



בעניין:

העוררת:

רינה קמאי

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

החלטה

פתח דבר

ערר זה עניינו בחיוב הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן- "העירייה") על העוררת בגין נכס פיזי מס' 6442797206 ברח' קיבוץ דליה 2/6 בהוד השרון (להלן- "הנכס").

טענות העוררת בתמצית

במסמך שכותרתו "השגה" מיום 14/10/18 המופנה אל מחלקת השומה:

1. פרטיו המלאים של המודד מטעם העירייה (שמו המלא ומספר רישונו) לא הוצגו.
2. אופן חישוב שטח הנכס אינו תואם את צו המיסים העירוני לשנת 2018.
3. בהודעת השומה מיום 2/9/2018 אין חישוב שטחים ואין התייחסות לסכומי כסף.
4. לפיכך, עד שתוכן שומת ארנונה ראויה, העוררת תשלם את הארנונה על פי השטח שנקבע בהיתר הבניה של הנכס.

במכתב נוסף למשיב מיום 14/11/18 המופנה אל גזברות העירייה והארנונה:

5. קוד סיווג 140 (עבור "שטחים שמחוץ לדירה") אינו מזוהה, ולא גובה בחישוב או מדידה. הוספת השטח מושא קוד הסיווג הבלתי מזוהה הנ"ל לשטח שבקוד סיווג 130, בתעריף של קוד סיווג 130, מהווה עושק תוך הטעיה מכוונת.
6. בהודעת השומה חסרים הרבה פרטים.
7. העוררת מדדה (באמצעות בא כוחה) את הנכס והעלתה 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 העוררת הבית אינו "בית משותף" ואינו רשום בפנקס הבתים המשותפים; הנכס נמדד 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 יומיים מהמועד האחרון הקבוע לכך בדיון, ומבלי שנתבקשה מהוועדה הארכת מועד על-ידי המשיב [ההשגה נמסרה למנהל הארנונה ביום 17/10/18, ותשובת מנהל הארנונה להשגה נמסרה לעוררת רק ביום 19/12/18]. המועד שנקבע בסעיף 4 לחוק הערר הנו מועד קשיח ומחייב שהפרתו מלווה בהכרח בתוצאה משפטית. משהתקבלה ההשגה כאמור, אין מקום לדון בתשובת מנהל הארנונה לערר.
 9. מכתבה של העוררת מיום 14/11/18 אינו "השגה נוספת" ואינו מהווה "הרחבת חזית", אלא פירוט וחישוב שנועד לגבות את השגת העוררת ואת חישוב מנהל הארנונה שנעשה לצורך תשלום מראש בגין החודשים ספטמבר עד דצמבר לשנת 2018 שבוצע בפועל במחלקת הגבייה ביום 7/8/2018.
 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.
 13. קיימת "הודאת בעל דין" בכתב לפיה, גודל הנכס הוא 162 מ"ר, בקבלה שצורפה כנספח 5 לערר, המהווה חישוב שטח שנעשה על-ידי מחלקת השומה והופעל על ידי מחלקת הגבייה ביום 7/8/2018. המסמך הזה הופק לאחר ביצוע מדידת העירייה שבעטיה נשלחה הודעת השומה מיום 2/9/18 (שהתקבלה אצל העוררת ביום 18/9/18). מדידת העוררת שצורפה למכתבה מיום 14/11/18, שאף נערכה כנדרש בהתאם לתקנות המודדים, היא הסבירה ואותה יש לקבל.
- במסמך שכותרתו "נקודות לדיון בתאריך 2.2.2020 בפני ועדת הערר", חזרה העוררת על טענותיה לעיל והוסיף:
14. העוררת הציגה אישור מסירה לפיו מועד מסירת ההשגה למנהל הארנונה בכתובתו הנו ה-17/10/2018; ההמצאה בוצעה כדין גם לפי סעיף 161 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. מנהל הארנונה מודע לכך שאיחור במועד המענה מוביל לסנקציה של דחייה על הסף.
 15. אין זה מתפקידה של העוררת לפרט את חישוביה, בייחוד כשהשומה עצמה אינה ברורה ומפורטת בהקשר זה. משלוח דרישה כללית ולא מפורטת אינה יכולה להיחשב כדרישה ערוכה כדין.
 16. 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.
 17. העוררת אינה חולקת על המושג "בניין" או "מבנה", כי ההגדרות הללו אינן מצויות בסעיף 2א לצו המיסים העירוני, אלא התייחס רק למושג "בית משותף" שבסעיף זה לצו.
 18. 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 העוררת, חזרה העוררת על טענותיה לעיל והוסיפה:
19. אופן מניין הימים למועדי מסירת ההשגה ותשובת מנהל הארנונה נקבעו בעמ"מ 3440-12 עיריית אשדוד ואח' נ' מכשירי תנועה בע"מ בסעיף 7 לפסק הדין. בהקשר זה מנהל הארנונה לא טען בענייניו שהשגת העוררת הנה "מכשילה או זדונית" מצידה של העוררת, ומכאן שבשל האיחור במענה להשגה יש לקבלה כלשונה.

20. במספר הלכות אף נקבע כי לוועדת הערר אין מקום לשיקול דעת מקום בו איחר מנהל הארנונה במתן תשובה להשגה.
21. העוררת השיגה על גודל הנכס וסיווגו.
22. באשר לגודל הנכס מסתמכת העוררת על שומת מנהל הארנונה וחשבון הארנונה לחודשים ספטמבר-אוקטובר 2018 לפיהם, שטח הנכס הוא 162 מ"ר בקוד סיווג 130 "מגורים".
23. המרפסות בנכס, כולן או חלקן, מחוץ לקירות הבניין ומחוץ לקו הבניין, אינן מוגדרות בתקנות התכנון והבניה כמרפסת אלא כגזוזטרה. שטחי גזוזטרות אינן נכללות בהגדרות שבצו המיסים העירוני.
24. העובדה שהעוררת לא התייחסה 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.

עיקר טענות המשיב בתמצית

בתשובה להשגה

25. טענת סף - כפל השגה: על העוררת היה למצות את טענותיה בהשגה הראשונה. ההשגה השנייה נדחית על סף. הגשת ההשגה השנייה מהווה ניסיון ל"שיפור עמדות" ויש בה טענות נוספות שלא נטענו בהשגה הראשונה.
26. ביחס להשגה הראשונה:
- 26.1 טענת העוררת לפיה חישוב השטחים אינו תואם את צו המיסים אינה מצויה בסמכות ועדת הערר ;
- 26.2 טענת העוררת בנוגע לחישוב השטחים אינה ברורה, ואת התעריפים הרלוונטיים ניתן לראות בצו המיסים שבאתר האינטרנט של העירייה.
27. ביחס להשגה השנייה (מבלי לגרוע מטענת הסף ומהאמור לעיל):
28. 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.
29. 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.
30. ביחס למרפסת - בהתאם להגדרת שטח המדידה לצרכי מגורים בסעיף 2א לצו המיסים העירוני מדובר בשטח מקורה המצוי מחוץ לנכס שהנו ברי חיוב בארנונה כללית.
31. "מרפסת פתוחה" אינה מחויבת בארנונה לפי צו המיסים העירוני התקף.
32. לא ברורה הטענה כי אין מדובר ב"בית משותף". זה בית משותף בן 5 קומות ו-8 דירות.
33. מהשוואה בין המדידות עולה כי המודד מטעם העוררת לא לקח בחשבון את החלק במרפסת המקורה בגודל 15.26 מ"ר שהנו בר חיוב בארנונה, ולכן מדידת העירייה עדיפה.

בתשובה לערר

34. 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 פנייתה הראשונה של העוררת אינה בגדר השגה שכן אין היא כוללת ערך כלכלי ואת המינימום הנדרש להשגה כגון פירוט שטח הנכס וסיווגו];
- (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 העוררת:

35. כאמור פניות העוררת לא הוגשו בהתאם לדין ולפיכך הן בטלות מעיקרן ואין צורך להשיב עליהן. לחלופין - המועד למענה להשגה המשולבת שהגישה העוררת הוא ממועד קבלת ההשגה המשלימה, קרי - החל מיום 14/11/2018.
36. בנוסף, אין איחור במועד המענה להשגה שהנו מיום 10/12/2018 [הפניה הראשונה של העוררת התקבלה אצל מנהל הארנונה ביום 17/10/2018 והפניה השנייה של העוררת 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).
37. פנייתה הראשונה של העוררת 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 כהוא זה על השומה. אין גם רלוונטיות לקבלת הפנייה השנייה שכאמור הוגשה בניגוד לדין (כהשגה שנייה בגין אותה שומה).

לגוף העניין:

38. העוררת העלתה טענות נגד סיווג הנכס. אופן סיווג הנכס ברור מתשריט המדידה ומהשומה שנשלחו אליה, כמו גם מהתשובה להשגה. מכל מקום, הנכס חויב בגין 179.46 מ"ר - שטחים בתוך הדירה (בקוד סיווג 130), ובגין 41.67 מ"ר - שטחים מחוץ לדירה (בתעריף מופחת, קוד סיווג 140, בגין חלקה היחסי בשטחים המצויים בבניין שאינם בתחום דירתה או בתחום דירותיהן של שכניה לבניין).
39. 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.
40. העוררת לא כללה בחיובה את חלקה היחסי בשטחים בבניין שמחוץ לדירתו. אין רלוונטיות לטענת העוררת שהבניין אינו רשום כ"בית משותף" בפנקס המקרקעין, די בכך יש לבניין מאפיינים של בית משותף. בכל מקרה השטחים מחוץ לדירת העוררת 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** (ע"ר 46/16) שם נקבע כי חיוב מחזיקים בחלקם היחסי בשטחים המשותפים הנו נכון וראוי.
41. השוואה בין תשריט העוררת לתשריטי העירייה מעלה כי העוררת גם לא כללה את החלק המקורה במרפסת בגודל 15.26 מ"ר, וכן את שטח מסתור הכביסה. למען הסר ספק, מרפסת מקורה הנה בת-חיוב בארנונה בהתאם לצו הארנונה (ראה החלטת הוועדה הנכבדה בע"ר 12/17 פסטונק) והוא הדין לעניין מסתור הכביסה. הכללת שטח המרפסת המקורה ושטח מסתור הכביסה בחיוב העוררת מעלה כי אין הבדל לרעת העוררת במדידת העירייה. בכל מקרה, מדידת המשיב תואמת את שיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה ואת הוראות הצו, והנטל לסתור זאת מוטל על העוררת.

בהודעה לוועדה מיום 13.2.2020

42. סך השטח העיקרי בר חיוב בארנונה בבניין (כולל מחסנים) הוא 1760.35 מ"ר.
43. השטח המשותף בר חיוב בארנונה בבניין הוא 348.17 מ"ר.
44. העוררת מחזיקה ב-184.66 מ"ר שטח עיקרי בר חיוב בארנונה (כולל מחסן בשטח 5.20 מ"ר).
45. לפיכך, בהתאם לחלקה היחסי מסך השטחים העיקריים (כולל מחסנים) (184.66 חלקי 1760.35) היא חויבה בארנונה בגין 36.52 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 העוררת ללא אישור הוועדה

46. במסגרת החלטת הוועדה מיום 2/2/2020 הותר לעוררת להגיב רק על תשריטי השטחים המשותפים ופירוט חישובם שהתבקש המשיב להמציא לה ולוועדה. המשיב המציא את החומר האמור כנדרש, אך העוררת עשתה דין לעצמה והגישה מסמכים שהרלוונטיות שלהם למחלוקת בעניין השטחים המשותפים מוטלת בספק, ומבלי שביקשה מהוועדה את הרשות לעשות כן. לאור האמור, מבוקש למחוק מסמכים אלה מתיק הערר.

דיון והחלטה

47. **ראשית** נציין, כי מבחינה מהותית פנייתה הראשונה של העוררת (מיום 14/10/2018) מהווה "השגה" כמשמעותה בחוק הערר, שכן במסגרת פנייה זו הלינה העוררת על גודל הנכס, וזו טענה אשר רשאית העוררת להעלותה במסגרת השגה (ראה סעיף 3(א) לחוק הערר). אמנם ההשגה אינה מפורטת מספיק, אך ספק אם ניתן להתעלם מכך שבמסגרתה ציינה העוררת במפורש כי תשלם את הארנונה בגין הנכס לפי השטח הקבוע בהיתר הבניה וכי היא משיגה על חישוב השטח שנעשה במסגרת השומה. בניגוד לטענת המשיב לפיה אין בהשגה אין כל "ערך כלכלי", הרי שלטענת העוררת לתשלום לפי השטח בהיתר הבניה למשל יש "ערך כלכלי" ברור גם אם לא פורט בהשגה, ומשמעותו הפחתת ההפרש שבין השטח שנקבע במסגרת השומה לבין השטח שנקבע בהיתר הבניה מחיוב הארנונה בגין הנכס.

48. 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 זו 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."

49. עם כל הכבוד, אין באפשרות העירייה להלין על כך שההשגה האמורה אינה מפורטת דיה, בשעה שגם הודעת השומה והתשריט מושא הערר שנשלחו לעוררת 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 לנישומה 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 26/4/18 -

לא מופיע בבירור מהו חלקו היחסי של הנכס של העוררת בשטחים המשותפים.

כמו כן, משלא צורפו להודעת השומה ולתשריט שטח הנכס העיקרי ששלחה לעוררת תשריטי השטחים המשותפים בבניין בו מצוי הנכס, ולא פורט במסגרתם נתון סך השטחים הפרטיים העיקריים בבניין, נמנעה מהעוררת היכולת לחשב בעצמה את חלקה 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).

50. **שנית**, משהגישה העוררת את השגתה האמורה בשל שינוי שומת הארנונה בגין הנכס (החל מיום 1/10/18), אין הדין מאפשר לה להגיש לאחר מכן השגה נוספת על חיוב הארנונה בגין הנכס. 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 1-2 לתשובה לערר). לפיכך, מכתבה הנוסף של העוררת 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) התשל"ז-1977 לשמוע נימוקים נוספים אם לטעמנו הם דרושים למען הצדק, נתייחס להלן גם לגופן של טענות העוררת שהועלו במכתבה הנוסף מיום 14/11/18.

51. **שלישית**, באשר לתחולת סעיף 4(ב) לחוק הערר על המקרה שלפנינו, יצוין כי:

51.1 בניגוד לטענת העוררת, תקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 (ודיני ההמצאה המנויים בהם) אינם חלים בענייננו;

51.2 המועד שבו נמסרה ההשגה למנהל הארנונה הוא ה-17/10/2018 (לפי חותמת התקבל על גבי ההשגה שצורפה כנספח 2 לערר). המועד האחרון למענה להשגה על פי דין (בתלוף 60 יום ממועד המסירה האמור) הוא ה-16/12/2018. המועד שבו מסר מנהל הארנונה את התשובה להשגה (ולמכתב הנוסף) למשלוח בדואר הוא ה-13/12/2018, ומכאן שאין איחור. יובהר בהקשר זה, 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;**

51.3 לכך נוסיף, כי בענייננו העוררת לא שלחה אל מנהל הארנונה רק השגה, אלא גם מכתב נוסף מיום 14/11/2018 ובמסגרתו אף העלתה טענות חדשות (כגון הטענה לפיה בנכס מרפסות פתוחות ולא מקורות כטענת העירייה, והטענה לפיה הבניין אינו "בית משותף" ועל כן אין לחייבה בגין חלק יחסי בשטחים המשותפים בבניין). 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.

51.4 לאור האמור לעיל, אין מקום בענייננו להחיל את הסנקציה החריפה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר.

52. **רביעית**, בהחלטתנו מיום 2.2.2020 ניתנה לעוררת ההזדמנות לטעון אך ורק טענות קונקרטיות לגבי חלקה היחסי בשטחים המשותפים בבניין, וזאת לאחר שהמשיב ימציא לה ולוועדה את תשריטי השטחים המשותפים ואת פירוט אופן חישוב חלקה היחסי בהם. המשיב המציא את החומר החסר כנדרש, אך בסיכומיה העוררת עשתה דין לעצמה, התעלמה מהחומר החסר שהומצא לה ע"י המשיב, ומנוסח החלטתנו הנ"ל, והעלתה טענות לגבי יתר הנושאים מושא הערר. זו אינה התנהלות ראויה מצד העוררת, וודאי שאין זו התנהלות שהנה מקובלת על הוועדה. לא בכדי ביקש המשיב למחוק מתיק הערר את סיכומי העוררת. לעוררת ניתנה ההזדמנות להגיב על בקשה זו, אך היא לא עשתה כן. מכל מקום יובהר, כפי שנפרט להלן, כי אין באמור בסיכומי העוררת כדי לשנות את ממצאי הוועדה ומסקנותיה.

עד כאן לטענות הסף, וכעת לגופו של עניין:

53. העוררת תולה את יהבה בקבלה בגין תשלום ארנונה מראש לחודשים ספטמבר-דצמבר 2018 שבוצע ביום 7/8/2018 לפי גודל של 162 מ"ר (נספח 5 לערר). לשיטתה, מדובר ב"הודאת בעל דין" מצד העירייה בדבר גודל הנכס לחיוב בארנונה. אנו דוחים טענה זו. העובדה שהעוררת בחרה לשלם לפי שטח מסוים אינה מעידה שזהו אכן גודל הנכס לחיוב בארנונה. העירייה מחויבת בגביית מס אמת ושמירה על השוויון בין הנישומים. אם השומה הקודמת שעליה התבסס התשלום האמור מקורה בטעות בנתונים (שהתקבלו מהקבלן) והיא לא התבססה על מדידה לצרכי ארנונה, הרי שאין מקום להנציח טעויות ולפגוע ביתר נישומי העיר. העירייה רשאית ואף לחייבת למדוד את הנכסים לצרכי ארנונה גם אם קיבלה בעבר נתונים מהקבלן, והיא רשאית לשנות את חיוב הארנונה אם התבררו עובדות שונות מאלו שעל פיהן חייבה בעבר.
54. במועד התשלום על-ידי העוררת ביום 7/8/2018, מדידת העירייה לצרכי ארנונה שנערכה בנכס ובבניין באפריל 2018 טרם נבדקה על ידי העירייה וטרם הוטמעה על ידה במערכת. אכן רצוי היה שהעירייה תטמיע במהירות בספריה את המדידות שנעשות מטעמה לצרכי ארנונה כדי למנוע מצב כזה, אך מכאן ועד להנצחת השומה הקודמת, השגויה, אשר אותו פרעה העוררת, לדעתנו רב המרחק.
55. נציין, כי נתוני גודל הנכס לצרכי רישום בטאבו או לצרכי תכנון ובניה אינם בהכרח זהים לנתוני גודל הנכס לצרכי ארנונה, ועל כן אין בהם כדי להעיד על גודל הנכס לחיוב בארנונה. 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.
56. המדידה מטעם העוררת במסגרת מכתבה הנוסף מיום 14/11/2018 לא זו בלבד שהיא איננה מדידה של מודד מוסמך, היא אף לא בוצעה בהתאם לשיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה - בכל הנוגע למסתור הכביסה, לחלק המקורה במרפסת שבנכס, ולחלקה היחסי בשטחים המשותפים בבניין.
57. מסתור הכביסה והחלק המקורה במרפסת בנכס מהווים *"שטח מקורה אחר הצמוד לדירה... המשמש את המחזיקים בדירה..."* כאמור בסעיף 2(א) לצו המיסים העירוני ולכן הנם ברי חיוב בארנונה. יצוין, כי העוררת אף התבקשה (על ידי ב"כ המשיב) להציג לעירייה תמונות או ראיות לשם הוכחת טענתה לפיה אין מדובר במרפסת מקורה, אך כשלה מעשות-כן (בהקשר זה ראה את האמור בעמ' 5 לפרטיכל הדין שהתקיים בפנינו ביום 2/2/2020).
58. טענת העוררת לפיה הבניין אינו *"בית משותף"* כהגדרתו בחוק המקרקעין ולכן אין לכלול בשטח הנכס את חלקה היחסי בשטחים המשותפים בבניין - נדחתה. מקובלת עלינו בהקשר זה עמדת מנהל הארנונה לפיה (א) לבניין יש מאפיינים מובהקים של *"בית משותף"*; (ב) השטחים המשותפים מחוץ לדירת העוררת הנם שטחים מקורים ברי חיוב בארנונה בהתאם למצוטט לעיל מסעיף 2(א) לצו המיסים העירוני; וכי (ג) אין לגביהם הוראת פטור מפורשת בצו (ראה ת"צ 46540-02-16 *ליטר נ' עיריית הוד השרון*, נבו, 22/8/2018). לכך נוסיף כי ארנונה יש לחייב על-פי השימוש בפועל, וכאשר בענייננו אין חולק שהעוררת מחזיקה ומשתמשת בפועל בחלקה היחסי בשטחים המשותפים בבניין, ביחד עם שאר דיירי הבניין, אין כל הצדקה לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין חלקה היחסי בשטחים המשותפים הללו. העוררת הנה *"בעל הזיקה הקרובה ביותר"* לחלקה היחסי בשטחים המשותפים בבניין (ראה בהקשר זה את האמור בר"ע 422/85 *חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב - יפו*, פ"ד לט(3) 341 (1985)).
59. במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו ביום 2/2/20 אף הצענו לב"כ העוררת כאמור את האפשרות לבדוק את נתוני החישוב והתשריט שיועברו מטעם העירייה בקשר עם השטחים המשותפים בבניין ולטעון טענות קונקרטריות, ככל שיש לעוררת טענות כאלה, באשר לחיובה בארנונה בגין חלקה יחסי בשטחים המשותפים בבניין. ב"כ העוררת ויתר על כך, והשליך את יהבו רק על טענת-הסף של קבלת ההשגה בשל איחור במתן תשובה עליה, טענה שנדחתה על ידינו כאמור לעיל (ראה בעמ' 3-5 לפרטיכל הדיון). מנהל הארנונה הגיש כנדרש את הפרטים והתשריטים בהודעתו מיום 13/2/2020, והעוררת הגישה סיכומים מטעמה ביום 16/2/2020, ובחרה שלא להתייחס אליהם.

60. בנסיבות שתוארו לעיל, אנו סבורים, כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה לטור את נתוני העירייה ביחס לגודל הנכס לחיוב, וכי חוקת התקינות מנהלית, העומדת לטובת העירייה בהקשר זה, לא נסתרה. ראה למשל את האמור בברי"מ 8499/06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצלייה, בפסקה 6 לפסק הדין (נבו, 15.11.06); בבג"צ 4566/90 דוד דקל נ' שר האוצר ו-22 אח', פי"ד מה(1)28, 35-36; בבג"צ 7351/95 מוניר נבואני נ' השר לענייני דתות, פי"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 המתניא מתברר, עליו הראיה. ראו, לדוגמה, רע"פ 1088/86 מחמוד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי."

וראה באופן ספציפי ביחס לארנונה בעמ"נ (ת"א) 143/02 יעד פרזל בע"מ נ' עיריית תל-אביב (נבו, 17.6.2003) ובעמ' 1419 לספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פי גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון, המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, התשס"א-2001).

סיכום

הערר נדחה. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בחתום לסעיף 2(5) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (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.



עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)



עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)



עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 3 במרץ 2020, בהיגדר הצדדים.