

העורר: _____

- נ ג ד -

המשיבה: מנהלת הארנונה של מועצה אזורית שומרון

טענות העורר בקצרה:

העורר הינו בעליו של נכס מס' 14002630000 בשבי שומרון. בנכס קיימת קומת מרתף אשר שימשה בעבר במקום לייצור דבש (להלן: "המרתף"). המרתף נבנה כמוסך/מחסן הנמצא בקומת עמודים מפלשת.

מזה מספר שנים משמש המרתף לאחסון ציוד ומכונות שנתרו לעורר לשימוש כתחביב מאז שחוסלה המכוררת שברשותו.

הערר טוען כי לפי צו הארנונה "מחסן ביתי" מזכה בחיוב מופחת בארנונה. המרתף משמש כמחסן ביתי ולו כניסה עצמאית לפני הכניסה לדירת המגורים.

לפיכך, מבקש העורר לחשב את שטח המרתף כמחסן לפי הצו.

טענות המשיבה בקצרה:

המשיבה טוענת כי מהתמונה שצורפה למכתבו של העורר מדובר בשטח של 37.5 מ"ר אשר משמש חלק מהנכס והכניסה אליו הינה מתוך הבית. העובדה לפיה אין מתגוררים בשטח זה וכי שטח זה משמש לאחסון אין בו כדי לגרוע מחיובו כבית מגורים.

המשיבה טוענת כי החיוב בגין שטח המחסן נעשה בהתאם להוראות צו הארנונה, הכולל בהגדרת שטח הנכס גם מחסנים.

השטח הנטען על ידי העורר כמחסן וכן קומת המרתף הינם חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהנכס אשר בבעלותו של העורר והשימוש העיקרי בנכס הינו מגורים וכך גם השימוש. בפנייתו של העורר אין כל ראיה לשימוש במחסן ובמרתף שלא למגורים.

לפיכך סיווגו כמגורים נעשה כדין.

החלטת הוועדה

הוועדה שמעה את הצדדים בדיון שנערך לפנייה.

העורר טען בדיון כי שינוי התעריף והעמדתו על תעריף מגורים מלא משנת 2012 אינו במסכות. נושא חוקיות צו הארנונה אינו בסמכות וועדת הערר ולכן לא תתייחס הוועדה לטענה זו בהחלטתה.

העורר הסב את תשומת לב הוועדה כי במשך מס' שנים לא מבוטל חייבה המשיבה את העורר בגין המרתף בתעריף מופחת כמחסן.

אמנם טענה זו יש בה כדי להצביע על התנהלות שאינה תקינה מאחר ומדובר ברשות מנהלית, אולם, אין בכך כשלעצמו כדי לפטור מחיוב ארנונה.

צו הארנונה של מועצה אזורית שומרון קובע כי:

"לצרכי חישוב שטח בגין יובאו בחשבון מידות החוץ של המבנה, דהיינו, סך כל שטחי הברוטו של הבניה בכל קומה וקומה לרבות חדרים, מרתף, גלריות, חדרי כניסה....לרבות מחסנים, סככות, מרתפים מרפסות מקורות וכל שטח מקורה ומרוצף אחר".

עוד נקבע בצו הארנונה:

"בנכס המשמש למגורים יחוייב כל שטח הדירה על-פי התעריף ... למ"ר למעט האמור מטה:

א) מוסך או מחסן בקומת עמודים ו/או קומה מפולשת יחויבו ב- 50% מהתעריף."

מכאן שניתן לסווג מחסן כמחסן ולפטרו ב- 50% מהחייב עבור דירת המגורים הוא רק כאשר המחסן נמצא בקומת עמודים ו/או קומה מפולשת.

העורר צירף לעררו תשריט של הבית ומיקום הכניסה למרתף.

מהתשריט עולה כי המרתף הינו חלק ממשי של הבית והכניסה אליו אמנם אינה מתוך הבית עצמו אך בהחלט דרך מדרגות היוצאות ממבואת הבית כך שאין מדובר בכניסה עצמאית למרתף.

המרתף, כשמו כן הוא, משמש כקומה תחתונה של הבית ממש ואינו מהווה קומת עמודים ו/או קומה מפולשת.

זאת ועוד, מציין העורר כי במרתף יש אינסטלציה וכיור, כך שניתן להמרתף אינו משמש רק כמחסן גרידא.

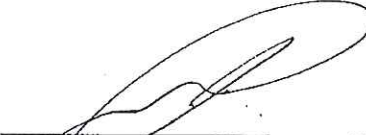
נראה כי לפי צו הארנונה ולפי מיקומו של המרתף המשמש כמחסן יש לחייב את המרתף בארנונה בסיווג מגורים.

סיווג זה הינו ראוי ונכון אף אם היה מוכיח העורר כי המרתף אכן משמש כמחסן בלבד ולא למגורים.

לפיכך, נדחה הערר ללא צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 20/10/14.


עו"ד אושרית בלמס-באבאי
יו"ר ועדת הערר


מר עופר טהורן
חבר הועדה


מר איתי נדב
חבר הועדה