

בס"ד

בפני ועדת הערר לעניין ארנונה כללית

שליד עיריית אשדוד

פרוטוקול וועדת ערר מתאריך 25/1/2016

העורר	חבי מרב מזון בע"מ
ע"י	עו"ד ניר טקל
המשיב	מנהל הארנונה של עיריית אשדוד
ע"י ב"כ	עו"ד דגנית כהן חזוט

נוכחים :

יו"ר הוועדה	עו"ד – מיכאל ברקוביץ
חבר ועדה	צבי ברנבאום
חבר ועדה	אשר לוי
מזכירת הוועדה	זהבית הרוש
מטעם העורר	עו"ד ניר טקל
מטעם המשיב	עו"ד דגנית כהן חזוט
	מאיר פרץ - מנהל הארנונה
	כוכבה ברדה – מנהלת מח' שומה

מס' משלם	513461053
מס' נכס	30017600000
ערר לשנים	2015

דִּין

ב"כ העוררת :

מדובר בחנות "אושר עד", מחוץ לחנות קיימים שטחי חניה גדולים ללא תשלום. אנחנו טוענים שצריך לסווג את שטחי הקרקע בנכס בהתאם לסיווג חניה לא מקורה ללא תשלום, בהתאם לסיווג 805 לצו ולא בהתאם לסיווג 701 בו סיווג המשיב את שטחי הקרקע.

לעניין טענות המשיב, כאילו שטח הקרקע הוא שטח בהתאם לסיווג 701 שמיועד גם לחניה ללא תשלום, אנו סבורים שיש לקרוא את הסעיף כך שאותו סיווג של חניה ללא תשלום מתייחס רק למה שמופיע מיד אחרי המשפט: "המשמש לחניה לא לתשלום, מה שנקרא למעגנה שממול רובע הקריה". אין לזה משמעות אחרת אם אתה לא קורא את זה ככה.

מנהל הארנונה :

המילים "לרבות שטח קרקע לא מקורה המשמש לחניה לא לתשלום" הינם ברצף לחלק הראשון של המשפט קרקע תפוסה. ואילו המילים למעגנה שמול רובע הקריה נמצאים אחר נקודה וכמשפט נפרד וללא קשר למילים הקשורות לחניה לפני כן.

ב"כ העוררת :

אנו סבורים שלא צריך לקרוא את זה כמילים חלופיות אלא כמילים מצטברות שאחרת אין למילים "למעגנה שממול רובע הקריה" משמעות.

מדובר בחנות גדולה ששטחה קרוב ל-5,800 מ"ר. מדובר בשטחי קרקע גדולים ששטחם קרוב למעלה מ-6,800 מ"ר. אפשר להתייחס לחנות בגודל כזה כמרכז מסחרי ולפיכך לשיטתנו יש לסווג בהתאם לסיווג 805.

ב"כ המשיב :

חברי מבקש לסווג את שטח הקרקע התפוסה בסיווג חניה. אולם מתעלם מהגדרת קרקע תפוסה הקבועה בסיווג ראשי 700 תת סיווג 701 הקובע כלהלן: "קרקע תפוסה למפעלים ולעסקים הנכללים בסיווגים 600-300, 800 לרבות שטח קרקע לא מקורה **המשמש לחנייה ללא תשלום**...". כלומר, הסיווג בו מסווגת הקרקע התפוסה מהווה סיווג ספציפי ומתאים ביותר לשטח הקרקע מסביב לשטח העיקרי של העוררת בעוד הסיווג בה מבקשת העוררת להיות מסווגת, סיווג ראשי 800, תת סיווג 805 קובע שחניה במרכזים מסחריים, קניונים ותחנות רכבת לנוסעים. ומכאן, אינו חל על נכסה של העוררת אשר אינה נכנסת לאחת הקטגוריות המצוינות בתת סיווג זה.

במקרה דנן, וכפי שאמרנו, נכסה של העוררת, "אושר עד", אינו צמוד לנכסים נוספים כך שלקוחות החנות מגיעים אך ורק לקניות באותה חנות ולשם כך, נהנים משטח החנייה הצמוד לה. כלומר, שטח הקרקע התפוסה משרת את לקוחות החנות ולא ניתן לסווגו בסיווג אחר.

אבקש להוסיף שינוי סיווג כפי שמבקשת העוררת עלול ליצור אפליה בין נישומים.

ב"כ העוררת :

אני רוצה להסביר שלדעתי מה שעמד מאחורי הרצון לתת תעריף מופחת לחניון ללא תשלום הוא הרצון להעניק תעריף מופחת לחניות גדולות.

עסקינן בחנות ששטחה קצת פחות מ- 6,000 מ"ר. גודל החניה קצת פחות מ- 7,000 מ"ר ולכן לשיטתנו צריך לתת לה ליהנות מיתרון הגודל. יש מרכזים מסחריים ששטחם נמוך מ- 7,000 מ"ר ולשיטת מנהל הארנונה הם כן יהנו מסיווג חניה.

אני בא וטוען ואסביר כי לשיטתנו לסיווג ראשי 700, סיווג משני 701 צריך לקרוא את הפרשנות של שטח קרקע לא מקורה שתסווג חניה ללא תשלום כמתייחסת למה שמופיע בהמשך המשפט "למעגנה שממול רובע הקריה" דהיינו, זה המקום היחיד שבו יסווג חניה כקרקע. ולכן לשיטתנו יש לסווג את שטחי החניה בסיווג 805.

ב"כ העוררת :

אבקש מהוועדה לתת לי שהות של 7 ימים לתת הודעה בעניין האם אני עומד על הערר או חוזר ממנו.

החלטה

בקשב רב שמעה הוועדה את הודעות הצדדים ועיינה בכתבי טענותיהם.

במקרה הנדון, הצדק עם המשיב באשר לאופן סיווג השטחים של העוררת.

בהגדרה הראשית של קרקע תפוסה המופיעה בצו הארנונה שהיא למעשה העתק של הגדרת קרקע תפוסה המופיעה בפקודת העיריות. יש משום אי בהירות אשר משפיע על סיווגם של השטחים על ידי העירייה.

עם זאת, ההגדרות המופיעות בסיווגים ראשיים 700 ו-800, הינן ברורות, חדות וחד משמעיות. לאור ההגדרות המופיעות לא נכנס השטח של העוררת להגדרות הכלולות בסיווג ראשי 800 וצודק המשיב עת סיווג את השטח בסיווג ראשי 700.

בשל התוצאה אליה הגיעה הוועדה הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במעמד הצדדים

זכות הערעור תוך 45 יום בבית משפט לעניינים מנהליים.

<u>צבי ברנבאוס</u>	<u>מיכאל ברקוביץ עו"ד</u>	<u>אשר לוי</u>
<u>חבר הוועדה</u>	<u>יו"ר הוועדה</u>	<u>חבר הוועדה</u>

תאריך: 25/1/16 טו' בשבת רישום: רינת גל