

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד מועצה אזורית משגב

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: אורן סלעי, עו"ד  
חברה: אפרת פדידה, עו"ד  
חבר: סלאח סוועאד, עו"ד

העורר: מוחמד חלאילה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

1. ביום 11.10.15 התקיים דיון בערר זה.
2. לאחר שמיעת הצדדים, המליצה הועדה לעורר באמצעות ב"כ, לחזור מהערר. לעורר ניתנה שהות לשקול עמדתו ולאחריה הודיע האחרון כי הוא עומד על המשך ניהול הערר לרבות קיום דיון הוכחות. למעשה מבקש העורר לקיים דיון נוסף בערר.
3. בהתאם לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, הועדה רשאית לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא בפניה אלא אם מי מהצדדים ביקש בכתב להתייצב בפניה ולהשמיע טיעוניו.
4. בסעיף 24 לערר, ביקש העורר לזמן את הצדדים לדיון לצורך בירור טענותיהם.
5. הדיון בערר זה נקבע ליום 11.10.15 אליו זומנו הצדדים כדין. לדיון לא התייצב העורר אלא בא כוחו בלבד. הועדה שמעה את הצדדים וניתנה לעורר זכות תגובה לטיעוני המשיב.
6. בהתאם לתקנות, רשאית הועדה לדרוש מבעל דין שיגיש לה תצהיר לאימות העובדות שעליהן הוא מסתמך בערר או בתשובה ואולם במקרה זה, סברה הועדה כי אין מחלוקת עובדתית מהותית בין הצדדים ולא נדרשים תצהירים לאימות העובדות הנטענות. באשר ליתר הטענות, ניתנה כאמור לצדדים הזדמנות לטעון טיעוניהם במסגרת הדיון.
7. לאור האמור, יבהיר ב"כ העורר תוך 7 ימים, מהם העובדות שלשיטתו שנויות במחלוקת ואשר דרושות בירור לשם הכרעה בערר זה ומיהם העדים שבכוונתו להעיד ככל שהועדה תיעקר לבקשתו. למשיב זכות תגובה תוך 7 ימים מיום קבלת הודעת העורר.

ניתן היום 28.10.15

אורן סלעי - עו"ד ונוטריון  
דרך בר יהודה 52, נשר  
טל: 04-8218222

מ"ר: 25984  
יו"ר: עו"ד אורן סלעי

חבר: עו"ד סלאח סוועאד

חברה: עו"ד אפרת פדידה

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד מועצה אזורית משגב

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: אורן סלעי, עו"ד  
חברה: אפרת אומיאל פדידה, עו"ד  
חבר: סלאח סוועאד, עו"ד

העוררת: חברת אשל צל בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש ביום 22/03/2015 על ידי חברת אשל צל בע"מ, במסגרתו טוענת העוררת כי שכרה מקלט של מבנה בישוב מעלה צביה בשטח של 12.51 מ"ר וכן מכולה בשטח של 29.12 מ"ר ובין שני אלה כיסוי פח מעל בשטח של 51.34 מ"ר.
2. שטח זה סווג על ידי המשיב לצרכי חיוב בארנונה, בסיווג "מלאכה". העוררת טוענת כך: "הקטגוריה המתאימה היא "שטח תפוס" ולא "בית מלאכה". עוד מבהירה העוררת כי העבודות אותה היא מבצעת נעשות בבתי הלקוחות ולטענתה אין אפשרות לקיומו של "בית מלאכה" בסככה פתוחה המלאה בחומרי גלם ועל כן עותרת העוררת לשנות את הסיווג וכן לבטל את החיוב הרטרואקטיבי של השנה.
3. בנושבת מנהל הארנונה לערר זה, טוען האחרון כי הנכס נשוא הערר מספר 285000/10 מצוי בתחום מועצה אזורית משגב, בישוב מעלה צביה (חלקה 14 גוש 19255), ולפיכך הוא מחויב בארנונה בהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה, המטיל על המועצה חובה לגבות ארנונה כללית בגין נכסים בתחומה. בהתאם לכך, פעל המשיב וחייב את העוררת לפי צו הארנונה של המועצה.

4. המשיב מבהיר כי השגת העורר על סיווג הנכס נדחתה, מן הטעם כי השימוש ואופי הפעילות בנכס עונים על הגדרת סיווג "מלאכה" בצו הארנונה ומכאן נדחתה השגת העוררת. עוד מבהיר המשיב, כי אף שלא קיים סיווג של "שטח תפוס", הרי שמשמע כי כוונת העוררת הייתה כי מן הדין לסווג את הנכס כ- "קרקע תפוסה" ועל אף השימוש בהגדרה השגויה, מבהיר המשיב כי הנכס אינו "קרקע תפוסה" כהגדרתה לפי סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש), אלא מדובר "בבניין", מונח הכולל גם מבנים ארעיים לרבות מכולות. לפיכך כהתאם למהותו של העסק לבניית בתי עץ ומשהובהר כי הנכס נהווה שטח אחסון כחלק אינטגרלי מהפעילות העסקית, טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

#### דיון והכרעה

5. במהלך הדיון ניתנה לעוררת הזדמנות להשלים טיעוניה ובמסגרת זו הוצגו לעוררת תמונות המשקפות את המצב בשטח במועדים הרלוונטיים וזו אישרה נכונותם והבהירה כי כיום עזבה את הנכס ואינה עושה בו עוד שימוש.
6. במסגרת הדיון טען נציג העוררת, כי עת החל להחזיק בנכס, סבר שלא יהיה מחויב בארנונה על שימוש "במכולה". עוד טען כי העסק אינו "מרוויח מיליונים", בנוי על אדם אחד וכי להבנתו מחסן בתוך המכולה אינו יכול להיקרא "בית מלאכה".
7. אין מחלוקת כי הנכס שימש במועדים הרלוונטיים כחלק מעסקה של העוררת ואין נפקא מינה אם חלק עיקרי מפעילות העסק הייתה בניה בבתיים של הלקוחות. המבנה שימש את העסק, בין לצרכי אחסון ובין להכנת ציוד וחומרי גלם לקראת ביצע העבודות אצל לקוחות העוררת.
8. העוררת אישרה כי היא מאחסנת בנכס, על שלושת חלקיו. ציוד, כלים וחומרי גלם המשמשים אותה בעבודתה, לאור האמור ברי כי מדובר במבנה שאינו משמש למגורים. כפי שעולה מצו הארנונה, תעריף "מלאכה", הינו התעריף הנמוך ביותר בו ניתן לחייב את הנכס, ככל שאינו משמש למגורים.

9. לאור קביעתנו שלעיל ולמעלה מן הנדרש, נבהיר כי הנכס אינו מהווה "קרקע תפוסה", שכן קרקע תפוסה כהגדרתה בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) הינה "כל קרקע שבתחום העירייה שאינה קרקע חקלאית שמשמשים בה ומחזיקים בה, לא יחד עם הבניין". במקרה זה מדובר "בבניינים" ולא בקרקע אף כי מדובר במבנים שחלקם ארעיים (המכולה והסככה הסגורה).

10. לאור האמור, אנו דוחים את הערר בענין סיווג הנכס וקובעים כי בדין סווג המשיב את הנכס בתעריף "מלאכה".

11. באשר לטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי, גם כאן אנו דוחים את הערר שכן מדובר בחיוב שהושת בשנות המס בה התברר למשיב אופי ומהות השימוש בנכס ובהנאם השית האחרון את החיוב על העוררת, רק בשנת מס זו.

12. בשולי הדברים ואף שלאור קביעתנו לעיל, לא נדרשנו לשאלת החיוב הרטרואקטיבי, נבהיר כי אין בסמכות ועדה זו לדון בסוגיות של חיוב רטרואקטיבי.

סמכויותיה של ועדה זו קבועים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").  
סעיף 3(א) לחוק הערר קובע כך:

" 3 (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמישיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס."

מדובר ברשימה סגורה של עניינים אשר בגינם רשאי, מי שחויב בתשלום ארנונה, להשיג על חיובו. הטלת חיוב בגין שנים קודמות לשנה בה הוטל החיוב (להלן ולעיל: "חיוב רטרואקטיבי") אינה מנויה במסגרת העילות המפורטות בסעיף 3(א) לעיל ומכילא לא ניתן להגיש על כך השגה כמשמעה בחוק הערר. משלא ניתן להשיג על חיוב רטרואקטיבי, מכילא לא ניתן להגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה בעניין זה ולאור כל אלו לועדת הערר אין סמכות לדון בחיוב שכזה. למען הסר ספק, בעניינו נשוא ערר זה לא הוטל חיוב רטרואקטיבי אלא חיוב לשנת המס בה הונברר למשיב השימוש בנכס.

בעניין זה נפנה לפסיקון בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון מפי כבי השופטת נגה אהז שפסקה כך:

"ככלל דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גביה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המנהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה, על כן צדקה ועדת הערר בקביעתה כי אינה מוסמכת לדון בשאלה זו".

10 סיכומו של דבר, אנו דוחים את הערר ללא צו הוצאות.

בהתאם לסעיף 215 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירתו ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בועדת ערר התש"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן ביום 21.10.2016.

<p>סלאח סוואעד, עו"ד מ.ר. 44952</p> <p>חבר - עו"ד סלאח סוואעד</p>	<p>חבריה: עו"ד אפרת פזידה</p>	<p>אורן סלעי - עו"ד ונוטריון דרך בריהודה 52, נשר טל: 04-8218222 מ.ר. 25984</p> <p>יו"ר: עו"ד אורן סלעי</p>
---	-------------------------------	--