

ערר מס' 14/18

בפני ועדת הערר לארנונה  
שליד עיריית נתניה

בפני ועדת הערר:  
עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה  
יועץ מס, סופר יוסי, חבר  
עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

העוררת:  
ארדן פרויקטים (1985) בע"מ, ח.פ. 511086076  
באמצעות ב"כ- עוה"ד אבי שרף ונירית וינבך ואח'

- נ ג ד -

המשיב:  
מנהל הארנונה של עיריית נתניה  
ע"י ב"כ- עוה"ד בועז שמעוני

## פסק דין

עו"ד חימי יהודה - יו"ר הועדה:  
א' - העובדות:

1. העוררת מחזיקה שטחים, במתחם אשר בו מצויים 2 בניינים ובתוכם משרדים להשכרה. העוררת וכן השוכרים השונים הם אשר עושים שימוש עיקרי במתחם כאשר המתחם משמש בעיקר את בעלי העסקים השונים אשר משרדיהם מצויים בו.
2. אין מחלוקת כי כל החניות הינן "חניות שמורות" לטובת בעלי המשרדים ואינן מיועדות לציבור הרחב.
3. עד לשנת 2018 חייב המשיב את העוררת בארנונה בגין "חניה לא מקורה" בגין שטח של 56 חניות עצמן, כל אחת לפי שטח של כ- 11 מ"ר בלבד.
4. בתחילת שנת 2018 דרש המשיב מהעוררת לשלם בגין "חניה לא מקורה" בשטח כולל של 1372 מ"ר הנובע ממכפלת 56 החניות ב- שטח של 25 מ"ר הנחלק כך:
5. 11.28 מ"ר "שטח חניה עיקרי" ו- 13.72 מ"ר "שטח משותף".
6. נמצא כי השטח שבמחלוקת הוא:  $13.72 \times 56 = 768.32$  מ"ר (להלן - "השטח במחלוקת").
7. משדחה המשיב את ההשגה שהגישה העוררת הוגש ערר וביום 11.10.18 התקיים דיון ראשון בערר, בעקבותיו סיירו הצדדים בשטח ביום 12.12.18 בהשתתפות באי כוחם וחברי הועדה.
8. במהלך הסיור חזרו הצדדים על טענותיהם והוגשו סיכומים.

## ב' - השאלה שבמחלוקת:

7. השאלה הטעונה הכרעה בערר זה הינה אפוא זו:  
מהו דין "השטח במחלוקת"? כאשר:  
מחד גיסא - טוענת העוררת כי דין השטח שבמחלוקת הינו "רחוב" ועל כן אינו בר חיוב בארנונה.  
מאידך גיסא - טוען המשיב טוען כי השטח שבמחלוקת הינו "שטח משותף" המהווה "מעבר" ועל כן הינו בר חיוב בארנונה.

ג' - טענות הצדדים:8. נימוקי וטענות העוררת - מדובר ב"רחוב" ולא ב"שטח מעבר":

א. "השטח שבמחלוקת" הינו שטח פתוח, לא תחום, לא מגודר, כזה שאינו חניון ואינו מצוי בתוך מפעל או חלק מקניון.

ב. השטח שבמחלוקת משמש את הציבור למעבר חופשי ורציף של הולכי רגל וכלי-רכב ואף לחניית כלי רכב, חנים-אין-כסף, בימים או בשעות בהן אין פעילות במשרדי העוררת.

ג. ניצול זכות הגישה והשימוש בדרך המוליכה אל החניות וכן ההנאה מן "השטח שבמחלוקת" אינה מנת חלקה של העוררת בלבד.

ד. הרציונל מאחורי אי חיוב בארנונה בגין "רחוב" הינו כאשר הנהנה מהשירותים הניתנים לנכס הוא ציבור בלתי מסוים ומאחר והרחוב עומד לרשות כלל הציבור ונגיש לכלל הציבור, אין מקום להטיל את החיוב בו על מחזיק ספציפי.

ה. ההגדרה שבסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המונח "רחוב", אינה נותנת מענה אודות השטח שבמחלוקת ואולם בהתאם לסעיף 1 לפקודת הפרשנות (נוסח חדש) ("פרושים של מונחים רווחים"): **"רחוב" או "דרך" - לרבות כביש, שדרה סמטה, משעול לרוכבים או לרגלים, ככר, חצר, טיילת, מבוי, מפלש וכל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או נוהג לעבור בו, או שהציבור נכנס אליו או רשאי להיכנס אליו".**

דהיינו- השטח שבמחלוקת אכן מהווה "רחוב" בהיותו שטח פתוח שהציבור רשאי להיכנס אליו באין מפריע תוך ניצול זכות הגישה והשימוש החופשיים בדרך המוליכה אל החניות.

ו. קיימים מקורות פרשניים נוספים, לרבות כאלו הנובעים מעיריית נתניה עצמה- מחוקי עזר שונים העוררת מציינת בהקשר זה את ע"א 165/82 **קיבוץ חצור נגד פקיד שומה רחובות**, פ"ד לט (2) 70 באשר לפרשנות דיני מס מתוך רציונל לייצר הלימות בין דיני המס השונים.

ז. העוררת טענה עוד, כי במפת העיר נתניה, המוצגת באתר הרשמי של עיריית נתניה מסומן בצבע לבן כל **רחוב הגביש**, אשר השטח שבמחלוקת מהווה חלק ממנו. עיון במקראת המפה מלמד כי צביעת הדרך בלבן משמעה... **"רחוב / חד סטרי"** ויש בכך הודאת בעל דין.

ח. לא מדובר בשטח משותף המהווה חלק ממבנה, כטענתו הראשונה של המשיב בתשובתו להשגת העוררת, ואף לא ניתן להתבסס על פסה"ד המכשירים חיוב בארנונה בגין שטחי מעבר חניון מקורה כטענתו השניה של המשיב.

שתי הטענות הנ"ל אינן רלוונטיות לשאלה המשפטית הנדונה בערר זה כמו גם כל פסקי הדין אליהם הפנה המשיב בתשובתו לערר.

ט. אין מדובר בשטח אינטגרלי ובלתי נפרד משטח החניון, אשר כל ניסיון להפרדה בין שטחי החניה לבין נתיבי המעבר הינו מלאכותי.

י. אין מדובר בחניון כלל אלא ברחוב בו מתאפשר **ומתבצע בפועל** מעבר ושימוש חופשי של כלי רכב השייכים לציבור הרחב שאף רשאים להחנות רכבם בחופשיות ב"גדה" השניה של הרחוב.



יא. "המאפיין רחוב הוא המרכיב הפונקציונלי", לפיו מטרת השימוש היא מעבר חופשי ופתוח לציבור הרחב של הולכי הרגל וכלי הרכב מנקודה אחת לשניה. נתיבי המעבר שבחניון לא עומדים בתנאים אלה. "ואילו הרחוב דנן- כן.

יב. לאור האמור יש לקבוע כי מדובר ב"רחוב, לקבל הערר ולבטל דרישת המשיב.

### 9. נימוקי וטענות המשיב- מדובר ב"שטח מעבר":

- א. המונח "רחוב" מוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות כדלקמן:  
**"רחוב"- לרבות כביש שהנסיעה בו כרוכה בתשלום אגרה, היטל או תשלום אחר כיוצא באלה, וכן דרך בהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שבה עובר הכביש.**  
 המעברים המצויים במתחם בו העוררת מחזיקה ועושה שימוש, אינם חוסים תחת הגדרת "רחוב".
- ב. בהתאם לפסיקה- "רחוב" מוגדר כשטח ציבורי אשר הנהנה העיקרי ממנו, הינו **הציבור הרחב ולא ציבור מסוים** (בע"א 9368/98 מליסרון בע"מ נ' עיריית קריית ביאליק, פ"ד נה(1)156).  
 "רחוב" לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת העיריות הוא נכס שהנהנה העיקרי מן השירותים הניתנים לו על ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב.
- ג. בהתאם לפסק דין **"מליסרון"**, פותחה מגמה בפסיקה המכירה, בשטח אשר משמש ציבור מסוים ואשר מנוצל לטובת ציבור מסוים- כשטח - בר חיוב בארנונה ואילו מקום שבו שטחי מעבר ודרכים בתוך מתחם מוגדר, משמשים בעיקר את באי המתחם ונועדו בראש ובראשונה לשירותם ולא לשירות הציבור, אין לראותם כ"רחוב" הפטור מארנונה.
- ד. לענין זה פירט המשיב בסיכומיו את פסקי הדין: עמ"נ 42505-01-16 **ארזים- טק (ד.י.א.א.) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית עכו** (פורסם במאגרים); עמ"נ (חי') 427/07 **מנהלת הארנונה של עירית חדרה נ' החברה לטיפול והשבחת מי ביוב** (פורסם במאגרים); עמ"נ (חי') 1253-04-11 **עיריית חיפה נ' משטרת ישראל** (פורסם במאגרים); **א"מ חניות ירושלים 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים** (פורסם במאגרים); ועוד אחר.
- ה. הואיל והעוררת מחזיקה בשטחים במתחם אשר בו מצויים שני בניינים ובתוכם משרדים להשכרה והשוכרים השונים, ובכלל זה העוררת, הם אשר עושים שימוש עיקרי במתחם- ולראיה- החניות מסומנות כ- **חניות שמורות**, הרי שהחניות אינן מיועדות לציבור הרחב, אלא שמורות לטובת שוכרי המשרדים. משכך- ברי כי השוכרים הם הנהנים העיקריים גם מהמעברים, שכן המעברים משמשים אותם לצורך חניית רכביהם בחניות השמורות ולאחר מכן, כדרכי גישה מהחניות אל משרדיהם.
- ו. אין להזדקק למקורות הפרשניים הנוספים להם טענה העוררת אשר אינם רלוונטיים כל עוד ישנה הגדרה ברורה בפקודת העיריות בנוגע למונח "רחוב" ואין לפנות למקורות פרשניים נוספים מחוקים אחרים אלא, הפרשנות הנכונה לאמור במונח "רחוב"- היא הפסיקה הרלוונטית לדיני הארנונה ואשר עוסקת בפרשנות המונח "רחוב".
- ז. אין בכך להעלות ואו להוריד אם השטח הינו מגודר ומתוחם. השאלה מי עושה במתחם את השימוש העיקרי? וכיון ששימוש זה נעשה ע"י השוכרים שלטובתם שמורות החניות במתחם, ברי הוא, כי גם העוררת נהנית עיקרית מהשימוש במעברים כיתר השוכרים.
- ח. המפה של נתניה, אינה מהווה מקור פרשני לחיוב בארנונה, אלא הדין והפסיקה.
- ט. ניתן לחייב גם כביש בתשלום ארנונה ובלבד שאותו כביש הינו חלק ממתחם- וציבור בלתי מסוים עושה בו שימוש (ראה עמ"נ (חיפה) 202/02 לעיל וכן בר"ם (עליון) 6239/04).
- י. אשר על כן יש לדחות הערר ולקבוע כי אין מדובר ב"רחוב" אלא **"בשטח מעבר"** שהינו בר חיוב בארנונה.



## ד' - דיון והכרעה:

10. עיננו ראו ולא זר, בסיור שנעשה בשטח- ונראה כי אין על עובדות אלה- מחלוקת – כי "השטח שבמחלוקת" הינו שטח לא מגודר או תחום אלא שטח פתוח שאיננו מצוי בתוך "מפעל" או חלק "מקניון" או דומה להם.
11. אין חולק גם- כפי שגם נכחנו כולנו בסיור הועדה- כי מדובר במתחם המורכב מ- 2 בנינים אשר מצויים בהם משרדים ועסקים שונים ומסביב להם בשטח הפתוח ולמרגלותיהם של בניינים אלה מצויות החניות אשר גם מסומנות כחניות שמורות.
12. אין גם חולק כי המעברים הם בין החניות לבין הכניסות לבניינים וכן אין חולק כי החניות אינן מיועדות לציבור הרחב בשעות הפעילות של המשרדים מאידך גיסא לא ראינו שהמשיב חלק על הטענה כי בשעות הערב ו/או בסופי שבוע יש מניעה לציבור הרחב להחנות במגרש ואף בחניות "השמורות".
13. מכל מקום השאלה היא- האומנם "אין ספק" או שמא "יש ספק" בשאלה אם גם "המעברים" עצמם (!!) משמשים בעיקר את אלו שעושים שימוש במבנים הנ"ל הן לצורך חניה והן לצורך מעבר בין החניה לבין המשרדים או שמא "המעברים" עצמם (!!) משמשים את הציבור הרחב אם כדי לנוע ממקום למקום במרחב הפתוח ואם כדי להחנות "בגדה" האחרת אשר אין בה את אותן "חניות שמורות", כאמור.
14. אכן מסכימים אנו עם המשיב כי אין להזדקק למקורות פרשניים אחרים שאינם עוסקים בחיובי מס או הטלים אלא להשליך ייחבנו על פקודת העיריות, כן, בבואנו לפרש המונח "רחוב" שומה עלינו להידרש לפסיקה הרלוונטית לענייני ארנונה העוסקת במונח "רחוב".
15. דא עקא, שדווקא אותה פסיקה אשר המשיב טוען לה ומכוחה- דווקא ממנה - עולה תמיכה בעמדת העוררת ולא בעמדת המשיב.
16. טרם נעמוד על כך נציין, כי לא בכדי הדגשנו בפתח חלק זה של פסק הדין את השאלה לעניין "המעברים עצמם" (!!) שכן המעברים עצמם- בנידוננו, בשונה מהמקרים הרבים אשר תוארו בפסיקה- אף זו שמביא המשיב עצמו- נמצאים בשטח פתוח שאיננו מתוחם ואיננו מגודר ובודאי לא מקורה ומכאן גם מזדקרת "המבוכה" לגביהם.
17. "מבוכה" אמרנו- שכן אף המשיב (בסעיף 18 לסיכומיו) טען בשפה רפה את הנמוק הראשון כנגד מציאות זו משטען כי "אין צורך כי המתחם יהיה מגודר ונפרד באופן דיכוטומי על מנת שהמעברים בו יוכרו כשטח משותף ולא כ"רחוב" – מתוך שהסתמך והפנה לפסק הדין- בענין "ארזים" (עמ"נ 16-01-42505) אלא מאי? שבכך המשיב לא דק פורטא- שכן שם מדובר בשטח המצוי בתוך פארק תעשייה עכו אשר לגביו צוין בפירוש כי הינו "סגור ומגודר בחלקן ובכניסה הראשית אליו אף קיים שער"...
18. לא בכדי "נסע" ופנה משם המשיב מיד- לנימוק השני (שם באותו סעיף 18 לסיכומיו) וטען כך: "שנית וזה העיקר, על מנת שהמעברים במתחם יוגדרו כשטח משותף ולא "רחוב", יש לבחון מה מכיל המתחם ומי עושה בו את השימוש העיקרי בענייננו, לא יכולה להיות מחלוקת כי מי שעושה את השימוש העיקרי במתחם כמתחם ובמעברים הינם השוכרים שלטובתם שמורות החניות במתחם".
19. דא עקא, שאם נכון היה הדבר ואם נכון היה לבחון את השימוש העיקרי במתחם על מנת להקיש ממנו- לא רק את השימוש העיקרי בחניות השמורות- אלא אף את השימוש במעברים- אנו מגיעים לתוצאה אבסורדית- כפי שטען ב"כ העוררת בסיכומי התשובה (סעיף 17) לפיה: "לשיטתו של המשיב אין כל קושי לחייב בארנונה עם רחובות ודרכים ללא מוצא בהם מצויים בתי מגורים שהרי ברור כי איש איננו נכנס לרחובות אלה זולת דיירי והם הנהנים העיקריים (אם לא הבלעדיים מדרכים אלה) מובן כי מדובר באבסורד שאין לקבלו".
- אכן טעם וצדק רב יש עם טענתו זו של ב"כ העוררת- אשר יש בה ממין האבסורד.
20. יתירה מכך- טוען המשיב (בסעיף 18 המצוטט לעיל) "בענייננו לא יכולה להיות מחלוקת כי מי שעושה את השימוש העיקרי במתחם ובמעברים הינם השוכרים שלטובתם שמורות החניות במתחם".



ובכן- אולי אין מחלוקת כי מי שעושה את השימוש העיקרי **במתחם ובחניות השמורות הם השוכרים** אבל יש גם מחלוקת בשאלה לגבי מי שעושה את השימוש העיקרי **במעברים- עצמם (!!!)** ולגבי אלה- ומאחר ואין מחלוקת כי אין מדובר בקניון ו/או בשטח מגודר אלא בשטח שהינו אכן פתוח לציבור הרחב כל שעות היום (והחניות הפרטיות אפילו בלילה ובסופי שבוע...) הרי שאז השימוש העיקרי **במעברים עצמם הינו של הציבור הרחב** ולא של השוכרים עצמם דווקא.

21. וכאמור עיני הועדה ראו כי אכן **הציבור הרחב** יכול לנוע בחופשיות במעברים כדי לנוע מצד לצד במתחם ואף כדי להגיע ולהחנות "בגדה" האחרת שם אין מסומנות חניות שמורות שלא לדבר על כך שיכול הציבור להחנות אף "בשמורות" באין מפריע שלא בשעות הפעילות הקיימת במשרדים.

22. אכן אין מסכימים אנו במפת העיר משום ראייה ו/או "הודאת בעל דין" וכיוב"ז כטענת העוררת אלא יש לתור אחר הדין והפסיקה ולבחון אם הנדון דידן "הינו כביש שהינו חלק ממתחם וציבור בלתי מסוים עושה בו שימוש" שאז- כפי שטוען המשיב עצמו (בסעיף 19 לסיכומיו) ניתן לגביו לחייב בארנונה- ואם לא כן- כי אז יהיה פטור.

23. לשם כך העמקנו זאת העיון בפסיקה שהביא המשיב עצמו ומצאנו כי הצדק עם ב"כ העוררת אשר אף הוא תר ובחן ואיבחן הפסיקה ומצא כי לאורכה ולרוחבה- החוט השני השוזר את מארג ההלכות העולה ממנה- היא העובדה המהותית שאין מדובר בשטח תחום או כי הוצב קיים שומר בכניסה או כי יש אפשרות לשלוט ולשלוט באופן בלעדי מהציבור הרחב להיכנס אליו ולתמך בו או כי מדובר בשטחים המהווים תנאי לעצם קיומו של העסק הסמוך ולרישיונות הדרושים להפעלתו.

24. אף כי הדברים פורטו בסיכומי העוררת- למען לא ימצא כתוב חסר מן הספר- נעביר אף אנו את איזמל

האיבחון של אותם פסקי דין שהביא המשיב בעצמו- דבר דבור על אפוניו ובקצרת האומר וכך:

(1) בענין ארזים (ס' 6א' לסיכומי המשיב) נדונו שטחים בתוך פארק תעשייה בעכו, אשר לגביו נכתב כי הינו "סגור ומגודר בחלקו ובכניסה הראשית אליו אף קיים שער" כך שאין מדובר בשטח פתוח לרווחה וללא הפרעה.

(2) בענין עיריית חדרה נ' החברה לטיפול והשבחת מי ביוב (ס' 6ב לסיכומי המשיב) נדון כביש פנימי בתוך מתחם מגודר של מכון טיהור שפכים, אשר לגביו נכתב כי הוא "משמש כדרך גישה למתקנים השונים שבתוך המתחם וכחלק בלתי נפרד ממנו. רק מי שהמשיבה מתירה לו להיכנס אל המתחם, יכול להשתמש בשטח האמור" וכי "השליטה הבלעדית בו(ה) מצויה בידי החברה".

(3) בענין עיריית חיפה נ' משטרת ישראל (ס' 6 ג לסיכומי המשיב) נדונה רחבת הכניסה לתחנת משטרת חיפה, אשר נכתב כי היא "מתוחמת לפחות חלקית בעזרת צמחיה והינה מופרדת למעשה מהכביש והמדרכה".

(4) בפסה"ד בענין א"מ חנויות ירושלים (ס' 6ד לסיכומי המשיב) נדונו מעברים פנימיים בתוך חניון תת קרקעי, אשר הופעל בתור עסק של חניון.

(5) בענין יוסף אברהם (ס' 6ה לסיכומי המשיב) נדון מגרש חניה המהווה חלק מעסק של מסעדה וגן אירועים וקיומו הינו תנאי לעצם קבלת רשיון עסק והיתרים להפעלת העסק ועל כן העוררת שם היא הנהנית הבלעדית מהחניה האמורה, ו"הציבור" אותו משמשת החניה אינו אלא באי המסעדה וגן האירועים.

(6) בענין פוליאורטן בע"מ (ס' 6ו לסיכומי המשיב) נדונה קרקע המהווה כביש פנימי בתוך מפעל מגודר וחסום בשער חשמלי.

(7) בענין רפאל (ס' 6ח לסיכומי המשיב) נדון שטח סגור ומגודר בתוך שטחו של מפעל רפאל בקרית ים, אשר אין בו כלל גישה לציבור.

- (8) בענין קו אופ (ס' 6ט לסיכומי המשיב) נדון שטח אשר אומנם הכניסה אליו חופשית, אך "במרכז הנכס עומדת מחיצה גבוהה, התוחמת אזור המשמש את המבקשת לפריקה ואחסון ארגזים ריקים".
- (9) בענין לעש (ת"א) 630/96 תכנן חברה כלכלית נגד מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) – מדובר בחניון, וכאן מדובר בכביש של ממש המשמש את כלל הציבור, אשר רשאי גם לעשות שימוש בלתי מוגבל בחניות המצויות "בגדה" השניה (אשר טרם הושכרו) של אותו כביש, מול חניות העוררות. היות והחניות דנן אינן תחומות אלא מצויות בליבו של כביש ציבורי, ניתן להניח שבשעות שהעוררת אינה עושה שימוש בחניות שבחזקתה יש והחניות עצמן משמשות את הציבור הרחב.
- (10) בענין בע"א 9368/98 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156, נקבע כי הנהנה העיקרי מן השירותים הינה מליסרון בחברה שהינה הבעלים של כל קניון "הקריון" שבקרית ביאליק וכי הציבור שמגיע למקום עושה כן על מנת לבקר בבתי העסק שבעליהם שוכרים את שטחיהם ממליסרון.
25. אין חולק על העיקרון כי "המאפיין 'רחוב' הוא המרכיב הפונקציונלי", לפיו מטרת השימוש היא מעבר חופשי ופתוח לציבור הרחב של הולכי הרגל וכלי רכב מנקודה אחת לשניה- ועיקרון זה אכן מתקיים בנידוננו.
26. הוועדה התרשמה כי עובדתית, השטח נשוא המחלוקת הינו אכן דרך (כביש) המהווה חלק ישיר ואינטגרלי של רחוב הגביש.
- הנהיגה בשטח נשוא המחלוקת נעשית ללא הפרעה, כחלק ישיר ואינטגרלי של הנסיעה ברחוב הגביש. הגישה והנהיגה בשטח זה הינן פתוחות לציבור הרחב, ללא הבחנה וללא הפרעה והדרך נשוא המחלוקת מאפשרת גישה לא רק לבניין בו שוכנים משרדי העוררת, אלא גם לבניינים סמוכים נוספים.
27. כמור"כ השטח האמור אינו נפרד או מתוחם משטחים אחרים או מן הרחוב; אין בו כל גידור, שער או שומר; הוא אינו מצוי בשליטה בלעדית של העוררת ואין בכוחה למנוע אליו את הגישה מן הציבור הרחב.

## ה'- לפני חיתום:

28. בסעיף 8.1 לסיכומי העיקריים כתבה כך:
- 8.1" המשיב טען... במקרה דנן אין מדובר כלל בחניון... אלא בכביש של ממש המשמש את כלל הציבור אשר רשאי גם לעשות שימוש בלתי מוגבל בחניות המצויות ב"גדה" השניה (אשר טרם הושכרו) של אותו הכביש מול חניות העוררות". (ההדגשה לא במקור ח.י).
29. ובין שולי טענות העוררת בסעיף 4 לסיכומי תשובתה כתבה כך:
- 4" מן ההיבט הפיסי... הגישה והנהיגה בשטח זה הינה פתוחה לציבור הרחב, ללא הבחנה ללא הפרעה והדרך נשוא המחלוקת מאפשרת גישה לא רק לבנין בו שוכנים משרדי העוררת אלא גם לבניינים סמוכים נוספים (שחלקם מצויים בבניה)". (ההדגשה לא במקור ח.י).
30. המשפטים אשר הודגשו על ידינו במצוטט לעיל מלמדים על כי בזמן אמת- היינו בשנת המס 2018 המונחת כאן על מדוכת הוועדה המצב העובדתי הינו כזה שאין מדובר בשטח מתוחם ומגודר המיועד אך ורק לשוכרים ולבאי המשרדים וזאת כיוון שהאזור מצוי עדיין בתנופת בניה ואו כיון שטרם הושכרו כל החניות.
31. וברי הוא כי אם לאחר שנת מס זו, אכן יושלמו עבודות הבניה בסביבה והחניות כולן (כולל אלה אשר ב"גדה" יושכרו יחד עם המשרדים והמקום יתוחם ויגודר ואו יגודר באופן שימנע מן הציבור הרחב להתנייד בשטח מנקודה לנקודה באין מפריע- בכל שעות היום והלילה ובכל יום ויום - כי אז בוודאי מדובר בשינוי עובדתי אשר יהיה ראוי לבחינה מחודשת שמא מדובר ב"מעברים" אשר שימושם העיקרי "הולך" אחר השימוש העיקרי בחניות השמורות המשמשות בעיקר ו/או בלעדית את באי המתחם- או שמא מדובר ב"רחוב" ואידך זיל גמור.



ו- סיכום:

32. לאור כל האמור והמפורט לעיל מצאנו לקבל הערר ולקבוע כי נכון לשנת המס הנדונה ולנוכח- המצב העובדתי הקיים שביסוד הערר- יש לבטל את דרישת החיוב ולהתיר על כנו את החיוב בארנונה של שטח החניות כפי שהיה עד לתחילת שנת המס 2018.

33. לא מצאנו ליתן צו הוצאות.

34. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת פסק הדין.

35. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נתניה, הצדדים יוכלו להביע התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.

**יהודה חימי עו"ד**  
יו"ר ועדת הערר  
לענייני ארנונה  
שליד עיריית נתניה

עו"ד חימי יהודה  
יו"ר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

**יועץ מס יוסי סופר**  
חבר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

**דו"ח ועו"ד שרון חייט**  
חבר הוועדה

הוחלט כאמור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה

ניתן היום י' מנחם- אב תשפ"ד 14.8.2024

**יועץ מס סופר יוסי, חבר**

**יהודה חימי עו"ד**  
יו"ר ועדת הערר  
לענייני ארנונה  
שליד עיריית נתניה

**עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר**  
אפרת וועדת ערר פסק דין ארדן פרויקטים