

ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית יבנה

ערר מס' 1002/17

העוררת: גימור מתכות בע"מ

כנגד

המשיבה: מנהלת הארנונה בעיריית יבנה

החלטה

במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיבה על אופן חיוב הנכס שברחוב הירדן 1, המוחזק בידי העוררת. המשיבה קבעה, לאחר השגה שהגישה העוררת, כי שטח המבנים הוא 2,548.08 מ"ר, השטח המגוון הוא 310.16 מ"ר, ושטח החצר הוא 2,196.4 מ"ר.

לטענת העוררת, השטח הכולל בו היא מחויבת בארנונה אינו הולם את הקיים בשטח ואת צו הארנונה, וכי יש לחייב אותה בגין שטחים מבונים לפי 2,265 מ"ר, שטח מגוון 410.12 מ"ר ושטח חצר 2,356.88 מ"ר. זאת בהסתמך על מודד מטעמה.

בין היתר טוענת העוררת, כי הגגונים הצמודים לבניין אינם ברי חיוב משום גובהם העולה על 4 מטרים, כי היא מחויבת בגין סככות שנהרסו וכי היא מחויבת ביתר בגין מכולות.

בנוסף טוענת העוררת כי חויבה בגין מקלט ב-22.64 מ"ר, וזאת למרות ששטחו אינו עולה על 11 מ"ר, וכי הוא אינו בר חיוב כלל לנוכח השימוש המוגבל שניתן לעשות בו לצרכי בטחון – לחילופין מבקשת העוררת לחייבה לפי תעריף של חצר.

עוד טוענת העוררת כי שטח המבנים נמדד על פי ההיקף החיצוני בניגוד לצו הארנונה, ולכן חויבה ב-40 מ"ר נוספים ללא בסיס.

לחילופין טוענת העוררת כי על פי צו הארנונה, השטח המירבי שבגינו ניתן לחייב שטחים מקורים בגג שאינם מבונים הוא 10% מהשטח המבונה, ולכן יש לחייב בגין שטח מקורה של 103 מ"ר בלבד, שכן לטענת העוררת, השטח המבונה עומד על 1,030 מ"ר.

המשיבה טוענת מנגד כי השטח לחיוב לפי גרסת העוררת קטן מהשטחים המופיעים בתוכנית ההגשה שהגישה העוררת עצמה.

עוד טוענת המשיבה כי בתכנית ההגשה מופיעות סככות להריסה שלא נהרסו בפועל בשטח של 78.18 מ"ר, וכי בשטח הנכס מוצבות 7 מכולות בשטח כולל של 134.4 מ"ר – להוכחת טענותיה הציגה המשיבה תמונות של המכולות והסככות.

בנוסף טוענת המשיבה, כי שטח סככות וגגונים, כמו גם שטח המקלט, נחשבים חלק מבניין בהתאם להגדרה בצו הארנונה והם ברי חיוב בארנונה, וכי הגבלת חיוב השטחים ל-10% משטח המבנה מתייחסת לשטחי קרקע ולא לשטחים מקורים, מהווים כאמור חלק מהמבנה.

ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית יבנה

הוועדה בחנה את טענות הצדדים וסבורה היא כי דין הערר להידחות.

סעיף 2.7 לצו הארנונה קובע כדלקמן: "בשטח המבנה שאינו משמש למגורים ייכלל כל השטח שבידי המחזיק בכל המקומות, לרבות מחסנים, מרפסות, חדרי שירותים, **מקלט**, מבנה ביטחון, גלריות, **כל שטח מקורה** ומבני עזר בין אם אלה מהווים יחידה אחת, או מספר יחידות, בין שאלה מפלס אחד, או מפלסים אחדים, בין שמשמשים את המחזיק, ובין שאינם משמשים אותו, כולל השטח המשותף אם קיים כזה...".

יוצא מכך כי כל שטח מקורה במבנה שאינו משמש למגורים הוא בר חיוב בארנונה, לרבות גגונים – יהא גובהם אשר יהא.

בעניין הסככה ההרוסה כביכול בשטח 78.18 מ"ר, העוררת לא הציגה כל ראיה לכך שהודיעה לעיריית יבנה בזמן אמת על הריסתה של הסככה, ולפיכך חיובה בגין סככה זו הוא כדין.

בעניין המכולות, המשיבה הציגה לוועדה תמונות המוכיחות כי העוררת הציבה בשטח הנכס 7 מכולות, ולפיכך חיובה בגין אלה הוא כדין.

מכל האמור לעיל דין הערר להדחות. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום, כ"ח ניסן תש"ף, 22.4.2020.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשכ"א-2000, רשאים הצדדים לערער על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיבה.

שמעון עשור, עו"ד
חבר הוועדה

רעות קרמר, עו"ד
יו"ר הוועדה

רם שרון, עו"ד
חבר הוועדה