

בועדת הערר לענייני ארנונה של המועצה האזורית שומרון
עררים מס'
12/17.15/14.12/15.06/16

לפני: יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

מר משה כהן חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררת: מבני תעשיה בע"מ

מיוצגת ע"י עו"ד רן הירש ואח'

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

תאריך הישיבה 13/03/18

החלטה

העובדות:

1. מדובר בערר שהוגש בגין נכסים שונים, חלקם באזור התעשייה שחק וחלקם בקניון בברקן. במסגרת הדיון שהתקיים, סוכם כי הערר יתמקד אך ורק בנכסים באזור התעשייה שחק ואילו לגבי הנכסים באזור התעשייה ברקן (הקניון) הצדדים יקיימו פגישות ויגיעו להסכמות.
2. באזור התעשייה שחק, מדובר ב- 2 נכסים, אותם חילקה המשיבה ל- 3 נכסים שונים:
 נכס מס' 3000200000 – בשטח של 623 מ"ר. (להלן "מבנה המשרדים")
 נכס מס' 3000200003 – מחצית ממבנה תעשייה.
 נכס מס' 3000200007 – מחצית ממבנה תעשייה.
3. לצורך החלטה זו, יכוננו שני החצאים של מבנה התעשייה "מבנה התעשייה".
4. העוררת הינה חברה העוסקת בהשכרת מבני תעשייה, אחסנה וכדו' לצדדי ג' שונים.
5. עם השכרת מבנה כלשהו לצד ג', מתאימה העוררת את המבנה לצרכי השוכר, ככל ויש צורך בהתאמות.
6. עפ"י המסמכים אותם צרפה המשיבה, נראה כי מבנה התעשייה היה מושכר בשנת 2013, לחברת "מנליט".
7. ועדת הערר קיימה סיור במקום בנוכחות הצדדים ובאי כוחם וזאת ביום 12.06.18.
8. במסגרת הסיור נראה כי מדובר במתחם מגודר המשמש מספר נכסים שונים, חלקם מושכרים לצדדי ג', אשר מקיימים בהם פעילות תעשייתית. במתחם ישנם גם את הנכסים נשוא הערר, כאשר מבנה המשרדים נפרד ממבנה התעשייה ובין שני הנכסים, ישנם נכסים אחרים, הפועלים במקום.

טענות העוררת:

9. העוררת טוענת כי שלשת הנכסים הנ"ל, הינם "נכס שאינו ראוי לשימוש" ומשכך, אין לחייבם בארנונה.

10. בנוסף טוענת העוררת כי אין לחייבה בשטחים שהוגדרו "כקרקע תפוסה" בהודעת החיוב, לאור העובדה שפקודת העיריות מגדירה "קרקע תפוסה" כ "כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה...." ואילו מכיוון שהנכסים עצמם ריקים, לא נעשה שימוש בקרקע התפוסה בה חויבה העוררת ועל כן אין לחייבה.

11. כמו"כ העלתה העוררת טענות בנוגע לחיובה בשטחי "סככות" וטענה כי המשיבה נמנעה מלצרף "להשגתה" (לא ברור על איזו השגה מדובר) תשריט מדידה ערוך כדין המוכיח קיומן של סככות וככל וקיימות סככות, הרי שאינן מוחזקות על ידי העוררת.

12. בנוסף העלתה העוררת טענה שמשעה שהנכס ריק, יש לחייבו בארנונה על פי הסיווג הנמוך ביותר הקיים בצו הארנונה ועל כן, ככל ויש החלטה לחייב את המבנים, הרי שיש לחייבם בסיווג "מבנה עזר".

13. בנוסף העלו שני הצדדים טענות מקדמיות לגבי איחורים בהגשת ערר ותשובה להשגה, כל צד טען לגבי שנה אחת מכלל השנים בהם הוגשו העררים.

טענות המשיבה:

14. המשיבה דחתה את כל טענות העוררת! ראשית טענה המשיבה כי הנכסים ראויים לשימוש.
15. לגבי נושא הקרקע התפוסה, טענה המשיבה כי הקרקע שחויבה כקרקע תפוסה, אכן משמשת את באי המתחם ואף מאוחסנות בשטח מכולות, חנייה ועוד ועל כן אין ליתן פטור לקרקע זו.
16. לגבי הסככות טענה המשיבה, כי שעה שהעוררת נמנעה מלהתייחס לחיוב בשנים 2014-2016, הרי שהערר כלל אינו נוגע לשנים אלו ולגבי השנים 2017-2018, העוררת לא צרפה כל התייחסות מפורטת כלשהי.

17. לגבי הסיווג, טענה המשיבה כי הסיווג נקבע לפי השימוש הייעודי של הבניין ולפיכך לא ניתן לקבוע כי הסיווג יהיה "מבנה עזר". מה גם שהגדרת "מבנה עזר" בצו הארנונה, הינה הגדרה סגורה של האמור בצו והמבנים אינם עונים על ההגדרות בצו הארנונה ל"מבנה עזר".

דיון:

18. ראשית אציין כי החלטה זו לא היתה קלה כלל ועיקר וכאן המקום להתנצל בפני הצדדים על האיחור שבמתן ההחלטה. האיחור נבע ממצב בריאותי מורכב של יו"ר הועדה – הח"מ.

19. אציין בנוסף, כי אכן, אין תחליף לסיור! כך גם לא התמונות שצרפו הצדדים להוכחת טענותיהם. כל צד צירף תמונות סלקטיביות, המוכיחות את טענותיו, לגישתו. בפועל, כאשר מבקרים במקום ומתרשמים (אציין כי טרם הסיור, מכיוון שהקדמתי, ניצלתי את הזמן לסייר במפעלים נוספים באזור התעשייה, אולם אין לכך השפעה על החלטתי) מקבלים את התמונה המלאה של המצב בפועל ומבינים ששני הצדדים לא צרפו תמונות המשקפות את המצב כפי שהוא באמת.

20. אציין לחובת העוררת, כי לטענת העוררת וכך אף טענה בס' 11,13 ו-33, לסיכומיה, כי העוררת הגישה חוות דעת מומחה להוכחת טענותיה??? ואף טענה כי המומחה נחקר??? על חוות דעתו! אין לי מושג על מה העוררת כתבה! למעשה לא הוגשה בתיק כל חוות דעת מומחה ובכלל, מטעם העוררת. בוודאי שלא בוצעה חקירה של אף מומחה! אכן, העוררת הגישה במסגרת ההליך, בקשה למתן אורכה להגשת חוות דעת מומחה, בקשה שנענתה על

ידי בחיוב, אולם כל חוות דעת לא הוגשה בסופו של יום. אני רוצה להניח שעובדת הזכרת עובדות אלו בסיכומים, הינה פרי של "טעות סופר", שנלקחה מסיכומים בתיק אחר.

מבנה ראוי/לא ראוי לשימוש:

21. ראשית אציין כי קביעת הוועדה בכל הנוגע ל"מבנה המשרדים", הינה כי הנכס אכן אינו ראוי לשימוש ועל כן יש ליתן פטור לנכס זה ואסביר:

22. מבנה המשרדים, כשמו כן הוא, מבנה משרדים. מדובר במבנה בעל שתי קומות, שבזמן הסיור היה נראה כי המבנה נמצא באמצע שיפוצים. לא ניתן להשתמש במבנה זה לכל צורך שהוא, המדרגות המחברות בין שתי הקומות אינן מושלמות, בלשון המעטה והירידה בהן אינה בטוחה. במבנה עצמו, הרצפות שבורות, ישנם חורים ברצפה. חלק מהקירות אינם שלמים ואף חסרה תקרה אקוסטית בחלק מהחדרים. השירותים חלקם שבורים, ללא דלתות וחלקם כלל לא מותקנים (יש חור ברצפה במקום) המטבח, או מה שהיה אמור להיות מטבח, אינו מותקן, השיש שבור ועוד. תשתית החשמל והמים במבנה אינה תקינה ובחלקו כלל לא מותקנת. בכל אופן, מהתרשמות הוועדה נראה כי אין אף אדם שיכול היה להשתמש במקום לצורכי משרדו ובוודאי שלא "האדם הסביר".

23. לגבי "מבנה התעשייה". מדובר במבנה אחד (שחולק לשני נכסים לצורך חיוב בארנונה) במסגרת הסיור במקום, נכנסו המסיירים לשני המבנים מכניסה אחת משותפת.

24. אציין, כי על אף טענות הצדדים, מהתרשמות חברי הוועדה, הנכס ראוי לשימוש. ואסביר:

25. מדובר במבנה אחד ארוך (שכאמור, פוצל לשני תתי נכסים). החלק הימני (מהכניסה) הינו חלל אחד, ללא תקרה אקוסטית וללא ריצוף. על אף שחלק זה הינו ללא תקרה אקוסטית, תקרה שכזו אינה נצרכת לתעשייה והקירוי בחלל זה הינו קירוי הולם את מרבית המפעלים באזור. הרצפה הינה מבטון מוחלק, גם רצפה זו הולמת את מרבית המפעלים באזור ומספיקה לצורך הפעלת עסק תעשייתי. דהיינו, הריצוף והקירוי הקיימים מותאמים לתעשייה. בשני החללים, מערכות המים והחשמל פועלות ומותקנים ספרינקלרים חדישים (מערכות כיבוי אש).

26. החלל השמאלי, הינו חלל שבחלקו הגדול אף מותקנת תקרה אקוסטית, גם חלל זה מרוצף בבטון מוחלק. המציאות בשטח מבחינת הקירוי והריצוף, הולמים מבני תעשייה דומים.

27. בנושא השירותים – בחלל השמאלי ישנו חלל ששימש בעבר כחדר שירותים. השיש שבור בחדר זה ולא מותקנים בו כיורים או אסלות, נראה כי מדובר בחלל מוזנח ביותר ואכן, אם היה צורך להגדיר את היותו של חדר השירותים, כראוי לשימוש אם לאו, היה ניתן לומר שחדר השירותים, אינו ראוי לשימוש. בחלל הימני אין כל חדר נוסף. מכאן, שככל וחברה אחת פעלה במבנה, בשני החללים, ככל הנראה פעל במקום חדר שירותים אחד, שכלל שיש, כיורים ושירותים.

28. על אף האמור, לא התרשמתי שקיומו או אי הימצאותו של חדר שירותים דווקא בשני החללים נשוא הערר, מעלים או מורידים משהו לגבי היכולת לקיים בו מפעל. ניתן באותה מידה להשתמש בשירותים אחרים במתחם בכללותו וכן ניתן להשתמש בשירותים כימיים, או

במבנה שירותים ייעודי – חיצוני, שישרת רק את המבנה נשוא הערר. ייתכן ואף ישנה עדיפות להיות שני החללים ללא חדרי שירותים וזאת לצורך מקום לתעשייה עצמה.

29. הנושא האחרון בו התלבטתי, הינו נושא החלונות. בביקור במקום נראה כי מרבית החלונות קיימים. אולם ישנם חלונות רבים שנשברו או נפרצו. יודגש, אין המדובר בחלונות ביתיים! ברי כי במבנה מגורים, העדרם של חלונות הינו משמעותי, אולם מדובר במבנה תעשייה, החלונות הקיימים בו הינם חלונות פשוטים, שאינם דורשים התקנת אלומיניום מסובכת ויקרה. הגעתי לכלל מסקנה כי המצב דומה למפעל בו נשבר חלון והוא מגיש עקב כך בקשה לפטור מארנונה. כלל ההלכות ופסקי הדין שהביאו הצדדים אינם רלוונטיים למבנה זה ולעודי שימוש. מדובר במבנה שראוי לשימוש ואפילו כמו שהוא. ייתכן ויהיה צורך בנקיון משמעותי וסידור קוסמטי כזה או אחר, אולם אין זה מבנה שונה מכל מבנה אחר שהיה נטוש זמן מה ודורש נקיון וקוסמטיקה פשוטים.

30. לאור האמור, הוחלט כי מבנה התעשייה הינו מבנה ראוי לשימוש.

קרקע תפוסה:

31. העוררת טענה כי אין לחייבה על השטח המוגדר כקרקע תפוסה וכסיוע לטענותיה, הביאה העוררת את הגדרת "קרקע תפוסה" מפקודת העיריות. (יודגש כי העוררת לא הביאה את מלוא ההגדרה ודי לחכימא...)

32. גם המשיבה לא התייחסה לטענה זו כפי הדין החל ביו"ש ואכמ"ל.

33. למעשה, ההגדרה למונח "קרקע תפוסה", הרלוונטית לתיק זה, לקוחה משני מקורות עיקריים. האחד הינו ס' 3 ד' לצו הארנונה של המועצה וזה לשונו:

"קרקע תפוסה" – כל קרקע שאינה אדמה חקלאית ומחזיקים בה שלא ביחד עם בניין"

34. המקור השני הינו ס' 64 א' לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון) התשל"ט-1979 וזה לשונו:

"קרקע תפוסה" – כל קרקע שבתחום המועצה האזורית שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין;

35. דהיינו, בצו הארנונה לעיל, כלל לא מדובר על שימוש. בתקנון הנ"ל, אכן נכתבו המילים "שמשמשים בה", אולם נכתבו גם המילים "ומחזיקים בה...". מבחינת המחזיק, אין מחלוקת כי המחזיק הינו העוררת, היא הבעלים הרשום של המבנים והצמוד להם. בסיור אף הצטרף אדם שאחראי מטעם העוררת להחזיק את המתחם כולו. כלל המסיירים אף חנו בחנייה המשרתת את המתחם כולו (כולל המבנים נשוא הערר) ובתחום המתחם ישנם רכיבים שונים שהוצבו במתחם ע"י העוררת ו/או ע"י מי מטעמה או במקומה (כדוג' המפעלים והנכסים האחרים במתחם).

36. לאור האמור, החלטתי שהמחזיק בקרקע התפוסה ואף המשתמש בה בפועל, הינו העוררת ואין מקום לפטור את העוררת מתשלום בגין קרקע זו.

סיווג הנכס הריק לצורך חיובו בארנונה:

37. טענה העוררת כי לאור העובדה שהנכסים ריקים, הם משמשים לכל היותר, לצורכי עזר ואחסנה.

38. העוררת לא הביאה כל אסמכתאות משפטיות לטענתה זו וטענה זו נטענה בעלמא.

39. ראשית אציין כי ביום 05.08.2018, נקבע בבר"ם 16-991, 16-5254 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (מצוי במאגרים) לפיה נקבע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך ורק בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה שניתן לנכס ולא בכל נושא אחר. הלכה זו קיבלה תוקף בבר"מ 17-3747 מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב יפו נ' ליאו בל.

40. כפי שהבהרתי לעיל, העוררת לא הביאה כל אסמכתאות שהם, לא את היתר הבנייה שניתן לנכס ולא פסיקה תומכת בעמדתה.

41. לאור העובדה שמדובר בנכס באזור תעשייה, יש להניח כי השימושים המותרים בו עפ"י היתר הבנייה, הינם "תעשייה ומלאכה" וכדו'. ייתכן שגם אחסנה הינו שימוש אפשרי עפ"י היתר הבנייה, אולם לא קיים סיווג "אחסנה" בצו הארנונה של המשיבה.

42. כפי שטענה המשיבה, הגדרת "מבנה עזר" בצו הארנונה, הינו רשימה סגורה כלדלהלן:
"מבנה עזר" – מבנה המשמש מבנה עזר: חדר מכוונות, הסקה, מוסך, בגובה מעל 1.8 מ'.

43. אין מחלוקת שהמבנים נשוא הערר אינם "חדר מכוונות", "הסקה", או "מוסך".

44. לאור כל האמור, יש לחייב מבנים אלו בסיווג הנמוך ביותר האפשרי עפ"י היתר הבנייה ועפ"י צו הארנונה. כמדומני, כי הסיווג על פיו התבצע החיוב, הינו הסיווג הנמוך ביותר האפשרי בהתאם להיתר הבנייה.

סככות:

45. כפי שטענה המשיבה, העוררת לא צרפה כל תשריט, השגה וכדו' הקשורים לטענותיה בדבר החיוב בגין סככות.

46. למשיבה לעומת זו, עומד הכלל בדבר "חזקה של תקינות מנהלית". מטעם זה, אינני יכול לקבל את טענותיה הלאקונויות של העוררת בדבר חיובה בגין הסככות. למעלה מן הצורך אציין, כי חזקה על המשיבה, שכלל ובהידברות בין הצדדים, תצביע העוררת על סככות שאין לחייבה בגינן, המשיבה תתקן את הטעון תיקון, ככל ויש טעון תיקון.

טענות מקדמיות בדבר איחורים:

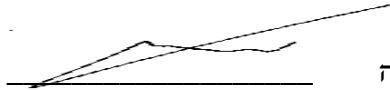
47. אינני מעוניין להאריך בנושא זה, אולם החלטתי לדחות את הטענות המקדמיות של שני הצדדים. לאחר שבחנתי את הטענות, לא מצאתי כי המשיבה אחרה (ב- 3 ימים) למתן תשובתה להשגה על ההשגה לשנת 2016! אני מקבל את טענות המשיבה כפי שנטענו בסיכומים.

48. בכל הנוגע לטענות המשיבה בדבר איחור בהגשת הערר לשנת 2017. ייתכן, מבלי לבדוק בקוצו של יוד, כי הערר הוגש באיחור, אולם מדובר באיחור קטן ולא ניתן לנתק את הערר לשנת

2017, ממסכת העררים וההליכים בין הצדדים כבר משנת 2014! דהיינו, העוררת הגישה עררים לשנים 2014, 2015 ו- 2016 במועד ולא ניתן לראות את הערר לשנת 2017, כמנותק מהעררים האחרים ולהתעלם מהמסכת העובדתית הכוללת, מה גם שהאיחור, ככל שהיה איחור, הינו קטן ולא משמעותי.

סוף דבר:

49. יש לפטור את העוררת בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, מתשלום בגין "מבנה המשרדים".
50. הוועדה לא מצאה את "מבנה התעשייה" כנכס שאינו ראוי לשימוש ומשכך יש לחייבו בארנונה.
51. טענות העוררת בנושא הסיווג, הקרקע התפוסה והסככות – נדחו.
52. טענות הצדדים בעניין האיחורים בהגשת תשובה להשגה לשנת 2016 והגשת הערר בשנת 2017 – נדחו.
53. לאור התוצאה אליה הגענו, אין צו להוצאות.

	יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה
	מר משה כהן – חבר ועדה
	מר איתי נדב – חבר ועדה

על החלטה זו ניתן להגיש ערעור עפ"י חוק בתוך 45 ימים מהיום.

ניתן היום 30/01/2020

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח