

שליד עיריית רמת השרון

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יבין רוכלי

חברה: עו"ד הגר בלייר

חבר: מאיר שנהב (שופט בדימוס)

רפי דר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון

ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה ואח'

החלטה

1. עניינו של ערר זה באופן חישוב שטחו של נכס המוחזק בידי העורר ומשמש כדירת מגורים (להלן: "הנכס"). כעולה מן החומר שהוצג לנו, החליט המשיב להגדיל את שטח הנכס לחיוב מ- 90 מ"ר ל- 94.92 מ"ר, על יסוד על מדידה עדכנית שערך, בה נמצא כי שטח דירת המגורים הוא 90.40 מ"ר. המשיב הוסיף לשומה שטח נוסף של 4.52 מ"ר, המהווה חמישה אחוזים מן השטח המדוד של הדירה (להלן: "השטח הנוסף"). מנהל הארנונה ביסס את הוספת השטח הנוסף לשומה על הוראת פסקה (ד) שבהגדרת "שטח נכס" בצו הארנונה, הקובעת: "בנכס בנוי שהינו בית משותף ... יהיו השטחים המשותפים... שהיקפם מעבר ל- 5% משטח הדירות עצמן, פטורים מארנונה..." (ההדגשות – לא במקור).

2. העורר טען בפנינו כי לא חל כל שינוי ממשי בשטחה המקורי של דירת המגורים ומכאן שאין להגדיל את החיוב, ולו ב- 40 ס"מ. לטענתו, ניתן לייחס הבדל כה זעיר של כמה עשרות ס"מ רבועים לטעות מדידה האופיינית למכשירי המדידה הטיפוסיים או לשינוי "טבעי" עקב עבודות טיוח או איטום קלות שנעשו בנכס במשך השנים. באשר לשטח הנוסף טען העורר כי הוספתו לשומה פסולה, שכן מדובר בשיעור **מקסימלי** ואין לצרף באופן אוטומטי לשטח הדירה דווקא את השיעור המקסימלי. לדידו של העורר, חייב המשיב למדוד את השטחים המשותפים וממדידה זו ייגזר גודלו הנכון של השטח שיש להוסיף לשטח הדירה, אם בכלל, מתוך השטחים המשותפים של הבניין.

3. המשיב טען בפנינו, כי העורר לא הגיש תשריט מדידה מטעמו ועל כן לא נסתרה המדידה שעמדה ביסוד החיוב החדש. באשר לשטח הנוסף טען המשיב, כי הוא נכלל כדין בשומה. המשיב הוסיף וטען, כי נטל ההוכחה מוטל על העורר, וכי העורר לא עמד בנטל.

דיון והכרעה:

שטח הדירה (ללא תוספת השטח הנוסף)

4. סעיף 318 לפקודת העיריות קובע: **"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו בלי כל ראיה אחרת – כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן"**. סעיף זה קובע חזקה סטוטורית לפיה השומה שערך המשיב נכונה ומהימנה. חזקה זו ניתנת לסתירה באמצעות הצגת ראיות סותרות. על פי פסיקת בתי המשפט, נטל ההוכחה מוטל על הנישום שהוא בבחינת "המוציא מחברו" שעליו הראיה (ראו למשל: עמ"נ 143/02 יעד פרזול 1984 בע"מ נ' עיריית ת"א פורסם בנבו).

5. המשיב ערך מדידה עדכנית של דירת העורר, ומתשריט המדידה שהוצג לנו עולה כי שטחה הוא 90.40 מ"ר. העורר לא הגיש לנו מדידה עדכנית מטעמו, שיש בה כדי לסתור את מדידת המשיב, והסתפק בהפניה לחלק מן הגרמושקה ההיסטורית של הנכס מתוך תיק הבניין. אלא שהתשריט שהציג העורר נעשה לצרכי דיני התכנון והבניה ולא לצרכי ארנונה, וממילא לא עמדו בפני המודדים שערכו אותו הסוגיות הרלבנטיות לקביעת שומת הארנונה (על ההבדל בין דיני התכנון והבניה ודיני הארנונה ראה: ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיוק נ' מנהל הארנונה, תק-מח 2001(1), 7259, עמ' 7266).

6. אם לא די בכך, הרי שהתשריט שהציג העורר אינו עדכני (בלשון המעטה), ומכיוון שהוא נעשה לצורך קבלת היתר הבניה (כלומר לפני הבניה עצמה), בהחלט סביר שדווקא הוא אינו משקף במדויק את שטח הנכס כפי שנבנה בסופו של דבר, ובהחלט יתכן שמיום הקמתו חוייב הנכס בחסר. מכל מקום, כשמצא המשיב ששטח הנכס גדול מכפי שמופיע בספרי העירייה, הוא רשאי היה לתקן ולעדכן את יסודות השומה על מנת לגבות מס אמת. יפים, בהקשר זה, דבריה של כב' השופטת מיכל רובינשטיין: "גם בענייננו נפלה טעות בחישוב השטח לחיוב בארנונה, ומשעמדה העירייה על טעותה, שלחה תיקון שומה למערער. אין זה אלא מחובתה של העירייה לעשות כן, שכן מוטל עליה לגבות מכלל בעלי הנכסים שבשטחה את מלוא מס האמת בצורה שוויונית ואחידה ואין מקום להנציח טעויות משאלה התגלו" (עמ"נ 16630-11-09 הבנק הבינלאומי הראשון נ. עיריית פתח תקווה [פורסם בנבו], ההדגשה לא במקור).

7. באשר לטענת העורר, כי מכשירי המדידה של המשיב אינם מדוייקים, הרי שמדובר בטענה בעלמא. העורר הגיש לנו צילום מתוך אתר אינטרנט של חברת י.מ. מאור, המשווקת מדי לייזר דיגיטליים, ובו מצויין כי מד הלייזר ניחן בדיוק מדידה של "+/- 1.5%". אלא שאין אנו יודעים האם אלו המכשירים שבהם משתמש המשיב למדידת הנכסים, ואף לא נהירה לנו משמעותו המעשית של הנתון הטכני בדבר דיוק המכשיר הנ"ל ומהי השפעתו על מהימנות המכשיר ומהימנות המדידות של הנכס.
8. טענה מסוג זה מחייבת **חוות דעת מומחה**, כנדרש בסעיף 20 לפקודת הראיות (ראו: רע"פ 6831/09 **טורשאן נ' מדינת ישראל**, פורסם בנבו). הגם שוועדת הערר אינה כבולה בדיני הראיות, הדעת נותנת שלא נפסול מדידה בשל טענה כללית בדבר אי דיוק מכשירי מדידה, שלא גובתה בחוות דעת מומחה.
9. אם לא די בכך, הרי שמד הלייזר הוא מכשיר תקני לעריכת מדידות לצרכי ארנונה, כמפורט בתקן 7/2015 שפרסם המרכז למיפוי ישראל, שהינו יחידת סמך של משרד הבינוי והשיכון.
10. הנה כי כן, העורר לא עמד בנטל הראייתי המוטל עליו, ולא הוכיח כי נפלה טעות בקביעת שטחה של דירת המגורים. כאשר המשיב מודד נכס ומגלה כי שטחו גדול מזה שהיה ידוע לו קודם לכן, הוא רשאי להגדיל את השומה בהתאם.
11. נציין, כי בעניין זה **דינם של 40 ס"מ רבועים כדין 40 מ"ר רבועים**, שכן אחת התכליות המונחת בבסיס דיני המס היא השאיפה לגבות "מס אמת", המבוסס על נתונים אמיתיים ומדויקים **ככל הניתן** לגבי הנכס הנישום (ראו: ע"א 10800/06 **סלמן נ' פקיד שומה טבריה**, פורסם בנבו).
12. יודגש, כי לא נדרשנו במסגרת הערר לדון בשאלה האם יש לעגל את שטח הנכס ובאיזה אופן. לפיכך, גם לא נדרשנו ליישום כללי עיגול השטחים שבסעיף 8 (ב1) (2) **לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב)**, תשנ"ג – 1992. על פי כללים אלה, שנוספו לחוק ההסדרים בשנת תשע"ז (תיקון מס' 16), יש לעגל כל חלק של מטר רבוע למטר השלם הקרוב. אלא שחוק ההסדרים קובע הוראות מעבר הכוללות תנאים שונים להחלת כללי העיגול בהדרגה עד לשנת 2022. כך או כך, מכיוון ששומת הנכס כוללת את השטח הנוסף בסך 4.52 מ"ר הרי ששטחו הכולל של הנכס על פי השומה עומד על 94.92 מ"ר. מכאן, שהמטר הקרוב לצורך עיגול הוא 95 ולפיכך החלת כללי העיגול אינה מועילה לעורר.
13. כפי שיתואר להלן, אנו סבורים כי גם הוספת השטח הנוסף לשומה נעשתה כדין.

14. צו הארנונה הוא אקט של חקיקת משנה, הכפוף לכללים שנקבעו בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") (ראו למשל: עמ"נ (חיפה) 333/06 מנהל הארנונה של המועצה המקומית פרדס חנה כרכור נ' מתי קטיעי - פורסם בנבו). במסגרת סמכותה התחקיתית, רשאית הרשות לקבוע את הדרך בה מחושבים שטחי הנכסים לצורך חיובם בארנונה, אלא אם דרך זו סותרת את הוראות חוק ההסדרים. חוק ההסדרים אינו אוסר על חיוב שטחים משותפים בארנונה, והרשויות המקומיות השונות בוחרות כיצד להתייחס לשטחים אלה: ישנן רשויות שכלל אינן מחייבות בארנונה בגין שטחים משותפים, אחרות מחייבות בגין שטחים משותפים במלואם, ויש גם רשויות המחייבות בארנונה בגין חלק מן השטחים המשותפים.

15. מועצת עיריית רמת השרון בחרה באפשרות השלישית: צו הארנונה שלה קובע ששטחים משותפים הינם חלק משטח הנכס הבנוי, ומכאן שכלל הם חייבים בארנונה. עם זאת, קובע הצו ששטחים משותפים בבניינים המשמשים למגורים יחוייבו רק באופן חלקי, לא יותר מחמישה אחוזים משטח הדירה (ראה: פסקה (א) שבהגדרת "שטח נכס").

16. חשוב להדגיש, כי העורר לא טען שהשטח המשותף שיש להוסיף לשטח דירתו קטן מחמישה אחוזים משטח הדירה. העורר אף לא נקב בגודל השטח שיש להוסיף, לפי דעתו, לשטח הדירה, ואף לא טען כי אין להוסיף שטח כלשהו לשטח דירתו מתוך השטחים המשותפים של הבניין. העורר העלה טענה משפטית עקרונית על כך שהמשיב חייב לערוך מדידה של השטחים המשותפים כתנאי להוספת חלק מן השטחים המשותפים לשומת הארנונה של דירתו. לדידו של העורר אסור למשיב להסתפק בחישוב אריתמטי, המניח באופן אוטומטי כי השטח המשותף שיתווסף לשטח הדירה הוא בשיעור חמישה אחוזים משטח הדירה. מדובר, אפוא, בטענה מן המשפט המנהלי.

17. וועדת הערר אינה מוסמכת לקיים דיון משפטי עקרוני באשר לאופן שבו בוחר המשיב לחייב את שטחי הנכסים. אם יש ממש בטענתו של העורר בעניין זה, הרי שהיא מצויה בסמכות בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט מנהלי. ועדת הערר אינה רשאית לבחון את חוקיות וסבירות ההליך המנהלי, אלא מוסמכת להכריע רק בשאלות טכניות וקונקרטיות במהותן, המפורטות בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו - 1976. (ראו: בג"צ 88/764 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793).

18. לפיכך, השאלה שבפנינו אינה האם נדרש המשיב למדוד - בפועל - שטחים משותפים כתנאי להוספתם חלקים מהם לשומה. השאלה שאנו מוסמכים לדון בה היא רק זו: האם שטח הנכס המפורט בשומת הארנונה של הנכס נשוא הערר נכון או שגוי. הא ותו לא.

19. נוכח החזקה הסטטוטורית בדבר תקינות השומה, על מנת לקבוע ששטח הנכס המופיע בשומה שגוי יש להציג בפנינו ראיות הסותרות את השומה.

20. אלא שבמסגרת כתב הערר וכתב התשובה לערר, כמו גם במהלך הדיון שקיימנו במעמד הצדדים, לא הוצגו לנו ראיות של ממש באשר לגודלם של השטחים המשותפים בבניין בו מצוי הנכס.

21. לאחר הדיון ביקשו הצדדים להשלים את טיעונם ואף הגישו לנו ראיות שלא הוצגו בכתב הערר ובכתב התשובה לערר. במסגרת זו, הגיש העורר צילום של חלקים נוספים מהגרמושקה המצויה בתיק הבניין, הכולל תשריט של קומה טיפוסית ותשריט של קומת הקרקע. אלא שלא ניתן ללמוד מהמסמכים הנוספים שצירף העורר מהו גודלם המדוייק של השטחים המשותפים בבניין בו מצויה דירתו, שכן מדובר בצילומים לא ברורים ומשום שמדובר בתשריט לא שלם של הבניין.

22. עם זאת, אנו מבינים מהחומר הנוסף שהציג העורר, כי מדובר בבניין בן ארבע קומות שמתוכן שלוש קומות הן קומות מגורים. בשלוש קומות המגורים ישנן 12 דירות (4 בכל קומה), הזהות בגודלן. שלוש קומות המגורים ניצבות מעל קומת עמודים, ששטחה דומה לשטח כל אחת משלוש קומות המגורים. בקומת העמודים מצויים לובי הכניסה לבניין, חדר אשפה, וכן שטח נרחב ומקורה. אין ספק, שכל שטחה של קומת העמודים הוא שטח משותף, בהיותו מקורה. מכיוון ששטח קומת העמודים דומה לשטח כל אחת משלוש קומות המגורים, הרי שהוא תופס כ-25% משטחו של הבניין כולו. מדובר, אפוא, בשטח משותף רחב ביותר ביחס לשטח הדירות. קל לראות כי בנסיבות אלה, החלק היחסי של דירת העורר בשטחים המשותפים בבניין עולה בבירור על חמישה אחוזים משטח דירתו.

23. חיזוק למסקנה זו מתקבל כשמעיינים בתשריט שהגיש לנו המשיב במסגרת השלמת טיעוניו. מדובר בתשריט מדידה שנערכה ביום 18.9.17 המתייחס לשטחים המשותפים של הבניין המשותף בו מצוי הנכס. מתשריט זה עולה בבירור, כי גודל השטחים המשותפים בבניין בו מצויה דירתו של העורר עומד על 408 מ"ר (שטח קומת העמודים ושטחים נוספים). כשמחלקים שטח זה ל-12 דירות (שגודלן שווה), מגיעים למסקנה כי החלק היחסי אותו יש לייחס לדירת העורר עומד על 34 מ"ר. לכן, כשחוייב על ידי המשיב בגין השטחים המשותפים רק על שטח של 4.52 מ"ר, המהווים חמישה אחוזים משטח דירתו, התקיימו הוראות צו הארנונה ככתבן וכלשונו.

24. אגב, יש להתפלא על כך שהמשיב לא הציג תשריט זה במסגרת התשובה לערר ואף קודם לכן - במסגרת התשובה להשגה. בהחלט יתכן שאילו הוצג התשריט בפני העורר - בהתאם לבקשתו החוזרת ונשנית (והסבירה) - הדבר היה מניח את דעתו והערר היה מתייתר.

25. מכל מקום, אנו קובעים כי העורר לא הוכיח שנפלה שגיאה בשטח הנכס לחיוב.

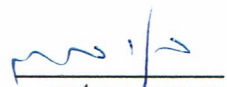
26. נוכח כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר. אין צו להוצאות.

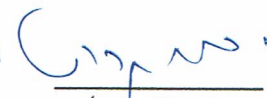
27. בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס – 2000, לצדדים עומדת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

28. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העיריה.

29. ניתן והודע בהיעדר הצדדים, היום 4.9.19.


מאיר שנהב
(שופט בדימוס)
חבר הועדה


עו"ד הגר בלייר
חברת הועדה


עו"ד יבין רוכלי
יו"ר הועדה