

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית  
שליד מועצה אזורית משגב

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: אורן סלעי, עו"ד  
חברה: אפרת פדידה, עו"ד  
חבר: סלאח סוועאד, עו"ד

העוררת: מגע של עץ בע"מ

ח.פ. 512243338

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש ע"י העוררת, המפעילה נגריית עץ בא.ת. תרדיון בשני נכסים המוחזקים על ידה במגרש 212 נכסים מספר 382120/4 ו- 382120/9 בגין חיובה בארנונה, אשר הושת עליה לאחר סקר נכסים שנערך ביום 17.9.15 ובמסגרתו תוקן שטח הקרקע התפוסה בתחום המגרש וכפועל יוצא תוקן חלקה של העוררת בחיוב לשטח של 622.63 מ"ר. העוררת קיבלה חיוב מתוקן מאת המשיב עליו השיגה ביום 1.2.16 והשגתה נדחתה ביום 30.3.16 ע"י המשיב. העוררת פנתה בשנית למשיב וזה דן בפנייתה השנייה כבהשגה אך דחה אף פניה זו בהחלטתו מיום 27.6.16 עליה הגישה העוררת ערר זה.
2. נקדים ונציין כי ערר זה הינו אחד ממספר עררים שהוגשו ע"י בעלי עסקים שונים במבנים שונים באזור התעשייה תרדיון בגין החיוב בגין קרקע תפוסה. בעניין זה נפנה להחלטתנו בעניין ערר הנדלר נגד מנהל הארנונה וקביעותינו שם בעניין הדומה לערר זה.
3. עוד נקדים ונציין כי ההחלטה בערר זה התקבלה לאחר שהועדה שמעה את העוררת באמצעות מנהליה ובי"כ, ולאחר שביקרה במבנה עסקה של העוררת ובמגרש בו הוא בנוי, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי, בשימוש בפועל במבנה, בחצר המבנה ובסביבתו.

4. נציין כי העוררת נקטה בהליכים לאישור תביעה ייצוגית בפני כבי ביהמ"ש לעניינים מנהליים בעניין חיוביה כמפורט בערר זה ואולם תביעתה נדחתה בהסכמה תוך שלעוררת ניתנה האפשרות להמשיך בהליכי ערר זה.

#### 5. תיאור הנכס –

המבנה, בו מצוי עסקה של העוררת נמצא באזור התעשייה תרדיון, הוא משמש מספר עסקים שונים ובנוי על מגרש ובו חניות, כביש גישה היקפי המשמש לכניסת רכבים לחניית המכוניות וכן להטענה ופריקת סחורות ועוד (להלן: "המגרש" ו/או "הקרקע").

העוררת שוכרת את המבנה מאת חברת חייל נכסים ומחזיקה בו מספר שנים.

#### 6. תמצית טיעוני העוררת –

העוררת טוענת כי החלטות קודמות של ועדת הערר (שלא בהרכב הנוכחי של ועדת הערר), קבעו כי אין לחייב בגין קרקע תפוסה בנסיבות הדומות לתיק זה. בעניין זה הפנתה העוררת להחלטה בעניין ליפוג'ין מוצרים (9000) בע"מ (להלן: עניין ליפוג'ין) ולערעור שהוגש על החלטה זו של ועדת הערר. במסגרת הערעור בבית המשפט הגיעו הצדדים להסכם פשרה שמהותו אי קבלת החלטת ועדת הערר, אך גם לא ביטולה באופן מפורש.

כבר כעת נציין כי ועדת הערר בהרכבה דהיום סבורה כי הוראות החוק והפסיקה הרלוונטית מחייבות הכרעה אחרת כפי שיפורט בהחלטתנו זו.

החיוב בגין קרקע תפוסה – לטענת העוררת הקרקע נשוא החיוב אינה עומדת באף אחד מהתנאים הנדרשים בסעיף 269 לפקודת העיריות (להלן: הפקודה) למעט העובדה שהקרקע אינה חקלאית.

לטענת העוררת מדובר בקרקע שלא נעשה בה שימוש וחזקה לצורך חיובה בארנונה וכמו כן, מדובר בקרקע שהינה רחוב.

עוד טוענת העוררת כי אין זה דבר שבשגרה לחייב את הקרקע הצמודה למבנה שכל ערכה הוא צמידותה למבנה. הקרקע לא הוגדרה בצו הארנונה כבניין וכפועל יוצא הינה אדמת בניין. העוררת טוענת כי מאחר והמועצה משגב לא הגדירה בצו הארנונה את שטח הקרקע כבניין, אין להשית עליה שומה בגין קרקע זו.

עוד טוענת העוררת כי החיוב בגין קרקע תפוסה מנוגד לדיני ההקפאה (הוראות חוק ההסדרים).

העוררת טוענת כי מדובר בחיוב פסול אף מטעמי אכיפה בררנית פסולה וכן כי באשר לחיוב שקדם ליום 1.5.16 הרי שמדובר בחיוב רטרואקטיבי ועל כן פסול. העוררת מוסיפה וטוענת כי מאז ומעולם הייתה מדיניות המועצה שלא לחייב את הקרקע סביב מבנים. העוררת משיגה על כך שהמשיב לא ערך בירור מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס והסתמך על תשריטים בלבד. אילו היה המשיב בוחן את המצב בפועל, היה מגלה כי בעלי המגרש הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטח המחויב.

#### 7. 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. המשיב טוען כי בחן את החזקה והשימוש של העוררת באמצעים שונים לרבות בעזרת המודדים ונציגי מחלקת הארנונה ולאחר ייעוץ משפטי יצאה השומה המתוקנת בהתאם. המשיב מציין כי לא כל השטח שאינו מבנה חויב כקרקע תפוסה אלא שנערכה בחינה של כל חלקי המגרש באופן פרטני. המשיב מצא כי העוררת עושה שימוש בקרקע לצורך פריקה וטעינה של ציוד חומרי גלם ומוצרים וכן לצרכי חניה לעובדי העוררת, אורחיה ולקוחותיה. לטענת המשיב מדובר במגרש פרטי המשמש את המחזיקים השונים לרבות העוררת. המשיב מציין כי העוררת הודתה למעשה גם בהליך בבית המשפט ואף בהליך זה כי היא עושה שימוש כאמור במגרש. בעניין זה נציין כי במהלך הסיור במגרש אישר מנהל העוררת כי הוא עושה שימוש בחצר המגרש לצרכי אחסון, פריקה וטעינה, חניה וכיוצ"ב. המשיב טוען כי להחלטת ועדת הערר בעניין ליפוגיין ובעניין אפל הנזכר בערר, אין תוקף בערר זה. שני ההליכים הנ"ל הסתיימו בפשרה בבית המשפט במסגרת ערעור על החלטת ועדת הערר ומשכך אין לראות בהם תקדים מחייב וכך גם נקבע במסגרת ההליכים בבית המשפט. המשיב טוען כי אין בחיוב העוררת משום חריגה מדיני ההקפאה. לא מדובר בשינוי מדיניות אלא ביישום הוראות החוק לאור המדידות שנעשו. אין מדובר בחיוב בררני אלא להיפך, אי חיוב העוררת יהווה פגיעה בשוויון מול נישומים אחרים בתחום המועצה המחויבים בגין קרקע תפוסה.

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

באשר לשימוש והחזקה, טוען המשיב כי אין חובה כי הזכות בקרקע תהיה מסוג "בעלות". שטח המגרש הינו פרטי, מגודר, משמש את המחזיקים בו לצרכיהם השונים והם הנהנים העיקריים בפועל מהשטח. העוררת משתמשת בקרקע לרבות לצורך חניה, פריקה וטעינה.

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.

#### דיון והכרעה –

8. על מנת להכריע בערר זה, יש לקבוע תחילה האם שטח המגרש (שאינו בניין), מהווה שטח בר חיוב בארנונה.

תחילה בחנו האם נעשה בשטח זה שימוש ומצאנו כי התשובה לכך חיובית. 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. למעשה ניתן לקבוע כי אילו הייתה הכניסה למגרש סגורה ולא ניתן היה להיכנס ברכב אל המגרש, הייתה נמנעת פעילותה הכלכלית של העוררת בעסקה, בין היתר בשל חוסר האפשרות להכניס סחורות ורכבים המשמשים את עסקה.

9. מאחר וקבענו כאמור כי נעשה שימוש בקרקע וכי שימוש זה יוצר תועלת כלכלית לעוררת (כמו גם לעסקים הנוספים במגרש), 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 ככל שהמועצה לא קבעה בצו הארנונה מהו שטח הקרקע המרבי שיכול להיחשב כחלק מהבניין, יש לפטור שטח זה לחלוטין מתשלום ארנונה. 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"בנין" אף ללא קביעת השטח המירבי על ידי המועצה, תייתר את מלות המחוקק "אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה" המצויות בהגדרת "בנין" 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' רוסטוביץ "ארנונה עירונית" (מהדורה רביעית, תשנ"ו) 89, אשר סבר כי "יש לדחות את הדעה, כי העירייה תוכל לחייב קרקע העונה על הגדרת "בנין" 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-ם) 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 ביין) 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.

העוררת, כמו גם מחזיקים נוספים בנכס ובנכסים שונים אחרים בתחום המועצה, טוענים כי יש לחייב את בעל הנכס ולא את השוכר. 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.

אנו סבורים שאף אם לא צוין הדבר במפורש בהסכם השכירות של העוררת עם נתיבי בעל הנכס, 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, לפרוק ולטעון סחורות 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 (אמישראלגז) נ' עיריית יבנה, מפי כב' השי' 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 זייר 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 להיחזק 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 ההחזקה, 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]; ע"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."

העוררת לא טענה כי השטח היחסי בגינו חויבה אינו תואם את חלקה במבנה. לפיכך לאחר שבחנו את כל טענות הצדדים וביקרנו בשטח המגרש, אנו סבורים כי השטח בו חויבה העוררת הינו נכון ותואם את חלקה במגרש.

12. באשר לטענת העוררת כי שטח המגרש שאינו מבנה הינו "רחוב" ואין לחייבו, אנו

דוחים טענה זו. נפנה לע"ש (באר שבע) 28/90 אגד נ' עיריית דימונה ואח' :

"הגדרת המונח "נכסים" מוציאה במפורש "רחוב". משמע, לא ניתן להטיל ארנונה בגין "רחוב". פקודת העיריות אינה מגדירה את המושג "רחוב". הגדרה למושג זה נמצא בפקודת הפרשנות (נוסח חדש) וכך נאמר שם:

"רחוב או דרך: לרבות כביש, שדירה, סמטה, משעול לרוכבים או לרגלים, כיכר, חצר, טיילת, מבוי מפלש וכל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או נוהג לעבור בו, או שהציבור נכנס אליו או רשאי להיכנס אליו."

כפי שנראה בהמשך, לענייננו יש אף חשיבות למונח "מדרכה", שהגדרתו מופיעה דוקא בסעיף 1 לפקודת העיריות במילים אלה:

"חלק מרחוב המיועד למעבר הולכי רגל, לרבות אבני שפה, קיר משען, מדרגות וקירות תומכים."

הסוגיה הטעונה בחינה עתה, היא, אם המעברים שבתחנה הינם בבחינת "רחוב", כגריסת המערערת....

....עיון בהגדרה של "רחוב" מלמד, כי המרכיב המרכזי שבה הוא היותו של השטח פתוח לציבור. אין צורך שכל אדם מן הציבור יהא רשאי להיכנס לשטח ודי בכך שמספר רב של אנשים נכנסים בפועל לשטח, אף אם יש צורך בקבלת אישור לכניסה (בג"צ 764/88 [5] הנ"ל).

אולם, אין די בכך ששטח מסוים פתוח לציבור על מנת שנאמר כי מדובר על "רחוב". מכירים אנו סוגים שונים של מקומות שהינם פתוחים לציבור, אך לא יעלה על הדעת לטעון לגביהם כי מהווים הם "רחוב". לדוגמא, גן או פארק ציבורי דומים לרחוב מבחינה זו שאף הם פתוחים לציבור, אך שונים הם ממנו מבחינת השימוש הנעשה בהם. הגורם המאפיין רחוב הוא השימוש בו כשטח למעבר של כלי רכב ואנשים ממקום אחד למקום אחר. אלמנט זה אמנם אינו מופיע בהגדרה הסטטוטורית של "רחוב", ברם, אין ניתן להתעלם ממנו, שכן הוא המייחד נכס כזה משטחים אחרים הפתוחים לציבור.

עוד נפנה לפסק הדין בעניין ע"ש (נצרת) 390/98 **תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' עירית טבריה**, מפי כב' השופטת ד"ר נאוה דנון שקבעה בין היתר כך:

"מתוך עיון במפה אשר צורפה לתיק אני למדה שהכבישים שמדובר בהם אינם חלק מהכביש הראשי טבריה-גנוסר. לגבי נכס ג' **מדובר בכביש פנימי הסובב את מבני המחסנים**. בתור שכאלה אין הם זרכים הפתוחות לציבור. המערערת יכלה לחסום זרכים אלה הנמצאים בשטח אולם בחרה מרצונה הטוב להשאירם פתוחים לנוחיות לקוחותי....

... אין לומר כי נכסים ב' ו-ג' מהווים זרכים ציבוריות הפתוחות לשימוש הקהל הרחב. אם ינסה מישהו מהקהל הרחב להחנות את רכבו במשטח הצמוד הנ"ל ויפריע בכך לפעולת הפריקה והטעינה אין ספק כי יגורש משם על ידי המערערת. באשר להוכחת השימוש על ידי ציבור רחב בכבישים בנכסים א' ו-ד' המקנה להם פטור כאילו היו רחוב ציבורי - שימוש זה לא הוכח על ידי המערערת."

אין מחלוקת כי מדובר בשטח פרטי, אין מחלוקת כי לשם הגעה לבניין יש צורך בכניסה עם רכבים לרבות לשם חניה, פריקה וטעינה. יחד עם זאת אין מדובר בדרך המשמשת את הציבור הרחב, אלא רק את משמשי הבניין, ספקיהם, לקוחותיהם ואורחיהם. אין כל מניעה לסגור בשער את הכניסה למגרש ולמנוע כל כניסה למתחם. הכל לפי שיקול דעת בעלי הנכס והמחזיקים בו.

13. העוררת מלינה על כך שבמשך שנים רבות לא חויבה בגין שטח הקרקע ומדובר במדיניות שהשתנתה שלא כדין. לטענת העוררת מאז ומעולם הייתה מדיניות המועצה שלא לחייב את הקרקע במפתן וסביב מבנים ולא מדובר במדיניות שהינה טעות אלא מתפיסה היסטורית ורצף פרשני שהקרקע אינה תפוסה. בעניין זה אנו סבורים כי חובתה של המועצה לגבות ארנונה, אינה שאלה של מדיניות אלא של הוראה בדין. אף אם מדובר היה בטעות, הרי שעה שמתקיימים כל התנאים והדרישות לשם חיוב בארנונה, חייבת המועצה באמצעות המשיב לגבותה וככל שלא עשתה כן בשל טעות, הרי שעליה לתקן הטעות. אין באמור כדי למנוע מהמועצה, ככל שתבחר לעשות כן, לשנות ולהוסיף סיווגים ותעריפים והכל בכפוף להוראות החוק בעניין זה לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לשם כך.

בעניין זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט העליון בעע"מ 4068/10 **עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ**, שדן בשאלת פרשנותה של תקנה 5(א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) ובסמכות הרשות לשנות סיווג נכס שלא נשתנה השימוש בו בפועל, שם נפסק בין היתר כך:

"יש גם לזכור את הכלל הרגיל כי "לרשות מנהלית נתונה הסמכות לתקן את החלטתה המנהלית, אף בהיעדר מקור נורמטיבי ספציפי המקנה סמכות לעשות כן, וזאת מכוח העקרונות הכלליים של דיני המנהל הציבורי" (עע"ם 1164/04 עיריית הרצליה נ' יצחקי, פסקה 8 [פורסם בנבו], 5.12.2006)). אשר על כן, המסקנה המתבקשת היא כי אין למנוע שינוי סיווג של נכס ספציפי גם אם בפועל לא השתנה השימוש בו"

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

15. סיכומו של דבר, אנו דוחים את הערר.  
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 החלטה.

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 18.10.2017

<p>סלאח סואיד SAWAID, ADV. חבר : עו"ד סואיד סלאח</p>	<p>אפרת אומיאל-פדידה, עו"ד מ.ר. 62122 04-8218222 04-8218248 חברה : עו"ד אפרת פדידה</p>	<p>אורן סלעי - עו"ד ונוטריון דרך בר יהודה 52, נשר טל. 04-8218222 מ.ר. 25984 יו"ר : עו"ד אורן סלעי</p>
--	--	---