**העוררת: רונית מקובר**

בעצמה

**המשיב: מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים**

ע"י ב"כ עוה"ד יונתן מוטעי

**החלטה**

**מבוא**

1. העוררת מחזיקה בנכס המצוי ברחוב ההגנה 52 בגבעתיים.
2. לעוררת טענות בנושא גודל הנכס ובנושא הסיווג.

**טענות העוררת**

1. **לענין גודל הנכס** - העוררת טוענת כי הוצאה לה שומה המגדילה את גודל הנכס על סמך הערכה בלבד.
2. העוררת טוענת כי "אין למשיב סמכות לבצע חיוב ארנונה על בסיס הערכה, לא כל שכן הגדלת שומה כה דרמטית, הרי הדרך שבה פסע המשיב מחייבת את ביטול השומה וקבלת הערר על הסף", כך במקור.
3. עוד מוסיפה העוררת כי גם אם היה למנהל הארנונה סמכות להשית חיוב על בסיס הערכה, הרי שזאת ניתן לבצע רק במקרה של סירוב לביצוע מדידה. לטענת העוררת "סירוב כאמור דורש פניה טלפונית לתיאום מדידה או הגעה לנכס ואזהרה חד משמעית לפיה אם לא תתאפשר מדידה כי אז יבוצע חיוב לפי הערכה".
4. עוד מוסיפה העוררת כי "רשות שלטונית בכלל, ורשות מקומית בפרט, אינם יכולים להעביר נטל המוטל עליהם על-פי דין לנישומים, בוודאי שלא בדרך של משלוח מכתב המחייב אותם לבצע פעולה אקטיבית שאין הם חייבים לעשותה באופן כזה על פי חיקוק".
5. העוררת מבהירה כי, למיטב ידיעתה, "להתנהלות המשיב בעניין זה אין תקדים ברשויות מקומיות אחרות".
6. העוררת מוסיפה וטוענת כי אין כל יסוד לטענת המשיב כאילו היא חייבת בהמצאת מדידה להפריך את רישומי ו"מדידת" המשיב. עמדת העוררת היא, כדבריה, כי "מדובר בגניבת דעת של ממש ובהערכה שהולדתה בחטא המנסה להעביר את נטל תיאום וביצוע המדידה אל הנישום ,קרי אליי", כך, במקור.
7. לעוררת טענות כי "החיוב מבוסס על שיערוך פיקטיבי ללא מדידות, שבכל מקרה אינן רלבנטיות, בין היתר משום שהן מבוצעות על-ידי גורם שיתכן והוא פועל על-פי תמריצים המהווים הפרטה שלא כדין של סמכות שלטונית".
8. העוררת הטעימה כי היא אינה מתנגדת למדידה כדין, ובלבד שתבוצע על-ידי גורם מוסמך שאין לו אינטרס בהגדלת שטח הנכס.
9. לעוררת טענות גם בדבר חיוב בשטחים משותפים וכמו כן טענות בדבר שיטת המדידה.
10. **לענין סיווג הנכס** – לעוררת טענות בדבר סיווג הנכס כ"סיווג א'". לטענתה, יש לחייב את הנכס לפי דירת מגורים בסיווג ב'. העוררת טוענת כי "בצו הארנונה קיימת הנחת בסיס שגויה, לפיה בניינים בני 4 דירות בלבד נחשבים יוקרתיים ועל כן החיוב למ"ר בהם גבוה יחסית בפועל, בעוד שפעמים רבות המציאות שונה ומדובר במבני שיכון ישנים".
11. על כן, לטענת העוררת, "נוצר מצב אבסורדי, לפיו דירות חדשות בבניינים רגילים נהנות מתעריף מופחת למ"ר, לעומת תעריף גבוה יותר למ"ר, בדירות שיכון אלו.
12. לטענת העוררת, החיוב הנ"ל מהווה "פעולה זו שגויה מיסודה, בלתי סבירה בעליל והיא נעשית בחוסר סמכות".
13. המשיבה העלתה טענות נוספות טענות בדבר שיטת המדידה על פי צו הארנונה וכן בענין חברת המדידות.

**טענות המשיב**

1. המשיב בתשובתו מתייחס לנושא גודל הנכס והמדידה שבוצעה.
2. המשיב טוען כי ביום 14.4.15 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון שחייב את הרשויות המקומיות לבצע מדידות מחודשות לנכסים בתחומם וזאת עד ליום 1.1.18. (רע"א 2453/13 **אלעזר עמר נ' עיריית חדרה**)
3. המשיב טוען כי העירייה פנתה לכלל בעלי הנכסים באופן מדורג לצורך ביצוע מדידות מחודשות. המשיב מציין כי רוב תושבי העיר שיתפו פעולה עם פרויקט המדידה וא פשר לחברות המדידה מטעם העירייה לבצע את עבודתם נאמנה.
4. לטענת המשיב, טענותיה של העוררת לא ברורות ומהוות תרתי דסתרי, שכן בתשובת המשיב להשגת העוררת בסעיף 6 נכתב כי העוררת יכולה לתאם מדידה חדשה בנוכחותה. ככל ויתגלו ממצאים שונים מאלו הקיימים כיום, תעדכן העירייה את שומת הארנונה של העוררת ליום הוצאתה, וכמובן דמי המדידה החוזרת לא יגבו.
5. העוררת טוענת ארוכות לכשלים בנוגע לתיאום המדידה, ועם זאת בחרה שלא לתאם מדידה בנוכחותה אלא בחרה להגיש ערר. כמו כן, אף בקשת העוררת למדידה ע"י גורם מוסמך "שאין לו אינטרס" תמוהה, שכן העוררת לא הציגה כל מדידה מקצועית אחרת מטעמה שיש בה כדי לסתור את ממצאי העירייה.
6. המשיב דחה את טענות העוררת בדבר אינטרס אישי וניגוד עניינים של חברות המדידה.
7. לגבי טענת העוררת לעניין שטחים משותפים – טוען המשיב כי הטענה אינה נכונה. המשיב מבהיר כי העוררת לא חויבה בשטחים משותפים ולא ברור מה הבסיס העובדתי לטענה זו.
8. **לענין סיווג הנכס** – המשיב מטעים כי בהתאם למידע המצוי בידי העירייה, הנכס הינו נכס בן 2 קומות ו-4 יחידות דיור. לפיכך הסיווג הנכון והמתאים לו בהתאם לצו הינו סיווג א'.
9. המשיב טוען כי לא הובאה כל ראיה בנוגע ל"הנחה" הקיימת בצו הארנונה לגבי סיווג בניינים. המשיב הדגיש כי מדובר בתקיפה ישירה של צו הארנונה ותקיפה שכזו איננה בסמכות ועדת הערר הנכבדה. גם לגבי הטענות הנוספות, טענות בדבר שיטת המדידה על פי צו הארנונה וכן בענין חברת המדידות – טען המשיב כי הדבר חורג מסמכותה של הוועדה.
10. המשיב מוסיף ומבהיר כי הנכס סווג בסיווג א' מאז ומתמיד, ולכן טענתה של העוררת בעניין זה לא ברורה.

**תיאור ההליכים**

1. בתצהיר שהגישה העוררת (אגב, בתחילה הוגש תצהיר לא חתום ולא מאומת ורק בשלב מאוחר יותר הגישה העוררת תצהיר חתום ומאומת) חזרה העוררת על טענותיה שבערר, ולא הגיבה כלל על טענות המשיב.
2. מן הראוי לציין כי העוררת אומנם אינה מיוצגת אך היא העידה על עצמה, בדיון מיום 21.7.2020, כי היא סיימה לימודי משפטים וכי השכלתה היא "מעל האדם הסביר".
3. העוררת לא צירפה מדידה מטעמה ואף לא עשתה כן בהמשך, למרות שהובאה בפניה עמדת המשיב כי באם ברצונה לסתור את נתוני המדידה – עליה להביא נתוני מדידה נגדית. העוררת, כאמור, לא "הרימה את הכפפה" ולא הגישה מדידה מטעמה ואף לא התייחסה לטענות המובאות בתצהירו של המשיב. יצוין כי בדיון שנערך בתיק ביום 26.12.2017, נרשם מפיה של העוררת" "אני מבקשת לבצע מדידה של הדירה באמצעות מודד מוסמך מטעמי". כאמור, מדידה כזו לא נעשתה מעולם ולא הוגשה לתיק.
4. בדיון מיום 21.7.2020 לא שבה העוררת על בקשתה כאילו עליה להמציא מדידה. כמו כן, העוררת הודיעה כי אין בכוונתה לחקור את המצהיר או את המודד.
5. על כן הסכימו הצדדים כי הוועדה תקבל את החלטתה על סמך החומר שבתיק.

**דיון והכרעה**

1. חובתה של הרשות המקומית לגבות מס אמת (ראה לענין זה: [ע"א 1527/97](http://www.nevo.co.il/case/5774876) **אינטרבילדינג חברה לבנין בע"מ נ' פקיד שומה ת"א** 1, בעמ' 719; [ע"א 6726/05](http://www.nevo.co.il/case/6080672) **הידרולה בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1**, פסקה י"א (2008) [פורסם בנבו]; [ע"א 4157/13](http://www.nevo.co.il/case/7678442) **דמארי נ' פקיד שומה רחובות, פסקה כ"ג** (2015) [פורסם בנבו]).
2. מנהל הארנונה הוציא שומה המסתמכת על מדידה שנעשתה על ידו. העוררת לא צירפה כל מדידה מטעמם.
3. כלל ידוע הוא בדיני ראיות כי נטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את ענייניו במשפט ... על בעל הדין לשכנע את בית המשפט בקיום אותן עובדות בהן מותנית התוצאה המשפטית הנובעת מן ההלכה שהוא מסתמך עליה" (ר' [ע"א 1845/90](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=עא%201845/90) **סיני נ' מגדל**, פד"י מ"ז(5) 681, עמ' 682).
4. על הוועדה לבחון את מדידות הצדדים או לקבל מדידה מוסכמת כדי להכריע בדבר שטח הנכס. הדברים פשוטים וברורים.
5. לענין זה יכולה היתה העוררת להביא ראיה ניצחת בדבר שטח הנכס – מדידה מסודרת וראויה, כפי שהיא עצמה אמרה שתעשה. לו טענותיה של העוררת היו נכונות – נקל היה עליה להוכיחן.
6. מקובלת עלינו עמדת המשיב כי נטל הראיה מוטל על העורר, באשר חזקה על הרשות כי היא פועלת כדין. (רע"א 1436/90, **גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושרותים בע"מ נ. מנהל מע"מ**, פד"י מו (5) 101, 107, בר"ם 1153/07, **י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חדרה** (פורסם בנבו), בר"ם 8099/09, **ונדום אופנה בע"מ נ. עיריית תל אביב** (פורסם בנבו), עמ"נ (ת"א) 269/04 **אלי רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון** (פורסם בנבו).
7. לגבי טענת העוררת לעניין שטחים משותפים – רשמנו לפנינו עמדת המשיב כי העוררת לא חויבה בשטחים משותפים ולא ברור מה הבסיס העובדתי לטענה זו. בהתאם לתצהיר המשיב ולתשריט – אכן אין חיוב של השטחים המשותפים ודין טענה זו – להידחות.
8. הועלו על ידי העוררת טענות בענין סיווג הנכס, טענות בדבר שיטת המדידה על פי צו הארנונה וכן בענין חברת המדידות – מקובלת עלינו לענין זה טענת המשיב כי אכן, המדובר בשאלות החורגות מסמכות הוועדה (חוסר סמכות ואי סבירות של צו הארנונה).
9. סעיף 3 ל**חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976,** קובע רשימה של טענות, אשר בגינן ניתן לפנות בהשגה למנהל הארנונה.
10. מסעיף זה עולה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לנושאים עובדתיים וטכניים מסוימים וכי אין הוא מוסמך לדון בכל טענה אחרת.
11. לעניין המסלול הראוי לתקיפת החלטות בעניין ארנונה, ר' למשל עע"מ 5640/04 **מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש ואח'** [פ"דאור (לא פורסם) 05 (20)] 721 וכן בג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**, פד"י מו (1) 793 ור' גם פסק דינה של כב' השופטת שרה גדות - עמ"נ 228/04 (ת"א) **סופר פארם בע"מ נ' עיריית גבעתיים** (פס"ד מיום 3.3.2008).
12. לפיכך, המקום לטעון טענות אלו אינו בפני וועדת הערר. וועדת הערר לא תדון בשאלות אלו.

**סיכום**

1. לסיכום החלטה זו אנו קובעים כי הערר נדחה הן לענין גודל הנכס והן לענין סיווגו. הטענות הנוספות, כמפורט לעיל, אינן בסמכותה של הוועדה.
2. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך כולל של 3,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן ההחלטה ועד ליום התשלום בפועל.
3. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב יפו, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.
4. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

המזכירות תעביר לצדדים בדוא"ל, בפקס. ובדואר רשום.

ניתן היום י' באב תש"ף, 31.7.2020

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**רפי גמליאל ניר רשף, עו"ד דורון אגוזי, עו"ד חבר ועדה יו"ר ועדה חבר ועדה**