

עררים מס': 7/21, 6/20, 15/19
עררים לשנים: 2019-2021**העוררת:**

עוז שטרן קרמיקה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד יונתן יצחק ואח'

ב.מ.ת. 10001-19-19
בית דין לערר, תל אביב

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה - עיריית בית שמש

מרחוב דרך יצחק רבין 4, בית שמש

ב.מ.ת. 10001-19-21
בית דין לערר, תל אביב**פסק דין****רקע כללי**

1. הנכס נשוא הערר הינו חנות בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש שמספרו 2957029 (להלן: "הנכס").
בגין הנכס הוגשו עררים לשנים 2019-2021. טענת הצדדים בעררים חוזרת על עצמה, משכך החליטה הועדה, מכח סמכותה לפי הוראות תקנה 19 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תש"לז-1977, לאחד את הדיון בעררים, לדון בהם במשותף וליתן החלטה אחת בכולם (להלן: "העררים").
2. ביום 20.04.2021 קיימה הועדה סיוור בנכס, בנוכחות ב"כ העוררת והמשיב, פרוטוקול הסיוור נשלח לצדדים והם לא השיגו עליו.

טענת העוררת

3. בעררים נטענו שתי טענות, האחת לעניין אזור המס והשנייה לעניין הקרקע בשטח כ-750 מ"ר המשמש כשטח חניה, אך העוררת חזרה בה מהטענה השנייה כאמור בפרוטוקול הדיון מיום 07.04.21, ומשכך הטענה היחידה שעמדה לדיון היא הטענה לעניין אזור החיוב כמפורט להלן.
4. החיוב הוא לפי שטח בנוי באזור מסחר א', בעוד שלטענת העוררת הנכס נמצא ברחוב העליה, אשר כלול בצו המסים כאזור מסחר ב' ואשר על כן, יש לסווג את הנכס תחת הסיווג הקבוע לאזור מסחר ב', שהתעריפים בו נמוכים יותר. טוענת העוררת, כי הנכס ממוקם ברחוב העליה 1, אין ולא היתה לו גישה מרחוב אחר בניגוד לשופרסל, אשר לה יש כניסה נוספת מרחוב יגאל אלון. בנוסף, אף לשיטת העירייה ממוקם הנכס ברחוב העליה, שכן כך צוין בתדפיס מצב חשבון ארנונה משנת 2007 וכן בתעודת עוסק מורשה המציינת את הכתובת הרשמית של העוררת.
5. בנוסף, העוררת מבקשת לתקן את סיווג הנכס לאזור מסחר ב' רטרואקטיבית בגין 7 שנים האחרונות, משעה שהעירייה התרשלה בכך שידעה ונמנעה מלסווג את הנכס לפי אזור מסחר ב'.

טענת המשיב

6. המשיב טוען כי הנכס מצוי ברחוב יגאל אלון 8, ולא ברחוב העלייה, וזאת מבדיקה באתר ממשלתי של המרכז למימון ישראל (www.mapi.gov.il), לאיתור כתובת הנכס, המצוי במקרקעין הידועים כגוש 5205 חלקה 15. (הם המקרקעין אשר גם העוררת לא חולקת כי הנכס מצוי בהם), עולה כי הכתובת הינה רחוב יגאל אלון 10 ולא רחוב העלייה.
7. יתירה מזו, תכלית ההפרדה בצו המסים לאזורי חיוב, נועדה להפחית את נטל המסים על העסקים הקטנים המרוחקים ממרכז העיר וחיוב העוררת בתעריף המופחת אינו הולם את התכלית שביסוד ההפרדה לאזוריים.
8. עוד טוען המשיב כי האזור בו מצוי נכס העוררת הוא אזור תעשייה ואינו אזור מסחר, כמוגדר בצו, וגם מטעם זה אין לכלול את נכס העוררת בקטגוריה של אזור מסחר בי.

דיון והכרעה

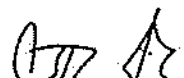
9. הנכס גובל מצדו הצפוני ברחוב יגאל אלון ובצדו המערבי ברחוב העלייה, משכך לכאורה, ניתן "לשייך אותו" לאחד משני הרחובות הללו. כפי שנמצא בסיור שערכה הועדה ביום 07.04.2021 במקום, בשונה מהעובדות בעניינה של שופרסל, שכנתה של העוררת, לנכס קיימת כניסה אחת – מרחוב העלייה בלבד. ככל שהייתה בעבר כניסה לנכס מרחוב יגאל אלון, הרי שאינה קיימת עוד והכניסה מרחוב יגאל אלון היא לשטח פריקה וטעינה של שופרסל המתוחם בחומה בנויה ואין גישה כלל לנכס ו/או לשטח התניה שצמוד לנכס העוררת.
10. לאור האמור, לא ניתן להקיש מהכרעת ועדת הערר מיום 07.01.2019 שניתנה בעניין שופרסל נגד מנהל הארנונה של עיריית בית שמש לעניינה של נכס העוררת נשוא ערר זה.
11. ככל שתכלית ההפרדה בין אזור החיוב מיועדת ל"עסקים קטנים", הרי שהיה צריך לציין זאת בבירור בצו המסים, ולא "חנויות", כפי שנכתב. אפשרות נוספת היא לציין אילו מסי ברחוב העלייה נכנסים תחת הגדרה זו או ממעגל התנועה שבפינת הרחובות העלייה/רמב"ם.
12. אשר על כן, אנו מקבלים את טענת העוררת לעניין אזור החיוב וקובעים כי יש לסווג את הנכס לפי סיווג 309 שהוא אזור מסחר בי.
13. הטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי איננה בסמכות הועדה, ומשכך דינה להידחות על הסף.

סוף דבר

14. לאור האמור לעיל, החלטנו לקבל את הערר, ללא צו להוצאות.
15. בהתאם להוראת תקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשלי"ז-1977 (להלן: "תקנות הערר"), החלטת הועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.
16. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הערר, החלטת הועדה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית בית שמש תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.



דוד עמר
חבר הוועדה



נילת בנדר, עו"ד
יו"ר הוועדה



יצחק פרנקל, עו"ד
חבר הוועדה

ניתן ביום: 02.06.2021