

בפני ועדת ערר

לקביעת ארנונה כללית

במועצה אזורית באר טוביה

תיק ערר _____

העורר: חן שרונה וניר

מנושב שתולים

-נגד-

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית באר טוביה

ע"י ב"כ עוה"ד דרור יוספי (מ.ר. 78141) ואח'
פריש שפרבר ריינהרץ ושות' - משרד עורכי דין
מרח' מוטה גור 9 ת.ד. 3363 פתח תקווה 49517
טל': 03-9239010, פקס: 03-9239015
דוא"ל: info@fsrlaw.co.il

בעניין: נכס מס' 41826200 במושב שדה שתולים

החלטה

א. כללי

1. לפנינו ערר על חיוב הארנונה שהוטל על העוררים בגין נכס מס' 41826200 הנמצא במושב שתולים (להלן: "הנכס"). ההשגה הוגשה ביום 20.4.2025. המשיבה השיבה להשגה ביום 19.6.2025. הערר הוגש ביום 2.9.2025. הדיון בערר התקיים ביום 11.3.2026, ולאחריו הוגשו תצהירים מטעם העוררים. בהמשך לאמור, ההחלטה ניתנת על יסוד כתבי הטענות, הראיות שהוצגו בדיון והתצהירים שהומצאו לוועדה.

ב. רקע ותחימת המחלוקת

2. הערר הוגש בגין שתי פלוגתאות - האחת, סיווג השטח הנדון (לטענת העוררים מדובר במחסן), והשנייה, המועד ממנו יש להחיל את החיוב הנוסף.

3. במהלך הדיון מיום 11.3.2026, ולאחר ששבו מהתייעצות, הודיעו העוררים כי הם חוזרים בהם מן הפלוגתא הראשונה, וכי הם מבקשים מן הוועדה להכריע אך ורק במועד תחילת החיוב. בנסיבות אלה, הסיווג שנקבע על-ידי המשיבה - דירת מגורים - יעמוד בעינו, ויריעת המחלוקת הצטמצמה לשאלה אחת בלבד: ממתי יחול החיוב על תוספת השטח שמקורה בסגירת המרפסת.

ג. עמדות הצדדים

4. המשיבה חייבה את העוררים בגין השטח הנוסף החל משנת 2020. המדידה שצורפה בוצעה ביום 2.1.2025.

5. **העוררים** טוענים כי המרפסת בנכס היתה פתוחה במשך שנים, וכי נסגרה רק בחודש 2/2024. לדבריהם, הסגירה התחייבה מן הסביבה - מול הנכס מצוי גן משחקים, ועלים ואבק חדרו לבית. לתמיכה בעמדתם, הציגו העוררים חשבונית רכישה של קירות גבס מחודש 2/2024.

6. במהלך הדיון, ובהמשך לחילופי דברים בין הצדדים, הודיעה המשיבה כי היא מותירה את ההכרעה לשיקול דעת הוועדה על פי הראיות שלפניה, וכי אינה מתעתדת לתקוף את התצהירים שיוגשו או את הראיות שהוצגו. יש לציין שהוועדה רואה בעין יפה מאוד צד שחוזר בו מטענה עת הוא מבין שאין בטענה ממש וניתן לייתר הנושא.

ד. ההתפתחות הראייתית לאחר הדיון

7. בני הזוג חן הגיעו לדיון בליווי מר אור יעקובי, אשר במסגרת הדיון הציג בפני הוועדה את מידות המרפסת. הוועדה לא היתה נוחה מן הראיה הבעל-פה, וביקשה כי תוך 30 יום יוגשו תצהירים - של בני הזוג העוררים, וכן של מר אור יעקובי כאדם ניטרלי שאינו צד למחלוקת.

8. העוררים השתהו, והוועדה תזכרה אותם כי בהיעדר תצהירים תינתן החלטה על יסוד החומר שבתיק. בעקבות זאת הומצא לוועדה תצהיר של בני הזוג העוררים בלבד - תצהיר לקוני שאינו מפרט את תחילת הבנייה, את משכה, את היקפה, ואת אופן הקישור בין החשבונית שצורפה לבין הסגירה הספציפית של המרפסת נשוא הערר. תצהיר של מר אור יעקובי לא הוגש, חרף בקשת הוועדה המפורשת.

ה. דיון והכרעה

9. סעיף 3(ג) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 קובע כי:

"ייתוסף לשטחו של בנין, לצורך הטלת ארנונה כללית, כל שטח אשר ניתוסף לו בפועל כתוצאה מבניה במהלך השימוש בנכס".

10. הוראה זו עומדת ביסוד שאלת המועד שלפנינו: השטח הנוסף - הסגירה של המרפסת - מחויב מן המועד שבו ניתוסף בפועל לבניין כתוצאה מן הבנייה.

משקלן של הראיות

11. הוועדה בחנה בקפידה את הראיות שהוצגו על-ידי שני הצדדים, ומצאה כי שני הצדדים כאחד לא הציגו תשתית ראייתית מבוססת דיה לתמיכה בעמדתם באופן מלא.

12. **אשר לעוררים** - החשבונית שהוצגה היא ראייה בכתב לרכישת קירות גבס בחודש 2/2024, ואין בה כשלעצמה כדי להוכיח את המיוחס לה. החשבונית מעידה על רכישת חומרי בניין באותו חודש, ואינה מעידה - במישרין - כי החומרים הללו שימשו דווקא לסגירת המרפסת נשוא הערר, וכי זו היתה הסגירה היחידה והשלמה במועד זה. הסבריו של מר אור יעקובי בדיון, לפיהם מידות המרפסת תואמות את חומרי הבנייה שנרכשו, נשמעו על-פה ולא בתצהיר, והוועדה לא מצאה לראות בהם תשתית ראייתית מספקת.

13. נוסף על כך, וכפי שצוין לעיל, ביקשה הוועדה כי יוגש תצהיר של מר אור יעקובי. תצהיר זה לא הוגש. חזקה על צד שלא יסתיר מן הוועדה מידע שלטובתו, ויש בהימנעות זו - יחד עם הלקוניות של תצהיר העוררים עצמם - כדי להחליש את עמדתם הראייתית של העוררים.

14. זאת ועוד, מן הראוי היה כי העוררים, עת ביצעו בפועל את סגירת המרפסת, ידווחו על כך למשיבה במועד הסגירה. הדיווח על תוספת שטח בנכס מוטל על המחזיק, והעוררים בחרו שלא לעשות כן. אילו פעלו כנדרש, היה ניתן לקבוע את מועד תחילת החיוב באופן ודאי ובזמן אמת, ולא בדיעבד על יסוד ראיות חלקיות ועדויות לקוניות.

15. **אשר למשיבה** - המשיבה חייבה את העוררים בגין השטח הנוסף החל משנת 2020, אולם המדידה שצורפה בוצעה רק ביום 2.1.2025. המשיבה לא הציגה ראיה כלשהי הקושרת בין מועד הסגירה בפועל לבין שנת 2020, ולא הציגה לוועדה נתונים השוואתיים, מפות, מסמכים או חישובים מספריים אשר היה בהם כדי לבסס את החיוב מן המועד שבחרה. הותרת ההכרעה לשיקול דעת הוועדה - כפי שנעשה - מטילה ממילא על הוועדה לאזן בין הראיות שלפניה, מבלי לקבל את עמדת מי מן הצדדים במלואה. לצד זאת ידוע היטב לוועדה כי הנטל אינו על המשיבה אלא על המבקשים.

מן הכלל אל הפרט - האיזון

16. בנסיבות שתוארו, ניצבת הוועדה בפני חוסר מלא במצב עובדתי. שני צדדים לא הרימו את הנטל, המוטל עליהם. מצד אחד, החשבונית שהציגו העוררים מצביעה על פעילות בנייה בחודש 2/2024 - והעוררים לא ביססו דבר מעבר לכך, ואף נמנעו מלדווח על הסגירה בזמן אמת כפי שהיה עליהם לעשות. מצד שני, המשיבה לא ביססה דבר ביחס למועד 2020.

17. לאחר ששקלה את מכלול הראיות, ובמאמץ להגיע לאיזון ראוי בין הצדדים, מוצאת הוועדה לקבוע כי החיוב הנוסף בגין סגירת המרפסת יחול **החל מיום 1.1.2024**. קביעה זו משקפת איזון בין הראיה הראשונית של רכישת חומרי הבנייה בחודש 2/2024, לבין החוסר הראייתי שאפיין את שני הצדדים כאחד, ובכלל זה מחדל העוררים מלדווח על הסגירה במועד. זאת גם בשים לב לעמדת המשיבה, שהינה ראויה נוכח חוסר הידע והותירה לוועדה להכריע בנושא.

ו. בשולי הדברים - הערה לעתיד למשיבה

18. מוצאת הוועדה לבקש ולהעביר מסר למועצה, כי טוב היה לעשות, ולעתיד יש לעשות כן, אם במסגרת תשובת המשיבה לערר היתה נפרשת בפני הוועדה תמונה עובדתית מלאה ומסודרת: הצגת החיוב הקודם והחיוב המעודכן, פירוט המ"ר במחלוקת על דרך השוואה מספרית, הצגת מסמכי המדידה, וכל מסמך נוסף שיש בו כדי לבסס את עמדת המשיבה וליתן בידי הוועדה תמונה מלאה למען חקר האמת. תשובה לקונית, המסתפקת בטענות משפטיות לדחיית הערר ללא תשתית עובדתית מסודרת, מקשה על הוועדה במלאכת ההכרעה. הוועדה מאמינה כי הצגת תשתית עובדתית סדורה תקדם הן את עבודת המועצה והן את יכולתה של הוועדה לקדם ביתר החלטות וקיצור זמני המתנה ומניעת שיהוי.

ז. מסקנות וסיכום

19. לאור כל האמור לעיל, מחליטה הוועדה כדלקמן :

- א. הערר מתקבל בחלקו.
 - ב. הסיווג של תוספת השטח ייוותר על כנו - דירת מגורים - בהתאם להודעת העוררים בדיון מיום 11.3.2026.
 - ג. החיוב הנוסף בגין סגירת המרפסת בנכס יחול **החל מיום 1.1.2024**, ולא משנת 2020 כפי שחויב על-ידי המשיבה.
 - ד. הסכום שייקבע בעקבות החלטה זו יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום דרישת התשלום ועד למועד התשלום בפועל, בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ-1980.
 - ה. החישוב המספרי של החיוב המעודכן ייערך על-ידי המשיבה בהתאם להחלטה זו ועל בסיס צו הטלת הארנונה הכללית לשנת 2024.
 - ו. בשלב זה ונוכח התנהגות העוררת וצמצום יריעת המחלוקת אין צו להוצאות.
20. **זכות ערעור** : על החלטה זו ניתן לערער לבית המשפט המחוזי בבאר שבע בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה זו, וזאת בהתאם להוראות תקנה 29 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.
21. **פרסום** : החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של המועצה האזורית באר טוביה.

ניתן היום, 26.5.20



רותם גליקסברג, עו"ד

יו"ר ועדת הערר



אלכס גולפרב

חברת הוועדה