



הוציאו משהו שלא היה בפנים ממילא.  
בתשובה לערר נאמר שחלו שינויים שלא דווחו. לא חלו שינויים מלבד  
בניית קומה בהיתר. השטח המדובר - מקום שמיועד לחניה בעיקרו.  
שטח מקורה שהונח בו מחסן נייד. המועצה פטרה את שטח המחסן  
והוסיפה את החניה. שטח שהיה קיים ב-2011 וגם היום, ואז היה  
שטח נוסף מקורה משני צדדיו שמחויב כדין. עכשיו הוסיפו חיוב - את  
השטח בחזית הכניסה לדירה. שניהם לא חניה (מעבר שאין לחייב  
חניה). רוצה לשאול, נניח שלא היה בנוי ואדם היה שם פרספקס, האם  
ניתן למסות אותו? לדעתי לא. מפנה לפסייד שניתן ע"י השופטת  
בוסתן ב-08/2015 - מנהל הארנונה של מועצה מקומית קדימה ערער  
במחוזי על החלטת הוועדה במקרה זהה לחלוטין. שם נרשם - שטח  
דירת מגורים כולל רצפת מגורים וכד', וכל שטח מקורה הצמוד  
למבנה. קירוי זה לא רק תקרה אלא גם קירות. החלל צריך להיות  
סגור ע"י יותר משני קירות. בזה יש היגיון. מה שבולט החוצה הוא  
חסר שימוש. זו תכלית הארנונה שיש בזה שימוש. ופה אין שימוש, לכן  
אני סבור שהחייב איננו כדין. נניח שהיה עץ דקל שענפיו מכסים הכול.  
היה מחויב?

ההשוואה לא מתאימה. ברור שיש הבדל.

כאשר רוצים לחייב שטחים מחוץ לנכס יש הוראה מפורשת. בצו  
הארנונה זה לא מופיע.

רוצה להוסיף, שינו את חברת המדידות אבל לא את הצו.

הפרשנות של הצו, כמו שכתבנו בתשובה לערר, מאז ומתמיד זה היה  
כל שטח מרוצף ומקורה. כך פירשו את זה תמיד. ב-2011 במדידה  
הקודמת לא הופיע וכרגע במדידה החדשה כן מופיע.

לא מופיע במדידה.

מבקשת לראות... היה צריך לחייב בשנת 2011 ולא חייבו את זה. כל  
שטח מרוצף ומקורה מחויב.  
עד עכשיו העוררים למעשה חויבו בחסר, יש מדידה שהיא עדכנית,  
הצד השני לא הביא מדידה עדכנית.

אין עוררין.

לשאלת הפרספקס - אם הוא קשיח ואטום ייחשב, ואם לא - הוא לא  
ייחשב. פה העניין הקשיח והאטום מתקיים. וגם הריצוף. לגבי הפסייד  
שהוזכר לא מכירה לחלוטין את הפסייד, מה שאוכל לומר ששם יש צו  
אחד ופה יש צו אחר.  
לגבי הקירוי שטענת שצריך קירות, זה לא נכון. משתנה מרשות לרשות  
בהתאם לצו שלה. אכן שינינו את חברת המדידות, אבל לא את הצו.  
התאמנו את הנכס לשיטת הישוב השטח שתמיד היתה.

לא סיווגתם את השטח כחניה מקורה?

עו"ד שגיא אורבך:

עו"ד נטלי בן דוד:

עו"ד נטלי בן דוד:

עו"ד שגיא אורבך:

עו"ד נטלי בן דוד:

- עו"ד נטלי בן דוד : אלו הם קודים פנימיים.
- עו"ד שגיא אוירבך : לא התייחסת לחניה עצמה.
- עו"ד נטלי בן דוד : הראיתי תמונות שהשטח מקורה ומרוצף ועדיין נחשב כחלק מהבניין. תמונה מספר 3 - השטח המקורה תמיד חויב. השטח ממוסה ב-100%. זה שהמחסן נמצא שם לא פוטר את השטח הממוסה. החלק השני בתמונה מספר 3 - מתחת לחצי עיגול מחויב לפי הצו כשטח מרוצף ומקורה.
- עו"ד שגיא אוירבך : בבקשה התייחסי לכך שהקירו לא מחובר בחניה.
- עו"ד נטלי בן דוד : הפרשנות שכל שטח שבתוך יחידת הבניין בין בתוך יחידת בניין עיקרית ובין בניין שעומד בפני עצמו כפי שמופיע בסעיף 3.5 בתשובה לערר.
- עו"ד שגיא אוירבך : הפרשנות לא מופיעה בצו.
- עו"ד אורי סקוזה : מה מקור הפרשנות?
- עו"ד נטלי בן דוד : זו השיטה מאז ומתמיד
- עו"ד אורי סקוזה : לעניין חצי העיגול
- עו"ד נטלי בן דוד : ככה מחייבים בכל המועצה ולכן גם הם חוייבו ככה
- גב' אורנה רוברמן : אכן ככה מחייבים את כולם תמיד.
- עו"ד אורי סקוזה : את חצי העיגול לא חייבו ב-2011 ועכשיו כן?
- עו"ד נטלי בן דוד : היה אמור להיות מחויב גם ב-2011, אבל לא חויב במקרה של העורר הספציפי בטעות. היו אמורים לחייב אותו אז וגם עכשיו אמור להיות מחויב.
- עו"ד נטלי בן דוד : סעיף 3.5 בתשובה לערר - זו השיטה הנהוגה, אבל היא כדן, אין לה ביסוס.
- עו"ד נטלי בן דוד : היא לא בסמכות לטעון פה.
- עו"ד נטלי בן דוד : לאבחנה בין יחידה עיקרית לבין יחידה משנית אין ביסוס בצו. הצו מדבר על שטח בתוך יחידת הבניין. החלק המקורה הוא לא בניין ולא יחידת בניין. אין לחייב אותו. השטח מתחת למרפסת המעוגלת הוא אכן בתוך הבניין, וכאן יש פרשנות. החניה אינה בניין ואין שאלת פרשנות. במרפסת המעוגלת יש מקום לפרשנות, זה לא שטח בשימוש, אי אפשר לשים שם שום דבר. פס"ד שציטטתי המקרה שלנו הוא קל וחומר - השטח צריך להיות מחויב רק אם יש קירות. העובדה שכך מחייבים לא אומרת שזה נכון. החניה אינה בניין בפני עצמו כי יש עמודים וריצוף בלבד.



מוסיף, לא ניתן להגדיר את החניה המקורה כבניין בפני עצמו. בניין צריך להיות מקורה לפחות מ-3 צדדים, אין פה אפילו צד אחד קירוי. שהייב עמודים עם סככה.

### החלטה

1. העוררים יגישו את סיכומיהם תוך 14 יום מהיום.
2. המשיבה תגיש סיכומיה תוך 14 יום מקבלת סיכומי העוררים.
3. סיכומי הצדדים לא יעלו על 3 עמודים.

  
עו"ד אורז סרי

  
עו"ד שניא אורבך

  
עו"ד אורז סרי

### החלטה (לאחר פיזור הישיבה)

הצדדים יתייחסו בסיכומיהם לאפשרות, האם ניתן לחייב את החניה המקורה בהגדרה שונה מן ההגדרה שנעשית כיום על-ידי המשיב, ואם כן – איזו מהן.

1. העוררים יגישו את סיכומיהם תוך 14 יום מהיום.
2. המשיבה תגיש סיכומיה תוך 14 יום מקבלת סיכומי העוררים.
3. סיכומי הצדדים לא יעלו על 3 עמודים.

  
עו"ד שניא אורבך

  
עו"ד אורי סקוזה (יו"ר)

  
עו"ד אורז סרי

נרשם ע"י צוער פלג שגית

חברי הוועדה: עו"ד אנרי סקוזה, יו"ר הוועדה  
עו"ד שגיא אוירבך, חבר ועדה  
עו"ד ארז סרי, חבר ועדה

העוררים: [REDACTED]  
[REDACTED]  
שוחם, [REDACTED]

- 7 6 -

המשיב מנהל הארנונה, מועצה מקומית שהם  
ע"י ב"כ עוה"ד נטלי בן דוד ואו אח'  
שביט בר-און, גלאון, צין, יגור ושות' - עורכי דין  
מדרך מנחם בגין 52, מגדל סנוול תל אביב 67137  
טל' 03-7912800 פקס: 03-7912801

החלטה

דרי המחלוקת

1. הערר נסוב על שני עניינים:  
האחד, חיוב בגין שטח שכונה "חניה מקורה", והוא שטח בחצר הקדמית של בית העוררים, ומצוי תחת גגן של חניה לכלי רכב. המשיב חייב שטח זה בשוער של 9.41 מ"ר.  
השני, חיוב בגין שטח, המצוי בתזית דלת הכניסה לביתם של העוררים, ובשל גזוזטרה המצויה מעליו בצורת חצי סהר, הריחו מקורה את השטח. המשיב חייב שטח זה בשוער של 5.83 מ"ר.
2. סך השטחים לחיוב עומד על 15.24 מ"ר.

- 10. הואיל ושטח התניה המקורה אינו בכלל שטח המבנה, אלא עומד עצמאי ובמנותק ממנו – אזי פרשנות לשונית פשוטה מובילה לתוצאה כי אינו נופל בגדר השטח לחיוב.
- 11. כך גם ראוי להתייחס לשטח המצוי תחת הגזזטורה. העובדה כי זו מטילה צל (לעתים) על שטח בכניסה לבית מגוריהם של העוררים אינה גוררת בהכרח את חיבו של שטח בארנונה, בפרט משברור כי מדובר בשטח שאינו בתוך שטח הבנין, מה עוד שלא ניתן לעשות בו כל שימוש סביר שראוי לחייב בגינו.
- 12. לא נוכל לקבל את עמדתו של המשיב, כי בהגדרת מבנה נופל הן המבנה העיקרי והן מבנה העומד בפני עצמו – כפי שהוא מנסה להחיל על שטח התניה המקורה וזאת משגי טעמים.
- 13. האחד, הצו עשה הבחנה ברורה לעניין ריבוי מבנים וסככות בין מבנה המשמש למגורים (סעיף 1.4.1) שהחייב בגינו הוא למבנה אחד והמצוי בתוכו, לבין "שטח בניין שאינו למגורים" (סעיף 1.4.2) שם החיוב יחול על כל המבנים, "... בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים...".
- 14. השני, ביחס לדירת מגורים, הצו מגדיר רק מצב אחד בו קיים חיוב בגין יותר מדירת מגורים אחת והוא מצב בו דירת מגורים אחת פוצלה ל-2 או יותר יחידות מגורים (1.14). החיוב בערה זה אינו עונה לסעיף זה ומכאן כי אין לחייב בארנונה בגין רכזים אלה.
- 15. נוסף עוד, כי אף לשיטת המשיב, מן הדין יהיה להפחית את שטח המחסן המקורה בו עושים שימוש העוררים מתוך שטח התניה המקורה משטח הדירה, שכן לשון הצו מוציאה שטח זה מגדר שטח הדירה וקובעת במפורש "למעט מחסני גינה נידחים".
- 16. גם טענתו החלופית השגויה של המשיב אינה יכולה להתקבל, שכן הגדרתם של שטחים אלה כ"מבנים אחרים של הוגדרו" או כ"שטחים תפוסים שלא הוגדרו" נופלים תחת הכותרת של "מבנים אחרים" (2.12 לצו הארנונה) ואף יכולים לחול לתוצאה אבסורדית כי שטח שכזה יחויב בשיעור העולה בכמעט עשרת מונים על שטח החיוב העיקרי של מבנה המגורים.
- 17. ולבסוף, נראה כי גם המשיב היה ער לקושי בהגדרת של שטח דירה, כפי שהוא מופיע בצו הארנונה הרלבנטי למועד זה, וכתוצאה מכך שונתה ההגדרה בצו החל משנת 2018, דבר המעיד על אי-נחתו שלו מאפשרויות הפרשנות השונות הקיימות בהגדרה הקודמת. בכך גם פטר אותנו המשיב להתייחס לטענתו כי ראוי לאמץ פרשנות שתמנע אנדרלמוסיה ותוביל ליציבות.

סוף דבר

הערר מתקבל והחיוב בגין השטחים נושא ערר זה יבוטל.

  
 עו"ד שגיא אורבך

  
 עו"ד אורי סקוזה (גיור)

מי אורי  
 עו"ד ארי סרי

ערר מס' 9/17

ועדת ערר לענייני ארנונה  
שליד המועצה המקומית שהם

**פרוטוקול ישיבת ועדת ערר לענייני ארנונה**  
**שהתכנסה ביום 14.11.17**

**הרכב הועדה:**  
עו"ד אורי סקוזה, יו"ר הועדה  
עו"ד שגיא אורבך, חבר ועדה  
עו"ד ארז סרי, חבר ועדה

**העוררים**  
פלוגי  
מרחוב ברקת שוהם

- נ ג ד -

**המשיב**  
**מנהל הארנונה מועצה מקומית שהם**  
ע"י ב"כ עוה"ד נטלי בן דוד ו/או אח'  
שביט בר-און, גלאון, צין, יגור ושות' – עורכי דין  
מדרך מנחם בגין 52, מגדל סונול תל אביב 67137  
טל': 03-7912800 פקס: 03-7912801

**נוכחים:**  
עו"ד שיר-לי שיש, ב"כ המשיבה  
מר פלוגי  
גב' גיולי לחמי, סגנית מנהלת אגף הגביה

**מר פלוגי:**  
תושב שוהם מ1994, משנת 1999 היו מדידות של המועצה. חייבו אותי  
45.222 מ"ר, בשנת 1995 הגשתי ערר והתקבל וביטלו את הערר. יש לי  
עמודים חיצוניים שהקומה השנייה נתמכת עליה. חלל ריק. ב2016  
ביקשו שוב מדידה ולא שיניתי כלום, רק מרפסת שהגשתי תוכנית

ושוב חייבו 45.22 מ"ר, הרי ביטלו את המטרים האלו, אין בזה שימוש.  
זהו חלל ריק. יש חצר קדמית.

עו"ד אורי סקוזה: למה בנית על עמודים?

מר פלוני: הייתי צעיר וזה מה שבנית. הבית הוא שתי קומות והחלק האחורי  
נתמך ע"י עמודים.

עו"ד שיר-לי שיש: אסביר: השטח הזה מקורה בבטון מרוצף. צו המיסים קובע ששטח  
כזה מחוייב בארנונה כי הוא חלק מהבניין. זו לא פרשנות שלנו. אם  
נפרש זו תהיה אפליה לטובה.

עו"ד שגיא אורבך: מגורים או מחסן?

עו"ד שיר-לי שיש: שטח מגורים. האחסנה לא רלוונטית. זה חלק מהבניין. ב2001 היה  
ביטול, מפאת חלופי הזמן, 15 שנה לא הצלחנו לאתר את המסמכים  
שיסבירו את הביטול הזה, צריך לקחת את צו המיסים ולפעול לפיו. כן  
נעשה שימוש במרפסת, אופניים, כסא, המרפסת מתוחזקת ונקייה ויש  
גישה אליה. בנסיבות האלה אנו סבורים שאין לבטל את החיוב כי זה  
יביא לאפליה לטובת הנישום.

עו"ד אורי סקוזה: מדוע אינך סוגר את זה?

מר פלוני: אני יכול לאטום גם עם זכוכיות.



עו"ד שגיאה אוירבך : העניין תיעוד המועצה : האם יש תיעוד שבוטל, האם יש נימוק?

עו"ד שיר-לי שיש : אין נימוק

עו"ד שגיאה אוירבך : יש ערר ויש ביטול?

עו"ד שיר-לי שיש : נכון אבל אין הסבר, יכול להיות שהייתה טעות, מדובר במדידה ישנה מ1999.

עו"ד שגיאה אוירבך : יש החלטה שהתקבלה וניא מתועדת והיום באים לשנות אותה?

עו"ד שיר-לי שיש : עברו 15 שנה, והמועצה יכולה לבדוק עצמה אחרי כל כך הרבה שנים. אכן יש כאן בעיה רישומית.

עו"ד שגיאה אוירבך : אי אפשר להתעלם ממנה

עו"ד שיר-לי שיש : נכון, גם אם הייתה החלטה או הסכם פשרה אנחנו היום נוהגים על פי צו הארנונה

עו"ד שגיאה אוירבך : לשיטתך, על מי נטל ההוכחה?

עו"ד שיר-לי שיש : הנטל עלי – הצגתי היום מדידה עדכנית, וחייבתי לפי צו הארנונה והמועצה צריכה לפעול על פי צו הארנונה החדש, אחרת הצו מעוות.

עו"ד שגיא אורבך : את יודעת מה היה הצו אז? אין ספק בחיוב, אך יש עניין מנהלי שיש לעבור עליו

עו"ד שיר-לי שיש : שיטת החישוב זוהי השיטה שהמועצה עובדת איתה שנים. שיטת החישוב קבועה כל השנים. לאורך השנים כאן חודדו בהנחיות המודדים, מה מחייבים ומה לא מחייבים.

עו"ד אורי סקוזה : למעשה ההחלטה של אז הייתה טעות!

עו"ד שיר-לי שיש : נכון.

עו"ד שגיא אורבך : לא מקבל את זה. הנטל על המועצה להציג את צו הארנונה ב1999 ואין התייחסות משפטית למה שקרה אחר כך.

עו"ד שיר-לי שיש : מסכימה איתך, מבקשת שהועדה תיתן לי כמה ימים לבדוק זאת. חלף פרק זמן מאוד ארוך ומצדיק שהמועצה לא תשמור על המסמכים האלה. רוצה פרק זמן של כמה ימים כדי לעלות על הדבר הזה. מבחינה ראייתית ידינו כבולות.

מר פלוני : לא עשיתי שום שינוי, הכל נשאר אותו דבר מ1999 ועד היום.

עו"ד שגיא אורבך : האם יש לך איזשהו תיעוד?

מר פלוני : לא שמרתי כלום. אין שימוש במקום והציוד שהיה שם נזרק.

נרשם עי"י צוער פלג שגית

**ועדת ערר לענייני ארנונה  
שליד המועצה המקומית שהם**

**ערר מס' 9/17**

**חברי הוועדה:**

עו"ד אורי סקוזה, יו"ר הועדה  
עו"ד שגיאה אורבך, חבר ועדה  
עו"ד ארז סרי, חבר ועדה

**העורר**

שוחם,

- נ ג ד -

**המשיב**

**מנהל הארנונה מועצה מקומית שהם**  
עו"ד ב"כ עוה"ד נטלי בן דוד ו/או אחי  
שביט בר-און, גלאון, צין, יגור ושות' – עורכי דין  
מדרך מנחם בגין 52, מגדל סונול תל אביב 67137  
טל': 03-7912800 פקס: 03-7912801

## **החלטה**

הערר מופנה כנגד החלטת המשיבה לחייב את העורר ב-45.22 מ"ר נוספים מעבר לשטחים בהם חויב בשומות עבר. אין מחלוקת כי השטח הנוסף הינו שטח מקורה בקומת הקרקע בעורפו של בית מגוריו, שטח שאין אליו גישה מתוך הבית, והוא למעשה תומך בחלק מקומת המגורים שמעליו.

בשל תמיכה זו, כך נטען בערר, נוצרה מרפסת סגורה זו. לטענת העורר, חויב בעבר בגין שטח זה (בשנת 2001), ולאחר ערר שהגיש בוטל החיוב. אין בידי מי מן הצדדים אסמכתאות לכך וזאת למעט רישום במחשבי המשיבה כי אכן היה חיוב שכזה ובוטל. העורר מוסיף וטוען כי השטח המקורה חסר שימוש, והוא חלל ריק.

המשיבה טוענת בתשובתה כי שטח זה מחויב בהתאם להוראת סעיף 1.4.1 לצו המסים של המועצה, כי מדובר בשטח מרוצף ומקורה, הצמוד לבית המגורים, וכי העורר עושה בשטח זה

שימוש לאחסון ואף הוצגו בפני הוועדה תמונות המעידות כי העורר אכן מאחסן ציוד בשטח הרלוונטי.

לאחר שקראנו את כתבי טענות הצדדים, שמענו טיעוני השלמה מהם והוצגו בפנינו תצלומי השטח המדובר, סברנו כי דין הערר להידחות.

העורר לא הביא כל ראיה בדבר מהות הסכמה בדבר הפטור שניתן לו בערר בשנת 2001 ומסר כי אין לו אסמכתא ו/או החלטה התומכת בערר, בידי המשיבה אין כל אסמכתא להסכמה זו ומשכך יש לבחון את חיוב הארנונה בהתאם לצו בשנה הרלוונטית.

בית מגוריו של העורר, כמו כל נכס אחר, נבחן בהתאם להוראות צו הארנונה התקף לאותה שנת חיוב, דהיינו, שנת 2017. יתר על כן גם אם בעבר ניתן פטור בגין שטחים האמורים להיות מחויבים הרי שאין בכך כדי לפטור את המשיבה מלחייב את העורר בגין ארנונה בהתאם לצו הארנונה והיא מחויבת, כרשות מנהלית, לחייב את התושב בארנונה כדן. יתר על כן השוויון באופן חיוב הארנונה מחייב דין שווה לכל תושב בשל אותו מצב עובדתי ומשכך אין מקום לפטור את העורר בניגוד לצו הארנונה.

סעיף 1.4.1 לצו הארנונה לשנת 2017 קובע כי "שטח דירה ו/או נכס המשמש למגורים כולל כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות ... מרפסות מקורות". לשון הסעיף ברורה ופשוטה, ותפורש בהתאם למקובל. מעיון בתצלומים שהציג העורר אין ספק כי השטח המדובר מהווה מרפסת מקורה לכל דבר ועניין, הצמודה לבית מגוריו.

מהאמור לעיל עולה כי בדין חייבה המשיבה שטח זה בארנונה, ודין הערר להידחות.

  
עו"ד שגיא אוירבך

  
עו"ד אורבך סקוזה (יו"ר)

סני ארז  
עו"ד ארז סרי