



בפני ועדת הערר:

עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה

יועץ מס, סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

בענין העוררת:

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית נתניה

רח' הצורן 4 ג', אזור תעשייה החדש נתניה

ע"י ב"כ עו"ד בועז שמעוני

פסק דין

עו"ד חימי יהודה - יו"ר הועדה:

א' – העובדות וטענות הצדדים בקצירת האומר:

1. העוררת היא בעלת זכויות החכירה של חלק ממגרש בשטח של 3 דונם המצוי ברחוב הרכבת 6 נתניה והידוע כגוש 8237 חלקה 46 (להלן: "הנכס").
2. מתחת לפני הקרקע בקרקעית הנכס מוטמנים קווי דלק מטעמה של חברת תשתיות נפט ואנרגיה, וכן קיימים קווי דלק ברצועה בת 15 מ"ר המונעים שימוש בחלק המגרש ובשטח הרצועה.
3. ביום 14.7.2020 שלחה העירייה לעוררת הודעה בדבר שינוי חזקה בתחולה רטרואקטיבית מיום 16.2.2020 ולפיה נרשמה העוררת כמחזיקה בנכס, ודרשה לשלם ארנונה לפי שטח קרקע תפוסה של 862 מ"ר ושטח בנוי של 164 מ"ר ובסה"כ 1,026 מ"ר (במעוגל).
4. עם קבלת הדרישה פנתה העוררת לעירייה והודיעה כי המחזיקים בנכס מיום 16.2.2020 – הם ה"ה שמואל וקנין ומשה מומולדזה.
5. ביום 22.8.2021 תיקנה העירייה החיוב כך שגודל השטח הבנוי הוקטן משטח של 164.32 מ"ר ואילו שטח המגרש הוגדל מ 862 מ"ר ל 920.61 מ"ר ובסה"כ 1,026 מ"ר וזאת על בסיס מדידה שנערכה בנכס מיום 10.8.2021.
6. העוררת הגישה השגה ולאחר מכן ערר בה טענה גם כי איננה "מחזיקה" וכי מדובר בשטחי חיוב שגויים.
7. טענות העוררת נדחו על ידי המשיבה הן בתשובה להשגה והן בתשובה לערר כאשר, בין היתר, הוסיף וטען המשיב טענות מקדמיות בדבר סופיות השומה, אי הגשת השגה כדין והגשת השגה באיחור -זאת- לצד טענתו לגופו של ענין כי אין לקבל את טענת העוררת הן לענין שטחי החיוב והן בדבר שינוי המחזיק רטרואקטיבית על סמך הסכם שכירות שאיננו חתום ועל כן- כך טען- בדין, הופקה הודעת השומה המתוקנת כאמור והשתת החיוב על העוררת כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

8. בסופו של יום צמצמה העוררת את המחלוקת לדרישתה (בתגובה שהגישה לתיק ביום 21.12.2022) לזיכוי בגין ההפרש של 58.90 מ"ר שחויבו מיום 16.2.2020 בגין שטח בנוי של 164.32 מ"ר וכך עד תאריך 31.10.2021 במקום שטח של 105 מ"ר וכאשר לטענתה הסכום לזיכוי הינו: 17.5 חודשים כפול 58.90 מ"ר כפול 158 ₪ למ"ר לשנה = סה"כ 13,624 ₪ (קרן) וכן טענה לחיוב שגוי בגין סככה שהוקמה מיום 15.7.2020 בסך של 1,657 ₪.

9. ביום 31.10.2022 התקיים דיון פתוח בין הצדדים בפני הוועדה בסופו ניתנה ההחלטה הבאה:

"הצדדים הסמיכו את הוועדה להכריע בהתאם לסעיף 79 א' לחוק בתי המשפט. ואולם לאור הערת העוררת תדחה הוועדה את החלטתה בענין עד ליום 30.11.22. ככל ולא תוגש בקשה ו/או ראיות כאמור כי אז תינתן החלטה בהתאם לכל מה שמצוי בתיק עד כה ובהתאם לסמכות שניתנה לוועדה.

ככל ותוגשנה ראיות נוספות תינתן אפשרות למשיב להגיב ובהתאם הצורך יקבע התיק לישיבה נוספת."

10. ואכן בסמוך הגישה העוררת צילומים מטעמה לתמיכה בטענותיה.

המשיב הגיב עליהם מטעמו וצרף אף הוא תמונות שצולמו בין השנים 2018-2021 מהם ועל פיהם – כך טען- ניתן ללמוד כי הייתה "פעילות בשטח" נשוא הערר לכל אורך התקופה והשטח לא היה ריק. ועם זאת חזר על **הסכמתו** כי הוועדה תכריע במחלוקת בהתאם לסעיף 79א כאמור בהחלטתה מיום 31.10.2022.

11. העוררת התבקשה להשיב הן על טענות המשיב בתגובתו והן על ההצעה ביחס להכרעה בהתאם לסעיף 79א. ואכן העוררת הגישה תגובה ביום 21.12.2022 - אליה צירפה ראיות, חזרה על טענותיה והביעה את **אי הסכמתה** להחלטה ע"פ סעיף 79א.

ב' – דיון והכרעה:

12. יאמר מיד, כי בהעדר הסכמה הדדית ומשותפת לא ניתן להכריע בהתאם לסעיף 79א' לחוק בתי המשפט ועל כן ההכרעה בערר תהא בהתאם לטענות הצדדים ולחומר הראיות שהוגש מטעמם.

13. עוד ראוי לחזור ולציין כבר בפתח, כי העוררת לא עמדה עוד על כלל טענותיה אותן העלתה בהשגה ובערר - זולת טענתה לזיכוי בגין הפרש בשטח של 58.9 מ"ר לתקופה כמפורט להלן וכן ביחס לסככה.

14. גם המשיב לא עמד עוד על טענותיו המקדמיות אותן פרט בתשובתו לערר.

15. ונמצא כי משלל טענות הצדדים נותרה להכרעה אך ורק השאלה האם יש לתקן את החיוב בגין השטח הבנוי משטח של 164.32 מ"ר לשטח של 105.42 מ"ר – דהיינו האם יש לזכות בגין ההפרש בשטח של 58.90 מ"ר לתקופה שמיום 16.2.2020 ועד ליום 31.10.2021 ובכלל זה ענין הסככה.

16. לתמיכה בטענתה הגישה העוררת במסגרת תגובתה מיום 21.12.2022 תשריט מדידה (סומן "א") מיום 4.2.2018 אותו ערך המודד מטעם העירייה כאשר לפיו שטח הבנוי הכולל 2 קונטיינרים ו 2 סככות בשטח כולל של 164.32 מ"ר. לטענת המשיב זה היה המצב מבחינתו לאורך כל התקופה עד שיצא מודד וערך מדידה מחודשת ביום 12.8.2021 - ולפיו שטח הבנוי הינו 105.42 מ"ר.

17. העוררת צירפה גם תמונה (מסומנת "ב") מאתר נתניה ממנה עולה כי המגרש פנוי בשנת 2022 ללא כל קונטיינרים - אין צריך לומר כי אין בכך שום ראיה לתקופה שבמחלוקת שהינה לפני שנת 2022.

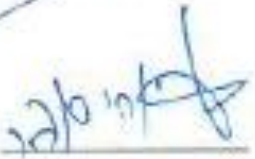
18. הוסיפה וצירפה העוררת תמונה (שסומנה "ג") אשר לטענתה זו תמונה שהשוכר שלח -וממנה ניתן לראות שהמגרש פנוי -ללא קונטיינרים אלא מאי ? שלא ברור באיזה מועד מדובר?!

19. בתמונה (שסומנה "ד") מתאריך 1.6.2020 נראים רק הקונטיינרים צמוד למגרש בצד הרכבת ששטחם הכולל תואם את המדידה שנעשתה ביום 12.8.2021.
- לתמיכה בטענתה הוסיפה חשבוניות רכישה המתייחסות לחודש 07/2020.
20. נמצא איפה שלכל היותר וגם אם נקבל את הראיות -אותן הגישה העוררת- כהוויתן הרי שלא עלה בידיה להוכיח כי הקונטיינרים אשר נמדדו במדידה מיום 4.2.2018 הוסרו ואו סולקו מן המגרש לפני 1.6.2020.
21. ומשכך ומאחר ונטל ההוכחה בכגון דא מוטל על כתפי העוררת מתחילה ועד סוף הרי שלא עלה בידיה להוכיח את המצב לאשורו לפני 1.6.2020 אולם ביחס למצב בשטח לאחר 1.6.2020 אכן עלה בידיה להוכיח ואנו מקבלים את הטענה כי לפחות מאז 1.6.2020 השטח השתנה והוקטן.
22. בתוך כך, לא ניתן לקבל במלואה את טענת המשיב לפיה "מצויות בידיו תמונות שצולמו בין השנים 2018-2021 שעל פיהם ניתן ללמוד כי הייתה פעילות בשטח הנ"ל לכל אורך התקופה וכי שטח זה היה נתון בחזקה ולא עמד ריק" – (סעיף 2 לתגובתו האחרונה) - כדי להשית חיוב מלא על סמך מדידה שנעשתה בשנת 2018 ולא לוקחת בחשבון את הראיות האובייקטיביות שהציגה העוררת לפיהן **לפחות מאז 1.6.2020** המצב בשטח (הבנוי) -**השתנה !**
23. מאידך גיסא הטענה בדבר חיוב שגוי בגין הסככה נדחית שכן לא מוכח מהמסמכים שהציגה העוררת כי אכן הקמת הסככה הסתיימה ביום 15.7.2020 דווקא ואפילו היה כך הרי שמדובר בפרק זמן הנכלל בתקופת 3 החודשים של הזיכוי בארנונה. אם מונים את התקופה מיום 1.6.2020 ואילך.
24. אכן לא נדרש מהמשיב לבדוק את מצבו האובייקטיבי של הנכס בזמן אמת ואולם משמונחות לפניו ראיות אובייקטיביות המוכיחות מצב של עובדה לפיו שטח המבנים עבר שינוי יש לתקן השומה -בדיוק כפי שהיה זכאי המשיב להגדיל החיוב אילו שטח המבנים היה גדל והיו בידי הרשות ראיות אובייקטיביות על כך (כפוף למגבלות בדבר הטלת חיובים רטרואקטיבית כמובן).

ג' סיכום:

25. לאור כל האמור ולאחר שלא נותר אלא להכריע בשאלת התקופה לגביה יש להחיל את זיכוי ההפרש -אנו קובעים כי הערר מתקבל בחלקו ולפיו על המשיב לתקן את החיוב באופן שינתן זיכוי בגין ההפרש בשטח של 58.90 מ"ר אך זאת אך ורק לתקופה שמיום 1.6.2020 ואילך ולא מיום 16.2.2020 ולענין הסככה הטענה נדחית כאמור.
26. **בנסיבות הענין אין צו להוצאות.**
27. 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.

28. 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 יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.


 עו"ד חיים יהודה
 יו"ר הוועדה
 אני מסכים למסק דיו של יו"ר הוועדה.

 יועץ מס יוסי סופר
 חבר הוועדה

אני מסכים למסק דיו של יו"ר הוועדה.

 רו"ח רונ"ח שרון חייט
 חבר הוועדה

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

ניתן היום כ"ב אייר תשפ"ד 30.5.2024 .


 יועץ מס יוסי סופר, חבר

 עו"ד חיים יהודה, יו"ר

 עו"ד רונ"ח שרון חייט, חבר
 זו אמר/תוצאת ערה/פסק דין אולנה יוראלי.סס