

בעניין שבין:

חיים דן איינפלד

רחוב שמעון 50/23 ערד

"העוררת"

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

"המשיבה"

החלטה

א. רקע עובדתי

1. ערר לשנת השומה 2016.
2. העורר חוייב בתשלום ארנונה עסקית בטענה שמחזיק בדירת המגורים שלו עסק של מכירת מוצרי טקסטיל.
3. דיון בעניינו של העורר התקיים ביום 3.5.2018. במסגרת החלטת ביניים מיום 26.7.2018 קבעה הוועדה דיון השלמות שאמור היה להתקיים ביום 11.10.2018. זימון לדיון נשלח כדין. למרות זאת, העורר ו/או ב"כ לא התייצבו לדיון בנושא ולא הודיעו למזכירות על כך מבעוד מועד.

ב. טענות העורר

4. לטענת העורר בדיון: " בחודש ה-6 בשנת 2016 היה ביקור של העירייה בנכס ברחוב שמעון 50/23 לנושא שימוש הבית כעסק, לאחר הביקור קיבלתי חיוב שכל הדירה הינה עסק. הדירה בת שני חדרים בגודל של 48 מ"ר. למרות שהשימוש היה רק בחלק מהדירה החיוב ניתן על כולה."
5. כמו כן נטען כי: " העסק הינו מכירת מוצרי טקסטיל. היום מקומו של העסק השתנה והוא נמצא בחנות במרכז".
6. בסיכומים מטען העורר נטען כי רק בחדר אחד מתקיים מסחר. וכי שאר הדירה הינה דירת מגורים.

ג. טענות המשיבה

7. הפיקוח בנכס תואם עם העורר ונציגי הקהילה (כבוד הרב ביאלסטוצקי).

8. בביקור לא עולה שימוש למגורים. כך למשל, הציוד מאוחסן גם בשירותים והדירה קטנה בכדי לעשות פיצול. למשפחה קיימת עוד דירת מגורים בערד.

דיון

9. אין מחלוקת עובדתית כי במקום היתה חנות לטכסטיל, כך גם עולה מעדותו של העורר. אין מחלוקת גם כפי שעולה מעדותו של העורר כי הוא ומשפחתו מתגוררים בדירה אחרת (רחוב שמעון 39 בערד) הרשום גם במרשם האוכלוסין. העורר מציין כי לא לן בדירה אך מציין כי היתה לו האפשרות ללון בדירה וכי "הייתי שם בשעות הלילה המאוחרות והכנתי לי את האופציה". וכי " האישה והילדים לא (לנו – א.ב.). לי היתה האפשרות בגלל שעות העבודה הארוכות, אך לא לנתי. הסיווג של הדירה הוא מגורים השתמשתי רק בחלק מהדירה לעסק ובשאר יכולתי להשתמש לצורך מגורים."

10. במקרה זה סיווגו של נכס על-פי מבחן השימוש בו בפועל הינו חד-משמעי וזאת לאור העובדה כי הפרמטרים כולם מעידים על שימוש מסוים, שימוש מסחרי. נראה כי העורר משליך יהבו על מבחן הפוטנציאל למגורים. דא עקא, לענייני ארנונה יש לבחון את השימוש בפועל. העורר לא הצליח להרים את נטל ההוכחה כי נעשה שימוש למגורים בנכס, אף לא בחלקו הקטן. לאור האמור, לא נדרש אפילו לדון אם המדובר במתקן רב תכליתי הניתן להפריד בין חלקיו.

11. נראה כי המיטה (מיטת הסוכנות) שהוצבה בדירה אינה מלמדת על מגורים בפועל, בטח לא של משפחה. בתמונות ניתן לראות מקלחת המלאה בציוד.

12. הוועדה נדרשה לטענות העורר בסיכומיו ונתנה מענה להן כאמור בהחלטת הביניים מיום 26.7.2018. לעורר ניתן יומו בפני וועדת הערר. ואף הוועדה הסכימה לקיים דיון השלמות נוסף בעניינו של העורר, אליו העורר לא הגיע ואף לא יידע את המזכירות בנושא תוך כדי בזבז משאבים שיפוטיים ששוריינו לדיון בנושא.

13. יש לחייב את העורר בהוצאות בסך 3,000 ש"ח.

החלטה

יש לדחות את הערר.

העורר חוייב בהוצאות בסך 3,000 ש"ח.

החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בבבאר שבע בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.


המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.

ניתן היום ב' חשוון תשע"ט, 11/10/2018

משפטן, אברהם מלול



עו"ד זר"ח, ארז בוקאי



מר אריה קליין

