

**ועדת ערר לארנונה - שליד המועצה האזורית מטה יהודה**  
לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו - 1977

ערר: 4/23

בפני וועדת ערר - שליד מועצה אזורית מטה יהודה

**העוררת:** אהרון ויונה שטייניץ, 000045252  
באמצעות ב"כ עוה"ד צבי שילה  
מרחוב המלך גיורגי 16ג', קומה 12,  
ירושלים 9422918  
טל': 02-6526599, פקס: 02-6526499  
דוא"ל: [zvi@sp-sh.com](mailto:zvi@sp-sh.com)

נגד

**המשיב:** מנהל הארנונה המועצה האזורית מטה יהודה,  
ד.נ. שמשון 99700

באמצעות ב"כ עוה"ד אייל בוקובזה /או אופיר ששון  
מרחוב כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, בני ברק  
5126237.  
טל': 03-6130875, פקס: 03-6129187  
דוא"ל: [eyal.b@muni.co.il](mailto:eyal.b@muni.co.il)

## פסק דין

(במסגרת החלטה מס' 2)

### רקע כללי

1. מדובר בערר שהוגש על ידי העוררים 1 עד 35, כאשר ה"ה אהרון ויונה שטייניץ, הם העוררים מס' 1+2 בהתאמה, (להלן: "העוררים", "שטייניץ", בהתאמה).
2. להודעת הערר לא צורפו ייפוי כח של כל העוררים, לא צורפו ההשגות עליהן מתבסס הערר ובין הצדדים, אלא רק צורפה תשובה המשיב לעררים, ועל הודעה זו התבסס הערר נשוא החלטה זו.
3. בתאריך 25/10/23 התקיים דיון קד"מ בפני וועדת הערר, הדיון הוקלט, ופרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לאחר מכן.
4. בדיון הבהיר מר שטייניץ כי הנוכחים בדיון מעלים את הטענות בשל כל העוררים והם מבקשים שההכרעה תהיה לגבי גל העוררים יחדיו.
5. המשיב לא טען לכשלים פרוצדורליים, ונראה כי קיימת הסכמה בין הצדדים לדון בטענות לגופו של עניין ולגופה של מחלוקת - ביחס לכלל העוררים, והוועדה תאמץ הסכמה זו ותכריע בהתאם.

6. בדיון הושגה הסכמה בין צדדים לוותר על הגשת תצהירי עדות ראשית, ועל קיומו של דיון הוכחות במובן הרגיל של המונח, והוסכם שהצדדים יגישו את סיכומיהם בכתב ולאחר מכן תינתן החלטה על ידי הוועדה.

7. בתאריך 31/10/23 ניתנה החלטת וועדה בהתאם.

8. בתאריך 17/12/23 הוגשו סיכומים מטעם העוררים ובתאריך 22/02/24 הוגשו סיכומים מטעם המשיב וכעת התיק בשל למתן פסק דין.

### נקודות במחלוקת:

9. טענות העוררת מתמקדות בשלוש נקודות מרכזיות לפי הפירוט הבא, (סדר ההבאה כאן אינו הסדר שבו הועלו הטענות בכתבי הטענות ואינו הסדר לפי חשיבותן, אלא לפי סדר ההכרעה בהן):

10. במהלך הוגדרו מספר נקודות מחלוקת בין הצדדים:

10.1 **צורת חיובי השטחים ביחס לעובי הקירות** – לטענת העוררים החישוב של עובי מגיע לכדי 40 עד 45 ס"מ, והוא עובר את הגבול החוקי של 30 ס"מ, (להלן: "עובי הקירות").

10.2 העוררים הגיעו למסקנה זו מדרך החישוב הבאה: בוצע מדידה ע"י מודד של נתוני של דירת ה"ה שטיינמץ, (להלן: "נתוני מדידה נטו"), לנתונים אלו הוסיפו 30 ס"מ עובי קירות מקסימלי הניתן לחיוב, והנתון שלטענתם הגיעו אליו קטן מהנתון שמחויב על ידי המשיב.

10.3 **אופן החישוב של השטחים המשותפים**, (להלן: "השטחים המשותפים"):

10.3.1 לטענתם, בצו הארנונה – אין הגדרה של חיוב שטחים משותפים.

10.3.2 לא חולקים על הרציונל של חיוב יחסי בשטחים משותפים.

10.3.3 אין פירוט של השטחים המשותפים הצריכים להיות מחוייבים.

10.3.4 אחרי שיש פירוט של החיוב, הסכומים עבור החיובים המשותפים צריכים לעבור אישור מליאה. ועד אז – הם נעדרים סמכות ולכן אינם ברי חיוב.

10.4 **שטחים להפחתה**, (להלן: "השטחים להפחתה") –

10.4.1 שטחים שהיו צריכים להיות מופחתים ולא הופחתו.

10.5 **שטחי הבריכה**, ("הבריכה") –

10.5.1 מחויב כיום לפי שטחי מגורים.

10.5.2 מתחם בריכה צריך להיות מחושב לפי מתחם בריכה ולא לפי שטחי מגורים.

10.5.3 וגם חייבו כל דירה בחלק שוויוני בחלק המשותף ולא בחלק יחסי לפי גודלה.

10.5.4 את כל קונטור הבריכה חייבו באופן אחיד ולא לפי סיווג משתנה בהתאם לשימוש.

10.6 **וועד מקומי**, (להלן: "וועד מקומי") –

10.6.1 חיוב וועד מקומי עולה על 30% מחיוב הארנונה, ולכן אינו חוקי.

## עובי הקירות

11. הטענה לחיוב יתר בגין עובי קירות מעל העובי המותר בחיוב נדחית, וזאת ממספר טעמים!
12. **הראשון** - העוררים לא הרימו את הנטל להוכיח את טענתם כי עובי הקירות גדול יותר מהעובי המקסימלי המותר בחיוב.
13. כדי להוכיח עובי קיר, צריך להביא מדידה של עובי קיר, דבר שהעוררים לא עשו.
14. ישנם אמצעים טכנולוגיים רבים לבדיקת עובי קיר: החל מהאמצעי פשוט של בדיקה ידנית של עובי קיר בסמוך לחלון, הפחתה של מידת פנים ממידת חוץ, בדיקה באמצעות צילום תרמי, בדיקה באמצעות מיפוי פריסקופ.
15. וכל זאת, מבלי להגיע לפתרון הידני של ניסו לצורך קבלת מדגם עובי קיר.
16. במקרה שבנדון, לא נעשה שימוש באף אחת מהטכניקות הקיימות להוכחת עובי קיר.
17. **השני** – טענת העוררים נסמכת על מסקנה ולא על מדידה.
18. נציג העוררים הסביר בדיון שאופן חישוב עובי הקיר בוצע באופן הבא: נלקחה מדידת פנים, הוספו 30 ס"מ של עובי קיר מקסימלי מותר, ואת התוצאה השוו למידות של המועצה וכך הגיעו למסקנה שמכיוון שהתוצאה שונה – אזי עובי הקיר גדול יותר מ – 30 ס"מ.
19. בכל הכבוד - מסקנה איננה מהווה קריטריון להרמת נטל עובדתי במישור המשפטי.
20. התובעים יכלו להביא למשל להביא מדידות של קונטור חוץ, מדידות של פנים הדירות ולהוכיח באמצעות ההפרש את עובי הקירות.
21. גם מה המסמך שצורף לכתב הערר כנספח ב', של המודד אברהם ארנסטר, איננו מסייע לתובעים מכיוון שבמקרה טוב הוא מוכיח מידות פנים, אבל חסר החלק של מדידת חוץ, כפי לקבוע את ההפרש.
22. כאן המקום לציין כי ערר זה הוגש ע"י 35 עוררים, דבר שיכול היה להקל משמעותית על חלוקת הנטל בתשלום עבור חוות דעת מקצועית, דבר שבדרך כלל מהווה אבן נגף בפני העורר היחיד, שצריך לשאת על גבו את כל הנטל הכלכלי, ("יתרון לגודל").
23. וכך, העוררים לא ניצלו גם את היתרון לגודל, שהיה באמתחתם, כדי להצטייד בחוות דעת מקצועית להוכחת הטענה לעניין עובי קיר.
24. ולמעלה מן הצורך יצויין שהעוררים ויתרו על שמיעת עדים, לרבות עדים מומחים, ובחרו שלא להעיד את מר ארנסטר על המסמך המדידה שצורף לערר, לעניין עובי הקירות.
25. כך שהעוררים לא עמדו בנטל להוכיח את טענתם לעובי קירות גדול יותר מ – 30 ס"מ, וכאמור – טענתם בעניין זה נדחית.

## חיוב מיסי וועד

26. גם דינה של הטענה לחיוב יתר בגין דמי וועד מקומי להידחות, כפי שיפורט להלן.
27. **הטעם הראשון** – מדובר בטענה מנהלית במהותה.
28. השאלה האם מותר לרשות מנהלית לגבות דמי ועד בחלק יחסי גבוה יותר ממה לטענת העוררים נקבע בחוק היא טענה מנהלית, שצריכה להתברר בבית משפט לעניינים מנהליים.
29. גם העוררים עצמם סבורים כך, ובסעיף 10 להודעת הערר ובהתאמה בסעיף 21 לסיכומים בכתב, מעלים טענה לענין הסמכות של רשות המנהלית להטיל חיוב זה, ועל האיסור שחל עליה – כך לפי הטענה – לחרוג מאחוז גביה מכסימלי.
30. ובסעיפים 11-12 להודעת הערר העוררים טוענים אף שהמשיב כשל במתן תשובה מנומקת דיה לטענה בהשגה.

31. יוצא איפה, שגם העוררים עצמם יודעים שמדובר בטענה מנהלית שאיננה נמצאת בסמכות הוועדה.

32. אך לענין זה העוררים טוענים שיש להרחיב את סמכות הוועדה כך שתוכל לדון גם טענות מהסוג הזה.

33. גם טענה זו דינה להידחות, ועל כך בהמשך.

34. **הטעם השני** – היעדר כלים.

35. דיון בטענה מנהלית במהותה מצריך כלים מסויימים, שונים מאלו המצויים בפני וועדת ערר.

36. כך למשל צריך לקבל התייחסות של גורמים שלישיים כמו משרד הפנים ו/או משרד האוצר, ולעיתים אף לצרף אותם להליך עצמו.

37. פעולות אלו אינן שגורות בפני וועדת ערר, והן יכולות להקשות ואף לסכל את הליך בירור הסוגייה שבמחלוקת.

38. **הטעם השלישי** - בסיס החיוב שנטען נגדו איננו נמצאת בסמכות הוועדה.

39. די בקריאת הפסיקה המצוטטת בסעיף 27 לסיכומי העוררת, כדי להבין שגם במקומות שבת משפט העליון הרחיב את סמכות וועדת הערר לדון בחוקיות החיוב, הוא עשה זאת רק כאשר היה מדובר בחוקיות חיוב ככל שהיא נוגעת לאחד משלושת הנושאים שנמצאים מלכתחילה בסמכות הוועדה, ושם היה מדובר במקרה של סיווג.

40. במקרה שלפנינו, אין מדובר בבסיס חיוב שנוגע בעלות, שימוש, גודל או סיווג, אלא בבסיס חיוב שנוגע ליחסים בין המועצה ובין הוועד המקומי, בסיס חיוב שאינו נמצא בסמכות הוועדה.

41. ולענין הערת בית משפט ביחס להרחבת סמכות הוועדה לדון בנושאים נוספים, אין הוועדה יכולה לייטול לעצמה סמכויות שלא ניתנו לה, ועליה לנהוג באיפוק ובזהירות.

42. הכתובת להרחבת סמכויות הוועדה היא המחוקק ולא הוועדה עצמה.

43. **לגופו של עניין** - שני הצדדים העלו טענות שמצדדות בעמדתם, אך לא הובאו מספיק ראיות כדי להכריע במחלוקת.

44. אך משנקבע שסוגיה זו איננה בסמכות הוועדה, אין צורך להכריע בה.

#### **סמכות המועצה לחייב בגין שטחים משותפים**

45. טענה זו מבוססת על שנים:

45.1. האחד – לא הוגדר בצו הארנונה שטחים משותפים.

45.2. השני – בהיעדר הגדרה – אין למועצה סמכות לחייב כלל, ולכן דינו של החיוב בגין שטחים משותפים בטל מעיקרו – VOID.

46. בדיון בפני הוועדה טען העורר 1 כי הוא מקבל את הכלל שבעבור שימוש יש לשלם דמי ארנונה, אך במקרה הזה – כך לשיטתו - מכיוון שלא הוגדר בצו הארנונה של המועצה שטח משותף, אזי העוררים פטורים מתשלום.

47. בכל הכבוד – דין טענה זו להידחות על הסף.

48. בסעיף 6 לצו הארנונה של המועצה נקבע במפורש כך:

6. בגין שטחים משותפים יתווסף לכל שטח יחידה, חלק יחסי מהשטח המשותף, הן הבנוי והן בקרקע, כיחס שבין שטח היחידה בה הוא מחזיק לכלל שטחי היחידות בבנין.

49. לכן, הטענה שלא הוגדר בצו הארנונה שטח משותף איננה נכונה.

50. לחילופין, גם היה ממש בטענה ולא היה מוגדר שטח משותף, אזי התוצאה היתה צריכה להיות חיוב לפי תעריף שיורי ולא מתן פטור מחיוב.

51. הרציונל - שגם מקובל על נציג העוררים - הוא שבעבור שימוש יש לשלם מס, ולכן כלל ההכרעה שמשמש את וועדת הערר הוא שמקום שבו אין חיוב ספציפי מדויק, יעשה שימוש לפי תעריף שיורי אבל לא יינתן פטור גורף מחיוב.

52. לפיכך, הוועדה דוחה טענה לפטור מחיוב בשל היעדר הגדרת שטח משותף.

### חיוב בגין שטחי הבריכה

53. טענה זו מתקבלת בחלקה.

54. בצו הארנונה יש הגדרות של קובעי מס הקשורים בבריכה, תחת סעיף 2.6 – מבנים שונים.

55. קובעי מס אלו מחלקים בריכות לפי גדלים – מתחת ל – 40 מ' ומעל 40 מ', ולפי חתך של תשלום/ אי תשלום.

56. בהתקיים קובעי מס של בריכות, לא ניתן להתעלם מקובעי מס אלו ולהתנהל כאילו אין קובעי מס לבריכה!

בריכה בצו הארנונה, היא גם בריכה בשטח.

57. ולכן לא יהיה זה נכון לשייך את כל קונטור הבריכה תחת מבני מגורים, שעה שמדובר בבריכה ושעה שיש קובע מס לבריכה בצו הארנונה של המשיב.

58. כאן המקום לציין שגם בסעיף זה, העוררים כשלו בהצגת תשתית ראייתית בפני הוועדה שיהיה כדי להציג גודל הבריכה, גודל הקונטור, שטחים מסביב לבריכה, חדרי מכוונות, חדרים אחרים וכיוצ"ב.

59. המצב הוא שהוועדה חסרה ראיות בכדי להכריע ביחס לכל מבנה ובמבנה באופן פרטי, ולכן הוועדה תקבע את העקרונות, והצדדים יחילו עקרונות אלו על החיוב.

60. להלן קביעות הוועדה:

60.1 ביחס לשטח הבריכה עצמה, (הכוונה לשטח שבו יש מים לשחיה), השטח המרוצף שמסביב לבריכה, ומדשאות שמסביב לבריכה, ( ככל שיש כאלו, ושוב – לא הבאו ראיות בענין זה) – שטחים אלו יחושבו בבריכה, לפי הקבוע בסעיף 2.6 לצו הארנונה, בהתאם לגודל.

60.2 ככל שהבריכה פתוחה לאורחים מבחוץ, (והכוונה לכולי עלמה) בתמורה לתשלום – פעולה שאפשרית לכל אדם באשר הוא – החיוב יהיה לפי סעיף 2.6.1 לצו.

60.3 ככל שמדובר בתשלום עבור אורח חד פעמי, שמצטרף לדייר המתחם, כשברור שמתחם הבריכה איננו פתוח לכולי עלמה – אלא רק לתושבי המתחם והכניסה היא עם אחד מתושבי המתחם, הבריכה תחושב כבריכה שלא בתשלום, ואז החיוב יהיה לפי סעיפים 2.6.2 או 2.6.3 לפי גודל הבריכה.

60.4 באשר לחללים סגורים שנועדו רק לצורך הפעלת הבריכה – כגון חדר מכוונות, חדר משאבות וכיוצ"ב - הם יחושבו כחלק מהבריכה ולכן יחוייבו כבריכה.

לשם הדוגמא – חדר מכוונות, שבו מצוי מנוע הבריכה והמשאבות, יחויב תחת קובע מס של בריכה.

60.5 חדרים אחרים – כגון חדרי שירותים, מחסנים, לובאים, מסדרונות, מעליות, ספא, חדרי כושר, חדרי אירועים, וכיוצ"ב, (שוב לא הובאו ראיות בפני הוועדה להיות על מנת שהוועדה תוכל להיות יותר ספציפית) – חללים סגורים אלו יחוייבו לפי מבני מגורים ו/או קובע מס אחר מתאים יותר, לפי הגבוה מבין השניים.

60.6 המשיב יערוך התאמה של החיובים לפי האמור בהחלטה זו ויעדכן את חיובי העוררים בהתאם.

61. לאור התוצאות אליה הגיעה הוועדה, העוררים יישאו בהוצאות הוועדה בסך 3,000 ₪ ובהוצאות ב"כ המשיב בסך 3,000 ₪.
62. המזכירות תעביר את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתנה היום, 31 יולי, 2024, בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 20 (א) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), (סדרי דין בועדת ערר), התשל"ז – 1977, זכות ערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מנהליים.



אייל דניאל

חבר ועדה



מוש חוגיה

מוש חוגיה, עו"ד

יו"ר הועדה



אשרף אל שייך, עו"ד

חבר ועדה