

בעניין: אור אריה

נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון
ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ו/או טל זכריה ואחי
ממשרד עו"ד ברק-גיט-מימיסטריאל-ליבוביץ
מגדל קונקורד (בניין C) בן גוריון 13, בני ברק, 51260
טלפון: 03-6081757 פקס: 03-6081758

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו חיובי הארנונה אותם השיתה עיריית הוד השרון (להלן- "העירייה") על העורר בגין מבנה מגורים המצוי ברחוב עין חי 8 דירה 12, בהוד השרון, הידוע גם כנכס מספר 1080241200 (להלן- "הנכס").

טענות העורר בתמצית

2. מאז שהושלמה בניית הנכס בשנת 2009 לא בוצעו בו שינויים או תוספות.
3. לפי נסח הטאבו שטח הנכס הינו 214 מ"ר.
4. נשלחו לעורר בעבר שומות סותרות, כך שביום 6/9/2009 חוייב הנכס בגין שטח של 250 מ"ר, ביום 26/6/2012 תוקנה השומה והנכס חוייב בגין 274.61 מ"ר וזאת עד סוף חודש אוגוסט 2018.
5. נשלחו לעורר חיובי ארנונה לחודשים 9-10/18 בגין שטח של 364 מ"ר, היינו תוספת של כ- 90 מ"ר וזאת מבלי שנעשה כל שינוי בנכס.
6. תיקון השומה והגדלת שטח החיוב באופן דראסטי ביחס למדידות המשיבה ללא כל הסבר או נימוק הינו לקוי ואינו כדין וראוי כי המשיב יבחן את הטענות באמצעות מדידה חדשה.
7. דחיית ההשגה מהטעם שהוגשה באיחור אינה כדין, שכן השומה החדשה הופקה במהלך חודש אוגוסט 2018 וכן מאחר והשגה זו מתייחסת גם לשומה שהופקה בגין שנת 2019 ולכן הוגשה במועד.

טענות המשיב בתמצית

בתשובה להשגה מיום 19.11.2018 ובתשובה לערר

8. טענת סף - הודעת השומה נשלחה לעורר ביום 11.3.2019 ואילו ההשגה הוגשה ביום 19.11.2018 - בחלוף 162 ימים מהמועד האחרון להגשתה ומטעם זה דין ההשגה להידחות על הסף, שכן שומה שלא הוגשה עליה השגה במועד הפכה להיות חלוטה ולא ניתנת עוד לערור.
9. גם הערר הוגש באיחור ניכר. תשובת המשיב נשלחה לעורר ביום 26/2/2019 והתקבלה במשרד בא כוחו ביום 12/3/2019 בהתאם לחותמת המוטבעת על התשובה שצורפה לכתב הערר. הערר הוגש ביום 27/5/2019 וזאת באיחור ניכר של 46 ימים ולכן על ועדת הערר לדחות את הערר על הסף.

10. העירייה מבצעת מדידות בנכסים ברחבי העיר, מעת לעת, על פי חובתה שבדין ובהתאם להנחיות משרד הפנים.
11. הנכס נמדד בפועל.
12. בהתאם לצו הארנונה שיטת המדידה הינה "ברוטו ברוטו".
13. מבדיקה שערכה העירייה מול חברת המדידות א.ש.ד. עולה שהמדידה נמצאה נכונה ומדוייקת וזאת לאחר שהנכס נמדד בפועל.
14. ההשגה שהוגשה אינה מעלה כל טענה או דרישה קונקרטית כנגד שטח הנכס, ואין בה פירוט כנדרש של הטענות המהוות השגה לפי חוק הרשויות המקומיות.
15. העורר לא טרח להצביע על כל פגם במדידה שצורפה לשומה ולא הציג מדידה נגדית מטעמו.
16. על פי דיני הארנונה השגה סתמית וכוללנית, הנעדרת כל פירוט של יסודות השומה שבמחלוקת אינה מהווה השגה.
17. לעירייה עומדת חזקת התקינות המנהלית הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות.
18. העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי נפלה טעות בשומת הארנונה.

הליכים בפני ועדת הערר

19. ביום 19/10/2020 התקיים דיון במסגרתו חזרו הצדדים על טענותיהם המפורטות בכתבי הטענות שהוגשו ולאחר דין ודברים הגיעו הצדדים להסכמה לפיה המודד מטעם המשיב יערוך מדידה חוזרת בנכס.
20. הוועדה נתנה להסכמת הצדדים תוקף של החלטה ונקבע כי תוך 45 ימים ישלח המשיב מודד בתאום עם העורר וכי המודד יגיש תצהיר וייתיצב לדיון הבא על מנת להיחקר על תצהירו.
21. ביום 24/12/2020 הוגשה "הודעה על הגשת תצהיר מטעם המשיב" לה צורף תצהירו של המודד, מר אנוואר אמארה, אשר הצהיר כי ביום 2/11/2020 ביצע מדידה בנכס אשר ממצאיה העלו כי שטח הנכס העיקרי לחיוב הינו 259.11 מ"ר וכי השטח המשותף לחיוב הינו 35.2 מ"ר. סה"כ הנכס לחיוב בהתאם למדידה עומד על 294.31 מ"ר.
22. ביום 7/3/2021 התקיים דיון נוסף בנוכחות הצדדים ובמהלכו הצהיר ב"כ העורר כי הוא מקבל את המדידה העדכנית וביקש לקבל את הערר מכיוון שהערר התקבל במובן זה ששטח החיוב פחת ב 70 מ"ר וזאת לאחר מספר רב של פניות למשיב במהלכם קבל העורר על "תקלה" ולכן מבקש העורר לחייב את המשיב בהוצאות, שכן העורר לטענתו לא אמור לממן מכיסו עו"ד.
23. לטענת המשיב, מאחר וההשגה והערר הוגשו באיחור ולאור העובדה כי ניתנה הסכמה לפני משורת הדין להוציא מודד על אף הגשת ההשגה והערר בחלוף המועד הקבוע בחוק, הרי שאין כל מקום לחיוב בהוצאות.
24. ביום 8/3/2021 הוגשה מטעם העורר "הודעת הבהרה שהערר הוגש לא באיחור" לה צרף העורר "הסכמה על הארכת מועד שאושרה ע"י עו"ד ורדית מרימי", לה צורפה ההתכתבות.
25. ביום 10/3/2021 הוגשה מטעם המשיב תגובה ממנה עולה כי אכן ניתנה לעורר אורכה להגשת הערר, אך נטען כי העורר איחר בהגשת ההשגה, כך ששומת הארנונה נשלחה אל העורר ביום 11/3/2021 ואולם ההשגה הוגשה רק ביום 19/11/2018 ולפיכך ההשגה הוגשה באיחור של למעלה מ 5 חודשים ומכאן שהשומה הפכה לחלוטה וסופית ואין רלוונטיות לאורכה שניתנה לעורר לצורך הגשת הערר.

דיון והחלטה

26. לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים, שמענו את הצדדים בדיון שהתקיים בפנינו, ובדקנו היטב את כל החומר שהביאו בפנינו הצדדים לפני הדיון ואחריו ולאור הסכמת הצדדים, החלטנו לקבל את הערר, כך שהחל מיום 1/1/2018 יעודכן השטח לחיוב בהתאם למדידה האחרונה שבוצעה ביום 2/11/2020.
27. יחד עם זאת ולאור התנהלות המשיב אשר נהג בהגינות, איפשר לעורר להגיש את הערר באיחור ואף הסכים לבצע מדידה עדכנית, לא מצאנו כי יש מקום לחייב בהוצאות ומשכך, כל צד ישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפרט 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 שוחק (חבר ועדה)



עו"ד ענר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 20 ביולי 2021, בהיעדר הצדדים