

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה  
שליד מועצה מקומית מבשרת ציון

בעניין: ג.מתן בנייה ויזום בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד רוני חייט ו/או יהודה בן יאיר ואח'  
רחוב צור 3, בנייני MBC בניין B קומה 3 מבשרת ציון  
טלפון: 02-5484824 ; פקסי 077-6021451

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה במועצה מקומית מבשרת ציון  
על-די ב"כ עו"ד אביבה לוי ואו אח' ממשרד עורכי הדין שרקון בן עמי  
אשר ושות'  
רח' בר כוכבא 23, בני ברק  
טלפון: 03-5662808 ; פקסי 03-5662801

המשיב:

החלטת ועדת הערר

1. הערר הינו בגין חיובי הארנונה אשר הושטו על נכס מסחרי המצוי ברחוב שד' הראל 3 בתחום המועצה המקומית מבשרת ציון, נכס מס' 506800200700.
2. טענות העוררת בקצרה הינן כי חיוב הארנונה לחנות מתייחס לשטח כללי כפול מהשטח שחויב קודם, כאשר שטח החנות בחיוב הקודם עמד על 41.34 מ"ר ואילו בחיוב הנוכחי חויבו 3 שטחים נוספים בגודל 40.5 מ"ר, כך שגודל השטח הכולל לחיוב עומד על 80.48 מ"ר. השטחים הנוספים כוללים 3 חלקים: (א) קרקע לפני החנות בשטח 13.25 מ"ר, מחסן בשטח 22.15 מ"ר – מתחת לחנות ומחסן בשטח 5 מ"ר – בצד האחורי של החנות.
3. לטענת העוררת אין למסות את שטח הקרקע המצוי מחוץ לחנות לפני הכניסה אליה ואינה מצוי בחזקתה, מהווה חלק אינטגרלי מהבניין ומשמש את כלל הציבור כמעבר לחנויות בקומה וכן, כי גביית ארנונה בגין מחסן בכלל והמחסן המשמש את החנות לפי תעריף שווה לזה הנגבה עבור החנות עצמה, לוקה באי סבירות קיצונית.
4. לטענת המשיבה, חיובי העוררת נעשו בהתאם לצו הארנונה של המועצה ויש לדחות את טענת העוררת כי אין לחייבה בגין שטח קרקע בגודל 13.25 מ"ר הנמצאת מחוץ לחנות, שכן חיוב שטח זה נעשה כדין בהתאם לסמכותה של המועצה. סיווג הנכס וחיובו בארנונה נעשה בהתאם לשימוש העוררת בשטחים אלו, ולא נפל כל פגם בחיובי המשיב את העוררת בארנונה.

5. טענת המשיבה, אין בסמכות ועדת הערער לדון בפרשנות העוררת להוראות צו הארנונה בעניין חיוב שטח "קרקע תפוסה", וזאת בהתאם לסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו - 1976 אשר קבוע באילו עילות ניתן לפנות בהשגה למנהל הארנונה.

6. המשיבה טוענת, כי שטח הקרקע משמש את העוררת לבאי החנות והיא עושה בו שימוש בפועל ועל כן חויבה כדין, וכי החיוב בארנונה נעשה בהתאם לשימוש המתבצע בשטח ע"י ידי המחזיק בנכס וכי יש לדחות את טענת הערוות אודות קרקע תפוסה הן בשל הרחבת חזית והן לגופו של עניין בשל היותה בלתי מבוססת ובלתי סבירה עפ"י הוראות צו הארנונה של המועצה.

7. לעניין חיוב שטח המחסנים, טוענת המשיבה כי כפי שניתן להיווכח מהגדרת "שטח בניין שאינו משמש למגורים" מתוך צו הארנונה של המועצה, מחסן מחויב כחלק מהשטח העיקרי ואין תת סיווג למחסן, וכי יש לדחות את הטענה הואיל ואינה תואמת את צו הארנונה של המועצה שאינו כולל תעריף מופחת.

#### דיון והכרעה

8. טענת העוררת בעניין פרשנות צו הארנונה לעניין "קרקע תפוסה" אינה בסמכות ועדת הערער.

חוק הערער קובע בסעיף 3 את עילות הארנונה אשר יוכרעו בפני מנהל הארנונה ברשות המקומית ובהתאמה של וועדת הערער. מדובר ב- 4 עילות בלבד אשר מהוות רשימה סגורה, טענת העוררים לעניין פרשנות הצו אינה מהווה חלק מהעילות ולוועדה אין סמכות עניינית לדון בטענה.

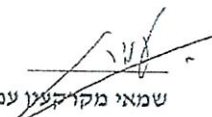
9. לגופו של עניין, התרשמנו כי שטח המעבר המדובר מהווה חלק אינטגרלי מהבניין וממילא לא יכול להוות "קרקע" תפוסה". ללא השטח הנ"ל השימוש בבניין בו מצויה החנות אינו אפשרי.

10. לעניין חיוב שטחי מחסנים, הוועדה מקבלת את פרשנות המשיב לצו הארנונה לפיו חיוב השטחים הינו לכל השטחים ברטו הכוללים בין היתר שטחים מקורים ושטחים לא מקורים לרבות שטחים משותפים שאינם שטחים ציבוריים ולרבות חניות ומרפסות לא מקורות וכי החיוב לשטחים אלו הינו בהתאם לתעריף של שטחים עיקריים.

11. בנסיבות הערר נדחה ללא צו להוצאות.

  
גיא פלדמן, עו"ד

ולראיה באנו על החתום  
  
יוסי שמיר, עו"ד

  
שמאי מקרקעין עמית בירן