

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עמית לוי, עו"ד

חברה: רות חרל"פ זימרון, עו"ד

חבר: אלי אלון, עו"ד

העורר: נעמה סחר בע"מ

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה אזורית משגב

החלטה

1. בראשית הדברים יצויין כי הרכב הועדה אשר שמעה את הצדדים בדיון מיום 29.12.2021 השתנה והרכב הועדה הוחלף במלואו. הצדדים פנו לועדה בבקשה ליתן החלטה על בסיס החומר הקיים והחלטה זו ניתנת לבקשת הצדדים על ידי הרכב הועדה הנוכחי על בסיס החומר הקיים בתיק.
2. בפנינו ערר שהוגש על ידי העורר, המחזיק בנכס בפארק התעשיות משגב (תרדיון), גוש 18507 מגרש 49 בשטח מוצהר (חוזי) של כ- 4061 מ"ר (מתוך כ- 40,000 מ"ר בחלקה) (להלן: "הנכס").
3. בשל ההחזקה בנכס חוייב העורר בארנונה גם עבור "קרקע תפוסה" בשטח של כ- 3555.9 מ"ר מתוך כלל השטחים הלא תפוסים. להלן: "הקרקע התפוסה".
4. לאחר הגשת הערר, קיבל המשיב הודעה לפיה חלקו של העורר בנכס הצטמצם ל-1888.45 מ"ר ובהתאם חושב מחדש גם חלקו בקרקע התפוסה ונקבע בשטח של 1,661.33 מ"ר.

5. העורר טוען במסגרת הערר שתי טענות :

א. סיווג הנכס- מחסן או תעשייה.

ב. גודל הקרקע התפוסה.

6. בכתב התשובה לערר דחה המשיב את טענות העורר בשל העובדה כי להבנתו הנכס משמש כמחסן לוגיסטי וכן לעניין הקרקע התפוסה טען המשיב כי בהתאם למבחנים אשר נקבעו בפסיקה, מעבר לקרקע התפוסה הישירה, הנכס, העורר מחוייב כמחזיק גם בחלקו היחסי בקרקע התפוסה המשותפת.

דיון והכרעה

7. בעניין הטענה הראשונה, הוסכם בדיון מיום 29.12.21 כי הקרקע תסווג כתעשייה לאור ההסברים אותם סיפק העורר (עמ' 15 לפרוטוקול ש' 26).

8. 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 ביחס לעורר בוצעה כל הפרדה ו/או תיחום של הנכס באופן המבדל אותו ואת דרכי הגישה אליו משאר בעלי הנכסים ו/או המחזיקים בחלקי המבנה האחרים.

9. העורר טען בפנינו בדיון שהתקיים כי ישנם שטחים מגודרים שלא ניתן לגשת אליהם בשטח שאינו מבונה והתחייב להציג אסמכתאות בנושא, אסמכתא אשר לא התקבלה אצל הועדה על אף חלוף הזמן.

10. בנוסף, העורר טען כי הוא מפרש את חוזה השכירות אשר נחתם בינו בין הבעלים של הנכס חברת "דור" ככזה אשר מטיל על הבעלים את כלל העלויות בזמן שהן

מקריאת ההסכם והן מתגובת חברת דור, אשר התקבלה אצל המשיב, עולה כי העורר מחוייב באופן יחסי לחלקו בדומה לשוכרים אחרים במתחם.

11. כאמור בפרוטוקול הדיון בעמ' 8 שורות העורר מקבל את העובדה שהחיוב אשר מוטל עליו כמחזיק הוא בגין ההוצאות החלות על הנכס ואך חולק על החיוב בגין הקרקע התפוסה וזאת על אף שצו הארנונה מורה על כך .

12. 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.."**

אנו סבורים כי הקרקע התפוסה המשותפת הנמצא בחלקה בהתאם לדיון ולפסיקה לא ניתנת להפרדה לחלקים שאינם ברי שימוש כלל לחלקים אשר בשימוש על ידי כלל המשתמשים בחלקה .

13. כפי שהודענו לעורר בדיון שהתקיים ומופיע בפרוטוקול בעמ' 16 הטענה בדבר האחריות לקרקע התפוסה המשותפת היא נושא לדיון מול הבעלים חברת דור ולא אל ועדת הערר שכן על פי צו הארנונה והפסיקה החיוב בגין הקרקע התפוסה חל על המחזיק.

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

ניתן ביום 01.01.2024

		
עו"ד שי ליאון	עו"ד נלידה כהן,	עו"ד אביעז קליגי,
חבר ועדה	חברת ועדה	יו"ר ועדה