



ערר מס' 46/18

בפני ועדת הערר לארנונה

עיריית נתניה

בעניין ועדת הערר: עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה

יועץ מס, סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

בעניין העוררת: נירית ביינרט

ע"י ב"כ עוה"ד א. סוכובולסקי ושות'

-נגד-

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית נתניה

ע"י ב"כ עוה"ד בועז שמעוני

פסק דין

עו"ד חימי יהודה = יו"ר הועדה:

א- העובדות:

1. העוררת הינה בעלים של נכס המשמש מחסן ברחוב הקדר 4 נתניה (להלן- "הנכס") אותו היא משכירה מעת לעת.
2. במסגרת ערר קודם אשר הוגש ביחס לגודל הנכס, הגיעו הצדדים לפשרה בשנת 2005 אשר קיבלה תוקף של פסק דין ולפיו: "גודל הנכס נשוא הערר, יעמוד על 48 מ"ר וזאת החל משנת 2000".
3. לטענת העוררת הושמט בהסכם הפשרה שנחתם המשך המשפט שאמר: "במידה ובעתיד ייעשה שימוש בשטח גדול יותר יותאם החיוב לשטח הנכון".
4. ביום 16/3/17 ערך המשיב מדידה ובעקבותיה תיקן את החיוב ל- 115.69 מ"ר, שטח הכולל את המחסן וחצר אחורית מקורה בשטח של 67.48 מ"ר.
5. העוררת הגישה השגה בעקבותיה ביקש המשיב לתאם ביקור במקום- ואולם העוררת לא שיתפה פעולה אלא רק כעבור זמן- שאז- נערכה הבדיקה והתברר, כי לא נעשה שימוש בשטח הגלריה ועל כן תוקן החיוב לכדי 67.48 מ"ר. בסיווג של "קוד 410- תעשייה ומלאכה".

ב- טענות הצדדים:

טענות העוררת:

6. לפי הסכם הפשרה, אומנם המשיב זכאי מידי פעם לבדוק הנכס ואם השימוש בו מתפרש על שטח בר חיוב גדול יותר הרי שיכול הוא לשנות את החיוב אלא שנטל ההוכחה חל על המשיב, אלא שלא חל כל שינוי פיזי בנכס מאז מתן פסק הדין והמשיב לא הרים נטל ההוכחה כי חל שינוי בגודל הנכס.

7. אין די בהצגת דו"ח על ביקור בנכס, לא בוצעה בפועל בדיקה בנכס, ואף המדידה שצורפה להשגה הינה מדידה פיקטיבית ומה גם העוררת המשיב הודה כי המדידה בוצעה מחוץ לנכס מבלי להיכנס אליו ולכן יש להותיר את השטח החיוב כנו- דהיינו 48 מ"ר.
8. ביחס לסיווג הנכס, טוענת העוררת כי יש לסווג הנכס לפי השימוש שנעשה בו בפועל ולא רק מהיתר בניה שניתן, ומאחר והנכס מנותק מכל התשתיות לרבות חשמל ומים יש לשנות סיווג הנכס מ"תעשייה" לסיווג הזול ביותר של חיובי הארנונה.

טענות המשיב:

9. הלכה היא כי אין הועדה מוסמכת לדון בטיבו של הסכם הפרשה.
10. כך או כך העוררת מנועה מלהעלות טענות ביחס לתקופות בהן הנכס היה מושכר ולא היה רשום על שמה.
11. לגופו של ענין, הסכם הפרשה קיבל תוקף של פסק דין ואינו מחייב את המשיב "**לעולם**" - וודאי לא כאשר נעשה שינוי בשימוש בנכס ובגודלו והדבר אף הוסבר לעוררת ומה גם שאף אם הסכם פשרה לא הוגבל בזמן, אין בכך כדי לפרשו ככזה "מעתה ועד עולם" ולא סביר כי בחלוף זמן רב מהסכם פשרה, ייחנה נישום מתעריף מוזל שלא תואם את מצבו האמיתי של הנכס.
12. ביום 16.3.17 נערכה מדידה והתברר כי שטח הנכס הינו 115.69 מ"ר הכולל מחסן וחצר אחורית צמודה בגודל 67.48 מ"ר ושטח גלריה בגודל 48.21 מ"ר.
13. מוסיף ומציין המשיב כי בהסכם שכירות שנכרת בין העוררת לבין שוכר הנכס- ואין על כך מחלוקת- צוין כי גודל הנכס 67 מ"ר הכולל מחסן בשטח 48 מ"ר וחצר בשטח 19 מ"ר.
14. מכל מקום, הנטל להוכיח גודל הנכס חל על העוררת, אשר לא צירפה תשריט לערר.
15. העוררת לא שיתפה פעולה ביחס לביקור במקום, ולפיכך נותר החיוב בשיעור 115.69 מ"ר על כנו- עד שבחודש מאי 2018, התאפשרה גישה לנכס, ומביקורת שנעשתה, התברר כי שטח הגלריה לא בשימוש והגישה אליה סגורה, ועל כן- הסכים המשיב להפחית שטח הגלריה מהחיוב, **ולקבוע כי השטח הכולל של הנכס הוא 67.48 מ"ר.**
16. **ביחס לסיווג הנכס-** טוען המשיב כי סיווג נכס ריק נבחן על פי ייעודו התכנוני החוקי- אשר נקבע על פי מבחן המשלב ייעודו התכנוני של הנכס והשימוש הפיזי, היתר הבניה והשימוש האחרון שנעשה בנכס ועל כן בענייננו, ההיתר שניתן הינו למבנה תעשייתי ובהתאם לכך אלו הם השימושים שנעשים בפועל בנכס והסיווג הזול ביותר האפשרי הוא "תעשייה ומלאכה".

ג. הכרעה:

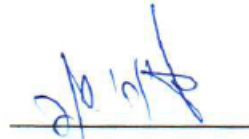
17. אכן אין סמכות לוועדת ערר לדון בתוקפו ו/או פרשנותו תקיפותו והחלתו של ההסכם בין הצדדים ואולם אין צורך בנידון דידן להידרש לכך הואיל וניכר מטענות הצדדים שאין הם חלוקים ביניהם בעקרון לפיו: "**במידה ובעתיד ייעשה שימוש בשטח גדול יותר יותאם החיוב לשטח הנדון**".
18. המשפט האחרון אומנם הופיע בטיוטה (ואין חולק על כך) אלא שהושמט מההסכם שנחתם לבסוף אם כי משפט זה נכתב כהבהרה במכתב שקיבלה העוררת מאת ב"כ המשיב.
19. כך או כך שני הצדדים מסכימים כי אם חל שינוי בגודל הנכס כי אז יותאם החיוב לשטח הנכון.
20. אלא מאי? טוענת העוררת כי הנטל לבדיקת השינוי והוכחת השינוי רובץ על המשיב ולטעמה הפעולות בהן נקט המשיב עובר לשינוי החיוב בשטח אין בהן כדי להרים הנטל ולהצדיק השינוי.

21. לעניין זה טוען המשיב כי "ביום 16/3/17 נערכה מדידה על ידי נציג המשיב ובמסגרתה התברר כי השטח עומד על 65.69 מ"ר.
22. המשיב סתם ולא פירש- כיצד "נערכה המדידה" 2 על כן ולא בכדי מציין ב"כ העוררת כי לא בוצעה בדיקה פיזית "פנימית" בשטח עליו אלא מדובר בבדיקה חיצונית על כל הנובע ומשתמע מכך.
23. לשבחו של המשיב יאמר כי מפאת חולשת הראיה שבידיו- ועל מנת להגיע לתוצאה אמיתית, טרח וניסה לתאם ביקור במקום ואכן -כאשר בחודש מאי "נפתחה הדלת" ובוצעה המדידה "הפנימית" כדבעי והתברר כי אכן הגלריה איננה בשימוש והגישה אליה סגורה תוקן החיוב ל- 67.48 מ"ר.
24. מכאן, יש לומר, נסתם הגולל על טענות העוררת.
25. לכך יש להוסיף כי הנטל להוכחת השטח, הינו על העוררת אשר לא טרחה להציג כל ראיה לסתור.
26. משכך- לעניין שטח הנכס ברי הוא כי השטח הנכון לחיוב הינו 67.48 מ"ר- וכך אנו קובעים.
27. באשר לתקופת החיוב -הרי שעד ליום 15.3.17 השטח לחיוב הינו 48 מ"ר ואילו מיום 16.3.17 השטח לחיוב הינו 67.48 מ"ר.
28. ברור כי מדובר בשטח לחיוב אך ורק בתקופות בהן הנכס רשום על שם העוררת בעצמה - ואין הוא חל על תקופות בהן היו שוכרים אשר החיוב הוטל עליהם כפי שהוטל עליהם- ואין בפסק הדין לשנות קביעות אשר הוחלו על אותם שוכרים.
29. עוד יודגש, כי אם אכן נעשה או ייעשה שינוי בשטחי השימוש ברבות השנים שחלפו מאז 16.3.17 כי אז יהא המשיב רשאי לעדכן החיוב בהתאם ובכפוף לדיני הראיות, נטל ההוכחה, הדין והפסיקה החלה בדבר הטלת/ אי הטלת חיובים רטרואקטיביים.
30. באשר לשאלת הסיווג- יש לדחות טענת העוררת בעניין זה.
31. סווג נכס נבחן על פי ייעודו התכנוני ומצבו הפיזי תוך נתינת הדעת להיתר הבניה, תכנית בניין העיר והשימוש האחרון אשר נעשה בנכס.
32. ומן הכלל אל הפרט- בנידוננו -ההיתר שניתן הוא למבנה תעשייתי, השימוש שנעשה הוא כזה ועל כן הסווג הזול ביותר האפשרי הוא -"תעשיה ומלאכה".
33. לא מצאנו ליתן צו לתוצאות.
34. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת פסק הדין.
35. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נתניה, הצדדים יכולו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.



 ע"ד חיימי יהודה
 יו"ר הוועדה
 יחידה חיימי ע"ד
 ס"ר חיימי ע"ד
 לעניין ארנונה
 תל אביב-יפו

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.



יועץ מס יוסי סופר
חבר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.



רו"ח ועו"ד שרון חייט
חבר הוועדה

הוחלט כאמור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה

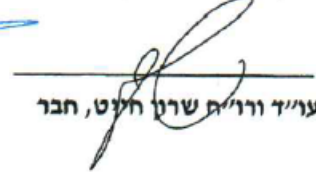
ניתן היום יח' סיוון תשפ"ד 24.6.2024

החודש חזמי, עו"ד
יועץ מס יוסי סופר
לענייני ארטייה
שליד עריכת נגעים



יועץ מס סופר יוסי, חבר

עו"ד חימי יהודה, יו"ר



עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר