בידי בית המשפט לעניינים מנהליים.
23. **אפליה ופגיעה בעיקרון השוויון** - נטען כי החיוב מושת רק על השכונות החדשות בעוד שדיירים בבניינים ישנים בעיר אינם מחויבים בגין שטחים דומים.

## **ב. תמצית טענות המשיבה**

24. אין מדובר בשינוי מדיניות אסור בתיקון טעות - לטענת העיריה, שינוי מדיניות החיוב בארנונה בבתים משותפים רבי קומות אינו בגדר שינוי מדיניות אסור המנוגד ל"חוקי ההקפאה" אלא תיקון טעות.
25. התיקון שנעשה בצו הארנונה בשנת 1993 היה בגדר הבהרה ולא תיקון אסור בניגוד ל"חוקי ההקפאה". בכל מקרה לאור השנים הרבות שחלפו מאז הוצא צו הארנונה בשנת 1993 חל בעניין זה שיהוי המונע מהעוררים אפשרות לתקוף את תוקפו של הצו, כפי שנפסק בידי בית המשפט לעניינים מנהליים.
26. מרתפי החניה אינם מוחרגים מצו הארנונה כיוון שאינם עומדים בתנאי המפורש הקבוע בצו הארנונה לשנת 2019, לפיו רק מרתף שגובהו נמוך מ- 2.2 מטרים יהיה פטור מארנונה.
27. שטחים משותפים - יש לפרש את המונח "שטח בניין למגורים" בצו הארנונה באופן מרחיב הכולל את כל שטח הקומה בבניין, לרבות חלקים ברכוש המשותף ולרבות מערכות טכניות בבניין, כגון מעלית, חדרי טרנספורמציה. שטח בניין מגורים משתרע על כל חלקיו, אלא אם כן קיימת החרגה מפורשת בצו הארנונה, ועל כן הוא כולל בתוכו גם שטחים משותפים, אף שאלו אינם מצוינים במפורש בגוף הצו.
28. חדר הטרנספורמציה - ביחס לחדר הטרנספורמציה, מירב הזיקות הן לדיירים המשתמשים בו, וחלה חזקת התקינות המנהלית על פנקסי העירייה.

## **המחלוקות בין הצדדים**

29. כמפורט לעיל, בעניין שלפנינו התנהלו הליכים הן בפני בית המשפט לעניינים מנהליים והן בפני בית המשפט העליון. במסגרת הליכים אלו נבחנו והוכרעו חלק מהטענות המשפטיות והעובדתיות, אשר נטענו על ידי הצדדים גם במסגרת הליכי הערר.
30. כך, נדחו הטענות כי נפלה טעות סופר בצו הארנונה לשנת 1993 וכי בוצע שינוי מכוון בצו הארנונה לשנת 1993 בניגוד לחוקי ההקפאה, ונקבע כי קיים שיהוי המונע את האפשרות לתקוף כיום שינויים שבוצעו בצו הארנונה משנת 1993. עוד נפסק, כי חיוב שטחי מרתף החניה בתעריף זהה לתעריף המגורים הינו חיוב בלתי סביר בצורה קיצונית.
31. בית המשפט לעניינים מנהליים, ובית המשפט העליון לא דנו בטענות הנוגעות לרכוש המשותף ובכלל זה, לעניין עצם הסמכות לחייב בארנונה בגין חלקים מהרכוש המשותף. בשני פסקי הדין, נקבע, כי בעניין זה קיימת סמכות מקבילה לוועדת הערר ובתי המשפט הנכבדים הותירו נושא זה להכרעת ועדת הערר.
32. בנוסף, בית המשפט העליון, עמד על הקושי בדיון בטענה לשינוי מדיניות מכוון, בשל כך ש"שאלת קיומו של פגם כאמור לא התבררה כנדרש במסגרת ההליך קמא, לא נדונה על ידי בית משפט קמא ולא הוכרעה בפסק הדין." למעשה, בית המשפט העליון דחה טענה זו רק מחמת קיומו של שיהוי

ועל בסיס התשתית העובדתית החלקית, אשר הונחה בפניו בעתירתו הפרטנית של העורר דן בראונשטיין.

33. מבלי לנקוט כל עמדה לגופן של המחלוקות בין הצדדים, נציין כי לטעמנו, בין הצדדים נותרו מספר מחלוקות עקרוניות, אשר לא הוכרעו בידי בתי המשפט. הכרעה במחלוקת אלו כרוכה בסיכון משפטי עבור כל אחד מהצדדים.

34. מחלוקת אחת, אשר לא הוכרעה בפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים ובפסיקת בית המשפט העליון נוגעת לשאלת חיובם בארנונה של השטחים המשותפים בבניינים רבי קומות, ובכלל זה, בעניין אפשרות חיובם של שטחי מעברים ותמרון במרתף החניה, שהינם שטחים משותפים שאינם בהחזקה או בשימוש בלעדי של דייר כזה או אחר בבניין.

35. לשיטת העוררים, צו הארנונה, אשר נוסח לפני שנים רבות מאוד, נוקט במונח "שטח בניין למגורים" ואינו מתייחס כלל לשטחים משותפים, אשר נוצרו באופן משמעותי בשנים האחרונות בעקבות בניה מודרנית של בתים משותפים רבי קומות בשכונות יפה נוף ושרונה. לחיזוק טענתם, טוענים העוררים כי עד לשנת 2019 העיריה כלל לא חיבה בעלי דירות בבתים משותפים בגין חלקם היחסי ברכוש המשותף, וכי הם מופלים לרעה לעומת בתים משותפים בשכונות הוותיקות של היישוב, אשר בשל אופי בנייתם לא כללו מרתפי חניה.

36. לעומת זאת, לשיטת המשיבה, הגדרת "שטח בניין למגורים" הינה הגדרה רחבה המשתרעת על השטח בכל קומה", ולמעשה כוללת כל שטח, לרבות שטחים משותפים, אך למעט שטחים שהוחרגו במפורש בצו הארנונה. לפי שיטה זו, מרתפים, לרבות מרתפי חניה שגובהם עולה על 2.2 מטרים אינם מוחרגים ועל כן הם בני חיוב בארנונה, לרבות ביחס לשטחים המשותפים שבהם.

37. מבלי לקבוע מסמרות במחלוקת זו, נעיר כי לשון צו הארנונה עשויה לאפשר את שתי הפרשנויות ביחס לשטחים משותפים, וקיימת אפשרות, כי לאחר קיום בירור עובדתי פרטני בעררים שלפנינו, יימצא כי חלקים מסוימים מהשטחים המשותפים, כגון שטחי המעברים והתמרון בקומות המרתף, ושטחי העזר, להבדיל משטחי חניות ומחסנים המוצמדים לדירות מסוימות, אינם מהווים חלק מהשטח החייב בארנונה. במסגרת החלטתנו זו אין אנו נדרשים כאמור להכריע במחלוקת הנ"ל. עם זאת, מצאנו להעיר כי מן הראוי שבעת תכנונם או הקמתם של נכסים חדשים בעיר, השונים במהותם מנכסים קיימים, המשיבה תיתן לכך ביטוי מפורש, מבעוד מועד, בצו הארנונה, ותימנע את הצורך במתן פרשנות מורכבת לצו הארנונה.

38. כך גם בירור עובדתי של הטענה לפיה צו הארנונה מיושם באופן שונה בבתים משותפים ישנים בשכונות הוותיקות של כפר יונה, עשוי להשליך על שאלת פרשנותו של צו הארנונה בעניין זה.

39. מחלוקת משמעותית נוספת בין הצדדים נוגעת לאופן ייחוס החלק המשותף ברכוש המשותף לבעלי היחידות השונות בבניינים. כמפורט לעיל, טענה זו נוגעת הן לאופן ייחוסם של שטחים המשותפים למספר בניינים והן לאופן ייחוסם של שטחים משותפים בין הדיירים בבניין מסוים. כך נטען למשל, כי אין הצדקה לייחס את שטחי המעבר והתמרון בחניון התת קרקעי רק לדיירים להם מוצמדת חניה בחניון התת קרקעי, כשם שאין הצדקה להצמיד את החלק היחסי משטחי חדר המדרגות רק לדיירים המתגוררים בקומות העליונות בבניין, כשמנגד נטען, כי שטחי המעבר והתמרון הם חלק בלתי נפרד מהחניות עצמן ומשרתים רק אותן.

40. לבסוף, לא ניתן להתעלם גם מקביעתו המפורשת של בית המשפט לעניינים מנהליים לפיה חיוב של שטחי מרתפי החניה בתעריף המירבי למגורים הינו חיוב בלתי סביר באופן קיצוני, ומכך שהדבר טרם בא על תיקונו בצו הארנונה.

41. למחלוקות המשפטיות והעובדתיות הנ"ל יש להוסיף את המאפיינים החריגים בכל קנה מידה של העררים המונחים בפנינו.

42. ראשית ועיקר, העררים שלפתחנו משותפים ליותר מ- 350 משפחות המתגוררות בשכונת יפה נוף ושכונת שרונה, שהינן השכונות הראשונות בכפר יונה בהן נבנו בניינים משותפים רבי קומות. עררים אלו מבטאים תחושת חוסר הגינות עמוקה מצידם של תושבי השכונות החדשות, ביחס לנטל הארנונה הכבד המוטל עליהם בהשוואה לתושבים בשכונות ותיקות, בעטיה התארגנו חלק מהם להגשת העררים. ליישובו של סכסוך זה נודעת חשיבות ציבורית רבה, שכן הוא מהווה נדבך קריטי בשיקום יחסי האמון בין התושבים בשכונות החדשות (בהן מתגוררים כשליש מתושבי העיר) לבין הרשות המקומית.

43. שנית, ההליכים המשפטיים בעניין שלפנינו ארוכים, סבוכים, ונמשכים מאז שנת 2019. במסגרת הליכים אלו, הוגשו על ידי חלק מהעוררים עתירה מנהלית, ערעור עתירה מנהלית לבית המשפט העליון, וכן עתירה לבג"ץ מטעם העיריה כנגד שר הפנים ושר האוצר על סירובם לאשר את תיקון צו הארנונה לשנת 2022. בפני ועדת הערר לבדה מונחים להכרעה 11 עררים בעניין זה החל משנת 2019 ועד 2025.

44. שלישית, העררים שלפנינו מתייחסים למספר רב של עוררים המחזיקים דירות מגורים שונות ומגוונות במספר רב של בניינים משותפים רבי קומות בשכונות יפה נוף ושרונה. הברור העובדתי של הטענות ביחס לכל אחד ואחד מהעוררים, מדידת השטחים השונים ביחס לכל דירה ולכל בניין, וייחוסם של השטחים המשותפים בכל מתחם בניינים החולקים שטחים משותפים, ובתוך כל בניין, יצריכו עיסוק רב וממושך, והקצאת משאבים רבים הן מצד העיריה והן מצד העוררים.

## החלטה

45. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, את הבקשה המוסכמת ואת התשתית הראייתית והמשפטית רחבת ההיקף שהונחה בפנינו, **מצאנו לנכון לאשר את הסכם הפשרה ולתת לו תוקף של החלטה.**

46. אנו סבורים כי הפשרה שהוצגה בפנינו משקפת מיצוע מאוזן וראוי של טענות הצדדים ושל הסיכונים המשפטיים העומדים בפני הצדדים אם יבוררו העררים עד תומם, ולמעשה מהווה פשרה בין עמדות נוגדות בשאלות עובדתיות ומשפטיות (השווה: ע"א 2064/02 תשלובת ח. אלוני בע"מ נ' עיריית נשר, פ"ד נה (2004) 111 (6)).

47. חשוב מכך, אנו סבורים כי הסכם הפשרה מבטא בפועל "שומת אמת", לאור קיומם של שיקולים ענייניים כבדי משקל התומכים בהימנעות מחיובם של שטחי המעבר והתמרון במרתף החניה, להבדיל משטחי החניה והמחסנים הצמודים ליחידות הדיור:

א. צו הארנונה אשר נוסח לפני שנים רבות, לא נוסח באופן המותאם לבתים משותפים רבי קומות בבניה מודרנית הכוללת מרתפי חניה, ובהם שטחים משותפים רבים. כתוצאה מכך, לשון צו הארנונה אינה מתייחסת במפורש לשטחים משותפים, ועשויה להלום גם פרשנות לפיה שטחים משותפים אינם חייבים בארנונה.

ב. הפתרון אשר נקבע על ידי הצדדים במסגרת הסכם הפרשה, לפיו לא יחויבו שטחי המעברים והתמרון במרתפי החניה, להבדיל משטחי החניות גופן הצמודות ליחידות הדיור אשר ימשיכו להיות מחויבים על פי תעריף המגורים, נותן מענה על דרך המיצוע לקביעת בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין אי סבירות שיעור החיוב בגין מרתפי החניה. זהו פתרון מידתי המרפא את חוסר הסבירות הגלום בחיוב המקורי.

ג. הפתרון האמור אינו מעורר חשש ליישום שונה של צו הארנונה מהאופן בו הוא מיושם ביחס לבתים פרטיים ביישוב, בהם חניה מקורה מחויבת בתשלום ארנונה, שכן, כאמור לעיל, הוא אינו פוטר מרתפי חניה מתשלום ארנונה אלא אך ורק את שטחי המעבר והתמרון המהווים שטחים משותפים. שטחים כאמור, אינם קיימים בבתי פרטיים.

ד. למעלה מן הנדרש, נוסף כי לטעמנו, בעת תכנונם או הקמתם לראשונה של בתי מגורים רבי קומות, בשכונות החדשות, ניתן וראוי היה לקבוע בצו הארנונה, כ"הטלה ראשונה", הסדר נפרד עבור בתי מגורים רבי קומות, ובכלל זה עיגון מפורש של ההסדר אליו הגיעו הצדדים במסגרת הסכם הפרשה זה, או הסדר דומה אחר. הסדר כאמור עולה בקנה אחד גם עם "חוקי ההקפאה", אשר אינם מונעים קביעת סיווג חדש, בגין סוג חדש של נכס שנוצר או בגין שכונה חדשה שהוקמה במקום שקודם לכן לא היה נתון לחבות מס כלשהי (ר' ע"מ 5967/07 אשר רז (זרוג) נ' עיריית ראשון לציון (נבו 8.2.2011)). זאת לאור מאפייניה המודרניים של הבניה הרוויה בשכונות יפה נוף ושרונה. בתכנון שכונות אלו, להבדיל מתכנון בתי השיכון המשותפים בשכונות הוותיקות, נלקח בחשבון הצורך בהסדרת חניונים תת קרקעיים רחבי ידיים, הכוללים שטחי מעבר ותמרון נרחבים, לצורך מתן מענה לצורכי החניה של תושבי השכונות ואורחיהם, ולצורך ניצול מיטבי של השטחים העיליים לשטחים ציבוריים.

בהקשר זה, נזכיר, כי "הטלה ראשונה" דומה נעשתה לפני מספר שנים בצו הארנונה של כפר יונה לקראת השלמת הקמתו של קניון כפר יונה. בצו הארנונה נוסף סיווג של מרכז קניות ומסחר ששטחו הכולל הוא מעל 8,000 מ"ר, למרות שקודם לכן וגם כעת, קניון אחר ומרכזי קניות קטנים יותר שפועלים בעיר, סווגו תחת הסיווג הכללי של "משרדים שירותים ומסחר". כפי שהדבר נעשה ביחס למרכזי קניות גדולים נוכח מאפייניהם הייחודיים, ברי כי לא היתה מניעה חוקית לעשות כן גם ביחס לבתים משותפים רבי קומות נוכח מאפייניהם הייחודיים.

48. מבחינת שיקולי יעילות דיונית, מדידת שטחי מעבר ותמרון והקצאתם היחסית לכל דייר הינה מלאכה מורכבת, עתירת משאבים ומועדת למחלוקות עובדתיות אינסופיות. הסכם הפרשה מייתר את הצורך בניהול מאות הליכי מדידה יקרים עבור שטחים שהתועלת הפיסקלית מהם זניחה לעומת העלות המנהלית והמשפטית הכרוכה בבירור החיוב בגינם.

49. לבסוף, אנו סבורים כי קיים אינטרס ציבורי משמעותי באישור הסכם הפשרה – הסכם זה מביא לסיומו סכסוך קיבוצי המקיף יותר מ-350 משפחות, אשר העסיק את המשיבה ואת מערכת בתי המשפט משנת 2019. אישור הפשרה תורם לוודאות המשפטית והפיננסית של התושבים ושל הרשות המקומית לתקופה של 10 שנים לפחות ומפנה משאבים ציבוריים לקידום ענייני העיר, תוך מתן מענה ראוי לטענות התושבים מחד ושימור חובת הגבייה מאידך.

50. סוף דבר, אנו מחליטים לתת תוקף של החלטה להסכם הפשרה, ומברכים את הצדדים ובאי כוחם על סיומו המוסכם של סכסוך ארוך ומורכב זה.

51. בשים לב, לנימוקי החלטתנו, ולאינטרס הציבורי עליו עמדנו, אנו ממליצים, כי המשיבה תיישם את המתווה המוסכם בנוגע לשטחי המעברים והתמרון, על כלל המחזיקים (בדירות בבניינים משותפים רבי קומות, בהם קיימים מרתפי חניה), במהלך תקופת ההסכם. בכך יובטח יישום אחיד, הוגן ושוויוני של צו הארנונה ביחס לכלל המחזיקים.

52. בהתאם לבקשת הצדדים, ובשים לב לנסיבות העניין, אנו מורים על מחיקת העררים של העוררים שאינם צד להסכם הפשרה, בלא מתן צו להוצאות.

53. מזכירות הוועדה תשלח עותק מהחלטתנו לבאי כוח הצדדים.

54. ניתנה היום 22 מרץ 2026.



גב' עירית שמיר

חברת הוועדה



עו"ד אייל טולדנו

יו"ר הוועדה



מר דרור קוטיגרו

חבר הוועדה