

ועדת ערר על קביעת ארמונה כללית

שליד עיריית ראש העין

בפני חברי ועדת הערר

עו"ד אופיר כהן- יו"ר הוועדה

רו"ח תמיר מנדלמן- חבר ועדה

שמאי מקרקעין אורי צברי- חבר ועדה

העוררת: עוגן גדל"ן מניב בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד יונתן יצחק

ת.ד. 23177 ירושלים

נגד

המשיב: מנהל הארמונה של עיריית ראש עין

עיריית ראש העין

רחוב שילה 21 ראש העין

### החלטה

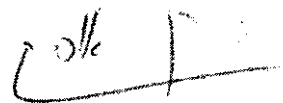
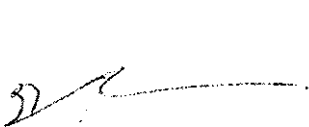
בערר מעלה העוררת טענות כי לפיהן הנכסים נשוא הערר ברחוב המלאכה 22 בראש העין, הרוסים ואינם ראויים לשימוש וכי ניתן בגינם פטור מחיובי ארמונה במשך כ-3 שנים בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") ומבוקש להמשיך ולתת פטור בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודה.

העוררת טוענת כי יש ליישם את הוראות סעיף 330 לפקודה במלואן ובאופן רציף באופן הבא:

- א. פטור מלא ל- 3 שנים הראשונות
- ב. חיוב לפי תעריף מינימום מסחר בתקנות ההסדרים ל- 5 שנים שלאחר מכן.
- ג. פטור מלא החל מהשנה התשיעית ולצמיתות.

עוד טוענת העוררת כי לגבי הנכס שהוא החניון יש לתת פטור לנכס ריק למחצית שטח החניון בטענה כי מחצית משטח החניון עומדת ריקה וללא פעילות.

המשיב דוחה את טענות העוררת לפטור בגין נכס שנהרס וטוען כי אין מדובר בנכסים הרוסים או שניזוקו במידה שאי אפשר לעשות בהם שימוש. עוד טוען המשיב כי מעולם לא ניתן פטור לנכסים האמורים מכוח סעיף 330 לפקודה.



המשיב גם דוחה את טענות העוררת לפטור חלקי, בגין שטח החניון, בטענה כי מדובר בחניון המשרת את המחזיקים בנכסים נשוא ההשגה ונעשה בו שימוש שוטף ואין בהוראות הדין התייחסות לפטור או הנחה בגין חניון שנעשה בו שימוש חלקי וכי חיוב העוררת בארנונה בגין שטח החניון נעשה כדין.

ביום 29.11.16 התקיים דיון בנוכחות הצדדים ובסיום הדיון ביקרנו בכל הנכסים נשוא הערר יחד עם נציגי הצדדים ובאי כוחם.

בהמשך לבקשת העוררת החלטנו ביום 13.12.16 כי העוררת תגיש חוות דעת הנדסית מטעמה וכי למשיב תינתן זכות תגובה לחוות הדעת שתוגש על ידי העוררת.

שני הצדדים הגישו חוות דעת מטעמם בנוגע למצב הנכסים נשוא הערר שהתבקש פטור בגינם מכוח סעיף 330 לפקודה.

לאחר ביקור שערכנו בנכסים נשוא הערר ולאחר שעיינו בחוות הדעת שהוגשו על ידי הצדדים, הגענו לכלל דעה כי אין כל פגם בהחלטת המשיב שלא לתת לנכסים נשוא הערר פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, שכן פטור זה הוא חריג וניתן רק כאשר הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו.

מהביקור שערכנו בנכסי העוררת עולה בבירור כי הנכסים אינם הרוסים ועל כן אנו דוחים את טענת העוררת לפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. כמו כן לא הוכח בפנינו כי ניתן לעוררת פטור בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודה בגין הנכסים נשוא הערר.

ויודגש - בכל הנכסים נשוא הערר, מדובר בנכסים המצויים במבנה יציב עם עסקים פעילים הפועלים בצמידות לנכסים אלו. אין במבנה ובנכסים הנ"ל סכנה בטיחותית כלשהי. בשטחים הנ"ל קירות חיצוניים, רצפת בטון מוחלקת, חלונות ותקרה וכל אלו במצב תקין.

באחד מהנכסים אף נוכחנו לראות כי יש כיור תקין עם מים זורמים במטבחון של אותו נכס.

מקובלת עלינו חוות דעתו של מר דני לוי - חשמלאי מוסמך מטעם המשיב, הקובע כי במצב השטחים ומערכת החשמל בנכסים אין כל סכנה בטיחותית וכי ניתן לחבר את הנכסים למערכת החשמל הקיימת במבנה.


לא מצאנו כל אסמכתא בדיון או בחוק לפטור בגין שימוש חלקי בחניון בנסיבות ערר זה. מביקור שערכנו בחניון התרשמנו כי מדובר בחניון פעיל אשר מצויים בו רכבים. לא ניתן לאמוד או לעקוב אחרי כמות הרכבים המצויים בכל רגע נתון בחניון ועל כן גם לא ניתן לתת פטור בגין שימוש חלקי בחניון.

על כן דין טענות העוררת להידחות.

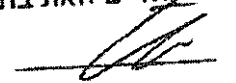
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.04.17

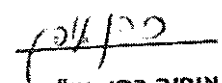
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

  
אורי צברי, שמאי מקרקעין

חבר ועדת ערר

  
תמיר מנדלמן, רו"ח

חבר ועדת ערר

  
אופיר כהן, עו"ד

יו"ר ועדת ערר