

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
 שליד עיריית הרצליה
 ערר מס': 31/22
 נכס מס': 6530018800800
כתובת: טשרניחובסקי 10, דירה 8, הרצליה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
 שליד עיריית הרצליה

הרכב הועדה: יו"ר: עו"ד לירון רותם
 חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'
 חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העורר: יוסי שגיב
 מרחוב טשרניחובסקי 10/8 הרצליה 4649912
 טל': 052-4741003

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה – עיריית הרצליה
 ע"י ב"כ עוה"ד גיא ממון ו/או שגית אביבי-גליקסמן
 ו/או ד"ר גיל שפטל ו/או בת חן גלעם ברתנא
 ו/או צליל אלקובי צרפתי
 מרחוב מצדה 9 (מגדל ב.ס.ר. 3) קומה 16, בני ברק
 טל': 03-9199923 ; פקס: 03-9199924

החלטה

1. הנכס והמחלוקת נשוא הערר

- 1.1. עניינו של ערר זה בחיובי ארנונה לשנת 2022 עבור דירה מס' 8 ברחוב טשרניחובסקי 10 בהרצליה, המופיעה בספרי העיריה כנכס מס' 6530018800800 (להלן: "הנכס"), ונמצאת בתחום שיפוטה של עיריית הרצליה (להלן: "העיריה").
- 1.2. גדר המחלוקת בין הצדדים הוא שטח הדירה עבור חיובי ארנונה לשנת 2022.
- 1.3. בשנת 2018 החלו הליכי התחדשות עירונית בבנין על דרך של חיזוק מכוח תמ"א 38.
- 1.4. כתוצאה מהפרויקט, שטח הדירה גדל מ- 76 מ"ר ל- 91 מ"ר.
- 1.5. נכס העורר נמצא באזור ד'.

איזור ד': מרכז העיר וכל שאר הנכסים אשר לא נכללו באזורים א, ב, ג, ה, ו, ז.

- 1.6. בעקבות שינוי שטח הדירה, השתנה סוג הבנין לענין תעריף הארנונה בשנת 2020 מסוג 6 ל- סוג 5 כלהלן:

חלוקה לסוגי בניינים

לצורך חישוב הארנונה הכללית על בנייני מגורים סווגו הבניינים שנבנו בכל סוגי חומר בנייה, לסוגים דלהלן:

סוג 1 - דירה בבית מלון או במלון דירות או בפנסיון בכל שטח שהוא המוחזקת כיחידה נפרדת, משמשת למגורי מחזיקה הקבוע בלבד, ולא נעשה בה כל שימוש בעל אופי מסחרי.

סוג 2 - בית מגורים בודד וכן פנטהאוז ששטחם מעל 125 מ"ר.

סוג 3 - בית מגורים בודד וכן פנטהאוז ששטחם מעל 90 מ"ר ועד 125 מ"ר.

סוג 4 - בית מגורים בודד וכן פנטהאוז ששטחם עד 90 מ"ר.

סוג 5 - דירה בבית שיש בו יותר מיחידת דיור אחת ששטחה מעל 90 מ"ר, למעט פנטהאוז.

סוג 6 - דירה בבית שיש בו יותר מיחידת דיור אחת ששטחה מעל 70 מ"ר ועד 90 מ"ר, למעט פנטהאוז.

סוג 7 - דירה בבית שיש בו יותר מיחידת דיור אחת ששטחה עד 70 מ"ר, למעט פנטהאוז.

1.7. וראו להלן את השינוי בתעריף על פי צו הארנונה לשנת 2022 לפי סוג הנכס:

סוג 7	סוג 6	סוג 5	סוג 4	סוג 3	סוג 2	אזור
37.41	50.24	67.28	67.28	81.04	89.14	אזור ב'
37.41	49.43	66.25	66.25	79.74	87.70	אזור ג'
37.41	48.39	64.84	64.84	78.10	85.84	אזור ד'
37.41	46.89	62.80	62.80	75.61	83.12	אזור ה'
37.41	46.20	61.81	61.81	74.44	81.87	אזור ו'
37.41	37.41	37.41	37.41	37.41	37.41	אזור ז'

1.8. הנה כי כן, תשלום ארנונה דו חודשי עבור דירה ששטחה עד 90 מ"ר הוא כ- 733 ₪,

לעומת דירה ששיטה מעל 90 מ"ר התשלום הוא כ- 983 ₪.

1.9. יובהר כי על פי שיטת החישוב הקבועה הצו הארנונה של עיריית הרצליה, תעריף

התשלום משתנה לתעריף גבוה יותר לכל שטח הדירה, וזאת בניגוד לשיטת גביה בה כל מ"ר נוסף החורג מ- 90 מ"ר מחושב בתעריף גבוה יותר, וללא גביה פרוגרסיבית.

1.10. לעמדת העורר נפל דופי בעבודת המשיב בביצוע המדידה בנכס, ולעמדת המשיב,

קביעת שטח הדירה לצרכי חיוב בארנונה נעשה על פי הוראות צו הארנונה של העירייה ובהתאם למדידה עדכנית שנערכה כדין.

2. תמצית טענות העורר

2.1. לאחר ביצוע עבודות במסגרת תמ"א 38, עלה תעריף הארנונה בדירה, וזאת מבלי שבוצעה מדידה כדבעי.

2.2. דירת העורר ודירה הסמוכה אליה זהות בגודלן, אך מחויבות בתעריף ארנונה שונה.

2.3. בוצעה אכיפה בררנית וחוסר תום לב כלפי העורר בנוגע למדידת שטח הדירה.

2.4. תשובת המשיב להשגה נשלחה לעורר לאחר תום המועד החוקי להגשת תשובה להשגה, ומכאן כי דין ההשגה להתקבל במלואה.

2.5. מדידת הדירה שבוצעה ביום 10.5.2023 על ידי חברת ש.ל.מ באמצעות המודד יעקב עיואן מוטלת בספק.

2.6. הפרש של כ- 1 מ"ר לחישוב תשלום ארנונה למגורים אינו עומד בגדר הסבירות שמסתכם בכ- 50% תוספת לתשלום.

2.7. שיטת המדידה הנהוגה על ידי חברת ש.ל.מ אינה מדויקת ולוקה בחסר.

- 2.8. המדידות שנעשו בדירה נגועות כנראה בטעויות אנוש ו/או טעות מכשיר המדידה ו/או בזיהום לכאורה של תוצאות המדידה ונגוע בשיקולים זרים, כל זאת על מנת להגדיל את השומה.
- 2.9. ישנו חוסר אחידות במדידת הקירות וניתן לראות שתוצאות החישוב שונות מבודק לבדק ו/או ממכשירי בדיקה שונים, דבר המחזק את הטענה כי הבדיקות אינן מדויקות.

3. תמצית טענות המשיב

- 3.1. העורר לא ציין לאיזו שנה מתייחס הערר. מאחר ולא הוגשו השגות לשנים הקודמות (2019-2021), השומות בגינן חלוטות, ככל שטענות העורר מתייחסות גם לשנים הקודמות – דינן להידחות על הסף.
- 3.2. ביחס לטענות העורר לאכיפה בררנית וחוסר תום לב מצד העיריה וכלפי דרך ביצוע המדידה, המוכחות לגופן, אלו אינן נמצאות בסמכותה של ועדת הערר. על כן, דינן להידחות על הסף.
- 3.3. נטל ההוכחה חל על הנישום המבקש לתקוף את השומה. העורר מעלה טענות בעלמא, ללא כל אסמכתא ו/או ביסוס. בהיעדר ראיות ו/או אסמכתאות, הרי שהעורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו, ועל כן דינן להידחות.
- 3.4. המועדים שלפיהם יקבע האם עמד מנהל הארנונה במועד למתן תשובה להשגה, הם מועד המצאת ההשגה למנהל הארנונה ומועד משלוח ההחלטה למשיג.
- 3.5. לא בוצעה מדידה בדירת העורר לאחר ביצוע העבודות במסגרת תמ"א 38 משום שהעורר התנגד לביצוע מדידה בנכס. באותה העת, לצורך חיוב, נלקח שטח הנכס מהיתר הבניה וחויב בהתאם לתעריף הקבוע בצו הארנונה של העיריה לגודל הנכס.
- 3.6. קביעת שטח הדירה לצרכי חיוב בארנונה נערכה על פי הוראות צו הארנונה של העיריה ובהתאם למדידה עדכנית כדין, שבוצעה בנכס.
- 3.7. בתצהיר שהגיש העורר, אין כל אסמכתא או פירוט התומך בטענותיו או הסותר את ממצאי המדידה מטעם המשיב.
- 3.8. בנוגע לטענת העורר כי דירתו זהה לדירת השכן אשר חויבה בתעריף נמוך יותר, יצוין כי כל נכס נבחן באופן עצמאי ובהתאם למצבו הפרטני.

4. דין והכרעה

- 4.1. הנושא במחלוקת במסגרת ערר זה הינו שטח הדירה עבור חיובי ארנונה לשנת 2022.
- 4.2. כבר בראשית הדברים יצוין, כי נוכח העובדה שהערר הוגש ביום 22.5.2022, יש לקבל את טענת המשיב כי הערר מתייחס לשנת 2022 בלבד, ומאחר שלא הוגשו השגות לשנים 2019-2021, השומות בגינן חלוטות.
- 4.3. כמו כן, באשר לטענת העורר כי תשובת המשיב להשגה נשלחה לעורר לאחר תום המועד החוקי להגשת תשובה להשגה, על פי הנתונים העובדתיים המופיעים בפנינו, ההשגה הוגשה ביום 28.2.2022, ותשובת המשיב הוגשה ביום 4.4.2022. סעיף 4 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 קובע כי על מנהל הארנונה להשיב למשיג תוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה. לפיכך, לא מצאנו דופי במועד בו נשלחה תשובת המשיב להשגה, וטענה זו דינה להידחות.

4.4. המחלוקת נשוא תיק זה עובדתית בלבד, כאשר המשיב הציג מדידות מהימים 19.11.2019, 15.11.2021 ו- 10.5.2023 החתומות על ידי מודדים מוסמכים מחברת ש.ל.מ שירותים לרשויות מקומיות בע"מ, אשר זכתה במכרז כדין מטעם העיריה. במסגרת המדידות מהימים 19.11.2019 ו- 15.11.2021 עולה כי שטח הנכס הינו 90.95 מ"ר, ומהמדידה מיום 10.5.2023 עולה כי שטח הנכס הינו 91.55 מ"ר. מנגד, מציג העורר מדידה מיום 8.3.2023 שביצע באופן פרטי, בה לא מצוין עורך המדידה, אין חותמת של חברת מדידות, **שטח הנכס הכולל אינו מוזכר כלל**, ואף נמחקו מס' נתונים מתשריט המדידה.

4.5. מהשוואת משקלן של העדויות, בין היתר על פי הממצאים העובדתיים כפי שיפורטו להלן, עולה כי יש לדחות את טענות העורר, ולקבל את מדידות המשיב.

4.6. ראו נא לענין זה כלהלן:

4.6.1. חברת המדידות אשר מבצעת את המדידות עבור העיריה זוכה במכרז והיא חברה מקצועית בתחום זה, וראו נא את האמור מפרוטוקול הדיון מיום 15.2.2023:

"יו"ר הוועדה: בשלב הראשון צריך להתמודד עם השאלה המרכזית שכולנו תמימי דעים שנדרשת מדידה. אם אדוני יחליט שהוא לא מקבל את נתוני המדידה, ננהל הוכחות, אך צריך להתקדם צעד אחר צעד.

מר אסולין: אבקש לציין כי מדובר בחברות מדידה שזוכות במכרז.

העורר: אני ביקשתי שלא יגיע אותו מודד.

מר אסולין: ברמה הכללית זה חברות שזוכות במכרז, והשבוע אנחנו אמורים להתחיל עם חברות שמתחילות לעבוד אתנו.

יו"ר הוועדה: העירייה היא לא אדם פרטי, ולא סוברנית לקבוע X לא נראה לעורר, נביא חברה Y. היא מוגבלת במי שזכה במכרז. העירייה מוכנה להתחייב שפרסונלית זה לא יהיה אותו מודד, ואני חושבת שדי בכך. מבחינתי זה מניח את הדעת".

4.6.2. מנגד, מפרוטוקול הדיון מיום 19.6.2024 עולה כי המדידה מטעם העורר לוקה בחסר, חלקית ובלתי מוסברת. העורר הקשה בכוונת מכוון בביצוע המדידה. ראו נא חקירת העורר כלהלן:

מר יוסי שגיב לאחר שהוזהר כחוק:

ש. מתצהירך אני מבינה שעשית בדיקה פרטית של הנכס. מדידה פרטית מטעמך. אתה מדבר על נספח 3 לתצהיר שלך?

”יו”ר הועדה:

ש. איך יכול להיות שכל מדידה נמדדת בעוד מספר ס”מ שנותנת אפשרות לעירייה לגבות את המטר הנוסף. איך זה קורה סיסטמית?

ת. זו שאלה כללית אני מבין. חשוב לי שתבין. אם אני אקח את יעקב המודד למדוד פה היום ואז מחר, והמידות לא ייצאו אותו דבר. יש שיפועים בין קירות ודברים מסוימים. לא תמיד תצא אותה מדידה. הסטייה היא עד 2% לפי תקנות המודדים. מדידה שמתבצעת אין דיוק אבסולוטי ואם יש דיוק אבסולוטי הוא בהרבה ספרות אחרי הנקודה.

ש. אם הייתם משתמשים בחברה עם מד טווח לייזר זה היה מדויק.

ת. אני לא יודע מה זה. אני מבין שזה אמוציונלי בשבילך ולא יושב טוב אולי, אבל ככה מודדים בכל מדינת ישראל. אם אתה חושב שלא, זה בסדר”.

4.8. בנוסף לתצהירו של המשיב, הגיש תצהיר מר יעקב עיואן שערך את המדידה בנכס ביום 10.5.2023 מטעם המשיב.

”4. נתבקשתי על ידי העירייה לבצע מדידה בנכס.

5. ביום 10.5.2023 ביקרתי בנכס וביצעתי בו מדידה (להלן – ”המדידה”) בנוכחות העורך.

6. בעת המדידה נעזרתי במד טווח לייזר בעל תקן ישראלי.
7. המדידה נערכה בהתאם להוראות ולשיטת החישוב המחויבת בצו הארנונה של העירייה לרבות סעיף 7 בפרק המבוא לצו הארנונה שעניינו ”הגדרת שטח דירת מגורים”.

8. המדידה העלתה כי שטח הנכס הינו 91.55 מ”ר.

10. אנו מבצעים את המדידות באופן עצמאי ובלתי תלוי, המדידות מתבצעות ברמה מקצועית גבוהה ואמינה, בהתאם לצו הארנונה של העירייה ועם מכשור מתקדם. בהתאם, כך גם בוצעה המדידה אצל העורך”.

13. עיינתי בנספח 3 לתצהיר העורך, אותו מכנה העורך ”מדידה”. מדובר במסמך שאינו ברור, חלק מהשטחים בו מושחרים, לא רשום בו מה סך שטח הנכס שנמדד ואין מדובר במדידה לצרכי ארנונה”.

4.9. לעומת זאת, העורך אינו טרח להזכיר במדידה שהציג מי המודד שערך את המדידה בנכס, ואף לא הגיש תצהיר מטעמו.

4.10. מכל האמור לעיל, אנו סבורות כי לא נפל כל דופי בעבודת המשיב בעריכת המדידה בנכס.

5. סוף דבר

מכל הטעמים שהובאו לעיל, הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום חמישי, כ"ב בשבט תשפ"ה, 20/02/2025

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

חברה: עו"ד לירון רוזם