

## ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית חוף השרון

24/10/2017

ערר 52/17

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד רן גזית; חברות הוועדה: עו"ד דניאלה טופור; עו"ד לימור בלדב

העוררת: אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה - מועצה אזורית חוף השרון

### נוכחים:

עו"ד עודד מהצרי מטעם המשיב;

עו"ד סטי מטעם העוררת

### פרוטוקול:

#### עו"ד סטי:

אני מפנה לסי' 5 – 8 לכתב הערר. אנחנו טענו בעצם ששטח הנכס הכולל הוא 1579.99 מ"ר ועוד חלקה היחסי בשטח משותף בסך 283.69 מ"ר, וציינו שיש גם מחסן בשטח של 353.5 מ"ר, שיהיה מחויב כ"מחסן". בסופו של דבר המשיב קיבל חלק מטענותינו, וחייב מחסן בשטח של 314.87 מ"ר, כך שהמחלוקת לגבי המחסן הוא כ-40 מ"ר. זוהי טענתנו הראשונה.

ישנה טענה נוספת של שטח משותף:

לטעמנו, אין הוראה מפורשת לחיוב שטחים משותפים בצו הארנונה. אנחנו הראנו במסגרת הארנונה, שלקחנו צו ארנונה של שנת 2009 כדוגמא, ובצו ארנונה זה יש חיוב הוראה מפורשת של שטחים משותפים. אני מפנה את הוועדה לסי' 17 לערר, עמדנו על ההבדלים בין צווי הארנונה: ב-2009 יש סיווג של שטחים משותפים, ובצו של 2017 אין רישום וסיווג של "שטחים משותפים". הפננו למספר פס"ד שאומרים שבהתנהגות עובדתית, כמו במקרה שלנו, יש יסוד ופירוש מסוים של דבר חקיקה, ולכן לטעמנו מקום שבו צו הארנונה רוצה לחייב על "שטחים משותפים", הוא רושם זאת במפורש, במיוחד במקרה דנן, ביחס להבדלי צו הארנונה.

דבר נוסף, אנו ביקשנו את טבלת העמסת השטחים. אני מפנה את הוועדה לסי' 10 בכתב הערר. לא קיבלנו עדיין טבלה זו.

בנוסף, המשיב מפנה בכתב התשובה שלו בערר להסכם שכירות של העוררת, וטוען ששם נאמר שהעוררת תישא בחיוב שטחים כאלו ואחרים. לטעמנו, המשיב לא שואב את סמכותו לחייב שטחים כאלו או אחרים מכוח הסכם, אלא מכוח החוק, במקרה שלנו הינו צו הארנונה, ולכן טענה זו אינה רלוונטית.

#### עו"ד מהצרי:

סמכותו של מנהל הארנונה ושל וועדת הערר נובעת אך ורק על פי צו הארנונה התקף לשנת 2017 ותו לא. ככל שהיה לעוררת טענות בדבר חריגה מחוקי הקפאה, היה עליה להגיש עתירה מנהלית. מאחר ואין לה טענות כאלו, כפי שנאמר פה, אזי יש לבחון את הסוגיה דנן בהתאם לצו הארנונה של שנת 2017. אני מפנה לסי' 6 לתשובת מנהלת הארנונה לכתב הערר: הגדרת שיטת החישוב בצו הארנונה. כפי שניתן לראות, מדובר בהגדרה כוללת, שום שטח כלשהו, למעט אלו שמועטו במפורש בצו הארנונה, אין לפטור אותם. בעניין זה אני מפנה לפרשת בנימינה-גבעת עדה. מסקנתנו, ככל שאין פטור מפורש לשטחים משותפים, יש למסותם בארנונה. אינדיקציה לכך, ורק אינדיקציה לכך, הוא אותו הסכם שכירות. את הקרקע התפוסה אין לפטור.

לעניין חיוב ששטח האחסנה, החיוב שבוצע לעוררת נעשה לאחר שנשלח מפקח למדידה חוזרת. מנגד, העוררת לא הביאה כל ראיה, למעט תשריט לא קריא. מאחר ונטל הראיה הוא על העוררת, הרי שהיא לא עמדה בו.

### החלטה

המשיב ימציא לעוררת תוך 10 ימים מהיום את טבלת העמסת השטחים, שרטוטי המתחם ואת דו"ח הביקורת, ככל וקיים, תוך השחרת פרטים מזהים של צדדים שלישיים.

30 יום לאחר קבלת הנ"ל העוררת תעדכן את וועדת הערר בנחיצות הגשת תצהירים ו/או סיכומים.

בהתאם להודעת העוררת האמורה, העוררת תגיש תצהירים ו/או סיכומים, מטעמה תוך 60 יום מהיום לרבות ראיותיה.

המשיב יגיש תצהירים ו/או סיכומים מטעמו תוך 60 יום מיום קבלת תצהירי ו/או סיכומי העוררת לרבות ראיותיו.

מקום בו העוררת תגיש תצהירים, דיון הוכחות יתקיים ביום 2.05.2018 בשעה 11:00.

כל צד אחראי לזמן את עדיו.

ניתן והודע היום ה – 24/10/2017 במעמד הצדדים.



דניאלה טופור, עו"ד  
נציגת הציבור



רן גזית, עו"ד  
יו"ר הועדה



לימור בלבד, עו"ד  
נציגת הציבור