

**הרכב הועדה:** יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר

חבר: עו"ד יצחק לב

חבר: יואב דנה

**העורר:**

עמיחי סגל

עו"ד עמיחי סגל, ייצוג עצמי

נ ג ד

**המשיב:**

מנהל הארנונה – עיריית הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד בת חן גלעם

## פסק דין

לאחר החלטתנו מיום 30/5/23, בה הוחלט כי יש לקבל את הערר לסיווג הנכס הכל כמפורט בהחלטה. נותרה לפתחנו, המחלוקת בסוגיה בנוגע לשלושה פוליגונים ששטחם הכולל הינו 11 מ"ר שגובהם נמוך מ 1.8 מטר והינם ממוקמים על גג בית העורר, וכאן המחלוקת האם השטח האמור אכן נמוך מ 1.8 מטר, ואם כן האם שטח כאמור פטור מארנונה או בר חיוב בארנונה. אנו סברנו כי מן הראוי לקיים ביקור בנכס כדי שהוועדה תוכל להתרשם באופן בלתי אמצעי מהשטחים נשוא המחלוקת, ואולם העורר התנגד לבקשתנו. העורר הגיש תצהיר ובו פירוט של שטחים וגבהים. המשיב הגיש בקשה לקביעת סיכומים במקום תצהיר, ולאור האמור הגישו הצדדים סיכומים. העורר חזר על טיעונו ולפיהם: "השאלה מהו גובה המבנה/המ"ר שבגיננו ניתן לחייב בארנונה. דהיינו, האם ניתן לחייב עבור מבנה שגובהו פחות מ 1.80 מטר "כוכ" או שיש גובה מינימאלי שרק מעליו ניתן לחייב בארנונה". העורר טען כי בצו הארנונה אין התייחסות לעניין גבהי השטחים שניתן לחייב בגינם בארנונה, והוא מסתמך על הגדרת שטח מבנה שאינו משמש למגורים בצו הארנונה בהתאם לסעיף 8 לפרק המבוא בצו הארנונה

בנוגע לגלריה שם נקבע כי גלריה לא תחויב בארנונה אם היא מתחת לגובה של 1.70 מ' ויש לה מתקן עליה קבוע. לטענת העורר, יש לקבוע כי שטחים מתחת לגובה 1.70 מ' אינם ברי חיוב בארנונה, ע"כ אין מקום לחייב חלקים בנכס שהינם בגובה של פחות מ 1.70 מ' בארנונה. תוך שהוא מסיק מסקנה זו מסעיף 8 לצו הארנונה אשר דן ב "שטח מבנה שאינו משמש למגורים". המשיב הגיש סיכומים במסגרתם טען כי אין רלוונטיות לגובה שטחים כמבחן לחיוב בארנונה בכלל ולטענת המעורר כי יש ליישם לכאורה את סעיף 8 לצו, טען המשיב כי זה לא רלוונטי וכי הסעיף היחידי ממנו ניתן ליישם את חיוב הארנונה בדירות מגורים הינו סעיף 7 לצו, אשר מציין בצורה מפורטת מהו "שטח מוכרג" לעניין חיוב בארנונה והגדרת השטח לה מכוון העורר אינה מצויה בסעיף כאמור ולא ניתן לעשות היקש בין סעיף 8 לצו הארנונה אשר אינו עוסק בדירת מגורים לבין סעיף 7 אשר הוא בלבד עוסק בדירת מגורים..

בנוסף, צירף העורר לסיכומיו פסקי דין של וועדות קודמות (ערר לזוביק, ערר כרמיאל, וערר ניסני). בכל פסקי הדין האמורים, נקבע כי, אין רלוונטיות לגובה הנכס לצורך חיוב בארנונה.

העורר הגיש סיכומי תשובה. לטענתו, יש חוסר בצו הארנונה, וכי על העירייה חובה לקבוע חריג שהם שטחים בפחות מגובה מסוים. לטענתו, על הוועדה לבחון מהי דירת מגורים, מה מוגדר כדירת מגורים, וזאת יש לעשות באמצעות חוק התכנון והבניה שקובע כי חישוב מ"ר לצורך בניית מגורים, יעשה רק מעל 1.80 מ', ופועל יוצא מכך הינו כי כל חלק בבניין שאינו מעל גובה 1.80 מ' אינו בגדר בניין מגורים, ולא יכול להיכלל בהגדרת דירת מגורים לעניין חיוב בארנונה. גם בעניין זה מנסה העורר להשליך מחוק אחד לחוק אחר, דבר שאינו אפשרי בוודאי כאשר יש צו מפורט ספציפי אשר דן בחיובי ארנונה בדירת מגורים והוא הצו לאורו יש לפרש מחלוקות ו/או סוגיות לגבי חיוב שטחים כאלה או אחרים בארנונה.

העורר ביקש להבחין בין התיק שבפנינו, לבין פסקי הדין שהובאו על ידי המשיב, כמפורט בסעיף 18 לסיכומי התשובה.

### הכרעה

לאחר שעיינו בחומר, לרבות המדידות שהוצגו על ידי העורר בעצמו וכן תצהירו ולאור העובדה שדחה את החלטתנו לבקר בנכס מסיבותיו האישיות שלא פורטו, הגענו לכלל מסקנה על סמך הראיות שהונחו בפנינו על ידי שני הצדדים כי דין הערר להידחות. בסוגיה האמורה שנתרה לדיון. אנו סבורים כי בהתאם לצו הארנונה הרלוונטי, אין מגבלה של גובה לשטח בר חיוב בארנונה ובוודאי שהשטחים שהם במחלוקת כיום בתיק זה, הינם ברי חיוב בארנונה וצודק המשיב שחייב את העורר בארנונה בגינם. הפרשנות התכליתית בסוגיה זו מחייבת, כי כלל השטחים בדירה הינם ברי חיוב בארנונה, לרבות שטחים שגובהם פחות מ 1.80 מ' (מלבד השטחים המוחרגים בצורה ברורה בסעיף 7 לצו הארנונה. צודק המשיב בסיכומיו, כי: "בדירות מגורים רבות ישנם שטחים שאינם ניתנים לניצול מטיבי מפאת גודלן וצורתם, כגון נישות ופינות בלתי נגישות. בנישות ניתן לעשות שימוש לאחסון, הצבת חפצי נוי וכדומה. לא ניתן, טכנית ומשפטית, לערוך מבחן "נגישות" על כל אחת מפינות הדירה, לקבוע את מידת האינטנסיביות של השימוש בה, ולהמעיט מסך השטחים המחויבים בארנונה את השטחים שמידת האפשרות לנצלם בצורה מיטבית קטנה יותר".




כמו כן, אנו מקבלים את טענת המשיבה, כי מאחר וצו הארנונה תקי ביחס לחיוב שטח כגון זה שבמחלוקת פרושו של דבר כי השטח כאמור בהכרח בר חיוב בארנונה. ראה: עע"מ 7518/09 משואה למלונות ונופש בע"מ נ' עיריית ירושלים, פורסם בנבו, מיום 20/11/11. וכן ראה פסקי דין נוספים בסוגיה הנזכרים בסעיף 4.3, 4.4 לסיכומי המשיב.

לאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר בסוגיה האמורה שנתרה במחלוקת ( שלושה פוליוגונים ששטחם הכולל הינו 11 מ"ר שגובהם נמוך מ 1.80 מטר ומצויים על הגג הבית של העורר), וקובעים כי השטחים שחויבו נשוא הערר, הינם ברי חיוב ועל כן חויבו כדין.

לנוכח נסיבות מקרה זה ולנוכח הקביעה בהחלטה הקודמת, אנו סבורים כי אין לעשות צו להוצאות ואיננו עושים צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום שני, כ"ח אייר תשפ"ה, 26/05/2025.  
בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב)  
לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים  
עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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 עזחק לב	 יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------