

## ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

### שליד מועצה אזורית משגב

#### בפני חברי ועדת הערר:

יור':	אורן סלעי, עו"ד
חברה:	אפרת פדידה, עו"ד
חבר:	סלאח סוועאד, עו"ד

העוררת: חברת וויבאייפי בע"מ

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

### החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש ע"י העוררת, שהינה חברת היי-טק העוסקת בפיתוח ושיווק מערכות תקשורת אלחוטיות, בגין חיובה בארנונה, אשר הושת עליה ביום 19.4.16 במסגרת מכתב שקיבלה העוררת מאת המשיב, שכותרתו "עדכון חיוב ארנונה" (להלן: הודעת החיוב), שעיקרו חיוב העוררת בגין קרקע תפוסה, שאינה בחזקה ישירה של מי מהמחזיקים השונים בבניין בו מצוי עסקה של העוררת וכן בחיובה בגין חלקה היחסי בשטחים המשותפים במבנה.

2. נקדים ונציין כי ערר זה הינו אחד ממספר עררים שהוגשו ע"י בעלי עסקים שונים במבנה בו מצוי עסקה של העוררת (להלן: המבנה) ובמבנים דומים באזור התעשייה תרדיון. ההחלטה בערר זה הינה אחת מבין מספר החלטות שניתנו ויינתנו ע"י ועדת הערר בעניין זה. ביום 2.6.17 ניתנה החלטת ועדת הערר בערר שהגישה חברת הנדלר ושות' חשמל ושירותים (94) בע"מ (להלן: ערר הנדלר), אשר מחזיקה בחלק אחר של המבנה בו מצוי עסקה של העוררת. ההחלטה שניתנה בערר הנדלר, ניתנה לאחר שני דיונים שהתקיימו בעניינה ולאחר שנערכו מספר סיורים של ועדת הערר במקום. עניינו של ערר זה דומה לעניין ערר הנדלר ומכאן שבחלק מהעניינים שבמחלוקת נפנה להחלטתנו בערר הנדלר.

3. בטרם קיבלנו את החלטתו בתיק זה, שמענו את העוררת באמצעות מנהליה ובעליה בנה"ז מלי ואלי אביבי בדיון מיום 12.12.16. כמו כן, ביקרה הוועדה במבנה, מספר ביקורים, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי ובמועדים שונים, בשימוש בפועל במבנה, בחצר המבנה ובסביבתו.

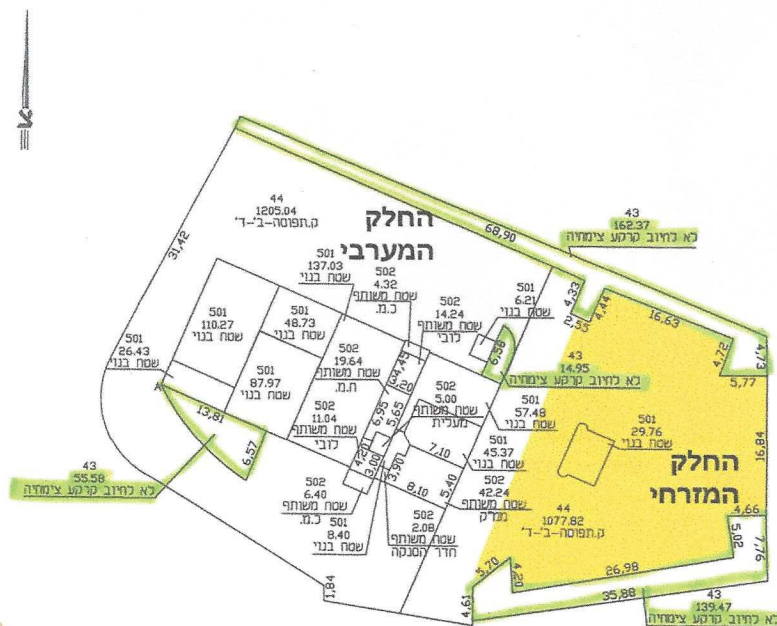
## 4. תיאור הנכס ובעלי הזכויות בו –

המבנה, בו מצוי עסקה של העוררת נמצא באזור התעשייה תרדיון, בו מספר קומות, הוא משמש מספר עסקים שונים ובנוי על מגרש ובו חניות, כביש גישה היקפי המשמש לכניסת רכבים לחניית המכוניות וכן להטענה ופריקת סחורות, תחנת תדלוק וסככה (עליה נרחיב בהמשך החלטה זו) ושער כניסה יחיד, דרכו כנסיים כל הרכבים לתחום המגרש עליו בנוי המבנה (להלן: "המגרש" ו/או "הקרקע").

כפי שקבענו בערר הנדלר ונחזור על הדברים גם בעניין ערר זה, המגרש מהווה יחידה אחת ואולם הוועדה התרשמה שלמעשה יש לראות במגרש שני אזורים שונים ונפרדים:

**החלק המזרחי** – חלק המגרש הנמצא מזרחית לקו העובר בין הצד המזרחי של שער הכניסה ועד ללשון מדרכה הבולטת מהמדרכה הצפונית של המגרש (ששטחה מסומן בתשריט המדידה הנלווה לתשובת המשיב לערר זה במידות 4.33-2.55-4.44) ובתחום שטח זה נמצאת תחנת התדלוק והסככה שליד תחנת התדלוק ומסביבה חניות (להלן: **החלק המזרחי**).

**החלק המערבי** – כל יתר המגרש והמבנה הבנוי עליו (להלן: **החלק המערבי**). לאור חשיבות עניין זה, אשר כאמור נוגע למספר עסקים במבנה ועל מנת להבהיר את החלטתנו כפי שיפורט להלן, אנו מוצאים לנכון לצרף להחלטתנו תרשים חלוקת המגרש:



בעלת הזכויות במגרש ובמבנה הבנוי עליו (להלן: **הנכס**), הינה חברת נתיבי גוש שגב בע"מ (להלן: **נתיבי גוש שגב**), אשר מפעילה צי רכבים להובלת נוסעים וכן משכירה חלקים שונים במבנה לשוכרים שונים. חלק מהמבנה משמש כמשרדה של נתיבי גוש שגב והחצר משמשת לחניית רכבים של נתיבי גוש שגב וכן כתחנת תדלוק לרכביה.

בשולי הדברים נציין כי לסיור שערכנו בנכס ביום 20.3.17, ביקשנו לזמן נציג של נתיבי גוש שגב ואכן מנהלה הצטרף לחלק מהסיור. העוררת שוכרת את עסקה מאת נתיבי גוש שגב החל מחודש אוגוסט 2007 ועד היום.

#### 5. תמצית טיעוני העוררת –

לטענת העוררת אין לה חזקה, בעלות ושימוש בקרקע התפוסה בגינה חויבה. עפ"י הסכם השכירות שלה עם נתיבי גוש שגב היא מחויבת לתשלום ארנונה רק בגין השטחים ששכרה בקומה השלישית של המבנה וכן בגין מחסן בקומה הראשונה (סה"כ 626.33 מ"ר).

לטענת העוררת יש לפטור אותה מתשלום בגין קרקע תפוסה, שכן השטחים סביב הבניין, המשמשים אותה, צריכים להיחשב כחלק מהבניין וככאלו, לשיטת העוררת, הינם פטורים מארנונה.

העוררת חוזרת ומדגישה בערר שהגישה כי אין לה "כוח להחליט" על שימוש כשלהו בשטח הקרקע שסביב הבניין, אין לה שליטה על השער בכניסה למתחם, אין לה סמכות למנוע או להתיר למבקרים להיכנס למתחם ולמעט שתי חניות שסומנו לשימושה שלה – כל יתר השטח אינו בשימוש שלה או בשליטתה. בדיון שהתקיים ביום 12.12.16 אישר מר אביבי כי לעובדיו 4 רכבים ואם היה מחויב עבור 5 משטחי חניה לא היה מלין על כך (ר' עמוד 8 לפרוטוקול מול שורות 4-2).

העוררת הוסיפה וטענה במסגרת הדיון בערר כי בעל הנכס – נתיבי גוש שגב עושה שימוש במירב השטח, מחזיק בצי של כלי רכב אשר נכנסים לחנות ולתדלק במתחם ואף ציינה כי פנתה אל נתיבי גוש שגב והציעה לחסום חלק מהקרקע לשימוש אך הצעתה נדחתה לדבריה בשל הצורך של רכבי נתיבי גוש שגב לתמרן במגרש ללא מגבלות.

## 6. תמצית טענות המשיב –

בעקבות מדידה שנערכה, כחלק מסקר נכסים אותו ערכה מ.מ משגב, נמדד שטח המגרש והמבנה ובמסגרת זו נמדד גם שטח הקרקע שאינו מבנה בתחום המגרש. בחינת השימוש במגרש למול התנאים הנדרשים לחיוב כקרקע תפוסה, מחייבת את המסקנה כי מדובר בקרקע תפוסה. המשיב מאשר כי עד לסקר הנכסים לא חויב שטח זה בארנונה.

המשיב טוען כי בחן את החזקה והשימוש של העוררת בנכס ובאשר לסיכום, ככל שקיים, בין העוררת לנתיבי גוש שגב – בעל הנכס, הרי שמדובר בסיכום במערכת היחסים ביניהם שאינו מחייב את המשיב ואינו גורע מחובתו להשית ארנונה על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

לטענת המשיב מדובר בשטח שנעשה בו שימוש תדיר לצרכי העסקים במבנה לרבות העסק של העוררת כולל דרכי גישה, חניה, ביקור, פריקה וטעינה וחנית לקוחות וספקים.

את החיוב בקרקע התפוסה חלק המשיב בין המחזיקים השונים בהתאם לחלקם היחסי במבנה, כולל בשטחים המשותפים.

המשיב טוען כי כל התנאים המצטברים לחיוב בקרקע תפוסה מתקיימים במגרש ובכלל זה אין מדובר בקרקע חקלאית, נעשה שימוש בקרקע וקיימת חזקה בה השימוש והחזקה אינם ביחד עם הבניין.

באשר לשימוש והחזקה, טוען המשיב כי שטח המגרש הינו פרטי, מגודר, משמש את המחזיקים בו לצרכיהם השונים והם הנהנים העיקריים בפועל מהשטח.

באשר לשימוש, מציין המשיב כי לא נדרש כי זה יהיה שימוש בלעדי של העוררת ודי בכך שהשטח אינו משמש את הציבור בכללותו אלא את העוררת ביחד עם יתר המחזיקים בנכס. החיוב נעשה בהתאם לחלק היחסי של העוררת במבנה, כך שהיא נושאת רק בחלק יחסי בתשלום עבור כל המגרש – בהתאם לחלקה כאמור.

באשר לטענה כי מדובר בקרקע ששימושה הוא ביחד עם הבניין ומשכך אין לחייבה בנפרד, טוען המשיב כי לא רק שלא מדובר בקרקע ששימושה ביחד עם הבניין, אלא שאילו הייתה כזו, מן הדין היה לחייבה בתעריף "בניין" אשר גבוה משמעותית מתעריף קרקע תפוסה.

המשיב מבהיר בתשובתו כי קרקע אשר נעשה בה שימוש אינה יכולה להיות פטורה כלל מתשלום ארנונה ולפיכך, דווקא סיווגה כקרקע תפוסה, מקלה על העוררת בחיוב בתעריף נמוך.

אמנם המועצה לא קבעה בצו הארנונה שטח קרקע מרבי שעיקר שימושו עם בניין, אך אין בכך כדי לשלול את זכותה (ואף את חובתה) של המועצה להטיל ארנונה בגין שטח שנעשה בו שימוש ועונה על יתר דרישות הפקודה לצרכי חיוב.

7. כפי שהחלטנו בנוגע למתחם בו נמצא הנכס נשוא ערר זה, יש לדחות חלקית את הערר ולקבוע את חלוקת החיוב בגין שטח הקרקע התפוסה, תוך הפרדה בין החלק המזרחי והמערבי.
8. קבענו כי שטח המגרש (שאינו בניין), מהווה שטח בר חיוב בארנונה. בשטח נעשה שימוש מסחרי. העוררת משתמשת במגרש לרבות לצרכי חניית רכביה, רכבי אורחיה, רכבי אספקה של סחורה, טעינה ופריקה וכדרכי גישה ברגל וברכב אל החלק המושכר על ידה מבעלי הנכס.
- לא מדובר בשימוש שולי, אלא בשימוש המעניק לעוררת תועלת כלכלית. הכניסה למתחם לעובדי העוררת, לקוחותיה, ספקיה ומבקריה והשימוש בחניות לרכביה לרבות בדרכי הגישה לחניות, מהווה שימוש בעל ערך כלכלי.
9. מאחר וקבענו כאמור כי נעשה שימוש בקרקע וכי שימוש זה יוצר תועלת כלכלית לעוררת (כמו גם לעסקים הנוספים בנכס), הרי שאין דרך אחרת אלא לחייב את השטח האמור בארנונה.
10. לאור האמור יש לתת תשובה לשתי שאלות אלו – מהו הסיווג המתאים בנסיבות לחיוב שטח הקרקע שמסביב למבנה ומי צריך לשאת בחיוב הארנונה – במילים אחרות - מיהו המחזיק בקרקע.
11. לאחר שבחנו את הנסיבות, הראיות והנתונים שהוצגו לנו, אנו קובעים כי התשובה לשאלה הראשונה היא כי יש לחייב את השטח בתעריף של "קרקע תפוסה".
- מדובר בקרקע שאינה חקלאית, שנעשה בה כאמור שימוש שאינו חלק מהבניין. בעניין זה נבהיר כי מקובלת עלינו טענת המשיב כי השימוש הנעשה אינו שימוש כחלק מהבניין (כדוגמת מתקני אוורור וחימום, מכלי דלק וכיוצ"ב, שבילים היקפיים להולכי רגל – אשר יכולים בנסיבות מסוימות להיחשב כחלק מהבניין). אנו סבורים כי הכביש ההיקפי, שטחי החניות המשמשים את בעלי העסקים ואורחיהם, שטחי הטעינה והפריקה ויתר השטחים שסביב המבנה (למעט שטחי הגינון שאותם לא כלל המשיב בחישוב השומה), הינם שטחים העומדים בפני עצמם ולא מהווים חלק נלווה מהבניין עצמו.
- יתרה מכך, אילו סברנו כי מדובר בקרקע שהשימוש בה הינו חלק מן המבנה, אזי מן הדין היה לחייב שטח זה בתעריף בו מחויבים שטחי המבנה (תעריף הגבוה משמעותית מתעריף "קרקע תפוסה" בהתאם לצו הארנונה).

אנו דוחים את פרשנות העוררת, לפיה מדובר בקרקע שמהווה חלק מהמבנה וככזו יש לפטור אותה מחיוב. אנו סבורים כי משלא קבעה המועצה בצו הארנונה שטח מרבי זה, הרי שהיא מנועה מלחייב שטחי קרקע ששימושם הוא ביחד עם הבניין, **בתעריף בו מחויב הבניין**. על המועצה באמצעות המשיב לחייב שטחים אלו בתעריף של "קרקע תפוסה" אשר כאמור מיטיב עם הנישום בהיותו תעריף נמוך משמעותית.

למעלה מן הנדרש נבהיר כי הפרשנות לפיה למרות שימוש שנעשה בשטח, לא תשולם בגינו ארנונה, הינו בלתי סביר ונוגד את בסיס חיוב הארנונה. ברי כי מתן פטור למי שמשתמש בקרקע ומפיק ממנה תועלת כלכלית, מהווה פגיעה בשוויוניות גביית הארנונה ביחס לנישומים אחרים, כך שהנטל אינו מוטל על כל מי שיש לחייבו בהתאם לדין.

בעניין זה נפנה גם לפסק הדין של בית המשפט העליון בע"א 10977/03 דור אנרגיה 1988 בע"מ נ' עיריית בני ברק שם נפסק בין היתר כך:

"נטען, כי לא ניתן לסווג את הקרקע הפנויה כ"קרקע תפוסה", מאחר שקרקע תפוסה מוגדרת כקרקע אשר "משתמשים ומחזיקים... לא יחד עם בניין" (הדגשה הוספה – א"ר), והקרקע הפנויה בענייננו מוחזקת עם הבניין, ועל כן, כך נטען, לא ניתן לסווגה כ"קרקע תפוסה". אף טענה זו אין בידי לקבל. על מנת שקרקע תחשב כ"בניין" לפי סעיף 269 עליה לעמוד בשני תנאים: 1. שעיקר שימושה של הקרקע יהיה עם המבנה. 2. ששיעור השטח לא חרג מהנקבע בצו הטלת הארנונה. אם המועצה לא קבעה כלל את השטח המירבי שייחשב כ"בניין", קרי, התנאי השני אינו מתקיים, לא ניתן לסווג קרקע שעיקר שימושה עם המבנה ללא הגבלה בשטחה, ובמקרה מעין זה, תסווג כל הקרקע בתחומי המועצה, למעט אדמה חקלאית ואדמת בנין, כקרקע תפוסה.

פרשנות לפיה רשאית העירייה לסווג קרקע שעיקר שימושה עם המבנה כ"בניין" אף ללא קביעת השטח המירבי על ידי המועצה, תייתר את מלות המחוקק "אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה" המצויות בהגדרת "בניין" בסעיף 269. ניתן היה לומר כי מלים אלו מעניקות למועצה את האפשרות להטיל רק על חלק מן הקרקע שעיקר שימושה עם המבנה את התעריף השמור לבנין, אולם לכך אין המחוקק צריך להידרש כל עיקר, שכן זאת רשאית המועצה לעשות באמצעות קביעת תעריפיה. מכאן המסקנה, כי מטרת הוראה זו היא להטיל על המועצה חובה לקבוע שיעור מירבי לקרקע שעיקר שימושה עם המבנה המסווגת כבנין, אם המועצה מעוניינת להטיל על חלק מקרקע זו את התעריף השמור ל"בנין".

עוד ראו בנוסף: ע"ש (ת"א) 2744/96 פז חברת נפט בע"מ נ' מנהל הארנונה עירית גבעתיים (לא פורסם) (השופטת אופיר תום), פסקה 11; 5454/99 (חי') כ.א.ן פארק המים קריות נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (לא פורסם) (השופט ביין), פסקה 3; ע"ש (י-ם) 3067/04 רהיטי דורון סחר (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית שומרון (לא פורסם) (השופטת מזרחי) פסקה 11 (להלן – "עניין רהיטי דורון"). כן ראו דברי המלומד ה' רוטטוביץ "ארנונה עירונית" (מהדורה רביעית, תשנ"ו) 89, אשר סבר כי "יש לדחות את הדעה, כי העירייה תוכל לחייב קרקע העונה על הגדרת "בניין" עד השטח המקסימלי הנהוג והמקובל בעיריות אחרות... ללא כל מקור הסמכה מפורש בחיקוק לא ניתן להטיל חיוב במס"; אולם השוו דבריו במהדורה החמישית (תשס"א), שם שינה טעמו (אף לעניין

עצם חיובה של קרקע שעיקר שימושה עם המבנה) – ולא פירש. עם זאת, לכאורה, כאשר קרקע עומדת בתנאי הראשון דהיינו עיקר שימושה עם המבנה, אך אינה עומדת בתנאי השני, של שיעור השטח המירבי שכלל לא נקבע, לא ניתן לחייבה כ"קרקע תפוסה", המוגדרת כקרקע "שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין", וקרקע זו, עובדתית, עיקר שימושה "עם המבנה". ואולם, הפרשנות הנכונה להגדרת "קרקע תפוסה" היא כי קרקע תפוסה היא קרקע שאינה אדמה חקלאית, ושאינה נכללת בהגדרת בנין, דהיינו, לא עמדה בתנאים המפורטים לקרקע המוגדרת כ"בנין". למושג ניתנה, בהתאם לאמור, פרשנות תכליתית ששינתה את פשוטו. פרשנות זו מתבססת על ההיסטוריה החקיקתית של סעיף 269 (ראו: ע"ש 56/66 (י-ס) חברת החשמל לישראל בע"מ נ' עיריית ירושלים, פ"מ סג 28, 32-33 (השופט – כתארו אז - לנדא); ע"ש (ת"א) 143/92 רשת הריבוע הכחול נכסים והשקעות נ' מנהלת הארנונה עיריית ראשון לציון (לא פורסם) (השופט הומינר) (להלן – "עניין הריבוע הכחול") כן ראו ע"ש (חיפה) 5268/99 חברת גני כרמל בע"מ נ' מנהל הארנונה (לא פורסם) (סגן הנשיא ביי) פסקה (ו)4); על העיקרון לפיו לא סביר לפרש את החוק באופן הפוטר כליל מתשלומי ארנונה שטח קרקע שבעליו נהנה ממנו ומשתמש בו..."

משקבענו כי יש לחייב שטח הקרקע שבמגרש, עלינו לקבוע על מי מוטלת החובה לשאת בתשלום הארנונה. במקרה זה מדובר במספר מחזיקים במשותף.

העוררת, כמו גם מחזיקים נוספים בנכס ובנכסים שונים אחרים בתחום המועצה, טוענים כי יש לחייב את בעל הנכס ולא את השוכרים. טענה זו מבוססת לשיטתם על הסכמי השכירות אשר אינם מציינים במפורש כי השוכר שוכר מבעל הנכס חלק יחסי בחצר. ללא ציון מפורש זה, הרי שהשטח הינו של בעלי הנכס ומשכך עליהם לשאת בתשלום. במקרה זה טען מנהל העוררת כי לעוררת ייוחדו שני משטחי חניה בלבד. במהלך הדיון אישר מנהל העוררת כי גם עובדים נוספים של העוררת חונים בתוך המתחם.

במקרה דנן, טענה זו נטענה ע"י המחזיקים השונים ובין היתר נעשה ניסיון להגיע להסכמה עם בעלי הנכס – נתיבי גוש שגב, לרבות במהלך הסיוור של הועדה בנכס. סיכום שכזה לא הושג ומשכך הכרענו בעניין זה במסגרת ערר הנדלר והדבר נכון גם בעניין ערר זה.

אנו סבורים שאף אם לא צוין הדבר במפורש בהסכם השכירות של העוררת עם נתיבי גוש שגב, הרי שלא יכולה להיות מחלוקת כי העוררת רשאית לעשות ואף עושה שימוש בפועל בשטחי הקרקע – חניה, פריקה וטעינה, חניית אורחים ומבקרים ועוד.

אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי בפועל ניתנה לשוכרת – העוררת, זכות להיכנס למגרש עם רכבים, לחנות (ובמקרה של העוררת לפחות בשני משטחי חניה ספציפיים), לפרוק ולטעון סחורות או כל דבר אחר ולעשות שימוש בכביש ההיקפי כדרך גישה לכל אלו.

הזכות שניתנה לעוררת לעשות שימוש במגרש אינה זכות בלעדית של העוררת אלא שהיא זכות שניתנה ביחד עם זכותם של המשתמשים הנוספים במבנה לרבות בעל הנכס – נתיבי גוש שגב.

בעניין זהות המחזיק נפנה לעת"מ (ת"א) 2275/06 החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ (אמישראגז) נ' עיריית יבנה, מפי כבי' הש' מודריק שקבע בין היתר כך:

"רשות מקומית מוסמכת להטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים בתחומה "שאינם אדמות בניין". הארנונה תשולם בידי "המחזיק בנכס" [סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים")].

מיהו "המחזיק בנכס"? חוק ההסדרים (סעיף 7) מפנה להגדרה הקבועה בסעיף 269 לפקודת העיריות ["מחזיק" - למעט דייר משנה"]. הגדרה מפורטת יותר מצויה בסעיף 1 של פקודת העיריות: "מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר...".

הלכה למעשה, הפסיקה עושה שימוש בהגדרה שבסעיף 1 לפקודת העיריות [ע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד וינבוים]. המונח "מחזיק" פורש בהרחבה יחסית. למשל, גם ברשות נחשב לצרכים אלה למחזיק בנכס - "המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמובן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או ברשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות" [רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו].

מקום שישנם מספר גורמים המתחרים ביניהם על החזקה, המחזיק יהיה בעל הזיקה הקרובה ביותר - מי שיש לו את מירב הזיקות לנכס [רע"א 9813/03 מדינת ישראל - משרד הבריאות נגד עיריית ראשון לציון [פורסם בנבו]] או מי שהוא הנהנה העיקרי מהנכס [ראה רע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים [פורסם בנבו]]; ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קריית ביאליק [פורסם בנבו]; עע"מ 1860/06 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קריית טבעון [פורסם בנבו]; ע"א 739/89 מיכקשווילי נ' עיריית תל אביב [פורסם בנבו]].

בגדר של "מירב הזיקות הקרובות לנכס" יש לשקול גם את ההנאה משירותי הרשות הלכה למעשה:

"ה"מחזיק" כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות, לצורך החיוב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה כאמור תיענה על פי מבחן עובדתי. כפי שעולה מסקירת פסקי הדין דלעיל, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, אף אם באופן...כאשר אדם מחזיק בנכס ובמסגרת זאת נהנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית, במידה זו או אחרת, מוצדק יהיה לחייבו בתשלום ארנונה. זאת ועוד, ההחזקה לצורך החיוב בארנונה מתאפיינת, ככלל, ביכולת השליטה של האדם בנכס והיכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים" [בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין [פורסם בנבו] וראו גם רע"א 9813/03 מדינת ישראל - משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון [פורסם בנבו]].

כללו של דבר, מהותה של "החזקה" בנכס נעוצה ביכולת השליטה של אדם בנכס, יכולתו לנצל את הנכס לצרכיו השונים ומידת ההנאה שהוא מפיק משירותיה של הרשות המקומית."

הועדה ביקרה בנכס בסיור שנערך במשותף עם נציגי העוררת ובעלי יחידות נוספות במבנה, עם נציגי המשיב ובאי כוחו ועם בעל הנכס – נתיבי גוש שגב (ראה פרוטוקול מיום 20.3.17 והתמונות שבו).

כמו כן, ביקרו חברי הועדה בנכס, מספר פעמים, על מנת לבחון את השימוש בשעות שונות ובימים שונים של השבוע. בפני הועדה הוצגו תמונות ונשמעו עדויות בנוגע לשימוש שנעשה בפועל בנכס. לאחר שבחנו את כל אלו, אנו סבורים כי השימוש שנעשה במגרש נעשה ע"י כל המחזיקים במבנה, באופן שלא ניתן לחלקו במדויק ולפיכך אנו מקבלים את עמדת המשיב כי האופן הנכון לחלק את החיוב בשטח זה, הוא באופן יחסי לשטח בו מחזיק כל אחד מהמחזיקים במבנה (למען הסר ספק, לרבות נתיבי גוש שגב).

#### **הדבר נכון לגבי השטח המערבי בלבד.**

**באשר לשטח המזרחי** – לאחר ששמענו את עדות מנהל העוררת, עדויות בעלי נכסים נוספים במבנה שהגישו עררים דומים והשתתפו בסיור, את המשיב וב"כ ולאחר שסיירנו בשטח, עם ובלי הצדדים, אנו קובעים כי השימוש בחלק המזרחי נעשה באופן מובהק ע"י נתיבי גוש שגב. אמנם אין הפרדה עם גדר ומחסום, התוחמת את השטח המזרחי ומפרידה אותו מהצד המערבי, אך אפשר בנקל לקבוע מהו התחום בו עושה נתיבי גוש שגב שימוש כמעט באופן בלעדי. בכניסה למתחם תלתה נתיבי גוש שגב שלט ועל כתוב "חניון נתיבי גוש שגב".

אמנם אין בתליית השלט לבדה כדי לקבוע כי מדובר בחניון אך כאמור בחנו את עדויות הצדדים וביקרנו בעצמנו ואכן ברור כי החלק המזרחי משמש את נתיבי גוש שגב. עוד נעיר כי גם בשטח המערבי, אין למעשה מניעה כי כל מאן דבעי יכנס ויעבור ברכב או ברגל ואין בכך כדי לשלול את העובדה כי שטח זה מוחזק ע"י בעלי הנכסים השונים במבנה. כך גם בעניין החלק המזרחי. אנו קובעים כי הזיקה הקרובה ביותר לחלק המזרחי והשימוש בו נעשה ע"י נתיבי גוש שגב וככזה, אין לכלול שטח זה בכלל שטח הקרקע בו מחייב המשיב את כל בעלי הנכסים במבנה.

12. כפי שצינו בהחלטתנו בעניין הנדלר, לא נעלם מעינינו כי מדובר בהטלת חיוב משמעותי אשר יתכן ולו ידעו עליו שוכרי הנכסים במבנה, טרם התקשרו בהסכם השכירות, יתכן והיו בוחרים להפעיל עסקם במקום אחר, אך לכך אין כל נפקות בשאלה לה נדרשת הועדה והיא - האם החיוב שהוטל, הוטל כדון.

לשוכרים ולבעלי הנכסים שמורה הזכות לחלק את השימוש בנכסים המשותפים לפי שיקוליהם וההסכמות העסקיות ביניהן וככל שתהיה חלוקה שכזו בעתיד, חובתו של המשיב תהיה לחטיל החיוב בהתאם לשימוש והחזקה בפועל, כאשר הסכמות כאמור יכולות לשמש בסיס לחלוקת הנטל בין המחזיקים השונים. כל עוד הדבר לא נעשה, אין מנוס אלא להייב את כל המחזיקים במשותף, בהתאם לחלקם היחסי כמפורט לעיל.

13. סיכומו של דבר, אנו דוחים את הערר, בכפוף לאמור לעיל בעניין חלוקת השטח והפרדת החלק המזרחי מהמערבי. המשיב יערוך תחשיב בהתאם לחלוקה כאמור. אין צו הוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) 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 החלטתה.

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

ניתן ביום 10.7.2017.

