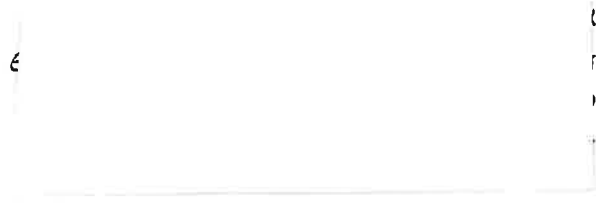


בעניין:

העוררים:

מריו וליליאנה סלצ'ובסקי ו-28 אחרים
 ע"י ב"כ עוה"ד גיל אייזנברג



- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון
 ע"י ב"כ עוה"ד איתי ניר ו/או טל שטיין אלבר



החלטה

לפנינו שני עררים שעניינם 29 דירות בבניין מגורים ברחוב אפרים קציר 22 בהוד השרון ("בניין המגורים"). קיימנו דיון בעררים אלה ביום 8 בדצמבר 2019 והארכנו ביוזמתנו ב-5 במרץ 2020 את המועדים להגשת מסמכים וסיכום טענות בידי הצדדים.

טענות העוררים בערר 155/18

1. טענות מקדמיות:

הוגשה השגה ולא ניתנה לה כל תשובה עניינית מצד המשיב. דרישת המשיב להצגת ייפוי כח לשם מענה לגופו של עניין אינה מעוגנת בדין (ראה הנחיית בתי המשפט מיום 9.11.09 לפיה כאשר מגיש עו"ד הליך בשם לקוחו לבית המשפט, לא נדרש עוה"ד להציג ייפוי כח אלא מספיקה הצהרתו). דרישה זו מהווה הודאת בעל דין בנכונות טענות העוררים ושיקוף רצונו של המשיב מלהתמודד עם טענות העוררים. המשיב אינו יכול "לבחור" לעצמו לאלו פניות הוא מתייחס כהשגה ולא לאלו לא. עליו להשיב לכולן ובמועד. לאור האמור לעיל, לא ניתנה תשובה להשגה, ודינה להתקבל כלשונה [מכוח סעיף 4(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן- "חוק הערר")].

2. טענות לגופו של עניין:

2.1 **איני מחזיק ב"מסתור כביסה":** שטח בגודל של 11.6 מ"ר (סומן בספרה 5 בכתב יד על גבי תשריט מדידת העירייה שצורף כנספח לכתב ערר מס' 155/18), חושב כחלק מהנכס שבו מחזיקים העוררים מריו וליליאנה סלצ'ובסקי, אולם מהווה חלל חסום, שאין לעוררים כל גישה אליו, והם אינם מחזיקים בו. לפיכך, יש להפחית שטח זה מחיוב העוררים, ולעדכן בהתאם את חלקם היחסי בשטחים המשותפים בבניין;

2.2 **טעות אריתמטית ב"שטח שמחוץ לדירה":** בסיכום השטחים המשותפים שיוחסו לעוררים מריו וליליאנה סלצ'ובסקי נפלה טעות אריתמטית של 6.72 מ"ר בגודל "שטח מחוץ לדירה" [בהודעת השומה מיום 6.6.18 שטח זה נכלל בגודל 66.21 מ"ר בעוד שבסיכום חלקו היחסי של העוררים בטבלה שבתשריט מדידת העירייה השטח שצריך להיות מיוחס לעוררים הנו לכל היותר 59.49 מ"ר];

2.3 "פיר מעלית משותפת" אינו בר חיוב: העוררים מריו וליליאנה סלצ'ובסקי חויבו בגין חלק יחסי של מעלית משותפת 0.34 מ"ר (מתוך 16.24 מ"ר). חיוב בגין מעלית משותפת לחלוטין לא מעוגן בעובדות שכן מדובר ב"שטח" פיר, קרי - שאינו בנוי, המתוח לכל גובה הבניין, ולא ברור מדוע הוכלל מלכתחילה בשטח המשותף. מבלי לגרוע מכך, המשיב התבקש למסור לידי העוררים את תוכניות המדידה שערכה מטעמה בקשר עם השטחים המשותפים בבניין;

2.4 אין מדובר ב"מרפסת סגורה" החייבת בארנונה, אלא בגג לכל דבר ועניין:

שטח גג (בגודל 66.28 מ"ר) ש"סגור" ברצפת הקומה שמעליו אינו הופך ל"מרפסת סגורה" החבה בארנונה. לא לכך כיוונה מועצת העיר בזמן שנוסח צו הארנונה העירוני. מדובר בשטח גג לכל דבר ועניין, וכך גם שווקה הדירה ונמכרה לעוררים. השימוש בשטח המדובר ומאפייניו אינם שונים ממאפייני גג שמעליו אין רצפה של הקומה שמעליו, ופרשנות אחרת "מגדילה" את שטח הדירה באופן מלאכותי ושלא כדין. מדובר באבחנה פסולה שאינה נעוצה בטעם ענייני. מועצת העיר, בהבינה את ההבדל בין גג שאינו חייב בארנונה לבין מרפסת שחבה בארנונה, קבעה אבחנה ברורה בין מרפסת - הסגורה עם גג ומעקה (שחבה בארנונה) לבין מרפסת שאינה סגורה (ואינה חבה). במונח "גג" הכוונה היא לגג של מרפסת ולא לתקרת הקומה מעל. תקרה מעל אינה בגדר "סגירת" הגג של הדירה, ויש לאבחן בין מצב שבו נישום סוגר חלק מהגג ומצרפו לדירתו כחדר (למשל) לבין מצב אחר לחלוטין, שבו לדירתו צמוד גג שמעליו נפרשת תקרת שהיא רצפת הקומה הבאה. לאור האמור לעיל, יש לבטל את החיוב בגין שטח הגג שאינו מרפסת סגורה.

טענות העוררים בערר 48/19

3. העוררים חזרו על כל טענותיהם בערר 155/18 (שפורטו לעיל) והוסיפו כי -

- 3.1 במסגרת ערר 155/18 הוגשו כל ייפוי הכת, ותשובת המשיב לערר זה ניתנה באיחור של למעלה מ-5 חודשים לאחר הגשת הערר, ורק לאחר שהעוררים הגישו בקשה לקבל את הערר על יסוד האמור בו ובהיעדר תשובה;
- 3.2 לא ברור, אפוא, מדוע ממשיך המשיב וטוען במסגרת תשובה להשגה לשנת 2019 שלא צורפו ייפוי כח, ושבי"כ העוררים אינו מחזיק בדירה בבניין הנדון;
- 3.3 העלאת טענה זו ע"י המשיב לא נעשית בתום לב ומהווה התנהלות בלתי עניינית מצד המשיב. מדובר בהודאת בעל דין חוזרת מצידו בנכונות טענות העוררים ושיקוף לרצונו להימנע מלהתמודד עם טענות העוררים.

טענות המשיב בתשובות לעררים 155/18, 48/19

4. טענות מקדמיות:

4.1 לא הוגשה השגה כדיון, ולפיכך דין הערר להידחות על הסף:

על-פי סעיף 3(א) לחוק הערר "מי שחויב בארנונה" רשאי להגיש השגה.

ההשגה עצמה נחתמה ע"י עו"ד גיל איזנברג, שאינו רשום בספרי העירייה כמחזיק בנכס בכתובת זו, ובכותרתה נטען כי היא נוגעת לחיוב הארנונה של 29 דירות בבניין (מתוך 78 דירות סה"כ) כמפורט בנספח א' להשגה.

להשגה לא צורף שום ייפוי כח או מסמך אחר ממנו ניתן ללמוד, כי מי שאכן חויב בארנונה, ייפה את כוחו של עו"ד אייזנברג להגיש השגה מטעמו.

בנוסף, נעדרה ההשגה כל פירוט ביחס ל-28 הנכסים הנוספים, למעט אמירה כללית לפיה, העובדות המיוחסות לדירת העוררים מריו וליליאנה סלצ'ובסקי יפים גם ביחס לכל הנכסים של מרשיו של עו"ד אייזנברג בבניין זה.

בהתאם לסעיף 3(ב) לחוק השליחות, התשכ"ה-1965 "נדרש אדם להיזקק לפעולת שלוח, רשאי הוא שלא להכיר בשליחות כל עוד לא הוצגה לפניו הרשאה בכתב ולא נמסר לו העתק ממנה".

לאור האמור לעיל, נדחתה ההשגה על הסף עד להמצאת ייפוי כח כנדרש, ולקבלת פירוט (ותשריטי מדידה או ראייה אחרת) לגבי כל אחד מהנכסים מושא ההשגה, שהרי יש שוני בשטחי הדירות, בחלוקתן הפנימית, בחישוב חלקן היחסי בשטחים המשותפים בבניין, ולא ניתן להקיש מנתוני דירה אחת לדירה אחרת.

הנחיית הנהלת בית המשפט לגבי הצהרה על ייפוי כח באתר נט המשפט (אליה הפנו העוררים) אינה רלוונטית, מה גם שהיא שונתה וכיום נדרש עוה"ד לצרף את ייפוי הכח עצמו.

4.2 הטענה לפיה לא ניתנה תשובה להשגה נטענה בחוסר תום לב, והיא אינה נכונה:

בשל הפגמים האמורים לעיל בהגשת ההשגה (היעדר צירוף ייפוי כח והיעדר פירוט וביסוס ראייתי לגבי יתר הנכסים מושא ההשגה) לא הוגשה "השגה" כדין.

בתשובת המשיב מיום 7.10.18 פורטו הפגמים הנ"ל במפורש, וניתנה ההזדמנות לתקנם, באופן שיאפשר להשיב על ההשגה בצורה עניינית.

במקום להגיש השגה מתוקנת ומפורטת כנדרש, בצירוף ייפוי הכח, בחרו העוררים להגיש את הערר, תוך העלאת טענה דיונית לפיה יש לקבל את השגתם במלואה בהיעדר מענה מצד המשיב.

לא ניתן לאחוז בחבל משתי קצותיו: מחד- להימנע מלהגיש השגה כדין ולהתעלם מדרישת המשיב לתקנה, ומאידך - לדרוש כי ההשגה תתקבל בהיעדר מענה כדין לכאורה. מי שהשגתו לוקה בפגמים דיוניים היורדים לשורשו של עניין אינו יכול להיבנות מהוראת סעיף 4 לחוק הערר שמטרתו למנוע זלזול הרשויות באזרח ע"י עיכוב הטיפול בפנייתו (מה שלא קרה בענייננו, וההיפך הוא הנכון).

משלא הוגשה השגה כדין, אין להתייחס לפניית העוררים כאל "השגה" כמשמעותה בחוק הערר, ועל כן גם המשיב לא היה מחויב להשיב עליה תוך 60 יום.

5. טענות לגופו של עניין:

5.1 שטח "מסתור הכביסה" הנו בר חיוב בארנונה בהתאם להגדרת "שטח דירת מגורים" שבצו המיסים העירוני ובהתאם להגדרת "בניין (שבו נכלל "כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו"). הוא חלק בלתי נפרד מהבניין ומהדירה, ומשמש לתפעולה ומתקניה, ועל כן החיוב בארנונה בגינו נעשה כדין;

5.2 אין טעות אריתמטית ב"שטח שמחוץ לדירה": חלקם היחסי של העוררים מריו וליליאנה סלצובסקי הוא 59.49 מ"ר. החיוב בגין ה-6.72 מ"ר הנוספים הוא בגין מחסן שבחזקת העוררים, אשר גם הוא מחויב, כמו השטחים המשותפים, בתעריף המופחת עבור "שטח שמחוץ לדירה";

5.3 שטח רצפת המעלית, כמו גם חדר המדרגות, נכלל פעם אחת בסך חישוב כל השטחים המשותפים בבניין. בהתאם להוראות צו הארנונה העירוני, חיוב הנכסים בתחומה מתבצע על-פי שיטת "ברוטו ברוטו", הכוללת את כל השטח הבנוי של המבנה על פי מידות החוץ שלו, ובכלל זה שטחי קירות פנים, קירות חוץ, חלק יחסי בשטחים משותפים ועל כן לא נפל כל פגם בחיוב החלק היחסי של העוררים בשטח רצפת המעלית.

5.4 העוררים חויבו בגין שטח מרפסת, ולה מעקה, המשמשת אותם כמרפסת. גם לשיטת העוררים, מדובר בשטח מקורה, ובצו הארנונה העירוני אין כל תנאי לפיו, מרפסת תהא ברת חיוב בארנונה רק אם הקירווי לה יהא נפרד משטח הקומה שמעליה. לשון צו הארנונה פשוטה וברורה- משמדובר בשטח מקורה הצמוד לדירה, הרי הוא בר חיוב בארנונה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כלל לא מדובר בשטח גג. גג הוא המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר של הבניין כולו ומשמש למתקנים טכניים של הבניין, ולכל דיירי הבית קיימת זכות מעבר לשטחים האלה. בענייננו, מדובר בשטח מקורה, שאינו מהווה המפלס העליון של הבניין כולו, המשמש אך ורק את העוררים, אין בו מתקנים טכניים כלשהם, ולדיירי הבניין אין גישה אליו.

העוררים העלו טענה זו באופן סתמי מבלי שצורף היתר הבניה, הגרמושקה, או כל ראייה אחרת שיש בה כדי לתמוך בטענה, ועל כן דינה להידחות. הנטל לסתור את נתוני העירייה מוטל על העוררים, ולטובת העירייה עומדת חזקת התקינות המנהלית, אשר לא נסתרה בענייננו.

דיון והחלטה

נדון תחילה בטענות המקדמיות:

6. ע"ד אייזנברג הגיש את ההשגות (בשתי השנים הרלוונטיות 2018 ו-2019) בשם 29 דירות בבניין שבו 78 דירות סה"כ. ההשגות הוגשו –
 - 6.1 מבלי שצורפו אליהן ייפוי-כוח;
 - 6.2 מבלי שצוין בהשגה באופן ברור מה הקשר של האנשים שאותם מתיימר עוה"ד לייצג ובלי שצורף להשגות פירוט מלא שלהם ושל מעמדם (בעלים? מחזיקים? בעלי עניין?);
 - 6.3 ללא ביסוס עובדתי לטענותיו לעניין דירה 74 של העוררים מריו וליליאנה סלצ'ובסקי;
 - 6.4 וללא כל פירוט וביסוס עובדתי אלמנטרי ביחס ל-28 הנכסים הנוספים בבניין המגורים, אשר את מחזיקיהן מתיימר עוה"ד לייצג.
7. התשובה להשגות כללה בשני המקרים דחייה על-הסף, נוכח אי צירוף ייפוי-כוח והיעדר הפירוט הנדרש ביחס ליתר ה-28 הדירות בבניין המגורים.
8. ב"כ העוררים גורס כי אין מוטלת עליו כלל חובה להציג ייפוי-כוח בעת הגשת השגה. המשיב לעומתו, מחזיק בדעה שזכותו וחובתו שלו לוודא שהטוען בשם נישום מוסמך לעשות-כן, ולחייב את שולחו בתוצאות ההליך שהוא מנהל לכאורה מטעמו.
9. בנקודה זו, לדעתנו הצדק עם המשיב.
10. אנו סבורים כי חובה על עורך דין המייצג נישום להציג ייפוי-כוח (תקף ותקין) כבר בשלב ההשגה, קל וחומר שעה שהוא מתבקש לעשות-כן.
11. לדרישת המשיב להצגת ייפוי-כוח כבר בשלב ההשגה מספר מטרות ראויות וחשובות:

האחת, היא החובה לוודא תחילה שההשגה הוגשה כדין:

על-פי דין מי שרשאי להגיש השגה הנו "מי שחויב בארנונה" (סעיף 3(א) לחוק הערר).

לפיכך, לגיטימי ואף נכון ורצוי הוא שהמשיב יבדוק תחילה אם מי שהגיש את ההשגה הוא אכן מי שחויב בארנונה.

בייחוד נכון לפעול כך בענייננו, שעה שההשגה עצמה מוגשת לכאורה בשם משיגים רבים, ולא בשם משיג בודד, ומבלי שפורטו כלל טענות הנוגעות ל-28 הנכסים הנוספים בבניין (שאינם דירה מס' 74 של העוררים מריו וליליאנה סלצ'ובסקי).

השנייה, החובה לוודא שניתן למסור לפונה את המידע ביחס לנטען בהשגה, מבלי חשש לפגיעה בפרטיות:

המשיב נדרש במסגרת המענה להשגה להתייחס לנתוני הנכסים בכל הנוגע לגודלם, סיווגם, השימוש שנעשה בהם, זהות המחזיק בהם.

אלו נתונים על מצבו הכלכלי של הנישום ועל התנהגותו ברשות היחיד, ובמסגרת המענה להשגה מתעורר כאמור הצורך בפרסומם /או במסירתם לאחר /או בשימוש בהם.

בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הפרטיות"), נתונים על מצבו הכלכלי של האדם מוגדרים כ"מידע רגיש" לעניין הגנה על פרטיות במאגר מידע. ספרי העירייה מהווים "מאגר מידע" כהגדרתו בחוק זה, ו"רשות מקומית" מוגדרת בחוק הפרטיות כ"גוף ציבורי" אשר לגביו חל איסור מפורש למסור מידע שהאדם אשר המידע מתייחס אליו לא נתן הסכמתו למסירה. מסירת מידע על אדם אשר לא נתן את הסכמתו לכך מהווה עבירה פלילית ועוולה אזרחית [בהקשר זה ראה סעיפים 1-3, 7, 23, 23א, ו-23ב לחוק הפרטיות].

לפיכך, נדרש היה לוודא כבר בשלב ההשגה שמי שעו"ד אייזנברג מתיימר לייצג בהשגה, אכן ייפו את כוחו להגיש את ההשגה ולקבל את המידע הרגיש במסגרת התשובה להשגה.

והשלשית, החובה והצורך לוודא שתוצאת הליך ההשגה אכן תחייב את האנשים שבשםם לכאורה הוגשה ההשגה:

לדעתנו, חובה להמציא את ייפוי-הכוח כאשר הצד השני מבקש לראותם. זו דרישה לגיטימית, שבצידה חובתו של השלוח להציג את ייפוי-הכוח שמכוחם הוא פועל, אם הוא רוצה שאכן יראו בו שלוח של בעל הדין.

בהקשר זה נקבע בסעיף 3(ב) לחוק השליחות, התשכ"ה-1965 "נדרש אדם להיזקק לפעולת שלוח, רשאי הוא שלא להכיר בשליחות כל עוד לא הוצגה לפניו הרשאה בכתב ולא נמסר לו העתק ממנה."

יש לכך חשיבות רבה נוכח עיקרון זכות "הגיישה לערכאות" (של המשיגים אשר אותם מבקש עו"ד לייצג), ונוכח עיקרון "סופיות השומה" ועיקרון "הגנת התקציב" של הרשות המקומית.

דרישת המשיב אינה חריגה בנוף הציבורי, ובדיקתנו העלתה, כי גם ברשות מקרקעי ישראל למשל מקפידים על הגשת ייפוי-כוח תקין ותקף כבר במועד פנייתו הראשונה של מיופה-הכוח לרמ"י (ראה נוהל מקצועי מס' 05.03M שכותרתו "נוהל מייצגים (מיופי כח)" מיום 12.5.2019 אשר פורסם באינטרנט וניתן לעיין בו בלינק הבא: <https://land.gov.il/DocLib2/05.03M/05.03M.pdf>).

כפי שציין גם המשיב, גם הנוהל במערכת נט המשפט השתנה, וכיום נדרש עו"ד לצרף את ייפוי-הכוח עצמו לכתבי הטענות שהוא מבקש להגיש, ורק בדרך זו יכול הוא לעיין בכל המידע שבתיק הפיזי.

חובתו האתית של עו"ד היא להציג את ייפוי-הכוח עם דרישת הצד השני. בהקשר זה ראה גם את האמור בהחלטת ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין מס' 393/11 ("אתיקה מקצועית" - גיליון מס' 47 - יולי 2012 - "דרישה ליפוי כוח מעורך הדין של הצד שכנגד") הקובעת כי "עורך דין המייצג אדם בפני צד שני עושה כן מכוח ייפוי כוח בכתב או בעל-פה. פעולתו מחייבת את שולחו וממילא זכאי הצד השני לוודא שהוא אכן מייצג אותו, ובמקרה המתאים לבקש ייפוי כוח. [...] הזהירות של מוסר מידע כלפי עורך שמיצג את עצמו כמייצג - היא במקומה." (ההדגשה הוספה)

12. הפסיקה שאזכר ב"כ העוררים בהקשר זה (בסעיפים 6, 8-11, 15-18, 20 ו-23 לכתבי הערר) אינה רלוונטית, באשר אין היא עוסקת בחובה להגיש ייפוי-כוח. שם דובר בהשגות שכלל לא נענו, והדיון שם עסק בתוכנו או במועד הגשתן של אותן השגות.

13. לאור האמור לעיל, דעתנו היא כי אין בדרישת המשיב מב"כ העוררים להציג ייפוי-כוח מהמשיגים טרם מענה לגופו של עניין (דרישה אשר חזרה על עצמה במסגרת התשובה להשגה בשתי השנים הרלוונטיות) משום התחמקות או התנכלות מכוונת, וכפי שפורט לעיל, גם לא מדובר בהיטפלות לזוטות. זו דרישה לגיטימית, אשר נעשתה בהתאם לדין, ולא מצאנו צידוק וגם לא הסבר להימנעותו של עו"ד אייזנברג מהצגת ייפוי-כוח אלה.

14. נוסף, כי עיון בייפוי הכוח שצורפו לעררים (אך לא להשגות) מעלה שכולם לוקים בחסר ואו אינם שלמים:

א. אף אחד מייפוי-הכוח איננו מאומת כדן. בהקשר זה ראה למשל את האמור בסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961 לפיו "ייפוי-כוח שניתן בישראל לעורך דין לפעול בתחום הפעולות שיש להן קשר לשירות המקצועי שנותן עורך דין ללקוח, לרבות קבלת כספים ודברים אחרים בשביל לקוחו בענין כזה, שחתימת הלקוח עליו אושרה בכתב על ידי עורך הדין, אינו טעון אישור אחר, על אף בכל דין." (ההדגשה הוספה);

ב. חלק מייפוי-הכוח הבלתי-מאומתים שהוצגו בפנינו אינם נושאים תאריך;

ג. אחד מייפוי-הכוח כלל אינו חתום על ידי השולח-הנטען (הגב' רינת איפרגן).

15. הליקויים המתוארים לעיל בייפוי-הכוח מחזקים את עמדת המשיב, שביקש להציג בפניו את ייפוי-הכוח כבר בשלב ההשגה.

16. יובהר, כי שאלת ייצוגו של מר מריו סלצ'ובסקי (המתזיק בדירה מס' 74 בבניין והעורר הראשי לפנינו) בידי עו"ד אייזנברג בעררים שלפנינו אינה שנויה במחלוקת, באשר הוא עצמו התייצב אישית בדיון שהתקיים ביום 8.12.2019 ואישר בפנינו כי עו"ד אייזנברג הוא בא-כוחו.
- ברם, לגבי 28 הנכסים הנוספים בבניין המגורים, נוכח הפגמים שצוינו לעיל בייפוי-הכוח, לכאורה, מתעורר ספק בשאלת הייצוג של עו"ד אייזנברג. אך אפילו ניתן היה להתגבר על כך, לאור הצהרתו של עו"ד אייזנברג בדיון שהתקיים לפנינו שהוא אכן מייצג גם את העוררים בקשר עם 28 הנכסים הנוספים בבניין המגורים, ממילא השאלה הנשאלת עניינה בשאלת הייצוג במועד הגשת ההשגות, שאז לא הוצגו כל יפויי-כוח.
- מכל מקום לא ניתן לדון בעררים אלה לגופם. נבהיר במה דברים אמורים.
17. ההשגות והעררים כללו פירוט ועובדות רק לגבי דירה אחת בבניין (דירתם של העוררים מריו וליליאנה סלצ'ובסקי) מתוך 29 הדירות בבניין המגורים (מתוך כלל 78 הדירות שבבניין). כפי שהבהרנו לעיל, לא ניתן לדון ב-28 הנכסים הנוספים, שהרי כל נכס ונתוניו, כל נישום וטענותיו.
- כך למשל, בעניין סלצ'ובסקי, בקומה 20 בבניין, נמדדו 3 דירות ו-4 מסתורי כביסה, כאשר 2 ממסתורי הכביסה הללו יוחסו לדירתו של סלצ'ובסקי. כלל לא בטוח שזה גם המצב העובדתי ביחס לכל אחת משאר הדירות בבניין המגורים. המשיב ציין בכתב התשובה לעררים כי שטחי הדירות בהשגות שונים זה מזה, וכך גם החלק היחסי של כל דירה בשטחים המשותפים בבניין. לפיכך, לא ניתן לומר שהוצגו במסגרת ההשגות והעררים שאלות משותפות של עובדה ומשפט, ואין אפשרות לדון בעררים שלפנינו בשאלות "עקרוניות", "תיאורטיות" או "היפותטיות".
18. הוועדה עצמה נתנה לב"כ העוררים הזדמנות נוספת לתקן את הפגם האמור שנפל בהשגות ובעררים, והחליטה ביום 8.12.2019 כי הוא יוכל להגיש תוך 30 יום, בין היתר, "תשריטים של כל דירות העוררים האחרים, פרט לה"ה סלצ'ובסקי, הכלולים בערר זה ובהם יסמן את רכיבי החיוב שבמחלוקת שנזכרו בערר, וכן טיעון בכתב לגבי רכיבים אלה".
19. משבוששו הצדדים להגיש את המסמכים שכל אחד מהם התבקש להמציא במסגרת ההחלטה האמורה, החליטה הוועדה, מיוזמתה, ביום 5.3.2020 להאריך את המועד להגשת המסמכים המבוקשים בשבעה ימים. המשיב ניצל ארכה זו והגיש לוועדה (עם העתק לב"כ העוררים בדוא"ל) את המסמכים שנדרשו מטעמו (תשריטי השטחים המשותפים בבניין, ופירוט אודות אופן חלוקת השטחים המשותפים בין דיירי הבניין). ברם, ב"כ העוררים לא הגיב ולא ביצע את המוטל עליו בהחלטת הוועדה במועד שנקצב ואף לא במועד שהוארך, ללא כל הסבר.
20. ב"כ העוררים טוען כי משלא ניתנה תשובה להשגות לגופן, יש לקבל את ההשגות כלשונו (מכוח סעיף 4(ב) לחוק הערר). טענה זו איננה מקובלת עלינו ואנו דוחים אותה.
- "מטרת סעיף 4 לחוק הינה למנוע ממנהל הארנונה "סחבת" במתן התשובה וזלזול בחובתו זו. [...] עקב הקיצוניות של הסנקציה והשלכותיה יש להפעילה בהירות יתרה ובמקרים הברורים בלבד" (ה"פ 1290/98 א. גרוסמן ובניו בע"מ נ' עיריית תמרה, פ"מ תשנ"ט(3) 865 (2000)).
21. בענייננו, כמפורט לעיל, בהשגות שהוגשו נפלו פגמים רבים, ולא הייתה סחבת או זלזול מצד המשיב בטיפולו בהן. ההיפך הוא הנכון: המשיב לא התעלם מההשגות. הוא ענה עליהן תוך זמן קצר, דחה אותן על הסף, ופירט במפורש מהם הפגמים שנפלו בהן. הוא נתן לב"כ העוררים תשובה שלילית ברורה, תוך שהבהיר לו, כי ישיב לגופן של טענות המשיגים לאחר תיקון הפגמים האמורים. בהקשר זה אין אנו רואים כיצד היה ניתן לדחות את ההשגות לגופו של עניין, שעה שאין למשיב ידיעה שמי שמתיימר להיות בא-כוחם של משיגים אכן מחזיק ייפוי-כוח כדין, כשהוא אינו טורח להציג את יפוי הכוח למרות שהתבקש לעשות-כן. אם ההשגות היו נדחות לגופו של עניין, בהיעדר הצגת יפוי הכוח הנדרשים, היו מתרחשות כנראה שתי תקלות: הראשונה שבהן - פרטיותם של הנישומים הייתה נפגעת, והשניה - הייתה נקבעת לגבי נכסי הנישומים תוצאה מחייבת.
22. בשתי השנים הרלוונטיות 2018 ו-2019, במקום להגיש השגה מתוקנת ומפורטת כנדרש ביחס לכל 29 הנכסים הרלוונטיים, בצירוף יפויי-הכוח, הוגשו העררים שלפנינו, תוך העלאת טענה דיונית לפיה יש לקבל את ההשגות במלואן בהיעדר מענה מצד המשיב. לא נוכל לקבל עמדה זו.

23. מי שהגיש השגה שלא כדין (בשל פגמים דיוניים היורדים לשורשו של עניין, כפי שפורטו לעיל) אינו יכול להיבנות מהוראת סעיף 4 לחוק הערר. בהקשר זה ראה את האמור בפסקי הדין הבאים:

(א) ע"מ 1024/10 מאיר מלכא נ' מועצה מקומית כפר קמא (נבו, 02.08.2012, ההדגשה הוספה):

" בענייננו, אין צורך להכריע בשאלה באלו נסיבות, אם בכלל, לא תיחשב השגה שלא זכתה למענה במועד כהשגה אותה החליט המנהל לקבל. זאת, מהטעם הפשוט שמערערים טענו בפנינו, מפורשות, כי מי ש"חויב" בארנונה בשנים 2008 ו-2009 היה מאיר מלכא, אך מי שהגיש את ההשגות לא היה מאיר מלכא; ההשגות הוגשו בידי החברה (ראו פסקה 21 לעיל). כך יוצא, שלשיטת המערערים עצמם, ההשגות שבנדון אינן בגדר "השגה" לפי סעיף 3(א) לחוק, שעניינו השגה של "מי שחויב בתשלום ארנונה", ואם אין "השגה", ממילא אין השגה אשר תיראה כהשגה שהחליט המנהל לקבל. [...] כאשר רשות מקומית סבורה כי המסמך שבפניה אינו השגה כדין, עליה להשיב ולהעמיד את הפונה על הפגם; אולם, התרופה להפרת החובה להשיב ל"השגה" שלמעשה אינה השגה, אינה בראייתה כהשגה שהחליט המנהל לקבל, שכן תרופה רבת עוצמה זו מיועדת בסעיף 4(ב) לחוק להשגה בהתאם לחוק..."

(ב) בר"מ 8900/17 יוסף סייג נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו (נבו, 24.12.2017, ההדגשה הוספה):

" בית משפט זה קבע בעבר כי כאשר השגה אינה עומדת בדרישות סעיף 3 לחוק הערר אין לראותה כהשגה שהחליט מנהל הארנונה לקבל עקב היעדר תשובה במועד לפי סעיף 4 לחוק הערר (ראו: ע"מ 1024/10 מלכא נ' מועצה מקומית כפר קמא [פורסם בנבו] (2.8.2012))."

(ג) ע"ש (מחוזי חיפה) 5262/97 קלרה ברגמן נ' מנהל הארנונה בעיריית קרית ים (נבו, 21.4.1998, ההדגשות הוספו):

"אינני סבור, כי המערערת יכולה להבנות מכך שהתשובה בהשגה לא ניתנה תוך המועד הקבוע בסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (להלן: חוק הערר), שכן ההשגה הייתה פגומה, החיוב בארנונה יצא ע"ש ברגמן יצחק ואילו ההשגה הוגשה בשם ברגמן קלרה.

אין זה חשוב לענייננו מי נחשב "כמחזיק" בדירה אם הייתה זו המערערת או ברגמן יצחק, עובדה היא שהחיוב יצא ע"ש ברגמן יצחק ולכן ההשגה הייתה צריכה להיות מוגשת על ידו ובמסגרתה ניתן היה לטעון בין היתר שהוא אינו המחזיק אלא קלרה היא המחזיקה.

יצויין כי בסעיף 3 (ג) לחוק הערר לא מדובר על "החייב בתשלום ארנונה" אלא על מי ש"חוייב", משמעות הדבר הוא שבמישור הדיוני מי שצריך להגיש את ההשגה הוא זה שהעירייה בפועל חייבה אותו בתשלום הארנונה, וכאמור היה זה יצחק ברגמן ולא קלרה.

אמנם, העירייה לא העלתה טענה זו בתשובתה להשגה, אך בכך אין לראות אלא לכל היותר הסכמה שמבחינה מהותית יצחק הוא החייב בארנונה אך כשמסתמכים על טענה פורמלית שלפיה דין ההשגה כאילו נתקבלה רק בשל כך שעברו 60 יום מעת הגשתה, ניתן לבדוק אם מבחינה פורמלית לפנינו השגה כדין, והתשובה היא בשלילה."

(ד) עת"מ 2524/04 אמריטקס בע"מ נ' עיריית תל-אביב (נבו, 6.12.2004):

"מי שהשגתו לוקה בפגמים דיוניים היורדים לשורשו של עניין אינו יכול להיבנות מהוראת סעיף 4 שמטרתו למנוע זלזול הרשויות באזרח על ידי עיכוב הטיפול בפנייתו."

24. סיכומו של דבר - ההשגות הוגשו שלא כדין, וניתנה להן תשובה הדוחה אותן כדין ובמועד.

דיון בטענות בעררים לגופן

25. לכאורה ניתן היה לסיים את החלטתנו כאן, אולם ראינו לנכון לבחון ולהתייחס בקצרה גם לטענות העוררים לגופן.
26. **"מסתור כביסה"**: מעיון בהגדרת **"שטח דירת מגורים"** בצו המיסים העירוני עולה, כי שטח **"מסתור כביסה"** הנו בר חיוב בארנונה. לא הובאה בפנינו כל ראיה לכך ששטח זה שגודלו על פי מדידת העירייה - 11.6 מ"ר (סומן בספרה "5" בכתב יד על גבי תשריט מדידת העירייה שצורף כנספח לכתב ערר מס' 155/18) הוא אכן חלל חסום שאינו מצוי בחזקת העוררים (מריו וליליאנה סלצובסקי). בהחלטתנו מיום 8.12.2019 ניתנה לעוררים ההזדמנות להמציא בהקשר זה תוך 30 יום את חוזה הרכישה של דירת מגוריהם ואת התשריט שצורף לו. משלא הגישו הצדדים מאומה במסגרת הזמן שנקצב לכך, נתנו מיוזמתנו ארכה בת שבעה ימים בהחלטתנו מיום 5.3.2020, ברם עד היום לא טרחו העוררים להציג בפנינו כל מידע, ראיות או טיעון. בנסיבות אלה, אין מנוס מלקבוע כי העוררים לא הרימו את נטל הבאת הראיות המוטל עליהם לסתור את נתוני העירייה בנוגע לחיוב שטח **"מסתור הכביסה"**, וחזקת התקינות המנהלית, העומדת לטובת העירייה בהקשר זה, לא נסתרה.
27. **אין טעות אריתמטית ב"שטח שמחוץ לדירה"**: כפי שהוסבר בכתבי התשובה לעררים, חלקם היחסי של העוררים (מריו וליליאנה סלצובסקי) בשטחים המשותפים בבניין הוא 59.49 מ"ר. החיוב בגין ה-6.72 מ"ר הנוספים הוא בגין שטח מחסן שבחזקת העוררים ובשימושם, אשר גם הוא מחויב, כמו החלק היחסי בשטחים המשותפים, בתעריף המופחת הקבוע בצו המיסים העירוני ל**"שטח שמחוץ לדירה"**.
28. **שטח רצפת המעלית המשותפת**: בהתאם להוראות צו הארנונה העירוני, חיוב הנכסים בתחומי העיר הוד השרון מתבצע על-פי שיטת המדידה **"ברוטו-ברוטו"**, הכוללת את כל השטח הבנוי של המבנה על פי מידות החוץ שלו, ובכלל זה שטחי קירות פנים, קירות חוץ, וחלק יחסי בשטחים משותפים. לאחר עיון במסמכים שהומצאו בהקשר זה על-ידי המשיב, נחה דעתנו כי שטח רצפת המעלית המשותפת (16.24 מ"ר) נכלל פעם אחת בסך חישוב כל השטחים המשותפים בבניין. כל אחד מהמחזיקים בבניין, לרבות העוררים (מריו וליליאנה סלצובסקי בכללם) חויב בגין החלק היחסי של דירתו בשטח זה. אשר-על-כן אנו קובעים כי לא נפל כל פגם בחיוב החלק היחסי של העוררים בשטח רצפת המעלית.
29. **שטח המרפסת**: כפי שעולה מעיון בתשריט המדידה של העירייה, בחיוב הארנונה של העוררים סלצובסקי בגין דירתם נכלל שטח בגודל 66.28 מ"ר שסומל בתשריט העירייה **"מ.מ"** (קיצור של **"מרפסת מקורה"**).
- עוררים אלה (מריו וליליאנה סלצובסקי) טוענים שמדובר ב"גג" הפטור מארנונה, וכי רצפת הקומה שמעל דירת העוררים אינה מהווה **"סגירה"** של הגג של דירתם. אנו דוחים את הטענה.
- הגדרת **"שטח דירת מגורים"** בצו הארנונה העירוני כוללת **"כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוף), 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"**.
- מכאן אנו למדים כי **"גג"** אינו מחויב בארנונה (בין מפני שאינו שטח **"בתוך הדירה"**, ובין מפני שאינו שטח **"מקורה"**) ומנגד, **"שטח מקורה... לרבות מרפסות סגורות (עם גג ומעקה)"** ו-**"מרפסות גג מקורות"** הנם בני חיוב בארנונה.
- בצו הארנונה העירוני אין תנאי לפיו, שטח מקורה אשר הקירוי שלו נוצר כתוצאה מרצפת הקומה שמעליו - פטור מארנונה, וככלל, יש לפרש בקשה לפטור מארנונה על דרך הצמצום (ראה למשל את האמור בה"פ (ח"י) 30340/97 **בתי זיקוק לנפט בע"מ נ' המועצה האזורית זבולון** (נבו, 15.3.01)).
- בניגוד לטענת העוררים, לדעתנו, אין מדובר כלל בשטח גג, אלא במרפסת מקורה (עם גג ומעקה) אשר יש לחייב אותה בארנונה.
- באשר לאבחנה בין **"גג"** לבין **"מרפסת"** נקבע בפסיקה כי -

"כיצד נבחין בין 'גג' ל'מרפסת'? לא מצאתי בדין הרלוונטי הגדרה של הביטוי 'גג' וכן לא נמצאה לי הגדרה כזאת גם בפסיקת בתי המשפט. ההגדרה המילונית שהוצעה מפי באת כוח העירייה אינה מספקת לצורך פיתרון הסוגיה שלפניי. 'גג' הוא אכן 'הכיסוי העליון של

הבניין" אולם במקום שחלקו העליון של הבניין מבונה ומקורה רק בחלקו ואילו חלק אחר מן המתאר ההיקפי של הבניין חשוף האם נאמר בנסיבות אלה שה"גג", היינו הכיסוי העליון של הבניין, אחד הוא ומצטמצם לכיסוי של אותו חלק מבונה! או שמא נאמר שבנסיבות כאלה ל"גג" שני חלקים; חלקו האחד הוא הכיסוי העליון של החלק המבונה וחלקו השני הוא הכיסוי העליון של מותר השטח ההיקפי של הבניין? האוחז ב"אחזות הגג" מן הסתם יסכים שמקום שחלקו המבונה העליון של בניין כולל רק חדר שירות קטן אין בכך כדי לשלול ממותר השטח העליון שאינו מבונה את הגדרתו כ"גג". לעומת זה גם מי שאוחז ב"חלוקת הגג" יסכים שייחבנו נסיבות מובהקות של הגדרת חלק מן הכיסוי העליון של בניין כ"מרפסת". ניתן להיעזר בהגדרה של "מרפסת גג" המצויה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל – 1970 לאמור: "חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה...". [ראו פס"ד רשף]. מה שאינו מהווה "מרפסת גג" הוא, על דרך הייתור, "גג". אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית): לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאו "גג" ייחשב) או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה. (עתי"מ (ת"א) 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב (נבו), 21.10.2011), ההדגשה הוספה)

בענייננו, אין מדובר בכיסוי העליון ביותר של הבניין. תכליתו של השטח המקורה המדובר היא לשמש לעוררים "מרפסת". קיימת זיקה ישירה ומובהקת בין דירת מגוריהם של העוררים לבין שטח המרפסת האמורה, וכן רציפות פיזית באותו מישור בין דירתם של העוררים למרפסת הזו.

העוררים לא צירפו את היתר הבניה של דירתם, את הגרמושקה המהווה חלק ממנו, או כל ראייה אחרת שיש בה כדי לתמוך בטענתם לפיה מדובר בגג (הפטור מארגונה). לעוררים אף ניתנה ההזדמנות להשלים את הטיעון מטעמם בהקשר זה (ראה החלטתנו מיום 8.12.2019 מיום 5.3.2020), אך הם בחרו שלא לעשות כן.

לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי לא נפל פגם בחיוב העוררים (מריו וליליאנה סלצ'ובסקי) בארגונה בגין שטח המרפסת המקורה בגודל 66.28 מ"ר.

סוף דבר

30. שני העוררים נדחים.
31. בנסיבות העניין, ולאור ההתייחסות המזלזלת של העוררים להליך ולחובה להוכיח את טענותיהם, ובשל התעלמותם מהחלטות הוועדה, ישלמו העוררים הוצאות למשיב בסך של 3,000 ₪ בגין כל אחד מהעוררים דין.
32. 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 (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 החלטה.
33. 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 במאי 2020, בהיעדר הצדדים.