

עניין : בנייני ישקו לבניין ומקרקעין בע"מ ח.פ. 510629322

ע"ב ב"כ עוה"ד כץ, גבע, איצקוביץ KGI עורכי דין

מרח' יוסף קארו 19 בית KGI

ת.ד. 7369 תל אביב

טל 03-6252525 פקס 03-6252526

העוררת

-נגד-

מנהלת הארנונה של עיריית יבנה

ע"י יפעת ברקוביץ רוזן

מרח' דואני 3 יבנה

טל 08-9433312 פקס 08-9433457

המשיבה

החלטה

בפנינו ערר מאת העוררת מיום 18.07.2023 לגבי חיובה בארנונה בגין נכס מס' 52820201402 רחוב פארן 2 יבנה. הידוע כגוש גוש 5737 חלקה 7 סיווג 401 שטח בנוי לתעשיות (להלן: "הנכס"). בקליפת אגוז טוענת העוררת כי מדובר בנכס המצוי במצב שבו אינו ראוי לשימוש ו/או ריק ו/או אין בו שימוש. לטענתה מדובר בנכס שנבנה לשם השכרתו, אך מאחר וגג המבנה אינו אטום כראוי השימו בו לכל מטרה אינו אפשרי.

להוכחת טענתה, צירפה העוררת תמונות של הנכס וכן הודעה על ביטול הסכם שכירות מיום 19.02.23, שלגביו נטען כי בוטל, בשל אי יכולת השוכר להכניס סחורה למושכר בשל מצבו. לפיכך יש לסווג נכס זה, בסיווג המוזל ביותר שניתן לסווגו ולכל היותר בסיווג שטח

מגוון(קוד סיווג 402) או מגרשים לא בנויים (קוד סיווג 403) או שטח לשימוש כללי (קוד סיווג 404). כן נטען כי העוררת מחויבת בשטח של 283 מ"ר בעוד השטח לפי רישומי טאבו הינו 197 מ"ר .

המשיבה בתשובתה טוענת כי החיוב הינו בצירוף 28% על פי הסכם שנעשה בעקבות ערר שהוגש בעבר לגבי כל בעלי הנכסים במתחם זה, לפיו תחת חיוב בשטח עיקרי, שטח משותף, שטח קרקע ושטח חניה יחויבו לפי נוסחה של שטח עיקרי +28%.

כן טוענת המשיכה כי מדובר בנכס ריק ולא בנכס לא ראוי לחיוב שצריך להיות הרוס וניזוק וכי שוכר שהיה בו בעבר בשנת 2022 חייב בתשלום. כן ציינה כי פקח של המשיבה, הגיש דו"ח וצילומים כי הנכס ראוי לשימוש.

הצדדים נחלקו באשר להוכחת אי כשירות הנכס והעוררת ביקשה להגיש תצהיר להוכחות טענותיה .

לאחר ששמענו את הצדדים, ועיינו בערר ובתשובות המשיבה לו ובפרוטוקול הדיון, החלטנו לשחות את הערר על העוררת היה להביא ראיות לאמיתות טענותיה בצמוד לכתב הערר שהגישה לקראת הדיון ולא להמתין עד שתידרש להמציאן .

התמונות של הנכס שצורפו כנספח 1 לכתב ערר, אינן משקפות כלל נכס ניזוק שאינו ראוי לשימוש. ההפך הוא הנכון בארבע תמונות אלו, מוצג חלק מנכס הנחזה כשלם ותקין על פי מראהו, כשהוא מרוצף ובו חלקים מהקיר מחופי קרמיקה. לא נצפו בו חלקים הרוסים . גם הטענה לביטול הסכם שכירות בשל אי יכולת להכניס סחורה לנכס, לא עולה כלל מתוך הודעת הביטול שצורפה כנספח 2 לכתב הערר. ציון אי האפשרות להכניס סחורה בידי השוכר, כלל אינו עולה ממנה , מה גם שאין בטענה זו כשלעצמה, כדי להעיד על מצב הנכס .

באשר לשטח הנכס נחה דעתנו על פי הסבר המשיבה כי הנכס מחויב בארנונה כדין

מכאן כי העוררת לא עמדה בנטל להוכחת טענותיה כנדרש לגבי הנקבע בצו הארנונה לגבי הנחה לנכס שאינו ראוי לחיוב/הרוס/ניזוק כמשמעותו בצו הארנונה.

על אין מקום לאפשר הבאת תצהיר או הבאת חוות דעת מאוחרת .

על כן הערר נדחה .

אין צו להוצאות .

