



ערר מס. 2/24

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית רמת השרון

בפני חברי ועדת ערר
יו"ר עו"ד עדי קרונפלד
חברה עו"ד אורית ריי
חבר עו"ד נתן לרר

העורר: **גדעון טל**
מרח' ההגנה 25 רמת השרון

- נגד -

המשיב: **מנהל הארנונה, עיריית רמת השרון**
ע"י ב"כ עוה"ד ברוך חייקין ו/או עינב סילורה ושות'
מרח' מצדה 7, בניין ב.ס.ר 4 בני ברק

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס, בית מגורים, ברח' ההגנה 25 ברמת השרון.
 2. ביום 21.11.23 בוצעה מדידה בנכס, אשר בגינה חויב העורר בארנונה לפי שטח נכס של 321.89 מ"ר.
- תמצית טענות העורר בערר**
3. העורר טוען, כי שטחים שונים שסומנו במדידה לחיוב בארנונה, ובהם "קרניז" הבית, הינם "אלמנט אדריכלי עיצובי בצורת סינר צר", הקיים מסביב לבית על 2 קומותיו, שטחים מזעריים הנעדרים "ייעוד פונקציונאלי" ועל כן אינם ברי חיוב בארנונה.
 4. כן טוען העורר, כי חלק משטח החצר הבית הפנימית ("הפאטיו"), שחויב כ"מרפסת מקורה", אינו נמצא מעל שטח מרוצף, ועל כן אין לחייבו בארנונה בגין שטחים אלה.
 5. העורר צירף לערר, לתמיכה בטענותיו, תצלומים היקפים מזוויות שונות של אותו "סינר" סביב הנכס, וכן של החצר הפנימית.

תמצית טענות המשיב

6. המשיב טוען, כי שטח הנכס לחיוב בארנונה נקבע כדין, בהתאם לדיון ולצו הארנונה של עיריית רמת השרון, ובהתאם למדידה שבוצעה בנכס (כמצוין לעיל), ושהעסקה צורף לתשובתו לערר.
7. כן טוען המשיב, כי גם אם מדובר באלמנט ארכיטקטוני/עיצובי בלבד, אין בכך כדי לפטור את העורר מחיוב בארנונה בגין שטחים אלה משום שהם מהווים חלק מבית המגורים מההיבט הפיזי ועל כן ברי חיוב בארנונה, ובהתאם לכך יש לדחות את הערר.

מהלך הדיון והסכמות הצדדים

8. ביום 9.3.25 התקיים דיון בערר.
9. במהלך הדיון, חזר העורר על טענותיו, ואף הוסיף והעלה טענה חדשה ולפיה חלק מהשטחים המסומנים כמקורים במדידה (וחויבו על ידי המשיב בארנונה), אינם מקורים בפועל.
10. המשיב, מצידו, התנגד לטענות העורר, חזר על טענותיו בתשובה לערר, ובתגובה לטענות העורר בדיון טען כי השטחים ה"לא מקורים" בנכס מלכתחילה לא חויבו בארנונה, הם אינם באים לידי ביטוי בשטחים לחיוב וחייב הארנונה שנקבע לעורר בגין הנכס אינו כולל אותם.
11. הצדדים גם השיבו לשאלות שונות של המותב והתייחסו לתצלומים ולמדידה שהוגשו לתיק.
12. בהתאם להסכמות הצדדים, נקבע כי מודד מטעם העירייה יבקר בנכס ויבצע בדיקה של אותם שטחים שנמדדו והוכרו על ידי המשיב כברי חיוב בארנונה (ובגין חיוב העורר).
- ככל שהמודד ימצא כי קיימים בבית שטחים פתוחים ולא מקורים שחויבו בארנונה, יתקן מנהל הארנונה את חיוב הארנונה ויפחית את אותם שטחים מהארנונה, ממועד החיוב המקורי.
13. עוד הוסכם בין הצדדים, שבתום הבדיקה תהיה נתונה לעורר האפשרות לבקש מדידה חוזרת בנכס, כשעלות המדידה תושט על מי שטענותיו תמצאנה כלא נכונות.
14. לבקשת הצדדים, נקבע פרק זמן של 30 ימים לשם ביצוע הבדיקה ומתן הודעת עדכון.

הודעת עדכון ובקשה למתן החלטה

15. בתחילת חודש 9/25 מסר המשיב הודעת עדכון ולפיה הניסיון לתאם עם העורר מועד לביקור המודד בנכס לא צלח, וכי העורר הודיע כי אינו מעוניין בביצוע מדידה חוזרת.
16. נוכח זאת, חזר המשיב על טענותיו לדחיית הערר, עמד על כך שנטל ההוכחה לשכנע כי שטח הפטוי הלא מקורה חויב בארנונה מונח לפתחו של העורר (טענה שהוכחה על ידי המשיב), והדגיש, כי מלבד טענה כללית מצד העורר (אשר אינה עולה בקנה אחד עם המדידה), לא הוצגה כל אסמכתא לתמיכה בטענותיו.
17. כן ביקש המשיב לדחות את טענות העורר על הסף בהעדר הסכמה לביצוע מדידה חוזרת, וכן ליתן החלטה בערר על בסיס החומר המצוי לפני הועדה בהתאם להוראות סעיף 8 (א) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) תשל"ז-1977.
18. העורר נתבקש ליתן את תגובתו להודעת ובקשת המשיב בתוך 5 ימים, אך נמנע מלעשות כן, ועד למועד החלטה זו לא התקבלה תגובתו להודעת העדכון.

דיון והכרעה

19. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992, קובע:-

8.(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

ארנונה כללית

20. סעיף 1 לצו הארנונה עיריית רמת השרון, קובע את הגדרת שטח הנכס לצורך קביעת הארנונה:-

"שטח נכס" (א) שטח הנכס הבנוי - שטח מקורה כולל במ"ר של רצפות המפלסים לרבות: שטחים משותפים, קירות חיצוניים, קירות פנימיים, שטחי מעבר, מטבחים, שירותים, כביסה, חנייה, אחסון, מקלטים, תחזוקה, מרפסות סגורות, מרפסות פתוחות מקורות, סככות, מרתפים, מדרגות, פירים, וכיו"ב.

21. בהתאם להוראות צו הארנונה לעיריית רמת השרון, שטח נכס בנוי לחיוב בארנונה, מחושב בהתאם לשטח המקורה הכולל במ"ר של רצפות המפלסים בנכס.

22. במדידה שנערכה בנכס ביום 23.11.23, נקבע כי שטח הנכס הבנוי לצורך חיוב הארנונה עומד על 321.89 מ"ר ובכלל שטח זה נכללים גם 27.63 מ"ר של שטחים שהעורר מבקש לפטור אותו מהם.

23. לעורר, כמפורט לעיל, 2 טענות ביחס לחיוב הארנונה, שתיהן נוגעות לשטח הארנונה לחיוב. הראשונה בטענה לשטחים מקורים שאין לחייב; והשנייה, בטענה לשטחים לא מקורים שחויבו.

24. העורר נמנע מלהציג אסמכתא כלשהי כדי לתמוך את טענותיו, ובראש ובראשונה - מדידה של הנכס הסותרת את מדידת המשיב, וגם בקשת נציג המשיב לבצע בדיקה של המדידה בשטח הנכס (ביחד עם העורר) ולבצע בו מדידה חוזרת, נתקלה בסירוב מצד העורר.

25. בהינתן שאלה הם פני הדברים, ובהעדר מדידה אחרת לתמוך בטענותיו, ולאור סירובו של העורר לאפשר למשיב לבדוק את טענותיו בנכס וכן לבצע מדידה חוזרת, אין לנו אלא לדחות את טענות העורר בערר.

26. נקודת המוצא הינה כי הרשות פעלה כדין, כי המדידה בוצעה בהתאם להוראות הדין וצו הארנונה בהתאם לחזקת התקינות המינהלית, וכי המופיע בספרי העירייה הוא ראיה לכאורה לאמיתות תוכנו (בהתאם לסעיף 318 לפקודה) ועל כן, מי שמבקש להשיג על קביעות מנהל הארנונה או המדידה, מוטל עליו הנטל להוכיח את טענותיו, כנגד פועלה של הרשות. חזקה שמצאה ביטוי במספר רב של פסקי דין [ראו לדוג' עמ"נ (מינהליים ת"א) 47461-12-16 מרים שרעבי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו) 6.2.2018]; [עמ"נ (ת"א) 143/02 יעד פרזול נ' מנהל הארנונה (פורסם בנבו, 17.6.2003)]; עמ"נ (מינהליים ת"א) 11965-05-11 אמנון חביב נ' עיריית הרצליה (נבו 3.12.2013)]

27. בפני הוועדה לא עמדה ראיה כלשהי המצדיקה את הסטייה מהמדידה שבוצעה בנכס או את הפרכת תוצאות המדידה של העירייה. חישוב השטח לחיוב נסמך על תשריט ברור, ואילו רצה המערער לחלוק על המדידה, יכלה היה בפשטות לערוך מדידה לנכס בעצמו – ואף פחות מכך, עת הסכים מנהל הארנונה עם תום הדיון לשלוח את נציגו לבדיקה חוזרת בנכס של המדידה שבוצעה, ובמידת הצורך לבצע מדידה נוספת.

28. התנהלותו של העורר פועלת נגדו והלכה פסוקה בשורה של פסק דין היא כי צד הנמנע או מונע הגשת ראיה במשפט, מקים עליו חזקה לרעתו לפיה אם היתה מוגשת הראיה היא היתה פועלת לרעתו [ראו ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פד"י (4) 595]

29. משלא אפשר העורר לעירייה לערוך ביקורת בנכס, ומשמנע את כניסת נציגיה לנכס חרף החלטה מפורשת בוועדה בנוגע למדידה ובדיקה של הנכס וחרף הסכמתו הראשונית בעניין, הרי שלא עלה בידי המבקש לסתור את שטח הנכס לחיוב בארנונה שנקבע על ידי המשיב [ראה: עמ"נ (מינהליים חי') 27341-03-22 **הבזאר הטורקי בעכו בע"מ נ' עיריית עכו** (נבו 10.2.2023); בר"מ 4882/20 **פייסל אבו סיף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (נבו 23.8.2020)], ויש לראות בו כאילו ויתר על טענותיו, ולא הוכיח את טענותיו. די היה בכך כדי לדחות את טענות העורר בערר.

30. אך מעבר לכך - אין מחלוקת בין 2 הצדדים על כך **שהכרזת** בהיקף הבית ("הקרניז"), כמו גם המרפסות המקורות בחצר הפנימית שלו, יוצרים קירוי לשטחים הנמצאים תחתם. המדידה, לצד התמונות שצירף העורר לא הותירו ספק לעניין זה.

31. צו הארנונה הכללית לעיריית רמת השרון בעניין זה, הינו ברור ומפורש, ואינו מותיר ספק או סימני שאלה לעצם החבות בתשלום ארנונה על השטחים הללו.

32. המועצה שהתקינה את הצו, הבהירה במפורש את כוונתה, לפיה שטח הנכס הבנוי המחויב בארנונה כולל בתוכו גם את כל אותם שטחים מקורים של המבנה ע"פ המ"ר של רצפות המפלסים המקורים – כלומר חיוב בנכס בהתאם לשטחי המדידה של י השטחים החיצוניים הצמודים לו לפי שיטת "ברוטו-ברוטו".

33. קרניז הבית כמו גם השטחים המקורים בחצר הפנימית, כפי שעולה מהמדידה וכפי שעולה מהתצלומים שהעורר צירף, הינם שטחים בנויים, המהווים את חלקו החיצוני של שטח הנכס הבנוי, צמודים למבנה העיקרי ובלתי נפרדים ממנו המקרים את שטחי המפלס תחתם, וגם מהווים חלק בלתי נפרד מהמכלול הפונקציונאלי של הבית, משמשים להגנה מפני גשם ושמש, וכולם בעלי שימוש בפועל או פוטנציאל שימוש, ומטעמים אלה חייבם בארנונה, כפי שגם נקבע בערר 26/16 **לימור קסלר דוידור נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון**:

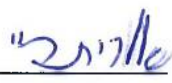
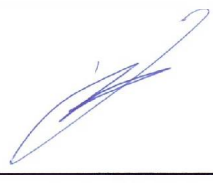
" צו הארנונה מחייב במס שטחים מקורים כלשהם המצויים בנכס, ואין נפקא מינה לתכלית הקירוי...לא רק בדקורציה ואסתטיקה עסקינן כי אם באלמנט פרקטי התורם לערכו הכלכלי של הנכס (על המבחן הכלכלי לצורך הגדרת "מבנה" ראו רוסטוביץ, ארנונה עירונית, ספר ראשון (מהדורה חמישית), בעמ' 322).

34. זאת ועוד; גם אם היה מוכח כי קיים אזור בחצר שהוא מקורה אך אינו מרוצף, כטענת העורר, טענה זו אינה רלוונטית לאור הוראות צו הארנונה, מאחר והחיוב בשטחי הקירוי נקבע בהתאם לשטח הקרקע תחת המבנה המקורה, והוא אינו כפוף לכך שהשטח תחתיו מרוצף – טענה זו אינה עולה עם פרשנות לשונית ותכליתית של צו הארנונה (כשם שלקירות חיצוניים, פנימיים, חניה, ולעיתים גם מרתף הנזכרים בהגדרת שטח הנכס הבנוי בארנונה – אין ריצפה "מרוצפת") [השוו ע"א 1842/97 **עיריית רמת-גן נ' מנחמי מגדלי דוד רמת-גן בע"מ**, נד(5) 15 (2000)]. בין היותו של השטח מרוצף או לא, כבוש בכורכר או מכוסה בטוף, ממילא אין בכך כדי למנוע את השימוש או יכולת השימוש בו או כדי לגרוע מהגדרתו כשטח מקורה בר חיוב בארנונה ע"פ הצו.

35. בהתחשב בכך שטענות העורר לא הוכחו, לרבות טענתו לגבי שטחי המרפסת הלא מקורים שחויבו (שעלתה לראשונה בערר ודי בכך כדי לדחות אותה) בהתחשב בכך שטענותיו אינם עולים בקנה אחד עם הוראות צו הארנונה והדין, לאור כל האמור לעיל במקובץ, אנו דוחים את הערר.

36. כן אנו מחייבים את העורר בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד המשיב בהליך דנא, בסך 1,500 ₪.
37. בהתאם להוראות תקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, נתונה החלטת הוועדה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים מחוז תל אביב-יפו, בתוך 45 ימים ממועד קבלת ההחלטה.
38. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של הרשות המקומית.

ניתנה היום בהעדר הצדדים : 19.1.26


חבר, עו"ד נתן לרר
חברה, עו"ד אורית ריי
יו"ר, עו"ד עדי קרונפלד