

בפני ועדת הערר:

עו"ד חימי יהודה - יו"ר הועדה
יועץ מס, סופר יוסי - חבר
עו"ד ורו"ח שרון חייט - חבר

העורר:

משה ימין ת.ז. 053517553

משרד עו"ד ימין ושות' עו"ד
רח' גיבורי ישראל 24 נתניה
טל: 09-8657257, פקס: 09-8657258

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית נתניה

מרח' הצורן 8 א', אזור תעשייה החדש נתניה
ע"י ב"כ עוה"ד נ. ארז וואו שץ רגב וואו אח'
טל' 09-8603308/9, פקס' 09-8654506

פסק דין

עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה:

א' – העובדות:

1. העורר הינו המחזיק של 2 חניות המצויות ברח' גיבורי ישראל 24 בנתניה בגוש 7962 חלקה 22.
2. שטח כל קומת החניה הנו 3,870 מ"ר.
3. בשטח זה מסומנים 129 מקומות חניה.
4. בטרם הוגשה השגה ע"י העורר – הוצאה ביום 18.12.13 הודעת שומה ע"י המשיבה (מס' 297274) הקובעת כדלקמן:
"החל מ- 1.1.2014 שינוי גודל הנכס מ- 26 מ"ר ל- 60 מ"ר בגין 2 חניות עפ"י ביקורת במקום".
5. עוד עולה מהודעת השומה הנ"ל כי חיוב הארנונה בגין חניה בשטח של 19.50 מ"ר חושב בעבר לפי 26 מ"ר ברוטו - ולא הוגשה השגה בעבר.
6. על הודעת השומה הנ"ל הגיש העורר השגה ביום 13.1.2014.
7. ההשגה נדחתה בהחלטת המשיב מיום 20.1.2014 – ומכאן לערר.

ב' – טענות הצדדים:

ב'1- טענות העורר:

8. המשיב טעה בקביעת גודל הנכס ובחייבו את העורר בגין שטח החניה העולה על כ- 19.50 מ"ר.
9. לטענת העורר, גודל הנכס לא השתנה מאז נמדד עבור המשיב ביום 6.5.09 – וזאת על פי מפת מדידה אשר צורפה כנספח 3 להודעת הערר.
10. על פי נספח 3 - מדידה שנערכה עבור המשיב - השטח המדוד של החניה הינו 19.54 מ"ר.
על פי נספח 4 אשר צורף להודעת הערר השטח ברוטו שחויב העורר בעבר בגין שטח החניה היה 26 מ"ר.



11. בשנים עברו לא היתה זהות בין שטח החניה המדוד 19.54 מ"ר (נטו) לבין שטח החניה לחיוב - 26 מ"ר (ברוטו) המדובר בתוספת של כ- 6.5 מ"ר בגין שטחי גישה תמרון וכיוב"ז.
12. בהעדר טענת תיקון טעות שלא נטענה על ידי המשיב בשלב ההשגה, מוחזק המשיב בחזקת התקינות ששטח מדוד 19.54 מ"ר שווה לשטח חיוב של 26 מ"ר ברוטו כולל חלק יחסי בשטחים לתמרון ולגישה.
13. החיוב של 26 מ"ר ברוטו בגין 19.54 מ"ר נטו – אף הוא לכשעצמו גבוה אך מידתי ככל שמוסיפים "רק" 1/3 מן השטח המדוד בגין "שטחים משותפים".
14. העורר טוען כי עמד בנטל הראיה משהציג את המדידה שנערכה על ידי המשיב עצמו משנת 2009 כמדידה המקובלת עליו.
15. המשיב אינו מתמודד עם תוצאות המדידה אשר נערכה עבורו בנספח 3 (19.54 מ"ר בנטו) ולפיה חייב בעבר בגין 19.5 מ"ר בנטו 26 מ"ר בברוטו, יוצא איפוא כי המשיב חייב זה מכבר את העורר בשטח נוסף עבור שטחים ציבוריים (ברוטו) והרי מוסכם כי לצורך ערר זה כי אין שינוי בשיטת החישוב.
16. המשיב אינו מבסס בצורה מתקבלת על הדעת כיצד שטח חניה "נטו" של 19.54 הופך לשטח חניה ברוטו של 60 מ"ר כאשר קודם לכן לשיטת המשיב הברוטו היה 26 מ"ר – נמצא כי חישוב המייחס לראשונה שטח גדול פי שלוש - מופך על פניו.
17. המשיב אינו מביא בחשבון כי בעל הזיקה הקרוב ביותר לשטחים העודפים על שטח החניה איננו העורר - שמחזיק בשטח 19.54 מ"ר - ברירת המחל על פי חוק ההסדרים היא פניה לבעלים.
18. בעל הזיקה הקרובה ביותר ביחס לשטח החורג מן החניה המסומנת הינו הבעלים אשר יכול גם להתמודד עם טענות המשיב הקובעות כי שטח חניה מדוד של 19.54 מגלם 60 מ"ר לחיוב - פי שלוש!!!
19. זאת ועוד "מגרש החניה" אינו מגרש חניה בלבד אלא ממוקמים בו 3 כניסות לאגפי הבניה וכן 2 חדרי מדרגות למרתף חניה – ועל כן לא מן הנמנע כי חלק משטחים אלה כבר הובאו בחשבון בחישוב שטחים משותפים בשטח העיקרי בו מחויב העורר.
20. נוסחת חישוב הברוטו החדשה המובאת לראשונה על ידי המשיב בתשובה להשגה - מופרכת, חסרת תקדים וסותרת את חישוב הברוטו הקודם אשר נהג בשנים קודמות כפי שהוכח.
21. עוד סבור העורר כי הדרך הראויה להטיל חיוב בעבור שטחים הנלווים בגין חניות ודרכי מעבר אינו בהכרח על בעלי זכות חניה אלא על מחזיקי נכסים במבנה המשרדים אשר יוצמדו כשטח משותף לכל יחידה על פי גודלה בהתחשב בחלקה היחסי מתוך כלל היחידות במבנה.

ב'2- טענות המשיב:

22. תיקון שומת המס שבוצע על ידי המשיב בנכס העורר נעשתה החל מיום 1.1.2014 ואין מדובר כלל בחיוב רטרואקטיבי.
23. זוהי זכותה ואף חובתה של העיריה לבדוק מדי שנת מס את הנכסים המצויים בתחומה ולבדוק את שטחם, שימושיהם והמחזיקים בהם וזאת כקבוע בסעיף בס' 287 לפקודת העיריות ובהלכות הפסוקות בעניינים אלו.
24. כאשר העיריה מבצעת ביקורת בנכס מסויים כפי שזכותה ואף חובתה לבצע מפעם לפעם, היא פועלת לתקן את הנתונים הרשומים אצלה על פי ממצאי הבדיקה, וזאת לגבי אותה שנת מס בה בוצעה הבדיקה ולא רטרואקטיבית, מבחינה זו אין כל משמעות לטענות העורר המתייחסות למדידה שבוצעה בשנת 2009, העורר לא העלה כל טענה הנוגעת למדידה שבוצעה על ידי המשיב בשנת 2014 ועל כן דין טענותיו - להדחות.
25. ההלכה הפסוקה קובעת, כי כאשר נישום לא מביא מטעמו מדידה נגדית כדי לתקוף את מדידת העיריה, נשוא התיקון, עומדת לעיריה חזקת התקינות כי המדידה אשר בוצעה על ידה תקינה, לענין זה מפנה המשיב לסעיף 318 לפקודת העיריות, הקובע את חזקת הכשרות של ספרי העיריה.
26. מסקנות, מדידת העבר אינה רלבנטית, העיריה תיקנה את החיוב על סמך מדידה חדשה משנת 2014 אשר לא נסתרה כלל על ידי העורר, המשיב אינו טוען כלל לתיקון טעות, מאחר והוא מתקן את השומה מיום המדידה ואילך ואינו מחיל אותה רטרואקטיבית.
27. יש לדחות טענת העורר כי אין הוא המחזיק בשטחים המשותפים (השטחים העודפים, כפי שהוא מכנה אותם) וכי יש לפנות אל הבעלים לצורך החיוב בשטחים המשותפים מאחר וטענה זו הועלתה לראשונה בסיכומי העורר ולא הועלתה לא בהשגה ולא בערר.

ג' - דיון והכרעה:

28. צו הארנונה העירוני קובע במפורש בסעיף ההגדרות - עמ' 4:

"במבנה המורכב ממספר יחידות ויש בו גם שטח משותף, יתווסף לשטחה של כל יחידה חלק מהשטח המשותף. גודל השטח המשותף שיוצמד לכל יחידה יחושב בהתאמה לגודל היחידה וחלקה היחסי מתוך כלל היחידות במבנה".

29. הפסיקה הכירה בחבות המחזיק בארנונה לא רק בגין השטח "נטוי" אלא גם בגין השטחים המשותפים – ובכלל זה בגין שטחים משותפים בחניון.

ר' לענין זה עמ"נ (ת"א) 134/07 חב' לבן גן העיר בע"מ נ. מנהל הארנונה בעירית ת"א יפו.

שם - פסק בית המשפט כי שטחי המעבר והתמרון בחניון הינם בגדר שטחים משותפים, וכי המערערת הרשומה כמחזיקה בשטחי החניון היא המחזיקה גם בשטחי המעבר והתמרון בו, בהיותם שטחים משותפים, וזאת כל עוד לא הצהירה על קיומו של מחזיק אחר בשטחים אלו.

30. קביעה זו אומצה גם בערעור אשר הוגש על פסק דין זה ונדחה במסגרת ברמ (עליון) 388/10 חב' לבן גן העיר בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.

31. בנידון דידן - העורר הסתפק בטענה סתמית, כי החייב "הנכון" בשטחים המשותפים בחניון הוא הבעלים בלא שצירף ראיה תומכת ועל כן לא התייחס לבחינת השאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לחניון ולשטחים המשותפים בו – ועל כן אין לפטור אותו מחבות בארנונה "כמחזיק" גם בשטחים המשותפים בחניון.

32. העורר לא פנה לעירייה בדרישה לשנות את שם המחזיק בחניות ולא ביצע כל פעולה המשנה את "הזיקה הקרובה ביותר", כנדרש לפי סעיף 326 לפקודה.

33. ובעמנ 14107/02/11 קבוצת גולף בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית אילת נקבע, בין היתר, כך:

"לאחר שחזרתי ובחנתי את טענות הצדדים בנושא זה, סבורה אנוכי כי דין טענותיה של המערערת להידחות. כאשר מדובר במבנה המכיל שטחים משותפים, לא יכול מחזיק נכס בקומת הקרקע לטעון להחרגתו מהשטחים המשותפים, למשל, בקומת הגג, ולהיפך, דייר בקומה הרביעית לא יוכל לטעון כנגד החזקתו היחסית ברכוש המשותף המצוי בקומה המסחרית הראשונה. כל השטחים המשותפים הקיימים במתחם מבנה עומדים לרשות של כל מחזיקי הנכסים במבנה בין אם נעשה בהם שימוש בפועל ובין אם לאו ולפיכך, צדק המשיב כאשר לקח בחשבון את כלל השטחים המשותפים במבנה וחילק אותם באופן יחסי בין מחזיקי הנכסים".

34. העורר הוא המחזיק בשטחי החניה וכן בשטחי התמרון והמעבר הצמודים לחניה, המהווים שטחים משותפים, העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר – ועל כן - ולכן אין כל סיבה להעברת החבות בגין השטחים המשותפים בחניון לבעלי החניון.

35. מקבלים אנו את טענת המשיב כי זכותה ואף חובתה של העירייה לבדוק מפעם לפעם את הנכסים המצויים בתחומה וברי איפוא כי מדידה אשר נערכה בשנת 2009 אינה מחייבת את העירייה ואינה פוגעת וגורעת מתוצאות המדידה העדכאנית אשר בוצעה בשנת 2014.

36. אכן, העורר לא ביצע מדידה מטעמו ואף לא הביא כל טיעון הסותר את נכונות הנתונים שבמדידת המשיב משנת 2014.

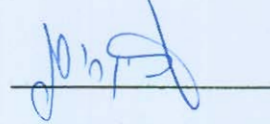
37. הואיל וממילא המשיב לא חייב את העורר בחיוב רטרואקטיבי אלא החיוב הוטל אך ורק מיום 1.1.2014 הרי שאין לרבנטיות לטענות בדבר "חיוב רטרואקטיבי".

38. סוף דבר – חיוב הנכס בדיון יסודו, דין הערר להידחות ובנסיבות הענין – ללא צו להוצאות.

החלטה
עו"ד חיימי עמר
לענייני ארנונה
שירות עירוני תל אביב
עו"ד חיימי עמר

יועץ מס יוסי סופר, חבר:

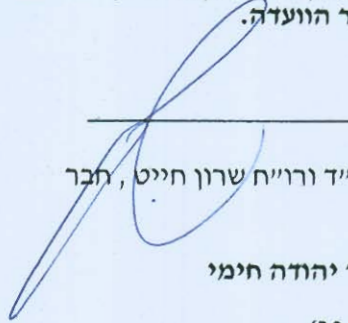
אני מסכים ומצטרף לפסק דינו של- היו"ר - עו"ד חימי יהודה.



יועץ מס, סופר יוסי, חבר

עו"ד שרון חייט, חבר:

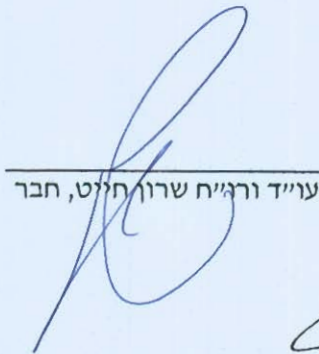
לאחר שעיינתי בכתב הערר, בתשובת המשיב לערר, בפרוטוקול הדיון, בסיכומי הצדדים ובפסק דינו המנומק של חברי, הריני נותן בזאת את הסכמתי לפסק הדין של יו"ר הוועדה.



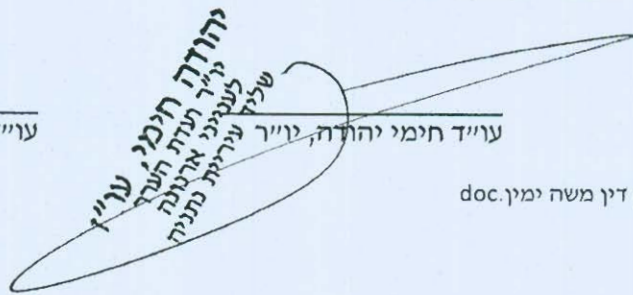
עו"ד ורדי"ח שרון חייט, חבר

הוחלט כאמור בפסק דינו של יו"ר הוועדה - עו"ד יהודה חימי

ניתן בהעדר הצדדים ביום כבי אדר התשע"ז (20.3.17)

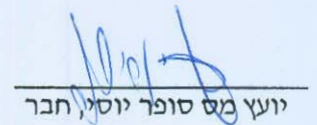


עו"ד ורדי"ח שרון חייט, חבר



יהודה חימי
יו"ר תע"ת הערר
לענייני ארנונה
שלוח עררית מתניה

עו"ד חימי יהודה, יו"ר



יועץ מס סופר יוסי, חבר

doc\Office1-pc\אפרת\וועדת ערר\פסק דין משה ימין.doc