

ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 127/15

העורר: דוד דרך

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד אן ברלוביץ ושלמה שובי

החלטה

רקע עובדתי, טענות הצדדים ומסכת ראייתית

1. ערר זה עוסק במחלוקת אודות השטח הנכון לחיוב בארנונה בנכס בקומת המרתף ברח' נורדאו 34, הרצליה (מס. נכס 6520007601600), המשמש כסטודיו לאדריכלות. למחלוקת זו שני רכיבי-משנה: ראשית, בעוד העורר סבור שהשטח הנכון לחיוב הוא 70.08 מ"ר, המשיב סבור שהשטח הנכון לחיוב הוא גבוה יותר – בתחילה נטען ל- 78 מ"ר ולאחר מכן ל- 75.29 מ"ר. שנית, העורר סבור כי אין מקום לכלול בשטח הכולל לחיוב "שטח טכני" של 1.51 מ"ר בגובה של 1.75 מ', בעוד המשיב טוען כי אין כל מגבלה של גובה בצו הארנונה (וכי מדובר בשטח של 2.22 מ"ר בגובה של 1.78 מ').
2. העורר צירף לכתב הערר מדידה של המודד מר חוסאם מסארוה נושאת תאריך 20.9.2015 לפיה שטח הנכס הינו 70.08 מ"ר. במדידה מצוין כי מדובר בשטח נטו. כמו כן מצוין כי "השטח הטכני" (או "שטח הנמכה") הינו של 1.51 מ"ר ובגובה 1.75 מ'.
3. מר מסארוה לא הובא לעדות על ידי העורר.
4. העורר ציין כי לא נעשה כל שינוי בנכס ולפיכך אין כל הצדקה להגדיל את השטח לחיוב מ- 71 מ"ר ל- 78 מ"ר.
5. העורר צירף לכתב הערר גם מדידה אשר נערכה עבור עיריית הרצליה על ידי חברת קלימי-אורן בע"מ, נושאת תאריך 1.2.2015 ותאריך עדכון 15.4.2015. בהתאם למדידה, השטח ברוטו הוא 78.22 מ"ר. המדידה אינה מתייחסת באופן ספציפי לשטח הנמכה והוא נחזה להיות כלול בשטח של הנכס, בהיעדר מגרעת בתשריט בהשוואה למדידה של מר מסארוה.
6. גם מטעם העירייה לא הובא מודד כלשהו לעדות על ידי המשיב.

7. בתשובה לערר הטעים המשיב כי בהתאם לסעי' 8 לפרק המבוא של צו הארנונה, שטחו של נכס לצרכי ארנונה נקבע על ידי מדידת חוצ, קרי: שטח ברוטו, ולפיכך על פניה המדידה של העורר אינה תואמת את הצו. יחד עם זאת ניאות המשיב לבדוק שנית את ממצאי המדידה אשר נערכה מטעם העיריה.

8. העורר הגיש מסמך אשר כותרתו "התייחסות לכתב התשובה של המשיב", בו חידד כי המחלוקת אינה רק על השטח הכולל לחיוב אלא גם על הכללת "שטח טכני של 1.51 מ"ר אשר בו אין גובה ראש".

9. דיון ראשון בערר נערך ביום 30.3.2016.

10. לגבי הסוגיה של "השטח הטכני", טען המשיב כי יש לכלול אותו בשטח החיוב לאור הוראות אותו סעי' 8 בפרק המבוא של צו הארנונה.

11. לגבי הסוגיה של שיטת החישוב הנכונה, טען העורר כי רק צלע אחת של הנכס שלו נוגעת לצד החיצוני של המבנה, כאשר יתרת הצלעות הינן משותפות לנכסים אחרים במפלס המרתף וכאשר המודד מטעמו לקח בחשבון מחצית מעובי קירות אלו; לפיכך, הנפקות המעשית של אבחנה בין מדידה נטו לבין מדידה ברוטו אינה יכולה להצדיק הפרש של כ- 8 מ"ר בין שתי המדידות.

12. בדיון הוברר שנערכה מדידה נוספת מטעם העיריה בינואר 2016, אשר ממצאה באותו מועד לא היו ידועים. מכל מקום, נקבעו מועדים להגשת תצהירים ולדיון הוכחות.

13. ביום 25.5.2016 הודיע המשיב כי בהתאם למדידה חוזרת, השטח הנכון לחיוב בארנונה הינו 75.29 מ"ר, ובכללם 2.22 מ"ר של אותו "שטח טכני" אשר גובהו הינו 1.78 מ'.

14. ביום 7.6.2016 הגיש העורר, אשר אינו מיוצג, מסמך אשר כותרתו "תצהיר עדות ראשית", אשר לא היה ערוך כתצהיר והיה בעצם כתב טענות. במסמך חזר העורר על טענתו שאין לחייב בארנונה את השטח הטכני, בהפנותו לכתבה עיתונאית אודות פסק הדין אשר נחזה להיות פסק הדין בת"צ 9539-06-12 דוד נוה נ' עיריית הרצליה. בסוף המסמך כתב העורר באופן מודגש כי "**שטח הנכס לצרכי חיוב ארנונה צריך להיות 75.29 מ"ר – 2.22 מ"ר דהיינו 73.07 מ"ר**".

15. בעקבות הגשת המסמך הנ"ל, הגיש המשיב ביום 31.7.2016 בקשה מוועדת הערר להורות לעורר להבהיר האם הוא מסכים לכך ששטח הנכס הכולל הינו 75.29 מ"ר וכי הוא "עושה שימוש בכל שטח הנכס", והיה ואכן אלה הם פני הדברים – לקבוע את התיק ישירות לסיכומים תחת ניהול דיון הוכחות.

16. בעקבות הגשת הבקשה הנ"ל, הגיש העורר ביום 1.8.2016 תגובה בה טען כי ממצאי המדידה החדשה אינם מקובלים עליו, לצד המחלוקת לגבי "השטח הטכני". כמו כן צירף העורר החלטה של ועדת ערר שליד עיריית הרצליה מיום 26.11.2006 בערר 11/06 ממנה עולה, לטענתו, שהשטח הנכון לחיוב בארנונה הינו 71 מ"ר – כפי שטען מנהל הארנונה באותו הליך.

17. לאחר מכן הגישו הצדדים תצהירים. תצהירו של העורר היה בעצם כתב טענות בו חזר על טענותיו דלעיל. בתחילה הוגשה מטעם המשיב תצהיר של עובדת קבלת קהל בעיריה, אשר הוחלף לאחר מכן בתצהיר של המשיב עצמו, אליו צורפו תמונות של הנכס.

18. ביום 10.8.2016 נערך דיון הוכחות בערר.

19. בחקירתו הנגדית הקצרה אישר העורר תמונה של אותו שטח מונמך בנכס (מוצג מ/1). עיון באותה תמונה מעלה כי מדובר בחלק אינטגרלי של חלל הנכס עם תקרה מונמכת, בו קיים שולחן עבודה או ארון ומעליו מדפסת/מכונת צילום.

20. בחקירתו הנגדית הקצרה של המשיב נדונו הנסיבות של צילום התמונות וניתנה הבהרה של המשיב לפיה התמונה של שטח ההנמכה מהווה ראיה נוספת לצד המדידה המעודכנת.

21. לאחר מכן סיכמו הצדדים בעל פה בהם חזרו על עיקרי טענותיהם כפי שפורטו לעיל, כאשר המשיב טען שהמדידה המעודכנת, לפי שיטת חישוב ברוטו המתחייבת מצו הארנונה, היא המדידה המחייבת.

דיון והכרעה

22. המוציא מחברו – עליו הראיה, ובפרט בהליכים של נישום נגד רשות מס אשר נהנית מחזקת תקינות המעשה המינהלי (ר' למשל עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל-אביב, פורסם בנבו).

23. האם עמד העורר בנטל לשכנע כי שטח החיוב אשר נקבע על ידי המשיב הינו מוטעה? לדעתנו התשובה היא שלילית, כפי שיפורט להלן.

24. זה לשון סעי' 8 לפרק המבוא של צו הארנונה:

"שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק וגוי".

25. מנוסח הסעיף עולה כי בדין טען המשיב כי שיטת החישוב הינו שיטת חישוב ברוטו וכי הצו אינו פוטר שטחים עם תקרה נמוכה מהכללתם בשטח החיוב לארנונה.

26. דברים אלה נאמרים ביתר שאת בהתחשב בכך שממוצג מ/1 עולה שהשטח הינו חלק אינטגרלי מחלל הנכס ואשר משמש לצורך אחסון ו/או צילום ו/או הדפסה. לא למותר להעיר שהעורר בשלהי סיכומיו הודה כי השטח משמש לאחסון ולמתקן מיזוג אוויר.

27. אף לפי מבחן "השכל הישר", עיון בשטח השנוי במחלוקת מעלה שהוא אינו מהווה "שטח טכני" גרידא אלא חלק בלתי-נפרד מן הנכס אשר יש לחייבו בתשלום ארנונה

(ראה והשווה השימוש במבחן "השכל הישר" בהקשר של סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] בסעי' 22 לפסק הדין בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו – מנהל הארנונה, פורסם בנבו).

28. העורר בסיכומיו ניסה לטעון שהשימוש במילה "נטו" המופיעה במדידה מטעמו "מתייחסת לשטח הנכס כולל קירות פחות השטח הטכני שאותו אני מבקש לגרוע". איננו מקבלים פרשנות זו. ראשית, מן הראוי היה שפרשנות זו תישמע מפי המודד עצמו ולא מהעורר, ועוד בשלב הסופי של ההליך. שנית, חזקה על כל מודד מוסמך שהשימוש במושגים של "נטו" ו-"ברוטו" בהקשר של מדידת ארנונה עניינו שיטת החישוב ולא גריעת שטח שלם שנוי במחלוקת בגלל פרמטר של גובה.
29. אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה יש להעדיף את המדידה המעודכנת האחרונה אשר נערכה בנכס, בהתאם לשיטת החישוב המחוייבת בצו הארנונה. לפיכך, אין בהחלטה של ועדת הערר משנת 2006 כדי להועיל לעורר; שיטת החישוב לא היוותה פלוגתא באותו הליך ואיננו סבורים כי היא מונעת מהמשיב מלבצע מדידה מעודכנת לעת הזו או מונעת מהמותב הנוכחי של ועדת הערר לאמץ מדידה זו ולקבוע כי השטח הנכון לחיוב בארנונה הינו 75.29 מ"ר.
30. יתרה מזאת, בניגוד להתכחשותו של העורר בסיכומיו, במסמך מיום 7.6.2016 כתב העורר באופן מפורש, מודגש ובפיסקה נפרדת כי **"שטח הנכס לצרכי חיוב ארנונה צריך להיות 75.29 מ"ר – 2.22 מ"ר דהיינו 73.07 מ"ר"**. לשון אחר: לכאורה על פי מסמך זה, העורר עמד על טענה אחת בלבד, והיא שאלת הכללתו של שטח ההנמכה בשטח הכולל לחיוב בארנונה.
31. לבסוף נדרשת התייחסות לפסק הדין בת"צ 9539-06-12 דוד נוה נ' עיריית הרצליה – אשר אליו ככל הנראה כיוון העורר בכתבה העיתונאית אותה צירף לכתבי בי הדין שלו. בעניין זה אמרנו בערר 166/14 עירה קלמן ואחי' נ' מנהל הארנונה, עיריית הרצליה את הדברים הבאים:
- "דעתנו היא שהן בהתאם לפסק דין אברהם והן בהתאם לפסק דין נוה, קיים איסור קטגורי על גביית ארנונה בגין גלריות בנכסים שאינם משמשים למגורים בהרצליה. נכון הוא, שהנסיבות העובדתיות בבסיס שני פסקי הדין הנ"ל אינן זהות לנסיבות דנן, ובפרט הדברים אמורים לגבי גובהו של השטח השנוי במחלוקת: בפסק דין אברהם גובה הגלריה היה 1.57 מ' ובפסק דין נוה גובה הגלריה של התובע הייצוגי היה 1.55 מ', לעומת גובה של 2.35 מ' במקרה דנן. אלא שבפסק דין אברהם מימדי הגלריה הספציפית היו אך נימוק נוסף למסקנת בית המשפט (ראו סעי' 4 סיפא לפסק הדין) ובית המשפט סיכם את מסקנתו כך: "בהעדר כללים או הגדרות כאלה, לא ניתן, כאמור, לחייב בתשלום ארנונה על יסוד פרשנות מרחיבה נעדרת כל אחיזה ותימוכין בלשון הצו ובמילותיו" (ראו סעי' 5 סיפא לפסק הדין). בפסק דין נוה נאמר, ביחס לפסק דין אברהם: "בפס"ד זה פסק ביהמ"ש מפורשות כי על עיריית הרצליה לקבוע כללים מפורשים וברורים בצו הארנונה באשר לסוג הגלריות החייבות בארנונה. כל עוד היא לא תעשה כן היא איננה רשאית כלל לגבות ארנונה בגין כל גלריה שהיא..." (ההדגשה אינה במקור), ולאחר מכן צוטט סעי' 5 הנ"ל מפסק דין אברהם (ראו סעי' 11 לפסק דין נוה). לאחר מכן סיכם בית המשפט כי "

צו הארנונה של עיריית הרצליה כניסוחו אינו מאפשר גביית ארנונה בגין גלריות”
(ההדגשה אינה במקור; ראו סעי' 14 לפסק הדין).”

32. לשון אחר: פסק הדין נושא הכתבה העיתונאית עוסק בחיוב בארנונה עבור גלריות, ואינו עוסק בסוגיה של הגובה המינימלי לצורך חיוב בארנונה. אין חולק כי במקרה דנן לא מדובר בגלריה, ולפיכך אין בפסק הדין הנ"ל כדי להועיל לעורר.


סוף דבר

33. הערר נדחה.


34. בתיק זה העורר לא היה מיוצג, לא הוגשו סיכומים בכתב והמשיב בהגינותו לא ביקש לחייב את העורר בהוצאותיו. בנסיבות אלה, אין צו להוצאות.

35. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.

36. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העירייה.


יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי


חבר: מיכאל בירן


חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 12/06/18.