

בעניין: העוררים: רועי ולירון וקס כהן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון
ע"י ב"כ עוה"ד איתי ניר ו/או טל שטיין אלבר
מגדל אמות השקעות, רח' ויצמן 2, תל אביב
טל': 03-7700222; פקס: 03-7700223

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיוב הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן - "העירייה") על העוררים, בגין נכס פיזי מס' 1151730000, שברחוב טווס 2 ב' בהוד השרון (להלן - "הנכס" או "הדירה").

טענות העוררים

2. בהשגה ובערר מיום 4.6.2020:

- 2.1 נפלה טעות בהודעת השומה מיום 8.12.2019, כך שנוספו לשטח הנכס לחיוב, שטחים בסך כולל של 18.54 מ"ר, המכונים בתשריט המדידה "שטח מקורה אזור א". זאת, על אף שהם אינם עונים ל"הגדרת שטחים לצורך חיוב הארנונה", שבסעיף 2 בצו הארנונה של העירייה (ובו רשימה סגורה של שטחים שמוגדרים לצרכי ארנונה כשטח דירת המגורים) ואינם ברי חיוב בארנונה.
- 2.2 השטחים בקומת הקרקע של הנכס, שנוספו לחיוב וסווגו כ"שטח מקורה", הם גגוני פלסטיק שאינם מקורים (על אף שבתמונות שהציגו העוררים נראה שמדובר בגגות עץ עם רעפים - הח"מ), הפתוחים משלושה צדדים ולכן אינם מהווים חלק משטח המגורים (בהתאם לפס"ד ת"צ-17527-11-11 שמואל רחמים נ' עיריית רעננה).
- 2.3 התחלת החיוב בגין שטחים אלו, הקיימים בנכס מיום בנייתו, והחשבתם כחלק משטח הנכס אחרי שלא חויבו מעולם, מהווה שינוי מדיניות של מנהל הארנונה, הדרושה את אישורו של שר הפנים.

טענות המשיב

3. בתשובה להשגה ובתשובה לערר מיום 6.8.2020:

- 3.1 טענת סף - תשובת המשיב התקבלה אצל העוררים ביום 5.4.2020, אולם הערר התקבל אצל ועדת הערר ביום 4.6.2020. מכאן, שהערר הוגש באיחור ודינו להידחות על הסף.
- 3.2 העירייה מבצעת מדידות ברחבי העיר על פי חובתה ובהתאם להנחיות משרד הפנים. מדידות אלו מתבצעות על פי ההנחיות וההגדרות הקבועות בצו הארנונה (ברוטו-ברוטו) ומתוך מטרה ליצור שומות שוויוניות, חוקיות ואחידות. לשם ביצוע המדידות, נעזרת העירייה בחברת מדידות בעלת רישיון מדידה מורשה. הודעת החיוב של העוררים בערר דן מבוססת על ממצאי המדידה.

- 3.3 חובה על רשות מקומית לחייב נישום על פי שומה נכונה, ומטרתם של חוקי ההקפאה אינה למנוע את תיקונה של השומה או להנציח טעויות. הטענה כי השומה נוגדת את "חקיקת ההקפאה" אינה מצויה בסמכות מנהל הארנונה.
- 3.4 השטחים שנוספו לחיוב העוררים, הם שטחים מקורים (גגונים) המחוברים לקיר הדירה. חיוב העוררים בגין שטחם נובע מהיותם חלק ממבנה, כהגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות, ומכוח הגדרת "שטח דירת מגורים" בסעיף 2(א) בצו הארנונה של העירייה, לפיה יש לחייב "כל שטח מקורה אחר".
- 3.5 פרשנות העוררים לפיה סעיף 2(א) בצו הארנונה מהווה רשימה סגורה של שטחים אשר מהווים שטח דירת מגורים, היא שגויה. המילה "לרבות" משמעותה להרחיב ולהכליל דוגמאות נוספות.
- 3.6 טענת העוררים, לפיה ניתן לחייב רק שטחים מקורים הסגורים לפחות משלושה צדדים, היא שגויה. פסק הדין עליו נסמכים העוררים אינו רלוונטי לענייננו, שכן הוא ניתן ביחס להוראת פטור ספציפית, בצו הארנונה של עיריית רעננה, שאינה קיימת בצו הארנונה של עיריית הוד השרון.

דיון והחלטה

- לאחר עיון בכתבי הטענות של הצדדים ושמיעת טענותיהם בדיון שנערך בפנינו ביום 9.5.2021, החלטנו לדחות את הערר, כמפורט להלן:
4. בפתח הדברים נבהיר כי טענות העוררים כנגד העירייה שעניינן שינוי שיטת החישוב, חריגה מ"חקיקת ההקפאה", שינוי מדיניות אסור וכיו"ב, אינן מצויות בסמכותנו כוועדת הערר לענייני ארנונה, ולכן לא נדון בהן (רי' לעניין זה עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, נבו, 5.9.2005).
5. לגופו של עניין - צו הארנונה של העירייה מגדיר בסעיף 2(א) מהו שטח דירת מגורים לצורך חישוב הארנונה:
- "שטח דירת מגורים - כולל 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. לשטח כל דירה בבית משותף יתווסף החלק היחסי של הדירה בחדר מדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.77 ₪".**
6. השטחים שנוספו לחיובם של העוררים (ששטחם הכולל הוא 18.54 מ"ר) הם ברובם גגוני רעפים אשר "יוצאים" מקירות הנכס ומחוברים אליו, באופן שיוצר קירוי תחת השטח שמחוץ לדירה עצמה וסביבה. טענת העוררים היא, כי שטחים אלו אינם נמצאים ברשימת סוגי השטחים (לטענתם רשימה סגורה) אשר מוגדרים כ"שטח דירת מגורים", דוגמת מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) ומרפסות גג מקורות, ולכן אינם ברי חיוב בארנונה. לא מצאנו כל פגם בחיוב העוררים, ודעתנו בעניין זה עם המש"ב.
7. ראשית - קריאה פשוטה של הגדרת "שטח דירת מגורים" שבצו הארנונה, מעלה כי בעצם היות השטחים שמתחת לגגונים שטחים מקורים וצמודים לדירה (עובדה לגביה אין מחלוקת), הם מהווים חלק משטח דירת המגורים.
- נוסף, כי מתמונות שהציגו בפנינו העוררים, עולה שהם עושים שימוש בשטחים שתחת הגגונים (הציבו בהם שולחן וכיסאות, זוג אופניים ומשחקים שונים), כך שלפי הגדרת צו הארנונה, גם אם שטחים אלו לא היו צמודים לדירה, ממילא שטחם היה נחשב חלק ממנה.

אם כן, משאין מחלוקת בדבר היות השטחים המקורים בגגונים שטח מקורה הצמוד לדירה, הרי שהם עונים להגדרה (הרחבה) של "שטח דירת מגורים" שבצו הארנונה וחויבו כדון.

החלטתנו זו מצטרפת להחלטותינו בעררים אחרים, שבהן קבענו במהלך השנים, כאשר נדרשנו לסוגיה זו ממש, כי יש להעדיף את עמדת העירייה, ולראות ב"קירוי מובנה" הנובע מאופן בניית הבניין, חלק שטח דירת מגורים (ראו, למשל, ערר 131/17 שי קדרון, ערר 12/17 בני פסטרנק, ערר 1/18 חוה ויצחק שריג).

8. **שנית** - העוררים שוגים בפרשנותם להגדרת שטח דירת מגורים שבצו הארנונה, לפיה היא מכילה רשימה סגורה של סוגי שטחים אשר נחשבים כחלק משטח דירת המגורים (כגון מרפסת סגורה עם גג ומעקה ומרפסת גג מקורה). בטענתם זו, מתעלמים העוררים מהמילה "לרבות" שבסעיף ההגדרה, שמטרתה להרחיב את המשפט שקדם לה (היינו - להוסיף על האמור בסעיף, ולא לגרוע ממנו) תוך שלא תרמה מובאות דוגמאות של שטחים מקורים שיחשבו כחלק משטח דירת מגורים (שאינן מהוות "רשימה סגורה"). מכאן, שאין מדובר בצמצום, אלא בהרחבה ובמתן דוגמאות של חלק מהשטחים שיחשבו גם כן כחלק משטח דירת המגורים.

ראו בהקשר זה את דבריו של נשיא בית המשפט העליון בדימוס, הפרופ' אהרון ברק בספרו "פרשנות במשפט - פרשנות החקיקה" (עמ' 138 - 139): "הביטוי 'לרבות' בא בדרך כלל להרחיב את משמעות הטבעית והרגילה של הביטוי המוגדר. הוא מגדיל את 'המשטח' המילולי..."

בנוסף, היעדר התייחסות מפורשת לסוג שטח מסוים בצו הארנונה (בענייננו - שטח גגונים) אינה מובילה בהכרח למסקנה שאותו שטח הוחרג מגדר החישוב לצרכי ארנונה. לכן, העדר התייחסות ל"גגונים" אין משמעותו שהם אינם ברי חיוב בארנונה (ראו לעניין זה עע"מ 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין, נבו, 1.12.15).

9. **שלישית** - טענת העוררים, הנסמכת על פסק הדין שניתן בת"צ 17527-11-11 שמואל רחמים נ' עיריית רעננה, לפיה אין להכליל שטח מקורה שאינו סגור משלושה צדדים בשטח דירת המגורים, אינה יכולה לתמוך בעמדתם במקרה דנן, מהטעמים הבאים:

9.1 אי האחידות בין צווי הארנונה של הרשויות השונות (הנובעת ממכלול רב של נסיבות) והעובדה שעקרונות הארנונה נקבעים על בסיס מוניציפאלי, מקשה מאוד על האפשרות להשליך מהוראותיו של צו ארנונה ברשות אחת, על הנעשה ברשות אחרת.

ר' לעניין זה את שנקבע בב"מ 7383/11 באומן בר ריבנאי נ' מנהלת הארנונה עיריית רמת גן (נבו, 22.12.2011); בר"מ 2968/11 אר.אם.אלקטרוניקס ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (נבו, 2.12.2013).

9.2 הוראת הפטור הספציפית אליה מתייחסים העוררים, הלקוחה מהגדרת "שטח נכס המשמש למגורים" שבצו הארנונה של עיריית רעננה, כלל לא קיימת בצו הארנונה של עיריית הוד השרון. במצב כזה, אין למשיב אפשרות חוקית לבחון את מספר הקירות של שטח מקורה מסוים, או אף לקחת נתון זה בחשבון, בעת הקביעה האם הוא עונה להגדרת שטח דירת מגורים אם לאו.

10. נוסף, כי העוררים לא עמדו בנטל המוטל עליהם לסתור את שומת העירייה או להראות כי נפל פגם בחיוב, וכי חזקת התקינות מנהלית, העומדת לטובת העירייה בהקשר זה, לא נסתרה.

ראה למשל את האמור בבר"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', פ"ד מה(1)28, 35-36; בבג"צ 7351/95 מוניר נבואני נ' השר לענייני דתות, פ"ד (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. הטען אחרת, ככל המוציא מחברו, 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 פרזול 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).

11. לאור כל האמור, לא מצאנו כל פגם בחיובם של העוררים בארנונה בגין שטחי הגגונים שבנכס, ואנו דוחים את טענותיהם לעניין זה.

משהגענו למסקנה זו, מתייתר הצורך לדון בטענת הסף של המשיב, בדבר איחור העוררים בהגשת הערר.

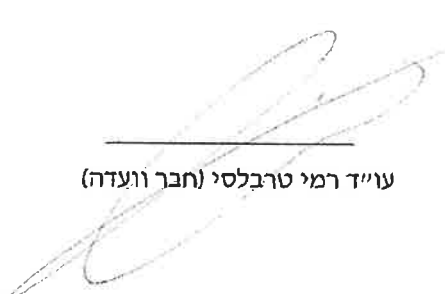
סיכום

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) 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 וועדה)



עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)



עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 19 ביולי 2021, בהיעדר הצדדים.