

ועדת הערר לארנונה

שע"י המועצה המקומית משגב

בפני חברי הועדה:

יו"ר: מיכאל אלקובי, עו"ד

חברה: אפי פדידה, עו"ד

חבר: סלאח סואעד, עו"ד

בענין שבין: העוררת: רחל אפל ע"י אפוטרופא שושנה ליבוביץ

ע"י ב"כ עו"ד עמית ליבוביץ

- נגד -

המשיבה: מנהל הארנונה

מועצה אזורית משגב

ע"י ב"כ עו"ד קורין

החלטה

א. כללי

1. הערר דנן, עוסק בנכס המוחזק על ידי העוררת במתחם הידוע בשם פארק תעשיות משגב (מס' נכס 382120/6), ובתחומה של המועצה האזורית משגב.
2. לטענת העוררת הנכס נשוא הדיון הינו חלק ממבנה המצוי בפארק תעשיות משגב ואשר מושכר לה על ידי בעל הנכס לתקופה של כ- 10 שנים.
3. המתחם בו מצוי הנכס, ואשר הינו בבעלות המשכיר, כולל מבנה מסחרי אחד אשר מסביבו כביש היקפי וחניות וחלקים שונים ממנו מושכרים למספר שוכרים.
4. חיוב הארנונה נעשה בהתאם לצו הארנונה של המועצה האזורית שהוצא מתוקף סמכות המועצה לפי חוק ההסדרים במשק (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג – 1992 (להלן: "צו הארנונה").
5. במשך שנים, חוייבה העוררת בארנונה בגין שטח המצוי במבנה בלבד ללא חיוב בגין השטח המצוי מסביב למבנה (כביש היקפי וחניות) מבלי ששטח זה הוגדר באופן כלשהו לצרכי ארנונה..
6. בחודש יוני 2013 בוצעה מדידה מחודשת מטעם המועצה האזורית משגב, ובעקבות כך עודכן גודל השטחים והסיווגים מחדש על ידי המשיבה באופן הבא: 659 מ"ר מתוך השטח סווגו כ"שטחים לתעשייה". 448 מ"ר סווגו כ"קרקע תפוסה". לטענת המשיבה, בוצעו המדידה והסיווג בהתאם לשימושים בפועל של העוררת במבנים ובשטח. החיוב בגין הקרקע התפוסה בשטח במסביב לבנין, שאינה בחזקה ישירה

של מי מהמחזיקים בבנין, נעשה בהתאם לגודל הנכס המוחזק על ידי כל אחד מהמחזיקים ביחס לשטח כלל הנכסים בבנין.

7. לעוררת נשלח תשריט ובו פורטו השטחים הספציפיים, גודלם וסיווגם על ידי המשיבה.

ב. טענות הצדדים

8. תמצית עמדת העוררת

לטענת העוררת, אין מקום לחיובה בחיוב עבור קרקע תפוסה:

- א. במשך כל השנים בהם החזיקה בנכס לא חויבה עבור קרקע תפוסה.
 - ב. כביש הגישה והחניות אינם קרקע תפוסה בשימוש בלעדי של העוררת אלא של כל דיירי המבנה.
 - ג. השטח נשוא הערר הינו שטח "יחד עם הבניין" כביש הגישה הוא חלק אינטגרלי מהמבנה אשר בלעדיו לא ניתן יהיה לעשות שימוש בבנין.
 - ד. אחזקתה של העוררת בשטח הינה אחזקה עקיפה. השטח הינו ציבורי עושים בו שימוש גם יתר שוכרי המבנה וכן כל אדם יכול לעשות בו שימוש אין בו שימוש ייחודי של העוררת.
 - ה. בחוזה השכירות נאסר על העוררת לעשות שימוש מעבר למבנה עצמו סעיף 13 להסכם:
- "השוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהו במדרכות, בכבישים ובכל שטח ציבורי אחר שמחוץ למושכר, כהגדרתו לעיל, אלא לשמם נועדו שטחי ציבור אלה, ואין שום שימוש שהוא ייחודי."
- ו. העוררת אינה מונעת מאף אחד לעשות שימוש בשטח ואין גידור או שלטים המונעים או אוסרים על חניה או שימוש.
 - ז. העוררת צרפה לטענותיה פסיקה התומכת לגישה בפרשנות הגדרת הקרקע כלא תפוסה.

9. תמצית עמדת המשיבה

- לטענת המשיבה, רכיביו השונים של הנכס חויבו בארנונה בהתאם לשימוש שנעשה בהם בפועל ולפי דין, וכי אופן החיוב הן באשר לגודל השטחים והן באשר לסיווגם, הינו התואם ביותר את צו הארנונה.
- א. לטענת המשיבה, השטח שחויב כקרקע תפוסה נמצא על קרקע פרטית שאינה ציבורית ועל כן מתקיימים בו יסודות החיוב כקרקע תפוסה.
 - ב. כביש הגישה כולל את הכביש המוביל לנכס ואת הכבישים הפנימיים המקיפים את הנכס והמשמשים את העוררת לפריקה וטעינה ולחניה.
 - ג. כביש הגישה נמצא בדרך ללא מוצא שאינה ציבורית אשר משמשת את המבנה בלבד.
 - ד. לטענת המשיבה הסיווג "קרקע תפוסה" מתייחס לקרקע המצויה בחזקת ובשימוש הנישום שנעשה בה שימוש שלא יחד עם הבניין.

ה. המשיבה צרפה לטענותיה פסיקה התומכת לגישתה לפרשנות הגדרת הקרקע כתפוסה.

ג. המחלוקת שבין הצדדים

10. המחלוקת העיקרית שבין הצדדים עוסקת בפרשנות להגדרת קרקע תפוסה בצו הארנונה ולקביעה כי על כבישי הגישה והחניות לקבל סיווג של קרקע תפוסה.

11. על פי הגדרת סעיף 269 לפקודת העיריות על מנת שקרקע תוגדר כתפוסה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים:

א. עושים בקרקע שימוש שיש בו תועלת כלכלית

ב. השימוש שנעשה בקרקע אינו יחד עם הבניין

ג. הקרקע אינה אדמה חקלאית.

הצדדים חלוקים בעניין התועלת הכלכלית והשימוש שאינו ביחד עם הבניין.

ד. דיון והכרעה

12. חיובי הארנונה במסגרת המועצה האזורית משגב לשנת 2013 הם בהתאם לצו הארנונה הכללית לשנת 2013.

13. המתחם המוחזק על ידי העוררת הינו חלק ממבנה שלם אשר בו עושים שימוש מספר מחזיקים.

14. עמידה בדרישות החוק לתנאים המצטברים בהם קרקע תחשב כתפוסה:

א. **קרקע שאינה חקלאית:** אין חולק כי מדובר במבנה תעשייה ולא בקרקע חקלאית.

ב. **השימוש בקרקע הינו לתועלת כלכלית:**

לטענת המשיבה והתימוכין בפסיקה אותם הביאה מאחר והקרקע משמשת בין השאר לפריקה וטעינה של סחורות וחניה עבור המבקרים במבנה והעובדים בו ניתן לקבוע כי הקרקע משמשת לצורך תועלת כלכלית. אולם מהפסיקה אף עולה כי במידה והקרקע מהווה קרקע לשימוש הציבור הרחב (כגון רחוב ציבורי) ולא לשימוש העוררת בלבד לא תיחשב הקרקע כתפוסה לצורך סיווגה לחיוב בארנונה.

למרות שהעוררת אינה מציבה מחסום המונע גישה של הציבור הרחב לכביש, בשל צורתו הסגורה וההיקפית של כביש הגישה והאופן בו הוא מקיף את המבנה נראה כי לא מדובר ברחוב ציבורי וכי הינו משמש בעיקר את באי המבנה וכי כל המשתמשים בכביש זה ובחניות מגיעים אליו לשם הביקור בבניין עצמו.

מעיון בתשריט ובפסיקה אותה צרפה המשיבה עולה כי ניתן לקבוע כי השימוש בכביש הוא לצורך תועלת כלכלית.

ג. **השימוש שנעשה בקרקע אינו יחד עם הבניין**

המשיבה טוענת כי אין להגדיר את השימוש בשטח כ"יחד עם הבניין" לשיטתה הגיון והמדרכות המקיפות את המבנה הן שטח אשר ביחד עם הבניין ואילו הכביש והחניות אינם עונים על הגדרה זו.

15. סעיף 269 לפקודת העיריות קובע הגדרות כדלהלן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

"קרקע תפוסה" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין;

16. הגדרת "בנין" כוללת בתוכה שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה "כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה".

הפסיקה בעניין זה מפרשת את התוספת הנ"ל לבנין כתוספת של חצר או גינה וכן שבילים מסביב לבנין או גרמי מדרגות המוליכים לבנין. השימוש בתוספות אלו אינו עומד בפני עצמו והוא נועד לשמש את שטח הבנין הן מבחינה פונקציונאלית והן מבחינה חזותית (נוי).

זאת ועוד, בדרך כלל המדובר הוא בשטחים הצמודים לבנין ללא הפרדה כלשהיא. ככל שניתן להפריד בין שטחים אלו ובין הבנין (באמצעות מדרגות או מפלסים למשל), וככל שניתן לעשות שימוש בשטחים אלו ללא קשר לבנין, לא יכללו שטחים אלו בהגדרת בנין.

17. הגדרת "קרקע תפוסה" היא הגדרה שיורית. ככל ששטחים לא יחשבו כקרקע חקלאית, וככל שנעשה בהם שימוש על ידי המחזיק שלא ביחד עם בנין- יחוייב המחזיק לפי סיווג של קרקע תפוסה.

ברמ 2969/13 מנהלת הארנונה של עיריית יבנה נ' מקורות חב' המים בע"מ

"...לצורך סיווג שטח כקרקע תפוסה לצרכי ארנונה, אין די בהצגת השאלה מיהו "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", אלא יש לבחון תחילה קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרקע או לחלופין "החזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית מספקת".

18. בפסיקת בית המשפט בע"ש (ח"י) 5268/99 חברת גני כרמל בע"מ נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית זכרון יעקב, (ואשר הובאה על ידי המשיבה) עסקה במקרה דומה להפליא, ושם נדרש בית המשפט לאבחנה של שימוש בשטחים "יחד עם בנין":

"יש להבחין לדעתי בין שתי שאלות: האחת היא, האם ההחזקה והשימוש הם לצרכי המלון, לבין השאלה אם מחזיקים ומשתמשים בשטח "יחד עם הבנין". האבחנה היא לא קלה ונסביר אותה בקצרה.

לכל בנין צמוד בדרך כלל שטח קרקע מינימלי שבלעדיו לא יתכן שימוש בבנין, כגון מדרגות, שבילים, חצר וגינון. כל אלה נחשבים חלק בלתי נפרד מהבנין וממילא לא יכולים להוות "קרקע תפוסה". הדבר מוצא ביטוי הברור בהגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הכוללת "שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או גינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה - - - וגם בצו המיסים של זכרון יעקב בסעיף 5 כאשר מדובר על חישוב שטחים, נכלל בגדר הבנין גם חצר וגינה בגבולות מסוימים. למעשה, ניתן לאמר שצריך לקרוא את הגדרת "קרקע תפוסה" כ"קרקע שמחזיקים ומשתמשים בה ושאינה נופלת בהגדרת בנין" (ראה פסק דינו של השופט הומינר בע"ש 144/92; 143 רשת הריבוע הכחול נ' מנהלת הארנונה, פסה"ד מצוטט ברוסטוביץ, ארנונה עירונית פסקי דין כרך א' ע' 534).

לעומת זאת, קרקע תפוסה היא נפרדת מבנין ועצם העובדה שהיא עשויה במקרים מסוימים לשרת פעילות המתבצעת בבנין או מקדמת אותה אינה הופכת אותה חלק אינטגרלי של הבנין. כך למשל, יכול להתקיים מגרש חנייה מול בנין במגרש אחר ועצם העובדה שהחניון משדרת את באי הבניין, אינו עושה אותו לקרקע המוחזקת "ביחד עם בנין".

(ההדגשות שלי א.א.ט.)

19. מבדיקת נסיבות המקרה זנן לאור הפסיקה הנ"ל, נכונה בעינינו טענת העוררת כי הכביש המקיף את המבנה המשמש את כל דיירי המבנה הינו חלק אינטגרלי מן המבנה וניתן להגדירו כ"יחד עם הבניין". לעוררת אין זכות קניינית משפטית על השטח בכללותו ואף לא על חלק ממנו באופן ספציפי השולל את השימוש בו על ידי אחרים באופן מוחלט. יתרה מכך, אף נאסר עליה בהסכם השכירות לעשות בו שימוש לצרכיה מלבד השימוש המוגדר לכלל דיירי המבנה. (חגיות ופריקה וטעינה). כמו כן אנו נוטים לטענותיה של העוררת כי במבנה שכל שימוש מסחרי שטח המאפשר למשאיות גישה למבנה לצורך פריקה וטעינה הינו חלק מן המבנה בדומה למדרכות ובלעדיו לא ניתן יהיה לעשות שימוש מסחרי במבנה אשר לשמו נועד.

20. זאת ועוד, גם המשיבה עצמה אשר מדדה את השטח לא הצביעה על שטח שבו עושה העוררת שימוש באופן בלעדי המונע שימושם של אחרים, ואף שיטת החישוב שבו נערכה שומת הארנונה לעוררת (וליתר המחזיקים בבנין) לגבי השטח שמסביב לבנין, נעשתה בצורה של גודל הנכס המוחזק על ידי כל אחד מהמחזיקים ביחס לשטח כלל הנכסים בבנין.

21. אשר על כן, נראה לנו כי הפרשנות הנכונה עבור השטח המצוי מסביב למבנה, עונה כל ההגדרה כ"יחד עם הבניין", השטח אינו עומד בשלושת התנאים המצטברים לסיווג קרקע תפוסה על פי חוק.

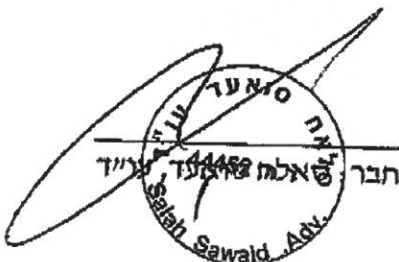
ה. סוף דבר


22. מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי יש לקבל את טענות העוררת כי כביש הגישה הינו שטח אשר ניתן להגדירו כ "יחד עם הבניין" ועל כן אין לחייב אותה בחיוב עבור "קרקע תפוסה".

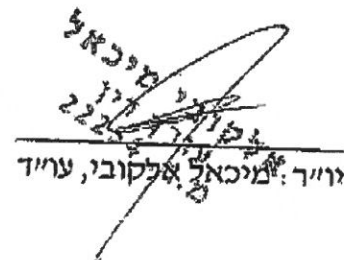
23. בנסיבות הענין אין חיוב בהוצאות.

24. ניתן בהעדר הצדדים היום 1.12.2014.

25. בהתאם לסעיף 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדר דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור על החלטת הועדה בפני בית משפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

חבר  ע"י


 חברה: אפי פרידה, ע"י


 יו"ר: מיכאל אלקובי, ע"י

ועדת הערר לארנונה

שע"י המועצה המקומית משגב

בפני חברי הועדה:

יו"ר: מיכאל אלקובי, עו"ד

חברה: אפי פדידה, עו"ד

חבר: סלאח סואעד, עו"ד

בענין שבין: העוררת: ליפוג'ין מוצרים (9000) בע"מ - אילן פרי מנכ"ל

ע"י ב"כ עו"ד דוד רוטנורג

- נגד -

המשיבה: מנהל הארנונה

מועצה אזורית משגב

ע"י ב"כ עו"ד קורין

החלטה

החלטה

א. כללי

1. הערר דנו, עוסק בנכס המוחזק על ידי העוררת במתחם הידוע בשם פארק תעשיות משגב (מס' נכס 382120/3), ובתחומה של המועצה האזורית משגב.
2. לטענת העוררת הנכס נשוא הדיון הינו חלק ממבנה המצוי בפארק תעשיות משגב ואשר מושכר לה על ידי בעל הנכס משנת 1997. העוררת לא הציגה הסכם שכירות.
3. המתחם בו מצוי הנכס, ואשר הינו בבעלות המשכיר, כולל מבנה מסחרי אחד אשר מסביבו כביש היקפי וחניות וחלקים שונים ממנו מושכרים למספר שוכרים. כאשר את החלק הארי של המבנה שוכרת העוררת.
4. חיוב הארנונה נעשה בהתאם לצו הארנונה של המועצה האזורית שהוצא מתוקף סמכות המועצה לפי חוק ההסדרים במשק (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג – 1992 (להלן: "צו הארנונה")
5. במשך שנים, חויבה העוררת בארנונה בגין שטח המצוי במבנה בלבד ללא חיוב בגין השטח המצוי מסביב למבנה (כביש היקפי וחניות) מבלי ששטח זה הוגדר באופן כלשהו לצרכי ארנונה.

6. בחודש יוני 2013 בוצעה מדידה מחודשת מטעם המועצה האזורית משגב, ובעקבות כך עודכן גודל השטחים והסיווגים מחדש על ידי המשיבה באופן הבא: 1118 מ"ר מתוך השטח סווגו כ"שטחים לתעשייה". 892 מ"ר סווגו כ"קרקע תפוסה". לטענת המשיבה, בוצעו המדידה והסיווג בהתאם לשימושים בפועל של העוררת במבנים ובשטח. החיוב בגין הקרקע התפוסה בשטח שמסביב לבנין, שאינה בחזקה ישירה של מי מהמחזיקים בבנין, נעשה בהתאם לגודל הנכס המוחזק על ידי כל אחד מהמחזיקים ביחס לשטח כלל הנכסים בבנין.
7. לעוררת נשלח תשריט ובו פורטו השטחים הספציפיים, גודלם וסיווגם על ידי המשיבה.
8. לאחר השגתה של העוררת בוצעה מדידה נוספת והשטח אשר סווג כ"קרקע תפוסה" הוקטן ותוקן ל 760 מ"ר.

ב. טענות הצדדים

9. תמצית עמדת העוררת

לטענת העוררת, אין מקום לחיובה בחיוב עבור "קרקע תפוסה":

- א. במשך כל השנים בהם החזיקה בנכס לא חויבה עבור קרקע תפוסה.
- ב. על המשיבה לחייב את העוררת בחיוב קרקע תפוסה רק על קרקע אשר בה נעשה שימוש בפועל של העוררת על ידי מתקנים או ציוד המונח או מאוכסן על קרקע זו. כביש הגישה והחניות אינם קרקע תפוסה בשימוש בלעדי של העוררת.
- ג. דוחה את טענות המשיבה לאחריות העוררת לגבי רשלנות המשיבה במדידת הנתונים בשטח לאשורם לשם ביצוע החיובים.

10. תמצית עמדת המשיבה

- לטענת המשיבה, רכיביו השונים של הנכס חויבו בארנונה בהתאם לשימוש שנעשה בהם בפועל ולפי דין, וכי אופן החיוב הן באשר לגודל השטחים והן באשר לסיווגם, הינו התואם ביותר את צו הארנונה.
- א. לטענת המשיבה, השטח שחויב כקרקע תפוסה נמצא על קרקע פרטית שאינה ציבורית ועל כן מתקיימים בו יסודות החיוב כקרקע תפוסה.
 - ב. כביש הגישה כולל את הכביש המוביל לנכס ואת הכבישים הפנימיים המקיפים את הנכס והמשמשים את העוררת לפריקה וטעינה ולחניה.
 - ג. כביש הגישה נמצא בדרך ללא מוצא שאינה ציבורית אשר משמשת את המבנה בלבד.
 - ד. לטענת המשיבה הסיווג "קרקע תפוסה" מתייחס לקרקע המצויה בחזקת ובשימוש הנישום שנעשה בה שימוש שלא יחד עם הבניין.
 - ה. המשיבה צרפה לטענותיה פסיקה התומכת לגישתה לפרשנות הגדרת הקרקע כתפוסה.

ג. המחלוקות שבין הצדדים

11. המחלוקת העיקרית שבין הצדדים עוסקת בפרשנות להגדרת קרקע תפוסה בצו הארנונה ולקביעה כי על כבישי הגישה והחניות לקבל סיווג של קרקע תפוסה.

12. על פי הגדרת סעיף 269 לפקודת העיריות על מנת שקרקע תוגדר כתפוסה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים:

א. עושים בקרקע שימוש שיש בו תועלת כלכלית

ב. השימוש שנעשה בקרקע אינו יחד עם הבניין

ג. הקרקע אינה אדמה חקלאית.

הצדדים חלוקים בעניין התועלת הכלכלית והשימוש שאינו ביחד עם הבניין.

ד. דיון והכרעה

13. חיובי הארנונה במסגרת המועצה האזורית משגב לשנת 2013 הם בהתאם לצו הארנונה הכללית לשנת 2013.

14. המתחם המוחזק על ידי העוררת הינו חלק ממבנה שלם אשר בו עושים שימוש מספר מחזיקים.

15. עמידה בדרישות החוק לתנאים המצטברים בהם קרקע תחשב כתפוסה:

א. **קרקע שאינה חקלאית:** אין חולק כי מדובר במבנה תעשייה ולא בקרקע חקלאית.

ב. **השימוש בקרקע הינו לתועלת כלכלית:**

לטענת המשיבה והתימוכין בפסיקה אותם הביאה מאחר והקרקע משמשת בין השאר לפריקה וטעינה של סחורות וחניה עבור המבקרים במבנה והעובדים בו ניתן לקבוע כי הקרקע משמשת לצורך תועלת כלכלית. אולם מהפסיקה אף עולה כי במידה והקרקע מהווה קרקע לשימוש הציבור הרחב (כגון רחוב ציבורי) ולא לשימוש העוררת בלבד לא תיחשב הקרקע כתפוסה לצורך סיווג לחיוב בארנונה.

למרות שהעוררת אינה מציבה מחסום המונע גישה של הציבור הרחב לכביש, בשל צורתו הסגורה וההיקפית של כביש הגישה והאופן בו הוא מקיף את המבנה נראה כי לא מדובר ברחוב ציבורי וכי הינו משמש בעיקר את באי המבנה וכי כל המשתמשים בכביש זה ובחניות מגיעים אליו לשם הביקור בבניין עצמו.

מעיון בתשריט ובפסיקה אותה צרפה המשיבה עולה כי ניתן לקבוע כי השימוש בכביש הוא לצורך תועלת כלכלית.

ג. **השימוש שנעשה בקרקע אינו יחד עם הבניין**

המשיבה טוענת כי אין להגדיר את השימוש בשטח כ"יחד עם הבניין" לשיטתה הגיון והמדרכות המקיפות את המבנה הן שטח אשר ביחד עם הבניין ואילו הכביש והחניות אינם עונים על הגדרה זו.

16. סעיף 269 לפקודת העיריות קובע הגדרות כדלהלן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

20. מבדיקת נסיבות המקרה דנו לאור הפסיקה הני"ל, נכונה בעינינו טענת העוררת כי הכביש המקיף את המבנה המשמש את כל דיירי המבנה הינו חלק אינטגרלי מן המבנה וניתן להגדירו כ"יחד עם הבניין". לעוררת אין זכות קניינית משפטית על חשטח בכללותו ואף לא על חלק ממנו באופן ספציפי השולל את השימוש בו על ידי אחרים באופן מוחלט. כמו כן אנו נוטים לטענותיה של העוררת כי במבנה שכל שימוש מסחרי שטח המאפשר למשאיות גישה למבנה לצורך פריקה וטעינה הינו חלק מן המבנה בדומה למדרכות ובלעדיו לא ניתן יהיה לעשות שימוש מסחרי במבנה אשר לשמו נועד.

21. זאת ועוד, גם המשיבה עצמה אשר מדדה את השטח לא הצביעה על שטח שבו עושה העוררת שימוש באופן בלעדי המונע שימושם של אחרים, ואף שיטת החישוב שבו נערכה שומת הארונה לעוררת (וליתר המחזיקים בבנין) לגבי השטח שמסביב לבנין, נעשתה בצורה של גודל הנכס המוחזק על ידי כל אחד מהמחזיקים ביחס לשטח כלל הנכסים בבנין.

22. אשר על כן, נראה לנו כי הפרשנות הנכונה עבור השטח המצוי מסביב למבנה, עונה כל ההגדרה כ"יחד עם הבניין", השטח אינו עומד בשלושת התנאים המצטברים לסיווג קרקע תפוסה על פי חוק.

ה. סוף דבר

23. מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי יש לקבל את טענת העוררת כי כביש הגישה הינו שטח אשר ניתן להגדירו כ"יחד עם הבניין" ועל כן אין לחייב אותה בחיוב עבור "קרקע תפוסה".

24. בנסיבות העניין אין חיוב בהוצאות.

25. ניתן בהעדר הצדדים היום 1.12.2014.

26. בהתאם לסעיף 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארונה כללית) (סדר דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור על החלטת הועדה בפני בית משפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.



אלקובי מיכאל
 עורך דין
 מ. 22254

יו"ר: מיכאל אלקובי, עו"ד