

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עיריית עראבה

ערר : 15/04/2024

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

בפני :

חיטבא תאופיק, עו"ד – יו"ר הוועדה

עאסלה סאלח, עו"ד – חבר ועדה

(נעאמנה בילאל, עו"ד – חבר ועדה : נעדר מן הדיון : הדיון התקיים בהרכב חסר בהסכמת הצדדים, בהתאם לתקנה 11 (ג) לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדר דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977).

העוררת : עלי מוחמד חרבוש מס' משלם/ת"ז 23246085

- נגד -

המשיב : מנהל הארנונה בעיריית עראבה

החלטה

1. רקע ותמצית ההליכים

1.1 הערר שלפנינו הוגש על החלטת מנהל הארנונה הדוחה את השגת העורר. הערר נדון מחדש לאחר שפסק דין של בית המשפט המחוזי חיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (עמ"נ 25-04-54659, מיום 11.12.2025) הורה להשיב את הדיון לוועדת הערר לשמיעת טענות הצדדים ומתן החלטה לאחר מתן זכות טיעון לשני הצדדים.

פרוטוקול דיון עלי חרבוש 20.01.26

1.2 ביום 20.01.2026 התקיים דיון במעמד הצדדים. העורר השמיע טענותיו, הציג לוועדה תכנית מדידה מטעמו (סומנה א' ומסר לוועדה אמצעי אחסון (USB) הכולל תמונות וסרטונים. המשיב חזר על עיקרי עמדתו וטען כי יש לדחות את הערר. הצדדים התבקשו להעביר מסמכים נוספים, והוועדה עיינה בכלל החומר שבתיק.

2. תיאור הנכס והסוגיות שבמחלוקת

2.1 עניינינו בנכסים המצויים בעיר עראבה, ברח' פאיז שחאדה 22, הרשומים בספרי העירייה בין היתר כנכסים מס' 416009200 ו-416009201. מדובר בבניין הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, וקומה עליונה המשמשת למגורים.

2.2 אין מחלוקת של ממש ביחס לכך שהקומה העליונה משמשת למגורים. עיקר המחלוקת נסובה על:

א. קומת הקרקע – מהו השטח החייב ובאיזה היקף ניתן לראותו כמשמש לעסק (בית דפוס) לעומת שטח מעבר/פנוי.

ב. קומת המרתף – האם מדובר בשטח חייב בארנונה (וכיצד מסווג), או שמדובר בשטח שלטענת העורר "פטור".

3. טענות הצדדים (בתמצית)

3.1 טענות העורר

3.1.1 בהשגה ובערר טען העורר, בין היתר, כי חיובי הארנונה אינם משקפים את המצב בפועל; כי נערכו מדידות שונות; כי שטח העסק בפועל קטן (כ-33 מ"ר, ולחלופין 35 מ"ר), וכי יתרת קומת הקרקע "אינה בשימוש" ולפיכך יש לפטור אותה מחיוב. כן טען לשינויי סיווג/שם העסק לאורך השנים ולחיובים שאינם מוצדקים.

3.1.2 בדיון הבהיר העורר כי:

קומת המרתף היא בערך 65–66 מ"ר, מסווגת לדבריו בטעות כמגורים; לטענתו מדובר במחסן ולשיטתו אין לחייב שטח זה (לטענתו "שטח פטור").

קומת הקרקע היא 187 מ"ר (לטענתו), אך השטח המשמש לעסק הוא רק כ-37 מ"ר, והיתרה פנויה/מעבר לקומה העליונה.

העורר הציג תכנית מדידה מטעמו מיום 02.04.2024 (מודד: בדארנה מוניב), הכוללת חלוקה פנימית (בית דפוס 35 מ"ר, פרוזדור 28 מ"ר, שטח לא מאוכלס 125 מ"ר, חדר מדרגות 16 מ"ר; וכן מחסן במרתף 65 מ"ר).

3.2 טענות המשיב

3.2.1 המשיב טען, בתשובה להשגה ובתשובה לערר, כי הוועדה מוסמכת לדון אך ורק בעילות המצומצמות שבסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תש"ל-1976; וכי טענות בדבר השבת סכומים, חיוב רטרואקטיבי, פטורים/הנחות וכיוצא באלה – אינן בסמכות הוועדה.

3.2.2 לגופו של עניין טען המשיב כי נערכה בדיקה/מדידה, וכי נמצא ששטח של 190.9 מ"ר משמש בפועל את העורר כעסק בית דפוס; בהתאם לכך עודכנה שומה ונעשה פיצול בספרי העירייה לשני נכסים:

נכס 416009200 – 190.9 מ"ר, סיווג 600 – "מלאכה / בתי דפוס";

נכס 416009201 – 282.41 מ"ר, סיווג 100 – מגורים.

3.2.3 המשיב הוסיף כי גם הטענה שהמרתף/יתרת השטח אינם בשימוש אינה מקימה "פטור" במסגרת סמכות ועדת הערר, ובכל מקרה לא הונחה תשתית ראייתית מספקת לסתור את קביעות העירייה.

4. המסגרת הנורמטיבית

4.1 סמכות ועדת הערר

סמכות מנהל הארנונה וועדת הערר מוגבלת לעילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תש"ל-1976: טעות באזור; טעות בסוג הנכס/גודלו/השימוש בו; טענה שאינו "מחזיק"; וטענה לגבי "עסק" בנסיבות מסוימות. סעיף 3(ב) לחוק מבהיר כי אין בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר לדון בטענות של אי-חוקיות כללית של מעשה המועצה בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה (מעבר לגדרי סעיף 3(א)).

הלכה זו חזרה ונשנתה בפסיקת בית המשפט העליון, שלפיה ועדות הערר הן טריבונלים ייעודיים לדיון בסוגיות עובדתיות-טכניות של חיובי ארנונה, ולא אכסניה לטענות משפטיות כלליות (לרבות טענות בדבר חוקיות החיוב, חקיקת הקפאה, סבירות וכיו"ב). ראו למשל: בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(2) 793; בר"מ 7164/06 ויינברג נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו; בר"מ 9817/06 ויינברג נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו, ע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' המועצה האזורית לכיש.

4.2 הנחות/פטורים שאינם בגדר הערר

ככל שנישום מבקש הנחה/פטור מטעמים שאינם בגדר סעיף 3(א) לחוק הערר (כגון מצב כלכלי, ירידה בהכנסות, "נכס ריק" וכיו"ב) – הדרך לכך היא פנייה למסלולים הייעודיים בדיון, ובראשם ועדת הנחות

בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (והסדרי ההנחות של הרשות). עניינים אלה אינם מוכרעים במסגרת ערר לפי חוק הערר.

4.3 צו הארנונה של עיריית עראבה לשנת הכספים 2023 – הגדרת שטחי חיוב וסיווג

לפי צו הארנונה לשנת 2023, "שטח בניין המשמש מגורים" וכן "שטח בניין שאינו משמש למגורים" כוללים, בין היתר, גם חלקים פנימיים שונים (לרבות קירות, פרוזדורים/מעברים, חדרי מדרגות, מרתף, מחסן וכיו"ב), בכפוף להוראות הצו.

עוד קובע הצו כי סיווג 600 – "מלאכה" כולל בין היתר גם "בתי דפוס", ולפיכך ככל שמדובר בעסק בית דפוס – זהו הסיווג הרלוונטי.

5. דיון והכרעה

5.1 תחולת הסמכות והיקף הדיון

5.1.1 חלק מטענות העורר – לרבות דרישה להשבת סכומים שנגבו בעבר, טענות כלליות בדבר אי-חוקיות החיוב או טענות למדיניות עירונית כללית – אינן מצויות בסמכותנו לפי סעיף 3 לחוק הערר, ולפיכך איננו נדרשים להן ואיננו מכריעים בהן.

5.1.2 עם זאת, טענות העורר הנוגעות לגודל השטח ולהשימוש/הסיווג (קומת הקרקע והמרתף) הן בליבת סמכות הוועדה לפי סעיף 3(א)(2) לחוק הערר, ולכן בהן נעסוק.

5.2 "הרחבת חזית" וצירוף תשריט בשלב הערר

5.2.1 המשיב טען כי העורר צירף תשריט מדידה רק בשלב מאוחר (במסגרת הערר/הדיון), וביקש לראות בכך הרחבת חזית. אכן, נקודת המוצא הדיונית היא שהערר הוא על תשובת מנהל הארנונה להשגה, והטענות אמורות להתמקד במחלוקת כפי שעמדה לפני מנהל הארנונה.

5.2.2 יחד עם זאת, בענייננו:

א. כבר בהשגה טען העורר טענות לעניין גודל השטח והיקף השימוש העסקי (ולעניין המרתף).

ב. בדיון המחודש שנערך מכוח פסק הדין המנהלי, הוועדה נתנה לצדדים אפשרות להציג מסמכים, והעורר הציג תכנית מדידה (וסרטונים/תמונות), שהתקבלו לתיק.

לפיכך, הוועדה עיינה בתכנית שהוגשה וביתר המסמכים, אך העניקה להם את משקלם הראייתי בהתאם, ותוך שמירה על גדרי הסמכות.

5.3 קומת המרתף – שטח, שימוש וסיווג

5.3.1 העורר טען כי המרתף (כ-65-66 מ"ר) הוא "מחסן" וכי אין לחייבו בארנונה ("פטור"). מנגד המשיב טען כי בהתאם לצו הארנונה, מרתף הוא חלק משטח בניין החייב בארנונה, ובכל מקרה אינו "פטור" מעצם היותו מחסן.

5.3.2 לאחר עיון בצו הארנונה לשנת 2023, ברי כי הגדרות השטח בצו כוללות גם מרתפים ומחסנים כחלק משטחי החיוב (בכפוף ליתר הוראות הצו), ואין בצו הוראה כללית המקנה "פטור" גורף למרתף/מחסן רק בשל ייעודו ככזה.

5.3.3 העורר לא הצביע על מקור נורמטיבי מחייב המקנה פטור כנטען ("כפי שנהוג בעיר עראבה"), ולא הוכיח עילה לפטור מכוח הוראת דין ספציפית. משכך – דין רכיב זה של הערר להידחות.

5.3.4 לעניין הסיווג – בפני הוועדה אין תשתית ראייתית מספקת. המבססת כי המרתף משמש בפועל כחלק אינטגרלי מן הפעילות העסקית באופן המחייב שינוי הסיווג שנקבע בספרי העירייה, ומכל מקום טענת העורר אינה לכיוון "סיווג נכון אחר" אלא ל"פטור". לכן, בהיעדר תשתית מספקת, איננו מוצאים להתערב ברישום העירייה של רכיב המרתף במסגרת נכס המגורים.

5.4 קומת הקרקע – השטח החייב והיקף השימוש העסקי

5.4.1 העורר טוען כי קומת הקרקע היא כ-187 מ"ר, אך השטח שבו מתנהל בית הדפוס בפועל הוא כ-35-37 מ"ר בלבד, והיתרה מהווה מעבר/שטח פנוי "לא מאוכלס". המשיב קבע כי קומת הקרקע (למעט חדר מדרגות) משמשת בפועל לעסק, וחייב אותה בהתאם, תוך קביעה כי השטח העסקי הוא 190.9 מ"ר (נכס 416009200, סיווג 600).

5.4.2 הוועדה עיינה בתכניות המדידה שהוגשו:

תכנית מדידה מטעם העורר (02.04.2024) המזהה "בית דפוס" 35 מ"ר, פרוזדור 28 מ"ר, שטח לא מאוכלס 125 מ"ר וחדר מדרגות 16 מ"ר;

תכניות מדידה מטעם העירייה (לרבות מיום 11.01.2024) המצביעות על שטחי קרקע משמעותיים המיועדים/מסומנים כשטחי עבודה/משרד לבית דפוס, ועל חדר מדרגות בנפרד.

5.4.3 לעניין הגודל: גם לפי תכנית העורר, סכימת רכיבי קומת הקרקע (35+28+125) משקפת סדר גודל של כ-188 מ"ר, ובדומה גם בתשריטי העירייה מופיע שטח קרקע של כ-187 מ"ר (ללא חדר מדרגות), כאשר בספרי העירייה נקבע שטח עסקי 190.9 מ"ר. הפערים הקטנים בין הנתונים, כשלעצמם, אינם מלמדים על טעות המצדיקה התערבות, ובוודאי לא על היקף שימוש עסקי של 35 מ"ר בלבד.

5.4.4 לעניין השימוש: השאלה המהותית איננה אם קיימת נקודה בקומת הקרקע שבה מרוכזת פעילות הדפסה "הפעילה", אלא האם קומת הקרקע – במכלול נסיבותיה – משמשת בפועל, או מוחזקת ומיועדת לשמש, לצורכי העסק באופן המצדיק סיווגה כשטח עסקי.

5.4.5 בענייננו, מעיון בחומר שהוגש לוועדה (לרבות התשריטים והתרשמות מן החומר החזותי שנמסר לוועדה), הוועדה שוכנעה כי קומת הקרקע מתפקדת כיחידה אחת המשמשת את העסק, ואין בסיס מעשי-ראייתי מספק לקביעה שמדובר ב"עסק" בשטח 35-37 מ"ר בלבד, כאשר יתרת הקומה מנותקת בפועל מן העסק באופן המצדיק הוצאתה מן הסיווג העסקי או פטורה מחיוב.

5.4.6 בנוסף, גם הטענה כי חלקים מן הקומה "לא בשימוש" אינה מקימה, כשלעצמה, סמכות ליתן "פטור" במסגרת ערר זה; וככל שמבוקשת הנחה ייעודית (כגון "נכס ריק") – המסלול לכך אינו במסגרת החלטת ועדת הערר אלא במסלולי ההנחות הקבועים בדין.

5.4.7 אשר לסיווג: משהמשיב קבע כי מדובר ב"בית דפוס", ובהתאם לצו הארנונה של עראבה לשנת 2023 "בתי דפוס" נכללים בסיווג 600 – מלאכה, לא מצאנו עילה להתערב בסיווג זה.

6. סוף דבר והכרעה אופרטיבית

6.1 הערר נדחה.

6.2 החלטת מנהל הארנונה נשוא הערר – לרבות קביעת חיוב הנכס העסקי (נכס מס' 416009200) בשטח שנקבע בספרי העירייה ובסיווג 600 ("מלאכה – בתי דפוס"), וקביעת נכס המגורים (נכס מס' 416009201) כפי שנרשם – נותרת על כנה.

6.3 הוצאות: לאחר ששקלנו את נסיבות העניין, ובכלל זה את העובדה שהדיון הוחזר לוועדה לעריכה מחדש, איננו עושים צו להוצאות.

6.4 זכות ערעור: על החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים ממועד המצאת החלטה לצדדים, בהתאם לדין.

6.5 החלטה זו תפורסם בהתאם לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, החלטות ועדות ערר ארנונה מפורסמות באתרי האינטרנט של הרשויות המקומיות (העירייה).

6.6 רכזת או מזכירות הוועדה תשלח החלטה זו לצדדים.

ניתנה היום, ח' בניסן תשפ"ו, 06.04.2024.

עו"ד עאסלה סאלח

חבר ועדת הערר

עו"ד חיטבא תאופיק

יו"ר ועדת הערר