

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

מר עופר טהורי חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררים:

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

תאריך הישיבה 04/07/17

החלטה

1. העוררת טענה כי יש להפחית משטח החיוב כקרקע תפוסה, 400 מ"ר, שהינם מדרגות סלע שלא ניתנות לשימוש ויש לחייבה כקרקע חקלאית, לאור העובדה שהעוררת נטעה עצים במדרגות סלע אלו.
2. המשיבה טענה כי מדובר בעצים לנוי בלבד ולא ניתן לסווג את הקרקע כקרקע חקלאית.
3. הצדדים הציגו תמונות ומפות שונות להוכחת טענותיהם, אולם המפה והתצ"א לא היו קבילות, או מובנות וכך גם התמונות שהוצגו.
4. לאור האמור, הועדה החליטה לערוך ביקור במקום אשר נערך בנוכחות נציג העוררת ונציגי המשיבה.
5. במהלך הביקור במקום, התברר כי המפעל גובל בטרסות גבוהות ביותר, אשר נוצרו כתוצאה מחציבה שבוצעה במהלך פיתוח השטח עבור המפעל.
6. אכן, התברר כי לא ניתן לעשות שימוש מהותי וסביר בטרסות אלו וככל ואכן טרסות אלו הוכללו בשטח המחויב כקרקע תפוסה, יש לגרוע אותו מהשטח בר החיוב.
7. בנוסף התברר כי בטרסה הקרובה ביותר לגדר המפעל, שתל ב"כ העוררת, ביצירתיות ראויה לציון, גן ירק מדהים, בו הוא מגדל ירקות ופירות מסוגים שונים.
8. בטרסה השנייה מגדר המפעל, פיתח ב"כ העוררת את הטרסה, הקים בשטח זה לול תרנגולות ניסויי קטן וכן כלובים המשמשים לגידול ארנבות וכל זה במשולב עם עצי פרי נאים, השקעת ב"כ העוררת בשטח זה, ניכרת לעין וברור כי מדובר בתחביב וכי שטח זה אינו יכול להחשב כ"קרקע תפוסה".
9. לאור הביקור במקום והממצאים, הוסכם כי העוררת תמציא מדידה של שטח המפעל, הכולל אך ורק את השטח המגודר של המפעל, עפ"י נהלי המדידה של המשיבה (ברוטו-ברוטו). המדידה תבוצע ע"י חברת מדידות שתהיה מקובלת על המשיבה.
10. השטח (למעט שטח המפעל הבנוי עצמו) שייקבע במדידה זאת, ככל ומדידה זאת תהיה מקובלת על המשיבה, יחויב כקרקע תפוסה.

11. המשיבה הציעה כי היא תסכים לחייב את שטח הטרסות בהגדרה של "לולים". אולם לאחר מחשבה, הגעתי למסקנה כי לא יהיה זה הוגן לחייב את העוררת גם עפ"י הגדרה זאת, למרות שישנו לול קטן במקום כפי שאבהיר להלן:

12. אכן, ישנו לול קטן (בשטח של כ 15 מ"ר) שנבנה על הטרסה השנייה, ניתן לראות כי הושקע בבנייתו לצורכי נוי דווקא ולא לצורך חקלאי כלשהו, נבנו מדרגות דקורטיביות, נתלה שלט "לול ניסויי" הלול בנוי בצורה איכותית ונאה ובוודאי שאין ללול זה כל שימוש "חקלאי" שהוא.

13. בנוסף, ניתן לראות את ההשקעה במקום דווקא כתחביב ונסיון לשוות מראה נאה יותר לשטח הטרסות, הא ותו לא.

14. לאור האמור לעיל, החלטתי שלא ניתן לחייב את העוררת בגין "קרקע תפוסה" כלל.

15. בנוסף אוסיף כי העוררת לא פעלה עפ"י הוראות החוק לגבי הגשת השגה וערר, העוררת כלל לא הגישה השגה, אלא כתב ערר בלבד וגם זאת לאחר שפנתה למשיבה במכתב סתמי והמשיבה בטוב ליבה, הפנתה את שימת ליבה של העוררת, לכך שיש לפעול עפ"י חוק ועדיין הוגש ערר בלבד. מן הראוי היה לדחות את הערר על הסף.

16. כאן אבהיר כי המשיבה עשתה כיאה וכראוי, הן בכך שלא טענה לגבי דחיית הערר על הסף והן בכך שהסכימה לקיים את ההליך כפי שהתנהל בסופו של יום. אין זה מובן מאליו! ואין בהסכמת המשיבה והוועדה בכדי לקבוע נורמת התנהגות במקרים דומים.

17. לאור האמור לעיל ועל בסיס הקביעות הנ"ל הנני קובע כדלהלן:

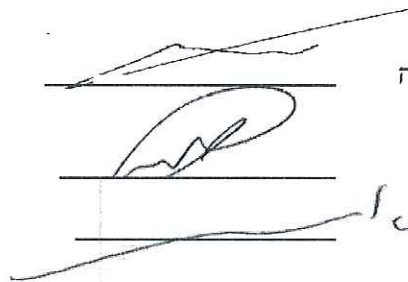
א. העוררת תמציא מדידה של שטח המפעל וזאת בתוך 30 ימים מקבלת ההחלטה.

ב. המדידה תבוצע במימון העוררת, ע"י חברת מדידות אשר תהיה מקובלת על המשיבה.

ג. יתרת השטח תחויב כאדמה חקלאית.

ד. המשיבה תעביר את תוצאות המדידה לוועדת הערר.

18. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.



יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

מר עופר טהורי – חבר ועדה

מר איתי נדב – חבר ועדה

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

ניתן היום 19/07/17

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח