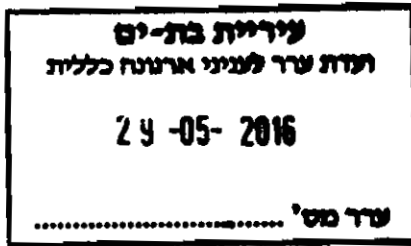


946 769



בפני וועדת הערר לענייני ארנונה

שלד עיריית בת-ים

לפי חוק הרשויות המקומיות ( ערר על קביעת ארנונה כללית ) תשל"ו - 1977

העורר: סינאי רובי ואליאס ברק אלומיניום.המשיב: מנהל הארנונה בעיריית בת-ים.החלטהעובדות

7193 114004

1. העורר הינו סינאי רובי ואליאס ברק אלומיניום (להלן: "העורר").
2. בעקבות סקר מדידות שערכה עיריית בת-ים בנכס נשוא הערר, באמצע שנת 2011 נשלחה שומת ארנונה מוגדלת ורטרואקטיבית בתאריך 11.10.11 במסגרתה הוגדלו השטחים לחיוב הארנונה באופן שחביא להגדלת חיובי הארנונה השוטפים ע"ש העורר בסך של 29,529 ₪.
3. עניינו של ערר זה מתמקד בהוספת שטחים לחיוב ארנונה וחיובם/סיווגם באופן שגוי עפ"י טענת העורר.
4. סיכומים מטעם הצדדים הוגשו בהתאם להחלטת וועדת הערר מתאריך 8.9.2015.

טענות העורר

5. עקב סקר מדידות שערכה עיריית בת-ים נשלחה שומת ארנונה מוגדלת ורטרואקטיבית בסך 29,529 ₪.
6. הגדילה לעשות העירייה וחייבה את העורר בגין הפרשים ורטרואקטיביים החל מינואר 2005 בשכונת כולל של 194,659 ₪.
7. לאחר תיקון השומה כאמור טען העורר במסגרת החשגה וכן בכתב הערר כי שנתה העירייה בחיוב השטחים ובהטלת החיוב הרטרואקטיבי.

8. העורר הציג טענות בדבר שגיאית עיריית בת - ים בחישוב שטח ה"בוידעם" כקומת גלריה נפרדת וכי יש לבטל את החיוב בגין שטח זה.
9. לחילופין, שטח ה"בוידעם" קטן מכפי שהוצג בתשריט העירייה, בפועל שטחו הינו 110.36 מ"ר בלבד.
10. בנוסף, שטח הסככה לחיוב לגישת העירייה שגוי הן מבחינת שטח הסככה לחיוב והן מבחינת סיווגה. המדובר בסככת הכניסה לעסק אשר צמוד לח קיר אחד בלבד ועל כן, אינה ברת חיוב כמבנה בהתאם לתזראות צו הארנונה.
11. העורר יוסיף כי חיוב שטח המחוזה חלק מהקרקע התפוסה שמחוץ למבנה בתעריף "שטח בניי" אינו סביר באופן קיצוני ויש למצוא לו את הסיווג החוקי הנכון והסביר לחיובו (אם בכלל ניתן לחייבו בארנונה - עתמ 09-254 הום סנטר בע"מ נ' עיריית עפולה).
12. בגין שטח הקרקע חייבה העירייה את העורר בשטח של 94.63 מ"ר.
13. בחלק משטח הקרקע שחויב בארנונה, מצוי דחסן אשפה עירוני משותף אשר אינו שייך לעורר וודאי שאינו בשימוש הבלעדי - דחסן זה הינו בשליטת העירייה.
14. עפ"י סי' 269 לפקודת העיריות, חבות קרקע תפוסה בארנונה כללית מתגבשת אך ורק כהתקיים שני תנאים מצטברים: 1. שימוש בקרקע 2. חזקה בקרקע.
- יטען העורר כי למדים אנו שבכדי לחייב קרקע בתשלום ארנונה נדרש כי הקרקע תחיה מוחזקת ע"י הנישום וכי הנישום יעשה בה שימוש כלשהו לצרכיו.
15. זאת ועוד, אלמנט נוסף אשר נדרש לצורך חיוב קרקע בארנונה הינו שימוש קונקרטי ומוחשי בקרקע (ב"צ 129/84 פרומיל חן נ' המועצה המקומית יבנה).
16. העורר ידגיש כי ככל הנראה בשל טעות, הושת החיוב הני"ל מפאת סמיכות עסקו לדחסן האשפה.

#### טענת המשיב

17. המשיב יטען כי חיוב השטחים נעשה כדין ויבחר כי הבסיס החוקי לחטלת ארנונה והמבטאים לקביעת סוגי הנכסים השונים עליהם מוטל חיוב הארנונה נקבעו החל משנת 1993 באמצעות ס' 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה לחשגת יעדי התקציב) התשנ"ג - 1993.
18. עוד תבחר העירייה, כי עומדת לזכותה חזקת תקינות המעשה המנהלי, עת שלחה לעורר את הודעת תיקון השומה.
19. העירייה התאימה את חיוב הארנונה של העורר למצב העובדתי בנכס.

20. בהתייחס לטענת העורר כי חויב באופן שגוי בגין סככה בנכס, אשר כפי הנראה חוקמה ללא היתר, תשיב העירייה כי מדובר בסככה שאינה עומדת באופן עצמאי, אלא מחוזה חלק בלתי נפרד מהמבנה אשר מוחזק ומשמש את העורר (בר"מ 3878/10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה של קריית ים).

21. אין לקבל אף את טענת העורר כי חיובו בגין שטח הגלריה הינו שגוי, כאשר אין חולק כי העורר עושה שימוש בפועל בשטח זה, שימוש אשר מניב לו תועלת כלכלית רבה.

22. יובהר, אין שחר לטענות העורר לפיהן חויב בגין שטחים בקומת הגלריה אשר אין לחייבם בחיובם "חללים", מלוא השטחים שחויבו הינם שטחים אשר לא יכול להיות חולק כי נעשה בהם שימוש ע"י העורר, בין היתר לאחסנת מוטות אלומיניום ו/או שימושים נוספים, כפי שאף עולה מפורשות מהצילומים שצורפו מטעמו, ומכאן שאילומיו שלו מוכיחים ומחזקים דווקא את עמדת העירייה כי המדובר בשטח בשימוש ועל כן בר חיוב בארנונה.

23. לענין טענת העורר בדבר חיוב שטח קרקע שגוי, העירייה תבחר כי שטח הקרקע המשמש לכאורה כחניה וחמוזק ע"י העורר אינו יכול להיחשב כחניון כמשמעו בדיני הארנונה, הן מבחינת אופי השימוש בשטח זה והן לאור העובדה כי פעילותו של העורר אינה בהפעלת חניונים.

24. כבר מטעם זה חסיווג המתאים ביותר לשטח הקרקע הוא "קרקע תפוסה", כפי שתויב בהודעת תיקון השומה.

25. החלטות בתי המשפט השונים, קובעות מפורשות כי כאשר עסקינן בשטחים אשר נלווים לפעילות העיקרית של הנכס, לרבות שטחי חנייה, יש לסווג שטחים אלה בהתאם לסיווג העיקרי, הגם כאשר מדובר בשטחים אשר אינם הכרחיים לצורך התכלית העיקרית ואף אינם מצויים בסמיכות פיזית לשטח העיקרי (בר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי הן, משרד עורכי דין).

26. המשיב יטען להרחבת חזית אסורה מטעם העורר העירייה תבחר כי ש לחיות על חסף כל טענה ביחס להודעת תיקון השומה לשנים 2005-2011, אשר לא נטענה במסגרת חשגת העורר, אלא התעלטה לראשונה במסגרת "חשגה" נוספת אשר הוגשה מטעמו ובפרט ביחס לשטחי הגלריות ו/או שטחי חמדפים.

27. כידוע, בהתאם לפסיקת בתי המשפט, טענה אשר לא בא זכרה במסגרת החשגה (אין כל אפשרות להגיש שתי חשגות באותה שנת בגין אותה הודעת שומה), אין כל אפשרות להעלותה במסגרת כתב ערר, שכן העלאתה מחוזה הרחבת חזית אסורה ודינה להדחות על חסף מבלי לדון בה כלל (עמ"נ 34083-11-09 מרכז לוינסקי בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו).

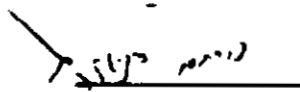
28. לאור כל האמור לעיל, חרי כי דין טענות העורר להדחות מכל וכל.

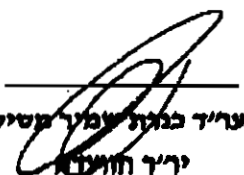
דין והכרעה

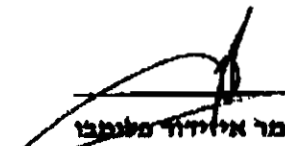
29. בפני הוועדה חוננו סיכומים אשר חוגשו מטעם העורר וסיכומים אשר חוגשו מטעם המשיב.
30. קראנו היטב את כל טענות הצדדים, לרבות הטענות אשר הושמעו בישיבות הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר חוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית לטענות הצדדים.
31. ראשית, סבורים אנו כי צדק המשיב בטענותיו בעניין הרחבת חזית אסור מצד העורר. על העורר היה לטעון את טענותיו חשונות בחשגת הראשונה שהוגשה על ידו, לכן אין הוא רשאי להעלות טענה שלא בא זכרה בחשגתו.
32. מובחר, כי על אדם חבא להשיג על חיוב ארנונה השני במחלוקת לטעמו, עליו להעלות את מלוא טענותיו בחודמנות הראשונה שניתנה לו, משמע במתעד החשגה הראשון והיחיד לאותה שנת מס.
33. משלא עשה כן העורר, הדבר מהווה הרחבת חזית אסורה וזאת עפ"י פסיקות של בית המשפט.
- ברע"א 9123/05 אדמונד פרויקטים (89) בע"מ נ' סיטי סטייס מקבוצת אלפו בע"מ (פורסם בגבו):  
 "רשימת המלוגתאות העומדת לדין מעוצבת בכתבי הטענות שמגישים הצדדים. משכך, טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו מחוזה "שינוי חזית" או "הרחבת חזית" יש לדחות."  
 34. אשר על כן, סבורה הוועדה כי יש לקבל את עמדת המשיב ולדחות את טענות העורר המחוות הרחבת חזית אסורה.
35. לאור האמור לעיל, דין הערר לחיזוק.

ניתנה היום, י"ח באייר תשע"ו, 26.5.2016

זכות ערשור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזור תל-אביב בתוך 45 ימים.

  
 מר ג'יימס בנמשיאן  
 חבר הוועדה

  
 ער"ד כנרת עמיר מסיקה  
 יר"ד הוועדה

  
 מר איזידור מלמבו  
 חבר הוועדה