

**בעניין:**

**העורר:**

עו"ד זאב וכמן

- נ ג ד -

**המשיב:** מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

## החלטה

### פתח דבר

1. עסקינן בערר על חיוב הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן- "העירייה") על העורר בגין נכס פיזי מס' 6442797204 ברח' קיבוץ דליה 2/4 בהוד השרון (להלן- "הנכס").

### עיקר טענות העורר בתמצית

במסמך שכותרתו "השגה" מיום 20/9/18:

2. נפלו פגמים באופן עריכת המדידה החדשה מטעם העירייה [כך, למשל, לא צוינו כל פרטי המודד; לא צוין באיזה ציוד הוא השתמש לשם ביצוע המדידה; לא צורפו הרישומים שערך המודד לעצמו בעת ביצוע המדידה; לא צורף חישוב שטחים לקומה; לא צורף תשריט מדידה וחישוב שטחים המיוחסים לכלל הנכסים בבניין].
3. נפלו פגמים בהודעת השומה מיום 2/9/18 (שהתקבלה אצל העורר ביום 18/9/18) ובתשריט המדידה החדשה מיום 26/4/18 שצורף לה [כך, למשל בתשריט צוינו קודי סיווג 53 ו-73 שאינם מופיעים בצו המיסים העירוני, ובהודעת השומה לא צוין התעריף למ"ר והסכום הסופי לתשלום].
4. בצו המיסים העירוני (סעיף 2א) נכתב כי חדרי מדרגות בבית משותף יתווספו בסכום נקוב לשטח הדירה, אך הבניין שבו מצוי הנכס אינו בית משותף, ומכאן שהשטח הזה אינו למגורים.
5. כל עוד לא יתקבלו הנתונים החסרים כאמור, העורר ישלם את הארנונה בסכום הנקוב כיום ובהתאם לשטח שנקבע בהיתר הבניה.

במכתב נוסף למשיב מיום 14/11/18:

6. קוד הסיווג 140 (עבור "שטחים שמוחוץ לדירה") המופיע בחשבון התקופתי לחודשים נובמבר-דצמבר לשנת 2018 אינו מזוהה, ולא גובה בחישוב או מדידה. הוספת השטח מושא קוד הסיווג הבלתי מזוהה כאמור לשטח שבקוד סיווג 130, בתעריף של קוד סיווג 130, מהווה עושק תוך הטעיה מכוונת.

7. העורר מדד בעצמו את הנכס והעלה כי שטח הנכס הנו 162.91 מ"ר, לא כולל מרפסות פתוחות, בהסתמך על רע"א 103/12 הועדה המקומית רחובות נ' **דיור ב.פ בע"מ** מיום 5/8/14, וחדרי מדרגות בבית משותף, כי לטענת העורר הבית אינו "בית משותף" ואינו רשום בפנקס הבתים המשותפים; העורר מדד חוץ-חוץ ברוטו – כולל קירות חוץ אשר מחוץ הדירה וכולל קירות באזור המבואה ולצד חדר המדרגות.

#### בערר:

8. טענת סף: בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן- "חוק הערר") יש לקבל את ההשגה במלואה, שכן חל איחור במענה להשגה של 6 ימים מהמועד האחרון הקבוע לכך בדיון, ומבלי שנתבקשה מהוועדה הארכת מועד על-ידי המשיב [ההשגה נמסרה למנהל הארנונה ביום 3/10/18, תשובת מנהל הארנונה להשגה נמסרה לעורר רק ביום 9/12/18]. המועד שנקבע בסעיף 4 לחוק הערר הנו מועד קשיח ומחייב שהפרתו מלווה בהכרח בתוצאה משפטית. משההשגה התקבלה כאמור, אין מקום לדון בתשובת מנהל הארנונה לערר.

9. מכתבו של העורר מיום 14/11/18 אינו "השגה נוספת" ואינו מהווה "הרחבת חזית", אלא פירוט וחישוב שנועד לגבות את השגתו של העורר ואת השומה הראשונה שקיבל בגין הנכס מיום 26/6/18.

10. קוד הסיווג 140 אינו מופיע בצו המיסים העירוני, ובהודעת השומה מיום 2/9/18 לא צוין מה התעריף לכל קוד סיווג.

11. הבית אינו "בית משותף" כהגדרתו בחוק המקרקעין.

12. המדידה החדשה מטעם העירייה חורגת מתקנות המודדים ומתקן 7/2015 למדידת נכסים לצרכי ארנונה של המרכז למיפוי ישראל. גם אם אין צורך במודד מוסמך, חובה על המודד לנהוג על פי התקנות והתקן הנ"ל.

13. קיימת "הודאת בעל דין" בכתב לפיה, גודל הנכס הוא 162 מ"ר, בהודעת השומה מיום 26/6/18 ובתלוש החיוב שהופק לחודשים ספטמבר-אוקטובר לשנת 2018. המסמכים הללו הופקו לאחר ביצוע מדידת העירייה הנוספת שבעטיה נשלחה הודעת השומה מיום 2/9/18 (שהתקבלה אצל העורר ביום 18/9/18). לאור ההבדלים המשמעותיים בין השומה הראשונה שקיבל העורר ביום 26/6/18 (שגובתה על ידי מדידת העורר בעצמו אשר צורפה למכתבו מיום 14/11/18) לבין השומה שקיבל העורר ביום 18/9/18 עולה, כי השומה הראשונה היא הסבירה ואותה יש לקבל.

#### במכתב ששלח העורר לוועדה נושא תאריך יום 27/1/20

14. תשובת מנהל הארנונה הוגשה באיחור של 6 ימים. על פי הדין וההלכה, אי מתן תשובה לערר במועד, וללא קבלת ארכה מראש מהוועדה, משמעה שלא ניתנה תשובת מנהל הארנונה לערר.

15. העורר ערך חישוב עצמאי, לאחר מועד המדידה החדשה מטעם העירייה, כדי להוכיח שהמדידה הראשונה מטעמה שנערכה בנכסו היתה ראויה ותקינה, וכי אין מדובר בטעות קולמוס בשומה הראשונה שנקבעה לו.

16. יתרה מכך, העורר פירט את כל הכשלים והשגיאות שבסעיפי השומה החדשה, אך מנהל הארנונה לא טרח להתייחס לכך, גם לא לגבי החיוב עבור שנת 2020.

#### במסמך שכותרתו "נקודות לדיון בתאריך 2.2.2020 בפני ועדת הערר", חזר העורר על טענותיו לעיל והוסיף:

17. התשובה להשגה הוגשה באיחור של 6 ימים, ועל כן יש לקבל את ההשגה ולבטל את שומת הארנונה מושא הערר. הודאת בעל דין בדבר קבלת ההשגה במועד אכן יש בה כדי להצדיק את הסנקציה החריפה של קבלת ההשגה כלשונה. הנטל הוא על מנהל הארנונה שטוען כנגד אישור המסירה שהציג העורר לפיו מועד מסירת ההשגה למנהל הארנונה בכתובתו הנו ה-3/10/2018; ההמצאה בוצעה כדן גם לפי סעיף 161(3) לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984. מנהל הארנונה עצמו ער לסנקציות שיש להחיל בגין איחור במועד (כשטוען שהערר הוגש באיחור של יום ביחס למועד האחרון הקבוע לכך בדיון).

18. אין זה מתפקידו של העורר לפרט את חישוביו, בייחוד כשהשומה עצמה אינה ברורה ומפורטת בהקשר זה.
19. משלוח דרישת תשלום כללית ולא מפורטת אינה יכולה להיחשב כדרישה ערוכה כדין. בשומה ובכתב התשובה לא פירט מנהל הארנונה את נתוני הבסיס שלפיהם חושב חלקו היחסי של העורר וכן את אופן חישוב חלוקת השטח על פי נתונים אלה.
20. בהודעת השומה מושא הערר כל שטח הנכס נסכם יחד ללא הפרדה תעריפית, בין תעריף קוד סיווג 130 ל"מגורים" לבין תעריף קוד סיווג 140 ל"שטחים שמחוץ לדירה"; וחסרים בטבלאות שבה פרטים רבים.
21. העורר אינו חולק על המושג "בניין" או "מבנה", כי ההגדרות הללו אינן מצויות בסעיף 2א לצו המיסים העירוני, אלא התייחס רק למושג "בית משותף" שבסעיף זה לצו.
22. פרק ו'1 לחוק המקרקעין עוסק באופן הנשיאה בהוצאות, ניהול הבית המשותף, ובשינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה בלבד, ואם לפי מנהל הארנונה הוא חל גם לעניין ארנונה, אז היה על מנהל הארנונה לצרף את תשריט השטח של חדרי המדרגות, תחשיב של השטח המדובר, ולפעול לחלוקת אותו שטח לפי שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל נישום כפי שנאמר בסעיף 57(א) לחוק המקרקעין.

בסיכומי העורר, חזר העורר על טענותיו לעיל והוסיף:

23. אופן מניין הימים למועדי מסירת ההשגה ותשובת מנהל הארנונה נקבעו בע"מ 12-3440 עיריית אשדוד ואח' נ' מכשירי תנועה בע"מ בסעיף 7 (צורף כנספח 1). בהקשר זה לא מדובר בהשגה מכשילה או זדונית, אלא בהשגה על סוג הנכס וגודלו לחיוב.
24. במספר הלכות נקבע כי לוועדת הערר אין מקום לשיקול דעת מקום בו איחר מנהל הארנונה במתן תשובה להשגה.
25. המרפסות בנכס, כולן או חלקן, מחוץ לקירות הבניין ומחוץ לקו הבניין, והם אינן מוגדרות בתקנות התכנון והבניה כמרפסת אלא כגזוזטרה. שטחי גזוזטראות אינן נכללות בהגדרות שבצו המיסים העירוני.
26. העובדה שהעורר לא התייחס לשטח שסווג על ידי העירייה בקוד הסיווג 140 היא כי אין כזה קוד סיווג בצו המיסים העירוני. ניסיון מנהל הארנונה לסכם ולצרף לשטח המגורים (המסווג בקוד סיווג 130) שטח בלתי מזוהה כקוד סיווג 140, ולהגדירם יחד כ"שטח מגורים" מהווה ניסיון לתחבולה.

במכתב המופנה אל מזכירת ועדת הערר (לשם העברה לוועדה) מיום 20.2.2020

27. צירף העורר חלק מצו המיסים של עיריית יבנה לשנת 2017 כאסמכתא לטענתו כי ניתן לתת סיווג נכון לכל סוג נכס.

במכתב המופנה אל מזכירת וועדת הערר (לשם העברה לוועדה) מיום 6.3.2020

28. צירף העורר חלק מצו המיסים של עיריית רעננה לשנת 2019 כדוגמא לסיווגים שעליהם החליטה עיריית רעננה, באישור משרד הפנים, להזמת טענתו של המשיב.

עיקר טענות המשיב בתמצית

בתשובה להשגה

29. טענת סף - כפל השגה: על העורר היה למצות את טענותיו בהשגה הראשונה. ההשגה השנייה נדחת על סף. הגשת ההשגה השנייה מהווה ניסיון ל"שיפור עמדות" ויש בה טענות נוספות שלא נטענו בהשגה הראשונה.
30. ביחס להשגה הראשונה:
31. ההשגה אינה מעלה טענות המצינות את הגודל או הסיווג שלדעת העורר יש לסווג בו את הנכס, ולא בה הוצגו ערכים כלכליים כמתחייב להצגה במסגרת השגה המוגשת לפי חוק הערר. חובה על משיג לפרט את השגתו באופן שניתן יהא לקבוע את סכום החיוב בארנונה לפי הנתען בה (ע"א 4510/98 עיריית מעלה אדומים נ' החברה הכלכלית לירושלים בע"מ). השגה כללית שאינה מאפשרת זאת, כבענייננו, אינה השגה של ממש.
32. תקנות המדידה (מדידה ומיפוי) התשע"ו-1988, שאזכר המודד, אינן תקפות לצרכי ארנונה. העירייה רשאית להעסיק מודד שאינו מוסמך, מה גם שמודד מוסמך מבקר בפועל את תשריטי מדידות העירייה.

33. קודים 53 ו-73 הם קודים פנימיים בלבד, לצרכי עבודה פנימית של מחלקת השומה.
34. לא ברורה הטענה כי אין מדובר ב"בית משותף". זה בית משותף בן 5 קומות ו-8 דירות.
35. המדידה בנכס נערכה בהתאם לצו המיסים העירוני, המהווה את הדין החל לעניין זה, ושיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה היא ברטו-ברטו. שטח מחוץ לדירה מוגדר בסעיף 2א לצו המיסים העירוני הקובע בשנת 2018 כי "לשטח כל דירת המגורים יתווסף החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף 34.77 ₪ למ"ר". מכאן כי לשטח כל דירת מגורים בבניין משותף, יתווסף שטח בשיעור יחסי לגודל דירת המגורים של השטחים מחוץ לדירה. הלכה פסוקה היא כי שטחים משותפים הנם ברי חיוב בארנונה, אלא אם כן נקבע לגביהם פטור מפורש.
36. ביחס להשגה השנייה (מבלי לגרוע מטענת הסף ומהאמור לעיל) -
37. השטח מחוץ לדירה מוגדר כאמור בסעיף 2א לצו המיסים העירוני. מספר הסיווג 140 המתייחס אליו נקבע לצרכי עבודה של מחלקת השומה. סיווג זה הוא בתעריף נמוך מתעריף שטח המגורים לחיוב.
38. ביחס למרפסת - בהתאם להגדרת שטח המדידה לצרכי מגורים בסעיף 2א לצו המיסים העירוני מדובר בשטח מקורה (כניסה מקורה) ו/או בשטחים מקורים המצויים מחוץ לנכס שהנם ברי חיוב בארנונה כללית.
39. "מרפסת פתוחה" אינה מחויבת בארנונה לפי צו המיסים העירוני התקף.
40. בהשוואה בין המדידה שהציג העורר (לפיה שטח הדירה הוא 162.91 מ"ר) לבין מדידת העירייה (לפיה שטח הדירה הוא 164.17 מ"ר) נראה כי המודד מטעם העורר לא לקח בחשבון מרפסת מקורה בגודל 23.54 מ"ר שהנה בת חיוב בארנונה ולכן מדידת העירייה עדיפה.

בתשובה לערר

41. טענת סף - יש לדחות את הערר על הסף כי ההשגות אינן כדין :
- (א) לא ניתן להגיש שתי השגות (או השגה מפוצלת) בגין אותה שומת ארנונה [בהקשר זה פנייתו הראשונה של העורר אינה בגדר השגה שכן אין היא כוללת ערך כלכלי ואת המינימום הנדרש להשגה];
- (ב) ההשגה לא נשלחה בהתאם להוראות חוק הערר, לפיכך היא בטלה מעיקרה ואין צורך לענות עליה; לחלופין - יש לדחות את ההשגה השנייה הנוגעת לסיווג הנכס, שכן היא הוגשה בניגוד לחוק הערר.
- תשובה לטענת הסף של העורר :
42. כאמור פניות העורר לא הוגשו בהתאם לדין ולפיכך הן בטלות מעיקרן ואין צורך להשיב עליהן. לחלופין - המועד למענה להשגה המשולבת שהגיש העורר הוא ממועד קבלת ההשגה המשלימה, קרי - החל מיום 14/11/2018.
43. בנוסף, אין איחור במועד המענה להשגה שהנו מיום 29/11/2018 [הפניה הראשונה של העורר התקבלה אצל מנהל הארנונה ביום 5/10/2018 והפניה השנייה של העורר התקבלה ביום 14/11/2018]. גם לא חלפו 60 יום ממועד חתימת מנהל הארנונה על התשובה להשגה ומסירתה למשלוח בדואר (שזה המועד הקובע לעניין סעיף 4(ב) לחוק הערר לפי ה"פ 1290/98 גרוסמן בע"מ נ' עיריית תמרה).
44. כאמור פנייתו הראשונה של העורר לא כללה שום סעד אופרטיבי או טענה אופרטיבית. לפיכך, אפילו חל איחור במועד התשובה לפנייה זו ורואים בה כאילו זו השגה שהתקבלה, הרי שאין בכך כדי להשליך שהוא זה על השומה. אין גם רלוונטיות לקבלת הפנייה השנייה שכאמור הוגשה בניגוד לדין (כהשגה שנייה בגין אותה שומה).
- לגוף העניין :
45. העורר העלה טענות נגד סיווג הנכס. אופן סיווג הנכס ברור מתשריט המדידה ומהשומה שנשלחו אליו, כמו גם מהתשובה להשגה (סעיפים 10-12). מכל מקום, הנכס חויב הן בגין 190.13 מ"ר - שטחים בתוך הדירה (בקוד סיווג 130), הן בגין 43.61 מ"ר - שטחים מחוץ לדירה (בתעריף מופחת, קוד סיווג 140, בגין חלקו היחסי בשטחים המצויים בבניין שאינם בתחום דירתו או בתחום דירותיהן של שכניו לבניין).

46. נקודת המוצא של חיוב שטחים בנויים בארנונה היא ההגדרה הרחבה ל"בניין" שבסעיף 269 לפקודת העיריות. הכלל הוא שמבנה מחויב בארנונה אלא אם קיימת לגביו הוראת פטור מפורשת בצו הארנונה. בנוסף, הכלל הוא כי פטור מארנונה יפורש על דרך הצמצום.
47. העורר לא כלל בחיובו את חלקו היחסי בשטחים בבניין שמחוץ לדירתו. אין רלוונטיות לטענת העורר שהבניין אינו רשום כ"בית משותף" בפנקס המקרקעין, די בכך יש לבניין מאפיינים של בית משותף. בכל מקרה השטחים מחוץ לדירת העורר הם שטחים מקורים אשר הנם ברי חיוב בארנונה בהתאם לצו המיסים העירוני ואין לגביהם הוראת פטור מפורשת בצו (ראה למשל סעי' 104 לת"צ 46540-02-16 ליטר נ' עיריית הוד השרון). כך גם החליטה הוועדה הנכבדה בעניין אלוט תקשורת (ערר 46/16) שם נקבע כי חיוב מחזיקים בחלקם היחסי בשטחים המשותפים הנו נכון וראוי.
48. השוואה בין תשריט העורר לתשריטי העירייה מעלה כי העורר לא כלל את שטחי המרפסות המקורות המסומנות באותיות A ו-C בתשריט שלו וחלק ממסתור הכביסה המקורה המסומן אצלו באות B. למען הסר ספק, מרפסת מקורה הנה בת-חיוב בארנונה בהתאם לצו הארנונה (ראה החלטת הוועדה הנכבדה בערר 12/17 פסטונק) והוא הדין לעניין מסתור הכביסה. הכללת שטחי המרפסות ומסתור הכביסה מעלה כי אין הבדל לרעת העורר במדידת העירייה. בכל מקרה, מדידת המשיב תואמת את שיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה ואת הוראות הצו, והנטל לסתור זאת מוטל על העורר.

#### בהודעה לוועדה מיום 13.2.2020

49. סך השטח העיקרי בר חיוב בארנונה בבניין (כולל מחסנים) הוא 1760.35 מ"ר.
50. השטח המשותף בר חיוב בארנונה בבניין הוא 348.17 מ"ר.
51. העורר מחזיק ב-192.80 מ"ר שטח עיקרי בר חיוב בארנונה (כולל מחסן בשטח 5.06 מ"ר).
52. לפיכך, בהתאם לחלקו היחסי מסך השטחים העיקריים (כולל מחסנים) (192.80 חלקי 1760.35) הוא חויב בארנונה בגין 38.13 מ"ר שטח משותף בבניין (בהודעת החיוב שטח המחסן מצטרף לשטח המשותף ומופחת מהשטח העיקרי).

בבקשה מיום 8/3/2020 למחיקת כתבי טענות/מסמכים שהוספו ע"י העורר ללא אישור הוועדה

53. במסגרת החלטת הוועדה מיום 2/2/2020 הותר לעורר להגיב רק על תשריטי השטחים המשותפים ופירוט חישובם שהתבקש המשיב להמציא לו ולוועדה. המשיב המציא את החומר האמור כנדרש, אך העורר עשה דין לעצמו והגיש מסמכים שהרלוונטיות שלהם למחלוקת בעניין השטחים המשותפים מוטלת בספק, ומבלי שביקש מהוועדה את הרשות לעשות כן. לאור האמור, מבוקש למחוק מסמכים אלה מתיק הערר.

#### דין והחלטה

54. ראשית נציין, כי מבחינה מהותית פנייתו הראשונה של העורר (מיום 20/9/2018) מהווה "השגה" כמשמעותה בחוק הערר, שכן במסגרת פנייה זו הלין העורר על גודל הנכס ו/או סיווגו, ואלו הן טענות אשר רשאי עורר להעלותן במסגרת השגה (ראה סעיף 3(א) לחוק הערר). נדגים לשם המחשה: בסעיף 7 לפניית העורר, טען העורר במפורש כי לדידו, אין לכלול בשטח הנכס לחיוב בארנונה את חלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין, מאחר והבניין בו מצוי הנכס אינו "בית משותף" (כמשמעותו בחוק המקרקעין). העורר לא פירט את "הערך הכלכלי" המדויק של טענה זו, משום שהנתון המדויק אודות סך גודל חלקו היחסי של העורר בשטחים המשותפים בבניין לא היה ברור מהודעת השומה. יתרה מכך, "הערך הכלכלי" היוצא מהטענה הזו הנו ברור מאוד: העורר מבקש שמתוך כלל שטח הנכס שבחזקתו לחיוב בארנונה יופחת חלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין.
55. גם בפסק הדין בעניין עמ"נ (ת"א) 111/05 המקום של ש. שמחה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב מיום 13/7/2005 (שבקשת רשות הערעור עליו נדחתה ואותה אזכר מנהל הארנונה בתשובתו לערר - בר"מ 9179/05 המקום של ש. שמחה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב פורסם בנבו, ניתן ביום 12/7/2006) נקבע, כי הבחינה אם מדובר ב"השגה" אם לאו הנה מהותית, וכי על מנהל הארנונה להשיב גם לפניות אשר לשיטתו אינן בגדר השגה שהוגשה כדין:

"על פי האמור בהחלטה, הערר וההשגה עוסקים במהותם בגודל השטח המחוייב בארנונה.

בשל פגמים דיוניים, מצד המערערת והמשיבה גם יחד, במקום לעסוק במהות מתדיינים הצדדים בשאלה האם ניתן להגיש השגה על כל דרישת תשלום דו חודשית או שמועד הגשתה של ההשגה הוא עם קבלת דרישת התשלום השנתית. [...]

אין לקבל את הגישה לפיה, מנהל הארנונה רשאי למיין את ההשגות המתקבלות אצלו ולהשיב רק לאותן השגות אשר, להשקפתו, הוגשו כדין; ואילו השגות אשר הוגשו באיחור או שאינן מתייחסות לדרישות שבגינן ניתן להגיש השגה אינן מחייבות תשובה. תוצאה זו בא המחוקק למנוע בכך שבצד החובה להשיב בתוך 60 ימים, קבע סנקציה לפיה בהיעדר תשובה תתקבל ההשגה.

גם באותם מקרים שמנהל הארנונה סבור כי ההשגה לוקה בפגם המונע את הדיון בה, מחובתו להשיב לפונה ולהעמידו על כך תוך פירוט נימוקי הדחייה."

56. עם כל הכבוד, אין באפשרות העירייה להלין על כך שההשגה האמורה אינה מפורטת דיה, בשעה שגם הודעת השומה והתשריט מושא הערר שנשלחו לעורר על ידה אינם ברורים ואינם מפורטים דיים. כך, למשל:

(א) בהודעת השומה מיום 2/9/18 -

בטבלה מצד ימין יש הפרדה בין שני סוגי שטחים, שליד כל אחד מהם מופיע קוד סיווג שונה (140 ו-130), ואילו בטבלה שבצד שמאל נסכמו כלל השטחים יחד בקוד סיווג אחד (130);

אין פירוט של התעריפים השונים עבור קודי הסיווג השונים (130 ו-140), באופן שיאפשר לנישום להבין שבגין השטחים שמחוץ לדירה (תחת קוד הסיווג 140) הוא מחויב בתעריף מופחת מזה הקבוע למגורים (תחת קוד הסיווג 130);

קוד סיווג 140 שהנו לצרכי זיהוי פנימי בספרי העירייה, אינו מופיע בצו המיסים העירוני (רק התעריף המופחת מופיע מפורשות בסיפא של סעיף 2(א) לצו המגדיר "שטח דירת מגורים").

(ב) בתשריט המדידה מיום 6/4/18 -

לא מופיע בבירור מהו חלקו היחסי של העורר בשטחים המשותפים.

כמו כן, משלא צורפו להודעת השומה ולתשריט שטח הנכס העיקרי ששלחה לעורר תשריטי השטחים המשותפים בבניין בו מצוי הנכס, ולא פורט במסגרתם נתון סך השטחים הפרטיים העיקריים בבניין, נמנעה מהעורר היכולת לחשב בעצמו את חלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין.

טוב תעשה העירייה בהקשר זה אם תפעל לשיפור הודעות השומה שהיא משגרת לנישומים, ותדאג לפרט ולהציג בהן את כל מרכיבי השומה. כך יוכלו הנישומים להבין ביתר קלות כיצד הם מחויבים בארנונה בגין הנכסים שבחזקתם, ויתאפשר להם להשיג באופן מושכל וברור יותר, אם יחפצו בכך. הערות אלה הן המלצות בלבד, שהרי ועדה זו איננה בית משפט מנהלי, שרק הוא המוסמך לדון בטענות מתחום המשפט המנהלי הנוגעות לפגמים שנפלו בהודעות השומה. אין זה גם בסמכותנו לדון בשאלה האם זה חוקי או תקין שיש לעירייה סיווג מופחת עבור "שטחים מחוץ לדירה" מבלי שבצו המיסים העירוני עצמו מופיע קוד הסיווג שלו (קוד סיווג 140).

57. **שנית**, משהגיש העורר את השגתו האמורה בשל שינוי שומת הארנונה בגין הנכס (החל מיום 1/10/18), אין הדין מאפשר לו להגיש לאחר מכן השגה נוספת על חיוב הארנונה בגין הנכס עם קבלת החשבון הדו-חודשי הבא עבור החודשים נובמבר-דצמבר 2018. שאם לא תאמר-כן יהיה בכך פתח לעקיפת המועד האחרון הקבוע בחוק הערר להגשת השגה וייעקר מתוכנו עיקרון סופיות השומה בדיני המס. בהקשר זה נפנה להוראת סעיף 3(א) לחוק הערר, וגם לאמור בהחלטות של ועדות הערר לענייני ארנונה שליד עיריית רמלה ושליד עיריית ראשלי"צ שאליהן הפנה מנהל הארנונה (נספחים 4-5 לתשובה לערר). לפיכך, מכתבו הנוסף של העורר מיום 14/11/2018 אינו יכול להיחשב כ"השגה" כמשמעותה בחוק הערר. יחד עם זאת, מאחר שכאמור הודעת השומה לא היתה מפורטת דיה, ולאור הסמכות המוקנית לנו בתקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשלי"ז-1977 לשמוע נימוקים נוספים אם לטעמנו הם דרושים למען הצדק, נתייחס להלן גם לגופן של טענות העורר שהועלו במכתבו הנוסף מיום 14/11/18.

58. **שלישית**, באשר לתחולת סעיף 4(ב) לחוק הערר על המקרה שלפנינו, יצוין כי:
- 58.1 בניגוד לטענת העורר, תקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 (ודיני ההמצאה המנויים בהם) אינם חלים בענייננו;
- 58.2 לא הוצגה בפנינו מדבקת מעקב של דואר רשום עם מספר מזהה על ההשגה של העורר (מיום 20/9/2018). לכן, אין בצירוף אישור משלוח ואישור מסירה עם מדבקת זיהוי מסוימת כדי לעמוד בנטל הראיה הנדרש;
- 58.3 הנמען הנקוב באישור המשלוח הוא מחלקת הגבייה, ואילו בהשגה עצמה הנמען הוא מנהל הארנונה;
- 58.4 לא ניתן לדעת מאישור המשלוח ו/או אישור המסירה מהו בדיוק דבר הדואר שנשלח ומהו בדיוק דבר הדואר שנמסר, שכן להבדיל מאישורי קבלת פקס מקובלים, אישור המשלוח ואישור המסירה מתברר דואר ישראל אינם כוללים בתוכם צילום/העתק מוקטן של דבר הדואר הספציפי שנשלח או נמסר;
- 58.5 בנסיבות אלה, חזקת התקינות מנהלית, העומדת לטובת העירייה על פי דין בהקשר זה, לא נסתרה. לעניין נטל הראייה וחזקת התקינות המנהלית ראה את האמור בבר"מ 8499/06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה, בפסקה 6 לפסק הדין (נבו, 15.11.06); בבג"צ 4566/90 דוד דקל נ' שר האוצר ו-22 אח', פ"ד מה(1)28, 35-36; בבג"צ 7351/95 מוניר נבואני נ' השר לענייני דתות, פ"ד נ(4)89, שם נקבע כדלקמן:
- "גם אילו הייתה טענה זאת מועלית על-ידי העותרים, היה מקום לדחות אותה, לדעתי, ולו רק מטעמים של סדר דין. שהרי ידוע כי חזקה היא שהרשות המנהלית פעלה כדין. הטוען אחרת, ככל המוציא מחברו, עליו הראיה. ראו, לדוגמה, רע"פ 1088/86 מחמוד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי."**
- ובאופן ספציפי לעניין תחולתו של סעיף 4(ב) לחוק הערר, ראה את האמור בבר"מ 4804/15 שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (נבו, 11.10.15):
- "נקודת המוצא צריכה להיות כי מי שטוען כי מנהל הארנונה לא השיב במועד על השגה אמור להביא ראיה לכאורה לכך, בהתאם לנסיבות הקונקרטיות של המקרה, בבחינת "המוציא מחברו"";**
- 58.6 הוצג בפנינו מסמך ההשגה מיום 20/9/2018 ועליו חותמת "התקבל" של מינהל הכספים בעירייה מיום 4/10/2018 (ולא ממועד מוקדם יותר). אפילו נקבל את טענת העורר כי המועד שאליו יש להתייחס הוא מועד קבלת ההשגה בעירייה ולא אצל מנהל הארנונה, שהוא המשיב - אין לדעתנו איחור במענה להשגה. ודוק: המועד האחרון למענה להשגה הנו ה-3/12/2018, וזהו בדיוק המועד שבו מסר מנהל הארנונה את התשובה להשגה (ולמכתב הנוסף) למשלוח בדואר. בהקשר זה יצוין כי על-פי פסיקת בית המשפט העליון (בר"מ 4804/15 שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, נבו, 11.10.2015 שאשרר את קביעת הערכאה למטה בעניין זה), המועד הקובע לעניין חלוף 60 הימים למתן תשובה להשגה הוא המועד בו נשלחה התשובה ולא המועד בו התקבלה אצל המשיג;
- 58.7 נוסף, כי בענייננו העורר לא שלח אל מנהל הארנונה רק השגה, אלא גם מכתב נוסף מיום 14/11/2018 ובמסגרתו אף העלה טענות חדשות (לדוגמה הטענה לפיה בנכס מרפסות פתוחות ולא מקורות כטענת העירייה). בין הצדדים אין מחלוקת שמכתב נוסף זה התקבל באותו יום אצל מנהל הארנונה, ואם מניין הימים למענה להשגה נספר החל ממועד קבלת המכתב הנוסף של העורר, אזי קל-וחומר שאין איחור במענה להשגה.
- 58.8 לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי אין מקום בענייננו להחיל את הסנקציה החריפה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר.
59. **רביעית**, בהחלטתנו מיום 2/2/2020 ניתנה לעורר ההזדמנות לטעון אך ורק טענות קונקרטיות לגבי חלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין, וזאת לאחר שהמשיב ימציא לו ולוועדה את תשריטי השטחים המשותפים ואת פירוט אופן חישוב חלקו היחסי בהם. המשיב המציא את החומר החסר כנדרש, אך

בסיכומים מטעמו העורר עשה דין לעצמו, התעלם מהחומר החסר שהומצא לו ע"י המשיב, ומנוסח החלטתו הנ"ל, והעלה טענות לגבי יתר הנושאים מושא הערר. זו אינה התנהלות ראויה מצד העורר, וודאי שאין זו התנהלות שהנה מקובלת על הוועדה. לא בכדי ביקש המשיב למחוק את סיכומי העורר (ואת יתר המסמכים שהגיש לאחר החלטת הוועדה מיום 2/2/2020) מתיק הערר. לעורר ניתנה הזדמנות להגיב על בקשה זו, אך הוא לא עשה כן. מכל מקום יובהר, כפי שנפרט להלן, כי אין באמור בסיכומי העורר (וביתר המסמכים שהגיש לוועדה לאחר החלטתה מיום 2/2/2020) כדי לשנות את ממצאי הוועדה ומסקנותיה.

עד כאן לטענות הסף, וכעת לגופו של עניין:

60. תחילה חויב הנכס בארנונה לאחר קבלת נתוני הקבלן ועל בסיסן. בהודעת השומה הראשונה שקיבל העורר מיום 26/6/2018 נכתב במפורש כי השומה הנה 'על בסיס מירב הנתונים שבידי העירייה' וכי 'העירייה שומרת על זכותה לבצע מדידה פרטנית בנכס בתיאום מראש' (ראה סעיפים 1 ו-3 להודעת שומה זו שצורפה כחלק מנספח 2 לערר).
61. אין לראות בהודעת שומה זו 'הודאת בעל דין' מצד העירייה בדבר גודל הנכס לחיוב בארנונה כטענת העורר, הן מפאת נוסחה כאמור לעיל, הן לאור עקרונות המיסוי בדבר גביית מס אמת ושמירה על השוויון בין הנישומים. אם השומה הזו מקורה בטעות בנתונים, הרי שאין מקום להנציח טעויות ולפגוע ביתר נישומי העיר. העירייה רשאית ואף לחייבת למדוד את הנכסים גם אם קיבלה נתונים מהקבלן, והיא רשאית לשנות את חיוב הארנונה אם התבררו עובדות שונות מאלו שעל פיהן חיובה בעבר.
62. במועד משלוח הודעת השומה הראשונה הנ"ל לעורר, מדידת העירייה לצרכי ארנונה שנערכה בנכס ובבניין באפריל 2018 טרם נבדקה על ידי העירייה וטרם הוטמעה על ידה במערכת. לאחר מכן, נשלחה אל העורר הודעת שומה חדשה מיום 2/9/2018 ועליה הוא השיג. אכן רצוי היה שהעירייה תטמיע במהירות בספריה את המדידות שנעשות מטעמה לצרכי ארנונה, אך מכאן ועד להנצחת השומה הראשונה בשל כך בלבד, לדעתנו, המרחק הוא רב.
63. נתוני הקבלן כלל אינם מהווים 'מדידה' לצרכי ארנונה; העורר מודע גם היטב להבדלים שבין נתוני גודל הנכס לצרכי רישום בטאבו או לצרכי תכנון ובניה לבין נתוני גודל הנכס לצרכי ארנונה (ראה את דבריו בעמ' 6 לפרטיכל הדיון שהתקיים לפנינו ביום 2/2/2020). תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016 כלל אינן עוסקות במדידות לצרכי ארנונה, ותקן 7/2015 למדידת נכסים לצרכי ארנונה של המרכז למיפוי ישראל אינו רלוונטי ואינו מחייב את העירייה. צו המיסים העירוני הוא שקובע את שיטת מדידה הספציפית הנהוגה בעיר הוד השרון, והוא בבחינת הדין המחייב בנושא. אגב, גם בתקן המדובר, שכאמור אינו חל, צוין שקיימות מספר שיטות מדידה מקובלות לצרכי ארנונה, ועל כן גם לפי התקן המדובר עולה כי יש להתאים את המדידה לשיטת המדידה הספציפית לצרכי ארנונה הנהוגה בתחומי אותה רשות מקומית שבתחומה נמצא הנכס הנמדד.
64. העורר צירף למכתבו הנוסף מיום 14/11/2018 מדידה מטעמו שאינה מדידה של מודד מוסמך, ושאינה בהתאם לשיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה - בכל הנוגע למסתור הכביסה (המסומנת באות B בתשריט העורר), למרפסת מקורה (המסומנת באות A בתשריט העורר), ולחלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין (שכלל אינו מופיע בתשריט העורר).
65. מסתור הכביסה והמרפסת המקורה האמורה מהווים 'שטח מקורה אחר הצמוד לדירה.. המשמש את המחזיקים בדירה...' כאמור בסעיף 2(א) לצו המיסים העירוני ולכן הנם ברי חיוב בארנונה. אשר למרפסת המקורה הכלולה בנכס של העורר, נדגיש כי במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו מיום 2/2/2020 אף הוצגה בפנינו תמונה וממנה התרשמנו כי בניגוד לטענת העורר, המרפסת המדוברת מקורה בכל שטחה ולפיכך אין עילה להפחתת שטחה משטח הנכס לחיוב בארנונה. עוד נדגיש כי העורר טען גם כי אין לחייב בארנונה את שטחה של מרפסת נוספת בנכס (לפי מדידת העירייה גודלה 2.39 מ"ר; והיא מסומנת באות C בתשריט העורר). במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו כאמור עלה כי תחילה נכלל שטח המרפסת הזו בחיוב הארנונה של העורר אך לאחר מכן הופחת ממנו באופן רטרואקטיבי, החל מיום 1/10/2018, ככל הנראה מחמת היותה של המרפסת "מרפסת פתוחה" (ראה עמ' 3-4 לפרטיכל הדיון מיום 2/2/2020).
66. טענת העורר לפיה הבניין אינו 'בית משותף' כהגדרתו בחוק המקרקעין ולכן אין לכלול בשטח הנכס את חלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין - נדחית. מקובלת עלינו בהקשר זה עמדת מנהל הארנונה לפיה (א) לבניין יש מאפיינים מובהקים של 'בית משותף'; (ב) השטחים המשותפים מחוץ לדירת העורר הנם שטחים

מקורים ברי חוב בארנונה בהתאם למצוטט לעיל בסעיף 2א) לצו המיסים העירוני; וכי (ג) אין לגביהם הוראת פטור מפורשת בצו (ראה ת"צ 16-02-46540 ליטר נ' עיריית הוד השרון, נבו, 22/8/2018). לכך נוסף כי ארנונה יש לחייב על-פי השימוש בפועל, וכאשר בענייננו אין חולק שהעורר מחזיק ומשתמש בפועל בחלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין, ביחד עם שאר דיירי הבניין, אין כל הצדקה לפטור אותו מתשלום ארנונה בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים הללו. העורר הנו 'בעל הזיקה הקרובה ביותר' לחלקו היחסי בשטחים המשותפים בבניין (ראה בהקשר זה את האמור ברי"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב - יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985)).

67. במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו מיום 2/2/20 הצענו לעורר את האפשרות לבדוק את נתוני החישוב והתשריט שיועברו מטעם העירייה בקשר עם השטחים המשותפים בבניין ולטעון טענות קונקרטיות באשר לחיובו בארנונה בגין חלקו יחסי בשטחים המשותפים בבניין. העורר בחר לוותר על כך, והשליך את יתרונו רק על טענת-הסף של קבלת ההשגה בשל איחור במתן תשובה עליה, טענה שנדחתה על דינו כאמור לעיל (ראה בעמ' 16-17 לפרטיכל הדיון). מנהל הארנונה הגיש כנדרש את הפרטים והתשריטים בהודעתו מיום 13/2/2020, והעורר הגיש סיכומים מטעמו ביום 16/2/2020, ובחר שלא לחתייחס אליהם. בנסיבות אלה, חזקה התקינות המנהלית העומדת לטובת העירייה באשר לאופן חיובו של העורר בארנונה בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים לא נסתרה, ואין לעורר להלין אלא על עצמו.

**סיכום**

הערר נדחה. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדר דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6 נב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערר מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

  
 עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)

  
 עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)

  
 עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 4 באפריל 2020, בהיעדר הצדדים.