

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:	עמית לוי, עו"ד

העורר: צביקה ברקוביץ

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה בערר

1. בפנינו ערר שהוגשו על ידי העורר, המחזיק בנכס בישוב מצפה אביב, החל משנת 2003, מכח הסכם שכירות עם האגודה השיתופית מצפה אביב. (להלן: **הנכס**).
2. ביום 12.9.18 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה המסדיר את סוגיות החיובים בעבור שטח בסיווג מלאכה אשר גודלו היה שנוי במחלוקת ובהסכם הפשרה הוסכם כי העורר יחויב בגין 120 מ"ר שטח בנוי, בסיווג מלאכה.
3. הצדדים לא הגיעו להסכמות לגבי החיוב בקרקע תפוסה וטענו בפנינו בעניין זה. בהסכם הפשרה נקבע כי סוגיית החיוב בקרקע תפוסה תוכרע על ידינו. בשל פרישת חברת הועדה ומגיפת הקורונה, התעכב מתן החלטתנו זו ואנו מתנצלים על כך.
4. בדיון אשר התקיים ביום 24.7.18, טען העורר באמצעות בא כוחו כי אינו עושה שימוש במלוא שטח הקרקע אשר הוגדרה כקרקע תפוסה וכי השימוש היחיד הוא חניה של רכבי לקוחות המגיעים אליו ואין מדובר בחניה של יותר משני רכבים בכל פעם וכי מדובר בבניין גדול אשר רוב המשתמשים הינם בעלי משרדים ובתי עסק אחרים מדיירי הבניין והסביבה.

5. העורר טען כי בפועל אינו עושה כל שימוש בשטח אותו הגדירה המשיבה כקרקע תפוסה, בעוד שבגין השטח בו הוא עושה שימוש בפועל, המשיבה כלל אינה מחייבת אותו.
6. מתגובתו של העורר מיום 24.7.18 עולה כי העורר מסכים לחיוב בגין קרקע תפוסה בשטח 105.71 מ"ר.
7. המשיבה טענה כי למרות שהעורר אינו עושה שימוש בפועל בכל השטח המחויב כקרקע תפוסה, עליו לחלוק את תשלום החיובים עבור קרקע תפוסה עם שאר דיירי הבניין בהתאם לחלק היחסי בו הוא מחזיק.
8. המשיבה טענה כי השטח לחיוב הינו 342.66 מ"ר.
9. כמו כן, טענה המשיבה כי לא חלה עליה החובה להצביע על שימוש בלעדי של העורר בקרקע התפוסה וכי די בכך שהשטח אינו משמש הציבור הרחב בכללותו, אלא משמש בעיקר את המחזיקים במבנה כנהנים עיקריים ובזיקה לשימוש שנעשה על ידם במבנה, כדי לבסס את יסוד החזקה והשימוש בקרקע.
10. עוד טענה המשיבה כי המודדים אותם היא מעסיקה לצורך ביצוע המדידות הינם מודדים מוסמכים ומקצועיים.
11. כן דחתה המשיבה את טענות העורר להסתמכות ואף ציטטה מהסכם השכירות כי העורר התחייב בהסכם השכירות מפורשות לשלם את כל תשלומי המיסים לרבות תשלומי הארנונה.
- 12. דיון והכרעה**
13. מטענות הצדדים עולה כי המחלוקת העיקרית הינה בסוגיית שטח הקרקע התפוסה לחיוב. העורר מסכים לחיוב בשטח 105.71 מ"ר ואילו המשיבה דורשת חיוב בגין 342.66 מ"ר.

14. כמו כן, לא הובהרה סוגיית השימוש בפועל, כאשר העורר טוען שבגין השטח בו הינו עושה שימוש בפועל, אינו מחויב ואילו בגין שטח אחר (מרוצף אספלט) בו אינו עושה שימוש כלל, הוא מחויב.

15. הצדדים לא הביא ראיות על מנת להפריך טענות אלה ו/או להבהירן.

16. ככלל, בנוגע לקרקע תפוסה, הולך הטפל אחר העיקר ולא ניתן לפצל נכסים לסיווגים שונים. חריג לכלל זה מתקיים כאשר מדובר במתקן רב תכליתי, בעל שימושים מגוונים ואשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים (בג"ץ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא**, פ"ד מו (1) 793; ובר"מ 06/5557 **מצפה תת ימי ים סוף נ' מנהל הארנונה**, פורסם בנבו).

בעניינו, לא הוכח כי ניתן לייחס שטחים ספציפיים לעסק זה או אחר, הקיים במתחם ובכל מקרה לא הוכח בפנינו כי בוצעה כל הפרדה ו/או תיחום של הנכס באופן המבדל אותו ואת דרכי הגישה אליו משאר בעלי הנכסים ו/או המחזיקים בחלקי המבנה האחרים.

17. בעמ"נ 13-12-28859 (ת"א) עיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב בע"מ, פורסם בנבו, קבעה כב' השופטת אגמון-גונן: **"משקבעה ועדת הערר כי מרביתם המכריע אם לא כל המשתמשים בכבישי הגישה לחניון, הם מבאי הקניון ברור שהקניון הוא הנהנה העיקרי מאותן דרכי גישה. על כן על-פי המבחנים שנקבעו בעניין מליסרון וכפי שנקבע בעניין תשתיות נפט, כי את הפטור יש לפרש בצמצום, אני מקבלת את ערעור העירייה בעניין זה, וקובעת כי הקניון חייב בתשלום ארנונה לגבי כבישי הגישה.."**

על כן, גם בעניינו לא ניתן להחריג את עסקו של העורר, מכלל השטח המחויב.

18. לאור האמור לעיל, נראה לנו כי אין מנוס מלחייב את העורר באופן יחסי יחד עם שאר הבעלים/המחזיקים בנכסים בבניין בקרקע התפוסה.

19. סיכומו של דבר, בכפוף להסכמת הצדדים ביחס לשטח הנכס המחוזק על ידי העורך, אנו דוחים את הערר ביחס לקרקע התפוסה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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 התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן ביום 23.11.2020

עמית לוי - עורך דין
מ.ר. 36554
דרך אלנבי 9, ת.ד. 8486
חיפה 31084
טל. 04-8516090 פקס: 04-8516444

חבר : עו"ד עמית לוי

אפרת אומיאל-סדירה, עו"ד
מ.ר. 84422
סל 04-8262649 מקו 04-8262648

חברה : עו"ד אפרת סדירה

אורן סלעי-עו"ד ונוסכיון
דרך בר יהודה 39, נשד
ת.ד. 04821822
מ.ר. 25984

יו"ר : עו"ד אורן סלעי