



ערר מס': 20160167
מס' משלם: 510824691
מס' נכס: 30020060225
30020061225

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית אשדוד

העוררת: דחס מנוף ושירותים אשקלון (להלן: "העורר")
ע"י ב"כ עוה"ד דורון בראש

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית אשדוד (להלן: "המשיב")
ע"י ב"כ עוה"ד דגנית כהן חזוט
מרחי הגדוד העברי 10, אשדוד

החלטה

העובדות בתמצית:

1. הערר מוגש בגין נכס 30020060225 ונכס 30020061225 המצויים ברח' בני ברית 1 באשדוד.
2. ביום 08.11.17 הוגשה השגה מטעם העוררת.
3. ביום 27.12.17 נדחתה ההשגה על כל מרכיביה.
4. ביום 08.01.18 הוגש הערר.
5. לאחר מכן הוגש כתב תשובה לערר מטעם המשיב.
6. ביום 08.10.18 התקיים דיון בערר בפני ועדת הערר במעמד הצדדים.
7. בדיון בפני ועדת הערר ניתנה החלטה ולפיה המשיב יערוך בדיקה לעניין שטח בגודל כ- 2,500 מ"ר בו מחויבת העוררת, לאחר מכן תוגש תגובת העורר ולאחריה תינתן החלטת הועדה.
8. ביום 24.10.18 הוגשה הודעה מטעם המשיב בעניין.
9. ביום 29.10.18 הוגשה תשובת העורר לעניין.
10. לאחר מכן, הוגשה תגובה נוספת מטעם המשיב בהתאם להחלטת הועדה.

עיקרי טענות העורר:

1. טענות העוררת בערר נשענות של שלושה נושאים מרכזיים:
א. ההשגה הוגשה במועד:
2. לטענת העוררת, הודעת השומה הונפקה ביום 21.08.17 ברם התקבלה אצל העוררת רק ביום 30.10.17.

3. ההשגה הוגשה ביום 08.11.17, דהיינו 9 ימים מיום שהתקבלה ו- 80 ימים מיום ההנפקה כך שבכל מקרה הוגשה במועד.

ב. תיקון שטחי החיוב משטח בגודל 8,072.99 מ"ר לשטח בגודל 7,540 מ"ר:

4. החל מיום 01.07.14 העוררת שכרה מניסן ניהול נכסים בע"מ נכס בשטח של 7.54 דונם.
5. בסוף דצמבר 2015 נשלחה לעוררת דרישת תשלום בגין 22,995 מ"ר בגין קרקע תפוסה לתעשייה. 428 מ"ר בגין מבנים למלאכה. 77 מ"ר בגין מסחר/ משרדים/ שירות.
6. ביום 30.12.15 ו- 18.01.16 הגישה העוררת השגה ולפיה אינה מחזיקה בשטח הנ"ל.
7. ביום 13.03.16 התקבלה תשובת מנהל הארנונה ולפיה ההשגה נדחתה.
8. ביום 03.04.16 הגישה העוררת ערר וביום 26.12.16 ניתנה החלטה ועדת הערר ולפיה: **"העוררת תחויב ... ביחס לשטח של 7.54 דונם בלבד, הכוללים סככה בגודל 500 מ"ר, חניון ומתחם לעיבוד מתכות...".**
9. ביום 10.01.17 ניתנה הודעת שומה המיישמת את החלטה הודעה לעיל ולפיה העוררת חויבה בשטחים הבאים:
 - א. 428 מ"ר בסיווג 401 451 תעשייה/ ב. אריזה.
 - ב. 77 מ"ר בסיווג 301 801 מסחר/ משרדים/ שרות.
 - ג. 6,945 מ"ר בסיווג 701 740 קרקע תפוסה לתעשייה.
10. כ- 10 חודשים לאחר מכן, ביום 30.10.17 התקבלה אצל העוררת הודעת שומה חדשה, שתאריך ההדפסה שלה מיום 21.08.17.
11. ביום 08.11.17 הגישה העוררת השגה כנגד הודעת השומה החדשה ולפיה השומה נוגדת את החוק והדין ודינה להתבטל.
12. ביום 27.12.17 התקבלה תשובת המשיב להשגה ולפיה ההשגה נדחתה.
13. משכך הוגש הערר דן.
14. באשר לטענה ביחס להתחמקות מתשלום ומחזיקים אחרים, המחזיקים מחזיקים בקרקע לפי הסכמי שכירות שאף הוגשו לעירייה, ואין בסמכות המשיב לקבוע כי החוזים אינם בתוקף.
15. טעות בשטח המקרקעין לחיוב, לטענת העוררת, בהודעת השומה נקבע כי העוררת מחזיקה בשטחים הבאים למול השטחים בהם העוררת עושה שימוש בפועל:

גודל השטח וסיווג לפי הודעת שומה מיום 21.08.17	גודל השטח וסיווג לפי שימוש העוררת בפועל
443.44 מ"ר בסיווג 401 451 תעשייה/ ב. אריזה.	428 מ"ר בסיווג 401 451 תעשייה/ ב. אריזה.
79 מ"ר בסיווג 301 801 מסחר/ משרדים/ שרות.	77 מ"ר בסיווג 301 801 מסחר/ משרדים/ שרות.
7,550.55 מ"ר בסיווג 701 740 קרקע תפוסה לתעשייה.	6,945 מ"ר בסיווג 701 740 קרקע תפוסה לתעשייה.
סה"כ 8,072.99 מ"ר	7,450 מ"ר

16. לטענת העוררת אין לחייב אותה מעבר לשטחים בהם היא מחזיקה בפועל, כמפורט בטבלה לעיל, זאת נקבע אף בהחלטת ועדת הערר מיום 26.12.16, כאשר מאז לא חל כל שינוי, והמשיב לא הסביר את השינוי במדידה, בגודל ובשטחים.

17. משכך, מבוקש לתקן את שטחי החיוב כמפורט בטבלה לעיל מכך שהעוררת תחויב בגין שטח בגודל 7,540 מ"ר, ולהורות על השבת הכספים שנגבו ביתר מעוררת.

ג. ביטול חיובי העוררת בגין שטח של 2,532.71 מ"ר, שטח שאינו בשימוש דחס:

18. העוררת טוענת כי יש לבטל שטח בגודל 2,532.71 מ"ר שיוחס לעוררת ויש לבטל הודעת שומה זאת מאחר והעוררת לא משתמשת בשטח זה. המדובר באדמת בור שהעוררת לא מחזיקה בה ולא עושה בה שימוש. המדובר בחיוב שגוי ושאינו כדין.

19. העוררת לא עושה שימוש בשטח נוסף מלבד השטח המושכר בגודל 7,540 מ"ר.

20. לטענת העוררת, הודעת החיוב בגין השטח הנוסף משוללת בסיס עובדתי ומשפטי.

21. עוד טענה העוררת כי היא אינה מקבלת מהעירייה שירותים מוניציפאליים בגין הנכס המחויב כנדרש וכמחויב בגין השטח הנ"ל.

22. העירייה אינה סוללת כבישים לנכס, אינה מתקינה מערכת ביוב, אינה מפעילה שירותי פינוי אשפה, אינה מעניקה שירותי תאורה ועוד, ומטעם זה נשללת זכאותה לתשלומי ארנונה.

23. בדיון שהתקיים בפני ועדת הערר ביום 08.10.18 הוסיפה העוררת כי באשר לטענת המשיב בדבר התחמקות מחזיקים, בכל מקרה קיים חוזה שכירות בתוקף בין חברת דחס לחברת א.ניסן לפיו חברת דחס שוכרת כשבעה דונם מהמגרש שנמצא בבעלות א. ניסן.

24. עוד הוסיפה העוררת לעניין שטח בגודל 2,500 מ"ר, העוררת שוכרת שטח בגודל 7.54 דונם והשטח הנוסף לא נמצא בשימושה ואינו חלק מחוזה השכירות.

25. באשר לתוספת השטחים, לטענת העוררת לאורך השנים לפי מדידות העירייה ולפי החלטת ועדת הערר מיום 26.12.16 שטחי החיוב כפי שפורט בערר, ומאז לא נעשה כל שינוי ולכן לא היה מקום לשנות את השטחים המחויבים.

עיקרי טענות המשיב:

26. ביום 08.11.17 הגישה העוררת השגה כנגד הודעת השומה.

27. ביום 27.12.17 ניתנה תשובת המשיב להשגה ולפיה ההשגה נדחת.

28. ביום 08.01.18 הגישה העוררת ערר.

29. **איחור מועדים** - לטענת המשיב, ההשגה הוגשה ביום 08.11.17 על הודעת שומה מיום 21.08.17 ועל כן הוגשה באיחור ויש לדחות אותה על הסף.

30. **שינוי בגודל הנכס** - לטענת המשיב, שטח הנכס נמדד ביום 20.04.17 ולפיו עודכן שטח הקרקע התפוסה משטח של 5,044 מ"ר לגודל 5,804.71 מ"ר ושטח בנוי בסיווג תעשייה מגודל של 56 מ"ר לגודל של 136.6 מ"ר. כך שהמצב העובדתי בשטח נכון למועד המדידה (20.04.17) השתנה מהמצב העובדתי שהיה ביום החלטת ועדת הערר (26.12.16). משכך, נשלחה לעוררת הודעת שומה עדכנית.

31. המצב העובדתי של הנכס דינאמי ועל כן העוררת לא יכולה להסתמך על החלטת ועדת הערר מיום 26.12.16 כאילו יש בה לקבוע את המצב העתידי.

32. מנגד, טענות העוררת לפיהן היא מחזיקה בשטח קטן יותר אינן נתמכות הראיות.

33. טענות העוררת ביחס למחזיקים אחרים נועדה במטרה לחמוק מתשלום חוב, העוררת טוענת כי תקופת השכירות התארכה גם לשנת 2017 ברם לא תמכה זאת בראייה.

34. תקופת השכירות בחוזים שצורפו אינה בתוקף לשנת 2017.
35. כל אותם ההסכמים המעידים על העברת חזקה לכאורה בנכס לא דווחו לעירייה בזמן אמת.
36. לטענת המשיב, אין כל זיקה בין החובה לשלם ארנונה לבין שירות כלשהו הניתן למשלם המס ולכן היא מוטלת ללא כל זיקה ומבלי שהעירייה נותנת כנגדה תמורה ישירה.
37. טענות בדבר חיובים רטרואקטיביים אינם בסמכות מנהל הארנונה וכפועל יוצא אינם בסמכות ועדת הערר.
38. לסיכום, ביקש המשיב לדחות את הערר.
39. בדיון בערר הבהיר המשיב כי לעניין איחור המועדים חל בלבול והוא חוזר בו מטענתו.
40. לעניין השטח בגודל כ- 2,500 מ"ר הוסיף המשיב בדיון כי הטענה תיבדק ותשלח הודעה מתאימה לעורר.
41. לעניין השינוי בשטחים הבהיר המשיב בדיון כי המצב בנכס דינאמי והחיוב נעשה בהתאם למדידות. ככל שהעוררת חולקת על כך, היה עליה להגיש אסמכתאות קונקרטיות לאותה תקופה.

הדיון בערר והכרעה:

42. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו, תגובות מטעם המשיב ותגובה מטעם העורר שהוגשו בהתאם להחלטת הועדה בדיון.
43. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים, והגענו להחלטה כדלקמן;
44. הערר נסמך על שלוש טענות מרכזיות:
- א. ההשגה הוגשה במועד.
- ב. יש לצמצם את שטחי החיוב לשטח של 7,540 מ"ר בלבד.
- ג. יש לבטל את החיוב בארנונה בגין שטח 2,532.71 מ"ר.

א. איחור במועד הגשת ההשגה, אם לאו:

45. המשיב טען בכתב התשובה לערר כי ההשגה הוגשה באיחור מועדים.
46. לטענת המשיב ביום 21.08.17 הונפקה הודעת השומה ונשלחה אל העוררת.
47. ביום 08.11.17 הוגשה ההשגה, לטענת המשיב באיחור מועדים.
48. המועדים להגשת השגה וערר קבועים בסעיפים 3 ו-6 ל"חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976", כך קובע ס' 3(א) לחוק:
- "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה..."**
49. וכך קובע ס' 6 (א) לחוק:
- "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר..."**
50. העוררת טענה כי הודעת השומה התקבלה אצלה רק ביום 30.10.17, כך שההשגה הוגשה בתוך 9 ימים. אפילו נקבל את טענת המשיב כי הודעת השומה נשלחה אל העוררת ביום הנפקתה 21.08.17 הרי שההשגה הוגשה בתוך מכסת 90 הימים.
51. בדיון שהתקיים בפני ועדת הערר נשאל המשיב בדבר טענה זו והמשיב הבין את טעותו ומחק את טענתו בדבר איחור המועדים, ובצדק, שכן אפילו אם נלך לשיטת המשיב כי הודעת השומה התקבלה אצל העוררת ביום הנפקתה, עדיין יוצא כי ההשגה הוגשה במועד.

ב. ביטול חיוב בגין שטח 2,532.71 מ"ר (נכס 300200612254):

52. בדיון שהתקיים בפני ועדת הערר, ניתנה החלטת ועדת הערר ולפיה המשיב נדרש לבדוק עניין זה.
53. בהתאם להחלטת הועדה, ביום 24.10.18 הודיע המשיב כי לאחר בדיקה שנערכה עלה כי השטח הנ"ל ירשם על חברת א. ניסן מיום 01.01.18 ואילך.
54. ביום 28.10.18 הוגשה תגובת העוררת בה התבקשו מספר הבהרות, ובהתאם לכך ניתנה החלטת הועדה המורה למשיב להגיש הבהרות לעניין.
55. ביום 05.12.18 הוגשה הבהרה מטעם המשיב ולפיה הנכס מבוטל מאחר ומדובר באדמת בור.
56. לאחר מכן, התבקש המשיב להבהיר האם הנכס חויב בשנת 2017.
57. ביום 29.01.19 הוגשה תגובת הבהרה מטעם המשיב ולפיו הנכס לא חויב בשנת 2017.
58. ביום 07.02.19 ניתנה החלטת הועדה על גבי תגובת המשיב ולפיה ניתנה לעוררת זכות תגובה תוך 14 יום.
59. משהעוררת לא הגיבה על תגובת המשיב עולה כי ממצאי המשיב בבדיקתו מקובלים על העוררת.
60. כך שלמעשה טענה זו של העוררת בדבר ביטול חיוב שטח בגודל כ- 2,500 מ"ר נבדקה ונמצא כי אכן מדובר בשטח שהועבר לבעלות א. ניסן ואף נמצא כי המדובר בשטח המהווה אדמת בור אשר אינו מחויב והעוררת לא חויבה בו בשנת 2017.
61. **כך שטענתה זו של העוררת התקבלה, הנכס אינו בר חיוב והחיוב בגינו בוטל, ובלאו הכי הועבר אל הבעלים חברת א. ניסן.**

ג. צמצום שטחי החיוב לשטח של 7,540 מ"ר בלבד:

62. העוררת טוענת כי יש לצמצם את שטחי החיוב שלה לשטח בגודל 7,540 מ"ר בלבד. זאת לאור העובדה שזה היה השטח שנמדד וחויב ע"י העירייה לאורך השנים והן לאור העובדה שלא השתנה דבק בנכס והן לאור החלטת ועדת הערר מיום 26.12.16.
63. מנגד, המשיב הבהיר כי ס' 13 להחלטת ועדת הערר מיום 26.12.16 קבע כי "העוררת תחויב בתשלומי הארנונה ביחס לשטח של 7.54 דונם בלבד, הכוללים סככה בגול 500 מ"ר, מבנה משרדים, חניון ומתחם לעיבוד מתכות... ככל שיש בו שימצאו שינויים תחול קביעת המשיב בהתאם לבדיקותיו".
64. כך שמדובר בשטח דינאמי בו מתבצעים שינויים ולא ניתן להקפיא את המצב שהיה בשנת 2016, לטענת המשיב הוא ביצע מדידה בנכס ותוצאות המדידה נמסרו לעוררת ועל בסיסם היא חויבה, וככל שהיא חולקת על כך, הרי שהיה עליה להגיש אסמכתאות ולהוכיח טענותיה. דבר שלא נעשה על ידי העוררת.

חובת ההוכחה ונטל הראיה:

65. כלל יסוד במשפט, "שהמוציא מחברו עליו הראיה". חריג לכלל זה הינו בערעורי מס, ולפיו "המוציא" היא הרשות, הנהנית מחזקת התקינות שפעולתה נשוא ההשגה או הערעור נעשתה כדין ודווקא "חברו" הוא הנישום הטוען כנגד פעולת הרשות ומבקש את ביטולה או שינויה, נושא בנטל השכנוע שאכן יש לשנות ו/או לבטל את פעולת הרשות.
66. אם כן, נטל הראיה מוטל על הנישום מכח חזקת התקינות המנהלית, כפי שנקבע בעמ"נ 28710-10-11 **חברת דלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (פורסם באתר נבו).

67. כשנושא המחלוקת כולל מחלוקת עובדתית בין הצדדים, כל צד צריך להוכיח את הטענות העובדתיות שנטענו בכתב הערר ועליו להגיש ראיות, לרבות תצהירים התומכים בהן.
68. הבחינה אם הובאו ראיות בכלל, או הובאו ראיות דיין תיבחן על ידי הועדה בהתאם לכל מקרה לגופו.
69. במקרה דנן, הערר הנדון נסוב בעיקרו על חיוב שטחים ביתר. העוררת טענה בערר כי חויבה ביתר בשטח של כ- 8,072 מ"ר, בעוד יש לחייבה בשטח כולל בגודל 7,540 מ"ר בלבד זאת לפי החלטת ועדת הערר משנת 2016 והן בהתאם למצב העובדתי בשטח.
70. ברם לערר לא צורפה כל אסמכתא ו/או ראייה לחיזוק הטענה ואף בדיון שהתקיים לא צורפה כל ראייה שיש בה כדי להרים את נטל הראייה.
71. הסכס השכירות שצורף לערר אינו הסכם בתוקף לתקופה בה הוגש הערר, ולכן לא ניתן להקיש ממנו על השטח המושכר ע"י העוררת.
72. אם כן, טענות העוררת בערר לא גובו באסמכתאות שיש בהם לשקף את המצב הועדתי בשטח בעת הגשת הערר ואף לא הוגשה מטעם העוררת מדידה נגדית לחיזוק טענותיה.
73. העוררת בחרה שלא להגיש מדידה נגדית מטעמה ו/או כל ראייה אחרת לחיזוק טענותיה ורק כשנשאלה על כך בדיון בערר השיבה שתהיה מוכנה להשלים זאת כעת. ברם לא ניתן היה לקבל בקשה זו לאור העובדה שהמצב העובדתי בעת הדיון בערר (08.10.18) לא בהכרח תואם את המצב העובדתי שהיה בעת הגשת הערר (ערר הוגש ביום 07.01.18 ביחס להודעת שומה מיום 30.10.17).
74. המשיב התנגד בדיון להגשת אסמכתאות נוספות, שכן המצב בנכס הוא דינאמי ומדידה חדשה שתיערך בדיעבד לא תשקף את המצב העובדתי שהיה בנכס בעת הגשת הערר בגין חיוב שהתבסס על המדידה מטעם המשיב.
- 75.
76. במקרה דנן, בו העוררת לא צירפה כאמור מדידה נגדית מטעמה על פי שיטת המדידה של עיריית אשדוד אשר סתרה את השטח בו היא מחויבת ואף לא צירפה כל אסמכתא המחזקת את טענותיה, הרי שהיא לא הרימה את נטל ההוכחה.
77. משבחרה העוררת שלא להגיש ראיות לחיזוק טענותיה אזי כל שמונח לעיני הועדה זה טענות העוררת ומסמכים שצורפו לכתב הערר.
78. כאמור הערר מתבסס על טענות עובדתיות, כאשר העוררת לא הגישה כל ראייה לחיזוקן.
79. אם כן, הואיל ומדובר בטענות עובדתיות הטענות הוכחה ולאור העובדה שנטל ההוכחה כאמור מוטל על העוררת, אין מנוס מהקביעה שהעוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הוכיחה טענותיה.
80. בהיעדר ראיות, ולאור החזקה בדבר תקינות שומת הארנונה של המשיב, לאור כל האמור לעיל דינה של טענה זו להידחות.
81. בנסיבות העניין ולאור העובדה שהערר התקבל באופן חלקי, הן לעניין הגשת ההשגה במועד, והן לעניין טענת העוררת ביחס לשטח של 2,5532.71 מ"ר שהתקבלה, אין צו להוצאות צו להוצאות.
82. ההחלטה ניתנה בהיעדר הצדדים.
83. זכות ערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע.
84. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום, ו' בניסן תשע"ט, 11 בחודש אפריל 2019.

צבי ברנבאום
חבר הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

פליקס דהן
חבר הוועדה