

בעניין: **העוררת:** **שירותי בריאות כללית – בית חולים שלוותה**
ע"י ב"כ עוה"ד אריה כהן
ממשרד כהן וכהן, עו"ד
מרח' החשמונאים 100, מגדל החשמונאים
ת.ד. 20382, תל אביב 67133
טל': 03-5615120 ; פקס: 03-5615118

- 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 חיובי הארנונה אותם השיתה עיריית הוד השרון (להלן- "העירייה") על העוררת בשנת 2018, בגין נכסיה הנמצאים ברחוב העובד הציוני 18 ו-22 בהוד השרון (מרכז לבריאות הנפש "שלוותה"), הידועים גם כנכסים מספר 5020780300 ו-5020780100 (להלן- "הנכס"; "הנכסים").

טענות העוררת בתמצית

בהשגה מיום 27.8.18 ובערר מיום 9.12.18

2. העוררת זכאית לפטור חלקי מארנונה בשיעור של 66% בגין הנכס, מכוח הוראות סעיפים 5ג' ו-5(ז) לפקודת מס עיריה ומסי ממשלה (פטורין), 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין"), בהיותה מוכרת ע"י רשויות המס כמלכ"ר למתן עזרה רפואית ושירותים רפואיים.
3. נפלו טעויות בחיוב העוררת בגין השטחים הבאים:
 - 3.1 חדר גנרטורים- העוררת מחויבת בגינו בכפל.
 - 3.2 תחנת שאיבה- העוררת אינה מחזיקה בשטח זה ולחלופין הוא מצוי בשטח שאינו בבעלותה.
 - 3.3 חניון- לא מובן בגין איזה שטח מחיבת העירייה, וממילא העוררת כבר מחויבת בגין שטחי הקרקע התפוסה שבשטח הנכס, כולל החניון. כמו כן, על פי מדידת מודד מוסמך מטעם העוררת, גודל שטח החניה שבנכס קטן ב-125 מ"ר מכפי שהיא חויבה בשומה. ככל שחיוב העיריה מתייחס לשטח

הכורכר שנמצא בסמוך לשטח הנכס, הרי שהעוררת אינה מחזיקה בו ולחלופין הוא אינו מצוי בתחום השיפוט של העירייה ולכן אין מקום לחייב את העוררת בגינו.

3.4 תוספת שטחים מבונים - מדידת העירייה נעשתה לפי שטח ברוטו ובכך היא הגדילה שלא כדין את שטח המבנים שבנכס בכ-228 מ"ר יותר מכפי שהם בפועל (בהשוואה לנתוני העוררת).

טענות המשיב בתמצית

בתשובה להשגה מיום 23.10.18

4. לעניין טענות העוררת בדבר טעויות בחישוב השטחים בגינם חויבה:

- 4.1 חדר גנרטורים- נערכה בדיקה חוזרת מול חברת המדידות אשר מדדה את הנכס ונמצא כי העוררת מחויבת בגין שטח זה פעם אחת בלבד (כך שאין כפל חיוב).
- 4.2 תחנת השאיבה - לאחר בדיקה שנערכה נמצא כי תאגיד המים "מי השרון בע"מ" הוא המתזיק בתחנת השאיבה, ובהתאם בוטל חיוב העוררת בגין שטח זה.
- 4.3 חניון - אין מדובר בשטח כורכר אלא בחניה מסודרת, אשר העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליה והנהנית העיקרית ממנה (החניה נמצאה כמשמשת את עובדי העוררת, ספקיה וכיו"ב).
- 4.4 תוספת שטחים מבונים - שיטת המדידה הקבועה בצו המיסים של העירייה היא "ברוטו-ברוטו". מבדיקה מול חברת המדידות נמצאה המדידה כתקינה, מה גם שהעוררת לא צרפה לטענתה כל אסמכתה לסתור את אותה מדידה ובכך לא עמדה בנטל הראיה הרובץ עליה.

בתשובה לערר מיום 16.1.19

5. המשיב חזר על כל הנטען בתשובתו להשגה והוסיף כי:

- 5.1 העוררת העלתה בהשגה ובערר טענות כנגד השטחים בגינם היא מחויבת (לרבות שטחי הקרקע / חניה), מבלי לתמוך טענות אלו בתשריט מדידה נגדי מטעמה. בכך, לא עמדה העוררת בנטל הראיה המונח לפתחה כנישומה.
- 5.2 ספק אם טענות העוררת לעניין תחולת פקודת הפטורין מצויות בסמכותה של ועדת הערר, מה גם שהעוררת זוכה לפטור החלקי המבוקש על ידה על פי פקודת הפטורין עוד קודם להגשת השגה, כך שטענתה בעניין זה אינה ברורה.
- 5.3 שטחי החניה בגינם מחויבת העוררת, מצויים בשטחה המוניציפאלי של העירייה ובתוך תחום הנכס המוחזק על ידי העוררת. שטחים אלו אינם כוללים את שטח מגרש הכורכר המוזכר בערר.
- 5.4 על המשיב חלה החובה לגבות מס אמת. ככל שנפלה טעות בחיוב הארנונה של העוררת בעבר, על המשיב לתקן את נתוני הנכס על סמך המדידות העדכניות, ולחייב את העוררת בהתאם לשטחים המוחזקים על ידה ולשימוש שנעשה בהם בפועל.

הליכים בפני ועדת הערר

6. ביום 27.7.20 במהלך הדיון בפני הועדה, נמצא כי הצדדים הגיעו להבנות בעניין חלק מטענות העוררת, כך שלעוררת נותרה למעשה טענה אחת בלבד- בגין חיובה בגין השטחים המבונים בנכס.
7. לאור בקשת בא-כוח העוררת ולשם הכרעה בסוגיה זו, הורתה ועדת הערר למשיב כי יפעל לקבל מחברת המדידות טבלת חישוב של השטחים המבונים בנכס (כפי שהם מופיעים בתשריט המדידה) ויעבירם לבא-כוח העוררת תוך 30 ימים.
8. ביום 10.8.20 העביר המשיב הודעת עדכון לוועדה בצירוף תשריטי מדידת הנכס, בה הובאה פניית המשיב לחברת המדידות וכן תגובתם לפיה אין ברשותם טבלת שטחים מפורטת, אלא רק נתונים המתאייחים לשטחי הנכסים באופן כללי. באותו היום הועבר עותק מהודעת העדכון (על נספחיה) לב"כ לעוררת וזה אישר ביום 13.8.20 כי החומר אכן התקבל אצלו.

9. על פי החלטת ועדת הערר בדיון, נדרש בא-כוח העוררת להודיע לוועדה תוך 30 ימים מקבלת הודעת העדכון, האם הוא עומד על הערר או מושך אותו. נכון למועד זה, טרם התקבלה כל תגובה מצד העוררת או בא-כוחה. לכן, לא נותר לנו אלא להכריע בערר זה בהיעדר התייחסותה.

דיון והחלטה

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים, שמענו את הצדדים בדיון שנערך בפנינו ביום 27.7.20, ובדקנו היטב את כל החומר שהביאו בפנינו הצדדים לפני הדיון ואחריו, הגענו למסקנה כי התיק בשל לקבלת החלטה והחלטנו לדחות את הערר, מהטעמים הבאים:

10. ראשית נזכיר, כי במהלך הדיון בפנינו ויתר בא-כוח העוררת על רוב הטענות שהועלו בערר, כך שנוותר לנו להכריע רק בסוגיית חישוב השטחים המבונים בנכס.

11. לטענת העוררת, מדידת העירייה נעשתה לפי חישוב "ברוטו" וכי הדבר גרם להגדלה שלא כדין של שטח המבנים בנכס בכ-228 מ"ר וזאת על אף ששטחם לא השתנה בפועל מזה שנים. אנו מניחים כי כוונת העוררת היתה כנראה לשיטת חישוב "ברוטו-ברוטו", היא שיטת המדידה הנהוגה בעירייה וקבועה בצו המיסים שלה.

12. טענה זו של העוררת נטענה בעלמה וללא כל תימוכין, באופן שאינו מאפשר לנו לבחון אותה לאשורה. העוררת לא הציגה בפנינו כל תשריט מדידה ערוך כדין המלמד מהו שטח המבנים הנכון לשיטתה בגינו יש לחייבה בארנונה, או למצער סקיצה או חוות דעת אשר מהן ניתן ללמוד על טעות במדידה שנעשתה מטעם העירייה.

13. בנוסף, המדידה אשר נערכה מטעם העירייה בנכס, היא מדידה עדכנית, אשר נעשתה בהתאם להוראות צו הארנונה של העירייה. על מנת לנסות ולסתור מדידה כזו, היה על העוררת להציג לכל הפחות מדידה של הנכס מטעמה לצורכי ארנונה, ואין היא יכולה להיתמך מנתוני היתר הבנייה של הנכס או בממצאים שהתקבלו מבדיקת "מודד מוסמך" מטעמה (מה גם שאלה לא הוצגו בפני הועדה).

14. בהעדר כל תימוכין, לא עמדה העוררת בנטל הבאת הראיה המוטל עליה בבואה לסתור את נתוני העירייה ולא נותר לנו אלא לדחות את טענותיה לעניין חיובה בגין השטחים המבונים בנכס.

15. הלכה היא כי נטל הראייה לסתור את נתוני העירייה בדבר גודל הנכס ושטחי הנכס לחיוב מוטל על העוררת, בהיותה "המוציא מחברו עליו הראייה", כאשר מנגד עומדת לטובת העירייה חזקת התקינות המנהלית (הניתנת לסתירה) אשר לפיה העירייה כרשות מנהלית פעלה כדין.

16. בהקשר זה, ראה כדוגמאות אחדות מני רבות, את האמור בבג"צ 7351/95 מוניר נבואני נ' השר לענייני זתות, (4) 089 (1996); בבר"מ 8499/06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה (נבו, 15.11.2006) בפסקה 6 לפסק הדיון; בבג"צ 4566/90 דוד דקל נ' שר האוצר ו-22 אח', (1) 028 (1990); ברע"א 1436/90 גיורא ארז בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, פ"ד (מו"5) 101; וכן התייחסות ספציפית לענייני ארנונה, ראה את האמור בסעי' 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש], בעמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליך 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).

17. נזכיר, כי לאחר הדיון שנערך בפנינו ביום 25.7.20, פנה המשיב אל חברת המדידות לשם קבלת טבלת השטחים אותה ביקש בא-כוח העוררת, אולם אלו לא היו בידיה. ביום 10.8.20, עודכן בא-כוח העוררת בדבר תגובתה של חברת המדידות, אך עד למועד זה טרם השיב הוא לוועדה אם בכוונתו למשוך את הערר אם לאו.

18. בהתאם לנסיבות שתוארו לעיל, אנו סבורים כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה לסתור את נתוני העירייה ביחס לגודל שטח הנכס לחיוב, ובי חזקת התקינות מנהלית, העומדת לטובת העירייה בהקשר זה, לא נסתרה. מכאן, שלא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

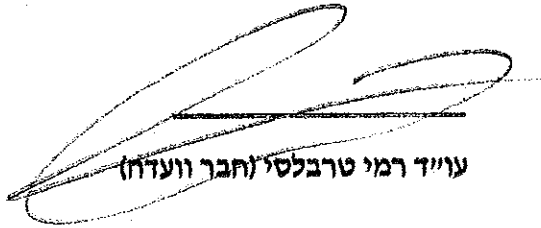
19. נוסף, כי התעלמות העוררת מהחלטתנו מיום 25.7.20 והיעדר כל תגובה מצדה בחלוף חודשים כה רבים, מביאנו לידי מסקנה כי היא אינה עומדת עוד על טענותיה בערר. לכן, גם מטעם זה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

סיכום

הערר נדחה. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים תש"ס-2000, לפרט 7 בתוספת חשנייה לחוק זח, לתקנח 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק חרשויות 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.

מזכירת ועדת הערר תמצוא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.


 עו"ד רמי טרבלסי (חבר וועדה)


 עו"ד שמואל ליצחק (חבר וועדה)


 עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 24 בפברואר 2021, בהיעדר הצדדים