

בעניין:

העורר:

ניסים דדוש

[Redacted]

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

[Redacted]

החלטה

הערר שלפנינו עניינו בחיוב ארנונה של שטח המכונה בתשריט מדידת העירייה "כניסה מקורה" בגודל 11.82 מ"ר בנכס למגורים הידוע כנכס פיזי מס' 1020611200 ברח' השקמים 12 הוד השרון (להלן- "הכניסה המקורה" ו"הנכס" בהתאמה).

א. טענות העורר

1. בהשגה ובערר:

- 1.1 טענת חיוב בכפל - העורר חויב בכפל בגין שטח הכניסה המקורה בנכס: פעם אחת בקומה 1 כחלק משטח המגורים ופעם נוספת בקומת קרקע כשטח כניסה מקורה.
- 1.2 אין מדובר בשטח בר חיוב בארנונה בהתאם לצו המיסים החל - הואיל והוא נמצא מתחת לבניין ואינו סגור על-ידי יותר משני קירות (בהקשר זה הפנה העורר לעמ"נ 219-08-15 מנהל הארנונה מועצה מקומית קדימה צורן נ' דניאל ירון (נבו, 16.3.16, להלן- "פסק הדין בעניין קדימה- צורן").
- 1.3 לחלופין - נפלה טעות בגודל השטח לחיוב (לטענת העורר, השטח מושא הערר הנו 8.88 מ"ר בלבד). בהקשר זה נציין, כי לערר צורפה ההשגה ובמסגרתה טען העורר בהתבסס על מדידה מטעמו שמדובר בשטח בגודל 7.77 מ"ר בלבד.

2. בתשובה לתשובה לערר:

- 2.1 הסיבה לאיחור (של יום אחד) בהגשת הערר היא היעדרותה של מזכירת ועדת הערר ממשרדה ביום האחרון הקבוע לכך בדין (22.4.18).
- 3. בתצהיר שהגיש מטעמו (אליו צירף העורר העתק מסמכי בית משותף ונסח מלשכת רשם המקרקעין):
 - 3.1 חלק משטח הכניסה המקורה מושא הערר איננו משמש רק את העורר, אלא רשומה לגביו זיקת הנאה לטובת צד ג'. בשטח זה עוברים הולכי רגל, מכוניות אשר עושות שימוש בשטח זה כשטח תמרון, ועוד.
- 4. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 19.11.2018:
 - 4.1 מתוך השטח שלגביו קיימת זיקת הנאה (5.44 מ"ר) העורר אינו מחזיק, אינו יכול להחזיק, אינו משתמש ואינו יכול להשתמש בשטח של 1.5-2 מ"ר (בשל זיקת הנאה העורר אינו יכול למשל לגדר אותו, להניח בו כיסא או להציב בו מחסן).

ב. טענות המשיב

5. בתשובה להשגה:

- 5.1 הגדרת "שטח דירה למגורים" בסעיף 2(א) לצו המיסים החל כוללת שטח מקורה המצוי מחוץ לדירה והמשמש את המחזיק בשטח המגורים, כדוגמת הכניסה המקורה בענייננו.
- 5.2 לא ברור האם המדידה שצירף העורר מטעמו נערכה על-פי שיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה שהנה "ברוטו-ברוטו", ואין בה התייחסות לשטחים שמחוץ לדירה. לפיכך, יש לדחותה.
- 6 **בתשובה לערר:**
- 6.1 טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף מחמת האיחור שנפל בהגשתו: התשובה להשגה התקבלה אצל העורר ביום 22.3.18 אך הערר הוגש ביום 23.4.18, היינו- באיחור של יום אחד ביחס למועד האחרון הקבוע לכך בדין. לפיכך, יש לדחותו על הסף (בהקשר זה הפנה המשיב לע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חיפה; עמ"נ 170/04 ויתקין מרקט נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק חפר). אין אף כל עילה להאריך את המועד להגשת הערר על ידי הועדה, שכן לא הוגשה ע"י העורר בקשה להארכת מועד, ולא הובא כל טעם לאיחור. לפיכך, גם לא מדובר במקרה חריג וקיצוני המצדיק הארכת מועד בהגשת הערר (בהקשר זה הפנה המשיב לבר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ' עיריית חיפה ואח').
- 6.2 הנטל לסתור את נתוני העירייה מוטל על העורר, וחזקת התקינות המנהלית העומדת לטובת העירייה לא נסתרה בענייננו (בהקשר זה הפנה המשיב לסעיף 318 לפק' העיריות ולעמ"נ 269/04 אלי, רוני ואבי יוזמה נ' מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון; ע"א 4457/98 ביזור נאה נ' עיריית חיפה; ע"א 6066/97 עיריית תל אביב נ' אבן אור פסגת רוממה).
- 6.3 הכלל היא כי נכס יחויב בארנונה, אלא אם יש הוראת פטור מפורשת לגביו (בהקשר זה הפנה המשיב לעע"מ 10864/07 גלבר ואח' נ' עיריית אשדוד), ובענייננו אין הוראת פטור מפורשת לכניסה המקורה מושא הערר.
- 6.4 על פי הפסיקה, "מבנה" הוא מושג רחב יותר מאשר "בניין" (בהקשר זה הפנה המשיב לע"ש 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית פתח תקוה; עמ"נ 254/05 סופר גז נ' מנהל הארנונה בעיריית כרמיאל; החלטת הוועדה בערר 26/16 בעניין לוי דותן, החלטת וועדת הערר שליד עיריית ראשון לציון בעניין מנהל נכסי הדיור הממשלתי- אגף מכס ומע"מ). בהקשר זה, כניסה מקורה היא בגדר "מבנה" הנכלל בהגדרת "בניין" שבסעי' 269 לפקודת העיריות.
- 6.5 סעיף 2(א) לצו המיסים החל בענייננו קובע את השטח בר החיוב בארנונה של נכסים המשמשים למגורים וכולל "כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה", ובכלל זה הכניסה המקורה מושא הערר.
- 6.6 ארנונה היא בגדר מס – שאין כל חובה במתן תמורה או תועלת כנגדו- ובענייננו אף קיימת תועלת לעורר משטח הכניסה המקורה, שהיא הצללה והגנה מפני גשם ושאר פגעי האקלים.
- 6.7 יתרה מכך, אף בהתאם להלכת הטפל הולך אחר העיקר, יש לחייב את הכניסה המקורה כחלק מדירת המגורים (בהקשר זה הפנה המשיב לע"א 7975/98 אחוזת ראשונים ואח' נ' עיריית ראשון לציון; בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים).
- 6.8 קירווי יכול לנבוע גם מרצפת הקומה מעל הכניסה, ואין צורך שהקירווי יהא מגג ייעודי לכניסה (בהקשר זה הפנה המשיב לעמ"נ 328/06 חברת דואר ישראל נ' מנהל הארנונה קרית אתא; עמ"נ 20085-02-11 המטווח האולימפי נ' עיריית רמת גן).
- 6.9 אין מדובר בכפל חיוב: עסקינן ב-2 מפלסים מקורים ובנויים נפרדים: (1) הכניסה המקורה מושא הערר; (2) קומת המגורים שמעל הכניסה. כל מפלס הוא בר חיוב בארנונה בנפרד.

6.10 פסק הדין בעניין קדימה-צורן שאליו הפנה העורר תומך בעמדת המשיב דווקא: מדובר בהוראת פטור ספציפית בצו ארנונה ספציפי של רשות מקומית אחרת. בענייננו, אין כל הוראת פטור שכזו ביחס לכניסה המקורה של העורר, ועל כן מדובר בשטח בר חיוב בארנונה.

7. **בדין שהתקיים בפנינו ביום 19.11.2018:**

7.1 הטענה לעניין השטח שלגביו מתקיימת זיקת הנאה לא נטענה בהשגה ובערר, ולפיכך מדובר בהרחבת חזית אסורה שאין לדון בה. גם לגופו של עניין דין הטענה להידחות, שכן העורר הוא המחזיק (בעל הנכס), המשתמש העיקרי (למשל לצרכי מעבר) ובעל הזיקה הקרובה ביותר לשטח המדובר, ומכאן שבדין חויב בארנונה בגינו.

ג. דיון והחלטה

8. סעיף 2(א) בצו המיסים של עיריית הוד השרון לשנת 2018 מגדיר "שטח דירת מגורים" כדלקמן (ההדגשה הוספה):

"כולל כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוצי), וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה, אולם משמש את המחזיקים בדירה, לרבות מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) מרפסות גג מקורות ולמעט חניות ומרתפים. לשטח כל דירה בבית משותף יתווסף החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחוייב בתעריף של 34.77 ₪ למ"ר (בשנת 2017 התעריף הוא 34.03 ₪ למ"ר)".

9. כפי שניתן לראות מהתמונה שהציג העורר בסעיף 2 לערר, שטח הכניסה המקורה מושא הערר הנו שטח בנוי ומקורה (על ידי הרצפה של קומה 1 בנכס) הצמוד לדירה, והמשמש בפועל את העורר (שהנו הבעלים והמחזיק הרשום של הנכס) לכל הפחות לצרכי הצללה, מעבר ונוי.

10. העורר טען כי בשל היותו שטח מתחת לבניין שאינו סגור על-ידי יותר משני קירות, יש לפטור את העורר מחיוב בארנונה, והפנה בהקשר זה לפסק הדין בעניין קדימה-צורן. ברם, אין בפסק דין זה כדי לסייע לעורר, אלא להיפך: יש בו כדי לחזק את עמדת המשיב דווקא. פסק דין זה עניינו בו מיסים ספציפי של רשות מקומית אחרת, שבו יש הוראת פטור מפורשת לשטחים מתחת לבניין שאינם סגורים על-ידי יותר משני קירות. בענייננו, בצו המיסים של עיריית הוד השרון (המהווה דבר חקיקה נפרד ועצמאי), אין הוראת פטור כלשהי ביחס לשטחים מתחת לבניין שאינם סגורים על-ידי יותר משני קירות, ועל כן מדובר בשטח בר חיוב בארנונה. הפטרת נכס מחיוב במס מצריכה הוראת חוק מפורשת וברורה. בהקשר זה ראה למשל את האמור בבג"צ 6741/99 יקותיאלני נ' שר הפנים, פ"ד נה(3) 673, 688 (2001):

"נסיים דברינו בפרק זה בהזכירנו את העיקרון הידוע לכול והמורנו כי פטור ממס או הקלה במס, כמוהם כהטלת מס, נדרשים הם לחוק ברור בלשונו. וכלשון בית-המשפט בע"א 375/74 אליה נ' פקיד שומה תל-אביב 2 [15], בעמ' 759, שמובאים בו בהסכמה (בתרגום) דברים מתוך הולסברי-סימונדס (Halsbury The Laws of England) [49], at p. 27 20:
זהו עקרון כללי בתחיקה פיסקאלית, שכדי שהאזרח יתחייב במס עליו לבוא בבירור במסגרת ההוראה המטילה את המס. לעומת זאת, ברגע שהוא נתון בתחום החיוב במס, הוא אינו יכול להיחלץ ממנו אלא אם הוא בבירור מצוי בתוך תנאי פטור."

וכן את האמור בעמ"מ 7749/09 אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים (נב), 30.11.2011:

"כידוע, פטור ממס, בדומה להטלת מס, נדרש להוראת חוק מפורשת (עניין יקותיאלני, בעמ' 688)"

11. בתצהיר שהגיש מטעמו, העלה העורר טענה חדשה (שלא הופיעה בהשגה ובערר) לפיה אין לחייבו בחלק משטח הכניסה המקורה מושא הערר שלפנינו אשר לגביו מתקיימת זיקת הנאה (מכוח מסמכי בית משותף, וכפי שגם מופיע בנסח לשכת רשם המקרקעין שהציג העורר) זאת בשל היעדר חזקה והיעדר שימוש בו (להלן- "הטענה החדשה"). מקובלת עלינו עמדת המשיב לפיה מדובר בהרחבת חזית אסורה, ומכאן שאין מקום להתיר השמעתה ואין עלינו לדון בטענה זו.
12. לא השתכנענו ששמיעת הטענה החדשה "דרושה למען הצדק" (ראה היקש מלשון תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז-1977), והעורר אף לא הציג בפנינו כל טעם מדוע נמנע מלהעלות טענה זו בשלב מוקדם יותר, בייחוד לאור העובדה שהמידע לגביה היה מצוי בידו כבר קודם להגשת הערר.
13. עוד יצוין, באשר להרחבת חזית נקבע כדלקמן: "הלכה מלפני בית המשפט, כי האיסור 'להרחיב חזית' עיקרו בכך שבעל דין אינו רשאי לחרוג מגדר המחלוקת כפי שהוצבה בכתבי הטענות, אלא אם כן נענה בית המשפט לבקשתו לתקן את כתבי טענותיו, או אם הצד שכנגד נתן לכך את הסכמתו, במפורש או מכללא (ע"א 6799/02 יולזרי משולם ואח' נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ-סניף בורסת היהלומים ואח', פ"ד נח (2) 145, 151 (השופטת חיות); א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה שמינית), 602).". [רע"א 282/06 לילי ניקוי יבש בע"מ נ' עילית חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו, 31.12.2006)]. בענייננו, העורר לא ביקש את רשות הוועדה לתקן את כתב הערר, והמשיב לא הסכים לכך, אלא הביע סירוב במפורש (ראה בעמ' 1 ו-6 לפרטיכל הדיון שהתקיים בפנינו ביום 19.11.2018).
14. גם לגופו של עניין עלינו לדחות את הטענה החדשה: "זיקת ההנאה" לטובת צד ג' (כלומר הזכות לעשות שימוש לא-בלעדי של אחר למעבר) בחלק משטח הכניסה המקורה מושא הערר (אשר אף לא הוכח בפנינו שהיא אכן מיושמת בפועל) איננה שוללת את זיקתו הקרובה ביותר של העורר לחלק זה.
15. מבחן "בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס" נקבע לראשונה בעניין בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה נ' עיריית תל אביב, פ"ד לט(3) 431 (1985) ואומץ בפסקי דין מאוחרים יותר של בית המשפט העליון. ראה למשל את האמור ברע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (נבו, 4.2.07) שם צוין כי:

"ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה."

בענייננו, העורר הוא "בעל הזיקה הקרובה ביותר" לחלק המדובר משטח הכניסה המקורה מושא הערר, אשר הנו כאמור, צמוד לדירתו ומשמש אותו בפועל לכל הפחות לצרכי הצללה, מעבר ונוי, העורר רשום במרשם המקרקעין כבעליו והוא הנהנה העיקרי ממנו ומשירותי העירייה הלכה למעשה. מסקנה זו אנו למדים גם מתוך היקש מדוגמאות של פסיקת בית המשפט העליון שעניין טענת "רחוב" (הפטור מחיוב בארנונה) כדלקמן:

כך, למשל, בעניין ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה (1) 156, 166 (1999) נקבע כי יש לחייב בארנונה את הבעלים והמחזיקה של קניון בגין מעברים בקניון המשמשים גם את הציבור, מהטעם שהיא הנהנית העיקרית מן השירותים שמספקת העירייה לנכס (ההדגשה הוספה):

"יש לפרש אפוא את התיבה "רחוב" שבהגדרת "נכסים" בסעיף 269 לפקודת העיריות כך שגביית מס הארנונה תתבצע באופן יעיל. יעילות זו מחייבת לקבוע את בסיס החבות לתשלום הארנונה בקשר לנכס שהוא "רחוב" על יסוד חיובו של נישום יחיד. זאת, אף אם הנישום החייב במס איננו הנהנה היחיד מן השירותים שמספקת הרשות המקומית לנכס. עם זאת, הנישום שיחויב במס הארנונה צריך להיות הנהנה העיקרי מן השירותים

שמספקת הרשות המקומית לאותו נכס.

בדרך-כלל, אף בנכס שהנהנה העיקרי ממנו הוא ציבור בלתי מסוים מפיק מחזיק הנכס הנאה מסוימת מן הנכס שברשותו. מנגד, אף במקום שבו מוטל החיוב במס הארנונה על המחזיק בנכס בלבד – לגבי "נכסים" שאינם "רחוב" – ברור שגם ציבור בלתי מסוים נהנה במידה זו ואחרת מן השירותים הניתנים לנכס. אלא, שלנוכח הקושי למדוד את הנאתם היחסית של המחזיק בנכס ושל הציבור הרחב מן השירותים הניתנים לנכס, תוטל הארנונה על הנהנה העיקרי בלבד. מכאן, ש"רחוב" לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת העיריות הוא נכס שהנהנה העיקרי מן השירותים הניתנים לו על-ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב.

וכך, למשל, בעניין ע"מ 1860/06 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון (נבו, 16.9.2008) נפסק כי יש לחייב בארנונה את תש"ן בגין דרכים בתחומי המתקן הפרטי שלה, גם אם הם משמשים את הציבור הרחב, מהטעם שהיא הנהנית העיקרית מדרכים אלה:

"ב. חיוב בארנונה בגין דרכים המצויות בתחומי המתקן

12. תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ טענה נגד חיובה בארנונה בגין קרקע תפוסה ביחס ל- 31,620 מטר של כבישים ודרכים הנמצאים בתחומי שטחה של חוות המיכלים. לטענתה העובדה שאותן דרכים עוברות בשטח מגודר בו היא מחזיקה אינה מונעת בעד הציבור הרחב להשתמש בהן.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר נכסים אשר עליהם תוטל ארנונה כ"בנינים וקרקעות שבתחום העירייה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים למעט רחוב". "רחוב" מוגדר באותו סעיף "לרבות כביש שהנסיעה בו כרוכה בתשלום אגרה, היטל או תשלום אחר כיוצא באלה ... וכן מסילת ברזל...".

בצדק ציין בית המשפט קמא כי בשל המילה "לרבות" אין ההגדרה ממצה את כל המקרים בהם יהיה נכס פטור מחיוב בארנונה עקב הגדרתו כ"רחוב". הערכאה הראשונה קבעה עם זאת כי הדרכים שבתחומי החווה אינם בגדר "רחוב" ואינם פטורים מארנונה. גם בעניין זה צדקה הערכאה הראשונה. בית המשפט ציין כי הנהנית העיקרית מהדרכים היא תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ. מדובר בפטור, אותו יש לפרש בדרך הצמצום. אם תהיה תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ פטורה מתשלום בגין הדרכים המצויות ייפול הנטל של הפטור על הציבור. לכך אין הצדקה (ראו והשוו לניתוח בעניין הצינורות, כפי שהובא מפי השופט לוי בעניין תשתיות נפט ואנרגיה שהוזכר לעיל, וכן ע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156 (1999)(פורסם בנבו))."

16. מפסקי הדין שציטטנו לעיל, אנו למדים כי העורר הוא "הנהנה העיקרי" מהנכס ו"בעל הזיקה הקרובה ביותר" אליו, ולכן ראוי שהוא יישא בארנונה בנינו. נבהיר עוד כי אין אנו סבורים ש"זיקת ההנאה", המקנה לצד ג' זכויות מעבר בנכס, שוללת או מוציאה את היות העורר "בעל הזיקה הקרובה ביותר" לנכס (כולו או מקצתו) לצרכי חיוב בארנונה.

17. גם טענת העורר בדבר כפל חיוב נדחית. העורר חויב בגין שני שטחים נפרדים, כאשר כל אחד מהם מהווה שטח נפרד ועצמאי שהוא בר חיוב בארנונה. ודוק: כמצוין לעיל, על-פי הוראת סעיף 2(א) לצו המיסים החל, שטח הכניסה המקורה בקומת הקרקע מהווה שטח מקורה אחר הצמוד לדירה והמשמש את העורר, ושטח רצפת הקומה הראשונה שיצרה את הקירווי בקומת הקרקע הוא שטח שבתוך הדירה, והנו שטח בר חיוב בארנונה כשלעצמו. לא ראינו כאן כל "כפל חיוב" כפי שטוען העורר.

18. לא נעלם מעינינו כי הערר שלפנינו הוגש באיחור של יום אחד ביחס למועד האחרון הקבוע לכך בסעיף 6(א)

לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן - "חוק הערר"). עם כל הכבוד, נימוק העורר (בתשובה לתשובה לערר) בדבר היעדרותה לכאורה של מזכירת ועדת הערר מחדרה ביום האחרון להגשה אינו מקובל עלינו כנימוק המצדיק הגשה מאוחרת של הערר, ואין בו כדי להאריך את המועד להגשת הערר. ספק גם אם הוא מהווה "טעם מיוחד" (כפי הנדרש מתוך היקש מהוראת סעיף 4(ב) לחוק הערר). לעורר היו 30 יום מלאים להגשת הערר מעת שקיבל את תשובת מנהל הארנונה להשגתו, ואין לו להלין אלא על עצמו על כך שהתמהמה בהגשתו. נזכיר, כי המועד הקבוע בד"ן להגשת ערר הנו מהותי, ותכליתו שמירה על עיקרון סופיות השומה לשם הבטחת וודאות ויציבות תקציבית. אין מדובר במקרה שלפנינו במקרה חריג וקיצוני המצדיק שימוש בסמכותנו להאריך את המועד להגשת הערר אשר נקבעה בבר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ' עיריית חיפה ואח' (נבו, 6.7.2014). חרף זאת לא היינו דוחים את הערר רק מטעם איחור זה, אלמלא ראינו לדחות את הערר מהטעמים הענייניים שפירטנו לעיל.

19. גם את טענת העורר בדבר טעות בגודל שטח הכניסה המקורה לחיוב עלינו לדחות: ראשית, לא ברור האם העורר מבקש לטעון כי הגודל הנכון לשיטתו של שטח הכניסה המקורה מושא הערר הוא 7.77 מ"ר (כפי שטען בהשגה) או 8.88 מ"ר (כפי שטען בערר). שנית, בתשריט מטעם העורר המהווה חלק מההשגה ומוטמע בסעיף 9 לה, חסר פירוט של חלק מהמידות של שטח הכניסה המקורה מושא הערר (ראה בצד שמאל). שלישית, בתשריט מטעם העורר חסר חלק משטח הכניסה המקורה מושא הערר (בחלק העליון שלו) והעורר לא נתן לכך כל הסבר. ככל שמדובר באותו חלק שלטענת העורר מתקיימת לגבי זיקת הנאה, הרי שכפי שצוין לעיל, אנו סבורים כי גם בגין חלק זה צריך העורר להיות מחויב בארנונה כפי שפירטנו לעיל, ומכל מקום, ברי כי היה על המודד לסמן ולמדוד גם אותו במסגרת התשריט (ולא ראינו הסבר מדוע נמנע המודד מלעשות כן). רביעית, עיון בתשריט מטעם העורר מעלה כי הוא אינו מפרט שטחים נוספים בנכס. כך, למשל, לא מופיע בו שטח החניה המקורה בקומת הקרקע המצוי בסמוך לשטח הכניסה המקורה מושא הערר (כאשר בתשריט מדידת העירייה שטח זה כן מופיע). בנסיבות אלה, אין באפשרותנו לקבל את תשריט המדידה מטעם העורר וטענתו בדבר גודל שטח הכניסה המקורה לחיוב - נדחית.

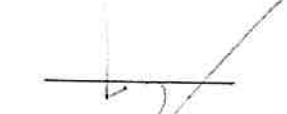
את השטח שמחוץ לדירה (ובכלל זה שטח הכניסה המקורה מושא הערר) יש לחייב לפי הוראת סעיף 2(א) בצו המיסים של עיריית הוד השרון לפי תעריף 34.77 ₪ למ"ר בשנת 2018, ולפי תעריף 34.03 ₪ למ"ר בשנת 2017.

סוף דבר

20. הערר שבכותרת נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העורר בהוצאות המשיב. בהתאם לסעיף 2(5) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.


 אופיר זוקובסקי (חבר וועדה)


 עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)


 עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 2 בינואר 2019, בהיעדר הצדדים.