

בעניין: העורר: טל ואלווירה מזור

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון  
 ע"י ב"כ עוה"ד יניב טוירמן

### החלטה

לאור הסכמת הצדדים בדיון מיום 13.3.2019 מתכבדת הועדה ליתן את החלטתה בערר שבכותרת ב"מוטב חסר" כהגדרתו בתקנה 11(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשלי"ז-1977 (להלן: "תקנות הערר") כדלקמן.

#### פתח דבר

1. ערר זה עניינו בגודל נכס פיזי מס' 1020620100 (ברחוב השקמים 12 א' בהוד השרון, להלן- "הנכס" או "הדירה") לחיוב בארנונה כללית.

#### טענות העורר

2. בהשגה מיום 6.5.2018:

- 2.1 במסגרת המדידה החדשה מטעם העירייה נכללו שטחים שקודם לכן לא נכללו בחישוב הארנונה. הדבר מהווה שינוי שיטת חישוב על-ידי העירייה.
  - 2.2 כך, במסגרת המדידה החדשה, נכלל שטח מעבר פתוח לרחוב בשני צדדים (ללא קירות) המכונה בתשריט "כניסה מקורה" בגודל 9.61 מ"ר שהיה קיים תמיד, ואינו מהווה תוספת בניה שהתרחשה מאז המדידה הקודמת מטעם העירייה.
  - 2.3 על פי תקנות הבניה אין לכלול בחישוב הארנונה שטח שפתוח משני צדדיו לחצר.
  - 2.4 במדידה החדשה מופיע שטח המכונה "מרפסת פתוחה", אך בפועל אין בנכס מרפסת כהגדרתה בחוק. חלק מהשטח הזה הוא פיר יציאת חירום ממקלט ופתח גישה לביוב של מרתף.
  - 2.5 קיימים אי דיוקים פרוצדורליים בתשריט המדידה החדשה, כגון: שם בעלים אינו נכון, סתירות פנימיות במידות בשרטוט (כגון ביחס לדלת הכניסה);
  - 2.6 יש פטור למקלט בארנונה, כאשר צוין בתשריט מדידת העירייה שיש מקלט בנכס ומהתכתובות הקודמות מול העירייה עולה כי ככל שנוכיח קיומו של מקלט בנכס יינתן הפטור.
3. בהשגה מיום 17.5.2018: חזר על כל הטענות בהשגה מיום 6.5.2018 והוסיף כי בצו המיסים אין הגדרה ל"מרפסת פתוחה" ולכן אין לכלול שטח זה בדו"ח מדידת העירייה. כמו כן, צוין שמודד נוסף הגיע לנכס

ללא תיאום מראש, כנראה כהתייחסות להשגה הקודמת שהגיש, אך מבוקש לתאם עם העורר מראש את המדידה הנוספת.

4. בערב:

- 4.1 ההשגה נדחתה ללא דיון ענייני בה, כאשר דוח המדידה הנגדי שהוגש מטעם העורר הוא למעשה דו"ח מדידת העירייה הקודמת משנת 2012 (שלטענת העורר מדויק יותר);
- 4.2 דו"ח המדידה האחרון מטעם העירייה כולל פרטים שגויים (כגון שם בעלים לא נכון) וחסר פרטים מהותיים (אין שמות מלאים ומספרי רישיון של המודד והשרטוט). במענה להשגה נשלח אל העורר דו"ח מדידה מעודכן שם תוקנו הפרטים השגויים אך לא הושלמו הפרטים החסרים;
- 4.3 בעבר, התקיים דין ודברים בין העורר לבין העירייה בקשר עם המקלט בנכס, כאשר עמדת העירייה היתה כי במידה וגורם מקצועי יאשר שבנכס יש מקלט אז העירייה תכיר בכך ותעניק לו פטור מארנונה. בדו"ח המדידה האחרון מטעמה צוין שקיים מקלט בנכס אך הפטור לא ניתן, ולעומת זאת בשרטוט המעודכן שנשלח ביחד עם המענה להשגה המקלט הפך לממ"ד (שינוי שלא צוין במפורש ע"י העירייה במענה להשגה). הבקשה לפטור הנה כי מקלט אינו נחשב שטח מגורים היות והחוק אוסר שימוש במקלט לצרכי מגורים;
- 4.4 במענה להשגה נכתב כי העירייה לא ידעה על קיומם של השטחים שלא נכללו בדוח המדידה הקודם מטעמה, אך זו טענה שגויה כי שטחים אלה מופיעים במדידה הקודמת כשטחים לא לגבייה, ובמספר החלטות קודמות של הוועדה עלה כי העירייה ציינה ששנוני ההוראות למודדים (אשר לפי הוועדה מדובר בשינוי מדיניות) - ראה ערר 147/17 מיום 12.3.2018 וערר 131/17 מיום 23.5.2018;
- 4.5 דו"ח המדידה האחרון מטעם העירייה כלל שטחים לא מקורים שבחלקם אין ריצוף ואלו נקראים בו "מרפסת פתוחה". העורר ביקש להסיר שטחים אלה מהשרטוט כי שטחים אלה אינם מופיעים בצו הארנונה, אך נענה ע"י העירייה באופן לא ענייני, שהדיון בכך מיותר;
- 4.6 מבחינת מועדים - ההשגה הוגשה במאי 2018 (העורר צירף אישורי העברת פקס בהקשר זה, האחד מיום 17.5.18 אל פקס מזכירות וועדת הערר והשני מיום 23.5.18 אל פקס מחלקת השומה). לאחר שנטען כי השגה זו לא התקבלה, נשלחה השגה נוספת (מיום 17.5.18 בדואר אלקטרוני) שכללה גם התייחסות למודד נוסף שהגיע ללא תיאום ובשל כך לא הורשה להיכנס לנכס שם שחו רק ילדים. גם לגבי ההשגה הנוספת נטען שלא התקבלה, עד שביום 8.7.2018 אישרה העירייה במייל שההשגה הנוספת התקבלה אצלה (צורפו כל ההתכתבויות). בתשובה לערר נטען כי העורר "ניסה לשפר עמדות" בהשגה הנוספת, ברם הדבר מוכיח כי שתי ההשגות התקבלו אצל העירייה (כי אחרי חודש מאי נשלח רק נוסח ההשגה הנוספת לעירייה). על כן נהגה העירייה שלא כדין עת טענה שההשגה הראשונה לא הגיעה אליה. כמו כן, המענה להשגה לא ניתן בפרק הזמן המוקצב לכך בחוק ועל כן דין טענות העורר להתקבל.
- 4.7 המענה של העירייה להשגה נועד להכשיל את הערר. התאריך המופיע על מכתב המענה להשגה הוא 22.8.2018 (ומכאן שערר ניתן להגיש רק עד יום 22.9.2018) אלא שבדיקה מול הדואר העלתה כי המכתב נשלח רק ביום 31.8.18 ונמסר לידי העורר רק ביום 12.9.18. מתוך 30 יום להגשת הערר נותרו רק 10 ימים שכללו הרבה חגים. לפיכך הערר מוגש בספירת ימים החל מיום 12.9.2018.

5. טענות נוספות בדיון שהתקיים לפנינו ביום 13.3.2019:

- 5.1 העורר הציג תמונות של השטחים השניים במחלוקת (כך למשל הציג תמונות של שטח הכניסה לנכס וטען לאי דיוקים ביחס אליה בתשריט המדידה האחרון מטעם העירייה), וכן תשריט לצרכי תכנון ובניה של הנכס (המעיד לטענתו שהשטחים שעד כה לא נכללו בחיוב הארנונה היו קיימים כבר בתכניות הבניין ולא נוספו מאז המדידה הקודמת מטעם העירייה);
- 5.2 ביחס לשטח הכניסה לנכס, טען העורר כי אינו הנהנה העיקרי שכן אינו יכול למנוע שימוש מאחרים וכי יש לו שימוש מוגבל;
- 5.3 עוד טען העורר כי על שטחים שמחוץ לדירת המגורים, על פי צו המיסים, הוא צריך להיות מחויב בארנונה בתעריף מופחת;
- 5.4 כדוגמא לאי הדיוקים במדידה האחרונה מטעם העירייה, טען העורר כי המידות של שטחי המדרגות בקומת המרתף ובקומת הקרקע צריכים להיות זהות ואילו במדידה העדכנית מטעם העירייה המידות שונות, ללא כל הסבר.

טענות המשיב

6. בתשובה להשגות:

- 6.1 הגשת שתי השגות בגין אותו חיוב בארנונה מהווה "כפל השגה" המנוגד להוראות חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן - "חוק הערר") והוא בבחינת ניסיון העורר "לשפר עמדות" שאין לקבלו;
- 6.2 העירייה מבצעת מדידות בנכסים ברחבי העיר מעת לעת על פי חובתה שבדין ובהתאם להנחיות משרד הפנים. המדידות מתבצעות על פי צו הארנונה המאושר לאותה שנת כספים. במסגרת המדידות מותאם הרישום בספרים למצב העובדתי בשטח, זאת מתוך כוונה ליצור שומויות שוויוניות, חוקיות ואחידות. לצורך מדידות אלה, נעזרת העירייה בחברת מדידות מורשית. שיטת המדידה בעיר הנה **ברוטו-ברוטו** (ומכאן הפער בין נתוני קבלן לנתוני האמת בשטח);
- 6.3 השטח שנוסף לחיוב הוא שטח מקורה המצוי מחוץ לנכס (וצמוד אליו), ומשום כך כלול בהגדרת השטח למדידה לצרכי ארנונה כשטח אינטגרלי משטח המגורים, ולכן בר חיוב בארנונה בהתאם להוראת סעי' 2(א) לצו המיסים;
- 6.4 לא מדובר בשינוי מדיניות מצד העירייה (מה גם שטענה זו כלל אינה בסמכות מנהל הארנונה) אלא מדובר בשטח שהעירייה לא קיבלה דיווח אודותיו ולכן לא חייבה בהתאם;
- 6.5 שטח ה"מרפסת הפתוחה" (בגודל 21.29 מ"ר) כלל לא חויב ועל כן הדיון בו מיותר;
- 6.6 המדידה העדכנית נבדקה ונמצאה תקינה, ועל מנת לסתור את ממצאיה, על העורר לצרף מדידה נגדית מטעמו (אשר לא צורפה על ידו);
- 6.7 המקלט הנו חלק בלתי נפרד מהמרתף בנכס ועל כן סווג בסיווג המתאים ולא ניתן לפטור אותו מארנונה;
- 6.8 בדיקה מול חברת המדידות העלתה כי לא נשלח מודד פעם נוספת לנכס שבחזקת העורר;

7. בתשובה לערר:

- 7.1 ביחס לטענת העורר לפיה לכאורה השגתו נענתה באיחור ומשכך דינן של טענותיו להתקבל: אפילו נניח כי השגות העורר הוגשו לעירייה בחודש מאי 2018, הרי שביחס לשנת 2018 המועד להגשת השגה (90 יום ממועד הודעת השומה) חלף. בפועל, השגות העורר (שהוגשו בנפרד האחת ב-1.7.18 והשנייה ב-8.7.18) התקבלו אצל מנהל הארנונה בתחילת חודש יולי 2018, אשר השיב להן ביום 22.8.18, כאשר תשובתו נשלחה לכל המאוחר, גם לשיטת העורר, ביום 31.8.18. מכאן כי לא רק שההשגות הוגשו באיחור, אלא שגם הטענה בדבר איחור במתן התשובה להן נעדרת בסיס [בהקשר זה ראה אסמכתאות שצוינו בסעי' 14-17 לכתב התשובה לערר];
- 7.2 הטענה בדבר שינוי שיטת מדידה ו/או שינוי מדיניות אינה בסמכות מנהל הארנונה ו/או הוועדה הנכבדה ולכן דינה להידחות על הסף [ראה עע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ (נבו)];
- 7.3 לא יכולה להיות מחלוקת כי לעירייה נתונה הזכות, ואף קיימת החובה, לבחון מעת לעת את הנכסים המצויים בתחום שיפוטה ולהתאים את החיוב למצבם בפועל [ראה אסמכתאות בסעי' 25-26 לכתב התשובה לערר], ולאור האמור אין לקבל את טענת העורר לפיה יש להמשיך ולחייב את הנכס באופן שגוי על בסיס תשריט שנערך לפני כ-6 שנים;
- 7.4 שטח הנכס חויב בהתאם למדידה שנערכה בו ועל בסיס תשריט מדידה ערוך כדין על ידי מודד מוסמך. לתשריט מדידה זה עומדת חזקת התקינות המנהלית הקבועה בסעי' 318 לפקודת העיריות;
- 7.5 העורר לא הציג תשריט מדידה נגדי מטעמו אשר יש בו כדי לסתור את ממצאי מנהל הארנונה ומשכך דין טענתו ביחס לגודל הנכס לחיוב להידחות [ראה עמ"נ 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור (נבו); ועמ"נ 25237-06-15 קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (נבו)];
- 7.6 צו המיסים קובע מפורשות חיוב לכל שטח מקורה, בהתאם לאמור בסעי' 2 לו ולתעריפים המנויים בו. שטח המרפסת הפתוחה הוא חלק מהשטח המדוד ולכן הערת העורר ביחס אליו אינה ברורה;
- 7.7 דין טענת העורר כי יש לפטור מארנונה את שטח המקלט בנכס להידחות, שכן העורר לא הצביע על כל דבר חקיקה המצדיק את מתן הפטור המבוקש, ופטור כמבוקש יינתן רק אם קיימת הוראת חוק ברורה המאפשרת למנהל הארנונה להעניק אותו [ראה סעי' 12(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992 וכן בפסיקה שצוינה בסעי' 42-40 לתשובה לערר]. יתרה מכך, ביהמ"ש התייחס לשאלת הפטור למקלטים ודחה אפשרות לפטור נכס מתשלום רק בשל העובדה שהוא מקלט [ראה עמ"נ 66709-12-15 חיים לוי נ' מועצה אזורית שפיר (נבו)]. אין חשיבות בהקשר זה לשאלה אם מדובר במקלט או בממ"ד- שניהם חייבים בארנונה.
- 7.8 בערעורי מס, הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראייה עליו [ראה אסמכתאות בסעי' 46 לתשובה לערר].
8. טענות נוספות בדיון שהתקיים לפנינו ביום 13.3.2019:
- 8.1 העורר הוא הנהנה העיקרי משטח הכניסה לנכס;
- 8.2 אין הכרח שמודד מוסמך יבצע את המדידה אלא רק צריך שיבדוק אותה ויאשר אותה (כפי שנעשה בפועל בענייננו) – ראה עת"מ 19488-02-10 יעקב שקלרש נ' מועצה מקומית סביון גני יהודה (נבו);
- 8.3 ככלל, מדידה חדשה ועדכנית עדיפה על פני מדידה קודמת.

דיון והחלטה

9. לאור הסכמת הצדדים (מנהל הארנונה באופן מפורש והעורר באופן משתמע) לוותר על טענותיהם המקדמיות בדבר איחור בהגשת ההשגות ובדבר איחור בהגשת התשובה להשגות, לא נדון בטענות מקדמיות אלה.
10. נעיר, כי כל מה שהוסיף העורר במסגרת ההשגה מיום 17.5.2019 ביחס להשגה מיום 6.5.2019, הן 2 הערות שבסופו של יום, לא היתה להן השפעה על החיוב בארנונה: (1) בקשה שלא לשלוח מודד לנכס ללא תיאום מראש עמו (בהקשר זה, לפי התכתובות וכתבי הטענות של המשיב, נראה כי כלל לא היתה כוונה לשלוח מודד נוסף לנכס שבחזקת העורר); ו-(2) בקשה שלא לכלול במדידה "מרפסת פתוחה" שאין לה הגדרה בצו המיסים והיא אינה קיימת במציאות, לטענת העורר (ובהקשר זה, השטח האמור כלל אינו מחויב בארנונה).
11. טענת העורר הנוגעת לשינוי שיטת חישוב שטח/לשינוי מדיניות על-ידי העירייה בענייננו אינה מצויה בסמכותנו, ועל כן לא נדון בטענה זו. ראה בהקשר זה את:
- 11.1 הוראת סעי' 3(א) לחוק הערר המונה רשימה סגורה של עילות אשר בגינן ניתן להגיש השגה או ערר (והטענה שאוזכרה לעיל אינה נמנית עליהם);
- 11.2 הוראת סעי' 3(ב) לחוק הערר הקובעת כי אין לוועדת הערר סמכות לדון או להחליט בטענה שמעשה העירייה בהטלת הארנונה היה נגוע באי חוקיות (וכזו היא הטענה שאוזכרה לעיל);
- 11.3 פסיקת בית המשפט העליון (כגון בעניין עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, נבו, 5.9.2005) לפיה לוועדה יש סמכות לדון בעניינים טכניים-עובדתיים, אך לא בשאלות בעלות היבט משפטי מובהק (כבענייננו) אשר מקומן להיבחן במסגרת עתירה מנהלית.
- לאחר עיון בכתבי הטענות ולאחר שמיעת הצדדים, החלטנו לדחות את טענת העורר בדבר גודל הנכס לחיוב בארנונה (טענה אשר מצויה בסמכותנו), וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן:
12. נטל הראייה לסתור את נתוני העירייה בדבר גודל הנכס לחיוב מוטל על העורר בהיותו "המוציא מחברו 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, נ(4) 089 (1996); בבר"מ 8499/06 עו"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 ראש"צ (נבו, 23.1.08).
13. העורר טען לאי דיוקים וסתירות פנימיות במידות שלטענתו נפלו במדידה העדכנית מטעם העירייה (משלהי 2017) ביחס למדידה הקודמת מטעמה (משנת 2012), אולם לא צירף תשריט מדידה נגדי מטעמו לצרכי ארנונה של הנכס.
14. בהקשר זה, אין די בתמונות שהציג העורר בפנינו במהלך הדיון כדי להעיד על גודל הנכס לחיוב בארנונה. תכנית הבניין שהציג העורר בפנינו נעשתה לצרכי תכנון ובניה, ומאחר שמדידה לצרכי ארנונה אינה בהכרח זהה למדידה לצרכי תכנון ובניה, היא אינה מעידה על גודל הנכס לחיוב בארנונה.
15. אין גם בעצם קיומם של פערי מידות בין מדידת העירייה הקודמת לבין מדידת העירייה העדכנית כדי להעיד שנפלה טעות במדידה העדכנית מטעם העירייה, כטענת העורר. ככלל, מדידה עדכנית עדיפה על פני

- מדידה קודמת (ראה היקש מהכלל הפרשני הידוע לפיו חוק מאוחר גובר על חוק שקדם לו בזמן)<sup>1</sup>, וייתכנו גם סיבות לגיטימיות אפשריות לפערי המידות בין מדידות העירייה (כגון כתוצאה מכך שלאורך השנים חודדו ההנחיות למודדים ושופרה יכולת הדיוק של כלי המדידה, או כתוצאה מכך שבמסגרת המדידה הקודמת נפלו טעויות שכעת מתוקנות במסגרת המדידה העדכנית). בנוסף, ייתכן מצב שבו בנכס מסוים יהיו פערי מידות בין הקומות באותו הנכס, ואין הכרח שכל הקומות בנכס תהיינה זהות מבחינת מידותיהן.
16. הערת העורר לפיה אין מקום להציג שטחים שאינם לחיוב בארנונה (כדוגמת שטח "מרפסת פתוחה" בגודל 21.29 מ"ר) על גבי תשריט המדידה מטעם העירייה - אינה מקובלת עלינו. תשריט המדידה מטעם העירייה אמור להציג את כלל השטחים בנכס, גם אם חלק מהשטחים המוצגים אינם בני חיוב בארנונה על-פי הוראות צו המיסים ושיטת המדידה הנהוגה בעירייה לצרכי ארנונה. בדיוק בשל כך, קיימת הפרדה בטבלה מצד שמאל בתשריט המדידה בין "שטח מדוד" ל"שטח לחיוב".
17. הערת העורר לעניין זהות המודד נדחית, באשר על-פי הפסיקה מותר שמודד שאינו מוסמך ימדוד את הנכס לצרכי ארנונה מטעם הרשות המקומית, כל עוד מדידה זו מפקחת ומאושרת על-ידי מודד מוסמך, וכך התרשמנו שקרה בענייננו (בהקשר זה ראה את האמור בעת"מ 19488-02-10 יעקב שקלרש נ' מועצה מקומית סביון גני יהודה (נבו, 8.11.2010, ערעור על פס"ד זה נמחק- עע"מ 9097/10 יעקב שקלרש נ' מועצה מקומית סביון גני יהודה (נבו, 13.6.2012)).
18. נדגיש, כי הפער בגודל הנכס לחיוב בארנונה בין המדידה הקודמת מטעם העירייה לבין המדידה העדכנית מטעמה הוא 9.68 מ"ר, ורובו נובע מכך שבניגוד לטענת העורר, במסגרת המדידה הקודמת מטעם העירייה לא הופיע, לא נמדד ולא חויב בארנונה שטח הכניסה המקורה (אשר על-פי המדידה העדכנית מטעם העירייה עומד על 9.61 מ"ר).
19. על-פי הוראת סעי' 2(א) לצו המיסים העירוני המגדיר "שטח דירת מגורים" לחיוב בארנונה - שטח מקורה, בין אם הוא צמוד לדירה ובין אם לאו, המשמש את המחזיקים בדירה, מחויב בארנונה.
20. בענייננו, מדובר בשטח מקורה, הצמוד לדירת העורר, והמשמש אותו (לכל הפחות לצרכי כניסה לנכס ויציאה ממנו, לצרכי הצללה בקיץ והגנה מפני הגשם בחורף) ועל כן עצם חיובו של העורר בגין שטח זה בארנונה עולה בקנה אחד עם הוראות הדין. בהקשר זה נבהיר, כי:
- 20.1 לא מצאנו בצו המיסים הגבלה לפיה ניתן לחייב בארנונה רק שטח מקורה עם קירות, כפי המשתמע מטענות העורר;
- 20.2 תקנות התכנון והבניה שאזכר העורר בהקשר זה אינן רלוונטיות לצרכי ארנונה, באשר כאמור, שיטת המדידה לצרכי ארנונה אינה בהכרח זהה לשיטת המדידה לצרכי תכנון ובניה;
- 20.3 טענת העורר לפיה הוא אינו הנהנה העיקרי משטח הכניסה המקורה נטענה לראשונה במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו ביום 13.3.2019 ולא נתמכה בכל ביסוס עובדתי מצד העורר, ולפיכך - נדחית;
- 20.4 טענת העורר לפיה מדובר בשטח המצוי מחוץ לדירה ועל כן יש לחייב בארנונה בנינו בתעריף מופחת (הנקוב בסיפא של סעי' 2(א) לצו המיסים) נטענה גם היא לראשונה במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו ביום 13.3.2019, אולם בהקשר זה אנו סבורים כי הדין עם העורר. באפשרות הוועדה לשמוע נימוק זה, אשר לא עלה בכתבי הטענות של הצדדים, שכן אנו משוכנעים ששמיעתו דרושה למען הצדק (ראה תקנה 17 לתקנות הערר). את עמדתנו בנושא חיוב "השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה" ואת פרשנותנו להוראה זו פרשנו כבר מספר פעמים בעבר, ובהקשר זה נפנה, למשל, להחלטות הוועדה בעררים שמספרם 131/17, 147/17, 4/18.

<sup>1</sup> ראה למשל את האמור בע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' מגדל כמר שיתופי, מט(4) 221 (1995).

21. העורר מבקש לקבל פטור מארנונה בגין שטח המקלט המצוי בקומת המרתף הנכס. אנו סבורים כי בדין נדחתה בקשה זו על-ידי מנהל הארנונה, וזאת מן הטעמים הבאים:

21.1 לשם מתן פטור מארנונה לשטח כלשהו בנכס (כגון למקלט או לממ"ד כבענייננו) נדרשת הוראת חוק ברורה ומפורשת המורה על מתן הפטור המבוקש, והוראה כזו אינה קיימת בענייננו.

בהקשר זה ראה את:

• סעי' 12(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 המורה כדלקמן:

"מועצה לא תפחית תשלומי ארנונה כללית אלא אם כן נתקיימו במחזיק בנכס התנאים שנקבעו בתקנות לפי סעיף זה, ובהתאם לכללים ולשיעורים שנקבעו."

• ראה גם את האמור בפסיקה, כגון בבג"צ 8791/96 מאור נ' מדינת ישראל, תק על (4)97 513 (1997), שם נקבע כי:

"רשות ציבורית אינה רשאית להטיל היטלי חובה על האזרח והתושב - ובהיטלי חובה כוללים אנו כל תשלומי חובה למיניהם, לרבות מיסים, אגרות וכיוצא באלה - אלא בחוק או על-פיו. זה דברו של סעיף 1(א) לחוק-יסוד: משק המדינה וזה שלטון החוק. ראו, למשל, בג"צ 1640/95 אילנות הקריה (ישראל) בע"מ נ' ראש עיריית חולון ואח', פ"ד מט(5) 585, 588. כך בהטלת תשלומים על האזרח והתושב וכך בפטור הניתן לפלוני מחובת תשלום היטלים המוטלים על כלל הציבור: כשם שאין מטילים תשלומי חובה אלא על-פי חוק - ובמיגבלות הקבועות בחוק - כן אין רשות ציבורית מותרת לפטור את פלוני מתשלום היטל שכלל הציבור חייב בו, אלא על-פי היתר הקבוע בחוק - או על-פי חוק - ובמיגבלותיו של אותו היתר."

עקרון שלטון החוק מזכה רשות ציבורית לגבות מיסים רק על-פי היתר בחוק או על-פיו, ואותו עקרון עצמו מזכה רשות ציבורית לפטור פלוני מתשלום מיסים המוטלים על כלל הציבור. רק על-פי היתר בחוק או על-פיו."

ובעת"מ (מרכז) 5212-12-15 מדיה תקשורת נ' עיריית פתח תקוה (נבו), 3.6.2018, שאזכר המשיב בסעי' 41 לתשובה לערר, ערעור על פס"ד זה נדחה לאור אי הפקדת ערבון- עע"מ 5888/18 מדיה תקשורת נ' עיריית פתח תקווה, נבו, 8.4.2019, שם נקבע כי:

"העותרת לא הפנתה לכל הוראה חוקית המקנה לעמותה עירונית פטור מארנונה. רשות מקומית אינה רשאית לפטור מתשלום ארנונה אלא אם קיימת לכך הוראה חוקית מפורשת (ראה בג"צ 2855/03 מלונות אפריקה ישראל נ' שר הפנים [פורסם בנבו])."

21.2 בניגוד לטענת העורר, לא מצאנו בהתכתבויות קודמות שהציג העורר מול גורמי העירייה הבטחה מפורשת למתן פטור מארנונה לשטח המקלט בנכס (אולם נעיר שאנו תמהים מדוע שונה שם שטח המקלט ל"ממ"ד" בתשריט המתוקן שהומצא לעורר על-ידי העירייה וצורף כנספח ה' לערר, אם גם מקלט וגם ממ"ד אינם פטורים מארנונה על-פי דין). מבלי להידרש לניתוח סוגיית תוקפה של

הבטחה מנהלית, שהיא מחוץ לגדר סמכותנו (ראה בהקשר זה את האסמכתאות שבסעי' 11 לעיל), ומעבר לדרוש כאן, נבהיר כי אפילו ניתנה הבטחה בעניין זה, היא בטלה (בהיעדר עמידתה בקנה אחד עם הוראות הדין כאמור לעיל, וגם מהטעם שניתנה על-ידי מי שאינו מוסמך לתתה). בהקשר זה ראה למשל את האמור ברע"א 9813/03 מדינת ישראל- משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (נבו, 4.2.2007, המשיב אזכר זאת בסעי' 42 לתשובה לערר) וכן את האמור בבג"צ 714/06 רב סרן אמיר זיו נ' ראש אגף תקשוב בצה"ל (קצין חיל קשר ואשי לשעבר (נבו, 30.12.2007).

21.3 לדעתנו, שטח המקלט/הממ"ד בנכס מושא הערר מהווה חלק אינטגרלי מהנכס, המשמש למגורים (באשר העורר כשל מלהוכיח אחרת). טענת העורר לפיה "החוק אוסר שימוש במקלט לצרכי מגורים" כבר נידונה בעבר על-ידי בית המשפט ונדחתה. בהקשר זה ראה למשל את האמור בעמ"נ (ב"ש) 66709-12-15 חיים לוי נ' מועצה אזורית שפיר (נבו, 14.12.2016, המשיב אזכר זאת בסעי' 44 לתשובה לערר), וכפי שצוין במסגרת בקשת רשות הערעור על פס"ד זה שנדחתה ביום 30.4.2017 (נבו, ההדגשה הוספה):

"נדחתה הטענה כי מסעיף 15 לחוק ההתגוננות האזרחית התשי"א-1951 – שלפיו אין להשתמש במקלט אלא במטרה לחסות בו בשעת התקפה – עולה שמקלט פטור מתשלום ארנונה, משום שתכליתו של סעיף זה היא אך למנוע שימוש במקלט למטרות שעשויות לסכל את השימוש בו למחסה בעת הצורך, ואין ללמוד מכך שאין לשלם ארנונה בגינו במקרים שבהם הוא חלק בלתי נפרד ממבנה מגורים."

21.4 הואיל ושטח המקלט בנכס הנו חלק בלתי נפרד מהמרתף בנכס, שטח זה סווג בסיווג "מרתפים בבתים פרטיים" שבצו המיסים, אשר ממילא תעריפו מופחת ביחס לתעריף יתר שטחי דירת המגורים.

22. לאור כל האמור לעיל, העורר לא עמד בנטל הראייה המוטל עליו לסתור את נתוני העירייה בדבר גודל הנכס לחיוב, ועל כן טענה זו נדחתה.

#### סיכומו של דבר

הערר נדחה, למעט טענת העורר שיש להחיל על שטח הכניסה המקורה המצוי מחוץ לדירה (ואשר שטחו בהתאם למדידה העדיכנית הוא 9.61 מ"ר) את התעריף המופחת הקבוע בסיפא של סעיף 2(א) לצו המיסים, אשר מתקבלת.


בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"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), תשלי"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.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית הוד השרון  
בפני הרכב חסר: עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

  
עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)

  
עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 16 ביוני 2019, בהיעדר הצדדים.