

## ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

### שליד מועצה אזורית משגב

#### בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר:	אורן סלעי, עו"ד
חבר:	סלאח סוועאד, עו"ד
חבר:	אלי אלון, עו"ד

העוררת: מיכל מור מלמד-מחלבת שירת רועים קיבוץ לוטם

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

### החלטה

1. בפנינו ערר על חיוב העוררת בארנונה בגין שטח הקרקע התפוסה במגרש 2008 (נכס מספר 225000/12).
2. העוררת עוררת על החלטת המשיב לחייבה בגין שטח של 135.83 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה- א', בהתאם לצו הארנונה של מועצה אזורית משגב. נקדים ונציין כי בתשובת המשיב לערר, הודיע האחרון כי הוא מקבל חלקית את טיעוני העוררת בנוגע לשטח הכניסה למפעל של העוררת (8.44 מ"ר) וכי שטח החיוב בקרקע תפוסה, עודכן לשטח של 135.83 מ"ר (במקום 407.87 מ"ר) וזאת לאור הודעת בעל הזכויות במגרש כולו – קיבוץ לוטם, לפיה הוא, הקיבוץ, מקבל על עצמו תשלום בגין חלק מהקרקע הסובבת את הבניין בו נמצא עסקה של העוררת, על עצמו. לפיכך, החלטתנו זו מתייחסת לטענות העוררת ביחד לחיובה בסיווג קרקע תפוסה בגין יתרת השטח כאמור (להלן: הקרקע).
3. העוררת טוענת כי הקרקע כאמור אינה עונה להגדרת "קרקע תפוסה" בהתאם לדין.
4. במהלך הדיון הוצגו לוועדה תמונות של הקרקע, הבניין והסובב אותו. במהלך הדיון הצביעה העוררת על חלק משטח הקרקע וטענה כי מדובר בכביש המשרת את כל העסקים במגרש ואורחיהם וכן עבור חניות אשר אינן משמשות את העוררת באופן בלעדי.

5. בתשובתו לערר טען המשיב כי מדובר בקרקע תפוסה העומדת בארבע התנאים המצטברים הנדרשים לשם הגדרתה ככזו:
- א. הקרקע אינה קרקע חקלאית.
  - ב. נעשה שימוש בקרקע.
  - ג. קיימת חזקה בקרקע.
  - ד. השימוש והחזקה הינם שלא ביתד עם הבניין.
6. כבר בתחילת הדברים יובהר, כי החיוב בגין הקרקע, בה חויבה העוררת, הינו חיוב יחסי לשטח המגרש (ששטחו כ- 4,189 מ"ר) בינה ובין שאר העסקים במגרש זה וזאת בהתאם לחלוקה שנקבעה ע"י קיבוץ לוטס, בעל הזכויות במגרש.
7. לא הומצא לידינו, כל הסכם ו/או מסמך המציג הסכמה בעניין חיוב הארנונה במגרש זה, בין השותפים בנכס, אשר מתריג קרקע זו משטח המגרש כולו, למעט הודעת המשיב כי הקיבוץ קיבל על עצמו לשאת בחלק מהחיוב.
8. במהלך הדיון הוצג לנו כי הקרקע משמשת את כל בעלי העסקים במגרש ואת לקוחותיהם וספקיהם. אין ולא הוצג או הוכח בפנינו כי קיים הבדל של ממש בשימוש שנעשה על ידי המשתמשים השונים וממילא לא הובאו כל ראיות לעניין זה.
- העוררת אישרה כי היא עושה שימוש לחנית רכבה ומדבריה עלה כי גם לקוחותיה ועובדיה עושים שימוש בקרקע.
- כך למשל ציינה העוררת בפרוטוקול הדיון מיום 26/05/19 (עמוד 16 שורה 3) כך:
- "יש לי שתי חניות אחת ביציאה שאני לא מוכנה שיעמדו לי שם ועומדים שם כי אין לי שלט שם שזה רק שלי, ואחת שיהיה לי נוח לעמוד ליד המדרגות שלי לסחוב דברים, זה הכול. זה שטח שהוא כמה זה."**
9. כפי שכבר נקבע בפסיקה ואף בהחלטות קודמות של ועדה זו, אין כל צורך להראות כי העוררת עושה שימוש בלעדו בשטח נשוא החיוב ודי שהעוררת עושה שימוש בו, אף עם ביתד עם אחרים, כדי לבסס את חיובה בארנונה בגין שטח זה.
10. מאחר ואין מחלוקת כי נעשה שימוש בשטח הקרקע ומאחר ולעוררת ביתד עם שכניה החזקה וזכות השימוש בשטח זה, הרי שאין אלא לקבוע כי מדובר בקרקע תפוסה וכי יש לחייב בגינה את כל בעלי היחידות במבנה.

11. באשר לחלוקה של השטח בין המשתמשים השונים, לאחר שהופחת השטח שהקיבוץ לקח על עצמו לשלם בגינו, יתרת השטח חולקה באופן יחסי בין המחזיקים השונים.

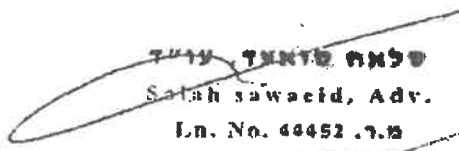
בהעדר כל ראיה אחרת לסתור חלוקה זו, לרבות הצגת הסכם בין בעלי היחידות או הוכחת שימוש בלעדי של מי מהם בשטח או בחלקו, הרי שיש לקבוע כי החלוקה שנעשתה על ידי המשיב, נעשתה כדיון.

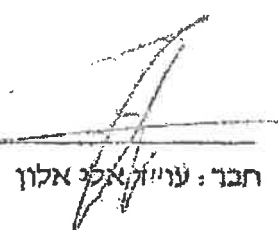
12. לאור האמור אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

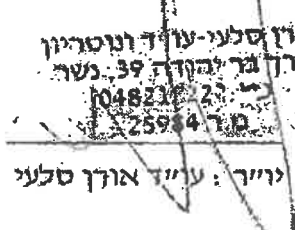
13. בהתאם לסעיף 5(2) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירת החלטה.

14. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות חרשויות המקומיות (עזר על קביעת ארנונה כללית) סודי זין בוועדת עזר התשל"ז-1977 ופורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן ביום 4.7.19

  
**סלמה סואיד עו"ד**  
 Sahar sawaid, Adv.  
 מ.ר. 48452. Ln. No.

  
**חבר: עו"ד אלון**

  
**חבר: עו"ד אלון סלעי**

**אורן סלעי-עו"ד ונוטריון**  
**דרן בר יהודה 39, נשר**  
**048230223**  
**ד.ר. 25944**

