

בעניין: **העוררים:** חוה ויצחק שריג

- 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

1. ערר זה עניינו בחיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן - "העירייה") על העוררים, בגין בית מגוריהם צמוד הקרקע המצוי ברחוב סמטת הי"ח 7 בהוד השרון, הידוע בספרי העיריה גם ככנס פיזי שמספרו 1211510000 (להלן - "הכנס").

טענות העוררים

2. בהשגה מיום 25.3.2021 ובערר:

- 2.1 החל מיום 1.1.2021 שונה חיוב הארנונה של העוררים, כך ששטח של 30.46 מ"ר אשר היה מסווג בנפרד כ"שטחים מחוץ לדירה" וחויב בתעריף מופחת, התווסף לשטח הדירה עצמה וסווג כ"מגורים" (שהתעריף בצידו גבוה יותר).
- 2.2 שינוי השומה אינו תואם את סעיף 5.1(ה) שבצו הארנונה לשנת 2021 (הקובע את התעריף עבור "השטח שמחוץ לדירת המגורים החייב בתשלום הארנונה"). הוראות הסעיף אינן מבחינות בין "שטחים חיצוניים" המצויים בדירות בבתים פרטיים ובין אלו המצויים בדירות בבניינים משותפים (וגם לא נקבעה כל הגבלה אחרת למתן סיווג זה). לכן, יש לבטל את השינוי ולהותיר את החיוב בתעריף המופחת כפי שהיה בשנת 2020.
- 2.3 אין הצדקה לגבות עבור שטח חיצוני בבית פרטי תעריף גבוה יותר (לאור השימוש המוגבל שניתן לעשות בשטח כזה), והוספת שטחו לשטח הדירה תוביל לחיובו בתעריף גבוה מאוד (עד כדי הכפלת התעריף). כך גם במסגרת ערר קודם שהגישו העוררים החליטה ועדת הערר כי התעריף המופחת בגין שטחים מקורים שמחוץ לדירה, יושת גם בבתים פרטיים ולא רק בבניינים משותפים.
- 2.4 בשני סוגי הבניינים (פרטיים ומשותפים) יש שטחים נחותים מבחינת אפשרות השימוש בהם, גם אם שימוש זה לא לגמרי זהה, ולכן התעריף בשניהם צריך להיות מופחת. כמו כן צו הארנונה לשנת 2021, שאושר על ידי מועצת העיר, מעיד על רצון המועצה ליצירת שוויון במיסוי, אחדות ומניעת אפליה בין כל בעלי הדירות בעיר.
- 2.5 פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 19-10-42652 מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון נ' שושנה ארוגטי ואח' שניתן ביום 24.7.2020 (להלן - "עניין ארוגטי") בו נפסק שהתעריף המופחת בגין "שטחים חיצוניים" מתייחס רק לבניינים משותפים, אינו יכול ללמד לענייננו. זאת משום שבעניין ארוגטי נבחנה הגדרת "שטח דירת מגורים" בנוסח אחר מזה שבצו הארנונה לשנת 2021. כמו כן, בצו הארנונה לשנת 2021 אין כל תנאי להטלת התעריף המופחת רק על סוג דירות מסוים.

טענות המשיב

3. בתשובה להשגה מיום 7.4.2021 ובתשובה לערר:

- 3.1 בעניין ארוגטי נדונה בהרחבה תחולת התעריף המופחת בגין "שטחים חיצוניים", ונקבע במפורש כי הוא חל רק על שטחים משותפים בבתים משותפים, ולא על שטחים אחרים כגון השטח מושא הערר (שנמצא בבית פרטי). פסק דין זה הוא המחייב לעניין פרשנות המונח "שטח מחוץ לדירה" שבצו הארנונה של העירייה, ולאורו ביצעה העירייה את תיקון השומה של העוררים.

- 3.2 פסק הדין בעניין ארוגטי ניתן לגבי נוסח צו הארנונה כפי שהיה קיים בשנת 2018, שתחולתו יפה גם לגבי נוסח הצו בשנת 2021, ומכאן שהוא תקף גם ביחס לעוררים. מה גם שלא התקבל אישור שרים לבקשה לשינוי הצו, כך שלכל הפחות יש להחיל הוראות צו הארנונה לשנת 2020 (בתוספת שיעור העדכון).
- 3.3 טענות הנוגעות לאפליה ביחס למחזיקי דירות בבתיים משותפים וגובה התעריפים שבצו הארנונה, אינן מצויות בסמכות המשיב. כמו כן חובה על רשות מקומית לחייב את הנישום על פי שומה נכונה ולא להנציח טעויות מהעבר.

הליכים בפני ועדת הערר

4. ביום 27.2.2022 נערך דיון בפני הוועדה, במהלכו עלתה שאלה בנוגע לנוסחו הנכון והמחייב של צו הארנונה לשנת 2021 לאחר שנמצאו גרסאות שונות של צו הארנונה ביחס לשנה זו, אשר הגדרת "שטח דירת מגורים", העומדת בלב המחלוקת, מנוסחת בכל אחת מהן באופן שונה:
- 4.1 בגרסה אחת של צו הארנונה לשנת 2021, אותה צרפו העוררים כנספח ד' לכתב הערר (ועליה מוטבע לוגו של העירייה), ונלקחה לטענתם מתוך אתר האינטרנט של העירייה, מופיעה הגדרת "שטח דירת מגורים" באופן הבא:
- "כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוף) וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה (אם הוא משמש את המחזיקים בדירה), מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) ומרפסות גג מקורות. בבית משותף יתווסף לשטח הדירה החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות. שטח דירת המגורים לא יכלול את שטח החניות. שטח מרתפים יחויב בעד מלוא שטחם בהתאם לסעיף 1(ה) לטבלת התעריפים".
- ועוד בהמשך, בסעיף 5.1(ה) צוין התעריף למ"ר עבור "השטח שמחוץ לדירת המגורים החייב בתשלום הארנונה".
- 4.2 הגרסה השנייה של צו הארנונה לשנת 2021, היא זו המפורסמת במאגר המידע "נבו" כצו הארנונה של העירייה לשנת 2021. גרסה זו אף צורפה כטייטה למכתבו של גזבר העירייה מיום 7.6.2020 בעניין אישור צו המיסים לשנת 2021, והוגשה למועצת העיר לקראת ישיבת המועצה מס' 6/20 (שהתקיימה ביום 24.6.2020). בגרסה זו מובאת הגדרת "שטח דירת מגורים" באופן הבא:
- "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 המדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 34.77 ₪".
- (בנוסח זה לא קיים סעיף 5.1(ה) הקובע תעריף נפרד לשטח שמחוץ לדירת מגורים).
- 4.3 בגרסה השלישית של צו הארנונה לשנת 2021, אשר פורסמה באתר האינטרנט של העירייה סמוך למועד הדיון (והיא שונה מהגרסה הנוכחית המפורסמת באתר העירייה), מוגדר "שטח דירת מגורים" כך:
- "כל השטח שבתוך הדירה (כולל קירות פנים וחוף) וכן כל שטח מקורה אחר הצמוד לדירה או שאינו צמוד לה (אולם הוא משמש את המחזיקים בדירה), מרפסות סגורות (עם גג ומעקה) ומרפסות גג מקורות. בבית משותף יתווסף השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף המצוין בסעיף 5.1(ה)
- שטח דירת המגורים לא יכלול את שטח החניות. שטח מרתפים יחויבו בעד מלוא שטחם בהתאם לסעיף 5.1(ו) לטבלת התעריפים".
- ועוד בהמשך, בסעיף 5.1(ה) צוין התעריף למ"ר עבור "השטח שמחוץ לדירת המגורים החייב בתשלום הארנונה".
- 4.4 למען שלמות התמונה נביא גם את הגדרת "שטח דירת מגורים" שבצו הארנונה לשנת 2021, כפי שהיא מפורסמת באתר העירייה נכון לכתבת שורות אלו:

"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 המדרגות.

השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 35.15 ₪ למ"ר. (סיווג 140)

מרתפים במבני מגורים יחויבו במלוא שטחם, וזאת בהתאם לסיווג הקבוע בסעיף 5.1(ה) לצו המיסים".

5. היות שהסוגייה לפנינו עניינה בשאלת חיוב ארנונה של דירת מגורים, ובאופן החיוב הנכון של "השטח שמחוץ לדירה", הורינו לבא-כוח המשיב להגיש בפנינו בתוך 30 ימים את נוסח צו הארנונה לשנת 2021 הנכון והמחייב, תתום בידי ראש העירייה.

6. ביום 28.3.2022 הודיע לנו בא-כוח המשיב כי לא אותר נוסח של צו הארנונה לשנת 2021 חתום בידי ראש העירייה, וציין כי בלאו הכי ההוראות המחייבות לעניין חיובי הארנונה לשנת 2021, הן אלה שבצו הארנונה לשנת 2020, בתוספת עדכון תעריפים (משהבקשה לעריכת שינויים בצו לשנת 2021 נדחתה על ידי השרים).

בהמשך להודעת בא-כוח המשיב, שבנו והורינו לו להמציא בפנינו נוסח עדכני ומחייב של צו הארנונה של העירייה לשנת 2021, על מנת שנוכל להביא את הנושא שבפנינו לדיון והכרעה.

7. ביום 7.4.2022 הגיש לנו בא-כוח המשיב את הנוסח הנכון לעמדתו של צו הארנונה של העירייה לשנת 2021, תוך שהוא שב ומציין בין היתר כי מבחינה מהותית, היות שלא התקבל אישור השרים לשינויים בצו הארנונה לשנת 2021, הוראות הצו התקפות הן ההוראות שהיו כלולות בצו לשנת 2020.

8. ביום 24.4.2022 התקבלה אצלנו תגובת העוררים להודעת המשיב מיום 7.4.2022, אשר טענו כי הנוסח שהוגש לוועדה אינו חתום בידי ראש העירייה. עוד טענו כי ייתכן שנעשו שינויים באופן לא חוקי בצו הארנונה לשנת 2021 שפורסם באתר האינטרנט של העירייה, ואשר עליו הסתמכו בהגישם את הערר, וכי ממילא גם מנוסח הצו שהציג המשיב נלמד כי התעריף המופחת בגין שטחים חיצוניים חל גם על בתים פרטיים.

9. ביום 29.5.2022 התקבלה אצלנו תגובה נוספת מטעם העוררים (הפעם להודעת המשיב מיום 28.3.2022) ובה דחו את טענותינו, בציינם כי לא יתכן מצב בו העירייה תפרסם נוסח מסוים של צו ארנונה ותטען במקביל שהתכוונה לנוסח אחר. עוד טענו כי היות שנוסח הצו אינו מלמד בצורה חד-משמעית שהתעריף המופחת בסעיף 5.1(ה) חל רק על בניינים משותפים, משמעות הדבר שהעירייה לא התכוונה לכך, ואין מניעה שהתעריף יחול גם על בתים פרטיים.

דיון והחלטה

לאחר עיון בכתבי טענות הצדדים, שמיעת טענותיהם בדיון שנערך בפנינו, וקבלת הבהרותיהם לאחר הדיון, החלטנו לדחות את הערר.

10. כמתואר לעיל, ביום 7.4.2022 המציא לנו בא-כוח המשיב את צו הארנונה של העירייה לשנת 2021 בנוסח העדכני והמחייב, כפי שהתבקש על ידנו. מעיון בנוסח הצו, עולה כי הגדרת "שטח דירות מגורים" מתוארת בו באופן הבא:

"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 המדרגות. השטח שמחוץ לדירה החייב בארנונה, יחויב בתעריף של 35.15 ₪ למ"ר. מרתפים במבני מגורים יחויבו במלוא שטחם, וזאת בהתאם לסיווג הקבוע בסעיף 5.1(ה) לצו המיסים".

11. בפסק הדין בעניין ארוגטי נקבע כי המונח "השטח שמחוץ לדירה" שבהגדרת "שטח דירת מגורים", ובהתאם התעריף המופחת הקבוע בצידו, חלים אך ורק על "שטחים חיצוניים" שבבתים משותפים, ואינם מתייחסים ל"שטחים חיצוניים" בבתים פרטים.

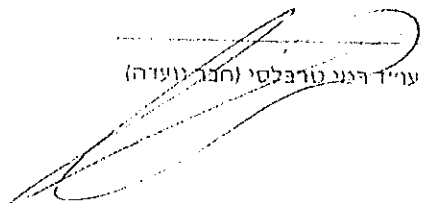
12. לא מצאנו שוני בין נוסח ההגדרה המתייחסת לחיוב "שטחים חיצוניים" בתעריף מוכחת, המוכחת בצו הארנונה לשנת 2021 (מושא הערר), ובין נוסח הצו לשנת 2018 כפי שעמד לבחינה בפנינו, ואחר כך בפני בית המשפט בעניין ארוגטי. מכאן, שלא נותר לנו אלא לקבוע בהתאם לפסיקתו של בית המשפט הנכבד, שבהפכה את החלטתנו בוועדת הערר כאותו עניין, כי התעריף המוכחת הקבוע בצו הארנונה ליישטח שנוחוץ לדירה" אינו מתייחס לשטחים כאלה המצויים בבתים פרטיים, אלא אך ורק לשטחים חיצוניים לדירות בבתים משותפים גם אם זיעתנו שונה מעמדת בית המשפט הנכבד, אין לנו אלא לקבל את הכרעתו, ולבטל דעתנו מפני דעתו.
13. ככל הנוגע לטענות העוררים (בין אם מפורשות ובין אם מובלעות) בדבר אי חוקיות צו הארנונה, הרי שאנו בשבתנו כוועדת ערר איננו מוסמכים לדון בהן ולא ניתן להעלותן בפנינו (ואף לא בהליך ערעור על החלטתנו). ראו לעניין זה בר"מ 1666/09 אלי מגדסי נ' מנהל הארנונה של רחובות (נב, 10 2010 ז 1) והאסמכתאות המובאות שם.
14. כשולי הדברים נציין, כי טוב הייתה עושה העירייה אילו הייתה מקפידה על שמירת נוסחו המדויק של הצו ונמנעת מלפרסם באתר האינטרנט שלה נוסח שיל צו הארנונה שהוא לעמדתה אינו הנוסח הסופי, המדויק והמחייב. כמו כן, אנו סבורים שפרסום נוסח של צו הארנונה כשהוא חתום בידי ראש העירייה, היא פעולה אלמנטרית שיש לנקוט, ויש בכוחה ליצור ודאות אצל הציבור והנישומים ולחסוך התדיינויות דינמיות בעתיד, זאת גם אם אין קביעה מפורשת בד"ן המחייבת לעשות-כן.
15. לאור כל האמור, לא נותר לנו אלא לדחות את טענת העוררים בעניין זה.

סיכום

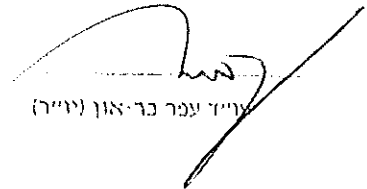
הערר נדחה. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 25(ג) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ב-2000, לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה: לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 16(ב) לחוק הרישיות 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 החלטה

מוכירת ועדת הערר המוציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום


עו"ד רנני טרבלסי (חבר וועדה)


עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)


עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, ____ ביוני 2022, בהיעדר הצדדים