

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד המועצה המקומית מבשרת ציון

בעניין: העוררת: תלחן חת שמונה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד יחיאל פביאן ו/או אליאסף היילבורן

מרחוב בן יהודה 1, ירושלים

-נגד-

המשיב: מנהל הארנונה במועצה המקומית מבשרת ציון

ע"י ב"כ עו"ד אביבה לוי

החלטת ועדת הערר

העובדות

הערר מושא ההליך בתיק זה, עניינו בחיוב דמי ארנונה אשר הוטלו על העוררת בגין נכס מס' 506903020300 הנמצא ברחוב החושן 3 במבשרת ציון להלן: "הנכס".

שומת הארנונה נסמכה על מדידה עדכנית שערכה המשיבה לנכס ביום 31.8.2023.

על שומת הארנונה הגישה העותרת השגה בנוגע לחיובי הארנונה לשנת 2024, השגה שנדחתה על ידי המשיב.

ומכאן עתירתה של העוררת בפנינו.

טענות העוררת

טענת העוררת הינה כי היא זכאית להפחתה של שטחי המ"מ והמחסן מהשטח המחויב בארנונה ולחילופין לחיובם בהתאם להעריף מופחת.

עוד עתרה העוררת בטענה כי נעשה בטעות חישוב ברוטו של הנכס הכולל קיר משותף עם נכס הצמוד לו בשטח כולל של 1.98 מ"ר (מחצית שטח הקיר המשותף), כך ששטח הקיר יתחלק שווה בשווה בין שני הנכסים.

עוד טענה העוררת כי המשיב מצא לנכון לחייב אותה על מלוא שטח המרחב המוגן המוסדי (מ"מ) כשטח עיקרי ובסך כולל של 13.68 מ"ר אשר התווסף לחיוב השנתי של הנכס.

עוד טענה העוררת כי המשיב היה מנוע על פי דין מהטלת מסי ארנונה על שטח המ"מ, ולהילופין היה על המשיב להימנע מלחייב את העוררת במיסי ארנונה עפ"י השטח העיקרי בתעריף משרדים ומסחר ולחייב בתעריף מוזל כמהסן או קרקע תפוסה.

טענות המשיב

חיוב שטח הנכס נעשה כדין ובהתאם לצו המיסים של המועצה.

בהטלת מיסי הארנונה על העוררת התבססה המועצה על מדידה מעודכנת מטעמה, מדידה מיום 31.8.2023, ועל פיה חויב הנכס במיסי ארנונה כדין.

העוררת לא צרפה להשגחה תשריט מדידה מטעמה להוכחת טענותיה בהתייחס לחיוב של 50% מעובי הקיר המשותף.

העוררת מודה, כי היא המהיקה בשטח הממ"מ וכי יש לה גישה ייחודית לשטח הממ"מ מתוך החנות שלה. המשיב גם טען כי בערר שהגישה העוררת לוועדת הערר, היא העלתה טענות נוספות שלא נטענו על ידה בהשגחה שהגישה למשיב דבר המהווה בבחינת הרחבת חזית, שיש לדחותן על הסף.

דין והכרעה

לעוררת גישה ייחודית לממ"מ הנמצא בתוך החנות שלה שכרוחב החושן 3, מבשרת ציון.

חיוב העוררת בתשלום מיסי ארנונה, בגין שטח החנות והממ"מ נעשה כדון ובהתאם לצו הארנונה ועל פי מדידה עדכנית שנעשתה עובר להוצאת השומה על ידי המשיב, שכן חיוב השטח במיסי ארנונה, נעשה כדון בהתאם לסמכות המוקנית למועצה על פי סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגחת יעדי התקציב) תשנ"ג – 1992.

בהתייחס לטענתה של העוררת כי יש להפחית 1.98 מ"ר מהשומה, לא מצאנו מקום להתערב בכך, מה גם שהעוררת, לא צרפה להשגחה תשריט מדידה מטעמה להוכחת טענותיה כי יש אכן להפחית שטח של 1.98 מ"ר בגין הקיר המשותף.

אין באמור בהשגחה ובערר, כדי להרים את הרף הנדרש, כדי לקעקע את חוקת התקינות המנהלית ואין בטענות העוררת שנטענו בעלמא וללא ביסוס עובדתי, כדי להעמיד בספק, את המדידה שערכה המועצה, עד כדי ביטולה על ידנו.

ממ"ד, ממ"מ או מקלט שהם חלק אינטגרלי בבניין בו הם מצויים, מהיבטים בתשלום מיסי ארנונה כמו כלל הבניין.

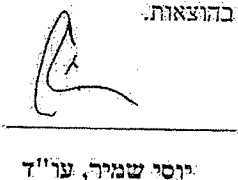
הטענה החילונית של העוררת לעניין חיוב בגין "קרקע תפוסה" במקרה שלפנינו, טענה ועילה חדשה שלא הוזכרה ונטענה בהשגחה שהוגשה למנהל הארנונה, דינה להידחות מאחר והמדובר בהרחבת חזית אסורה, מה גם שאין זה בסמכותה של ועדת הערר לדון בה על פי הסמכות המוקנית לה בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976, הכוללת רשימה סגורה של העניינים שהועדה רשאית ומוסמכת לדון בהם.

ומכאן שדין הערר להידחות על ידנו.

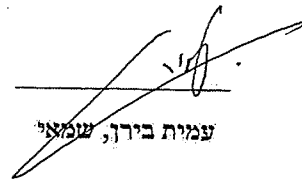
בנסיבות העניין הערר נדחה ללא צו בהוצאות.



אילן פלדמן, עו"ד



יוסי שמיר, עו"ד



עמית בירן, שומאי