

**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

**העוררות:** 1. **נתיבי גוש שגב בע"מ**

2. **חברת וויבאייפי בע"מ**

נגד -

**המשיב:** מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

**החלטה בערר מאוחד**

1. בפנינו שני עררים שהוגשו על ידי העוררות המחזיקות בנכסים המצויים בבניין אחד בגוש 19278 מגרש 203, באזור התעשייה תרדיון, שבתחום מועצה אזורית משגב (להלן: **הבניין**).
2. בבניין 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 ושער כניסה יחיד, דרכו נכנסים כל הרכבים לתחום המגרש עליו בנוי המבנה (להלן: **"המגרש" ו/או "הקרקע"**).
3. המבנה כולו בבעלות העוררת 1 – חברת נתיבי גוש שגב (להלן: **נתיבי גוש שגב**) וחלקו הארי מושכר כאמור לעסקים שונים וביניהם לעוררת 2 – חברת וויבאייפי בע"מ (להלן: **וויבאייפי**).
4. ביום 15.11.2017 הגישה נתיבי גוש שגב ערר על החלטת המשיב לדחות את השגתה על חיובה בארנונה בגין קרקע תפוסה, באופן כפי שיתואר להלן.
5. ביום 13.2.18 הגישה וויבאייפי ערר על החלטת המשיב לדחות השגתה על חיוב שקיבלה בגין קרקע תפוסה ושטח משותף בבניין.

6. בשני העררים מדובר על חיוב מעודכן שהוציא המשיב לעוררות, שהתבסס על החלטת ועדת ערר זו, מיום 25.6.2017 בערר שהוגש על ידי חברת הנדלר בע"מ המחזיקה אף היא בעסק בבניין (להלן: **החלטת הנדלר**).
7. בהחלטת הנדלר, החליטה ועדת הערר, כי באשר לחיוב בגין קרקע תפוסה בבניין, יש לנהוג כך שבגין חלק מהשטח המהווה קרקע תפוסה לצרכי חיוב בארנונה, הנמצא בצד המזרחי של הבניין, יחול החיוב על נתיבי גוש שגב בלבד ואילו ביתר השטח המחויב כקרקע תפוסה, יחול החיוב על כל המחזיקים בבניין לרבות נתיבי גוש שגב. לא נחזור בהחלטתנו זו על כל הנימוקים שהביאו אותנו לקבוע את שקבענו בהחלטת הנדלר, אך נציין כי החלטת הנדלר התקבלה לאחר בירור עובדתי ולאחר שניתנה לכל הצדדים לרבות לנציגי גוש שגב להשמיע עמדתם בסיוור שערכה ועדת הערר בבניין ובביקורים שונים נוספים שעשתה במועדים שונים על מנת לבחון את השימוש בפועל.
8. השטח המזרחי כפי שהוגדר בהחלטת הנדלר (שכללה שרטוט ברור של השטחים הנדונים בהחלטה) (להלן: **השטח המזרחי**), כולל גם תחנת תדלוק המשמשת אך את רכבי נתיבי גוש שגב וכן חניות סביב אותה תחנת תדלוק. הועדה קבעה בהחלטתה כי הזיקה הקרובה ביותר לשטח המזרחי היא של נתיבי גוש שגב ויתר המחזיקים בבניין אינם עושים שימוש מובהק בשטח זה (אף אם לעיתים חונים בשטח זה רכבים שאינם בבעלות נתיבי גוש שגב). זה המקום לציין כי לכל שטח המתחם, כניסה אחת בלבד ברכב ולה שער המאפשר סגירת המתחם. בפועל שער זה נמצא פתוח בכל שעות פעילות העסקים בבניין ואין כל מניעה להיכנס ולצאת מהמתחם ללא כל פיקוח או מיון. עוד למדה הועדה כי יתכן ורכבים של בעלי עסקים בבניינים סמוכים עושים מעת לעת, שימוש בחניות בתחום הבניין.
9. לאור החלטת הנדלר, חויבו בעלי הנכסים בבניין בחיובים שונים בגין קרקע תפוסה השונים מחיובי עבר שנעשו בבניין, טרם ההחלטה.
10. בגין חיובים אלו הוגשו העררים בתיק זה.
11. ביום 14.1.18 התקיים דיון מקדמי בערר נתיבי גוש שגב. בדיון טענה נתיבי גוש שגב באמצעות מנהלה מר אילן אזולאי ובא כוחה כי הנתונים העובדתיים שעל בסיסם ניתנה החלטת הנדלר, אינם נכונים. ביום 21.1.18 הגישה נתיבי גוש שגב הודעה עם תצהיר ותמונות שצולמו בחצר הבניין אשר לטענתה ניתן ללמוד מהן כי השימוש בחצר אינו נעשה באופן שנקבע בהחלטת הנדלר.

12. מאחר ומדובר במחלוקת עובדתית הנוגעת לכל המחזיקים בבניין, הורנו ביום 29.1.18 על העברת הערר והתשובה לו לכל המחזיקים בבניין ונתנו להם אפשרות להגיש תצהירים ביחס למצב העובדתי בשטח.
13. לאחר החלטה זו הגישה וויבאייפי ערר מטעמה.
14. לאור כך, החלטנו בהתאם לתקנה 19 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) תשל"ז 1977 על מיזוג העררים. כמו כן, נתנו לעוררות אפשרות להגיש תצהירים מטעמם.
15. כנספח לתצהיר שהוגש ביום 21.1.18 על ידי נתיבי גוש שגב, הודיעה האחרונה בין היתר כי היא מוכנה **'כרצון טוב בלבד ומבלי להודות באף מן העובדות לקבל בלעדיות וזיקה בלעדית בקרקע תפוסה ל 100 מ"ר נוספים בלבד מכל הקרקע התפוסה הקיימת מסביבו של המבנה'**. כמו כן, הודיעה נתיבי גוש שגב כי ניהלה מו"מ עם המחזיקים בבניין על מנת להגיע להסכמה באשר לחלוקת החיובים בגין הקרקע התפוסה אך מו"מ זה לא צלח, בין היתר לאור החלטת הנדלר שהביאה את המחזיקים שלא להסכים לחלוקה שונה.
- בעניין זה יצוין כי במהלך הדיון בתיק הנדלר ובפרט בסיוור שנערך במבנה ע"י הועדה והמחזיקים השונים לרבות נציג נתיבי גוש שגב אשר הוזמנו כולם מראש לסיוור, המליצה הועדה לכל הנוגעים בדבר, לנסות ולהגיע לחלוקה מוסכמת שתייתר את הכרעת הועדה בעניין זה. משלא הוגשה הודעה על הסכמה כלשהי, ניתנה החלטת הועדה כאמור.
16. ביום 14.1.18 התקיים דיון בערר נתיבי גוש שגב ובמסגרתו חזרה נתיבי גוש שגב על טענתה לפיה היא אינה עושה שימוש בלעדי בשטח המזרחי. כמו כן, טענה כי השטח המזרחי אינו מגודר ואינו תחום ואין מניעה לכל מי שירצה להיכנס ולחנות בו. עוד טענה כי למחזיקים בבניין מספר מכוניות העולה על מספר החניות בשטח המערבי ומשכך ברור כי חלקם חונים בשטח המזרחי. לשאלת הועדה מדוע לא תחמה וסגרה נתיבי גוש שגב את החלק המזרחי כל מנת למנוע שימוש בו ובהתאם להפחית את החיוב בגין קרקע תפוסה, השיב מנהל נתיבי גוש שגב אינו מתכוון לעשות כן מאחר והשטח בשימוש על ידו ועל ידי יתר המחזיקים.
17. לאחר הגשת ערר וויבאייפי ואיחוד הדיונים, התקיים ביום 24.7.18 דיון נוסף. גם בדיון זה אישר מנהל נתיבי גוש שגב כי הוא מחדש מדי שנה את הסכמי השכירות עם השוכרים. כמו כן נטען כי זולת וויבאייפי, אין לשוכרים השונים חניות צמודות לשימושם הבלעדי. לוויבאייפי צמודים שני משטחי חניה אך הם עושים שימוש גם ביתר שטחי החניה במבנה.

גם בדיון זה חזרה נתיבי גוש שגב על הטענה כי בשטח המזרחי נעשה שימוש על ידי מחזיקים בבניין ואף שימוש על ידי מבקרים וגורמים שאינם קשורים לבניין כלל לרבות עובדי חברת תקשוב הנמצאת בבניין הסמוך.

במהלך הדיון נשאל מנהל נתיבי גוש שגב האם בחוזי השכירות החדשים שנחתמו בחודשים הקודמים למועד הדיון, נכללו הוראות באשר להצמדת שטחי חניה לשוכרים השונים והוא השיב בשלילה.

עוד נשאל ע"י הועדה מדוע לא תחס את השטח המזרחי בשער מתרומם ומנע שימוש כאמור ממי שאינו מורשה לכך. מנהל נתיבי גוש שגב טען כי השטח משמש כנתיב גישה לתחנת התדלוק ורכבי החברה עוברים בדרך זו מידי בוקר לתדלק. באשר לאפשרות להציב שער מתרומם, לא ניתנה תשובה כלשהי. לדברי מנהל נתיבי גוש שגב: **'למה שאני אעשה את זה? ולמה אני צריך לעשות את זה על חשבוני? מה פתאום למה שאני אעשה?'**

18. ביום 19.8.18 הגישה וויבאייפי לבקשתנו, העתקים מחוזי השכירות שלה עם נתיבי גוש שגב לאורך השנים 2007 ואילך לרבות הסכם השכירות החדש שנחתם בין העוררות ביום 10.12.17 לאחר החלטת הנדלר. בחוזה זה, היו יכולים הצדדים לקבוע הוראות באשר לשימוש בפועל בקרקע והן לגבי חלוקת החיובים ביניהם. ככל שהייתה חלוקה שכזו, הייתה נמנעת המחלוקת בה עלינו להכריע, למצער בעניין החלוקה בנטל הארנונה שבין העוררות לבין עצמן, אף שלא היה בכך כדי להשפיע על יתר המחזיקים בבניין. במהלך הדיונים בעררים השונים הנוגעים לבנין, הבהיר מנהל הארנונה מספר פעמים כי ככל שהמחזיקים יגיעו להסכמה ביניהם באשר לחלוקת השימוש, יוצאו חיובים מעודכנים בהתאם להסכמות ביניהם ואשר יבואו לידי ביטוי בהסכמי השכירות. למרות שהצדדים חתמו על הסכם חדש, לא ראו לנכון להגיע להסכמות בעניין זה ומשכך, אין מנוס אלא להכריע, שוב, בעניין זה.

בשולי הדברים נציין כי במהלך הדיון נטען כי חוזי השכירות לגבי שישה מחזיקים שונים בבניין הסתיימו בסוף שנת 2017 ומן הסתם חודשו בתחילת שנת 2018. אומנם לא הוצגו לנו הסכמים אלו, אך נראה כי גם לגבי יתר המחזיקים בבניין, הייתה לנתיבי גוש שגב, כבעלי המבנה, אפשרות להגיע להסכמות חוזיות המחלקות את השימוש בפועל בקרקע לרבות השכרת שטחי חניה ספציפיים או קביעת מגבלות באשר לשימוש בשטח הסובב את הבניין ומשלא עשתה כן, הרי שיש לחייב את המחזיקים השונים בהתאם לקביעות העובדתיות לגבי השימוש וחלוקתו בפועל.

ראינו לנכון לתת משקל לעובדה שנתבי גוש שגב יכולה הייתה להימנע מהמשך השכרת החלקים במבנה לפי שיקול דעתה או להשכיר למי שיסכים לחלוקה שתוצע לו ע"י נתבי גוש שגב אך תחת זאת בחרה האחרונה להמשיך ולהשכיר לאותם שוכרים וללא הסדרת חלוקת השימוש בחניות ובחצר הבניין.

19. נבקש להבהיר כי הדיון נסוב בעיקרו על השימוש בשטחי החניה, אלא שהשטח המחויב כקרקע תפוסה כולל גם את דרכי הגישה המובילות לחניות שבתחום המבנה. סביב הבניין קיימת דרך היקפית שאינה עוברת בשטח המזרחי ודרך זו משמשת את כל המחזיקים בבניין. לעומת זאת השטח המזרחי הינו שטח המובדל מיתר שטח המבנה או למצער יכול להיות מובדל ממנו בדרך של תחילה במחסום פשוט המופעל בשליטה פשוטה על מי שיורשה לכך. נתבי גוש שגב אינם חייבים לבצע הפרדה שכזו וזו זכותם, אלא שמאחר וקיימת אפשרות כזו, הרי שלא ניתן להתעלם מכך שהיא בחרה שלא לעשות זאת. השליטה הנובעת מהבעלות של נתבי גוש שגב במבנה, מאפשרת לה במסגרת הסכמי השכירות עם השוכרים השונים ובמסגרת יכולתה לתחום בפועל שטחים בחצר הבניין, לעשות סדר בשימוש בפועל וכפועל יוצא מכך, לשנות את חלוקת החיובים בגין שטח הקרקע התפוסה.

20. הצדדים אינם חולקים בעררים אלו על עצם השימוש בקרקע כקרקע תפוסה והן על עצם זכותה של המועצה לחייב בגין שימוש זה. המחלוקת היא אך על חלוקת השטחים בין המחזיקים השונים כפועל יוצא מהשימוש שנעשה בקרקע זו, מדי יום.

21. מטבע הדברים, הועדה אינה יכולה לאמוד את היקף השימוש באופן מוחלט ונבהיר כי החלטתנו זו מבוססת על הראיות שהוצגו בפנינו לרבות, עדויות הצדדים, תמונות רבות (עשרות במספר) שהוצגו לנו ממועדים שונים וכן על הביקורים הקודמים שערכה הועדה במועדים שונים. מכל אלו, למדה הועדה את אופי המבנה, שטחיו, הדרכים הכלולות בו, אפשרויות שונות לשימוש בחלקיה השונים של חצר המבנה, את מיקום תחנת התדלוק, דרכי הגישה אליה ומיקום החניות השונות סביב המבנה.

22. מדובר בשטח פרטי אשר בבעלות נתבי גוש שגב, 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 משתמשי הבניין, ספקיהם, לקוחותיהם ואורחיהם.

בכניסה מוצב שער ואין כל מניעה לסגור ולמנוע כל כניסה למתחם. הכל לפי שיקול דעת בעלי הנכס – העוררת 1, אשר בנקל יכולה הייתה להקטין את השטח המחויב או לשייכו בהסכמות חוזיות לשוכרים השונים, חדשים או ותיקים. עוד יכולה העוררת 1, להציב שער נוסף התוחם את החלק המזרחי ולשלוט באפשרות השימוש (או מניעת השימוש) בשטח זה.

23. לעוררות ניתנו הזדמנויות רבות במסגרת הדיון בערר להציג ראיות לפיהן, יש מקום לסטות ולשנות את החלטתנו בעניין הנדלר. לאחר שבחנו ושקלנו את כל מה שהוצג לוועדה, את עדויות הצדדים, המסמכים והתמונות שהוצגו לנו, אנו סבורים כי דין העררים להידחות ויש להשאיר את החלטתנו בדבר חלוקת השטח באופן שבגין השטח המזרחי תחויב נתיבי גוש שגב בלבד ואילו באשר ליתר שטח חצר המבנה יחויבו כל המחזיקים, לרבות נתיבי גוש שגב, בהתאם לחלקם היחסי בשטח הבניין עצמו.

נבהיר כי החלטנו זו מבוססת על המצב העובדתי, כפי שקיים במועד הדיון בלבד ובמידה ובעתיד ישתנה המצב העובדתי ניתן יהיה לשוב ולפנות למשיב על מנת שיבחן שינוי החלוקה האמורה.

24. בעניין החיוב בגין שטחים משותפים במבנה הבניין, אנו מקבלים את טענת מנהל הארנונה בתשובתו לערר וויבאייפי לפיה חלוקת השטחים המשותפים במבנה עצמו, באופן יחסי בין כל המחזיקים הינה בהתאם לשטחי כל מחזיק ביחס לכלל השטחים. לטעמנו חלוקה זו תואמת את הדין בעניין זה ואין מקום לחרוג ממנה.

25. סיכומו של דבר, אנו דוחים את העררים.

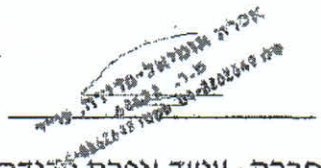
**אין צו הוצאות.**

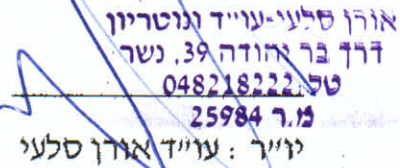
בהתאם לסעיף 25(2) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

ניתן ביום 24.10.18.

  
חבר: עו"ד טאלה סוועאד

  
חברה: עו"ד אפרת פרידה

  
אורן סלעי-עו"ד ונוטריון  
דרך בר יהודה 39, נשר  
טל 048218222  
מ.ר 25984  
יו"ר: עו"ד אורן סלעי