

בפני הוועדה לעררי ארנונה
שליד עיריית נוף הגליל

ערר מס' 09/25

בפני וועדת הערר: עו"ד איהאב חדאד (סח'ניני) – יו"ר הוועדה
מר שמואל יעקב – חבר הוועדה

בעניין שבין: אריק קליין

העורר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית נוף הגליל

המשיב

החלטה

רקע כללי

1. הערר שלפנינו הוגש על ידי מחזיק הנכס ברח' יערה 15/1, נוף הגליל, שמספרו לצורך רישום ארנונה 1680150001 (להלן: "הנכס"), בנוגע לחיוב ארנונה שנקבע לנכס לשנת 2025.
2. הנכס הוא דירת מגורים דו-מפלסית, וחויב הארנונה כולל גם את שטח גרם המדרגות הפנימי שבין שני המפלסים, חיוב שלטענת העורר מביא ל"כפל חישוב" של שטח המדרגות בשיטת המדידה המכונה "ברוטו ברוטו". העורר הגיש השגה למנהל הארנונה בעירייה, ועם דחיית השגתו הגיש את הערר הנוכחי לוועדת הערר לענייני ארנונה.
3. ביום 09.09.2025 התקיים דיון בפני הוועדה לשמיעת הערר, שבו סיכמו הצדדים את טענותיהם, תוך הפניה לפסיקה וחומר משפטי.
4. יש לציין כי הוועדה התכנסה בהסכמת הצדדים, בהרכב חסר, לאחר שחברת הוועדה, עו"ד רות שמש, הוזמנה לישיבה אך לא יכלה להתייצב עקב סיבות אישיות.
5. כעת נדרשת הוועדה להכריע בערר באמצעות החלטה מנומקת.

טענות העורר

6. העורר טוען כי שיטת החישוב של שטח הנכס לצורכי ארנונה, לפיה מחושב מלוא שטח גרם המדרגות הפנימי הן בקומת הקרקע והן בקומה העליונה של דירתו, אינה צודקת. לטענתו מדובר למעשה בחיוב כפול על אותו שטח פיזי, שכן גרם מדרגות אחד "נספר" פעמיים, פעם במסגרת שטח קומת הקרקע ופעם במסגרת שטח הקומה העליונה.
7. העורר טוען כי במשך שמונה עשרה שנים לא ביצעה העירייה מדידה פיזית של הנכס, אלא הסתמכה על שטחים שנקבעו לפי היתר הבנייה, ועל כן נוצרה אצלו הסתמכות לגיטימית על המשך קיומה של שיטה זו, ולפיה לא יחול שינוי בשטח החישוב לצורכי ארנונה.
8. העורר טוען כי מאחר וצו הארנונה שותק בנוגע לאופן חישוב שטח גרם מדרגות, יש להשתמש בעקרונות פרשניים חיצוניים התומכים בפרשנות מצומצמת, כמו צו מכר דירות (טופס מפרט), תיקון תשס"ח-2008, ותקן מס' 9.0 של מועצת שמאי המקרקעין.
9. העורר טוען לחילופין כי שינוי שיטת החישוב אסורה על פי דין, ועל כן, יש לבטל את חיוב הארנונה החדש עבור שטח המדרגות בדירתו.

טענות המשיב

10. המשיב טוען כי שיטת החישוב שבוצעה היא בהתאם לדין ולצו הארנונה התקף בעיריית נוף הגליל. מדובר בשיטת מדידה מסוג "ברוטו ברוטו", לפיה שטח החיוב של נכס למגורים נמדד לפי מידות החוץ של הנכס, כולל כל השטחים והמרכיבים המבניים הצמודים לנכס, לרבות קירות חיצוניים ופנימיים, שטחים משותפים, מרפסות, ואף גרמי מדרגות בתוך הנכס. לפיכך, אין מדובר בכפל חיוב בלתי חוקי אלא ביישום רגיל של שיטת המדידה המחייבת בעירייה.
11. המשיב טוען כי לא חל כל שינוי בשיטת החישוב, אלא שבעבר הנכס לא נמדד בפועל ולכן חיוב בחסר, ואילו עתה בוצעה מדידה שהציפה את מלוא השטח בהתאם לשיטה הקבועה בצו הארנונה.
12. המשיב טוען עוד כי יש לדחות את הערר שכן העורר לא הוכיח כל טעות במדידה החדשה: העורר לא הציג מדידה נגדית מטעמו ולא הביא כל ראיה לסתור את נתוני המדידה של העירייה.
13. בנוסף טוען המשיב כי שאלות הנוגעות לאי חוקיותו הנטענת של צו הארנונה העירוני, או לטענה בדבר שינוי שיטת החישוב הקבועה בו, אינן מצויות בגדר סמכותה העניינית של ועדת הערר.

המסגרת הנורמטיבית

14. סעיף 287(3) לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כי לענין ארנונה רשאי מי שהוסמך לכך על ידי ראש העירייה, "להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או על ידי שליחיו, ולערוך בהם בדיקות ומדידות", כלומר לצורך חישוב הארנונה יש לבצע מדידה של הנכס. סמכות

סטטוטורית זו מהווה את הבסיס החוקי לביצוע סקרי מדידה ולחישוב שטחי נכסים לצרכי ארנונה על פי קריטריונים שנקבעו.

15. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג–1992, המסדיר בין היתר את נושא הארנונה ברשויות המקומיות, קובע בסעיף 8(ב1) כיצד יש לחשב שטח של נכס לצורך הטלת ארנונה כללית, "חישוב שטחו של נכס לעניין הטלת ארנונה כללית יהיה במטרים רבועים; הארנונה הכללית שתוטל על נכס תהיה בסכום המתקבל ממכפלת מספר המטרים הרבועים של הנכס בסכום הארנונה למטר רבוע", וכי שיטת חישוב שטח נכס יתבצע בהתאם לצו הארנונה.

16. בהתאם לחוק, מדי שנה מתקינה הרשות המקומית צו הטלת ארנונה הקובע את תעריפי הארנונה וסוגי הסיווגים, וכן מפרט את אופן מדידת השטח. צו הטלת הארנונה לשנת 2025 של עיריית נוף הגליל (כמו גם צווים בשנים קודמות) כולל סעיף הגדרות ועקרונות כלליים הרלוונטי לענייננו. **סעיף 2 לצו הארנונה לשנת 2025** קובע את עקרונות מדידת השטח וחיוב הארנונה, וכך הוא מורה:

2. עקרונות כלליים

א. הארנונה תשולם לפי יחידות שטח לחיוב של כל מ"ר ו/או חלק ממנו.
ב. יחידות שטח לחיוב תמדד עפ"י מידות החוץ של הנכס בולל השטח מתחת לקירות החיצוניים והפנימיים לרבות שטחים משותפים וכן כל מבנה ו/או שטח מקורה או שלא מקורה הצמוד לנכס.

ג. מחזיקי שטחים משותפים במבנה יחויבו בגין שטחים אלו בהתאם לחלקם היחסי באותם שטחים לפי אחוז שיתקבל מחלוקת השטח העיקרי לחיוב בכלל השטחים המשותפים.".
17. חשוב להדגיש כי נוסחו של סעיף 2 לצו הארנונה בנוף הגליל נותר זהה בשנים האחרונות. בדיקה של צווי הארנונה לשנים קודמות מעלה כי נוסח הסעיף בדבר שיטת המדידה לא השתנה כלל ועיקר בין השנים, אותה שיטת "מידות חוץ ברוטו-ברוטו" חלה בכל אותם השנים.

דיון והכרעה

18. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת המסגרת הנורמטיבית, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

19. שיטת החישוב שהוחלה על הנכס של העורר היא שיטת "ברוטו-ברוטו" הנהוגה בעיריית נוף הגליל ומעוגנת באופן מפורש בצו הארנונה התקף. לפי שיטה זו, שטחו של נכס למגורים נמדד לפי מידות החוץ, ללא ניכויים עבור חללים פנימיים או קירות, ובהכללה של כל חלקי הנכס והשטחים הצמודים לו. המשמעות הפרקטית היא שכאשר העירייה מחייבת את המדרגות, היא "משטחת" את גרמי המדרגות כך שהם יוצרים קו אחד של קומה. בהתאם, במקרה דנן שטח המדרגות נכלל בחישוב קומת הקרקע (כחלק משטח הרצפה שעליה בנוי

גרם המדרגות) וגם בחישוב הקומה הראשונה (כשטח אופקי מוקרן של המדרגות בקומה העליונה). אין מדובר ב"כפל" במובן של חיוב אותו שטח עצמו פעמיים, אלא בחישוב שטח של כל קומה בנפרד, כאשר כל קומה מחויבת פעם אחת בשטח שלה במלואו, מקיר לקיר, ללא חללים "אבודים".

20. סוגיית חישוב שטחי מדרגות נדונה והובהרה גם בפסיקה. **בפרשת אשר דיקשטיין נ' עיריית רעננה (ת"צ (מנהלי מרכז) 8254-11-13, פס"ד מיום 26.4.2015)**, שאליה הפנו שני הצדדים, נדון מקרה דומה של טענה לחיוב יתר עקב שיטת מדידה של מדרגות. באותו מקרה טען המבקש כי העירייה חייבה בארנונה שטח "וירטואלי" מתחת לגרם מדרגות, מעבר לחיוב השטח בדרך של "השטחת" המדרגות לקומה העליונה. בית המשפט דחה את הטענה וקבע כי יש לחשב את שטח גרמי המדרגות בבניין בדרך של השטחתם בקומה אליה הם מובילים (כלומר, לצרף את שטח ההיטל האופקי של המדרגות לשטח הקומה העליונה), ובמקביל לכלול בקומה התחתונה את השטח התחתון המוצק שעליו בנוי גרם המדרגות. בכך הבהיר בית המשפט, למעשה, שכל גרם מדרגות מחויב פעם אחת בלבד, חלקו העליון מחושב במסגרת הקומה שמעליו, וחלקו התחתון נכלל במסגרת הקומה שמתחתיו, ואין חיוב כפול של אותו שטח עצמו. עוד צוין שם כי שיטה זו עולה בקנה אחד עם הגדרת "בניין" ו"שטח בניין" בצו הארנונה הרלוונטי, שכן חיוב הארנונה חל על כל שטח בנוי שהינו חלק מהבניין, גם אם אותו חלק (כגון מתחת לגרם מדרגות) אינו חלל שימושי עומד לרשות הדייר.

21. יוצא אפוא, כי חישוב הארנונה במקרה הנדון בפנינו, שבו נכלל שטח המדרגות בכל אחת משתי קומות הדירה, תואם את שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה ואושר בפסיקה. אין לראות בכך שינוי שיטת מדידה מצד המשיב, אלא יישום נכון ומתבקש של הוראות הצו לשם השגת חיוב ארנונה מלא. לא מדובר ב"כפל חיוב", אלא, שכל קומה חויבה כדין רק בשטחה שלה, ולא הוטל חיוב כפול על אותה יחידת שטח.

22. זאת ועוד, העורר לא הגיש תשריט מדידה מטעמו הסותר את התשריט שהוכן על ידי העירייה ואשר שימש בסיס לחיוב נשוא הערר. כידוע, בפני ועדת הערר, שהינה הערכאה הדיונית הראשונה, נטל ההוכחה רובץ על כתפי העורר, בהיותו בגדר "המוציא מחברו עליו הראיה".

בפסק דין רע"א 1436/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, פ"ד מו(5), 101, נקבע כי: "המערער, אשר נחשב כתובע לצורך העניין [...] עליו מוטל נטל השכנוע להוכחת ערעורו בהיותו המוציא מחברו; דינו כדין כל תובע גם לעניין נטל השכנוע".

לפיכך, נישום המבקש לחלוק על שטח החיוב שנקבע על ידי הרשות המקומית נדרש לצרף חוות דעת מודד מוסמך מטעמו המתאימה לדיני הארנונה, ולא להסתמך על מדידות או תוכניות שהוכנו לגורם אחר, אשר אינן מחייבות את מנהל הארנונה (עמ"נ (מנהלי ת"א) 168/02 ר.י.ן מהנדסים נ' מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון).

במקרה שבפנינו, העורר לא הציג חוות דעת מודד מטעמו ולא הביא ראיה מקצועית לסתור את תשריט המדידה שהוכן בידי מודד מטעם העירייה. לפיכך, לא הוכיח את טענתו בדבר טעות במדידה. עוד יצוין כי מדידות הנכללות בתכניות הבנייה שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינן תואמות את שיטת מדידת השטחים לצורכי ארנונה, ועל כן אינן יכולות לשמש ראיה לסתור את נתוני המדידה העירוניים.

טענת העורר כי יש להעדיף את שיטת חישוב שטח גרם המדרגות הנהוגה לפי צו מכר דירות (תיקון תשס"ח-2008) ותקן שמאי 9.0, דינה להידחות. המדובר בדינים שעניינם הגדרת שטח דירה לצורכי תכנון, רישוי, שיווק והערכת שווי נדל"ן, ואינם משליכים בהכרח על פרשנות דיני הארנונה. החלתם של סטנדרטים אלה על תחום המיסוי העירוני נעדרת תימוכין בדין או בפסיקה. יתרה מכך, העורר לא צירף חוות דעת מקצועית או תשתית עובדתית מוסמכת שיכולה לתמוך בטענה כי שיטות המדידה על פי אותם דינים סותרות את שיטת החישוב הקבועה בצו הארנונה של עיריית נוף הגליל, או מצדיקות סטייה ממנה.

23. בכל הנוגע לטענת העורר שבמשך שמונה עשרה שנים הסתמכה העירייה על נתוני השטח לפי היתר הבנייה מבלי לערוך מדידה פיזית, ומשכך לשיטתו נוצרה אצלו הסתמכות לגיטימית כי שיטת חישוב זו לא תשתנה, אין בידינו לקבל טענה זו, שכן העירייה מוסמכת לעדכן את נתוני המדידה בכל עת בהתאם לממצאים בפועל, מקום שבו נתגלתה טעות בשטח המחושב, וזאת מכוח תקנה 3(ב) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007.

24. למעלה מן הדרוש נוסף, כי טענת העורר בדבר "שינוי שיטת המדידה" חורגת מגדר סמכותה העניינית של ועדת הערר. ועדות ערר לארנונה מוסמכות לדון בהשגות ועררים בעניינים מוגדרים, כגון טעות בסיווג הנכס, בגודל הנכס, בשימוש וכיו"ב, בהתאם לסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. טענה עקרונית שלפיה הרשות פעלה שלא כדין בשינוי (או ביישום) שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה, יש בה למעשה תקיפה של חוקיות הצו או אופן הפעלת הסמכות של הרשות, והיא מצויה בסמכות הביקורת של בית המשפט לעניינים מינהליים ולא בסמכות הוועדה. לפיכך, ואף אם היינו מוצאים ממש כלשהו בטענה (מה שאין כך במקרה דנן), לא היינו רשאים להיזקק לה לגופה במסגרת ערר זה. משמע, די בכך שהננו קובעים שלא הוכח בפנינו פגם קונקרטי באופן חישוב שטחו של הנכס בניגוד לצו הארנונה, כדי לדחות את הערר.

סוף דבר

25. לאור כל האמור לעיל, אנו מחליטים לדחות את הערר. שיטת החישוב שבה נקטה העירייה, מדידת שטח הנכס בכל מפלס באופן "ברוטו-ברוטו" הכולל את שטח המדרגות, מעוגנת בדין ובהוראות צו הארנונה, ולא נמצא כל פגם חוקי ביישומה במקרה הנדון.

26. בנסיבות העניין, אנו מחייבים את העורר בהוצאות המשיב בסך של 2000 ₪, שישולמו לו בתוך 30 יום מהיום, כי אחרת הן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

27. בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

28. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נוף הגליל, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת החלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום החלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת החלטה ותינתן החלטה בהתאם.

ניתן היום, 07.11.2025.



מר שמואל יעקב- חבר



עו"ד איהאב חדאד (סח'ניני) – יו"ר