

חברי הוועדה: עו"ד אסף זבולוני - יו"ר הוועדה
עו"ד רונה קפלן - חברת הוועדה
מר אבי גרינפלד - חבר הוועדה
מר יאיר בר ניב - חבר הוועדה (משקיף)

העוררת: עיצוב הכיסא והבר בע"מ ח"פ 514071422
נכס 10011500000 מרח' רחבעם זאבי 18 אזה"ת ברקן
באמצעות מנהלה- מר כפיר דדון וב"כ עוה"ד דניאל שיטרית

המשיבה: מנהלת הארנונה של מועצה אזורית שומרון
ע"י ב"כ עוה"ד ניר רוקח

החלטה

1. בפנינו מספר עררים אשר הוגשו ע"י העוררת במהלך השנים 2017-2024 ועניינם חיובי ארנונה אשר הושתו עליה ע"י המשיבה. העוררת הגישה השגות אשר נדחו ע"י המשיבה ומשכך הוגשו עררים אלו.
2. השתלשלות ההליכים בקצרה:
 - א. העוררת מחזיקה בנכס שפרטיו לעיל המצוי בתחומי מועצה אזורית שומרון ומשכך מחוייב בתשלום ארנונה למועצה.
 - ב. ההליכים המשפטיים בין הצדדים החלו ביום 01/01/2019 עת שלחה המשיבה הודעת חיוב ארנונה לעוררת לשנים 17-18-19.
 - ג. העוררת הגישה השגה על הודעת חיוב זו וביום 08/01/2020 ניתנה החלטה מטעם מנהלת הארנונה ובה דחתה את השגת העוררת.
 - ד. העוררת הגישה ערר על ההשגה הנ"ל וכן פתחה בהליכים נוספים לשנים הבאות הכוללים הגשת השגות ועררים שונים לשנים 17-18-19-20-21-22-23-24.
 - ה. לאחר מספר לא מבוטל של הליכי ביניים, דיונים ובקשות, התקיים דיון ביום 07/06/2021 ואף בוצע סיור במקום.
 - ו. ביום 05/02/2023 ניתנה החלטה ע"י מותב קודם שקיבלה חלק מטענות העוררת.
 - ז. על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים (תיק 49201-03-23) ע"י המשיבה (המערערת שם) ובה נטענו טענות ובכללם גם טענות כנגד אופן ניהול ההליך ע"י המותב הקודם. בהחלטתה מיום 01/08/2023 השיבה כב' הש' ענת זינגר את התיק לדיון בוועדה תוך מתן הוראות לוועדה.
 - ח. לאחר מתן ההחלטה הנ"ל ומאילוצים כאלו ואחרים הוחלף הרכב הוועדה והוחלט ע"י חבריה החדשים לנהל את כל ההליך מחדש וזאת ע"מ להתרשם מהעדויות והממצאים באופן ישיר.

- ט. ביום 02/07/2024 זומנו הצדדים לדיון בפני מותב זה ולאחריו הוגשו בקשות וכן נקבע סיור נוסף במקום ע"י המותב החדש.
- י. ביום 26/08/2024 בוצע סיור במקום בהשתתפות חברי הוועדה, הצדדים ובאי כוחם ולאחריו נקבע דיון נוסף ליום 28/11/2024.
- יא. בתום דיון זה ולאחר שהוסבר לצדדים על המשמעות השונות האפשריות, הסכימו הצדדים להסמיך את הוועדה לקבל החלטה ע"פ סעי' 79א' ולשים קץ למחלוקות שביניהם.
3. טענות הצדדים בקליפת אגוז :

טענות העוררת :

- א. העוררת טוענת כי חלה טעות בסיווג השטח העיקרי ויש לסווגו כ"תעשייה" ולא "מסחר".
- ב. פוליוגונים 11,12,13,14 אינם גלריות ולכן אין לחייבם.
- ג. השטח שנמדד ע"י המשיבה אינו נכון.
- ד. אין להחיל חיוב רטרואקטיבי על העוררת.

טענות המשיבה :

- א. מאידך, טוענת העוררת כי הסיווג המתאים הוא "מסחר" ולא "תעשייה".
- ב. הפוליוגונים הנ"ל הינם גלריה ולכן יש לחייבם.
- ג. השטח הנמדד הוא הנכון.
- ד. אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי כי אם "תיקון שומה" והתאמתה למצב הנוכחי.

4. לאחר שהוועדה בחנה את כל החומר המונח פניה, בחנה את כתבי הטענות, שמעה את הצדדים וביצעה סיור במקום, הגיעה הוועדה למסקנות הבאות :
- א. הוועדה התרשמה כי אכן העוררת מבצעת במקום עבודה של הרכבה ובניית כיסאות / בוטים / שולחנות מחומרי גלם ועומדת במבחן יצירת יש מוחשי באופן שלא ניתן להשתמש במוצרים המאוחסנים שם שימוש כל שהוא במצבם אלא חייבת להתבצע פעולה אקטיבית כדי להביאם לידי שימוש ראוי.
 - ב. העוררת מחזיקה מלאי גדול מאוד של חלקים אותם היא מרכיבה / צובעת / מבצעת הליך ייחודי לכל לקוח בהתאם להזמנתו.
 - ג. נצפו מלאי גדול של חומרי "עבודה" / ריפודים / בדים ומוצרים המשמשים לצורך ההרכבה (דבקים / מסמרים וכו') וכן חומרי אריזה.
 - ד. העוררת הציגה חשבוניות רבות בדבר רכישות של חומרי גלם, חלקים וחומרי עבודה.
 - ה. נצפו מלאים בודדים של מוצרים מוגמרים המיובאים מחול ונמכרים AS-IS ללקוח הסופי.
 - ו. לא נצפתה כל פעילות עסקית הקשורה במכירות / קבלת קהל / אולם תצוגה מסודר.
 - ז. הפוליוגונים הנ"ל לא משמשים כ"גלריה" לפי החוק ואין אליהם גישה מסודרת. על חלקן לא ניתן לעמוד בכלל.
 - ח. לא צורפה מדידה מטעם העוררת כך שלא ניתן להתייחס לטענות בדבר היקף השטח המוחזק.
 - ט. הצדדים הסמיכו את הוועדה לקבל החלטה גם בדבר טענת הרטרואקטיביות.

5. לאור הנ"ל ועוד, החליטה הוועדה כדלקמן :
- א. סיווג המבנה המרכזי יעמוד על 90% תעשייה ומלאכה ו10% מסחר.
 - ב. שטח הקרקע התפוסה לא ישתנה.
 - ג. פוליגונים 11,12,13,14 לא יוכרו כ"גלריות" לצרכי חיוב.
 - ד. כל החיובים יחלו החל מ 01/01/2018. הפרשים יישאו הצמדה אך לא ריבית.
 - ה. המשיבה תוציא חיוב מתוקן לכל השנים בהתאם לנ"ל ותעביר אותו לב"כ העוררת.
6. החלטה זו ניתנה בהעדר הצדדים ביום 23/01/2025 ע"ב כתבי הטענות, הפרוטוקול והסכמת הצדדים מיום 28/11/2024 ולאחר שהוועדה סירה בנכס והתרשמה ממאפייניו והנתונים באופן אישי.
7. מזכירות הוועדה תמציא החלטה זו לצדדים.
8. בנסיבות העניין, כל צד יישא בהוצאותיו.

חבר וועדה 1 נחתם דיגיטאלית

חבר וועדה 2 נחתם דיגיטאלית

יו"ר הוועדה 