

ערר מס' 19/20

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית בית שמש

העוררים:

1. _____
 2. _____
- ע"י ב"כ משרד עו"ד סוסלו ושות'

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה - עיריית בית שמש
מרחוב דרך יצחק רבין 4, בית שמש
טלפון: 02-9909974; פקס: 02-9909958

החלטה

1. הנכס נשוא הערר הינו בית מגורים ברחוב הארזים בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש שמספרו _____ (להלן: "הנכס").
2. בחודש אפריל 2019 שלח המשיב לעוררים דרישת תשלום לפיה חויב הנכס בארנונה כללית לפי שטח של **235.30 מ"ר** לפי סיווג "מגורים", הכולל חיוב בגין "פרגולה לא מקורה" בשטח של 1.26 מ"ר. קודם להודעת שומה מתוקנת זו חויב הנכס לפי שטח של **216 מ"ר**. הגדלת השטח כאמור נומקה ע"י המשיב, בתשובה להשגה שהגישו העוררים מיום 12.05.2019 (להלן: "ההשגה").
3. בעקבות ההשגה, נערכה מדידה חוזרת ביום 03.09.2019 ולפיה יש לחייב את הנכס בארנונה כללית לפי שטח של **243.59 מ"ר** לפי סיווג "מגורים" (להלן: "המדידה השנייה").

נימוקי העוררים

4. העוררים טוענים כי דין השגתם להתקבל משעה שלא בוצע כל שינוי בשטח הנכס שבבעלות ובאחזקת העוררים למעלה מ-29 שנים.
5. בנוסף, נטען כי המשיב לא השיב להשגה במועד הקבוע בחוק ומשכך דין ההשגה להתקבל.
6. כמו כן, מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול.
7. לבסוף, מדובר בחיוב שטחים אשר אינם ברי חיוב וכי השטח המחויב כ"פרגולה לא מקורה" הינו קרקע חיצונית למבנה שאין לחייבה בארנונה.

טענות המשיב

8. המשיב דוחה את טענות העוררים מן הנימוקים הבאים:
 - 7.1 הודעת השומה מתבססת על מדידה שנערכה בנכס ביום 17.02.2019, ואילו העוררים לא תמכו את טענותיהם באסמכתאות ו/או מדידה נגדית ומשכך יש לדחותן על הסף.
 - 7.2 ההשגה נענתה במועד ע"פ דין והתשובה נשלחה באמצעות דואר שליחים בדואר רשום ביום 04.06.2019 ואילו משעה שהעוררים לא נכחו בבית בעת הגעת השליח ולא אספו את דבר הדואר, ולאחר שתי הודעות הוחזר ביום 03.07.2019 למשיב, בהתאם לפלט מאתר אינטרנט "דואר ישראל".

7.3 עוד טוען המשיב כי סעיף 2 לצו המסים של עיריית בית שמש קובע "שטח בניין למגורים- לצורך חיוב נכסים המשמשים למגורים המדידה תהיה ברוטו ע"פ מידות חוץ בכל הקומות..." ולפיכך יש לכלול את הכניסה המקורה לנכס העוררים בהגדרה של שטח בניין למגורים ולחייבה בארנונה כללית, כפי שחויבה. אין מדובר ב"קרניז של הבית" אלא בקירוי שנוצר מרצפת הקומה הראשונה שרוחבה ארוך יותר מרוחב קומת הקרקע.

7.4 כמו כן, במדידה השנייה נמצאו שטחים שלא חויבו בעבר, המצויים בקומת המרתף של הנכס.

דיון והכרעה

9. בפתח הדברים יצוין כי על אף שניתנה לעוררים הזדמנות הם לא תמכו את טענותיהם באסמכתאות ו/או מדידה נגדית וטענו טענות בעלמא.
- לעניין חיוב ה"פרגולה לא מקורה"
10. על-פי דין הארנונה העירונית מוטלת על המחזיק בנכס מקרקעין, כאשר המחוקק התכוון למי שהוא בעל הזיקה הקרובה לנכס. אין חולק כי מבחינה עובדתית העוררים הם המחזיקים בנכס. המלומד רוסטוביץ' מבהיר בספרו "ארנונה עירונית" כי על מנת להיות מחזיק אין צורך להשתמש בנכס וכי יסוד שימוש בקרקע המתבטא בפעולה חיצונית כגון ניצול כלשהו לצורך מסוים, אינו דרוש לצורך "החזקה".
11. עוד, אין חולק כי השטח בכניסה לנכס העוררים נכנס תחת הגדרה "שטח בניין למגורים" וטענת העוררים כי מדובר ב"מבנה אדריכלי" שאינו משמש לישיבה תחתיו ואף לא להנחת עציץ אינה רלוונטית לחיוב העוררים בגין שטח זה.
- נטל הראיה וראיות הצדדים
12. הלכה היא כי בערעורי מס נטל הראיה ונטל השכנוע רובצים על הנישום. הנישום הוא בגדר התובע "המוציא מחברו עליו הראיה", הן מן הטעם שפעולה הרשות מעוגנת בחוק ומוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והן משום שהנישום הוא בעל המידע הטוב ביותר על המתרחש. על הנישום רובץ הנטל לשכנע כי יש לבטל את מעשה רשות המס. הלכה זו חלה גם בדיני הארנונה.
13. על אף שכתב הערר נעדר כל תמיכה עובדתית, ועדת הערר בהחלטתה מיום 20.5.2021, אפשרה לעוררים להגיש מדידה נגדית מטעמם תוך 14 ימים מיום החלטה והעוררים בחרו שלא לעשות כן.
14. אשר לטענת העוררים בדבר איחור/אי מענה להשגה, יובהר כי לטובת הרשות עומדת חזקת תקינות כאמור, וכי הנטל לסתור אותה מוטלת על העוררים ומשאלו לא הרימו את הנטל אין לנו אלא לדחות טענה זו.
15. הטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי איננה בסמכות הוועדה, ומשכך דינה להידחות על הסף.

סוף דבר

16. לנוכח העולה מן האמור לעיל, אנו מורים על דחיית הערר.
17. לאור התנהלות הצדדים כל צד יישא בהוצאותיו.
18. זכות ערעור תוך 45 ימים לבית משפט לעניינים מנהליים, לפי הוראת סעיף 6(ב) לחור הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
19. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית בית שמש כהוראת תקנת 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977.
20. ניתן והודע בהעדר הצדדים ובאי כוחם, היום 18.01.2022.


 דוד עמר
 חבר הוועדה


 גילת בנדר, ע"ד
 יו"ר הוועדה


 יצחק פרנקל, ע"ד
 חבר הוועדה