

שבעיר עכו

בפני ועדת הערר עוה"ד אביטל שרוני- יו"ר הועדה

מר אודי עייאש- חבר ועדה

מר רועי קרליץ- חבר הועדה

בעניין:

עבדי אליעזר

העורר

בעצמו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו (המשיב)

ע"י ב"כ עוה"ד טל זכריה ואח'

ממשרד עו"ד ברק-גיט-מיסטריאל

החלטה

רקע והליכים קודמים

1. ערר זה נשמע בפני ועדה בראשותו של עוה"ד אלי סבן אשר סיים כהונתו. במסגרת ההליך

נתנו הצדדים הסכמתם כי החלטת הועדה תתקבל על בסיס המסמכים שהוגשו לוועדה ללא

צורך בשמיעת הוכחות. כאמור, עוה"ד אלי סבן סיים כהונתו טרם מתן החלטה בתיק

והתיק הועבר לשני מותבים נוספים (בראשות עוה"ד מעיין צפריר- גולדנבלום ועוה"ד ראמי עליו) שאף הם סיימו כהונתם.

2. בהסכמת הצדדים, החלטה סופית ניתנת על ידי מותב זה.
3. העורר מחזיק בנכסים המצויים בתחום שיפוטו של המשיב, שמספרם לצרכי ארנונה 18013238035/17 (להלן: "הנכסים").
4. העורר מעלה טענות מטענות שונות כנגד חיוב הנכסים בארנונה. **לאחר עיון במסמכים שהוגשו, בטענות העורר ובמענה מטעם המשיב אנו קובעים שדין הערר להידחות.**
5. העורר מעלה שורה של טענות ובהן טענות בדבר קיזוז, פיצויים, שינוי שיטת מדידה/חישוב, העלאת תעריפי ארנונה שלא כדין, הפרת הסכם וכן טענות בדבר התנהלות העירייה. כאמור בסעיף 3 לחוק הערר, טענות אלה אינן מצויות במסגרת סמכותה העניינית של ועדת הערר ועל כן דינן להידחות על הסף.
6. למעלה מן הדרוש השיבה העירייה גם לגופו של עניין ולכן גם אנו ניתן דעתנו לכך.
 - א. ביחס לשינוי שיטת החיוב- אנו מקבלים את טענת המשיב כי נכון לעת הרלוונטית, לא נעשה כל שינוי בצו הארנונה. שיטת המדידה הנהוגה בעיר עכו היא שיטת "ברוטו ברוטו"- לפיכך חוייב העורר בגין שטח הנכס כדין ודין הטענה להידחות.
 - ב. תיקון חיוב הארנונה- העירייה ערכה בדיקות ומדידות בנכסים ע"י מודד מוסמך מטעמה. הבדיקה העלתה כי העורר חוייב בחסר ולפיכך התאימה את החיוב למצב העובדתי והמשפטי שחל בעניין. דין הטענה להידחות.
 - ג. העלאת תעריפים- העירייה מחייבת בארנונה כדין כאשר תעריפי הארנונה מתעדכנים מידי שנה בתוספת שיעור העלאת הארנונה שאושר בכל שנת כספים והעורר לא הוכיח אחרת. לכן, גם דין טענה זו- להידחות.
 - ד. תחשיב- העורר לא צירף תשריט מדידה ערוך כדין מטעמו. "התחשיבים" שביצע העורר וצירף לעיקרי הטיעון מטעמו אינם מהווים אסמכתאות שיש בהן כדי לבסס כרסום בתשריט המדידה שנערך כדין מטעם העירייה. אשר על כן, טענות העורר כלפי תשריט המדידה מטעם המשיב נטענו בעלמא ודינן להידחות.
 - ה. קיזוז ופיצוי- הטענה לא פורטה דיה ולא צורפו ראיות להוכחתה ומכאן שדינה להידחות.
- ו. גם טענת העורר לאי מענה להשגה, לשנת 2017, דינה להידחות. מעיון בחומר שהוגש לעיונו עולה כי העירייה השיבה לכל ההשגות שהגיש העורר, הסבירה את אופן חיוב הנכס לרבות הפניה לצו הארנונה וצירוף תשריטי מדידה ערוכים כדין.

- ז. בנוסף לכך, גם טענות העורר בכל הנוגע לשירותים אותם מעניקה העירייה אינן רלוונטיות לדבר חיובו של העורר בארנונה. הארנונה הכללית היא מס. על פי הפסיקה, אין יחס בין החובה לשלם ארנונה לבין שירות כלשהו שניתן למשלם המס- בג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ עיריית קרית אתא**.
7. דין הטענה כנגד סיווג הנכס להידחות. העורר חויב בארנונה כדין בסיווג "עסקים למעט משרדים" באזור ב' בהתאם לאזור המוגדר בצו הארנונה בעיר העתיקה בה מצוי הנכס.
8. העורר השיג על חיוב שטחי הנכסים בארנונה. כאמור, העורר לא צירף תשריט מדידה ערוך כדין מטעמו ולמרות זאת, טוען כנגד תרשים המדידה שהוגש כדין מטעם המשיב.
9. בבדיקה שערכה העירייה עולה כי העורר מחזיק בשטח קירוי אשר חוייב בארנונה בהתאם להוראות צו הארנונה ולכן דיו הטענה להידחות.
10. העורר הוא המחזיק ובעל הזיקה הקרובה ביותר אל השטח המקורה, שכן השטח משמש ברובו את באי הנכס עובדיו ולקוחותיו, כחלק בלתי נפרד משימושים בנכס. בעניין זה נפנה לבר"ס 3878/10 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים**.
11. טענת העורר לפיה החברה לפיתוח עכו אינה מתירה לו לעשות שימוש בשטח- העורר לא המציא ראיות להוכחת הטענה. מנגד השיבה העירייה כי מבדיקה שערכה עולה כי השטח מצוי בחזקתו הבלעדית של העורר וכי העורר עושה בו שימוש כחלק בלתי נפרד מהעסק. מכאן שהעורר הוא הנהנה משטח זה ולכן חוייב בגינו בארנונה.
12. אשר על כן, בהתאם להוראות הצו יש לחייב כל מבנה או חלק ממנו בארנונה לרבות שטחים מקורים ועל כן העורר חוייב בגין הנכס כדין.

סוף דבר

13. לנוכח האמור לעיל, הערר נדחה.
14. נוכח הזמן הרב שחלף מאז הגשת הערר ועד למתן החלטה, לפני משורת הדין, לא יינתן צו להוצאות.
15. בהתאם לתקנה 20 (ב) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת ערר), התשל"ז 1977**, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, תוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה זו.
16. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז- 1977**, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו וזאת תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

אביטל שרוני, עו"ד
מ"ר 34109

אביטל שרוני, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

מר אודי עייאש
חבר ועדה

מר רועי קרליץ
חבר ועדה

ניתן בהעדר הצדדים, ג' בתמוז התשפ"ד
9.7.24