

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: ליפוג'ן מוצרים 9000 בע"מ

ח.פ. 512221045

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש ע"י העוררת, המפעילה את עסקה בתחום מחקר וייצור רפואי, במגרש 212 באזור תעשייה תרדיון (גוש 19278 חלקה 4) נכס מספר 382120/3 (להלן: הנכס או עסק העוררת).

2. העוררת חויבה על ידי המשיב בשנת 2017 בארנונה בגין מבנה עסקה וכן בגין שטח של 1502.56 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה, המהווה חלק יחסי בכלל השטח של קרקע תפוסה, המחויב ע"י המשיב בחלקה האמורה. החיוב בגין יתרת שטח הקרקע התפוסה הוטל על יתר המחזיקים במבנה בו מצוי עסקה של העוררת, בהתאם לחלקם היחסי.

3. 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.

4. עוד נקדים ונציין כי ההחלטה בערר זה התקבלה לאחר שהועדה שמעה את העוררת באמצעות מנהלה וביקרה בחלקה (במסגרת ערר אחר שהוגש לוועדה) כמו גם בנכסים אחרים באזור תרדיון, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי, בשימוש בפועל במבנה, בחצר המבנה ובסביבתו.

5. הליכים קודמים –

במסגרת ערר שהוגש על ידי העוררת בשנת 2014, ניתנה ביום 1.12.2014 החלטת ועדת הערר בהרכבה דאז (להלן: "החלטת הערר לשנת 2014") אשר קבעה כי אין לחייב את העוררת בגין קרקע תפוסה. על החלטה זו הגיש המשיב ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (עת"מ 15-06-34262 בפני כבי השופט אברהם אליקים). במסגרת הדין שהתקיים בבית המשפט, הגיעו הצדדים לכדי פשרה כספית ובמסגרת הודעתם לבית המשפט על ההסכמות ציינו כי הפשרה הינה "מבלי שיהיה בכך כדי להותיר את החלטת ועדת הערר על כנה". לאחר מכן, חויבה העוררת בגין קרקע תפוסה גם לשנת 2016 ולאחר שהשגתה בעניין זה נדחתה, הגישה עתירה נוספת לבית המשפט בעת"מ 16-05-43766 אשר נדחתה בפסק הדין מיום 22.9.16 אשר קבע, בין היתר, כי השאלה האם מדובר בקרקע תפוסה צריכה להתברר בפני ועדת הערר.

בעניין זה נקדים ונציין כי החלטות ועדה זו בעניינים דומים, שונות מהחלטת ועדת הערר לשנת 2014. לוועדת הערר סמכות, רשות ואף חובה להחליט כפי שקובע הדין ובהתאם למצב העובדתי המוכח לה במסגרת בירור הערר ואין היא קשורה או מוגבלת בהחלטותיה לאור החלטות קודמות שניתנו, בשנים קודמות וע"י הרכב שונה של הועדה ובלבד, כאמור, שההחלטה שניתנת בערר נסמכת על הוראות החוק, המצב העובדתי, המצב המשפטי והפסיקה הרלוונטית.

6. 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"ה"קרקע").

7. תמצית טיעוני העוררת –

העוררת הגישה את הערר תוך שהיא מציינת כי אין לסטות מהחלטת ועדת הערר לשנת 2014 הנזכרת לעיל. העוררת לא פרטה בערר את המצב העובדתי ו/או טענות נוספות.

ביום 23.7.17 התקיים בפנינו דיון, בנוכחות העוררת באמצעות מנהלה מר דוד רוטנברג. במהלך הדיון הפנתה הועדה את העוררת להחלטות הועדה בעניין נכסים דומים ואפשרה לעוררת, בהסכמת המשיב, להגיש, תוך 60 יום, כתב ערר מתוקן. עוד המליצה הועדה לעוררת לקבל ייעוץ משפטי בטרם תגיש ערר מתוקן.

ביום 14.9.17 הגישה העוררת ערר מתוקן ובו ציינה כי על מנת שניתן יהיה לחייב בסיווג קרקע תפוסה, הקרקע צריכה להיות מוחזקת ובשימוש של הנישום. לשיטת העוררת העובדה שהמועצה דרשה ממנה להסיר מכולות שהציבה בשטח זה מהווה ראיה לכך שהשימוש בשטח זה נמנע ממנה וכן ציינה העוררת כי זולת מעבר מכוניות וחניה היא אינה עושה שימוש בקרקע. עוד הוסיפה העוררת כי מעבר המכוניות והחניה מלמדות כי למעשה מדובר ברחוב ציבורי ומשכך אין לחייבו בארנונה. עוד הפנתה העוררת לערר שהוגש ע"י מחזיק אחר באותו בניין – חברת מגע של עץ בע"מ וביקשה לראות בנימוקי חברה זו כזהים לנימוקיה שלה. בעניין זה נפנה להחלטתנו בעניין ערר מגע של עץ בע"מ, המפורסמת באתר מועצה אזורית משגב, ביחד עם כל החלטות ועדה זו – החלטה שדחתה את הערר.

8. תמצית טענות המשיב –

המשיב מפנה בתשובתו לערר, להוראות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג 1992 ולהוראות צו הארנונה וטוען כי חיוב העוררת בגין שטח קרקע תפוסה נעשה כדין.

המשיב טוען כי החלטת ועדת הערר לשנת 2014 בוטלה למעשה במסגרת הסכם הפשרה בעתירה שהגישה העוררת וכי גם לגופו של עניין, החלטה זו הייתה שגויה.

אף שהעוררת לא טענה לגופו של חיוב ולא ציינה מדוע אין לחייבה בסיווג קרקע תפוסה, הבהיר המשיב כי כל הרכיבים המצדיקים חיוב בסיווג קרקע תפוסה מתקיימים וכי מדובר בקרקע שאינה אדמה חקלאית, אשר משתמשים בה ומחזיקים אותה שלא ביחד עם בניין.

באשר לכביש, טוען המשיב כי מדובר בכביש פנימי, בתוך תחום המגרש, המשמש להגעה לבניין, חניה, פריקה וטעינת סחורות לשם הפעילות העסקית במבנה.

לאור האמור ומאחר וישנם מחזיקים נוספים בנכס העושים שימוש בקרקע התפוסה, מצא המשיב לחלק את החיוב בהתאם לחלקם היחסי של המחזיקים במבנה ולהשית את החיוב בגין שטח הקרקע התפוסה, בהתאם.

דיון והכרעה –

9. 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 חניה ולצורך הגעה לעסקה. כפי שציינו לעיל, לא הוצגו בפנינו כל ראיות לסתור את טענות המשיב ונראה כי העוררת אינה חולקת על שימושה בשטח, למצער לצרכי חניה והגעה לעסקה. עוד נציין כי טענת המשיב כי השטח משמש לטעינה ופריקת סחורות, לא נסתרה ולא נשמעה כל טענה אחרת מצד העוררת, אף לא בערר המתוקן שהגישה. לטעמנו מדובר בשימוש שאינו שולי ואשר מעניק לעוררת תועלת כלכלית.

10. 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.

11. לאור האמור יש לתת תשובה לשתי שאלות אלו – מהו הסיווג המתאים בנסיבות לחיוב שטח הקרקע שמסביב למבנה ומי צריך לשאת בחיוב הארנונה.

12. לאחר שבחנו את הנסיבות ואת התמונות שהוצגו במסגרת התשובה לערר ולאור ביקור שערכנו בנכס (במסגרת הדיון בערר מגע של עץ), 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. אנו סבורים כי הכביש ההיקפי, שטחי החניות המשמשים את בעלי העסקים ואורחיהם, שטחי הטעינה והפריקה ויתר השטחים שסביב המבנה, הינם שטחים העומדים בפני עצמם ולא מהווים חלק נלווה לבניין עצמו.

יתרה מכך, אילו סברנו כי מדובר בקרקע שהשימוש בה הינו חלק מן המבנה, אזי מן הדיון היה לחייב שטח זה בתעריף בו מחויבים שטחי המבנה (תעריף הגבוה משמעותית מתעריף "קרקע תפוסה" בהתאם לצו הארנונה).

למעלה מן הנדרש נבהיר כי הפרשנות לפיה למרות שימוש שנעשה בשטח, לא תשולם בגינו ארנונה, הינה בלתי סבירה ונוגדת את בסיס חיוב הארנונה. ברי כי מתן פטור למי שמתמש 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 בנין" (הדגשה הוספה – א"ר), והקרקע הפנויה בענייננו מוחזקת עם הבנין, ועל כן, כך נטען, לא ניתן לסווגה כ"קרקע תפוסה". אף טענה זו אין בידי לקבל. על מנת שקרקע תחשב כ"בנין" 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"בנין", 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 עיריית 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 ביינן), 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..."

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 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 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 וממילא לא הוצגו כל ראיות כי החישוב שנעשה אינו נכון. לאור האמור אנו קובעים כי השטח בו חויבה העוררת הינו נכון ותואם את חלקה במגרש.

13. 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 דווקא 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", כגרסת 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 כבי' השופטת ד"ר נאווה 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 שנאלה אין הם דרכים הפתוחות לציבור. המערערת יכלה להסוס דרכים אלה הנמצאים בשטחה אולם בחרת מרצונה הטוב להשאירם פתוחים לנוחיות לקוחותי.....
... אין לומר כי נכסים ב' ו-ג' מהווים דרכים ציבוריות הפתוחות לשימוש הקהל הרחב. אם ינסה מישהו מתקהל הרחב להחנות את רכבו במשטח הצמוד הנ"ל ויפריע בכך לפעולת הפריקה והטעינה אין ספק כי יגורש משם על ידי המערערת.
באשר להולחת 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 לכניין 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. אין כל מניעה לסגור בשער את הכניסה למגרש ולמנוע כל כניסה למתחם. הכל לפי שיקול דעת בעלי הנכס והמחזיקים בו.

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

נחתם ביום 5.3.18.

סלימה סווייד
SALAMA SUWID
4482
חבר: עו"ד סווייד

אמית ורומני-פרידה
AMIT UROMNI-FRIDA
חברה: עו"ד אפרת פרידה

נחמן ברוך סלעי
נחמן ברוך סלעי
048218222
15984
חבר: עו"ד אורן סלעי