

העוררת:

- נ ג ד -

המשיבה:

מנהלת הארנונה של מועצה אזורית שומרון

נשוא הערר הינם הנכסים מס' 8001015100, 80011015101, ו- 8001015102 המצויים ביישוב
סלעית (להלן: "הנכס").

טענות העוררת בקצרה:

הנכסים הינם נכסים ריקים אשר עומדים במצבם מזה זמן מה. לנכסים הוענק פטור נכס ריק
בהתאם לדין.

הסיבות בגינה הנכסים ריקים וללא שימוש הן בשל מצבם הפיזי הקשה של הנכסים ולאור חסימת
דרך הגישה לנכסים באופן אשר מונע כל שימוש בנכס למטרות להן נועד.

בנוסף, בקומת הקרקע - הנכס אינו מחובר לחשמל והשוכר הקודם של הנכס עקר את הדלתות
הפנימיות ואף הריס את תקרת הנכס. קומת המרתף אינה אלא מבנה ברמת שלד ללא טיח וללא
דלת כניסה אשר שימש בעבר כחנייה.

העוררת טוענת כי בנסיבות אלו, מדובר בנכס אשר אינו ראוי לשימוש ולא ניתן לעשות בו כל
שימוש ולפיכך פטור מארנונה.

עוד טוענת העוררת כי החסימה לנכס לא נעשתה על ידיה ואף לא בשטחה ולכן אין בידה הזכות
להסירה.

העוררת העלתה טענה חלופית בדבר סיווג הנכס בתעריף "מבנה עזר לתעשייה" מכיוון שסיווג זה
תואם את ייעודו של הנכס. באשר לקומת המרתף אשר שימשה בעבר כחנייה בלבד יש לסווגה,
לכל היותר, בסיווג "קרקע תפוסה".

טענות המשיבה בקצרה:

המשיבה טוענת כי טענות העוררת נטענות בחוסר תום לב שכן הנכס במצבו הנוכחי הושכר לצד
שלישי ונעשה בו שימוש.

העוררת טוענת כי בנסיבות העניין יש מקום להחיל על העוררת את הוראות סעיף 69 לתקנון
המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט - 1979, הקובעות כדלקמן:

"בניין שחלות עליו ארנונות לפי התקנון, שנהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש ואין
משתמשים בו..."

המשיבה טוענת, כי בעניין דין, לא התקיימו התנאים הבסיסיים והנכס לא נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ולכן אין מקום להחיל את הפטור. הנכס נותר כפי שהיה טרם הגשת הערר. עת נעשה בו שימוש והנכס הושכר כפי שהוא במצבו הנוכחי.

באשר לשינוי סיווג הנכס, טוענת העוררת כי נכס ריק אינו משנה את סיווגו של הנכס. המדובר במבנה אשר השימוש שנעשה בו הינו לתעשייה ואשר ייעודו לתעשייה ולא למבנה עזר, ומכל מקום הנכס אינו עונה על הגדרת מבנה עזר בצו הארנונה.

לפיכך, יש לדחות את הערר.

החלטת הועדה

הוועדה שמעה את הצדדים בדיון אשר נערך בפניה.

בדיון הסבירה העוררת כי הנכס כולו הושכר לחברת הייטק למשך כחמש שנים. החלק העליון לא היה ראוי לשימוש ולכן הם שיפצו אותו על חשבונו וכשהשוכר עזב הוא הריס את המקום.

עוד הוסיפה העוררת ואמרה כי לנכס אין טופס 4 שלא ניתן להתחבר לרשת החשמל בצורה מסודרת.

מדברי העוררת בדיון ניתן להבין כי ניתן להשמיש את הנכס על ידי שיפוץ המקום, כפי שעשה השוכר הקודם. חיזוק לטענה זו ניתן בתמונות שהוצגו על ידי העוררת לוועדה, בהם נראה המקום במצב סביר ולא חורבן, כטענת העוררת.

זאת ועוד, אי קיומו של טופס 4 משותף לנכס נשוא ערר זה ולכלל הנכסים באזור התעשייה סלעית ואין בכך כדי למנוע חיבורו של המקום לחשמל בצורה פיראטית, כפי שעשה כן השוכר הקודם.

בקשת הפטור לנכס הרוס הוגשה לאחר שמומשה הזכות לקבלת פטור נכס ריק ל-6 חודשים, על אף שהמצב הפיזי לא השתנה.

לעניין שינוי הסיווג. הנכס מסווג כמבנה תעשייה מכיוון שזה ייעודו. במאמר מוסגר יצוין, כי יש לבחון את סיווג הנכס כמבנה תעשייה בעת שהוא משמש למשרדי הייטק.

העוררת טענה כי יש, לכל הפחות, לשנות את סיווגה של קומת המרתף למבנה עזר.

הגדרת מבנה עזר בצו הארנונה הינה רשימה סגורה:

"מבנה עזר – מבנה המשמש מבנה עזר: חדר מכונות, הסקה, מוסך בגובה מעל 1.8 מ'."

קומת המרתף לא משמשת בפועל כמבנה עזר: היא אינה חדר מכונות, אינה חדר הסקה וודאי שאינה משמשת כמוסך במיוחד. לאור טענות העוררת כי הגישה למרתף חסומה. טענת העוררת בסיכומיה כי יש להתייחס לקומת המרתף כמוסך המשמש לחניית רכבים עומד בסתירה לטענתו כי אין גישה לקומת המרתף.

טענותיו של העורר, אשר הועלו בסיכומיו, לעניין המבחן האובייקטיבי בדבר מצבו של הנכס יכול להיות רלוונטי אך אם מדובר בנכס כולו, מה שאין כן בעניינם דגן.

קומת המרתף היה חלק מנכס שלם ולא ניתן להפרידו.

לפיכך, דין הערר כולו להידחות.

ניתן היום בהיעדר הצדדים 21/4/15

אשרית נלעם-נאמא, מ"ר
אשרית בלמס-באבאי, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

מר איתי נדב
חבר הועדה

מר עופר טהומי
חבר הועדה