

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית חוף השרון

24/10/2017

ערר 39/17

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

העוררת: קסטרו מודל

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה - מועצה אזורית חוף השרון

נוכחים:

עו"ד עודד מהצרי מטעם המשיב ועו"ד אורטל אזולאי, מנהלת מחלקת הגביה,
עו"ד סטי מטעם העוררת

פרוטוקול:

עו"ד סטי:

אנחנו טענו ששטח הנכס הוא 509.63 מ"ר, וצירפנו תשריט מדידה מסודר. לטמנו, ההפרש בין החיוב לבין מה שאנחנו מצאנו הוא בעצם שטחים משותפים. על הנכס הועמס כ-72 מ"ר שטחים משותפים. 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.

טענה נוספת שלנו היא לגבי קרקע תפוסה; אנו טענו שיש שם קרקע תפוסה שחויבה העוררת מבלי שתהיה לה חזקה. מדובר בשטח חניה הנגיש לכלל הציבור, ולא נכון לבוא ולתפוס את העוררת ולבקש ממנה לשלם על כך.

אנו לא רואים התייחסות לטענה זו בכתב התשובה להשגה ולכן לטעמנו למעשה קיבל המשיב את טענת העוררת, באי התייחסותו לעניין זה, וככל שהוא רואה מטעמו בשטח הקרקע כשטח משותף, אנו חוזרים על טענותינו בדבר על אי חיוב שטחים משותפים.

דבר נוסף, אנו ביקשנו את טבלת העמסת השטחים. אני מפנה את הוועדה לסי' 8 בכתב הערר. לא קיבלנו עדיין טבלה זו.

בנוסף, המשיב מפנה בכתב התשובה שלו בערר להסכם שכירות שבין העוררת לקיבוץ שפיים, 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. כך לגבי השטחים המבונים, וכך לעניין שטחי הקרקע התפוסה. כל הנכסים במתחם חוצות שפיים מחויבים באופן יחסי בגין החנייה, השטחים המבונים וקרקע תפוסה בהתאם לחלקם היחסי בשטח. אינדיקציה לכך, ורק אינדיקציה לכך, הוא אותו הסכם שכירות. את הקרקע התפוסה אין לפטור, ובעניין זה אפנה לפס"ד בס"ד 11 לתשובה לכתב הערר. דחינו את הטענה לעניין הקרקע התפוסה וטיעונים משפטיים ניתן להוסיף במסגרת הערר. ברישא כתב התשובה להשגה ובס"ד 3 ו-4, נדחו כל הטענות באופן מפורש, וגם בתוך ההשגה, מנהלת הארנונה ראתה בטענת קרקע תפוסה כתשובה לטענת הפטור משטחים משותפים.

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 10:00.

כל צד אחראי לזמן את עדיו.

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



דניאלה טופור, עו"ד
נציגת הציבור



רון גזית, עו"ד
יו"ר הועדה



לימור בלדב, עו"ד
נציגת הציבור