

ערי' 10/10

**ועדת הערר של ארנונה  
מועצה אזורית שומרון**

**העוורת:**

- נגד -

**המשיבה:** מנהלת הארנונה של מועצה אזורית שומרון

הערר מוגש בגין חיוב בתשלום ארנונה ואגרת שמירה לגבי מגרשים 13,14,26,294,310 חמצויים בעץ אפרים.

**טענות העורר בקצרה:**

המגרשים נשוא ערר זה נמצאים באיזור שאינו מפותח ואין לגביו תב"ע מאושרת.

החיוב לתשלום ארנונה יחול על המחזיק למעשה בקרקע ולא על מי שזכאי להחזיק או מחזיק להלכה.

יש לעשות הפרדה בין "קרקע תפוסה" לבין "קרקע פנויה" לעניין המחזיק בקרקע, במקרה זה המחזיק בקרקע הוא עץ אפרים בתנופה. הוא הדין לעניין אגרת שמירה. צריכה להיות זיקה בין השירות לבין התשלום הנדרש בגינו. מטרת השמירה היא להגן על המתגורר במקום ועל רכושו.

כל עוד לא ניתן להשתמש בקרקע ולבנות עליה אין הרוכשים יכולים להיחשב למחזיקים בנכסים, אלא רק משתכנים. רשות מקומית יכולה להטיל אגרות אבל רק אנשים הנהנים מהם באופן ישיר.

מכאן, שאין כל יסוד חוקי לדרישה לשלם ארנונה כללית ואגרת שמירה עבור המגרשים נשוא ערר זה.

**טענות המשיבה בקצרה:**

תקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), תשל"ט – 1979, מקנה סמכות למשיבה לחטיל ארנונה כללית על הנכסים בתחומה, בין היתר על "אדמת בניין".

אדמת בנין מוגדרת כך: "כל קרקע שבתחום המועצה האזורית שאינה לא בניין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה"

מכאן שאין רלוונטיות להימצאותה של תב"ע מאושרת לחיוב בארנונה.

חברת "עץ אפריים בתנופה" העבירה זכויותיה במקרקעין לעורר- כך שיש לעורר זכויות מעין קניניות במקרקעין.

משכך – מן הפן הקנייני – בידו של העורר זיקה "קניינית" קרובה יותר לנכס מזו שבידי החברה – אשר העבירה לו את מלוא זכויותיה החסכמיות בנכס. גם מן ההיבט התועלתי – העורר הוא זה אשר עתיד להפיק תועלת ישירה מן המקרקעין.

לפיכך, העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר ולכן הוא המחזיק בנכס.

### החלטת הועדה

הועדה שמעה את טענות הצדדים בדיון.

בדיון הוברר כי אכן העורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס באופן כזה אשר לא ניתן לבצע עבודות פיתוח בנכס ללא אישורו. מכאן שהחיוב בארנונה ובאגרת שמירה חוטל כדין.

לפיכך, העורר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 17/3/14.

אושנאוי בלמס-באבאי, ש"י  
36390  
אושנאוי בלמס-באבאי  
יו"ר ועדת ערר

מר איתי נדב  
חבר הועדה

מר אמנון בר-און  
חבר הועדה