

**ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד המועצה האזורית עמק יזרעאל**

בענין:

טורקניץ אסתר ואלון
מאלוני אבא
טל' 0506246092

העוררים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק יזרעאל
ע"י ב"כ עוה"ד אבי גולדהמר ואח'
מרחוב פלי"ם 2 חיפה 3309502
טל' 04-8626244 פקס' 04-8621533

המשיב

החלטה

1. העוררים הגישו ערר על החלטת מנהל הארנונה, לשנת 2023.
 2. בתאריך 3 בספטמבר 2023 התקיים דיון בערר. הצדדים הציגו את טיעוניהם. הוסכם, שהמחלוקת היחידה שעומדת להכרעה נסובה סביב שטח של 7.92 מ"ר.
 3. השטח במחלוקת נחלק לשניים: שטח של כ-5 מ"ר מדרגות, ושטח נוסף של כ-3 מ"ר. קיימת מחלוקת משפטית לגבי אופן חישובו של שטח המדרגות, ואילו יתרת השטח נתונה במחלוקת עובדתית.
 4. העוררים טוענים, שיש לחשב את שטח המדרגות בהיטל אחד, בעוד המשיב טוען שיש לחשב את ההיטל לכל קומה בנכס. הצדדים תמכו עמדתם באותו פס"ד, דיקשטיין נ' עיריית רעננה¹, אך נתנו לו פרשנות שונה.
 5. המשיב טען עוד כי יש לדחות את טענת העוררים לגבי יתרת השטח שבמחלוקת, היות שהעוררים לא הביאו מדידה נגדית למדידה שנערכה מטעמו של המשיב.
- דיון**
6. צו המיסים של המועצה האזורית עמק יזרעאל לא מפרט את אופן החישוב של מדרגות בתוך נכס, ושיטת המדידה בו היא ברוטו-ברוטו. סעיף 5 לצו המיסים קובע באופן כללי את חישוב השטחים בנכס, כך: "חישוב שטח בניין לצורך חישוב בארנונה כולל גם את שטח הרצפה שטחים מתחת לקירות הפנים וקירות החוץ."
 7. בעניין דיקשטיין, נקבע:

¹ ת"צ (מינהליים מרכז) 8254-11-13 אשר דיקשטיין נ' עיריית רעננה (נבו 26.04.2015)

"אין מחלוקת כי המשיבה בחישוב שהיא עושה, משטיחה כל גרם מדרגות כלפי מעלה... משאין מחלוקת על שיטת ההשטחה שעושה המשיבה כלפי מעלה, יש לקבוע אם השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון יכול להוות שטח לחיוב על פי צו הארנונה. אני סבורה שכן... משמיוחס כל גרם מדרגות לקומה שמעליו כמשלים את רצפתה, הרי שבקומת הקרקע (או המרתף כבענייננו) נותר השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון. שיטת החישוב הקבועה בצו מאפשרת חישוב שטחה של קומה זו מקיר לקיר, דהיינו ככוללת את שטח הרצפה שמתחת לגרם המדרגות. על אף חיוב קומה זו הרי שכל גרם מדרגות נלקח בחשבון פעם אחת, במסגרת שטח הרצפה של כל הקומה אליה הוא מוביל". [ההדגשה נוספה. אמ"ע]

8. העוררים טוענים, שפס"ד דיקשטיין מתייחס לחדר מדרגות בבית משותף, להבדיל מהמקרה בו עסקינן – בית פרטי. המשיב טוען שאין משמעות להבחנה הנ"ל.
9. שיטתו של המשיב מקובלת עלינו.
10. כפי שגם נכתב בפס"ד דיקשטיין, אין מחלוקת בדבר 'שיטת ההשטחה'. בצו המיסים מוגדר שהשטח לחישוב כולל את כל שטח הרצפה, לרבות השטחים מתחת לקירות.
11. על כן, היטל גרם המדרגות מחושב למעשה פעם אחת ונכלל בשטח הקומה אליה מובילות המדרגות. הלכה למעשה, בקומה התחתונה לא מדובר בשטח מדרגות או בהיטל מדרגות אלא בשטח הרצפה, ויש להתייחס לחישוב כאילו לא היו מדרגות כלל.
12. בהערת אגב נוסף, כי המובאות מצו מכר דירות ומתקנות השמאים, אשר צוטטו בפסה"ד (אף כי ביהמ"ש בחר לא להתייחס אליהן), מתייחסות למישור דיני תכנון ובניה ולא למישור דיני הארנונה. ואולם ממילא לא יועילו לשיטת העוררים משום ששיטת החישוב שם קובעת ששטח ההיטל של המדרגות **יצורף** לשטח הקומה ממנו עולה גרם המדרגות. כלומר, בסופו של חשבון תתקבל אותה תוצאה, שכן בקומה הראשונה מחושב השטח פעמיים (שטח הרצפה + שטח ההיטל).
13. זאת, ועוד: אין ולא צריך להיות הבדל בחישוב שטח גרם מדרגות בבית משותף או בבית פרטי, ההבדל הוא באופן חיוב השטח בין המחזיקים.
14. באשר לשטח הנוסף שבמחלוקת, מדובר כאמור לעיל במחלוקת עובדתית. בהתאם לחזקת תקינות המעשה המינהלי, חזקה שהמדידה שבוצעה מטעם המשיב נכונה ובוצעה כדין, והנטל לסתור את החזקה ולהפריך את הנתונים מוטל על העוררים.
15. העוררים לא הציגו מדידה עדכנית לצרכי ארנונה מטעמם, ולכן לא הרימו את הנטל להראות שהמדידה מטעם המשיב הייתה שגויה.
16. נוכח האמור לעיל, הערר נדחה. כל צד יישא בהוצאותיו.
17. לצדדים זכות לערער על החלטתנו לבית המשפט לעניינים מינהליים, תוך 45 ימים ממועד קבלתה.


אברהם בן-זור


חיים טל


אילנה מיר, עורכת דין
(יו"ר)

ניתן בהיעדר, ביום 27.9.2023