



ערר מס': 20210050
מס' משלם: 15393788
מס' נכס: 1007901700

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית אשדוד

העוררים:

אגרוורקר אילנה ואברהם
מרח' העצמאות 15/1 גן יבנה, מיקוד 7080315
טל': 053-2412505 ; 08-8563250

- נגד -

המשיב:

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

החלטה

העובדות בתמצית:

1. העוררים מחזיקים בנכס מס' 1007901700 המצוי ברח' קיבוץ גלויות 17 באשדוד.
2. ביום 14.03.22 נדחתה ההשגה על מלוא מרכיביה.
3. ביום 06.04.22 הוגש הערר.
4. לאחר מכן הוגש כתב תשובה לערר מטעם המשיב.
5. ביום 27.06.22 התקיים דיון בערר בפני ועדת הערר במעמד הצדדים.
6. בדיון בפני ועדת הערר ניתנה החלטה ולפיה ניתנה לעוררים הזכות להגיש מדידה נגדית.
7. ביום 08.08.22 הוגשה מדידה נגדית מטעם העוררים.
8. ביום 24.08.22 הוגשה תגובה מטעם המשיב למדידה.

עיקרי טענות העורר:

1. העוררים בעלי נכס, חנות ברח' קיבוץ גלויות 1, חנות מס' 17 ברובע ב' באשדוד.
2. לטענת העוררים, לאחרונה בוצע שינוי בשטח המבנה בחשבון הארנונה כך שהשטח הוגדל משטח של 23 מ"ר לשטח של 40 מ"ר.
3. הנכס נשוא הערר נרכש לפני 20 שנה לערך ומרגע רכישתו לא בוצע כל שינוי בנכס/ שיפוצים/ הגדלה.

4. מאז רכישת הנכס העוררים חויבו לפי גודל 23 מ"ר ולאחרונה הגיע מודד מטעם עיריית אשדוד שטען כי גודל הנכס הינו 40 מ"ר והדבר לא נכון.
5. העוררים מבקשים להשיב את החיוב לגודל כפי שהיה עד שנת 2021 ולחייב על גודל של 23 מ"ר בלבד.
6. בדיון חזרו העוררים על טענתם כי גודל הנכס לא גדל במהלך השנים, בשנת 2021 שונה גודל הנכס ללא ידיעת העוררים.
7. לטענתם הבניינים נבנו מעל החנויות בשנים האחרונות ואז העמיסו עליהם את הארנונה של השטחים המשותפים מהבניינים הללו.
8. בתום הדיון, לפני משורת הדין, ניתנת לעוררים הזכות להגיש מדידה מטעמם תוך 30 יום. ככך שככל שתוגש מדידה נגדית היא תועבר לתגובת המשיב ולאחר התגובה תיתן החלטת הוועדה, על בסיס החומר המונח בפניה.
9. ביום 08.08.22 הוגשה מדידה נגדית מטעם העוררים.

עיקרי טענות המשיב:

1. ביום 03.02.22 הגישו העוררים השגה בגין חיובי ארנונה בנכס מס' 1007901700 המצוי ברח' קיבוץ גלילות 17 באשדוד.
2. ביום 14.03.22 נדחתה ההשגה על מלוא מרכיביה.
3. ביום 06.04.22 הוגש הערר.
4. עפ"י צו הארנונה של עיריית אשדוד נקבע במבוא בס' 6 א', ב', ג' (3) הגדרת מבנה, שטח מבנה ושטחים משותפים לצורך חיוב בארנונה.
5. הנכס נשוא הערר נמדד ע"י חברת מדידות מטעם עיריית אשדוד וחויב בהתאם לעקרונות החיוב בצו הארנונה.
6. בעקבות פניית העוררים בהשגה נבחן שטח הנכס בצירוף אסמכתאות ונמצא כי בהודעת השומה שנשלחה לעוררים חלה טעות בשיוך התשריט הנכון של הנכס.
7. לאחר בדיקה של מחלקת שומה ומפקח השומה בנכס נמצא כי גודל הנכס לפי התשריט הנכון הינו 31 מ"ר. לפיכך גודל הנכס עודכן בספרים החל מיום 01.03.22 ואילך וגם לתקופה שמיום 01.12.21 ועד 28.02.22.
8. למען הסר ספק הובהר כי בבדיקת מפקח השומה נמצאה התאמה בין גודל הנכס בתשריט הנכון לגודל הנכס בפועל.
9. לאור האמור לעיל, התבקשה הוועדה לדחות את הערר.
10. בדיון טענה ב"כ המשיב כי בתשובה להשגה, הבהיר המשיב שחלה טעות בשיוך של התשריט של הנכס ולכן תוקן גודל הנכס לגודל של 31 מ"ר כולל חלק יחסי בשטחים המשותפים.
11. עוד הבהירה ב"כ המשיב כי השטח העיקרי של הנכס הינו 26.76 מ"ר, אולם לשטח זה מתווסף חלק יחסי בשטחים המשותפים בהתאם לצו הארנונה באשר בטעות לא צורף לנכס במשך שנים.
12. לאחר בדיקה ובירור נוסף שערך המשיב במהלך הדיון, נמצא כי השטח הכולל העיקרי של הנכסים שמצויים בבניין המשרדים מעל החנויות ומעל הנכס של העוררים והכולל את שטח החנויות שמתחת לבניין המשרדים, הינו בגודל 4,363.14 מ"ר.
13. השטח המשותף המצוי בבניין המשרדים הינו בגודל של 709.64 מ"ר, שטח משותף זה הוצמד באופן יחסי לכל שטח עיקרי באופן יחסי כפי שנעשה במקרה של העוררים, לא נמצאה כל טעות בחישוב השטחים.

14. עוד הוסיפה ב"כ המשיב כי הטענות נטענות בעלמא וללא אסמכתאות ללא מדידה נגדית, ולא ניתן לקבלם ויש לדחות את הטענות על הסף.
15. לאחר הדיון, ביום 08.08.22 הוגשה מדידה נגדית מטעם העוררים.
16. ביום 24.08.22 הוגשה תגובה מטעם המשיב למדידה הנגדית ולפיה המדידה שהוגשה הינה ביחס לחנויות 15 ו-17, ואילו הערר הינו ביחס לחנות 17 בלבד.
17. כמו כן, המדידה אינה ברורה דיה, לא ניתן להבחין בין מידות האורך והרוחב של הנכס אלא שמופיע סיכות השטח בלבד.
18. בנוסף, לא צוין במדידה באיזה שיטת מדידה נמדד המכס בעוד שיטות החישוב הנהוגה לפי צו הארנונה של עיריית אשדוד הינה "ברוטו ברוטו".
19. כמו כן, העוררים התייחסו לגודל הנכס העיקרי בלבד ולא היתה כל התייחסות במדידה מטעמם לחלק היחסי בשטחים המשותפים שהועמסו על הנכס. ומשכך, נראה כי אין חולק על החלק היחסי בשטחים המשותפים.
20. לאור האמור לעיל, העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה והועדה התבקה לדחות את הערר.

הדיון בערר והכרעה:

1. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו, מדידה מטעם העוררים, ותגובת המשיב למדידה שהוגשו בהתאם להחלטת הועדה בדיון.
2. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים, והגענו להחלטה כדלקמן;

הדיון בערר לגופו:

3. הערר הנדון נסוב על טענת חיוב שטחים ביתר. בערר ובהשגה טענו העוררים כי חויבו ביתר בשטח של 31 מ"ר, כאשר לטעמם שטח הנכס אמור להיות מחויב כפי שחויב בעבר בגין שטח של 23 מ"ר ולא בגין שטח של 31 מ"ר כפי שהוא מחויב.
4. לאחר הדיון בועדה ניתנה החלטה ולפיה לפנים משורת הדין ניתנה לעוררים הזכות להגיש מדידה נגדית מטעמם.
5. לאחר שהתבקשה אורכה מטעם העוררים, ביום 08.08.22 הוגשה מדידה נגדית מטעם העוררים.

שטחים משותפים / חיוב שטחים ביתר:

1. העוררים טענו בערר ובהשגה כי לאחרונה חויבו ביתר בגין הנכס נשוא הערר, שכן עד לאותו מועד חויבו בגין הנכס בשטח בגודל של 23 מ"ר, ולאחרונה חויבו בגין אותו הנכס שלא עבר כל שינוי בשטח בגודל 40 מ"ר. לאחר הגשת הערר ובדיקה שערכה העירייה התברר כי חלה טעות והנכס חויב בגין שטח בגודל 31 מ"ר. גם חיוב זה הינו חיוב ביתר לטענת העוררים.
2. העורר טוענים כי הגדלת חיוב שטח הנכס משטח של 23 מ"ר לשטח של 31 מ"ר הינו חיוב יתר, ויש לחייבם בשטח של 23 מ"ר בלבד.

3. מנגד, המשיב טוען כי הנכס נמדד ע"י חברת מדידות וחויב בהתאם לעקרונות החיוב בצו הארנונה. בעקבות פניית העוררים בהשגה נבחן שטח הנכס בצירוף אסמכתאות ונמצא כי בהודעת השומה שנשלחה לעוררים חלה טעות בשיוך התשריט הנכון של הנכס. לאחר בדיקה של מחלקת שומה ומפקח השומה בנכס נמצא כי גודל הנכס לפי התשריט הנכון הינו 31 מ"ר. לפיכך גודל הנכס עודכן בספרים החל מיום 01.03.22 ואילך וגם לתקופה שמיום 01.12.21 ועד 28.02.22.
4. לתשובה לערר צורף תשריט המדידה המתייחס לגודל הנכס ובדיון הוגש התשריט של השטחים המשותפים שהועמסו על כלל הנכסים בבניין בו מצוי נכס העוררת.
5. עוד הוסיף המשיב כי לערר לא צורפו אסמכתאות, לא צורפה מדידה נגדית ע"י מודד מוסמך ולא הורם נטל ההוכחה ועל כן יש לדחות את הערר.
6. ס' 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג-1992 קובע כדלקמן: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".
7. מכוח סמכותה על פי חוק זה, התקינה עיריית אשדוד את צו הארנונה במסגרתו נקבעו כללי חיוב הארנונה בעיר אשדוד.
8. ס' 6(א) לצו הארנונה מגדיר מבנה כדלקמן: "הגדרת מיבנה: כל מיבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ, או כל חומר אחר. וכן:
(1) כל חלק של מיבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע (גם לתקופה זמנית).
(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיו"ב, הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדר שטח קרקע או חלל.
(3) בריכת שחיה, מקורה או שאינה מקורה, תחושב לפי 50% משטחה. לעניין הגדרת מיבנה יחשב כמבנה לצורך צו הארנונה כל מיבנה, בין אם ניתן למבנה, או לחלק ממנו, היתר, ובין אם לאו, ובין אם המבנה חורג מהיתר הבניה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה".
9. ס' 6(ב) לצו הארנונה מגדיר שטח מבנה כדלקמן: "שטח מבנה- לצורך צו הארנונה, בשטח המבנה (למגורים ושלא למגורים) יכללו כל השטחים של המבנה כהגדרתו לעיל, עפ"י מידות חוץ שלו לרבות מעברים, הול, חדרי שירותים, מדרגות, מרפסות מקורות, מבני עזר, מיתקנים, סככות, מחסנים, מרתפים, גלריות, מקלט, ממ"ד, ממ"ק וכל שטח אחר בתוך המבנה".
10. ס' 6(ג)(3) לצו הארנונה מגדיר שטחים משותפים כדלקמן: "שטחים משותפים במבנה לרבות שטחים המשמשים את המחזיקים ו/או ציבור בלתי מסוים (עפ"י היתר הבניה), בין שהם רשומים כשטחים משותפים ובין שאינם רשומים, יתווספו לשטח החיוב בארנונה של כל מחזיק, בהתאם לחלקו היחסי באותם השטחים".
11. לטענת המשיב, הנכס נמדד ע"י חברת מדידות מטעם עיריית אשדוד וחויב בהתאם לעקרונות צו הארנונה.
12. העורר צירף מדידה מטעמו, ברם המדידה אינה ברורה כלל. במדידה נרשם רק השטח הכולל של הנכס, כך שלפי המדידה שטחו של הנכס הינו 24.07 מ"ר.
13. במדידה לא פורטה שיטת המדידה, לא פורטו מידות האורך הרוחב של הנכס, אלא רק סיכום כללי של גודל הנכס. כמו כן, לא היתה במדידה כל התייחסות לשטחים המשותפים.
6. לאחר המדידה, ביום 26.08.22 ניתנה החלטת הועדה ולפיה: **"תגובת המשיב תועבר לעורר, אשר ישיב לתגובה תוך 14 יום".**

14. עד כה וחרף חלוף המועד, לא הוגשה כל תגובה מטעם העוררים.
15. טענתם של העוררים נטענה בעלמא, כאשר הם טוענים כי השטח בו חיובו הינו גדול משטח הנכס בפועל. לאחר הדיון בערר ניתנה לעוררים, לפני משורת הדין, הזכות להגיש מדידה מטעמם. העוררים אף ביקשו אורכה להגשת המדידה והוועדה נעתרה לבקשתם.
16. לבסוף, ביום 08.08.22 הוגשה מדידה מטעם העוררים, ברם כפי שפורט לעיל, אין במדידה שהוגשה כדי לחזק את טענתם של העוררים. נהפוך הוא, אף במדידה מטעמם נמדד שטח הנכס כגדול יותר מזה שנטען ע"י העוררים.
17. העוררים טענו בערר כי שטח הנכס הינו בגודל 23 מ"ר ואילו במדידה מטעמם נמדד הנכס בגודל 24.07 מ"ר, כאשר לא ידוע אם זו מדידה לפי שיטת "ברוטו ברוטו" הנהוגה בצו הארנונה של עיריית אשדוד או שמדובר במדידה לפי שיטה אחרת. כמו כן, נראה כי במדידה אין כל התייחסות לשטחים המשותפים.
18. לא ניתן להסתמך על המדידה שהוגשה מטעם העוררים שכן יש בה מספר ליקויים. ראשית, לא ברורה שיטת המדידה, האם שיטת המדידה תואמת את צו הארנונה של עיריית אשדוד. שנית, לא נרשמו מידות האורך והרוחב של המבנה אלא רק סיכום סופי של סך המדידה. שלישית, במדידה אין כל התייחסות לשטחים משותפים. מטעמים אלה עולה כי המדידה שהוגשה מטעם העוררים לא עומדת בדרישות צו הארנונה של עיריית אשדוד.
19. נשאלת השאלה האם העוררים הצליחו להרים את נטל ההוכחה?
- חובת ההוכחה ונטל הראיה:**
20. 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.
21. 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).
22. כשנושא המחלוקת כולל מחלוקת עובדתית בין הצדדים, כל צד צריך להוכיח את הטענות העובדתיות שנטענו בכתב ועליו להגיש ראיות, לרבות תצהירים התומכים בהן.
23. הבחינה אם הובאו ראיות בכלל, או הובאו ראיות דיין תיבחן על ידי הועדה בהתאם לכל מקרה לגופו.
24. אולם צד שאינו מוכיח את העובדות הכלולות בכתב טענותיו, יחשבו עובדות אלה כעובדות שלא ניתן להסתמך עליהן, למעט עובדות שלא הוכחו ע"י הצד השני ומשכך הופכות להיות עובדות מוסכמות.
25. הערר הנדון נסוב על חיוב שטחים ביתר. העוררים טענו בערר ובהשגה כי חויב ביתר, כך שחיובו בשטח בגודל 31 מ"ר בעוד גודל הנכס הינו 23 מ"ר בלבד.

26. ביום 27.06.22 התקיים דיון בפני ועדת הערר לאחריו ניתנה לעוררים הזכות להגיש מדידה נגדית מטעמם.

27. העוררים הגישו מדידה נגדית מטעמם ברם מדידה של נכס אמורה להיעשות על פי הוראות צו הארנונה של עיריית אשדוד. התשריט מטעם העוררים שצורף לא נעשה על פי הוראות הצו, לא צוינו בו מידות צלעותיו השונות של המבנה, לא צוינו בו השטחים המשותפים ומכאן שמסקנותיו לא נקבעו על פי הדין ואף לא ניתן להבין את סיכומה של המדידה.

28. זאת ועוד, עומדת למשיב חזקת תקינות פעולותיו הקבועה בסעיף 318 לפק' העירויות, כאשר כדי לסתור חזקה זו על העוררים להניח תשתית ראייתית ועובדתית איתנה ואין די בהשערה המבוססת על מדידות שלא נעשו על פי הוראות צו הארנונה.

29. בפועל, העוררים לא צירפו לערר, ואף לאחריו, אסמכתאות שיש בהן להוכיח טענותיהם ואף שקיבלו הזדמנות שניה להגיש מדידה מטעמם, לא צירפו מדידה שעומדת בהוראות צו הארנונה, ומשכך לא הרימו את נטל ההוכחה.

30. כאמור הערר מתבסס על טענות עובדתיות, כאשר העוררים לא הגישו די ראיות לחיזוקן.

31. אם כן, הואיל ומדובר בטענות עובדתיות הטעונות הוכחה ולאור העובדה שנטל ההוכחה כאמור מוטל על העוררים אין מנוס מהקביעה שהעוררים לא עמדו בנטל ההוכחה ולא הוכיחו טענותיהם.

32. בהיעדר ראיות, ולאור החזקה בדבר תקינות שומת הארנונה של המשיב, לאור כל האמור לעיל דין הערר להידחות.

33. בנסיבות העניין ולאור העובדה שההשגה התקבלה בחלקה לפנים משורת הדין אין צו להוצאות.

34. ההחלטה ניתנה בהיעדר הצדדים.

35. זכות ערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע.

36. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום, א' בחשוון תשפ"ג, 26 בחודש אוקטובר 2022.



חנה דיין
יו"ר הוועדה

ד"ר משה דרור
חבר הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

חנה דיין, רו"ח
חברת הוועדה