

ועדת ערר ארנונה לפי חוק האזורית מטה אשר

ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206 • טלפון ישיר: 04-9879618 • פקס 04-9879703



בפני ועדת ערר ארנונה המועצה האזורית מטה אשר

העורר : השושנה האדומה בע"מ
באמצעות ב"כ עו"ד אלכס וייג

המשיב : "מנהל הארנונה – המועצה האזורית מטה אשר"
באמצעות ב"כ עו"ד עודד מהצרי

החלטה

- עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי בתחומי המועצה האזורית מטה אשר ברחוב דרך עכו 7000 בקרית ביאליק.
- בפני ועדת הערר 2 עררים בגין הנכס נשוא הערר, האחד מתייחס לשנים 2017-2018 והשני לשנת 2019. העררים נתקבלו במזכירות ועד הערר ביום 27.8.2018 וביום 15.4.2019.
- כן מונחת בפני ועדת הערר תשובת מנהל הארנונה.
- תמצית טיעוני העוררת**
 - העוררת טוענת במסגרת העררים כי נפלה טעות בסיווג הנכס באופן שבו הנכס סווג כמסעדה כאשר השימוש בפועל הינו חדרי אירוח.
 - בנוסף טוענת העוררת כי נפלה טעות במדידה באופן שבו המשיב קבע כי גודלה הנכס הינו 290.58 מ"ר ובפועל לטענתה הגודל הינו 207.93 מ"ר בלבד.
 - להלן פירוט ותחשיב כפי שצורף ע"י המערערת:
 - המועצה חייבה את העוררת בגין ייעוד של מסעדה (שגוי מיסודו) עבור 290.58 מ"ר כאשר בפועל ובהתאם למדידות שבוצעו על המועצה, שטח המסעדה הינו 207.93 מ"ר בלבד.
 - יתירה מזו הייעוד האמיתי שהיה על המועצה לקבוע הינו חדרי הארחה כפי השימוש בפועל של הנכס. אי לכך היה על המועצה לבצע חישוב כדלקמן:
 - א. 207.93 מ"ר רבוע במכפלת 40.13 (חדרי אירוח ונופש, לרבות צימרים וכן בתי הארחה עד 1,500 מ"ר) = 8,344.23 ₪.
 - ב. 17.77 מ"ר במכפלת 21.66 (חניה לכל מ"ר) = 384.89 ₪.
 - ג. 18.13 מ"ר במכפלת 20.48 (סככה המשמשת לכל מטרה אחרת שלא פורטה לעיל) = 371.3 ₪.
 - ד. 25.13 מ"ר במכפלת 66.64 (מחסן) = 1674.66 ₪.

5. תמצית טענות המשיב

- הערר בגין השנים 2017-2018 הוגשו באיחור בניגוד לדין ולכן יש לדחות את העררים בגין 2017-2018.
- למען הזהירות צירף המשיב תחשיב מטעמו וכדלקמן:

11. לצורך הבהרת הדברים אטען מנתוני המועצה עולה, כי נכס העוררת מחויב ומסווג כמסעדה לחלן

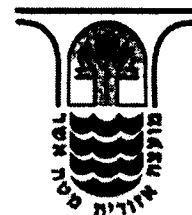
- 23095_החי
- שטח בגודל של 290.58 מ"ר תחת הסיווג של "המשמשים כתנות או בית עסק, לרבות מבנים..." (300) (להלן: שטח א').
 - שטח בגודל של 35.90 מ"ר תחת הסיווג "קרקע תפוסה המשמשת לכל מטרה אחרת שלא פורטה לעיל" (735).



מכון התקנים הישראלי

ועדת ערר לענייני ארנונה לפי חוק המועצה האזורית מטא אר

ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206 • טלפון ישיר: 04-9879618 • פקס 04-9879703



6. ביום 11.6.2019 התקיים דיון בפני ועדת הערר במסגרת הדיון סוכם בין הצדדים כי אין מחלוקת בעניין התשריט שצורף לערר מיום 15.4.2019 וכי התשריט מקובל על הצדדים.

במסגרת הדיון הובהר כי המחלוקת העובדתית היחידה בין הצדדים הינה סיווג הנכס ובמעמד הדיון נקבע מועד לסיור בנכס.

ביום 13.8.2019 התקיים סיור בנכס בנוכחות הצדדים וב"כ וניתנה החלטה לפיה יבואו הצדדים בדברים ביניהם וינסו להגיע להסכמות. בנוסף ניתנה לעורר הזכות להגיש מסמכים המעידים על הזמנת המתחם ללינה.

ביום 13.8.2019 הגיש העורר מספר מסמכים המצביעים כי הנכס משמש בין היתר לאירוח וייתכן אף ללינה, המסמכים שהוגשו מתייחסים לשנת 2019 בלבד.

הצדדים הגישו בקשות מוסכמות למתן ארכה להגשת הודעה מוסכמת וועדת הערר נעתרה לבקשות.

ביום 19.1.2020, ניתנה החלטה על בקשת העורר למתן החלטה במסגרתה הודיע כי הצדדים לא הגיעו להסכמות.

7. דיון והכרעה

7.1. לאחר שבחנו היטב את טענות הצדדים קבענו כי דין הערר בגין השנים 2017-2018 להידחות וכי דין הערר בגין שנת 2019 להתקבל כפי שיפורט להלן.

7.2. ועדת הערר מחליטה לדחות את הערר בגין השנים 2017-2018 מן הנימוקים הבאים:

א. כעולה מן הערר והתשובה לערר, הערר בגין השנים 2017-2018 הוגש בחלוף המועד הנקוב בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה) תשל"ו-1976 (להלן: "החוק"). ראו לעניין זה את דברי כבוד השופטת רונן בעמ"א (ת"א) 241/08 רס-חן חניונים נ' עיריית תל אביב, (שם): "שמשהחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיובו בארנונה".

ב. בפני ועדת הערר לא הונחה כל בקשה מנומקת מטעם העורר להארכת מועד ובכל מקרה סמכות ועדת הערר להארכת מועדים מוגבלת, ראה בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ. עיריית חיפה.

"סמכותם של מנהל הארנונה ועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית (ראו: ארנונה עירונית ב, בעמ' 1322).

ג. בנוסף במסגרת המסמכים שצורפו ע"י העורר לאחר הסיור מיום 13.8.2019, צירף העורר מסמכים המתייחסים אך ורק לשנת 2019 וזאת אף שניתנה לו הזדמנות לצרף מסמכים נוספים והאחרון לא השכיל לעשות שימוש בהזדמנות שניתנה לו.

7.3. ועדת הערר מחליטה לקבל באופן חלקי את הערר בגין שנת 2019 וכפי שיפורט להלן:

הועדה מחליטה כי כפי שניתן היה להתרשם מהסיור שנערך בנכס, סיווג הנכס אינו מסעדה ועל המשיב לערוך תחשיב מחדש התואם את התשריט המוסכם באופן שבו ישונה הסייווג לסייווג של חדרי אירוח ונופש, לרבות צימרים וכן בתי הארחה עד 1,500 מ"ר. התחשיב ייערך כאמור על שנת 2019 בלבד וככל והעורר שילם תשלומים ביתר בהתאם לסייווג שקבע המשיב, יהיה על המשיב להשיב לידיו את התשלומים ביתר תוך 30 יום.

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
רגבה
שבי ציון
שייח דנון
שמרת



ועדת ערר לענייני ארנונה שליש המועצה האזורית מטה אשר

ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206 • טלפון ישיר: 04-9879618 • פקס 04-9879703



7.4. בנסיבות אלו אין צו להוצאות.

7.5. בהתאם להוראות סעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים התשי"ס – 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

7.6. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 9.2.2020.

עו"ד נרקיס לביא
יו"ר ועדת ערר ארנונה
מ.א. מטה אשר

נרקיס לביא, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

~~מר מיכאל קישור~~
~~חבר ועדת ערר~~

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסדיק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
רגבה
שבי ציון
שייח דנון
שמרת

