

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: אורן סלעי, עו"ד
חבר: עמית לוי, עו"ד
חבר: סלאח סוועאד, עו"ד

העורר: מרי לוי

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

- 1 בפנינו ערר שהוגש על ידי העוררת בגין נכס בקיבוץ מורן.
 - 2 העוררת קיבלה הרשאה לשימוש בחלק ממבנה בו קיימים שני חלקים – האחד בשימוש נשקיה של הקיבוץ וחלקו השני בשימושה של העוררת.
 - 3 בחזית המבנה סככה מבטון הבולטת מקירות המבנה המרובע ב 1 מטר לכל רוחב חזית המבנה – הן בחזית הנשקיה והן בחזית עסקה של העוררת. שטח הקירוי בחזית עסקה של העוררת הינו 3.85 מ"ר.
 - 4 העוררת לא חויבה בגין שטח זה והשומה נשוא ערר זה כוללת חיובים רטרואקטיביים בגין 7 השנים שקדמו למועד הוצאת השומה.
 - 5 תחילה יש לבחון האם שטח הקירוי הינו שטח בר חיוב בארנונה. צו הארנונה קובע כי בנכסים שאינם מיועדים למגורים, יש לחייב גם "...חניה מקורה, סככה וכל מבנה עזר המשמש או המיועד לשמש את המחזיק ו/או המבנה העיקרי...."
- אין מחלוקת כי הסככה מבטון הינה חלק מהמבנה ומטרתה היא לקרות את הכניסות לשני חלקי המבנה ולא לכל מטרה אחרת. לא ניתן לעשות שימוש אחר בשטח זה ובפרט כאשר דלתות עסקה של העוררת נפתחות לכוון השטח מתחת לסככה
- לפיכך, אנו קובעים כי יש לחייב שטח זה בארנונה בהתאם לצו הארנונה.

6. נותר לבחון מיהו המחזיק, אשר אותו יש לחייב בארנונה בגין שטח זה. כפי שציינו לעיל, הסככה משמשת את הכניסה למבנה, דלת הנשקיה ודלתות העץ הרחבות של עסקה של העוררת - נפתחות כלפי חוץ, מתחת לשטח הסככה. שמענו את טענות העוררת לפיהן השטח משמש לחניה של רכבים, המבקרים במקום ומשתמשים בפארק שליד המבנה ובמתקנים נוספים באזור. אין בכך, לטעמנו, כדי לגרוע מהזיקה הברורה בין השטח המקורה למבנה ולשטח המוחזק על ידי העוררת. נציין כי ככל שרכבים מפריעים לפתיחת עסקה של העוררת, הרי שהיא רשאית לעשות כל הנדרש כדי למנוע חניית רכבים באופן המפריע לפתיחת דלתות עסקה אך אין בכך כדי לגרוע מחובתה לשאת בחיובי הארנונה.

7. כפי שציינו במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, הועדה סבורה כי לאור ההלכות שנפסקו בעניין זה, אין לה סמכות לדון בחיובים רטרואקטיביים. יחד עם זאת, ומבלי שהדבר מחייב מי מהצדדים, תמליץ הועדה לצדדים לשוב ולדון בחיובים בגין שנים קודמות, בפרט לאור כך שלא מדובר בחיוב בגין שטח נסתר או כזה שהמשיב לא יכול היה לחייבו בעבר. הקירווי אינו כלול בשטח שהקיבוץ העניק הרשאה לעוררת לשימוש (רי הסכם ההרשאה והשטחים המפורטים בו) ולפיכך, סביר כי העוררת לא ידעה ולא יכולה הייתה לדעת כי עליה לשאת בחיובים בגין שטח זה. נראה לנו כי נכון להשית את החיוב נשוא ערר זה על העוררת, החל ממועד הוצאת השומה המתוקנת אך לא קודם לכן.

8. לאור כל האמור אנו דוחים את הערר.
בנסיבות כאמור, אין צו הוצאות.

בהתאם לסעיף 215) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

ניתן ביום 12.5.2020.

חבר: עו"ד סאלח סוואעד

חבר: עו"ד עמית לוי

יו"ר: עו"ד אורי סלעי