

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד מועצה אזורית משגב

ערר 121/22

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: אביעד קליג, עו"ד
חברה: נלידה כהן, עו"ד
חבר: שי ליאון, עו"ד

העורר: חלאג' ג'לאל – מסעדת אלרוביאן

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש על ידי העורר, המחזיק בנכס בתחומי המועצה האזורית משגב נכס מס' 455001/2 ו-455001/3 (להלן: "הנכס").
2. הנכס המדובר הינו מסעדה עם מגרש חניה צמוד אליה והערר עוסק בשתי טענות עיקריות:
 - א. סיווג הנכס קומה שניה- מחסן או משרד.
 - ב. שטח הקרקע התפוסה במ"ר.
3. במהלך הדיון בערר ביום 6.6.23 זנח בא כוח העורר את טענתו הראשונה בעניין סיווג הנכס כמחסן והצהיר בפני הועדה כי הוא מוותר על הטענה הזו (עמ' 6 שורה 17) וכי הערר יתמקד בהיקף החיוב בגין הקרקע התפוסה בלבד. לפיכך תעסוק ההחלטה בנושא שטח הקרקע התפוסה בלבד.

טענות העורר

4. לטענת העורר הוא מחוייב בסך כולל של 583.85 מ"ר בגין קרקע תפוסה. 337.92 מ"ר בגין נכס 455001/2 וסך של 245.93 מ"ר בגין נכס מס' 455001/3 (להלן ביחד: הקרקע התפוסה").

5. הקרקע התפוסה משמשת את כלל האזרחים ומשתמשי הדרך כשימוש לרשות הציבור ואינה משמשת באופן בלעדי את המסעדה ואורחיה ועל כן אין לחייב אותו בגין שטח זה.
6. העורר טוען כי יש כפילות בחיוב בגין הקרע התפוסה וכי הוא מחזיק רק בנכס אחד ועל כן יש לבטל את החיוב.
7. לערר צורפו תמונות להמחשת שטחי החניה הפריקה והטעינה המשמשים את המסעדה.

טענות המשיב

8. שטח הקרקע התפוסה משמש את המסעדה לצורך שטחי פריקה וטעינה, חניה לשירות העובדים, הספקים והלקוחות והכל על מנת לקיים את הפעילות העסקית.
9. שטח הקרקע התפוסה אינו כולל את שטח הקרקע עליו יושב הבניין כנטען בערר.
10. שטח הקרקע התפוסה בכללותו עומד על 1220.57 מ"ר והוא מחולק בין מחזיקי הנכס באופן יחסי בהתאם לשטח הנכס כמקובל.
11. לבקשת הועדה, ביום 3.7.23 הוצגו בפני הועדה תמונות משלימות מן השטח מהן עולה כי השטח משמש את המסעדה והוא רצוף בשילוט בדבר חניה פרטית ללקוחות המסעדה וכי רכב זר יגרר.

דיון והכרעה

12. העורר לא טען כל טענה בדבר סיווג הקרקע כקרקע תפוסה אלא עיקר טענתו היא ביחס לשטח הקרקע התפוסה בגינו הוא מחוייב ועל כן אין לועדה כל צורך לדון בהגדרת השטח כקרקע תפוסה אלא בהיקף השטח בגינו הוא מחוייב.
13. הגדרת "מחזיק" לשם חיובו של אדם בארנונה נקבעה בסעיף 1 ו-269 לפקודת העיריות וכן בסעיף 8(א) לחוק ההסדרים.
- סעיף 1 מגדיר מחזיק כך: "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או פנסיון".**
- סעיף 269 מגדיר מחזיק כך: "מחזיק-למעט דייר משנה".**
- סעיף 8(א) לחוק ההסדרים קובע כי ארנונה "תשולם בידי המחזיק בנכס".**
14. אין חולק כי העורר מחזיק בשני נכסים (המהווים נכס אחד ופרוסים על שתי קומות) ומכאן חיוביו בארנונה.

15. בתשובת המשיב לערר צירף המשיב תשריטי מדידה מהם עולה כיצד חושב השטח המחוייב. עוד צורפו לתשובה מספר תמונות מהשטח וכאמור, תמונות נוספות מיום 3.7.23.
16. העורר לא צרף כל תשריט מדידה לסתור את האמור בתשריטי המשיב ואין ברשות הועדה כל מדידה אחרת מלבד מדידות שבוצעו על ידי המשיב.
17. 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).
18. העורר טען בפנינו בדיון שהתקיים כי השטח המחוייב משמש משתמשי דרך רבים אך לא עלה בידו להוכיח טענה זו. מדובר במתחם המשמש גם תחנת דלק וגם את מסעדת העורר וכי לאור התמונות והנתונים שיש בידוי הועדה עולה כי הנהנה העיקרי מהשטח המחוייב הינם המחזיקים בנכס קרי המסעדה ותחנת הדלק.
19. עוד טען העורר בפני הועדה, לראשונה, כי מדובר בשטח חקלאי. לאור העובדה כי הועדה לא מתייחסת לטענות אשר לא הועלו בכתבי הטענות הרי שהועדה מנועה מלדון בטענה זו. בשולי הדברים יובחר כי אף לטענתה זו לא צורפה כל אסמכתא.
20. מבדיקה שנערכה בשטח המחוייב ומתמונות שצולמו והוגשו לוועדה עולה כי בניגוד להצהרת העורר הרי שהשטח כולו רצוף בשלטים המצהירים בפני באי כל כי החניה הינה פרטית לאורחי מסעדת אלרוביאן וכי רכב זר יגרר.
21. לא הוכח כי ניתן לייחס שטחים ספציפיים לעסק זה או אחר הקיים במתחם ובכל מקרה לא הוכח בפנינו כי ביחס לעורר בוצעה כל הפרדה ו/או תיחוס של הנכס באופן המבדל אותו ואת דרכי הגישה אליו משאר בעלי הנכסים ו/או המחזיקים בחלקי המבנה האחרים. ההפיך הוא הנכון – העורר בעצמו פיזר שלטים אודות שטח לשימוש באי המסעדה בלבד.
22. בית המשפט כבר אמר את דברו ביחס לקביעה מיהו מחזיק והמבחן הקובע שנקבע הינו מבחן בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. בענייננו בעל הזיקה הקרוב ביותר לנכס הוא העורר ולאור השלטים אשר מפוזרים בשטח לא ניתן להתעלם מזיקתו הישירה

לשטח המחוייב. ראה רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון

23. בעמ"נ 28859-12-13 (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.."

24. בדיון הצהיר בפנינו המשיב כי השטח המחוייב בגין קרקע תפוסה הינו 1220 מ"ר וכי שטח זה מחולק באופן יחסי בין המחזיק הנוסף במתחם לבין העורר וכי החלוקה היא כמעט בחלקים שווים בין המחזיקים. (4)

25. ב"כ העורר ציין בפני הועדה (עמ' 6 לפרוטוקול למטה) כי אין לעורר כל בעיה לקבל חיוב של 50% מסך הקרקע התפוסה.

26. כפי שהודע לעורר בדיון שהתקיים ומופיע בפרוטוקול בעמ' 5 למעלה הטענה בדבר האחריות לקרקע התפוסה המשותפת היא נושא לדיון מול הבעלים של הנכס ולא אל מול ועדת הערר שכן על פי צו הארנונה והפסיקה החיוב בגין הקרקע התפוסה חל על המחזיק.

27. לאור האמור לעיל ולאחר שהמשיב קיבל את הטענה לעניין הסיווג, אנו דוחים את הערר לעניין הקרקע 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 04.09.23