

בעניין:

העורר:

שאל כספי

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיוב הארנונה של נכס פיזי מס' 5200088200 (ברחוב זלמן שזר 5/73 בהוד השרון, להלן- "הנכס").

טענות העורר בתמצית

בכתב הערר מיום 21.5.2018:

2. גודל הנכס הוא 173 מ"ר ברוטו (כפי שקבעה העירייה עוד בשנת 2008).
3. כאשר העורר רכש את הנכס, הוא ביקש שהנכס יימדד על-ידי העירייה (לאור הפער בין גודל הנכס בלשכת רשם המקרקעין: 126.50 מ"ר נטו, לבין גודל הנכס לצרכי ארנונה: 173 מ"ר ברוטו), ועקב מדידה זו נקבע סופית על ידי העירייה שגודל הנכס לחיוב הנו 173 מ"ר ברוטו (מפנה לנספח 1 לערר - מכתב מסגן מנהל אגף הכנסות מיום 26.8.2008). על קביעה זו לא הוגש ערעור, וצו המיסים העירוני לא השתנה מאז.
4. חרף האמור לעיל, בינואר 2016 קיבל העורר מהעירייה שומת ארנונה, לפיה שטח הנכס הוגדל בכ-20 מ"ר (ל-191.59 מ"ר), כביכול על-פי מדידה עדכנית שנערכה מטעם העירייה, אשר לטענת העורר, כלל לא בוצעה בפועל והעירייה התעלמה מטענה זו של העורר (מפנה לנספח 2 לערר - תשריט מדידה מטעם העירייה מיום 1.6.2015).
5. לאחר שפנה העורר למנהלת מחלקת השומה דאז, נשלח מודד מטעם העירייה לנכס ביוני 2016 והוא הוסיף במסגרת המדידה שביצע (ובהקשר זה יש לעורר טענות לעניין אופן ביצוע המדידה ולעניין התנהלותו ואופיו של המודד הספציפי, מר שאול ברטיש) חיוב בגין שטח נוסף של פרגולה פתוחה במרפסת (המכונה "מ.מ" בתשריט מדידה מטעם העירייה מיום 15.6.2016. שצורף כנספח 3 לערר, בגודל 8.31 מ"ר). חיוב נוסף זה נגרע מהחיוב בעקבות סיור פקח בנכס (נספח 4 לערר מהווה מכתב ממנהלת מחלקת השומה דאז מיום 31.10.2016).

6. עקב מסכת התכתבויות עם מנהלת מחלקת השומה הנוכחית (במסגרתה העלה העורר גם טענה לעניין טעות בחישוב הנחת אזרח ותיק, בנספח 5 לערר המהווה הודעת שומה לשנת 2015), התבקש העורר להגיש את הערר דנן (נספח 6 לערר הנו מכתב העורר למנהלת מחלקת השומה הנוכחית מיום 10.2.2018).
7. הערר הוגש באיחור מחמת מצבו הבריאותי של העורר הכרוך באשפוזים ובדיקות רבות. העורר יכול להציג, אם יידרש לכך, מסמכים רפואיים.

במסמך הנושא את הכותרת "תצהיר" מיום 30.11.2018: חזר העורר על כל טענותיו בערר והוסיף כי:

8. חלו טעויות גם בגודל נכסים אחרים לחיוב בבניין בו מצוי הנכס.
9. אין כל טעם בעריכת מדידה נוספת של הנכס מטעם העירייה לצרכי ארנונה (כפי שביקשה לעשות העירייה בנובמבר 2017), אשר רק עתידה להגדיל את השטח לחיוב, לאור אובדן האמון של העורר בעירייה בנסיבות העניין שתוארו לעיל.
10. לטענת העורר, ניתנה לו הסכמה טלפונית על-ידי מזכירת ועדת הערר (הגב' מירי יוסף) להגיש את הערר דנן באיחור, וכך עשה בצירוף מסמך רפואי אודות מחלתו.

במסמך הנושא את הכותרת "תצהיר" מיום 6.1.2020: חזר העורר על טענותיו ב"תצהיר" הקודם והוסיף כי:

11. גם חשבון מים משנת 2012 מתאגיד המים העירוני בוטל לאחר פניות העורר בקשר עם התנהלותו של מפעל "מד תקין" והמנכ"לית שלו.
12. בעת שהפחיתו את שטח הפרגולה הפתוחה מסך השטח לחיוב, לא הקטינו בהתאמה את החלק היחסי של העורר בשטחים המשותפים בבניין. הדבר מעיד על חוסר מקצועיות וחוסר תום לב מצד העירייה.

טענות המשיב בתמצית

בתשובה להשגה מיום 26.1.2016: (צורפה כנספח 1 ל"תצהיר" העורר מיום 30.11.2018, השגת העורר מיום 17.1.2016 לא צורפה על ידי מי מהצדדים)

13. העירייה מבצעת מדידות בנכסים ברחבי העיר, מעת לעת, על-פי חובתה שבדין ובהתאם להנחיות משרד הפנים. המדידות לצרכי ארנונה מתבצעות על-פי צו המיסים העירוני בשנה הרלוונטית. במסגרת מדידות אלה מתבצעת התאמה בין הרישום בספרים לבין לצרכי ארנונה נעשות, בהתאם להוראות צו המיסים, על פי הקירות החיצוניים של הנכס ("שיטת ברוטו ברוטו"), ואף מטעם זה ייתכן שיש פער. כך או כך, העורר רשאי להגיש מדידה סותרת מטעמו שתיערך על ידי מודד מוסמך, לשם סתירת מדידת העירייה.

בתשובה להשגה מיום 11.12.2017: (צורפה כנספח לכתב התשובה לערר, השגת העורר מיום 15.11.17 לא צורפה על ידי מי מהצדדים)

14. הבניין בו מצוי הנכס נמדד 3 פעמים, עקב השגות ופניות שהגיש העורר במהלך שנת 2016. בשנת 2016 התקבלה החלטה ע"י מנהלת מחלקת השומה דאז שהנכס לא יימדד שוב. למרות זאת, בעקבות השגת העורר מיום 17.1.2016 נעשה ניסיון לתאם עם העורר מדידה נוספת ביום 28.11.17 והוא סירב לכך נחרצות. במצב דברים זה, לא נותר אלא לדחות את טענות העורר לגופן.

15. על מנת לסתור את נתוני העירייה בדבר גודל הנכס לחיוב, על העורר להציג מדידה סותרת של מודד מוסמך מטעמו.

בתשובה לערר:

16. טענת סף - דין הערר להידחות על הסף מחמת איחור שנפל בהגשתו, ומחמת היעדר זכות להגיש השגה כנגד חיוב הארנונה כולו לאחר שבמסגרת שומת הארנונה החדשה הוקטן גודל הנכס לחיוב:
17. חיוב העורר מושא הערר הוטל עליו כבר בתחילת שנת 2017. הוא לא הגיש השגה וערר לשנת כספים זו במסגרת 90 הימים שהוקצבו לכך על-פי דין. לפיכך, שומת 2017 הנה שומה חלוטה.
18. במהלך אוגוסט 2017 נשלחה אל העורר שומה מתוקנת שהביאה להקטנת חיובו בארנונה (עקב הפחתה מסוימת ביחס לשטחים שמחוץ לדירה תחת קוד סיווג 140), ואין בה כדי להקנות לו זכות השגה כנגד חיוב הארנונה כולו. די היה בכך כדי לדחות את הערר על הסף.
19. אלא שהעורר גם איחר בהגשת הערר. בהקשר זה, התשובה להשגה ניתנה ביום 11.12.17 ושם הובהר לעורר כי יש לו הזכות להגיש עליה ערר בתוך 30 יום, ברם עד ליום 21.5.18 (4 חודשים מאז) לא הוגש כל ערר.
20. פניית העורר מיום 10.2.18 למנהלת מחלקת השומה מתייחסת אף היא לאותה מסכת משנת 2017 ורק למען הזהירות התייחסה מנהלת מחלקת השומה גם לגופו של עניין (וציינה כי הוא לא העלה טענה ברורה לעניין ממצאי העירייה העדכניים בקשר עם גודל הנכס; כי טענתו לא גובתה במדידה סותרת מטעמו, וכי הוא עצמו סירב למדידה חוזרת מטעם העירייה) במכתבה מיום 15.4.2018.
21. גם המועד להגשת השגה לשנת 2018 חלף, ומשכך מדובר בשומה סופית וחלוטה.
22. דין הערר להידחות גם לגופו של עניין, שכן גודל הנכס לחיוב בארנונה חויב כדין שטח הנכס חויב על-פי בדיקה בנכס ומדידה עדכנית שבוצעה בו על ידי מודד מוסמך מטעם העירייה (מיום 15.6.2016). אמנם לאחר שפנה העורר בעבר, בוצעו מספר תיקונים בחלק מהשטח, והחיוב הותאם למצב בפועל, ברם העורר ממשיך ומלין על גודל הנכס לחיוב מבלי להבהיר מהם השטחים השגויים לכאורה ומבלי שתמך את טענותיו בתשריט מדידה סותר מטעמו ערוך כדין.
23. נטל הראייה בהקשר זה מוטל על העורר, ולמשיב שמורה בנסיבות העניין חזקות התקינות המנהלית אשר לא נסתרה בענייננו.
24. המשיב רשאי ואף מחויב לפעול להתאמת החיוב למצב בפועל, ואף אם חויב העורר בעבר בחסר, אין הדבר מצדיק את המשך החיוב בחסר גם בהווה ובעתיד.

דיון והחלטה

מספר הבהרות תחילה -

25. הדיון הראשון בערר דנן התקיים ביום 17.12.2018, אשר לקראתו ובמהלכו הגישו הצדדים את חומר הראיות שבידם ושטחו את טענותיהם. חברי הוועדה שדנו בדיון זה היו עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק ומר אופיר זוקובסקי.
26. בטרם היה סיפק בידי הוועדה להכריע בערר, הסתיימה כהונתו של מר אופיר זוקובסקי.
27. בין לבין, ביום 13.8.2019 (במסגרת ישיבה 14/19) מינתה מועצת העיר הוד השרון שניים מחברי ההרכב הנ"ל לתקופת כהונה נוספת (יו"ר ההרכב, עו"ד עפר בר-און, וחבר ההרכב, עו"ד שמואל יצחק). מינויו של מר אופיר זוקובסקי לא חודש כאמור, ובמקומו מונה עו"ד רמי טרבלסי (הודעה על החלטת מועצת העיר הנ"ל פורסמה בילקוט הפרסומים 8485 ביום 28.10.2019).

28. ביום 24.11.2019 ניתנה החלטה לפיה, הצדדים התבקשו להודיע לוועדה בתוך 14 יום אם החלטה בערר זה במוטב של שניים בלבד מתכרי ההרכב המקורי (עו"ד עפר בר-און ועו"ד שמואל יצחק) תהא מקובלת עליהם.
- ביום 2.12.2019 הודיע המשיב כי הוא מתנגד למתן החלטה בערר זה בהרכב המוצע, וביקש לקבוע את התיק לדיון חדש בפני הוועדה בהרכבה החדש.
29. לאור זאת, ביום 1.3.2020 התקיים דיון נוסף בערר בפני הוועדה בהרכבה החדש, ובמסגרתו נשמעו טענות הצדדים בתמצית. לקראת הדיון הנוסף הנ"ל, הגיש העורר מסמך נוסף (הנושא את הכותרת "תצהיר" מיום 6.1.2020) מבלי שביקש או שקיבל את הרשות לעשות כן. הבהרנו לעורר כי לא היה מקום לנהוג כך, אך מכל מקום, אין במסמך זה כדי לשנות את התוצאה שאליה הגענו להלן.
30. במסגרת הדיון הנוסף נתנו הצדדים הסכמתם לכך שהוועדה תיתן את החלטתה על סמך החומר המונח לפניו, כולל החומר שהובא בפני הוועדה בהרכבה הקודם, ובהתאם לכך החלטתנו בערר זה ניתנת בהרכב הנוכחי של הוועדה.
31. טענות העורר לעניין אופן ביצוע המדידה בשנת 2016, לעניין התנהלותו ואופיו של המודד שביצע אותה (מר שאול ברטיש), לעניין טעות בחישוב הנחה ולעניין טעות בחיוב המיס שקיבל מתאגיד המיס העירוני בשנת 2012 – כלל אינן מצויות בסמכות הוועדה, ועל כן לא נדון בטענות אלה במסגרת החלטתנו המפורטת להלן.
- העורר איננו רשאי להשיג ולערור על חיובם של נכסים שאין הוא מחזיק בהם ולא חויב בגינם, בגין טעויות אשר לטענתו נפלו בציון גודלם של נכסים אלה בבניין(ראה את טענות העורר ב"תצהיר" מטעמו מיום 30.11.2018 וב"תצהיר" מטעמו מיום 6.1.2020). לפיכך, לא נדון במסגרת החלטתנו להלן גם בטענות אלה של העורר.
- בהקשר זה ראה את האמור בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 ובפסיקה, כגון בעניין עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נבו, 5.9.2005).

הערר נדחה על הסף מחמת איחור בהגשתו

32. שנת הכספים 2016: העורר הגיש השגה במועד (וכאמור לא צורפה על-ידי מי מהצדדים), שנדחתה ביום 26.1.2016 (בנספח 1 ל"תצהיר" העורר מיום 30.11.2018), ולא הגיש ערר;
33. שנת הכספים 2017: בתחילת שנת הכספים נשלחה אל העורר הודעת שומה שנתית ועליה לא הגיש העורר השגה או ערר; לאחר מכן, בגין הודעת שומה מיום 28.8.2017 (שהוגשה לוועדה במהלך הדיון מיום 17.12.2018), שתחולתה החל מיום 15.6.2016, הגיש העורר השגה במועד (שכאמור לא צורפה על ידי מי מהצדדים), ונדחתה ביום 11.12.2017 (צורפה לכתב התשובה לערר), וכן ערר שהוגש באיחור של ארבעה חודשים (ביום 21.5.2018);
34. שנת הכספים 2018: במסגרת מכתב העורר למנהלת מחלקת השומה בעירייה מיום 10.2.2018 (שצורף כנספח 6 לערר), הלין העורר על גודל הנכס לחיוב בארנונה. בנסיבות אלה, ניתן, לדעתנו, לראות במכתב זה כהשגה שהוגשה במועד ביחס לשנת הכספים 2018, ונדחתה ביום 15.4.2018, אך גם בכל הנוגע לשנת כספים זו, הערר הוגש באיחור (של 6 ימים) ביחס למועד האחרון הקבוע לכך בדין (שכן היה על העורר להגיש ערר עד ליום 15.5.2018, אך בפועל הערר דן הוגש אך ביום 21.5.2018);

35. העורר טען שהסיבה לאיחור בהגשת הערר (ככל הנראה בהתייחס לשנות הכספים 2017-2018) נבעה מסיבה רפואית, אך לא הוצגו לנו מסמכים רפואיים כלשהם בעניין. המסמך שהכתיר העורר בכותרת "תצהיר" מיום 30.11.2018 ובו העלה את הטענה הזו, אינו ערוך כתצהיר ואינו מאומת על ידי עורך דין ועל כן אינו עומד בנטל הראיה הנדרש לשם הוכחת הטענה. יובהר, כי לא הוגשה לנו על-ידי העורר כל בקשה בכתב להארכת מועד להגשת הערר, וטענת העורר בדבר הסכמה טלפונית כביכול של מזכירת הוועדה לא הוכחה, מה גם שהדבר כלל אינו מצוי בסמכותה של מזכירת הוועדה.
36. בנסיבות שתוארו לעיל, הערר נדחה על הסף, מחמת איחור שנפל בהגשתו.
37. נעיר כי לא מקובלת עלינו טענת המשיב לפיה אין ביכולתו של העורר להגיש ערר בדבר גודל הנכס לחיוב בארנונה מאחר שהודעת השומה מיום 28.8.2017 הובילה להקטנת החיוב, עקב הפחתת שטח מחוץ לדירה.
38. לשם תמיכה בטענה זו, אזכר המשיב את פסק הדין בעניין עמ"נ 152/05 גיל קאר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם במאגר נבו, ניתן ביום 11.6.2006), אלא שעיון בו מעלה כי הנסיבות שם שונות וכי המסקנה שאליה הגיע בית המשפט שונה מזו שהוצגה על-ידי המשיב. בניגוד לענייננו בו בוצע שינוי בגודל הנכס (ואין זה משנה, לדעתנו, אם מדובר בהפחתה או בהגדלה, או אם מדובר בשינוי בשטחים שבתוך הדירה או מחוצה לה), שם ביקשה הנישומה לפתוח את עניין סיווג הנכס, בעוד שבמסגרת הודעת השומה שם בוצע שינוי בגודל הנכס בלבד. בית המשפט קבע כדלקמן (ההדגשות הוספו):

"במסגרת שינוי השטח לא ניתן היה לפתוח את השומה כולה, היינו הן לגבי השינוי בשטח והן לגבי הסיווג אשר למעשה לא שונה. כך צויין גם באופן מפורש בשולי ההודעה (נספח ב' לעתירה) כי: "לתשומת ליבך בהשגה על שטח נכס יש לסמן את המידע השנוי במחלוקת על גבי השרטוט וזאת על מנת שנוכל להתייחס להשגה באופן ענייני". הדגשה זו מחזקת את עמדתו של המשיב כי הן ההודעה והן ההשגה התייחסו לעניין שינוי השטח בלבד, הגיון בצידה. הודעת התשלום לגבי הארנונה הכללית השנתית נשלחת לנישום בתחילת כל שנה ושנה. במסגרת הודעה זו רשאי הנישום להגיש השגה המתייחסת לכל מרכיבי ההודעה, כאמור; הן לגבי הסוג, הסיווג, השימוש, הבעלות, החזקה, הגודל וכיוצא באלה.

לעניין ההדדיות לו טוענת המערערת, הרי הדדיות אינה נשללת מן המערער וניתנת לו זכות השגה להשיג על השינוי שבוצע. אין אפשרות בהזדמנות זו לפתוח את השומה כולה, כטענת המערערת, וההדדיות מתמצית בכך שההשגה מתייחסת הדדית לאותו פרמטר ששונה בשומה, ובמקרה הנדון לשינוי השטח בלבד."

39. יישום האמור לעיל בענייננו (בהתחשב גם בעובדה שבהודעת השומה בענייננו מיום 28.8.2017 אין הדגשה לפיה ניתן להגיש השגה רק על השינוי הספציפי שנעשה בגודל השטח שמחוץ לדירה) מעלה, כי במקום בו נעשה שינוי בגודל הנכס לחיוב בארנונה, כבענייננו, ניתן להגיש השגה וערר בדבר גודל הנכס בכללותו לחיוב בארנונה.

הערר נדחה גם לגופו של עניין, מחמת אי עמידה בנטל הראיה המוטל על העורר לסתור את נתוני העירייה בדבר גודל הנכס לחיוב בארנונה

40. נטל הראייה לסתור את נתוני העירייה בדבר גודל הנכס לחיוב מוטל על העורר בהיותו "המוציא מחביו" ולכן "עליו הראייה", ולטובת העירייה עומדת חזקת תקינות מנהלית (הניתנת לסתירה) לפיה כרשות מנהלית, פעלה היא כדין. בהקשר זה, ראה כדוגמאות אחדות מיני רבות, את האמור בבג"צ 7351/95 מוניר נבואני נ' השר לענייני דתות, (4) 089 (1996); בבר"מ 8499/06 ע"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה (נבו),

- 15.11.2006 בפסקה 6 לפסק הדין; בבג"צ 4566/90 דוד דקל נ' שר האוצר ו- 22 אח', מה(1) 028 (1990); ברע"א 1436/90 גיורא ארד בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, פ"ד מו(5) 101; וספציפית בענייני ארנונה ראה את האמור בסעי' 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש], בעמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל-אביב (נבו, 17.6.03) ובעמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ראשל"צ (נבו, 23.1.08).
41. העורר מבקש להסתמך על מכתב מאת סגן מנהל אגף ההכנסות בעירייה מיום 26.8.2008 (נספח 1 לערר ונספח 5 ל"תצהיר" העורר מיום 30.11.2018) לפיו גודל הנכס לחיוב בארנונה הנו 173 מ"ר (והוא כולל את שטח הדירה, שטח המחסן, והחלק היחסי בשטחים המשותפים בבניין בו מצוי הנכס), זאת בהסתמך על מדידה מטעם העירייה מיום 25.8.2008. הצדדים לא הציגו לנו את מדידת העירייה האמורה משנת 2008 (ייתכן שלא אותרה מפאת הזמן רב שחלף מאז עריכתה), ואין די במכתב זה כדי לסתור את מדידת העירייה העדכנית משנת 2016.
42. העובדה שבתחילה חייבה העירייה בארנונה את שטח הפרגולה הפתוחה (והדירה לגשם) ולאחר שהפנה העורר את תשומת לב העירייה לכך, היא נמחקה מהחיוב (כנראה בשל קבלת הטענה שהקירו אינו אטום למים), אינה מלמדת על טעות במדידת העירייה ביחס לשטחה שכן על כך לא חלק העורר, אלא רק על טעות בסיווגה של שטח הפרגולה כשטח בר-חיוב בארנונה. אין בעובדה זו כדי לסתור את מדידת העירייה ביחס לגודל הנכס לחיוב, ויש בה כדי ללמד כי ברגע שהעורר העלה טענה ספציפית ומפורטת כהלכה, היא נבדקה באופן ענייני על-ידי העירייה ותוקנה בפועל.
43. בנסיבות אלה, סירובו של העורר לקיים מדידה נוספת מטעם העירייה בנכס ביום 28.11.2017 (ראה סעי' 4 לתשובת המשיב להשגת העורר מיום 11.12.2017 שצורפה כנספח לכתב התשובה לערר) פועל לחובתו, שהרי כלל לא בטוח שהיה במדידה נוספת מטעם העירייה כדי להגדיל את שטח הנכס לחיוב (כטענת העורר בסעי' 6 ל"תצהיר" מטעמו מיום 30.11.2018).
44. העובדה שקיים פער בגודל הנכס לחיוב בין תוצאת המדידה הקודמת מטעם העירייה משנת 2008 לתוצאת המדידה העדכנית מטעם העירייה משנת 2016 כשלעצמה אינה סותרת את חזקת התקינות העומדת לטובת העירייה בהקשר זה (שכן הפער בין המדידות יכול לנבוע, מבחינה עקרונית, מסיבות לגיטימיות רבות, כגון - חידוד ההנחיות למודדים לאורך השנים, שיפור יכולת הדיקו של כלי המדידה לאורך השנים, שינויים מסוימים שנעשו בשטחים הפרטיים או בשטחים המשותפים לחיוב במהלך השנים, ועוד).
45. העורר לא טרח להבהיר ביחס למדידת העירייה העדכנית משנת 2016 מהן הטעויות הספציפיות אשר לטענתו נפלו בה בקשר עם גודל הנכס לחיוב, ולא תמך את טענתו בדבר טעות בגודל הנכס לחיוב בתשריט מדידה סותר מטעמו שנערך על-ידי מודד הבקיא בשיטת המדידה של העירייה לצרכי ארנונה.
46. בהקשר זה נציין, כי אין בנסח מלשכת רשם המקרקעין (שצירף העורר כנספח 4 ל"תצהיר" מטעמו מיום 30.11.2018) כדי להוות ראיה בדבר גודלו של הנכס לחיוב בארנונה, שכן מדידה הנעשית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין או לצרכי תכנון ובניה אינה זהה למדידה הנעשית לצרכי ארנונה.
47. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי העורר לא עמד בנטל הראיה לסתור את ממצאי המדידה העדכנית מטעם העירייה משנת 2016 ביחס לגודל הנכס לחיוב.
48. לפיכך, הערר נדחה. גודל הנכס לחיוב (לאחר הפחתת שטח הפרגולה הנ"ל) נותר בעינו ועומד על 189.99 מ"ר [148.44 מ"ר 'מגורים' + 41.55 מ"ר 'שטחים מחוץ לדירה' (מחסן וחלק יחסי בשטחים משותפים בבניין)].

סוף דבר

49. לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
50. בהתאם לסעיף 215 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"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 ארגונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
51. מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטתה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.



עו"ד רמי טרבלסי (חבר וועדה)



עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)



עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 5 במאי 2020, בהיעדר הצדדים.