

העוררת: **שרון הנדזל ילוב**
מרחוב הכרמל 14 דירה 33, גני תקווה

- נגד -

המשיב: **מנהל הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה**

רחוב הגליל 48

גני תקווה 55900

ע"י ב"כ עו"ד אושרת מצליח, ממשד עו"ד הררי - טויסטר ושות'

מדרך בן גוריון 2

רמת גן 52573

טלפון: 03-7553800, פקס: 03-7553801

oshrat@htlaw.co.il

החלטה

1. בפנינו ע"ר שהגישה העוררת ביום 26-04-2015 על נכס המצוי ברחוב הכרמל 14 דירה 33 בגני תקווה, נכס המסומן 4681000 בספרי המשיב.
2. הערר דן עוסק בחיובי ארנונה שהושתו על העוררת בגין דירת מגוריה. לטענתה הודעת התשלום ששלח המשיב הינה בגין 175.31 מ"ר. המדידה שהציג המשיב לא תקפה שכן לא נעשתה בידי מודד מוסמך. ההשגה מתמקדת בשטחי המחסנים, החניות והשטחים המשותפים. מדידות שטחי המחסנים, לטענתה, מתבססות על הערכה בלבד. שטחי החניות מבוססים על קווי הקבלן ולא על מדידה. בחישוב השטחים המשותפים נכללו שטחים שאין על פי חוק להכליל אותם. עקב כך יש טעות בחישוב העמסת החלק היחסי של השטחים הציבוריים על העוררת. המשיב גבה גבית יתר. העוררת מדדה בעצמה והתוצאות מצורפות לע"ר.
3. ביום 26-04-2015 הורינו על העברת הערר אל המשיב לשם קבלת תשובתו לע"ר עד ליום 26-05-2015.

4. ביום 17-05-2015 התקבל בפנינו כתב תשובה לערר מטעם המשיב, אשר שב וחזר על כל טענותיו בתשובה להשגה, כן טען כי הנכס מחויב על פי מדידות שנעשו בידי מודד מוסמך ושגודל הנכס הוא 175.31 מ"ר. טענות העוררת נטענו בעלמא מבלי שהציגה מדידה סותרת מוסמכת וערוכה ע"י מודד מוסמך. מטעם זה בלבד יש לדחות את הערר. הנטל רובץ על הנישום להוכיח טענתו. העוררת צירפה תשריט מטעמה, מדובר באותו תשריט שהכין המודד המוסמך מטעם המשיב כשהפרטים המזהים נמחקו ממנו. לטענתו, העוררת מתיימרת להציג עצמה כמודדת מוסמכת אך היא עצמה אינה עומדת בתנאים הנדרשים על פי החוק לביצוע מדידות. העוררת חתמה על התשריט המתוקן על ידה והציגה אותו משל הוכן, נערך ונמדד על ידה! העוררת איננה בעלת הסמכה הנדרשת לביצוע מדידות. העוררת לא צירפה לערר תעודת סיום תואר רלבנטי, רישיון מודד, אישור על חברות בלשכת המודדים המוסמכים בישראל, לפיכך לא ניתן לראות בתשריט שצורף לערר כמדידה נגדית. יש לדחות על הסף את טענות העוררת לעניין גודל הנכס. המשיב הציג מדידות של חברת מדידות מוסמכת. החיוב נעשה בהתאם לסיווג הנכון בהתאם לסעיף 1.3 לצו הארנונה.

5. ביום 26-05-2015 החלטנו על העברת את כתב התשובה של המשיב אל העוררת לקבלת התייחסותה עד ליום 31-05-2015. בהחלטתנו ציינו שבמידה ותבחר העוררת למשוך את עררה לאור תשובת המשיב לא יפסקו הוצאות בתיק זה. העוררת לא מצאה לנכון להתייחס לכתב התשובה.

6. מכיוון שהעוררת לא ביקשה לקיים ישיבה ומשום שהטענה היחידה העומדת בפני ועדה זו הינה לפי סעיף 3 א (2) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"), לא מצאנו לנכון לזמן את הצדדים לדיון והחלטנו לקבל החלטתנו על יסוד כתבי הטענות בלבד.

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים

מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על

יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו;

דין והכרעה

לאחר ששקלנו את הדברים הגענו לכדי מסקנה כי נאפשר לעוררת להציג בפני ועדת הערר ובפני המשיב בתוך 30 ימים מעת קבלת החלטתנו זו, מדידה של מודד אובייקטיבי מוסמך ומקצועי, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן. היה ולא תוצג מדידה כאמור, יידחה הערר והעוררת תישא בהוצאות בסך 1,500 ₪. תוגש מדידה כאמור, יגיב המשיב למדידה והוועדה תחליט לאורה ותיתן את החלטתה.

7. העוררת לא ניצלה את ההזדמנות שניתנה לה להגיב למשיב ולטעון את טענותיה. אנו מקבלים את תשובת המשיב כאמור בסעיפים 5 ו 7 לתשובתו. העוררת לא צירפה תשריט, התשריט שצירפה לא נערך בידי מודד מוסמך ולפיכך הוא איננו ראוי להתייחסות וועדה זו. למעלה מכך, העוררת במילים ברורות יותר מן הנטען זייפה את תשריט חברת המדידות של המועצה כששינתה אותו במו ידה. העוררת לא הוכיחה שהיא עומדת בדרישות החוק למתן מדידה רשמית ומחייבת לרשות מקומית ואין היא נושאת רישיון מודד ואין היא חברה בלשכת המודדים לפחות על פי מה שצירפה לעררה ולתגובותיה. העוררת לא הצהירה כי ביצעה מדידות וכי התיקונים שביצעה על מדידות חברת המדידות של המשיב הן בהתאם לנדרש מבחינה מקצועית או חוקית.

8. חזקת תקינות מעשה הרשות

חזקה על רשות שהיא פועלת על פי דין. לעניין זה ראה: רע"א 1436/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מע"מ, פד"י מו (5) 101, 107

(פורסם ביום 24-09-1992). בר"מ 354/07 י.ר.א.ב שירותי נוי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה, פורסם בנבו (04-01-2007). בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פורסם בנבו (28-10-2009).

נטל הראיה מונח על כתפיה של המשיגה, היא העוררת, באשר היא מעוניינת לטעון כנגד חזקת הרשות הפועלת כדין. לעניין זה ראה: אהרן ברק, פרשנות בידי מיסים, משפטים כ"ח, תשנ"ז, 425, 437:

"במקרה זה עליו (על הפרשן) לעשות שימוש בחזקה נוספת... זו החזקה הקובעת כי אין להטיל מס אלא על פי תכלית ברורה. אין להטיל מס על-פי חזקה שבתכלית היא בספק. מקורה של חזקה זו בזכויות האדם. חקיקת מס פוגעת

ברכושו של האדם ובזכויותיו על פי המשפט הכללי. חזקה היא כי חוק אינו מבקש לפגוע בזכויות יסוד של האדם, אלא אם כן התכלית הפוגעת ברורה ומוצקה".

כן ראה לעניין זה עמ"מ 4072/11 **עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי**, פורסם בנבו (06-11-2012):
אשר מפאת חשיבותו נצטט ממנו באריכות מה. כותבת כבוד השופטת ד' ברק-ארז בעמ' 13 ואילך:

"חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין... על האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" בהנחת התקינות, על ידי כך שיציב על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק **זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295 (1993)). במהלך השנים גובשו אמות מידה, הנובעות אף הן מניסיון החיים, באשר לאופן הפעלתה של החזקה והדרכים לסתירתה. אחת מאמות מידה אלה, שיש לה רלוונטיות למקרה שבפנינו נסבה על התחזקותה היחסית של החזקה, ובהתאמה על העוצמה הנדרשת של הראיות המשמשות לסתירתה, עם חלוף הזמן. כפי שהסביר השופט י' זמיר בבג"ץ 4146/95 **עזבון המנוחה לילי דנקנר ז"ל נ' מנהל רשות העתיקות, פ"ד נב(4) 774, 793 (1998)**: "חזקת החוקיות עשויה להוסיף משקל עם הזמן. לאחר שנים רבות יהיה לה משקל רב". ראו גם: עניין אבן אור, בעמ' 756. על יסוד הגיון הדברים ניתן להוסיף עוד, כי "**ראשית הראייה" שעל האזרח להביא כדי לסתור את חזקת התקינות צריכה להיות בהלימה לעניין העומד על הפרק. כפי שנקבע עוד בעניין מחמוד: "על מי שמבקש לסתור מוטל הנטל לטעון ולהוכיח, כי במקרה הנדון החזקה נסתרת על-ידי עובדות" (שם, עמ' 419; ההדגשה הוספה – ד.ב.א.)**". (ההדגשים אינם במקור – ר"ל).**

עוד ראה עמ"מ 6024/11 **חדיג'ה אל סעודי נ' משרד הפנים**, פורסם בנבו (25-12-2012), תצ' (ת"א) 45401-10-11 **שולמית זרביב נ' מדינת ישראל**, פורסם בנבו (05-07-2015).

9. לפנינו רשות הממלאת את תפקידה, מוציאה מודד מוסמך ורשמי, מאמצת את קביעותיו העובדתיות ובעקבותיהן מוציאה הודעת שומה בהתאם לצו הארנונה של הרשות. חזקה היא שהרשות פועלת כדין וזו לא נסתרה בידי העוררת.

10. מנגד טוענת העוררת כי מעשה הרשות לקוי, אך אין היא טורחת לתמוך את אמירתה או את טענותיה במדידה נגדית חוקית ותקפה, בחוות דעת של מומחה או בכל תמיכה ראייתית כלשהי, אלא מסתפקת ב"עדכון" מדידת המשיב שלטענתו היא במילים אחרות "זיוף", בהטחת טענות שאינן נסמכות על מאומה לבד מתיקון מדידת חברת המדידות של המשיב, טענות שעם כל הרצון הטוב אין אפשרות להתייחס אליהן ברצינות ראויה. האם ניתן לכל אזרח לתקן מדידות מקצועיות לפי תחושתו או רצונו?

11. לאור חזקת המעשה המינהלי התקין ולאור העובדה שזו לא נסתרה בשל העדר תמיכה לטענות העוררת בראיות או בעובדות, לא ניתן לקבל את עררה.

לסיכום:

12. משיצאה החלטתנו כמפורט לעיל, לא נותר לנו אלא להתמודד עם שאלת ההוצאות בתיק זה. עפ"י תיק בימ"ש לעניינים מנהליים, עמ"נ [חיפה] 206/08 **חן רפאל נ' עיריית כרמיאל**: "צריך להחיל את הכלל שלפניו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו... כבר ראינו שחיוב בהוצאות הוא בגדר סמכות שניתנה לוועדת הערר על פי חוק...". וכן ראה עמ"נ (חיפה) 436/01 **בנק הפועלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה**, (פורסם בנבו 13-02-2003).

13. עוד ראה גם תקנות 19'א (א), (ג) ו- (ה) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז – 1977, (להלן: "**תקנות הערר**").

14. מן הטעם שהעוררת לא הייתה מיוצגת בהליך זה, אך מן הטעם שהמסמך שצירפה היה מזויף, באופן חריג תסתפק ועדת הערר בהשתת 1,500 ש"ח הוצאות משפטיות לטובת המשיב.

15. החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בדואר רשום אל העורר ובדואר אלקטרוני אל בא כוח המשיב. ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום _____ בגני תקווה.

ערר 04-2015

16. בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000 לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים במחוז המרכז וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה זו. ראה גם תקנות הערר סעיף 6 (ב) לחוק הערר, וסעיף 20 (ב) לתקנות הערר.

17. ככל שתבחר העוררת לערער לבית המשפט המחוזי ותזדקק לארכה, עליה לפנות אל ב"כ המשיב ולקבל את הסכמתה לכך ובהעדר הסכמה כאמור לפנות אל בית המשפט המחוזי בבקשה להארכת מועדים.

רז לבנת, עו"ד
יו"ר

מיכל קמיר, עו"ד
חבר

אלה כץ שנפלד, עו"ד
חבר