

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית דרום השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נווה ירק, מיקוד 49945
טל' 03-9000675, 03-9005769

העוררת:

מקורות חברת המים לישראל בע"מ
ע"י ב"כ משרד עו"ד כץ, גבע, איצקוביץ ושות'
מרח' יוסף קארו 19 בית KGI ת.ד. 7369 תל אביב –יפו 61073

- נ ג ד -

המשיבים:

מנהל הארנונה של מועצה אזורית דרום השרון
ע"י ב"כ עוה"ד יואל אדוט
מרח' הסדנא 13 א.ת. רעננה ת.ד. 2656 רעננה 43650

ה ח ל ט ה

העוררת הגישה ערר על שומות שהוציא המשיב לשנים 2014 עד 2017 (כולל) בנוגע למתקנים שונים של העוררת המצויים בתחום שיפוטה של המועצה האזורית דרום השרון, בעקבות החלטת המשיב לדחות את ההשגות שהגישה

העוררת. השומות מתייחסות למתקנים הבאים:

צור נתן
נוה ירק 1
נוה ירק 2
אלישמע
טירה 3
לח 21
ראש העין 10
ירקון 9
לח 30
כוכב יאיר
זכרון רוטשילד
נירית

טענות העוררת

לטענת העוררת נפלו טעויות בחישוב השטחים בכל אחד מן הנכסים דלעיל פרט לנכס בצור נתן, לגביו טענה העוררת כי הנכס פטור מארנונה בהיותו "מתקן חיבור" כהגדרתו לפי סעיף 274 (ג) לפקודת העיריות.

לביסוס טענותיה הגישה העוררת תצהירים ותשריטים של מודד מוסך, מר אלי מרדכי, ותצהירים של שני עובדי העוררת, מר יהודה אלעזרע ומר יורם אוחיון, שאחראים מתוקף תפקידיהם על המתקנים נשוא העררים.

בנוסף, העוררת טוענת כי השומות הוצאו בניגוד להסכם משנת 2009 בין הצדדים אשר קבע את אופן תשלום הארנונה לגבי מתקני העוררת בתחום השיפוט של המועצה האזורית. עוד טוענת העוררת כי המשיב לא היה מוסמך להוציא תחת ידו חיובים רטרואקטיביים לגבי הנכסים נשוא העורר; וכי החיובים כללו ריבית והצמדה שאסור היה למשיב להשית על העוררת.

לבסוף, טוענת העוררת כי מתוקף הודעת הממשלה משנת 1961 בדבר היות העוררת רשות מים ארצית, היא זכאית לתשלום ארנונה בשיעור מופחת של 55%.

טענות המשיב

המשיב טוען כי יש לדחות את הערר. עמדתו נתמכת בהודעה ששלח לעוררת בדבר בטול ההסכם משנת 2009 עקב הפרתו בידי העוררת (לטענת המשיב), בין השאר עקב אי דיווח על שטחים שבחזקת העוררת בתחום המועצה האזורית לרבות בנייה ללא היתרי בנייה כדן.

המשיב מסתמך על תשריטי מדידה שהוציא תחת ידו המצביעים, לטענתו, על השימושים, השטחים והסיווגים התואמים את הנכסים נשוא העררים. תשריטים אלו לא הוצגו בפנינו ולא היו חלק מדיון ההוכחות שהתנהל בפנינו.

המשיב טוען כי המודד מטעם העוררים כלל לא ביקר בנכסים, כמו כן כי הוא זכאי להסתמך על חזקת התקינות המינימלית.

המשיב הגיש תצהיר של הגב' נילי יוגב, מהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שליד המועצה האזורית. הגב' יוגב הייתה העדה היחידה מטעם המשיב בהוכחות שהתנהלו בפנינו.

דיון

כידוע, סמכויות הוועדה על פי חוק מאפשרות לנו לדון במחלוקת אודות היקפי השטחים, סיווגים וזהות המחזיק בנכס. אולם הוועדה איננה מוסמכת לדון בתוקפו של הסכם הפרשה משנת 2009.

אנו דוחים טענת העוררת לפיה היא זכאית לתשלום ארנונה בשיעור מופחת של 55%. טענה זו לא הוכחה בפנינו ולעניין זה הפנייה להודעת הממשלה שפורסמה ברשומות בשנת 1961 – אין בה די.

אחת מנקודות המחלוקת העיקריות נוגעת לשאלה האם העוררת קיבלה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה היתרים למתקנים שהיא בנתה. לטענת העוררת, היא קיבלה כל ההיתרים הנדרשים וכי חלק מהמתקנים שהיא בנתה פטורים מן הצורך בקבלת היתר. המשיב חולק על כך.

עיקר חקירתה הנגדית של מהנדסת הוועדה המקומית, גב' נילי יוגב, נסב סביב שאלות קיום, או אי קיום, היתרי הבניה בנכסים נשוא ערר זה וזכאות (או אי זכאות) העוררת לפטור מן הצורך לקבל היתרי בנייה.

אנו סבורים כי למחלוקת אלו אין חשיבות לענייננו. כידוע, שאלת היותו של נכס בר חיוב בארנונה איננה תלויה בקיום (או אי קיום) של היתר בנייה, כי אם במהות הנכס והשימוש הנעשה בו, בפועל.

ייתכן שלקיומם או אי קיומם של היתרי בנייה לנכסים נשוא העררים יש נפקות בשאלה של תוקף הסכם הפשרה בין הצדדים משנת 2009, או כראיות המחזקות את השומות נשוא הערר. אולם משבחר המשיב שלא להעיד את מי שערך את השומות ולהסתפק בעדות מהנדסת הוועדה לתכנון ולבנייה; וכאשר, מנגד, העוררת הגישה עדות של מודד מוסמך שהציג בפנינו תשריטים התומכים בטענות העוררת באשר להיקף השטחים של הנכסים נשוא העררים ועדויות של שניים מעובדי העוררת שאחראים מתוקף תפקידיהם על המתקנים נשוא העררים – אין לנו אלא לקבוע כי העוררת עמדה בנטל המוטל עליה לשכנע אותנו כי השומות שהוצאו מתחת ידו של המשיב אינן יכולות לעמוד.

המודד מטעם העוררת הוציא כאמור מדידה מפורטת לגבי הנכסים כולל פירוט השטחים. מנגד, העדה מטעם המשיב הצהירה כי היא לא בקיאה בענייני ארנונה כי אם בענייני תכנון ובניה והיא לא אחראית לשומות שהוציא המשיב.

נוסיף כי טענת ב"כ המשיב, בסיכומיו, כי המודד מטעם העוררת לא ביקר בנכסים לא מוצאת תימוכין בתצהירו או בחקירתו של העד ולא הוכח כלל. גם חקירתם הנגדית של המודד ושאר עדי העוררת לא שמטו את הראיות שהם הציגו בתצהיריהם ובתשריטים של המודד אלי מרדכי אשר הוצגו בפנינו.

אנו נוסיף עוד כי היה על המשיב להביא לעדות אדם שבקיא בענייני ארנונה שיכול להעיד על הנתונים העומדים בבסיס השומות שהוצאו; ומשלא עשה כן, חזקת התקינות המינהלית לא יכולה להועיל לו.

בעניין החיוב הרטרואקטיבי: מאחר והשומות שהוציא המשיב לא הוכחו בפנינו, ממילא נדחים החיובים הרטרואקטיביים. נוסיף בעניין זה שלא הוצגה בפנינו כל ראיה הנותנת צידוק לשומות רטרואקטיביות. בעניין זה פסקנו מספר רב של פעמים כי הכלל הוא שאין להטיל חיוב למפרע אלא במקרים נדירים, כאשר הוכח כי בידי הנישום הייתה אפשרות לדווח על נכסים ברי חיוב והוא לא עשה כן.

אשר על כן אנו מקבלים את הערר וקובעים כי דין השומות שהוציא המשיב, להתבטל. אנו קובעים כי יש להוציא שומות מתוקנות לשנות המס 2016 ו-2017 בלבד בהתאם לשטחים ולסיווגים שהוכחו בפנינו כדלקמן:

צור נתן -	פטור		
נוה ירק 1	-	סיווג 913 : סיווג 711	242.71 מ"ר 2,256.58 מ"ר
נווה ירק 2	-	סיווג 913 סיווג 711	50.11 מ"ר 1,339.78 מ"ר
אלישמע	-	סיווג 913 : סיווג 711 :	46.56 מ"ר 391.29 מ"ר
תינת זאב		סיווג 470 סיווג 711	1,343.21 מ"ר 163.66 מ"ר
טירה 3		סיווג 470 סיווג 711	22.32 מ"ר 401.97 מ"ר
לוד 21	-	סיווג 470 סיווג 711	29.56 מ"ר 472.23 מ"ר
כוכב יאיר	-	סיווג 470 סיווג 711	648.15 מ"ר 1,521.20 מ"ר
ירקון 9	-	סיווג 470 סיווג 711	31.55 מ"ר 255.76 מ"ר

13.18 מ"ר	סיווג 470	-	נרית
372.04 מ"ר	סיווג 711		
19.07 מ"ר	סיווג 470	-	לוד 30
233.34 מ"ר	סיווג 711		
169.54 מ"ר	סיווג 470	-	זכרון רוטשילד
1,227.72 מ"ר	סיווג 721		
18.22 מ"ר	סיווג 470	-	ראש העין 10
414.79 מ"ר	סיווג 711		

אין צו להוצאות, זכות ערעור כחוק.

היום: 23.5.2017


 אבי חן
 חבר הועדה


 מנשה מלמוד, עו"ד
 יו"ר הועדה


 מ. האן מרקוביץ, עו"ד
 חבר הועדה